

## 株主総会での質疑応答について

2023年6月29日（木）開催の第50期定時株主総会で行なわれた質疑応答について、概略をお伝えいたします。

### 1. LP オーナー会について

#### 【株主質疑】

LP オーナー会という怪しい団体がある。送付されてくるパンフレットの内容は誹謗中傷ばかりで、営業妨害だと考えられる。この問題についてレオパレスとして把握しているか。そしてLP オーナー会のオーナーとの契約を今すぐ解除すべきだと考えるが、今後どのように対応していく予定か

#### 【当社回答】

オーナー様を対象に外部からの勧誘は多く存在すると存じますが、内容を精査し、不適切な内容・勧誘、および当社を毀損するような内容であれば、抗議の通知を送るなどの対応を行っており、今後も継続的に行ってまいります。またオーナー様との契約につきましては、オーナー様と個別に話していく必要があると考えております。

### 2. 施工不備問題の改修工事について

#### 【株主質疑】

施工不備問題の改修工事の数値についてパーセンテージの表記をして頂きたい。そして、今後どのように解消していくのか。

#### 【当社回答】

2023年5月末時点で、改修予想戸数としては約28,500戸となっております。これを2024年末までにしっかりと改修し、明らかな不備の100%解消を目指します。

### 3. 株価について

#### 【株主質疑】

株価がずっと下がっているがどういう状況なのか

#### 【当社回答】

市場の評価となっておりますので、お答えすることは難しいですが、我々としては今の株価に満足しておりません。業績回復を市場の皆様にとしっかりと伝える体制の強化を行い、株価上昇を目指します。

### 4. 株価について

#### 【株主質疑】

株価の低水準について何か改善策はあるのか。

【当社回答】

業績の回復に努めるのはもちろん、株価が上昇できるようにあらゆる策を講じていきたいと考えております。

5. 報告書の送付について

【株主質疑】

改修状況についての報告書が頻繁に届くが、送料は年間どれくらいなのか。

【当社回答】

費用につきましては開示しておりませんが、報告書の頻度などにつきましては、業務改善を図ってまいります。

6. 訴訟内容について

【株主質疑】

株式会社 TENZAN からの訴訟内容について伺いたい。

【当社回答】

訴訟につきましては、係争中でございますので回答は差し控えさせていただきます。

7. 6月27日に開示した提訴請求に対する対応について

【株主質疑】

TENZAN を経由してメンテナンス委託費を支払っていた件について伺いたい。

【当社回答】

提訴請求の内容については、6月27日開示のプレスリリースをご確認ください。

支払いについては、小売業者としての義務の認識がなかった為、誤ったスキームで家電のリユース・処理を行い、それに対しメンテナンス費用を支払っておりました。しかし、環境省・経産省から「家電リサイクル法ではレオパレス21が小売業者である」という勧告を受け、現在では新たなスキームでの家電処理を行っております。

8. 会社の体制について

【株主質疑】

体制が変わり社員の声を聴く風潮が変わったと伺ったが、社員からのクレームを聞くことがある。変わっていないように思えるがどうか。

【当社回答】

現在、支店を回り社員の意見を聞く活動を行っております。役員がしっかりと従業員の声を聞き、一丸となって経営再建していくように努めてまいります。

9. 借入金について

【株主質疑】

借入金の返済について伺いたい。

【当社回答】

期限前弁済が3年間でできない契約となっておりますが、2023年11月より期限前弁済が可能となります。現在、返済について検討を行っている状況です。

10. 株主総会での発言について

【株主質疑】

株主総会に、株価が下がるような内容を発言している人がいる。こういう方々に対して、会社として法的措置をとる考えはないのか。

【当社回答】

株価を下げる動きをしている方々への法的措置につきましては、状況に応じて検討してまいります。

11. 国会答弁について

【株主質疑】

国土交通省は、レオパレス 21 の独自の調査では改修工事をしなくていいという判断にはならないと言っていたが、改修工事を行うべきではないのか。改修をせずに契約を終了してはいけないと思うがどうお考えか。

【当社回答】

契約を終了しても、建築会社としての観点から改修する必要があると考えております。契約については、オーナー様と個別に話す内容であり、改修工事とは別問題でございます。

12. 株主還元について

【株主質疑】

株主還元も必要だが、会社が苦しい中、頑張ってきた従業員や協力してくれたオーナーへも還元するべきではないか。

【当社回答】

株主・オーナー・従業員の還元については、それぞれ個別に検討すべきことであると考えております。オーナー様におかれましては、長期のお付き合いとなりますので、物件の品質維持、修理、入居率などを含めて考える必要があると考えております。スマートロックや非対面での接客、契約のオンライン化など DX 推進を行うことで、他社との差別化をし、物件の価値を提供していきたいと考えております。従業員については、人事制度の見直しなども行い、人材関連の投資も行っております。

13. 決算内容について

【株主質疑】

前期の繰延税金資産について伺いたい。

【当社回答】

繰延税金資産については、翌期以降も収益が確保できると認められた場合に計上するものです。今後も経営が安定・継続性があると判断し、繰延税金資産を、税務会計に従い複数年計上致しました。

14. 引当金について

【株主質疑】

施工不備に対する引当金について伺いたい。

【当社回答】

BS の負債の部において、約 175 億円としております。資材や人件費の高騰があり、前期末の段階で増加させています。今後の支出については、PL ではなく、BS の引当金が減少し、資金の支出という

形になります。

15. 新株予約権について

【株主質疑】

新株予約権はいつ行使されるのか。

【当社回答】

債権者様のご判断になります。仮に行使された場合、現金および株主資本が増加することをご承知いただければと思います。

16. 会社の展望について

【株主質疑】

山下取締役のレオパレス・株主に対する考えを伺いたい。

【当社回答】

レオパレス 21 が利益をあげ、利益が成長につながり、最終的に株価が上昇することは、取締役であり株主である私の想いでございます。我々のノウハウとレオパレス 21 のノウハウを共有し入居率を上げ、利益を上げ、企業価値、株主価値の向上を図っていきたいと考えております。

17. 自社株買いについて

【株主質疑】

日本では、自社株買いが増えてきているがどうお考えか。

【当社回答】

第一議案の可決をもって、準備ができる段階ですので、現状明言できることはございません。

18. 物件供給について

【株主質疑】

東京、大阪、名古屋を中心に物件を供給していると思うが、昨今九州などの地方に大きな需要の流れが来ている。どのようにお考えか。

【当社回答】

物件利用の 6 割が法人様となっております。各企業様の地方生産拠点を含め、企業様にヒアリングをしながら先取りしていけるように動いております。

19. 新規物件の受注について

【株主質疑】

経営再建には新規物件の受注が必要だと思うがどうお考えか。

【当社回答】

施工不備問題以降、新規物件の受注は行っていません。しかし、今期からは地域限定ではございますが、既存物件の建て替えなどは行っていく予定です。時間をかけて再開していければと考えております。

20. 家賃のアップについて

【株主質疑】

世の中の動きとバランスのあった家賃アップは必要だと思うがどのようにお考えか。

【当社回答】

入居率も重要だが、賃貸事業では賃貸の営業利益計画を達成することを目標としております。家賃についても家賃単価計画があり、低収益のエリア、高収益のエリアがございますのでバランスを見て、戦略を立て、利益の最大化を目指し、運営を図っている状況です

21. イメージ戦略について

【株主質疑】

悪い情報やイメージが世間に出すぎているが、何か対策予定はあるか。

【当社回答】

メディアを通して、良い内容が配信できていないのは我々の力不足であり反省点だと感じております。広報活動を強化し、情報をお届けできるよう注力してまいります。

以 上

〈本件に関するお問い合わせ先〉

■株主様・報道関係者様

株式会社レオパレス21 広報 IR 課

TEL. 03-5350-0445 (受付: 9:00-18:00 定休日: 土日祝)

Mail. [kouhou@leopalace.ne.jp](mailto:kouhou@leopalace.ne.jp)