

## 株主総会における事前質問と会場質問について

2024年6月27日（木）開催の第51期定時株主総会における事前質問と会場質問について、概略をお伝えいたします。

〈事前質問〉

### 1. 施工不備問題について

【株主質疑】

まず、施工不備の調査と改修工事の今後の計画進捗状況や、完了時期の見込みについて知りたい。また、現在の資材価格の高騰や、入居者の仮住まい費用など、まだ多くの費用がかかりそうだが、現在の引当金で足りるのか。

【当社回答】

こちらの件につきましては、これまで公表しております通り、2024年末までの明らかな不備の解消を目指し、鋭意取り組んでいるところでございます。一部、入居者様の移動が必要なところご承諾がいただかず、難航している物件もございますが、行政の指導を仰ぎながら計画通りに進めているところでございます。また、引当金に関しましてでございますが、現時点で想定可能な保守費用等を合理的に見積もり、引当計上しており、十分な手当が行われているものと判断しております。

### 2. 家電リサイクル法に関する勧告処分について

【株主質疑】

家電リサイクル法に関する勧告処分を受けた件、勧告を受けてから1年以上経過するが、適正な運用になっているのか。

【当社回答】

こちらの件につきましては、昨年、2023年3月23日付けの勧告処分以降、運用についてご指導をいただきながら、適正な運用を開始しております。

また、先日公表しました通り、環境省及び経済産業省より求められておりました毎月の家電の処分数量の報告、並びに四半期ごとの再発防止策の1年間の進捗報告の実施を完了いたしました。

### 3. 決算短信及び有価証券報告書の訂正について

【株主質疑】

過年度の決算短信や有価証券報告書の訂正をした理由は何か。この件が原因で、第4号議案の会計監査人の交代に繋がったのではないか。

【当社回答】

本件は、財務諸表の修正ではなく、注記事項の1つでありますセグメント情報における数値の入れ替え、内訳の変更を行ったものでございます。従いまして、今回の訂正によって、過去の決算数値の

変更、或いは業績の変更があったわけではございません。この訂正ですが、アパート等の賃貸収益につきましては、従来、収益認識に関する会計基準を対象としておりましたが、会計基準の代替的な解釈を採用し、当社の会計方針を不動産業界の実務慣行に沿ったものにするため、リース取引に関する会計基準を対象とすることに変更した次第でございます。この変更に伴い、過年度の決算短信や有価証券報告書を訂正いたしました。従いまして、第4号議案の会計監査人選任の件とは関係はないことをご認識いただければと思います。

#### 〈会場質問〉

### 1. 株主優待について

#### 【株主質疑】

株主優待の再開をご検討いただけないか。

#### 【当社回答】

現在のところ、まだ方針としては再開の予定はございません。ご意見は承りましたので、新たな施策の一つとして考えていきたいと思っております。

### 2. 役員について

#### 【株主質疑】

AI や DX に関して、知識を有する役員はいらっしゃるのか。

#### 【当社回答】

これからの会社には、AI 技術が中長期的に求められているということは、否めないことだと思っております。一方で当社は、役員一人一人の資質ではなく、取締役会・会社全体として DX・AI にどう取り組んでいくか、広く、外部の識者を通じて情報を集め、検討を重ねることが必要かと考えています。一人の意見に左右されるのではなく、従業員を含めて議論を重ねてまいりたいと考えています。役員の能力等々に関しましては、DX や AI とは異なるかもしれませんが、会社を経営するという根本のところについて、自信を持って候補者とさせていただいた次第です。

### 3. 施工不備対策完了後の方針について

#### 【株主質疑】

明らかな不備については年内に解消見込みであり、解消に向けて着実に進んでいると聞いて安心したが、その後の会社の目指す姿や方針を示していただきたい。

#### 【当社回答】

まず、当社をご存知の通り、ワンルームアパートを提供している会社です。アパートには家具・家電を設置、インターネット環境を備えています。一方で、市場における 29 m<sup>2</sup>以下の貸家は、全国で約 540 万世帯あるという統計が政府から発表されています。当社の管理戸数は 55 万強と、市場全体の 10%を占めることになり、ワンルーム市場においては当社が一番大きな数を管理していることとなります。

そのような中で取り組むべきなのは、いかに他社と差別化するか。それにより、入居者様が満足するような生活を提供すること、入居者様が長く住む、あるいは、新しい入居者様に選んでもらうことが必要であると考えています。アパート事業の発展という意味では、対面のお部屋探しが少なくなっており、新幹線の切符と同じようにコモディティ化が進んでいます。当社は、非対面で契約できる仕組みはすでに整えてあります。また、非対面を阻んでいた鍵の引渡し、これもスマートロックを導入し、

自分の好きな時間帯に、店舗に立ち寄らずに入居が可能な仕組みも構築しました。このような新たな取り組みを発掘しながら、未来の入居者様の信頼を頂けるよう取り組んでまいります。

#### 4. 新株予約権について

##### 【株主質疑】

フォートレスの新株予約権や株価に対する意識について、社長や経営陣がどう捉えているのか、お聞かせいただきたい。

##### 【当社回答】

新株予約権については、2020年に公表の通り、2025年11月が行使期限です。今後、フォートレスが投資家としてどのように行使をするのかということについて、意見が出てくるものと思っていますが、定められてる期限は来年の11月であるということだけが、今固まっている状況です。

経営陣が株価も含めた企業価値を向上させる意識を持つというのは、当然のことだと思います。株主還元を含め、様々な形で株価の向上、企業価値の向上に資する施策に鋭意取り組んでまいりたいと思います。

#### 5. オーナー様との契約について

##### 【株主質疑】

解約したくても解約できないというオーナーの話聞いた。一方的に解約できないのは理解するが、弱者保護の法律を逆手にとった対応を危惧している。社会問題になって会社の成長の足枷にならないか。

##### 【当社回答】

当社は賃貸借契約により資産を借上げ、運用することで成り立つビジネスです。これについては、オーナー様とはビジネスパートナーであるというのが大前提になります。したがって、ご懸念の点について、今後もオーナー様との関係を強化して、オーナー様に対する対応で至らぬ点もあったかもしれませんが、反省して共同で事業にあたっていく方針のもと進めてまいります。ご指摘は、オーナー様からの声、株主様としての声として重く受け止め、今後もオーナー様に満足いただける対応ができるよう、誠心誠意取り組んでまいります。

#### 6. 紙の使用量について

##### 【株主質疑】

修繕完了報告書や請求書などの書類が1月から6月の間に、私宛に100枚以上送られている。ペーパーレスの時代に、この紙の使い方は非常にもったいない。去年も同じ内容をこの場で意見したので、改善をお願いしたい。

##### 【当社回答】

ご指摘頂いた点について、まことに仰る通りであると存じます。一方で、オーナー様におかれましても、今後の申告などにおいて、紙が必要な書類もありますので、紙で提出すべきものは紙で、そうでないものはペーパーレス化し、データ発行に取り組んでまいります。法的に問題がない書類は電子化したいと考えておりますが、オーナー様のお考えも踏まえて対応してまいります。

#### 7. 執行役員について

##### 【株主質疑】

3月に執行役員が多く解任されたが、理由が業績不振のためなのか別の理由のためなのかが分からないため、ご回答をお願いしたい。

【当社回答】

解任したわけではなく、別の職位で業務執行の責任者として従事しております。執行役員も取締役も会社の委任契約によるものであるのは一緒に、未来永劫、取締役あるいは執行役員であるわけではありません。この考えのもと、適時適切に会社運営を図っていく考えで臨んでおります。

## 8. 物件の改修工事について

【株主質疑】

施工不備について、若干懸念がある。年内に明らかな不備解消予定とのことだが、その改修工事は建築基準法的に合法的な改修か。12条5項も含めた対応なのか。

【当社回答】

各行政と事前に打ち合わせを行い、改修方法について指導を受けたいうえで、合法的な改修工事を行っています。12条5項については、報告の時期等、行政によって異なる対応になります。

## 9. 特定の団体に対する当社の対応について

【株主質疑】

私は御社の業績を期待して、株を購入している。多くの株主が同様であると思う。しかし、業績向上を期待する株主と正反対に、利権に寄生する団体もいる。いつまで、だらだらとそういったカスハラ連中と付き合うのか。改めて言うが、私は株主として業績向上を期待している。ボランティアではない。業績向上の足をひっぱる連中に対しては、法的措置などの毅然とした対応をとっていただきたい。

【当社回答】

ご指摘の通り、株主様の共通の利益を考えることが、経営陣の役割と存じています。しっかりと対応してまいります。匿名での情報のやりとりも散見される中、法的手続きを含めて対応を進めています。会社の信用と株主利益を損なうことがないように、ご指摘いただいた以上に尽力してまいります。

## 10. 2025年3月期の総還元性向・配当性向について

【株主質疑】

2024年3月期は、自社株買いと配当で60億円程使っている。総還元性向は18%となっているが、30~40%あると株主が注目すると思う。具体的にどれくらいまで目指していきたいのか。

【当社回答】

現時点において、配当性向等の具体的な計画値は定めておりません。今期も含めて、業績推移をみながら将来的な配当性向については検討を続けてまいります。今期の4つの課題の1番目は施工不備の解消です。この課題を完遂することで、次の新たなステージに突入すると考えており、その中で財務面についても検討してまいりたいと考えております。

## 11. LPオーナー会という組織について

【株主質疑】

LPオーナー会という組織の在籍の方に言われて利用した業者が、施工不備工事を請け負い工期半ばで逃げ出し、別の業者でやりなおすことになったという噂を聞いた。LPオーナー会は、全国組織で

あるため、全国規模でこういった問題が発生すれば、年内の施工不備対策完了が遅れることにつながりかねない。LP オーナー会に所属するオーナーとの契約にはどう対処するのか。排除をご検討いただきたい。

【当社回答】

お話いただいた点については、個別に適切に対応してまいります。おっしゃる通り、年内の施工不備対応完了に向けて妨害等があってはならないので、各工務店との関係を強化してまいります。

## 12. 役員候補の男女比率について

【株主質疑】

役員候補の皆さんが、男性ばかりで女性が少ないと思う。営業の視点においても、女性の細やかな視点があったほうがいい。施工不備修繕を終えることは大前提だが、女性の管理職を育てることは大事だと思う。

【当社回答】

今期 52 期の会社の経営方針として、中長期的な成長を挙げていますが、そのためにはまさに、女性管理職の増加は必要であると考えています。それに向けて採用、研修、キャリアプラン、出産後の管理職の継続など、より良い職場環境を整えるために鋭意取り組んでまいります。

## 13. 人材の採用と待遇について

【株主質疑】

レオパレス 21 の企業価値は何なのか。それは人であると思う。レオパレス 21 のイメージをこれから変えていくためにも、新入社員や既存社員の待遇を改善する必要があると感じる。採用の計画と既存社員への待遇についての方針を聞きたい。

【当社回答】

企業価値を構成するのはステークホルダーと考えており、その中でも特に重きを置いているのが従業員でございます。今年の新卒採用数は 100 名を目標として、採用活動を行っています。昨年行ったベースアップを今年も実行し、賃上げ率は 6%を達成いたしました。ベースアップを含めた従業員の待遇の改善に、今後も取り組んでまいります。

以 上