

株主総会における事前質問と会場質問について

2026 年 6 月 25 日（木）開催の第 53 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. 配当金について

【株主質疑】

配当金の増額に関する考え方を明確にしてほしい。

【当社回答】

配当金につきましては、株主の皆様への重要な利益還元であると認識しております。一方で、安定的な配当を継続していくためには、単年度の業績だけではなく、財務基盤の状況や中長期的な企業価値向上に向けた資金配分とのバランスを、総合的に勘案することが重要であると考えております。今回の期末配当につきましても、当期の業績、財務状況、今後の継続的な成長に向けた資金配分などを総合的に勘案し、株主還元と企業価値の双方を見据えて決定したものであり、2028 年 3 月期に配当性向 30%を目指す方針を掲げております。

今後も収益力の向上と、適切な資本政策の推進を通じて、中長期的な企業価値の向上を図るとともに、株主還元の充実に努めてまいりますので、引き続き当社の取り組みにご期待いただければと存じます。

〈会場質問〉

1. グアム事業について

【株主質疑】

グアムの経済を考えると今後も非常に厳しそうではあるが、今後もこのまま頑張っていくのか、それとも他に何か考えがあるのか、方針を教えてください。

【当社回答】

グアム事業はまだまだマイナスの状況が続いております。特にコロナ禍の収束後も、円安等の理由を背景に、観光状況が回復しておりません。

当社としても 2020 年に譲渡・撤退の方針を明らかにしており、可能性は追求している状況ですが、まだまだ進展していません。グアム島民や米軍基地の方々のご利用を増やすべく施策を実行しており、少しずつ明るい兆しが見えているところであります。ただ、掲げた方針は変えておらず、譲渡・撤退が完了するまで、収益性の改善に努めてまいります。

2. LP オーナー会という団体について

【株主質疑】

世間からのレオパレスの評判が良くならないのは、LP オーナー会という団体の活動によるものだと思う。これにより株価が上がらないと考えており、早急に LP オーナー会を対処していただきたい。

【当社回答】

LP オーナー会とは司法の面で決着をつけ、オーナー様向けの会報誌にはその旨をお伝えしております。今後も当社の信頼を損なう事案が確認された場合は、法的措置も含め、毅然とした対応を進めていく所存でございます。

3. 借入金の支払利息について

【株主質疑】

借入金の支払利息が 9 億円となっているが、この先もこの状況がずっと続くのか。今後も金利が上がっていくので減らしていただきたい。

【当社回答】

借入金につきまして、2025 年 3 月にみずほ銀行様に借り換えをした段階では 1 年間のコミットメントラインでした。そして今年 2 月にみずほ銀行様とさらに 3 年延長する契約を交わし、合わせて利率についても大幅に低減した内容となっております。

4. 個人の顧客への PR について

【株主質疑】

入居率を過去最高水準まで目指していただきたいが、法人へは盛んに PR しているが、個人への PR はどうか。過去は盛んに CM などの広告をしており、その頃は評判が良かったので、検討していただきたい。

【当社回答】

我々の認知度については一定程度あると認識しておりますが、イメージは違った認識のままいらっしゃる方が多いと思いますので、方針や戦略を決めて進めてまいりたいと存じます。

入居率につきましても、まだ伸びしろはありますが、今年の 3 月末においては東京都の入居率は 99% であり、神奈川県、千葉県、埼玉県も 96% となり、人口の流入の著しい地域での入居率はかなり上昇している一方で、苦戦している地域も現存しているので、これから着実にターゲットを見据えて、活動を行ってまいります。

5. 軽微な不備への対応について

【株主質疑】

明らかな不備への対応は一定の目途をつけたとあるが、今後について、軽微な不備への対応はどのくらいの戸数、予算、期間で対応していくのか。また、その費用についてはどのように計上していくのか。

【当社回答】

軽微な不備は国交省からのご指示もあり、各特定行政庁と協議を行いました。界壁がないというような大きな欠損があるというのではなく、隙間なので、入居者様のご都合も優先しながら行うように

との見解であり、空室が発生する都度行えば十分とのご意見をいただきました。

また、費用につきましてはすでに引当金で計上しており、今後は引当金から取り崩しをして改修を行い、その引当金の範囲内であれば特損への影響はなく対応できます。

6. 新商品について

【株主質疑】

株主の皆さんに、先日発表した新商品がどういうものか、これまでの商品とはどう違うのか説明していただきたい。

【当社回答】

昨年度、様々な検討を重ねた結果、仕上がった商品で「ArLk（アルク）」と申します。これは「ひとり暮らしの新次元」をコンセプトにしております。従来の単身世帯住宅というのはいわゆるワンルームと呼ばれている形態のものに対し、新商品はホテルライク、すなわちホテルのような仕様に仕上げてあります。例えば、テレビはアクセントウォールという壁にあらかじめ壁掛けで設置しており、また、キッチンには固定されたものではない可動式のIHヒーターを採用し、キッチン天板を必要に応じて広く使えるなど、今の一人暮らしを中心とした生活に寄り添った仕様になっております。建具も最低限な配置にし、開放的な空間を持つ商品となっており、若者と単身向けのニーズにフィットするものだと確信しております。

7. マスターリース賃料について

【株主質疑】

入居率が向上し、御社の業績は順調である一方で、借入金利が上昇しているため、オーナー賃料についてその点を配慮していただきたい。

【当社回答】

賃料の取り組みにつきましては、近隣の状況を確認しながら進めてまいりたいと存じます。基本的には物件ごとに個別性はあるものかと存じますが、状況をよく理解しながら、皆様と協議をさせていただきたいと存じますので、引き続きよろしくお願いいたします。

以 上