

株主総会での質疑応答について

2022年6月29日（水）開催の第49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。

なお、本株主総会の報告事項等につきましては、以下 URL に動画を掲載しましたのでご参照ください。

動画視聴：<https://www.net-presentations.com/8848/20220629s/dq53de/>

視聴期間：2022年9月30日（金）まで

1. 会計監査人への通報について

【株主質疑】

決算発表延期の理由となった会計監査人への通報について、過去、特定の取引先との間に2億5,000万円の実態のない貸付をし、架空貸付金の計上がされている件について具体的な説明を求める。

【当社回答】

現在係争中の事案のため、詳細については回答を控えさせていただくが、5月16日及び5月31日のプレスリリースで公表の通り、外部弁護士による調査済みであり、金銭消費貸借契約書、変更契約書、債務承認書のいずれについても相手方の社印、連帯保証人の印のある正当な契約書が存在しており、架空貸付金であることを示す根拠はなく、当社として相手方の請求に根拠はないものと認識している。

2. 山下取締役・劉取締役の役割について

【株主質疑】

第2号議案の取締役選任について、山下氏と劉氏が社外取締役ではなくなるが、どういう意図でどのような役割を期待しているのか。また、業務執行の社内取締役の増員がコーポレートガバナンス強化につながるのか。

【当社回答】

山下取締役、劉取締役の役割はこれまでと変更はない。ただ、両取締役は大株主関連事業体の業務執行者であり、少数株主の利益を図る社外取締役というよりも、経営の監視等の役割を担ってもらうべく、非業務執行取締役とした。また、営業を強化するために社内取締役の充実を図るという観点と、独立の社外取締役を増員するという考えから取締役の増員を図った。

3. 新任社外取締役について

【株主質疑】

新任社外取締役選任の経緯は。

【当社回答】

黒字化や債務超過解消というステージから次のステージに進む上で、ファイナンスの知見が重要と

考え、適任者を各方面から推薦いただき指名報酬委員会で協議の上、決定した。

4. 会社の展望について

【株主質疑】

基本契約が満了になる管理物件が増えていくが、今後、どのように会社を発展させていくのか。

【当社回答】

管理戸数が減少すれば売上も減少するため、管理戸数の維持・拡大が経営課題と認識し、契約期間が満了する管理物件の将来についてオーナー様と協議をしていくことが重要だと考えている。また建替えも含めた建築請負をどうするのか、取締役会を含む執行部門で議論して方針を打ち出していく。建築請負の再開となれば融資の問題もあるため、金融機関のご理解をいただけるよう取り組んでいく。

5. 建築請負再開について

【株主質疑】

今後の建築請負再開の方針は。

【当社回答】

管理戸数を維持・拡大する手段として新築の建築請負や既存物件の建替え、他社建築物件の管理受託等があるが、建築請負の再開には金融機関からのアパートローンや建築請負体制の問題等を解消する必要がある。2、3年で方向性を示していきたいと考えている。

6. 新築着工件数について

【株主質疑】

招集通知 18 ページに「貸家の新築着工件数が 5 年ぶりに増加した」とあるが、この背景を説明してほしい。またオーナーが建築したのであれば、どのような経緯でこの地域なのか。

【当社回答】

該当箇所は業界全体の説明として記載しており、当社のことではない。当社においては、施工不備問題以降、業績回復と信用回復が最優先課題であり、新築の着工はごく限定的でほとんど行っていない。

7. 改修工事について

【株主質疑】

施工不備の改修が進んでいないのでは。改修スケジュールを明確に示してほしい。

【当社回答】

入居者様がいる場合、調査・工事を実施することが難しいことをご理解いただきたい。なお、個々の物件ごとに状況を明確にお示しできるよう努める。

8. 情報管理について

【株主質疑】

情報管理についての体制や方針はどうなっているのか。

【当社回答】

情報管理は仕組みと教育が肝要と考えている。当社では情報管理に係る社内規程を定めているほか、

役職員に対して定期的に教育・研修を実施している。また、システム上のデータの動き等を機械的に監視している。

9. 従業員のモチベーション及びオペレーションについて

【株主質疑】

従業員が減少しているが、従業員のモチベーションは下がっていないのか、また、減少したことで管理面のオペレーションで混乱は生じていないのか。減少した分の補充等についてはどう考えているのか。

【当社回答】

この2、3年は将来の展望が見えないと感じている社員がいたのは確かだと思う。モチベーションを上げるためになるべく従業員とのコミュニケーションを図るように努めるとともに、業績の回復にあわせて賞与支給等の処遇改善に取り組んでいく。

オペレーションについては、IoT化やDX化の推進等に積極的に取り組み、効率化を図っていく。また、パート社員の採用等も含め、適材適所で人員配置を行い適正化を図っていく。

10. 復配及び入居率向上施策について

【株主質疑】

復配の時期を示してほしい。また入居率向上の算段はあるのか。

【当社回答】

前期で黒字化は果たせたが、自己資本比率はまだ0.7%と非常に低い段階。入居率を引き上げて収益を確保し、自己資本の増強を図り、復配の時期を明らかにしたいと考えている。

入居率向上については、企業様における賃貸需要が増えている実感があること、また今年は入国制限緩和により留学生や技能実習生等、外国人の入居需要が増加しているため、しっかりと需要に向き合って提案を行っていく。

11. 金利について

【株主質疑】

利息が44億円となっているが、この背景は。また、金利を縮小する努力をしてほしい。

【当社回答】

資金調達の一環としてフォートレスグループから借り入れた300億円に対する利息。契約条項に従って返済をする、あるいは金融機関からの借り換えなどを模索し、フォートレスグループと協議をしていく。

12. 廃棄家電の処理手続きについて

【株主質疑】

マンスリー事業においてアパートの居室から排出された家具・家電についての売却等も含めた処理が、家電リサイクル法や産業廃棄物処理法に抵触するのではないか。これが事実であれば、速やかに是正すべきものであり、今後どのように改善するのか。

【当社回答】

家電リサイクル法の観点からは是正すべき点が存在したことを確認した。すでに環境省をはじめとする所管省庁にご相談しており、ご指導いただきながら調査および対応の検討を継続し、是正を図って

いく。

13. 廃棄家電の処理手続きについて

【株主質疑】

マンスリー事業の家具・家電の処理に関して、違法な対応をしており、業者に不当な金銭が流れているのではないかと。不当な支払であれば、責任問題と金銭の回収をどうするのか。

【当社回答】

廃棄家電の処理については、環境省をはじめとする所管官庁と協議をしており、ご指導いただきながら是正を図っていくものですが、金銭の流れが不当であったか等も含め検証を進め、責任追及が必要であれば適時対応する。

14. 賃料適正化交渉について

【株主質疑】

オーナー様との家賃減額交渉において、一方的に減額した家賃を振り込むことは債務不履行であり、法律違反ではないのか。

【当社回答】

外部の法律事務所の見解を踏まえながら手続きを進めている。賃料について、近隣相場との乖離等がある場合には、借地借家法 32 条 1 項における賃料減額請求権に基づき、賃料減額の対象となることのあるものと考えている。その上で、当社としてもオーナー様との協議を経ることなく具体的な賃料額が確定するものとは考えていない。強制的な措置ではなく、あくまで今後の協議継続による合意を前提とした措置であることをご理解いただきたい。

15. 賃料適正化交渉について

【株主質疑】

3 月末時点で合意なく減額家賃を振込んだオーナーは何名いるのか。

【当社回答】

具体的な数値は公表していない。当社の措置は協議に応じていただけないオーナー様との今後の協議継続による合意を前提としたものであり、その方針に従って合意への道筋を辿っている。

16. 毎月の入居率の算定方法について

【株主質疑】

毎月の入居率を意図的に高く公表するため、不当な操作をし、会計上の影響を与えているのではないかと。算出の仕組み自体がおかしいのではないかと。

【当社回答】

月末時点の管理戸数を分母、契約済み戸数を分子として入居率を算定している。管理上、解約処理を退室日ではなく退室立会后としているため、稀にお客様のご都合により退室日より数日後の退室立会となることがあるが、当社が意図的に操作しているものではなく、会計上の影響はほとんどない。

以 上

<本件に関するお問い合わせ>

株主様	I R 課	050-2016-2907	(受付 : 9:00-18:00	定休日 土日祝)
報道機関様	広報広告課	03-5350-0445	(受付 : 9:00-18:00	定休日 土日祝)