

株主総会における事前質問と会場質問について

2025年6月26日（木）開催の第52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. 株主優待について

【株主質疑】

株主優待の再開について。

【当社回答】

当社は、2022年3月期にあらゆるコストの見直し・経営資源の最適配分・公平な株主還元の観点から、株主優待を廃止するに至りました。今後は、配当をはじめとする資本政策を軸に、株主還元を行っていく方針でございます。現時点では株主優待制度の再開の予定はございませんが、今後も株主様からのご意見を踏まえ、検討を進めることもあるかと存じます。

〈会場質問〉

1. 前期の業績について

【株主質疑】

売上高がほぼ横ばいにも関わらず、営業利益が25%の増益と大幅な伸びとなっている。収益性の向上策についてご説明いただきたい。

【当社回答】

前期の売上高は4,318億円、前々期が4,226億円でございます。増加率としては低いかもしれません、売上の絶対額の増加92億円により営業利益が59億円増加となったものです。具体的に申し上げますと、当社の売上の約97%が賃貸事業でございますが、入居促進を進めていること、プライシング戦略を継続して行ったことにより、収益性が高まったものでございます。

2. エリア支社制について

【株主質疑】

中期経営計画の中で、エリア支社制を実施すると発表していたが、オーナーと御社の関係にどのような影響があるのか。

【当社回答】

当社は、現在47都道府県に約54万戸以上の賃貸住宅を管理しています。従来、賃貸事業では全国一律の営業施策を展開しておりました。一方、エリアごとに需要の動向や家賃の動向、経済状況などは異なるため、全国一律の営業戦略ではエリアによっては需要と合致しません。このような背景から、エリアごとに機動的な営業組織や経営感覚を持った組織を設けることで、当社の成長戦略に活か

すために、エリア支社制を導入したものでございます。そういった面では、各エリアのオーナー様含めステークホルダーの皆様方とともに成長を目指すということで、考えた次第でございます。

3. 週刊 SPA!の記事について

【株主質疑】

今年 2 月に、産経グループ SPA という週刊誌に、スキャンダルが掲載されていた。最高財務責任者 (CFO)によるパワハラがあり、優秀な社員が辞めていったとのことだが事実か。また、取締役会規定を改定して CFO が取締役会に出席しているとのことだが、ガバナンスが成り立つのか。

【当社回答】

記事が掲載されたことは事実でございます。また、内容については、一部違うところもあるかもしれません、社員が退職した事実もございます。これを受け、社内で人事処分等を行いました。今後は再発防止に向けて、会社全体で管理監督を徹底してまいります。

一方、取締役規程の改定でございますが、取締役会において、取締役ならびに監査役の出席に加え、財務担当の執行役員 (CFO)についても取締役会に参加させようという、経営の意向でございます。なぜなら、財務という、ある意味当社の経営の最重要事項について、財務担当の執行役員 (CFO)の参加ならびに報告が取締役会での審議等に大きく寄与すると考えたからに他なりません。従って、ガバナンスという面では、しっかりと改善・前進した結果になっているものと、当社では判断しております。

4. LP オーナー会という組織について

【株主質疑】

御社の不祥事がメディアに頻繁に取り上げられている状況が続いている。これは LP オーナー会が存在するからではないか。この組織と関係を断ち切っていただきたい。

【当社回答】

まず、当社の施工不備問題については、当社の犯した失敗でございますので、当社側からメディアに対して回答する立場にはございません。一方、LP オーナー会という団体が、当社の信頼性を損なうような活動をしている点につきましては、その都度、法的措置も含めて、対応を進めています。具体的には、誹謗中傷のビラ等を、当社の大事なステークホルダーであるオーナー様に対し、ある意味無差別に送っておりましたので、これに対しては、当然ながら厳重注意をするとともに、法的措置に訴えました。

結果として、この件につきましては、LP オーナー会が当社に対し謝罪をすること、同種の誹謗中傷などの行動・活動はしないこと、そして本来こういった内容については口外禁止条項が付くわけでございますが、当社の関係者の方々に大きな影響があることでございますので、当社のオーナー様・株主様・お取引先様に対しては当社が説明することは口外禁止条項から削除する、という内容の和解条項を、裁判所のもとで締結したものでございます。この件につきましては、今後ともしっかりと対応してまいります。

5. ダイヤモンドオンラインの記事について

【株主質疑】

ダイヤモンドオンラインに、スマートロックをめぐる問題についての記事が掲載されていた。その中で 1 点看過できない点として、ビットキー社をめぐりフォートレスが介入していた問題がある。経営陣はどこまで認識しているのか、或いはどう対応されるのかご説明いただきたい。

【当社回答】

まず、ビットキーとの契約交渉につきましては、当社が最初にビットキーと出会っています。当社もいくつかのスマートロックの会社と協議し、比較検討した上で、契約に至っておりますので、決してフォートレスから紹介された訳ではなく、フォートレスの判断があったわけではございません。つきましては、契約に時間を要したのはフォートレスの介入によるものではないか。といった記事は全くの事実誤認でございます。

また、フォートレスがビットキー社の株式を取得した件については、そもそも当社は関与しておらず、認識の範囲外であるため、コメントは差し控えさせていただきます。本記事につきましては、記者の方から事前に質問が寄せられ、当社は一つ一つの質問に対し、事実に相違する旨を事前に申し上げていたものの、相違するまま記事になった次第でございます。当社の信用にも関わり、当社の株主様にも影響があることでございますので、改めて対処したいと考えております。

6. マスターリース賃料について

【株主質疑】

施工不備発覚後、家賃適正化によりオーナー賃料が減額された。今期より新たに開発事業を開始し、物件を増やす方針とのことだが、経済情勢や事業戦略を踏まえ、賃料引き上げを含む今後の対応について伺いたい。また、人口減少が進む中で物件を増やすことは一定のリスクが伴うと考えるが、この点についての認識も併せてご説明いただきたい。

【当社回答】

オーナー様と当社との一括借り上げの契約、いわゆるサブリース契約につきましては、オーナー様に建てていただいたアパートを当社が全室借り上げ、空室の有無にかかわらず一定期間同額の賃料を支払うという内容です。契約書上では2年ごとの賃料見直しが可能となっておりますが、借地借家法や賃貸住宅管理業法等の法律に則り、近隣の物件相場との比較検討により賃料の見直しを実施しています。現在、インフレの影響が顕著に表れており、一部では賃料が上がっているとの報道もありますが、特に都内の築浅物件での賃料上昇が目立っております。

しかし、全国規模でみると、まだ賃料の上昇が進んでいない地域も多くあります。サブリース契約では、当社がオーナー様に代わって賃貸経営に関わるすべての業務を行い、24時間365日対応することにより、オーナー様の手を煩わせることなく中長期的なアパート経営を実現しております。人口減少の中でのアパート開発については、供給過剰も叫ばれておりますので、むやみに物件の数を増やすことは考えておりません。一方で、中期経営計画で現状等を分析しておりますが、単身住宅・単身世帯は当面増加するというのが、日本の現状でございます。シェアをしっかりと捉えていくために、新たなサービス等々も提供していくと考えております。

例えばスマートロックの導入については、オーナー様の負担ではなく、失礼ながら、当社の事業費用として捻出しております。これも含めて、共存共栄の精神で臨んでまいりたいと存じます。その上で、既存物件のリニューアルや建て替えについては、当社が培った経験も踏まえて、しっかりと対応させていただきたいと思っております。

7. オーナー様との契約について

【株主質疑】

施工不備問題発覚後の家賃改定に応じた。今後は双方が納得し、同意の上進められるようお願いしたい。

【当社回答】

お取引につきましては、あくまでもオーナー様お一人お一人との合意に基づくものでございますので、お互いに納得・同意の上、進められるように時間を惜しまずしっかりと対応してまいります。今後ともよろしくお願ひいたします。

8. 方針や意気込みについて

【株主質疑】

第3号議案で候補になっている早島さん、持田さん、竹倉さんの3名に、皆さんに担当している部門について、今後の方針や意気込みをお話しいただきたい。

【当社回答】

※業務執行取締役3名（持田・早島・竹倉）より回答。

9. 修繕後の対応について

【株主質疑】

修繕後の写真添付の対応が不十分だが、社長はこの問題を認識しているのか。

【当社回答】

修繕後の写真も含めた報告がしっかりとされていないこと、担当者の対応が不十分であることについて、大変申し訳なく存じます。修繕を行う際の写真撮影に関して、当社の管理不足で指示が徹底されておりませんでした。現在、修繕前後の写真を撮影し、オーナー様にご提示するシステムを整えたところでございます。一部撮影の難しい作業もございますので、その点につきましてはご容赦ください。本件につきましては、改めてお詫び申し上げます。

10. 入居者様のゴミ出しマナーについて

【株主質疑】

入居者のゴミ出しマナーが悪く、市の回収業者がゴミを回収しない状況が続いている。外国人の入居を促進したいとのことだが、実際の指導をお願いしたい。

【当社回答】

ゴミの問題につきましては、行政ごとに異なる方針が出されております。ただ、それが言い訳にはなりませんので、当社がいかに入居者の方にご説明できるかというところに尽きると思います。この点については改めて、しっかりと対応を進めたいと思います。

また、外国籍の方につきましては、それぞれの母国語に合わせたチラシなどを用意し、お部屋に投函するなど、ご説明するよう心がけております。今、生成AIなどの技術の進歩により、昔に比べて翻訳が簡単にできるようになりました。おっしゃるとおり、一つ一つの業務について手を抜かず、しっかりと対応したいと存じます。こういったゴミの問題も、会社全体の問題としては外的的には小さいことかもしれませんのが、ひいては株式評価にもつながるかと存じますので、しっかりと社員で対応してまいりたいと存じます。

当社がさらに成長するために、金銭的な面での成長だけでなく、社会的な信頼をさらに得ることが重要です。そのため、会社の価値が高まるよう、しっかりと経営をしてまいります。ありがとうございました。

以上