

FUJITEC

関連当事者取引等について

2023年1月20日

フジテック株式会社
(東証プライム : 6406)

エグゼクティブ・サマリー (1/2)

- 2022年5月30日付「当社株主による主張に対する取締役会決議に関するお知らせ」においてお伝えしましたとおり、Oasisからの関連当事者取引についての調査を求める書簡の受領後に行った、社内での精査及び社外取締役である杉田伸樹氏、山添茂氏及び調査案件についての専門性を有する西村あさひ法律事務所の平尾寛弁護士による調査によって、Oasisからの指摘事項は、いずれの取引についても、法的にも企業統治上も問題ないということが確認されております
- 本資料は、上記確認結果を改めて株主の皆様にご説明するため作成したものととなります



確認結果・対応状況

- 2022年5月公表の西村あさひ法律事務所による当該取引に関する調査によると、**法的にも、企業統治上も問題ない**
- 株主の皆様をはじめとするステークホルダーのご意見を踏まえて、**現在当社から独立した第三者委員会による調査中**

エグゼクティブ・サマリー (2/2)

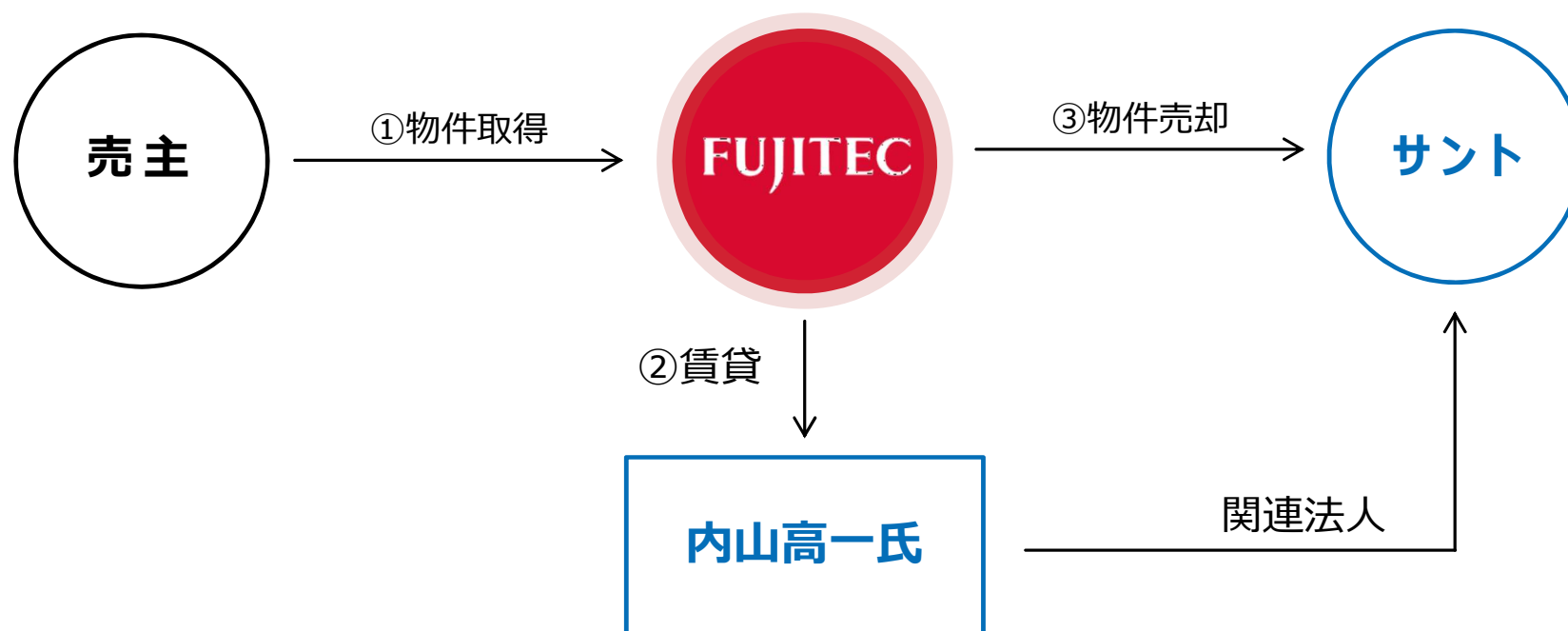
- 上記のとおり、Oasisからの指摘事項は、いずれの取引についても、法的にも企業統治上も問題ないということが確認されております
- しかしながら、その後の株主の皆様をはじめとするステークホルダーの皆様から拝聴したご意見を踏まえ、当社取締役会は、第三者委員会による追加調査及び検証を実施することといたしました
- 8月10日に設置いたしました第三者委員会の委員の選定は、委員長の選定を新任の取締役及び監査役である三品和広氏、大石歌織氏、山崎美行氏の3名で行い、その他の委員を委員長が推薦し、当社取締役会にて最終的に決定するという方法をとっております
- Oasisが指摘している委員の選定方法ないし委員同士が独立した個人であることを求めるプラクティスは日本にはないものと理解しており、当社が設置した第三者委員会の構成は何ら問題のないものであります
- 当社は第三者委員会の調査に全面的に協力しており、第三者委員会からの指摘がなされた場合には、真摯に対応いたします

2022年5月公表資料における指摘事項① 「ドムス元麻布104号室に係る取引」



ドムス元麻布104号室に係る取引の概要

①	2013年2月	当社が首都圏の基盤強化を目的としてドムス元麻布104号室を取得（取得価格：約2億9,000万円）
②	2013年10月～ 2021年6月	内山高一氏に賃貸
③	2021年6月	当社がサント株式会社（以下、「サント」）に売却（売却価格：約3億7,000万円）



① 物件取得

- 2008年に東京支社から東京本社への組織替えを行うとともに、2010年3月期の中期経営計画において国内事業戦略として「首都圏営業基盤の強化」を掲げるなど、主に東京を中心とする首都圏への営業体制の強化を画策
- 首都圏への営業体制強化の一環として、顧客や賓客を自宅に招くトップセールスなどを企図して、レセプション施設としても利用可能な物件を探索
- 本物件は、専有面積441.47㎡と十分なスペースがあり、構造上、玄関ホールを境に機能別に2つに区分され、レセプション用のエリアと居住用のエリアが相互に独立的に干渉しない設計で、部屋が南東の庭園に面しており、採光も配慮された構造であることから、上記目的に適した物件であると判断
- 大規模災害発生時には対策本部立ち上げが必要となるため、東京本社まで徒歩圏内で検討
- **本物件は築年数の古さ（築29年・旧耐震）、特殊な設計であること等から、比較可能な類似取引事例が極めて稀であり、不動産会社の査定金額（2億8,000万円～3億円）を踏まえて当社担当者が売主側と交渉の上で取得価格を決定**

② 賃貸

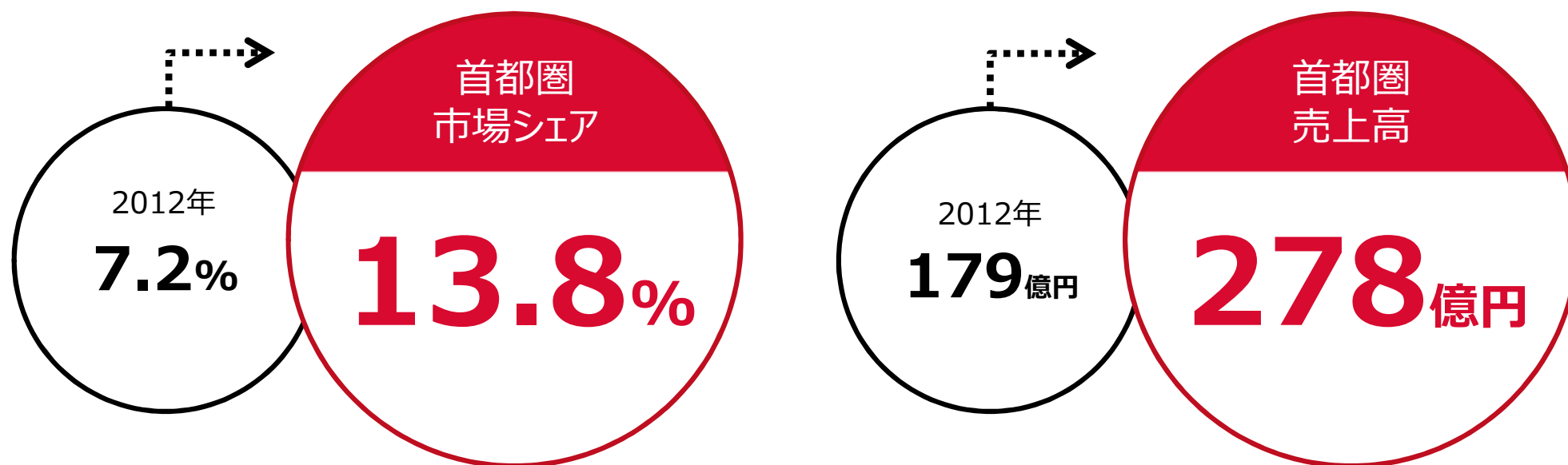
- 2013年2月8日に、**レセプション用施設及び社宅の購入並びに賃貸を承認する取締役会決議を行っているところ、特別利害関係人の議決からの排除等法令に定める手続は遵守**
- 居住部分の賃料については税理士からのアドバイスを参考に、所得税法及び所得税基本通達36-40に基づき、社宅利用について役員給与として所得税が課税されない金額を設定
- なお、**賃料については、レセプションエリアにあったキッチンの取扱いについて国税局からの指摘を受けて、2017年3月1日に変更（増額）**（当該変更に係る取締役会決議についても、特別利害関係人の議決からの排除等法令に定める手続は遵守）

③
物件売却

- 2020年以降国内において流行した新型コロナウイルス感染症によりレセプション施設としての機能を発揮することができず、必要性が低下したため、売却することを決定
- 居住者がいる物件であることも踏まえ、適正価格であることを前提にサントに売却する方向で調整
- 本物件は築年数の古さ（築38年、旧耐震）、専有面積の大きさ、レセプションエリアを併設する特殊な構造であったことから、類似の取引事例が極めて稀であり、不動産会社の査定価格も大きな開きがあった（A社：3億1,714万円、B社：4億2,073万円）。なお、査定を依頼した不動産会社は、港区において取引量で上位5社に入る大手
- そのため、2社の査定価格の平均額3億6,893万5,000円に、建物内に存する動産の2021年3月末時点の簿価相当額2,873,241円（消費税分含む。）を加えた金額を売却価格として外部の弁護士にも確認の上で決定
- 当社は、**2021年5月12日に、本物件の売却を承認する取締役会決議を行っているところ、特別利害関係人の議決からの排除等法令に定める手続は遵守**

ドムス元麻布104号室取得後の当社の首都圏における業績

- **ドムス元麻布の取得以前である2012年当時と、売却時の2020年では、首都圏における事業数値が大幅に改善しております**
 - 首都圏市場シェア：7.2%から13.8%まで上昇しました
 - 首都圏売上高：179億円から278億円まで上昇、2017年度には、フジテック史上最大の国内案件となる、受注総額20億円以上の案件を首都圏で獲得しました
- 2021年度には、コロナ禍にもかかわらず、過去最大の首都圏売上高である311億円を達成しております



注：本スライドに記載の数値は社内管理用の数値となります。

取得目的

事業戦略上の目的

賃料

国税局の指摘等も反映した水準

売却価格

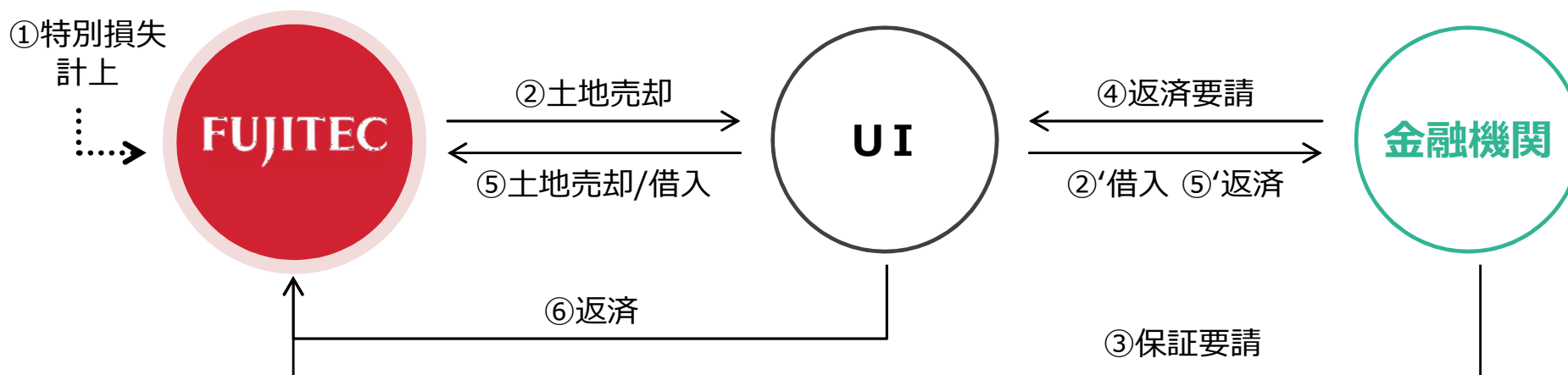
不動産会社の査定を踏まえた水準

2022年5月公表資料における指摘事項② 「創業家所有法人に対する貸付／保証」



創業家所有法人に対する貸付／保証の概要

①	1989年9月	1989年9月期に、減損等で特別損失として77億9,300万円を計上
②	1989年9月	当社の財務体質強化／健全化を目的として、現・株式会社ウチヤマ・インターナショナル（以下、「UI」）に大阪本社として利用していた土地（以下、「本件土地」）を売却
③	1999年～ 2002年	1999年2月に、UIが本件土地の取得を目的とした借入れ（以下、「本件借入れ」）について、金融機関から当社に保証予約要請／応諾。また、2002年2月に、当該保証予約を正式な保証とする要請／応諾
④	2003年	金融機関からUIに本件借入れの返済要請
⑤	2003年	当社が本件土地を、当時の適正時価である10億円で買戻すとともに、UIに対して41億円を貸付け（利率は当社の一般借入れ利率に上乘せ）、本件借入れを返済
⑥	～2015年3月	当社からの借入れについては、2015年3月までに完済



① 特別損失 計上

- 当社は、海外子会社への出資の減損や貸倒れの計上等により、1989年9月期において、特別損失として77億9300万円を計上

② 土地売却

- **本件土地をUIに売却することにより財務体質の強化／健全化を図ることとし、1989年9月20日、65億円でUIに売却し、約63億円の売却益を計上**
- 本件土地の譲渡に伴い土地保有者となったUIと当社は、本件土地に係る賃貸借契約を締結
- **上記取引に係る取締役会決議につき、特別利害関係人の議決からの排除等法令に定める手続は遵守**

③ 保証要請

- 1999年2月頃、UIが本件土地の取得を目的とした借入れについて、債権者である金融機関から当社に対して保証予約を行うよう要請
- 当社は、**UIの借入れは当社の財務体質の強化／健全化のために行われたものである**ため、保証予約の要請に応ずることを決定
- また、2002年2月頃、金融機関から保証予約を正式な保証に変更するよう要請があり、当社は同様の理由で保証への変更の要請に応ずることを決定
- **上記取引に係る取締役会決議につき、特別利害関係人の議決からの排除等法令に定める手続は遵守**

④
返済要請

- 本件借入れについて、金融機関がUIに返済を要請

⑤
土地売却／
借入／返済

- 当社は本件借入れの保証人であり、また、**UIの本件借入れは当社の財務体質の強化／健全化のために行われたものであるため**、金融機関からの要請に応ずることを決定
- 1989年9月に当社がUIに売却した本件土地を、当社が当時の適正価格である10億円での買戻しを決定。**当該取引により、UIは売却損を計上**
- 本件借入れの返済のため、当社の調達金利に0.1%を上乗せした利率で、当社がUIに対して41億円を貸付け
- **上記買戻し／借入れに係る取締役会決議につき、特別利害関係人の議決からの排除等法令に定める手続は遵守**

⑥
返済

- UIは本件土地売却代金と、当社からの借入れにより、本件借入れを返済
- 当社からの借入れについては、最終的には2015年3月をもって完済

貸付／保証目的

当社の財務体質強化、健全化

利率

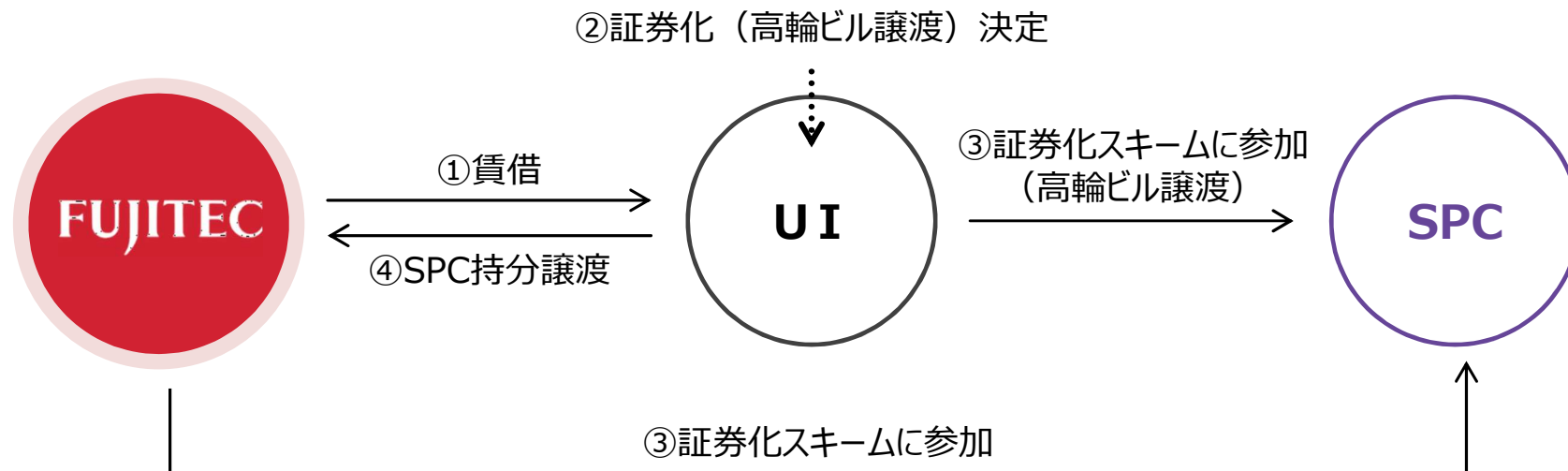
当社の調達利率に上乗せ

2022年5月公表資料における指摘事項③及び④ 「創業家所有法人への賃料支払い」及び 「2015年3月期の持分売却」



高輪ビル関連取引（賃料／持分売却）の概要

①	1973年頃～	高輪ビルを、東京支店として当社がUIから賃借
②	2003年～	「指摘事項②創業家所有法人に対する貸付／保証」に記載の不動産取引に絡む借入れを当社から行った後、当該借入れを返済するべく、高輪ビルの証券化を決定
③	2006年8月	本証券化へのスキーム参加に係る決定（なお、本スキームでは、当社が匿名組合出資及び基金の拠出を行うことによって、実質的には高輪ビルを当社が取得したのと同様の効果）
④	2014年8月	2017年までに高輪ビルを退去／移転する方針である一方、新拠点への移転が遅延した場合に高輪ビルの利用継続ができるよう、UIに対して本スキームに係る匿名組合出資及び基金返還請求権を譲渡することを決定



高輪ビル関連取引（賃料／持分売却）の経緯

①
賃借

- 1973年頃から、当社は高輪ビルを東京支店としてUIから賃借

②
証券化
決定

- 2003年以降、UIは「指摘事項②創業家所有法人に対する貸付／保証」に記載の不動産取引に絡む借入れを当社から行った後、当該借入れを返済するべく、高輪ビルの証券化を決定

③
証券化
スキーム
に参加

- 本スキームは、当社が匿名組合出資及び基金の拠出を行うことによって、実質的には高輪ビルを当社が取得したのと同じ効果を有する取引
- **2006年8月10日に、本スキームへの参加について承認する取締役会決議を行っているところ、特別利害関係人の議決からの排除等法令に定める手続は遵守**

④
SPC持分
譲渡

- 2014年8月7日開催の取締役会において、以下の理由から、利活用について柔軟に対応できるUIに対して本スキームにかかる匿名組合出資及び基金返還請求権をUIに譲渡する旨の決議を実施
- 高輪ビルの築年数に鑑みて、2017年までには高輪ビルを退去し新拠点に移転する方針
- 一方で、新拠点への移転が遅延した場合は高輪ビルの利用を継続する必要
- **なお、当該時点までに本スキームに対する出資金は配当金により回収できており、UIに対する匿名組合出資の譲渡価格は会計事務所作成の評価報告書に基づく評価額である1億7,869万5,000円、基金返還請求権の譲渡価格は額面金額である375万円で決定**
- **上記取締役会決議については、特別利害関係人の議決からの排除等法令に定める手続は遵守**
- **また、Oasisが指摘する当社支払い賃料の324%の増加については、匿名組合出資及び基金返還請求権の譲渡に伴い、高輪ビルへの賃料支払いが関連当事者取引に該当するようになったことが背景**

取引参加目的

当社の財務体質強化、健全化への
創業家の協力が遠因

賃料

第三者評価に基づく価格

売却価格

第三者評価に基づく価格

アーバンウェル茨木に係る取引の概要

- 2007年、当時老朽化していた社宅（第一飛翔寮）に代わる社宅としてマンション販売業者から提案を受けた新築の物件が必要な室数に比して大規模であったため（必要な室数50室に対して144室）、不動産はUIが保有し、50室分のみ当社がUIから賃借
- 2007年11月6日に、アーバンウェル茨木の賃貸借契約締結について承認する取締役会決議を行っているところ、特別利害関係人の議決からの排除等法令に定める手続は遵守
- 賃料は第三者に対する賃料と同水準で設定
- その後、2013年12月6日、当時の市況に鑑み、アーバンウェル茨木の賃料を月額413万円から月額402万2,000円に減額
- また、2021年10月1日には賃借対象を50室及び談話室から5室及び談話室に変更。上記変更に関する取締役会決議においても、特別利害関係人の議決からの排除等法令に定める手続は遵守

(必ず保管して下さい)

保管用 「アーバンウェル茨木」

必ずお読み下さい!

◆お引越しについて◆
 当マンションのご入居に際し、
 ※必ず、お引越し日と時間を下記管理人室へお知らせ下さい。
 (お知らせいただかないとお引越しができないことがあります。)
 1: お荷物の搬入・搬出の際には、通路・エレベーターなどに必ず養生を施してください。
 2: 引越しゴミについては引越し業者に回収してもらうなど、各自で処分してください。

1. ご入居について ~ ご入居のご案内 ~

住居表示(住所)	〒567-0829 茨木市双葉町3番地
電気連絡先	関西電力高槻営業所 TEL 0800-777-8018 ※電力会社へ使用開始を連絡するか、連絡カードを提出して下さい。 ※ブレーカーが頻りに落ちる場合は、電気容量の増量手続きをして下さい。
ガス連絡先	大阪ガス北東部リビング営業部 TEL 0120-5-94817 ※入居者立会いにてガス会社係員が開栓します。入居日4~5日前にご連絡下さい。
水道連絡先	茨木市役所水道局 TEL 072-620-1691 ※事前にご連絡の上、メーターボックス内のバルブを開栓して下さい。
インターネット 連絡先1	株式会社リパロ ネット株式会社 TEL 0120-793-700 受付時間 AM 10:00 ~ PM 9:00 右の番号をお伝えください Y0016-02
インターネット 連絡先2	TEL
電話連絡先	NTT TEL 116 携帯電話からは0800-2000116

2. ゴミ回収について
 茨木市環境事業局 TEL 072-634-0351

可燃ゴミ	不燃ゴミ	資源ゴミ	粗大ゴミ
------	------	------	------

現地掲示板に従ってください。

3. 建物管理会社(共用部)
 長谷工ライブネット 建物管理部
 TEL 06-6262-8454 緊急連絡先 06-6949-2728
 管理人勤務曜日 月、木
 管理人勤務時間 08:00~15:00
 管理人室連絡先 TEL

4. メールボックス・宅配ボックス

メールボックス		宅配ボックス	
ダイヤル式		暗証番号	

5. 入居案内備考
 ゴミ置場の解除番号は

6. フジテック Big Fit 休日・夜間の緊急時連絡先
 072-622-8151/保安室 <火災等>

賃借目的

当社のニーズに柔軟に対応

賃料

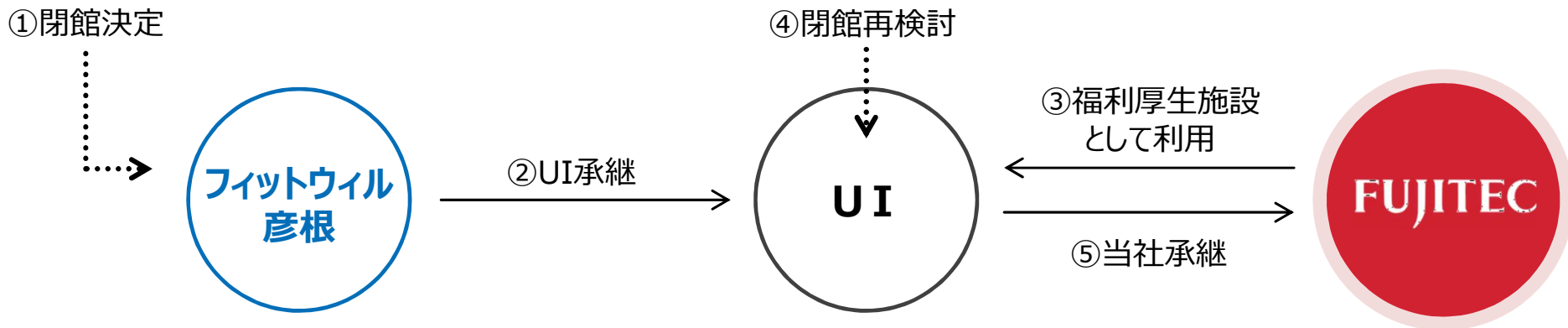
第三者と同水準・市況に照らした価格

2022年5月公表資料における指摘事項⑤ 「フィットウィル彦根に係る取引」



フィットウィル彦根に係る取引の概要

①	2007年3月末	当社本社が所在する滋賀県彦根市において、社会保険健康事業財団が運営し、市民に親しまれていたペアーレ彦根という健康増進施設が閉館
②	2007年4月	市長からの当該施設承継の懇請を受けるも、当社が保有する合理性は高くないことから見送るが、結果的にUIがフィットウィル彦根に改称して承継する事を決定
③	2007年4月～	本社が所在する地域社会への貢献の観点からも、当該施設を当社社員の福利厚生目的で契約
④	～2009年6月	2009年に入ると、UIに施設運営ノウハウがないことから閉館を再検討するも、当該地域を代表する企業である当社に、市長からは改めて承継懇請
⑤	2009年8月	本社が所在する地域社会への貢献の観点から、当社がフィットウィル彦根継承を取締役会で決定



フィットウィル彦根に係る取引の経緯

① 閉館決定

- 当社本社が所在する滋賀県彦根市において、社会保険健康事業財団が運営し、市民に親しまれていたペアーレ彦根という健康増進施設が2007年3月末に閉館

② UI承継

- 一時国会で取り上げられる問題となり、**当社が所在する地域社会への貢献の観点等を踏まえ当該施設の承継を検討した結果、市民が利用する健康増進施設を当社が保有する合理性は高くないことから一旦は見送り**
- 代わりに、UIが2007年4月以降、この施設をフィットウィル彦根と改称して承継することを決定

③ 福利厚生 施設として 利用

- 当社は、当社が所在する地域社会への貢献も念頭に、UI承継後のフィットウィル彦根を、当社社員の福利厚生として利用する目的で契約
- **なお、上記施設利用契約に関する取締役会決議においては、特別利害関係人の議決からの排除等法令に定める手続は遵守**

④ 閉館再検討

- UIには施設運営のノウハウや人員が存在しないことから、2009年に至り閉館の方向で再検討
- 閉館の再検討開始後、当該地域を代表する企業である当社に、市長から承継懇請

⑤ 当社承継

- 地域社会への貢献の観点から、2009年9月に当社がフィットウィル彦根を継承
- **なお、上記施設承継に関する取締役会決議においても、特別利害関係人の議決からの排除等法令に定める手続は遵守**

利用／取得目的

福利厚生・地域社会への貢献の観点

取得価格

鑑定評価に基づく価格

2022年5月公表資料における指摘事項⑥ 「篠原税理士との取引」



篠原税理士との取引の概要

- 2013年8月30日、当社は、篠原祥哲税理士（以下、「篠原氏」）及び榑崎隆章税理士との間で顧問契約を締結しております（2020年1月より、篠原氏が設立した大阪駅前税理士法人との顧問契約に移行）
- 上記顧問契約の費用は月額12万円であり、顧問料の他、税務調査対応があった場合は日当を支払っております
- UIとサントは、別途、大阪駅前税理士法人（篠原氏の事務所）との間で顧問契約を締結しております

取引目的

通常の税理士法人との顧問契約

2022年5月公表資料における指摘事項⑦ 「当社元従業員の創業家自宅の清掃作業」



当社元従業員の創業家自宅の清掃作業

- Oasisが指摘した、創業家自宅の清掃作業をしていた元従業員の概略は以下のとおりです
 - 2011年に当社を定年退職された元従業員です
 - 定年退職後、2016年まで、当社子会社において定年後再雇用しました
 - 再雇用嘱託であった頃から当社ビルの樹木の剪定その他の総務業務に従事しておりました
 - 2016年以降は、アルバイト契約を締結して週2～3日ほど総務業務に従事しておりました
 - 2021年6月にはアルバイト契約も終了しております
- アルバイト契約終了後は、内山高一社長（当時）が個人として自宅の樹木の剪定を依頼しております

取引目的

総務業務／アルバイト業務に係る雇用

FUJITEC