

## 臨時株主總會招集請求書

東京都中野区本町二丁目54番11号

株式会社レオパレス21

代表取締役 宮尾文也 殿

令和元年12月27日

東京都渋谷区東三丁目22番14号

電話 03-5766-4300

FAX 03-5766-4301

請求人 株式会社レノ

代表取締役 福島啓修

東京都渋谷区東三丁目22番14号

電話 03-5766-4300

FAX 03-5766-4301

請求人 株式会社エスグラントコーポレーション

代表取締役 池田龍哉

前略 請求人株式会社レノ及び請求人株式会社エスグラントコーポレーション（以下、2社を総称して「請求人ら」といいます）は、あわせて株式会社レオパレス21（以下「貴社」といいます）の総株主の議決権の100

分の3以上の議決権を6か月前から引き続き保有する株主です。請求人らは、本書面をもって、会社法第297条第1項に基づき、下記のとおり本書面到達の日から8週間以内の日を開催日とする臨時株主総会を招集することを請求します。上記権利行使にあたり、個別株主通知の受付票の原本を本書面に添付いたします。

貴社は、本書面による臨時株主総会招集請求に対して遅滞なく招集の手続を行う義務がございますので、速やかに、臨時株主総会開催のための取締役会の開催予定日を書面にてご回答ください。また、同取締役会開催後直ちに、臨時株主総会の開催予定日及び招集通知の発出予定日を書面にてご回答ください。

さらに、同総会の基準日についても、可及的速やかに決定のうえ公告願います。

なお、議案の要領及び提案の理由は、その分量を既に最小限のものとしておりますので、省略又は内容を改変することなく下記のとおり株主総会招集通知及びその参考書類に記載してください（株主総会招集通知及びその参考書類の性質上、貴社については、議案の要領及び提案の理由中で「当社」と表記しております）。

記

第 1 株主総会の目的である事項

議題 1 . 取締役 10 名解任の件

議題 2 . 取締役 3 名選任の件

第 2 議案の要領及び提案の理由

第 1 号議案 取締役 10 名解任の件

【議案の要領】

取締役 10 名の解任を提案します。解任対象となる取締役は、次のとおりです。

解任対象者番号 1 番

取締役

宮尾 文也（みやお ぶんや）

解任対象者番号 2 番

取締役

蘆田 茂（あしだ しげる）

解任対象者番号 3 番

取締役

斜木 克彦（ななめき かつひこ）

解任対象者番号 4 番

取締役

岡本 誠司（おかもと せいし）

解任対象者番号 5番

取締役

早島 真由美 (はやしま まゆみ)

解任対象者番号 6番

取締役 (社外)

児玉 正之 (こだま ただし)

解任対象者番号 7番

取締役 (社外)

田矢 徹司 (たや てつじ)

解任対象者番号 8番

取締役 (社外)

笹尾 佳子 (ささお よしこ)

解任対象者番号 9番

取締役 (社外)

村上 喜堂 (むらかみ よしたか)

解任対象者番号 10番

取締役 (社外)

古賀 尚文 (こが ひさふみ)

【提案の理由】

(1) 業績予想の大幅な下方修正と不適切な

## 情報開示を許す経営体制

周知のとおり、2018年3月29日及び同年4月17日、当社の開発・販売した集合住宅のオーナーからの指摘により界壁工事がなされていないという施工不備問題（以下「本件施工不備問題」といいます）が発覚して以降、当社は、当社の施工した物件の全棟調査を行い、その結果、法定仕様に適合しない界壁、外壁、天井が多く存在し、これらについて改修等の対応が必要であると判断されたことから、第46期（自2018年4月1日至2019年3月31日）の業績予想について、2018年10月29日、2019年2月7日、同年5月9日と度重なる下方修正を行いました。

また、2020年3月期の業績については、2019年11月7日付「業績予想の修正に関するお知らせ」において、同年5月10日に発表した業績予想を下方修正し、5月10日時点での予想では営業利益22億円としていたのが営業損失▲280億円に、経常利益13億円が経常損失▲278億円に、当期純利益1億円が当期純損失▲273億円にそれぞれ大幅に減少することを発表しました。このような大幅な下方修正の原因は、本件施工不備問題に起因して、多額の補修工事関連

損失引当金を特別損失として計上したことなどにあります。

本株主提案を行った株主（以下「提案株主」といいます）は、2019年8月15日付書簡及び同年9月20日付書簡において、当社に対して、施工不備の是正完了の遅れや物件の入居率が低下している状況に照らし、通期の純利益1億円という決算の実現可能性には疑問があることを指摘し、業績の下方修正が後手に回って信頼を失うことのないよう積極的かつ迅速な開示を行うことを繰り返し要請し続けてきました。にもかかわらず、当社が通期業績予想の下方修正を最後に発表した11月7日は、第2四半期決算発表の直前でした。

業績予想とは、単なる努力目標ではなく、その達成に向けて経営陣がコミットを果たすべき現実的な数値であるところ、上記のように、当社の経営陣は、自らが公表した業績予想を次々と下方修正し、かつ、その開示も後手後手に回っています。本件施工不備問題が増幅し、社会からの信頼を失った最大の理由は、このように無責任な業績の下方修正や不適切な情報開示を許容する当社の不透明な経営体制にあるというべきです。

（2）施工不備問題を収束できない経営陣

当社の2019年3月8日付リリース「当社界壁施工不備物件の調査・補修工事の体制強化及び完了時期の前倒しについて」において、当社は、本件施工不備問題について国土交通省から「今夏前の全棟改修完了」を指示されたことから、当該指示に従い、2019年10月末までの完了を目指していた補修工事の完了時期を前倒しするとしていました。

しかしながら、そのわずか4ヶ月後である同年7月31日付リリース「当社施工不備物件の調査・改修工事完了時期の見直しについて」において、当社は、「調査を進めた結果（中略）施工不備の範囲が拡大し（中略）改修工事が必要な棟数・箇所が当初の想定より大幅に拡大」したことを理由に、当社が「優先調査対象物件」と位置付ける「ゴールドネイル」など一定の物件については、2020年6月末を目処に改修工事完了を目指すとして発表し、さらに同年10月31日付リリース「当社施工不備物件の全棟調査の状況及び今後の改修工事の方針について」において、「優先調査対象物件」以外の物件についての工事完了時期を2020年12月末予定とすることを発表しました。

以上のように、当社は、改修工事の完了を2019年夏とすることを自ら発表しておき

ながら、そのわずか4ヶ月後、工事の完了時期を1年以上も延期すると発表しているのであって、これは、当社の現経営陣において、本件施工不備問題を解決する能力が欠けていることを示すものというほかありません。

(3) 分配可能額の欠損を生じさせた経営陣  
当社は、2018年5月11日の取締役会で自己株式取得決議を行い、同月14日から8月23日までの間に取得価額の総額が50億円に上る自己株式取得を行いました(以下「本件自己株式取得」といいます)。

他方、上記(1)のとおり、当社は、本件施工不備問題に起因して多額の補修工事関連損失引当金を特別損失として計上したことから、第46期事業年度に係る計算書類の確定時において、当社の分配可能額はマイナスとなりました。

会社法上、株式会社が自己株式取得をした場合、当該自己株式取得を行った日の属する事業年度に係る計算書類について株主総会の承認を受けたときにおける分配可能額がマイナスとなるときは、当該自己株式取得に関する職務を行った取締役は、その職務を行うについて注意を怠らなかつたことを証明しない限り、会社に対して連帯して分配可能額のマイナス分(欠損の額)か、会社から払い出さ



れた財産の額のいずれか少ない額を会社に対して支払う責任を負います（以下「欠損填補責任」といいます）。

本件自己株式取得は、本件施工不備問題が顕在化した2018年3月以降、いわば異常事態のなか取締役会において決議されたものであり、当該決議において賛成した当社の取締役は、本件自己株式取得を実施するに際して、平時よりも慎重な注意義務を払うべきであったといえます。

また、本件自己株式取得には、これを実行する必要性・緊急性を裏付ける事情もありません。さらに、本件自己株式取得を実行した時期において、本件施工不備問題に関する調査の進捗状況はいまだ初期的な段階であり、本件施工不備問題の全体像やこれに基づく損失額の規模を把握できていない可能性が高い状況下であったことも考えると、本件自己株式取得が実行された当時の当社の取締役は、全棟調査の過程でさらなる問題事象が発見されて、追加改修などの対応を必要とする状況が生じることを十分に予測すべきでした。

以上からすると、本件自己株式取得の決議に賛成し、あるいはその実行がなされた当時の当社の取締役（現経営陣のうち、宮尾文也氏、児玉正之氏、田矢徹司氏及び笹尾佳子氏

の4名が該当します)は、本件自己株式取得に関する職務を行うについて注意を怠らなかったとは到底いえず、欠損填補責任を負うというべきです。

上場企業が自己株式取得を決議、実行した後、その企業の取締役が欠損填補責任を負うことになるというのは、極めて異常な事態であって、そのような異常事態を招いた取締役が会社の経営陣として相応しくないことは明白です。

#### (4) 小括

以上のように、当社は、無責任な下方修正を行い、不適切な情報開示を許容する不透明な経営体制を改めることをせず、本件施工不備問題を増幅させ、社会からの信頼が失われるままにしています。また、自ら公表した改修工事の完了時期を、短期間の後に延期しており、本件施工不備問題を解決する能力に欠けていることも明らかです。さらに、現経営陣には、上場企業として異常事態である自己株式取得を実行した後に欠損填補責任を負うというべき取締役4名が含まれています。このような当社の現経営陣に今後の当社の経営を委ねることはできないと考えますので、本議案を提案する次第です。

提案株主は、2020年12月11日付書

簡において、第47期定時株主総会における当社提出の取締役選任議案において、当社の取締役会を構成する取締役の過半数を大株主推薦の社外取締役候補とする旨を同月16日までに公表するよう求めましたが、同日、当社が発表したのは「2020年6月開催予定の当社定時株主総会において、取締役の過半数を社外取締役とする議案を提出する方針を決定」という内容のリリリースであり、社外取締役の候補者については、「当社の事業の特性を踏まえつつ、お客様をはじめステークホルダーの皆様からの信頼回復を図る観点から検討して参ります」との表現がなされているに過ぎませんでした。

提案株主は、上記リリリースについて、同日付の当社宛書簡をもって、取締役の過半数を社外取締役にするというだけでは、現状の取締役会に社外取締役が新たに1名加わる、または社外取締役にない取締役が1名退任するだけでその要件を満たしてしまうことを指摘し、取締役会を構成する取締役の過半数を大株主推薦の社外取締役候補とする旨を公表するよう改めて求めました。

さらに、提案株主は、同月17日付の書簡において、同月19日までに来期の取締役会の体制について当社代表取締役からご説明い

ただ、機会を設けていただくか、あるいは、同月20日までに取締役会を構成する取締役の過半数を大株主推薦の社外取締役候補とする旨を公表することを要請し、このいずれかの対応がなされない場合、臨時株主総会の招集を請求することを予告しました。

提案株主は、同月20日の夜、当社から宮尾代表取締役との面談希望の連絡を受けましたが、これまで同様の時機を逸した連絡であったため、面談に先立ち、(ア)これまで面談を避けていた理由の説明、(イ)今後は適時開示を徹底すること、(ウ)来期以降は大株主から推薦を受けた社外取締役が過半となる取締役会を構築すること、の3点に関して不誠実な回答でなければ面談すると返答しました。

これに対し、(ア)については、顧問弁護士のアドバイスに従ったものであったが、今後は積極的に株主と対話をしていく、(イ)については、今後は積極的に時機に適った開示に努める、(ウ)については、株主との対話を重ねつつ、慎重に人選していきたいと考えている、との当社からの回答があり、提案株主は、面談を実施することにしました。

面談に先立ち、当社と提案株主は、協議期間を1週間とする前提で、2019年12月

23日から同月30日までを有効期間とする  
守秘義務契約を締結しました。

2019年12月23日の提案株主と宮尾  
代表取締役との面談では、提案株主から当社  
に対し、大株主から推薦された社外取締役を  
過半とする体制への変革の必要性を説明し、  
改めて要望しました。また、現状のブランド  
価値の棄損に鑑み、事業の分割、再編も視野  
に入れたあらゆる角度からの企業価値の最大  
化について検討し、3月までにその検討した  
企業価値の最大化に向けた計画に着手するこ  
とを2019年12月30日までに当社が公  
表することでも、取締役会の構成を大株主か  
ら推薦された社外取締役を過半とする体制変  
革の代替案として検討可能であると伝えまし  
た。

面談を受け、2019年12月25日、当  
社から同月27日付で公表を検討しているリ  
リース文案が提示されました。リリース文案  
では、事業提携・事業再編を含む抜本的な改  
革の検討に着手し、2020年3月末を目途  
に検討結果を公表するという内容に留まって  
おり、現在の経営陣に疑問を感じている中、  
どのようなプロセスで進めていくのかが見え  
ないままただ待ち続けることは難しいため、  
提案株主は、2020年3月末の公表までの

期間、レオパレス株の売買停止を前提として、提案株主もその検討に関与することを当社に提案しました。そして、2019年12月27日までに面談を設定し、上記提案に関する考えを伺いたいと要望しました。

しかしながら、このような当社の将来を左右する内容の協議であるにも関わらず、当社から提案株主に対し、協議期間内での再面談はできない、また、改革の検討については株主から委託を受けた経営陣が検討するものであり、提案株主の関与は受諾できないとの回答がなされました。

そもそも現経営陣に対する不信から始まったこれまでの経緯を全く理解しない当社からの回答を受け、提案株主は、現体制の刷新の必要性を改めて認識しました。これ以上の協議は意味を成さないと判断し、現取締役全員の解任を請求することといたしました。

なお、現任の執行役については、精査のうえ特に問題がない限りは、その職務を継続していただく予定です。

## 第2号議案 取締役3名選任の件

### 【議案の要領】

取締役3名の選任を提案します。取締役候補者は、次のとおりです。

候補者番号 1 番

〔氏名〕

大村 将裕 (おおむら まさひろ)

〔生年月日〕

昭和 4 9 年 3 月 1 8 日

〔略歴及び他の会社の代表状況〕

平成 9 年 4 月

清水建設株式会社入社

平成 1 6 年 5 月

住友信託銀行株式会社入社

平成 1 9 年 2 月

レッドウッド・グループ・ジャパン株式  
会社入社

平成 2 1 年 8 月

株式会社レノ入社

平成 2 5 年 2 月

株式会社シティインデックスホスピタリ  
ティ代表取締役社長 (現任)

〔重要な兼職の状況〕

株式会社シティインデックスホスピタリ  
ティ代表取締役社長

〔所有する当社株式数〕

4 7 万 1 5 0 0 株

候補者番号 2 番

〔氏名〕

福島 啓修（ふくしま ひろなほ）

〔生年月日〕

昭和34年7月13日

〔略歴及び他の会社の代表状況〕

昭和57年4月

オリックス株式会社入社

平成19年10月

同社 投資銀行本部 副本部長

平成20年9月

同社 リスク管理本部 副本部長

平成25年10月

株式会社レノ入社

平成26年12月

同社 代表取締役（現任）

平成28年9月

株式会社シティインデックス 代表取締役  
（現任）

令和元年6月

株式会社エクセル社外取締役（現任）

〔重要な兼職の状況〕

株式会社レノ 代表取締役

株式会社シティインデックス 代表取締役

株式会社エクセル社外取締役

〔所有する当社株式数〕

0株



候補者番号 3番

〔氏名〕

中島 章智（なかしま ふみのり）

〔生年月日〕

昭和35年12月19日

〔略歴及び他の会社の代表状況〕

昭和61年4月

弁護士登録（現任）

平成13年1月

中島・宮本法律事務所（現中島・宮本・  
溝口法律事務所）設立

平成17年6月

セブンシーズホールディングス株式会社  
監査役

平成20年9月

株式会社レノ取締役（現任）

平成22年6月

セブンシーズホールディングス株式会社  
社外取締役

平成26年11月

株式会社シティインデックス社外取締役  
（現任）

〔重要な兼職の状況〕

株式会社レノ取締役

株式会社シティインデックス社外取締役

〔 所有する当社株式数 〕

0 株

( 注 )

- 1 . 各候補者と当社との間には、特別の利害関係はありません。
- 2 . 候補者番号 2 番の福島啓修氏及び候補者番号 3 番の中島章智氏は、社外取締役候補者であります。
- 3 . 各取締役候補者の選任理由について  
( 1 ) 大村将裕氏は、清水建設株式会社、住友信託銀行株式会社での業務を通じて建築、不動産および金融の知識を得ています。現在は、有料老人ホーム事業を核としたシニア事業を行う株式会社シティインデックスホスピタリティの代表取締役社長を務め、シニア事業の知識に加えてコーポレートガバナンス、経済、経営における高い見識と経験を有しています。当社は、賃貸事業を核としてシニア事業も営んでおり、現在建築不備問題を抱える状況に対して同氏が有する知見は完全に適合するものであり、大いなる貢献が期待できることから、当社の取締役に適任であると判断し、選任をお願いするものであります。

( 2 ) 福島啓修氏は、オリックス株式会社投資銀行本部やリスク管理本部において役職を歴任し、現在は株式会社レノ及び株式会社シティインデックスで代表取締役を務めるほか、株式会社エクセルで社外取締役を務めており、企業価値向上の取り組みに関する相当程度の知見と見識を有しています。同氏が保有する知見や見識を活かし、当社経営に関する適切な助言・監督を行っていただくことにより、当社企業価値の向上ひいてはすべてのステークホルダーの利益向上に貢献していただけるものと判断し、社外取締役候補者といたしました。

( 3 ) 中島章智氏は、コーポレートガバナンス、経済、経営における高い知見と経験を有しており、また、弁護士としての専門的見地から、取締役会の意思決定の妥当性・適正性を確保するために必要となる助言をいただくことにより、当社企業価値の向上ひいてはすべてのステークホルダーの利益向上に貢献していただけるものと判断し、当社の社外取締役候補者といたしました。

**【 提 案 の 理 由 】**

第1号議案の【提案の理由】に記載のとおり、当社は、不適切な情報開示を許容する当社の不透明な経営体制を改めることをせず、また、本件施工不備問題を解決する能力に欠けていることも明らかです。さらに、現経営陣には、欠損填補責任を負うこととなる取締役4名も含まれています。このような当社の現経営陣に今後の当社の経営を委ねることはできません。

欠損填補責任が生じるような自己株式取得当時の経営陣が主導し、度重なる下方修正と後手に回った情報開示を繰り返し、さらには本件施工不備問題の解決も大幅に遅延させた現体制にはガバナンスが機能していないと言わざるを得ず、経営陣を刷新することによってはじめて、透明性のある積極的な情報開示が可能となり、ひいては社会からの信頼を取り戻し、業績の回復を通じた株主価値の最大化が達成されると考えられることから、これに相応しい取締役として前記【議案の要領】記載の取締役3名の選任を求めるものです。

### 第3 招集の理由

請求人らは、前記【提案の理由】記載の理由により、前記【議案の要領】記載の議案を速やかに可決することが当社における株主価

値最大化に資すると考え、臨時株主総会の開催を請求する次第です。

なお、請求人らは、今回のプロセスにおける透明性と公平性を重視しておりますので、請求人らによる株主総会招集請求の後に他の大株主からも取締役候補者の推薦があった場合、候補者を差し替えて改めて株主総会の招集請求を行うことも検討いたします。

草々

添付書類

個別株主通知のお申出受付のお知らせ（原本）  
各1通（計2通）