

株式会社レオパレス 2 1 の事業に関する弊社の考えについて

令和 2 年 1 月 17 日

株式会社レノ

株式会社エスグラントコーポレーション

昨年 12 月 27 日に臨時株主総会の招集請求書を提出して以降、株式会社レオパレス 2 1（以下「会社」といいます。）側からの協議の要請もなく、何の進展もない状況が続いていたため、1 月 11 日に会社の事業に対する弊社の考えをお伝えし、同月 16 日までに弊社の考えに対する会社の意見、またはそれに代わる考えがあるのであれば示していただきたいと会社に連絡したところ、回答期限の 16 日に施工不備についてどう考えているかという質問のみの回答を受けました。

回答に添えて、事業提携・事業再編を含めた可能性の検討は進めているとのコメントがありました。このような会社に重大な影響を及ぼす可能性のある検討について開示をしない姿勢こそが問題の本質なのではないかと弊社は考えています。

会社に対し、本リリースの公表を伝えると同時に、弊社の考えに対する会社の考えを 1 月 20 日（月）までに公表すべきであると要望しております。

提出から 2 週間以上が経過したにも関わらず、いまだに会社は臨時株主総会を開催する旨の意思表示をしていません。このままでは会社法に定められた 8 週間以内の開催の可能性は極めて低いと考えたため、弊社による開催許可を裁判所に申し立てており、初回弁論の日程が 1 月 21 日（火）と指定されています。

しかしながら、本質的な問題は総会をどちらが実施するかではなく、賃貸稼働率の回復も見えていない危機的な状況の中、会社には抜本的な改革の取り組みが必須であることは明白であり、一刻の猶予も許されません。

事業提携や再編といった案につきましては、昨年 5 月に弊社から具体的な案件を提案し、会社側も検討したいとの意見だったので、ある会社をご紹介差し上げたという経緯もあります。結局、この検討は白紙になり、その後、会社は抜本的な改革について真剣に検討して来なかったと言わざるを得ません。

毀損したイメージの回復には、単に施工不備問題の終結のみならず、それ以上のものを示すことが必要です。今の会社の方で遂行するには相当な時間がかかることが想定されることに加え、多分に不確実性も含まれます。その間にも業界内におけるプレゼンスは低下し、企業価値は低下の一途を辿ることが想定されます。

このようなことから、様々な角度から考えてみても事業譲渡（会社分割等の形態によるものも含みます。）によって他社の信用力を活用することが確実かつ一番の施策だと考えております。

弊社が会社に望むことは、現状を理解して一刻も早く抜本的な改革に取り組んでいただくことですが、弊社の提案への対案はもちろんのこと、意見すら聞けていない状況がここまで続いてきましたので、臨時株主総会を開催するための手続きの最中ではありますが、最終確認として弊社の考えを再度お伝えし、今月 16 日までの回答を求めておりましたが、大変残念なことに会社の考えを聞くことは叶いませんでした。

臨時株主総会にあたり、弊社がどのように考えているかについて株主の皆様幅広く公表し、ご理解いただいたうえで決議に臨むことが透明かつ公平なプロセスだと考え、今回の公表に至りました。

上述で触れました通り、賃貸事業については、施工不備問題が一日でも早く終結を迎えられるよう取り組むことを最優先事項としながら、事業譲渡の可能性を追求していくことが最善だと考えております（事業譲渡の検討におきましても、施工不備問題の是正に何の懸念もないことが大前提となります）。同時に、将来性が見込めない赤字事業の整理も必要だと考えており、賃貸事業以外の部門については以下の考えを持っています。

なお、信用回復後の会社の賃貸事業には 2000 億円以上の価値があると判断しております（2018 年 3 月期の賃貸事業営業利益 260 億円をベースとした EBITDA を算定し、同業他社の EBITDA 倍率から算定）。

開発事業：面談の際、宮尾社長から賃貸事業とセットで考えることが望ましいとのことでしたので、賃貸事業と合わせての事業譲渡を考えています。

ホテル事業：国内で残っている名古屋の資産については引き続き売却し、グアムは赤字が継続したまま脱却の兆しも見えないため、この改革のタイミングで損を出してでも売却すべきだと考えます。

シニア事業：赤字の縮小が見られるものの、継続的な赤字事業となっているため、改善が必要だと考えています。弊社グループが運営するシニア事業と統合し、管理コストを削減するという案もあります。

海外事業：部分的には賃貸事業とのシナジー効果があるものの、事業全体に占める割合は小さく、明確な方針が見えていません。弊社グループではこれまで東南アジアで 2000 億円を超える規模の開発を手掛けてきましたので、その知見とネットワークも活用することも可能です。

会社の核をなしている事業を譲渡するという考えには驚かれるかも知れません。しかしながら、繰り返されてきた業績の下方修正、明確な終結の示されない施工不備問題から脱却し、本来の賃貸事業の力を取り戻すには抜本的な改革が不可欠です。

事業譲渡によって得られる早期の賃貸事業の安定はアパートオーナー・入居者の方々に加え、従業員も望むところであり、事業譲渡によって可能となる株主還元は株主にとって喜ばしいものとなるため、ステークホルダーの方々の観点からも望ましい形だと考えております。

株主の皆様におかれましては、弊社の考えをご理解いただき、是非臨時株主総会で弊社提案にご賛同いただきますよう、よろしくお願い申し上げます。

以上