

令和2年2月5日

株式会社レオパレス21 株主の皆様

株式会社 レノ
代表取締役 福島 啓修

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

臨時株主総会の弊社提案議案に関するご説明

拝啓

時下益々ご清栄のこととお慶び申し上げます。

令和2年2月27日に株式会社レオパレス21（以下「レオパレス」といいます。）によって臨時株主総会が開催されます。

株式会社レノならびに株式会社エスグラントコーポレーション（以下「弊社ら」といいます。）は、株主としての権利に基づき、令和元年12月27日にレオパレスに対して臨時株主総会招集請求書を提出いたしました。その後、弊社らは令和2年1月28日に提案議案を変更しております。

今回の臨時株主総会における弊社らの提案議案は、弊社らが推薦する1名（末尾略歴記載）の取締役選任です。

別紙「臨時株主総会の招集請求を提出した理由」により、①臨時株主総会の招集請求を提出した理由、②当初提案議案1「現任の取締役全員の解任」を撤回した理由および③当初提案議案2「弊社らが推薦する3名の取締役選任」を変更した理由、についてご説明を申し上げるとともに、株主の皆様へ④「弊社提案議案への賛同のお願い」をお伝え申し上げます。

なお、6月に開催される定時株主総会では、他の大株主からも取締役の推薦をいただき、より一層株主の目線で企業価値の向上に取り組むことのできる取締役会になっていただきたいと切に考えております。

また、弊社が推薦する取締役候補の大村より、別紙「選任後の取り組みについて」を受領いたしましたので、合わせて株主の皆様へお伝え申し上げます。

敬具

臨時株主総会の招集請求を提出した理由

施工不備問題の発覚により、レオパレスのブランドイメージは大きく損なわれました。

弊社は、情報開示が後手に回っていることがアパートオーナー及び入居者、株主といった全てのステークホルダーの不安を増幅させていると考えたことから、透明性のある積極的な情報開示を行うよう、レオパレスに要望してきました。

しかしながら、弊社らの要望は聞き入れてもらえず、その後大幅な業績の下方修正を行い、更には施工不備問題の是正スケジュールについても当初計画から1年以上遅延したスケジュールが発表されました。

レオパレスが単独で今の大きく損なわれたブランドイメージを回復するためには相当な時間と困難が予想されます。

弊社は、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賃貸事業を回復させる確実かつ一番の施策だと考え、当初よりレオパレスに提案してきました。

弊社は、弊社らの提案に固執する考えはなく、より良い案があればそれを採用する考えであり、レオパレスにも一貫して対案の提示をお願いしてきましたが、レオパレスから具体的な提案はなく、かつ、改革案の検討に弊社が加わる提案についても拒否しました。

適切な情報開示を行う姿勢への変化が見られないことと、抜本的な改革案について具体的に検討する姿勢が見えてこないことから、弊社は、レオパレスには経営体制の全面的な刷新が必要だと考え、臨時株主総会の招集請求書を提出しました。

弊社らが提出した株主提案議案は、1. 現任の取締役全員の解任、2. 弊社らの推薦する3名の取締役選任、の2点です。

当初提案議案 1「現任の取締役全員の解任」を撤回した理由

レオパレスは、弊社らが要望する事業提携・事業再編を含めた改革案について検討をしている事実の公表を弊社らが要請しても聞き入れなかったのですが、弊社らの株主総会招集請求の手続きが進捗する中で検討の事実を公表しました。また、他の大株主に対して改革案について説明する等、改革案について前向きに検討を進めている姿勢が伺えたことから、6月の定時株主総会までの任期である現任の取締役については解任せず、施工不備問題の是正と繁忙期の営業を優先して取り組んでもらうことが望ましいと考えました。そして、大きく企業価値を改善することのできるような改革案については、弊社らが推薦する新たな取締役を交えて取締役会で協議検討し、6月の定時株主総会で選任される経営陣がその改革案を実行していくという形が最善であるという結論に至ったため、弊社は現任取締役の解任議案を撤回することにしました。

当初提案議案 2「弊社らが推薦する3名の取締役選任」を変更した理由

弊社らが当初よりレオパレスに要望していたことは、企業価値の向上について株主の目線で考えることのできる社外取締役が加わった取締役会へと変わってもらうことです。

今回の臨時株主総会におけるレオパレスからの会社提案として、新たに社外取締役2名を加える議案

が公表され、この社外取締役2名に一定の役割を期待できる可能性があります。弊社らの求めることは株主目線をもった取締役が加わった取締役会に変わってもらうことであり、そのために選任する取締役は必ずしも3人までは必要ないと考え、推薦人数を1名に絞ることにしました。

臨時株主総会が必要な理由

レオパレスに提案議案の変更を伝達した際に、臨時株主総会の招集請求を撤回し、6月に開催予定の定時株主総会の議案として欲しいという要望がレオパレスからありました。

抜本的な改革案の検討を進める姿勢が伺える状況にはなってきたものの、賃貸事業の稼働率は計画を下回る状況が続き、また、施工不備問題についても具体的なゴールが示されていない現状を鑑みると、一切の予断を許さない状況が続いており、このまま定時総会までの4か月もの期間、現在の経営陣に全てをお任せし続けることは難しいと考えています。

株主の皆様へ弊社提案議案への賛同のお願い

定時株主総会までの4か月の期間、レオパレスの経営陣に求めるものは、施工不備問題の是正促進と賃貸事業の繁忙期における営業活動と並行して、大きく毀損した企業価値を改善することのできる改革案について積極的、具体的に協議検討を進めてもらうことです。

6月の定時株主総会で選任される経営体制で検討した改革案を実行していくこととなりますが、改革案の検討にあたっては、企業価値の向上について株主の視点で考えることのできる取締役が参画していることが重要です。

現在のレオパレス取締役会は、企業価値の向上に対して株主の視点で取り組んでいるとは言い難く、株主の視点をもった取締役が新たに加わることによって、初めて真摯な議論のできる取締役会へ変わることができると考えています。

株主の皆様におかれましては、弊社らの考えにご理解いただき、是非とも弊社提案議案（取締役1名選任の件）にご賛同いただきたく、よろしくお願い申し上げます。

以上

新任取締役候補略歴

〔氏名〕大村 将裕（おおむら まさひろ）

〔生年月日〕昭和49年3月18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16年5月 住友信託銀行株式会社入社

平成19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21年8月 株式会社レノ入社

平成25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）

(別紙) 選任後の取り組みについて

選任後の取り組みについて

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 大村 将裕

令和2年2月27日に開催される株式会社レオパレス21の臨時株主総会にて、小職が社外取締役として選任を受けた場合、就任後以下の点を念頭に置きながら、取締役会において意見を述べていきたいと考えております。

① 積極的かつ適切な情報開示の働きかけ

施工不備問題に関するものとして、施工不備問題が会社の財務および業績に与える影響について適時見直しを行い、開示をしていくことが信頼を回復する第一歩だと考えています。また、是正工事が遅れている理由については、全てのステークホルダーが関心を持っている部分であり、積極的に開示をしていくことによってある程度の安心感を得られるものであると考えております。

② 抜本的改革案の検討促進の働きかけ

小職個人でも同社の株式を保有しています。現在の取締役会でも事業再編・事業提携を含む改革案の検討を進めているとのことですので、先ずはその内容を理解し、現在の検討案が企業価値の最大化を図るものとなっているか、株主としての目線を持ちながら議論に参画したいと考えております。

株式会社レオパレス21の賃貸事業は、そのビジネスモデルの素晴らしさだけでなく、住宅供給という社会インフラの一翼を担うものであり、万が一のことが起こってはならない事業だと考えております。

一日も早い施工不備問題の終結と企業価値の最大化を常に考え、株主のみならず、全てのステークホルダーにとって望ましい結果を迎えられるよう、意見を述べていく所存です。

以上