

## 御 報 告

JPIW 合同会社

代表社員 木川 裕史

当社は、名古屋証券取引所 NEXT に上場する株式会社エスポア（3260）（以下、「エスポア社」という。）と昨日、2025年2月26日において合意締結と至りましたことを御報告いたします。

当社は、かねてよりエスポア社に対して、2024年6月17日におきまして臨時株主総会招集請求の実施を求めて参りました。この行動は、当職ではなく前任者が行ったものでありますが、本件について事案途中から承継いたしました当職としては、これまでエスポア社（社名変更前の体制も含み）に関与されてこられた経営陣の方々、従業員の皆様、お取引様、株主様にとって、今後においても、より永く誇れる企業としての企業価値向上に努めることを最優先に意思決定を進めて参りました。

エスポア社の矢作社長をはじめ現経営陣の皆様におきましては、途中、予告 TOB などもあり、大変な意思決定のなか、企業価値向上という主眼においてご賛同いただきご英断頂きましたことで、本件の合意と至りましたことに、そのご英断に心より感謝申し上げます。その間、ご関係者様におきましてはご不安等を感じさせる状況でございましたことにつきましてお詫び申し上げますとともに、前任者の遺恨に絡み当社からの発信された矢作社長への事実無根の発言には重ねてお詫び申し上げ、訂正することを申し上げます。

それらの不安を払拭するため、当社といたしましては、今後のエスポア社の新経営陣には、不動産、金融、そして何よりも特徴的となるインバウンド向け不動産開発とともに、今や驚異的なスピードにおいて発展が進む AI 等のデータセンター関連の必要電力に対応する再生可能エネルギー関連開発に強みのある経営陣を御用意させていただき、矢作社長のご意思の承継を進めていただけるメンバーの御提案をさせていただきました。

## 【新経営陣候補のご紹介】

### ・鈴木魁太 氏

元三菱信託銀行出身ゆえに不動産信託から売買、CRF（企業向け不動産活用）に長けており、今後は他の役員とともに不動産や再生可能エネルギー関連の商品組成に強みを活かし事業拡大に推進いただける優秀な人材であります。

### ・勝又英博 氏

元ロイヤルバンク・オブ・スコットランドにおいて、不動産金融商品の組成及びファイナンスの領域において特筆すべき経験を有されており金融及び不動産事業のいずれについても深い知見を有することから、当該知見を活かし、再生可能エネルギー関連のファイナンス、不動産事業を担っていただけるものと確信しております。

### ・上田真由美 氏

これまでのご経験からファイナンス業務における豊富な知見と経験を有されており、すでに株式会社海帆において社外取締役として再生可能エネルギー事業の先端事業の知見もお持ちであることから当該知見を活かして専門的な観点から、今回は、社外取締役として業務執行に対する監督、助言等をお願いしたいと考えております。

### ・吉川元宏 氏

株式会社海帆の代表取締役においてコロナ禍における厳しい局面から企業再建の目途を新たな再生可能エネルギー事業の新規事業推進により見事に達成され、現在は、取締役を務められ企業経営者としての豊富な経験と幅広い見識を有されることから、当該知見を活かして専門的な観点から、社外取締役として、当社の業務執行に対する監督、助言等をお願いしたいと考えております。

## 【今後の事業展開について】

### (1) 民泊特区である関西地方を中心とした民泊不動産への開発投資

現在、勝又氏よりシンガポール、香港などの保険会社からの依頼における、レジデンシャルホテル（いわゆる民泊）の開発依頼の案件のご紹介をいただいております。現計画におきましては、関西地区において6000室以上の民泊開発運営の経験値のある事業者様との提携も協議中であり、その環境の確保とともに、エスポア社

の傘下にレジデンシャルホテルファンドの組成を進め、開発運営の体制について進めて参ります。

(2) 都市圏である東京都、名古屋市、大阪市及び福岡市におけるホテル・分譲マンション等の開発

上記、レジデンシャルホテル開発とともに同一条件となるホテル、分譲マンションの開発は、明確な資金確保において、専業企業との提携において加速化させることが可能であると考えております。特にレジデンシャルホテル開発事業における投下資金力については、分譲マンション等の開発水準を上回る現況市場状況であるため、相乗効果の開発が見込まれると予測いたします。

(3) 太陽光発電設備、蓄電池等の民間事業者電力需要向け開発

上田氏、吉川氏による株式会社海帆が現在進められている民間電力需要者向け（NON-FIT）電力開発におきましても、エスポア社において、発電所開発や蓄電池設備開発から販売までの開発が見込まれるものと想定しております。

特に蓄電池につきましては、すでに日本電力卸取引所（JPEX）への接続負担金の納付済となる 8M 規模の蓄電池案件が 100 件以上も本州地区において確保された案件があり、この開発の加速化が、傘下ファンドにおいて銀行融資等を活用せず進められることにおいて、よりスピード感ある開発推進において、現在進められているは経済産業省が主管する長期脱炭素電源オークションなどへの電力需給市場に必要とされる商材として成長性ある商品化が見込まれると考えております。

(4) 信託受益権における不動産流動化事業

上記の 3 つの取組におきましては、未だ脆弱な企業体制であるエスポア社であるため、各経営陣の人的ネットワークにおいて確保された海外の事業会社等からの資金調達、よりスムーズに進められるように各プロジェクトにおきましては信託受益権化の組成体制の強化ならびに開発スピードの加速化について取り組んで参ります。

【対抗勢力へのコメント】

これらの事業計画ならびに経営体制の株主提案をエスポア社へ提案しておりますゆえ、この現経営陣との協議期間中に予告 TOB が実施された WC 社の提案につきましては、エスポア社の将来価値における算出金額が、あまりにも低すぎるものであるのではないかと当社よりエスポア社へご提示させて頂いた次第です。

上記の【今後の事業展開について】の事業実現の際には、売上規模 300 億円、経常利益 25 億円前後において、時価総額 500 億円規模としても不思議ではない不動産&再生可能エネルギー開発企業としてのポジショニングが想定されるだけの案件と調達見込が予定されることから、WC 社の算定株価については、とても目線が合わないのではないかと感じられたものであります。

当職が承継した以上、TOB となる場合において、ともに企業価値の向上が見込まれるのであれば、既存株主ならびに冒頭において御説明したとおり、これまでエスポア社（社名変更前の体制も含み）に関与されてこられた経営陣の方々、従業員の皆様、お取引様、株主様にとって、今後においても、より永く誇れる企業となるならば、事業における協業も受け入れるスタンスはエスポア社にお伝えしておりましたが、彼らの事業計画につきましても、実現性に乏しいものであることなどが散見することから、当社としては、それ以上の事業計画と推進メンバーが確保されていることについて、御提案を続けて参りました次第です。

#### 【最後に】

このように当社が御提案しております内容につきましては、土地価格が上昇ピークとも言われる日本の不動産業界において、成長余地のある領域に実現性高い計画と推進できる経営陣候補を御用意させて頂きました。

臨時株主総会におきましては、内容等のご検証頂きました上、ご賛同いただけますよう、どうぞよろしくお願い申し上げます。