

様式第三十（第18条第3項関係）

認定特別事業再編計画の内容の公表

1. 認定をした年月日

令和8年1月29日

2. 認定特別事業再編事業者名

株式会社レゾンディレクション

3. 特別事業再編の目標

（1）特別事業再編計画に係る事業の目標

（価値観）

当社グループは「不動産を通じて安心で豊かな暮らしを支える」ことを企業理念とし、不動産賃付業を本体事業とし、長期安定的な賃料収入の確保と、保有不動産の価値向上を最重要の経営目標とする。賃貸住宅市場は競争が進む一方、修繕費・人件費等の運営コスト上昇や、入居者ニーズの多様化により、従来の運営手法のままでは稼働率・更新率の維持が難しくなりつつある。

本特別事業再編では、北海道某市で居住用ビルの自主管理（AM・PM・BM一体）により高稼働を実現してきたA社をM&Aにより取り込み、当社グループの運営方針を「外部委託に依存する管理」から「自主管理による運営品質の内製化」へ転換する。これにより、入居者対応の迅速化、空室期間の短縮、計画修繕の徹底を通じて、稼働率・賃料水準・資産価値を持続的に高めることを、グループ共通の価値観として定着させる。

（ビジネスモデル）

当社グループの既存ビジネスモデルは、当社は居住用ビル・学生マンション等を保有し、賃料収入を得る不動産賃付業を中心に運営している。管理業務（募集・契約・修繕・苦情対応等）は外部委託を組み合わせて行う。

外部委託中心の運営では、入居者対応や修繕判断の意思決定が分散しやすく、対応スピードや運営品質にばらつきが生じ、結果として空室期間の長期化や更新率の低下につながるおそれがある。また、突発修繕の増加は運営費の増加要因となり、NOI・キャッシュフローの安定性を損ない得る課題がある。

本計画では、M&Aで取得するA社の自主管理ノウハウ（AM・PM・BM一体）を取り込み、①募集・契約・入居者対応・修繕・点検をワンストップで運用する体制、②計画修繕・予防保全による建物状態の維持、③運営費の適正化と稼働の安定化を一体で実現する。すなわち、「賃料収入を軸に、自主管理の運営品質を競争力として稼働率・賃料水準・資産価値を高める」ビジネスモデルへ整理する。

（戦略）

本計画の戦略は、次の3点に集約される。

① M&Aによるノウハウ・基盤の取得

北海道某市のA社の株式を取得し、議決権の過半（予定では100%）を保有することで、同社が有する居住用ビルの自主管理手法（AM・PM・BM一体運用、入居者対応・修繕判断の迅速化、募集・契約運用の標準化等）を当社グループに取り込む。

同時に、北海道某市の安定した不動産収益を当社グループの収益基盤として組み込み、本計画の投資と返済を支える土台とする。

② PMIによる北海道某市モデルの標準化・定着

取得後、A社の管理手法（募集、契約、更新、修繕、点検、苦情対応等）を整理し、当社グループ標準の業務フロー・判断基準・マニュアルとして整備する。

まずは北海道某市の対象ビルで確実に運用し、稼働率・更新率・運営費原単位・修繕実績等の指標で効果検証を行う。

③ 段階展開と投資・運営バランス管理

自主管理化に必要な体制整備・システム・計画修繕等の投資は段階的に実行し、賃料収入・NOI・営業キャッシュフローの範囲内で無理のない水準に抑える。

北海道某市での実装・効果確認後、必要に応じて他の保有物件（学生マンション等）へ段階的に横展開し、グループ全体の稼働と収益性を底上げする。

（持続可能性・成長性）

本計画は、不動産貸付業の枠内で「自主管理の運営品質」を競争力として定着させ、長期的な価値創造につなげるものである。

具体的には、自主管理ノウハウの導入により、空室期間の短縮、適正賃料の維持、計画修繕・予防保全による建物状態の維持が可能となり、賃料収入とNOIの安定性が高まる。

また、北海道某市で確立した管理標準を他物件へ横展開することで、運営品質のばらつきを抑え、稼働率・更新率・運営費原単位の改善をグループ全体で積み上げられる。

過大な多角化には踏み込まず、本業の管理高度化に集中することで、リスクを抑えながら持続的成長を図る。

（ガバナンス）

本計画の実行と効果検証のため、当社は社内に「特別事業再編プロジェクトチーム」（経営企画・不動産部門・経理財務部門等）を設置し、取締役会が最終責任を負う体制とする。プロジェクトチームは、M&A・PMI進捗および主要KPI（稼働率、更新率、賃料水準、NOI、営業キャッシュフロー、有利子負債／CF等）を四半期ごとに点検し、重要事項は取締役会へ報告する。乖離が生じた場合は、募集条件・修繕計画・運営体制・投資時期の見直し等の是正措置を速やかに実施する。

あわせて、賃貸住宅管理・建物安全・労務等の関係法令・ルールの遵守状況を定期点検し、リスク管理を徹底する。

（2）生産性の向上、需要の開拓及び財務内容の健全性の向上を兼ね数値目標

（成果と重要な成果指標（KPI））

計画の対象となる事業の生産性の向上としては、2027年度には2024年度と比較して、従業員1人あたり付加価値額を14.3%向上させることを目標とする。

需要の開拓としては、2027年度には2024年度と比較して、当社の売上高を1.35倍とすることを目標とする。

財務内容の健全性の向上としては、2027年度において当社の有利子負債はキャッシュフローの2.5倍、経常収支比率は266.9%となる予定である。

4. 特別事業再編の内容

（1）特定事業再編計画に係る事業の内容

①計画の対象となる事業

「不動産貸付業」

＜選定理由＞

本計画の対象は、北海道某市の居住用ビルに係る不動産貸付事業（以下「対象不動産事業」）である。

対象不動産事業は、賃料収入を基礎とする当社本体事業の中核であり、稼働率・賃料水準・修繕の適正化がNOIおよび資産価値に直結する。

A社は、居住用ビルにおいて自主管理（AM・PM・BM一体）を実践し高稼働を維持しており、同社の運営ノウハウを取り込むことが、当社の生産性向上・需要開拓・財務健全化に最も効果的であるため、本計画の再編対象として選定した。

②実施する事業の構造の変更と分野又は方式の変更の内容

従来の管理委託中心の運営から、A社の自主管理ノウハウを取り込んだ内製・標準化型の運営体制へ移行する。

募集・契約・修繕・入居者対応を一体管理し、計画修繕・予防保全を実装することで、運営品質のばらつきを抑え、空室期間短縮と運営費の適正化を同時に実現する構造へ転換する。

本計画は事業方式の変更であり、不動産貸付業の範囲内で、役務（管理サービス）の提供方式を高度化するものである。

具体的には、AM・PM・BMを一体運用する自主管理方式へ変更し、入居者対応の迅速化、募集・更新運用の標準化、計画修繕の徹底により、稼働率・賃料水準・更新率を向上させる。

当該事業再編計画による生産性向上は、運営プロセスの恒常改善として収益構造に組み込まれるため、市場構造に照らしても持続的なものと見込まれる。

また、対象事業分野は需要変化に応じた条件調整が可能であり、過剰供給構造に該当しない。

さらに、本計画は供給制限や排他的取引を目的とせず、運営品質向上により入居者利便を高めるものであることから、一般消費者関連事業者の利益を不当に害するものではない。

（事業の構造の変更）

- ・他社不動産貸付業の承継（金銭を対価とする株式の取得。100%子会社化による不動産貸付業の承継）

（譲受企業）

名 称：株式会社レゾンディレクション

住 所：大阪市中央区北浜2丁目6番18号淀屋橋スクエア15階

代表者：代表取締役 清川 浩志

資本金：80,000,000円

（譲渡企業）

名 称：A社

（事業の分野又は方式の変更）

当社の中核事業である不動産貸付業について、従来の外部委託中心の管理運営から、A社が有する自主管理（AM・PM・BM一体運用）のノウハウを取り込み、当社グループ内で募集・契約・更新・修繕・苦情対応等をワンストップで実施する「自主管理型の賃貸管理サービス」を新たな役務として整備・提供する。

上記の「自主管理型の賃貸管理サービス」導入により、入居者対応の迅速化、空室期間の短縮、計画修繕の実行力向上を図り、増加した賃料収入等（空室損失の減少、更新率向上、賃料条件の適正化等の增收分）の売上高を計画終了時点で全売上高の1.5%以上とする。

(2) 特別事業再編を行う場所の住所

A社

(3) 措置の相手方である他の事業者・関係事業者・外国関係法人に関する事項

A社

A社と株式会社レゾンディレクションの間に、計画開始前において資本関係はない。

(4) 特別事業再編を実施するための措置の内容

別表1のとおり

5. 特別事業再編の実施時期

開始時期 令和8年1月31日

終了時期 令和10年7月31日

6. 特別事業再編に伴う労務に関する事項

(1) 特別事業再編の開始時期の従業員数

株式会社レゾンディレクション	28名
A社	7名

(2) 特別事業再編の終了時期の従業員数

株式会社レゾンディレクション	31名
A社	8名

(3) 特別事業再編に充てる予定の従業員数

株式会社レゾンディレクション	2名
A社	2名

(4) 特別事業再編の新規採用される従業員数

株式会社レゾンディレクション	4名
A社	1名

(5) 特別事業再編に伴い出向又は解雇される従業員数

株式会社レゾンディレクション	0名
A社	0名

(6) 雇用者給与支給額の改善を示す数値目標

雇用者給与等支給額の改善としては、2027年度には2024年度に比べて、雇用者給与等支給額を年率2.5%向上させることを目標とする。

(7) 雇用者給与等支給額を改善する旨を特別事業再編計画の期間内において事業印に表明する旨

株式会社レゾンディレクションに表明する。

7. その他

該当事項なし

別表1

特別事業再編のために行う措置の内容

措置事項	実施する措置の内容及びその実施する時期	期待する措置
法第2条第17項第2号の要件		
イ 商品の開発及び生産又は新たな役務の開発及び提供による生産若しくは販売に係る商品の構造又は提供に係る役務の構成の変化	<p>当社の中核事業である不動産貸付業について、従来の外部委託中心の管理運営から、A社が有する自主管理(AM・PM・BM一体運用)のノウハウを取り込み、当社グループ内で募集・契約・更新・修繕・苦情対応等をワンストップで実施する「自主管理型の賃貸管理サービス」を新たな役務として整備・提供する。</p> <p>上記の「自主管理型の賃貸管理サービス」導入により、入居者対応の迅速化、空室期間の短縮、計画修繕の実行力向上を図り、増加した賃料収入等(空室損失の減少、更新率向上、賃料条件の適正化等の增收分)の売上高を計画終了時点で全売上高の1.5%以上とする。</p>	
法第2条第18項の要件	実施する措置の内容及びその実施する時期	措置の相手方となる他の事業者の関係
六他の会社の株式又は持分の取得(当該他の会社の総株主又は総出資者の議決権の100分の50を超える議決権を保有することとなるものに限る。)	<p>株式譲渡企業：A社</p> <p>取得後株式比率：100%</p>	<p>相手方との関係 株式保有率：0株 派遣役員割合：0%</p> <p>租税特別措置法 第56条 (中小企業事業再編投資損失準備金)</p>