

2023年10月27日

株式会社ワキタ  
代表取締役社長 脇田 貞二 様

株式会社ストラテジックキャピタル  
代表取締役 丸木 強



### 株主還元方針の変更（配当性向 100%・DOE6%）について

ますます御健勝のこととお慶び申し上げます。

さて、弊社は貴社への投資を開始して以降、貴社株価のバリュエーション改善に向け、様々な提案を行って参りました。中でも、PBR1 倍割れの解消に向けては、資本コストを上回る ROE 目標を掲げ、実行することが必要であり、そのためには不動産賃貸売業から脱却して目標 ROE を 8% 以上とすることが必要不可欠であります。

しかしながら現在のところ、弊社の提案は全く採用いただけておらず、PBR は依然として解散価値である 1 倍を大きく下回ったままです。そこで 10 月 25 日の脇田社長をはじめとした貴社幹部との面談では、新たに、株主還元方針を現在の「自己株式取得を含めた総還元性向 100%」から「配当性向 100%・DOE6%」へ変更することをご提案いたしました。

面談でもご説明いたしましたが、配当性向 100%・DOE6% を来期以降継続する場合、非常に保守的なシミュレーションでも貴社の 10 年後の自己資本比率は 50% を上回り、財務健全性には全く問題ありません。自己資本を徐々に圧縮することで資本コストの低下、ROE の改善が期待できるうえ、株主還元の見通しが大幅に改善するため、PBR1 倍割れの解消に大きく寄与するものと弊社は確信しております。

不動産賃貸業で資本コスト以上のリターンを実現することは理論的に不可能であることについては、脇田社長も既にご理解いただいていると弊社は考えております。但し、賃貸等不動産の売却に時間を要するということであれば、株主還元方針を今般提案した内容に変更し、速やかに PBR1 倍割れの解消を図っていただきますよう、お願いいたします。それすら実行せず、漫然と現在の方針を継続されるのであれば、PBR1 倍相当の価格で一般株主から貴社株式を買取ることにより非上場化を実行いただくしかありません。取締役会におかれましては、株主価値の向上に向け、適切な意思決定と執行がなされているか、監視・監督する義務を果たしていただきたく存じます。

末筆ながら、貴社の益々のご発展をお祈り申し上げます。

以上