平成20年10月21日

各　　位

株　式　会　社　ゼ　ク　ス
代表取締役社長　平山　啓行
（コード番号：8913　東証第一部）
問合せ先　常務取締役　増田達哉
電話番号　03－5510－1120(代表)

「ラディアホールディングス（旧、グッドウィル・グループ）の固定資産の譲渡契約解除に関するリリースに対する当社見解」

本日、ラディアホールディングス株式会社（旧、グッドウィル･グループ株式会社、以下「ラディア」といいます。）から「固定資産譲渡契約の解除に関するお知らせ」がリリースされました。この件につきまして皆様に多大な御心配をお掛けし、弊社は衷心よりお詫び申し上げます。

本件について、弊社はラディアより平成20年8月25日を期限とする催告書を受領しております。

しかしながら、ラディアの主張する契約の解除は何ら法律上の根拠の無いものであり、弊社の見解を以下に記します。

記

１．背景事情

弊社とラディアは、平成19年９月、バーリントンハウス（住宅型有料老人ホームバーリントンハウス２施設、以下「ＢＨ」といい、そのうちバーリントンハウス馬事公苑は「ＢＨ馬事公苑」といい、バーリントンハウス吉祥寺は「ＢＨ吉祥寺」といいます。）に関する固定資産譲渡契約を締結致しました。ところが、平成19年11月になってＢＨ馬事公苑及びＢＨ吉祥寺の双方に耐震性に関する重大な疑義が発生致しました。弊社は、かかる事実に鑑み、ラディアに対し、ＢＨに関する事業の承継をかかる疑義の帰趨が明確になるまで延期したい旨を申し入れましたが、ラディア側からの強い要望に基づき、さらに入居者の日常生活の維持・継続を第一に考え、予定通り平成19年12月１日をもって、ＢＨ馬事公苑・ＢＨ吉祥寺の所有権はラディアへ残したまま、㈱コムスンから事業の承継を実行いたしました。

事業主体とＢＨの所有が異なることに対応するため、事業を承継した株式会社ゼクスアクティブ・シニア（以下「ＺＡＳ」といいます。）は、耐震性に関する疑義が明確になるまでの期間を念頭において、ＢＨをラディアから賃借しました（以下、この建物賃貸借契約を「本件賃貸借契約」といいます。)。当然のことながら耐震性に関する疑義が解消するまで、ＢＨに関する新規入居者の募集は停止せざるを得ず、平成19年12月１日の事業承継に同意した弊社の決断は、入居者の方々の

日常生活の維持・継続を図るためラディアに協力したものでありました。

現在、建物の耐震性に関し、建築基準法第 12 条第 5 項に基づき、ＢＨ馬事公苑につきましては東京都、ＢＨ吉祥寺につきましては三鷹市において審査中であり、ＢＨ馬事公苑においては早ければ平成 20 年 10 月以降、早い段階で結論が出る見込みです。弊社は、当初 2～3 ヶ月程度で耐震性に関する疑義が解消されると想定しておりました。しかしながら、実際は現在に至るまで 11 ヶ月間にも及ぶ長期間、必要な資金を負担してＢＨ事業の運営を継続し、その間の損失金額は現時点で累計金 12 億円を上回っており、そのすべては耐震性疑義の発生に一切無関係な弊社のみに帰属しております。

以上の背景により、損失のすべてを耐震疑惑に関し何の落ち度も無い弊社のみが負担するという不公平を是正すべく、同社に対し賃借料の支払い条件の変更等を踏まえた賃貸借契約の締結を要求してまいりましたが、それが拒絶されたため、賃貸借契約の不締結という事態が生じてしまいました。

２．弊社の見解と対応

（１） ラディアが主張する固定資産譲渡契約の債務不履行による解除が認められる為には、その債務の不履行が契約の目的の達成に重大な障害となる程度のものであることが必要であるところ、ラディアが問題視する不動産売買契約中の賃貸借契約を締結すべき義務は、主たる義務である代金支払い義務に対して付随的な義務であること。

（２） この問題の最も重要な背景である建物の耐震性に関する疑義については、少なくともＢＨ馬事公苑に関しては平成 20 年 10 月以降、早い段階で結論が出る見込みであり、ＢＨの建物のいずれかに耐震性に関する建築基準法第 20 条違反が明らかになった場合、弊社が売買契約を解除することが出来ること、及び事業の承継に弊社が要した費用の一切を償還請求できる旨、当事者間で平成 19 年 11 月 30 日に合意されています。ラディアの解除通知は行政判断が出る直前の段階でなされたもので、行政判断による抜本的解決を回避しようとする不当なものであります。

上記のとおりラディアによる一方的な固定資産譲渡契約の解除は、いかなる観点から考えても法律上の効果の無い、不当なものと断ぜざるを得ません。また固定資産譲渡契約の解除が運営事業主であるＺＡＳのラディアへの返還が生じることを鑑みても、入居者を無視したものであります。

ラディアの固定資産譲渡契約の解除に対する弊社の見解は以上のとおりでございます。しかしながら、弊社はこの問題で入居者の方々に御迷惑をお掛けすることは全く本意ではありませんので、固定資産譲渡契約の解除の問題とは別に、ラディアとＢＨに関する賃貸借契約を一刻も早く締結する所存でございます。

以上