

平成 27 年 1 月 26 日

各位

会社名 株式会社 原弘産
代表者の役職氏名 代表取締役社長 原 孝
(コード番号 8894 東証第 2 部)
問い合わせ先 専務取締役 園田 匡克
電話番号 083-229-8894

**第三者割当による新株発行（現物出資（デット・エクイティ・スワップ））、
並びに主要株主である筆頭株主及びその他の関係会社の異動に関するお知らせ**

当社は、平成 27 年 1 月 26 日開催の取締役会において、下記のとおり第三者割当の方法による新株発行（以下「本件増資」といいます。）を行うことについて決議いたしましたので、お知らせいたします。また、本件増資により、主要株主である筆頭株主及びその他の関係会社の異動が見込まれますので、併せてお知らせいたします。

記

I. 第三者割当による新株式の募集内容

1. 募集の概要

(1) 発行株式数	普通株式 32,041,400 株
(2) 発行価額	1 株につき 金 45 円
(3) 発行価額の総額	1,441,863,000 円 上記の金額は全て、現物出資（デット・エクイティ・スワップ）の払込方法によるものとします。
(4) 資本組入額	720,931,500 円（1 株につき 22.5 円）
(5) 募集又は割当方法	第三者割当方式
(6) 割当予定先及び 割当株式数	株式会社フォルティス 4,909,900 株 セブンシーズ・アセット・マネジメント株式会社 9,202,200 株 株式会社南青山不動産 17,929,300 株
(7) 払込期日	平成 27 年 2 月 27 日（金）
(8) 現物出資財産の内容	株式会社フォルティスが、当社に対して保有する金銭債権 220,947,229 円（元金 217,203,920 円、利息 3,743,309 円）のうち、220,945,500 円 セブンシーズ・アセット・マネジメント株式会社が、当社に対して保有する金銭債権 414,102,249 円（元金 402,023,043 円、利息 12,079,206 円）のうち、414,099,000 円

	株式会社南青山不動産が、当社に対して保有する金銭債権 806,822,862円（元金786,302,934円、利息20,519,928円）の うち、806,818,500円
(9) その他	本新株式の発行については、金融商品取引法に基づく届出の効 力発生、及び平成27年2月26日開催予定の臨時株主総会にお ける新株式発行に関する議案の承認を条件としております。

2. 募集の目的及び理由

(1) 当社グループの事業及び財務状況の推移

当社及び当社子会社（以下、総称して「当社グループ」という。）は、主に山口県、九州地区及び関東地区において、新築マンションの分譲を中核とする不動産事業を手掛けております。当社は、平成20年（2008年）の米国サブプライムローン問題の顕在化に端を発した世界的な景気後退によるわが国経済の減速、金融市場の収縮、不動産市況の悪化による影響を受け、平成21年2月期より業績は大幅に悪化しました。特に当社の主力事業でありますマンション開発事業につきましては、国土交通省の発表によると、平成21年の新築住宅着工戸数が42年ぶりに100万戸を下回る78万戸（対前年比58.0%減）となり、さらに分譲マンション着工件数も7万戸レベルに半減するなど、非常に厳しい事業環境に直面しました。そのため、平成21年2月期に9,134百万円、平成22年2月期には10,161百万円にのぼる最終赤字を計上いたしました。

そうした景気悪化と不動産市況の低迷に対して、当社はグループ会社も含めて、大幅な経費節減、たな卸資産の処分、有利子負債の圧縮等を実施し、財務体質の改善に努めました。しかしながら、在庫不動産の見切り売却や分譲用マンションの値引き販売等により、利益面では大幅な赤字となり、さらに地価の下落が経営環境の悪化に追い打ちをかけ、結果として多額の不動産売却損、たな卸資産評価損等を計上することとなり、平成22年2月期には5,569百万円の債務超過となりました。

その後、当社は経営のスリム化と財務体質の改善を最優先課題として取組み、平成22年2月期に国内外で展開していた風力発電事業から撤退し、平成22年2月期と平成23年2月期には、海外で発行した転換社債の繰上げ償還（任意買取）と転換条件の変更によって、社債償還差益の計上と資本増強を図りました。そうした様々な取組みの結果、平成23年2月期は、債務免除益3,751百万円、社債償還差益2,125百万円、貸倒引当金戻入1,787百万円、債務保証損失引当金戻入191百万円等によって特別利益8,005百万円を計上し、当期純利益は6,002百万円となり、債務超過を解消することができました。

しかしながら、平成24年2月期においても、平成23年3月に発生した東日本大震災によって企業収益や雇用情勢が悪化し、欧米諸国における財政問題の顕在化、さらに為替の円高基調の継続等により、景気に対する不透明感が継続しました。また不動産業界におきましても、平成23年の新設住宅着工件数は83万戸（対前年比2.6%増）と3年連続で100万戸を下回る低水準にとどまり、地価公示価格も全国的に引き続き下落傾向を示し、業界を取り巻く状況は非常に厳しいものとなりました。当社グループは、有利子負債圧縮のため、たな卸不動産の売却を進めるとともに、中古戸建住宅・中古マンションを取得してのリフ

ホーム販売、及び戸建企画住宅の販売を展開いたしましたが、物件の売却が計画通りには進捗せず、たな卸資産評価損を営業原価に計上した結果、平成24年2月期の営業損失は421百万円、当期純損失は626百万円と赤字決算になりました。

平成25年2月期は、東日本大震災の復興需要等により景気は緩やかな回復基調にあったものの、欧米諸国の財政問題、為替の円高基調の維持等の影響により、景気の先行きは不透明なまま推移しましたが、平成24年末に安倍政権の誕生により、積極的な財政・金融政策に対する期待が高まり、為替も円安に向かい、景気のリcovery期待が高まってまいりました。

このような状況下、当社グループは、有利子負債圧縮のためのたな卸不動産の売却を継続しつつ、新築戸建住宅及び中古再販住宅の販売を展開しましたが、たな卸不動産の売却は進捗したものの、新築戸建住宅及び中古再販住宅については運転資金の不足から仕入れが思うように進まず、実績は計画を大きく下回ることとなりました。その結果、平成25年2月期の営業損失は507百万円、経常損失は224百万円、当期純損失は328百万円となり、期末の純資産は175百万円の債務超過となりました。そのため、平成25年5月31日付けにて株式会社大阪証券取引所（当時）の「株券上場廃止基準」（以下「上場廃止基準」という。）第2条第1項第5号（債務超過）に基づく、猶予期間に入りしました。

こうした状況を踏まえて、当社グループは、平成26年2月期においては、業績の回復及び更なる財務体質の改善が喫緊の課題であり、引き続きたな卸不動産の売却による金融債務の圧縮を図るとともに、安定収益の見込める不動産賃貸管理事業部門の強化を図っていくことが急務と考えました。新築戸建住宅に関しては、リスクの少ない代理販売を行い、また、中国の連結子会社である湖南原弘産房地產開発有限公司（以下「中国子会社」という。）では、分譲マンション、商業施設の複合施設の竣工した後は、積極的な販売及び引渡活動に注力することを目指しました。

しかしながら、平成26年2月の上半期においては、たな卸不動産の一部の売却は実施したものの、期待していた中国子会社における分譲マンション等の複合施設の販売状況が思ったように進まず、売上計上が下半期以降にずれ込むこととなったため、計画を大幅に下回ることとなりました。そこで、当社は、平成19年に設立した中国子会社における今後のリスクと当社の置かれた財務状況を慎重に考慮しつつ、今後の中国での事業展開を再考いたしました。

中国子会社における不動産開発の継続には、相応の資金余力が必要なこと、また、中国国内の景気の減速に加えて金融引締めの影響により、不動産販売市場における環境は厳しい状況が続いており、すでに竣工した物件の売却にもまだ数年の時間を要する状況が見込まれること、さらに、当社グループは、平成25年2月期において債務超過となっており、平成26年2月期末までに当該状況を解消する必要があること、など当社グループとしてはこれ以上中国での不動産開発事業を継続することは困難であると考えました。このような状況の中、同地区で不動産業を営む湘潭新都房地產開発有限公司より、中国子会社の譲渡に関する提案がなされたため、同社と交渉を行った結果、平成25年12月12日付けの「連結子会社の異動（株式譲渡）及び特別利益の計上に関するお知らせ」にて開示したとおり、同日開催の取締役会において、中国子会社の全株式を譲渡することを決議いたしました。

また、財務面での再建につきましては、平成26年2月4日付けの「第三者割当による新

株発行（現物出資（デット・エクイティ・スワップ））、並びに主要株主である筆頭株主及びその他の関係会社の異動に関するお知らせ」に記載したとおり、平成25年6月より、当社の取引金融機関より紹介を受けた、東証二部上場企業であるセブンシーズホールディングス株式会社（東京都港区南青山3-8-37 代表取締役 藤堂裕隆、以下「セブンシーズホールディングス」という。）の100%子会社であるセブンシーズ・アセット・マネジメント株式会社（以下「セブンシーズAM」という。）と当社の再建について協議を行い、当社は、平成25年7月16日に、セブンシーズAMとフィナンシャル・アドバイザー契約を締結し、当社の財務改善提案や債権者との交渉等を依頼することとなりました。その結果、中長期的に企業価値を高める戦略を実現するためには、財務体質の強化が必須であると考え、株式会社フォルティス及びセブンシーズAM、並びに当社の不動産関連事業のパートナーである株式会社ケイカンパニー（東京都港区六本木五丁目17番14号 代表取締役 下里 慶）に対して、総額で975,010,400円にのぼる第三者割当増資（現物出資（デット・エクイティ・スワップ））を実施いたしました。

こうした財務改善策によって、平成26年2月期の当社の連結決算は、営業収益が1,372百万円、営業利益は△449百万円、経常利益は△798百万円、当期純利益は△293百万円と引き続き赤字決算となったものの、純資産は第三者割当増資によって、623百万円となり対前期比では799百万円増加し、債務超過を回避することができました。

（2）当社グループの現状分析と今後の施策

当社グループは米国のサブプライム問題による世界的な景気悪化を受け、大幅に経営環境が変化する中で過去6期間にわたり、グループ会社も含めて、大幅な経費節減、たな卸資産の売却、有利子負債の圧縮等、財務体質の改善を進めつつ、選択と集中による子会社の処分や人員の適正化によってスリムな経営体質への転換に努め、安定的に収益が見込める不動産賃貸管理事業や仲介事業、さらには新たな事業分野としての中古戸建住宅・中古マンションを取得してのリフォーム販売、及び戸建企画住宅の販売等の推進を行ってまいりました。

その結果、平成23年2月期以降、不動産販売事業の売上規模は大幅に縮小したものの、過去3期間の営業損失は、リーマンショック後の平成21年2月期の2,099百万円、平成22年2月期の5,127百万円、平成23年2月期の959百万円に比べて大幅に縮小しております。また、賃貸仲介などを含めた不動産賃貸管理事業は、安定的な収益事業であり、その利益貢献は徐々に増加しております。

セグメントの名称	平成24年2月期 (自平成23年3月1日 至平成24年2月29日)		平成25年2月期 (自平成24年3月1日 至平成25年2月28日)		平成26年2月期 (自平成25年3月1日 至平成26年2月28日)	
	営業収益 (百万円)	営業利益 (百万円)	営業収益 (百万円)	営業利益 (百万円)	営業収益 (百万円)	営業利益 (百万円)
不動産分譲事業	357	△243	662	△497	393	△487
不動産賃貸管理事業	963	256	976	293	978	306
連結合計	1,331	△421	1,638	△507	1,372	△449

このような事業の現状を踏まえて当社の将来を展望すると、当社の経営陣としては、創業以来の経営理念である『天地に感謝、社会に奉仕』という考え方に立ち返り、地域に密着してお客様のニーズにこたえることで、社会との調和と地域経済への貢献を重視した事業展開が重要と考えております。すなわち、山口県を中心とした中国地方、及び九州地方という地域に特化した不動産開発及び賃貸住宅の管理、並びに住宅売買に関する仲介事業は、これまでの当社の実績や経験が生かせる事業分野であり、それらの事業を着実に伸ばしていくことが当社の企業価値向上につながり、当社のお客様や株主の利益につながるものであります。そこで、当社の強みを生かせるこれらの事業に経営資源を集中させ、また現在の財務状況を改善しつつ、一定の事業キャッシュフローを生み出していくことが緊急の課題であると考えてに至りました。

そうした考え方に従い、平成27年2月期におきましては、平成26年7月11日付け「たな卸資産評価損及び特別損失の計上に関するお知らせ」で開示したとおり、リーマンショックの直前期の平成19年6月にホテル開発用地として取得した埼玉県さいたま市の用地につき、帳簿価格を若干下回る2,195百万円で売却し、債務圧縮を図るとともに、その売却代金の一部によって運転資金を確保いたしました。また、平成26年9月26日付け「固定資産の譲渡及び特別利益の計上に関するお知らせ」にあるとおり、シニア事業の展開のために出資した介護施設運営医療法人への出資持分を譲渡し、さらに平成26年12月15日付け「販売用不動産の売却に関するお知らせ」で公表したとおり、平成19年9月に賃貸事業用の資産として取得し、収益改善を図った上で売却を計画していたものの、その後の不動産市況の低迷によって思ったような評価にならなかった東京都文京区の賃貸用不動産を売却することといたしました。

こうした財務改善策を進めた結果、当社グループ（連結）の有利子負債は、平成21年2月期には35,420百万円に上っておりましたが、その後大幅に圧縮しております。次表で示すとおり、平成23年2月期から平成25年2月期までは、国内の在庫不動産の売却が思ったように進まなかったことや、中国での開発事業の進行と販売の遅れから、連結ベースでのたな卸資産が高止まりした結果、有利子負債の総額は約9,000百万円程度が継続しておりましたが、平成26年2月の第三者割当増資（現物出資（デット・エクイティ・スワップ））及びその後の棚卸資産の売却によって、平成27年2月期第3四半期におきましては、5,713百万円まで減少しております。

（単位：百万円）

	平成23年 2月期	平成24年 2月期	平成25年 2月期	平成26年 2月期	平成27年 2月期 第3四半期
有利子負債	9,224	9,114	9,201	7,843	5,713
たな卸資産	8,187	10,500	13,249	5,744	3,132
総資産	12,331	14,436	17,320	9,023	6,341

以上のように、昨今の不動産市況の回復を受けて、予定しておりましたたな卸資産の売却はおおよそ完了いたしました。しかしながら、当社グループの現在の事業基盤から期待できるキャッシュフローと資本状況から考えると、なお債務は過剰であり、新たな資本の増強策が必要と考えられます。すなわち、さらなる有利子負債の削減を行い、適正な財務

状況を形成することで、金利負担及び元金返済負担を軽減し、新たな事業資金のための借入余力の確保を実現することが重要になります。

そこで、有利子負債の圧縮と資本の増強のための施策を検討いたしました。当社の営業キャッシュフローは改善傾向にあるものの、なお金利負担は大きく、営業キャッシュフローだけで有利子負債をさらに削減することは困難であります。そこで、このたび、当社の平成27年2月期第3四半期末時点の金銭債務の約25%相当にあたる額を、第三者割当による新株発行（現物出資（デット・エクイティ・スワップ））によって圧縮することを決定いたしました。

今回の現物出資によって、有利子負債は合計で1,441百万円圧縮され、また前述の東京都文京区の賃貸用不動産を売却することにより、有利子負債残高は31億円程度まで減少する見通しです。さらに、同時に資本が約14億円増加することから、当面の金利負担が減少するのみならず、自己資本比率も大きく改善することになります。そうした財務改善策の実施に加えて、これまで安定的に成長してきた不動産賃貸管理事業に注力することで、早期に営業利益、及び経常利益ベースでの黒字化を図ることが可能になり、新規の借入等による資金調達も実現すれば、これまでの主たる事業であったマンション開発事業に比べてリスクが小さい中古住宅のリフォーム販売、及び戸建企画住宅販売などを積極的に推進していく所存です。

（3）本資金調達方法を選択した理由

一般に事業資金を調達するには、借入や社債等による有利子負債による調達と株式等の発行による資本の調達が考えられます。しかしながら、当社の有利子負債の残高は、資本や事業収益の規模に比べて過大であるため、金融機関等からの長期借入による調達や新たな社債の発行については、その選択肢とはなりえませんでした。

一方、当社は平成26年2月21日に第三者割当による新株発行（現物出資（デット・エクイティ・スワップ））を実施しており、平成26年2月末時点における純資産は623百万円まで回復して債務超過を回避したものの、平成27年2月期第3四半期において、純資産は84百万円にまで減少していることから早期に資本を増強することが必要な状況にあります。

このような状況の中で、考えられる資本の増強策としては、新たに株式を募集することが挙げられます。またその募集の方法としては、株主割当、公募又は第三者割当によるものがあります。株主割当としては全ての株主に対するライツイシュー等がありますが、当社の事業計画や財務改善計画がなお推進途上にある中で、全ての株主や新株予約権の取得者から追加的な資金を調達することは容易ではないこと、またわが国のライツイシューの事例は、英国などの事例と異なり、ノンコミットメント型の発行が主流であり、ライツの権利行使をせずかつライツの売却を失念した株主において経済的な不利益が生じること、また決議日から増資完了まで相当の時間を要することなどから選択肢から外れました。公募増資についても現在の当社の財務状況や時価総額の大きさ等を考えると、引受証券会社を見つけることが困難であると判断いたしました。そこで第三者割当による方法が現実的と考えました。

次にどのような第三者割当増資が適切かについて検討し、①新株予約権の第三者割当、

②新規の資金提供者への優先株式の第三者割当、③新規の資金提供者への普通株式の割当、などの選択肢を検討いたしました。この中では、①については新株予約権が実際に行使されなければ、資本増強に寄与しないため、資本増強には相応の時間がかかること、また②及び③については、当社はなお再建途上にあり、現在の財務状況を考えると引受先を見つけることが困難な状況にあると判断いたしました。

そこで、金銭以外の財産の現物出資（デット・エクイティ・スワップ）による第三者割当増資による方法が、最も可能性のある方法であると考えました。もっとも、デット・エクイティ・スワップは、キャッシュフローを改善するものではないこと、また大量の新株発行によって発行済株数が増加することで既存の株主の利益を損なうおそれがあることなどから、慎重な検討が必要になります。

まず当社経営陣は、当社が置かれた厳しい状況の中で財務内容の改善と今後の事業の再生について積極的な協力を得られ、かつデット・エクイティ・スワップに応じることで、当社を中長期的に支援してもらえる割当予定先と交渉を行い、割当先を決定することが重要と考えました。

さらに、本件増資は、25%以上の希薄化が生じるため、株式会社東京証券取引所の定める有価証券上場規程第432条の定めより、以下のいずれかの手続きが必要になります。

- a. 経営陣から一定程度独立した者（第三者委員会、社外取締役、社外監査役等）による第三者割当の必要性及び相当性に関する意見の入手、または、
- b. 株主総会の決議など（勧告的決議を含む）の株主の意思確認

当社取締役会は、今回の増資は、平成26年2月の金銭以外の財産の現物出資（デット・エクイティ・スワップ）による第三者割当増資に続くものであること、また希薄化率が約82%と大きいこと、などから、第三者委員会等の独立機関ではなく、株主総会で株主の意思を確認した上で実施することが適当であると考えました。

以上のような考察をもとに、当社取締役会において、本件増資について慎重な検討及び審議を行ったところ、次のような理由により、本件増資を実行することが株主利益に資するものであり、本件増資の実行には合理性があるものと判断いたしました。

- ・当社グループが、事業を継続していくためには、早期に財務内容を改善することが必須であること
- ・財務内容の改善のためには、有利子負債の削減と資本増強が不可決であること
- ・本件増資が採用するデット・エクイティ・スワップは、有利子負債の削減と資本増強効果があること
- ・現段階で、本件増資が採用する方法以外に適当な増資手段が考えられないこと
- ・本件増資によって、一定の希薄化が生じるものの、有利子負債の圧縮と資本増強によって財務基盤の拡充に資すること
- ・本件増資の実行で財務基盤が改善すれば、さらに別の資金調達手段も考えられること
- ・増資の実行にあたっては、株主総会での承認を条件とすることで、株主の意思を尊重できること

なお、当社取締役会は、当社グループが、更なる事業拡大、収益拡大を推進していくた

めの最大の課題は、債務の圧縮によって、銀行等金融機関からの借入など間接金融による資金調達力を持つことであり、加えて社債発行など直接金融による資金調達も選択肢として持ち得ることが重要と考えております。その前段階として、上場企業としての地位を維持することが大切であり、本件増資によって財務体質を改善し、今後も上場を維持し、そのうえで財務基盤の更なる強化を実現して、外形的な信用力の強化を図ることが必要不可欠であることから、本件増資を行うことについてその必要性を認めることができると判断いたしました。この判断につきましては、当社の全監査役3名（全員社外監査役）が賛成の意見であることを確認しております。

また、当社が、第三者割当増資という資金調達手段を選択した理由は、連結純資産の増強を早急に実現し、外形的な信用力の強化を実現するためです。本件増資は金銭以外の財産の現物出資（デット・エクイティ・スワップ）によって行われるものの、債務負担が重く、有利子負債を大幅に圧縮する必要性がある中で、デット・エクイティ・スワップを行うことは、新規増資を行って債務の圧縮をする場合と同様の効果があると考えたことから、かかる手法には、上場企業の財務政策として十分な合理性があると判断いたしました。この判断につきましても、当社の全監査役が賛成の意見であることを確認しております。

さらに、当社の全監査役は、当社における本件増資に至る手続について、会社法、金融商品取引法その他関係法令、東京証券取引所の定める諸規則内規に係る諸手続を履践して行われる予定であること、かつ取締役会決議においては特別利害関係人にあたる取締役はいないことを確認しており、さらに本件増資の発行手続きに関しても相当との意見を表明しております。

3. 調達する資金の額、使途及び支出予定時期

(1) 調達する資金の額

払込金額の総額 1,441,863,000 円（全額現物出資の方法による）

発行諸費用の概算額 13,000,000 円

（内訳）弁護士関係費用 1,000,000 円

各種書類作成費用 1,000,000 円

臨時株主総会開催費用等 6,000,000 円

登記関係費用 5,000,000 円

(2) 現物出資の対象となる債権

当初債権者	債務発生日	弁済期日	金銭債権額 (円) ※	利率	備考
①三井住友建設株式会社 (現債権者:株式会社フォルティス)	平成20年8月29日	平成20年9月5日	85,903,920 (全て元金)	-	工事代金の未払債務
②株式会社広島銀行 (現債権者:セブンスターAM)	平成18年8月31日	平成25年10月31日	91,079,347 (元金:87,215,582 利息:3,863,765)	2.475%	開発用土地購入資金
③オリックス (現債権者:セブンスターAM)	平成19年8月24日	平成26年3月31日	123,067,588 (元金:118,069,838 利息:4,997,750)	3.0%	ホテル建設資金
③オリックス (現債権者:株式会社南青山不動産)	平成19年8月24日	平成26年3月31日	307,389,176 (元金:294,906,162 利息:12,483,014)	3.0%	ホテル建設資金
④山口県信用農業組合連合会 (現債権者:セブンスターAM)	平成21年6月4日	平成26年3月31日	127,641,224 (元金:125,946,383 利息1,694,841)	1.475%	運転資金
④山口県信用農業組合連合会 (現債権者:株式会社南青山不動産)	平成21年6月4日	平成26年3月31日	318,812,867 (元金:314,579,617 利息:4,233,250)	1.475%	運転資金
⑤株式会社商工組合中央金庫 (現債権者:セブンスターAM)	平成23年3月22日	平成25年10月31日	38,792,523 (元金:37,912,740 利息:879,783)	1.75%	子会社の保証債務
⑤株式会社商工組合中央金庫 (現債権者:株式会社南青山不動産)	平成23年3月22日	平成25年10月31日	96,893,113 (元金:94,695,655 利息:2,197,458)	1.75%	子会社の保証債務
⑥株式会社商工組合中央金庫 (現債権者:セブンスターAM)	平成18年8月31日	平成26年4月30日	33,521,567 (元金:32,878,500 利息:643,067)	1.475%	運転資金
⑥株式会社商工組合中央金庫 (現債権者:株式会社南青山不動産)	平成18年8月31日	平成26年4月30日	83,727,706 (元金:82,121,500 利息:1,606,206)	1.475%	運転資金
⑦株式会社千葉銀行 (現債権者:株式会社フォルティス)	平成22年6月25日	平成23年1月31日	135,043,309 (元金:131,300,000 利息:3,743,309)	2.15%	子会社の保証債務

※金銭債権額の合計 1,441,872,340 円のうち 1,441,863,000 円が払込に充当され、その余の 9,340 円は債務免除されます。

(3) 対象となる債権の発生経緯

① 三井住友建設株式会社 (以下「三井住友建設」という。)

当社は、三井住友建設 (東京都中央区佃 2-1-6 代表取締役 則久芳行) との間で、栃木県宇都宮市でのホテル建設のため、平成 19 年 4 月 27 日に「(仮称) 宇都宮計画新築工事請負契約」を、平成 20 年 6 月 13 日に「(仮称) 宇都宮計画新築工事請負契約に伴う追加工事請負契約」をそれぞれ締結しました。その後、平成 20 年 8 月 29 日、当社は本物件の引き渡しを受けましたが、工事代金を支払うための運転資金が不足していたため、平成 20 年 9 月 5 日に三井住友建設との間で「債務承認弁済契約」を締結しました。平成 22 年 3 月 29 日に宇都宮のホテルを売却して返済に充当したものの、全額返済には至らず、411,224,184 円の工事代金が未払いとなりました。その後、弁済に努めたものの、平成 22 年 12 月 21 日時点で 421,273,723 円 (うち遅延損害金 194,077,960 円) が債務として残っていたため、当社は三井住友建設と毎月末に 279,000 円を弁済する内容の「合意書」を締結しました。さらに 34 ヶ月分の 9,486,000 円を弁

済しましたが、506,637,453円（うち遅延損害金288,927,690円）が債務残高となりました。

その後、当該債権全額を、平成25年12月26日付で債権譲渡契約に基づきセブンシーズAMが取得し、さらに平成26年1月15日にそのうち407,987,971円を株式会社フォルティス（以下「フォルティス」という。）が取得。平成26年2月21日に当社の第三者割当増資に伴い、フォルティスの有する債権407,987,971円のうち322,084,051円相当部分が、またセブンシーズAMの有する債権98,649,482円の全額が現物出資に充当されました。今回の現物出資の対象となる債権は、フォルティスの有する残額の元金85,903,920円が対象となります。（表の① 参照）

② 株式会社広島銀行（以下「広島銀行」という。）

当社は、平成18年8月31日に広島銀行（広島市中区紙屋町1-3-8 代表取締役頭取 池田晃治）より東京都大田区の開発用土地の購入資金として1,000,000,000円を借入れ、その際、当該土地及び保有していたたな卸不動産を担保として差し入れました。その後、たな卸不動産を売却し手元流動性資金と併せて200,845,190円を弁済し、さらに平成22年10月28日に当該土地を580,000,000円で売却して弁済を行いました。なお219,154,810円が残債務として残りました。以降、この残債務は短期借入金とし、期日に借り換えによって継続してまいりましたが、元金返済は一部にとどまり、平成25年9月30日付けで、未返済債権217,138,000円が、広島銀行より「せとみらい投資事業有限責任組合」（広島県広島市中区銀山町3-1 代表者 小布施敦士）に譲渡され、さらに平成25年12月25日に債権譲渡契約に基づきセブンシーズ債権回収株式会社（東京都南青山3-8-37 代表取締役 藤堂裕隆）が取得し、さらに平成26年1月15日にセブンシーズAMが取得したものです。

平成26年2月21日に当社の第三者割当増資に伴い、セブンシーズAMの有する金銭債権217,138,000円のうち、129,922,418円相当部分が現物出資として充当されました。今回の現物出資の対象となる債権は、セブンシーズAMの有する残りの金銭債権の元金87,215,582円に利息を加えた合計91,079,347円となります。（表の② 参照）

③ オリックス株式会社（以下「オリックス」という。）

当社は、平成19年8月24日に栃木県宇都宮市におけるホテル建設資金として、オリックス（東京都港区浜松町2丁目4番1号 代表執行役 井上亮）より750,000,000円を借入れ、ホテル建設後、平成22年3月29日に宇都宮のホテルを売却して返済に充当したものの、全額返済には至らず、416,722,744円が残債務として残りました。以降、期日毎に条件変更契約を締結し、途中一部を返済したものの、412,976,000円が残高となっております。平成26年11月7日にオリックスより、セブンシーズAMにこの債権が譲渡され、さらに平成26年11月21日付けにて、この債権の一部である元金294,906,162円が南青山不動産（以下「南青山不動産」という。）に譲渡されました。

今回の現物出資の対象となる債権は、セブンシーズAMの有する残額債権の元金118,069,838円に利息を加えた合計123,067,588円と、南青山不動産の有する債権の元金294,906,162円に利息を加えた合計307,389,176円となります。（表の③ 参照）

④ 山口県信用農業協同組合連合会（以下「山口県信連」という。）

当社は、平成21年6月4日に事業の運転資金として山口県信連（山口県山口市小郡下郷2139番地）より、500,000,000円を借入れました。以降、弁済期日毎に期日を更新し、途中担保物

件売却等により一部を返済したものの、440,526,000円が残高として残っております。平成26年3月28日付けにて、セブンシーズ債権回収株式会社が山口県信連からこの債権全額を取得し、さらに平成26年3月28日にセブンシーズAMがこれを取得しました。その後、平成26年11月21日付けにて、その債権の一部である元金314,579,617円が南青山不動産に譲渡されております。

今回の現物出資の対象となる債権は、セブンシーズAMの有する残額債権の元金125,946,383円に利息を加えた合計127,641,224円と、南青山不動産の有する債権の元金314,579,617円にその利息を加えた合計318,812,867円となります。(表の④ 参照)

⑤ 株式会社商工組合中央金庫（以下「商工中金」という。）

平成17年11月19日に、当時連結子会社であり環境機械・建設土木機械・各種漁撈機械などの設計製作を柱として事業を展開していた住吉重工業株式会社が、商工中金（東京都中央区八重洲二丁目10番17号 代表取締役社長 杉山秀二）より運転資金として300,000,000円を借入れ、この債務につき当社は親会社として債務保証をしました。しかし、平成21年8月25日に住吉重工業株式会社が、山口地裁下関支部より破産手続開始決定を受けたため、平成23年3月22日に当社が保証契約に基づき残債である134,912,438円を債務として引き受け、途中一部を返済したものの132,608,395円が残債務となっております。平成26年3月24日に商工中金がこの債権をおおぞら債権回収株式会社（東京都九段北1-13-5 代表取締役 渡邊宏実）に譲渡し、平成26年11月11日にアストライ債権回収株式会社（東京都港区芝2-31-19 代表取締役 中川次夫）がこれを買取り、同日付けにてセブンシーズ債権回収株式会社に譲渡され、さらに同日付けでセブンシーズAMが取得したものです。また平成26年11月21日にこの債権の一部である元金94,695,655円が南青山不動産に譲渡されました。

今回の現物出資の対象となる債権は、セブンシーズAMの有する残額債権の元金37,912,740円に利息を加えた合計38,792,523円と、南青山不動産の有する債権の元金94,695,655円に利息を加えた合計96,893,113円となります。(表の⑤ 参照)

⑥ 商工中金

当社は、平成18年8月31日に商工中金から運転資金として300,000,000円を借入れました。以降、毎月返済を進めるも、資金繰りの悪化から、平成21年9月末を最後に元金返済の停止を要請し、115,000,000円が残高となるに至りました。その後、平成26年3月24日に商工中金がこの債権をおおぞら債権回収株式会社に譲渡し、平成26年11月11日にアストライ債権回収株式会社がこれを買取り、同日付けにてセブンシーズ債権回収株式会社に譲渡され、さらに同日付けでセブンシーズAMが取得したものです。また平成26年11月21日にこの債権の一部である元金82,121,500円が南青山不動産に譲渡されました。

今回の現物出資の対象となる債権は、セブンシーズAMの有する残額債権の元金32,878,500円に利息を加えた合計33,521,567円と、南青山不動産の有する債権の元金82,121,500円に利息を加えた合計83,727,706円となります。(表の⑥ 参照)

⑦ 株式会社千葉銀行（以下「千葉銀行」という。）

平成20年1月22日に、当時当社の連結子会社であった株式会社原弘産レジデンスが、分譲マンション建設代金として314,000,000円を千葉銀行より借入れ、当社は親会社として債務保証を行いました。平成22年6月25日に、この分譲マンションを完売し返済を行ったものの、

残債務として132,000,000円が残りました。そこで、当社が千葉銀行との間で、免責的債務引受契約を締結し、債務を引き受けることとなりました。以降、一部元金は弁済したものの、なかなか返済が進まなかったことから、平成23年6月24日に、千葉銀行は当該債権をモルガン・スタンレー・クレジット・プロダクツ・ジャパン株式会社（東京都千代田区丸の内1-8-3 代表取締役 ケン・マーナー）に譲渡しました。譲渡後、さらに一部元金を弁済しましたが、平成26年1月15日にこの債権（元金131,300,000円）をみやこ債権回収株式会社（大阪府大阪市北区西天満5-6-10 代表取締役 正本哲夫）が譲受け、さらに同日付けでフォルティスが取得したものです。今回の現物出資の対象となる債権は、フォルティスの有する債権の元金131,300,000円に利息を加えた合計135,043,309円が対象となります。（表の⑦ 参照）

（4）調達する資金の具体的な用途

本件増資は、全額当社に対する債権を払込の対価とする金銭以外の財産の現物出資（デット・エクイティ・スワップ）によるものであるため、当社にとって、手取額はございません。なお、当初の金銭債権の用途につきましては、「3.（3）対象となる債権の発生経緯」をご参照ください。

4. 資金用途及びデット・エクイティ・スワップの合理性に関する考え方

当社にとって、有利子負債の削減と資本の増強は、今後の事業を継続していくためには、緊急の課題であります。そのため、今期は期初よりその具体的な方法について検討を行ってまいりました。当社は、「2.（3）本資金調達方法を選択した理由」において記載した通り、様々な施策の中で、第三者割当による増資が最も合理的であると考えました。

第三者割当増資には、金銭の払込みによって行うものと金銭以外の財産の現物出資による方法があります。本件増資は発行会社に対する金銭以外の財産の現物出資（デット・エクイティ・スワップ）にあたります。金銭の払込みの場合は、現金を増加させる効果があり、運転資金の増加などにつながりますが、本件は現金の払込みによるものではないため、運転資金等の確保にはつながりません。

しかしながら、当社は平成26年2月期に一旦は債務超過を解消したものの、以下の表でもわかる通り、有利子負債比率はなお高水準であり、また自己資本比率は非常に低い状態にあります。

（単位：百万円）

	平成23年 2月期	平成24年 2月期	平成25年 2月期	平成26年 2月期	平成27年 2月期 第3四半期
有利子負債	9,224	9,114	9,201	7,843	5,713
有利子負債比率	74.8%	63.1%	53.1%	86.9%	90.1%
純資産	622	29	△175	623	84
自己資本比率	5.0%	0.2%	△1.0%	6.9%	1.3%

（注）1. 有利子負債は、期末の貸借対照表における長短期借入金、及び社債残高の合計

2. 有利子負債比率は、期末の有利子負債額を総資産額で除したもの

このような財務状況のもとでは、今後事業を推進していくための新規の借入はもちろん、新た

に増資によって資金を手当てすることすらも困難な状況が継続することになります。すなわち、現在の有利子負債残高及び元金の弁済をストップしている状況の下では、新たに銀行等から比較的低金利で事業資金を調達することができないことは明らかです。また、銀行借入以外の高金利による借入等の資金調達を行えば、事業収益から生まれるキャッシュフローが、金利負担によって吸収されてしまい、株主に帰属する利益の積み上げは期待できません。一方、資本を増強することで、有利子負債と新規の事業資金を確保できれば、財務基盤と事業基盤は改善されますが、現在の財務状況で増資をしてもその多くは、有利子負債の返済に充当され、事業資金の確保はその一部に留まることから、金銭による増資に応じてもらえる投資家や株主を見つけることは困難でありました。

そこで、当社の事業の再建を支援してもらえる債権者に対して、デット・エクイティ・スワップによる方法で新株を割当て、有利子負債の圧縮と資本の増強を同時に行うことで、当社の債務負担を減少させ、財務内容の改善を図ることが合理的だと判断いたしました。なお、本件増資による金銭の払込みはないものの、当面の資金繰りにつきましては、たな卸資産の売却代金の一部を手元資金とすること、また本件増資の引受先であるフォルティスの紹介により、南青山不動産又はそのグループ会社からの短期借入等によって新規の事業資金を確保する予定であります。

以上の検討の結果、今回の金銭以外の財産の現物出資（デット・エクイティ・スワップ）による第三者割当による新株式発行には合理性があると考え、本件増資を決定いたしました。

5. 発行条件等の合理性

(1) 発行価額等の算定根拠及びその具体的内容

会社法第199条第2項、3項、及び第201条第1項によれば、公開会社であっても、募集株式の払込金額が特に有利な金額である場合には、株主総会の特別決議が必要になります。特に有利な金額であるか否かの判断は、募集事項を決定する日の直前の市場株価又は一定期間の平均株価を参考にすることが一般的です。そこで、当社は、投資家の現在の当社に対する評価を最も適切に反映していると考えられる、本件増資にかかる取締役会決議日の直前営業日の終値で発行することが、公正な発行価額として、既存株主の皆様の権利を侵害することなく、新株発行ができるものと判断いたしました。

したがって、本件増資に係る新株式の発行価額は、本件増資にかかる取締役会決議日の直前営業日の株式会社東京証券取引所二部市場の公表した当社株式の終値からディスカウントしない価額で、最終的に1株当たり45円といたします。当該発行価額は、取締役会決議日の直前営業日から遡る1ヶ月の株式会社東京証券取引所二部市場における当社株式の終値の単純平均株価43.9円に対して2.5%のプレミアム、直前営業日から遡る3ヶ月の当社株式の終値の単純平均株価43.4円に対して3.6%のプレミアム、遡る6ヶ月の当社株式の終値の単純平均株価43.2円に対して4.2%のプレミアムとなっております。

なお、本件増資における発行価額は、直前の市場株価を用いた時価を採用したため、有利発行にあたらぬと考えられるものの、本件増資は金銭の払込によるものではなく、また割当予定先は原債権者ではなく、今回現物出資される債権は、割当予定先が譲渡債権者から取得したものであり、その譲受価格は債権の額面額を下回ることが推定されました。そこで、払込に要する債権の額面に対してプレミアムを付けた金額を発行価額とすることも検討いた

しましたが、割当予定先との交渉の結果、プレミアムによる発行価額にすることに関して合意が得られず、結局、発行決議日の前日の終値によることとなりました。

また、本件増資は、平成 27 年 2 月 26 日開催予定の臨時株主総会における新株式発行に関する議案の承認を条件としており、株主総会における議決権行使数の過半数の承認が得られなければ、増資は実施いたしません。したがって、株主総会において株主意思を確認することで、発行価格の合理性につき株主の意見を直接反映させる機会を確保しております。

なお、発行価額の決定方法につきましては、当社の監査役 3 名全員から、この払込金額は適正かつ妥当であり、また発行価額は決議日の前営業日の市場株価（終値）によることから、有利発行には該当せず適法であるとの意見を得ております。

(2) 発行数量及び株式の希薄化の規模が合理的であると判断した根拠

本件第三者割当増資による新株式の発行数量（募集株式の総数）は 32,041,400 株であり、本件第三者割当増資前の当社の発行済株式 38,873,198 株の 82.4%、総議決権数でも 82.5% に相当します。そのため、本件第三者割当増資による新株式の発行により、当社株式に大規模な希薄化が生じることになります。

当社は、平成 25 年 2 月期において債務超過状態になったことから、平成 25 年 5 月 31 日付けにて、株式会社大阪証券取引所（当時）の「株券上場廃止基準」第 2 条第 1 項第 5 号（債務超過）に該当することとなり、猶予期間に入りました。しかし、平成 26 年 2 月 21 日に行った総額 975,010,400 円の第三者割当による新株発行（現物出資（デット・エクイティ・スワップ））によって、債務の圧縮と純資産の増加をはかり、上場廃止を回避することができました。

しかしながら、今期は平成 26 年 7 月 11 日付け「たな卸資産評価損及び特別損失の計上に関するお知らせ」で開示したとおり、たな卸資産の簿価を下回る売却や過去に販売した分譲マンションの補修工事費用の計上などにより、平成 27 年 2 月期第 3 四半期における営業利益は△417 百万円、経常利益は△500 百万円、四半期純利益は△538 百万円となり、純資産は 84 百万円にまで減少しております。そのため、平成 26 年 7 月 31 日付けにて、当初は若干の黒字転換を予想していた通期の連結業績予想も下方修正することになりました。

そうした状況の下で、今回の増資の額は 1,441 百万円という規模であり、その発行株数も 32,041,400 株と大規模であるものの、本件増資によって諸費用を差引いた額の約 1,428 百万円相当が純資産の増加に寄与することが想定されます。また、同時に有利子負債の額は増資の額である 1,435 百万円と同額が減少することになるため、純資産の増加と有利子負債の削減により、当社の財務内容は大幅に改善することになります。

こうした資本の増強と有利子負債の圧縮が実現すれば、当社の財務基盤が向上し、信用リスクも減少することによって、今後の事業展開においても大きなメリットがあるものと考えられ、また将来的に新たな資金調達によって新規の運転資金の確保も可能になれば、業績面における改善効果も期待できます。すなわち、本件増資は、財務基盤の強化、債務超過リスクの解消、さらには今後の資金調達力の強化による事業の拡大、そして最終的には収益力の強化を目的としたものであります。

ところで、今回の割当先 3 社は、何れも純投資目的であり、売却する方針と聞いておりま

す。なお、割当先であるセブンシーズAMは、平成26年2月21日の増資の際の引受先であり、平成26年12月12日現在の当社の筆頭株主であります。セブンシーズAMは引き続き当社の経営再建を支援する意向を表明しているものの、本件増資引き受けによる無担保債権の大幅な圧縮により、再生支援に一定の役割を果たしたと考えており、現在保有の株式を含めて順次売却を行っていく意向があると聞いております。そのため、今回の第三者割当増資後、割当先からの株式の売却によって市場において当社株式への売り圧力が高まる可能性が考えられます。しかしながら、前述のとおり、当社の財務内容が大幅に改善することを考えますと、大規模な希薄化は生じるものの、中長期的観点からは、早期の黒字化の実現を図ることで、株主利益の向上につながるという経営判断には妥当性があり、かかる目的に照らせば当該希薄化の規模にも相当性があると考えられます。

また、当社の株式の出来高は、直近3ヶ月（平成26年10月から12月）では月間で約10.4百万株、平成26年1年間の月間平均出来高は、約18.5百万株でした。一方、今回の増資による発行株数は32,041,400株であり、その株数は平成26年の約1ヶ月半から2ヶ月分の出来高に相当し、また、直近3ヶ月の月間平均出来高に対しては、約3ヶ月分に相当します。上記のとおり、今回の割当先は純投資目的であるため、当社の株主価値が高く評価される場面では、売却する可能性もあると聞いておりますが、売却を実施する場合には、対応可能な限り市場での株価下落に配慮するとのことです。したがって、本件増資による株式の増加に伴い、市場における当社の需給にはある程度の影響はあるものの、株価を大幅に下落させるような売り圧力にはならないものと想定しております。

以上により、本件第三者割当増資における新株式の発行数量及び本件第三者割当増資による当社株式の希薄化の規模は、合理的であると判断いたしました。

6. 割当先の選定理由等

(1) 割当先の概要

a. 割当予定 先の概要	名称		株式会社フォルティス		
	本店の所在地		東京都港区南青山三丁目8番37号		
	代表者の役職及び氏名		代表取締役 中島 章智		
	設立年月日		平成11年10月1日		
	決算期		9月		
	資本金（発行済株式数）		1,000万円（200株）		
	役職員数		1人		
	事業の内容		企業経営および財務のコンサルティング 有価証券の保有、運用、売買及び投資		
	主たる出資者及びその出資 比率		三浦 恵美 41% 株式会社C&I Holdings 25% 株式会社蔵人総合研究所 25% 中島 章智 9%		
	主要取引先		該当事項無し		
主要取引銀行		三菱東京UFJ銀行			
b. 提出者と 割当予定 先との間 の関係	出資 関係	当社が保有する割当 予定先の株式の数	該当事項無し		
		割当予定先が保有す る当社株式の数	該当事項無し		
	人事関係		該当事項無し		
	資金関係		当社は、当該会社に対し、元金217,203,920円の債務 及び3,743,309円の利息債務を負っております。		
	技術又は取引等関係		該当事項無し		
c. 最近三年 間の経営 成績およ び財務状 態（千円）		平成24年9月期	平成25年9月期	平成26年9月期	
	純資産	▲202,044	▲168,106	102,536	
	総資産	128,081	22,614	5,316,883	
	売上高	0	0	0	
	営業利益	▲79,935	▲15,857	▲29,731	
	経常利益	▲292,100	34,008	2,244,282	
	当期純利益	▲292,206	33,938	270,643	

a. 割当予定 先の概要	名称	セブンシーズ・アセット・マネジメント株式会社		
	本店の所在地	東京都港区南青山三丁目8番37号		
	代表者の役職及び氏名	代表取締役 藤堂 裕隆		
	設立年月日	昭和50年11月14日		
	決算期	3月		
	資本金（発行済株式数）	1,000万円（16,000株）		
	役職員数	4人		
	事業の内容	不動産の売買、賃貸、管理、仲介並びに斡旋 不動産・動産のリース業務 有価証券の投資及び運用 経営コンサルティング業務 ファンドの組成・管理業務、古物売買業		
	主たる出資者及びその出資比率	セブンシーズホールディングス株式会社 100%		
	主要取引先	セブンシーズホールディングス株式会社 セブンシーズ債権回収株式会社		
	主要取引銀行	みずほ銀行 新橋支店		
b. 提出者と 割当予定 先との間 の関係	出資	当社が保有する割当 予定先の株式の数	該当事項無し	
	関係	割当予定先が保有す る当社株式の数	3,874,100株の普通株式を保有しております。	
	人事関係	該当事項無し		
	資金関係	当社は、当該会社に対し、元金402,023,043円の債務及び12,079,206円の利息債務を負っております。		
	技術又は取引等関係	当社の再建を支援するためのコンサルティングに関して契約関係にあります。		
c. 最近三年 間の経営 成績およ び財務状 態（単 位：千円）		平成24年3月期	平成25年3月期	平成26年3月期
	純資産	▲3,096,040	▲2,978,338	▲2,508,502
	総資産	639,867	28,143	1,074,978
	売上高	430	8,585	614,288
	営業利益	▲12,684	▲7,188	249,704
	経常利益	▲89,020	119,502	241,090
	当期純利益	▲100,006	117,701	512,450

a. 割当予定 先の概要	名称	株式会社南青山不動産			
	本店の所在地	東京都港区南青山三丁目 8 番 37 号			
	代表者の役職及び氏名	代表取締役 池田 龍哉			
	設立年月日	平成 19 年 2 月 26 日			
	決算期	5 月			
	資本金（発行済株式数）	20 万円（1000 株）			
	役職員数	1 人			
	事業の内容	不動産の投資，所有、賃貸、管理及び売買 投資業 経営コンサルティング業			
	主たる出資者及びその出資比率	株式会社リビルド 100%			
	主要取引先	該当事項なし			
	主要取引銀行	三菱東京 UFJ 銀行 みずほ銀行			
b. 提出者と 割当予定 先との間 の関係	出資	当社が保有する割当 予定先の株式の数	該当事項なし		
	関係	割当予定先が保有す る当社株式の数	該当事項なし		
	人事関係	該当事項なし			
	資金関係	当社は、当該会社に対し、元金 786,302,934 円の債務 及び 20,519,928 円の利息債務を負っております。			
	技術又は取引等関係	該当事項なし			
c. 最近三年 間の経営 成績およ び財務状 態（単 位：千円）		平成 24 年 5 月期	平成 25 年 5 月期	平成 26 年 5 月期	
	純資産	6,985,818	4,146,279	4,422,131	
	総資産	8,732,877	4,208,805	4,424,608	
	売上高	124,418	70,094	7,913	
	営業利益	82,504	24,980	623	
	経常利益	155,878	999,788	288,160	
	当期純利益	71,206	▲2,839,539	275,852	

(2) 割当先を選定した理由

当社は、「2. 募集の目的及び理由 (1) 当社グループの事業及び財務状況の推移」でも記載したように厳しい経営環境のもとで、財務内容の改善と事業の再構築を図ってまいりました。そうした中で、平成 25 年 6 月に、当社の取引金融機関よりセブンシーズAMの紹介を受けました。セブンシーズAMは東証二部上場企業であるセブンシーズホールディングスの 100%子会社であります。当社はセブンシーズAMとミーティングを重ねた結果、セブンシーズAMより当社の事業の再建に協力するとの申し出がありました。この申し出は、セブンシーズホールディングスグループのサービサー事業における企業再生事業として当社の再建を支援したいとの提案でした。そこで、当社は、平成 25 年 7 月 16 日に、セブンシーズAMとフィナンシャル・アドバイザー契約を締結し、当社の財務改善提案や債権者との交渉等を依頼することとなりました。

セブンシーズAMは、当社の再生においては、特に返済期日の到来した無担保の有利子負債の圧縮を優先的に進めることが先決であると考え、それらの債権の買取り等を行ったうえで、当社の株式の引受を行う意思があるという提案を示しました。当社の経営陣は、セブンシーズAMからの提案を受けて、債務の期限延長、債務免除、及びデット・エクイティ・スワップによる資本の増強、など様々な財務改善策の検討をしつつ、当社の現状認識と今後の事業戦略を踏まえたうえでセブンシーズAMと交渉にあたりました。その結果、中長期的に企業価値を高める戦略を実現するためには、財務体質の強化が必須であるとの認識のもと、当社の債権をセブンシーズAMが取得し、その一部をフォルティスに譲渡した上で、デット・エクイティ・スワップによる第三者割当増資をすることで債務の圧縮と資本の増強を図ることとし、平成 26 年 2 月 1 日付け「第三者割当による新株発行（現物出資（デット・エクイティ・スワップ））、並びに主要株主である筆頭株主及びその他の関係会社の異動に関するお知らせ」にて開示したように、平成 26 年 2 月 21 日付けにて、セブンシーズAM及びフォルティス並びに当社の不動産関連事業のパートナーであり、かつ大口債権者であったケイカンパニーに対して増資を行いました。

その後当社は、「2. 募集の目的及び理由 (2) 当社グループの現状分析と今後の施策」に記載したとおり、山口県を中心とした中国地方、及び九州地方という地域に特化した不動産開発及び賃貸住宅の管理、並びに住宅売買に関する仲介事業を推進していくことが、最善の経営方針と考え、非中核事業の切り離しや事業ドメインから離れた資産の売却をすすめつつ、有利子負債の圧縮に努めてまいりました。特に有利子負債の削減に関しましては、セブンシーズAMとの間でフィナンシャル・アドバイザー契約を継続して、今後の当社の財務の健全化に対する助言を受けるとともに、各債権者との間で返済猶予や債務免除について交渉をしてまいりました。しかしながら、債務免除に関しましては、同意は得られませんでした。

そうした中で、当社は今期の平成 27 年 2 月期第 3 四半期決算で 538 百万円の純損失を計上したため、純資産が 84 百万円まで減少し、再び債務超過に陥るリスクが高まりました。また、有利子負債は担保付債権を中心に担保物件の売却により返済を進めてまいりましたが、無担保の債権については削減がなかなか進まない中で、セブンシーズAMより残っている無担保債権を債権者から買い取りを行った上で、当社の財務改善を進めることが必要

ではとの助言を受けました。

当社経営陣は、平成26年2月21日の第三者割当増資以降は、できる限り資金の確保を伴う資本の調達を優先的に考え、十分な運転資金と新たに新築戸建住宅及び中古再販住宅事業を展開する資金を確保することを計画しておりました。しかしながら、平成27年2月期第2四半期の赤字決算と純資産の減少によって、新たな資金確保の可能性は極めて厳しくなり、不動産市況の回復による高値でのたな卸資産売却への期待も思うように実現しないことから、有利子負債の削減と資本の増強が、再び緊急の課題となっていることを認識することになりました。

そこで、当社経営陣は、平成26年8月頃から、セブンシーズAMより当社の財務改善案の提案を受け、その具体的な内容についてセブンシーズAMと協議を進めてまいりました。当初は、金利部分の減免措置、元金部分も含めた債務の一部免除措置、発行価格のプレミアム増資などについて粘り強く交渉いたしました。しかしながら、これらの点については割当先3社からの合意が得られず、最終的に今回の増資条件にて株主の意思確認を計った上で、増資を行うことといたしました。

割当先は、セブンシーズAMから具体的な提案がありました。セブンシーズAMと、前回の平成26年2月21日に第三者割当増資を引き受けたフォルティス、及び今回フォルティスの紹介で、当社に対する金銭債権802,834,760円相当を取得することとなった南青山不動産の3社であります。

フォルティスの現代表取締役は中島章智氏であり、中島氏はセブンシーズAMの親会社であるセブンシーズホールディングスの取締役でもあります。当該案件のフィナンシャルアドバイザーであるセブンシーズAMは、自社の投資先に対する持ち株比率が相当程度高くなることを避けた意向から、フォルティスに、当社の再生に期待した投資事業の一環として、本件第三者割当を引受けることを依頼し、合意を得られたことから、その債権の一部をフォルティスに売却したものです。

南青山不動産は、不動産業、不動産投資業、不動産賃貸・管理業を中心に事業を行っています。また上場株式への投資も行っております。親会社は株式会社リビルド（東京都港区南青山三丁目8番37号 代表取締役 池田龍哉）という不動産投資業、不動産賃貸業、及び上場株式への投資を行う会社で、セブンシーズホールディングスの筆頭株主でもあります。南青山不動産は、フォルティスと同様に、セブンシーズAMから当社の再生に期待した投資事業の一環として、本件第三者割当を引受けることを持ち掛けられ、それに同意したことで、セブンシーズAMより債権の一部が譲渡されました。南青山不動産からは、今後は当社の不動産関連事業につき、情報交換や顧客の紹介などを行っていききたいとの申し出を受けており、当社の事業の発展に協力していききたいとの意向が示されております。

(3) 割当先の保有方針

本件増資の割当予定先であるセブンシーズAMは、本件増資引き受けによる無担保債権の大幅な圧縮により、再生支援に一定の役割を果たしたと考えており、今後の当社の経営再建につき、引き続き様々な助言等をいただくものの、現在保有の株式を含めて順次売却を行っていく意向があると聞いております。

また、セブンシーズAMは大株主となっても、経営には直接関与せず、したがって取締役等の派遣についても予定をしていないことを口頭にて確認しております。

フォルティスにつきましては、当社の企業価値向上を期待した純投資である旨意向を表明しております。そのため、当社の株主価値が高く評価される場面では、売却する可能性もあると聞いております。

南青山不動産は、フォルティスと同様に、当社の企業価値向上を期待した純投資である旨聞いており売却を実施する可能性もあると聞いております。また、同じ不動産事業を営む会社であることから、今後は様々な情報交換等、両社にとってメリットのある協調関係を築いていくことに合意しており、当社の経営方針に賛同し、今後の事業戦略を支援する意思を有しているとの意向を口頭で受けております。

このように、3社ともに純投資である旨を表明しており、割当先からの株式の売却によって市場において当社株式への売り圧力が高まるリスクが考えられます。しかしながら、本件増資の実施により、当社の財務内容が大幅に改善することを考えますと、前述のリスクはあるものの、中長期的観点からは、早期の黒字化の実現を図ることで、株主利益の向上につながるものと判断しており、債権者である三社への割り当てを行うものです。

なお、当社は各割当先との間において、割当新株式について、継続保有及び預託に関する取り決めはありませんが、各割当先の間では、払込期日より2年間、当該割当新株式の全部又は一部を譲渡した場合には、直ちに譲渡を受けた者の商号又は氏名及び住所、譲渡株式数、譲渡日、譲渡価額、譲渡の理由、譲渡の方法等を当社に書面にて報告すること、当社が当該報告内容を株式会社東京証券取引所に報告すること、並びに当該報告内容が公衆縦覧に供されることに同意する旨の確約書を払込期日までに締結する予定です。当社は、各割当先に対して、当該確約書を詳細に説明の上、四半期毎に当該割当新株式の全部又は一部の譲渡の有無について確認を行い、譲渡発生の際の報告が遅れることがないように徹底いたします。

(4) 割当先の払込みに要する財産の存在について確認した内容

本株式の発行において、割当予定先からの払込については、全額当社に対する金銭以外の財産の現物出資の方法によるものであり、金銭による払込は行われません。なお、現物出資におきましては、会社法207条9項5号により、現物出資財産が株式会社に対する金銭債権（弁済期の到来しているものに限る。）であって、当該金銭債権について定められた会社法199条第1項第3号の価額（金銭以外の財産の価額）が当該金銭債権に係る負債の帳簿価額を超えない場合は、検査役の検査若しくは弁護士、公認会計士又は税理士等による調査は不要とされております。そこで、当社は、会計帳簿等によって当該金銭債権の実在性、弁済期、及び払込金額が対象となる金銭債権に係る負債の帳簿価格を超えないことを確認いたしました。

また、当社の適法な債権者から債権譲渡によって当社の債権を取得したフォルティス、セブンシーズAM、及び南青山不動産の有する債権の実在性につきましては、各債権の当初債権者から現債権者までの債権譲渡の発生原因及び対抗要件につき、確定日付のある譲渡通知などによって確認を行っております。

さらに、当該債権譲渡に係る資金につきましては、前回の増資時（平成26年2月4日）の開示において確認を開示済みの内容に加えて追加すべき部分を調査いたしました。セブンシーズAMについては、連結グループの自己資金を原資とした運用であるとの説明を受けたため、セブンシーズAMから同社の親会社であるセブンシーズホールディングスへの当座勘定貸越約定書の写しにより、平成26年6月23日時点の当座勘定貸越約定契約の極度額が2,000百万円相当あったことを確認しております。この借入極度額は、セブンシーズ債権回収株式会社及びオリックス株式会社より、平成26年3月28日、同年11月7日、同年11月11日に譲渡された債権の額面金額の総合計を満たしております。

また、フォルティスにつきましては、前回増資時にすでに債権を取得しており、新たに確認すべき点はありませんでした。なお、前回増資時に、100%子会社である株式会社レノとの間に借入に関するコミットメントラインがあり、その資金を債権の買取資金としたこと、当時の手元資金の残高証明が譲受債権の取得価格の総額を超える残高である旨の説明を、口頭にて受けております。

南青山不動産の財産状況につきましては、平成26年11月20日付けの取引銀行から発行された預金残高証明により、当該債権の買取りに十分な原資があることを確認しております。

（5）割当予定先の実態

当社は、割当予定先、並びに割当予定先の役員及び主要株主（以下「割当予定先等」という。）が、暴力団、暴力団員又はこれに準ずる者（以下、「暴力団等」といいます。）である事実、暴力団等が割当先の経営に関与している事実、割当先が資金提供その他の行為を行うことを通じて暴力団等の維持、運営に協力若しくは関与している事実及び意図して暴力団等と交流を持っている事実を有していないことを、調査機関である株式会社ディー・クエスト（東京都千代田区神田駿河台3-4 代表取締役 脇山太介）から受領した報告書にて確認しております。

加えて、当社は各割当予定先等に対し、インターネット検索サイトを利用し、法人名、役員名、株主名、取引先等についてキーワード検索を行うことにより収集した情報の中から、反社会的勢力等を連想させる情報及びキーワードを絞り込み、複合的に検索することにより、反社会的勢力等との関わりを調査いたしました。その結果、反社会的勢力等との関わりを疑わせるものが検出されませんでした。上記のとおり、各割当予定先等が反社会的勢力等とは関係があるという事実は確認できませんでした。

なお、当社は、割当予定先等が反社会的勢力との関係がないことを示す確認書を株式会社東京証券取引所に提出しております。

7. 募集後の大株主及び持株比率

募集前（平成 26 年 12 月 12 日現在）		募 集 後	
セブンシーズ・アセット・マネジメン ト株式会社	9.97%	株式会社南青山不動産	25.28%
日本証券金融株式会社	4.31%	セブンシーズ・アセット・マネジメン ト株式会社	18.44%
UBS FINANCIAL SERVICE INC-SPECIAL CUSTODY ACCOUNT (常任代理人 シティバンク銀行)	3.08%	株式会社フォルティス	6.92%
GMO クリック証券株式会社	3.03%	日本証券金融株式会社	2.36%
小手川 隆	2.57%	UBS FINANCIAL SERVICE INC-SPECIAL CUSTODY ACCOUNT (常任代理人 シティバンク銀行)	1.69%
瓦谷 暢夫	1.48%	GMO クリック証券株式会社	1.66%
VP BANK (LUXEMBOURG) S. A. (常任代理人 株式会社三菱東京U F J 銀行)	1.26%	小手川 隆	1.41%
株式会社ケイカンパニー	1.22%	瓦谷 暢夫	0.81%
鈴木 積男	0.79%	VP BANK (LUXEMBOURG) S. A. (常任代理人 株式会社三菱東京U F J 銀行)	0.69%
長田 雄次	0.77%	株式会社ケイカンパニー	0.67%

(注) 1. 発行済株式数に対する所有株式数の割合は、小数第三位を四捨五入しております。

2. 平成 26 年 12 月 12 日時点の株主名簿を基準にして算定しております。

8. 今後の見通し

本件増資で割当予定先からの払込については、全額当社に対する金銭以外の財産の現物出資の方法によるものであり、増資に相当する額が資本の増加と有利子負債の減少になります。したがって、本件増資によって、各種諸費用を差引き後で、純資産は約 1,428 百万円増加することになり、財務内容の改善に寄与することとなります。具体的な純資産の額は現在精査中であります。

なお、本件増資が今期の業績に与える影響は、総会費用等諸費用の負担増と支払金利負担の軽減等が見込まれますが、その影響は軽微であると考えられます。詳細は現在精査中であり、業績予想の修正が必要であると判断した場合には速やかに開示いたします。

9. 企業行動規範上の手続きに関する事項

今回の第三者割当による新株式の発行に係る議決権の数は 320,414 個であり、平成 26 年 12 月 31 日現在の発行済株式総数 38,873,198 株より、自己株式 3,666 株を差し引いた 38,869,532 株の議決権の数である 388,695 個の 82.4%となることから、25%以上の希薄化が生じるため、大規模な第三者割当増資に該当することとなります。このように本第三者割当増資は大規模な第三者割当に該当することから、既存株主の株主価値を損なうおそれがあります。そこで当社は、株式会社東京証券取引所の定める規則に従い、平成 27 年 2 月 26 日に開催予定の臨時株主総会において、株主の皆様からの意思確認をさせていただき、有効議決権行使数の過半数の賛成による承認を得た上で増資を行うことといたしました。

なお、当社は、このように、株主の皆様からの意思確認の方法として最も直接的な方法である株主総会でのご承認をいただくことを増資の条件としたため、経営者から独立した第三者による意見の入手は予定しておりません。

10. 最近3年間の業績及びエクイティ・ファイナンスの状況

(1) 最近3年間の業績（連結）

	平成24年2月期	平成25年2月期	平成26年2月期
連結売上高	1,331百万円	1,638百万円	1,372百万円
連結営業利益	△421百万円	△507百万円	△449百万円
連結経常利益	△674百万円	△224百万円	△798百万円
連結当期純利益	△626百万円	△328百万円	△293百万円
1株当たり連結当期純利益	△32.99円	△16.12円	△12.93円
1株当たり配当金	0.00円	0.00円	0.00円
1株当たり連結純資産	1.53円	△7.87円	16.05円

(注) △は損失を示しております。

(2) 現時点における発行済み株式数及び潜在株式数の状況（平成27年1月26日現在）

種類	株式数	発行済株式数に対する比率
発行済株式数	38,873,198株	100.00%
現時点の転換価額（行使価額） における潜在株式数	—株	—%
下限値の転換価額（行使価額） における潜在株式数	—株	—%
上限値の転換価額（行使価額） における潜在株式数	—株	—%

(3) 最近の株価の状況

① 最近3年間の状況

	平成24年2月期	平成25年2月期	平成26年2月期
始値	90円	41円	47円
高値	94円	85円	200円
安値	28円	39円	47円
終値	42円	47円	53円

② 最近6ヶ月の状況

	平成26年 7月	平成26年 8月	平成26年 9月	平成26年 10月	平成26年 11月	平成26年 12月
始値	47円	46円	43円	42円	50円	43円
高値	50円	46円	48円	46円	50円	52円
安値	45円	41円	42円	39円	40円	40円
終値	46円	43円	42円	45円	43円	43円

③ 発行決議日の前営業日における株価

	平成 26 年 1 月 23 日現在
始 値	45 円
高 値	45 円
安 値	44 円
終 値	45 円

(4) 最近3年間のエクイティ・ファイナンスの状況

・第三者割当による新株式の募集

払 込 期 日	平成 26 年 2 月 21 日
調 達 資 金 の 額	975,010,400 円 上記の金額は全て、現物出資（デット・エクイティ・スワップ）の払込方法によるため手取金はありません
発 行 価 額	1 株につき 59 円
募 集 時 に お け る 発 行 済 株 式 数	22,347,598 株
当 該 募 集 に よ る 発 行 株 式 数	16,525,600 株
募 集 後 に お け る 発 行 済 株 式 総 数	38,873,198 株
割 当 先	株式会社フォルティス 9,685,300 株 セブンシーズ・アセット・マネジメント株式会社 3,874,100 株 株式会社ケイカンパニー 2,966,200 株
発 行 時 に お け る 当 初 の 資 金 使 途	割当先が当社に対して有する金銭債権への現物出資
発 行 時 に お け る 支 出 予 定 時 期	現物出資のため該当事項はありません
現 時 点 に お け る 充 当 状 況	現物出資のため該当事項はありません

II. 主要株主である筆頭株主及びその他の関係会社の異動

1. 異動が生じる経緯

平成 27 年 2 月 27 日を払込期日とする第三者割当増資の実施に伴い、当社の主要株主である筆頭株主及びその他の関係会社に異動が見込まれるものです。

2. 異動予定日

平成 27 年 2 月 27 日

3. 異動する株主の概要

(1) 新たに主要株主である筆頭株主及びその他の関係会社となる株主の概要

名称：株式会社南青山不動産

なお、所在地等の概要につきましては「I. 第三者割当による新株式の募集内容 6. 割当先の選定理由等 (1) 割当先の概要」をご参照ください。

(2) 新たに主要株主となる株主の概要

名称：セブンシーズ・アセット・マネジメント株式会社

なお、所在地等の概要につきましては「I. 第三者割当による新株式の募集内容 6. 割当先の選定理由等 (1) 割当先の概要」をご参照ください。

4. 当該株主の所有議決権数（所有株式数）及び総株主の議決権の数に対する割合

(1) 株式会社南青山不動産

	議決権の数 (所有株式数)	総株主の議決権の数 に対する割合 (※)	大株主順位
異動前	一個 (一株)	—%	—
異動後	179,293 個 (17,929,300 株)	25.29%	第 1 位

(2) セブンシーズ・アセット・マネジメント株式会社

	議決権の数 (所有株式数)	総株主の議決権の数 に対する割合 (※)	大株主順位
異動前	38,741 個 (3,874,100 株)	9.97%	第 1 位
異動後	130,763 個 (13,076,300 株)	18.44%	第 2 位

※議決権を有しない株式として発行済株式数から控除した株式数 3,666 株

平成 26 年 12 月 31 日現在の発行済株式数 38,873,198 株

5. 開示対象となる非上場の親会社等の変更の有無等

当該異動により、株式会社南青山不動産は「開示対象となる非上場の親会社等」に該当する見込みです。

(別添)

第三者割当による新株式発行要領

- | | |
|-----------------------------|--|
| 1. 発行新株式数 | 普通株式 32,041,400 株 |
| 2. 発行価額 | 1 株当たり 45 円 |
| 3. 発行価額の総額 | 1,441,863,000 円 |
| 4. 増加する資本金及び
資本準備金に関する事項 | 資本金 720,931,500 円
資本準備金 720,931,500 円 |
| 5. 募集又は割当方法 | 第三者割当の方法による |
| 6. 申込期日 | 平成 27 年 2 月 27 日 |
| 7. 払込期日 | 平成 27 年 2 月 27 日 |
| 8. 割当先及び割当数 | 株式会社フォルティス 4,909,900 株
セブンシーズ・アセット・マネジメント株式会社 9,202,200 株
株式会社南青山不動産 17,929,300 株 |
| 9. その他 | 本新株式の発行については、金融商品取引法に基づく届出の効力発生、及び平成 27 年 2 月 26 日開催予定の臨時株主総会における新株式発行に関する議案の承認を条件としております。 |

以 上