



平成 28 年 11 月 22 日

各 位

会 社 名 ミ サ ワ ホ ー ム 株 式 会 社
代 表 者 名 代 表 取 締 役 竹 中 宣 雄
(コード番号：1722 東証・名証第1部)
問 合 せ 先 経 営 企 画 部 長 苺 米 信 俊
(TEL. 03-3349-8088)

第三者割当による新株式発行及び自己株式の処分に関するお知らせ

当社は、本日開催の取締役会において、以下のとおり、トヨタホーム株式会社（以下「トヨタホーム」といいます。）を割当予定先として、第三者割当の方法による新株式の発行及び自己株式の処分を行うこと（以下併せて「本第三者割当増資」といいます。）について決議しましたので、お知らせいたします。

なお、本日公表したプレスリリース「トヨタホーム株式会社による当社株券に対する公開買付けに関する意見表明及び同社との資本業務提携のお知らせ」に記載のとおり、当社は、トヨタホームによる当社普通株式（以下「当社株式」といいます。）に対する公開買付け（公開買付期間：平成 28 年 11 月 28 日から平成 28 年 12 月 26 日、買付予定価格：1,100 円、買付予定数の上限：5,460,800 株。以下、「本公開買付け」といい、本公開買付け及び本第三者割当増資を総称して「本取引」といいます。）に対して賛同する旨、及び本公開買付けへの応募については、買付予定価格に合理性はあると考えられる一方、本取引後も当社株式の上場を維持していく方針であることから、株主の皆様のご判断に委ねる旨を本日開催の取締役会で決議しております。

1. 募集及び処分の概要

(1) 払込期間	平成 29 年 1 月 5 日から平成 29 年 3 月 31 日まで（注 1）
(2) 発行新株式数及び 処分株式数	下記①及び②の合計による普通株式 16,865,400 株 ① 発行新株式数 普通株式 15,475,749 株（注 2） ② 処分株式数 普通株式 1,389,651 株
(3) 発行価額及び処分 価額	1 株につき金 874 円（以下、「本払込金額」といいます。）
(4) 調達資金の額	14,740,359,600 円
(5) 募集又は割当方法 (割当予定先)	第三者割当の方法によります。 (トヨタホーム 16,865,400 株)
(6) その他	本第三者割当増資については、金融商品取引法による届出の 効力発生を条件とします。

(注1) 平成28年11月22日開催の当社取締役会決議においては、本第三者割当増資について会社法第206条の2の規定に基づいて株主総会決議が必要となった場合、払込期間は平成29年3月1日から平成29年3月31日とすることが決議されています。

(注2) トヨタホームからは、本第三者割当増資に係る払込み完了時の同社の増資後完全希薄化ベースの所有割合を51.00%とするために必要な数の株式（ただし、100株未満を切り上げます。）についてのみ払込みがなされることになっております。そのため、トヨタホームは、本公開買付けの結果に応じて、本第三者割当増資における募集株式の発行数として当社が決議した株式数（普通株式16,865,400株）の一部について払込みを行わない可能性があります。この場合、払込金額をまずは自己株式の処分に係る払込みに充当し、残った払込金額を新株式発行に係る払込みに充当することとします。なお、上記の当社発行新株式数（15,475,749株）は、本公開買付けにおける応募がなかった場合の発行新株式数であり、本公開買付けにおける応募株券等の総数が買付予定数の上限（5,460,800株）に達した場合には、本第三者割当増資による発行新株式数は4,331,249株となる予定です。なお、増資後完全希薄化ベースの所有割合とは、トヨタホームが所有する株式数10,784,100株に本公開買付け及び本第三者割当増資によりトヨタホームが保有することになる当社株式数を加算した数を分子とし、平成28年10月31日現在の当社の発行済株式総数（38,738,914株）から同日現在の当社の保有する自己株式数（1,389,651株）を控除した株式数（37,349,263株）に本第三者割当増資によりトヨタホームが引き受ける当社株式数を加算した数を分母として算出される割合（小数点以下第三位を四捨五入）をいいます。

2. 募集の目的及び理由

(1) 連結子会社化の目的

当社は、昭和42年の当社の前身であるミサワホーム株式会社（以下「旧ミサワホーム」といいます。）として設立され、昭和46年11月に株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）市場第二部に上場し、昭和47年11月に株式会社大阪証券取引所（当時）（以下「大阪証券取引所」といいます。なお、平成25年7月に東京証券取引所と大阪証券取引所の現物市場が統合され、これに伴い、東京証券取引所市場第一部に指定されております。）市場第二部に上場、昭和56年10月には東京証券取引所市場第一部及び大阪証券取引所市場第一部に上場、平成14年8月に株式会社名古屋証券取引所（以下「名古屋証券取引所」といいます。）市場第一部に上場しました。平成15年8月に、旧ミサワホーム、ミサワホーム東洋株式会社、東京ミサワホーム株式会社、及びミサワホーム東海株式会社による株式移転により、当社が設立され、東京証券取引所市場第一部、大阪証券取引所市場第一部、名古屋証券取引所市場第一部に上場し、現在、東京証券取引所市場第一部及び名古屋証券取引所市場第一部に上場しています。当社及びその連結子会社41社並びに関連会社4社（以下「当社グループ」といいます。）は、設立以来、「住まいを通じて生涯のおつきあい」という精神の下、顧客視点を重視し、事業展開を図ってきました。既存の枠にとらわれず、積極的

に新しい技術・サービスを生み出し、お客様に最善のサービス提供に努めてきた結果、今では、住宅業界唯一の27年連続グッドデザイン賞受賞、10年連続キッズデザイン賞受賞、創業以来地震の揺れによる全壊・半壊ゼロなどを実現しています。また、平成26年5月に公表した平成26年から平成28年にかけての3か年の中期経営計画においては、「MISAWA do all」をテーマとし、「do all Design（商品ラインナップの拡充）」「do all Life stage（ストック関連事業（注1）強化）」「do all Area（エリア強化・シェアアップ）」「do all Correct（グループ体制の最適化）」「do all Satisfaction（満足度向上）」の5つのミッションを掲げました。平成26年4月の消費税増税後の対策、中長期的には少子高齢化などによる住宅市場の環境変化への対応など、当社を取り巻く多くの課題に対処するため、戸建住宅中心から「住生活全般」に事業領域を広げ、ストック関連事業への積極的投資等による「事業多角化の推進」を基本方針として取り組んでまいりました。平成29年3月期においても、大都市圏の直販化、本社体制の見直し等の構造改革、三世帯住宅、賃貸住宅、中高層住宅の商品力強化等を通じた売上拡大、工業化及び平準化によるコストダウンへの取り組み等を進めています。今後の収益拡大のためには、事業多角化の推進をさらに強化していくことが重要であると考えており、戸建住宅以外に取り組んできたリフォーム事業、資産活用事業及び不動産事業の更なる強化に加えて、新規事業であるコンパクトシティ（注2）型不動産開発事業への投資についても検討を進めております。

（注1）当社は、リフォーム事業、資産活用事業、不動産事業を「ストック関連事業」と位置付けています。

（注2）「コンパクトシティ」とは、都市的土地利用の郊外への拡大を抑制すると同時に中心市街地の活性化が図られた、生活に必要な諸機能が近接した効率的で持続可能な都市のことをいいます。

より具体的には、少子高齢化や核家族化等による各個人のライフスタイルの変化等を背景として、住宅業界においての市場ニーズが大きく変わってきている中、当社の事業収益構造は一戸建ての住宅事業の依存度が高く「収益源の多角化」を行うことが喫緊の課題となっております。

昨今は、かつてのように全ての若い世代が戸建住宅を希望するのではなくマンション購入を現実的な選択肢として捉えるようになり、また40～50代の単身者が利便性の高い首都圏や地方都市部のマンションを購入し、さらに高齢者（シニア）が長年住んだ戸建住宅を離れ、便利な駅近マンションに移り住むというようなライフスタイルの変化が見られるようになりました。当社としては、「住まいを通じて生涯のお付き合い」をするということを事業多角化構想のコンセプトとし、そうした変化に付随して生まれるビジネスチャンスを捕捉できる体制の構築を目指す中で、首都圏や地方都市部におけるコンパクトでコンセプトualな分譲マンション事業への本格参加が不可欠であると考えております。

また、首都圏や地方都市部への人口の流入が進み、既存の郊外型住宅中心の広範囲の市街地形成から、オフィス・商業・行政・医療・福祉施設と住宅が近接したまちづくりが行政や地域住民から求められている中、当社の強みである介護事業、児童福祉事業などで培った運営ノウハウや、既存建物の耐震化や長寿命化など不動産価値を向上できる新しいソリューション（リファイニング建築（太平洋セメント（株）、（株）青木茂建築工房の登録商標））をベースに、コンパクトシティ型の不動産開発事業に開発の段階から参画し、上記のコンパクトマンション事業をはじめとして、商業施設や介護保育施設等の物件を取得し、賃貸収益、仲介（リーシング）、施設運営など市況に左右されない安定した収益源を確保したいと考えております。

他方、トヨタホームは、連結子会社 15 社及び関連会社 3 社（以下「トヨタホームグループ」といいます。）において、住宅建築用部材等の製造・販売、戸建住宅の設計・施工・請負・監理等や不動産の売買等を行っているとのことです。同社の親会社であるトヨタ自動車株式会社（以下「トヨタ自動車」といいます。）が昭和 50 年に住宅事業に参入して以来、「日本の住まいをよくしたい」というスローガンの下、様々な工法による戸建商品のラインナップを形成するとともに、マンション、賃貸住宅など、事業の幅を広げてきたとのことです。平成 15 年 4 月に住宅事業強化の出発点として、トヨタ自動車の住宅事業部門の一部を分離する形でトヨタホームは設立され、以後トヨタグループの住宅事業を担う会社として、ホーム・エネルギー・マネージメント・システム（HEMS）により、住宅と車や情報センターとを通信させ、太陽光発電や燃料電池で生み出したエネルギーを蓄電池に貯めたり、車に充電することで、低 CO₂ で経済的なエネルギーを効率的に使用するといった、トヨタグループ各社の高い技術を結集した住まいを提案しているとのことです。また、トヨタホームはお客様と生涯にわたるお付き合いを何よりも大事にしており、「Sincerely for You ～人生をごいっしょに。～」というブランドビジョンの下に、お客様に「建てるときの安心」「建てたあとも安心」「支える安心」の三つの安心を届けているとのことです。「建てるときの安心」とは高度な技術による品質力、「建てたあとも安心」とは長期にわたる保証力、「支える安心」はトヨタグループの企業力と言い換えることができるとのことです。トヨタホームの住まいには、ホーム・エネルギー・マネージメント・システム（HEMS）や植物の光合成をヒントにした未来型の太陽電池を内蔵した発電可能な外壁など、自動車をはじめ、環境、IT などで培われたトヨタグループの総合力が活かされているとのことです。

また、当社とトヨタホームは、平成 17 年 3 月 31 日に、同社の親会社であるトヨタ自動車が、当社との間で結んだ資本提携契約が契機となり、後に資本関係を結ぶに至りました。トヨタ自動車は、当社からの要請を受け、NPF-MG 投資事業有限責任組合（以下「NPF-MG 組合」といいます。）及びあいおい損害保険株式会社（現あいおいニッセイ同和損害保険株式会社）とともに、第三者割当増資の引受けを含む資本提携契約を締結し、当社が同年 6 月に行った第三者割当増資において、当社株式を引受けました（ト

ヨタ自動車 5,191,100 株（所有割合（注3）13.40%（小数点以下第三位を四捨五入しております。以下、所有割合の計算において、他の取扱いを定めていない限り同じです。）、NPF-MG 組合 5,593,000 株（所有割合 14.44%）、あいおい損害保険 2,128,900 株（所有割合 5.50%）（当該資本提携契約においては、平成 17 年 6 月における第三者割当増資の各社の出資割合、各社からの取締役の派遣に関して規定しておりましたが、本日公表したプレスリリース「トヨタホーム株式会社による当社株券に対する公開買付けに関する意見表明及び同社との資本業務提携のお知らせ」に記載の資本業務提携契約の締結に伴い終了しております。）。トヨタホームはこれを契機に、当社と、資材の共同調達、土地の共同購入・分譲等の共同事業を実施するなど、資本業務提携を推進し一定の成果をあげてきました。さらに、平成 22 年 5 月には、トヨタホームは、NPF-MG 組合が保有する当社の普通株式の全て（5,593,000 株（所有割合 14.44%））を取得しました。さらに、平成 22 年 10 月には、トヨタ自動車の住宅事業の会社分割に伴い、トヨタホームはトヨタ自動車保有する当社株式（5,191,100 株（所有割合 13.40%））を承継し、合わせて 10,784,100 株（所有割合 27.84%）を保有するに至っております。これらを契機に、トヨタホームと当社は、従来からの資本業務提携活動に加え、リフォーム事業等についても、相互に連携を深め、両社間の一層緊密な関係の確立を図ることにより、両社の住宅事業の強化、業績向上に努めてまいりました。平成 26 年 4 月には、国や地方自治体においては災害に強い防災都市実現へ向けた様々な取り組みが推進されていることを受けて、トヨタホームと当社は、両社の技術を活用し、初の共同開発となる耐火構造の 3 階建賃貸住宅を開発しました。同賃貸住宅は、設計自由度が高いトヨタホーム独自の鉄骨「EST 工法」に耐火被覆を施した構造体と、耐火性に優れた当社独自の「ニューセラミック外壁」を組み合わせた耐火構造の建物です。その後も、トヨタホーム及び当社は、住宅事業の強化、業績向上に向けて、両社間にて、更なる連携の深化、一層緊密な関係の確立について協議してまいりました。両社を含む住宅メーカーは、長期的な人口減少やそれに伴う国内住宅市場の縮小などによる、住宅業界を取り巻く厳しい経営環境や、従来の新築重視から空家対策・リフォーム等の既存の住宅の有効活用を図るストック重視へのシフト、環境対策の規制強化などの国や社会の変化への対応が必要となっております。このような両社の置かれた住宅事業の事業環境を踏まえ、資本関係の強化を含む連携の強化が必要との考えに両社が至り、平成 28 年 3 月上旬から、資本関係の強化を含む具体的な方策についての検討を両社間で開始いたしました。

（注3）「所有割合」とは、平成 28 年 10 月 31 日現在の当社の発行済株式総数（38,738,914 株）に対する割合をいいます。なお、平成 28 年 10 月 31 日現在の当社の発行済株式総数は、当社が平成 28 年 11 月 4 日に提出した第 14 期第 2 四半期報告書に記載された平成 28 年 9 月 30 日現在の当社の発行済株式総数（38,738,914 株）から変動していません。

トヨタホームは、当社との協議を踏まえ、このような事業環境において更なる成長のためには、新築戸建の商品力・販売力の強化、リフォームを中心とした既存の住宅の有効活用を図るストックビジネスの強化、高齢者住宅等の新たな領域への進出などが必要であり、技術面、人材面、資金面などの観点で単独での対応は難しく、従来以上に当社との連携を強化していくことが最良であると判断し、本取引によってトヨタホームが当社を連結子会社化することが、両社間の円滑かつ迅速な協力関係の下、両社における技術・商品開発、資材調達、生産・物流、システム等の統合又は相互活用や少子高齢化社会に適合するコンパクトシティ型不動産開発事業や海外事業等新規事業分野のノウハウの共有などの各施策を実施することを可能とし、ひいては、トヨタホーム、当社グループ及びトヨタホームグループ各社の企業価値及び株主価値の向上に資するものであるとの結論に至ったとのことです。

また、当社も、両社間での協議を踏まえ、中長期的には、住宅の国内市場が不可避免的に縮小していき、住宅業界における各社の統合もいずれは避けられない状況下において、当社の経営ビジョンに掲げられている「お客様満足の徹底追求」と「時代をリードする発想力」で『住まいのNo. 1ブランド』を目指し、企業価値及び株主共同の価値を中長期にわたって継続的に向上させていくためには、現状の持分法適用関連会社ではなく、トヨタホームの連結子会社となることによって、より強固な資本関係及び協力関係を構築し、トヨタホームグループ一体として事業を推進していくことが必要不可欠であると考え、本取引を実施するとともに、トヨタホームとの間で本資本業務提携契約を締結すべきとの結論に至りました。

なお、連結子会社化に向けた具体的な方法としては、本第三者割当増資を実施し、当社が資金調達をすることにより、当社の財務基盤を強化しつつ、当社が新規事業として取り組むコンパクトシティ型不動産開発事業に係る設備投資の資金需要を満たすことが可能となり、当社の収益拡大、ひいては企業価値及び株主価値の向上に資することとなることから、本公開買付けのみならず、同時に本第三者割当増資を実施することが、最適な方法であると両社は考えるに至りました。

当社及びトヨタホームは、両グループのより一層の企業価値向上を図るため、具体的に、以下のような施策の実施とシナジーの実現を目指してまいります。

(ア) 既存事業分野の効率化

両社における技術・商品開発、資材調達、生産・物流、システム等の統合又は相互活用により既存事業分野を効率化し、原価や固定費の低減、収益体質の強化を図ることを考えております。

(イ) 新規事業分野のノウハウの共有

少子高齢化社会に適合するコンパクトシティ型不動産開発事業や海外事業等新規事業分野のノウハウの共有を図り、事業拡大を実現していくことを考えております。なお、本第三者割当増資は本連結子会社化を実現するための本取引の一貫として行

われるものであるため、他の資金調達方法ではなく第三者割当増資の方法によるものとしております。

また、本第三者割当増資を行うことにより発生する株式の希薄化及び既存株主に対する影響については、以下の「5. 発行条件等の合理性」「(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」に記載のとおりです。

(2) 特定引受人に対する募集株式の割当てに関する監査役の見解

本第三者割当増資において、割当予定先であるトヨタホームは、会社法第 206 条の 2 第 1 項に規定する特定引受人に該当します。

この点、本日開催の取締役会において、監査役 2 名は、本第三者割当増資を実施し、当社が資金調達をすることにより、当社の財務基盤を強化しつつ、当社が新規事業として取り組むコンパクトシティ型不動産開発事業に係る設備投資の資金需要を満たすことが可能となり、当社の収益拡大、ひいては企業価値及び株主価値の向上に資することとなると判断することに不合理な点はないこと、事業基盤強化等のためにも本連結子会社化が必要であり、当社の企業価値及び株主価値の向上に資するものであるとの判断に不合理な点はないこと、本払込金額は、日本証券業協会の「第三者割当増資の取扱いに関する指針」(平成 22 年 4 月 1 日付)に準拠したものであり、会社法第 199 条第 3 項に規定されている「特に有利な金額」には該当しないこと、また、本第三者割当増資は金融機関等からの借入れ等と異なり財務基盤の強化を可能とすることから、当社及び株主の皆様への影響という観点からみて相当であり、株式の希薄化の規模が合理的であること、その他法令上必要な手続が行われていること等を踏まえて、会社法第 206 条の 2 第 1 項に規定する特定引受人に該当するトヨタホームに対する募集株式の割当ては、適法かつ相当である旨の意見を表明しております。

なお、当社監査役のうち深津浩彦氏は割当予定先であるトヨタホームの監査役を兼務しているため、また、長崎伸郎氏は割当予定先であるトヨタホームの親会社であるトヨタ自動車に在籍していたことがあるため、利益相反の疑いを回避する観点から、上記の当社取締役会での審議には参加せず、また、意見を表明しておりません。

3. 調達する資金の額、用途及び支出予定時期

(1) 調達する資金の額(注1)

①払込金額の総額(円)	14,740,359,600
②発行諸費用の概算額(円)(注2)	97,000,000
③差引手取概算額(円)	14,643,359,600

(注1) 「1. 募集の概要」の(注)に記載したとおり、トヨタホームが引き受けた募集株式の一部について払込みがなされない可能性があるため、払込金額の総額、発行諸費用の概算額及び差引手取概算額は、変動する可能性があります。上記金額は、募集株式の全株式について払込みがあったもの

として計算した最大値であります。

(注2) 発行諸費用の概算額の内訳は、弁護士費用、アドバイザー手数料、登記費用、その他費用です。
発行諸費用の概算額には、消費税等は含まれておりません。

(2) 調達する資金の具体的な用途

本第三者割当により調達する資金は、不動産事業の事業資金（より具体的には新規事業であるコンパクトシティ型不動産開発事業におけるコンパクトマンション、収益物件の取得等のための資金）に充当する予定です。

また、コンパクトシティ型不動産開発事業を早急に進めるためにマンション開発、マンション管理、プロパティ・マネジメントに強みを持つ企業等を対象として、M&Aも検討していきます。

本第三者割当により調達する資金は、このような新規事業たるコンパクトシティ型不動産開発事業を拡大するための費用に充当する予定です。

具体的な用途及び支出予定時期につきましては、以下のとおりです。

具体的な用途	金額（億円）	支出予定時期
首都圏・地方都市部におけるシニア・単身者向けのコンパクトマンション事業等に係る資金（不動産取得費用、開発費用、M&Aの買収資金等）	45	平成29年1月～平成30年3月
不動産（コンパクトマンション除く）の収益物件の取得、開発費用（M&Aによる関連事業の買収資金含む）	102	平成29年1月～平成32年3月

(注) 本第三者割当増資は、本公開買付けとの組合せにより、本連結子会社化を実現するための取引の一環という側面も有しており、「1. 募集の概要」の(注)に記載したとおり、トヨタホームが引き受けた募集株式の一部について払込みのない可能性があり、その際には差引手取概算額が減額されることになり、本公開買付けにおける応募株券等の総数が買付予定数の上限（5,460,800株）に達した場合、本第三者割当増資による払込金額の総額は50億円になります。なお、当該払込金額の総額は、当社が不動産事業における収益物件取得のための投資資金等として、少なくとも約50億円の資金需要があると判断し、トヨタホームと合意の上、当該資金需要を満たすために本公開買付けにおける買付予定数の上限を設定したことによります。上記のとおり差引手取概算額が減額される場合の投資に係る施策に関しては、金融機関等からの借入れ等によって実施して参る予定です。なお、本第三者割当増資により調達する資金については、上記に記載する用途の支出時期が到来したものより充当してまいります。また、支出までの資金管理につきましては、銀行預金等で運用する予定であります。

4. 資金使途の合理性に関する考え方

前記「3. (2) 調達する資金の具体的な使途」に記載のとおり、本第三者割当増資が実施された場合には、その資金は新規事業であるコンパクトシティ型不動産事業における収益物件の取得等に充当されることとなり、前記「2. 募集の目的及び理由」の「(1) 連結子会社化の目的」に記載のとおり、当社の収益源の多角化や安定した収益源の確保といった当社の収益力向上につながり、当社グループの経営基盤・事業基盤の安定化及び競争力の一層の向上に資するものであると判断しております。

したがって、前記「3. (2) 調達する資金の具体的な使途」に記載した資金使途には合理性があると判断しております。

5. 発行条件等の合理性

(1) 払込金額の算定根拠及びその具体的内容

本払込金額につきましては、トヨタホームと協議の上、金 874 円といたしました。本払込金額は、本第三者割当増資に係る取締役会決議日(平成 28 年 11 月 22 日)の直前取引日である平成 28 年 11 月 21 日の株式会社東京証券取引所(以下「東京証券取引所」といいます。)における当社普通株式の終値を採用したものです。

日本証券業協会の「第三者割当増資の取扱いに関する指針」(平成 22 年 4 月 1 日付)では、第三者割当による株式の発行を行う場合、その払込金額は原則として取締役会決議日の直前営業日の株価に 0.9 を乗じた額以上の価額であることが要請されているところ、当社は、本払込金額は当該指針に準拠するものであるため会社法第 199 条第 3 項に規定されている「特に有利な金額」に該当しないものと判断しております。

なお、本払込金額は 874 円であるところ、本公開買付けの買付価格は 1 株 1,100 円であり、当該払込金額(上記決議日の直前営業日の終値)と比較してプレミアムが付されています。このプレミアムは、本連結子会社化によって生じ得るシナジーをあらかじめ分配するものと捉えられますが、本取引では、本公開買付け後にスクイズアウトを行うことは想定されておらず、当社株式は引き続き上場が維持される予定であります。そのため、本取引では、株主の皆様にとっては、本公開買付けに応募しないで当社の株主として残ることを選択することが可能であり、そのような選択をされる株主の皆様は、本取引の実行後も引き続き、公開買付者たるトヨタホームと同様に、その持株比率に応じてシナジーを享受することが可能であります。他方で、当社株主として残るという選択をせず、本公開買付けに応募する株主の皆様は、将来のシナジーを享受する機会を喪失することになります。そのため、本公開買付けの買付価格のみプレミアムを付すことには合理性が認められると考えております。

なお、当社代表取締役磯貝匡志氏、取締役吉松英之氏は割当予定先であるトヨタホームに役員として在籍していたことがあるため、社外取締役山科忠氏、社外取締役後藤裕司氏は割当予定先であるトヨタホームの役員を兼務しているため、利益相反の疑

いを回避する観点から、上記当社取締役会の審議及び決議には参加しておりません。

また、本日開催の取締役会に出席した監査役2名が、本払込金額は、日本証券業協会の「第三者割当増資の取扱いに関する指針」（平成22年4月1日付）に準拠したものであり、「特に有利な金額」には該当しない旨の意見を表明しております。なお、当社監査役のうち深津浩彦氏及び長崎伸郎氏は前記「2.（3）特定引受人に対する募集株式の割当てに関する監査役の意見」に記載のとおり、利益相反の疑いを回避する観点から、上記の当社取締役会での審議には参加せず、また、意見を表明しておりません。

（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

割当先であるトヨタホームは、本公開買付けが完了した後、払込期間中に、本公開買付けによる取得分及び本第三者割当増資による取得分を合わせて、本第三者割当増資後のトヨタホームの当社に対する増資後完全希薄化ベースの所有割合を51.00%とするために必要な数の株式（但し、100株単位未満を切上げた数）について払込みを行う予定です。本第三者割当増資による発行新株式数及び自己株式処分数の合計は、最多で16,865,400株であり、平成28年10月31日現在の当社発行済株式総数（38,738,914株）に対する割合（以下「所有割合」といいます。）は43.54%、当社発行済株式総数から平成28年10月31日現在の当社の保有する自己株式数（1,389,651株）を控除した株式数（37,349,263株）に対する割合は45.16%です。よって、既存株主の株式について、最大で43.54%の所有割合の希薄化、45.16%の議決権所有割合の希薄化が生じることになります。なお、本第三者割当増資による発行新株式数が最少になる場合（4,331,249株）には、14.79%の所有割合の希薄化、15.32%の議決権所有割合の希薄化が生じることになります。

しかしながら、当社は、上記「2. 募集の目的及び理由」に記載のとおり、本第三者割当増資による資金調達には当社の事業基盤の強化及び財務基盤の改善を可能とするものであり、また、本第三者割当増資を通じてトヨタホームの連結子会社となることは、当社の収益力を強化し、中長期的な企業価値及び株主価値の向上に資すると考えております。また、本第三者割当増資による株式発行の規模は、トヨタホームの当社に対する増資後完全希薄化ベースの所有割合が51.00%となることを限度とするものであり、本第三者割当増資の目的に照らして必要な限度で行われるものです。

よって、当社は、本第三者割当増資は、それを通じた当社の企業価値及び株主価値の向上を図るために必要な限度で行われるものであり、また、本第三者割当増資を通じた資金調達により不動産事業における収益物件の取得等を実施し、当社の収益力向上、経営基盤・事業基盤の安定化及び競争力を一層向上させることによって、中長期的には、上記所有割合及び議決権所有割合の希薄化を上回る当社の企業価値及び株主価値の向上につながるものと考えております。

従いまして、本第三者割当増資に係る株式の発行数量及び希薄化の規模は合理的であると判断しております。

6. 割当予定先の選定理由等

(1) 割当予定先の概要

(1) 名 称	トヨタホーム株式会社	
(2) 所 在 地	愛知県名古屋市東区泉一丁目 23 番 22 号	
(3) 代表者の役職・氏名	取締役社長 山科 忠	
(4) 事 業 内 容	建築用部材及び住宅関連機器の設計・製造・販売等、土地開発・都市開発等に関する企画・設計・監理・施工・請負、不動産の売買・賃貸借等	
(5) 資 本 金	7,398 百万円（平成 28 年 9 月 30 日現在）	
(6) 設 立 年 月 日	平成 15 年 4 月 1 日	
(7) 発 行 済 株 式 数	337,250 株（平成 28 年 9 月 30 日現在）	
(8) 決 算 期	3 月 31 日	
(9) 従 業 員 数	（連結）3,260 人（平成 28 年 3 月末日現在）	
(10) 主 要 取 引 先	トヨタホーム愛知株式会社、トヨタホーム東京株式会社、トヨタホーム名古屋株式会社	
(11) 主 要 取 引 銀 行	—	
(12) 大株主及び所有割合 （平成 28 年 9 月 30 日現在）	トヨタ自動車株式会社	87.77%
	株式会社豊田自動織機	2.21%
	アイシン精機株式会社	2.21%
	株式会社デンソー	2.21%
	株式会社ジェイテクト	1.10%
	豊田通商株式会社	1.10%
	トヨタ紡織株式会社	1.10%
	豊田合成株式会社	1.10%
	トヨタ車体株式会社	0.55%
	トヨタ自動車東日本株式会社	0.55%
(13) 当事会社間の関係		
資 本 関 係	当社が所有している割当予定先の株式数	—
	割当予定先が所有している当社の株式数	10,784,100 株（普通株式）（平成 28 年 9 月 30 日現在）

人 的 関 係	トヨタホームは、当社に対して社外取締役2名及び社外監査役1名を派遣しております。また、トヨタホームから当社に対して1名が出向しております。		
取 引 関 係	トヨタホームは、当社から部材等の仕入れ及びシステム使用の取引等を行っております。		
関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況	当社はトヨタホームの持分法適用関連会社であり、関連当事者に該当いたします。		
(14) 最近3年間の経営成績及び財政状態			
決算期	平成26年3月期	平成27年3月期	平成28年3月期
連 結 純 資 産	73,124	73,178	77,036
連 結 総 資 産	161,729	164,814	156,956
1株当たり連結純資産(円)	216,824	216,984	228,424
連 結 売 上 高	165,549	160,634	167,151
連 結 営 業 利 益	4,589	1,995	3,339
連 結 経 常 利 益	7,198	3,304	3,944
親会社株主に帰属する 当期純利益	5,109	△64	4,969
1株当たり連結当期純利益(円)	15,149.84	△190.64	14,734.63
1株当たり配当金(円)	1,123.00	1,210.00	3,570.00

(単位：百万円。特記しているものを除く。)

※ 割当予定先であるトヨタホームの親会社は、東京証券取引所市場第一部に上場しているトヨタ自動車であり、当社は、同社が東京証券取引所へ提出した「コーポレートガバナンスに関する報告書」において、反社会的勢力との関係は一切持たないことを基本方針としていること等を東京証券取引所のホームページにて確認することにより、割当予定先であるトヨタホーム及びその役員が反社会的勢力と一切の関係を有していないものと判断しており、その旨の確認書を東京証券取引所に提出しています。

(2) 割当予定先を選定した理由

前記「2. 募集の目的及び理由」の「(1) 連結子会社化の目的」に記載したとおり、本取引を通じて当社がトヨタホームの連結子会社となることで、既存事業の効率化や新規事業分野のノウハウの共有といった施策の実施を通じて、コンパクトシティ型不動産開発事業という新規事業を更に推進することが可能となることや、商品開発、資材調達、生産、物流、間接業務の統合・再構築により、法人営業の売上の増加や、原価、固定費等のコストの削減などを実現することが可能となり、当社の企業価値向上に資するとの判断に至り、トヨタホームを割当先を選定いたしました。

(3) 割当予定先の保有方針

本第三者割当増資は、トヨタホームによる本連結子会社化の一環として行われるところ、当社は、トヨタホームが、本第三者割当増資により取得する株式を長期保有する方針である意向を口頭で確認しております。なお、譲渡報告に関する確約書については、トヨタホームによる払込株式数が確定し次第受領します。

(4) 割当予定先の払込みに要する財産の存在について確認した内容

当社は、トヨタホームより、本第三者割当増資の払込期間前までに、本公開買付け及び本第三者割当増資の払込資金に充当することを目的として、トヨタ自動車を割当先とする最大 147.5 億円の第三者割当増資を行う予定である旨の説明を受けているほか、同社の売上高、総資産、純資産額、その他の財務諸表の内容を割当予定先の平成 28 年 3 月 31 日現在の貸借対照表及び平成 27 年 4 月 1 日から同 28 年 3 月 31 日までの間の損益計算書に基づき確認し、総合的に考慮した結果、本公開買付け及び本第三者割当増資の払込みに必要な資金（最大で 147 億 4,035 万 9,600 円）の調達に問題のないことを確認しております。

7. 第三者割当増資後の大株主及び所有割合

第三者割当増資前（平成28年9月30日）		第三者割当増資後（注1）	
トヨタホーム株式会社	27.84%	トヨタホーム株式会社	51.00%
あいおいニッセイ同和損害保険株式会社	5.31%	あいおいニッセイ同和損害保険株式会社	3.80%
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	2.58%	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	1.85%
MG従業員持株会	2.19%	MG従業員持株会	1.56%
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口9）	2.02%	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口9）	1.44%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	1.93%	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	1.38%
STATE STREET LONDON CARE OF STATE STREET BANK AND TRUST, BOSTON SSBTC A/C UK LONDON BRANCH CLIENTS - UNITED KINGDOM	1.88%	STATE STREET LONDON CARE OF STATE STREET BANK AND TRUST, BOSTON SSBTC A/C UK LONDON BRANCH CLIENTS - UNITED KINGDOM	1.35%
日本生命保険相互会社	1.57%	日本生命保険相互会社	1.12%
株式会社三菱東京UFJ銀行	1.44%	株式会社三菱東京UFJ銀行	1.03%
J. P. MORGAN CLEARING CORP-CLEARING	0.89%	J. P. MORGAN CLEARING CORP-CLEARING	0.63%

(注1) 上記本第三者割当増資後の所有割合は、本公開買付けに他の株主が応募しないと仮定し、募集株

式の全株式についてトヨタホームによる払込みがあったものとして計算しております。

(注2) 所有割合は小数点以下第三位を四捨五入しております。

(注3) 当社は第三者割当増資前(平成28年10月31日)において自己株式を1,389,651株(所有割合3.59%)保有しており、大株主に該当しますが、上表には記載しておりません。

8. 今後の見通し

本取引が当社の業績に与える影響については現在精査中であり、今後、業績予想修正の必要性及び公表すべき事項が生じた場合には、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

トヨタホームからは、本公開買付けが成立した後、本第三者割当増資に係る払込み完了時における所有割合を51.00%とするために必要な数の株式(ただし、100株未満を切り上げます。)についてのみ払込みがなされることになっておりますので、本取引後にトヨタホームは当社の支配株主となる予定です。また、前記「5. 発行条件等の合理性」の「(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」に記載のとおり、本第三者割当増資による議決権の希薄化率は最大で45.16%(すなわち25%以上)となる可能性があります。

そのため、有価証券上場規程(東京証券取引所)432条1号に基づき、当社は、当社の経営者及び割当予定先から一定程度独立した者として、落合誠一氏(東京大学名誉教授)、竹内朗氏(弁護士)、中嶋克久氏(公認会計士)を選定し、当該3名を構成員とする第三者委員会(委員長:落合誠一氏、以下「本第三者委員会」といいます。)に対し、本第三者割当増資の必要性及び相当性について意見を求めました。

当社が本第三者委員会から平成28年11月22日付で入手した本第三者割当増資に関する意見の概要は以下のとおりです。

(本第三者委員会の意見の概要)

(ア) 意見

本第三者割当増資の必要性及び相当性はともに認められる。

(イ) 意見の理由

① 資金調達を行う必要性について

当社の説明によれば、少子高齢化等を背景として住宅需要の減少が顕在化するなど、住宅業界を取り巻く厳しい経営環境にかんがみれば、戸建て住宅の建築販売の「一本足打法」では生き残っていくことが困難であるのは明らかであり、当社にお

いては、事業の多角化を行うことが喫緊の課題である。この事業の多角化のために、当社が現在推進している新規事業が「コンパクトシティ型不動産開発事業」であり、今後益々当該事業を拡大する予定である。かかる当社の説明を前提とすれば、当社が生き残っていくために必要不可欠な事業の多角化を実現するために、「コンパクトシティ型不動産開発事業」という新規事業を拡大していくために資金を調達する必要性は認められるものと思料する。

② 手段の相当性について

i) 他の資金調達手段との比較

本第三者割当増資は、①事業の多角化のための新規事業において必要な資金の調達、②本連結子会社化の実現を目的とするものである。資金の確保については、公募増資、株主割当増資、新株予約権の発行の手法なども考えられる。しかしながら、このような手法では、必要な金額を適切なタイミングで調達できるか不明であるし、本連結子会社化を実現することはできず、本取引の目的を達成することができない。また、借入や社債による調達も考えられるが、当社は、財務基盤強化の見地から増資の手法を選択したとのことであり、そのように考えることは不合理ではない。以上から、他の手法と比較しても、本第三者割当増資によることの相当性は認められる。

ii) 割当先の選定理由について

当社の説明によれば、トヨタホームは、これまで10年以上に亘って当社との間で資本業務提携関係を構築し、現に成果を上げてきているし、5年以上に亘り、当社の筆頭株主として取締役を派遣するなどの人的交流等を通じて、当社の事業内容、経営状況や経営課題等にも精通している。加えて、本取引は、その実現によって大きなシナジー効果が得られることが見込まれているが、このようなメリットを当社にもたらすことができる割当予定先は、現状、トヨタホーム以外には考えられないとのことである。かかる当社の説明を前提とすれば、トヨタホームは割当先として相当であると認められる。

③ 発行条件の相当性について

i) 発行価額について

本取引では、スクイズアウトの実施は想定されておらず、上場を維持することが想定されているから、本公開買付けに応募しない残存株主は、買付者たるトヨタホームと同様に持株比率に応じてシナジーを享受できる。また、本第三者割当増資の発行価額874円は、本第三者割当増資の発行決議前日の市場株価（終値）であり、日本証券業協会の「第三者割当増資の取扱いに関する指針」（平成22年4月1日付）にも準拠している。以上からすると、当委員会は、本発行価額は「特に有利な価格」（会社法199条3項）に該当しないものと思料する。

ii) 希薄化について

本第三者割当増資は、既存株式の希薄化率が 15.32%から 45.16%となることが想定されており、25%を越える可能性があるところ、当社の説明によれば、本取引を通じた資本業務提携によって、相当程度のシナジー効果、具体的には、①コンパクトシティ型不動産開発事業という新規事業を更に推進することが可能となることや、②商品開発、資材調達、生産、物流、間接業務の統合・再構築により、法人営業の売上の増加や、原価、固定費等のコストの削減などが見込まれている。かかる当社の説明を前提とすれば、本第三者割当増資は、希薄化の影響を考慮してもなお、残存する既存株主の株式価値を向上するために有効な手段となり得ることから、相当性を有するといえる。

以上のとおり、本第三者委員会からは、本第三者割当増資につき必要性及び相当性が認められるとの意見が得られており、平成 28 年 11 月 22 日開催の当社取締役会において、本第三者委員会の上記意見を参考に十分に討議・検討された結果、本第三者割当増資は合理的であると判断いたしました。なお、上記「5. (1) 払込金額の算定根拠及びその具体的内容」のとおり、当社代表取締役磯貝匡志氏、取締役吉松英之氏、社外取締役山科忠氏及び社外取締役後藤裕司氏は、上記当社取締役会の審議及び決議には参加していません。

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 26 年 3 月期	平成 27 年 3 月期	平成 28 年 3 月期
連結売上高	426,033 百万円	409,794 百万円	399,336 百万円
連結営業利益	13,194 百万円	5,824 百万円	6,686 百万円
連結経常利益	12,698 百万円	5,206 百万円	6,795 百万円
親会社株主に帰属する 当期純利益	10,400 百万円	3,309 百万円	3,438 百万円
1 株当たり連結当期純利益	279.91 円	88.73 円	92.05 円
1 株当たり配当金	25 円	20 円	20 円
1 株当たり連結純資産	949.61 円	1,080.98 円	1,084.54 円

(2) 現時点における発行済株式数及び潜在株式数の状況 (平成 28 年 9 月 30 日現在)

	株式数	発行済株式数に対する比率
発行済株式数	38,738,914 株	100%
現時点の転換価額 (行使価額) に おける潜在株式数	—	—

下限値の転換価額（行使価額）における潜在株式数	—	—
上限値の転換価額（行使価額）における潜在株式数	—	—

（３）最近の株価の状況

①最近３年間の状況

	平成 26 年 3 月期	平成 27 年 3 月期	平成 28 年 3 月期
始値	1,448 円	1,339 円	1,057 円
高値	2,376 円	1,403 円	1,182 円
安値	1,188 円	980 円	570 円
終値	1,327 円	1,047 円	745 円

（注 1）東京証券取引所(市場第一部)における株価であります。

②最近 6 か月間の状況

	平成 28 年 6 月	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月
始値	801 円	703 円	767 円	768 円	791 円	787 円
高値	813 円	760 円	775 円	804 円	770 円	882 円
安値	665 円	672 円	701 円	749 円	794 円	761 円
終値	690 円	758 円	774 円	767 円	752 円	874 円

（注 1）東京証券取引所(市場第一部)における株価であります。

（注 2）平成 28 年 11 月については、平成 28 年 11 月 21 日までの株価です。

③発行決議日前営業日における株価

	平成 28 年 11 月 21 日
始値	878 円
高値	882 円
安値	871 円
終値	874 円

（４）最近 3 年間のエクイティ・ファイナンスの状況

該当事項はありません

11. 発行要項

(1) 発行新株式数及び処分自己株式数	発行新株式数 普通株式 15,475,749 株 処分自己株式数 普通株式 1,389,651 株 合計株式数 普通株式 16,865,400 株
(2) 発行価額及び処分価額	1株につき金 874 円
(3) 資金調達額	金 14,740,359,600 円
(4) 資本金組入額	1株につき 437 円
(5) 資本金組入額の総額	金 6,762,902,313 円
(6) 募集又は割当方法	第三者割当による方法
(7) 割当先	トヨタホーム 16,865,400 株
(8) 申込期間	平成 29 年 1 月 4 日から平成 29 年 3 月 31 日まで
(9) 払込期間	平成 29 年 1 月 5 日から平成 29 年 3 月 31 日まで 但し、本第三者割当について会社法第 206 条の 2 の規定に従い当社の株主総会決議が必要となった場合には、平成 29 年 3 月 1 日から平成 29 年 3 月 31 日までとする。
(10) 特記事項	トヨタホームからは、本第三者割当増資に係る払込み完了時の所有割合を 51.00%とするために必要な数の株式（100株未満切上げ）についてのみ払込みがなされることになっております。そのため、トヨタホームが引き受けた株式の一部について払込みのない可能性があります。

12. その他の事項

本取引によりトヨタホームは当社の親会社に該当する見込みですが、同社の異動後の議決権の数及び議決権所有割合は本公開買付け及び本第三者割当増資の結果により変動するため、当該異動については確定次第お知らせいたします。

以上