



平成 30 年 3 月 16 日

各 位

会社名 G F A 株式会社  
代表者名 代表取締役 高木 良  
(コード番号: 8783)  
問合せ先責任者 経営企画部 主任 佐藤 津由佳  
(TEL 03-6432-9140)

## 第 1 回新株予約権の資金使途変更に関するお知らせ

当社は、平成 29 年 6 月 22 日付「第三者割当により発行される第 1 回新株予約権の発行に関するお知らせ」にて開示いたしました調達した資金の具体的な使途及び支出予定時期について、下記のとおり変更することといたしましたので、お知らせいたします。

### 記

#### 1. 変更の理由

当社は、不動産流動化・証券化に関するストラクチャリング業務並びに不動産投資業務からなるファイナンシャル・アドバイザー事業と不動産担保ローン事業を主たる業務とする金融サービス会社であります。創業当時と比較して、事業を取り巻く環境は大きく変わり、ストラクチャリング業務だけでは 目指す収益の獲得が困難となりました。そのため事業の矛先を不動産投資業務や不動産担保ローン事業へと転換を図りましたが、赤字決算や業績下方修正を繰り返すこととなりました。このような状況から脱却するためには、事業の見直しや新たな収益基盤の確立が喫緊の課題であるとの認識のもと、具体的な戦略を伴った事業展開を行っていくことが、最善の解決策であると考えます。その解決策として当面の事業戦略において①収益不動産の残高積み上げ、②不動産、金融に関わる新たな事業展開に注力し、安定的な収益基盤を築いていくことといたしました。

そこで第 1 回新株予約権を平成 29 年 7 月 10 日に発行し、本日までに次のとおり総額 687 百万円の資金を調達し、以下の通り充当、支出しました。

	資金使途 (物件名称等)	金額 (百万円)
1	WISE OWL HOSTELS SHIBUYA	371
2	ラ・フォーレ神戸	101
3	京都ホステル	116
4	新株予約権発行費用	35
5	未使用資金	64
	合計金額	687

しかしながら、本新株予約権発行時と比較して当社を取り巻く外部環境及び内部環境は変わってきております。

まず外部環境の変化です。当初の資金使途としていました不動産物件の取得ですが、不動産物件価額の高騰により利回りを確保できる案件の取得はこの9か月余りで一層困難となりました。次に内部環境ですが当社グループの陣容も多様化し、様々な分野での経験者の参画により不動産以外にも事業ニーズを見いだすことが可能となりました。

以上のような外部環境及び内部環境の変化を鑑みて今後の資金使途面から投資ポートフォリオのリスク分散と収益の最大化を図るべく資金使途を変更することといたしました。

一般の資金使途の変更により、

- ① 不動産価額の高騰により収益率が低下し、投資に適格な物件の確保が困難となっている現状においても、更なる収益機会を獲得すること
- ② 不動産以外にも当社の強みを活かせる様々な収益機会を獲得することで、資産ポートフォリオの分散を図ることでリスクを分散させること
- ③ 様々な収益機会への投資によって資産ポートフォリオ全体の収益率を上げること

以上の3つの事由により本資金調達をより実効性のあるものへと変え、それがステークホルダーの利益に資するものと考えております。

## 2. 変更の内容

資金使途の変更内容は以下のとおりであります。当該変更箇所については下線で示しております。

- 第三者割当により発行される第1回新株予約権の発行に関するお知らせ  
(4ページ)

## 3. 調達する資金の額、使途及び支出予定時期

### (2) 調達する資金の具体的な使途

(変更前)

具体的な使途 (具体的な使途は、差引手取概算額の合計を基準に記しております。)	金額 (百万円)	支出予定時期
不動産物件に関する取得資金	1,120	平成29年10月～平成31年6月
合計金額	1,120	

本新株予約権発行による上記差引手取概算額1,120,601,500円については、すべて賃料及び運営により収益を計上できる不動産物件の取得資金への充当を予定しており、転売益を目的とした不動産物件の取得資金への充当は予定しておりません。現時点において具体的な取得予定物件はまだ確保しておりませんが、当社は多数の物件情報を入手しており、新株予約権の権利行使の進捗に合わせて、候補物件を絞り込み、具体的取得手続きを進めてまいります。なお、現状において当社が取得を検討する物件の方針としましては、築年数の経過した案件であってもリノベーションや、当社の施策によりオペレーションを改善することにより収益性を向上できる案件を基準として検討しております。

エリアとしては、東京都内を中心に、地方都市の都市部等も視野に入れており、また金額としても7～10億円程度の規模の案件を発掘してまいります。

なお、案件を取得した結果、リノベーション費用、不動産取得税の資金等、取得した不動産が収益を計上するために必要とする資金が不足する場合には、改めて借入による調達を模索するほか、追加のエクイティファイナンスについても検討する可能性がございます。また、取得する不動産の取得資金に加え、取得した不動産が収益を計上するために必要とする資金の総額が、

本新株予約権の発行による調達額を下回り、調達資金が余る可能性が生ずる場合には、余った資金で、小規模な物件の取得も検討するほか、本新株予約権の取得条項を発動する可能性もございます。

なお、新株予約権が行使されなかった場合、または当社が取得した新株予約権が消却した場合には、当社の手取資金額は減少します。本新株予約権の権利行使に伴う手取資金が減少した場合には、取得する物件の再検討を行います。また、本新株予約権の権利行使の状況に応じて調達する案件の検討を行っていく方針であるため、当社が想定する期間以上に本新株予約権の権利行使に時間を要する場合は、案件取得にも時間を要するため、収益の向上にも時間を要する可能性があります。

(変更後)

具体的な用途 (具体的な用途は、差引手取概算額の合計を基準に記しております。)	金額 (百万円)	支出予定時期
不動産物件に関する取得資金	840	平成 29 年 10 月～平成 31 年 6 月
ファンドへの関係強化を目的とした出資	110	平成 30 年 3 月
その他投融资資金	170	平成 30 年 3 月～平成 31 年 6 月
合計金額	1,120	

本新株予約権発行による上記差引手取概算額 1,120,601,500 円については、以下のとおりです。

① 不動産物件に関する取得資金

今般の資金用途として、第一に賃料及び運営により収益を計上できる不動産物件の取得資金への充当を予定しており、転売益を目的とした不動産物件の取得資金への充当は予定しておりません。現時点において具体的な取得予定物件はまだ確保しておりませんが、当社は多数の物件情報を入手しており、新株予約権の権利行使の進捗に合わせて、候補物件を絞り込み、具体的取得手続きを進めてまいります。なお、現状において当社が取得を検討する物件の方針としましては、築年数の経過した案件であってもリノベーションや、当社の施策によりオペレーションを改善することにより収益性を向上できる案件を基準として検討しております。

エリアとしては、東京都内を中心に、地方都市の都市部等も視野に入れており、また金額としても 7～10 億円程度の規模の案件を発掘してまいります。

そのほか、当社は、平成 29 年 12 月 20 日に開示致しましたとおり、佐賀県三養基郡みやき町及びみやきまち株式会社(佐賀県三養基郡みやき町大字市武 1381 番地、代表取締役：松田元)との三者間において協定書を締結し、みやき町の空き家対策事業を支援することといたしました。当該事業において、当社は、新規就農希望者等の移住用の空き家の取得や、リノベーションを行うことを企図しており、空き家の取得、借上げの資金及びリノベーション費用に、当該事業資金の一部を充当することも予定しております。

なお、案件を取得した結果、リノベーション費用、不動産取得税の資金等、取得した不動産が収益を計上するために必要とする資金が不足する場合には、改めて借入による調達を模索するほか、追加のエクイティファイナンスについても検討する可能性がございます。また、取得する不動産の取得資金に加え、取得した不動産が収益を計上するために必要と

する資金の総額が、本新株予約権の発行による調達額を下回り、調達資金が余る可能性が生ずる場合には、余った資金で、小規模な物件の取得も検討するほか、本新株予約権の取得条項を発動する可能性もございます。

なお、新株予約権が行使されなかった場合、または当社が取得した新株予約権が消却した場合には、当社の手取資金額は減少します。本新株予約権の権利行使に伴う手取資金が減少した場合には、取得する物件の再検討を行い、他の資金調達の方法として借入についても検討していく可能性があります。また、本新株予約権の権利行使の状況に応じて調達する案件の検討を行っていく方針であるため、当社が想定する期間以上に本新株予約権の権利行使に時間を要する場合は、案件取得にも時間を要するため、収益の向上にも時間を要する可能性があります。

#### ② ファンドへの関係強化を目的とした出資

現在アジアを中心と世界各国に対する投資を行うファンドとの関係構築を目的とした出資を検討しております。出資予定先が今後日本の企業及び不動産等への投資を検討していく際の戦略的パートナーとして連携し、投資候補となる案件のソーシングを行っていくことを考えております。詳細が決まりましたら速やかに開示致します。

#### ③ その他投融資資金

既に開示いたしました当社子会社による株式会社 DK アソシエーション、株式会社 MN DINING、株式会社 Be Concept への出資のように、様々な資金ニーズに対応できる投融資を行ってゆく予定です。詳細が決まりましたら速やかに開示致します。

### 3. 今後の見通し

本件に伴う、平成 30 年 3 月期の当社業績に与える影響は、現時点では軽微であり、平成 29 年 12 月 21 日に開示致しました平成 30 年 3 月期の連結業績見通しに変更はございません。

以上