



2022年12月22日

各 位

上場会社名 株式会社明豊エンタープライズ
代表者名 代表取締役会長 矢吹 満
(コード番号:8927 東証スタンダード市場)
問合せ先 取締役専務執行役員管理担当 安田 俊治
(電話番号 03 - 5434 - 7653)

第三者割当による新株式の発行に関するお知らせ

当社は、2022年12月22日開催の取締役会において、以下のとおり、第三者割当による新株式(以下「本新株式」といいます。)を発行すること(以下「本第三者割当」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、本新株式の割当予定先である当社代表取締役の矢吹満は、特別利害関係を有するものとして、上記決議には参加しておりません。

・ 第三者割当により発行される新株式の発行

1. 募集の概要

< 本新株式発行の概要 >

(1) 払込期日	2023年1月10日
(2) 発行新株式数	普通株式 5,878,900 株
(3) 発行価額	(矢吹満) 1株につき金 175 円 (桑畑智) 1株につき金 175 円
(4) 調達資金の額	1,028,807,500 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。 矢吹満 5,347,000 株 桑畑智 531,900 株
(6) その他	上記各号については、金融商品取引法に基づく届出の効力発生を条件とします。

2. 募集の目的及び理由

(1) 本第三者割当の目的

当社グループは、基本理念である『Partner For Life ~一生涯のお付き合い~』を実現すべく、幾世代の生活を守り続けるエコロジーマンション『シェルゼ』、並びに主力ブランドである賃貸アパートメント『MIJAS(ミハス)』及び賃貸マンション『EL FARO(エルファアーロ)』を主力商品として、他社との差別化を図り安定的な企業成長を続けていくことを経営目標としております。

近年、良質で高稼働な投資用収益不動産に対するお客様の関心が高まりを見せる中、当社グループは情報分析力、事業企画力などの強みを最大限に生かし、立地を厳選し、仕入れコストを低減することによる市況変動リスクへの耐性強化を図りながら物件調達力の強化を推進しております。また、主要ブランド『MIJAS(ミハス)』及び『EL FARO(エルファアーロ)』事業の販売活動においては、2022年3月より本社事務所に新規オープンした接客・セミナールームを活かし、個人投資家の皆様に対する不動産投資セミナー等を開催することにより、潜在顧客の掘り起こしと販売活動の強化・推進を図っており、『MIJAS(ミハス)』及び『EL FARO(エルファアーロ)』の供給拡大に積極的に取り組んでおります。

このような状況の中、当社及び当社グループは主力の『MIJAS(ミハス)』及び『EL FARO(エルファアーロ)』シリーズをはじめとし、不動産開発再生事業『ME BLD.(エムイービルド)』、不動産小口化事業など、安定した収益の更なる確保を目指し事業活動を展開しております。他方、新型コロナウイルス感染症による経済活動への影響は多岐にわたり、景気の先行きは依然として不透明な状況にあります。以上の状況を踏まえ、当社グループは、安定的に事業継続を行うべく、強固な財務体質の構築と流動性資金の確保のため、本第三者割当による資金調達を実施することにより、今後のさらなる成長及び企業価値の向上をもって既存株主の利益に貢献することができるとの判断に至り、本第三者割当の実施を決議いたしました。

(2) 当該資金調達の方法を選択した理由

当社は、上記「(1)本第三者割当の目的」に記載した当社の状況を踏まえ、資金調達を行うために、様々な資金調達方法を検討していたところ、以下の「(他の資金調達方法との比較)」に記載されている点を勘案した結果、本第三者割当による資金調達方法が、既存株主の利益に配慮しながらも、当社の必要とする資金調達の確実性が最も高く、現時点において最適な資金調達方法であると判断し、これを採用することを決定いたしました。

(他の資金調達方法との比較)

金融機関からの借入れ及び普通社債の発行

今後も継続すると考えられる不透明な経営環境に対処するための様々な施策を、機動的に策定し、実行しなければならないところ、機動性の高い有利子負債調達余力を残す必要が

あると判断し、今回の資金調達方法から除外することといたしました。

公募増資

公募増資による株式の発行は、一度に資金調達が可能となるものの、市場環境等を考慮すると、必要な資金が調達できるかは不透明であります。また、公募増資は一般的に株式を発行するまでの準備期間が長く、調達金額に比べてコストも高いこと等から、今回の資金調達方法として適当でないと判断いたしました。

株主割当増資

株主割当増資では、割当予定先である株主の応募率が不透明であり、当社としてどの程度の金額の資金の調達が可能なのかの目処を立てることが非常に困難であることから、今回の資金調達方法として適当でないと判断いたしました。

転換社債型新株予約権付社債

転換社債型新株予約権付社債は、発行時点で必要額を確実に調達できるという観点ではメリットがありますが、発行後に転換が進まない場合には、当社の負債額が全体として増加し、財務健全性へ悪影響を及ぼすこととなるため、今回の資金調達方法として適当でないと判断いたしました。また、修正条項付転換社債型新株予約権付社債は、相対的に転換の速度が速い傾向にあるものの、転換により交付される株式数が行使価額に応じて決定されるという構造上、転換の完了までに転換により交付される株式総数が確定しないため、株価に対する直接的な影響が大きくなる可能性があり、株主の皆様へのデメリットも大きくなる可能性があります。かかるデメリットを考慮した結果、当社は、修正条項付転換社債型新株予約権付社債も今回の新規調達方法として適当でないと判断いたしました。

新株予約権無償割当による増資（ライツ・イシュー）

株主全員に新株予約権を無償で割り当てることによる増資、いわゆるライツ・イシューには、当社が金融商品取引業者と元引受契約を締結するコミットメント型ライツ・イシューと、当社が金融商品取引業者との元引受契約を締結せず新株予約権の行使は株主の決定に委ねられるノンコミットメント型ライツ・イシューがあります。いずれも一般的に株式を発行するまでの準備期間が長いうえ、コミットメント型ライツ・イシューは国内で実施された実績が乏しく、資金調達手法としてまだ十分に確立されておらず、引受手数料等のコストが増大することが予想される点から、また、ノンコミットメント型ライツ・イシューについては、株主割当増資と同様、割当予定先である株主の応募率が不透明であることから、今回の資金調達方法として適当でないと判断いたしました。

以上の検討結果より、今回の本新株式の発行が、既存株主の利益に配慮しつつ、当社の必

要とする資金調達の確実性が最も高いこと等を総合的に勘案して、本第三者割当による資金調達が現時点において最適な資金調達方法であると判断いたしました。

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

払込金額の総額（円）	発行諸費用の概算額（円）	差引手取概算額（円）
1,028,807,500	10,368,000	1,018,439,500

(注) 1. 発行諸費用の概算額には、消費税は含まれておりません。

2. 発行諸費用概算額の内訳は、アドバイザー費用3,000千円（三田証券株式会社（所在地：東京都中央区日本橋兜町3-11 代表取締役社長 門倉健仁））、弁護士費用2,000千円（祝田法律事務所（所在地：東京都千代田区丸の内3-4-1））、登記費用3,868千円、有価証券届出書作成費用500千円、証券代行手数料500千円、割当予定先調査費500千円（株式会社セキュリティー＆リサーチ（所在地：東京都港区赤坂2-16-6））の合計額です。なお、発行諸費用については概算額であり、変動する可能性があります。

(2) 調達する資金の具体的な用途

具体的な用途	金額（百万円）	支出予定時期
不動産開発用地取得及び開発資金	1,018	2023年1月～2023年4月

(注) 1. 調達資金を実際に支出するまでは、銀行口座にて資金管理いたします。

2. 当社を取り巻く環境に変化が生じた場合等、その状況に応じて、金額又は支出時期は偏りや変更が生じる可能性があります。なお、資金用途等重要な変更があった場合は、法令等に従い適時適切に開示します。

上記表中に記載された資金用途に関する詳細は、以下のとおりです。

不動産開発事業では、開発用地取得費用及び建築費並びに開発プロジェクトを進めるために必要なその他経費（設計費・仲介手数料等）の支払のための資金が必要となります。

当社は、現時点において、上記支出予定時期に、東京都心エリアを中心とする不動産開発事業において、開発用地の取得費として1,500百万円及び開発費として1,300百万円の総額2,800百万円を支出することを検討しております。そして、本第三者割当による調達資金1,018百万円については、上記の開発用地取得費に559百万円、開発費に459百万円をそれぞれ充当する予定です。なお、当社は、本第三者割当による調達資金が開発用地取得費及び開発費の支払に不足する部分については、当社事業による余剰資金又は外部調達資金等を充当する予定です。上記開発用地取得費（1,500百万円）は、既に取得にかかる売買契約締

結済みの用地取得費を集計したものであり、本第三者割当による調達資金の充当の確度は高いものと考えます。

当社は、従前より1棟の売却価格が500百万円未満の鉄骨造アパート及び400百万円～1,000百万円規模の鉄筋コンクリート造賃貸マンションを中心に開発していますが、上記の開発用地の取得及び開発による開発棟数の拡大により、特徴ある投資用収益不動産の供給拡大を図っていくことを考えています。

4. 資金使途の合理性に関する考え方

本第三者割当により調達した資金を、上記「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」に記載の使途に充当することで、今後の当社の中長期的な企業価値の向上が見込まれることから、本新株式の発行は既存株主の皆様の利益にも資するものと考えております。

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

発行価額については、直近の当社普通株式の株価が当社の株主価値を適正に表していると考えられることから、2022年12月22日付の本取締役会決議の前営業日である2022年12月21日の東京証券取引所における当社普通株式の終値である175円といたしました。これは本取締役会決議日直前のマーケット・プライスであり、直近の株価に依拠できないことを示す特段の事情のない状況においては、当社の株主価値を適切に反映した合理的なものであります。

なお、当該発行価額175円は、本取締役会決議日の前営業日である2022年12月21日の直前1ヶ月間(2022年11月22日～2022年12月21日)における当社普通株式の終値の平均186円(円未満四捨五入)に対してディスカウント率5.91%(小数点以下第三位を四捨五入。以下、株価に対するディスカウント率の数値の計算について同様に計算しております。)同直前3ヶ月間(2022年9月22日から2022年12月21日)における当社普通株式の終値の平均182円(円未満四捨五入)に対してディスカウント率は3.85%、同直前6ヶ月間(2022年6月22日から2022年12月21日)における当社普通株式の終値の平均186円(円未満四捨五入)に対してディスカウント率は5.91%となります。

また、当社は上記発行価額の算定根拠について、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」に準拠し、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ものと考えております。

(2) 発行数量及び株式の希薄化の規模の合理性に関する考え方

今回の第三者割当増資による新株発行株式数5,878,900株は2022年7月31日時点の当社発

行済株式総数24,661,000株に対して23.84%（2022年7月31日時点の総議決権数236,094個に対する議決権数の割合は24.90%）であります。また、割当予定先は本第三者割当により取得する株式を中長期的に保有する方針であることを確認しており、本第三者割当による株式は短期的には株式市場へは流出しないと考えられるため、流通市場への影響は軽微であると考えております。

6. 割当予定先の選定理由等

(1) 割当予定先の概要

矢吹 満

a. 割当予定先の概要

氏名	矢吹 満	
住所	東京都目黒区	
職業の内容	勤務先の名称及び役職	株式会社明豊エンタープライズ代表取締役会長兼社長
	所在地	東京都目黒区目黒二丁目10番11号
	事業の内容	不動産開発・販売事業、不動産賃貸事業、不動産仲介事業

b. 当社と割当予定先との間の関係

出資関係	当社が保有している割当予定先の株式の数	該当事項はありません。
	割当予定先が保有している当社の株式の数	7,246,400株
人事関係	矢吹満氏は、当社の代表取締役会長兼社長であります。	
資金関係	該当事項はありません。	
技術又は取引等関係	該当事項はありません。	

（注） 当社と割当予定先との間の出資関係は、2022年7月31日現在の株主名簿によるものであります。

桑畑 智

a. 割当予定先の概要

氏名	桑畑 智	
住所	宮崎県都城市	
職業の内容	勤務先の名称及び役職	株式会社エビス商事取締役副社長

	所在地	宮崎県都城市豊満町980 - 1
	事業の内容	ブロイラー食肉加工販売、鶏豚畜産物飼料販売

b. 当社と割当予定先との間の関係

出資関係	該当事項はありません。
人事関係	該当事項はありません。
資金関係	該当事項はありません。
技術又は取引等関係	該当事項はありません。

当社は、割当予定先が反社会的勢力等の影響を受けているか否かについて、第三者調査機関である株式会社セキュリティー&リサーチ(代表取締役 羽田 寿次、東京都港区赤坂二丁目16番6号)に調査を委託し、調査報告書を受領しました。当該報告書にて、割当予定先である両氏について、反社会的勢力との関係がない旨を確認しており、その旨の確認書を株式会社東京証券取引所に提出しております。

(2) 割当予定先を選定した理由

矢吹 満

割当予定先である矢吹満氏は、当社の筆頭株主であるとともに、当社の代表取締役であります。代表取締役である矢吹満氏が自ら追加の資金を投じ、当社の自己資本を拡充することで、当社の企業価値向上に経営者としてさらに責任を持って取り組むことに繋がると考え、当社は、矢吹満氏を割当予定先として選定いたしました。

桑畑 智

当社は「2. 募集の目的及び理由」に記載のとおり資金需要に対応するため、割当先を検討する中、かねてより当社代表取締役矢吹満氏と同氏が経営者同士で情報交換し相互に事業へのアドバイスをする関係性が6年間程度続いていることもあった中で、2022年9月中旬に同氏に対して出資を依頼し、両者で協議を行いました。協議の結果、同氏からは、当社の事業及び今後の成長性、社会的意義等について理解のもと、出資可能である旨の返答を受け、当社は、桑畑智氏を割当予定先として選定いたしました。

(3) 割当予定先の保有方針

当社は、割当予定先である矢吹満氏の保有方針に関して、本第三者割当により取得する当社普通株式を中長期保有する方針である旨を確認しております。また、桑畑智氏の保有方針に関しては、本第三者割当により取得する株式の保有目的は純投資であり、長期保有する意思は表明されておきませんが、株式の一部を売却する場合には、可能な限り市場動向に配慮

しながら売却する旨を確認しています。なお、当社は、本割当予定先より、割当日より2年以内において、本新株式の全部又は一部を、金融商品取引所の市場外取引により譲渡した場合には、直ちに譲渡を受けた者の氏名及び住所、譲渡株式数、譲渡日、譲渡価格、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東京証券取引所に報告すること、及び当該報告内容が公衆の縦覧に供されることにつき確約書を取得する予定です。

(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

矢吹 満

払込みに要する資金等の状況について、当社は、本件第三者割当の新株式の払込みに必要となる資金合計936百万円を超える、2022年12月19日時点の矢吹満氏名義の預金通帳の写しを受領し、確認しております。

また、本預金残高のうち、728百万円は、株式会社麻布ビルディング(代表取締役 矢吹満、所在地 東京都渋谷区神宮前6丁目34番20号)からの借入れにより調達されていることを2022年12月15日付借用証書(貸付金額:700百万円、貸付期間:2022年12月15日~2023年12月14日まで、年率:年1.5%、担保:無)及び2022年12月1日付借用証書(貸付金額:28百万円、貸付期間:2022年12月1日~2023年11月30日まで、年率:年1.5%、担保:無)により、各借用証書の写しを受領し、確認しております。また、当社は、2022年12月15日時点の株式会社麻布ビルディング名義の預金通帳の写しを受領し、728百万円のうち、500百万円は有限会社龍玉(代表取締役 田中成奉、所在地 東京都千代田区平河町2丁目7番10号1703号室)からの借入れにより調達されていることを2022年12月16日付借用証書(貸付金額:500百万円、借入期間:2022年12月16日~2023年12月15日まで、年率:年4.0%、担保:無)により、70百万円は株式会社M-1スポーツメディア(代表取締役 豊田茂、所在地 東京都渋谷区神宮前6丁目34番20号)からの借入れにより調達されていることを2022年12月15日付借用証書(貸付金額:70百万円、借入期間:2022年12月15日~2023年12月14日まで、年率:年1.5%、担保:無)により、30百万円は株式会社ジャパンコンテンツマネジメント(取締役 矢吹満、所在地 東京都渋谷区神宮前6丁目34番20号)からの借入れにより調達されていることを2022年12月15日付借用証書(貸付金額:30百万円、借入期間:2022年12月15日~2023年12月14日まで、年率:年1.5%、担保:無)により、20百万円は東京レストランホールディングス株式会社(代表取締役 石川成秀、所在地 東京都世田谷区玉提1丁目8番3号)からの借入れにより調達されていることを2022年12月15日付借用証書(貸付金額:20百万円、借入期間:2022年12月15日~2023年12月14日まで、年率:年1.5%、担保:無)により、10百万円は株式会社K-1ジャパンホールディングス(代表取締役 高屋長樹、所在地 東京都渋谷区神宮前6丁目34番20号)からの借入れにより調達されていることを2022年12月15日付借用証書(貸付金額:10百万円、借入期間:2022年12月15日~2023年12月14

日まで、年率：年 1.5%、担保：無）により、各借用証書の写しを受領し、確認しており、また、残りの 98 百万円については、株式会社麻布ビルディングの自己資金であることを矢吹満氏へのヒアリングにより確認しております。

他方で、本預金高のうち、220 百万円は、ランド・キャピタルパートナーズ株式会社（代表取締役 矢吹満、所在地 東京都目黒区自由が丘 3 丁目 12 番 8 号）からの借入れにより調達されていることを 2022 年 11 月 18 日付借用証書（貸付金額：110 百万円、貸付期間：2022 年 11 月 18 日～2023 年 11 月 17 日まで、年率：年 1.5%、担保：無）及び 2022 年 12 月 16 日付借用証書（貸付金額：110 百万円、貸付期間：2022 年 12 月 16 日～2023 年 12 月 15 日まで、年率：年 1.5%、担保：無）により、各借用証書の写しを受領し、確認しております。以上より、当社は、資金調達の確実性があり、本新株式の発行における払込みについては、問題ないと判断いたしました。

桑畑 智

払込みに要する資金等の状況について、当社は、本件第三者割当の新株式の払込みに必要となる資金合計 94 百万円を超える、2022 年 12 月 19 日時点の桑畑智氏名義の預金通帳の写しを受領しております。本預金は、株式会社エビス商事（代表取締役 桑畑貢、所在地 宮崎県都城市豊満町 980 番地 1）からの借入れにより調達されていることを 2022 年 12 月 19 日付借用証書（貸付金額：100 百万円、貸付期間：2022 年 12 月 19 日～2023 年 1 月 31 日まで、年率：年 0.304%、担保：無）の写しを受領し、確認しております。以上より、当社は、資金調達の確実性があり、本新株式の発行における払込みについては、問題ないと判断いたしました。

7. 募集後の大株主及び持株比率

募集前		募集後	
矢吹 満	30.69%	矢吹 満	42.71%
株式会社ハウスセゾン	14.47%	株式会社ハウスセゾン	11.59%
株式会社プリマベータ	3.81%	株式会社プリマベータ	3.05%
田中 成奉	2.57%	田中 成奉	2.06%
木村 鉄三	2.12%	桑畑 智	1.80%
株式会社翔栄	1.81%	木村 鉄三	1.70%
増田 明彦	1.46%	株式会社翔栄	1.45%
PHILLIP SECURITIES CLIENTS(RETAIL) フィリップ証券株式会社	1.32%	増田 明彦	1.17%

石原 勝	0.78%	PHILLIP SECURITIES CLIENTS(RETAIL) フィリップ証券株式会社	1.06%
倭田 稔	0.66%	石原 勝	0.62%

(注) 1. 本第三者割当増資前の大株主構成(上位10名)は、2022年7月31日現在の株主名簿を基準としております。

2. 総議決権数に対する所有議決権数の割合は、小数第3位を四捨五入しております。
3. 割当後の総議決権数に対する所有議決権数の割合は2022年7月31日現在の総議決権数に、本第三者割当増資により増加する議決権数(58,789個)を加えて算出した数値であります。
4. 当社は、上記のほか自己株式1,047千株(2022年7月31日現在)を保有していません。

8. 今後の見通し

本第三者割当による本新株式の発行は、当社の中長期的な企業価値の向上に寄与すると考えられますが、当期の業績予想に与える影響は軽微であります。なお、調達資金の使途に従い業務を遂行することにより業績への影響が生じた場合は、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

本第三者割当は、希薄化率が25%未満であること、支配株主の異動を伴うものではないことから、東京証券取引所の定める有価証券上場規程第432条に定める独立第三者からの意見入手及び株主の意思確認手続きは要しません。

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)

	2020年7月期	2021年7月期	2022年7月期
連結売上高	9,907,392千円	10,181,094千円	11,160,825千円
連結営業利益	551,819千円	982,759千円	1,116,417千円
連結経常利益	444,693千円	961,915千円	932,664千円
親会社株主に帰属する 当期純利益	305,985千円	825,330千円	640,248千円
1株当たり連結当期純利益	12.96円	34.95円	27.11円
1株当たり配当金	5.00円	8.00円	8.00円
1株当たり連結純資産	184.69円	214.75円	234.19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 (2022 年 7 月 31 日現在)

	株 式 数	発行済株式数に対する比率
発 行 済 株 式 数	24,661,000 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

最近 3 年間の状況

	2020 年 7 月期	2021 年 7 月期	2022 年 7 月期
始 値	260 円	204 円	226 円
高 値	292 円	304 円	233 円
安 値	110 円	178 円	169 円
終 値	204 円	227 円	186 円

最近 6 か月間の状況

	2022 年						
	6 月	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月
始 値	194 円	203 円	186 円	184 円	172 円	181 円	188 円
高 値	208 円	206 円	190 円	201 円	182 円	190 円	190 円
安 値	182 円	184 円	179 円	171 円	171 円	180 円	168 円
終 値	203 円	186 円	185 円	175 円	181 円	187 円	175 円

(注) 12 月の株価については、2022 年 12 月 21 日現在で表示しております。

発行決議日前営業日における株価

	2022 年 12 月 21 日
始 値	178 円
高 値	179 円
安 値	175 円
終 値	175 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. 発行要領

(1) 募集株式の種類及び数	当社普通株式 5,878,900 株
(2) 発行価額	1 株につき金 175 円
(3) 発行価額の総額	1,028,807,500 円
(4) 増加する資本金及び資本準備金	資本金 514,403,750 円 資本準備金 514,403,750 円
(5) 申込期日	2023 年 1 月 10 日
(6) 払込期日	2023 年 1 月 10 日
(7) 募集又は割当方法	第三者割当の方法による
(8) 割当予定先及び株式数	矢吹満氏 5,347,000 株 桑畑智氏 531,900 株
(9) その他	上記各号については、金融商品取引法に基づく有価証券届出書の効力発生を条件とします。

以 上