



平成 22 年 7 月 13 日

各 位

会 社 名 株 式 会 社 ラ ン ド  
 代 表 者 の 代 表 取 締 役 社 長 松 谷 昌 樹  
 役 職 氏 名 (コード番号 8918 東証第一部)  
 問 合 せ 先 常 務 取 締 役 管 理 部 長 佐 瀬 雅 昭  
 電 話 番 号 0 4 5 - 3 4 5 - 7 7 7 8 (代 表)

第三者割当による新株式発行（金銭出資及び現物出資  
 (デット・エクイティ・スワップ)) 及び主要株主である  
 筆頭株主の異動に関するお知らせ

当社は、平成 22 年 7 月 13 日開催の当社取締役会において、第三者割当による新株式発行（金銭出資及び現物出資（デット・エクイティ・スワップ）（以下、「本件増資」といいます。））に関して、下記の通り決議いたしましたのでお知らせいたします。

本件増資により、債務圧縮による支払利息等の軽減が図れるとともに、新規シニア案件の開発を進めることができることから、財務基盤の強化及び成長事業の推進を図ることができますので、平成 22 年 3 月 17 日付で開示いたしました中期経営計画「LAND Value Up Plan 2013」（以下、「本件中期経営計画」といいます。）において指向する当社の株主価値の向上（早期に業績を回復させることにより、企業価値を高め、復配等株主への還元を早期に実現させることをいう。以下同じとします。）につながるものであり、本件中期経営計画の前倒し的な進捗となり、その実現可能性を高めるものと認識しております。

また、当該第三者割当増資に伴い、主要株主である筆頭株主の異動が見込まれますので併せてお知らせいたします。

1. 募集の概要

新株式発行の概要

(1) 発行新株式数	26,666,400 株
(2) 発行価額	1 株につき 26 円 10 銭 (※発行決議日前営業日の終値 29 円に 0.90 を乗じて得た価額を下回らないように決定)
(3) 発行価額の総額	695,993,040 円 内 395,997,030 円は、下記 (10) の要領による現物出資（デット・エクイティ・スワップ）の払込方法によるものとする。
(4) 資本組入額	1 株につき 13 円 05 銭

(5) 資本組入額の総額	347,996,520 円
(6) 募集又は割当方法	第三者割当による
(7) 申込期日	平成 22 年 7 月 29 日
(8) 払込期日	平成 22 年 7 月 29 日
(9) 割当先および 割り当株式数	有限会社さくら浄苑墓地共同事業組合 12,662,700 株 (うち金銭出資分 3,448,200 株、現物出資分 9,214,500 株) 株式会社経通ネットワーク 6,340,900 株 (うち金銭出資分 383,100 株、現物出資分 5,957,800 株) 株式会社ミッドナイトエクスプレス 7,662,800 株 (全て金銭出資によるものとなります)
(10) 現物出資財産の内容 および価額	有限会社さくら浄苑墓地共同事業組合が当社に対して有する 金銭債権の元本 298,000,000 円の内 240,498,450 円 残債権 57,501,550 円は放棄の予定 株式会社経通ネットワークが当社に対して有する 金銭債権の元本 203,194,769 円の内 155,498,580 円 残債権 47,696,189 円は放棄の予定
(11) その他	有限会社さくら浄苑墓地共同事業組合が当社に対して有する 金銭債権に付随して、未払利息及び遅延損害金が生じており、 その総額は平成 22 年 5 月末日現在 38,898,400 円であり、 それ以降も増加し続けています。なお、当該未払利息及び遅 延損害金は、本件増資における現物出資の払込をもって、全 額債務免除となる予定であります。  株式会社経通ネットワークが当社に対して有する金銭債権 に付随して、未払利息及び遅延損害金が生じており、その総 額は平成 22 年 5 月末日現在 3,820,166 円であり、それ以降も 増加し続けています。なお、当該未払利息及び遅延損害金は、 本件増資における現物出資の払込をもって、全額債務免除と なる予定であります。

## 2. 募集の目的及び理由

### (1) 現在のマーケット環境と当社の経営方針について

リーマンショック等の世界的な金融市場の混乱に伴う不動産市況の急速な収縮と金融機関の融資姿勢の厳格化等から、不動産市場では買い手が大幅に減少し、不動産価格の下落基調が続き、新興不動産デベロッパー各社の経営破綻が相次ぎました。

現状の金融環境では、特に新興の不動産デベロッパーに対する金融機関の融資姿勢に大

きな変化は見られず、先行きの不透明感は払拭されてはおりません。しかしながら、首都圏を中心としたマンション販売は、好不調の目安であります契約率70%前後(出所：不動産経済研究所の平成22年5月末まで記載の基礎資料を基に当社集計)と非常に堅調に推移しており、不動産マーケットには明るい兆しが見え始めております。

このような環境の中、当社は、経費削減等に全力で取り組み、再生に向けた基盤が整ったことから、平成22年3月17日付で本件中期経営計画「LAND Value Up Plan 2013」を開示いたしました。

本件中期経営計画を実現するための諸施策を実施し、株主価値の向上に向けて取り組んでまいり所存であります。

## (2) 本件中期経営計画における本件増資の位置づけについて

本件中期経営計画は、早期に業績を回復させることにより、企業価値を高め、復配等株主への還元を早期に実現させること、即ち、株主価値の向上を図るものであります。具体的には、次のような施策等が必要であると位置づけております。

- ① 資金調達手法の多様化を図り、事業資金を確保し、安定した事業基盤の確保及びコア事業（マンション分譲事業、シニア住宅事業）への投資を進める。
- ② 債務の圧縮により、バランスシートの健全化をはかるとともに、将来の支払利息等を軽減し、業績の向上を図る。

すでに、当社グループのコア事業でありますマンション分譲事業にかかる資金調達にしましては、TMK（特定目的会社）を使った資金調達スキームの構築や新規借入先の開拓に取り組んでおり、個別案件につき現在交渉中であります。また、資金力のある事業パートナーとの共同事業による資金調達は、実績が積みあがり始めており、これによりマンション分譲事業用地の新規仕入れを再開し、複数の案件に着手しております。

また、もう一つのコア事業でありますシニア住宅事業は、開設済みの9施設平均92%(平成22年6月末現在)という非常に高い入居率を維持しております。これは24時間看護師常駐等他社との差別化を図った運営ノウハウと当社がデベロッパーとして培ってきた建物外観等ハード面の企画・開発ノウハウが融合した結果であるものと自負しております。

当社といたしましては、本件中期経営計画の進捗による早期の株主価値の向上を図るためにも、当該シニア住宅事業を積極的に展開してまいり所存であり、今後、年間2~3棟ペースで新規施設を開設する計画であります。

しかしながら、当社グループのシニア住宅事業は、新規開発を進めていくにあたり、土地オーナーに対して建設協力金等を拠出することが必要となりますが、開発対象の物件そのものが当社の保有する資産ではないため、これを担保提供して借入等により資金を調達することができないことから、当社は新規開発資金を自己資金にて賄わざるを得ません。かかる新規開発資金は、業績の向上により得られる利益を活用することにより賄うことが

最上の対応策ですが、新規開発案件の交渉進捗によっては、先行して資金を拠出しなければならない場合もあることから、機動的な資金調達が必要となるものと認識しております。

今般、新規のシニア施設の開発を検討しておりますが、かかる新規のシニア施設の開発により当社の将来の業績向上がより確実となること、開発資金の確保に関して迅速な対応が必要であること等から、当該新規のシニア施設の開発に要する建設協力金及び既存施設の追加差入保証金等に充当するため、割当先各社から、約 3 億円の金銭出資により資金調達を行うこととしたものであります。

シニア住宅事業における新規施設の開発は、当社グループの成長性確保の鍵を握るといっても過言ではありません。本件増資は、新規のシニア施設の開発資金の調達を実現し、かかる開発への早期着手を可能とするものであります。このことが、当社グループの成長を確実にさせ、株主価値の向上につながるものと判断いたしました。本件中期経営計画は、シニア住宅事業において、今後、1年あたり 2~3 棟ペースでの新規施設の開設を見込んでいるところ、かかる本件中期経営計画の具体的な進捗にもかなうものであり、今後の当社グループの業績積み上げに大きく貢献するものと期待されるからであります。

なお、本件増資により調達する資金約 3 億円は、本件中期経営計画に見込んでいるモデルケース 1 施設あたりの収益よりも、高い収益が見込まれる新規シニア施設の開発資金等に充当する予定であります。かかる新規のシニア施設の開発につきましては、すでに、土地オーナー様との間で基本合意書を締結済みであります。

また、本件中期経営計画では、固定資産等の処分等により、2011 年 2 月期において期末までに概ね 100 億円程度の債務圧縮を行い、支払利息等の負担を軽減し業績を押し上げることによる資本の増強も見込んでおりますが、本件増資における当社に対する債権の現物出資（デット・エクイティ・スワップ）と金銭出資とを合わせて実施することで、約 5 億円の債務圧縮を図ることができうえ、将来における金利、遅延損害金等の負担が軽減されることとなります。また、平成 22 年 3 月 10 日付で公表の約 15 億円の債務の圧縮と併せ、約 20 億円の債務圧縮の実現となり、計画よりもかなり前倒しで債務圧縮が進捗することとなります。

さらに、本件増資における当社に対する債権の現物出資（デット・エクイティ・スワップ）により、本件中期経営計画において想定されていない約 1 億円の債務免除益を計上することができますので、足元の収益性が向上し、自己資本を改善させることができることから、本件中期経営計画の指向する、株主価値の向上に寄与するものと認識しております。

### (3) 本件増資の経緯について

当社は、本件中期経営計画の実現に向け、全社一丸となって取り組んでおります。その一環として、堅調なシニア住宅事業の開発資金に充当する目的で金銭出資による新株式発行により約 3 億円を調達する予定であります。

本件増資による調達資金の使途であります新規のシニア住宅施設の開発に関しましては、すでに土地オーナー様と基本的に合意しておりますが、他社との競合の結果、早期に開発資金を準備する必要が生じており、手元資金での対応では、将来のキャッシュフローへの懸念が生じるため、外部からの早期の資金調達を行う必要が生じたものであります。

本件増資にあたり、当社の友好的な取引先である株式会社ミッドナイトエクスプレス(以下、「ミッドナイトエクスプレス」という。)からは、早い段階で、約2億円の金銭出資による増資にご協力いただくことをご内諾をいただいておりますが、残りの約1億円については、残念ながら金銭出資のみを引き受ける投資家が見つかりませんでした。

しかしながら、本件中期経営計画の実行及び企業業績の早期回復には、今回の約3億円の資金調達が必要であることから、様々な可能性を探っておりましたところ、今般、当社の債権者である株式会社経通ネットワーク(以下、「経通ネットワーク」という。)及び有限会社さくら浄苑墓地共同事業組合(以下、「さくら浄苑」という。)から、それぞれの持つ当社に対する債権の現物出資(デット・エクイティ・スワップ)による新株式発行に合わせて、当該2社には金銭出資約1億円を追加で引受けていただくことについてご内諾をいただくことができ、今般の本件増資を実施することができることとなりました。

上述のとおり、本件増資により、新規のシニア住宅施設の早期開設の目的が立ち、今後当該シニア住宅施設から得られる営業キャッシュフローを別の案件の投資に向けることができることから、シニア住宅事業の進捗がさらに進み、中期経営計画の実現可能性が高まるものと期待しております。

#### (4) 本件増資における現物出資(デット・エクイティ・スワップ)の経緯について

本件増資における現物出資(デット・エクイティ・スワップ)は、建設会社を原債権者とした当社に対する金銭債権を経通ネットワークが、リース会社を原債権者とした当社に対する金銭債権をさくら浄苑がそれぞれ取得し、その債権の一部を放棄していただくとともに、残債権の現物出資(デット・エクイティ・スワップ)により、新株式を発行するものであります。

経通ネットワークやさくら浄苑と、その債権の譲渡人である原債権者との間の債権譲渡の経緯及びその後の現物出資(デット・エクイティ・スワップ)に至った経緯は以下の通りであります。

本年3月中旬頃、以前から本件増資における現物出資(デット・エクイティ・スワップ)の対象債権の原債権者である建設会社と過去に取引関係があり現在さくら浄苑の代表者であります池谷達男氏(以下「池谷氏」という。)が、当該建設会社から当社に対する債権の譲渡について相談を受け、池谷氏は、ビジネス上のメリットがあるか否かを検討し始めたとのことであります。

池谷氏は、当社の元取締役であり現最高顧問であります渡壁謙二氏(以下「渡壁氏」という。)より本年2月にさくら浄苑の経営権を取得し、以降、墓地事業やその周辺事業を積

極的に展開しております。また、同氏はもともとシニア関連の事業への参入も検討していたと伺っており、以前、当社のシニア住宅事業に関する業務提携を検討した企業をご紹介いただいた（当社のシニア住宅事業を営む子会社であります、株式会社ランドネクサスへの資本参加を希望する企業を、以前ご紹介いただいた）経緯もあって、当社のシニア住宅事業に関し、相当の知識を有するとともに、同事業の将来性、事業価値をご理解いただいているものと思われま

す。また、池谷氏が従来から得意としている不動産に関する近隣業務（開発地の周辺の、住民の方々との折衝や調整業務をいいます。以下同じとします。）等の側面からも当社とのビジネス上のメリットが得られるとの判断から、具体的に当該債権の取得の検討を開始したと聞いております。

当社は池谷氏から、建設会社の有する当社に対する債権の買い取りを検討している旨の打診を受け、当社としては買い取りの可否についてコメントできない旨を伝えておりました。

そのような中、3月下旬頃、当社の債権者でありますリース会社から当社に対し、当該リース会社が保有する当社に対する債権の引取先がないかとの相談を受けました。その際、当社としては、引取先は紹介することはできないと回答しておりますが、池谷氏から、建設会社の有する当社の債権を買い取る意向を承った際、当該リース会社も当社に対する債権の売却先を探している旨を池谷氏に伝えたところ、池谷氏は、直接、当該リース会社に連絡し、当社に対する債権の譲り受けに関して協議を開始したとのことであります。また池谷氏としては、建設会社及びリース会社の両社の債権を取得することは金額的に難しいため、以前より池谷氏と飲食店等の店舗開発において協力関係にあり経通ネットワークの代表者であります落合真麻子氏（以下、「落合氏」という。）に対し、建設会社の有する当社の債権の取得について相談したとのことであります。この相談の結果、落合氏としては、当社の再生は、経通ネットワークにとっても事業上のメリットがあるとの判断から、経通ネットワークが建設会社の債権（元本 203 百万円、未払利息等 4 百万円）を取得することとし、さくら浄苑がリース会社の債権（元本 298 百万円、未払利息等 39 百万円）を取得することとしたと聞いております。

その後、さくら浄苑とリース会社、経通ネットワークと建設会社の間で協議が進捗し、4月上旬頃、債権の譲渡につき概ね合意に達したとのことであります。

その際、当社は池谷氏より、当社に対する債権を取得することとした旨の連絡を受け、同時に、当該債権の弁済についての当社の意思を、確認されました。

当社としては、当社の全ての有利子負債については、原則として一括での借入金の弁済は想定しておらず、不動産の売却等により弁済をする他、無担保の有利子負債に関しては、事業から得られる今後の利益を基に弁済させていただく方針であり、その方針に則って、当社の負債の返済条件の見直しを行うことにつき、取引金融機関および建設会社にご協力をいただいております。かかる見直し後の返済条件に従い、当社負債の返済を行っております。

このため、個別の債権の現金での一括弁済は難しく、偏頗弁済となる恐れもあるため、返済期日を延長し、長期債務への返済条件の見直しに応じていただけないか、池谷氏らに打診いたしました。同氏らから1年程度の期間の猶予を再付与することは可能であるものの、それに伴って、担保の提供(注)と遅延損害金相当の金利の支払いが前提となる旨の回答を受け、当社には当該債権に対する担保に適した資産がないこと、遅延損害金相当の金利は負担が重いこと等により、かかる返済条件の見直しに関する協議は不調に終わっております。

(注)担保提供を求められた資産の内容については、開示を控えさせていただきます。

しかしながら、本件中期経営計画の実行及び企業業績の早期回復には、約3億円の資金が必要であり、既に、本件増資の引受けを検討しているミッドナイトエクスプレスからの約2億円に加え、今回の現物出資(デット・エクイティ・スワップ)対象となる債権者と交渉し、別途に金銭出資約1億円を引き受けていただくことができれば、債務圧縮によりバランスシートの健全化を図ることができ、また、将来の金利負担を減少させることが可能となることから、

- (1)株主価値の向上につながる債務免除益が得られること。
- (2)債権の取得額と現物出資の対象額が概ね一致すること。
- (3)現物出資に併せ、金銭出資も受けられること。

を前提に、経通ネットワークとさくら浄苑に対し、その譲り受ける債権の現物出資(デット・エクイティ・スワップ)による債務圧縮を提案することとしました。

今回、現物出資(デット・エクイティ・スワップ)の割当先2社から得られる債務免除益約1億円は、本件中期経営計画上の収益規模においても相当なインパクトがあります。さらに約3億円(金銭出資)を調達することで、本件中期経営計画におけるシニア住宅の新規施設の開設を早期に実現させることから、有効な施策であると判断し、現物出資(デット・エクイティ・スワップ)を実施することとしたものであります。

当社の既存物件の営業の進捗は概ね順調であります。依然として資金調達環境は厳しい状況であること、一部の新興デベロッパー等の破綻や上場廃止等により、業界の一部にはマイナスのイメージが存在することは否めず、当社グループのコア事業でありますマンション分譲事業及びシニア住宅事業を展開する上でも、シニア住宅事業における土地オーナーや入居者による運営会社に対する不安、マンション購入者の事業主に対する不安等の影響が懸念され、中期経営計画の実現に悪影響を及ぼす可能性があります。

当社としては、これらを早期に払拭させ、バランスシートの健全化、企業業績の回復を早期に実現し、本件中期経営計画を進捗させることが重要であると認識しております。

当社といたしましては、本件増資により、発行済株式数は希薄化するものの、前述いたしましたメリットを享受できることから、当社の将来の企業価値向上に寄与するものと期待され、ひいては株主価値の向上に寄与するものと認識しております。今後も、積極的に負債の減少及び自己資本の充実を図り、早期に健全な財務体質になるように努めてまいります。

所存であります。当社グループの早期再生に向け、株主・投資家の皆様にはご理解を賜りたく存じます。

なお、本件中期経営計画においては、当社に対する債権の現物出資（デット・エクイティ・スワップ）を前提とした事業経営を考えている訳でなく、あくまでも本業回復による負債圧縮が計画の前提となっております。

当社といたしましても、本件増資（デット・エクイティ・スワップを併用した増資）が、株主価値の向上につながると判断したことから実施することとしましたが、基本的には業績を早期に回復させ、得られる収益により、債務の圧縮を図ることが本来であると認識しており、今後、現物出資（デット・エクイティ・スワップ）による新株式発行は、現時点では考えておりません。

#### （5）本件増資による効果

前述いたしました通り、金銭出資による資金調達を行うことで、シニア住宅事業の新規開発が進み、将来の業績を向上させることができることに加え、現物出資（デット・エクイティ・スワップ）により負債の圧縮を実現し、支払金利が軽減されることとなります。

また、これらにより、バランスシートの健全化が図れること、当該債権者との交渉により最大限の債務免除を得られたことで、当期の一株当り利益及び一株当り純資産が改善されます。その上、今後のキャッシュフローの状況が改善されることから、手元資金を事業資金として有効に投下し、毎期の支払利息等の軽減と併せ、来期以降の収益も改善されることとなります。

以上のように、本件増資の実行は、本件中期経営計画を前倒しで実現させ、当社再生の早期化につながるものと期待しております。

### 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（差引手取概算額）

調達予定額： 685,993,040 円

発行価額総額	:	695,993,040 円
発行に係る諸経費	:	10,000,000 円
調達予定額	:	685,993,040 円

（注1）第三者割当増資発行価額の内、約 396 百万円は金銭以外の財産の現物出資の給付が予定されているため、現実に払い込まれる予定の金銭は約 290 百万円であります。

（注2）発行に係る諸経費 10 百万円の内訳は、登記費用約 3 百万円及びその他弁護士費用等約 7 百万円であります。

（注3）金銭以外の財産の現物出資の目的とする財産の内容

- a. 有限会社さくら浄苑墓地共同事業組合が当社に対して有する金銭債権の元本 298,000,000円の内、240,498,450円



借入日 平成20年3月31日  
返済期日 平成21年3月30日  
利率 年利4.1%  
譲渡時期 平成22年5月31日  
債務免除の内容 元本の残債権57,501,550円は現物出資の払込をもって債務免除の予定  
その他 未払利息及び遅延損害金等が平成22年5月31日現在38,898,400円あり、それ以降も増加し続けておりますが、本件増資における現物出資の払込をもって債務免除の予定であります。  
(注)原債権者名については、割当先と当社における守秘義務契約があるため、記載をしております。

b. 株式会社経通ネットワークが当社に対して有する金銭債権の元本203,194,769円の内、155,498,580円

借入日 平成21年10月21日  
返済期日 平成21年12月末日  
利率 年利3.0%  
譲渡時期 平成22年5月28日  
債務免除の内容 元本の残債権47,696,189円は現物出資の払込をもって債務免除の予定  
その他 未払利息及び遅延損害金等が平成22年5月31日現在3,820,166円あり、それ以降も増加し続けておりますが、本件増資における現物出資の払込をもって債務免除の予定であります。  
(注)原債権者名については、割当先と当社における守秘義務契約があるため、記載をしております。

## (2) 調達する資金の具体的な使途

具体的な使途	金額 (円)	支出予定時期
新規開発のシニア住宅施設の仲介手数料・敷金・建設協力金等	150,000,000	平成22年7月から10月末まで随時。
既存のシニア住宅施設の建設協力金等	150,000,000	平成22年7月

本件増資による払込金額約290百万円は、シニア住宅事業における開発費用等の事業資金として、平成22年7月以降に支払いを予定しており、全額、当社子会社である株式会社ランドネクススに対し、事業資金の支払予定時期にしたがい、資金需要が生じた時点で、当社から貸し付ける予定であります。なお、貸付条件は、当社グループ間貸借にかかる利率3%を適用し、期間は約1年程度となる予定であります。

具体的な資金使途といたしましては、新規シニア住宅施設の開発に伴い、土地オーナーに対して支払う敷金・建設協力金、賃貸借予約契約締結に伴う仲介手数料等として約150百万円、既存施設のオーナーチェンジに伴う建設協力金(保証金)等の追加拠出分約150百万円であります。なお、不足分については、ランドネクススの手元資金により支払う計画であります。

また、本件増資では、当初不動産流動化事業用地の取得資金として借り入れた、現在さくら浄苑が有する当社に対する金銭債権の元本約298百万円、及び当初建設会社に対するマンション事業の工事代金の未払債務であり、現在経通ネットワークが有する当社に対する

る金銭債権の元本約 203 百万円の合計約 501 百万円のうち、約 105 百万円を債務免除した約 396 百万円相当額の金銭債権が現物出資（デット・エクイティ・スワップ）により給付される予定であり、将来の弁済額を減額するとともに、支払利息等を軽減させることとなります。

### （3）調達する資金の支出予定時期

本件増資は、金銭出資及び当社に対して有する金銭債権の現物出資（デット・エクイティ・スワップ）の方法によりますが、そのうちの金銭出資の方法による手取金約 290 百万円につきましては、概ね 7 月から 10 月末までに支出する予定であります。なお、当社は、上記差引手取概算額を上記用途に充当するまでの間は、当社の銀行口座にて管理いたします。

## 4. 資金使途の合理性に関する考え方

本件増資における金銭出資で調達する資金約 290 百万円は、シニア住宅事業における敷金、建設協力金等の事業資金に充当することで将来の業績を向上させる資金として活用する方針であります。また、本件増資における当社に対する債権の現物出資（デット・エクイティ・スワップ）とそれに付随する債務免除により当社負債約 501 百万円を圧縮し、これにより将来の弁済額、利払い額を圧縮し、毎月のキャッシュフローを改善することができ、長期的な財務基盤の強化を図ることができるものであります。本件増資は、これにより、資金調達及び債務圧縮・資本増強による財務基盤の強化を図ることができるものであることから、財務内容の改善による株主価値の向上につながるものと期待されます。

## 5. 発行条件等の合理性

### （1）発行価額の算定根拠

本新株式の 1 株当りの発行価額につきましては、当社普通株式の株価変動性（ボラティリティ）等を考慮し、平成 22 年 7 月 13 日の決議にあたり割当先とも協議の上、当該新株式の発行に係る取締役会決議の前営業日（平成 22 年 7 月 12 日）の株式会社東京証券取引所が公表した当社普通株式の普通取引の最終価格（以下「終値」という。）である 29 円に 0.90 を乗じて得た価額を下回ることがないように考慮し、26 円 10 銭といたしました。

なお、当該新株式の発行に係る取締役会決議の前営業日を基準に計算すると、直近 6 ヶ月間の終値平均が 32.33 円、直近 3 ヶ月間の終値平均が 32.28 円、直近 1 ヶ月間の終値平均が 30.95 円となります。上記 1 株当りの発行価額の直近 6 ヶ月間の終値平均に対するディスカウント率は 19.28%、直前 3 ヶ月間の終値平均に対するディスカウント率は 19.14%、直前 1 ヶ月間の終値平均に対するディスカウント率は 15.68%となります。

当社の株式は、直近の6ヶ月間で1株当たり24円から49円で推移しており、上下の変動幅が大きく、ボラティリティが大きい株価推移となっております。また、当社の株式の呼値の刻みの単位が1円であり、現在の株価では1ティック当たり3.4%程度の変動となり、当社のボラティリティでは値動きの幅が大変大きくなる可能性があります。このような中では、割当先が負う株価の下落リスクを踏まえ、また、日証協の自主ルールを参考に、10%のディスカウントとしたものであります。

当社といたしましては、本新株式の1株当たりの発行価額は合理的で割当先に特に有利でないと判断しております。また、発行価額が割当先に特に有利でないことに係る適法性に関する監査役の意見等につきましては、本件増資の資金使途、本件中期経営計画への寄与度、現在の株価水準等を総合的に勘案し、監査役全員から本新株式の1株当たりの発行価額は、割当先に特に有利ではなく適法である旨の見解をいただいております。

なお、会社法第207条第9項第5号の定めに基づき、本件増資における当社に対する金銭債権の現物出資（デット・エクイティ・スワップ）には検査役の調査が不要となっております。

当社といたしましても、本件増資により、希薄化を生じることとなりますが、本件増資が実施されることが既存株主の利益となり、株主価値の向上につながることから、妥当な条件であると判断しております。

## （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

本件増資により増加する新株式は26,666,400株（議決権ベースで266,664個）で、現在の発行済株式数の43.65%（議決権を有しない株式として248,000株を控除した議決権ベースで43.82%）にあたるものの、シニア住宅事業にかかる資金の確保と財務基盤の強化により、与信力の向上や企業価値向上が期待されることから、本件増資による発行数量及び希薄化の規模は合理的であるものと判断しております。

なお、本件増資における当社に対する金銭債権の現物出資（デット・エクイティ・スワップ）による新株式発行の規模に関しましては、さくら浄苑が当社に対して有する金銭債権約298百万円、経通ネットワークが当社に対して有する金銭債権約203百万円にはそれぞれ、約58百万円及び約48百万円の債務免除が付されておりますが、現物出資者である割当先2社が、原債権者から債権を取得するにあたり、ディスカウントされた価格で取得しているため、割当先の債権の取得原価に債権の取得に要した最低限の実費である弁護士費用をそれぞれ50万円加えた額と当社に対する金銭債権の元本との差額に加え払込期日までに生じる未払利息及び遅延損害金等を全て債務免除していただくこととなっております。なお、かかる債務免除の実施を条件にすること、その他本件増資の発行条件に関しましては、本件増資により特定の投資家にだけ利益が出ることとならないかどうかを検討し、割当先にもご理解いただいたものでありま

す。また、債権の取得原価の詳細は、割当先と当社における守秘義務契約がありますので、具体的な金額の記載は避けさせていただきます。

金銭以外の財産の現物出資の目的とする財産の金額等 (円)

	原債権額	債務免除	現物出資	残額
さくら浄苑	298,000,000	57,501,550	240,498,450	0
経通ネットワーク	203,194,769	47,696,189	155,498,580	0

(参考)未払利息及び遅延損害金等の金額等 (円)

	未払利息及び 遅延損害金等	債務免除	現物出資	残額
さくら浄苑(※1)	38,898,400	38,898,400	0	0
経通ネットワーク(※2)	3,820,166	3,820,166	0	0

(※1)当社にて計上済みの未払利息及び遅延損害金等の残高は、平成22年5月31日現在2,293,608円となります。当社と原債権者との交渉の内容に基づき計上していたため、差額を生じております。

(※2)当社にて計上済みの未払利息及び遅延損害金等の残高は、平成22年5月31日現在3,820,166円となります。

平成22年1月12日付で発行した新株式4,615,200株(議決権ベースで46,152個)、平成22年2月27日付で発行した新株式14,629,600株(議決権ベースで146,296個)と合算して考慮した場合、これらの増資前の発行済株式数の109.70%(議決権ベースで110.35%)に相当いたします。

しかしながら、本件増資による新株式発行で、

- (1) 約3億円の金銭出資により、本件中期経営計画に基づくシニア事業等の開発が促進すること
- (2) 約1億円の債務免除益が得られ、当期の期間損益の改善が得られること
- (3) 約5億円の債務圧縮によりバランスシートの健全化及び金利負担の軽減がはかれること
- (4) 新興不動産会社に対する評価が厳しい中、財務内容の改善及びシニア住宅事業の推進が図られ、ステークホルダーのレピュテーション向上が見込めること

等、当社の既存株主の得られるメリットは非常に大きく、前述の通り、発行額が合理的であると判断されることから、本件増資における金銭出資及び現物出資(デット・エクイティ・スワップ)による新株式発行が、株主価値の向上に繋がるものと認識しております。

(3) 発行済の新株予約権の行使による希薄化について

当社は、ENHANCEMENT CONSULTING KOREA 及び株式会社ユー・エス・アールに対して新株予約権を発行しておりますが、これらがすべて行使された場合、現在の発行済株式数は 150.59%希薄化することが見込まれております。

しかしながら、現状の株価水準では行使される見込みが立っておらず、潜在的な希薄化懸念から、中期経営計画の実現による株主価値の向上にマイナスの影響を与えることも思料し、今後の資本政策遂行の上で、必要に応じ、当該新株予約権を消却することに関して、ENHANCEMENT CONSULTING KOREA 及び株式会社ユー・エス・アールと合意に向け、時期等詳細を協議中であります。

6. 割当先の選定理由等

(1) 割当先の概要

(1) 名 称	有限会社さくら浄苑墓地共同事業組合
(2) 所 在 地	神奈川県横浜市西区平沼一丁目 21 番 17-205 号(注)2
(3) 代表者の役職・氏名	代表取締役 池谷 達男
(4) 事 業 内 容	墓地、墓石の販売及び管理
(5) 資 本 金	300 万円
(6) 設 立 年 月 日	平成 2 年 10 月 16 日
(7) 発 行 済 株 式 数	3,000 株
(8) 決 算 期	5 月
(9) 従 業 員 数	8 人
(10) 主 要 取 引 先	一般個人
(11) 主 要 取 引 銀 行	三井住友銀行
(12) 大株主及び持株比率	池谷 達男 100%
(13) 当事会社間の関係	
資 本 関 係	当社と当該会社との間には、記載すべき資本関係はありません。また、当社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき資本関係はありません。
人 的 関 係	当社と当該会社との間には、記載すべき人的関係はありません。また、当社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき人的関係はありません。
取 引 関 係	当該会社から当社に対し 298 百万円の貸付を行っております。

関連当事者への 該 当 状 況	当該会社は、当社の関連当事者には該当しません。また、当該会社の関係者及び関係会社は、当社の関連当事者には該当しません。		
(14) 最近3年間の経営成績及び財政状態			
決算期	2007年5月期	2008年5月期	2009年5月期
連結純資産(千円)	△3,914	△11,615	△14,204
連結総資産(千円)	170,065	211,667	207,582
1株当たり連結純資産(円)	△1,304.91	△3,871.70	△4,734.69
連結売上高(千円)	0	8,005	15,687
連結営業利益(千円)	△752	△5,090	△2,536
連結経常利益(千円)	△3,844	△7,630	△2,523
連結当期純利益(千円)	△3,914	△7,700	△2,588
1株当たり連結当期純利益(円)	△1,304.91	△2,566.78	△862.99
1株当たり配当金(円)	—	—	—

(1) 名 称	株式会社経通ネットワーク
(2) 所在地	神奈川県横浜市西区平沼一丁目 21 番 17-205 号(注)2
(3) 代表者の役職・氏名	代表取締役 落合 真麻子
(4) 事業内容	不動産コンサルティング業務 建物解体工事請負、飲食店の経営、絵画の輸入販売
(5) 資本金	1,000 万円
(6) 設立年月日	平成 10 年 4 月 17 日
(7) 発行済株式数	200 株
(8) 決算期	3 月
(9) 従業員数	12 人
(10) 主要取引先	不動産業者、建設会社、一般個人
(11) 主要取引銀行	横浜銀行
(12) 大株主及び持株比率	落合 真麻子 100%
(13) 当事会社間の関係	
資本関係	当社と当該会社との間には、記載すべき資本関係はありません。また、当社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき資本関係はありません。

人 的 関 係	当社と当該会社との間には、記載すべき人的関係はありません。また、当社の関係者及び関係会社と当該会社との関係者及び関係会社の間には、特筆すべき人的関係はありません。
取 引 関 係	当該会社から当社に対し約 203 百万円の貸付を行っております。
関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況	当該会社は、当社に関連当事者には該当しません。また、当該会社との関係者及び関係会社は、当社に関連当事者には該当しません。

(14) 最近3年間の経営成績及び財政状態

決算期	2008年3月期	2009年3月期	2010年3月期
連結純資産(千円)	△79,641	△92,513	△75,806
連結総資産(千円)	789,780	460,613	512,824
1株当たり連結純資産(円)	△398,209.80	△462,569.96	△379,031.05
連結売上高(千円)	152,166	475,999	210,361
連結営業利益(千円)	△64,048	3,096	14,243
連結経常利益(千円)	△46,160	△16,332	16,827
連結当期純利益(千円)	△46,183	△12,872	16,707
1株当たり連結当期純利益(円)	△230,915.85	△64,360.16	83,538.91
1株当たり配当金(円)	—	—	—

(1) 名 称	株式会社ミッドナイトエクスプレス
(2) 所 在 地	東京都港区南麻布四丁目14番5号
(3) 代表者の役職・氏名	代表取締役 小池 政喜
(4) 事 業 内 容	不動産の売買、仲介、賃貸並びに管理
(5) 資 本 金	1,000万円
(6) 設 立 年 月 日	平成19年6月5日
(7) 発 行 済 株 式 数	200株
(8) 決 算 期	8月
(9) 従 業 員 数	10人
(10) 主 要 取 引 先	不動産業者、大手デベロッパー、一般個人
(11) 主 要 取 引 銀 行	みずほ銀行

(12)	大株主及び持株比率	小池 政喜 100%		
(13)	当事会社間の関係			
	資本関係	当社と当該会社との間には、記載すべき資本関係はありません。また、当社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき資本関係はありません。		
	人的関係	当社と当該会社との間には、記載すべき人的関係はありません。また、当社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき人的関係はありません。		
	取引関係	当該会社から当社に対し400百万円の貸付を行っております。 中古マンションの売却に関し、売却先をご紹介いただいた実績があります。		
	関連当事者への該当状況	当該会社は、当社の関連当事者には該当しません。また、当該会社の関係者及び関係会社は、当社の関連当事者には該当しません。		
(14)	最近3年間の経営成績及び財政状態			
	決算期	2007年8月期	2008年8月期	2009年8月期
	連結純資産(千円)	10,000	10,023	10,353
	連結総資産(千円)	10,349	10,186	787,566
	1株当たり連結純資産(円)	50,000.00	50,119.63	51,767.91
	連結売上高(千円)	0	34,902	46,362
	連結営業利益(千円)	0	124	316
	連結経常利益(千円)	0	139	537
	連結当期純利益(千円)	0	23	329
	1株当たり連結当期純利益(円)	—	119.63	1,648.25
	1株当たり配当金(円)	—	—	—

(注) 1 なお、割当先、当該割当先の役員又は主要株主(主な出資者)が暴力団等とは一切関係がないことを確認しており、その旨の確認書を株式会社東京証券取引所に提出しています。

- 2 有限会社さくら浄苑墓地共同事業組合と株式会社経通ネットワークの本店所在地は同一であり、また数ヶ月前まで渡壁氏が両社の代表者を務めていたほか、現在さくら浄苑の代表者であります池谷氏も平成20年12月まで経通ネットワークの代表者を務めておりましたが、現在は、株主及び代表者が変わっており、それぞれ独立した別個の事業を営む法人であります。当社といたしましても両社は別個の事業を営んでおり、また、別の経営者が経営している、



全く独立した法人であると認識しております。従いまして、割当株式の議決権の行使においても、それぞれ各社独自に権利の行使及びの意思の決定が行われるものと見込まれます。

## (2) 割当先を選定した理由

本件中期経営計画の実現のため、堅調なシニア住宅事業の事業資金に充当する目的で本件増資における金銭出資による新株式発行により約3億円を調達することとし、株式会社ミッドナイトエクスプレス及び有限会社さくら浄苑墓地共同事業組合、株式会社経通ネットワークを割当先といたしました。

ミッドナイトエクスプレスは、不動産業の他、地盤改良工事等を主な業務としており、当社の友好的な取引先であり、当社に対し不動産の用地情報を提供いただくとともに、当社のコア事業（マンション分譲事業及びシニア住宅事業）を非常に高くご評価いただいております。

ミッドナイトエクスプレスは、代表取締役小池政喜氏(以下、「小池氏」という。)が、平成19年6月に不動産売買、仲介等を目的に設立した不動産会社であります。同社代表の小池氏は、当社代表の松谷が当社を設立する以前に在籍した会社において知り合った知人であり、前述した不動産の情報の提供を受ける他、当社販売案件の売却等における仲介業務等を依頼しております。また、小池氏は、当社の元取締役であり現在も当社の最高顧問である株式会社プラットホーム代表取締役渡壁氏とも、小池氏と当社代表の松谷が知り合った会社に在籍していた知人であり、また、渡壁氏の友好的な取引先の1つであります。

小池氏は、当社代表の松谷の不動産に対する取組み、仕入れネットワークの構築、短期間の事業成長の実績等を高く評価していただいているとのことであり、一方、当社といたしましても、小池氏の人柄、不動産に関する見識を高く評価しております。

本件増資に先立ち、ミッドナイトエクスプレス及び小池氏から短期のつなぎ資金（運転資金）を借り入れる等、当社の再生に向け、協力いただいております。このような協力をいただけることは小池氏が当社経営陣を信頼してくださっているからこそと認識しております。当社といたしましても、本件増資による業績の向上に自信を持っており、当社経営陣の“業績の早期回復により企業価値を高めることに加え、株主への還元として復配等を早期に実現し株主価値の向上を図り、また、収益機会の拡大により、成長ステージへの復活を図っていく想い”を理解いただいたものと認識しております。また、当社の事業内容も理解していただいております。割当先として適切であるものと認識しております。なお、ミッドナイトエクスプレスからは、平成21年3月26日付の極度貸付約定書(取引期限：平成23年3月25日、利率：12%)に基づき、前述の通り短期のつなぎ資金として運転資金(借入残高4億円)を借り入れております。なお、本件増資の調達資金は新規のシニア住宅施設の開発資金として利用する予定であり、ミッドナイトエクスプレスからの借入金の弁済には今後の収益を充当する予定でありますので、本件増資の調達資金をミッドナイトエクスプレスからの借入金への弁済として充当することはありません。

また、さくら浄苑に関しては、さくら浄苑の代表者であります池谷氏を、当社の上場以前(平成11年頃)に、渡壁氏のネットワークの中から、近隣業務(開発地の周辺の、住民の方々との折衝や調整業務)及び不動産に関する付帯工事のスペシャリストとしてご紹介を受け、当時経通ネットワークの代表者でありました池谷氏と近隣業務に関する取引を開始し、池谷氏が平成22年2月にさくら浄苑の代表者に就任したことに伴い、さくら浄苑の代表者であります池谷氏から用地情報等をご提供いただいたものであります。

また前述の通り、さくら浄苑からは、当社のシニア住宅事業に関する業務提携を検討した企業をご紹介いただいた経緯があり、その際、同社に対して当社がシニア住宅事業に関する当社の優位性、市場の将来性等を説明しております。

池谷氏は当社のシニア住宅事業に相当の知識を有するとともに、当社の同事業の将来性、他社との差別化、これらによる増収への期待等、当該事業の価値を相当ご評価いただいているものと思われまます。

そうしたことにより、当社のシニア住宅事業への理解度から、本件増資を引受けていただく素地となったものと認識しております。

なお、さくら浄苑は、当社シニア住宅事業及びマンション分譲事業の顧客をターゲットとした墓地事業における顧客層の拡大と、当社の販売力を活かした業績向上が大きなメリットであると判断したとのことであります。当社といたしましても、本件中期経営計画に実現に向け、今後新たな事業としてフィー事業を積極的に展開していく所存であり、墓地販売における手数料等によるフィー収益の獲得も視野に入れており、さくら浄苑との取り組みに関して、前向きに検討してまいる所存であります。

経通ネットワークも、当社の上場以前(平成11年頃)からの取引先であります。

創業期の当社は、資金力もなく、与信力もなかったため、入手した土地情報に当社の物件企画をつけ、資金力のある事業パートナーにその案件を取得していただき、その案件の販売を当社が請け負う販売代理事業を中心に事業展開しておりました。その後、与信力の向上に伴い、事業規模の拡大と収益性の向上を図る目的で、自社分譲事業へと事業をシフトしてまいりました。

そのような中で、渡壁氏からは、平成11年に当社の取締役にご就任いただいた当初から、前述の事業パートナーや仕入情報を入手するために地元不動産会社及び建設会社等の取引先の多くを紹介いただいております。その中で、マンション開発には欠かせない近隣業務に強い取引先として、経通ネットワークをご紹介頂きました。なお、そのご紹介いただいた当時に、経通ネットワークの代表者は、現在さくら浄苑の代表者を務めております池谷氏でありました。以来、経通ネットワークは、当社の開発案件の近隣業務や地盤改良工事等、不動産開発に付随する工事の請負を施工会社と共同で行ってきており、これまでに当社が横浜地区で開発してきた、多くの不動産案件に関し取引の実績があります。

割当先各社からは、従来より当社の企業理念や事業性等を良く理解していただいております。当社の企業価値向上に向け、今後も事業面でご協力いただけること、当社の成長の鍵を握

るシニア住宅事業にかかる新規事業資金の調達に関しても、ご理解を得たことから、本件増資の割当先として選定いたしました。

とりわけ、さくら浄苑からは当社のシニア住宅事業を非常に高く評価いただいております。また、株式会社経通ネットワークからは、当社の不動産事業を高く評価いただいております。両社からは将来の当社株価の回復や今後の事業提携を視野に入れ、十分な事業シナジーが期待できるとの判断から金銭出資に加え、各社が当社に対して有する金銭債権の現物出資にも応じていただいたものであります。

なお、さくら浄苑や経通ネットワークが現物出資財産となります当社に対する金銭債権を買い取った経緯に関しましては、本リリース「2. (3) 本件増資の経緯について」に記載の通りであります。

両社とも、当社のビジネスパートナーであり、当社への協力により、当社が早期に再生することで、将来のより大きなビジネスシナジーを具現化することに繋がると判断し、当社債権を取得したと伺っております。

当社といたしましては、割当先各社とも、本件増資の引き受けに際して、現在の厳しい環境下で再生に向かっている当社を高く評価いただいていることであると認識しております。また、当該割当先各社とは、今後のビジネスを展開する上でも、継続的にご協力いただきたい取引先であり、これらの点から、今回の割当先として選定したものであります。

なお、当該割当先各社におきましては、反社会的勢力の影響を受けるものでない旨の確認書を受領するとともに、第三者調査機関であります株式会社企業情報センター(大阪府大阪市)への照会等により反社会的勢力と関与がない旨を確認しております。

### (3) 割当先の保有方針

割当先各社の保有方針に関しましては、特段の取り決めはありません。

当社としては、なるべく中長期で保有していただきたい旨お願いをしておりますが、強制力のある合意には至っておりません。しかしながら、株式を譲渡する場合には事前にご報告をいただくことにつきましては合意を得られる見込みであります。

また、割当先各社とも継続的に事業を営んでいる企業であり、今回の当社株式の取得に当たっても、自己の計算及び意思決定において当社株式を取得したものと認識しており、当社株式の保有にあたっては、それぞれ各社独自に権利の行使及び意思の決定が行われるものと見込まれます。

なお、当社と当該割当先各社との間において本件増資による割当新株式について、本新株式発行日であります平成22年7月29日から2年間以内にその全部又は一部を譲渡した場合には、その内容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、及び当該報告内容が公衆縦覧に供されることに同意することにつき確約を得る予定であります。

#### (4) 割当先の払込に要する財産の存在について確認した内容

当社は、割当先各社に対して、以下の通り払込に要する資金等の状況を確認しております。

##### ①ミッドナイトエクスプレス

ミッドナイトエクスプレスに関しましては、本件増資の引受けに関するヒアリングの過程での意思確認のほか、同社の払込に要する資金及び財産状況につきヒアリングすると同時に、決算数値及び通帳等の残高等により、自己資金での払込が可能であることを確認しております。

###### (a) 金銭出資に関する資力の確認

ミッドナイトエクスプレスの金銭出資による引受金額は約 200 百万円で、当社は、受領いたしました預金通帳の写しにより、残高を確認し、払込の確実性を確認いたしました。

残高の確認に際しては、主な入金取引に関して、その内容を小池氏にヒアリングし、自己資金であることを確認いたしました。

##### ②さくら浄苑

さくら浄苑に関しましては、本件増資の引受けに関するヒアリングの過程での意思確認のほか、同社の払込に要する資金及び財産状況につきヒアリングすると同時に、決算数値及び通帳等の残高等により、自己資金での払込が可能であることを確認しております。なお、同社は、直近の事業年度の決算書においては債務超過であります、その後の営業収入により払込資金を確保したとのことであります。

なお、個別の取引先に関しましては、守秘義務の観点から開示を差し控えていただきます。

###### (a) 金銭出資に関する資力の確認

さくら浄苑の金銭出資による引受金額は約 90 百万円で、当社は、この払込の確実性を以下の方法により確認いたしました。

- (1) さくら浄苑より受領した通帳の写しにより、直近の同社預金残高を確認いたしました。
- (2) 通帳の残高とは別に、同社が取り組んだマンションの買取転売案件の売却資金が入金済であることを、当該案件に係る契約書の写しや、転売先へ発行した領収書の写しを照査することで確認いたしました。
- (3) 同様に池谷氏より、同社が販売中の千葉袖ヶ浦の墓地（全 431 区画）の一部を共同事業主に売却し、この売上代金が入金済であることを、当該共同事業主より受領した預金小切手（銀行振り出し）の現物と、当該共同事業主へ発

行した領収書の写しを照査することで確認いたしました。

以上の点から、同社の払込に必要な資金は確保されているものと判断いたしました。

**(b) 債権買取資金が自己資金であるかの確認**

さくら浄苑の本件増資における当社に対する金銭債権の現物出資（デット・エクイティ・スワップ）の対象となる債権の取得資金は自己資金である旨ヒアリングしております。当社は、このヒアリング結果を以下の方法により確認いたしました。

- (1) さくら浄苑より受領した通帳の写しと、それにかかるヒアリングにより、通帳に記帳された債権の取得資金の一部が営業収入によるものであることを、当該契約書の写しを併せて照査することにより確認しております。
- (2) 債権買取の一部は現金にて支払ったとヒアリングしておりますが、さくら浄苑より受領した通帳の写しによれば、債権買取が実行された 5 月 31 日時点の預金残高で、概ね債権買取額相当の残高を有しており、その点も加味し、当社といたしましても、債権買取に関する資金は自己資金によるものと判断したものであります。

**③経通ネットワーク**

経通ネットワークに関しましては、本件増資の引受けに関するヒアリングの過程での意思確認のほか、同社の払込に要する資金及び財産状況につきヒアリングすると同時に、決算数値及び通帳等の残高等により、自己資金での払込が可能であることを確認しております。なお、同社は、直近の事業年度の決算書においては債務超過であります。その後の営業収入により払込資金を確保したとのことであります。

なお、個別の取引先に関しましては、守秘義務の観点から開示を差し控えていただきます。

**(a) 金銭出資に関する資力の確認**

経通ネットワークの金銭出資による引受金額は約 10 百万円で、当社は、受領いたしました預金通帳の写しにより、残高を確認し、払込の確実性を確認いたしました。

**(b) 債権買取資金が自己資金であるかの確認**

経通ネットワークの本件増資における当社に対する金銭債権の現物出資（デット・エクイティ・スワップ）の対象となる債権の取得資金は自己資金であることを、当社は、以下の方法により確認いたしました。

- (1) 経通ネットワークより受領した通帳の写しと、それにかかるヒアリングにより、通帳に記帳された債権の取得資金の一部が営業収入によるものであることを、当該契約書の写しを併せて照査することにより確認しております。
- (2) 債権の買取に関しては、債権買取の一部は現金にて支払ったとヒアリングしておりますが、当該現金収入に関しては、それまでに複数案件の仲介・コンサル

ディング取引の実績があり、当該取引収入により賄ったとを、当該取引に係る契約書の写しとともに、取引先へ発行した領収書の写しを照査することで確認しております。

なお、本年5月28日付で建設会社から経通ネットワークへ債権が譲渡された債権譲渡通知を、本年5月31日付でリース会社からさくら浄苑へ債権が譲渡された債権譲渡通知を受領しており、割当先が現在の債権者であることを確認しております。

さくら浄苑及び経通ネットワークの本件増資における当社に対する金銭債権の現物出資（デット・エクイティ・スワップ）の実行にあたり、その対象となる現物出資の目的となる貸付金銭債権について、払込期日付で、これを現物出資財産として充当する旨を明記した書面を当社に対して提出いただくことを予定しております。

（5）株式貸借に関する契約

割当先からは、当社株式の借株を行わない旨、報告を受けております。

（6）その他の事項

当社及び原債権者並びに割当先との間には、その他特段の付帯契約がないことを確認しております。

## 7. 募集後の大株主及び持株比率

募集前（平成 22 年 7 月 12 日現在）			募 集 後		
(株)ランドコーポレーション	4,356,000 株	7.13%	(有)さくら浄苑墓地共同事業組合	12,662,700 株	14.43%
松谷 昌樹	3,870,000 株	6.33%	(株)ミッドナイトエクスプレス	7,662,800 株	8.73%
山口 良治	3,000,000 株	4.91%	(株)経通ネットワーク	6,340,900 株	7.23%
柳 馨烈	3,000,000 株	4.91%	(株)ランドコーポレーション	4,356,000 株	4.96%
高石 充	3,000,000 株	4.91%	松谷 昌樹	3,870,000 株	4.41%
立川 了大	3,000,000 株	4.91%	山口 良治	3,000,000 株	3.42%
坪田 實	2,629,600 株	4.30%	柳 馨烈	3,000,000 株	3.42%
(株)ブラットホーム	1,260,600 株	2.06%	高石 充	3,000,000 株	3.42%
金子 賢司	1,000,000 株	1.64%	立川 了大	3,000,000 株	3.42%
橋口 秀	1,000,000 株	1.64%	坪田 實	2,629,600 株	3.00%

(注) 1. 上記の割合は、小数点以下第三位を四捨五入して算出しております。

2. 募集前の大株主構成は平成 22 年 2 月末日時点の株主名簿を基に、平成 22 年 7 月 12 日までに当社が確認した大量保有報告書及び当社がヒアリングした結果に基づいて作成しております。

## 8. 今後の見通し

本件増資による今期業績への影響については、今後判明し次第速やかにお知らせいたします。

(企業行動規範上の手続き)

### ○ 企業行動規範上の手続きに関する事項

本件増資による新株式の発行により増加する新株式に係る議決権の数は 266,664 個であり、現在の発行済の株式に係る議決権の総数 610,962 個で除すと 43.65%となり、また、平成 22 年 1 月 12 日付及び平成 22 年 2 月 27 日付で発行した新株式に係る議決権の数である 192,448 個を考慮すると、本件増資前の発行済株式の議決権の 109.70%となり、当社株式は 25%以上の大幅な希薄化が生じることとなります。そこで、当社は、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 条の定めに基づき、本件増資による新株式発行の

必要性及び相当性について客観的な意見を得るため、当社から一定程度独立した者である大塚和成弁護士(三井法律事務所)(注1)及び当社の社外監査役であります齊藤守人、松本隆一、五十嵐啓二の4名から構成される第三者委員会(以下、「本第三者委員会」といいます。)を設置し、本第三者委員会において本件増資による資金調達の必要性と相当性について調査・検討いただきました。本第三者委員会は、調査・検討の充実を期するため、設置後直ちに1名の弁護士と3名の当社役職員を調査員に選任し、調査体制を整え、資料収集と調査にあたらせました。本第三者委員会は、これまでに計4回の委員会と、委員の指示によって調査員連絡会を適宜開催したほか、当社代表者である松谷その他関係者のヒアリングを実施し、委員間で綿密な連絡を取り合うなどして慎重な調査・検討を行いました。その結果、本件増資による新株式の発行により既存株式の希薄化が生じるものの、(I)本件増資による新株発行は、現金出資と当社に対する債権の現物出資(デット・エクイティ・スワップ)を組み合わせたものであるところ、当社には、新規シニア住宅施設の開発に伴い、土地オーナーに対して支払う敷金・建設協力金、賃貸借予約契約締結に伴う仲介手数料等として約150百万円、既存施設のオーナーチェンジに伴う建設協力金(保証金)等の追加拠出分約150百万円を概ね7月から10月末までに支払うことが予定されていることに照らせば、具体的且つ確定的な資金用途のための流動性の高い現金を確保する必要があるといえるところに、当社に対する債権の現物出資(デット・エクイティ・スワップ)が当社の業績に大きな影響を与える借入金等債務に係る金利負担を削減するほか、併せて行われる約100百万円の債務免除により債務圧縮を早期に進めることで業績の早期回復に有用であり、ひいては、これらにより、今後の機動的な資本政策が可能となる財務基盤の強化を図ることができるものであるから、当社には、本件増資により資金調達を行う必要性があり、また、(II)本件増資の経緯その他の開示された事情による限り、目的の相当性、本件増資の非代替性、方法として金銭出資による資金調達に加えて現物出資(デット・エクイティ・スワップ)による新株式発行を行なう相当性も認められるうえ、本件増資を実施する効果が相応に認められるところ、金融機関の融資姿勢の厳格化等から、当社グループの属する不動産業界を取り巻く環境は依然として厳しい状況にあるため、借入や社債発行などの間接金融による資金調達が著しく困難であり、株価の低迷している状況では公募増資も現実的ではなく、また、平成21年8月発行の新株予約権が残存する現時点での新規の新株予約権や新株予約権付社債の発行も難しく、このように他の資金調達方法との比較では、本件増資による新株発行によるほかなく、当社の資金需要とその置かれた状況に照らせば、本件増資による新株発行の発行価額、発行数量その他の発行条件も相当であるのであって、本件増資による新株発行に伴う希薄化が生じたとしても、本件増資による新株式発行で、(i)約3億円の金銭出資により、本件中期経営計画に基づくシニア事業等の開発が促進すること、(ii)約1億円の債務免除益が得られ、当期の期間損益の改善が得られること、(iii)約5億円の債務圧縮によりバランスシートの健全化及び金利負担の軽減がはかれること、(iv)新興不動産会社に対する評価が厳しい中、財務内容の改善及びシニア住宅事業の推進が図ら



れ、ステークホルダーのレピュテーション向上が見込めること等、当社の既存株主の得られるメリットが大きいとのことで、本件増資における金銭出資及び現物出資（デット・エクイティ・スワップ）による新株式発行が、株主価値の向上に繋がるものと認識しているとのことであるとのことであり、これによる調達資金で大幅に減少した自己資本の増強による財務体質の強化、及び収益機会の拡大や収益性の向上を図ることができ、これが呼び水となり、今後の収益力の向上、改善が期待され、当社グループの企業価値向上に寄与することが期待できるとすれば、本件増資による発行数量及び希薄化の規模は合理的であるとの判断を覆すに足る理由は見出し難く、その条件の相当性が認められることから、本件増資による新株発行の方法及び条件はいずれも相当性があると判断する旨の意見を、平成22年7月13日付で取得しております。

（注 1）当社と大塚和成弁護士（三井法律事務所）の間には、顧問契約を含め、これまで一切取引をした事実はなく、独立性は確保されています。

9. 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20年2月期	平成21年2月期	平成22年2月期
連結売上高	52,175百万円	45,730百万円	18,089百万円
連結営業利益	7,540百万円	△445百万円	△3,208百万円
連結経常利益	6,306百万円	△2,029百万円	△5,477百万円
連結当期純利益	2,942百万円	△9,071百万円	△5,836百万円
1株当たり連結当期純利益	15,693.01円	△48,632.63円	△165.06円
1株当たり配当金	3,500円	0円	0円
1株当たり連結純資産	74,862.55円	22,714.65円	6.28円

(注) 当社株式は、平成21年7月4日付で株式1株につき100株の割合をもって株式分割を行っております。

(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22年6月末日現在)

	株式数	発行済株式数に対する比率
発行済株式数	61,096,200株	100.00%
現時点の転換価額(行使価額)における潜在株式数	92,004,000株	150.58%
下限値の転換価額(行使価額)における潜在株式数	92,004,000株	150.58%
上限値の転換価額(行使価額)における潜在株式数	92,004,000株	150.58%

(3) 最近の株価の状況

① 最近3年間の状況

	平成20年2月期末日	平成21年2月期末日	平成22年2月期末日
始値	224,000円	86,500円	◇ 5,760円
高値	※1 229,000円	※1 86,500円	※1 ◇ 12,600円
	※2 231,000円		※1 128円
安値	※1 68,100円	※1 6,760円	※1 ◇ 3,440円
	※2 188,000円		※1 26円
終値	89,400円	6,760円	29円

(注) 1 最高・最低株価は、平成19年3月1日から平成20年2月28日までは東京証券取引所市場第二部、平成20年2月29日以降は東京証券取引所市場第一部における株価であります。また、平成20年2月期における最高・最低株価の

うち、※1 印は東京証券取引所におけるものであり、※2 印はジャスダック証券取引所におけるものであります。なお、平成 19 年 4 月 11 日付にてジャスダック証券取引所に対し上場廃止申請を行っております。これに伴い、ジャスダック証券取引所における最高・最低株価は、最終取引日である平成 19 年 5 月 12 日までの株価について記載しております。

- 2 当社株式は、平成 20 年 2 月 29 日付で東京証券取引所市場第一部銘柄に指定されております。
- 3 当社株式は、平成 21 年 7 月 4 日付で株式 1 株につき 100 株の割合をもって株式分割を行っております。なお、◇印は株式分割による権利落前の株価を示しております。

## ② 最近 6 か月間の状況

	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月
始 値	41 円	37 円	29 円	44 円	38 円	29 円
高 値	46 円	38 円	40 円	49 円	38 円	37 円
安 値	37 円	26 円	24 円	36 円	25 円	27 円
終 値	38 円	29 円	40 円	39 円	28 円	30 円

## ③ 発行決議日前営業日における株価

	平成 22 年 7 月 12 日
始 値	30 円
高 値	31 円
安 値	29 円
終 値	29 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発行

発行期日	平成21年4月30日
調達資金の額	594,996,000円(差引手取概算額)
発行価額	1株当たり6,100円
募集時における発行済株式数	189,009株
当該募集による発行株式数	98,360株
募集後における発行済株式総数	287,369株
割当先	株式会社ユー・エス・アール 49,180株 株式会社耀耀 49,180株
発行時における当初の資金使途	人件費、販管費等、今後当社グループが事業活動を継続していくための土台として必要不可欠な運転資金に充当する予定
発行時における支出予定時期	平成21年5月以降、概ね1年間程度
現時点における充当状況	当初予定通り人件費、販管費等の運転資金に順次充当しております。

・第三者割当による第3回新株予約権の発行

発行期日	平成21年4月30日
調達資金の額	411,792,160円（発行価額と行使価額の合計額） （差引手取概算額 406,792,160円）
発行価額の総額	11,802,960円
発行価額	新株予約権1個当たり453,960円
新株予約権数	26個（新株予約権1個につき2,522株）
行使価格	1株当たり6,100円
行使期間	平成21年4月30日から平成22年4月29日
募集時における発行済株式数	287,369株
当該募集による発行株式数	65,572株
募集後における発行済株式総数	352,941株
割当先	株式会社ユー・エス・アール 32,786株 株式会社耀耀 32,786株
当該募集による潜在株式数	潜在株式数 0株
現時点における行使状況	行使済株式数 65,572株 （残数 0個）
発行時における当初の資金使途	人件費、販管費等、今後当社グループが事業活動を継続していくための土台として必要不可欠な運転資金に充当する予定
発行時における支出予定時期	平成21年5月以降、概ね1年間程度
現時点における充当状況	当初予定通り人件費、販管費等の運転資金に順次充当しております。

・第三者割当による新株式の発行

発行期日	平成21年8月27日
調達資金の額	394,995,300円（差引手取概算額）
発行価額	1株当たり61円
募集時における発行済株式数	35,294,100株
当該募集による発行株式数	6,557,300株
募集後における発行済株式総数	41,851,400株
割当先	株式会社ユー・エス・アール 6,557,300株
発行時における当初の資金使途	不動産事業用地取得資金の内、手付金等に充当するとともに、人件費、販管費等に充当する予定
発行時における支出予定時期	平成21年9月以降随時支出予定
現時点における充当状況	運転資金及び今期開設いたしました有料老人ホーム2施設の開設資金に充当しております。

・第三者割当による第4回新株予約権の発行

発行期日	平成21年8月27日
調達資金の額	5,780,611,320円（発行価額と行使価額の合計額） （差引手取概算額 5,745,611,320円）
発行価額の総額	168,367,320円
発行価額	新株予約権1個当たり1,530,612円
新株予約権数	110個（新株予約権1個につき836,400株）
行使価格	1株当たり61円
行使期間	平成21年8月27日から平成23年8月26日
募集時における発行済株式数	35,294,100株
当該募集による発行株式数	92,004,000株
募集後における発行済株式総数	127,298,100株
割当先	ENHANCEMENT CONSULTING KOREA 81,967,200株 株式会社ユー・エス・アール 10,036,800株
当該募集による潜在株式数	潜在株式数 92,004,000株
現時点における行使状況	行使済株式数 0株 （残高 110個、行使価額 61円）
発行時における当初の資金使途	シニア住宅事業の新規開設資金及び不動産事業の事業用地取得資金並びに人件費、販管費等に充当する予定
発行時における支出予定時期	平成21年9月以降、交渉の進捗に応じて支出予定
現時点における充当状況	新株予約権は行使されておらず、上記資金使途には充当されておりません。

・第三者割当による新株式の発行

発行期日	平成22年1月12日
調達資金の額	174,992,800円（差引手取概算額）
発行価額	1株当り39円
募集時における発行済株式数	41,851,400株
当該募集による発行株式数	4,615,200株
募集後における発行済株式総数	46,466,600株
割当先	長山 健一郎 2,051,200株 植田 充 1,282,000株 小泉 猛 1,282,000株
発行時における当初の資金使途	不動産事業案件の事業用地取得資金の内、手付金等に充当するとともに、主に不動産事業案件の販売のための広告宣伝費並びにその他販管費等に充当する予定
発行時における支出予定時期	平成22年1月以降随時支出予定
現時点における充当状況	当初予定通り資金使途である物件広告費等に約25百万円を充当いたしました。なお残額は、不動産事業案件の事業用地取得資金に充当しております。



・第三者割当による新株式の発行

発行期日	平成22年2月27日
調達資金の額	394,999,200円（差引手取概算額） （なお、内200,000,000円は金銭以外の財産の現物出資の給付のため資金調達はありません。）
発行価額	1株当たり27円
募集時における発行済株式数	46,466,600株
当該募集による発行株式数	14,629,600株
募集後における発行済株式総数	61,096,200株
割当先	エスリッチ投資事業組合 14,629,600株
発行時における当初の資金使途	社債償還資金・物件に係る販売費用・その他販管費等を含む諸経費
発行時における支出予定時期	平成22年2月末から4月末まで随時。
現時点における充当状況	当初予定通り社債償還資金・物件に係る販売費用・その他販管費等を含む諸経費に順次充当しております。

9. 主要株主である筆頭株主の異動

(1) 異動が生じた経緯

本件増資による新株式発行に伴い、主要株主である筆頭株主の異動が発生する見込みであります。

(2) 主要株主である筆頭株主の異動について

新たに主要株主である筆頭株主となるもの

① 商号	有限会社さくら浄苑墓地共同事業組合
② 事業内容	墓地、墓石の販売及び管理
③ 本店所在地	神奈川県横浜市西区平沼一丁目21番17-205号
④ 代表者	代表取締役 池谷 達男

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

有限会社さくら浄苑墓地共同事業組合

	議決権の数 (所有株式数)	総株主の議決権 に対する割合	大株主順位
異動前	0 個 (0 株)	0.00%	—
異動後	126,627 個 (12,662,700 株)	14.43%	第 1 位

- (注) 1. 議決権を有しない株式として発行済株式総数から控除した株式数は平成 22 年 2 月末日現在の株主名簿に基づき 248,000 株であります。
2. 平成 22 年 6 月末日現在の発行済株式総数は、61,096,200 株であります。
3. 上記の割合は、小数点以下第三位を四捨五入して算出しております。
4. 異動後の大株主の順位につきましては、平成 22 年 2 月末日現在の株主名簿を基に、平成 22 年 7 月 12 日までに当社が確認した大量保有報告書及び当社がヒアリングした結果を基として作成しております。

(4) 今後の見通し

今回の主要株主である筆頭株主の異動による当社業績への影響はありません。

以 上

(別添)

新株式発行要領

1. 発行新株式数 普通株式 26,666,400 株
2. 発行価額 1 株あたり 26 円 10 銭
3. 発行価額の総額 695,993,040 円  
上記のうち、299,996,010 円については、金銭による  
払込とし、残りの 395,997,030 円については、  
下記第 9 項の要領による現物出資（デット・エクイ  
ティ・スワップ）の払込の方法をとるものとする。
4. 資本組入額 1 株につき 13 円 05 銭
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 22 年 7 月 29 日（木曜日）
7. 払込期日 平成 22 年 7 月 29 日（木曜日）
8. 割当先及び割当株式数 有限会社さくら浄苑墓地共同事業組合  
12,662,700 株  
（うち金銭出資分 3,448,200 株、  
現物出資分 9,214,500 株）  
株式会社経通ネットワーク  
6,340,900 株  
（うち金銭出資分 383,100 株、  
現物出資分 5,957,800 株）  
株式会社ミッドナイトエクスプレス  
7,662,800 株  
（全て金銭出資によるものとなります）
9. 現物出資財産の内容及び価額 有限会社さくら浄苑墓地共同事業組合が当社に対  
して有する金銭債権の元本 298,000,000 円の内  
240,498,450 円、残債権 57,501,550 円は放棄の予  
定  
株式会社経通ネットワークが当社に対して有する  
金銭債権の元本 203,194,769 円の内 155,498,580  
円、残債権 47,696,189 円は放棄の予定

以上