

平成 26 年 2 月 4 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 26 年 2 月 4 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 16,525,600 株
(2) 発行価額	1 株につき 金 59 円
(3) 発行価額の総額	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）の払込方法によるものとします。
(4) 資本組入額	487,505,200 円（1 株につき 29.5 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 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
(7) 払込期日	平成 25 年 2 月 21 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 788,636,620 円のうち、571,432,700 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 315,787,482 円のうち、228,571,900 円 株式会社ケイカンパニーが、当社に対して保有する金銭債権 236,268,520 円のうち、175,005,800 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を条件とします。

## 2. 募集の目的及び理由

### (1) 当社グループの事業の現状

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分譲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、さらにはあらゆる業種における販売減少と在庫過多など、とりわけ不動産市況の悪化の影響を受け、平成21年2月期より業績は大幅に悪化しました。

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、たな卸資産の売却、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、在庫の一括処分や分譲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たことに続き、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ォーム販売、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。

前期（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。一方で、平成24年末には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、景気は回復基調に向かうとの見方が増えてまいりました。不動産業界につきましては、平成24年の新設住宅着工件数は88万戸（対前年比5.8%増）となお100万戸以下の水準ではありますが、3年連続の増加となりました。また、地価公示価格もなお全国的には下落を示すものの下落率は縮小し、横ばいや上昇となる地点も増える等、業界を取り巻く状況も僅かながら好転しつつあります。

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。その結果、平成25年2月期は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。また、平成19年より参入した中国における分譲マンション事業につきましては、大規模な竣工を計画しておりましたが、中国における反日デモ等の影響から工期が延びたこと、また中国国内の金融引締めによる不動産住宅市況の悪化により、販売実績は当初計画していたものには至りませんでした。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、平成26年2月期において、純資産の額がマイナスの場合は、上場廃止基準に該当することになります。

## （2）当社グループの現状分析と今後の施策

上記のように、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5年間、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、さらに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を推進してまいりました。

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、前期及び前々期の営業損失は、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5,127百万円に比べて大幅に縮小しております。また、安定的な収益事業となってきた不動産賃貸管理事業の利益貢献によって、なお赤字は継続するものの、連結ベースの営業利益も黒字化に向けて徐々に改善されております。

セグメントの名称	平成23年2月期 (自平成22年3月1日 至平成23年2月28日)		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)	
	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	7,159	△884	357	△243	662	△497
不動産賃貸管理事業	1,034	293	963	256	976	293
連結合計	8,203	△959	1,331	△421	1,638	△507

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、当社の経営陣は次のような点が重要だと考えております。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、一定の事業資金を確保することが緊急の課題であると考えました。

そのための施策として、当社が平成25年12月12日付の「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」で公表いたしましたとおり、中国湖南省において不動産開発事業を手掛ける湖南原弘産房地産開発有限公司（以下「当該中国連結子会社」という）の全ての株式を同地区で不動産業を営む湘潭新都房地産開発有限公司に譲渡することを決定しました。この株式譲渡によって、約170百万円の特別利益等が計上できること、また当該中国連結子会社の債務超過の額（平成25年9月末で約464百万円）が消えるため連結純資産の改善に寄与すること、及び譲渡代金の取得によって当社の資金繰りが改善すること、など今後の事業戦略に適った一定の効果が期待できることから実行いたしました。なお、当該株式譲渡は平成26年1月24日付の「連結子会社の異動（株式譲渡）及び特別利益の計上並びに営業外収益の計上に関するお知らせ」で公表しましたとおり、譲渡先より代金を受領したため、譲渡を完了しております。

そのうえで、当社は、さらなる財務内容の改善を図るべく、様々な施策を検討してまいりました。当社の有利子負債は、平成21年2月期には35,420百万円に上っていましたが、その後大幅に圧縮しております。しかし、次表で示すとおり、平成23年以降は、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、その結果有利子負債の総額は約9,000百万円程度が継続し、平成25年11月末時点でも9,514百万円となっております。そこで少なくともこの有利子負債のうち30%~40%は早期に圧縮する必要があり、さらに最終的には有利子負債を現在の半分以下にすることで、金利負担及び元本返済負担の軽減と、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を目標にしております。

そこで有利子負債の圧縮と資本の増強のために、当社は、債権者からの債権の買取り又は債務免除、及びデット・エクイティ・スワップによる資本増強等の措置を検討した結果、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））を採用することとなりました。今回の現物出資（デット・エクイティ・スワップ）と一部債務免除によって、有利子負債は1,036百万円圧縮されます。同時に今後は、不動産市況の回復を背景に、さらなるたな卸資産の売却によって有利子負債を削減し、また当社による債権の買取り、債務免除等について、債権者の方々のご理解をいただきながら進めることを考えており、来期中には一定の利益を確保できる経営体質へと転換させ、新規の資金調達も可能になるよう、再生計画を策定中です。なお、今後におけるデット・エクイティ・スワップによるさらなる増資は、既存の株主への影響を考慮して現段階では想定しておりません。

(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 第3四半期
有利子負債	9,224	9,114	9,201	9,514
たな卸資産	8,187	10,500	13,249	14,406
総資産	12,331	14,436	17,320	18,985
有利子負債比率	74.8%	63.1%	53.1%	50.1%

### (3) 本資金調達方法を選択した理由

当該新株発行を選択するにあたっては、金融機関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も検討いたしました。しかし、各取引金融機関から借入金の期限延長や元金弁済の停止をお願いしている状況下においては、新規の融資または新たな社債発行による資金調達は困難だと判断いたしました。

また、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）に該当するため、猶予期間に入り、平成26年2月期において、純資産の額がマイナスの場合は、上場廃止基準に該当することになります。当社は、平成13年9月の上場以来、多くの株主の皆様を支えられてまいりました。前期末（平成25年2月末）でも8,685名の株主様がおります。そのため、早期に債務超過を解消して上場を維持し、同時に事業の立て直しを図るとともに、中期的に株主の方々に利益を還元できるように努力することが経営上の優先課題と考えました。

しかしながら、当社の平成26年2月期第3四半期（平成25年11月末）時点の連結財務諸表におきましては、純資産は925百万円の債務超過となっており、この債務超過を解消するには、第4四半期（平成25年12月から平成26年2月の3ヶ月間）に収益面で大幅な改善をするか、資本の大幅な増強をするか、いずれかまたは双方の実現が不可欠となります。一方、現在のたな卸資産の状況等を考えると、残された3ヶ月間に大幅な利益を上げて、債務超過を解消することは極めて困難と思われるため、上場廃止を回避するためには、資本の増強による方法が最も実現性が高いものと判断いたしました。

上場企業が資本を増強するためには新たに株式を募集することが考えられます。その募集の方法としては、株主割当、公募、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も検討いたしました。英国などの事例と異なり、所謂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、また英国の場合と比較して、権利確定日以降の株価とライツの価格が流通市場において理論価格通りに形成されにくいことが考えられること、さらに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。また公募増資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当かについて検討し、①新株予約権の第三者割当、②優先株式の第三者割当、③特定の者への普通株式の割当、などの選択肢を想定いたしました。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については、引受先が要求する発行条件によっては定款変更が必要であり、やはり時間がかかること、などを鑑み、今回のように時間的な猶予がない状況では困難と考えました。そこで、③の第三者割当による新株発行によることといたしました。

また、第三者割当による新株発行には、金銭の払込み、または金銭以外の財産の現物出資が考えられます。そこで、金銭による払込みによる第三者割当増資も検討いたしましたが、有利子負債がなお多額に存在し、かつ債務超過の状態では金銭による増資に依拠してただける割当先を見つけることは困難でした。このような状況から、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が、最も適当であると考えました。そこで、当社が置かれた厳しい状況の中で当社の財務改善と事業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、割当予定先と交渉を行い、本件増資を決定致しました。

以上の詳細な検討を踏まえ、当社取締役会において、本件増資の実行について審議を行ったところ、

- ・当社グループが、財務内容を改善するためには、本件増資を実行する必要性があること
- ・割当先への本件増資の実行によって、財務基盤が改善すれば、中長期的な観点からは、当社グループの企業価値及び株主価値の向上に資するものと考えられること
- ・増資による純資産の増加効果だけでも975百万円相当となり、結果として債務超過の解消が期待できること

などの理由から、本件増資は、既存株主の皆様にも十分な利益をもたらすことができるものであり、本件増資の実行には合理性があるものと判断されました。

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、債務の圧縮と今後の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求められ、本件増資によって債務超過を解消し、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、当該取締役会において、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か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、債務超過の状態を解消し、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。

なお、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も、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、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、発行手続きに関しても相当との意見を受領しております。

### 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 975,010,400 円 (全額現物出資の方法による)

発行諸費用の概算額 3,000,000 円

(内訳) 弁護士費用 500,000 円

第三者委員会設置費用 1,000,000 円

各種書類作成費用 1,000,000 円

登記費用 500,000 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 (債権譲渡先: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	322,084,051 (内遅延損害金 232,669,380)	14.6%	工事代金の未払債務 であり、利率は遅延 損害金のレート
①三井住友建設株式会 社(債権譲渡先:セブン シーズ・アセット・マネ ジメント株式会社)	平成 20 年 8 月 29 日	平成 20 年 9 月 5 日	98,649,482 (内遅延損害金 56,258,310)	14.6%	
②株式会社広島銀行 (債権譲渡先:セブンシ ーズ・アセット・マネジ メント株式会社)	平成 18 年 8 月 31 日	平成 25 年 10 月 31 日	129,922,418 (全て元金)	2.475%	当初の借入は株式会 社広島銀行からだ が、その後、当社に 対する債権が「せと みらい投資事業有限 責任組合」に債権譲 渡された
③合同会社ルイージ (債権譲渡先:株式会社 フォルティス)	平成 22 年 10 月 25 日	平成 22 年 10 月 25 日	249,348,649 (全て元金)	—	平成 19 年 6 月 28 日 付の匿名組合契約に 基づく追加出資負担 に係る債務
④株式会社プレンティ (債権譲渡先:株式会社 ケイカンパニー)	平成 24 年 7 月 31 日	平成 24 年 10 月 31 日	175,005,800 (全て元金)	10.0%	債務保証契約に基づ く保証債務につき準 消費貸借契約を締結

#### (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 水島富和) 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。その後、平成 22 年 3 月 29 日宇都宮のホテルを売却して返済に充当したものの、全額返済には及ばず、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、全額弁済にはならず、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279,000円を弁済する内容の「合意書」を締結しました。これまでの返済状況は、34ヶ月分で9,486,000円を弁済しておりますが、506,637,453円（うち遅延損害金288,927,690円）が債務残高となっております。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・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。）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407,987,971円のうち322,084,051円相当部分、及びセブンシーズAMの有する債権98,649,482円の全額となります。

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）より東京都大田区大森中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。今回の現物出資の対象となる債権は、セブンシーズAMの有する金銭債権217,138,000円のうち、129,922,418円相当部分となります。

③ 合同会社ルイージ（以下「ルイージ」という。）

当社は、平成19年6月28日にルイージ（東京都港区六本木6-7-6 職務執行者 赤津忠祐）と渋谷区道玄坂2丁目の店舗付オフィスビル建設プロジェクトに関して匿名組合契約（出資者：株式会社原弘産7.5% 他2社 営業者：ルイージ）を締結しました。当時、マンション事業と並行して首都圏での大型不動産の出資により業績を伸ばしていたことから、前社長（原將昭）が、同業他社より紹介を受け、開発事業投資の一環としてこの匿名組合出資に応じたものです。平成22年10月25日には、当該物件の売却が決まったものの、当初予定した売却価格を大きく下回ったことから、匿名組合契約に基づき出資者である当社に対して追加出資の要請がなされました。しかしながら、当社はその資金が捻出できなかったため、未払金272,148,649円を計上することになりました。その後、平成23年5月23日に当社はルイージとの間で債務弁済契約を締結し、月次の弁済を行ってまいりましたが、なお249,348,649円の未払金が残りに、これを、平成25年12月19日に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日にその全額を債権譲渡契約に基づきフォルティスが取得いたしました。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金銭債権249,348,649円全額となります。

④ 株式会社ケイカンパニー（以下「ケイカンパニー」という。）

当社は、平成20年2月29日に、韓国の事業者との間で締結した風力発電装置に関する技術



使用許諾契約に基づく韓国国内における技術使用許諾料に相当する債権 400,000,000 円を、平成 21 年 2 月期の運転資金確保のために、株式会社プレんティ（東京都港区六本木 4-8-5 代表取締役 佐々木栄一）に譲渡し、その際に譲受先からの要請に基づき、当社が当該債権について債務保証契約を締結しました。当社の当該債権譲渡代金の使途は、平成 21 年 2 月期の運転資金となっております。なお当該債権は、平成 21 年 11 月 6 日から株式会社プレんティから株式会社三恵（東京都港区赤坂 6-13-19 代表取締役 植木剛）に、また平成 23 年 10 月 3 日に株式会社三恵からケイカンパニーに譲渡されております。それらの債権譲渡の経緯は明らかではありませんが、いずれの企業も現在の債権者であるケイカンパニーの株主である佐々木華奈氏の同族企業であります。その後、主債務者であった韓国の事業者から一部弁済がなされたものの、財務状況の悪化により満額回収が困難になったことから、平成 24 年 7 月 31 日に残債務である 250,449,041 円について、保証契約に基づく保証債務として、当社はケイカンパニーと準消費貸借契約を締結し、定期的に一部弁済をしておりましたが、なお 236,268,520 円が債務として残っております。今回の現物出資の対象となる債権は、ケイカンパニーの有する債権 236,268,520 円のうち、175,005,800 円相当部分となります。

なお、現物出資として充当されなかった金銭債権 61,262,720 円（未払利息 20,819,480 円を含む）につきましては、本件増資が完了した時点で、債務免除を受けることで合意しております。こうした保証債務の履行により、当社は主債務者である韓国企業に対して求償権が発生しておりますが、主債務者の状況から考えて回収可能性がないことから、現在当社は財務会計上も債権としては認識しておりません。

#### （４）調達する資金の具体的な使途

本件増資は、全額当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、当初の金銭債権の使途につきましては、「3.（3）対象となる債権の発生経緯」をご参照ください。

#### 4. 資金使途及びデット・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、債務超過の改善は緊急の課題であり、それに対処するには、資本を増強することが肝要であることから、今期期初より資本調達の方法について具体的な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、様々な資本増強策の中で、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月期に債務超過が解消できなければ上場廃止になることが想定されること、また現在の有利子負債残高を考慮すると株主にとって財務リスクが高いこと、などから、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

超過を解消し、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、中国連結子会社の株式売却などによって運転資金を確保しております。

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が最善であると考え、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59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61.8円に対して4.5%のディスカウント、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60.7円に対して2.8%のディスカウント、遡る6ヶ月の当社株式の終値の単純平均株価64.6円に対して8.7%のディスカウントとなっております。

なお、本件増資における発行価額は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、また割当予定先であるセブンシーズAMとフォルティスについては、現物出資される債権を譲渡債権者から取得した価格が債権の額面額を下回ることが推定されるため、払込に要する債権の額面に対してプレミアムを付けた発行価額とすることも検討いたしました。しかしながら、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。

以上の発行価額の決定方法につきましては、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、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16,525,600株であり、本件第三者割当増資前の当社の発行済株式22,347,598株の73.9%、総議決権数でも74.0%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、当社株式に相当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、平成26年2月期において、純資産の額がマイナスの場合は、上場廃止基準に該当することになります。また、当社の平成26年2月期第3四半期(平成25年11月末)時点の連結財務諸表におきましては、純資産は925百万円の債務超過となっており、この債務超過を解消するには、第4四半期(平成25年12月から平成26年2月の3ヶ月間)に収益の大幅な改善をするか、資本の大幅の増強をするか、いずれかまたは双方の実現が不可欠になります。

そうした状況下におきまして、今回の増資の額は約975百万円であり、その発行株数も16,525,600株と大規模であるものの、本件増資によって純資産は約975百万円増加し、同時に有利子負債の額はその同額分減少するため、当社の債務超過の解消と有利子負債の削減により、財務内容は大幅に改善することが想定されます。したがって、こうした資本の増強と有利子負債の圧縮が実現すれば、当社の信用力の改善によって、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、一時的な株式の希薄化は生じるものの、中長期的観点からは、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。そのため、本件増資は総合的には既存株主の利益にもつながることが見込まれます。

また、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、当社の今回の増資によって債務超過が回避できれば、上場廃止リスクが減少し、上場廃止に伴う短期的な株価下落リスクも回避できることが想定されます。さらに、当社の株式の出来高は、直近3ヶ月(平成25年10月から12月)では月間で約5百万株程度ですが、平成25年1年間の月間平均出来高は、17.8百万株でした。一方、今回の増資による発行株数は16,525,600株であり、その株数は平成25年の約1ヶ月の平均出来高に相当し、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。今回の割当先のうち、フォルティスは純投資目的であると聞いており、割当後の市場の株価次第では、売却することも考えられます。フォルティスへの割当株数は9,685,300株であり、平成25年の月間平均出来高に対しては、約半月分、また直近3ヶ月の出来高に対しては約2ヶ月に相当します。しかし、フォルティスからは、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聞いており、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。なお、割当先であるセブンシーズAMとケイカンパニーは当社の経営を中長期的に支援する意向を表明しており、中長期保有を前提としていると聞いております。

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しております。

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	東京都港区海岸一丁目1番1号		
	代表者の役職及び氏名	代表取締役 三浦 恵美		
	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 50% 中島 章智 25% 株式会社蔵人総合研究所 25%		
	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	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	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、788,636,620円の債務及び 232,023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23年9月期	平成24年9月期	平成25年9月期
	純資産	9,971	▲202,044	▲168,106
	総資産	226,581	128,081	22,614
	売上高	0	0	0
	営業利益	▲5,058	▲79,935	▲15,857
	経常利益	79,073	▲292,100	34,008
	当期純利益	79,003	▲292,206	33,938

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 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	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、315,787,482 円の債務及び 441,712 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（単 位：千円）		平成 23 年 3 月期	平成 24 年 3 月期	平成 25 年 3 月期	
	純資産	△2,996,033	△3,096,040	△2,978,338	
	総資産	848,369	639,867	28,143	
	売上高	46,254	430	8,585	
	営業利益	△4,659	△12,684	△7,188	
	経常利益	97,900	△89,020	119,502	
	当期純利益	131,896	△100,006	117,701	

a. 割当予定 先の概要	名称	株式会社ケイカンパニー		
	本店の所在地	東京都港区六本木五丁目 17 番 14 号		
	代表者の役職及び氏名	代表取締役 下里 慶		
	設立年月日	平成 22 年 6 月 11 日		
	決算期	5 月		
	資本金（発行済株式数）	900 万円（180 株）		
	役職員数	5 人		
	事業の内容	不動産業		
	主たる出資者及びその出資比率	佐々木 華奈 100%		
	主要取引先	アットホーム株式会社		
	主要取引銀行	三井住友銀行 渋谷支店		
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	該当事項無し	
	人事関係	該当事項無し		
	資金関係	当社は、当該会社に対して 236,268,520 円の金銭債務を負っております。		
	技術又は取引等関係	首都圏不動産に関する情報提供等		
c. 最近三年 間の経営 成績およ び財務状 態（単体、 単位：千 円）		平成 23 年 5 月期	平成 24 年 5 月期	平成 25 年 5 月期
	純資産	8,111	5,162	▲477,770
	総資産	623,630	854,769	346,718
	売上高	1,506	0	0
	営業利益	▲824	▲5,385	▲489
	経常利益	▲824	▲2,385	112,137
	当期純利益	▲888	▲2,949	▲482,932

(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の現状」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。

その後、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の考えの下、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、原債権者とも債務免除やデット・エクイティ・スワップによる第三者割当増資の引受につき交渉していましたが、同意を得るには至らなかったことから、セブンシーズAMからの提案を受けて、外部の専門家（株式会社ファルコン・コンサルティング：東京都千代田区五番町 2、代表取締役 宮永雅好）からの意見も参考に、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いたしました。

なお、セブンシーズAMとの間では、既存のフィナンシャル・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、現物出資として充当されなかった金銭債権 87,215,582 円につきましては、当社の財務改善が相応に進むまで返済を猶予することにつき要請しております。また、今回の募集を検討するにあたり、セブンシーズAMの保有債権の一部についての債務免除と併せて行うことも交渉いたしました。が、同意を得られませんでした。当社は今後再建を進める中で、たな卸不動産の売却が進まず、有利子負債の圧縮が思うように進展しない場合は、来期以降の財務状況も鑑み、再度免除などの要請も行っていく方針です。

また、フォルティスの代表者は三浦恵美氏であり、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大株主（発行済株式数の 6.98%を保有）である株式会社レノ（東京都港区南青山 3-8-37）の代表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、当社の株主としての持ち株比率が相当程度高くなることを避けた意向から、親会社であるセブンシーズホールディングスの大株主である株式会社レノの代表取締役である三浦恵美氏に、当社の再生に向けて、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、その債権の一部を同氏が代表を務めるフォルティスに売却したものです。フォルティスとの間では、現物出資として充当されなかった金銭債権 131,300,000 円（原債権者は株式会社千葉銀行、資金用途はマンション建設資金）と現物出資の対象となった金銭債権のうち現物出資として充当されなかった 85,903,920 円、合わせて総額 217,203,920 円につきましては、現物出資後も当社に対する金銭債権として存続いたしますが、当社の財務改善が相応に進むまで返済を猶予することにつき要請しております。また、今回の募集を検討するにあたり、フォルティスの保有債権の一部についての債務免除と併せて行うことも交渉いたしました。が、同意を得られませんでした。当社は今後再建を進める中で、たな卸不動産の売却が進まず、

有利子負債の圧縮が思うように進展しない場合は、来期以降の財務状況も鑑み、再度免除などの要請も行っていく方針です。

ところで、セブンシーズAMとフォルティスは、当初の債権者または当初の債権者と同視できる当初の債権者の同族企業などの債権者ではなく、当初の債権者やその譲受先から債権譲渡によって債権者の地位を取得しております。当社はセブンシーズAMとフォルティスが当該債権を取得した価格は認識しておりませんが、その取得対価が債権の額面以下であったことが推定されるため、その債権の額面で払込みを行って株式を取得することにつき「有利発行にあたらぬか」とか「現物出資される財産を実質価値で評価すべきではないか」という問題が指摘されることが考えられます。しかし、まず有利発行にあたるか否かの判断は、発行価額の適正さの問題であり、この点につき本件増資の発行価額は、「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」に記載の通り、市場株価によって決定されることから問題とされないと考えられます。一方、現物出資される財産を金銭債権の場合においていかなる評価によるべきか、という点については、実質価値（評価額説）か名目価値（券面額説）かが問題になります。しかし、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1項3号の価額（金銭以外の財産の価額）が当該金銭債権に関わる負債の帳簿価額を超えない場合は、検査役の検査もしくは弁護士、公認会計士又は税理士による調査は不要とされており、帳簿価額による払込み、すなわち券面額説が採用されております。また検査役による検査実務においても、既に弁済期が到来している金銭債務については、一旦会社が弁済してその代金を払込むことと経済的効果が同じことから、一般に券面額説が採用されているといわれております。したがって、本件で現物出資となる債権を額面によって払込みとすることは問題ないと判断いたしました。この点に関しては、当社の社外監査役である沖田哲義弁護士が委員を務めた第三者委員会においても同様な判断が示され、それを受けて当社の監査役全員もその意見に賛同しております。

一方、ケイカンパニーは、首都圏で不動産業を営む事業者です。この度の現物出資の対象となる債権は、平成20年2月29日に当社が風力発電装置に関する技術使用許諾契約に基づく債権をケイカンパニーの株主である佐々木華奈氏の同族会社であった株式会社プレんティに譲渡した際に行った保証債務契約に基づくものであります。その後当該債権が株式会社三恵を経て、ケイカンパニーに譲渡された後の平成24年7月31日に、当社はケイカンパニーとの間で準消費貸借契約を締結し、平成24年10月31日に弁済期限が到来いたしました。ケイカンパニーからは、今後も当社の不動産関連事業のパートナーとして物件情報の提供や当社のたな卸不動産の処分に積極的に協力していきたいとの申し出を受けており、大株主として当社の事業の発展に協力していきたいとの意向が示されております。なお、第三者割当増資引受け後の残債務（元利金61,262,720円）については、当社の債務状況に鑑み、債権元本及び利息債権の全額について債務免除することを要請し、債務免除をすることに同意を得ております。



### (3) 割当先の保有方針

本株式の割当予定先であるセブンシーズAMは、本第三者割当増資により取得した当社株式について、中長期に保有する意向であり、当社はセブンシーズAMより、財務内容及び収益状況の改善について、各種助言や支援をいただく予定です。セブンシーズAMからは、一連の取り組みにより、財務状況及び収益状況が改善するなど、再生の目途が立つまでは保有していくとの意向を聞いております。弊社の経営陣といたしましては、たな卸資産の圧縮等によって当社の有利子負債が適正なレベル（現状から40～50%程度の削減を想定）まで減少し、財務体質が改善され、さらに既存事業と新規事業によって収益状況が回復するなど、再生の目途が立つまではセブンシーズAMには株式を保有しつつ、当社の財務改善の助言等の支援をしていただくことを要請するつもりです。なお、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、したがって取締役の派遣などについても特段予定していないことを口頭にて確認しております。

また、フォルティスは、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。

ケイカンパニーからは、引き続き当社のたな卸資産の売却等につきアドバイスをいただくなど、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ことから、当社株式を中長期的に保有する方針である旨の意向を口頭で受けております。

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が、当社は、会計帳簿等によって当該金銭債権の実在性、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及

びセブンシーズAM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、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、同社の親会社であるセブンシーズホールディングスの銀行預金通帳の写し及びセブンシーズAMから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、その買取原資を確認しました。その結果、親会社の昨年12月時点の月中（12月20日時点）の普通預金残高が取得額面を超えていること、また12月24日時点の当座勘定貸越約定契約の極度額が160百万円相当であったこと、1月9日にはさらに500百万円の極度額に引き上げられていることを確認しております。セブンシーズAMの親会社からの借入極度額は、ルイージ、三井住友建設及びセブンシーズ債権回収株式会社から、それぞれ平成25年12月19日、同年12月26日、平成26年1月15日に譲渡された債権の額面金額の合計（973百万円）には満たないものの、ルイージから取得した債権（額面249百万円）と三井住友建設から取得した債権（額面506百万円）のうち407百万円は平成26年月15日にフォルティスに譲渡していることから、最終的な保有債券の額面は315百万円であります。詳しい資金の決済方法などは聞いておりませんが、セブンシーズAMからの説明では、譲受債権の取得価格の総額は、極度額（500百万円）以内であったとのことです。また、フォルティスにつきましては、その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との説明を受けております。そこでコミットメントラインの存在を証明する書類とレノの手元資金の平成26年1月14日時点の残高証明によって確認したところ、セブンシーズAMより取得した債権の額面金額の合計（788百万円）には満たないものの、口頭にて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受けております。

なお、セブンシーズAMは当社株式を中長期で保有する意向であることから、グループ内の投資資金を親会社からの借入れによって調達して投資を継続するとの説明を受けております。一方、フォルティスは純投資であることから、当社株式を市場で売却してレノに対して借入を返済する可能性があるとして口頭でフォルティスより聞いております。

また、ケイカンパニーについては、当初の債務発生原因となった当社からの債権譲渡の相手先である株式会社プレんティの同族会社であり、株式会社三恵、そしてケイカンパニーへの債権譲渡につき、その法的有効性について、確定日付の譲渡通知により確認をしております。

#### （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、第三者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、割当先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 25 年 8 月 31 日現在）		募 集 後	
日本証券金融株式会社	5.92%	株式会社フォルティス	24.92%
EUROCLEAR BANK S.A. / N.V. （常任代理人 株式会社三菱東京UFJ銀行）	5.36%	セブンシーズ・アセット・マネジメント株式会社	9.97%
瓦谷 暢夫	2.56%	株式会社ケイカンパニー	7.63%
VP BANK (LUXEMBOURG) S.A. （常任代理人 株式会社三菱東京UFJ銀行）	2.18%	日本証券金融株式会社	3.41%
神 林 忠 弘	1.43%	EUROCLEAR BANK S.A. / N.V. （常任代理人 株式会社三菱東京UFJ銀行）	3.08%
熊 谷 正 昭	0.93%	瓦谷 暢夫	1.48%
竹 内 勝 徳	0.89%	VP BANK (LUXEMBOURG) S.A. （常任代理人 株式会社三菱東京UFJ銀行）	1.26%
内 藤 忠 一	0.71%	神 林 忠 弘	0.82%
田 中 昭 廣	0.67%	熊 谷 正 昭	0.54%
石 川 仁	0.58%	竹 内 勝 徳	0.51%

- (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 25 年 8 月 31 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、当社の純資産は 975 百万円増加することになり、債務超過の解消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、債務免除による特別利益の計上及び金利負担の軽減等が見込まれますが、現在精査中であり、業績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 165,256 個であり、平成 26 年 2 月 4 日現在の発行済株式総数 22,347,598 株より、自己株式 3,406 株を差し引いた 22,344,192 株の議

決権の数である 223,441 個の 74.0%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。

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 条の定めに従い「経営者から一定程度独立した者による当該割当ての必要性及び相当性に関する意見の入手」を実施しております。今回のファイナンスは債務超過を解消して上場廃止を回避するために不可欠であることから当該割当ての緊急性が極めて高いこと、臨時株主総会を開催して株主の意思確認を行うには時間的余裕がないこと、また、上場廃止を回避することは株主共通の利益につながることから、経営陣から一定程度独立した者として当社の社外監査役である沖田哲義弁護士、企業会計の専門家であり当社との間に何ら人的関係、契約関係のない藤井泰博公認会計士（藤井公認会計士事務所代表）及び、同じく当社との間に何ら人的関係、契約関係のない企業法務の専門家であり、また証券市場に関する専門性を有する山本友也弁護士（大堀・山本法律事務所共同代表）を第三者委員会の委員として選任し、客観的な意見を求めたところ、平成 26 年 1 月 20 日付で意見書を取得しました。

当該第三者委員会意見書では「資金使途の必要性」、「割当による債務超過解消の効果」、「他の資金調達との比較」、「発行条件等の合理性」、「発行数量の相当性」、及び「現物出資財産たる債権の実在性と有効性」を勘案し、本株式の発行が必要且つ相当であるとの結論を導いております。

なお、当該第三者委員会意見書の内容を要約すると、以下のような根拠・理由によって結論が導かれております。

① 本新株式の発行の必要性があると判断に至った根拠・理由

株式会社原弘産（以下「当社」という。）は平成 25 年 2 月期に連結ベースで債務超過（△175 百万円）となり、また平成 26 年 2 月期第 2 四半期の純資産は△792 百万円まで財政状況は悪化しており、このまま債務超過を放置すれば企業存続の危機に至る可能性がある。

一方、現在当社は、これまでの過大投資による事業全体の見直しや再構築を進めており、今後は財務内容の改善が図られれば、地域に特化した不動産事業の担い手としてビジネスの継続が可能と考えられる。そこで、財務内容の具体的な改善策の策定が重要になる。

今回の増資に関しては、デット・エクイティ・スワップによるものであるが、現在の財務状況と緊急性等を鑑みると、公募増資や金銭による第三者割当増資など他の資本調達手段を採用できる可能性は非常に難しいものと考えられる。

また、本件金銭債権の現物出資による増資は、有利子負債の削減と資本の増強には有効な手法であり、また平成 26 年 2 月末に債務超過を解消し、上場廃止のリスクを回避することは既存の株主の利益に資することを考えると、本件増資の必要性は十分に認められる。

② 本株式の発行の相当性があると判断に至った根拠・理由

本第三者割当増資が他の増資手法との比較において相当かという点については、前述の通り、非常に厳しい財務状況であること、さらに平成 26 年 2 月末までに債務超過を解消することが株主の利益に大きく影響することを鑑みると、他の方法による増資の実行が非常に困難であり、本第三者割当増資による方法以外に選択肢はないものと思われることから相当と言える。

発行条件等については、発行価額は市場株価に対してディスカウントを採用しておらず、発行決議日の前日の株式市場の終値を用いることから有利発行にあたらないと考えられ、また手続き面でも適法に行われている。

本件増資を行わない場合、平成 26 年 2 月期において債務超過を回避することは難しく、2 期連続して債務超過になれば、上場廃止基準に該当することから、上場廃止による既存株主の被害は多大であり、大幅な債務超過によって会社の残余財産がほとんどない状況では、株主価値はゼロになる可能性も高い。

割当予定先の 3 社において、民間調査会社の調査等によれば、反社会性は見出されず、当社の再建を支援する債権者であると明言している。また、割当後に経営に関与する意向はなく、当社を乗っ取って会社形骸化しようとか、上場会社という立場を利用して市場から多額の資金調達を行ったりするような潜在的リスクも想定されないとのことであった。さらに他の債権者との関係では、大口債権者である金融機関はかかるデット・エクイティ・スワップには応じないため、本割当先を選択したことは、やむを得ない事情があったものと考えられる。

一方で、今回の増資によって新たに発行される株式数は、平成 25 年 12 月末の株価（55 円）を基準に考えると発行済株数の 79%に相当し、大規模な希薄化といえるが、債務超過を解消するには必要かつ相当な額といわざるを得ない。さらに過去の株式市場での出来高を考えると、約 1 ヶ月相当の株数であることから、流動性の観点からその発行規模には相応の合理性がある。

### ③ 結論

以上①及び②の判断に基づき、3 委員によって審議した結果、全員の賛成により、平成 26 年 2 月初旬開催の対象会社取締役会において決議される予定の本第三者割当による新株式の発行は、必要かつ相当なもの判断した。

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23年2月期	平成24年2月期	平成25年2月期
連結売上高	8,203百万円	1,331百万円	1,638百万円
連結営業利益	△959百万円	△421百万円	△507百万円
連結経常利益	△1,252百万円	△674百万円	△224百万円
連結当期純利益	6,002百万円	△626百万円	△328百万円
1株当たり連結当期純利益	384.21円	△32.99円	△16.12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	33.38円	1.53円	△7.87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26年2月4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	22,347,598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23年2月期	平成24年2月期	平成25年2月期
始値	41円	90円	41円
高値	114円	94円	85円
安値	35円	28円	39円
終値	100円	42円	47円

② 最近6ヶ月の状況

	平成25年8月	平成25年9月	平成25年10月	平成25年11月	平成25年12月	平成26年1月
始値	69円	61円	70円	66円	62円	56円
高値	79円	81円	73円	67円	64円	83円
安値	61円	58円	65円	59円	48円	55円
終値	61円	70円	66円	62円	55円	62円

③ 発行決議日の前営業日における株価

	平成 26 年 2 月 3 日現在
始 値	63 円
高 値	63 円
安 値	58 円
終 値	59 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。

## 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 26 年 2 月 21 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 26 年 2 月 21 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：株式会社フォルティス

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) 株式会社フォルティス

	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	96,853 個 (9,685,300 株)	24.92%	第 1 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 3,406 株  
平成 26 年 2 月 4 日現在の発行済株式数 22,347,598 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、株式会社フォルティスは「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 16,525,600 株   |
| 2. 発行価額                     | 1 株当たり 59 円   |
| 3. 発行価額の総額                  | 975,010,400 円<br>上記金額の全て、現物出資（デット・エクイティ・スワップ）の<br>払込方法によるものとします。                        |
| 4. 増加する資本金及び<br>資本準備金に関する事項 | 資本金 487,505,200 円<br>資本準備金 487,505,200 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 26 年 2 月 21 日  |
| 7. 払込期日                     | 平成 26 年 2 月 21 日  |
| 8. 割当先及び割当株式数               | 株式会社フォルティス 9,685,300 株<br>セブンシーズ・アセット・マネジメント株式会社 3,874,100 株<br>株式会社ケイカンパニー 2,966,200 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<br>発生を条件とします。   |

以 上