

## 【表紙】

【提出書類】	有価証券届出書	
【提出先】	関東財務局長	
【提出日】	平成28年11月22日	
【会社名】	ミサワホーム株式会社	
【英訳名】	MISAWA HOMES CO.,LTD.	
【代表者の役職氏名】	代表取締役 竹中 宣雄	
【本店の所在の場所】	東京都新宿区西新宿二丁目4番1号	
【電話番号】	03(3349)8088	
【事務連絡者氏名】	経営企画部長 苅米 信俊	
【最寄りの連絡場所】	東京都新宿区西新宿二丁目4番1号	
【電話番号】	03(3349)8088	
【事務連絡者氏名】	経営企画部長 苅米 信俊	
【届出の対象とした募集有価証券の種類】	株式	
【届出の対象とした募集金額】	その他の者に対する割当	14,740,359,600円
【安定操作に関する事項】	該当事項はありません。	
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町2番1号) 株式会社名古屋証券取引所 (愛知県名古屋市中区栄三丁目8番20号)	

## 第一部【証券情報】

### 第1【募集要項】

#### 1【新規発行株式】

種類	発行数	内容
普通株式	16,865,400株	完全議決権株式であり、権利内容に何ら限定のない当社における標準となる株式であります。なお、単元株式数は100株であります。

(注) 1. 本有価証券届出書による募集(以下「本第三者割当増資」といいます。)は、平成28年11月22日開催の当社取締役会決議によります。

2. 上記発行数は、第三者割当による新株式発行に係る募集株式数15,475,749株及び第三者割当による自己株式の処分に係る募集株式数1,389,651株の合計です。

3. 振替機関の名称及び住所  
株式会社証券保管振替機構

東京都中央区日本橋茅場町二丁目1番1号

4. 本有価証券届出書の対象とした本第三者割当増資のうち自己株式の処分に係る募集は、会社法(平成17年法律第86号)第199条第1項の規定に基づいて、当社の保有する当社普通株式を処分する方法により行われるものであり、金融商品取引法第2条に規定する定義に関する内閣府令第9条第1号に定める売付けの申込み又は買付けの申込みの勧誘に該当します。

#### 2【株式募集の方法及び条件】

##### (1)【募集の方法】

区分		発行数	発行価額の総額(円)	資本組入額の総額(円)
株主割当				
その他の者に対する割当	新株式発行	15,475,749株	13,525,804,626	6,762,902,313
	自己株式の処分	1,389,651株	1,214,554,974	
一般募集				
計(総発行株式)		16,865,400株	14,740,359,600	6,762,902,313

(注) 1. 第三者割当の方法によります。

2. 発行価額の総額は、会社法上の払込金額の総額であり、資本組入額の総額は、会社法上の増加する資本金の額の総額です。また、増加する資本準備金の総額は、6,762,902,313円です。なお、自己株式処分に係る払込金額の総額は資本組入れされません。

## (2) 【募集の条件】

発行価格 (円)	資本組入額 (円)	申込株数単位 (株)	申込期間	申込証拠金 (円)	払込期間
874	437	1	平成29年1月4日から 平成29年3月31日まで		平成29年1月5日から 平成29年3月31日まで

- (注) 1. 第三者割当の方法により行うものとし、一般募集は行いません。
2. 発行価格は会社法上の払込金額であり、資本組入額は会社法上の増加する資本金の額です。なお、自己株式処分に係る払込金額は資本組入れされません。
3. 申込みの方法は、後記の申込取扱場所へ申し込むものとし、払込期間中に後記払込取扱場所へ払込金額を払込むものとし、なお、割当予定先であるトヨタホームからは、当社による当社普通株式を対象とする公開買付け（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、）が成立した場合に、本公開買付けの結果を確認した上で、増資後完全希薄化ベースの所有割合（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。）を51.00%とするために必要な数の株式（但し、100株未満を切り上げた数）について払込みが行われる予定です。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）のうち一部について、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。
4. 平成28年11月22日開催の当社取締役会決議においては、払込期間について、原則として平成29年1月5日から平成29年3月31日までとし、仮に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には平成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おります。平成28年12月7日に払込期間が確定する予定であるため、同日、訂正届出書を提出いたします。

## (3) 【申込取扱場所】

店名	所在地
ミサワホーム株式会社 本社	東京都新宿区西新宿二丁目4番1号

## (4) 【払込取扱場所】

店名	所在地
三菱東京UFJ銀行 東京営業部	東京都千代田区丸の内1-4-1

## 3 【株式の引受け】

該当事項はありません。

## 4 【新規発行による手取金の使途】

## (1) 【新規発行による手取金の額】

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)
14,740,359,600	97,000,000	14,643,359,600

- (注) 1. 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. 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。
3. 「2 株式募集の方法及び条件 (2) 募集の条件 (注3)」に記載したとおり、トヨタホームに割り当てられた株式の一部について払込みの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部について払込みがあったものとして計算した最大値です。

## （２）【手取金の使途】

本第三者割当増資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。

もとより、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入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）青木茂建築工場の登録商標））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。

さらに本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を実施することも今後検討していきます。

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を拡大するための費用に充当する予定です。

具体的な使途及び支出予定時期につきましては、以下のとおりです。

具体的な使途	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、トヨタホームによる当社の連結子会社化（以下「本連結子会社化」といいます。）を実現するための取引の一環という側面も有しており、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、上記に記載する使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。

## 第2【売出要項】

該当事項はありません。

## 第3【第三者割当の場合の特記事項】

## 1【割当予定先の状況】

## a．割当予定先の概要

名称	トヨタホーム株式会社
本店の所在地	名古屋市東区泉1丁目23番22号
代表者の役職及び氏名	取締役社長 山科 忠
資本金	74億円
事業の内容	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
主たる出資者及び出資比率	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%

（注） 本有価証券届出書提出日現在におけるものです。

## b．提出者と割当予定先との関係

出資関係	当社が保有している割当予定先の株式の数	
	割当予定先が保有している当社の株式の数	10,784,100株（普通株式）
人事関係	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。	
資金関係	該当事項はありません。	
技術関係	該当事項はありません。	
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。	

（注） 本有価証券届出書提出日現在におけるものです。

## c．割当予定先の選定理由

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を図られた、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。

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CO<sub>2</sub>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。「建てる時の安心」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が保有する当社株式(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)から変動しておりません。

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、本公開買付け及び本第三者割当増資の実施を通じて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に至りました。より具体的には、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、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ることとし、トヨタホームを割当予定先に選定しました。

なお、当社がトヨタホームとの間で平成28年11月22日付で締結した本資本業務提携契約の概要は以下のとおりです。

#### (1) 目的

トヨタホーム及び当社は、少子高齢化等によるライフスタイルの変化等を背景として、住宅市場のニーズが大きく変わってきているなか、従来の提携関係を強化することを通じて、既存の住宅事業の効率化を図るとともに、コンパクトシティ型不動産開発事業や海外事業等の新規事業においても更なるシナジー効果を創出することにより、トヨタホーム及び当社の事業の発展と企業価値の向上を目指す。

#### (2) 資本提携の内容及び方法

##### 1) 本公開買付け

- (ア) トヨタホームは、本公開買付けに係る公開買付け届出書記載の内容にて、本公開買付けを実施する。
- (イ) 当社は、本公開買付けへの賛同決議を維持し、かつ、その撤回又は変更を行ってはならない。ただし、当社の企業価値に重大な影響を及ぼし、当該賛同決議を維持することが適切でないと合理的に判断されることとなる事象が生じた場合又はトヨタホーム以外の第三者から公開買付けその他当社株式の取得等の提案がなされ、当該提案があるにもかかわらず、当該賛同決議を維持することが、当社の取締役としての善管注意義務に違反するおそれがあると合理的に判断される場合はこの限りではない。

##### 2) 本第三者割当増資

- (ア) 当社は、当社取締役会において、大要以下の条件で、第三者割当の方法により、新株式の発行及び自己株式の処分を実施することを決議し、それを撤回又は変更してはならない。

・株式の種類及び数	新株式発行	普通株式15,475,749株
	自己株式処分	普通株式1,389,651株
	合計	普通株式16,865,400株

- ・割当方法 第三者割当の方法により、トヨタホームに対して新株の発行及び自己株式の処分を行う。
- ・払込金額 1株当たり金874円
- ・払込期間 平成29年1月5日から同年3月31日

ただし、本第三者割当増資について会社法(平成17年法律第86号。その後の改正を含みます。)第206条の2の規定に従い当社の株主総会決議が必要になった場合には、平成29年3月1日から同年3月31日までとする。

- (イ) トヨタホームは、本公開買付けの結果によって取得する当社株式と本第三者割当増資によって取得する当社株式とを合計して、本取引実行後の当社株式の増資後完全希薄化ベースの所有割合を51.00%(ただし、100株未満を切り上げた数)とするために必要な当社株式について申込みを行い、当社はトヨタホームに対して、当社株式を割当てる。ただし、トヨタホームが払込みを行う日において、(a)本第三者割当

増資に関して当社が提出した有価証券届出書の効力が発生し、有効に存続していること、(b)トヨタホームによる本第三者割当増資による当社株式の取得に関し、私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律第10条第2項に基づく届出につき、同条第8項に定める待機期間が経過しており、かつ、公正取引委員会によりトヨタホームに対して排除措置命令を行わない旨の通知がなされていること、その他の本資本業務提携契約に定められた一定の条件が全て満たされていることを条件とする。なお、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することから、当社の総株主（株主総会において議決権を行使することができない株主を除く。）の議決権の10分の1以上を有する株主から、当社に対して本第三者割当増資に反対する旨の通知がなされた場合には、当社は株主総会決議による承認を受ける必要があり、その場合の払込期間は平成29年3月1日から同年3月31日までとなる。

### (3) 業務提携の内容

当社とトヨタホームは、以下に定める事業及びその他当社及びトヨタホームが別途合意する事業を、当社グループ及びトヨタホームグループの間で、相互に、提携して実施することを誠実に協議する。

- ・当社及びトヨタホームの技術・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る既存事業分野の効率化
- ・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

### (4) 本取引後の経営体制等

#### 1) 商号・ブランド

トヨタホームは、本取引後も、現時点における当社グループ各社の商号及びブランドを維持することに同意する。

#### 2) 役員体制

当社及びトヨタホームは、当社の平成29年定時株主総会終了時点以降の取締役会及び監査役会の構成について、別途誠実かつ十分に協議のうえ、候補者を決定するものとする。

### (5) 終了事由

本資本業務提携契約は、平成29年6月30日までに本公開買付け又は本第三者割当増資が行われなかったこと、本資本業務提携契約の重大な義務違反があること、法的倒産手続きが開始されたこと等の事由により、解除することができる。

### d. 割り当てようとする株式の数

当社普通株式 16,865,400株

### e. 株券等の保有方針

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。

### f. 払込みに要する資金等の状況

割当予定先であるトヨタホームの資金等の状況については、当社は、同社より、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147億4035万9600円）の調達に問題のないことを確認しております。

### g. 割当予定先の実態

割当予定先は、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株式会社の子会社であり、同社が同取引所に提出したコーポレート・ガバナンス報告書に記載している反社会的勢力排除に向けた基本的な考え方及びその整備状況を、同取引所のホームページにて確認することにより、当社は、割当予定先並びにその役員及び主要株主が反社会的勢力とは一切関係がないと判断しております。

#### h. 特定引受人に関する事項

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。

- (a) トヨタホームがその引き受けた募集株式にかかる交付株式の株主となった場合に有することとなる議決権数は、トヨタホームが本公開買付けにより買付予定数の上限である当社普通株式5,460,800株を取得することとなる場合には219,658個、本公開買付けにより当社普通株式を取得しなかった場合には276,495個となります。
- (b) 上記(a)の募集株式に係る交付株式に係る議決権数は、トヨタホームが本公開買付けにより買付予定数の上限である当社普通株式5,460,800株を取得することとなる場合には57,209個、本公開買付けにより当社普通株式を取得しなかった場合には168,654個であります。
- (c) 募集株式の引受人の全員がその引き受けた募集株式の株主となった場合における総株主の議決権数は、トヨタホームが本公開買付けにより買付予定数の上限である当社普通株式5,460,800株を取得することとなる場合には430,701個、本公開買付けにより当社普通株式を取得しなかった場合には542,146個であります。

## 2【株券等の譲渡制限】

該当事項はありません。

## 3【発行条件に関する事項】

### (1) 払込金額の算定根拠及びその合理性に関する考え方

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、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に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、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。

また、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。

### (2) 発行数量及び株式の希薄化の規模に合理性があると判断した根拠

割当予定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株式数(発行新株式数及び自己株式処分数の合計数)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、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。

#### 4【大規模な第三者割当に関する事項】

上記のとおり、割当予定先であるトヨタホームからは、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)について払込みがなされることになっております。

このため、本第三者割当増資後において、トヨタホームは、当社の支配株主となる予定であることから、本第三者割当増資は、「企業内容等の開示に関する内閣府令第2号様式記載上の注意(23-6)」に規定する大規模な第三者割当増資に該当します。

また、本第三者割当増資による発行株式数は最多で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から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)の45.16%にあたります。この場合には、本第三者割当増資により割り当てられる株式にかかる議決権の数を当社の総株主の議決権の数で除した数は0.25以上となりますので、その点からしても本第三者割当増資は「企業内容等の開示に関する内閣府令第2号様式記載上の注意(23-6)」に規定する大規模な第三者割当増資に該当します。

## 5【第三者割当後の大株主の状況】

氏名又は名称	住所	所有株式数	総議決権数 に対する所有 議決権数の 割合	割当後の所 有株式数	割当後の総 議決権数に 対する所有 議決権数の 割合
トヨタホーム株式会社	名古屋市東区泉 1 丁目23番22号	10,784,100	28.87%	27,649,600	51.00%
あいおいニッセイ同和損害保険株式会社	渋谷区恵比寿 1 丁目28番 1 号	2,058,327	5.51%	2,058,327	3.80%
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	中央区晴海 1 丁目 8 番11号	1,000,900	2.68%	1,000,900	1.85%
MG従業員持株会	新宿区西新宿 2 丁目 4 番 1 号 新宿NSビルミサワホーム株式 会社	847,933	2.27%	847,933	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)	中央区晴海 1 丁目 8 番11号	781,400	2.09%	781,400	1.44%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	港区浜松町 2 丁目11番 3 号	746,900	2.00%	746,900	1.38%
STATE STREET LONDON CARE OF STATE STREET BANK AND TRUST, BOSTON SSBTC A/C UK LONDON BRANCH CLIENTS - UNITED KINGDOM	ONE LINCOLN STREET, BOSTON MA USA 02111	729,900	1.95%	729,900	1.35%
日本生命保険相互会社	千代田区丸の内 1 丁目 6 番 6 号 日本生命証券管理部内	609,053	1.63%	609,053	1.12%
株式会社三菱東京UFJ銀行	千代田区丸の内 2 丁目 7 番 1 号	559,912	1.50%	559,912	1.03%
J.P.MORGAN CLEARING CORP - CLEARING	THREE CHASE METROTECH CENTER BROOKLYN NEW YORK 11245 USA	344,200	0.92%	344,200	0.63%
計		18,462,625	49.43%	35,328,125	65.16%

(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。

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。

3. 当社は本第三者割当増資前(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。

## 6【大規模な第三者割当の必要性】

(1) 大規模な第三者割当を行うこととした理由及び大規模な第三者割当による既存株主への影響についての取締役会の判断の内容

(大規模な第三者割当を行うこととした理由)

当社は、上記1に記載したとおり、トヨタホームとの協議を踏まえ、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を実現し、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。

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。

(既存の株主への影響についての取締役会の判断の内容)

割当予定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株式数(発行新株式数及び自己株式処分数の合計数)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(「所有割合」)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、本第三者割当増資による資金調達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。

## (2) 大規模な第三者割当を行うことについての判断の過程

上記のとおり、本第三者割当増資は大規模な第三者割当に該当することから、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。

## (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

## 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。

## 手段の相当性について

## ) 他の資金調達手段との比較

本第三者割当増資は、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、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。

## ) 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。

## 発行条件の相当性について

## ) 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。

## ) 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%を超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、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、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おりません。

**7【株式併合等の予定の有無及び内容】**

該当事項はありません。

**8【その他参考になる事項】**

該当事項はありません。

**第4【その他の記載事項】**

該当事項はありません。

## 第二部【公開買付けに関する情報】

該当事項はありません。

## 第三部【参照情報】

### 第1【参照書類】

会社の概況及び事業の概況等、金融商品取引法第5条第1項第2号に掲げる事項については、以下に掲げる書類をご参照ください。

#### 1【有価証券報告書及びその添付書類】

事業年度 第13期(自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)  
平成28年6月29日 関東財務局長に提出

#### 2【四半期報告書又は半期報告書】

事業年度 第14期第1四半期(自 平成28年4月1日 至 平成28年6月30日)  
平成28年8月5日 関東財務局長に提出

#### 3【四半期報告書又は半期報告書】

事業年度 第14期第2四半期(自 平成28年7月1日 至 平成28年9月30日)  
平成28年11月4日 関東財務局長に提出

#### 4【臨時報告書】

1の有価証券報告書の提出後、本有価証券届出書提出日(平成28年11月22日)までに、金融商品取引法第24条の5第4項及び企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号の2の規定に基づく臨時報告書を平成28年6月30日に関東財務局長に提出

#### 5【訂正報告書】

訂正報告書(上記1の有価証券報告書の訂正報告書)を平成28年7月7日に関東財務局長に提出

### 第2【参照書類の補完情報】

上記に掲げた参照書類としての有価証券報告書及び四半期報告書(以下「有価証券報告書等」といいます。)に記載された「事業等のリスク」について、当該有価証券報告書等の提出日以後、本有価証券届出書提出日(平成28年11月22日)までの間において生じた変更その他の事由はありません。また、参照書類である有価証券報告書等に記載した将来に関する記載事項については、本有価証券届出書提出日(平成28年11月22日)現在においても変更の必要はないものと判断しております。

### 第3【参照書類を縦覧に供している場所】

ミサワホーム株式会社 本店  
(東京都新宿区西新宿二丁目4番1号)  
株式会社東京証券取引所  
(東京都中央区日本橋兜町2番1号)  
株式会社名古屋証券取引所  
(愛知県名古屋市中区栄三丁目8番20号)

## 第四部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

## 第五部【特別情報】

該当事項はありません。