



平成 25 年 4 月 16 日

各 位

会 社 名 株式会社コスモスイニシア  
代表者名 代表取締役社長 高 木 嘉 幸  
( JASDAQ コード 8844 )  
問 合 せ 先 経営企画室 室長 岡村 さゆり  
( TEL. 03-5444-3210 )

**大和ハウス工業株式会社との資本業務提携、  
第三者割当増資による普通株式の発行、  
資本金等の額の減少及び自己株式の取得（第 1 種優先株式）  
並びに主要株主、主要株主である筆頭株主及び親会社の異動  
に関するお知らせ**

当社は、本日開催の当社取締役会において、大和ハウス工業株式会社（以下「大和ハウス工業」といいます。）との間で資本業務提携契約（以下「本資本業務提携契約」といい、当該契約による資本業務提携を「本資本業務提携」といいます。）を締結することを決議しました。また、当社は、当該取締役会において、本資本業務提携に従い、平成 25 年 6 月 27 日に、概要以下の事項を行うことを併せて決議しました。

- ① 大和ハウス工業を割当予定先として第三者割当の方法により新たに普通株式（払込金額の総額：9,500,022,000 円）を発行すること（以下「本第三者割当」といいます。）
- ② 本第三者割当の完了を条件として、資本金の額 4,750,011,000 円及び資本準備金の額 4,750,011,000 円をそれぞれ減少すること（以下「本資本金等の額の減少」といいます。）
- ③ 本資本金等の額の減少の効力発生を条件として、当社は、大和ハウス工業を除く第 1 種優先株式を保有する株主の全員（株式会社三菱東京UFJ銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社みずほコーポレート銀行、株式会社三井住友銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社、三菱UFJリース株式会社、株式会社あおぞら銀行、株式会社横浜銀行、みずほ信託銀行株式会社、株式会社りそな銀行、株式会社関西アーバン銀行及び信金中央金庫をいい、以下「既存優先株主」と総称します。）より、その保有する第 1 種優先株式（合計 3,050,000 株）を総額 9,150,000,000 円（1 株当たり金 3,000 円）で取得すること（以下かかる自己株式取得を「本自己株式取得」といいます。）
- ④ 本自己株式取得を条件として、第 1 種優先株式の内容のうち、当社の普通株式を対価とする取得請求権の取得価額を本第三者割当の 1 株当たりの払込金額と同額（金 490 円）へ修正し、かつ、その行使期間を平成 25 年 6 月 27 日へと早めた上で、大和ハウス工業が、その保有する第 1 種優先株式（100,000 株）について当該取得請求権を行使すること（以下「本転換」といいます。）
- ⑤ 本転換を条件として、当社は、本自己株式取得及び本転換により取得した第 1 種優先株式全て（合計 3,150,000 株）を消却すること

なお、上記各事項の実行は、当社の定時株主総会及び各種類株主総会（以下「本定時株主総会等」と総称します。）において、一連の議案が承認されることなどが条件となります。

また、本第三者割当及び本転換により、当社の主要株主、主要株主である筆頭株主及び親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. 資本業務提携契約の締結

#### 1. 資本業務提携の理由

当社は、産業活力の再生及び産業活動の革新に関する特別措置法所定の特定認証紛争解決手続き（事業再生ADR手続）において、平成21年9月28日付で全対象債権者の皆様から同意頂きました平成25年3月期を最終年度とする事業再生計画の基本方針に則り、当社の強みである新築マンション販売事業・戸建住宅販売事業並びに資金需要の少ない不動産賃貸事業（転貸事業・不動産に関する資産管理事業）、及び不動産仲介事業に経営資源を集中するとともに徹底したコスト削減を行い、少数精鋭体制での高収益体質の確立に努めてまいりました。

平成23年9月に事業再生計画に基づき事業化中止を決定した物件の売却を完了する一方で、平成22年2月より新規の事業用地の仕入れを再開し、これまでに新築マンション75プロジェクト4,427戸・戸建住宅28プロジェクト420区画の計103プロジェクト（売上換算ベースで1,480億円相当）の事業用地を取得し、たな卸資産の収益性の改善を図ってまいりました。

また、事業再生計画期間終了後の更なる経営基盤の安定とその先の未来に向けた施策にも取り組んでまいりました。具体的には不動産賃貸事業におきまして転貸受託戸数の拡大、不動産仲介事業におきましては拠点展開戦略を推し進めると共に事業用不動産の仲介・コンサルティング機能の強化を図り、更に新規事業・派生事業の創造に向けたプロジェクトチームを編成し、マンション大規模修繕工事の受託を本格的に開始するなど、多額の投資を伴わないビジネスの拡大に向けて取り組んでまいりました。

その結果、当社は、事業再生計画に定められた事業再生ADR債務1,008億円について、計画どおり全額返済を完了し、平成25年3月31日をもって事業再生計画期間が終了いたしました。

しかしながら、平成25年3月29日、当社は、事業再生計画期間の最終期である平成25年3月期の当社の連結業績について、特別損失32億円の計上などにより、当期純損失10億円を計上する見込みである旨を公表するに至りました。

また、事業再生計画期間におきまして、当社は、事業再生ADR債務の全額返済を経営の最重要課題と位置づけ、資金効率を最優先して取り組んでまいりました。具体的には、金融機関からの資金調達が限定的である中、不動産開発事業においては、共同事業としての取り組みや、事業パートナーである大手商社・建設会社等との間で当社の資金負担を軽減する事業スキームを構築し、事業展開してまいりました。しかし、事業用地の取得競争がますます激化する中、従来の資金効率を優先した事業展開では、資金負担は軽減される一方で、事業量と比較してコスト負担が増加するなど、今後、十分な事業用地を継続的に確保することが困難であると共に新たな投資も限定的となり、早急に財務体質の強化を図らなければ、当社グループの主力事業である新築マンション販売事業・戸建住宅販売事業における競争力の低下が見込まれ、将来の会社の成長性や経営基盤の安定性という観点において懸念があるものと認識しております。

そのため、当社は、事業再生計画期間終了後、当社グループの主力事業である不動産販売事業においては、資金調達力を回復させ、事業用地の取得を積極的に展開し、新築マンション販売事業・戸建住宅販売事業の競争力を高めることに加え、既存集合住宅のリノベーションや建て替え事業等への

取り組みも含めた一定のマーケットシェアを維持し、安定的な事業展開を目指す一方で、中古マンションのストック数が急激な勢いで増加していることを背景に、今後拡大が想定される不動産流通市場や大規模修繕工事・リフォーム市場等での事業拡大を図ることによる成長戦略の実現に向けた新たな投資が必要不可欠と考えております。

加えて、平成 25 年 6 月 30 日に第 1 種優先株式に係る普通株式を対価とする取得請求権の行使可能期間が開始することから、第 1 種優先株式の残高を減少させることによる優先配当金の支払負担の軽減をはじめ、将来の株式希薄化リスクを低減させること等の施策の実施も早急に対応しなければならない課題と認識しております。なお、将来の株式希薄化リスクとしては、本日現在の発行済第 1 種優先株式 3,150,000 株の全てが転換された場合、普通株式 261,845,386 株が交付され、平成 24 年 9 月 30 日現在の当社の総株主の議決権の数の 2,103.19%の割合で希薄化が生じることになります（現在有効な取得価額である 120.3 円を用いて計算しています）。

このような背景の下、当社は、上記の状況を早期に解消し、中長期的に当社の企業価値及び株主価値の向上を図るために、信用補完を目的とした他社との資本業務提携の必要性に関して十分検討して参りました。

この点、当社は、大和ハウス工業との間で、事業面では平成 21 年 9 月 11 日に当社のマンション事業における物件の共同開発等を内容とする業務提携契約を締結しており、これまでにマンションの共同事業の取組みとして 10 プロジェクトの実績があります。また、大和ハウスグループ（大和ハウス工業及びその子会社・関連会社の総称をいいます。以下同じ。）のマンション管理会社である大和ライフネクスト株式会社との間においても、平成 21 年 1 月 30 日にマンション管理等に関する業務提携契約を締結しており、当社と一体となってマンションの共用部等における資産維持に関する提案、アフターサービス等の提供やリノベーション・マンションの共同事業の取り組みをするなど、新築マンション販売事業を中心に相互に事業シナジーを高めてまいりました。また、財務面では平成 21 年 10 月 30 日に第 1 種優先株式 10 億円の第三者割当増資を引き受けていただいております。

当社は、これまでの大和ハウスグループとの提携関係や今般の調達予定額の調達の確実性、そして大和ハウス工業が当社の成長志向の高い人材や不動産開発事業における新たな商品企画・サービスを創造するなどの将来性を高く評価し、上場会社としての当社の経営の独自性を尊重していること等を踏まえて、大和ハウス工業と資本業務提携契約を締結することが、最良の選択であると判断いたしました。当社は、当社の自主性を尊重しつつ、今後の当社の成長戦略の実現に向けて、財務基盤の強化を図ると共に、当社及び大和ハウスグループ間の事業提携によるシナジーを促進し、当社及び大和ハウスグループの企業価値を向上させることを目的として、本日付で大和ハウス工業との間で本資本業務提携契約を締結し、大和ハウス工業を本第三者割当の割当予定先として選定いたしました。

## 2. 資本業務提携の内容等

本資本業務提携は、①当社の本定時株主総会等において本第三者割当、本自己株式取得及び本転換の実施に必要な議案その他当社取締役会が提案する議案を承認する決議（書面決議を含みます。）がなされていること、②大和ハウス工業による私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律（以下「独占禁止法」といいます。）第 10 条第 2 項に基づく届出について法定の待機期間が経過しかつ公正取引委員会により排除措置命令等本第三者割当による新株式の発行を妨げる措置又は手続がとられていないこと、③本第三者割当に係る本日付有価証券届出書の効力が発生し、その効力が停止していないこと、並びに、④本第三者割当の払込期日において、本自己株式取得が適法かつ有効に実行されることが合理的に見込まれること（本資本金等の額の減少に係る債権者保護手続が完了していることを含みます。）などを条件として実施します。

## (1) 資本提携の概要等

### ① 資本提携の概要

前述のとおり、本資本業務提携契約に従い、平成 25 年 6 月 27 日に本第三者割当、本資本金等の額の減少、本自己株式取得及び本転換が実施される予定です。

なお、本自己株式取得及び本転換は、第 1 種優先株式に係る将来の希薄化リスクに対応するものであり、1 株について 3,000 円という本自己株式取得の対価の額は、当社の経営成績・財政状態等を踏まえ、当社及び既存優先株主との間の交渉を踏まえて決定されたものです。また、既存優先株主以外に第 1 種優先株式を保有する大和ハウス工業には引き続き当社の普通株主としてご支援いただくべく、大和ハウス工業が保有する第 1 種優先株式 100,000 株については、本自己株式取得の対象とはせず、本転換により取得いたします（大和ハウス工業は、本転換により当社の普通株式 2,040,816 株を取得することになります）。そして、本資本金等の額の減少は、本自己株式取得にあたって会社法上必要となる分配可能額を確保するためのものです。

### ② 役員選任議案の上程

当社は、大和ハウス工業が指名する非常勤取締役の候補者 2 名及び非常勤監査役の候補者 1 名を大和ハウス工業による本第三者割当に係る払い込みを条件として当社の取締役及び監査役にそれぞれ選任するために必要な議案を、平成 25 年 6 月 21 日開催予定の当社の定時株主総会に上程いたします。

### ③ 上場及び経営体制の維持

大和ハウス工業は、当社の普通株式の上場及び本資本業務提携契約締結日時点の当社の経営体制等の維持・継続について了承し、上場会社としての当社の経営の自主性を尊重いたします。

### ④ 大和ハウス工業による株式の譲渡及び取得

大和ハウス工業は、大和ハウスグループが、当社が発行する株式の取得、譲渡、取得請求権の行使その他の方法により、その保有する当社の株式の数を変更する場合、その内容、必要性及び時期等について事前に当社との間で誠実に協議いたします。

### ⑤ 当社による株式の発行

当社は、本資本業務提携契約に定める場合以外に株式、新株予約権、新株予約権付社債その他の潜在株式を新たに発行する場合には、事前に大和ハウス工業と誠実に協議いたします。

## (2) 業務提携の概要

(a) 首都圏及び関西圏におけるマンションを中心とした住宅分譲事業において、新築住宅の開発及び既存の集合住宅のリノベーション・建て替えへの取り組みも含めた一定のマーケットシェア維持を目指した安定的な事業継続を目指す、(b) 投資用不動産開発に注力し、当社と大和ハウス工業系列の投資法人との連携を目指す、(c) 当社と関連する大和ハウスグループとの具体的な業務提携の促進を図り、拡大が想定される中古マンション、戸建住宅及び事業用不動産の流通市場並びに既存の集合住宅等の大規模修繕、リノベーション及びリフォーム市場での当社の事業拡張を目指すといった基本方針の下、以下の各号に定める事業について、具体的な業務提携の促進を図るための協議を引き続き継続していきます。

### ① 新築マンション開発事業

大和ハウス工業のマンション事業部と当社は、首都圏、及び、関西圏での新築マンション開発事業において、共同事業プロジェクトの拡張と、協調した商品開発・マーケティング力の強化を目指し、人材交流や共同の委員会設置を含めた連携促進を図る。

② 中古マンションなどの流通仲介・リフォーム事業

大和ハウスグループと当社は、流通仲介・リフォーム事業の拡張に向け、人材交流や共同の委員会設置を含めた連携促進を図る。

③ 既存の集合住宅などにおける大規模修繕・リノベーション工事事業等

大和ハウスグループと当社は、分譲マンションの大規模修繕・リノベーション工事事業の受注拡張に向け、人材交流や共同の委員会設置を含めた連携促進を図る。また、大和ハウスグループと当社は、企業の社宅及び賃貸マンションの再生案件などを主な対象とした、「一棟リノベーション・マンション分譲事業」に関しても一層の連携促進を図る。

④ 大和ハウス工業系列の投資法人との契約について

大和ハウス工業は当社が「大和ハウス・レジデンシャル投資法人」との間で不動産等の情報提供及び業務支援等を目的とする契約を締結することに協力する。

⑤ 賃貸運用資産の企画・マネジメント事業

当社は現状の「賃貸マンションのサブリース」をメインとした賃貸事業の拡張のためにM&A手法も含めた受託案件数の増加を目指す。また、大和ハウスグループとの連携強化や不動産所有者への企画提案力、及び、提供する商品・サービスの競争力アップを目指すべく協議を行う。

⑥ オーストラリア事業

大和ハウス工業と当社は、オーストラリアにおけるフレザー島事業に関して、当社のオーストラリア事業からの撤退方針を受け、両社が平成 23 年 4 月 27 日付で締結した業務提携に関する基本合意書に関しての見直しを行う。

これらの業務提携のほか、本第三者割当後、大和ハウス工業は、当社の事業推進のために必要な金融機関からの借入れに対し、以下の各号に定めるものの他別途払込期日までに締結する保証委託契約に定めるところに従って、融資保証枠を供与することとなっております。大和ハウス工業は、当社が事業運営上必要な資金について金融機関からの借入れを行う場合、当社の要請に従い、当該保証委託契約に従って、金融機関からの借入の保証を行うこととなります。

① 融資保証枠の上限：元本総額 180 億円

② 契約期間：1 年

## Ⅱ. 普通株式の発行

### 1. 募集の概要

①	払込期日	平成25年 6 月27日
②	発行新株式数	19,387,800株
③	発行価額	1 株につき490円
④	調達資金の額	9,500,022,000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、その全てを大和ハウス工業に割り当てる。
⑥	その他	詳細は別紙をご覧ください。

### 2. 募集の目的及び理由

本第三者割当の目的及び理由は、「Ⅰ. 資本業務提携契約の締結 1. 資本業務提携の理由」に記載のとおりであります。

### 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）

調達する資金の額	発行諸費用の概算額	差引手取概算額
9,500,022,000円	60,000,000円	9,440,022,000円

(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. 発行諸費用は、主に登記費用、弁護士費用等からなり、60,000,000 円を予定しております。

#### (2) 調達する資金の具体的な使途

上記差引手取概算額 9,440,022,000 円につきましては、下記のとおり充当する予定であります。

具体的な使途	金額	支出予定時期
本自己株式取得	9,150,000,000円	平成25年6月27日
一般運転資金 (販売経費等の支払い)	290,022,000円	平成25年6月～7月

(注) 調達した資金について、支出予定時期までの資金管理につきましては、当社取引銀行の預金口座にて管理を行います。

### 4. 調達する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する資金は、その内 9,150,000,000 円が本自己株式取得の目的で用いられ、第1種優先株式による希薄化リスクを低減させることが可能となります。この点、既存優先株主が保有する第1種優先株式 3,050,000 株の全てが転換された場合、普通株式 253,532,834 株が交付され、平成 24 年 9 月 30 日現在の当社の総株主の議決権の数の 2,036.42%の割合で希薄化が生じることとなります（現在有効な取得価額である 120.3 円を用いて計算しています。）が、本自己株式取得によって、既存優先株主が保有する第1種優先株式全てを取得することにより、かかる希薄化が生じないこととなります。

また、かかる調達資金の内 290,022,000 円は、一般運転資金（販売経費等の支払い）に用いられるものであります。

したがって、本第三者割当により調達する資金については、本自己株式取得の目的で用いられることにより、第1種優先株式による希薄化リスクを低減させることが可能となるなど、既存株主の利益向上につながるものと考えており、その資金の使途には合理性があるものと判断しております。

### 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

前述のとおり、当社は、平成 25 年 3 月 31 日をもって、事業再生計画期間を終了いたしました。が、未来に向けた当社の更なる経営基盤の強化と成長戦略の実現のためには、資金調達力の向上に加え、平成 25 年 6 月 30 日に第1種優先株式に係る普通株式を対価とする取得請求権の行使可能期間が開始することから、第1種優先株式の残高の減少及び将来の株式希薄化リスクを低減させる等の財務基盤の強化が必要不可欠と認識しております。

また、当社グループの主力事業である不動産販売事業においては、新築マンション販売事業に加え、既存集合住宅のリノベーションや建て替え事業等への取り組みも含めた一定のマーケットシェアを維持し、安定的な事業展開を目指す一方で、中古マンションのストック数が急激な勢いで増加していることを背景に、今後拡大が想定される不動産流通市場や大規模修繕工事・リフォーム市場等での

事業拡大を図ることによる成長戦略の実現も必要不可欠と考えております。

このような認識の下、当社は、割当予定先である大和ハウス工業と本資本業務提携に関し、大和ハウス工業が当社の支配株主（親株主）となること及び調達予定額について交渉を重ねた結果、本第三者割当に係る取締役会決議日の前々営業日である平成 25 年 4 月 12 日までの 6 ヶ月間の株式会社大阪証券取引所 J A S D A Q 市場における終値の単純平均値である 490 円を本第三者割当の払込金額にすることが本資本業務提携の目的に照らし合理的であると判断し、合意いたしました。当社は、当社にとって、490 円で本第三者割当を実施することは、中長期的な観点から企業価値及び株式価値の向上に資すると見込まれるものと判断しており、また、当社の既存株主にとっても、当社の財務基盤の改善が見込まれることによって利益をもたらすことができるものと判断しております。

なお、本第三者割当の払込金額（490 円）は、本第三者割当に係る取締役会決議日の直前営業日（以下「直前営業日」といいます。）である平成 25 年 4 月 15 日の終値（751 円）に対し 34.75%のディスカウント、直前営業日から 1 ヶ月遡った期間の終値の単純平均値（656 円）に対し 25.30%のディスカウント、直前営業日から 3 ヶ月遡った期間の終値の単純平均値（530 円）に対し 7.55%のディスカウント、直前営業日から 6 ヶ月遡った期間の終値の単純平均値（492 円）に対し 0.41%のディスカウントとなります。

従って、日本証券業協会の定める第三者割当増資の取扱いに関する指針等に照らせば、本第三者割当は有利発行に該当するものと判断される可能性があることから、定時株主総会において本第三者割当につき特別決議を得る予定です。

当社は、今後の当社の更なる経営基盤の強化と成長戦略の実現及び大和ハウス工業との一層のシナジーを高めるためには上記払込金額により本第三者割当を実施することが最善であると考えております。

なお、当社は、本第三者割当の払込金額を取締役会において決議するための参考として、当社及び大和ハウス工業から独立した第三者機関である野村證券株式会社（以下「野村證券」といいます。）より株式価値の算定書入手しております。

野村證券は、当社の普通株式 1 株当たりの株式価値について、平成 25 年 4 月 15 日を算定基準日として、株式会社大阪証券取引所 J A S D A Q 市場における基準日終値、直近 1 週間の終値単純平均値、直近 1 ヶ月の終値単純平均値、直近 3 ヶ月の終値単純平均値、直近 6 ヶ月の終値単純平均値に基づき、市場株価平均法による評価結果を 492 円から 812 円と分析しております。また、当社と比較的類似する事業を手掛ける上場会社の市場株価や収益性等と示す財務指標との比較を通じて当社の株式価値を算定し、類似会社比較法による評価結果を 526 円から 1,041 円と分析しております。さらに、当社が提供した事業再生 A D R 債務の全額返済後の財務体質を考慮した本資本業務提携契約締結を前提としていない事業計画等に基づき、D C F 法による評価結果を 191 円から 598 円と分析しております。

## （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

本第三者割当により発行する普通株式の数は 19,387,800 株であり、平成 24 年 9 月 30 日現在の当社の総株主の議決権の数の 155.73%の割合で希薄化が生じることとなります。また、本第三者割当後、大和ハウス工業は、当社の総株主の議決権の数の 60.90%を保有することとなり、当社の支配株主（親会社）に該当することとなります。従って、本第三者割当は大規模な第三者割当に該当します。なお、大和ハウス工業は、本第三者割当の払込期日と同日をもって、本転換により、普通株式 2,040,816 株を取得する予定です。本転換後、大和ハウス工業は、当社の総株主の議決権の数の 63.25%を保有することになります。

一方、当社は、本第三者割当による資金を元に、本第三者割当の払込期日と同日付で、第 1 種優

先株式につき、本自己株式取得を行う予定です。既存優先株主が保有する第1種優先株式3,050,000株の全てが転換された場合、普通株式253,532,834株が交付され、平成24年9月30日現在の当社の総株主の議決権の数の2,036.42%の割合で希薄化が生じることとなります（現在有効な取得価額である120.3円を用いて計算しています。）が、本自己株式取得によって、既存優先株主が保有する第1種優先株式全てを取得することにより、かかる希薄化が生じないこととなります。

また、本資本業務提携を通じて当社の財務体質の改善が見込まれ、今後の当社の企業価値の増大に寄与し、最終的に既存株主の利益向上に繋がるものと判断しております。

従って、当社としては、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

（平成24年12月31日現在）

①	名称	大和ハウス工業株式会社	
②	本店所在地	大阪市北区梅田三丁目3番5号	
③	代表者の役職・氏名	代表取締役社長 大野 直竹	
④	事業内容	主として戸建住宅、分譲マンション、賃貸住宅、リフォーム、物流・商業施設、医療・介護施設の企画・設計・施工	
⑤	資本金の額	110,120百万円	
⑥	設立年月日	昭和30年4月5日	
⑦	発行済株式数	599,921,851株	
⑧	事業年度の末日	3月31日	
⑨	従業員数	27,130名（連結）（平成24年3月31日現在）	
⑩	主要取引先	一般顧客（個人及び事業法人）	
⑪	主要取引銀行	株式会社三井住友銀行、株式会社三菱東京UFJ銀行、株式会社みずほコーポレート銀行	
⑫	大株主及び持株比率	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）5.5%（平成24年9月30日現在）	
⑬	当社との関係等	資本関係	割当予定先は当社普通株式を保有していません。なお、割当予定先の子会社が、合計で当社の発行済普通株式311,000株を保有しています。 割当予定先は当社第1種優先株式100,000株を保有しています。
		人的関係	該当事項はありません。
		取引関係	マンション事業における物件の共同開発等を内容とする業務提携契約を締結しております。
		関連当事者への該当状況	該当事項はありません。
⑭	最近3年間の連結経営成績及び連結財政状態（百万円）		
決算期	平成22年3月期	平成23年3月期	平成24年3月期
純資産額	617,769	635,186	657,891
総資産額	1,916,927	1,934,236	2,086,097
1株当たり純資産額（円）	1,065.15	1,095.62	1,135.46
売上高	1,609,883	1,690,151	1,848,797

営業利益	62,714	87,697	114,955
経常利益	60,036	79,049	108,506
当期純利益	19,113	27,267	33,200
1株当たり当期純利益(円)	33.00	47.09	57.36
1株当たり配当額(円)	17.00	20.00	25.00

(注) 割当予定先である大和ハウス工業は、会社の履歴、役員、主要株主等について有価証券報告書等において公表している東京証券取引所市場及び大阪証券取引所市場第一部上場会社です。また、大和ハウス工業は、株式会社東京証券取引所及び株式会社大阪証券取引所に提出している「コーポレートガバナンス報告書」及び「大和ハウスグループ企業倫理綱領」において、「私たちはいかなる理由があろうとも反社会的勢力との関係を絶つ断固たる決意のもと業務にあたります」という基本的な考え方を示しています。以上の内容について当社は、大和ハウス工業のホームページ等で確認しており、割当予定先、割当予定先の役員若しくは子会社又は割当予定先の主要株主が反社会的勢力とは関係がないものと判断しております。

## (2) 割当予定先を選定した理由

当社は、これまでの大和ハウスグループとの提携関係や今般の調達予定額の調達の確実性、そして大和ハウス工業が当社の成長志向の高い人材や不動産開発事業における新たな商品企画・サービスを創造するなどの将来性を高く評価し、上場会社としての当社の経営の独自性を尊重していること等を踏まえて、大和ハウス工業と本資本業務提携契約を締結することが、最良の選択であると判断いたしました。当社は、当社の自主性を尊重しつつ、今後の当社の成長戦略の実現に向けて、財務基盤の強化を図ると共に、当社及び大和ハウスグループ間のシナジーを促進し、当社及び大和ハウスグループの企業価値を向上させることを目的として、本日付で大和ハウス工業との間で本資本業務提携契約を締結し、大和ハウス工業を本第三者割当の割当予定先として選定いたしました。その他、割当予定先を選定した経緯及び理由は、「Ⅰ. 資本業務提携契約の締結 1. 資本業務提携の理由」に記載のとおりであります。

## (3) 割当予定先の保有方針

割当予定先である大和ハウス工業によれば、同社は本第三者割当及び本転換により発行される株式を取得後、継続保有する方針とのことです。また、大和ハウス工業は、本資本業務提携契約において、大和ハウスグループが、当社が発行する株式の取得、譲渡、取得請求権の行使その他の方法により、その保有する当社の株式の数を変更する場合、その内容、必要性及び時期等について事前に当社との間で誠実に協議することについて合意しております。なお、当社と大和ハウス工業との間において、株式会社大阪証券取引所の定める「第三者割当等により割り当てられた株式の譲渡の報告等に関する規則」第2条に従い、大和ハウス工業が本第三者割当により割り当てを受けた株式の譲渡時に当社への報告を行うこと及び取引所における当該報告内容の開示などに同意する旨の確約書を締結する予定であります。

## (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

大和ハウス工業が平成25年2月13日付で関東財務局長宛に提出している第74期第3四半期報告書に記載の四半期連結貸借対照表において、平成24年12月31日現在の現金預金は131,746百万円とされており、当社はかかる記載により大和ハウス工業が本第三者割当の払込みに要する資金を保有している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

### <普通株式>

募集前(平成24年9月30日現在)	募集後
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口) 8.98%	大和ハウス工業株式会社 63.19%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口) 4.62%	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口) 3.31%
ビーエヌワイエム エスエーエヌブイ 4.06% ビーエヌワイエム クライアント ア カウント エムピーシーエス ジャパ ン(常任代理人 株式会社三菱東京UFJ銀行)	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口) 1.70%
大阪証券金融株式会社 2.73%	ビーエヌワイエム エスエーエヌブイ 1.50% ビーエヌワイエム クライアント アカ ウント エムピーシーエス ジャパン (常任代理人 株式会社三菱東京UFJ銀行)
山路 孟 1.82%	大阪証券金融株式会社 1.00%
株式会社みずほコーポレート銀行 1.67%	山路 孟 0.67%
第一生命保険株式会社特別勘定年金口 1.63%	株式会社みずほコーポレート銀行 0.62%
株式会社長府製作所 1.48%	第一生命保険株式会社特別勘定年金口 0.60%
株式会社三菱東京UFJ銀行 1.37%	株式会社長府製作所 0.55%
資産管理サービス信託銀行株式会社 1.32% (証券投資信託口)	株式会社三菱東京UFJ銀行 0.50%

- (注) 1. 本第三者割当の完了後、本自己株式取得及び本転換により、本第三者割当の払込期日と同日をもって、発行済第1種優先株式は全て当社によって取得される予定です。従って、第1種優先株式に係る大株主及び持株比率については記載をしております。
2. 持株比率の計算に当たっては、平成24年9月30日現在の発行済普通株式総数から当社が自己株式として保有する平成24年9月30日現在の普通株式の数を控除した数を分母としております。
3. 募集後の持株比率は、平成24年9月30日現在の株主名簿記載の各株主の保有普通株式数に、本第三者割当及び本転換により発行される普通株式の数を加算して記載しております。

## 8. 今後の見通し

当社と大和ハウス工業との本資本業務提携により、当社の財務体質の改善が見込まれ、今後の当社の企業価値の増大に寄与するものと考えております。具体的な業績への影響につきましては、進捗状況等を総合的に勘案、精査した後、必要に応じて適時公表させていただきます。

## 9. 企業行動規範上の手続き

本第三者割当により25%以上の希薄化が生じ、大和ハウス工業が支配株主(親会社)となるため、当社は、株式会社大阪証券取引所の定める規則に従って、本第三者割当については、平成25年6月21日開催予定の当社定時株主総会において特別決議による承認を得ることにより、株主の皆様からの

意思確認をさせていただくことを予定しています。なお、当社は、このように、株主の皆様からの意思確認の方法として最も直接的な方法である株主総会でのご承認をいただくため、経営者から独立した第三者による意見の入手は予定しておりません。

#### 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等

##### (1) 最近3年間の連結業績（百万円）

事業年度の末日	平成22年3月期	平成23年3月期	平成24年3月期
売上高	169,995	101,414	80,200
営業利益又は営業損失（△）	△4,797	1,410	1,852
経常利益又は経常損失（△）	△7,581	701	1,398
当期純利益又は当期純損失（△）	25,701	234	1,334
1株当たり当期純利益金額又は 1株当たり当期純損失金額（△） （円）	2,480.23	△49.01	71.48
潜在株式調整後1株当たり当期純 利益金額（円）	752.37	—	7.74
1株当たり配当額（円）	普通株式 — 第1種優先株式 9.30 劣後株式 —	普通株式 — 第1種優先株式 20.50 劣後株式 —	普通株式 — 第1種優先株式 195.00 劣後株式 —
1株当たり純資産額（円）	△2,354.25	△2,063.58	△1,544.22

- (注) 1. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額は、平成23年3月期につきましては、潜在株式は存在するものの、1株当たり当期純損失であるため記載しておりません。
2. 平成23年3月期において第1種優先株式10株を1株に併合しております。

##### (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25年4月16日現在

種類	株式数	発行済株式数に対する比率
普通株式	12,482,603株	100.00%
第1種優先株式	3,150,000株	2,097.68%

- (注) 1. 発行済株式数に対する比率は、普通株式に係る発行済株式数に対する比率につき小数点以下第3位を四捨五入し、記載しております。また、第1種優先株式については、現在有効な取得価額である120.3円を用いて計算しています。
2. 発行済第1種優先株式については、その全てを本自己株式取得及び本転換により取得の上、消却することを想定しております。

##### (3) 最近の株価の状況

###### ① 最近3年間の状況

	平成23年3月期	平成24年3月期	平成25年3月期
始値	341円	170円	608円
高値	452円	735円	811円
安値	120円	122円	360円
終値	172円	602円	656円

(注) 株価は、平成 22 年 4 月 1 日より大阪証券取引所 J A S D A Q におけるものであり、平成 22 年 10 月 12 日より大阪証券取引所 J A S D A Q (スタンダード) におけるものであります。

② 最近 6 ヶ月の状況

	11月	12月	1月	2月	3月	4月
始値	519円	402円	475円	528円	461円	610円
高値	583円	508円	531円	545円	690円	990円
安値	360円	378円	443円	404円	440円	534円
終値	402円	448円	512円	464円	656円	751円

(注) 1. 株価は、大阪証券取引所 J A S D A Q (スタンダード) におけるものであります。  
2. 平成 25 年 4 月の株価については、平成 25 年 4 月 15 日までの状況であります。

③ 発行決議日の前営業日における株価

	平成25年4月15日現在
始値	768円
高値	794円
安値	721円
終値	751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。

### Ⅲ. 資本金等の額の減少

1. 資本金の額及び資本準備金の額の減少の目的

本資本業務提携に基づく資本提携の一環として資本金の額及び資本準備金の額を減少（本資本金等の額の減少）して「その他資本剰余金」へ振り替えることで本自己株式取得にあたって会社法上必要となる分配可能額を確保し、今後の当社における成長戦略を実現するためであります。

2. 資本金の額及び資本準備金の額の減少の要領

(1) 減少すべき資本金の額

4,750,011,000 円

(なお、本第三者割当により資本金の額が 4,750,011,000 円増額いたしますので、効力発生日後の資本金の額は効力発生前の資本金の額を下回りません。)

(2) 減少すべき資本準備金の額

4,750,011,000 円

(なお、本第三者割当により資本準備金の額が 4,750,011,000 円増額いたしますので、効力発生日後の資本準備金の額は効力発生前の資本準備金の額を下回りません。)

(3) 資本金の額及び資本準備金の額の減少の方法

会社法第 447 条第 1 項及び第 3 項並びに会社法第 448 条第 1 項及び第 3 項の規定に基づき資本金の額及び資本準備金の額の減少を上記のとおり行った上で、それぞれの全額を「その他資本剰余金」に振り替えます。

### 3. 今後の見通し

資本金の額及び資本準備金の額の減少は、純資産の部における資本金及び資本準備金をその他資本剰余金の勘定とする振替処理であり、当社の純資産額に変動はありません。

## IV. 第1種優先株式の自己株式取得

### 1. 取得の理由

本資本業務提携契約に基づく資本提携の一環として大和ハウス工業の保有分以外の全ての第1種優先株式を会社法第156条第1項の規定により自己株式として取得するものです（本自己株式取得）。なお、当社は、本自己株式取得及び本転換により第1種優先株式全て（合計3,150,000株）を取得した場合、当該第1種優先株式全てを払込期日をもって消却することを決議しております。

### 2. 取得に係る事項の内容

- |                |                              |
|----------------|------------------------------|
| (1) 取得対象株式の種類  | 第1種優先株式                      |
| (2) 取得し得る株式の総数 | 3,050,000株                   |
| (3) 株式の取得価額の総額 | 9,150,000,000円（1株当たり金3,000円） |
- (注) 当社は、本日付で、各既存優先株主との間で、各既存優先株主が保有する第1種優先株式全ての買い取りに係る合意書を締結しております。

### 3. 取得期間

平成25年6月27日

## V. 主要株主、主要株主である筆頭株主及び親会社の異動

### 1. 異動が見込まれる経緯

大和ハウス工業は本第三者割当及び本転換により当社普通株式21,428,616株（議決権所有割合：63.25%）を所有することになります。これにより大和ハウス工業は新たに当社の主要株主、主要株主である筆頭株主及び親会社となります。

### 2. 異動が見込まれる主要株主、主要株主である筆頭株主及び親会社の概要

上記「II. 普通株式の発行 6. 割当予定先の選定理由等 (1) 割当予定先の概要」をご参照ください。

### 3. 異動後における当該株主の議決権の数及びその割合

	属性	議決権の数（議決権所有割合）		
		直接保有分	合算対象分	合計
異動前 (平成24年9月30日現在)	—	0個 (0.00%)	3,110個 (2.50%)	3,110個 (2.50%)
異動後	親会社	214,286個 (63.25%)	3,110個 (0.92%)	217,396個 (64.17%)

(注) 議決権所有割合は、小数点以下第3位を四捨五入し、記載しております。

### 4. 異動予定日

平成25年6月27日

## Ⅵ. 今後の日程（予定）

平成 25 年 4 月 16 日（火）	取締役会決議
平成 25 年 4 月 16 日（火）	本資本業務提携契約締結
平成 25 年 5 月 10 日（金）	本資本金の額等の減少に係る債権者異議申述公告
平成 25 年 6 月 10 日（月）	本資本金の額等の減少に係る債権者異議申述最終期日
平成 25 年 6 月 21 日（金）	定時株主総会、普通株主による種類株主総会、第 1 種優先株主による種類株主総会
平成 25 年 6 月 27 日（木）	本第三者割当の払込期日
	本資本金の額等の減少の効力発生日
	第 1 種優先株式の取得（本自己株式取得・本転換）及び消却

以 上

普通株式発行要項

- |    |                |   |
|----|----------------|---|
| 1. | 募集株式の種類及び数     | 普通株式 19,387,800 株   |
| 2. | 募集株式の払込金額      | 募集株式 1 株につき 490 円   |
| 3. | 募集株式の払込金額の総額   | 9,500,022,000 円   |
| 4. | 払込期日           | 平成 25 年 6 月 27 日  |
| 5. | 増加する資本金及び資本準備金 | 資本金 4,750,011,000 円 (1 株につき 245 円)<br>資本準備金 4,750,011,000 円 (1 株につき 245 円)  |
| 6. | 発行方法           | 第三者割当の方法により、下記の者に以下の通り割り当てる。<br><br>大和ハウス工業株式会社 19,387,800 株  |
| 7. | その他            | 前各号については、有価証券届出書の効力が発生し、その効力が停止してないこと、平成 25 年 6 月 21 日 (金) 開催予定の定時株主総会の特別決議による承認が得られること及び割当予定先による独占禁止法第 10 条第 2 項に基づく届出について法定の待機期間が経過しかつ公正取引委員会により排除措置命令等本第三者割当による新株式の発行を妨げる措置又は手続がとられていないことが条件となります。 |

以 上