

各 位

会 社 名 株式会社アパマンショップホールディングス  
(コード番号8889 大証ヘラクレス)  
代 表 者 代表取締役社長 大村 浩次  
本 社 所 在 地 東京都中央区京橋一丁目1番5号  
問 合 せ 先 常務取締役 石川 雅浩  
T E L 0 3 - 3 2 3 1 - 8 0 2 0

### 第三者割当(予定)による新株式及び新株予約権の発行登録に関するお知らせ

当社は、平成20年12月25日開催の取締役会において、新株式及び新株予約権の発行について発行登録を行うことを決議し、同日発行登録書を関東財務局に提出いたしましたので、下記のとおりお知らせいたします。

#### 記

##### 1. 第三者割当(予定)の方法による新株式及び新株予約権発行の理由

当社グループは全国に広がる強力な不動産情報ネットワークをベースに、斡旋事業、プロパティ・マネジメント事業、プリンシパル・インベストメント事業、ファンド事業、コンストラクション事業、キャピタルマネジメント事業、その他事業を展開しております。

しかしながら、昨今の米国におけるサブプライムローン問題に端を発した国際的金融市場の収縮、融資姿勢の消極化、不動産価格の急落等による不動産市況の低迷という経営環境の悪化及び株価の急落を受け、平成20年12月5日に発表いたしました平成20年9月期決算において、販売用不動産等評価損、固定資産及び子会社株式等の減損損失、投資有価証券評価損、投資有価証券売却損等の特別損失を計上し、当連結会計年度における連結業績は売上高592億18百万円(前期比7.9%減)、営業利益4億58百万円(前期比92.4%減)、経常利益4億21百万円(前期比93.8%減)、当期純損失70億33百万円(前期13億53百万円の当期純利益)となり、当連結会計年度末における連結純資産は43億73百万円(前期比69.6%減)、連結自己資本比率は2.4%(前期比8.9%減)となりました。これにより、当連結会計年度に係る連結計算書類及び計算書類並びにそれらに対する当社会計監査人の会計監査報告については、継続企業に関する重要な疑義が存在している旨の注記が付されております。

当社グループでは、当該状況を解消すべく、今後は当社グループのコア事業である斡旋事業(賃貸斡旋フランチャイズ事業及び賃貸斡旋事業)及びプロパティ・マネジメント事業(賃貸管理事業)に経営資源を集中して、経営資源の効率化と費用削減による合理化を進展させることにより、外部的経営環境の急激な変化に耐えうる安定した収益構造を遂行する計画を推進しており、かかる構造改革に関連して今後下記「3. 調達する資金の額及び用途」記載の資金需要が見込まれております。また、国際的金融市場の収縮、融資姿勢の消極化、不動産価格の急落等による不動産市況の低迷という当社グループを取り巻く厳しい経営環境下において、かかる計画を推進するためには、自己資本を充実させ、財務基盤の健全化を図ることが当社の喫緊の経営課題であると考えております。

当社は、今回の発行登録により、今後当社取引先や加盟店など幅広い割当候補先の中から、今後の当社の事業展開を理解し、ともに事業発展を行える候補先に対する第三者割当の方法による新株式及び新株予約権の発行を行うことを検討してまいります。かかる取引先や加盟店などに対する第三者割当増資の実施により、更なる関係の強化を図ると同時に、自己資本の充実と財務基盤の強化を図り、経営環境に左右されることなく経営改革を推し進めることができると考えており、これにより、当社の中長期的な企業価値の向上を図り、既存株主の皆様への利益の拡大に寄与するものと考えております。

また、第三者割当による新株式の発行と併せて新株予約権の発行を行う理由は、下記「3. 調達する

資金の額及び使途」記載の当社の資金需要に対応する一定の手当てを講じるとともに、「アパマンショップ」ブランドの拡大のために共存・共栄の理念に基づき事業展開を図り、当社の企業価値向上に寄与されてきた取引先や加盟店などに対して新株予約権を割り当てる旨の決定がなされた場合には、当社の企業価値向上に対するインセンティブを与えることにより一層の関係強化を図ることが可能となり、ひいては当社のブランド価値向上とFC展開の更なる強化、プロパティ・マネジメント事業における管理物件の拡大等の事業戦略の強化といった企業価値の向上に大きく資するものと判断したためであります。

新株予約権の発行にあたっては、既存株主の利益に十分配慮し、希薄化への影響を一定程度軽減する発行条件を検討してまいります。

## 2. 発行登録による新株式及び新株予約権の発行について

### ①新株式の発行登録

今回の当社普通株式に係る発行登録は、当社が今後行なう予定である第三者割当増資のためのものです。当社は、足元の不透明な経営環境を踏まえ、当社市場株価と既存株主様の株式希薄化、当社の財務戦略のバランスを考慮しながらも、機動的に新株式を発行するため、新株式及び新株予約権の発行それぞれについて発行登録を行いました。発行登録の内容は以下のとおりです。

#### 1) 募集有価証券の種類

普通株式

#### 2) 発行予定期間

発行登録の効力発生予定日(平成21年1月9日)から1年を経過する日(平成22年1月8日)まで

#### 3) 発行予定額

5,000百万円を上限とします。

#### 4) 募集の仮条件

未定

割当予定先につきましては、取引先や加盟店など、幅広い割当候補先の中から、今後の当社の事業展開を理解し、ともに事業発展を行える候補先を予定しております。具体的な割当予定先、発行株式数、発行価額の総額、払込期日等につきましては、決定次第公表いたします。

### ②新株予約権の発行登録

今回の当社新株予約権に係る発行登録は、当社が今後募集を行なう予定である新株予約権の発行のためのものです。発行登録の内容は以下のとおりです。

#### 1) 募集有価証券の種類

新株予約権証券

#### 2) 発行予定期間

発行登録の効力発生予定日(平成21年1月9日)から1年を経過する日(平成22年1月8日)まで

#### 3) 発行予定額

2,500百万円を上限とします。

(上記は、新株予約権証券の発行価額の総額に新株予約権の行使に際して払い込むべき金額の合計額を合算した金額です。)

#### 4) 募集の仮条件

未定

具体的な割当予定先、新株予約権の内容及び発行数、発行価額の総額、新株予約権行使時の払込金額等につきましては、決定次第公表いたしますが、割当先については、今後、取引先や加盟店などの中から検討してまいります。

上記①の新株式の発行登録の第三者割当による新株式の発行登録と併せて新株予約権の発行登録を行う理由は、下記「3. 調達する資金の額及び使途」記載の当社の資金需要に機動的に対応するために一定の手当てを講じるとともに、「アパマンショップ」ブランドの拡大のために共存・共栄の理念に基づき事業展開を図り、当社の企業価値向上に寄与されてきた取引先や加盟店などに対して新株予約権を割り当てる旨が決定された場合には、当社の企業価値向上に対するインセンティブを

与えることにより、一層の関係強化を図ることが可能となり、ひいては当社のブランド価値向上とFC展開の更なる強化、プロパティ・マネジメント事業における管理物件の拡大等の事業戦略の強化といった企業価値の向上に大きく資するものと判断したためであります。

なお、発行登録に係る新株式及び新株予約権の発行は、平成 20 年 12 月 29 日開催予定の当社第9期定時株主総会において、当社の発行可能株式総数を 108 万株から 413 万 5,000 株増加させることその他関連法令の施行等に伴う定款変更議案が承認可決されることを条件として行います。

### 3. 調達する資金の額及び使途

#### (1) 調達する資金の額(差引手取概算額)

発行予定額は新株式 5,000 百万円、新株予約権 2,500 百万円を上限としますが、現時点での調達する資金の額は未定であり、発行決議を行った都度お知らせいたします。

#### (2) 調達する資金の具体的な使途

新株式発行及び新株予約権発行による調達資金は、当社グループのコア事業である幹旋事業におけるWEBサイトの開発・リニューアル費用、人件費・販売管理費等の運転資金、並びに有利子負債の圧縮を目的とした借入金の返済に充当する予定であります。なお、新株予約権の行使による払込みは新株予約権者の判断によるため、具体的な資金の使途及びその金額については払込みのなされた時点の資金需要に応じて決定いたします。

#### (3) 調達する資金の支出予定時期

現時点では未定であり、発行決議を行った都度お知らせいたします。

#### (4) 調達する資金使途の合理性に関する考え方

当社グループでは、当社グループのコア事業である幹旋事業及びプロパティ・マネジメント事業に経営資源を集中して、経営資源の効率化と費用削減による合理化を進展させることにより、外部的経営環境の急激な変化に耐えうる安定した収益構造を遂行する計画を推進しており、今回の発行登録に係る新株式発行及び新株予約権発行による調達資金については、当社グループのコア事業である幹旋事業におけるWEBサイトの開発・リニューアル費用、人件費・販売管理費等の運転資金、並びに有利子負債の圧縮を目的とした借入金の返済に充当させていただくことを予定しております。

当社といたしましては、幹旋事業におけるWEBサイトの開発・リニューアル費用への投資を行うことで、当社グループの幹旋事業の更なる強化、具体的には、お部屋探しをされるお客様の利便性の向上、加盟店の拡大、優良物件の獲得等を図ることができると考えております。

また、人件費・販売管理費等の運転資金を確保することで、安定した事業運営が可能になると考えております。

さらに、有利子負債の圧縮を目的とした借入金の返済につきましても、これにより、当社の自己資本比率が改善され、財務体質の強化が図れると考えております。

このように、調達する資金使途は、いずれも当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考え、今回の資金使途には合理性があると判断しております。

#### 4. 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)(単位:百万円)

決算期	平成 18 年9月期	平成 19 年9月期	平成 20 年9月期
売上高	49,771	64,270	59,218
営業利益	3,562	6,047	458
経常利益	4,354	6,776	421
当期純利益	1,148	1,353	△7,033
1株当たり当期純利益(円)	1,128.92	1,342.91	△7,236.40
1株当たり配当金(円)	1,000	1,500	850
1株当たり純資産(円)	13,308.81	12,294.16	2,429.55

##### (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 20 年 11 月 30 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	1,033,822 株	100.0%
現時点の行使価額における潜在株式数	14,567 株	1.4%
下限値の転換価額(行使価額)における潜在株式数	—	—
上限値の転換価額(行使価額)における潜在株式数	—	—

##### (3) 今回のエクイティ・ファイナンスの状況

発行期日	未定
調達資金の額	未定
募集時点における発行済株式数	1,033,822 株
当該募集による発行株式数	未定
募集後における発行済株式数	未定

##### (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。

##### (5) 最近の株価の状況

###### ① 最近3年間の状況

	平成 18 年 9 月期	平成 19 年 9 月期	平成 20 年 9 月期
始 値	149,000 円	48,950 円	39,800 円
高 値	198,000 円 □64,300 円	52,800 円	45,900 円
安 値	125,000 円 □39,000 円	29,100 円	3,400 円
終 値	48,800 円	40,800 円	3,700 円

(注)平成 18 年 4 月 1 日をもって普通株式 1 株につき、3 株の割合で株式分割を行っております。

□印は株式分割による権利落後の最高・最低株価を示しております。

②最近6か月間の状況

	平成 20 年 6 月	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月
始 値	23,800 円	21,700 円	16,600 円	4,340 円	3,850 円	2,145 円
高 値	23,890 円	21,980 円	17,340 円	6,120 円	3,880 円	2,970 円
安 値	21,510 円	14,800 円	4,160 円	3,400 円	1,830 円	1,920 円
終 値	21,800 円	16,700 円	4,330 円	3,700 円	2,070 円	2,410 円

③発行登録決議日前日における株価

	平成 20 年 12 月 24 日
始 値	2,550 円
高 値	2,660 円
安 値	2,410 円
終 値	2,460 円

3. 募集後の大株主及び持株比率

募集前(平成 20 年 9 月 30 日現在)	募集後(潜在株式未反映)
大村 浩次	未 定 (注) 本発行登録に係る新株式及び新株予約権の発行決議を行った都度お知らせいたします。
(有)STアドバイザー	
(株)ポエムホールディングス	
(株)アパマンショップホールディングス(自己株式)	
日興シティ信託銀行(株)(投信口)	
日本マスタートラスト信託銀行(株)(信託口)	
大阪証券金融(株)	
野村信託銀行(株)(信託口)	
(株)アップル	
アパマンショップホールディングス取引先 持株会	
23.03%	
8.20%	
6.26%	
5.95%	
5.36%	
4.22%	
2.21%	
1.47%	
1.30%	
0.97%	

4. 業績への影響の見通し

現時点では業績への影響は未確定であり、発行決議を行った都度お知らせいたします。

5. 発行条件等の合理性

(1) 発行価額の算定根拠

現時点では未定であり、発行決議を行った都度お知らせいたします。

(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

発行数量は現時点では未定であり、発行決議を行った都度お知らせいたします。

今回提出した新株式及び新株予約権に係る発行登録書では、新株式及び新株予約権の発行予定額(新株予約権については新株予約権証券の発行価額の総額に新株予約権の行使に際して払い込むべき金額の合計額を合算した金額)をそれぞれ 5,000 百万円及び 2,500 百万円を上限としております。

それぞれの発行登録書の提出時点において新株式及び新株予約権の発行価額・発行数量等の条件は未定ですが、仮にそれぞれの発行登録書に記載の発行価額の総額(新株予約権については新株予約権証券の発行価額の総額に新株予約権の行使に際して払い込むべき金額の合計額を合算した金額の総額)に相当する株式及び新株予約権が全て発行され、これらの発行登録書提出日直前(平成 20 年 12 月 24 日)の当社株式の終値 2,460 円が発行価額(新株予約権については、新株予約権 1 個の目的となる当社普通株式を 1 株と想定した、新株予約権 1 個あたりの発行価額と行使価額の合計額)として定められる

場合には、最大 3,048,780 株の当社普通株式が発行される(新株予約権が直ちに行使されることを前提としています。)こととなります。同株式数は、2008 年 9 月末日における当社の発行済株式総数 1,033,822 株の約 294.9%に相当しますが、以下の観点から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ました。ただし、当該希薄化の規模はあくまで発行登録書記載の発行価額の総額(新株予約権については新株予約権証券の発行価額の総額に新株予約権の行使に際して払い込むべき金額の合計額を合算した金額の総額)に相当する株式及び新株予約権が全て発行されたことを前提としておりますので、必ずしもこの規模で希薄化が生ずることが確定したわけではありません。

- ①当社グループは上記「1. 第三者割当の方法による新株式発行及び新株予約権発行の理由」に記載のとおり、平成 20 年9月期末における連結自己資本比率が 2.4%となり、当連結会計年度に係る連結計算書類及び計算書類並びにそれらに対する当社会計監査人の会計監査報告については、継続企業に関する重要な疑義が存在している旨の注記が付されており、外部的経営環境の急激な変化に耐えうる安定した収益構造を遂行する計画を推進するためには、自己資本を充実させ、財務基盤の健全化を図ることが喫緊の経営課題であると考えていること。
- ②新株式及び新株予約権の発行で調達した資金により、幹旋事業におけるWEBサイトの開発・リニューアル費用への投資を行うことで、当社グループの幹旋事業の更なる強化を図ることができると考えていること。
- ③新株式及び新株予約権の発行で調達した資金により、人件費・販売管理費等の運転資金を確保することで、安定した事業運営が可能になると考えていること。

今回提出された新株式及び新株予約権に係る発行登録書に基づき具体的な新株式及び新株予約権の発行が決議された場合には、上記のとおり既存株主の皆様様の議決権割合等の権利が一定程度希薄化することが見込まれますが、当社は、これにより調達した資金で、上記のとおり自己資本を充実させ、財務基盤の健全化を図ることにより、経済環境に左右されることなく経営改革を推し進めることができると考えており、これにより、当社の中長期的な企業価値の向上を図り、既存株主の皆様様の利益の拡大に寄与するものと考えております。また、新株予約権の発行にあたっては、既存株主の利益に十分配慮し、希薄化への影響を一定程度軽減する発行条件を検討してまいります。

既存株主の皆様におかれましては、当社の現状をご理解いただき、今後ともご支援賜りますようお願い申し上げます。

## 6. 割当先の選定理由

### (1) 割当先の概要

現時点では未定であり、発行決議を行った都度お知らせいたします。

### (2) 割当先を選定した理由

今回の発行登録は、当社が今後募集を行なう予定である新株式の発行及び新株予約権の発行のためのものです。具体的な割当予定先は、今後当社取引先や加盟店など幅広い割当候補先の中から、今後の当社の事業展開を理解し、ともに事業発展を行える候補先の中から決定する予定ですが、当社取引先や加盟店などが割当先として決定された場合には、当社の事業展開や、企業価値向上にとって重要な存在である当社の取引先や加盟店などの更なる関係の強化を図り、当社の中長期的な企業価値の向上を図り、既存株主の皆様様の利益の拡大に寄与するものと考えております。

### (3) 割当先の保有方針

現在のところ未定ですが、具体的な割当予定先は「(2) 割当先を選定した理由」記載のとおり、今後当社取引先や加盟店など幅広い割当候補先の中から今後の当社の事業展開を理解し、ともに事業発展を行える候補先の中から決定する予定であり、当社は当該割当先との間で、割当株式の発行日から2年間に於いて割当先が当該割当株式の全部または一部を譲渡した場合には、その内容を当社に報告する旨の確約を得る予定です。

## (別添)発行要領

### 1. 新株式の発行登録

#### (1) 募集有価証券の種類

普通株式

#### (2) 発行予定期間

発行登録の効力発生予定日(平成21年1月9日)から1年を経過する日(平成22年1月8日)まで

#### (3) 募集方法

第三者割当の方法によることを予定しております。

#### (4) 発行予定額

5,000百万円を上限とします。

#### (5) 募集の仮条件

未定

#### (6) 発行新株式数

未定

#### (7) 発行価額の総額

未定

#### (8) 資本組入額

未定

#### (9) 申込期間

未定

#### (10) 払込期日

未定

#### (11) 新株券交付日

未定

### 2. 新株予約権の発行登録

#### (1) 募集有価証券の種類

新株予約権証券

#### (2) 発行予定期間

発行登録の効力発生予定日(平成21年1月9日)から1年を経過する日(平成22年1月8日)まで

#### (3) 募集方法

第三者割当の方法によることを予定しております。

#### (4) 発行予定額

2,500百万円を上限とします。

(上記は、新株予約権証券の発行価額の総額に新株予約権の行使に際して払い込むべき金額の合計額を合算した金額です。)

#### (5) 募集の仮条件

未定

#### (6) 新株予約権の名称及び数

未定

#### (7) 目的となる株式の種類及び数

未定

#### (8) 発行価額

未定

#### (9) 割当日

未定

#### (10) 払込期日

未定

- (11) 新株予約権の行使に際して出資される財産の価額  
未定
- (12) 行使価額  
未定
- (13) 新株予約権の内容  
未定

以 上