



平成23年2月4日

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
(JASDAQ・コード8889)
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

第三者割当による優先株式の発行に関するお知らせ

当社は、平成23年2月4日(金)開催の取締役会において、下記のとおり、第三者割当によるA種優先株式の発行(以下「本第三者割当増資」といいます。)について決議いたしましたので、お知らせいたします。

なお、本第三者割当増資は、平成23年3月28日(月)開催の当社臨時株主総会において、定款変更及び本第三者割当増資に関する各議案の承認が得られることを条件としております。定款変更等の内容につきましては、本日付当社プレスリリース「定款の変更、臨時株主総会の招集、臨時株主総会招集のための基準日設定並びに新株予約権の取得及び消却に関するお知らせ」をご参照ください。

また、当社は、上記取締役会において、当社の取締役に対し、有償でストックオプションとしての新株予約権(当該新株予約権は、当社取締役にのみ割り当てられるためストックオプションといいますが、取締役の報酬には該当しません。以下「本新株予約権」といいます。)を発行することを決議しております。本新株予約権の内容等につきましては、本日付当社プレスリリース「当社取締役に対する新株予約権(有償ストックオプション)の発行に関するお知らせ」をご参照ください。

記

1. A種優先株式募集の概要

(1) 発行期日	平成23年3月30日(水)
(2) 発行新株式数	654,546株
(3) 発行価額	1株につき2,750円
(4) 払込金額の総額	1,800,001,500円
(5) 資本組入額	1株につき1,375円
(6) 資本組入額の総額	900,000,750円
(7) 募集又は割当方法 (割 当 先)	第三者割当の方法により全株をインテグラル1号投資事業有限責任組合(以下「割当先」という。)に割り当てる。
(8) そ の 他	当社と割当先との間では、当社に対する投資及び当社の運営等に関する事項について投資契約を締結しており、その概要は「6. 割当先の選定理由等(2)割当先を選定した理由」に記載のとおり。

2. 募集の目的及び理由

当社グループでは、世界的な規模で発生した金融危機の影響により依然として予断を許さない実態経済状況や、サブプライムローン問題から派生した不動産業界に対する融資姿勢の消極化や不動産市況の低迷という当社グループを取り巻く依然として厳しい経営環境下において、不動産市況の変化の影響の大きいプリンシパル・インベストメント事業及びファンド事業を当面凍結し、当社グループのコア事業である斡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売上の増加を図るとともに、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、外的経営環境の急激な変化に耐えうる安定した収益構造の確立を計画・推進し、具体的には以下のような取組みを実行してまいりました。

①徹底したコスト削減

第9期(平成20年9月期)から業務効率化の徹底によるコスト削減の諸施策を進めた結果、第10期連結会計年度における販売費及び一般管理費の総額103億7百万円に対しまして、第11期連結会計年度における販売費及び一般管理費の総額は90億58百万円(前年同期比12億49百万円の減少)と大幅に減少しており、相当のコスト削減が図られております。

②本業への経営資源の集中による安定した収益構造の確立

当社グループのコア事業であり、市場環境に大きく左右されにくい幹旋事業及びプロパティ・マネジメント事業に人員及び経営資源を集中し、安定した収益構造の確立を進めてまいりました。その結果、幹旋事業は主に直営店での契約数並びに付帯商品等の関連サービス収入の増加により、第10期連結会計年度における営業利益7億57百万円に対しまして、第11期連結会計年度における営業利益は9億35百万円(前年同期比1億78百万円の増加)、プロパティ・マネジメント事業は主に入居率の改善並びに売上原価の削減により、第10期連結会計年度における営業利益4億77百万円に対しまして、第11期連結会計年度における営業利益は6億70百万円(前年同期比1億93百万円の増加)となり、コア事業の収益改善が進んできております。

③有利子負債の削減及び資金繰りの確保

第11期連結会計年度末における当社グループの有利子負債総額は、所有不動産の売却や連結子会社である合同会社ASNファーストの譲渡による有利子負債のオフバランス化、事業収益やその他資産売却等による手元資金からの返済の実施により、533億79百万円となり、第10期連結会計年度末(656億54百万円)から122億74百万円の減少と大幅な削減を実現しました。また、有利子負債削減の各施策の推進前である第9期第2四半期連結会計期間末(平成20年3月31日現在、731億40百万円)に対しまして、197億60百万円の削減を達成しております。

このような経営施策の進展と当社グループの第11期連結会計年度の経営成績等を踏まえ、当社及び連結子会社6社(株式会社アパマンショップリーシング、株式会社アパマンショップリゾートパーク、合同会社スコーピオンプロパティーズ、合同会社マーキュリーキャピタル、合同会社ヴィーナズプロパティーズ、合同会社ASNセカンド)の借入債務のうち平成24年10月末日までに返済期限の到来する約定返済分の元金(総額440億92百万円)について、返済期限を平成24年10月末日以降とする条件変更(ただし、平成23年10月末日までに実施する事業収益等による返済が返済計画を10%以上下回った場合は再協議)について、平成22年11月22日までに当該貸付対象金融機関20社全社との間で契約を締結しております。

また、資本政策につきましては、平成21年10月20日付の取締役会決議により、第三者割当の方法による新株式15億13百万円及び新株予約権12百万円の発行を行い、調達資金については自己資本の充実・財務基盤の健全化を目的とした有利子負債の削減並びに競争力強化のための事業資金等に充当いたしました。なお、当該新株予約権(現時点における潜在株式数507,000株)の行使による調達予定額24億85百万円については、行使価額(1株当たり4,902円)に対して、平成22年におけるギリシャ発の金融不安等に端を発した株式市場の低迷等の影響により、当該新株予約権発行後の当社の株価が終値ベースで2,694円～4,600円と行使価額を約6%～45%下回る金額で推移しており、昨日現在において当該新株予約権の行使による資金調達がなされていない状況であります。

当社グループでは、上記のような構造改革や財務政策を推し進めており、平成22年9月期末における連結自己資本比率が10.3%となって平成20年9月期末と比べて7.9%改善しているものの、有利子負債残高は、平成22年9月末時点においてなお総額533億79百万円に上ることから、世界的な規模で発生した金融危機の影響により依然として予断を許さない実態経済状況や、サブプライムローン問題から派生した不動産業界に対する融資姿勢の消極化や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、上記のような構造改革や財務政策を更に推進するためには、当社の自己資本を充実させ、財務基盤の健全化を図ることは引き続き重要な経営課題であると考えております。また、当社は、増資による資金調達による財務基盤の健全化が、金融機関から平成24年10月末以降を返済期限とする条件変更の合意を取り付ける上での前提条件としており、かつ、当社は有利子負債の削減による財務基盤の健全化の施策を推進していることから、新規借入等による資金調達はこのような施策に相反する状況となると考えております。このような財務政策を実行するためには、現在の有利子負債の圧縮を目的とした借入金の返済資金を増資によって調達する必要があると考えております。

また、当社グループのコア事業である幹旋事業の事業環境におきましては、エンドユーザーがWEBサイトにてお部屋探しを行う傾向が顕著となっており、「アパマンショップ」ブランドと当社WEBサイト「apamanshop.com」の認知度向上及びアクセス数の増大が当該事業の収益に大きく寄与することから、ユーザビリティを追求したWEBサイトの開発・リニューアルや関連サイトの充実を継続的に行っております。しかしながら、競合他社を含めたWEB開発のスピードやWEBユーザーのニーズは年々多様化・複雑化しているとともに、スマートフォンを代表する新しいメディアへの対応も必要となっており、WEB関連の開発コストやサーバー負荷の増大に対応するサーバー等の増強が当社の想定を上回るスピードで必要な状況であり、更なるサービス向上のため、WEBサイトの開発及びリニューアル費用等の資金需要等の増加が見込まれております。

さらに、主要子会社である株式会社アパマンショップリーシングが運営する「アパマンショップ」直営店舗については、同社の賃貸幹旋ノウハウの蓄積や人材育成による店舗スタッフのスキル向上と合わせて、不採算店舗の撤退と収益性の見込めるエリアへの新規出店によるスクラップ&ビルドを進めた結果、収益性が改善されてきており、平成22年9月期におきましては前年同期比1店舗の増加となりました。今後もコア事業である幹旋事業の収益拡大を図るためには、収益性の見込めるエリアへの出店を引き続き推し進め、年間5店舗程度の純増を計画しております。しかしながら、賃貸幹旋店舗の新規出店には、差入敷金・仲介手数料等の契約金や事務所内の造作・内装工事及び什器・備品の購入等により、一定額の初期コストが必要となるため、直営店舗の新規出店のための資金需要が見込まれております。

加えて、当社グループでは、国内におけるコア事業への経営資源の集中施策の一貫として、中国及び韓国の現地子会社の持分譲渡・清算により平成21年までに1度撤退しておりますが、昨今の中国を含めたアジア市場の急成長に鑑み、昨年より中国主要各都市を中心にアパマンショップブランドのフランチャイズ展開をスタートする等、当社の強みである「アパマンショップ」ブランドとコア事業である幹旋事業及びプロパティ・マネジメント事業のノウハウを活かした事業収益機会の拡大に寄与すると判断し、コア事業に特化した事業展開を再スタートしておりますが、現地子会社における事業展開時代から約10年におけるビジネス・人的交流の蓄積等により、中国を含めたアジア市場において現地法人との連携等の体制も整いつつあることから、中国を含むアジア地域への事業展開を新たにスタートすることを検討しております。

当社は、こうした事業環境及び経営環境を踏まえ、当社市場株価と既存株主の皆様の株式希薄化並びに当社の財務戦略のバランスを考慮しながらも、当社の現在の財務状況及び財務政策においては金融機関からの借入れや社債発行による負債性の資金調達を実施することは適切ではなく資本性の資金調達が必要であること、資金調達の手段としては第三者割当の方法が当社の必要とする多額の資金を確実に調達するための適切な方法であること及びA種優先株式の普通株式への転換は一定期間経過後に可能とされる等の希薄化に配慮した設計となっていること、A種優先株式の発行によっても当社の支配権が割当先であるインテグラル1号投資事業有限責任組合に直ちに異動することはないこと等の理由により当社にとって最適な資金調達方法であると判断して、本日開催の取締役会において本第三者割当増資を決議いたしました。

以上のとおり、当社が、本第三者割当増資の調達資金により有利子負債圧縮と更なる自己資本の充実・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つつ、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・マネジメント事業や中国を含めたアジア地域への事業展開を強化し、当社の中長期的な企業価値の向上を図ることは、既存株主の皆様の利益の拡大に寄与するものと考えております。

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)

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)
1,800,001,500	116,107,000	1,683,894,500

(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、コンサルティング費用(A種優先株式の発行に関して当社がインテグラル株式会社との間で締結する契約に基づき行われるA種優先株式の発行に関するスキーム検討、その実行に至るまでの諸手続の媒介等に関する費用)75百万円、弁護士費用17百万円、株式評価費用3

百万円、登記関係費用7百万円、株主総会関連費用 10 百万円、調査費用及びその他発行に係る諸経費4百万円を予定しております。

(2) 調達する資金の具体的な使途

当社は、A種優先株式発行の手取概算額 1,683,894,500 円について、下記のとおり充当する予定です。

具体的な使途	支出予定時期／金額(百万円)			合計金額 (百万円)
	平成23年4月 ～平成23年6 月	平成23年7月 ～平成23年9 月	平成23年10月 ～平成23年12 月	
①有利子負債の圧縮を目的とした借入金の返済に充当	1,178	—	—	1,178
②幹旋事業におけるWEBサイトの開発・リニューアル費用等に充当	258	41	—	300
・ 追加機能や安定稼働を目的とした新WEBサイト開発関連費用(リニューアル・サーバー増強等)	213	26	—	239
・ アパマンショップトータルシステム(A TS)の追加開発費用	45	15	—	61
③幹旋事業における直営店舗の新規出店費用(差入敷金・仲介手数料等の契約金や事務所内の造作・内装工事及び什器・備品の購入等による新規出店の初期費用)に充当	40	20	40	100
④中国を含めたアジア地域への事業展開資金に充当	20	35	50	105
・ 現地法人設立関連費用(事前調査費用、設立費用等)及びFC・直営店関連(人件費、出店費用等)等の事業展開費用	20	10	25	55
・ システム開発(中国版WEBサイト構築費用等)	—	25	25	50

(注) 上記支出予定時期までは、銀行預金として管理する予定であります。

4. 資金使途の合理性に関する考え方

今回の本第三者割当増資による調達資金については、上記「3. (2) 調達する資金の具体的な使途」記載のとおり、本調達資金の70%相当額を有利子負債の圧縮を目的とした借入金の返済、残額を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・サーバー増強費用、直営店舗の新規出店費用及び中国を含めたアジア地域への事業展開資金に充当することを予定しております。

当社は、「2. 募集の目的及び理由」に記載の通り、有利子負債の圧縮による財務基盤の健全化が引続き重要な経営課題であると考えており、今回のA種優先株式の発行による発行価額の総額の70%相当額を有利子負債の返済に充当することと並行して、継続的な保有不動産やコア事業以外の事業資産の売却を進め、早期に有利子負債を削減することにより、本第三者割当増資直後の連結自己資本は約13.3%に改善する見込みであり、これによって、財務基盤の健全化と資金繰りを確保することが可能となると考えております。また、有利子負債の削減と合わせて、当社グループにおいて平成21年9月期第3四半期より継続して推し進めている、「市場環境に大きく左右されにくい幹旋事業及びプロパティ・マネジメント事業に人員及び経営資源を集中して、安定した収益構造を確保する」という構造改革を更に推進することにより、コア事業による一定規模の営業利益を安定的に確保できる収益

構造を目指すことができるものと考えております。なお、平成22年9月末日時点における連結ベースでの現金及び預金残高は53億24百万円となっておりますが、当該残高には上場子会社2社(株式会社AS-SZKi、株式会社システムソフト)及び連結対象の不動産ファンド・SPC等の現預金約29億円が含まれております。上場子会社及び不動産ファンド等の現預金はその特性上・独立性により、当社グループ内他社への用途に制限がなされる性質をもっております。当社グループにおける今後の新規投資等の資金需要はコア事業に集中すると予想されますが、コア事業を担う当社及び主要子会社3社の平成22年9月末日時点での現金及び預金残高は約24億円となります。その中で、コア事業であるプロパティ・マネジメント事業においては、オーナー様への賃料支払は月中の10日から20日の間に集中しており、入居者からの賃料入金は月末に集中するという事業特性があるため、その他事業等の不定期支払等に対応するため、現状の事業規模においては最低でも20億円強の手元資金残が必要となります。また、賃貸幹旋事業の特性から、いわゆる「繁忙期」と呼ばれる12月～3月に賃貸幹旋の売上・入金が集中する傾向が強く、その販促費用(広告宣伝費・管理促進費等)が繁忙期前に集中する等、季節要因で資金需要が変わる性質を持っております。このような当社グループの事業特性から、当社は今後の有利子負債圧縮と合わせて、今回の調達資金により、より安定した財務基盤を構築すること合わせて、事業成長に向けた投資資金の調達を図ることは重要であると考えております。

また、昨今のエンドユーザーがWEBサイトにてお部屋探しを行う傾向が顕著となっている幹旋事業の事業環境においては、当社グループの強みである「アパマンショップ」ブランドの拡大のためには、WEB開発・リニューアルや関連サイトの充実、関連サーバーの増強等の投資は必要不可欠であり、ユーザビリティを追求したWEBサイトを開発・リニューアル、関連サイトの開発を他社に先駆けて対応することにより、反響数の拡大やブランド価値を高めることが当該事業の収益向上に大きく寄与すると考えております。さらに、幹旋事業における直営事業においては、賃貸幹旋ノウハウの蓄積や人材育成による店舗スタッフのスキル向上と合わせて、不採算店舗の撤退と収益性の見込めるエリアへの新規出店によるスクラップ&ビルドにより収益性が高まっており、新規出店への投資による収益向上に寄与するものと考えております。このようなことから、有利子負債の削減と財務基盤の健全化を図りながら、事業収益拡大と企業価値向上のための必要なWEB関連と直営店舗展開への投資は継続する必要があるものと考えております。

加えて、当社グループでは、昨今の中国市場を含むアジア市場の成長に鑑みて、中国主要各都市を中心に「アパマンショップ」ブランドのフランチャイズ展開を実施し、事業の推進を図っておりますが、今後は、中国を含めたアジア市場におきまして現地法人との連携等の体制も整いつつあることから、中国を含むアジア地域への展開を計画しておりますが、かかる事業展開のためには事前のマーケティングや法的対応、初期投資コスト等の一定規模の投資資金が必要となるものと考えております。

以上の調達資金の有効かつ効果的な使用とともに、本業への経営資源の集中と収益基盤の構築により、当社の中長期的な企業価値の向上を図り、その結果既存株主の皆様の利益の拡大に寄与するものと考えており、また、割当先より当社の事業方針や上記の資金使途について賛同を得ていることから、かかる資金使途は合理的である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

A種優先株式の払込金額は、A種優先株式の配当は普通株式同順位かつ同額となっていること、払込期日から1年間経過日以降に行使可能なA種優先株式による普通株式を対価とする取得請求権が付されていること、払込期日から1年間経過日以降に当社による取得条項が付されていることのほか、割当先による当社グループに対するデュー・デリジェンスの結果を踏まえて、当社の経営環境、財務状況、株価の状況等について、割当先と協議・交渉を経た結果、2,750円と決定しました。また、当社は、A種優先株式の払込金額の決定に際して、公正性を期すため、第三者機関である株式会社プルータス・コンサルティングに対してA種優先株式の価値の算定を依頼しており、当該第三者機関が、一定の前提に基づいて、一般的な価値算定モデルであるモンテカルロ・シミュレーションを用いて作成した評価報告書を取得しております。なお、当該評価報告書によれば、A種優先株式1株当たりの価値は2,743円から2,948円と算定されております。

以上のとおり、A種優先株式の払込金額は、上記評価報告書における評価額の範囲であり、当社としては、その払込金額は特に有利なものではないと判断しておりますが、客観的な市場価格のない種類株式の公正な価値

については、その計算が非常に高度かつ複雑であり、その価値評価については様々な見解があり得ること等から、念のため、A種優先株式の発行については、平成23年3月28日開催予定の当社臨時株主総会の特別決議による承認を得ることを条件としております。

参考までに、A種優先株式の払込金額については、当社の直近株価3,270円や過去6ヶ月以内の当社普通株式の平均株価と比較した場合は一定規模の乖離がありますが、上記評価報告書に照らして当社としては、A種優先株式の払込金額は特に有利でないものと判断していること、上記のとおり相当数の当社普通株式の発行による希薄化に配慮して当社普通株式への転換は払込期日から1年間経過日以降にのみ行われる設計としていることや、当社の事業方向性や経営の自由度を確保しながら、ともに企業価値向上に向けた事業展開を図るための諸条件が投資契約に含まれていることを踏まえ、中期的な企業価値を高めるためにはA種優先株式の払込金額は適切であると当社は判断しております。

(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

本第三者割当増資により発行するA種優先株式の発行数は654,546株(当社普通株式に転換後は654,546株、その議決権数は654,546個)であり、平成23年1月31日現在の当社発行済株式総数1,359,806株に対して48.14%となり、A種優先株式の転換後には当社普通株式の希薄化が生じます。また、本日付当社プレスリリース「当社取締役に対する新株予約権(有償ストックオプション)の発行に関するお知らせ」における第5回新株予約権が全部行使された場合に発行される当社普通株式数480,000株は、同日現在の当社発行済株式総数1,359,806株に対して35.30%に相当し、両者を合わせると最大で同日現在の当社発行済株式総数に対し83.43%の当社普通株式の希薄化が生じます。

しかしながら、当社においては、本第三者割当増資が以下の理由により必要であると考えております。

- ① 当社グループは、平成22年9月期末における連結自己資本比率が10.3%と、平成20年9月期末と比して7.9%改善しているものの、有利子負債残高は、平成22年9月末時点においてなお総額533億79百万円に上ることから、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引き続き重要な経営課題であると考えていること(なお、本第三者割当増資直後は、連結自己資本比率が約13.3%となる見込みです。)
- ② 当社は、本第三者割当増資の調達資金による財務基盤の健全化が、金融機関から平成24年10月末以降を返済期限とする条件変更の合意を取り付ける上での前提条件とされていること(ただし、金融機関による当該条件変更の見直し等の協議対象には、本第三者割当増資が実施されない場合について考慮されておりません。)
- ③ 今回の本第三者割当増資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・リニューアル費用や直営店舗の新規出店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。
- ④ 昨今のアジア市場の成長に鑑みると、今回のA種優先株式の発行で調達した資金により、中国を含むアジア地域への事業展開を行うことが、当社グループの中長期的な企業価値の向上に資するものであると考えていること。
- ⑤ 相当数の当社普通株式の発行による希薄化に配慮して当社普通株式への転換は発行から一定期間経過後にのみ行われる設計としていること。
- ⑥ 割当先は、当社代表取締役社長大村浩次を中心とする当社の業務執行取締役の本新株予約権を発行することをA種優先株式の引受の前提条件としていることから、A種優先株式の発行によって当社の支配権が直ちに割当先に異動するわけではなく、当社の安定的な事業運営に寄与すること。
- ⑦ 「当社取締役に対する新株予約権(有償ストックオプション)の発行に関するお知らせ」に記載のとおり、本新株予約権は当該取締役が有償で取得し、かつ、当社グループの業績及び株価が目標値に達した場合にのみ行使できるものとしており、当該目標が達成され、株主の皆様がご納得いただける環境の下でのみ本新株予約権の行使が行われることとしていること。

また、本第三者割当増資及び本新株予約権の発行による希薄化の影響を緩和するため、当社は、本日付で、当社の発行する第4回新株予約権の一部を取得の上消却いたします。当該新株予約権の取得及び消却の内容につきましては、本日付当社プレスリリース「定款の変更、臨時株主総会の招集、臨時株主総会招集のための基準日設定並びに新株予約権の取得及び消却に関するお知らせ」をご参照ください。

6. 割当先の選定理由等

(1) 割当先の概要

(平成 23 年2月4日現在)

① 名 称	インテグラル1号投資事業有限責任組合	
② 所 在 地	東京都千代田区丸の内一丁目 11 番1号	
③ 設 立 根 拠 等	投資事業有限責任組合契約による	
④ 組 成 目 的	無限責任組合員であるインテグラル株式会社を介して、普通株式、種類株式及び新株予約権等を取得し、これらを保有して、投下資本を増加させ回収することを目的とし、平成 20 年9月1日付で組成されました。	
⑤ 組 成 日	平成 20 年9月1日	
⑥ 出 資 の 総 額	1,800,001,500 円	
⑦ 出 資 者 ・ 出 資 比 率 ・ 出 資 者 の 概 要	無限責任組合員であるインテグラル株式会社と、8先の適格機関投資家である有限責任組合員(国内大手銀行、信託銀行及び生命保険会社等)から出資されております。 尚、出資比率、並びに有限責任組合員8先の名称については、投資事業有限責任組合契約第 48 条の秘密保持に関する規定により、無限責任組合員が有限責任組合員に対して守秘義務を負っているため、開示は差し控えていただいております。	
⑧ 業 務 執 行 組 合 員 の 概 要	名 称	インテグラル株式会社
	所 在 地	東京都千代田区丸の内一丁目 11 番1号
	代 表 者 の 役 職 ・ 氏 名	代表取締役 佐山 展生 同 山本 礼二郎
	事 業 内 容	インテグラル1号の運用及び管理
	資 本 金	1,047,175,000 円
⑨ 当 社 と の 関 係 等	上場会社と当該ファンドとの間の関係	当社並びに当社の関係者及び関係会社から当該ファンドへは直接・間接問わず出資はありません。また、当社並びに当社の関係者及び関係会社と当該ファンドの出資者(原出資者を含む。)との間に特筆すべき資本関係・人的関係・取引関係はありません。
	上場会社と業務執行組合員との間の関係	当社と当該ファンドの業務執行組合員との間には、記載すべき資本関係・人的関係・取引関係はありません。また、当社並びに当社の関係者及び関係会社と当該ファンドの業務執行組合員並びに当該ファンドの業務執行組合員の関係者及び関係会社との間には、特筆すべき資本関係・人的関係・取引関係はありません。

(注) 1. インテグラル1号投資事業有限責任組合(以下「インテグラル1号」といいます。)は、平成 20 年9月の設立より、上場会社等への投資実績を持っております。同組合の無限責任組合員であるインテグラル株式会社は、上場会社であるGCAサヴィアングループ株式会社の関連会社として社会的信用力・財務基盤ともに信頼出来る事業会社であると判断しております。また、同組合の有限責任組合員8先は全て適格機関投資家(国内大手銀行、信託銀行、生命保険会社等)から構成されているとの説明をインテグラル株式会社より受

けております。インテグラル1号への出資については、無限責任組合員たるインテグラル株式会社の出資の要請に応じて組合員が出資を履行するキャピタルコール方式を採用しております。

2. 当社は、割当先及びその主な出資者(以下「割当先関係者」といいます。)が暴力団等の反社会的勢力であるか否か、及び各割当先関係者が反社会的勢力と何らかの関係を有しているか否かについて、第三者調査機関である株式会社JPリサーチ&コンサルティング(住所:東京都港区)に調査を依頼し、同社より調査報告書を受領いたしました。当該調査報告書において、当該各割当先関係者並びに割当先の無限責任組合員であるインテグラル株式会社およびその関係者が反社会的勢力である、又は、各割当先関係者が反社会的勢力と何らかの関係を有している旨の報告はありませんでした。上記のとおり、割当先及び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、別途その旨の確認書を株式会社大阪証券取引所に提出しています。

(2) 割当先を選定した理由

当社は、平成21年10月20日公表の新株式及び新株予約権の発行後も財務・資本政策の検討を続けてまいりました。そのような中で、当社代表取締役社長大村浩次は、エクイティ投資や経営及び財務に関するコンサルティングを行っているインテグラル株式会社のパートナーと兼ねてより面識があったことから、同人に対して当社の財務・資本政策の話を行う等したところ、当社は、インテグラル株式会社より、同社の運営する投資組合による当社に対する出資についてご提案をいただきました。これを受けて、当社は、インテグラル株式会社と接触したところ、同社の当社に対する関心が高いこと、インテグラル1号投資事業有限責任組合は、上場企業等複数の企業への投資実績を持っており、また、同組合の無限責任組合員であるインテグラル株式会社は、上場会社であるGCAサヴィアングループ株式会社の関連会社として社会的信用力・財務基盤ともに信頼出来る事業会社であると判断し、当該組合と第三者割当増資の実施に向けた交渉を開始しました。当社は、当該組合からのデュー・デリジェンスを受けつつ、同組合の出資に際してのA種優先株式の条件及びその他投資条件の提示を受け、同組合と諸条件を交渉した結果、同組合は、当社代表取締役社長大村浩次を中心とする当社の業務執行取締役に本新株予約権を発行することをA種優先株式の引受の前提条件としており、当社グループは、本第三者割当増資を受けて、インテグラル株式会社より、経営に関する助言等を得つつ、事業計画等の策定を行うことが、当社の安定的な事業運営と企業価値の向上に資するものと判断し、インテグラル1号投資事業有限責任組合を割当先として選定いたしました。

なお、当社と割当先との間では、当社に対する投資及び当社の運営等に関する事項について投資契約を締結しており、その概要は以下のとおりです。

(i) 当社普通株式の追加取得に関する制限

割当先は、当社の事前の書面による同意のない限り、A種優先株式及びその転換によって交付される普通株式等所定の株式を除き、当社の株式を取得又は保有しない。

(ii) 当社の申入れに基づくA種優先株式(又はその転換後の普通株式)の第三者への譲渡

当社は、割当先に対し、割当先が保有するA種優先株式(又はその転換後の普通株式)の全部又は一部を当社が指定する第三者に譲渡するよう申し入れることができ、割当先は、当該第三者が反社会的勢力等でないこと及びA種優先株式1株当たりの譲渡価格が所定の金額以上であること等の要件が全て満たされることを条件として、譲渡に応じなければならない。

(iii) 当社による自己株式の取得としてのA種優先株式の買取り

当社が投資契約上の義務又は表明若しくは保証に違反した場合(軽微なものを除く。)、当社は、割当先の要求に応じて、所定の金額のうち最も高い金額を上限として割当先が指定した額の金銭を対価として、会社法上の自己株式取得の規定に従い、法令の許容する範囲で、A種優先株式の全部又は一部を取得しなければならない。

(iv) 当社の遵守事項

当社は、割当先に対し、事業計画等所定の書類を提出する義務、借入れに関する金融機関との協議を行う場合等の報告義務並びに保有不動産売却の努力義務及び配当可能利益確保のために必要な手続きの実施を含む作為義務を負っているほか、一定額以上の新たな借入れ及び投資を行う場合には割当先の事前の書面による承諾を要する。

(v) 取締役候補者1名の指名権付与

割当先は、発行会社の取締役候補者1名を指名する権利を行使することができるが、割当先の保有する発行会社の議決権の合計割合(潜在株式等が普通株式に転換された場合の影響を考慮して計算する。)が10%を下回る場合には、当社と割当先は、割当先の指名者を取締役候補者とするか否かについて協議する。割当先が指名する者1名を除き、当社は現任の取締役3名を今後も取締役候補者として選任のために必要な手続きを行うこととし(したがって、割当先が上記の指名権を行使し、取締役候補者全員が株主総会で取締役に選任された場合、当社取締役は計4名となる。)、当該取締役3名の構成を変更する場合には、割当先の事前の書面による承諾を要する。

(vi) 譲渡制限

割当先は、原則として、発行から3年間はA種優先株式を第三者に譲渡することができない。また、第三者に譲渡する場合、割当先は、当社グループと競合する事業を直接又は間接に行う者以外の者を譲渡等の相手方とすることを当社が希望していることを尊重する。

(3) 割当先の保有方針

当社は、割当先は当社企業価値の向上と株式価値の最大化を目指すことで得られるキャピタルゲインの獲得(A種優先株式を普通株式に転換した上で売却する際における投資資金の回収)を目的として、A種優先株式を原則として3年から5年にわたり保有する予定であるとの説明を割当先から受けております。なお、割当先との間の投資契約の中で、原則として、発行から3年間はA種優先株式の譲渡の際には事前に当社の承諾が必要である旨定めております。

また、当社は、割当先との間で、A種優先株式の払込期日(平成23年3月30日)から2年以内に割当株式の全部又は一部を譲渡する場合には、譲渡を受ける者の氏名又は名称及び譲渡株式数等の内容を直ちに当社へ書面により報告すること、当社が当該報告内容を大阪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取得予定であり、割当先からは当該確約書の取得につき内諾を得ております。

(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

本第三者割当増資の払込みに関する流れといたしましては、以下を予定しております。

割当先の無限責任組員であるインテグラル株式会社により、同組合の投資事業有限責任組合契約の規定に基づき、同組合の組員に対してキャピタルコールが行われると、7営業日以内に同組合の組員から同組合の銀行口座に払込みがなされます。その後、割当先の無限責任組員であるインテグラル株式会社が、かかる資金を当社銀行口座に払い込みます。

割当先は、8先の適格機関投資家である有限責任組員(国内大手銀行、信託銀行、生命保険会社等)と無限責任組員であるインテグラル株式会社からの、投資事業有限責任組合契約において合意された割合による出資により構成されております。この点につき、当社は、投資事業有限責任組合契約と、当該契約に基づき無限責任組員が有限責任組員に対して出資を依頼する通知書の内容を確認しております。また、有限責任組員8先の資金状況につきましては、4先は開示されている直近の有価証券報告書によって、残りの4先につきましては直近の会社法に基づく決算公告等によって、各々投資事業有限責任組合契約上で約束された出資口数に基づく払込みに要するに足りる現預金を確認いたしました。これに加えて、割当先の無限責任組員であるインテグラル株式会社からは、同組合は、キャピタルコール方式によりインテグラル株式会社に投資一任がなされており、本第三者割当増資の払込みに当たって同組合の各組員から必要な出資を受ける予定であること、各組員の資力について、直近の貸借対照表その他の財務資料を確認する方法により確認しており、その結果、同組合の各組員の資力に疑義がなく、本第三者割当増資の払込みに必要な資金の全てについて各組員から出資を受けられることが確実であると考えていることから、同組合として本第三者割当増資の払込みを行う用意がある旨を書面で確認しております。なお、有限責任組員の具体的名称及び出資比率については、投資事業有限責任組合契約の秘密保持に関する規定により無限責任組員が有限責任組員に対して守秘義務を負っているため、開示は差し控えていただいております。

無限責任組合員であるインテグラル株式会社の資金状況につきましては、同社取締役6名による出資金からなっていることを、インテグラル株式会社の履歴事項全部証明書及び同社からの説明にて確認しております。

以上の結果、当社は、本第三者割当増資の払込みについて確実性があるものと判断しております。

7. 募集後の大株主及び持株比率

(1) 普通株式

募集前(平成 22 年9月 30 日現在)		募集後	
大村 浩次	17.50%	同左	
三光ソフランホールディングス(株)	6.23%		
(株)ポエムホールディングス	4.76%		
(株)アパマンショップホールディングス(自己株式)	4.52%		
レントゴー保証(株)	3.16%		
ワールド・キャピタル(株)	2.69%		
アパマンショップホールディングス取引先持株会	1.83%		
平野 修	1.72%		
(株)クリーク・アンド・リバー社	1.58%		
ジャパンベストレスキューシステム(株)	1.58%		
澤田ホールディングス(株)	1.58%		

(2) A種優先株式

募集前(平成 23 年2月4日現在)		募集後	
該当なし		インテグラル1号投資事業有限責任組合	100%

なお、A種優先株式が発行要項に定められた転換割合(1:1)により当社普通株式に転換された場合及び本日付当社プレスリリース「当社取締役に対する新株予約権(有償ストックオプション)の発行に関するお知らせ」における第5回新株予約権の行使により発行される当社普通株式 480,000 株を合算した場合の大株主の状況は以下のとおりです。

募集前(平成 22 年9月 30 日現在)		募集後	
大村 浩次	17.50%	大村 浩次	26.38%
三光ソフランホールディングス(株)	6.23%	インテグラル1号投資事業有限責任組合	26.24%
(株)ポエムホールディングス	4.76%	三光ソフランホールディングス(株)	3.40%
(株)アパマンショップホールディングス(自己株式)	4.52%	(株)ポエムホールディングス	2.60%
レントゴー保証(株)	3.16%	(株)アパマンショップホールディングス(自己株式)	2.47%
ワールド・キャピタル(株)	2.69%	石川 雅浩	2.40%
アパマンショップホールディングス取引先持株会	1.83%	川森 敬史	2.37%
平野 修	1.72%	レントゴー保証(株)	1.73%
(株)クリーク・アンド・リバー社	1.58%	ワールド・キャピタル(株)	1.47%
ジャパンベストレスキューシステム(株)	1.58%	アパマンショップホールディングス取引先持株会	1.00%
澤田ホールディングス(株)	1.58%	平野 修	0.94%

8. 今後の見通し

本第三者割当増資による業績への影響については、業績及びその他の要因等を含め精査中であり、業績予想の修正が必要と判断される場合には、速やかにお知らせいたします。

なお、当社の連結財務諸表への影響については、借入金の返済による短期借入金(1,178百万円)の負債の圧縮が進む見込みであり、当社グループの財務体質の改善に繋がるものと考えております。

(企業行動規範上の手続き)

上記のとおり、A種優先株式には、当社普通株式を対価とする取得請求権が付与されておりますが、発行要項に定められた転換割合(1:1)を基準としてA種優先株式について取得請求権が行使された場合に発行される当社普通株式に係る議決権数は654,546個となり、これは平成23年1月31日現在の当社の議決権の総数1,298,282個の50.42%に相当します。したがって、本第三者割当増資による希薄化率が25%以上となることを見込まれることから、大阪証券取引所が定める「企業行動規範に関する規則」第2条に定める株主の意思確認手続を実施することとなります。

具体的には、平成23年3月28日に当社臨時株主総会を開催し、第三者割当によるA種優先株式発行の必要性及び相当性について株主の皆様のご判断をいただくこととなります。

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)

(単位:百万円)

	平成20年9月期	平成21年9月期	平成22年9月期
連結売上高	59,218	52,520	47,307
連結営業利益	458	220	1,673
連結経常利益	421	303	480
連結当期純利益	△7,033	1,036	3,058
1株当たり連結当期純利益	△7,236.40	1066.18	2,413.64
1株当たり配当金	850	0	0
1株当たり連結純資産	2,429.55	3,314.96	6,115.81

(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23年1月31日現在)

	株式数	発行済株式数に対する比率
発行済株式数	1,359,806株	100%
現時点の転換価額(行使価額)における潜在株式数	510,586株	37.54%
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) 最近の株価の状況

① 最近3年間の状況

	平成20年9月期	平成21年9月期	平成22年9月期
始値	39,800円	3,850円	4,060円
高値	45,900円	6,440円	5,300円
安値	3,400円	1,610円	2,783円
終値	3,700円	4,050円	3,100円

② 最近6ヶ月間の状況

	8月	9月	10月	11月	12月	1月
始 値	3,330 円	3,100 円	3,060 円	2,721 円	2,869 円	3,200 円
高 値	3,720 円	3,290 円	3,095 円	3,120 円	3,425 円	3,680 円
安 値	2,950 円	3,025 円	2,660 円	2,690 円	2,863 円	3,150 円
終 値	3,070 円	3,100 円	2,730 円	2,868 円	3,240 円	3,220 円

③ 発行決議日の直前取引日における株価

	平成 23 年2月3日
始 値	3,255 円
高 値	3,299 円
安 値	3,185 円
終 値	3,270 円

(4) 最近3年間のエクイティ・ファイナンスの状況

・第三者割当による普通株式の発行

発 行 期 日	平成 21 年 11 月 5 日
調 達 資 金 の 額	1,513,869,696 円(差引手取概算 1,308,869,696 円)
発 行 価 額	1株につき金 4,644 円
募 集 時 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	325,984 株
募集後における発行済み株 式 総 数	1,359,806 株
割 当 先	レントゴー保証(株) ワールド・キャピタル(株) (株)クリーク・アンド・リバー社 ジャパンベストレスキューシステム(株) 澤田ホールディングス(株) Oak キャピタル(株) 平野 修 高橋 誠一 大村 素子 マイルストーン・キャピタル・マネジメント(株) 日本社宅サービス(株) (株)極楽湯 (株)山田債権回収管理総合事務所 貸貸あんしん保証(株) 雨坂 甲 (有)エス・エヌ・ケー (株)ロイヤルホテル 大村 浩子 大村 壮平 大村 浩誠 (株)ゼンリンプリンテックス (株)タイセイ・ハウジー

	バイ・デザイン・ホールディングス(株) 九州自動車リース (株) 日本M&Aマネジメント(株) (株)ドーガン・アドバイザーズ (株)エイエス・ウエスト 福永 睦美 (株)大建補償コンサルタント (株)ガイアコミュニケーションズ (株)レントハウス (株)ジー・エイチ・エス 木村 信彦 (株)理創 (株)東洋美装エスジー 今森 教仁 日本管理センター(株) (株)クレイン・キャピタル (株)テクニカルジャパン 芝辻 直基 山下 仁子 森岡 為章 (株)不動産ビジネス研究所 (株)北裕建装 (株)大和日建 (有)カナザワ (株)マタサカ (有)白石配管工業所 (株)丸幸木材店 スラッシュ(株) (株)ビジネスプレス出版社 内川 淳一郎 川上 裕也
発行時における 当初の資金使途	借入金の返済、WEBサイトの開発・リニューアル費用及び運転資金
発行時における 支出予定時期	借入金の返済:平成21年11月30日まで WEBサイトの開発・リニューアル費用:平成22年3月まで 運転資金:資金需要に応じて適時
現時点における 充 当 状 況	借入金の返済:平成21年11月30日までに充当済み WEBサイトの開発・リニューアル費用:平成22年3月までに充当済み 運転資金:平成22年3月までに全額を充当済み

・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 11 月 5 日
調 達 資 金 の 額	2,497,864,785 円(手取概算額 2,402,864,785 円) (新株予約権の発行による調達額 : 12,550,785 円) (新株予約権の行使による調達額 : 2,485,314,000 円)
発 行 価 額	新株予約権1個あたり 24,755 円
新 株 予 約 権 数	507 個(新株予約権1個につき 1,000 株)
行 使 価 額	4,902 円
行 使 期 間	平成 21 年 11 月 5 日から平成 23 年 11 月 4 日
募 集 時 に お け る 発 行 済 株 式 数	1,033,822 株
募 集 時 に お け る 潜 在 株 式 数	3,882 株
行 使 状 況	現時点において新株予約権の行使はありません。なお、新株予約権 374 個(374,000 株)については、取得の上消却いたしました(詳細については、本日付当社プレスリリース「定款の変更、臨時株主総会の招集、臨時株主総会招集のための基準日設定並びに新株予約権の取得及び消却に関するお知らせ」をご参照ください。)
現 時 点 に お け る 潜 在 株 式 数	507,000 株
割 当 先	マイルストーン・キャピタル・マネジメント(株) 三光ソフランホールディングス(株) 高橋 誠一 Oak キャピタル(株) ワールド・キャピタル(株) 澤田ホールディングス(株) (株)クリーク・アンド・リバー社 新川 隆丈 (有)エス・エヌ・ケー
発 行 時 に お け る 当 初 の 資 金 使 途	借入金の返済
発 行 時 に お け る 支 出 予 定 時 期	新株予約権の行使により払込みのなされた時点の当社の資金需要を踏まえて具体的に決定する
現 時 点 に お け る 充 当 状 況	新株予約権の発行による調達額については借入金の返済に充当いたしました。

A 種優先株式発行要項

1. 株式の名称
株式会社アパマンショップホールディングスA種優先株式(以下「A種優先株式」という。)
2. 募集株式の数
654,546 株
3. 募集株式の払込金額
1株につき 2,750 円
4. 増加する資本金及び資本準備金
資本金 900,000,750 円(1株につき、1,375 円)
資本準備金 900,000,750 円(1株につき、1,375 円)
5. 払込金額の総額
1,800,001,500 円
6. 申込期日
平成 23 年3月 30 日
7. 払込期日
平成 23 年3月 30 日
8. 発行方法
第三者割当の方法により、全てのA種優先株式をインテグラル1号投資事業有限責任組合に割り当てる。
9. 剰余金の配当
当会社は、普通株式を有する株主(以下「普通株主」という。)及び普通株式の登録株式質権者(以下「普通登録株式質権者」という。)に対して剰余金の配当を行うときは、当該剰余金の配当に係る基準日の最終の株主名簿に記載又は記録されたA種優先株式を有する株主(以下「A種優先株主」という。)又はA種優先株式の登録株式質権者(以下「A種優先登録株式質権者」という。)に対し、A種優先株式1株につき、普通株式1株当たりの配当額と同額の剰余金の配当を普通株式及び普通登録株式質権者に対する剰余金の配当と同順位にて行う。
10. 残余財産の分配
当会社は、残余財産を分配するときは、A種優先株主又はA種優先登録株式質権者に対し、普通株主又は普通登録株式質権者に先立ち、A種優先株式1株あたり、(a)普通株式1株当たりの時価、(b)IRR30%相当額又は(c)8,250円(ただし、A種優先株式につき、株式の分割、株式無償割当て、株式の併合又はこれに類する事由があった場合には、適切に調整される。)のうち、最も高い金額に相当する額の残余財産の分配を行う。「普通株式1株当たりの時価」及び「IRR30%相当額」については、以下にそれぞれ記載された定義に従い計算する。
。

(1)普通株式1株当たりの時価

「普通株式1株当たりの時価」とは、残余財産の分配が行われる日に先立つ45取引日目に始まる30取引日の株式会社大阪証券取引所(JASDAQ市場)における当会社の普通株式の普通取引の毎日の終値(気配表示を含む。)の平均値(終値のない日数を除く。円位未満小数第2位まで算出し、その小数第2位を四捨五入する。)とする。

(2)IRR30%相当額

「IRR30%相当額」とは、次の算式に従って算出される額とする。

$$\text{IRR30\%相当額} = 2,750 \text{ 円} \times P$$

「P」=1.3 をmを指数として累乗した数

「m」=p(以下に定義する。)+ (p'(以下に定義する。)) ÷ 365 (小数点以下第4位を切り捨てる。)

「p」とは、平成23年3月30日(同日を含む。)から残余財産の分配が行われる日(同日を含む。)までの期間を「p年とp'日」とした場合のpをいう。

「p'」とは、平成23年3月30日(同日を含む。)から残余財産の分配が行われる日(同日を含む。)までの期間を「p年とp'日」とした場合のp'をいう。

A種優先株式につき、株式の分割、株式無償割当て、株式の併合又はこれに類する事由があった場合には、適切に調整される。

A種優先株主又はA種優先登録株式質権者に対しては、上記のほか残余財産の分配を行わない。

11. 議決権

A種優先株主は、株主総会において議決権を有しない。

12. 株式の併合又は分割及び株式無償割当て

(1) 分割又は併合

当社は、株式の分割又は併合を行うときは、普通株式及びA種優先株式の種類ごとに、同時に同一の割合で行う。

(2) 株式無償割当て

当社は、株式無償割当てを行うときは、普通株式及びA種優先株式の種類ごとに、当該種類の株式の無償割当てを、同時に同一の割合で行う。

13. 普通株式を対価とする取得請求権

A種優先株主は、平成24年3月30日以降いつでも、法令の定める範囲内において、当社に対し、普通株式の交付と引換えに、その有するA種優先株式の全部又は一部を取得することを請求することができるものとし、当社は、当該請求に係るA種優先株式1株を取得するのと引換えに、当該A種優先株主に対して普通株式1株を交付する。

14. 金銭を対価とする取得条項

当社は、平成24年3月30日以降、いつでも、当社が別に定める日の到来をもって、法令の定める範囲内において、A種優先株式の全部又は一部を取得することができるものとし、当社は、A種優先株式を取得するのと引換えに、A種優先株主に対して、A種優先株式1株につき、

普通株式1株当たりの時価相当額の金銭を交付する。「普通株式1株当たりの時価」については、10.(1)に記載された定義により計算するが、「残余財産の分配が行われる日」を「取得日」と読み替えて計算する。なお、A種優先株式の一部を取得するときは、比例按分の方法による。

15. 種類株主総会における議決権

当会社が、普通株式、他の種類の株式又は新株予約権、新株予約権付社債その他の潜在的株式の発行又は処分(A種優先株式に係る取得請求権の行使による又は取得条項に基づく普通株式の交付及びA種優先株式の発行時点で残存する新株予約権の行使による普通株式の交付を除く。)を法令又は定款で定める決定機関で決議する場合には、当該決議の他、当会社のA種優先株主を構成員とする種類株主総会の決議を要する。

以 上