



平成21年11月11日

各 位

会 社 名 サンフロンティア不動産株式会社  
代 表 者 名 代表取締役社長 堀口智頭  
(コード番号: 8934 東証第一部)  
問 合 せ 先 専務取締役管理本部長 齋藤清一  
T E L : 0 3 - 5 5 2 1 - 1 5 5 1

### 第三者割当により発行される株式の募集に関するお知らせ

当社は、平成21年11月11日開催の取締役会において、下記のとおり、第三者割当により発行される株式の募集（以下「本件第三者割当増資」といいます。）を行うことについて決議しましたので、お知らせいたします。

#### 記

##### 1. 募集の概要

(1) 発行期日	平成21年11月30日(月)
(2) 発行新株式数	普通株式 40,000株
(3) 発行価額	1株につき 金25,000円
(4) 調達資金の額	1,000,000,000円
(5) 募集又は割当方法 (割当先)	第三者割当の方法によります。 (堀口智頭 40,000株)
(6) その他	前記各号については、金融商品取引法による届出の効力発生を条件とします。

##### 2. 募集の目的及び理由

当社グループは、前連結会計年度（平成21年3月期）におきまして、世界的な金融危機の影響による不動産価格の急激な下落を受け、たな卸資産の売却損並びに評価損等が発生したことから、17,666百万円の当期純損失を計上いたしました。また、当第2四半期連結累計期間におきましても、たな卸資産評価損及び有価証券評価損等の計上により、4,336百万円の四半期純損失となりました。そのため、当第2四半期連結会計期間末における純資産は、3,617百万円（前年同四半期末は25,078百万円）となり、前年同四半期末に比べて大幅に減少いたしました。また、自己資本比率は16.6%（前年同四半期末は45.9%）となり、当社が財務安全性の観点から目標としている30%を大きく下回る水準となりました。

このような状況を早期に解消するため、当社グループでは、安定的な収益基盤の確立と徹底的な経費削減を柱とする各種施策を着実に実行、継続してゆくとともに、未来へ向けた新たな収益力強化に取り組むべく、本件第三者割当増資による資本増強を実施することといたしました。

当社グループが事業を展開する不動産市場では、景気の底打ち感などを背景に、一部には市況の回復を印象付ける取引も見受けられるようになってまいりました。しかしながら、市場全体の動きは鈍く、特に、当社が注力するオフィスビル市場においては、引き続き流動性が低く、賃料相場も低下傾向にあるなど、先行き不透明感の強い状態が続いております。当社グループは、このような市況の中にあっても、早期に財務基盤を安定させ、不動産サービス事業における安定的収益基盤の拡充、新規リプランニング案件等への取り組みによる収益力の増強を図り、新たな成長の基盤をしっかりと築いてまいり所存です。そして、株主様はじめステークホルダーの皆様方の信頼に応えてまいります。

### 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	発行諸費用の概算額	差引手取概算額
1,000,000,000円	6,000,000円	994,000,000円

※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 発行諸費用のうち主なものは、登録免許税等です。

#### (2) 調達する資金の具体的な使途

具体的な使途	金額（百万円）	支出予定時期
① リブランニング事業に関わる物件取得費用	994	平成21年12月～平成22年11月

### 4. 資金使途の合理性に関する考え方

当社グループは昨年来の急激な不動産市況の悪化の影響を受け、前連結会計年度（平成21年3月期）に続き、当第2四半期連結累計期間におきましても、四半期（当期）純損失を計上いたしております。これらの損失の主な要因は、たな卸資産の評価損及び売却損、そして投資有価証券の評価損等の計上によるものでありますが、これらは全て、昨年9月の金融危機発生以前に仕入れを行ったリブランニング物件（販売用不動産）や開発型SPCへの投資等から生じたものであります。

この間、当社グループでは、各案件につき市場実勢を適切に反映すべく評価損を計上するとともに、商品化が完了した物件や開発を中止した案件等については損失を伴うものであっても早期売却に努め、有利子負債の削減を図ってまいりました。また、長期保有が適切と判断する物件については、金融機関の協力を得て短期借入金を長期借入金にシフトするなどキャッシュフローの安定化を図ってまいりました。さらに、今般、当第2四半期連結会計期間末においては、投資有価証券（不動産私募ファンド等への投資案件）について、減損処理等を行っております。これら評価損の計上、物件の売却、借入金の長期シフト等一連の施策により、当社グループのバランスシートは、不安定な市況の中でも十分に耐えうる構造に改善されてきております。

しかしながら、上記「2. 募集の目的及び理由」にて記載いたしましたように、当第2四半期連結会計期間末における当社グループの自己資本比率は16.6%までに低下しており、財務の安全性を維持しつつ、収益力の増強、そして新たな成長の布石を打つためには、早期に自己資本を回復し財務基盤を強化する必要があります。本件第三者割当増資による資本増強は、この新たな事業成長のための資金基盤として、リブランニング事業における新規案件の取り組みに大きな力になります。

当社グループのリブランニング事業では、空室率の高い中古の事業用ビルを購入し、改修や用途変更等の工事を施し、テナントを誘致するなどして、不動産価値を高めた上で、投資家に販売いたします。そのため、市況の変化を慎重に捉えつつ、機動的に物件を仕入れる資金力は当該事業の運営上重要な要素となります。また、通常、物件の仕入れにあたっては、購入価格の60～70%程度を金融機関からの融資により調達し、残額を自己資金にて投資する形となりますが、本件第三者割当増資による資本増強は、物件仕入れ時における金融機関との融資取引にも有効に機能するものと考えます。

なお、現時点において具体的な物件の購入は確定いたしておりませんが、当社が事業基盤として強みをもつ、また、不透明感の強い市況においても比較的流動性の高い、東京都心部の中小規模の事業用ビルを主なターゲットとして取組む予定です。当期中においては、1棟あたり概ね5～10億円程度の物件を2～3棟程度仕入れる計画でおります。従いまして、本件第三者割当増資による手取金のうち、約半額の500百万円程度を当期中に、残りの494百万円につきましては、来期における物件仕入れ資金に充当する予定です。

上述いたしましたように、金融危機以前に仕入れを行った既存案件に対する財務的対応は、現状において全て完了いたしております。本件第三者割当増資による手取金は、現在そして今後の不動産市況の実勢の中で、新たな案件への取り組みを行うためのものであり、当社グループの今後の収益力増強、そして企業価値の向上に大いに寄与するものと考えます。

以上により、本件第三者割当増資に係る資金使途は、経営上十分な合理性があると考えております。

## 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

発行価額は、本件第三者割当増資に係る取締役会決議日の直前営業日までの直近3ヶ月間（平成21年8月11日から平成21年11月10日まで）の株式会社東京証券取引所における当社普通株式の普通取引の終値の平均値（24,470円）を参考に、当社と割当先が協議の上25,000円といたしました。

直近3ヶ月間を参考にいたしましたのは、当社の業績動向、一時的な相場変動等を考慮し、取締役会決議日の直前営業日の終値に比べて一定期間の平均株価という平準化された値を参考とする方が、算定根拠として客観性が高く合理的と判断いたしました。

発行価額（25,000円）は、取締役会決議日の直前営業日の終値（22,010円）に対して、13.6%を加算した金額であり、割当先に特に有利でないと考えます。

また、発行価額が割当先に特に有利でないことに係る適法性に関する監査役の見解等につきましては、本件第三者割当増資による新株式の発行に係る取締役会に参加した監査役全員から、上記算定根拠による発行価額の決定は、割当先に特に有利でない旨の見解をいただいております。

なお、当社の代表取締役社長である堀口智頭は、本件の割当先であり、特別の利害関係を有するため、本件第三者割当増資による新株式の発行に係る取締役会決議におきまして、利益相反の観点から、決議には参加いたしておりません。

### (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り発行される株式数は、発行済株式総数の12.07%に相当する数であり、株式の希薄化を生じさせます。しかしながら、当社グループを取り巻く昨今の厳しい事業環境の下で、本件第三者割当増資により速やかに資金を確保することによって、大幅に減少した株主資本が強化され、財務体質が改善されます。これにより、当社グループの財務基盤の安定化、収益力の回復及び経営基盤の強化を通じて、企業価値、株主価値の向上に寄与するものと見込まれることから、本件第三者割当増資による希薄化の規模は合理的と考えております。

## 6. 割当先の選定理由等

### (1) 割当先の概要

(1) 氏名	堀口 智頭
(2) 住所	千葉県浦安市
(3) 上場会社と当該個人の関係	当社代表取締役社長であり、当社株式176,392株（発行済株式総数の53.21%）を有する株主であります。

※ なお、割当先が暴力団等とは一切関係がないことを確認しており、その旨の確認書を株式会社東京証券取引所に提出しています。

### (2) 割当先を選定した理由

割当先である代表取締役社長の堀口智頭は当社の創業者であり、当社の設立から現在に至るまで、当社の重要な経営判断を担ってまいりました。本件第三者割当増資は当社代表取締役社長の中長期的な当社経営へのコミットメントを目的として、堀口智頭が自己資金をもって、当社株式を引き受けることが最良であると判断し、堀口智頭を新株発行の割当先といたしました。

### (3) 割当先の保有方針

割当先の堀口智頭は、当該割当新株式を原則として中長期的に保有する方針であります。

また、当該割当新株式全部又は一部を払込日から2年間において譲渡する場合には、直ちに当社にその内容を書面にて報告する旨の確約を得る予定であります。

### (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

当社は、割当先である堀口智頭からは、金融機関から発行されている取引残高報告書等を提出いただき、資金の十分性を確認しております。

## 7. 募集後の大株主及び持株比率

募集前（平成21年9月30日現在）		募 集 後	
堀口 智顕	53.21%	堀口 智顕	58.25%
ジェーピー モルガン チェース バ ンク 380055	2.65%	ジェーピー モルガン チェース バ ンク 380055	2.36%
日本証券金融株式会社	1.77%	日本証券金融株式会社	1.58%
ジェーピーエムシービー オムニバス ユーエス ペンション トリーティー ジャスデック380052	1.77%	ジェーピーエムシービー オムニバス ユーエス ペンション トリーティー ジャスデック380052	1.58%
立花証券株式会社	1.33%	立花証券株式会社	1.19%
ステート ストリート バンク アン ド トラスト カンパニー 505103	1.28%	ステート ストリート バンク アン ド トラスト カンパニー 505103	1.14%
堀口 恵子	1.20%	堀口 恵子	1.07%
佐々木 啓益	1.16%	佐々木 啓益	1.04%
日本マスタートラスト信託銀行株式会 社（信託口）	0.94%	日本マスタートラスト信託銀行株式会 社（信託口）	0.84%
株式会社インターエックス	0.82%	株式会社インターエックス	0.73%

## 8. 今後の見通し

当期の業績につきましては、本日発表の「業績予想の修正に関するお知らせ」をご参照ください。

本件第三者割当増資により、財務基盤の強化を図ることにより、当社グループ全体の成長基盤の確立、強化に繋がると考えております。

## 9. 企業行動規範上の手続きに関する事項

本件第三者割当増資は、① 希釈化率が25%未満であること、② 支配株主の異動を伴うものではないことから、東京証券取引所の定める有価証券上場規程第432条に定める独立第三者からの意見入手及び株主の意思確認手続きは要しません。

〔希釈化率の算定方法〕

(A) 第三者割当により割り当てられる募集株式に係る議決権の数 = 40,000個

(B) 第三者割当に係る募集事項決定前における発行済株式に係る議決権の総数 = 331,495個

(C) 希釈化率 (A ÷ B) × 100 = 12.07%

※ (B) 第三者割当に係る募集事項決定前における発行済株式に係る議決権の数は平成21年9月30日現在のものです。

## 10. 支配株主との取引等に関する事項

本取引は、支配株主との取引等に該当します。当社が、平成20年6月29日に開示したコーポレート・ガバナンス報告書で示している「支配株主との取引等を行う際における少数株主の保護の方針に関する指針」に関する本取引における適合状況は、以下のとおりです。

取引の内容及び公正性を平成21年11月11日開催の当社の取締役会において審議の上、取締役会決議をもって、第三者と取引を行なう場合と同様の水準に決定しております。

なお、平成21年6月26日に開示したコーポレート・ガバナンス報告書で示している「支配株主との取引等を行う際における少数株主の保護の方針に関する指針」は以下のとおりです。

当社と支配株主との間に取引が発生する場合には、一般の取引条件と同様の適切な条件による取引を基本方針とし、その取引金額の多寡に関らず、取引内容及び条件の妥当性について、当社取締役会において審議の上、決定いたします。

11. 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19年3月期	平成20年3月期	平成21年3月期
連結売上高	35,254百万円	48,150百万円	26,870百万円
連結営業利益	8,708百万円	6,960百万円	△17,090百万円
連結経常利益	8,289百万円	6,346百万円	△17,794百万円
連結当期純利益	4,853百万円	3,650百万円	△17,666百万円
1株当たり連結当期純利益	15,192.55円	11,014.04円	△53,293.94円
1株当たり配当金	1,000円	1,500円	—円
1株当たり連結純資産	68,613.51円	78,584.15円	23,785.76円

(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21年9月30日現在）

	株式数	発行済株式数に対する比率
発行済株式数	331,495株	100%
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19年3月期	平成20年3月期	平成21年3月期
始値	334,000円	301,000円	29,100円
高値	373,000円	304,000円	126,000円
安値	160,000円	28,350円	9,700円
終値	301,000円	29,050円	19,210円

② 最近6か月間の状況

	平成21年 5月	6月	7月	8月	9月	10月
始値	21,340円	21,500円	28,000円	25,630円	25,400円	24,290円
高値	24,300円	30,850円	29,110円	26,880円	27,990円	25,300円
安値	18,450円	20,800円	21,150円	24,120円	21,550円	22,510円
終値	22,590円	28,790円	25,650円	25,700円	24,600円	23,010円

③ 発行決議日における株価

	平成21年11月10日
始値	22,000円
高値	22,450円
安値	21,990円
終値	22,010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。

## 12. 発行要項

- |                |                          |
|----------------|--------------------------|
| (1) 発行新株式数     | 普通株式 40,000株             |
| (2) 発行価額       | 1株につき 金25,000円           |
| (3) 発行価額の総額    | 1,000,000,000円           |
| (4) 資本組入額      | 500,000,000円             |
| (5) 募集又は割当方法   | 第三者割当の方法によります。           |
| (6) 申込期日       | 平成21年11月30日(月)           |
| (7) 払込期日       | 平成21年11月30日(月)           |
| (8) 割当先及び割当株式数 | 堀口 智頭 普通株式 40,000株       |
| (9) 前記各号については、 | 金融商品取引法による届出の効力発生を条件とする。 |

以 上