



平成 30 年 8 月 27 日

各 位

会 社 名 株 式 会 社 ラ ン ド
代 表 者 の 代 表 取 締 役 社 長 松 谷 昌 樹
役 職 氏 名 (コード番号 8918 東証第一部)
問 合 せ 先 常 務 取 締 役 管 理 部 長 佐 瀬 雅 昭
電 話 番 号 0 4 5 - 3 4 5 - 7 7 7 8 (代 表)

包括的な共同事業協定の締結及び「第 10 回新株予約権の譲渡及び
不動産担保融資ファシリティ契約の解約に関するお知らせ」への補足説明について

当社は、本日開催の取締役会において、当社の主要株主である株式会社ランドコーポレーション（横浜市神奈川区金港町 1 番地 11、代表取締役：松谷美樹、以下「LC 社」といいます。）との間で、当社グループの不動産事業における従来型の取引類型¹と双璧をなす取引類型²として当社の主要な収益基盤の一つになるものと期待する再生可能エネルギー事業に係る不動産案件を第一順位のターゲット案件とする最大 10 億円の事業参画金拠出枠を LC 社より設定を受け、当社と共同で事業に取り組むための包括協定（以下「本協定」といいます。）を締結することを決議いたしましたので、お知らせいたします。

また、本協定の内容及び締結に至った経緯も踏まえ、平成 30 年 8 月 8 日に開示いたしました「第 10 回新株予約権の譲渡及び不動産担保融資ファシリティ契約の解約に関するお知らせ」（以下「前回開示」といいます。）に下記のとおり補足説明をさせていただきます。

記

1. 本協定締結の内容及び経緯

当社は、当社代表取締役である松谷昌樹氏（以下「松谷氏」といいます。）より、LC 社が、同氏及び LC 社が保有する当社普通株式（合計 480,000,000 株）（以下「質入株式」といいます。）を担保等（※1）に供した上で、EVO FUND（以下「EVO」といいます。）及び EVO の招聘したファンド（EVO と総称して、以下「調達先ファンド」といいます。）（※2）より、松谷氏を通じて、資金を調達する契約を締結したとの報告を受け、本日開催の取締役会において、LC 社との間で、当該資金を活用した包括的な共同事業協定を締結することを決議いたしました。

※1 松谷氏からは、調達先ファンドから調達する資金（以下「本件調達資金」といいます。）の返還債務を被担保債務として、同氏と LC 社の保有する質入株式の一切に調達先ファンドのための質権（以下「本件質権」といいます。）が設定された旨の報告を受けております。また、同氏からは、かかる資金調達に関し、調達先ファンドとの間で、次のとおり合意されている旨報告を受けております。

① 調達先ファンドは、今後必要に応じて、質入株式の質権を解除して、最大 100,000,000 株の借

1 不動産市場における取引対象として流動性が高い物件を対象とする取引類型

2 不動産市場における取引対象として流動性が低いが、太陽光パネル等の再生エネルギー関連事業用地に適した地権等の権益を対象とする取引類型

株を行うことができる権利を有しております。

② 松谷氏は、本件調達資金の返金により、本件質権が解除され、調達先ファンドの上記①の権利が自動的に消滅し、調達先ファンドをして、上記①の権利に基づき借り受けた株式の一切を速やかに且つ遅くとも 30 日以内に返還させることができる権利を有しています。

松谷氏は、上記②の権利に基づき、同氏らが、より良い条件で、別途資金調達ができることとなった場合には、調達先ファンドに本件資金を返金し、本件質権を解除する意向であるとのことであります。

※2 EVO は、EVO 以外の調達先ファンドとして、JAPAN OPPORTUNITIES MASTER FUND 及び ENDEAVOR STRATEGIES LP を招聘したとの報告を受けております。なお、これらのファンドは、資金の大半を世界的な大手資産運用会社や海外の年金基金等を運用している投資家等の資金を運用しているファンドであると聞いております。

前回開示にてご説明しましたとおり、松谷氏及び LC 社が EVO から当社第 10 回新株予約権の一部（以下「譲受新株予約権」といいます。）を譲り受けるにあたり表明頂いた意向のとおり、松谷氏及び LC 社には、譲受新株予約権の行使を自己資金にて行なっていただいたことで、当社は、14 億 4 千万円の資金を調達し、前回開示時に喫緊の資金ニーズが生じておりました、優良な太陽光発電所の不動産等流動化案件の事業資金に充当する予定であり、同案件の収益を追求する地位を保持することができ、これにより、当社業績に対する大きな貢献が期待されます。

なお、不確定要素が多かったため、前回開示時には公表を控えさせていただきましたが、松谷氏からは、譲受新株予約権の行使により、松谷氏及び LC 社が取得した当社普通株式（以下「譲受新株予約権目的株式」といいます。）を活用して資金を調達する意向であり、当該調達ができれば、その調達した資金の一部を使って、必要に応じて、当社の事業資金調達に協力したい旨の意向も表明いただいております。

また、EVO からは、新株予約権の全部行使や太陽光発電所に係る不動産等流動化事業案件への融資等できないものの、EVO のリスク許容の範囲内において、当社の資金調達に協力いただける意向を表明いただいていたことにつきましては、前回開示時にご説明しましたとおりですが、その協力の一環として、松谷氏に対して、譲受新株予約権目的株式を担保とした同氏（LC 社を含む。）への融資等であれば、EVO が有する証券取引の専門性と実績等を背景として EVO のリスク許容の範囲内であるから、海外の優良な投資家から調達した資金により対応を検討できる旨の提案があったため、今回の新株予約権の譲渡に関する協議と並行して協議してきたとのことであります。

今般、その協議が整ったことから、松谷氏が資金を調達することとなり、同氏を通じて、LC 社が調達した資金の一部を外部からの調達が難しいと思われる再生可能エネルギー関連事業における不動産等の流動化事業案件の事業資金及びその他の事業資金に機動的に充当することができるよう、LC 社と本協定を締結することといたしました。

なお、本協定の主な内容は、

- ①10 億円を限度とした LC 社による事業参画資金の拠出枠を設定
- ②事業参画資金拠出期間は 1 年間（但し、当事者の合意により 1 年間更新できるものとし、その後も同様とする）
- ③双方の役割分担を明確化し、個別案件ごとに LC 社又は同社の指定するものとの間で、当該役

割分担に応じた事業比率、収支計画、事業工程等を定めた個別の案件計画を策定する。

④個別の案件の清算に際しては、当該案件における損益の計算を行い、当該案件で取得した物件の引渡し完了した日までを計算期間として、当該案件における収益から費用を控除して行う。等を包括的に規定したものであります。なお、当社は、本協定の対象として個別の案件を取り組むにあたっては、利益相反取引に留意する観点から、当社取締役会にて必ず承認を得るものとするを想定しております。

当社といたしましては、松谷氏及びLC社による新株予約権の行使により調達した資金14億4千万円に加え、本協定による最大10億円の調達が可能となることから、当社の手掛ける範囲の再生可能エネルギー関連事業及びその他の事業に係る資金調達において、現状考えられる調達額の最大化が図れることとなります。

もとより、当社においては、過去の風評等により、まとまった資金調達が難しい状況であることには変わりはなく、当社に対する企業与信融資を組成することができない中、当社の手掛ける範囲の再生可能エネルギー関連事業に係る資金調達については、担保評価可能な不動産等への担保設定ができないため、金融機関から事業資金を調達することは困難であると思われまます。そのような案件に最大24億4千万円の調達が可能となることは、今後の事業展開において、非常に大きなメリットであり、この調達する資金を最大限に活用し、優良な案件に取り組み、それにより獲得する利益等を再投資することで、より収益性を向上させるとともに、手元資金を増加させることができれば、財務の健全化も進められ、早期復配等も視野に入ってくるものと期待できることから、企業価値向上に寄与するものと自負しております。

さらに、今回の資金を使って企業価値を高めることができれば、将来的には、松谷氏が今回調達する予定の調達先ファンドの出資者等である海外の優良な投資家との新たな取り組み等も期待されることから、更なる業容拡大も期待できます。

これらのことから、松谷氏とLC社による新株予約権の譲り受け並びにLC社との本協定締結は、当社の企業価値向上に向けた最善の取り組みと判断しております。

2. 前回開示の補足

(1) 「1. 本件決議に至った経緯」の補足

本件決議に至った経緯につきましては、前回開示の「1. 本件決議に至った経緯」に記載しておりますが、今般、再生エネルギー関連事業の一つであります中国地方における60MW規模の太陽光発電所に係る不動産等流動化案件(※3)に関して、当社の共同事業パートナーが案件取得に向け、関係者と協議を続けてきたところ、当該協議がまとまる目途が立ち、当社との共同事業の取組(以下「本共同取組」といいます。)にて当該案件を取得したいとの要請を受けたことから、その事業性を精査したところ、当社といたしましては、当該案件がすでに権利関係の一部を取得済である優良な案件で、早期に流動化することにより、投下資金と利益の早期回収が見込まれること、本共同取組に適時に応じることにより、共同事業パートナーからのより一層の信頼を得て、今後、同パートナーの再生エネルギー関連事業案件への取り組みのなかで、当社グループの不動産事業における従来型の取引類型で培った当社の強みを活用することができる機会提供をより一層促すことができることとなり、当社グループの企業価値向上が期待できること等から、本共同取組の機会を逸することができないと考えるに至りました。

(※3) 平成29年8月14日付及同年12月1日付で開示しております、当社が事業に参画済の中国地方の太陽光発電所案件とは別の案件であります。

そのため、当該案件の取得資金を喫緊に調達する必要性が生じ、必要な調達額を勘案し、EVOの保有する第10回新株予約権の全部の行使又は融資（行使と融資の双方による場合も含む。）による資金調達への協力をEVOに申し入れたところ、EVOとして許容可能な範囲で第10回新株予約権の一部行使には応じることができるものの、EVO FUNDとしては、前回開示の2ページ目中段に記載いたしました理由により、当社の申し入れには対応できない旨回答されました。

また、前回開示にてご説明しましたとおり、EVOからは、今後も、太陽光発電所の不動産等流動化事業に係る案件のための資金需要には応じることができず、当社の再生エネルギー関連事業に係る案件を支援する新たなスポンサーパートナーを募るか、又は、EVO FUNDによる、現状のトレーディング手法のまま、株価インパクトを最小限に抑えながら、時間をかけて第10回新株予約権の行使による資金調達を続けるかを検討されてはどうかとの提案を受けるに至りました。

当社といたしましては、これまでの不動産事業における従来型の取引類型の案件への取組みに対するEVOの協力の実績に鑑み、EVOとの協力関係は引続き継続して参りたいと考えているものの、成熟した従来型の取引類型の不動産案件での取組みのみでは収益性の観点から当社再生・復活への促進効果は十分ではないと認識しており、その一方で、再生エネルギー関連事業に係る案件における多くの優良案件の情報を入手していることを背景にして、今こそ再生エネルギー関連事業に係る案件に投下資本を集中することで、更なる当社再生・復活を飛躍的に促進することができる千載一遇の時節であると考えており、EVOによる現状の長期間での行使による調達ではまとまった資金を調達することができず、結果として、本共同取組に着手することができないことから、本共同取組への資金ニーズに即時に対応でき、かつ、当社事業に理解を有し、再生エネルギー関連事業に係る案件の継続的なリスクテイクが可能であるスポンサーを探索することとしたものであります。

しかしながら、既存の当社事業パートナーを中心として、複数の投資家と協議したものの、大規模な投資では、喫緊の資金ニーズに即時対応可能で、かつ、当社へ事業資金を投資する意向を有する投資家が見当たらず、本共同取組への資金ニーズへの対応が差し迫っていたところ、当社代表取締役である松谷昌樹氏から、かかる喫緊の資金ニーズに自己資金にて即時対応していただける旨の申し入れをいただいたものであります。

また、EVOからは、前回開示にてご説明しましたとおり、これまでの当社とのパートナーシップの取組みの中で実現した経営実績を踏まえ、創業者である松谷氏の経営手法とそのリーダーシップについて高く評価していただいております、同氏を含めた現経営陣による経営の安定化が図れるのであれば、今後も、EVOのリスク許容範囲に沿う形で、当社の資金調達を含め、当社の企業価値向上に資する施策について、可能な限り協力していきたいとの申し入れをいただいております。

当社といたしましては、前述いたしましたとおり、今般生じております、優良な太陽光発電所の不動産等流動化案件の資金ニーズに即時に対応することができれば、同案件の収益を追求することができるだけでなく、今後、同事業の更なる成長と、業績への大きな貢献が期待できるものと認識しており、EVOからの申し入れを受け、第10回新株予約権の一部（96個）を松谷氏に譲渡することにつき、同氏を除く取締役全員の同意により、承認することといたしました。

なお、松谷氏からは、同氏及びLC社が新株予約権の行使により取得した株式については、基本的に長期保有する方針であり、必要に応じて、当該株式を活用して、当社の今後の資金調達に協力する意向を有している旨表明いただいております、その具体的な取組みが、上記1.記載の本件資金調達と本協定の締結であります。

また、譲渡価格につきましては、同氏とEVO FUNDとの間の合意により、独立した第三者算定機関により、少なくとも6か月間は売却しない前提で算定された第10回新株予約権の評価額（時価相当額）を上回る1個あたり287,500円により譲り受けることとなったと聞いておりますが、両者間での合意であるため、譲渡価格の相当性等の判断に関しては、当社は関与しておりません。

なお、本共同取組を推進するにあたり、松谷氏の有する資金を使った他の資金調達方法（同氏からの借入や同氏を割当先とした時価発行増資等）での調達についての当社の考えは、既述のと

おりですが、その点につき、当社における検討状況について、次のとおり補足いたします。

まず、松谷氏の有する資金を当社が借入れにより調達することの検討につきましては、これまでに開示しておりますとおり、借入れによる資金調達先の拡大に向け、金融機関等と協議をしているものの、現状は難しい状況が続いており、当社といたしましては、財務の健全化を押し進め、金融機関等との協議を少しでも前に進めたいと考えているところ、借入れだけによる調達では、エクイティによる調達と比べ、財務指標が悪化するものと思われ、金融機関等との交渉に影響を与えかねないことから選択肢としての優先順位は低いものと認識しておりました。

また、「1. 本協定締結の内容及び経緯」に記載した通り、前回開示時点において、不確定要素が多かったため、公表は差し控えたものの、松谷氏からは、譲受新株予約権目的株式を活用した資金調達も視野に入れているとのことから、必要に応じて、今後の当社の資金調達にも協力することを検討する旨を表明いただいております、これが実現すれば、不動産担保融資ファシリティ契約によっても対応できなかった再生可能エネルギー関連事業に係る事業資金についても、その資金調達額の最大化が期待できるものと認識しておりました。

しかしながら、松谷氏が許容できるリスクテイクには限度があり、借入れだけによる調達では、資金調達の最大化は期待できなくなることから選択肢としての優先順位は低いものと認識しておりました。

次に、松谷氏を割当先とした時価発行増資により調達することにつきましては、新たに新株式や新株予約権を発行して資金調達することはさらなる希薄化を生ぜしめることから既存株主への影響が懸念されること、現状、発行可能株式総数は目一杯であり、仮に授權枠を増やすのであれば、臨時株主総会を開催する必要があるため、本共同取組の資金ニーズに時間的に間に合わず、選択肢としての優先順位は低いものと認識しておりました。

また、第10回新株予約権を取得、消却した上で、松谷氏を割当先として増資を行って資金調達することにより、希薄化を抑えることも可能でしたが、その点に関しましては、前回開示いたしましたとおり、今回の新株予約権の譲渡及び不動産担保融資ファシリティ契約の解約は、EVOとの発展的な取り組みの見直しであり、前述いたしましたとおり、EVOからは、リスク許容の範囲で、当社の資金調達を含め、当社の企業価値向上に資する施策について、可能な限り協力する旨を表明いただいております、第10回新株予約権の発行時に、当社及びEVOと合意の上で取得条項を定めていたものの、当該取得条項により当社が取得、消却することは、今後のEVOとの関係を良好に保つためには得策とは言えず、選択肢としての優先順位は低いものと認識しておりました。

なお、今般、松谷氏及びLC社による資金調達は、EVOの協力により招聘されたファンドからのものであり、この内の一部の資金を当社の事業資金として調達できれば、結果として、当社は、EVOの協力により間接的に資金を調達することとなります。仮に、当社が取得条項を行使した場合には、今回の様なEVOの協力は得られなかったものと認識しております。

なお、松谷氏は、自身の持つ資産を覚悟を持って投下する意向とのことであり、当社といたしましては、自己資金での譲受新株予約権の行使と、それに続く譲受新株予約権目的株式の全部を担保提供して資金調達したうえで本協定の締結により事業参画資金拠出枠を当社のために設定することは、その覚悟の表れであるものと評価しております。

当社といたしましては、本共同取組に応じ、これを成功させるとともに、共同事業パートナーからのより一層の信頼を得て、LC社より設定された事業参画資金拠出枠から、現状調達可能な最大限の資金を活用し、今後の同パートナーの再生エネルギー関連事業案件への取り組みのなかで当社の強みを活用することができる機会提供をより一層促し、今後の優良な再生可能エネルギー関連事業に係る案件に積極的に取り組むことができるようにすることが、企業価値向上に向けた千載一遇のチャンスであるとの認識の下、松谷氏を中心とした役職員一丸となって取り組むことが、当社完全復活に向け、最善であるものと判断したものであります。

(2) 資金使途に関する補足

平成28年4月22日付「第三者割当による種類株式発行及び新株予約権発行に関するお知らせ」において、資金使途は「不動産案件の取得にかかる手付金や決済資金、立退き費用等権利関係の調整に要する費用等」としております。

当社といたしましては、平成29年2月期より、再生エネルギー関連事業として、太陽光発電所の流動化事業に着手しておりますが、これは、当社グループが売電収入を得ることを目的としているものではなく、パネル等を設置する土地や土地に付着する権利等を共同事業パートナーと共同で取得し、その他の権利関係を調整、開発等許認可を取得した上で当該案件を太陽光発電所に係る不動産案件等として流動化する事業であります。

つまり、当社がこれまでに扱ってきた例えばマンション用地やオフィス用地等の従来型の不動産案件等とは、最終的な使用形態が異なるだけで、案件の基となる不動産等（土地及び付着する権利関係等）の調整等、その取り扱いは同様であり、当社グループにおける案件への取り組み方に大きな違いはありません。そのため、従来開示しております資金使途に変更の必要はないものと判断しております。

なお、各案件のスキーム等の詳細に関しましては、当社のノウハウであるため、開示をひかえさせていただきますが、成熟した従来型の取引類型の不動産案件での取り組みのみでは収益性の観点から当社再生・復活への促進効果は十分ではないと認識しており、その一方で、再生エネルギー関連事業における多くの優良案件の情報を入手していることを背景にして、今こそ再生エネルギー関連事業に係る案件に投下資本を集中することで、更なる当社再生・復活を飛躍的に促進することができるものと考えております。

3. 今後の見通しについて

当社といたしましては、前述いたしました通り、松谷氏及びLC社による新株予約権の行使による14億4千万円の調達、本協定の締結による最大10億円の資金調達スキームの確立は、喫緊の資金ニーズに対応でき、かつ現時点における調達額の最大化が見込まれることから、最善の方法と認識しております。

今後は、当該資金を活用した案件の事業化により獲得した利益等による資金を優良な案件に再投資し、さらなる収益性の向上と財務基盤の強化に取り組むことで、企業価値向上に向けて全社一丸となって取り組み、早期復配等を実現したいと考えております。

以上