



2022年2月8日

各 位

会社名 株式会社エスポア  
代表者名 代表取締役社長 田上 滋  
(コード番号：3260 名証セントレックス)  
問合せ先 取締役管理部長 寺田 幸生  
(TEL 052-622-2220)

### 第三者割当による新株式の発行に関するお知らせ

当社は、本日 2022 年 2 月 8 日開催の取締役会において、以下のとおり、第三者割当による新株式「以下、本新株式」といいます。)の発行(以下「本第三者割当」といいます。)を行うことを決議いたしましたので、お知らせいたします。

#### I. 本第三者割当による新株発行

##### 1. 募集の概要

(1) 払込期日	2022年2月24日(木)
(2) 発行新株式数	普通株式 370,000 株
(3) 発行価額	1株につき金 1,065 円
(4) 調達資金の額	394,050,000 円 発行諸費用の概算額を差し引いた手取り概算額については、下記3. 調達する資金の額、用途及び支出予定時期をご参照下さい。
(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、次の者に割り当てます。 ストック株式会社 370,000 株
(6) その他	金融商品取引法に基づく届出の効力が発生することを条件とします。

##### 2. 募集の目的及び理由

###### 1) 当社の現状

当社グループは、「不動産の活性化を追求し、新たな価値を創造すること」を企業理念として、不動産のコーディネート&マネジメントに特化した企画開発及び販売事業を行っております。また、不動産事業を開始して以降、一貫して全員参画型経営体制と少数精鋭集団を確立し、少人数経営が可能なビジネスモデルを構築した事業を展開しております。

当社グループは、継続的かつ安定的に成長できる事業基盤の構築を目指し、不動産の賃貸・管理事業として商業施設の賃貸及び運営管理を中心とした「ストック型ビジネス」の構築のため、BM(ビルメンテナンス)及びPM(プロパティマネジメント)の活用ノウハウを以て、商業施設の付加価値向上を図るための取り組みを行っております。

当社グループを取り巻く経営環境といたしましては、新型コロナウイルスのワクチン普及により経済活動の持ち直しがみられたものの、次々と変異ウイルスが発生し、国内外の新型コロナウイルス感染症の拡大は長期化しており、景気の先行きは依然として不透明な状況が続いております。

当社グループが属する不動産業界におきましては、当該感染症の感染防止施策に起因した企業の働き方改革により不動産取引が活況を呈する一方で、商業施設においては小売業界や飲食業界の出店意欲が低迷し、総じて厳しい状況が続いております。

このような状況のもと、当社グループにおきましては、当該感染症の事業環境への影響、並びに社員や取引先をはじめとするステークホルダーに対する防疫対策等を注視しつつ、開発・販売事業として宅地及び建売物件の販売活動、ならびに中古戸建のリフォーム販売を行うとともに、賃貸・管理事業として商業施設5物件の事業活動を行いました。

当社グループの足元の業績は、2022年2月期第3四半期連結累計期間におきまして、売上高1,169,356千円（前年同期比7.9%増）、営業利益83,097千円（前年同期比24.4%減）、経常利益30,666千円（前年同期比60.0%減）、親会社株主に帰属する四半期純利益25,454千円（前年同期比63.2%減）となりました。2017年2月期から2021年2月期までの5ヶ年の業績推移を見ると、5期連続で営業利益の黒字化を推移しております。当社グループのセグメント別の業績は次の通りであります。

#### a. 開発・販売事業

開発・販売事業は、当社において付加価値を引き出すことが可能な用地を取得し、物件毎に地域特性や立地環境に最適な企画を立案し、分譲マンションや商業施設の開発または宅地開発を行う「デベロップメント事業」と、他のデベロッパーが開発した物件を1棟または区分所有で購入し、これを効率的・効果的な販売手法をもって再販する「リセール事業」があります。「デベロップメント事業」については、引き続き神奈川県横須賀市（1物件）の宅地及び建売販売を行い、計5戸を引き渡しました。「リセール事業」については、当第3四半期連結累計期間において長野県にて中古戸建て2棟及び宮城県にて造成宅地2箇所の販売活動を行い長野県の中古戸建1棟及び宮城県の造成宅地1箇所の引き渡しをしました。

この結果、売上高は250,850千円（前年同期比74.2%増）、セグメント利益は6,418千円（前年同期はセグメント利益300千円）となりました。

#### b. 賃貸・管理事業

賃貸・管理事業については、当社が所有する土地や建物等を第三者に貸し付ける賃貸事業であります。現在当社は、北海道北斗市（1物件）、北海道札幌市厚別区（1物件）、北海道苫小牧市（1物件）、神奈川県横浜市（1物件）、石川県河北郡（1物件）の5物件の商業施設を所有しており、当該施設の賃貸及び運営管理を行っております。当第3四半期連結累計期間においては、引き続き新型コロナウイルス感染症の拡大防止に向けた社会生活や経済活動の自粛要請に伴うテナントの休業や営業時間短縮等が継続し、さらに一部テナントの退店等もあり厳しい状況が続いております。一方で出店意欲のあるテナントの出店が決まるなど、今後の良好な展開が見込まれております。

この結果、売上高は910,870千円（前年同期比2.3%減）となり、セグメント利益は199,339千円（前年同期比15.4%減）となりました。

#### c. その他

当該区分につきましては、報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、主として店舗運営事業であります。現在、当社が所有する商業施設のうち、神奈川県横浜市（1物件）、石川県河北郡（1物件）、北海道苫小牧市（1物件）の3物件において、連結子会社の株式会社ネオフリーク（所在地：愛知県名古屋市緑区曾根二丁目162番地 代表者：代表取締役 山村直希）（以下、「ネオフリーク」といいます。）が店舗運営事業を行っております。

この結果、売上高は10,382千円（前年同期比4.2%増）となり、セグメント利益は1,662千円（前年同期比27.1%減）となりました。

## 2. 当社の成長戦略

当社グループにおける経営環境は、新型コロナウイルス感染症拡大の長期化の影響、さらには次々と変異ウイルスが発生することにより、景気の先行きは不透明な状況が続いております。当社の経営課題は、継続的かつ安定的に成長できる事業基盤の構築を目指し、当社のコアである不動産の賃貸・管理事業の「ストックビジネス事業」を強化し、収益基盤の確立と拡充を図っていくことであると考えております。また、直近5事業年度（2017年2月期から2021年2月期）ならびに直近四半期累計（2022年2月期第3四半期累計）におきましては、売上高は減収傾向が続いており、営業利益及び経常利益ともに黒字化を維持しているものの、厳しい経営状況が継続しております。

当社といたしましては、この経営課題を認識しながら、中長期での安定的な収益基盤の確立を図るべく、下記の成長戦略のもと、今後の事業活動に取り組んでまいります。

### ① 中古住宅リセール事業の強化による収益基盤の確立

開発・販売事業においては、既存販売用不動産の早期完売を目指すとともに「リセール事業」を強化し、資金の回転率を高め、収益基盤を確立してまいります。

短期に資金回収が可能である中古住宅を改修し販売するリセール事業に注力し、既存販売用不動産の完売後を見据え、買い替え用地における用地の仕入れ、中古不動産物件の取得等、効率的な情報収集できる体制と対策を立てております。また、新たな開発物件についても、パートナー企業との共同開発物件の仕入れ及び販売を進めてまいります。

### ② テナントリーシング力の向上による収益力の拡充

賃貸・管理事業においては、新型コロナウイルス感染症拡大の影響により厳しい経営環境に置かれている小売業や飲食業の商業施設への出店意欲の減退が予想され、テナントリーシングは今まで以上に困難になっております。また、DX（デジタルトランスフォーメーション）の急速な普及拡大に伴い、小売業態は店舗販売からインターネットショップ販売に大きく変貌している経済環境の中、テナント構成も小売業中心から徐々にサービス業態へと多様化し、実店舗の出店ハードルが年々高まってきております。当社収益の要となる商業施設の付加価値向上を図り、テナントリーシング力を強化し、新規テナントの確保に努めるとともに、既存テナントの退去防止及びコスト管理の徹底により、収益基盤を強化・拡充してまいります。

当社の商業施設については、小売業態は店舗販売からインターネットショップ販売に大きく変貌している経済環境の中、DX（デジタルトランスフォーメーション）化を導入し購買動向や来店者属性等、マーケティングデータの蓄積を図り、需要喚起や施設の安全性の確保、運営の効率化など、施設の活性化を検討してまいります。

当社は、2018年8月より子会社ネオフリークを通じて、当社保有の商業施設において、これまで小売業や飲食業態のスペースを活用し、同施設内にレンタル収納スペースを設け、換気・空調・防犯設備を完備し、24時間利用を可能するなど、近隣住民の荷物を保管できるサービス提供を開始した結果、同収納スペースの稼働率は現在90%以上となっております。また、2020年11月より、石川県河北郡での室内スケボーパーク事業、2021年9月より、苫小牧市でのキッズアミューズメント事業を展開しており、また、横浜市施設では施設管理事業も開始いたしております。

さらに、当社の社外取締役である谷角速斗は、飲食店の経営及びプロデュース業務を展開する株式会社OICYの代表取締役であります。同氏はタイにおける大型小売店舗・商業地開発事業の最大手である財閥集団（華僑系巨大資本）の「セントラルグループ」との国内合弁会社

（CEMOHINODE 特定目的会社：合弁割合 セントラルグループの関連会社Baby Kiko Sdn Bhn 50%、株式会社コスモランド 50%）の取締役を2015年2月から2年間務めており、当該合弁会社では、ホテル開発プロジェクトの渉外業務に関わっておりました。今後もこうした経験を

とに社外取締役として事業計画の妥当性の検証やテナントの稼働率アップ、有力な飲食店のリーシング先の紹介に役立ててまいります。

このように商業施設のテナントリーシング強化を図るため、既存施設の新たな活用への企画開発を行い、用途変更による新規テナント確保により、保有施設の付加価値向上を図ってまいります。

### ③ 財務体質の健全化

上記①及び②の施策により、売上高の拡大とコストダウンの徹底を図り、収益基盤の強化と確立に向けて事業活動を進めてまいります。コストダウンについては、自社保有施設の施設管理を子会社ネオフリークにおいて行っております。今まで外注しておりましたが、ネオフリーク主導で内製化を進めることにより、アウトソーシング先への外注費の削減を図り、委託業者の入れ替えや見直しを図りながらローコスト運営を進めてまいります。また、テナントリーシング強化による収益力の向上、コスト管理の徹底を図り、賃貸・管理事業における修繕費や敷金返還のリスクに備えて常に多めの留保資金を確保することにより長期的な資金の安定化に努めてまいります。

当社の借入金に関しましては、2016年1月に株式会社三井住友銀行（以下、「SMBC」といいます。）をエージェントとするシンジケートローン契約を結び、2016年2月期（2016年2月時点）には借入金残高は8,427百万円であり、その後、2022年2月期第3四半期（2021年11月末時点）には同残高は7,183百万円と推移し、有利子負債1,244百万円を返済し、14.7%の負債圧縮を行いました。着実に借入金返済を行った結果、金融機関の良好な関係を継続させることが重要であると考えております。特にメインバンクであるSMBCとのシンジケートローン契約の契約更新が3年で設定されているため、経営成績、事業内容の改善などに、より長い更新期間へ変更し、安定的な会社運営を行うことにより、長期的な資金の安定化を図ってまいります。ただし、現状、金融機関からの借入枠は上限であり、本第三者割当の調達資金を返済した場合でも追加的な借入を実施できる確証がないため、金融機関以外からの借入先であるストック社の借入金を一部返済することにより、今後の機動的な資金需要のために借入枠を確保することを見込んでおります。

当社の経営成績及び財務状態を報告し、金融機関等の理解を得ることによって継続的な良好な関係を築き、資金調達や資金繰りの一層の安定化を努めてまいります。

今後、当社所有施設の価値を最大限に生かした新たな活用方法に新たな収益源の確立、当社グループの収益力の向上による借入金の繰上げ返済、また、当社所有施設の売却等を含め、財務体質の健全化を図る策を講じてまいります。

### ④ 新規事業分野への進出による中長期的な収益源の創出

当社グループでは、中長期での安定的な収益基盤の確立を目指しております。そのため、現在主力としている既存事業以外に加え、今後成長が見込まれる新規事業分野に進出する必要性を認識しております。

当社は、商業施設の付加価値向上を図るため、BM（ビルメンテナンス）及びPM（プロパティマネジメント）の活用ノウハウを以て、継続的かつ安定的に成長できる事業基盤の構築をおこなっております。今後は、アフターコロナに向けた新しい生活様式と市場ニーズに沿った成長市場に進出することが得策であると考えております。

2020年7月から12月、外出自粛と休業要請で疲弊した経済の再興を図ることを目的とする経済政策の一環として、観光需要を喚起する目的で開始された「GoToトラベルキャンペーン」が開始されました。約6ヶ月間ではあるものの延べ8,781万人が同制度を利用し、支援額は少なくとも5,399億円（環境庁速報値）、旅行支出総額は、支援金を含み合計で1.16兆円程度でありました。今後、アフターコロナにはGotoトラベル再開が見込まれており、同制度を利用して前回の4倍以上の3.84兆円の旅行需要とともに旅行支出の経済効果が見込まれております（野村総合研究所の試算）。

しかしながら、未だ新たな変異株が発生する懸念もある中、コロナ収束後の旅行宿泊市場の進展については、緩やかな行動規制の緩和が進んでくるものと見込んでおります。まず、アフターコロナの初期段階としては、公共交通機関の利用を避け、自家用車による移動を中心とし、地域の魅力の再発見と地域経済への貢献を念頭に置いた「マイクロツーリズム」(注)を対象観光市場が進んでくると考えております。マイクロツーリズムの普及を通じて、国内観光の正常化が進み、次に海外旅行、さらにインバウンドへと観光産業が復活及び広がっていくと見込んでおります。こうした状況を受けて、当社といたしましては、新型コロナウイルス感染拡大の影響を受けて、宿泊施設事業の経営が厳しい状況下で現在稼働中または既に事業停止している、将来有望な宿泊施設物件を購入し、施設運営はオペレーション会社に委託し、賃貸収入を得る事業モデルを進めてまいります。宿泊施設の稼働状況をモニタリングし、国内旅行及びインバウンド旅行の市場動向を見ながら、宿泊施設の自社運営または宿泊施設を売却することも検討してまいります。新規事業の進め方は、下記のステップを計画しております。

注) 自宅から1～2時間程度の移動圏内の「地元」で観光する近距離旅行の形態のこと(株式会社JTB総合研究所による)

ステップ1：宿泊施設物件の慎重な精査(デューデリジェンス)

ステップ2：宿泊施設物件の事業スキーム構築

ステップ3：宿泊施設物件の購入取得

ステップ4：宿泊施設物件の運営を委託

ステップ5：宿泊施設物件の稼働状況をモニタリング

ステップ6：宿泊施設物件の保有方針の検討及び決定

今後の新規事業展開の可能性といたしましては、当社が保有する金融商品第二種事業者及び投資助言・代理業者としてのノウハウを活用し、宿泊施設を対象とする、ファンドを組成することにより、ファンド組成化及び運営収入についても機会を見計らって事業化を検討してまいります。

当社といたしましては、新規事業の展開に加えて、対処すべき事業上及び財務上の課題として掲げる事項のうち、財務体質の健全化についても急務であると考えております。また、新規事業については、上述のとおり、アフターコロナを見据えて、宿泊施設事業の展開を想定しております。財務体質の健全化については借入先に対しては適時に当社の経営成績及び財政状態を報告し、理解を得ることによって良好な関係を築き、資金調達や資金繰りの一層の安定化に努めておりますが、第三者割当の手法で資金調達を実施することにより、新規事業に対する事業資金の獲得とともに、本第三者割当により調達した資金を返済資金に充当することにより、財務体質の改善が見込まれ、機動的かつ円滑な資金調達が可能になると考えております。

本第三者割当による資金使途として、財務体質の改善のための借入金の返済の方が多いものの、新規事業である宿泊施設事業への資本投下を優先的に実施し、当期の安定的な事業基盤の構築を目指し当社の財務体質の改善・強化を図るため、直ちに資金化できる第三者割当による新株式の発行による資金調達を選択いたしました。

当社としても、本第三者割当による新株式の発行により資金調達を実施することにより新規事業の展開が可能となると同時に財務体質の健全化を図ることができ、こうした当社グループの事業拡大につながることで、企業価値及び株式価値の向上が図れると判断しております。

(当該資金調達の方法を選択した理由)

今回の資金調達に際し、当社グループは、株主の皆様の利益に配慮しつつ、かつ上記の目的の達成を目指し、各種資金調達方法について慎重に比較検討を進めてまいりました。その結果、第三者割当による新株式の発行を行うことが最適であるとの結論に至りました。以下は、本資金調達方法を選択した具体的な検討内容であります。

当社は、この度の資金調達に際して、銀行借入、公募増資、株主割当増資等の資金調達手段を検討いたしました。

間接金融(銀行借入)による資金調達に関しましては、更に多額の借入を行うことは、借入コストの増加につながり利益の低下や財務基盤の不安定化をもたらすこととなります。ひいては既存株主様の利益を失するものと判断いたしました。

そこで、当社は、新事業展開に直ちに資金化できる第三者割当による新株式の発行による資金調達を選択いたしました。

公募増資、株主割当増資については、第三者割当と比較し資金調達までの期間がかかることや第三者割当に比べ発行コストが割高であることに加え、引受先が集まらないリスク、払込みが行われないリスク、不成立となるリスクがあることから、長期に安定的に保有していただける相手先に対する第三者割当増資による新株式の発行による資金調達が最も適していると判断いたしました。

当社グループといたしましては、本第三者割当による新株式の発行を実施することにより当社グループの事業拡大につながることで、中長期的な企業価値を向上させることが、既存株主様の株主価値の向上に繋がるものと考えており、本第三者割当による資金調達を行い、収益基盤を強化及び財務体質の改善を図ることで、将来の企業価値向上に繋がることから本第三者割当を実施することと致しました。

### 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

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)
394,050,000	3,568,000	390,482,000

(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. 発行に係る諸費用3,568,000円の内訳は、登記費用・司法書士手数料1,678,000円、弁護士費用1,000,000円、割当予定先調査費120,000円、有価証券届出書作成費用320,000円、証券代 hands 手数料450,000円を見込んでおります。

3. 調達資金を実際に支出するまでは、当社預金口座で適切に管理する予定であります。

#### (2) 調達する資金の具体的使途

(手取金の具体的な使途)

具体的な使途	金額 (百万円)	支出予定時期
① 借入金返済資金	250	2022年2月
② 宿泊施設購入資金	140	2022年3月～2022年8月
計	390	—

#### ① 借入金返済資金

本第三者割当により調達する資金のうち250百万円については、早期の財務体質の改善に向け、本第三者割当により調達する資金により下表の借入金(借入金残高及び当該借入金の未払利息)のうち、無担保条件付き借入金120百万円を完済し、その後、担保条件付き借入金678百万円の一部(130百万円)の返済に充当いたします。なお、当該借入金の資金使途は運転資金の名目で借入しております。なお、本第三者割当の調達金額は既存投資家保護の観点から25%以上の希薄化を伴う大規模な第三者割当増資に該当しない水準で実施することを予定しており、後述する宿泊施設

購入資金を差し引いた金額を当該返済へ充当するものであります。

借入先	ストーク株式会社
借入実行日	2019年12月19日
返済期日	2024年2月28日
当初借入金額	678百万円（2022年1月末時点残高：647百万円）
利率	年1.2%
利息	7,246千円（2022年1月末時点）
担保	当社保有の商業施設の一部
資金使途	運転資金

借入先	ストーク株式会社
借入実行日	2019年12月19日
返済期日	2024年2月28日
当初借入金額	120百万円（2022年1月末時点残高：120百万円）
利率	年1.2%
利息	1,329千円（2022年1月末時点）
担保	無担保
資金使途	運転資金

## ② 宿泊施設購入資金

宿泊施設購入に際し、現在は複数の候補物件より検討している段階であり、本第三者割当の払込完了後となる2022年3月以降に詳細な条件を交渉する予定であります。なお、当該宿泊施設購入資金として、140百万円を想定しており、本第三者割当による調達資金140百万円を購入資金及び検討に係る不動産鑑定費用及び仲介手数料等として充当する予定であります。

宿泊施設の購入から本事業稼働までのスケジュールは、2021年10月に企画検討を開始し、具体的な協議を重ねた後、2022年2月8日付の取締役会にて最終的な検討の上で以下の通り決定いたしました。購入対象である候補物件は未稼働中であり、購入代金は当該物件を提案された担当から口頭で受けた価格を想定しております。購入資金はすべて物件価格に充当し、支出は2022年3月以降を予定しております。

宿泊施設の検討及び購入：2022年3月～8月

事業開始の予定時期：2022年10月～

交渉並びに調整段階であることから、上記の時期はあくまで予定であり今後変更される可能性があります。

## 4. 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を、上記「3. 調達する資金の額、使途及び支出予定時期（2）調達する資金の具体的使途」に記載の使途に充当することで、当社グループにおける収益基盤の一層の拡大を図るとともに、自己資本を拡充することによって財務体質の改善を図ることで、企業価値の向上を図ることができるため、本第三者割当は株主価値の向上に資する合理的なものであると考えております。

## 5. 発行条件等の合理性

### （1）発行条件が合理的であると判断した根拠及びその具体的内容

本新株式の1株当たりの払込金額につきましては、2022年2月8日の取締役会決議の前営業日である2022年2月7日の株式会社名古屋証券取引所が公表した当社普通株式の普通取引の終値である1,065円といたしました。取締役会決議日の直前営業日の終値を基準とした理由につきましては、

- ・直前営業日の終値が現在の当社の企業価値を適正に反映していると考えられること。
- ・日本証券業協会の「第三者割当増資の取扱いに関する指針」（平成22年4月1日 日本証券業協会）によれば、第三者割当により株式の発行を行う場合には、その払込金額は、原則として、株式の発行に係る取締役会決議の直前営業日の価額に0.9を乗じた額以上の価額とすることとされていること。

上記2点から本第三者割当に関する取締役会決議日の直前営業日の終値を基準とすることが、適当であると判断したためであります。

株式会社名古屋証券取引所における当社普通株式の発行決議日の直前営業日から遡る直近1ヶ月、3ヶ月並びに6ヶ月における終値の単純平均は、それぞれ1,146円（1ヶ月平均）、873円（3ヶ月平均）、768円（6ヶ月平均）となっており、今回の払込金額は、1ヶ月平均に対しては7.10%のディスカウント、3ヶ月平均に対しては21.98%のプレミアム、6ヶ月平均に対しては38.62%のプレミアムとなります。

日本証券業協会の「第三者割当増資の取扱いに関する指針」においては、第三者割当により株式の発行を行う場合には、その払込金額は、原則として株式の発行に係る取締役会決議の直前日の価額（直前日における売買がない場合は、当該直前日からさかのぼった直近日の価額）に0.9を乗じた額以上の価額であることと規定されているところ、直近日の株価が当社の企業価値を反映していないといえる特段の事情は認められないことから、新株式の払込金額1,065円につきましては、同指針に準拠したものであるとともに、会社法第199条第3項に規定されている特に有利な発行には該当しないものと判断しております。

また、当社監査役4名（うち3名は社外監査役）も、本株式の発行価額の算定方法については、市場慣行に従った一般的な方法であり、算定根拠は、現時点の当社株式の市場価格を反映していると思われる本株式の発行に係る取締役会決議日の直前取引日の終値と同額としており、また、直近日の株価が当社の企業価値を反映していないといえる特段の事情は認められず、日本証券業協会の「第三者割当増資の取扱いに関する指針」に準拠していることから、割当予定先に特に有利でなく適法である、との意見を表明しております。

当社は、2022年1月11日付「株主による臨時株主総会招集請求及び株主名簿閲覧謄写請求に関するお知らせ」にお知らせのとおり、当社社外取締役である矢作和幸氏が代表取締役に就任しているアークホールディングス株式会社（所在地：東京都渋谷区南平台町15番13号 代表者：代表取締役矢作和幸）（以下、「アークホールディングス社」といいます。）が、当社の現任取締役6名のうち矢作和幸氏を除く全員を解任し、新たに矢作和幸氏が推薦する4名を取締役に選任することなどの決議を行うことを目的とした臨時株主総会招集請求を提出したことから、2022年3月4日に当社臨時株主総会を開催することを予定しております。当該臨時株主総会でアークホールディングス社が提起した解任決議が可決された場合においても、本第三者割当の割当予定先であるストーク社にも議決権付与することを承認決議していることから、ストーク社が議決権比率として46.29%を保有することになるため、解任決議後にストーク社が臨時株主総会招集請求を行い、新たに取締役選任決議を行うことも可能となります。

そのため、アークホールディングス社から本第三者割当により発行した新株発行差止仮処分命令申立てがなされる、または新株発行無効の訴えが提起される可能性があります。新株発行差止仮処分命令申立てが認容された場合には本第三者割当が中止となり、新株発行無効の訴えが認容された場合には本新株式の発行が無効となる恐れがあります。

なお、2022年2月1日付「臨時株主総会の付議議案決定及び株主提案に対する当社取締役会意見に関するお知らせ」にお知らせのとおり、当社取締役会はアークホールディングス社の株主提案には反対であり、割当予定先であるストーク社もアークホールディングス社の株主提案には反対の意思を表明しております。



(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増加する新株式数370,000株は、現在の発行済株式総数1,524,000株に対し24.28%（2022年1月30日現在の当社総議決権数14,877個に対しては24.87%）の割合で希薄化が生じます。

しかしながら、当社といたしましては、本第三者割当により得られる調達資金により事業拡大に向けた戦略的な取り組みを図り将来的には財務体質の改善・強化が可能となります。そのことにより、企業価値及び株主価値の向上を図ることで、既存株主にとっても合理的であると判断しております。さらに、新規事業を含む今後の事業拡大のためには割当予定先であるストーク社との資本関係を一層強固にする必要があるものと考えております。

本第三者割当によって当社普通株式の割当交付を受けた株主に対して、第三者割当後最初の臨時株主総会における議決権を付与することが、今回の第三者割当の趣旨である当社の継続的な企業価値の向上に合致すると判断しました。割当予定先との合意に基づき、また会社法第124条第4項の規定に鑑み、当該臨時株主総会に最も近い時点での株主の意思を反映させることができる株主総会を開催したいとの判断に基づき、基準日後の株主に議決権の付与を認めることを決議いたしました。

6. 割当予定先の選定理由等

(1) 割当予定先の概要

① 名称	ストーク株式会社		
② 所在地	大阪府大阪市西区南堀江一丁目11番21号		
③ 代表者の役職・氏名	代表取締役 谷角 学		
④ 事業内容	コンサルティング業		
⑤ 資本金	40,000千円（2022年1月31日現在）		
⑥ 設立年月日	2009年6月29日		
⑦ 発行済株式数	800株（2022年1月31日現在）		
⑧ 決算期	5月		
⑨ 従業員数	1名（2022年1月31日現在）		
⑩ 主要取引先	一般法人		
⑪ 主要取引銀行	三井住友銀行 難波支店		
⑫ 大株主及び持株比率	株式会社コスモランド 100% （2022年1月31日現在）		
⑬ 当社との関係等	資本関係	2022年1月30日基準日の株主名簿により、当社が当社株式490千株（議決権比率32.94%）を保有していることを確認しております。	
	人的関係	該当事項はありません。	
	取引関係	当社はストーク株式会社から資金借入（2,063百万円：2022年1月末時点）を行っております。	
	関連当事者への該当状況	該当事項はありません。	
⑭ 当該会社の最近3年間の経営成績及び財政状態（単位：千円）			
決 算 期	2019年5月期	2020年5月期	2021年5月期

純 資 産	52,993	53,150	53,398
総 資 産	1,152,069	1,098,880	1,074,054
1株当たり純資産（円）	66.24	66.43	66.74
売 上 高	119,213	8,194	8,480
営 業 利 益	21,453	△4,129	△2,997
経 常 利 益	5,551	361	616
当 期 純 利 益	3,999	156	248
1株当たり当期純利益（円）	4.99	0.19	0.31
1株当たり配当金（円）	—	—	—

注) 当社は、割当予定先について、割当予定先の役員又は主要株主、本第三者割当の払込資金のストック社の借入先であるコスモランド社（以下、「割当予定先等」といいます。）が暴力団等の反社会的勢力であるか否かについて、独自に専門の第三者調査機関である株式会社TMR（所在地：東京都千代田区神田錦町3丁目15番 代表取締役：高橋 新治）に調査を依頼し、同社より調査報告書を受領しました。当該調査報告書において、当該割当予定先等の関係者が反社会的勢力とは何ら関係がない旨の報告を受けております。上記のとおり割当予定先等、割当予定先等の役員又は主要株主（主な出資者）が反社会的勢力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名古屋証券取引所に提出しています。

## (2) 割当予定先を選定した理由

ストック株式会社（所在地：大阪府大阪市西区南堀江一丁目11番21号、代表者：代表取締役 谷角学）（以下、「ストック社」といいます。）は、2011年2月に株式会社ゲオホールディングス（所在地：愛知県名古屋市中区富士見町8番8号 代表者：代表取締役 遠藤 結蔵）が保有する当社株式の一部を譲受後、当社の事業成長の過程において、10年以上にわたり、当社への運転資金の貸し付けに加えて、現在のメインバンクである株式会社三井住友銀行（以下、「SMBC」といいます。）を紹介いただき、リファイナンス条件等についての助言等について協力支援をいただいております。

ストック社は当社の長期保有の筆頭株主であり、上記のSMBCへのリファイナンスに関する紹介及び協力支援に加え、メインバンク以外の金融機関の紹介、メインバンクであるSMBCとの更新契約に対する条件面に関する助言、当社とシナジーが見込める候補企業の紹介、ストック社やストック社からの紹介企業との協業に関する提言、資本政策に対する提言等の経営支援を受けております。財務体質の健全性を保ちつつ、今後の成長戦略を推進するための投資資金の確保は必要不可欠であり、そのための資本増強が必要であること、そして、本第三者割当については、ストック社に最優先に打診することは最良な選択であると考えております。なお、今回の第三者割当増資の資金使途は総額390百万円のうち250百万円がストック社からの借入返済に充当されます。

資金調達に関しても当社代表取締役である田上滋より、ストック社代表取締役の谷角学氏へ相談させていただいております。当社は複数の借入先の課題解決のため、2016年1月にSMBCとシンジケートローン締結を完了しました。その後、機動的な資金を確保するために直接金融による資金調達を模索し、2019年8月にエクイティ・ファイナンスによる資金調達を検討するにあたり調達候補先企業やストック社への相談を開始いたしました。その後、SMBCとのシンジケートローン契約更新が完了したため、いったん増資検討は中断となりました。2020年2月、新型コロナウイルス感染症の発生により、足元の事業活動を優先的に進め、増資及び新規事業の検討は中断しておりましたが、2021年10月、SMBCとのシンジケートローン期限再延長契約を来期（2023年1月）に控え、今期末（2022年2月末）までの負債圧縮（BS改善）と新規事業の具体化に向けて検討を開始し、増資についても検討を再開し、ストック社と相談しながら進めてきました。負債圧縮（BS改善）を経営課題として

掲げる中、現状、金融機関からの借入枠は上限であり、本第三者割当の調達資金から金融機関への返済を実施しても機動的に追加借入を行うことができる確証が得られないため、ストック社を割当先として増資を行い、資本増強とストック社への負債圧縮を行うスキームといたしました。また、ストック社への相談と協議を進める中、新規事業資金を検討するにあたって当該必要資金を算出するとともに、増資時の希薄化も考慮した上で、調達資金はストック社への借入金返済と新規事業資金とすることを決定いたしました。

このような検討及び相談を重ねる中、2022年1月7日に当社の具体的な資金需要に対し、本第三者割当による資金調達を実施するにあたり、本新株式の引受を打診したところ、当社の筆頭株主の観点からも企業価値の向上に資するものと判断いただき、同日に了承いただきました。

なお、ストック社の代表取締役である谷角学氏の親族である谷角大悟氏及び谷角速斗氏は当社社外取締役であり、谷角大悟氏は、2011年5月に当社取締役就任後、社外役員として、独立した立場から適切な監督機能を果たしております。2022年1月11日付「株主による臨時株主総会招集請求及び株主名簿閲覧謄写請求に関するお知らせ」にお知らせのとおり、2022年3月4日開催予定の当社臨時株主総会において谷角大悟氏及び谷角速斗氏は当社取締役の解任決議の対象になっておりません。

### (3) 割当予定先の保有方針

当社は、割当予定先から、本第三者割当により取得する株式について中長期的に保有する意向である旨の説明を口頭により受けております。

また、当社は、割当予定先から、払込期日から2年間において、割当予定先が本第三者割当により取得した当社普通株式の全部又は一部を譲渡した場合には、直ちに譲渡を受けた者の氏名及び住所、譲渡株式数、譲渡日、譲渡価格、譲渡の理由並びに譲渡の方法等の内容を当社に書面により報告すること、当社が当該報告内容を株式会社名古屋証券取引所に書面により報告すること、当該報告内容が公衆の縦覧に供されることに同意することについて、割当予定先から払込期日までに確約書を取得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

当社は、割当予定先から、本株式の払込金額（発行価額）の総額の払込みに要する資金は確保されている旨の報告を受けており、当社としても、割当予定先の2022年1月19日付の預金通帳の写し及び割当予定先の株主である株式会社コスモランド（所在地：大阪市西区南堀江1丁目11番21号 代表者：谷角悟）（以下、「コスモランド社」といいます。）から同社に対する2022年1月21日付「金銭消費貸借契約書」（金額：500百万円、貸出期限：2022年2月8日、返済期限：2024年2月29日、利率：1.00%、担保物：無）を確認しております。

このように、2022年1月19日付のコスモランド社の預金通帳、ストック社とコスモランド社との間の金銭消費貸借契約書に基づき、当社としてかかる払込みに支障はないと判断しております。

## 7. 募集後の大株主及び持株比率

募集前（2022年1月30日現在）		募集後	
ストック株式会社	32.94%	ストック株式会社	46.29%
アークホールディングス株式会社	20.17%	アークホールディングス株式会社	16.15%
矢作 和幸	12.77%	矢作 和幸	10.23%
サステナブル有限責任事業組合	5.99%	サステナブル有限責任事業組合	4.80%
楠木 哲也	4.98%	楠木 哲也	3.99%

J P I W合同会社	2.82%	J P I W合同会社	2.26%
若杉 精三郎	2.76%	若杉 精三郎	2.21%
植木 秀憲	2.66%	植木 秀憲	2.13%
人見 麻里	1.61%	人見 麻里	1.29%
生澤 良太	1.52%	生澤 良太	1.22%

(注) 2022年1月30日現在の株主名簿に基づき記載しております。募集前の持株比率は、2022年1月30日現在における発行済株式総数を基準とし、募集後の持株比率は2022年1月30日現在における発行済株式総数の議決権数に本新株式により増加する議決権数を加味して算出しております。

ただし、割当予定先には中長期に保有する方針であることから、中長期的に保有した場合における募集後の持株比率となります。持株比率は、小数点以下第3位を四捨五入して表示しております。

## 8. 今後の見通し

今後、本第三者割当により調達した資金をこれまで記載させていただきました資金使途に従い事業に資金並びに借入金の返済へ充当していく予定であります。当社グループの2022年2月期の連結業績予想に与える影響につきましては、軽微であると考えております。なお、今後業績予想に影響を与える事項が確認できた場合には、速やかにお知らせいたします。

## 9. 企業行動規範上の手続きに関する事項

本第三者割当は、希薄化率が25%未満であること、支配株主の異動を伴うものではないことから、名古屋証券取引所の定める上場有価証券の発行者の会社情報の適時開示等に関する規則第34条「第三者割当に係る遵守事項」に定める独立第三者から意見の入手及び株主の意思確認手続きは要しません。

## 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

### (1) 最近3年間の業績（連結）

	2019年2月期	2020年2月期	2021年2月期
連結売上高	1,461,080千円	1,397,053千円	1,435,736千円
連結営業利益	154,172千円	132,436千円	93,287千円
連結経常利益	86,074千円	63,040千円	45,093千円
親会社株主に帰属する当期純利益又は親会社株主に帰属する当期純損失	29,019千円	△106,183千円	△55,777千円
1株当たり当期純利益又は1株当たり当期純損失	19.50円	△71.36円	△37.49円
1株当たり配当金	2.0円	—	—
1株当たり連結純資産	742.36円	669.00円	631.51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（2022年2月8日現在）

	株式数	発行済株式数に対する比率
発行済株式総数	1,524,000株	100.0%
現時点の転換価額（行使価額）に	一株	—%

おける潜在株式数の総数		
-------------	--	--

(3) 最近の株価の状況

①最近3年間の状況

	2019年2月期	2020年2月期	2021年2月期
始値	509円	399円	440円
高値	890円	640円	975円
安値	334円	394円	394円
終値	395円	506円	620円

②最近6か月間の状況

	2021 8月	9月	10月	11月	12月	2022 1月
始値	702円	680円	645円	692円	698円	850円
高値	707円	680円	698円	724円	925円	1,445円
安値	640円	581円	614円	645円	655円	850円
終値	670円	645円	693円	698円	850円	1,137円

③発行決議日前営業日における株価

	2021年2月7日
始値	1,065円
高値	1,065円
安値	1,065円
終値	1,065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。

以上

(別紙)

株式会社エスポア  
募集株式の発行要項

1. 募集株式の数  
普通株式 370,000 株
2. 払込金額  
1 株あたり 1,065 円
3. 払込金額の総額  
394,050,000 円
4. 増加する資本金及び資本準備金の額  
増加する資本金額：197,025,000 円  
増加する資本準備金額：197,025,000 円
5. 申込日  
2022 年 2 月 24 日
6. 払込期日  
2022 年 2 月 24 日
7. 募集又は割当方法  
第三者割当の方法により、次の者に割り当てます。  
ストック株式会社 370,000 株
8. 払込取扱場所
9. 株式会社三井住友銀行 難波支店
10. その他
  - (1) 上記各項については、金融商品取引法による届出の効力発生を条件とする。
  - (2) その他新株式発行に関し必要な事項は、当社代表取締役社長に一任する。

以上