



平成 29 年 4 月 5 日

各 位

会社名 株式会社あかつき本社
代表者名 代表取締役社長 島根 秀明
(コード 8737 東証第2部)
問合せ先 取締役グループ財務部長 川中 雅浩
(TEL 03-6821-0606)

(株) トータルエステート及び同社グループ会社の連結子会社化 並びに資金調達に関するお知らせ

当社は、平成 29 年 4 月 5 日開催の取締役会において、以下のとおり、中古不動産の再生やリノベーションを行う株式会社トータルエステート（以下「TE 社」といいます。）及びそのグループ会社の株式取得による連結子会社化（以下「本件」といいます。）について決議いたしました。

当社は新設予定の子会社を通じて、TE 社の全株式を保有する株式会社トータルエステートホールディングス（以下「TEH 社」といいます。）、リノベーションを行う株式会社トータルテック（以下「TEC 社」といいます。）、及び販売を行う株式会社トータルエステート住宅販売（以下「TE 住販社」といい、TE 社、TEH 社、TEC 社及び TE 住販社を併せて「TE 社グループ」といいます。）の普通株式及び優先株式の全ての取得を目指して、まずはその大半を保有する TE 社の代表取締役社長を務める森川幸二氏（以下「森川氏」といいます。）より保有分を取得し、本適時開示後、残りの株主とも交渉を進める予定です。

本件における株式取得の総額は 61 億円、継承する借入金を含めた買収総額*は 180 億円程度になる予定です。当該株式の取得資金に充当する目的で、当社は、無担保社債発行 10 億円、株主割当による新株予約権発行 23 億円（全て権利行使が行われた場合）、銀行借入 30 億円を行う予定です。

*買収総額＝株式取得額＋(TE 社グループの有利子負債合計額－TE 社グループ現預金)より算出

記

1. 本件の目的

当社は、グループの金融事業や不動産事業とのシナジーを見込める分野の事業投資を行い、積極的支援によって投資価値を高め、時には選択的な事業売却によるポートフォリオの見直しを行うことで、グループとしての企業価値を高めてまいりました。

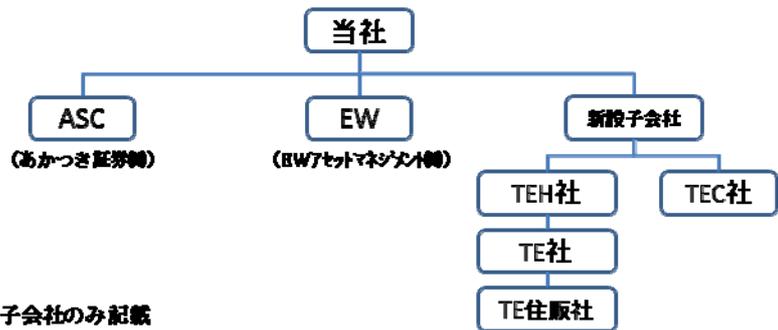
TE 社グループは、平成 10 年に森川氏により創業され、中古不動産の再生・リノベーションについて、企画から設計・施工までをトータルにプロデュースを行う企業グループです。東京都及び神奈川県横浜市周辺部の一次取得者層向けマンションを主な対象として事業を行っており、グループの TEC 社による高品質のリノベーションを施しバリューアップした物件を「リノテック」ブランドにより販売しており、中古マンションのリノベーション事業としては最大手企業の一社です。来年には創業 20 周年を迎え、高成長が見込めるリノベーションや中古住宅流通市場*において、確固たる地位を築いております。

*政府の「日本再興戦略 2016—第 4 次産業改革に向けて—」においても、「既存住宅流通・リフォーム市場を中心とした住宅市場の活性化」として「2025 年までに既存住宅流通の市場規模を 8 兆円に倍増する（2013 年：4 兆円）」「2025 年までにリフォームの市場規模を 12 兆円に倍増する（2013 年：7 兆円）」と高い数値目標が掲げられております。

TE 社においては、当社の取締役会長で不動産関連事業子会社の EW アセットマネジメント株式会社（以下「EW 社」といいます。）の代表取締役を務める濱岡洋一郎が、平成 24 年より現在に至るまで社外取締役を務めております。本件は、EW 社を中心に TE 社グループと進めてきておりました、事業上の連携の話し合いが、今般、TE 社グループが当社グループの一員として更なる業容拡大を目指すという発展的な形で合意に至ったものです。当社としては、TE 社グループの連結子会社化を通じ、既存の EW 社を中心とした不動産事業との事業シナジーの追及を図るとともに、グループの不動産関連事業の拡大による企業価値の向上を目指してまいります。

なお、今後の TE 社グループに関しては、代表取締役社長の森川氏をはじめとした現経営体制を基本としながら、当社グループからも数名の取締役を派遣して運営していく予定です。

株式取得後の当社グループイメージ図



※主要子会社のみ記載

2. 本件の対象となる会社の概要

(株式会社トータルエステートホールディングス)

(1)	名 称	株式会社トータルエステートホールディングス		
(2)	所 在 地	東京都港区虎ノ門二丁目3番17号		
(3)	代表者の役職・氏名	代表取締役 森川 幸二		
(4)	事 業 内 容	持株会社		
(5)	資 本 金	100,000 千円		
(6)	設 立 年 月 日	平成 27 年 10 月 15 日		
(7)	大株主及び持株比率	普通株式：森川幸二 100% 第一種優先株式：森川氏 66.7%、個人7名 14.9%、 国内法人4社 12.8%、従業員持株会 5.6% 第二種優先株式：従業員持株会 72.2%、役員持株会 27.8%		
(8)	上場会社と当該会社との間の関係	資 本 関 係	該当はございません。	
		人 的 関 係	該当はございません。	
		取 引 関 係	該当はございません。	
(9)	当該会社の最近3年間の経営成績及び財政状態			
	決算期	—	平成 27 年 11 月 期	平成 28 年 11 月 期
	純 資 産	—	2,637 百万円	2,645 百万円
	総 資 産	—	2,638 百万円	3,251 百万円
	売 上 高	—	一百万円	2,091 百万円
	営 業 利 益	—	一百万円	△9 百万円
	経 常 利 益	—	一百万円	8 百万円
	親会社株主に帰属する当期純利益	—	一百万円	7 百万円

(株式会社トータルエステート)

(1) 名 称	株式会社トータルエステート			
(2) 所 在 地	横浜市中区相生町六丁目 113 番地			
(3) 代表者の役職・氏名	代表取締役 森川 幸二			
(4) 事 業 内 容	1. 不動産の保有、売買、仲介、賃貸及び管理に関する業務 2. 住宅地造成工事業 3. 土木建築の請負に関する業務 4. 建築物の設計、施工、監理に関する業務			
(5) 資 本 金	210,000 千円			
(6) 設 立 年 月 日	平成 10 年 10 月 23 日			
(7) 大株主及び持株比率	普通株式：TEH 社 100% 第一種優先株式：TEH 社 100% 第二種優先株式：TEH 社 100%			
(8) 上場会社と当該会社との間の関係	資 本 関 係	該当はございません。		
	人 的 関 係	当社取締役 1 名が当該会社の取締役を兼務しております。		
	取 引 関 係	該当はございません。		
(9) 当該会社の最近 3 年間の経営成績及び財政状態				
	決算期	平成 26 年 9 月期	平成 27 年 9 月期	平成 28 年 9 月期
	純 資 産	2,637 百万円	3,075 百万円	3,315 百万円
	総 資 産	19,270 百万円	19,981 百万円	18,645 百万円
	売 上 高	21,266 百万円	26,784 百万円	23,494 百万円
	営 業 利 益	1,063 百万円	1,492 百万円	1,041 百万円
	経 常 利 益	732 百万円	1,206 百万円	805 百万円
	親会社株主に帰属する 当期純利益	271 百万円	455 百万円	257 百万円

(株式会社トータルテック)

(1) 名 称	株式会社トータルテック		
(2) 所 在 地	横浜市中区相生町六丁目 113 番地		
(3) 代表者の役職・氏名	代表取締役 水野 眞吾		
(4) 事 業 内 容	1. 建築物の設計、施工、監理に関する業務 2. 土木建築の請負に関する業務 3. 住宅地造成工事に関する業務 4. 住宅設備機器及びインテリア商品の販売に関する業務		
(5) 資 本 金	80,000 千円		
(6) 設 立 年 月 日	平成 15 年 7 月 10 日		
(7) 大株主及び持株比率	普通株式：森川氏 88.9%、個人 4 名 11.1% 第一種優先株式：森川氏 36.4%、国内法人 6 社 48.2%、 個人 4 名 15.5% 第二種優先株式：国内法人 1 社 100%		
(8) 上場会社と当該会社との間の関係	資 本 関 係	該当はございません。	
	人 的 関 係	当社取締役 1 名が当該会社の監査役を兼務しております。	
	取 引 関 係	該当はございません。	

(9) 当該会社の最近3年間の経営成績及び財政状態				
決算期		平成26年3月期	平成27年3月期	平成28年3月期
純	資 産	251 百万円	312 百万円	370 百万円
総	資 産	1,294 百万円	1,367 百万円	1,130 百万円
売	上 高	3,402 百万円	4,518 百万円	4,728 百万円
営	業 利 益	88 百万円	104 百万円	91 百万円
経	常 利 益	82 百万円	92 百万円	86 百万円
親会社株主に帰属する 当期純利益		49 百万円	62 百万円	59 百万円

(株式会社トータルエステート住宅販売)

(1)	名 称	株式会社トータルエステート住宅販売		
(2)	所 在 地	横浜市中区相生町六丁目 113 番地		
(3)	代表者の役職・氏名	代表取締役 大道 博忠		
(4)	事 業 内 容	1. 不動産の保有、売買、仲介、賃貸及び管理に関する業務 2. 損害保険代理業務 3. 生命保険の募集に関する業務		
(5)	資 本 金	10,000 千円		
(6)	設 立 年 月 日	平成9年7月10日		
(7)	大株主及び持株比率	普通株式：森川氏 70%、個人1名 30%		
(8)	上場会社と当該会社との間の関係	資 本 関 係	該当はございません。	
		人 的 関 係	当社取締役 1 名が当該会社の監査役を兼務しております。	
		取 引 関 係	該当はございません。	
(9) 当該会社の最近3年間の経営成績及び財政状態				
決算期		平成26年5月期	平成27年5月期	平成28年5月期
純	資 産	30 百万円	32 百万円	32 百万円
総	資 産	32 百万円	42 百万円	38 百万円
売	上 高	25 百万円	35 百万円	21 百万円
営	業 利 益	0 百万円	0 百万円	0 百万円
経	常 利 益	2 百万円	1 百万円	0 百万円
親会社株主に帰属する 当期純利益		1 百万円	1 百万円	0 百万円

3. 株式取得の相手先の概要

(1)	氏 名	森川 幸二
(2)	住 所	東京都港区
(3)	上 場 会 社 と 当 該 個 人 の 関 係	該当事項はございません。

4. 株式の取得の方法

当社は、本件について株式を取得するための子会社（以下「新設子会社」といいます。）を設立いたします。当社は「6. 資金調達の方法」により調達した資金を新設子会社に出資又は貸付を行い、新設子会社が森川氏より相対取引により取得いたします。また、森川氏保有分以外の普通株式及び優先株式についても、本適時開示後、各株主と交渉し取得を進める予定です。

新設子会社の詳細については、決定次第改めて開示いたします。

5. 取得株式数、取得価額及び取得前後の所有株式の状況

①取得株式数及び取得前後の所有株式の状況

(株式会社トータルエステートホールディングス)

(1) 異動前の所有株式数	0株（議決権の数：0個） （議決権所有割合：0%）
(2) 取得株式数	普通株式：23,650株（議決権の数：23,650個） 第一種優先株式：2,400株（議決権なし）
(3) 異動後の所有株式数	普通株式：23,650株（議決権の数：23,650個） 第一種優先株式：2,400株（議決権なし） （議決権所有割合：100.0%）

※本株式の取得により、TE社も連結対象となります。

(株式会社トータルテック)

(1) 異動前の所有株式数	0株（議決権の数：0個） （議決権所有割合：0%）
(2) 取得株式数	普通株式：4,000株（議決権の数：4,000個） 第一種優先株式：400株（議決権なし）
(3) 異動後の所有株式数	普通株式：4,000株（議決権の数：4,000個） 第一種優先株式：400株（議決権なし） （議決権所有割合：88.9%）

(株式会社トータルエステート住宅販売)

(1) 異動前の所有株式数	0株（議決権の数：0個） （議決権所有割合：0%）
(2) 取得株式数	普通株式：140株（議決権の数：140個）
(3) 異動後の所有株式数	普通株式：140株（議決権の数：140個） （議決権所有割合：70.0%）

※新設子会社によるTE住販社株式の取得後、TE社へ異動する予定です。

②取得価額の総額

(1) 取得価額	株式取得の合計額	6,105百万円
	デューデリジェンス費用等（概算額）	30百万円
	合計（概算額）	6,135百万円

※森川氏以外の株主からは別途手元資金で取得予定です。

6. 資金調達の方法

今般の TE 社グループの株式取得資金に充当するため、当社は、以下のとおり資金調達を行います。

①借入

(1) 借入先	複数行と交渉中であり決定次第開示いたします。
(2) 借入金額	3,000 百万円
(3) 借入実行日	平成 29 年 6 月 30 日 (予定)
(4) その他条件	複数行と交渉中であり決定次第開示いたします。

※③により調達した資金で一部返済予定です。

②無担保社債

(1) 名称	株式会社あかつき本社第 4 回無担保社債 (期限前償還条項付)
(2) 募集金額	1,000 百万円
(3) 払込期日	平成 29 年 5 月 25 日 (予定)
(4) その他条件	本日開示しておりますプレスリリース「あかつき本社第 4 回無担保社債 (期限前償還条項付) 発行に関するお知らせ」をご参照ください。

③株主に対する新株予約権の無償割当

(1) 名称	株式会社あかつき本社第 1 回新株予約権
(2) 割当基準日	平成 29 年 5 月 22 日 (予定)
(3) 新株予約権の目的となる株式の種類及び株数	新株予約権 1 個につき、当社普通株式 0.5 株
(4) 新株予約権の発行総数	15,775,143 個
(5) 新株予約権 1 個当たりの行使価額	新株予約権 1 個当たり 150.5 円 ※新株予約権 1 個当たりの目的となる株式の数は 0.5 株であるため、本新株予約権の行使により当社普通株式 1 株を取得するためには、本新株予約権 2 個を行使し、行使代金として合計 301 円をお支払いいただく必要があります。
(6) その他条件	本日開示しておりますプレスリリース「株主に対する新株予約権 (非上場) の無償割当に関するお知らせ」をご参照ください。

なお、当社代表取締役島根秀明、取締役工藤英人から、予め、各々の資産管理会社に割当を受ける新株予約権に関しては、行使を行うことに関しての内諾を得ております。

7. 日 程

(1) 取締役会決議日	平成 29 年 4 月 5 日
(2) 契約締結日	平成 29 年 4 月 5 日
(3) 株式譲渡実行日	平成 29 年 7 月 3 日 (予定)

8. 今後の見通し

本日開示しておりますプレスリリース「平成 29 年 3 月期連結業績見込及び平成 30 年 3 月期連結業績予想に関するお知らせ」をご覧ください。

以 上