



平成 26 年 5 月 27 日

各位

会社名 株式会社 エムジーホーム
代表者名 代表取締役 加藤 隆司
(コード番号 8891 東証・名証第 2 部)
問い合わせ先 経理部長 林 邦彦
電話番号 (052) 881-3211

**第三者割当による新株発行、株式会社アーキッシュギャラリーとの株式交換契約の締結、
及び、親会社の異動に関するお知らせ**

当社は、平成 26 年 5 月 27 日開催の取締役会において、下記のとおり第三者割当の方法による新株発行（以下「本件増資」といいます。）を行うこと、および当社を株式交換完全親会社とし、株式会社アーキッシュギャラリー（以下「アーキッシュ」といいます。）を完全子会社とする株式交換（以下「本株式交換」といいます。）を実施することを決議いたしましたので、お知らせいたします。

なお、本株式交換については、当社およびアーキッシュのそれぞれの株主総会決議により、株式交換契約が承認されることを前提としております。また、本件増資に関しましても、本株式交換について双方の株主総会で承認されることを条件としております。

また、本件増資および本株式交換の実行により、親会社の異動が見込まれますので、併せてお知らせいたします。

記

I. 第三者割当による新株式の募集内容

1. 募集の概要

| | |
|--------------|--|
| (1) 払込期日 | 平成 26 年 6 月 30 日（月） |
| (2) 発行株式数 | 普通株式 321,600 株 |
| (3) 発行価額 | 1 株につき 金 933 円 |
| (4) 発行価額の総額 | 300,052,800 円 |
| (5) 資本組入額 | 150,026,400 円（1 株につき 466.5 円） |
| (6) 募集又は割当方法 | 第三者割当方式 |
| (7) 割当予定先 | V Tホールディングス 株式会社 321,600 株 |
| (9) その他 | 本新株式の発行については、当社及びアーキッシュの株主総会での株式交換契約の承認、また金融商品取引法に基づく届出の効力発生を条件とします。 |

2. 募集の目的及び理由

(1) 増資の目的

当社は、昭和 61 年 7 月の設立以来、愛知県を中心とした中京地区において以下の基本方針のもと、マンション開発、販売事業を展開してまいりました。

＜当社のマンション開発基本方針＞

住む方の身になって企画すること。そして、一人ひとりのお客さまのご要望にきめ細かくお応えしていくこと。それが私たちエムジーホームのマンション事業に対する基本方針です。「地域密着」のスタンスで住まう方のニーズを迅速かつ的確に把握しながら、土地取得から企画、施工、販売に至るまで「製販一体体制」でトータルにプロデュースしています。

当社は、平成 13 年 7 月の上場以来、順調に業績を伸ばし、平成 15 年 3 月期から平成 19 年 3 月期までは年間 100 億円以上の売上高と安定した利益をあげてまいりました。しかしながら、平成 20 年になり、米国のサブプライムローン問題に端を発した世界的な景気の後退によってわが国経済の減速、金融市場の収縮によって、不動産市況は大幅に悪化しました。そうした外部環境の変化を受けて、当社の業績も平成 20 年 3 月期から 3 期連続で赤字決算となり、とりわけリーマンショックの影響が大きかった平成 21 年 3 月期は、最終利益は 13 億円の赤字を計上いたしました。

その後平成 23 年 3 月期からは、在庫不動産の処分が一巡し、新規の開発は慎重に行った結果、売上高は減少したものの、営業黒字に復帰し、借入金も開発規模に合わせて縮小してまいりました。直近平成 26 年 3 月期の決算では、売上高は 3,076 百万円、営業利益は 180 百万円、経常利益は 101 百万円、当期利益は 105 百万円と、25 年 3 月期に引き続き、黒字体質に戻っております。しかしながら、当社は平成 20 年 3 月以降の赤字によって、純資産は 831 百万円にとどまり、マンション開発事業に必要な借入余力が低下しているため、事業を成長させるために必要な土地の仕込み等が、困難な状況になっております。

併せて、昨年来の日銀による金融緩和の影響を受け、不動産市況は回復基調にあり、新規の土地取得に関する需給は改善しており、また工事代金の値上がりなどの影響から、ある程度の運転資金が手当てできなければ、新規の開発案件の推進に支障がきたすおそれが生じてまいりました。そのため、今後の業績を維持・拡大するためには、手元資金だけでは不足するため、何らかの資金の手当てが必要になります。現在の当社の開発事業では、1つのプロジェクトで土地取得資金（1件あたり約2億円）と開発に係る運転資金（約3億円）を合わせて、少なくとも5億円以上の資金が必要になります。当社は年間で通常5件程度のプロジェクトを推進しており、それによって売上約30～40億円程度が期待できます。

しかしながら、土地や開発費が値上がると、当社が現在の財務状況のもとで手掛けられる開発案件数が減少してしまうことにもつながります。そこで、そうした環境変化に対応し、同時に事業規模の維持・成長を目指すためには、少なくともこれまでの開発予算ベースで1件程度の追加的なプロジェクトを行うことができる新規資金を確保し、年間6件程度のプロジェクトを行えるような財務基盤を確保しておくことが必要になります。しかし、その追加的なプロジェクト資金の全てを現在のキャッシュフローと銀行借入によってまかなうことは困難

であり、必要な追加的資金の半分程度の資金を増資によって調達することが不可欠であると考えました。

当社の平成 26 年 3 月末の株主資本は 829 百万円であり、有利子負債は 1,802 百万円、現預金は 265 百万円となっております。現在の株主資本に対する有利子負債の比率（資本負債比率）は 217%と同業他社と比べても高水準であります。そのため、現状の自己資本レベルではこれ以上の借入額を増やすことは困難と思われまます。物件開発のコストが上昇する中で、現在の財務状況で事業を運営すれば、開発による新規物件数は減少し、販売戸数が減少すれば、売上や利益の成長を実現することは困難になり、また現状の事業規模を維持することも容易ではありません。そこで、本件増資によって 3 億円の現金を確保できれば、新規の開発案件にこの資金を充てることができ、また新規開発プロジェクトに対して一定の借入をすることも可能になります。したがって、新規の開発資金はまずは新株の発行によって確保することが今後の事業展開にはプラスになると判断いたしました。

(2) 第三者割当増資を選択した理由

当社は上場会社であることから、公募や株主割当による増資も資金調達の選択肢として考えられます。しかしながら、当社は当社の事業や経営に対して理解を持った株主に長期的に支援していただくことが、中長期的な企業価値の拡大にも資するものと考え、まずは第三者割当による増資を第一優先として検討してまいりました。

一方、公募増資につきましては当初より可能性の低い選択肢であると考えました。当社の株式時価総額は 18 億円程度（平成 26 年 3 月末）であり、市場における株式の流動性も少ないことから、公募によって得られる資金は限定的であり、かつ株価に影響を与えずに多くの投資家に対して株式を募集することは困難であると考えました。

また、第三者割当の検討と同時期に、既存の株主に対して新株や新株予約権を割当てる方法も検討いたしましたが、多数の株主に対して広く資金提供を募ることは、それに係る様々なコスト等を勘案すると効率的でないと考えたため、第三者割当増資による方法が最も適当であると判断いたしました。

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 | 300,052,800 円 |
| 発行諸費用の概算額 | 2,000,000 円 |
| (内訳) 弁護士費用 | 500,000 円 |
| 各種書類作成費用 | 1,000,000 円 |
| 登記費用 | 500,000 円 |

(2) 調達する資金の具体的な使途

本件増資によって調達した上記の差引手取概算額 298,052,800 円につきましては、その全額を平成 27 年 3 月期中に新規土地取得資金に使用する予定であります。具体的な物件につきましては、現在、愛知県一宮市および岐阜県岐阜市周辺で探しているところです。なお、調達資金は

その資金計画に基づき支出するまでは、当社の取引銀行の預金口座にて保有する予定であります。また、仮に今期中に適当な土地の取得ができなかった場合には、一旦は運転資金や短期借入の返済にその一部を充当すること可能性もありますが、来期には、一旦返済等に充当した資金を借入等によって確保し、調達資金全額相当を土地仕入資金として使用する予定です。

4. 資金使途の合理性に関する考え方

本件増資によって取得した資金を全額新規の開発事業に用いることは、当社の売上高の増加につながり、最終的には業績の向上に寄与することが期待されます。当社の行うマンション開発事業は、完成後に速やかに引き渡し、資金を回収することが非常に重要になります。そのためには、完成前に適切な利潤を載せた価格で売買約定をしておくことが大切であり、そうした新規開発物件を即座に売却するためには、まず立地条件と価格が重要になります。

すなわち、マンション開発業者においては「よい立地でかつ開発に適した土地を妥当な価格以下で取得すること」が最も重要な意思決定事項と言えます。そうした、優良な開発マンションの土地取得のためには、十分な情報量と資金的な手当てが必要であり、本件増資によって得られた資金を現預金として保有しつつ、優良な土地に関する情報を取得した時点で、手元の現預金と一定の借入枠の中での借入金によって、そうした土地を取得して迅速な開発に振り向けることは、当社の業績の向上に寄与するものと考えられます。

5. 発行条件等の合理性

(1) 発行価額等の算定根拠及びその具体的内容

新株式の発行価額につきましては、本件増資にかかる取締役会決議日の直前営業日の株式会社東京証券取引所二部市場における当社株式の終値である 933 円として、ディスカウントを設けないことといたしました。当社は、投資家の現在の当社に対する評価を最も適切に反映していると考えられる、本件増資にかかる取締役会決議日の直前営業日の終値で発行することにより、既存株主の皆様の権利を侵害することなく、発行できるものと判断いたしました。

なお、当該発行価額は、取締役会決議日の直前営業日から遡る 1 ヶ月の株式会社東京証券取引所二部市場における当社株式の終値の単純平均株価 989 円に対して 5.6%のディスカウント、直前営業日から遡る 3 ヶ月の当社株式の終値の単純平均株価 993 円に対して 6.0%のディスカウント、遡る 6 ヶ月の当社株式の終値の単純平均株価 974 円に対して 4.2%のディスカウントとなっております。

また、払込金額が割当先に特に有利でないことに係る適法性に関しましては、本件増資に関する取締役会に出席した監査役 3 名から、本件増資にかかる当社取締役の行った経営判断につき、「会社法上の職責に基づいて監査を行った結果、当社取締役が慎重かつ適正な社内手続きを経て払込金額等の発行条件について意思決定を行ったことが認められ、かつ本件増資に係る取締役会決議直前営業日の東京証券取引所における当社株式の終値を用いた 1 株当たりの払込金額である 933 円を適正かつ妥当な払込金額とした取締役会の判断につき、法令に違反する重大な事実は認められない。」という意見を得ております。

(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

本件第三者割当増資による新株式の発行数量（募集株式の総数）は321,600株であり、本件第三者割当増資前の当社の発行済株式株1,827,600株の17.5%、総議決権数（17,596個）に対しても18.2%に相当します。したがって、既存の株主においては、持ち分の希薄化が生じることになります。

しかしながら、当社の平成26年3月期における株主資本は829百万円であり、本件増資によって約36%の自己資本増加効果が得られます。すなわち、本件増資は、1株当りの自己資本の額を上回る価額で行われるため、増資後の1株あたりの純資産が増加することになり、財務改善効果は大きく、既存の株主の会計上の資本価値にはプラスの効果をもたらされます。

また、利益の希薄化が生じないかという点については、新株の発行によって得た資金が効率的に運用され、利益の額が増加して、1株当たりの利益が減少しなければ利益の希薄化は生じないこととなります。当社は、本件増資によって取得した資金の全額を新規の開発に使用する予定であり、その投資によって株式数の増加率を上回る利益を積み増し、1株当たりの利益の希薄化が生じないように、資金効率に留意した事業展開を行っていく計画であります。

すなわち、今回の増資の額は300,052,800円で、その発行株数も321,600株となるものの、本件増資によって純資産は3億円増加し、当社の財務内容は改善することが想定されること、また、新規の開発への投資によって、株式数の増加による希薄化を相殺するような利益の増加も期待できことなどから勘案して、本件増資は総合的には既存株主の利益にもつながるものと考えました。

以上の考察により、本件第三者割当増資における新株式の発行数量及び本件第三者割当増資による当社株式の希薄化の規模は、合理的であると判断しました。

6. 割当先の選定理由等

(1) 割当先の概要

| | | |
|-----------------|------------|--|
| a. 割当予定 先の概要 | 名称 | V Tホールディングス株式会社 |
| | 本店の所在地 | 愛知県東海市加木屋町陀々法師14番地の40 |
| | 代表者の役職及び氏名 | 代表取締役 高橋 一穂 |
| | 事業の内容 | 以下の事業会社を傘下に有する持株会社（2014年3月末） 自動車販売関連事業 連結子会社22社 持分法適用会社1社 住宅関連事業 連結子会社1社 その他 持分法適用会社1社 |
| | 資本金 | 42億9,730万円（2014年3月末） |
| | 設立年月日 | 1983年3月 |
| | 発行済株式数 | 39,793,678株（2014年3月末） |
| | 決算期 | 3月31日 |
| | 従業員数 | 2,285名（2013年3月末連結） |

| | | | | |
|--|-----------|----------------------------------|-------------|----------|
| | 主要取引先 | 一般消費者 | | |
| | 主要取引銀行 | りそな銀行、静岡銀行、三井住友信託銀行、大垣共立銀行、みずほ銀行 | | |
| | 大株主及ぶ持株比率 | (有) エスアンドアイ | 12.8% | |
| | | 三井住友海上火災(株) | 6.9% | |
| | | 日本トラスティ・サービス信託銀行(株)(信託口) | 6.9% | |
| b. 提出者と 割当予定 先との間 の関係 | 出資 関係 | 当社が保有する割当 予定先の株式の数 | 該当事項はありません。 | |
| | | 割当予定先が保有す る当社株式の数 | 40,500株 | |
| | 人事関係 | 割当予定先の取締役(山内一郎氏)は当社の社外取締役を兼務 | | |
| | 資金関係 | 該当事項はありません | | |
| | 技術又は取引等関係 | 該当事項はありません | | |
| c. 最近三年 間の経営 成績およ び財務状 態 (単位: 百万円) | | 平成24年3月期 | 平成25年3月期 | 平成26年3月期 |
| | 純資産 | 16,921 | 21,157 | 28,955 |
| | 総資産 | 71,601 | 79,510 | 82,337 |
| | 1株当たり純資産 | 462.6円 | 561.2円 | 711.7円 |
| | 売上高 | 95,974 | 118,317 | 132,682 |
| | 営業利益 | 6,662 | 7,810 | 10,082 |
| | 経常利益 | 6,562 | 7,659 | 9,976 |
| | 当期純利益 | 4,361 | 4,775 | 5,126 |
| | 1株当たり純利益 | 126.93円 | 134.80円 | 138.87円 |
| 1株当たり配当金 | 20円 | 30円 | 37円 | |

(注1) VTホールディング株式会社は、平成26年4月1日付けで普通株式1株につき3株の割合で株式分割を行っております。上記1株当たりの情報は分割前の株数によるものです。

(注2) 割当予定先であるVTホールディング株式会社は、株式会社東京証券取引所の上場会社に該当します。当社は、VTホールディング株式会社は、株式会社東京証券取引所に提出している「コーポレートガバナンス報告書」の「2. 反社会的勢力排除に向けた基本的な考え方及びその整備状況」に記載されている、「反社会的勢力による被害の防止及び反社会的勢力の排除について、グループ行動規範において『暴力団、総会屋、テロ集団等の反社会的勢力による要求に屈することが、結果的に反社会的な行為を助長することを十分に認識し、反社会的勢力に対しては、全力を挙げて毅然とした態度で臨み、一切の関わりを持たない』旨を規定し、全取締役及び使用人へ周知徹底しております。」との内容を確認し、VTホールディング株式会社、その役員及び主要株主が反社会的勢力とは一切関係がないと判断しております。

(2) VT社を割当先に選択した理由

当社は昨年の6月頃から、一定の新規資金を第三者割当増資によって確保することを検討してまいりました。また、同時に当社が今後安定的な事業を展開していく上では、当社の支援をして

もらえる大株主を作ること、もしくは当社をグループ会社とすることで長期的な経営支援に応じてもらえる先がないか、についても併せて模索してまいりました。

そうした中で、平成26年3月頃から、当社の普通株式40,500株（発行済株数の2.2%）を保有するVTホールディングス株式会社（以下「VT社」という。）と株式の割当てとVT社のグループ会社との経営統合について検討することになりました。

VT社は、名古屋証券取引所第2部市場、及びジャスダック市場に上場する持株会社であり、当社と同じ愛知県に本社を置きつつも、その主たる事業である自動車販売事業では海外での事業も積極的に展開しており、平成26年3月期の連結売上高は1,326億円、営業利益は100億円、当期純利益は51億円という規模の企業であります。

また、VT社はその傘下にアーキッシュを連結完全子会社としており、その事業内容は戸建設計請負事業が主力であり、特に優秀な建築家や設計士等と提携した、デザイナーズ住宅等の設計、施工管理を特徴としております。今回の増資と合わせて、当社はアーキッシュと株式交換契約を締結する予定であり（後述の「Ⅱ. 株式交換契約の締結」参照）、本株式交換が当社およびアーキッシュの株主総会で承認されれば、VT社は当社の発行済株式数の40.8%を保有することになります。

そこで、VT社を割当先として本件増資を行い、かつ本株式交換を実施することが、当社の企業価値増大に寄与するか否か、について慎重に検討した結果、当社取締役会は、以下の理由から、本件増資及び株式交換は、当社の今後の発展及び企業価値の増大、また株主をはじめとしたステークホルダーにとって利益となると判断いたしました。

① 当社の経営に対する理解があること

VT社はすでに当社の大株主であり、またVT社の常務取締役である山内一郎氏は平成24年6月から当社の社外取締役の任にあります。したがって、VT社の経営陣は、当社の事業や財務面に対して十分な理解を持っており、今後も当社の事業の成長、発展に必要な事項を当社の経営陣とともに考えていただけるものと思われれます。

② 当社の経営リソースに対して支援が得られること

当社は、役職員30名（平成26年3月末現在）で運営されており、経営陣、営業部門、管理部門、いずれも少人数で業務を行っております。これまでもVT社には山内常務の取締役派遣などご支援をいただいておりますが、今後はVT社のグループ企業としてこれまで以上に人的、組織的な支援を受けることができるものと考えられます。

③ 当社の財務面においてプラスになること

当社の主たる事業は、マンション開発事業であることから、開発資金が先行する「キャッシュアウト先行型」のビジネスモデルとなっております。一方、アーキッシュの主たる事業は、戸建注文住宅の設計・請負であり、先行的な投資資金は不要で、かつ請負先からの工事代金を前もって受領し、建設工事費用に充てていくという「キャッシュ前受型」のビジネスモデルとなっております。したがって、当社はアーキッシュとの経営統合によって、現預金等流動資産の金額が増加するとともに、総資産や株主資本等に対する有利子負債比率は低下することが予想され、資

金繰りや財務関連指標の改善が期待できます。

④ アーキッシュとのシナジーが期待できること

当社のマンション開発事業もアーキッシュの戸建請負事業も主として個人の住宅需要に関連した事業であります。当社のマンションを購入した顧客は、将来的には一戸建て住宅に転居することも多く、その際には、中古マンションの売却斡旋やその取得者のためのリフォーム、またマンションから一戸建て住宅へシフトする顧客層の戸建建築請負など、幅広いサービスをワンストップで提供できれば、住宅産業における多角的な事業展開が可能になります。

こうした住宅総合事業への参入は、マンション開発のノウハウだけでは不可能であり、戸建住宅事業やリフォーム事業等との協業が必要になります。そこで、当社はV T社のグループ会社となりアーキッシュとの経営統合をすることによって、今後はマンション開発・販売事業に加えて、様々な住宅関連サービスを提供していくことが可能になると考えております。

(3) 割当先の保有方針

6月26日開催の定時株主総会において、本株式交換が承認されれば、V T社が当社の株式の40%以上を保有することになります。そこで当社は、本株式交換の承認を条件として、当社の取締役会における過半数の取締役をV T社の役職員等が占めるよう、同日開催の定時株主総会において新たな取締役の選任を決議する予定であります。したがって、当社とアーキッシュの株主総会において株式交換契約が承認され、新たな取締役が選任され、さらに本件増資および株式交換が実施されたことをもって、当社はV T社の子会社になる予定です。その場合には、V T社は当社の親会社として長期的に当社株式を保有するとの意向を確認しております。

なお、当社はV T社との間において、払込期日までに、新株式割当日（平成26年6月30日）より2年間、当該割当新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商号又は氏名及び住所、譲渡株式数、譲渡日、譲渡価額、譲渡の理由、譲渡の方法等を当社に書面にて報告すること、当社が当該報告内容を株式会社東京証券取引所および名古屋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締結する予定です。

(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

V T社が関東財務局に提出した直近の有価証券報告書及び四半期報告書に記載された売上高、総資産額、純資産額、及び現預金等の状況を確認した結果、本件増資の払込みに要するに十分な財産及び資力を有していること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26年3月末現在） | | 募集後 | |
|-----------------|-------|-------------|--------|
| 加藤隆司 | 4.99% | V Tホールディングス | 17.39% |
| いちい信用金庫 | 4.93% | 加藤隆司 | 4.38% |
| 早田 千加子 | 4.73% | いちい信用金庫 | 4.33% |
| 株式会社十六銀行 | 4.37% | 早田 千加子 | 4.15% |

| | | | |
|-------------|-------|-------------|-------|
| 株式会社エムジーホーム | 3.69% | 株式会社十六銀行 | 3.84% |
| 宮川和利 | 2.59% | 株式会社エムジーホーム | 3.24% |
| 阿部洋二 | 2.46% | 宮川和利 | 2.27% |
| 徳倉建設株式会社 | 2.45% | 阿部洋二 | 2.16% |
| V Tホールディングス | 2.21% | 徳倉建設株式会社 | 2.15% |
| 中野建設株式会社 | 2.21% | 中野建設株式会社 | 1.94% |

※ 募集後の株数は、本件増資後のものであり、本株式交換による影響は考慮しておりません。

8. 今後の見通し

本件増資が当社の業績に与える影響は、現時点においては未定であります。今後、その内容が判明し、適時開示の基準にあたる場合には、速やかに開示いたします。

9. 企業行動規範上の手続きに関する事項

該当事項はありません。

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（非連結）

| | 平成24年3月期 | 平成25年3月期 | 平成26年3月期 |
|------------|----------|----------|----------|
| 売上高 | 2,815百万円 | 3,417百万円 | 3,076百万円 |
| 営業利益 | 24百万円 | 198百万円 | 180百万円 |
| 経常利益 | △54百万円 | 116百万円 | 101百万円 |
| 当期純利益 | △335百万円 | 101百万円 | 105百万円 |
| 1株当たり当期純利益 | △190.76円 | 57.65円 | 59.92円 |
| 1株当たり配当金 | 0.00円 | 0.00円 | 0.00円 |
| 1株当たり純資産 | 348.33円 | 414.21円 | 472.37円 |

※ 平成25年10月末に株式を100分割しており、1株当たりの数値は分割後の株数で調整しております。

(2) 現時点における発行済み株式数及び潜在株式数の状況（平成26年3月31日現在）

| 種類 | 株式数 | 発行済株式数に対する比率 |
|--------|------------|--------------|
| 発行済株式数 | 1,827,600株 | 100.0% |

※ 平成26年3月末現在において、潜在株式はありません。

(3) 最近の株価の状況

① 最近3年間の状況

| | 平成24年3月期 | 平成25年3月期 | 平成26年3月期 |
|----|----------|----------|----------|
| 始値 | 840円 | 815円 | 898円 |

| | | | |
|-----|-------|-------|---------|
| 高 値 | 995 円 | 900 円 | 1,131 円 |
| 安 値 | 700 円 | 724 円 | 841 円 |
| 終 値 | 802 円 | 898 円 | 996 円 |

※ 平成 25 年 9 月末に株式を 100 分割しており、株価は分割後の調整をしております。

② 最近 6 ケ月の状況

| | 平成 25 年 11 月 | 平成 25 年 12 月 | 平成 26 年 1 月 | 平成 26 年 2 月 | 平成 26 年 3 月 | 平成 26 年 4 月 |
|-----|-----------------|-----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| 始 値 | 932 円 | 914 円 | 945 円 | 990 円 | 993 円 | 998 円 |
| 高 値 | 932 円 | 933 円 | 1,019 円 | 1,009 円 | 1,000 円 | 1,028 円 |
| 安 値 | 899 円 | 900 円 | 937 円 | 970 円 | 975 円 | 998 円 |
| 終 値 | 909 円 | 933 円 | 985 円 | 993 円 | 996 円 | 1,021 円 |

③ 発行決議日の前営業日における株価

| | 平成 26 年 5 月 26 日現在 |
|-----|--------------------|
| 始 値 | 930 円 |
| 高 値 | 935 円 |
| 安 値 | 929 円 |
| 終 値 | 933 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。

II. 株式交換契約の締結

1. 本株式交換の目的

当社は「I. 第三者割当による新株式の募集内容 2. 募集の目的及び理由 (1) 増資の目的」に記載のとおり、昭和61年7月の設立後、愛知県を中心とした中京地区においてマンション開発、販売事業を展開してまいりました。当社のマンション開発の基本方針は、「住む方の身になって企画すること」そして、「一人ひとりのお客さまのご要望にきめ細かにお応えしていくこと」であり、「地域密着」のスタンスで住まう方のニーズを迅速かつ的確に把握しながら、土地取得から企画、施工、販売に至るまで「製販一体体制」でトータルにプロデュースすることを目指してまいりました。

また、当社は、平成13年8月の上場以来、平成15年3月期から平成19年3月期までは、毎年100億円以上の売上と安定した利益をあげてまいりました。しかしながら、米国のサブプライムローン問題に端を発した世界的な景気の後退とわが国経済の不動産市況の大幅悪化により、平成20年3月期から3期連続で赤字となりました。その後は、平成25年3月期、平成26年3月期と、売上高はピークの100億円以上から3分の1程度に減少したものの、営業黒字に復帰し、借入金も開発規模に合わせて縮小してまいりました。もっとも、直近の平成26年3月期の決算では、株主資本は829百万円であるのに対して、有利子負債は1,802百万円、現預金は265百万円となっており、当社の財務体質はまだ十分に健全といえる状況には戻っておりません。

そこで、当社は昨年の6月頃から、新規の事業資金を第三者割当増資によって確保することを検討し、同時に当社が今後安定的な事業を展開していく上では、当社の支援をしてもらえる大株主を作ること、もしくは当社をグループ会社とすることで長期的な経営支援に応じてもらえる先がないかについても併せて、模索してまいりました。

そうした中で、平成26年3月頃から、当社の普通株式40,500株（発行済株数の2.2%）を有するVT社への新株の割当とVT社のグループ会社になることにつき交渉を始めることになりました。具体的には、VT社の完全子会社で、住宅事業を行うアーキッシュと当社が経営統合をし、当社がVT社の子会社になり、VT社のグループ企業として、今後の住宅事業を展開して、業績の成長と株主価値の増大を図れないかという点につき検討してまいりました。

VT社はすでに当社の上位株主であり、またVT社の常務取締役である山内一郎氏は平成24年6月から当社の社外取締役の任にあることから、VT社の経営陣は、当社の事業や財務面に対して十分な理解を持っており、今後も当社の事業の成長、発展に必要な事項を当社の経営陣とともに考えていただけるものと思われること。また、当社の成長のための人的リソースなど経営資源に関する支援が得られること。また、VT社のグループ会社になることで対金融機関との取引条件等においてもプラスの効果が期待できること。などが当社のメリットとして考えられます。

加えて、実質無借金企業であるアーキッシュとの経営統合により、当社の財務面においてもプラスになること。さらに、当社のマンション開発事業もアーキッシュの戸建請負事業も主として個人の住宅需要に関連した事業であり、当社のマンションを購入した顧客が、将来的に一戸建て住宅に転居する場合には、中古マンションの売買斡旋やその取得者のためのリフォーム、また一户建て住宅を購入する顧客層の戸建請負など、幅広いサービスをワンストップで提供する多角的な住宅事業の展開が可能になることなどから、当社はアーキッシュと経営統合により、シナジー効果を生むことが期待できると判断しました。

こうした住宅総合事業への参入は、マンション開発のノウハウだけではなく、戸建住宅事業やリフォーム事業等に必要な設計、施工等のノウハウが必要となります。そこで、当社はVTグループの会社であるアーキッシュとの株式交換によってアーキッシュを当社の完全子会社にするともに、VT社への第三者割当増資と本株式交換による当社株式の割当によって、VT社の子会社となることが、当社の事業展開上のメリットとなり、また今後の事業の成長と利益の拡大によって、当社の既存株主の利益にも資するものである、という結論に至りました。

2. 本株式交換の要旨

(1) 本株式交換の日程

| | |
|----------------|----------------------|
| 取締役会決議日（両社） | 平成 26 年 5 月 27 日（予定） |
| 本株式交換契約締結日 | 平成 26 年 5 月 27 日（予定） |
| 定時株主総会（アーキッシュ） | 平成 26 年 6 月 23 日 |
| 定時株主総会（当社） | 平成 26 年 6 月 26 日 |
| 株式交換効力発生日 | 平成 26 年 8 月 1 日（予定） |

(2) 本株式交換の方式

本株式交換は、当社を完全親会社、アーキッシュを完全子会社とする株式交換となります。本株式交換は、当社およびアーキッシュそれぞれの株主総会決議によって、本株式交換契約の承認を受けた上で、平成 26 年 7 月 31 日を効力発生日として行う予定です。

(3) 本株式交換に係る割当ての内容

| 会社名 | 当社 (株式交換完全親会社) | アーキッシュ (株式交換完全子会社) |
|---------------|-------------------|-----------------------|
| 株式交換比率 | 1 | 135.6 |
| 株式交換により交付する株数 | 当社普通株式：824,400 株 | |

(注 1) 本株式交換に係る株式の割当比率（株式交換比率）

アーキッシュの株式 1 株に対して、当社の普通株式 135.6 株を割当て交付いたします、

(注 2) 本株式交換により発行する当社の新株式数

普通株式 824,400 株を割当て交付いたします。交付する株式については、当社の自己株式 67,600 株を充当し、新たに普通株式 756,800 株を発行することといたします。（なお、交換日におけるアーキッシュの発行済株式数は、自己株式 500 株を消却した後、6,080 株になる予定です。）

(注 3) 本株式交換に伴い、当社の普通株式 1 株に満たない端株の割当てを受けることになるアーキッシュの株主に対しては、会社法 234 条その他の関連法令に従い、端株分に応じた金銭をお支払いします。

(4) 本株式交換に伴う新株予約権及び新株予約権付社債に関する取扱い

本株式交換により完全子会社となるアーキッシュは、新株予約権及び新株予約権付社債の

いずれも発行しておりません。

3. 本株式交換に係る割当ての内容の根拠等

(1) 割当ての内容の根拠及び理由

当社およびアーキッシュの親会社であるV T社は、平成26年3月頃から本株式交換に関して具体的な協議を開始しました。

当社は、本株式交換における公正かつ妥当な交換比率を決定するために、第三者専門機関である株式会社ファルコン・コンサルティング（以下「ファルコン・コンサルティング」という。）をフィナンシャル・アドバイザー（FA）として指名し、さらに公認会計士および弁護士による、アーキッシュの財務デューデリジェンス（財務監査）、法務デューデリジェンス（法務監査）を行い、それらの監査と並行して、FAと共同でビジネス・デューデリジェンスを実施いたしました。

そうした結果を踏まえて、ファルコン・コンサルティングは第三者算定機関として交換比率を算定し、当社の経営陣は、それらの監査結果と算出された交換比率のレンジを慎重に検討し、当社とV T社における交渉を行った結果、上記2.（3）の交換比率が公正かつ妥当なものであるとの判断に至り、V T社との合意に至りました。

(2) 算定に関する事項

① 算定機関の名称と当社との関係

第三者算定機関であるファルコン・コンサルティングは、当社、並びにV T社及びアーキッシュの関連当事者に該当せず、かつ重要な利害関係も有しません。また、本評価業務及びFA業務において成功報酬制による対価に関する契約もございません。

② 算定の概要

当社は、本株式交換比率の公正性及び妥当性を確保するために、当社及びアーキッシュから独立した第三者算定機関であるファルコン・コンサルティングに本株式交換比率の算定を依頼しました。当社は、本日開催の取締役会に先立ち、ファルコン・コンサルティングより以下の算定結果を内容とする算定書を平成26年5月21日付で受領しております。

ファルコン・コンサルティングは、両社の株式の交換比率を（1）当社については市場価値法、アーキッシュについては類似会社比較法、（2）当社については市場価値法、アーキッシュについてはDCF法、（3）両社ともに類似会社比較法、および、（4）両社ともにDCF法の4つの評価を行い、株式交換比率のレンジを算定しております。その結果として、当社の普通株式1株当たりの株式価値を1とした場合の交換比率の評価は以下のとおりになりました。

| 採用手法 | | 交換比率 |
|-------|---------|-------|
| 当社 | アーキッシュ | |
| 市場価値法 | 類似会社比較法 | 126.2 |
| | DCF法 | 158.4 |

| | | |
|---------|---------|------------------------|
| 類似会社比較法 | 類似会社比較法 | 141.9 |
| DCF法 | DCF法 | 135.3 |
| 総合判断 | | 126.2～158.4（平均 140.43） |

ファルコン・コンサルティングは、株式交換比率の算定に際して、両社の財務情報、及び一般に公開された金融、株式市場、上場企業の財務情報等を原則としてそのまま採用し、採用したそれらの資料および情報が正確なものとして本株式交換比率を決定しています。

具体的には、当社は金融商品取引所上場会社であるため、市場株価が存在することから、市場価値法（平成 26 年 5 月 19 日を基準日とし、同日の東京証券取引所第 2 部の終値基準）を採用し、アーキッシュは非上場会社であり、市場株価が存在しないため、市場価値法に準じたマーケット・アプローチとしての評価法である類似会社比較法と一般的な株式価値評価法として用いられている DCF 法を採用し、その結果を反映させた交換比率の算定を行いました。さらに、両社の理論的な株式価値を基準とした交換比率算定として、両社をそれぞれ類似会社比較法および DCF 法によって評価し、その結果を基に交換比率を算定し、それら 4 つの算定結果を総合的に判断して最も小さな交換比率（126.2）と最も大きな交換比率（158.4）を算定レンジとしております。

ファルコン・コンサルティングによる株式交換比率算定書は、当社の取締役会が株式交換比率を決定する際の参考情報として作成されたものであり、両社間で合意・決定された株式交換比率の公正性について意見を表明するものではありません。

なお、DCF 法の前提となった業績予想については、両社の経営陣が現段階で社内計画として一定の合理的な前提を置いて作成した今後 3 年間の財務予測を使用しました。この両社の業績予想は、いずれも現在の経済・金融環境が安定して推移することを前提としており、直近の決算期（平成 26 年 3 月期）の実績に比べて、今後 3 年間ではデフレ経済の終焉と原価管理の合理化等の経営施策の実現によって、安定した売上高と利益率の改善が実現するものと予想しています。

算定にあたり、今後 3 年間の予想キャッシュフローについては、この両社の業績予想をそのまま使用しております。具体的には、当社の売上は年間 40 億円程度を確保しつつ、営業利益率は現在の 5% 台から 3 年後の平成 29 年 3 月期には 8% 程度に増加するとの計画値を基礎に、その後は平成 29 年 3 月期の売上、利益が継続するとの予想を基礎としております。またアーキッシュについては、売上高は現状水準を維持しつつも、原価管理の徹底と低利益率案件の管理強化によって、営業利益率は直近の実績（3.1%）から 3 年後には 8% 台にまで大幅に改善する計画となっており、平成 27 年 3 月期から平成 28 年 3 月期及び平成 28 年 3 月期から平成 29 年 3 月期にかけて、それぞれ大幅な増益を見込んでおります。ただし、DCF 法における継続価値を算定するための平成 30 年 3 月期以降の継続可能利益としては、過去の利益水準の実績などを勘案し、今後 3 年間計画値から算定される平均営業利益率（6.4%）が継続するものと想定しました。なお、割引率として使用した株主資本コストは、当社が 9.01%、アーキッシュが 11.01% となっております。

当社の経営陣はそれらの数値は、現段階で内部的な経営目標として一定の合理性を有して

いると判断しておりますが、マクロ経済や業界を取り巻く環境変化は予測が困難であり、現時点では不確定要素が多く、また株式交換後のグループ内でのシナジー効果などは勘案されていないため、今後は変わりうる数値であると考えております。本株式交換が実施され、グループ内でのシナジー効果が明らかになり、より詳細な事業計画が策定された場合には、それらの計画数値などを公表する予定です。

(3) 上場廃止となる見込み及びその事由

本株式交換に伴い、当社が上場廃止になる見込みはございません。

(4) 公正性を担保するための措置

① 第三者算定機関からの算定書の取得

当社及びアーキッシュは、ともに第三者算定機関より株式交換比率の公正性に関する意見（いわゆる「フェアネス・オピニオン」）は取得しておりませんが、本株式交換の公正性を担保するため、本株式交換の実施にあたり、当社はファルコン・コンサルティングに第三者算定機関として交換比率の算定を依頼しました。

それらの算定結果を参考にして、当社とアーキッシュ及びV T社は株式交換比率について、慎重に協議・交渉を行い、本株式交換比率により本株式交換を行うことについて、本日開催の取締役会において決議をいたしました。

② 独立した法律事務所からの助言

当社は、宮内宏法律事務所を、アーキッシュの完全親会社であるV T社は、ベーカー&マッケンジー法律事務所（外国法共同事業）を、それぞれ法務アドバイザーとして選定し、本株式交換の方法及び意思決定の方法・過程等について、法的な観点から助言を受け、当該助言を踏まえて、本株式交換契約締結の決定・決議を行っております。

なお、当社と宮内宏法律事務所とは、重要な利害関係はございません。

(5) 利益相反を回避するための措置

本日開催の本株式交換に係る取締役会には、当社の取締役3名全員が参加いたしましたが、そのうち山内一郎氏はV T社の取締役であることから、本株式交換契約締結に関する決議には参加しておりません。また、当社監査役3名全員は、本日開催の本株式交換に係る取締役会に参加し、本株式交換契約を締結することに異議は述べておりません。

なお、山内一郎氏は、アーキッシュの親会社であるV T社の取締役であり、本株式交換に関して、V T社の立場で関与しているため、当社の代理また受任を受けた者として、交渉・協議には一切関与しておりません。

4. 本株式交換の当事会社の概要

| | 株式交換完全親会社 | 株式交換完全子会社 | | | | |
|---------------------------------------|--|--|--------------|--------------|--------------|--------------|
| (1) 名称 | 株式会社エムジーホーム | 株式会社アーキッシュギャラリー | | | | |
| (2) 所在地 | 名古屋市熱田区花表町7番21号 | 名古屋市中区錦三丁目10番32号 | | | | |
| (3) 代表者の役職・氏名 | 代表取締役 加藤隆司 | 代表取締役 伊藤誠英 | | | | |
| (4) 事業内容 | 分譲マンションの企画・販売 | 建設工事の設計・施工・請負、家屋の建売、不動産の賃借 | | | | |
| (5) 資本金 | 10億1,799万円 | 3億2,900万円 | | | | |
| (6) 設立年月日 | 昭和61年7月26日 | 平成12年3月6日 | | | | |
| (7) 発行済株式数 | 1,827,600株 | 6,580株 | | | | |
| (8) 決算期 | 3月31日 | 3月31日 | | | | |
| (9) 従業員数 | 24名 | 38名 | | | | |
| (10) 主要取引先 | 一般消費者 | 一般消費者 | | | | |
| (11) 主要取引銀行 | 十六銀行、いちい信用金庫 | | | | | |
| (12) 大株主及び持株比率 | 加藤隆司 5.0% いちい信用金庫 4.9% 早田 千加子 4.7% | VTホールディングス 100% | | | | |
| (13) 当事者間の関係 | | | | | | |
| | 資本関係 | アーキッシュは、当社の株式を1,800株、またアーキッシュの完全親会社であるVT社は、当社の株式を40,500株（発行済株式の2.2%）を保有しております。 | | | | |
| | 人的関係 | アーキッシュの完全親会社であるVT社の常務取締役である山内一郎氏は、当社の社外取締役であります。 | | | | |
| | 取引関係 | 該当事項はありません。 | | | | |
| | 関連当事者への該当 | 該当事項はありません。 | | | | |
| (14) 最近3年間の経営成績及び財政状況 (単位：1株情報以外は百万円) | | | | | | |
| | 当社 | | | アーキッシュギャラリー | | |
| | 平成24年 3月期 | 平成25年 3月期 | 平成26年 3月期 | 平成24年 3月期 | 平成25年 3月期 | 平成26年 3月期 |
| 純資産 | 613 | 729 | 831 | 275 | 403 | 507 |
| 総資産 | 3,297 | 3,341 | 3,344 | 1,221 | 1,310 | 1,293 |
| 1株当たり純資産 | 348.3円 | 414.2円 | 472.3円 | 45,243円 | 66,281円 | 83,459円 |
| 売上高 | 2,815 | 3,417 | 3,076 | 2,149 | 2,300 | 2,277 |
| 営業利益 | 24 | 198 | 180 | △62 | 4 | 71 |
| 経常利益 | △54 | 116 | 101 | △40 | 14 | 86 |
| 当期純利益 | △335 | 101 | 105 | △46 | △12 | 95 |
| 1株当たり純利益 | △190.8円 | 57.7円 | 59.9円 | △7,509円 | △2,039円 | 15,767円 |

| | | | | | | |
|-----------|---|---|---|---|---|---|
| 1 株当たり配当金 | — | — | — | — | — | — |
|-----------|---|---|---|---|---|---|

※ 当社は平成25年10月末に株式を100分割しており、1株当たりの数値は分割後の株数で調整しております。

5. 本株式交換後の状況

| | 株式交換完全親会社 |
|---------------|--|
| (1) 名称 | 株式会社エムジーホーム |
| (2) 所在地 | 名古屋市熱田区花表町7番21号 |
| (3) 代表者の役職・氏名 | 代表取締役 加藤隆司 |
| (4) 事業内容 | 分譲マンションの企画・販売、建設工事の設計・施工・請負、家屋の建売、不動産の賃借 |
| (5) 資本金 | 現時点では確定していません。 |
| (6) 決算期 | 3月31日 |
| (7) 純資産 | 現時点では確定していません。 |
| (8) 総資産 | 現時点では確定していません。 |

6. 会計処理の概要

本株式交換は、企業結合に関する会計基準における取得（または【逆取得】）の会計処理を適用する見込みです。なお、本株式交換に伴い、当社の連結財務諸表上、のれんが発生する見込みですが、発生するのれんの金額および会計処理につきましては、現時点では確定していません。

7. 今後の見通し

本株式交換が、当社の連結決算に与える影響は、現時点では未定ですが、詳細が判明次第、お知らせいたします。

Ⅲ. 親会社の異動

1. 異動が生じる経緯

平成 26 年 6 月 30 日を払込期日とする第三者割当増資の実施、及び平成 26 年 8 月 1 日を効力発生日とする株式交換契約の実施により、当社の親会社に異動が見込まれるものです。

2. 異動予定日

平成 26 年 8 月 1 日

3. 異動する株主の概要

上記「Ⅰ. 6. 割当先の選定理由等（1）割当先の概要」をご参照ください。

4. 当該株主の所有株式数（議決権数）及び総株主の議決権の数に対する割合

| | 議決権の数 (所有株式数) | 総株主の議決権の数 に対する割合（※1） | 大株主順位 |
|-----|-------------------------------|-------------------------|-------|
| 異動前 | 405 個 (40,500 株) | 2.3% | 第 9 位 |
| 異動後 | 11,865 個（※2） (1,186,500 株) | 40.8% | 第 1 位 |

※1 平成 26 年 3 月 31 日現在の発行済株式数 1,827,600 株

議決権を有しない株式として発行済株式数から控除した株式数 67,600 株

※2 現在間接所有である議決権（24 個）を加えた議決権数 11,889 個（40.9%）

(別添)

新株式発行要領

- | | |
|--------------------|---|
| 1. 発行株式数 | 普通株式 321,600 株 |
| 2. 発行価額 | 1 株につき 933 円 |
| 3. 発行価額の総額 | 300,052,800 円 |
| 4. 増加する資本及び資本準備金の額 | 増加する資本の額 150,026,400 円 増加する資本準備金の額 150,026,400 円 |
| 5. 募集又は割当方法 | 第三者割当方式 |
| 6. 申込日及び払込期日 | 平成 26 年 6 月 30 日 |
| 7. 割当先及び割当数 | V T ホールディングス株式会社 321,600 株 |
| 8. その他 | 本新株式の発行については、当社及び株式会社アー キッシュギャラリーの株主総会での株式交換契約 の承認、また金融商品取引法に基づく届出の効力発 生を条件とします。 |

以 上