

各 位

会社名 株式会社 陽光都市開発
代表者名 代表取締役社長 小坂 竜 義
(JASDAQ・コード 8946)
問合せ先 専務取締役 田中 忍
T E L (045) 324-2444 (代表)

新たな事業の開始、販売用不動産・固定資産の取得並びに資金借入に関するお知らせ

当社は、平成 27 年 2 月 20 日開催の取締役会において、新たな事業として「リゾート開発事業」（以下「本新規事業」といいます。）を開始すること、本新規事業開始に伴う販売用不動産・固定資産の取得並びに当該販売用不動産及び固定資産取得のための資金借入について決議いたしましたのでお知らせいたします。なお、当該決議のうち、当該資金借入につきましては、借入先である徳威国際発展有限公司（以下「徳威国際」といいます。）の董事長（日本における最高経営責任者）でもあり、また、同社の親会社である上海徳威企業発展有限公司（以下「上海徳威企業」といいます。）の董事長でもあり特別利害関係者である当社取締役 呉 文偉氏及び上海徳威企業の董事（日本における取締役）であり特別利害関係者である当社取締役 張 平氏はその議案の審議及び採決に参加せず、両氏以外の 2 名の出席取締役の賛成により、決議いたしました。

I. 本新規事業の開始について

1. 事業開始の趣旨

当社は、日本国内において、主力事業である不動産管理事業、不動産仲介事業、不動産賃貸事業などの不動産関連事業を、中国（上海及びその周辺都市）において、サービスアパートメント運営管理事業、ワンルーム賃貸事業を運営しております。当社の上記事業内容は一方では安定的でかつ堅実な収益を獲得できるものの、他方では飛躍的な収益拡大が望めず、更なる収益の柱となる新規事業を模索していました。今回、株式会社 ZKR（東京都港区芝三丁目 6 番 10 号）及び同社のグループ会社 2 社（以下「再生債務者」といいます。）の民事再生法の適用申請（平成 26 年 9 月 東京地方裁判所民事再生認可確定）の過程にて再生債務者が所有する未開発の分譲予定地及び再生債務者より一部未開発の分譲予定地を取得した会社が保有する不動産が売却されることになり、当社と再生債務者らとで協議を重ねた結果、再生債務者及び再生債務者より一部未開発の分譲予定地を取得した会社が保有する日本国内における約 155 万㎡の土地（以下「当該新規事業用地」といいます。）を取得することとなりました。

当社は、全国にある当該新規事業用地を、その特性や収益性に依りて分類し、本新規事業を開始することとなりました。本新規事業は、収益獲得源の多様性といった観点からも、今後の当社の成長に貢献する事業であると当社は判断しております

2. 新たな事業の概要

(1) 新たな事業の内容

当該新規事業用地を、①当社が開発を行い、販売を委託する開発事業用地、②区分での分譲を行う区分事業用地、③開発や区画分譲を開始するまでに長期間を要する事業用地の 3 つに区分いたします。①の区分においては、「リゾート開発事業」として、住宅建設が可能となるように宅地造成を行い、リゾートセカンドハウスとして近年注目されているログハウスを開発・建設し、日本国内及び海外セカンドハウス・移住者向け住宅として販売事業を計画しております。②の区分においては、従来から当社グループが行ってきた事業セグメント「不動産販売事業」の一つとして、概ね 10 年を目途に、別荘地として区画ごとに分譲する分譲事業を計画し

ております。当該別荘地の購入者が希望する場合は、建物の建築を当社で受託し、完成後の管理事業も併せて行う予定です。③の区分においては、従来から当社グループが行ってきた事業セグメント「不動産賃貸事業」の一つとして、開発や区画分譲を開始するまでの期間を固定資産として保有し、用地を貸与する賃貸事業を計画しております。現段階においては、立地特性を活かし、商業施設、駐車場運営、トランクルーム運営、墓地（ペット埋葬地含む）、太陽光ソーラーパネル設置、タイムシェア事業等を検討しております。

(2) 当該事業を行う会社

商 号 合同会社TYインベスターズ（当社 100%出資子会社）
 所 在 地 神奈川県横浜市西区高島二丁目 6 番 32 号
 代表者の役職・氏名 代表社員 株式会社陽光都市開発
 職務執行者 小坂 竜義
 資 本 金 100,000 円
 設 立 年 月 日 平成 27 年 2 月 2 日

(3) 当該事業の開始のために特別に支出する金額及び内容

新規事業用地取得時にかかる諸費用 約 4.8 億円（取得後に発生する費用は含まれておりません。）

3. 日程

平成 27 年 2 月 20 日 取締役会決議
 平成 27 年 2 月 20 日 新規事業用地の不動産売買契約締結
 平成 27 年 2 月 20 日 事業開始期日

4. 今後の見通し

現時点において、本新規事業の開始が当連結会計年度の業績に及ぼす影響は未定です。確定次第速やかに開示いたします。

以 上

II. 販売用不動産・固定資産の取得について

1. 取得の理由

株式会社ZKR及び同社のグループ会社2社（以下「再生債務者」といいます。）の民事再生法の適用申請の過程にて再生債務者が所有する未開発の分譲予定地及び一部未開発の分譲予定地を取得した会社が保有する不動産が売却されることになり、当社と再生債務者らとで協議を重ねた結果、当社の 100%子会社である合同会社TYインベスターズと再生債務者及び再生債務者より一部未開発の分譲予定地を取得した会社とで平成 27 年 2 月 20 日付で不動産売買契約を締結し、下記資産を取得いたします。詳細は、前述の「I. 本新規事業の開始について 2. 新たな事業の概要（1）新たな事業の内容」をご参照ください。

2. 取得資産の内容

取得資産の取得価額については、契約上の守秘義務及び購入先の意向により、詳細の開示を控えさせていただきますが、販売用不動産・固定資産の簿価計上額は、取得にかかる費用及び取得後にかかる諸費用を含めまして、総額約 5.3 億円となる見込みであります。

(販売用不動産)

事業区分	資産の名称	所在	地積（戸数）	現況	取得価額
リゾート開発事業	白浜ホープヒルズ J 期	和歌山県西牟婁郡白浜町堅田字櫛ヶ峯 2399-549 他	18,778 m ²	更地	—
	白浜ホープヒルズ L 期	和歌山県西牟婁郡白浜町堅田字櫛ヶ峯 2399-558 他	4,446 m ²	更地	—

	白浜ホープヒルズ S期	和歌山県西牟婁郡白浜町堅田字櫛 ヶ峯 2399-540 他	3,856 m ²	更地	—
不動産販売事業	白浜ホープヒルズ	和歌山県西牟婁郡白浜町堅田字櫛 ヶ峯 2399-549 他	28,790 m ²	更地	—
	白浜シーサイド	和歌山県西牟婁郡白浜町堅田字鴻 ノ巣 2500-446	14,130 m ²	更地	—
	あじろ南熱海が丘	静岡県熱海市下多賀字湯ヶ洞 1702-1446	20,664 m ²	更地	—
	熱川サンシティ	静岡県賀茂郡東伊豆町奈良本字小 洞 1325-107 他	34,367 m ²	更地	—
	南紀勝浦	和歌山県東牟婁郡那智勝浦町大字 狗子ノ川字平嶋 157-111 他	1,274 m ²	更地	—
	その他4分譲地、 マンション2戸	三重県1箇所、千葉県1箇所、滋 賀県1箇所、京都府1箇所、静岡 県1戸、三重県1戸	15,957 m ² 及び2戸	更地、中古 マンション	—

(固定資産)

事業区分	資産の名称	所在	地積	現況	取得価額
不動産賃貸事業	修善寺	静岡県伊豆市佐野字奥野 869-1061 他	51,931 m ²	更地（一部 建物あり）	—
	明野	岐阜県郡上市白鳥町石徹白第 89 号 字明野 5969-23 他	2,302 m ²	更地	—
	スカイランド	三重県伊勢市上野町字東山 427-361 他	225,607 m ²	更地（一部 建物あり）	—
	まほろば	滋賀県高島市今津町日置前字四ツ 辻 438-31 他	7,188 m ²	更地	—
	日吉	京都府南丹市日吉町畑郷絵屋久保 22-531 他	11,435 m ²	更地	—
	赤目さくらヶ丘	奈良県宇陀郡御杖村大字神末 5051-185 他	2,567 m ²	更地	—
	東条北町	兵庫県加東市永福字高ツコ 563-432 他	14,086 m ²	更地	—
	湯原	岡山県真庭市種字ヒエダ 1847-88 他	5,647 m ²	更地	—
	小豆島	香川県小豆郡小豆島町池田字嶮岨 山 6332-310 他	54,901 m ²	更地	—
	大山	鳥取県米子市淀江町稲吉字大溝裾 1197-681 他	1,221 m ²	更地（一部 建物あり）	—
	矢板ホープヒルズ	栃木県矢板市豊田字山ノ神 1687-464 他	6,722 m ²	更地	—
	その他	静岡県1箇所、岐阜県2箇所、三 重県10箇所、滋賀県6箇所、和歌 山県2箇所、兵庫県21箇所、香川 県1箇所、鳥取県1箇所、広島県 1箇所、沖縄県2箇所、新潟県1 箇所、群馬県1箇所、その他分譲 地外約 200 箇所	1,024,018 m ²	更地（一部 建物あり）	—

3. 購入先の概要

株式会社ZKR

(1) 名 称	株式会社ZKR	
(2) 所 在 地	東京都港区芝三丁目6番10号	
(3) 代表者の役職・氏名	代表取締役 上野 健一	
(4) 事 業 内 容	不動産事業、コンサルティング事業、その他	
(5) 設 立 年 月 日	平成13年9月19日	
(6) 上 場 会 社 と 当 該 会 社 の 関 係	資 本 関 係	当社と当該会社との間には、記載すべき資本関係はありません。また、当社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき資本関係はありません。
	人 的 関 係	当社と当該会社との間には、記載すべき人的関係はありません。また、当社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき人的関係はありません。
	取 引 関 係	当社と当該会社との間には、記載すべき取引関係はありません。また、当社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき取引関係はありません。
	関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況	当該会社は、当社の関連当事者には該当しません。また、当該会社の関係者及び関係会社は、当社の関連当事者には該当しません。

株式会社キャピタルF

(1) 名 称	株式会社キャピタルF	
(2) 所 在 地	東京都港区芝三丁目6番10号	
(3) 代表者の役職・氏名	代表取締役 上野 健一	
(4) 事 業 内 容	不動産事業、コンサルティング事業、その他	
(5) 設 立 年 月 日	平成11年7月28日	
(6) 上 場 会 社 と 当 該 会 社 の 関 係	資 本 関 係	当社と当該会社との間には、記載すべき資本関係はありません。また、当社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき資本関係はありません。
	人 的 関 係	当社と当該会社との間には、記載すべき人的関係はありません。また、当社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき人的関係はありません。
	取 引 関 係	当社と当該会社との間には、記載すべき取引関係はありません。また、当社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき取引関係はありません。
	関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況	当該会社は、当社の関連当事者には該当しません。また、当該会社の関係者及び関係会社は、当社の関連当事者には該当しません。

株式会社住光

(1) 名称	株式会社住光	
(2) 所在地	東京都港区芝三丁目6番10号402号室	
(3) 代表者の役職・氏名	代表取締役 上野 健一	
(4) 事業内容	不動産事業、コンサルティング事業、その他	
(5) 設立年月日	昭和62年3月23日	
(6) 上場会社と当該会社の関係	資本関係	当社と当該会社との間には、記載すべき資本関係はありません。また、当社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき資本関係はありません。
	人的関係	当社と当該会社との間には、記載すべき人的関係はありません。また、当社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき人的関係はありません。
	取引関係	当社と当該会社との間には、記載すべき取引関係はありません。また、当社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき取引関係はありません。
	関連当事者への該当状況	当該会社は、当社の関連当事者には該当しません。また、当該会社の関係者及び関係会社は、当社の関連当事者には該当しません。

注 上記3社は民事再生法による再生手続き中であり、将来清算される予定です。

シニアメンバーズライフ株式会社

(1) 名称	シニアメンバーズライフ株式会社	
(2) 所在地	大阪府大阪市淀川区西中島6丁目7番8号	
(3) 代表者の役職・氏名	代表取締役社長 細川 昇一	
(4) 事業内容	シニア・マーケティングの企画立案及びコンサルティング事業、不動産事業、その他	
(5) 資本金	40,000,000円	
(6) 設立年月日	昭和42年3月30日	
(7) 純資産	△803,727,208円	
(8) 総資産	3,953,040,077円	
(9) 大株主及び持株比率	細川 昇一 100%	
(10) 上場会社と当該会社の関係	資本関係	当社と当該会社との間には、記載すべき資本関係はありません。また、当社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき資本関係はありません。
	人的関係	当社と当該会社との間には、記載すべき人的関係はありません。また、当社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき人的関係はありません。
	取引関係	当社と当該会社との間には、記載すべき取引関係はありません。また、当社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき取引関係はありません。

	<p>関連当事者への該当状況</p>	<p>当該会社は、当社の関連当事者には該当しません。また、当該会社の関係者及び関係会社は、当社の関連当事者には該当しません。</p>
--	--------------------	--

4. 購入の日程

平成 27 年 2 月 20 日 取締役会決議
平成 27 年 2 月 20 日 不動産売買契約締結
平成 27 年 2 月 20 日 当該新規事業用地引渡

5. 今後の見通し

現時点において、販売用不動産・固定資産の取得が当連結会計年度の業績に及ぼす影響は未定です。確定次第速やかに開示いたします。

以 上

Ⅲ. 資金借入について

1. 資金借入の理由

当社は、当社 100%子会社である合同会社 T Y インベスターズが当該新規事業用地を取得するために 4.8 億円を出資いたします。その出資するための資金として徳威国際より 4.8 億円借入いたします。当社が、徳威国際より借入する理由は、複数の金融機関からの借入を検討・協議を実施いたしましたが、当該新規事業用地が多数に及び各地域に分散されているため、金融機関としても担保価値の評価や担保物件の管理が困難であることを理由に、融資が困難との判断がなされました。このような状況下において、当社の本新規事業の開始において賛同いただいております。また、グループでの資金の投入により当社経営を支援したいとの申し出をいただいている徳威グループからの借入を決定いたしました。なお、当該借入は一時的な借入であり、本日別途開示いたしました第三者割当による新株式の発行による調達資金にて、払込みがあり次第弁済いたします。

2. 資金借入の内容

- (1) 借 入 先 徳威国際発展有限公司
- (2) 借 入 金 額 480,000,000 円
- (3) 借入実行日 平成 27 年 2 月 20 日
- (4) 借 入 金 利 6.16%
- (5) 返 済 期 日 平成 27 年 5 月 20 日
- (6) 担 保 状 況 なし

3. 今後の見通し

現時点において、本資金借入が当連結会計年度の業績に及ぼす影響は軽微であります。

以 上