



平成 26 年 2 月 3 日

各 位

会 社 名 ザ・レジェンド・ホテルズ&トラスト
株式会社
代 表 者 名 代表取締役 嶋田 秀子
(コード番号) 2 1 8 9
問 合 せ 先 取締役 告野 充
電 話 03-5365-3201

(追加) 「第三者割当による新株式発行に関するお知らせ」
の一部追加について

平成 26 年 1 月 30 日付で発表いたしました「第三者割当による新株式発行に関するお知らせ」の記載内容に追加すべき事項がありましたので、下記の通り追加いたします。

記

1. 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

(単位：円)

①支払金額の総額	99,000,000
②発行諸費用の概算額	1,300,000
③差引手取概算額	97,700,000

(2) 調達する資金の具体的な使途

イ. 資金使途	ロ. 支出予定時期	ハ. 金額 (円)
野菜の仕入れ代金	平成 26 年 2 月～3 月	44,000,000
リフォーム外注費	平成 26 年 2 月～5 月	44,000,000
人件費	平成 26 年 2 月～5 月	9,700,000

2. 資金使途の合理性に関する考え方

野菜卸売事業における野菜の仕入れ代金、不動産事業における販売用不動産の取得及び不動産のリフォーム外注費、並びにこれらの事業に必要な人件費に充当いたします。

株式会社食 NAVI は、野菜農家より直接仕入れた野菜を、農協を経由せずに市場及び外食業者等に販売する事業を主たる事業としています。同社ではインターネット受発注システムを活用したビジネス・ノウハウを有しており将来の当社ホテル事業における食材調達業務への活用も視野に、同社の有するシステム及びノウハウを取得することとしたものであります。これらのシステム及びノウハウを利用して卸売事業を展開するためには、まずは野菜農家より野菜を買い付ける必要があります。今回

調達した資金の一部は、野菜の仕入代金に充当し、その販売を通じて当社の売上を獲得して参ります。

3. 発行条件等の合理性

(1) 払込金額の算定根拠及びその具体的内容

発行価額の算定に当たっては、出来る限り恣意性を排除した客観的な株価に基づくことが重要であると認識しております。新株式の発行価額は、第三者算定機関であるリンクス有限責任監査法人による算定を参考に検討した結果、1株当たり400円といたしました。

グリーンシート市場で株価形成は、もとより、その流動性等の確保が困難な市場であって、適正な株価形成機能が未成熟な状況にあります。また、当社の主力事業が未確立な状況下とあいまって、合理的な株価形成がより困難な状況にあります。そのため、マーケットアプローチ方式については当社の発行価額算定上の検討対象から除外いたしました。

第三者算定機関、リンクス有限責任監査法人は、インカム・アプローチとしては、世界的に広く普及しているDCF（ディスカウント・キャッシュ・フロー）法を採用し、日本公認会計士協会の「企業価値評価ガイドライン」（平成19年5月19日）に示される方法に準じて、予想フリーキャッシュフローを資本コストにて現在価値に割り引くことにより事業価値を算定し、平成25年12月31日における1株当たりの発行価額を400円と算定いたしました。

なお、当該価格決定に関しては以下の事項を考慮しております。

リスクフリーレートについては、デフォルトリスクが極めて低い債券である長期日本国債の利回りを用います。平成25年12月5日現在の10年利付国債の流通利回りは0.61%（出典：財務省国債金利情報）です。

ベータ値については、評価対象事業については非上場会社により営まれているものですが、ベータ値については類似する事業を営む企業として選択した3社平均値のベータ値を利用することとしました。ベータ値は2012年12月6日～2013年12月5日までの1年間の週次における選択3社の株価変化率と同時期のTOPIXの株価変化率に乖離に基づき行いました。この結果、ベータ値は1.1944918と算定されました。

期待収益率については、東京証券取引所が公表している過去10年間のTOPIXの期間投資収益率（12ヶ月、配当込み）の平均値を用いました。ただし、この間で投資収益率がマイナスとなった年度についてはゼロとして計算しました。この結果、期待収益率は11.42%と算定されました。

株主資本コストの算定計算式は、ベータ値×（市場の期待収益率－リスクフリーレート）＋リスクフリーレートですから、株主資本コストは13.5248%と算定されます。

通常ターミナルバリューについては、5年目以降の成長率をゼロとみなして、6年目以降のフリーキャッシュフローを計算します。

(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

本件第三者割当により増加する新株式は247,500株（当該新株式に係る議決権で2,475個）で、現在の発行済み株式数の18.4%に当たります。

当社といたしましては、新株発行による資金調達を行うことで早期に新規事業に着手し、業績の早期回復につなげるため、当該新規事業に係る資金の確保と財務基盤の強化により、当社の今後の業績回復及び与信力の向上により、企業価値向上が期待されることから、本件第三者割当による発行数量及び希薄化の規模は合理的であるものと判断しております。

4. 割当先の選定理由等

(1) 割当予定先を選定した理由

当社は、有価証券報告書「2事業の状況、4事業等のリスク（14）継続企業の前提に関する重要な事象等」に記載のように、主たる事業としての「直営型ホテル」第1号の建築に当たり、土地の売買契約の締結、ホテル建物の設計、地元・行政との調整に基づき、平成21年8月31日に都市計画法の開発許可を受け、平成22年3月9日に建築基準法の建築確認済証の交付を受け、平成23年度よりホテル建設代金を調達すべく本格的にホテル会員権販売を行ってまいりました。しかしながら、物件が千葉県の手賀池というところで東日本大震災による地震と放射能への不安感により様子見に入られた方が多く、また当社のホテル運営経験が少ないことを危惧されるお客様もおられた事等から当初計画より遅延しており、現在のところ着工は未定となっております。

また、「運営型ホテル」の第1号として、平成24年4月2日付にてタラサ志摩スパアンドリゾート株式会社と「タラサ志摩ホテル」（三重県）の運営受託に関する契約を締結し、運営受託を開始いたしました。運営受託後3カ月間で準備を進め、平成24年7月7日には「タラサ志摩ホテル」を「ザ・レジエントホテル タラサ志摩」としてリニューアルオープンさせました。しかしながら、「ザ・レジエントホテル タラサ志摩」にかかる業務委託契約はホテル運営方針の相違により、平成24年9月21日をもって解約は終了いたしました。

これに伴い、新規に「運営型ホテル」第2号の運営受託に向けて営業活動を実施してまいりましたが、現在のところ受託には至っておりません。

その他附帯事業も停滞した状況にあり、結果、安定的な収益基盤が未だ定まらず、会社設立以来、連続して営業損失、経常損失及び当期純損失を計上し、営業キャッシュ・フローも連続してマイナスとなっております。

当社といたしましては、このような状況を打開し、株主の期待に応えるべく、事業拡大の方策を模索してまいりました。今回はその一環として、事業譲受により野菜の卸売を中心とする事業を開始するとともに、ホテル事業用地の取得のためにこれまで集めてきた不動産情報と宅地建物取引業としてのライセンスを生かして、不動産事業の強化を図ることといたしました。

野菜卸事業及び不動産事業を本格的に拡大するに当たっては、野菜卸売事業及び不動産事業に精通した人材を確保するとともに、野菜の買い付け資金及び不動産の取得のための資金が必要となります。当社では、まず金融機関からの借入れを検討いたしました。当社の業容においては必要資金の調達が困難であることが判明し、エクイティファイナンスによる資金調達を検討することといたしました。エクイティファイナンスに当たっては公募増資の方法、第三者割当増資及び新株予約権を第三者に割り当てる方法を検討いたしました。公募増資については、従来、当社が実施した公募増資の実績を鑑みるに現時点において、一般公募による増資では必要額の調達は困難であると判断し、特定の第三者に割り当てる方法を選択するほかないと判断いたしました。なお、新株予約権を第三者に割り当てる方法については、行使によって段階的に資金調達が行われることになることから、今回の資金使途における支出の時期に照らし適当な方法ではないと判断いたしました。

当社の野菜卸売事業の開始及び不動産事業の拡大に関する事業方針について、当社社長から複数の知人にご相談させて頂いたところ、そのうちの一人である淀進一氏に高い関心を示して頂きました。そこで同氏からの提案により、同氏が執行役員を務め、淀氏の父である淀敬氏が代表を務める株式会社Romantico Tesoroが無限責任組合員となるTwelve投資事業有限責任組合（所在地：東京都新宿区、無限責任組合員、以下、Twelve投資組合といいます。）を組成し、ご支援を頂くことになりました。淀進一氏、淀敬氏又は株式会社Romantico Tesoroが、当社の第三者割当増資を個別に引受けることも考えましたが、当社の今回の資金需要を考慮すると、資金力に限界があることから、より多くの知人からご協力を頂く必要があると考えた次第であります。また多くの知人からの資金協力に当たっては、

議決権が統一的に行使できるとともに、指導力が発揮しやすい投資事業有限責任組合を組成し、当社の発行する株式をまとめて引き受けた方が良いと判断いたしました。

Twelve投資組合には当社の上記事業方針に理解頂いた淀敬氏の知人13名が有限責任組合員として参加頂くとともに、日本クラウド証券株式会社に適格機関投資家として参加頂き、適格機関投資家等特例業務の届出が行われております。なお、日本クラウド証券株式会社は当社株式のグリーンシート銘柄としての取扱証券会社であり、当社から株式会社Romantico Tesoroに対して紹介いたしました。日本クラウド証券は同社の要請を受け、当社の上記の事業方針とTwelve投資組合の内容を十分に吟味した結果、投資可能であると判断したとともに、取扱証券会社として積極的に支援すべきとの判断から適格機関投資家としてTwelve投資組合への参加を決定いたしました。なお日本クラウド証券のTwelve投資事業組合への出資比率は0.29%であります。

(2) 割当予定先の保有方針

割当予定先の保有方針に関しましては、基本的に純投資であります。本件払込期日から6ヶ月間は本件株式全部を継続して保有する内容の投資契約を締結しております。

(3) 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

今回の割当予定先であるTwelve投資組合については、無限責任組合員である株式会社Romantico TesoroよりTwelve投資組合の預金通帳（写し）を受領する予定であり、財産を有することを確認中です。

5. 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）

（単位：千円）

売 上 高	平成 22 年 12 月 31 日	平成 23 年 12 月 31 日	平成 24 年 12 月 31 日
営 業 利 益	11,466	25,623	29,425
経 常 利 益	△51,145	△37,928	△26,264
当 期 純 利 益	△54,825	△41,628	△27,614
1 株 当 たり 当 期 純 損 益 (円)	△55,118 円	△41,918 円	△238,558 円
1 株 当 たり 配 当 金 (円)	△57,21 円	△140,02 円	△218,88 円
1 株 当 たり 純 資 産	—	—	—
売 上 高	304,85	306,69	107,89

(2) 現時点における発行済株式数及び潜在株式数の状況（平成26年1月30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	1,345,300	100%
現時点の転換価額（行使価額） における潜在株式数	—株	—%
下限値の転換価額（行使価額） における潜在株式数	—株	—%
上限値の転換価額（行使価額） における潜在株式数	—株	—%

(3)最近の株価の状況

①最近3年間の状況

	第5期	第6期	第7期
決算年月	平成22年12月	平成23年12月	平成24年12月
最高(円)	1,000	600	250
最低(円)	900	490	45

②最近6月間の月別最高・最低株価

月別	平成25年 7年	8月	9月	10月	11月	12月
最高(円)	—	—	50	60	—	—
最低(円)	—	—	50	60	—	—

(注) 最高・最低株価は、日本証券業協会のグリーンシート銘柄及びフェニックス銘柄に関する規則に基づくグリーンシート銘柄としての売買価格であります。

(4)最近3年間のエクイティ・ファイナンスの状況

	発行数	発行価額	発行価額の総額	資本組入額の総額
	株	円	千円	千円
平成23年1月31日	10,700	1,100	11,770	5,885
平成23年2月22日	100,000	1,100	110,000	55,000
平成23年3月29日	6,700	1,100	7,370	3,685
平成23年4月28日	10,100	1,100	11,110	5,555
平成23年5月31日	3,100	1,100	3,410	1,705
平成23年6月30日	5,200	1,100	5,720	2,860
平成23年7月29日	2,900	1,100	3,190	1,595
平成23年8月31日	5,100	1,100	5,610	2,805
平成23年9月30日	1,900	1,100	2,090	1,045
平成23年10月31日	2,700	1,100	2,700	1,485
平成23年11月30日	2,400	1,100	2,640	1,310
平成23年12月27日	4,400	1,100	4,840	4,202
平成24年1月31日	4,300	1,100	4,730	2,365
平成24年2月29日	1,300	1,100	1,430	715
平成24年3月28日	4,400	1,100	4,840	2,420
平成24年4月27日	8,400	1,100	9,240	4,620
平成24年5月31日	2,300	1,100	2,530	1,265
平成24年6月29日	2,300	1,100	2,530	1,265
平成24年7月31日	2,600	1,100	2,860	1,430
合計	180,180		198,610	101,212

以上