

第三者割当による新株予約権付社債及び 新株予約権の発行に関するお知らせ

説明補助資料

2023年10月17日



東証スタンダード市場（8918）

<http://www.land.jp/>

再生の両輪 ①：存続・再生・正常化のための増資

（計10回、合計100億円の調達）

	発行 決議日	発行内容・金額	調達金額	現物出資 (DES)
①	2009.4.14	新株式・新株予約権 10億円	10億円	-
②	2009.8.10	新株式・新株予約権 5.7億円	5.7億円	-
		〔新株予約権〕 56億円	予約権消滅	-
③	2009.12.28	新株式 1.8億円	1.8億円	-
④	2010.2.12	新株式 4億円	1.95億円	2億円
⑤	2010.7.13	新株式 7億円	3億円	4億円
⑥	2010.11.9	新株式 12億円	12億円	-
⑦	2011.8.10	新株式・新株予約権 10億円	10億円	-
⑧	2012.4.16	新株式 7億円	7億円	-
⑨	2015.1.26	新株式 約9.6億円	約4.6億万円	約5億円
⑩	2016.4.22	A種種類株式 8.25億円	8.25億円	-
		新株予約権 約24.85億円	約24億円	-
			計 約88.3億円	計 約11億円
			合計 約99.3億円	

●当時の当社の状況では、
 投資を検討する投資家が
 ほとんどいなかった。

やむを得ず投資家有利な条件での増資

再生の両輪 ②：徹底した債務圧縮

リーマンショック後多くの上場企業が破綻

ピーク時 約561億円の債務



物件売却

売却後 約200億円の無担保債務



物件売却後 返済できなかった
債務(約200億円)を、
金融機関(主な大手・地方銀行等
40行以上)による債務処理

金融機関等からの調達に向け
 努力を継続しているものの
今現在、新規融資の
目途は立っていない

+

倒産寸前であった
 状態から、
 この再生の両輪により
 8年かけて再生

再生の両輪 ①

【計10回、合計約100億円の増資】+

再生の両輪 ②

【200億円以上の大幅な債務圧縮】

= バランスシートの健全化を実現

◆金融機関の融資が難しい(限定的)

複数の金融機関等と継続して協議

当社の手元資金で事業資金投下

共同事業主の資金を活用

当社手元資金の拠出を抑えて事業化(少資金型ビジネス)

	2022/2期	2023/2期	2024/2期(予想)	
売上高(百万円)	3,026	4,102	5,200	売上は増加。 案件ごとに利益率が異なるため、事業規模が拡大しているわけではない
営業利益(百万円)	1,444	1,290	1,300	
当期純利益(百万円) ①	1,670	1,276	1,200	

純資産(百万円)【A】	6,185
借入金(百万円)【B】	661
手元事業資金【A+B】②	6,846

利益の約4.1倍の資金
(純資産+借入金)を活用

【現状の手元資金】+【共同事業主の資金】

を活用することにより、

今までは、少資金で高収益を確保。

自己資本は少しずつ増加しているが、

デットが増えない状況では、

事業規模の大幅な拡大は見込めない。

【参考】

プライム上場(時価総額1,000億円以下)の不動産開発会社の平均
利益の約21.8倍の資金(純資産+借入金)を活用

現状のままで、利益を拡大させるには、
 圧倒的に資金不足

成長基盤の構築に向けた資金を確保することで、既存事業に加え、
PER向上に寄与するM&A,新規事業案件の情報を入手し、将来的な事業規模の拡大につなげる。

自己資本 73億円(2023年2月期末)

現状、その約8割がすでに投資(物件等)に回っている

主に今期末、来期以降計上予定案件に拠出

現状の手元資金だけでは、新規案件等に対応できない

現在、投下済の資金回収予定時期(2024年2月期第4四半期後半以降)

2024年2月期

1Q

2Q

3Q

4Q

来期(2025年2月期)

再来期(2026年2月期)

2年分の運転資金は確保 【会社運営に支障はない】

大きな資金の回収予定が無い
ため、新規投資に資金を回せない

投下済資金の回収が早まる

借入等による資金の調達

が無ければ

来期以降、仕入機会損失
来期以降の業績拡大につながらない

現状のままでは、現時点の投下資金が回収できるまで、
優良な案件(M&A含む)があっても新規投資が出来ない。

今回の増資の概要

(発行決議前日終値8円。※第2回CBの算定基準日(2023/12/7)の終値を8円と仮定)

◆第1回・第2回新株予約権付社債

新株予約権付社債の発行により、

●3年間、金利0%で約11.5億円を調達予定▶

【資金使途】

成長基盤の構築のための資金

(1)既存事業案件に加え、PERを向上させる様なM&A、新規事業案件等の元となる資金

(2)ガバナンス体制の強化や事業拡大に向けた、人材の確保・育成、組織力の強化のための費用

金融機関等から資金調達できた場合、
2週間前の通知により繰り上げ償還可能。
(その場合、それ以上希薄化しない。)

成長基盤構築

◆第11回新株予約権【優良案件+株価が行使価額(固定)以上にならないと希薄化せず。】

●行使停止条項あり (優良案件がある場合以外、基本的に希薄化しない)

《良い案件があった場合》+《株価が行使価格以上》の場合のみ、行使停止を解除する予定

(その際に投資家の行使意向が合致すれば資金調達可能)

新株予約権の行使により、約11.2億円を調達可能(発行価額8.4百万円別途)

オプション

発行概要

発行概要	発行される普通株式数	調達額(千円)	備考
①第1回新株予約権付社債の発行	160,000,000株	750,000	転換価額:令和5年10月16日終値に90%乗じた額
②第2回新株予約権付社債の発行		400,000	転換価額:令和5年12月7日終値に90%乗じた額
③第11回新株予約権の発行	140,000,000株	1,120,000	行使価額:令和5年10月16日終値(ディスカウントなし)
(合計)	300,000,000株	2,270,000	

最大
7.2%希薄化

①と合わせ、最大
11.1%希薄化

③行使停止:
優良案件がある場合
以外は、基本的に
希薄化しない。

発行される株式数の上限が決まっている為、株価による希薄化の拡大はない。

今回の増資のポイント

- ◆ 新株予約権付社債 **【デット性の強い資金】(金利0% 最長3年間)**
 - (1) 転換価額固定 : 株価下降時には、転換が進まない可能性が大。その場合は償還期限(3年)で償還する必要あり。
 - (2) 事前通知により、繰上償還可能 : 金融機関等から、より良い条件で調達(融資等)ができた場合、**希薄化を抑制することが可能。**
 - (3) 転換株式数固定 : 転換により発行される株式数を**上限1.6億株に固定。(これ以上の希薄化を抑制)**

成長基盤構築資金

- ◆ 新株予約権 **【オプション性の強い資金】**
 - (1) 行使停止指定 : 当社の資金ニーズが生じるまで**行使停止。**
 - (2) 行使価額固定型 : 株価下降時には**行使停止を解除しない。**
 (投資家も行使しない) = 資金調達できない

案件・株価次第で発行

希薄化しない

まとめ

- ◆ 新株予約権付社債は、**株価上昇局面でない**と希薄化しない可能性大。
 新株予約権は、**行使価額固定型 & 行使停止指定**があるため、
【株価上昇局面】かつ【当社の資金ニーズがあり、当社が停止指定を解除した場合】
 で、投資家の判断により行使される。(株価が上がっても、投資家の判断だけでは行使できない。)

既存株主の皆様にご配慮したスキームにより、成長基盤の構築に必要な資金とニーズに応じた事業資金を調達

過去の増資

【希薄化大。株価下がっても、投資家は儲かる】

過去の増資は、会社存続・再生・正常化のために必要な資金の調達。
ほとんどの増資に、ディスカウントや行使価額下方修正条項が付いていた。

生き残るために必要な資金を調達する必要から、
投資家有利な条件でやらざるを得ない状況であった。

今回の増資

【希薄化を極力抑え、**株価が1円下がると投資家は損をする**】

- ◆ 行使価額**下方修正条項なし**
- ◆ (新株予約権)ディスカウントなし。
- ◆ 新株予約権に当社側の**行使停止指定**が可能:事業に寄与しない希薄化の抑制効果
- ◆ 割当先へ、当社代表者(資産管理会社含む)の所有株式の**貸株は無い**

例

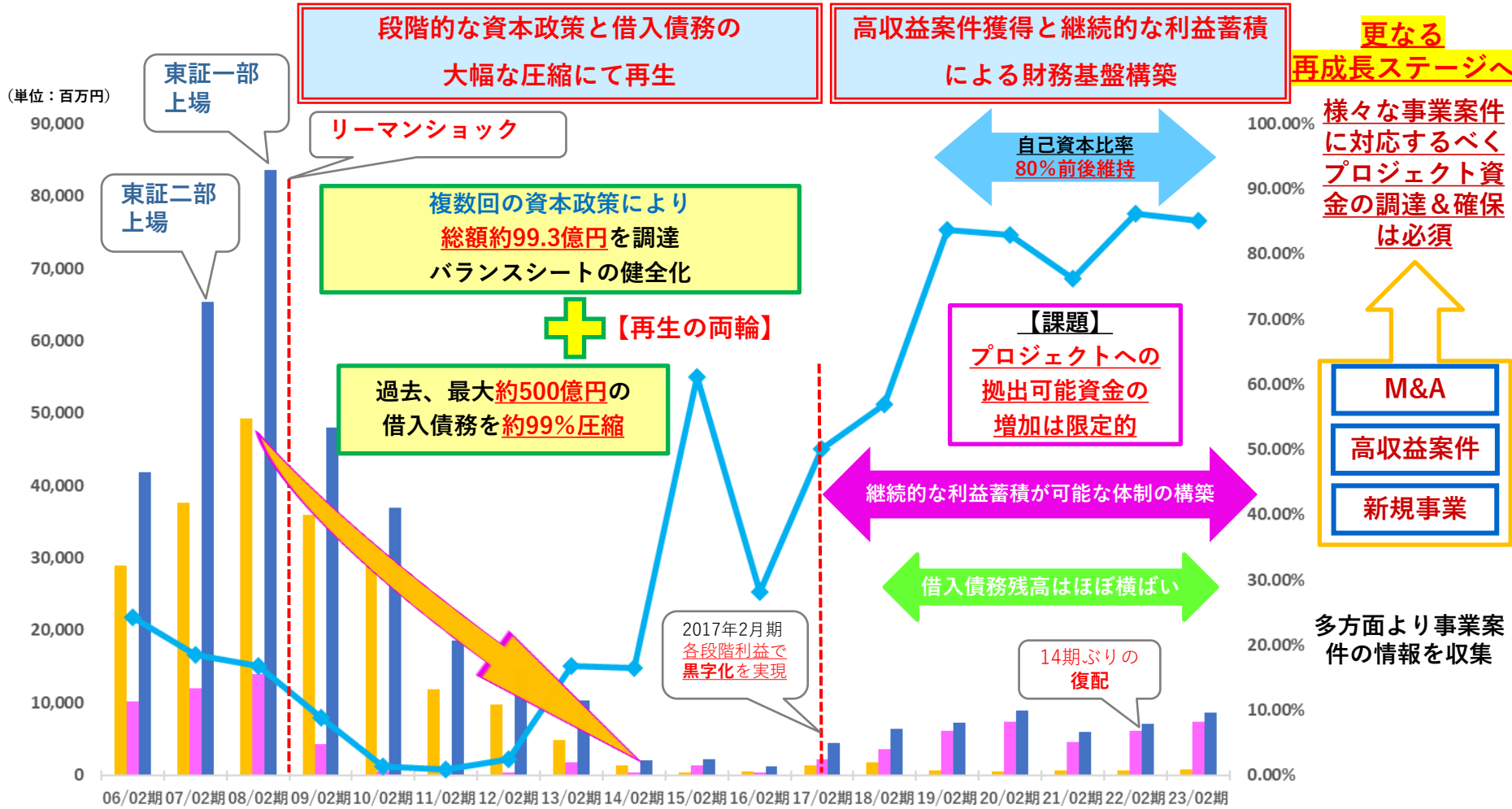
既存株主様に可能な限り配慮

発行決議日前日株価 **8円**の場合
新株予約権付社債の転換価額 **7.2円**
新株予約権の行使価額 **8円**(発行価額別途)

**増資後当社の株価が7円以下になった場合、投資家には損失が生じる。
＝株価が上がらないと、投資家は利益出ない。**

投資家は、当社の将来性と株価上昇に期待して引き受け

業績の推移 (BS編)



(単位：百万円)

借入債務 純資産 総資産 自己資本比率

決算期	06/02期	07/02期	08/02期	09/02期	10/02期	11/02期	12/02期	13/02期	14/02期	15/02期	16/02期	17/02期	18/02期	19/02期	20/02期	21/02期	22/02期	23/02期
借入債務	28,926	37,610	49,258	36,007	29,025	11,878	9,742	4,807	1,293	382	507	1,364	1,776	647	455	646	666	850
純資産	10,151	12,042	13,964	4,236	528	173	350	1,719	343	1,354	359	2,208	3,652	6,070	7,389	4,600	6,185	7,318
総資産	41,792	65,369	83,569	47,958	36,950	18,628	14,570	10,259	2,092	2,215	1,273	4,415	6,415	7,247	8,912	6,038	7,170	8,598
自己資本比率	24.29%	18.42%	16.71%	8.83%	1.43%	0.93%	2.40%	16.76%	16.40%	61.13%	28.20%	50.01%	56.93%	83.76%	82.91%	76.18%	86.26%	85.11%

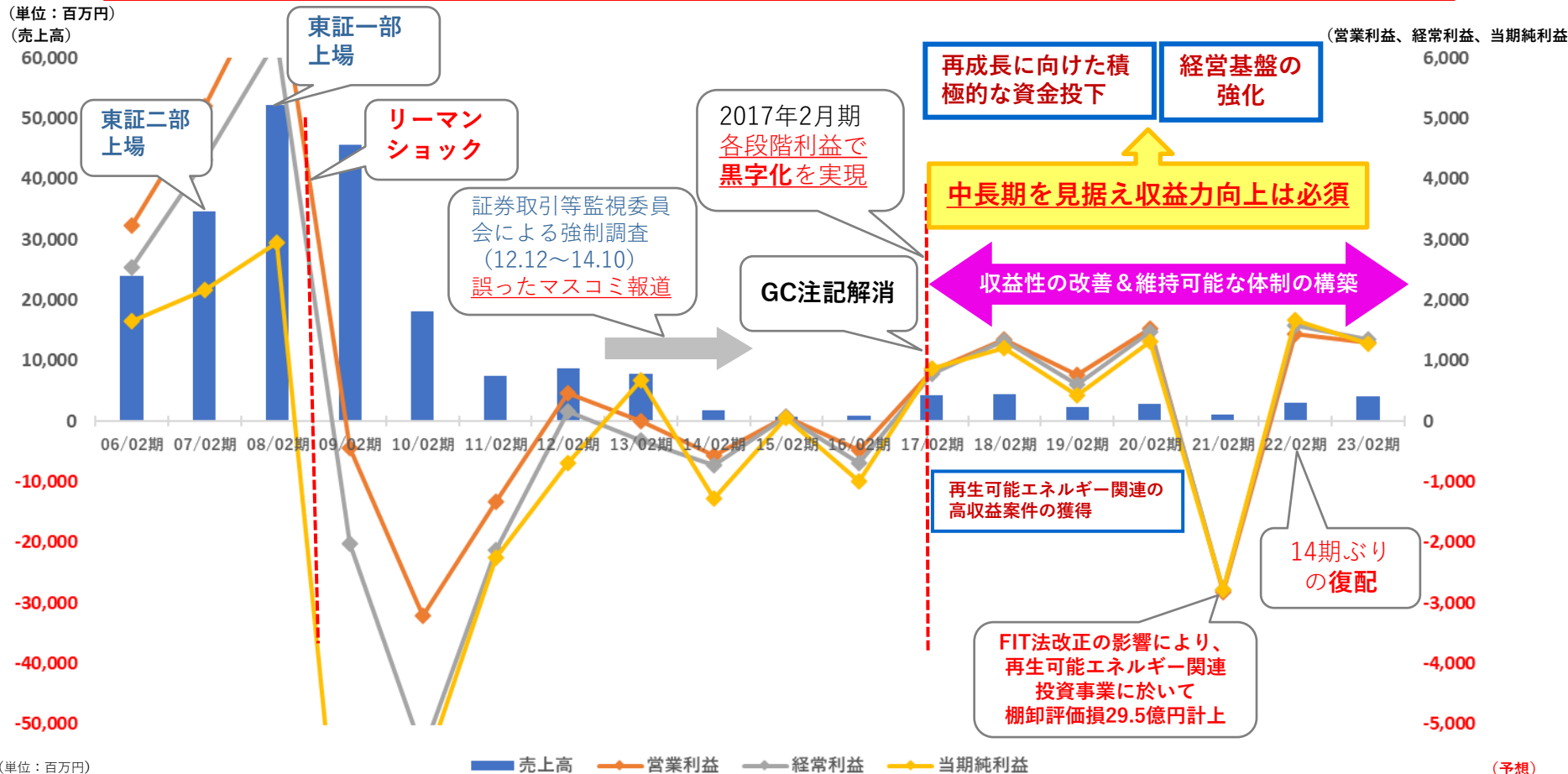
成長期

再生期

再成長基盤構築期

多様な調達ルートからプロジェクト資金を確保することにより、更なる業容拡大を図る。

再生可能エネルギー投資事業への積極投資にて再生、不動産事業と共に黒字化が図れる構築



決算期	06/02期	07/02期	08/02期	09/02期	10/02期	11/02期	12/02期	13/02期	14/02期	15/02期	16/02期	17/02期	18/02期	19/02期	20/02期	21/02期	22/02期	23/02期	24/02期
売上高	23,918	34,639	52,175	45,730	18,089	7,471	8,681	7,898	1,804	742	852	4,331	4,372	2,244	2,878	1,141	3,026	4,102	5,200
営業利益	3,235	5,207	7,540	-445	-3,208	-1,332	457	8	-563	79	-480	828	1,352	771	1,532	-2,822	1,444	1,293	1,300
経常利益	2,549	4,317	6,306	-2,029	-5,477	-2,131	160	-321	-722	77	-683	787	1,341	613	1,480	-2,788	1,591	1,357	1,300
当期純利益	1,655	2,171	2,942	-9,071	-5,836	-2,250	-692	668	-1,285	50	-995	864	1,203	421	1,319	-2,789	1,670	1,276	1,200

成長期

再生期

再成長基盤構築期

仕掛案件の収益最大化に加え、繰越欠損金の活用と過去に評価損計上の案件進捗を以て、より高い収益獲得を目指す。 8