

平成24年1月26日

各位

会社名 株式会社メッツ
代表者名 代表取締役社長 尾形 和也
(コード:4744、東証マザーズ)
問合せ先 代表取締役社長 尾形 和也
(TEL. 03-5468-3590)

当社普通株式に対する公開買付けに関する賛同意見表明のお知らせ

当社は、平成24年1月26日開催の取締役会において、吉野勝秀氏(以下「公開買付者」といいます。)による当社普通株式に対する公開買付け(以下「本公開買付け」といいます。)について、賛同の意見を表明するとともに、本公開買付けに応募するか否かについては当社の株主の皆様のご判断に委ねる旨の決議をいたしましたので、以下のとおりお知らせいたします。

1. 公開買付者の概要

(1) 氏名	吉野 勝秀
(2) 住所	千葉県松戸市
(3) 上場会社と公開買付者の関係	
資本関係	当社と公開買付者との間には、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公開買付者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	当社と公開買付者との間には、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公開買付者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	当社と公開買付者との間には、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公開買付者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	公開買付者は、当社の関連当事者には該当しません。また、公開買付者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。

2. 当該公開買付けに関する意見の内容、根拠及び理由

(1) 本公開買付けに関する意見の内容

当社は、当社取締役の全員が出席した平成24年1月26日開催の取締役会において、公開買付者による本公開買付けの実施につき慎重に検討を重ねた結果、当社取締役会としては、当社取締役全員の一致により、本公開買付けに賛同の意を表明することを決議するとともに、平成24年1月30日開催予定の臨時株主総会を延期し、本公開買付けへの応募のご判断を株主の皆様をお願いすることを決議いたしました。この本公開買付けが成立した場合、延期をいたしました臨時株主総会(議案:解散決議等)の開催を中止いたします。

なお、本公開買付けは、買付予定数の上限があるいわゆる部分買付けであり、当社普通株式の上場が維持される予定であることから、当社普通株式を引き続き継続して保有することを希望される株主の皆様に対して、売却を事実上強制するものではありません。

株主の皆様におかれましては、公開買付説明書を十分にご検討いただいたうえで、本公開買付けへの応募につきご判断いただけますようお願いいたします。

(2) 本公開買付けに関する意見の根拠及び理由

① 本公開買付けの概要

公開買付者は、株式会社東京証券取引所(以下「東京証券取引所」といいます。)が開設するマザーズ市場(以下「東証マザーズ」といいます。)に上場している当社の発行済株式総数(487,800株、当社が平成23年11月14日に提出した第24期第2四半期報告書に記載された平成23年9月30日現在の発行済株式総数)のうち、普通株式271,030株(当社の発行済株式総数に対する所有割合(以下「株式所有割合」といいます。)55.56%(小数点以下第三位を四捨五入しています。株式所有割合の算出において、以下同じとします。))を買付予定数の下限と設定し、普通株式292,680株(株式所有割合60.00%)を買付予定数の上限と設定した公開買付けを実施することとします。

公開買付者によれば、本公開買付けは、当社の発行済株式総数の過半数を取得し、当社に経営参画することを目的としております。なお、買付予定数の下限を普通株式271,030株(株式所有割合55.56%)と設定した理由は、経営権の取得並びに当社の創業者であり筆頭株主である永田典久氏(所有株式数239,440株、株式所有割合49.09%、以下「永田氏」といいます。なお、当社による平成22年1月26日付「代表取締役の辞任に関するお知らせ」に開示したとおり、永田氏は経営責任の明確化を理由として代表取締役の辞任を申し入れ、同日開催の当社取締役会において受理しております。よって、本書提出日現在、永田氏は、当社の経営には参加しておりません。)及び永田氏がその代表取締役であり当社の第二位株主である株式会社ブリス(所有株式数31,590株、株式所有割合6.48%、以下、永田氏と株式会社ブリスを総称して「永田氏ら」といいます。)の所有する普通株式271,030株(株式所有割合55.56%)を念頭に置いたものであり、買付予定数の上限を普通株式292,680株(株式所有割合60.00%)と設定した理由は、本公開買付け成立後も引き続き当社の普通株式の上場を維持する方針であること、及び、本公開買付け成立後における当社への資金支援を念頭においた上で、本公開買付けに関して公開買付者が想定する取得代金について上限を設けたためです。従いまして、応募株券等の総数が買付予定数の下限に満たない場合には、応募株券等の全部の買付け等を行わず、応募株券等の総数が買付予定数の上限を超える場合には、その超える部分の全部又は一部の買付け等を行わないものとし、法第27条の13第5項及び府令第32条に規定する按分

比例の方式により、株券等の買付け等に係る受渡しその他の決済を行うとのことです。

なお、公開買付者は、永田氏らとの間で、平成24年1月26日付で永田氏らによる本公開買付けへの応募に関する合意書(以下「本合意書」といいます。)を締結しております。本合意書に基づき、永田氏らが所有する全ての普通株式(所有株式数271,030株、株式所有割合55.56%)について本公開買付けに応募する旨の合意を得ており、これにより本公開買付けにおいては応募株券等の総数が買付予定数の下限を上回るが見込まれます(後記「3. 公開買付者と当社の株主との間における本公開買付けの応募に係る重要な合意に関する事項」をご参照ください。)。また、公開買付者は、本書提出日現在、本公開買付けによりその目的を達成した後は、当社の普通株式を追加で取得することを予定しておりません。なお、公開買付者は、本書提出日現在、当社の普通株式を所有しておりません。

②公開買付者が本公開買付けを実施する背景

公開買付者は、平成4年7月に株式会社新東京開発を設立し、建設関係を含む産業廃棄物の中間処理、収集運搬及びリサイクルを含む環境事業全般に加えて、不動産の販売・管理・投資運用等も行っていました。平成18年10月には、株式会社新東京開発を新設分割会社とする新設分割により株式会社新東京開発の資産管理及び不動産の販売・管理・投資運用事業を新設分割設立会社である株式会社シントウキョウエージェント(平成20年6月に宅地建物取引業免許を取得)に承継させ、不動産事業に注力してまいりました。公開買付者及び株式会社シントウキョウエージェントは、千葉県及びその近隣地域において、主に都心に勤める単身者向けの賃貸マンション、地元根ざした中小企業向けのオフィス等の不動産を中心に投資事業を行ってまいりました。このようにして、公開買付者は、これまでに株式会社新東京開発が培ってきた1,500社を超えるゼネコン、デベロッパー、パワービルダー等のお客様を通じて直接入手する土地(宅地)、開発段階の建物から完成後のオフィス、レジデンス等に至るまでの幅広い不動産情報を活用することで、不動産事業を拡大させてきました。

公開買付者は、平成23年7月28日、当社の顧問弁護士である松尾弁護士を通じて、永田氏の株式を取得する意向があることの申し入れを行いました。永田氏らとの間で具体的な検討をするには至っておりませんでした。その後、当社が平成23年11月14日に公表した「解散ならびに解散に伴う臨時株主総会招集のための基準日設定に関するお知らせ」(以下「解散等に関するプレスリリース」といいます。)等において当社の窮状を知り、直ちに当社の過去の開示書類や当社の業績及び財務状況等を分析した上で、公開買付者の不動産事業における豊富な経験及び人脈を有効活用することで当事業の再生を計ることの可能性につき慎重に検討いたしました。その結果、公開買付者が当社への経営参加を実現することにより、東京の城東地区(葛飾区、墨田区、江東区、江戸川区など)及び千葉県の東葛地区(松戸市、柏市、船橋市、市川市など)に強みを持つ不動産事業を展開する公開買付者と、東京のいわゆる都心3区(千代田区、中央区、港区)に強みを持つ不動産事業を展開する当社との間で、不動産投資等に関するノウハウ、不動産物件情報の共有等により、公開買付者及び当社の事業を拡大できると判断いたしました。従いまして、公開買付者の支援により当社の事業を拡大できる余地があることを勘案すると、解散等に関するプレスリリースのとおり、当社を解散させることは当社の多くの株主にとって不利益となること、ひいては社会的損失に繋がると考えられることから、本公開買付けの検討を行うに至りました。なお、当社は公開買付者と永田氏らとの間における公開買付けに関する折衝状況・内容については知り得る状況にありませんでした。

公開買付者は、解散等に関するプレスリリースの公表日である平成23年11月14日に、当該解散等に関するプ

レスリリースに記載されている代表清算人候補であり当社の顧問弁護士たる松尾明弘弁護士(以下「松尾弁護士」といいます。)に対し解散等に関するプレスリリースに記載の事実確認を行い、同時に面談の申入れを行いました。その後、平成23年11月16日に松尾弁護士と面談し、公開買付者のプロフィール及びバックグラウンドを説明した上で、公開買付者が不動産事業における豊富な経験及び人脈並びに当社がこれまで培ってきたリアルエステート事業のノウハウ及び有形・無形資産を有効活用することで当社の事業再生を図り、当社を解散させずに企業として存続させ事業を継続させることが当社の株主の利益、ひいては社会的利益に資するものとの考えを有しており、当該内容を含めスポンサーとして支援する意向を表明し、具体的には当該支援を永田氏らが所有する当社普通株式の取得を通じて実現する方針であることから本公開買付けによって経営権を取得した後、後述のビジネスプランを着実に遂行することを通じて支援を行う意思があることを申し入れました。

その後、平成23年11月25日に、当社は、松尾弁護士を通じて、以下の返答を行いました。

- ・ 当社としては、公開買付けに関しては、当事者は買付者と永田氏らであることから永田氏又はその代理人と相談してほしいこと
- ・ 当社の大株主である永田氏から、当社の経営権を取得した後の運営方針等を示すよう承ったこと

公開買付者は、松尾弁護士からの返答内容を受け、平成23年11月28日に松尾弁護士に対し、公開買付者の有する不動産事業における豊富な経験及び人脈を有効活用し当社の主力事業である「リアルエステート事業」の業容拡大、収益性の向上を図り、当社の早期の企業再生を図るビジネスプランを提案しました。

なお、上述の永田氏へ提案のビジネスプランの主な内容は、以下のとおりです。

・ 対象地域の拡大

メッツ社は、現在、主として東京のいわゆる都心3区(千代田区、中央区、港区)に所在する不動産物件を取り扱うことを基本方針としておりますが、今後は、公開買付者の得意とする東京の城東地区(葛飾区、墨田区、江東区、江戸川区など)及び千葉県の大田地区(松戸市、柏市、船橋市、市川市など)もその対象地域とし、収益性のある中型案件に注力していく。

・ 不動産のリノベーション案件

公開買付者及びメッツ社にて築年数20~30年程度の不動産を中心に取得し、リノベーション(主に、既存の不動産に大規模な改修工事を行い、用途や機能を変更して性能を向上させたり価値を高めたりすること。)を行った後、取得価額以上の価額にて売却していく。

・ 不動産再生案件

今般の世界的な経済の低迷、我が国の長引く景気停滞その他の諸事情により、不動産開発が中断又は停滞したままの不動産案件をアレンジし直すことで、当該不動産案件の再生又は活性化させていく。

・ 不動産開発初期段階にある開発案件等への対応

公開買付者及びその関係会社が保有する不動産開発初期段階の開発案件及び開発用地等をプロデュースし、不動産の付加価値を高め、当該案件をクローズングさせていく。公開買付者は、不動産開発初期段階

にある不動産開発の取扱実績が少ないものの、メッツ社がこれまでに培ってきた開発段階における不動産に関するノウハウを活用することによって、相互に補完し合いながら新たな領域への事業拡大が図られるものと考えている。

当社の大株主である永田氏は、公開買付者が松尾弁護士を通じて提案したビジネスプランを基に慎重に検討した結果、公開買付者の当社事業に対する真摯な考え方や行動、そして、公開買付者のビジネスプランの下で当社の事業の再構築を行うことが当社の企業価値の向上に資するものとして一定の理解を得られるものと判断し、平成23年11月29日、永田氏らの代理人弁護士を通じて公開買付けの実施を前提とした価格交渉を開始するに至りました。

公開買付者は、本公開買付けにおける当社普通株式の1株当たりの買付け等の価格(以下「本公開買付価格」といいます。)や本公開買付けが市場に与える影響、当社への影響等について、平成23年11月30日から平成23年12月13日にかけて当該代理人弁護士の事務所において合計3回打ち合わせをいたしました。

公開買付者は、後記「2.(5) 公開買付者による株価算定の基礎」に記載の純資産価額法に基づき算定した1株当たり純資産額545円から、10%~20%程度までのプレミアムであれば合意可能な価格水準である旨を、平成23年12月14日、当該代理人弁護士を通じて永田氏らに申し入れました。その後、平成23年12月15日、永田氏らより、永田氏らのスポンサーに対する要望として、基本的には当社の事業再生を図り、当社を解散させずに企業として存続させ事業を継続していくことを第一優先として考えており、価格面については当該申入日である平成23年12月14日の東証マザーズの株価(終値354円)以上及び1株当たり純資産額545円以上の売買価格であれば、概ね合意できる準備がある旨の回答がありました。

当該回答を基に公開買付者及び代理人弁護士を通じて永田氏らと本公開買付価格を最終検討・協議を行った結果、平成24年1月26日、公開買付者が算定した1株当たり545円に約12.84%(小数点以下第三位を四捨五入)のプレミアムを加えた水準である615円と決定いたしました。

当該合意に基づく本公開買付価格615円は、本書提出日である平成24年1月26日の東証マザーズにおける当社普通株式の終値386円に対して59.33%(小数点以下第三位を四捨五入)、本公開買付価格を決定した日(本合意書締結日)の前営業日である平成24年1月25日の東証マザーズにおける当社普通株式の終値388円に対して58.51%(小数点以下第三位を四捨五入)、平成23年12月26日から平成24年1月25日までの過去1ヶ月間の終値の単純平均値378円に対して62.70%(小数点以下第三位を四捨五入)、平成23年10月26日から平成24年1月25日までの過去3ヶ月間の終値の単純平均値540円に対して13.89%(小数点以下第三位を四捨五入)のプレミアムを加えた金額であり、平成23年7月26日から平成24年1月25日までの過去6ヶ月間の終値の単純平均値1,062円に対して42.09%(小数点以下第三位を四捨五入)のディスカウントを減じた金額となります。なお、当社普通株式の株価は、解散等に関するプレスリリースの公表日である平成23年11月14日の翌営業日以降急激に下落いたしました。本公開買付価格615円は、株価が急落する以前の当該公表日である平成23年11月14日の終値1,039円に対して40.81%のディスカウントを減じた金額となります。

なお、公開買付者は、本公開買付価格を検討するにあたり、第三者算定機関に対し当社の普通株式の株式価値の算定を依頼しておりません。

公開買付者は、本公開買付け成立後、公開買付者の不動産事業における豊富な経験及び人脈を有効活用することに加えて、本書提出日現在、当社において2億円程度の余剰資金がある財務状況等を踏まえ、必要に応じて、1～2億円程度の追加的な資金支援を行うことにより、当社事業の再生を図り、前述のビジネスプランのとおり、新たな不動産投資による事業拡大により、当社の企業価値の向上を目指していくとのことです。

当社の現在の経営陣は、これまでの経験とノウハウを活かし、引き続き当社の再生に尽力していく予定であり、現在の役員体制は維持される見込みです。また、公開買付者は、当社における事業再生を加速度的に推進するため、平成24年6月に開催が予定される当社の定時株主総会において、現在の当社役員らに加えて、公開買付者が当社との協議を経た上で当社事業の再生及び企業価値の向上に最も資すると考えられる者最大3名(公開買付者を含みます。)を新たに取締役として選任する旨の議案を上程することを検討しているとのことです。なお、その他当社の経営方針等に対して重大な変更を加えることにつき、本書提出日現在、具体的に決定している事項はありません。

③当社の意見及び理由

当社は、主たる事業である「リアルエステート事業」において小・中規模不動産物件の売買に注力し、「IT・システムコンサルティング事業」において、スマートフォン向けアプリケーションの企画・開発を推進してきました。しかしながら、昨今の欧米の財政問題等により世界経済の先行きは不透明さを増し、国内においては急激な円高進行による競争力低下が進み、また、平成23年3月11日に発生しました東日本大震災に端を発して当社事業の属する不動産市場では回復基調にあった市場流動性の低下やテナント需要の減少など、市場環境が一段と厳しさを増しております。このような環境のもと、当社の主たる事業である不動産市場において業績を回復していくために必要不可欠である、強固な財政基盤の構築のため、当社とシナジー効果が見込める事業会社との資本関係の構築に取り組んでまいりました。

しかしながら、平成23年10月末までに当社事業とのシナジー効果があり、かつ、提携後の成長が見込め、更には関係各所の各種ルールに適合する先との合意には至らず、また、並行して金融機関と融資に関する交渉をしていたものの、金融機関の不動産売買市場に対するより慎重な姿勢等により融資が実現せず、商材の仕入れをすることが非常に困難である状況となりました。

結果として、当社の取締役会としては、株主利益保護の観点から、これ以上当社において事業を継続し、日々当社の貴重な財産を減少させることになるより、財産が残存する段階で会社を解散し、残余財産を株主の皆様へ分配することがより良い選択であると判断するに至り、当社が平成23年11月14日付「解散等に関するプレスリリース」で公表したとおり、平成23年11月14日開催の当社取締役会において、平成24年1月30日開催予定の当社臨時株主総会での承認を前提として、当社解散並びに当社の解散に伴う定款一部変更、代表取締役の異動及び清算人の選任につき決議いたしました。上述したとおり、臨時株主総会において解散の議案が承認可決された場合には当社普通株式は上場廃止となることから、平成23年11月14日、解散等に関するプレスリリースの公表をもって、東京証券取引所より監理銘柄(確認中)に指定されております。

当社としては、当社取締役の全員が出席した平成24年1月26日開催の当社取締役会において、公開買付者による本公開買付け、及び本公開買付け実施により起因する影響につき、セントラル法律事務所秋山太一弁護士から

本公開買付けに係る当社の取締役会の決定が少数株主にとって不利益なものではないと思料する旨の意見書、安藤公認会計士共同事務所安藤公認会計士から取得した株式価値算定書を取得しており、また、榊實法律事務所榊實秀幸弁護士から法的助言を受け、慎重に検討を重ねました。当社の意見表明にあたっては、本公開買付けは買付予定数の上限があるいわゆる部分買付けであることを考慮し、株主の皆様にとって不利益でないことに関する観点について、下記の判断に至りました。

・買付予定数に上限及び下限が設定されていることについて

当社は公開買付者に対して応募を希望される株主の皆様の売却意思を広く尊重できるよう、本公開買付けでの買付上限である当社株式の60%からの更なる引き上げを要望したが、実現には至らなかった。しかし前記のとおり、本公開買付け成立後も引き続き当社の普通株式の上場を維持する方針であること及び、本公開買付け成立後における当社の不動産仕入れへの資金支援を念頭においた効率的な資金活用という一応の合理的理由があり、少数株主の利益を不当に制限するものではないと判断し、本公開買付けに賛同をしないまでの要因にはならない。

・本公開買付けに応募し買付された場合

本公開買付けは1株当たり純資産額545円に12.84% (小数点以下第三位を四捨五入) のプレミアムを加えた金額である615円を本公開買付価格として行われることから、平成24年1月30日開催予定であった臨時株主総会において、解散決議をし、残余財産を分配した場合の1株あたり残余財産額 (純資産額から解散・清算手続に必要な費用を控除した金額のため、純資産額545円よりは低額となる) より本公開買価格が高額になることが明らかであり、本公開買付けに反対し、解散決議を諮ることに経済合理性は認められない。

・本公開買付けに応募したが買付されなかった場合、及び応募しなかった場合

本公開買付けの実施、成立により、当社が解散をせず、公開買付者の支援により事業を継続・再生を成し遂げることにより、企業価値の向上すなわち時価総額を上昇させることで、当社の株主の皆様にとって、利益となる可能性が認められる。

・事業の継続、再生について

当社は、公開買付者から提示された資料等を勘案し、事業計画概要を策定し、今後3期において実現可能な案件、案件数及び公開買付者による資金支援等を精査した結果、以下の事業計画概要に実現可能性があると判断し、本公開買付けが実施し成立され、当社が解散をせず継続した場合に、当社の株主の皆様及び当社に係る全ての関係者にとって、利益となる可能性が認められる。

さらに当社は、後記「2.(4) 買付け等の価格の公正性を担保するための措置及び利益相反を回避するための措置等本公開買付けの公正性を担保するための措置」に記載のとおり、本公開買付けの諸条件を慎重に協議・検討した結果、本公開買付価格その他の条件は妥当で、少数株主にとって不利益なものではなく、当社の株主の皆様に対して合理的な株式売却の機会を提供するものであると判断しました。

ただし、当社が平成23年11月14日開催の取締役会において解散を決議しており、同決議のプレスリリース以降当社の株価が下落し、本公開買付けの買付価格が同決議前の株価に比べれば低いものであること、及び、本公開買付けに対する株主の皆様のご判断によって不成立になった場合には、延期されている当社臨時株主総会を開催して解散を決議する可能性も排除するべきではないことを勧案すると、臨時株主総会の開催を延期し、本公開買付けへ応募をするかどうかを株主の皆様のご判断に委ねるべきであり、取締役会として応募を推奨することは相当ではないとの結論に至りました。

また本公開買付けの実施、成立により、当社が解散をせず、事業を継続した場合を前提に公開買付者から提示された資料等を勧案し、事業計画概要を策定いたしました。

【事業計画概要】

・平成24年3月期

当社は、現在、主として東京のいわゆる都心3区(千代田区、中央区、港区)に所在する不動産物件を取り扱うことを基本方針としておりますが、公開買付け成立後は、公開買付者の得意とする東京の城東地区(葛飾区、墨田区、江東区、江戸川区など)及び千葉県の上野地区(松戸市、柏市、船橋市、市川市など)もその対象地域とし、収益性のある小型、中型案件に物件対象を広げることにより、1億円以上の売上を見込んでおります。上記対象地域に物件対象を広げることにより、物件の仕入れ価格が下がること、公開買付者がこれまで培ってきた不動産情報収集力を活用することで、現在の手元資金と公開買付者の支援資金内で市場価格に対して競争力のある価格での不動産仕入れが可能となるため事業機会が増大すると考えられます。

・平成25年3月期

平成24年3月期の収益モデルに加え、不動産のリノベーション案件による事業領域の拡大を図ります。リノベーション案件では当社にて築年数20～30年程度の不動産を中心に取得し、リノベーション(主に、既存の不動産に大規模な改修工事を行い、用途や機能を変更して性能を向上させたり価値を高めたりすること。)を行った後、取得価額以上の価額にて売却していくこととなります。現時点では、当社の手元資金や金融機関からの信用力を考慮し、東京の城東地区、及び千葉県の東葛地区において、中規模の1棟マンションを仕入れ、リノベーションし、区分所有にて販売することを想定しています。区分所有にて販売する価格帯は、2,000万円台を中心に想定しております。また、都心3区においては、区分所有にて物件仕入れ、リノベーション、販売をいたします。上記のとおり、物件対象を広げた中型案件での売上を含み、11億円程度の不動産売上高及び最終利益単年度黒字化を見込むことが可能と考えられます。

・平成26年3月期以降

平成25年3月期の収益モデルの確立に加え、その実施による信用力の増大をもとに、平成26年3月期以降においては、資金調達又は決済上の与信力を活用したうえで不動産再生案件、不動産開発初期段階にある開発案件等へと更なる事業領域の拡大を図ります。不動産再生案件においては、我が国の長引く景気停滞

その他の諸事情により、不動産開発が中断又は停滞したままとされている案件があり、これら案件をアレンジし直すことで、当該不動産案件の再生、活性化を図るとともに収益に転嫁することが可能と考えられます。平成24年3月期及び平成25年3月期のリノベーション事業の実績を基に、不動産再販業者等と協力して、販売先を確保した開発案件を行っていく予定です。また、不動産開発初期段階の開発案件及び開発用地等をプロデュースし、不動産の付加価値を高め、当該案件をクロージングさせていくことも可能と考えられます。当社はこれまでに培ってきた開発段階における不動産に関するノウハウと公開買付者の不動産情報力・信用力を活用することにより、新たな領域への事業拡大が図られるものと考えています。その結果、平成26年3月期においては、売上高25億円程度かつ最終利益1億4,000万円程度、平成27年3月期においては、売上高32億円程度かつ最終利益2億円程度を見込むことが可能と考えられます。

なお、事業計画概要の実現可能性の判断にあたっては、公開買付者から提示された資料等を勘案し、上記記載の事業計画概要その他の資料並びに当社が別途作成又は入手した資料等を精査し検討しております。公開買付者の不動産事業における豊富な経験及び人脈を有効活用すること、不動産売買及び不動産開発を実行するにあたって必要な資金調達と信用能力の増大により金融機関からのファイナンス、又は公開買付者直接によるファイナンスを含め可能となり、当社が有するノウハウを発揮できること、公開買付者の不動産ネットワークを有効活用することができること、当社の資金調達能力が低下したことにより実行し得なかった先行投資を有する経営を行うことが可能となることから、公開買付者による本公開買付けは、当社の発展に寄与するものであり、当社内部（役員、従業員）だけでなく当社の株主の皆様から理解を得られるものであり、当社の企業価値の向上を図ることができるとの結論に至りました。

上記懸案事項等を検討した結果、総合的判断として、当社取締役会としては、当社取締役の全員が出席した平成24年1月26日開催の当社取締役会において、当社取締役全員の一致により、本公開買付けに賛同の意を表明することを決議するとともに、平成24年1月30日開催予定の臨時株主総会を延期し、本公開買付けへの応募のご判断を株主の皆様にご委ねることを決議いたしました。また、当該取締役会には当社監査役の全員が出席し、当社取締役会が上記の意見を表明することに異議がない旨の意見を受けました。なお、公開買付けが成立した場合、延期をいたしました臨時株主総会（議案：解散決議等）の開催を中止いたします。

上記の判断においては、セントラル法律事務所秋山太一弁護士から本公開買付けに係る当社の取締役会の決定が少数株主にとって不利益なものではないと思料する旨の意見書、安藤公認会計士共同事務所安藤信行公認会計士から取得した株式評価算定書を取得しており、また、榎實法律事務所榎實秀幸弁護士から法的助言を受け、これらの内容を最大限尊重しております。

当社は現在、当社普通株式は東証マザーズに上場しておりますが、平成23年11月14日付「当社株式の監理銘柄（確認中）指定に関するお知らせ」（以下「監理銘柄指定に関するプレスリリース」といいます。）で公表したとおり、当社の普通株式は、東京証券取引所の有価証券上場規程等に規定する上場廃止基準に抵触しており、当該臨時株主総会において解散に関する議案が可決された場合には、最短で平成24年2月14日をもって上場廃止となる可能性があります。しかしながら、上述のとおり、平成24年1月26日開催の当社取締役会による臨時株主総会の開

催延期を決議しており、本公開買付けが成立した場合、延期をいたしました臨時株主総会(議案:解散決議等)の開催を中止することによって監理銘柄(確認中)の指定の解除がなされる見込みです。一方、平成23年12月1日付「当社株式の時価総額に関するお知らせ」で公表したとおり、当社は平成23年11月以降、月間平均時価総額及び月末時価総額が東証マザーズ市場の上場廃止基準である3億円未満(特例措置)となっており、これを解消すべき一定の期間(猶予期間)中にあります。当社は東京証券取引所の有価証券上場規程に定める提出期限までに、本公開買付けに際し公開買付者から提示された資料等を勘案し策定した事業計画概要、及びその他の資料もふまえ、事業の現状、今後の展開、事業計画の改善その他東京証券取引所が必要と認める事項を記載した書面(以下「事業計画改善書」といいます。)を提出する予定です。当該改善書が提出され、東京証券取引所によって事業計画改善書の内容が相当であると認められた上で、平成24年8月末日までに月間平均時価総額及び月末時価総額が3億円以上となれば、猶予期間の指定の解除及び当社普通株式の東証マザーズへの上場が維持される見込みであります。(詳しくは後記「2.(3)上場廃止となる見込み及びその理由」をご参照ください。)

(3) 上場廃止となる見込み及びその事由

当社の普通株式は、本書提出日現在、東証マザーズに上場しておりますが、公開買付者は、本公開買付け成立後も引続き当社普通株式の上場を維持する方針です。従って、本公開買付けにおいては、買付予定数に上限(292,680株、本公開買付けを行った後における株式所有割合60.00%)を設定しております。

なお、当社による解散等に関するプレスリリースの公表を受けて、平成23年11月14日付「監理銘柄指定に関するプレスリリース」で公表したとおり、同日付で東京証券取引所より当社の普通株式が監理銘柄(確認中)へ指定されております。

また、平成23年12月1日付「当社株式の時価総額に関するお知らせ」で公表したとおり、当社の普通株式は、平成23年11月において月間平均時価総額及び月末時価総額が3億円未満となり、東京証券取引所の有価証券上場規程第603条第1項第5号aの規定による上場廃止基準に抵触し、同日から9ヶ月(先述した事業計画改善書)を3ヶ月以内(※1)に東京証券取引所に提出しない場合にあつては、3ヶ月)以内に、毎月の月間平均時価総額及び月末時価総額が3億円(※2)以上にならないときは、上場廃止になる可能性があります。但し、当社は、前述した東京証券取引所の有価証券上場規程に定める提出期限である平成24年2月末日までに、先述した事業計画改善書を提出する予定であります。

従いまして、上述の臨時株主総会の開催延期を決議しており、本公開買付けが成立した場合、延期をいたしました臨時株主総会(議案:解散決議等)の開催を中止することを前提にすれば、事業計画改善書が提出され、当該事業計画改善書の内容が相当であると東京証券取引所に認められた上で、平成24年8月末日までに毎月の月間平均時価総額及び月末時価総額が3億円以上となれば、監理銘柄(確認中)の指定の解除及び当社普通株式の東証マザーズへの上場が維持される見込みであります。なお、当社は、本公開買付け成立後、前記の事業計画概要のとおり、公開買付者と連携を図り、事業収益の最大化により、企業価値を高めていく所存です。

※1 事業計画改善書の提出期限は平成24年2月末日となります。

※2 東京証券取引所による平成23年12月13日付「上場株式に係る時価総額基準の取扱いの一部変更措置の延長について」によれば、平成21年1月末日より平成24年12月末日までの間、時価総額基準が5億円未満から3億円未満に変更になっております。

他方、当社は、第24期第3四半期累計期間における売上高が150千円となっており、当事業年度が終了した場合、最近1年間に終了する事業年度（平成23年4月1日から平成24年3月31日まで）における売上高が1億円未満である場合（最近1年間ににおける利益の額が計上されている場合を除きます。）とする東京証券取引所の有価証券上場規程第603条第1項第4号の規定による上場廃止基準に抵触する可能性がある状況にあります。当社は公開買付者の支援のもと当該基準をクリアすべく不動産売買活動に邁進していく所存です。

また、現時点で想定しうることに、本公開買付け後の当社の事業運営が不適合合併等（上場会社が実質的な存続性を喪失する合併等（同規程第601条第1項第9号））に係る上場廃止審査の対象となり、当社が実質的な存続会社でないと認められ、かつ、一定期間内に新規上場審査の基準に準じた基準に適合しない場合に上場廃止となる可能性があります。

なお、上場会社が非上場会社の吸収合併又はこれに類するものとして有価証券上場規程施行規則第601条第8項第1号で定める行為であり、非上場会社からの事業の譲受け、非上場会社との業務上の提携、非上場会社の吸収合併その他一定の行為と同等の効果をもたらすと認められる行為を行う場合には、不適合合併等に係る上場廃止審査が行われることとなり、当社もその審査の対象となる可能性があります。

また「実質的な存続会社」の判断は、当社の経営成績及び財政状態、役員構成及び経営管理組織、株主構成、商号又は名称、その他当該行為により上場会社に大きな影響を及ぼすと認められる事項を総合的に勘案して行われるものであります。

(4) 買付け等の価格の公正性を担保するための措置及び利益相反を回避するための措置等本公開買付けの公正性を担保するための措置

当社は、本公開買付けの公正性を担保するために以下のような措置を講じております。

なお、公開買付者は、当社の本公開買付けに関する取締役会決議等の意思決定プロセスに関与しておりません。

① 第三者算定機関による株式評価算定書の取得

当社は、本公開買付け価格の公正性を担保するため、本公開買付けに関する意思を決定するにあたり、当社、永田氏ら及び公開買付者から独立した第三者機関である安藤公認会計士共同事務所安藤公認会計士に当社株式価値の算定を依頼し、安藤公認会計士共同事務所安藤公認会計士からは、平成24年1月24日付で、当社の株式価値に関する株式評価算定書を取得いたしました。当社が安藤公認会計士共同事務所安藤公認会計士から取得した株式評価算定書では、当社の株式価値の評価方法を当社が解散及び清算を計画していること、また事業の単独での継続性が困難な状況にあることを鑑み純資産価額法（※1）によることを基本とし、のれんに匹敵するプレミアムを加味し算出しています。なお、のれん（事業においてその業界業種通常の収益を上回る収益を生み出す取引先との関係、信用力、知名度、組織体制等の無形の財産）の評価についても検討し、のれんは超過収益力としてディスカウントキャッシュフロー法（※2）等により導き出されるものでありますが、当社の超過収益力の評価に資する合理的な事業計画は策定が難しく、また現在価値の算定のための割引率には主観が伴うため、のれんの存在はあるものの合理的かつ具体的な金額の算出が困難であるとし、過去1年

間に行われた公開買付けにおける買付価格の終値平均値(※3)に対し付されたプレミアムの平均値である41.20%(小数点以下第三位を四捨五入)相当を基準に検討し、結果的にのれんとみなしております。その結果、1株当たりの評価額は554円から872円のレンジが当社の株式価値の算定結果として示されております。なお、当社は、安藤公認会計士共同事務所安藤公認会計士から本公開買付価格の公正性に関する評価(フェアネス・オピニオン)は取得しておりません。また、第三者算定機関である安藤公認会計士共同事務所安藤公認会計士は、当社、永田氏ら及び公開買付者の関連当事者には該当せず、本公開買付けに関して記載すべき重要な利害関係を有しておりません。

(※1)純資産価額法は、純資産額を基準とした株式評価法であります。解散及び清算を計画しており、また事業の継続性が困難である当社の算定方法に採用することは合理的であります。なお、本公開買付けにおける株式価値の算出にあたっては当社の平成23年12月末日時点の月次試算表を財務資料として採用し、その簿価を基礎としております。

(※2)ディスカウントキャッシュフロー法は、企業の将来キャッシュ・フロー(収益力)に基づく評価手法であることから、継続企業(ゴーイング・コンサーン)の評価を行う上で適した手法であります。

(※3)終値平均値は、市場株価法の算定基準日(当該算定基準日が不明の場合には公表日の前営業日)から過去1年間の単純平均値です。

②独立した法律事務所からの助言

当社は、意思決定過程における公正性・適正性を確保するため、当社、永田氏ら及び公開買付者から独立したリーガルアドバイザーである榎實法律事務所榎實秀幸弁護士から、本公開買付けに関する取締役会の意思決定の方法・過程について、必要な法的助言を受けています。

③支配株主との間に利害関係を有しない者による、少数株主にとって不利益でないことに関する意見の入手

当社は、平成24年1月26日、当社、永田氏ら及び公開買付者との間に利害関係を有しないセントラル法律事務所秋山太一弁護士から、(i) 資金調達力の強化、リアルエステート事業の推進という当社の経営課題に資するものであり、本公開買付けが当社の企業価値向上を目的としているものと判断することは合理的であり、本公開買付の諸条件(本公開買付価格を除く。)は、当社の少数株主にとって不利益なものとはいえず、妥当性が認められ、また本取引の手續全般に関して、公正な手續を通じた株主利益への配慮がなされており、この点でも当社の少数株主にとって不利益なものとはいえず、公正性が認められるものと思料する。(ii)本公開買付けの諸条件のうち、本公開買付価格については、純資産価格法に基づき算出された株価に対するプレミアムの水準、交渉経緯、本公開買付けの成立の下限の設定水準などを考慮にすれば、一定の合理性は認められ、当社の少数株主にとって不利益なものとはいいない。(iii)買付価格の公正性を判断するに当たり、独立した第三者算定機関である安藤公認会計士共同事務所安藤公認会計士から当社株式の株式評価算定書を取得するなど、当社における本公開買付けに関する意見の決定過程は適法かつ公正であると思料する旨の意見を入手しております。

④取締役及び監査役全員による承認

取締役の全員が出席した平成24年1月26日開催の取締役会において、本公開買付けが、平成24年1月30日開催予定であった臨時株主総会において、解散決議をし、残余財産を分配するよりも、公開買付者の支援により、当社が事業を継続し再生を成し遂げることによって、企業価値の向上すなわち株価の回復及び株式価値を上昇させることが、当社の株主の皆様及び当社に係る全ての関係者にとって利益となる可能性が認められると判断したものの、解散等に関するプレスリリースの公表日である平成23年11月14日の翌営業日以降当社の株価が下落し、本公開買付けにおける当社普通株式の1株当たりの買付け等の価格が同解散決議前の株価に比べれば低いものであること、及び、本公開買付けに対する株主の皆様のご判断によっては、延期されている臨時株主総会を開催して解散を決議する可能性も排除するべきではないことを勧告し、当社取締役全員の一致により、本公開買付けに賛同の意を表明すること、平成24年1月30日開催予定であった臨時株主総会の開催を延期すること、及び、当社の普通株式に対する本公開買付けに応募するか否かについては中立の立場を取り、本公開買付けへの応募のご判断を株主の皆様にご委ねることを決議いたしました。

上記の判断においては、セントラル法律事務所秋山太一弁護士から本公開買付けに係る当社の取締役会の決定が少数株主にとって不利益なものではないと思料する旨の意見書、安藤公認会計士共同事務所安藤公認会計士から取得した株式価値算定書を取得しており、また、榊實法律事務所榊實秀幸弁護士から法的助言を受け、これらの内容を最大限尊重しております。

また、当該取締役会には当社監査役の全員が出席し、当社取締役会が上記の意見を表明することに異議がない旨の意見を述べております(当該決議に至った理由の詳細については、前記「2.(2)本公開買付けに関する意見の根拠及び理由」の「③当社の意見及び理由」及び「2.(4)買付け等の価格の公正性を担保するための措置及び利益相反を回避するための措置等本公開買付けの公正性を担保するための措置」をご参照ください)。なお、本公開買付けが成立した場合、延期をいたしました臨時株主総会(議案:解散決議等)の開催を中止いたします。

(5) 公開買付者による株価算定の基礎

公開買付者は、本公開買付価格を決定するにあたり、当社普通株式の市場株価の動向等を調査・検討した上、当社の収益性・財務状況・経営状況に加え、将来収益や市場株価及び株式市場での出来高等を総合的に考慮した結果、まずは幅広く一般的な評価方法を検討した上で算定方式を決定すべきと考え、市場株価基準法、類似会社比準法、ディスカунテッド・キャッシュ・フロー法及び純資産価額法を検討いたしました。なお、公開買付者は、本公開買付価格を検討するにあたり、第三者算定機関に対し株式価値算定の依頼していないとのことです。

その結果、当社につきましては、第24期第2四半期会計期間の四半期貸借対照表において総資産の大部分が現金及び現金同等物である点、有利子負債が無くかつ自己資本比率が96.36%と非常に高い点、及び、第24期第2四半期累計期間の売上高が150千円程度に留まっている点を鑑みると、現状IT・システムコンサルティング事業及びリアルエステート事業は実質的には停止状態であると考えられることから、当社の資産を基にした純資産価額法が、当社の株式価値算定につき、最も適した評価手法であると考えに至りました。

従いまして、純資産価額法により当社の株価を算定したところ、当社が平成23年11月14日に提出した第24期第2四半期末における当社の純資産額265,673千円を基準として、本書提出日現在における当社の発行済株式総数487,800株で除して得られる1株当たりの純資産額545円(小数点以下第一位を四捨五入)を当社の株式価値の基

準価額とし、当該基準価額から10%～20%程度までのプレミアムであれば合意可能な価格水準である旨を、平成23年12月14日、当該代理人弁護士を通じて永田氏らに申し入れました。永田氏らのスポンサーに対する要望として、基本的には当社の事業再生を図り、当社を解散させずに企業として存続させ事業を継続していくことを第一優先として考えており、価格面については当該申入日である平成23年12月14日の東証マザーズの株価(終値354円)以上及び1株当たり純資産額545円以上の売買価格であれば、概ね合意できる準備がある旨の回答があったとのことです。

当該回答を基に公開買付者及び代理人弁護士を通じて永田氏らと本公開買付価格を最終検討・協議を行った結果、平成24年1月26日、本公開買付価格は、公開買付者が算定した1株当たり545円に12.84%(小数点以下第三位を四捨五入)のプレミアムを加えた水準である1株当たり615円と決定したとのことです。

なお、本公開買付価格615円は、本書提出日の前営業日である平成24年1月26日の東証マザーズにおける当社普通株式の終値386円に対して59.33%(小数点以下第三位を四捨五入)、本公開買付価格を決定した日(本合意書締結日)の前営業日である平成24年1月25日の東証マザーズにおける当社普通株式の終値388円に対して58.51%(小数点以下第三位を四捨五入)、平成23年12月26日から平成24年1月25日までの過去1ヶ月間の終値の単純平均値378円に対して62.70%(小数点以下第三位を四捨五入)、平成23年10月26日から平成24年1月25日までの過去3ヶ月間の終値の単純平均値540円に対して13.89%(小数点以下第三位を四捨五入)のプレミアムを加えた金額であり、平成23年7月26日から平成24年1月25日までの過去6ヶ月間の終値の単純平均値1,062円に対して42.09%(小数点以下第三位を四捨五入)のディスカウントを減じた金額となります。なお、当社普通株式の株価は、解散等に関するプレスリリースの公表日である平成23年11月14日の翌営業日以降急激に下落いたしました。本公開買付価格615円は、株価が急落する以前の当該公表日である平成23年11月14日の終値1,039円に対して40.81%(小数点以下第三位を四捨五入)のディスカウントを減じた金額となります。

(6) いわゆる二段階買収に関する事項

本公開買付けは、いわゆる二段階買収を予定しているものではないとのことです。

3. 公開買付者と当社の株主との間における公開買付けへの応募に係る重要な合意に関する事項

公開買付者は、本合意書に基づき永田氏が所有する全ての当社普通株式(所有株式数239,440株、株式所有割合49.09%)及び株式会社ブリスが所有する全ての当社普通株式(所有株式数31,590株、株式所有割合6.48%)について本公開買付けに応募する旨の合意を得ております。なお、本合意書において、本公開買付け開始後に永田氏らが応募を行わないこと、及び撤回することができる事由、並びに公開買付者が永田氏らに対し応募を行わせないこと、及び撤回させることができる事由、又は本公開買付けに係る契約の解除を請求できる事由は規定されていないとのことです。

4. 公開買付者又はその特別関係者による利益供与の内容

該当事項はありません。

5. 会社の支配に関する基本方針に係る対応方針

該当事項はありません。

6. 公開買付者に対する質問

該当事項はありません。

7. 公開買付期間の延長請求

該当事項はありません。

8. 今後の見通し

(1) 本公開買付け後の方針

公開買付者は、本公開買付け成立後、公開買付者の不動産事業における豊富な経験及び人脈を有効活用することに加えて、本書提出日現在、当社において2億円程度の余剰資金がある財務状況等を踏まえ、必要に応じて、1～2億円程度の追加的な資金支援を行うことにより、当社事業の再生を図り、前記のビジネスプランのとおり、新たな不動産投資による事業拡大により、当社の企業価値の向上を目指していくとのことです。

当社の現在の経営陣は、これまでの経験とノウハウを活かし、引き続き当社の再生に尽力していく予定であり、現在の役員体制は維持される見込みです。また、当社における事業再生を加速度的に推進するため、平成24年6月に開催が予定される当社の定時株主総会において、現在の当社役員に加えて、公開買付者が当社との協議を経た上で当社事業の再生及び企業価値の向上に最も資すると考えられる者最大3名(公開買付者を含みます。)を新たに取締役として選任する旨の議案を上程する予定である旨を確認しております。なお、その他当社の経営方針等に対して重大な変更を加えることにつき、本書提出日現在、具体的に決定している事項はありません。

(2) 今後の業績への影響の見直し

本公開買付けが当社の業績に与える影響については現在精査中であり、今後、業績予想修正の必要性及び公表すべき事項が生じた場合には速やかに開示いたします。

9. 支配株主との取引等に関する事項

公開買付者は、当社の支配株主である永田氏からの取得を前提として当社株式に対して本公開買付けを行うものであり、公開買付者と永田氏らとの間で本応募契約を締結しており、本公開買付けは、当社にとって、支配株主との取引等に該当いたします。

当社は、本公開買付けの公正性を担保するために以下のような措置を講じております。

なお、公開買付者は、当社の本公開買付けに関する取締役会決議等の意思決定プロセスに関与しておりません。

① 第三者算定機関による株式評価算定書の取得

当社は、本公開買付け価格の公正性を担保するため、本公開買付けに関する意思を決定するにあたり、当社、

永田氏ら及び公開買付者から独立した第三者機関である安藤公認会計士共同事務所安藤公認会計士に当社株式価値の算定を依頼し、安藤公認会計士共同事務所安藤公認会計士からは、平成24年1月24日付で、当社の株式価値に関する株式評価算定書を取得いたしました。当社が安藤公認会計士共同事務所安藤公認会計士から取得した株式評価算定書では、当社の株式価値の評価方法を当社が解散及び清算を計画していること、また事業の単独での継続性が困難な状況にあることを鑑み純資産価額法(※1)によることを基本とし、のれんに匹敵するプレミアムを加味し算出しています。なお、のれん(事業においてその業界業種通常の収益を上回る収益を生み出す取引先との関係、信用力、知名度、組織体制等の無形の財産)の評価についても検討し、のれんは超過収益力としてディスカウントキャッシュフロー法(※2)等により導き出されるものでありますが、当社の超過収益力の評価に資する合理的な事業計画は策定が難しく、また現在価値の算定のための割引率には主観が伴うため、のれんの存在はあるものの合理的かつ具体的な金額の算出が困難であるとし、過去1年間に行われた公開買付けにおける買付価格の終値平均値(※3)に対し付されたプレミアムの平均値である41.20%(小数点以下第三位を四捨五入)相当を基準に検討し、結果的にのれんとみなしております。その結果、1株当たりの評価額は554円から872円のレンジが当社の株式価値の算定結果として示されております。なお、当社は、安藤公認会計士共同事務所安藤公認会計士から本公開買付価格の公正性に関する評価(フェアネス・オピニオン)は取得していません。また、第三者算定機関である安藤公認会計士共同事務所安藤公認会計士は、当社、永田氏ら及び公開買付者の関連当事者には該当せず、本公開買付けに関して記載すべき重要な利害関係を有していません。

(※1)純資産価額法は、純資産額を基準とした株式評価法であります。解散及び清算を計画しており、また事業の継続性が困難である当社の算定方法に採用することは合理的であります。なお、本公開買付けにおける株式価値の算出にあたっては当社の平成23年12月末日時点の月次試算表を財務資料として採用し、その簿価を基礎としているとのことです。

(※2)ディスカウントキャッシュフロー法は、企業の将来キャッシュ・フロー(収益力)に基づく評価手法であることから、継続企業(ゴーイング・コンサーン)の評価を行う上で適した手法であります。

(※3)終値平均値は、市場株価法の算定基準日(当該算定基準日が不明の場合には公表日の前営業日)から過去1年間の単純平均値です。

②独立した法律事務所からの助言

当社は、意思決定過程における公正性・適正性を確保するため、当社、永田氏ら及び公開買付者から独立したリーガルアドバイザーである榎實法律事務所榎實秀幸弁護士から、本公開買付けに関する取締役会の意思決定の方法・過程について、必要な法的助言を受けています。

③支配株主との間に利害関係を有しない者による、少数株主にとって不利益でないことに関する意見の入手

当社は、平成24年1月26日、当社、永田氏ら及び公開買付者との間に利害関係を有しないセントラル法律事務所秋山太一弁護士から、(i)資金調達力の強化、リアルエステート事業の推進という当社の経営課題に資するものであり、本公開買付けが当社の企業価値向上を目的としているものと判断することは合理的であり、本公開買付の諸条件(本公開買付価格を除く。)は、当社の少数株主にとって不利益なものとはいえず、妥当性

が認められ、また本取引の手續全般に関して、公正な手續を通じた株主利益への配慮がなされており、この点でも当社の少数株主にとって不利益なものとはいえず、公正性が認められるものと思料する。(ii)本公開買付けの諸条件のうち、本公開買付けについては、純資産価格法に基づき算出された株価に対するプレミアムの水準、交渉経緯、本公開買付けの成立の下限の設定水準などを考慮にすれば、一定の合理性は認められ、当社の少数株主にとって不利益なものとははいえない。(iii)買付け価格の公正性を判断するに当たり、独立した第三者算定機関である安藤公認会計士共同事務所安藤公認会計士から当社株式の株式評価算定書を取得するなど、当社における本公開買付けに関する意見の決定過程は適法かつ公正であると思料する旨の意見を入手しております。

意見表明を決議する取締役会は当該意見書の取得後に行われ、当社取締役会は意見表明を行うにあたり、意見書の内容を最大限尊重しております。

(参考)買付け等の概要(別添)

公開買付者が本日公表した添付資料(株式会社メッツ株式に対する公開買付けの開始に関するお知らせ)をご参照下さい。

以上

平成 24 年 1 月 26 日

各 位

千葉県松戸市常盤平陣屋前 3 番地の 21
シントウキョウビル
吉野 勝秀

株式会社メッツ株式に対する公開買付けの開始に関するお知らせ

吉野 勝秀（以下「公開買付者」といいます。）は、株式会社メッツ（以下「対象者」といいます。）の普通株式を取得するため、以下のとおり、対象者の普通株式に対する公開買付け（以下「本公開買付け」といいます。）を行うことを決定いたしましたので、お知らせいたします。

1. 買付け等の目的等

(1) 買付け等の目的

公開買付者は、株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）が開設するマザーズ市場（以下「東証マザーズ」といいます。）に上場している対象者の発行済株式総数（487,800 株、対象者が平成 23 年 11 月 14 日に提出した第 24 期第 2 四半期報告書に記載された平成 23 年 9 月 30 日現在の発行済株式総数）のうち、普通株式 271,030 株（対象者の発行済株式総数に対する割合（以下「株式所有割合」といいます。）55.56%（小数点以下第三位を四捨五入しています。株式所有割合の算出において、以下同じとします。))を買付予定数の下限と設定し、普通株式 292,680 株（株式所有割合 60.00%）を買付予定数の上限と設定した公開買付け（以下「本公開買付け」といいます。）を実施いたします。

本公開買付けは、対象者の発行済株式総数の過半数を取得し、対象者に経営参画することを目的としております。なお、買付予定数の下限を普通株式 271,030 株（株式所有割合 55.56%）と設定した理由は、経営権の取得並びに対象者の創業者であり筆頭株主である永田典久氏（所有株式数 239,440 株、株式所有割合 49.09%、以下「永田氏」といいます。なお、対象者による平成 22 年 1 月 26 日付「代表取締役の辞任に関するお知らせ」によれば、永田氏は経営責任の明確化を理由として代表取締役及び取締役の辞任を申し入れ、同日開催の対象者取締役会において受理されたとのこと。よって、本日現在、永田氏は、対象者の経営には参加しておりません。）及び永田氏がその代表取締役であり対象者の第二位株主である株式会社ブリス（所有株式数 31,590 株、株式所有割合 6.48%、以下、永田氏と株式会社ブリスを総称して「永田氏ら」といいます。）の所有する普通株式 271,030 株（株式所有割合 55.56%）を念頭に置いたものであり、買付予定数の上限を普通株式 292,680 株（株式所有割合 60.00%）と設定した理由は、本公開買付け成立後も引き続き対象者の普通株式の上場を維持する方針であること、及び、本公開買付け成立後必要に応じて対象者へ追加的な資金支援を行うこと（後記「(2) 本公開買付けを実施する背景及び本公開買付け後の経営方針」の「③本公開買付け後の経営方針等」をご参照ください。）を念頭においた上で、本公開買付けに関して公開買付者が想定する取得代金について上限を設けたためです。従いまして、応募株券等の総数が買付予定数の下限に満たない場合には、応募株券等の全部の買付け等を行わず、応募株券等の総数が買付予定数の上限を超える場合には、その超える部分の全部又は一部の買付け等を行わないものとし、金融商品取引法（昭和 23 年法律第 25 号。その後の改正を含み、以下「法」といいます。）第 27 条の 13 第 5 項及び発行者以外の者による株券等の公開買付けの開示に関する内閣府令（平成 2 年大蔵省令第 38 号。その後の改正を含み、以下「府令」といいます。）第 32 条に規定するあん分比例の方式により、株券等の買付け等に係る受渡しその他の決済を行います。

なお、公開買付者は、永田氏らとの間で平成 24 年 1 月 26 日付で永田氏らによる本公開買付けへの応募に関する合意書（以下「本合意書」といいます。）を締結しております。本合意書に基づき、永田氏らが所

が可決された場合には、最短で平成 24 年 2 月 14 日をもって上場廃止となる可能性がございました。しかしながら、上述のとおり、平成 24 年 1 月 26 日開催の対象者取締役会による臨時株主総会の開催延期を決議したこと、及び、対象者は、東京証券取引所の有価証券上場規程に定める提出期限である平成 24 年 2 月末日までに、本公開買付けに際し公開買付者が永田氏らに提示したビジネスプラン（後記「(2) 本公開買付けを実施する背景及び本公開買付け後の経営方針」の「①本公開買付けを実施する背景」をご参照ください。）等を勘案し策定した事業計画概要（後記「(2) 本公開買付けを実施する背景及び本公開買付け後の経営方針」の「②対象者における意思決定の過程」をご参照ください。）及びその他の資料も踏まえ、事業の現状、今後の展開、事業計画の改善その他東京証券取引所が必要と認める事項を記載した書面（以下「事業計画改善書」といいます。）を提出する意向であることから、当該事業計画改善書が提出され、かつ、東京証券取引所によって事業計画改善書の内容が相当であると認められた上で、平成 24 年 8 月末日までに毎月の月間平均時価総額及び月末時価総額が 3 億円以上となり、かつ、対象者の第 24 期会計期間における売上高が 1 億円以上となれば、監理銘柄（確認中）の指定の解除及び対象者普通株式の東証マザーズへの上場が維持される見込みでございます。（詳しくは後記「(5) 上場廃止となる見込み及びその理由」をご参照ください。）。

なお、本公開買付けに際し公開買付者が永田氏らに提示したビジネスプラン（後記「(2) 本公開買付けを実施する背景及び本公開買付け後の経営方針」の「①本公開買付けを実施する背景」をご参照ください。）等を勘案し策定した事業計画概要（後記「(2) 本公開買付けを実施する背景及び本公開買付け後の経営方針」の「②対象者における意思決定の過程」をご参照ください。）によれば、平成 24 年 3 月期において対象者は、現在、主として東京のいわゆる都心 3 区（千代田区、中央区、港区）に所在する不動産物件を取り扱うことを基本方針としておりますが、本公開買付けの成立後は、公開買付者の得意とする東京の城東地区（葛飾区、墨田区、江東区、江戸川区など）及び千葉県の本葛地区（松戸市、柏市、船橋市、市川市など）もその対象地域とし、収益性のある小型、中型案件に物件対象を広げることにより 1 億円以上の売上げを見込んでいたとのことです。

(2) 本公開買付けを実施する背景及び本公開買付け後の経営方針

①本公開買付けを実施する背景

公開買付者は、平成 4 年 7 月に株式会社新東京開発を設立し、建設関係を含む産業廃棄物の中間処理、収集運搬及びリサイクルを含む環境事業全般に加えて、不動産の販売・管理・投資運用等も行っていました。平成 18 年 10 月には、株式会社新東京開発を新設分割会社とする新設分割により株式会社新東京開発の資産管理及び不動産の販売・管理・投資運用事業を新設分割設立会社である株式会社シントウキョウエージェント（平成 20 年 6 月に宅地建物取引業免許を取得）に承継させ、不動産事業に注力してまいりました。公開買付者及び株式会社シントウキョウエージェントは、千葉県及びその近隣地域において、主に都心に勤める単身者向けの賃貸マンション、地元根ざした中小企業向けのオフィス等の不動産を中心に投資事業を行ってまいりました。このようにして、公開買付者は、これまでに株式会社新東京開発が培ってきた 1,500 社を超えるゼネコン、デベロッパー、パワービルダー等のお客様を通じて直接入手する土地（宅地）、開発段階の建物から完成後のオフィス、レジデンス等に至るまでの幅広い不動産情報を活用することで、不動産事業を拡大させてきました。

公開買付者が本公開買付けを実施する背景として、対象者による解散等に関するプレスリリース及び監理銘柄指定に関するプレスリリース等によれば、対象者は以下の事情を有しております。

対象者は、「リアルエステート事業」において、小・中規模不動産物件の売買に注力し、「IT・システムコンサルティング事業」において、スマートフォン向けアプリケーションの企画・開発を推進してきました。しかしながら、昨今の欧米の財政問題等により世界経済の先行きは不透明さを増し、国内においては急激な円高進行による競争力低下が進み、また、平成 23 年 3 月 11 日に発生しました東日本大震災に端を発して対象者事業の属する不動産市場では回復基調にあった市場流動性の低下やテナント需要の減少など、市場環境が一段と厳しさを増しております。このような環境のもと、対象者の主たる事業である不動産市場において業績を回復していくために必要不可欠である、強固な財政基盤の構築のため、対象者とシナジー効果が見込める事業会社との資本関係の構築に取り組んできたとのことです。

しかしながら、国内外の事業会社、その他有力提携候補企業等複数社と資本提携を実施すべく何度も交渉を重ね、事業の立て直しを図るべく資本提携に全社一丸となって取り組んでおりましたが、平成 23 年 10 月末までに対象者事業とのシナジー効果があり、かつ、提携後の成長が見込め、更には関係各所の各種ルールに適合する先との合意には至らず、また、並行して金融機関と融資に関する交渉をしていたものの、金融機関の不動産売買市場に対するより慎重な姿勢等により融資が実現せず、商材の仕入れをすることが非常に困難である状況となりました。

結果として、対象者の取締役会では、株主利益保護の観点から、これ以上対象者において事業を継続し、日々対象者の貴重な財産を減少させることになるより、財産が残存する段階で会社を解散し、残余財産を株主の皆様に分配することがより良い選択であると判断するに至り、平成 23 年 11 月 14 日開催の対象者取締役会において、対象者株主の承認を前提として解散等に関し決議したとのことです。対象者は、上述したとおり、対象者の臨時株主総会において解散の議案が承認可決された場合には対象者普通株式は上場廃止となることから、平成 23 年 11 月 14 日、解散等に関するプレスリリースの公表をもって、東京証券取引所より監理銘柄（確認中）に指定されたとのことです。

公開買付者は、平成 23 年 11 月 14 日公表の解散等に関するプレスリリース等において対象者の窮状を知り、直ちに対象者の過去の開示書類や対象者の業績及び財務状況等を分析した上で、公開買付者の不動産事業における豊富な経験及び人脈を有効活用することで対象者事業の再生を図ることの可能性につき慎重に検討いたしました。その結果、公開買付者が対象者への経営参加を実現することにより、東京の城東地区（葛飾区、墨田区、江東区、江戸川区など）及び千葉県の大田地区（松戸市、柏市、船橋市、市川市など）に強みを持つ不動産事業を展開する公開買付者と、東京のいわゆる都心 3 区（千代田区、中央区、港区）に強みを持つ不動産事業を展開する対象者との間で、不動産投資等に関するノウハウ、不動産物件情報の共有等により、公開買付者及び対象者の事業を拡大できると判断いたしました。従いまして、公開買付者の支援により対象者の事業を拡大できる余地があることを勘案すると、解散等に関するプレスリリースのとおり、対象者を解散させることは対象者の多くの株主にとって不利益となること、ひいては社会的損失に繋がると考えられることから、本公開買付けの検討を行うに至りました。

公開買付者は、解散等に関するプレスリリースの公表日である平成 23 年 11 月 14 日に、当該解散等に関するプレスリリースに記載されている代表清算人候補であり対象者の顧問弁護士たる松尾明弘弁護士（以下「松尾弁護士」といいます。）に対し解散等に関するプレスリリースに記載の事実確認を行い、同時に面談の申入れを行いました。その後、平成 23 年 11 月 16 日に松尾弁護士と面談し、公開買付者のプロフィール及びバックグラウンドを説明した上で、公開買付者が不動産事業における豊富な経験及び人脈並びに対象者がこれまで培ってきたリアルエステート事業のノウハウ及び有形・無形資産を有効活用することで対象者の事業再生を図り、対象者を解散させずに企業として存続させ事業を継続させることが対象者の株主の利益、ひいては社会的利益に資するものとの考えを有しており、当該内容を含めスポンサーとして支援する意向を表明し、具体的には当該支援を永田氏が所有する対象者普通株式の取得を通じて実現する方針であることから本公開買付けによって経営権を取得した後、後述のビジネスプランを着実に遂行することを通じて支援を行う意思があることを申し入れました。

その後、平成 23 年 11 月 25 日に、松尾弁護士より、以下の返答を受けました。

- ・ 対象者としては、公開買付けに関しては、当事者は公開買付者と株主との関係であることから、永田氏又はその代理人と相談してほしいこと。
- ・ 対象者の大株主である永田氏から、対象者の経営権を取得した後の運営方針等を示すよう承ったこと。

公開買付者は、松尾弁護士からの返答内容を受け、平成 23 年 11 月 28 日に松尾弁護士に対し、公開買付者の有する不動産事業における豊富な経験及び人脈を有効活用し対象者の主力事業である「リアルエステート事業」の業容拡大、収益性の向上を図り、対象者の早期の企業再生を図るビジネスプランを提案しました。

なお、上述のビジネスプランの主な内容は、以下のとおりです。

- ・ 対象地域の拡大

対象者は、現在、主として東京のいわゆる都心 3 区（千代田区、中央区、港区）に所在する不動産物件を取り扱うことを基本方針としておりますが、今後は、公開買付者の得意とする東京の城東地区（葛飾区、墨田区、江東区、江戸川区など）及び千葉県の大田地区（松戸市、柏市、船橋市、市川市など）もその対象地域とし、収益性のある中型案件に注力していく予定です。

- ・ 不動産開発初期段階にある開発案件等への対応

公開買付者及びその関係会社が所有する不動産開発初期段階の開発案件及び開発用地等をプロデュースし、

不動産の付加価値を高め、当該案件をクローズングさせていく予定です。公開買付者は、不動産開発初期段階にある不動産開発の取扱実績が少ないものの、対象者がこれまでに培ってきた開発段階における不動産に関するノウハウを活用することによって、相互に補完し合いながら新たな領域への事業拡大が図られるものと考えております。

- ・ 不動産再生案件

一般の世界的な経済の低迷、我が国の長引く景気停滞その他の諸事情により、不動産開発が中断又は停滞したままの不動産案件をアレンジし直すことで、当該不動産案件の再生又は活性化させていく予定です。

- ・ 不動産のリノベーション案件

公開買付者及び対象者にて築年数 20～30 年程度の不動産を取得し、リノベーション（主に、既存の不動産に大規模な改修工事を行い、用途や機能を変更して性能を向上させたり価値を高めたりすること。）を行った後、取得価額以上の価額にて売却していく予定です。

公開買付者が松尾弁護士を通じて提案したビジネスプランを基に慎重に検討していただいた結果、対象者の大株主である永田氏より、公開買付者の対象者事業に対する真摯な考え方や行動、そして、公開買付者のビジネスプランの下で対象者の事業の再構築を行うことが対象者の企業価値の向上に資するものとして一定の理解を得られるもののご判断をいただき、平成 23 年 11 月 29 日、永田氏らの代理人弁護士を通じて本公開買付けの実施を前提とした価格交渉を開始するに至りました。

公開買付者は、本公開買付価格や本公開買付けが市場に与える影響、対象者への影響等について、平成 23 年 11 月 30 日から平成 23 年 12 月 13 日にかけて当該代理人弁護士の事務所において合計 3 回打ち合わせをいたしました。

公開買付者は、後記「4 買付け等の期間、買付け等の価格及び買付予定の株券等の数」の「(2) 買付け等の価格」の「算定の基礎」に記載の純資産価額法に基づき算定した 1 株当たり純資産額 545 円から、10%～20%程度までのプレミアムであれば合意可能な価格水準である旨を、平成 23 年 12 月 14 日、当該代理人弁護士を通じて永田氏らに申し入れました。その後、平成 23 年 12 月 15 日、永田氏らより、永田氏らのスポンサーに対する要望として、基本的には対象者の事業再生を図り、対象者を解散させずに企業として存続させ事業を継続していくことを第一優先として考えており、価格面については当該申入日である平成 23 年 12 月 14 日の東証マザーズの株価（終値 354 円）以上及び 1 株当たり純資産額 545 円以上の売買価格であれば、概ね合意できる準備がある旨の回答がありました。

当該回答を基に公開買付者及び代理人弁護士を通じて永田氏らと本公開買付価格を最終検討・協議を行った結果、平成 24 年 1 月 26 日、本公開買付価格は、公開買付者が算定した 1 株当たり 545 円に 12.84%（小数点以下第三位を四捨五入）のプレミアムを加えた水準である 1 株当たり 615 円と決定いたしました。

なお、本公開買付価格 615 円は、平成 24 年 1 月 26 日の東証マザーズにおける対象者普通株式の終値 386 円に対して 59.33%（小数点以下第三位を四捨五入）、本公開買付価格を決定した日（本合意書締結日）の前営業日である平成 24 年 1 月 25 日の東証マザーズにおける対象者普通株式の終値 388 円に対して 58.51%（小数点以下第三位を四捨五入）、平成 23 年 12 月 26 日から平成 24 年 1 月 25 日までの過去 1 ヶ月間の終値の単純平均値 378 円に対して 62.70%（小数点以下第三位を四捨五入）、平成 23 年 10 月 26 日から平成 24 年 1 月 25 日までの過去 3 ヶ月間の終値の単純平均値 540 円に対して 13.89%（小数点以下第三位を四捨五入）のプレミアムを加えた金額であり、平成 23 年 7 月 26 日から平成 24 年 1 月 25 日までの過去 6 ヶ月間の終値の単純平均値 1,062 円に対して 42.09%（小数点以下第三位を四捨五入）のディスカウントを減じた金額となります。なお、対象者普通株式の株価は、解散等に関するプレスリリースの公表日である平成 23 年 11 月 14 日の翌営業日以降急激に下落いたしました。本公開買付価格 615 円は、株価が急落する以前の当該公表日である平成 23 年 11 月 14 日の終値 1,039 円に対して 40.81%（小数点以下第三位を四捨五入）のディスカウントを減じた金額となります。なお、公開買付者は、本公開買付価格を検討するにあたり、第三者算定機関に対し対象者の普通株式の株式価値の算定を依頼しておりません。

②対象者における意思決定の過程

対象者による賛同意見表明に関するプレスリリースによれば、対象者取締役の全員が出席した平成 24 年 1 月 26 日開催の対象者取締役会において、公開買付者による本公開買付けの実施、及び本公開買付けの実施により起因する影響につき、慎重に検討を重ねた結果、全株主にとって不利益ではないことに関する観点について、下記の判断に至ったとのことです。

- ・ 買付予定数に上限及び下限が設定されていることについて

対象者は公開買付者に対して応募を希望される株主の皆様への売却意思を広く尊重できるよう、本公開買付けでの買付予定数の上限である対象者普通株式の 60.00%からの更なる引き上げを要求しましたが、実現には至りませんでした。しかし、上述のとおり、本公開買付けの成立後も引き続き対象者の普通株式の上場を維持する方針であること、及び、本公開買付けの成立後における対象者への資金支援を念頭においた効率的な資金活用という観点には、対象者が今後不動産売買及び不動産開発を実行するにあたって公開買付者直接によるファイナンスが可能になるという意味で一応の合理的理由があり、少数株主の利益を不当に制限するものではないと判断し、本公開買付けに賛同をしないまでの要因にはならないこと。

・本公開買付けに応募し買付けされた場合

本公開買付けは、1株当たり純資産額 545 円に 12.84% (小数点以下第三位を四捨五入) のプレミアムを加えた金額である 615 円を本公開買付価格として行われることから、平成 24 年 1 月 30 日開催予定であった臨時株主総会において、解散決議をし、残余財産を分配した場合の 1株当たり残余財産額 (純資産額から解散・清算手続きに必要な費用を控除した金額のため、当該 1株当たり純資産額 545 円よりは低額となる。) より本公開買付価格が高額になることが明らかであり、本公開買付けに反対し、解散決議を諮ることに経済合理性は認められないこと。

・本公開買付けに応募したが買付けされなかった場合、及び応募しなかった場合

本公開買付けの成立により、対象者が解散をせず、公開買付者の支援により、事業を継続し再生を成し遂げることによって、企業価値の向上すなわち時価総額を上昇させることで、対象者の株主の皆様及び対象者に係る全ての関係者にとって、利益となる可能性が認められること。

・事業の継続及び再生について

対象者は、公開買付者から提示された資料等を勘案し、以下の事業計画概要を策定し、今後 3 期において実現可能な案件、案件数及び公開買付者による資金支援等を精査した結果、当該事業計画概要に実現可能性があるものと判断し、本公開買付けが実施、成立され、対象者が解散をせず事業を継続した場合に、対象者の株主及び対象者に係る全ての関係者にとって、利益となる可能性が認められること。

<事業計画概要>

(i) 平成 24 年 3 月期

対象者は、現在、主として東京のいわゆる都心 3 区 (千代田区、中央区、港区) に所在する不動産物件を取り扱うことを基本方針としておりますが、本公開買付けの成立後は、公開買付者の得意とする東京の城東地区 (葛飾区、墨田区、江東区、江戸川区など) 及び千葉県の上野地区 (松戸市、柏市、船橋市、市川市など) もその対象地域とし、収益性のある小型、中型案件に物件対象を広げることにより、1 億円以上の売上げを見込んでおります。上記対象地域に物件対象を広げることにより、物件の仕入価格が下がること、公開買付者がこれまで培ってきた不動産情報収集力を活用することで、現在の手元資金と公開買付者からの支援資金内で市場価格に対して競争力のある価格での不動産仕入が可能となるため事業機会が増大すると考えられます。

(ii) 平成 25 年 3 月期

平成 24 年 3 月期の収益モデルに加えて、不動産のリノベーション案件による事業領域の拡大を図ります。リノベーション案件では対象者にて築年数 20~30 年程度の不動産を中心に取得し、リノベーション (主に、既存の不動産に大規模な改修工事を行い、用途や機能を変更して性能を向上させたり価値を高めたりすること。) を行った後、取得価額以上の価額にて売却していくこととなります。現時点で想定しうる案件の地域、規模は、対象者の手元資金や金融機関からの信用力を考慮し、東京の城東地区及び千葉県の東葛地区において、中規模の 1 棟マンションを仕入れ、リノベーションし、区分所有にて販売していきます。区分所有にて販売する価格帯は、1,500 万円~2,000 万円が想定されます。また、都心 3 区においては、区分所有にて物件を仕入れ、リノベーションし、販売をいたします。上記のとおり、物件対象を広げた中型案件での売上げを含み、年間 11 億円程度の不動産売上高及び最終利益単年度黒字化を見込むことが可能と考えられます。

(iii) 平成 26 年 3 月期以降

平成 25 年 3 月期の収益モデルの確立に加えて、その実施による信用力の増大をもとに、平成 26 年 3 月期以降においては、資金調達又は決済上の与信力を活用した上で、不動産再生案件、不動産開発初期段階にある開発案件等へと更なる事業領域の拡大を図ります。不動産再生案件においては、我が国の長引く景気停滞その他の諸事情により、不動産開発が中断又は停滞したままとされている案件があり、当該案件をアレンジし直すことで、当該不動産案件の再生、活性化を図るとともに収益に転嫁することが可能と考えられます。平成 24 年 3 月期及び平

成 25 年 3 月期後のリノベーション事業の実績を基に、不動産再販業者等と協力して、販売先を確保した開発案件を行っていく予定です。また、不動産開発初期段階の開発案件及び開発用地等をプロデュースし、不動産の付加価値を高め、当該案件をクロージングさせていくことも可能と考えられます。対象者は、これまでに培ってきた開発段階における不動産に関するノウハウを活用することにより、公開買付者と相互に補完し合いながら新たな領域への事業拡大が図れるものと考えています。その結果、平成 26 年 3 月期においては、売上高 25 億円程度かつ最終利益 1 億 4,000 万円程度、平成 27 年 3 月期においては、売上高 32 億円程度かつ最終利益 2 億円程度を見込むことが可能と考えられます。

なお、事業計画概要の実現可能性の判断にあたっては、公開買付者から提示された資料等を勘案し、上記記載の事業計画概要その他の資料並びに対象者が別途作成又は入手した資料等を精査し検討しているとのことです。公開買付者の不動産事業における豊富な経験及び人脈を有効活用すること、不動産売買及び不動産開発を実行するにあたって必要な資金調達と与信能力の増大により金融機関からのファイナンス、又は公開買付者直接によるファイナンスを含め可能となり、対象者が有するノウハウを発揮できること、公開買付者の不動産ネットワークを有効活用することができること、対象者の資金調達能力が低下したことにより実行し得なかった先行投資を有する経営を行うことが可能となることから、公開買付者による本公開買付けは、当社の発展に寄与するものであり、対象者内部（役員、従業員）だけでなく対象者の株主の皆様から理解を得られるものであり、対象者の企業価値の向上を図ることができるとの結論に至ったとのことです。

さらに、対象者は、後記「(3) 対象者における本公開買付けの公正性を担保するための措置」に記載のとおり、本公開買付けの諸条件を慎重に協議・検討した結果、本公開買付け価格その他の条件は妥当で、少数株主にとって不利益なものではなく、対象者の株主の皆様に対して合理的な株式売却の機会を提供するものであると判断したとのことです。但し、対象者が平成 23 年 11 月 14 日開催の取締役会において解散を決議しており、同解散決議のプレスリリースの公表日である平成 23 年 11 月 14 日の翌営業日以降対象者の株価が下落し、本公開買付け価格が同決議前の株価に比べれば低いものであること、及び、本公開買付けに対する株主の皆様のご判断によっては、延期されている臨時株主総会を開催して解散を決議する可能性も排除するべきではないことを勘案すると、臨時株主総会の開催を延期し、本公開買付けへ応募をするか否かについては株主の皆様のご判断に委ねるべきであり、取締役会として応募を推奨することは相当ではないとの結論に至ったとのことです。

上記懸案事項等を検討した結果、総合的判断として、対象者取締役の全員が出席した平成 24 年 1 月 26 日開催の対象者取締役会において、対象者、永田氏ら及び公開買付者との間に利害関係を有しないセントラル法律事務所秋山太一弁護士から本公開買付けに係る対象者の取締役会の決定が少数株主にとって不利益なものではないと思料する旨の意見書を取得し、また、対象者、永田氏ら及び公開買付者から独立した第三者算定機関である安藤信行公認会計士共同事務所から対象者の株式価値に関する株式価値算定書を取得しており、さらに、対象者、永田氏ら及び公開買付者から独立したリーガルアドバイザーである榎実法律事務所から本公開買付けに関する取締役会の意思決定の方法・過程について必要な法的助言を受けた上で、本公開買付けが、平成 24 年 1 月 30 日開催予定であった臨時株主総会において、解散決議をし、残余財産を分配するよりも、公開買付者の支援により、対象者が事業を継続し再生を成し遂げることによって、企業価値の向上すなわち株価の回復及び株式価値を上昇させることが、対象者の株主の皆様及び対象者に係る全ての関係者にとって利益となる可能性が認められると判断したものの、解散等に関するプレスリリースの公表日である平成 23 年 11 月 14 日の翌営業日以降対象者の株価が下落し、本公開買付け価格が同解散決議前の株価に比べれば低いものであること、及び、本公開買付けに対する株主の皆様のご判断によっては、延期されている臨時株主総会を開催して解散を決議する可能性も排除するべきではないことを勘案し、対象者取締役全員の一致により、本公開買付けに賛同の意を表明することを決議するとともに、平成 24 年 1 月 30 日開催予定の臨時株主総会を延期し、対象者の普通株式に対する本公開買付けに応募するか否かについては中立の立場を取り、本公開買付けへの応募のご判断を株主の皆様にご委ねることを決議したとのことです。また、当該取締役会には対象者監査役の全員が出席し、対象者取締役会が上記の意見を表明することに異議がない旨の意見を述べたとのことです。なお、本公開買付けが成立した場合、延期をいたしました臨時株主総会（議案：解散決議等）の開催を中止するとのことです。

③本公開買付け後の経営方針等

公開買付者は、本公開買付け成立後、公開買付者の不動産事業における豊富な経験及び人脈を有効活用

することに加えて、本日現在、対象者において2億円程度の余剰資金がある財務状況等を踏まえ、必要に応じて、1～2億円程度の追加的な資金支援を行うことにより、対象者事業の再生を図り、上述のビジネスプランのとおり、新たな不動産投資による事業拡大により、対象者の企業価値の向上を目指していく所存です。

対象者の現在の経営陣には、これまでの経験とノウハウを活かし、引き続き対象者の再生に尽力していただく予定であり、現在の役員体制は維持される見込みです。また、対象者における事業再生を加速度的に推進するため、平成24年6月に開催が予定される対象者の定時株主総会において、現在の対象者役員らに加えて、公開買付者が対象者との協議を経た上で対象者事業の再生及び企業価値の向上に最も資すると考えられる者最大3名（公開買付者を含みます。）を新たに取締役として選任する旨の議案を上程していただくことを検討しております。なお、その他対象者の経営方針等に対して重大な変更を加えることにつき、本日現在、具体的に決定している事項はございません。

(3) 対象者における本公開買付けの公正性を担保するための措置

対象者による賛同意見表明に関するプレスリリースによれば、対象者において本公開買付けの公正性を担保するため以下の措置を講じております。

①独立した第三者算定機関による株式価値算定書の取得

対象者は、本公開買付け価格の公正性を担保するため、本公開買付けに関する意思を決定するにあたり、対象者、永田氏ら及び公開買付者から独立した第三者機関である安藤信行公認会計士共同事務所に対象者株式価値の算定を依頼し、安藤信行公認会計士共同事務所からは、平成24年1月24日付で、対象者の株式価値に関する株式価値算定書を取得したとのことです（安藤信行公認会計士共同事務所は、対象者、永田氏ら及び公開買付者の関連当事者には該当せず、本公開買付けに関して記載すべき重要な利害関係を有していないとのことです。）。対象者が安藤信行公認会計士共同事務所から取得した株式価値算定書では、対象者の株式価値の評価方法を対象者が解散及び清算を計画していること、また事業の単独での継続性が困難な状況にあることを鑑み純資産価額法（注1）によることを基本とし、のれんに匹敵するプレミアムを加味し算出しています。なお、のれん（事業においてその業界業種通常の収益を上回る収益を生み出す取引先との関係、信用力、知名度、組織体制等の無形の財産）の評価についても検討し、のれんは超過収益力としてディスカунテッド・キャッシュ・フロー法（注2）等により導き出されるものでありますが、対象者の超過収益力の評価に資する合理的な事業計画は策定が難しく、また現在価値の算定のための割引率には主観が伴うため、のれんの存在はあるものの合理的かつ具体的な金額の算出が困難であると、過去1年間に行われた公開買付けにおける買付け価格の終値平均値（注3）に対し付されたプレミアムの平均値である41.20%（小数点以下第三位を四捨五入）相当を基準に検討し結果的にのれんとみなしております。その結果、1株当たりの評価額は554円から872円のレンジが対象者の株式価値の算定結果として示されているとのことです。なお、対象者は、安藤公認会計士共同事務所から本公開買付け価格の公正性に関する評価（フェアネス・オピニオン）は取得していないとのことです。

（注1）純資産価額法は、対象者の純資産額を基準とした株式評価法であります。解散及び清算を計画しており、また事業の継続性が困難である対象者の算定方法に採用することは合理的であるとしているとのことです。

（注2）ディスカунテッド・キャッシュ・フロー法は、企業の将来キャッシュ・フロー（収益力）に基づく評価手法であることから、継続企業（ゴーイング・コンサーン）の評価を行う上で適した手法であります。

（注3）終値平均値は、市場株価法の算定基準日（当該算定基準日が不明の場合には公表日の前営業日）から過去1ヶ月間の単純平均値です。

②独立した法律事務所による助言

対象者は、意思決定過程における公正性・適正性を確保するため、対象者、永田氏ら及び公開買付者から独立したリーガルアドバイザーである榎實法律事務所から、本公開買付けに関する取締役会の意思決定の方法・過程について、必要な法的助言を受けているとのことです。

③支配株主との間に利害関係を有しない者による、少数株主にとって不利益でないことに関する意見の入手

対象者は、平成24年1月26日、対象者及び永田氏らとの間に利害関係を有しないセントラル法律事務所秋山太一弁護士から、（i）資金調達力の強化、リアルエステート事業の推進という対象者の経営課題に資するものであり、

本公開買付けについて対象者の企業価値の向上を図る目的であるとするは合理的であること、(ii) 本公開買付け価格及び本公開買付けに関する諸条件等について公開買付者と永田氏らとの間で実質的な交渉が行われており、その交渉過程につき公正性に疑義を生じさせるような事実は見当たらないこと、(iii) 本公開買付け価格の公正性を判断するにあたり独立した第三者算定機関である安藤信行公認会計士共同事務所から対象者普通株式の株式価値算定書を取得するなど、対象者における本公開買付けに関する意見の決定過程は適法かつ公正であること等の事情を総合的に検討した上で、本公開買付けに係る対象者の取締役会の決定が少数株主にとって不利益なものではないと思料する旨の意見を入手したとのことです。

④取締役及び監査役全員による承認

対象者は、取締役の全員が出席した平成24年1月26日開催の取締役会において、対象者、永田氏ら及び公開買付者との間に利害関係を有しないセントラル法律事務所秋山太一弁護士から本公開買付けに係る対象者の取締役会の決定が少数株主にとって不利益なものではないと思料する旨の意見書を取得し、また、対象者、永田氏ら及び公開買付者から独立した第三者算定機関である安藤信行公認会計士共同事務所から対象者の株式価値に関する株式価値算定書を取得しており、さらに、対象者、永田氏ら及び公開買付者から独立したリーガルアドバイザーである榎實法律事務所から本公開買付けに関する取締役会の意思決定の方法・過程について必要な法的助言を受けた上で、本公開買付けが、平成24年1月30日開催予定であった臨時株主総会において、解散決議をし、残余財産を分配するよりも、公開買付者の支援により、対象者が事業を継続し再生を成し遂げることによって、企業価値の向上すなわち株価の回復及び株式価値を上昇させることが、対象者の株主の皆様及び対象者に係る全ての関係者にとって利益となる可能性が認められると判断したものの、解散等に関するプレスリリースの公表日である平成23年11月14日の翌営業日以降対象者の株価が下落し、本公開買付け価格が同解散決議前の株価に比べれば低いものであること、及び、本公開買付けに対する株主の皆様のご判断によっては、延期されている臨時株主総会を開催して解散を決議する可能性も排除するべきではないことを勧告し、対象者取締役全員一致により、本公開買付けに賛同すること、平成24年1月30日開催予定の臨時株主総会を延期すること、及び、対象者の普通株式に対する本公開買付けに応募するか否かについては中立の立場を取り、本公開買付けへの応募のご判断を株主の皆様にご委任することを決議したとのことです。また、当該取締役会には対象者監査役の全員が出席し、対象者取締役会が上記の意見を表明することに異議がない旨の意見を述べたとのことです。なお、本公開買付けが成立した場合、延期をいたしました臨時株主総会（議案：解散決議等）の開催を中止するとのことです。

(4) 公開買付者と対象者の株主との間における公開買付けへの応募に係る重要な合意に関する事項

公開買付者は、本合意書に基づき永田氏が所有する全ての対象者普通株式（所有株式数 239,440 株、株式所有割合 49.09%）及び株式会社ブリスが所有する全ての対象者普通株式（所有株式数 31,590 株、株式所有割合 6.48%）について本公開買付けに応募する旨の合意を得ております。なお、本合意書において、本公開買付け開始後に永田氏らが応募を行わないこと、及び撤回することができる事由、並びに公開買付者が永田氏らに対し応募を行わせないこと、及び撤回させることができる事由、又は本公開買付けに係る契約の解除を請求できる事由は規定されておりません。

(5) 上場廃止となる見込み及びその事由

対象者の普通株式は、本日現在、東証マザーズに上場されていますが、公開買付者は、本公開買付け成立後も引き続き対象者普通株式の上場を維持する方針です。従って、本公開買付けにおいては、買付予定数に上限（292,680 株、本公開買付けを行った後における株式所有割合 60.00%）を設定しております。

なお、対象者による監理銘柄指定に関するプレスリリースによれば、対象者による解散等に関するプレスリリースの公表を受けて平成23年11月14日付で東京証券取引所より対象者の普通株式が監理銘柄（確認中）へ指定されたとのことです。また、対象者による平成23年12月1日付「当社株式の時価総額に関

するお知らせ」によれば、対象者の普通株式は、平成 23 年 11 月において月間平均時価総額及び月末時価総額が 3 億円未満となり、東京証券取引所の有価証券上場規程第 603 条第 1 項第 5 号 a の規定による上場廃止基準に抵触し、同日から 9 ヶ月（事業計画改善書を 3 ヶ月以内（※ 1）に東京証券取引所に提出しない場合にあつては、3 ヶ月）以内に、毎月の月間平均時価総額及び月末時価総額が 3 億円（※ 2）以上にならないときは、上場廃止になる可能性があります。但し、公開買付者は、本日現在、対象者より口頭で、上述した東京証券取引所の有価証券上場規程に定める提出期限である平成 24 年 2 月末日までに、事業計画改善書を提出する意向である旨の回答を得ております。加えて、対象者による平成 24 年 1 月 26 日付「平成 24 年 3 月期 第 3 四半期決算短信〔日本基準〕（非連結）」によれば、対象者は、第 24 期第 3 四半期累計期間における売上高が 150 千円となっており、当事業年度が終了した場合、最近 1 年間に終了する事業年度（平成 23 年 4 月 1 日から平成 24 年 3 月 31 日まで）における売上高が 1 億円未満である場合（最近 1 年間における利益の額が計上されている場合を除きます。）とする東京証券取引所の有価証券上場規程第 603 条第 1 項第 4 号の規定による上場廃止基準に抵触する可能性がある状況にあります。

従いまして、上述の臨時株主総会の開催延期を決議したことを前提にすれば、対象者の第 24 期会計期間における売上高が 1 億円以上となり、当該事業計画改善書が提出され、かつ、東京証券取引所によって事業計画改善書の内容が相当であると認められた上で、平成 24 年 8 月末日までに毎月の月間平均時価総額及び月末時価総額が 3 億円以上となれば、監理銘柄（確認中）の指定の解除及び対象者普通株式の東証マザーズへの上場が維持される見込みでございます。なお、上述の対象者策定の事業計画概要によれば、平成 24 年 3 月期において対象者は、現在、主として東京のいわゆる都心 3 区（千代田区、中央区、港区）に所在する不動産物件を取り扱うことを基本方針としておりますが、本公開買付けの成立後は、公開買付者の得意とする東京の城東地区（葛飾区、墨田区、江東区、江戸川区など）及び千葉県の大田地区（松戸市、柏市、船橋市、市川市など）もその対象地域とし、収益性のある小型、中型案件に物件対象を広げることにより、1 億円以上の売上げを見込んでいるとのこと。また、公開買付者は、本公開買付け成立後、必要に応じて、1～2 億円程度の追加的な資金支援を行うことにより、対象者事業の再生を図り、上述のビジネスプランのとおり、新たな不動産投資による事業拡大により、対象者の企業価値の向上を目指していく所存です。

※ 1 事業計画改善書の提出期限は平成 24 年 2 月末日となります。

※ 2 東京証券取引所による平成 23 年 12 月 13 日付「上場株券に係る時価総額基準の取扱いの一部変更措置の延長について」によれば、平成 21 年 1 月末日より平成 24 年 12 月末日までの間、時価総額基準が 5 億円未満から 3 億円未満に変更になっております。

2. 買付け等の概要

(1) 対象者の概要

① 名 称	株式会社メッツ	
② 所 在 地	東京都港区西麻布二丁目 24 番 12 号	
③ 代 表 者 の 役 職 ・ 氏 名	代表取締役社長 尾形 和也	
④ 事 業 内 容	リアルエステート事業、IT・システムコンサルティング事業	
⑤ 資 本 金	2,346,750 千円（平成 23 年 9 月 30 日現在）	
⑥ 設 立 年 月 日	昭和 63 年 7 月 28 日	
⑦ 大 株 主 及 び 持 株 比 率 （平成 23 年 9 月 30 日現在）	永田 典久	49.08%
	株式会社ブリス	6.47%
	大塵 純	1.80%
	カブドットコム証券株式会社	0.74%
	マネックス証券株式会社	0.69%
	迫 修	0.66%
	大村 佐智子	0.63%

	渡邊 雅良	0.60%
	鈴木 互	0.58%
	天野 謙二郎	0.51%
	北平 一平	0.51%
⑧ 上場会社と対象者の関係		
資 本 関 係	公開買付者と対象者との間には、記載すべき資本関係はありません。また、公開買付者の関係者及び関係会社と対象者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	公開買付者と対象者との間には、記載すべき人的関係はありません。また、公開買付者の関係者及び関係会社と対象者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	公開買付者と対象者との間には、記載すべき取引関係はありません。また、公開買付者の関係者及び関係会社と対象者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	対象者は、公開買付者の関連当事者には該当しません。また、対象者の関係者及び関係会社は、公開買付者の関連当事者には該当しません。	

(2) 日程等

① 日程

公開買付開始公告日	平成24年1月27日(金曜日)
公告掲載新聞名	電子公告を行い、その旨を日本経済新聞に掲載します。 (電子公告アドレス http://info.edinet-fsa.go.jp/)
公開買付届出書提出日	平成24年1月27日(金曜日)

② 届出当初の買付け等の期間

平成24年1月27日(金曜日)から平成24年2月23日(木曜日)まで(20営業日)

③ 対象者の請求に基づく延長の可能性

法第27条の10第3項の規定により、対象者から買付け等の期間(以下「公開買付期間」といいます。)の延長を請求する旨の記載がされた意見表明報告書が提出された場合は、公開買付期間は平成24年3月8日(木曜日)まで(30営業日)となります。

(3) 買付け等の価格

普通株式1株につき、金615円

(4) 買付け等の価格の算定根拠等

① 算定の基礎

公開買付者は、本公開買付価格を決定するにあたり、対象者普通株式の市場株価の動向等を調査・検討した上、対象者の収益性・財務状況・経営状況に加え、将来収益や市場株価及び株式市場での出来高等を総合的に考慮した結果、まずは幅広く一般的な評価方法を検討した上で算定方式を決定すべきと考え、市場株価基準法、類似会社比準法、ディスカунテッド・キャッシュ・フロー法及び純資産価額法を検討いたしました。なお、公開買付者は、本公開買付価格を検討するにあたり、第三者算定機関に対し株式価値算定の依頼していません。

その結果、対象者につきましては、第24期第2四半期会計期間の四半期貸借対照表において総資産の大部分が現金及び現金同等物である点、有利子負債が無くかつ自己資本比率が96.36%と非常に高い点、及び、第24期第2四半期累計期間の売上高が150千円程度に留まっている点を鑑みると、現状IT・システムコンサルティング事業及

びリアルエステート事業は実質的には停止状態であると考えられることから、対象者の資産を基にした純資産価額法が、対象者の株式価値算定につき、最も適した評価手法であると考えに至りました。

従いまして、純資産価額法により対象者の株価を算定したところ、対象者が平成 23 年 11 月 14 日に提出した第 24 期第 2 四半期末における対象者の純資産額 265,673 千円を基準として、本日現在における対象者の発行済株式総数 487,800 株で除して得られる 1 株当たりの純資産額 545 円（小数点以下第一位を四捨五入）を対象者の株式価値の基準価額とし、当該基準価額から 10%～20%程度までのプレミアムであれば合意可能な価格水準である旨を、平成 23 年 12 月 14 日、当該代理人弁護士を通じて永田氏らに申し入れました。永田氏らのスポンサーに対する要望として、基本的には対象者の事業再生を図り、対象者を解散させずに企業として存続させ事業を継続していくことを第一優先として考えており、価格面については当該申入日である平成 23 年 12 月 14 日の東証マザーズの株価（終値 354 円）以上及び 1 株当たり純資産額 545 円以上の売買価格であれば、概ね合意できる準備がある旨の回答がありました。

当該回答を基に公開買付者及び代理人弁護士を通じて永田氏らと本公開買付価格を最終検討・協議を行った結果、平成 24 年 1 月 26 日、本公開買付価格は、公開買付者が算定した 1 株当たり 545 円に 12.84%（小数点以下第三位を四捨五入）のプレミアムを加えた水準である 1 株当たり 615 円と決定いたしました。

なお、本公開買付価格 615 円は、平成 24 年 1 月 26 日の東証マザーズにおける対象者普通株式の終値 386 円に対して 59.33%（小数点以下第三位を四捨五入）、本公開買付価格を決定した日（本合意書締結日）の前営業日である平成 24 年 1 月 25 日の東証マザーズにおける対象者普通株式の終値 388 円に対して 58.51%（小数点以下第三位を四捨五入）、平成 23 年 12 月 26 日から平成 24 年 1 月 25 日までの過去 1 ヶ月間の終値の単純平均値 378 円に対して 62.70%（小数点以下第三位を四捨五入）、平成 23 年 10 月 26 日から平成 24 年 1 月 25 日までの過去 3 ヶ月間の終値の単純平均値 540 円に対して 13.89%（小数点以下第三位を四捨五入）のプレミアムを加えた金額であり、平成 23 年 7 月 26 日から平成 24 年 1 月 25 日までの過去 6 ヶ月間の終値の単純平均値 1,062 円に対して 42.09%（小数点以下第三位を四捨五入）のディスカウントを減じた金額となります。なお、対象者普通株式の株価は、解散等に関するプレスリリースの公表日である平成 23 年 11 月 14 日の翌営業日以降急激に下落いたしました。本公開買付価格 615 円は、株価が急落する以前の当該公表日である平成 23 年 11 月 14 日の終値 1,039 円に対して 40.81%（小数点以下第三位を四捨五入）のディスカウントを減じた金額となります。

② 算定の経緯

（本公開買付価格の決定に至る経緯）

公開買付者は、平成 23 年 11 月 14 日公表の解散等に関するプレスリリース等において対象者の窮状を知り、直ちに対象者の過去の開示書類や対象者の業績及び財務状況等を分析した上で、公開買付者の不動産事業における豊富な経験及び人脈を有効活用することで対象者事業の再生を図ることの可能性につき慎重に検討いたしました。その結果、公開買付者が対象者への経営参加を実現することにより、東京の城東地区（葛飾区、墨田区、江東区、江戸川区など）及び千葉県東葛地区（松戸市、柏市、船橋市、市川市など）に強みを持つ不動産事業を展開する公開買付者と、東京のいわゆる都心 3 区（千代田区、中央区、港区）に強みを持つ不動産事業を展開する対象者との間で、不動産投資等に関するノウハウ、不動産物件情報の共有等により、公開買付者及び対象者の事業を拡大できると判断いたしました。従いまして、公開買付者の支援により対象者の事業を拡大できる余地があることを勘案すると、解散等に関するプレスリリースのとおり、対象者を解散させることは対象者の多くの株主にとって不利益となること、ひいては社会的損失に繋がると考えられることから、本公開買付けの検討を行うに至りました。

公開買付者は、解散等に関するプレスリリースの公表日である平成 23 年 11 月 14 日に、松尾弁護士に対し解散等に関するプレスリリースに記載の事実確認を行い、同時に面談の申し入れを行いました。その後、平成 23 年 11 月 16 日に松尾弁護士と面談し、公開買付者のプロフィール及びバックグラウンドを説明した上で、公開買付者が不動産事業における豊富な経験及び人脈並びに対象者がこれまで培ってきたリアルエステート事業のノウハウ及び有形・無形資産を有効活用することで対象者の事業再生を図り、対象者を解散させずに企業として存続させ事業を継続させることが対象者の株主の利益、ひいては社会的利益に資するものとの考えを有しており、当該内容を含めスポンサーとして支援する意向を表明し、具体的には当該支援を永田氏らが所有する対象者普通株式の取得を通じて実現する方針であることから本公開買付けによって経営権を取得した後、後述のビジネスプランを着実に遂行することを通じて支援を行う意思があることを申し入れました。

その後、平成 23 年 11 月 25 日に、松尾弁護士より、以下の返答を受けました。

- ・ 対象者としては、公開買付けに関しては、当事者は公開買付者と株主との関係であることから、永田氏又はその代理人と相談してほしいこと。
- ・ 対象者の大株主である永田氏から、対象者の経営権を取得した後の運営方針等を示すよう承ったこと。

公開買付者は、松尾弁護士からの返答内容を受け、平成 23 年 11 月 28 日に松尾弁護士に対し、公開買付者の有する不動産事業における豊富な経験及び人脈を有効活用し対象者の主力事業である「リアルエステート事業」の業容拡大、収益性の向上を図り、対象者の早期の企業再生を図るビジネスプランを提案しました。

なお、上述のビジネスプランの主な内容は、以下のとおりです。

- ・ 対象地域の拡大

対象者は、現在、主として東京のいわゆる都心 3 区（千代田区、中央区、港区）に所在する不動産物件を取り扱うことを基本方針としておりますが、今後は、公開買付者の得意とする東京の城東地区（葛飾区、墨田区、江東区、江戸川区など）及び千葉県の東葛地区（松戸市、柏市、船橋市、市川市など）もその対象地域とし、収益性のある中型案件に注力していく予定です。

- ・ 不動産開発初期段階にある開発案件等への対応

公開買付者及びその関係会社が所有する不動産開発初期段階の開発案件及び開発用地等をプロデュースし、不動産の付加価値を高め、当該案件をクローズングさせていく予定です。公開買付者は、不動産開発初期段階にある不動産開発の取扱実績が少ないものの、対象者がこれまでに培ってきた開発段階における不動産に関するノウハウを活用することによって、相互に補完し合いながら新たな領域への事業拡大が図られるものと考えております。

- ・ 不動産再生案件

今般の世界的な経済の低迷、我が国の長引く景気停滞その他の諸事情により、不動産開発が中断又は停滞したままの不動産案件をアレンジし直すことで、当該不動産案件の再生又は活性化させていく予定です。

- ・ 不動産のリノベーション案件

公開買付者及び対象者にて築年数 20～30 年程度の不動産を取得し、リノベーション（主に、既存の不動産に大規模な改修工事を行い、用途や機能を変更して性能を向上させたり価値を高めたりすること。）を行った後、取得価額以上の価額にて売却していく予定です。

公開買付者が松尾弁護士を通じて提案したビジネスプランを基に慎重に検討していただいた結果、対象者の大株主である永田氏より、公開買付者の対象者事業に対する真摯な考え方や行動、そして、公開買付者のビジネスプランの下で対象者の事業の再構築を行うことが対象者の企業価値の向上に資するものとして一定の理解を得られるもののご判断をいただき、平成 23 年 11 月 29 日、永田氏らの代理人弁護士を通じて本公開買付けの実施を前提とした価格交渉を開始するに至りました。

公開買付者は、本公開買付価格や本公開買付けが市場に与える影響、対象者への影響等について、平成 23 年 11 月 30 日から平成 23 年 12 月 13 日にかけて当該代理人弁護士の事務所において合計 3 回打ち合わせをいたしました。

公開買付者は、前記「算定の基礎」に記載の純資産価額法に基づき算定した 1 株当たり純資産額 545 円から、10%～20%程度までのプレミアムであれば合意可能な価格水準である旨を、平成 23 年 12 月 14 日、当該代理人弁護士を通じて永田氏らに申入れました。その後、平成 23 年 12 月 15 日、永田氏らより、永田氏らのスポンサーに対する要望として、基本的には対象者の事業再生を図り、対象者を解散させずに企業として存続させ事業を継続していくことを第一優先として考えており、価格面については当該申入日である平成 23 年 12 月 14 日の東証マザーズの株価（終値 354 円）以上及び 1 株当たり純資産額 545 円以上の売買価格であれば、概ね合意できる準備がある旨の回答がありました。

当該回答を基に公開買付者及び代理人弁護士を通じて永田氏らと本公開買付価格を最終検討・協議を行った結果、平成 24 年 1 月 26 日、本公開買付価格は、公開買付者が算定した 1 株当たり 545 円に 12.84%（小数点以下第三位を四捨五入）のプレミアムを加えた水準である 1 株当たり 615 円と決定いたしました。

（対象者における本公開買付けの公正性を担保するための措置）

対象者による賛同意見表明に関するプレスリリースによれば、対象者において本公開買付けの公正性を担保するため以下の措置を講じております。

- a) 独立した第三者算定機関による株式価値算定書の取得

対象者は、本公開買付価格の公正性を担保するため、本公開買付けに関する意思を決定するにあたり、対象者、永田氏ら及び公開買付者から独立した第三者機関である安藤信行公認会計士共同事務所に対象者株式価値の算定を依頼し、安藤信行公認会計士共同事務所からは、平成 24 年 1 月 24 日付で、対象者の株式価値に関する株式価値算定書を取得したとのことです（安藤信行公認会計士共同事務所は、対象者、永田氏ら及び公開買付者の関連当事者には該当せず、本公開買付けに関して記載すべき重要な利害関係を有していないとのことです）。対象者が安藤信行公認会計士共同事務所から取得した株式価値算定書では、対象者の株式価値の評価方法を対象者が解散及び清算を計画していること、また事業の単独での継続性が困難な状況にあることを鑑み純資産価額法（注 1）によることを基本とし、のれんに匹敵するプレミアムを加味し算出しています。なお、のれん（事業においてその業界業種通常の収益を上回る収益を生み出す取引先との関係、信用力、知名度、組織体制等の無形の財産）の評価についても検討し、のれんは超過収益力としてディスカунテッド・キャッシュ・フロー法（注 2）等により導き出されるものでありますが、対象者の超過収益力の評価に資する合理的な事業計画は策定が難しく、また現在価値の算定のための割引率には主観が伴うため、のれんの存在はあるものの合理的かつ具体的な金額の算出が困難であるとし、過去 1 年間に行われた公開買付けにおける買付価格の終値平均値（注 3）に対し付されたプレミアムの平均値である 41.20%（小数点以下第三位を四捨五入）相当を基準に検討し結果的にのれんとみなしております。その結果、1 株当たりの評価額は 554 円から 872 円のレンジが対象者の株式価値の算定結果として示されているとのことです。なお、対象者は、安藤公認会計士共同事務所から本公開買付価格の公正性に関する評価（フェアネス・オピニオン）は取得していないとのことです。

（注 1）純資産価額法は、対象者の純資産額を基準とした株式評価法であります。解散及び清算を計画しており、また事業の継続性が困難である対象者の算定方法に採用することは合理的であるとしているとのことです。

（注 2）ディスカунテッド・キャッシュ・フロー法は、企業の将来キャッシュ・フロー（収益力）に基づく評価手法であることから、継続企業（ゴーイング・コンサーン）の評価を行う上で適した手法であります。

（注 3）終値平均値は、市場株価法の算定基準日（当該算定基準日が不明の場合には公表日の前営業日）から過去 1 ヶ月間の単純平均値です。

b) 独立した法律事務所による助言

対象者は、意思決定過程における公正性・適正性を確保するため、対象者、永田氏ら及び公開買付者から独立したリーガルアドバイザーである榘實法律事務所から、本公開買付けに関する取締役会の意思決定の方法・過程について、必要な法的助言を受けているとのことです。

c) 支配株主との間に利害関係を有しない者による、少数株主にとって不利益でないことに関する意見の入手

対象者は、平成 24 年 1 月 26 日、対象者及び永田氏らとの間に利害関係を有しないセントラル法律事務所秋山太一弁護士から、(i) 資金調達力の強化、リアルエステート事業の推進という対象者の経営課題に資するものであり、本公開買付けについて対象者の企業価値の向上を図る目的であるとすることは合理的であること、(ii) 本公開買付価格及び本公開買付けに関する諸条件等について公開買付者と永田氏らとの間で実質的な交渉が行われており、その交渉過程につき公正性に疑義を生じさせるような事実は見当たらないこと、(iii) 本公開買付価格の公正性を判断するにあたり独立した第三者算定機関である安藤信行公認会計士共同事務所から対象者普通株式の株式価値算定書を取得するなど、対象者における本公開買付けに関する意見の決定過程は適法かつ公正であること等の事情を総合的に検討した上で、本公開買付けに係る対象者の取締役会の決定が少数株主にとって不利益なものではないと料する旨の意見を入手したとのことです。

d) 取締役及び監査役全員による承認

対象者は、取締役の全員が出席した平成 24 年 1 月 26 日開催の取締役会において、対象者、永田氏ら及び公開買付者との間に利害関係を有しないセントラル法律事務所秋山太一弁護士から本公開買付けに係る対象者の取締役会の決定が少数株主にとって不利益なものではないと料する旨の意見書を取得し、また、対象者、永田氏ら及び公開買付者から独立した第三者算定機関である安藤信行公認会計士共同事務所から対象者の株

式価値に関する株式価値算定書を取得しており、さらに、対象者、永田氏ら及び公開買付者から独立したリーガルアドバイザーである榎實法律事務所から本公開買付けに関する取締役会の意思決定の方法・過程について必要な法的助言を受けた上で、本公開買付けが、平成 24 年 1 月 30 日開催予定であった臨時株主総会において、解散決議をし、残余財産を分配するよりも、公開買付者の支援により、対象者が事業を継続し再生を成し遂げることによって、企業価値の向上すなわち株価の回復及び株式価値を上昇させることが、対象者の株主の皆様及び対象者に係る全ての関係者にとって利益となる可能性が認められると判断したものの、解散等に関するプレスリリースの公表日である平成 23 年 11 月 14 日の翌営業日以降対象者の株価が下落し、本公開買付価格と同解散決議前の株価に比べれば低いものであること、及び、本公開買付けに対する株主の皆様のご判断によっては、延期されている臨時株主総会を開催して解散を決議する可能性も排除するべきではないことを勘案し、対象者取締役全員一致により、本公開買付けに賛同すること、平成 24 年 1 月 30 日開催予定の臨時株主総会を延期すること、及び、対象者の普通株式に対する本公開買付けに応募するか否かについては中立の立場を取り、本公開買付けへの応募のご判断を株主の皆様委ねることを決議したとのことです。また、当該取締役会には対象者監査役の全員が出席し、対象者取締役会が上記の意見を表明することに異議がない旨の意見を述べたとのことです。なお、本公開買付けが成立した場合、延期をいたしました臨時株主総会（議案：解散決議等）の開催を中止するとのことです。

③ 算定機関との関係

公開買付者は、本公開買付価格を検討するにあたり、第三者算定機関に対し株式価値算定の依頼しておりません。

(5) 買付予定の株券等の数

買付予定数	買付予定数の下限	買付予定数の上限
292,680 株	271,030 株	292,680 株

(注) 応募株券等の総数が買付予定数の下限 (271,030 株) に満たない場合は、応募株券等の全部の買付け等を行いません。応募株券等の総数が買付予定数の上限 (292,680 株) を超える場合は、その超える部分の全部又は一部の買付け等を行わないものとし、法第 27 条の 13 第 5 項及び府令第 32 条に規定するあん分比例の方式により、株券等の買付け等に係る受渡しその他の決済を行います。

(6) 買付け等による株券等所有割合の異動

買付け等前における公開買付者の所有株券等に係る議決権の数	0 個	(買付け等前における株券等所有割合 0.00%)
買付予定の株券等に係る議決権の数	292,680 個	(買付け等後における株券等所有割合 60.00%)
対象者の総株主の議決権の数	487,800 個	

(7) 買付代金 179,998,200 円

(注) 買付代金は、本公開買付けにおける買付予定数 (292,680 株) に、1 株当たりの買付価格 615 円を乗じた金額を記載しております。但し、消費税等は含まれておりません。

(8) 決済の方法

① 買付け等の決済をする証券会社・銀行等の名称及び本店の所在地

② 決済の開始日

平成24年2月28日（火曜日）

（注）法第27条の10第3項の規定により、対象者から公開買付期間の延長を請求する旨の記載がされた意見表明報告書が提出された場合は、決済の開始日は平成24年3月13日（火曜日）となります。

③ 決済の方法

公開買付期間終了後遅滞なく、本公開買付けによる買付け等の通知書を応募株主等（外国人株主等の場合にはその常任代理人）の住所又は所在地宛に郵送します。

買付け等は、現金にて行います。買付け等を行った株券等に係る売却代金は、決済の開始日以後遅滞なく、公開買付代理人から応募株主等（外国人株主等の場合にはその常任代理人）の指定した場所へ送金するか（送金手数料がかかる場合があります。）、公開買付代理人の応募の受け付けをした応募株主等口座へお支払いします。

（9）その他買付け等の条件及び方法

① 【法第27条の13第4項各号に掲げる条件の有無及び内容】

応募株券等の総数が買付予定数の下限（271,030株）に満たない場合は、応募株券等の全部の買付け等を行いません。応募株券等の総数が買付予定数の上限（292,680株）を超える場合は、その超える部分の全部又は一部の買付け等を行わないものとし、法第27条の13第5項及び府令第32条に規定するあん分比例の方式により、株券等の買付けに係る受渡しその他の決済を行います。

あん分比例の方式による計算の結果生じる1株未満の端数を四捨五入して計算した各応募株主等からの買付株数の合計が買付予定数の上限に満たない場合は、買付予定数の上限以上になるまで、四捨五入の結果切り捨てられた端数の多い応募株主等から順次、各応募株主等につき1株（追加して1株の買付けを行うと応募株券等の数を超える場合は応募株券等の数までの数）の応募株券等の買付け等を行います。但し、切り捨てられた端数の等しい複数の応募株主等全員からこの方法により買付けを行うと買付予定数の上限を超えることとなる場合には、買付予定数の上限を下回らない範囲で、当該応募株主等の中から抽選により買付け等を行う株主等を決定します。

あん分比例の方式による計算の結果生じる1株未満の端数を四捨五入して計算した各応募株主等からの買付株数の合計が買付予定数の上限を超える場合は、買付予定数の上限を下回らない数まで、四捨五入の結果切り上げられた端数の多い応募株主等から順次、各応募株主等につき買付株数を1株（あん分比例の方式により計算される買付株数に1株未満の端数の部分がある場合は当該1株未満の端数）減少させるものとし、切り上げられた端数の等しい複数の応募株主等全員からこの方法により買付株数を減少させると買付予定数の上限を下回ることとなる場合には、買付予定数の上限を下回らない範囲で、当該応募株主等の中から抽選により買付株数を減少させる株主等を決定します。

② 【公開買付けの撤回等の条件の有無、その内容及び撤回等の開示の方法】

金融商品取引法施行令（昭和40年政令第321号。その後の改正を含み、以下「令」といいます。）第14条第1項第1号イ乃至リ及びワ乃至ソ、第3号イ乃至チ及びヌ、第5号並びに同条第2項第1号、第2号、第4号及び第5号に定める事項のいずれかが生じた場合は、本公開買付けの撤回等を行うことがあります。なお、本公開買付けにおいて、令第14条第1項第3号ヌに定める「イからリまでに掲げる事実と準ずる事実」とは、対象者が過去に提出した法定開示書類について、重要な事項につき虚偽の記載があり、又は記載すべき重要な事項の記載が欠けていることが判明した場合をいいます。

撤回等を行おうとする場合は、電子公告を行い、その旨を日本経済新聞に掲載します。但し、公開買付期間の末日までに公告を行うことが困難な場合は、府令第20条に規定する方法により公表し、その後直ちに公告を行います。

③【買付け等の価格の引下げの条件の有無、その内容及び引下げの開示の方法】

法第27条の6第1項第1号の規定により、公開買付期間中に対象者が株式分割その他の令第13条第1項に定める行為を行った場合には、府令第19条第1項の規定に定める基準に従い、買付け等の価格の引下げを行うことがあります。

買付け等の価格の引下げを行おうとする場合は、電子公告を行い、その旨を日本経済新聞に掲載します。但し、公開買付期間の末日までに公告を行うことが困難な場合は、府令第20条に規定する方法により公表し、その後直ちに公告を行います。

買付け等の価格の引下げが行われた場合、当該公告が行われた日以前の応募株券等についても、引下げ後の買付条件等により買付けを行います。

④【応募株主等の契約の解除権についての事項】

応募株主等は、公開買付期間中においては、いつでも本公開買付けに係る契約を解除することができます。契約の解除をする場合は、公開買付期間末日の15時30分までに、下記に指定する者の本店に「公開買付応募申込受付票」及び「公開買付応募申込書」の写しを添付の上、「本公開買付けに係る契約の解除を行う旨の書面（以下「解除書面」といいます。）」を交付又は送付してください。但し、送付の場合は、解除書面が公開買付期間末日の15時30分までに、下記に指定する者の本店に到達すること条件とします。従って、解除書面を送付する場合は、解除書面が公開買付期間末日の15時30分までに公開買付代理人に到達しなければ解除できないことにご注意ください。

なお、公開買付者は、応募株主等による契約の解除に伴う損害賠償又は違約金の支払いを応募株主等に請求することはありません。また、応募株券等の返還に要する費用も公開買付者の負担とします。

⑤【買付条件等の変更をした場合の開示の方法】

公開買付者は、公開買付期間中、法第27条の6第1項及び令第13条により禁止される場合を除き、買付条件等の変更を行うことがあります。買付条件等の変更を行おうとする場合は、その変更の内容及び電子公告を行い、その旨を日本経済新聞に掲載します。但し、公開買付期間の末日までに公告を行うことが困難な場合は、府令第20条に規定する方法により公表し、その後直ちに公告を行います。買付条件等の変更がなされた場合、当該公告が行われた日以前の応募株券等についても、変更後の買付条件等により買付けを行います。

⑥【訂正届出書を提出した場合の開示の方法】

訂正届出書を関東財務局長に提出した場合は、直ちに、訂正届出書に記載した内容のうち、公開買付開始公告に記載した内容に係るものを、府令第20条に規定する方法により公表します。また、直ちに公開買付説明書を訂正し、かつ、既に公開買付説明書を交付している応募株主等に対しては、訂正した公開買付説明書を交付して訂正します。但し、訂正の範囲が小範囲に止まる場合には、訂正の理由、訂正した事項及び訂正後の内容を記載した書面を作成し、その書面を応募株主等に交付することにより訂正します。

⑦【公開買付けの結果の開示の方法】

本公開買付けの結果については、公開買付期間末日の翌日に、令第9条の4及び府令第30条の2に規定する方法により公表します。

⑧【その他】

本公開買付けは、直接間接を問わず、米国内において若しくは米国に向けて行われるものではなく、また米国の郵便その他の州際通商若しくは国際通商の方法・手段（電話、テレックス、ファクシミリ、電子メール、インターネット通信を含みますが、これらに限りません。）を利用して行われるものではなく、更に米国の証券取引所施設を通じて行われるものでもありません。上記方法・手段により、若しくは上記施設を通じて、又は米国内から、本公開買付けに応募することはできません。

また、本届出書又は関連する買付書類は、米国内において若しくは米国に向けて又は米国内から、郵送その他の方法によって送付又は配布されるものではなく、かかる送付又は配布を行うことはできません。上記制限に直接又は間接に違反する本公開買付けへの応募はお受けいたしません。

本公開買付けの応募に際し、応募株主等（外国人株主等の場合はその常任代理人）は公開買付代理人に対し、以下の表明及び保証を行うことを要求されることがあります。

応募株主等が応募の時点及び公開買付応募申込書送付の時点のいずれにおいても、米国に所在していないこと、応募株主等が本公開買付けに関するいかなる情報若しくは買付けに関する書類（その写しも含みます。）を、米国内において、若しくは米国に向けて、又は米国内からこれを受領したり送付したりしていないこと、買付け若しくは公開買付応募申込書の署名乃至交付に関して、直接間接を問わず、米国の郵便その他の州際通商若しくは国際通商の方法・手段（電話、テレックス、ファクシミリ、電子メール、インターネット通信を含みますが、これらに限られません。）又は米国内の証券取引所施設を使用していないこと、及び、他の者の裁量権のない代理人又は受託者・受任者として行動している者ではないこと（当該他の者が買付けに関する全ての指示を米国外から与えている場合を除きます。）。

(10) 公開買付開始公告日

平成 24 年 1 月 27 日（金曜日）

(11) 公開買付代理人

三田証券株式会社 東京都中央区日本橋兜町 3 番 11 号

3. 公開買付け後の方針等及び今後の見通し

公開買付者は、本公開買付け成立後、公開買付者の不動産事業における豊富な経験及び人脈を有効活用することに加えて、本日現在、対象者において 2 億円程度の余剰資金がある財務状況等を踏まえ、必要に応じて、1～2 億円程度の追加的な資金支援を行うことにより、対象者事業の再生を図り、上述のビジネスプランのとおり、新たな不動産投資による事業拡大により、対象者の企業価値の向上を目指していく所存です。

対象者の現在の経営陣には、これまでの経験とノウハウを活かし、引き続き対象者の再生に尽力していただく予定であり、現在の役員体制は維持される見込みです。また、対象者における事業再生を加速度的に推進するため、平成 24 年 6 月に開催が予定される対象者の定時株主総会において、現在の対象者役員らに加えて、公開買付者が対象者との協議を経た上で対象者事業の再生及び企業価値の向上に最も資すると考えられる者最大 3 名（公開買付者を含みます。）を新たに取締役として選任する旨の議案を上程していただくことを検討しております。なお、その他対象者の経営方針等に対して重大な変更を加えることにつき、本日現在、具体的に決定している事項はございません。

4. その他

(1) 公開買付者と対象者又はその役員との間の合意の有無及び内容

該当事項はありません。

(2) 投資者が買付け等への応募の是非を判断するために必要と判断されるその他の情報

該当事項はありません。

以 上