



2022年6月30日

各 位

会 社 名 G F A株式会社

代表者名 代表取締役 片田 朋希

(スタンダード市場 コード番号：8783)

問合せ先 執行役員最高財務責任者 津田 由行
(TEL 03-6432-9140)

セブンスター株式会社の株式取得についてのお知らせ

当社は、本日の取締役会におきまして、燦キャピタルマネージメント株式会社(証券コード2134、以下、「燦キャピタル」といいます。)の完全子会社であるセブンスター株式会社(以下、「セブンスター」といいます。)の株式を代物弁済により一部取得することを決議いたしましたので、下記のとおりお知らせいたします。

記

1. 代物弁済によるセブンスター取得に至る経緯

2022年2月16日付「セブンスター株式会社との業務提携契約締結のお知らせ」のとおり、当社及び燦キャピタルは、不動産特定事業を共同で行うために協議を進めておりましたが、セブンスターの親会社である燦キャピタルより資金需要について当社へ3月初旬に相談がございました。

2022年3月10日に初回の貸付を行い、その後、燦キャピタルより改めて依頼があったため、追加の貸付を行っております。

なお、燦キャピタルマネージメント株式会社 前代表取締役 前田健司氏が個人で連帯保証をしております。

貸付につきましては、燦キャピタル株式会社の直近の財務状況から今後共同で事業を推進予定のパートナー企業のため、その資金需要に応える優先度は高いと判断し、貸付総額が97,000,000円となっております。

一方で、当社は、過去にも不動産特定共同事業のライセンスを保有する法人の取得を検討した経緯があり、セブンスターは魅力的な法人の一つと認識しておりました。

当社としましては、当社の不動産再販事業とのシナジーも高く有益な法人であったこと、燦キャピタルの財務状況を鑑み、総額100,163,000のうち54,849,861円は、弁済期限を超過しており、45,383,561円は弁済期日が6月末であるものにつきましても返済が困難であるということから合意し、代物弁済での株式取得を行うこととしました。

2. 本件株式取得の理由

先に述べましたとおり、2022年2月16日付「セブンスター株式会社との業務提携契約締結のお知らせ」にて公表しましたとおり、当社とセブンスターとの間で、セブンスターの有する不動産特定共同事業法に基づく「不動産特定共同事業」のライセンス及びクラウドファンディング・プラットフォームを活用し、当社の不動産再販事業の強化及びメタバース空間における共同事業の実現に向けた業務提携契約を締結しており、共同事業に関する情報交換を含めた協議を継続しております。

この度、共同事業の実施に向けた両社関係の強化のため、当社より燦キャピタルに対してセブンスター株式取得の提案をいたしました。

セブンスターが保有する不動産特定共同事業許可とは、金融庁、国土交通大臣、都道府県知事に対して許可申請を行い、許可を得ることで複数の投資家に対して現物不動産に対する出資を募り、当該

不動産の運用益や売買益を投資家へ分配する事業が行えるようになるものです。セブンスターの取得した第一号事業場合、①資本金1億円以上、②純資産が資本金の90%以上の金額であること、③宅地建物取引業者であること、④業務管理者であるものが宅建士でかつコンサルティングマイスター、ビル経営管理士、または不動産証券化マイスターのいずれかのライセンス保有者であることという4つの条件を満たすことが許可の要件となっております。

当社は、セブンスターの有するライセンスを活用し不動産の小口化を行い、取得した不動産の回転率を高め、当社の不動産再販事業の効率化を目指します。

不動産を小口化し流動性を高めることで個人投資家が不動産投資に容易に参加が可能になります。個人投資家では購入が不可能な物件をセブンスターの当該スキームにて取得し、個人投資家の手の届く価格帯で提案することを想定しております。

不動産の流動化が進むと、取引の絶対量が増えることから不動産市況が株式市場並みに活況になると見込んでおり、世界と比べて割安とされる東京の不動産評価が見直され、国内外の不動産投資家にとって魅力的な東京として不動産価値の向上につながり、不動産市場環境の改善も見込め、当社不動産事業の環境にもポジティブと見込んでおります。

また、将来的には自社及び第三者の開発するメタバース空間において、今後、高騰が予想される不動産スペースの発掘、開拓をセブンスター及び燦キャピタルと連携し、実施方法について検討を進めております。メタバース空間において不動産流動化スキームを活用することで、仮想空間におけるNFT等による購入及び販売サイクルを常識的な不動産投資の一つとなるきっかけと見込んでおります。

以上のように、共同事業開始のための協力体制を構築するためにセブンスターの株式を一部取得することといたしました。

燦キャピタルは、33.3%を超える株式取得についても許容されるような状況ではありませんでした。

当社は、セブンスターは魅力的な法人の一つと考えておりますが、現時点で直近における多額の追加資金の投入は行わず、現状の貸付残高及び未収利息に相当する株式取得を打診しました。

なお、セブンスターの株式の取得株式数は28,700株、取得価額は1株あたり3,490円とし、取得代金100,163,000円につきましては、当社から燦キャピタルに対する利息等を含めた貸付金債権（貸付総額97,000,000円に未払利息総額3,233,422円を加えたもの）と相殺することで合意しております。

当該金額については、財務デューデリジェンス及び株価算定を東京フィナンシャル・アドバイザーズ株式会社(東京都千代田区永田町一丁目11番28号合人社東京永田町ビル9階 代表取締役 能勢 元)の株価算定を基に公正なプロセスを経て、株式取得先との交渉により決定しており、公正価格と認識しております。

また、取得前のセブンスターは上場会社である燦キャピタルの完全子会社であることから財務デューデリジェンスまでの調査は必要ないと判断し、最小限の調査に留めております。

3. 当該取得法人の概要

(1) 名称	セブンスター株式会社		
(2) 所在地	東京都港区海岸三丁目15番15号		
(3) 代表者の役職・氏名	代表取締役 前田健司		
(4) 事業内容	宅地建物取引業 不動産特定共同事業 不動産オンライン投資の運営		
(5) 資本金	1億1,050万円（発行済株式数106,000株）		
(6) 設立年月日	2007年3月30日		
(7) 大株主及び持分比率	燦キャピタルマネージメント株式会社		100%
(8) 上場会社と当該会社との間の関係	資本関係	該当事項はありません。	
	人的関係	該当事項はありません。	
	取引関係	2022年2月16日付「セブンスター株式との業務提携契約締結のお知らせ」にて当社と業務提携を結んでおります。	
	関連当事者への該当状況	該当事項はありません。	
(9) 当該会社の最近3年間の経営成績及び財政状態			
決算期	2020年2月期	2021年2月期	2022年2月期
純資産	124百万円	129百万円	100百万円
総資産	337百万円	144百万円	108百万円
1株当たり純資産	1244.0円	1291.9円	951.27円

売上高	283百万円	336百万円	22百万円
営業利益	△27百万円	△2百万円	△59百万円
経常利益	16百万円	6百万円	△48百万円
当期純利益	15百万円	4百万円	△49百万円
1株当たり当期純利益	155.4円	47.87円	△493.47円
1株当たり配当金	—	—	—

3. 株式取得の相手先の概要

(1) 名称	燦キャピタルマネージメント株式会社		
(2) 所在地	大阪市淀川区西中島七丁目5番25号		
(3) 代表者の役職・氏名	代表取締役 清末隆宏		
(4) 事業内容	投資事業 投資マネージメント事業		
(5) 資本金	40億8,305万円		
(6) 設立年月日	1992年9月8日		
(7) 大株主及び持分比率	株式会社TKコーポレーション	4.13%	
	株式会社Infi Link	2.71%	
	株式会社デベロッパナビゲーター	1.85%	
(8) 上場会社と当該会社との間の関係	資本関係	該当事項はありません。	
	人的関係	該当事項はありません。	
	取引関係	当該会社に対し、金銭消費貸借契約に基づき9,700万円の貸付を行っております。	
	関連当事者への該当状況	該当事項はありません。	
(9) 当該会社の最近3年間の経営成績及び財政状態			
決算期	2020年3月期	2021年3月期	2022年3月期
純資産	1,083百万円	1,048百万円	879百万円
総資産	1,832百万円	1,382百万円	1,786百万円
1株当たり純資産	16.8円	13.9円	7.94円
売上高	507百万円	473百万円	386百万円
営業利益	△573百万円	△343百万円	△579百万円
経常利益	△734百万円	△401百万円	△620百万円
当期純利益	△1,773百万円	△757百万円	△1,246百万円
1株当たり当期純利益	△30.62円	△10.77円	△12.73円
1株当たり配当金	—	—	—

4. 取得株式数、取得価額及び取得前後の所有状況

- (1) 取得前の所有株式数 0株 (所有割合 0%) (予定)
- (2) 取得株式数 28,700株 (発行済株式の27.08%) (予定)
- (3) 取得価額 取得価額は1株あたり3,490円とし、総額は100,163,000円になります。当該金額については、第三者機関の株価算定を基に公正なプロセスを経て、株式取得先との交渉により決定しており、公正価格と認識しております。株式価値の算定につきましては、純資産価額方式やなど複数の方式を検討しておりますが、非上場の法人の算定であること、営業権及び収益性、成長性などが加味されにくく、取り分け当社が魅力的に感じている「不動産特定共同事業」のライセンスなどが加味されていない点などからディスカウントキャッシュフロー(DCF)法による算定が本取引において公平な評価方法と見込んでおります。DCF法により算定した株式価値として383,185千円(一株あたり3,615円)の評価額と算定され、合理的範囲として344,867千円(1株あたり3,254円)から421,503千円(1株あたり3,976円)と算定されております。その算定根拠としては、営業利益ベースで2023年2月期において43,097千円、2024年2月期106,584千円として継続価値計算106,584千円、営業キャッシュフローベースで2023年2月期において▲171,783千円、2024年2月期▲194,898千円として継続価値計算73,948千円と評価を受け、

当社及び燦キャピタルで1株当たり3,490円にて代物弁済の基準価額とすることを決定いたしました。現状のセブンスターにおける不動産事業においては、ライセンスの活用が最大限出来ている状況とは言い難く、当社の不動産事業のノウハウと過去の取引先が不動産特定共同事業法の活用事例から売上高を大きく伸ばさせることが可能と考えております。また、売上高が伸長することに比例して営業キャッシュフローも黒字化することを見込んでおり、取得初年度に物件を取得し販売することにより得た資金を不動産取得資金として再投入することで翌年度以降にもさらなる売上規模の拡大が見込めます。クラウドファンディング・プラットフォームを活用することで、最小限の手許資金で不動産販売サイクルを効率的に実施することが可能で、当社の事業の効率化にも好影響と認識しております。

(4) 取得後の所有株式数 28,700株 (所有割合 27.08%) (予定)

※小数点第3位以下は、四捨五入して計算しております。

5. 本件株式取得の日

当社取締役会決議	2022年6月30日
契約締結日	2022年6月30日
株式取得実行日	2022年6月30日

6. 今後の見通し

本件株式取得による当社の2023年3月期における当社グループの連結業績に与える影響は現在精査中ですが、判明し次第、速やかに開示いたします。

以上