

## 第三者割当による優先株式発行の件

当社は下記1. に記載の目的および理由により、会社法第199条の規定に基づき、それぞれ下記2. に記載の内容にて、D B J 飲食・宿泊支援ファンド投資事業有限責任組合（以下、「D B J 飲食・宿泊支援ファンド」といいます。）に対して第三者割当によりA種優先株式を発行すること、近畿中部広域復興支援投資事業有限責任組合（以下、「近畿中部広域復興支援ファンド」といいます。）に対して、第三者割当の方法によりB種優先株式（以下、A種優先株式とB種優先株式を合わせて「本優先株式」といいます。）を発行すること（以下、「本第三者割当」といいます。）について、ご承認をお願いするものであります。なお、A種優先株式およびB種優先株式の発行は、本定時株主総会において、第1号議案が原案どおり承認可決され、同議案に係る定款一部変更の効力が発生することを条件といたします。

### 1. 募集の目的および理由

#### (1) 募集に至る経緯および目的

新型コロナウイルス感染症の世界的な流行拡大以降、行動制限や経済活動の停滞、それに伴う企業収益や景況感の悪化により当社が属するホテル業界は甚大な影響を受け、厳しい状況が続いております。ホテル業界におきましては、経済活動の段階的な再開やGoToトラベルをはじめとした国や地方自治体による様々な観光需要喚起策等の下支えもあり、2020年11月頃まで宿泊需要は徐々に下げ止まりから回復に向かいつつありましたが、感染者の再拡大に伴う2020年12月のGoToトラベルの全国一斉停止、2021年1月の11都府県を対象とした第2回目の緊急事態宣言発出等により需要は減少に転じました。それ以降も感染者が減少傾向になると需要は回復に向かい、感染者数が増加すると需要減少に転じる、一進一退の状況が続いております。

このような経済状況の下でも、来館時のアルコール消毒や館内でのマスクの着用等、徹底した感染予防対策を講じつつ、テレワーク需要、中・長期滞在需要等の新たな需要の取り込みや、販売チャネルの拡大等に取り組むとともに新規出店を継続しており、同時に、中長期的な観点から事業採算性の見直しに基づく閉店を進めることで、需要回復期における収益性向上にも取り組んでおります。

当社グループにおいて宿泊特化型のビジネスホテルを展開するチョイスホテルズ事業では、2019年11月1日開業のコンフォートホテル名古屋新幹線口（愛知県名古屋市）、2020年7月31日開業のコンフォートホテル石垣島（沖縄県石垣市）、2020年11月26日開業のコンフォートホテル松山（愛媛県松山市）、2021年1月8日開業のコンフォートホテル名古屋名駅南（愛知県名古屋市）、2021年1月12日開業のコンフォートイン東京六本木（東京都港区）、2021年3月24日開業のコンフォートホテル京都堀川五条（京都府京都市）、2021年4月8日開業のコンフォートホテル京都東寺（京都府京都市）、2021年5月17日開業のコンフォートイン京都四条烏丸（京都府京都市）および2021年5月20日開業のコンフォートイン福岡天神（福岡県福岡市）の当連結会計年度における売上高の貢献がありました。しかしながら、新型コロナウイルス感染症拡大の影響は当連結会計年度全般におよび、大都市を中心に本格的な需要回復に至らなかったこと等の結果、当事業の売上高は前期比

32.0%減の11,726百万円となり、客室稼働率は9.2ポイント減の54.9%、客室単価は前期比23.2%減の5,465円となりました。地域特性に合わせて宴会場等を併設したシティホテルを中心に展開するグリーンズホテルズ事業においては、2020年11月4日開業のホテルメリケンポート神戸元町（兵庫県神戸市）の当連結会計年度における売上高の貢献がありました。一部の出店地域において工事や設備メンテナンス等の継続的な需要はあるものの、新型コロナウイルス感染症拡大の影響によるレジャー需要の減少、各出店地域経済の回復の遅れ等により、当事業の売上高は前期比30.6%減の3,808百万円となり、客室稼働率は前期比9.2ポイント減の51.6%、客室単価は前期比11.9%減の4,923円となりました。

また当社グループ全体の客室稼働率は前期比9.2ポイント減の54.1%、客室単価は前期比20.9%減の5,336円、ホテル軒数は101店舗、客室数はチョイスホテルズ事業11,018室、グリーンズホテルズ事業3,417室の合計14,435室となっております。

この結果、当連結会計年度の業績は、売上高15,711百万円（前期比31.4%減）、営業損失8,573百万円（前年同期は営業損失3,456百万円）、経常損失8,346百万円（前年同期は経常損失3,514百万円）、親会社株主に帰属する当期純損失8,803百万円（前年同期は親会社株主に帰属する当期純損失4,334百万円）となりました。その影響により、当連結会計年度における純資産は△2,933百万円（前連結会計年度末6,003百万円）と、8,936百万円減少いたしました。この結果、自己資本比率は△17.0%となり、自己資本を大きく毀損しております。

当社は、新型コロナウイルス感染拡大による影響の見通しが不透明な中で、自己資本が大きく毀損している状況に鑑み、既存株主への影響に配慮しながら財務基盤を安定化するための様々な方策を検討してまいりましたが、資本性のある資金調達を実施することで、早急に自己資本の増強を図るとともに、アフターコロナにおける成長軌道回帰を図るための投資資金を確保することが必要であると判断いたしました。

## （2）本第三者割当増資を選択した理由

当社の資金状況としましては、2021年3月26日付「シンジケートローンおよび資本的劣後ローン契約締結に関するお知らせ」のとおり、既存契約の借換えを含む総額175億円（うち30億円は資本的劣後ローン）のシンジケートローンおよび5億円の資本的劣後ローン契約を締結しており、ファシリティ総貸付極度額は本日時点で115億円あり、現状まだ融資枠に余裕があることから、当面の資金繰りのリスクはないものと認識しております。もっとも、新型コロナウイルス感染拡大による業績影響が長期化する可能性を鑑みると、自己資本の増強および財務基盤の安定化は重要な課題であり、加えて、下記「3. 調達する資金の額、使途および支出予定時期」の「（2）調達する資金の具体的な使途」に記載のとおり、アフターコロナにおける成長軌道回帰の実現に必要な投資資金の確保も視野に入れると、資本性のある資金を調達することが必要であると考えました。

コロナ禍における厳しい経営環境の下での資金調達手法について、今回の発行予定額が当社の発行済株式の時価総額と比較して多額であるため、普通株式による資金調達の実施は、大幅な希薄化を直ちに伴い、既存株主の株主価値を損ないかねないことから適切ではないと判断するとともに、普通株式の即時の希薄化を抑制しつつ、資本性のある資金を確実に調達するためには、本優先株式の発行による増資が最適であると判断いたしました。

こうした中、投資家の特性、金額規模、経済条件等を勘案した上で、複数の投資家候補に当社への出資を打診し協議を進めた結果、割当予定先から本優先株式にかかる条件提示を受けました。当該条件につき慎重に検討し、また、割当予定先との間で慎重に交渉・協議を重ねた結果、割当予定先との間で本優先株式の発行について合意いたしました。

今回の割当予定先は、①新型コロナウイルス感染拡大の影響を受けた飲食・宿泊等の企業の支援を目的として組成されたDBJ飲食・宿泊支援ファンド、②新型コロナウイルス感染症等の影響により経営環境が悪化した事業者の復興および事業再生等の早期実現を目的として組成された近畿中部広域復興支援ファンドの2社といたしました。割当予定先に対する本優先株式の発行は、本優先株式の優先配当率が年4.0%と昨今の優先株式による資金調達環境を踏まえると割高ではない水準にあること、B種優先株式には普通株式を対価とする取得請求権の行使に関する規定が設けられているものの、将来の取得請求権行使による当社普通株式の増加に伴う希薄化を極力抑制するために下記「2. 本優先株式の概要 (2) B種優先株式 オ普通株式を対価とする取得請求権 (a) 当社普通株式を対価とする取得請求の制約について」に記載のいずれかの事由が発生した場合に限定されている等の措置が講じられており、当社普通株式の希薄化を一定程度防止することが可能な設計となっていること、また、今後の当社の利益の積み上げにより本優先株式の早期の買入消却が可能であること等から、当社の普通株主の皆様にとっても合理的であると判断しております。

本第三者割当増資により、普通株式の希薄化を極力抑制しつつ自己資本の増強および資金の確保が可能となることから、割当予定先を対象として本優先株式を発行することが適切であると判断しております。

## 2. 本優先株式の概要

### (1) A種優先株式

#### 募集の概要

(1) 払 込 期 日	2021年10月19日
(2) 発 行 新 株 式 数	A種優先株式 6,000株
(3) 発 行 価 額	1株につき金1,000,000円
(4) 発 行 価 額 の 総 額	6,000,000,000円 発行諸費用の概算額を差し引いた概算額については、下記「3. 調達する資金の額、用途および支出予定時期 (1) 調達する資金の額」をご参照ください。
(5) 募集または割当方法 ( 割 当 予 定 先 )	第三者割当の方法により割り当てます。 (DBJ飲食・宿泊支援ファンド 6,000株)
(6) そ の 他	A種優先株式の発行は、本定時株主総会において、本第三者割当増資および本定款変更に係る各議案の承認が得られること、その他A種引受契約に定める前提条件が満たされることを条件としております。

## ア 優先配当

A種優先株式の優先配当率は年4.0%に設定されており、A種優先株式を有する株主（以下、「A種優先株主」といいます。）は普通株式を有する株主（以下、「普通株主」といいます。）に優先して、B種優先株式と同順位で配当を受け取ることができます。ある事業年度において、A種優先株主への優先配当金が不足した場合、当該不足額は翌事業年度以降に累積します。A種優先株主は、当該優先配当に加え、当社普通配当を受け取ることはできません。

## イ 議決権および譲渡制限

A種優先株式には、法令に別段の定めのある場合を除き、株主総会における議決権が付されておりません。また、発行要項およびA種引受契約上、A種優先株式には譲渡制限は付されておりません。なお、A種引受契約上、DBJ飲食・宿泊支援ファンドが、その保有するA種優先株式の全部または一部につき売却、担保設定、その他の処分を行う場合、DBJ飲食・宿泊支援ファンドは、予めその相手方をして、A種引受契約に定める金銭を対価とする取得請求権の行使に係るDBJ飲食・宿泊支援ファンドの権利および義務と同一の権利および義務を承継することを当社に対して書面により約させるものとなっております。

## ウ 金銭を対価とする取得請求

A種優先株式には、金銭を対価とする取得請求権が付されています。A種優先株式の発行要項においては、A種優先株主は、いつでも、当社に対して、金銭を対価としてA種優先株式の全部または一部を取得することを請求できることとされていますが、A種引受契約の規定により、DBJ飲食・宿泊支援ファンドは、原則として、2028年6月30日までの間、金銭を対価とする取得請求権を行使することができないものとされています。

但し、A種引受契約上、2028年6月30日以前であっても、DBJ飲食・宿泊支援ファンドは、①当社の2025年6月末日およびそれ以降の各事業年度末日現在の単体の貸借対照表における剰余金分配可能額が、当該事業年度末日を強制償還日（当社の取締役会決議に基づき別に定める日をいい、以下同じです。）として当該時点における本優先株式の全部について強制償還をしたと仮定した場合の強制償還価額の合計額以下になった場合、②クロージング日において、A種引受契約に定める前提条件が成就していなかったことが発覚した場合（但し、成就しない前提条件をDBJ飲食・宿泊支援ファンドが全て書面により放棄した場合は除く。）、または③当社が、A種引受契約の条項に違反（A種引受契約上の表明および保証違反を含む。）した場合であって、DBJ飲食・宿泊支援ファンドから契約違反の存在を指摘する書面による通知を受領した日（同日を含む。）から起算して30日を経てもなお当該違反が治癒されない場合（但し、当該違反の治癒が客観的に不可能または著しく困難な場合は、かかる治癒期間の経過を要しないものとする。）には、DBJ飲食・宿泊支援ファンドが当該事由の発生について書面による承諾をした場合を除き、金銭を対価とする取得請求権を行使できるものとされています。

A種優先株式に付された金銭を対価とする取得請求権が行使された場合に交付される金銭の額は、払込金額についてA種優先株式の発行日から取得日までの期間の優先配当率を適用し、複利計算をして算出される金額から、支払済の

優先配当金相当額（支払日から取得日までの期間の優先配当率を適用し、複利計算をして調整した額）を控除した金額とし、当社の分配可能額を限度としております。

#### エ 金銭を対価とする取得条項（強制償還条項）

当社は、強制償還日が到来することをもって、A種優先株主に対して強制償還日の10営業日前までに書面による通知を行った上で、法令の許容する範囲内において、金銭を対価として、A種優先株式の全部または一部を取得することができます。

A種優先株式に付された金銭を対価とする取得条項を行使する場合に交付される金銭の額は、払込金額についてA種優先株式の発行日から日までの期間の優先配当率を適用し、複利計算をして算出される金額から、支払済の優先配当金相当額（支払日から強制償還日までの期間の優先配当率を適用し、複利計算をして調整した額）を控除した金額とし、当社の分配可能額を限度としております。

### （2）B種優先株式

#### 募集の概要

(1) 払 込 期 日	2021年10月19日
(2) 発 行 新 株 式 数	B種優先株式 500株
(3) 発 行 価 額	1株につき金1,000,000円
(4) 発 行 価 額 の 総 額	500,000,000円 発行諸費用の概算額を差し引いた概算額については、下記「3. 調達する資金の額、使途および支出予定時期（1）調達する資金の額」をご参照ください。
(5) 募集または割当方法 （割当予定先）	第三者割当の方法により割り当てます。 （近畿中部広域復興支援ファンド 500株）
(6) そ の 他	B種優先株式の発行は、本定時株主総会において、本第三者割当増資および本定款変更に係る各議案の承認が得られること、その他B種引受契約に定める前提条件が満たされることを条件としております。

#### ア 優先配当

B種優先株式の優先配当率は年4.0%に設定されており、B種優先株式を有する株主（以下、「B種優先株主」といいます。）は普通株主に優先して、A種優先株式と同順位で配当を受け取ることができます。ある事業年度において、B種優先株主への優先配当金が不足した場合、当該不足額は翌事業年度以降に累積します。B種優先株主は、当該優先配当に加え、当社普通配当を受け取ることはできません。

#### イ 議決権および譲渡制限

B種優先株式会社には、法令に別段の定めのある場合を除き、株主総会における議決権が付されておりません。また、発行要項上、B種優先株式会社には譲渡制限は付されておりませんが、B種引受契約上、クロージング日から1年間は、当社の書面による事前承諾を得た場合には第三者への譲渡が可能となっております。

#### ウ 金銭を対価とする取得請求権

B種優先株式会社には、金銭を対価とする取得請求権が付しております。

B種優先株式の発行要項においては、B種優先株主は、いつでも、当社に対して、金銭を対価としてB種優先株式の全部または一部を取得することを請求できることとされておりますが、B種引受契約の規定により、近畿中部広域復興支援ファンドは、原則として、2028年6月30日が経過するまでの間、金銭を対価とする取得請求権を行使することができないものとされています。

但し、B種引受契約上、2028年6月30日以前であっても、近畿中部広域復興支援ファンドは、①当社がB種引受契約に定める義務に重大な点において違反した場合、②B種引受契約に規定する当社による表明および保証に重大な違反があった場合、③粉飾決算があった場合、その他計算書類に適用される法令の重大な違反があった場合、または④当社の2025年6月末日およびそれ以降の各事業年度末日現在の単体の貸借対照表における剰余金分配可能額が、当該事業年度末日を強制償還日として当該時点における本優先株式の全部について強制償還をしたと仮定した場合の強制償還価額の合計額以下になった場合には、金銭を対価とする取得請求権を行使できるものとされています。

B種優先株式に付された金銭を対価とする取得請求権が行使された場合に交付される金銭の額は、払込金額についてB種優先株式の発行日から取得日までの期間の優先配当率を適用し、複利計算をして算出される金額から、支払済の優先配当金相当額（支払日から取得日までの期間の優先配当率を適用し、複利計算をして調整した額）を控除した金額とし、当社の分配可能額を限度としております。

#### エ 金銭を対価とする取得条項（強制償還条項）

当社は、強制償還日が到来することをもって、B種優先株主に対して強制償還日の30営業日前までに書面による通知を行った上で、法令の許容する範囲内において、金銭を対価として、B種優先株式の全部または一部を取得することができます。

B種優先株式に付された金銭を対価とする取得条項を行使する場合に交付される金銭の額は、払込金額についてB種優先株式の発行日から日までの期間の優先配当率を適用し、複利計算をして算出される金額から、支払済の優先配当金相当額（支払日から強制償還日までの期間の優先配当率を適用し、複利計算をして調整した額）を控除した金額とし、当社の分配可能額を限度としております。

#### オ 普通株式を対価とする取得請求権

B種優先株主による当社普通株式を対価とする取得請求権の行使に関する規定が設けられており、当該請求に基づき当社普通株式の交付がなされた場合には、当社普通株式について一定の希薄化が生じることがあります。しかしながら、B種優先株式については、将来の取得請求権行使による当社普通株式の増加に伴う希薄化を極力抑制するため、以下に掲げる措置を講じております。また、上記「エ 金銭を対価とする取得条項（強制償還条項）」に記載のとおり、当社は、法令の許容する範囲内において、金銭を対価として、B種優先株式の全部または一部を取得することができます。

##### (a) 当社普通株式を対価とする取得請求の制約について

近畿中部広域復興支援ファンドによる当社普通株式を対価とする取得請求権の行使に関しては、B種引受契約において、下記のいずれかの事由が発生した場合に限定されています。

- ① 当社がB種引受契約に定める義務に重大な点において違反した場合
- ② B種引受契約に規定する当社による表明および保証に重大な違反があった場合
- ③ 粉飾決算があった場合、その他計算書類に適用される法令の重大な違反があった場合
- ④ 当社の2025年6月末日およびそれ以降の各事業年度末日現在の単体の貸借対照表における剰余金分配可能額が、当該事業年度末日を強制償還日として当該時点における本優先株式の全部について強制償還をしたと仮定した場合の強制償還価額の合計額以下になった場合
- ⑤ 2024年6月30日が経過した場合

##### (b) 転換価額の設定

当社普通株式を対価とする取得請求権に基づき、当社がB種優先株主に交付する当社普通株式の数は、B種優先株主が取得の請求をしたB種優先株式の払込金額の総額を転換価額で除して得られる数になります。当社普通株式を対価とする取得請求権に基づき、当社がB種優先株主に交付する当社普通株式の転換価額は504円であり、転換価額で取得請求権が行使された場合、992,063株（本優先株式発行前の発行済普通株式数の7.70%（小数点以下第3位を四捨五入））の当社普通株式が交付されます。なお、転換価額は一定の場合、調整されますが、B種優先株式には転換価額の修正条項は付されていないため、上記数値以上の希薄化は発生しない仕組みとなっております。

### 3. 調達する資金の額、用途および支出予定時期

#### (1) 調達する資金の額

##### (i) A種優先株式

ア	払込金額の総額	6,000,000,000円
イ	発行諸費用の概算額	242,000,000円
ウ	差引手取概算額	5,758,000,000円

(注1) 「発行諸費用の概算額」には消費税および地方消費税は含まれておりません。

(注2) 「発行諸費用の概算額」の主な内訳は、登記関連費用、ファイナンシャル・アドバイザー費用、弁護士費用および株式価値算定費用等です。

(ii) B種優先株式

ア	払込金額の総額	500,000,000円
イ	発行諸費用の概算額	20,000,000円
ウ	差引手取概算額	480,000,000円

(注1) 「発行諸費用の概算額」には消費税および地方消費税は含まれておりません。

(注2) 「発行諸費用の概算額」の主な内訳は、登記関連費用、ファイナンシャル・アドバイザー費用、弁護士費用および株式価値算定費用等です。

(2) 調達する資金の具体的な使途

具体的な使途	金額	支出予定時期
事業資金	6,238,000,000円	2021年10月以降

※調達資金を実際に支出するまでは、銀行口座にて管理いたします。

新型コロナウイルス感染症のワクチン接種の普及等に伴って宿泊需要の回復が期待されるものの、その回復時期や程度が見通せない状況下において安定的な事業運営を継続するため、また、アフターコロナにおける成長軌道回帰の実現に必要な投資資金を確保するため、事業資金を調達することといたしました。調達資金の資金使途の詳細は以下のとおりです。なお、以下(i)および(ii)に対する各支出金額については、当社を取り巻く経済状況によって段階的に判断する必要があり、現時点では具体的に区別しておりません。

(i) 運転資金

上記「1. 募集の目的および理由 (1) 募集に至る経緯および目的」において記載のとおり、新型コロナウイルス感染症の世界的な流行拡大以降、行動制限や経済活動の停滞、それに伴う企業収益や景況感の悪化、そして度重なる複数都府県を対象とした緊急事態宣言の発出等による宿泊需要の減少の影響により、2021年度末時点における当社の連結純資産は2,933百万円の債務超過となっております。今後については、新型コロナウイルス感染症のワクチン接種の普及等に伴って宿泊需要の回復が期待されるものの、新型コロナウイルス感染拡大による影響の見通しが不透明な中で、財務基盤を安定化させ、コロナ禍が更に長期化した場合においても資産超過が維持されるとともに、需要回復までの期間において安定した事業運営が図れるよう、本第三者割当増資に係る調達資金の一部については、運転資金に充当することを予定しております。



## (ii) 設備投資資金

本第三者割当増資に係る調達資金の一部については、アフターコロナにおける成長軌道回帰を図るため、新規出店や既存店舗の改装、セルフチェックインシステム等の顧客利便性および生産性向上を実現する仕組みの導入拡大等に係る設備投資資金への充当を予定しております。

新規出店に関して、チョイスホテルズ事業においては、コンフォートブランドでの新規出店を軸に継続的に取り組んでいくとともに、その土地にちなんだ書籍や旅の写真集、飲み放題のドリンク、Wi-Fi、コンセント等を備えた、ゆったりと過ごせる開放的な空間をロビースペースに用意した「Comfort Library Café」の展開を推進し、特色あるサービスや滞在体験を提供することで顧客満足度を向上させる取組みを強化していく予定です。グリーンズホテルズ事業においては、2021年7月30日に開業した、飛騨高山ならではのコトやモノといった地域の財産「GOOD LOCAL」との出会いを楽しめる、地域社会とのサステナブルな関係づくりを基本コンセプトにした「hotel around TAKAYAMA」のように、“地域×旅人（お客様）×ホテル”の新たな出会いを紡ぎ、新しい価値を創造する回遊拠点型ライフスタイルホテルを目指した新しいブランド「hotel around」等の展開を予定しております。

また、当社では2019年4月より「デジタル戦略室」を新設し、最新のデジタルテクノロジーを積極的に研究・開発することで、社内の業務課題の解決、他社との差別化および競争力強化を目指す取組みを行っており、この活動の一環として、新店および既存店舗においてセルフチェックインシステムの導入を進めております。今般の新型コロナウイルス感染症拡大により、「非接触型サービス」等これまで以上にお客様一人ひとりのニーズに合わせたきめ細やかな対応が求められる中、ICTの積極的な活用による生産性の高い店舗運営の実現と顧客満足度向上を、今後も両輪で進めていく予定です。

## 4. 資金使途の合理性に関する考え方

本優先株式の発行により調達する資金を基に上記「3. 調達する資金の額、使途および支出予定時期 (2) 調達する資金の具体的な使途」に記載の使途に充当することによって、当面の運転資金を確保し、上場企業として適切な純資産額を確保することは、事業の安定性を確保し、継続的な金融取引を維持するには不可欠であります。またアフターコロナの成長軌道回帰を見据えた継続的な設備投資として新規出店、既存店舗の改装、セルフチェックインシステム等の顧客利便性および生産性向上を実現する仕組みの導入拡大することは重要だと考えております。

これらは当社のより一層の企業価値向上に寄与し、ひいては既存株主の皆様の利益に資するものと考えられ、本第三者割当増資の資金使途については合理性があるものと判断しております。

## 5. 発行条件等の合理性

### (1) 払込金額の算定根拠およびその具体的内容

当社は、当社の置かれたコロナ禍における厳しい経営環境ならびに財政状態および経営成績、当社の株価状況等を踏まえつつ、割当予定先それぞれとの間で本第三者割当増資に係る出資の方法および内容に関する交渉を重ねた結果、A種優先株式については払込金額を1株当たり1,000,000円、B種優先株式については払込金額を1株当たり1,000,000円と決定いたしました。

本優先株式の払込金額の決定に際して、公平性を期すため、当社から独立した第三者機関であるPwCアドバイザリー合同会社（以下、「PwCアドバイザリー」といいます。）に本優先株式の価値算定を依頼し、PwCアドバイザリーより、本優先株式価値分析報告書（以下、「本価値分析報告書」といいます。）を取得しております。本価値分析報告書によれば、A種優先株式の価値は、A種優先株式の権利内容を検討した上で配当割引モデルを用いて一定の前提に基づき分析されており、また、B種優先株式の価値は、B種優先株式の権利内容を検討した上で二項ツリーモデルを用いて一定の前提に基づき分析されております。

当社は、本価値分析報告書の内容等を踏まえ慎重に検討いたしました。A種優先株式の払込金額は価値分析結果である5,664～6,400百万円の範囲内の金額とされており、B種優先株式の払込金額も価値分析結果である483～500百万円の範囲内の金額とされており、また、当社の置かれた状況を考慮した上で、割当予定先との間で協議、交渉を通じて決定されていることを総合的に勘案し、本優先株式の払込金額は割当予定先に特に有利な金額には該当しないと判断しております。

上記のとおり、当社としては、本優先株式の払込金額には合理性が認められると考えておりますが、本優先株式は客観的な市場価格がなく、また種類株式の評価は非常に高度かつ複雑であり、その評価については様々な考え方があり得ること等から、株主の皆様の意思を確認することが適切であると考え、念のため、本優先株式の発行については、会社法第199条第2項に基づく特別決議によるご承認を頂くことといたしました。

## （2）発行数量および株式の希薄化の規模が合理的であると判断した根拠

当社は、A種優先株式を6,000株発行することにより60億円を、B種優先株式を500株発行することにより5億円を調達いたしますが、上述した本優先株式の発行の目的および資金使途に照らすと、本優先株式の発行数量は合理的であると判断しております。

A種優先株式については、株主総会における議決権はなく、普通株式を対価とする取得請求権等も付与されていないため、既存株主の皆様に対し希薄化の影響が生じる可能性はありません。

B種優先株式については、株主総会における議決権はありませんが、普通株式を対価とする取得請求権が付与されております。当社普通株式を対価とする取得請求権が行使され、B種優先株式の全てが転換価額で当社普通株式に転換された場合、本優先株式発行前の発行済株式数の7.70%（本優先株式発行前の発行済普通株式にかかる議決権数に対する、当該転換により交付される当社普通株式にかかる議決権数の比率は7.71%）の当社普通株式が交付されます。なお、転換価額は一定の場合、調整されますが、B種優先株式には転換価額の修正条項は付されていないため、上記数値以上の希薄化は発生しない仕組みとなっております。

上記のとおり、B種優先株式の取得請求により当社普通株式が交付された場合には株式の希薄化が生じることになりますが、①本優先株式の発行は、当社の有利子負債を抑制しながら自己資本の増強をすることで財務体質の安定化に資するものであり、普通株主に帰属する株主価値の向上に資すると判断できること、②B種優先株式は、将来の取得請求権行使による当社普通株式の増加（希薄化）を極力抑制するため、近畿中部広域復興支援ファンドが当社普通株式を対価とするB種優先株式の取得請求権を行使できるのは、上記「2. 本優先株式の概要（2）B種優先株式

才普通株式を対価とする取得請求権 (a) 当社普通株式を対価とする取得請求の制約について」に記載のいずれかの事由が発生した場合に限定されていること、③ B種優先株式は転換価額の修正条項が付されておらず転換価額の修正による希薄化の拡大が発生しないこと、④ B種優先株式については、いつでも、B種優先株主の意向にかかわらず、法令上可能な範囲で、当社の選択によりB種優先株式を取得することが可能となっており、この場合には取得したB種優先株式を消却することにより当該B種優先株式に関して交付されうる当社普通株式が交付されないこと、⑤ 本優先株式に議決権が付されていないこと等の措置が講じられており、当社普通株式の希薄化を一定程度防止することが可能な設計となっていることにより、本優先株式の発行は、当社の普通株主の皆様にとっても合理的であると判断しております。

## 6. 割当予定先の選定理由等

### (1) 割当予定先の概要

D B J 飲食・宿泊支援ファンド (割当株式：A種優先株式6,000株)

(1)	名称	D B J 飲食・宿泊支援ファンド投資事業有限責任組合	
(2)	所在地	東京都千代田区大手町一丁目9番6号	
(3)	設立根拠等	投資事業有限責任組合契約に関する法律	
(4)	組成目的	中堅・大企業の飲食・宿泊業等の発行する償還型無議決権優先株式の取得	
(5)	組成日	2021年3月31日	
(6)	ファンド総額	500億円 (当初)	
(7)	出資者の概要	株式会社日本政策投資銀行 代表取締役 渡辺 一 東京都千代田区大手町9番6号	
(8)	業務執行組合員の概要	名称	D B J 地域投資株式会社
		所在地	東京都千代田区大手町一丁目9番6号
		代表者の 役職・氏名	代表取締役社長 松木 大
		事業内容	投資事業有限責任組合への出資および組成・運営に関する業務 株式、社債または持分等に対する投資業務等
		主たる出資者	株式会社日本政策投資銀行 100%
		資本金	7百万円
(9)	当社と当該ファンドとの関係	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	該当事項はありません

※DBJ飲食・宿泊支援ファンドの業務執行組員であるDBJ地域投資株式会社は、株式会社日本政策投資銀行の完全子会社であるところ、当社は、株式会社日本政策投資銀行が2021年6月24日付で関東財務局長宛てに提出している有価証券報告書により、同社が、「内部統制基本方針」を策定し、社会の秩序や安全に脅威を与える反社会的勢力との関係を一切遮断するための態勢を整備していることおよび同社の株主が財務大臣のみであることを確認しております。これらにより、当社は、株式会社日本政策投資銀行の完全子会社であるDBJ地域投資株式会社が反社会的勢力とは一切関係していないと判断しております。当社は、以上のとおり、DBJ飲食・宿泊支援ファンドの全ての業務執行組員が反社会的勢力とは一切関係していないと判断するとともに、DBJ飲食・宿泊支援ファンドが反社会的勢力でない旨を直接確認し、その旨の確認書を東京証券取引所に提出しています。

近畿中部広域復興支援ファンド（割当株式：B種優先株式500株）

(1)	名称	近畿中部広域復興支援投資事業有限責任組合
(2)	所在地	大阪府大阪市中央区備後町四丁目1番3号
(3)	設立根拠等	投資事業有限責任組合契約に関する法律
(4)	組成目的	新型コロナウイルス感染症等の影響により経営環境が悪化した事業者の復興および事業再生支援
(5)	組成日	2020年7月31日
(6)	出資の総額	3,280百万円
(7)	出資者の概要	株式会社北陸銀行 株式会社富山銀行 株式会社富山第一銀行 株式会社福井銀行 株式会社福邦銀行 株式会社十六銀行 株式会社愛知銀行 株式会社名古屋銀行 株式会社中京銀行 株式会社三十三銀行 株式会社滋賀銀行 株式会社京都銀行 株式会社関西みらい銀行 株式会社池田泉州銀行 株式会社但馬銀行 株式会社みなと銀行

	株式会社南都銀行 株式会社紀陽銀行 株式会社りそな銀行 株式会社ゆうちょ銀行 株式会社日本政策投資銀行 桑名三重信用金庫 京都信用金庫 京都中央信用金庫 大阪信用金庫 大阪シティ信用金庫 大阪商工信用金庫 尼崎信用金庫 株式会社AGSコンサルティング REVICキャピタル株式会社  なお、出資比率については非開示	
(8) 業務執行組合員の概要	名称	REVICキャピタル株式会社
	所在地	東京都千代田区大手町一丁目6番1号
	代表者の 役職・氏名	代表取締役社長 中井 一郎
	事業内容	投資事業有限責任組合の運営・管理
	主たる出資者	株式会社地域経済活性化支援機構
	資本金	100百万円
	名称	株式会社AGSコンサルティング
	所在地	東京都千代田区大手町一丁目9番5号
	代表者の 役職・氏名	代表取締役社長 廣渡 嘉秀 代表取締役副社長 軒澤 篤志
	事業内容	マネジメントサービス、事業承継支援、企業再生支援、IPOコンサルティング、M&A支援、国際業務支援
	主たる出資者	－
	資本金	35百万円
(9) 当社と当該ファンドとの 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	該当事項はありません

※ 当社は、近畿中部広域復興支援ファンドの業務執行組合員および出資者のそれぞれの有価証券報告書またはホームページに記載されている会社の沿革、役員、主要株主および内部統制システムの整備状況等を確認し、出資者、出資者の役員若しくは子会社または出資者の主要株主が反社会的勢力とは一切関係していないと判断しております。当社は、以上のとおり、近畿中部広域復興支援ファンドの全ての業務執行組合員および出資者が反社会的勢力とは一切関係していないと判断するとともに、近畿中部広域復興支援ファンドが反社会的勢力でない旨を直接確認し、その旨の確認書を東京証券取引所に提出しています。

## (2) 割当予定先を選定した理由

本優先株式は、上記「1. 募集の目的および理由 (2) 本第三者割当増資を選択した理由」に記載のとおり、総額65億円について、うち60億円が金銭償還を前提としており、また、うち5億円が当社普通株式を対価とする取得請求権があるものの当社普通株式の希薄化が極力抑制された内容であること、昨今の優先株式による資金調達環境を踏まえると、本優先株式の配当率が割高ではない水準にあること等の理由から、当社の事業目的および経営方針に深い理解を有する投資家に対して、本優先株式を発行することが最善の選択であると判断いたしました。

なお、当社は、本引受契約において、割当予定先との間で、当社に対する出資のほか一定の事項について合意しているところ、その概要は以下のとおりです。

### (i) 割当予定先との間での当社の主な遵守事項（共通事項）

ア 当社は、クロージング日までの日を開催日として、本定款変更、本優先株式の発行および本資本金等の額の減少を会議の目的事項に含む株主総会（会社法第319条に定める書面決議に係る株主への提案による場合も含む。）を招集する。当社は、クロージング日までに、本定款変更、本優先株式の割当ておよび本資本金等の額の減少に必要な法令等および定款等の内部規定上必要な手続を全て完了させる。

イ 当社の割当予定先に対する剰余金の配当または割当予定先による本優先株式の全部または一部の取得請求権の行使に際し、当社の資本金、資本準備金または利益準備金の額の減少を行わなければ、これらに応じることができない場合、当社は、速やかに、法令等の定めに従い、資本金、資本準備金または利益準備金の額の減少を会議の目的事項とする株主総会を招集し、割当予定先に対する剰余金の配当または本優先株式の金銭を対価とする取得を可能にするために、法令等に違反しない範囲で、必要な措置を講じる。

ウ 割当予定先の事前の書面による承諾がある場合を除き、一定の重要な事項（①事業の全部若しくは重要の一部の中止若しくは譲渡、重要な資産の取得若しくは処分、②定款の重要な変更（但し、本定款変更を除く。）、③組織再編等、④解散、⑤倒産手続開始の申出若しくは申立て、⑥自己株式若しくは自己新株予約権の取得、⑦普通株式についての剰余金の配当、⑧資本金若しくは資本準備金の額の増加、⑨代表取締役の変更（但し、健康上の不安等による辞任等のやむを得ない事情がある場合は除く。）、⑩債務保証若しくは債務引受によ

る債務負担行為、①新たなスワップ取引、オプション取引その他のデリバティブ取引、②第三者への新たな出資若しくは貸付、③第三者の負担する債務を被担保債務として行う担保提供等、④本引受契約の変更、または⑤本優先株式の経済的価値若しくは当社の支払能力に重大な悪影響を及ぼし得る行為）を行わないこと。

(ii) 近畿中部広域復興支援ファンドとの間での当社の主な遵守事項（個別事項）

ア 近畿中部広域復興支援ファンドは、オブザーバーを2名指名できるものとする。当該オブザーバーは、当社の取締役会および経営会議に出席し、その意見を述べるができるものとする。但し、オブザーバーは、当該会議において、議決権を有するものではない。

イ 近畿中部広域復興支援ファンドは、当社または子会社若しくは関連会社について、以下の各号のいずれかが発生した場合、①取締役1名の派遣および経営に関する助言、②事業計画の修正の提案、または③当社または子会社若しくは関連会社に関する業況や事業の進捗状況の合理的な調査のうち1つまたは複数を行うことができるものとする。

(a) 2022年6月期以降の決算期において当社の営業損益が負値となる可能性または2023年6月期以降の決算期において純資産額が負値となる可能性が合理的に認められる場合

(b) 2022年6月期以降の年間宿泊売上高について、当社と近畿中部広域復興支援ファンドの間で合意した数値（近畿中部広域復興支援ファンドが承諾した後においては、変更後の合意した数値）を下回る可能性が合理的に認められる場合

(c) 当社の2025年6月末日およびそれ以降の各四半期事業年度末日現在の単体の貸借対照表における剰余金分配可能額が、当該事業年度末日を強制償還日として当該時点における本優先株式の全部について強制償還をしたと仮定した場合の強制償還価額の合計額以下になった場合

(d) 当社または子会社若しくは関連会社の重要な契約の大幅な変更または解除があり、当社またはその子会社若しくは関連会社の経営に重大な影響を及ぼすと近畿中部広域復興支援ファンドが判断した場合

(e) 当社が上記「(i) 割当予定先との間での当社の主な遵守事項（共通事項）ウ」および下記ウに記載の事前承認事項を事前承認なく決定した場合

(f) 上記「3. 調達する資金の額、用途および支出予定時期 (2) 調達する資金の具体的な用途」に記載の資金用途違反またはそのおそれがある場合

ウ 近畿中部広域復興支援ファンドの事前の書面による承諾がある場合を除き、一定の重要な事項（①自己株式若しくは自己新株予約権の処分自己新株予約権付社債の取得、②資本金若しくは資本準備金の額の減少、③担保の提供、借入れ（本引受契約締結日時点で設定済みファシリティを利用した借入および既存融資の借換えを除く。）、社債の発行、④本引受契約の解除、⑤株式等の発行、⑥譲渡制限（契約上の譲渡制限を含む。）の付された株式等の譲渡承認、⑦株式等の分割、併合、無償割当て、⑧当社が近畿中部広域復興支援ファンドに交付した事業計画（以下、「当初事業計画」といいます。）の変更、⑨不動産（土地または建物に該当しないものについては、1億円を超えるものに限る。）の取得および売却等、1件当たりの総額で1億円を超えるシステム投資

の実施、若しくは、1件当たりの総額で1億円を超える重要な資産（不動産およびシステムを除く。）の取得および売却等、⑩当初事業計画に具体的な立地または物件名の記載のない出退店（但し、当社の取締役会にて既に承認されているホテルの退店については除く。）、⑪取締役等による取締役の責任免除、若しくは責任限定契約に関する定款の定めに基づく契約の締結、⑫取締役等との間の会社補償契約若しくはD&O保険契約の締結、または⑬取締役による競業取引若しくは利益相反取引の承認）を行わないこと。

(iii) 金銭を対価とする取得請求権の行使制限

割当予定先は、原則として、2028年6月30日（同日を含む。）までの間、本優先株式について金銭を対価とする取得請求権を行使することはできません。

(iv) 払込義務の主な前提条件

ア 当社が、本引受契約の締結および履行を決議した当社の取締役会議事録の写し等の各書類を割当予定先に提出し、割当予定先がこれを受領したこと。

イ 本引受契約上の当社による表明および保証が、クロー징日において、真実かつ正確であること。

ウ 当社が本引受契約上負う義務または遵守すべき事項に違反が存在しないこと。

エ 本定款変更の効力が発生し、維持されていること。

オ 当社による本定款変更、本優先株式の発行および割当予定先に対する本優先株式の割当てのために必要な当社の株主総会決議および取締役会決議ならびにその他必要な手続が完了しており、係る決議がいずれも取り消されていないこと。当該手続について、何らの訴え、申立てその他の法的手続（新株発行差止めの訴え、新株発行無効の訴えまたは株主総会決議の取消し、無効確認若しくは不存在確認の訴えを含むが、これらに限られない。）が行われていないこと。

カ 当社は、資本金の額および資本準備金の額を、クロー징日を効力発生日としてそれぞれ5,098,025,750円および5,198,025,750円減少させ、その他資本剰余金とするために必要な手続（債権者異議に係る公告および催告の期間の経過を含むが、これに限られない。）について全て完了しており、かかる手続がいずれも取り消されておらず、当該手続について、何らの異議申述、訴え、申立てその他の法的手続（但し、会社法第449条第1項に基づく債権者の異議がなされた場合であって、クロー징日までに同法同条第5項の手続きが終了している場合を除く。）が行われていないこと。本優先株式に係る払込みがなされた場合には、クロー징日においてかかる資本金の額の減少等の効力が発生することが確実と見込まれること。

キ 割当予定先による本優先株式の取得に当たり、クロー징日までに当社が取得すべき許認可等（もしあれば）が全て適法かつ有効に取得され、維持されていること。

ク 当社ならびにその子会社および関連会社の経営、財務状況、経営成績、信用状況等に重要な悪影響を及ぼす事態が発生していないこと。

ケ 本引受契約において企図する取引に重大な悪影響を与えると認められる国内外の金融、為替、政治または



経済上の変動が生じていないこと。

### (3) 割当予定先の保有方針

当社は、割当予定先から、本優先株式について、原則として、中期的に保有する方針である旨の説明を受けております。

近畿中部広域復興支援ファンドにおいては、B種優先株式取得後は、B種優先株式の発行要項等の定めに従いB種優先株式の保有、金銭または当社普通株式を対価とする取得請求、当社普通株式が交付された場合の交付された当社普通株式の売却等については、実務上対応可能な限り市場および当社の財務状況等に配慮して実施されるものと認識しております。また、上述のとおり、近畿中部広域復興支援ファンドによるB種優先株式の当社普通株式を対価とする取得請求権の行使については、上記「2. 本優先株式の概要 (2) B種優先株式 才普通株式を対価とする取得請求権 (a) 当社普通株式を対価とする取得請求の制約について」に記載のとおり2024年6月30日以降または一定の事由が発生した場合に限定されております。

また、B種引受契約上、近畿中部広域復興支援ファンドは、クロージング日から1年間、自己の保有するB種優先株式について、当社の事前の承諾を得ることなく、第三者に譲渡しないものとしております。B種引受契約上、当社は、クロージング日から1年を経過した後に近畿中部広域復興支援ファンドが譲渡を企図する当社の株式について、当該株式の買受けを希望する者（一定の者を除く。）が提示する条件よりも合理的に近畿中部広域復興支援ファンドに有利であり、かつ実行されることが確実な者による当該株式の買受けを提示することなしに、近畿中部広域復興支援ファンドが保有する当社の株式の譲渡について承諾を拒否できないものとされております。

なお、B種引受契約上、近畿中部広域復興支援ファンドは、その保有する当社の株式について、第三者への譲渡を企図した場合は速やかに当社に通知をした上で、当社との間での協議に合理的に必要な時間を確保できるよう誠実に努力するものとされております。

### (4) 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

D B J 飲食・宿泊支援ファンドは、株式会社日本政策投資銀行が、新型コロナウイルス感染拡大の影響を受けた飲食・宿泊等の企業の支援を目的として設立したファンドであり、ファンド総額500億円を保有することから、十分な資金を確保できるものと判断しております。

近畿中部広域復興支援ファンドからは、払込期日までに払込みに要する資金の準備が完了できる旨の報告を得ており、さらに近畿中部広域復興支援ファンドに対する出資者の財務諸表を確認すること等によって、払込期日までにB種優先株式を引き受けるのに十分な資金を確保できるものと判断しております。

**第3号議案****資本金及び資本準備金の額の減少の件**

## 1. 資本金および資本準備金の額の減少の目的

早期に財務体質の健全化を図り、今後の機動的かつ柔軟な資本政策に備えるため、第2号議案における第三者割当による優先株式発行と合わせて資本金および資本準備金の額の減少を行い、その他資本剰余金に振り替えるものであります。

なお、本議案に係る資本金および資本準備金の額の減少の効力発生については、第1号議案および第2号議案が原案通り承認可決されることならびに第2号議案における第三者割当による優先株式発行に係る払込みがなされることを条件としております。

## 2. 資本金および資本準備金の額の減少の内容

## (1) 減少する資本金の額

本第三者割当増資後の資本金の額5,198,025,750円を5,098,025,750円減少して100,000,000円とします。

## (2) 減少する資本準備金の額

本第三者割当増資後の資本準備金の額5,198,025,750円を5,198,025,750円減少して0円とします。

## (3) 資本金および資本準備金の額の減少の方法

会社法第447条第1項および第448条第1項の規定に基づき、本優先株式の発行と同時に、資本金および資本準備金の額の減少を上記のとおり行った上で、それぞれの全額をその他資本剰余金に振り替えます。

## 3. 資本金および資本準備金の減少が効力を生ずる日

2021年10月19日（火）（予定）

#### 第4号議案

## 剰余金処分の件

### 1. 提案の理由

繰越利益剰余金の欠損を填補するため、以下のとおり剰余金の処分を行うものであります。

なお、本議案に係る剰余金の処分の効力発生は、第3号議案の資本金及び資本準備金の額の減少の効力発生を条件としております。

### 2. 剰余金の処分の内容

#### (1) 減少する剰余金の項目とその額

その他資本剰余金 6,864,598,844円

#### (2) 増加する剰余金の項目とその額

繰越利益剰余金 6,864,598,844円

#### (3) 効力発生日

2021年10月19日（火）（予定）