

平成 18 年 2 月 13 日

## 新株予約権付社債の発行に関する補足説明

当社は、この度の資金調達にあたり、株主及び投資家の皆様、マーケット関係者の方々にご理解いただけることを最優先に、また当社中期経営計画を具現化、加速化する方策を総合的に検討した結果、当社新株予約権付社債を第三者割当の方法によって発行することが最良の選択肢であると判断いたしました。

尚、2月10日の発行決議の際に、その概要につき、東京証券取引所に開示させていただいておりますが、開示後、株主の皆様から多数のお問い合わせをいただいております。ご説明が不十分であったことを深くお詫びすると共に、その主な質問に対し、下記の通り、Q & Aの形でお答えさせていただきます。株主の皆様方には何卒ご理解、ご支援を賜りますようお願い申し上げます。

Q1. 従来のMSCBとは、どこが違うのか？なぜMSCBという手法を選択したのか？

A1. 従来のMSCBと異なる点は、大きく次の4点であると考えています。当社が転換指定権を有している点。この度のスキームは、いわば250億円のエクイティコミットメントライン（当社が転換時期とその金額を指定することができる）の枠を設定したものであるという点。一度に転換可能な上限金額の制限と複数回の転換指定を行う際の取引日間隔の制限、また転換できる株数の上限が制限されている点。割当先（UBS AG London Branch）の借株に対する制限がある点。

### 従来MSCBと今回スキームの比較

	今回スキーム	従来MSCB
転換指定権	当社	割当先
転換ペース	希薄化に配慮： 初回のみ100億円・以後50億円 複数回の場合、20取引日以上の間隔	割当先の裁量： 全額(250億円)一斉転換も有り 取引日間隔の制限なし
上限転換株数	制限有り(50,000株)	制限無し
借株に対する制限	借株制限条項有り	借株制限条項無し

#### 当社が転換指定権を有している点

当社が転換指定権を有しており、従来のMSCBのように、割当先(UBS AG)が自由に転換を行うことができない点です。今回スキームは、新株予約権付社債の発行となりますが、割当先(UBS AG)において自由に転換を行う権利は無く、割当先(UBS AG)が転換できるのは、当社が転換指定を行った場合と、割当先(UBS AG)の転換の申し出を当社が承諾した場合に限られております。

従って当社は、エクイティが必要な時、必要な額だけを割当先(UBS AG)に転換指定、実現することが可能です。

この度のスキームは、いわば250億円のエクイティコミットメントライン(当社が転換時期と金額を指定することができる)の枠を設定したものであるという点

当社は、エクイティについて「必要額を必要時に機動的に調達する」ことを目的とし、公募増資のような一度に多額の調達を行う手法ではなく、エクイティの発行枠(250億円)を事前に取得し、必要時に資金用途を東京証券取引所で株主・投資家の皆様に情報開示した上で、必要額のみ転換により新株発行を促進いたします。その意味では今回250億円のエクイティコミットメントラインの枠(期間1年)を設定したものと考えていただきたいと思います。今回のスキームは、将来の資金需要に対して、銀行によるコミットメントラインと並行して、エクイティの発行枠を設定するものであり、銀行からの既存借入返済を意図したものではありません。

一度に転換可能な上限金額の制限と複数回の転換指定を行う際の取引日間隔の制限、また転換できる株数が制限されている点

転換につき、希薄化回避の為の上限金額、時間、株数の制限が付されている点です。具体的に申しますと、一度に転換可能な上限金額が、初回のみ100億円、以後は50億円となっています。更に複数回の転換指定を行う際は、20取引日以上の間隔が必要です。よって短期的な過大な希薄化を回避しております。また転換できる株数は、最大でも50,000株までと、上限転換株数も制限しており、株価下落による過度な希薄化増大懸念も回避しております。

#### 割当先(UBS AG)の借株に対する制限がある点

原則として割当先(UBS AG)は借株を行いません。ただし、割当先(UBS AG)は、本新株予約権付社債の転換後、当社株式を第三者へ売却することを前提とした、いわゆる「つなぎ売り」の目的をもって借株を行うことがあります。また、当社においても割当先(UBS AG)に転換指定を行う際は、株価に最大限配慮する意向です。

Q2. 今回の新株予約権付社債を発行する目的は？

A2. 今回の新株予約権付社債の発行目的は、中期経営計画を合理的に加速化する為です。具体的な資金用途としては以下の3つがあげられます。

不動産オークション「MOTHER'S AUCTION」出展の為の機動的な不動産取得資金  
不動産流動化事業に関する匿名組合出資金  
M&A 案件等の他企業との資本・業務提携への投資資金

中期経営計画におけるゴール:

インターネット上に不動産取引を完結することができるマーケットを創造する  
現在の日本の不動産流通システムを効率的かつ合理的にする社会インフラを目指す  
オークション出展総額を1兆円とする

中期経営計画におけるゴールを達成するための4つの戦略:

積極的にオークションを利用する参加者の獲得  
安定的な物件量確保と良質物件の供給によるブランディング  
参加者の利用促進のための良質なサービスの提供  
組織力の強化

以上についての将来的な需要発生に備えるための資金に充当する予定です。

Q3. 新株予約権付社債の枠(250億円)の根拠について

A3. 250億円に関しましては、中期経営計画を今後、合理的に加速化させて行く上で必要となる資金です。中期経営計画で明示しておりますように、「MOTHER'S AUCTION」の成功の秘訣は参加者を増やすことであり、かつその為には、アイディーユーが今まで以上に安定的な物件を確保し、「MOTHER'S AUCTION」に良質な物件を供給していく事が必要となります。出展総額目標が今期1,400億円、来期3,300億円、そして平成20年8月期には、1兆円を目標としております。この出展目標を達成するための資金とお考えください。当社では、出展用不動産の取得にあたり投資委員会(インベストメントコミッティ)において、自己資金部分の想定IRR(内部収益率)15%以上を目処に投資決定をしております。本件の具体的な用途については、今後、個別に取得不動産の想定IRR(内部収益率)等と合わせ、転換指定を行う都度、東京証券取引所で情報開示して行く方針です。

Q4. なぜ、発行時期としてこの時期を選択したのか。

A4. 平成18年3月3日から、「MOTHEHR'S AUCTION」は新しいビジネスモデルを本格スタートします。当社が過去5年以上に渡って実績をあげてきたノウハウ、システムをマザーズオークション加盟店に開放し、その加盟店(250社331店舗/平成18年2月12日現在)が参加する特別記念オークション「ハンマーズ・ラッシュ300」を開催いたします。先ほども述べましたが、オークション成功の秘訣は参加者を増やすこと、安定的な物件量確保と良質な物件の供給です。このオークション開催を控えたこの時期が、上記(Q2)の発行目的(中期経営計画を合理的に加速化する)を実現し、一気に、事業拡大・業績向上を図るために最適のタイミングであると判断し、今回の発行決議に至りました。

以上