

コスモエネルギーホールディングス株式会社
取締役会 御中

2023年7月27日

大規模買付行為等趣旨説明書

株式会社南青山不動産
代表取締役 池田 龍哉



野村 絢



株式会社南青山不動産及び野村絢（以下合わせて「南青山不動産ら」といい、南青山不動産らとこの特別関係者を合わせて「当社ら」といいます。）は、共同して、貴社が2023年1月11日に貴社取締役会が導入した大規模買付行為等への対応方針（以下「本買収防衛策」といいます。）所定の大規模買付行為等を行う予定ですので、本買収防衛策に基づき、貴社に対し、本説明書を提出します。

なお、本買収防衛策は、いわゆる MOM 決議でなく通常の普通決議であれば、貴社第8回定時株主総会において否決されていたものであり、本説明書の提出をもって本買収防衛策の有効性ないし正当性を承認するものではありません。

第1 大規模買付行為等の内容及び態様

1 現在の所有株式数

本日現在における当社らが所有する貴社株式の数は次のとおりです。

株式会社南青山不動産 6,007,900 株

野村絢 3,854,025 株

株式会社シティインデックスイレブンス 7,818,600 株

合計 17,680,525 株

2 大規模買付行為等の内容及び態様

- (1) 市場買付け又は市場外買付けにより貴社株式の買付け（以下「本買付け」といいます。）を行います。ただし、本買付けについて、外国為替及び外国貿易法に基づく対内直接投資等にかかる事前届出の手続きを経ていることが条件となります。
- (2) 本買付けによる買付株式数は、南青山不動産ら合計で400万株を上限とします。なお、上限である400万株まで買付けを行った場合、本買付け後の当社らの合計議決権割合は24.56%となり

ます。

- (3) 本買付けの買付価格は、各買付時における市場価格又はこれに準じる価格です。
- (4) 本買付けの買付期間は、本説明書提出後に本買付けに対する本買収防衛策の発動についての株主意思確認総会の決議終了時を始期とし、本説明書提出日から1年を経過する日を終期とします。
- (5) 本説明書提出後に本買付けに対する本買収防衛策の発動についての株主意思確認総会の決議が MOM 決議ではない通常の普通決議で可決された場合は、南青山不動産らは本買付けを行わないものとします。また、上記決議が MOM 決議で行われ、MOM 決議としては可決されたが、MOM 決議ではない通常の普通決議であれば否決されていたという場合には、当社らは、本買収防衛策に基づく新株予約権無償割当て（以下「本買収防衛策の発動」といいます。）を差し止める仮処分命令申立てを行い、MOM 決議の有効性ないし妥当性について裁判所の判断を仰ぐ予定です。上記仮処分命令申立てによる本買収防衛策の発動の差し止めが認められなかったときは、南青山不動産らは本買付けを行わないものとします。

第2 本説明書を提出するに至った経緯

貴社は、2023年6月22日に開催した定時株主総会において、同年1月11日に導入を決定した本買収防衛策の発動の承認に関する議案（以下「同議案」といいます。）を上程し、同議案は、MOM 決議（当社ら及び貴社役員持株会等を除く出席株主の議決権の過半数の賛同により承認を得る決議）であることを前提として可決となりました。しかしながら、同年6月23日に開示された貴社臨時報告書によると、同議案は、賛成議決権個数 354,006 個、反対議決権個数 240,604 個であり、仮に MOM 決議ではなく、通常の普通決議であった場合、当社らが保有する議決権個数 176,805 個を反対に加え、貴社役員持株会等の議決権個数 35 個を賛成に加えると賛成権割合は 45.89%となり、否決されていました。

そもそも、MOM 決議については、経済産業省が立ち上げた「公正な買収の在り方に関する研究会」の指針原案では、「このような決議に基づく対抗措置の発動が濫用されてはならず、これが許容されるのは、買収の態様等（買収手法の強圧性、適法性、株主意思確認の時間的余裕など）についての事案の特殊事情も踏まえて、非常に例外的かつ限定的な場合に限られることに留意しなければならない」と書かれております。

一方、当社らは、2022年2月に貴社株式取得を開始して以降、貴社株式取得の方針について貴社に何度も説明を行い、貴社株式の追加取得を行う場合には事前に本買収防衛策所定の手続きを取ることや、前記定時株主総会までは貴社株式の追加取得は行わない方針であり、その後に追加取得を行うかどうかについては何ら決定しているものではないことを伝えてまいりました。当社らによる買付けに強圧性はなく、また、株主意思確認の時間的余裕も十分あるにもかかわらず、貴社が MOM 決議を強行したことは大変遺憾です。これは、PBR 1 倍を大きく下回る割安な水準に貴社の株価を放置している貴社経営陣の保身であると評価せざるを得ません。

このように株主価値向上よりも保身を優先する貴社経営陣により貴社の株価が割安のまま放置されていることから、南青山不動産らは、本買付けを行うこととした次第です。

第3 大規模買付者及び大規模買付行為等に関する情報

1 大規模買付者及びそのグループ（共同保有者、特別関係者及び組合員（ファンドの場合）その他の構成員を含みます。）の詳細（名称、事業内容、経歴又は沿革、資本構成、財務内容、当社及び当社グループ会社の事業と同種の事業についての経験等に関する情報を含みます。）

(1) 株式会社南青山不動産

① 沿革

年 月	事 項
2007年2月	本店所在地を東京都港区南青山三丁目8番37号、資本金を20万円とする株式会社として設立。
2016年3月	本店所在地を東京都渋谷区東三丁目22番14号に移転。

② 事業内容

イ. 会社の目的

当社は、次の事業を営むことを目的としております。

1. 不動産等の投資、所有、賃貸、管理及び売買
2. 投資業
3. 経営コンサルティング
4. 前各号に附帯する一切の事業

ロ. 事業の内容

当社は、株式、不動産を中心に投資業を主な事業として取り組んでおります。

③ 資本構成

イ. 資本金の額及び発行済株式の総数

(2023年7月27日時点)

資本金の額 (円)	発行済株式の総数 (株)
200,000	90

ロ. 大株主

(2023年7月27日時点)

氏名又は名称	住所又は所在地	所有株式数 (株)	発行済株式(自己株式を除く。)の 総数に対する所

			有株式数の割合 (%)

ハ、役員職歴及び所有株式の数

(2023年7月27日時点)

役名	職名	氏名	生年月日	職歴	所有株式数(千株)
代表取締役	—	池田龍哉	1960年 9月23日	1984年4月 株式会社丹青社入社 1988年3月 株式会社日経BP社入社 2001年8月 株式会社M&Aコンサルティング入社 2016年3月 株式会社リビルド代表取締役(現任) 2016年3月 当社代表取締役(現任)	—

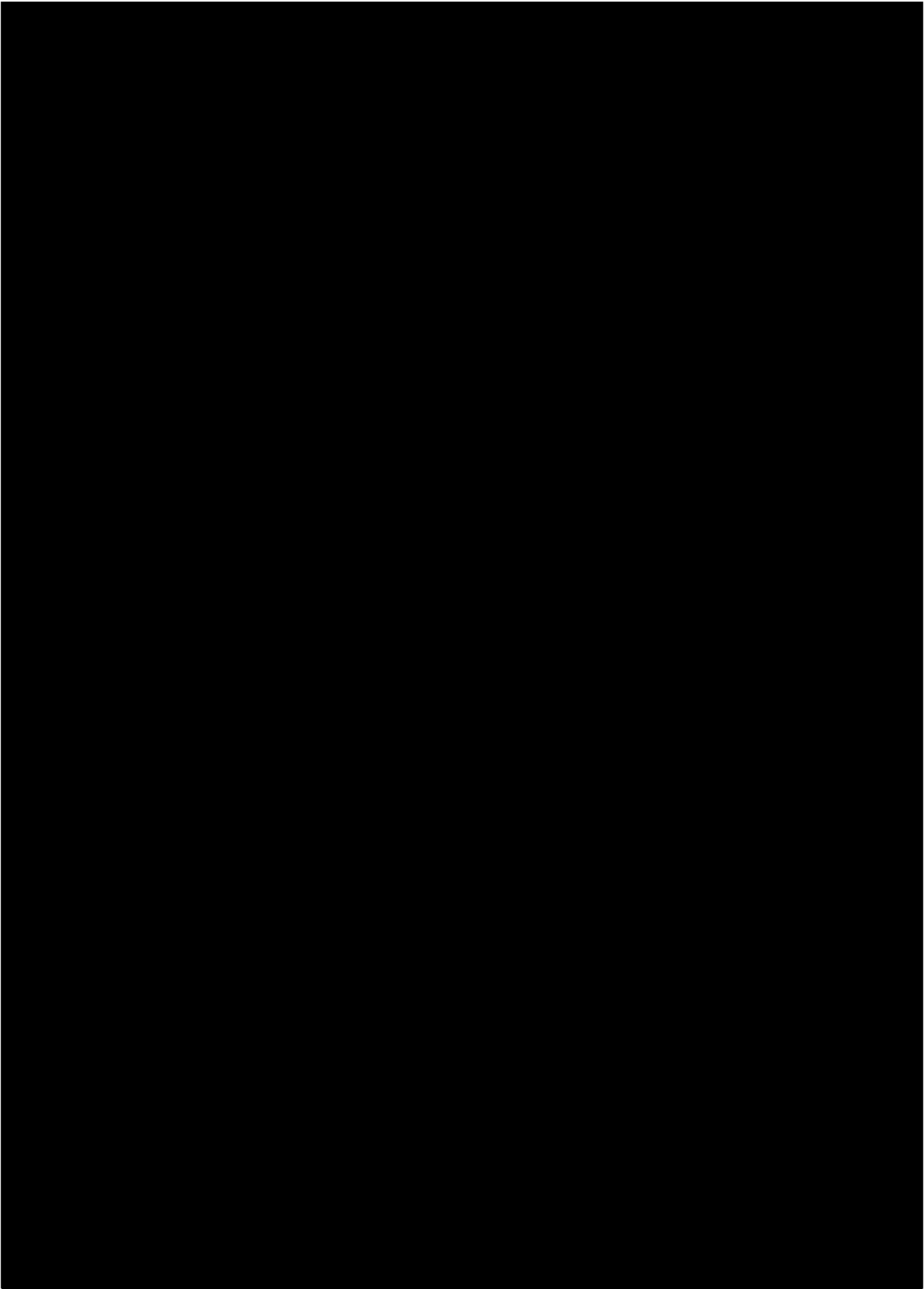
④ 財務内容

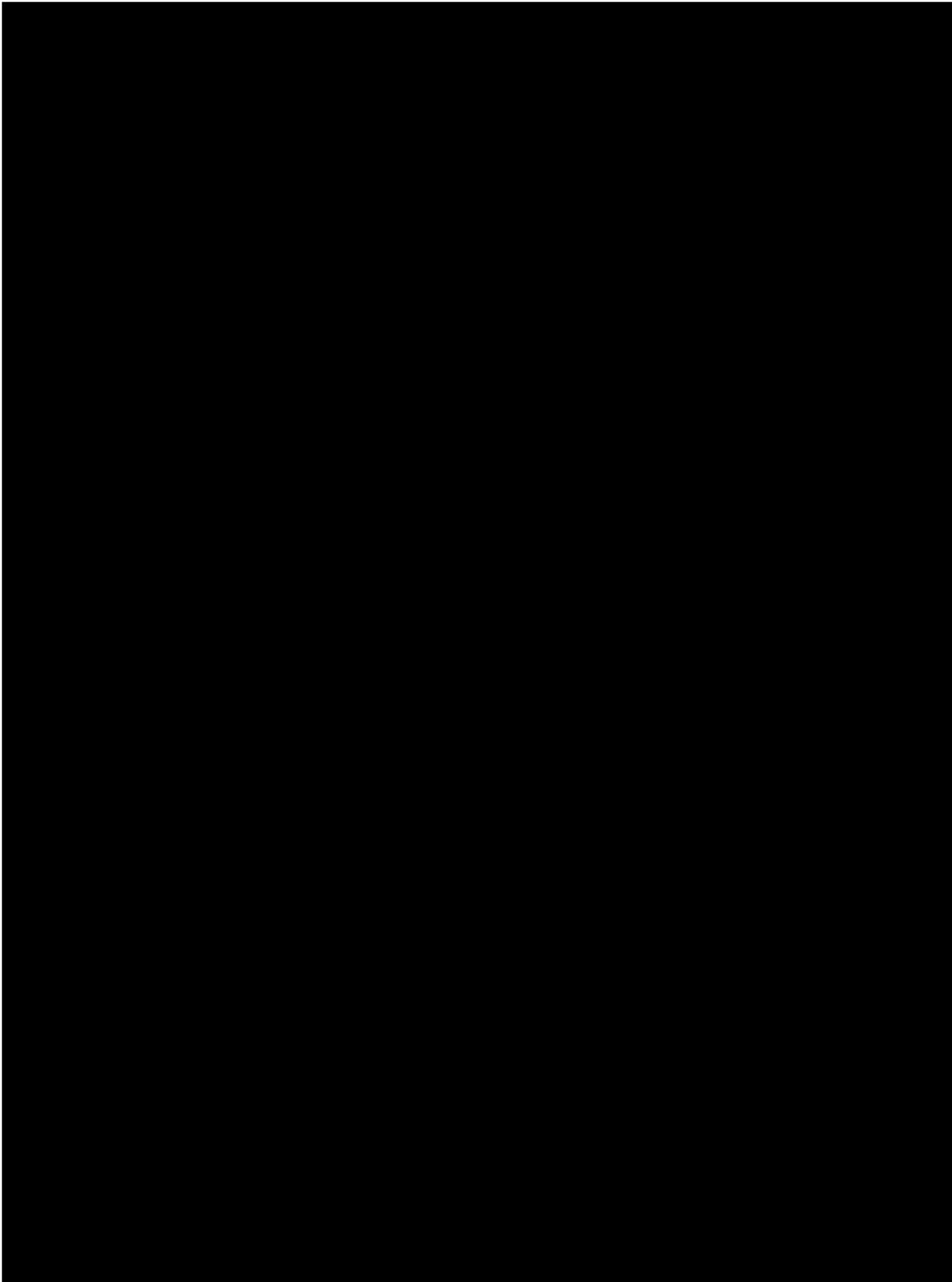
イ、計算書類の作成方法について

当社の第19期事業年度(自2022年12月1日至2023年2月28日)の計算書類は、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて作成しております。

ロ、監査証明について

当社の第19期事業年度(自2022年12月1日至2023年2月28日)の計算書類は、監査法人又は公認会計士の監査を受けておりません。





⑤ 貴社及び貴社グループ会社と同種の事業についての経験

当社は、貴社及び貴社グループ会社と同種の事業についての経験はございません。

(2) 野村 絢

① 生年月日

1988年2月6日

② 職歴

2011年4月	モルガンスタンレーMUFG証券入社
2013年6月	株式会社リビルド入社
2015年6月	C&Iホールディングス代表取締役
2016年8月	一般財団法人村上財団代表理事

③ 破産手続き開始の決定の有無

該当事項はありません。

(3) 株式会社シティインデックスイレブンス

① 沿革

年 月	事 項
2009年5月	本店所在地を東京都港区南青山三丁目8番37号、資本金を100万円とする株式会社として設立。
2016年3月	本店所在地を東京都台東区蔵前三丁目13番2号に移転。
2019年11月	本店所在地を東京都渋谷区東三丁目22番14号に移転。

② 事業内容

イ. 会社の目的

当社は、次の事業を営むことを目的としております。

1. 投資業
2. 経営コンサルティング
3. 不動産の仲介及び売買
4. 不動産賃貸業
5. 前記各号に附帯する一切の事業

ロ. 事業の内容

当社は、投資業を主な業務として取り組んでおります。

③ 資本構成

イ. 資本金の額及び発行済株式の総数

(2023年7月27日時点)

資本金の額 (円)	発行済株式の総数 (株)
1,000,000	200,000

ロ. 大株主

(2023年7月27日時点)

氏名又は名称	住所又は所在地	所有株式数 (株)	発行済株式(自己株式を除く。)の 総数に対する所有株式数の割合

			(%)

ハ. 役員の職歴及び所有株式の数

(2023年7月27日時点)

役名	職名	氏名	生年月日	職歴		所有株式数 (千株)
代表取締役	—	福島啓修	1959年 7月13日	1999年10月	オリックス株式会社投資銀行本部マネージングダイレクター	—
				2008年10月	同社リスク管理本部副部長	
				2013年10月	株式会社レノ入社	
				2014年9月	株式会社シティインデックス社外取締役	
				2014年12月	株式会社レノ代表取締役(現任)	
				2016年9月	株式会社シティインデックス代表取締役(現任)	
				2016年9月	当社代表取締役(現任)	

④ 貴社及び貴社グループ会社と同種の事業についての経験

当社は、貴社及び貴社グループ会社と同種の事業についての経験はございません。

- 2 大規模買付行為等の目的、方法及び内容等（大規模買付行為等の対価の価額・種類、大規模買付行為等の時期、関連する取引の仕組み、大規模買付行為等の方法の適法性、大規模買付行為等及び関連する取引の実現可能性等を含みます。）

大規模買付行為等の目的は、前記のとおり、貴社経営陣により貴社の株価が割安に放置されて

いることから投資目的と株主として貴社に対して企業価値向上及び株主価値向上を働きかける目的です。また、大規模買付行為等の方法及び内容等は前記第1のとおりです。

- 3 大規模買付行為等の当社株式に係る買付対価の算定根拠（算定の前提となる事実、算定方法、算定に用いた数値情報及び大規模買付行為等に係る一連の取引により生じることが予想されるシナジーの内容を含みます。）

前記のとおり、買付対価は各買付時における市場価格又はこれに準ずる価格なので、特段の算定根拠はありません。

- 4 大規模買付行為等の資金の裏付け（資金の提供者（実質的提供者を含みます。）の具体的名称、調達方法、関連する取引の内容を含みます。）

本買付けは、当社らの自己資金（当社らのグループ会社資金を含みます。）を用いて行います。当社らが大量保有報告書及びその変更報告書により開示している保有株式を参照するだけでも、本買付けに必要な資金を十分用意できることは明らかであると考えます。

- 5 大規模買付行為等の完了後に想定している当社及び当社グループ会社の役員候補（当社及び当社グループ会社の事業と同種の事業についての経験等に関する情報を含みます。）、当社及び当社グループ会社の経営方針、事業計画、財務計画、資本政策、配当政策、資産活用策

当社らは、現時点において役員選任の提案を行うことについて何ら決定しておりません。

- 6 大規模買付行為等の完了後における当社及び当社グループ会社の顧客、取引先、従業員等のステークホルダーと当社及び当社グループ会社との関係に関しての変更の有無及びその内容

本買付けが上限の400万株まで完了したとしても、前記のとおり、当社らの議決権割合は合計で24.56%にとどまることから、当社らの判断のみで上記のような変更を行うことはできません。

添付書類

資格証明書（商業登記事項証明書） 1通

以上