



2026 年 7 月 31 日

各位

会 社 名 北浜キャピタルパートナーズ株式会社  
代表者名 代表取締役社長 平岡 佳明  
(コード番号：2134 東証スタンダード)  
問 合 先 取締役 管理本部長 柏木 剛  
(TEL. 06-6226-7581)  
U R L <https://kitahamabank.co.jp/>

## アゼルバイジャン共和国の現地法人に対する資金の貸付に関するお知らせ

当社は、本日開催の取締役会において、UNIFY AZE MMC（以下「UNIFY AZE」といいます。）が行っているアゼルバイジャン共和国シェキ地区における、たばこ葉を中心とした農作物の栽培・加工・販売事業に係る資金として貸付を行うことについて決議いたしましたので、お知らせいたします。

### 記

#### 1. 本件の背景及び目的

当社は、当社の企業理念であります「収益性・安全性・社会性を投資規範とした投資事業・投資マネジメント事業を展開することにより、地域経済の活性化、企業育成、事業創出、人材育成を行い、人類・社会に貢献する」という創業精神のもと、投資会社としての役割を果たすべく、より良い役務を世の中に提供しながら企業群の事業発展に資する取り組みを進めており、事業の選択に注力し、金融・コンサルティング事業にリソースを集中投下することで、企業群の事業発展を進めております。

2026 年 4 月 15 日付「第三者割当による第 15 回新株予約権の発行及び第三者割当契約締結に関するお知らせ」にて公表しましたとおり、当社は、同新株予約権による調達資金のうち 650 百万円を不動産投資事業に関する投資としてアゼルバイジャン共和国シェキ地方における、大規模農業用地の取得資金に充当することを予定している旨をお知らせしております。本貸付けは、当該計画を実行するものであります。

#### (1) 対象事業及び対象農地の概要

本件の対象となる農地は、アゼルバイジャン共和国シェキ地区のキシ村、ゴクムグ村及びバルタル村に所在する合計 579.71 ヘクタール（うち開墾済み約 240 ヘクタール）の農業用地であり、いずれも各自治体を権利者とし、2067 年から 2068 年にかけて満了する長期の賃借権が設定されております。UNIFY AZE は、当該農地に係る権利並びに倉庫、農業機械等の関連資産を保有し、これらを用いてたばこ葉を中心とした農作物の栽培、収穫後の乾燥・選別等の加工及び欧州向けを中心とした輸販売を行う事業を営むこととしております。

たばこ葉の栽培・加工は、アゼルバイジャン共和国政府が非資源分野の産業育成における重点分



野として位置付けている分野であり、同国は葉たばこの多くを輸入に依存していることから、国内生産の拡大に向けた政策的な支援が講じられております。

## （２）本件事業の遂行主体

本件事業の遂行を担うのは、アゼルバイジャン共和国においてたばこ葉の栽培・乾燥加工・輸出事業を営む TET INTERNATIONAL DEVELOPMENT MMC（代表者 TARO SAWADA。以下「TET」といいます。）を中核とする企業グループであります。同社の資料によれば、TET は 2019 年 6 月 11 日に設立され、同国内に直営の乾燥加工工場 3 か所を保有し、栽培農地約 1,790 ヘクタールを運営するとともに、同国のたばこ葉業界において最大手の地位にあり、農業分野の民間企業として初めて同国政府から投資パスポート（関税免除及び法人税 50%免除）の付与を受けております。

## （３）貸付先を新たに設立された法人とした理由及び本件スキーム

当社は、当初、TET に対する直接の投融資を検討いたしました。しかしながら、TET は既に多数の事業及び農地を有する既存事業体であり、同社に対する投融資では、本件事業から生じる収益の配分について当社に有利な条件を確保することが困難でありました。

そこで、本件事業の関係先であるユニファイグループにおいて、2026 年 3 月 19 日に新たに UNIFY AZE を設立いたしました。UNIFY AZE が対象農地に係る権利及び関連資産を取得・保有した上で、当社が同社に対して資金を供与することにより本件事業に参画し、当社と現地関係者が共同で本件事業を推進する枠組みとしております。

実際の農地開発及び農作業は、UNIFARMAGRO MMC（2025 年 1 月 9 日設立）が、UNIFY AZE との 2026 年 7 月 31 日付農地開発請負契約書及び農作業請負契約書に基づき実施いたします。

したがって、UNIFY AZE は設立後間もない法人であり単体としての事業実績を有しませんが、本件事業の遂行能力及び実績は上記（２）の企業グループに帰属しており、当社は当該事業基盤を前提として本貸付けを行うものであります。

## （４）本貸付けの実行時期

対象事業は農業事業であり、栽培から収穫までの年間スケジュールが固定されております。2026 年産につきましては、育苗の開始時期である 4 月を既に経過しており作付けが実行不能となったため、事業計画上の各年度を 1 年繰り越しております。2027 年産の作付けを実現するためには、2026 年 8 月から対象農地の土壌改良、除石及び開墾作業に着手する必要があります。この時期を逸した場合には更に 1 年の遅延が生じ、賃借料等の固定費のみが発生することとなります。このため、当社は、本貸付けを 2026 年 7 月中に実行する必要があると判断いたしました。

## （５）本貸付けに要する資金の調達方法

上記 2026 年 4 月 15 日付開示（以下「4 月 15 日付開示」といいます。）においてお知らせしましたとおり、当社は、本件に要する資金を第 15 回新株予約権による調達資金 650 百万円により充当する予定としておりました。しかし、当社株価の低迷により新株予約権の行使が進んでいないことから、上記（４）に記載した実行時期までに充当予定額の調達に至らない見込みとなっております。

このため、本貸付けに要する当面の資金につきましては、当社代表取締役会長である前田健晴からの借入れにより、一時的に調達することを予定しております。借入条件は年利 3 %、返済期限は 1 年を予定しております。当該借入金は、今後の第 15 回新株予約権の行使により調達する資金をもって返済する予定であり、本件に係る最終的な資金の負担は同新株予約権の調達資金であることから、4 月 15 日付開示においてお知らせした資金使途に変更はございません。なお、4 月 15 日付開示におき



ましては、当社が直接に大規模農業用地を取得することを想定しておりました。しかしながら、その後の現地における手続の検討の過程において、アゼルバイジャン共和国の当局より、外国法人である当社が同国の農地に係る権利を直接取得することはできず、同国において設立された法人が権利者となる必要がある旨の指摘を受けました。このため、当社が直接取得する方法によることができず、同国の現地法人である UNIFY AZE が対象農地に係る権利及び関連資産を取得し、当社が同社に対してその取得に要する資金を貸し付ける方法に変更したものであります。本貸付けにより供与する資金は、その全額が UNIFY AZE における対象農地に係る権利及び関連資産の取得並びに当該農地における事業の遂行のために充当されるものであり、4月15日付開示においてお知らせした大規模農業用地に係る資金使途と実質的に同一であります。取得の主体及び当社の関与の方法は変更となるものの、資金が充当される対象そのものに変更が生じるものではないことから、当社は、資金使途に変更はないものと判断しております。

#### (6) デューデリジェンスの概要

当社は、本貸付けの実行に先立ち、以下の調査を実施しております。

① 対象農地に係る権利関係 現地不動産登記簿謄本6通を取得し、対象農地合計 579.71 ヘクタールについて、権利者、権利の種類、賃借期間及び抵当権設定の有無を確認いたしました。

② 貸付先及び関係会社 UNIFY AZE 及び関係会社の登記簿謄本、定款及び納税者登録証明書を取得し、設立年月日、資本金の額、法定代表者及び出資者を確認するとともに、係争中の訴訟、オフバランス債務、行政指導及び環境問題の有無について確認しております。

#### (7) 本貸付けの回収可能性の判断

本貸付けの回収原資は、対象事業から生じるキャッシュ・フローであります。当社は、以下を前提に回収可能性を判断いたしました。

① 事業計画の前提 当社が回収可能性の判断に用いた事業計画は、対象農地 579.71 ヘクタールのうち、当面稼働させる 220 ヘクタールのみを前提とした最低限の水準によるものであり、残余の農地に係る収益は算入しておりません。今後の開墾の進捗に応じて栽培面積を拡大する余地があることから、対象事業の収益は当該計画を上回る余地があるものと考えております。

② 利益配分の調整による収益の確保 本件事業から生じる利益の配分は、当社 50%、UNIFY AZE 30%、運用受託者 20%としております。対象事業の収益が計画を下回った場合には、当該配分割合について関係者と協議し、当社の配分割合を優先的に引き上げることにより、当社の収益を確保する方針であります。

③ 契約上の最低保証 UNIFY AZE と UNIFARM AGRO MMC との間の農作業請負契約において、天候不良等により売上金額が著しく減少した場合であっても、税引後利益の 50%を UNIFY AZE に対する最低保証額とする旨が定められております。

対象事業は海外における農業事業であり、天候、為替相場、現地の法令及び政策の変更等の不確実性を伴います。これらの事象により対象事業の収益が計画を大幅に下回り、本貸付けの回収に懸念が生じた場合には、貸倒引当金の計上等により当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

④ 貸付条件 本貸付けは無利息、無担保かつ無保証としております。無利息としたのは、当社が本貸付けから得る経済的利益を利息ではなく上記②の利益配分により得ることとしており、利息を付した場合は UNIFY AZE の支払利息の負担により本件事業の利益が減少し、当社が受ける配分額も減少することとなるためであります。無担保としたのは、対象農地に係る権利が各自治体を権利者とする

賃借権であり、その担保設定に自治体の承諾を要するため、当社が直接に担保権を設定することに制約があることによるものであります。現地不動産登記簿により対象農地に抵当権等の負担がないことを確認のうえ、担保権の設定に代えて、貸付契約における資金使途の限定及び債務不履行時の期限の利益喪失条項の定め並びに事業の進捗に係る継続的なモニタリングにより債権の保全を図ることとしております。無保証としたのは、UNIFY AZE が本件事業を専ら行うために設立された法人であり、他の事業を営まず、係争中の訴訟及びオフバランス債務を有していないことを確認しており、当社の債権が他の債権者と競合しないことによるものであります。

⑤ 返済方法 対象事業は収益が本格化するまでに相応の期間を要し、分割返済とした場合は本件事業に必要な資金が流出し計画の遂行に支障を来すおそれがあることから、期日一括返済としております。当該期間中の当社の回収は、上記②の利益分配により行います。

⑥ モニタリング 貸付実行後は、UNIFY AZE から定期的に財務情報及び事業進捗の報告を受けるとともに、農作業請負契約に基づく週次のオンライン会議による進捗報告並びに監査法人による在庫確認及び販売単価の適正性の検証の結果を確認し、回収可能性の評価を継続的に見直してまいります。

#### (8) 本貸付けの目的

当社は、本貸付けについて、当社の投資規範である「収益性・安全性・社会性」に照らし、農地に係る権利及び生産設備という実物資産を基礎とする事業であること、農作物の栽培・加工・輸出による継続的な事業収益が見込まれること、並びに現地における雇用の創出及び農業生産性の向上を通じて投資先地域の経済発展に寄与するものであることから、当社の投資事業の一環として意義があるものと判断いたしました。また、本件を通じて海外における農業関連投資に係る知見を蓄積し、当社の投資領域の多様化及び収益基盤の拡充を図ることを目的としております。

## 2. 貸付先の概要

|                                                                              |                                                                                                                                                                                     |
|------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| (1) 名 称                                                                      | UNIFY AZE MMC                                                                                                                                                                       |
| (2) 所 在 地                                                                    | アゼルバイジャン共和国バクー市ハタイ地区ホジャリ 86 番地 3 号室                                                                                                                                                 |
| (3) 代表者の役職・氏名                                                                | Plenipotentiary representative Taro Sawada                                                                                                                                          |
| (4) 事 業 内 容                                                                  | たばこ葉を中心とした農作物の栽培、乾燥加工及び販売                                                                                                                                                           |
| (5) 資 本 金                                                                    | AZN 100 (9,600 円 / 1AZN=96 円換算)                                                                                                                                                     |
| (6) 設 立 年 月 日                                                                | 2026 年 3 月 19 日                                                                                                                                                                     |
| (7) 大株主及び持株比率                                                                | TOKINORI TERADA 70%<br>TARO SAWADA 20%<br>ALASGAROV NAMIG IMRAN OGLU 10%                                                                                                            |
| (8) 上 場 会 社 と 当 該 会 社 と の 間 の 関 係                                            | 当該会社は、当社の第 15 回新株予約権の割当先の合同会社 Orion SPV 1 の親会社である株式会社 UNIFY GC の取締役である寺田常德氏が 70%の議決権を保有しておりますが、それ以外に記載すべき資本・人的・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当事者の関係者及び関係会社との間には、特筆すべき資本・人的・取引関係はありません。 |
| (9) 最近 3 年間の経営成績及び財政状態<br>当該会社は、設立から 1 年未満のため、当該会社の経営成績及び財政状態については、記載していません。 |                                                                                                                                                                                     |

## 3. 本貸付けの概要

|             |                  |
|-------------|------------------|
| (1) 投 資 形 態 | アゼルバイジャン現地法人への貸付 |
| (2) 投 資 対 象 | UNIFY AZE MMC    |



|           |                         |               |
|-----------|-------------------------|---------------|
| (3) 投資金額  | 不動産取得価額                 | 510,497,760 円 |
|           | 運営経費                    | 188,752,960 円 |
|           | コンサルティング費               | 29,000,000 円  |
|           | 合計                      | 728,250,720 円 |
| (4) 契約締結日 | 2026 年 7 月 31 日 (予定)    |               |
| (5) 払込実行日 | 2026 年 7 月 31 日 (予定)    |               |
| (6) 利率    | 無利息                     |               |
| (7) 返済方法  | 期日一括返済                  |               |
| (8) 返済期限  | 2036 年 7 月 31 日 (予定)    |               |
| (9) 担保・保証 | 本貸付けについて担保及び保証の設定はありません |               |

#### 4. 今後の見通し

本件は、UNIFY AZE に対する貸付であり、本件による当社の連結財務諸表上ののれんの発生はなく、本件貸付の実行時においては貸借対照表上の資産の内訳が変動するにとどまるため、当社の 2027 年 3 月期の連結業績に与える直接的な影響は軽微であります。

本件に要する資金は借入金により調達する予定であり、当社は、投資先の事業の進捗状況及び財政状態を継続的に確認してまいります。また、本件貸付は外貨建てで実行する予定であることから、今後の為替相場の変動により為替差損益が発生する可能性があります。なお、本貸付けに要する資金の調達方法の詳細は上記 1. (5) に、本貸付けの回収可能性の判断は上記 1. (7) に記載のとおりであります。

本件に係る対象事業からの収益の当社への還元につきましては、対象事業の栽培・収穫スケジュールを踏まえ、2029 年 3 月期以降に見込んでおりますが、その時期及び金額並びに会計処理につきましては現時点で確定しておらず、精査中であります。今後、当社の業績に重要な影響を及ぼす事象が生じた場合には、速やかにお知らせいたします。

以上