



平成 29 年 3 月 15 日

各 位

会社名 株式会社アスコット
代表者名 代表取締役社長 加賀谷 慎二
(J A S D A Q : コ ー ド 番 号 : 3 2 6 4)
問合せ先 取締役経営管理部長 豊泉 謙太郎
(T E L . 0 3 - 6 7 2 1 - 0 2 4 4)

第三者割当による株式の発行並びに当社の主要株主、主要株主である筆頭株主、親会社及びその他の関係会社の異動に関するお知らせ

当社は、平成 29 年 3 月 15 日開催の取締役会（以下「本取締役会」といいます。）において、下記のとおり、森燐有限公司（Sun Ye Company Limited）（以下「本割当先」といいます。）に対して、第三者割当により当社普通株式（以下「本株式」といいます。）を発行すること（以下「本第三者割当増資」といいます。）について決議いたしましたので、お知らせいたします。本第三者割当増資に伴い、当社の主要株主、主要株主である筆頭株主、親会社及びその他の関係会社の異動が見込まれますので、併せてお知らせいたします。

また、当社は、上記取引を行うため、本取締役会において、平成 29 年 4 月 19 日（水曜日）開催予定の当社臨時株主総会（以下「本臨時株主総会」といいます。）に、定款の一部変更等（以下「本定款変更」といいます。）に係る議案及び本株式の発行に係る議案を付議することを決議いたしましたので、併せてお知らせいたします。

なお、本株式の発行は、本臨時株主総会において、本定款変更に係る議案及び本株式の発行に係る議案の承認が得られることを条件としております。

I. 第三者割当による株式発行

1. 募集の概要

(1) 払 込 期 日	平成 29 年 4 月 25 日
(2) 発 行 新 株 式 数	普通株式 35,294,118 株
(3) 発 行 価 額	1 株につき 255 円
(4) 調 達 資 金 の 額	9,000,000,090 円
(5) 資 本 組 入 額	1 株につき 128 円
(6) 資 本 組 入 額 の 総 額	4,517,647,104 円

(7) 募集又は割当方法 (本割当先)	第三者割当の方法により、森燐有限公司 (Sun Ye Company Limited) に割り当てる。
(8) そ の 他	前記各号については、金融商品取引法による届出の効力発生、平成 29 年 4 月 19 日開催予定の本臨時株主総会において本定款変更に係る議案及び本株式の発行に係る議案の承認が得られることを条件とする。

2. 募集の目的及び理由

(1) 資金調達の主な目的

当社グループは、国内において、分譲マンション等の企画・開発を中心とする不動産開発事業、中古不動産のバリューアップや収益不動産開発、不動産の売買仲介を中心とする不動産ソリューション事業を展開しております。

不動産開発事業においては、不動産を担保とした金融機関からの借入れや自己資金により開発用地を取得し、当社の企画開発部門が建築の企画を立案した後、建設マネジメント部門が工事業者への発注及び施工管理を行い、各プロジェクトを遂行しております。完成後、分譲マンションは、販売会社を通じ都心立地に住むことを目的とした比較的所得水準の高い層を中心に販売され、賃貸マンションは、資産運用を目的とした個人富裕層を中心に直接もしくは仲介業者を通じた販売を行っております。分譲マンションの 1 棟あたりの売却総額は 10 億円～15 億円、賃貸マンションの売却価格は 2 億円～3 億円であり、いずれの開発案件も、竣工から販売までの期間は、竣工と同時に 3 か月以内と短期間で収束しております。

不動産ソリューション事業におけるバリューアップ事業は、1 棟マンションやオフィスを中心とする中古の収益不動産を仕入れ、ソフト・ハード面における様々なバリューアップを施し、資産価値を高めた上で、個人富裕層を中心に販売しております。バリューアップ事業の 1 棟あたりの売却価格は 2 億円～5 億円であり、こちらも販売期間は物件取得から概ね 1 年以内と短期間で売却を行っております。

当社グループが携わる不動産開発・不動産投資はマーケットにおいて一定の支持を得ておりますが、これは、不動産開発における創造性やデザイン性などの企画開発力やそれを遂行する施工管理能力、及びバリューアップ事業における不動産の価値再生力にあります。また、当社の主な顧客である個人富裕層は、平成 27 年時点で約 212 万人おり、その後 5 年で 69%増加の約 359 万人になると予測されており、今後も拡大傾向が続くものと考えております。さらに、現在の低金利・マイナス金利政策において、安定したストック収入を求める投資家の不動産投資に対するニーズは個人法人問わず引き続き高く、その状況は今後も継続するものと考えております。

このような背景のもと、当社グループは、現在有する企画開発力などの強みをより一層活かし、既存規模の投資を維持しながら、分譲マンションでは 1 棟あたりの売上総額で 50 億円超、賃貸マンション・アパート開発では売却価格 10 億円相当の中大型の開発投資、またバリューアップ事業においては売却価格 10 億円超の投資を行い、これまで以上に投資を活発化することで、よ

り優良な不動産をより多く世の中に供給していきたいと考えております。一方で、平成 20 年のリーマンショックに象徴される世界的な金融危機後にバランスシートが毀損したことが、当社の新規投資への制約となった経験を踏まえ、今後万が一一生じ得る不動産価値の急激な変動にも備えるべく、財務基盤もより強固なものにしたいと考えております。

以上より、当社としましては、将来の事業拡大と企業の安定性を高めることを目的として、本第三者割当増資を行うことを決定致しました。

(2) 本株式による資金調達を選択する理由

当社は、上記のとおり、自己資本の増強、財務基盤の強化を目指しております。当社が不動産を取得するに際しては、不動産を担保として金融機関から借入れを行っているところ、上記のとおり今後中大型の開発投資を進めるに際して、必要資金の全額を借入れによって賄うことは非現実的であり、むしろ、借入れ余力を確保するために自己資本を厚くしておくことが必要です。また、上記のとおり不動産価値の急激な変動に備えるためにも自己資本を増強することが必要であることから、負債性の資金ではなく、資本性の資金を調達することが必要かつ相当であると判断いたしました。

資本性の資金調達手法のうち、公募増資及び株主割当増資については、調達予定額が高額であり、当社の時価総額水準から見て調達予定額を確保することは現実的でないと考えられたこと等から、相当でない判断いたしました。

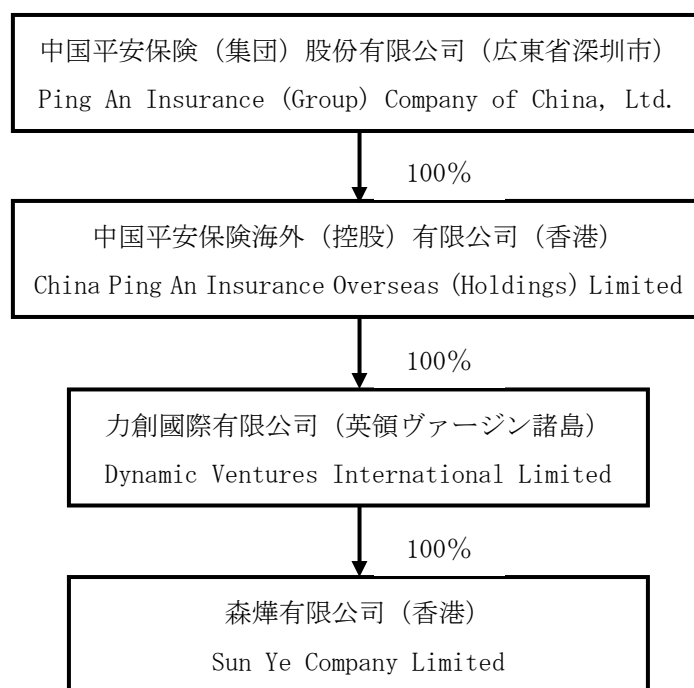
また、ライツ・オファリングや新株予約権による調達については、発行時の希薄化を抑制できるメリットがあるものの、現在の不動産投資需要に機動的にかつ確実に対応する資金調達を行う観点からは、本割当先が一括して引受け・払込みを実行する本第三者割当増資のほうが優れていると判断しました。

当社としては、当社の強みである企画開発能力を核として中・大規模の分譲マンション・収益物件の投資を進めるという当社の経営方針に深い理解を持ち、当社経営陣との信頼関係を有する中国平安グループが実質的に資金を拠出する法人である本割当先に対して本第三者割当増資による募集株式の発行を行うことが、必要な資金を迅速かつ確実に調達し、自己資本の増強・財務基盤の強化をスムーズに実現し、かつ今後の事業拡大を確実に遂行する観点から最適であると判断いたしました。さらに、中国平安グループは中国国内外に 130 万人の従業員と 3 億人を超える顧客基盤を有しており、中国有数の不動産専門の子会社や投資先を擁しているとのことであり、日本での開発ニーズや物件取得ニーズの掘り起こしの面での貢献にも期待できると考えております。

(3) 本割当先選定の経緯

本割当先である森燁有限公司 (Sun Ye Company Limited) は、その発行済株式の全部を力創国際有限公司 (Dynamic Ventures International Limited) が所有する香港のリミテッド・カンパニーです。力創国際有限公司 (Dynamic Ventures International Limited) は、その発行済株式

の全部を中国平安保険海外（控股）有限公司（China Ping An Insurance Overseas (Holdings) Limited）（以下「平安海外HD」といいます。）が所有する英領ヴァージン諸島に登録されているリミテッド・カンパニーです。中国平安保険海外（控股）有限公司（China Ping An Insurance Overseas (Holdings) Limited）は、その発行済株式の全部を中国平安保険（集団）股份有限公司（Ping An Insurance (Group) Company of China, Ltd.）（以下「中国平安」といい、中国平安及びその子会社を総称して「中国平安グループ」といいます。）が所有する香港のリミテッド・カンパニーです。



中国平安グループは、民間保険金融グループとして中国で最大手の地位にあると共に、銀行、証券、投資等の金融事業やインターネット事業など様々なサービスを展開しており、平成 27 年 12 月期のグループ総売上は 6,932 億元（約 11 兆円）、総資産は 4 兆 7,651 億元（約 81 兆円）に上ります。また、中国平安の株式は、上海証券取引所及び香港証券取引所（メインボード）に上場されています。

※中国平安グループ業績 平成 27 年 12 月期(IFRS)

売上 6,932 億元(約 11 兆円)

純利益 651 億元(約 1 兆円)

総資産 4 兆 7,651 億元(約 81 兆円)

当社が平成 28 年 4 月 25 日付「親会社及びその他の関係会社並びに主要株主である筆頭株主の

異動に関するお知らせ」及び平成 28 年 4 月 28 日付臨時報告書にて開示したとおり、中国平安グループの間接的な子会社である平安ジャパン・インベストメント株式会社が無限責任組合員として管理運営する平安ジャパン・インベストメント 1 号投資事業有限責任組合は、平成 28 年 5 月 9 日に株式会社澤田ホールディングスから当社の発行済普通株式 7,634,500 株（発行済株式総数の 32.27%に相当）を取得し、当社の筆頭株主になりました。

平安ジャパン・インベストメント 1 号投資事業有限責任組合が当社の筆頭株主になった後、中国平安は当社取締役会にオブザーバー 1 名を参加させ、当社による不動産物件の取得、開発、販売状況等の把握に努めた結果、当社の強みや課題、これを踏まえた今後の成長戦略について、当社経営陣が認識する当社の強みや課題、今後の成長戦略を深く理解するに至りました。具体的には、①当社の強みは企画開発能力であり、これを軸として、中・大規模の分譲マンション等開発や収益物件の開発販売に注力していくことで、独創性を活かし価値を高める空間を広げると共に取引先に対する交渉力や市場での競争力を高めることができ、もって収益力を高めることができること、②当社の課題は財務であり、リーマンショックに象徴される世界的な金融危機に伴い傷ついたバランスシートは、現在改善しつつあるものの依然として脆弱な状態にあり、これが事業展開のスピードを鈍らせる足枷となっていること、③当社の今後の成長戦略としては、自己資本を強化した上で、当社の企画開発能力を更に活用できる投資を進めることで、日本の不動産市場に存在する様々な機会を取り込み成長速度を高めることが最善であること、これらの点について、当社経営陣と中国平安グループとの間で共通の理解を形成し深化させていくことができたと考えております。

当社は、当社グループブランドである ASCOTPARK シリーズに典型的に見られる分譲マンションの企画開発を中心とする不動産開発事業や、企画開発力を活かした賃貸マンション・オフィスビル等の収益不動産開発を事業の中心に据えておりましたが、特に金融危機以降は、財務的制約から小規模の不動産物件を中心に経営資源を振り向け、着実な成果を上げてまいりました。しかし、小規模物件を中心とした戦略は堅実に成果を上げることができるものの、自ずと成長スピードが制約され、また、当社の強みである独創的な企画開発力を十分に活用しきれていない面があることも否定できないことから、当社は、かねてより、金融危機以前の財務基盤及び収益体制に戻し、当社の強みである企画開発力を活かすべく、自己資本を増強し、財務基盤を強化するとともに、中・大規模の分譲マンションや収益物件の開発販売を進め、日本の不動産市場に存在する機会を取り込み成長スピードを上げ、収益性を向上させることを、解決すべき必須の課題と考えており、その解決のため、特に自己資本による資金調達必要性を認識しており、そのような資金調達の方法を模索してまいりました。

そのような中、当社は、中国平安グループによる当社株式の取得後、中国平安グループが当社経営陣と共通の理解を形成し深化させていく中で、平成 28 年 10 月中旬、中国平安グループから、当社の財務基盤の強化と、当社が中・大規模物件への投資を進めて当社の独創的な企画開発力を活用しつつ当社の収益力を向上させるため、第三者割当増資による出資に応じる用意がある旨の

申し出を受け、それ以降、当社は、中国平安グループとの間で、第三者割当増資について協議を進めました。

中国平安グループは、当社普通株式の発行価格として、平成 28 年 4 月に当社株式を取得した際の価格である 1 株当たり 188 円又はこれに近い金額での取得を希望しておりましたが、当社は、中国平安グループとの協議・交渉や、経営陣による検討等の結果、最終的に、森燐有限公司 (Sun Ye Company Limited) を本割当先とし、当社普通株式 1 株当たり 255 円を発行価格とする本第三者割当増資を行うことにいたしました。

中国平安グループは、平安ジャパン・インベストメント 1 号投資事業有限責任組合を通じて平成 28 年 5 月 9 日に当社の株式を取得した後、当社との協力関係の中で当社経営陣の事業戦略に理解を示し、その実現に向けて本第三者割当増資による資金提供を申し入れておりますので、中国平安が当社の親会社となることは、現経営陣の事業戦略を基礎にこれを強化拡張することにつながり、当社の企業価値向上に資すると考えられます。また、中国平安グループは、民間保険金融グループとして中国最大手であり、保険以外の金融事業やインターネット事業なども手がけ、中国有数の不動産専門の子会社や投資先を擁し、中国国内外に 130 万人の従業員と 3 億人を超える顧客基盤を有するほか、豊富な資金力を有しております。中国平安グループが当社の親会社となり、当社との関係を緊密化することは、中国平安グループの人的・物的基盤を活かして、今後、当社による日本での開発ニーズや物件取得ニーズを中国等のアジア圏で掘り起こす等の協力も期待され、かかる面でも、当社の企業価値向上に資すると期待されます。

本第三者割当増資により発行される新株式 35,294,118 株に係る議決権の数は 352,941 個であり、その結果、本割当先は、当社の総議決権の数の 59.87%を保有することとなり、会社法第 206 条の 2 第 1 項に定める特定引受人に該当いたします。なお、本第三者割当増資と並行して発行される新株予約権に係る交付株式は 6,485,400 株、当該新株予約権の引受人が当該新株予約権に係る交付株式の株主となった場合の総議決権数は 654,329 個であるところ、これを勘案しても本割当先は当社の議決権の 53.94%を保有することとなり会社法第 206 条の 2 第 1 項に定める特定引受人に該当します。以下は、同項及び会社法施行規則第 42 条の 2 に定める通知事項です。

- (a) 特定引受人（その子会社等を含む。）がその引き受けた募集株式の株主となった場合に有することとなる議決権の数 352,941 個
- (b) (a)の募集株式に係る議決権の数 352,941 個
- (c) 募集株式の引受人の全員がその引き受けた募集株式の株主となった場合における総株主の議決権の数 589,475 個（本新株予約権に係る交付株式を含めると 654,329 個）
- (d) 特定引受人との間の総数引受契約締結に関する取締役の判断及びその理由

後記「5. 発行条件の合理性 (1) 払込金額の算定根拠及びその具体的内容」に記載したとおり、当社としては、本第三者割当増資は、財務基盤の強化、中大規模の物件への事業展開による収益力の向上を可能とするばかりでなく、当社経営陣の経営方針に賛同しており、かつ、強い人的ネットワーク及び財務的基盤を有し今後の当社事業の拡大に貢献が期待される中国平安グループとの関係を強化するものであることから、当社の中長期的な企業価値、株主価値

の向上に寄与し、もって既存株主の利益に資すると見込まれるものであり、しかも、本件において予定される上記希薄化は、現状の当社の収益力を基礎として算定した株式価値を前提とした場合にはやむを得ない水準であることから、今回の発行数量及び株式の希薄化規模は合理的であると考えております。なお、本日開催の取締役会において、当社社外取締役兩名の意見も上記と異なることを口頭で確認しております。

(e) 特定引受人との間の総数引受契約締結に関する監査役の意見

当社監査役3名は、本日開催の取締役会において、本第三者割当増資は、当社の財務基盤の強化、中大規模物件への事業展開等のため必要性が認められ、かつ、当社経営陣の経営方針に賛同する本割当先とのさらなる関係強化を通じた当社企業価値の向上を目的とし、迅速性・確実性を重視した資金調達手段によって、一定程度合理性を有する価格において行われることから相当性も認められる旨の意見を口頭で表明しております。

3. 調達する資金の額、使途及び支出予定時期

(1) 調達する資金の額（差引手取概算額）

・払込金額の総額	9,000,000,090円
・発行諸費用の概算額	87,890,000円
・差引手取概算額	8,912,110,090円

(注) 1. 発行諸費用の概算額には、消費税等は含まれておりません。

2. 発行にかかる諸費用の概算の内訳は、調査費用41,570,000円、弁護士費用9,500,000円、本株式評価費用2,200,000円、登記関連費用31,620,000円、臨時株主総会関連費用3,000,000円であります。

(2) 調達する資金の具体的な使途

具体的な使途	支出予定額	支出予定時期
分譲マンション開発のための 用地取得及び建築費	8,912百万円	平成29年4月～ 平成32年12月

当社は、差引手取概算額8,912百万円の全額を、不動産開発事業の分譲マンション開発の新規プロジェクト開発費用に充当する予定です。

不動産開発事業の分譲マンション開発では、開発用地取得費用及び建築費並びに開発プロジェクトを進めるために必要なその他経費（設計費・広告宣伝費・販売代理手数料等）の支払いのための資金が必要となります。新規プロジェクトの開発用地に関しては、東京都都心エリアを中心として、駅近の好立地の土地を取得することを基本方針としております。当社は従前、主に総戸数20戸から30戸、1棟の売却額10億円から15億円の中小規模の分譲マンションを中心に開発しており、今後もかかる開発を継続する予定ですが、上記のとおり、今後はこれに加えて、当社

の強みである企画開発力を更に活用するため、総戸数 50 戸から 90 戸、1 棟の売却額 50 億円超の中大規模の分譲マンション開発にも事業展開する予定です。

現在、当社が具体的に取得を検討している候補物件は 3 件あり、その具体的内容は概要以下のとおりです。

(百万円)

所在地	戸数	用地取得費	用地取得費の内自己資金	用地取得費支出時期	建築費	建築費支出時期
江東区	91 戸	1,655	528	30 年 1 月	2,608	30 年 7 月～ 31 年 8 月
千代田区	37 戸	581	58	29 年 4 月	536	30 年 7 月～ 30 年 12 月
千代田区	56 戸	5,005	1,501	30 年 1 月	3,734	30 年 7 月～ 32 年 4 月
計		7,241	2,087		6,880	

上記の表のとおり、土地代金と建築費を合計した支出総額は約 14,121 百万円、そのうち土地取得代金は 7,241 百万円、建築費は 6,880 百万円となっております。土地取得代金については、取得時において借入金を併用する予定であり、借入金による資金調達の不足分(2,087 百万円)および建築費の全額(6,880 百万円)の合計 8,967 百万円のうち 8,912 百万円について、本第三者割当増資による調達資金を使用する予定であります。建築費の支出時期については、例えば、着工時に 10%、上棟時に 10%、竣工時に 80%というように段階的に支払うことが一般的です。本第三者割当増資による調達資金が用地取得費又は建築費等の支払いに不足する部分については、当社事業による余剰資金を充当する予定です。

開発用地の取得には、マクロの市況、当該物件をめぐる個別的な競争の状況や契約交渉の推移、借入金の条件その他様々な要因が影響するため、これらの候補物件を当社が取得することができるとは限りません。このため、開発用地取得費用の見積りを確定することはできません。しかしながら、仮にこれらの候補物件を取得することができなかつた場合でも、現在有している候補物件の情報は、3 か月以内に入手したものであり、その後も継続的に開発用の候補物件の情報は入手可能なため、本第三者割当増資による資金を活用していく対象案件は十分に抽出可能と判断しております。また、建築費用についても、マクロの市況や建設会社等との交渉の推移等様々な要因が影響するため、現時点においてその金額を確定することはできませんが、取得した開発用地に応じて、効率的に調達資金を活用してまいります。

これらの新規取得物件は、平成 31 年 9 月期以降の業績に寄与する予定ですが、当社としては、かかる資金の活用により収益力の向上を図ることで企業価値を高める一方、自己資本比率の向上、財務基盤の強化を図ることで、株主をはじめとするステークホルダーの皆様のご期待にこたえられるものと考えております。

なお、当社は、本第三者割当増資により調達する資金を実際に支出するまでは、当社銀行口座にて管理いたします。

4. 資金使途の合理性に関する考え方

当社は、本第三者割当増資により調達した資金を、「3. 調達する資金の額、使途及び支出予定時期 (2) 調達する資金の具体的な使途 (本第三者割当増資により調達する資金の具体的な使途)」に記載の使途に充当する予定です。

今回調達した資金を当社の基幹事業の拡充のために投資することによって、大規模な物件を取得開発することによる抜本的な事業基盤の拡大・強化、それに伴う収益力の向上を図ることが可能となると見込んでおり、当該資金使途は、当社の中長期的な企業価値及び株主価値の向上に資する合理的なものであると考えております。

5. 発行条件の合理性

(1) 払込金額の算定根拠及びその具体的内容

本株式の発行価格につきましては、本第三者割当増資に係る取締役会決議日の前営業日(平成29年3月14日)の株式会社東京証券取引所 JASDAQ スタンダード市場における当社株式の終値(651円)から60.83%ディスカウントした255円に決定いたしました。

本株式の発行条件におきましては、本割当先から発行価格188円又はこれに近い価格を条件として提示され、交渉を続けてまいりました。当社としても、大幅なディスカウントを伴う有利発行を行うことで、既存株主の皆様の利益を毀損する可能性があることは十分認識していたため、本割当先に対して発行価格の引上げを打診し、協議・交渉した結果、最終的には、発行価格255円に決定いたしました。その主な理由は、以下のとおりです。

- ・ 本割当先としては、本有価証券届出書提出日現在の市場価格又はこれに近い価格での引受けに応じることは難しく、当社の現状の収益力に基づいて理論的に算定される価格を基準とする価格での引受けを希望しておりました。すなわち、中国平安グループが平安ジャパン・インベストメント1号投資事業有限責任組合を通じて平成28年5月9日に当社の株式を取得した価格は、1株当たり188円であったところ、この価格は、当該取得の公表日であった平成28年4月25日の当社株式の終値と同じ価格であり、かつ、当該公表日を含む同日までの1か月間の終値平均182円に対して3.30%のプレミアム、3か月間の終値平均170円に対して10.59%のプレミアム、6か月間の終値平均174円に対して8.05%のプレミアムを乗せた価格であったとのことです。当該取得の公表日後、当社の株価は上昇を続け、同年5月には終値ベースで一時1,000円を超えるに至り、その後同年8月頃にはいったん300円を下回りましたが、その後再び上昇し、同年11月以降は500円台前半から700円台前半で推移しております。本割当先は、中国平安グループによる当社株式の取得公表日以降、当社の業績予想の上方修正その他一般に当社の株価上昇をもたらす情報が開示されていないにもかかわらず、当該取得前の株価と比較して明らかに高い価格で推移している理由は、中国平安グループによる追加取得への期待等の思惑に起因するものであり、現在の市場価格は当社の収益力を適正に評価した価格を超えていると考えているとのことです。そして、現在の市場価格で当社株式を引き受ける場合には、本割当先がリスクを背負

って多額の投資をするにもかかわらず、そのリスクに見合う十分なリターンを享受することができないことから、現在の市場価格で引受けを行うのではなく、当社の現状の収益力に基づいて理論的に算定される価格を基準とする価格において株式の引受けを希望するに至ったとのことです。

- ・ 当社経営陣は、当社株式の市場価格が中国平安グループによる当社株式の取得前の水準に比べて明らかに高い価格で推移している旨の指摘を踏まえ、現状の当社の適切な株式価値を市場株価ではなく当社の事業により創出されるキャッシュフロー金額に基づいて測定するため、当社及び本割当先から独立した価値算定機関である株式会社 Stewart McLaren（東京都港区東麻布一丁目 15 番 6 号 代表取締役小幡治。以下「SM 社」といいます。）に、本第三者割当増資を行わない前提の下に当社が合理的に策定した事業計画をベースとして DCF（ディスカунテッド・キャッシュフロー）法により当社の株式価値の算定を依頼したところ、SM 社より、当社の株式の 1 株当たりの評価額は 212.2 円であるとの算定結果を得ました。また、事業計画の策定に際しては一定程度主観的な判断が介在するためかかる主観的な判断の影響を可及的に排除するために、SM 社は、平成 27 年 12 月期の数値をベースに不動産証券化協会が公表している ARES Japan Fund Index の年率トータルリターンの 5 年間の平均値である 10.34%を年の成長率として策定した事業計画をベースとして DCF 法により当社の株式価値を算定したところ、当社の株式の 1 株当たりの評価額は 254.70 円であるとの算定結果を得ました。
- ・ 当社株式の市場価格（終値ベース、以下同じ）は、平成 20 年 10 月の金融危機以降平成 25 年 3 月頃までは 100 円未満乃至 100 円台前半、その後平成 28 年 4 月に中国平安グループが当社株式を 1 株当たり 188 円で取得することが公表されるまでは 100 円台乃至 200 円台前半で概ね推移していたが、当該取得の公表後、一時 1,000 円を超える水準となり、現在も 500 円台前半から 700 円台前半で推移しているところ、当社経営陣は、当該取得の公表後の株価の推移に関しては、当社株式 1 株当たりの利益の水準その他の指標と照らしても、当社の現状の収益力から乖離している面があることは否定できず、当社の現状の収益力に基づいて株式価値算定を行い、当該価格に基づいて引受価格を決定したいとの本割当先の考え方は、一定の合理性を有すると判断しました。また、当社経営陣が本割当先との協議を踏まえて決定した価格である 255 円は、当社及び本割当先から独立した価値算定機関である SM 社に依頼して実施した株式価値算定の結果である 1 株 212.2 円（当社が合理的に策定した事業計画に基づく DCF 法による算定結果）及び 1 株 254.70 円（ARES Japan Fund Index による年 10.34%の成長率に基づく DCF 法による算定結果）のいずれをも上回る価格であることから、一定の合理性を有する価格であると判断しました。
- ・ 加えて、①当社の今後の更なる成長のためには、速やかに財務基盤を強化し、当社の強みである企画開発能力をさらに遺憾なく発揮するため中・大規模案件を取り込む事業展開に転じ、市場での競争力と取引先等との交渉力を高め、収益力を向上させることが効果的であること、②中国平安グループは、平安ジャパン・インベストメント 1 号投資事業有限責

任組合を通じて平成 28 年 5 月 9 日に当社の株式を取得した後、当社との協力関係の中で当社経営陣の事業戦略に理解を示し、その実現に向けて本第三者割当増資による資金的協力を申し入れるに至ったこと、したがって、現経営陣の事業戦略を基礎にこれを強化拡張することにより企業価値向上が見込まれること、③中国平安グループは、民間保険金融グループとして中国最大手であり、保険以外の金融事業やインターネット事業なども手がけ、中国有数の不動産専門の子会社や投資先を擁しており、中国国内外に 130 万人の従業員と 3 億人を超える顧客基盤を有するほか、豊富な資金力を有することから、その人的・物的基盤を活かして、今後、日本での開発ニーズや物件取得ニーズを中国等のアジア圏で掘り起こす等当社の業績向上に貢献することも期待できること、④平成 32 年の東京オリンピックを控え、高まる不動産投資の需要にタイムリーに対応していく観点からは本第三者割当増資による調達及び予定している投資等を速やかに行っていく緊急性は高く、この機会を活用しない場合には今後数年間にわたって低成長に甘んじざるを得ないおそれも十分にあること、これらの事情を勘案し、本第三者割当増資を決定するに至りました。

なお、本株式の発行価格については、本第三者割当増資に係る取締役会決議日の直前営業日までの 1 か月間の終値平均 681.6 円に対して 62.59%のディスカウント、当該直前営業日までの 3 か月間の終値平均 612.3 円に対して 58.35%のディスカウント、当該直前営業日までの 6 か月間の終値平均 547.6 円に対して 53.43%のディスカウントとなっており、日本証券業協会の定める第三者割当増資の取扱いに関する指針等に照らし、本株式の発行は有利発行に該当すると判断されることから、本株式の発行については、平成 29 年 4 月 19 日開催予定の当社臨時株主総会において、本株式の発行に関する議案について特別決議による承認を得ることを条件としております。

(2) 発行数量及び株式の希薄化の規模が合理的であると判断した根拠

本第三者割当増資により発行される本株式は 35,294,118 株（議決権数は 352,941 個）であり、平成 29 年 2 月 15 日現在の当社発行済株式総数 23,654,804 株に対し 149.20%（平成 29 年 2 月 15 日現在の当社議決権個数 236,534 個に対しては 149.21%）であります。これにより既存株主様におきましては、本第三者割当増資により株式持分及び議決権比率に対して大幅な希薄化が生じます。

また、本第三者割当増資により発行される本株式 35,294,118 株に、本第三者割当増資と並行して発行される予定の新株予約権のうち羅怡文氏に対して発行される本新株予約権 3,265,100 個の目的である株式の総数 3,265,100 株を合わせた 38,559,218 株に係る議決権数は 385,592 個であり、当社の総議決権数 236,534 個（平成 29 年 2 月 15 日現在）に占める割合は 163.02%（羅怡文氏に対する本新株予約権行使分：13.80%、本新株式分：149.21%）となります。

しかし、上記(1)に記載したとおり、本第三者割当増資は、多額の資金調達により当社の自己資本を増強し、当社の財務基盤を大幅に強化するものであり、これによって、当社は中大規模の物件を取得し、開発し、販売することにより、当社の強みである企画開発力をより効果的に活用

することができる上、競争力や対取引先交渉力も向上し、これらの要因により当社収益力を高めるものであると考えております。また、平成 32 年の東京オリンピックを視野に入れた不動産投資需要に対応するために機動的な調達が必要であるところ、本第三者割当増資は中国平安グループに属する本割当先が一括して引受け・払込みを行うものであり、機動的かつ確実な調達を、低コストで実現するものということができます。中国平安グループは、当社経営陣の経営方針を理解した上でこれに賛同しており、かつ、強い人的ネットワーク及び財務的基盤を有していることから、当社が中国平安グループと関係を強化することは当社の今後の成長機会を拡大するものと考えます。これらの要素に鑑みれば、本第三者割当増資は、中長期的な企業価値・株主価値の向上に寄与するものであり、既存株主の利益にも資するものである一方、本件において予定される上記希薄化は、現状の当社の収益力を基礎として算定した株式価値を前提とした場合にはやむを得ない水準であることから、今回の発行数量及び株式の希薄化の規模は合理的であり、短期的に希薄化に伴い株式価値が下がるとしても、中長期的にはかかる下落分を補う以上の価値の向上が期待できると考えております。

なお、本割当先は本第三者割当増資により取得した当社株式を平安グループにおいて長期的に保有する意向とのことでありますので、本割当先が当社株式を市場で売却することにより株式市場に影響が生じる可能性は低いと考えております。

6. 本割当先の選定理由等

(1) 本割当先の概要

(1) 名 称	森燁有限公司 (Sun Ye Company Limited)
(2) 所 在 地	23/F, Two International Finance Centre, 8 Finance Street, Central, Hong Kong
(3) 代表者の役職・氏名	董事 (Director) 黃凱頻 (Kui Kaipin)
(4) 事 業 内 容	投資事業
(5) 資 本 金	1 香港ドル及び 150,000,000 US ドル
(6) 設 立 年 月 日	平成 28 年 8 月 25 日
(7) 発 行 済 株 式 数	普通株式 150,000,001 株
(8) 決 算 期	12 月 31 日
(9) 従 業 員 数	0 名
(10) 主 要 取 引 先	該当事項はありません。
(11) 主 要 取 引 銀 行	該当事項はありません。
(12) 大株主及び持株比率	Dynamic Ventures International Limited 100%
(13) 当事会社間の関係	
資 本 関 係	当社と当該会社との間には、記載すべき資本関係はありません。又、当社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社との間には、特筆すべき資本関係はありません。

人 的 関 係	当社と当該会社との間には、記載すべき人的関係はありません。又、当社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社との間には、特筆すべき人的関係はありません。
取 引 関 係	当社と当該会社との間には、記載すべき取引関係はありません。又、当社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社との間には、特筆すべき取引関係はありません。
関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況	当該会社は、当社の関連当事者には該当しません。又、当該会社の関係者及び関係会社は、当社の関連当事者には該当しません。

(14) 最近3年間の経営成績及び財政状態

決算期	平成 26 年 12 月期	平成 27 年 12 月期	平成 28 年 12 月期
純 資 産	-	-	311 百万香港ドル
総 資 産	-	-	311 百万香港ドル
1 株 当 たり 純 資 産	-	-	7.79 香港ドル
売 上 高	-	-	-
営 業 利 益	-	-	△3 百万香港ドル
経 常 利 益	-	-	△3 百万香港ドル
当 期 純 利 益	-	-	△3 百万香港ドル
1 株 当 たり 当 期 純 利 益	-	-	△0.09 香港ドル
1 株 当 たり 配 当 金 (円)	-	-	-

(注) 1 本割当先は、当社の普通株式 7,634,500 株（発行済株式総数 23,654,804 株（平成 29 年 2 月 15 日現在）の 32.27%に相当）を所有する当社の筆頭株主である平安ジャパン・インベストメント 1 号投資事業有限責任組合の無限責任組合員である平安ジャパン・インベストメント株式会社の間接的な親会社に当たる中国平安保険（集団）股份有限公司の間接的な子会社に該当します。

(注) 2 当社は、当社役員及び本割当先から独立した調査機関である株式会社 JP リサーチ & コンサルティング（東京都港区虎ノ門三丁目 7 番 12 号、代表取締役 古野啓介）から受領した調査報告書を確認する方法により、本割当先、力創国際有限公司、平安海外 HD 及び中国平安並びにそれらの役員が犯罪組織等と一切関係がないことを確認しており、その旨の確認書を東京証券取引所に提出しています。

(2) 本割当先を選定した理由

中国平安グループは、平安ジャパン・インベストメント 1 号投資事業有限責任組合を通じて平成 28 年 5 月 9 日に当社の株式を取得した後、当社との協力関係の中で当社経営陣の事業戦略に理解を示し、その実現に向けて本第三者割当増資による資金的協力を申し入れるに至りましたの

で、本割当先に株式を割り当てることは、現経営陣の事業戦略を基礎にこれを強化拡張することにつながり、当社の企業価値向上に資するものと考えます。また、中国平安グループは、民間保険金融グループとして中国最大手であり、保険以外の金融事業やインターネット事業なども手がけ、中国有数の不動産専門の子会社や投資先を擁し、中国国内外に 130 万人の従業員と 3 億人を超える顧客基盤を有するほか、豊富な資金力を有しておりますので、本第三者割当増資を通じて当社と中国平安グループとの関係を緊密化することで、中国平安グループの人的・物的基盤を活かしながら当社の日本における開発機会を探ることが可能となる点においても、当社の企業価値向上に資すると考えます。これらの観点から、本割当先を選定いたしました。詳細は、上記「I. 第三者割当による株式発行 1. 募集の概要 (3) 本割当先選定の経緯」をご参照ください。

(3) 本割当先の保有方針

当社は、本割当先から、当社普通株式の保有方針について、中国平安グループにおいて長期的に保有する意向である旨を口頭で確認しております。また、当社は、本割当先より、割当日より 2 年間に於いて、本株式の全部又は一部を譲渡した場合には、直ちに譲渡を受けた者の氏名及び住所、譲渡株式数、譲渡日、譲渡価格、譲渡の理由、譲渡の方法等を当社に書面にて報告すること、当社が当該報告内容を株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）に報告すること、及び当該報告内容が公衆の縦覧に供されることにつき確約書を取得する予定です。

(4) 本割当先の払込みに要する財産の存在について確認した内容

本割当先は、平安海外 HD の完全子会社である力創国際有限公司から払込金額の総額に相当する額の出資を受け、これを払込みに充当する予定です。なお、平安海外 HD は、当該金員を同社の親会社である中国平安から借り入れているとのことです。また、中国平安による当該貸付けの原資は中国平安の自己資金であるとのことであり、当社は、中国平安により開示された直近の財務諸表を確認する方法によって、中国平安が十分な現預金残高を有することを確認しております。当社は、平安海外 HD が提出した金融機関の残高証明書により、平安海外 HD が払込金額の総額に相当する資金残高を有していることを確認しております。平安海外 HD は、本日以降力創国際有限公司に対し出資を行い、力創国際有限公司は、本割当先に対し出資を行い送金を実行する予定であり、平安海外 HD が送金を指示した日から 5 営業日以内に、本割当先への資金の支払い及び当社に対する払込みが完了する見込みであるとのことです。また、本割当先によれば、平安海外 HD が力創国際有限公司に対し出資を行い、あるいは力創国際有限公司が本割当先に対して出資を行うための前提条件等を定めた契約は存在しないとのことです。

7. 募集後の大株主及び持株比率

氏名又は名称	住所	所有株式数 (株)	総議決権数 に対する所有 議決権数 の割合(%)	割当後の所有 株式数(株)	割当後の総 議決権数に 対する所有 議決権数の 割合(%)
森燐有限公司 (Sun Ye Company Limited)	23/F, Two International Finance Centre, 8 Finance Street, Central, Hong Kong	0	0	35,294,118	59.87
平安ジャパン・イ ンベストメント 1号投資事業有 限責任組合	東京都港区赤坂五 丁目3番1号	7,634,500	32.28	7,634,500	12.95
澤田ホールディ ングス(株)	東京都新宿区西新 宿六丁目8番1号	2,365,500	10.00	2,365,500	4.01
加賀谷 慎二	東京都渋谷区	1,366,500	5.78	1,366,500	2.32
松井証券(株)	東京都千代田区麴 町一丁目4番地	692,800	2.93	692,800	1.18
日本証券金融 (株)	東京都中央区日本 橋茅場町一丁目2 番10号	666,100	2.82	666,100	1.13
(株)LS.M	千葉県市川市新井 三丁目5番1号	400,000	1.69	400,000	0.68
(有)加賀谷イン ベストメント	東京都中央区日本 橋室町一丁目7番 1号	360,000	1.52	360,000	0.61
(株)広美	東京都中央区築地 三丁目9番9号	304,500	1.29	304,500	0.52
(株)SBI証券	東京都港区六本木 一丁目6番1号	301,600	1.28	301,600	0.51
計		14,091,500	59.57	49,385,618	83.78

- (注) 1. 募集前の持株比率は平成29年2月15日現在の株主名簿上の株式数によって算出しております。
2. 「割当後の所有株式数」及び「割当後の総議決権数に対する所有議決権数の割合」は、平成29年2月15日現在の発行済株式総数及びその総議決権数に、本割当先に割り当てる予定の本株式35,294,118株(議決権数352,941個)を加えて算出しております。
3. 上記の割合は、小数点以下第3位を四捨五入して算出しております。

8. 今後の見通し

本第三者割当増資による資金を活用すること及び資本増強による金融機関からの信用力向上を図ることで、中大規模の開発投資や収益不動産への投資を加速し、3年後の平成32年9月期には、売上高300億円、営業利益30億円を業績目標とし、リーマンショック前の水準である平成20年9月期売上高254億円、営業利益26億円と同等以上の業績数値の達成に向けて取組んでまいります。なお、平成29年9月期の業績予想には変更ありません。

9. 企業行動規範上の手続に関する事項

本第三者割当増資は、希薄化率が25%以上であり、支配株主の異動も見込まれることから、株式会社東京証券取引所が規定する有価証券上場規程第432条に定める経営陣から一定程度独立した第三者からの意見入手又は株主意思確認手続が必要となります。

そのため、当社は平成29年4月19日開催予定の当社臨時株主総会において、「第三者割当による募集株式発行の件」を上程し、上記の株主意思確認手続を実施いたします。

10. 最近3年間の業績及びエクイティ・ファイナンスの状況

(1) 最近3年間の業績（連結）

（単位：百万円）

	平成26年9月期	平成27年9月期	平成28年9月期
連結売上高	3,482	5,705	5,862
連結営業利益	217	523	465
連結経常利益	125	404	381
連結当期純利益	164	359	323
1株当たり連結当期純利益(円)	6.94	15.21	13.66
1株当たり配当金(円)	0	0	0
1株当たり連結純資産(円)	31.12	46.59	60.25

(2) 現時点における発行済株式数及び潜在株式数の状況（平成28年9月30日現在）

	株 式 数	発行済株式数に対する比率
発 行 済 株 式 数	23,654,804株	100%
現時点の転換価額（行使価額）における潜在株式数	－株	－%
下限値の転換価額（行使価額）における潜在株式数	－株	－%
上限値の転換価額（行使価額）における潜在株式数	－株	－%

(3) 最近の株価の状況

① 最近3年間の状況

	平成26年9月期	平成27年9月期	平成28年9月期
始 値	156 円	141 円	179 円
高 値	222 円	344 円	1,320 円
安 値	121 円	115 円	125 円
終 値	142 円	174 円	430 円

(注) 1. 各株価は、株式会社東京証券取引所 JASDAQ 市場におけるものであります。

② 最近6か月間の状況

	9月	10月	11月	12月	1月	2月
始 値	323 円	438 円	443 円	700 円	511 円	533 円
高 値	477 円	457 円	728 円	713 円	598 円	708 円
安 値	289 円	364 円	380 円	494 円	506 円	528 円
終 値	430 円	446 円	725 円	512 円	573 円	697 円

(注) 1. 各株価は、株式会社東京証券取引所 JASDAQ 市場におけるものであります。

2. 平成29年3月の株価については、平成29年3月14日現在で表示しております。

③ 発行決議日前日における株価

	平成29年3月14日
始 値	667 円
高 値	667 円
安 値	641 円
終 値	651 円

(注) 各株価は、株式会社東京証券取引所 JASDAQ 市場におけるものであります。

(4) 最近3年間のエクイティ・ファイナンスの状況

該当ありません。

1 1. 発行要項

別紙1のとおり

II 主要株主、主要株主である筆頭株主、親会社及びその他の関係会社の異動

1. 異動が生じた経緯

本第三者割当増資により発行される新株式 35,294,118 株の全部を本割当先に割り当てることに伴い、下記のとおり、当社の主要株主、主要株主である筆頭株主、親会社及びその他の関係会社に異動が生じることが見込まれます。

2. 異動する株主の概要

(1) 新たに親会社及び主要株主である筆頭株主となる予定の株主

新たに親会社及び主要株主である筆頭株主となる予定の株主：

森燐有限公司 (Sun Ye Company Limited)

同社の概要につきましては、上記「I 6. 本割当先の選定理由等」をご参照ください。

(2) その他の関係会社及び主要株主である筆頭株主に該当しなくなる予定の株主

(1) 名称	平安ジャパン・インベストメント1号投資事業有限責任組合	
(2) 所在地	東京都千代田区永田町二丁目11番1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に基づく投資事業有限責任組合	
(4) 無限責任組合員の概要	名称	平安ジャパン・インベストメント株式会社
	所在地	東京都千代田区永田町二丁目11番1号
	代表者の役職・氏名	代表取締役 中林 毅
	事業内容	投資ファンドの運営・管理
	資本金	100 百万円
(5) 上場会社と当該株主の関係	資本関係	当社の発行済株式 7,634,500 株（当該株式にかかる議決権数が総議決権数に占める割合：32.28%）を所有しております。
	人的関係	当該株主の無限責任組合員の代表取締役である中林毅氏は、当社の社外取締役を兼任しております。
	取引関係	該当事項はありません。

(3) 主要株主に該当しなくなる予定の株主

(1) 名称	澤田ホールディングス株式会社
(2) 所在地	東京都新宿区西新宿六丁目8番1号 住友不動産新宿オークタワー27階
(3) 代表者の役職・氏名	代表取締役社長 上原 悦人
(4) 事業内容	グループ各社の経営の支配及び管理
(5) 資本金	12,223 百万円
(6) 設立年月日	昭和33年1月21日
(7) 連結純資産	61,876 百万円
(8) 連結総資産	372,446 百万円

(9) 大株主及び持株比率	澤田秀雄	25.9%
	ワールド・キャピタル株式会社	14.7%
	ゴールドマンサックスインターナショナル (常任代理人 ゴールドマン・サックス証券株式会社)	12.3%
(10) 当社との関係	資本関係	当社の議決権の 10.0%を保有しています。
	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。

3. 異動前後における当該株主の所有する議決権の数（所有株式数）及び総株主の議決権の数に対する割合

(1) 新たに親会社及び主要株主である筆頭株主となる予定の株主（森燐有限公司（Sun Ye Company Limited））

	属性	議決権の数（議決権所有割合）		
		直接所有分	合算対象分	合計
異動前（平成29年2月15日現在）	-	0個 (0.00%) (0株)	0個 (0.00%) (0株)	0個 (0.00%) (0株)
異動後	親会社及び主要株主である筆頭株主	352,941個 (59.87%) (35,294,118株)	0個 (0.00%) (0株)	352,941個 (59.87%) (35,294,118株)

(2) その他の関係会社及び主要株主である筆頭株主に該当しなくなる予定の株主（平安ジャパン・インベストメント1号投資事業有限責任組合）

	議決権の数 (所有株式数)	総株主の議決権の数 に対する割合	大株主順位
異動前（平成29年2月15日現在）	76,345個 (7,634,500株)	32.28%	1位
異動後	76,345個 (7,634,500株)	12.95%	2位

(3) 主要株主に該当しなくなる予定の株主 (澤田ホールディングス株式会社)

	議決権の数 (所有株式数)	総株主の議決権の数 に対する割合	大株主順位
異動前 (平成 29 年 2 月 15 日現在)	23,655 個 (2,365,500 株)	10.00%	2 位
異動後	23,655 個 (2,365,500 株)	4.01%	3 位

4. 開示対象となる非上場の親会社等の変更の有無等

上記の異動により、森燁有限公司 (Sun Ye Company Limited) は当社の非上場の親会社として開示対象となります。

以上

株式会社アスコット
普通株式発行要項

1. 募集株式の種類及び数
普通株式 35,294,118 株
2. 払込金額
1 株当たり 金 255 円
3. 払込金額の総額
金 9,000,000,090 円
4. 増加する資本金及び資本準備金の額
資本金 金 4,517,647,104 円
資本準備金 金 4,482,352,986 円
5. 申込期日
平成 29 年 4 月 25 日
6. 払込期日
平成 29 年 4 月 25 日
7. 募集の方法及び割当株式数
第三者割当の方法により、全ての株式を森燐有限公司 (Sun Ye Company Limited) に割り当てる。
8. 払込取扱場所
株式会社三井住友銀行 新宿支店
9. その他
 - ①上記各項については、金融商品取引法による届出の効力発生、定款変更及び株主総会による第三者割当の承認を条件とする。
 - ②その他第三者割当による株式の発行に関し必要な事項は、当社代表取締役社長に一任する。

以上