



平成 29 年 10 月 27 日

各 位

会社名 日本アセットマーケティング株式会社  
代表者名 代表取締役社長 越塚 孝之  
(コード：8922、東証マザーズ)  
問合せ先 取締役管理本部部長 和知 学  
電話番号 03-5667-8023 (代表)

### 第三者割当により発行される新株式の募集に関するお知らせ

当社は、平成 29 年 10 月 27 日開催の取締役会において、以下のとおり、第三者割当による株式（以下「本新株式」といいます。）の発行（以下「本第三者割当増資」といいます。）に係る募集を行うことについて決議しましたので、お知らせいたします。

#### 1. 募集の概要

<本新株式の募集の概要>

(1) 払 込 期 日	平成 29 年 11 月 13 日
(2) 発 行 新 株 式 数	普通株式 261,794,629 株
(3) 発 行 価 額	1 株につき 122 円
(4) 調 達 資 金 の 額	31,938,944,738 円 発行諸費用の概算額を差し引いた手取り概算額については、下記「3. 調達する資金の額、使途及び支出予定時期」をご参照ください。
(5) 募 集 又 は 割 当 方 法 ( 割 当 予 定 先 )	第三者割当により全額を株式会社ドンキホーテホールディングス（以下「ドンキホーテホールディングス」又は「割当予定先」といいます。）に割り当てます。
(6) そ の 他	上記各号については、金融商品取引法に基づく届出の効力発生を条件とします。

#### 2. 募集の目的及び理由

##### 【資金調達の目的及び理由】

当社が事業を展開する不動産業界において、政府・日銀による経済政策を背景に、一部地価の上昇等持ち直しの動きを見せ、不動産の流動性に関し活性化の兆しが高まっております。

このような状況のもと、当社では、平成26年3月期より、テナント賃貸事業及び不動産管理事業に経営資源を集中し、不動産の効率的な活用・管理をすることにより、安定した収益の獲得を図り、当社の収益基盤の強化を目指すため、事業用収益物件を新規に取得し、収益の増強を推進してまいりました。

一方で、当社は、平成26年3月期から当期純利益を計上していますが、それ以前は、平成20年8月期（平成21年3月期より決算期を変更）以来、6期にわたって当期純損失を計上しており、また、平成24年3月期には債務超過に陥るなど、厳しい業績・財務状況が継続していました。係る経緯に加え、当社では、新規収益物件の取得費用及び開発用地としての不動産の取得費用を、ドンキホーテホールディングスからの借入や賃料債権流動化により調達してきた結果、平成25年3月期末時点では65.1%であった連結自己資本比率が、平成27年3月期第2四半期末時点では6.7%となり、平成26年11月27日付で、ドンキホーテホールディングスに対する転換社債型新株予約権付社債及び新株予約権の発行を組み合わせた資金調達を行うことを決議いたしました。当転換社債型新株予約権付社債の発行による資金調達の一部は金利負担の大きい借入金の

返済に充当し、残りの資金と、平成29年1月17日付で全額行使された新株予約権での資金調達、ドン・キホーテグループ（下記「6. 割当予定先の選定理由等（2）割当予定先を選定した理由」に定義します。）の会社向けの物件だけでなく、商業施設の閉鎖店舗（居抜き物件）等も積極的に取得し、更なる収益向上を推し進めました。その結果、平成29年3月期には連結自己資本比率が44.5%まで改善いたしました。

しかしながら、平成27年3月期以前に実施した賃料債権流動化による資金調達手法は、当社がドン・キホーテグループに対して有している、資金調達日から将来にわたって発生する賃料債権を裏付けとしてレンダー・投資家から資金調達を受けるものであります。賃料債権流動化に関する契約上、返済期限満了時まで、対象収益物件から得られる賃料に相当する額は全て債権流動化によって受けた資金調達の元利金返済に充当されます。その結果、当社は、現在、主に賃料債権流動化の対象となっていない物件（以下「賃料債権流動化非対象物件」といいます。）からの賃料収入分をもって販管費等経費関係を賅っております。賃料債権流動化に伴う返済期限の満了以降（当該資金調達は現在まで全3回あります。返済期限はそれぞれ、平成32年11月、平成33年4月及び平成33年8月です。）は賃料債権流動化の対象となっている物件からの賃料収入を自由に利用することが可能となりますが、それまでにおいては、当社が賃料債権流動化に係る資金調達返済に充当することなく内部に留保できる収益は、概ね賃料債権流動化非対象物件に係る賃料収入に限定され、営業キャッシュ・フローから賃料債権流動化に係る資金調達の元利金返済金を控除した後の金額では、投資キャッシュ・フローを賅うことができないと見込んでおります。

また、新規収益物件の取得及び開発用地としての不動産の取得資金を目的として、平成26年9月より金融機関を通じた資金調達（証書借入や無担保私募債の発行）など、適宜行ってまいりましたが、それらに係る利息の支払いや償還期限の到来により今後は返済のための資金需要が生じるとともに、これらの手法では実際の資金調達までに一定期間を要します。

以上の状況において、当社の安定的な成長基盤となる新規収益物件の取得及び開発用地としての不動産の取得を通じた収益基盤の強化を着実に推進するために、返済及び金利負担のない機動的な資金調達手段を模索する中で、下記「【本件資金調達方法を選択した理由】」及び「6. 割当予定先の選定理由等（2）割当予定先を選定した理由」に記載の検討過程を経て、本新株式の発行による資金調達を行うことといたしました。本件資金調達により、収益基盤並びに財務基盤の一層の強化を図ることが、中長期的視点からも株主価値の持続的な拡大を実現することに繋がるものと考えております。

#### 【本件資金調達方法を選択した理由】

当社は、本件資金調達を実施するにあたり、各種資金調達方法について慎重に比較検討を進めてまいりました。その結果、ドンキホーテホールディングスを割当先とする第三者割当による新株式の発行で資金調達を行うことが、当社がとりうる資金調達方法の中で最良の選択肢であるとの結論に至りました。

以下は、本件資金調達方法を選択した具体的な検討内容であります。

当社は、上記「【資金調達の目的及び理由】」に記載のとおり、平成26年3月期から当期純利益を計上しているものの、それ以前は、平成20年8月期（平成21年3月期より決算期を変更）以来、6期にわたって当期純損失を計上しており、また、平成24年3月期には債務超過に陥るなど、厳しい業績・財務状況が継続しており、平成27年3月期第2四半期末時点の自己資本比率は、6.7%となりました。係る自己資本比率は、極めて低水準であると言わざるを得ない状況であったため、平成26年11月27日付で、ドンキホーテホールディングスに対する転換社債型新株予約権付社債及び新株予約権の発行を組み合わせた大規模な資金調達の決議をいたしました。また、当社の時々の物件取得の需要を考慮して、金融機関を通じた資金調達（証書借入や無担保私募債の発行）などを適宜行い、機動的な物件取得を推進してまいりました。その結果、平成29年3月期の連結自己資本比率は44.5%まで改善いたしました。

しかしながら、今後、当社が、新規収益物件や開発用地としての不動産の取得に必要な資金を、下記「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」に記載された金額と同じ規模で、金融機関からの借入により確実に調達できるかは不透明です。また、仮に借入が可能な場合であっても、その実施にはある一定程度の日数を要することや、返済リスク及び金利負担が生じることも考慮し、今回の資金調達方法としては適切でないと判断いたしました。

公募増資の方法による新株式発行については、第三者割当増資による調達資金に比べてコストが高く、

また、当社の今後の資金需要を考慮すると必要な資金が調達できるかは不透明であり、実現可能性は低いと考えられることから、現時点における資金調達方法としては合理的ではないと判断いたしました。

他に、新株予約権の発行については、権利行使の状況に応じて一度に希薄化が起ることを避けることができますが、発行時に必要な資金を調達することができないため、適切ではないと判断いたしました。

転換社債型新株予約権付社債の発行による資金調達の場合は、資金を発行時に取得することができるものの、株価の動向によっては新株予約権付社債に付された新株予約権が行使されず、社債を償還する必要が生じる場合があります、その際には新たな資金調達を検討する必要があることから適切ではないと判断いたしました。

収益物件（建物。但し、一部物件については、土地及び建物）の取得資金の確保を目的として、賃料債権流動化を用いた資金調達を実施する手法もありますが、係る手法は、当社がテナントに対して有する資金調達日から将来にわたって発生する賃料債権を裏付けとして、レンダー・投資家から資金調達を受けるものです。これを実施した場合には、返済期限満了時まで対象収益物件から得られる賃料に相当する額が全て元金返済に充当されますが、その結果、返済完了まで係る物件からの収益を当社内部に留保することができず、営業キャッシュ・フローから賃料債権流動化に係る資金調達の元金返済金を控除した後の金額では、投資キャッシュ・フローを賄うことができず、当社の資金繰りを圧迫する恐れが高いことから、今回の資金調達方法としては適切ではないと判断いたしました。

上記の各手法と比較して以下の点で優れていることから、当社は、第三者割当による新株式の発行による資金調達を選択しました。

まず、今回の資金ニーズは既に発生しており、早急の資金需要がある中では、準備期間が比較的短い手法を選択する必要がありますが、第三者割当による新株式の発行は、株主割当増資又は公募増資などによる新株式の発行に比べ、迅速かつ確実な資金調達が可能です。非負債性資金により必要資金を一括して調達することにより、当社の財務体質をより安定化させることができるとともに、調達資金による収益物件の取得により、売上高の拡大など、業績向上の足がかりとすることもできます。自己資本の更なる増強は財務体質の健全化及び信用力の向上に資するものであり、今後の更なる物件取得と合わせ、金融機関の与信判断にも好材料になると考えられます。

既存の株主さまには本第三者割当増資により短期的に株式価値の一定の希薄化が生じることとなりますが、収益基盤及び財務基盤の一層の強化を図ることが、中長期視点からも株主価値の持続的な拡大を実現することに繋がるものと考えております。

### 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

払込金額の総額 (円)	発行諸費用の概算額 (円)	差引手取概算額 (円)
31,938,944,738	150,000,000	31,788,944,738

- (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. 発行諸費用の概算額のうち、主たるものは、弁護士・第三者委員会への報酬、株式会社東京証券取引所への発行手数料、登記費用、その他費用等であります。

#### (2) 調達する資金の具体的な使途

具体的な使途	金額 (百万円)	支出予定時期
新規収益物件又は開発用地としての不動産の取得	31,788	平成29年11月～平成30年6月

- (注) 1. 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。  
 2. 資金使途の内容は、以下のとおりです。  
 新規収益物件又は開発用地としての不動産の取得  
 当社の収益基盤強化を着実に推進することを目的として、本件資金調達により、新規収益物件又は開発用地としての不動産を取得する予定です。  
 現時点では、取得後早期に収益化が見込める物件として、当社が4.5%の匿名組合出資を行って

いる合同会社アセツブレインに、同社の保有する3物件（長崎県大村市、大阪府大阪市、兵庫県神戸市）の信託受益権を総額約85億円で平成29年12月上旬に取得すべく買付意向書を提出しております。同様に、平成30年1月を目処に同社の保有する2物件（東京都世田谷区、京都府山科市）の信託受益権を総額約68億円で取得すべく、協議しております。

なお、上記5物件のうち2物件（長崎県大村市、東京都世田谷区）の信託受益権については、資産の効率化と財務体質の強化を図るため、平成27年7月13日付で合同会社アセツブレインに更地の状態で土地を譲渡しております。その後、合同会社アセツブレインにより建物の開発が行われ、収益が見込まれる物件となったため取得すべく協議をすすめているものであります。合同会社アセツブレインに対して100%の出資を行い代表社員として運営しているのは、ドンキホーテホールディングスの子会社である株式会社ディワンです。当社は合同会社アセツブレインと匿名組合契約を締結しており、4.5%の匿名組合出資を行っております。

その他に、現在建築中である、東京都港区の物件において、ドンキホーテホールディングスより土地・建物を約44億円で取得すべく協議しております。当該物件は平成30年1月上旬に上棟を予定しており、上棟後早期の収益化を目指し、現在ドンキホーテホールディングスと交渉中であります。

これらの取得の相手方であるドンキホーテホールディングスは当社の親会社であり、合同会社アセツブレインは当社と同一の親会社（ドンキホーテホールディングス）を持つことから、これらの取得は支配株主との取引に該当します。当社は支配株主との取引を行う場合、上場会社として一定の独立性を確保し、親会社及び親会社の企業グループとの取引を行う際も、第三者取引と同様に、取引内容及び条件は公平かつ適正な手続きを経て決定する方針を平成29年7月7日に開示したコーポレートガバナンス報告書「支配株主との取引等を行う際における少数株主の保護の方策に関する指針」にて示しております。

具体的には、支配株主との取引においては、公正性を期すため、独立した第三者算定機関等による意見の取得が可能なものについては当該意見を取得し、ドン・キホーテグループの業務執行者を兼務している者及び割当予定先から派遣されている者を除く取締役（監査等委員である取締役を含む）による審議並びにドン・キホーテグループの業務執行者を兼務している者及び割当予定先から派遣されている者を除く取締役による決議を行い、その後、さらに、会社法第369条の規定に基づく定足数を確実に満たすという観点から、当該議案について全取締役（監査等委員である取締役を含む）による審議並びに全取締役による決議を行います。

また、当該取引等が少数株主にとって不利益なものではないことに関する、支配株主と利害関係のない者から意見を聴取いたします。今回の取引についても、実際の取得にあたっては上記指針に沿った対応を行う予定であり、上場会社としての当社の独立性に問題は生じないものと考えております。

同時に、上記以外にも、取得後早期の収益化が可能と見込まれる物件と開発用地としての土地の合計2物件の取得に向け売主と協議を進めております。

もっとも、不動産物件の取得は、今後の経済動向や不動産市場の推移のほか、売主との協議の状況や売主の資金需要といった個別事情を含む様々な要因に左右されるため、上記の物件を予定通り取得できない可能性があります。そのような場合でも、当社は積極的な不動産取得を推進しておりますので、当社の事業にとって好ましい代替する新規収益物件又は開発用地の取得資金に今回の手取金を充当する予定です。

#### 4. 資金使途の合理性に関する考え方

この度調達する資金により新規収益物件又は開発用地としての不動産を取得することは、自己資本増強による財務体質の安定と同時に、収益基盤の強化を着実に推進するものであると当社は考えております。また、係る取得により安定した収益の獲得を図ることができ、これは、中長期的な視点での当社のテナント賃貸事業及び不動産管理事業の発展を通じた、企業価値の向上やさらなる株式価値の向上につながると考えております。特に、本件資金調達により現時点にて取得を予定している8物件の内、6物件は取得後早期の収益化

が可能と見込まれる物件であり、当該取得により当社のテナント賃貸収益の増加、また、物件取得により派生する不動産管理収益の増加にもつながるものと考えております。なお、取得価格については、第三者である不動産鑑定士による鑑定結果を取得した上で取得価格を決定していることから、当該取得価格についても合理性がある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及びその具体的内容

本新株式の払込金額につきましては、本第三者割当増資に関する取締役会決議日の直前営業日である平成 29 年 10 月 26 日から遡った 1 ヶ月間の株式会社東京証券取引所における当社株式の終値の単純平均値である 122 円といたしました。

当社といたしましては、特定の一時点を基準とするより、一定期間の平均株価という平準化された値を採用する方が一時的な株価変動の影響など特殊要因を排除できるという意味で合理性を有すること、本件においては、現在の当社の企業価値を適切に反映するという観点から特に長期にわたっての過去の平均株価を参照する必要性が存在しないこと等を勘案し、割当予定先と協議のうえ、取締役会決議日の直前営業日である平成 29 年 10 月 26 日を基準とした過去 1 ヶ月間の終値の平均値 122 円を基準といたしました。

日本証券業協会「第三者割当増資の取扱いに関する指針」（平成 22 年 4 月 1 日付）（以下「日証協指針」といいます。）によると原則は決議直前日の価格とするものとされておりますが、当社の株式につきましては市場での取引量が少なくボラティリティが高いため、一定期間の平均株価という平準化された値を基準とする方が、算定根拠として客観性が高く、合理的であると判断しております。また、本件発行価格は直近の株価と比較しても大きな差がなく日証協指針に定められている取締役会の直前日の価格に 0.9 を乗じた額を超えていることから基準を満たしていると考えております。同様に本件発行価格は 3 ヶ月平均、6 ヶ月平均の株価にそれぞれ 0.9 を乗じた金額についても超えておりますので本件発行価格については適正であると判断しております。

なお、係る払込金額 122 円は、本第三者割当増資に関する取締役会決議日の直前営業日である平成 29 年 10 月 26 日の終値 123 円に対しては 0.81%のディスカウント、直前営業日から 3 ヶ月遡った期間の終値の単純平均値 123 円に対しては 0.81%のディスカウント、直前営業日から 6 ヶ月遡った期間の終値の単純平均値 126 円に対しては 3.17%のディスカウントとなります。

当社といたしましては、本払込金額は合理的で有利発行に当たらないと判断しており、当社の監査等委員会は、上記算定根拠による払込金額の決定は、当社株式の価値を表す客観的な値である市場価格を基準とし、上記日証協指針にも準拠したものであることから適法かつ妥当であり、また当社株式の株価の推移、市場全体の環境、当社の事業状況等を勘案しても、特に有利な払込金額には該当しない旨の意見を表明しております。但し、監査等委員木村高大は、ドン・キホーテグループの業務執行者を兼務しているため利益相反を可及的に回避する観点から、係る意見表明には参加しておりません。

### (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

第三者割当により発行される本新株式は 261,794,629 株であり、平成 29 年 9 月 30 日現在の当社発行済株式総数 512,851,318 株（議決権の総数 5,128,470 個）に対して 51.04%（議決権の総数に対して 51.04%）の希薄化が生じます。

しかしながら、上記「2. 募集の目的及び理由」に記載のとおり、本第三者割当増資は、新規収益物件又は開発用地としての不動産の取得を目的に行うものであることから、当社企業グループ全体での売上高及び利益の向上並びに財務体質の安定化につながり、中長期的には企業価値の向上の一助になると考えており、本第三者割当増資の発行数量及び希薄化の規模は合理的であると判断しております。

但し、本第三者割当増資は、上記のとおり既存株主の皆様に対して 25%以上となる大規模な希薄化を生じさせることを内容としているため、下記「9. 企業行動規範上の手続きに関する事項」に記載のとおり、第三者委員会に対し、本第三者割当増資に関して、その必要性及び相当性並びに少数株主にとって不利益ではないことについて意見を求めました。

6. 割当予定先の選定理由等

(1) 割当予定先の概要

(1) 名 称	株式会社ドンキホーテホールディングス		
(2) 所 在 地	東京都目黒区青葉台二丁目 19 番 10 号		
(3) 代表者の役職・氏名	代表取締役社長兼 CEO 大原 孝治		
(4) 事 業 内 容	グループ会社株式保有によるグループ経営企画・管理、子会社の管理業務受託、不動産管理等		
(5) 資 本 金	22,425 百万円 (平成 29 年 6 月 30 日現在)		
(6) 設 立 年 月 日	昭和 55 年 9 月 5 日		
(7) 発 行 済 株 式 数	1 億 5,817 万 8,760 株 (平成 29 年 6 月 30 日現在)		
(8) 決 算 期	毎年 6 月		
(9) 従 業 員 数	(連結) 6,708 名 (平成 29 年 6 月 30 日現在)		
(10) 主 要 取 引 先	純粋持株会社につき、当該事項はありません。		
(11) 主 要 取 引 銀 行	みずほ銀行、三井住友銀行、りそな銀行		
(12) 大株主及び持株比率	ラ マンチャ	11.38%	
	CREDIT SUISSE AG HONG KONG TRUST A/C CLIENTS FOR DQ	9.80%	
	WINDMOLEN B. V.		
	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	6.00%	
	株式会社安隆商事	5.23%	
	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	4.64%	
(13) 当事会社間の関係			
資 本 関 係	割当予定先と割当予定先の完全子会社である株式会社エルエヌと合わせて、当社株式 372,418,918 株 (議決権所有割合 72.61%) を所有しております。		
人 的 関 係	割当予定先より、取締役 4 名 (監査等委員である取締役 1 名を含) の派遣を受けております。		
取 引 関 係	当社と、割当予定先及び割当予定先の 100% 子会社である株式会社エルエヌは、資本業務提携契約を締結しており、①当社による、ドン・キホーテグループに対する、ドン・キホーテグループの所有不動産の効率的運用のための助言及び知見・ノウハウの提供、並びに②割当予定先の知名度を活用した、当社のサービスの利用者及び認知度の拡大のための各種施策について、業務提携を行うことを合意しております。 また、割当予定先から、固定資産 (土地) の賃借を行っております。		
関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況	当社は割当予定先の連結子会社に該当します。		
(14) 最近 3 年間の経営成績及び財政状態	(単位: 百万円。特記しているものを除く。)		
決算期	平成 27 年 6 月期	平成 28 年 6 月期	平成 29 年 6 月期
連 結 純 資 産	221,367	244,547	279,930
連 結 総 資 産	505,666	560,568	642,868
1 株当たり連結純資産 (円)	1,344.64	1,464.31	1,637.77
連 結 売 上 高	683,981	759,592	828,798
連 結 営 業 利 益	39,103	43,185	46,185
連 結 経 常 利 益	40,160	43,797	45,523
親会社株主に帰属する当期純利益	23,148	24,938	33,082
1 株当たり連結当期純利益 (円)	147.09	157.76	209.18
1 株当たり配当金 (円)	20.00	22.00	26.00

なお、当社は、ドンキホーテホールディングスが東京証券取引所市場第一部に上場していること、また、同社が平成 29 年 10 月 2 日付で株式会社東京証券取引所に提出した「コーポレートガバナンス報告書」の「IV内部統制システム等に関する事項 2. 反社会的勢力排除に向けた基本的な考え方及びその整備状況」における「ドン・キホーテグループは、以下のとおり、反社会的勢力の排除に向けた基本的な考え方を定め、社内体制を整備しております。1. ドン・キホーテグループは、反社会的勢力の不当要求等に応じず、また、取引先がこれらと関わる個人、企業及び団体等であることが判明した場合には取引を解消します。2. 反社会的勢力からの不当要求等に毅然とした態度で対応するため、不当要求防止責任部署を「危機管理部」とし、社内教育研修や事案の対処を行います。3. 「危機管理部」は、警察当局や弁護士等の外部専門機関と連携のもと、情報の収集を行います。また、社内に不当要求防止責任者を設置し、社内ネットワークの整備、事案発生時に迅速に対処できる社内体制を構築しております。」との記載内容を確認することにより、ドンキホーテホールディングス、同社の役員又は主要株主（主な出資者）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。なお、ドンキホーテホールディングスは東京証券取引所市場第一部に上場していることから、「割当を受ける者と反社会的勢力との関係がないことを示す確認書」の株式会社東京証券取引所への提出は不要であり、当社は係る確認書を提出しておりません。

## (2) 割当予定先を選定した理由

当社は、テナント賃貸事業及び不動産管理事業に経営資源を集中し、不動産の効率的な活用・管理をしております。平成 29 年 3 月期の当社の売上高に占める株式会社ドン・キホーテ（代表取締役 大原孝治 東京都目黒区青葉台二丁目 19 番 10 号）、株式会社長崎屋（代表取締役 大橋展晴 東京都目黒区青葉台二丁目 19 番 10 号）、日本商業施設株式会社（代表取締役 芳賀剛 東京都江戸川区北葛西四丁目 14 番 1 号）、ドイト株式会社（代表取締役 大原孝治 埼玉県さいたま市中央区円弥一丁目 1 番 3 号）等（以下「ドン・キホーテグループ」と総称します。）に対する売上高の割合は、94.07%となっております。当社は、ドンキホーテホールディングスの連結子会社であり、また、当社は、平成 25 年 3 月 1 日付でドンキホーテホールディングス及び株式会社エルエヌ（代表取締役 吉田直樹 東京都目黒区青葉台二丁目 19 番 10 号）との間で業務提携契約を締結しており、また、平成 26 年 12 月 12 日付でドンキホーテホールディングスに対し、第三者割当により発行される転換社債型新株予約権付社債及び新株予約権を発行し、平成 29 年 1 月 17 日付で全額行使されていることから、平成 29 年 9 月 30 日現在のドンキホーテホールディングス及び株式会社エルエヌを合わせた当社株式保有割合は 72.61%となっております、ドン・キホーテグループとの間で円滑な取引関係が継続しております。

係る状況のもとでは、当社が調達資金を用いて新規収益物件又は開発用地としての不動産を取得し、当社が保有する不動産をドン・キホーテグループに賃貸することにより、ドン・キホーテグループにおいては、成長エンジンとなる新規店舗の出店が拡大するとともに、当社においても、ドン・キホーテグループ向けのテナント賃貸及び管理に係る売上・収益がさらに拡大することが期待されます。

当社は、当社の事業とドン・キホーテグループの事業との上記の関連性や資金調達の確実性を考慮した場合、公募増資や株主割当増資においては当社が必要とする資金を確実に調達できる保証がなく、また、金融機関からの資金調達は、今後の金利負担やある一定以上の時間を要し、他方、ドンキホーテホールディングスを割当先とする第三者割当を通じて同社との関係をより一層強化することが、当社の企業価値向上という観点から、より適切であるとの結論に至りました。

## (3) 割当予定先の保有方針

当社は、割当予定先が、本第三者割当増資により取得する株式の保有方針について、当社グループとの一層の関係強化の主旨に鑑み、長期的に継続して保有する意向であることを確認しております。

なお、当社は、割当予定先から、割当予定先が払込期日から 2 年以内に本第三者割当増資により取得した当社普通株式の全部又は一部を譲渡した場合には、その内容を当社に対し書面により報告をすること、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) 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

当社はドンキホーテホールディングスが関東財務局長に提出した直近の有価証券報告書（第 37 期）に記載された連結の売上高、総資産、純資産、現金及び預金等の規模（売上高 828,798 百万円・総資産 642,868 百万円・純資産 279,930 百万円・現金及び預金 76,340 百万円）を確認し、本件資金調達に係る払込金額の払込みに支障はないものと判断しております。

7. 募集後の大株主及び持株比率

募集前（平成 29 年 9 月 30 日現在）		募 集 後	
株式会社ドンキホーテホールディングス	46.09%	株式会社ドンキホーテホールディングス	64.31%
株式会社エルエヌ	26.51%	株式会社エルエヌ	17.55%
STAR ASIA JAPAN SPECIAL SITUATIONS II SUB LLC	1.24%	STAR ASIA JAPAN SPECIAL SITUATIONS II SUB LLC	0.82%
株式会社 SBI 証券	0.61%	株式会社 SBI 証券	0.40%
深江 今朝夫	0.45%	深江 今朝夫	0.30%
藤見 幸雄	0.43%	藤見 幸雄	0.28%
中山 高德	0.40%	中山 高德	0.27%
渡辺 正博	0.34%	渡辺 正博	0.22%
塩野 芳嗣	0.31%	塩野 芳嗣	0.20%
菅原 広隆	0.28%	菅原 広隆	0.18%

(注 1) 上記の表における持株比率は、小数点以下第三位を切り捨てして算出しております。

(注 2) 当社の支配株主は、ドンキホーテホールディングス及び同完全子会社である株式会社エルエヌであります。募集後におけるドンキホーテホールディングス及び株式会社エルエヌの持株比率は、合算で 81.87%となります。

当社は支配株主との取引を行う場合、上場会社として一定の独立性を確保し、親会社及び親会社の企業グループとの取引を行う際も、第三者取引と同様に、取引内容及び条件は公平かつ適正な手続きを経て決定する方針を平成 29 年 7 月 7 日に開示したコーポレートガバナンス報告書「支配株主との取引等を行う際における少数株主の保護の方策に関する指針」にて、示しております。

具体的には、支配株主との取引においては、公正性を期すため、独立した第三者算定機関等による意見の取得が可能なものについては当該意見を取得し、ドン・キホーテグループの業務執行者を兼務している者及び割当予定先から派遣されている者を除く取締役（監査等委員である取締役を含む）による審議並びにドン・キホーテグループの業務執行者を兼務している者及び割当予定先から派遣されている者を除く取締役による決議を行い、その後、さらに、会社法第 369 条の規定に基づく定足数を確実に満たすという観点から、当該議案について全取締役（監査等委員である取締役を含む）による審議並びに全取締役による決議を行います。

また、当該取引等が少数株主にとって不利益なものではないことに関する、支配株主と利害関係のない者から意見を聴取いたします。以上のように上記指針に沿った対応を行うことで、上場会社としての当社の独立性に問題は生じないものと考えております。

なお、当社の役員がドン・キホーテグループの役職員を兼務しておりますが、その内容は以下のとおりであります。



## 役員の兼務状況

(平成 29 年 9 月 30 日現在)

当社における 役職	氏名	ドン・キホーテグループでの役職
代表取締役社長	越塚 孝之	株式会社リアリット 取締役
取締役	和知 学	株式会社ドンキホーテホールディングス I R 部マネージャー
取締役	三井 太郎	日本商業施設株式会社 テナント事業部部長
取締役 (常勤監査等委員)	木村 高大	日本商業施設株式会社 事業開発室室長
取締役 (監査等委員)	馬淵 亜紀子	株式会社リアリット 監査役
取締役 (監査等委員)	金子 淳	—
取締役 (監査等委員)	宮田 勝弘	—

### 8. 今後の見通し

今回の第三者割当による本新株式の発行による当社の平成 30 年 3 月期の業績への影響は軽微であると考えておりますが、今後修正の必要性及び公表すべき事項が発生した場合は、速やかにお知らせいたします。

### 9. 企業行動規範上の手続きに関する事項

本第三者割当増資は、希薄化率が 51.04%であり、25%以上の希薄化が生じます。したがって、株式会社東京証券取引所の定める上場規程第 432 条に定める独立第三者からの意見入手又は株主の意思確認手続きのいずれかの手続きを要します。

そこで当社は、経営者から一定程度独立した者として、後藤高志弁護士（潮見坂綜合法律事務所）、深野竜矢公認会計士・税理士（株式会社 Stand by C）及び当社の監査等委員であり社外取締役・独立役員である馬淵亜紀子弁護士（阪本・馬淵法律事務所）による第三者委員会を組成し、本件資金調達を実施することの必要性及び相当性並びに少数株主にとって不利益ではないことについて意見を聴取しました。結果、平成 29 年 10 月 27 日付で概要以下の意見を受けております。

#### (意見の概要)

1. 当社の事業内容等、新規投資活動の必要性、投資活動に充てる内部留保額の状況、具体的かつ実現可能性のある資金需要の存在、投資実行の効果（収益分析）、不公正発行となる事情の不存在等からすれば、本第三者割当を実施する必要性が認められ、その実施により当社の企業価値向上に資するものであり、かつ、既存の株主の持株比率を低下させ現経営者の支配権を維持する目的はないから、本第三者割当の目的は正当である。
2. 本第三者割当の意思決定の透明性・合理性を裏付ける要素となり得る手続きが履践されていることからすれば、本第三者割当は、公正な手続き（交渉・意思決定過程を含む。）によっており、株主の利益への十分な配慮がなされている。
3. 本第三者割当に係る調達金額、調達方法、割当先、発行価額に相当性が認められること、発行条件について交渉が行われたことからすれば、本第三者割当の諸条件の公正性が確保されている。
4. 以上の点を踏まえると、本第三者割当が当社の少数株主にとって不利益なものとは言えないものと思量され、また、本第三者割当の発行条件は当該必要性を実現するために相当な範囲に留まるものであると評価しうるから、本第三者割当には相当性が認められるものと思量する。

## 10. 支配株主との取引等に関する事項

### (1) 支配株主との取引等の該当性及び少数株主の保護の方策に関する指針への適合状況

本取引は、支配株主との取引等に該当します。平成 29 年 7 月 7 日に開示したコーポレートガバナンス報告書で示している「支配株主との取引等を行う際における少数株主の保護の方策に関する指針」は以下のとおりです。

「当社の支配株主は、ドンキホーテホールディングス及び同完全子会社である株式会社エルエヌであります。当社は、上場会社として一定の独立性を確保し、親会社及び親会社の企業グループとの取引を行う際も、第三者取引と同様に、取引内容及び条件は公平かつ適正な手続きを経て決定しております。そのため経営に関する意思決定等が親会社との間で恣意的に行われることなく、支配株主を利する取引、当社ひいては少数株主に不利益な取引はないと考えております。」

当社は、本新株式の発行を決定するにあたり、下記「(2) 公正性を担保するための措置及び利益相反を回避するための措置に関する事項」及び「(3) 当該取引等が少数株主にとって不利益なものではないことに関する、支配株主と利害関係のない者から入手した意見の概要」に記載の措置を講じていることなどから、本件資金調達決定は上記の指針に適合しているものと判断しております。

### (2) 公正性を担保するための措置及び利益相反を回避するための措置に関する事項

代表取締役社長越塚孝之、取締役和知学及び取締役三井太郎並びに監査等委員である取締役木村高大は、ドン・キホーテグループの業務執行者を兼務し、又は割当予定先から派遣されているため、利益相反を可及的に回避する観点から、本新株式の発行に関する議案の審議及び決議を以下のとおり行いました。

- (a) 代表取締役社長越塚孝之、取締役和知学及び取締役三井太郎並びに監査等委員である取締役木村高大を除く監査等委員である取締役馬淵亜紀子及び監査等委員である取締役金子淳、監査等委員である取締役宮田勝弘の 3 名による審議。
- (b) 代表取締役社長越塚孝之、取締役和知学及び取締役三井太郎並びに監査等委員である取締役木村高大を除く監査等委員である取締役馬淵亜紀子及び監査等委員である取締役金子淳、監査等委員である取締役宮田勝弘の 3 名による決議。
- (c) 会社法第 369 条の規定に基づく定足数を確実に満たすという観点から、取締役（監査等委員である取締役を含む）の全員一致の賛成による当該議案の取締役決議。

### (3) 当該取引等が少数株主にとって不利益なものではないことに関する、支配株主と利害関係のない者から入手した意見の概要

「9. 企業行動規範上の手続きに関する事項」にも記載したとおり、当社は、支配株主と利害関係のない経営者から一定程度独立した者として、後藤高志弁護士、深野竜矢公認会計士・税理士及び当社の社外取締役（監査等委員）・独立役員である馬淵亜紀子弁護士による第三者委員会を組成し、本件資金調達を実施することの必要性及び相当性並びに少数株主にとって不利益ではないことについて意見を聴取しました。当該意見の概要は、上記「9. 企業行動規範上の手続きに関する事項」に記載のとおりです。

## 11. 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）

	平成 27 年 3 月期	平成 28 年 3 月期	平成 29 年 3 月期
連結売上高	-百万円	-百万円	17,896 百万円
連結営業利益	-百万円	-百万円	7,382 百万円
連結経常利益	-百万円	-百万円	6,779 百万円
親会社株主に帰属する当期純利益	-百万円	-百万円	11,120 百万円
1 株当たり連結当期純利益	-円	-円	34.28 円
1 株当たり配当金	-円	-円	-円
1 株当たり連結純資産	-円	-円	126.27 円

(注) 当社は、平成27年3月期及び平成28年3月期は連結子会社が存在しない状況であったため、当該2期は連結決算を行っておりません。

最近3年間の業績(単体)

	平成27年3月期	平成28年3月期	平成29年3月期
売上高	13,389百万円	16,035百万円	17,881百万円
営業利益	5,604百万円	6,773百万円	7,428百万円
経常利益	4,796百万円	6,224百万円	6,844百万円
当期純利益	4,064百万円	5,612百万円	11,185百万円
1株当たり当期純利益	14.70円	20.30円	34.49円
1株当たり配当金	-円	-円	-円
1株当たり純資産	28.22円	48.52円	126.40円

(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29年10月27日現在)

	株式数	発行済株式数に対する比率
発行済株式数	512,851,318株	100%
現時点の転換価額(行使価額)における潜在株式数	-	-
下限値の転換価額(行使価額)における潜在株式数	-	-
上限値の転換価額(行使価額)における潜在株式数	-	-

(3) 最近の株価の状況

① 最近3年間の状況

	平成27年3月期	平成28年3月期	平成29年3月期
始値	91円	168円	118円
高値	281円	189円	187円
安値	77円	87円	90円
終値	168円	118円	140円

② 最近6か月間の状況

	4月	5月	6月	7月	8月	9月
始値	143円	136円	128円	136円	130円	126円
高値	148円	143円	142円	136円	130円	127円
安値	122円	123円	127円	129円	119円	117円
終値	134円	127円	136円	130円	127円	124円

③ 発行決議日前営業日における株価

	平成29年10月26日
始値	122円
高値	124円
安値	121円
終値	123円

(4) 最近3年間のエクイティ・ファイナンスの状況

・第三者割当の方法による新株予約権付社債発行

払 込 期 日	平成26年12月12日
調 達 資 金 の 額	25,000,000,000円 (差引手取概算額: 24,981,000,000円)
募 集 時 に お け る 発 行 済 株 式 数	276,432,400株
割 当 先	株式会社ドンキホーテホールディングス 250個
当 該 募 集 に よ る 潜 在 株 式 数	潜在株式数: 168,918,918株
現 時 点 に お け る 行 使 状 況	行使済株式数: 168,918,918株 (残高0個)
発 行 時 に お け る 当 初 の 資 金 使 途	借入金の返済 新規収益物件又は開発用地としての不動産の取得
発 行 時 に お け る 支 出 予 定 時 期	借入金の返済 平成26年12月 新規収益物件又は開発用地としての不動産の取得 平成26年12月～平成33年12月
現 時 点 に お け る 充 当 状 況	差引手取金概算額に相当する額については、上記の資金使途に全額を支出済みです。

・第三者割当の方法による新株予約権

払 込 期 日	平成26年12月12日
調 達 資 金 の 額	10,048,050,000円 (発行価額と行使価額の合計額) (差引手取概算額: 10,018,050,000円)
募 集 時 に お け る 発 行 済 株 式 数	276,432,400株
割 当 先	株式会社ドンキホーテホールディングス 675個
当 該 募 集 に よ る 潜 在 株 式 数	潜在株式数: 67,500,000株
現 時 点 に お け る 行 使 状 況	行使済株式数: 67,500,000株 (残高0個)
発 行 時 に お け る 当 初 の 資 金 使 途	借入金の返済 新規収益物件又は開発用地としての不動産の取得
発 行 時 に お け る 支 出 予 定 時 期	借入金の返済 平成26年12月 新規収益物件又は開発用地としての不動産の取得 平成26年12月～平成33年12月
現 時 点 に お け る 充 当 状 況	差引手取金概算額に相当する額については、上記の資金使途に全額を支出済みです。

12. 発行要項

(1) 募集株式の種類及び数	普通株式 261,794,629 株
(2) 募集株式の払込金額	1株につき 122円
(3) 払込金額の総額	31,938,944,738円
(4) 増加する資本金の額	15,969,472,369円 (1株につき61円)
(5) 増加する資本準備金の額	15,969,472,369円 (1株につき61円)
(6) 募集又は割当方法	第三者割当の方法による
(7) 割当予定先	株式会社ドンキホーテホールディングス
(8) 申込期日	平成29年11月13日(月)
(9) 払込期日	平成29年11月13日(月)
(10) その他	前各号については、金融商品取引法に基づく有価証券届出書の効力の発生を条件とする。

以上