



2021年6月11日

各 位

会社名 株式会社ビーロット
代表者名 代表取締役社長 宮内 誠
(コード番号：3452 東証第一部)
問合せ先 TEL. 03-6891-2525

新株式発行及び株式売出し並びに主要株主の異動に関するお知らせ

当社は、2021年6月11日の取締役会決議において、新株式発行及び当社株式の売出しに関し下記のとおり決定いたしましたので、お知らせいたします。また、当該新株式発行及び株式売出しにより、主要株主の異動が見込まれますので、併せてお知らせいたします。

I. 新株式発行及び株式売出し

【本資金調達及び株式売出しの目的】

当社グループは創業以来、不動産及び不動産金融分野において社会に価値を与えるビジネスを創出し、社会から求められる企業としての利益の追求と長期継続的な成長を目指して参りました。

創業時から、当社グループのコア・バリュー（行動指針）として、プロフェッショナルであること、そして仕事を楽しむことを大切に事業に取り組んでまいりました。プロフェッショナルであるために、見識と専門知識を持つ的確な判断を迅速に行うことを目指し、専門的な知識習得、情報の収集、自己研鑽を行い、また仕事を心の底から楽しめるように、創造性と柔軟性をもった事業を積極的に展開してまいりました。創業から従業員が増加した現在も、そして将来においても、変わらずに社内外問わずパートナーシップとチームワークを重視し、社会規範に準拠した上での利益の追求と長期継続的な成長を行うことで社会に貢献してまいり所存です。

一方で2020年は、新型コロナウイルスの感染拡大という世界的な危機に直面し、当社グループの経営環境も大きな影響を受けました。

しかしながら、当社グループは、アフターコロナ・ウィズコロナを第2の創業期と捉え、今後、永続的に成長する100年企業を目指し、この数年を次の更なる飛躍のためのステージとし「既存事業の強固な基盤創り」と「時代の変化に柔軟に対応した新しいビジネスの創出」に向け、邁進する所存です。

上記の方針のもと、さらなる企業価値の向上のため、当社グループでは、今般、公募による新株発行を決定いたしました。今回の調達資金は、箱根芦ノ湖ホテルコンドミニアム

ご注意：この文書は、当社の新株式発行及び株式売出しに関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず当社が作成する新株式発行並びに株式売出し届出目論見書及び訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします

のプロジェクト資金、販売用不動産の購入代金、ヘルスケア領域の合弁会社及びSPCへの出資、B-Den（不動産クラウドファンディング事業）における劣後出資等に充当する予定です。今回の公募増資によって調達した資金をこれらの投資に充当することで、積極的な成長と業容拡大の加速を図り、総合不動産企業グループとして、さらなる企業価値の向上を目指す所存です。

記

1. 公募による新株式発行（一般募集）

記

- | | |
|----------------------|---|
| (1) 募集株式の種類及び数 | 当社普通株式 3,000,000株 |
| (2) 払込金額の決定方法 | 日本証券業協会の定める有価証券の引受け等に関する規則第25条に規定される方式により、2021年6月21日（月）から2021年6月23日（水）までの間のいずれかの日（以下「発行価格等決定日」という。）に決定する。 |
| (3) 増加する資本金及び資本準備金の額 | 増加する資本金の額は、会社計算規則第14条第1項に従い算出される資本金等増加限度額の2分の1の金額とし、計算の結果1円未満の端数が生じたときは、その端数を切り上げるものとする。また、増加する資本準備金の額は、資本金等増加限度額から増加する資本金の額を減じた額とする。 |
| (4) 募集方法 | 一般募集とし、株式会社SBI証券を引受人として全株式を買取引受けさせる。なお、一般募集における発行価格（募集価格）は、日本証券業協会の定める有価証券の引受け等に関する規則第25条に規定される方式により、発行価格等決定日の株式会社東京証券取引所における当社普通株式の終値（当日に終値のない場合は、その日に先立つ直近日の終値）に0.90～1.00を乗じた価格（1円未満端数切捨て）を仮条件として、需要状況等を勘案した上で決定する。 |
| (5) 引受人の対価 | 引受手数料は支払わず、これに代わるものとして一般募集における発行価格（募集価格）と引受人により当社に払込まれる金額である払込金額との差額の総額を引受人の手取金とする。 |
| (6) 申込期間 | 発行価格等決定日の翌営業日から発行価格等決定日の2営 |

ご注意：この文書は、当社の新株式発行及び株式売出しに関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず当社が作成する新株式発行並びに株式売出し届出目論見書及び訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

業日後の日まで。

- (7) 払 込 期 日 2021年6月28日(月)から2021年6月29日(火)までのいずれかの日。
- (8) 受 渡 期 日 上記払込期日の翌営業日とする。
- (9) 申 込 証 拠 金 1株につき発行価格と同一の金額とする。
- (10) 申 込 株 数 単 位 100株
- (11) 払込金額、増加する資本金及び資本準備金の額、その他本公募による新株式発行に必要な一切の事項の決定については、当社代表取締役社長に一任する。
- (12) 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を条件とする。

2. 当社株式の売出し(オーバーアロットメントによる売出し)

(後記<ご参考>1.を参照のこと。)

記

- (1) 売 出 株 式 の 種 類 及 び 数 当社普通株式 450,000株
なお、上記売出株式数は上限を示したものであり、需要状況等により減少する、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われな場合がある。最終の売出株式数は、需要状況等を勘案した上で発行価格等決定日に決定する。
- (2) 売 出 人 株式会社SBI証券
- (3) 売 出 価 格 未定(発行価格等決定日に決定する。なお、売出価格は一般募集における発行価格(募集価格)と同一の金額とする。)
- (4) 売 出 方 法 株式会社SBI証券が、一般募集の需要状況等を勘案した上で、450,000株を上限として当社株主より借受ける当社普通株式について売出しを行う。
- (5) 申 込 期 間 一般募集における申込期間と同一とする。
- (6) 受 渡 期 日 一般募集における受渡期日と同日とする。
- (7) 申 込 証 拠 金 一般募集における申込証拠金と同一とする。
- (8) 申 込 株 数 単 位 100株
- (9) 売出価格、その他オーバーアロットメントによる売出しに必要な一切の事項の決定については、当社代表取締役社長に一任する。
- (10) 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を条件とする。

ご注意：この文書は、当社の新株式発行及び株式売出しに関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず当社が作成する新株式発行並びに株式売出届出目論見書及び訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

3. 第三者割当による新株式発行（本件第三者割当増資）

（後記<ご参考> 1. を参照のこと。）

- (1) 募集株式の当社普通株式 450,000 株
種類及び数 本件第三者割当増資における発行数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により本件第三者割当増資における最終的な発行数がその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われなない場合があります。
- (2) 払込金額 一般募集における払込金額と同一とする。
- (3) 増加する資本金及び資本準備金の額 増加する資本金の額は、会社計算規則第 14 条第 1 項に従い算出される資本金等増加限度額の 2 分の 1 の金額とし、計算の結果 1 円未満の端数が生じたときは、その端数を切り上げるものとする。また、増加する資本準備金の額は、資本金等増加限度額から増加する資本金の額を減じた額とする。
- (4) 割当先 株式会社 S B I 証券 450,000 株
- (5) 申込期間 2021 年 7 月 27 日(火)
(申込期日)
- (6) 払込期日 2021 年 7 月 28 日(水)
- (7) 申込株数単位 100 株
- (8) 払込金額、増加する資本金及び資本準備金の額、その他本件第三者割当増資に必要な一切の事項の決定については、当社代表取締役社長に一任する。
- (9) 株式会社 S B I 証券から申込みがなかった株式については失権する。
- (10) 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を条件とする。

以上

ご注意：この文書は、当社の新株式発行及び株式売出しに関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず当社が作成する新株式発行並びに株式売出し届出目論見書及び訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

<ご参考>

1. オーバーアロットメントによる売出し等について

前記「2. 当社株式の売出し（オーバーアロットメントによる売出し）」に記載のオーバーアロットメントによる売出しは、前記「1. 公募による新株式発行（一般募集）」に記載の一般募集に伴い、その需要状況等を勘案し、450,000株を上限として株式会社SBI証券が当社株主より借受ける当社普通株式（以下、「貸借株式」という。）の売出しであります。オーバーアロットメントによる売出しの売出数は上限を示したものであり、需要状況等により減少する、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。

オーバーアロットメントによる売出しに関連して、当社は2021年6月11日（金）開催の取締役会において、一般募集とは別に、株式会社SBI証券を割当先とする当社普通株式450,000株の第三者割当増資（以下、「本件第三者割当増資」という。）を2021年7月28日（水）を払込期日として行うことを決議しております。

株式会社SBI証券は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間（以下、「申込期間」という。）中、当社普通株式について安定操作取引を行う場合があり、当該安定操作取引で買付けた株式の全部又は一部を貸借株式の返還に充当する場合があります。

また、株式会社SBI証券は、申込期間終了日の翌日から2021年7月21日（水）までの間（以下、「シンジケートカバー取引期間」という。）、オーバーアロットメントによる売出しを行った株式数を上限として、株式会社東京証券取引所において当社普通株式の買付け（以下、「シンジケートカバー取引」という。）を行う場合があり、当該シンジケートカバー取引で買付けられた株式は全て貸借株式の返還に充当されます。なお、シンジケートカバー取引期間内においても、株式会社SBI証券の判断で、シンジケートカバー取引を全く行わず、又はオーバーアロットメントによる売出しを行った株式数に至らない株式数でシンジケートカバー取引を終了させる場合があります。

株式会社SBI証券は、オーバーアロットメントによる売出しを行った株式数から上記の安定操作取引及びシンジケートカバー取引に係る貸借株式の返還に充当する株式数を減じた株式数について、本件第三者割当増資に係る割当に応じる予定であります。

したがって、本件第三者割当増資における発行株式数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により本件第三者割当増資における最終的な発行株式数とその限度で減少する、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

ご注意：この文書は、当社の新株式発行及び株式売出しに関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず当社が作成する新株式発行並びに株式売出し届出目論見書及び訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

2. 今回の公募増資及び本件第三者割当増資による発行済株式総数の推移

現在の発行済株式総数	16,582,400株	(2021年5月31日現在)
公募増資による増加株式数	3,000,000株	
公募増資後の発行済株式総数	19,582,400株	
本件第三者割当増資による増加株式数	450,000株	(注) 1.
本件第三者割当増資後の発行済株式総数	20,032,400株	(注) 1.

(注) 1. 前記「3. 第三者割当による新株式発行」(1)に記載の募集株式数の全株に対し株式会社SBI証券から申込みがあり、当社普通株式の発行がなされた場合の株式数です。

2. 上記株式数は、新株予約権の行使により増加する可能性があります。

3. 調達資金の使途

(1) 今回調達資金の使途

今回の一般募集及び本件第三者割当増資に係る手取概算額合計上限2,052,275,000円(以下「本件調達資金」という。)について、手取金の使途は主に下記のとおりとなります。なお、具体的な支払いが発生するまでは、安全性の高い金融商品等で運用していく方針であります。

資金使途	金額(百万円)	支出予定時期
① 箱根芦ノ湖ホテルコンドミニアムのプロジェクト資金	1,000	2021年6月～2022年12月
② 販売用不動産の購入代金	552	2021年6月～2021年12月
③ ヘルスケア領域の合弁会社及びSPCへの出資	300	2021年6月～2022年12月
④ B-Den(不動産クラウドファンディング事業)における劣後出資	200	2021年6月～2022年12月
計	2,052	—

具体的な本件調達資金の使途は以下のとおりです。

① 箱根芦ノ湖ホテルコンドミニアムのプロジェクト資金

当社グループは、富裕層向け収益不動産領域の強みを活かして、これまで北海道ニセコ町におけるホテルコンドミニアムの開発など、日本に不足すると言われる富裕層向け宿泊施設開発に取り組んでまいりました。当社グループでは、不足する富裕層向け宿泊施設への取り組みをより一層強化するため、世界屈指の5スターラグジュアリーホテルチェーンがホテルオペレーターとして進出することを希望する、箱根芦ノ湖畔の富士箱根伊豆国立公園内における豊かな自然と美しい眺めを備えた本プロジェクト開発を進めており、2024年春の開業を目指しております。本プロジェクトは、当該ラグジュアリーホテルチェーンとしては、日

ご注意：この文書は、当社の新株式発行及び株式売出しに関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず当社が作成する新株式発行並びに株式売出し届出目論見書及び訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

本においては2番目のプロジェクトとなり、リゾート案件としては日本初の取り組みとなるとともに、当社グループにとっても、関与するプロジェクトとして、総事業費において創業来最大のプロジェクトとなる予定です。本プロジェクトに対して、資金効率の向上を実現し、売却時の事業収益を高めていくことを目的として、開発資金の立て替えや事業主体となる特定目的会社への出資等の一部に、2022年12月までに1,000百万円を充当する予定です。

② 販売用不動産の購入代金

当社グループは昨年公表いたしました中期経営計画の初年度を迎え、100年企業を目指して、安定収益を底上げしながら、アフターコロナによる転換期において、タイミングを逃さず、迅速に賃料収入のある販売用不動産の仕入れを行っていく予定です。また、2020年に運用を開始いたしましたビーロットリート投資法人においても、2023年の株式会社東京証券取引所への上場を見据えて、積極的に資産の積み上げを図っていく方針であります。このような状況を踏まえ、当社の強みである幅広いエリア、用途、価格帯による収益不動産の積極的な仕入れを加速させるとともに、当社がスポンサーを務めるビーロットリート投資法人への物件売却を前提としたウェアハウジングによる大型物件の仕入れを進めていく予定です。これらの販売用不動産の購入代金の一部として、2021年12月までに552百万円を充当する予定です。

③ ヘルスケア領域の合弁会社及びSPCへの出資

当社は、ヘルスケア領域に強みを持つ東京証券取引所上場会社である介護運営会社及び建築会社とともに、当該領域における施設の企画・SPCコンサルティングを行う合弁会社への出資を予定しております。今後、ヘルスケア領域での不動産事業を強化するとともに、組成するヘルスケアSPCへの匿名組合出資も行っていく予定です。

当社グループは、これまでも介護施設や納骨堂ビジネスなど、ヘルスケア・シニアビジネスへの取り組みを進めてまいりましたが、超高齢化社会が進む中で、社会が求めるヘルスケア施設の創出・シニアビジネスの透明性整備等に寄与し、地域社会の貢献とあわせて事業収益を得てまいる所存です。本領域へのより一層の展開を図るため、2022年12月までに300百万円を合弁会社への出資及びヘルスケアSPCの匿名組合出資の一部に充当する予定です。

④ B-Den（不動産クラウドファンディング事業）における劣後出資

当社は不動産特定共同事業法第1号及び第2号事業に係る許可を取得し、2021

ご注意：この文書は、当社の新株式発行及び株式売出しに関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず当社が作成する新株式発行並びに株式売出し届出目論見書及び訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

年4月より不動産クラウドファンディング事業（サービス名称：B-Den）に参入いたしました。また2020年2月14日付で公表したとおり、当社は株式会社SBI証券と不動産投資関連分野にて業務提携契約を締結しております。同社の協力を得ながら、不動産クラウドファンディング事業から収益を得るとともに、富裕層向け収益不動産領域で培ったノウハウ・経験を活かし、一般投資家を広く対象とすることでブランド力と企業価値の向上を企図しております。

本事業では、匿名組合に対して、一般投資家から優先出資を集め、対象物件への投資を実施してまいります。一般投資家を集めるにあたり、当該優先出資の安全性・分配金の安定性を高めるため、営業者である当社によって劣後出資（1案件あたり取得価額の15%以上）を行うことを予定しております。

本事業の加速と拡大を図るため、当該劣後出資資金の拠出資金の一部として2022年12月までに200百万円を充当する予定です。

なお、残額が生じた場合、もしくは支出予定時期に充当できなかった場合には、他の販売用不動産の取得費用の一部として、2022年12月までに充当する予定です。

※別紙補足資料も併せてご確認ください。

（2）前回調達資金の用途の変更

該当事項はありません。

（3）業績に与える影響

今回資金調達による当社の2021年12月期の業績に与える影響は軽微であります。今回調達資金を上記（1）「今回調達資金の用途」に記載の用途に充当することにより、当社の企業価値の更なる向上につながるものと考えております。なお、開示すべき事項が生じた場合は速やかにお知らせいたします。

4. 株主への利益配分等

（1）利益配分に関する基本方針

当社は、株主の皆様への利益還元を経営上の重要政策のひとつとして考え、業績に応じた利益還元を積極的に行うことを基本方針としながら、将来の事業展開と財務体質強化のための内部留保の充実等を勘案のうえ、総合的に決定する方針であります。

（2）配当決定にあたっての考え方

毎事業年度における配当の回数につきましては、会社法第454条第5項の規定による金銭による中間配当を行うことができる旨を定款に定めており、中間配当及び期末配当の年2回の剰余金の配当を行うことを基本方針としております。これらの剰余金の配当の決定

ご注意：この文書は、当社の新株式発行及び株式売出しに関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず当社が作成する新株式発行並びに株式売出し届出目論見書及び訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

機関は、期末配当については株主総会、中間配当については取締役会であります。

(3)内部留保資金の用途

上記(1)記載のとおり、将来の事業拡大に必要な内部留保とのバランスを考えながら、企業価値の向上に努め、株主への利益還元を検討する方針であります。

(4)過去3決算期間の配当状況等

	2018年12月期	2019年12月期	2020年12月期
1株当たり連結当期純利益	125.82円	152.97円	21.60円
1株当たり年間配当額 (うち1株当たり中間配当額)	50.00円 (一円)	60.00円 (一円)	15.00円 (一円)
実績連結配当性向	19.9%	19.6%	69.4%
自己資本連結当期純利益率	39.3%	34.4%	4.3%
連結純資産配当率	7.8%	6.8%	3.0%

- (注) 1 2018年1月17日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割、また2020年4月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っておりますが、2018年12月期の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、1株当たり連結当期純利益及び1株当たり連結純資産(期首と期末の平均)を算定しております。
- 2 1株当たり年間配当額については、株式分割前の実際の配当金の額を記載しております。2018年12月期および2019年12月期の1株当たり年間配当額について、2020年4月1日付の株式分割が2018年12月期の期首に行われたものと仮定した場合の額はそれぞれ25.00円、30.00円に相当します。
- 3 実績連結配当性向は、1株当たり年間配当額を1株当たり連結当期純利益で除した数値であります。なお、算出時の1株当たり年間配当額については、2020年4月1日付の株式分割が、2018年12月期の期首に行われたものと仮定しております。
- 4 自己資本連結当期純利益率は、親会社株主に帰属する当期純利益(又は連結当期純利益)を自己資本(期首と期末の平均)で除した数値であります。
- 5 連結純資産配当率は、1株当たり年間配当額を1株当たり連結純資産(期首1株当たり連結純資産と期末1株当たり連結純資産の平均)で除した数値であります。なお、算出時の1株当たり年間配当額については、2020年4月1日付の株式分割が、2018年12月期の期首に行われたものと仮定しております。

ご注意：この文書は、当社の新株式発行及び株式売出しに関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず当社が作成する新株式発行並びに株式売出し届出目論見書及び訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

5. その他

(1) 配分先の指定

該当事項はありません。

(2) 潜在株式による希薄化情報

当社は、会社法に基づく新株予約権（ストック・オプション）を発行しております。当該新株予約権の内容は次のとおりであります。

(2021年5月31日現在)

決議日	交付株式 残数	新株予約権 の行使時の 払込金額	資本組入額	行使期間
2018年2月21日	464,000株	1,353円	676.5円	自2020年4月1日 至2022年3月15日
2021年3月15日	240,600株	489円	244.5円	自2023年4月1日 至2025年3月31日

(注) 2020年4月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っており、当該分割を考慮しております。

(3) 過去3年間に行われたエクイティ・ファイナンスの状況等

① エクイティ・ファイナンスの状況

該当事項はありません。

② 過去3決算期間及び直前の株価等の推移

	2018年12月期	2019年12月期	2020年12月期	2021年12月期
始 値	5,520円 □2,595円	1,063円	2,030円 □600円	641円
高 値	6,340円 □3,080円	2,495円	2,030円 □842円	772円
安 値	5,300円 □1,074円	1,027円	969円 □500円	601円
終 値	5,390円 □1,123円	2,032円	1,266円 □645円	645円
株価収益率	4.46倍	6.64倍	29.86倍	—

- (注) 1 株価は2018年2月2日より東京証券取引所市場第一部におけるものであり、それ以前は東京証券取引所マザーズ市場におけるものであります。
- 2 2018年12月期の□印は株式分割（2018年1月17日付で普通株式1株を

ご注意：この文書は、当社の新株式発行及び株式売出しに関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず当社が作成する新株式発行並びに株式売出届出目論見書及び訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

2株に分割)による権利落後の株価を示しております。

- 3 2020年12月期の□印は株式分割(2020年4月1日付で普通株式1株を2株に分割)による権利落後の株価を示しております。
- 4 2021年12月期の株価については、2021年6月10日現在で表示していません。
- 5 株価収益率は、決算期末の株価(終値)を当該決算期の1株当たり連結当期純利益で除した数値であります。

③過去5年間に行われた第三者割当増資等における割当先の保有方針の変更等
該当事項はありません。

(4)ロックアップについて

一般募集に関連して、当社株主である望月雅博、合同会社エムアンドエム、シルク・キャピタル株式会社、宮内誠及び長谷川進一は、株式会社SBI証券に対し、発行価格等決定日に始まり、一般募集の受渡期日から起算して90日目の日に終了する期間(以下、「ロックアップ期間」という。)中、株式会社SBI証券の事前の書面による同意なしには、当社普通株式の売却(ただし、オーバーアロットメントによる売出しのために当社普通株式を貸し渡すこと等は除く。)等を行わない旨合意しております。

また、当社は、株式会社SBI証券に対し、ロックアップ期間中、株式会社SBI証券の事前の書面による承諾を受けることなく、当社普通株式及び当社普通株式を取得する権利又は義務を有する有価証券の発行等(ただし、一般募集、本件第三者割当増資及び株式分割による新株発行等を除く。)を行わない旨合意しております。

なお、上記のいずれの場合においても、株式会社SBI証券は、ロックアップ期間中であってもその裁量で当該合意の内容の一部又は全部につき解除できる権限を有しております。

ご注意：この文書は、当社の新株発行及び株式売出しに関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず当社が作成する新株発行並びに株式売出し届出目論見書及び訂正事項分(作成された場合)をご覧ください。投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

II. 主要株主の異動

1. 異動が生じる経緯

2021年6月11日の取締役会において決定した前記「I. 新株式発行及び株式売出し」に記載の新株式発行に伴い、主要株主である合同会社エムアンドエム及びシルク・キャピタル株式会社が主要株主でなくなることが見込まれます。

2. 異動する株主の概要

名称	合同会社エムアンドエム
所在地	東京都品川区
代表者の役職・氏名	代表社員 宮内 誠
事業内容	1. 不動産の所有・賃貸・管理業 2. 不動産の売買及び仲介業 3. 不動産の取引に関する研究及びコンサルタント業 4. 有価証券の取得及び運用 5. これらに付帯する一切の事業
資本金	750 千円

名称	シルク・キャピタル株式会社
所在地	北海道札幌市
代表者の役職・氏名	代表取締役 長谷川 絹子
事業内容	1. 不動産の所有、賃貸、管理業 2. 有価証券の取得及び運用 3. 前各号に付帯する一切の業務
資本金	10,000 千円

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

(1) 合同会社エムアンドエム

	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 (2020年12月31日現在)	16,380 個 (1,638,000 株)	10.20%	第2位
異動後	16,380 個 (1,638,000 株)	8.60%	第2位

ご注意：この文書は、当社の新株式発行及び株式売出しに関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず当社が作成する新株式発行並びに株式売出届出目論見書及び訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

(2) シルク・キャピタル株式会社

	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 (2020年12月31日現在)	16,268 個 (1,626,800 株)	10.13%	第3位
異動後	16,268 個 (1,626,800 株)	8.54%	第3位

- (注) 1 異動前の総株主の議決権の数に対する割合は、2020年12月31日現在の総株主の議決権の数160,542個を基準に算出しております。
- 2 異動後の総株主の議決権の数に対する割合は、異動前の総株主の議決権の数160,542個に今回の一般募集により増加する議決権の数30,000個を加算した総株主の議決権の数190,542個を基準に算出しております。

4. 異動予定年月日

前記「I. 新株式発行及び株式売出し 1. 公募による新株式発行（一般募集）」に記載の払込期日

5. 今後の見通し

主要株主の異動による業績への影響はありません。

以上

ご注意：この文書は、当社の新株式発行及び株式売出しに関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず当社が作成する新株式発行並びに株式売出届出目論見書及び訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

(補足資料)

資金使途① ～ 箱根芦ノ湖ホテルコンドミニアムのプロジェクト資金 ～

Hotel condominium

総事業費
創業来最大規模

国立公園内敷地
約33,200㎡

- ・芦ノ湖畔に面す
- ・敷地内高低差30m



※本ページ記載の内容は、現時点での計画・イメージであり、今後予告なく変更となる場合がございます。

分譲 ホテルコンドミニウム 概要(予定)

建築面積	約6,300㎡	総客室数	74室
建物床面積	約13,100㎡	タイプ	ホテル(NAGAYA)×53室 ヴィラ(VILLA) ×21室

(補足資料)

資金使途① ～ 箱根芦ノ湖ホテルコンドミニアムのプロジェクト資金 ～

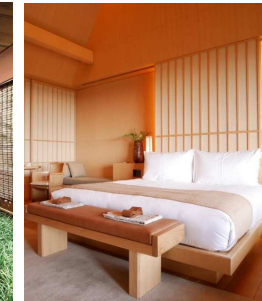
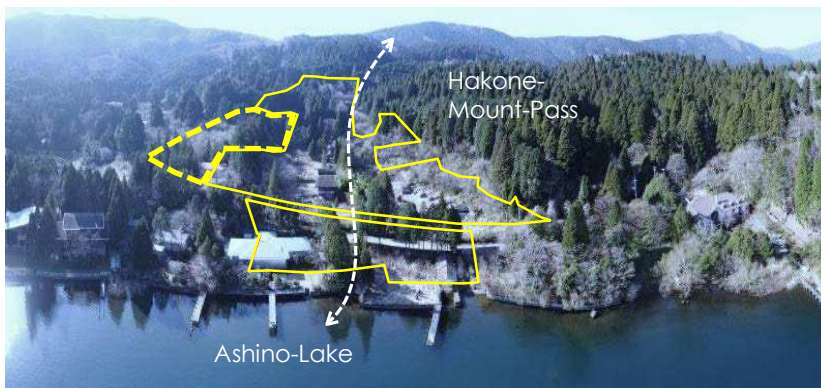
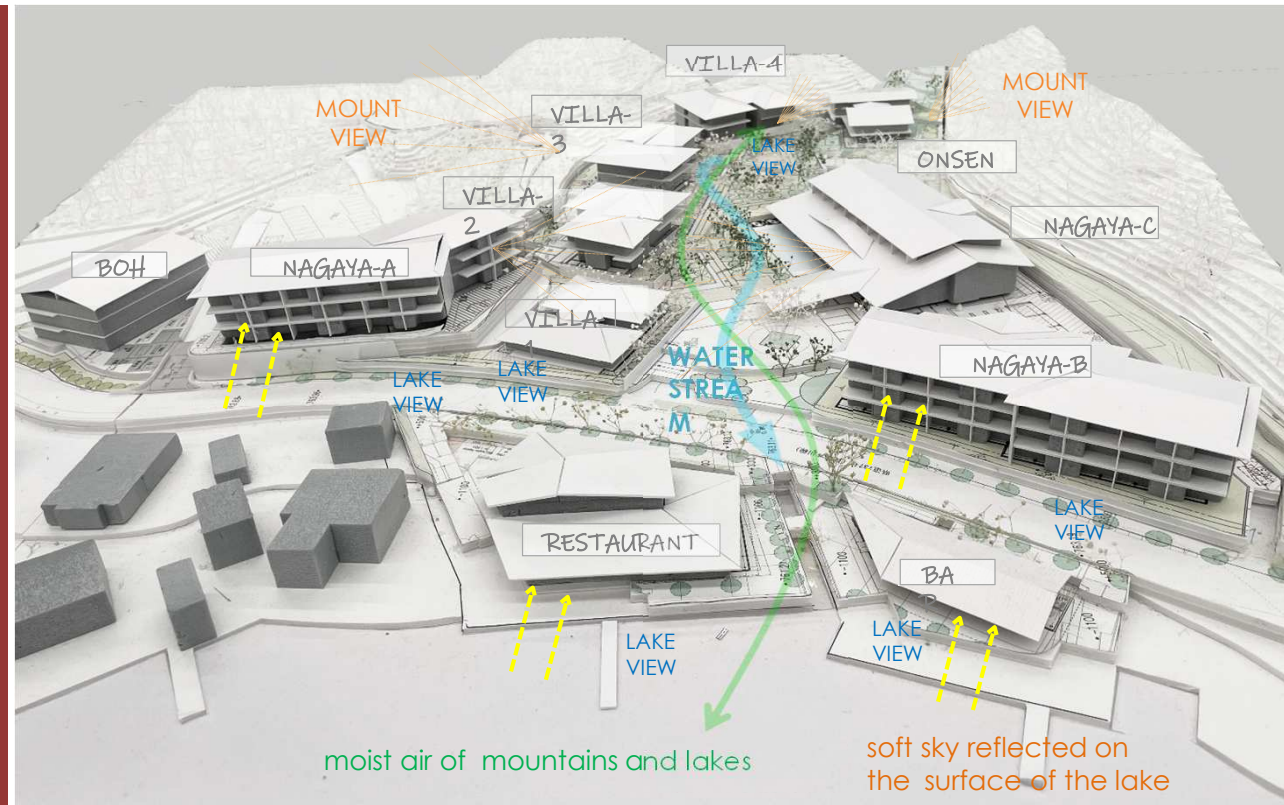
Hotel condominium

ロケーションの希少性

箱根芦ノ湖畔の別荘一等地
豊かな自然と美しい眺め

運営会社の希少性

世界的に有名なラグジュアリー
ホテルオペレーターによる運営
日本で2番目の案件となり、
リゾート案件としては”日本初”



※本ページ記載の内容は、現時点でのコンセプトイメージであり、
今後予告なく変更となる場合がございます。

(補足資料)

資金使途② ～ 販売用不動産の購入代金 ～

Reit Project

運用資産規模 500億円超

2023年IPOを目指す

※2021.5月現在、約130億円

スポンサー・協力会社の
ウェアハウジング等にて
不動産を積極取得方針

※ウェアハウジング (Warehousing)

REITにおいて、第三者からの物件取得に際し、一定の期間、スポンサー会社が保有し、タイミングを計って、投資法人が不動産(当該物件)を取得すること

ビ-ロット・アセットマネジメント

私募リート第1号を運用開始

将来的にはヘルスケア施設などの組み込みも

「リートへの上場を目指す私募リートが昨年11月に組成された。手掛けたのはビ-ロット。アセットはオフィス、レジデンス中心としながらも多彩な物件を組み込み、立地エリアも分散させる。加えて、不動産再生の知見を生かしていく構えだ。」

「リートへの計画としては上場までの計画として、2021年より年間150億円程度組み入れ物件の確保を目指していきます」と話す。グ保証(東京都新宿区)ではオフィスビルやレジデンス等を中心とするが、将来的には1、2割程度ヘルスケアやトリートメント施設などの組み込みも目指す。立地も分散させることを検討しており、「首都圏・中部圏・近畿圏で6第1号物件として大阪府吹田市にある「ビ-ロット江坂」を組成とされた。コロナ禍のなかでの組成となったわけだが、出資者の募集では一定の影響を受けた。最終的には2023年にも国内の企業規模に資産規模500億円超としたうえで上場を目指す。ビ-ロット・アセットマネジメント代表取締役社長の外川太郎氏が言う。

「出資者である企業との協業についても順次行っていく。組成発表と同時に施設整備などを行う共栄セキュリティ」

「ビ-ロットでは豊富な不動産再生のノウハウを有しており、今回組み込んだ「ビ-ロット江坂ビル」でもLED化改修やビルメンテナンス費用などの各種コストダウン、また修繕費用等の適正化などを実施している。今後についても、これらの知見を生かしていく。」

不動産金融コンサルティンク事業を行う「ビ-ロット(東京都港区)は昨年11月、「ビ-ロットリート投資法人」が資産規模130億円超の私募リートを組成、運用を開始したと発表した。運用はビ-ロット・アセットマネジメント(東京都港区)が行う。

「ビ-ロットでは昨年5月にLCパートナーズ並びにメディアカルアセット投資法人を連結子会社化。LCパートナーズをビ-ロット・アセットマネジメン

ト、メディアカルアセット投資法人をビ-ロットリート投資法人とし、組成準備を進めてきた。今回、第1号物件として大阪府吹田市にある「ビ-ロット江坂」を組成とされた。コロナ禍のなかでの組成となったわけだが、出資者の募集では一定の影響を受けた。最終的には2023年にも国内の企業規模に資産規模500億円超としたうえで上場を目指す。ビ-ロット・アセットマネジメント代表取締役社長の外川太郎氏が言う。

「出資者である企業との協業についても順次行っていく。組成発表と同時に施設整備などを行う共栄セキュリティ」

「ビ-ロットでは豊富な不動産再生のノウハウを有しており、今回組み込んだ「ビ-ロット江坂ビル」でもLED化改修やビルメンテナンス費用などの各種コストダウン、また修繕費用等の適正化などを実施している。今後についても、これらの知見を生かしていく。」

ビ-ロット・アセットマネジメント 代表取締役社長 外川 太郎氏

※ 出展：2021年1月11日第1181号週刊ビル経営

(補足資料)

資金使途③ ～ ヘルスケア領域の合弁会社及びSPCへの出資 ～

health care

ヘルスケア施設
コンサルティング
会社出資

ヘルスケア施設等の開発を
プロジェクトマネジメントし、超高
齢化社会への貢献を図る

- ・ソーシング
- ・SPC組成
- ・期中管理
- ・売却

2年で6施設(SPC)の
コンサルティングを目指す

新会社

ヘルスケア領域に強い
東証上場企業

&

 **B-Lot**
(東証上場)

案件毎SPC

不動産 信託受益権	ノンリコース ローン
	匿名組合出資
	資本金

案件毎SPC

不動産 信託受益権	ノンリコース ローン
	匿名組合出資
	資本金

案件毎SPC

不動産 信託受益権	ノンリコース ローン
	匿名組合出資
	資本金

リート・ファンド等投資家

(補足資料)

資金使途④ ~ B-Den(不動産クラウドファンディング事業)における劣後出資 ~

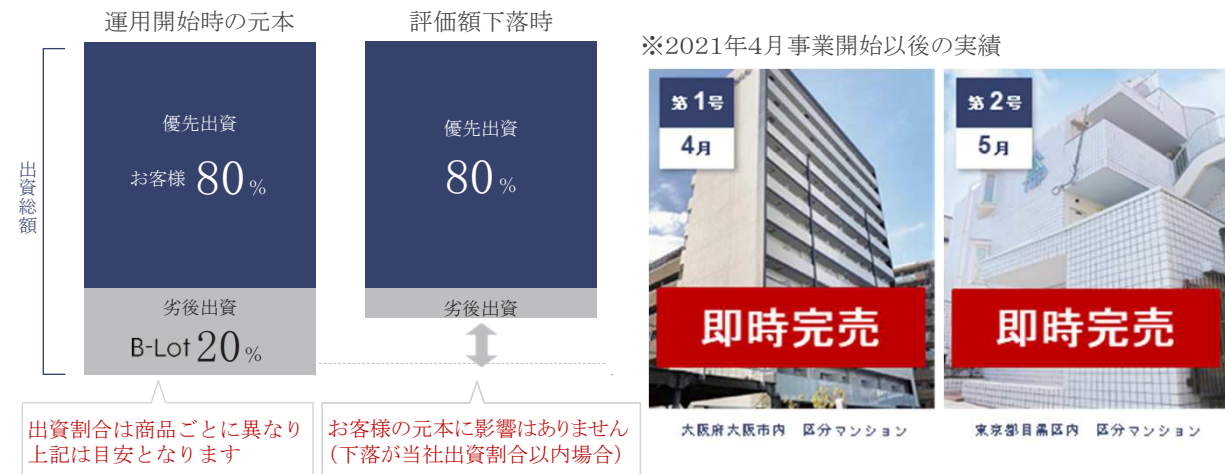
B-Den Project

B-Den
不動産クラウドファンディング事業を拡大

物件総額(累計)
50億円目指す

B-Den
ビデン
不動産投資をもっと身近に、プロの様に

予定利回り **2.0%**~
最少投資額 **10**万円~
運用期間 **6**ヵ月~



調達手段多様化

知名度向上