

【表紙】

【提出書類】	有価証券届出書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成29年10月27日
【会社名】	日本アセットマーケティング株式会社
【英訳名】	Japan Asset Marketing Co., Ltd.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 越塚 孝之
【本店の所在の場所】	東京都江戸川区北葛西四丁目14番1号
【電話番号】	03-5667-8023（代表）
【事務連絡者氏名】	取締役管理本部部長 和知 学
【最寄りの連絡場所】	東京都江戸川区北葛西四丁目14番1号
【電話番号】	03-5667-8023（代表）
【事務連絡者氏名】	取締役管理本部部長 和知 学
【届出の対象とした募集有価証券の種類】	株式
【届出の対象とした募集金額】	その他の者に対する割当 株式 31,938,944,738円
【安定操作に関する事項】	該当事項はありません。
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町2番1号）

第一部【証券情報】

第1【募集要項】

1【新規発行株式】

種類	発行数	内容
普通株式	261,794,629株	完全議決権株式であり、権利内容に何ら限定のない当社における標準となる株式であります。 なお、単元株式数は、100株であります。

- (注) 1. 平成29年10月27日の取締役会決議によります。
2. 振替機関の名称及び住所
名称：株式会社証券保管振替機構
住所：東京都中央区日本橋茅場町二丁目1番1号

2【株式募集の方法及び条件】

(1)【募集の方法】

区分	発行数	発行価額の総額(円)	資本組入額の総額(円)
株主割当			
その他の者に対する割当	261,794,629株	31,938,944,738	15,969,472,369
一般募集			
計(総発行株式)	261,794,629株	31,938,944,738	15,969,472,369

- (注) 1. 第三者割当の方法によります。
2. 発行価額の総額は、会社法上の払込金額の総額であり、資本組入額の総額は会社法上の増加する資本金の額の総額であります。また、増加する資本準備金の額の総額は15,969,472,369円であります。

(2)【募集の条件】

発行価格(円)	資本組入額(円)	申込株数単位	申込期間	申込拠出金(円)	払込期日
122	61	100株	平成29年11月13日(月)		平成29年11月13日(月)

- (注) 1. 第三者割当の方法により行うものとし、一般募集は行いません。
2. 発行価格は会社法上の払込金額であり、資本組入額は会社法上の増加する資本金の額であります。
3. 申込み及び払込みの方法は、当社と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」といいます。)との間で、株式割当契約(以下「本株式割当契約」といいます。)を締結し、払込期日までに下記払込取扱場所に発行価額の総額を払い込むものとし、
4. 払込期日までに割当予定先との間で本株式割当契約を締結しない場合、割当予定先に対する第三者割当による新株発行(以下「本第三者割当増資」といいます。)は行われなないこととなります。

(3)【申込取扱場所】

店名	所在地
日本アセットマーケティング株式会社 管理本部	東京都江戸川区北葛西四丁目14番1号

(4)【払込取扱場所】

店名	所在地
株式会社みずほ銀行 新橋支店	東京都港区新橋二丁目1番3号

3【株式の引受け】

該当事項はありません。

4【新規発行による手取金の使途】

(1)【新規発行による手取金の額】

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)【手取金の使途】

上記の差引手取概算額31,788,944,738円の使途につきましては、次のとおり予定しております。

また、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。

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

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（下記「第3 第三者割当の場合の特記事項 1 割当予定先の状況 c. 割当予定先の選定理由」に定義します。）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致します。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。

第2【売出要項】

該当事項はありません。

第3【第三者割当の場合の特記事項】

1【割当予定先の状況】

a. 割当予定先の概要	
名称	株式会社ドンキホーテホールディングス
本店の所在地	東京都目黒区青葉台二丁目19番10号
直近の有価証券報告書等の提出日	(有価証券報告書) 第37期(自平成28年7月1日至平成29年6月30日) 平成29年9月27日 関東財務局長に提出
b. 提出者と割当予定先との間の関係	
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名を含む)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、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事項	当社は割当予定先の連結子会社に該当します。

(注) 本有価証券届出書提出日現在における記載であります。

c. 割当予定先の選定理由

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)、ドイツ株式会社(代表取締役 大原孝治 埼玉県さいたま市中央区円阿弥一丁目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、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。

かかる状況のもとでは、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。

d．割り当てようとする株式の数

割当予定先の氏名又は名称	割当株式数
株式会社ドンキホーテホールディングス	261,794,629株

e．株券等の保有方針

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。

f．払込みに要する資金等の状況

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。

g．割当予定先の実態

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「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、社内には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、当社はかかる確認書を提出しておりません。

2【株券等の譲渡制限】

該当事項はありません。

3【発行条件に関する事項】

(1) 発行価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事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ヶ月平均の株価に其々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、かかる払込金額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、かか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、下記「6 大規模な第三者割当の必要性 (1) 大規模な第三者割当を行うこととした理由」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「6 大規模な第三者割当の必要性 (3) 大規模な第三者割当を行うことについての判断の過程」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。

4【大規模な第三者割当に関する事項】

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。したがって、25%以上の希薄化が生じるため、本第三者割当は大規模な第三者割当に該当するものであります。

5【第三者割当後の大株主の状況】

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
株式会社ドンキホーテホールディングス	東京都目黒区青葉台二丁目19番10号	236,418,918	46.10%	498,213,547	66.49%
株式会社エルエヌ	東京都目黒区青葉台二丁目19番10号	136,000,000	26.52%	136,000,000	18.15%
STAR ASIA JAPAN SPECIAL SITUATIONS SUB LLC	2711 CENTERVILLE ROAD, SUITE 400, WILMINGTON DE 19808, U.S.A.	6,367,600	1.24%	6,367,600	0.85%
株式会社SBI証券	東京都港区六本木一丁目6番1号	3,167,000	0.62%	3,167,000	0.42%
深江 今朝夫	大阪府堺市	2,336,500	0.46%	2,336,500	0.31%
藤見 幸雄	東京都港区	2,209,700	0.43%	2,209,700	0.29%
中山 高德	長野県佐久市	2,094,400	0.41%	2,094,400	0.28%
渡辺 正博	千葉県鴨川市	1,773,700	0.35%	1,773,700	0.24%
塩野 芳嗣	大阪府池田市	1,605,100	0.31%	1,605,100	0.21%
菅原 広隆	東京都江東区	1,450,000	0.28%	1,450,000	0.19%
計	-	393,422,918	76.71%	655,217,547	87.45%

(注) 1. 割当前の「所有株式数」及び「総議決権数に対する所有議決権数の割合」は、平成29年9月30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. 総議決権数に対する所有議決権数の割合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、小数点第三位以下を四捨五入しております。

3. 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。割当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致します。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 IR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	-

6【大規模な第三者割当の必要性】

(1) 大規模な第三者割当を行うこととした理由

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。かかる経緯に加え、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は、ドン・キホーテグループ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賄っております。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・フローを賄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、上記「1 割当予定先の状況 c. 割当予定先の選定理由」及び下記「(2) 大規模な第三者割当を行うことについての判断過程及び既存株主への影響についての取締役会の判断内容」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。

(2) 大規模な第三者割当を行うことについての判断過程及び既存株主への影響についての取締役会の判断内容

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「(1)大規模な第三者割当を行うこととした理由」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。かかる自己資本比率は、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、上記「第1 募集要項 4 新規発行による手取金の使途 (2) 手取金の使途」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、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、かかる手法は、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には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、返済完了までかか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・フローを賅うことができず、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) 大規模な第三者割当を行うことについての判断の過程

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(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であるとは言えないものと思料され、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料する。

7【株式併合等の予定の有無及び内容】

該当事項はありません。

8【その他参考になる事項】

該当事項はありません。

第4【その他の記載事項】

該当事項はありません。

第二部【公開買付けに関する情報】

該当事項はありません。

第三部【参照情報】

第1【参照書類】

会社の概況及び事業の概況等金融商品取引法第5条第1項第2号に掲げる事項については、以下に掲げる書類を参照すること。

1【有価証券報告書及びその添付書類】

事業年度 第18期(自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)平成29年6月29日関東財務局長に提出

2【四半期報告書又は半期報告書】

事業年度 第19期第1四半期(自 平成29年4月1日 至 平成29年6月30日)平成29年8月14日関東財務局長に提出

3【臨時報告書】

1の有価証券報告書提出後、本有価証券届出書提出日(平成29年10月27日)までに、金融商品取引法第24条の5第4項及び企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号の2の規定に基づく臨時報告書を平成29年6月30日に関東財務局長に提出

第2【参照書類の補完情報】

上記に掲げた参照書類としての有価証券報告書及び四半期報告書(以下「有価証券報告書等」といいます。)に記載された「事業等のリスク」について、当該有価証券報告書等の提出日以後本有価証券届出書提出日(平成29年10月27日)までの間において生じた変更その他の事由はありません。

また、当該有価証券報告書等には将来に関する事項が記載されておりますが、当該事項は本有価証券届出書提出日(平成29年10月27日)現在においてもその判断に変更はなく、また新たに記載すべき将来に関する事項もありません。

第3【参照書類を縦覧に供している場所】

日本アセットマーケティング株式会社 本店
(東京都江戸川区北葛西四丁目14番1号)
株式会社東京証券取引所
(東京都中央区日本橋兜町2番1号)

第四部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

第五部【特別情報】

第1【保証会社及び連動子会社の最近の財務諸表又は財務書類】

該当事項はありません。