

平成 29 年 6 月 9 日

各 位

会社名 株式会社 A M B I T I O N  
代表者名 代表取締役社長 清水 剛  
(コード番号：3300 東証マザーズ)  
問合せ先 取締役経営管理部長 久保田 勝  
電話番号 03-6439-8905

### 第三者割当による新株式の発行及び主要株主の異動に関するお知らせ

当社は、平成 29 年 6 月 9 日開催の取締役会において、第三者割当による株式（以下「本株式」といいます。）の発行（以下「本第三者割当」といいます。）を決議しましたので、以下のとおりお知らせいたします。また、本第三者割当により、当社の主要株主に異動が生じることが見込まれますので、併せてお知らせいたします。

#### I. 本第三者割当による新株式の発行

##### 1. 募集の概要

(1) 払込期日	平成 29 年 6 月 26 日
(2) 発行新株式数	337,200 株
(3) 発行価額	1 株につき金 1,186 円
(4) 調達資金の額	399,919,200 円
(5) 募集又は割当方法	第三者割当の方法
(6) 割当予定先	株式会社エボラブルアジア 337,200 株
(7) その他	上記の各号については、金融商品取引法に基づく届出の効力が発生していることを条件とする。

##### 2. 募集の目的及び理由

当社グループは、プロパティマネジメント事業、賃貸仲介事業及びインベスト事業の 3 本を柱とする事業を展開しております。

当社グループの中核事業であるプロパティマネジメント事業におきましては、主に顧客（不動産所有者）から家賃保証付きで借り上げた住居用不動産の一般消費者への賃貸（サブリース）を行っており、管理物件数の増大及び高入居率の維持を基本方針として事業を展開しております。賃貸仲介事業におきましては、営業店舗を構え、一般消費者に対し、プロパティマネジメント事業にて管理する自社物件及び他社が管理する他社物件を紹介し、賃貸物件の仲介・斡旋業務を行っております。また、インベスト事業におきましては、「築年数が古い」や「入居者がいない」等の理由で「不動産価値」が適正に評価されていない住居用不動産を取得し、適切な評価価値へ戻すための「バリューアップ（内装工事や賃貸付け）」を行ったうえで、適正価格にて一般消費者向けに販売することを事業として行っております。

当社グループは、東京圏を中心に、不動産管理・賃貸仲介等及び不動産投資を行っております。当社グループが属する不動産管理・賃貸仲介及び不動産投資業界は、東京圏において今後も潜在的な成長が予測されることから多数の企業が展開を積極的に行っており、競争環境は激化しております。当社としては、かかる市場環境において競争力を高め、中長期の成長を促すため、顧客基盤の拡大及び当社グループとのシナジー効果を図ることのできる企業を対象とした M&A に積極的に取り組みたいと考えており、実際の M&A の機会に機動的に対応するために、本株式の発行により予め M&A に係る資金を確保する必要があると考えておりました。

このような中、従前より民泊物件の取扱いに関して業務提携を行っていた株式会社エボラブルアジアから、将来の業務提携関係の強化も視野に入れて当社株式を引き受けたい旨の提案があり、当社において検討を行ったところ、同社には、業務提携から 1 年を経て、当社グループの経営環境及び経営方針をすでにご理解いただいております。また本第三者割当の目的等についてもご理解をいただけたことから、株式会社エボラブルアジアを割当予定先として本第三者割当を行うことといたしました。なお、同社を割当予定先として選定した理由につきましては、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」をご参照ください。

なお、今回のエクイティ・ファイナンスにおける具体的な資金使途及び支出予定時期につきましては、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」をご参照ください。当社グループは、本第三者割当による資金調達の達成により将来的に企業価値の向上がなされることで、既存株主をはじめとするステークホルダーの利益に資す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

① 払込金額の総額（円）	399,919,200
② 発行諸費用の概算額（円）	5,000,000
③ 差引手取概算額（円）	394,919,200

- （注） 1. 発行諸費用の概算額は、弁護士費用及びその他事務費用（有価証券届出書作成費用、払込取扱銀行手数料及び変更登記費用等）の合計です。  
 2. 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）調達する資金の具体的な使途

当社は、競争環境が激化している不動産管理・賃貸仲介及び不動産投資業界において、当社グループの競争力を高めるためには、絶えず変動し、かつ多様化する顧客のニーズに適時適切に応えることにより、お客様満足度を向上させることが課題であると考えております。

この点、一般消費者のニーズが多様化する中、投資用マンション開発用地の仕入れから、マンション開発段階管理業務、一般消費者への販売までを一括して行うデベロッパーを対象としたM&Aを行うことにより、物件の開発段階から当社のノウハウを活用することで、時代に即した魅力的な賃貸物件をより多く一般消費者に対して提供することができ、そのニーズに応えることが可能となると考えております。また、地価上昇を背景とした個人投資家等の不動産保有ニーズは依然として高く推移していることを背景に、このようなデベロッパーを対象としたM&Aを行うことにより、顧客の不動産保有ニーズに合った物件の販売を拡大することも可能となると考えております。

さらに、個人投資家等の不動産保有ニーズの増加に伴い、当該保有資産の資産維持及び向上を目的としたサブリースの需要も高まりつつあるため、プロパティマネジメント事業やビルマネジメント事業等も行っているデベロッパーを対象としたM&Aを行うことができれば、顧客のサブリースのニーズにも適切に対応するための体制を強化することも可能となると考えております。

また、当社グループが安定的に業容を拡大していくためには、不動産管理・賃貸仲介等及び不動産投資に関する幅広い知識と経験を有する人材の確保が必要不可欠であり、当社グループの課題であると認識しております。この点、上記のようなデベロッパーを対象としたM&Aは、当社グループの人材の確保・補強にもつながるものと考えております。

以上のとおり、当社は、当社グループを取り巻く市場環境において競争力を高め、中長期の成長を促すため、顧客基盤の拡大及び当社グループとのシナジー効果を図ることのできる企業を対象としたM&Aに積極的に取り組む予定であり、上記差引手取概算額 394,919,200 円は、かかるM&A資金に充当する予定であります。

当社は、M&Aの案件について様々な検討を行っているものの、現時点で決まっている案件はありませんが、今後案件が具体化した場合に機動的に対応できるよう、本第三者割当により予めM&A資金を確保する必要があると考えております。なお、今後具体化したM&Aに必要な資金が上記差引手取概算額を上回る場合には、金融機関からの借入れにより別途資金を調達する予定です。

上記M&Aが実施されない場合における代替資金使途として、当社グループのインベスト事業拡大のための個人投資家等への販売、プロパティマネジメント事業拡大のための物件購入者からのサブリースの受注、及び賃貸仲介事業拡大のための一般消費者への賃貸物件の提供等を目的とした1棟物件の購入資金に充当する予定であります。

なお、調達資金の支払い実行までの管理は、当社銀行口座にて行います。

具体的な使途	金額（百万円）	支出予定時期
M&A資金（注）	394,919,200	平成29年7月～平成30年6月
合計	394,919,200	

- （注） M&Aの対象先については、投資用マンション開発用地の仕入れから、マンション開発段階管理業務、一般消費者への販売までを一括して行うデベロッパー、プロパティマネジメント業者、ビルマネジメント

ント業者等を検討対象としております。

#### 4. 資金使途の合理性に関する考え方

今回のファイナンスにより調達した資金を、上記「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」に記載の使途に充当することで、当社グループを取り巻く市場環境において競争力を高め、中長期の成長を促すため、当社グループの中核事業であるプロパティマネジメント事業に加え、賃貸仲介事業及びインベスト事業における顧客基盤の拡大及び当社グループとのシナジー効果を図ることのできる企業を対象としたM&Aを行うことが当社グループの企業価値向上につながると見込まれることから、今回のファイナンスは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. 発行条件等の合理性

##### (1) 発行条件が合理的であると判断した根拠及びその具体的な内容

本株式に係る払込金額の算定にあたっては、できうる限り恣意性を排除した客観的な株価に基づくことが重要であると認識しております。この点からすると、直近の当社株式の株価が当社の実態を適正に表しているものと考えられることから、本株式の1株当たりの払込金額につきましても、本第三者割当に係る取締役会決議日の直前取引日（平成29年6月8日）の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。）における当社株式の終値である1,186円を発行価額といたしました。

なお、本株式の払込金額は、本第三者割当に係る取締役会決議の直前取引日までの1ヶ月間の終値平均1,176.0円に対して0.85%のプレミアム、当該直前取引日までの3ヶ月間の終値平均1,203.4円に対して1.44%のディスカウント、当該直前取引日までの6ヶ月間の終値平均1,170.9円に対して1.29%のプレミアムであります。

上記払込金額は、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」（平成22年4月1日付）に照らしても、特に有利な払込金額には当たらないと判断いたしました。

なお、当社監査等委員会から、当社取締役会において、本株式の払込金額は上記「第三者割当増資の取扱いに関する指針」に準拠しており、本第三者割当に係る取締役会決議日の直前取引日の終値である1,186円であり、1ヶ月終値平均からは0.85%のプレミアム、3ヶ月終値平均からは1.44%のディスカウント、6ヶ月終値平均からは1.29%のプレミアムに留まることから、特に有利な払込金額には該当せず、適法である旨の意見を得ております。

##### (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

本第三者割当により、割当予定先に対して割り当てる当社普通株式の数量337,200株は、平成28年12月31日現在の当社普通株式の発行済株式総数3,065,000株に対して11.00%（議決権総数30,196個に対する割合11.17%）に相当し、一定の株式の希薄化が生じることとなりますが、本第三者割当により、当社グループを取り巻く市場環境において競争力を高め、中長期の成長に資するものと考えことから、本第三者割当による発行数量及び株式の希薄化の規模は合理的であると判断しております。

#### 6. 割当予定先の選定理由等

##### (1) 割当予定先の概要（平成29年6月7日現在）

(1) 名 称	株式会社エボラブルアジア
(2) 所 在 地	東京都港区愛宕二丁目5番1号
(3) 代表者の役職・氏名	代表取締役 吉村 英毅
(4) 事 業 内 容	オンライン旅行事業（Web直販、旅行コンテンツOEM提供、卸売、BTM） 訪日旅行事業（多言語直販サイトの提供、民泊CtoCプラットフォーム） IT オフショア開発事業（ラボ型オフショア開発、BPOサービスの提供） 投資事業
(5) 資 本 金	1,022百万円
(6) 設 立 年 月 日	2007年5月11日
(7) 発 行 済 株 式 数	16,830,000株
(8) 決 算 期	9月
(9) 従 業 員 数	連結：829名（単体：92名）
(10) 主 要 取 引 先	東日本旅客鉄道株式会社

(11) 主要取引銀行	みずほ銀行 りそな銀行			
(12) 大株主及び持株比率	大石 崇徳	38.045 %		
	吉村ホールディングス株式会社	17.907 %		
	日本証券金融株式会社	1.747 %		
	株式会社ベクトル	1.371 %		
	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	1.316 %		
	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	1.181 %		
	株式会社SBI証券	1.092 %		
	松井証券株式会社	0.816 %		
	マネックス証券株式会社	0.548 %		
	大和証券株式会社	0.491 %		
(13) 当事会社間の関係				
	資本関係	当社が保有している割当予定先の株式の数：－ 割当予定先が保有している当社の株式の数：－		
	人的関係	該当事項はありません。		
	取引関係	当社は、割当予定先と締結した業務提携契約に基づき、当社が管理する民泊物件を割当予定先が運営する宿泊予約サイトに掲載し、予約代行業務を委託しております。		
	関連当事者への該当状況	該当事項はありません。		
(14) 最近3年間の経営成績及び財政状態				
	決算期	平成26年9月期	平成27年9月期	平成28年9月期
	連結純資産	201	397	2,371
	連結総資産	1,273	2,064	4,841
	1株当たり連結純資産(円)	12.34	24.88	136.44
	連結売上高	1,451	2,754	4,000
	連結営業利益	99	312	618
	連結経常利益	93	305	571
	連結当期純利益	44	172	340
	1株当たり連結当期純利益(円)	3.28	12.56	22.17
	1株当たり配当金(円)	-	-	-

(単位：百万円。特記しているものを除く。)

※割当予定先は、東京証券取引所の市場第一部に株式を上場しているため、東京証券取引所に対しては反社会的勢力に該当しないことに関する確認書は提出していません。当社は、割当予定先が東京証券取引所に提出している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」の中で、「当社は、反社会的勢力とはいかなる関係も持たず、不当要求等については毅然とした態度で対応することを方針としております。経営戦略会議をはじめとする当社の主要な会議体や、全体会議などの機会を利用し、定期的にその内容の周知徹底を図っております。」との記載内容から、割当予定先並びにその役員及び関係者が反社会的勢力とは関係がないものと判断しております。

## (2) 割当予定先を選定した理由

当社は、上記「3. 調達する資金の額、用途及び支出予定時期 (2) 調達する資金の具体的な用途」のとおり、顧客基盤の拡大及び当社グループとのシナジー効果を図ることのできる企業を対象としたM&Aに積極的に取り組むことで、不動産管理・賃貸仲介及び不動産投資業界において競争力を高め、中長期の成長を促すことにつながると判断しております。

このような背景に鑑み、当社は、第三者割当の方法による資金調達を行うこととし、当社グループの経営環境、経営方針及び本第三者割当の目的等をご理解いただける割当予定先を検討しておりました。

この点、当社は、株式会社エボラブルアジアとの間で、平成28年5月9日付で、業務提携契約を締結し、同契約に基づき、当社が管理する民泊物件を株式会社エボラブルアジアが運営する宿泊予約サイト（TRIPSTAR 民泊）に掲載し、予約代行業務の委託を行っております。今回、株式会社エボラブルアジアから、将来の業務提携関係の強化も視野に入れ、当社株式を引き受けたい旨の提案がありました。株式会社エボラブルアジアには、業務提携から1年を経て、当社グループの経営環境及び経営方針をすでにご理解いただいております。また本第三者割当の目的等をご理解いただけたことから、同社を割当予定先として選定いたしました。

### (3) 割当予定先の保有方針

割当予定先から、株式の保有方針について、当社との将来の資本提携も視野に入れ、業務提携関係の強化を視野に入れた本株式の引受けの趣旨に基づき、短期的には売却しない意向であることを口頭で確認しております。

また、当社は、割当予定先より、割当日より2年間において、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、割当予定先の第10期有価証券報告書（平成28年12月28日提出）及び第11期第2四半期報告書（平成29年5月15日提出）に記載されている現金及び預金、総資産、純資産、売上高等の状況を確認した結果、割当予定先は本第三者割当に係る払込みに必要かつ十分な現預金を保有している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28年12月31日現在）		募集後	
清水 剛	43.85%	清水 剛	39.50%
株式会社TSコーポレーション	11.75%	株式会社TSコーポレーション	10.58%
吉岡 裕之	2.71%	株式会社エボラブルアジア	9.91%
株式会社SBI証券	2.31%	吉岡 裕之	2.44%
株式会社AMBITION	1.47%	株式会社SBI証券	2.08%
日本証券金融株式会社	0.98%	株式会社AMBITION	1.32%
松井証券株式会社	0.94%	日本証券金融株式会社	0.88%
ジャパンベストレスキューシステム株式会社	0.74%	松井証券株式会社	0.85%
小島 遼太郎	0.61%	ジャパンベストレスキューシステム株式会	0.66%
鈴木 匠	0.60%	小島 遼太郎	0.55%

(注) 1. 平成28年12月31日現在の株主名簿を基準として記載をしております。

2. 持株比率は、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

現在のところ、平成28年8月12日（金）に公表いたしました平成29年6月期の通期業績見通しに変更はありません。今後、変更が生じた場合には速やかに開示いたします。

## 9. 企業行動規範上の手続きに関する事項

本第三者割当は、①本株式に係る議決権数を発行決議日現在における当社の発行済株式総数に係る議決権総数の25%未満としていること、②支配株主の異動を伴うものではないことから、東証の定める有価証券上場規程第432条に定める独立第三者からの意見入手及び株主の意思確認手続は要しません。

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）

	平成26年6月期	平成27年6月期	平成28年6月期
連結売上高	5,288百万円	6,953百万円	9,841百万円
連結営業利益	182百万円	185百万円	199百万円
連結経常利益	184百万円	175百万円	195百万円
連結当期純利益	110百万円	110百万円	109百万円
1株当たり連結当期純利益	94.01円	38.56円	36.25円
1株当たり配当金	19円	20円	10円
1株当たり連結純資産	256.48円	223.25円	247.48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3月31日現在）

	株式数	発行済株式数に対する比率
発行済株式数	3,065,000株	100.0%
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6月期	平成27年6月期	平成28年6月期
始値	－円	1,555円	1,388円
高値	－円	2,850円	2,590円
安値	－円	1,063円	880円
終値	－円	1,370円	1,233円

② 最近6か月間の状況

	平成29年 1月	平成29年 2月	平成29年 3月	平成29年 4月	平成29年 5月	平成29年 6月
始値	933円	1,220円	1,325円	1,305円	1,143円	1,146円
高値	1,538円	1,419円	1,680円	1,305円	1,289円	1,230円
安値	910円	1,116円	1,236円	998円	1,080円	1,101円
終値	1,226円	1,343円	1,306円	1,167円	1,147円	1,186円

(注) 平成29年6月については、平成29年6月8日現在で表示しております。

③ 発行決議日前営業日における株価

	平成29年6月8日
始値	1,165円
高値	1,230円
安値	1,165円
終値	1,186円

- (4) 最近3年間のエクイティ・ファイナンスの状況  
該当事項はありません。

11. 発行要項

(1) 募集株式の種類・数	普通株式 337,200 株
(2) 払込価額	1 株につき金 1,186 円
(3) 払込価額の総額	金 399,919,200 円
(4) 申込期日	平成 29 年 6 月 26 日
(5) 払込期日	平成 29 年 6 月 26 日
(6) 資本組入額	1 株につき金 593 円
(7) 資本組入額の総額	金 199,959,600 円
(8) 募集方法	第三者割当の方法
(9) 割当予定先及び割当株式数	株式会社エボラブルアジア : 337,200 株
(10) その他	上記の各号については、金融商品取引法に基づく届出の効力が発生していることを条件とする。

## II. 主要株主の異動

### 1. 異動が生じた経緯

前記のとおり、本第三者割当により発行される新株式 337,200 株の割当てにより、当社の主要株主の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) 新たに主要株主となる株主の概要

前記「I. 本第三者割当による新株式の発行 6. 割当予定先の選定理由等 (1) 割当予定先の概要」をご参照ください。

#### (2) 主要株主でなくなる者

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

	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 6 月 9 現在)	0 個 (0 株)	0.0%	—
異動後	3,372 個 (337,200 株)	10.05%	第 3 位

(注) 1. 議決権を有しない株式として発行済株式総数から控除した株式数

自己株式 45,000 株                      単元未満株式 400 株

2. 平成 29 年 3 月 31 日現在の発行済株式総数 3,065,000 株

3. 異動後の総株主の議決権の数に対する割合は、第三者割当により増加する議決権の数 3,372 個を加算した総株主の議決権の数 33,568 個を基準に算出しております。

### 4. 異動予定年月日

平成 29 年 6 月 26 日

### 5. 今後の見通し

前記「I. 本第三者割当による新株式の発行 8. 今後の見通し」をご参照ください。

以 上