

平成 29 年 10 月 3 日

各 位

会 社 名 株式会社 AMBITION
代表者名 代表取締役 清水 剛
(コード 3300 東証マザーズ)
問合せ先 経営管理部長 尾関 文宣
(TEL. 03-6439-8905)

株式会社ヴェリタス・インベストメントの株式取得及び簡易株式交換による完全子会社化並びに資金の借入に関するお知らせ

当社は、平成 29 年 10 月 2 日開催の取締役会において、株式会社ヴェリタス・インベストメント（以下「ヴェリタス」といいます。）の発行済株式の一部を取得し（以下「本件株式取得」といいます。）、その後、当社を完全親会社、ヴェリタスを完全子会社とする簡易株式交換（以下「本件株式交換」といい、「本件株式取得」と併せて「本件統合」と総称します。）を行うことについて決議し、ヴェリタスの株主との間で株式譲渡契約を締結するとともにヴェリタスとの間で株式交換契約を締結いたしましたので、以下のとおりお知らせいたします。

なお、本件株式交換は会社法 796 条 2 項の規定に基づき、当社の株主総会の承認を必要としない簡易株式交換であります。

記

1. 本件統合の理由

当社は、平成 19 年 9 月の設立以来、賃貸不動産事業を中心に、不動産に関わる事業を多角的に経営して参りましたが、さらなる事業拡大を目指し、シナジー効果の見込まれる事業の買収の可能性を常時検討しておりました。

ヴェリタスは、平成 20 年 3 月に設立され、子会社とともに主に東京都及び神奈川県のパremiumエリアを営業エリアとする投資用ワンルームマンションの開発・分譲販売に力をいれております。社名の「ヴェリタス」とは本物という意味で、常にプロ集団であるという意識を持つべく名付けられており、設立以来入居率ほぼ 100%を保つなど順調に収益を上げてきております。

本件統合は、当社の既存事業とのシナジーを発揮するものと見込んでおります。すなわち、当社の持つ不動産賃貸のノウハウ及びネットワークとヴェリタスの強みである投資用物件の開発のノウハウ及びネットワークを統合することにより、不動産の開発販売から管理・リーシングまでの一気通貫サービスを提供することが可能になると考えております。

本社は今後も不動産賃貸業界のリーディングカンパニーを目指して、事業拡大を含む積極的な事業展開を推進して参ります。

2. 本件統合の方法

当社は、ヴェリタスの発行済株式 3 万 2,000 株のうち、本件株式取得により 3 万 1,528 株を購入し、残り 472 株については本件株式交換により取得し、これらによりヴェリタスを完全子会社化する予定であります。本件統合においては、本件統合後も引き続きヴェリタスの経営に従事する予定である川田秀樹氏に当社株式を保有していただき、当社グループとしての経営により貢献していただくとともに、当社の自己株式の有効活用の観点から、上記のとおり、ヴェリタスの発行済株式の 98.5%については本件株式取得の対象とし、残り 1.5%については当社の自己株式を活用する本件株式交換の対象とすることで合意いたしました。

なお、本件株式取得に係る資金につきましては、一部金融機関からの借入を充当することを予定しており、また、従前行った借入により調達した資金、及び、平成 29 年 6 月 26 日付けの株式会社エボラブルアジアによる第三者割当出資により払い込まれた資金も支払原資とする予定です。

3. 本件統合により異動する子会社（ヴェリタス）の概要

(1)名称	株式会社ヴェリタス・インベストメント	
(2)所在地	東京都渋谷区道玄坂一丁目 12 番 1 号渋谷マークシティウエスト 19F	
(3)代表者の役職・氏名	川田秀樹	
(4)事業内容	投資用デザイナーズマンションの開発、売買、賃貸借、管理及び仲介	
(5)資本金の額	1 億円	
(6)設立年月日	平成 20 年 3 月 4 日	
(7)大株主及び持株比率 (平成 29 年 5 月 25 日現在)	1 川田秀樹 87.2% 2 株式会社 KWD インベストメント 12.8%	
(8)上場会社と当該会社との間の関係	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。また、当社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者との間には、特筆すべき資本関係はありません。
	人的関係	当社と当該会社の間には、記載すべき人的関係はありません。また、当社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者との間には、特筆すべき人的関係はありません。 なお、本件株式取得が完了した後に、当社より当該会社に対して、取締役を 4 名、監査役を 1

		名派遣する予定であります。
	取引関係	当社は、当該会社が物件保有者からサブリースを受けている物件を下請けとしてサブリースしております。
	関連当事者への該当状況	該当事項はありません。

(9) 当該会社の最近3年間の財政状態及び経営成績			
	平成26年9月期	平成27年9月期	平成28年9月期
純資産（百万円）	1,576	1,851	2,048
総資産（百万円）	4,312	5,392	5,982
1株当たり純資産（円）	49,267.13	67,863.19	64,003.20
売上高（百万円）	5,366	6,717	8,410
営業利益（百万円）	442	590	424
経常利益（百万円）	403	567	388
当期純利益（百万円）	212	334	264
1株当たり当期純利益（円）	6,629.27	10,438.74	8,250.68
1株当たり配当金（円）	-	1,325	2,100

4. 本件統合により異動する孫会社

本件統合に伴い、株式会社ヴェリタス・インベストメントの100%子会社である次の2社は当社の孫会社となる予定でございます。

(a) 株式会社 NOT FOUND

(1) 名称	株式会社 NOT FOUND
(2) 所在地	東京都渋谷区道玄坂一丁目12番1号渋谷マークシティウエスト19F
(3) 代表者の役職・氏名	代表取締役 川田秀樹
(4) 事業内容	不動産の売買、賃貸、及びその仲介
(5) 資本金	3,000万円
(6) 設立年月日	平成19年7月2日
(7) 大株主及び持株比率	株式会社ヴェリタス・インベストメント 100%
(8) 上場会社と当該会社との間の関係	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。また、当社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者との間には、特筆すべき取引関係はありません。

(b) 株式会社 VISION

(1) 名称	株式会社 VISION
(2) 所在地	東京都渋谷区道玄坂一丁目 12 番 1 号渋谷マークシティウエスト 19F
(3) 代表者の役職・氏名	代表取締役 石坂 浩之
(4) 事業内容	不動産の売買、賃貸借、管理及び仲介
(5) 資本金	1,000 万円
(6) 設立年月日	平成 26 年 4 月 1 日
(7) 大株主及び持株比率	株式会社ヴェリタス・インベストメント 100%
(8) 上場会社と当該会社との間の関係	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。また、当社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者との間には、特筆すべき取引関係はありません。

5. 本件統合の日程

株式譲渡契約及び株式交換契約締結決議取締役会（両社）	平成 29 年 10 月 2 日
株式譲渡契約及び株式交換契約締結	平成 29 年 10 月 3 日
株式取得日	平成 29 年 10 月 6 日（予定）
株式交換の効力発生日	平成 29 年 10 月 24 日（予定）

6. 本件株式取得の概要

(1) 本件株式取得の相手先

(1) 氏名	川田 秀樹（株式会社ヴェリタス・インベストメント代表取締役）
(2) 住所	東京都渋谷区
(3) 上場会社と当該個人との間の関係	当社と当該個人及びその近親者との間には、記載すべき資本関係・人的関係・取引関係はありません。また、当社の関係者及び関係会社と当該個人の間には、特筆すべき資本関係・人的関係・取引関係はありません。

(1) 名称	株式会社 KWD インベストメント
(2) 所在地	東京都渋谷区道玄坂一丁目 15 番 3 号
(3) 代表者の氏名・役職	代表取締役 川田秀樹
(4) 事業内容	資産管理
(5) 資本金	77 万円
(6) 設立年月日	平成 19 年 4 月 11 日
(7) 上場会社と当該会社の関係	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。また、当社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者との間には、特筆すべき取引関係はありません。

(2) 取得株式数、取得価額及び取得前後の所有株式の状況

(1) 異動前の所有株式数	0 株 (議決権の数：0 個) (議決権所有割合：0%)
(2) 取得株式数	3 万 1, 528 株 (議決権の数：3 万 1, 528 個) (取得価額：1 株約 10 万 9, 426 円、計 34 億 5, 000 万円) (アドバイザー料等：概算 2, 800 万円) (合計：概算 34 億 7, 800 万円)
(3) 異動後の所有株式数	3 万 1, 528 株 (議決権の数：3 万 1, 528 個) (議決権所有割合：98. 5%)

(3) 取得価額の算定根拠

上記 (2) の取得価額は、第三者算定機関であるみらいコンサルティング株式会社から取得した算定書に記載された意見を踏まえつつ、ヴェリタスに対する外部専門家によるデューデリジェンスの結果及び当事者間での協議・交渉の結果、当事者間で合意されたものです。なお、独立した第三者機関の算定根拠等は下記 8. (4) をご参照下さい。

(4) 算定機関との関係

みらいコンサルティング株式会社は、当社及びヴェリタスの関連当事者には該当せず、本件株式取得に関して記載すべき重要な利害関係を有していません。

7. 資金の借入について

本件株式取得は現金決済を予定しており、以下のとおり必要な資金の借入を行います。

①借入先	三菱東京 UFJ 銀行
②借入金額	12 億円
③借入金利	TIBOR+0. 500% (変動金利)
④契約締結日	平成 29 年 10 月 3 日
⑤借入実行日	平成 29 年 10 月 5 日
⑥返済期限	平成 36 年 9 月 25 日
⑦担保の有無	無担保

①借入先	百十四銀行
②借入金額	1 億 5, 000 万円
③借入金利	1. 950% (変動金利)
④契約締結日	平成 29 年 10 月 5 日
⑤借入実行日	平成 29 年 10 月 5 日

⑥返済期限	平成 36 年 9 月 25 日
⑦担保の有無	無担保

①借入先	常陽銀行
②借入金額	1 億 5,000 万円
③借入金利	1.950% (変動金利)
④契約締結日	平成 29 年 10 月 5 日
⑤借入実行日	平成 29 年 10 月 5 日
⑥返済期限	平成 36 年 9 月 25 日
⑦担保の有無	無担保

①借入先	北陸銀行
②借入金額	1 億 5,000 万円
③借入金利	1.975% (変動金利)
④契約締結日	平成 29 年 10 月 5 日
⑤借入実行日	平成 29 年 10 月 5 日
⑥返済期限	平成 36 年 9 月 25 日
⑦担保の有無	無担保

①借入先	東邦銀行
②借入金額	1 億 5,000 万円
③借入金利	1.975% (変動金利)
④契約締結日	平成 29 年 10 月 5 日
⑤借入実行日	平成 29 年 10 月 5 日
⑥返済期限	平成 36 年 9 月 25 日
⑦担保の有無	無担保

①借入先	東京都民銀行
②借入金額	1 億円
③借入金利	1.950% (変動金利)
④契約締結日	平成 29 年 10 月 5 日
⑤借入実行日	平成 29 年 10 月 5 日
⑥返済期限	平成 36 年 9 月 25 日
⑦担保の有無	無担保

①借入先	山梨中央銀行
②借入金額	5,000 万円
③借入金利	1.950% (変動金利)
④契約締結日	平成 29 年 10 月 5 日
⑤借入実行日	平成 29 年 10 月 5 日

⑥返済期限	平成 36 年 9 月 25 日
⑦担保の有無	無担保

①借入先	千葉興業銀行
②借入金額	5,000 万円
③借入金利	1.950% (変動金利)
④契約締結日	平成 29 年 10 月 5 日
⑤借入実行日	平成 29 年 10 月 5 日
⑥返済期限	平成 36 年 9 月 25 日
⑦担保の有無	無担保

8. 本件株式交換の概要

(1) 本件株式交換の方式

当社を完全親会社、ヴェリタスを完全子会社とする株式交換であります。ヴェリタスの株主様には、本件株式交換の対価として、当社株式を交付いたします。

なお、本件株式交換は、完全親会社となる当社については、会社法 796 条 2 項の規定に基づく簡易株式交換の手続により株主総会の承認を得ずに、完全子会社となるヴェリタスについては、会社法 784 条 1 項の規定に基づく略式株式交換の手続により株主総会の承認を得ずに、平成 29 年 10 月 24 日を効力発生日として行う予定であります。

(2) 本件株式交換に係る割当ての内容

会社名	株式会社 AMBITION (株式交換完全親会社)	株式会社ヴェリタス・インベストメント (株式交換完全子会社)
株式交換に係る割当比率 (株式交換比率)	1	95.33 (注)
株式交換により交付する株式数	普通株式 : 45,000 株 (自己株式を交付予定)	

(注) 株式交換比率

ヴェリタス株式 472 株に対して、当社株式 4 万 5,000 株を割当て交付いたしますので、上記表中の株式交換比率は、小数第 3 位以下の記載を省略した記載です。なお、効力発生日 (平成 29 年 10 月 24 日予定) 時点において当社が保有するヴェリタス株式については、本件株式交換による株式の割当て交付は行いません。

(3) 本件株式交換に伴う新株予約権及び新株予約権付社債に関する取扱い

株式交換完全子会社であるヴェリタスは、新株予約権及び新株予約権付社債を発行しておりません。

(4) 本件株式交換に係る割当ての内容の算定根拠等

当社の株式価値及びヴェリタスの株式価値については、算定の公正性及び妥当性を

確保するために第三者算定機関であるみらいコンサルティング株式会社に株式価値算定を依頼しました。

当社については、東京証券取引所マザーズ市場に上場しており、市場株価が存在することから、市場株価法（平成29年10月2日を算定基準日として、短期的な変動要因を排除する為、東京証券取引所マザーズ市場の当社普通株式の算定基準日並びに算定基準日から遡る1週間、1か月、3か月及び6か月の終値の単純平均値を算定の基礎としております。）による算定を行いました。市場株価法により当社の1株あたりの株式価値は1,148円から1,390円と算定されております。

これに対して、ヴェリタスの株式価値については、ディスカунテッド・キャッシュフロー法（以下「DCF法」といいます。）及び類似会社比較法を採用し算定を行っています。DCF法はヴェリタスの将来の収益性を反映させる手法であり、ヴェリタスの株式価値算定においては、本統合実行後の中長期的な収益性の重要性が大きいものと考えられるため、当該手法を採用するのが適当だと判断されました。また、類似会社比較法については、ヴェリタスと業務内容について一定程度の類似性がある上場会社が複数存在し、類似上場会社の市場株価との比較が可能であるため、当該手法を採用するのが適当であると判断されました。なお、DCF法による算定の前提としたヴェリタスの利益計画については、大幅な増益を見込んでいる事業年度があります。これは、主として、当社の既存事業とのシナジーにより、資金調達力、物件調達力及び販売力の強化に加え、プロパティマネジメント収入の増加を見込んでおり、ヴェリタスにおいては、現在の土地の順調な仕入れにより2019年9月期から2020年9月期にかけて、物件販売の予定が大幅に増加し、営業利益が105.8%の増加を見込んでいるためです。

DCF法と類似会社比較法により算定されたヴェリタスの1株あたりの株式価値は以下のとおりです。

評価手法	算定結果
DCF法	110,629円から139,124円
類似会社比較法	140,037円から143,157円

ただし、みらいコンサルティング株式会社の算定書は、当社及び当社のアドバイザーから提供された資料・情報を基礎として作成され、当該資料が正確かつ完全なものであること、かつ、算定結果に重大な影響を及ぼす可能性のある事実で第三者算定機関に対して未開示の事実がないことを前提としており、ヴェリタスの資産・負債につき第三者算定機関による独自の調査又は評価は行っておらず、当該資料等の正確性・網羅性・公正妥当性について保証するものではありません。また、みらいコンサルティング株式会社の算定書の内容に将来事象に関する事項が含まれている場合も、第三者機関が当該将来事象の達成可能性・信頼性を保証するものではなく、算定において参照した事業計画・収益見通しについては、現時点で得られる最善の予測及び判断に基づき合理的に準備・作成されたことを前提としております。

本件株式取得の実行日から本件株式交換の効力発生日までの期間が短期であり、かつ、現時点では、当該期間においてヴェリタスの株式価値に重大な影響を与える可能性のある事象が発生するおそれを認識していないことから、当社は本件株式取得と本件株式交換のいずれについても、みらいコンサルティング株式会社の株式価値算定結果を採用することとしました。かかる株式価値算定結果を基礎として、本件株式取得に関しては株主と交渉し合意に至った価格にて株式譲渡を決定し、また、本件株式交

換に関しては、ヴェリタスに対する外部専門家によるデューデリジェンスの結果及び両社の財務状況、業績動向、株価動向等を勘案した双方協議の結果、当社は、本件株式交換における株式交換比率については、上記(2)の比率が妥当であると判断し、平成29年10月2日に開催された取締役会において、本件株式交換における株式交換比率を決定し、同月3日、ヴェリタスとの間で株式交換契約を締結いたしました。

(5) 上場廃止の見込み及びその事由

本件株式交換により、当社が上場廃止となる見込みはございません。

(6) 本件株式交換の当事会社の概要

(1) 名称	株式会社 AMBITION (株式交換完全親会社)	株式会社ヴェリタス・インベストメント (株式交換完全子会社)
(2) 事業内容	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	投資用デザイナーズマンションの 開発、売買、賃貸借、管理及び仲介 事業
(3) 設立年月日	平成19年9月14日	平成20年3月4日
(4) 本店所在地	東京都渋谷区神宮前二丁目34 番17号住友不動産原宿ビル18 階	東京都渋谷区道玄坂一丁目12番1 号渋谷マークシティウエスト19F
(5) 代表者の役職・ 氏名	代表取締役社長 清水剛	代表取締役 川田秀樹
(6) 資本金の額	3億7,978万200円	1億円
(7) 発行済株式総数	340万2,200株	3万2,000株
(8) 決算期	6月	9月
(9) 従業員数	65名 (平成29年6月30日現在)	57名 (平成29年5月31日現在)
(10) 主要取引先	該当なし	該当なし
(11) 大株主及び持 株比率	1 清水剛 39.5% 2 株式会社TSコーポレーショ ン 10.6% 3 株式会社エボラブルアジア 9.9% 4 吉岡裕之 2.4% 5 株式会社AMBITION 1.3% 6 JPモルガン証券株式会社 1.1% 7 松井証券株式会社 0.7% 8 株式会社SBI証券 0.7% 9 ジャパンベストレスクュー	1 川田秀樹 87.2% 2 株式会社KWDインベストメント 12.8% 注) 本件株式取得直後の持株比率 当社 98.5% 川田秀樹 1.5%

	システム株式会社	0.7%				
	10 LGT BANK LTD	0.7%				
	(平成 29 年 6 月 30 日現在)					
(12) 主要取引銀行	りそな銀行、三菱東京 UFJ 銀行		三菱東京 UFJ 銀行、東京スター銀行			
(13) 当事会社間の関係	資本関係	当社とヴェリタスとの間には、記載すべき資本関係はありません。また、当社の関係者及び関係会社とヴェリタス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。 なお、本件株式取得により、当社はヴェリタスの発行済株式の 98.5%を所有いたします。				
	人的関係	当社とヴェリタスとの間には、記載すべき人的関係はありません。また、当社の関係者及び関係会社とヴェリタス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	当社は、ヴェリタスが物件保有者からサブリースを受けている物件を下請けとしてサブリースしております				
	関連当事者への該当状況	該当事項はありません。				
(14) 直近 3 年間の財政状態及び経営成績						
	株式会社 AMBITION (完全親会社) (連結)			株式会社ヴェリタス・インベストメント (完全子会社)		
	平成 27 年 6 月期	平成 28 年 6 月期	平成 29 年 6 月期	平成 26 年 9 月期	平成 27 年 9 月期	平成 28 年 9 月期
売上高(百万円)	6,953	9,841	14,578	5,366	6,717	8,410
営業利益 (百万円)	185	199	291	442	590	424
経常利益 (百万円)	175	195	268	403	567	388
当期純利益 (百万円)	110	109	148	212	334	264
純資産(百万円)	674	747	1,276	1,576	1,851	2,048
総資産(百万円)	2,351	3,286	3,973	4,312	5,392	5,982
1株当たり 当期純利益(円)	38.56	36.25	49.21	6,629.27	10,438.74	8,250.68

1株当たり 配当金 (円)	20.00	10.00	10.00	-	1,325.00	2,100.00
1株当たり 純資産 (円)	223.25	247.48	377.37	49,267.13	67,863.19	64,003.20

(8) 本件株式交換後の状況

株式交換完全親会社である当社において、本件株式交換による商号、所在地、代表者、事業内容、資本金、決算期についての変更はなく、純資産及び総資産の額については、現時点では確定していません。

株式交換完全子会社であるヴェリタスにおいて、本件株式交換による商号、所在地、代表者、事業内容、資本金、決算期についての変更はなく、純資産及び総資産の額については現時点では確定していません。

(9) 公正性を担保するための措置

本件株式交換に際して交付する当社株式の数を決定するにあたり、その公正性及び妥当性を確保するため、当社は当社から独立した第三者算定機関を選定し、ヴェリタス株式に係る株式価値算定を依頼いたしました。なお、当社は当該第三者算定機関から本件株式交換における交換対価の公正性に関する意見（いわゆる「フェアネス・オピニオン」）は取得していません。

(10) 利益相反を回避するための措置

現時点では、当社とヴェリタスは親会社と子会社の関係にはなく、また両社に役員の兼任もないことから、特段の措置を講じていません。

8. 会計処理の概要

本件統合に伴う会計処理は、企業結合会計基準における「取得」に該当するため、パーチェス法を適用することが見込まれております。なお、本件統合に伴いのれんが発生する可能性があります。現時点では未定であります。

9. 今後の見通し

本件統合及び資金の借入に伴う当社業績に与える影響につきましては現在精査中であり、今後公表すべき事項が生じた場合には速やかに開示いたします。