

2023年9月19日

各 位

会 社 名 株式会社レーサム
代表者名 代表取締役社長 小町 剛
(コード番号：8890 東証スタンダード市場)
問合せ先 執行役員管理本部副本部長 沖野 総司
電 話 03-5157-8881

自己株式の取得及び自己株式の公開買付けの開始に関するお知らせ

当社は、本日開催の取締役会において、会社法（平成17年法律第86号。その後の改正を含みます。以下「会社法」といいます。）第165条第3項の規定により読み替えて適用される同法第156条第1項及び当社定款の規定に基づき、自己株式の取得及びその具体的な取得方法として、自己株式の公開買付けを行うことを決議いたしましたので、下記のとおりお知らせいたします。

記

1. 買付け等の目的

(1) 本公開買付けの概要

当社の普通株式（以下「当社株式」といいます。）は、本日現在、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。）のスタンダード市場に上場しております。

当社は、国内・海外のお客様向けに付加価値の高い不動産資産の提供を行う「資産価値創造事業」、お客様に提供した不動産の価値向上のために賃貸管理・建物管理を行う「資産価値向上事業」及び不動産を活用しながら将来の社会課題に対応した事業を自ら行う「未来価値創造事業」の3つの事業を営んでおり、中核とする資産価値創造事業及び関連事業を継続的に発展進化させ、お客様への更なる付加価値の提供と企業価値の増大を図っております。そして、当社は、当社の2022年5月13日付「中期経営計画の策定に関するお知らせ」及び2023年5月12日付「中期経営計画の見直しに関するお知らせ」のとおり、株主の皆様への利益還元と今後の円滑な事業継続・発展のために必要な内部留保の確保を両立すべく、2023年3月期までは、連結配当性向20%以上という業績連動の考え方の下に、今後の事業展開等も勘案し配当を行うことを基本方針としておりましたが、当社の業績、積極的な株主還元の必要性等を勘案し、2024年3月期及び2025年3月期については、1株当たりの年間配当額の下限を175円とし、連結配当性向40%を目安として配当を行うことを基本方針としております。

また、当社は、会社法第165条第2項の規定により、取締役会の決議によって同条第1項に定める市場取引等により自己株式を取得することができる旨を定款に定めております。これは、株主の皆様への利益還元を行うとともに経済情勢の変化に対応して機動的な資本政策の遂行を可能とすることを目的としたものです。

これまでに当社は、①2018年2月9日開催の取締役会における自己株式の取得に係る決議に基づき、当社株式450,000株（2018年3月6日時点の当社の発行済株式総数（46,081,400株）に対する割合にして0.98%（小数点以下第三位を四捨五入。）、取得期間：2018年2月13日～2018年3月6日、株式の取得価格の総額：679,828,300円（1株当たり取得価格の単純平均値：1,510.73円（円未満第三位を四捨五入。）））を、②2018年5月11日開催の取締役会における自己株式の取得に係る決議に基づき、当社株式378,700株（2018年6月1日時点の当社の発行済株式総数（46,081,400株）に対する割合にして0.82%（小数点以下第三位を四捨五入。）、取得期間：2018年5月14日～2018年6月1日、株式の取得価格の総額：699,997,800円（1株当たり取得価格の単純平均値：1,848.42円（円未満第三位を四捨五入。）））を、③2019年8月9日開催の取締役会における自己株式の取得に係る決議に基づき、当社株式646,000株

(2019年9月6日時点の当社の発行済株式総数(46,081,400株)に対する割合にして1.40%(小数点以下第三位を四捨五入。)、取得期間:2019年8月13日~2019年9月6日、株式の取得価格の総額:699,962,200円(1株当たり取得価格の単純平均値:1,083.53円(円未満第三位を四捨五入。)))を、④2020年3月31日開催の取締役会における自己株式の取得に係る決議に基づき、当社株式1,592,000株(2020年4月21日時点の当社の発行済株式総数(46,081,400株)に対する割合にして3.45%(小数点以下第三位を四捨五入。))、取得期間:2020年4月1日~2020年4月21日、株式の取得価格の総額:1,399,946,300円(1株当たり取得価格の単純平均値:879.36円(円未満第三位を四捨五入。)))をそれぞれ、東京証券取引所JASDAQ(スタンダード)市場における市場買付けの方法により取得しております。また、当社は、⑤2018年8月13日開催の取締役会における自己株式の公開買付けに係る決議に基づき、当社株式6,802,700株(2018年9月10日時点の当社の発行済株式総数(46,081,400株)に対する割合にして14.76%(小数点以下第三位を四捨五入。))、取得期間:2018年8月14日~2018年9月10日、株式の取得価格の総額:9,999,969,000円(1株当たり取得価格:1,470円)を、⑥2022年6月1日開催の取締役会における自己株式の公開買付け(以下「前回自己株公開買付け」といいます。)に係る決議に基づき、当社株式8,000,000株(2022年6月29日時点の当社の発行済株式総数(37,081,400株)に対する割合にして21.57%(小数点以下第三位を四捨五入。))、取得期間:2022年6月2日~2022年6月29日、株式の取得価格の総額:7,824,000,000円(1株当たり取得価格:978円)をそれぞれ、公開買付けの方法により取得しております。

一方、当社は、2022年4月4日に行われた東京証券取引所の市場区分の見直しに関して、2021年12月24日に、スタンダード市場を選択する旨の申請書を提出するとともに、移行基準日時点(2021年6月30日)において、当該市場の上場維持基準のうち流通株式比率(注1)25%以上の基準を充たしていなかったことから、新市場区分の上場維持基準の適合に向けた計画書(以下「本計画書」といいます。)を提出し、流通株式比率向上に向けた各種取組を進めております。

(注1)市場区分の見直し後の上場維持基準における流通株式比率は、原則として、上場株式数(自己株式数を含みます。以下同じ。)から、上場株式の10%以上を所有する者が所有する株式、役員等所有株式、自己株式、国内の普通銀行・保険会社・事業法人等が所有する株式及びその他東京証券取引所が固定的と認める株式の合計数を控除した株式数を分子とし、これを上場株式数を分母として除した値に100を乗じて算出されます。

当社は、流通株式比率向上のためには、エクイティ・ファイナンス(自己株式の処分等を含みます。以下同じ。)が有効であるものの、それらの施策による希薄化が株主利益を損なう可能性があることから、まずは、株主価値向上を図り、エクイティ・ファイナンスによる希薄化を払拭できる状況を目指すことが重要であると考え、本計画書において、取組の基本方針として、2025年3月末までを株主価値の向上に取り組む重点期間として定め、その進捗を慎重に見極めつつ、上場維持基準を充たすために各種取組を進めていく旨を定めております。

その上で、中長期的な企業価値及び株主価値の向上に関しては、2022年5月に「中期経営計画(2023年3月期~2025年3月期)」を策定し、さらに、2023年3月期の連結業績が好調に推移したこと等を受け、2023年5月12日付「中期経営計画の見直しに関するお知らせ」のとおり、同中期経営計画2年目に当たる2024年3月期及び3年目の2025年3月期の定量目標を上方修正し、併せて利益配分に関する基本方針も見直し(以下、修正された中期経営計画(2023年3月期~2025年3月期)を「本中期経営計画」といいます。)、株主への配当を通じた利益還元の水準を高める取組を行っております。

当社は、このような既存の環境下での着実な成長と株主還元の実施に加えて、自己株式の活用による企業価値向上策についても総合的に検討してはきましたが、自己株式消却による流通株式比率の向上により上場維持基準を充たすことも重要であると考え、本計画書を提出した2021年12月24日時点では2025年3月末までに実施予定であった自己株式消却を、2022年3月31日付で保有する自己株式のうち9,000,000株分について同日付で行い、その後、前回自己株公開買付けにより新たに取得した自己株式8,000,000株についても、同年7月29日付で全株の消却を行いました。

上記自己株式消却の結果、当社の2022年7月29日時点における流通株式比率は、32.49%（但し、2022年3月31日時点の株主名簿に基づき当社において推定した数値となります。小数点以下第三位を四捨五入。）となりました。

もっとも、その後、Rays Company (Hong Kong) Limited（以下「オアシス社」といいます。）による当社株式に対する公開買付け（公開買付け期間を2022年9月21日から2022年11月4日までとして実施。以下「オアシス社公開買付け」といいます。）の結果、新たに当社の親会社となったオアシス社の所有する当社株式が18,364,300株（2022年11月4日時点の当社の発行済株式総数（29,081,400株）に対する割合にして63.15%（小数点以下第三位を四捨五入。））、オアシス社公開買付けの実施前に当社の主要株主兼筆頭株主であったPower One株式会社（2022年12月1日に現在の「日本投資株式会社」に商号変更。以下、商号変更の前後を通じて「日本投資」といいます。）の所有する当社株式が3,541,700株（2022年11月4日時点の当社の発行済株式総数（29,081,400株）に対する割合にして12.18%（小数点以下第三位を四捨五入。））となり、オアシス社と日本投資の保有する当社株式を合計すると、2022年11月4日時点の当社の発行済株式総数に対する割合が75%超となりました。これは、オアシス社公開買付けにおいて、日本投資はその保有する当社株式全部を応募したものの、応募された当社株式の総数がオアシス社公開買付けに係る買付け予定数の上限を超え、応募株主の間での按分比例の方式による売却となったことによります。

そして、当社の2023年3月末時点における流通株式比率は、20.6%（注2）となり、再び流通株式比率の基準を充たさない状況となりました。

（注2）当社が提出した2023年3月末時点の株券等の分布状況表をもとに東京証券取引所が算出し、当社に通知した数値となります。

当社は、当社の2022年9月20日付「Rays Company (Hong Kong) Limitedによる当社株式に対する公開買付けに関する意見表明のお知らせ」において公表したとおり、オアシス社公開買付けの開始時に、オアシス社から、同社は、（a）オアシス社公開買付け後も当社の上場を維持することを企図している、（b）上場維持が困難となる事態が生じた場合には、当社と協議をし、必要に応じて、東京証券取引所が定める期間において株式市場における当社の株価を考慮しつつ、オアシス社が所有する当社株式の売却も含め、当社の流通株式比率を増やす対策を講じる予定である、との説明を受けておりました。

そのため、当社は、上記のとおり、2023年3月末時点における流通株式比率が基準を充たしていないことを受け、2023年5月中旬頃から、オアシス社との間で、当社の上場維持を目的として流通株式比率を向上させるための対策について協議を行い、2023年5月下旬にオアシス社から、日本投資にその所有する当社株式（本日現在において2,841,700株、所有割合：9.94%（注3）（注4））を売却いただくことを通じて流通株式比率を向上させる方策を検討できないか、との提案がなされました。かかる提案を受け、2023年5月下旬以降、当社はオアシス社との間で、日本投資に打診する具体的な内容を協議・検討いたしました。その中で、当社は、日本投資が所有する当社株式を当社以外の第三者へ売却いただく可能性を検討しましたが、第三者への売却については、その譲渡先の属性によっては流通株式比率が改善しないところ、流通株式比率が改善することとなる適切な譲渡先を当社にて探索することは容易ではないと想定されるため、日本投資に打診する方策としては適切ではないと2023年5月末日時点で判断いたしました。そこで、当社及びオアシス社は、2023年6月上旬に、流通株式比率が改善されることになる適切な譲渡先を探索する必要がなく、また、流通株式比率を確実に改善できる方法として、自己株式の取得という方法によって日本投資の所有する当社株式を売却いただき、その後当該自己株式を消却することを検討することいたしました。その上で、2023年6月中旬までの検討の結果、自己株式の取得の方法としては、株主間の平等性、取引の透明性の観点から、他の株主にも一定の期間を与えた上で市場株価の動向を見ながら応募する機会が確保されており、また、実施に当たり株主総会の開催を要しない公開買付けの手法が適切であると考えました。

（注3）「所有割合」とは、当社が2023年8月10日に提出した第33期第1四半期報告書に記載された2023年6月30日時点の当社の発行済株式総数（29,081,400株）から、当社が2023年8月10日に公表した「2024年3月期第1四半期決算短信〔日本基準〕（連結）」に記載された2023年6

月 30 日時点の当社が所有する自己株式数（486,461 株）を控除した株式数（28,594,939 株）に対する、当該株主が所有する当社株式の数の割合（小数点以下第三位を四捨五入。）をいいます。以下、所有割合の記載において同じとします。

（注 4）日本投資によれば、日本投資は三田証券株式会社に提出した 2023 年 6 月 13 日付株式売却に係る知る前計画書及び注文書（売却株数：700,000 株）に基づき、2023 年 6 月 15 日から同年 7 月 25 日までの間に 700,000 株を売却し、本日現在、2,841,700 株を保有しているとのことです。

本公開買付けに要する資金については、その全額を自己資金により充当する予定ですが、2023 年 6 月末における当社連結ベースでの現預金は約 151 億円であり、本公開買付けに要すると見込まれる資金は約 76 億円（注 5）であることに照らして、本中期経営計画の遂行に必要な事業資金を勘案したとしても、今後の事業から生み出されるキャッシュ・フローにより、内部留保及び手元資金が更に積み上がることが見込まれることから、本中期経営計画の達成や配当方針に重大な悪影響を与えることはなく、当社の財務の健全性及び安全性は本公開買付け後も確保されるものと考えました。

（注 5）本公開買付けの買付価格を 2,670 円（当社において自己株式の取得資金の検討を開始した 2023 年 6 月 30 日の当社株式の終値 2,967 円を 10%ディスカウントした金額）、本日現在、日本投資が所有する当社株式 2,841,700 株と同数を買付予定数と仮定して計算しております。

他方で、2023 年 6 月中旬から下旬にかけての検討期間において、当社は、本公開買付けに伴い、増資等の方法により、本公開買付けに要する資金と同程度の資金を調達することとすれば、本中期経営計画の達成に向けてより十分な事業資金確保の観点から一層望ましいものと考えました。加えて、かかる資金調達の方法として、公募増資を行う場合には、公募増資における株式の取得先の属性に応じて流通株式比率が更に改善することも期待できることから、公募増資の方法により資金調達を行うことが、本公開買付けの目的である流通株式比率の改善という側面にも寄与することが期待できるものと考えました。そして、公募増資を自己株式の取得と組み合わせて近接した時期に行うことにより、当社株式の希薄化を実質的に防ぎ、株価に対する影響も限定的なものとするのも可能になると考えられたため、本公開買付けに伴い、公募増資の方法により、本中期経営計画の達成に向けてより十分な事業資金を確保することが望ましいと考えました（以下、本公開買付けに伴い行われる公募増資を「本公募増資」といいます。）。なお、第三者割当の方法による資金調達については、国内の事業法人等が所有する株式は基本的に流通株式に含まれないため、流通株式比率の改善という本公開買付けの目的の観点からは国内の事業法人等に対して第三者割当を行うのは適切ではなく、他方で第三者割当を引き受ける国外の投資家を迅速に見つけることも困難であることから、適切でないものと考えました。

本公開買付けに係る買付け等の価格（以下「本公開買付価格」といいます。）については、2023 年 6 月下旬時点において、（a）流通株式比率の向上という本公開買付けの目的との関係で、日本投資以外の当社株主が本公開買付けに応募することにより応募株主の間での按分比例の方式による売却となる結果、日本投資が所有する当社株式の取得が進まず、流通株式比率の改善の効果が限定的になってしまう可能性をできる限り排除すべく、本公開買付価格は、市場価格に対して一定のディスカウントを行った価格とすることが望ましいこと、（b）前回自己株公開買付けにおけるディスカウント率が 10%であったところ、かかるディスカウント率は、他社の特定の大株主からの取得を想定した自己株式の公開買付けの事例（注 6）（以下「本件参考過去事例」といいます。）におけるディスカウント率と比較しても合理的な水準にあるものと考えられたこと、（c）本公募増資が行われる場合には、本公開買付けの対価総額が本公募増資における発行価額の総額として見込まれる金額と同程度の額に収まれば、自己株式取得に伴う金銭の外部流出による当社における財務上の影響を実質的に回避することができること、本公開買付価格はそのような価格水準に収まることが相当程度期待できること、（d）日本投資には、自己株式取得による売却につき、法人税法（昭和 40 年法律第 34 号。その後の改正を含みます。以下同じ。）に定めるみなし配当の益金不算入規定が適用されることが見込まれることを勘案すると、日本投資が当社株式の市場価格から 10%程度ディ

スカウントした価格での売却に応じた場合であっても、市場で売却する場合と比較して、日本投資にとって手残り額ベースでの不利益はないと想定されることから、日本投資にも受け入れてもらえるのではないかと考えたことから、当社株式の市場価格から 10%程度ディスカウントした価格とすることが適切であると考えました。加えて、本公開買付けの買付予定数については、日本投資が所有する当社株式を取得して流通株式比率を向上させるという観点から、本公開買付けを実施する旨を公表する日時点で日本投資が所有する当社の株式数 2,841,700 株（所有割合：9.94%）とすることが相当と考えました。

（注 6）2022 年 11 月 18 日から 2023 年 6 月 15 日までの期間において実施された、特定の大株主からの取得を想定した自己株式の公開買付けの事例 10 件における公開買付け価格の決定に当たって使用されたディスカウント率（又はプレミアム率）を確認しております。内訳としては、ディスカウント率 10%が 6 件、7%が 1 件、11.14%が 1 件、15%が 1 件となっており、プレミアムを付していた件が 1 件となっております。

上記の検討を踏まえて、当社は、2023 年 6 月 29 日に、日本投資に対し、当社株式の流通株式比率の向上を図る方法として、当社が日本投資が所有する当社株式の取得を目的として本公開買付けを実施するとともに、本公開買付けに伴い本公募増資を行うこと、公開買付け価格については、当社株式の市場価格から 10%程度ディスカウントした価格とすることを提案し、同年 8 月中旬に、日本投資から、今後双方にて条件を討議していくことを前提として、当該提案について真摯に検討する旨の回答を受けました。そして、当社は、日本投資との間で、本公開買付けの具体的な条件について協議及び検討を開始いたしました。2023 年 8 月 21 日、当社は、日本投資より、当社からの提案の受入れを前向きに検討する前提として、本公開買付け価格を決める際の基準となる市場価格からのディスカウント率につき 10%より相当程度低くすることを検討するよう要請を受けました。当該要請を受け、当社は、(a) スタンダード市場に上場する会社として、当該市場の上場維持基準を可及的速やかに満たすべく、流通株式比率の向上を喫緊の経営課題と認識しているところ、現時点においては、本公開買付けを実施し、日本投資が所有する当社株式を当社が取得し、当該自己株式を消却するという方策が、流通株式比率を向上させる最も実現可能性の高い方策であると認識しているため、当該方策の実現を追求すべく、ディスカウント率に関する要請についても合理的な範囲で検討すべきであると考えたこと、(b) 本件参考過去事例においてディスカウント率を 7%としている事例も存在し、当該事例では取得が想定されていた特定の大株主以外の株主からの応募はなく、応募株主の間での按分比例の方式による売却になっていないことから、7%のディスカウント率であっても、流通株式比率の向上という本公開買付けの目的との関係において不合理な水準とは言えないと考えられたため、7%のディスカウント率であれば当社としても受入れ可能であると判断し、2023 年 9 月 4 日、ディスカウント率を 7%とすることを日本投資に対して改めて提案いたしました。なお、当該提案に際しては、本公開買付けに係る公表日の前営業日までの過去 1 か月の売買高加重平均価格（VWAP）を基礎にディスカウント率を 7%とすることをあわせて提案しております。これに対し、2023 年 9 月 8 日、日本投資より、本公開買付けに係る公表日の前営業日までの直近 15 日間の売買高加重平均価格（VWAP）を基礎にディスカウント率を 7%とすることを提案がありました。当社は、日本投資による当該提案について慎重に検討し、本公開買付けに係る公表日の前営業日までの直近 15 日間の売買高加重平均価格（VWAP）を基礎とすることは特段不合理なものではないと考えられたため、2023 年 9 月 13 日、当社として、今後特段の事情が生じない限り受諾することが可能であると判断し、同日、日本投資に対し、当該提案を応諾する方針である旨回答いたしました。そして、当社は、当社株式の株価の動向を踏まえ、2023 年 9 月 15 日、改めて、日本投資に対し、本公開買付けに係る公表日の前営業日である 2023 年 9 月 15 日までの直近 15 日間の売買高加重平均価格（VWAP）3,399 円（円未満を四捨五入。以下、売買高加重平均価格（VWAP）の計算において同じとします。）に対して 7%のディスカウントを行った 3,161 円（円未満を四捨五入。以下、本公開買付け価格の計算において同じとします。）を本公開買付け価格として本公開買付けを実施する予定である旨連絡したところ、2023 年 9 月 18 日、日本投資より、上記本公開買付け価格にて本公開買付けを実施するのであれば、日本投資が所有する当社株式 2,841,700 株（所有割合：9.94%）の全てについて、本公開買付けに応募することを内諾する旨の回答を得ました。

当社は、日本投資との間の上記協議及び検討を踏まえ、以下の理由から、本日、本公開買付けを実施することが流通株式比率の向上に貢献し、当社株主の利益に資すると判断するとともに、日本投資との間で、当社が本公開買付けを行い、日本投資がその所有する当社株式 2,841,700 株（所有割合：9.94%）の全てについて、本公開買付けに応募することについて合意するに至りました。

- (i) エクイティ・ファイナンスを行うことによって流通株式比率を向上させる方策とは異なり、日本投資が所有する当社株式を当社が取得し、当該自己株式を消却することにより、当社株式の価値の希薄化を生じさせることなく、流通株式比率の向上を図ることができること
- (ii) 本公開買付け後も当社株式を引き続き保有し続ける既存株主の利益を尊重する観点から、市場価格に対し一定のディスカウントを行った価格によって本公開買付けを実施することで、自己株式取得に伴う金銭の外部流出による当社における財務上の影響を軽減できること
- (iii) 自己株式の取得を行うにあたっては、公開買付けの方法によること、株主間の平等性、取引の透明性の観点からも適切と考えられること
- (iv) 本公開買付けに伴い本公募増資を行うことについても、公募増資で発行予定の新株と同等の数の自己株式の取得及び消却を行うことにより、当社株式の価値の希薄化を生じさせないものと考えられること

当社は、上記の理由を踏まえ、本日開催の取締役会において、取締役 15 名全員が出席の上、出席取締役の全員一致により、(a) 会社法第 165 条第 3 項の規定により読み替えて適用される同法第 156 条第 1 項及び当社定款の規定に基づき、自己株式の取得を行うこと、(b) その具体的な取得方法として本公開買付けを行うこと、(c) 本公開買付け価格は、本公開買付けの公表日の前営業日である 2023 年 9 月 15 日までの直近 15 日間の東京証券取引所スタンダード市場における当社株式の売買高加重平均価格（VWAP）3,399 円に対して 7%のディスカウントを行った 3,161 円とすること、(d) 本公開買付けにおける買付予定数について、2,841,700 株とすること、(e) (c) 及び (d) を満たす条件で、本公開買付けを 2023 年 9 月 20 日に開始することを決議いたしました。

また、当社は、本日、日本投資との間で、日本投資がその所有する当社株式の全てを本公開買付けに応募する旨の応募契約（以下「本応募契約」といいます。）を締結しております（本応募契約の詳細は、下記「(2)本公開買付けに関する重要な合意等」をご参照ください。）。

本公開買付けに要する資金については、その全額を自己資金により充当する予定ですが、2023 年 6 月末における当社連結ベースでの現預金は約 151 億円（1 億円未満切り捨て。以下、現預金水準及びネット有利子負債純資産倍率の計算における金額について同じ。）であり、その一部を本公開買付けの買付け等に要する資金約 89 億円（下記「3. 買付け等の概要」の「(5) 買付け等に要する資金」に記載のとおり、8,997,613,700 円と見積もられます。）に充当した後も、2023 年 6 月末における当社連結ベースでの現預金水準は約 61 億円を維持していることとなり、資金調達余力の一指標でもある連結でのネット有利子負債純資産倍率（注 7）についても、2023 年 6 月末の比率は約 0.63 倍（計算式：（有利子負債約 491 億円－現預金約 151 億円）÷純資産約 536 億円）であり、本公開買付けの買付け等に要する資金約 89 億円を減算後の 2023 年 6 月末の同比率は約 0.96 倍（計算式：（有利子負債約 491 億円－現預金約 61 億円）÷純資産約 446 億円）と十分な水準を引き続き維持できると考えております。さらに事業から生み出されるキャッシュ・フローについても、当社主力事業の資産価値創造事業において、2024 年 3 月期第 1 四半期は売上高 140 億円に対し、売却物件に紐づく借入返済後のキャッシュ・フローで約 55 億円（売上比 39%）を生み出しており、同第 2～第 4 四半期に予想する同事業の売上高 684 億円に対しても、同じ比率程度のキャッシュ・フローの創出が見込まれ、金額にして約 270 億円のキャッシュ・フローの創出は十分期待でき、内部留保及び手元資金が更に積み上がることが見込まれることから、本中期経営計画の達成や配当方針に重大な影響を与えることなく、当社の財務の健全性及び安全性は本公開買付け後も確保されるものと考えております。

（注 7）財務指標であるネット有利子負債純資産倍率の水準は業界によって異なるところ、当社においては、同業他社の水準（不動産事業を営む上場企業（但し、不動産賃貸事業を主たる事業としてい

る企業については、当社の事業モデルとの違いが大きいため、除いております。)のうち株式会社格付投資情報センター又は株式会社日本格付研究所から格付を取得している会社の直近決算期における同指標の平均値 1.5 倍 (注 8)) を念頭に、ネット有利子負債純資産倍率 1.5 倍以下を 1 つの目安と考えております。

(注 8) 比較対象とした各企業の直近決算期に係る有価証券報告書又は通期の決算短信において公表された数値を基に当社において算定しております。

また、当社は、本公開買付けに伴い、本公募増資により、本公開買付けに要する資金と同程度の資金を調達することとすれば、本中期経営計画の達成に向けてより十分な事業資金確保の観点から一層望ましいものと考えられること、加えて、本公募増資における株式の取得先の属性に応じて流通株式比率が更に改善することも期待できること、本公募増資を本公開買付けと近接した時期に行うことにより、当社株式の希薄化を実質的に防ぎ、株価に対する影響も限定的なものとすることも可能になると考えられることから、本公募増資を行うことを検討しております。当社は、今後、本公募増資に係る具体的な諸条件を検討し、本公開買付けの期間満了後に開催される当社取締役会において、実務上可能な範囲で速やかに本公募増資の実施を決定することを検討しております。そのため、当社は、本日付で発行登録書(発行予定期間を同書による発行登録の効力発生予定日(2023年9月27日)から1年を経過する日までとし、発行予定額を10,000,000,000円(上限)としております。)を提出しております。なお、当社は、当社株式の希薄化を実質的に防ぐという観点から、本公募増資を実施する場合でも、その発行株式数は、最大でも本公開買付けにより買い付けた当社株式数までとすることを想定しております。

なお、本公開買付けにより取得する自己株式については、本公開買付けの終了後速やかに、その全部を消却する予定です。かかる自己株式の消却については、詳細を決定次第、速やかにお知らせいたします。

(2) 本公開買付けに関する重要な合意等

・本応募契約

当社は、本日付で、日本投資との間で、日本投資がその所有する当社株式の全てを本公開買付けに応募する旨の本応募契約を締結しております。

本応募契約においては、当社による本公開買付けの開始の前提条件として、(i) 日本投資の表明及び保証(注1)について重大な誤りが存在しないこと、(ii) 本応募契約に定める日本投資の義務(注2)について重大な違反が存在しないこと、(iii) 当社の業務等に関する重要事実(法第166条第2項に定める意味を有します。)で当社が公表(法第166条第4項に定める意味を有します。)していないもの及び法第167条第2項に定める公開買付け等の実施に関する事実で公開買付け等が公表(法第167条第4項に定める意味を有します。)していないものが存在しないこと、及び(iv) 本公開買付け又は日本投資による本公開買付けへの応募を制限又は禁止する裁判所その他の司法機関、行政機関若しくは金融商品取引所その他の自主規制機関の判決、決定、命令、裁判上の和解、免許、許可、認可、通達、行政指導その他の判断(総称して、以下「司法・行政機関等の判断等」といいます。)が存在しておらず、かつ、その具体的なおそれもないことが定められております。

(注1) 本応募契約において、日本投資は、当社に対して、本応募契約締結日、本公開買付けの開始日及び本公開買付けの決済日において、(i) 適法かつ有効な設立・存続、(ii) 本応募契約の締結に係る権利能力及び行為能力並びに社内手続の履践、(iii) 本応募契約の法的拘束力・強制執行可能性、(iv) 許認可等の取得、(v) 法令等との抵触の不存在、(vi) 反社会的勢力への非該当性・反社会的勢力との取引の不存在、及び(vii) 本公開買付けにおいて応募対象となる株式の適法な所有及び担保権等の負担の不存在について表明及び保証を行っております。

(注2) 本応募契約において、日本投資は、表明及び保証違反又は義務違反に係る通知義務・補償義務、秘密保持義務、本応募契約上の地位又は同契約に基づく権利義務の処分禁止に係る義務並びに誠実協議義務を負っており、加えて、日本投資は、当社の書面による事前の同意を得ない限り、本

応募契約締結日から本公開買付けの決済日までの間、本公開買付けへの応募を除き、日本投資の所有する当社株式について、追加取得又は、第三者への譲渡、担保権の設定その他一切の処分を行わない義務、第三者から本公開買付けと実質的に矛盾若しくは抵触し、又は本公開買付けの実行を困難にする具体的なおそれのある取引に係る提案を受け、又はかかる提案が存在することを知った場合、法令等に抵触しない限り、速やかに、当社に対し、その旨及び当該提案の内容を通知し、その対応について誠実協議する義務を負っております。

さらに、本応募契約においては、日本投資による本公開買付けに対する応募の前提条件として、(i)当社の表明及び保証(注3)について重大な誤りが存在しないこと、(ii)本応募契約に定める当社の義務(注4)について重大な違反が存在しないこと及び(iii)日本投資による本公開買付けへの応募を制限又は禁止する司法・行政機関等の判断等が存在しておらず、かつ、その具体的なおそれもないことが規定されております。

(注3) 本応募契約において、当社は、日本投資に対して、本応募契約締結日、本公開買付けの開始日及び本公開買付けの決済日において、(i)適法かつ有効な設立・存続、(ii)本応募契約の締結に係る権利能力及び行為能力並びに社内手続の履践、(iii)本応募契約の法的拘束力・強制執行可能性、(iv)許認可等の取得、(v)法令等との抵触の不存在、(vi)反社会的勢力への非該当性・反社会的勢力との取引の不存在、及び(vii)本公開買付けの決済日において本公開買付けにおける買付け等に要する資金の支払いに足る十分な資金又は資金調達能力を有することについて表明及び保証を行っております。

(注4) 本応募契約において、当社は、表明及び保証違反又は義務違反に係る通知義務・補償義務、秘密保持義務、本応募契約上の地位又は同契約に基づく権利義務の処分禁止に係る義務並びに誠実協議義務を負っており、加えて、当社は、第三者から本公開買付けと実質的に矛盾若しくは抵触し、又は本公開買付けの実行を困難にする具体的なおそれのある取引に係る提案を受け、又はかかる提案が存在することを知った場合、法令等に抵触しない限り、速やかに、日本投資に対し、その旨及び当該提案の内容を通知し、その対応について誠実協議する義務を負っております。さらに、各当事者は、本公開買付けに係る買付期間の末日の前営業日までに、本公開買付価格を超える買付価格により当社株式を買い取る真摯な意向がある旨の書面による提案(以下「対抗提案」といいます。)を第三者から受領した場合、法令等に抵触しない限り、速やかに相手方当事者にその旨及び対抗提案の内容を通知し、対抗提案に対する対応について誠実に協議を行うものとされており、これに対して、当社が本公開買付価格を対抗提案に係る買付価格を上回る金額に変更しない場合には、日本投資は、当社との協議を尽くした上で、当社に本公開買付けに係る応募義務を履行しない旨を書面で通知することにより、当該応募義務を免れることができ、かつ、日本投資が既に本公開買付けに応募していた場合には、かかる応募を解除することができるものとされております。

2. 自己株式の取得に関する取締役会決議内容

(1) 決議内容

株券等の種類	総数	取得価額の総額
普通株式	2,841,700株	8,982,613,700円

(注1) 発行済株式総数 29,081,400株

(注2) 発行済株式総数に対する割合 9.94% (小数点以下第三位を四捨五入。)

(注3) 取得する期間 2023年9月20日(水曜日)から2023年11月30日(木曜日)まで

(2) 当該決議に基づいて既に取得した自己の株式に係る上場株券等
該当事項はありません。

3. 買付け等の概要

(1) 日程等

① 取締役会決議	2023年9月19日(火曜日)
② 公開買付開始公告日	2023年9月20日(水曜日) 電子公告を行い、その旨を日本経済新聞に掲載します。 電子公告アドレス (https://disclosure2.edinet-fsa.go.jp/)
③ 公開買付届出書提出日	2023年9月20日(水曜日)
④ 買付け等の期間	2023年9月20日(水曜日)から 2023年10月18日(水曜日)まで(20営業日)

(2) 買付け等の価格

普通株式1株につき、金 3,161 円

(3) 買付け等の価格の算定根拠

①算定の基礎

上記「1. 買付け等の目的」の「(1) 本公開買付けの概要」のとおり、当社は、本公開買付価格について、2023年6月下旬時点において、(a) 流通株式比率の向上という本公開買付けの目的との関係で、日本投資以外の当社株主が本公開買付けに応募することにより応募株主の間での按分比例の方式による売却となる結果、日本投資が所有する当社株式の取得が進まず、流通株式比率の改善の効果が限定的になってしまう可能性をできる限り排除すべく、本公開買付価格は、市場価格に対して一定のディスカウントを行った価格とすることが望ましいこと、(b) 前回自己株公開買付けにおけるディスカウント率が10%であったところ、かかるディスカウント率は、本件参考過去事例におけるディスカウント率と比較しても合理的な水準にあるものと考えられたこと、(c) 本公募増資が行われる場合には、本公開買付けの対価総額が本公募増資における発行価額の総額として見込まれる金額と同程度の額に収まれば、自己株式取得に伴う金銭の外部流出による当社における財務上の影響を実質的に回避することができること、本公開買付価格はそのような価格水準に収まることが相当程度期待できること、(d) 日本投資には、自己株式取得による売却につき、法人税法に定めるみなし配当の益金不算入規定が適用されることが見込まれることを勘案すると、日本投資が当社株式の市場価格から10%程度ディスカウントした価格での売却に応じた場合であっても、市場で売却する場合と比較して、日本投資にとって手残り額ベースでの不利益はないと想定されることから、日本投資にも受け入れてもらえるのではないかと考えたことから、当社株式の市場価格から10%程度ディスカウントした価格とすることが適切であると考えました。上記の検討を踏まえて、当社は、2023年6月29日に、日本投資に対し、本公開買付価格について、当社株式の市場価格から10%程度ディスカウントした価格とすることを提案し、同年8月21日、日本投資より、当社からの提案の受入れを前向きに検討する前提として、本公開買付けに係る公開買付価格を決める際の基準となる市場価格からのディスカウント率につき10%より相当程度低くすることを検討するよう要請を受け、下記「②算定の経緯」に記載のとおり、日本投資との協議の上、2023年9月15日、改めて、日本投資に対し、本公開買付けに係る公表日の前営業日である2023年9月15日までの直近15日間の売買高加重平均価格(VWAP) 3,399円に対して7%のディスカウントを行った3,161円を本公開買付価格として本公開買付けを実施する予定である旨連絡したところ、2023年9月18日、日本投資より、上記本公開買付価格にて本公開買付けを実施するのであれば、日本投資が所有する当社株式2,841,700株(所有割合:9.94%)の全てについて、本公開買付けに応募することを内諾する旨の回答を得ました。

以上の結果、当社は、2023年9月19日開催の取締役会において、本公開買付価格を、本公開買付けの公表日の前営業日である2023年9月15日までの直近15日間の東京証券取引所スタンダード市場における

当社株式の売買高加重平均価格（VWAP）3,399 円に対して 7%のディスカウントを行った 3,161 円とすることを決議いたしました。

なお、直近では、当社は、2022 年 6 月 1 日開催の取締役会における自己株式の公開買付け（前回自己株公開買付け）に係る決議に基づき、当社株式 8,000,000 株（2022 年 6 月 29 日時点の当社の発行済株式総数（37,081,400 株）に対する割合にして 21.57%（小数点以下第三位を四捨五入。））、取得期間：2022 年 6 月 2 日～2022 年 6 月 29 日、株式の取得価格の総額：7,824,000,000 円（1 株当たり取得価格：978 円）を、公開買付けの方法により取得しております。上記の取得価格は、前回自己株公開買付けの開始日の 3 営業日前の東京証券取引所のスタンダード市場における当社株式の終値 1,087 円に対して 10%のディスカウントとなる価格（978 円）としているのに対し、本公開買付けの公表日の前営業日である 2023 年 9 月 15 日までの直近 15 日間の東京証券取引所スタンダード市場における当社株式の売買高加重平均価格（VWAP）3,399 円に対して 7%のディスカウントを行った 3,161 円としているため、前回自己株公開買付けによる自己株式の取得に係る取得価格と本公開買付けの間には 2,183 円の差異が生じております。なお、当社は、2023 年 6 月及び 7 月に、当社を退職した者から譲渡制限付株式を無償取得しており、また、2023 年 9 月 15 日に単元未満株主の買取請求に基づき単元未満株式を取得しておりますが、当該自己株式の無償取得及び法令により取得価格が定まる単元未満株式の取得に係る各取得価格と本公開買付け価格とを比較する意味に乏しいため、直近の自己株式の有償取得の取引として、前回自己株公開買付けにおける取得価格との差額の内容を記載しております。

②算定の経緯

当社は、上記「①算定の基礎」に記載の 2023 年 6 月下旬時点における検討を踏まえ、2023 年 6 月 29 日に、日本投資に対し、当社株式の流通株式比率の向上を図る方法として、当社が日本投資が所有する当社株式の取得を目的として本公開買付けを実施するとともに、本公開買付けに伴い本公募増資を行うこと、公開買付け価格については、当社株式の市場価格から 10%程度ディスカウントした価格とすることを提案し、同年 8 月中旬に、日本投資から、今後双方にて条件を討議していくことを前提として、当該提案について真摯に検討する旨の回答を受けました。そして、当社は、日本投資との間で、本公開買付けの具体的な条件について協議及び検討を開始いたしました。2023 年 8 月 21 日、当社は、日本投資より、当社からの提案の受入れを前向きに検討する前提として、本公開買付けに係る公開買付け価格を決める際の基準となる市場価格からのディスカウント率につき 10%より相当程度低くすることを検討するよう要請を受けました。当該要請を受け、当社は、(a) スタンダード市場に上場する会社として、当該市場の上場維持基準を可及的速やかに満たすべく、流通株式比率の向上を喫緊の経営課題と認識しているところ、現時点においては、本公開買付けを実施し、日本投資が所有する当社株式を当社が取得し、当該自己株式を消却するという方策が、流通株式比率を向上させる最も実現可能性の高い方策であると認識しているため、当該方策の実現を追求すべく、ディスカウント率に関する要請についても合理的な範囲で検討すべきであると考えたこと、

(b) 本件参考過去事例においてディスカウント率を 7%としている事例も存在し、当該事例では取得が想定されていた特定の大株主以外の株主からの応募はなく、応募株主の間での按分比例の方式による売却になっていないことから、7%のディスカウント率であっても、流通株式比率の向上という本公開買付けの目的との関係において不合理な水準とは言えないと考えられたため、7%のディスカウント率であれば当社としても受入れ可能であると判断し、2023 年 9 月 4 日、ディスカウント率を 7%とすることを日本投資に対して改めて提案いたしました。なお、当該提案に際しては、本公開買付けに係る公表日の前営業日までの過去 1 か月の売買高加重平均価格（VWAP）を基礎にディスカウント率を 7%とすることをあわせて提案しております。これに対し、2023 年 9 月 8 日、日本投資より、本公開買付けに係る公表日の前営業日までの直近 15 日間の売買高加重平均価格（VWAP）を基礎にディスカウント率を 7%とすることの提案がありました。当社は、日本投資による当該提案について慎重に検討し、本公開買付けに係る公表日の前営業日までの直近 15 日間の売買高加重平均価格（VWAP）を基礎とすることは特段不合理なものではないと考えられたため、2023 年 9 月 13 日、当社として、今後特段の事情が生じない限り受諾することが可能であると判断し、同日、日本投資に対し、当該提案を応諾する方針である旨回答いたしました。そして、当社は、

当社株式の株価の動向を踏まえ、2023年9月15日、改めて、日本投資に対し、本公開買付けに係る公表日の前営業日である2023年9月15日までの直近15日間の売買高加重平均価格（VWAP）3,399円に対して7%のディスカウントを行った3,161円を本公開買付け価格として本公開買付けを実施する予定である旨連絡したところ、2023年9月18日、日本投資より、上記本公開買付け価格にて本公開買付けを実施するのであれば、日本投資が所有する当社株式2,841,700株（所有割合：9.94%）の全てについて、本公開買付けに応募することを内諾する旨の回答を得ました。

当社は、日本投資との間の上記協議及び検討を踏まえ、本日、本公開買付けを実施することが流通株式比率の向上に貢献し、当社株主の利益に資すると判断するとともに、日本投資との間で、当社が本公開買付けを行い、日本投資がその所有する当社株式2,841,700株（所有割合：9.94%）の全てについて、本公開買付けに応募することについて合意するに至りました。そして、当社は、本日開催の取締役会において、本公開買付け価格を、本公開買付けの公表日の前営業日である2023年9月15日までの直近15日間の東京証券取引所スタンダード市場における当社株式の売買高加重平均価格（VWAP）3,399円に対して7%のディスカウントを行った3,161円とすることを決議いたしました。

(4) 買付予定の株券等の数

株券等の種類	買付予定数	超過予定数	計
普通株式	2,841,700株	一株	2,841,700株

(注 1) 本公開買付けに応じて売付け等の申込みがなされた株券等（以下、「応募株券等」といいます。）の総数が買付予定数（2,841,700株）を超えない場合は、応募株券等の全部の買付け等を行います。応募株券等の総数が買付予定数（2,841,700株）を超える場合は、その超える部分の全部又は一部の買付け等を行わないものとし、法第27条の22の2第2項において準用する法第27条の13第5項及び発行者による上場株券等の公開買付けの開示に関する内閣府令（平成6年大蔵省令第95号。その後の改正を含みます。）第21条に規定する按分比例の方式により、株券等の買付け等に係る受渡しその他の決済を行います。

(注 2) 単元未満株式についても、本公開買付けの対象としています。なお、会社法に従って株主による単元未満株式買取請求権が行使された場合には、当社は法令の手続に従い、本公開買付けの買付け等の期間中に自己の株式を買い取ることがあります。

(5) 買付け等に要する資金

8,997,613,700円

(注) 買付予定数（2,841,700株）を全て買い付けた場合の買付代金に、買付手数料及びその他費用（本公開買付けに関する公告に要する費用及び公開買付け説明書その他必要書類の印刷費用等の諸費用）の見積額を合計したものです。

(6) 決済の方法

①買付け等の決済をする証券会社・銀行等の名称及び本店の所在地

(公開買付代理人)

株式会社SBI証券 東京都港区六本木一丁目6番1号

②決済の開始日（予定）

2023年11月10日（金曜日）

③決済の方法

公開買付期間終了後遅滞なく、本公開買付けによる買付け等の通知書を応募株主等（外国人株主等の場

合はその常任代理人)の住所又は所在地宛に郵送します。

買付け等は、現金にて行います。応募株主等は公開買付けによる売却代金より適用ある源泉徴収税額(注)を差し引いた金額を、応募株主等(外国人株主等の場合はその常任代理人)の指示により、決済の開始日以後遅滞なく、公開買付代理人から応募株主等(外国人株主等の場合はその常任代理人)の指定した場所へ送金します。

(注) 公開買付けにより買付けられた株式に対する課税関係について

※税務上の具体的なご質問等は税理士等の専門家にご相談いただき、ご自身でご判断いただきますようお願い申し上げます。

①個人株主が本公開買付けに応募した場合の税務上の取扱いは次のとおりです。

(イ) 1株当たりの買付け等の価格が当社の1株当たりの資本金等の額を上回る場合

- i. 個人株主が本公開買付けに応募して交付を受ける金銭の額が、当社の資本金等の額(連結法人の場合には連結個別資本金等の額)のうち、その交付の基因となった株式に対応する部分の金額を超過するときは、当該超過部分の金額については、配当所得とみなして課税されます。配当所得部分について、原則として20.315%(所得税及び復興特別所得税15.315%、住民税5%)の額が源泉徴収されます(非居住者にあつては、住民税5%は特別徴収されません。)。なお、租税特別措置法施行令第4条の6の2第12項に規定する大口株主等に該当する場合は20.42%(所得税及び復興特別所得税のみ)の額が源泉徴収されます。
- ii. 個人株主が本公開買付けに応募して交付を受ける金銭の額のうち、上記iの部分以外の金額は株式等の譲渡に係る収入とみなされます。譲渡収入の額から金銭の交付の基因となった株式の取得費を控除して譲渡損益を計算します。株式等の譲渡所得は、原則として、申告分離課税の取扱いとなります(国内に恒久的施設を有しない非居住者については、原則として、課税の対象となりません。)

(ロ) 1株当たりの買付け等の価格が当社の1株当たりの資本金等の額以下の場合

個人株主が本公開買付けに応じて交付を受ける金銭の額は株式等の譲渡に係る収入とみなされます。譲渡収入の額から金銭の交付の基因となった株式の取得費を控除して譲渡損益を計算します。株式等の譲渡所得は、原則として、申告分離課税の取扱いとなります(国内に恒久的施設を有しない非居住者については、原則として、課税の対象となりません。)

②法人株主が本公開買付けに応募した場合の税務上の取扱いは次のとおりです。

法人株主が本公開買付けに応募して交付を受ける金銭の額が、当社の資本金等の額(連結法人の場合には連結個別資本金等の額)のうち、その交付の基因となった株式に対応する部分の金額を超過するときは、当該超過部分の金額については、配当とみなされます。配当とみなされた部分について、原則として15.315%(所得税及び復興特別所得税のみ)の額の税金が源泉徴収されます。また、本公開買付けに応募して交付を受ける金銭の額のうち、配当とみなされた部分以外の金額は、有価証券の譲渡に係る対価の額となります。

なお、外国人株主等のうち、適用ある租税条約に基づき、かかるみなし配当金額に対する所得税の軽減又は免除を受けることを希望する株主は、2023年10月18日までに公開買付代理人に対して租税条約に関する届出書を提出することを通知するとともに決済の開始日の前営業日(2023年11月9日)までに同届出書を公開買付代理人にご提出ください。

(7) その他

- ①本公開買付けは、直接間接を問わず、米国内において若しくは米国に向けて行われるものではなく、また、米国の郵便その他の州際通商若しくは国際通商の方法・手段(電話、テレックス、ファクシミリ、電子メール、インターネット通信を含みますが、これらに限りません。)を使用して行われるものではなく、さらに米国内の証券取引所施設を通じて行われるものでもありません。上記方法・手段により、若し

くは上記施設を通じて、又は米国内から本公開買付けに応募することはできません。

また、公開買付届出書又は関連する買付書類はいずれも米国内において若しくは米国に向けて、又は米国内から、郵送その他の方法によって送付又は配布されるものではなく、かかる送付又は配布を行うことはできません。上記制限に直接又は間接に違反する本公開買付けへの応募はお受けしません。

本公開買付けの応募に際し、応募株主等（外国人株主等の場合は常任代理人）は公開買付代理人に対し、以下の旨の表明及び保証を行うことを求められることがあります。

- ・応募株主等が応募の時点及び公開買付応募申込書送付の時点のいずれにおいても、米国に所在していないこと
- ・本公開買付けに関するいかなる情報（その写しを含みます。）も、直接間接を問わず、米国内において若しくは米国に向けて、又は米国内から、これを受領したり送付したりしていないこと
- ・買付け等又は公開買付応募申込書の署名交付に関して、直接間接を問わず、米国の郵便その他の州際通商若しくは国際通商の方法・手段（電話、テレックス、ファクシミリ、電子メール、インターネット通信を含みますが、これらに限りません。）又は米国内の証券取引所施設を使用していないこと
- ・他の者の裁量権のない代理人又は受託者・受任者として行動する者ではないこと（当該他の者が買付け等に関する全ての指示を米国外から与えている場合を除きます。）

②当社は、本日付で、日本投資との間で本応募契約を締結しております。本応募契約の詳細については、上記「1. 買付け等の目的」の「(2) 本公開買付けに関する重要な合意等」をご参照ください。

③当社は、本日開催の取締役会において、新株式の発行に係る発行登録を行うことについて決議しております。詳細については、当社の本日付プレスリリース「新株式発行に係る発行登録に関するお知らせ」をご参照ください。

(ご参考) 2023年6月30日時点の自己株式の保有状況

発行済株式総数（自己株式を除く）	28,594,939株
自己株式数	486,461株

以上