



2020年11月13日

各 位

会 社 名 株式会社プレサンスコーポレーション  
 代表者名 代表取締役社長 土井 豊  
 (コード：3254、東証第一部)  
 問合せ先 執行役員管理本部副本部長兼経理部長 市川京助  
 (TEL. 06-4793-1650)

### 第三者割当による新株式発行に関するお知らせ

当社は、本日開催の取締役会において、以下のとおり、株式会社オープンハウス（以下「オープンハウス」といいます。）を割当予定先とする第三者割当による募集株式の発行（以下「本第三者割当増資」といいます。）について決議いたしましたので、お知らせいたします。

なお、本日公表したプレスリリース「株式会社オープンハウスによる当社株券に対する公開買付けに関する意見表明、及び同社との資本業務提携契約の変更等に関する合意書の締結に関するお知らせ」に記載のとおり、当社は、オープンハウスとの間で2020年4月6日付資本業務提携契約（以下「現資本業務提携契約」といいます。）を締結し、本合意書に基づき、オープンハウスによる当社普通株式（以下「当社株式」といいます。）に対する公開買付け（公開買付け期間：2020年11月16日から2021年1月14日、買付価格：1,850円、買付予定数の下限：なし、買付予定数の上限：19,881,500株。以下「本公開買付け」といいます。）に関して、賛同の意見を表明するとともに、本公開買付けに応募するか否かについては当社株主の皆様のご判断に委ねることを本日開催の取締役会で決議しております。

#### 1. 募集の概要

(1) 払 込 期 間	2021年1月15日から2021年1月19日まで
(2) 発 行 新 株 式 数	普通株式 3,508,772株
(3) 発 行 価 額	1株につき金1,425円（以下「本払込金額」といいます。）
(4) 調 達 資 金 の 額	5,000,000,100円
(5) 募 集 又 は 割 当 方 法 （ 割 当 予 定 先 ）	第三者割当の方法によります。 （オープンハウス 3,508,772株）
(6) そ の 他	①本第三者割当増資は、本公開買付けの成立等の一定の前提条件の充足を条件とします。 ②本第三者割当増資は、金融商品取引法に基づく有価証券届出書による届出の効力が発生していることを条件とします。

#### 2. 募集の目的及び理由

当社は、1997年10月、不動産販売業を行うことを目的とする株式会社日経プレステージとして大阪市中央区に設立され、1998年11月に自社ブランドマンションの販売を開始いたしました。その後、当社は、2002年4月に商号を株式会社プレサンスコーポレーションへ変更し、2007年12月に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。）市場第二部に株式を上場し、2013年10月に東京証券取引所市場第一部銘

柄に指定されました。

当社グループは、当社、子会社 11 社及び関連会社 3 社により構成されており、ワンルームマンション（主に単身者向けに賃貸に供される投資型マンション）、及びファミリーマンション（家族での使用を想定したマンション）の企画開発と販売を主たる事業としております。当社は、1997 年 10 月の創業以来、一貫して利便性の高い立地にこだわり、より資産価値の高いマンションをお届けすることで、お住まいになる方のより快適で豊かな暮らしを実現することに注力してまいりました。また、企業理念である「一隅を照らす」(注)を念頭に、独立系マンションディベロッパーとして都市型マンションからファミリーマンションまでを手掛ける当社ならではの開発力を活かしたマンションづくりを目指して、首都圏から九州まで広い地域で事業を展開し、特に近畿圏、東海・中京圏においては、数多くのマンションを供給してまいりました。

更に、近年において、当社は、大阪、京都、神戸、名古屋、首都圏、沖縄を中心とした既存主要エリアでのシェアの更なる拡大に注力し、広島、博多、その他の都市など新たに進出したエリアでの市場ポジションの強化を進め、また、用地仕入、販売活動を始めとする社内体制の強化により、価格及びロケーション等の品質において顧客満足度の高い商品の供給数を増やし、販売数については収益の拡大を推進してまいりました。

しかしながら、2019 年 12 月に、当社の前代表取締役社長である山岸忍氏（以下「山岸忍氏」といいます。）が業務上横領の容疑で逮捕されるという事態が発生いたしました。このような状況の下、当社は、早期に信用回復を図る必要があると考え、2020 年 3 月上旬、金融機関を通じて紹介されたオープンハウスとの間で話し合いの機会を持ち、同じ不動産業界で 20 年以上に亘り安定した成長を遂げてきたオープンハウスの理念及び戦略に共感したことから、当社は、オープンハウスとの間で、現資本業務提携の実現に向けた協議を開始いたしました。その中で、当社は、オープンハウスによる信用補完を得て当社のお客様、株主、従業員、取引先及び関係者の皆様の不安を早期に払拭すること、また、両社の経営資源や経営ノウハウを融合することにより、事業を展開する地域の相互補完、商品ラインナップの拡充等の事業シナジーを実現させることが、両社並びに両社のお客様、株主、従業員、取引先及び関係者の皆様にとっての利益の最大化に資するものと考え、2020 年 4 月 6 日にオープンハウスとの間で、現資本業務提携契約を締結するに至りました。

(注)「一隅を照らす」とは、「一人ひとりが自身の置かれたその場所で精一杯努力し、他の人のためにも働くことでまわりを明るく照らす。それがひいては社会全体を明るく照らし、世界の人々の平和や幸福の実現に結び付く」という考えをいいます。

一方、オープンハウスグループは、オープンハウス及び関係会社 18 社（非連結子会社及び持分法非適用会社を除きます。）で構成され、戸建関連事業を中心にマンション事業、収益不動産事業、その他の事業を展開しているとのことです。

オープンハウスグループは、2017 年 9 月期に創業 20 周年を迎え、今後の更なる成長に向けた 2020 年 9 月期を最終年度とする中期経営計画「H o p S t e p 5 0 0 0」を策定したとのことです。当該中期経営計画の最終事業年度となる 2020 年 9 月期において、第 3 四半期連結累計まで、主として戸建関連事業及び収益不動産事業の販売が順調に推移し、業績の伸長を牽引しており、引き続き（a）主力事業である戸建関連事業の競争力の強化、（b）外部環境の変化を踏まえた事業ポートフォリオの構築、（c）企業の成長を支える経営基盤の強化及び（d）新型コロナウイルス感染症の拡大による環境の変化に伴う新たな事業機会の獲得等の事項を対処すべき課題として認識し、着実に取り組んできたとのことです。我が国では、2000 年以降、女性の社会進出が進み、共働き世帯が増加する等の生活スタイルの変化に伴い、利便性の高い都心部においてリーズナブルな価格の住宅を求める傾向がより強くなってきているとのことであり、また、人口が減少する傾向にある中においても、都市部における世帯数は今後も増加が見込まれているとのことです。このようなオープンハウスグループを取り巻く事業環境を踏まえて、都心で手の届く価格の一戸建住宅を、安定的かつ効率的に供給し続けるために、オープンハウスグループは、主要事業である戸建関連事業に関して、創業時からの仲介機能に加えて、用地の仕入、設計、建設までの全ての機能をオープンハウスグループ内で完結できる体制を整備し、製販一体型の事業運営を行うことで、商品力を高めてきたとのことです。加えて、オープンハウスの戸建関連事業は、特定エリアに絞ってピンポイントでお客様にアプローチする“攻め”の営業を徹底し、主要都市部で集中的に戸建住宅を供給するドミナント戦略を展開することで、高収益性及び高効率性を伴って着実にシェアを高めてきたとのことです。

また、足元においては、日本を含む全世界的な新型コロナウイルス感染症の拡大に伴い、オープンハウスが属する不動産業界においても賃料の低下及び不動産売買市場の状況悪化が散見されているとのことです。しかしながら、新型コロナウイルス感染症の拡大による環境の変化をきっかけに家族が揃って自宅で過ごす時間が増えたことやテレワークの機会が増えたことにより、住まいに対する新たなニーズが発生していることに伴い、戸建住宅の利用価値が拡充すると考えているとのことであり、それがオープンハウスグループにとっての新たな事業機会になるとともに、そのような新たなニーズに応えることがオープンハウスグループの社会的使命であると考えているとのことです。上記のように新型コロナウイルス感染症が拡大する環境下においても、オープンハウスグループの主要事業である戸建関連事業が牽引する形で、2020年9月期の業績及び中期経営計画における取り組み事項は、順調に進捗してきたとのことです。

オープンハウスグループは、上記中期経営計画における「外部環境の変化を踏まえた事業ポートフォリオの構築」の一環としてM&Aの推進を会社方針として掲げ、事業シナジーを発現できるオープンハウスグループ全体及びアライアンススペースでの成長を志向しているとのことであり、M&Aに積極的に取り組んできたとのことです。例えば、2015年1月には、株式会社オープンハウス・アーキテクト（旧 株式会社アサカワホーム。以下「OHA」といいます。）を、2018年10月には株式会社ホーク・ワン（以下「ホーク・ワン」といいます。）を、それぞれ完全子会社化したとのことです。OHA及びホーク・ワンは、いずれも、オープンハウスの連結子会社となって以降、受注棟数の大幅な増加等による売上高の増加を実現しているとのことです。また、オープンハウスグループとしてのスケールメリットの実現による調達コストの低減や仕入れの効率化を通じた営業利益の大幅な伸長も実現しているとのことであり、更に、オープンハウスグループの採用ノウハウ、リソースを相互に活用することで、より多くの人材採用にも成功しているとのことです。このように、オープンハウスは、M&Aを通じたオープンハウスグループ全体としての着実な業績拡大及び経営効率の改善を実現してきたとのことです。

また、オープンハウスは、地域補完及び商品補完関係の構築等を目指し、オープンハウスと当社の経営資源や経営ノウハウを融合することによる事業シナジーを発現させること等により、両社並びに両社のお客様、株主、従業員、取引先及び関係者の皆様にとっての利益の最大化を図るべく、2020年4月6日付で当社との間で、現資本業務提携契約を締結し（現資本業務提携の概要につきましては、下記「現資本業務提携において企図していたシナジー」をご参照ください。）、その後、2020年5月8日には、山岸忍氏の資産管理会社であり、当社の第3位株主である株式会社パシフィック（以下「パシフィック」といいます。）から8,018,300株及び山岸忍氏から12,602,800株、合計で20,621,100株の当社株式を相対取引で1株当たり1,100円で取得し、当社の総議決権数（2020年3月31日現在）の31.91%に相当する議決権を取得することとなったとのことであり、当社をオープンハウスの持分法適用関連会社としております。

現資本業務提携契約の締結以降、オープンハウス及び当社は、相互に経営ノウハウを提供することにより、当初現資本業務提携契約において企図したシナジー効果を実現するために協議を重ねてまいりました。具体的には、当社が近畿圏、中京圏において展開している投資用マンションの企画・開発・販売について、関東での事業展開に関してはこれまで当社単独では用地取得が容易ではないことから拡大が難しかったところ、2020年6月中旬、同地域で強固な不動産ネットワークを有するオープンハウスと協力することで、積極的に取り組んでいくことができるであろうとの結論に至りました。

また、不動産ファンドビジネスについても、現資本業務提携契約の締結以降、オープンハウス及び当社が共同でアセットマネジメント会社を設立し、両社が企画・開発する不動産物件を投資商品として、機関投資家及び金融市場に供給していくことの可能性について議論を開始いたしました。

一方、オープンハウス及び当社が上記のような協力を行い、現資本業務提携を一層推進させるためには、現状のオープンハウス及び当社の資本関係では両社の一体的な事業活動を円滑に推進することは、同種事業を営む事業者間での協調的な活動に対して制約を課す私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律（昭和22年法律第54号。その後の改正を含みます。）等の法令上の制約があるため、2020年9月上旬、かかる資本関係を更に強化させる必要があることを認識いたしました。

このような状況の下、オープンハウスは、2020年9月上旬、当社との間で、コロナ禍で外部環境が大きく変化していることを踏まえた、当社における足許の事業環境及び財務状況並びに資金調達を含めた取引金融機

関との関係性等の見通しについて幅広く意見交換を行いました。これにより、当社の足許の事業環境について、コロナ禍で市況の見通しが不透明な中、2019年12月の当社の前代表取締役社長の逮捕を受けた影響は続いており、取引金融機関の当社に対する融資姿勢は依然として慎重になっており、加えて、新型コロナウイルス感染症の拡大は依然として沈静化するに至っておらず、今後更なる感染の流行により、コロナ禍の影響がより深刻化するおそれもあることが改めて認識されました。また、当該意見交換の場において、当社の事業運営の持続可能性を確保するためには、当社による円滑な新規プロジェクト再開に伴う用地取得及び新規事業への着手が必要であり、そのために必要となる資金調達安定化を図るためには、当社をオープンハウスの連結子会社とする等、オープンハウスとの資本関係の強化による信用補完が重要であるとの考えに至りました。そして、両社の資本関係を強化するにあたっては、当社がこれまで培ってきた独立系マンションディベロッパーとしての独自の企業文化や経営の自主性を一定程度維持することが、当社の持続的な発展による企業価値及び株主価値の継続的な向上のために非常に重要であり、当社の自主的な経営を尊重しつつ、両社の連携を深めることがオープンハウス及び当社の企業価値向上に有用であることから、当社をオープンハウスの完全子会社とせず、オープンハウスの連結子会社として当社の上場を維持することが望ましいとの共通認識を持つに至りました。加えて、オープンハウス及び当社は、上記のとおり、オープンハウス及び当社の資本業務提携の一層の推進及びそのための資本関係の更なる強化の必要性を従前より認識していたことから、オープンハウス及び当社は、同年9月上旬から、オープンハウスによる当社の連結子会社化（以下「本連結子会社化」といいます。）及び現資本業務提携の一層の推進に関する具体的な検討・協議を開始いたしました。

その後、オープンハウスは、2020年9月中旬から当社に対するデュー・ディリジェンスを実施するとともに（なお、当該デュー・ディリジェンスは同年10月中旬に終了しております。）、当社の連結子会社化の方法及び両社のシナジーに関して検証を重ねてきたとのことです。オープンハウスは、かかる検証の中で、当社の足許の事業環境を改めて確認し、2020年10月中旬、オープンハウスが当社株式を取得することによる当社の連結子会社化は、(i) 当社の信用補完及び資金調達の安定化、並びに (ii) 現資本業務提携において企図していた以下のシナジーの実現可能性の更なる向上のために必要かつ有用であることを認識したとのことです。そして、当社株式を取得する具体的な方法としては、当社の一般株主に売却機会を提供することが可能であり、かつ当社株式の希薄化も生じさせることがない公開買付けの方法を中心としつつも、当社の足許の事業環境を踏まえて、当社の収益規模の拡大と継続的な事業成長を実現するために、資本金の資金調達を実施することも重要であり、オープンハウスが直接資金を投入することで、当社の資金調達を支援し、新資本業務提携を強力に推進していく姿勢を示すこともできると考えたことから、公開買付けとあわせて第三者割当増資を実施し、オープンハウスがこれを引き受けることで当社の財務基盤を強化することが望ましいと考えたとのことです。なお、その場合の第三者割当増資の規模感としては、既存株主への配慮から当社株式の大幅な希薄化を避ける水準のものとする必要があるとの認識を有していたとのことです。そこで、オープンハウスは、2020年10月中旬、当社をオープンハウスの連結子会社とすること、及び当社株式の具体的な取得方法としては、公開買付けに第三者割当増資を組み合わせることが望ましいことを、当社に対して伝達し、本取引に係る検討・協議を開始したとのことです。

現資本業務提携において企図していたシナジー

①地域補完

(i) 関東圏における当社の事業の確立

オープンハウスの関東圏における不動産ネットワークを活用することにより、当社が主に関西圏で展開している投資用マンション開発分譲事業の関東圏における販売の促進及び事業の拡大を目指します。

(ii) 関西圏におけるオープンハウスの事業の確立

当社の関西圏における不動産ネットワークを活用し、当社又はその子会社が展開している戸建分譲事業と競合しない範囲での情報提供を受けることにより、オープンハウスが主に関東圏で展開している戸建分譲事業の関西圏における販売の促進及び事業の拡大を目指します。

(iii) その他地域における提携

その他地域においても、両社の提携可能性を模索し、共同プロジェクトの実施も含め、より広範囲での商品提供を検討いたします。

②商品補完

(i) 商品ラインナップの拡充

投資運用商品のラインナップ拡充の観点から、両社で提供可能な投資用マンション、海外不動産、その他の収益不動産等の投資運用商品を持ち寄り、既存投資家及び潜在投資家に対して、幅広く投資運用商品の提供を行うことで、投資家のニーズに応え、両社の更なる事業拡大を目指します。

(ii) 商品開発の促進

両社の商品開発部門の提携により、顧客の様々なニーズ（通貨分散、相続対策、収益拡大等）にあった商品開発を推進し、共同プロジェクトの実施等により機動的に顧客に供給いたします。

③賃貸・分譲物件の管理・マネジメント

当社が自社開発物件の賃貸管理、物件管理を手掛けてきたことで獲得したストック収益事業における事業基盤及びノウハウを両社で共有することにより、オープンハウスの販売物件においても同様のサービスを提供し、オープンハウスのストック収益事業の育成を目指します。

④コスト削減

両社の購買部門において、部材の共通化及び取扱量増加によるコスト削減を目指します。

その後も、オープンハウス及び当社は、本取引に係る検討・協議を継続してまいりましたが、2020年10月中旬、本取引により当社がオープンハウスの連結子会社となることにより当社の信用補完及び資金調達の安定化を図り、同時に、当社の経営の独立性を尊重しつつ、両社の連携を深めることが、両社の資本業務提携を促進し、両社の企業価値の向上に資するとの考えで改めて一致いたしました。

オープンハウスは、本第三者割当増資における引受総額については、当社株式の大幅な希薄化を避けつつも当社において用地取得に充てると見込まれる額を検討し、本公開買付けにおける買付予定数の上限については、法令上全部買付義務及び全部勧誘義務が生じないよう買付け後の株券等所有割合を3分の2未満とし、かつ上限が設定可能な範囲において、当社の独立した経営を尊重しつつ（なお、オープンハウスは本公開買付け後、当社の経営の自主性を維持・尊重することを予定しており、当社の2021年6月開催予定の第24期定時株主総会においてオープンハウスが当社に派遣する役員の人数、人員及びその役割については、本公開買付けの決済後に当社と誠実に協議することとしており確定していないとのことですが、2名から3名程度とすることを念頭においた協議を行うことを想定しているとのこと。）、可能な限り多くの当社株主の皆様へ売却の機会を提供する観点から、本取引後のオープンハウスの議決権比率が最大で65%程度となるように設定する方針とし、2020年10月中旬に、当社に対して、本第三者割当増資で引き受ける総額を50億円とし、本第三者割当増資及び本公開買付けを行った後のオープンハウスが所有する当社の議決権比率を65%程度とすること、本公開買付け価格を1,750円とすること及び本第三者割当増資の発行価額については、日本証券業協会の「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）に準拠した「特に有利な金額」に該当しない金額として、本取引公表日の前営業日の東京証券取引所市場第一部における当社株式の終値に対し10%のディスカウントを行った金額とすることを提案しております。これに対し当社は、2020年10月下旬に、本公開買付け価格1,750円については、上場維持を前提とした公開買付け事例におけるプレミアム水準との比較において相応のプレミアムが付されていると判断できないことを理由として、再検討を要請いたしました。以降、当社との協議を経て、オープンハウスは、2020年11月上旬に、本公開買付け価格を1,850円、本第三者割当増資の発行価額については本取引公表日の前営業日の東京証券取引所市場第一部における当社株式の終値に10%のディスカウントとなる金額とする最終提案を行い、合意いたしました。また、オープンハウスは、2020年9月下旬にパシフィック及び山岸忍氏に対して、当社株式の売却を打診し、2020年11月上旬に本公開買付け価格を

1,750円とする旨の提案を行い、11月中旬その後協議を続ける中で、本公開買付価格を1,850円とする提案を改めて行った結果、11月中旬にパシフィック及び山岸忍氏との間で同額での合意がなされ、11月13日付で公開買付応募契約がそれぞれ締結されたとのことです。

これらの協議・交渉を経て、オープンハウスは、2020年11月13日開催の取締役会において、当社をオープンハウスの連結子会社とすることを主たる目的として、本取引を実施することについて決議するとともに、同日付で当社との間で、本合意書を締結いたしました。

当社は、上記に記載のとおり、2020年9月上旬に、オープンハウスによる当社の連結子会社化に関する具体的な検討・協議を開始した後、オープンハウスとの間で、本合意書の内容、本第三者割当増資の必要性及びその条件、並びに公開買付価格その他本公開買付けの諸条件について慎重に検討・協議を行ってまいりました。上記に記載のとおり、オープンハウスは、現資本業務提携において企図していた①地域補完、②商品補完、③賃貸・分譲物件の管理・マネジメント及び④コスト削減におけるシナジーの実現可能性を更に高めることを目指しているとのことです。当社は、2020年9月上旬、オープンハウスが考えるこのような方針は、当社が目指す方向性と一致しており、また、当社としても、今後もこれまでと同様に、資産価値の高いマンションをお届けし、お住まいになる方のより快適で豊かな暮らしを実現することを通じて、企業価値及び株主価値を中長期に亘って継続的に向上させていくためには、上記シナジーの実現可能性を更に高めることが必要であり、現状のオープンハウスの持分法適用関連会社ではなく、オープンハウスの連結子会社となることによって、より強固な資本関係及び協力関係を構築し、事業を推進していくことが必要不可欠であると考えてに至りました。

更に、当社は、2020年9月上旬、オープンハウスとの間でより強固な資本関係及び協力関係を構築し、事業を推進していくことが必要である一方、当社がこれまで培ってきた独立系マンションディベロッパーとしての独自の企業文化や経営の自主性を一定程度維持することが、当社の持続的な発展により企業価値及び株主価値を継続的に向上させていくためには非常に重要であり、両社の資本関係を強化するにあたっては、当社の自主的な経営を尊重しつつ、両社の連携を深めることができるように、当社をオープンハウスの完全子会社とせず、オープンハウスの連結子会社として当社の上場を維持することが望ましいと考えるに至りました。

また、当社における足許の事業環境は、コロナ禍で市況の見通しが不透明な中、2019年12月の当社前代表取締役社長の逮捕を受けた影響は続いており、取引金融機関の当社に対する融資姿勢は依然として慎重になっております。加えて、新型コロナウイルス感染症の拡大は依然として沈静化するに至っておらず、今後更なる感染の流行により、コロナ禍の影響がより深刻化するおそれもあります。当社としては、かかる状況下において収益規模の拡大と継続的な事業成長を実現するためには、資本性の資金調達を実施することにより、用地取得資金の充実を図る必要があると認識しており、このことは同時に、自己資本の増強による金融機関の融資姿勢の早期改善、そして永続的な事業運営の実現にもつながると考えております。そこで、オープンハウス及び当社は、2020年9月下旬、連結子会社化に向けた具体的な方法としては、オープンハウスによる本公開買付けに加えて本第三者割当増資を実施し、当社が資金調達をすることにより、当社の財務体質が一層強化され、経営の安定性を増すとともに金融機関からの評価を一層高め、資金調達力の増強を可能にし、マンション用地仕入を更に強化して収益規模の拡大と継続的な事業成長の実現が可能となり、ひいては企業価値及び株主価値の向上に資することとなることから、本公開買付けのみならず、本第三者割当増資を組み合わせることが、最適な方法であるとの結論に至りました。

なお、本第三者割当増資を行うことにより発生する株式の希薄化及び既存株主に対する影響については、下記「5. 発行条件等の合理性」の「(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」に記載のとおりです。

### 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	5,000,000,100円
② 発行諸費用の概算額	35,000,000円
③ 差引手取概算額	4,965,000,100円

(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。

(注2) 発行諸費用の概算額の内訳は、アドバイザー手数料、弁護士費用、登記関連費用及びその他費用です。

#### (2) 調達する資金の具体的な使途

上記「(1) 調達する資金の額」に記載の差引手取概算額につきましては、マンション用地の仕入に充当する予定であります。具体的な使途及び支出予定時期につきましては、以下のとおりです。

具体的な使途	金額(百万円)	支出予定時期
マンション用地仕入	4,965	2021年1月～2022年3月
合計	4,965	—

(注) 支出までの資金管理につきましては、銀行預金その他安全性の高い方法で管理いたします。

本第三者割当増資により調達される手取金の使途のより具体的な内容につきましては、以下のとおりです。

当社グループは、投資用ワンルームマンション及びファミリー向けマンション等の企画・開発並びに販売を主たる事業として、既に強固な事業基盤を要する近畿圏及び東海・中京圏並びに首都圏と沖縄での更なる市場シェアの拡大を追求しております。そのための最も重要な施策の1つと位置付けているマンション用地仕入に、今回調達する資金を充当する予定です。

また、新規株式の発行による資本の増加が行われた場合には、当社の財務体質がより一層強化されます。自己資本比率等の財務内容の向上は、経営の安定性を増すとともに金融機関からの評価を一層高め、資金調達力の増強を可能にし、マンション用地仕入を更に強化して収益規模の拡大と継続的な事業成長の実現が可能となります。

以上のように、調達する資金をマンション用地仕入に充当することは、当社グループの企業価値及び株主価値の更なる向上に繋がると考えております。

上記使途につきまして、機動的なマンション用地仕入に活用するという目的から、特定の時期や物件の内容を明示することはできません。

### 4. 資金使途の合理性に関する考え方

上記「3. 調達する資金の額、使途及び支出予定時期」の「(2) 調達する資金の具体的な使途」に記載のとおり、本第三者割当増資が実施された場合には、その資金は、マンション用地仕入に充当されることとなります。上記「2. 募集の目的及び理由」に記載のとおり、本第三者割当増資を実施し、当社が資金調達をすることにより、当社の財務体質が一層強化され、経営の安定性を増すとともに金融機関からの評価を一層高め、資金調達力の増強を可能にし、マンション用地仕入を更に強化して収益規模の拡大と継続的な事業成長の実現が可能となり、ひいては企業価値及び株主価値の向上に資するものであると判断しております。したがって、上記「3. 調達する資金の額、使途及び支出予定時期」の「(2) 調達する資金の具体的な使途」に記載した資金使途には、合理性があると判断しております。

### 5. 発行条件等の合理性

#### (1) 払込金額の算定根拠及びその具体的内容

本払込金額につきましては、オープンハウスと協議の上、金1,425円といたしました。本払込金額は、本第三者割当増資に係る当社取締役会決議日(2020年11月13日)の前営業日である2020年11月12日の東京証券取引所における当社株式の終値である1,583円から10%ディスカウントした1,425円を採用したものです。

日本証券業協会の「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）では、第三者割当による株式の発行を行う場合、その払込金額は、原則として取締役会決議日の直前営業日の株価に0.9を乗じた額以上の価額であることが要請されているところ、当社は、本払込金額は当該指針に準拠するものであるため、会社法第199条第3項に規定されている「特に有利な金額」に該当しないものと判断しております。

なお、当社の社外取締役である若旅孝太郎氏はオープンハウスの取締役を兼務しているため、利益相反の疑いを回避する観点から、上記の当社取締役会での本取引に係る審議及び決議には参加しておらず、当社の立場においてオープンハウスとの協議・交渉にも参加しておりません。

また、本日開催の当社取締役会にて、監査等委員会は、本払込金額は、日本証券業協会の「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）に準拠したものであり、当社の直近の財政状態及び経営成績を勘案し、適正かつ妥当であり、「特に有利な金額」には該当しない旨の意見を表明しております。

## （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

本第三者割当増資による発行新株式数は3,508,772株（議決権数35,087個）であり、2020年9月30日現在の当社の発行済株式総数65,336,739株の5.37%、同日現在の当社の議決権総数647,724個の5.42%に相当し、これにより、一定の希薄化が生じます。

しかしながら、当社は、上記「3. 調達する資金の額、用途及び支出予定時期」の（2）調達する資金の具体的な用途」に記載のとおり、本第三者割当増資により調達した資金は、マンション用地の仕入に充当する予定であり、また、上記「2. 募集の目的及び理由」に記載のとおり、第三者割当増資を実施し、当社が資金調達をすることにより、当社の財務体質が一層強化され、経営の安定性を増すとともに金融機関からの評価を一層高め、資金調達力の増強を可能にし、マンション用地仕入を更に強化して収益規模の拡大と継続的な事業成長の実現が可能となり、ひいては企業価値及び株主価値の向上に資することとなると考えております。

よって、当社は、本第三者割当増資は、それを通じた当社の企業価値の向上を図るために必要な限度で行われるものであり、また、本取引を通じてオープンハウスの連結子会社となることによって、中長期的には、上記の希薄化を上回る当社の企業価値及び株主価値の向上につながるものと考えられるため、本第三者割当増資に係る株式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。

## 6. 割当予定先の選定理由等

### （1）割当予定先の概要

①	名 称	株式会社オープンハウス
②	所 在 地	東京都千代田区丸の内二丁目4番1号
③	代表者の役職・氏名	代表取締役社長 荒井 正昭
④	事 業 内 容	戸建関連事業、マンション事業、収益不動産事業、その他の事業
⑤	資 本 金	19,741百万円（2020年9月30日現在）
⑥	設 立 年 月 日	1996年11月22日
⑦	発 行 済 株 式 数	125,819,100株（2020年9月30日現在）
⑧	決 算 期	9月30日
⑨	従 業 員 数	（連結）2,876人（2020年9月30日現在）
⑩	主 要 取 引 先	一般個人
⑪	主 要 取 引 銀 行	株式会社三井住友銀行、株式会社みずほ銀行、株式会社りそな銀行、株式会社三菱UFJ銀行
⑫	大株主及び持株比率 （2020年3月31日現在）	荒井 正昭 43.38% MSIP CLIENT SECURITIES （常任代理人モルガン・スタンレーMUFG証券株式会社） 4.26% 日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口） 3.51% 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口） 3.01% TAIYO FUND, L.P.



	(常任代理人株式会社三菱UFJ銀行) 今村 仁司	2.09%
	(常任代理人みずほ証券株式会社) 平塚 寛之	1.81%
	BNYM TREATY DTT 15	1.45%
	(常任代理人株式会社三菱UFJ銀行) SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	1.39%
	(常任代理人香港上海銀行東京支店) TAIYO HANEI FUND, L. P.	1.32%
	(常任代理人株式会社三菱UFJ銀行)	1.15%

⑬ 当事会社間の関係 (2020年9月30日現在)

資本関係	当社が保有している割当予定先の株式の数	該当事項はありません。
	割当予定先が保有している当社の株式の数	20,621,100株
人的関係	当社の社外取締役である若旅孝太郎氏はオープンハウスの取締役を兼務しております。	
取引関係	オープンハウスの連結子会社である株式会社オープンハウス・ディベロップメントが当社から土地を購入する取引があります。	
関連当事者への該当状況	当社はオープンハウスの持分法適用関連会社であるため、関連当事者に該当いたします。	

⑭ 最近3年間の連結経営成績及び連結財政状態

決算期	2018年9月期	2019年9月期	2020年9月期
連結純資産	113,486百万円	138,067百万円	233,723百万円
連結総資産	393,367百万円	445,904百万円	569,066百万円
1株当たり連結純資産	960.22円	1,246.15円	1,855.88円
連結売上高	390,735百万円	540,376百万円	575,951百万円
連結営業利益	47,304百万円	57,781百万円	62,129百万円
連結経常利益	46,052百万円	54,928百万円	77,357百万円
親会社株主に帰属する当期純利益	31,806百万円	39,407百万円	59,491百万円
1株当たり連結当期純利益	285.08円	351.22円	525.36円
1株当たり配当金	98.00円	126.00円	80.00円

(注1) 2020年9月期における連結経営成績及び連結財政状態の各数値は、いずれも会計監査人の監査を受ける前のものです。

(注2) オープンハウスは2019年10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たため、2018年9月期の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、1株当たり連結純資産、1株当たり連結当期純利益を算定しております。

(注3) オープンハウスは、東京証券取引所市場第一部に上場していることから、当社は、オープンハウスが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(最終更新日:2019年12月20日)に記載している「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」において「当社グループは、市民社会の秩序や安全に脅威を与える反社会的勢力との関係遮断に努め、事業活動のみならず社会の健全な発展に寄与することが企業市民としての社会的責任であるという理念の下、理由の如何を問わず反社会的勢力との関係を遮断するための体制を維持します。『社員行動規準』『反社会的勢力介入防止規程』などに反社会的勢力への対応方針を記載することにより、反社会的勢力との関係遮断に向けて企業に求められる姿勢を示達し、意識の高揚を図ります。更に、危機管理の観点から、『反社会的勢力対応ガイドライン』を制定し、やむなく反社会的勢力と対峙せざるを得ない状況が発生した場合において毅然とした対応を取ることを徹底します。」との記載内容を東京証券取引所のホームページにて確認したことにより、オープンハウス及びその役員が反社会的勢力と一切の関係を有してい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

上記「2. 募集の目的及び理由」に記載のとおり、本取引により当社がオープンハウスの連結子会社となることにより当社の信用補完及び資金調達の安定化を図ることが、両社の資本業務提携を促進し、両社の企業価値の向上に資するための手段として極めて有効であるとの判断に至り、オープンハウスを割当予定先を選定いたしました。

## (3) 割当予定先の保有方針

本第三者割当増資は、オープンハウスによる本連結子会社化の一環として行われるところ、当社は、オープンハウスが、本第三者割当増資により取得する株式を長期保有する方針である意向を確認しております。なお、当社は、オープンハウスより、本第三者割当増資の払込みから2年以内に当社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、並びに当該報告内容が公衆の縦覧に供されることに同意することにつき、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、オープンハウスの払込みに要する財産の存在について、オープンハウスが関東財務局長に提出した2020年9月期の第3四半期報告書(2020年8月14日提出)により、オープンハウスグループが本第三者割当増資の払込みに十分な現金及び預金(150,662百万円)を保有していることを確認し、その後かかる財務内容が大きく悪化したことを懸念させる事情も認められず、本第三者割当増資に係る払込みの確実性に問題は無い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 (2020年9月30日現在)		募集後	
株式会社オープンハウス	31.56%	株式会社オープンハウス	35.05%
NOMURA PB NOMINEES TK1 LIMITED (常任代理人 野村證券株式会社)	10.97%	NOMURA PB NOMINEES TK1 LIMITED (常任代理人 野村證券株式会社)	10.42%
株式会社パシフィック	7.07%	株式会社パシフィック	6.71%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	3.43%	日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	3.25%
NPBN-SHOKORO LIMITED (常任代理人 野村證券株式会社)	3.37%	NPBN-SHOKORO LIMITED (常任代理人 野村證券株式会社)	3.19%
モルガン・スタンレーMUFG証券株式会社	2.67%	モルガン・スタンレーMUFG証券株式会社	2.53%
MSIP CLIENT SECURITIES (常任代理人 モルガン・スタンレー MUFG証券株式会社)	2.28%	MSIP CLIENT SECURITIES (常任代理人 モルガン・スタンレー MUFG証券株式会社)	2.17%
株式会社日本カストディ銀行(信託口)	2.15%	株式会社日本カストディ銀行(信託口)	2.04%
NORTHERN TRUST GLOBAL SERVICES SE, LUXEMBOURG RE LUDU RE:UCITS CLIENTS 15.315 PCT NON TREATY ACCOUNT (常任代理人 香港上海銀行東京支店)	1.40%	NORTHERN TRUST GLOBAL SERVICES SE, LUXEMBOURG RE LUDU RE:UCITS CLIENTS 15.315 PCT NON TREATY ACCOUNT (常任代理人 香港上海銀行東京支店)	1.33%
BNYM SA/NV FOR BNYM FOR BNY GCM CLIENT ACCOUNTS M LSCB RD (常任代理人 株式会社三菱UFJ銀行)	1.31%	BNYM SA/NV FOR BNYM FOR BNY GCM CLIENT ACCOUNTS M LSCB RD (常任代理人 株式会社三菱UFJ銀行)	1.24%

(注) 持株比率は小数点以下第3位を四捨五入しております。

## 8. 今後の見通し

本取引が当社の業績に与える影響については、現在精査中であり、今後、業績予想修正の必要性及び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。

## 9. 企業行動規範上の手続に関する事項

本第三者割当増資は、①希薄化率が25%未満であること、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）

	2018年3月期	2019年3月期	2020年3月期
連結売上高	134,059百万円	160,580百万円	224,011百万円
連結営業利益	20,362百万円	27,118百万円	32,609百万円
連結経常利益	19,858百万円	26,531百万円	31,985百万円
親会社株主に帰属する 当期純利益	13,757百万円	18,296百万円	21,892百万円
1株当たり連結当期純利益	232.58円	296.43円	347.45円
1株当たり配当金	29.40円	40.50円	39.00円
1株当たり連結純資産	1,221.10円	1,493.54円	1,791.63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（2020年9月30日現在）

	株式数	発行済株式数に対する比率
発行済株式数	65,336,739株	100.0%
現時点の転換価額（行使価額） における潜在株式数	1,913,500株	2.9%
下限値の転換価額（行使価額） における潜在株式数	—	—
上限値の転換価額（行使価額） における潜在株式数	—	—

### (3) 最近の株価の状況

#### ① 最近3年間の状況

	2018年3月期	2019年3月期	2020年3月期
始値	1,345円	1,614円	1,384円
高値	1,716円	1,871円	1,834円
安値	1,212円	1,226円	859円
終値	1,616円	1,377円	953円

#### ② 最近6か月間の状況

	6月	7月	8月	9月	10月	11月
始値	1,284円	1,189円	1,163円	1,382円	1,412円	1,445円
高値	1,358円	1,329円	1,415円	1,456円	1,561円	1,626円
安値	1,120円	1,151円	1,160円	1,357円	1,390円	1,441円
終値	1,185円	1,165円	1,397円	1,391円	1,422円	1,583円

(注) 11月の株価は2020年11月12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

	2020年11月12日
始 値	1,600円
高 値	1,600円
安 値	1,573円
終 値	1,583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) 発行新株式数	普通株式 3,508,772 株
(2) 発行価額	1 株 1,425 円
(3) 資金調達額	5,000,000,100 円
(4) 資本金組入額	1 株 712.5 円
(5) 資本金組入額の総額	2,500,000,050 円
(6) 募集又は割当方法	第三者割当による方法
(7) 割当予定先	オープンハウス 3,508,772 株
(8) 申込期間	2021年1月14日
(9) 払込期間	2021年1月15日から2021年1月19日まで
(10) 特記事項	①本第三者割当増資は、本公開買付けの成立等の一定の前提条件の充足を条件とします。 ②本第三者割当増資は、金融商品取引法に基づく有価証券届出書による届出の効力が発生していることを条件とします。

12. その他の事項

本取引によりオープンハウスは当社の親会社に該当する見込みですが、同社の異動後の議決権の数及び議決権所有割合は本公開買付けの結果により変動するため、当該異動については確定次第お知らせいたします。

以 上