



PRESS RELEASE

2013年1月25日
森トラスト株式会社

〒105-0001 東京都港区虎ノ門2-3-17
虎ノ門2丁目タワー
お問い合わせ先: 広報部
TEL 03-5511-2255 FAX 03-5511-2259
URL <http://www.mori-trust.co.jp>

同時発表：
国土交通記者会
国土交通省建設専門紙記者会
大阪市政記者クラブ

日本エスリード株式会社株式に対する公開買付けの開始に関するお知らせ

森トラスト株式会社（以下「当社」又は「公開買付者」といいます。）は、平成25年1月25日開催の取締役会において、以下のとおり、日本エスリード株式会社（コード番号：8877 東京証券取引所・大阪証券取引所、以下「対象者」といいます。）の普通株式を公開買付け（以下「本公開買付け」といいます。）により取得することを決議いたしましたので、お知らせいたします。

記

1. 買付け等の目的等

(1) 本公開買付けの概要

当社は、本日現在、東京証券取引所市場第一部及び大阪証券取引所市場第一部にその株式を上場している対象者の普通株式（以下「対象者株式」といいます。）5,000,000株（対象者が平成24年11月9日に提出した第21期第2四半期報告書（以下「対象者第21期第2四半期報告書」といいます。）に記載された平成24年9月30日現在の発行済株式総数15,465,600株に対する所有株式数の割合（以下「所有割合」といい、その計算において小数点以下第三位を四捨五入しております。）32.33%）を所有しておりますが、平成25年1月25日開催の取締役会において、対象者を連結子会社化することを目的として、本公開買付けを実施することを決議いたしました。

本公開買付けに際して、当社は、対象者の第2位の株主であり、対象者の創業者であり代表取締役社長を務める荒牧杉夫氏の親族が取締役を務める有限会社アラマキ（以下「アラマキ」といいます。所有株式数1,356,656株、所有割合8.77%）との間で、平成25年1月25日付で公開買付応募契約書（以下「本応募契約」といいます。）を締結し、アラマキが所有する対象者株式の全て（1,356,656株、所有割合8.77%）について本公開買付けに応募する旨の合意を得ております。

本公開買付けは、対象者を連結子会社化することを目的としているため、本公開買付けにおける買付予定数の下限を、対象者第21期第2四半期報告書に記載された平成24年9月30日現在の対象者の発行済株式総数（15,465,600株）の過半数に相当する株式数（7,748,300株、所有割合50.10%）から当社が本日現在所有する対象者株式5,000,000株（所有割合32.33%）を控除した株式数（2,748,300株、所有割合17.77%）としており、応募株券等の数の合計が買付予定数の下限に満たない場合には、応募株券等の全部の買付け等を行いません。

また、本公開買付けは対象者株式の上場廃止を企図するものではなく、当社及び対象者は本公開買付け成立後も対象者株式の上場を維持する方針であることから、本公開買付け成立後の対象者株式の証券取引所における売買高が極端に減少し、流動性が低下することを避けるために、買付予定数の上限を、発行済株式総数の66.67%を一定程度下回る株式数としております。従って、本公開買付けにおける買付予定数の上限を、対象者第21期第2四半期報告書に記載された平成24年9月30日現在の対象者の発行済株式総数（15,465,600株）の58.19%に相当する株式数（9,000,000株）から当社が本日現在所有する対象者株式5,000,000株（所有割合32.33%）を控除した株式数（4,000,000株、所有割合25.86%）としており、応募株券等の数の合計が買付予定数の上限を超える場合は、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、金融商品取引法（昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。以下「法」といいます。）第27条の13第5項及び発行者以外の者による株券等の公開買付けの開示に関する内閣府令（平成2年大蔵省令第38号。その後の改正を含みます。以下「府令」といいます。）第32条に規定するあん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。

対象者が公表した平成25年1月25日付「森トラスト株式会社による当社普通株式に対する公開買付けに関する賛同意見表明のお知らせ」（以下「対象者プレスリリース」といいます。）によれば、対象者は、平成25年1月25日開催の対象者取締役会において、本公開買付けが今後の対象者のさらなる成長・発展と企業価値の向上に資すると判断し、審議及び決議に参加した取締役（取締役9名中、出席取締役7名）の全員一致により、本公開買付けに賛同の意見を表明することを決議しているとのことです。また、対象者取締役会は、本公開買付けにおける対象者株式の買付価格（以下「本公開買付価格」といいます。）が近時の東京証券取引所における対象者株式の市場株価に対して一定のプレミアムが付されていることや、本公開買付価格がSMB C日興証券株式会社（以下「SMB C日興証券」といいます。）より取得した対象者株式の株式価値算定書（下記「(4) 本公開買付価格の公正性を担保するための措置及び利益相反を回避するための措置等本公開買付けの公正性等を担保するための措置」の「①対象者における独立した第三者算定機関からの株式価値算定書の取得」をご参照ください。）に照らせば、本公開買付価格は妥当と考えられるものの、本公開買付けは対象者株式の上場廃止を目的とするものではなく、当社及び対象者は本公開買付け成立後も引き続き対象者株式の上場を維持する方針であることから、対象者株主の皆様としては本公開買付け後も対象者株式を所有するという選択肢をとることも十分な合理性が認められることに鑑み、本公開買付価格の妥当性については意見を留保し、本公開買付けへの応募については、対象者株主の皆様のご判断に委ねることも併せて決議しているとのことです。

なお、対象者取締役のうち、代表取締役社長荒牧杉夫氏は、その親族が本応募契約を締結しているアラマキの取締役に就任しており、社外取締役の半田智之氏は当社の従業員を兼務しているため、いずれも利益相反の疑いを回避する観点から、上記取締役会には出席しておらず、本公開買付けに関する対象者取締役会における審議及び決議にも一切参加していないとのことです。また、代表取締役社長荒牧杉夫氏は、アラマキが本応募契約を締結することに関し、アラマキと当社との間の交渉に実質的に関与した経緯はありますが、対象者の立場において、当社との間の協議及び交渉には一切参加していないとのことです。

さらに、上記取締役会には、対象者の監査役3名（全員が社外監査役）全員が出席し、上記対象者取締役会の決議事項について異議がない旨の意見が述べられているとのことです。

(2) 本公開買付けの実施を決定するに至った背景及び目的並びに本公開買付け後の経営方針

当社は、昭和45年の設立以来、高度な都市機能を複合させる総合ディベロッパーとして、また、日本有数の不動産賃貸事業者として不動産事業を展開してきました。その一方で、ホテルへの資本参加やM&A、ホテル誘致などを積極的に展開し、日本有数のホテル事業者としての地位も築いております。

平成18年、当社は「不動産事業」「ホテル&リゾート事業」「投資事業」の3事業を主軸に組織を再編しました。経済環境の変化を予測し、時代に合った組織と事業を時代に先駆けて柔軟に取り入れる。この積み重ねが、強い企業体を構築しております。

「不動産事業」では、東日本大震災において、仙台に事業所を持つ当事者としてBCP（事業継続計画）・DCP（地域継続計画）に取り組んだ経験を活かし高水準の防災・エコ・エネルギー性能を備えたスマートビル「京橋OMビル」を手掛けるなど、ディベロッパーとして新たな都市像の実現に向け貢献しております。

不動産事業の中の住宅事業においては、東京・大阪・仙台の都心一等地において、高級賃貸・分譲事業を手掛けています。「都市を託される責任」を果たす安心への信頼、自然と共生する、持続可能な街づくりの開発思想を基礎に、国境・世代を超えた様々なライフスタイルに対応した、住宅の提供を目指しております。

一方、対象者は、「住む人の立場に立った住まいづくり」を経営理念にかかげ、平成4年5月に設立されました。近畿圏におけるマンション開発分譲を主な事業内容としており、人材・資金・事業ノウハウ等の経営資源を、得意とするマンション分譲事業に特化し、熟知したエリアに集中展開を図ることで競争力を高め、効率性と生産性の高い経営を推進しております。

対象者グループは、対象者及び子会社4社により構成されており、子会社においてはマンションの管理事業、賃貸関連事業、電力管理事業、リフォーム事業、仲介事業等を行い、お客様の住まいに関する「総合生活産業のトップランナー」を目指したグループの構築を進めております。

これにより、対象者グループでは、マンションの購入から管理、アフターサービス、リフォーム、住み替えに至るまで、住まいに関わるトータルサービスの提供を行っております。

対象者グループは、近畿圏のトップディベロッパーとしての優位性を確立するため、強みでありますマーケティング力、用地取得力、商品企画力、営業力をさらに強固なものとし、不動産の価値を最大限に高めることで他社との差別化を図るとともに、優秀な人材の確保、育成に努めております。

当社と対象者は、平成24年2月23日に資本業務提携に関する契約（以下「本資本業務提携契約」といいます。）を締結し、当時の対象者の主要株主である筆頭株主であった荒牧杉夫氏及び対象者の主要株主であった有限会社ジェル（現アラマキ）より、それぞれ4,106,800株及び893,200株（合計5,000,000株、所有割合32.33%）の対象者株式を取得（取得総額3,390百万円、1株当たり678円）することにより資本関係も含めた関係強化を図ってまいりました。なお、当時の取得価格である（1株当たり678円）につきましては、対象者の特定の大株主のみを対象とした取引ということもあり、当時の東京証券取引所における対象者株式の過去3ヶ月間の終値の単純平均値を採用しております。

本資本業務提携契約の締結以降、当社と対象者は、相互に経営ノウハウを提供することにより、国内におけるマンションの企画・開発・販売等を協力して推進し、両社の企業価値向上を図ることを目的として、業務検討委員会を定期的に開催してまいりました。

業務検討委員会において、当社と対象者との間での様々な協業の可能性を模索した結果、対象者グループの主力事業であるマンション分譲事業において検討を行った際には、これまで対象者単独では事業化が困難であると判断し、取り組むことのなかった再開案件やマンション以外の施設を含む大型案件等については、それぞれの強みを相互に提供し、当社と協力することで今後より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、対象者グループが子会社にて提供しているマンションの管理事業、賃貸関連事業、電力管理事業、リフォーム事業、仲介事業等について検討を行った際には、当社には上記の分野において、対象者以上に長年培ってきた優れた経営ノウハウが多々あることから、今後当社の協力によって、対象者グループの価値向上が実現できるであろうとの結論に至りました。

他方、当社と対象者が上記のような協力を行っていくためには、現状の当社と対象者の資本関係では両者の一体的な事業活動に一定の制約があるため、かかる資本関係を更に深化させる必要があることが認識されました。

このような状況の中で、当社は、平成24年11月頃より、対象者との間で、アラマキの所有する対象者株式の取扱いについて相互に協議を進めてまいりました。その結果、当社がアラマキの所有する対象者株式の全部を含め、対象者株式を追加取得して対象者を連結子会社化することによって、対象者を当社のグループ企業の一員として事業を推進し、かつ、両者が培った経営ノウハウをより積極的に相互に提供することによって、本資本業務提携契約をさらに発展させることが、今後の対象者のさらなる成長・発展と企業価値の向上に資するとの結論に至り、アラマキとの交渉を経て、当社は、平成25年1月25日開催の取締役会にて、本公開買付けを実施することを決議いたしました。

本公開買付け後の業務面での協力・提携の具体的な内容については、本公開買付け後に対象者とともに検討することを予定しております。

当社は、対象者株式の東京証券取引所市場第一部及び大阪証券取引所市場第一部の上場を維持し、対象者の上場会社としての自主的な経営を保持しつつ当社と対象者との関係強化を推進することが両社の企業価値向上にとって効果的であると考えております。このため、当社は、本公開買付け後の対象者の経営方針に重要な変更を加えることは予定しておりません。

また、本公開買付け後の対象者の経営体制につきましては、本日において両社間で協議を開始してはおりませんが、本公開買付け後に両社合意の上で当社から取締役を追加で派遣する可能性があります。なお、本日現在、対象者の代表取締役社長である荒牧牧夫氏については、本公開買付けの成立後も引き続き、代表取締役社長として対象者を経営していただくことを予定しており、当社の従業員を兼務している対象者の社外取締役である半田智之氏は、本公開買付け成立後も引き続き社外取締役として経営に関与する予定です。加えて、対象者のその他の取締役及び監査役についても、現時点において、本公開買付けの成立後に変更する予定はありません。

さらに、対象者の従業員につきましては、今後も対象者の更なる発展に向けて能力を発揮していただきたいと考えているため、本公開買付け後もその雇用及び処遇を維持継続する予定です。

(3) 本公開買付価格の検討

当社は、本公開買付価格を決定するに際し、本公開買付け実施についての公表日の前営業日である平成25年1月24日の東京証券取引所における対象者株式の終値(915円)並びに過去1ヶ月、過去3ヶ月及び過去6ヶ月の終値の単純平均値(874円、764円及び704円。それぞれ小数点以下を四捨五入、以下単純平均値の計算においては同様とします。)の推移を基礎とし、本公開買付けが特定の株主(アラマキ)のみを対象として行われるものではなく、対象者株主の皆様を対象として行われる取引であることから、上記の東京証券取引所における対象者株式の終値や終値の単純平均値に一定のプレミアムを付加することを考慮しつつ、対象者が公表している財務情報、当社において実施したデュー・ディリジェンスの結果等を総合的に勘案した上で、アラマキ及び対象者との協議及び交渉を経て、平成25年1月25日に本公開買付価格を1,000円と決定いたしました。なお、当社は、本公開買付価格の決定にあたり、上記のとおり、東京証券取引所における対象者株式の株価推移や財務情報等の一般に公開されている客観的な情報に基づきつつ、対象者の株式価値に関するその他の諸要素(当社において実施したデュー・ディリジェンスの結果等)を総合的に考慮した上で、アラマキ及び対象者との協議及び交渉の結果を踏まえて本公開買付価格を決定しており、第三者算定機関からの株式価値算定書は取得していません。

なお、本公開買付価格は、本公開買付け実施についての公表日の前営業日である平成25年1月24日の東京証券取引所における対象者株式の終値915円に対して9.29%(小数点以下第三位を四捨五入、以下プレミアム率の計算においては同様とします。)、過去1ヶ月間の終値の単純平均値874円に対して14.42%、同過去3ヶ月間の終値の単純平均値764円に対して30.89%、同過去6ヶ月間の終値の単純平均値704円に対して42.05%のプレミアムをそれぞれ加えた価格となっております。

また、本公開買付価格は、本資本業務提携契約の締結に伴い対象者株式を取得した価格(1株当たり678円、当時の東京証券取引所における対象者株式の過去3ヶ月間の終値の単純平均値)と比べると322円の差異がありますが、これは、対象者株式の株価の変動に加えて、プレミアムを考慮することにより生じた差額によるものです。

(4) 本公開買付価格の公正性を担保するための措置及び利益相反を回避するための措置等本公開買付けの公正性等を担保するための措置

①対象者における独立した第三者算定機関からの株式価値算定書の取得

対象者プレスリリースによれば、対象者は、本公開買付けに関する意見を決定するにあたり、その公正性を担保するため、対象者及び当社から独立した第三者算定機関であるSMBC日興証券をフィナンシャル・アドバイザーとして選定し、SMBC日興証券に対し、対象者株式の価値の算定を依頼し、平成25年1月24日付で対象者株式に係る株式価値算定書を取得しているとのことです(なお、対象者は、SMBC日興証券から、本公開買付価格の公正性に関する意見書(フェアネス・オピニオン)は取得していないとのことです。)

SMBC日興証券は、複数の株式価値算定手法の中から対象者株式の株式価値算定にあたり採用すべき算定手法を検討の上、対象者が継続企業であることを前提に対象者の収益力や事業リスクを評価に反映させることが可能であることからディスカунテッド・キャッシュ・フロー法(以下「DCF法」といいます。)、そして対象者株式が上場しており、客観的な価値を直接的に把握することが可能であることから市場株価法、さらに上場会社に対象者と類似する会社があること

から類似上場会社比較法の各手法を用いて対象者の株式価値の算定を行っているとのことです。各々の手法により算定された対象者株式の1株当たりの株式価値は以下のとおりとのことです。

DCF法	: 857円～1,112円
市場株価法	: 704円～890円
類似上場会社比較法	: 344円～917円

まず、DCF法では、対象者の事業計画（注）、対象者へのマネジメントインタビュー、直近までの業績の動向及び一般に公開された情報等の諸要素を考慮した平成25年3月期以降の対象者の将来の収益予想に基づき、対象者が将来生み出すと見込まれるフリー・キャッシュ・フローを一定の割引率で現在価値に割り引いて企業価値や株式価値を分析し、対象者株式1株当たりの株式価値の範囲を857円から1,112円までと分析しているとのことです。

（注）DCF法に基づく株式価値算定の基礎とされた事業計画のうち、平成25年3月期については、対象者が公表した平成25年1月11日付「たな卸資産評価損の計上及び業績予想の修正に関するお知らせ」に記載された平成25年3月期通期の業績予想に基づいているとのことです。また、かかる事業計画には、対前年度比較において大幅な増益となる事業年度が含まれているとのことです。これは主として、現在のマンション販売の状況及びマンション開発用地の仕入の状況が好調に推移していること並びに今後予想されるマンション市場の動向及びマンション開発用地の仕入環境・仕入計画から利益が増加することが見込まれること等を勘案したことによる増益を見込んでいるためとのことです。

次に市場株価法では、最近における対象者株式の市場取引の状況等を勘案の上、平成25年1月24日を基準日として、東京証券取引所市場第一部における対象者株式の基準日終値（915円）、対象者が平成25年3月期の業績予想の修正を公表した平成25年1月11日の翌営業日以降の終値の単純平均値（890円）、直近1ヶ月の終値の単純平均値（874円）、直近3ヶ月の終値の単純平均値（764円）及び直近6ヶ月の終値の単純平均値（704円）を基に、対象者株式1株当たりの株式価値の範囲を704円から890円までと分析しているとのことです。

最後に類似上場会社比較法では、対象者と比較的類似する事業を手掛ける上場企業の市場株価や収益性等を示す財務指標との比較を通じて、対象者株式の価値を評価し、対象者株式1株当たりの株式価値の範囲を344円から917円までと分析しているとのことです。

②対象者における独立した法律事務所からの助言

対象者プレスリリースによれば、対象者は、対象者の取締役会の意思決定の公正性を確保するために、対象者及び当社から独立した対象者のリーガル・アドバイザーである北浜法律事務所から、本公開買付けに関する対象者取締役会の意思決定の方法・過程について、必要な法的助言を受けているとのことです。

③対象者における利害関係を有しない取締役及び監査役全員の承認

対象者プレスリリースによれば、対象者は、SMB C日興証券から取得した株式価値算定書及び北浜法律事務所から得た法的助言を踏まえ、本公開買付価格、本公開買付けのその他の諸条件について慎重に協議・検討を行ったとのことです。その結果、対象者グループが今後、事業を積極的に展開していくことを想定した際、対象者が当社の連結子会社となることによって、より強固な協力関係を構築することが可能となるとのことです。特に対象者の主力事業であるマンション分譲事業において、当社と対象者で補完的に経営ノウハウを共有し深めていくことで、新たな事業についてもより積極的に展開していくことが可能となり、これまで以上の事業領域での企業活動が可能になってくると考えているとのことです。また当社の連結子会社になることは信用力や今後の安定的な事業継続の面からみても、対象者の企業価値の向上が見込まれるとの結論に至ったとのことです。以上から、対象者は、平成25年1月25日開催の対象者取締役会において、本公開買付けが今後の対象者のさらなる成長・発展と企業価値の向上に資すると判断し、審議及び決議に参加した取締役（取締役9名中、出席取締役7名）の全員一致により、本公開買付けに賛同の意見を表明することを決議しているとのことです。また、対象者取締役会は、本公開買付価格が近時の東京証券取引所における対象者株式の市場株価に対して一定のプレミアムが付されていることや、本公開買付価格がSMB C日興証券より取得した対象者株式の株式価値算定書に照らせば、本公開買付価格は妥当と考えられるものの、本公開買付けは対象者株式の上場廃止を目的とするものではなく、当社及び対象

者は本公開買付け成立後も引き続き対象者株式の上場を維持する方針であることから、対象者株主の皆様としては本公開買付け後も対象者株式を所有するという選択肢をとることも十分な合理性が認められることに鑑み、本公開買付け価格の妥当性については意見を留保し、本公開買付けへの応募については、対象者株主の皆様のご判断に委ねることも併せて決議しているとのことです。

なお、対象者取締役のうち、代表取締役社長荒牧杉夫氏は、その親族が本応募契約を締結しているアラマキの取締役に就任しており、社外取締役の半田智之氏は当社の従業員を兼務しているため、いずれも利益相反の疑いを回避する観点から、上記取締役会には出席しておらず、本公開買付けに関する対象者取締役会における審議及び決議にも一切参加していないとのことです。また、代表取締役社長荒牧杉夫氏は、アラマキが本応募契約を締結することに関し、アラマキと当社との間の交渉に実質的に関与した経緯はありますが、対象者の立場において、当社との間の協議及び交渉には一切参加していないとのことです。

さらに、上記取締役会には、対象者の監査役3名（全員が社外監査役）全員が出席し、上記対象者取締役会の決議事項について異議がない旨の意見が述べられているとのことです。

(5) 公開買付者と対象者の株主との間における本公開買付けの応募に係る重要な合意に関する事項

当社はアラマキとの間で、平成25年1月25日付で本応募契約を締結し、当社が本応募契約に規定する当社の義務（本公開買付けを実施する義務及び守秘義務）につき、全ての重要な点において履行し、又は遵守していることを条件に、アラマキの所有する対象者株式の全て（1,356,656株、所有割合8.77%）について本公開買付けに応募する旨の合意を得ております。なお、アラマキは、その任意の裁量により、この条件を放棄することができ、自らの判断で本公開買付けに応募することは禁止又は制限されておられません。

(6) 本公開買付け後、対象者の株券等を更に取得する予定の有無

当社は、本公開買付けにより、対象者第21期第2四半期報告書に記載された平成24年9月30日現在の対象者の発行済株式総数（15,465,600株）の過半数に相当する株式数（7,748,300株、所有割合50.10%）から当社が本日現在所有する対象者株式5,000,000株（所有割合32.33%）を控除した株式数（2,748,300株、所有割合17.77%）以上の対象者株式を取得し、対象者を連結子会社化することを目的として本公開買付けを実施しますが、本公開買付けによりその目的を達した場合には、現時点で、本公開買付け終了後に対象者株式を追加で取得することは予定しておりません。

(7) 上場廃止となる見込みの有無について

本日現在、対象者株式は東京証券取引所市場第一部及び大阪証券取引所市場第一部に上場しておりますが、本公開買付けは、対象者株式の上場廃止を目的とするものではなく、対象者第21期第2四半期報告書に記載された平成24年9月30日現在の対象者の発行済株式総数（15,465,600株）の58.19%に相当する株式数（9,000,000株）から当社が本日現在所有する対象者株式5,000,000株（所有割合32.33%）を控除した株式数（4,000,000株（所有割合：25.86%））を上限として本公開買付けを実施いたしますので、本公開買付け成立後も引き続き対象者株式の上場は維持される予定です。

2. 買付け等の概要

(1) 対象者の概要

①	名 称	日本エスリード株式会社
②	所 在 地	大阪市福島区福島六丁目25番19号
③	代 表 者 の 役 職 ・ 氏 名	代表取締役社長 荒牧 杉夫
④	事 業 内 容	マンション分譲事業、建て替え分譲事業、総合開発事業、賃貸事業 他
⑤	資 本 金	1,983百万円（平成24年9月30日現在）
⑥	設 立 年 月 日	平成4年5月8日

⑦ 大株主及び持株比率 (平成24年9月30日現在)	森トラスト株式会社	32.33%
	有限会社アラマキ	8.77%
	株式会社オージーキャピタル	4.93%
	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社信託口	3.84%
	日本マスタートラスト信託銀行株式会社信託口	3.26%
	荒牧杉夫	2.00%
	オーエム04エスエスビークライアントオムニバス (常任代理人:香港上海銀行東京支店 カストディ業務部)	1.38%
	株式会社りそな銀行	1.34%
	CBNY DFA INTL SMALL CAP VALUE PORTFOLIO (常任代理人:シティバンク銀行株式会社)	1.22%
	ザ チェース マンハッタン バンク エヌエイ ロンドン エス エル オムニバス アカウント (常任代理人:株式会社みずほコーポレート銀行決済営業部)	1.12%
	⑧ 当社と対象者の関係	資本関係
人的関係		当社の従業員1名が対象者の取締役を兼務しております。
取引関係		当社の子会社であるアーバンライフ株式会社が、対象者に対して土地を賃貸しております。なお、現時点において、当該賃貸は終了しています。
関連当事者への該当状況		対象者は、当社の持分法適用会社であり、関連当事者に該当します。

(2) 日程等

① 日程

取締役会決議	平成25年1月25日(金曜日)
公開買付開始公告日	平成25年1月28日(月曜日) 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 http://info.edinet-fsa.go.jp/)
公開買付届出書提出日	平成25年1月28日(月曜日)

② 届出当初の買付け等の期間

平成25年1月28日(月曜日)から平成25年3月11日(月曜日)まで(30営業日)

③ 対象者の請求に基づく延長の可能性

該当事項はありません。

(3) 買付け等の価格

普通株式 1株につき金1,000円

(4) 買付け等の価格の算定根拠等

①算定の基礎

当社は、本公開買付価格を決定するに際し、本公開買付け実施についての公表日の前営業日である平成25年1月24日の東京証券取引所における対象者株式の終値(915円)並びに過去1ヶ月、過去3ヶ月及び過去6ヶ月の終値の単純平均値(874円、764円及び704円)の推移を基礎とし、本公開買付けが特定の株主(アラマキ)のみを対象として行われるものではなく、対象者株主の皆様を対象として行われる取引であることから、上記の東京証券取引所における対象者株式の終値や終値の単純平均値に一定のプレミアムを付加することを考慮しつつ、対象者が公表している財務情報、当社において実施したデュー・

ディリジェンスの結果等を総合的に勘案した上で、アラマキ及び対象者との協議及び交渉を経て、平成25年1月25日に本公開買付価格を1,000円と決定いたしました。

なお、当社は、本公開買付価格の決定にあたり、上記のとおり、東京証券取引所における対象者株式の株価推移や財務情報等の一般に公開されている客観的な情報に基づきつつ、対象者の株式価値に関するその他の諸要素（当社において実施したデュー・ディリジェンスの結果等）を総合的に考慮した上で、アラマキ及び対象者との協議及び交渉の結果を踏まえて本公開買付価格を決定しており、第三者算定機関からの株式価値算定書は取得していません。

なお、本公開買付価格は、本公開買付け実施についての公表日の前営業日である平成25年1月24日の東京証券取引所における対象者株式の終値915円に対して9.29%、過去1ヶ月間の終値の単純平均値874円に対して14.42%、同過去3ヶ月間の終値の単純平均値764円に対して30.89%、同過去6ヶ月間の終値の単純平均値704円に対して42.05%のプレミアムをそれぞれ加えた価格となっております。

また、本公開買付価格は、本資本業務提携契約の締結に伴い対象者株式を取得した価格（1株当たり678円、当時の東京証券取引所における対象者株式の過去3ヶ月間の終値の単純平均値）と比べると322円の差異がありますが、これは、対象者株式の株価の変動に加えて、プレミアムを考慮することにより生じた差額によるものです。

②算定の経緯

（本公開買付価格の決定に至る経緯）

当社と対象者は、平成24年2月23日に本資本業務提携契約を締結し、相互に経営ノウハウを提供することにより、国内におけるマンションの企画・開発・販売等を協力して推進し、両社の企業価値向上を図ることを目的として、両社間で協議をしまいにしました。なお、当時の取得価格である（1株当たり678円）につきましては、対象者の特定の大株主のみを対象とした取引ということもあり、当時の東京証券取引所における対象者株式の過去3ヶ月間の終値の単純平均値を採用しております。

本資本業務提携契約の締結以降、当社と対象者は、相互に経営ノウハウを提供することにより、国内におけるマンションの企画・開発・販売等を協力して推進し、両社の企業価値向上を図ることを目的として、業務検討委員会を定期的に開催してまいりました。

業務検討委員会において、当社と対象者との間での様々な協業の可能性を模索した結果、対象者グループの主力事業であるマンション分譲事業において検討を行った際には、これまで対象者単独では事業化が困難であると判断し、取り組むことのなかった再開発案件やマンション以外の施設を含む大型案件等については、それぞれの強みを相互に提供し、当社と協力することで今後より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、対象者グループが子会社にて提供しているマンションの管理事業、賃貸関連事業、電力管理事業、リフォーム事業、仲介事業等について検討を行った際には、当社には上記の分野において、対象者以上に長年培ってきた優れた経営ノウハウが多々あることから、今後当社の協力によって、対象者グループの価値向上が実現できるであろうとの結論に至りました。

他方、当社と対象者が上記のような協力を行っていくためには、現状の当社と対象者の資本関係では両者の一体的な事業活動に一定の制約があるため、かかる資本関係を更に深化させる必要があることが認識されました。

このような状況の中で、当社は、平成24年11月頃より、対象者との間で、アラマキの所有する対象者株式の取扱いについて相互に協議を進めてまいりました。その結果、当社がアラマキの所有する対象者株式の全部を含め、対象者株式を追加取得して対象者を連結子会社化することによって、対象者を当社のグループ企業の一員として事業を推進し、かつ、両者が培った経営ノウハウをより積極的に相互に提供することによって、本資本業務提携契約をさらに発展させることが、今後の対象者のさらなる成長・発展と企業価値の向上に資するとの結論に至り、アラマキとの交渉を経て、当社は、平成25年1月25日開催の取締役会にて、本公開買付けを実施することを決議し、以下の経緯により本公開買付価格を決定いたしました。

（本公開買付価格の検討）

当社は、本公開買付価格を決定するに際し、本公開買付け実施についての公表日の前営業日である平成25年1月24日の東京証券取引所における対象者株式の終値（915円）並びに過去1ヶ月、過去3ヶ月及び過去6ヶ月の終値の単純平均値（874円、764円及び704円）の推移を基礎とし、本公開買付けが特定の株主（アラマキ）のみを対象として行われるものではなく、対象者株主の皆様を対象として行われる取引であることから、上記の東京証券取引所における対象者株式の終値や終値の単純平均値に一定のプレミアムを付加することを考慮しつつ、対象者が公表している財務情報、当社において実施したデュー・ディリジェンスの結果等を総合的に勘案した上で、アラマキ及び対象者との協議及び交渉を経て、

平成25年1月25日に本公開買付価格を1,000円と決定いたしました。なお、当社は、本公開買付価格の決定にあたり、上記のとおり、東京証券取引所における対象者株式の株価推移や財務情報等の一般に公開されている客観的な情報に基づきつつ、対象者の株式価値に関するその他の諸要素（当社において実施したデュー・ディリジェンスの結果等）を総合的に考慮した上で、アラマキ及び対象者との協議及び交渉の結果を踏まえて本公開買付価格を決定しており、第三者算定機関からの株式価値算定書は取得しておりません。

なお、本公開買付価格は、本公開買付け実施についての公表日の前営業日である平成25年1月24日の東京証券取引所における対象者株式の終値915円に対して9.29%、過去1ヶ月間の終値の単純平均値874円に対して14.42%、同過去3ヶ月間の終値の単純平均値764円に対して30.89%、同過去6ヶ月間の終値の単純平均値704円に対して42.05%のプレミアムをそれぞれ加えた価格となっております。

また、本公開買付価格は、本資本業務提携契約の締結に伴い対象者株式を取得した価格（1株当たり678円、当時の東京証券取引所における対象者株式の過去3ヶ月間の終値の単純平均値）と比べると322円の差異がありますが、これは、対象者株式の株価の変動に加えて、プレミアムを考慮することにより生じた差額によるものです。

（本公開買付価格の公正性を担保するための措置及び利益相反を回避するための措置等本公開買付けの公正性等を担保するための措置）

（i）対象者における独立した第三者算定機関からの株式価値算定書の取得

対象者プレスリリースによれば、対象者は、本公開買付けに関する意見を決定するにあたり、その公正性を担保するため、対象者及び当社から独立した第三者算定機関であるSMB C日興証券をフィナンシャル・アドバイザーとして選定し、SMB C日興証券に対し、対象者株式の価値の算定を依頼し、平成25年1月24日付で対象者株式に係る株式価値算定書を取得しているとのことです（なお、対象者は、SMB C日興証券から、本公開買付価格の公正性に関する意見書（フェアネス・オピニオン）は取得していないとのことです。）。

SMB C日興証券は、複数の株式価値算定手法の中から対象者株式の株式価値算定にあたり採用すべき算定手法を検討の上、対象者が継続企業であることを前提に対象者の収益力や事業リスクを評価に反映させることが可能であることからDCF法、そして対象者株式が上場しており、客観的な価値を直接的に把握することが可能であることから市場株価法、さらに上場会社に対象者と類似する会社があることから類似上場会社比較法の各手法を用いて対象者の株式価値の算定を行っているとのことです。各々の手法により算定された対象者株式の1株当たりの株式価値は以下のとおりとのことです。

DCF法	: 857円～1,112円
市場株価法	: 704円～890円
類似上場会社比較法	: 344円～917円

まず、DCF法では、対象者の事業計画（注）、対象者へのマネジメントインタビュー、直近までの業績の動向及び一般に公開された情報等の諸要素を考慮した平成25年3月期以降の対象者の将来の収益予想に基づき、対象者が将来生み出すと見込まれるフリー・キャッシュ・フローを一定の割引率で現在価値に割り引いて企業価値や株式価値を分析し、対象者株式1株当たりの株式価値の範囲を857円から1,112円までと分析しているとのことです。

（注）DCF法に基づく株式価値算定の基礎とされた事業計画のうち、平成25年3月期については、対象者が公表した平成25年1月11日付「たな卸資産評価損の計上及び業績予想の修正に関するお知らせ」に記載された平成25年3月期通期の業績予想に基づいているとのことです。また、かかる事業計画には、対前年度比較において大幅な増益となる事業年度が含まれているとのことです。これは主として、現在のマンション販売の状況及びマンション開発用地の仕入の状況が好調に推移していること並びに今後予想されるマンション市場の動向及びマンション開発用地の仕入環境・仕入計画から利益が増加することが見込まれること等を勘案したことによる増益を見込んでいるためとのことです。

次に市場株価法では、最近における対象者株式の市場取引の状況等を勘案の上、平成25年1月24日を基準日として、東京証券取引所市場第一部における対象者株式の基準日終値（915円）、対象者が平成25年3月期の業績予想の修正を公表した平成25年1月11日の翌営業日以降の終値の単純平均値（890円）、直近1ヶ月の終値の単純平均値（874円）、直近3ヶ月の終値の単純平均値（764円）及び直近6ヶ月の終値の単純平均値（704円）を基に、対象者株式1株当たりの株式価値の範囲を704円から890円までと分析しているとのことです。

最後に類似上場会社比較法では、対象者と比較的類似する事業を手掛ける上場企業の市場株価や収益性等を示す財務指標との比較を通じて、対象者株式の価値を評価し、対象者株式1株当たりの株式価値の範囲を344円から917円までと分析しているとのことです。

(ii) 対象者における独立した法律事務所からの助言

対象者プレスリリースによれば、対象者は、対象者の取締役会の意思決定の公正性を確保するために、対象者及び当社から独立した対象者のリーガル・アドバイザーである北浜法律事務所から、本公開買付けに関する対象者取締役会の意思決定の方法・過程について、必要な法的助言を受けているとのことです。

(iii) 対象者における利害関係を有しない取締役及び監査役全員の承認

対象者プレスリリースによれば、対象者は、SMB C日興証券から取得した株式価値算定書及び北浜法律事務所から得た法的助言を踏まえ、本公開買付け価格、本公開買付けのその他の諸条件について慎重に協議・検討を行ったとのことです。その結果、対象者グループが今後、事業を積極的に展開していくことを想定した際、対象者が当社の連結子会社となることにより、より強固な協力関係を構築することが可能となるとのことです。特に対象者の主力事業であるマンション分譲事業において、当社と対象者で補完的に経営ノウハウを共有し深めていくことで、新たな事業についてもより積極的に展開していくことが可能となり、これまで以上の事業領域での企業活動が可能になってくると考えているとのことです。また当社の連結子会社になることは信用力や今後の安定的な事業継続の面からみても、対象者の企業価値の向上が見込まれるとの結論に至ったとのことです。以上から、対象者は、平成25年1月25日開催の対象者取締役会において、本公開買付けが今後の対象者のさらなる成長・発展と企業価値の向上に資すると判断し、審議及び決議に参加した取締役（取締役9名中、出席取締役7名）の全員一致により、本公開買付けに賛同の意見を表明することを決議しているとのことです。また、対象者取締役会は、本公開買付け価格が近時の東京証券取引所における対象者株式の市場株価に対して一定のプレミアムが付されていることや、本公開買付け価格がSMB C日興証券より取得した対象者株式の株式価値算定書に照らせば、本公開買付け価格は妥当と考えられるものの、本公開買付けは対象者株式の上場廃止を目的とするものではなく、当社及び対象者は本公開買付け成立後も引き続き対象者株式の上場を維持する方針であることから、対象者株主の皆様としては本公開買付け後も対象者株式を所有するという選択肢をとることも十分な合理性が認められることに鑑み、本公開買付けの妥当性については意見を留保し、本公開買付けへの応募については、対象者株主の皆様のご判断に委ねることも併せて決議しているとのことです。

なお、対象者取締役のうち、代表取締役社長荒牧杉夫氏は、その親族が本応募契約を締結しているアラマキの取締役に就任しており、社外取締役の半田智之氏は当社の従業員を兼務しているため、いずれも利益相反の疑いを回避する観点から、上記取締役会には出席しておらず、本公開買付けに関する対象者取締役会における審議及び決議にも一切参加していないとのことです。また、代表取締役社長荒牧杉夫氏は、アラマキが本応募契約を締結することに関し、アラマキと当社との間の交渉に実質的に関与した経緯はありますが、対象者の立場において、当社との間の協議及び交渉には一切参加していないとのことです。

さらに、上記取締役会には、対象者の監査役3名（全員が社外監査役）全員が出席し、上記対象者取締役会の決議事項について異議がない旨の意見が述べられているとのことです。

③算定機関との関係

当社は、本公開買付け価格の決定に際し、第三者機関の算定書は取得しておりませんので、該当事項はありません。

(5) 買付予定の株券等の数

買付予定数	買付予定数の下限	買付予定数の上限
4,000,000 (株)	2,748,300 (株)	4,000,000 (株)

(注1) 応募株券等の数の合計が買付予定数の下限（2,748,300株）に満たない場合は、応募株券等の全部の買付け等を行いません。応募株券等の数の合計が買付予定数の上限（4,000,000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13第5項及び府令第32条に規定するあん分比例の方式により、株券等の買付けに係る受渡しその他の決済を行います。

(注2) 本公開買付けを通じて、対象者が所有する自己株式を取得する予定はありません。

(注3) 単元未満株式についても、本公開買付けの対象としております。なお、会社法（平成17年法律第86

号。その後の改正を含みます。)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、対象者は法令の手に従い本公開買付けにおける買付け等の期間(以下「公開買付け期間」といいます。)中に自己の株式を買い取ることがあります。

(6) 買付け等による株券等所有割合の異動

買付け等前における公開買付けの所有株券等に係る議決権の数	50,000個	(買付け等前における株券等所有割合 32.40%)
買付け等前における特別関係者の所有株券等に係る議決権の数	4,338個	(買付け等前における株券等所有割合 2.81%)
買付予定の株券等に係る議決権の数	40,000個	(買付け等後における株券等所有割合 58.32%)
対象者の総株主等の議決権の数	153,548個	

- (注1) 「買付予定の株券等に係る議決権の数」は、本公開買付けにおける買付予定数(4,000,000株)に係る議決権の数です。
- (注2) 「買付け等前における特別関係者の所有株券等に係る議決権の数」は、各特別関係者が所有する株券等(ただし、対象者が所有する自己株式及び特別関係者のうち法第27条の2第1項各号における株券等所有割合の計算において府令第3条第2項第1号に基づき特別関係者から除外される者が所有する株式は除きます。)に係る議決権の数の合計を記載しております。なお、本公開買付けにおいては、特別関係者の所有する株券等についても本公開買付けの対象としているため、「買付け等後における株券等所有割合」の計算においては、「買付け等前における特別関係者の所有株券等に係る議決権の数」は分子に加算しておりません。
- (注3) 「対象者の総株主等の議決権の数」は、対象者が平成24年11月9日に提出した第21期第2四半期報告書に記載された平成24年9月30日現在の総株主等の議決権の数です。ただし、本公開買付けにおいては、単元未満株式についても本公開買付けの対象としているため、「買付け等前における株券等所有割合」及び「買付け等後における株券等所有割合」の計算においては、対象者の上記第2四半期報告書に記載された平成24年9月30日現在の単元未満株式数(76,900株)から、対象者の上記第2四半期報告書に記載された平成24年9月30日現在の対象者が所有する単元未満自己株式数(64株)を控除した76,836株に係る議決権の数(768個)を加算し、「対象者の総株主等の議決権の数」を154,316個として計算しています。
- (注4) 「買付け等前における株券等所有割合」及び「買付け等後における株券等所有割合」は、小数点以下第三位を四捨五入しています。

(7) 買付代金

4,000百万円

(注)「買付代金」は、本公開買付けにおける買付予定数(4,000,000株)に、1株当たりの買付価格(1,000円)を乗じた金額です。

(8) 決済の方法

①買付け等の決済をする金融商品取引業者・銀行等の名称及び本店の所在地

みずほ証券株式会社 東京都千代田区大手町一丁目5番1号

②決済の開始日

平成25年3月15日(金曜日)

③決済の方法

公開買付け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(外国人株主の場合はその常任代理人)の住所宛に郵送いたします。買付けは、現金にて行います。買付けられた株券等に係る売却代金を応募株主等(外国人株主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、公開買付け代理人から応募株主等(外国人株主の場合はその常任代理人)の指定した場所へ送金するか、公開買付け代理人の応募受付けをした応募株主等の口座へお支払いしま

す。

④株券等の返還方法

下記「(9) その他買付け等の条件及び方法」の「①法第27条の13第4項各号に掲げる条件の有無及び内容」又は「②公開買付けの撤回等の条件の有無、その内容及び撤回等の開示の方法」に記載の条件に基づき応募株券等の全部又は一部を買付けないこととなった場合には、公開買付代理人は、返還することが必要な株券等を決済の開始日（公開買付けの撤回等を行った場合は撤回等を行った日）以後、速やかに応募が行われた時の状態に戻します。

(9) その他買付け等の条件及び方法

①法第27条の13第4項各号に掲げる条件の有無及び内容

応募株券等の数の合計が買付予定数の下限（2,748,300株）に満たない場合は、応募株券等の全部の買付け等を行いません。応募株券等の数の合計が買付予定数の上限（4,000,000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13第5項及び府令第32条に規定するあん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（各応募株券等の数に1単元未満の株数の部分がある場合、あん分比例の方法により計算される買付株数は各応募株券等の数を上限とします。）。

あん分比例の方式による計算の結果生じる1単元未満の株数を四捨五入して計算した各応募株主等からの買付株数の合計が買付予定数の上限に満たないときは、買付予定数の上限以上になるまで、四捨五入の結果切り捨てられた株数の多い応募株主等から順次、各応募株主等につき1単元（追加して1単元の買付けを行うと応募株券等の数を超える場合は応募株券等の数までの数）の応募株券等の買付けを行います。ただし、切り捨てられた株数の等しい複数の応募株主等全員からこの方法により買付けを行うと買付予定数の上限を超えることとなる場合には、買付予定数の上限を下回らない範囲で、当該応募株主等の中から抽選により買付けを行う株主を決定します。

あん分比例の方式による計算の結果生じる1単元未満の株数を四捨五入して計算した各応募株主等からの買付株数の合計が買付予定数の上限を超えるときは、買付予定数の上限を下回らない数まで、四捨五入の結果切り上げられた株数の多い応募株主等から順次、各応募株主等につき買付株数を1単元（あん分比例の方式により計算される買付株数に1単元未満の株数の部分がある場合は当該1単元未満の株数）減少させるものとし、切り上げられた株数の等しい複数の応募株主等全員からこの方法により買付株数を減少させると買付予定数の上限を下回ることとなる場合には、買付予定数の上限を下回らない範囲で、当該応募株主等の中から抽選により買付株数を減少させる株主を決定します。

②公開買付けの撤回等の条件の有無、その内容及び撤回等の開示の方法

金融商品取引法施行令（昭和40年政令第321号。その後の改正を含みます。以下「令」といいます。）第14条第1項第1号イないしリ及びヲないしソ、第3号イないしチ及びヌ、並びに同条第2項第3号ないし第6号に定める事項のいずれかが発生した場合は、本公開買付けの撤回等を行うことがあります。なお、令第14条第1項第3号ヌについては、同号イからリまでに掲げる事由に準ずる事項として、以下の事項のいずれかに該当する場合をいいます。

(i) 対象者が過去に提出した法定開示書類について、重要な事項につき虚偽の記載があり、又は記載すべき重要な事項の記載が欠けていることが判明した場合

(ii) 対象者の重要な子会社に同号イからリまでに掲げる事実が発生した場合

撤回等を行おうとする場合は、電子公告を行い、その旨を日本経済新聞に掲載します。ただし、公開買付期間の末日までに公告を行うことが困難な場合は、府令第20条に規定する方法により公表を行い、その後直ちに公告を行います。

③買付け等の価格の引下げの条件の有無、その内容及び引下げの開示の方法

法第27条の6第1項第1号の規定により、対象者が公開買付期間中に令第13条第1項に定める行為を行った場合は、府令第19条第1項に定める基準により買付け等の価格の引下げを行うことがあります。

買付け等の価格の引下げを行おうとする場合は、電子公告を行い、その旨を日本経済新聞に掲載します。ただし、公開買付期間の末日までに公告を行うことが困難な場合は、府令第20条に規

定する方法により公表し、その後直ちに公告を行います。買付け等の価格の引下げがなされた場合、当該公告が行われた日以前の応募株券等についても、引下げ後の買付け等の価格により買付けを行います。

④応募株主等の契約の解除権についての事項

応募株主等は、公開買付期間中においては、いつでも公開買付けに係る契約を解除することができます。契約の解除をする場合は、公開買付期間の末日の15時までに、応募受付けをした公開買付代理人の本店又は全国各支店に公開買付応募申込みの受付票を添付の上、公開買付けに係る契約の解除を行う旨の書面（以下「解除書面」といいます。）を交付又は送付してください。契約の解除は、解除書面が公開買付代理人に交付され、又は到達した時に効力を生じます。従って、解除書面を送付する場合は、解除書面が公開買付期間の末日の15時までに公開買付代理人に到達しなければ解除できないことにご注意ください。

なお、公開買付者は応募株主等による契約の解除があった場合においても、損害賠償又は違約金の支払いを応募株主等に請求しません。また、応募株券等の返還に要する費用も公開買付者の負担とします。解除を申し出られた場合には、応募株券等は当該解除の申出に係る手続終了後、速やかに上記「(8)決済の方法」の「④株券等の返還方法」に記載の方法により返還します。

⑤買付条件等の変更をした場合の開示の方法

公開買付者は、公開買付期間中、法第27条の6第1項及び令第13条により禁止される場合を除き、買付条件等の変更を行うことがあります。買付条件等の変更を行おうとする場合は、その変更内容等につき電子公告を行い、その旨を日本経済新聞に掲載します。ただし、公開買付期間の末日までに公告を行うことが困難な場合は、府令第20条に規定する方法により公表を行い、その後直ちに公告を行います。買付条件等の変更がなされた場合、当該公告が行われた日以前の応募株券等についても、変更後の買付条件等により買付けを行います。

⑥訂正届出書を提出した場合の開示の方法

訂正届出書を関東財務局長に提出した場合は、直ちに訂正届出書に記載した内容のうち、公開買付開始公告に記載した内容に係るものを府令第20条に規定する方法により公表します。また、直ちに公開買付説明書を訂正し、かつ、既に公開買付説明書を交付している応募株主等に対しては、訂正した公開買付説明書を交付して訂正します。ただし、訂正の範囲が小範囲に止まる場合には、訂正の理由、訂正した事項及び訂正後の内容を記載した書面を作成し、その書面を応募株主等に交付する方法により訂正します。

⑦公開買付けの結果の開示の方法

本公開買付けの結果については、公開買付期間の末日の翌日に、令第9条の4及び府令第30条の2に規定する方法により公表します。

⑧その他

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（ファクシミリ、電子メール、インターネット通信、テレックス及び電話を含みますが、これらに限りません。）を利用して行われるものでもなく、更に米国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、本公開買付けに係る公開買付届出書又は関連する買付書類は米国において、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、係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できません。

本公開買付けへの応募に際し、応募株主等(外国人株主の場合は常任代理人)は公開買付代理人に対し、以下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。買付け若しく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(ファクシミリ、電子メール、インターネット通信、テレックス及び電話を含みますが、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。)

(10) 公開買付開始公告日

平成25年1月28日(月曜日)

(11) 公開買付代理人

みずほ証券株式会社 東京都千代田区大手町一丁目5番1号

3. 公開買付け後の方針等及び今後の見通し

本公開買付け後の方針等については、上記「1. 買付け等の目的等」の「(2) 本公開買付けの実施を決定するに至った背景及び目的並びに本公開買付け後の経営方針」をご参照ください。

4. その他

(1) 公開買付者と対象者又はその役員との間の合意の有無及び内容

対象者プレスリリースによれば、対象者は、SMB C日興証券から取得した株式価値算定書及び北浜法律事務所から得た法的助言を踏まえ、本公開買付価格、本公開買付けのその他の諸条件について慎重に協議・検討を行ったとのこと。その結果、対象者グループが今後、事業を積極的に展開していくことを想定した際、対象者が当社の連結子会社となることにより、より強固な協力関係を構築することが可能となるとのこと。特に対象者の主力事業であるマンション分譲事業において、当社と対象者で補完的に経営ノウハウを共有し深めていくことで、新たな事業についてもより積極的に展開していくことが可能となり、これまで以上の事業領域での企業活動が可能になってくると考えているとのこと。また当社の連結子会社になることは信用力や今後の安定的な事業継続の面からみても、対象者の企業価値の向上が見込まれるとの結論に至ったとのこと。以上から、対象者は、平成25年1月25日開催の対象者取締役会において、本公開買付けが今後の対象者のさらなる成長・発展と企業価値の向上に資すると判断し、審議及び決議に参加した取締役(取締役9名中、出席取締役7名)の全員一致により、本公開買付けに賛同の意見を表明することを決議しているとのこと。また、対象者取締役会は、本公開買付価格が近時の東京証券取引所における対象者株式の市場株価に対して一定のプレミアムが付されていることや、本公開買付価格がSMB C日興証券より取得した対象者株式の株式価値算定書に照らせば、本公開買付価格は妥当と考えられるものの、本公開買付けは対象者株式の上場廃止を目的とするものではなく、当社及び対象者は本公開買付け成立後も引き続き対象者株式の上場を維持する方針であることから、対象者株主の皆様としては本公開買付け後も対象者株式を所有するという選択肢をとることも十分な合理性が認められることに鑑み、本公開買付価格の妥当性については意見を留保し、本公開買付けへの応募については、対象者株主の皆様のご判断に委ねることも併せて決議しているとのこと。

なお、対象者の取締役のうち、代表取締役社長荒牧杉夫氏は、その親族が本応募契約を締結しているアラマキの取締役に就任しており、社外取締役の半田智之氏は当社の従業員を兼務しているため、いずれも利益相反の疑いを回避する観点から、上記取締役会には出席しておらず、本公開買付けに関する対象者取締役会における審議及び決議にも一切参加していないとのこと。また、代表取締役社長荒牧杉夫氏は、アラマキが本応募契約を締結することに関し、アラマキと当社との間の交渉に実質的に関与した経緯はありますが、対象者の立場において、当社との間の協議及び交渉には一切参加していないとのこと。

さらに、上記取締役会には、対象者の監査役3名(全員が社外監査役)全員が出席し、上記対象者取締役会の決議事項について異議がない旨の意見が述べられているとのこと。

(2) 投資者が買付け等への応募の是非を判断するために必要と判断されるその他の情報

対象者は、東京証券取引所及び大阪証券取引所において、平成25年1月11日に「たな卸資産評価損の計上及び業績予想の修正に関するお知らせ」及び平成25年1月25日に「平成25年3月期第3四半期決算短信」をそれぞれ公表しております。当該発表に基づく対象者の業績予想の修正等の概要及び対象者の決算短信の概要は以下のとおりです。なお、当該決算短信の内容につきましては、法第193条の2第1項の規定に基づく監査法人の監査を受けていないとことです。また、以下の公表内容の概要は対象者が公表した内容を一部抜粋したものであり、当社はその正確性及び真実性について独自に検証しうる立場になく、また実際にかかる検証を行っておりません。詳細につきましては、対象者の当該公表の内容をそれぞれご参照ください。

①たな卸資産評価損の計上及び業績予想の修正に関するお知らせの概要（平成25年1月11日公表）

(i) たな卸資産評価損の計上

対象者のマンションプロジェクト（平成25年3月に販売を開始し、平成25年9月に引渡を予定しております1物件）におきまして、平成25年3月期第3四半期連結会計期間中に、事業計画の見直しを行ったことに伴い、たな卸資産評価損10億62百万円を売上原価に計上したとことです。

(ii) 平成25年3月期の業績予想の修正（平成24年4月1日～平成25年3月31日）

(ア) 連結業績

(単位：百万円)

	売上高	営業利益	経常利益	当期純利益	1株当たり 当期純利益
前回発表予想 (A)	24,000	2,850	2,400	1,400	90円72銭
今回修正予想 (B)	28,500	2,400	2,000	1,200	77円76銭
増減額 (B - A)	4,500	△450	△400	△200	—
増減率 (%)	18.8	△15.8	△16.7	△14.3	—
(ご参考)前期実績 (平成24年3月期)	21,358	2,735	2,201	1,205	78円13銭

(イ) 個別業績

(単位：百万円)

	売上高	経常利益	当期純利益	1株当たり 当期純利益
前回発表予想 (A)	21,500	1,950	1,150	74円52銭
今回修正予想 (B)	26,500	1,550	900	58円32銭
増減額 (B - A)	5,000	△400	△250	—
増減率 (%)	23.3	△20.5	△21.7	—
(ご参考)前期実績 (平成24年3月期)	19,579	1,794	966	62円62銭

②平成25年3月期第3四半期決算短信の概要（平成25年1月25日公表）

(i) 損益の状況（連結）

会計期間	平成25年3月期 (第3四半期連結累計期間)
売上高	13,823,884千円
売上原価	11,495,125千円
販売費及び一般管理費	3,067,540千円
営業外収益	42,974千円

営業外費用	361,645 千円
四半期純損失 (△)	△696,388 千円

(ii) 1株当たりの状況 (連結)

会計期間	平成25年3月期 (第3四半期連結累計期間)
1株当たり四半期純損失 (△)	△45.13 円
1株当たり配当額	—円
1株当たり純資産額	1,658.58 円

以 上

【インサイダー規制】

このプレスリリースに含まれる情報を閲覧された方は、金融商品取引法第167条第3項及び同施行令第30条の規定により、内部者取引（いわゆるインサイダー取引）規制に関する第一次情報受領者として、本書面の発表から12時間を経過するまでは、日本エスリード株式会社株式の買付け等が禁止される可能性がありますので、十分にご注意ください。万一、当該買付け等を行ったことにより、刑事、民事、行政上の責任を問われることがあっても、公開買付者は一切責任を負いかねますので、あらかじめご了承ください。

【勧誘規制】

このプレスリリースは、本公開買付けを一般に公表するための記者発表文であり、売付けの勧誘を目的として作成されたものではありません。売付けの申込みをされる際は、必ず本公開買付けに関する公開買付説明書をご覧いただいた上で、ご自身の判断で申込みを行ってください。このプレスリリースは、有価証券に係る売却の申込みもしくは勧誘、購入申込みの勧誘に該当する、又はその一部を構成するものではなく、このプレスリリース（もしくはその一部）又はその配布の事実が本公開買付けに係るいかなる契約の根拠となることもなく、また、契約締結に際してこれらに依拠することはできないものとします。