

## 【表紙】

【提出書類】	有価証券届出書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成26年11月27日
【会社名】	日本アセットマーケティング株式会社
【英訳名】	Japan Asset Marketing Co., Ltd.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 越塚 孝之
【本店の所在の場所】	東京都江戸川区北葛西四丁目14番1号
【電話番号】	03-5667-8023（代表）
【事務連絡者氏名】	取締役管理本部部長 進藤 陽介
【最寄りの連絡場所】	東京都江戸川区北葛西四丁目14番1号
【電話番号】	03-5667-8023（代表）
【事務連絡者氏名】	取締役管理本部部長 進藤 陽介
【届出の対象とした募集有価証券の種類】	新株予約権付社債及び新株予約権証券
【届出の対象とした募集金額】	その他の者に対する割当 第2回無担保転換社債型新株予約権付社債 25,000,000,000円 第5回新株予約権証券 58,050,000円 新株予約権の払込金額の総額に新株予約権の行使に際して出資される財産の価額の合計額を合算した金額 10,048,050,000円 (注) 行使価額が調整された場合には、新株予約権の払込金額の総額に新株予約権の行使に際して出資される財産の価額の合計額を合算した金額は増加又は減少します。また、新株予約権の権利行使期間内に行使が行われない場合及び当社が取得した新株予約権を消却した場合には、新株予約権の払込金額の総額に新株予約権の行使に際して出資される財産の価額の合計額を合算した金額は減少します。
【安定操作に関する事項】	該当事項はありません。
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町2番1号)

## 第一部【証券情報】

## 第1【募集要項】

## 1【新規発行新株予約権付社債（短期社債を除く。）】

銘柄	日本アセットマーケティング株式会社第2回無担保転換社債型新株予約権付社債（以下「本新株予約権付社債」といい、そのうち社債部分のみを「本社債」、新株予約権部分のみを「本転換社債型新株予約権」という。）
記名・無記名の別	無記名式とし、社債券及び新株予約権証券は発行しない。
券面総額又は振替社債の総額	金25,000,000,000円
各社債の金額	金100,000,000円
発行価額の総額	金25,000,000,000円
発行価格	各本社債の金額100円につき金100円 但し、本転換社債型新株予約権と引換えに金銭の払込みを要しないものとする。
利率	本社債には利息を付さない。
利払日	該当事項なし。
利息支払の方法	該当事項なし。
償還期限	平成33年12月14日
償還の方法	<p>1．償還金額 各本社債の金額100円につき金100円</p> <p>2．社債の償還の方法及び期限</p> <p>(1) 本社債は、平成33年12月14日（以下「償還期限」という。）に、その総額を償還する。</p> <p>(2) 当社は、本新株予約権付社債の発行後、当社が消滅会社となる合併、当社が他の会社の完全子会社となる株式交換又は株式移転（以下「組織再編行為」という。）につき当社の株主総会（株主総会の決議を要しない場合は、取締役会）で承認決議をした場合には、当該組織再編行為の効力発生日の直前時において、残存する本社債の全部（一部は不可）を、各本社債の金額100円につき金100円で繰上償還できるものとする。この場合、当社は、本新株予約権付社債の社債権者（以下「本社債権者」という。）に対して、償還日に先立つ1か月以上前に償還に必要な事項につき事前通知するものとする。</p> <p>(3) 本社債権者は、本新株予約権付社債の発行後、当社が吸収分割又は新設分割（吸収分割承継会社又は新設分割設立会社が、本新株予約権付社債に基づく義務を引き受け、かつ、本転換社債型新株予約権に代わる新たな新株予約権を交付する場合に限る。）につき当社の株主総会（株主総会の決議を要しない場合は、取締役会）で承認決議をした場合、その選択により、当社に対して、当該吸収分割又は新設分割の効力発生日の2週間前まで（当日を含む。）に事前通知を行うことにより、当該吸収分割又は新設分割の効力発生日の直前時において、その保有する本社債の全部又は一部を、各本社債の金額100円につき金100円で繰上償還することを、当社に対して請求する権利を有する。</p> <p>(4) 当社は、本社債の発行日の翌日以降、本社債権者に対してあらかじめ書面によりその旨及びその事由、その他必要な事項を20営業日前までに通知したうえ、残存する本社債の全部又は一部を、各本社債の金額100円につき金100円で繰上償還をすることができる。</p> <p>(5) 償還期限が銀行の休業日に当たるときは、その前銀行営業日にこれを繰り上げる。</p> <p>3．買入消却</p> <p>(1) 当社は、本新株予約権付社債権者と合意の上、随時本新株予約権付社債をいかなる価格でも買入れることができる。</p> <p>(2) 当社が本新株予約権付社債を買入れた場合には、当社は、いつでも、その選択により、当該本新株予約権付社債に係る本社債を消却することができ、かかる消却と同時に当該本新株予約権付社債に係る本転換社債型新株予約権は消滅する。</p>
募集の方法	第三者割当ての方法により、株式会社ドンキホーテホールディングスに本新株予約権付社債の全てを割り当てる。

申込証拠金	該当事項なし。
申込期間	平成26年12月5日
申込取扱場所	日本アセットマーケティング株式会社 管理本部
払込期日	平成26年12月12日
振替機関	該当事項なし。
担保	本新株予約権付社債には担保及び保証は付されておらず、また本新株予約権付社債のために特に留保されている資産はない。
財務上の特約(担保提供制限)	<p>1. 当社は、本新株予約権付社債の未償還残高が存する限り、本新株予約権付社債発行後、当社が国内で発行する他の転換社債型新株予約権付社債に担保権を設定する場合には、本新株予約権付社債のためにも担保付社債信託法に基づき、同順位の担保権を設定する。なお、転換社債型新株予約権付社債とは、会社法第2条第22号に定義される新株予約権付社債であって、それに係る社債を新株予約権の行使に際して出資の目的とするものをいう。</p> <p>2. 前号に基づき本新株予約権付社債に担保権を設定する場合、本社債を担保するのに十分な担保権を追加設定するとともに、担保権設定登記手続その他担保権の設定に必要な手続きを速やかに完了の上、担保付社債信託法第41条第4項の規定に準じて公告するものとする。</p> <p>3. 当社が吸収合併、株式交換又は吸収分割により、担保権の設定されている吸収合併消滅会社、株式交換完全子会社又は吸収分割会社の転換社債型新株予約権付社債を承継する場合には、前二号は適用されない。</p>
財務上の特約(その他の条項)	本新株予約権付社債には担保切替条項等その他一切の財務上の特約は付されていない。

## (注) 1. 社債管理者の不設置

本新株予約権付社債は、会社法第702条但書の要件を充たすものであり、本新株予約権付社債の管理を行う社債管理者は設置しない。

## 2. 期限の利益喪失に関する特約

当社は、次の各場合には本社債について期限の利益を喪失する。

- (1) 当社が、別記「償還の方法」欄第2項の規定に違背したとき。
- (2) 当社が、別記「財務上の特約(担保提供制限)」欄に定める規定に違背し、本新株予約権付社債の社債権者から是正を求めると通知を受領した後30日以内にその履行又は補正をしないとき。
- (3) 当社が本社債以外の第三者に対する社債又は借入金債務について期限の利益を喪失し、若しくは期限が到来してもその弁済をすることができないとき、又は本社債以外の第三者に対する債務に対して当社が行った保証債務について履行義務が発生したにもかかわらず、その履行をすることができないとき。
- (4) 当社又は当社の取締役が、当社の破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始若しくは特別清算開始その他これに類似する法的手続開始の申立をし、若しくは第三者から申し立てられたとき、又は当社の取締役会において解散(合併の場合を除く。)の議案を株主総会に提出する旨の決議を行ったとき。
- (5) 当社がその所有物件に対して強制執行、仮差押、仮処分又は滞納処分を受けたとき。
- (6) 当社が支払の停止又は手形交換所の取引停止処分を受けたとき。

## 3. 社債権者集会

- (1) 本新株予約権付社債の社債権者集会は、当社がこれを招集するものとし、開催日の少なくとも3週間前までに本社債の社債権者集会を開く旨及び会社法第719条各号所定の事項を公告又は書面により通知する。
- (2) 本新株予約権付社債の社債権者集会は東京都においてこれを行う。
- (3) 本社債の発行価額の総額(償還済みの額を除く。)の10分の1以上を保有する本社債権者は、会議の目的たる事項及び招集の理由を記載した書面を当社に提出して社債権者集会の招集を請求することができる。

## 4. 償還金等支払事務取扱者(償還金等支払場所)

日本アセットマーケティング株式会社 管理本部

## （新株予約権付社債に関する事項）

新株予約権の目的となる株式の種類	<p>当社普通株式</p> <p>当社普通株式の内容は、完全議決権株式で株主の権利に特に制限のない株式であり、単元株式数は100株である。</p>
新株予約権の目的となる株式の数	<p>本転換社債型新株予約権 1個を行使することにより当社が当社普通株式を新たに発行又はこれに代えて当社の有する当社普通株式を処分（以下、当社普通株式の発行又は処分を併せて「交付」という。）する数は、当該行使に係る本社債の払込金額の総額を別記「新株予約権の行使時の払込金額」欄記載の転換価額で除して得られる数とする。この場合に交付する株式の数に1株に満たない端数がある場合は、その端数に相当する金額は会社法第283条に従って現金をもって支払う。</p>
新株予約権の行使時の払込金額	<p>1. 本転換社債型新株予約権の行使に際して出資される財産の内容及びその価額</p> <p>各本転換社債型新株予約権の行使に際して出資される財産は、当該本転換社債型新株予約権に係る本社債とし、出資される財産の価額は、当該本社債の金額と同額とする。</p> <p>2. 転換価額</p> <p>(1) 各本転換社債型新株予約権の行使により当社が交付する当社普通株式の数を算定するにあたり用いられる当社普通株式1株あたりの価額（以下「転換価額」という。）は金148円とする。</p> <p>(2) 当社は、本新株予約権付社債の発行後、本項第(3)号に掲げる各事由により当社の発行済普通株式数に変更を生じる場合又は変更を生じる可能性がある場合は、次に定める算式（以下「転換価額調整式」という。）により転換価額を調整する。</p> $\text{調整後転換価額} = \text{調整前転換価額} \times \frac{\text{既発行普通株式数} + \frac{\text{交付普通株式数} \times 1 \text{株あたり払込金額}}{1 \text{株あたりの時価}}}{\text{既発行普通株式数} + \text{交付普通株式数}}$ <p>(3) 転換価額調整式により本新株予約権付社債の転換価額の調整を行う場合及びその調整後の転換価額の適用時期については、次に定めるところによる。</p> <p>時価（本項第(4)号に定義される。）を下回る払込金額をもって当社普通株式を新たに発行し、又は当社の有する当社普通株式を処分する場合（但し、下記の場合、新株予約権（新株予約権付社債に付されたものを含む。）の行使、取得請求権付株式又は取得条項付株式の取得、その他当社普通株式の交付を請求できる権利の行使によって当社普通株式を交付する場合、及び株式交換、会社分割又は合併により当社普通株式を交付する場合を除く。）</p> <p>調整後の転換価額は、払込期日又は払込期間の末日の翌日以降、また、当該当社普通株式の発行又は当社の有する当社普通株式の処分において株主に株式の割当てを受ける権利を与える場合は、当該権利を与える株主を定めるための基準日の翌日以降これを適用する。</p> <p>普通株式の株式分割又は無償割当てをする場合</p> <p>調整後の転換価額は、当該株式分割又は無償割当てにより株式を取得する株主を定めるための基準日（基準日を定めない場合は、効力発生日）の翌日以降これを適用する。</p> <p>時価を下回る価額をもって当社普通株式を交付する定めのある取得請求権付株式、取得条項付株式若しくは取得条項付新株予約権（新株予約権付社債に付されたものを含む。）を発行する場合、又は時価を下回る価額をもって当社普通株式の交付を請求できる新株予約権（新株予約権付社債に付されたものを含む。）その他の証券若しくは権利を発行する場合</p> <p>調整後の転換価額は、発行される株式又は新株予約権その他の証券若しくは権利（以下「取得請求権付株式等」という。）の全てが当初の条件で取得又は行使され当社普通株式が交付されたものとみなして転換価額調整式を準用して算出するものとし、当該取得請求権付株式等の払込期日又は払込期間末日（新株予約権の場合は割当日）の翌日以降、また、当該発行において株主に割り当てを受ける権利を与える場合は、当該権利を与える株主を定めるための基準日（基準日を定めない場合は、その効力発生日）の翌日以降これを適用する。</p>

	<p>上記乃至の場合において、基準日が設定され、かつ、効力の発生が当該基準日以降の株主総会、取締役会その他当社の機関の承認を条件としているときには、上記乃至にかかわらず、調整後の転換価額は、当該承認があった日の翌日以降これを適用する。この場合において、当該基準日の翌日から当該承認があった日までに本転換社債型新株予約権の行使請求をした新株予約権者に対しては、次の算出方法により、当社普通株式を交付する。</p> $\text{株式数} = \frac{(\text{調整前転換価額} - \text{調整後転換価額}) \times \text{調整前転換価額により当該期間内に交付された当社普通株式数}}{\text{調整後転換価額}}$ <p>この場合、1株未満の端数を生じたときはこれを切り捨て、現金による調整は行わない。</p> <p>(4) 転換価額調整式の計算については、円位未満小数第2位まで算出し、小数第2位を切り捨てる。</p> <p>転換価額調整式で使用する時価は、調整後の転換価額を適用する日に先立つ45取引日目に始まる30取引日(当社普通株式に関し終値のない日数を除く。)の株式会社東京証券取引所における当社普通株式の普通取引の終値の単純平均値とする。</p> <p>この場合、平均値の計算は、円位未満小数第2位まで算出し、小数第2位を切り捨てる。</p> <p>転換価額調整式で使用する既発行株式数は株主に割当てを受ける権利を与えるための基準日がある場合はその日、また、それ以外の場合は、調整後の転換価額を適用する日の1か月前の日における当社の発行済普通株式数から、当該日における当社の有する当社普通株式の数を控除した数とする。</p> <p>転換価額調整式により算出された転換価額と調整前転換価額との差額が1円未満にとどまるときは、転換価額の調整は行わないこととする。但し、次に転換価額の調整を必要とする事由が発生し転換価額を算出する場合は、転換価額調整式中の調整前転換価額に代えて、調整前転換価額からこの差額を差引いた額を使用するものとする。</p> <p>(5) 本項第(3)号の転換価額の調整を必要とする場合以外にも、次に掲げる場合には、当社は、必要な転換価額の調整を行う。</p> <p>株式の併合、合併、会社分割、株式移転又は株式交換のために転換価額の調整を必要とするとき。</p> <p>その他当社の発行済普通株式数の変更又は変更の可能性が生じる事由の発生により転換価額の調整を必要とするとき。</p> <p>転換価額を調整すべき事由が2つ以上相接して発生し、一方の事由に基づく調整後の転換価額の算出にあたり使用すべき時価につき、他方の事由による影響を考慮する必要があるとき。</p> <p>(6) 本項第(3)号乃至第(5)号により転換価額の調整を行うときは、当社は、あらかじめ書面によりその旨並びにその事由、調整前の転換価額、調整後の転換価額及びその適用の日その他必要な事項を本新株予約権付社債権者に通知する。但し、適用の日の前日までに前記の通知を行うことができないときは、適用の日以降すみやかにこれを行う。</p>
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価額の総額	金25,000,000,000円
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額	<p>1. 新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式1株の発行価格</p> <p>本転換社債型新株予約権の行使により株式を発行する場合の当社普通株式1株の発行価格(会社法上の本転換社債型新株予約権の行使に際してする出資の目的となる財産の1株あたりの価額)は、行使された本転換社債型新株予約権に係る本社債の金額の総額を、別記「新株予約権の目的となる株式の数」欄記載の本転換社債型新株予約権の目的である株式の数で除して得られる金額となる。</p>

	<p>2. 本転換社債型新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金及び資本準備金</p> <p>本転換社債型新株予約権の行使により株式を発行する場合の増加する資本金の額は、会社計算規則第17条第1項の定めるところに従って算出された資本金等増加限度額に0.5を乗じた金額とし、計算の結果1円未満の端数を生ずる場合は、その端数を切り上げるものとする。増加する資本準備金の額は、資本金等増加限度額より増加する資本金の額を減じた額とする。</p>
新株予約権の行使期間	<p>本転換社債型新株予約権者は、平成26年12月15日から平成33年12月14日までの間（以下、本欄において「行使可能期間」という。）、いつでも本転換社債型新株予約権を行使することができる。但し、行使可能期間は、別記「償還の方法」欄第2項第(2)号乃至第(4)号に基づき本社債を繰上償還する場合は、償還日の前営業日まで、当社が別記「償還の方法」欄第3項に基づき本社債を買入消却する場合は、消却日の前営業日まで、当社が別記「1新規発行新株予約権付社債（短期社債を除く。）」（注）2に基づき本社債につき期限の利益を喪失した場合には、期限の利益を喪失した時までとする（償還日において償還されなかった場合又は消却日において消却されなかった場合はこの限りではない。）。上記いずれの場合も、平成33年12月14日から後は本転換社債型新株予約権を行使することはできない。行使可能期間の最終日が当社の営業日以外の日に当たるときは、その前営業日にこれを繰り上げる。</p>
新株予約権の行使請求の受付場所、取次場所及び払込取扱場所	<p>1. 新株予約権の行使請求受付場所 日本アセットマーケティング株式会社 管理本部</p> <p>2. 新株予約権の行使請求取次場所 該当事項なし。</p> <p>3. 新株予約権の行使請求の払込取扱場所 該当事項なし。</p> <p>4. 新株予約権の行使請求の方法</p> <p>(1) 行使請求しようとする本新株予約権付社債権者は、当社の定める行使請求書に、行使する本転換社債型新株予約権に係る本新株予約権付社債を表示し、新株予約権を行使する年月日等を記載してこれに記名捺印し、行使する本転換社債型新株予約権に係る本社債の保有者である旨を証明する書面を社債原簿管理人に提出し、社債原簿管理人による確認を受けた上、行使請求期間中に行使請求受付場所に提出しなければならない。</p> <p>(2) 行使請求受付場所に対し行使請求に要する書類が到達した後、本転換社債型新株予約権者は、これを撤回することができない。</p>
新株予約権の行使の条件	各本転換社債型新株予約権の一部行使はできないものとする。
自己新株予約権の取得の事由及び取得の条件	該当事項なし。
新株予約権の譲渡に関する事項	本新株予約権付社債は、会社法第254条第2項本文及び第3項本文の定めにより本社債又は本転換社債型新株予約権のうち一方のみを譲渡することはできない。
代用払込みにに関する事項	各本転換社債型新株予約権の行使に際しては、当該各本転換社債型新株予約権に係る各本社債を出資するものとする。各本転換社債型新株予約権の行使に際して出資される財産の価額は、各本社債の金額と同額とする。
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	<p>1. 当社が組織再編成行為を行うときは、当社は、組織再編成行為の効力発生日の直前の時点において本転換社債型新株予約権を保有する新株予約権者に対し、会社法第236条第1項第8号イ乃至ホに掲げる株式会社（以下「再編対象会社」という。）の新株予約権を本欄第2項に定める条件に基づきそれぞれ交付する。この場合においては、残存する本転換社債型新株予約権は消滅し、再編対象会社は新たに新株予約権を発行するものとし、本社債に係る債務は再編対象会社に承継される。但し、本欄第2項に定める条件に沿って再編対象会社の新株予約権を交付する旨を、吸収合併契約、新設合併契約、吸収分割契約、新設分割計画、株式交換契約又は株式移転計画において定めた場合に限るものとする。</p>

	<p>2. 本欄第1項の場合における条件は以下のとおりとする。</p> <p>(1) 交付する再編対象会社の新株予約権(以下「承継新株予約権」という。)の数 組織再編行為の効力発生日の直前の時点において本転換社債型新株予約権者が保有する本転換社債型新株予約権の数と同一の数とする。</p> <p>(2) 承継新株予約権の目的である株式の種類 承継新株予約権の目的となる株式の種類は、再編対象会社の普通株式とする。</p> <p>(3) 承継新株予約権の目的である株式の数 組織再編行為の条件等を勘案の上、別記「新株予約権の目的となる株式の数」欄に準じて決定する。</p> <p>(4) 承継新株予約権の行使に際して出資される財産の内容及びその価額 各承継新株予約権の行使に際して出資される財産は、当該各承継新株予約権に係る各社債とし、各承継新株予約権の行使に際して出資される財産の価額は、当該各社債の金額と同額とする。</p> <p>(5) 承継新株予約権を行使することができる期間 承継新株予約権を行使することができる期間は、別記「新株予約権の行使期間」欄に定める期間の開始日と組織再編行為の効力発生日のいずれか遅い日から、別記「新株予約権の行使期間」欄に定める新株予約権を行使することができる期間の満了日までとする。</p> <p>(6) 承継新株予約権の行使の条件 承継新株予約権の行使の条件は、別記「新株予約権の行使の条件」欄の定めに基づいて、組織再編行為の際に当社取締役会で定める。</p> <p>(7) 承継新株予約権の取得事由 承継新株予約権の取得事由は定めない。</p> <p>(8) 譲渡による承継新株予約権の取得の制限 譲渡による承継新株予約権の取得については、再編対象会社取締役会の承認を要する。</p> <p>(9) 承継新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金及び資本準備金に関する事項 別記「新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額」欄に準じて決定する。</p>
--	---

(注) 1. 本社債に付された本転換社債型新株予約権の数

各本社債に付された本転換社債型新株予約権の数は1個とし、合計250個の本転換社債型新株予約権を発行する。

2. 新株予約権行使の効力発生時期

本転換社債型新株予約権の行使請求の効力は、別記「新株予約権の行使請求の受付場所、取次場所及び払込取扱場所」欄第4項に従い行使に要する書類が行使請求受付場所に到達した日に発生する。本転換社債型新株予約権の行使の効力が発生したときは、当該本転換社債型新株予約権にかかる本社債について弁済期が到来するものとする。

3. 株式の交付方法

当社は、行使の効力発生後、当該行使に係る本新株予約権付社債権者に対し、当該本新株予約権付社債権者が指定する振替機関又は口座管理機関における振替口座簿の保有欄に振替株式の増加の記録を行うことにより株式を交付する。

4. 本転換社債型新株予約権と引換えに金銭の払込みを要しないこととする理由

本転換社債型新株予約権は、転換社債型新株予約権付社債に付されたものであり、本社債からの分離譲渡はできず、かつ本転換社債型新株予約権の行使に際して当該本転換社債型新株予約権に係る本社債が出資され、本社債と本転換社債型新株予約権が相互に密接に関係することを考慮し、また、本転換社債型新株予約権の価値と本社債の利率(年0.0%)、発行価額等のその他の発行条件により当社が得られる経済的価値とを勘案して、本転換社債型新株予約権と引換えに金銭の払込みを要しないものとした。

## 2【新規発行新株予約権証券(第5回新株予約権証券)】

## (1)【募集の条件】

発行数	675個
発行価額の総額	58,050,000円
発行価格	本新株予約権1個あたりの払込金額は金86,000円とする。
申込手数料	該当事項なし。
申込単位	1個
申込期間	平成26年12月5日
申込証拠金	該当事項なし。
申込取扱場所	日本アセットマーケティング株式会社 管理本部
払込期日	平成26年12月12日
割当日	平成26年12月12日
払込取扱場所	株式会社みずほ銀行新橋支店

(注) 1. 日本アセットマーケティング株式会社第5回新株予約権(第三者割当て)(以下「本新株予約権」といいます。)は、平成26年11月27日付の当社取締役会決議にて発行を決議しております。

2. 申込方法は、申込期間内に申込取扱場所に申込みをすることとします。

3. 本新株予約権の募集は第三者割当ての方法によります。

## (2) 【新株予約権の内容等】

新株予約権の目的となる株式の種類	<p>当社普通株式</p> <p>当社普通株式の内容は、完全議決権株式で株主の権利に特に制限のない株式であり、単元株式数は100株である。</p>
新株予約権の目的となる株式の数	<p>1. 本新株予約権の目的である株式の種類及び数は当社普通株式67,500,000株とし、本新株予約権1個あたりの目的である株式の数（以下「付与株式数」という。）は、普通株式100,000株とする。但し、本欄第2項及び第3項により付与株式数が調整される場合には、本新株予約権の目的である株式の総数は調整後付与株式数に応じて調整されるものとする。</p> <p>2. 別記「新株予約権の行使時の払込金額」欄に従って行使価額（別記「新株予約権の行使時の払込金額」欄第1項において定義される。以下同じ。）の調整を行う場合、付与株式数は、次の算式により調整されるものとする（但し、調整後付与株式数を求める際、1株に満たない端数がある場合にはこれを切り捨てるものとする）。</p> $\text{調整後付与株式数} = \text{調整前付与株式数} \times \frac{\text{調整前行使価額}}{\text{調整後行使価額}}$ <p>3. 調整後付与株式数の適用日は、当該調整事由にかかる別記「新株予約権の行使時の払込金額」欄第2項第(3)号及び第(5)号による行使価額の調整に関し、各号に定める調整後行使価額を適用する日と同日とする。</p> <p>4. 付与株式数の調整を行うときは、当社は、調整後付与株式数の適用開始日の前日までに、本新株予約権者に対し、かかる調整を行う旨並びにその事由、調整前付与株式数、調整後付与株式数及びその適用開始日その他必要な事項を書面で通知する。但し、適用開始日の前日までに上記通知を行うことができない場合には、適用開始日以降速やかにこれを行う。</p>
新株予約権の行使時の払込金額	<p>1. 本新株予約権の行使に際して出資される財産の内容及びその価額</p> <p>本新株予約権の行使に際して出資される財産は、金銭とし、その価額は、本新株予約権1個あたりの行使により交付を受けることができる当社普通株式1株あたりの払込金額（以下「行使価額」という。）に、付与株式数を乗じた額とする。</p> <p>2. 行使価額</p> <p>(1) 行使価額は1株あたり金148円とする。</p> <p>(2) 当社は、本新株予約権の発行後、本項第(3)号に掲げる各事由により当社の発行済普通株式数に変更を生じる場合又は変更を生じる可能性がある場合は、次に定める算式（以下「行使価額調整式」という。）により行使価額を調整する。</p> $\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{\text{既発行株式数} + \frac{\text{新発行・処分株式数} \times \text{1株あたりの払込金額}}{\text{1株あたりの時価}}}{\text{既発行株式数} + \text{新発行・処分株式数}}$ <p>(3) 行使価額調整式により本新株予約権の行使価額の調整を行う場合及びその調整後の行使価額の適用時期については、次に定めるところによる。</p> <p>時価（本項第(4)号に定義される。）を下回る払込金額をもって当社普通株式を新たに発行し、又は当社の有する当社普通株式を処分する場合（但し、下記の場合、新株予約権（新株予約権付社債に付されたものを含む。）の行使、取得請求権付株式又は取得条項付株式の取得、その他当社普通株式の交付を請求できる権利の行使によって当社普通株式を交付する場合、及び株式交換、会社分割又は合併により当社普通株式を交付する場合を除く。）</p> <p>調整後の行使価額は、払込期日又は払込期間の末日の翌日以降、また、当該当社普通株式の発行又は当社の有する当社普通株式の処分において株主に株式の割当てを受ける権利を与える場合は、当該権利を与える株主を定めるための基準日の翌日以降これを適用する。</p> <p>普通株式の株式分割又は無償割当てをする場合</p> <p>調整後の行使価額は、当該株式分割又は無償割当てにより株式を取得する株主を定めるための基準日（基準日を定めない場合は、効力発生日）の翌日以降これを適用する。</p>

時価を下回る価額をもって当社普通株式を交付する定めのある取得請求権付株式、取得条項付株式若しくは取得条項付新株予約権（新株予約権付社債に付されたものを含む。）を発行する場合、又は時価を下回る価額をもって当社普通株式の交付を請求できる新株予約権（新株予約権付社債に付されたものを含む）その他の証券若しくは権利を発行する場合

調整後の行使価額は、発行される株式又は新株予約権その他の証券若しくは権利（以下「取得請求権付株式等」という。）の全てが当初の条件で取得又は行使され当社普通株式が交付されたものとみなして行使価額調整式を準用して算出するものとし、当該取得請求権付株式等の払込期日又は払込期間末日（新株予約権の場合は割当日）の翌日以降、また、当該発行において株主に割り当てを受ける権利を与える場合は、当該権利を与える株主を定めるための基準日（基準日を定めない場合は、その効力発生日）の翌日以降これを適用する。

上記乃至の場合において、基準日が設定され、かつ、効力の発生が当該基準日以降の株主総会、取締役会その他当社の機関の承認を条件としているときには、上記乃至にかかわらず、調整後の行使価額は、当該承認があった日の翌日以降これを適用する。この場合において、当該基準日の翌日から当該承認があった日までに本新株予約権の行使請求をした新株予約権者に対しては、次の算出方法により、当社普通株式を交付する。

$$\text{株式数} = \frac{(\text{調整前行使価額} - \text{調整後行使価額}) \times \text{調整前行使価額により当該期間内に交付された株式数}}{\text{調整後行使価額}}$$

この場合、1株未満の端数を生じたときはこれを切り捨て、現金による調整は行わない。

- (4) 行使価額調整式の計算については、円位未満小数第2位まで算出し、小数第2位を切り捨てる。

行使価額調整式で使用する時価は、調整後の行使価額を適用する日に先立つ45取引日目に始まる30取引日（当社普通株式に関し終値のない日数を除く。）の株式会社東京証券取引所における当社普通株式の普通取引の終値の単純平均値とする。

この場合、平均値の計算は、円位未満小数第2位まで算出し、小数第2位を切り捨てる。

行使価額調整式で使用する既発行株式数は、株主に割り当てを受ける権利を与えるための基準日がある場合はその日、また、それ以外の場合は、調整後の行使価額を適用する日の1か月前の日における当社の発行済普通株式数から、当該日における当社の有する当社普通株式の数を控除した数とする。

行使価額調整式により算出された行使価額と調整前行使価額との差額が1円未満にとどまるときは、行使価額の調整は行わないこととする。但し、次に行使価額の調整を必要とする事由が発生し行使価額を算出する場合は、行使価額調整式中の調整前行使価額に代えて、調整前行使価額からこの差額を差引いた額を使用するものとする。

- (5) 本項第(3)号の行使価額の調整を必要とする場合以外にも、次に掲げる場合には、当社は、必要な行使価額の調整を行う。

株式の併合、合併、会社分割、株式移転又は株式交換のために行使価額の調整を必要とするとき。

その他当社の発行済普通株式数の変更又は変更の可能性が生じる事由の発生により行使価額の調整を必要とするとき。

行使価額を調整すべき事由が2つ以上相接して発生し、一方の事由に基づく調整後の行使価額の算出にあたり使用すべき時価につき、他方の事由による影響を考慮する必要があるとき。

- (6) 本項第(3)号乃至第(5)号により行使価額の調整を行うときは、当社は、あらかじめ書面によりその旨並びにその事由、調整前の行使価額、調整後の行使価額及びその適用の日その他必要な事項を本新株予約権者に通知する。但し、適用の日の前日までに前記の通知を行うことができないときは、適用の日以降すみやかにこれを行う。

新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価額の総額	10,048,050,000円 別記「新株予約権の行使時の払込金額」欄第2項により、行使価額が調整された場合には、上記株式の払込金額の総額は増加又は減少する。また、本新株予約権の権利行使期間内に行使が行われない場合及び当社が取得した本新株予約権を消却した場合には、上記株式の払込金額の総額は減少する。
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額	1. 本新株予約権の行使により株式を交付する場合の株式1株の払込金額 本新株予約権の行使により交付する当社普通株式1株の払込金額は、行使請求に係る各本新株予約権の行使に際して出資される財産の価額の総額に、行使請求に係る各本新株予約権の払込金額の総額を加えた額を、別記「新株予約権の目的となる株式の数」欄記載の株式の数で除した額とする。 2. 本新株予約権の行使により株式を発行する場合の増加する資本金及び資本準備金 本新株予約権の行使により株式を発行する場合の増加する資本金の額は、会社計算規則第17条第1項の定めるところに従って算出された資本金等増加限度額に0.5を乗じた金額とし、計算の結果1円未満の端数を生ずる場合は、その端数を切り上げるものとする。増加する資本準備金の額は、資本金等増加限度額より増加する資本金の額を減じた額とする。
新株予約権の行使期間	本新株予約権者は、平成27年7月1日から平成33年12月14日までの間（以下「行使可能期間」という。）、いつでも本新株予約権を行使することができる。行使可能期間の最終日が当社の営業日以外の日に当たるときは、その前営業日にこれを繰り上げる。
新株予約権の行使請求の受付場所、取次場所及び払込取扱場所	1. 新株予約権の行使請求受付場所 日本アセットマーケティング株式会社 管理本部 2. 新株予約権の行使請求取次場所 該当事項なし。 3. 新株予約権の行使請求の払込取扱場所 株式会社みずほ銀行新橋支店
新株予約権の行使の条件	各本新株予約権の一部行使はできないものとする。
自己新株予約権の取得の事由及び取得の条件	当社は、本新株予約権の発行後、当社取締役会が本新株予約権を取得する決議をしたときには、本新株予約権の全部を発行価格によって取得することができる。この場合、当社は、当該決議後、本新株予約権の取得日の2週間前までにあらかじめ書面により本新株予約権者に対して事前通知するものとする。
新株予約権の譲渡に関する事項	本新株予約権の譲渡については、当社の取締役会の承認を要する。
代用払込みに関する事項	該当事項なし。
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	1. 当社が合併（当社が合併により消滅する場合に限る）、吸収分割、新設分割、株式交換又は株式移転（以下これらを総称して「組織再編行為」という。）を行うときは、当社は、組織再編行為の効力発生日の直前の時点において本新株予約権を保有する本新株予約権者に対し、会社法第236条第1項第8号イ乃至ホに掲げる株式会社（以下「再編対象会社」という。）の新株予約権を本欄第2項に定める条件に基づきそれぞれ交付する。この場合においては、残存する本新株予約権は消滅し、再編対象会社は新たに新株予約権を発行するものとする。但し、本欄第2項に定める条件に沿って再編対象会社の新株予約権を交付する旨を、吸収合併契約、新設合併契約、吸収分割契約、新設分割計画、株式交換契約又は株式移転計画において定めた場合に限るものとする。 2. 本欄第1項の場合における条件は以下のとおりとする。 (1) 交付する再編対象会社の新株予約権（以下「承継新株予約権」という。）の数 組織再編行為の効力発生日の直前の時点において本新株予約権者が保有する本新株予約権の数と同一の数とする。 (2) 承継新株予約権の目的である株式の種類 承継新株予約権の目的となる株式の種類は、再編対象会社の普通株式とする。 (3) 承継新株予約権の目的である株式の数 組織再編行為の条件等を勘案の上、別記「新株予約権の目的となる株式の数」欄に準じて決定する。

	<p>(4) 承継新株予約権の行使に際して出資される財産の内容及びその価額 承継新株予約権の行使に際して出資される財産は、金銭とし、その価額は、組織再編行為の条件等を勘案の上調整した組織再編行為後の行使価額に本項第(3)号に従って決定される当該新株予約権の目的である再編対象会社の株式の数を乗じて得られる金額とする。但し、本新株予約権の当初の行使価額を上限とする。</p> <p>(5) 承継新株予約権を行使することができる期間 承継新株予約権を行使することができる期間は、行使可能期間の開始日と組織再編行為の効力発生日のいずれか遅い日から、行使可能期間の満了日までとする。</p> <p>(6) 承継新株予約権の行使の条件及び取得事由 承継新株予約権の行使の条件及び取得事由は、別記「新株予約権の行使の条件」欄及び別記「自己新株予約権の取得の事由及び取得の条件」欄の定めに基づいて、組織再編行為の際に当社取締役会で定める。</p> <p>(7) 譲渡による承継新株予約権の取得の制限 譲渡による承継新株予約権の取得については、再編対象会社取締役会の承認を要する。</p> <p>(8) 承継新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金及び資本準備金に関する事項 別記「新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額」欄に基づいて決定する。</p>
--	---

(3) 【新株予約権証券の引受け】

該当事項なし。

3 【新株予約権付社債の引受け及び新株予約権付社債管理の委託】

該当事項なし。

4 【新規発行による手取金の使途】

(1) 【新規発行による手取金の額】

払込金額の総額(円)	発行諸費用の概算額(円)	差引手取概算額(円)
35,048,050,000	49,000,000	34,999,050,000

(注) 1. 払込金額の総額は、本新株予約権付社債の発行価額(25,000,000,000円)及び本新株予約権の払込金額の総額(58,050,000円)に本新株予約権の行使に際して払い込むべき金額の合計額(9,990,000,000円)を合算した金額であります。

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。

3. 発行諸費用の概算額のうち、主たるものは、弁護士・第三者委員会・第三者算定機関等への報酬、東京証券取引所への発行手数料、登記費用、印刷費用等であります。

4. 本新株予約権の行使期間内に本新株予約権の行使が行われない場合には、差引手取概算額は減少いたします。

## (2)【手取金の使途】

具体的な使途	金額 (百万円)	支出予定時期
借入金の返済	14,500	平成26年12月
新規収益物件又は開発用地としての不動産の取得	20,499.05	平成26年12月～平成33年12月

(注) 1. 調達資金を実際に支出するまでは、銀行口座にて管理いたします。

2. 資金使途の内容は、以下のとおりです。

## 借入金の返済

固定資産取得を目的として、現在、株式会社ドンキホーテホールディングス(以下「ドンキホーテホールディングス」といいます。)から、2つの金銭消費貸借契約に基づき、合計14,500百万円を借り入れております。各契約に基づく具体的な借入の内容は以下のとおりです。

- ( )借入金額 : 10,000百万円  
借入日 : 平成25年12月2日  
返済予定日: 平成32年12月2日  
返済方式 : 期限一括返済  
借入金利 : ドン・キホーテグループ基準金利
- ( )借入金額 : 4,500百万円  
借入日 : 平成26年7月31日  
返済予定日: 平成29年7月31日  
返済方式 : 期限一括返済  
借入金利 : ドン・キホーテグループ基準金利

なお、上記の( )( )のドン・キホーテグループ基準金利は、財務省から発表される国債金利情報、日本銀行から発表される長期・短期プライムレート、各情報提供会社(トムソン・ロイター・マーケッツ株式会社、株式会社Q U I C K、株式会社時事通信社、ブルームバーグ・ファイナンス・エル・ピー、株式会社野村総合研究所)を通じて発表される全銀協T I B O Rレート等、社会的信用性の高い外部機関にて公表されている指標を基に決定されており、現状の賃料債権流動化による資金調達に適用された金利を上回っています。

本新株予約権付社債による調達資金をもって、上記の借入金額(合計14,500百万円)を一括で期限前返済する計画です。

当社は、下記「第3 第三者割当の場合の特記事項 6 大規模な第三者割当の必要性 (1)大規模な第三者割当を行うこととした理由」に記載のとおり、これまでの厳しい業績・財務状況及び賃料債権流動化による資金調達の影響により、極めて限定的な収入で販管費を含めた経費関係をまかなっており、有利子負債にかかる金利負担(平成26年4月1日から同年9月30日までの累計期間においては、200百万円程度)も影響が極めて大きいものがございます。当該借入の返済に伴い、今後、発生する金利負担が削減でき、財務の安定性向上に寄与すると考えております。

## 新規収益物件又は開発用地としての不動産の取得

当社の収益基盤強化を着実に推進することを目的として、本件資金調達により、新規収益物件又は開発用地としての不動産を取得する予定です。現時点では、少なくとも、平成26年12月～平成28年3月までに約50億円程度の新規収益物件又は開発用地としての不動産の取得等に伴う支出を見込んでおり、本新株予約権付社債による調達資金を充当する予定です。

また、過去の新規収益物件又は開発用地としての不動産の取得等に伴う支出実績による試算等から、上記の期間以降は、平成28年4月～平成33年12月において累計で155億円程度の新規収益物件又は開発用地としての不動産の取得を見込んでおります(新規収益物件の契約関係の整理や開発用地取得から建物竣工が終了した後は、原則、それらの物件に関して、ドン・キホーテグループと賃貸借契約を締結することにより、収益の拡大化をはかります。)。もっとも、不動産物件の取得は、今後の経済動向や不動産市場の推移のほか、売主との協議の状況や売主の資金需要といった個別事情を含む様々な要因に左右されます。そのため、平成28年4月以前の期間においても、当社の事業にとって好ましい新規収益物件又は開発用地を取得できる機会が生じた場合には、機動的に当該物件を取得できるように資金調達の手当てをしておく必要があります。かかる観点から、本新株予約権付社債による調達資金の一部(約55億円)並びに本新株予約権の発行及び行使による調達資金(約100億円)は、平成28年4月～平成33年12月の期間を目処としつつも、それ以前の期間も含めて、当社の事業にとって好ましい新規収益物件又は開発用地を取得できる機会が生じた場合における取得費用に充当する予定です。

## 第2【売出要項】

該当事項なし。

## 第3【第三者割当の場合の特記事項】

## 1【割当予定先の状況】

a. 割当予定先の概要	
名称	株式会社ドンキホーテホールディングス
本店の所在地	東京都目黒区青葉台二丁目19番10号
直近の有価証券報告書等の提出日	(有価証券報告書) 第34期(自平成25年7月1日至平成26年6月30日) 平成26年9月26日 関東財務局長に提出 (四半期報告書) 第35期第1四半期(自平成26年7月1日至平成26年9月30日) 平成26年11月14日 関東財務局長に提出
b. 提出者と割当予定先との間の関係	
出資関係	割当予定先の100%子会社である株式会社エルエヌが、当社株式136,000,000株(議決権所有割合49.19%)を所有しております。
人事関係	割当予定先より、取締役3名、監査役2名の派遣を受けております。
資金関係	割当予定先から、金銭消費貸借契約による資金の借入を行っております。
技術又は取引関係	当社と、割当予定先及び割当予定先の100%子会社である株式会社エルエヌは、資本業務提携契約を締結しており、当社による、ドン・キホーテグループに対する、ドン・キホーテグループの所有不動産の効率的運用のための助言及び知見・ノウハウの提供、並びに割当予定先の知名度を活用した、当社のサービスの利用者及び認知度の拡大のための各種施策について、業務提携を行うことを合意しております。 また、割当予定先から、固定資産(土地)の賃借を行っております。

(注) 本有価証券届出書提出日現在における記載であります。

## c. 割当予定先の選定理由

当社は、不動産賃貸事業及び不動産管理事業に経営資源を集中し、不動産の効率的な活用・管理をしております。平成26年3月期の当社の売上高に占める株式会社ドン・キホーテ(代表取締役 大原孝治 東京都目黒区青葉台二丁目19番10号)、株式会社長崎屋(代表取締役 関口憲司 東京都目黒区青葉台二丁目19番10号)、日本商業施設株式会社(代表取締役 芳賀剛 東京都江戸川区北葛西四丁目14番1号)、ドイツ株式会社(代表取締役 高橋光夫 埼玉県さいたま市中央区円阿弥一丁目1番3号)等(以下「ドン・キホーテグループ」と総称します。)に対する売上高の割合は、94.26%となっております。当社は、ドンキホーテホールディングスの連結子会社であり、また、当社は、平成25年3月1日付でドンキホーテホールディングス及び株式会社エルエヌ(代表取締役 吉田直樹 東京都目黒区青葉台二丁目19番10号)との間で業務提携契約を締結しており、ドン・キホーテグループとの間で今後も円滑な取引関係が継続するものと考えております。

かかる状況のもとでは、当社が調達資金を用いて新規収益物件又は開発用地としての不動産を取得し、当社が保有する不動産をドン・キホーテグループに賃貸することにより、ドン・キホーテグループにおいては、成長エンジンとなる新規店舗の出店が拡大するとともに、当社においても、ドン・キホーテグループ向けの不動産賃貸及び管理に係る売上・収益がさらに拡大することが期待されます。

当社は、当社の事業とドン・キホーテグループの事業との上記の関連性や資金調達の確実性を考慮した場合、公募増資や株主割当増資においては当社が必要とする資金を確実に調達できる保証がなく、他方、ドンキホーテホールディングスを割当先とする第三者割当を通じて同社との関係をより一層強化することが、当社の企業価値向上という観点から、より適切であるとの結論に至りました。もっとも、株式の第三者割当を実施した場合には、株式の希薄化が一時に発生することを考慮し、株式ではなく本新株予約権付社債及び本新株予約権の第三者割当による発行(以下「本件資金調達」といいます。)を中心に検討してまいりました。

そのような中、本件資金調達にかかる交渉を親会社であるドンキホーテホールディングスと行ったところ、当社の考えに理解を得られ、既存株主様の希薄化に配慮した形での本件資金調達を実施することにいたしました。

## d．割り当てようとする株式の数

本新株予約権付社債及び本新株予約権の目的である普通株式は、それぞれ168,918,918株及び67,500,000株であり、合計236,418,918株です。

## e．株券等の保有方針

本新株予約権付社債及び本新株予約権の譲渡については当社の取締役会の承認を要するものとされており、当社は、割当予定先が本有価証券届出書提出日現在において本新株予約権付社債及び本新株予約権を譲渡する意向を有していないことについて、割当予定先に口頭により確認するとともに、割当予定先との間で締結する本新株予約権付社債及び本新株予約権の割当契約において規定する予定です。

なお、当社は、割当予定先との間で、本新株予約権付社債の転換方針については、市場動向を勘案しながら適宜判断していく意向を、本新株予約権の行使方針については、当社の資金需要に合わせ、市場動向を勘案しながら適宜判断していく意向を割当予定先が有していることを口頭により確認しております。

また、当社は、割当予定先が当社の安定株主として本新株予約権付社債の転換又は本新株予約権の行使により取得する当社株式を長期保有する方針であることについて、割当予定先に口頭により確認するとともに、上記の割当契約において規定する予定です。

## f．払込みに要する資金等の状況

当社はドンキホーテホールディングスが関東財務局長に提出した直近の有価証券報告書（第34期）及び四半期報告書（第35期第1四半期報告書）に記載された連結の売上高、総資産、純資産、現金及び預金等の規模（有価証券報告書：売上高612,424百万円・総資産432,135百万円・純資産193,164百万円・現金及び預金42,690百万円、四半期報告書：売上高163,861百万円・総資産433,905百万円・純資産197,835百万円・現金及び預金31,115百万円）を確認し、本件資金調達に係る払込金額の払込みに支障はないものと判断しております。

## g．割当予定先の実態

当社は、ドンキホーテホールディングスが東京証券取引所市場第一部に上場していること、また、同社が平成26年10月9日付で株式会社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」の「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」における「ドン・キホーテグループは、以下のとおり、反社会的勢力の排除に向けた基本的な考え方を定め、社内体制を整備しております。

1．ドン・キホーテグループは、反社会的勢力の不当要求等に応じず、また、取引先がこれらと関わる個人、企業及び団体等であることが判明した場合には取引を解消します。2．反社会的勢力からの不当要求等に毅然とした態度で対応するため、不当要求防止責任部署を「危機管理部」とし、社内教育研修や事案の対処を行います。3．「危機管理部」は、警察当局や弁護士等の外部専門機関と連携のもと、情報の収集を行います。また、社内には不当要求防止責任者を設置し、社内ネットワークの整備、事案発生時に迅速に対処できる社内体制を構築しております。」との記載内容を確認することにより、ドンキホーテホールディングス、同社の役員又は主要株主（主な出資者）が反社会的勢力とは一切関係していないと判断しております。

## 2【株券等の譲渡制限】

本新株予約権付社債及び本新株予約権の譲渡については、当社取締役会の承認を要するものとされております。

## 3【発行条件に関する事項】

## (1) 払込金額の算定根拠及びその具体的内容

## 本新株予約権付社債

当社は、本新株予約権付社債の発行要項及び割当予定先との間で締結する予定の本契約に定められた諸条件を考慮した本新株予約権付社債の価格の評価を第三者算定機関である株式会社ブルータス・コンサルティング（代表取締役社長 野口真人 東京都千代田区霞が関三丁目2番5号）に依頼しました。当該機関は、一般的な価格算定モデルであるモンテカルロ・シミュレーションを基礎として、株価（148円）、配当率（0%）、権利行使期間（7年間）、無リスク利率（0.227%）、株価変動性（約102.73%）、当社の行動（基本的には割当予定先の権利行使を待つが、株価が行使価額の300%まで上昇した場合は、早期償還条項を行使する）並びに割当予定先の行動及び割当予定先の株式保有動向（株価が転換価額以上の場合、日本証券業協会の「第三者割当増資等の取扱いに関する規則」の平均売買出来高の25%を超える市場売却を控える旨の規定に鑑み、1日に1個（当社の過去の平均売買出来高の約30%）ずつ転換を行う、転換により取得した株式は長期保有する）について前提を置いて、割当予定先のリターンについては転換時の本源的価値と定義し評価を実施し、本新株予約権付社債1個当たり98百万円と評価しました。上記評価の結果を基に割当予定先と交渉した結果、本新株予約権付社債の1個当たりの払込金額を100,000,000円といたしました。

また、本新株予約権付社債の転換価額については、本新株予約権付社債の発行に係る取締役会決議日の直前取引日における当社普通株式の普通取引の終値である1株当たり148円(アップ率0%)に決定いたしました。なお、本新株予約権付社債の転換価額の当該直前営業日までの1か月間の終値平均138円に対するアップ率は7.2%、当該直前営業日までの3か月間の終値平均142円に対するアップ率は4.2%、当該直前営業日までの6か月間の終値平均156円に対するダウン率は5.1%となっております。

#### 本新株予約権

当社は、本新株予約権の発行要項及び割当予定先との間で締結する予定の本契約に定められた諸条件を考慮した本新株予約権の価格の評価を第三者算定機関である株式会社ブルーラス・コンサルティングに依頼しました。当該機関は、一般的な価格算定モデルであるモンテカルロ・シミュレーションを基礎として、株価(148円)、配当率(0%)、権利行使期間(6年6ヶ月)、無リスク利子率(0.227%)、株価変動性(約102.73%)、当社の行動(割当日から約2年経過後、株式会社東京証券取引所における当社普通株式の普通取引の終値が行使価額を上回った場合、割当予定先に対して行使指示(下記「6 大規模な第三者割当の必要性」「(2)大規模な第三者割当を行うことについての判断過程及び既存株主への影響についての取締役会の判断内容」(注)1に定義します。)を1日に2個ずつするものとし、株価が行使価額の300%まで上昇した場合は、取得条項を行使する)並びに割当予定先の行動及び割当予定先の株式保有動向(発行会社から行使指示を受けた場合可及的速やかに権利行使をする、権利行使により取得した株式は長期保有する)について前提を置いて、割当予定先のリターンについては行使時の本源的価値と定義し評価を実施し、本新株予約権を1個当たり86,000円と評価しました。上記評価の結果を基に割当予定先と交渉した結果、本新株予約権の1個当たりの払込金額を86,000円(1株当たり0.86円)といたしました。

また、本新株予約権の行使価額については、本新株予約権の発行に係る取締役会決議日の直前取引日における当社普通株式の普通取引の終値である1株当たり148円(アップ率0%)に決定いたしました。なお、本新株予約権の行使価額の当該直前営業日までの1か月間の終値平均138円に対するアップ率は7.2%、当該直前営業日までの3か月間の終値平均142円に対するアップ率は4.2%、当該直前営業日までの6か月間の終値平均156円に対するダウン率は5.1%となっております。

本新株予約権付社債の転換価額及び本新株予約権の行使価額の算定方法について、取締役会決議日の直前取引日終値を参考値として採用いたしましたのは、最近6か月間の当社株価の変動が激しかったため、過去1か月平均、3か月平均、6か月平均といった過去の特定期間の終値平均株価を用いて行使価額を算定するのは、必ずしも直近の当社株式の価値を公正に反映していないと考えられ、取締役会決議日の直前取引日に形成されている株価が、直近の市場価格として、当社の株式価値をより適正に反映していると判断したためであります。

当社は、本新株予約権付社債の実質的な対価(額面100円当たり100円)と株式会社ブルーラス・コンサルティングの算定した公正価値を比較したうえで、本新株予約権付社債の実質的な対価が公正価値を下回る水準ではなく、本新株予約権付社債の発行価額は割当予定先に特に有利でないと判断しております。また、本新株予約権の発行価額は、株式会社ブルーラス・コンサルティングの算定した公正価値を下回る水準ではなく、割当予定先に特に有利な金額には該当しないと判断しております。

なお、当社監査役全員も、株式会社ブルーラス・コンサルティングは、本件資金調達に係る公正価値評価の業務委託契約を除き、当社と取引関係になく、当社経営陣から一定程度独立していると認められること、株式会社ブルーラス・コンサルティングは割当予定先から独立した立場で評価を行っていること、株式会社ブルーラス・コンサルティングによる本新株予約権付社債及び本新株予約権の価格の評価については、その算定過程及び前提条件等に関して株式会社ブルーラス・コンサルティングから説明又は提出を受けたデータ・資料に照らし、当該評価は合理的なものであると判断できることに加え、本新株予約権付社債及び本新株予約権の払込金額は株式会社ブルーラス・コンサルティングによって算出された公正価値を下回る水準ではないことから、割当予定先に特に有利でないと判断しております。

#### (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

第三者割当により発行される本新株予約権付社債の転換による発行株式数は168,918,918株であり、平成26年9月30日現在の当社発行済株式総数276,432,400株に対し61.11%(平成26年9月30日現在の当社議決権個数2,764,299個に対しては61.11%)、本新株予約権の行使による発行株式数は67,500,000株であり、発行済株式総数に対し24.42%(議決権個数に対しては24.42%)であり、本資金調達による希薄化の割合の合計は発行済株式総数に対し85.53%(議決権個数に対しては85.53%)であり、これにより既存株主様におきましては、株式持分及び議決権比率が低下いたします。

しかしながら、前述のとおり、当社は、平成26年3月期より、不動産賃貸事業及び不動産管理事業に経営資源を集中し、不動産の効率的な活用・管理をすることにより、安定した収益の獲得を図り、当社の収益基盤の強化を目指すため、事業用収益物件を新規に取得し、収益の増強を推進しているものの、新規収益物件の取得費用及び開発用地としての不動産の取得費用をドンキホーテホールディングスからの借入や賃料債権流動化を用いた資金調達を行ってきた結果、平成25年3月期末時点では65.1%であった自己資本比率は、平成27年3月期第2四半期末時点で

6.7%と低下しております。このような中、自己資本の増加を図ることにより財務体質を強化しつつ、さらなる収益基盤の強化のために不可欠となる新規収益物件の取得及び開発用地としての不動産の取得を行うためには、当該規模の資金調達が必要であると考えております。

また、前述のとおり、本新株予約権は一定の条件下で当社からの行使指示が可能となるため機動的な資金調達が期待でき、また、取得条項に基づき一定条件を満たせば残存する本新株予約権の全部又は一部を当社が取得することも可能であることから、株式の急激な希薄化を抑制することが可能であり、当社の株価が上昇し、より有利な条件での資金調達手段が見つかるなどした場合は、その時点で残存する本新株予約権を取得することが可能な柔軟な設計となっています。加えて、本新株予約権付社債には繰上償還条項が付されており、平成26年12月13日以降、本社債の金額額面100円につき金100円の割合で、繰上償還日まで(当日を含む。)の未払残高の支払いとともに、繰上償還することが可能となっています。

なお、本新株予約権付社債の転換価額及び本新株予約権の行使価額は固定されており、1株当たり148円であります。これは平成26年3月期の1株当たり純資産13.48円を上回っております。よって、当社普通株式の市場株価が行使価額及び転換価額を上回って推移するよう経営努力を先行させ、本新株予約権の行使及び本新株予約権付社債の転換を促進することで自己資本が増強され、1株当たり純資産の改善を図ることが可能であると考えております。

また、当社の過去3期の1株当たり当期純利益金額(当期純損失金額)は、平成24年3月期は12.44円、平成25年3月期は1.94円のマイナスにとどまっていたものの、平成26年3月期は6.82円のプラスに転じました。当社は、本新株予約権付社債及び本新株予約権により調達した資金を不動産関連事業に厳選して投下し当社の経営の安定化を図ることにより、最終損益の黒字を継続し、1株当たり当期純利益のさらなる増加を図ることが可能であると考えております。

以上の理由により、当社といたしましては、本新株予約権付社債及び本新株予約権の発行は、企業価値、株主価値の向上に寄与するものと見込まれ、既存株主様の利益にも資するものと判断しており、今回の発行数量及び株式の希薄化規模は合理的であると考えております。

#### 4【大規模な第三者割当に関する事項】

本新株予約権付社債に付された本転換社債型新株予約権の行使により新たに発行される株式数は168,918,918株であり、また、本新株予約権の行使により新たに発行される株式数は67,500,000株であり、本新株予約権付社債及び本新株予約権に係る潜在株式数は合計236,418,918株であります。このため、既存の普通株式の議決権については、約85.53%(本新株予約権付社債により約61.11%、本新株予約権により約24.42%)の希薄化が生じることになり、25%以上の希薄化が生じます。したがって、本第三者割当は大規模な第三者割当に該当するものであります。

## 5【第三者割当後の大株主の状況】

氏名又は名称	住所	所有株式数 (株)	総議決権数 に対する所有 議決権数の 割合	割当後の所有 株式数 (株)	割当後の総 議決権数に 対する所有 議決権数の 割合
株式会社ドンキホーテホールディングス	東京都目黒区青葉台二丁目19-10	-	- %	236,418,918	46.10%
株式会社エルエヌ	東京都目黒区青葉台二丁目19-10	136,000,000	49.20%	136,000,000	26.52%
ザ バンク オブ ニュー ヨーク ノントリーティー ジャスデック アカウ ント (常任代理人 株式会社三菱 東京UFJ銀行)	東京都千代田区丸の内二丁目7-1 決済事業部	20,668,600	7.48%	20,668,600	4.03%
CBHK-GUOTAI JUNAN SECURITIES(HONG KONG) LIMITED-CLIENT ACCOUNT (常任代理人 シティバンク 銀行株式会社)	東京都新宿区新宿六丁目27-30	9,090,700	3.29%	9,090,700	1.77%
CBHK-PHILLIP SEC(HK) LTD- CLIENT MASTER (常任代理人 シティバンク 銀行株式会社)	東京都新宿区新宿六丁目27-30	5,396,500	1.95%	5,396,500	1.05%
ステート ストリート バ ンク アンド トラスト カ ンパニー (常任代理人 香港上海銀行 東京支店)	東京都中央区日本橋三丁目11-1	3,812,500	1.38%	3,812,500	0.74%
OKASAN INTERNATIONAL(ASIA) LIMITED A/C CLIENT (常任代理人 岡三証券株 会社)	東京都中央区日本橋一丁目17-6	3,662,400	1.32%	3,662,400	0.71%
小手川 隆	東京都港区	2,900,000	1.05%	2,900,000	0.57%
深江 今朝夫	大阪府堺市	2,336,500	0.85%	2,336,500	0.46%
藤見 幸雄	東京都港区	2,267,700	0.82%	2,267,700	0.44%
計	-	186,134,900	67.34%	422,553,818	82.39%

(注) 1. 割当前の「所有株式数」及び「総議決権数に対する所有議決権数の割合」は、平成26年9月30日現在の株主名簿上の株式数によって算出しております。

2. 「割当後の所有株式数」は、本転換社債型新株予約権及び本新株予約権が全て行使された場合に交付される株式の数に「所有株式数」に記載した株式数を加算した数を記載しております。また、「割当後の総議決権数に対する所有議決権数の割合」は、「割当後の所有株式数」に係る議決権の数を、「総議決権数に対する所有議決権数の割合」の算出に用いた総議決権数に本転換社債型新株予約権及び本新株予約権の目的である株式に係る議決権の数を加えた数で除して算出しております。

3. 当社の支配株主は、ドンキホーテホールディングス及び同連結子会社である株式会社エルエヌであります。割当後におけるドンキホーテホールディングス及び株式会社エルエヌの持株比率(本新株予約権付社債及び本新株予約権に係る潜在株式数を含みます。)は、合算で72.61%となります。
- 当社は支配株主との取引を行う場合、上場会社として一定の独立性を確保し、親会社及び親会社の企業グループとの取引を行う際も、第三者取引と同様に、取引内容及び条件は公平かつ適正な手続きを経て決定する方針を平成26年7月7日に開示したコーポレートガバナンス報告書「支配株主との取引等を行う際における少数株主の保護の方策に関する指針」にて、示しております。
- 具体的には、支配株主との取引においては、公正性を期すため、独立した第三者算定機関等による意見の取得が可能なものについては当該意見を取得し、ドン・キホーテグループの業務執行者を兼務している者及び割当予定先から派遣されている者を除く取締役及び監査役による審議並びにドン・キホーテグループの業務執行者を兼務している者及び割当予定先から派遣されている者を除く取締役による決議を行い、その後、さらに、会社法第369条の規定に基づく定足数を確実に満たすという観点から、当該議案について全取締役及び全監査役による審議並びに全取締役による決議を行います。
- また、当該取引等が少数株主にとって不利益なものではないことに関する、支配株主と利害関係のない者から意見を聴取致します。以上のように上記指針に沿った対応を行うことで、上場会社としての当社の独立性に問題は生じないものと考えております。
- なお、当社の役員がドン・キホーテグループの役職員を兼務しておりますが、その内容は以下のとおりであります。

## 役員の兼務状況

(平成26年9月30日現在)

当社における役職	氏名	ドン・キホーテグループでの役職
代表取締役社長	越塚 孝之	日本商業施設株式会社 取締役 株式会社リアリット 取締役
取締役	安本 龍司	株式会社ドン・キホーテシェアードサービス 契約管理部部長
取締役	進藤 陽介	-
取締役	馬淵 亜紀子	株式会社リアリット 監査役
常勤監査役	鹿谷 豊一	株式会社ドン・キホーテシェアードサービス 主計部課長
監査役	勝瀬 崇	株式会社ドン・キホーテシェアードサービス 総務部部長代理 兼 労務管理部部長代理
監査役	金子 淳	-

## 6【大規模な第三者割当の必要性】

### (1) 大規模な第三者割当を行うこととした理由

当社が事業を展開する不動産業界において、政府・日銀による経済政策を背景に、一部地価の上昇等持ち直しの動きを見せ、不動産の流動性に関し活性化の兆しが高まっております。

このような状況のもと、当社では、平成26年3月期より、不動産賃貸事業及び不動産管理事業に経営資源を集中し、不動産の効率的な活用・管理をすることにより、安定した収益の獲得を図り、当社の収益基盤の強化を目指すため、事業用収益物件を新規に取得し、収益の増強を推進してまいりました。

一方で、当社は、平成26年3月期から当期純利益を計上していますが、それ以前は、平成20年8月期（平成21年3月期より決算期を変更）以来、6期にわたって当期純損失を計上しており、また、平成24年3月期には債務超過に陥るなど、厳しい業績・財務状況が継続してまいりました。かかる経緯に加え、当社では、新規収益物件の取得費用及び開発用地としての不動産の取得費用を、株式会社ドンキホーテホールディングス（以下「ドンキホーテホールディングス」といいます。）からの借入や賃料債権流動化により調達してきた結果、平成25年3月期末時点では65.1%であった自己資本比率が、平成27年3月期第2四半期末時点では、6.7%となっており、当社は、現時点においても、財務基盤を強化する必要性があると考えております。

また、当社においては、これまで賃料債権流動化による資金調達を実施していますが、この資金調達手法は、当社がドン・キホーテグループに対して有している、資金調達日から将来にわたって発生する賃料債権を裏付けとしてレンダー・投資家から資金調達を受けるものであります。賃料債権流動化に関する契約上、返済期限満了時まで、対象収益物件から得られる賃料に相当する額は全て債権流動化によって受けた資金調達の元利金返済に充当されます。その結果、当社は、現在、主に賃料債権流動化の対象となっていない物件（以下「賃料債権流動化非対象物件」といいます。）からの賃料収入分をもって販管費等経費関係をまかなっております。賃料債権流動化に伴う返済期限の満了以降（当該資金調達は現在まで全3回あります。返済期限はそれぞれ、平成32年11月、平成33年4月及び平成33年8月です。）は、賃料債権流動化の対象となっている物件からの賃料収入を自由に利用することが可能となりますが、それまでの約7年間においては、当社が賃料債権流動化に係る資金調達の返済に充当することなく内部に留保することのできる収益は、概ね賃料債権流動化非対象物件に係る賃料収入に限定され、営業キャッシュ・フローから賃料債権流動化に係る資金調達の元利金返済資金を控除した後の金額では投資キャッシュ・フローを賄うことができないと見込んでおります。

具体的には、平成27年3月期第2四半期累計期間における当社の営業活動によるキャッシュ・フローは5,221百万円ですが、投資活動によるキャッシュ・フロー 21,372百万円並びに財務活動によるキャッシュ・フロー14,767百万円により、最終的なキャッシュ・フローである現金及び現金同等物の増減額は 1,383百万円となっております。これは、賃料債権の流動化による資金調達19,384百万円を新たに行ったものの、賃料債権流動化による資金調達額の返済による支出3,080百万円及び有形固定資産の取得による支出20,434百万円があったことなどによるものです。また、当社の支出には、不動産取得を目的とするドンキホーテホールディングスからの借入に伴う利息の支払額（当社のドンキホーテホールディングスからの借入金利は、財務省から発表される国債金利情報、日本銀行から発表される長期・短期プライムレート、各情報提供会社（トムソン・ロイター・マーケッツ株式会社、株式会社QUICK、株式会社時事通信社、ブルームバーグ・ファイナンス・エル・ピー、株式会社野村総合研究所）を通じて発表される全銀協TIBORレート等、社会的信用性の高い外部機関にて公表されている指標を基にしたドン・キホーテグループ基準金利にて決定されています。）も含まれており、かかる利息の支払いの影響も極めて大きいものとなっております。

以上の状況において、当社の成長基盤となる新規収益物件の取得及び開発用地としての不動産の取得を通じた収益基盤の強化を着実に推進するために、返済及び金利負担のない資金調達手段を模索する中で、上記「1 割当予定先の状況 c. 割当予定先の選定理由」及び下記「(2) 大規模な第三者割当を行うことについての判断過程及び既存株主への影響についての取締役会の判断内容」に記載の検討過程を経て、本件資金調達を行うことといたしました。本件資金調達により、収益基盤並びに財務基盤の強化を図ることが、中長期的視点からも株主価値の持続的な拡大を実現することに繋がるものと考えております。

### (2) 大規模な第三者割当を行うことについての判断過程及び既存株主への影響についての取締役会の判断内容

当社は、本件資金調達を実施するにあたり、各種資金調達方法について慎重に比較検討を進めてまいりました。その結果、ドンキホーテホールディングスを割当先とする第三者割当による転換社債型新株予約権付社債及び新株予約権の発行を組み合わせた資金調達を行うことが、当社がとりうる資金調達方法の中で最良の選択肢であるとの結論に至りました。

以下は、本件資金調達方法を選択した具体的な検討内容であります。

当社は、上記のとおり、平成26年3月期に当期純利益を計上しているものの、それ以前は、平成20年8月期（平成21年3月期より決算期を変更）以来、6期にわたって当期純損失を計上しており、また、平成24年3月期には債務超過に陥るなど、厳しい業績・財務状況が継続してまいりました。また、当社の平成27年3月期第2四半期末時点の自己資本比率は、6.7%となっており、かかる自己資本比率は、極めて低水準であると言わざるを得ず、当社が、

新規収益物件や開発用地の取得に必要な上記「第1 募集要項 4 新規発行による手取金の使途 (2) 手取金の使途」に記載された金額と同じ規模の資金を金融機関から借り入れることは困難な状況です。

また、当社は、賃料債権流動化による資金調達のほか、ドンキホーテホールディングスからの借入による資金調達を行っておりますが、負債が増加した結果、財務健全性が低下している状況になっております。また、平成27年3月期第2四半期累計期間における当社の営業活動によるキャッシュ・フローは5,221百万円ですが、投資活動によるキャッシュ・フロー 21,372百万円並びに財務活動によるキャッシュ・フロー14,767百万円により、最終的なキャッシュ・フローである現金及び現金同等物の増減額は 1,383百万円となっており、内部留保が進まず、借入に係る金利負担も看過できない状況となっております。かかる状況のもとでは、財務体質の強化及び金利負担の削減という観点から、ドンキホーテホールディングスからの追加の借入も当社にとって最善の資金調達方法ではないと判断致しました。

また、新規収益物件及び開発用地としての不動産を取得するためには、一定規模の資金が必要となるという観点から、公募増資も検討いたしました。公募増資の場合、同時に大規模な希薄化が一時に発生することとなり、株価に対する直接的な影響が大きいと考えられます。

さらに、当社は、上記の株式希薄化への配慮という観点から、新株予約権無償割当による増資(いわゆるライツ・イシュー)も検討いたしました。しかしながら、当社が金融商品取引業者と元引受契約を締結するコミットメント型ライツ・イシューについては、国内で実施された実績が少なく、引受手数料等のコストが増大することも予想され、適切な資金調達手段ではないと判断しました。また、そのような元引受契約を締結せず、新株予約権の行使が株主の決定に委ねられるノンコミットメント型ライツ・イシューについては、割当先である既存株主の参加率が不透明であることから、必要十分な額の資金調達額の実現性に欠け、できるかどうか不透明であり、資金調達方法として確実性が十分でない判断いたしました。

今回の資金調達の手法である本新株予約権付社債及び本新株予約権については、上記の各手法等と比して以下の点で優れていることから、当社は、本新株予約権付社債及び本新株予約権の発行による資金調達を選択しました。

まず、本新株予約権付社債及び本新株予約権による資金調達によって発行時における資金調達の確実性を確保でき、また、本新株予約権による資金調達によって将来における当社の資金需要を満たすことが可能であり、当社の資金需要に合致している点が理由として挙げられます。すなわち、本新株予約権付社債及び本新株予約権の発行時に本新株予約権付社債及び本新株予約権の払込金額を確実に調達することが可能であり、現在の借入の返済に伴う金利負担の削減、及び平成28年3月までに見込んでいる新規収益物件又は開発用地としての不動産の取得に利用することが可能です。特に、新規収益物件又は開発用地としての不動産の取得については、発行時において、機動的な取得のために一定規模の資金を確保しておく必要があると考えております。また、平成28年4月以降における新規収益物件又は開発用地としての不動産の取得については、今後の経済動向や不動産市場の推移のほか、売主との協議の状況や売主の資金需要といった個別事情を含む様々な要因に左右されます。そのため、当社の事業にとって好ましい新規収益物件又は開発用地を取得できる機会が生じた場合、機動的に当該物件を取得できるように資金調達の手当てをしておく必要があります。この点本新株予約権付社債及び本新株予約権に係る潜在株式数と発行済株式総数の合計が発行可能株式総数(500,000,000株)を超えることを考慮し、本新株予約権については、平成27年6月に開催予定の定時株主総会で発行可能株式総数を増加させることを前提に、平成27年7月1日を行使可能期間の始期としましたが、行使指示条項(注1)を設けることで、行使可能期間に株価が行使価額を上回る場合に、行使指示を行うことにより当社の資金需要に応じて機動的に資金を調達することを可能としました。このように、本件資金調達の方法は、本新株予約権の行使に係る調達資金をもって将来の資金需要に対応できるとともに、本新株予約権付社債及び本新株予約権の発行による調達資金をもって現時点での資金需要に迅速に対応することが可能であることから、当社の資金需要に合致しております。

なお、当社は、収益物件(建物。但し、一部物件については、土地及び建物)の取得資金の確保を目的として、賃料債権流動化を用いた資金調達を実施したこともありますが、かかる手法を用いるには、レンダー・投資家への元利金の最初の支払時期までに、当該収益物件についてドン・キホーテグループからの賃料による収益が発生する必要があります。(賃料債権流動化をするためには、ドン・キホーテグループと同等以上の高い信用力を持つテナントからの賃料債権が、返済期限満了時まで継続する必要があります。)そのため、賃料債権流動化は、テナント改装工事や既存テナントからドン・キホーテグループへの入替えを必要とする新規収益物件の取得費用や、用地取得から竣工及び賃料発生までに1年半から3年程度の時間を要する開発用地の取得費用を調達するためには用いることが困難であり、当社の資金需要が発生するタイミングに対応していないと判断いたしました。

また、本新株予約権付社債及び本新株予約権の発行による資金調達は、発行後においても、当社にとってより有利な資金調達方法を確保できる場合や実際の資金需要が調達額に満たなかった場合に、当該資金調達方法への切り替えが可能である点で柔軟性があることが理由として挙げられます。すなわち、本新株予約権付社債及び本新株予約権には、それぞれ早期償還条項及び期限前取得条項が付されており、当社は、本新株予約権付社債及び本新株予約権の発行後、当社取締役会決議により、本新株予約権付社債権者及び本新株予約権者に対して所要の通知を行ったうえで、残存する本新株予約権付社債及び本新株予約権を払込金額と同額で取得することが可能です。これにより、新規収益物件又は開発用地としての不動産の取得に要する金額が上記「第1 募集要項 2 新規発行による手取金の使途 (2) 手取金の使途」に記載された金額に満たない場合や本件資金調達よりも有利な資金調達方法を確保できた場合には、かかる資金調達方法に切り替えることが可能となります。

さらに、新株予約権付社債及び新株予約権の発行を組み合わせた本件資金調達、募集株式の発行等と異なり希薄化の不利が既存株主の皆様へ一気に生じるものではなく、むしろ、仮に株式へ転換される場合においても段階的に株式へ転換される可能性があり、既存株主の皆様の株式希薄化に配慮した資金調達方法ということができると考えております。

また、本新株予約権には、行使許可条項（注2）が付されており、当社が新株予約権の行使を許可した場合に限り、ドンキホーテホールディングスは新株予約権を行使できます。当社は、ドンキホーテホールディングスによる本新株予約権の行使を許可するか否かについて、コーポレートガバナンス報告書に記載の「支配株主との取引等を行う際における少数株主の保護の方策に関する指針」に従い、ドンキホーテホールディングスからの独立性を確保しながら、公平かつ適正な手続（例えば、ドン・キホーテグループの業務執行者を兼務している者及び割当予定先から派遣されている者を除く取締役及び監査役による審議並びにドン・キホーテグループの業務執行者を兼務している者及び割当予定先から派遣されている者を除く取締役による取締役会決議等）を経て決定いたします。

前述の早期償還条項及び期限前取得条項のほか、行使許可条項により、本件資金調達では株式希薄化への配慮が可能と考えております。

最後に、本新株予約権付社債については、当初、負債へ計上されるものの、無利息での資金調達のメリットを享受しながら、将来的には、本新株予約権付社債が株式へ転換された場合や本新株予約権が行使された場合において、資本金が自己資本の充実に繋がり、財務内容の改善に寄与する点も理由に挙げられます。

以上のとおり、今回の資金調達の手法である本新株予約権付社債及び本新株予約権については、以上の点で優れていることから、当社は、本新株予約権付社債及び本新株予約権の発行による資金調達を選択しました。

もっとも、本新株予約権付社債に付された本転換社債型新株予約権の行使により新たに発行される株式数は168,918,918株であり、また、本新株予約権の行使により新たに発行される株式数は67,500,000株であり、本新株予約権付社債及び本新株予約権に係る潜在株式数は合計236,418,918株であります。このため、既存の普通株式の議決権については、約85.53%（本新株予約権付社債により約61.11%、本新株予約権により約24.42%）の希薄化が生じることになり、25%以上の希薄化が生じます。したがって、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又は株主の意思確認手続きのいずれかの手続きを要します。

そこで、当社は、本件資金調達は、株式の発行と異なり、直ちに株式の希薄化をもたらすものではないこと、また、現在の当社の財務状況に鑑みると、迅速に本件資金調達を実施する必要があることなどから、株主総会を開催するのではなく、経営者から一定程度独立した者として、後藤高志弁護士（潮見坂総合法律事務所）、熊谷均公認会計士・税理士（トラスティーズFAS株式会社）及び当社の社外取締役・独立役員である馬淵亜紀子弁護士（阪本・馬淵法律事務所）による第三者委員会を組成し、本件資金調達を実施することの必要性及び相当性、並びに、少数株主にとって不利益ではないことについて意見を聴取しました。結果、平成26年11月26日付で概要以下の意見を受けております。

（意見の概要）

1. 当社の事業内容等（建設済みの収益物件を取得し、また、開発用地を取得して物件を建設し、これらの物件を賃貸することで賃料収入を得ることを主たる事業としており、投資活動に充てる現預金の内部留保額が極めて重要であること）、財務状態の現状及び見通し（投資活動に充てる現預金の内部留保額がマイナスとなる状況が継続する見込みであること）、喫緊の経営課題（経済動向や不動産市場の推移、売主との協議・売主の資金需要に応じて適時に物件を取得し、かつ、物件の取得及び建築の過程において段階的に資金需要が発生するという資金需要の特性に対応するため、一定の手許現金を留保しつつ、資金需要に応じて機動的に資金調達を実施すること、内部留保額の減少要因の一つである固定費用（ドンキホーテホールディングスからの借入金に係る利息）を削減すること、自己資本比率を向上させて負債性の資金調達余力を増強させること）、本件の資金使途（借入金の返済及び物件の取得・開発資金）、本件第三者割当（ドンキホーテホールディングスを割当先とする第三者割当による本新株予約権及び本新株予約権付社債の発行をいう。）の実行効果（現預金残高がマイナスとなることを避けられるほか、新株予約権が行使されることにより自己資本比率が向上し、負債性の資金調達余力を増強させることが可能となること）、不正発行となる事情の不存在等（本件第三者割当の主要な目的が既存の株主の持株比率を低下させ現経営者の支配権を維持する点にあるといった事情がないこと等）からすれば、本件第三者割当を実施する必要性が認められ、その実施により当社の企業価値向上に資するものであり、かつ、既存の株主の持株比率を低下させ現経営者の支配権を維持する目的はないから、本件第三者割当の目的は正当である。
2. 資金使途に見合った調達金額、調達方法、割当予定先の資本金及び事業面の両面における当社との緊密性等、発行価額、転換価額及び行使価額に相当性が認められること、繰上償還条項、取得条項及び行使許可条項等により希薄化防止への配慮がなされていること、発行条件について割当予定先との間で相互に別個の法律事務所からの助言を受けつつ行われた交渉を経て合意されたことからすれば、本件第三者割当の諸条件の公正性が確保されている。
3. 本件第三者割当の意思決定の透明性・合理性を裏付ける要素となり得る手続が履践されていること（当社の経営者から独立し、かつ、支配株主であるドンキホーテホールディングスとの間に利害関係を有しない者によって構成される第三者委員会を設置し（設置後に委員の変更はない。）、当該委員会は、本件第三者割当について調査・検討を実施した上で答申書を提出している点、当社及びドンキホーテホールディングス

から独立した第三者機関である株式会社ブルータス・コンサルティングより評価報告書を取得している点、割当予定先との間で、相互に別個の法律事務所からの助言を受けつつ、本件第三者割当の発行条件について交渉を行った点、利害関係を有する役員からの排除及び利害関係を有する役員以外の役員全員の賛同等)からすれば、本件第三者割当は、公正な手続(交渉・意思決定過程を含む。)によっており、株主の利益への十分な配慮がなされている。

4. 以上の点を踏まえると、本件第三者割当が当社の少数株主にとって不利益なものであるとは言えないものと思料する。
5. ( )上記の当社の事業内容等、上記の財務状態の現状及び見通し、上記の喫緊の経営課題、上記の本件の資金使途、上記の本件第三者割当の実行効果、上記の不正発行となる事情の不存在等からすれば、本件第三者割当には必要性が認められ、( )資金使途に見合った調達金額、調達方法、割当予定先の資本金面及び事業面の両面における当社との緊密性等、発行価額、転換価額及び行使価額に相当性が認められること、繰上償還条項、取得条項及び行使許可条項等により希薄化防止への配慮がなされていること、発行条件について割当予定先との間で相互に別個の法律事務所からの助言を受けつつ行われた交渉を経て合意されたことからすれば、本件第三者割当の発行条件は前記の必要性を実現するために相当な範囲に留まるものであると評価しうるから、本件第三者割当には相当性が認められるものと思料する。

(注1) 行使指示条項

当社と割当予定先との間で締結する予定の新株予約権割当契約において、行使可能期間中のいずれかの日において、株式会社東京証券取引所における当社普通株式の普通取引の終値が行使価額を上回った場合、当社は、行使可能期間において、割当予定先に対し、行使すべき本新株予約権の数を指定したうえで、本新株予約権を行使すべき旨を指示(以下「行使指示」といいます。)することができ(行使指示ができる回数、数量及び時期に制限はありません。)、当社が行使指示を行った場合、割当予定先は、行使指示が行われた日から10取引日以内に、行使指示に従って、行使指示において指定された数の本新株予約権を行使しなければならない旨が定められる予定です。

(注2) 行使許可条項

当社と割当予定先との間で締結する予定の新株予約権割当契約において、割当予定先は、その保有する本新株予約権を行使すること(但し、当社による行使指示に従って本新株予約権を行使する場合は除きます。)を希望する場合、行使を希望する本新株予約権の数を指定したうえで、本新株予約権の行使の許可(以下「行使許可」といいます。)を申請をしなければならず、当社から行使許可を受領した場合、割当予定先は、行使許可を受領した日から10取引日以内に限り、行使許可に従って、行使許可において指定された数の範囲内で本新株予約権を行使することができる旨が定められる予定です。

## 7【株式併合等の予定の有無及び内容】

該当事項なし。

## 8【その他参考になる事項】

該当事項なし。

## 第4【その他の記載事項】

該当事項なし。

## 第二部【公開買付けに関する情報】

該当事項なし。

## 第三部【参照情報】

### 第1【参照書類】

会社の概況及び事業の概況等金融商品取引法第5条第1項第2号に掲げる事項については、以下に掲げる書類を参照すること。

#### 1【有価証券報告書及びその添付書類】

事業年度 第15期(自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)平成26年6月26日関東財務局長に提出

#### 2【四半期報告書又は半期報告書】

事業年度 第16期第1四半期(自 平成26年4月1日 至 平成26年6月30日)平成26年8月14日関東財務局長に提出

#### 3【四半期報告書又は半期報告書】

事業年度 第16期第2四半期(自 平成26年7月1日 至 平成26年9月30日)平成26年11月14日関東財務局長に提出

#### 4【臨時報告書】

1の有価証券報告書提出後、本有価証券届出書提出日(平成26年11月27日)までに、金融商品取引法第24条の5第4項及び企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号の2の規定に基づく臨時報告書を平成26年6月27日に関東財務局長に提出

### 第2【参照書類の補完情報】

上記に掲げた参照書類としての有価証券報告書に記載された「事業等のリスク」について、当該有価証券報告書の提出日以後本有価証券届出書提出日(平成26年11月27日)までの間において生じた変更その他の事由はありません。

また、当該有価証券報告書には将来に関する事項が記載されておりますが、当該事項は本有価証券届出書提出日(平成26年11月27日)現在においてもその判断に変更はなく、また新たに記載すべき将来に関する事項もありません。

### 第3【参照書類を縦覧に供している場所】

日本アセットマーケティング株式会社  
(東京都江戸川区北葛西四丁目14番1号)  
株式会社東京証券取引所  
(東京都中央区日本橋兜町2番1号)

## 第四部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項なし。

## 第五部【特別情報】

### 第1【保証会社及び連動子会社の最近の財務諸表又は財務書類】

該当事項なし。