

【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22年10月15日
【会社名】	株式会社日本レップ
【英訳名】	J-REP Co., Ltd.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 若林 要
【本店の所在の場所】	東京都千代田区丸の内一丁目8番1号
【電話番号】	03-6910-3300
【事務連絡者氏名】	フィナンシャルコントローラー 橋本 充生
【最寄りの連絡場所】	東京都千代田区丸の内一丁目8番1号
【電話番号】	03-6910-3300
【事務連絡者氏名】	フィナンシャルコントローラー 橋本 充生
【届出の対象とした募集有価証券の種類】	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 0円 新株予約権の発行価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 3,500,000,000円 (注)行使価額が調整された場合には、新株予約権の発行価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、新株予約権の発行価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】	株式会社日本レップ大阪支店 (大阪府大阪市中央区本町四丁目5番18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)

第一部【証券情報】

第1【募集要項】

1【新規発行新株予約権証券】

(1)【募集の条件】

発行数	100,000個
発行価額の総額	0円
発行価格	0円（本新株予約権の目的である株式1株当たり0円）
申込手数料	該当事項はありません。
申込単位	1個
申込期間	平成22年10月31日（日）
申込証拠金	該当事項はありません。
申込取扱場所	株式会社日本レップ アカウンティング&ファイナンスディビジョン 東京都千代田区丸の内一丁目8番1号
払込期日	該当事項はありません。
割当日	平成22年10月31日（日）
払込取扱場所	該当事項はありません。

(注) 1. 平成22年10月15日開催の当社取締役会決議により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. 本新株予約権証券の募集は第三者割当の方法によります。割当予定先の概要及び当社と割当予定先との関係等は、下記「第3 第三者割当の場合の特記事項 1 割当予定先の状況」をご参照下さい。

(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(当社普通株式に全部取得条項が付され、その全部の取得と引換えに別個の種類別の当社株式が交付される場合の当該別個の種類別の株式を含む。以下同じ。)</p> <p>完全議決権株式であり、権利内容に何ら限定のない当社における標準となる株式でありませぬ。なお、単元株制度は採用しておりませぬ。</p>
新株予約権の目的となる株式の数	<p>本新株予約権の目的となる株式の種類は当社普通株式とし、本新株予約権の行使により当社が当社普通株式を新たに発行し、又はこれに代えて当社の保有する当社普通株式を処分する(以下当社普通株式の発行又は処分を「交付」といいます。)数は、100,000株(本新株予約権1個当たりの目的である株式数(以下「割当株式数」といいます。)は1株)とする。ただし、当社が下記「新株予約権の行使時の払込金額」欄4.の規定に従って本新株予約権の行使に際して出資される1株当たりの財産の価額(以下「行使価額」といいます。)の調整を行う場合には、割当株式数は次の計算により調整され、本新株予約権の目的である株式の総数は調整後割当株式数に応じて調整される。割当株式数に調整の結果1株未満の端数が生じた場合は端数を切り捨てた上で現金による調整を行うものとするが、同一の本新株予約権の新株予約権者(以下「本新株予約権者」といいます。)が同時に2個以上の本新株予約権を行使するときは、同時に行使される本新株予約権を通算して端数の有無を決定する。</p> $\text{調整後割当株式数} = \frac{\text{調整前行使価額} \times \text{調整前割当株式数}}{\text{調整後行使価額}}$
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は、金銭又はマクコーリー・グッドマン・ジャパン ピーティーイー エルティーディー (Macquarie Goodman Japan Pte. Ltd.) (以下「本ローン貸付人」又は「MGJ」といいます。)及び当社間の平成22年10月15日付Loan Agreement (以下「本ローン契約」といいます。)に基づく本新株予約権の行使時の当社に対する貸金元本債権、利息債権及び手数料債権(以下「本ローン債権」といいます。)の全部又は一部とする。</p> <p>なお、本新株予約権者が本ローン債権を本新株予約権の行使に際して出資しようとする場合、本ローン債権は本ローン契約の定めに基づき本新株予約権者に譲渡されることとなる。</p> <p>2. 本新株予約権者が本新株予約権の行使に際して金銭を出資することを選択した場合、各本新株予約権の行使に際して出資される金銭の価額は、本新株予約権1個につき、下記3.の行使価額とする。</p> <p>3. 行使価額は、金35,000円とする。ただし、行使価額は、下記4.所定の場合において、その定めるところにより調整される。</p>

	<p>4 . (1) 当社普通株式が上場されている場合において、当社が時価（交付日に先立つ30取引日の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。）における当社普通株式の売買高加重平均価格の単純平均値をいう。）を下回る払込金額で普通株式の交付（平成14年4月1日改正前商法第341条ノ2に定める転換社債の転換、平成13年10月1日改正前商法第210条ノ2第2項第3号に定める権利の行使及び新株予約権の行使による場合を含まない。）を行う場合には、次の算式により行使価額を調整し、調整により生じる1円未満の端数は切り上げる。</p> $\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{\text{既発行株式数} + \frac{\text{交付株式数} \times \text{1株当たりの払込金額}}{\text{1株当たりの時価}}}{\text{交付株式数} + \text{既発行株式数}}$ <p>上記算式において、「既発行株式数」とは、当社の発行済株式総数から当社が保有する自己株式の総数を控除した数とする。また、当社が保有する自己株式を処分する場合には、「払込金額」を「処分価額」に読み替えるものとする。</p> <p>(2) 本新株予約権の割当日後、当社普通株式の分割（当社普通株式の無償割当てを含む。）又は併合を行う場合（当社普通株式に全部取得条項が付され、その全部の取得と引換えに別個の種類の本社株式が交付される場合を含む。）は、行使価額は、次の算式により調整されるものとし、調整により生じる1円未満の端数は切り上げる。</p> $\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{1}{\text{分割又は併合の比率}}$ <p>(3) 当社が合併、株式移転、株式交換又は会社分割を行う場合等、行使価額の調整を必要とする事由が生じたときは、当社は、合併、株式移転、株式交換又は会社分割の条件等を勘案の上、合理的な範囲で行使価額を調整するものとする。</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	<p>3,500,000,000円</p> <p>上記「新株予約権の行使時の払込金額」欄4.所定の場合において、その定めるところにより行使価額が調整された場合には、上記株式の発行価額の総額は増加又は減少する。また、本新株予約権の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、上記株式の発行価額の総額は減少する。</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格及び資本組入額	<p>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株の発行価格 本新株予約権の行使により交付する当社普通株式1株の発行価格は、35,000円とする。ただし、上記「新株予約権の行使時の払込金額」欄4. 所定の場合において、その定めるところにより調整される。</p> <p>2. 本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の額</p> <p>(1) 本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の額は、会社計算規則第17条第1項に従い算出される資本金等増加限度額の2分の1の金額とし、計算の結果1円未満の端数が生じたときは、その端数を切り上げる。</p> <p>(2) 本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準備金の額は、上記(1)記載の資本金等増加限度額から上記(1)に定める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	平成22年10月31日(以下「開始日」といいます。)から平成24年10月31日(以下「最終日」といいます。)までとする。
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	<p>1. 行使請求の受付場所 株式会社日本レップ アカウンティング&ファイナンスディビジョン</p> <p>2. 行使請求の取次場所 該当事項はありません。</p> <p>3. 払込取扱場所 株式会社三井住友銀行 日比谷支店 東京都港区西新橋1丁目3番12号</p>
新株予約権の行使の条件	本新株予約権の行使の条件は、当社取締役会決議によるものとする。

<p>自己新株予約権の取得の事由及び取得の条件</p>	<p>以下の及び、及び、又は及びの手續が行われた場合には、当社は、本ローン契約の最終満期日において、当該本新株予約権に係る割当株式数と同数の当社普通株式を取得対価として、その行使価額の総額が（i）当社からの通知（本項で記載する。）に記載された未完了投資機会（本項で定義する。）の取得資金として貸し付けられた本ローン債権の額に（ii）当該ローン債権にかかる資本計上された利息（capitalised interest）を加えた額と同額となる数の本新株予約権を取得することができる。</p> <p>これらの場合において、当該本ローン債権は、本新株予約権の取得日において自動的に、本ローン貸付人から本新株予約権者に対し譲渡され、かつ、当社に対し出資されたものとみなされるものとする。</p> <p>本ローン契約の最終満期日までに本ローン契約上の投資機会の売却及び売買代金の受領が完了していないものと見込まれる場合（以下かかる投資機会を「未完了投資機会」という。）に、当社が、本ローン貸付人に対し、本ローン契約上の最終満期日の少なくとも7営業日（本ローン契約で定義する。以下同じ。）前まで（早くても10営業日前以降）にその旨を通知したこと。当該通知に、（i）未完了投資機会の売却及び売買代金の受領が完了していないため、当社が、当該通知日時点及び本ローン契約上の最終満期日において当該未完了投資機会に対応する本ローン債権を弁済するための十分な資金を有していないこと、（ii）適切な調査の結果、本ローン契約上の期限の利益喪失事由又は当社に重大な悪影響を及ぼす事情の変更は当該通知日時点において発生しておらず、かつ本ローン契約上の最終満期日においても発生していないと見込まれること、及び（iii）（詳細な計算根拠と共に）本項に従って取得される予定の本新株予約権の行使価額の総額が記載され、当社の取締役が適切な授權のもと発行した証明書が添付されていること。</p> <p>本項に従って送付された通知を受領後、本ローン契約上の最終満期日以前に、本ローン貸付人が、当社による通知又は証明書の記載事項の評価又は本ローン契約上の最終満期日時点における当該記載事項の正確性について当社と協議することを望む旨の通知を当社に対し行わなかったこと。</p> <p>（i）本項に従って送付された通知を受領後、本ローン契約上の最終満期日以前に、本ローン貸付人が、当社による通知又は証明書の記載事項の評価又は本ローン契約上の最終満期日時点における当該記載事項の正確性について当社と協議することを望む旨の通知を当社に対して行い、（ii）当該協議後、本ローン貸付人が、当社に対して、本項（i）ないし（iii）が本ローン契約上の最終満期日時点において満たされたことを認める旨の通知を行ったこと。</p> <p>（i）本項に従って送付された通知を受領後、本ローン契約上の最終満期日以前に、本ローン貸付人が、当社による通知又は証明書の記載事項の評価又は本ローン契約上の最終満期日時点における当該記載事項の正確性について当社と協議することを望む旨の通知を当社に対して行い、（ii）当該通知後10営業日の間に本ローン貸付人と当社との間で本項（i）ないし（iii）が本ローン契約上の最終満期日時点において満たされたことにつき合意に至らず、当該紛争が管轄権を有する裁判所の判断に委ねられた場合であって、（iii）当該管轄権を有する裁判所が、本項（i）ないし（iii）が本ローン契約上の最終満期日時点において満たされていた旨の確定判決を下したこと。</p>
<p>新株予約権の譲渡に関する事項</p>	<p>譲渡による本新株予約権の取得については、当社取締役会の承認を要する。</p>

<p>代用払込みに関する事項</p>	<p>金銭以外の財産を本新株予約権の行使に際して出資する旨並びに当該財産の内容及び価額</p> <p>(1) 本新株予約権の行使に際して出資される財産は、金銭又は本ローン債権の全部若しくは一部とする。</p> <p>(2) 上記(1)の場合、本新株予約権の行使に際して出資される財産の内容は、本ローン債権の全部又は一部とし、本新株予約権1個につき出資される財産の価額は、行使価額と同額とする。ただし、行使価額は、上記「新株予約権の行使時の払込金額」欄4.所定の場合には、その定めるところにより調整される。本新株予約権の行使に際して出資された本ローン債権は、当該出資の時点で弁済期が到来するものとし、かつ混同により消滅する。</p>
<p>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>	<p>当社が、合併(当社が合併により消滅する場合に限る。)、吸収分割若しくは新設分割(それぞれ当社が分割会社となり、本ローン債権に係る債務が会社分割により承継される場合に限る。)、又は株式交換若しくは株式移転(それぞれ当社が完全子会社となる場合に限る。)(以下「組織再編行為」と総称する。)をする場合において、組織再編行為の効力発生日(吸収合併につき吸収合併の効力発生日、新設合併につき新設合併設立会社の成立の日、吸収分割につき吸収分割の効力発生日、新設分割につき新設分割設立会社の成立の日、株式交換につき株式交換の効力発生日、及び株式移転につき株式移転設立完全親会社の成立の日をいう。)の直前において残存する新株予約権(以下「残存新株予約権」といいます。)を保有する本新株予約権者に対し、それぞれの場合につき、会社法第236条第1項第8号イからホまでに掲げる株式会社(以下「再編対象会社」といいます。)の新株予約権をそれぞれ交付することとする。この場合においては、残存新株予約権は消滅し、再編対象会社は新株予約権を新たに発行するものとする。ただし、以下の各号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ることを条件とする。</p> <p>(1) 交付する再編対象会社の新株予約権の数 本新株予約権者が保有する残存新株予約権の数と同一の数それぞれをそれぞれ交付するものとする。</p> <p>(2) 新株予約権の目的である再編対象会社の株式の種類 再編対象会社の普通株式とする。</p> <p>(3) 新株予約権の目的である再編対象会社の株式の数 組織再編行為の条件等を勘案のうえ、上記「新株予約権の目的となる株式の種類」欄及び「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) 新株予約権の行使に際して出資される財産の価額又はその算定方法 各新株予約権の行使に際して出資される財産は、金銭又は本ローン債権の全部若しくは一部とし、その価額は、組織再編行為の条件等を勘案の上、上記「新株予約権の行使時の払込金額」欄に準じて決定する。</p> <p>(5) 金銭以外の財産を各新株予約権の行使に際して出資する旨並びに当該財産の内容及び価額 各新株予約権の行使に際して出資される財産は、金銭又は本ローン債権の全部若しくは一部とし、その価額は、組織再編行為の条件等を勘案の上、上記「代用払込みに関する事項」欄に準じて決定する。</p> <p>(6) 新株予約権を行使することができる期間 開始日と組織再編行為の効力発生日のうち、いずれか遅い日から、最終日までとする。</p>

	<p>(7) 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の額に関する事項 上記「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> <p>(8) 譲渡による新株予約権の取得の制限 上記「新株予約権の譲渡に関する事項」欄に準じて決定する。</p> <p>(9) 新株予約権の行使の条件及び取得条項 上記「新株予約権の行使の条件」欄及び「自己新株予約権の取得の事由及び取得の条件」欄に準じて決定する。</p>
--	--

(注) 1. 新株予約権証券の不発行

本新株予約権については、新株予約権証券を発行しないものとする。

2. 本新株予約権の行使の方法

- (1) 本新株予約権を行使しようとする場合、当社指定の様式による行使請求書に、その行使に係る本新株予約権の内容及び数並びに当該行使の年月日等を記載してこれに記名捺印又は署名した上、これを行使期間中に上記「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」欄に定める行使請求受付場所に提出しなければならない。
- (2) 本新株予約権の行使の効力は、行使に必要な書類の全部が上記「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」欄に定める行使請求受付場所に到達した日に発生する。

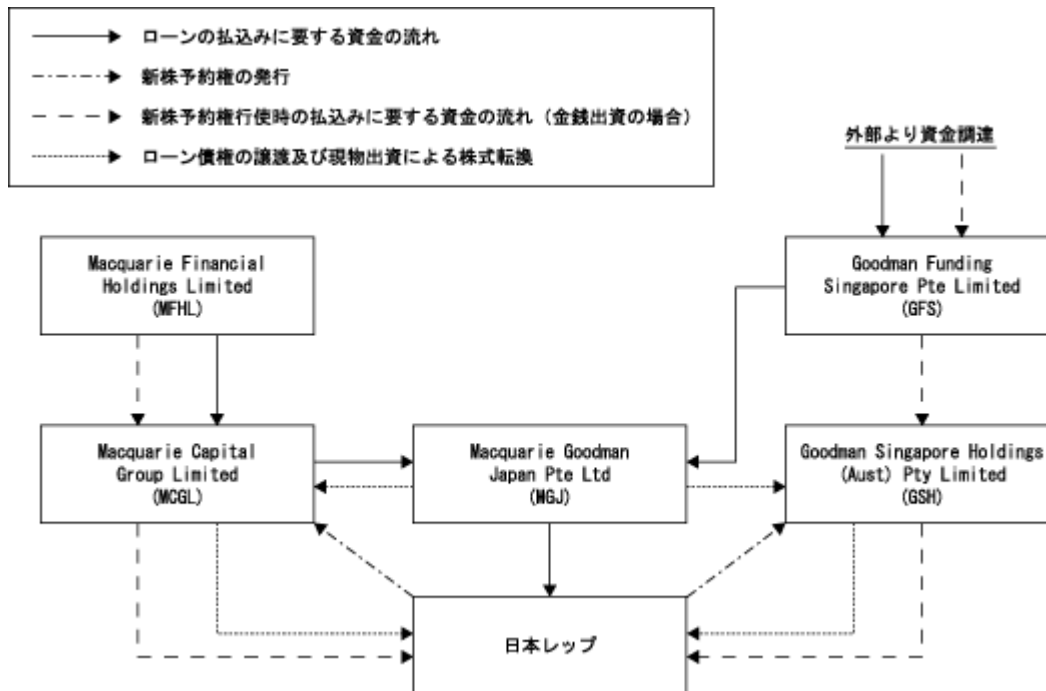
3. 本新株予約権の行使時の払込み

上記「自己新株予約権の取得の事由及び取得の条件」欄記載のとおり、本新株予約権には、当社が、本ローン貸付人に対し、本ローン契約の最終満期日の7営業日前までに、(i)最終満期日までに本ローン契約上の投資機会の売却及び売買代金の受領が完了していないものがあると見込まれる旨(以下、かかる投資機会を「未完了投資機会」という。)、(ii)当社が、当該未完了投資機会に対応する本ローン債権を弁済するための十分な資金を有していない旨、(iii)本ローン契約上の期限の利益喪失事由又は当社に重大な悪影響を及ぼす事情の変更が発生していない旨、並びに(iv)本取得条項に従って取得される予定の本新株予約権の行使価額の総額を通知した場合であって、かつ、(a)本ローン貸付人がこれに異議を留めなかった場合、又は(b)(異議を留めた場合であっても)管轄権を有する裁判所が、上記(i)ないし(iv)が本ローン契約上の最終満期日時点において充足されていた旨の確定判決を下した場合、当該本新株予約権に係る割当株式数と同数の当社普通株式を取得対価として、その行使価額の総額が(x)当該未完了投資機会の取得資金として貸し付けられた本ローン債権の額に(y)当該ローン債権にかかる資本計上された利息(capitalised interest)を加えた額と同額となる数の本新株予約権を取得することができる旨の取得条項が付されています。この場合において、当該本ローン債権は、本新株予約権の取得日において自動的に、本ローン貸付人から本新株予約権者に対し譲渡され、かつ、当社に対し出資されたとみなされるものとされており、当社の事業計画を前提とすれば、本ローン契約上の最終満期日においても、各開発案件への投資が継続していることが想定されますので、当社は、当該最終満期日において未行使の本新株予約権の全てにつき、当該取得条項に基づく取得を行うことを想定しており、かかる取得が行われた場合、上記開発案件に関連する本ローン債権は、当社に出資されたとみなされることとなります。

4．公開買付期間中の本新株予約権の行使の禁止

下記「第三部 3 公開買付について」記載のとおり、MGJは、平成22年10月18日から同年12月1日までを公開買付期間（以下「本公開買付期間」といいます。）として、当社の普通株式等に対する公開買付け（以下「本公開買付け」といいます。）を実施することを予定しています。MGJによれば、米国1934年証券取引所法（Securities Exchange Act of 1934）Rule 14e-5に基づき、MGJ又はその関係会社は、一定の例外事由に該当する場合を除き、本公開買付期間中に本公開買付けによらないで当社の株式を取得すること（新株予約権の行使による株式の取得を含みます。）が禁止されるところ、本新株予約権の割当予定先であるマッコーリー・キャピタル・グループ・リミテッド（Macquarie Capital Group Limited）（以下「MCGL」といいます。）及びグッドマン・シンガポール・ホールディングス（オースト）ピーティエーワイ リミテッド（Goodman Singapore Holdings（Aust）Pty Limited）（以下「GSH」といいます。）はMGJの関係会社に該当するため、MCGL及びGSHは本公開買付期間中に本新株予約権を行使することが禁止されているとのことです。

5．なお、以下の図は本ローン契約上の貸付け並びに本新株予約権の発行及び行使の際の各会社の関係を図示したものです。



(3) 【新株予約権証券の引受け】

該当事項はありません。

2【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）
3,500,000,000	7,100,000	3,492,900,000

- (注) 1. 払込金額の総額は、本新株予約権の発行価額の総額（0円）に本新株予約権の行使に際して出資される財産（金銭又は本ローン債権の全部若しくは一部）の価額の合計額（3,500,000,000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. 行使価額が調整された場合には、払込金額の総額は増加又は減少します。また、本新株予約権の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、払込金額の総額は減少します。
4. 発行諸費用の概算額の内訳は、弁護士費用等5,000,000円、新株予約権評価算定費用2,000,000円、司法書士費用100,000円となっております。

(2)【手取金の使途】

本新株予約権の発行価額の総額は0円であり、本新株予約権の発行に際して新たに払い込まれる金銭はございません。また、本新株予約権の行使に際して本ローン債権が現物出資された場合、新たに払い込まれる金銭はございません。さらに、上記「1（2）新株予約権の内容等」注3記載のとおり、当社は、本ローン契約上の最終満期日において未行使の本新株予約権の全てにつき、取得条項に基づく取得を行うことを想定しております。したがって、当社は、原則として、本新株予約権の発行及び行使によって新たに払い込まれる金銭は存在しないと想定しております。

一方、当社は、本新株予約権の発行に伴い、MGJとの間の平成22年10月15日付本ローン契約に基づき、MGJから平成24年10月15日まで最大3,500,000,000円を借り入れることができます。

本ローン契約の概要は以下のとおりです。

借入の種類：下記 記載の極度枠の範囲内において随時借入/返済可能なりボルピングローン
借入金額（極度枠）：35億円
借入先：MGJ
契約締結日（効力発生日）：平成22年10月15日
資金使途：下記記載のとおり
返済期日：平成24年10月15日
返済方法：随時
約定金利：年3%（360日日割計算）

利息支払日：融資実行日以降、90日毎

期限前弁済による手数料：当社は、当社が期限前弁済を行ったことによりMGJに生じた費用等の一切を負担する。

なお、MGJによれば、MGJは、本ローン契約に基づく当社に対する貸付けに要する資金につき、MCGLを通じてマッコーリー・フィナンシャル・ホールディングス・リミテッド(Macquarie Financial Holdings Limited)(以下「MFHL」といいます。)から提供を受けるとともに、グッドマン・リミテッド(Goodman Limited)(以下「グッドマン」といいます。)のグループ会社であるグッドマン・ファンディング・シンガポール・ピーティーイー リミテッド(Goodman Funding Singapore Pte Limited)(以下「GFS」といいます。)からも調達を受ける予定であるとのことです。

当該借入金は、主に、Japan Logistics Development Framework(以下「JLDF」といいます。)に基づき当社がマッコーリー・グループ・リミテッド(Macquarie Group Limited)(以下「マッコーリー」といいます。)及び/又はグッドマン(並びに場合によっては他の投資家)の共同投資家として行う予定の国内の物流不動産への投資等に使用する予定です。具体的には、今後2年間は半年に1件程度のペースで案件を実行しそれぞれ約4億円から11億円(合計約26億円)程度の借入れを実行することを想定しておりますが、各案件の実行についてはマッコーリー及びグッドマンの承認を必要とするため、案件数、案件の規模及びスケジュールについては、現時点では保証されるものではありません。また当社は、当社が運用を行うファンドの一つである、エムジージェイワン特定目的会社が保有する物流施設及びエムジージェイフォー特定目的会社が保有する開発中の不動産で構成するファンド(以下「本ファンド」といいます。)のリファイナンスを目的とした借入れを申し込むことも検討しておりますが、その可否はMGJの裁量によるものであり、現時点でMGJの承認は得られておりません。本ローン契約は、極度枠35億円の範囲内で随時借入れ可能並びに返済可能なりボルピングローンであり、今後上記資金使途にかかる資金ニーズに合わせて適宜借入を実行していく予定です。借り入れた資金は直ちにJLDFへの出資等に利用する予定です。

第2【売出要項】

該当事項はありません。

第3【第三者割当の場合の特記事項】

1【割当予定先の状況】

(1) 割当予定先の概要

MCGL

a. 割当予定先の概要	名称		マッコーリー・キャピタル・グループ・リミテッド (Macquarie Capital Group Limited)
	本店の所在地		オーストラリア3000、メルボルン、コリンズ・ストリート 101、23階 (Level 23 101 Collins Street, Melbourne, Australia 3000)
	国内の主たる事務所の責任者の氏 名及び連絡先		国内の事務所は存在しないため、該当事項はありません。
	代表者の役職及び氏名		取締役：デビッド・ローズマン (David Roseman) 取締役：リチャード・ジョン・ヒューズ (Richard John Hughes) 取締役：ジョン・スチュアート・ロバーツ (John Stuart Roberts)
	資本金		1,378,360,658.77豪ドル
	事業の内容		投資業
	主たる出資者及びその出資比率		マッコーリー・フィナンシャル・ホールディングス・リミ テッド (Macquarie Financial Holdings Limited) : 100%
b. 提出者と割当予定 先との関係	出資関係	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	該当事項はありません。
	人事・資金・取引関係		マッコーリーのグループ会社であるマッコーリー・キャピ タル・アドバイザーズ・リミテッド (Macquarie Capital Advisors Limited) からの出向者であるポール・マクギャ リー (Paul McGarry) 氏が当社の取締役に就任しておりま す。 MCGLは上記のJLDFに関する取り決めの当事者となっており、 かかる取り決めに基づき、上記で述べたとおり当社及びグッ ドマンとともに開発案件への共同投資を行う予定です。
	技術関係		該当事項はありません。

GSH

a. 割当予定先の概要	名称	グッドマン・シンガポール・ホールディングス(オースト)ピーティーワイ リミテッド (Goodman Singapore Holdings (Aust) Pty Limited)	
	本店の所在地	オーストラリア、ニューサウスウェールズ州 2000、シドニー、キャッスルリー・ストリート 60、10階 (Level 10, 60 Castlereagh Street, Sydney, NSW 2000, Australia)	
	国内の主たる事務所の責任者の氏名及び連絡先	国内の事務所は存在しないため、該当事項はありません。	
	代表者の役職及び氏名	取締役：グレゴリー・リース・グッドマン (Gregory Leith Goodman) 取締役：アンソニー・ロジック (Anthony Rozic)	
	資本金	10豪ドル	
	事業の内容	持株会社	
	主たる出資者及びその出資比率	グッドマン・リミテッド (Goodman Limited) : 100%	
b. 提出者と割当予定先との関係	出資関係	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	該当事項はありません。
	人事・資金・取引関係	割当予定先の実業取締役であるグレゴリー・グッドマン (Gregory Goodman) 氏が当社の取締役役に就任しております。また、グッドマンの実業取締役であるジェームズ・ホジキンソン (James Hodgkinson) 氏が当社の取締役役に就任しております。	
	技術関係	該当事項はありません。	

(注) 上記は、全て平成22年10月15日現在のものです。

(2) 割当予定先の選定理由

当社は、物流不動産に関する、仲介業務、アセットマネジメント業務、ファンドマネジメント業務、プロパティマネジメント業務、コンストラクションマネジメント業務などのサービスを提供しています。

当社の親会社であるMGJは、マッコーリー及びグッドマン2社による合弁契約に基づき平成19年5月14日に設立された投資会社であり、当該合弁契約に基づき、同2社は本届出書提出日現在において、それぞれMGJ株式の50%を間接的に保有しています。MGJは、平成19年5月17日付で当社と資本業務提携に関する契約を締結し、同年6月8日に当社による普通株式75,950株の第三者割当を引き受けることにより30,380百万円を当社に出資し、これを現在に至るまで保有しております。この投資は、マッコーリー及びグッドマンの物流ビジネスに係るジョイント・ベンチャーの日本進出を担うものであると同時に、後に種々の物流資産に投資されることとなる多額の成長資金を当社に提供するものでした。

マッコーリーは、昭和44年にオーストラリアにおいて設立され、現在、28カ国に約70の事業所と14,600人超の従業員を有し、銀行業務、金融サービス業務、アドバイザー業務、投資業務、ファンドマネジメント業務などをグローバルに提供しています。平成22年3月31日時点で、マッコーリーは3,260億豪ドル相当の資産を運用しています。マッコーリーの株式はオーストラリア証券取引所に上場されており、その時価総額は、平成22年9月末日時点で125億豪ドルです。

グッドマンは、昭和28年にオーストラリアにおいて設立され(当時の商号:C.A Baker & Son Pty Limited)、現在、16カ国に約755人の従業員を有する物流不動産企業で、ファンドマネジメント業務、プロパティマネジメント業務、開発マネジメント業務を含む多岐にわたるサービスをグローバルに提供しています。平成22年6月30日時点で、グッドマンは36億豪ドル相当の物流不動産ポートフォリオを有し、162億豪ドル相当のファンドを運用しております。グッドマンの株式はオーストラリア証券取引所に上場されており、その時価総額は、平成22年9月末日時点で41億豪ドルです。

本届出書提出日現在において、本新株予約権の割当予定先であるMGCLはマコーリーの間接的な完全子会社であり、GSHはグッドマンの完全子会社です。

当社は、平成20年のいわゆるリーマン・ショックに端を発した世界的な金融危機の影響により、平成21年3月期より財務体質を改善するため、自己勘定で投資を行っていたたな卸資産に含まれる販売用不動産及び仕掛販売用不動産の売却を余儀なくされました。その結果、平成21年3月期においては不動産売却損2,122百万円及び保有不動産の評価損5,085百万円並びに貸倒引当金3,181百万円を計上したため当期純損失が10,620百万円となりました。続く平成22年3月期においては、希望退職者の募集実施等による人件費の削減や営業拠点の縮小・閉鎖等のリストラクチャリングを進め、保有資産の再評価を行った結果、保有不動産の評価損1,118百万円及び匿名組合出資持分の評価損738百万円並びに希望退職の実施に伴う特別退職金340百万円等により、当期純損失が3,890百万円となりました。平成22年8月末日現在、当社は47名の従業員(役員を除きます。)を有し、アセットマネジメント事業において1,033億円相当の資産を運用しておりますが、上記保有資産の売却の結果、当社の重要な資産といえるのは、本ファンドに対する85.2%の持分のみです。本ファンドについては、エムジージェイワン特定目的会社が借入人となり、6つの日本の金融機関からなるシンジケート団から、シニアローン及び特定社債からなる融資枠の設定を受けています。平成22年8月末日現在、本ファンドの投資資産の市場価額に対する負債の割合(以下「負債比率」といいます。)は約74%であり、既存の融資枠の期間満了は平成24年2月です(ただし、一定の利率を上乗せすることによって、融資枠の期間を1年間延長することが可能となっています。)。MGJ及び当社は、当社の業績の大きな悪化及び不動産市況全体の悪化により、本ファンドが新たな融資枠を確保するには、本ファンドの投資家から追加の出資を受けることによって負債比率を下げる必要があると考えております。当社は、本ファンドの持分の85.2%を保有しているため、かかる資本増強において相応の負担を求められる可能性があるものと思われませんが、当社は、その必要資金を当社がMGJ又はMGJの関係会社からの資金提供なしに第三者から調達することは困難であると考えており、この本ファンドのリファイナンス・リスクが、当社の長期的な見通しにおける最も重要なリスクと考えておりました。

さらに、それに加えて、当社は、今後の成長余力に関するリスクにも直面しております。当社のビジネスモデルは、新しい開発案件及び物流資産を調達すること、そのための資金を第三者から調達することを要素としています。しかし、当社は、株価の低迷及び事業の継続性に関する懸念により、当社が第三者から新たな資金調達をすることは困難であると考えておりました。

当社が直面している上記の諸問題は、MGJも認識しており、平成22年8月初め、当社の取締役会は、MGJから法的拘束力のない提案(以下「本提案」といいます。)の提示を受けました。本提案は、当社が直面している諸問題に対処するための4つの要素を、包括的なパッケージとして提案するものです。

これを受けて、当社の取締役会は、本提案に関する意思決定プロセスからMGJに関係する取締役を除外することを含む、本提案を検討するための厳格な体制を速やかに構築しました。そして、当社からの質問や条件の一部変更の要求などを受けてMGJは本提案を一部修正し、同月下旬に、修正後の本提案が、当社とMGJのそれぞれの社内の正式な承認を条件として、大筋で合意されました。

本提案は、当社が直面している上記問題の解決に資すると判断されたため、当社は、MGJから更に本提案の具体的な条件の提示を受けて検討したところ、以下に記載するとおり、本提案の内容は、下記イないし二の条件を個別にみても、また、これらを総合的にみても、当社の経営戦略に適合しつつ、MGJ以外の株主の利益の保護にも配慮したものであることが確認されたため、当社の安定的な事業継続を図る観点から、本提案を実行することが最善の手段であると判断いたしました。

その後も、当社とMGJは本提案の条件の詳細につき交渉を継続し、最終的な条件は、平成22年10月15日に合意されました。合意された本提案は、次の4つの要素から成ります。

イ 本公開買付け

MGJが、当社の普通株式につき買付予定数の上限及び下限を設定することなく一株当たり35,000円で公開買付けを行うこと。

MGJは、以下の理由により、当社がその事業を継続し成長させるためには、MGJが当社株式の所有割合を高めることが最良の選択肢であると考えております。そこで、MGJは、当社の発行済株式及び本発行済新株予約権(下記で定義されます。)の全てを取得し、当社を完全子会社化・非公開化することを目指しております。

MGJの当社株式の所有割合の増加は、当社がマッコーリー及びグッドマンから受けるサポートについての、当社の物流関係の顧客(テナント)及び物流ビジネス業界におけるグローバルなエクイティ投資家に対する強いシグナルとなることが期待できます。また、本ファンドの融資シンジケート団にも好意的に受けとめられ、その結果、本ファンドの融資枠のリファイナンスに好影響を与えることも期待できます。

なお、本公開買付けには買付予定数の下限が設けられていないため、応募株式の多寡を問わず本公開買付けは成立します。本公開買付けにより、MGJが当社の発行済普通株式の全て(MGJが既に所有している当社の普通株式を除きます。)を取得できなかった場合、MGJは、下記「7 株式併合等の予定の有無及び内容」記載の方法により、当社の発行済株式の全て(MGJが既に所有している当社の普通株式を除きます。)を取得することを企図しております。

□ 新規の開発案件に関する取り決め

当社が発掘する日本での新規開発案件に対しマッコーリー及びグッドマンが最大で40億円を出資することを検討すること。

この新たな取り決めは、JLDFと呼ばれ、この基本的な取り決めに従って、マッコーリー及びグッドマンは当社が獲得した新規案件への投資を検討します。当社は、この取り決めに基づきマッコーリー及びグッドマンに対して様々なサービスを提供し、マッコーリー及びグッドマンのために新規案件の獲得に責任を負います。

これは、第三者投資家のために物流不動産及び開発案件を獲得し運用するという当社のビジネスモデルに合致し、また、手数料を含む新たな収入源を当社にもたらすこととなります。当社は、JLDFの案件に他の投資家と共同してエクイティ投資を行う予定であり、当社の出資比率は、原則として、JLDFに基づく案件に係るエクイティの20%が上限となる予定です。

各案件は、マッコーリー及びグッドマンの承認を必要とします。したがって、実際に手がけられる開発案件の規模や数、及び、当社がJLDFに基づくサービスの提供の対価としてあるいは案件への共同投資家として得るマネジメントフィーや利益が保証されるものではありません。

なお、当社は、物流不動産に係る全ての投資案件について、マッコーリー及びグッドマンに対し、第三者に優先して投資するかどうか判断する機会を提供しなければなりません(第三者又は本ファンドの投資家に対して優先的に投資機会を提供する義務を負う場合を除きます。)

八 新たな融資枠並びにMCGL及びGSHへの本新株予約権発行

JLDFに基づく新規案件へのマッコーリー及びグッドマンとの共同投資のための資金を調達するため、融資限度を35億円とする新たな融資枠(以下「本新融資枠」といいます。)の設定をMGJから受けること。また、本新融資枠の設定に鑑み、当社は、マッコーリーの間接的な完全子会社であるMCGL及びグッドマンの完全子会社であるGSHに対し、それぞれ50,000個ずつ合計で100,000個の本新株予約権(新株予約権1個当たりの目的である株式数:1株)を金銭の払込みを要することなく発行すること。

当社とMGJは、本新融資枠及び本新株予約権の条件をアームスレングス・ベースで交渉しました。本新融資枠の期間は2年間であり、平成24年10月15日で期間が満了します。本新融資枠に基づく借入金の使途は、主としてJLDFに基づく案件への共同投資としますが、借主が依頼し貸主が応諾した場合には、その他の目的のために借入れを行うこともできます。また、本新融資枠に基づく借入れは、当社の取締役会が、本公開買付けに賛同し株主の皆様に応募を勧める決議をし、かつこれを取り消しあるいは変更しないこと、及び本新株予約権が発行されることなどを条件とします。

本新株予約権の発行は、平成22年10月31日付で効力を生じる予定です。本新株予約権の目的たる株式の種類は当社普通株式(当社普通株式に全部取得条項が付され、その全部の取得と引換えに別個の種類の本新株予約権が交付される場合の当該別個の種類の本新株予約権を含みます。)であり、本新株予約権1個当たりの目的である株式数は1株です(なお、割当株式数が所定の事由により調整された結果1株未満の端数を生じている場合は端数を切り捨てた上で現金による調整が行われますが、同一の新株予約権者が同時に2個以上の新株予約権を行使するときは、それらを通算して端数の有無を決定するものとされています。)。行使期間は平成24年10月31日までです。また、行使価額は35,000円ですが、本新株予約権者は、金銭の出資のほか、その選択により本新融資枠に基づく債権の現物出資をもって行使することもできるとされており、したがって、本新株予約権は本新融資枠に基づく債権の当社株式への転換権としての性格を有しています。さらに、本新株予約権には、当社が、本ローン貸付人に対し、本ローン契約の最終満期日の7営業日前までに、(i)最終満期日までに本ローン契約上の投資機会の売却及び売買代金の受領が完了していないものと見込まれる旨(以下、かかる投資機会を「未完了投資機会」という。)、(ii)当社が、当該未完了投資機会に対応する本ローン債権を弁済するための十分な資金を有していない旨、(iii)本ローン契約上の期限の利益喪失事由又は当社に重大な悪影響を及ぼす事情の変更が発生していない旨、並びに(iv)本取得条項に従って取得される予定の本新株予約権の行使価額の総額を通知した場合であって、かつ、(a)本ローン貸付人がこれに異議を留めなかった場合、又は(b)(異議を留めた場合であっても)管轄権を有する裁判所が、上記(i)ないし(iv)が本ローン契約上の最終満期日時点において充足されていた旨の確定判決を下した場合、当該本新株予約権に係る割当株式数と同数の当社普通株式を取得対価として、その行使価額の総額が(x)当該未完了投資機会の取得資金として貸し付けられた本ローン債権の額に(y)当該ローン債権にかかる資本計上された利息(capitalised interest)を加えた額と同額となる数の本新株予約権を取得することができる旨の取得条項が付されています。この場合において、当該本ローン債権は、本新株予約権の取得日において自動的に、本ローン貸付人から本新株予約権者に対し譲渡され、かつ、当社に対し出資されたとみなされるものとされており、当社の事業計画を前提とすれば、本ローン契約上の最終満期日においても、各開発案件への投資が継続していることが想定されますので、当社は、当該最終満期日において未行使の本新株予約権の全てにつき、当該取得条項に基づく取得を行うことを想定しており、かかる取得が行われた場合、上記開発案件に関連する本ローン債権は、当社に出資されたとみなされることとなります。

二 「日本レップ」から「グッドマン」へのブランド変更

グッドマンは、諸条件の最終合意を条件に、当社がグッドマンのブランドを日本で使用することを許諾する意向であり、かかる使用許諾がなされた場合、当社は商号を「グッドマン・ジャパン株式会社」に変更し、ブランドを「グッドマン」に変更すること。

グッドマンは、平成22年6月30日現在、世界中で、327件の不動産物件を運用し(資産運用額:162億豪ドル)、約1,260件のテナントを有しており、平成22年度においては、世界的な物流関係の投資家から13億豪ドルの資金を調達しております。こうした事業活動から、グッドマンのブランドは、物流不動産業界でのリーダーとしてグローバルに認知されております。したがって、このブランド変更がなされれば、当社が新たな顧客(テナント)や投資家を誘引するために非常に有用と考えられ、当社にとって極めて魅力的なものと考えられます。

当社は、グッドマン・ブランドの使用が許諾された場合、商号をグッドマン・ジャパン株式会社に変更するための定款変更決議を行う臨時株主総会を招集することとなります。

当社は、本提案の実行の一環としてMCGL及びGSHを割当先として第三者割当による本新株予約権の発行を実施することといたしました。

本新融資枠の設定は、当社と資本業務提携関係を結び、平成19年6月8日以降当社の親会社として当社の事業に協力してきたMGJによってなされます。MGJは、平成19年6月8日付で実施した当社の第三者割当増資により当社の親会社となって以降、継続的に当社株式を保有しており、当社の財務政策、信用力、ビジネスモデル及び事業環境等の特性について熟知しております。

そして、MGJは当社の親会社であることから、本新融資枠の条件に関しても当社から見て非常に有利な内容となっており、またMGJ以外の者から本新融資枠の設定を受けた場合に生じうる貸金業法第3条第1項の登録義務違反の懸念等も生じません、当社としましては以上の理由により、本新融資枠の設定をMGJから受けることが最良であると判断いたしました。

一方、本新株予約権の割当先は、マッコーリーの完全子会社であるMCGL及びグッドマンの完全子会社であるGSHであります。マッコーリー及びグッドマンのそれぞれの完全子会社が本新株予約権を通じて直接当社と資本関係を結ぶことにより、マッコーリー及びグッドマンのジョイント・ベンチャーであるMGJに本新株予約権を割り当てた場合と比べて、よりマッコーリー及びグッドマンの関与が鮮明になることにより、金融機関等の第三者に対する当社の信用力が向上し、今後の事業について好影響を得られると考えられること、並びに割当先の2社に関しては、十分な資金調達力が認められると確認できたため、MCGL及びGSHを割当先といたしました。

今回の本新株予約権の発行は本公開買付けとともに、上記記載の本ファンドのリファイナンス対策を念頭に置き、マッコーリー及びグッドマンと当社とのより緊密な提携関係を構築することができるものと考えております。

(3) 割り当てようとする株式等の数

MCGL及びGSHに割り当てる本新株予約権の目的である株式の数はそれぞれ50,000株であり、その総数は、100,000株であります。

(4) 株券等の保有方針

割当予定先であるMCGL及びGSHは、それぞれマッコーリー及びグッドマンの間接又は直接の完全子会社であり、当社の独立性を尊重しつつ長期安定株主として当社の長期的な発展を支援いただけると判断しており、マッコーリー及びグッドマンには引き続き当社の事業運営方針に高い評価をいただいております。しかしながら、当社は、MCGL及びGSHが、本新株予約権の行使により取得した株式を長期保有する予定とのコミットメントは得ておらず、本新株予約権あるいはその行使により取得した株式を第三者に売却する可能性が存在しております。

なお、上記「(2) 割当予定先の選定理由」記載のとおり、マッコーリー及びグッドマンがそれぞれその株式の50%ずつを保有する会社であり、当社の親会社であるMGJは、本公開買付け及びその後の取引により当社を完全子会社化する予定です。

また、本新株予約権を譲渡するには当社の取締役会の承認が必要とされております。

(5) 払込みに要する資金等の状況

本新株予約権の発行価額の総額は0円であり、本新株予約権の発行に際して払込みを必要とする金銭はございません。また、上記「第1. 1(2) 新株予約権の内容等」注3記載のとおり、当社は、本ローン契約上の最終満期日において未行使の本新株予約権の全てにつき、取得条項に基づく取得を行うことを想定しております。仮に本新株予約権の行使に際して金銭が出資される場合には、以下のとおり、MCGLはマッコーリーのグループ会社より、GSHはグッドマンのグループ会社より必要な資金を各々最大で1,750,000,000円まで調達いたします。まず、MCGLは、マッコーリーのグループ会社の1つであるMFHLより資金を調達するところ、当社はMFHLのキャッシュ・フロー計算書を検証し、現金及び現金同等物の過去3期分の期末残高平均値を算出するなどの分析的手続を行うことにより、払込みに要する資金が十分に調達できることを確認いたしました。また、GSHはグッドマンのグループ会社の1つであるGFSより資金を調達いたします。GFSは本件のために、極度枠を90億円、返済期日を平成27年6月4日とするリボルビングローン契約をソシエテ・ジェネラル・アジア・リミテッド(Societe General Asia Limited)との間で締結しているとしております。本件については、守秘義務の関係から契約書は入手できなかったものの、現在使用可能額が90億円存在することの確認書をソシエテ・ジェネラル・アジア・リミテッドから入手することにより、払込みに要する資金が十分調達できることを確認いたしました。MGJは、上記「第1. 2(2) 手取金の使途」記載のとおり、本ローン契約による貸付けを当社に対して行う際に、その資金をMFHL及びGFSからの別途ローンにより調達することとなりますが、当該ローンの借入先であるMFHL及びGFSにつき、上記のとおり十分な資力を有すると判断されることから、本ローン契約に基づく貸付資金を十分に調達できると判断いたしました。

(6) 割当予定先の実態

上記「(2) 割当予定先の選定理由」記載のとおり、本新株予約権の割当予定先であるMCGLは、マッコリーの間接的な完全子会社であり、また、GSHは、グッドマンの完全子会社です。MCGLの親会社であるマッコリー及びGSHの親会社であるグッドマンの株式は、それぞれオーストラリア証券取引所に上場されています。

当社は、割当予定先であるMCGL及びGSHのそれぞれの親会社であるマッコリー及びグッドマンと協議した上、マッコリーから、MCGL及びその資金調達先であるMFHLは反社会的勢力等とは一切関係がない旨の誓約書、グッドマンから、GSHは反社会的勢力等とは一切関係がない旨の誓約書の提出をそれぞれ受けるとともに、割当予定先、割当予定先の役員並びにその主要株主等については、海外にもネットワークを保有する第三者調査機関であるコンプライネット(Complinet)による調査資料を入手した上で、これらの者が、主要国において、犯罪歴のないこと及び反社会的勢力等の一員でないことを確認いたしました。なお、かかる調査機関を選定するにあたり、当社は、コンプライネット及び他の調査機関について比較検討を行い、コンプライネットを利用した場合、当社並びにマッコリー及びグッドマンの主な事業展開先である日本、オーストラリア及びシンガポールを含めた各国の刑事罰や金融取引など各種信用情報の調査が可能であることから、同社が最適であると判断し、同社を利用して調査を実施いたしました。その結果、当社は、本新株予約権の割当予定先、当該割当予定先であるMCGL及びGSHの役員並びにその主要株主であるMFHL、グッドマン及びGFSが反社会的勢力等とは一切関係がないと判断いたしました。また、当社は、MCGL及びGSH並びにそれらの株主及び役員は反社会的勢力等とは一切関係がない旨の確認書を東京証券取引所に提出しております。

2【株券等の譲渡制限】

本新株予約権の譲渡については、当社取締役会の決議による当社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】

本新株予約権は、本ローン契約と密接な関係となっており、本新株予約権者の選択により、本ローン債権を出資して行使することができる内容となっております。当社は本新株予約権の発行を伴う本新融資枠による資金調達(以下「本資金調達」といいます。)が、既述のリファイナンス・リスクの軽減、新しい開発案件及び物流資産の取得、並びにMGJ、マッコリー及びグッドマンとの提携強化等による当社の安定的な事業継続を実現するためには必要不可欠であると考えております。このような資金調達の必要性等を前提として、割当予定先との間で十分な協議を重ねた結果、上記「1(2) 割当予定先の選定理由」に記載のとおり、割当予定先とのより緊密な提携関係の構築が当社の事業運営に大きく寄与すること、資金調達に関する多くの選択肢の検討の結果として、本新株予約権の発行なしには前記の条件での資金調達は不可能であることといった判断を踏まえ、本新株予約権の払込金額については、無償といたしました。

かかる払込金額を決定するに当たり、当社は、第三者評価機関である株式会社ブルー・コンサルティング(以下「ブルー・ス」といいます。)に対し、本新株予約権及び本ローン契約の価値の評価を依頼し、ブルー・スから平成22年10月14日付で本新株予約権及び本ローン契約に関する評価報告書を受領しております。ブルー・スは、当該評価報告書において、本新株予約権の発行要項及び本ローン契約に定められた諸条件に基づく本新株予約権者の行使行動に関する当社の想定を考慮し、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、当社の株価、当社株式の流動性及び株価変動性(ボラティリティ)などを前提条件として、本新株予約権1個当たりの価値を73円、本新株予約権100,000個合計で7,300,000円と評価する一方、本ローン契約の利率である3%で計算したキャッシュ・フローを当社で適用すべきと考えられる割引率6%の利率で割り引いた現在価値と本ローン契約の額面金額との差額(かかる金額が本ローン契約により当社が得る利益にあたります。)を188,227,417円と評価しております。当社は、本新株予約権の発行なしには上記「第1.2(2)手取金の使途」に記載のような当社に有利な条件での資金調達は不可能であること、及び本新株予約権をMCGL及びGSHに対して発行することが本ローン契約実行の条件となっていることなどからすれば、本新株予約権と本ローン契約は密接な関係にあり、本新株予約権の評価を行うに当たっては、本ローン契約と一体としてその評価を行うことが適切であると判断し、上記ブルー・スの評価報告書によれば、本新株予約権の価値の合計額が、本ローン契約の額面金額とその現在価値との差額を下回っていることから、本新株予約権の払込金額を無償とすることは会社法第238条第3項第1号に規定される割当予定先に特に有利な条件には該当しないと判断いたしました。

また、本新株予約権の行使価額は、1株当たり35,000円といたしました。当社は、本新株予約権の行使価額の決定に際して、本公開買付けにおける当社普通株式の買付価格(以下「本公開買付価格」といいます。)の公正性を担保するための措置として第三者算定機関であるアビームM&Aコンサルティング株式会社から報告を受けた分析のうち、当社の事業計画に基づくエクイティ・キャッシュ・フロー法による当社普通株式の1株当たりの価値の算定結果を検討した上で、本公開買付価格と同一とすることが合理的であると判断しており、当社の株式市況、当社の発行済株式数、当社の財務状況、事業環境、割当予定先による引受可能性等も総合的に勘案したうえ、本新株予約権の行使価額を、本公開買付価格と同一である1株当たり35,000円と決定いたしました。

これらの点に関する監査役の見解として、本新株予約権の発行決議を行った平成22年10月15日の取締役会に先立ち、平成22年10月14日付で、当社の全監査役3名(全て社外監査役)から、ブルー・スによる上記の算定価額は適用金利等の点で合理的であり妥当であるため本ローン契約により当社が得る利益は本新株予約権の価値を上回っていると判断されること、本新株予約権発行を条件とする融資については、本新株予約権に、当社が、本ローン貸付人に対し、本ローン契約の最終満期日の7営業日前までに、(i)最終満期日までに本ローン契約上の投資機会の売却及び売買代金の受領が完了していないものがあると見込まれる旨(以下、かかる投資機会を「未完了投資機会」という。)、(ii)当社が、当該未完了投資機会に対応する本ローン債権を弁済するための十分な資金を有していない旨、(iii)本ローン契約上の期限の利益喪失事由又は当社に重大な悪影響を及ぼす事情の変更が発生していない旨、並びに(iv)本取得条項に従って取得される予定の本新株予約権の行使価額の総額を通知した場合であつて、かつ、(a)本ローン貸付人がこれに異議を留めなかった場合、又は(b)(異議を留めた場合であっても)管轄権を有する裁判所が、上記(i)ないし(iv)が本ローン契約上の最終満期日時点において充足されていた旨の確定判決を下した場合、当該本新株予約権に係る割当株式数と同数の当社普通株式を取得対価として、その行使価額の総額が(x)当該未完了投資機会の取得資金として貸し付けられた本ローン債権の額に(y)当該ローン債権にかかる資本計上された利息(capitalised interest)を加えた額と同額となる数の本新株予約権を取得することができる旨の取得条項が付されているため、本新株予約権の割当予定先にとっては厳しい条件となっているなどの理由により、本新株予約権の発行は有利発行には該当せず適法である旨の意見書を得ております。また、当社としましては、本新株予約権の行使価額が現在の時価と比べ大幅に上回っていることから、行使価額については有利発行の可能性はないと判断し、監査役の意見書は入手いたしませんでした。

4【大規模な第三者割当に関する事項】

MCGL及びGSHに割り当てる本新株予約権の目的である株式の総数100,000株に係る議決権数は100,000個であり、平成22年3月31日時点の当社の総議決権数146,807個に占める割合が68.12%となり、希薄化率(本新株予約権が全て行使されたとした場合に交付される株式に係る議決権の数の、本新株予約権に係る募集事項の決定前における発行済株式に係る議決権の総数に対する割合をいいます。以下同じ。)が25%以上となることから、本新株予約権の発行は、大規模な第三者割当に該当することとなります。

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(%)
マッコーリー・グッドマン・ジャパン ピーティーイー エル ティーディー (常任代理人 UBS証 券株式会社)	シンガポール 049909, #33-01, バッテ リーロード6(6 BATTERY ROAD, #33-01 SINGAPORE) (東京都千代田区大手町 1丁目5-1)	75,950	51.73	75,950	30.77
マッコーリー・キャ ピタル・グループ・ リミテッド	オーストラリア3000, メ ルボルン, コリンズ・ス トリート101, 23階 (Level 23 101 Collins Street, Melbourne, Australia 3000)	0	0	50,000	20.26
グッドマン・シンガ ポール・ホールディ ングス(オースト) ピーティーワイ リミ テッド	オーストラリア, ニュー サウスウェールズ州 2000, シドニー, キャッス ルリー・ストリート 60, 10階 (Level 10, 60 Castlereagh Street, Sydney, NSW 2000, Australia)	0	0	50,000	20.26
片地 格人	東京都港区	8,440	5.75	8,440	3.42
和本 清博	東京都文京区	5,320	3.62	5,320	2.16
谷田 操	東京都板橋区	3,000	2.04	3,000	1.22
和本 千津代	東京都文京区	3,000	2.04	3,000	1.22
サンエイト・KS投資 事業組合 業務執行組 合員 勝方 正英	東京都港区虎ノ門1丁目 15-7	3,000	2.04	3,000	1.22
日本証券金融(株)	東京都中央区日本橋茅場 町1丁目2-10	2,678	1.82	2,678	1.09
(株)スモールウッ ズ	東京都千代田区内神田1 丁目10-9	2,644	1.80	2,644	1.07
和本 忠男	東京都文京区	2,200	1.50	2,200	0.89
野村證券(株) 野村 ジョイ	東京都港区港南2丁目15 番1号	929	0.63	929	0.38
計	-	107,161	72.99	207,161	83.94

(注) 1. 上記の割合は、小数点以下第3位を四捨五入して算出しております。

2. 割当後の所有株式数及び割当後の総議決権数に対する所有議決権数の割合は、当社の平成22年10月15日現在の発行済株式総数に、本新株予約権の目的である株式の総数100,000株を加えて算定しております。
3. 本公開買付けの結果により「割当後の所有株式数」及び「割当後の総議決権数に対する所有議決権数の割合」は変動する可能性があります。
4. 本新株予約権以前に発行した新株予約権の未行使分は含まれておりません。

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及び当該第三者割当による既存の株主への影響についての取締役会の判断の内容

上記「1(2) 割当予定先の選定理由」記載のとおり、当社は、物流不動産に関する、仲介業務、アセットマネジメント業務、ファンドマネジメント業務、プロパティマネジメント業務、コンストラクションマネジメント業務などのサービスを提供しています。

しかしながら、当社は、平成20年のいわゆるリーマン・ショックに端を発した世界的な金融危機の影響により、平成21年3月期より財務体質を改善するため、自己勘定で投資を行っていたたな卸資産に含まれる販売用不動産及び仕掛販売用不動産の売却を余儀なくされました。その結果、平成21年3月期においては不動産売却損2,122百万円及び保有不動産の評価損5,085百万円並びに貸倒引当金3,181百万円を計上したため当期純損失が10,620百万円となりました。続く平成22年3月期においては、希望退職者の募集実施等による人件費の削減や営業拠点の縮小・閉鎖等のリストラクチャリングを進め、保有資産の再評価を行った結果、保有不動産の評価損1,118百万円及び匿名組合出資持分の評価損738百万円並びに希望退職の実施に伴う特別退職金340百万円等により、当期純損失が3,890百万円となりました。

平成22年8月末日現在、当社は47名の従業員（役員を除きます。）を有し、アセットマネジメント事業において1,033億円相当の資産を運用しておりますが、上記保有資産の売却の結果、当社の重要な資産といえるのは、本ファンドに対する85.2%の持分のみです。本ファンドについては、エムジーエイワン特定目的会社が借入人となり、6つの日本の金融機関からなるシンジケート団から、シニアローン及び特定社債からなる融資枠の設定を受けています。平成22年8月末日現在、本ファンドの負債比率は約74%であり、既存の融資枠の期間満了は平成24年2月です（ただし、一定の利率を上乗せすることによって、融資枠の期間を1年間延長することが可能となっています。）。MGJ及び当社は、当社の業績の大きな悪化及び不動産市況全体の悪化により、本ファンドが新たな融資枠を確保するには、本ファンドの投資家から追加の出資を受けることによって負債比率を下げる必要があると考えております。当社は、本ファンドの持分の85.2%を保有しているため、かかる資本増強において相応の負担を求められる可能性があるものと思われませんが、当社は、その必要資金をMGJ又はMGJの関係会社からの資金提供なしに第三者から調達することは困難であると考えており、この本ファンドのリファイナンス・リスクが、当社の長期的な見通しにおける最も重要なリスクと考えておりました。

さらに、それに加えて、当社は、今後の成長余力に関するリスクにも直面しております。当社のビジネスモデルは、新しい開発案件及び物流資産を調達することと、そのための資金を第三者から調達することを要素としています。しかし、当社は、株価の低迷及び事業の継続性に関する懸念により、第三者から新たな資金調達をすることは困難であると考えておりました。

当社が直面している上記の問題は、MGJも認識しており、平成22年8月初め、当社の取締役会は、上記「1(2) 割当予定先の選定理由」記載の本提案の提示を受けました。

これを受けて、当社の取締役会は、本提案に関する意思決定プロセスからMGJに関係する取締役を除外することを含む、本提案を検討するための厳格な体制を速やかに構築しました。そして、当社からの質問や条件の一部変更の要求などを受けてMGJは本提案を一部修正し、修正後の本提案が、当社とMGJのそれぞれの社内の正式な承認を条件として、大筋で合意されました。

当社は、本提案の条件について社外監査役も含めて慎重に検討した結果、マッコーリーの間接的な完全子会社であるMCGL及びグッドマンの完全子会社であるGSHに対する第三者割当による本新株予約権の発行は本提案の一部として当社に提示され、MGJからの有利な条件での本新融資枠による資金調達を実現するために必要であること、また本新融資枠の設定は、当社と資本業務提携関係を結び、平成19年6月8日以降当社の親会社として当社の事業に協力してきたMGJによってなされること、本新株予約権の割当予定先としては、マッコーリー及びグッドマンの各々が本新株予約権の保有を通じて当社と資本関係を結ぶことにより、当社の金融機関等の第三者に対する信用力が向上し、当社の事業継続のために必要であることなどの理由から、平成22年10月15日開催の取締役会において、出席取締役4名の全員一致で本新株予約権の発行を行うことを決議いたしました。

なお、当社取締役7名のうち、ポール・マクギャリー（Paul McGarry）氏はマッコーリーのグループ会社であるマッコーリー・キャピタル・アドバイザーズ・リミテッド（Macquarie Capital Advisors Limited）からの出向者であり、またグレゴリー・グッドマン（Gregory Goodman）氏及びジェームズ・ホジキンソン（James Hodgkinson）氏は、それぞれグッドマンのCEO及び取締役を兼務しているところ、ポール・マクギャリー氏は同氏しか知り得ない情報を提供するため一部の会議に出席しましたが、この点を除き、これら3名の取締役は、当社における意思決定の公正性及び中立性を保つ観点から、当社取締役会における本新株予約権の発行及び本資金調達に係る議案の審議及び決議には一切参加しておらず、また、これらの事項に関し、当社の立場においてMGJとの協議・交渉には参加しておりません。

発行する本新株予約権は100,000個、その全てが行使された場合に発行される株式数は100,000株であります。現状の当社の時価総額及び発行済株式総数を考慮すると、非常に大規模な資金調達であるとともに、本新株予約権が全て行使された場合、希薄化率は68.12%となり既存株主の皆様持分所有割合が低下することになります。しかしながら、当社といたしましては、本新株予約権の発行を伴う本資金調達が、上記「3 発行条件に関する事項」に記載のとおり、リファイナンス・リスクの軽減、新しい開発案件及び物流資産の取得、及びマッコーリー及びグッドマンとの提携強化等による当社の事業継続のために必要不可欠であると考慮しております。また、本公開買付け及びそれに続く取引により当社はMGJの完全子会社とされる予定であり既存株主の皆様希薄化の影響は及ばないと考えております。

(2) 大規模な第三者割当を行うことについての判断の過程

当社は、MGJとの間で平成20年11月20日付でローン契約を締結するとともに、平成21年1月30日開催の臨時株主総会決議及び同日開催の取締役会決議に基づき、MGJに対して新株予約権を発行しておりますが、当該新株予約権の発行に際しては、当社は、当該新株予約権及び当該ローンの価値に関する第三者評価機関の評価書を取得しておらず、当該新株予約権及び当該ローンの価値について正確な評価ができなかったことなどから、有利発行に該当する可能性もあると考え、当該新株予約権の発行につき株主総会の承認を取得いたしました。

一方、本新株予約権の発行に際しては、上記「3 発行条件に関する事項」記載のとおり、第三者評価機関であるブルータスから本新株予約権及び本ローン契約の額面金額と現在価値の差額に関する評価報告書を取得していること、また、平成22年10月14日付で当社の全監査役3名(全て社外監査役)から、ブルータスの評価書によれば本ローン契約の額面金額とその現在価値との差額が本新株予約権の価値を大きく上回っていることなどの理由により、本新株予約権の発行は有利発行には該当せず適法である旨の意見書を得ていることから、本新株予約権の発行につき、株主総会の承認を取得する必要はないと考えております。

上記(1)記載のとおり、本新株予約権が全て行使された場合、希薄化率は68.12%となり既存株主の皆様持分所有割合が低下することになります。しかしながら、当社といたしましては、本新株予約権の発行を伴う本資金調達が、上記リファイナンス・リスクの軽減、新しい開発案件及び物流資産の取得、並びにマッコーリー及びグッドマンとの提携強化等による当社の事業継続のために必要不可欠であると考慮しております。また、本公開買付け及びそれに続く取引により当社はMGJの完全子会社とされる予定であり既存株主の皆様希薄化の影響は及ばない判断したこと、下記に記載のとおり本新株予約権発行の必要性及び相当性が認められること、また本新株予約権の発行及び本資金調達が少数株主にとって不利益でないことについての社外監査役2名からの意見書を入手していることも踏まえ、出席取締役4名の全員一致で本新株予約権の発行を決議いたしました。

本新株予約権の発行は、希薄化率が25%以上となることから、東京証券取引所の定める有価証券上場規程第432条に定める経営者から一定程度独立した者からの意見入手又は株主の意思確認手続きが必要となります。

当社は、当社社外監査役3名のうち、乙竹侯宏氏及び石本忠次氏の2名は、当社の社外監査役であることを除き、当社又はその役員との間に特別の利害関係を有していないため、これら2名につき、経営者から一定程度独立した者に該当すると判断し、本新株予約権の発行決議を行った平成22年10月15日開催の取締役会に先立ち、本新株予約権の発行に関する事項(募集の目的及び理由、調達する資金の額、用途及び支出予定時期、発行条件、割当予定先の選定理由、募集後の大株主及び持株比率、今後の見通し)、並びにその他必要と思われる事項について詳細に説明を行いました。

その結果、上記乙竹侯宏氏及び石本忠次氏の2名から、平成22年10月14日付で、本新株予約権の発行は上記(1)で述べた必要性が認められるものであり、さらに当社は本公開買付け及びそれに続く取引によってMGJの完全子会社となる予定であり当社の既存株主に本新株予約権の行使による希薄化の影響が及ぶ可能性はほぼないと考えられるため相当性も認められるため、本新株予約権の発行は必要かつ相当である旨の意見書を得ております。

なお、当社社外監査役のうち、行方國雄氏は、当社が法務顧問契約を締結しているTMI総合法律事務所のパートナーであるため、公正性を担保するため、上記意見書の作成には関与しておりません。

また、本ローン契約における本ローン貸付人であるMGJは当社の支配株主であり、また上記「3 発行条件に関する事項」記載のとおり、本新株予約権は本ローンと密接に関連するものであるため、本新株予約権の発行及び本資金調達は、支配株主との取引等に該当します。

当社は、平成22年6月30日に開示したコーポレート・ガバナンス報告書に記載のとおり、「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針に関する指針」として、「当社と親会社またはその子会社との間で取引関係が発生した場合、取引条件の決定等が恣意的に行われないよう厳正な承認手続き及び決定内容の一般的妥当性を確保し、これを監視・検証する体制を定め、これによって少数株主を害することを防止」することとしております。

当該指針に関する本新株予約権の発行及び本資金調達における適合状況については、当社は、上記「(1)大規模な第三者割当を行うこととした理由及び当該第三者割当による既存の株主への影響についての取締役会の判断の内容」に記載のとおり、本新株予約権の発行及び本資金調達の合理性につき社外監査役も含めて慎重に検討したうえで、本新株予約権の発行及び本資金調達を行うことを決議しております。

また、当社取締役会は、本新株予約権の発行及び本資金調達に関する決議が少数株主にとって不利益なものでないことに関する意見として、当社の社外監査役である乙竹侯宏氏及び石本忠次氏の2名から、本新株予約権の発行及び本資金調達に関する決議を行った平成22年10月15日開催の取締役会に先立ち、平成22年10月14日付で、融資枠の獲得、新規の開発案件への参加により、当社の企業価値の向上が期待でき、また当社株主の持分を希薄化しうるものの、当社は本公開買付け及びそれに続く手続きにより完全子会社化される予定であり、その場合には株主が少数株主として残り不利益を被るおそれはないなどの理由から、本新株予約権の発行及び本資金調達は支配株主等(東京証券取引所有価証券上場規程第441条の2にいう支配株主その他施行規則で定める者を意味します。)を除く当社の少数株主にとって不利益なものではない旨の意見書を得ております。

なお、当社社外監査役のうち、行方國雄氏は、当事務所が法務顧問契約を締結しているTMI総合法律事務所のパートナーであるため、公正性を担保するため、上記意見書の作成には関与しておりません。

7【株式併合等の予定の有無及び内容】

下記「第三部3 公開買付けについて」記載のとおり、マッコーリー及びグッドマンがそれぞれその株式の50%ずつを保有する会社であり、当社の親会社であるMGJは本公開買付けの実施を予定しており、かかる本公開買付けにより当社の発行済株式の全てを取得することを目的としております。MGJは、本公開買付けによって、当社の発行済株式の全てを取得することができなかった場合には、本公開買付けの成立後、下記に記載する方法により、MGJが当社の発行済株式の全てを所有するための手続を実施することを予定しています。

具体的には、本公開買付けが成立した後、MGJは、当社を会社法(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。)の規定する種類株式発行会社に変更することを内容とする定款一部変更を行うこと、当社の発行する全ての普通株式に全部取得条項(会社法第108条第1項第7号に規定する事項についての定めをいいます。以下同じ。)を付すことを内容とする定款一部変更を行うこと、及び当該全部取得条項が付された当社株式の全部の取得と引換えに別個の種類当社の株式を交付することのそれぞれを付議議案に含む当社の臨時株主総会(以下「本臨時株主総会」といいます。)を速やかに開催することを当社に要請する予定です。

また、本臨時株主総会において上記のご承認をいただくと、当社は会社法の規定する種類株式発行会社となりますが、上記については、会社法第111条第2項第1号に基づき、本臨時株主総会の決議に加えて、株式の内容として全部取得条項が付されることになる当社の普通株式を所有する株主の皆様を構成員とする種類株主総会(以下「本種類株主総会」といいます。)の決議が必要となります。そのため、MGJは、当社に対し、上記の定款一部変更を行うことを付議議案に含む本種類株主総会を開催することも要請する予定です。なお、MGJは、本臨時株主総会及び本種類株主総会において、上記各議案に賛成する予定です。

上記本臨時株主総会及び本種類株主総会の開催につきましては、平成23年2月頃を目処としておりますが、その具体的な手続及び実施時期等については、MGJと協議の上、決定次第、当社がすみやかに公表する予定です。

上記各手続が実行された場合には、当社の発行する全ての株式は全部取得条項付の株式とされた上で、全て当社に取得されることとなり、当社の株主の皆様には当該取得の対価として当社の別個の種類株式が交付されることとなりますが、当社の株主の皆様のうち、交付されるべき当該別個の種類当社の株式の数が1株に満たない端数がある株主の皆様に対しては、会社法第234条その他の関連法令の定めに従い、当該端数の合計数(合計した数に端数がある場合は当該端数は切り捨てられます。)に相当する当該別個の種類当社の株式を売却すること(当社がその全部又は一部を買い取ることを含みます。)によって得られる金銭が交付されることとなります。なお、当該端数の合計数に相当する当該別個の種類当社の株式の売却価格(及びその結果株主の皆様が交付されることになる金銭の額)については、本公開買付け価格と同一の価格を基準として算定される予定です。また、全部取得条項が付された当社株式の取得の対価として交付する当社株式の種類及び数は、本届出書提出日現在未定ですが、MGJは、当社に対し、MGJが当社の発行済株式の全てを所有することとなるよう、MGJ以外の本公開買付けに応募されなかった当社の株主の皆様に対して交付しなければならない当社株式の数が1株に満たない端数となるよう決定することを要請する予定です。

上記各手続に関連する少数株主の権利保護を目的とした会社法上の規定として、(イ)上記の当社の発行する全ての普通株式に全部取得条項を付すことを内容とする定款一部変更を行うに際しては、会社法第116条及び第117条その他の関係法令の定めに従って、株主の皆様はその有する株式の買取請求を行うことができる旨が定められており、また、(ロ)上記の全部取得条項が付された当社株式の全部の取得が株主総会において決議された場合には、会社法第172条その他の関係法令の定めに従って、株主の皆様は当該株式の取得の価格の決定の申立てを行うことができる旨が定められております。なお、これらの(イ)又は(ロ)の方法による1株当たりの買取価格及び取得価格は、最終的には裁判所が判断することとなります。

上記各手続に関しては、本公開買付け後のMGJの当社株式の所有状況、MGJ以外の当社の株主の皆様の当社株式の所有状況、又は関連法令についての当局の解釈等の状況等によっては、実施に時間を要し、又は実施の方法もしくは有無に変更が生じる可能性があります。

当社が本新株予約権の発行以前に発行した新株予約権(以下「本発行済新株予約権」といいます。)については、本公開買付けが成立したものの当社の本発行済新株予約権の全てを取得できなかった場合には、MGJは、当社に対して、本発行済新株予約権を消滅させるために必要な手続を行うことを要請し、当社はかかる要請に応じて、本発行済新株予約権を消滅させるために必要な手続を行う場合がありますが、現時点でその詳細は決定しておりません。なお、本発行済新株予約権には、当社と本新株予約権の保有者との間の新株予約権付与契約書に基づき、その付与後一定の期間が経過するまでの間、保有する本発行済新株予約権のうち一定割合しか行使できない旨の制限が付されておりましたが、当社は、平成22年10月15日開催の取締役会において、本公開買付け期間中、かかる制限を一時的に停止する旨を決議しております。

本新株予約権については、それぞれマッコーリー及びグッドマンのグループ会社が取得するため、本新株予約権を消滅させるための手続をとる予定はありません。

8【その他参考になる事項】

該当事項はありません。

第4【その他の記載事項】

該当事項はありません。

第二部【公開買付けに関する情報】

該当事項はありません。

第三部【追完情報】

1 事業等のリスクについて

下記「第四部 組込情報」の四半期報告書（第21期第1四半期）に記載された「事業等のリスク」について、当該四半期報告書の提出日（平成22年8月13日）以降、本届出書提出日（平成22年10月15日）までの間に生じた変更はありません。事業等のリスクに関する記載については当該四半期報告書によることとなります。また、当該四半期報告書に記載されている将来に関する事項は、本届出書提出日（平成22年10月15日）においても変更の必要はないものと判断しております。また、新たに記載する必要のある将来に関する事項もありません。

2 臨時報告書の提出について

下記「第四部 組込情報」の有価証券報告書（第20期）の提出日（平成22年6月30日）以降、本届出書提出日（平成22年10月15日）までの間において、下記の臨時報告書を提出しております。

平成22年7月1日提出の臨時報告書

(1) 提出理由

平成22年6月29日開催の当社第20期定時株主総会（以下「本総会」といいます。）において決議事項が決議されましたので、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の規定に基づき本臨時報告書を提出するものであります。

(2) 報告内容

当該株主総会が開催された年月日 平成22年6月29日

当該決議事項の内容

第1号議案 取締役1名選任の件

取締役として、島田敏生を選任する。

第2号議案 監査役2名選任の件

監査役として、石本忠次及び行方國雄の2名を選任する。

当該決議事項に対する賛成、反対及び棄権の意思の表示にかかる議決権の数、当該決議事項が可決されるための要件並びに当該決議の結果

決議事項	賛成	反対	棄権	決議の結果	
				賛成比率	可否
第1号議案					
島田 敏生	93,791個	426個	個	99.55%	可決
第2号議案					
石本 忠次	94,150個	67個	個	99.93%	可決
行方 國雄	93,451個	766個	個	99.19%	可決

(注) 各決議事項が可決されるための要件は次のとおりです。

第1号議案及び第2号議案は、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主の出席及び出席した当該株主の議決権の過半数の賛成であります。

議決権の数に株主総会に出席した当該株主の議決権の数の一部を加算しなかった理由

本株主総会の前日までの事前行使分及び当日出席の一部の株主から各議案の賛否に関して確認できた議決権の集計により各決議事項が可決されるための要件を満たし、会社法に則って決議が成立したため、本株主総会当日出席の株主のうち、賛成、反対及び棄権の確認ができていない一部の議決権の数を加算しておりません。

3 公開買付けについて

上記「第一部第3.1(2)割当予定先の選定理由」記載のとおり、マッコーリー及びグッドマンがそれぞれその株式の50%ずつを保有する会社であり、当社の親会社であるMGJは平成22年10月15日付で、当社の完全子会社化を目的として、当社普通株式及び本発行済新株予約権に対する本公開買付けを行うことを公表しております。

本公開買付けの提案は、本新株予約権の発行を含めた本提案の一部として提案され、当社の親会社であるMGJの共同出資者であるマッコーリー及びグッドマンとの資本関係を強化しより密接な業務上の連携協力体制を確立することが当社の安定的な事業継続につながると考えられること、及び本公開買付けの買付価格その他の条件は妥当で、少数株主の利益保護に十分留意されており、当社の株主の皆様に対して直近の一定期間の平均株価に対して相当程度高いプレミアムが加えられた価格により合理的な株式売却の機会を提供するものであると判断されることなどに鑑み、平成22年10月15日開催の取締役会に出席した取締役4名の全員一致でMGJによる本公開買付けについて賛同の意見を表明するとともに、当社の株主の皆様に対して本公開買付けに応募することを推奨する旨及び本発行済新株予約権に関して本公開買付けに応募するか否かについては、本発行済新株予約権の保有者の皆様のご判断に委ねることを決議いたしました。

なお、当社取締役7名のうち、ポール・マクギャリー（Paul McGarry）氏はマッコーリーのグループ会社であるマッコーリー・キャピタル・アドバイザーズ・リミテッド（Macquarie Capital Advisors Limited）からの出向者であり、またグレゴリー・グッドマン（Gregory Goodman）氏及びジェームズ・ホジキンソン（James Hodgkinson）氏は、それぞれグッドマンのCEO及び取締役を兼務しているところ、ポール・マクギャリー氏は同氏しか知り得ない情報を提供するため一部の会議に出席しましたが、この点を除き、これら3名の取締役は、当社における意思決定の公正性及び中立性を保つ観点から、当社取締役会における本公開買付けに係る議案の審議及び決議には一切参加しておらず、また、当社の立場においてMGJとの協議・交渉には参加しておりません。

第四部【組込情報】

次に掲げる書類の写しを組み込んでおります。

有価証券報告書	事業年度 (第20期)	自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日	平成22年6月30日 関東財務局長に提出
四半期報告書	事業年度 (第21期第1四半期)	自 平成22年4月1日 至 平成22年6月30日	平成22年8月13日 関東財務局長に提出

なお、上記書類は、金融商品取引法第27条の30の2に規定する開示用電子情報処理組織（EDINET）を使用して提出したデータを、開示用電子情報処理組織による手続の特例等に関する留意事項について（電子開示手続等ガイドライン）A4-1に基づき本届出書の添付書類としております

第五部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

第六部【特別情報】

該当事項はありません。

独立監査人の監査報告書

平成21年6月30日

株式会社日本レップ
取締役会 御中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 青 山 裕 治 印

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 福 田 慶 久 印

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社日本レップの平成20年3月21日から平成21年3月31日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書及び連結附属明細表について監査を行った。この連結財務諸表の作成責任は経営者であり、当監査法人の責任は独立の立場から連結財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に連結財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての連結財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社日本レップ及び連結子会社の平成21年3月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

追記情報

重要な後発事象2.に記載されているとおり、会社は平成21年6月1日開催の取締役会において、平成21年6月30日開催の第19期定時株主総会に、資本準備金の額の減少及び剰余金処分を付議することを決議し、同株主総会にて承認可決されている。

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

- (注) 1. 上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。
2. 連結財務諸表の範囲にはXBRLデータ自体は含まれていません。

独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

平成22年6月29日

株式会社日本レップ

取締役会 御中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 青 山 裕 治 印指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 福 田 慶 久 印

< 財務諸表監査 >

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社日本レップの平成21年4月1日から平成22年3月31日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書及び連結附属明細表について監査を行った。この連結財務諸表の作成責任は経営者であり、当監査法人の責任は独立の立場から連結財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に連結財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての連結財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社日本レップ及び連結子会社の平成22年3月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

追記情報

「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」に記載されているとおり、会社は、当連結会計年度より「棚卸資産の評価に関する会計基準」を適用している。

< 内部統制監査 >

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第2項の規定に基づく監査証明を行うため、株式会社日本レップの平成22年3月31日現在の内部統制報告書について監査を行った。財務報告に係る内部統制を整備及び運用並びに内部統制報告書を作成する責任は、経営者であり、当監査法人の責任は、独立の立場から内部統制報告書に対する意見を表明することにある。また、財務報告に係る内部統制により財務報告の虚偽の記載を完全には防止又は発見することができない可能性がある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の監査の基準に準拠して内部統制監査を行った。財務報告に係る内部統制の監査の基準は、当監査法人に内部統制報告書に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。内部統制監査は、試査を基礎として行われ、財務報告に係る内部統制の評価範囲、評価手続及び評価結果についての、経営者が行った記載を含め全体としての内部統制報告書の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、内部統制監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、株式会社日本レップが平成22年3月31日現在の財務報告に係る内部統制は有効であると表示した上記の内部統制報告書が、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して、財務報告に係る内部統制の評価について、すべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。
以上

- (注) 1. 上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。
2. 連結財務諸表の範囲にはXBRLデータ自体は含まれていません。

独立監査人の監査報告書

平成21年6月30日

株式会社日本レップ
取締役会 御中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 青 山 裕 治 印

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 福 田 慶 久 印

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社日本レップの平成20年3月21日から平成21年3月31日までの第19期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社日本レップの平成21年3月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

追記情報

重要な後発事象2.に記載されているとおり、会社は平成21年6月1日開催の取締役会において、平成21年6月30日開催の第19期定時株主総会に、資本準備金の額の減少及び剰余金処分を付議することを決議し、同株主総会にて承認可決されている。

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

- (注) 1. 上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。
2. 財務諸表の範囲にはXBRLデータ自体は含まれていません。

独立監査人の監査報告書

平成22年6月29日

株式会社日本レップ
取締役会 御中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 青 山 裕 治 印

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 福 田 慶 久 印

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社日本レップの平成21年4月1日から平成22年3月31日までの第20期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社日本レップの平成22年3月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

追記情報

「重要な会計方針」に記載されているとおり、会社は、当事業年度より「棚卸資産の評価に関する会計基準」を適用している。

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

- (注) 1. 上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。
2. 財務諸表の範囲にはXBRLデータ自体は含まれていません。

独立監査人の四半期レビュー報告書

平成21年 8月14日

株式会社日本レップ

取締役会 御中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 青山 裕 治 印指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 福田 慶 久 印

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、「経理の状況」に掲げられている株式会社日本レップの平成21年4月1日から平成22年3月31日までの連結会計年度の第1四半期連結会計期間(平成21年4月1日から平成21年6月30日まで)及び第1四半期連結累計期間(平成21年4月1日から平成21年6月30日まで)に係る四半期連結財務諸表、すなわち、四半期連結貸借対照表、四半期連結損益計算書及び四半期連結キャッシュ・フロー計算書について四半期レビューを行った。この四半期連結財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から四半期連結財務諸表に対する結論を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期レビューの基準に準拠して四半期レビューを行った。四半期レビューは、主として経営者、財務及び会計に関する事項に責任を有する者等に対して実施される質問、分析的手続その他の四半期レビュー手続により行われており、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して実施される年度の財務諸表の監査に比べ限定された手続により行われた。

当監査法人が実施した四半期レビューにおいて、上記の四半期連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して、株式会社日本レップ及び連結子会社の平成21年6月30日現在の財政状態並びに同日をもって終了する第1四半期連結累計期間の経営成績及びキャッシュ・フローの状況を適正に表示していないと信じさせる事項がすべての重要な点において認められなかった。

追記情報

「四半期連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項等の変更」に記載されているとおり、会社は、当第1四半期連結会計期間より「棚卸資産の評価に関する会計基準」を適用している。

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

-
- (注) 1 上記は、四半期レビュー報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社(四半期報告書提出会社)が別途保管しております。
2 四半期連結財務諸表の範囲にはXBRLデータ自体は含まれていません。

独立監査人の四半期レビュー報告書

平成22年 8月12日

株式会社日本レップ
取締役会 御中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 金子 裕子 印

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 福田 慶久 印

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、「経理の状況」に掲げられている株式会社日本レップの平成22年4月1日から平成23年3月31日までの連結会計年度の第1四半期連結会計期間（平成22年4月1日から平成22年6月30日まで）及び第1四半期連結累計期間（平成22年4月1日から平成22年6月30日まで）に係る四半期連結財務諸表、すなわち、四半期連結貸借対照表、四半期連結損益計算書及び四半期連結キャッシュ・フロー計算書について四半期レビューを行った。この四半期連結財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から四半期連結財務諸表に対する結論を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期レビューの基準に準拠して四半期レビューを行った。四半期レビューは、主として経営者、財務及び会計に関する事項に責任を有する者等に対して実施される質問、分析的手続その他の四半期レビュー手続により行われており、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して実施される年度の財務諸表の監査に比べ限定された手続により行われた。

当監査法人が実施した四半期レビューにおいて、上記の四半期連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して、株式会社日本レップ及び連結子会社の平成22年6月30日現在の財政状態並びに同日をもって終了する第1四半期連結累計期間の経営成績及びキャッシュ・フローの状況を適正に表示していないと信じさせる事項がすべての重要な点において認められなかった。

追記情報

「追加情報（1）投資不動産の耐用年数の変更」に記載されているとおり、会社は、投資不動産の耐用年数を変更している。

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

-
- (注) 1 上記は、四半期レビュー報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社(四半期報告書提出会社)が別途保管しております。
2 四半期連結財務諸表の範囲にはXBRLデータ自体は含まれていません。