

【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】	2018年11月15日
【会社名】	日本管理センター株式会社
【英訳名】	Japan Property Management Center Co.,Ltd.
【代表者の役職氏名】	代表取締役 社長執行役員 武藤 英明
【本店の所在の場所】	東京都千代田区丸の内三丁目4番2号
【電話番号】	03-6268-5225(代表)
【事務連絡者氏名】	取締役 執行役員 財務部長 服部 聡昌
【最寄りの連絡場所】	東京都千代田区丸の内三丁目4番2号
【電話番号】	03-6268-5225(代表)
【事務連絡者氏名】	取締役 執行役員 財務部長 服部 聡昌
【届出の対象とした募集有価証券の種類】	新株予約権証券 (行使価額修正条項付新株予約権付社債券等)
【届出の対象とした募集金額】	(第5回新株予約権) その他の者に対する割当 7,400,000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) 3,227,400,000円 (第6回新株予約権) その他の者に対する割当 3,000,000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) 3,351,000,000円 (注) 行使価額が修正又は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する可能性があります。また、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する可能性があります。
【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】	日本管理センター株式会社関西支社 (大阪市中央区本町二丁目6番10号) 日本管理センター株式会社中部支社 (名古屋市中区新栄一丁目7番7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(第5回新株予約権証券)】

(1)【募集の条件】

発行数	25,000個(新株予約権1個につき100株)
発行価額の総額	7,400,000円
発行価格	新株予約権1個につき296円(新株予約権の目的である株式1株当たり2.96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	2018年12月3日(月)
申込証拠金	該当事項はありません。
申込取扱場所	日本管理センター株式会社 財務部 東京都千代田区丸の内三丁目4番2号
払込期日	2018年12月3日(月)
割当日	2018年12月3日(月)
払込取扱場所	株式会社三菱UFJ銀行 八重洲通支店

(注) 1. 第5回新株予約権証券(以下、個別に又は第6回新株予約権と総称して「本新株予約権」といいます。)については、2018年11月15日付の当社取締役会において発行を決議しております。

2. 申込み及び払込みの方法は、本有価証券届出書の効力発生後、払込期日までに本新株予約権の総数引受契約を締結し、払込期日までに上記払込取扱場所へ発行価額の総額を払い込むものとします。

3. 本新株予約権の募集は第三者割当の方法によります。

4. 振替機関の名称及び住所

株式会社証券保管振替機構

東京都中央区日本橋茅場町二丁目1番1号

(2)【新株予約権の内容等】

<p>当該行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の特質</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本新株予約権の目的となる株式の総数は2,500,000株、割当株式数(別記「新株予約権の目的となる株式の数」欄第1項に定義する。)は100株で確定しており、株価の上昇又は下落により行使価額(別記「新株予約権の行使時の払込金額」欄第2項に定義する。)が修正されても変化しない(但し、別記「新株予約権の目的となる株式の数」欄に記載のとおり、調整されることがある。)。なお、株価の上昇又は下落により行使価額が修正された場合、本新株予約権による資金調達額は増加又は減少する。 2. 行使価額の修正基準 本新株予約権の行使価額は、本新株予約権の各行使請求の効力発生日の直前取引日の株式会社東京証券取引所(以下「東京証券取引所」という。)における当社普通株式の普通取引の終値(以下「終値」という。)(同日に終値がない場合には、その直前の終値)の92%に相当する金額(1円未満の端数は切り捨てる。))が、当該効力発生日の直前に有効な行使価額を1円以上上回る場合又は下回る場合には、当該効力発生日以降、当該金額に修正される。 3. 行使価額の修正頻度 行使の際に本欄第2項に記載の条件に該当する都度、修正される。 4. 行使価額の下限 「下限行使価額」は、当初、902円とする。但し、別記「新株予約権の行使時の払込金額」欄第4項の規定を準用して調整される。 5. 割当株式数の上限 2,500,000株(2018年9月30日現在の発行済株式総数に対する割合は13.14%) 6. 本新株予約権がすべて行使された場合の資金調達額の下限 2,262,400,000円(本欄第4項に記載の行使価額の下限にて本新株予約権がすべて行使された場合の資金調達額。但し、本新株予約権の一部は行使されない可能性がある。) 7. 本新株予約権には、当社の決定により本新株予約権の全部又は一部の取得を可能とする条項が設けられている(詳細は、別記「自己新株予約権の取得の事由及び取得の条件」欄を参照)。
<p>新株予約権の目的となる株式の種類</p>	<p>当社普通株式(完全議決権株式であり、権利内容に何らの限定のない当社における標準となる株式である。なお、当社は1単元を100株とする単元株式制度を採用している。)</p>
<p>新株予約権の目的となる株式の数</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本新株予約権の目的である株式の種類及び総数は、当社普通株式2,500,000株とする(本新株予約権1個当たりの目的たる株式の数(以下、本「1 新規発行新株予約権証券(第5回新株予約権証券)」において、「割当株式数」という。)は100株とする。)。但し、下記第2項乃至第4項により割当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割当株式数に応じて調整されるものとする。 2. 当社が別記「新株予約権の行使時の払込金額」欄第4項の規定に従って行使価額(以下に定義する。)の調整を行う場合には、割当株式数は次の算式により調整される。但し、調整の結果生じる1株未満の端数は切り捨てる。なお、かかる算式における調整前行使価額及び調整後行使価額は、別記「新株予約権の行使時の払込金額」欄第4項に定める調整前行使価額及び調整後行使価額とする。 $\text{調整後割当株式数} = \frac{\text{調整前割当株式数} \times \text{調整前行使価額}}{\text{調整後行使価額}}$ 3. 調整後割当株式数の適用日は、当該調整事由に係る別記「新株予約権の行使時の払込金額」欄第4項第(2)号、第(5)号及び第(6)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。 4. 割当株式数の調整を行うときは、当社は、調整後割当株式数の適用開始日の前日までに、本新株予約権に係る新株予約権者(以下、文脈に応じて個別に又は第6回新株予約権を保有する者と総称して「本新株予約権者」という。)に対し、かかる調整を行う旨並びにその事由、調整前割当株式数、調整後割当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、別記「新株予約権の行使時の払込金額」欄第4項第(2)号に定める場合その他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>	<p>1. 本新株予約権の行使に際して出資される財産の価額 各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、行使価額（以下に定義する。）に割当株式数を乗じた額とする。</p> <p>2. 本新株予約権の行使に際して出資される当社普通株式1株当たりの金銭の額（以下、本「1 新規発行新株予約権証券（第5回新株予約権証券）」において、「行使価額」という。）は、当初1,288円とする。</p> <p>3. 行使価額の修正 別記「(2) 新株予約権の内容等（注）」欄第7項第(3)号に定める本新株予約権の各行使請求の効力発生日（以下、本「1 新規発行新株予約権証券（第5回新株予約権証券）」において、「修正日」という。）の直前取引日の終値（同日に終値がない場合には、その直前の終値）の92%に相当する金額の1円未満の端数を切り捨てた金額（以下、本「1 新規発行新株予約権証券（第5回新株予約権証券）」において、「修正日価額」という。）が、当該修正日の直前に有効な行使価額を1円以上上回る場合又は下回る場合には、行使価額は、当該修正日以降、当該修正日価額に修正される。但し、修正日にかかる修正後の行使価額が902円（以下、本「1 新規発行新株予約権証券（第5回新株予約権証券）」において、「下限行使価額」といい、本欄第4項の規定を準用して調整される。）を下回ることとなる場合には行使価額は下限行使価額とする。</p> <p>4. 行使価額の調整 (1) 当社は、当社が本新株予約権の発行後、本項第(2)号に掲げる各事由により当社の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には、次に定める算式（以下、本「1 新規発行新株予約権証券（第5回新株予約権証券）」において、「行使価額調整式」という。）をもって行使価額を調整する。</p> $\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{\text{既発行株式数} + \frac{\text{新発行・処分株式数} \times 1 \text{株当たりの払込金額}}{\text{時価}}}{\text{既発行株式数} + \text{新発行・処分株式数}}$ <p>(2) 行使価額調整式により行使価額の調整を行う場合及び調整後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>下記第(4)号 に定める時価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、又は当社の保有する当社普通株式を処分する場合（無償割当による場合を含む。）（但し、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、及び会社分割、株式交換又は合併により当社普通株式を交付する場合を除く。）調整後行使価額は、払込期日（募集に際して払込期間を定めた場合はその最終日とし、無償割当の場合はその効力発生日とする。）以降、又はかかる発行若しくは処分につき株主に割当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の翌日以降これを適用する。</p> <p>株式の分割により普通株式を発行する場合 調整後行使価額は、株式の分割のための基準日の翌日以降これを適用する。</p> <p>下記第(4)号 に定める時価を下回る払込金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又は下記第(4)号 に定める時価を下回る払込金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。）を発行又は付与する場合（但し、当社又はその関係会社（財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則第8条第8項に定める関係会社をいう。）の取締役その他の役員又は使用人に新株予約権を割り当てる場合を除く。）調整後行使価額は、取得請求権付株式の全部に係る取得請求権又は新株予約権の全部が当初の条件で行使されたものとみなして行使価額調整式を適用して算出するものとし、払込期日（新株予約権の場合は割当日）以降又は（無償割当の場合は）効力発生日以降これを適用する。但し、株主に割当を受ける権利を与えるための基準日がある場合には、その日の翌日以降これを適用する。</p>
-----------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

当社の発行した取得条項付株式又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。）の取得と引換えに下記第(4)号 に定める時価を下回る価額をもって当社普通株式を交付する場合
 調整後行使価額は、取得日の翌日以降これを適用する。
 本号 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、本号 乃至 にかかわらず、調整後行使価額は、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本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るものとする。

- (3) 行使価額調整式により算出された調整後行使価額と調整前行使価額との差額が1円未満にとどまる場合は、行使価額の調整は行わない。但し、その後行使価額の調整を必要とする事由が発生し、行使価額を調整する場合には、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し引いた額を使用する。
- (4) 行使価額調整式の計算については、円位未満小数第1位まで算出し、小数第1位を四捨五入する。
 行使価額調整式で使用する時価は、調整後行使価額が初めて適用される日に先立つ45取引日目に始まる30取引日の終値の平均値（終値のない日数を除く。）とする。この場合、平均値の計算は、円位未満小数第1位まで算出し、小数第1位を四捨五入する。
 行使価額調整式で使用する既発行株式数は、株主に割当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、かかる基準日がない場合は、調整後行使価額を初めて適用する日の1ヶ月前の日における当社の発行済普通株式の総数から、当該日において当社の保有する当社普通株式を控除した数とする。また、上記第(2)号 の場合には、行使価額調整式で使用する新発行・処分株式数は、基準日において当社が有する当社普通株式に割り当てられる当社の普通株式数を含まないものとする。
- (5) 上記第(2)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、本新株予約権者と協議の上、その承認を得て、必要な行使価額の調整を行う。
 株式の併合、資本の減少、会社分割、株式交換又は合併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等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複数の事由が相接して発生し、一方の事由に基づく調整後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) 上記第(2)号の規定にかかわらず、上記第(2)号に基づく調整後行使価額を初めて適用する日が本欄第3項に基づく行使価額の修正日と一致する場合には、当社は、必要な行使価額及び下限行使価額の調整を行う。
- (7) 行使価額の調整を行うときは、当社は、調整後行使価額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、調整前行使価額、調整後行使価額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、上記第(2)号 に定める場合その他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。

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	3,227,400,000円 (注) 別記「新株予約権の行使時の払込金額」欄第3項又は第4項により、行使価額が修正又は調整された場合には、本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は増加又は減少する可能性がある。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、本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は減少する可能性がある。
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. 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 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、行使請求に係る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、行使請求に係る本新株予約権の発行価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」欄記載の本新株予約権の目的である株式の総数で除した額とする。 2. 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 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条の定めるところに従って算定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円未満の端数を生じる場合はその端数を切り上げた額とする。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	2018年12月4日から2020年12月3日までとする。
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	1. 行使請求の受付場所 みずほ信託銀行株式会社 証券代行部 2. 行使請求の取次場所 該当事項はありません。 3. 行使請求の払込取扱場所 株式会社三菱UFJ銀行 八重洲通支店
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。
自己新株予約権の取得の事由及び取得の条件	1. 当社は、本新株予約権の取得が必要と当社取締役会が決議した場合は、本新株予約権の払込期日の翌日以降、会社法第273条及び第274条の規定に従って通知をした上で、当社取締役会で定める取得日に、本新株予約権1個当たり払込金額と同額で、本新株予約権者(当社を除く。)の保有する本新株予約権の全部又は一部を取得することができる。一部取得をする場合には、抽選その他の合理的な方法により行うものとする。 2. 当社は、2020年12月3日に、本新株予約権1個当たり払込金額と同額で、本新株予約権者(当社を除く。)の保有する本新株予約権の全部を取得する。 3. 当社は、当社が消滅会社となる合併又は当社が完全子会社となる株式交換若しくは株式移転(以下「組織再編行為」という。)につき当社株主総会で承認決議した場合、当該組織再編行為の効力発生日前に、本新株予約権1個当たり払込金額と同額で、本新株予約権者(当社を除く。)の保有する本新株予約権の全部を取得する。 4. 当社は、当社が発行する株式が東京証券取引所により監理銘柄、特設注意市場銘柄若しくは整理銘柄に指定された場合又は上場廃止となった場合には、当該銘柄に指定された日又は上場廃止が決定した日から2週間後の日(休業日である場合には、その翌営業日とする。)に、本新株予約権1個当たり払込金額と同額で、本新株予約権者(当社を除く。)の保有する本新株予約権の全部を取得する。
新株予約権の譲渡に関する事項	該当事項はありません。
代用払込みに関する事項	該当事項はありません。
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	該当事項はありません。

(注) 1. 行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の発行により資金調達をしようとする理由

当社は、下記「(1) 資金調達の背景及び目的」に記載の資金調達を行うために、様々な資金調達方法を検討いたしました。下記「(3) 資金調達方法の選択理由 (他の資金調達方法との比較)」に記載のとおり、公募増資やMSCB等の各種資金調達方法には各々留意点がある中で、モルガン・スタンレーMUFJ証券株式会社(以下「割当予定先」といいます。)より提案を受けた下記「(2) 資金調達方法の概要」に記載のスキーム(以下「本スキーム」といいます。)は、下記「(3) 資金調達方法の選択理由 (本スキームの特徴)」に記載のメリットがあることから、下記「(3) 資金調達方法の選択理由 (本スキームの特徴)」に記載の本スキームの留意点に鑑みても、本スキームによる資金調達方法が当社のファイナンスニーズに最も

合致していると判断いたしました。そのため、本新株予約権の発行により資金調達をしようとするものではありません。

(1) 資金調達の背景及び目的

これまでの賃貸住宅業界は、永らく「建てる」論理、つまり土地を保有されるオーナーの皆様への有効活用の一貫として、賃貸住宅を建設する事に依拠したアパートメーカーがマーケットリーダーを担ってきたと当社グループは考えております。賃貸住宅の新築着工件数は2013年から6年連続で増加の一途を辿っており、その過半を担っているのがプレハブを中心としたアパートメーカーです。しかしながら今日、空室率は22.7%と高い水準であり、今後の人口減少により、さらに空室率が高まることが想定されます。そのような状況の中、「建てる」論理に依拠したアパートメーカーのビジネスモデルによる成長ポテンシャルは限定的であり、今後は「住む」論理に基づいた既存物件の資産価値の向上や流動化が社会的なテーマになると当社グループは考えております。

今後ますます高まってくると想定される「オーナー資産の最大化」のニーズに対し、当社グループは賃貸マンション・アパートのリフォーム・リノベーション、高齢者向賃貸住宅(サービス付高齢者向け住宅・住宅型有料老人ホーム賃貸借契約方式等)の提案・運用、賃貸マンション・アパートの流動化等、「住む」論理に基づいて、よりオーナーニーズにマッチしたサービスラインナップを充実させており、賃貸住宅業界においてアパートメーカーに代わる存在として「オーナー資産の最大化」に寄与する提案を行うことが可能であると考えております。

また他産業対比、IT化が限定的な賃貸住宅業界にも、2017年10月から国土交通省主導でスタートしたIT重説(注1)、価格格・機能的、またセキュリティ面においても現実味を帯びてきたスマートロック(注2)の進展、クラウドを介した電子契約システム・電子決済といった賃貸住宅業界における3つの変革により、これまでの仲介ネットワークを活用した店舗による案内に代わって、入居者が「物件のネット検索+セルフ内見(注3)+自宅電子契約及びカード決済」までをワン・ストップでかつ非対面で行える『スマート仲介』(注4)のスタイルに、近い将来大きく変化すると当社グループは考えております。当社グループでは『スマート仲介』を含めた賃貸住宅業界の効率化が推進できるサービスを、当社のパートナー・ネットワークに提供していくことを企図しております。

「アパートメーカー」と「店舗による仲介」に代わり、このパラダイムシフトを的確にとらえ、社運をかけて次なる賃貸住宅業界のマーケットリーダーになり得る為の投資を実行してまいります。

(注)1. IT重説とは、インターネット等を利用し、対面以外の方法で不動産の売買契約及び賃貸借契約における重要事項説明を行うことをいいます。

2. スマートロックとは、既存の錠をなんらかの手法により電気通信可能な状態とし、スマートフォン等の機器を用いて開閉・管理を行う機器及びシステムの総称のことをいいます。

3. セルフ内見とは、部屋探しをする際に、仲介会社が同行せず、入居者が希望の部屋を自由に内見することをいいます。自分のペースで内見することができるなど入居者のメリットが大きく、今後普及していくものと当社では考えております。

4. スマート仲介とは、「IT重説」「セルフ内見」「電子契約」「クレジットカード等を利用した電子決済」等の賃貸仲介業務の標準化・電子化をいいます。

当社グループは、不動産オーナーから不動産物件(賃貸マンション・アパート等)を一括して借上げ、これを一般入居者に転貸する、一括借上事業の全国展開を通して、それに関わるすべての人々に「ウェルネス」と「安心・安全・安定」を提供し続ける企業であり続けることを経営理念とし、不動産賃貸管理事業及びそれに付随する事業を行っております。このような理念のもと、当社グループは、創業以来堅実な成長を遂げてまいりましたが、今後の更なる飛躍に向け、従来の中期経営計画「JPMC2019」を見直し、2018年11月12日に新たな中期経営計画「JPMC2022~Beyond The 100,000 units!~」(以下「本中期経営計画」といいます。)を発表しました。本中期経営計画では既存プラットフォームの拡大による管理戸数の増加、付加価値向上を企図した商品・サービスの拡充・開発・展開による収益力強化を重点方針とし、次なる成長に向けた事業展開を推進し、2022年度に売上高630億円、経常利益41億円を経営目標として掲げております。

本中期経営計画の重点方針の1つ目である既存プラットフォームの拡大による管理戸数の増加に関して、当社グループでは、現在賃貸マンション・アパートの供給過多が進んでいる環境において、大都市圏への人口流入・人口構成の変化等を背景として、社会的に賃貸マンション・アパートの一括借上の需要は増大するものと考えております。さらに、当社事業における管理戸数の増加は当社グループが今後の持続的な成長を達成し、賃貸住宅業界のマーケットリーダーを目指していく上で不可欠であるため、管理戸数の増加を重点方針とし、2022年度末までに管理戸数100,000戸を突破することを目標としております。管理戸数の増加を図るために、優秀な人材を確保し、営業体制の強化に努めるとともに、プラットフォームの拡大に寄与する事業者のM&Aにも積極的に取り組んでまいります。

また、当社グループでは、管理物件の増加に対応するため、各種システムを構築し、管理・運用業務の効率化を実現してまいりました。しかし、開発から約6年が経過し既存システム改修の時期を迎えたので、更なる成長を見据え、既存の基幹システムを持続的な成長に寄与すべく「次世代型の基幹シス

テム」として大幅な刷新を行います。「次世代型の基幹システム」については、新たに顧客管理システムを導入し、さらに今年から導入した営業支援システムの活用を進めていくことで、入居者の問い合わせ対応や顧客データの管理をより効率化し、営業活動で得られたデータを顧客管理や分析に活用することにより、サービスの質の向上や、迅速な経営判断を実現することを目指してまいります。

本中期経営計画の重点方針の2つ目である収益力強化に関して、当社グループは付加価値向上を企図した商品・サービスとして、入居者への滞納保証事業(連帯保証人代行)、保険事業、収納代行事業を導入し、新規展開をしてまいりました。これらの商品・サービスは当社の管理物件に住む入居者への更なる付加価値提供の拡大に資するものであり、当社不動産賃貸管理事業との親和性も高く、入居者へ当該商品を付帯する形で展開しております。今後は従来の取組みに加え、当該事業領域の拡大に寄与する企業とのM&Aにも積極的に取り組んでいくことで、更なる企業価値の向上と、賃貸住宅業界のマーケットリーダーとなり得る企業となっていくことを目指します。

当社グループは、このような投資需要に対し事業規模の拡大及び収益拡大を通じた企業価値の向上に努めていく所存であり、財務戦略の柔軟性の確保、及び自己資本の拡充を通じた財務基盤の更なる強化を図ることを目的に、本新株予約権の発行による資金調達を行うことといたしました。

今回の調達資金は、本中期経営計画の実現に向け、基幹システム等の導入資金、関連事業の拡大を企図したM&A資金に充当する予定です。具体的な調達する資金の使途は、下記「3. 新規発行による手取金の使途(2) 手取金の使途」に記載のとおりであります。

当社は、今般の資金調達を、将来的な企業価値の向上につなげることで、既存株主を始めとするステークホルダーの利益の最大化に努めてまいります。

(2) 資金調達方法の概要

今回の資金調達は、割当予定先に対し本新株予約権を割り当て、割当予定先による本新株予約権の行使に伴って当社が資金を調達する仕組みとなっております。本新株予約権の概要は以下のとおりです。

() 行使価額自動修正型新株予約権(第5回新株予約権)

第5回新株予約権の行使価額は、第5回新株予約権の行使請求がなされる都度、当該行使請求に係る効力発生日の直前取引日の終値(同日に終値がない場合には、その直前の終値)の92%に相当する金額に修正されます。但し、かかる修正後の行使価額が下限行使価額を下回ることはありません。

() 行使価額修正オプション型新株予約権(第6回新株予約権)

第6回新株予約権の行使価額は、今後の当社の成長性に鑑み、株価の上昇局面において、かかる株価水準での更なる資本調達を実現するため、現状より高い株価に設定しております。行使価額は当初固定されておりますが、当社は、2018年12月4日以降2020年12月2日まで(同日を含む。)の期間において、当社取締役会の決議により行使価額の修正を行うことができます。当該決議がなされた場合、当社は、速やかにその旨を本新株予約権者に通知するものとし、行使価額は、当該通知が行われた日の翌取引日以降、当該通知が行われた日の直前取引日の終値(同日に終値がない場合には、その直前の終値)の93%に相当する金額に修正されます。但し、かかる修正後の行使価額が下限行使価額を下回ることはありません。

なお、上記にかかわらず、当社又はその企業集団に属するいずれかの会社に関する未公表の事実であって、それが公表された場合に当社の株価に相当な影響を及ぼすおそれがある事実(金融商品取引法第166条第2項及び第167条第2項に定める事実を含みますがこれらに限られません。)が存在する場合並びに下記の行使許可期間が経過していない場合(但し、当該行使許可期間内に行行使することができるすべての第6回新株予約権が行使された場合を除きます。)には、当社は、上記行使価額の修正を行うことができません。

当社は割当予定先との間で、金融商品取引法に基づく届出の効力発生後に、以下の内容を含む第三者割当契約(以下「本第三者割当契約」といいます。)を締結いたします。すなわち、割当予定先は、本第三者割当契約に従って当社に対して本新株予約権の行使に係る許可申請書(以下「行使許可申請書」といいます。)を提出し、これに対し当社が書面(以下「行使許可書」といいます。)により本新株予約権の行使を許可した場合に限り、行使許可書に示された最長60取引日の期間(以下「行使許可期間」といいます。)に、行使許可書に示された数量の範囲内でのみ本新株予約権を行使できます。また、割当予定先は、何度でも行使許可の申請を行うことができますが、当該申請の時点で、それ以前になされた行使許可に基づき本新株予約権の行使を行うことが可能である場合には、行使許可の申請を行うことはできません。

行使許可申請書の提出がなされた場合に行行使許可を行うかどうかは、当社の裁量によって決定することができます。当社は、行使許可申請書の提出がなされた時点の当社の事業環境や資金需要、株価水準等を総合的に勘案し、行使許可を行うかどうかを判断いたします。

また、第5回新株予約権について、当社は行使許可を行った後、行使許可期間中に、第5回新株予約権に係る当該行使許可を取り消す旨を割当予定先に通知することができ、この場合、通知の翌取引日か

ら、割当予定先は当該行使許可に基づき第5回新株予約権を行使することができません。他方、第6回新株予約権については、当社は行使許可を行った後、当該行使許可を取り消すことはできません。

なお、当社は、本新株予約権の払込期日の翌日以降、行使許可期間(行使許可期間内に行使することができるすべての本新株予約権が行使された場合はその時点までの期間)を除き、本新株予約権の取得が必要と当社取締役会が決議した場合は、会社法第273条及び第274条の規定に従って通知をした上で、当社取締役会で定める取得日に、当該取得日に残存する本新株予約権の全部又は一部を発行価額と同額にて取得することができます。

今回の資金調達については、第6回新株予約権の当初行使価額が現状の株価水準よりも高く設定され、当社取締役会の決議がない限り時価に連動した修正がなされないのに対して、第5回新株予約権の行使価額は行使のたびに時価に連動して修正されますので、蓋然性としては、第5回新株予約権の行使が先行する可能性が高いですが、当社と割当予定先との間で、第5回新株予約権と第6回新株予約権の行使の先後関係に関する取り決めはありません。

(3) 資金調達方法の選択理由

本スキームは、当社が行使許可を通じて本新株予約権の行使の数量及び時期を一定程度コントロールすることができるという特徴をもっており、当社の事業内容の進捗、資金需要及び市場環境等を勘案しながら機動的に資金を調達することができるため、一時に大幅な株式価値の希薄化が発生することを抑制しながら、自己資本を増強することが可能となる手法です。

当社は、今回の資金調達に際し、以下の「(本スキームの特徴)」及び「(他の資金調達方法との比較)」に記載されている点を総合的に勘案した結果、本スキームによる資金調達方法が、既存株主の利益に配慮しながら当社の資金ニーズに対応しうる、現時点において最適な選択であると判断し、これを採用することを決定いたしました。

(本スキームの特徴)

[メリット]

当社が行使許可を通じて本新株予約権の行使の数量及び時期を一定程度コントロールすることができるため、当社の事業内容の進捗、資金需要及び市場環境等を勘案しつつ、一時に大幅な株式価値の希薄化が発生することを抑制しながら機動的に資金を調達することが可能となります。

第5回新株予約権の行使価額は、修正日の直前取引日の終値の92%に相当する金額に修正されるため、株価変動に応じて機動的な資金調達が可能となります。なお、本新株予約権の下限行使価額は902円に設定されており、行使価額の下方修正には歯止めが掛かる仕組みとなっております。

第6回新株予約権の行使価額は、当初固定されておりますが、当社の資本政策のため必要があるときは、当社取締役会の決議により、902円を下限として、本新株予約権者に行使価額修正の通知が行われる日の直前取引日の終値(同日に終値がない場合には、その直前の終値)の93%に相当する金額に修正することが可能であり、当初行使価額を一定程度上回って株価が上昇した場合には、当社取締役会の決議による行使価額の修正により資金調達額を増額することが可能です。

本新株予約権の目的である当社普通株式数は4,500,000株で固定されており、株価動向にかかわらず、最大交付株式数が限定されているため、希薄化の規模は限定的です。

将来的に本新株予約権による資金調達の必要性がなくなった場合、又は代替的な資金調達手法が確保できた場合等には、当社の選択により、行使許可期間(行使許可期間内に行使することができるすべての本新株予約権が行使された場合はその時点までの期間)を除き、いつでも残存する本新株予約権を発行価額と同額で取得することが可能であり、資本政策の柔軟性が確保されております。

本新株予約権による調達金額は資本となるため、財務健全性指標が上昇します。

[留意点]

本スキームは、当社の行使許可のもと、割当予定先による本新株予約権の行使に伴って資金調達がなされる仕組みであり、資金調達の進捗について以下の留意点があります。

- (ア) 株価が本新株予約権の下限行使価額を下回って推移した場合、割当予定先による本新株予約権の行使が期待できないため、事実上資金調達ができない仕組みとなっております。
- (イ) 株価が下限行使価額を上回って推移している場合でも、市場出来高の水準に応じて、すべての本新株予約権の行使が完了するまでは一定の期間が必要となります。
- (ウ) 当社から割当予定先に対して行使を指図することはできない仕組みであり、株価が行使価額を超えている場合でも、割当予定先が行使をしない限り資金調達ができない仕組みとなっております。
- (エ) 一時に資金調達することはできず、当社株式の株価・流動性の動向次第では、実際の調達金額が当初の予定を下回る可能性があります。

当社は、当社取締役会の決議により第6回新株予約権の行使価額の修正を行うことができますが、当社の株価に相当な影響を及ぼすおそれがある未公表の事実を保有している場合及び行使許可期間中(行使許可期間内に行うことができるすべての第6回新株予約権が行使された場合はその時点まで)は、行使価額修正の決議及び通知を行うことができないため、市場株価に応じた機動的な調達ができない可能性があります。

割当予定先は、本新株予約権の行使により取得する当社株式を長期間保有する意思を有しておらず、取得した当社株式については速やかに売却する予定であるため、割当予定先による当社株式の売却により、当社株価が下落する可能性があります。

(他の資金調達方法との比較)

公募増資等により一度に全株を発行すると、一時に資金を調達できる反面、1株当たりの利益の希薄化も一時に発生するため株価への影響が大きくなるおそれがあると考えられます。

株主割当増資では希薄化懸念は払拭されますが、割当先である既存投資家の参加率が不透明であることから、十分な額の資金を調達できるかどうか不透明であり、今回の資金調達方法として適当でない判断いたしました。

第三者割当による新株発行は即時の資金調達の有効な方法となりえますが、公募増資と同様、同時に将来の1株当たり利益の希薄化を一度に引き起こすため、株価に対する直接的な影響が大きいと考えられます。

株価に連動して行使価額が修正される転換社債型新株予約権付社債(いわゆるMSCB)の発行条件及び行使条件は多様化しておりますが、一般的には、転換により交付される株数が行使価額に応じて決定されるという構造上、転換の完了までに転換により交付される株式総数が確定せず、行使価額の下方修正がなされた場合には潜在株式数が増加するため、株価に対する直接的な影響が大きいと考えられます。

いわゆるライツ・イシューには、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・イシューと、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・イシューがありますが、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乏しく、資金調達手法としてまだ成熟が進んでいない段階にある一方で、引受手数料等のコストが増大することが予想され、適切な資金調達方法ではない可能性があります。また、ノンコミットメント型ライツ・イシューは、上記の株主割当増資と同様に、割当先である既存投資家の参加率が不透明であり、十分な額の資金調達を実現できるかどうか不透明であり、今回の資金調達方法としては適当でない判断いたしました。

社債及び借入による資金調達は、一時に資金を調達できる反面、調達金額が負債となるため、財務健全性指標が低下します。

2. 企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第9項に規定する場合に該当する場合にあっては、同項に規定するデリバティブ取引その他の取引として予定する取引の内容
該当事項はありません。
3. 当該行使価額修正条項付新株予約権付社債券等に表示された権利の行使に関する事項について割当予定先との間で締結する予定の取決めの内容

当社は割当予定先との間で、金融商品取引法に基づく届出の効力発生後に、以下の内容を含む本第三者割当契約を締結いたします。すなわち、割当予定先は、本第三者割当契約に従って当社に対して行使許可申請書を提出し、これに対し行使許可書により本新株予約権の行使を許可した場合に限り、行使許可書に示された最長60取引日の行使許可期間に、行使許可書に示された数量の範囲内でのみ本新株予約権を行使できます。また、割当予定先は、何度でも行使許可の申請を行うことができますが、当該申請の時点で、それ以前になされた行使許可に基づき本新株予約権の行使を行うことが可能である場合には、行使許可の申請を行うことはできません。

行使許可申請書の提出がなされた場合に行使許可を行うかどうかは、当社の裁量によって決定することができます。当社は、行使許可申請書の提出がなされた時点の当社の事業環境や資金需要、株価水準等を総合的に勘案し、行使許可を行うかどうかを判断いたします。

4. 当社の株券の売買について割当予定先との間で締結する予定の取決めの内容
該当事項はありません。
5. 当社の株券の貸借に関する事項について割当予定先と当社の特別利害関係者等との間で締結される予定の取決めの内容
該当事項はありません。
6. その他投資者の保護を図るために必要な事項
該当事項はありません。
7. 本新株予約権の行使請求の方法
 - (1) 本新株予約権を行使する場合、上記「新株予約権の行使期間」欄記載の本新株予約権を行使することができる期間中に上記「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」欄記載の行使請求の受付場所に対して、行使請求に必要な事項を通知するものとします。
 - (2) 本新株予約権を行使する場合、前号の行使請求の通知に加えて、本新株予約権の行使に際して出資される財産の価額の全額を現金にて上記「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」欄に定める払込取扱場所の当社が指定する口座に振り込むものとします。
 - (3) 本新株予約権の行使請求の効力は、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」欄記載の行使請求の受付場所に対する行使請求に必要な全部の事項の通知が行われ、かつ当該本新株予約権の行使に際して出資される財産の価額の全額が前号に定める口座に入金された日に発生します。
8. 株券の交付方法
当社は、行使請求の効力発生後、当該本新株予約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します。
9. 本新株予約権証券の発行
当社は、本新株予約権に関して新株予約権証券を発行しません。
10. 社債、株式等の振替に関する法律の適用等
本新株予約権は、社債、株式等の振替に関する法律に定める振替新株予約権とし、その全部について同法の規定の適用を受けます。また、本新株予約権の取扱いについては、株式会社証券保管振替機構の定める株式等の振替に関する業務規程、同施行規則その他の規則に従います。

(3) 【新株予約権証券の引受け】

該当事項はありません。

2【新規発行新株予約権証券(第6回新株予約権証券)】

(1)【募集の条件】

発行数	20,000個(新株予約権1個につき100株)
発行価額の総額	3,000,000円
発行価格	新株予約権1個につき150円(新株予約権の目的である株式1株当たり1.50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	2018年12月3日(月)
申込証拠金	該当事項はありません。
申込取扱場所	日本管理センター株式会社 財務部 東京都千代田区丸の内三丁目4番2号
払込期日	2018年12月3日(月)
割当日	2018年12月3日(月)
払込取扱場所	株式会社三菱UFJ銀行 八重洲通支店

(注)1. 第6回新株予約権証券(以下、個別に又は第5回新株予約権と総称して「本新株予約権」といいます。)については、2018年11月15日付の当社取締役会において発行を決議しております。

2. 申込み及び払込みの方法は、本有価証券届出書の効力発生後、払込期日までに本新株予約権の総数引受契約を締結し、払込期日までに上記払込取扱場所へ発行価額の総額を払い込むものとします。

3. 本新株予約権の募集は第三者割当の方法によります。

4. 振替機関の名称及び住所

株式会社証券保管振替機構

東京都中央区日本橋茅場町二丁目1番1号

(2)【新株予約権の内容等】

<p>当該行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の特質</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本新株予約権の目的となる株式の総数は2,000,000株、割当株式数(別記「新株予約権の目的となる株式の数」欄第1項に定義する。)は100株で確定しており、株価の上昇又は下落により行使価額(別記「新株予約権の行使時の払込金額」欄第2項に定義する。)が修正されても変化しない(但し、別記「新株予約権の目的となる株式の数」欄に記載のとおり、調整されることがある。)。なお、株価の上昇又は下落により行使価額が修正された場合、本新株予約権による資金調達額は増加又は減少する。 2. 行使価額の修正基準 当社は、2018年12月4日以降2020年12月2日まで(同日を含む。)の期間において、当社の資本政策のため必要があるときは、当社取締役会の決議により行使価額の修正を行うことができる。本号に基づき行使価額の修正が決議された場合、当社は、速やかにその旨を本新株予約権者に通知するものとし、行使価額は、当該通知が行われた日の翌取引日以降、当該通知が行われた日の直前取引日の終値(同日に終値がない場合には、その直前の終値)の93%に相当する金額の1円未満の端数を切り捨てた金額に修正される。 3. 行使価額の修正頻度 本欄第2項に記載の通知がなされた際に修正される。 4. 行使価額の下限 「下限行使価額」は、当初、902円とする。但し、別記「新株予約権の行使時の払込金額」欄第4項の規定を準用して調整される。 5. 割当株式数の上限 2,000,000株(2018年9月30日現在の発行済株式総数に対する割合は10.51%) 6. 本新株予約権がすべて行使された場合の資金調達額の下限 1,807,000,000円(本欄第4項に記載の行使価額の下限にて本新株予約権がすべて行使された場合の資金調達額。但し、本新株予約権の一部は行使されない可能性がある。) 7. 本新株予約権には、当社の決定により本新株予約権の全部又は一部の取得を可能とする条項が設けられている(詳細は、別記「自己新株予約権の取得の事由及び取得の条件」欄を参照)。
<p>新株予約権の目的となる株式の種類</p>	<p>当社普通株式(完全議決権株式であり、権利内容に何らの限定のない当社における標準となる株式である。なお、当社は1単元を100株とする単元株式制度を採用している。)</p>
<p>新株予約権の目的となる株式の数</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本新株予約権の目的である株式の種類及び総数は、当社普通株式2,000,000株とする(本新株予約権1個当たりの目的たる株式の数(以下、本「2 新規発行新株予約権証券(第6回新株予約権証券)」において、「割当株式数」という。)は100株とする。)。但し、下記第2項乃至第4項により割当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割当株式数に応じて調整されるものとする。 2. 当社が別記「新株予約権の行使時の払込金額」欄第4項の規定に従って行使価額(以下に定義する。)の調整を行う場合には、割当株式数は次の算式により調整される。但し、調整の結果生じる1株未満の端数は切り捨てる。なお、かかる算式における調整前行使価額及び調整後行使価額は、別記「新株予約権の行使時の払込金額」欄第4項に定める調整前行使価額及び調整後行使価額とする。 $\text{調整後割当株式数} = \frac{\text{調整前割当株式数} \times \text{調整前行使価額}}{\text{調整後行使価額}}$ 3. 調整後割当株式数の適用日は、当該調整事由に係る別記「新株予約権の行使時の払込金額」欄第4項第(2)号、第(5)号及び第(6)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。 4. 割当株式数の調整を行うときは、当社は、調整後割当株式数の適用開始日の前日までに、本新株予約権に係る新株予約権者(以下、文脈に応じて個別に又は第5回新株予約権を保有する者と総称して「本新株予約権者」という。)に対し、かかる調整を行う旨並びにその事由、調整前割当株式数、調整後割当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、別記「新株予約権の行使時の払込金額」欄第4項第(2)号に定める場合その他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>	<p>1. 本新株予約権の行使に際して出資される財産の価額 各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、行使価額（以下に定義する。）に割当株式数を乗じた額とする。</p> <p>2. 本新株予約権の行使に際して出資される当社普通株式1株当たりの金銭の額（以下、本「2 新規発行新株予約権証券（第6回新株予約権証券）」において、「行使価額」という。）は、当初1,674円とする。</p> <p>3. 行使価額の修正 (1) 当社は、2018年12月4日以降2020年12月2日まで（同日を含む。）の期間において、当社の資本政策のため必要があるときは、当社取締役会の決議により行使価額の修正を行うことができる。本号に基づき行使価額の修正が決議された場合、当社は速やかにその旨を本新株予約権者に通知するものとし、行使価額は、当該通知が行われた日の翌取引日以降、当該通知が行われた日の直前取引日の終値（同日に終値がない場合には、その直前の終値）の93%に相当する金額の1円未満の端数を切り捨てた金額に修正される。 (2) 前号にかかわらず、前号に基づく修正後の行使価額が902円（以下、本「2 新規発行新株予約権証券（第6回新株予約権証券）」において「下限行使価額」といい、本欄第4項の規定を準用して調整される。）を下回ることとなる場合には、行使価額は下限行使価額とする。 (3) 上記第(1)号にかかわらず、当社又はその企業集団（連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則第4条第1項第1号に定める企業集団をいう。）に属するいずれかの会社に関する未公表の事実であって、それが公表された場合に当社の株価に相当な影響を及ぼすおそれがある事実（金融商品取引法第166条第2項及び第167条第2項に定める事実を含むがこれに限られない。）が存在する場合には、当社は、上記第(1)号に基づく行使価額の修正を行うことができない。</p> <p>4. 行使価額の調整 (1) 当社は、当社が本新株予約権の発行後、本項第(2)号に掲げる各事由により当社の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には、次に定める算式（以下、本「2 新規発行新株予約権証券（第6回新株予約権証券）」において「行使価額調整式」という。）をもって行使価額を調整する。</p> $\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{\text{既発行株式数} + \frac{\text{新発行・処分株式数} \times 1 \text{株当たりの払込金額}}{\text{時価}}}{\text{既発行株式数} + \text{新発行・処分株式数}}$ <p>(2) 行使価額調整式により行使価額の調整を行う場合及び調整後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>下記第(4)号 に定める時価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、又は当社の保有する当社普通株式を処分する場合（無償割当による場合を含む。）（但し、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、及び会社分割、株式交換又は合併により当社普通株式を交付する場合を除く。） 調整後行使価額は、払込期日（募集に際して払込期間を定めた場合はその最終日とし、無償割当の場合はその効力発生日とする。）以降、又はかかる発行若しくは処分につき株主に割当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の翌日以降これを適用する。 株式の分割により普通株式を発行する場合 調整後行使価額は、株式の分割のための基準日の翌日以降これを適用する。</p>
-----------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

下記第(4)号 に定める時価を下回る払込金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又は下記第(4)号 に定める時価を下回る払込金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。）を発行又は付与する場合（但し、当社又はその関係会社（財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則第8条第8項に定める関係会社をいう。）の取締役その他の役員又は使用人に新株予約権を割り当てる場合を除く。）

調整後行使価額は、取得請求権付株式の全部に係る取得請求権又は新株予約権の全部が当初の条件で行使されたものとみなして行使価額調整式を適用して算出するものとし、払込期日（新株予約権の場合は割当日）以降又は（無償割当の場合は）効力発生日以降これを適用する。但し、株主に割当を受ける権利を与えるための基準日がある場合には、その日の翌日以降これを適用する。

当社の発行した取得条項付株式又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。）の取得と引換えに下記第(4)号 に定める時価を下回る価額をもって当社普通株式を交付する場合

調整後行使価額は、取得日の翌日以降これを適用する。

本号 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、本号 乃至 にかかわらず、調整後行使価額は、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本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るものとする。

- (3) 行使価額調整式により算出された調整後行使価額と調整前行使価額との差額が1円未満にとどまる場合は、行使価額の調整は行わない。但し、その後行使価額の調整を必要とする事由が発生し、行使価額を調整する場合には、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し引いた額を使用する。

- (4) 行使価額調整式の計算については、円位未満小数第1位まで算出し、小数第1位を四捨五入する。

行使価額調整式で使用する時価は、調整後行使価額が初めて適用される日に先立つ45取引日目に始まる30取引日の終値の平均値（終値のない日数を除く。）とする。この場合、平均値の計算は、円位未満小数第1位まで算出し、小数第1位を四捨五入する。

行使価額調整式で使用する既発行株式数は、株主に割当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、かかる基準日がない場合は、調整後行使価額を初めて適用する日の1ヶ月前の日における当社の発行済普通株式の総数から、当該日において当社の保有する当社普通株式を控除した数とする。また、上記第(2)号 の場合には、行使価額調整式で使用する新発行・処分株式数は、基準日において当社が有する当社普通株式に割り当てられる当社の普通株式数を含まないものとする。

- (5) 上記第(2)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、本新株予約権者と協議の上、その承認を得て、必要な行使価額の調整を行う。

株式の併合、資本の減少、会社分割、株式交換又は合併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等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複数の事由が相接して発生し、一方の事由に基づく調整後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。

	<p>(6) 上記第(2)号の規定にかかわらず、上記第(2)号に基づく調整後行使価額を初めて適用する日が本欄第3項に基づく行使価額の修正が効力を生じる日と一致する場合には、当社は、必要な行使価額及び下限行使価額の調整を行う。</p> <p>(7) 行使価額の調整を行うときは、当社は、調整後行使価額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、調整前行使価額、調整後行使価額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、上記第(2)号に定める場合その他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>3,351,000,000円</p> <p>(注) 別記「新株予約権の行使時の払込金額」欄第3項又は第4項により、行使価額が修正又は調整された場合には、本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は増加又は減少する可能性がある。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、本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は減少する可能性がある。</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. 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 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、行使請求に係る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、行使請求に係る本新株予約権の発行価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」欄記載の本新株予約権の目的である株式の総数で除した額とする。</p> <p>2. 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 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条の定めるところに従って算定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円未満の端数を生じる場合はその端数を切り上げた額とする。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	2018年12月4日から2020年12月3日までとする。
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 みずほ信託銀行株式会社 証券代行部</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. 行使請求の払込取扱場所 株式会社三菱UFJ銀行 八重洲通支店</p>
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。
自己新株予約権の取得の事由及び取得の条件	<p>1. 当社は、本新株予約権の取得が必要と当社取締役会が決議した場合は、本新株予約権の払込期日の翌日以降、会社法第273条及び第274条の規定に従って通知をした上で、当社取締役会で定める取得日に、本新株予約権1個当たり払込金額と同額で、本新株予約権者(当社を除く。)の保有する本新株予約権の全部又は一部を取得することができる。一部取得をする場合には、抽選その他の合理的な方法により行うものとする。</p> <p>2. 当社は、2020年12月3日に、本新株予約権1個当たり払込金額と同額で、本新株予約権者(当社を除く。)の保有する本新株予約権の全部を取得する。</p> <p>3. 当社は、当社が組織再編行為につき当社株主総会で承認決議した場合、当該組織再編行為の効力発生日前に、本新株予約権1個当たり払込金額と同額で、本新株予約権者(当社を除く。)の保有する本新株予約権の全部を取得する。</p> <p>4. 当社は、当社が発行する株式が東京証券取引所により監理銘柄、特設注意市場銘柄若しくは整理銘柄に指定された場合又は上場廃止となった場合には、当該銘柄に指定された日又は上場廃止が決定した日から2週間後の日(休業日である場合には、その翌営業日とする。)に、本新株予約権1個当たり払込金額と同額で、本新株予約権者(当社を除く。)の保有する本新株予約権の全部を取得する。</p>
新株予約権の譲渡に関する事項	該当事項はありません。
代用払込みに関する事項	該当事項はありません。

組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	該当事項はありません。
--------------------------	-------------

(注) 前記「1 新規発行新株予約権証券(第5回新株予約権証券) (2)新株予約権の内容等」の注記をご参照下さい。

(3)【新株予約権証券の引受け】
該当事項はありません。

3【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)
6,578,400,000	6,500,000	6,571,900,000

- (注) 1. 払込金額の総額は、本新株予約権の払込金額の総額に本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であります。
2. 行使価額が修正又は調整された場合には、本新株予約権の行使に際して出資される財産の価額が変動する結果、本新株予約権に係る調達資金及び差引手取概算額は増加又は減少する可能性があります。また、本新株予約権の行使期間中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も、同様に本新株予約権に係る調達資金及び差引手取概算額は減少する可能性があります。
3. 発行諸費用の概算額の内訳は、本新株予約権の発行に関する弁護士費用、評価算定費用、信託銀行費用等の合計額であります。
4. 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。

(2)【手取金の使途】

上記差引手取概算額6,571,900,000円については、下記表記載の各資金使途に充当する予定であります。

具体的な使途	金額(百万円)	支出予定時期
A Iの技術基盤を活用した基幹システムの改修及び、顧客管理等のシステム導入にかかる資金	1,000	2019年1月～2022年12月
事業規模拡大のためのM&A資金	5,571	2019年1月～2022年12月

当社は、上記表中に記載のとおり、本中期経営計画の期間である2022年12月までに資金を充当することを予定しておりますが、各資金使途についての詳細は以下のとおりです。なお、実際に充当するまでの間は、安全性の高い預金口座等にて運用・管理していく予定です。

A Iの技術基盤を活用した基幹システムの改修及び、顧客管理等のシステム導入にかかる資金

当社グループは、賃貸マンション・アパートの一括借上事業を主力商品として事業展開を進めてまいりました。上記「1 新規発行新株予約権証券(第5回新株予約権証券) (2)新株予約権の内容等 (注) 1.(1)資金調達の背景及び目的」に記載した本中期経営計画でも掲げているとおり、当社グループが今後、持続的に成長し賃貸住宅業界のマーケットリーダーになるため、より一層の管理戸数の増加を進めてまいります。そのような状況の下、管理戸数を増加させながら、オーナーの満足度向上と更なる業務効率化を同時に実現していくことが重要な課題と認識しております。

現在、当社グループで使用している基幹システムは導入から約6年が経過し既存システム改修の時期を迎えております。基幹システムの改修においては、新たに顧客管理システムを導入し、さらに今年から導入した営業支援システムの活用を進めていくことで、入居者の問い合わせ対応や顧客データの管理をより効率化し、営業活動で得られたデータを顧客管理や分析に活用することが可能となり、サービスの質の向上や、迅速な経営判断にも寄与するなど、現在の基幹システムから大幅な刷新を行い「次世代型の基幹システム」の構築を目指してまいります。また、管理物件の拡大局面においては、一括借上を不動産オーナーから受託する際の賃料の査定が収益性に大きく左右します。そのため、賃料の査定はより高い精度で、かつ短時間で行うことが収益性の向上と管理戸数の増加とを同時に実現させるためには必須であると考えております。昨今のビッグデータ活用技術やA I技術の進歩は目覚ましく、それらを取り入れることにより、当社が今までに蓄積してきた査定データを活用しながら、基幹システムの改修及び顧客管理等のシステムの導入を通じて、更なる賃料査定の精度向上を図りつつ、同時に査定業務の効率化を実現し、ひいてはオーナー満足度の向上、管理戸数の増加に繋がりたいと考えております。

そのような状況の下、基幹システムの改修費用及び、顧客管理等のシステム導入にかかる費用として、本書の日付現在1,000百万円を見込んでおり、本新株予約権の発行により調達する資金を充当する予定です。

具体的な内訳としては、基幹システムの改修費用として600百万円、顧客管理等のシステム導入にかかる費用として400百万円を予定しております。また、当該費用が1,000百万円未満となった場合はその残余を事業規模拡大のためのM & A資金に、1,000百万円を超過する場合には当該時点の状況に鑑み別途必要な資金を調達する予定です。

事業規模拡大のためのM & A資金

当社グループでは、これまで賃貸不動産管理業務に付随する事業として、入居者向けに滞納保証や家財保険といったサービスの展開に積極的に取り組み、着実に成長してまいりました。上記「1 新規発行新株予約権証券(第5回新株予約権証券) (2)新株予約権の内容等 (注)1.(1)資金調達の背景及び目的」に記載した本中期経営計画でも掲げているとおり、付加価値向上を企図した商品・サービスの開発・展開による収益力強化を重点方針としております。当社グループが保有する入居者の嗜好に焦点を当てたノウハウを活用し、入居率を早期に向上させる取組みと付加価値向上を企図した商品・サービスを融合させた新しい賃貸経営手法を創出し、企業価値を増大させることを重要な課題として認識しております。

その取組みの1つとして、当社グループは2018年4月2日にみらい少額短期保険株式会社とのM & Aを行い保険事業に参入しました。今後も社会的な需要に応じた新規事業の展開を迅速に加速させていくために、当社グループの事業活動とシナジーがあり、かつ付加価値の増加に寄与することができる、高い商品力や技術力を持つ企業とのM & Aや資本業務提携を進めていくことを想定しております。

これまでのM & A及び資本業務提携案件における当社の経験から、手元の資金の大小や機動的な資金調達ができるか否かが、迅速に案件を完了できるか否かに影響し、その結果、入札形式案件における落札可能性、また、独占的交渉権が付与される場合の交渉力に影響すると当社グループは考えております。そこで、潜在的なM & A及び資本業務提携の機会を逸しないためにも予め当該資金を確保しておくことが必要と考えております。

このような状況の下、当社グループは、将来のM & Aや資本業務提携等のために必要な資金として、本新株予約権の発行により調達する資金のうち、5,571百万円を充当する予定です。

現時点において具体的に計画しているM & Aや資本業務提携はありませんが、当社が過去に実施を検討した既存事業の取得案件及び新規事業への出資案件の金額をふまえて5,571百万円を必要金額としております。今後案件が具体的に決定された場合には、今後の進捗に伴い適時適切に開示いたします。

なお、本新株予約権の行使による払込みの有無と権利行使の時期は本新株予約権者の判断に依存し、また本新株予約権の行使価額は修正又は調整される可能性があるため、現時点において調達できる資金の額及び時期は確定したのではなく、現時点において想定している調達資金の額及び支出予定時期に差異が発生する可能性があります。現時点において想定している金額の資金を調達できなかった場合や支出予定時期との関係で不足が生じた場合には、当該時点の状況に鑑み別途必要な資金を金融機関からの借入等で調達する予定です。本新株予約権の行使により調達した資金は、上記乃至の各資金使途のうち、支出時期が到来したのから、順次充當いたします。

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】

割当予定先の概要及び提出者と割当予定先との間の関係は、別途記載のある場合を除き、2018年11月14日現在におけるものであります。

a. 割当予定先の概要	名称	モルガン・スタンレーMUF G証券株式会社
	本店の所在地	東京都千代田区大手町一丁目9番7号 大手町フィナンシャルシティ サウスタワー
	直近の有価証券報告書等の提出日	有価証券報告書 事業年度 第13期 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日) 2018年6月29日関東財務局長に提出 四半期報告書 事業年度 第14期第1四半期 (自 2018年4月1日 至 2018年6月30日) 2018年8月10日関東財務局長に提出 四半期報告書 事業年度 第14期第2四半期 (自 2018年7月1日 至 2018年9月30日) 2018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	割当予定先が保有している当社の株式の数：605株 (2018年6月30日現在) (注) トレーディング資産としての保有です。 当社が保有している割当予定先の株式の数：なし
	人事関係	該当事項はありません。
	資金関係	該当事項はありません。
	技術又は取引関係	該当事項はありません。

c. 割当予定先の選定理由

当社は、今回の資金調達にあたり、割当予定先であるモルガン・スタンレーMUF G証券株式会社のほか、国内外の金融機関に相談し、資金調達方法の説明や提案を受け、当該提案の内容を含め、公募増資、MSCB、金融機関からの借入等の各資金調達方法について、「第1 募集要項 1 新規発行新株予約権証券（第5回新株予約権証券）（2）新株予約権の内容等（注）1.（3）資金調達方法の選択理由」に記載のとおり検討いたしました。公募増資につきましては、資金調達が一時に可能となりますが、同時に1株当たり利益の希薄化をも一時に引き起こすため、株価に対する直接的な影響が大きいと考えられること、MSCBにつきましては、一般的には、転換により交付される株数が転換価額に応じて決定されるという構造上、転換の完了まで転換により交付される株式総数が確定しないため、株価に対する直接的な影響が大きいと考えられること、さらに、借入につきましては、調達金額が負債となるため、財務健全性の低下が見込まれること等、当社のニーズに合致するものではありませんでした。その結果として、当社は、モルガン・スタンレーMUF G証券株式会社より提案を受けた本スキームによる資金調達方法が、当社の株価や既存株主の利益に十分に配慮しながら成長のための必要資金を調達できるという点並びに当社の事業及び事業環境の進展による当社株価の上昇に伴い徐々に資金調達ができる点において当社のニーズに最も合致すると判断しました。

当社は、モルガン・スタンレーMUF G証券株式会社が当社のニーズに最も合致する資金調達方法を提案したことに加え、同社が国内外に厚い投資家顧客基盤を有しているため、当社株式に対する機関投資家をはじめとする投資家の多様な需要に基づき、今回発行を予定している新株予約権の行使により交付する株式の円滑な売却が期待されることから、同社を割当予定先として選定いたしました。

なお、本新株予約権は、日本証券業協会会員であるモルガン・スタンレーMUF G証券株式会社による買受けを予定するものであり、日本証券業協会の定める「第三者割当増資等の取扱いに関する規則」の適用を受けて募集が行われるものです。

d. 割り当てようとする株式の数

本新株予約権の目的である株式の総数 4,500,000株

e. 株券等の保有方針

本新株予約権の割当予定先であるモルガン・スタンレーMUF G証券株式会社と締結する本第三者割当契約において、本新株予約権の譲渡の際に当社取締役会の承認が必要である旨が定められております。また、モルガン・スタンレーMUF G証券株式会社は、本新株予約権の行使により取得する当社株式を長期間保有する意思を有しておらず、取得した当社株式については速やかに売却する予定である旨の口頭による報告を受けております。

また、当社は、東京証券取引所の定める有価証券上場規程第434条第1項及び同施行規則第436条第1項から第5項までの定めに基づき、割当予定先と締結する本第三者割当契約において、原則として、単一暦月中にMSCB等(同規則に定める意味を有する。以下同じ。)の買受人の行使により取得される株式数が、MSCB等の払込日時点における上場株式数の10%を超える場合には、当該10%を超える部分に係る転換又は行使を制限するよう措置(割当予定先が本新株予約権を第三者に売却する場合及びその後本新株予約権がさらに転売された場合であっても、当社が、転売先となる者との間で、当該10%を超える部分に係る転換又は行使を制限する内容を約する旨定めることを含みます。)を講じる予定です。

f. 払込みに要する資金等の状況

割当予定先からは、本新株予約権の払込金額(発行価額)の総額の払込み及び本新株予約権の行使に要する資金は確保されている旨の口頭による報告を受けており、割当予定先の2018年3月期の有価証券報告書及び2019年3月期の第1四半期報告書に記載されている財務諸表により、同社が本新株予約権の払込み及び本新株予約権の行使に要する十分な現預金(288,171百万円)を保有していることを確認しております。

g. 割当予定先の実態

割当予定先であるモルガン・スタンレーMUF G証券株式会社は東京証券取引所の取引参加者であり、また、その親会社であるモルガン・スタンレーの株式は、ニューヨーク証券取引所に上場されております。モルガン・スタンレーMUF G証券株式会社は金融商品取引業者としての登録を行い、監督官庁である金融庁の監督及び規制に服しており、また日本証券業協会をはじめとする日本国内の協会等に加盟しております。

モルガン・スタンレーMUF G証券株式会社は、反社会的勢力に対する基本方針を定め、かかる基本方針をホームページにおいて公表しております。また、当社は、モルガン・スタンレーMUF G証券株式会社がかかるとの基本方針に基づき、反社会的勢力との関係遮断に関する組織的な対応を推進するためのコンプライアンス体制を確立していることを、モルガン・スタンレーMUF G証券株式会社からのヒアリング等により確認しております。

以上を踏まえ、当社は、モルガン・スタンレーMUF G証券株式会社及びその役員が反社会的勢力ではなく、また反社会的勢力との関係を有していないものと判断しております。

2【株券等の譲渡制限】

割当予定先は、本第三者割当契約の規定により、本新株予約権を第三者に譲渡する場合には、当社取締役会の承認が必要であります。

3【発行条件に関する事項】

(1) 発行価格の算定根拠及び発行条件の合理性に関する考え方

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第三者割当契約に定められた諸条件を考慮した本新株予約権の評価を第三者算定機関(株式会社赤坂国際会計、代表者:黒崎知岳、住所:東京都港区元赤坂一丁目1番8号)に依頼しました。当該第三者算定機関と当社との間には、重要な利害関係はありません。

当該算定機関は、価格算定に使用する価格算定モデルの決定にあたって、ブラック・ショールズ・モデルや二項モデルといった他の価格算定モデルとの比較及び検討を実施した上で、一定株数及び一定期間の制約の中で段階的な権利行使がなされること、行使価額の修正がなされる可能性があること、並びに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第三者割当契約に定められたその他の諸条件を相対的に適切に算定結果に反映できる価格算定モデルとして、一般的な価格算定モデルのうちモンテカルロ・シミュレーションを用いて本新株予約権の評価を実施しています。また、当該算定機関は、評価基準日現在の市場環境等を考慮し、当社の株価、ボラティリティ、当社の配当利回り、無リスク利子率、当社株式の流動性等について一定の前提を置いた上で、当社の資金調達需要、当社及び割当予定先の権利行使行動に関する一定の前提条件(当社の資金調達需要が一様に発生すること、資金調達需要が発生している場合には割当予定先からの行使許可申請に対して当社がこれに応じること、それ以降については本新株予約権が残存する限り当社が当該行動を継続することにより割当予定先の権利行使を促すこと、割当予定先は当社からの行使許可が得られた場合には出来高の一定割合12.5%の株数の範囲内で速やかに権利行使を実施すること、第5回新株予約権の行使完了後に第6回新株予約権の行使許可及び行使価額修正が実施されることにより割当予定先の権利行使の促進及び調達額の最大化が図られること、当社の意思決定による本新株予約権の取得が行われないこと、割当予定先が本新株予約権を行使する際に、当社がその時点で公募増資等を実施したならば負担するであろうコストと同水準の割当予定先に対するコストが発生すること等を含みます。)を設定しています。当社は、当該算定機関が上記前提条件を基に算定した評価額レンジ(第5回新株予約権294円~296

円、第6回新株予約権147円～150円)を参考に、割当予定先との間での協議を経て、本新株予約権の1個の払込金額を当該評価額レンジの上限と同額として、第5回新株予約権は296円、第6回新株予約権は150円とし、第5回新株予約権及び第6回新株予約権の行使価額は、それぞれ、当初、1,288円及び1,674円(それぞれ、2018年11月14日の終値の100.00%及び129.97%)としました。

本新株予約権の払込金額及び行使価額の決定にあたっては、当該算定機関が公正な評価額に影響を及ぼす可能性のある事象を前提として考慮し、新株予約権の評価額の算定手法として一般的に用いられているモンテカルロ・シミュレーションを用いて公正価値を算定していることから、当該算定機関の算定結果は合理的な公正価格であると考えられるところ、払込金額が算定結果である評価額レンジの上限と同額とされているため、本新株予約権の発行価額は、いずれも有利発行には該当せず、適正かつ妥当な価額であると判断いたしました。

なお、当社監査等委員会から、本新株予約権の払込金額は、上記算定根拠に照らした結果、割当予定先に特に有利な金額ではなく適法である旨の意見をいただいております。

(2) 発行数量及び株式の希薄化の規模の合理性に関する考え方

本新株予約権がすべて行使された場合に交付される株式数を合算した株式数は4,500,000株(議決権数45,000個)であり、2018年6月30日現在の当社発行済株式総数19,025,600株及び議決権数181,934個を分母とする希薄化率は23.65%(議決権ベースの希薄化率は24.73%)に相当します。

なお、割当予定先が本新株予約権をすべて行使した上で取得する当社株式をすべて保有し、かつ当社が本件の他に新株式発行・自己株式処分・自己株式取得を行わないと仮定した場合、割当予定先に係る割当後の所有株式数は4,500,605株(議決権数45,006個)、割当後の総議決権数に対する所有議決権数の割合は19.83%となる見込みです(なお、割当後の所有株式数及び議決権数には、2018年6月30日時点で割当予定先が保有している当社普通株式605株及び議決権6個を含みます。)

しかしながら、本新株予約権は原則として当社の行使許可をもって当初行使価額で行使されるため急速な希薄化には一定の歯止めを掛けることが可能であり、本新株予約権の発行及び割当予定先による本新株予約権の行使により調達した資金を、前述の資金用途に充当することで、当社事業の中長期的な発展を志向していく予定であることから、将来的に増大することが期待される収益力との比較において、希薄化の規模は合理的であると判断しました。

なお、将来何らかの事由により資金調達の必要性が薄れた場合、又は本スキームより有利な資金調達手段が利用可能となった場合には、当社の判断により、残存する本新株予約権を取得できる条項を付することで、必要以上の希薄化が進行しないように配慮しております。

また、割当予定先が本新株予約権の全部を行使して取得した場合の4,500,000株を行使期間である2年間にわたって売却するとした場合の1取引日当たりの平均数量が約9,000株であることから、当社株式の過去6ヶ月間における1日当たり平均出来高85,637株と比較して、上記発行数量は、市場で十分に消化可能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】

該当事項はありません。

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(%)
モルガン・スタンレーMUF G 証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目9 - 7	605	0.00	4,500,605	19.83
株式会社ムトウエンタープライズ	横浜市神奈川区六角橋六丁目22 - 15	4,208,800	23.13	4,208,800	18.55
日本トラスティ・サービス信託 銀行株式会社(信託口9)	東京都中央区晴海一丁目8 - 11	864,800	4.75	864,800	3.81
日本トラスティ・サービス信託 銀行株式会社(信託口)	東京都中央区晴海一丁目8 - 11	761,500	4.19	761,500	3.36
日本マスタートラスト信託銀行 株式会社(信託口)	東京都港区浜松町二丁目11 - 3	443,200	2.44	443,200	1.95
MBC開発株式会社	鹿児島県鹿児島市樋之口町1 - 1	440,000	2.42	440,000	1.94
株式会社明和不動産	熊本市中央区辛島町4 - 35	404,000	2.22	404,000	1.78
ノーザン トラスト カンパ ニー(エイブイエフシー)アカ ウント ノン トリーティー (常任代理人香港上海銀行東京 支店 カストディ業務部)	50 BANK STREET CANARY WHARF LONDON E14 5NT, UK (東京都中央区日本橋三丁目11 - 1)	376,468	2.07	376,468	1.66
武藤 英明	東京都中央区	375,300	2.06	375,300	1.65
みずほ証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目5 - 1	351,400	1.93	351,400	1.55
計	-	8,226,073	45.21	12,726,073	56.08

(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、2018年6月30日現在の株主名簿上の株式数を基準としております。

2. 「割当後の所有株式数」は、割当前の「所有株式数」に、各株主に対して割り当てられる本新株予約権の目的である株式の数の目的である株式の数を加えた株式数によって算出しております。

3. 「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、割当前の「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新株予約権の目的である株式に係る議決権の数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。

4. 「総議決権数に対する所有議決権数の割合」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、小数点以下第3位を四捨五入しております。

5. モルガン・スタンレーMUF G証券株式会社の「割当後の所有株式数」は、モルガン・スタンレーMUF G証券株式会社が、本新株予約権を行使した場合に交付される当社株式をすべて保有したと仮定した場合の数となります。モルガン・スタンレーMUF G証券株式会社は、本新株予約権を行使した場合に交付される当社株式の保有方針として、長期間保有する意思を表明しておりません。

6. 上記のほか、自己株式が827,784株(2018年6月30日現在)あります。

7. 2018年7月9日付で公衆の縦覧に供されている大量保有報告書において、アセットマネジメントOne株式会社が2018年6月29日現在で以下の株式を所有している旨が記載されているものの、当社として2018年6月30日現在における実質所有株式数の確認ができませんので、上記大株主の状況には含めておりません。当該大量保有報告書の内容は次のとおりであります。

大量保有者	アセットマネジメントOne株式会社
住所	東京都千代田区丸の内一丁目8番2号
保有株券等の数	株式 1,504,500株
株券等保有割合	7.91%

6【大規模な第三者割当の必要性】

該当事項はありません。

7【株式併合等の予定の有無及び内容】

該当事項はありません。

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】

第1【公開買付けの概要】

該当事項はありません。

第2【統合財務情報】

該当事項はありません。

第3【発行者（その関連者）と対象者との重要な契約】

該当事項はありません。

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16期（自 2017年1月1日 至 2017年12月31日）2018年3月30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17期第1四半期（自 2018年1月1日 至 2018年3月31日）2018年5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17期第2四半期（自 2018年4月1日 至 2018年6月30日）2018年8月8日関東財務局長に提出

4【四半期報告書又は半期報告書】

事業年度 第17期第3四半期（自 2018年7月1日 至 2018年9月30日）2018年11月12日関東財務局長に提出

5【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（2018年11月15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2018年3月30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及び四半期報告書（以下「有価証券報告書等」という。）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等の提出日以後本有価証券届出書提出日（2018年11月15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等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（2018年11月15日）現在において変更の必要はなく、また新たに記載すべき将来に関する事項もないと判断しております。

第3【参照書類を縦覧に供している場所】

日本管理センター株式会社 本社
（東京都千代田区丸の内三丁目4番2号）
日本管理センター株式会社関西支社
（大阪市中央区本町二丁目6番10号）
日本管理センター株式会社中部支社
（名古屋市中区新栄一丁目7番7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】

該当事項はありません。

第五部【特別情報】

該当事項はありません。