

【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】	2020年2月21日						
【会社名】	株式会社ビーロット						
【英訳名】	B-Lot Company Limited						
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 宮内 誠						
【本店の所在の場所】	東京都港区新橋一丁目11番7号						
【電話番号】	03-6891-2525(代表)						
【事務連絡者氏名】	経営企画部長 後藤 寛之						
【最寄りの連絡場所】	東京都港区新橋一丁目11番7号						
【電話番号】	03-6891-2525(代表)						
【事務連絡者氏名】	経営企画部長 後藤 寛之						
【届出の対象とした募集(売出)有価証券の種類】	株式						
【届出の対象とした募集(売出)金額】	<table border="0"> <tr> <td>一般募集</td> <td>2,341,640,000円</td> </tr> <tr> <td>引受人の買取引受けによる売出し</td> <td>352,800,000円</td> </tr> <tr> <td>オーバーアロットメントによる売出し</td> <td>423,360,000円</td> </tr> </table> <p>(注)1. 募集金額は、会社法上の払込金額(以下「発行価額」という。)の総額であり、2020年2月12日(水)現在の株式会社東京証券取引所における当社普通株式の終値を基準として算出した一般募集のうち、日本国内において販売される株式数の上限における見込額であります。日本国内において販売される株式数に関しましては、本文「第一部 証券情報 第1 募集要項 1 新規発行株式」(注)2をご参照下さい。</p> <p>ただし、今回の募集の方法は、引受人が発行価額にて買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額(発行価格)で一般募集を行うため、一般募集における発行価格の総額は上記の金額とは異なります。</p> <p>2. 売出金額は、売出価額の総額であり、2020年2月12日(水)現在の株式会社東京証券取引所における当社普通株式の終値を基準として算出した引受人の買取引受けによる売出し及びオーバーアロットメントによる売出しのうち、それぞれ日本国内において販売される株式数の上限における見込額であります。日本国内において販売される株式数に関しましては、本文「第一部 証券情報 第2 売出要項 1 売出株式(引受人の買取引受けによる売出し)」(注)1及び「第一部 証券情報 第2 売出要項 3 売出株式(オーバーアロットメントによる売出し)」(注)1をご参照下さい。</p>	一般募集	2,341,640,000円	引受人の買取引受けによる売出し	352,800,000円	オーバーアロットメントによる売出し	423,360,000円
一般募集	2,341,640,000円						
引受人の買取引受けによる売出し	352,800,000円						
オーバーアロットメントによる売出し	423,360,000円						
【安定操作に関する事項】	<ol style="list-style-type: none"> 1 今回の募集及び売出しに伴い、当社の発行する上場株式について、市場価格の動向に応じ必要があるときは、金融商品取引法施行令第20条第1項に規定する安定操作取引が行われる場合があります。 2 上記の場合に安定操作取引が行われる取引所金融商品市場を開設する金融商品取引所は、株式会社東京証券取引所であります。 						

【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【新規発行株式】

種類	発行数	内容
普通株式	1,400,000株	完全議決権株式であり、株主の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ります。 なお、単元株式数は100株であります。

(注) 1. 2020年2月21日(金)開催の取締役会決議によります。

2. 上記発行数1,400,000株は、2020年2月21日(金)開催の取締役会において決議された公募による新株式発行に係る募集株式数1,400,000株の募集(以下「一般募集」という。)のうち、日本国内において販売される株式数(以下「一般募集における国内販売株式数」という。また、かかる日本国内における販売を「一般募集における国内販売」という。)の上限であります。一般募集の募集株式数の一部が、欧州及びアジアを中心とする海外市場(ただし、米国及びカナダを除く。)の海外投資家に対して販売(以下「一般募集における海外販売」といい、一般募集における海外販売の対象となる株式数を「一般募集における海外販売株式数」という。)されることがありますが、一般募集における海外販売株式数は、本有価証券届出書提出日(2020年2月21日(金))現在、未定です。

なお、一般募集の募集株式数のうち一般募集における国内販売株式数(新規発行株式の発行数)及び一般募集における海外販売株式数は、需要状況等を勘案した上で、発行価格等決定日(後記「2 株式募集の方法及び条件」に定義する。)に決定されますが、一般募集における海外販売株式数は一般募集の募集株式数1,400,000株の半数以下とするため、一般募集における国内販売株式数(新規発行株式の発行数)は一般募集の募集株式数1,400,000株の半数以上となります。一般募集における海外販売の内容に関しましては、後記「募集又は売出しに関する特別記載事項 4 本邦以外の地域において開始される募集に係る事項について」をご参照下さい。

3. 一般募集及び引受人の買取引受けによる売出しに伴い、その需要状況等を勘案し、240,000株を上限として主幹事会社である株式会社SBI証券が当社株主より借受ける当社普通株式の売出し(以下「オーバーアロットメントによる売出し」という。)が行われる場合があります。オーバーアロットメントによる売出し等の内容につきましては、後記「募集又は売出しに関する特別記載事項 1 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照下さい。

これに関連して、当社は2020年2月21日(金)開催の取締役会において、一般募集及び引受人の買取引受けによる売出しとは別に、株式会社SBI証券を割当先とする第三者割当による当社普通株式240,000株の新規発行(以下「本第三者割当増資」という。)を決議しております。その内容に関しましては、後記「募集又は売出しに関する特別記載事項 2 第三者割当増資について」をご参照下さい。

4. 一般募集及び引受人の買取引受けによる売出しに関連して、ロックアップに関する合意がなされておりますが、その内容につきましては、後記「募集又は売出しに関する特別記載事項 3 ロックアップについて」をご参照下さい。

5. 株式分割の予定

2020年2月21日付で公表したとおり、当社は、2020年3月31日を基準日、2020年4月1日を効力発生日として、当社普通株式1株につき2株の割合で株式の分割を行うことを決議しております。

6. 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【株式募集の方法及び条件】

2020年3月2日(月)から2020年3月3日(火)までの間のいずれの日(以下「発行価格等決定日」という。)に決定される発行価額にて後記「3 株式の引受け」欄に記載の引受人は買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額(発行価格)で一般募集を行います。引受人は払込期日に発行価額の総額を当社に払込み、一般募集における価額(発行価格)の総額との差額は引受人の手取金とします。当社は引受人に対して引受手数料を支払いません。

(1)【募集の方法】

区分	発行数	発行価額の総額(円)	資本組入額の総額(円)
株主割当	-	-	-
その他の者に対する割当	-	-	-
一般募集	1,400,000株	2,341,640,000	1,170,820,000
計(総発行株式)	1,400,000株	2,341,640,000	1,170,820,000

- (注) 1. 全株式を引受人の買取引受けにより募集します。
2. 発行価額の総額は、引受人の買取引受けによる払込金額の総額であります。
3. 資本組入額の総額は、会社法上の増加する資本金の額であり、会社計算規則第14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ものとします。また、増加する資本準備金の額は、当該資本金等増加限度額から上記の増加する資本金の額を減じた額とします。
4. 発行数、発行価額の総額及び資本組入額の総額は、一般募集における国内販売株式数(新規発行株式の発行数)の上限に係るものであります。一般募集における海外販売株式数等に関しては、後記「募集又は売出しに関する特別記載事項 4 本邦以外の地域において開始される募集に係る事項について」をご参照下さい。
5. 発行価額の総額及び資本組入額の総額は、2020年2月12日(水)現在の株式会社東京証券取引所における当社普通株式の終値を基準として算出した見込額であります。

(2)【募集の条件】

発行価格(円)	発行価額(円)	資本組入額(円)	申込株数単位	申込期間	申込証拠金(円)	払込期日
未定 (注)1、2 発行価格等決定日の株式会社東京証券取引所における当社普通株式の終値(当日に終値のない場合は、その日に先立つ直近日の終値)に0.90~1.00を乗じた価格(1円未満端数切捨て)を仮条件とします。	未定 (注)1、2	未定 (注)1	100株	自2020年3月4日(水) 至2020年3月5日(木) (注)3	1株につき発行価格と同一の金額	2020年3月13日(金) (注)3

(注)1. 日本証券業協会の定める有価証券の引受け等に関する規則第25条に規定される方式により、上記仮条件による需要状況等を勘案した上で、2020年3月2日(月)から2020年3月3日(火)までの間のいずれかの日(発行価格等決定日)に、一般募集における価額(発行価格)を決定し、併せて発行価額(払込金額であり、当社が引受人より1株当たりの新株式払込金として受取る金額)及び資本組入額を決定いたします。なお、資本組入額は、前記「(1)募集の方法」に記載の資本組入額の総額を前記「(1)募集の方法」に記載の一般募集における発行数で除した金額とします。

今後、発行価格等(発行価格、発行価額、資本組入額、売出価格、一般募集における国内販売の引受人の引受株式数、引受価額及び引受人の手取金をいい、以下「発行価格等」という。)が決定された場合は、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項(新規発行株式の発行数(一般募集における国内販売株式数)、一般募集における海外販売株式数、発行価額の総額(一般募集における国内販売に係る発行価額の総額)、一般募集における海外販売に係る発行価額の総額、資本組入額の総額(一般募集における国内販売に係る資本組入額の総額)、一般募集における海外販売に係る資本組入額の総額、発行諸費用の概算額(一般募集における国内販売に係る発行諸費用の概算額)、差引手取概算額(一般募集における国内販売に係る差引手取概算額)、一般募集における海外販売に係る発行諸費用の概算額、一般募集における海外販売に係る差引手取概算額、本第三者割当増資の手取概算額、手取概算額合計、手取金の使途、引受人の買取引受けによる売出しの売出数(引受人の買取引受けによる売出しにおける国内販売株式数(後記「第2 売出要項 1 売出株式(引受人の買取引受けによる売出し)」(注)1に定義する。))、引受人の買取引受けによる売出しにおける海外販売株式数(後記「第2 売出要項 1 売出株式(引受人の買取引受けによる売出し)」(注)1に定義する。))、引受人の買取引受けによる売出しの売出価額の総額(引受人の買取引受けによる売出しにおける国内販売に係る売出価額の総額)、引受人の買取引受けによる売出しにおける海外販売に係る売出価額の総額、オーバーアロットメントによる売出しの売出株式数、オーバーアロットメントによる売出しの売出数(オーバーアロットメントによる売出しにおける国内販売株式数(後記「第2 売出要項 3 売出株式(オーバーアロットメントによる売出し)」(注)1に定義する。))、オーバーアロットメントによる売出しにおける海外販売株式数(後記「第2 売出要項 3 売出株式(オーバーアロットメントによる売出し)」(注)1に定義する。))、オーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額(オーバーアロットメントによる売出しにおける国内販売に係る売出価額の総額)及びオーバーアロットメントによる売出しにおける海外販売に係る売出価額の総額をいい、以下「発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項」という。)について、目論見書の訂正事項分の交付に代え、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の当社ウェブサイト([URL] <https://www.b-lot.co.jp/>)(以下「新聞等」という。)において公表します。なお、発行価格等が決定される前に有価証券届出書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。また、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には、目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。

2. 前記「2 株式募集の方法及び条件」の冒頭に記載の通り、発行価格と発行価額とは異なります。発行価格と発行価額との差額の総額は、引受人の手取金となります。

3. 申込期間及び払込期日については、上記の通り内定しておりますが、発行価格等決定日において正式に決定します。なお、上記申込期間及び払込期日については、需要状況等を勘案した上で繰り上げることがあります。当該需要状況等の把握期間は、最長で2020年2月27日(木)から2020年3月3日(火)までとしており

ますが、実際の発行価格等の決定期間は、2020年3月2日(月)から2020年3月3日(火)までを予定しております。

したがって、

発行価格等決定日が2020年3月2日(月)の場合、申込期間は「自 2020年3月3日(火) 至 2020年3月4日(水)」、払込期日は「2020年3月12日(木)」

発行価格等決定日が2020年3月3日(火)の場合、上記申込期間及び払込期日の通りとなりますので、ご注意下さい。

4. 一般募集の主幹事会社は、株式会社SBI証券(以下「主幹事会社」という。)です。募集株式を取得し得る投資家のうち、国内個人投資家、国内機関投資家及び海外投資家に対する需要状況の把握及び配分に関しては、株式会社SBI証券が単独ブックランナーとして行います。
5. 申込みの方法は、申込期間内に後記申込取扱場所へ申込証拠金を添えて申込みをするものとします。
6. 申込証拠金のうち発行価額相当額は、払込期日に新株式払込金に振替充当します。
7. 申込証拠金には、利息をつけません。
8. 株式の受渡期日は、払込期日の翌営業日であります。

したがって、

発行価格等決定日が2020年3月2日(月)の場合、受渡期日は「2020年3月13日(金)」

発行価格等決定日が2020年3月3日(火)の場合、受渡期日は「2020年3月16日(月)」

となりますので、ご注意下さい。

株式は、受渡期日から売買を行うことができます。

社債、株式等の振替に関する法律の適用により、株式の売買は、振替機関又は口座管理機関における振替口座での振替により行われます。

(3) 【申込取扱場所】

後記「3 株式の引受け」欄記載の引受人の本支店及び営業所で申込みの取扱いをいたします。

(4) 【払込取扱場所】

店名	所在地
株式会社三井住友銀行 日比谷支店	東京都港区西新橋1-3-1

(注) 上記払込取扱場所での申込みの取扱いは行いません。

3【株式の引受け】

引受人の氏名又は名称	住所	引受株式数	引受けの条件
株式会社SBI証券	東京都港区六本木一丁目6番1号	1,400,000株	1. 買取引受けによります。 2. 引受人は新株式払込金として、払込期日に払込取扱場所へ発行価額と同額を払込むことといたします。 3. 引受手数料は支払われません。ただし、一般募集における価額(発行価格)と発行価額との差額は引受人の手取金となります。 4. 引受人は、上記引受株式数のうち一部を、他の金融商品取引業者に販売を委託することがあります。
計	-	1,400,000株	-

(注) 引受株式数及び引受株式数の合計(新規発行株式の発行数)は、発行価格等決定日に決定されます。なお、引受株式数及び引受株式数の合計(新規発行株式の発行数)は、一般募集における国内販売株式数(新規発行株式の発行数)の上限に係るものであります。

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)
2,341,640,000	25,000,000	2,316,640,000

(注) 1. 払込金額の総額、発行諸費用の概算額及び差引手取概算額は、一般募集における国内販売株式数の上限に係るものであります。一般募集における海外販売株式数等に関しては、後記「募集又は売出しに関する特別記載事項 4 本邦以外の地域において開始される募集に係る事項について」をご参照下さい。

2. 引受手数料は支払われないため、発行諸費用の概算額は、これ以外の費用を合計したものであります。また、消費税等は含まれておりません。

3. 払込金額の総額は、2020年2月12日(水)現在の株式会社東京証券取引所における当社普通株式の終値を基準として算出した見込額であります。

(2)【手取金の使途】

上記差引手取概算額2,316,640,000円については、一般募集における海外販売に係る手取概算額(未定)及び一般募集と同日付をもって取締役会で決議された本第三者割当増資の手取概算額398,924,000円と合わせて、手取概算額合計2,715,564,000円(以下「本件調達資金」という。)について、手取金の使途は主に下記のとおりとなります。なお、具体的な充当期間までは、安全性の高い金融商品等で運用する予定であります。

資金使途	金額(百万円)	支出予定時期
販売用不動産の取得費用	1,500	2020年3月
M&Aに関する費用	500	2020年3月～同年9月
新規事業開発に関する投資	500	2020年7月～2021年6月
計	2,500	-

販売用不動産の取得費用

当社は、2020年2月14日付で公表したとおり、以下の販売用不動産を取得する予定です。本件調達資金のうち1,500百万円を金融機関からの借入と併せて当該販売用不動産の取得費用の一部として充当することにより、手数料及び金利等の費用削減を実現し、売却時の事業収益を高めてまいります。加えて期中の賃料収入によって、安定収益の底上げを図ってまいります。

物件概要：所在地：大阪府
種類：事務所・店舗
延床面積：約30,000m²
地積：約4,000m²

M & Aに関する費用

当社は、金融商品取引業（投資運用業）登録を有する企業のM & Aを企図しております。当社グループでは、国内外での広範なネットワークと、投資家層・富裕層を顧客とする高い専門性を活かし、市況の潜在ニーズを先取りした不動産投資商品を企画・開発し続けております。多くの投資家層・富裕層のご要望にお応えするため、2015年2月に100%子会社としてビーロット・アセットマネジメント株式会社を設立し、金融商品取引業（投資助言・代理業）登録を取得のうえ、アセットマネジメント事業を開始し、多くの受託案件を手掛けてまいりました。さらなる事業の拡大に向けて、M & Aによって、金融商品取引業（投資運用業）登録を有する企業の株式を取得し、私募ファンドやREITの組成・運用にも取り組むとともに、これらに当社グループの商品（物件）を組み入れることで、グループ間のシナジー創出を図ってまいります。本件調達資金のうち500百万円を当該株式取得資金の一部に充当することにより、グループシナジーによる収益基盤の強化を図ってまいります。

新規事業開発に関する投資

当社は、不動産特定共同事業法に係る許可を取得した上で、不動産クラウドファンディング事業への参入を予定しております。2020年2月14日付で公表したとおり、当社は株式会社SBI証券と不動産投資関連分野にて業務提携契約を締結する予定です。株式会社SBI証券の協力を得ながら、不動産クラウドファンディング事業から収益を得るとともに、一般投資家を広く対象とした事業展開により、当社グループのブランド力の向上、当社の株価の向上も企図しております。

不動産クラウドファンディング事業では、匿名組合に対して、一般投資家から優先出資を集め、対象物件への投資を実施してまいります。一般投資家からの出資を集めるにあたり、当該優先出資の安全性・分配金の安定性を高めるため、営業者である当社による劣後出資を行うことを予定しており、本件調達資金のうち500百万円を当該出資に充てたいします。当社では、1案件20%以内の劣後出資を予定しており、これにより一般投資家の優先出資の安定基盤を示し、広く集客することを企図しております。

なお、残額が生じた場合、もしくは支出予定時期に充当できなかった場合には、他の販売用不動産の取得費用の一部として、2021年12月までに充当する予定です。

第2【売出要項】

1【売出株式（引受人の買取引受けによる売出し）】

2020年3月2日（月）から2020年3月3日（火）までの間のいずれかの日（発行価格等決定日）に決定される引受価額にて後記「2 売出しの条件（引受人の買取引受けによる売出し）」に記載の引受人は買取引受けを行い、当該引受価額と異なる価額（売出価格。発行価格と同一の価格。）で売出しを行います。引受人は受渡期日に引受価額の総額を売出人に支払い、引受人の買取引受けによる売出しにおける売出価格の総額との差額は引受人の手取金とします。売出人は引受人に対して引受手数料を支払いません。

種類	売出数	売出価額の総額（円）	売出しに係る株式の所有者の住所及び氏名又は名称
普通株式	200,000株	352,800,000	SOMERSET ROAD, SINGAPORE 長谷川 進一 100,000株 東京都江東区 望月 雅博 100,000株

（注）1 上記売出数200,000株及び売出価額の総額352,800,000円は、引受人の買取引受けによる売出しのうち、日本国内において販売される株式数（以下「引受人の買取引受けによる売出しにおける国内販売株式数」という。また、かかる日本国内における販売を「引受人の買取引受けによる売出しにおける国内販売」という。）の上限に係るものであります。引受人の買取引受けによる売出しの売出株式数の一部が、欧州及びアジアを中心とする海外市場（ただし、米国及びカナダを除く。）の海外投資家に対して販売（以下「引受人の買取引受けによる売出しにおける海外販売」といい、引受人の買取引受けによる売出しにおける海外販売の対象となる株式数を「引受人の買取引受けによる売出しにおける海外販売株式数」という。）されることがありますが、引受人の買取引受けによる売出しにおける海外販売株式数は、本有価証券届出書提出日（2020年2月21日（金））現在、未定です。

なお、引受人の買取引受けによる売出しの売出株式数のうち引受人の買取引受けによる売出しにおける国内販売株式数（引受人の買取引受けによる売出しの売出数）及び引受人の買取引受けによる売出しにおける海外販売株式数は、需要状況等を勘案した上で、発行価格等決定日に決定されますが、引受人の買取引受けによる売出しにおける海外販売株式数は引受人の買取引受けによる売出しの売出株式数200,000株の半数以下とするため、引受人の買取引受けによる売出しにおける国内販売株式数（引受人の買取引受けによる売出しの売出数）は引受人の買取引受けによる売出しの売出株式数200,000株の半数以上となります。

引受人の買取引受けによる売出しにおける海外販売の内容に関しましては、後記「募集又は売出しに関する特別記載事項 5 本邦以外の地域において開始される引受人の買取引受けによる売出しに係る事項について」をご参照下さい。

2 一般募集及び引受人の買取引受けによる売出しに伴い、その需要状況等を勘案し、240,000株を上限としてオーバーアロットメントによる売出しが行われる場合があります。

オーバーアロットメントによる売出し等の内容につきましては、後記「募集又は売出しに関する特別記載事項 1 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照下さい。

3 一般募集及び引受人の買取引受けによる売出しに関連して、ロックアップに関する合意がなされておりますが、その内容につきましては、後記「募集又は売出しに関する特別記載事項 3 ロックアップについて」をご参照下さい。

4 株式分割の予定

2020年2月21日付で公表したとおり、当社は、2020年3月31日を基準日、2020年4月1日を効力発生日として、当社普通株式1株につき2株の割合で株式の分割を行うことを決議しております。

5 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

6 売出価額の総額は、2020年2月12日（水）現在の株式会社東京証券取引所における当社普通株式の終値を基準として算出した見込額であります。

2【売出しの条件(引受人の買取引受けによる売出し)】

売出価格 (円)	引受価額 (円)	申込期間	申込単位	申込証拠金 (円)	申込受付 場所	引受人の住所及び氏名又 は名称	元引受契約 の内容
未定 (注)1、2 発行価格等決定日の 株式会社東京証券取 引所における当社普 通株式の終値(当日 に終値のない場合 は、その日に先立つ 直近日の終値)に 0.90~1.00を乗じた 価格(1円未満端数 切捨て)を仮条件と します。	未定 (注)1、 2	自 2020年 3月4日(水) 至 2020年 3月5日(木) (注)3	100株	1株につ き売出価 格と同一 の金額	引受人の 本店及び 営業所	東京都港区六本木一丁目 6番1号 株式会社SBI証券	(注)4

(注)1 日本証券業協会の定める有価証券の引受け等に関する規則第25条に規定される方式により、上記仮条件による需要状況等を勘案した上で、2020年3月2日(月)から2020年3月3日(火)までの間のいずれかの日(発行価格等決定日)に、売出価格を決定し、併せて引受価額(売出人が引受人より1株当たりの売買代金として受取る金額)を決定いたします。

今後、発行価格等が決定された場合は、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項について、目論見書の訂正事項分の交付に代え、新聞等において公表します。なお、発行価格等が決定される前に有価証券届出書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。また、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には、目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。

2 前記「1 売出株式(引受人の買取引受けによる売出し)」の冒頭に記載の通り、売出価格と引受価額とは異なります。売出価格と引受価額との差額の総額は、引受人の手取金となります。

3 売出価格及び申込期間については、前記「第1 募集要項 2 株式募集の方法及び条件 (2) 募集の条件」において決定される発行価格及び申込期間とそれぞれ同一とします。

4 元引受契約の内容

買取引受けによります。

引受手数料は支払われません。ただし、売出価格と引受価額との差額は、引受人の手取金となります。

なお、引受人の手取金は前記「第1 募集要項 3 株式の引受け 引受けの条件」において決定される引受人の手取金と同一とします。

5 申込みの方法は、申込期間内に申込受付場所へ申込証拠金を添えて申込みをするものとします。

6 申込証拠金のうち引受価額相当額は、受渡期日に売出人への支払いに充当します。

7 申込証拠金には、利息をつけません。

8 株式の受渡期日は、前記「第1 募集要項 2 株式募集の方法及び条件 (2) 募集の条件」における株式の受渡期日と同日とします。

株式は、受渡期日から売買を行うことができます。

社債、株式等の振替に関する法律の適用により、株式の売買は、振替機関又は口座管理機関における振替口座での振替えにより行われます。

3【売出株式(オーバーアロットメントによる売出し)】

種類	売出数	売出価額の総額(円)	売出しに係る株式の所有者の住所及び氏名又は名称
普通株式	240,000株	423,360,000	東京都港区六本木一丁目6番1号 株式会社SBI証券

(注)1 オーバーアロットメントによる売出しは、一般募集及び引受人の買取引受けによる売出しに伴い、その需要状況等を勘案し、株式会社SBI証券が当社株主より240,000株を上限として借受ける当社普通株式の売出しであります。オーバーアロットメントによる売出しの売出株式数は上限を示したものであり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。オーバーアロットメントによる売出し等の内容に関しましては、後記「募集又は売出しに関する特別記載事項 1 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照下さい。

上記売出数240,000株及び売出価額の総額423,360,000円は、オーバーアロットメントによる売出しのうち、日本国内において販売される株式数（以下「オーバーアロットメントによる売出しにおける国内販売株式数」という。また、かかる日本国内における販売を「オーバーアロットメントによる売出しにおける国内販売」という。）の上限に係るものであります。オーバーアロットメントによる売出しの売出株式数の一部が、欧州及びアジアを中心とする海外市場（ただし、米国及びカナダを除く。）の海外投資家に対して販売（以下「オーバーアロットメントによる売出しにおける海外販売」といい、オーバーアロットメントによる売出しにおける海外販売の対象となる株式数を「オーバーアロットメントによる売出しにおける海外販売株式数」という。）されることがありますが、オーバーアロットメントによる売出しにおける海外販売株式数は、本有価証券届出書提出日（2020年2月21日（金））現在、未定です。

なお、オーバーアロットメントによる売出しの売出株式数のうちオーバーアロットメントによる売出しにおける国内販売株式数（オーバーアロットメントによる売出しの売出数）及びオーバーアロットメントによる売出しにおける海外販売株式数は、需要状況等を勘案した上で、発行価格等決定日に決定されますが、オーバーアロットメントによる売出しにおける海外販売株式数はオーバーアロットメントによる売出しの売出株式数240,000株の半数以下とするため、オーバーアロットメントによる売出しにおける国内販売株式数（オーバーアロットメントによる売出しの売出数）はオーバーアロットメントによる売出しの売出株式数240,000株の半数以上となります。

オーバーアロットメントによる売出しにおける海外販売の内容に関しましては、後記「募集又は売出しに関する特別記載事項 6 本邦以外の地域において開始されるオーバーアロットメントによる売出しに係る事項について」をご参照下さい。

今後、売出数が決定された場合は、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項について、目論見書の訂正事項分の交付に代え、新聞等において公表します。なお、発行価格等が決定される前に有価証券届出書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。また、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には、目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。

2 株式分割の予定

2020年2月21日付で公表したとおり、当社は、2020年3月31日を基準日、2020年4月1日を効力発生日として、当社普通株式1株につき2株の割合で株式の分割を行うことを決議しております。

3 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

4 売出価額の総額は、2020年2月12日（水）現在の株式会社東京証券取引所における当社普通株式の終値を基準として算出した見込額であります。

4【売出しの条件（オーバーアロットメントによる売出し）】

売出価格 (円)	申込期間	申込単位	申込証拠金 (円)	申込受付場所	引受人の住所及び氏名又は名称	元引受契約の内容
未定 (注)1	自 2020年3月4日(水) 至 2020年3月5日(木) (注)1	100株	1株につき売出 価格と同一の金 額	株式会社SBI証券 の本支店及び営 業所	-	-

(注)1 売出価格及び申込期間については、前記「第1 募集要項 2 株式募集の方法及び条件 (2) 募集の条件」において決定される発行価格及び申込期間とそれぞれ同一とします。

2 申込みの方法は、申込期間内に申込受付場所へ申込証拠金を添えて申込みをするものとします。

3 申込証拠金には、利息をつけません。

4 株式の受渡期日は、前記「第1 募集要項 2 株式募集の方法及び条件 (2) 募集の条件」における株式の受渡期日と同日とします。

株式は、受渡期日から売買を行うことができます。

社債、株式等の振替に関する法律の適用により、株式の売買は、振替機関又は口座管理機関における振替口座での振替により行われます。

【募集又は売出しに関する特別記載事項】

1 オーバーアロットメントによる売出し等について

一般募集及び引受人の買取引受けによる売出しに伴い、その需要状況等を勘案し、240,000株を上限として株式会社SBI証券が当社株主より借受ける当社普通株式の売出し(オーバーアロットメントによる売出し)が行われる場合があります。オーバーアロットメントによる売出しの売出株式数は上限を示したものであり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。

オーバーアロットメントによる売出しに関連して、株式会社SBI証券が当社株主から借り入れた当社普通株式(以下「借入株式」という。)の返還に必要な株式を取得させるために、当社は、2020年2月21日(金)開催の取締役会において、株式会社SBI証券を割当先とする第三者割当増資を行うことを決議しております。

また、株式会社SBI証券は、一般募集、引受人の買取引受けによる売出し及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間の終了する日の翌日から2020年3月16日(月)までの間(以下「シンジケートカバー取引期間」という。(注))、借入株式の返還を目的として、株式会社東京証券取引所においてオーバーアロットメントによる売出しに係る株式数を上限とする当社普通株式の買付け(以下「シンジケートカバー取引」という。)を行う場合があります。株式会社SBI証券がシンジケートカバー取引により取得した全ての当社普通株式は、借入株式の返還に充当されます。なお、シンジケートカバー取引期間内において、株式会社SBI証券の判断でシンジケートカバー取引を全く行わず、又はオーバーアロットメントによる売出しに係る株式数に至らない株式数でシンジケートカバー取引を終了させる場合があります。

さらに、株式会社SBI証券は、一般募集、引受人の買取引受けによる売出し及びオーバーアロットメントによる売出しに伴って、当社普通株式について安定操作取引を行うことがあり、かかる安定操作取引により買付けた当社普通株式の全部又は一部を借入株式の返還に充当することがあります。

上記のとおりシンジケートカバー取引及び安定操作取引により取得した当社普通株式の全部又は一部を借入株式の返還に充当した後の残余の借入株式については、株式会社SBI証券が本第三者割当増資に係る割当に応じるにより取得する当社普通株式により返還されます。

オーバーアロットメントによる売出しに係る株式数から、安定操作取引及びシンジケートカバー取引によって取得し借入株式の返却に充当する株式数を減じた株式数(以下「取得予定株式数」という。)について、株式会社SBI証券は本第三者割当増資に係る割当てに応じ、当社普通株式を取得する予定であります。そのため本第三者割当増資における発行数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により本第三者割当増資における最終的な発行数がその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

株式会社SBI証券が本第三者割当増資に係る割当てに応じる場合には、株式会社SBI証券はオーバーアロットメントによる売出しにより得た資金をもとに取得予定株式数に対する払込みを行います。

オーバーアロットメントによる売出しが行われるか否か及びオーバーアロットメントによる売出しが行われる場合の売出数については、発行価格等決定日に決定されます。オーバーアロットメントによる売出しが行われない場合は、株式会社SBI証券による貸株人からの当社普通株式の借り入れは行われません。したがって、株式会社SBI証券は本第三者割当増資に係る割当に応じず、申込みを行わないため、失権により、本第三者割当増資による新株式発行は全く行われません。また、株式会社東京証券取引所におけるシンジケートカバー取引も行われません。

(注) シンジケートカバー取引期間は、

発行価格等決定日が2020年3月2日(月)の場合、「2020年3月5日(木)から2020年3月16日(月)までの間」

発行価格等決定日が2020年3月3日(火)の場合、「2020年3月6日(金)から2020年3月16日(月)までの間」

となります。

2 第三者割当増資について

前記「1 オーバーアロットメントによる売出し等について」に記載の株式会社SBI証券を割当先とする本第三者割当増資について、当社が2020年2月21日(金)開催の取締役会において決議した内容は、以下のとおりです。

- (1) 募集株式の数は、当社普通株式240,000株とします。
- (2) 払込金額は、1株につき、前記「第1 募集要項 2 株式募集の方法及び条件 (2) 募集の条件」において決定される一般募集における発行価額(払込金額)と同一とします。
- (3) 増加する資本金の額は、会社計算規則第14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ものとします。
また、増加する資本準備金の額は、当該資本金等増加限度額から上記の増加する資本金の額を減じた額とします。
- (4) 払込期日は、2020年3月19日(木)とします。

3 ロックアップについて

一般募集及び引受人の買取引受けによる売出しに関連して、当社株主であり引受人の買取引受けによる売出しにおける売出人である長谷川進一及び望月雅博、並びに当社株主であるシルク・キャピタル株式会社、合同会社エムアンドエム及び宮内誠は、主幹事会社に対し、発行価格等決定日に始まり、一般募集及び引受人の買取引受けによる売出しの受渡期日から起算して90日目の日に終了する期間(以下「ロックアップ期間」という。)中、主幹事会社の事前の書面による同意なしには、当社普通株式の売却(ただし、オーバーアロットメントによる売出しのために当社普通株式を貸し渡すこと等は除く。)等を行わない旨合意しております。

また、当社は、主幹事会社に対し、ロックアップ期間中、主幹事会社の事前の書面による承諾を受けることなく、当社普通株式及び当社普通株式を取得する権利又は義務を有する有価証券の発行等(ただし、一般募集による新株式発行等を除く。)を行わない旨合意しております。

なお、上記のいずれの場合においても、主幹事会社はロックアップ期間中であってもその裁量で当該合意の内容の一部又は全部につき解除できる権限を有しております。

4 本邦以外の地域において開始される募集に係る事項について

2020年2月21日(金)開催の取締役会において決議された公募による新株式発行(一般募集)に係る募集株式数の一部が、欧州及びアジアを中心とする海外市場(ただし、米国及びカナダを除く。)の海外投資家に対して販売(一般募集における海外販売)されることがあります。

一般募集における海外販売の概要は以下のとおりであります。

(1) 株式の種類

当社普通株式

(2) 発行数(一般募集における海外販売株式数)

未定

(発行数(一般募集における海外販売株式数)は、需要状況等を勘案した上で、発行価格等決定日に決定されますが、一般募集の発行数1,400,000株の半数以下とします。)

(3) 発行価格

未定

(日本証券業協会の定める有価証券の引受け等に関する規則第25条に規定される方式により、発行価格等決定日の株式会社東京証券取引所における当社普通株式の終値(当日に終値のない場合は、その日に先立つ直近日の終値)に0.90~1.00を乗じた価格(1円未満端数切捨て)を仮条件として、需要状況等を勘案した上で、発行価格等決定日に決定します。)

(4) 発行価額(会社法上の払込金額)

未定

(日本証券業協会の定める有価証券の引受け等に関する規則第25条に規定される方式により、発行価格等決定日に決定します。)

(5) 資本組入額

未定

(資本組入額は、会社計算規則第14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(1円未満端数切上げ)を上記(2)記載の発行数で除した金額とします。)

(6) 発行価額の総額(一般募集における海外販売に係る発行価額の総額)

未定

(7) 資本組入額の総額(一般募集における海外販売に係る資本組入額の総額)

未定

(資本組入額の総額は、会社法上の増加する資本金の額であり、会社計算規則第14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ものとします。また、増加する資本準備金の額は、当該資本金等増加限度額から上記の増加する資本金の額を減じた額とします。)

(8) 株式の内容

完全議決権株式であり、株主の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ります。なお、単元株式数は100株であります。

(9) 発行方法

一般募集の引受人が一般募集の募集株式を買取引受けした上で、一般募集の募集株式数の一部を海外販売することがあります。海外投資家に対する需要状況の把握及び配分に関しては、株式会社SBI証券が単独ブックランナーとして行います。

(10) 引受人の名称

株式会社SBI証券

(11) 募集を行う地域

欧州及びアジアを中心とする海外市場(ただし、米国及びカナダを除く。)

(12) 提出会社が取得する手取金の総額並びに用途ごとの内容、金額及び支出予定時期

手取金の総額

一般募集における海外販売に係る払込金額の総額 未定

一般募集における海外販売に係る発行諸費用の概算額 未定

一般募集における海外販売に係る差引手取概算額 未定

手取金の用途ごとの内容、金額及び支出予定時期

一般募集における海外販売に係る差引手取概算額、一般募集における国内販売に係る手取概算額

2,316,640,000円及び一般募集と同日に取締役会で決議された本第三者割当増資の手取概算額398,924,000円を合わせた手取概算額合計2,715,564,000円(本件取得資金)について、手取金の用途は主に下記のとおりとなります。

資金用途	金額(百万円)	支出予定時期
販売用不動産の取得費用	1,500	2020年3月
M & Aに関する費用	500	2020年3月～同年9月
新規事業開発に関する投資	500	2020年7月～2021年6月
計	2,500	-

なお、残額が生じた場合もしくは支出予定時期に充当できなかった場合には、他の販売用不動産の取得費用の一部として、2021年12月までに充当する予定です。詳細については、前記「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」をご参照下さい。

(13) 新規発行年月日(払込期日)

2020年3月12日(木)から2020年3月13日(金)までの間のいずれかの日。ただし、発行価格等決定日の8営業日後の日とします。

(14) 当該有価証券を金融商品取引所に上場しようとする場合における当該金融商品取引所の名称

株式会社東京証券取引所

(15) その他の事項

発行済株式総数及び資本金の額(2019年12月31日現在)

発行済株式総数 8,238,200株

資本金の額 1,034,220,533円

安定操作に関する事項

1 今回の募集に伴い、当社の発行する上場株式について、市場価格の動向に応じ必要があるときは、金融商品取引法施行令第20条第1項に規定する安定操作取引が行われる場合があります。

2 上記の場合に安定操作取引が行われる取引所金融商品市場を開設する金融商品取引所は、株式会社東京証券取引所であります。

5 本邦以外の地域において開始される引受人の買取引受けによる売出しに係る事項について

2020年2月21日(金)開催の取締役会において決議された引受人の買取引受けによる売出しに係る売出株式数の一部が、欧州及びアジアを中心とする海外市場(ただし、米国及びカナダを除く。)の海外投資家に対して販売(引受人の買取引受けによる売出しにおける海外販売)されることがあります。

引受人の買取引受けによる売出しにおける海外販売の概要は以下のとおりであります。

(1) 株式の種類

当社普通株式

(2) 売出数(引受人の買取引受けによる売出しにおける海外販売株式数)

未定

(売出数(引受人の買取引受けによる売出しにおける海外販売株式数)は、需要状況等を勘案した上で、発行価格等決定日に決定されますが、引受人の買取引受けによる売出しの売出株式数200,000株の半数以下とします。)

(3) 売出価格

未定

(日本証券業協会の定める有価証券の引受け等に関する規則第25条に規定される方式により、発行価格等決定日の株式会社東京証券取引所における当社普通株式の終値(当日に終値のない場合は、その日に先立つ直近日の終値)に0.90~1.00を乗じた価格(1円未満端数切捨て)を仮条件として、需要状況等を勘案した上で、発行価格等決定日に決定します。)

(4) 引受価額

未定

(日本証券業協会の定める有価証券の引受け等に関する規則第25条に規定される方式により、発行価格等決定日に決定します。なお、引受価額とは、売出人が下記(8)記載の引受人より1株当たりの売買代金として受取る金額をいいます。)

(5) 売出価額の総額(引受人の買取引受けによる売出しにおける海外販売に係る売出価額の総額)

未定

(6) 株式の内容

完全議決権株式であり、株主の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ります。なお、単元株式数は100株であります。

(7) 売出方法

引受人の買取引受けによる売出しの引受人が引受人の買取引受けによる売出しの売出株式を買取引受けした上で、引受人の買取引受けによる売出しの売出株式数の一部を海外販売することがあります。

(8) 引受人の名称

株式会社SBI証券

(9) 売出人の名称

長谷川 進一

望月 雅博

(10) 売出しを行う地域

欧州及びアジアを中心とする海外市場(ただし、米国及びカナダを除く。)

(11) 受渡年月日

2020年3月13日(金)から2020年3月16日(月)までの間のいずれかの日。ただし、発行価格等決定日の8営業日後の日とします。

(12) 当該有価証券を金融商品取引所に上場しようとする場合における当該金融商品取引所の名称

該当事項はありません。

(13) その他の事項

発行済株式総数及び資本金の額(2019年12月31日現在)

発行済株式総数 8,238,200株

資本金の額 1,034,220,533円

安定操作に関する事項

- 1 今回の売出しに伴い、当社の発行する上場株式について、市場価格の動向に応じ必要があるときは、金融商品取引法施行令第20条第1項に規定する安定操作取引が行われる場合があります。
- 2 上記の場合に安定操作取引が行われる取引所金融商品市場を開設する金融商品取引所は、株式会社東京証券取引所であります。

6 本邦以外の地域において開始されるオーバーアロットメントによる売出しに係る事項について

2020年2月21日(金)開催の取締役会において決議されたオーバーアロットメントによる売出しに係る売出株式数の一部が、欧州及びアジアを中心とする海外市場(ただし、米国及びカナダを除く。)の海外投資家に対して販売(オーバーアロットメントによる売出しにおける海外販売)されることがあります。

オーバーアロットメントによる売出しにおける海外販売の概要は以下のとおりであります。

(1) 株式の種類

当社普通株式

(2) 売出数(オーバーアロットメントによる売出しにおける海外販売株式数)

未定

(売出数(オーバーアロットメントによる売出しにおける海外販売株式数)は、需要状況等を勘案した上で、発行価格等決定日に決定されますが、オーバーアロットメントによる売出しの売出株式数240,000株の半数以下とします。)

(3) 売出価格

未定

(売出価格は、発行価格等決定日に決定します。なお、売出価格は一般募集における発行価格(募集価格)及び引受人の買取引受けによる売出しにおける売出価格と同一とします。)

(4) 売出価額の総額(オーバーアロットメントによる売出しにおける海外販売に係る売出価額の総額)

未定

(5) 株式の内容

完全議決権株式であり、株主の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ります。なお、単元株式数は100株であります。

(6) 売出方法

240,000株を上限として株式会社SBI証券が当社株主より借受ける当社普通株式の売出し(オーバーアロットメントによる売出し)が行われる場合がありますが、売出株式の一部は、欧州及びアジアを中心とする海外市場(ただし、米国及びカナダを除く。)の海外投資家に対して販売されることがあります。

(7) 売出しを行う者の名称

株式会社SBI証券

(8) 売出しを行う地域

欧州及びアジアを中心とする海外市場(ただし、米国及びカナダを除く。)

(9) 受渡年月日

2020年3月13日(金)から2020年3月16日(月)までの間のいずれかの日。ただし、発行価格等決定日の9営業日後の日とします。

(10) 当該有価証券を金融商品取引所に上場しようとする場合における当該金融商品取引所の名称

該当事項はありません。

(11) その他の事項

発行済株式総数及び資本金の額(2019年12月31日現在)

発行済株式総数 8,238,200株

資本金の額 1,034,220,533円

安定操作に関する事項

- 1 今回の売出しに伴い、当社の発行する上場株式について、市場価格の動向に応じ必要があるときは、金融商品取引法施行令第20条第1項に規定する安定操作取引が行われる場合があります。
- 2 上記の場合に安定操作取引が行われる取引所金融商品市場を開設する金融商品取引所は、株式会社東京証券取引所であります。

7 主幹事会社と当社との関係について

一般募集における主幹事会社と当社との間には、以下の関係があります。

当社は、主幹事会社及び主幹事会社の親法人等(金融商品取引法施行令第15条の16第1項に定める親法人等をいう。)から、事業用資金の借入を行っております。また、2020年2月14日付で公表した通り、当社と主幹事会社は不動産投資関連分野にて業務提携契約を締結する予定です。前記「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」に記載のとおり、本件調達資金の一部は、主幹事会社と協力して行う不動産クラウドファンディング事業に係る匿名組合に対する劣後出資に充当いたします。

第3【第三者割当の場合の特記事項】

該当事項はありません。

第4【その他の記載事項】

特に新株式発行並びに株式売出届出目論見書に記載しようとする事項は次の通りであります。



- ・表紙に当社のロゴマークを記載いたします。

- ・表紙裏に以下の内容を記載いたします。

1 今後、発行価格等が決定された場合は、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項について、目論見書の訂正事項分の交付に代え、新聞等において公表します。なお、発行価格等が決定される前に有価証券届出書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。また、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には、目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。

2 募集又は売出しの公表後における空売りについて

(1) 金融商品取引法施行令第26条の6の規定により、「有価証券の取引等の規制に関する内閣府令」(以下「取引等規制府令」という。)第15条の5に定める期間(有価証券の募集又は売出しについて、有価証券届出書が公衆の縦覧に供された日の翌日から、発行価格又は売出価格を決定したことによる当該有価証券届出書の訂正届出書が公衆の縦覧に供された時までの間(注1))において、当該有価証券と同一の銘柄につき取引所金融商品市場又は金融商法取引法施行令第26条の2の2第7項に規定する私設取引システムにおける空売り(注2)又はその委託若しくは委託の取次ぎの申込みを行った投資家は、当該募集又は売出しに応じて取得した有価証券により当該空売りに係る有価証券の借入れ(注3)の決済を行うことはできません。

(2) 金融商品取引業者等は、(1)に規定する投資家が行った空売り(注2)に係る有価証券の借入れ(注3)の決済を行うために当該募集又は売出しに応じる場合には、当該募集又は売出しの取扱いにより有価証券を取得させることができません。

(注)1 取引等規制府令第15条の5に定める期間は、2020年2月22日から、発行価格及び売出価格を決定したことによる有価証券届出書の訂正届出書が2020年3月2日から2020年3月3日までの間のいずれかの日に提出され、公衆の縦覧に供された時までの間となります。

2 取引等規制府令第15条の7各号に掲げる、次の取引を除きます。

- ・先物取引

- ・国債証券、地方債証券、社債券(新株予約権付社債券及び交換社債券を除きます。)等の空売り

- ・取引所金融商品市場における立会外売買による空売り

3 取引等規制府令第15条の6に定めるもの(売戻条件付売買又はこれに類似する取引による買付け)を含みます。

- ・表紙の次に、以下の「会社プロフィール・沿革」から「1-5 ファイナンススケジュール」までの内容をカラー印刷したものを記載いたします。

会社プロフィール・沿革

会社プロフィール

社名	株式会社ビーロット (B-Lot Company Limited)			
所在	東京都港区新橋1-11-7 新橋センタープレイス10F			
設立	2008年10月10日			
事業内容	不動産投資開発事業、不動産コンサルティング事業、不動産マネジメント事業			
資本金	1,034,220,533円			
役員	代表取締役社長	宮内 誠	取締役(監査等委員)	芋坂 隆
	取締役副社長	長谷川 進一	取締役(監査等委員)	岡本 康裕
	取締役副社長	望月 雅博	取締役(監査等委員)	岩本 博
	取締役	外川 太郎		
	取締役	江崎 憲太郎		
	取締役	望月 文恵		

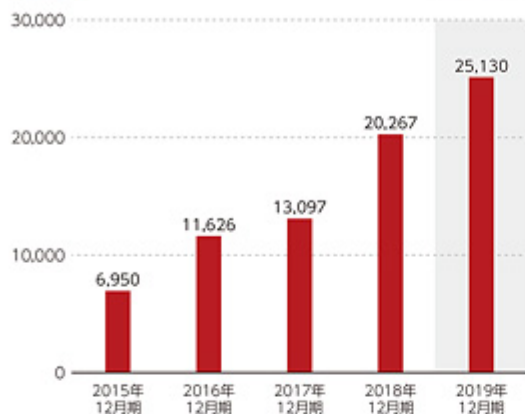
沿革

年月	事項
2008年10月	東京都港区麻布台において、不動産投資開発事業及び不動産コンサルティング事業を主とした株式会社ビーロット(資本金50,000千円)を設立
2008年11月	宅地建物取引業免許を取得(東京都知事免許(1)第89915号)
2009年2月	賃貸管理の受託事業を開始
2009年7月	第二種金融商品取引業登録(関東財務局長(金商)第2235号)
2009年10月	投資助言・代理業免許を追加登録(関東財務局長(金商)第2235号)
2010年1月	東京都港区赤坂に本社を移転
2011年4月	北海道札幌市中央区北二条東に札幌支店(現北海道支社)を開設
2011年6月	宅地建物取引業免許を東京都知事免許から国土交通大臣免許に変更(国土交通大臣(1)第8157号)
2012年6月	自社保有物件の管理・運営事業を開始
2012年10月	北海道札幌市中央区北一条東に札幌支店を移転
2013年3月	札幌支店を北海道支社と改称
2013年9月	東京都港区新橋に本社を移転
2013年9月	福岡県福岡市中央区薬院に福岡支社を開設
2014年12月	東京証券取引所マザーズに株式を上場
2015年2月	ビーロット・アセットマネジメント株式会社を設立
2015年5月	B-Lot Singapore Pte. Ltd.を設立
2015年8月	ビーロット・アセットマネジメント株式会社が金融商品取引業(投資助言・代理業)登録(関東財務局長(金商)第2862号)
2016年4月	株式会社ライフステージの全株式取得
2016年7月	大阪府大阪市淀川区西中島に大阪支社を開設
2017年1月	株式会社ヴィエント・クリエーションの全株式取得
2017年2月	福岡県福岡市中央区赤坂に福岡支社を移転
2017年6月	株式会社ヴィエント・クリエーションが本社を港区新橋に移転
2017年7月	B-Lot Singapore Pte. Ltd.が本社を20 Collyer Quay #23-01 Singaporeに移転
2018年2月	東京証券取引所第一部に市場変更
2018年4月	株式会社ティアンドケイの株式取得
2018年5月	ビーロット・キャピタルリンク株式会社を設立
2018年10月	東京都港区新橋に東京支社を開設

連結業績の推移

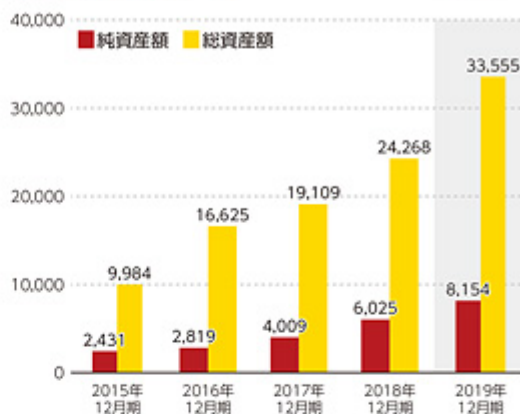
売上高

(単位:百万円)



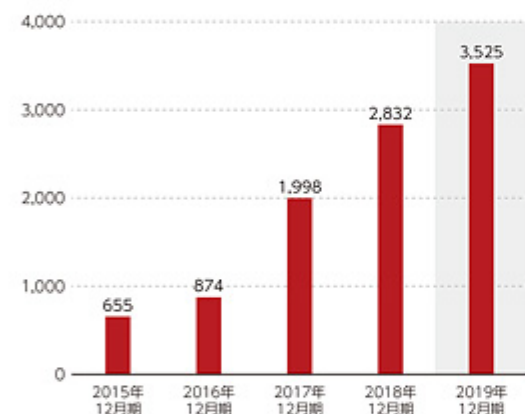
純資産額/総資産額

(単位:百万円)



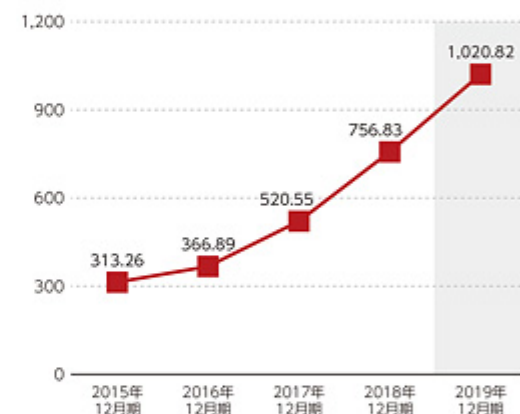
経常利益

(単位:百万円)



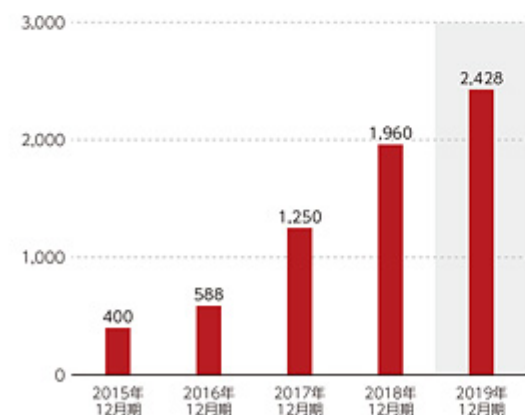
1株当たり純資産額

(単位:円)



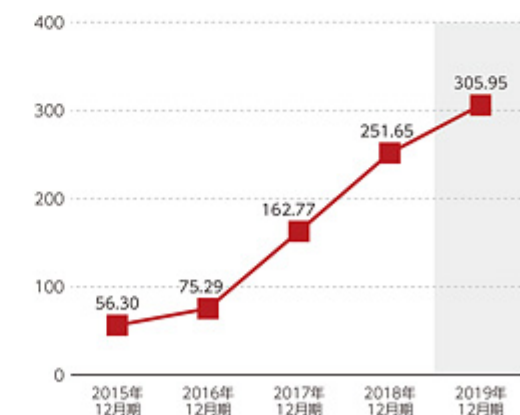
親会社株主に帰属する当期純利益/当期純利益

(単位:百万円)



1株当たり当期純利益金額

(単位:円)



(注) 1. 2018年1月17日付で普通株式1株につき2株の株式分割を行っておりますが、当該株式分割が第8期の期首に行われたと仮定し、1株当たり純資産額、1株当たり当期純利益金額を算出しております。

2. 2019年12月期の数値は決算短信に記載のものであり、監査対象外のものになります。

1-1 業績推移

～時代のニーズに先駆けた
ビジネス展開で急成長～



1-2 全社の事業内容



1-2-1 不動産投資開発事業の事業内容

最適な開発プランの提案・新たな価値創造で高収益物件を生み出す



1-2-2 不動産コンサルティング事業の事業内容

富裕層の運用ニーズを叶え、次世代への事業承継を実現



1-2-3 不動産マネジメント事業の事業内容

富裕層と投資家の皆様を戦略的な資産運用で継続サポート



1-3 当社の強み

不動産投資開発事業における当社の強み

投資範囲の広さ

1
エリア：北海道～沖縄
価格帯：1億円～数十億円
用途：ビル・倉庫・
マンション etc



スピード感

2
多数の経験値と、
少数精鋭の
チームワークによる
早い意思決定力



価格の優位性

3
商品化の**企画力**により、
他社より高く仕入可能
手法：最適用途・収支改善
違法是正・建物開発 etc..



訳アリ物件の受入体制

4
高い**専門性**により
困難な問題を解決し
最適な未来価値を実現



1-3-1 ① 投資範囲の広さ

不動産投資開発事業における当社の強み

① 投資範囲の広さ



大阪府 物流施設



北海道 コンドミニアム



茨城県 太陽光



沖縄県 ホテル



福岡県 マンション



東京都 店舗ビル



京都府 ホステル

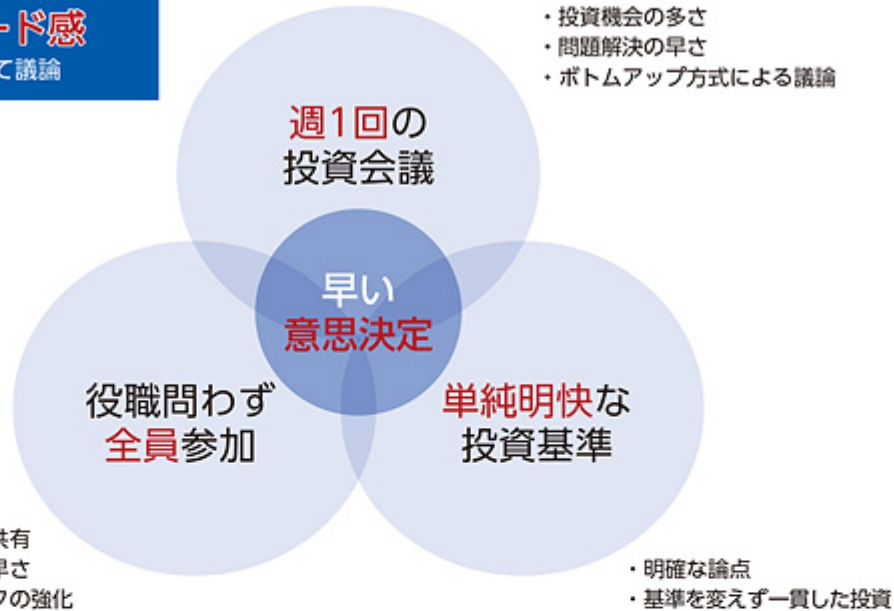
1-3-2 ② スピード感

不動産投資開発事業における当社の強み

②スピード感

投資機会を逃さないように、

スピード感
を持って議論



1-3-3 ③ 価格の優位性 ④ 訳アリ物件の受入体制

不動産投資開発事業における当社の強み

③価格の優位性

④訳アリ物件の受入体制



困難な案件も挑戦し、
高いリターン
を追求

▶ 経験豊富なプロ集団が更に
190棟 (※) を超えるトラックレコード

(※) 設立から19年12月までの間に、不動産投資開発事業において当社が取得した物件数の累計

1-4 今般ファイナンスの資金使途

概要		資金使途	
オファリング株数・調達金額		①創業以来最大の不動産取得 15億円	
新規発行株式	1,400,000株	◆当社創業以来最大の物件取得を予定。 賃料収益の積み上げ等による収益を確保し、 次の投資へのさらなる機会を掴む ✓所在地：大阪府 ✓種類：事務所・店舗 ✓延床面積：約30,000㎡ ✓地積：約4,000㎡	
売出株式	200,000株	②M&Aを通じた投資運用業許可の取得 5億円	
OA 第三者割当	240,000株（上限） 240,000株（上限）	◆金融商品取引業（投資運用業）許可を保有す る企業の株式取得によりアセットマネジメン ト事業を強化	
手取金*	約27億円	③不動産クラウドファンディングのサービス提供 5億円	
		◆不動産クラウドファンディング事業展開に向 けた投資	
*ここでの「手取金」は新規発行と第三者割当を合わせた差引手取概算額であり、2月12日現在の株式会社東京証券取引所における当社普通株式の終値を基準として算出した見込額		*なお、残額が生じた場合、他の販売用不動産の取得費用の一部に充当する予定です *上記資金使途は左記の差引手取概算額が前提となっております	

1-5 ファイナンススケジュール

2020年2～3月						
日	月	火	水	木	金	土
2/16	17	18	19	20	21 有価証券 届出書提出日	22
23	24	25	26	27	28 需要状況等の把握期間	29
3/1	2	3	4	5	6	7
8	9	10	11	12 払込期日	13 受渡期日	14

申込期間：2月24日～3月4日

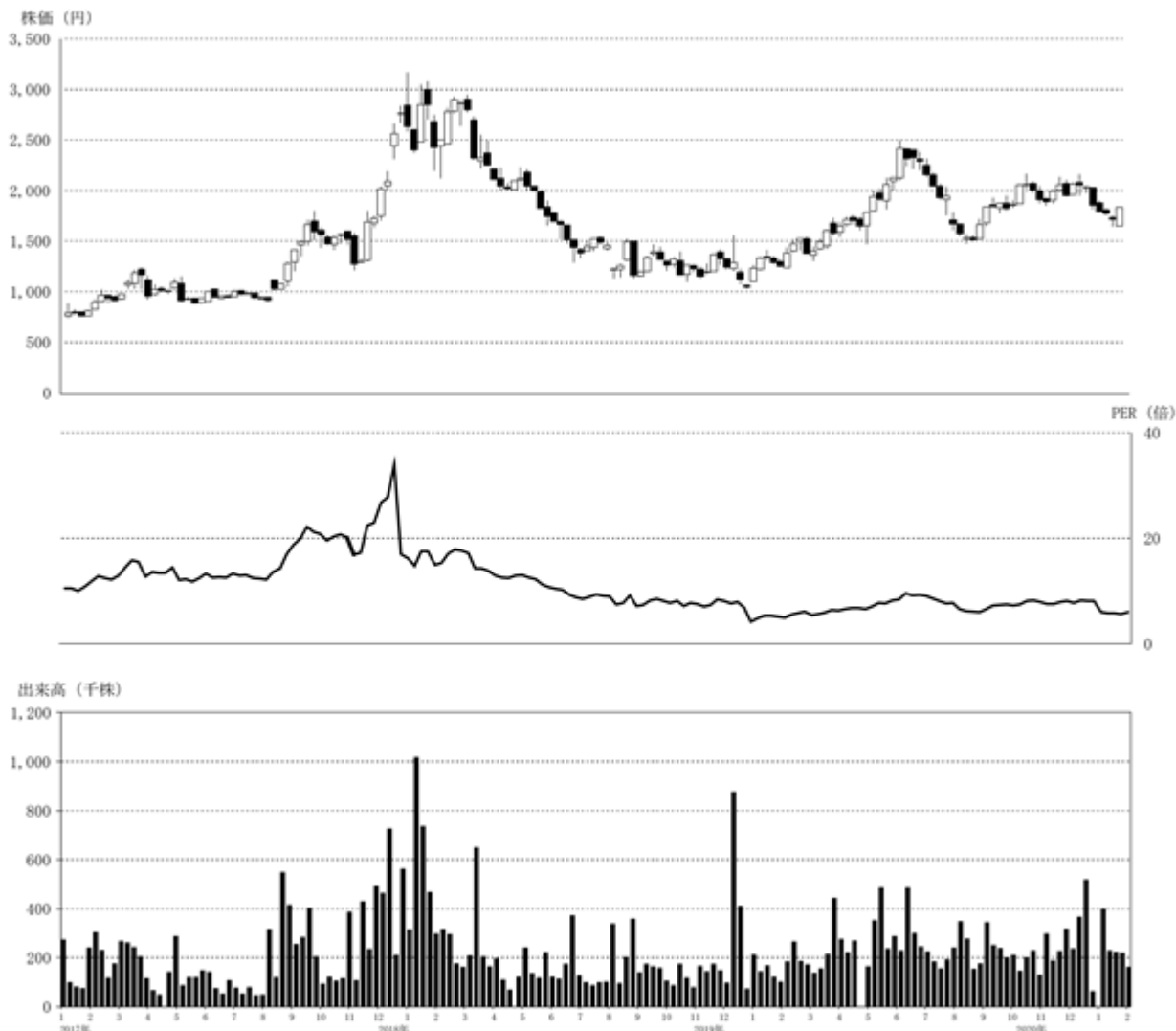
需要状況等の把握期間：2月27日～3月1日

(注) 3月2日の発行価格等決定を前提としたスケジュールとなります。

・第一部 証券情報の直前に以下の内容を記載いたします。
(株価情報等)

1【株価、P E R及び株式売買高の推移】

2017年2月20日から2018年2月1日までの株式会社東京証券取引所マザーズにおける当社普通株式の株価、2018年2月2日から2020年2月7日までの株式会社東京証券取引所第一部における当社普通株式の株価、P E R及び株式売買高の推移(週単位)は以下の通りであります。



(注) 1 当社は2018年1月17日付で普通株式1株につき2株の株式分割を、行っており、株価、P E R及び株式売買高の推移(週単位)については、下記(注)2乃至4に記載の通り、当該株式分割を考慮したものとしております。

2 株価のグラフ中の一本の罫線は、週単位の始値、高値、安値、終値の4種類の株価を表しております。なお、2018年1月17日付株式分割の権利落ち前の株価については、当該株価を2で除して得た数値を、株価としております。

・始値と終値の間は箱形、高値と安値の間は線で表しております。
・終値が始値より高い時は中を白ぬき、安い時は中黒で表しております。

3 P E Rの算出は、以下の算式によります。

$$P E R (倍) = \frac{\text{週末の終値}}{1 \text{株当たり当期純利益}}$$

・2018年1月17日付株式分割の権利落ち前の終値については、当該終値を2で除して得た数値を週末の終値としております。

・1株当たり当期純利益は、以下の数値を使用しております。

2017年2月20日から2017年12月31日については、2016年12月期有価証券報告書の2016年12月期の連結財務諸表の1株当たり当期純利益を2で除して得た数値を使用。

2018年1月1日から2018年12月31日については、2017年12月期有価証券報告書の2017年12月期の連結財務諸表の1株当たり当期純利益を2で除して得た数値を使用。

2019年1月1日から2019年12月31日については、2018年12月期有価証券報告書の2018年12月期の連結財務諸表の1株当たり当期純利益を使用。

2020年1月1日から2020年2月7日については、2019年12月期決算短信の2019年12月期の連結財務諸表の1株当たり当期純利益(監査対象外)を使用。

4 株式売買高については、2018年1月17日付株式分割の権利落ち前は、当該株式売買高に2を乗じて得た数値を株式売買高としております。

2【大量保有報告書等の提出状況】

2019年8月21日から2020年2月14日までの間における当社株式に関する大量保有報告書等の提出状況は、下記のとおりであります。

提出者(大量保有者)の氏名 又は名称	報告義務発生日	提出日	区分	保有株券等の 総数(株)	株券等保有割合 (%)
長谷川 進一	2019年8月14日	2019年8月20日	変更報告書	1,181,400	14.32
長谷川 進一	2020年2月6日	2020年2月10日	変更報告書 (注1)	368,000	4.46
シルク・キャピタル株式会社				813,400	9.87

(注)1 長谷川進一及びシルク・キャピタル株式会社は共同保有者であります。

2 上記の大量保有報告書等は関東財務局に、また大量保有報告書等の写しは当社普通株式が上場している株式会社東京証券取引所に備置され、一般の縦覧に供されております。

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【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して下さい。

1【有価証券報告書及びその添付書類】

第11期（自 2018年1月1日 至 2018年12月31日） 2019年3月29日関東財務局長に提出

2【四半期報告書又は半期報告書】

第12期第1四半期（自 2019年1月1日 至 2019年3月31日） 2019年5月15日関東財務局長に提出

第12期第2四半期（自 2019年4月1日 至 2019年6月30日） 2019年8月9日関東財務局長に提出

第12期第3四半期（自 2019年7月1日 至 2019年9月30日） 2019年11月14日関東財務局長に提出

3【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（2020年2月21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2019年3月29日関東財務局長に提出

1の有価証券報告書提出後、本有価証券届出書提出日（2020年2月21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4号の規定に基づく臨時報告書を2020年2月7日関東財務局長に提出

4【訂正報告書】

訂正報告書（上記1の有価証券報告書の訂正報告書）を2020年2月18日に関東財務局長に提出

訂正報告書（上記2の第12期第3四半期報告書の訂正報告書）を2020年2月18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。）の提出日以後、本有価証券届出書提出日（2020年2月21日）までの間において、当該有価証券報告書等に記載された事業等のリスクについて以下の通り変更がございます。（変更事項には、下線を付与しております。）

なお、有価証券報告書等に将来に関する事項が記載されておりますが、以下の事業等のリスクの変更事項を除き、当該事項については本有価証券届出書提出日（2020年2月21日）現在においてもその判断に変更はなく、また新たに記載する将来に関する事項もありません。また、当該有価証券報告書等に記載されている将来に関する事項は、その作成時点での予想や一定の前提に基づいており、その達成及び将来の業績を保証するものではありません。

当社グループの事業展開においてリスク要因となる可能性が考えられる事項について、以下のとおり記載しております。なお、当社グループはこれらのリスク発生の可能性を認識した上で、発生の回避及び発生した場合の対応に努める方針であります。当社株式に対する投資判断は本項及び本書中の本項以外の記載内容と併せて、慎重に検討した上で行われる必要があります。また、以下の記載は、本株式の投資に対するすべてを網羅するものではありませんので、ご留意下さい。

なお、文中における将来に関する事項は、本書提出日において当社グループが判断したものであります。

(1) 経済情勢について

当社グループが属する不動産及び不動産金融業界は、景気動向、金利動向及び地価動向等の経済情勢の影響を受けやすく、当社グループの業績についてもこれらの経済情勢の変化に影響を受けます。当社グループは、不動産投資開発事業・不動産コンサルティング事業・不動産マネジメント事業において豊富な経験と高い専門知識を持った人材で組織構成しており、リスクの軽減と収益確保のために、業界のマーケットの動きには注視しておりますが、不動産市況が当社の予測を超え、想定外の資産価値の下落を生じるような事態になった場合、当社グループの業績及び財政状態等に大きな影響を及ぼす可能性があります。

また、これらの変動は、不動産業界全体への不安感を与えることとなり、不動産投資への足踏みを長引かせる可能性もあり、長期的に業績へ影響を及ぼす可能性があります。

(2) 有利子負債への依存及び金利水準の動向について

不動産投資開発事業における物件の取得及び建築をするための事業資金、また賃貸用不動産の取得資金は、主に金融機関からの借入金によって調達しており、総資産に占める有利子負債の割合は、2018年12月末時点において67.7%であります。当社グループでは、金利等の動向を注視しつつ、将来の環境変化にも柔軟な対応が可能な調達形態の維持・構築に努めております。しかしながら、事業の規模拡大に伴う資金需要により、有利子負債の割合が上昇するとともに、金利水準の上昇により、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

また、当社グループは、特定の金融機関に依存することなく、新たな金融機関との新規取引や資金調達手段の多様化を推進しておりますが、何らかの理由により資金調達に支障が生じた場合には、事業計画が変更となり、当社グループの業績及び財政状態等に影響を及ぼす可能性があります。

更に、不動産市況の低迷等により、借入金の約定返済期限内で売却できない物件が多発し、リファイナンスができない場合には、当社グループの財政状態等に影響を及ぼす可能性があります。

(3) 競合の状況について

当社グループは、東京23区及びその周辺エリアの首都圏を中心に不動産投資開発事業、不動産コンサルティング事業及び不動産マネジメント事業を展開しておりますが、当該エリアは競合他社も多く、その参入状況によっては競争が激化する可能性があり、それによる物件の仕入、販売及び需要の低下ならびに急激な価格変動等当社の競争力を維持できなくなる可能性があり、当社グループの業績及び事業の展開に影響を及ぼす可能性があります。

(4) 天災等による業績変動について

当社グループの取り扱う不動産は、東京23区及びその周辺エリアの首都圏、北海道圏、関西圏、九州圏を中心に所在しておりますが、当該エリアにおいて、地震その他の災害、地域経済の悪化及びその他突発的な事故が発生した場合、当社グループの所有する不動産に滅失、毀損または劣化による資産価値低下や当社の業績、財政状態及び事業の展開に影響を及ぼす可能性があります。

(5) 引渡時期による業績変動について

不動産投資開発事業においては、当社グループは引渡基準を採用しており、売買契約成立時ではなく、物件の引渡をもって売上が計上されます。そのため、当社グループの業績を四半期毎に比較した場合、引渡しのタイミングにより、売上高及び経常利益、親会社株主に帰属する当期純利益等が変動するため、四半期毎の業績は必ずしも他の四半期の業績と比較して均一にはならず、各四半期の業績の偏重の度合は過年度の四半期と同様になるとは限りません。

また、当社グループにおける実績では、以下のとおり第4四半期間に売上、利益が偏重する傾向があるため、天災やその他不測の事態が発生したことにより、引渡時期が遅延した場合、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

		第1四半期間		第2四半期間		第3四半期間		第4四半期間	
		金額	構成比	金額	構成比	金額	構成比	金額	構成比
2017/12期	売上高	2,021	15.4%	3,248	24.8%	992	7.6%	6,834	52.2%
	税金等調整前当期純利益	77	4.3%	364	20.2%	69	3.8%	1,428	79.3%
2018/12期	売上高	2,751	13.6%	2,247	11.1%	1,814	8.9%	13,453	66.4%
	税金等調整前当期純利益	374	13.2%	20	0.7%	119	4.3%	2,352	83.2%
2019/12期	売上高	5,886	23.4%	1,489	5.9%	2,293	9.2%	15,461	61.5%
	税金等調整前当期純利益	1,438	40.8%	227	6.4%	166	4.7%	2,481	70.3%

(注) 2019/12期第4四半期の数値については2019/12期決算短信に記載の数値であり、未監査です。また、2019/12期の各四半期間における構成比については、未監査の2019/12期通期業績に基づいて算出しております。

(6) 販売用不動産及び仕掛販売用不動産の評価に関する会計基準の適用について

当社グループが保有するたな卸資産については「棚卸資産の評価に関する会計基準」(企業会計基準第9号 平成18年7月5日)を適用しております。これに伴い、期末に保有しているたな卸資産について、時価が取得原価よりも下落している場合には、その差額の評価損を売上原価として計上することとなります。今後、経済情勢や不動産市況の悪化等により時価が取得原価よりも下落した場合、たな卸資産の簿価切下げ処理に伴い評価損が発生し、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

また、経済情勢や不動産市況の悪化等により、たな卸資産が長期在庫化した場合は、想定販売価格を下げて売却することにより、当社グループの業績及び財政状態等に影響を及ぼす可能性があります。

(7) 瑕疵担保責任について

当社グループは、宅地建物取引業法により、宅地建物取引業者以外へ物件を販売した場合、新築、中古を問わず、瑕疵担保責任により2年間の保証が義務付けられております。万が一当社の販売した物件に重大な瑕疵があるとされた場合には、その直接的な原因が当社以外の責任によるものであっても、当社グループは売主として瑕疵担保責任を負うことがあります。その結果、補償工事費の増加や当社の信用力低下により、当社グループの業績及び事業の展開に影響を及ぼす可能性があります。

(8) 法的規制について

当社グループは、事業運営上、宅地建物取引業法、建築基準法、都市計画法、建設業法、国土利用計画法、消防法、住宅の品質確保の促進等に関する法律、金融商品取引法等による法的規制を受けております。

当社グループは、以下の主要な許認可を含めこれらの許認可等を受けるための諸条件及び関係法令の遵守に努めており、現状において当該許認可等が取り消しとなる事由は発生しておりませんが、今後、これらの関連法規が改廃された場合や新たな法的規制が設けられる場合、又はこれらの法令等の規制について遵守できなかった場合には、当社グループの業績及び事業の展開に影響を及ぼす可能性があります。

また、当社グループが属する不動産業界は税制の変更による影響を受けやすい傾向にあり、これらも当社グループの業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

なお、法規制について、その有効期間やその他の期限が法令、契約等により定められているものは下表のとおりです。

(当社)

許認可等の名称		有効期限	取消事由
宅地建物取引業免許	国土交通大臣(2)第8157号	2021年6月21日	宅地建物取引業法第66条
第二種金融商品取引業	関東財務局長(金商)第2235号	-	金融商品取引法第52条

(ビーロット・アセットマネジメント株式会社)

許認可等の名称		有効期限	取消事由
投資助言・代理業	関東財務局長(金商)第2862号	-	金融商品取引法第52条
宅地建物取引業免許	東京都知事(1)第102886号	2023年12月28日	宅地建物取引業法第66条

(株式会社ライフステージ)

許認可等の名称		有効期限	取消事由
宅地建物取引業免許	国土交通大臣(6)第5164号	2021年12月27日	宅地建物取引業法第66条

(ビーロット・キャピタルリンク株式会社)

許認可等の名称		有効期限	取消事由
一般労働者派遣事業免許	厚生労働大臣派13-311935	2021年8月31日	労働派遣法第14条
有料職業紹介事業許可	厚生労働大臣13-コ-309836	2021年8月31日	職業安定法第32条

(9) 個人情報の管理について

当社グループは、各事業において、見込顧客情報及び取引顧客情報等、事業を通して取得した個人情報を保有しており、個人情報の保護に関する法律等による規制を受けております。

これらの個人情報については、当社グループにて細心の注意を払って管理しておりますが、万が一、外部漏洩等の事態が発生した場合、損害賠償や社会的信用の失墜等により、当社グループの業績及び事業の展開に影響を及ぼす可能性があります。

(10) 人材の確保について

当社グループの不動産投資開発事業、不動産コンサルティング事業及び不動産マネジメント事業においては、不動産の情報収集から事業計画・開発設計・近隣調査・物件仕入・販売・工事監理等まで広範囲な業務を自社で行っております。したがって、当社グループの成長性及び優位性は不動産業界に精通した優秀な人材の確保及び育成に大きく依存しております。そのため、当社グループでは採用活動の強化並びに研修制度の充実に取り組んでおります。

しかしながら、当社グループは小規模組織であるため、当社グループの求める人材が必要な時期に十分に確保・育成できなかった場合や人材の流出が進んだ場合には、経常的な業務運営等に支障が生じ、当社グループの業績及び事業の展開に影響を及ぼす可能性があります。

(11) 消費税の増税について

消費税法の一部改正により、2014年4月より消費税率が8%に引き上げられ、2019年10月から10%に引き上げられました。当社グループの扱う課税商品が高額であることから、さらに、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(12) 新規事業への参入について

収益の多様化を進めるため、積極的に新規事業に取り組んでいく考えであります。例えば、M & Aによって金融商品取引業(投資運用業)登録を有する企業の株式を取得し、私募ファンドやREITの組成・運用にも取り組むとともに、グループ間のシナジー創出を図っていくことも企図しております。当社は、かかる取組みにより長期的には当社グループの収益基盤の強化に資すると考えておりますが、これにより追加支出の発生や、利益率の低下の可能性あります。また、新規事業が計画通りに進まない場合、当社グループの業績及び事業の展開に影響を及ぼす可能性があります。

(13) 訴訟等のリスクについて

当社グループが売買・賃貸・管理・売買又は賃貸の仲介等を行う事業に関連して、取引先等による訴訟の請求が発生する可能性があります。その結果によっては当社グループの経営成績、財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

第3【参照書類を縦覧に供している場所】

株式会社ビーロット 本店

(東京都港区新橋一丁目11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。