

【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30年7月17日

【会社名】 プロパティエージェント株式会社

【英訳名】 PROPERTY AGENT Inc.

【代表者の役職氏名】 代表取締役社長 中西 聖

【本店の所在の場所】 東京都新宿区西新宿六丁目5番1号 新宿アイランドタワー6階

【電話番号】 03 6302 3011

【事務連絡者氏名】 取締役 岩瀬 晃二

【最寄りの連絡場所】 東京都新宿区西新宿六丁目5番1号 新宿アイランドタワー6階

【電話番号】 03 6302 3627

【事務連絡者氏名】 取締役 岩瀬 晃二

【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】 その他の者に対する割当 9,672,000円
発行価額の総額に新株予約権の行使に際して
払い込むべき金額の合計額を合算した金額 2,159,872,000円
(注) 発行価額の総額及び発行価額の総額に新株予約権の行使に
際して払い込むべき金額の合計額を合算した金額は、本有
価証券届出書提出日現在における見込額である。行使価額
が修正又は調整された場合には、発行価額の総額に新株予
約権の行使に際して払い込むべき金額の合計額を合算した
金額は増加又は減少する。
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
約権の行使に際して払い込むべき金額の合計額は減少す
る。

【安定操作に関する事項】 該当事項なし

【縦覧に供する場所】 株式会社東京証券取引所
(東京都中央区日本橋兜町2番1号)

第一部 【証券情報】

第 1 【募集要項】

1 【新規発行新株予約権証券】

(1) 【募集の条件】

発行数	13,000個
発行価額の総額	金9,672,000円 (本有価証券届出書提出日現在における見込額であり、発行価格に13,000を乗じた金額とする。)
発行価格	本新株予約権 1 個あたり金744円とするが、当該時点における株価変動等諸般の事情を考慮の上で本新株予約権に係る最終的な条件を決定する日として当社取締役会が定める平成30年7月25日から平成30年7月27日までの間のいずれかの日(以下「条件決定日」という。)において、別記「第3 第三者割当の場合の特記事項 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」に記載する方法と同様の方法で算定された結果が744円を上回る場合には、かかる算定結果に基づき決定される金額とする。
申込手数料	該当事項なし
申込単位	1 個
申込期間	平成30年8月9日から平成30年8月13日までの間のいずれかの日とする。ただし、条件決定日の15日後の日とし、当日が休業日の場合はその翌営業日とする。
申込証拠金	該当事項なし
申込取扱場所	プロパティエージェント株式会社 経営企画部 東京都新宿区西新宿六丁目5番1号 新宿アイランドタワー6階
払込期日	平成30年8月9日から平成30年8月13日までの間のいずれかの日とする。ただし、条件決定日の15日後の日とし、当日が休業日の場合はその翌営業日とする。
割当日	平成30年8月9日から平成30年8月13日までの間のいずれかの日とする。ただし、条件決定日の15日後の日とし、当日が休業日の場合はその翌営業日とする。
払込取扱場所	株式会社三菱UFJ銀行 新宿新都心支店 東京都新宿区西新宿一丁目6番1号

- (注) 1 本有価証券届出書による当社の新規発行新株予約権(以下「本新株予約権」という。)に係る募集については、平成30年7月17日(以下「発行決議日」という。)開催の当社取締役会においてその発行を決議している。
- 2 申込方法は、申込期間内に上記申込取扱場所に申込みをすることとする。
 - 3 払込方法は、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する。
 - 4 本新株予約権の募集は第三者割当の方法による。
 - 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

(2) 【新株予約権の内容等】

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>1 本新株予約権の目的となる株式の総数は1,300,000株、交付株式数(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。以下同じ。)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1項に定義する。以下同じ。)が修正されても変化しない(ただし、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、交付株式数は、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、本新株予約権の行使による資金調達額は増加又は減少する。</p> <p>2 本新株予約権の行使価額の修正基準：本新株予約権の行使価額は、平成30年8月15日以降、本新株予約権の各行使請求の通知が行われた日の直前取引日の株式会社東京証券取引所(以下「東証」という。)における当社普通株式の普通取引の終値(同日に終値がない場合には、その直前の終値とし、以下「東証終値」という。)の90.5%に相当する金額の1円未満の端数を切り上げた金額が、当該行使請求の通知が行われた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、当該行使請求の通知が行われた日以降、当該金額に修正される。</p> <p>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。</p> <p>4 行使価額の下限：本新株予約権の行使価額の下限(下限行使価額)は、条件決定基準株価(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。以下同じ。)の水準によって、以下のとおり決定される。</p> <p>(1) 条件決定基準株価が1,654円以上である場合 発行決議日の直前取引日の東証終値の70%に相当する金額の1円未満の端数を切り上げた1,158円とする。 ただし、条件決定基準株価の50%に相当する金額の1円未満の端数を切り上げた金額が1,158円を上回る場合、下限行使価額は、当該50%に相当する金額の1円未満の端数を切り上げた金額とする。</p> <p>(2) 条件決定基準株価が1,654円を下回る場合 条件決定基準株価の70%に相当する金額の1円未満の端数を切り上げた金額とする。ただし、当該金額が、発行決議日の直前取引日の東証終値の50%に相当する金額の1円未満の端数を切り上げた827円を下回る場合には、下限行使価額は、827円とする。</p> <p>5 交付株式数の上限：本新株予約権の目的となる株式の総数は1,300,000株(発行決議日現在の発行済株式数に対する割合は19.32%)、交付株式数は100株で確定している。</p> <p>6 本新株予約権が全て行使された場合の資金調達額の下限(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全て行使された場合の資金調達額)：1,084,772,000円(ただし、この金額は、本欄第4項に従って決定される下限行使価額のうち、最も低い金額である827円を基準として計算した金額であり、実際の金額は条件決定日に確定する。また、本新株予約権の全部又は一部は行使されない可能性がある。)</p> <p>7 本新株予約権には、当社の決定により残存する本新株予約権の全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>当社普通株式 当社普通株式の内容は、完全議決権株式であり、株主としての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 単元株式数100株</p>
新株予約権の目的となる株式の数	<p>1 本新株予約権の目的である株式の総数は1,300,000株とする(本新株予約権1個あたりの目的である株式の数(以下「交付株式数」という。)は、100株とする。)。ただし、本欄第2項乃至第5項により交付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交付株式数に応じて調整されるものとする。</p> <p>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の調整を行う場合には、交付株式数は次の算式により調整されるものとする。</p> $\text{調整後交付株式数} = \frac{\text{調整前交付株式数} \times \text{調整前行使価額}}{\text{調整後行使価額}}$ <p>上記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。</p>

	<p>3 前項の調整は当該時点において未行使の本新株予約権に係る交付株式数についてのみ行われ、調整の結果生じる1株未満の端数はこれを切り捨てるものとする。</p> <p>4 調整後交付株式数の適用日は、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(4)号及び第(5)号による行使価額の調整に関し、各号に定める調整後行使価額を適用する日と同日とする。</p> <p>5 交付株式数の調整を行うときは、当社は、あらかじめ書面によりその旨並びにその事由、調整前交付株式数、調整後交付株式数及びその適用の日その他必要な事項を本新株予約権に係る新株予約権者(以下「本新株予約権者」という。)に通知する。ただし、別記「新株予約権の行使時の払込金額」欄第4項第(2)号の場合その他適用の日の前日まで前記の通知を行うことができないときは、適用の日以降すみやかにこれを行う。</p>
新株予約権の行使時の払込金額	<p>1 本新株予約権の行使に際して出資される財産の価額 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、本新株予約権1個の行使に際して出資される財産の価額は、行使に際して出資される当社普通株式1株あたりの金銭の額(以下「行使価額」という。)に交付株式数を乗じた金額とするが、計算の結果1円未満の端数を生ずる場合は、その端数を切り上げるものとする。</p> <p>2 行使価額は、当初、条件決定日の直前取引日の東証終値(以下「条件決定基準株価」という。)と同額とする。ただし、行使価額は、本欄第3項又は第4項に従い、修正又は調整されることがある。</p> <p>3 行使価額の修正</p> <p>(1) 平成30年8月15日以降、別記「新株予約権の行使請求の受付場所、取次場所及び払込取扱場所」欄第4項第(1)号に定める本新株予約権の各行使請求の通知が行われた日(以下「修正日」という。)の直前取引日の東証終値の90.5%に相当する金額の1円未満の端数を切り上げた金額(以下「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(修正後の行使価額を以下「修正後行使価額」という。)</p> <p>ただし、かかる算出の結果、修正後行使価額が下限行使価額を下回る場合には、修正後行使価額は下限行使価額とする。</p> <p>「下限行使価額」は、条件決定基準株価の水準によって、以下のとおり決定され、本欄第4項第(1)号乃至第(5)号による調整を受ける。</p> <p>条件決定基準株価が1,654円以上である場合 1,158円とする。ただし、条件決定基準株価の50%に相当する金額の1円未満の端数を切り上げた金額が1,158円を上回る場合、下限行使価額は、当該50%に相当する金額の1円未満の端数を切り上げた金額とする。</p> <p>条件決定基準株価が1,654円を下回る場合 条件決定基準株価の70%に相当する金額の1円未満の端数を切り上げた金額とする。ただし、当該金額が、827円を下回る場合には、下限行使価額は、827円とする。</p> <p>(2) 本項第(1)号により行使価額が修正される場合には、当社は、別記「新株予約権の行使請求の受付場所、取次場所及び払込取扱場所」欄第4項第(2)号に定める払込みの際に、本新株予約権者に対し、修正後行使価額を通知する。</p> <p>4 行使価額の調整</p> <p>(1) 当社は、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普通株式数に変更を生じる場合又は変更を生ずる可能性がある場合は、次に定める算式(以下「行使価額調整式」という。)をもって行使価額を調整する。</p> $\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{\text{既発行普通株式数} + \frac{\text{交付普通株式数} \times \text{1株あたりの払込金額}}{\text{時価}}}{\text{既発行普通株式数} + \text{交付普通株式数}}$

(2) 行使価額調整式により本新株予約権の行使価額の調整を行う場合及びその調整後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。

時価(本項第(3)号 に定義する。以下同じ。)を下回る払込金額をもって当社普通株式を交付する場合(ただし、当社の発行した取得条項付株式、取得請求権付株式若しくは取得条項付新株予約権(新株予約権付社債に付されたものを含む。))の取得と引換えに交付する場合又は当社普通株式の交付を請求できる新株予約権(新株予約権付社債に付されたものを含む。))その他の証券若しくは権利の転換、交換又は行使による場合を除く。)

調整後行使価額は、払込期日(募集に際して払込期間が設けられたときは当該払込期間の最終日とする。以下同じ。)の翌日以降、当社普通株式の株主(以下「当社普通株主」という。)に割当てを受ける権利を与えるための基準日がある場合は、その日の翌日以降、これを適用する。

当社普通株式の株式分割又は当社普通株式の無償割当てをする場合

調整後行使価額は、当社普通株式の株式分割のための基準日の翌日以降、又は当社普通株式の無償割当ての効力発生日の翌日以降、これを適用する。ただし、当社普通株式の無償割当てについて、当社普通株主に割当てを受ける権利を与えるための基準日がある場合は、その日の翌日以降これを適用する。

取得請求権付株式であって、その取得と引換えに時価を下回る対価(本項第(3)号 に定義する。以下同じ。)をもって当社普通株式を交付する定めがあるものを発行する場合(無償割当ての場合を含む。))、又は時価を下回る対価をもって当社普通株式の交付を請求できる新株予約権(新株予約権付社債に付されたものを含む。))その他の証券若しくは権利を発行する場合(無償割当ての場合を含む。))

調整後行使価額は、発行される取得請求権付株式、新株予約権(新株予約権付社債に付されたものを含む。))その他の証券又は権利(以下「取得請求権付株式等」という。)の全てが当初の条件で転換、交換又は行使された場合に交付されることとなる当社普通株式の株式数を行使価額調整式の「交付普通株式数」とみなして行使価額調整式を準用して算出するものとし、払込期日(新株予約権(新株予約権付社債に付されたものを含む。))の場合は割当日)又は無償割当ての効力発生日の翌日以降、これを適用する。ただし、当社普通株主に割当てを受ける権利を与えるための基準日がある場合は、その日の翌日以降これを適用する。

上記にかかわらず、転換、交換又は行使に際して交付される当社普通株式の対価が取得請求権付株式等が発行された時点で確定していない場合は、調整後行使価額は、当該対価の確定時点で発行されている取得請求権付株式等の全てが当該対価の確定時点の条件で転換、交換又は行使された場合に交付されることとなる当社普通株式の株式数を行使価額調整式の「交付普通株式数」とみなして行使価額調整式を準用して算出するものとし、当該対価が確定した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。))の取得と引換えに時価を下回る対価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。

上記にかかわらず、上記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。)) (以下「取得条項付株式等」という。))に関して当該調整前に本号 又は による行使価額の調整が行われている場合には、上記交付が行われた後の完全希薄化後普通株式数(本項第(3)号 に定義する。以下同じ。))が、() 上記交付の直前の既発行普通株式数(本項第(3)号 に定義する。以下同じ。))を超えるときに限り、調整後行使価額は、当該超過する株式数を行使価額調整式の「交付普通株式数」とみなして、行使価額調整式を準用して算出するものとし、() 上記交付の直前の既発行普通株式数を超えない場合は、本 の調整は行わないものとする。

	<p>取得請求権付株式等の発行条件に従い、当社普通株式1株あたりの対価(本 において「取得価額等」という。)の下方修正等が行われ(本号又は本項第(4)号と類似の希薄化防止条項に基づく調整の場合を除く。)、当該下方修正等が行われた後の当該取得価額等が当該修正が行われる日(以下「取得価額等修正日」という。)における時価を下回る価額になる場合</p> <p>()当該取得請求権付株式等に関し、本号 による行使価額の調整が取得価額等修正日前に行われていない場合、調整後行使価額は、取得価額等修正日に残存する取得請求権付株式等の全てが取得価額等修正日時点の条件で転換、交換又は行使された場合に交付されることとなる当社普通株式の株式数を行使価額調整式の「交付普通株式数」とみなして本号 の規定を準用して算出するものとし、取得価額等修正日の翌日以降これを適用する。</p> <p>()当該取得請求権付株式等に関し、本号 又は上記()による行使価額の調整が取得価額等修正日前に行われている場合で、取得価額等修正日に残存する取得請求権付株式等の全てが取得価額等修正日時点の条件で転換、交換又は行使され当社普通株式が交付されたものとみなしたときの完全希薄化後普通株式数が、当該修正が行われなかった場合の既発行普通株式数を超えるときには、調整後行使価額は、当該超過する株式数を行使価額調整式の「交付普通株式数」とみなして、行使価額調整式を準用して算出するものとし、取得価額等修正日の翌日以降これを適用する。なお、1か月間に複数回の取得価額等の修正が行われる場合には、調整後行使価額は、当該修正された取得価額等のうちの最も低いものについて、行使価額調整式を準用して算出するものとし、当該月の末日の翌日以降これを適用する。</p> <p>本号 乃至 の各取引において、当社普通株主に割当てを受ける権利を与えるための基準日が設定され、かつ、各取引の効力の発生が当該基準日以降の株主総会又は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ものとする。</p> <p>この場合において、当該基準日の翌日から当該取引の承認があった日までに、本新株予約権を行使した新株予約権者に対しては、次の算出方法により、当社普通株式を交付するものとする。ただし、株式の交付については別記(注)7(2)の規定を準用する。</p> $\text{株式数} = \frac{(\text{調整前行使価額} - \text{調整後行使価額}) \times \text{調整前行使価額により当該期間内に交付された株式数}}{\text{調整後行使価額}}$ <p>この場合に1株未満の端数を生じたときはこれを切り捨て、現金による調整は行わない。</p> <p>本号 乃至 に定める証券又は権利に類似した証券又は権利が交付された場合における調整後行使価額は、本号 乃至 の規定のうち、当該証券又は権利に類似する証券又は権利についての規定を準用して算出するものとする。</p> <p>(3) 行使価額調整式の計算については、円位未満小数第2位まで算出し、その小数第2位を切り捨てる。</p> <p>行使価額調整式及び本項第(2)号において「時価」とは、調整後行使価額を適用する日(ただし、本項第(2)号 の場合は基準日)に先立つ45取引日目に始まる30取引日の東証における当社普通株式の普通取引の毎日の終値の平均値(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2位まで算出し、その小数第2位を切り捨てる。</p>
--	---

	<p>行使価額調整式及び本項第(2)号において「既発行普通株式数」とは、当社普通株主に割当てを受ける権利を与えるための基準日が定められている場合はその日、また当該基準日が定められていない場合は、調整後行使価額を適用する日の1か月前の日における、当社の発行済普通株式数から当該日における当社の有する当社普通株式数を控除し、当該行使価額の調整前に、本項第(2)号又は第(4)号に基づき「交付普通株式数」とみなされた当社普通株式のうち未だ交付されていない当社普通株式の株式数を加えるものとする。</p> <p>当社普通株式の株式分割が行われる場合には、行使価額調整式で使用する「交付普通株式数」は、基準日における当社の有する当社普通株式に関して増加した当社普通株式の数を含まないものとする。</p> <p>本項第(2)号において「対価」とは、当該株式又は新株予約権(新株予約権付社債に付されたものを含む。)の発行に際して払込みがなされた額(本項第(2)号における新株予約権(新株予約権付社債に付されたものを含む。)の場合には、その行使に際して出資される財産の価額を加えた額とする。)から、その取得又は行使に際して当該株式又は新株予約権の所持人に交付される金銭その他の財産(当社普通株式を除く。)の価額を控除した金額を、その取得又は行使に際して交付される当社普通株式の数で除した金額をいい、当該行使価額の調整においては、当該対価を行使価額調整式における1株あたりの払込金額とする。</p> <p>本項第(2)号において「完全希薄化後普通株式数」とは、調整後行使価額を適用する日の1か月前の日における、当社の発行済普通株式数から、当該日における当社の有する当社普通株式数を控除し、() (本項第(2)号においては) 当該行使価額の調整前に、本項第(2)号又は第(4)号に基づき「交付普通株式数」とみなされた当社普通株式のうち未だ交付されていない当社普通株式の株式数(ただし、当該行使価額の調整前に、当該取得条項付株式等に関して「交付普通株式数」とみなされた当社普通株式のうち未だ交付されていない当社普通株式の株式数を除く。)及び当該取得条項付株式等の取得と引換えに交付されることとなる当社普通株式の株式数を加え、また() (本項第(2)号においては) 当該行使価額の調整前に、本項第(2)号又は第(4)号に基づき「交付普通株式数」とみなされた当社普通株式のうち未だ交付されていない当社普通株式の株式数(ただし、当該行使価額の調整前に、当該取得請求権付株式等に関して「交付普通株式数」とみなされた当社普通株式のうち未だ交付されていない当社普通株式の株式数を除く。)及び取得価額等修正日に残存する当該取得請求権付株式等の全てが取得価額等修正日時点の条件で転換、交換又は行使された場合に交付されることとなる当社普通株式の株式数を加えるものとする。</p> <p>(4) 本項第(2)号で定める行使価額の調整を必要とする場合以外にも、次に掲げる場合には、当社は、必要な行使価額の調整を行う。</p> <p>株式の併合、資本金の減少、当社を存続会社とする合併、他の会社が行う吸収分割による当該会社の権利義務の全部又は一部の承継、又は他の株式会社が行う株式交換による当該株式会社の発行済株式の全部の取得のために行使価額の調整を必要とするとき。</p> <p>当社普通株主に対する他の種類株式の無償割当てのために行使価額の調整を必要とするとき。</p> <p>その他当社普通株式数の変更又は変更の可能性が生じる事由の発生により行使価額の調整を必要とするとき。</p> <p>行使価額を調整すべき事由が2つ以上相接して発生し、一方の事由に基づく調整後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> <p>(5) 本項の他の規定にかかわらず、本項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、必要な行使価額の調整を行う。ただし、この場合も、下限行使価額については、かかる調整を行うものとする。</p>
--	---

	(6) 本項第(1)号乃至第(5)号により行使価額の調整を行うときは、当社は、あらかじめ書面によりその旨並びにその事由、調整前行使価額、調整後行使価額及びその適用の日その他必要な事項を本新株予約権者に通知する。ただし、本項第(2)号の場合その他適用の日の前日までに前記の通知を行うことができないときは、適用の日以降すみやかにこれを行う。
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価額の総額	金2,159,872,000円(本有価証券届出書提出日現在における見込額である。)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、上記金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全部又は一部の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、上記金額は減少する。
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額	1 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、当該行使請求に係る各本新株予約権の行使に際して出資される財産の価額の総額に、当該行使請求に係る本新株予約権の払込金額の総額を加えた額を、当該行使請求に係る交付株式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 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出された資本金等増加限度額に0.5を乗じた金額とし、計算の結果1円未満の端数を生ずる場合は、その端数を切り上げるものとする。増加する資本準備金の額は、資本金等増加限度額より増加する資本金の額を減じた額とする。
新株予約権の行使期間	平成30年8月15日から平成33年8月13日までの期間(以下「行使可能期間」という。)とする。ただし、当社普通株式に係る株主確定日、その前営業日及び前々営業日(株式会社証券保管振替機構(以下「機構」という。)の休業日等でない日をいう。)並びに機構が必要であると認めた日については、行使請求をすることができないものとする。
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 新株予約権の行使請求受付場所 みずほ信託銀行株式会社 本店証券代行部 2 新株予約権の行使請求取次場所 該当事項なし 3 新株予約権の行使に関する払込取扱場所 株式会社三菱UFJ銀行 新宿新都心支店 4 新株予約権の行使請求及び払込みの方法 (1) 本新株予約権の行使請求は、機構又は口座管理機関(社債、株式等の振替に関する法律(以下「社債等振替法」という。)第2条第4項に定める口座管理機関をいう。以下同じ。)に対し行使請求に要する手続きを行い、行使可能期間中に機構により行使請求受付場所に行使請求の通知が行われることにより行われる。 (2) 本新株予約権を行使する場合、前号の行使請求に要する手続きとともに、本新株予約権の行使に際して出資される財産の価額の全額を機構又は口座管理機関を通じて現金にて本欄第3項に定める新株予約権の行使に関する払込取扱場所の当社の指定する口座に払い込むものとする。 (3) 本項に従い行使請求を行った者は、その後これを撤回することはできない。
新株予約権の行使の条件	各本新株予約権の一部行使はできないものとする。
自己新株予約権の取得の事由及び取得の条件	1 当社は、当社取締役会が本新株予約権を取得する日(当該取締役会後15取引日を超えない日に定められるものとする。)を別に定めた場合には、当該取得日において、残存する本新株予約権の全部を取得する。当社は、本新株予約権を取得するのと引換えに、当該本新株予約権の新株予約権者に対して、本新株予約権1個あたり払込金額と同額を交付する。当社は、取得した本新株予約権を消却するものとする。

	<p>2 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以前に、当社が本新株予約権を取得すると引換えに当該本新株予約権の新株予約権者に対して本新株予約権1個あたり払込金額と同額を交付して、残存する本新株予約権の全部を取得する。当社は、取得した本新株予約権を消却するものとする。</p> <p>3 当社は、当社が発行する株式が東証により監理銘柄、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(機構の休業日等である場合には、その翌営業日とする。)に、本新株予約権を取得すると引換えに当該本新株予約権の新株予約権者に対して本新株予約権1個あたり払込金額と同額を交付して、残存する本新株予約権の全部を取得する。当社は、取得した本新株予約権を消却するものとする。</p> <p>4 本欄第1項及び第2項により本新株予約権を取得する場合には、当社は、当社取締役会で定める取得日の2週間前までに、当該取得日を、本新株予約権者に通知する。</p>
新株予約権の譲渡に関する事項	該当事項なし
代用払込みに関する事項	該当事項なし
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	該当事項なし

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

(1) 資金調達の主な目的

当社は、「不動産と不動産サービスの価値を創造、向上し、社会を進化させ、人の未来を育み最高の喜びを創出する」という企業理念のもと、「不動産開発販売事業」並びに「プロパティマネジメント事業」を、東京23区を中心とした都心エリアにて展開しております。「不動産開発販売事業」では、主に収益マンション(資産運用型投資用マンション)、居住用コンパクトマンション及び都市型アパートの開発、販売を行っており、「プロパティマネジメント事業」では、賃貸管理サービス、賃貸仲介サービス及び建物管理サービスを提供しております。

当社は創業以来、堅実な成長を遂げており、売上高及び営業利益は創業以来の15期連続増収増益を達成しております。その成長の過程において、2015年12月に東京証券取引所JASDAQスタンダードに上場し、2017年12月に東京証券取引所市場第二部への市場変更をいたしました。そして、本年2018年7月24日には東京証券取引所市場第一部への指定を予定しており、今後の更なる飛躍に向けた新たな成長ステージへ突入するものと考えております。この成長の目標として、長期ビジョンとしては「社会を進化させるビジョナリーカンパニー」となること、中期ビジョンとしては「業界 1、事業領域の拡大」を実現することを目指しております。この中期ビジョンにおける業界 1を実現するため、既存の事業においては、収益マンション(資産運用型投資用マンション)の開発・販売を順調に拡大してまいりました。また一方で、事業領域の拡大を実現するため、居住用コンパクトマンションや都市型アパートの開発といった既存事業からの派生による事業領域の拡大のみならず、2018年1月の米国宅配ロボットベンチャー企業への投資や2018年4月の英国IT-ブロックチェーン-ベンチャー企業への投資、本日別途公表されている海外不動産投資情報プラットフォームを構築する企業への投資など、不動産と不動産サービスの価値の創造や向上につながる投資を実行し、多面的な事業領域の拡大に向けた取り組みも進めております。今後も事業領域の拡大にあたっては、新規M&Aや資本業務提携、ベンチャー投資など幅広く積極的に検討し、取り組んでいく方針であります。今回の資金調達は、この中期ビジョンを達成すべく、一段階加速した事業拡大のための投資資金への充当と財務基盤の強化の両立を図ることを目的に実施いたします。

本新株予約権の発行による機動的な資金調達により、開発用地の購入時に早期の土地決済を可能とすることで、有利な条件交渉に繋がるものとなります。さらに、仲介手数料、設計管理費、解体費及び建築代金の一部前払等、借入による充当が比較的難しい事業資金にも調達資金を充てることで、一層の開発規模の拡大を図ることが可能となります。加えて、財務基盤の強化を通じた調達余力の拡大効果が見込まれ、前倒しでの不動産購入が可能となります。仮に、今回の調達資金を2,000百万円とし、財務基盤の強化に基づく借入可能額の拡大効果を5,000百万円とした場合、500百万円のマンション用地で14物件程度、100百万円の都市型アパート用地で70件程度の購入枠拡大の効果が見込まれます。結果として、購入物件数の増加を通じた収益拡大に加え、将来のパイプラインを確かなものにするのが可能となり、今後の収益、利益計画の達成確度が高まることが期待されます。また、銀行借入による運転資金の調達の割合を減少させることができ、相対的に借入余力が増加することで、将来、金融市場動向の変動等により当社の借入環境に変化が生じた場合であっても、財政状況の制約が低減していることで機動的な物件購入・開発が可能になると見込まれます。

なお、今回のエクイティ・ファイナンスにおける具体的な資金使途及び支出予定時期につきましては、下記「2 新規発行による手取金の使途 (2) 手取金の使途」に記載しております。

(2) 本新株予約権の商品性

本新株予約権の構成

- ・本新株予約権 1 個あたりの目的となる株式の数は100株と固定されており、本新株予約権の目的となる株式の総数は1,300,000株です。
- ・本新株予約権者はその裁量により本新株予約権を行使することができます。ただし、下記及びに記載のとおり、当社と割当予定先である野村證券株式会社(以下「割当予定先」という。)との間で締結予定の買取契約の規定により当社が行使指定(下記に定義する。)又は停止指定(下記に定義する。以下同じ。)を行うことができますので、当社の裁量により、割当予定先に対して一定数量の範囲内での行使を義務づける、又は行使を行わせないようにすることが可能となります。
- ・本新株予約権の行使価額は、当初、条件決定日の直前取引日の東証終値と同額ですが、本新株予約権の各行使請求の通知が行われた日以降、当該通知が行われた日の直前取引日の東証終値の90.5%に相当する金額に修正されます。ただし、行使価額の下限は、本新株予約権の発行要項に従って条件決定日に決定されますが、修正後の価額が下限行使価額を下回ることとなる場合には、下限行使価額が修正後の行使価額となります。
- ・本新株予約権の行使可能期間は、約3年間(平成30年8月15日から平成33年8月13日までの期間)であります。ただし、当社普通株式に係る株主確定日、その前営業日及び前々営業日並びに機構が必要であると認められた日については、行使請求をすることができません。

本新株予約権の募集に係る届出の効力発生後、当社と割当予定先との間で締結予定の買取契約において、主に下記乃至の内容について合意する予定です。

当社による行使指定

- ・平成30年8月15日以降、平成33年7月14日までの間において、当社の判断により、当社は割当予定先に対して本新株予約権を行使すべき旨及び行使すべき本新株予約権の数を指定(以下「行使指定」という。)することができます。
- ・行使指定に際しては、その決定を行う日(以下「行使指定日」という。)において、以下の要件を満たすことが前提となります。
 - () 東証終値が本新株予約権の下限行使価額の120%に相当する金額を下回っていないこと
 - () 前回の行使指定日から20取引日以上の間隔が空いていること
 - () 当社が、未公表の重要事実を認識していないこと
 - () 当社株価に重大な影響を及ぼす事実の開示を行った日及びその翌取引日でないこと
 - () 停止指定が行われていないこと
 - () 東証における当社普通株式の普通取引が東証の定める株券の呼値の制限値幅の上限に達し(ストップ高)又は下限に達した(ストップ安)まま終了していないこと
- ・当社が行使指定を行った場合、割当予定先は、原則として、行使指定日の翌取引日から20取引日以内(以下「指定行使期間」という。)に指定された数の本新株予約権を行使する義務を負います。
- ・一度に行使指定可能な本新株予約権の数には限度があり、本新株予約権の行使により交付されることとなる当社株式の数が、行使指定日の直前取引日までの20取引日又は60取引日における当社株式の1日あたり平均出来高のいずれか少ない方に2を乗じて得られる数と673,040株(発行決議日現在の発行済株式数の10%に相当する株数)のいずれか小さい方を超えないように指定する必要があります。
- ・ただし、行使指定後、当該行使指定に係る指定行使期間中に東証終値が下限行使価額を下回った場合には、以後、当該行使指定の効力は失われます。
- ・当社は、行使指定を行う際にはその旨をプレスリリースにて開示いたします。

当社による停止指定

- ・当社は、割当予定先が本新株予約権の全部又は一部を行使することができない期間(以下「停止指定期間」という。)として、平成30年8月15日から平成33年7月13日までの間の任意の期間を指定(以下「停止指定」という。)することができます。
- ・停止指定を行う場合には、当社は、平成30年8月13日から平成33年7月9日までの間において停止指定を決定し、当該決定をした日に、停止指定を行う旨及び停止指定期間を割当予定先に通知いたします。ただし、上記の行使指定を受けて割当予定先が行使義務を負っている本新株予約権の行使を妨げるような停止指定を行うことはできません。なお、上記の停止指定期間については、停止指定を行った旨をプレスリリースにより開示した日の2取引日以後に開始する期間を定めるものとします。
- ・なお、当社は、一旦行った停止指定をいつでも取消することができます。
- ・停止指定を行う際には、停止指定を行った旨及び停止指定期間を、また停止指定を取消す際にはその旨をプレスリリースにて開示いたします。

割当予定先による本新株予約権の取得の請求

- ・割当予定先は、()平成30年8月15日以降、平成33年7月13日までの間のいずれかの5連続取引日の東証終値の全てが(a)条件決定基準株価が1,654円(発行決議日の直前取引日の東証終値)以上である場合は下限行使価額、(b)条件決定基準株価が1,654円(発行決議日の直前取引日の東証終値)を下回る場合は条件決定基準株価の70%に相当する金額の1円未満の端数を切り上げた金額(ただし、上記「新株予約権の行使時の払込金額」欄第4項第(2)号又は第(4)号に掲げる事由が生じた場合には、同項の定めに基づいて調整した金額とします。)を下回った場合、()平成33年7月14日以降平成33年7月22日までの期間、()当社が吸収分割若しくは新設分割につき当社の株主総会(株主総会の決議を要しない場合は、取締役会)で承認決議した後、当該吸収分割若しくは新設分割の効力発生日の15取引日前までの期間、又は()当社と割当予定先との間で締結予定の買取契約に定める当社の表明及び保証に虚偽があった場合等一定の場合、当社に対して通知することにより、本新株予約権の取得を請求することができ、かかる請求がなされた場合、当社は、本新株予約権の要項に従い、本新株予約権の払込金額と同額の金銭を支払うことにより残存する本新株予約権の全てを取得します。

(3) 本新株予約権を選択した理由

数あるエクイティ・ファイナンス手法の中から資金調達手法を選択するにあたり、当社は、既存株主の利益に充分配慮するため、株価への影響の軽減や過度な希薄化の抑制が可能となる仕組みが備わっているかどうかを最も重視いたしました。

その結果、以下に記載した本新株予約権の特徴を踏まえ、当社は、本新株予約権が当社のニーズを充足し得る現時点での最良の選択肢であると判断し、その発行を決議いたしました。

(本新株予約権の主な特徴)

< 当社のニーズに応じた特徴 >

約3年間にわたり発生する資金調達ニーズへの柔軟な対応が可能なこと

- ・今般の資金調達における調達資金の支出時期は、下記「2 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、約3年間にわたります。本新株予約権は、発行後の株価の状況や当社の資金調達ニーズが高まるタイミングを考慮し、行使指定や停止指定を行うことを通じて、臨機応変に資金調達を実現することが可能な設計となっております。

過度な希薄化の抑制が可能なこと

- ・本新株予約権は、潜在株式数が1,300,000株(発行決議日現在の発行済株式数6,730,400株の19.32%)と一定であり、株式価値の希薄化が限定されております。
- ・本新株予約権者がその裁量により本新株予約権を行使することができるため、当社が行使指定を行わずとも株価が下限行使価額を上回る水準では行使が進むことが期待される一方、当社は、当社株価動向等を勘案して停止指定を行うことによって、本新株予約権の行使が行われないようにすることができます。

株価への影響の軽減が可能なこと

以下の仕組みにより、株価への影響の軽減が可能となると考えております。

- ・行使価額は各行使請求の通知が行われた日の直前取引日の東証終値を基準として修正される仕組みとなっていることから、複数回による行使と行使価額の分散が期待されるため、当社株式の供給が一時的に過剰となる事態が回避されやすいこと
- ・一定の水準の下限行使価額が設定されていること
- ・行使指定を行う際には、東証終値が下限行使価額の120%の水準以上である必要があり、また、本(注)1(2)に記載のとおり、一度に行使指定可能な数量の範囲は行使指定直前の一定期間の出来高等を基本として定められることとなっており、行使が発生する株価水準や株式発行による需給悪化懸念に配慮した設計となっていること

資本政策の柔軟性が確保されていること

- ・資本政策の変更が必要となった場合、当社の判断により、残存する本新株予約権の全部をいつでも取得することができ、資本政策の柔軟性を確保できます。

< 本新株予約権の主な留意事項 >

本新株予約権には、主に、下記 乃至 に記載された留意事項がありますが、当社といたしましては、上記 乃至 に記載のメリットから得られる効果の方が大きいと考えております。

当社普通株式の株価が継続して下限行使価額を下回る水準にある場合、資金調達の全部又は一部ができない可能性があります。

株価の下落局面では、行使価額が下方修正されることにより、調達額が予定額を下回る可能性があります。ただし、行使価額は下限行使価額を下回ることはありません。

当社の株式の流動性が減少した場合には、調達完了までに時間がかかる可能性があります。

本新株予約権発行後、東証終値が5取引日連続して()条件決定基準株価が1,654円(発行決議日の直前取引日の東証終値)以上である場合は下限行使価額、()条件決定基準株価が1,654円(発行決議日の直前取引日の東証終値)を下回る場合は条件決定基準株価の70%に相当する金額の1円未満の端数を切り上げた金額を下回った場合等には、割当予定先が当社に対して本新株予約権の取得を請求する場合があります。

(他の資金調達方法と比較した場合の本新株予約権の特徴)

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株あ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。

社債、借入れによる資金調達は、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は低下いたします。

本新株予約権においては、上記に記載のとおり、行使の分散、下限行使価額の設定等の仕組みにより株価への影響の軽減が期待されます。また、調達金額は資本となるため、財務健全性指標は上昇いたします。一方、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。

2 本新株予約権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

本新株予約権に関して、当社は、割当予定先との間で、本新株予約権の募集に関する届出の効力発生をもって締結予定の買取契約において、本(注)1(2)乃至に記載の内容以外に下記の内容について合意する予定であります。

<割当予定先による行使制限措置>

当社は、東証の定める有価証券上場規程第434条第1項及び同規程施行規則第436条第1項乃至第5項の定めに基づき、MSCB等の買受人による転換又は行使を制限するよう措置を講じるため、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」に従い、所定の適用除外の場合を除き、本新株予約権の行使をしようとする日を含む暦月において当該行使により取得することとなる株式数が本新株予約権の払込日時点における当社上場株式数の10%を超えることとなる場合の、当該10%を超える部分に係る新株予約権の行使(以下「制限超過行使」という。)を割当予定先に行わせません。

割当予定先は、上記所定の適用除外の場合を除き、制限超過行使に該当することとなるような本新株予約権の行使を行わないことに同意し、本新株予約権の行使にあたっては、あらかじめ当社に対し、本新株予約権の行使が制限超過行使に該当しないかについて確認を行います。

3 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

本新株予約権に関して、割当予定先は、本新株予約権の権利行使により取得することとなる当社普通株式の数量の範囲内で行う売付け等以外の本件に関わる空売りを目的として、当社普通株式の借株は行いません。

4 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

本新株予約権の発行に伴い、当社代表取締役社長である中西聖は、その保有する当社株式について割当予定先への貸株を行う予定です。

5 その他投資者の保護を図るため必要な事項

割当予定先は、当社との間で締結予定の買取契約の規定により、本新株予約権を第三者に譲渡する場合には、当社取締役会の決議による当社の承認を取得する必要があります。その場合には、割当予定先は、あらかじめ譲受人となる者に対して、当社との間で本(注)2及びの内容等について約させるものとします。ただし、割当予定先が、本新株予約権の行使により交付された株式を第三者に譲渡することを妨げません。

6 振替新株予約権

本新株予約権は、その全部について社債等振替法第163条の定めに従い社債等振替法の規定の適用を受けることとする旨を定めた新株予約権であり、社債等振替法第164条第2項に定める場合を除き、新株予約権証券を発行することができません。

7 本新株予約権行使の効力発生時期等

(1) 本新株予約権の行使請求の効力は、機構による行使請求の通知が上記「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」欄に記載の行使請求受付場所に行われ、かつ、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払込取扱場所の当社の指定する口座に入金された日に発生します。

(2) 当社は、本新株予約権の行使請求の効力が発生した日の3銀行営業日後の日に振替株式の新規記録又は自己株式の当社名義からの振替によって株式を交付します。

8 単元株式数の定めを廃止等に伴う取扱い

当社が単元株式数の定めを廃止する場合等、本新株予約権の要項の規定中読み替えその他の措置が必要となる場合には、当社は必要な措置を講じます。

(3) 【新株予約権証券の引受け】

該当事項なし

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)
2,159,872,000	10,000,000	2,149,872,000

- (注) 1 払込金額の総額は、発行価額の総額に、新株予約権の行使に際して払い込むべき金額の合計額を合算した金額であります。
- 2 払込金額の総額の算定に用いた発行価額の総額は、発行決議日の直前取引日の東証終値等の数値を前提として算定した見込額です。実際の発行価額の総額は、条件決定日に決定されます。
- 3 払込金額の総額の算定に用いた新株予約権の行使に際して払い込むべき金額の合計額については、発行決議日の直前取引日の東証終値を当初の行使価額であると仮定し、全ての本新株予約権が発行決議日の直前取引日の東証終値で行使されたと仮定して算出された金額です。実際の当初の行使価額は条件決定日に決定され、また、行使価額が修正又は調整された場合には、新株予約権の行使に際して払い込むべき金額の合計額は増加又は減少します。また、新株予約権の行使期間内に全部又は一部の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、新株予約権の行使に際して払い込むべき金額の合計額及び発行諸費用の概算額は減少します。
- 4 発行諸費用の概算額は、弁護士費用、本新株予約権の価値評価費用及びその他事務費用(有価証券届出書作成費用、払込取扱銀行手数料及び変更登記費用等)の合計であります。
- 5 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2,149,872,000円につきましては、上記「1 新規発行新株予約権証券 (2) 新株予約権の内容等 (注) 1 (1)」に記載しております、事業規模の拡大と安定した財務基盤構築のための資金として、各投資へ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
不動産開発販売事業における用地取得資金及び物件開発資金	2,149	平成30年9月～平成33年8月
合計	2,149	

- (注) 1 本新株予約権の行使状況又は行使期間における株価推移により上記支出予定金額を上回って資金調達できた場合には、当該調達金額は用地取得資金及び物件開発資金に充当する予定であります。
- 2 本新株予約権の行使状況又は行使期間における株価推移により、実際の調達金額が上記支出予定金額に満たない場合には、その差額については資本と負債のバランスを考慮しつつ、金融機関からの借入れ等により調達する予定であります。
- 3 当社は、本新株予約権の払込み及び行使により調達した資金をすみやかに支出する計画であります。支出実行までに時間を要する場合には銀行預金等にて安定的な資金管理を図る予定であります。

不動産開発販売事業における用地取得資金及び物件開発資金について

当社主力事業である不動産開発販売事業におけるマンション開発資金及び都市型アパート開発資金に充当することとし、具体的には、開発用地の購入における用地取得資金、仲介手数料及び購入後の物件開発における設計管理費、解体費、建築代金の一部前払等のための資金となります。また、昨今の土地価格高騰に伴い土地購入費用が上昇傾向にあるため、仮に借入可能額が購入価格に満たなかった場合に、その差額につきましても、資本と負債のバランスを考慮しつつ、機動的に充当することを予定しております。

第2 【売出要項】

該当事項なし

【募集又は売出しに関する特別記載事項】

株式会社東京証券取引所市場第一部銘柄への指定について

当社普通株式は、本有価証券届出書提出日(平成30年7月17日)現在、株式会社東京証券取引所市場第二部に上場されておりますが、平成30年7月24日(火)に株式会社東京証券取引所市場第一部銘柄に指定される予定であります。

第3 【第三者割当の場合の特記事項】

1 【割当予定先の状況】

a．割当予定先の概要

名称	野村證券株式会社
本店の所在地	東京都中央区日本橋一丁目9番1号
代表者の役職及び氏名	代表執行役社長 森田 敏夫
資本金	100億円
事業の内容	証券業
主たる出資者及びその出資比率	野村ホールディングス株式会社 100%

b．当社と割当予定先との間の関係

出資関係	当社が保有している割当予定先の株式の数	
	割当予定先が保有している当社の株式の数 (平成30年3月31日現在)	32,400株
人事関係	当社と割当予定先の間には、記載すべき人事関係はありません。また、当社の関係者及び関係会社と割当予定先の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき人事関係はありません。	
資金関係	該当事項なし	
技術又は取引等の関係	当社の主幹事証券会社であります。	

c．割当予定先の選定理由

当社は、上記「第1 募集要項 1 新規発行新株予約権証券 (2) 新株予約権の内容等 (注) 1 (3)」に記載のとおり、野村證券株式会社が、株価や既存株主の利益に充分に配慮しながら必要資金を調達したいという当社のニーズを充足し得るファイナンス手法として本新株予約権を提案したことに加え、当社が、当社の主幹事証券会社として良好な関係を築いてきたこと、国内外に厚い投資家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、同種のファイナンスにおいて豊富な実績を有しており、株価への影響や既存株主の利益に配慮しつつ円滑な資金調達が期待できること等を総合的に勘案し、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野村證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あります。

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は1,300,000株です(ただし、上記「第1 募集要項 1 新規発行新株予約権証券 (2) 新株予約権の内容等」の「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ります。)

e．株券等の保有方針

割当予定先である野村證券株式会社は、当社との間で締結予定の買取契約の規定により、本新株予約権を第三者に譲渡する場合には、当社取締役会の決議による当社の承認を取得する必要があります。一方で、野村證券株式会社は、本新株予約権の行使により交付を受けることとなる当社株式を原則として長期間保有する意思を有しておらず、当社の株価及び株式市場の動向等を勘案しながら適時適切に売却する方針であることを口頭で確認しております。

f．払込みに要する資金等の状況

当社は、割当予定先である野村證券株式会社の平成30年7月2日付第17期決算公告における平成30年3月31日時点の貸借対照表により、同社が本新株予約権の払込みに要する十分な現金・預金及びその他の流動資産(現金・預金：961,058百万円、流動資産計：12,792,656百万円)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

割当予定先である野村證券株式会社の完全親会社である野村ホールディングス株式会社は、国内においては株式会社東京証券取引所及び株式会社名古屋証券取引所に上場しており、また、同社グループのウェブサイト上で公表されている野村グループ倫理規程において、「野村グループは、反社会的勢力又は団体との一切の取引を行わないものとする。」と公表しています。当社はその文面を入手し、当該文面の内容を確認しております。また、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統括部署を設置し、反社会的勢力関連の情報の収集・蓄積及び厳格な管理を行っていること等を、割当予定先である野村證券株式会社からヒアリングし確認しております。

これらにより、当社は、割当予定先は反社会的勢力等の特定団体等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、当社との間で締結予定の買取契約の規定により、本新株予約権を第三者に譲渡する場合には、当社取締役会の決議による当社の承認を取得する必要があります。その場合には、割当予定先は、あらかじめ譲受人となる者に対して、当社との間で上記「第1 募集要項 1 新規発行新株予約権証券 (2) 新株予約権の内容等 (注) 2 及び 」の内容等について約させるものとします。ただし、割当予定先が、本新株予約権の行使により交付された株式を第三者に譲渡することを妨げません。

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決議日と同日である本日、株式会社東京証券取引所の承認を受け、平成30年7月24日に当社普通株式が株式会社東京証券取引所市場第二部から同市場第一部銘柄に指定される旨を公表しております。当社は、かかる公表に伴う株価への影響の織り込みのため、本日(発行決議日)時点における本新株予約権の価値と条件決定日時点における本新株予約権の価値を算定し、高い方の金額を踏まえて本新株予約権の払込金額を決定する予定です。

上記に従って、当社は、本日(発行決議日)時点の本新株予約権の価値を算定するため、本新株予約権の発行要項及び割当予定先との間で本新株予約権の募集に関する届出の効力発生をもって締結予定の買取契約に定められた諸条件を考慮した本新株予約権の価値評価を第三者評価機関である株式会社赤坂国際会計(東京都港区元赤坂一丁目1番8号 代表取締役 黒崎知岳)(以下「赤坂国際会計」という。)に依頼いたしました。赤坂国際会計は、権利行使期間、権利行使価格、当社株式の株価、株価変動率、配当利回り及び無リスク利率を勘案し、新株予約権の価値評価で一般的に使用されているモンテカルロ・シミュレーションを用いて、本新株予約権の価値評価を実施しております。価値評価にあたっては、主に当社の資金調達需要、割当予定先の権利行使行動、株式保有動向、並びに株式処分コストに関する一定の前提条件(当社が継続的に行使指定を行うこと、当社からの通知による取得が行われないこと、割当予定先は当社からの行使指定に応じて市場出来高の一定割合の範囲内ですみやかに権利行使及び売却を実施すること、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。)を想定しております。当社は、当該評価を参考にして、本日(発行決議日)時点の本新株予約権1個あたりの払込金額として、本新株予約権につき、当該評価と同額となるよう、金744円と決定しました。なお、当社及び当社監査役による本新株予約権の発行に係る有利発行性の判断は、条件決定日において本新株予約権の払込金額を最終的に決定する際に行いますが、当社は、上記「第1 募集要項 1 新規発行新株予約権証券 (2) 新株予約権の内容等 (注)1(2)」に記載した本新株予約権の特徴や内容、本新株予約権の行使価額の水準、第三者評価機関による本新株予約権の価値の評価結果を勘案の上、これらを総合的に検討した結果、本新株予約権の払込金額の決定方法は合理的であると考えており、また、当社監査役3名全員(うち社外監査役3名)から、会社法上の職責に基づいて監査を行った結果、当該決定方法に基づき本新株予約権の払込金額を決定するという取締役の判断について、法令に違反する重大な事実は認められないという趣旨の意見を得ております。

(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

本新株予約権全てが行使された場合における交付株式数は最大1,300,000株(議決権13,000個相当)であり、平成30年3月31日現在の当社発行済株式数6,697,600株(総議決権数66,958個)に対し最大19.41%(当社議決権総数に対し最大19.42%)の希薄化が生じるものと認識しております。

しかしながら、本新株予約権の発行により、今後の成長基盤の確立と中長期的な企業価値の向上を図れることから、本新株予約権の発行は株主価値の向上に資する合理的なものであると考えております。

また、本新株予約権全てが行使された場合の最大交付株式数1,300,000株に対し、当社株式の過去6か月間における1日あたりの平均出来高は56,789株であり、一定の流動性を有していること、本新株予約権は当社の資金需要に応じて行使をコントロールすることが可能であり、かつ 当社の判断により任意に本新株予約権を取得することが可能であることから、本新株予約権の行使により発行され得る株式数は市場に過度の影響を与える規模ではないものと考えております。

これらを総合的に検討した結果、希薄化の規模は合理的であると判断いたしました。

4 【大規模な第三者割当に関する事項】

本新株予約権の発行は、本新株予約権の行使により交付される普通株式に係る議決権数を発行決議日現在における当社の発行済株式数に係る議決権総数の25%未満としていること、支配株主の異動を伴うものではないこと(本新株予約権の全てが権利行使された場合であっても、支配株主の異動が見込まれるものではないこと)から、大規模な第三者割当に該当しません。

5 【第三者割当後の大株主の状況】

本新株予約権の行使により、大株主の状況が次のとおり変動する見込みであります。

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(%)
中西 聖	東京都港区	4,223,200	63.07	4,223,200	52.82
野村證券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目 9番1号	32,400	0.48	1,332,400	16.66
MSIP CLIENT SECURITIES (常任代理人 モルガ ン・スタンレーMUF G証券株式会社)	25 CABOT SQUA RE, CANARY W HARF, LONDON E14 4QA, U.K. (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)	136,800	2.04	136,800	1.71
カブドットコム証券株 式会社	東京都千代田区大手町一丁 目3番2号経団連会館6階	88,600	1.32	88,600	1.11
中村 剛	大阪府大阪市西区	88,200	1.32	88,200	1.10
CHASE MANHA TTAN BANK G TS CLIENTS ACCOUNT ESC ROW (常任代理人 株式会社 みずほ銀行決済営業部)	5TH FLOOR, TR INITY TOWER 9, THOMAS MOR E STREET LOND ON, E1W 1YT, U NITED KINGDO M (東京都港区港南二丁目15 番1号 品川インターシ ティA棟)	87,400	1.31	87,400	1.09
SMB C日興証券株式 会社	東京都千代田区丸の内三丁 目3番1号	82,300	1.23	82,300	1.03
野呂田 義尚	東京都新宿区	72,000	1.08	72,000	0.90
むさし証券株式会社	埼玉県さいたま市大宮区桜 木町四丁目333番地13	62,800	0.94	62,800	0.79
中山 俊子	東京都世田谷区	49,000	0.73	49,000	0.61
計		4,922,700	73.52	6,222,700	77.82

(注) 1 「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」につきましては、平成30年3月31日現在の株主名簿に基づき記載しております。

2 大株主の「割当後の総議決権数に対する所有議決権数の割合」の算出にあたっては、「平成30年3月31日現在の所有議決権数(野村證券株式会社については当該議決権数に本新株予約権の行使により交付されることとなる株式数の上限である1,300,000株に係る議決権数13,000個を加算した数)」を、「平成30年3月31日現在の総議決権数に本新株予約権の行使により交付されることとなる株式数の上限である1,300,000株に係る議決権数13,000個を加算した数」で除して算出しております。

3 上記「1 割当予定先の状況 e. 株券等の保有方針」に記載のとおり、割当予定先である野村證券株式会社は、割当を受けた本新株予約権の行使により交付された株式を当社の株価及び株式市場の動向等を勘案しながら適時適切に売却する方針であるため、割当予定先である野村證券株式会社は割当後における当社の大株主とはならないと見込んでおります。

6 【大規模な第三者割当の必要性】

該当事項なし

7 【株式併合等の予定の有無及び内容】

該当事項なし

8 【その他参考になる事項】

該当事項なし

第4 【その他の記載事項】

該当事項なし

第二部 【公開買付けに関する情報】

該当事項なし

第三部 【追完情報】

1 事業等のリスクについて

後記「第四部 組込情報」に記載の有価証券報告書に記載された「事業等のリスク」について、当該有価証券報告書の提出日以後本有価証券届出書提出日(平成30年7月17日)までの間に生じた変更はありません。

なお、当該有価証券報告書には将来に関する事項が記載されておりますが、当該事項は、本有価証券届出書提出日(平成30年7月17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。

2 臨時報告書の提出

後記「第四部 組込情報」に記載の有価証券報告書の提出日以後本有価証券届出書提出日(平成30年7月17日)までの間において、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、平成30年6月29日に臨時報告書を関東財務局長に提出しております。

当該臨時報告書の報告内容は以下のとおりであります。

(1) 株主総会が開催された年月日

平成30年6月26日

(2) 決議事項の内容

第1号議案 剰余金処分の件

イ 株主に対する剰余金の配当に関する事項及びその総額

1株につき金13円 総額 87,062,898円

ロ 効力発生日

平成30年6月27日

第2号議案 取締役1名選任の件

取締役として、井河元広を選任するものであります。

なお、井河元広は社外取締役候補者であります。

(3) 決議事項に対する賛成、反対及び棄権の意思の表示に係る議決権の数、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	賛成数 (個)	反対数 (個)	棄権数 (個)	可決要件	決議の結果及び 賛成(反対)割合 (%)
第1号議案	49,456	89	0	(注)1	可決 99.82
第2号議案				(注)2	
井河元広	49,541	160	0		可決 99.68

(注) 1. 出席した株主の議決権の過半数の賛成による。

2. 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以上を有する株主が出席し、出席した当該株主の議決権の過半数の賛成による。

(4) 株主総会に出席した株主の議決権の数の一部を加算しなかった理由

本総会前日までの事前行使分及び当日出席の一部の株主のうち賛否に関して確認できたものを合計したことにより、決議事項の可決又は否決が明らかになったため、本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議決権数は加算していません。

3 資本金の増減について

後記「第四部 組込情報」に記載の有価証券報告書の提出日以後本有価証券届出書提出日(平成30年7月17日)までの間において、当該有価証券報告書「第一部 企業情報 第4 提出会社の状況 1 株式等の状況 (4) 発行済株式総数、資本金等の推移」に記載された資本金は以下のとおり増加しております。

年月日	発行済株式 総数増減数 (株)	発行済株式 総数残高 (株)	資本金増減額 (千円)	資本金残高 (千円)	資本準備金 増減額 (千円)	資本準備金 残高 (千円)
平成30年4月1日～ 平成30年7月17日 (注)	32,800	6,730,400	4,313	358,116	4,313	308,116

(注) 新株予約権の行使による増加であります。

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15期)	自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日	平成30年6月26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に基づき本有価証券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】

該当事項なし

第六部 【特別情報】

該当事項なし

独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

平成30年6月26日

プロパティエージェント株式会社
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 伊 藤 栄 司

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 鶴 田 純 一 郎

< 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」に掲げられているプロパティエージェント株式会社の平成29年4月1日から平成30年3月31日までの第15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、キャッシュ・フロー計算書、重要な会計方針、その他の注記及び附属明細表について監査を行った。

財務諸表に対する経営者の責任

経営者の責任は、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財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、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表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、財務諸表の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による財務諸表の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、財務諸表の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、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が含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

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、プロパティエージェント株式会社の平成30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事業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。

< 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、プロパティエージェント株式会社の平成30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。

内部統制報告書に対する経営者の責任

経営者の責任は、財務報告に係る内部統制を整備及び運用し、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内部統制報告書を作成し適正に表示することにある。

なお、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。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した内部統制監査に基づいて、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。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表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき内部統制監査を実施することを求めている。

内部統制監査においては、内部統制報告書における財務報告に係る内部統制の評価結果について監査証拠を入手するための手続が実施される。内部統制監査の監査手続は、当監査法人の判断により、財務報告の信頼性に及ぼす影響の重要性に基づいて選択及び適用される。また、内部統制監査には、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が含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

当監査法人は、プロパティエージェント株式会社が平成30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結果について、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。

利害関係

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. XBRLデータは監査の対象には含まれていません。