



JASDAQ

2013年10月16日

各 位

会 社 名 株式会社 エー・ディー・ワークス  
代 表 者 名 代表取締役社長 最高経営責任者 CEO 田中 秀夫  
(JASDAQ・コード3250)  
問 合 せ 先 取締役 最高財務責任者 CFO 細谷 佳津年  
電話番号 03-4500-4208

## コミットメント型ライツ・オファリング（上場型新株予約権の無償割当て） に関するお知らせ

当社は、本日開催の取締役会において、中期的な成長資金の調達を目的として、コミットメント型ライツ・オファリング（上場型新株予約権の無償割当て）（以下「本件ライツ・オファリング」といいます。）を行うことを決議いたしましたので、その概要につき下記のとおりお知らせいたします。

なお、コミットメント型ライツ・オファリングとは、新株予約権を特定の株主確定日における発行会社以外の全ての株主に対し、その保有する発行会社株式の数に応じて無償で割り当て、かつその新株予約権が証券取引所に上場され市場で売買できる他、発行会社が証券会社との間で引受契約を締結することで発行会社の確実な資金調達を可能にする手法です。新株予約権が上場されるため行使を望まない既存株主も市場で新株予約権を売却できるという選択肢を提供することで既存株主に配慮するとともに、証券会社が既存株主又は一般投資家によって行使されなかった新株予約権の行使をコミットすることで発行会社が予定する資金調達額を確実に調達できるところが当該資金調達手法の特徴です。

### 記

#### 1. 本件ライツ・オファリングの目的等

##### (1) 当社グループの事業について

当社グループは、収益不動産事業、ストック型フィービジネス及び総合居住用不動産事業の3事業を行っております。

このうち主要事業である収益不動産事業及びストック型フィービジネスにおきましては、当社自己資金及び不動産担保評価による金融機関からの借入れにより、主に首都圏の1棟マンションを中心とする中古の収益不動産を仕入れ、ソフト・ハード面における様々なバリューアップを施し資産価値を高めた上で、主に比較的景気の影響を受けにくいとされる個人富裕層向けに販売する一方、そのバリューアップを施す期間は既存の入居者からの賃料収入を確保しつつ、販売後には引き続きプロパティマネジメントを受託するなどフィービジネスも手掛けております。

また同時に、当社グループでは自社において中長期的に収益不動産を保有することにより、賃料収入による利益を一定の割合で確保する等、安定的な収益構造の追求に努めております。

こうした事業戦略に基づき更なる成長を実現するため、当社グループでは、2012年5月24日付で公表した「第3次中期経営計画（2013年3月期～2015年3月期）」において掲げた収益不動産残高の拡充という方針に即し、新規物件の取得を積極的に進め、販売用収益不動産残高（短・中期販売用収益不動産を含みます。）の積み上げに取り組んでまいりました。その結果、不動産売買や不動産投資など当社を取り巻く市場環境に活気が戻る中、当社独自のビジネスモデルの強みが発揮され、「第3

次中期経営計画」に掲げた2015年3月期末の販売用収益不動産残高75億円の計画を前倒しで達成し、2014年3月期（当期）には80億円の販売用収益不動産残高の実現を目指しております。

## （2）資金調達目的

当社グループは、上述「（1）当社グループの事業について」のとおり、収益不動産残高の戦略的な拡充等を通じた「事業規模の拡充」を引き続き基本方針の軸として掲げております。かかる事業規模の拡充を実現するにあたり、物件取得を積極的に推進するため機動的に使用可能な手元資金を調達することと、更なる成長を持続させるため自己資本充実により、財務基盤を強化することを同時に進めることが不可欠であると認識しております。

### ① 手元資金の調達

収益不動産の物件取得時においては、不動産担保評価に応じて一定の手元資金が必要となります。本件ライツ・オフリングにより、十分な手元資金を調達することで、収益不動産の物件取得を機動的に行うことが可能となり、短・中期販売用収益不動産残高を積み増しすることにつながります。

### ② 自己資本の充実による財務基盤の強化

今後、当社の業績をさらに大きく伸ばしていくには、一定水準の棚卸資産（販売用収益不動産）の確保が必要となります。今後も投資機会を逃すことなく、棚卸資産を積み上げていく中で、当社の財務体力を一定以上に保ち続けるためには、総資産の拡大に応じた自己資本の増強をも図る必要があると認識しております。また、本件ライツ・オフリングを通じ、自己資本の充実により財務基盤を強化することは、金融機関との借入条件の協議を円滑にし、さらに機動的な物件取得を後押しする効果も期待できます。

以上のとおり、当社グループの成長を加速させることを企図して本件ライツ・オフリングを実行することにより、物件取得のために必要な手元資金の調達と、自己資本の充実による財務基盤の強化が達成され、最終的には株主の皆様の株式価値増大に寄与するものと考えております。

## （3）本件ライツ・オフリングを選択した理由について

当社は、2012年10月1日付の取締役会決議に基づき、ノンコミットメント型ライツ・オフリングを実行しております（以下「前回資金調達」といいます。）。

ライツ・オフリングについては、その他の資金調達方法と比較して、①株主平等原則の倫理的視点から既存株主の皆様に対する平等な選択機会が提供できること、②時価総額に対する調達規模（割合）という観点から既存株主の皆様にもたらす希薄化の影響を抑えつつ比較的大規模な資金調達が可能であることの2点において、現在の当社及び株主の皆様の方から見て最適な資金調達方法であると考えております。

ライツ・オフリングは、当社以外の全株主に対して、保有する株式数に応じて、新株予約権を無償で割当て、当該新株予約権を行使することにより、各株主持分の希薄化を回避することができる他、本新株予約権は株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）に上場されるため、行使を希望されない既存株主は市場での取引を通じて売却することが可能であり、持分の希薄化により生じる不利益の全部又は一部を補う機会を得ることができる資金調達方法です。

当社は、後述の検討を経て、今回の資金調達においては、特定の証券会社が一定期間に行使されなかった新株予約権を全て引き受けた上で、それらを行使することを発行会社に対して約定する、いわゆるコミットメント型のライツ・オフリングを選択することといたしました。

なお、ライツ・オフリング以外の資金調達方法に関する検討結果については以下「④その他の資金調達方法の検討について」に記載しております。

#### ① 未行使新株予約権の取り扱いをめぐるライツ・オフリングの3類型

ライツ・オフリングにつきましては、一定期間に行使されなかった新株予約権の取り扱いに関して、(i) 失権（消滅）するノンコミットメント型、(ii) 一定個数を上限として全体の一部を特定の証券会社等の金融機関が引き受けた上でそれらを行使することを発行会社に対して約定するパーシャルコミットメント型、(iii) 全てを特定の証券会社等の金融機関が引き受けた上でそれらを行使することを発行会社に対し約定する（フル）コミットメント型が設計可能だと考えられます。

#### ② 比較検討

##### (a) 証券会社による引受けを通じた信頼性の向上

ノンコミットメント型と異なり、パーシャルコミットメント型及びコミットメント型においては、当社が適切と判断する条件によって新株予約権を引き受ける証券会社（以下「引受証券会社」といいます。）が存在し、その引受証券会社による引受けに際しての公募増資等と同等レベルの厳正な審査を経ることが必要になります。

引受けの審査においては、引受証券会社は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」に則り、当社が提出した資料に基づいて審査されるものであり、これらを経ることは、当社グループ及び当社株式に対する株主の皆様並びに投資家の皆様からの信頼性向上に資するものと考えられます。

##### (b) 資金調達の確実性

資金調達の確実性においては、コミットメント型が優れていることは明らかであります。コミットメント型では発行会社が引受証券会社とコミットメント契約（引受契約）を締結することにより、当社が一定期間に行使されなかった新株予約権を取得条項に基づき取得した上で、当該コミットメント契約に基づき、原則として引受証券会社にその全てを譲渡し、引受証券会社は当社から譲渡された新株予約権全てを行使することになります。これにより、原則として当該決議時に予定する資金額の調達を確実に実現することができます。

ノンコミットメント型と、パーシャルコミットメント型との比較においては、パーシャルコミットメント型はそのコミットする規模（割合）に応じて、一定程度の確実性が増すものと考えられます。

##### (c) 資金調達に伴うコスト

ノンコミットメント型では、引受証券会社が存在しないことから、引受け行為に応じた当該引受証券会社に対するコストは生じないため発行コストを最も低く抑えることが可能になると考えられます。

また、パーシャルコミットメント型についても、引受証券会社はその引受け上限額を設定することでリスクを調整又は限定することが可能であることから、その上限額に見合った中での引受けコ

ストの合意が当該証券会社との間で柔軟に協議できるものと考えられます。

一方、コミットメント型においては、パーシャルコミットメント型と異なり、確実に行使が見込まれる個数を除き、全ての新株予約権が理論上の引受上限値となるために、資金調達においてそのリスクを含めた引受コストの負担額の合意形成が重要な決定要因のひとつとなることが考えられます。

#### (d) 大規模買付者の出現と事前警告型買収防衛策

前回資金調達においてノンコミットメント型を選択した理由の一つとして、当社が導入している事前警告型買収防衛策と、当時の当社の小さな時価総額及び当社株式の極めて低い流動性との関連性が挙げられます。

当時の時価総額規模と株式流動性では、コミットメント型を選択した場合において、引受証券会社により、発行会社から譲り受けた新株予約権を行使した後、当該当社普通株式を特定の投資家に対して一括譲渡される可能性も相応にあり、仮にそのような状況になれば、議決権割合の20%以上の取得を目的とする特定投資家が表れた場合には買収防衛策に基づく対抗措置を予期せず発動せざるを得ない場面が生じる可能性は否定できないと考えられました。

本論点については、現時点における当社の時価総額、株式流動性並びに前回資金調達時における92.4%の行使比率を総合的に勘案し、同様の懸念は薄らいだものと判断しております。

### ③ コミットメント型を選択した理由

当社は、前回資金調達時と比較して、当社発行済株式総数及び株主数が大幅に増加し、株式の流動性が一定の水準に高まったことや、当社の時価総額が拡大したことを踏まえ、今回、株主の皆様への利益保護に十分配慮するというライツ・オファリングの本旨に鑑みて、連結業績フォーキャストの更新（2013年9月30日公表）等適切なディスクロージャーに努めております。また同時に、当社のディスクロージャー・ポリシーの一環として、上述の「②比較検討(a)証券会社による引受けを通じた信頼性の向上」のとおり、証券会社による引受けを通じた株主の皆様及び投資家の皆様からの信頼性向上に努めることを重要視し、かつ今回の選択における判断基準として、パーシャルコミットメント型及びコミットメント型を軸に引受候補の証券会社等と検討を進めてまいりました。

その結果、上述「②比較検討(c)資金調達に伴うコスト」のとおり、当該調達に伴う引受コストを含め、当社が適切と判断する条件によって新株予約権を全て引き受ける証券会社との間で合意形成が図れたことから、上述「②比較検討(b)資金調達の確実性」のとおり、資金調達の確実性において優れているコミットメント型ライツ・オファリングが有効かつ最適な資金調達方法であるとの結論に至りました。

### ④ その他の資金調達方法の検討について

#### (a) 金融機関等からの借入れ

当社は、不動産物件の取得に際しては金融機関より物件毎に不動産担保評価に応じてプロジェクト融資を受けております。一方で、本件ライツ・オファリングは上述「(2)資金調達の目的」のとおり、中期的な成長資金の調達及び資本基盤の整備を実施するという趣旨でもあります。

引き続き物件毎のプロジェクト融資については金融機関からの調達は必要不可欠であり積極的に取り組んでまいりますが、並行して、エクイティファイナンスを通じた手元資金の調達と、自己資本の充実による財務基盤の強化も重要と認識しております。

(b) 公募増資、第三者割当てによる株式、新株予約権又は転換証券等の発行

いずれも、新たに発行される株式が新規投資家に割り当てられるため、既存株主様に対する希薄化をもたらす影響度合いが懸念されます。

特に、現時点においては、調達を予定する資金の額（詳細は「4. 調達する資金の額及び資金の用途等」をご参照ください。）及び現在の当社の時価総額等を鑑みますと、新株式の発行による希薄化効果が相応に懸念されるため、また、転換証券については将来的な株価変動により、株式転換時に既存株主の皆様への影響が不透明であることなどから、現時点における資金調達手法の候補として望ましいものではないと判断し、その選択肢からは外すことといたしました。

(c) 株主割当増資又は非上場型の新株予約権無償割当て

新株予約権を発行又は上場しない株主割当増資あるいは非上場型の新株予約権無償割当てについては、株主の皆様が新株引受権又は新株予約権を売却する機会が一切ない又は限られるため、結果的には新株引受権又は新株予約権を行使されない株主の皆様が希薄化に伴う影響を回避する選択肢が限定的であり、本件ライツ・オフリングと比較した場合においては、本件ライツ・オフリングがより適切な手段と判断しております。

## 2. ライツ・オフリングの内容

### (1) 無償割当ての方法

2013年10月25日（金）を株主確定日とし、当該株主確定日の最終の株主名簿に記載又は記録された当社以外の株主に対し、その有する当社普通株式1株につき1個の割合で、株式会社エー・ディー・ワークス第17回新株予約権（以下「本新株予約権」といいます。）を会社法第277条に規定される新株予約権無償割当ての方法により割り当てます。

### (2) 新株予約権の内容等

①新株予約権の名称	株式会社エー・ディー・ワークス第17回新株予約権
②新株予約権の目的となる株式の種類及び数	本新株予約権1個あたり、当社普通株式1株
③新株予約権の総数	110,878,800個 ※株主確定日における当社の発行済株式総数から同日において当社が保有する当社普通株式の数を控除した数であります。 上記の数は、2013年10月16日現在の当社の発行済株式総数（当社が保有する当社普通株式の数を除きます。）を基準として算出した見込みの数であります。
④新株予約権の行使に際して出資される財産の価額（行使価額）	本新株予約権1個あたり20円 ※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株あたりの財産の価額は、20円とします。
⑤新株予約権の行使により株式を発行する場合の資本組入額	(1)本新株予約権の行使により当社普通株式を発行する場合において増加する資本金の額は、会社計算規則第17条第1項の規定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。 (2)本新株予約権の行使により当社普通株式を発行する場合に

	<p>において増加する資本準備金の額は、上記(1)記載の資本金等増加限度額から上記(1)に定める増加する資本金の額を減じた額とします。</p>
⑥新株予約権の権利行使期間	<p>(1)引受人以外の本新株予約権者（以下「一般投資家」といいます。）が権利行使することができる期間（以下「一般投資家権利行使期間」といいます。）</p> <p>2013年12月2日（月）から2013年12月13日（金）まで</p> <p>(2)会社法に基づいて新株予約権の内容として定める新株予約権の行使期間</p> <p>2013年12月2日（月）から2013年12月13日（金）まで及び2013年12月19日（木）から2013年12月20日（金）まで</p> <p>本件は、コミットメント型のライツ・オファリングであり、下記⑧に記載のとおり、当社は、2013年12月18日（水）に、同日において残存する本新株予約権の全部を取得します。従って、一般投資家が本新株予約権を行使する場合には、2013年12月2日（月）から2013年12月13日（金）までの期間に本新株予約権の行使請求を行う必要があります。本新株予約権の行使請求の効力は、行使請求に要する事項の通知が行使請求受付場所に到達し、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するため、一般投資家が本新株予約権を行使するためには、行使請求受付場所において、本新株予約権の行使請求取次ぎに必要な事項の通知が受理されるとともに、行使代金の払込みが確認されていることが必要となりますが、株式会社証券保管振替機構（以下「振替機関」といいます。）が公表している標準処理日程によれば、一般投資家権利行使期間の満了日当日に本新株予約権の行使請求の申出及び行使代金の払込みを行った場合には、一般投資家権利行使期間の期間内に本新株予約権の行使請求取次ぎに必要な事項の通知が発行者（行使請求受付場所）に到達せず、本新株予約権の行使請求の効力が生じない可能性があります。そのため、一般投資家が一般投資家権利行使期間の期間内に確実に本新株予約権の行使を行うためには、遅くとも、2013年12月12日（木）の営業時間中に、口座管理機関（機構加入者）に対する本新株予約権の行使請求の申し出及び行使代金の払込みに係る手続きが完了していることが必要となります。</p> <p>※但し、一般投資家からの行使請求の受付期間は、各口座管理機関において異なる場合があるため、必ず各一般投資家ご自身で、各口座管理機関にご確認いただく必要があります。</p>
⑦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。
⑧新株予約権の取得の事由	当社は、2013年12月18日（水）に、交付価格（以下に定義し

	<p>ます。)の金銭と引換えに、同日において残存する本新株予約権の全部(一部は不可)を取得するものとします。</p> <p>「交付価格」とは、本新株予約権1個あたり、2013年12月17日の東京証券取引所が公表する当社普通株式の普通取引の売買高加重平均価格(以下「VWAP価格」という。)(同日にVWAP価格が公表されなかった場合にはその日に先立つ直近日のVWAP価格)から20円を控除した額(負の数値である場合は0とする。)の50%に相当する金額(1円未満の端数が生じたときは、その端数を切り捨てるものとする。)をいう。</p>
<p>⑨新株予約権の行使請求及び払込の方法</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本新株予約権の行使請求の受付場所 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部</li> <li>2. 本新株予約権の行使請求の取次場所 該当事項なし</li> <li>3. 本新株予約権の行使請求の払込取扱場所 三菱UFJ信託銀行株式会社 本店営業部</li> <li>4. 本新株予約権の行使請求及び行使代金の払込みの方法</li> </ol> <p>(1)本新株予約権の募集については、日本国以外の法域において登録又は届出を行っておらず、またその予定もありません。外国に居住する株主は、その者が行使しようとする本新株予約権の行使請求取次の依頼日(ここでは口座管理機関が行使請求に要する事項の通知を行使請求受付場所に行う日とします)の7営業日前までに、本新株予約権の行使に関し当該株主に適用される証券法その他の法令に基づく規制が課せられない旨を証する資料を当社に提出し、かつ当社が、当該株主が本新株予約権の振替を行うための口座の開設を受けた振替機関又は口座管理機関(以下「直近上位機関」といいます。)から行使請求受付場所に対する行使請求取次ぎに関する通知がなされる日の前営業日までに、その旨を確認した旨の通知を当該株主宛に書面にて送付した場合を除き、本新株予約権の行使を行うことができません。</p> <p>(2)本新株予約権を行使しようとする本新株予約権者は、直近上位機関に対して、本新株予約権の行使を行う旨の申し出及び行使代金の払込みを行います。</p> <p>(3)直近上位機関に対し、本新株予約権の行使を行う旨を申し出た者は、その後これを撤回することができません。</p> <p>(4)本新株予約権の行使請求の効力は、行使請求に要する事項の通知が行使請求受付場所に到達し、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。</p>
<p>⑩その他投資判断上重要又は必要</p>	<p>(1)当社は、本新株予約権の権利行使を受けた場合、その目的</p>

な事項	<p>たる普通株式を新規に発行した上で交付いたします（自己株式による交付は予定しておりません）。</p> <p>(2)本書並びに2013年10月16日付で関東財務局長宛提出の有価証券届出書 (URL:<a href="http://disclosure.edinet-fsa.go.jp/">http://disclosure.edinet-fsa.go.jp/</a>)を熟読されたうえで、株主又は投資家の皆様ご自身の責任においてご判断ください。</p>
-----	--

※各株主の皆様における本件手続の詳細につきましては、2013年10月16日付公表の「コミットメント型ライツ・オファリング(上場型新株予約権の無償割当て)に関するご説明(Q&A)」  
(URL:<http://www.re-adworks.com/ir/index02.html>)をご参照ください。

### 3. ライツ・オファリングの日程

日程	内容
2013年10月16日(水)	取締役会決議 有価証券届出書提出 引受契約締結(予定)
2013年10月24日(木)	届出の効力発生日(予定)
2013年10月25日(金)	株主確定日(予定) ※本新株予約権の割当対象とする株主の確定日
2013年10月28日(月)	本新株予約権無償割当ての効力発生日(予定) 本新株予約権上場日(予定/東京証券取引所より後日発表)
2013年11月13日(水)	本新株予約権の株主割当通知書の送付日(予定)
2013年12月2日(月)から 2013年12月13日(金)まで	一般投資家の本新株予約権行使期間(一般投資家権利行使期間)(予定) ※一般投資家が一般投資家権利行使期間の期間内に確実に本新株予約権の行使を行うためには、遅くとも、2013年12月12日(木)の営業時間中に、口座管理機関(機構加入者)に対する本新株予約権の行使請求の申出及び行使代金の払込みに係る手続が完了していることが必要になります。但し、一般投資家からの行使請求の受付期間は、各口座管理機関において異なる場合があるため、必ず各一般投資家ご自身で、各口座管理機関にご確認いただく必要があります。
2013年12月9日(月)	本新株予約権上場廃止日(予定/東京証券取引所より後日発表)
2013年12月18日(水)	当社による残存する本新株予約権全部の取得日(予定)
2013年12月19日(木)	当社が取得した本新株予約権の引受人への譲渡日(予定)
2013年12月19日(木)から 2013年12月20日(金)まで	引受人の本新株予約権行使期間(予定)

#### 4. 調達する資金の額及び資金の使途等

##### (1) 調達する資金の額（差引手取概算額）

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）
2,217,576,000	159,000,000	2,058,576,000

(注) 1. 上述の払込金額の総額は、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であり、新株予約権の行使時の払込金額（以下「行使価額」といいます。）で全ての本新株予約権が行使されたと仮定した場合の金額です。また、2013年10月16日現在の当社の発行済株式総数（当社が保有する当社普通株式の数を除く。）を基準として算出した見込額です。

##### 2. 発行諸費用の内訳

- ・引受人へ支払う手数料 106 百万円
- ・各口座管理機関への行使取次手数料 17 百万円
- ・その他諸費用（弁護士報酬及び証券代行諸費用等） 36 百万円

##### 3. 発行諸費用の概算額には、消費税等は含まれていません。

##### 4. 今回調達した資金について、以下（2）調達資金の使途における記載に則し実際に支出するまでは、当社銀行普通預金口座にて管理する予定です。

##### (2) 調達資金の使途

本件ライツ・オフリングによる差引手取概算額 2,058,576,000 円については、2014年4月（2015年3月期初）から2016年3月（2016年3月期末）にかけ、販売用収益不動産の取得原資として 1,400,000,000 円及び当該新規取得する収益不動産の主に改修工事や修繕工事といった必要な施策を施し資産価値を高めるためのバリュアップ資金として 658,576,000 円を充当する予定であります。

当社は2012年5月24日に公表した「第3次中期経営計画（2013年3月期～2015年3月期）」において掲げておりました2015年3月期末の販売用収益不動産残高（短・中期販売用収益不動産を含む。）75億円の計画を前倒しで進めていることや、2012年10月に実施いたしました増資（ノンコミットメント型ライツ・オフリング）により調達した資金約5億円を用いた新規収益不動産の取得計画約25億円は既に完了していること等を踏まえ、現時点における当期の利益見通しと今後の当社グループの成長性につき検討を進めてまいりました。その結果、当社独自の個人富裕層向けの収益不動産販売を軸としたビジネスモデルが概ね確立してきたことに加え、現政権下における大胆な金融政策（借入金利低下）や税制改革、景気回復によるインフレ効果及びそのインフレヘッジのための不動産投資の増加並びに、東京圏の2020年までの人口増加の予測（\*1）等の当社を取り巻く現在の環境を好機と捉え、首都圏を中心とする国内及び海外において、より一層の販売用収益不動産の仕入れ強化を図ることといたしました。

これにより、前期（2013年3月期）末55億円の販売用収益不動産残高を、現在、当期（2014年3月期）末には80億円にまで拡充させることを目指しておりますが、来期（2015年3月期）以降、本件ライツ・オフリングによる調達資金を元に新規物件取得を強化し、収益不動産残高の更なる積み増しに取り組んでまいります。

当社では、販売用収益不動産の残高と年間売上のバランスをコントロールすることにより、販売用収益不動産の回転期間を2013年3月期の4.1ヵ月から2015年3月期には6ヵ月に引き伸ばすことを目標とし、取得不動産に対しバリュアップに無理のない回転期間を確保していく方針であります。

この目標を実現することにより、利益全体における不動産保有期間中の賃料収入（インカムゲイン）の割合を増大させることで、より安定的な収益構造を確立したいと考えております。

以上により、販売用収益不動産の取得原資に充当する上述差引手取概算額 2,058,576,000 円のうち 1,400,000,000 円の自己資金をもとに、現在の当社と金融機関の取引条件等や関係性が継続することを前提に、2016 年 3 月期末までに想定 92 億円の新規収益不動産の取得を進める予定です。

自己資金 2,058.576 百万円＝販売用収益不動産取得原資 1,400 百万円＋不動産バリューアップ資金 658.576 百万円（不動産取得予定総額 9,200 百万円に対するバリューアップ資金の割合 7.2%）  
不動産取得予定総額 9,200 百万円＝販売用収益不動産取得原資 1,400 百万円＋金融機関借入 7,800 百万円（LTP（\*2）85%想定）

この 92 億円の収益不動産取得予定総額を残高として維持した場合、振れ幅の大きい物件売却に伴う売却益（キャピタルゲイン）を除いても、表面利回り年 8% の 736 百万円が年間想定賃料として見込み、金融費用（金融機関借入 7,800 百万円×年 2.7%＝211 百万円）を差し引いた後も、525 百万円のネットキャッシュフローの確保を見込むことが可能だと考えております。

なお、当該見込みの数値を織り込んだ業績への影響につきましては、現在、今期業績計画の進捗状況を見極めつつ、並行して来期（2015 年 3 月期）を初年度とする 3 ヶ年中期経営計画（以下「新中期経営計画」といいます。）を策定中であります。本新中期経営計画は、当年度末（2014 年 3 月末）を目途に公表する予定です。

\*1 東京都知事本局計画調整部「2020 年の東京」より抜粋

\*2 LTP：Loan to Purchase Price の略。ローンの購入価格に対する割合のこと。

※上述記載の取得不動産に対するバリューアップ資金の割合、販売用収益不動産の LTP、表面利回り、金融費用の年率はいずれも当社の例外的なケースを除いた、2013 年 3 月期における平均実績値を参考に算出しており、将来にわたりその条件の維持を当社が保証するものではありません。なお、新規収益不動産の取得可能総額につきましては、これら条件が変動した場合には変動する可能性があります。

## 5. 発行条件の合理性

### （1）権利行使価額及びその算定根拠

本新株予約権の 1 個あたりの割当株式数及び行使価額につきましては、当社の業績動向、財務状況、直近の株価動向、調達資金の規模等、及び既存の株主の皆様による本新株予約権の行使の可能性（株主の皆様が本新株予約権を行使していただけるよう、時価を下回る行使価額を設定しております。）等を勘案して決定いたしました。当社といたしましては、本新株予約権の行使に際し、既存の株主の皆様の金銭的なご負担を軽減しつつ、引き続き当社グループをご支援いただけることを念頭に置き、行使価額の検討を進めてまいりました。

その結果、割当株式数につきましては、当社普通株式 1 株につき本新株予約権 1 個を割り当てることとし、本新株予約権 1 個の行使により当社普通株式 1 株が交付され、また、行使価額につきましては、1 株あたり 20 円に設定いたしました（本新株予約権の割当決議日前営業日の当社普通株式の終値の 28.6%に相当する金額となります）。本件ライツ・オファリングは当社の企業価値、ひいては株式価値向上を目的として実施するものであり、かつ、既存株主の皆様が経済的な不利益を被らないための配慮もなされていること等を総合的に勘案し、本件ライツ・オファリングの発行条件については合理的であるとと考えております。

なお、当社は引受人との間で、株主の皆様が行使を行わなかった本新株予約権については、当社が取得条項に基づき取得した上で、原則として引受人に全て譲渡し、引受人が当該本新株予約権を全て行使することを内容とする引受契約を締結しており、かかる引受人による本新株予約権の行使により当社の必要資金が確保されるスキームとなっております。

## (2) 取得条項及びその対価等

上述「2. ライツ・オファリングの内容(2) 本新株予約権の内容等⑧新株予約権の取得の事由」のとおり、本新株予約権には取得条項が定められており、当社は、2013年12月18日(水)に、交付価格の金銭と引換えに、同日において残存する本新株予約権の全部(一部は不可)を取得します。「交付価格」とは、本新株予約権1個あたり、2013年12月17日(火)の東京証券取引所が公表する当社普通株式のVWAP価格(同日にVWAP価格が公表されなかった場合にはその日に先立つ直近日のVWAP価格)から20円を控除した額(負の数値である場合は0とします。)の50%に相当する金額(1円未満の端数が生じたときは、その端数を切り捨てるものとします。)をいいます。

当社といたしましては、取得条項における交付価格の設定にあたっては、①株主の皆様にとって本新株予約権の行使や市場売却の動機を減退させない水準に交付価格を設定すること、②本件ライツ・オファリングの主旨である既存の株主の皆様は無償で割当てた新株予約権を行使する以外に、その新株予約権が上場することで市場売却の機会が与えられた増資手法であることを鑑みた場合、既存株主の保護という点からライツ・オファリングにより割り当てられた新株予約権の市場売買が成立しやすくすることが必要であり、その市場取引の活性化に努めることが重要であることの2つの観点を軸に検討してまいりました。ライツ・オファリングの手法を選択する企業として、かかる市場の醸成に可能な限り配慮するため、本交付価格設定にあたり、株主・投資家の皆様に対する当該市場の活用を促すことを目的とし50%のディスカウント率を採用することといたしました。

当社は、取得条項に基づき取得する本新株予約権の全てを引受人に譲渡する予定であります。その際の譲渡価格について、引受人から前述の交付価格と同一とする条件の提案を受け、これを受け入れて本新株予約権1個につき2013年12月17日(火)の東京証券取引所が公表する当社普通株式のVWAP価格(同日にVWAP価格が公表されなかった場合にはその日に先立つ直近日のVWAP価格)から20円を控除した額(負の数値である場合は0とする。)の50%に相当する金額(1円未満の端数が生じたときは、その端数を切り捨てるものとする。)としております。本譲渡価格は当社が取得条項に基づき取得する本新株予約権1個あたりの交付価格との間に差は生じないため、当社は当該譲渡に関して利益ないし損失を計上することはございません。なお、東京証券取引所からの本譲渡価格に係る法的問題についての記載の要請に従い付記いたしますと、当社といたしまして当社顧問弁護士に確認した上で、本譲渡について法的に問題は存在しないものと考えております。

## 6. 筆頭株主の動向

当社代表取締役社長であり、かつ筆頭株主である田中秀夫(平成25年10月16日現在において当社の発行済株式総数の20.0%を保有。但し、みずほ信託銀行株式会社との間で締結した有価証券処分信託契約に基づき信託した当社普通株式を除きます。)は、一般投資家権利行使期間の期間内に、同氏に対して割り当てられる本新株予約権(株主確定日までに同氏の保有する当社株式数に変動がないことを前提とすると22,409,600個)の全部について行使を行う意向を表明しております。また、平成25年5月21日付で同氏がみずほ信託銀行株式会社との間で締結した有価証券処分信託契約に基づき信託した当社普通株式のうち、株主確定日現在で信託されている株式に割り当てられる本新株予約権の全部についても行使を行う意向を表明しております。

なお、同氏は、後述のとおり、原則としてロックアップ期間中においては当社普通株式の売却等を行わない旨を引受人と合意しております。

## 7. 行使状況の公表方法

本新株予約権の行使期間中における一般投資家の行使状況につきましては、①当社代表取締役社長である筆頭株主及び当社常勤取締役の行使状況を2013年12月11日までに、②2013年12月13日までの権利行使期限までに一般株主・投資家の皆様により行使された結果については2013年12月18日に公表する予定であります。

一方、その時点における発行済株式総数につきましては、行使期間内において日々の発行済株式数を正確に認識することが困難であること、また、行使受付時点と発行済株式数としての記録時点に時間差が生じ公表する数値としては正確性に乏しいことの当社判断により、上述②の2013年12月13日までの権利行使期限までに一般株主・投資家の皆様により行使された結果を基にした発行済株式数を2013年12月17日に公表する予定であります。また、これとは別に、当社が取得した本新株予約権を引受人に譲渡した時(2013年12月19日(木)の予定)は、その内容を速やかに公表いたします。

## 8. 今後の見通し

### (1) 業績に与える影響

当社は、上述「4. 調達する資金の額及び資金の用途等(2) 調達資金の用途」でも触れましたとおり、当社グループの成長を加速させることを企図し、当期の経常利益見通しが期初計画を上回り推移していることを受け、計画より上振れする部分を今回の本件ライツ・オファリングの増資費用に充当し、来期以降の販売用収益不動産取得のための原資を調達することといたしました。以上の結果、2014年3月期の連結業績計画は売上高、経常利益ともに変更はありません。

しかしながら、当社グループの主要事業である収益不動産事業の特性として、物件の売却時期により、事業年度内における四半期毎の業績は大きくブレが生じる場合があるため、当第3四半期における業績につきましては、物件の売却状況と当該増資費用の計上額を踏まえると一時的に第2四半期までの経常利益(累計)を圧迫する可能性があります。通期では当該増資費用分についても吸収でき、期初の利益計画を変更する必要はないものと判断しております。

また、本新株予約権の行使がなされ、調達資金の用途に従い業務を遂行することにより生じる、来期以降の業績への影響につきましては、現在、今期業績計画の進捗状況を見極めつつ、並行して来期(2015年3月期)を初年度とする3ヵ年の新中期経営計画の策定を進めております。本新中期経営計画の公表につきましては、今年度末(2014年3月末)ごろを予定しております。

その他、2014年3月期期末の配当金(予想)につきましては、1株当たり35銭を予定しております。当該配当予想につきましては、本日2013年10月16日付で「2014年3月期配当予想に関するお知らせ」を公表しております。

### (2) 今後の方針について

本件ライツ・オファリングによる調達資金を、上述「4. 調達する資金の額及び資金の用途等(2) 調達資金の用途」に記載の資金用途に充当することにより、事業規模の拡大を図ることで、将来的な企業価値向上に寄与するものと考えております。

## 9. その他投資者が会社情報を適切に理解・判断するために必要な事項

### (1) 各株主の皆様のお取引について

本新株予約権が割当てられた各株主の皆様におかれましては、本新株予約権の行使による当社普通株式の取得若しくは東京証券取引所等を通じた売却あるいは、取得条項に基づき当社による新株予約権の取得に係る交付金の受領の何れかの方法がございます。具体的な手続につきましては、2013年10月16日付公表の「コミットメント型ライツ・オファリング(上場型新株予約権の無償割当て)に関するご説明(Q&A)」(URL: <http://www.re-adworks.com/ir/index02.html>)をご参照下さい。

(2) 本新株予約権の買付け希望の株主及び投資家の皆様について

新たに本新株予約権の買付けを希望される株主及び投資家の皆様につきましては、まずは各自でお取引のある証券会社までお問合せください。お取引先の証券会社で本新株予約権の買付けに係る取次業務を受け付けていない場合は、他の証券会社に新たに口座を開設していただく必要があります。詳細につきましては、「コミットメント型ライツ・オファリング(上場型新株予約権の無償割当て)に関するご説明(Q&A)」(URL: <http://www.re-adworks.com/ir/index02.html>) にご参照下さい「Q5-3 本新株予約権の買付けを受付けている証券会社」をご参考ください。また、本新株予約権の買付けの取次ぎを行う証券会社につきましては、別途プレスリリースにて公表させていただき予定でございます。

(3) 引受人との間で締結した引受契約の概要

当社は、引受人である三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社との間で、2013年10月16日付で「株式会社エー・ディー・ワークス第17回新株予約権引受契約(以下「引受契約」といいます。))」を締結しております。当社が取得条項に基づき取得した未行使の本新株予約権は、引受契約に基づき、原則として、2013年12月19日に引受人に全て譲渡され、引受人は、2013年12月20日までに、当社より取得した本新株予約権の全てを行使します。引受人への本新株予約権1個あたりの譲渡価格は、上述「5. 発行条件の合理性(2) 取得条項及びその対価等」に記載のとおりです。但し、引受契約に定める義務に関して当社による違反がある場合又は当社の業績に悪影響を及ぼす重大な事態が生じた場合等においては、引受人による本新株予約権の譲受け及び行使が行われず、又は引受契約が解除される可能性があります。

(4) 引受人の売却方針

当社は、引受人より、本新株予約権の引受けにより取得した株式の売却に際して、当社が2012年5月24日付で公表した「大規模買付ルール(買収防衛策)」の主旨を十分に尊重する方針である旨を確認しております。

(5) 株券貸借に関する契約

当社及び当社の役員・大株主と引受人との間において、当社株式の株券貸借取引を行う予定はありません。

(6) 外国居住の株主の皆様による本新株予約権の行使について

本新株予約権の募集につきましては、日本国以外の法域において登録又は届出を行っておらず、またその予定もありません。外国に居住する者は、本新株予約権の行使に関しそれぞれに適用される証券法その他の外国の法令に基づく規制が課せられないことについて、本新株予約権の行使請求取次ぎの依頼日(ここでは口座管理機関が行使請求に要する事項の通知を行使請求受付場所に行う日とします。)の7営業日前までに、当該事項を証する資料を当社に提供し、かつ当該事項を当社が確認した旨の通知を、

口座管理機関（機構加入者）から行使請求受付場所に対する行使請求取次ぎに関する通知がなされる日の前営業日までに、当社から当該株主宛に書面にて行った場合を除き、本新株予約権の行使について制限がなされます。

外国居住の株主様に対する当該制限については、会社法上の株主平等の原則に抵触するものではないか慎重に検討いたしました。当社といたしましては(i)当該国の証券法の規制が適用される可能性がある国を調査の上で特定し（なお、本日時点では、米国のみが該当する国であると判断しておりますが、当該判断は今後変更される可能性がございます。当社が判断を変更した場合には、その旨お知らせいたします。）外国居住株主様が当該国に居住するか否かの調査を実施し、当該国に居住する株主様の行使を認めた場合に履行する必要がある当該国における登録等の手続きに係るコストが極めて大きな負担となる一方で、(ii)本件においては、仮に当該外国居住株主様の行使を制限したとしても新株予約権の上場によって流動性が確保されるため、当該株主の皆様も市場取引を通じて一定の経済的利益の回収を図れることに鑑み、最終的に当該制限は株主平等の原則に違反するものではないと判断いたしました。なお、かかる検討に際しては、二重橋法律事務所（東京都千代田区 代表弁護士 大塚和成）より本件における外国居住株主による新株予約権の行使制限は、日本法上も適法であると考えられる旨の法律意見書を取得しております。

※外国証券法の適用がない旨を確認する措置につきまして

本新株予約権の行使請求取次の依頼日（各証券会社が行使請求に要する事項の通知を発行要項記載の行使請求受付場所に行う日とします。）から7営業日前までに、当該権利行使にかかる株主様（実質的に当該新株予約権の行使の権限を有する者）が、本新株予約権の行使に関し居住又は活動する国の証券法が適用される外国居住者では無い旨を証明した資料及び別途当社が指定する資料を当社に提供いただき、かつ当社にて当該事項が証明された旨を確認できた場合は、当該株主様につきましては、本新株予約権の行使を認めさせて頂く場合があります。その場合には、当社よりその旨書面にて通知いたしますので、その後に証券会社を通じて本新株予約権の行使請求を行っていただくこととなります。

本件例外的措置を希望する外国居住の株主様につきましては、まずは事前に当社の問合せ先（03-4500-4208）までお電話でご相談ください。

なお、当社の意向に係わらず、外国居住株主の皆様に対する各国の適用法令上、本新株予約権の割当て、行使、売買について何らかの制約がある可能性がございますので、各外国居住株主の皆様においては、それぞれに適用される法令について、事前に弁護士等にお問い合わせください。

#### (7) ロックアップについて

引受人による本新株予約権の引受け（本件引受け）に関連して、当社代表取締役社長であり、かつ筆頭株主である田中秀夫は、引受人との間で、2013年10月16日（当日を含みます。）から2014年3月19日（当日を含みます。）までの期間（以下「ロックアップ期間」といいます。）中、引受人の事前の書面による同意なしには、原則として当社普通株式の売却等を行わない旨を合意しております。

また、引受人による本新株予約権の引受けに関連して、当社は引受人に対し、ロックアップ期間中、引受人の事前の書面による同意なしには、当社普通株式の発行、当社普通株式に転換若しくは交換されうる有価証券の発行又は当社普通株式を取得若しくは受領する権利を表章する有価証券の発行等（但し、本新株予約権の行使による当社普通株式の発行等を除きます。）を行わない旨を合意しております。

以上

ご注意：

この文書（参考書面を含みます。）は、当社の第17回新株予約権の発行に関して一般に公表するための公表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

本新株予約権の行使、売買その他の投資判断につきましては、本書及び2013年10月16日付提出の有価証券届出書（URL：<http://disclosure.edinet-fsa.go.jp/>）を熟読された上で、株主又は投資家の皆様個人の責任において行う必要があることをご理解いただければと存じます。本書には、当社又は当社グループの財政状態又は業績等についての見通し、予測、予想、計画又は目標等の将来に関する記載が含まれております。これらの記載内容は、本書の作成時点における当社の判断又は認識に基づいておりますが、将来における実際の業績等は、様々な要因により、本書に記載された見通し等と異なる可能性がございますので予めご了承ください。

なお、本書は、日本国外における証券の募集又は購入の勧誘を構成するものではありません。本新株予約権の発行は、日本国外における証券法その他の法令（1933年米国証券法を含みます。）に基づく登録はされておらず、またかかる登録が行われる予定もありません。米国においては、1933年米国証券法に基づく証券の登録を行うか又は登録義務からの適用除外を受ける場合を除き、証券の募集又は販売を行うことはできません。

【ご参考】

第 17 回新株予約権発行要項

1. 新株予約権の名称  
株式会社エー・ディー・ワークス第 17 回新株予約権（以下「本新株予約権」という。）
2. 本新株予約権の割当ての方法  
会社法第 277 条に規定される新株予約権無償割当ての方法により、2013 年 10 月 25 日（以下「株主確定日」という。）における当社の最終の株主名簿に記載又は記録された当社以外の株主に対し、その有する当社普通株式 1 株につき本新株予約権 1 個の割合で、本新株予約権を割り当てる（以下「本新株予約権無償割当て」という。）。
3. 本新株予約権の総数  
株主確定日における当社の発行済株式総数から同日において当社が保有する当社普通株式の数を控除した数とする。
4. 本新株予約権無償割当ての効力発生日  
2013 年 10 月 28 日
5. 本新株予約権の内容
  - (1) 本新株予約権の目的である株式の種類及び数  
本新株予約権 1 個あたりの目的である株式の種類及び数は当社普通株式 1 株とする。
  - (2) 本新株予約権の行使に際して出資される財産の価額
    - ① 各本新株予約権の行使に際して出資される財産の価額は、本新株予約権 1 個あたり 20 円とする。
    - 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 株あたりの財産の価額は、20 円とする。
  - (3) 本新株予約権の行使期間  
2013 年 12 月 2 日から 2013 年 12 月 13 日まで及び 2013 年 12 月 19 日から 2013 年 12 月 20 日までとする。
  - (4) 本新株予約権の行使により当社普通株式を発行する場合における増加する資本金及び資本準備金に関する事項
    - ① 本新株予約権の行使により当社普通株式を発行する場合において増加する資本金の額は、会社計算規則第 17 条第 1 項の規定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する。
    - ② 本新株予約権の行使により当社普通株式を発行する場合において増加する資本準備金の額は、上記①記載の資本金等増加限度額から上記①に定める増加する資本金の額を減じた額とする。
  - (5) 本新株予約権の譲渡制限  
譲渡による本新株予約権の取得については、当社取締役会の承認を要しない。
  - (6) 本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。
  - (7) 本新株予約権の取得事由  
当社は、2013 年 12 月 18 日に、交付価格（以下に定義する。）の金銭と引換えに、同日において残存する本新株予約権の全部（一部は不可）を取得するものとする。  
「交付価格」とは、本新株予約権 1 個あたり、2013 年 12 月 17 日の株式会社東京証券取引所が公表する当社普通株式の普通取引の売買高加重平均価格（以下「VWAP 価格」という。）（同日に VWAP 価格が公表されなかった場合にはその日に先立つ直近日の VWAP 価格）から 20 円を控除した額（負の数値である場合は 0 とする。）の 50%に相当する金額（1 円未満の端数が生じたときは、その端数を切り捨てるものとする。）をいう。

6. 社債、株式等の振替に関する法律の適用  
本新株予約権は、その全部について社債、株式等の振替に関する法律（平成13年法律第75号。その後の改正を含む。以下「社債等振替法」という。）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ない。また、本新株予約権及び本新株予約権の行使により交付される当社普通株式の取扱いについては、振替機関の定める株式等の振替に関する業務規程その他の規則に従う。
7. 本新株予約権の行使請求受付場所  
東京都千代田区丸の内一丁目4番5号  
三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部
8. 本新株予約権の行使に際しての金銭の払込取扱場所  
三菱UFJ信託銀行株式会社 本店営業部
9. 本新株予約権の行使請求及び行使代金の払込みの方法
  - (1) 本新株予約権の募集については、日本国以外の法域において登録又は届出を行っておらず、またその予定もない。外国に居住する株主（外国法に基づき設立された法人、信託又は組合を含む。以下本項において同じ。）は、その者が行使しようとする本新株予約権の行使請求取次の依頼日（ここでは口座管理機関が行使請求に要する事項の通知を行使請求受付場所に行う日とする）の7営業日前までに、本新株予約権の行使に関し当該株主に適用される証券法その他の法令に基づく規制が課せられない旨を証する資料を当社に提出し、かつ当社が、当該株主が本新株予約権の振替を行うための口座の開設を受けた振替機関又は口座管理機関（以下「直近上位機関」という。）から行使請求受付場所に対する行使請求取次に関する通知がなされる日の前営業日までに、その旨を確認した旨の通知を当該株主宛に書面にて送付した場合を除き、本新株予約権の行使を行うことができない。
  - (2) 本新株予約権を行使しようとする本新株予約権者は、直近上位機関に対して、本新株予約権の行使を行う旨の申し出及び行使代金の払込みを行う。
  - (3) 直近上位機関に対し、本新株予約権の行使を行う旨を申し出た者は、その後これを撤回することができない。
  - (4) 本新株予約権の行使請求の効力は、行使請求に要する事項の通知が上記第7項記載の行使請求受付場所に到達し、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項に定める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する。
10. 株式の交付方法  
当社は、行使請求の効力発生後、当該行使請求に係る本新株予約権者に対し、当該本新株予約権者が指定する直近上位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当社普通株式を交付する。
11. 振替機関  
株式会社証券保管振替機構
12. その他
  - (1) 上記各項については、金融商品取引法による本新株予約権無償割当てに係る届出の効力発生を条件とする。
  - (2) 行使された本新株予約権のすべてに対して、当社普通株式を新規に発行するものとする。
  - (3) 上記に定めるもののほか、本新株予約権の発行に関し必要な事項の決定その他一切の行為について、代表取締役社長に一任する。

以上