



2017年4月25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 CEO 田中 秀夫
(コード番号：3250 東証第一部)
問合せ先 常務取締役 CFO 細谷 佳津年
電話番号 03-4500-4208

ノンコミットメント型ライツ・オファリング（行使価額ノンディスカウント型）
及び感謝配当（中間配当）に関するお知らせ

当社は、本日開催の取締役会において、

- I. 中期的な成長資金の調達を目的とした「ノンコミットメント型ライツ・オファリング（行使価額ノンディスカウント型）」の実施
- II. 2017年9月30日を基準日とする感謝配当（中間配当）の実施方針

の二点につき決議するとともに、上記二点につきまして、本年6月29日開催予定の第91期定時株主総会（以下「本株主総会」といいます。）に付議することを決議いたしましたのでお知らせいたします。

本日決議いたしました「ノンコミットメント型ライツ・オファリング（行使価額ノンディスカウント型）」（以下「本件ファイナンス」といい、本件ファイナンスにより発行される当社第20回新株予約権を、以下「本新株予約権」といいます。）の趣旨、感謝配当（中間配当）の趣旨及び調達資金がもたらす効果については、以下のとおりとなります。なお、資金調達の具体的な目的及び資金使途は、下記I. 2. 「本件ファイナンスの目的等」及びI. 4. 「調達する資金の額、使途及び支出予定時期」をそれぞれご参照ください。

■ノンコミットメント型ライツ・オファリング（行使価額ノンディスカウント型）について

① ライツ・オファリング

ライツ・オファリングとは、新株予約権を一定の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、当該新株予約権の行使に際して払い込まれる資金（行使価額）を調達する手法です。この資金調達手法は、既存株主に平等な投資機会を提供することが可能です。既存株主は割り当てられた新株予約権を行使することによって、行使価額で株式を取得することができます。一方、割り当てられた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、行使を望まない株主は市場で新株予約権を売却する

ことも可能です。ライツ・オフアリングは、その他のエクイティ・ファイナンスと比較して、「株式増加に伴う希薄化の影響という視点では、既存株主に対して平等な選択機会が提供できること」「時価総額に対する調達規模（割合）という観点からは比較的大規模な資金の調達が可能であること」の二点において、現在においても当社及び当社株主の双方にとって有力な資金調達手法であると考えております。

② (ディープ) ディスカウントがもたらす株価下落及び行使に係る事実上の強制力に関する課題

エクイティ・ファイナンスによる資金調達において、株式を新規発行する場合には普通株式の時価から10%程度の範囲内でディスカウントした価額で発行することが一般的であり、そのような場合、既発行の普通株式の株価の下落が理論的に織り込まれる設計となります。殊に、ライツ・オフアリングにおいては、すべての株主に等しく新株予約権が割り当てられることから、会社法上の有利発行規制の制約がかからない中で、行使価額の水準に関係なく無償で発行することができるため、行使価額は新株予約権の行使を促すインセンティブとしての効果が見込める水準まで発行会社の裁量により相応にディスカウントされることが一般的です。更に、コミットメント型ライツ・オフアリングは、ノンコミットメント型ライツ・オフアリングに比較して優れている面を有する一方で、新株予約権行使価額のディスカウント率という側面では、未行使新株予約権を証券会社が全て引き受けるという設計上、発行会社の裁量に加えて、引受証券会社の引受けリスクに配慮したディスカウントが反映された設計となることが想定されます。下記《当社過去2例のライツ・オフアリング事例》についてもご参照ください。

《当社過去2例のライツ・オフアリング事例》

発行決議日	ライツ・オフアリングの類型	発行決議日前営業日の終値(円)(A)	行使価額(円)(B)	ディスカウント率 $1 - (B)/(A) \times 100$
2012/10/1	ノンコミットメント型	7,400円 (※)	4,000円 (※)	45.9%
2013/10/16	コミットメント型	70円	20円	71.4%

(※) 当社は、2013年5月1日付で1株につき4株の割合で株式分割を行い、また、2013年10月1日付で1株につき100株の割合で株式分割を行っております。上記2012年10月1日の発行決議日前営業日の終値は、これらの株式分割前の株価となります。

そして、このディスカウント率の大きさは既存株主の保有株式の株価下落を理論的に内包していません。ライツ・オフアリングにおいては、新株予約権の無償割当てを受けた既存株主は、当該新株予約権を市場で売却することができるものの、仮に新株予約権の市場価格が理論値（普通株式の時価－新株予約権の行使価額）を大きく下回るようなケースでは、既存株主が新株予約権を売却したとしても、普通株式の株価下落による経済的価値の毀損を補填することができないこととなります。従って、このような場合には、既存株主は、上記経済的価値の毀損を回避するためには新株予約権を行使するほかなく、株主に新株予約権の行使を事実上強制するという要素は完全に排除されているとはいえないこととなります。そして、特にライツ・オフアリングにおける行使価額のディスカウント率が高く設計された場合において、このようないわゆる「行使に係る事実上の強制要素」が顕在化した場合には、ディスカウント率が高いために理論的な株価の下落幅が大きく、新株予約権の行使を行わない既存株主の経済的価値を大きく毀損する可能性があるものと認識しております。

③ 行使価額ノンディスカウント型ライツ・オフアリング

本件ファイナンスは、ライツ・オフアリングを採用しながらも、本新株予約権の行使価額をディスカウントしない、すなわち行使価額を本件ファイナンスの発行決議日の前営業日の終値（以下「発行決議日前日株価」といいます。）と同額としております（但し、本株主総会開催日（2017年6月29日予定）の前営業日における終値（終値がない場合は、それに先立つ直近日の終値。以下「株主総会前日株価」といいます。）が、発行決議日前日株価を下回った場合（39円未満となる場合）には、株主総会前日株価と同額といたします。）。これにより、新株予約権行使価額のディスカウントに伴い設計論理上織り込まれる株価下落という点に限定して言えば（即ち株式数の増加の影響などまで含むものではありません）、その影響は排除されたものと考えており、その結果、既存株主においては株価下落のリスクの下、新株予約権の行使を事実上強制する要素に過度にとらわれることなく、本新株予約権の行使または売却のいずれかの判断を選択することが可能となると考えております。この観点においては、従来のエクイティ・ファイナンス及びライツ・オフアリングの短所を補ったファイナンス手法であると考えております。

他方で、行使価額ノンディスカウント型ファイナンスである本件ファイナンスは、権利行使期間中における当社普通株式の市場価格が新株予約権の行使価額（発行決議日前日株価）以下で推移した場合には、本新株予約権の行使が進まない可能性があります。そのため、当社はそのデメリットをできる限り抑制するため、株主総会前日株価が、発行決議日前日株価を下回った場合（39円未満となる場合）には、本新株予約権の行使価額は、株主総会前日株価と同額とすることとしております。しかしながら、権利行使期間中において、発行決議日前日株価及び株主総会前日株価のいずれよりも低く株価が推移した場合には、当社は当初想定した金額の資金調達が困難となる可能性があり、「第5次中期経営計画」の計画達成が遅れる場合があります。その場合においても、引き続き「第5次中期経営計画」の計画達成に向け、そのための手段（エクイティ・ファイナンスを含みます）を検討してまいります。

詳細については、下記I. 2. (3) ②「株式希薄化からの観点」及びI. 2. (5)「本件ファイナンスを選択した理由」をご参照ください。なお、「終値」とは、一定の日における東京証券取引所における当社普通株式の普通取引の終値をいいます。以下同じです。

■感謝配当（中間配当）について

これまで当社に資金を拠出いただきました株主の皆様への当社の感謝及び株主還元の観点から、当社は、本件ファイナンスに係る議案が本株主総会で承認されることを条件として、2017年9月30日を基準日とする感謝配当（中間配当）（1株につき1.65円）の実施方針に関わる議案を当該株主総会に提案し、本件ファイナンスと併せて承認をいただく予定です（下記表「当社の感謝配当（中間配当）に関する考え方」及び本日公表の「感謝配当（中間配当）に関するお知らせ」並びに別途送付の「第91期定時株主総会招集ご通知」をご参照ください。）。

当社はこれまで、株主・株式数の増加、株式流動性の向上、中長期的な成長資金の調達を目的として、その時々株主の皆様にご理解いただきながらエクイティ・ファイナンスによる資金調達を行ってまいりました。そして、このように株主の皆様から拠出していただいた資金を活用することにより、当社は順調にプレゼンスを高め、1回目のライツ・オフアリング（2012年10月1日公表）直前の2012年9月末においては10億円弱であった株式時価総額は、2回のライツ・オフアリングと第三者割当増資による約27億円の調達を経て、現在の時価総額は10倍程度の水準まで増加いたしました。この間、当社は、

2015年4月6日にはジャスダック市場から東京証券取引所市場第二部への上場市場変更、続く同年10月30日には同市場第一部銘柄に指定されるに至りました。過年度に公表してまいりました中期経営計画(3ヵ年計画)については、第3次中期経営計画、第4次中期経営計画と各々2年間で遂行し、次のステージ(次期経営計画の策定)へ飛躍するための経営環境の醸成に、過去2回のライツ・オフアリングの成功は多大な貢献をもたらしたものと考えております。

そして、本件ファイナンスは、当社において3回目のライツ・オフアリングになります。これまで、当社のエクイティ・ファイナンスにおいて資金を拠出して当社の成長をご支援いただきました株主の皆様への感謝及び株主還元の観点から、過去2回のライツ・オフアリングとこのたび実施する本件ファイナンスという合計3回にわたるエクイティ・ファイナンスへのご協力に対し、1回あたり0.55円(2017年3月期における1株あたりの配当額と同額)として計算した累計額である(1株につき)1.65円の感謝配当(中間配当)の実施方針につき、本株主総会の議案として提案するものです。

《当社の感謝配当(中間配当)に関する考え方》

中期経営計画	対象期間	ライツ・オフアリング	感謝配当額 計算基準額
第3次	2013年3月期～2015年3月期	2012/10/1公表	0.55円
第4次	2015年3月期～2017年3月期	2013/10/16公表	0.55円
第5次	2017年3月期～2019年3月期	本日公表	0.55円
累計			1.65円
(ご参考)	2017年3月期	(通常配当:0.35円+130周年記念配当:0.20円)	0.55円

■本件ファイナンスによる調達資金がもたらす効果

本件ファイナンスによる調達資金については、

(i) 収益不動産残高の戦略的拡充:コア事業の事業基盤強化

(ii) 不動産テック関連投資:新しい不動産流通マーケットの創造

に充当する予定です。行使価額を発行決議日前日株価と同額、かつ、本件ファイナンスの行使率を50%と仮定した場合の調達資金(差引手取概算額)約42.0億円のうち40.0億円については、収益不動産残高の戦略的拡充のため、収益不動産の取得原資及びバリュアアップ資金に充当いたします。

当社の収益不動産事業の収益構成は、①収益不動産の販売価格とそれに紐付く原価(仕入価格及びバリュアアップ費用等)の差額である「収益不動産の売却利益」と、②賃料収入とそれに紐付く原価(入居者募集費用及びビルメンテナンス費用等)の差額である「賃料収益」、の2つに大別されます。

このうち、上記②収益不動産から得られる「賃料収益」に限定しても、2017年8月から2020年3月までの期間に取得した収益不動産による期待効果は2020年3月以降、年間2.0億円と想定され、これはROE5.0%に相当(税引き後賃料収益2.0億円÷調達資金充当額40.0億円)いたします(算定の前提:不動産取得予定額119.0億円(本件ファイナンスによる調達資金からの充当見込額(40.0億円)及び金融機関からの借入予定額(79.0億円)の合計額)をベースに、当該金額の収益不動産残高を維持したと仮定した場合において期待される税引き後賃料収益は年間2.0億円(税引き後賃料収益は2017年3月期の実績値をもとに利回り、原価率、金利負担、税金等を合理的に想定し算定))。

実際には、「賃料収益」に加えて上記①「収益不動産の売却利益」を、収益不動産取得後のバリュアップを施した後、収益不動産残高を維持しながら販売活動を通じて確保していくことが基本的なビジネスモデルであり、この売却益は上記「賃料収益」から導き出された ROE5.0%に含まれていないことから、実際の ROE は「 $5.0\% + \alpha$ (α は収益不動産の売却利益によりもたらされる効果)」を実現することが可能であると考えております。

なお、下記 I. 2. 「本件ファイナンスの目的等」及び I. 4. 「調達する資金の額、用途及び支出予定時期」もご参照ください。

■その他

① 株主総会について

本件ファイナンス、いわゆる新株予約権の無償割当ての実施は、会社法上、取締役会による決議事項とされており、株主総会の承認を得ることは要請されておりませんが、本件ファイナンスにおいては、

- (i) 本新株予約権の行使にあたり当社株主からの資金拠出が必要になること
- (ii) 東京証券取引所の有価証券上場規程第304条第1項において、新株予約権証券の上場について、株主総会決議等による株主の意思確認等の増資の合理性に係る評価手続きが求められていること

などの理由から、当社はより充実した情報提供とそれに基づく株主の承認を経ることが必要であると考え、本株主総会において、本件ファイナンスの実施に関して、当該株主総会にご出席された（書面投票を含みます。）株主の過半数の承認（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氏の議決権を除きます。詳細については、下記 I. 10. 「増資の合理性に係る評価手続きの内容」をご参照ください。）を得ることを条件として、本件ファイナンスを実施することといたしました。

なお、本株主総会に係る各議案については、別途送付の「第 91 期定時株主総会招集ご通知」にてお知らせいたします。

② 第 19 回新株予約権の第三者割当によるファイナンスについて

当社が 2016 年 5 月 12 日に「第三者割当による第 19 回新株予約権の発行及びコミットメント条項付き第三者割当契約の締結に関するお知らせ」で公表したとおり、当社は、総額約 20 億円の資金調達を目的とし、2016 年 5 月 30 日を割当日として、マイルストーン・キャピタル・マネジメント株式会社を割当先とする第三者割当による第 19 回新株予約権の発行（以下「第 19 回新株予約権第三者割当ファイナンス」といいます。）を行いました。2017 年 4 月 24 日時点において第 19 回新株予約権は、447,000 個が未行使となっております。

当社は、上記「■本件ファイナンスによる調達資金がもたらす効果」のとおり、(i) 収益不動産残高の戦略的拡充：コア事業の事業基盤強化及び (ii) 不動産テック関連投資：新しい不動産流通マーケットの創造を目的とした中期的な成長資金を必要としておりますが、調達を要する資金の規模と、第 5 次中期経営計画の推進時間軸とを勘案し、改めてエクイティ・ファイナンスの手法を検討し、再設計することといたしました。具体的には、当社は、本日開催の取締役会において、本件ファイナンスの実施を決議するとともに、本株主総会における本件ファイナンスに係る議案の承認を条件として、本株主総会開催日の市場取引終了時点のマイルストーン・キャピタル・マネジメント株式会社保有の未行使新株予約権の全てを、取得条項に基づき 1 個につき、2016 年 5 月 30 日の割当日に当

社に支払われた当該新株予約権 1 個あたりの払込金額と同額の 40 円、総額 17,880,000 円（2017 年 4 月 24 日現在における未行使新株予約権数を基準として算出した見込額）にて取得することを、併せて決議しております。

本件ファイナンスにおいては、本新株予約権が東京証券取引所に上場される予定であることから、割当てを受けた本新株予約権の行使を希望しない株主は、本新株予約権を市場等で売却する機会を得ることとなります。一方で、一定の期日までに本新株予約権の行使も売却も行わずに保有を継続された本新株予約権は、行使期間の満了により失権（消滅）し、以後その行使又は売却のいずれも行うことができなくなります。

本新株予約権の割当て後は、

(i) 本新株予約権を行使して普通株式を取得する

(ii) 本新株予約権を市場等で売却する

のいずれかを選択していただきたいと考えております。株主の皆様におかれましては、本書並びに本日公表の「ノンコミットメント型ライツ・オファリング及び感謝配当（中間配当）に関する補足資料」及び「ノンコミットメント型ライツ・オファリング（行使価額ノンディスカウント型） Q&A」をご参照いただき、本件ファイナンスの内容について十分にご理解いただいた上で、本新株予約権に係るご判断をいただきますよう、お願い申し上げます。

《本件専用お問合せ窓口》

**エー・ディー・ワークス
ライツ・オファリング 問合わせ係**

0120-147-044

**4月25日（火）～9月12日（火）
但し土・日・祝日を除く平日 9:00～17:00**

I. 本件ファイナンスについて

1. 本件ファイナンスの概要

(1) 無償割当ての方法

2017年7月12日(水)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20回新株予約権(本新株予約権)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。なお、本新株予約権の行使価額は、発行決議日前日株価と同額(ノンディスカウント)としておりますが、株主総会前日株価が、発行決議日前日株価(39円)を下回った場合には、株主総会前日株価と同額といたします。

(2) 新株予約権の内容等

新株予約権の名称	株式会社エー・ディー・ワークス 第20回新株予約権
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、2017年7月12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。)
本新株予約権の総数	222,964,600個 ※株主確定日における当社普通株式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る。上記の数は、2017年4月24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みの数であり、外国居住株主に対する発行数を含んでいる。本新株予約権無償割当てに係る株主確定日までに当社の発行済みのストックオプションが行使されたこと等により、本新株予約権無償割当てに係る株主確定日時点の当社の発行済株式総数(当社が保有する当社普通株式を除く。)が増加した場合には、本新株予約権無償割当てにより発行される本新株予約権の総数は増加する。
本新株予約権の割当てによる潜在株式数	222,964,600株 ※本新株予約権無償割当てによる潜在株式以外の潜在株式数54,007,000株。このうち、第19回新株予約権(2017年4月24日時点の潜在株式数44,700,000株)については、本株主総会における本件ファイナンスに係る議案の承認を条件として、本株主総会開催日の市場取引終了時点で未行使の第19回新株予約権の全てを、取得条項に基づき取得する予定である。
本新株予約権無償割当ての効力発生日	2017年7月13日
本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個あたりの目的となる株式の種類及び数は、当社普通株式1株とする。 ※本新株予約権無償割当てに係る株主確定日までに当社の発行済みのストックオプション等が行使されたこと等により、本新株予約権無償割当てに係る株主確定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を除く。)が増加した場合には、本新株予約権の無償割当てにより発行される本新株予約権の総数及び当該新株予約権の目的となる株式の総数は増加する。
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の価額(以下「行使価額」という。)は、本新株予約権1個あたり39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39円(発行決議日の前営業日の終値と同額)とする。 但し、本株主総会開催日(2017年6月29日予定)の前営業日の終値(終値がない場合は、それに先立つ直近日の終値)が、39円未満となる場合には、当該終値と同額とする。
本新株予約権の行使期間	2017年7月13日から2017年9月12日まで
本新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金及び資本準備金に関する事項	①本新株予約権の行使により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に定める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。
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。
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。
本新株予約権の取得事由	本新株予約権の取得事由は定めない。
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。
本新株予約権の行使請求の方法	①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(当該本新株予約権者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をいう。以下同じ。)に対して、本新株予約権の行使を行う旨の申し出及び払込金の支払いを行う。 ②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。 ③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。
外国居住株主による本新株予	①米国居住株主は、本新株予約権を行使することができない。

約権の行使について	<p>なお、「米国居住株主」とは、1933年米国証券法(U. S. Securities Act of 1933) ルール 800 に定義する「U. S. holder」を意味する。</p> <p>②当社は、本新株予約権の募集について、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。</p> <p>外国居住株主については、それぞれに適用される証券法その他の法令により、本新株予約権の行使又は転売が制限されることがあるため、外国居住株主(当該株主に適用ある外国の法令により、上記の制限を受けない機関投資家等を除きます。)は、かかる点につき注意を要する。</p>
振替機関	株式会社証券保管振替機構
その他	<p>①上記の各項目については、本株主総会における新株予約権無償割当てに係る議案の承認決議及び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。</p> <p>②当社は、本新株予約権の行使を受けた場合、その目的たる当社普通株式を新規に発行した上で交付する。</p> <p>③本書及び2017年4月25日(火)付で関東財務局長宛提出の有価証券届出書(その後の訂正を含みます。)(URL: http://disclosure.edinet-fsa.go.jp/)を熟読した上で、株主又は投資家自身の責任において投資判断を行うこと。</p> <p>④各項目に定めるものの他、本新株予約権の発行に関し、必要な事項の決定は代表取締役社長に一任する。</p>

2. 本件ファイナンスの目的等

(1) 当社グループの事業及び今後の展開

当社グループは、国内(首都圏)及び米国カリフォルニア州において、収益不動産販売事業及びストック型フィービジネスを行っております。また、これらコア事業に加え、2016年10月より、不動産テック事業を開始しております(不動産テック事業の内容につきましては、2016年11月1日付当社公表のニュースリリース「エー・ディー・ワークスグループ、不動産テック事業に参入」をご参照ください。)。今後、当社グループの事業を成長させていくに際し、以下の①及び②を方針としております。

① コア事業の事業基盤強化(収益不動産残高の戦略的拡充)

当社グループは、自己の資産運用や保全に高い意識と関心を持つ国内個人富裕層をコア・ターゲットとして事業展開をしております。そのための有力なソリューションとして、当社独自の知見により優良な収益不動産を仕入れ、バリューアップを実施した上で顧客に販売し、さらにその資産価値の最大化を支援するための資産管理(プロパティ・マネジメント)サービス等の提供を通じて、顧客との長期にわたるリレーションシップを保持しております。こうしたリレーションシップの形として、現在約200名規模にまで成長したオーナーズクラブ『Royaltorch』を運営しており、保有物件の管理のみならず、売買ニーズへの対応や総合的な資産コンサルティングを行っております。

さらに、当社顧客においては、保有資産の拡充にあたり、投資先を国内に絞ることなく資産ポートフォリオを多様化したいというニーズがあります。これに応えるため当社グループは、国内事業

で培ったスキルやノウハウを活かし、安定成長マーケットである米国カリフォルニア州を中心とする海外収益不動産事業を 2013 年より開始いたしました。現在では海外収益不動産事業の売上高が当社の連結売上高の 1 割程度を占めるまでに成長しております。

上述したコア事業の事業基盤をさらに強固なものとするためには、国内及び米国における「収益不動産の戦略的な拡充」がその要諦となります。当社グループを取り巻く事業環境、とりわけ不動産市況の動向は、国内及び米国ともプラス要因とマイナス要因が混在し、引き続き予断を許さぬ状況が継続することが見込まれます。その中にあり当社グループといたしましては、変化を好機と捉えることのできる当該コア事業を、さらに強力で押し進める考えであります。

② 新しい不動産流通マーケットの創造（不動産テック関連の投資）

当社グループは、2016 年 10 月に新たに不動産テック事業に進出することを決定し、2016 年 11 月にインターネットを活用した不動産小口化投資商品の流通プラットフォーム『みんなの投資 online』を本格稼働いたしました。

個人富裕層に限らず、多くの個人投資家にとって、資産形成及び資産運用は、漠然とした将来不安を解消するためにも非常に関心の高いテーマです。低金利が継続する今、投資ポートフォリオの多様化ニーズに応える魅力的な投資商品が求められています。

一方、不動産小口化投資商品は、投資商品としての高いポテンシャルにもかかわらず、流通経路の整備や知名度の向上が大きな課題となっています。しかしながら、インターネットとの親和性が非常に高く、一部の不動産小口化投資商品がインターネット販売で活況を呈するなど、変化の兆しも見えています。『みんなの投資 online』は、不動産小口化投資商品に関する需給双方のニーズに応え、当社グループ及び他社の不動産小口化投資商品の情報を個人投資家に届け、市場を創出することを目指した事業であります。

当社グループのコア事業は、国内及び米国における収益不動産販売及びストック型フィービジネスの展開であり、個人富裕層をコア・ターゲットとしております。これに対し、不動産テック事業における『みんなの投資 online』は、個人富裕層に限らず、不動産の投資を考える全ての個人投資家を対象に、その裾野を広げ、当社のサービスを利用してもらうことにより、当社グループの将来的な事業領域を拡張させるものと考えております。

(2) 資金調達の目的

本件ファイナンスは、当社グループの中期的な収益基盤の強化及び拡張に向けた先行投資に充当することを目的としています。

具体的には、上記（1）「当社グループの事業及び今後の展開」の①及び②の各事業への投資を予定しております。なお、本件ファイナンスに係る調達資金の具体的な用途については、下記 I. 4. 「調達する資金の額、使途及び支出予定時期」をご参照ください。

① コア事業の事業基盤強化（収益不動産残高の戦略的拡充）

当社グループは、2016 年 5 月 12 日公表の「第 5 次中期経営計画」において「収益不動産残高の戦略的な拡充を通じた強固な事業基盤の確立」を基本方針の一つとしております。

当社は、2013 年 10 月に実施したコミットメント型ライツ・オフリングによる約 22 億円の調達を機に、収益基盤の強化を目的として収益不動産の積み増しを加速させた結果、収益不動産残高は 2013 年 9 月末の約 64 億円から 2017 年 3 月期末には約 200 億円へと増加いたしました。また、この間に事業領域の拡張と、提供する収益不動産メニューの多様化、また資産ポートフォリオの地域的なリスク分散を実現するため、米国カリフォルニア州と大阪に、新たな拠点を設立いたしました。

特に米国においては、堅調に成長を続ける米国経済を反映して、日本よりも不動産価格の上昇率が高い傾向が続いており、引き続き積極的な資金投下を行う予定です。

当社の収益不動産の6割以上は短期及び中期保有を想定した販売用収益不動産であり、決算期毎の業績のバラつきが出やすいため、長期保有用収益不動産の割合を増やすことで賃料収入を安定的に確保する収益モデルへの転換に努めております。このため、第5次中期経営計画では「強固な事業基盤の確立」を基本方針の一つに掲げています。

第19回新株予約権第三者割当ファイナンスに関して2016年5月12日に公表した「第三者割当による第19回新株予約権の発行及びコミットメント条項付き第三者割当契約の締結に関するお知らせ」においても記載しておりますが、当社では、現在の第5次中期経営計画を遂行する過程において、期首の収益不動産残高に対する収益不動産販売事業の売上高の割合を現在の約0.5倍の水準まで引き下げることの一つの目安としております。しかしながら、この水準はあくまで通過点と考えており、この水準の実現以降も、引き続き、収益不動産残高と収益不動産販売量のバランスを安定感のあるレベルにすることを重要視していく方針です。

(2017年3月期 実績)

- ・販売用収益不動産の回転期間＝国内7か月、米国14か月
- ・収益不動産残高（期首）に対する収益不動産販売事業の売上高の割合＝約1.2倍

上記実績も踏まえ、2019年3月末までに収益不動産残高のうち長期保有用収益不動産残高を大幅に積み増し、収益不動産全体で残高（2019年3月期末）を300億円とする計画です。

② 新しい不動産流通マーケットの創造（不動産テック関連の投資）

当社グループは、2016年10月に当社の完全子会社として株式会社スマートマネー・インベストメントを設立し、不動産関連を中心とした小口化投資商品の流通プラットフォームを本格稼働しました。

資産形成及び資産運用は、富裕層ならずとも多くの個人投資家にとって、非常に関心度、必要度の高いテーマであり、投資ポートフォリオの多様化ニーズに応える魅力的な投資商品が渴望されている状態であると当社は考えております。特に不動産小口化投資商品は、1994年に制定（翌年施行）された不動産特定共同事業法における最低出資額基準が2001年に撤廃され、より身近な投資商品となったものの、流通経路が未整備であるため、依然として商品ポテンシャルが活かされていないのが現状です。

「産業のデジタル化」という視点で不動産業を省みたとき、他産業と比較してデジタル化が遅れている、と言われ、情報の非対称性がその一因に挙げられていますが、これは裏を返せば「情報技術との融合により変革のチャンスがある」ということとなります。おりしも、個人投資家は投資商品を、スマートフォンなどの携帯端末を通してインターネットで比較検討・購入する時代となり、不動産小口化投資商品はこのようなインターネットとの親和性が高く、既に一部の小口化商品がインターネット販売で活況を呈しております。こうした需給双方の状況に鑑み、双方のニーズに貢献する事業を開始いたしました。現在、当社グループでは、概ね金融資産1億円以上の個人富裕層向けの不動産投資関連サービスを主力としておりますが、不動産小口化投資商品においては、富裕層のみならず準富裕層、アッパーマス層を対象としたサービスを行う予定であり、これにより当社グループの潜在顧客は増加すると考えております。

不動産テック事業への投資で、不動産商品や不動産取引の透明性が担保され、新しい不動産流通マーケットが創造され、小額での不動産投資が可能となることは、結果、個人投資家の不動産投資

マインドの醸成と、更には次世代の不動産投資家の育成に寄与するものと考えており、当社グループが不動産テック事業をいち早く成長軌道に乗せることは、当社及び当社グループの企業価値を大いに高めるだけでなく、将来にわたり多くの個人投資家の要請に応える社会的意義があるものと考えております。

従いまして、本件ファイナンスによって調達した資金の一部は、速やかにシステム投資やマーケティング費用として投入し、他社に先駆けて流通プラットフォームとしての確固たる地位を築くことを目指します。

以上のとおり、本件ファイナンスの実行により、コア事業における事業基盤の強化、新しい不動産流通マーケットの創造を実現し、当社グループの企業価値の向上を図ることができると考えております。

(3) 当社の資本政策及びエクイティ・ファイナンスに対する考え方

「コーポレートガバナンス・コードに対する当社ガイドライン（方針及び取組み）」より抜粋
当社では、当社独自のビジネスモデルにより、一層の成長を実現するためには、経営資源の充実が必要不可欠であり、なかでも資金の調達は欠かせないものと考えています。そのため、当社の財務体質の強化を図るにあたり、金融機関からの借入れのみならず、直接金融を念頭に置いた資本政策の必要性を認識しております。

当社は、2015年6月に施行されたコーポレートガバナンス・コードに関し、その対応方針及び取組みについてまとめた「コーポレートガバナンス・コードに対する当社ガイドライン（方針及び取組み）」（以下「当社ガイドライン」といいます。）を公表しており、当社ガイドラインの中で、当社の「資本政策に対する考え方」について上記のとおり公表しております。

当社は、エクイティ・ファイナンスにおいて、当社の代表者が大株主であるという現状は、株主の財産価値を大きく毀損させないよう最大限の注意を払いながら資金調達の検討を進めていく経営環境が醸成されているものといえると考えております。

① エクイティ・ファイナンスのプリンシプルからの観点

当社は、企業がエクイティ・ファイナンスを行うには、透明性、公平性、信頼性の担保が要請されること、当社も市場の規範に則り実施すべきであると考えております。そこで、2014年10月に日本取引所自主規制法人より公表された、「エクイティ・ファイナンスのプリンシプル」で示された考え方を、最大限踏まえ当社の実情に照らし合わせたうえで、エクイティ・ファイナンスの実施の是非を検討いたしました。

エクイティ・ファイナンスのプリンシプルにおける第1のプリンシプルである「企業価値の向上に資する」点に関しては、本件ファイナンスにより、上記（1）「当社グループの事業及び今後の展開」の①コア事業の事業基盤強化（収益不動産残高の戦略的拡充）、②新しい不動産流通マーケットの創造（不動産テック関連の投資）を実現することで、当社の企業価値の向上に資するものであると考えております。

エクイティ・ファイナンスのプリンシプルにおける第4のプリンシプルである「適時・適切な情報開示により透明性を確保する」点については、本件ファイナンスの目的、内容及び進捗状況等を適時・適切に開示していきます。

エクイティ・ファイナンスのプリンシプルにおける第3のプリンシプルである「市場の公正性・信頼性への疑いを生じさせない」点についても、本書において本件ファイナンスの資金使途及び発行条件等の合理性に関する考え方、そして株式希薄化による既存株主への影響について詳細に開示することで、本件ファイナンスの公正性について十分な説明に努めてまいります。

そして、エクイティ・ファイナンスの4つのプリンシプルの中でも、特に当社が重要視している第2のプリンシプル「既存株主の利益を不当に損なわない」については、下記②「株式希薄化からの観点」及び(5)「本件ファイナンスを選択した理由」のとおり、本件ファイナンスにおいては、既存株主の利益を不当に損なうことがないように配慮した設計となっていると、当社としては考えております。

② 株式希薄化からの観点

第19回新株予約権第三者割当ファイナンスに関して2016年5月12日に公表した「第三者割当による第19回新株予約権の発行及びコミットメント条項付き第三者割当契約の締結に関するお知らせ」においても記載しているとおり、エクイティ・ファイナンスにおける既存株主の利益に関しては、株式の希薄化による影響が指摘されるところであります。当社では株式の希薄化による影響を以下の4つに整理しております。

- (i) 「新規発行株式数の増加」に伴う「既存株式1株あたりの利益の低下」
- (ii) 「新規発行株式数の増加」に伴う「既存株式1株あたりの議決権比率の低下」
- (iii) 「新規発行株式の純資産ディスカウント発行」に伴う「既存株式1株あたりの純資産の低下」
- (iv) 「新規発行株式の時価ディスカウント発行」に伴う「既存株式1株あたりの時価の理論値としての低下」

当社は2007年にジャスダック市場に上場して以来、二度のライツ・オファリングを含め、幾度かのエクイティ・ファイナンスを実施してまいりました。ライツ・オファリングについては、一般的な上場企業において多く実施されている他の資金調達手法と比較して、既存株主に平等、かつ既存株主へ複数の選択肢の提供が可能となるため「株主にやさしい増資手法」といえますが、新株予約権の無償割当てを受けた株主による権利行使を促進するために、新株予約権の行使価額を普通株式の時価より低く設定するのが一般的であり、何らかの事情で既存株主が新株予約権を権利行使も売却もしなかった場合、又は適正な価格で売却できなかったような場合には、上記(iv)の「既存株式1株あたりの時価の理論値としての低下」による既存株主の経済的利益への影響が顕在化するおそれがありました。

そこで当社は、(iv)の「新規発行株式の時価ディスカウント発行」によって生ずる1株あたりの時価低下に関して、既存株主の利益保護という観点をより重視することとし、新株予約権の行使価額につき普通株式の市場株価からのディスカウントを伴わないライツ・オファリングについて検討を重ねてまいりました。

(4) 感謝配当（中間配当）について

これまで当社に資金を拠出いただきました株主の皆様への当社の感謝及び株主還元の観点から、当社は、本件ファイナンスに係る議案が本株主総会で承認されることを条件として、2017年9月30日を基準日とする感謝配当（中間配当）（1株につき1.65円）の実施方針に関わる議案を当該株主総会に提案し、本件ファイナンスと併せて承認をいただく予定です（下記表「当社の感謝配当（中間配当）に関する考え方」及び本日公表の「感謝配当（中間配当）に関するお知らせ」並びに別途送付の「第91期定時株主総会招集ご通知」をご参照ください。）。

当社はこれまで、株主・株式数の増加、株式流動性の向上、中長期的な成長資金の調達を目的として、その時々株主の皆様にご理解いただきながらエクイティ・ファイナンスによる資金調達を行ってまいりました。そして、このように株主の皆様から拠出していただいた資金を活用することにより、当社は順調にプレゼンスを高め、1回目のライツ・オフアリング（2012年10月1日公表）直前の2012年9月末においては10億円弱であった株式時価総額は、2回のライツ・オフアリングと第三者割当増資による約27億円の調達を経て、現在の時価総額は10倍程度の水準まで増加いたしました。この間、当社は、2015年4月6日にはジャスダック市場から東京証券取引所市場第二部への上場市場変更、続く同年10月30日には同市場第一部銘柄に指定されるに至りました。過年度に公表してまいりました中期経営計画（3ヵ年計画）については、第3次中期経営計画、第4次中期経営計画と各々2年間で遂行し、次のステージ（次期経営計画の策定）へ飛躍するための経営環境の醸成に、過去2回のライツ・オフアリングの成功は多大な貢献をもたらしたものと考えております。

そして、本件ファイナンスは、当社において3回目のライツ・オフアリングになります。これまで、当社のエクイティ・ファイナンスにおいて資金を拠出して当社の成長をご支援いただきました株主の皆様への感謝及び株主還元観点から、過去2回のライツ・オフアリングとこのたび実施する本件ファイナンスという合計3回にわたるエクイティ・ファイナンスへのご協力に対し、1回あたり0.55円（2017年3月期における1株あたりの配当額と同額）として計算した累計額である（1株につき）1.65円の感謝配当（中間配当）の実施方針につき、本株主総会の議案として提案するものです。

《当社の感謝配当（中間配当）に関する考え方》

中期経営計画	対象期間	ライツ・オフアリング	感謝配当額 計算基準額
第3次	2013年3月期～2015年3月期	2012/10/1 公表	0.55円
第4次	2015年3月期～2017年3月期	2013/10/16 公表	0.55円
第5次	2017年3月期～2019年3月期	本日公表	0.55円
累計			1.65円
（ご参考）	2017年3月期	（通常配当：0.35円＋130周年記念配当：0.20円）	0.55円

（5）本件ファイナンスを選択した理由

① ノンコミットメント型ライツ・オフアリング（行使価額ノンディスカウント型）を採用した理由

ライツ・オフアリングとは、一定の日における発行会社以外のすべての株主に対し、その保有する発行会社株式の数に応じて新株予約権を無償で割り当て、当該新株予約権の行使に際して払い込まれる資金を調達する手法であり、その他のエクイティ・ファイナンスと比較して、「株式増加に伴う希薄化の影響という観点からは、既存株主に対して平等な選択機会が提供できること」「時価総額に対する調達規模（割合）という観点からは比較的大規模な資金の調達が可能であること」等の特長を有した資金調達手法であると当社では考えております。ライツ・オフアリングにおいては、株主に無償で割り当てられた新株予約権は、東京証券取引所に上場されるため、行使を望まない株主は、市場で新株予約権を適切な価格で売却することで、株式価値の希薄化により生じる不利益の全部又は一部を補うことが可能となります。

しかしながら、仮に新株予約権の価格が理論値（普通株式の時価－新株予約権の行使価額）を大きく下回るようなケースでは、既存株主が新株予約権を売却したとしても、普通株式の株価下落による経済的価値の毀損を補填することができないこととなります。従って、このような場合には、既存株主は、上記経済的価値の毀損を回避するためには新株予約権を行使するほかなく、株主に新株予約権の行使を事実上強制するという要素は完全に排除されているとはいえないこととなります。そして、特にライツ・オフリングにおける行使価額のディスカウント率が高く設計された場合において、このようないわゆる「行使に係る事実上の強制要素」が顕在化した場合には、既存株主の経済的価値を大きく毀損する可能性があるものと認識しております。

そこで、上記ライツ・オフリングの特性を活かしながら、当社普通株式の株価下落による影響を極力抑制、又は回避する観点から、本件ファイナンスでは、本新株予約権の行使価額をディスカウントしない、すなわち行使価額を発行決議日前日株価と同額とし、株主総会前日株価が発行決議日前日株価を下回った場合（39円未満となる場合）には株主総会前日株価と同額といたします。これにより新株予約権行使価額のディスカウントに伴い設計論理上織り込まれる株価下落という点に限定して言えば（即ち株式数の増加の影響などまで含むものではありません）、その影響は排除されたものと考えており、その結果、既存株主においては株価下落のリスクの下、新株予約権の行使を事実上強制する要素に過度にとらわれることなく、本新株予約権の行使または売却のいずれかの判断を選択することが可能となると考えております。この観点において、従来のエクイティ・ファイナンス及びライツ・オフリングの短所を補ったファイナンス手法であると考えております。

② その他の資金調達方法の検討について

ライツ・オフリングは、「株式増加に伴う希薄化の影響という視点で、既存株主に対して平等な選択機会が提供できること」「時価総額に対して比較的大規模な資金の調達が可能であること」の二点において、以下 ii から iv に記載したその他のエクイティ・ファイナンスのいずれとの比較においても、現在の当社において、より適当な資金調達手法であると考えております。

その前提を踏まえた上で、本件ファイナンス以外の他のファイナンスの検討については以下のとおりです。

i. 金融機関からの借入れ

当社は、不動産物件の仕入れに際しては、一定の自己資金を手当てした上で、金融機関より当該取得不動産を担保とし、その評価に応じた金額をプロジェクト融資として受ける、いわゆるレバレッジを効かせた物件取得を基本としております。金融機関からの借入れによる資金調達は、現在の金利情勢を鑑みると、資本性資金に比較して低コストで調達できるものの、融資額は取得不動産の評価額に対して一定額を割り引いた金額となることから、不動産取得価額の全額を金融機関からの借入れで手当てすることは現実的ではありません。従って、当社は、金融機関からの融資では不足する価額に充当する部分をエクイティ・ファイナンスなどによる自己資金として調達する必要性を有しております。このように当社においては、自己資金の調達と金融機関からの借入れは、択一の調達手法として位置づけられるものではなく、併用を前提とした物件取得のための資金調達方法として、両立し補完する関係にあると考えております。

ii. 公募増資

公募増資については、有力な資金調達手法ではあるものの、時価より一定程度ディスカウントさ

れた発行価額が設定されるケースが多いこと、また上述「②その他の資金調達方法の検討について」冒頭に記載の通り、当社が調達を要する資金の額に鑑みると、大型の公募増資を実施することが必要となる場合、その場合には、1株当たり時価の理論値の下落だけではなく、公募増資における既存株主は普通株式を引受ける権利が与えられないことから、ライツ・オファリング等の株主割当の手法による資金調達と比べて既存株主に与える影響が大きくなる可能性があるため、資金調達手法の候補からは除外することとしました。

iii. 株式、転換証券及び新株予約権を用いた第三者割当増資

公募増資と同様に、株式及び新株予約権を用いた第三者割当増資については、現時点で当社が調達を要する資金の額を鑑みると、ライツ・オファリング等の株主割当の手法による資金調達と比べて既存株主に与える影響が大きくなる可能性があるため、資金調達手法の候補からは除外することといたしました（なお、当社は、2016年5月12日公表の「第三者割当による第19回新株予約権の発行及びコミットメント条項付き第三者割当契約の締結に関するお知らせ」に記載のとおり新株予約権の第三者割当てを実施しましたが、当該ファイナンスによる調達予定金額は、最大20.43億円であり、最大調達規模としては本件ファイナンスと比較して少額であります。）。

また、新株予約権付社債などの転換証券については、上記理由に加えて、将来的な株価変動により、株式への転換時において発行される株式数が変動する可能性があり、既存株主への影響が不透明であることから、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、資金調達手法の候補からは除外することとしました。

iv. 非上場型の新株予約権の無償割当て・募集株式の株主割当て

新株予約権を上場させない非上場型の新株予約権の無償割当てについては、ライツ・オファリングと同様、株主の保有割合に応じて割当てがなされるため、既存株主に対して「既存株式1株あたりの利益の低下」「既存株式1株あたりの議決権比率の低下」「既存株式1株あたりの純資産の低下」による希薄化の影響が比較的少ない資金調達手法と考えますが、新株予約権を売却する機会が確保されていないため、結果的には新株予約権を行使することを希望しない株主が希薄化に伴う影響を回避する選択肢は限定的であり、当社が考える既存株主の利益保護を最優先させるという点において、既存株主の利益に鑑みると、必ずしも望ましい方法ではないと考え、除外することとしました。

募集株式の株主割当ては、非上場型の新株予約権の無償割当てと同様、既存株主の保有割合に応じて割当てがなされるため、希薄化による影響が比較的少ない資金調達手法ですが、株主に付与される株式の割当てを受ける権利が、法律上譲渡できないとされていることから、払込みに応じていただけない株主にとっては選択肢が限定的となり、既存株主の利益に鑑みると、同様に望ましい方法ではないと考え、除外することとしました。

なお、非上場型新株予約権の無償割当て、募集株式の株主割当てのいずれの場合においても、既存株主は、発行企業に対し、株主の資力を投じる又は投資機会を放棄する以外の選択はなく、すなわちそれは、資金調達を行う企業にとってもライツ・オファリングよりも調達する資金が小さくなる可能性を否定できないと考えます。

v. コミットメント型ライツ・オファリング

ライツ・オファリングには、特定の証券会社との間で、一定期間内に行使されなかった新株予約権について、その全てを特定の証券会社が引き受けた上でそれらを行使することを定めた契約を締結する、コミットメント型といわれるスキームがあり、このようなスキームを採用した場合、発行会社側として資金調達額が当初想定していた額に到達せず、又はそれにより想定していた資金用途

に充当できないこととなるリスクを低減させることができます。また、「引受証券会社による引受に際しての厳正な審査を経ることにおける信頼性の向上」や「未行使新株予約権を引受証券会社が全て行使することによる資金調達の実質性」という点から優れている面がありますが、一方で、引受証券会社が、行使されなかった新株予約権を取得し、行使価額を払い込んで行使しなければならないリスク（いわゆる引受けリスク）を負うことになるため、行使価額については、引受証券会社における引受リスクの低減の観点から、ノンコミットメント型ライツ・オフリングと比べて更に普通株式の時価から相当程度低く設定することが要請されると想定されます。

前述のとおり、ライツ・オフリングにおいては、既存株主は、新株予約権を行使しない場合であっても、株式価値の希薄化により生じる不利益の全部又は一部を、新株予約権を売却し一定の経済的利益を得ることによって補うことができるという特長を有してはおりますが、新株予約権を市場で適切に売却できない場合には、株価下落による既存株主の経済的価値の毀損を補填することができないこととなります。このように新株予約権を市場で適切に売却することにより経済的価値の毀損を補填することができない場合には、株主は新株予約権を行使することにより上記経済的価値の毀損を回避するしかないと、その意味では、株主に新株予約権の行使を事実上強制するという要素は完全に排除されているとはいえないこととなります。特に行使価額のディスカウント率が高くなる傾向にあるコミットメント型ライツ・オフリングにおいて、このようないわゆる「行使に係る事実上の強制要素」が顕在化した場合には、既存株主の経済的価値を特に大きく毀損する可能性があるものと認識しております。従って、資金調達方法の候補からは除外することといたしました。

3. ノンコミットメント型ライツ・オフリング（ノンディスカウント上場型新株予約権の無償割当て）の日程

日程	内容
2017年4月25日（火）	取締役会決議 本新株予約権無償割当てに係る有価証券届出書提出
2017年5月11日（木）	本新株予約権無償割当てに係る届出の効力発生日（予定）
2017年6月29日（木）	本株主総会開催日（予定）（注）
2017年7月3日（月）	本新株予約権無償割当ての総株主通知請求（予定）
2017年7月12日（水）	株主確定日（予定） ※本新株予約権の割当対象となる株主の確定日
2017年7月13日（木）	本新株予約権無償割当ての効力発生日
2017年7月13日（木）	本新株予約権上場日（予定）（東京証券取引所より後日発表） 本新株予約権行使期間の初日（予定）
2017年7月31日（月） 目処	本新株予約権の株主割当通知書送付日（予定）
2017年9月5日（火）	本新株予約権の市場での売買最終日（予定） ※売買注文の受付最終日には取引先の証券会社ごとに異なる場合があります。
2017年9月6日（水）	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）
2017年9月12日（火）	本新株予約権行使期間の最終日（予定）

（注）新株予約権の無償割当ての実施は、会社法上、取締役会による決議事項とされており、株主総会の承認を得ることは要請されておきませんが、本件ファイナンスにおいては、（i）本新株予約権の行

使にあたり当社株主からの資金拠出が必要になること、(ii) 東京証券取引所の有価証券上場規程第304条第1項において、新株予約権証券の上場について、株主総会決議等による株主の意思確認等の増資の合理性に係る評価手続きが求められていることなどの理由から、当社はより充実した情報提供とそれに基づく株主の承認を経ることが必要であると考え、本株主総会において、本件ファイナンスの実施に関して、当該株主総会にご出席された（書面投票を含みます。）株主の過半数の承認（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氏の議決権を除きます。詳細については、下記I. 10. 「増資の合理性に係る評価手続きの内容」をご参照ください。）を得ることを条件として、本件ファイナンスを実施することといたしました。

4. 調達する資金の額、使途及び支出予定時期

(1) 調達資金の額（差引手取概算額）

本件ファイナンスによる資金調達額は、本新株予約権の行使価額及び本新株予約権の行使状況により変動いたします。本件ファイナンスによる当社の資金調達額は、行使価額が発行決議日前日株価と同額で、かつ、本新株予約権が全て行使された場合に最大になり、その額は下記「【ご参考】（行使比率が100%の場合）」記載のとおりです。

当社は、2016年5月12日公表の「第5次中期経営計画」を予定どおりに完遂するため、「収益不動産残高の戦略的拡充：コア事業の事業基盤強化」及び「不動産テック関連投資：新しい不動産流通マーケットの創造」に合計約42億円程度を投資することを計画しております。本件ファイナンスは、上記2つの使途に充当することを目的とした資金調達であり、本新株予約権の最終的な行使比率が50%程度となった場合に上記金額の資金調達が可能となります。以下、本新株予約権の行使比率を50%と仮定した場合（本新株予約権の総数222,964,600個のうち、111,482,300個分が行使された場合）における払込金額の総額、発行諸費用の概算額及び差引手取概算額を記載しております。なお、以下の発行諸費用のうち、本件ファイナンスにおけるリーガルカウンセルとしての弁護士費用、本新株予約権の上場に関する取引所手数料、ほふり手数料、IRや株主対応費用、名簿管理人手数料については本新株予約権の行使率に関わらず発生するものとなります。

(行使比率が50%の場合)

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）
4,347,809,700	120,000,000	4,227,809,700

(注) 1. 上記の払込金額の総額は、本新株予約権の行使に際して払い込むべき金額の合計額であり、行使価額が発行決議日前日株価と同額で、かつ、本新株予約権の総数の50%（本新株予約権の総数222,964,600個のうち、111,482,300個）が行使されたと仮定した場合の金額です。また、2017年4月24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. 発行諸費用の概算額は、2017年4月24日時点の概算額です。

3. 発行諸費用の内訳

- ・取引所手数料・名簿管理人手数料・ほふり手数料等 : 4,800万円
- ・IR・株主対応(コールセンター)・弁護士等費用等 : 5,200万円
- ・登記費用等 : 2,000万円

4. 本新株予約権の全部又は一部につき行使期間内に行使が行われない場合又は株主総会前日株価が39円未満となる場合には、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減少いたします。

【ご参考】

(行使比率が 100%の場合)

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)
8,695,619,400	158,000,000	8,537,619,400

(注) 1. 上記の払込金額の総額は、本新株予約権の行使に際して払い込むべき金額の合計額であり、行使価額が発行決議日前日株価と同額で、かつ、本新株予約権が全て行使されたと仮定した場合の金額です。また、2017年4月24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. 発行諸費用の概算額は、2017年4月24日時点の概算額です。

3. 発行諸費用の内訳

・取引所手数料・名簿管理人手数料・ほふり手数料等	: 6,600 万円
・I R・株主対応(コールセンター)・弁護士等費用等	: 5,200 万円
・登記費用等	: 4,000 万円

4. 本新株予約権の全部又は一部につき行使期間内に行使が行われない場合又は株主総会前日株価が 39 円未満となる場合には、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減少いたします。

(2) 調達資金の使途

本件ファイナンスによって調達した資金は、上記 I. 2. (2) 「資金調達の目的」に記載の①コア事業の事業基盤強化(収益不動産残高の戦略的拡充)及び、②新しい不動産流通マーケットの創造(不動産テック関連の投資)に、それぞれ 40.0 億円及び 2.0 億円を充当する予定です。

なお、本新株予約権の行使価額及び実際の行使比率の状況によっては、実際の資金調達額(差引手取概算額)は約 42 億円から増減しますが、その差額は以下に述べる①及び②のうち、①への投資額を増減させることで調整いたします。上述差引手取概算額の支出時期までの資金管理については、銀行預金により安定的に運用する予定です。

また、当社は、販売用収益不動産の取得原資及び収益不動産のバリューアップ費用に充当することを目的とし、2016年5月30日を割当日として、マイルストーン・キャピタル・マネジメント株式会社を割当先とする第 19 回新株予約権第三者割当ファイナンスを実施しておりますが、当社は、本株主総会における本件ファイナンスに係る議案の承認を条件として、本株主総会開催日の市場取引終了時点のマイルストーン・キャピタル・マネジメント株式会社保有の未行使新株予約権の全てを、取得条項に基づき 1 個につき、2016年5月30日の割当日に当社に支払われた当該新株予約権 1 個あたりの払込金額と同額の 40 円、総額 17,880,000 円(2017年4月24日現在における未行使新株予約権数を基準として算出した見込額)にて取得することを、本日開催の取締役会において決議しております。

上記第 19 回新株予約権の取得原資には、当社の手元資金を充当いたします。当社は、上記の①及び②を目的とした中期的な成長資金を必要としておりますが、調達を要する資金の規模及び第 5 次中期経営計画の推進時間軸を勘案し、改めてエクイティ・ファイナンスの手法を検討し、再設計することとし、未行使の第 19 回新株予約権の全てを取得したうえで、新たに本件ファイナンスを実施することといたしました。これにより、第 19 回新株予約権第三者割当ファイナンスによる調達資金を充当する予定であった国内外の収益不動産の取得原資及び当該新規取得収益不動産の主に改修工事や修繕工事等の資産価値を高めるためのバリューアップ資金については、本件ファイナンスにより調達する資金を充当する予定です。なお、既に第 19 回新株予約権の行使により払込み済みの 13,500,000 円については、当初資金使途に記載のとおり米国販売用収益不動産の一部に充当済です。

① コア事業の事業基盤強化（収益不動産残高の戦略的拡充）

2017年8月から2020年3月にかけて、国内及び米国カリフォルニア州の収益不動産の取得原資及び収益不動産の改修工事や修繕工事といったバリュアアップ資金に40.0億円を充当する予定です。具体的な内訳は以下のとおりです。

(億円)

収益不動産の区分	収益不動産の取得原資への充当額 (A)	バリュアアップ資金への充当額 (B)	調達資金の充当額合計 (A+B)	不動産取得予定額 (2017年8月～2020年3月)
米国販売用収益不動産	18.5	1.5	20.0	32.3
国内短期/中期販売用収益不動産	1.8	2.2	4.0	20.4
国内長期保有用収益不動産	8.9	7.1	16.0	66.3
合計	29.2	10.8	40.0	119.0

不動産取得予定額119.0億円は、本件ファイナンスによる調達資金の充当額である40.0億円（収益不動産の取得原資への充当予定額29.2億円及びバリュアアップ資金への充当額10.8億円）並びに金融機関からの借入予定額79.0億円を合計したものです。

【前提条件】

不動産取得予定額の算出過程においては、収益不動産のLTP（*1）及び購入価額に対するバリュアアップ資金等の割合（以下「VU割合」といいます。）について、以下の前提をおいています。

- 米国販売用収益不動産（*2）：LTP約40%、VU割合5%
- 国内短期/中期販売用収益不動産（*3）：LTP約90%、VU割合12%
- 国内長期保有用収益不動産（*4）：LTP約85%、VU割合12%

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

*2 米国販売用収益不動産は、米国カリフォルニア州において仕入れる収益不動産をいいます

*3 国内短期/中期販売用収益不動産は、主に首都圏を中心に仕入れ、おおよそ数か月から5年程度の保有期間で売却を予定している収益不動産をいいます。

*4 国内長期保有用収益不動産は、主に首都圏を中心に仕入れ、売却の時期を定めず、取得する収益不動産をいいます。

上記の収益不動産のLTP及びVU割合は、2017年3月期における平均実績値を参考に算出したものであり、将来にわたり当社がかかる数値を維持することを保証するものではありません。前提条件が変動した場合には、実際の収益不動産の取得額は上記の不動産取得予定額と異なる可能性があります。

当社では、上記I. 2.（2）「資金調達の目的」に記載のとおり、米国収益不動産と国内長期保有用収益不動産の残高を増やすことを重視しています。

米国収益不動産については、

- ・米国の好調な経済状況を背景に賃料及び不動産価格が上昇傾向であること
- ・状況に応じて機動的に賃料を変更できること

- ・売買のみならずプロパティ・マネジメント等の管理も自社で行っているという点で希少性があり、競争力があること
 - ・事業ポートフォリオの観点から国内収益不動産とバランスさせること
- 等の理由から、積極的に残高を増やす方針です。

全社的な観点からは、安定収入である賃料収入を増やすことで業績の下落リスクを抑え、成長曲線をさらに安定化させる方針を採っております。

② 新しい不動産流通マーケットの創造（不動産テック関連の投資）

当社グループは、上記 I. 2. (1) 「当社グループの事業及び今後の展開」に記載のとおり、不動産テック事業への進出の皮切りとして、2016年11月にインターネットを活用した不動産小口化投資商品の流通プラットフォーム『みんなの投資 online』を本格稼働いたしました。

『みんなの投資 online』の現時点の機能は、不動産投資に関する情報発信機能のみですが、将来的には当社を含めた複数社の商品を掲載し、その売買決済機能を搭載することも検討しております。併せて、ソーシャルメディアマーケティングやリスティング広告等の web マーケティングを行い、多数の個人投資家を『みんなの投資 online』での取引に誘導するための施策を講じてまいります。

そのためにはシステム投資とマーケティング費用の投下が必要であり、本件ファイナンスにより調達した資金のうち2億円をこれらシステム投資及びマーケティング費用に充当する予定です。具体的な内容は以下のとおりです。なお、以下の資金投下額については、投資内容が現時点ではフィージビリティスタディの段階であり、各項目、各内容の具体的配分は、より詳細な計画策定の段階で意思決定していく予定です。そのため現時点においては全体としての資金投下額を記載しております。また資金投下時期も、現時点における予定時期を記載しております。

項目	内容	資金投下額	資金投下予定時期
システム投資	サーバー購入等、本社システム再構築費用	2億円	2017年8月～ 2020年3月 (予定)
	売買決済及び購入者の資産管理システム構築費用		
マーケティング費用	ソーシャルメディアマーケティング		
	リスティング広告		

5. 資金使途の合理性に関する考え方

当社は、この度調達した資金について、上記4.「調達する資金の額、使途及び支出予定時期」に記載した使途に充当することを予定しております。当社は、このような投資によって、2016年5月12日公表の「第5次中期経営計画」における、収益不動産残高の戦略的な拡充、更なる安定的な収益基盤の追求と強固な財務基盤の構築及び事業規模の拡大を図ることが可能となると考えており、当該資金の使途には合理性があると判断しています。

6. 発行条件の合理性

本件ファイナンスにおける新株予約権の割当数、本新株予約権1個当たりの交付株式数、行使価額につきましては、第一に既存株主の保有する株式価値への影響を考え、その他、上記の差引手取概算額、当社の業績動向、財務状況、直近の株価動向等及び既存の株主による本新株予約権の行使の可能性等も

勘案して決定いたしました。

その結果、割当数につきましては、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、本新株予約権の行使により当社株式 1 株が交付されることとしております。また、本新株予約権 1 個あたりの行使価額につきましては、上記のとおり、エクイティ・ファイナンスに伴う株価下落による影響を可能な限り抑制又は回避する観点から、発行決議日前日株価と同額（ノンディスカウント）の 39 円としております（但し、発行決議日前日株価を下回った場合（39 円未満となる場合）には、株主総会前日株価と同額といたします。）。

本件ファイナンスは当社の企業価値、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、行使価額を発行決議日の前営業日における当社普通株式の終値と同額（ノンディスカウント）とする新株予約権を無償で割り当てるという本件ファイナンスは、既存株主への経済的不利益を極力抑制するための配慮もなされていること等を総合的に勘案し、本件の発行条件については合理的であると考えております。

7. 潜在株式による希薄化情報等

(1) 潜在株式による希薄化情報

2017 年 4 月 24 日現在における当社の発行済株式数は 224,176,000 株であり、自己株式 1,211,400 株を差し引いた数 222,964,600 株と同数の 222,964,600 個の新株予約権が、本件ファイナンスにおいて発行される見込みです。従って、本新株予約権が全て行使された場合に発行される当社普通株式の見込数は 222,964,600 株となり、発行済株式総数に対する本新株予約権に係る潜在株式数の比率は 99.4%となります。

本新株予約権は各株主の皆様が保有する株式数に応じて割り当てられます（2017 年 7 月 12 日（水）の最終の株主名簿に記載又は記録された株主の皆様には、2017 年 7 月 31 日（月）頃に、本新株予約権に関する株主割当通知書が、各株主の皆様がお取引のある証券会社にご登録いただいている住所宛に届く予定です。）。なお、本新株予約権は東京証券取引所への上場を予定しているため、本新株予約権の行使を希望しない場合には、本新株予約権を市場で売却することができます。但し、割り当てられた本新株予約権の行使又は売却を行わなかった場合には、当該株式価値について希薄化が生じる可能性又は当該希薄化により生じる不利益の全部若しくは一部を補う機会を失う可能性がありますのでご注意ください。

なお、本件ファイナンスにおいては、本新株予約権の行使価額を、発行決議日前日株価と同額（ノンディスカウント）（但し、株主総会前日株価が、発行決議日前日株価を下回った場合（39 円未満となる場合）には、株主総会前日株価と同額といたします。）としていることから、本件ファイナンスが与える当社普通株式の株価への影響は、従前の行使価額の大幅なディスカウントを伴うライツ・オフリングに比し、限定的と判断しております。

(2) 発行済株式数及び潜在株式数の状況（2017 年 4 月 24 日現在）

	株式数	発行済株式数に対する比率
現時点における発行済株式数	224,176,000 株	100%
現時点における潜在株式数（注 1）	54,007,000 株	24.0%
本新株予約権に係る潜在株式数（見込数）（注 2）	222,964,600 株	99.4%

(注1) このうち、第19回新株予約権(2017年4月24日時点の潜在株式数44,700,000株)については、本株主総会における本件ファイナンスに係る議案の承認を条件として、本株主総会開催日の市場取引終了時点で未行使の新株予約権の全てを、取得条項に基づき取得する予定です。

(注2) 本新株予約権の行使期間内に本新株予約権の行使が行われなかった場合には、発行される普通株式数は減少いたします。

8. 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氏(2017年3月31日現在の株主名簿における持株比率において当社の発行済株式総数の19.74%を保有)においては、手元資金から数千万円程度抛出して本新株予約権を行使する意向であり、現在の持分比率を維持する意向は有していない旨報告を受けております。

なお、2016年9月30日公表の「コーポレートガバナンス・コードに対する当社ガイドライン(方針及び取組み)」における「資本政策の考え方」の中で、当社は、一層の成長を実現するため、また財務体質の強化を図るために、自己資本を充実させる資本政策が必要不可欠であると考えており、このような資本政策の実施を経て当社代表取締役社長田中秀夫氏の当社株式の持株比率が低下する可能性について説明しております。

9. 行使状況の公表方法

本新株予約権の行使期間内における発行済株式総数の公表につきましては、行使期間中は日々の発行済株式総数を正確に認識することが困難であること、また、新株予約権の行使請求受付の時点と発行済株式総数の記録時点に時間差が生じるため、公表する数値としては正確性に乏しいとの当社判断により、公表いたしません。なお、行使期間が終了した後、行使結果及び発行済株式総数について2017年9月下旬を目処に公表する予定であります。

(ご参考) 証券保管振替機構「新株予約権・新投資口予約権行使請求の取次状況の公表」
https://www.jasdec.com/reading/rai_pubinfo.php

10. 増資の合理性に係る評価手続きの内容

新株予約権の無償割当ての実施は、会社法上、取締役会による決議事項とされており、株主総会の承認を得ることは要請されておりませんが、本件ファイナンスにおいては、(i)本新株予約権の行使にあたり当社株主からの資金抛出が必要になること、(ii)東京証券取引所の有価証券上場規程第304条第1項において、新株予約権証券の上場について、株主総会決議等による株主の意思確認等の増資の合理性に係る評価手続きが求められていることなどの理由から、当社はより充実した情報提供とそれに基づく株主の承認を経ることが必要であると考え、本株主総会において、本件ファイナンスの実施に関して、当該株主総会にご出席された(書面投票を含みます)株主の過半数の承認(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氏の議決権を除きます。)を得ることを、本件ファイナンスの実施の条件とすることといたしました。

当社の筆頭株主である代表取締役社長田中秀夫氏の議決権を除くこととした理由は、上記I.8.「筆頭株主の動向」のとおり、手元資金から数千万円程度抛出して本新株予約権を行使する意向であり、現在の持分比率を維持する意向は有していない旨報告を受けているため、同氏の当社株式の持株比率が低下する可能性があることから、東京証券取引所の定める「上場審査等に関するガイドライン」Ⅲの5上場会社が発行する新株予約権証券の上場審査(1)c(b)における、「割当てを受ける新株予約権証券の権利

行使を行うことで持株比率を維持する意向を示していない主要株主である取締役」に該当するためであります。

但し、本件ファイナンスの実施の条件（本株主総会における本件ファイナンスに係る議案の承認決議）を満たした場合であっても、東京証券取引所の「上場審査等に関するガイドライン」の規定に適合しない場合は、本新株予約権の上場が承認されないこととなります。この場合には、本件ファイナンスの実施を中止いたします。

11. 当社社外取締役の取締役会における発言要旨（コーポレートガバナンス・コード原則 4-12）

コーポレートガバナンス・コードに対する対応として、2016年9月30日公表の「コーポレートガバナンス・コードに対する当社ガイドライン（方針及び取組み）」原則 4-12（取締役会における審議の活性化）において、当社は、社外取締役の発言要旨について、適時適切な場所において、必要に応じて公開する方針としております。

当社社外取締役原川民男氏、大戸武元氏、須藤実和氏は、本日開催の当社取締役会において、本件ファイナンスについて、本件ファイナンスの実施に至る社内検討手続き、資金調達目的、資金調達方法の選択プロセスについて、同取締役会における検討内容を総合的に判断して、妥当である旨の意見を述べております。

12. 今後の見通し

（1）業績に与える影響

2017年5月11日に公表を予定している2017年3月期決算短信の中で、本件ファイナンスの実施を前提とした2018年3月期の通期業績計画を開示する予定です。なお、当社グループでは経営目標を業績計画として開示しております。業績計画は経営として目指すターゲットであり、いわゆる確度の高い情報等をもとに合理的に算出された業績の予測値または業績の見通しとは異なります。

（2）今後の方針について

本件ファイナンスによる調達資金を、上記 I. 4. 「調達する資金の額、使途及び支出予定時期」に記載の資金使途に充当することにより、収益不動産残高の戦略的な拡充、更なる安定的な収益基盤の追求及び強固な財務基盤の構築が可能となることで、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。

13. 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）各株主様のお取引について

本新株予約権が割り当てられた各株主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又は東京証券取引所等を通じた本新株予約権の売却のいずれかの方法をとることが可能となっております。具体的な手続きにつきましては、本日公表の「ノンコミットメント型ライツ・オフアリング及び感謝配当（中間配当）に関する補足資料」及び「ノンコミットメント型ライツ・オフアリング（行使価額ノンディスカウント型） Q&A」をご参照ください。なお、本件ファイナンスは行使期間内において行使も売却も行わずに保有を継続された新株予約権は失権（消滅）するスキームとなっておりますので、この点、株主様におかれましては、十分にご留意いただく必要があります。

(2) 本新株予約権の買付け希望の株主様及び投資家様について

新たに本新株予約権の買付けを希望される株主様及び投資家様につきましては、まずは各自でお取引のある証券会社様までお問合わせください。お取引のある証券会社様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、他の証券会社様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、「ノンコミットメント型ライツ・オフアリング及び感謝配当（中間配当）に関する補足資料」及び「ノンコミットメント型ライツ・オフアリング（行使価額ノンディスカウント型） Q&A）」をご参照ください。

(3) 米国居住の株主による本新株予約権の行使について

米国に居住する株主（本書においては、1933年米国証券法（U.S. Securities Act of 1933）ルール800に定義する「U.S. holder」を意味します。以下「米国居住株主」といいます。）につきましては、本新株予約権の売買は可能な一方で、本新株予約権の行使を制限させていただくこととなります。これは、米国居住株主による本新株予約権の行使を認めた場合に履行する必要がある米国当局に対する登録等の手続きに起因する当社の過剰な負担を回避する目的で行われるものですが、米国居住株主に対する当該制限については、株主平等の原則に抵触する可能性があることから、慎重に検討いたしました。

かかる検討の結果、当社といたしましては、(i)米国居住株主による本新株予約権の行使を認めた場合に履行する必要がある米国当局に対す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、仮に米国居住株主による本新株予約権の行使を制限したとしても本新株予約権の上場によって流動性が確保されるため、当該株主様も市場取引を通じて一定の経済的利益の獲得を図れることに鑑み、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。

14. 最近3年間の業績及びエクイティ・ファイナンスの状況等

(1) 最近3年間の業績（連結）

	2014年3月期	2015年3月期	2016年3月期
売上高（百万円）	11,537	10,735	15,733
営業利益（百万円）	790	759	867
経常利益（百万円）	450	540	650
当期純利益（百万円）	270	333	426
1株当たり当期純利益（円）	1.93	1.54	1.99
1株当たり配当金（円）	0.35	0.35	0.35
1株当たり純資産額（円）	24.87	25.65	27.20

※「売上高」、「営業利益」、「経常利益」及び「当期純利益」については、百万円未満は切り捨てております。

(2) 最近3年間のエクイティ・ファイナンスの状況

第19回新株予約権の発行

方法	第三者割当による新株予約権の発行
割当日	2016年5月30日
調達資金の額	2,043,000,000円（差引手取概算額：2,029,208,000円） ※第三者割当により発行された新株予約権が全部行使された場合における新株予約権の発行価額の総額と行使価額の総額の合計額

発行価額	総額 18,000,000 円 (新株予約権 1 個につき 40 円)
行使価額	1 株あたり 45 円
割当てた新株予約権の個数	450,000 個
割当日における発行済株式総数	223,876,000 株
割当先	マイルストーン・キャピタル・マネジメント株式会社
当該募集による潜在株式数	45,000,000 株
現時点における行使状況	3,000 個 (注)
発行時における当初の資金使途	販売用収益不動産の取得原資及び収益不動産のバリュアアップ費用として
発行時における支出予定時期	2016 年 6 月以降
現時点における充当状況	充当済

(注) 現時点における行使状況については 2017 年 4 月 24 日現在の状況を記載しております。また、本株主総会における本件ファイナンスに係る議案の承認を条件として、本株主総会開催日の市場取引終了時点のマイルストーン・キャピタル・マネジメント株式会社保有の未行使の新株予約権の全てを、取得条項に基づき割当日である 2016 年 5 月 30 日に当社に支払われた当該新株予約権 1 個あたりの払込金額と同額の 40 円、総額 17,880,000 円 (2017 年 4 月 24 日現在における未行使新株予約権数を基準として算出した見込額) にて取得いたします。

(3) 最近の株価の状況

① 過去 3 年間の状況 (期末)

	2015 年 3 月期	2016 年 3 月期	2017 年 3 月期
始値	43 円	46 円	45 円
高値	64 円	58 円	49 円
安値	29 円	31 円	33 円
終値	47 円	45 円	39 円

② 最近 6 ヶ月の状況

	2016 年 11 月	2016 年 12 月	2017 年 1 月
始値	39 円	43 円	45 円
高値	44 円	49 円	47 円
安値	36 円	41 円	43 円
終値	43 円	45 円	43 円
	2017 年 2 月	2017 年 3 月	2017 年 4 月
始値	43 円	43 円	40 円
高値	44 円	43 円	41 円
安値	42 円	39 円	37 円
終値	42 円	39 円	39 円

(注) 2017 年 4 月の状況につきましては、2017 年 4 月 24 日までの状況を表示しております。

③ 発行決議日前営業日における株価

	2017 年 4 月 24 日
始値	41 円
高値	41 円
安値	39 円
終値	39 円

15. 発行要項

後記「発行要項」をご参照ください。

II. 感謝配当（中間配当）について

1. 配当の内容

	決定額	2017年3月期の配当予想 (2017年1月26日公表)	2016年3月期実績
基準日	2017年9月30日	2017年3月31日	2016年3月31日
1株あたり配当金	1.65円	0.55円	0.35円
配当金総額	未定	—	77,925千円
効力発生日	2017年12月1日	—	2016年6月23日
配当原資	利益剰余金	—	利益剰余金

※ 本日現在、基準日（2017年9月30日）の株主数が未定であるため、配当金総額は未定としております。配当金総額につきましては、後日、基準日の株主数が定まった時点で直ちに公表する予定です。

※ 当社は本日現在、2018年3月期の配当予想を公表しておりませんので、2017年3月期の配当予想を記載しております。

2. 理由

本書冒頭「■感謝配当（中間配当）について」に記載のとおり、1回目のライツ・オフリングの実施を公表いたしました2012年10月1日から現在に至るまで過年度に公表してまいりました中期経営計画については、第3次中期経営計画、第4次中期経営計画と各々2年間で遂行し、次のステージ（次期経営計画の策定）へ飛躍するための経営環境の醸成に、過去2回のライツ・オフリングの成功は多大な貢献をもたらしたものと考えております。これまで、当社のエクイティ・ファイナンスにおいて資金を拠出して当社の成長をご支援いただきました株主の皆様への感謝及び株主還元の見地から、過去2回のライツ・オフリングとこのたび実施するライツ・オフリングという合計3回にわたるエクイティ・ファイナンスへのご協力に対し、感謝配当（中間配当）を実施することとし、1株あたりの配当金については、1回あたり0.55円（2017年3月期における1株当たりの配当額と同額）として計算した累計額である（1株につき）1.65円といたしました。

《当社の感謝配当（中間配当）に関する考え方》

中期経営計画	対象期間	ライツ・オフリング	感謝配当額計算基準額
第3次	2013年3月期～2015年3月期	2012/10/1公表	0.55円
第4次	2015年3月期～2017年3月期	2013/10/16公表	0.55円
第5次	2017年3月期～2019年3月期	本日公表	0.55円
累計			1.65円
(ご参考)	2017年3月期	(通常配当：0.35円+130周年記念配当：0.20円)	0.55円

なお、感謝配当（中間配当）の実施方針については、本株主総会の承認を経る予定です。また、感謝配当（中間配当）の実施は、本日開催の取締役会で決定した方針に従い、本株主総会の承認を経て、中間配当基準日（2017年9月30日）における配当受領権のある株式数が確定した後に、配当総額を含め改めて取締役会により決議する予定です。また、感謝配当（中間配当）の実施は、本件ファイナンスに係る議案が、本株主総会で承認されることが条件となっています。

ご注意：

この文書（参考書面を含みます。）は、当社の第20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2017年4月25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20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20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、2017年7月12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
2017年7月13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個当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
各本新株予約権の行使に際して出資される財産の価額（以下「行使価額」という。）は、本新株予約権1個あたり39円とする。但し、当社第91期定時株主総会（以下「本株主総会」という。）開催日（2017年6月29日予定）の前営業日の株式会社東京証券取引所における当社普通株式の普通取引の終値（終値がない場合は、それに先立つ直近日の終値）が、39円未満となる場合は、当該終値を行使価額とする。
 - (3) 本新株予約権の行使期間
2017年7月13日から2017年9月12日までとする。
 - (4) 本新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金及び資本準備金に関する事項
 - ① 本新株予約権の行使により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

本新株予約権の取得事由は定めない。

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の方法

- (1) 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（当該本新株予約権者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をいう。以下同じ。）に対して、本新株予約権の行使を行う旨の申し出及び払込金の支払いを行う。
- (2) 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。
- (3) 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。

10. 米国居住株主による本新株予約権の行使について

米国居住株主は、本新株予約権を行使することができない。なお、「米国居住株主」とは、1933年米国証券法（U.S. Securities Act of 1933）ルール800に定義する「U.S. holder」を意味する。

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、本株主総会における本新株予約権無償割当てに係る議案の承認決議及び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) 上記に定めるものの他、本新株予約権の発行に関し、必要な事項の決定は代表取締役社長に一任する。

以上