

## 【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25年11月25日
【会社名】	株式会社レオパレス21
【英訳名】	LEOPALACE21 CORPORATION
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 深山 英世
【本店の所在の場所】	東京都中野区本町二丁目54番11号
【電話番号】	03(5350)0001(代表)
【事務連絡者氏名】	財務経理部主計グループ部長 内田 幸雄
【最寄りの連絡場所】	東京都中野区本町二丁目54番11号
【電話番号】	03(5350)0001(代表)
【事務連絡者氏名】	財務経理部主計グループ部長 内田 幸雄
【届出の対象とした募集有価証券の種類】	株式
【届出の対象とした募集金額】	その他の者に対する割当 4,206,539,000円 (注) 募集金額は、発行価額の総額であり、平成25年11月15日(金)現在の株式会社東京証券取引所における当社普通株式の終値を基準として算出した見込額であります。
【安定操作に関する事項】	該当事項はありません。
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町2番1号)

## 第一部【証券情報】

### 第1【募集要項】

#### 1【新規発行株式】

種類	発行数	内容
普通株式	6,500,000株	完全議決権株式で株主の権利に特に制限のない株式。 単元株式数は100株であります。

(注) 1 平成25年11月25日(月)開催の取締役会決議によります。

- 2 本募集とは別に、平成25年11月25日(月)開催の取締役会決議に基づき行われる当社普通株式43,500,000株の一般募集(以下「一般募集」という。)を予定しておりますが、その需要状況を勘案し、6,500,000株を上限として、一般募集の主幹事会社であるS M B C日興証券株式会社が当社株主である株式会社L I X I Lリアルティ(以下「貸株人」という。)より借り入れる当社普通株式(以下「借入株式」という。)の売出し(以下「オーバーアロットメントによる売出し」という。)を行う場合があります。なお、当該売出数は上限の株式数を示したものであり、需要状況により減少する場合、又はオーバーアロットメントによる売出しが全く行われない場合があります。

本募集はオーバーアロットメントによる売出しに関連して、S M B C日興証券株式会社を割当先として行う第三者割当増資(以下「本第三者割当増資」という。)であります。オーバーアロットメントによる売出しが行われる場合は、当社は、S M B C日興証券株式会社に対して、オーバーアロットメントによる売出しに係る株式数(以下「上限株式数」という。)を上限に、本第三者割当増資の割当を受ける権利(以下「グリーンシューオブション」という。)を、平成25年12月27日(金)を行使期限として付与します。

S M B C日興証券株式会社は、借入株式の返還を目的として、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間終了日の翌日から平成25年12月27日(金)までの間(以下「シンジケートカバー取引期間」という。)、上限株式数の範囲内で株式会社東京証券取引所において当社普通株式の買付け(以下「シンジケートカバー取引」という。)を行う場合があります。当該シンジケートカバー取引で買付けられた当社普通株式は借入株式の返還に充当されます。なお、シンジケートカバー取引期間内においても、S M B C日興証券株式会社の判断で、シンジケートカバー取引を全く行わない場合、又は上限株式数に至らない株式数でシンジケートカバー取引を終了させる場合があります。

また、S M B C日興証券株式会社は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間中、当社普通株式について安定操作取引を行うことがあり、当該安定操作取引で買付けた当社普通株式の全部又は一部を借入株式の返還に充当する場合があります。

S M B C日興証券株式会社は、オーバーアロットメントによる売出しに係る株式数から、シンジケートカバー取引により買付けた株式数及び安定操作取引で買付けた当社普通株式の全部又は一部を借入株式の返還に充当する場合における当該株式数を控除した株式数についてのみ、グリーンシューオブションを行使し本第三者割当増資の割当に応じる予定であります。したがって、本第三者割当増資における発行数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により本第三者割当増資における最終的な発行数が減少する場合、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

S M B C日興証券株式会社が本第三者割当増資の割当に応じる場合には、S M B C日興証券株式会社はオーバーアロットメントによる売出しによる手取金をもとに払込みを行います。

オーバーアロットメントによる売出しが行われるか否か及びオーバーアロットメントによる売出しが行われる場合の売出数については、平成25年12月4日(水)から平成25年12月6日(金)までの間のいずれかの日(以下「発行価格等決定日」という。)に決定されます。オーバーアロットメントによる売出しが行われない場合は、S M B C日興証券株式会社による貸株人からの当社普通株式の借入れは行われません。したがって、S M B C日興証券株式会社はグリーンシューオブションを全く行使しないため、失権により、本第三者割当増資による新株発行は全く行われません。また、株式会社東京証券取引所におけるシンジケートカバー取引も行われません。

- 3 振替機関の名称及び住所  
株式会社証券保管振替機構  
東京都中央区日本橋茅場町二丁目1番1号

## 2【株式募集の方法及び条件】

### (1)【募集の方法】

区分	発行数	発行価額の総額(円)	資本組入額の総額(円)
株主割当			
その他の者に対する割当	6,500,000株	4,206,539,000	2,103,269,500
一般募集			
計(総発行株式)	6,500,000株	4,206,539,000	2,103,269,500

(注)1 前記「1 新規発行株式」(注)2に記載のとおり、本募集はオーバーアロットメントによる売出しに関連してS M B C日興証券株式会社を割当先として行う第三者割当の方法によります。なお、当社と割当予定先との関係等は以下のとおりであります。

割当予定先の氏名又は名称		S M B C日興証券株式会社	
割当株数		6,500,000株	
払込金額		4,206,539,000円	
割当予定先の内容	所在地	東京都千代田区丸の内三丁目3番1号	
	代表者の役職氏名	取締役社長 久保 哲也	
	資本の額	100億円	
	事業の内容	金融商品取引業等	
	大株主	株式会社三井住友銀行 100%	
当社との関係	出資関係	当社が保有している割当予定先の株式の数 (平成25年10月31日現在)	
		割当予定先が保有している当社の株式の数 (平成25年10月31日現在)	88,000株
	取引関係	一般募集の主幹事会社	
	人的関係		
当該株券の保有に関する事項			

- 2 前記「1 新規発行株式」(注)2に記載のとおり、発行数が減少する場合、又は発行そのものが全く行われない場合があります。
- 3 発行価額の総額は、会社法上の払込金額の総額であります。
- 4 資本組入額の総額は、会社法上の増加する資本金の額であり、会社計算規則第14条第1項に従い算出される資本金等増加限度額の2分の1の金額とし、計算の結果1円未満の端数が生じたときは、その端数を切り上げるものとし、また、増加する資本準備金の額は、当該資本金等増加限度額から上記の増加する資本金の額を減じた額とします。
- 5 発行価額の総額、資本組入額の総額及び払込金額は、平成25年11月15日(金)現在の株式会社東京証券取引所における当社普通株式の終値を基準として算出した見込額であります。

(2)【募集の条件】

発行価格(円)	資本組入額(円)	申込株数単位	申込期間	申込証拠金(円)	払込期日
未定 (注)1	未定 (注)1	100株	平成26年1月6日(月)	該当事項はありません	平成26年1月7日(火)

- (注)1 発行価格及び資本組入額については、発行価格等決定日に一般募集において決定される発行価額及び資本組入額とそれぞれ同一の金額とします。
- 2 全株式をS M B C日興証券株式会社に割当て、一般募集は行いません。
- 3 上記株式を割当てた者から申込みの行われなかった株式については失権となります。
- 4 申込みの方法は、申込期間内に後記申込取扱場所へ申込みをするものとし、払込期日に後記払込取扱場所に発行価格を払込むものとします。

(3)【申込取扱場所】

店名	所在地
株式会社レオパレス21 財務経理部	東京都中野区本町二丁目54番11号

(4)【払込取扱場所】

店名	所在地
株式会社三井住友銀行 新宿支店	東京都新宿区新宿三丁目24番1号

3【株式の引受け】

該当事項はありません。

4【新規発行による手取金の使途】

(1)【新規発行による手取金の額】

払込金額の総額(円)	発行諸費用の概算額(円)	差引手取概算額(円)
4,206,539,000	19,991,000	4,186,548,000

- (注)1 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 前記「1 新規発行株式」(注)2に記載のとおり、発行数が減少する場合、又は発行そのものが全く行われない場合、上記金額は、変更されることとなります。
- 3 払込金額の総額(発行価額の総額)は、平成25年11月15日(金)現在の株式会社東京証券取引所における当社普通株式の終値を基準として算出した見込額であります。

(2)【手取金の使途】

上記差引手取概算額上限4,186,548,000円(本第三者割当増資における申込みがすべて行われた場合の見込額)については、本第三者割当増資と同日付をもって取締役会で決議された一般募集の手取概算額28,012,056,000円と合わせて、手取概算額合計上限32,198,604,000円について、平成26年3月までに10,000,000,000円を運転資金として金融機関から借り入れた短期借入金の返済に充当する予定です。また、残額を平成25年12月から平成27年3月までの間に、順次、当社100%出資子会社である株式会社レオパレス・パワーへの投融資に充当する予定です。同社は当該投融資資金を当社が実施する太陽光発電事業における太陽光発電設備(注)への設備投資に充当する予定です。また、実際の充当時期までは、安全性の高い決済性預金にて当社で運用する予定であります。

今回の資金調達を行うことにより、自己資本比率の向上に加え、財務体質の強化を図り、強固な経営基盤を構築していくとともに、安定収益の拡大を目指してまいります。

なお、後記「第三部 参照情報 第1 参照書類」に掲げた有価証券報告書に記載された重要な設備の新設等の計画については、本有価証券届出書提出日(平成25年11月25日)現在(ただし、投資予定金額における既支払額は、平成25年9月30日現在)、以下のとおりとなっております。

会社名	事業所名 (所在地)	セグメントの名称	設備の内容	投資予定金額		資金調達方法	着手及び完了予定年月	
				総額 (百万円)	既支払額 (百万円)		着手	完了
提出会社	本社 (東京都中野区)	全社	情報システム	13,552	8,907	自己資金	平成20年9月	平成29年3月
(株)レオパレス・パワー	本社 (東京都中野区)	その他	太陽光発電設備(注)	25,000	-	増資資金、自己資金	平成25年12月	平成27年3月

(注) 太陽光発電設備とは、当社が管理する全国の既存賃貸物件のうち太陽光による発電が相応に見込める物件を対象に、株式会社レオパレス・パワーが対象物件のオーナーから屋根部分を借りて設置する太陽光発電システムをいいます。

第2【売出要項】

該当事項はありません。

第3【第三者割当の場合の特記事項】

該当事項はありません。

第4【その他の記載事項】

該当事項はありません。

## 第二部【公開買付けに関する情報】

該当事項はありません。

## 第三部【参照情報】

### 第1【参照書類】

会社の概況及び事業の概況等金融商品取引法第5条第1項第2号に掲げる事項については、以下に掲げる書類を参照してください。

#### 1【有価証券報告書及びその添付書類】

事業年度第40期(自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日) 平成25年6月27日関東財務局長に提出

#### 2【四半期報告書又は半期報告書】

事業年度第41期第1四半期(自 平成25年4月1日 至 平成25年6月30日) 平成25年8月9日関東財務局長に提出

#### 3【四半期報告書又は半期報告書】

事業年度第41期第2四半期(自 平成25年7月1日 至 平成25年9月30日) 平成25年11月8日関東財務局長に提出

#### 4【臨時報告書】

1の有価証券報告書提出後、本有価証券届出書提出日(平成25年11月25日)までに、金融商品取引法第24条の5第4項及び企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号の2の規定に基づく臨時報告書を平成25年6月28日に関東財務局長に提出

## 第2【参照書類の補完情報】

上記に掲げた参照書類であります有価証券報告書及び四半期報告書(以下「有価証券報告書等」という。)に記載された「事業等のリスク」について、当該有価証券報告書等の提出日以後、本有価証券届出書提出日(平成25年11月25日)までの間において変更及び追加すべき事項が生じておりません。下記の「事業等のリスク」は当該有価証券報告書等に記載された内容を一括して記載したものであります。

また、有価証券報告書等には、将来に関する事項が記載されておりますが、当該事項については本有価証券届出書提出日(平成25年11月25日)現在においてもその判断に変更はなく、また新たに記載すべき将来に関する事項もありません。

### 事業等のリスク

当社グループの経営成績および財政状態に影響を及ぼす可能性があるリスクには、次のようなものがあります。ただし、当社グループの事業に関する全てのリスクを網羅したものではありません。なお、文中における将来に関する事項は、有価証券報告書提出日(平成25年6月27日)現在において当社グループが判断したものであります。

#### (1) 売上高について

当社物件は単身者のご利用が多く、法人契約の場合には出張などの短期滞在用や社員寮などとしてご利用頂いております。従って、景気や企業業績などを背景とした雇用状況や出張ニーズなどの変動が、当社物件の利用状況に影響を与える可能性があります。

また、当社は、顧客との建物建築請負契約の締結をもって受注計上しておりますが、その遂行において顧客の金融機関借入、即ちローン利用可否は重要なファクターとなります。金融機関の貸出姿勢、土地担保評価や金利動向等の情勢が変化した場合、売上高の変動を通して当社業績に影響が及ぶ場合があります。

#### (2) 売上原価について

当社は、オーナー様との建物賃貸借契約に基づき対象物件の一括借上げを行い、当初契約時に定められた期間において、同じく定められた固定賃料をオーナー様にお支払いしています。従って、この期間中に当社が住居人から受け取る家賃収入に変動が発生した場合には、当社の収益性に影響が及ぶ可能性があります。

#### (3) 有形固定資産および販売用不動産

当社グループが保有している有価証券、固定資産及びその他の資産は、時価の下落等による減損または評価損の計上によって、当社グループの業績及び財務状況に影響を与える可能性があります。また、ホテルリゾート関連事業などの設備更新・維持については、今後も継続的な投資を行う必要性があり、この結果減価償却費の変動に伴う業績への影響が生じる可能性があります。

#### (4) 貸倒引当金および貸倒損失

当社は、ファイナンス事業を行っているため、アパートローンや不動産担保貸付金等の営業貸付金残高があります。また、住宅ローンや会員権ローン等を利用する顧客のために金融機関に対して債務保証を行っております。返済懸念先となったアパートローン等は、固定化営業債権として区別し、個別貸倒引当金を計上しておりますが、今後の回収不能の発生あるいは債務保証の履行によって、当社グループの業績に影響を与える可能性があります。

#### (5) 空室損失引当金

当社は、空室拡大による損失リスクにあらかじめ備えるべく、合理的な見積可能期間内に発生が見込まれる損失の額に対して「空室損失引当金」を設定しております。空室損失引当金は、個別賃貸物件毎の設定家賃、世帯数及び個別に算定された将来予測入居率に基づいて算出しているため、これらの計数が悪化した場合、引当額の増加につながり、賃貸事業の業績に影響を与える可能性があります。

(6) 長期預り敷金保証金

当社にはアパート修繕に備えるためのオーナー様からの長期預り金があります。これは主にレオパレス共済会の解散に伴う、各オーナー様からの将来の修繕費用の一部としての預り金であります。当社は、賃貸事業としてオーナー様から一括で借上げ運営管理をしているアパートの維持管理体制には万全を期しており、定期修繕費用についても綿密な長期計画に基づく予算化を行っておりますが、予想外の大規模修繕等が発生した場合には、当社の財政状態に影響を与える可能性があります。

また、グアムリゾート事業に係るレオパレスリゾート会員権の預託金があり、平成5年7月の開場以来、預託されているものであります。当社グループでは会員の利用向上のため、施設の充実や会員向けサービスの向上を図っておりますが、今後、予想外の預託金償還請求が発生した場合には、当社の財政状態に影響を与える可能性があります。

(7) 財務制限条項

当社が複数の金融機関との間で締結している借入れに係る契約には財務制限条項が定められております。従って、当社の連結および単体の純資産、連結および単体の有利子負債額、単体営業損益等の項目が当該財務制限条項に抵触した場合には、金融機関の請求により、当該借入れ並びに社債その他の借入れについて期限の利益を喪失し、当社の事業運営に影響を及ぼす可能性があります。

(8) 情報漏洩

当社グループは、お客様など取引先の同意や機密保持契約に基づいて入手した個人情報をはじめとして、多くの情報を保有しております。情報セキュリティ管理の実現のために必要な行動指針を定め、コンプライアンス委員会を主体として役員、社員への教育と徹底に努めておりますが、万一、何らかの情報漏洩が発生した場合には、当社グループの信頼性を損なうこととなり、業績に影響を与える可能性があります。

(9) その他

当社グループは、事業展開上、様々なリスクがあることを認識し、それらを出来る限り防止、分散あるいは回避するように努めております。

しかしながら、当社グループが事業を遂行するにあたり、経済情勢、不動産市況、金融・株式市況、法的規制や災害およびその他の様々な影響が発生した場合には、当社グループの業績および財政状態に影響を与える可能性があります。

### 第3【参照書類を縦覧に供している場所】

株式会社レオパレス21 本店  
(東京都中野区本町二丁目54番11号)  
株式会社東京証券取引所  
(東京都中央区日本橋兜町2番1号)

### 第四部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

### 第五部【特別情報】

該当事項はありません。