

【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5月15日
【会社名】	株式会社ビーロット
【英訳名】	B-Lot Company Limited
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 宮内 誠
【本店の所在の場所】	東京都港区新橋二丁目19番10号
【電話番号】	03-6891-2525(代表)
【事務連絡者氏名】	執行役員 経営企画室長 遠藤 佳美
【最寄りの連絡場所】	東京都港区新橋二丁目19番10号
【電話番号】	03-6891-2525(代表)
【事務連絡者氏名】	執行役員 経営企画室長 遠藤 佳美
【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)及び新株予約権証券
【届出の対象とした募集金額】	<p>(第7回新株予約権)</p> <p>その他の者に対する割当 8,010,000円</p> <p>新株予約権の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</p> <p style="text-align: right;">2,189,010,000円</p> <p>(第8回新株予約権)</p> <p>その他の者に対する割当 873,600円</p> <p>新株予約権の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</p> <p style="text-align: right;">799,113,600円</p> <p>(注) 新株予約権の発行価額の総額は、2018年5月14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等の数値を前提として算定した見込額であり、実際の新株予約権の発行価額の総額は、条件決定日(下記「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(第7回新株予約権) (1) 募集の条件」に定義します。以下同じです。)に決定されます。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、第7回新株予約権の当初行使価額を発行決議時の基準株価(下記「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(第7回新株予約権) (1) 募集の条件」に定義します。)と仮定し、かつ当初行使価額で全ての新株予約権が行使されたと仮定した場合の金額であり、実際の第7回新株予約権の当初行使価額は、条件決定日に確定します。なお、行使価額が修正又は調整された場合には、新株予約権の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ことがあります。また、新株予約権の権利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減少します。</p>

【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(第7回新株予約権)】

(1)【募集の条件】

発行数	10,000個(新株予約権1個につき100株)
発行価額の総額	8,010,000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10,000を乗じた金額とする。)
発行価格	新株予約権1個当たり801円(新株予約権の目的である株式1株当たり8.01円)とする。 但し、2018年5月17日から2018年5月21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、上記発行価格の決定に際して用いられた方法(下記「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」を参照)と同様の方法で算定された結果が上記の金額を上回る場合には、かかる算定結果に基づき上記の金額以上の金額として、当社代表取締役社長又はその代理人(当社取締役に限る。)が、取締役会の授権に基づき決定する金額とする。
申込手数料	該当事項なし。
申込単位	1個
申込期間	2018年6月6日(水)
申込証拠金	該当事項なし。
申込取扱場所	株式会社ビーロット 管理部 東京都港区新橋二丁目19番10号
払込期日	2018年6月6日(水)
割当日	2018年6月6日(水)
払込取扱場所	株式会社三井住友銀行 日比谷支店 東京都港区西新橋一丁目3番1号

(注) 1. 株式会社ビーロット第7回新株予約権(以下「第7回新株予約権」といい、文脈に応じて個別に又は第8回新株予約権と総称して「本新株予約権」といいます。)については、2018年5月15日開催の当社取締役会において発行を決議しております。

2. 申込み及び払込みの方法は、本有価証券届出書による届出の効力発生後に、当社と割当予定先である株式会社SBI証券(以下「割当予定先」といいます。)との間で、本新株予約権に係る総数引受契約書を締結し、払込期日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します。

3. 本新株予約権の募集は第三者割当の方法によります。

4. 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

5. 本新株予約権の発行価格の決定方法について

(1) 本新株予約権に係る条件決定を一定期間経過後に行う理由

本新株予約権のように、新株予約権を第三者割当の方法により発行し、その行使に伴って資金を調達する手法においては、通常、発行決議と同時に全ての条件を決定します。

しかし、当社は、本新株予約権の発行決議日と同日である2018年5月15日に、2018年12月期第1四半期決算短信を公表しており、これらにより、同日以降の当社の株価に影響を与える可能性があります。仮にこれらの公表により株価の上昇が生じる場合には、当該株価の上昇を反映せずに本新株予約権の発行条件を決定することは、既存株主の利益を害するおそれがあります。そこで、これらの公表による株価への影響が織り込まれたタイミングで本新株予約権の発行条件を決定すべく、一定期間経過後を条件決定日として設定しております。本新株予約権の払込金額は、2018年5月15日時点の本新株予約権の価値と条件決定日時点の本新株予約権の価値のいずれか高い方を基準として決定されるため、本新株予約権の払込金額について、当社にとって不利益となる変更はありません。

(2) 本新株予約権の発行価格の決定方法

下記「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」に記載の通り、本新株予約権の発行価格は、第三者評価機関に価値算定を依頼し、当該価値算定結果に基づき決定されます。2018年5月15日の発行決議に際して、2018年5月15日の直前取引日の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。)における当社普通株

式の普通取引の終値(以下「発行決議時の基準株価」又は「発行決議日前取引日終値」といいます。)等を前提として算出された発行価格は、第7回新株予約権については1個当たり801円、第8回新株予約権については1個当たり364円です。

しかし、かかる算定結果には、上記の通り、2018年5月15日付の2018年12月期第1四半期決算短信の公表に伴う株価への影響が反映されておりません。そこで、条件決定日時点において、同日の発行決議に際して用いた方法と同様の方法を用いて再び価値算定を行い、その結果が、同日以降の株価の上昇等に応じて、第7回新株予約権については801円、第8回新株予約権については364円を上回ることとなる場合には、かかる再算定結果に基づき当社代表取締役社長又はその代理人(当社取締役に限ります。)が決定する金額を本新株予約権の発行価格といたします。他方、2018年5月15日以降の株価の下落等により、条件決定日における再算定結果が第7回新株予約権については801円、第8回新株予約権については364円以下となる場合には、本新株予約権の発行価格は第7回新株予約権については801円、第8回新株予約権については364円のままといたします。すなわち、既存株主の利益への配慮という観点から、条件決定日における本新株予約権の価値が、発行決議日時点よりも上昇していた場合には、発行価格の決定に際してかかる上昇を考慮するものの、価値が下落していた場合には、かかる下落は反映されません。したがって、本新株予約権1個当たりの発行価格が、発行決議日時点における算定結果(第7回新株予約権については801円、第8回新株予約権については364円)を下回って決定されることはありません。

(2)【新株予約権の内容等】

<p>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>	<ol style="list-style-type: none"> 1 本新株予約権の目的となる株式の総数は1,000,000株、割当株式数(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。)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項第(2)号に定義する。以下同じ。)が修正されても変化しない(但し、別記「新株予約権の目的となる株式の数」欄に記載の通り、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、本新株予約権による資金調達額は増加又は減少する。 2 行使価額の修正基準:本新株予約権の行使価額は、修正日(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。)の直前取引日の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(同日に終値がない場合には、その直前の終値)の91%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、当該修正日以降、当該金額に修正される。 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。 4 行使価額の下限:本新株予約権の下限行使価額は、発行決議時の基準株価又は条件決定日の直前取引日の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(以下「条件決定時の基準株価」という。)のいずれか高い方の70%に相当する金額の1円未満の端数を切り上げた金額である(別記「新株予約権の行使時の払込金額」欄第2項を参照)。 5 割当株式数の上限:本新株予約権の目的となる株式の総数は1,000,000株(2018年3月31日現在の発行済株式総数(8,020,200株)に対する割合は12.47%、割当株式数は100株で確定している。) 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):1,535,010,000円(但し、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について、発行決議時の基準株価である2,181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、本新株予約権は行使されない可能性がある。) 7 本新株予約権には、当社の決定により本新株予約権の全部又は一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>	<p>当社普通株式 完全議決権株式であり、権利内容に何らの限定のない当社における標準となる株式である。 なお、当社は1単元を100株とする単元株式制度を採用している。</p>
<p>新株予約権の目的となる株式の数</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1 本新株予約権の目的である株式の総数は、1,000,000株とする(本新株予約権1個当たりの目的たる株式の数(以下「割当株式数」という。)は100株とする。)。但し、本欄第2項乃至第4項により割当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割当株式数に応じて調整されるものとする。 2 当社が別記「新株予約権の行使時の払込金額」欄第3項の規定に従って行使価額の調整を行う場合には、割当株式数は次の算式により調整される。但し、調整の結果生じる1株未満の端数は切り捨てる。なお、かかる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3項に定める調整前行使価額及び調整後行使価額とする。 $\text{調整後割当株式数} = \frac{\text{調整前割当株式数} \times \text{調整前行使価額}}{\text{調整後行使価額}}$ 3 調整後割当株式数の適用開始日は、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3項第(2)号、第(5)号及び第(6)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。 4 割当株式数の調整を行うときは、当社は、調整後の割当株式数の適用開始日の前日までに、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。)に対し、かかる調整を行う旨並びにその事由、調整前割当株式数、調整後割当株式数及びその適用開始日その他必要な事項を書面で通知する。但し、別記「新株予約権の行使時の払込金額」欄第3項第(2)号に定める場合その他適用開始日の前日までに上記通知を行うことができない場合には、適用開始日以降速やかにこれを行う。

新株予約権の行使時の払込金額

- 1 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は金銭とし、その価額は、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株当たりの金銭の額(以下「行使価額」という。)に割当株式数を乗じた額とする。
 - (2) 本新株予約権の行使価額は、当初、発行決議時の基準株価又は条件決定時の基準株価のいずれか高い方の金額とする。
- 2 行使価額の修正

行使価額は、下記「(注)7.本新株予約権の行使請求の方法」に定める本新株予約権の各行使請求の通知日(以下「修正日」という。)の直前取引日の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(同日に終値がない場合には、その直前の終値)の91%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。但し、修正日にかかる修正後の行使価額が下限行使価額(別記「当該行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の特質」欄第4項に定める価額をいう。以下同じ。)を下回ることとなる場合には、行使価額は下限行使価額とする。
- 3 行使価額の調整
 - (1) 当社は、当社が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の既発行普通株式数に変更を生じる場合又は変更を生じる可能性がある場合には、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。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{\text{既発行普通株式数} + \frac{\text{新発行・処分普通株式数} \times \text{1株当たりの払込金額}}{\text{時価}}}{\text{既発行普通株式数} + \text{新発行・処分普通株式数}}$$
 - (2) 行使価額調整式により行使価額の調整を行う場合及び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。

本項第(4)号に定める時価を下回る払込金額をもって当社普通株式を新たに発行し、又は当社の保有する当社普通株式を処分する場合(無償割当てによる場合を含む。)(但し、新株予約権(新株予約権付社債に付されたものを含む。)の行使、取得請求権付株式又は取得条項付株式の取得、その他当社普通株式の交付を請求できる権利の行使によって当社普通株式を交付する場合、及び会社分割、株式交換又は合併により当社普通株式を交付する場合を除く。)

調整後行使価額は、払込期日(払込期間を定めた場合はその最終日とし、無償割当ての場合はその効力発生日とする。)以降、又はかかる発行若しくは処分に付き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。

株式の分割により当社普通株式を発行する場合
調整後行使価額は、株式の分割のための基準日の翌日以降これを適用する。

本項第(4)号に定める時価を下回る払込金額をもって当社普通株式を交付する定めのある取得請求権付株式又は本項第(4)号に定める時価を下回る行使価額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。)を発行又は付与する場合(但し、当社又はその関係会社(財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則第8条第8項に定める関係会社をいう。)の取締役その他の役員又は使用人に新株予約権を割り当てる場合を除く。)

調整後行使価額は、取得請求権付株式の全部に係る取得請求権又は新株予約権の全部が当初の条件で行使されたものとみなして行使価額調整式を適用して算出するものとし、払込期日(払込期間を定めた場合はその最終日とし、新株予約権の場合は割当日)以降又は(無償割当ての場合は)効力発生日以降これを適用する。但し、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には、その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。)の取得と引換えに本項第(4)号に定める時価を下回る価額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。

	<p>本号 乃至 の場合において、基準日が設定され、かつ効力の発生が当該基準日以降の株主総会、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。この場合において、当該基準日の翌日から当該承認があった日までに本新株予約権の行使請求を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。</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、1株未満の端数を生じたときはこれを切り捨てるものとする。</p> <p>(3) 行使価額調整式により算出された調整後行使価額と調整前の行使価額との差額が1円未満にとどまる場合は、行使価額の調整は行わない。但し、その後、行使価額の調整を必要とする事由が発生し、行使価額を調整する場合には、行使価額調整式中の調整前行使価額に代えて調整前行使価額からこの差額を差し引いた額を使用する。</p> <p>(4) 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、小数第2位を四捨五入する。</p> <p>行使価額調整式で使用する時価は、調整後行使価額が初めて適用される日に先立つ45取引日目に始まる30取引日の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、小数第2位を四捨五入する。</p> <p>行使価額調整式で使用する既発行普通株式数は、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、また、かかる基準日がない場合は、調整後行使価額を初めて適用する日の1ヶ月前の日における当社の発行済普通株式の総数から、当該日において当社の保有する当社普通株式を控除した数とする。また、本項第(2)号 の場合には、行使価額調整式で使用する新発行・処分普通株式数は、基準日において当社が有する当社普通株式に割り当てられる当社の普通株式数を含まないものとする。</p> <p>(5) 本項第(2)号の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、本新株予約権者と協議の上、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、会社分割、株式交換又は合併のために行使価額の調整を必要とするとき。</p> <p>その他当社の既発行普通株式数の変更又は変更の可能性が生じる事由等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複数の事由が相接して発生し、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>(6) 本項第(2)号の規定にかかわらず、本項第(2)号に基づく調整後行使価額を初めて適用する日が本欄第2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、必要な行使価額及び下限行使価額の調整を行う。</p> <p>(7) 行使価額の調整を行うときは、当社は、調整後行使価額の適用開始日の前日までに、本新株予約権者に対し、かかる調整を行う旨並びにその事由、調整前の行使価額、調整後行使価額及びその適用開始日その他必要な事項を書面で通知する。但し、本項第(2)号 に定める場合その他適用開始日の前日までに上記通知を行うことができない場合には、適用開始日以降速やかにこれを行う。</p>
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	<p>2,189,010,000円(本有価証券届出書提出日現在における見込額である。)</p> <p>(注) 別記「新株予約権の行使時の払込金額」欄第2項又は第3項により、行使価額が修正又は調整された場合には、上記株式の発行価額の総額は増加又は減少することがある。また、本新株予約権の権利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本新株予約権を消却した場合には、上記株式の発行価額の総額は減少する。</p>

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	<p>1 本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発行する当社普通株式1株の発行価格は、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、行使請求に係る各本新株予約権の払込金額の総額を加えた額を、別記「新株予約権の目的となる株式の数」欄記載の株式の数で除した額とする。</p> <p>2 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定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円未満の端数を生じる場合はその端数を切り上げた額とする。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。</p>
新株予約権の行使期間	2018年6月7日から2020年6月8日までとする。但し、当社普通株式に係る株主確定日、その前営業日(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。)及び前々営業日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	<p>1 行使請求の受付場所 みずほ信託銀行株式会社 証券代行部</p> <p>2 行使請求の取次場所 該当事項なし。</p> <p>3 行使請求の払込取扱場所 株式会社三井住友銀行 日比谷支店 東京都港区西新橋一丁目3番1号</p>
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。
自己新株予約権の取得の事由及び取得の条件	<p>1 当社は、当社取締役会が決議した場合は、本新株予約権の払込期日の翌日以降、会社法第273条及び第274条の規定に従って通知をした上で、当社取締役会で定める取得日に、本新株予約権1個当たり払込金額と同額で、本新株予約権者(当社を除く。)の保有する本新株予約権の全部又は一部を取得することができる。一部取得をする場合には、抽選その他の合理的方法により行うものとする。</p> <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前に、本新株予約権1個当たり払込金額と同額で、本新株予約権者(当社を除く。)の保有する本新株予約権の全部を取得する。</p> <p>3 当社は、当社が発行する株式が東京証券取引所により監理銘柄、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(休業日である場合には、その翌営業日とする。)に、本新株予約権1個当たり払込金額と同額で、本新株予約権者(当社を除く。)の保有する本新株予約権の全部を取得する。</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. 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調達をしようとする理由

(1) 資金調達をしようとする理由

当社グループは、創業時より不動産業界において、不動産投資開発事業を軸に不動産コンサルティング事業及び不動産マネジメント事業を展開しております。創業5年後の2014年12月に東京証券取引所マザーズ市場へ上場し、その後も当社グループが属する不動産業界の追い風もあり、大きく成長してまいりました。そして、本年2018年2月2日に東京証券取引所市場第一部へ市場変更し、更なる成長ステージに突入しております。

また、当社グループは成長手段として事業の「拡大」と「多様化」を掲げております。既存事業の更なる拡大による事業拡大と、既存事業の事業機会を増大させる事業多様化が、今後の当社グループの更なる成長に繋がるものと考えております。

当社グループの既存事業は以下の通りです。

不動産投資開発事業

収益性や遵法性等に問題がある等、何らかの理由により本来有すべき価値より過小に評価された不動産を取得し、当社グループの企画開発力や再生ノウハウを駆使して問題点を是正することにより、その潜在力を具現化して資産価値と収益性の向上を図ります。1棟ものの不動産を中心に数億円～数十億円を投資範囲としており、首都圏のみならず、北海道から沖縄の主要都市へ投資しております。

不動産コンサルティング事業

売却不動産情報の的確かつ円滑な入手、及び、これらの不動産の迅速な評価・査定により、深くまで把握した不動産売却・購入希望者のニーズに応えるコンサルティング型の売買仲介業務を展開しております。昨今は、海外投資家もB-Lot Singapore Pte.Ltd.のネットワークにより増加してきており、創業時より収益を積み重ね、市況に左右されることなく、着実に安定収入を確保しております。

不動産マネジメント事業

当社やお客様が所有する不動産の管理運営、あるいは投資顧問業務を行っております。お客様の所有不動産についてはプロパティ・マネージャーとして、当社の所有不動産については不動産経営者として、不動産が生み出すキャッシュ・フローの最大化と資産価値の向上を図っております。投資顧問業では、お客様が不動産ファンド等を活用して不動産に投資する場合、当社子会社のビーロット・アセットマネジメント株式会社において、投資運用のサポートを行っております。

上記3つの既存事業は、それぞれが補完し合っており、各セグメントの拡大が当社の事業全体の拡大に繋がっております。不動産投資開発事業において投資した販売用不動産は、不動産マネジメント事業と共同して不動産管理を手掛けることにより収益力を向上しバリューアップを進め、不動産コンサルティング事業と共に富裕層ネットワークを活かして、投資家へ売却しております。具体的には2016年12月期の不動産投資開発事業における売上高は100億円、セグメント利益は10億円であるのに対し、続く2017年12月期の売上高は110億円、セグメント利益は23億円と大きく成長しております。不動産投資開発事業における売上高の成長の源泉となるのは、販売用不動産の仕入及びバリューアップ費用であり、2016年12月期のその総額は約140億円、続く2017年12月期は約84億円であります。2017年12月期における当該費用の実績は2016年12月期より減少しましたが、2018年12月期は第1四半期時点で既に約60億円となっており、仕入は順調に進んでいると考えております。当社グループは、2018年12月期の当社グループの利益計画達成を目指すとともに、当社グループのその先の中長期的な成長の実現に向けて、販売用不動産への投資が今後も重要かつ必要不可欠と考えております。また、販売用不動産に加え、賃貸用不動産は安定収入の確保となり、中長期的な利益額の確保に大きく寄与いたします。当社グループは長期にわたり安定した収益をもたらす企業を目指しており、マクロ経済の不測の変調が訪れたときにも耐えうる収益源の準備として賃貸用不動産の取得も必要不可欠と考えております。

そこで、当社は、本新株予約権の発行により調達した資金を、不動産投資開発事業における販売用不動産及び不動産マネジメント事業における賃貸用不動産の取得に関わる投資費用に充てることにより、更に不動産投資を進めてまいりたいと考えております。

また、もう一つの当社グループの成長手段である事業多様化のために、当社は、2016年よりM&Aを実施しております。2016年4月に株式会社ライフステージ、2017年1月に株式会社ヴィエント・クリエーション及び2018年4月に株式会社ティアンドケイの発行済株式の全部又は一部をそれぞれ取得いたしました。詳細は以下の通りです。

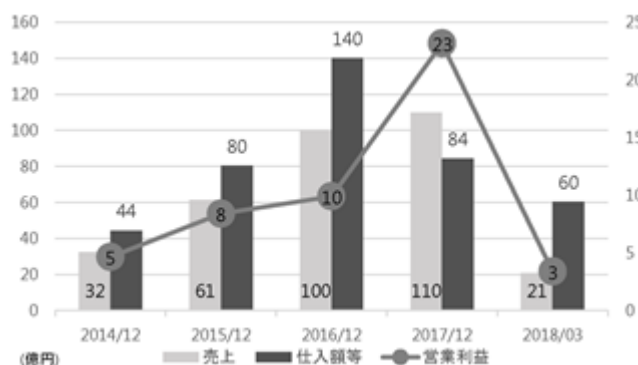
取得時期	対象会社及び事業内容	取得費用
2016年4月	株式会社ライフステージ 新築マンションの販売受託を主要事業としており、関西圏を中心に大手デベロッパーに代わり、一般消費者へ分譲マンションの販売をしております。	885百万円
2017年1月	株式会社ヴィエント・クリエーション 都心に2棟のカプセルホテルを所有しており、オペレーショナルアセットとして不動産再生し、新ブランド「ドシー」としてリニューアルオープンをしております。	588百万円
2018年4月	株式会社ティアンドケイ ゴルフ場の運営及びコンサルティング等を行っており、当該会社のゴルフ場運営ノウハウと当社の富裕層ネットワークの融合により、ゴルフ場の資産価値向上に貢献し、新しい事業領域を目指します。	75百万円

いずれの会社も当社の既存事業にはない独自のビジネスを保有しており、当社グループの収益力とネットワーク力を拡大させております。

今後も当社グループの更なる成長を目指すべく、M&A及び資本・業務提携は必要不可欠と考えており、今般の資金調達の達成が、当社グループの企業価値向上に繋がり、既存の株主をはじめとするステークホルダーの皆様への利益になるものと考えているため、当社は、本新株予約権の発行により調達した資金の一部を、このようなM&A及び資本・業務提携に関わる費用に充当する予定です。

なお、当社グループが属する不動産業界は、日本政府によるマイナス金利政策などの各種経済対策の後押しもあり、近年は堅調に推移しております。しかしながら、マクロ経済の変動に左右されない財務基盤作りが長期継続的に成長する企業として重要であり、今後は自己資本比率の健全性の確保も図っていきたいと考えております。具体的には、2018年12月期、2019年12月期における利益計画に基づく利益額の積み上げと、第7回新株予約権及び第8回新株予約権の発行による資本調達により自己資本比率を現在の20%程度から30%台まで引き上げることを目指してまいります。

(図) 不動産投資開発事業の売上高・営業利益等の実績



(図) 当社の自己資本比率の推移



(2) 資金調達方法の概要及び選択理由

当社は、割当予定先である株式会社SBI証券を含む複数の証券会社から資本性調達手段について提案を受け、下記「(本スキームの商品性)」、「(本スキームのメリット)」、「(本スキームのデメリット)」及び「(他の資金調達方法との比較)」に記載の通り検討した結果、割当予定先から提案を受けた第7回新株予約権と第8回新株予約権という内容の異なる2種類の新株予約権を同時に発行する資金調達方法(以下「本スキーム」といいます。)が、既存株主の利益に配慮しながら当社の資金調達ニーズを充たす現時点における最良の選択であると判断いたしました。

(本スキームの商品性)

本スキームの特徴

本スキームにおいては、第7回新株予約権と第8回新株予約権を同時に割当予定先に割り当てることとしております。各新株予約権の特徴及び第7回新株予約権と第8回新株予約権を同時に発行する理由は以下の通りです。

<第7回新株予約権>

第7回新株予約権の行使価額は、当初、発行決議時の基準株価又は条件決定時の基準株価のいずれか高い方の金額ですが、修正日以降、当該修正日の直前取引日の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(同日に終値がない場合には、その直前の終値)の91%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(つまり直前の行使価額に1円以上の変動が生じる場合)に、当該価額に修正されます。このように時価に基づき行使価額が修正される設計としたのは、株価下落局面においても、資金調達の蓋然性を高めることが可能となるからです。すなわち、行使価額が固定される設計とした場合、株価が行使価額を下回っているときは、新株予約権者としては新株予約権を行使する理由がないのに対し、新株予約権の行使請求の通知(以下「行使通知」といいます。)をすることにより行使価額が株価を下回る金額に修正されるのであれば、株価が行使価額を下回っているときであっても、新株予約権者による新株予約権の行使が期待できます。なお、第7回新株予約権の下限行使価額は発行決議時の基準株価又は条件決定時の基準株価のいずれか高い方の70%に相当する金額の1円未満の端数を切り上げた金額(但し、株式分割等の株式の希薄化に伴う行使価額の調整に伴って、調整されることがあります。)であり、修正後の行使価額が下限行使価額を下回ることとなる場合には、行使価額は下限行使価額となります。

<第8回新株予約権>

第8回新株予約権の行使価額は3,326円であり、行使価額の修正がなされないものとなっております。第8回新株予約権の行使価額3,326円は、発行決議日前取引日終値を52.5%上回る金額であり、当社事業の成長・拡大に伴う将来の株価上昇時における更なる資金調達を可能とする設定としたものです。行使価額を現状の株価を上回る金額とすることにより、現状株価対比で高い株価となった場合にのみその行使が見込まれるため、希薄化や株価への影響が抑制されており、既存株主の利益に配慮した設計となっております。

<第7回新株予約権と第8回新株予約権を同時に発行する理由>

上記の通り、本スキームにおいて発行される第7回新株予約権には、行使価額修正条項が付されており、行使価額が新株予約権の行使時点の株価に応じて修正される仕組みとなっております。

これにより、株価下落時であっても、行使通知をすることにより行使価額が株価を下回る金額に修正されるため、当社株式の株価動向にかかわらず新株予約権者による新株予約権の行使が期待できることから、足元の資金調達の蓋然性を高めることが可能となっております。他方、第8回新株予約権は、行使価額が発行決議日前取引日終値より高く設定されており、当社事業の成長・拡大に伴う将来の株価上昇時における当社の中長期的な資金調達を可能とするものです。本スキームでは、これら2種類の新株予約権を同時に同一の割当先に対して発行することにより、当社の足元の資金調達の蓋然性を高めることができるとともに、当社の中長期的な資金調達を可能とすることができると考えております。具体的には、当社としては、第7回新株予約権の行使による足元の資金調達によって当面の資金需要に対応しつつ、当社の時価総額が300億円程度に達した段階（注）で、第8回新株予約権の行使による中長期的な資金調達によって更なる企業価値の向上を実現することを企図しております。

また、本新株予約権については、下記「新株予約権の行使停止及び行使停止の撤回」に記載の通り、当社が株価動向等を勘案して新株予約権の行使を希望しない場合には、割当予定先に対して新株予約権を行使することができない期間を指定することができることとする予定であるため、当社の資金需要に応じた柔軟な資金調達が可能となっております。さらに、行使価額修正条項が付されている第7回新株予約権についても、交付される株式数が一定であること、下限行使価額が設定されていること等により株価及び1株当たり利益の希薄化に対する影響に一定程度配慮することができるものとなっております。

（注）第7回新株予約権には行使価額修正条項が付されているのに対し、第8回新株予約権の行使価額は発行決議日前取引日終値より高く設定されていることから、第7回新株予約権が第8回新株予約権に先行して行使されることが一般的に想定されることから、仮に第7回新株予約権全ての行使が第8回新株予約権の行使に先行して完了すると仮定した場合、第8回新株予約権の行使が可能となる時点（当社株式の株価が第8回新株予約権の行使価額である3,326円以上となる時点）において、当社の時価総額は約300億円の水準（第7回新株予約権全ての行使完了後における当社の発行済株式総数9,020,200株（2018年3月31日現在の発行済株式総数8,020,200株に第7回新株予約権の潜在株式数1,000,000株を加算して算出）に第8回新株予約権の行使が可能となる当社株式の株価3,326円を乗じた金額）となることが想定されます。

新株予約権の行使停止及び行使停止の撤回

当社は、本有価証券届出書による届出の効力発生後に割当予定先との間で締結する予定の本新株予約権に係る第三者割当契約証書（以下「本第三者割当契約」といいます。）に基づき、その裁量により、第7回新株予約権及び第8回新株予約権の全部につき、行使することができない期間を随時、何度でも指定（以下「停止指定」といいます。）することができます。停止指定の期間は当社の裁量により決定することができ、当社は割当予定先に対し、当該期間の初日から遡って2取引日前までに書面により行使停止期間の通知を行います。

また、当社は、停止指定を将来に向かって撤回することができます。停止指定の撤回は、当社の裁量により決定することができ、当社は割当予定先に対し、失効日から遡って2取引日前までに書面により停止指定の撤回に係る通知を行います。

新株予約権の取得に係る請求

割当予定先は、本第三者割当契約に基づき、行使期間の初日（同日を含みます。）から行使期間の最終日の1か月前の日の前日（同日を含みます。）までの期間（以下「取得請求可能期間」といいます。）中に、以下のいずれかの事象が生じた場合（但し、アの事象に基づく取得については、第7回新株予約権に限ります。）、当該事象が生じた日から5取引日の期間中に当社に対して通知を行うことにより、第7回新株予約権については第7回新株予約権1個当たりの払込金額にて、第8回新株予約権については第8回新株予約権1個当たりの払込金額にて、その取得を請求することができます（但し、法令等により発行会社による本新株予約権の取得が可能な場合に限ります。）。ア

取得請求可能期間中のいずれかの5連続取引日の各取引日における終値がいずれも第7回新株予約権の下限行使価額の80%に相当する金額を下回った場合

イ 取得請求可能期間中のいずれかの5連続取引日の各取引日における当社普通株式の出来高がいずれも2,000株を下回った場合

ウ 取得請求可能期間中のいずれかの5連続取引日の各取引日において、東京証券取引所における当社普通株式が売買停止となった場合

また、割当予定先は、行使期間の最終日の1か月前の日（同日を含みます。）から行使期間の最終日（同日を含みます。）までの期間中に当社に対して通知を行うことにより、第7回新株予約権については第7回新株予約権1個当たりの払込金額にて、第8回新株予約権については第8回新株予約権1個当たりの払込金額にて、第7回新株予約権及び第8回新株予約権の取得を請求することができます（但し、法令等により発行会社による本新株予約権の取得が可能な場合に限ります。）。

さらに、割当予定先は、当社が吸収分割又は新設分割（但し、当社が分割会社となる場合で、株主総会の決議を要する場合に限ります。）につき当社の株主総会で承認決議した場合、当該承認決議の日から当該吸収分割又は新設分割の効力発生日の15取引日前までに、当社に対して通知を行うことにより、第7回新株予約権については第7回新株予約権1個当たりの払込金額にて、第8回新株予約権については第8回新株予約権1個当たりの払込金額にて、第7回新株予約権及び第8回新株予約権の取得を請求することができます（但し、法令等により発行会社による本新株予約権の取得が可能な場合に限ります。）。

当社による新株予約権の取得

当社は、当社取締役会が決議した場合は、第7回新株予約権及び第8回新株予約権の払込期日の翌日以降、法令の規定に従って割当予定先に通知をした上で、当社取締役会で定める取得日に、第7回新株予約権については第7回新株予約権1個当たりの払込金額にて、第8回新株予約権については第8回新株予約権1個当たりの払込金額にて、その全部又は一部を取得することができます。なお、一部取得をする場合には、抽選その他の合理的な方法により行うものとします。

また、当社は、組織再編行為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前に、第7回新株予約権については第7回新株予約権1個当たりの払込金額にて、第8回新株予約権については第8回新株予約権1個当たりの払込金額にて、その全部を取得します。

さらに、当社は、当社が発行する株式が東京証券取引所により監理銘柄、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（休業日である場合には、その翌営業日とします。）に、第7回新株予約権については第7回新株予約権1個当たりの払込金額にて、第8回新株予約権については第8回新株予約権1個当たりの払込金額にて、その全部を取得します。

新株予約権の譲渡

本第三者割当契約に基づき、第7回新株予約権及び第8回新株予約権の譲渡には当社取締役会の承認が必要となり、また、第7回新株予約権又は第8回新株予約権が譲渡された場合でも、当社が割当予定先に対して第7回新株予約権及び第8回新株予約権の停止指定及びその撤回を行う権利、並びに割当予定先が当社に対して第7回新株予約権及び第8回新株予約権の取得を請求する権利は、譲受人に引き継がれます。

上記、及びについては、本第三者割当契約において定められる予定です。

（本スキームのメリット）

過度な希薄化の抑制が可能なこと

第7回新株予約権の目的である当社普通株式数は、1,000,000株で、第8回新株予約権の目的である当社普通株式数は、240,000株でそれぞれ固定されており、最大交付株式数が限定されております（但し、株式分割等の株式の希薄化に伴う行使価額の調整に伴って、調整されることがあります。）。そのため、第7回新株予約権の行使価額が修正された場合であっても、将来の株価動向によって当初の見込みを超える発行済株式総数の増加が生じるおそれはありません。また、上記「（本スキームの商品性） 本スキームの特徴 <第7回新株予約権と第8回新株予約権を同時に発行する理由>」に記載の通り、第7回新株予約権と第8回新株予約権を組み合わせることで、株価及び1株当たり利益の希薄化の影響に一定程度配慮することができます。

株価への影響の軽減を図っていること

第8回新株予約権については行使価額が現状株価より高い3,326円で固定されていること、第7回新株予約権については行使価額が各修正日の直前取引日の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基準として修正される仕組みとなっており、複数回による行使と行使価額の分散が期待されることから、株価への影響の軽減が図られると考えております。

資金調達及び資本政策の柔軟性が確保されていること

上記「（本スキームの商品性） 新株予約権の行使停止及び行使停止の撤回」に記載の通り、当社は、本第三者割当契約に基づき、その裁量により、本新株予約権の停止指定及び停止指定の撤回を行うことができます。当社は、資金需要が無い局面においては、本新株予約権の停止指定を行い、当社の資金需要に合致しない本新株予約権の無用な行使を防止するとともに、既存株主の株主価値の希薄化の影響を低減することができ、他方、その後当社の資金需要が改めて生じた場合には、停止指定を撤回して、割当予定先による本新株予約権の行使を再度可能とすることができます。これにより、当社は、既存株主の株主価値の希薄化に配慮しつつ、資金需要に応じた資金調達の柔軟性を高めることができると考えております。

また、当社は、資本政策の変更が必要となった場合、上記「（本スキームの商品性） 当社による新株予約権の取得」に記載の通り、当社取締役会の決議により、残存する第7回新株予約権及び第8回新株予約権の全部又は一部をいつでも、第7回新株予約権については第7回新株予約権1個当たりの払込金額にて、第8回新株予約権については第8回新株予約権1個当たりの払込金額にて、取得することができ、資本政策の柔軟性を確保できます。

その他

下記「第3 第三者割当の場合の特記事項 1 割当予定先の状況 e. 株券等の保有方針」の通り、割当予定先は、第7回新株予約権及び第8回新株予約権の行使により取得する当社普通株式を長期間保有する意思を有しておらず、当社の経営に關与する意図を有しておりません。また、割当予定先は、第7回新株予約権及び第8回新株予約権の行使により取得する当社普通株式に關連して株券貸借に關する契約を締結する予定はありません。

（本スキームのデメリット）

第8回新株予約権については、行使価額が発行決議日前取引日終値よりも高い金額に固定されていることから、株価がかかる価額を上回らない限り資金調達できません。また、第7回新株予約権の下限行使価額は発行決議時の基準株価又は条件決定時の基準株価のいずれが高い方の70%に相当する金額（但し、株式分割等の株式の希薄化に伴う行使価額の調整に伴って、調整されることがあります。）に設定されており、株価水準によっては資金調達ができない可能性があります。

株価の下落局面では、第7回新株予約権の行使価額が下方修正されることにより、調達額が当初予定額を下回る可能性があります（但し、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、資金調達完了までに時間がかかる可能性があります。

第7回新株予約権の発行後、取得請求可能期間中のいずれかの5連続取引日の各取引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がいずれも当該取引日における下限行使価額の80%に相当する金額を下回った場合等には、割当予定先が当社に対して第7回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の比較）

公募増資による新株の発行は、資金調達が一時に可能となりますが、同時に1株当たり利益の希薄化をも一時に引き起こすため、株価に対する直接的な影響が大きいと考えられます。

第三者割当てによる新株の発行は、資金調達が一時に可能となりますが、同時に1株当たり利益の希薄化をも一時に引き起こすため、株価に対する直接的な影響が大きいと考えられます。また、現時点では新株の適当な割当先が存在しません。

第三者割当てによる転換社債型新株予約権付社債（以下「CSB」といいます。）の発行は、転換がなされるまではCSBは会計上負債として計上されるため、自己資本比率の健全性の確保を目指す当社の資金調達手法としては適切ではなく、また、株価に連動して転換価額が修正されるCSB（いわゆるMSCB）においては、転換により交付される株式数が転換価額に応じて決定されるという構造上、希薄化の割合が確定しないために株価に対する直接的な影響が大きいと考えられます。

普通社債の発行や金融機関からの借入については、資金調達の選択肢としては重要であるものの、利払い負担や返済負担が生じるとともに、財務健全性に悪影響を与える可能性があるところ、当社は自己資本比率の健全性の確保を目指していることも勘案し、当社の今回の資金調達手法からは除外いたしました。

いわゆるライツ・オフリングには、当社が金融商品取引業者と元引受契約を締結するコミットメント型ライツ・オフリングと、当社がこのような契約を締結せず、新株予約権の行使が株主の決定に委ねられるノンコミットメント型ライツ・オフリングがありますが、コミットメント型ライツ・オフリングについては国内で実施された実績が乏しく、資金調達手法としてまだ成熟が進んでいない段階にある一方で、引受手数料等のコストが増大することが予想され、適切な資金調達手段ではない可能性があります。また、ノンコミットメント型のライツ・オフリングについては、当社株主様による権利行使に関し不確実性が残ることから、新株予約権による資金調達以上に、資金調達方法としての不確実性が高いと判断しております。

2. 企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第9項に規定する場合に該当する場合にあっては、同項に規定するデリバティブ取引その他の取引として予定する取引の内容

該当事項はありません。

3. 当該行使価額修正条項付新株予約権付社債券等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

本第三者割当契約においては、上記「（注）1. 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調達をしようとする理由（2）資金調達方法の概要及び選択理由（本スキームの商品性）＜第7回新株予約権と第8回新株予約権を同時に発行する理由＞」に記載した内容及び以下の内容が含まれます。なお、第7回新株予約権又は第8回新株予約権が譲渡された場合でも、下記の合意は、譲受人に引き継がれることとなる予定です。

＜割当予定先による行使制限措置＞

当社は、東京証券取引所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、新株予約権の割当予定先が暦月の1か月間において割当日の上場株式数の10%を超える行使（以下「制限超過行使」といいます。）を行わないこと（当社が第7回新株予約権とは別のMSCB等で当該MSCB等に係る新株予約権等の行使請求期間が第7回新株予約権と重複するものを発行

する場合には、暦月の1か月間において第7回新株予約権の行使により交付された当社普通株式の数の合計を計算するにあたって、同じ暦月において当該MSCB等に係る新株予約権等の行使により交付されることとなる当社普通株式の数も合算するものとします。)について、第7回新株予約権の割当予定先による行使を制限するよう措置を講じる予定です。

また、割当予定先は、第7回新株予約権の行使にあたっては、あらかじめ、当該第7回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当社に確認するものとし、当社は、割当予定先からかかる確認を受けた場合、直ちに回答するものとします。

4. 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
該当事項はありません。
5. 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
当社並びに当社の役員、役員関係者及び大株主は、割当予定先との間において、本新株予約権の行使により取得する当社株式に係る株券貸借契約を締結する予定はありません。
6. その他投資者の保護を図るために必要な事項
本第三者割当契約において、本新株予約権の譲渡については、当社の取締役会の承認を要するものとする旨が定められる予定です。なお、本新株予約権が譲渡された場合でも、本第三者割当契約に定められた割当予定先の権利義務は、譲受人に引き継がれることとなる予定です。
7. 本新株予約権の行使請求の方法
 - (1) 本新株予約権を行使する場合、上記「新株予約権の行使期間」欄記載の本新株予約権を行使することができる期間中に上記「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」欄記載の行使請求受付場所に対して、行使請求に必要な事項を通知するものとする。
 - (2) 本新株予約権を行使する場合、前号の行使請求の通知に加えて、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現金にて上記「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」欄に定める払込取扱場所の当社が指定する口座に振り込むものとする。
 - (3) 本新株予約権の行使請求の効力は、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」欄記載の行使請求受付場所に対する行使請求に必要な全部の事項の通知が行われ、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号に定める口座に入金された日に発生する。
8. 本新株予約権証券の不発行
当社は、本新株予約権に関して、新株予約権証券を発行しない。
9. 社債、株式等の振替に関する法律の適用等
本新株予約権は、社債、株式等の振替に関する法律に定める振替新株予約権とし、その全部について同法の規定の適用を受ける。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株式の取扱いについては、機構の定める株式等の振替に関する業務規程、同施行規則その他の規則に従う。
10. その他
 - ・ 本新株予約権の発行については、金融商品取引法による届出の効力発生を条件とする。
 - ・ 上記のほか、本新株予約権発行に関し必要な事項は、当社代表取締役又はその代理人に一任する。

(3) 【新株予約権証券の引受け】

該当事項はありません。

2【新規発行新株予約権証券(第8回新株予約権)】

(1)【募集の条件】

発行数	2,400個(新株予約権1個につき100株)
発行価額の総額	873,600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2,400を乗じた金額とする。)
発行価格	新株予約権1個当たり364円(新株予約権の目的である株式1株当たり3.64円)とする。但し、条件決定日において、上記発行価格の決定に際して用いられた方法(下記「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」を参照)と同様の方法で算定された結果が上記の金額を上回る場合には、かかる算定結果に基づき上記の金額以上の金額として、当社代表取締役社長又はその代理人(当社取締役に限る。)が、取締役会の授権に基づき決定する金額とする。
申込手数料	該当事項なし。
申込単位	1個
申込期間	2018年6月6日(水)
申込証拠金	該当事項なし。
申込取扱場所	株式会社ビーロッド 管理部 東京都港区新橋二丁目19番10号
払込期日	2018年6月6日(水)
割当日	2018年6月6日(水)
払込取扱場所	株式会社三井住友銀行 日比谷支店 東京都港区西新橋一丁目3番1号

- (注) 1. 株式会社ビーロッド第8回新株予約権(以下「第8回新株予約権」といい、文脈に応じて個別に又は第7回新株予約権と総称して「本新株予約権」といいます。)については、2018年5月15日開催の当社取締役会において発行を決議しております。
2. 申込み及び払込みの方法は、本有価証券届出書による届出の効力発生後に、当社と割当予定先との間で、本新株予約権に係る総数引受契約を締結し、払込期日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します。
3. 本新株予約権の募集は第三者割当の方法によります。
4. 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
5. 本新株予約権の発行価格の決定方法について
上記「1 新規発行新株予約権証券(第7回新株予約権) (1) 募集の条件 (注) 5. 本新株予約権の発行価格の決定方法について」をご参照ください。

(2)【新株予約権の内容等】

新株予約権の目的となる株式の種類	<p>当社普通株式 完全議決権株式であり、権利内容に何らの限定のない当社における標準となる株式である。 なお、当社は1単元を100株とする単元株式制度を採用している。</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、240,000株とする(本新株予約権1個当たりの目的たる株式の数(以下「割当株式数」という。)は100株とする。)。但し、本欄第2項乃至第4項により割当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割当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2項の規定に従って行使価額の調整を行う場合には、割当株式数は次の算式により調整される。但し、調整の結果生じる1株未満の端数は切り捨てる。なお、かかる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2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> $\text{調整後割当株式数} = \frac{\text{調整前割当株式数} \times \text{調整前行使価額}}{\text{調整後行使価額}}$ <p>3 調整後割当株式数の適用開始日は、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2項第(2)号、第(5)号及び第(6)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>4 割当株式数の調整を行うときは、当社は、調整後の割当株式数の適用開始日の前日までに、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。)に対し、かかる調整を行う旨並びにその事由、調整前割当株式数、調整後割当株式数及びその適用開始日その他必要な事項を書面で通知する。但し、別記「新株予約権の行使時の払込金額」欄第2項第(2)号に定める場合その他適用開始日の前日までに上記通知を行うことができない場合には、適用開始日以降速やかにこれを行う。</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</p> <p>(1) 各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、その価額は、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株当たりの金銭の額(以下「行使価額」という。)に割当株式数を乗じた額とする。</p> <p>(2) 本新株予約権の行使価額は、3,326円とする。</p> <p>2 行使価額の調整</p> <p>(1) 当社は、当社が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の既発行普通株式数に変更を生じる場合又は変更を生じる可能性がある場合には、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> $\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{\text{既発行普通株式数} + \frac{\text{新発行・処分普通株式数} \times \text{1株当たりの払込金額}}{\text{時価}}}{\text{既発行普通株式数} + \text{新発行・処分普通株式数}}$ <p>(2) 行使価額調整式により行使価額の調整を行う場合及び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。</p> <p>本項第(4)号に定める時価を下回る払込金額をもって当社普通株式を新たに発行し、又は当社の保有する当社普通株式を処分する場合(無償割当てによる場合を含む。)(但し、新株予約権(新株予約権付社債に付されたものを含む。)の行使、取得請求権付株式又は取得条項付株式の取得、その他当社普通株式の交付を請求できる権利の行使によって当社普通株式を交付する場合、及び会社分割、株式交換又は合併により当社普通株式を交付する場合を除く。)</p> <p>調整後行使価額は、払込期日(払込期間を定めた場合はその最終日とし、無償割当ての場合はその効力発生日とする。)以降、又はかかる発行若しくは処分につき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。</p> <p>株式の分割により当社普通株式を発行する場合 調整後行使価額は、株式の分割のための基準日の翌日以降これを適用する。</p>

本項第(4)号 に定める時価を下回る払込金額をもって当社普通株式を交付する定めのある取得請求権付株式又は本項第(4)号 に定める時価を下回る行使価額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。)を発行又は付与する場合(但し、当社又はその関係会社(財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則第8条第8項に定める関係会社をいう。)の取締役その他の役員又は使用人に新株予約権を割り当てる場合を除く。)調整後行使価額は、取得請求権付株式の全部に係る取得請求権又は新株予約権の全部が当初の条件で行使されたものとみなして行使価額調整式を適用して算出するものとし、払込期日(払込期間を定めた場合はその最終日とし、新株予約権の場合は割当日)以降又は(無償割当ての場合は)効力発生日以降これを適用する。但し、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には、その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。)の取得と引換えに本項第(4)号 に定める時価を下回る価額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。

本号 乃至 の場合において、基準日が設定され、かつ効力の発生が当該基準日以降の株主総会、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。この場合において、当該基準日の翌日から当該承認があった日までに本新株予約権の行使請求を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。

$$\text{株式数} = \frac{(\text{調整前行使価額} - \text{調整後行使価額}) \times \text{調整前行使価額により当該期間内に交付された株式数}}{\text{調整後行使価額}}$$

この場合、1株未満の端数を生じたときはこれを切り捨てるものとする。

(3) 行使価額調整式により算出された調整後行使価額と調整前の行使価額との差額が1円未満にとどまる場合は、行使価額の調整は行わない。但し、その後、行使価額の調整を必要とする事由が発生し、行使価額を調整する場合には、行使価額調整式での調整前行使価額に代えて調整前行使価額からこの差額を差し引いた額を使用する。

(4) 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、小数第2位を四捨五入する。

行使価額調整式で使用する時価は、調整後行使価額が初めて適用される日に先立つ45取引日目に始まる30取引日の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、小数第2位を四捨五入する。

行使価額調整式で使用する既発行普通株式数は、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、また、かかる基準日がない場合は、調整後行使価額を初めて適用する日の1ヶ月前の日における当社の発行済普通株式の総数から、当該日において当社の保有する当社普通株式を控除した数とする。また、本項第(2)号 の場合には、行使価額調整式で使用する新発行・処分普通株式数は、基準日において当社が有する当社普通株式に割り当てられる当社の普通株式数を含まないものとする。

(5) 本項第(2)号の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、本新株予約権者と協議の上、必要な行使価額の調整を行う。

株式の併合、資本金の減少、会社分割、株式交換又は合併のために行使価額の調整を必要とするとき。

その他当社の既発行普通株式数の変更又は変更の可能性が生じる事由等の発生により行使価額の調整を必要とするとき。

行使価額を調整すべき複数の事由が相接して発生し、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。

	(6) 行使価額の調整を行うときは、当社は、調整後行使価額の適用開始日の前日までに、本新株予約権者に対し、かかる調整を行う旨並びにその事由、調整前の行使価額、調整後行使価額及びその適用開始日その他必要な事項を書面で通知する。但し、本項第(2)号に定める場合その他適用開始日の前日までに上記通知を行うことができない場合には、適用開始日以降速やかにこれを行う。
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	799,113,600円(本有価証券届出書提出日現在における見込額である。) (注) 別記「新株予約権の行使時の払込金額」欄第2項により、行使価額が調整された場合には、上記株式の発行価額の総額は増加又は減少することがある。また、本新株予約権の権利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本新株予約権を消却した場合には、上記株式の発行価額の総額は減少する。
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 本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発行する当社普通株式1株の発行価格は、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、行使請求に係る各本新株予約権の払込金額の総額を加えた額を、別記「新株予約権の目的となる株式の数」欄記載の株式の数で除した額とする。 2 本新株予約権の行使により株式を発行する場合の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定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円未満の端数を生じる場合はその端数を切り上げた額とする。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	2018年6月7日から2020年6月8日までとする。但し、当社普通株式に係る株主確定日、その前営業日(機構の休業日等でない日をいう。)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 行使請求の受付場所 みずほ信託銀行株式会社 証券代行部 2 行使請求の取次場所 該当事項なし。 3 行使請求の払込取扱場所 株式会社三井住友銀行 日比谷支店 東京都港区西新橋一丁目3番1号
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。
自己新株予約権の取得の事由及び取得の条件	1 当社は、当社取締役会が決議した場合は、本新株予約権の払込期日の翌日以降、会社法第273条及び第274条の規定に従って通知をした上で、当社取締役会で定める取得日に、本新株予約権1個当たり払込金額と同額で、本新株予約権者(当社を除く。)の保有する本新株予約権の全部又は一部を取得することができる。一部取得をする場合には、抽選その他の合理的な方法により行うものとする。 2 当社は、組織再編行為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前に、本新株予約権1個当たり払込金額と同額で、本新株予約権者(当社を除く。)の保有する本新株予約権の全部を取得する。 3 当社は、当社が発行する株式が東京証券取引所により監理銘柄、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(休業日である場合には、その翌営業日とする。)に、本新株予約権1個当たり払込金額と同額で、本新株予約権者(当社を除く。)の保有する本新株予約権の全部を取得する。
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. 本新株予約権の行使請求の方法

- (1) 本新株予約権を行使する場合、上記「新株予約権の行使期間」欄記載の本新株予約権を行使することができる期間中に上記「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」欄記載の行使請求受付場所に対して、行使請求に必要な事項を通知するものとする。

- (2) 本新株予約権を行使する場合、前号の行使請求の通知に加えて、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現金にて上記「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」欄に定める払込取扱場所の当社が指定する口座に振り込むものとする。
- (3) 本新株予約権の行使請求の効力は、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」欄記載の行使請求受付場所に対する行使請求に必要な全部の事項の通知が行われ、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号に定める口座に入金された日に発生する。

2. 本新株予約権証券の不発行

当社は、本新株予約権に関して、新株予約権証券を発行しない。

3. 社債、株式等の振替に関する法律の適用等

本新株予約権は、社債、株式等の振替に関する法律に定める振替新株予約権とし、その全部について同法の規定の適用を受ける。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株式の取扱いについては、機構の定める株式等の振替に関する業務規程、同施行規則その他の規則に従う。

4. その他

- ・本新株予約権の発行については、金融商品取引法による届出の効力発生を条件とする。
- ・上記のほか、本新株予約権発行に関し必要な事項は、当社代表取締役又はその代理人に一任する。

(3) 【新株予約権証券の引受け】

該当事項はありません。

3 【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)
2,988,123,600	20,000,000	2,968,123,600

- (注) 1. 払込金額の総額は、本新株予約権の発行価額の総額(第7回新株予約権8,010,000円、第8回新株予約権873,600円)及び本新株予約権の行使に際して出資される財産の価額(第7回新株予約権2,181,000,000円、第8回新株予約権798,240,000円)の合計額です。
2. 発行諸費用の概算額の内訳は、弁護士費用、価格算定費用、登記費用、信託銀行費用等です。また、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。
3. 上記差引手取概算額は、払込金額の総額から、発行諸費用の概算額を差し引いた金額です。本新株予約権の発行価額の総額は、発行決議日前取引日終値等の数値を前提として算定した見込額であり、実際の発行価額の総額は、条件決定日に決定されます。本新株予約権の行使に際して出資される財産の価額の合計額は、第7回新株予約権の当初行使価額を発行決議時の基準株価と仮定し、かつ当初行使価額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あり、実際の第7回新株予約権の当初行使価額は、条件決定日に確定します。なお、本新株予約権の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ことがあります。また、本新株予約権の権利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本新株予約権を消却した場合には、上記金額は減少します。

(2) 【手取金の使途】

具体的な使途	金額	支出予定時期
不動産投資開発事業における販売用不動産及び不動産マネジメント事業における賃貸用不動産の取得及びバリュアアップに関わる費用	1,968百万円	2018年6月～2020年6月
M & A及び資本・業務提携に関わる投資費用	1,000百万円	2018年6月～2020年6月

本新株予約権の発行による資金調達予定額(差引手取概算額)約2,968百万円のうち約1,968百万円については、不動産投資開発事業における販売用不動産及び不動産マネジメント事業における賃貸用不動産の取得及びバリュアアップに関わる費用の一部に充当する予定です。不動産投資開発事業は、当社グループの主要事業であり、当社グループの売上及び収益の根幹になります。販売用不動産及び賃貸用不動産の取得資金は、基本的に金融機関からの借入金等に加え、一部を自己資金により賄っております。本新株予約権の発行により販売用不動産取得のための自己資金を確保することで、自己資金をより柔軟に活用できるようになり、金融機関からの借入金等による調達余力も増すことで、更に積極的かつ機動的な販売用不動産及び賃貸用不動産の取得が可能となるものと考えております。上記「1 新規発行新株予約権証券(第7回新株予約権)(2)新株予約権の内容等(注)1. 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調達をしようとする理由(1)資金調達をしようとする理由」に記載の通り、当社の販売用不動産の仕入及びバリュアアップ費用の総額は、2016年12月期約140億円、2017年12月期約84億円ですが、2018年12月期は第1四半期時点で既に約60億円

となっております。上記資金調達予定額を当該費用に充当することで、販売用不動産への更なる投資を企図しております。また、不動産マネジメント事業における賃貸用不動産は中長期的に安定収入をもたらす収益不動産であり、マクロ経済の変動に対応する手段の一つと捉えているため、賃貸用不動産への投資も進めてまいります。

また、資金調達予定額のうち約1,000百万円については、M & A及び資本・業務提携に関わる投資費用といたします。上記「1 新規発行新株予約権証券(第7回新株予約権)(2)新株予約権の内容等(注)1.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調達をしようとする理由(1)資金調達をしようとする理由」に記載の通り、当社グループは2016年以降、数件のM & Aを実施しており、直近3事業年度における株式取得費用の合計額は1,548百万円となっております。当社のM & Aの基本方針は不動産業を営む当社グループの更なる発展を目指すというものであり、今後も、当社グループの事業多様化の実現の為、富裕層をターゲットとしたビジネスモデルを踏まえた上で、当社グループの既存事業にはない特性を有している会社を対象とするM & A及び資本・業務提携の実施は重要な手段と捉えております。そして、2018年4月17日付でその設立を公表したビーロット・キャピタルリンク株式会社(2018年5月中旬設立予定)は人材関連事業及びM & A関連事業を行う当社の子会社であり、同社を主体として、今後は更にM & A関連業務にも積極的に取り組んでまいります。具体的には、同社を通じて、M & A等の情報を取得し、上記当社のM & Aの基本方針に沿った案件を積極的に進めてまいります。なお、現時点で具体的に確定している案件はありませんが、今後M & A案件が具体的に確定した場合には、速やかに開示いたします。また、上記期間中にM & A及び資本・業務提携を実施しなかった場合、当該期間の経過後において金融機関からの借入金等の返済に充当する予定です。

なお、本新株予約権の行使は本新株予約権の保有者の判断によるため、支出予定時期の期間中に行使が行われず、本新株予約権の行使による資金調達ができない場合があります。また、本新株予約権の行使価額は修正又は調整される可能性があるため、調達金額が上記支出予定金額を超過する場合又は下回る場合があります。そのため、具体的な使途、金額及び支出予定時期については現時点における予定であり、本新株予約権の行使による財産の出資がなされた時点の状況に応じて変更される場合があります。本新株予約権に係る調達金額が上記支出予定金額を超過する場合又は下回る場合には、M & A及び資本・業務提携の投資資金として1,000百万円を優先的に充当し、残額を不動産投資開発事業における販売用不動産及び不動産マネジメント事業における賃貸用不動産の取得及びバリューアップに関わる費用に充当する予定であります。

(注) 支出時期までの資金管理については、当社の銀行預金等での安定的な金融資産で運用保管する予定であります。

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】

ロックアップについて

本第三者割当契約においては、当社は、本新株予約権が残存する限り、割当予定先の事前の書面による同意がない限り、本新株予約権の発行及び本新株予約権の行使による当社の株式の交付を除き、割当日からその180日後の日までの期間において、株式、新株予約権又はこれらに転換し若しくはこれらを取得する権利が付与された証券を発行しないことを合意する予定です。但し、()当社の役員、従業員及び当社の子会社の役員、従業員を対象とするストック・オプションとして新株予約権を発行する場合及び当該新株予約権の行使により当社の株式を交付する場合、()本第三者割当契約の締結時点で既発行の新株予約権の行使により当社の株式を交付する場合、()当社が他の事業会社との間で行う業務上の提携(既存の提携に限らず、新規又は潜在的な提携を含みます。)の一環として又はこれに関連して当該他の事業会社に対してこれらの証券を発行する場合(当該事業会社が金融会社又は貸金業者でなく、また、当社に対する金融を提供することを主たる目的として業務上の提携を行うものでもない場合に限り)、()株式分割又は株式無償割当てに伴い当社の株式を交付する場合、並びに()単元未満株主が当社に対し売渡請求ができる旨の定款の定めを行った場合の当該定めに基づく当社の株式の売渡しによる場合を除外することとする予定です。なお、第7回新株予約権又は第8回新株予約権が譲渡された場合でも、上記の合意は、譲受人に引き継がれることとなる予定です。

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	株式会社SBI証券	
	本店の所在地	東京都港区六本木一丁目6番1号	
	直近の有価証券報告書等の提出日	(有価証券報告書) 該当事項なし (四半期報告書) 事業年度第76期第2四半期 (自 2017年7月1日 至 2017年9月30日) 2017年11月13日関東財務局長に提出 事業年度第76期第3四半期 (自 2017年10月1日 至 2017年12月31日) 2018年2月13日関東財務局長に提出	
b. 提出者と割当予定先との関係	出資関係	当社が保有している割当予定先の株式の数	0株
		割当予定先が保有している当社の株式の数	28,000株(2017年12月31日現在)
	人事関係	該当事項なし。	
	資金関係	該当事項なし。	
	技術関係	該当事項なし。	
	取引関係	該当事項なし。	

(注) 「割当予定先の概要」の欄及び「提出者と割当予定先との関係」の欄は、「割当予定先が保有している当社の株式の数」を除き、2018年5月15日現在のものです。

c. 割当予定先の選定理由

当社は、今回の資金調達にあたり、割当予定先である株式会社SBI証券を含む複数の証券会社に対し資金調達方法について相談したところ、これら証券会社から資本性調達手段について提案を受けました。これらの提案につき、上記「第1 募集要項 1 新規発行新株予約権証券(第7回新株予約権) (2) 新株予約権の内容等(注)1. 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調達をしようとする理由 (2) 資金調達方法の概要及び選択理由」に記載の通り検討した結果、割当予定先に提案を受けた本スキームが既存株主の利益に配慮しながら当社の資金調達ニーズを充たす最適なファイナンス手法であると判断しました。また、割当予定先は同種のファイナンスにおいて実績を有しており、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。

(注) 本新株予約権に係る割当では、日本証券業協会会員である割当予定先により買い受けられるものであり、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」(自主規制規則)の適用を受けて募集が行われるものです。

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1,240,000株(第7回新株予約権1,000,000株及び第8回新株予約権240,000株)です(但し、上記「第1 募集要項 1. 新規発行新株予約権証券(第7回新株予約権) (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」及び「第1 募集要項 2. 新規発行新株予約権証券(第8回新株予約権) (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」の欄に記載の通り、調整されることがあります。)

e. 株券等の保有方針

本新株予約権について、当社と割当予定先との間で、継続保有及び預託に関する取り決めはありません。また、本第三者割当契約において、本新株予約権の譲渡の際に当社取締役会の承認が必要である旨が定められる予定です。なお、本新株予約権が譲渡された場合でも、本第三者割当契約に定められた割当予定先の権利義務は、譲受人に引き継がれることとする予定です。

割当予定先は、本新株予約権の行使により取得する当社株式を長期間保有する意思を有しておらず、取得した当社株式については速やかに売却する予定である旨の報告を口頭で受けております。

f. 払込みに要する資金等の状況

割当予定先からは、本新株予約権の払込金額(発行価額)の総額の払込み及び本新株予約権の行使に要する資金は確保されている旨、口頭で説明を受けております。また、当社は、割当予定先が2018年2月13日付で関東財務局長宛に提出した第76期第3四半期報告書に記載された2017年12月31日を基準日とする四半期連結貸借対照表により、同社が本新株予約権の払込金額(発行価額)の総額の払込み及び本新株予約権の行使に要する十分な現預金及びその他の流動資産を保有していることを確認し、当社としてかかる払込みに支障はないと判断しております。

g. 割当予定先の実態

割当予定先は金融商品取引業者として登録済み(登録番号:関東財務局長(金商)第44号)であり、監督官庁である金融庁の監督及び規制に服するとともに、その業務に関連する国内の自主規制機関(日本証券業協会、一般社団法人金融先物取引業協会)に所属し、その規則の適用を受けております。また、割当予定先の完全親会社であるSBIホールディングス株式会社が東京証券取引所に提出したコーポレート・ガバナンスに関する報告書(最終更新日、2018年2月1日)の「内部統制システム等に関する事項 2.反社会的勢力排除に向けた基本的な考え方及びその整備状況」において「SBIグループでは、その行動規範において反社会的勢力には毅然として対決することを宣言するとともに、当社に反社会的勢力の排除に取り組む対応部署を設置し、警察・暴力追放運動推進センター・弁護士等の外部専門機関との情報交換を行うなど、連携強化に向けた社内体制の整備を推進するものとする。」としております。さらに当社は、割当予定先の担当者との面談によるヒアリング内容をも踏まえ、同社及びその役員が暴力若しくは威力を用い、又は詐欺その他の犯罪行為を行うことにより経済的利益を享受しようとする個人、法人その他の団体(以下「特定団体等」といいます。)には該当せず、また、特定団体等とは何らの関係も有しないものと判断しております。なお、割当予定先は、東京証券取引所の取引参加者であるため、東京証券取引所に対して反社会的勢力に該当しないことに関する確認書の提出はしていません。

2【株券等の譲渡制限】

本新株予約権には譲渡制限は付されていません。但し、割当予定先との間で締結する予定の本第三者割当契約において、本新株予約権の譲渡の際に当社取締役会の承認が必要である旨が定められる予定です。

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である2018年5月15日に、2018年12月期第1四半期決算短信を公表しております。当社は、既存株主の利益に配慮した公正な発行条件の決定という観点から、かかる公表による株価への影響を織り込んだ上で本新株予約権の払込金額を決定すべく、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それぞれ算定し、高い方の金額を基準として本新株予約権の払込金額を決定することを想定しております。

上記想定に基づき、当社は、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本第三者割当契約に定められる諸条件を考慮した本新株予約権の評価を第三者算定機関(株式会社赤坂国際会計、代表者:黒崎知岳、住所:東京都港区元赤坂一丁目1番8号)に依頼しました。

当該算定機関は、本新株予約権の発行要項及び割当予定先との間で締結する予定の本第三者割当契約に定められる諸条件を考慮し、一般的な価格算定モデルのうちモンテカルロ・シミュレーションを用いて、本新株予約権の評価を実施しております。当該算定機関は、評価基準時の市場環境、当社の株価、当社株式のボラティリティ、配当利回り、当社株式の流動性、当社の資金調達需要、割当予定先の権利行使行動並びに割当予定先の株式処分コスト等についての一定の前提(当社の資金調達需要は行使期間中に一樣に発生すること、資金調達需要が発生している場合に当社は停止指定を指示しないこと、当社からの通知による本新株予約権の取得が行われないこと、当社による停止指定がない場合には割当予定先は出来高の一定割合の株数の範囲内で速やかに権利行使及び売却を行うこと等を含みます。)を仮定して評価を実施しております。

その結果、発行決議日時点の第7回新株予約権及び第8回新株予約権の1個当たりの評価額はそれぞれ801円及び364円と算定され、当社は、これを参考に、割当予定先との間での協議を経て、発行決議日時点の第7回新株予約権及び第8回新株予約権の1個当たりの払込金額を、上記評価額と同額となる金801円及び金364円と決定いたしました。当社は、当該算定機関が本新株予約権の公正な評価額に影響を及ぼす可能性のある事象を前提として考慮し、新株予約権の評価手法として一般的に用いられているモンテカルロ・シミュレーションを用いて公正価値を算定していることから、当該算定機関の算定結果は合理的な公正価格であると判断しております。また、本新株予約権の払込金額の決定に当たっては、当該算定機関における算定結果を参考に、割当予定先との間での協議を経て、当該算定結果と同額と決定されております。さらに、上記「第1募集要項 1 新規発行新株予約権証券(第7回新株予約権)(1)募集の条件(注)5.本新株予約権の発行価格の決定方法について」に記載の通り、既存株主の利益を害するおそれを回避するため、条件決定日時点において、上記方法と同様の方法を用いて改めて価値算定を行い、その算定結果が上記の金額(第7回新株予約権1個当たり801円、第8回新株予約権1個当たり364円)を上回る場合には、かかる算定結果に基づき上記の金額以上の金額として、当社代表取締役社長又はその代理人(当社取締役に限ります。)が、取締役会の授権に基づき決定するという払込金額の最終的な決定方法も合理性

を有するものであるため、かかる方法により決定される本新株予約権の払込金額は、有利発行には該当せず、適正かつ妥当な価額であると判断いたしました。

また、第7回新株予約権の当初行使価額は、発行決議時の基準株価又は条件決定時の基準株価のいずれが高い方の金額としており、その後の行使価額も、第7回新株予約権の各行使請求の通知日の直前取引日の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(同日に終値がない場合には、その直前の終値)の91%に相当する金額に修正されるものの、その価額は第7回新株予約権の下限行使価額を下回ることはありません。なお、第7回新株予約権の下限行使価額は、発行決議時の基準株価又は条件決定時の基準株価のいずれが高い方の70%に相当する金額で設定されており、最近6か月間及び発行決議日直前取引日の当社株価と比べて過度に低い水準となることはないことから、特に不合理な水準ではないと考えております。当社は、第7回新株予約権の払込金額が、かかる行使価額を踏まえて決定されることに照らしても、第7回新株予約権の払込金額の決定方法は合理性を有すると考えております。なお、第8回新株予約権の行使価額は、発行決議日前取引日終値を52.5%上回る金額である3,326円としました。

なお、2018年5月15日開催の当社取締役会にて監査等委員会の意見として、本新株予約権の発行について、上記方法により本新株予約権の払込金額その他の発行条件を決定するという取締役の判断には、法令に違反する重大な事実は認められず、また、かかる決定方法により決定される本新株予約権の払込金額は、割当予定先に特に有利な金額ではなく、法令に違反する重大な事実は認められない旨の意見を表明しております。

(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

今回の資金調達による株式数に係る希薄化率(本新株予約権の目的である当社普通株式数の合計1,240,000株を分子とし、2018年3月31日現在の発行済株式総数8,020,200株を分母とします。)は最大で15.46%に相当し、また、議決権数に係る希薄化率(本新株予約権の目的である当社普通株式数に係る議決権数合計12,400個を分子とし、2017年12月31日現在の総議決権数38,493個に当社が2018年1月17日付で実施した普通株式1株を2株に分割する株式分割を反映した76,986個を分母とします。)は最大で16.11%に相当します。

しかしながら、上記「第1 募集要項 1. 新規発行新株予約権証券(第7回新株予約権) (2) 新株予約権の内容等 (注) 1. 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調達をしようとする理由 (1) 資金調達をしようとする理由」に記載の通り、本新株予約権の発行により調達した資金を不動産投資開発事業における販売用不動産及び不動産マネジメント事業における賃貸用不動産の取得並びにM&A及び資本・業務提携に関わる投資資金に充当することで、当社グループの事業の「拡大」と「多様化」を目指していくこととしていることから、今回の資金調達はそれに伴う希薄化を考慮しても既存株主の株式価値向上に寄与するものと考えられ、発行数量及び株式の希薄化の規模は合理的であると判断いたしました。

なお、本新株予約権の目的である当社普通株式数の合計1,240,000株に対し、当社普通株式の過去6か月間における1日当たり平均出来高は59,871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一定程度コントロールすることが可能であり、かつ 当社の判断により新株予約権を取得することも可能であることから、本新株予約権の発行は、市場に過度の影響を与える規模ではなく、希薄化の規模も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】

該当事項なし。

5【第三者割当後の大株主の状況】

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(%)
株式会社SBI証券	東京都港区六本木一丁目6番1号	56,000	0.73	1,296,000	14.50
長谷川 進一	シンガポール共和国マリーナ・ブルーパード18	1,294,000	16.80	1,294,000	14.48
望月 雅博	東京都江東区	1,114,000	14.47	1,114,000	12.46
株式会社エムアンドエム	東京都品川区上大崎二丁目6番13号	819,000	10.64	819,000	9.16
宮内 誠	東京都品川区	553,000	7.18	553,000	6.19
大塚 満	大阪府豊中市	275,400	3.58	275,400	3.08
望月 文恵	東京都江東区	158,000	2.05	158,000	1.77
株式会社北斗	群馬県伊勢崎市赤堀今井町二丁目1044-1	124,000	1.61	124,000	1.39
Bang-joo Lee (常任代理人 株式会社ビーロット)	大韓民国ソウル市ガンナム区 (東京都港区新橋二丁目19番10号)	120,000	1.56	120,000	1.34
Kwan-Young Kim (常任代理人 株式会社ビーロット)	大韓民国ソウル市セオチョウ区 (東京都港区新橋二丁目19番10号)	117,000	1.52	117,000	1.31
外川 太郎	神奈川県横浜市神奈川区	108,000	1.40	108,000	1.21
計		4,738,400	61.55	5,978,400	66.88

- (注) 1. 当社は、2018年1月17日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行ったため、割当前の「所有株式数」及び割当前の「総議決権数に対する所有議決権数の割合」は、2017年12月31日時点の株主名簿上の株式数及び総議決権数に、当該株式分割による株式数の増加を反映したうえで算出しております。
2. 「割当後の総議決権数に対する所有議決権数の割合」は、「割当後の所有株式数」に係る議決権の数(2018年1月17日付株式分割による株式数の増加を反映しております。)を、割当前の「総議決権数に対する所有議決権数の割合」の算出に用いた総議決権数に本新株予約権の目的である株式に係る議決権の数を加えた数で除して算出しております。
3. 割当前の「総議決権数に対する所有議決権数の割合」及び「割当後の総議決権数に対する所有議決権数の割合」は、小数点以下第3位を四捨五入しております。
4. 割当予定先である株式会社SBI証券の「割当後の所有株式数」は、割当予定先が、本新株予約権の行使により取得する当社株式を全て保有した場合の数となります。上記「1 割当予定先の状況 e. 株券等の保有方針」欄に記載の通り、割当予定先は本新株予約権の行使により取得する当社株式を長期間保有する意思を有しておりません。
5. なお、上記のほか、2018年3月31日現在自己株式が319,972株(割当前の総議決権数に対する所有議決権数の割合4.16%)あります。

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

「第四部 組込情報」に記載の有価証券報告書（第10期）及び四半期報告書（第11期第1四半期）（以下「有価証券報告書等」といいます。）の提出日以降、本有価証券届出書提出日（2018年5月15日）までの間において、当該有価証券報告書等に記載された「事業等のリスク」について、変更及び追加すべき事項はありません。

また、当該有価証券報告書等に記載されている将来に関する事項は、本有価証券届出書提出日（2018年5月15日）現在においても変更の必要はないものと判断しております。

2. 資本金の増減

「第四部 組込情報」に記載の有価証券報告書（第10期）の提出日（2018年3月29日）以降、本有価証券届出書提出日（2018年5月15日）までの間における資本金の増減は以下の通りであります。

年月日	発行済株式総数増減数	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）
2018年3月29日～ 2018年5月15日 （注）	6,000	8,026,200	2,488	947,184	2,488	868,199

（注）1. 新株予約権の行使による増加であります。

2. 上記の発行済株式総数増減数、発行済株式総数残高、資本金増減額及び資本金残高には、2018年5月1日から本有価証券届出書提出日（2018年5月15日）までの間に生じた新株予約権による変動は含まれておりません。

3. 臨時報告書の提出

「第四部 組込情報」に記載の有価証券報告書（第10期）の提出日（2018年3月29日）以降、本有価証券届出書提出日（2018年5月15日）までの間において、以下の臨時報告書を提出しております。

（2018年3月29日付の臨時報告書）

[提出理由]

当社は、平成30年3月28日の第10回定時株主総会において、決議事項が決議されましたので、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、本報告書を提出するものであります。

[報告内容]

(1) 株主総会が開催された年月日

平成30年3月28日

(2) 決議事項の内容

第1号議案 剰余金処分の件

配当財産の種類 金銭

配当財産の割当てに関する事項及びその総額

当社普通株式1株につき金39円

配当総額 150,154,446円

剰余金の配当が効力を生じる日 平成30年3月29日

第2号議案 定款一部変更の件

取締役会の監督機能の強化及びコーポレート・ガバナンスの一層の充実という観点から、監査等委員会設置会社に移行いたします。これに伴い、監査等委員会設置会社への移行に必要な、監査等委員会及び監査等委員に関する規定の新設並びに監査役及び監査役会に関する規定の削除等を行います。

インターネットの普及に鑑み、法務省令に定めるところに従い、株主総会参考書類等をインターネットで開示することにより、みなし提供できるようにするための規定の整備を行うものであります。

取締役会の経営体制の強化及びコーポレート・ガバナンス体制の更なる充実を目的として、取締役(監査等委員であるものを除く。)の員数を5名以内から10名以内に増員するものであります。

- 第3号議案 取締役(監査等委員である取締役を除く。)6名選任の件
宮内誠、長谷川進一、望月雅博、外川太郎、江崎憲太郎及び望月文恵を取締役(監査等委員である取締役を除く。)に選任するものであります。
- 第4号議案 監査等委員である取締役3名選任の件
岡本康裕、芋坂隆及び岩本博を監査等委員である取締役に選任するものであります。
- 第5号議案 監査等委員でない取締役の報酬額設定の件
取締役(監査等委員である取締役を除く。)の報酬を年額400百万円以内とするものであります。
- 第6号議案 監査等委員である取締役の報酬額設定の件
監査等委員である取締役の報酬を年額30百万円以内とするものであります。

(3) 決議事項に対する賛成、反対およ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ならびに当該決議の結果

決議事項	賛成（個）	反対（個）	棄権（個）	可決要件	決議の結果および賛成割合（％）
第1号議案 剰余金処分の件	29,059	29	-	(注) 1	可決(95.38)
第2号議案 定款一部変更の件	29,056	32	-	(注) 2	可決(95.38)
第3号議案 取締役（監査等委員である取締役を除く。）6名選任の件					
宮内 誠	29,057	31	-	(注) 3	可決(95.38)
長谷川 進一	29,057	31	-		可決(95.38)
望月 雅博	29,057	31	-		可決(95.38)
外川 太郎	29,056	32	-		可決(95.38)
江崎 憲太郎	29,056	32	-		可決(95.38)
望月 文恵	29,053	35	-		可決(95.37)
第4号議案 監査等委員である取締役3名選任の件					
岡本 康裕	29,057	31	-	(注) 3	可決(95.38)
苧坂 隆	29,056	32	-		可決(95.38)
岩本 博	29,046	42	-		可決(95.34)
第5号議案 監査等委員でない取締役の報酬額設定の件	29,050	38	-	(注) 1	可決(95.36)
第6号議案 監査等委員である取締役の報酬額設定の件	29,050	38	-	(注) 1	可決(95.36)

(注) 1. 出席した議決権を行使することができる株主の議決権の過半数の賛成であります。

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3分の2以上の賛成であります。

3. 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ものであります。

(4) 議決権の数に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

本株主総会前日までの事前行使分および当日出席の一部の株主から各議案の賛否に関して確認できた議決権の集計により各決議事項が可決されるための要件を満たし、会社法に則って決議が成立したため、本株主総会当日出席の株主のうち、賛成、反対および棄権の確認ができていない一部の議決権の数は加算しておりません。

(2018年3月29日付の臨時報告書の訂正報告書)

[提出理由]

2018年3月29日付で金融商品取引法第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、当社第10回定時株主総会における議決権行使の結果に関する臨時報告書を提出いたしましたが、一部訂正すべき事項がありましたので、金融商品取引法第24条の5第5項の規定に基づき、臨時報告書の訂正報告書を提出するものであります。

[訂正内容]

訂正箇所は_____を付して表示しております

(訂正前)

(3) 決議事項に対する賛成、反対およ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ならびに当該決議の結果

決議事項	賛成(個)	反対(個)	棄権(個)	可決要件	決議の結果および賛成割合(%)
第1号議案 剰余金処分の件	29,059	29	-	(注)1	可決(95.38)
第2号議案 定款一部変更の件	29,056	32	-	(注)2	可決(95.38)
第3号議案 取締役(監査等委員である取締役を除く。)6名選任の件					
宮内 誠	29,057	31	-	(注)3	可決(95.38)
長谷川 進一	29,057	31	-		可決(95.38)
望月 雅博	29,057	31	-		可決(95.38)
外川 太郎	29,056	32	-		可決(95.38)
江崎 憲太郎	29,056	32	-		可決(95.38)
望月 文恵	29,053	35	-		可決(95.37)
第4号議案 監査等委員である取締役3名選任の件					
岡本 康裕	29,057	31	-	(注)3	可決(95.38)
苧坂 隆	29,056	32	-		可決(95.38)
岩本 博	29,046	42	-		可決(95.34)
第5号議案 監査等委員でない取締役の報酬額設定の件	29,050	38	-	(注)1	可決(95.36)
第6号議案 監査等委員である取締役の報酬額設定の件	29,050	38	-	(注)1	可決(95.36)

(注)1. 出席した議決権を行使することができる株主の議決権の過半数の賛成であります。

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3分の2以上の賛成であります。

3. 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ものであります。

(訂正後)

(3) 決議事項に対する賛成、反対およ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ならびに当該決議の結果

決議事項	賛成(個)	反対(個)	棄権(個)	可決要件	決議の結果および賛成割合(%)
第1号議案 剰余金処分の件	29,059	29	-	(注)1	可決(99.90)
第2号議案 定款一部変更の件	29,056	32	-	(注)2	可決(99.89)
第3号議案 取締役(監査等委員である取締役を除く。)6名選任の件					
宮内 誠	29,057	31	-	(注)3	可決(99.89)
長谷川 進一	29,057	31	-		可決(99.89)
望月 雅博	29,057	31	-		可決(99.89)
外川 太郎	29,056	32	-		可決(99.89)
江崎 憲太郎	29,056	32	-		可決(99.89)
望月 文恵	29,053	35	-		可決(99.88)
第4号議案 監査等委員である取締役3名選任の件					
岡本 康裕	29,057	31	-	(注)3	可決(99.89)
苧坂 隆	29,056	32	-		可決(99.89)
岩本 博	29,046	42	-		可決(99.86)
第5号議案 監査等委員でない取締役の報酬額設定の件	29,050	38	-	(注)1	可決(99.87)
第6号議案 監査等委員である取締役の報酬額設定の件	29,050	38	-	(注)1	可決(99.87)

(注)1. 出席した議決権を行使することができる株主の議決権の過半数の賛成であります。

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3分の2以上の賛成であります。

3. 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ものであります。

(2018年4月18日付の臨時報告書)

[提出理由]

平成30年3月15日開催の当社取締役会において、株式会社ティアンドケイ(以下「ティアンドケイ」)の株式を取得し、子会社化することについて決議いたしましたので、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8号の2の規定に基づき、本臨時報告書を提出するものであります。

[報告内容]

(1) 取得対象子会社の商号、本店の所在地、代表者の氏名、資本金の額、純資産の額、総資産の額及び事業の内容

商号	株式会社ティアンドケイ
本店の所在地	東京都港区麻布永坂町1番地
代表者の氏名	代表取締役 川田 太三
資本金の額	95百万円
純資産の額	130百万円
総資産の額	456百万円
事業の内容	ゴルフ場および各種スポーツ施設の運営、コンサルティング、評価鑑定業務、並びに設計、改造、監修業務

(2) 取得対象子会社の最近3年間に終了した各事業年度の売上高、営業利益、経常利益及び純利益

決算期	平成27年9月期	平成28年9月期	平成29年9月期
売上高	1,759百万円	1,795百万円	1,785百万円
営業利益	0百万円	18百万円	2百万円
経常利益	0百万円	18百万円	1百万円
当期純利益	6百万円	2百万円	3百万円

(3) 取得対象子会社の当社との間の資本関係、人的関係及び取引関係

資本関係	該当事項はありません。
人的関係	該当事項はありません。
取引関係	該当事項はありません。

(4) 取得対象子会社に関する子会社取得の目的

当社グループは、日本国内において収益性や遵法性に改善余地の高い不動産を取得し、不動産再生を行う不動産投資開発事業を主軸として、創業以来、順調に業容拡大して参りました。

国内外での広範なネットワークと、投資家層・富裕層を顧客とする高い専門性を活かし、市況の潜在ニーズを先取りした不動産投資商品を企画・開発し続けております。

近年では宿泊施設や介護施設等の「オペレーショナルアセット」も積極的に取得し、計画的に長期安定した収益を生み出す運営会社とパートナーシップを組むことで、オペレーション要素が重要となる不動産においても資産価値向上の実績を積み重ねて参りました。

平成29年12月期はM&Aにより連結子会社も増加し、7期連続の増収増益を達成いたしました。また、平成30年2月2日には東京証券取引所第一部へ市場変更し、更なる企業価値向上を目指すステージへと突入しております。

このたび、当社グループで培ってきた不動産再生における専門性、オペレーショナルアセットにおける再生実績と、ティアンドケイ及び同社代表取締役の川田太三氏が保有するゴルフ場運営ノウハウ、富裕層ネットワークの融合により、「国内外のゴルファーへ新しい価値を創造し、ゴルフ場の資産価値向上に貢献する」をテーマとした新しい事業領域進出へ挑戦して参りたいと考えております。

今回の株式取得は、当社グループの事業領域の拡大と更なる企業価値の向上に資するものと考えております。

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10期)	自 2017年1月1日 至 2017年12月31日	2018年3月29日 関東財務局長に提出
四半期報告書	事業年度 (第11期第1四半期)	自 2018年1月1日 至 2018年3月31日	2018年5月15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3月29日

株式会社ビーロット

取締役会 御中

東 陽 監 査 法 人

指 定 社 員 業 務 執 行 社 員	公 認 会 計 士	山 田 嗣 也
指 定 社 員 業 務 執 行 社 員	公 認 会 計 士	中 里 直 記
指 定 社 員 業 務 執 行 社 員	公 認 会 計 士	松 本 直 也

< 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」に掲げられている株式会社ビーロットの平成29年1月1日から平成29年12月31日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結包括利益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書、連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項、その他の注記及び連結附属明細表について監査を行った。

連結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連結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連結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、独立の立場から連結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、当監査法人に連結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、連結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連結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、連結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連結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、上記の連結財務諸表が、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、株式会社ビーロット及び連結子会社の平成29年12月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計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、株式会社ビーロットの平成29年12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、株式会社ビーロットが平成29年12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. X B R L データは監査の対象には含まれていません。

独立監査人の監査報告書

平成30年3月29日

株式会社ビーロット
取締役会 御中

東陽監査法人

指定社員 業務執行社員	公認会計士	山田 嗣也
指定社員 業務執行社員	公認会計士	中里 直記
指定社員 業務執行社員	公認会計士	松本 直也

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」に掲げられている株式会社ビーロットの平成29年1月1日から平成29年12月31日までの第10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、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、株式会社ビーロットの平成29年12月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績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。

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. XBR Lデータは監査の対象には含まれていません。

独立監査人の四半期レビュー報告書

平成30年5月11日

株式会社ビーロット

取締役会 御中

東陽監査法人 指定社員 業務執行社員	公認会計士	山田 嗣也
指定社員 業務執行社員	公認会計士	中里 直記
指定社員 業務執行社員	公認会計士	松本 直也

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、「経理の状況」に掲げられている株式会社ビーロットの平成30年1月1日から平成30年12月31日までの連結会計年度の第1四半期連結会計期間(平成30年1月1日から平成30年3月31日まで)及び第1四半期連結累計期間(平成30年1月1日から平成30年3月31日まで)に係る四半期連結財務諸表、すなわち、四半期連結貸借対照表、四半期連結損益計算書、四半期連結包括利益計算書及び注記について四半期レビューを行った。

四半期連結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四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して四半期連結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四半期連結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四半期レビューに基づいて、独立の立場から四半期連結財務諸表に対する結論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四半期レビューの基準に準拠して四半期レビューを行った。

四半期レビューにおいては、主として経営者、財務及び会計に関する事項に責任を有する者等に対して実施される質問、分析的手続その他の四半期レビュー手続が実施される。四半期レビュー手続は、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実施される年度の財務諸表の監査に比べて限定された手続である。

当監査法人は、結論の表明の基礎となる証拠を入手したと判断している。

監査人の結論

当監査法人が実施した四半期レビューにおいて、上記の四半期連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して、株式会社ビーロット及び連結子会社の平成30年3月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する第1四半期連結累計期間の経営成績を適正に表示していないと信じさせる事項がすべての重要な点において認められなかった。

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. 上記四半期レビュー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(四半期報告書提出会社)が別途保管しております。

2. XBR Lデータは四半期レビューの対象には含まれていません。