

【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22日

【会社名】 エリアリンク株式会社

【英訳名】 Arealink Co.,Ltd.

【代表者の役職氏名】 代表取締役社長 林 尚道

【本店の所在の場所】 東京都千代田区外神田四丁目14番1号

【電話番号】 03 - 3526 - 8555

【事務連絡者氏名】 執行役員管理本部長 大 滝 保 晃

【最寄りの連絡場所】 東京都千代田区外神田四丁目14番1号

【電話番号】 03 - 3526 - 8555

【事務連絡者氏名】 執行役員管理本部長 大 滝 保 晃

【届出の対象とした募集有価証券の種類】 新株予約権証券
(行使価額修正条項付新株予約権付社債券等)

【届出の対象とした募集金額】 その他の者に対する割当 17,920,000円
新株予約権証券の発行価額の総額に新株予約権の行使に際して払
込すべき金額の合計額を合算した金額
8,157,920,000円
(注) 新株予約権の行使に際して払込すべき金額の合計額は、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
合の金額であります。そのため、行使価額が修正又は調整
された場合には、新株予約権の行使に際して払込すべき金
額の合計額は増加又は減少いたします。また、新株予約権
の行使可能期間内に行使が行われない場合又は当社が取得
した新株予約権を消却した場合には、新株予約権の行使に
際して払込すべき金額の合計額は減少いたします。

【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 【新規発行新株予約権証券】

(1) 【募集の条件】

発行数	20,000個(本新株予約権 1 個につき100株)
発行価額の総額	17,920,000円
発行価格	本新株予約権 1 個当たり896円(本新株予約権の目的である株式 1 株当たり8.96円)
申込手数料	該当事項はありません。
申込単位	1 個
申込期間	2018年 6 月 7 日(木)
申込証拠金	該当事項はありません。
申込取扱場所	エリアリンク株式会社 管理本部 東京都千代田区外神田四丁目14番 1 号
払込期日	2018年 6 月 8 日(金)
割当日	2018年 6 月 8 日(金)
払込取扱場所	株式会社三井住友銀行 神田支店

- (注) 1. 本新株予約権の発行については、2018年 5 月22日(火)(以下「発行決議日」という。)開催の取締役会決議によるものであります。
2. 申込み及び払込みの方法は、本有価証券届出書の効力発生後、申込期間内に申込取扱場所に申込みをすることとし、払込期日までに払込取扱場所へ発行価額の総額を払込むものとしたします。
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
4. 本新株予約権の募集は第三者割当の方法によります。
割当予定先の状況については、別記「第 3 第三者割当の場合の特記事項 1 割当予定先の状況」をご参照ください。

(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普通株式の総数は2,000,000株、本新株予約権1個当たりの本新株予約権の目的である普通株式の数(以下「交付株式数」という。)は100株で確定しており、株価の上昇又は下落によって各本新株予約権の行使により交付を受けることができる当社普通株式1株当たりの金額(以下「行使価額」という。)が修正されても変化しない(ただし、別記「新株予約権の目的となる株式の数」欄に記載のとおり、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には、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：本新株予約権の発行後、行使価額は、本新株予約権者による注6.(3)に定める本新株予約権の各行使請求の効力発生日(以下「決定日」という。)に、決定日の前取引日(ただし、決定日の前取引日に当社普通株式の普通取引の終日の売買高加重平均価格(以下「VWAP」という。)のない場合には、その直前のVWAPのある取引日とする。以下「時価算定日」という。)の株式会社東京証券取引所(以下「東京証券取引所」という。)における当社普通株式の普通取引のVWAPの92%に相当する金額(円位未満小数第2位まで算出し、小数第2位を切上げる。以下「修正後行使価額」という。)に修正され、修正後行使価額は決定日以降これを適用する。ただし、本項に定める修正後行使価額の算出において、かかる算出の結果得られた金額が下限行使価額(本欄第4項に定義する。以下同じ。)を下回る場合には、修正後行使価額は下限行使価額とする。 3 行使価額の修正頻度：本新株予約権者による本新株予約権の行使の都度、本欄第2項に記載のとおり修正される。 4 行使価額の下限：2,849円(ただし、別記「新株予約権の行使時の払込金額」欄第3項による調整を受ける。) 5 交付株式数の上限：本新株予約権の目的となる普通株式の総数は2,000,000株(2017年12月31日現在の総議決権数121,289個に対する割合は16.49%)、交付株式数は100株で確定している(ただし、別記「新株予約権の目的となる株式の数」欄に記載のとおり、調整されることがある。) 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)：5,715,920,000円(ただし、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」欄第1項を参照)。 8 本新株予約権には、20連続取引日(ただし、終値のない日は除く。)の東京証券取引所における当社普通株式の普通取引の毎日の終値が2,035円(本新株予約権の発行後、行使価額が別記「新株予約権の行使時の払込金額」欄第3項に従い調整された場合は、同様に調整されるものとする。)を下回った場合、当社が本新株予約権1個当たりにつき発行価額と同額を交付して、残存する本新株予約権の全部を取得する旨の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」欄第4項を参照)。
<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、株主としての権利内容に制限のない、標準となる株式である。 なお、単元株式数は100株である。</p>

<p>新株予約権の目的となる株式の数</p>	<p>1 本新株予約権の目的である株式の種類及び総数は当社普通株式2,000,000株とする(交付株式数は、100株とする。)。ただし、本欄第2項乃至第5項により交付株式数が調整される場合には、本新株予約権の目的である普通株式の総数も調整後交付株式数に応じて調整されるものとする。</p> <p>2 本新株予約権の発行後、別記「新株予約権の行使時の払込金額」欄第3項第(2)号に掲げる各事由が発生し、当社の発行済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は、交付株式数は次の算式により調整される。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、同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> $\text{調整後交付株式数} = \frac{\text{調整前交付株式数} \times \text{調整前行使価額}}{\text{調整後行使価額}}$ <p>3 本欄第2項の調整は当該時点において未行使の本新株予約権にかかる交付株式数についてのみ行われ、調整の結果生じる1株未満の端数はこれを切り捨てるものとする。</p> <p>4 調整後の交付株式数の適用日は、当該調整事由にかかる別記「新株予約権の行使時の払込金額」欄第3項第(2)号及び第(4)号による行使価額の調整に関し、各号に定める調整後の行使価額を適用する日と同日とする。</p> <p>5 交付株式数の調整を行うときは、当社は、調整後の交付株式数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、調整前交付株式数、調整後交付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。ただし、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。</p>
<p>新株予約権の行使時の払込金額</p>	<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、行使価額に交付株式数を乗じた額とする。</p> <p>(2) 行使価額は、当初4,070円とする。ただし、行使価額は本欄第2項又は第3項に従い、修正又は調整されることがある。</p> <p>2 行使価額の修正</p> <p>(1) 本新株予約権の発行後、行使価額は、時価算定日の修正後行使価額に修正され、修正後行使価額は決定日以降これを適用する。ただし、本項に定める修正後行使価額の算出において、かかる算出の結果得られた金額が下限行使価額を下回る場合には、修正後行使価額は下限行使価額とする。</p> <p>(2) 本新株予約権の行使にあたって上記修正が行われる場合には、当社は、かかる行使の際に、当該本新株予約権者に対し、修正後行使価額を通知する。</p> <p>3 行使価額の調整</p> <p>(1) 当社は、本新株予約権の発行後、本項第(2)号に掲げる各事由が発生し、当社の発行済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は、次に定める算式(以下「行使価額調整式」という。)により行使価額を調整する。</p> $\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{\text{既発行普通株式数} + \frac{\text{新発行・処分普通株式数} \times 1 \text{株当たりの払込金額}}{\text{時価}}}{\text{既発行普通株式数} + \text{新発行・処分普通株式数}}$

(2)行使価額調整式により本新株予約権の行使価額の調整を行う場合及びその調整後の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(3)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場合(ただし、当社の発行した取得条項付株式、取得請求権付株式若しくは取得条項付新株予約権(新株予約権付社債に付されたものを含む。))の取得と引換えに交付する場合又は当社普通株式の交付を請求できる新株予約権(新株予約権付社債に付されたものを含む。))その他の証券若しくは権利の転換、交換若しくは行使による場合を除く。)

調整後の行使価額は、払込期日又は払込期間の末日の翌日以降、当社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当該基準日の翌日以降、これを適用する。

当社普通株式の株式分割又は当社普通株式の無償割当て(以下総称して「株式分割等」という。)をする場合

調整後の行使価額は、当該株式分割等により株式を取得する株主を定めるための基準日又は株主確定日(基準日又は株主確定日を定めない場合は、効力発生日)の翌日以降これを適用する。

本項第(3)号 に定める時価を下回る価額をもって当社普通株式の交付と引換えに取得される証券(権利)若しくは取得させることができる証券(権利)又は当社普通株式の交付を受けることができる新株予約権の交付と引換えに取得される証券(権利)若しくは取得させることができる証券(権利)又は行使することにより当社普通株式の交付を受けることができる新株予約権(新株予約権付社債に付されたものを含む。))を発行する場合(なお、新株予約権無償割当ての場合(新株予約権付社債を無償で割当てる場合を含む。))は、新株予約権を無償で発行したのものとして本 を適用する。)

調整後の行使価額は、発行される証券(権利)又は新株予約権(新株予約権の交付と引換えに取得される証券(権利)若しくは取得させることができる証券(権利))に関して交付の対象となる新株予約権を含む。)の全てが当初の行使価額で取得され又は当初の行使価額で行使されたものとみなして行使価額調整式を準用して算出するものとし、当該証券(権利)又は新株予約権の払込期日又は払込期間の末日の翌日(当該募集において株主に割当てを受ける権利を与える場合は、当該権利を与える株主を定めるための基準日又は株主確定日(基準日又は株主確定日を定めない場合は、その効力発生日)の翌日)以降これを適用する。

ただし、本 に定める証券(権利)又は新株予約権の発行が買収防衛を目的とする発行である場合において、当社がその旨を公表のうえ本新株予約権者に通知し、本新株予約権者が同意したときは、調整後の行使価額は、当該証券(権利)又は新株予約権(新株予約権の交付と引換えに取得される証券(権利)若しくは取得させることができる証券(権利))に関して交付の対象となる新株予約権を含む。)の全てについてその要項上取得の請求、取得条項に基づく取得又は行使が可能となる日(以下「転換・行使開始日」という。))において取得の請求、取得条項による取得又は行使により当社普通株式が交付されたものとみなして行使価額調整式を準用して算出するものとし、転換・行使開始日の翌日以降これを適用する。

本号 乃至 の場合において、基準日又は株主確定日が設定され、かつ効力の発生が当該基準日又は株主確定日以降の株主総会、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、調整後の行使価額は、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、当該基準日又は株主確定日の翌日から当該承認があった日までの期間内に本新株予約権の行使請求をした本新株予約権者に対しては、次の算式により算出される株式数の当社普通株式を追加交付する。

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

この場合に1株未満の端数が生じたときはこれを切捨て、現金による調整は行わない。

- (3) 行使価額調整式の計算については、円位未満小数第2位まで算出し、小数第2位を切り捨てる。

行使価額調整式で使用する時価は、調整後の行使価額を適用する日に先立つ45取引日目に始まる30取引日(終値のない日数を除く。)の東京証券取引所における当社普通株式の普通取引の毎日の終値(気配表示を含む。)の平均値とする。

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位を切り捨てる。

行使価額調整式で使用する既発行普通株式数は、当該募集において株主に株式の割当てを受ける権利を与える場合は、当該権利を与える株主を定めるための基準日又は株主確定日、また、それ以外の場合は、調整後の行使価額を適用する日の1か月前の日における当社の発行済普通株式数から、当該日における当社の有する当社普通株式の数を控除した数とする。また、本項第(2)号の株式分割の場合には、行使価額調整式で使用する新発行・処分普通株式数は、基準日又は株主確定日において当社が有する当社普通株式に割当てられる当社普通株式数を含まないものとする。

行使価額調整式により算出された行使価額と調整前行使価額との差額が1円未満にとどまるときは、行使価額の調整は行わないこととする。ただし、次に行使価額の調整を必要とする事由が発生し行使価額を算出する場合は、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引いた額を使用するものとする。

- (4) 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、必要な行使価額の調整を行う。

株式の併合、合併、会社分割又は株式交換のために行使価額の調整を必要とするとき(ただし、別記「自己新株予約権の取得の事由及び取得の条件」欄第2項に定める場合を除く。)

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

行使価額を調整すべき事由が2つ以上相接して発生し、一方の事由に基づく調整後の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。

- (5) 本項第(2)号の規定にかかわらず、時価算定日が、振替機関(「(1)募集の条件」注3.に定める振替機関をいう。以下同じ。)の定める新株予約権行使請求を取り次がない日の初日より前である場合に限り、本項第(2)号に基づく行使価額の調整を行うものとする。ただし、下限行使価額については、常にかかる調整を行うものとする。

	(6) 本項第(1)号乃至第(5)号により行使価額の調整を行うとき(下限行使価額が調整されるときを含む。)は、当社は、あらかじめ書面によりその旨並びにその事由、調整前の行使価額(下限行使価額を含む。以下本号において同じ。)、調整後の行使価額及びその適用の日その他必要な事項を本新株予約権者に通知する。ただし、適用の日の前日までに前記の通知を行うことができないときは、適用の日以降すみやかにこれを行う。
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価額の総額	金8,157,920,000円 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、本新株予約権の行使により普通株式を発行する場合の株式の発行価額の総額は増加又は減少する。また、本新株予約権の行使可能期間(別記「新株予約権の行使期間」に定義する。)内に行使が行われない場合又は当社が取得した本新株予約権を消却した場合には、本新株予約権の行使により普通株式を発行する場合の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普通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に、行使請求に係る各本新株予約権の払込金額を加えた額を、当該行使請求の時点において有効な行使株式数で除した額とする。 2 本新株予約権の行使により普通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普通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円未満の端数が生じる場合はその端数を切上げた額とする。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11日から2021年5月31日(ただし、別記「自己新株予約権の取得の事由及び取得の条件」欄の各項に従って当社が本新株予約権の全部又は一部を取得する場合には、当社が取得する本新株予約権については、当社による取得の効力発生日の前銀行営業日)まで(以下「行使可能期間」という。)とする。ただし、行使可能期間の最終日が銀行営業日でない場合にはその前銀行営業日を最終日とする。また、振替機関が必要であると認められた日については本新株予約権の行使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 本新株予約権の行使請求受付場所 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部 2 本新株予約権の行使請求取次場所 該当事項はありません。 3 本新株予約権の行使請求の払込取扱場所 株式会社三井住友銀行 神田支店
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。なお、注2.に記載のとおり、当社は割当予定先との間で、割当予定先が、本新株予約権を行使するよう最大限努力することや、当社の判断により、割当予定先が本新株予約権を行使することができない期間を指定できること(以下「行使停止指定条項」という。)、割当予定先に対し本新株予約権の一部について、当社の普通株式の普通取引の終日の売買高加重平均価格(以下「本VWAP値」という。)がターゲット・プライス(4,477円)以上となった場合に限り行使できるものとする(以下「ターゲット・プライス条項」という。)等について取り決めたファシリティ契約(以下「本ファシリティ契約」という。)を締結する予定である。

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、本新株予約権の取得が必要と当社取締役会が決議した場合は、本新株予約権の発行日の翌日以降、会社法第273条及び第274条の規定に従って通知をし、当社取締役会で定める取得日に、本新株予約権1個当たりにつき払込金額と同額を交付して、残存する本新株予約権の全部又は一部を取得することができる。一部を取得する場合には、抽選その他の合理的な方法により行うものとする。当社は、取得した本新株予約権を消却するものとする。</p> <p>2 当社は、当社が消滅会社となる合併、吸収分割若しくは新設分割を行うこと、又は当社が株式交換若しくは株式移転により他の会社の完全子会社となること(以下これらを総称して「組織再編行為」という。)を当社の株主総会(株主総会の決議を要しない場合は、取締役会)で承認決議した場合、会社法第273条の規定に従って通知をし、当該組織再編行為の効力発生日より前で、かつ当社取締役会で定める取得日に、本新株予約権1個当たりにつき払込金額と同額を交付して、残存する本新株予約権の全部を取得する。当社は、取得した本新株予約権を消却するものとする。</p> <p>3 当社は、当社が発行する普通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個当たりにつき払込金額と同額を交付して、残存する本新株予約権の全部を取得する。当社は、取得した本新株予約権を消却するものとする。</p> <p>4 当社は、本新株予約権の発行後、20連続取引日(ただし、終値のない日は除く。)の東京証券取引所における当社普通株式の普通取引の毎日の終値が2,035円(本新株予約権の発行後、行使価額が別記「新株予約権の行使時の払込金額」欄第3項に従い調整された場合は、同様に調整されるものとする。)を下回った場合、当該20連続取引日の最終日から起算して11銀行営業日が経過する日に、本新株予約権1個当たりにつき払込金額と同額を交付して、残存する本新株予約権の全部を取得する。当社は、取得した本新株予約権を消却するものとする。なお、上記20連続取引日の間に別記「新株予約権の行使時の払込金額」欄第3項に定める行使価額の調整の原因となる事由が生じた場合には、当該20連続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毎日の終値は、本号の適用上、当該事由を勘案して調整されるものとする。</p>
新株予約権の譲渡に関する事項	<p>該当事項はありません。ただし、注1.(2)に記載のとおり、割当予定先は、当社の事前の同意がない限り、本新株予約権を当社以外の第三者に譲渡することはできない旨が、本新株予約権に係る買取契約(以下「本新株予約権買取契約」という。)において定められる予定である。</p>
代用払込みに関する事項	<p>該当事項はありません。</p>
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	<p>該当事項はありません。</p>

(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の調達をしようとする理由

(1) 募集の目的及び理由

当社は、ストレージ部門におけるシェア・質の「圧倒的なNO.1」、「事業基盤(ストレージ部門、アセット部門、オフィス部門における貸会議室)の強化」による超安定高成長の実現、「人材育成の充実」、「安定した配当」を基本方針に掲げ、基幹事業であるレンタル収納スペース「ハローストレージ」(ストレージ事業)や、収益不動産の保有(アセット事業)、「ハロー貸会議室」の運営(オフィス事業)等を行う不動産運用サービス事業を中心としたストック型ビジネスと、底地を扱う土地権利整備事業を中心とする不動産再生・流動化サービス事業を展開しております。

当社が属する不動産業界は、日銀のマイナス金利政策による市場活性化等の影響により、都市部においては地価の上昇等持ち直しの動きを見せ、ここ数年の厳しい経済環境から着実に回復しておりますが、不動産価格の高止まり等、依然として不透明な状況が予想されます。また、ストレージ事業では、競合他社との価格競争や商品及びサービスの差別化競争が厳しさを増してきております。

このような事業環境のもと、当社では「不動産運用サービス事業」において、基幹事業であるストレージ事業の出店強化を行ってまいりました。従来のトランク、コンテナタイプに加えて、より収納ニーズが高い都市部エリアへの出店を可能とした、新タイプの「土地付きストレージ」(注)への移行を進めることで、好立地、好条件での出店を加速し、ストレージ事業のシェア拡大を図ってまいります。また、「ハローストレージ」とサンリオの人気キャラクター「ハローキティ」のコラボレーション物件を広く展開することや、ソフト面では営業支援システムの導入によりデータベースを活用した出店基準の明確化や商品タイプの適正化、及び24時間契約を可能とした「スピード3分契約」等により他社との差別化にも取り組んでおります。さらに、米国でストレージ物件を購入し、米国における大手運営会社であるキューブスマート社に管理委託することを通じ、マーケティングや集客などのノウハウ集積を図っており、今後は、こうしたノウハウを活かしつつ更なる海外展開にも取り組んでまいります。ストレージ事業の管理室数を増加させることで、安定的な収益基盤を確立させ、他社との差別化を図りながらストック型ビジネス(不動産運用サービス事業)を拡大させていく方針であります。

(注) 「土地付きストレージ」とは、当社が購入した敷地に建物を建設し、その内部にストレージを設置する、アセット型かつ屋内型のストレージをいいます。

「不動産再生・流動化サービス事業」における不動産売買は、不動産市況の影響を比較的受けにくい底地の売買を軸とし、地道な営業活動により借地権者への販売を中心とした展開をしてまいります。

当社は、中期経営計画において、基幹事業である国内及び海外のストレージ事業の持続的な成長を図るべく、お客様のニーズが高いエリアへの出店の強化、ブランド力の更なる向上を重要な施策と位置付けております。その一環として、従来のトランク、コンテナタイプからの移行を進めている「土地付きストレージ」は、都市圏を中心に2017年12月期には16棟を新規に出店し、2018年12月期には50棟程度の新規出店を計画する等、不動産市況を踏まえながら、積極的な出店を行っていく方針です。このようなストレージ事業を中心とする不動産運用サービス事業の成長に必要な不動産取得及び建築資金を充実させるとともに、財務基盤の強化及び財務柔軟性の確保を図ることを目的に、本新株予約権の発行による資金調達を行うことといたしました。

資金調達を行うに際して、後記「(2) 資金調達方法の選択理由」に記載のとおり、多様な比較検討を行い、その1つとしてエクイティ性資金の調達について検討を進めてまいりました。本新株予約権は、当社の判断により、割当予定先が本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行使停止指定条項を活用すること等により、急激な希薄化を回避し既存株主の利益に配慮しつつ株価動向等を見極めた資金調達を行うことが可能であり、当社の資金需要に則した資金調達方法と考えております。加えて、今般の資金調達は、当社の中長期的な事業規模の拡大に繋がるものであることから、将来的な当社株式価値の向上に資すると考えており、既存株主の利益への配慮の観点から、本新株予約権の一部についてターゲット・プライスに基づく行使制限(ターゲット・プライス条項)を付した調達方法を採用することといたしました。

今回調達する資金に関しましては、ストレージ事業における不動産取得及び建築資金並びにアセット事業における不動産取得資金の一部として2018年12月期から2021年12月期に充当する予定であり、具体的には、後記「2 新規発行による手取金の使途 (2) 手取金の使途」に記載のとおりであります。

当社は、今般の資金調達の達成が、将来的な企業価値の向上に繋がることで既存株主をはじめとするステークホルダーの利益に資するものと確信しております。

(2) 資金調達方法の選択理由

当社は、本新株予約権の発行による資金調達方法を選択するにあたり、既存株主の利益に配慮し当社株式の過度な希薄化の抑制や株価への影響を軽減するとともに、当社の資金需要や株価の状況に応じた資金調達の柔軟性を確保すること、財務基盤の強化及び財務柔軟性の確保を図ることが可能な資金調達を行うことに重点を置いて、多様な資金調達方法を比較検討してまいりました。

上記資金調達方法の選択にあたっては、借入等の債務性資金の調達、あるいは公募増資等その他のエクイティ性資金の調達についても検討いたしました。今回の資金調達は、ストレージ事業における不動産取得及び建築資金並びにアセット事業における不動産取得資金の一部に充当することで事業規模を拡大するとともに、財務基盤の強化及び財務柔軟性の確保を図ることを目的としており、このような目的に沿った資金調達方法として、急激な希薄化を回避し既存株主の利益に配慮しつつ、株価動向を踏まえた資金調達が可能な、当社の資金需要にも則した資本性資金での調達が最適であると考えました。そのような状況の中、割当予定先より、第三者割当による本新株予約権の発行及び本ファシリティ契約のご提案をいただきました。

本ファシリティ契約は、注2.に記載のとおり、当社と割当予定先との間で、割当予定先が本新株予約権を行使するよう最大限努力することや、当社の判断により、割当予定先が本新株予約権を行使することができない期間を指定できること(行使停止指定条項)、割当予定先に対し本新株予約権の一部について本VWAP値がターゲット・プライス(4,477円)以上となった場合に限り行使できるものとする(ターゲット・プライス条項)等について取り決めるものであります。これらの取り決めにより、行使可能期間において本新株予約権の行使が進むことで当社の資金調達及び資本増強を図りつつ、当社の資金需要や株価動向等を見極めながら当社の判断により行使停止期間(後記「注2.本新株予約権に表示された権利の行使に関する事項について割当予定先との間で締結する予定の取決めの内容 本ファシリティ契約の内容」に定義する。以下同じ。)を指定して資金調達の時期や行使される本新株予約権の量をコントロールすることを可能とすることが期待できます。加えて、本新株予約権の一部についてターゲット・プライスに基づく行使制限(ターゲット・プライス条項)を付すことにより、当社普通株式の株価が一定の水準の金額以上とならない限り本新株予約権の一部は原則として行使が行われないことから、既存株主の利益にも配慮した資金調達ができるものと考えております。さらに、上記のとおり、本新株予約権の行使の結果交付されることとなる当社普通株式は2,000,000株で一定であることから、本新株予約権の行使による株式価値の希薄化が限定されているため、既存株主に与える影響を一定の範囲に抑えながら財務基盤の強化及び財務柔軟性の確保を図ることが可能であると考えられます。

当社は今回の資金調達に際し、本新株予約権の発行に係る割当予定先からの提案内容並びに以下に記載する「本資金調達の方法の特徴」及び「他の資金調達方法との比較」を総合的に勘案した結果、本ファシリティ契約の締結を伴う本新株予約権の発行による資金調達が現時点における最良の選択であると判断いたしました。

[本資金調達の方法の特徴]

本資金調達の方法の特徴は、以下のとおりとなります。

本新株予約権の行使に関する努力義務、行使停止指定条項及びターゲット・プライス条項

本ファシリティ契約に基づき、行使可能期間中、()割当予定先は本新株予約権を行使するよう最大限努力することとされており、本新株予約権の行使が進むことにより当社の資金調達及び資本増強が図られます。一方で、()行使停止要請により、当社は、当社の判断により割当予定先に対して本新株予約権を行使しないよう要請することができ、行使停止期間中、割当予定先は本新株予約権の行使ができないこととなりますので、当社は、資金需要や株価動向等を見極めながら、資金調達の時期や行使される本新株予約権の量を一定程度コントロールすることができま。加えて、()本新株予約権の一部についてターゲット・プライスに基づく行使制限(ターゲット・プライス条項)を付すことにより、本VWAP値がターゲット・プライス(4,477円)以上とならない限り本新株予約権の一部は原則として行使されないことから、既存株主の利益にも配慮した設計となっております。

希薄化

本新株予約権の目的である当社普通株式の数は2,000,000株で一定であるため、本新株予約権の行使時点における株価動向によらず、当該行使の結果交付されることとなる当社普通株式数の上限は一定であること(本新株予約権の全てが行使された場合には、当社の総議決権数121,289個(2017年12月31日現在)に対する希薄化率は16.49%)により、希薄化の割合の上限が予め固定されており、既存株主の利益に配慮しています。なお、本新株予約権には下限行使価額が設定されておりますが、上限行使価額は設定されていないため、株価上昇時には希薄化の割合の上限は一定であるものの調達金額は増大します。

下限行使価額

本新株予約権には下限行使価額が設定されるため、株価下落時における本新株予約権の行使に伴う当社普通株式1株当たり価値の希薄化というデメリットを一定限度に制限できることで、既存株主の利益に配慮しています。具体的には、本新株予約権の下限行使価額を2,849円(発行決議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の70%に相当する金額)に設定いたしました。

割当予定先との約束事項

当社は、割当予定先との間で締結される本新株予約権買取契約において、本新株予約権の発行及び本新株予約権の行使による発行会社の株式の交付を除き、本新株予約権買取契約の締結日以降、残存する本新株予約権の全てが行使された日、当社が本新株予約権の発行要項に基づき残存する本新株予約権の全部を取得し、これを消却し、かつ、本新株予約権1個当たりにつき払込金額と同額を交付した日、割当予定先が残存する本新株予約権の全部を他の者に譲渡した日又は2021年5月31日のいずれか先に到来する日までの間、割当予定先の事前の書面による承諾を受けることなく、当社の株式及び当社の株式を取得する権利あるいは義務を有する有価証券(新株予約権、新株予約権付社債及び取得対価を当社の株式とする取得請求権又は取得条項の付された株式を含みますがこれらに限られない。)の発行又は売却(ただし、ストックオプション制度、株式報酬制度又は従業員株式所有制度に関わる発行、株式分割及び株式無償割当て、新株予約権若しくは取得請求権の行使又は取得条項の発動によるものを除く。)を行わないこと、並びに上記の発行又は売却を実施することにかかる公表を行わないことに合意する予定であります。

譲渡制限

割当予定先は、当社の事前の同意がない限り、本新株予約権を当社以外の第三者に譲渡することができない旨が、本新株予約権買取契約において規定される予定であります。

本新株予約権の取得事由

本新株予約権の発行要項上、本新株予約権の取得事由として以下の事由が定められております。

- (ア) 当社は、本新株予約権の取得が必要と当社取締役会が決議した場合は、本新株予約権の発行日の翌日以降、会社法第273条及び第274条の規定に従って通知をし、当社取締役会で定める取得日に、本新株予約権1個当たりにつき払込金額と同額を交付して、残存する本新株予約権の全部又は一部を取得することができます。一部を取得する場合には、抽選その他の合理的な方法により行うものとします。当社は、取得した本新株予約権を消却します。
- (イ) 当社は、組織再編行為を当社の株主総会(株主総会の決議を要しない場合は、取締役会)等で承認決議した場合、会社法第273条の規定に従って通知をし、当該組織再編行為の効力発生日より前で、かつ当社取締役会で定める取得日に、本新株予約権1個当たりにつき払込金額と同額を交付して、残存する本新株予約権の全部を取得します。当社は、取得した本新株予約権を消却します。
- (ウ) 当社は、当社が発行する普通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個当たりにつき払込金額と同額を交付して、残存する本新株予約権の全部を取得します。当社は、取得した本新株予約権を消却します。
- (エ) 当社は、本新株予約権の発行後、20連続取引日(ただし、終値のない日は除く。)の東京証券取引所における当社普通株式の普通取引の毎日の終値が2,035円(本新株予約権の発行後、行使価額が別記「新株予約権の行使時の払込金額」欄第3項に従い調整された場合は、同様に調整されるものとする。)を下回った場合、当該20連続取引日の最終日から起算して11銀行営業日が経過する日に、本新株予約権1個当たりにつき払込金額と同額を交付して、残存する本新株予約権の全部を取得します。当社は、取得した本新株予約権を消却します。

本新株予約権のデメリット

本新株予約権については、以下の(ア)~(オ)のようなデメリットがあります。

- (ア) 本新株予約権の行使による資金調達、割当予定先が本新株予約権を行使した場合に限り行われるものであり、また、下記「第3-1(5)株券等の保有方針」に記載の行使制限措置等の行使に係る制限があるため、別記「2 新規発行による手取金の使途 (1)新規発行による手取金の額 差引手取概算額」欄に記載された調達資金の額に相当する資金を短期間で調達することは難しく、また本新株予約権の全部が行使される保証はありません。
- (イ) 本新株予約権は、本新株予約権の各行使請求の効力発生日に別記「新株予約権の行使時の払込金額」欄第1項第(2)号に記載された内容に従って行使価額が修正されるものであるため、修正後の行使価額の水準によっては、割当予定先が本新株予約権を全て行使したとしても別記「2 新規発行による手取金の使途 (1)新規発行による手取金の額 差引手取概算額」欄に記載された調達資金の額に相当する資金を調達できない可能性があります。
- (ウ) 第三者割当方式という割当予定先に対してのみ本新株予約権を割り当てるスキームであるため、資金調達を行うために不特定多数の新投資家を幅広く勧誘することは困難です。

- (エ) 本ファシリティ契約において、本新株予約権を行使するよう最大限努力すること等が規定されているものの、割当予定先は本新株予約権を行使する義務を負ってはならず、株価や出来高等の状況によっては本新株予約権の行使が進まず、資金調達及び資本増強が予定通り達成されない可能性があります。
- (オ) 本新株予約権による希薄化の割合の上限は予め固定されておりますが、本新株予約権のすべてが行使された時点、又は本新株予約権の全てが行使できなくなった時点まで、最終的な希薄化の割合を確定させることができません。

[他の資金調達方法との比較]

公募増資による当社普通株式の発行は、短期間で多額の資金調達を行うことが可能ではあるものの、同時に1株当たり利益の希薄化も短期間に大きく引き起こされるため、株価に対する直接的な影響がより大きいと考えられます。

第三者割当による当社普通株式の発行は、短期間で多額の資金調達を行うことが可能ではあるものの、同時に1株当たり利益の希薄化も短期間に大きく引き起こされるため、株価に対する直接的な影響がより大きいと考えられます。加えて割当先が相当程度の議決権を保有する大株主となるため、当社の株主構成及びコーポレートガバナンスに影響を及ぼす可能性があると考えられます。

株価に連動して転換価額が修正される転換社債型新株予約権付社債(以下「MSCB」という。)は、一般的には、転換により交付される株数が行使価額に応じて決定されるという構造上、転換により交付される株式総数が転換終了まで未確定であるため、1株当たり利益の希薄化に及ぼす影響の予測が困難となり、株主を不安定な状況に置くことになると考えられます。

新株予約権の無償割当てによる資金調達手法であるライツ・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、当社は元引受契約を締結せず、新株予約権の行使は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・オフリングにおいては、ストラクチャーの検討や準備に相当の時間を要するとともに、割当先である既存投資家の参加率の見込み等によっては、引受手数料等のコストを当社が満足する水準に抑えつつ、十分な額の資金調達を実現できるかどうか不透明であることから、現時点においては当社の資金調達手法として適当でないと考えられます。また、ノン・コミットメント型ライツ・オフリングにおいては、割当先である既存投資家の参加率が不透明であることから、十分な額の資金調達を実現できるかどうか不透明であると考えられます。

本ファシリティ契約の締結を伴わない新株予約権の発行は、当社が権利行使のタイミングや行使される新株予約権の量をコントロールする余地がなく、柔軟性及び希薄化への配慮の観点から適当ではないと考えられます。また、行使価額が修正されない新株予約権は、株価上昇時にその上昇メリットを当社が享受できず、一方で株価下落時には行使が進まず資金調達が困難となることと考えられます。

借入により全額調達した場合、調達金額が負債となるため、財務基盤の強化及び財務柔軟性の確保を図るという目的を達成することができず、財務戦略の柔軟性が低下することが考えられます。

2. 本新株予約権に表示された権利の行使に関する事項について割当予定先との間で締結する予定の取決めの内容

今回の資金調達は、当社が割当予定先に対し、行使可能期間を約3年間とする行使価額修正条項付新株予約権(行使価額の修正条項の内容は、別記「新株予約権の行使時の払込金額」欄第2項に記載のとおり。)を第三者割当の方法によって割当て、割当予定先による本新株予約権の行使に伴って当社の資本が増加する仕組みとなっています。

当社は割当予定先との間で、金融商品取引法に基づく届出の効力発生後に本新株予約権買取契約及び以下の内容を含んだ本ファシリティ契約を締結する予定です。

[本ファシリティ契約の内容]

本ファシリティ契約は、当社と割当予定先との間で、以下のとおり、割当予定先が本新株予約権を行使するよう最大限努力することや、当社の判断により、割当予定先が本新株予約権を行使することができない期間を指定できること(行使停止指定条項)、割当予定先に対し本新株予約権の一部について、本VWAP値がターゲット・プライス(4,477円)以上となった場合に限り行使できるものとする(ターゲット・プライス条項)等について取り決めるものであります。

割当予定先による本新株予約権の行使に関する努力義務及び任意行使

割当予定先は、行使可能期間中、下記の及びの本新株予約権の行使が制限されている場合を除き、残存する本新株予約権を行使するよう最大限努力します。ただし、割当予定先はいかなる場合も、本新株予約権を行使する義務を負いません。

当社による行使停止要請通知(行使停止指定条項)

割当予定先は、行使可能期間において、当社からの行使停止要請通知(以下に定義する。)があった場合、行使停止期間中、行使停止期間開始日に残存する本新株予約権の全部について行使ができないものとされます。なお、当社は、かかる行使停止要請通知を随時、何回でも行うことができます。具体的には、以下のとおりです。ただし、当社の発行する株式、新株予約権又は新株予約権付社債に対して公開買付けの公告がなされた時から、当該公開買付けが終了した時又は中止されることが公表された時までの間においてはこの限りではありません。

- ・当社は、割当予定先が本新株予約権を行使することができない期間(以下「行使停止期間」という。)として、行使可能期間の間の任意の期間を指定することができます。
- ・当社は、行使停止期間を指定するにあたっては、当該行使停止期間の初日の3取引日前の日までに、割当予定先に通知(以下「行使停止要請通知」という。)を行います。なお、当社は、行使停止要請通知を行った場合、その都度プレスリリースにて開示いたします。
- ・行使停止期間の開始日及び終了日は、行使可能期間の間の取引日のいずれかの日とします。
- ・当社は、割当予定先に撤回通知(以下「行使停止要請撤回通知」という。)を交付することにより、行使停止要請通知を撤回することができます。ただし、当該行使停止要請通知に係る残存行使停止期間(行使停止要請撤回通知が行われた日(当日を含む。))から当該行使停止要請通知に係る行使停止期間終了日(当日を含む。))までの間の期間をいう。)が2取引日未満である場合を除きます。なお、当社は、行使停止要請撤回通知を行った場合、その都度プレスリリースにて開示いたします。
- ・ターゲット・プライスに基づく行使制限(ターゲット・プライス条項)
- ・割当予定先は、行使可能期間中、本新株予約権のうち3,000個(以下「ターゲット・プライスに基づく対象本新株予約権」という。)については、本VWA P値が、4,477円(発行決議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の110%に相当する金額)(以下「ターゲット・プライス」という。)以上となった場合に限り、当該取引日の翌取引日及び翌々取引日を本新株予約権の各行使請求の効力発生日として、本新株予約権の発行要項に従い行使することができます(かかるターゲット・プライスに基づく対象本新株予約権に係る行使制限を、以下「ターゲット・プライスに基づく行使制限」という。)。ただし、当社の発行する株式、新株予約権又は新株予約権付社債に対して公開買付けの公告がなされた時から、当該公開買付けが終了した時又は中止されることが公表された時までの間においてはこの限りではありません。また、下記に記載のとおり、当社は、ターゲット・プライスに基づく行使制限を撤廃することができます。
- ・ターゲット・プライス(4,477円)は、別記「新株予約権の行使時の払込金額」欄第3項(行使価額の調整)に準じて調整されます。
- ・本VWA P値がターゲット・プライス(4,477円)以上となった場合であっても、割当予定先はその裁量により、ターゲット・プライスに基づく対象本新株予約権以外の本新株予約権を行使することができます。
- ・当社は、取締役会の決議により、取締役会で定める日(以下「ターゲット・プライスに基づく行使制限撤廃日」という。)以降、ターゲット・プライスに基づく行使制限を撤廃することができます。
- ・当社は、ターゲット・プライスに基づく行使制限を撤廃するときは、割当予定先にターゲット・プライスに基づく行使制限撤廃日等を事前に通知します。ターゲット・プライスに基づく行使制限撤廃通知を行った場合、当社はターゲット・プライスに基づく行使制限の撤廃を撤回することはできないこととされており、また、その際にはプレスリリースにて開示いたします。

当社は、割当予定先との間で締結される本新株予約権買取契約において、本新株予約権の発行及び本新株予約権の行使による発行会社の株式の交付を除き、本新株予約権買取契約の締結日以降、残存する本新株予約権の全てが行使された日、当社が本新株予約権の発行要項に基づき残存する本新株予約権の全部を取得し、これを消却し、かつ、本新株予約権1個当たりにつき払込金額と同額を交付した日、割当予定先が残存する本新株予約権の全部を他の者に譲渡した日又は2021年5月31日のいずれか先に到来する日までの間、割当予定先の事前の書面による承諾を受けることなく、当社の株式及び当社の株式を取得する権利あるいは義務を有する有価証券(新株予約権、新株予約権付社債及び取得対価を当社の株式とする取得請求権又は取得条項の付された株式を含むがこれらに限られない。)の発行又は売却(ただし、ストックオプション制度、株式報酬制度又は従業員株式所有制度に関わる発行、株式分割及び株式無償割当て、新株予約権若しくは取得請求権の行使又は取得条項の発動によるものを除く。)を行わないこと、並びに上記の発行又は売却を実施することにかかる公表を行わないことに合意する予定であります。

3. 当社の株券の売買について割当予定先との間で締結する予定の取決めの内容
当社は、割当予定先であるSMB C日興証券との間で、本新株予約権の行使により取得することとなる当社普通株式の数量の範囲内で行う当社普通株式の売付け等以外の本案件に関わる空売りを目的として、当社普通株式の借株を行わない旨の合意をする予定であります。
4. 当社の株券の貸借に関する事項について割当予定先と当社の特別利害関係者等との間で締結される予定の取決めの内容
割当予定先は林尚道氏との間で株券貸借取引契約の締結を行う予定ではありますが、現時点では契約内容に関して決定した事実はございません。
5. その他投資者の保護を図るため必要な事項
割当予定先は、当社との間で締結される本新株予約権買取契約の規定により、本新株予約権を第三者に譲渡する場合には、当社の事前の同意を取得する必要があります。その場合には、割当予定先は、あらかじめ譲受人となる者に対して、当社との間で「第3 第三者割当の場合の特記事項 1 割当予定先の状況 (5) 株券等の保有方針」の第2段落の内容等について約させ、また譲受人となる者がさらに第三者に譲渡する場合にも当社に対して同様の内容等を約させるものとします。ただし、割当予定先が、本新株予約権の行使により交付された株式を第三者に譲渡することを妨げません。
6. 本新株予約権の行使請求の方法
 - (1) 本新株予約権の行使は、行使可能期間中に別記「新株予約権の行使請求の受付場所、取次場所及び払込取扱場所」欄記載の行使請求受付場所に行使請求に必要な事項の通知が行われることにより行われます。
 - (2) 本新株予約権を行使請求しようとする場合、上記(1)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払込をなすべき額の全額を現金にて別記「新株予約権の行使請求の受付場所、取次場所及び払込取扱場所」欄記載の払込取扱場所の当社が指定する口座に振込むものとします。
 - (3) 本新株予約権の行使請求の効力は、行使可能期間中に別記「新株予約権の行使請求の受付場所、取次場所及び払込取扱場所」欄記載の行使請求受付場所に対して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払込をなすべき額の全額が上記(2)に定める口座に入金された日に発生します。
7. 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ません。
8. 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、その全部について社債、株式等の振替に関する法律(以下「社債等振替法」という。)第163条の定めに従い社債等振替法の規定の適用を受けることとする旨を定めた新株予約権であり、社債等振替法第164条第2項に定める場合を除き、新株予約権証券を発行することができません。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普通株式の取扱いについては、振替機関の定める株式等の振替に関する業務規程その他の規則に従います。

(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)
8,157,920,000	8,000,000	8,149,920,000

- (注) 1. 払込金額の総額は、新株予約権証券の発行価額の総額に本新株予約権の行使に際して払込むべき金額の合計額を合算した金額であります。
2. 本新株予約権の行使に際して払込むべき金額の合計額は、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ます。そのため、行使価額が修正又は調整された場合には、本新株予約権の行使に際して払込むべき金額の合計額は増加又は減少いたします。また、本新株予約権の行使可能期間内に行使が行われない場合又は当社が取得した本新株予約権を消却した場合には、本新株予約権の行使に際して払込むべき金額の合計額は減少いたします。
3. 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。
4. 発行諸費用の概算額は、弁護士費用、価額算定費用等の合計額であります。

(2) 【手取金の使途】

当社は、前記「1 新規発行新株予約権証券 (2) 新株予約権の内容等 注) 1. 行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の発行により資金の調達をしようとする理由 (1) 募集の目的及び理由」に記載のとおり、不動産運用サービス事業(ストレージ事業、アセット事業、オフィス事業等)の中でも、基幹事業である国内及び海外のストレージ事業の持続的な成長を図るべく、お客様のニーズが高いエリアへの出店の強化、ブランド力の更なる向上を重要な施策と位置付けており、その一環として、従来のトランク、コンテナタイプからの移行を進めている「土地付きストレージ」は、都市圏を中心に積極的な出店を行っていく方針です。

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を含めた差引手取概算額は、上記(1)に記載のとおり8,149,920,000円であり、ストレージ事業を中心とする不動産運用サービス事業の成長資金として、2018年6月から2021年5月までに、2018年12月期に計画している50棟程度の土地付きストレージの新規出店のための建築資金、並びに2019年12月期以降の新規出店のための不動産取得及び建築資金をはじめ、ストレージ事業における不動産取得及び建築資金並びにアセット事業における不動産取得資金の一部に全額を充当する予定であります。

- (注) 1. 調達した資金は支出するまでの間、金融機関に預け入れる予定です。
2. 本新株予約権の行使状況によって資金調達額や調達時期が決定されることから、支出予定時期までにおいて、本新株予約権の行使が想定どおりに行われず、本新株予約権の行使による資金調達が上記差引手取概算額に満たない場合、自己資金及び銀行借入等により上記記載の使途へ充当する予定であります。
3. 本新株予約権の行使時における株価推移により、上記の使途に充当する支出予定額を上回って資金調達が行われた場合には、かかる超過分をストレージ事業における不動産取得及び建築資金並びにアセット事業における不動産取得資金の一部として追加充当する予定です。

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】

1 【割当予定先の状況】

(1) 割当予定先の概要

割当予定先の概要	
名称	S M B C 日興証券株式会社
本店の所在地	東京都千代田区丸の内三丁目3番1号
代表者の役職及び氏名	取締役社長 清水 喜彦
資本金	100億円
事業の内容	金融商品取引業等
主たる出資者及びその出資比率	株式会社三井住友フィナンシャルグループ 100%

(2) 提出者と割当予定先との間の関係

出資関係	当社が保有している割当予定先の株式の数 (2018年5月22日現在)	該当事項はありません。
	割当予定先が保有している当社の株式の数 (2018年4月30日現在)	5,800株
人事関係	該当事項はありません。	
資金関係	該当事項はありません。	
技術関係	該当事項はありません。	
取引等関係	該当事項はありません。	

(3) 割当予定先の選定理由

当社は割当予定先以外の金融機関からも資金調達に関する提案を受けましたが、割当予定先より提案を受けた本資金調達の手法及びその条件は、既存株主の利益に配慮し当社株式の希薄化を抑制するとともに、当社の中長期的な成長の源となるストレージ事業における不動産取得及び建築資金並びにアセット事業における不動産取得資金の一部の調達を行うこと、並びに財務基盤の強化及び財務柔軟性の確保を図ることに重点を置いている当社のニーズに最も合致しているものと判断いたしました。

その上で、別記「第1 募集要項 1 新規発行新株予約権証券 (2) 新株予約権の内容等」の欄外注1.及び2.に記載の本資金調達の方法の特徴その他の商品性全般に関する知識を有していることに加え、今回の資金調達の実施にあたり十分な信用力を有すること、国内外に厚い顧客基盤を有する証券会社であり今回発行を予定している本新株予約権の行使により交付する普通株式の円滑な売却が期待されること等を総合的に勘案して、割当予定先への割当てを決定いたしました。

(注) 本新株予約権に係る割当ては、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」の適用を受けて募集が行われるものです。

(4) 割り当てようとする株式の数

割当予定先に割り当てる本新株予約権の目的である株式の総数は以下であります。

S M B C 日興証券株式会社：2,000,000株

(5) 株券等の保有方針

本新株予約権買取契約において、割当予定先は、当社の事前の同意がない限り、本新株予約権を当社以外の第三者に譲渡することはできない旨が定められる予定です。また、当社は、割当予定先が、本新株予約権の行使により交付される当社普通株式について長期保有する意思を有しておらず、市場動向等を勘案し適時売却していく方針であることを口頭で確認しております。

当社と割当予定先は、本新株予約権買取契約において、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、同施行規則第436条第1項から第5項までの定めに基づき、MSCB等の買受人による転換又は行使を制限するよう措置を講じるため、日本証券業協会の定める「第三者割当増資等の取扱いに関する規則」に従い、所定の適用除外の場合を除き、単一暦月中に本新株予約権の行使により取得される普通株式数が、本新株予約権の払込期日時点で金融商品取引所が公表している直近の当社の普通株式に係る上場株式数の10%を超える場合には、当該10%を超える部分に係る行使を行うことができない旨その他の同施行規則第436条第4項及び第5項に規定する内容を定める予定です。

(6) 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の総額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の合計額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、割当予定先の2018年3月期決算短信に記載されている2018年3月31日現在の連結財務諸表等から十分な現金・預金及びその他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。

(7) 割当予定先の実態

割当予定先は東京証券取引所その他の金融商品取引所の取引参加者であり、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」という。)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。

2 【株券等の譲渡制限】

本新株予約権の内容として譲渡制限は設けておりません。ただし、割当予定先は、当社の事前の同意がない限り、本新株予約権を当社以外の第三者に譲渡することはできない旨が、本新株予約権買取契約において規定される予定です。

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、本新株予約権の価値を算定するため、本新株予約権の発行要項、本新株予約権買取契約及び本ファシリティ契約に定められる諸条件を考慮した本新株予約権の価値算定を第三者算定機関である株式会社赤坂国際会計(本社：東京都港区元赤坂一丁目1番8号、代表者：黒崎 知岳)に依頼いたしました。株式会社赤坂国際会計は、新株予約権の価値算定にあたって一般的な価格算定モデルであるモンテカルロ・シミュレーションを基礎として、本新株予約権の価値算定を実施しました。また、当該算定機関は、当社普通株式の株価、当社普通株式の流動性、ボラティリティ、配当利回り、無リスク利率、及び当社の資金調達需要等について一定の前提を置き、割当予定先の権利行使行動及び割当予定先の株式保有動向等について一定の前提の下で行使可能期間にわたって一様に分散的な権利行使がなされることを仮定しており、割当予定先の事務負担・リスク負担等の対価として発生が見込まれる本新株予約権に係る発行コストや本新株予約権を行使する際の株式処分コストについて、他社の公募増資や新株予約権の発行事例に関する検討等を通じて合理的と見積もられる一定の水準を想定して評価を実施しています。当社は、当該算定結果を参考に、本新株予約権の1個の払込金額を当該算定結果と同額の896円としました。当社は、本新株予約権の特徴や内容、第三者算定機関による本新株予約権の算定結果を勘案し検討した結果、上記の本新株予約権の払込金額は合理的であり、本新株予約権の発行条件が有利発行に該当しないものと判断しました。また、当社監査役3名全員(うち社外監査役3名)から、会社法上の職責に基づいて監査を行った結果、本新株予約権の発行条件が有利発行に該当しない旨の取締役の判断について、法令に違反する重大な事実は認められない旨の意見を得ております。

(2) 発行数量及び株式の希薄化の規模が合理的であると判断した根拠

本新株予約権の全てが行使された場合に交付される当社普通株式は2,000,000株であり、当社の発行済株式12,576,300株(2017年12月31日現在)に対して15.90%の希薄化が生じます。また、交付される当社普通株式2,000,000株に係る議決権の数は20,000個であり、当社の総議決権数121,289個(2017年12月31日現在)に対して16.49%の希薄化が生じます。しかしながら、本新株予約権による資金調達は、当社の中長期的な事業規模の拡大や、財務基盤の強化及び財務柔軟性の確保に繋がるものであり、また、比較的長期間かつ継続的な資金需要の適時適切な充足を図るものであることから、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しました。

なお、当社普通株式の過去3年間(2015年5月から2018年4月まで)の1日当たりの平均出来高は55,839株であり、直近6か月間(2017年11月から2018年4月まで)の同出来高においても59,661株となっており、当社普通株式は一定の流動性を有しております。一方、本新株予約権が全て行使された場合に交付されることとなる当社普通株式数2,000,000株を行使可能期間である約3年間で行使売却とした場合の1日当たりの数量は約2,755株となるため、当社普通株式の上記の流動性の状況を踏まえると、株価に与える影響は限定的なものと考えております。また、割当予定先として選択したSMB C日興証券との間で、割当予定先が本新株予約権を行使するよう最大限努力することや、当社の判断により、割当予定先が本新株予約権を行使することができない期間を指定できること(行使停止指定条項)、割当予定先に対し本新株予約権の一部について、本VWAP値がターゲット・プライス(4,477円)以上となった場合に限り行使できるものとする(ターゲット・プライス条項)等を規定する本ファシリティ契約を締結する予定であることに鑑み、発行数量の規模は合理的であるとと考えております。

また、本新株予約権及び本ファシリティ契約の内容により、本新株予約権の発行による資金調達は、当社が有する選択肢の中で、当社が、当社の判断により株価動向等を見極めながら資金調達の時期や行使される本新株予約権の量を一定程度コントロールすることができること、当社の判断により本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ものではなく、希薄化の規模も合理的であると判断しました。

(注) 1日当たりの平均出来高については、2016年7月1日を効力発生日として当社普通株式10株につき1株の割合をもって行われた株式併合を勘案し、当該併合前の出来高においては10で除して算出しております。

4 【大規模な第三者割当に関する事項】

該当事項はありません。

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
林 尚道	東京都渋谷区	2,813,660	23.20%	2,813,660	19.91%
S M B C日興証券株式 会社	東京都千代田区丸の内3丁目3 番1号	2,700	0.02%	2,002,700	14.17%
GOLDMAN, SA CHS&CO. REG (常任代理人 ゴールド マン・サックス証券株式 会社)	200 WEST STREET NEWYORK, NY, USA (東京都港区六本木6丁目10番1 号)	1,020,064	8.41%	1,020,064	7.22%
日本マスタートラスト信 託銀行株式会社	東京都港区浜松町2丁目11番3 号	653,100	5.38%	653,100	4.62%
資産管理サービス信託銀 行株式会社	東京都中央区晴海1丁目8番12 号	414,200	3.41%	414,200	2.93%
株式会社サンセイエンジ ニアリング	東京都三鷹区大沢6丁目11番19 号	287,300	2.37%	287,300	2.03%
THE BANK OF NEW YORK MELLON (INTERNATIONAL) LIMITED 131800(常任代 理人株式会社みずほ銀行 決済営業部)	2-4, RUE EUGENE RUPPERT, L- 2453 LUXEMBOURG, GRAND DUCHY OF LUXEMBOURG (東京都港区港南2丁目15番1 号)	272,600	2.25%	272,600	1.93%
株式会社新居浜鉄工所	愛媛県新居浜市新田町1丁目6 番46号	270,000	2.23%	270,000	1.91%
株式会社アミックス	東京都中央区八重洲1丁目3番 7号	250,000	2.06%	250,000	1.77%
みずほ証券株式会社	東京都千代田区大手町1丁目5 番1号	192,000	1.58%	192,000	1.36%
エリアリンク取引先持株 会	東京都千代田区外神田4丁目14 番1号	190,500	1.57%	190,500	1.35%
計	-	6,366,124	52.49%	8,366,124	59.21%

(注) 1. 「所有株式数」及び「総議決権数に対する所有議決権数の割合」は、それぞれ2017年12月31日現在の株主名簿上の株式数によって算出しており、小数点以下第3位を四捨五入しております。

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」に係る議決権の数を、「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普通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、小数点以下第3位を四捨五入しております。

3. 割当予定先は本新株予約権の行使により取得する当社普通株式について長期保有を約していないため、割当予定先であるS M B C日興証券株式会社は、割当後における当社の大株主とはならないと見込んでおります。

4. 上記のほか、当社は2017年12月31日現在で自己株式308,555株を保有しております(2017年12月31日現在の発行済株式総数に対する割合は2.45%)。

6 【大規模な第三者割当の必要性】

該当事項はありません。

7 【株式併合等の予定の有無及び内容】

該当事項はありません。

8 【その他参考になる事項】

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23期(自 平成29年1月1日 至 平成29年12月31日) 平成30年3月29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24期第1四半期(自 平成30年1月1日 至 平成30年3月31日) 平成30年5月11日関東財務局長に提出

3 【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30年5月22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30年3月29日に関東財務局長に提出

4 【訂正報告書】

訂正報告書(上記1の有価証券報告書の訂正報告書)を平成30年3月30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、有価証券報告書の訂正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30年5月22日)までの間において変更及び追加すべき事項はありません。

なお、有価証券報告書等に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30年5月22日)現在においてもその判断に変更はなく、また新たに記載する将来に関する事項もありません。

第3 【参照書類を縦覧に供している場所】

エリアリンク株式会社 本店
(東京都千代田区外神田四丁目14番1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。