

【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】 2018年9月18日

【会社名】 サムティ株式会社

【英訳名】 Samty Co.,Ltd.

【代表者の役職氏名】 代表取締役社長 江口和志

【本店の所在の場所】 大阪市淀川区西中島四丁目3番24号

【電話番号】 06(6838)3616（代表）

【事務連絡者氏名】 取締役経営管理本部長 松井宏昭

【最寄りの連絡場所】 大阪市淀川区西中島四丁目3番24号

【電話番号】 06(6838)3616（代表）

【事務連絡者氏名】 取締役経営管理本部長 松井宏昭

【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】 株主割当 0円
(注) 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られるため、新株予約権の発行価額は上記のとおり無償です。
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
14,947,146,651円
(注) 上記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、2018年9月14日現在の当社の発行済株式総数（当社が保有する当社普通株式の数を除きます。）及び行使代金615円を基準として算出した見込額です。行使代金が修正された場合には、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減少します。新株予約権の行使期間内に行使が行われない場合には、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。但し、新株予約権の行使に際して、新株予約権の保有者は新株予約権の行使に際して払い込むべき金額に引受人への手数料を加えた行使代金を支払うこととなるため、新株予約権の行使に際して払い込むべき金額の合計額と、行使代金の合計額とは異なります。

【安定操作に関する事項】 該当事項なし

【縦覧に供する場所】

サムティ株式会社 東京支店
(東京都千代田区丸の内一丁目8番3号)
サムティ株式会社 名古屋支店
(名古屋市中村区名駅一丁目1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	25,377,159個(新株予約権1個につき0.5株)
発行価額の総額	0円
発行価格	新株予約権1個につき0円
申込手数料	該当事項はありません
申込単位	該当事項はありません
申込期間	該当事項はありません
申込証拠金	該当事項はありません
申込取扱場所	該当事項はありません
払込期日	該当事項はありません
割当日	2018年10月1日
払込取扱場所	該当事項はありません

(注) 1. 取締役会決議日

2018年9月18日開催の当社取締役会決議によります。

2. 募集の方法

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、下記(注)3.に定める株主確定日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株につき新株予約権1個の割合で、当社第19回新株予約権(以下「本新株予約権」といいます。)を割り当てます(以下「本新株予約権無償割当て」といいます。)

3. 株主確定日

2018年9月30日

4. 割当比率

各株主の所有する当社普通株式数1株につき本新株予約権1個を割り当てます。

5. 本新株予約権無償割当ての効力発生日(会社法第278条第1項第3号に定める新株予約権無償割当てがその効力を生ずる日をいいます。以下同じです。)

2018年10月1日

6. 発行数(本新株予約権の総数)について

発行数(本新株予約権の総数)は、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とします。上記発行数は、2018年9月14日現在の当社の発行済株式総数(当社が保有する当社普通株式の数を除きます。)を基準として算出した見込みの数であり、外国居住株主に対する発行数を含んでいます。

7. 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

8. 申込手数料、申込単位、申込期間、申込証拠金、申込取扱場所、払込期日及び払込取扱場所について

本新株予約権は、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発行されるものであるため、当社の定める効力発生日において、何らの申込み手続を要することなく、また、新たな払込みを要することなく、本新株予約権が付与されることとなります。したがって、申込み及び払込みに関連する上記事項については、該当事項はありません。

9. 外国居住株主による本新株予約権の行使又は転売について

(1) 米国居住株主は、本新株予約権を行使することができません。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」を意味します。

- (2) 本新株予約権の募集については、日本国以外の法域において登録又は届出を行っておらず、またその予定もありません。したがって、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します。

(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(別記「新株予約権の目的となる株式の数」に記載します。)は12,688,579株、割当株式数(別記「新株予約権の目的となる株式の数」に記載します。)は0.5株で確定しており、株価の下落により行使代金(別記「新株予約権の行使時の払込金額」で定義します。)が修正されても変化しません。なお、行使代金が修正された場合、本新株予約権による資金調達額は減少します。 2. 本新株予約権の出資価額の修正基準: 本新株予約権の出資価額は、本新株予約権の行使代金が修正された場合、行使代金に0.958を乗じた金額(円位未満小数第1位まで算出し、その小数第1位を切捨てます。)に修正されます。本新株予約権の行使代金は、2018年11月21日(但し、終値がない場合には、その直前の終値のある取引日とします。)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が1,367円を下回る場合には、2018年11月22日以降、当該終値に0.5を乗じて得られる金額の90%に相当する金額(円位未満小数第1位まで算出し、その小数第1位を切上げます。)に修正されます。 3. 出資価額の修正頻度: 出資価額は、行使代金が修正される際に修正されます。行使代金は、2018年11月22日以降、別記「新株予約権の行使時の払込金額」に記載のとおり修正されます。 4. 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12,688,579株(2018年9月14日現在の発行済株式総数に対する割合は46.7%)、割当株式数は0.5株で確定しています。 5. 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: 今回の資金調達の手法や特質に鑑み、上記出資価額の下限は設けられていません。 6. 本新株予約権には、2018年11月21日に、同日において残存する本新株予約権の全部を取得する条項が設けられています(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」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、権利内容に何ら限定のない当社における標準となる株式です。 なお、当社の単元株式数は100株です。</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. 12,688,579株 上記本新株予約権の目的である株式の総数は、2018年9月14日現在の当社の発行済株式総数(当社が保有する当社普通株式の数を除きます。)を基準として算出した見込みの数です。なお、本欄第2項に記載のとおり、本新株予約権については、その行使ごとに1株に満たない端数の切捨てが行われるため、全ての本新株予約権が行使された場合に交付される株式の総数が、上記本新株予約権の目的となる株式の総数よりも少なくなる場合があります。 2. 本新株予約権を行使した本新株予約権の保有者(以下「本新株予約権者」といいます。)に交付する株式の数に1株に満たない端数が生じたときは、その端数を切捨てるものとします。
<p>新株予約権の行使時の払込金額</p>	<p>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「出資価額」といいます。)は、本新株予約権1個当たり589円(当社普通株式1株当たり1,178円)とします。但し、下記のとおり、行使代金の修正がされた場合には、出資価額は、行使代金に0.958を乗じた金額(円位未満小数第1位まで算出し、その小数第1位を切捨てます。)に修正されます。 なお、一般投資家権利行使期間(以下(注)4.「本新株予約権の行使請求の具体的手続及び期限」に定義します。)における各本新株予約権の行使に際して本新株予約権者が支払うべき金額(以下「行使代金」といいます。)は、本新株予約権1個当たり615円(当社普通株式1株当たり1,230円)とします。但し、引受会社権利行使期間(以下(注)4.「本新株予約権の行使請求の具体的手続及び期限」に定義します。)における行使代金は、2018年11月21日(但し、終値がない場合には、その直前の終値のある取引日とします。)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が1,367円を下回る場合には、2018年11月22日以降、当該終値に0.5を乗じて得られる金額の90%に相当する金額(円位未満小数第1位まで算出し、その小数第1位を切上げます。)に修正されます。</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	14,947,146,651円 (注) 上記本新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価額の総額は2018年9月14日現在の当社の発行済株式総数(当社が保有する当社普通株式の数を除きます。)を基準とし、行使代金615円で、かつ本新株予約権無償割当てにより割り当てのあった全ての本新株予約権が行使されたと仮定して算出した見込額です。行使代金が修正された場合には、上記発行価額の総額は減少します。
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、1,178円とします。(別記「新株予約権の行使時の払込金額」とおり、行使代金の修正がされた場合には、行使代金に0.958を乗じた金額(円位未満小数第1位まで算出し、その小数第1位を切捨てます。)に修正されます。) 2. 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の額 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、その端数を切上げるものとします。 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、上記に定める資本金等増加限度額から上記に定める増加する資本金の額を減じた額とします。
新株予約権の行使期間	2018年10月1日から2018年11月19日まで及び2018年11月22日から2018年11月26日までとします。
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の受付場所 大阪市中央区伏見町3-6-3 三菱UFJ信託銀行株式会社 大阪証券代行部 2. 本新株予約権の行使請求の取次場所 該当事項なし 3. 本新株予約権の行使請求の払込取扱場所 株式会社りそな銀行 4. 本新株予約権の行使請求及び払込の方法 (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います。以下同じです。)に対して、本新株予約権の行使を行う旨の申し出及び行使代金の支払いを行います。行使代金は、本新株予約権1個当たり615円(但し、2018年11月21日(但し、終値がない場合には、その直前の終値のある取引日とします。)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が1,367円を下回る場合には、2018年11月22日以降、当該終値に0.5を乗じて得られる金額の90%に相当する金額(円位未満小数第1位まで算出し、その小数第1位を切上げます。)に修正されます。)とし、そのうち出資価額(本新株予約権1個当たり589円。但し、行使代金の修正がされた場合には、行使代金に0.958を乗じた金額(円位未満小数第1位まで算出し、その小数第1位を切捨てます。)に修正されます。)が本新株予約権の行使に際しての払込みに充当されるものとします。なお、行使代金と出資価額の差額が手数料として下記「(3)新株予約権証券の引受け」に記載の引受人(以下、両者を総称して「引受会社」といい、個々の引受人を示す場合には、それぞれ大和証券株式会社(以下「大和証券」といいます。))又はドイツ証券株式会社(以下「ドイツ証券」といいます。))に対して支払われるものとします。 (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ません。
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します。
自己新株予約権の取得の事由及び取得の条件	当社は、2018年11月21日に、交付財産(以下に定義します。)と引換えに、同日において残存する本新株予約権の全部(一部は不可)を取得するものとします(以下、取得した本新株予約権の総数を「取得本新株予約権数」といいます。) 「交付財産」は、本新株予約権1個当たり1円としますが、2018年11月20日の東京証券取引所が公表する当社普通株式の普通取引の売買高加重平均価格(以下「VWAP価格」といいます。)(同日にVWAP価格が公表されなかった場合にはその日に先立つ直近日のVWAP価格)に0.5を乗じて得られる金額から行使代金である615円を差し引いた金額が負の数値である場合は、0円とします。
新株予約権の譲渡に関する事項	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ません(会社法第236条第1項第6号に掲げる事項に該当しません。)
代用払込みに関する事項	該当事項はありません

組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	該当事項はありません
--------------------------	------------

(注) 1. 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。その後の改正を含みます。以下「社債等振替法」といいます。)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。

2. 本新株予約権の行使請求の効力発生時期

本新株予約権の行使請求の効力は、行使請求に要する事項の通知が上記「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」欄第1項記載の行使請求の受付場所(以下「行使請求受付場所」といいます。)に到達し、かつ、当該本新株予約権の出資価額の全額が同欄第3項記載の払込取扱場所(以下「払込取扱場所」といいます。)の当社の指定する口座に入金された日に発生します。

3. 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株当たりの財産の価額

上記「新株予約権の目的となる株式の数」欄第1項に記載のとおり、本新株予約権1個当たりの目的となる株式の数は0.5株であるため、本新株予約権の行使により当社普通株式1株を取得するためには、本新株予約権2個を行使し、出資価額として合計1,178円を払い込む必要があります。

4. 本新株予約権の行使請求の具体的手続及び期限

本新株予約権の行使期間は、

コミットメント契約(下記「(3) 新株予約権証券の引受け (注)1.」に定義します。以下同じです。)に基づき権利行使する場合の引受会社を除く本新株予約権者(以下「一般投資家」といいます。)が権利行使することができる期間(以下「一般投資家権利行使期間」といいます。)

2018年10月1日から2018年11月19日まで

引受会社がコミットメント契約に基づき権利行使することができる期間(以下「引受会社権利行使期間」といいます。)

2018年11月22日から2018年11月26日まで

とします。

会社法に基づいて新株予約権の内容として定める本新株予約権の行使期間は、一般投資家権利行使期間及び引受会社権利行使期間をあわせた期間とします。

上記「自己新株予約権の取得の事由及び取得の条件」欄に記載のとおり、当社は、2018年11月21日に、交付財産と引換えに、同日において残存する本新株予約権の全部を取得します。従って、一般投資家が本新株予約権を行使する場合には、2018年10月1日から2018年11月19日までの期間に本新株予約権の行使請求を行う必要があります。そして、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出資価額の全額が払込取扱場所の当社の指定する口座に入金された日に発生するため、一般投資家が本新株予約権を行使するためには、行使請求受付場所において、本新株予約権の行使請求の取次ぎに必要な事項の通知が受理されるとともに、出資価額の払込みが確認されていることが必要となります。

株式会社証券保管振替機構が公表している株式等振替制度に係る業務処理要領における振替新株予約権の新株予約権行使の処理フローの標準処理日程(以下「標準処理日程」といいます。)によれば、口座管理機関(機構加入者)における振替新株予約権の新株予約権行使の処理フローの標準的な処理日程として、本新株予約権者とその口座管理機関(機構加入者)に対し、本新株予約権の行使請求の申出及び行使代金の支払いを行った日の翌営業日に、本新株予約権行使請求の発行者(行使請求受付場所)に対する取次ぎが行われることが想定されています。標準処理日程によれば、一般投資家権利行使期間の満了日当日に本新株予約権の行使請求の申出及び行使代金の支払いを行った場合には、一般投資家権利行使期間の期間内に本新株予約権の行使請求の取次ぎに必要な事項の通知が発行者(行使請求受付場所)に到達せず、本新株予約権の行使請求の効力が生じない可能性があります。そのため、一般投資家が一般投資家権利行使期間の期間内に確実に本新株予約権の行使を行うためには、遅くとも、2018年11月16日の営業時間中に、口座管理機関(機構加入者)に対する本新株予約権の行使請求の申出及び行使代金の支払いに係る手続が完了していることが必要となります。但し、一般投資家からの行使請求の受付期間は、各口座管理機関において異なる場合があるため、必ず各一般投資家自身で、各口座管理機関に確認する必要があります(なお、機構加入者でない口座管理機関が行使請求を受け付ける場合には、口座管理機関(機構加入者)に委託して、新株予約権行使請求の取次ぎが行われるため、口座管理機関(機構加入者)が直接行使請求を受け付ける場合に比し、手続に更に時間を要する可能性があります。)

5. 株式の交付方法

当社は、行使請求の効力発生後当該行使請求に係る本新株予約権者に対し、当該本新株予約権者が指定する振替機関又は口座管理機関における振替口座簿の保有欄に振替株式の増加の記録を行うことにより株式を交付します。

なお、本新株予約権の行使に際しては、当社普通株式を新規に発行し、又は保有する当社普通株式を交付します。

6. 本新株予約権の売買等

本新株予約権は、東京証券取引所において、同取引所が本有価証券届出書提出日以降に公表する期間、上場される予定です。上場日は本新株予約権無償割当ての効力発生日(2018年10月1日)となり、上場廃止日は一般投資家権利行使期間の満了日の4営業日前(2018年11月13日)となることが予定されていますが、変更

されることがあります。本新株予約権は、本新株予約権が同取引所に上場されている間、同取引所において売買を行うことができます。なお、適用ある法令諸規則に従い、同取引所外において売買されることは妨げられません。社債等振替法の適用により、本新株予約権の売買は、振替機関又は口座管理機関における振替口座での振替えにより行われます。

7. 当社株主の権利

会社法第192条の定めにより、当社普通株式を保有する株主については、引き続き当社に対して、その単元未満株式の買取りを請求することができます。なお、本件の株主確定日である2018年9月30日から起算して4営業日前までに当社普通株式を株式市場で売却することで、本新株予約権の割当てを受けないことも可能です。

8. 本新株予約権(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) 資金調達の目的

当社及び当社の連結子会社(以下「当社グループ」といいます。)は収益不動産等の企画開発・再生・販売、投資用マンションの企画開発・販売、不動産投資ファンドの運用・管理・投資を行う「不動産事業」、マンション・オフィスビル等の賃貸及び管理を行う「不動産賃貸事業」及びホテル運営等を行う「その他の事業」を行っております。

当社グループの事業の特徴としましては、当社の建築士による、デザイン・コスト管理・施工監理等の企画開発力と、保有不動産の賃貸によるプロパティマネジャー(注1)としてのノウハウの蓄積にあります。これら企画開発力、アセットマネジメント(注2)(以下「AM」といいます。)力及びプロパティマネジメント(以下「PM」といいます。)力を活用することにより、事業用地の取得から、マンション・商業施設等の企画開発、入居募集等及び賃料収入の獲得までを全て当社グループにより実施するビジネスモデルを構築しております。さらに、当社グループは、開発した収益不動産の一部を、当社がスポンサーサポート契約を締結するサムティ・レジデンシャル投資法人(以下「SRR」といいます。)に販売し、開発資金を回収するとともに、かかる収益不動産についてのAM業務及びPM業務を当社の連結子会社であるサムティアセットマネジメント株式会社(以下「サムティAM」といいます。)がSRRから受託し、AMフィー及びPMフィーを得るといふ、SRRを中心と位置づけたビジネスモデルを展開しております。事業エリアについては、従来、主に首都圏及び関西圏であったものを、支店開設等により北海道・中部・九州等にも拡大し、地方大都市圏にも積極的に投資しております。また、開発アセットとして、従来、「S-RESIDENCE」をブランド名とするマンションが中心であったものを、近年の日本政府の観光立国政策等を背景としたインバウンド需要の増加によりホテル需要は高まりを見せていることから、「S-PERIAホテル」をブランド名とするビジネスホテルブランドの開発を大都市圏を中心に積極的に行っております。

(注1)リーシング業務、テナント対応業務、建物維持・管理業務、レポーティング業務等の不動産等の資産価値及び競争力の維持・向上並びに中長期的な安定収入の確保のための業務を行う者を意味します。

(注2)アセットマネージャーとして不動産投資ファンドから不動産の運用・管理業務等を受託することを意味します。

当社グループの属する不動産業界は、継続する低金利環境やインバウンド需要の増加等による店舗・ホテル需要の高まり、主要都市でのオフィス空室率の低下等による収益性の向上等を背景に、不動産需要は依然旺盛な状況であり、当社は、今後も当面はかかる状況が続いていくものと予測しております。このような事業環境のもと、本日付で、2019年度から2021年度を対象とする中期経営計画「サムティ強靱化計画」(以下「本新中期経営計画」といいます。)を公表いたしました。本新中期経営計画において、当社グループは、フィー収入事業の強化・拡大のため、SRRを中心としたビジネスモデルを強化し、ホテルマネジメント事業を拡大させること、ホテル開発・オフィス開発を強化すること、及び財務基盤を強化することを図っていきたくと考えております。

具体的には、フィー収入事業の強化・拡大のため、当社が展開しているSRRを中心としたビジネスモデルにおいて、当社グループからの開発物件の供給量を増やし、SRRの保有資産を増大させることで、SRRに係るAM業務及びPM業務からのフィー収入を強化することに加え、当社グループがホテル物件を売却する際に同時にホテルマネジメント業務も受託することにより、安定的なフィー収入を獲得することを目指します。また、インバウンド需要の増加を背景としたホテル開発の強化に加え、空室率が過去最低水準であるオフィスの開発事業を強化することで、高い利益率が見込める開発物件への投資機会を拡大します。さらに、財務基盤の強化としては、本ライツ・オフアリングの実施により、数値目標としていた自己資本比率30%以上を達成する見通しであり、本ライツ・オフアリングによる資本増強によって、自己資本比率等の財務内容が改善され、手元資金の余力が増加することに加えて信用力が向上することで、今後の物件取得やそのための資金調達をより有利な条件で行うことが可能となり、持続的な成長につながるものと考えております。以上のとおり、外部環境が良好なうちに安定的な利益が見込まれるフィー収入事業を確立させること、現状の良好な外部環境のもとでの利益を開発事業により享受しつつSRRの保有資産を増大させること、及び、将来の外部環境悪化の可能性に備え不動産賃貸事業のキャッシュフローを中心とした財務基盤の強化に努めることが本新中期経営計画の重点項目です。

このように、SRRへの開発物件の供給を中心としたビジネスモデルにおける開発事業、ホテルマネジメント業務の拡大によるホテル物件の開発事業、及びオフィス物件の開発事業の強化をさらに進めることを内容とする本新中期経営計画を実施するにあたっては、優良な収益不動産用開発用地を当社グループにとって適切なタイミングで取得することが可能であることが必要不可欠となります。そのためには、十分な手元資金を確保し、適時に取引を実現できる体制を確保することが非常に重要となります。また、かかる手元資金の確保の方法としては、本新中期経営計画で掲げる財務基盤の強化の観点や中長期的な経営環境の変化にも柔

軟に対応できる自由度の高い資金を確保する観点から、エクイティ・ファイナンスであることが望ましいと考えております。

以上の理由から、当社は、収益不動産用開発用地の取得のための手元資金の調達のため、本ライツ・オフアリングを実施することとし、首都圏、関西圏、北海道・中部・九州等における収益不動産用開発用地の取得資金に2019年11月期末までに充当する予定です。なお、取得対象となる優良な収益不動産用開発用地が適時に購入できない場合には、下記「2 新規発行による手取金の使途 (2) 手取金の使途」記載の支出予定時期において当社における開発中の不動産の建築資金に充当する予定です。

(2) 資金調達方法の概要

今回の資金調達は、当社が、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、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、本新株予約権の行使に際して払い込まれる資金(出資価額)によって当社の資本が増加する仕組みになっています。また、本新株予約権無償割当てでは、コミットメント契約として、一定期間内に行使されなかった本新株予約権について、その一部を上限として引受会社が連帯して引き受けた上でそれらを連帯して行使することを定めた契約を締結しており、一般投資家によって行使されなかった本新株予約権は、当社が取得条項に基づき取得した上で、そのうち5,075,432個(但し、取得本新株予約権数が5,075,432個以下の場合には、取得本新株予約権数とします。)について、上記コミットメント契約に基づき、原則として引受会社に譲渡し、引受会社は、当社から譲渡を受けた本新株予約権全てを行使することが合意されており、一般投資家による本新株予約権の行使とあわせることで、資金調達コストを適切な水準に抑えつつ、当社が予定している資金調達額全額の調達の蓋然性を相当程度高めることができると判断しました。

(3) 本資金調達方法を選択した理由

当社は、本ライツ・オフアリングを実施するに際して、既存の株主様の利益保護及び資金調達の規模と確実性を並立させるべく、公募増資等の様々な資金調達の手法を検討いたしました。その結果、以下の理由から、エクイティ・ファイナンスのうち、上記2点を充足すると考えられる資金調達手法として一部コミットメント型ライツ・オフアリング(以下に定義します。)の方法を選択することといたしました。

既存の株主様の利益保護

当社は、本ライツ・オフアリングを検討するにあたり、まず、既存の株主様の利益の保護の観点から資金調達手法と発行形態に関して慎重に検討を重ねてまいりました。

この点、本件の調達金額相当額を公募増資又は第三者割当による株式又は新株予約権等(以下「株式等」といいます。)の発行により一度に調達する場合には株式の希薄化が不可避免的に生じることとなりますが、既存の株主様は公募増資又は第三者割当による希薄化の影響を回避又は軽減する手段を有しないこととなり、かかる株主様に経済的不利益を与えるおそれがあると考えられます。さらに、調達金額相当額を株式等の第三者割当増資により調達する場合は、かかる既存の株主様への希薄化の影響に加え、当社の取締役会が決定する特定の者に相当数の株式等が割り当てられることにより当社の支配権に影響を及ぼす株主が出現し得ることとなります。

一方、ライツ・オフアリングでは、一定の日における当社以外の全ての株主に対し、その保有する当社普通株式の数に応じて本新株予約権を無償で割り当てるため、増資後も持分割合の維持を希望する既存の株主様は、割り当てられた本新株予約権を行使し、行使代金として必要な金銭を払い込むことによって当社普通株式を取得することにより希薄化の影響を回避することができます。同時に、発行された本新株予約権が東京証券取引所において上場される予定であるため、既存の株主様が本新株予約権の行使を望まない場合には、本新株予約権を市場取引等により売却することも可能です。なお、当社は、2018年11月21日に、交付財産(本新株予約権1個当たり1円としますが、2018年11月20日のVWAP価格(同日にVWAP価格が公表されなかった場合にはその日に先立つ直近日のVWAP価格)に0.5を乗じて得られる金額から行使代金である615円を差し引いた金額が負の数値である場合は、0円とします。)と引換えに、同日において残存する本新株予約権の全部(一部は不可)を取得します。既存の株主様は、本新株予約権を当社が取得する前に、本新株予約権の行使又は売却を行うことにより、1株当たりの経済的価値の希薄化による経済的不利益の全部又は一部を軽減することが期待できます。これら既存の株主様の利益保護の観点から、当社は、今回の資金調達の手法としてライツ・オフアリングを選択することといたしました。

資金調達規模と確実性

ライツ・オフリングには、発行会社が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、特定の証券会社が引き受けた上でそれらを行使用することを定めたコミットメント契約を締結するコミットメント型ライツ・オフリングと、そのようなコミットメント契約を特定の証券会社との間で締結せず、行使されなかった新株予約権は消滅するスキームであるノンコミットメント型ライツ・オフリングが存在します。

ノンコミットメント型ライツ・オフリングでは証券会社による引受けが存在しないため、発行費用を抑えつつ発行会社の意向で柔軟な資金調達を行うことが可能であるものの、株主又は投資家が新株予約権の行使を行わない場合にはその分資金調達額が減少するため、資金調達の確実性に弱みがあります。

他方、コミットメント型ライツ・オフリングを採用した場合には、既存株主又は新株予約権を取得した投資家が新株予約権の行使を行わない場合にも、原則として証券会社が未行使の新株予約権の全部又は一部の取得及び行使を行うため、発行会社としては、当初予定していた資金調達額を調達できる確実性が高いこととなります。

さらに、コミットメント型ライツ・オフリングの種類としては、一定期間内に株主又は新株予約権を取得した投資家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用することを定めたコミットメント契約を締結するコミットメント型ライツ・オフリング(以下「全部コミットメント型ライツ・オフリング」ということがあります。)と、一定期間内に株主又は新株予約権を取得した投資家に行使されなかった本新株予約権について、その一部を上限として特定の証券会社が引き受けた上でそれらを行使用することを定めたコミットメント契約を締結するコミットメント型ライツ・オフリング(以下「一部コミットメント型ライツ・オフリング」ということがあります。)が考えられます。この点、全部コミットメント型ライツ・オフリングによる場合、一部コミットメント型ライツ・オフリングに比べて相対的に資金調達の確実性は高いものとなりますが、未行使の新株予約権全部の行使を義務付けられる証券会社の引受けリスクが大きいこと、コミットメントを引き受ける証券会社を見つけることが困難になる可能性があること及びコミットメントを引き受ける証券会社がいるとしてもかかるリスクに見合った多額の引受手数料(いわゆるスプレッド方式(発行会社が引受手数料を引受証券会社に別途支払う代わりに、投資家が引受証券会社に支払う金額と引受証券会社が発行会社に支払う金額に引受手数料相当の差額を設けることで引受けに係る報酬を支払う方式)における差額を含みます。以下同じです。)の支払いが必要となることが予想されます。一方、我が国における過去のライツ・オフリングの事例における行使率はほぼすべての事例において80%以上であり、発行会社の株式の流動性や新株予約権の発行条件、資金使途等によっては、新株予約権の大半が一般投資家によって行使される結果、一部コミットメント型ライツ・オフリングであっても予定する調達金額全額が調達される可能性が高いと見込まれる場合もあるといえます。そのような場合において、全部コミットメント型ライツ・オフリングは一部コミットメント型ライツ・オフリングに比べて証券会社の引受けリスクが相対的に高く、かかるリスクに見合った多額の引受手数料の支払いが必要となりうることに鑑みると、全部コミットメント型ライツ・オフリングは資金調達コストの観点からは必ずしも最適ではないこととなります。

本件では、当社グループの資金調達額及びその使途、我が国における過去のライツ・オフリングの事例における行使率の結果、当社の株式の流動性等を踏まえれば、本ライツ・オフリングにおける行使代金を615円(本新株予約権の発行決議日の前営業日である2018年9月14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に0.5を乗じて得られた金額を基準とした場合のディスカウント率は39.4%)とし、また当社が本新株予約権を取得する際の交付財産を1円又は0円とすることで、一般投資家による本新株予約権の行使率を相当程度高めることができると考えられます。その上で、一般投資家によって行使されなかった本新株予約権について、当社が取得条項に基づき取得した上で、そのうち5,075,432個(発行新株予約権総数25,377,159個の20%に相当する数であり、以下「コミットメント上限数」といいます。)(但し、取得本新株予約権数が5,075,432個以下の場合には、取得本新株予約権数とします。)について、コミットメント契約に基づき、原則として引受会社に譲渡し、引受会社は、当社から譲渡を受けた本新株予約権の全てを行使用することを合意することで、資金調達コストを適切な水準に抑えつつ、当社が予定している資金調達額全額の調達の蓋然性を相当程度高めることができると判断し、一部コミットメント型ライツ・オフリングによる資金調達方法を選択いたしました。

行使代金修正条項

なお、本新株予約権には、行使代金の修正条項が付されており、引受会社権利行使期間における行使代金は、2018年11月21日(但し、終値がない場合には、その直前の終値のある取引日とします。)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が1,367円を下回る場合には、2018年11月22日以降、当該終値に0.5を乗じて得られる金額の90%に相当する金額(円位未満小数第1位まで算出し、その小数第1位を切上げます。)に修正されます。また、かかる修正条項には、下限行使代金の設定はありません。そのため、仮に引受会社による本新株予約権の取得までに当社普通株式の市場価格が著しく下落した場合には、引受会社による本新株予約権の行使代金が低く修正されることとなり、そのような低い行使代金で引受会社による権利行使が行われることにより、既存株主様は希薄化の影響を受け、また、実際の資金調達額が当初の予定よりも低くなる可能性があります。

しかしながら、引受会社による権利行使が行われる本新株予約権の数は発行新株予約権総数25,377,159個の20%に相当する5,075,432個が上限であって、それを超えて上記のような低い行使代金での権利行使が行われるものではなく、希薄化について一定の歯止めがかけられております。また、そのような場合であっても、上記で述べた事業投資のための資金調達を行うことで、当社グループの今後の成長に向けた事業展開を促進し、ひいては株主価値の増大に寄与するものと考えております。さらに、行使代金の修正条項を付すことにより、本ライツ・オフリングに係る引受手数料を相対的に低い金額とすることができます。以上より、本新株予約権に行使代金の修正条項を付していることは妥当であるものと考えております。

9. 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
該当事項はありません。
10. 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。
11. 当社の株券の賃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人等との間で締結される予定の取決めの内容
ドイツ証券は、当社株主である森山茂との間で、2018年10月1日から2018年11月26日までの期間において当社普通株式800,000株を借り受ける株式貸借契約を締結する予定とのことです。ドイツ証券によれば、多様な市場参加者の取引形態を用意することで本新株予約権の売買を活性化することを目的としており、本新株予約権及び当社普通株式の売買の活性化が本新株予約権を付与した既存株主様に売却の機会を提供することになるとのことです。また、引受会社によれば、上記株式貸借契約の締結にかかわらず、2018年11月22日の新株予約権の取得に係る交付財産及び行使代金の決定以前は、コミットメント契約により引受会社が取得するポジションのリスクヘッジを目的とした当社普通株式の取引を行う予定はないとのことです。なお、本新株予約権の無償割当てに際して、株式貸借契約の対象株式に係る本新株予約権は、貸主である森山茂に対して割り当てられます。
12. その他投資者の保護を図るため必要な事項
該当事項はありません。
13. 税務上の扱い
各株主及び各本新株予約権者の本新株予約権に係る税務上の取扱い及び証券口座に係る取扱いについては、各株主及び各本新株予約権者自身の責任において、自らの税理士等の専門家及び証券会社に確認する必要があります。

(3) 【新株予約権証券の引受け】

引受人の氏名又は名称	住所	引受新株予約権数	引受けの条件
大和証券株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目9番1号	引受人が取得する新株予約権証券に係る新株予約権の数は、当社が取得した本新株予約権のうち5,075,432個（但し、取得本新株予約権数が5,075,432個以下の場合には、取得本新株予約権数とします。）とします。引受けの対象となる新株予約権証券の全てを取得することとなったと仮定した場合の新株予約権証券に係る新株予約権の数は、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の20%に相当する数です。	(注) 1 . . . 2 . . . 3 . . .
ドイツ証券株式会社	東京都千代田区永田町二丁目11番1号山王パークタワー		
計	-	-	-

- (注) 1. 当社は、引受人との間で本書提出日付でサムティ株式会社第19回新株予約権行使のコミットメント契約証書（以下「コミットメント契約」といいます。）を締結しています。コミットメント契約上、一般投資家が行使を行わなかった本新株予約権の全部について、当社が上記「(2) 新株予約権の内容等」の「自己新株予約権の取得の事由及び取得の条件」に記載の取得条項に基づき取得した上で、原則として、そのうち5,075,432個（但し、取得本新株予約権数が5,075,432個以下の場合には、取得本新株予約権数とします。）を引受人が連帯して譲受け、引受人は、2018年11月22日から2018年11月26日までの間に、当該本新株予約権を全て連帯して行使することが合意されています。但し、コミットメント契約に定める義務に関して当社による重大な違反がある場合又は当社の財政状態に重大な悪影響をもたらす事態が発生した場合等においては、引受会社による本新株予約権の譲受け及び行使が行われず、又はコミットメント契約が解除される場合があります。

2. 当社から引受人へ譲渡する本新株予約権1個当たりの対価は、1円とします。但し、2018年11月20日のVWAP価格(同日にVWAP価格が公表されなかった場合にはその日に先立つ直近日のVWAP価格)に0.5を乗じて得られる金額から行使代金である615円を差し引いた金額が負の数値である場合は0円とします。
3. 引受人に対して支払われる手数料の総額の、2018年9月14日現在の当社の発行済株式総数(当社が保有する当社普通株式の数を除きます。)を基準として算出した見込額は、659,806,134円です。
4. 引受人が引受けの対象となる本新株予約権の全てを取得することになったと仮定した場合、当社が発行者である株券等に係る引受人の株券等保有割合は5%を超える可能性があります。なお、引受人の2018年9月10日における、当社が発行者である株券等に係る株券等保有割合は、大和証券が1.04%、ドイツ証券が0.67%です。

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】

本ライツ・オフリングによる調達金額は、本新株予約権の行使代金及び本新株予約権の行使状況により変動いたします。本ライツ・オフリングによる当社の調達金額は、本新株予約権の全てが行使され、かつその全てが行使代金615円(出資価額は589円)でなされた場合に最大になり、その額は下記記載のとおりです。

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)
14,947,146,651	81,240,000	14,865,906,651

- (注) 1. 上記の払込金額の総額は、本新株予約権の出資価額の合計額であり、2018年9月14日現在の当社の発行済株式総数(当社が保有する当社普通株式の数を除きます。)を基準として本新株予約権無償割当てにより割当てのあった全ての本新株予約権が行使代金615円(出資価額は589円)で行使されたと仮定した場合の金額です。
2. 発行諸費用の概算額は、2018年9月14日時点の概算額です。
 3. 発行諸費用の内訳
 弁護士報酬及び証券代行諸費用等 8,124万円
 なお、当社は、受領した出資価額の合計額からは手数料を支払わず、行使代金と出資価額の差額が引受会社の手数料となるため、かかる手数料は発行諸費用には含まれておりません。引受会社の手数料に関する詳細につきましては、上記「1 新規発行新株予約権証券 (2) 新株予約権の内容等 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」をご参照ください。
 4. 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。
 5. 出資価額が修正された場合には、調達資金の額は減少します。

(2) 【手取金の使途】

具体的な使途	金額	支出予定時期
収益不動産用開発用地の取得資金	148億円	2018年11月 ~2019年11月

上記「1 新規発行新株予約権証券 (2) 新株予約権の内容等 (注) 8. 本新株予約権(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) 資金調達の目的」に記載のとおり、当社グループは、従来、当社グループの開発アセットはマンションが中心であったのを、ホテル及びオフィスを強化する等、開発アセットの多様化を図りたいと考えております。本ライツ・オフリングによって調達した資金は、その全額を首都圏、関西圏、北海道・中部・九州等における、各開発アセットのための収益不動産用開発用地の取得資金に2019年11月期末までに充当する予定です。なお、当社グループは、2017年11月期において、収益不動産用開発用地の取得資金(付随費用を除きます。)に約172億円を充当しており、その内訳は、マンション約73億円(19物件)、ホテル約98億円(3物件)となっておりますが、今後取得する開発用地のアセットの種類及び規模は、不動産市場環境、各地域の経済状況、個別案件の出現・交渉等の様々な要因の影響を受けるため、2017年11月期の開発用地取得実績と大きく異なる可能性があります。現時点において、2019年11月期末までの充当先となる開発用地のアセットの種類及び規模の内訳を確定させることは困難です。

なお、本新株予約権の行使が当社の想定以上に行われなかったこと等により、本ライツ・オフリングによる資金調達金額が上記記載の差引手取概算額よりも減少した場合においては、金融機関からの借入等、負債性の資金調達、保有不動産の売却資金又は自己資金等の活用を検討しています。

また、上記「1 新規発行新株予約権証券 (2) 新株予約権の内容等 (注) 8. 本新株予約権(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) 資金調達の目的」に記載のとおり、当社グループは、本ライツ・オファリングにより十分な手元資金を確保しながら、収益不動産用開発用地の仕入れの機会をうかがっておりますが、仕入対象となる優良な開発用地が適時に購入できない場合には、上記支出予定時期における開発中の不動産の建築資金に充当する予定です。なお、資金使途に変更が生じた場合には、速やかに開示致します。

なお、調達資金を実際に充当するまでは、当社銀行口座にて管理いたします。

第2 【売出要項】

該当事項はありません。

【募集又は売出しに関する特別記載事項】

1. 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「第1 募集要項 2 新規発行による手取金の使途 (2) 手取金の使途」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、本ライツ・オファリングを実行することにより当社グループの今後の成長へ向けた事業展開を促進し、ひいては株主価値の増大に寄与するものと考えており、当該資金の使途には合理性があると判断しています。

2. 発行条件等の合理性

(1) 権利行使に係る価額及びその算定根拠等

一般投資家の権利行使に係る価額及びその算定根拠等

一般投資家が本新株予約権を行使する際の本新株予約権1個当たりの行使代金につきましては、615円(当社普通株式1株当たり1,230円)と設定しております(行使代金と出資価額の差額である26円が本新株予約権1個当たりにつき引受会社に対して支払われる手数料となります。)。本新株予約権1個当たりの行使代金615円は、本新株予約権の発行決議日の前営業日である2018年9月14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に0.5を乗じて得られた金額を基準とした場合のディスカウント率は39.4%となりますが、本新株予約権は新株予約権無償割当ての方法により割り当てられるものであり、割当てを受ける株主が本新株予約権の行使代金の設定により直接経済的利益を受け又は経済的損失を被るといったことはありません。したがって、行使代金は、基本的には調達金額と割当比率(当社の各株主の保有する当社普通株式1株につき割り当てられる本新株予約権の個数と本新株予約権1個当たりの目的となる株式数の比率)を踏まえて決定されたものです。すなわち、割当比率については1:1:0.5(当社の各株主の保有する当社普通株式1株につき割り当てられる本新株予約権の個数は1個、本新株予約権1個当たりの目的となる株式数は0.5株)とした上で、本新株予約権の行使により発行される予定の株式の数及び本新株予約権の行使の可能性(本新株予約権が行使されやすいよう、時価を下回る行使代金を設定しております。)、引受会社に対して支払われる手数料、当社普通株式の流動性、当社の財政状態等を総合的に勘案しつつ、上記「第1 募集要項 2 新規発行による手取金の使途 (2) 手取金の使途」に記載の今後の資金使途の為に必要な金額を調達できる金額として決定されたものです。

ライツ・オファリングのコミットメントに係る手数料について、コミットメントを行う特定の証券会社に対して発行会社が別途手数料を支払う方法が採用された場合、引受手数料が発行会社の費用として計上されるため、発行会社の経営指標である経常利益や1株当たり当期純利益等に影響を与えることとなります。一方、公募増資では、証券会社は一般投資家の購入価格である発行価格で募集を行い、発行会社には手数料相当額を差し引いた発行価額が払い込まれるのが一般的であり、この場合、発行会社は引受手数料を費用計上しません。このように、コミットメントを行う特定の証券会社に対して発行会社が別途手数料を支払う方法でライツ・オファリングが実施された場合、株式の発行による資本調達という経済的効果は公募増資と同じであるにもかかわらず、発行会社における手数料の会計処理が異なることから、投資家にとって財務指標等の比較が困難になる可能性があります。

今回、当社が採用する方式の場合には、投資家の支払う「行使代金」は「出資価額」に「引受手数料」を加えた金額となり、引受手数料が発行会社の費用として計上されないため、上記のような会計処理の違いを回避することができます。

引受会社の権利行使に係る価額及びその算定根拠等

当社は、引受会社との間で、株主の皆様が行使を行わなかった本新株予約権については、当社が取得条項に基づき取得した上で、そのうち5,075,432個(但し、取得本新株予約権数が5,075,432個以下の場合には、取得本新株予約権数とします。)について、原則として引受会社に譲渡し、引受会社が当該本新株予約権を全て行使することを内容とするコミットメント契約を締結しており、かかる引受会社による本新株予約権の行使により当社の必要資金が一定の範囲で確保されるスキームとなっております。なお、本新株予約権1個を行使するにあたっては、引受会社も手数料を含めた615円を支払います。但し、2018年11月21日(但し、終値がない場合には、その直前の終値のある取引日とします。)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が1,367円を下回る場合、引受会社は、2018年11月22日以降、当該終値に0.5を乗じて得られる金額の90%に相当する金額(円位未満小数第1位まで算出し、その小数第1位を切上げます。)を行使代金として支払います。

かかる行使代金について、今回、当社が採用する手数料の方式の場合に、公募増資との会計処理の違いを回避することができるという点は、上記「一般投資家の権利行使に係る価額及びその算定根拠等」で述べたと同様に同様です。

なお、引受会社の権利行使に係る行使代金は、上記のとおり、2018年11月21日(但し、終値がない場合には、その直前の終値のある取引日とします。)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が1,367円を下回る場合には、2018年11月22日以降、当該終値に0.5を乗じて得られる金額の90%に相当する金額(円位未満小数第1位まで算出し、その小数第1位を切上げます。)に修正されます。また、かかる修正条項には、下限行使代金の設定はありません。そのため、仮に引受会社による本新株予約権の取得までに当社普通株式の市場価格が著しく下落した場合には、引受会社による本新株予約権の行使代金が低く修正されることとなり、そのような低い行使代金で引受会社による権利行使が行われることにより、既存株主様は希薄化の影響を受け、また、実際の資金調達額が当初の予定よりも低くなる可能性があります。

しかしながら、引受会社による権利行使が行われる本新株予約権の数は発行新株予約権総数25,377,159個の20%に相当する5,075,432個が上限であって、それを超えて上記のような低い行使代金での権利行使が行われるものではなく、希薄化について一定の歯止めがかけられております。また、そのような場合であっても、上記で述べた事業投資のための資金調達を行うことで、当社グループの今後の成長に向けた事業展開を促進し、ひいては株主価値の増大に寄与するものと考えております。さらに、行使代金の修正条項を付すことにより、本ライセンス・オフリングに係る引受手数料を相対的に低い金額とすることができることから、当該条項は本ライセンス・オフリングの発行条件全体を適正なものとするに資するものであると考えております。

以上より、本新株予約権に行使代金の修正条項を付していることは妥当であるものと考えております。

(2) 取得条項及びその対価等

取得条項及びその対価

上記「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 自己新株予約権の取得の事由及び取得の条件」に記載のとおり、本新株予約権には取得事由が定められており、当社は、2018年11月21日に、交付財産と引換えに、同日において残存する本新株予約権の全部(一部は不可)を取得します。交付財産は、本新株予約権1個当たり1円としますが、2018年11月20日のVWAP価格(同日にVWAP価格が公表されなかった場合にはその日に先立つ直近日のVWAP価格)に0.5を乗じて得られる金額から行使代金である615円を差し引いた金額が負の数値である場合は、0円とします。

交付財産を本新株予約権1個当たり1円(但し、2018年11月20日のVWAP価格によっては、交付財産が0円となる可能性があります。)とした場合、権利行使期間内に本新株予約権の行使や売却を行わなかった既存の株主様は1株当たりの経済的価値の希薄化により被る経済的な不利益の一部を補うことができない可能性があります。しかし、ノンコミットメント型ライツ・オフリングであれば、一般に、権利行使期間内に新株予約権が行使されない場合には、当該期間の満了により当該新株予約権は消滅し、当該新株予約権の市場価格相当の対価その他の経済的利益を何ら得られない帰結となること、また、本新株予約権の発行から一般投資家権利行使期間の末日である2018年11月19日まで十分な期間が設けられており、既存の株主様には本新株予約権の行使又は売却により1株当たりの経済的価値の希薄化により被る経済的不利益を軽減する機会が付与されていることに照らしますと、本ライツ・オフリングにおいて、当社による取得時の本新株予約権の市場価格相当の対価を支払う必要は必ずしもないものと考えております。

それと同時に、交付財産の決定にあたりましては、以下のとおり、ライツ・オフリングの長所を阻害しないように配慮しております。

すなわち、ライツ・オフリングでは、新株予約権の割当てを受けた既存の株主様が新株予約権の行使を望まない場合には、当該新株予約権を市場取引等により売却することで、既存の株主様以外の投資家にも新株予約権を取得し行使する機会を与えることができます。しかしながら、交付財産の価値と新株予約権の市場価格との乖離が小さい場合には、新株予約権者が新株予約権の行使又は売却を行う動機を減退させ、ひいては既存の株主様以外の投資家が新株予約権を取得し行使する機会を奪うこととなります。過去のライツ・オフリングにおいて、新株予約権の理論価格に比べ、新株予約権の市場価格が一定程度割安に推移した事例があることを考えますと、理論価格からのディスカウント率が小さい金額を交付財産として設定した場合には、新株予約権を売却せず、あえて取得条項による交付財産の交付を選択する既存の株主様が増える可能性があります。また、コミットメント型ライツ・オフリングにおいては、行使されない新株予約権が増える可能性が高まることによって、引受会社がコミットメント契約に基づき当社から取得し行使することとなる本新株予約権の数がコミットメント上限数となる可能性が高まり、よって未行使分の新株予約権を取得しこれを行行使する引受会社のリスクが増加し、ひいては引受手数料その他について当社にとって不利な発行条件の設定につながる懸念が懸念されます。かかるマイナスの影響を回避するためには、本件においても、当社による本新株予約権の取得の際に交付される財産の金額と本新株予約権の理論価値との間に相当程度の差異を設けることが必要となります。

これらの事情を考慮し、本件においては、交付財産が1円又は0円となるような設計を採用しております。なお、下記「取得した本新株予約権の引受会社への譲渡」に記載のとおり、当社は、取得した本新株予約権を交付財産と同一の価格で引受会社に譲渡する予定であるため、交付財産の支払いは当社の企業価値を損ねるものではないと判断しております。

取得した本新株予約権の引受会社への譲渡

本件は一部コミットメント型ライツ・オフリングであり、コミットメント契約として、一定期間内に行使されなかった本新株予約権について、その一部を上限として引受会社が連帯して引き受けた上でそれらを連帯して行使することを定めた契約を締結しています。すなわち、当社が取得条項に基づき取得した未行使の本新株予約権については、原則として、そのうち5,075,432個(但し、取得本新株予約権数が5,075,432個以下の場合には、取得本新株予約権数とします。)を引受会社が連帯して譲受け、引受会社は、2018年11月22日から2018年11月26日までの間に、当社から譲り受けた本新株予約権を全て連帯して行使する予定です。また、引受会社への本新株予約権1個当たりの譲渡価格(以下「譲渡価格」といいます。)は、本新株予約権1個当たりの交付財産と同一の価格となります。なお、引受会社の権利行使に係る行使代金が一般投資家の権利行使に係る行使代金を下回る場合も有り得ますが、譲渡価格については、その金額を高い金額に設定するとその分引受手数料が相対的に高くなるのが想定されることも考慮した結果、交付財産と同様の1円又は0円とすることとしました。

3. 既存株主等の動向

森山茂、松下一郎、江口和志及び有限会社剛ビル(それぞれ、2018年5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13.75%、9.50%、2.85%及び3.50%を保有)より、本新株予約権無償割当てによって割り当てられる本新株予約権のうち、行使のための資金の手当てができた範囲内で最大限可能な数の新株予約権を2018年11月19日までに行使することについて、引受会社との間で、それぞれ、2018年9月18日付で覚書を締結した旨の報告を受けております。当社といたしましては、これらの株主により多くの本新株予約権を行使していただけるよう依頼しており、相当数の本新株予約権が行使されることを見込んでおります。しかしながら、株主による本新株予約権の行使は株主自身の投資判断によるところであり、当社がこれを強制することはできないため、現時点でこれらの株主が行使する本新株予約権の具体的な数は不確定です。なお、これらの株主の行使状況については、適宜、各株主より報告を受け、公表する予定です。

4. ロックアップについて

引受会社による本新株予約権の引受けに関連して、当社、森山茂、松下一郎、江口和志及び有限会社剛ビルは引受会社に対し、それぞれ、2018年9月18日(当日を含みます。)から2019年5月21日(当日を含みます。)までの期間(以下「ロックアップ期間」といいます。)中、引受会社の事前の書面による同意なしには、当社株式の売却等(但し、本新株予約権無償割当てにおいて割り当てられた本新株予約権の行使代金に充てるための、2018年10月10日から2018年11月19日までの間における当社普通株式の売却又は譲渡等を除きます。)を行わない旨を合意しております。

また、引受会社による本新株予約権の引受けに関連して、当社は引受会社に対し、ロックアップ期間中、引受会社の事前の書面による同意なしには、当社株式の発行、当社株式に転換若しくは交換されうる有価証券の発行又は当社株式を取得若しくは受領する権利を表章する有価証券の発行等(但し、当社のストックオプション制度に基づき当社が当社の新株予約権又は普通株式を発行又は交付する場合及び本新株予約権無償割当てにより本新株予約権が発行される場合を除きます。)を行わない旨を合意しております。

5. 増資の合理性に係る評価手続きの内容

本ライツ・オファリングによる増資の合理性に係る評価手続きとして、東京証券取引所の定める有価証券上場規程第304条第1項第2号に基づき、取引参加者である引受会社による増資の合理性に係る審査を実施いたしました。引受会社である大和証券及びドイツ証券は、それぞれ当社が将来にわたって投資家の期待に応えられるか否か、本ライツ・オファリングが資本市場における資金調達としてふさわしいか否か及び当社の情報開示が適切に行われているか否か等の観点から、東京証券取引所の定める取引参加者における上場適格性調査体制等に関する規則第11条の掲げる事項を含む所定の事項についての厳正な審査を行い、その結果、本ライツ・オファリングによる増資は合理的であると判断しています。

6. 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若しくは東京証券取引所等を通じた本新株予約権の売却、又は取得条項に基づき当社による新株予約権の取得に係る交付金の受領のいずれかの方法をとることが可能となっております。なお、上記「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 自己新株予約権の取得の事由及び取得の条件」記載のとおり、当社が取得条項に基づき2018年11月21日において残存する本新株予約権の全部を取得する際の交付財産は、本新株予約権1個当たり、1円(但し、2018年11月20日のVWAP価格によっては、交付財産が0円となる可能性があります。)であり、交付財産の価格が本新株予約権の市場価格を大幅に下回ることが想定されますので、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) 単元未満株式の交付について

本新株予約権無償割当てにおいては、本新株予約権1個当たりの目的となる株式の数が0.5株であり、当社の単元株式数は100株であることから、200個未満の本新株予約権の行使に際しては、1単元に満たない数の株式が交付されることとなります。当社の定款上、単元未満株式を有する株主は、その有する単元未満株式について、次に掲げる権利以外の権利を行使することができないとされており、また、東京証券取引所において売却を行うことができません。

会社法第189条第2項各号に掲げる権利

会社法第166条第1項の規定による請求をする権利

株主の有する株式数に応じて募集株式の割当て及び募集新株予約権の割当てを受ける権利

なお、単元未満株式を有する株主は、請求日の終値を対価として当社に対して保有する単元未満株式の買取りを請求することができます。また、割り当てられた200個未満の本新株予約権について、権利行使により単元未満株式の交付を受けることを望まない株主様は、市場取引等により本新株予約権を売却することも可能です。但し、東京証券取引所における本新株予約権の売買単位は100個であり、100個未満の本新株予約権を東京証券取引所において売却することはできません（市場外での売却については売却単位による制約はありません。）。

(3) 現時点における発行済株式数、潜在株式数及び自己株式数(2018年9月14日現在)並びに割当てによる潜在株式数

	株式数	発行済株式数に対する比率
発行済株式数	27,183,118株	100.0%
現時点の潜在株式数	749,000株	2.8%
現時点の自己株式数	1,805,959株	6.6%
本新株予約権に係る潜在株式数	12,688,579株	46.7%

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36期(自 2016年12月1日 至 2017年11月30日)

2018年2月28日関東財務局長に提出

2 【四半期報告書又は半期報告書】

四半期報告書

事業年度 第37期第1四半期(自 2017年12月1日 至 2018年2月28日)

2018年4月13日関東財務局長に提出

事業年度 第37期第2四半期(自 2018年3月1日 至 2018年5月31日)

2018年7月13日関東財務局長に提出

なお、当社は、2018年10月9日頃を目途に、事業年度第37期第3四半期（自 2018年6月1日 至 2018年8月31日）に係る四半期連結財務諸表が記載された2018年11月期第3四半期決算短信を公表する予定であり、2018年10月9日を目処に、当該四半期に係る四半期連結財務諸表が記載された四半期報告書を関東財務局長に提出する予定です。

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(2018年9月18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2号の2の規定に基づく臨時報告書を2018年2月28日に、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2018年3月1日に、金融商品取引法第24条の5第4項並びに企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第12号及び第19号に基づく臨時報告書を2018年8月29日に、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19号に基づく臨時報告書を2018年8月29日に、並び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1項及び同条第2項第1号の規定に基づく臨時報告書を2018年9月18日に、それぞれ関東財務局長に提出

4 【訂正報告書】

訂正報告書(上記3の2018年2月28日に提出した金融商品取引法第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2号の2の規定に基づく臨時報告書の訂正報告書)を2018年3月15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る有価証券報告書に記載された「経営方針、経営環境及び対処すべき課題等」中の「目標とする経営指標」について、当該有価証券報告書の提出日以後、本有価証券届出書提出日(2018年9月18日)までの間において変更及び追加すべき事由が生じております。以下に記載の「1.経営方針、経営環境及び対処すべき課題等」については、当該変更及び追加箇所を____ 〆で示しております。

また、上記に掲げた参照書類である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」といいます。)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(2018年9月18日)までの間において変更及び追加すべき事由が生じております。以下に記載の「2.事業等のリスク」については、当該変更及び追加箇所を____ 〆で示しております。

なお、当該有価証券報告書等には将来に関する情報が記載されていますが、以下の「1.経営方針、経営環境及び対処すべき課題等(目標とする経営指標)」及び「2.事業等のリスク」に記載されたものを除き、当該事項は、本有価証券届出書提出日(2018年9月18日)現在においてもその判断に変更はなく、新たに記載する将来の事項もありません。また、当該将来に関する事項については、その達成を保証するものではありません。

1.経営方針、経営環境及び対処すべき課題等

(1)会社の経営の基本方針

(中略)

(2)経営環境

当社グループの属する不動産業界は、継続する低金利環境や外国人観光客の増加等による店舗・ホテル需要の高まり、主要都市でのオフィス空室率の低下等による収益性の向上等を背景に、不動産需要は依然旺盛な状況であり、当社は、今後も当面はかかる状況が続いていくものと予測しております。

(3)目標とする経営指標

当社グループは、2016年7月8日に公表いたしました中長期経営計画「Challenge 40」を見直し、2018年9月18日に、新たな中期経営計画「サムティ強靱化計画」を決定いたしました。

当該中期経営計画における最大のテーマは、フロー重視の経営から、バランスシートを重視した経営に転換を図ることです。

なお、当該中期経営計画において、営業利益、ROE、ROA(営業利益÷総資産(期首・期末平均))及び自己資本比率を重要な経営指標として設定しております。

(4)中期的な会社の経営戦略

中期経営計画実現にむけた重点施策として、次の3つを設定いたしました。

フィー収入事業の強化・拡大を図る。

ホテル開発・オフィス開発を強化する。

財務基盤を強化する。

(5) 会社の対処すべき課題

(中略)

ホテル開発事業及びオフィス開発事業の展開

「S-PERIAホテル」をブランド名としたホテル開発事業を引き続き推進することに加え、オフィス需要がひっ迫している地方の主要都市において新規供給・競合が少ない中規模クラスの新築オフィスビルを供給することで、開発アセットの多様化を図る。

(中略)

ホテルマネジメント業務の内製化

外部の運営会社に委託されているホテルマネジメント業務を内製化し、ホテルの販売後も、ホテルマネジメントによるフィー収入を獲得するとともに、運営ノウハウを蓄積する仕組みを作る。

2. 事業等のリスク

当社グループの事業等に関するリスクについて、投資者の判断に重要な影響を及ぼす可能性があると考えられる主な事項は以下のとおりであります。

なお、以下の記載のうち将来に関する事項は、本有価証券届出書提出日（2018年9月18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。

(中略)

(13) 中期経営計画「サムティ強靱化計画」について

当社グループは、2018年9月18日付で、中長期経営計画「Challenge40」の見直しを行い、計画期間を2019年11月期から2021年11月期の3年間とする新たな中期経営計画「サムティ強靱化計画」を公表いたしました。当該中期経営計画では、フィー収入事業の強化・拡大、ホテル開発・オフィス開発の強化、財務基盤の強化等の施策に取り組むこととしております。

しかしながら、当該中期経営計画は策定時における事業環境等を前提に策定時点において利用可能な情報や分析等に基づき策定されていますが、本「事業等のリスク」で記載されているリスク等、主として以下の要因により、当該中期経営計画の実現が困難となる可能性があります。

- ・金利水準、不動産市況等の事業環境が、当該中期経営計画の前提となる策定時の状況から大幅に悪化すること
- ・REIT市場の変動や他のREITとの競合等により、サムティ・レジデンシャル投資法人による資金調達及び収益不動産の取得が困難となること
- ・金融市場の悪化、金融行政の変化等により、銀行からの借入れ・借換えを合理的な条件で行うことが困難となり、また資本市場からの資金調達も行えなくなること
- ・不動産市況の状況、当社グループの財務状況及びこれらの見込みを勘案し、当社グループが、収益不動産の売却時期を遅らせることにより特定の事業年度の業績が悪化すること
- ・不動産市況の状況により、収益不動産の売買による利益率が大きく変動し、売上高に対する営業利益の割合が変動すること

第3 【参照書類を縦覧に供している場所】

サムティ株式会社東京支店
（東京都千代田区丸の内一丁目8番3号）
サムティ株式会社名古屋支店
（名古屋市中村区名駅一丁目1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。