

【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10月2日
【会社名】	株式会社テンポイノベーション
【英訳名】	Tenpo Innovation CO.,LTD.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 原 康雄
【本店の所在の場所】	東京都新宿区新宿四丁目1番6号 JR新宿ミライナタワー10階
【電話番号】	03-3359-3111(代表)
【事務連絡者氏名】	常務取締役経営管理部管掌 志村 洋平
【最寄りの連絡場所】	東京都新宿区新宿四丁目1番6号 JR新宿ミライナタワー10階
【電話番号】	03-6274-8733
【事務連絡者氏名】	常務取締役経営管理部管掌 志村 洋平
【届出の対象とした募集有価証券の種類】	株式
【届出の対象とした募集金額】	その他の者に対する割当 110,045,886円 (注) 募集金額は、発行価額の総額であり、平成30年9月25日 (火)現在の株式会社東京証券取引所における当社普通 株式の終値を基準として算出した見込額であります。
【安定操作に関する事項】	該当事項はありません。
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町2番1号)

## 第一部【証券情報】

### 第1【募集要項】

#### 1【新規発行株式】

種類	発行数	内容
普通株式	101,900株	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あります。なお、単元株式数は100株であります。

- (注) 1 平成30年10月2日(火)開催の取締役会決議によります。
- 2 本募集とは別に、平成30年10月2日(火)開催の取締役会において、当社普通株式679,900株の売出し(以下「引受人の買取引受による売出し」という。)を行うことを決議しております。また、引受人の買取引受による売出しにあたり、その需要状況を勘案した上で、引受人の買取引受による売出しの主幹事会社である東海東京証券株式会社が当社株主から101,900株を上限として借入れる当社普通株式の売出し(以下「オーバーアロットメントによる売出し」といい、引受人の買取引受による売出しと併せて以下「本件売出し」という。)を行う場合があります。
- 3 本募集は、オーバーアロットメントによる売出しに関連して、東海東京証券株式会社を割当先として行う第三者割当増資(以下「本第三者割当増資」という。)であります。  
オーバーアロットメントによる売出し等の内容につきましては、後記「募集又は売出しに関する特別記載事項 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照下さい。
- 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

## 2【株式募集の方法及び条件】

### (1)【募集の方法】

区分	発行数	発行価額の総額(円)	資本組入額の総額(円)
株主割当			
その他の者に対する割当	101,900株	110,045,886	55,022,943
一般募集			
計(総発行株式)	101,900株	110,045,886	55,022,943

(注)1 本募集は、前記「1 新規発行株式」(注)3に記載のとおり、オーバーアロットメントによる売出しに関連して、東海東京証券株式会社を割当先として行う第三者割当の方法によります。なお、当社と割当予定先との関係等は以下のとおりであります。

割当予定先の氏名又は名称		東海東京証券株式会社	
割当株数		101,900株	
払込金額		110,045,886円	
割当予定先の内容	本店所在地	愛知県名古屋市中村区名駅四丁目7番1号	
	代表者の氏名	代表取締役社長 最高執行責任者 早川 敏之	
	資本金の額	6,000百万円	
	事業の内容	金融商品取引業	
	大株主	東海東京フィナンシャル・ホールディングス株式会社 100%	
当社との関係	出資関係	当社が保有している割当予定先の株式の数	0株
		割当予定先が保有している当社の株式の数 (平成30年8月31日現在)	2,100株
	取引関係	引受人の買取引受による売出しの主幹事会社	
	人的関係	-	
当該株券の保有に関する事項		-	

- 2 資本組入額の総額は、会社法上の増加する資本金の額であり、会社計算規則第14条第1項に従い算出される資本金等増加限度額の2分の1の金額とし、計算の結果1円未満の端数が生じたときは、その端数を切り上げるものとします。また、増加する資本準備金の額は、当該資本金等増加限度額から増加する資本金の額を減じた額とします。
- 3 発行価額の総額、資本組入額の総額及び払込金額は、平成30年9月25日(火)現在の株式会社東京証券取引所における当社普通株式の終値を基準として算出した見込額であります。

## (2)【募集の条件】

発行価格 (円)	資本組入額 (円)	申込株数単位	申込期間	申込証拠金 (円)	払込期日
未定 (注)1	未定 (注)1	100株	平成30年11月20日(火)	該当事項はありません。	平成30年11月21日(水)

(注)1 発行価格については、平成30年10月15日(月)から平成30年10月17日(水)までの間のいずれかの日(以下「発行価格等決定日」という。)に引受人の買取引受による売出しにおいて決定される引受価額(日本証券業協会の定める有価証券の引受け等に関する規則第25条に規定される方式により、発行価格等決定日に引受人の買取引受による売出しの売出価格と併せて決定される。)と同一の金額といたします。なお、資本組入額は資本組入額の総額を本第三者割当増資の発行数で除した金額とします。

- 2 全株式を東海東京証券株式会社に割当て、一般募集は行いません。
- 3 東海東京証券株式会社は、後記「募集又は売出しに関する特別記載事項 オーバーアロットメントによる売出し等について」に記載の取得予定株式数につき申込みを行い、申込みを行わなかった株式については失権となります。
- 4 申込みの方法は、申込期間内に後記申込取扱場所へ申込みをし、払込期日に後記払込取扱場所へ発行価格を払込むものとします。

## (3)【申込取扱場所】

店名	所在地
株式会社テンポイノベーション 本店	東京都新宿区新宿四丁目1番6号 JR新宿ミライナタワー10階

## (4)【払込取扱場所】

店名	所在地
株式会社みずほ銀行 新川支店	東京都中央区新川一丁目24番8号

## 3【株式の引受け】

該当事項はありません。

## 4【新規発行による手取金の使途】

## (1)【新規発行による手取金の額】

払込金額の総額(円)	発行諸費用の概算額(円)	差引手取概算額(円)
110,045,886	1,000,000	109,045,886

(注)1 発行諸費用の概算額には、消費税等は含まれておりません。

- 2 払込金額の総額は、平成30年9月25日(火)現在の株式会社東京証券取引所における当社普通株式の終値を基準として算出した見込額であります。

## (2)【手取金の使途】

上記差引手取概算額上限109,045,886円については、平成32年3月末までに東京を中心とする飲食店向け店舗物件としての販売用物件の取得資金として全額を充当する予定であります。

なお、具体的な充当期間までは、安全性の高い金融商品等で運用する予定であります。

当社は平成29年10月の株式会社東京証券取引所マザーズへの新規上場時に、設備資金及び運転資金を使途として公募増資及びオーバーアロットメントによる売出しに関連した第三者割当増資を実施しておりますが、今回の手取金の使途は、当該新規上場時に調達した資金の使途とは異なります。当該新規上場時に調達した資金(手取概算額合計297,597千円)の充当状況は以下の通りであります。

賃貸用物件の建設費として、平成30年3月期に10,000千円を充当済み

賃貸用物件の取得資金として、平成30年3月期に192,597千円を充当済み

人材採用費及び人件費として、平成30年3月期に15,000千円を充当しており、平成31年3月期に80,000千円を充当する予定(平成30年8月31日までに46,373千円を充当済み)

## 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】

### オーバーアロットメントによる売出し等について

当社は、平成30年10月2日(火)開催の取締役会において、本第三者割当増資とは別に、当社普通株式679,900株の売出し(引受人の買取引受による売出し)を行うことを決議しておりますが、引受人の買取引受による売出しにあたり、その需要状況を勘案した上で、引受人の買取引受による売出しの主幹事会社である東海東京証券株式会社が当社株主から101,900株を上限として借入れる当社普通株式の売出し(オーバーアロットメントによる売出し)を行う場合があります。本第三者割当増資は、オーバーアロットメントによる売出しに関連して、東海東京証券株式会社が上記当社株主から借入れた株式(以下「借入れ株式」という。)の返還に必要な株式を取得させるために行われます。

また、東海東京証券株式会社は、本件売出しの申込期間の終了する日の翌日から平成30年11月16日(金)までの間(以下「シンジケートカバー取引期間」という。)、借入れ株式の返還を目的として、株式会社東京証券取引所においてオーバーアロットメントによる売出しに係る株式数を上限とする当社普通株式の買付け(以下「シンジケートカバー取引」という。)を行う場合があります。東海東京証券株式会社がシンジケートカバー取引により取得した全ての当社普通株式は、借入れ株式の返還に充当されます。なお、シンジケートカバー取引期間内において、東海東京証券株式会社の判断でシンジケートカバー取引を全く行わず、又はオーバーアロットメントによる売出しに係る株式数に至らない株式数でシンジケートカバー取引を終了させる場合があります。

更に、東海東京証券株式会社は、本件売出しに伴って安定操作取引を行うことがあり、かかる安定操作取引により取得した当社普通株式の全部又は一部を借入れ株式の返還に充当することがあります。

オーバーアロットメントによる売出しに係る株式数から、安定操作取引及びシンジケートカバー取引によって取得し借入れ株式の返還に充当する株式数を減じた株式数(以下「取得予定株式数」という。)について、東海東京証券株式会社は本第三者割当増資に係る割当てに応じ、当社普通株式を取得する予定であります。そのため本第三者割当増資における発行数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により本第三者割当増資における最終的な発行数がその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

東海東京証券株式会社が本第三者割当増資に係る割当てに応じる場合には、東海東京証券株式会社はオーバーアロットメントによる売出しにより得た資金をもとに取得予定株式数に対する払込みを行います。

## 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すること。

#### 1【有価証券報告書及びその添付書類】

事業年度 第12期（自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日）平成30年6月20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13期第1四半期（自 平成30年4月1日 至 平成30年6月30日）平成30年8月9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10月2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6月21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9月21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としての有価証券報告書及び四半期報告書（以下「有価証券報告書等」という。）の提出日以後本有価証券届出書提出日（平成30年10月2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」について変更がありました。

以下の内容は、当該「事業等のリスク」を一括して記載したものであり、当該変更箇所については\_\_\_\_\_ 罰で示しております。

なお、当該有価証券報告書等には将来に関する事項が記載されておりますが、当該事項は本有価証券届出書提出日（平成30年10月2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。なお、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。

#### [ 事業等のリスク ]

投資家の判断に重要な影響を及ぼす可能性のある事項には以下のようなものがあります。当社はこれらのリスク発生の可能性を認識した上で、その発生の回避及び発生した場合の対処に努める方針であります。当社の経営状況及び将来の事業についての判断は、以下の記載事項を慎重に検討した上で行われる必要があると考えております。また、以下の記載は当社株式への投資に関するリスクをすべて網羅するものではありませんのでご留意ください。

なお、文中における将来に関する事項は、本有価証券届出書提出日（平成30年10月2日）現在において当社が判断したものであります。

#### (1) 事業環境に関わるリスクについて

当社は、不動産オーナーから賃借した店舗物件を店舗出店者に転貸する店舗賃貸事業を展開しております。また、当該店舗物件は飲食店舗に特化しております。このため、飲食業界、不動産業界に影響を与える景気動向、地価動向、不動産市況、外食産業市場動向、金融動向等の急激な変動等によっては、当社の業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

#### (2) 親会社グループとの関係について

当社の親会社である株式会社クロップスは、本書提出日現在、当社発行済株式総数の66.2%（5,579,600株）を所有しております。株式会社クロップスは、今後も当社を連結グループ子会社として資本関係を維持していく予定であります。親会社グループは、移動体通信事業を主たる事業とし、その他に店舗賃貸事業、人材派遣事業、ビルメンテナンス事業及び文具包装資材卸事業を行っており、当社は、親会社グループにおいて唯一の店舗賃貸事業を営む会社であります。当社と親会社グループとの間に競合関係、重要な取引はなく、親会社グループからの出向者はおらず、当社の事業活動に影響を与えるものではありません。株式会社クロップスの代表取締役会長前田博史が当社の非常勤取締役に就任しておりますが、当社の経営判断については、親会社の承認を必要とする事項はなく、当

社が独自に検討のうえ決定し、独立性は確保していると認識しております。現在、親会社グループとの関係について大きな変更を想定しておりませんが、将来において、親会社グループとの関係に大きな変化が生じた場合は、当社の経営に影響を及ぼす可能性があります。

### (3) 競合について

当社が展開する店舗賃貸事業については、物件仕入れルートの構築の難易度が高いことや、人的な先行投資が必要になりストックビジネスとして事業の収益化に長期間を要することもあって他社の参入及び展開がこれまで限定的であり、この分野において、当社は優位性を有していると認識しております。しかしながら、不動産業界等においては、大手事業者が多数存在しており、今後において、この分野に関して本格的な参入等により競合が激化した場合には、当社の業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

### (4) 不測の事故・災害等のリスクについて

当社が賃貸借している店舗物件数は1,316件（平成30年8月末現在）であり、その全てが東京都及びその近郊に集中しております。このため、これらの地域での火災、テロ、地震、津波等の不測の事故、自然災害等により店舗物件が毀損もしくは使用不能等の状態となった場合、当社の業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。また、これらの不測の事故、自然災害等により消費者の外出意欲が低下し、飲食店舗の出店希望者が減少した場合、当社の業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

### (5) 差入保証金について

当社は店舗物件の賃貸借契約において、賃貸人に対して保証金等を差し入れております。平成30年8月末現在の店舗物件に係る差入保証金の残高は4,072,101千円であり、総資産に占める割合は54.7%となっております。賃貸人に対しては、取引の開始時及び賃貸借契約後定期的に調査を行う等、与信管理に注意を払っておりますが、賃貸人の破産・倒産・抵当権実行等により多額の差入保証金を回収することができなかった場合には、当社の業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

### (6) 空き家賃について

不動産オーナーとの賃貸借契約において、当社は転借人（テナント入居者）の有無または当社が受け取る家賃の額に関係なく、毎月定額の家賃を支払う内容となっております。当社は空き店舗の発生による業績への影響を低減するために、後継となるテナント入居者を探しておりますが、後継となる入居者が見つからない場合には、空き家賃が発生するとともに、空き店舗が長期間かつ大量に発生した場合には、当社の業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

### (7) 法的規制等について

当社が取扱う店舗の造作物の売買においては、古物営業法による規制を受けております。当社では当該法令を遵守し、事業を運営しております。しかしながら、法令違反が発生した場合、予期しない当該法令の改正や新たな法令等の制定により当社の事業に何らかの制約を受けた場合には、当社の業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。また、当社は事業運営に際して、古物営業法に定める古物商の許可を得ております。現状、当該許可の取消となる事由はありません。しかしながら、何らかの事情により許可の取消し等が生じた場合には、当社の業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

#### (許認可等の状況)

許認可等の名称	許認可登録番号	有効期間	関係法令	許認可等の取消事由
古物商許可	第304360809505号	なし	古物営業法	同法第6条

### (8) 制度変更のリスクについて

当社は、飲食店舗等の転賃借において、民法や借地借家法等の現行における法律・制度等に基づき、これらを遵守して行っております。しかしながら、これらの法律等に予期しない変更等があった場合には、当社の業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

**(9) 情報管理について**

当社は、事業運営に際して、貸借先、賃貸先等の情報を取得しており、個人情報の保護に関する法律等による規制を受けております。当社では、情報保護に関するフローを整備し、細心の注意を払って管理に努めております。しかしながら、万が一、当社の関係者等の故意または過失により外部に流出した場合には、損害賠償請求を受けるリスクや社会的信用失墜により、当社の業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

**(10) 訴訟等の発生について**

当社の事業運営に際しては、転貸した店舗物件に係るトラブルまたはこれに起因する訴訟、その他の請求等が発生する可能性があります。このため、これらの訴訟等の内容及び結果によっては、当社の業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

**(11) 人材の確保・育成について**

当社は、事業を拡大する上で、優秀な人材確保及び育成が重要な経営課題であると認識しております。今後も優秀な人材確保及び育成を積極的に行っていく方針であります。しかしながら、優秀な人材の確保が十分にできなかった場合、現在在籍している人材が流出していく事態となった場合、育成が計画どおりに進まなかった場合には、当社の業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

**(12) 小規模組織について**

当社は組織規模が小さいため、内部管理体制もこのような事業規模に応じたものとなっております。今後、事業規模の拡大に伴い人員の増強や内部管理体制の一層の強化・充実を図っていく方針であります。しかしながら、事業の拡大及び人員の増加に適時適切に組織的対応ができなかった場合には、当社の業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

**(13) 特定人物への依存について**

当社の代表取締役社長原康雄及び常務取締役志村洋平は、当社の経営方針や事業戦略の決定及びその遂行について重要な役割を果たしております。当社では役員及び幹部従業員への権限の委譲、取締役会や経営会議等における情報の共有等を図り、特定人物に過度に依存しない体制の構築を進めております。しかしながら、何らかの理由によって、両氏が当社の経営に関与することが困難になった場合には、当社の業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

**(14) 株式価値の希薄化について**

当社では、取締役、従業員に対するインセンティブを目的としたストック・オプション制度を採用しております。現在付与している新株予約権について行使が行われた場合には、保有株式の価値が希薄化する可能性があります。なお、本書提出日現在における新株予約権による潜在株式数は416,400株であり、発行済株式総数8,424,400株の4.9%に相当しております。

**第3【参照書類を縦覧に供している場所】**

株式会社テンポイノベーション 本店  
(東京都新宿区新宿四丁目1番6号 JR新宿ミライナタワー10階)  
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。