

【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】 2019年11月22日

【会社名】 株式会社アーバネットコーポレーション

【英訳名】 URBANET CORPORATION CO.,LTD.

【代表者の役職氏名】 代表取締役社長 服 部 信 治

【本店の所在の場所】 東京都千代田区神田駿河台四丁目2番5号

【電話番号】 03 - 6630 - 3050(代表)

【事務連絡者氏名】 取締役専務 鳥 居 清 二

【最寄りの連絡場所】 東京都千代田区神田駿河台四丁目2番5号

【電話番号】 03 - 6630 - 3051

【事務連絡者氏名】 取締役専務 鳥 居 清 二

【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 326,361,560円
(注) 募集金額は、発行価額の総額であり、2019年11月15日(金)
現在の株式会社東京証券取引所における当社普通株式の終
値を基準として算出した見込額であります。

【安定操作に関する事項】 該当事項はありません。

【縦覧に供する場所】 株式会社東京証券取引所
(東京都中央区日本橋兜町2番1号)

第一部 【証券情報】

第1 【募集要項】

1 【新規発行株式】

種類	発行数	内容
普通株式	876,000株	完全議決権株式で株主の権利に特に制限のない株式。 単元株式数は100株であります。

(注) 1 2019年11月22日(金)開催の取締役会決議によります。

2 本募集とは別に、2019年11月22日(金)開催の取締役会決議に基づき行われる当社普通株式5,340,000株の一般募集(以下「一般募集」という。)及び当社普通株式500,000株の売出し(以下「引受人の買取引受けによる売出し」という。)を予定しておりますが、その需要状況等を勘案し、876,000株を上限として、一般募集及び引受人の買取引受けによる売出しの主幹事会社であるS M B C日興証券株式会社が当社株主である株式会社服部(以下「貸株人」という。)より借り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」という。)を行う場合があります。なお、当該売出数は上限の株式数を示したものであり、需要状況等により減少する場合、又はオーバーアロットメントによる売出しが全く行われない場合があります。

本募集はオーバーアロットメントによる売出しに関連して、S M B C日興証券株式会社が貸株人から借り入れた当社普通株式(以下「借入株式」という。)の返還に必要な株式を取得させるために、S M B C日興証券株式会社を割当先として行う第三者割当増資(以下「本第三者割当増資」という。)であります。

S M B C日興証券株式会社は、借入株式の返還を目的として、一般募集、引受人の買取引受けによる売出し及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間終了日の翌日から2019年12月23日(月)までの間(以下「シンジケートカバー取引期間」という。)、オーバーアロットメントによる売出しに係る株式数(以下「上限株式数」という。)の範囲内で株式会社東京証券取引所において当社普通株式の買付け(以下「シンジケートカバー取引」という。)を行う場合があります。当該シンジケートカバー取引で買付けられた当社普通株式は借入株式の返還に充当されます。なお、シンジケートカバー取引期間内においても、S M B C日興証券株式会社の判断で、シンジケートカバー取引を全く行わない場合、又は上限株式数に至らない株式数でシンジケートカバー取引を終了させる場合があります。

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

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

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

オーバーアロットメントによる売出しが行われるか否か及びオーバーアロットメントによる売出しが行われる場合の売出数については、2019年12月3日(火)から2019年12月6日(金)までの間のいずれかの日(以下「発行価格等決定日」という。)に決定されます。オーバーアロットメントによる売出しが行われない場合は、S M B C日興証券株式会社による貸株人からの当社普通株式の借り入れは行われません。したがって、S M B C日興証券株式会社は本第三者割当増資に係る割当に応じず、申込みを行わないため、失権により、本第三者割当増資による新株式発行は全く行われません。また、株式会社東京証券取引所におけるシンジケートカバー取引も行われません。

3 振替機関の名称及び住所

株式会社証券保管振替機構

東京都中央区日本橋茅場町二丁目1番1号

2 【株式募集の方法及び条件】

(1) 【募集の方法】

区分	発行数	発行価額の総額(円)	資本組入額の総額(円)
株主割当			
その他の者に対する割当	876,000株	326,361,560	163,180,780
一般募集			
計(総発行株式)	876,000株	326,361,560	163,180,780

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

割当予定先の氏名又は名称		S M B C日興証券株式会社
割当株数		876,000株
払込金額		326,361,560円
割当予定先の内容	所在地	東京都千代田区丸の内三丁目3番1号
	代表者の役職氏名	取締役社長 清水 喜彦
	資本の額	100億円
	事業の内容	金融商品取引業等
	大株主	株式会社三井住友フィナンシャルグループ 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 (2019年10月31日現在)
		割当予定先が保有している当社の株式の数 (2019年10月31日現在)
	取引関係	一般募集及び引受人の買取引受け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		

- 前記「1 新規発行株式」(注) 2に記載のとおり、発行数が減少する場合、又は発行そのものが全く行われない場合があります。
- 発行価額の総額は、払込金額の総額であります。
- 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上記の増加する資本金の額を減じた額とします。
- 発行価額の総額、資本組入額の総額及び払込金額は、2019年11月15日(金)現在の株式会社東京証券取引所における当社普通株式の終値を基準として算出した見込額であります。

(2) 【募集の条件】

発行価格(円)	資本組入額 (円)	申込株数 単位	申込期間	申込証拠金 (円)	払込期日
未定 (注) 1	未定 (注) 1	100株	2019年12月24日(火)	該当事項は ありません	2019年12月25日(水)

(注) 1 発行価格は、発行価格等決定日に一般募集において決定される発行価額と同一の金額とします。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S M B C日興証券株式会社に割当て、一般募集は行いません。

3 上記株式を割当てた者から申込みの行われなかった株式については失権となります。

4 申込みの方法は、申込期間内に後記申込取扱場所へ申込みをするものとし、払込期日に後記払込取扱場所に発行価格を払込むものとします。

(3) 【申込取扱場所】

店名	所在地
株式会社アーバネットコーポレーション 管理本部	東京都千代田区神田駿河台四丁目2番5号

(4) 【払込取扱場所】

店名	所在地
株式会社りそな銀行 新宿支店	東京都新宿区新宿三丁目2番1号

3 【株式の引受け】

該当事項はありません。

4 【新規発行による手取金の使途】

(1) 【新規発行による手取金の額】

払込金額の総額(円)	発行諸費用の概算額(円)	差引手取概算額(円)
326,361,560	2,263,000	324,098,560

- (注) 1 発行諸費用の概算額には、消費税等は含まれておりません。
 2 前記「1 新規発行株式」(注)2に記載のとおり、発行数が減少する場合、又は発行そのものが全く行われない場合、上記金額は、変更されることとなります。
 3 払込金額の総額(発行価額の総額)は、2019年11月15日(金)現在の株式会社東京証券取引所における当社普通株式の終値を基準として算出した見込額であります。

(2) 【手取金の使途】

上記差引手取概算額上限324,098,560円(本第三者割当増資における申込みがすべて行われた場合の見込額)については、本第三者割当増資と同日付をもって取締役会で決議された一般募集の手取概算額1,967,396,400円と合わせて、手取概算額合計上限2,291,494,960円について、2020年6月末までに990,000,000円をホテル事業における開発資金の一部に、2021年6月末までに130,000,000円をホテル事業における設備追加資金の一部に、2021年6月末までに1,171,494,960円を賃貸用不動産の取得資金の一部に、残額が生じた場合は2021年6月末までに既存の賃貸用不動産に係る長期借入金の返済の一部に充当する予定であります。

なお、当社グループの設備投資計画は、本有価証券届出書提出日(2019年11月22日)現在(ただし、投資予定額の既支払額については2019年9月30日現在)、以下のとおりであります。

事業所名 (所在地)	事業内容	設備の内容	投資予定額		資金調達方法	着手及び完了予定年月		完成後の増加能力
			総額 (千円)	既支払額 (千円)		着手	完了	
ホテルアジュール東京蒲田 (東京都大田区)	その他	ホテル施設	1,720,000	730,000	自己資金、借入金 及び増資資金	2019年 3月	2020年 5月	客室数 48室

(注) 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

第2 【売出要項】

該当事項はありません。

第3 【第三者割当の場合の特記事項】

該当事項はありません。

第4 【その他の記載事項】

該当事項はありません。

第二部 【公開買付けに関する情報】

該当事項はありません。

第三部 【参照情報】

第1 【参照書類】

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

1 【有価証券報告書及びその添付書類】

事業年度第22期(自 2018年7月1日 至 2019年6月30日) 2019年9月30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23期第1四半期(自 2019年7月1日 至 2019年9月30日) 2019年11月7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(2019年11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2019年9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(2019年11月22日)までの間において変更及び追加すべき事項が生じております。下記の「事業等のリスク」は当該有価証券報告書等に記載された内容を一括して記載したものであり、当該変更及び追加箇所については_____ 罫で示しております。

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、下記の「事業等のリスク」に記載されたものを除き、当該事項については本有価証券届出書提出日(2019年11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。

事業等のリスク

「企業内容等の開示に関する内閣府令の一部を改正する内閣府令」(2019年1月31日内閣府令第3号)による改正後の「企業内容等の開示に関する内閣府令」第二号様式記載上の注意(31)の規定を第22期事業年度に係る有価証券報告書から適用しております。

有価証券報告書に記載した事業の状況、経理の状況等に関する事業のうち、経営者が連結会社の財務状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に重要な影響を与える可能性があるとして認識している主要なリスクは、以下のとおりであります。

なお、文中の将来に関する事項は、本有価証券届出書提出日(2019年11月22日)現在において当社グループが判断したものであります。

(1) 経済情勢の変動について

当社グループの主要事業である不動産開発事業は、景気動向・金利動向・不動産需要動向・住宅税制等各種税制の影響を受けやすく、景気の急速な悪化や大幅な金利上昇、需給悪化による販売価格の下落、住宅税制や建築基準法令の変更・改廃等によって、販売先の需要動向が変化した場合には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

また、金融市場の混迷並びに先行き不透明感により、ローン構築の不成立や顧客購入意欲の低下の可能性があり、販売価格や保有不動産の評価を下げる必要があるなど、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

当社グループでは、当該リスクの対応策として、景気動向・金利動向等のモニタリング、販売先の財務状況管理、各種法令の改廃情報の取得等を十分に行った上で開発・販売計画を策定しており、建築確認が下りた開発物件は速やかに販売先を選定し、売買契約を締結するよう努めております。

(2) 事業用地の仕入について

事業用地の取得について

当社グループでは、東京23区の駅10分以内という利便性、人気とも高い事業用地を求めておりますが、他社との競合や価格の上昇等によって用地の取得が計画通りに行えない場合、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

当社グループの持続的な成長のためには、安定的な用地取得は不可欠であり、当該リスクの対応策として、既存情報取得先との関係強化及び新規情報取得先の開拓を行っております。

土壌汚染等によるリスクについて

当社グループは用地仕入れに際し、土壌汚染・地中埋設物・埋蔵文化財・産業廃棄物の地中廃棄物等によるコスト排除を明確にするため、事前調査を徹底し、売買契約においても原則としてこれらのコストを売主負担としてまいりましたが、現在は開発用地獲得を優先することにより、同コストは当社負担となっており、想定外の土壌汚染問題等が発生した場合、処理費用が追加発生することにより、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(3) 特定取引先との取引集中に係るリスクについて

アウトソーシングに係るリスクについて

当社グループは、アウトソーシングを最大限活用した少人数体制を経営の基本方針としており、第22期連結会計年度においても、株式会社合田工務店への建築工事のアウトソーシングが集中しております。当社グループと同社との取引関係に急激な変化が生じた場合、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

当社グループでは、当該リスクの対応策として、建築工事の新たなアウトソーシング先を開拓しており、過度な集中とならないよう努めてまいります。

販売先に係るリスクについて

当社グループは、第22期連結会計年度における開発物件の30%以上を株式会社明和並びに株式会社アセットリードの2社に販売しております。当社グループと両社は安定的な取引関係にあり、今後もその取引関係に急激な変化はないと考えておりますが、当社グループの主たる販売先である両社に不測の事態が発生した場合には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

当社グループでは、当該リスクの対応策として、従来からの専有卸先である両社だけではなく他のマンション販売会社及びエンドユーザーやファンド等、多方面への販売チャンネル確保に注力してまいります。

(4) 販売に関連するリスクについて

販売用不動産の売却可能性について

当社グループの開発プロジェクトにおいて販売先との売買契約締結が長引いた場合、その間に不動産市況の急激な悪化等により売却可能性に問題が生じ、評価損の計上については在庫が滞留するリスクがあります。

また、分譲マンションにおいては、エンドユーザー向けの分譲となるため、景気の変動等により売却可能性に問題が生じ、評価損の計上については在庫が滞留するリスクがあります。

投資用ワンルームマンションに関しては景気変動を勘案しながら、用地購入から設計確認までの期間を短縮し、販売先との売買契約を最短にするよう努力をしております。

また、分譲マンションに関しましては、景気変動の可能性のある時期における開発を抑制しております。

営業エリアに関連するリスクについて

当社グループでは、営業エリアを原則東京23区駅10分以内に特化したことで、不動産需要の減少に対して相対的に影響を受けにくい地域で事業を行っておりますが、同地区において自然災害やテロなどの不測の事態が発生した場合には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(5) 賃貸用不動産に関連するリスクについて

当社グループは、賃貸収益の獲得を目的として、当社グループ開発物件並びに他社開発賃貸用不動産を保有しております。景気変動により、当該資産の時価の変動に伴う評価の下落が生じた場合、並びに賃貸物件の空室率の極度な増加が発生した場合、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(6) 借入金への依存に関連するリスクについて

金利の上昇リスクについて

当社グループは、事業資金を金融機関からの借入により調達しており、第22期連結会計年度末における総資産額に占める有利子負債の割合は、59.5%と高水準であります。したがって、金融情勢の変化により金利水準が上昇した場合には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

調達のリスクについて

当社グループは、用地仕入れに際し、その資金を金融機関による間接金融に負っております。

金融機関の不動産融資の姿勢に変化が発生した場合は、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

当社グループは、資金調達に際して、特定の金融機関に依存することなく、多数の金融機関と良好な関係を構築する一方で、新たな金融機関との新規取引による間接金融の拡大、エクイティ等の直接金融での資金調達を実施し、資金調達の円滑化と多様化に努めております。

(7) 設計・建築工事について

当社グループは、意匠設計並びにプラン設計以外を設計事務所並びに建設会社等にアウトソーシングしております。設計会社並びに建設会社の選定から工程の進捗に至るまで、入念にアウトソーシング先の管理をしておりますが、アウトソーシング先の倒産や工事中の事故などが発生した場合に、工事の遅延・中止・建築費用の上昇などにより、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

当社グループでは、当該リスクの対応策として、アウトソーシング先の財務調査を継続的に行っており、新たな工事の発注先を選定する際には反社会的組織との関連調査並びに財務調査も実施して決定しております。

(8) 物件の引渡し時期について

当社グループの不動産開発事業において、売上計上は物件引渡しによって行われます。このため、天候不順や自然災害並びに建設会社の人手不足などによる工期遅延により、引渡時期が決算期を越えて遅延する場合は、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。また、販売会社との売買契約につきましても、竣工引渡後4ヶ月後決済(ただし戸別決済_に)応じる)となっておりますことから、決算期に跨る売買契約における計上戸数については当社グループでのコントロール下にはありませんので、販売会社の販売状況によっては、当社グループの当該決算期業績に影響を及ぼす可能性があります。

「戸別決済」は投資用ワンルームマンションの販売会社との取引において行われる決済方法です。販売会社との売買契約は、「竣工引渡後(4ヶ月)で決済、但し戸別決済に()応じる」というものです。販売に際し、全ての物件の部屋につき表示登記をおこない、それぞれ販売会社が売却するたびに、その分を金融機関並びにゼネコンに連絡し、登記を抹消してゼネコンから部屋の鍵を当社経由で販売会社に渡します。このように1棟での販売ではありますが、部屋単位(戸別)での決済に()応じますので、決済期限が来る前に販売会社が全戸販売してしまえば、それで終了ということになります。当社・金融機関・ゼネコンには若干面倒な決済方法ですが、この決済方法があることにより、販売会社は投資用ワンルームマンションを売却する大きなメリットが生まれ、需要拡大に努めることができるものです。

(9) 人材確保について

当社グループは、事業用地の仕入・設計・施工監理・自治体との調整及び近隣との調整や竣工マンションの1棟販売など、専門的な知識・経験及び資格が要求されることから、人材の獲得・育成が重要であると認識しております。しかしながら、優秀な人材の確保・育成が計画通りに進行しない場合、もしくは保有人材の流出が大規模に発生した場合は、当社グループの今後の事業運営及び事業計画に影響を及ぼす可能性があります。

(10) 法的規制について

当社グループの事業は、「建築士法」・「宅地建物取引業法」・「金融商品取引法」・「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」等により、法的規制を受けております。

また、当社グループの事業においては、事業活動に際して、以下の免許、許認可等を受けております。当社グループは、これまでにこれら法的規制によって重大な影響を受けたことはありませんが、今後新たな規制の制定や改廃が行われた場合には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

また、今後何らかの理由により免許等の取消・更新・欠格による失効等の事象が発生した場合には、当社グループの事業活動に支障をきたすとともに、業績に影響を及ぼす可能性があります。

許認可等の名称	会社名	許認可番号等 有効期間	規制法令	免許取消 条項等
一級建築士事務所登録	株式会社アーバネットコーポレーション	東京都知事登録第42424号 2017年9月10日～ 2022年9月9日	建築士法	第26条等
宅地建物取引業者免許	株式会社アーバネットコーポレーション	東京都知事(5)第75706号 2017年10月18日 ～2022年10月17日	宅地建物取引業法	第66条等
	株式会社アーバネットリビング	東京都知事(1)第97760号 2015年4月25日 ～2020年4月24日		
第二種金融商品取引業登録	株式会社アーバネットコーポレーション	関東財務局長(金商)第1178号	金融商品取引法	第52条等
マンション管理業者登録	株式会社アーバネットリビング	国土交通大臣(1)第034154号 2015年3月19日 ～2020年3月18日	マンションの管理 の適正化の推進に 関する法律	第83条等

なお、最低住戸面積の引き上げ等ワンルームマンションの建設を規制する条例等が制定された場合、当社グループの事業に影響を及ぼす可能性があります。

(11) 個人情報の漏洩について

当社グループの基幹事業である投資用ワンルームマンションの開発・1棟販売は卸売業であることから、従来、個人情報については多く保有しておりませんでした。小売りを中核とする子会社設立を機にマンション管理・賃貸管理並びに中古分譲マンションの買取再販による戸別販売の拡大により個人情報の保有が増加しております。何らかの事由により当社グループ保管の個人情報が漏洩した場合には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

当社グループでは、当該リスクの対応策として、セキュリティ対策、役職員への教育等の諸施策を実施しております。

(12) 訴訟等の可能性について

当社グループは、投資用ワンルームマンションの開発を事業の基幹としております。当社は、コンプライアンス委員会の設置・従業員並びに近隣対策会社等への啓蒙活動や近隣住民との対話回数の増加等により、訴訟等の発生を最大限回避する企業努力を行っておりますが、開発エリアを東京23区駅10分以内に特化していることから、近隣住民からの苦情等を完全に排除することは難しく、法令にもとづいて実施しているとはいえ、開発用地にある既存建物の解体やマンション建設に関連する騒音・電波障害・日照問題・景観変化等の近隣住民等からのクレーム等に起因する訴訟及びその他の請求が発生する可能性があります。

また、当社も設立20年を経過し、当社グループが過去に販売した物件における瑕疵の発生も可能性があります。

これらの訴訟等の内容及び結果によっては、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

現在、当社は、1プロジェクトにおいて訴訟案件を抱えており、顧問弁護士と相談をしつつ、誠実に対応いたしております。

(13) その他について

当社グループは、事業展開上様々なリスクがあることを認識し、それらを最大限の努力で回避するとともに、発生したリスクへの対策を十分に行うよう努めております。しかしながら、事業遂行に当たり、予期できぬ事態が発生した場合には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

第3 【参照書類を縦覧に供している場所】

株式会社アーバネットコーポレーション 本店
(東京都千代田区神田駿河台四丁目2番5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。