



平成 26 年 12 月 4 日

各 位

上場会社名	日本商業開発株式会社	
代表者	代表取締役社長	松岡 哲也
(コード番号)	3252 名証第二部)	
問合せ先	取締役財務・経理本部長	入江 賢治
(TEL)	06-4706-7501)	

新株式発行及び株式売出しに関するお知らせ

当社は、平成 26 年 12 月 4 日開催の取締役会において、新株式発行及び当社株式の売出しに関し、下記のとおり決議いたしましたので、お知らせいたします。

なお、当社は本日、株式会社東京証券取引所より、当社株式の東京証券取引所市場第一部又は市場第二部への上場承認をいただいております。詳細につきましては、本日付で公表しております「東京証券取引所上場承認に関するお知らせ」をご参照ください。

【本資金調達】の目的

当社グループは、「土地を買って、その土地を貸し、貸した土地を売る」という基本戦略に基づいた「JINUSHI ビジネス」を行っております。賃貸している土地つまり「底地」を扱うことに特化した上場企業として、「JINUSHI ビジネス」に関わる豊富な開発実績をあげ、様々なノウハウを蓄積してまいりました「JINUSHI ビジネス」におけるリーディングカンパニーであります。

当社グループは、①建物ではなく土地（底地）のみに投資を行い、②テナントを誘致し長期の事業用定期借地契約を締結し、長期にわたって安定的な収益が見込める不動産投資商品を作り上げ、③その不動産投資商品を J-REIT、大手企業の年金基金による「JINUSHI ファンド」、不動産私募ファンド等の投資家に売却して収益をあげるというビジネスモデルである「JINUSHI ビジネス」を通じ、安全な運用資産の提供を行うことによって社会に貢献してまいりました。

従来は土地（底地）に投資する資金（土地取得資金）を主に金融機関から調達しておりましたが、今回調達いたします資金を平成 28 年 3 月末までに当社グループの不動産投資事業における事業拡大のための新規土地仕入資金の一部に充当する予定です。また、財務基盤の強化を図るとともに、調達コストを低減し、将来の更なる投資機会の拡大を図ります。今回の資金調達が、当社グループの一層の企業価値の向上に資すると考え、本新株式発行を決議いたしました。

主要株主をはじめとする売出人による株式売出しにつきましては、当社株式の株式分布状況の改善及び流動性の向上を図ることを目的としております。

ご注意: この文書は、当社の新株式発行及び株式売出しに関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず当社が作成する新株式発行並びに株式売出届出目論見書及び訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

記

1. 公募による新株式発行（一般募集）

- (1) 募集株式の種類及び数 当社普通株式 2,000,000 株
- (2) 払込金額の決定方法 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、平成26年12月15日(月)から平成26年12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。）に決定する。
- (3) 増加する資本金及び資本準備金の額 増加する資本金の額は、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する。また、増加する資本準備金の額は、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する。
- (4) 募集方法 一般募集とし、野村證券株式会社を主幹事会社とする引受団（以下「引受人」と総称する。）に全株式を買取引受けさせる。なお、一般募集における発行価格（募集価格）は、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、発行価格等決定日の株式会社名古屋証券取引所における当社普通株式の普通取引の終値（当日に終値のない場合は、その日に先立つ直近日の終値）に0.90～1.00を乗じた価格（1円未満端数切捨て）を仮条件として、需要状況を勘案した上で決定する。
- (5) 引受人の対価 引受手数料は支払わず、これに代わるものとして一般募集における発行価格（募集価格）と引受人より当社に払込まれる金額である払込金額との差額の総額を引受人の手取金とする。
- (6) 申込期間 発行価格等決定日の翌営業日から発行価格等決定日の2営業日後の日まで。
- (7) 払込期日 平成26年12月25日(木)
- (8) 申込株数単位 100株
- (9) 払込金額、増加する資本金及び資本準備金の額、その他本新株式発行に必要な一切の事項の決定については、代表取締役社長に一任する。
- (10) 上記各号については、金融商品取引法による届出の効力発生を条件とする。

ご注意: この文書は、当社の新株式発行及び株式売出しに関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず当社が作成する新株式発行並びに株式売出届出目論見書及び訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

2. 株式売出し（引受人の買取引受による売出し）

(1) 売 出 株 式 の 当 社 普 通 株 式 1,000,000 株
種 類 及 び 数

(2) 売 出 人 及 び 売 出 株 式 数	氏 名	売 出 株 式 数
	松 岡 哲 也	902,000 株
	永 岡 幸 憲	14,000 株
	入 江 賢 治	14,000 株
	西 岡 卓 志	14,000 株
	丸 井 啓 彰	14,000 株
	堀 井 敏 雄	14,000 株
	西 村 綾 子	14,000 株
	中 道 康 詞	14,000 株

(3) 売 出 価 格 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、発行価格等決定日の株式会社名古屋証券取引所における当社普通株式の普通取引の終値（当日に終値のない場合は、その日に先立つ直近日の終値）に0.90～1.00を乗じた価格（1円未満端数切捨て）を仮条件として、需要状況を勘案した上で決定する。なお、売出価格は一般募集における発行価格（募集価格）と同一とする。

(4) 売 出 方 法 売出しとし、引受人に全株式を買取引受けさせる。
売出しにおける引受人の対価は、売出価格から引受人より売出人に支払われる金額である引受価額（一般募集における払込金額と同一とする。）を差し引いた額の総額とする。

(5) 申 込 期 間 発行価格等決定日の翌営業日から発行価格等決定日の2営業日後の日まで。なお、申込期間は一般募集における申込期間と同一とする。

(6) 受 渡 期 日 平成26年12月26日(金)

(7) 申 込 株 数 単 位 100 株

(8) 売出価格、その他本売出しに必要な一切の事項の決定については、代表取締役社長に一任する。

(9) 上記各号については、金融商品取引法による届出の効力発生を条件とする。

ご注意:この文書は、当社の新株式発行及び株式売出しに関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず当社が作成する新株式発行並びに株式売出届出目論見書及び訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

3. 株式売出し（オーバーアロットメントによる売出し）（後記<ご参考> 1. を参照のこと。）

- (1) 売 出 株 式 の 当 社 普 通 株 式 450,000 株
種 類 及 び 数 なお、上記売出株式数は上限を示したものである。需要状況により減少し、又は本売出しそのものが全く行われな場合がある。売出株式数は、需要状況を勘案した上で、発行価格等決定日に決定される。
- (2) 売 出 人 野村証券株式会社
- (3) 売 出 価 格 未定（発行価格等決定日に決定する。なお、売出価格は引受人の買取引受による売出しにおける売出価格と同一とする。）
- (4) 売 出 方 法 一般募集及び引受人の買取引受による売出しの需要状況を勘案した上で、野村証券株式会社が当社株主から 450,000 株を上限として借入れる当社普通株式の売出しを行う。
- (5) 申 込 期 間 引受人の買取引受による売出しにおける申込期間と同一とする。
- (6) 受 渡 期 日 平成 26 年 12 月 26 日(金)
- (7) 申 込 株 数 単 位 100 株
- (8) 売出価格、その他本売出しに必要な一切の事項の決定については、代表取締役社長に一任する。
- (9) 上記各号については、金融商品取引法による届出の効力発生を条件とする。

4. 第三者割当による新株式発行（後記<ご参考> 1. を参照のこと。）

- (1) 募 集 株 式 の 当 社 普 通 株 式 450,000 株
種 類 及 び 数
- (2) 払 込 金 額 の 発 行 価 格 等 決 定 日 に 決 定 す る 。 な お 、 払 込 金 額 は 一 般 募 集 に お け る 払 決 定 方 法 払 込 金 額 と 同 一 と す る 。
- (3) 増 加 す る 資 本 金 及 び 増 加 す る 資 本 金 の 額 は 、 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 す る 。 ま た 、 増 加 す る 資 本 準 備 金 の 額 は 、 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 す る 。
- (4) 割 当 先 野村証券株式会社
- (5) 申込期間(申込期日) 平成 27 年 1 月 19 日(月)
- (6) 払 込 期 日 平成 27 年 1 月 20 日(火)
- (7) 申 込 株 数 単 位 100 株
- (8) 上記(5)に記載の申込期間(申込期日)までに申込みのない株式については、発行を打切るものとする。
- (9) 払込金額、増加する資本金及び資本準備金の額、その他本第三者割当による新株式発行に必要な一切の事項の決定については、代表取締役社長に一任する。
- (10) 上記各号については、金融商品取引法による届出の効力発生を条件とする。

ご注意:この文書は、当社の新株式発行及び株式売出しに関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず当社が作成する新株式発行並びに株式売出届出目論見書及び訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

<ご参考>

1. オーバーアロットメントによる売出し等について

前記「3. 株式売出し（オーバーアロットメントによる売出し）」に記載のオーバーアロットメントによる売出しは、前記「1. 公募による新株式発行（一般募集）」に記載の一般募集及び前記「2. 株式売出し（引受人の買取引受による売出し）」に記載の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、当該募集及び売出しの主幹事会社である野村證券株式会社が当社株主から450,000株を上限として借入れる当社普通株式の売出しであります。オーバーアロットメントによる売出しの売出株式数は、450,000株を予定しておりますが、当該売出株式数は上限の売出株式数であり、需要状況により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。

なお、オーバーアロットメントによる売出しに関連して、野村證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。）の返却に必要な株式を取得させるために、当社は平成26年12月4日（木）開催の取締役会において、野村證券株式会社を割当先とする当社普通株式450,000株の第三者割当増資（以下「本件第三者割当増資」という。）を、平成27年1月20日（火）を払込期日として行うことを決議しております。

また、野村證券株式会社は、一般募集、引受人の買取引受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（以下「本件募集売出し」という。）の申込期間の終了する日の翌日から平成27年1月13日（火）までの間（以下「シンジケートカバー取引期間」という。）、借入れ株式の返却を目的として、株式会社名古屋証券取引所及び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。野村證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、借入れ株式の返却に充当されます。なお、シンジケートカバー取引期間内において、野村證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、野村證券株式会社は、本件募集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却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却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、野村證券株式会社は本件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。そのため本件第三者割当増資における発行株式数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により本件第三者割当増資における最終的な発行株式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。

野村證券株式会社が本件第三者割当増資に係る割当てに応じる場合には、野村證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。

ご注意:この文書は、当社の新株式発行及び株式売出しに関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず当社が作成する新株式発行並びに株式売出届出目論見書及び訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

2. 今回の公募増資及び第三者割当増資による発行済株式総数の推移

現在の発行済株式総数	14,214,000株	(平成26年12月4日現在)
公募増資による増加株式数	2,000,000株	
公募増資後の発行済株式総数	16,214,000株	
第三者割当増資による増加株式数	450,000株	(注)
第三者割当増資後の発行済株式総数	16,664,000株	(注)

(注) 前記「4. 第三者割当による新株式発行」の発行株式数の全株に対し野村証券株式会社から申込みがあり、発行がなされた場合の数字です。

3. 調達資金の使途

(1) 今回の調達資金の使途

今回の公募増資及び第三者割当増資に係る手取概算額合計上限 4,277,394,000 円については、平成28年3月末までに、当社及び当社グループの不動産投資事業における事業拡大のための新規土地仕入資金の一部に充当する予定であります。今回の資金調達により、財務基盤の強化を図るとともに、調達コストを低減し、将来の更なる投資機会の拡大に寄与するものと考えております。

(2) 前回調達資金の使途の変更

該当事項はありません。

(3) 業績に与える影響

今回の資金調達による今期の業績への影響はありません。

4. 株主への利益配分等

(1) 利益配分に関する基本方針

当社は、現在、業容拡大の過程にあると考え、財務体質強化のため、内部留保を図り、事業の効率化と事業拡大のために投資等を行い、なお一層の業容拡大を目指すことが株主の皆様に対する最大の利益還元につながるものと考えております。

(2) 配当決定にあたっての考え方

配当金につきましては、安定した配当政策を実施することを基本に考え、事業年度ごとの利益の状況、将来の事業展開などを勘案し、年1回の期末配当を基本方針としており、その決定機関は株主総会であります。なお、当社は「毎年9月30日を基準日として、取締役会の決議をもって、中間配当金として剰余金の配当を行うことができる。」旨定款に定めております。

(3) 内部留保資金の使途

上記「(1)利益配分に関する基本方針」に記載のとおりです。

ご注意: この文書は、当社の新株式発行及び株式売出しに関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず当社が作成する新株式発行並びに株式売出届出目論見書及び訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

(4) 過去3決算期間の配当状況等

	平成24年3月期	平成25年3月期	平成26年3月期
1株当たり連結当期純利益金額	29.54円	23.86円	48.05円
1株当たり配当額 (うち1株当たり中間配当額)	3.33円 (-1円)	5.83円 (-1円)	11.67円 (-1円)
連結配当性向	11.3%	24.5%	24.3%
自己資本連結当期純利益率	39.4%	23.9%	36.7%
連結純資産配当率	4.4%	5.9%	8.9%

- (注) 1. 平成25年4月1日付で株式1株につき100株の株式分割を、平成25年7月1日付で株式1株につき4株の株式分割を、また平成26年9月1日付で株式1株につき3株の株式分割を各々行っております。1株当たり連結当期純利益金額及び1株当たり配当額については、当該株式分割が平成24年3月期の期首に行われたと仮定して算定した数値であります。なお、当該数値については、ひびき監査法人の監査を受けておりません。
2. 連結配当性向は、1株当たり配当額を1株当たり連結当期純利益金額で除した数値であります。
3. 自己資本連結当期純利益率は、決算期末の連結当期純利益を自己資本(純資産合計から少数株主持分及び新株予約権を控除した額で期首と期末の平均値)で除した数値であります。
4. 連結純資産配当率は、1株当たり配当額を1株当たり連結純資産(期首と期末の平均)で除した数値であります。

5. その他

(1) 配分先の指定

該当事項はありません。

(2) 潜在株式による希薄化情報

当社は、新株予約権方式によるストックオプション制度を採用しており、当該新株予約権の内容は平成26年12月4日現在次のとおりであります。なお、今回の公募増資及び第三者割当増資後の発行済株式総数(16,664,000株)に対する下記の交付株式残数合計の比率は22.08%となる見込みであります。

①平成13年改正旧商法第280条ノ20及び第280条ノ21の規定に基づき発行した新株予約権(ストックオプション)

臨時株主総会決議日 (付与日)	交付株式 残数	新株予約権 の行使時の 払込金額	資本組入額	行使期間
平成18年2月28日 (平成18年3月10日)	2,220,000株	125円	63円	自平成18年3月10日 至平成28年2月29日
平成18年2月28日 (平成18年10月13日)	102,000株	125円	63円	自平成20年3月1日 至平成28年2月29日

②会社法第236条、第238条及び第240条の規定に基づき発行した新株予約権(ストックオプション)

取締役会決議日 (付与日)	交付株式 残数	新株予約権 の行使時の 払込金額	資本組入額	行使期間
平成25年11月11日 (平成25年11月26日)	675,600株	350円	175円	自平成27年7月1日 至平成30年11月25日
平成26年8月14日 (平成26年8月29日)	681,000株	1,175円	588円	自平成28年7月1日 至平成31年8月28日

(注)平成26年9月1日付で当社普通株式1株につき3株の株式分割を行っております。上表の「交付株式残数」、「新株予約権の行使時の払込金額」、「資本組入額」は、当該株式分割に伴う調整後の内容となっております。

ご注意:この文書は、当社の新株式発行及び株式売出しに関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず当社が作成する新株式発行並びに株式売出届出目論見書及び訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

(3) 過去のエクイティ・ファイナンスの状況等

①過去3年間に行われたエクイティ・ファイナンスの状況

該当事項はありません。

②過去3決算期間及び直前の株価等の推移

	平成24年3月期	平成25年3月期	平成26年3月期	平成27年3月期
始 値	48,000 円	85,900 円 □ 2,310 円	2,639 円 □ 1,000 円	2,349 円 □ 1,450 円
高 値	109,500 円	285,000 円 □ 2,540 円	6,020 円 □ 2,700 円	4,190 円 □ 2,256 円
安 値	40,000 円	72,000 円 □ 2,100 円	2,100 円 □ 865 円	1,960 円 □ 1,236 円
終 値	82,900 円	248,000 円 □ 2,450 円	4,070 円 □ 2,304 円	4,190 円 □ 2,201 円
株価収益率	2.34 倍	8.56 倍	15.98 倍	—

(注) 1. 株価は、平成25年4月30日より名古屋証券取引所市場第二部におけるものであり、それ以前は名古屋証券取引所セントレックスにおけるものであります。

2. 平成25年3月期の□印は株式分割（平成25年4月1日付で株式1株を100株に分割）による権利落後の株価を、平成26年3月期の□印は株式分割（平成25年7月1日付で株式1株を4株に分割）による権利落後の株価を、平成27年3月期の□印は株式分割（平成26年9月1日付で株式1株を3株に分割）による権利落後の株価を示しております。

3. 平成27年3月期の株価については、平成26年12月3日現在で表示しております。

4. 株価収益率は決算期末の株価（終値）を当該決算期の1株当たり連結当期純利益金額で除した数値です。なお、平成27年3月期の株価収益率については、期中であるため記載していません。

③過去5年間に行われた第三者割当増資等における割当先の保有方針の変更等

該当事項はありません。

(4) ロックアップについて

一般募集及び引受人の買取引受による売出しに関連して、売出人である松岡哲也、永岡幸憲、入江賢治、西岡卓志、丸井啓彰、堀井敏雄、西村綾子及び中道康詞並びに当社株主である西羅弘文及び原田博至は野村證券株式会社に対し、発行価格等決定日に始まり、一般募集及び引受人の買取引受による売出しの受渡期日から起算して90日目の日に終了する期間（以下「ロックアップ期間」という。）中、野村證券株式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（ただし、引受人の買取引受による売出し等を除く。）を行わない旨合意しております。

また、当社は野村證券株式会社に対し、ロックアップ期間中、野村證券株式会社の事前の書面による同意なしには、当社株式の発行、当社株式に転換もしくは交換される有価証券の発行又は当社株式を取得もしくは受領する権利を付与された有価証券の発行等（ただし、一般募集、本件第三者割当増資及び株式分割による新株式発行等を除く。）を行わない旨合意しております。

上記のいずれの場合においても、野村證券株式会社はロックアップ期間中であってもその裁量で当該合意の内容の一部もしくは全部につき解除できる権限を有しております。

以 上

ご注意: この文書は、当社の新株式発行及び株式売出しに関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず当社が作成する新株式発行並びに株式売出届出目論見書及び訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。