



自己株式を活用した第三者割当による 第7回新株予約権(行使価額修正条項付)及び 第8回新株予約権の発行に関する補足説明資料

2020年9月23日



事業概要

- 賃貸住宅を建築し建設工事から利益を得る「建てる論理」の賃貸住宅メーカーとは異なり、当社は既存物件の資産価値向上＝オーナー資産の最大化というニーズに即した「住む論理」に基づく事業戦略
- 運用戸数増大によるストック型で持続成長可能なビジネスモデル

	当社 「住む論理」	賃貸住宅メーカー 「建てる論理」
ビジネスモデル	<p>管理&仲介&サ高住</p> <p>建設&リフォーム</p> <p>JP 管理 FP サ高住 CP 建築 RP リフォーム SLP サ高住 建築</p> <p>JPMC Japan Property Management Center</p> <p>住む論理</p> <p>スーパーサブリース メインのストック 収入が売上全体の 98.9%*</p>	<p>管理&仲介&サ高住</p> <p>建築</p> <p>いい部屋ネット レオベス2i ホームサイト D-room Shal Maison 大東建託 レオベス2i Daiwa House 東建 SEKISUI HOUSE レオベス2i 大東建託パートナーズ 東建 Daiwa Living Mgt. 積水ハウス不動産</p> <p>サブリース</p> <p>建てる論理</p>
賃料設定	<p>市場環境から 適正な 募集賃料を設定</p>	<p>建築費から 逆算して 募集賃料を設定</p>
運用期間と 利益	<p>利益</p> <p>「賃貸経営のみ」 でオーナー様と 当社の利益確保 →ストック型収入</p> <p>スーパーサブリースによる賃貸経営</p>	<p>利益</p> <p>建築</p> <p>サブリース・管理・運用</p> <p>建築費で メーカーの 利益確保 →フロー収入</p>

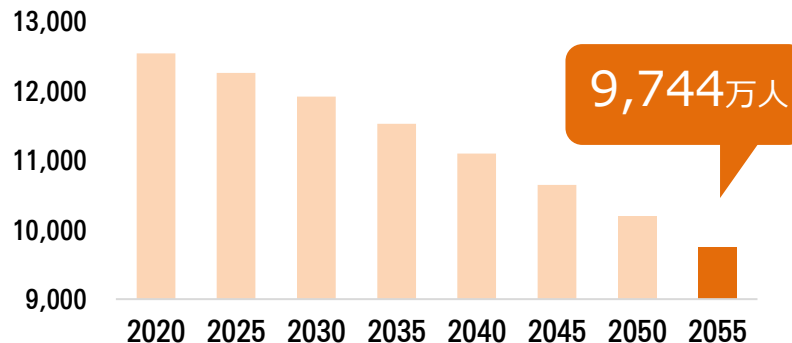
*2020年12月期第二四半期の実績数値より算出

賃貸住宅マーケットと当社ターゲット



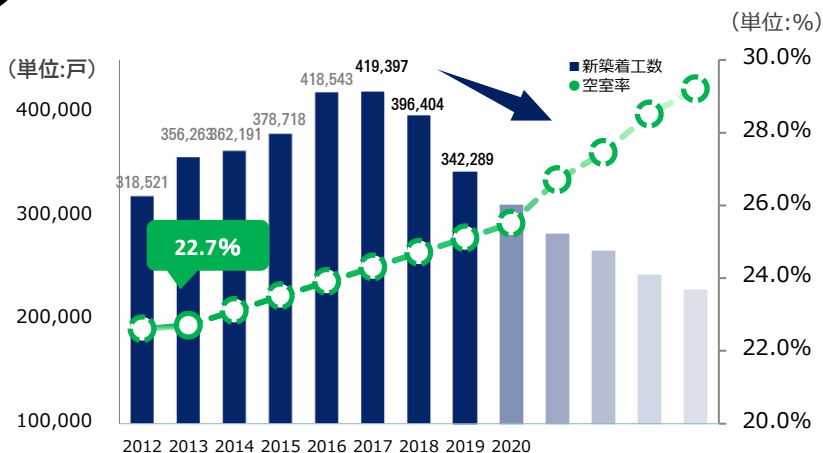
日本の将来推計人口

(単位:万人)



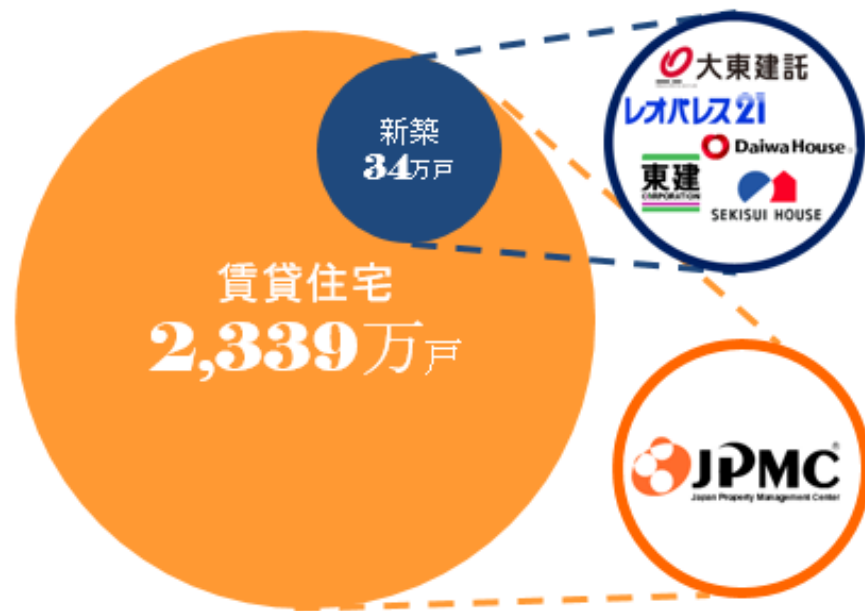
全国の新築着工数・空室率

※出典
 新築着工：国土交通省 新設住宅着工戸数
 人口：総務省統計局による人口の推移データ
 空室率：住宅・土地統計調査を基に推定



賃貸住宅メーカー：

- ・新築市場がターゲット
- ・「建築による利益」を追求
- ・アパートローン厳格化が向かい風



当社：

- ・賃貸住宅市場全体がターゲット
- ・「運用による利益」を追求

JPMC2022 ~Beyond The 100,000 units!~

目指す姿

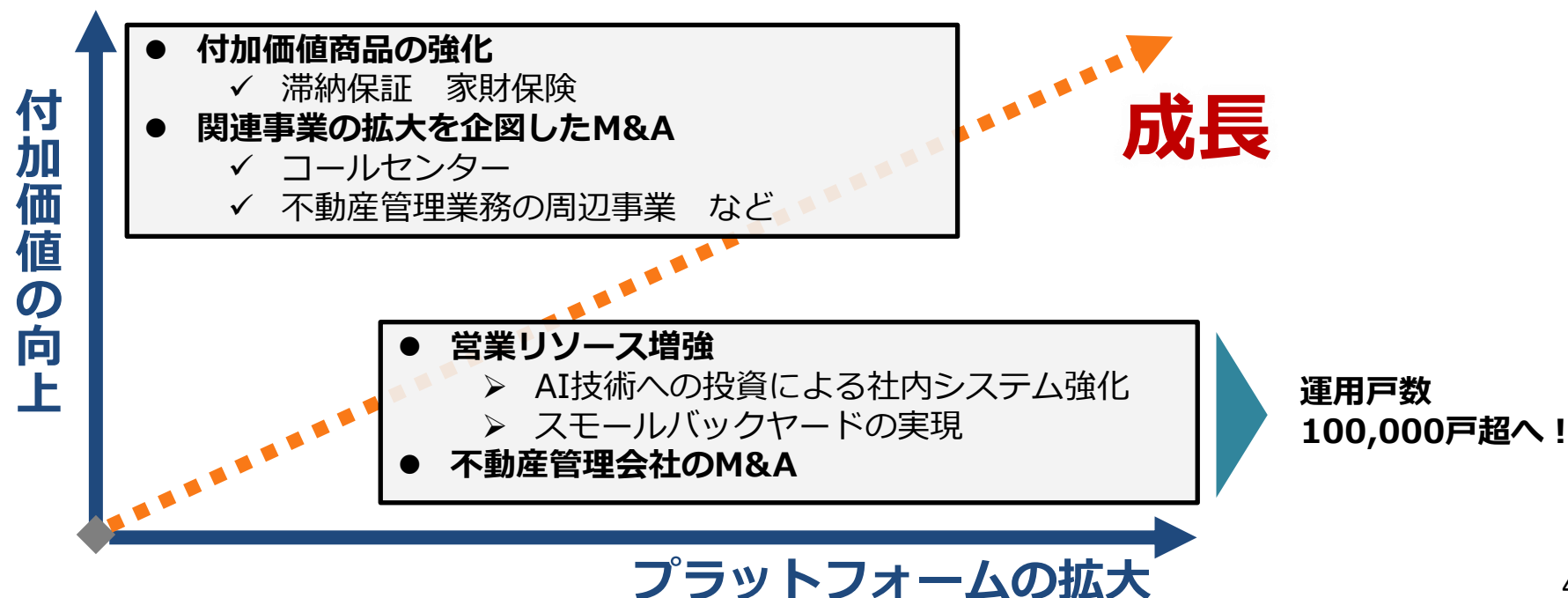
- 運用戸数100,000戸突破
- 賃貸住宅業界のマーケットリーダーとしての地位を確立

実現のための基本戦略

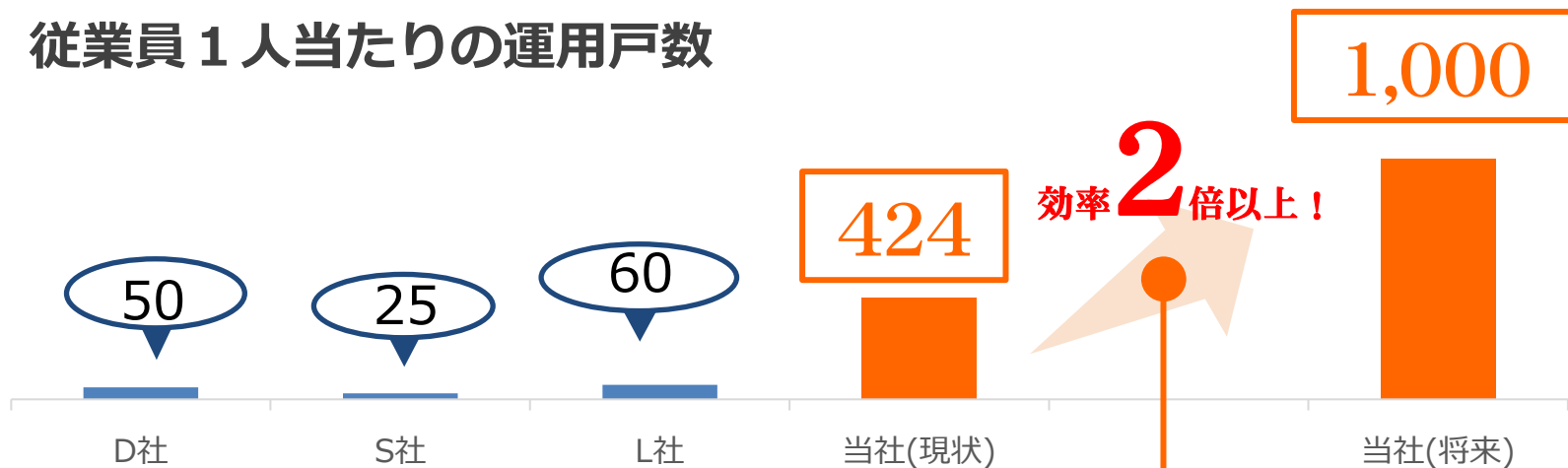
- 「プラットフォームの拡大」×「付加価値の向上」

2022年度（目標）

運用戸数	100,000戸超
売上高	630億円
経常利益	41億円



従業員 1 人当たりの運用戸数



Salesforceで
データは一元的に管理



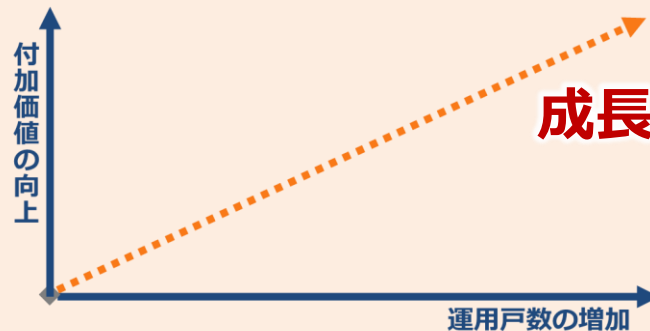
Cloud PBXで
テレワーク対応



契約書の自動出力



AIによる
賃料査定
入居審査



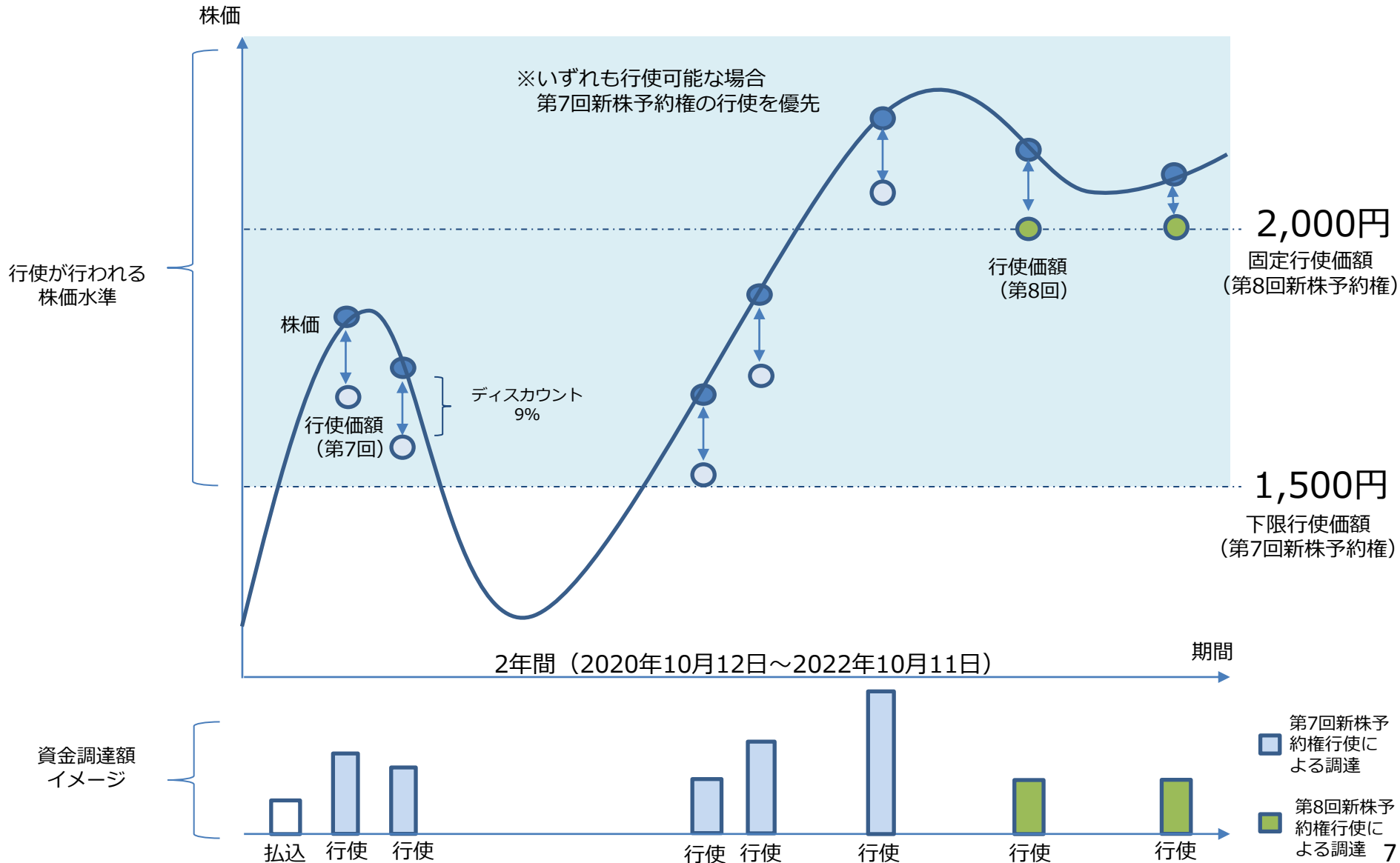
M&A、資本業務提携により
Prop Techを加速させ収益性向上

新株予約権の概要

- 新株予約権行使時は自社株を割当予定
- 新株予約権の行使価額を発行当初株価より高い水準に設定

		第7回新株予約権	第8回新株予約権
想定調達額		約12億円	約4億円
潜在株式数		800,000株 (対発行済み株式総数4.20%)	200,000株 (対発行済み株式総数1.05%)
行使価額	当初	1,500円	2,000円固定
	上限	なし	
	下限	1,500円	
行使価額修正		行使通知日の直前取引日終値の 91%に修正	なし
行使可能期間		約2年間 (2020年10月12日から2022年10月11日まで)	
資金使途		収益性向上のためのM&A資金	
メリット		<ul style="list-style-type: none"> ➤ 新株予約権の目的である当社普通株式数は合計100万株で固定 ➤ 下限行使価額を当初株価よりも高く設定しているため、早期の希薄化を抑制 ➤ 株価上昇時には第7回新株予約権による調達金額が増大 	

行使イメージ図



※上図はイメージであり、実際の当社株価の推移を予想もしくは保証するものではありません

質問		回答
1	本スキームの特徴は？	<p>第7回新株予約権には、行使価額修正条項が付されており、行使価額が株価に応じて修正される仕組みとなっております。ただし、その下限行使価額は当社の直近の株価を上回る1,500円に設定されているため、早期の希薄化は想定されません。</p> <p>第8回新株予約権の行使価額は、当社の直近の株価より高い株価2,000円に固定されており、今後の当社の成長性に鑑み、株価の上昇局面において、かかる株価水準での更なる資本調達を実現するため、現状より高い株価で設定しております。</p>
2	本スキームのメリットは？	<p>第7回新株予約権の下限行使価額は1,500円、第8回新株予約権の行使価額は2,000円とそれぞれ当社の直近の株価と比べて高水準に設定されており、早期の希薄化を抑制する設計となっております。また第7回新株予約権は行使価額修正条項が付されており、当社の株価が下限行使価額1,500円を超えて上昇していけば調達金額が想定より上回る可能性もあります。</p>
3	本スキームのデメリットは？	<p>第8回新株予約権については行使価額が2,000円と高水準で固定されており、また、第7回新株予約権については行使価額は修正されるものの、その下限行使価額は1,500円とやはり高水準に設定されているため、株価が第7回新株予約権の下限行使価額を下回って推移した場合、事実上資金調達ができない仕組みとなっております。</p>
4	2種類の新株予約権を同時に発行する理由は？	<p>当社の直近の株価水準及び今後目指していく株価水準を基準として、当社の株価上昇局面を捉えた効率的な資金調達を行うことを企図して2種類の新株予約権を同時発行しております。</p> <p>第7回新株予約権には行使価額修正条項が付されており、行使期間中の株価動向に応じた行使が期待できることから、資金調達の蓋然性を高めることができます。</p> <p>他方、第8回新株予約権は、行使価額が2,000円で固定されており、当社事業の成長・拡大に伴う将来の株価上昇時における当社の中長期的な資金調達を可能とするものとなっております。</p>

質問	回答
<p>5 資金使途は？</p>	<p>当社グループでは、運用戸数を増加させながらも、それに比例して従業員数を増やすことなく、最小限の人数で最大限の運用物件の管理を行い業務の効率性を高めることが、販管費率を抑制させることにつながると考えております。また、SFA（営業支援システム）の活用を推し進め、より効率的に営業活動を行うことが重要であると認識しております。そこで、運用戸数の増加や業務効率化に寄与する企業や技術力を有する企業のM&Aや資本業務提携を必要に応じて行う予定です。現在、具体的に進行している案件はありませんが、潜在的なM&A及び資本業務提携の機会を逸さないためにも予め当該資金を確保しておくことが必要と考えております。</p>
<p>6 本新株予約権の行使価額および行使状況を確認する方法は？</p>	<p>ある月に権利行使が行われた場合には、翌月月初めに当該月の月間行使状況を開示いたします。また、同月中の第7回新株予約権による行使累計株数が8万株（発行予定株数である80万株の10%）以上、第8回新株予約権による行使累計株数が2万株（発行予定株数である20万株の10%）以上となった場合にも行使状況を開示します。</p> <p>割当予定先は、同社及び共同保有者の株券等保有割合が5%を超えた場合には大量保有報告書を提出し、以降株券等保有割合が1%以上増減する等の変動が生じるたびに変更報告書を提出します。これらの書類を確認することにより、その時点における割当予定先が保有する新株予約権の数量、潜在株数を含めた保有株数を確認することができます。</p>
<p>7 割当予定先をSBI証券にした理由は？</p>	<p>当社は、割当予定先より提案を受けた本スキームによる資金調達方法が、当社の株価や既存株主の利益に十分に配慮しながら成長のための必要資金を調達できるという点並びに当社の事業及び事業環境の進展による当社株価の上昇に伴い徐々に資金調達ができる点において当社のニーズに最も合致すると判断しました。</p> <p>また同社が同種のファイナンスにおける実績、当社IRに対する継続的な支援体制及び厚い投資家基盤を有しており、株価への影響や既存株主の利益に配慮した資金調達や、本新株予約権の行使により交付される当社普通株式の円滑な売却が期待できることから、同社を割当予定先として選定いたしました。</p>
<p>8 今期の業績予想に与える影響は？</p>	<p>今回の資金調達による2020年12月期の当社業績に与える影響は軽微です。</p>

本資料には、将来の業績見通し、計画目標等に関する記述が含まれています。こうした記述は、本資料作成時点で入手可能な情報、および不確実性のある要因に関する一定の主観的な仮定に基づき当社が判断した予想であり、潜在的なリスクや不確実性を内包するほか、記述通りに将来実現するとの保証はありません。

経済情勢、市場動向、経営環境の変化などにより、実際の結果は本資料にある予想と異なる可能性があることにご留意ください。

また、本資料の内容については細心の注意を払っておりますが、本資料に関する全ての事項について、新規性、正当性、有用性、特定目的への適合性、機能性、安全性に関し、一切の保証をいたしかねますのでご了承ください。

また、本資料は投資勧誘を目的としたものではありません。投資に関する決定は、ご利用者自身の判断においておこなわれるようお願い申し上げます。