



2018年11月15日

各 位

会 社 名 日本管理センター株式会社
代表者名 代表取締役 社長執行役員 武藤 英明
(コード番号：3276 東証第一部)
問合せ先 取締役 執行役員 財務部長 服部 聡昌
(電話 03-6268-5225)

**第三者割当による第5回及び第6回新株予約権
(行使価額修正条項及び行使許可条項付)の発行に関するお知らせ**

当社は、2018年11月15日付の取締役会において、以下のとおり、第三者割当による第5回及び第6回新株予約権（以下「本新株予約権」といいます。）の発行を決議しましたので、お知らせいたします。

記

1. 募集の概要

(1) 割当日	2018年12月3日
(2) 発行新株予約権数	45,000 個 第5回新株予約権 25,000 個 第6回新株予約権 20,000 個
(3) 発行価額	総額 10,400,000 円 (第5回新株予約権1個当たり296円、第6回新株予約権1個当たり150円)
(4) 当該発行による潜在株式数	4,500,000 株 (本新株予約権1個につき100株) 第5回新株予約権 2,500,000 株 第6回新株予約権 2,000,000 株 本新株予約権については、下記「(6)行使価額及び行使価額の修正条件」に記載のとおり行使価額が修正される場合がありますが、上限行使価額はありません。 本新株予約権に係る下限行使価額は902円ですが、下限行使価額においても、本新株予約権に係る潜在株式数は4,500,000株です。
(5) 調達資金の額	6,571,900,000 円(注)

(6) 行使価額及び行使価額の修正条件	<p>当初行使価額 第5回新株予約権 1,288 円 第6回新株予約権 1,674 円</p> <p>第5回新株予約権の行使価額は、本新株予約権の各行使請求の効力発生日（以下「修正日」といいます。）の直前取引日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（以下「終値」といいます。）（同日に終値がない場合には、その直前の終値）の92%に相当する金額に修正されます。但し、修正後の金額が下限行使価額を下回ることとなる場合には、下限行使価額を修正後の行使価額とします。</p> <p>第6回新株予約権の行使価額につき、当社は、2018年12月4日以降2020年12月2日まで（同日を含みます。）の期間において、当社取締役会の決議により行使価額の修正を行うことができます。当該決議がなされた場合、当社は、速やかにその旨を本新株予約権者に通知するものとし、行使価額は、当該通知が行われた日の翌取引日以降、当該通知が行われた日の直前取引日の終値（同日に終値がない場合には、その直前の終値）の93%に相当する金額に修正されます。但し、修正後の行使価額が、下限行使価額（当初902円とし、第6回新株予約権の発行要項第11項の規定を準用して調整されます。）を下回ることはありません。なお、上記にかかわらず、当社又はその企業集団に属するいずれかの会社に関する未公表の事実であって、それが公表された場合に当社の株価に相当な影響を及ぼすおそれがある事実（金融商品取引法第166条第2項及び第167条第2項に定める事実を含みますがこれらに限られません。）が存在する場合並びに下記3（1）に記載の行使許可期間が経過していない場合（但し、当該行使許可期間内に行使することができるすべての第6回新株予約権が行使された場合を除きます。）には、当社は、上記行使価額の修正を行うことができません。</p>
(7) 募集又は割当方法	第三者割当の方法によります。
(8) 割当予定先	モルガン・スタンレーMUFG証券株式会社
(9) その他	<p>当社は、割当予定先との間で、金融商品取引法に基づく届出の効力発生を条件として、本新株予約権に関する第三者割当契約（以下「本第三者割当契約」といいます。）を締結する予定です。本第三者割当契約において、割当予定先は、当社が本新株予約権の行使を許可した場合に限り、当該行使許可に示された60取引日を超えない特定の期間において、当該行使許可に示された数量の範囲内でのみ本新株予約権を行使できる旨定められます。</p> <p>割当予定先は、本第三者割当契約の規定により、本新株予約権を第三者に譲渡する場合には、当社取締役会の承認を要します。</p>

(注) 調達資金の額は、本新株予約権の払込金額の総額に本新株予約権の行使に際して出資される財産の価額を合算した額から、本新株予約権の発行に係る諸費用の概算額を差し引いた金額です。行使価額が修正又は調整された場合には、調達資金の額は増加又は減少する可能性があります。ま

た、本新株予約権の行使期間内に行使が行われない場合及び当社が取得した本新株予約権を消却した場合には、調達資金の額は減少します。

2. 募集の目的及び理由

(1) 資金調達の背景

これまでの賃貸住宅業界は、永らく「建てる」論理、つまり土地を保有されるオーナーの皆様への有効活用の一貫として、賃貸住宅を建設する事に依拠したアパートメーカーがマーケットリーダーを担ってきたと当社グループは考えております。賃貸住宅の新築着工件数は 2013 年から 6 年連続で増加の一途を辿っており、その過半を担っているのがプレハブを中心としたアパートメーカーです。しかしながら今日、空室率は 22.7%と高い水準であり、今後の人口減少により、さらに空室率が高まることが想定されます。そのような状況の中、「建てる」論理に依拠したアパートメーカーのビジネスモデルによる成長ポテンシャルは限定的であり、今後は「住む」論理に基づいた既存物件の資産価値の向上や流動化が社会的なテーマになると当社グループは考えております。

今後ますます高まってくると想定される「オーナー資産の最大化」のニーズに対し、当社グループは賃貸マンション・アパートのリフォーム・リノベーション、高齢者向賃貸住宅（サービス付高齢者向け住宅・住宅型有料老人ホーム賃貸借契約方式等）の提案・運用、賃貸マンション・アパートの流動化等、「住む」論理に基づいて、よりオーナーニーズにマッチしたサービスラインナップを充実させており、賃貸住宅業界においてアパートメーカーに代わる存在として「オーナー資産の最大化」に寄与する提案を行うことが可能であると考えております。

また他産業対比、IT 化が限定的な賃貸住宅業界にも、① 2017 年 10 月から国土交通省主導でスタートした IT 重説（注 1）、② 価格的・機能的、またセキュリティ面においても現実味を帯びてきたスマートロック（注 2）の進展、③ クラウドを介した電子契約システム・電子決済といった賃貸住宅業界における 3 つの変革により、これまでの仲介ネットワークを活用した店舗による案内に代わって、入居者が「物件のネット検索＋セルフ内見（注 3）＋自宅電子契約及びカード決済」までをワン・ストップでかつ非対面で行える『スマート仲介』（注 4）のスタイルに、近い将来大きく変化すると当社グループは考えております。当社グループでは『スマート仲介』を含めた賃貸住宅業界の効率化が推進できるサービスを、当社のパートナー・ネットワークに提供していくことを企図しております。

「アパートメーカー」と「店舗による仲介」に代わり、このパラダイムシフトを的確にとらえ、社運をかけて次なる賃貸住宅業界のマーケットリーダーになり得る為の投資を実行してまいります。

- (注) 1. IT 重説とは、インターネット等を利用し、対面以外の方法で不動産の売買契約及び賃貸借契約における重要事項説明を行うことをいいます。
2. スマートロックとは、既存の錠をなんらかの手法により電気通信可能な状態とし、スマートフォン等の機器を用いて開閉・管理を行う機器及びシステムの総称のことをいいます。
3. セルフ内見とは、部屋探しをする際に、仲介会社が同行せず、入居者が希望の部屋を自由に内見することをいいます。自分のペースで内見することができるなど入居者のメリットが大きく、今後普及していくものと当社では考えております。
4. スマート仲介とは、「IT 重説」「セルフ内見」「電子契約」「クレジットカード等を利用した電子決済」等の賃貸仲介業務の標準化・電子化をいいます。

(2) 資金調達のための主な目的

当社グループは、不動産オーナーから不動産物件（賃貸マンション・アパート等）を一括して借上げ、これを一般入居者に転貸する、一括借上事業の全国展開を通して、それに関わるすべての人々に「ウェルルス」と「安心・安全・安定」を提供し続ける企業であり続けることを経営理念とし、不動産賃貸管理事業及びそれに付随する事業を行っております。このような理念のもと、当社グループは、創業以来堅実な成長を遂げてまいりましたが、今後の更なる飛躍に向け、従来の中期経営計画「JPMC 2019」を見直し、2018年11月12日に新たな中期経営計画「JPMC 2022~Beyond The 100,000 units!」(以下「本中期経営計画」といいます。)を発表しました。本中期経営計画では①既存プラットフォームの拡大による管理戸数の増加、②付加価値向上を企図した商品・サービスの拡充・開発・展開による収益力強化を重点方針とし、次なる成長に向けた事業展開を推進し、2022年度に売上高630億円、経常利益41億円を経営目標として掲げております。

本中期経営計画の重点方針の1つ目である既存プラットフォームの拡大による管理戸数の増加に関して、当社グループでは、現在賃貸マンション・アパートの供給過多が進んでいる環境において、大都市圏への人口流入・人口構成の変化等を背景として、社会的に賃貸マンション・アパートの一括借上の需要は増大するものと考えております。さらに、当社事業における管理戸数の増加は当社グループが今後の持続的な成長を達成し、賃貸住宅業界のマーケットリーダーを目指していく上で不可欠であるため、管理戸数の増加を重点方針とし、2022年度末までに管理戸数100,000戸を突破することを目標としております。管理戸数の増加を図るために、優秀な人材を確保し、営業体制の強化に努めるとともに、プラットフォームの拡大に寄与する事業者のM&Aにも積極的に取り組んでまいります。

また、当社グループでは、管理物件の増加に対応するため、各種システムを構築し、管理・運用業務の効率化を実現してまいりました。しかし、開発から約6年が経過し既存システム改修の時期を迎えたので、更なる成長を見据え、既存の基幹システムを持続的な成長に寄与すべく「次世代型の基幹システム」として大幅な刷新を行います。「次世代型の基幹システム」については、新たに顧客管理システムを導入し、さらに今年から導入した営業支援システムの活用を進めていくことで、入居者の問い合わせ対応や顧客データの管理をより効率化し、営業活動で得られたデータを顧客管理や分析に活用することにより、サービスの質の向上や、迅速な経営判断を実現することを目指してまいります。

本中期経営計画の重点方針の2つ目である収益力強化に関して、当社グループは付加価値向上を企図した商品・サービスとして、入居者への滞納保証事業（連帯保証人代行）、保険事業、収納代行業業を導入し、新規展開をしてまいりました。これらの商品・サービスは当社の管理物件に住む入居者への更なる付加価値提供の拡大に資するものであり、当社不動産賃貸管理事業との親和性も高く、入居者へ当該商品を付帯する形で展開しております。今後は従来の取組みに加え、当該事業領域の拡大に寄与する企業とのM&Aにも積極的に取り組んでいくことで、更なる企業価値の向上と、賃貸住宅業界のマーケットリーダーとなり得る企業となっていくことを目指します。

当社グループは、このような投資需要に対し事業規模の拡大及び収益拡大を通じた企業価値の向上に努めていく所存であり、財務戦略の柔軟性の確保、及び自己資本の拡充を通じた財務基盤の更なる強化を図ることを目的に、本新株予約権の発行による資金調達を行うことといたしました。

今回の調達資金は、本中期経営計画の実現に向け、基幹システム等の導入資金、関連事業の拡大を企図したM&A資金に充当する予定です。具体的な調達する資金の用途は、下記「4. 調達する資金の額、用途及び支出予定時期 (2) 調達する資金の具体的な用途」に記載のとおりであります。

当社は、今般の資金調達を、将来的な企業価値の向上につなげることで、既存株主を始めとするステークホルダーの利益の最大化に努めてまいります。

3. 資金調達方法の概要及び選択理由

(1) 資金調達方法の概要

今回の資金調達は、割当予定先に対し本新株予約権を割り当て、割当予定先による本新株予約権の行使に伴って当社が資金を調達する仕組みとなっております。本新株予約権の概要は以下のとおりです。

(i) 行使価額自動修正型新株予約権（第5回新株予約権）

第5回新株予約権の行使価額は、第5回新株予約権の行使請求がなされる都度、当該行使請求に係る効力発生日の直前取引日の終値（同日に終値がない場合には、その直前の終値）の92%に相当する金額に修正されます。但し、かかる修正後の行使価額が下限行使価額を下回ることはありません。

(ii) 行使価額修正オプション型新株予約権（第6回新株予約権）

第6回新株予約権の行使価額は、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、現状より高い株価に設定しております。行使価額は当初固定されておりますが、当社は、2018年12月4日以降2020年12月2日まで（同日を含む。）の期間において、当社取締役会の決議により行使価額の修正を行うことができます。当該決議がなされた場合、当社は、速やかにその旨を本新株予約権者に通知するものとし、行使価額は、当該通知が行われた日の翌取引日以降、当該通知が行われた日の直前取引日の終値（同日に終値がない場合には、その直前の終値）の93%に相当する金額に修正されます。但し、かかる修正後の行使価額が下限行使価額を下回ることはありません。

なお、上記にかかわらず、当社又はその企業集団に属するいずれかの会社に関する未公表の事実であって、それが公表された場合に当社の株価に相当な影響を及ぼすおそれがある事実（金融商品取引法第166条第2項及び第167条第2項に定める事実を含みますがこれらに限られません。）が存在する場合並びに下記の行使許可期間が経過していない場合（但し、当該行使許可期間内に行使することができるすべての第6回新株予約権が行使された場合を除きます。）には、当社は、上記行使価額の修正を行うことができません。

当社は割当予定先との間で、金融商品取引法に基づく届出の効力発生後に、以下の内容を含む第三者割当契約（以下「本第三者割当契約」といいます。）を締結いたします。すなわち、割当予定先は、本第三者割当契約に従って当社に対して本新株予約権の行使に係る許可申請書（以下「行使許可申請書」といいます。）を提出し、これに対し当社が書面（以下「行使許可書」といいます。）により本新株予約権の行使を許可した場合に限り、行使許可書に示された最長60取引日の期間（以下「行使許可期間」といいます。）に、行使許可書に示された数量の範囲内でのみ本新株予約権を行使できます。また、割当予定先は、何度でも行使許可の申請を行うことができますが、当該申請の時点で、それ以前になされた行使許可に基づき本新株予約権の行使を行うことが可能である場合には、行使許可の申請を行うことはできません。

行使許可申請書の提出がなされた場合に行使許可を行うかどうかは、当社の裁量によって決定するこ

とができます。当社は、行使許可申請書の提出がなされた時点の当社の事業環境や資金需要、株価水準等を総合的に勘案し、行使許可を行うかどうかを判断いたします。

また、第5回新株予約権について、当社は行使許可を行った後、行使許可期間中に、第5回新株予約権に係る当該行使許可を取り消す旨を割当予定先に通知することができ、この場合、通知の翌取引日から、割当予定先は当該行使許可に基づき第5回新株予約権を行使することができません。他方、第6回新株予約権については、当社は行使許可を行った後、当該行使許可を取り消すことはできません。

なお、当社は、本新株予約権の払込期日の翌日以降、行使許可期間（行使許可期間内に行使することができるすべての本新株予約権が行使された場合はその時点までの期間）を除き、本新株予約権の取得が必要と当社取締役会が決議した場合は、会社法第273条及び第274条の規定に従って通知をした上で、当社取締役会で定める取得日に、当該取得日に残存する本新株予約権の全部又は一部を発行価額と同額にて取得することができます。

今回の資金調達については、第6回新株予約権の当初行使価額が現状の株価水準よりも高く設定され、当社取締役会の決議がない限り時価に連動した修正がなされないのに対して、第5回新株予約権の行使価額は行使のたびに時価に連動して修正されますので、蓋然性としては、第5回新株予約権の行使が先行する可能性が高いですが、当社と割当予定先との間で、第5回新株予約権と第6回新株予約権の行使の先後関係に関する取り決めはありません。

（2）資金調達方法の選択理由

本スキームは、当社が行使許可を通じて本新株予約権の行使の数量及び時期を一定程度コントロールすることができるという特徴をもっており、当社の事業内容の進捗、資金需要及び市場環境等を勘案しながら機動的に資金を調達することができるため、一時に大幅な株式価値の希薄化が発生することを抑制しながら、自己資本を増強することが可能となる手法です。

当社は、今回の資金調達に際し、以下の「(本スキームの特徴)」及び「(他の資金調達方法との比較)」に記載されている点を総合的に勘案した結果、本スキームによる資金調達方法が、既存株主の利益に配慮しながら当社の資金ニーズに対応しうる、現時点において最適な選択であると判断し、これを採用することを決定いたしました。

（本スキームの特徴）

[メリット]

- ① 当社が行使許可を通じて本新株予約権の行使の数量及び時期を一定程度コントロールすることができるため、当社の事業内容の進捗、資金需要及び市場環境等を勘案しつつ、一時に大幅な株式価値の希薄化が発生することを抑制しながら機動的に資金を調達することが可能となります。
- ② 第5回新株予約権の行使価額は、修正日の直前取引日の終値の92%に相当する金額に修正されるため、株価変動に応じて機動的な資金調達が可能となります。なお、本新株予約権の下限行使価額は902円に設定されており、行使価額の下方修正には歯止めが掛かる仕組みとなっております。

第6回新株予約権の行使価額は、当初固定されておりますが、当社の資本政策のため必要があるときは、当社取締役会の決議により、902円を下限として、本新株予約権者に行使価額修正の

通知が行われる日の直前取引日の終値（同日に終値がない場合には、その直前の終値）の93%に相当する金額に修正することが可能であり、当初行使価額を一定程度上回って株価が上昇した場合には、当社取締役会の決議による行使価額の修正により資金調達額を増額することが可能です。

- ③ 本新株予約権の目的である当社普通株式数は4,500,000株で固定されており、株価動向にかかわらず、最大交付株式数が限定されているため、希薄化の規模は限定的です。
- ④ 将来的に本新株予約権による資金調達の必要性がなくなった場合、又は代替的な資金調達手法が確保できた場合等には、当社の選択により、行使許可期間（行使許可期間内に行使することができるすべての本新株予約権が行使された場合はその時点までの期間）を除き、いつでも残存する本新株予約権を発行価額と同額で取得することが可能であり、資本政策の柔軟性が確保されております。
- ⑤ 本新株予約権による調達金額は資本となるため、財務健全性指標が上昇します。

[留意点]

- ① 本スキームは、当社の行使許可のもと、割当予定先による本新株予約権の行使に伴って資金調達がなされる仕組みであり、資金調達の進捗について以下の留意点があります。
 - (ア) 株価が本新株予約権の下限行使価額を下回って推移した場合、割当予定先による本新株予約権の行使が期待できないため、事実上資金調達ができない仕組みとなっております。
 - (イ) 株価が下限行使価額を上回って推移している場合でも、市場出来高の水準に応じて、すべての本新株予約権の行使が完了するまでは一定の期間が必要となります。
 - (ウ) 当社から割当予定先に対して行使を指図することはできない仕組みであり、株価が行使価額を超えている場合でも、割当予定先が行使をしない限り資金調達ができない仕組みとなっております。
 - (エ) 一時に資金調達することはできず、当社株式の株価・流動性の動向次第では、実際の調達金額が当初の予定を下回る可能性があります。
- ② 当社は、当社取締役会の決議により第6回新株予約権の行使価額の修正を行うことができますが、当社の株価に相当な影響を及ぼすおそれがある未公表の事実を保有している場合及び行使許可期間中（行使許可期間内に行使することができるすべての第6回新株予約権が行使された場合はその時点まで）は、行使価額修正の決議及び通知を行うことができないため、市場株価に応じた機動的な調達ができない可能性があります。
- ③ 割当予定先は、本新株予約権の行使により取得する当社株式を長期間保有する意思を有しておらず、取得した当社株式については速やかに売却する予定であるため、割当予定先による当社株式の売却により、当社株価が下落する可能性があります。

(他の資金調達方法との比較)

- ① 公募増資等により一度に全株を発行すると、一時に資金を調達できる反面、1株当たりの利益の希薄化も一時に発生するため株価への影響が大きくなるおそれがあると考えられます。
- ② 株主割当増資では希薄化懸念は払拭されますが、割当先である既存投資家の参加率が不透明であることから、十分な額の資金を調達できるかどうか不透明であり、今回の資金調達方法と

して適当でないと判断いたしました。

- ③ 第三者割当による新株発行は即時の資金調達の有効な方法となりえますが、公募増資と同様、同時に将来の1株当たり利益の希薄化を一度に引き起こすため、株価に対する直接的な影響が大きいと考えられます。
- ④ 株価に連動して行使価額が修正される転換社債型新株予約権付社債（いわゆるMSCB）の発行条件及び行使条件は多様化しておりますが、一般的には、転換により交付される株数が行使価額に応じて決定されるという構造上、転換の完了までに転換により交付される株式総数が確定せず、行使価額の下方修正がなされた場合には潜在株式数が増加するため、株価に対する直接的な影響が大きいと考えられます。
- ⑤ いわゆるライツ・イシューには、当社が金融商品取引業者と元引受契約を締結するコミットメント型ライツ・イシューと、新株予約権の行使が株主の決定に委ねられるノンコミットメント型ライツ・イシューがありますが、コミットメント型ライツ・イシューについては国内で実施された実績が乏しく、資金調達手法としてまだ成熟が進んでいない段階にある一方で、引受手数料等のコストが増大することが予想され、適切な資金調達方法ではない可能性があります。また、ノンコミットメント型ライツ・イシューは、上記の株主割当増資と同様に、割当先である既存投資家の参加率が不透明であり、十分な額の資金調達を実現できるかどうかの不透明であり、今回の資金調達方法としては適当でないと判断いたしました。
- ⑥ 社債及び借入による資金調達は、一時に資金を調達できる反面、調達金額が負債となるため、財務健全性指標が低下します。

4. 調達する資金の額、使途及び支出予定時期

(1) 調達する資金の額（差引手取概算額）

① 本新株予約権に係る調達資金	6,578,400,000円
本新株予約権の払込金額の総額	10,400,000円
本新株予約権の行使に際して出資される財産の価額	6,568,000,000円
② 発行諸費用の概算額	6,500,000円
③ 差引手取概算額	6,571,900,000円

- (注) 1. 払込金額の総額は、本新株予約権の払込金額の総額に本新株予約権の行使に際して出資される財産の価額の合計額を合算した金額であります。
2. 行使価額が修正又は調整された場合には、本新株予約権の行使に際して出資される財産の価額が変動する結果、本新株予約権に係る調達資金及び差引手取概算額は増加又は減少する可能性があります。また、本新株予約権の行使期間中に行使が行われない場合及び当社が取得した本新株予約権を消却した場合にも、同様に本新株予約権に係る調達資金及び差引手取概算額は減少する可能性があります。
3. 発行諸費用の概算額の内訳は、本新株予約権の発行に関する弁護士費用、評価算定費用、信託銀行費用等の合計額であります。
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。

(2) 調達する資金の具体的な使途

上記差引手取概算額 6,571,900,000 円については、下記表記載の各資金使途に充当する予定であります。

具体的な使途	金額（百万円）	支出予定時期
① A I の技術基盤を活用した基幹システムの改修及び、顧客管理等のシステム導入にかかる資金	1,000	2019年1月～ 2022年12月
② 事業規模拡大のためのM&A資金	5,571	2019年1月～ 2022年12月

当社は、上記表中に記載のとおり、本中期経営計画の期間である 2022 年 12 月までに資金を充当することを予定しておりますが、各資金使途についての詳細は以下のとおりです。なお、実際に充当するまでの間は、安全性の高い預金口座等にて運用・管理していく予定です。

① A I の技術基盤を活用した基幹システムの改修及び、顧客管理等のシステム導入にかかる資金

当社グループは、賃貸マンション・アパートの一括借上事業を主力商品として事業展開を進めてまいりました。上記「2. 募集の目的及び理由 (2) 資金調達の主な目的」に記載した本中期経営計画でも掲げているとおり、当社グループが今後、持続的に成長し賃貸住宅業界のマーケットリーダーになるため、より一層の管理戸数の増加を進めてまいります。そのような状況の下、管理戸数を増加させながら、オーナーの満足度向上と更なる業務効率化を同時に実現していくことが重要な課題と認識しております。

現在、当社グループで使用している基幹システムは導入から約 6 年が経過し既存システム改修の時期を迎えております。基幹システムの改修においては、新たに顧客管理システムを導入し、さらに今年から導入した営業支援システムの活用を進めていくことで、入居者の問い合わせ対応や顧客データの管理をより効率化し、営業活動で得られたデータを顧客管理や分析に活用することが可能となり、サービスの質の向上や、迅速な経営判断にも寄与するなど、現在の基幹システムから大幅な刷新を行い「次世代型の基幹システム」の構築を目指してまいります。また、管理物件の拡大局面においては、一括借上を不動産オーナーから受託する際の賃料の査定が収益性に大きく左右します。そのため、賃料の査定はより高い精度で、かつ短時間で行うことが収益性の向上と管理戸数の増加とを同時に実現させるためには必須であると考えております。昨今のビッグデータ活用技術や A I 技術の進歩は目覚ましく、それらを取り入れることにより、当社が今までに蓄積してきた査定データを活用しながら、基幹システムの改修及び顧客管理等のシステムの導入を通じて、更なる賃料査定精度向上を図りつつ、同時に査定業務の効率化を実現し、ひいてはオーナー満足度の向上、管理戸数の増加に繋がりたいと考えております。

そのような状況の下、基幹システムの改修費用及び、顧客管理等のシステム導入にかかる費用として、本書の日付現在 1,000 百万円を見込んでおり、本新株予約権の発行により調達する資金を充当する予定です。具体的な内訳としては、基幹システムの改修費用として 600 百万円、顧客管理等のシステム導入にかかる費用として 400 百万円を予定しております。また、当該費用が 1,000 百万円未満となった場合はその残余を事業規模拡大のための M&A 資金に、1,000 百万円を超過する場合には当該時点の状況に鑑み別途必要な資金を調達する予定です。

② 事業規模拡大のためのM&A資金

当社グループでは、これまで賃貸不動産管理業務に付随する事業として、入居者向けに滞納保証や家財保険といったサービスの展開に積極的に取り組み、着実に成長してまいりました。上記「2. 募集の目的及び理由 (2) 資金調達の主な目的」に記載した本中期経営計画でも掲げているとおり、付加価値向上を企図した商品・サービスの開発・展開による収益力強化を重点方針としております。当社グループが保有する入居者の嗜好に焦点を当てたノウハウを活用し、入居率を早期に向上させる取り組みと付加価値向上を企図した商品・サービスを融合させた新しい賃貸経営手法を創出し、企業価値を増大させることを重要な課題として認識しております。

その取り組みの1つとして、当社グループは2018年4月2日にみらい少額短期保険株式会社とのM&Aを行い保険事業に参入しました。今後も社会的な需要に応じた新規事業の展開を迅速に加速させていくために、当社グループの事業活動とシナジーがあり、かつ付加価値の増加に寄与することができる、高い商品力や技術力を持つ企業とのM&Aや資本業務提携を進めていくことを想定しております。

これまでのM&A及び資本業務提携案件における当社の経験から、手元の資金の大小や機動的な資金調達ができるか否かが、迅速に案件を完了できるか否かに影響し、その結果、入札形式案件における落札可能性、また、独占的交渉権が付与される場合の交渉力に影響すると当社グループは考えております。そこで、潜在的なM&A及び資本業務提携の機会を逸し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。

このような状況の下、当社グループは、将来のM&Aや資本業務提携等のために必要な資金として、本新株予約権の発行により調達する資金のうち、5,571百万円を充当する予定です。

現時点において具体的に計画しているM&Aや資本業務提携はありませんが、当社が過去に実施を検討した既存事業の取得案件及び新規事業への出資案件の金額をふまえて5,571百万円を必要金額としております。今後案件が具体的に決定された場合には、今後の進捗に伴い適時適切に開示いたします。

なお、本新株予約権の行使による払込みの有無と権利行使の時期は本新株予約権者の判断に依存し、また本新株予約権の行使価額は修正又は調整される可能性があるため、現時点において調達できる資金の額及び時期は確定したのではなく、現時点において想定している調達資金の額及び支出予定時期に差異が発生する可能性があります。現時点において想定している金額の資金を調達できなかった場合や支出予定時期との関係で不足が生じた場合には、当該時点の状況に鑑み別途必要な資金を金融機関からの借入等で調達する予定です。本新株予約権の行使により調達した資金は、上記①乃至②の各資金使途のうち、支出時期が到来したものから、順次充当いたします。

5. 資金使途の合理性に関する考え方

当社は、本新株予約権の発行及び割当予定先による本新株予約権の行使により調達した資金を、上記「4. 調達する資金の額、使途及び支出予定時期 (2) 調達する資金の具体的な使途」に記載の使途に充当することによって、当社事業の中長期的な発展を志向していく予定であることから、本資金使途は株主価値の向上に資する合理的なものであると判断しております。

6. 発行条件等の合理性

(1) 払込金額の算定根拠及びその具体的内容

当社は、本新株予約権の発行要項及び割当予定先との間で締結する予定の本第三者割当契約に定められた諸条件を考慮した本新株予約権の評価を第三者算定機関(株式会社赤坂国際会計、代表者:黒崎 知岳、住所:東京都港区元赤坂一丁目1番8号)に依頼しました。当該第三者算定機関と当社との間には、重要な利害関係はありません。

当該算定機関は、価格算定に使用する価格算定モデルの決定にあたって、ブラック・ショールズ・モデルや二項モデルといった他の価格算定モデルとの比較及び検討を実施した上で、一定株数及び一定期間の制約の中で段階的な権利行使がなされること、行使価額の修正がなされる可能性があること、並びに本新株予約権の発行要項及び割当予定先との間で締結する予定の本第三者割当契約に定められたその他の諸条件を相対的に適切に算定結果に反映できる価格算定モデルとして、一般的な価格算定モデルのうちモンテカルロ・シミュレーションを用いて本新株予約権の評価を実施しています。また、当該算定機関は、評価基準日現在の市場環境等を考慮し、当社の株価、ボラティリティ、当社の配当利回り、無リスク利率、当社株式の流動性等について一定の前提を置いた上で、当社の資金調達需要、当社及び割当予定先の権利行使行動に関する一定の前提条件(当社の資金調達需要が一様に発生すること、資金調達需要が発生している場合には割当予定先からの行使許可申請に対して当社がこれに応じること、それ以降については本新株予約権が残存する限り当社が当該行動を継続することにより割当予定先の権利行使を促すこと、割当予定先は当社からの行使許可が得られた場合には出来高の一定割合12.5%の株数の範囲内で速やかに権利行使を実施すること、第5回新株予約権の行使完了後に第6回新株予約権の行使許可及び行使価額修正が実施されることにより割当予定先の権利行使の促進及び調達額の最大化が図られること、当社の意思決定による本新株予約権の取得が行われないこと、割当予定先が本新株予約権を行使する際に、当社がその時点で公募増資等を実施したならば負担するであろうコストと同水準の割当予定先に対するコストが発生すること等を含みます。)を設定しています。当社は、当該算定機関が上記前提条件を基に算定した評価額レンジ(第5回新株予約権294円~296円、第6回新株予約権147円~150円)を参考に、割当予定先との間での協議を経て、本新株予約権の1個の払込金額を当該評価額レンジの上限と同額として、第5回新株予約権は296円、第6回新株予約権は150円とし、第5回新株予約権及び第6回新株予約権の行使価額は、それぞれ、当初、1,288円及び1,674円(それぞれ、2018年11月14日の終値の100.00%及び129.97%)としました。

本新株予約権の払込金額及び行使価額の決定にあたっては、当該算定機関が公正な評価額に影響を及ぼす可能性のある事象を前提として考慮し、新株予約権の評価額の算定手法として一般的に用いられているモンテカルロ・シミュレーションを用いて公正価値を算定していることから、当該算定機関の算定結果は合理的な公正価格であると考えられるところ、払込金額が算定結果である評価額レンジの上限と同額とされているため、本新株予約権の発行価額は、いずれも有利発行には該当せず、適正かつ妥当な価額であると判断いたしました。

なお、当社監査等委員会から、本新株予約権の払込金額は、上記算定根拠に照らした結果、割当予定先に特に有利な金額ではなく適法である旨の意見を得ております。

(2) 発行数量及び株式の希薄化の規模が合理的であると判断した根拠

本新株予約権がすべて行使された場合に交付される株式数を合算した株式数は4,500,000株(議決権

数45,000個)であり、2018年6月30日現在の当社発行済株式総数19,025,600株及び議決権数181,934個を分母とする希薄化率は23.65% (議決権ベースの希薄化率は24.73%)に相当します。

なお、①割当予定先が本新株予約権をすべて行使した上で取得する当社株式をすべて保有し、かつ②当社が本件の他に新株式発行・自己株式処分・自己株式取得を行わないと仮定した場合、割当予定先に係る割当後の所有株式数は4,500,605株 (議決権数45,006個)、割当後の総議決権数に対する所有議決権数の割合は19.83%となる見込みです (なお、割当後の所有株式数及び議決権数には、2018年6月30日時点で割当予定先が保有している当社普通株式605株及び議決権6個を含みます。)

しかしながら、①本新株予約権は原則として当社の行使許可をもって当初行使価額で行使されるため急速な希薄化には一定の歯止めを掛けることが可能であり、②本新株予約権の発行及び割当予定先による本新株予約権の行使により調達した資金を、前述の資金使途に充当することで、当社事業の中長期的な発展を志向していく予定であることから、将来的に増大することが期待される収益力との比較において、希薄化の規模は合理的であると判断しました。

なお、将来何らかの事由により資金調達の必要性が薄れた場合、又は本スキームより有利な資金調達手段が利用可能となった場合には、当社の判断により、残存する本新株予約権を取得できる条項を付することで、必要以上の希薄化が進行しないように配慮しております。

また、割当予定先が本新株予約権の全部を行使して取得した場合の4,500,000株を行使期間である2年間にわたって売却するとした場合の1取引日当たりの平均数量が約9,000株であることから、当社株式の過去6ヶ月間における1日当たり平均出来高85,637株と比較して、上記発行数量は、市場で十分に消化可能であると考えております。

7. 割当予定先の選定理由等

(1) 割当予定先の概要

割当予定先

(1) 名称	モルガン・スタンレーMUFG証券株式会社		
(2) 所在地	東京都千代田区大手町一丁目9番7号 大手町フィナンシャルシティ サウスタワー		
(3) 代表者の役職・氏名	代表取締役社長 ジョナサン B. キンドレッド		
(4) 事業内容	金融商品取引業		
(5) 資本金	62,149百万円 (2018年6月30日現在)		
(6) 設立年月日	1984年4月16日 (モルガン・スタンレー・インターナショナル・リミテッド東京支店の設立日)		
(7) 発行済株式数	100,000株 (2018年6月30日現在)		
(8) 決算期	3月31日		
(9) 従業員数	683名 (2018年3月31日現在)		
(10) 主要取引先	機関投資家、政府機関、事業法人及び金融法人		
(11) 主要取引銀行	株式会社三菱UFJ銀行		
(12) 大株主及び持株比率	MM パートナーシップ 88.51% モルガン・スタンレー・ホールディングス株式会社 0.05%		
(13) 当事会社間の関係			
資本関係	割当予定先が保有している当社の株式の数：605株 (2018年6月30日現在) (注) トレーディング資産としての保有です。 当社が保有している割当予定先の株式の数：なし		
人的関係	該当事項はありません。		
取引関係	該当事項はありません。		
関連当事者への該当状況	該当事項はありません。		
(14) 最近3年間の経営成績及び財政状態 (単位：百万円。特記しているものを除く。)			
決算期	2016年3月期	2017年3月期	2018年3月期
純資産	152,883	166,587	173,591
総資産	6,181,891	7,323,971	7,231,164
1株当たり純資産(円)	1,726,133.74	1,880,859.64	1,959,935.17
純営業収益	91,801	103,526	88,584
営業利益	33,613	42,632	28,709
経常利益	33,718	42,506	28,508
当期純利益	21,970	29,017	19,677
1株当たり当期純利益(円)	248,204.96	327,815.04	222,301.08
1株当たり配当金(円)	124,107.00	163,910.00	222,305.00

※ 割当予定先であるモルガン・スタンレーMUFG証券株式会社は東京証券取引所の取引参加者であることから、東京証券取引所に対して反社会的勢力に該当しないことに関する確認書は提出しておりません。

(2) 割当予定先を選定した理由

当社は、今回の資金調達にあたり、割当予定先であるモルガン・スタンレーMUFG証券株式会社のほか、国内外の金融機関に相談し、資金調達方法の説明や提案を受け、当該提案の内容を含め、公募増資、MSCB、金融機関からの借入等の各資金調達方法について、「3. 資金調達方法の概要及び選択理由 (2) 資金調達方法の選択理由」に記載のとおり検討いたしました。公募増資につきましては、資金調達が一時に可能となりますが、同時に1株当たり利益の希薄化をも一時に引き起こすため、株価に対する直接的な影響が大きいと考えられること、MSCBにつきましては、一般的には、転換により交付される株数が転換価額に応じて決定されるという構造上、転換の完了まで転換により交付される株式総数が確定しないため、株価に対する直接的な影響が大きいと考えられること、さらに、借入につきましては、調達金額が負債となるため、財務健全性の低下が見込まれること等、当社のニーズに合致するものではありませんでした。その結果として、当社は、モルガン・スタンレーMUFG証券株式会社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充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。

当社は、モルガン・スタンレーMUFG証券株式会社が当社のニーズに最も合致する資金調達方法を提案したことに加え、同社が国内外に厚い投資家顧客基盤を有しているため、当社株式に対する機関投資家をはじめとする投資家の多様な需要に基づき、今回発行を予定している新株予約権の行使により交付する株式の円滑な売却が期待されることから、同社を割当予定先として選定いたしました。

なお、本新株予約権は、日本証券業協会会員であるモルガン・スタンレーMUFG証券株式会社による買受けを予定するものであり、日本証券業協会の定める「第三者割当増資等の取扱いに関する規則」の適用を受けて募集が行われるものです。

(3) 割当予定先の保有方針及び行使制限措置

本新株予約権の割当予定先であるモルガン・スタンレーMUFG証券株式会社と締結する本第三者割当契約において、本新株予約権の譲渡の際に当社取締役会の承認が必要である旨が定められております。また、モルガン・スタンレーMUFG証券株式会社は、本新株予約権の行使により取得する当社株式を長期間保有する意思を有しておらず、取得した当社株式については速やかに売却する予定である旨の口頭による報告を受けております。

また、当社は、東京証券取引所の定める有価証券上場規程第434条第1項及び同施行規則第436条第1項から第5項までの定めに基づき、割当予定先と締結する本第三者割当契約において、原則として、単一暦月中にMSCB等（同規則に定める意味を有する。以下同じ。）の買受人の行使により取得される株式数が、MSCB等の払込日時点における上場株式数の10%を超える場合には、当該10%を超える部分に係る転換又は行使を制限するよう措置（割当予定先が本新株予約権を第三者に売却する場合及びその後本新株予約権がさらに転売された場合であっても、当社が、転売先となる者との間で、当該10%を超える部分に係る転換又は行使を制限する内容を約する旨定めることを含みます。）を講じる予定です。

(4) 割当予定先の払込みに要する財産の存在について確認した内容

割当予定先からは、本新株予約権の払込金額（発行価額）の総額の払込み及び本新株予約権の行使に要する資金は確保されている旨の口頭による報告を受けており、割当予定先の2018年3月期の有価証券

報告書及び2019年3月期の第1四半期報告書に記載されている財務諸表により、同社が本新株予約権の払込み及び本新株予約権の行使に要する十分な現預金（288,171百万円）を保有していることを確認しております。

（5）株券貸借に関する契約

当社並びに当社の役員、役員関係者及び大株主は、割当予定先との間において、株券貸借契約を締結する予定はありません。

8. 募集後の大株主及び持株比率

募集前（2018年6月30日現在）		
氏名	持株数（株）	持株比率（％）
株式会社ムトウエンタープライズ	4,208,800	22.12
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口9）	864,800	4.55
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	761,500	4.00
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	443,200	2.33
MBC開発株式会社	440,000	2.31
株式会社明和不動産	404,000	2.12
ノーザン トラスト カンパニー （エイブイエフシー）アカウント ノン トリーテイー（常任 代理人香港上海銀行東京支店 カストディ業務部）	376,468	1.98
武藤 英明	375,300	1.97
みずほ証券株式会社	351,400	1.85
武井 大	300,600	1.58

- (注) 1. 本新株予約権の募集分については長期保有を約していないため、本新株予約権の募集に係る潜在株式数を反映した「募集後の大株主及び持株比率」を表示していません。
2. 「持株比率」は、小数点以下第3位を四捨五入しております。
3. 当社は、自己株式827,784株（2018年6月30日現在）を保有しておりますが、上記大株主から除外しております。
4. 2018年7月9日付で公衆の縦覧に供されている大量保有報告書において、アセットマネジメントOne株式会社が2018年6月29日現在で以下の株式を所有している旨が記載されているものの、当社として2018年6月30日現在における実質所有株式数の確認ができませんので、上記大株主の状況には含めておりません。当該大量保有報告書の内容は次のとおりであります。

大量保有者	アセットマネジメントOne株式会社
住所	東京都千代田区丸の内一丁目8番2号
保有株券等の数	株式 1,504,500株
株券等保有割合	7.91%

9. 今後の見通し

今回の資金調達による2018年12月期の当社の業績に与える影響は、軽微であります。

10. 企業行動規範上の手続きに関する事項

本新株予約権の発行は、①希薄化率が合計25%未満であること、②支配株主の異動を伴うものではないこと（本新株予約権すべてが権利行使された場合であっても、支配株主の異動が見込まれるものではないこと）から、東京証券取引所の定める「有価証券上場規程」第432条に定める独立第三者からの意見入手及び株主の意思確認手続きは要しません。

11. 最近3年間の業績及びエクイティ・ファイナンスの状況

(1) 最近3年間の業績（連結）

（単位：千円）

	2015年12月期	2016年12月期	2017年12月期
売上高	34,854,428	39,146,759	40,510,360
営業利益	1,706,462	2,126,981	2,454,082
経常利益	1,709,477	2,110,825	2,453,979
親会社株主に帰属する当期純利益	1,097,035	1,397,443	1,668,251
1株当たり純資産額（円）	196.75	192.01	249.47
1株当たり配当額（円）	24.00	32.00	37.00
1株当たり当期純利益金額（円）	58.69	76.74	92.04

(2) 現時点における発行済株式数及び潜在株式数の状況（2018年9月30日現在）

	株式数	発行済株式数に対する比率
発行済株式数	19,025,600株	100.0%
現時点の転換価額（行使価額）における潜在株式数	—	—

(3) 最近の株価の状況

① 最近3年間の状況

	2015年12月期	2016年12月期	2017年12月期
始値	1,260円	1,471円	1,315円
高値	2,370円	1,965円	1,693円
安値	1,065円	1,100円	1,244円
終値	1,460円	1,301円	1,637円

② 最近6か月間の状況

	2018年 6月	7月	8月	9月	10月	11月
始 値	1,477 円	1,304 円	1,347 円	1,281 円	1,345 円	1,224 円
高 値	1,488 円	1,368 円	1,464 円	1,372 円	1,389 円	1,322 円
安 値	1,266 円	1,251 円	1,251 円	1,196 円	1,186 円	1,215 円
終 値	1,305 円	1,333 円	1,281 円	1,337 円	1,229 円	1,288 円

(注) 2018年11月の株価については、2018年11月14日現在で表示しております。

③ 発行決議日前取引日における株価

	2018年11月14日
始 値	1,300 円
高 値	1,310 円
安 値	1,282 円
終 値	1,288 円

(4) 最近3年間のエクイティ・ファイナンスの状況

該当事項はありません。

以 上

日本管理センター株式会社
第5回新株予約権
発行要項

1. 本新株予約権の名称

日本管理センター株式会社第5回新株予約権（以下「本新株予約権」という。）

2. 申込期間

2018年12月3日

3. 割当日

2018年12月3日

4. 払込期日

2018年12月3日

5. 募集の方法

第三者割当の方法により、すべての本新株予約権をモルガン・スタンレーMUFG証券株式会社に割り当てる。

6. 本新株予約権の目的である株式の種類及び数

(1) 本新株予約権の目的である株式の種類及び総数は、当社普通株式2,500,000株とする（本新株予約権1個当たりの目的たる株式の数（以下「割当株式数」という。）は100株とする。）。但し、下記第(2)号乃至第(4)号により割当株式数が調整される場合には、本新株予約権の目的である株式の総数は調整後割当株式数に応じて調整されるものとする。

(2) 当社が第11項の規定に従って行使価額（以下に定義する。）の調整を行う場合には、割当株式数は次の算式により調整される。但し、調整の結果生じる1株未満の端数は切り捨てる。なお、かかる算式における調整前行使価額及び調整後行使価額は、第11項に定める調整前行使価額及び調整後行使価額とする。

$$\text{調整後割当株式数} = \frac{\text{調整前割当株式数} \times \text{調整前行使価額}}{\text{調整後行使価額}}$$

(3) 調整後割当株式数の適用日は、当該調整事由に係る第11項第(2)号、第(5)号及び第(6)号による行使価額の調整に関し、各号に定める調整後行使価額を適用する日と同日とする。

(4) 割当株式数の調整を行うときは、当社は、調整後割当株式数の適用開始日の前日までに、本新株予約権に係る新株予約権者（以下「本新株予約権者」という。）に対し、かかる調整を行う旨並びにその事由、調整前割当株式数、調整後割当株式数及びその適用開始日その他必要な事項を書面で通知する。但し、第11項第(2)号⑤に定める場合その他適用開始日の前日までに上記通知を行うことができない場合には、適用開始日以降速やかにこれを行う。

7. 本新株予約権の総数

25,000個

8. 各本新株予約権の払込金額

金296円（本新株予約権の目的である株式1株当たり2.96円）

9. 本新株予約権の行使に際して出資される財産の価額

- (1) 各本新株予約権の行使に際して出資される財産は金銭とし、その価額は、行使価額に割当株式数を乗じた額とする。
- (2) 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株当たりの金銭の額（以下「行使価額」という。）は、当初1,288円とする。

10. 行使価額の修正

第16項第(3)号に定める本新株予約権の各行使請求の効力発生日（以下「修正日」という。）の直前取引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（同日に終値がない場合には、その直前の終値）の92%に相当する金額の1円未満の端数を切り捨てた金額（以下「修正日価額」という。）が、当該修正日の直前に有効な行使価額を1円以上上回る場合又は下回る場合には、行使価額は、当該修正日以降、当該修正日価額に修正される。但し、修正日にかかる修正後の行使価額が902円（以下「下限行使価額」といい、第11項の規定を準用して調整される。）を下回ることとなる場合には行使価額は下限行使価額とする。

11. 行使価額の調整

- (1) 当社は、当社が本新株予約権の発行後、下記第(2)号に掲げる各事由により当社の普通株式数に変更を生じる場合又は変更を生じる可能性がある場合には、次に定める算式（以下「行使価額調整式」という。）をもって行使価額を調整する。

$$\begin{array}{rcccl} & & & \text{新発行} \cdot \times & \text{1株当たりの} \\ & & & \text{処分株式数} & \text{払込金額} \\ & & \text{既発行} & + & \\ & \text{調整後} & \text{調整前} & \times & \\ \text{行使価額} & = & \text{行使価額} & \times & \frac{\text{既発行株式数} + \text{新発行} \cdot \text{処分株式数}}{\text{時価}} \end{array}$$

- (2) 行使価額調整式により行使価額の調整を行う場合及び調整後行使価額の適用時期については、次に定めるところによる。

- ① 下記第(4)号②に定める時価を下回る払込金額をもって当社普通株式を新たに発行し、又は当社の保有する当社普通株式を処分する場合（無償割当による場合を含む。）（但し、新株予約権（新株予約権付社債に付されたものを含む。）の行使、取得請求権付株式又は取得条項付株式の取得、その他当社普通株式の交付を請求できる権利の行使によって当社普通株式を交付する場合、及び会社分割、株式交換又は合併により当社普通株式を交付する場合を除く。）

調整後行使価額は、払込期日（募集に際して払込期間を定めた場合はその最終日とし、無償割当の場合はその効力発生日とする。）以降、又はかかる発行若しくは処分につき株主に割当を受ける権利を与えるための基準日がある場合はその日の翌日以降これを適用する。

- ② 株式の分割により普通株式を発行する場合

調整後行使価額は、株式の分割のための基準日の翌日以降これを適用する。

- ③ 下記第(4)号②に定める時価を下回る払込金額をもって当社普通株式を交付する定めのある取得請求権付株式又は下記第(4)号②に定める時価を下回る払込金額をもって当社普通株式の交付を請求できる新株予約権（新株予約権付社債に付されたものを含む。）を発行又は付与する場合（但し、当社又はその関係会社（財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則第8

条第8項に定める関係会社をいう。)の取締役その他の役員又は使用人に新株予約権を割り当てる場合を除く。)

調整後行使価額は、取得請求権付株式の全部に係る取得請求権又は新株予約権の全部が当初の条件で行使されたものとみなして行使価額調整式を適用して算出するものとし、払込期日(新株予約権の場合は割当日)以降又は(無償割当の場合は)効力発生日以降これを適用する。但し、株主に割当を受ける権利を与えるための基準日がある場合には、その日の翌日以降これを適用する。

- ④ 当社の発行した取得条項付株式又は取得条項付新株予約権(新株予約権付社債に付されたものを含む。)の取得と引換えに下記第(4)号②に定める時価を下回る価額をもって当社普通株式を交付する場合

調整後行使価額は、取得日の翌日以降これを適用する。

- ⑤ 上記①乃至③の場合において、基準日が設定され、かつ効力の発生が当該基準日以降の株主総会、取締役会その他当社の機関の承認を条件としているときには、上記①乃至③にかかわらず、調整後行使価額は、当該承認があった日の翌日以降これを適用する。この場合において、当該基準日の翌日から当該承認があった日までに本新株予約権の行使請求をした本新株予約権者に対しては、次の算出方法により、当社普通株式を交付する。

$$\text{株式数} = \frac{\left[\begin{array}{cc} \text{調整前} & \text{調整後} \\ \text{行使価額} & \text{行使価額} \end{array} \right] \times \text{調整前行使価額により}}{\text{調整後行使価額}} \times \text{当該期間内に交付された株式数}$$

この場合、1株未満の端数を生じたときはこれを切り捨てるものとする。

- (3) 行使価額調整式により算出された調整後行使価額と調整前行使価額との差額が1円未満にとどまる場合は、行使価額の調整は行わない。但し、その後行使価額の調整を必要とする事由が発生し、行使価額を調整する場合には、行使価額調整式中の調整前行使価額に代えて調整前行使価額からこの差額を差し引いた額を使用する。
- (4)① 行使価額調整式の計算については、円位未満小数第1位まで算出し、小数第1位を四捨五入する。
- ② 行使価額調整式で使用する時価は、調整後行使価額が初めて適用される日に先立つ45取引日目に始まる30取引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の平均値(終値のない日数を除く。)とする。この場合、平均値の計算は、円位未満小数第1位まで算出し、小数第1位を四捨五入する。
- ③ 行使価額調整式で使用する既発行株式数は、株主に割当を受ける権利を与えるための基準日がある場合はその日、また、かかる基準日がない場合は、調整後行使価額を初めて適用する日の1ヶ月前の日における当社の発行済普通株式の総数から、当該日において当社の保有する当社普通株式を控除した数とする。また、上記第(2)号②の場合には、行使価額調整式で使用する新発行・処分株式数は、基準日において当社が有する当社普通株式に割り当てられる当社の普通株式数を含まないものとする。
- (5) 上記第(2)号の行使価額の調整を必要とする場合以外にも、次に掲げる場合には、当社は、本新株予約権者と協議の上、その承認を得て、必要な行使価額の調整を行う。

- ① 株式の併合、資本の減少、会社分割、株式交換又は合併のために行使価額の調整を必要とするとき。
 - ② その他当社の発行済普通株式数の変更又は変更の可能性が生じる事由等の発生により行使価額の調整を必要とするとき。
 - ③ 行使価額を調整すべき複数の事由が相接して発生し、一方の事由に基づく調整後行使価額の算出にあたり使用すべき時価につき、他方の事由による影響を考慮する必要があるとき。
- (6) 上記第(2)号の規定にかかわらず、上記第(2)号に基づく調整後行使価額を初めて適用する日が第10項に基づく行使価額の修正日と一致する場合には、当社は、必要な行使価額及び下限行使価額の調整を行う。
- (7) 行使価額の調整を行うときは、当社は、調整後行使価額の適用開始日の前日までに、本新株予約権者に対し、かかる調整を行う旨並びにその事由、調整前行使価額、調整後行使価額及びその適用開始日その他必要な事項を書面で通知する。但し、上記第(2)号⑤に定める場合その他適用開始日の前日までに上記通知を行うことができない場合には、適用開始日以降速やかにこれを行う。
12. 本新株予約権を行使することができる期間
2018年12月4日から2020年12月3日までとする。
13. その他の本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。
14. 本新株予約権の取得
- (1) 当社は、本新株予約権の取得が必要と当社取締役会が決議した場合は、本新株予約権の払込期日の翌日以降、会社法第273条及び第274条の規定に従って通知をした上で、当社取締役会で定める取得日に、本新株予約権1個当たり払込金額と同額で、本新株予約権者（当社を除く。）の保有する本新株予約権の全部又は一部を取得することができる。一部取得をする場合には、抽選その他の合理的な方法により行うものとする。
 - (2) 当社は、2020年12月3日に、本新株予約権1個当たり払込金額と同額で、本新株予約権者（当社を除く。）の保有する本新株予約権の全部を取得する。
 - (3) 当社は、当社が消滅会社となる合併又は当社が完全子会社となる株式交換若しくは株式移転（以下「組織再編行為」という。）につき当社株主総会で承認決議した場合、当該組織再編行為の効力発生前に、本新株予約権1個当たり払込金額と同額で、本新株予約権者（当社を除く。）の保有する本新株予約権の全部を取得する。
 - (4) 当社は、当社が発行する株式が株式会社東京証券取引所により監理銘柄、特設注意市場銘柄若しくは整理銘柄に指定された場合又は上場廃止となった場合には、当該銘柄に指定された日又は上場廃止が決定した日から2週間後の日（休業日である場合には、その翌営業日とする。）に、本新株予約権1個当たり払込金額と同額で、本新株予約権者（当社を除く。）の保有する本新株予約権の全部を取得する。
15. 本新株予約権の行使により株式を発行する場合の増加する資本金及び資本準備金
本新株予約権の行使により株式を発行する場合の増加する資本金の額は、会社計算規則第17条の定めるところに従って算定された資本金等増加限度額に0.5を乗じた金額とし、計算の結果1円未満の端数を生じる場合はその端数を切り上げた額とする。増加する資本準備金の額は、資本金等増加限度額より増加する資本金の額を減じた額とする。

16. 本新株予約権の行使請求の方法

- (1) 本新株予約権を行使する場合、第 12 項記載の本新株予約権を行使することができる期間中に第 19 項記載の行使請求の受付場所に対して、行使請求に必要な事項を通知するものとする。
- (2) 本新株予約権を行使する場合、前号の行使請求の通知に加えて、本新株予約権の行使に際して出資される財産の価額の全額を現金にて第 20 項に定める払込取扱場所の当社が指定する口座に振り込むものとする。
- (3) 本新株予約権の行使請求の効力は、第 19 項記載の行使請求の受付場所に対する行使請求に必要な全部の事項の通知が行われ、かつ当該本新株予約権の行使に際して出資される財産の価額の全額が前号に定める口座に入金された日に発生する。

17. 新株予約権証券の不発行

当社は、本新株予約権に関して新株予約権証券を発行しない。

18. 本新株予約権の払込金額及びその行使に際して出資される財産の価額の算定理由

本発行要項及び割当先との間で締結する予定の第三者割当契約に定められた諸条件を考慮し、一般的な価格算定モデルであるモンテカルロ・シミュレーションを基礎として、当社の株価、当社株式の流動性、割当先の権利行使行動及び割当先の株式保有動向等について一定の前提を置いて評価した結果を参考に、本新株予約権 1 個の払込金額を金 296 円とした。さらに、本新株予約権の行使に際して出資される財産の価額は第 9 項記載のとおりとし、行使価額は当初、2018 年 11 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相当する金額とした。

19. 行使請求受付場所

みずほ信託銀行株式会社 証券代行部

20. 払込取扱場所

株式会社三菱 UFJ 銀行 八重洲通支店

21. 社債、株式等の振替に関する法律の適用等

本新株予約権は、社債、株式等の振替に関する法律に定める振替新株予約権とし、その全部について同法の規定の適用を受ける。また、本新株予約権の取扱いについては、株式会社証券保管振替機構の定める株式等の振替に関する業務規程、同施行規則その他の規則に従う。

22. 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

23. その他

- (1) 上記各項については、金融商品取引法による届出の効力発生を条件とする。
- (2) 本新株予約権の条件は、市場の状況、当社の財務状況、本新株予約権の払込金額その他を踏まえ、当社が現在獲得できる最善のものであると判断する。
- (3) その他本新株予約権発行に関し必要な事項は、当社代表取締役社長執行役員に一任する。

以 上

日本管理センター株式会社
第6回新株予約権
発行要項

1. 本新株予約権の名称

日本管理センター株式会社第6回新株予約権（以下「本新株予約権」という。）

2. 申込期間

2018年12月3日

3. 割当日

2018年12月3日

4. 払込期日

2018年12月3日

5. 募集の方法

第三者割当の方法により、すべての本新株予約権をモルガン・スタンレーMUFG証券株式会社に割り当てる。

6. 本新株予約権の目的である株式の種類及び数

(1) 本新株予約権の目的である株式の種類及び総数は、当社普通株式2,000,000株とする（本新株予約権1個当たりの目的たる株式の数（以下「割当株式数」という。）は100株とする。）。但し、下記第(2)号乃至第(4)号により割当株式数が調整される場合には、本新株予約権の目的である株式の総数は調整後割当株式数に応じて調整されるものとする。

(2) 当社が第11項の規定に従って行使価額（以下に定義する。）の調整を行う場合には、割当株式数は次の算式により調整される。但し、調整の結果生じる1株未満の端数は切り捨てる。なお、かかる算式における調整前行使価額及び調整後行使価額は、第11項に定める調整前行使価額及び調整後行使価額とする。

$$\text{調整後割当株式数} = \frac{\text{調整前割当株式数} \times \text{調整前行使価額}}{\text{調整後行使価額}}$$

(3) 調整後割当株式数の適用日は、当該調整事由に係る第11項第(2)号、第(5)号及び第(6)号による行使価額の調整に関し、各号に定める調整後行使価額を適用する日と同日とする。

(4) 割当株式数の調整を行うときは、当社は、調整後割当株式数の適用開始日の前日までに、本新株予約権に係る新株予約権者（以下「本新株予約権者」という。）に対し、かかる調整を行う旨並びにその事由、調整前割当株式数、調整後割当株式数及びその適用開始日その他必要な事項を書面で通知する。但し、第11項第(2)号⑤に定める場合その他適用開始日の前日までに上記通知を行うことができない場合には、適用開始日以降速やかにこれを行う。

7. 本新株予約権の総数

20,000個

8. 各本新株予約権の払込金額

金150円（本新株予約権の目的である株式1株当たり1.50円）

9. 本新株予約権の行使に際して出資される財産の価額

- (1) 各本新株予約権の行使に際して出資される財産は金銭とし、その価額は、行使価額に割当株式数を乗じた額とする。
- (2) 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株当たりの金銭の額（以下「行使価額」という。）は、当初1,674円とする。

10. 行使価額の修正

- (1) 当社は、2018年12月4日以降2020年12月2日まで（同日を含む。）の期間において、当社の資本政策のため必要があるときは、当社取締役会の決議により行使価額の修正を行うことができる。本号に基づき行使価額の修正が決議された場合、当社は速やかにその旨を本新株予約権者に通知するものとし、行使価額は、当該通知が行われた日の翌取引日以降、当該通知が行われた日の直前取引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（同日に終値がない場合には、その直前の終値）の93%に相当する金額の1円未満の端数を切り捨てた金額に修正される。
- (2) 前号にかかわらず、前号に基づく修正後の行使価額が902円（以下「下限行使価額」といい、第11項の規定を準用して調整される。）を下回ることとなる場合には行使価額は下限行使価額とする。
- (3) 上記第(1)号にかかわらず、当社又はその企業集団（連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則第4条第1項第1号に定める企業集団をいう。）に属するいずれかの会社に関する未公表の事実であって、それが公表された場合に当社の株価に相当な影響を及ぼすおそれがある事実（金融商品取引法第166条第2項及び第167条第2項に定める事実を含むがこれに限られない。）が存在する場合には、当社は、上記第(1)号に基づく行使価額の修正を行うことができない。

11. 行使価額の調整

- (1) 当社は、当社が本新株予約権の発行後、下記第(2)号に掲げる各事由により当社の普通株式数に変更を生じる場合又は変更を生じる可能性がある場合には、次に定める算式（以下「行使価額調整式」という。）をもって行使価額を調整する。

$$\begin{array}{r} \text{調整後} \\ \text{行使価額} \end{array} = \begin{array}{r} \text{調整前} \\ \text{行使価額} \end{array} \times \frac{\text{既発行} \\ \text{株式数}}{\text{既発行株式数} + \frac{\text{新発行} \cdot \text{1株当たりの} \\ \text{処分株式数} \quad \times \quad \text{払込金額}}{\text{時価}}}$$

- (2) 行使価額調整式により行使価額の調整を行う場合及び調整後行使価額の適用時期については、次に定めるところによる。

- ① 下記第(4)号②に定める時価を下回る払込金額をもって当社普通株式を新たに発行し、又は当社の保有する当社普通株式を処分する場合（無償割当による場合を含む。）（但し、新株予約権（新株予約権付社債に付されたものを含む。）の行使、取得請求権付株式又は取得条項付株式の取得、その他当社普通株式の交付を請求できる権利の行使によって当社普通株式を交付する場合、及び会社分割、株式交換又は合併により当社普通株式を交付する場合を除く。）

調整後行使価額は、払込期日（募集に際して払込期間を定めた場合はその最終日とし、無償割当の場合はその効力発生日とする。）以降、又はかかる発行若しくは処分につき株主に割当を受ける権利を与えるための基準日がある場合はその日の翌日以降これを適用する。

② 株式の分割により普通株式を発行する場合

調整後行使価額は、株式の分割のための基準日の翌日以降これを適用する。

③ 下記第(4)号②に定める時価を下回る払込金額をもって当社普通株式を交付する定めのある取得請求権付株式又は下記第(4)号②に定める時価を下回る払込金額をもって当社普通株式の交付を請求できる新株予約権（新株予約権付社債に付されたものを含む。）を発行又は付与する場合（但し、当社又はその関係会社（財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則第8条第8項に定める関係会社をいう。）の取締役その他の役員又は使用人に新株予約権を割り当てる場合を除く。）

調整後行使価額は、取得請求権付株式の全部に係る取得請求権又は新株予約権の全部が当初の条件で行使されたものとみなして行使価額調整式を適用して算出するものとし、払込期日（新株予約権の場合は割当日）以降又は（無償割当の場合は）効力発生日以降これを適用する。但し、株主に割当を受ける権利を与えるための基準日がある場合には、その日の翌日以降これを適用する。

④ 当社の発行した取得条項付株式又は取得条項付新株予約権（新株予約権付社債に付されたものを含む。）の取得と引換えに下記第(4)号②に定める時価を下回る価額をもって当社普通株式を交付する場合

調整後行使価額は、取得日の翌日以降これを適用する。

⑤ 上記①乃至③の場合において、基準日が設定され、かつ効力の発生が当該基準日以降の株主総会、取締役会その他当社の機関の承認を条件としているときには、上記①乃至③にかかわらず、調整後行使価額は、当該承認があった日の翌日以降これを適用する。この場合において、当該基準日の翌日から当該承認があった日までに本新株予約権の行使請求をした本新株予約権者に対しては、次の算出方法により、当社普通株式を交付する。

$$\text{株式数} = \frac{\left[\begin{array}{cc} \text{調整前} & \text{調整後} \\ \text{行使価額} & \text{行使価額} \end{array} \right] \times \text{調整前行使価額により}}{\text{調整後行使価額}} \times \text{当該期間内に交付された株式数}$$

この場合、1株未満の端数を生じたときはこれを切り捨てるものとする。

(3) 行使価額調整式により算出された調整後行使価額と調整前行使価額との差額が1円未満にとどまる場合は、行使価額の調整は行わない。但し、その後行使価額の調整を必要とする事由が発生し、行使価額を調整する場合には、行使価額調整式中の調整前行使価額に代えて調整前行使価額からこの差額を差し引いた額を使用する。

(4)① 行使価額調整式の計算については、円位未満小数第1位まで算出し、小数第1位を四捨五入する。

② 行使価額調整式で使用する時価は、調整後行使価額が初めて適用される日に先立つ45取引日目に始まる30取引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の平均値（終値のない日数を除く。）とする。この場合、平均値の計算は、円位未満小数第1位まで算出し、小数第1位を四捨五入する。

③ 行使価額調整式で使用する既発行株式数は、株主に割当を受ける権利を与えるための基準日がある場合はその日、また、かかる基準日がない場合は、調整後行使価額を初めて適用する日の1ヶ月前の日における当社の発行済普通株式の総数から、当該日において当社の保有する当

社普通株式を控除した数とする。また、上記第(2)号②の場合には、行使価額調整式で使用する新発行・処分株式数は、基準日において当社が有する当社普通株式に割り当てられる当社の普通株式数を含まないものとする。

(5) 上記第(2)号の行使価額の調整を必要とする場合以外にも、次に掲げる場合には、当社は、本新株予約権者と協議の上、その承認を得て、必要な行使価額の調整を行う。

① 株式の併合、資本の減少、会社分割、株式交換又は合併のために行使価額の調整を必要とするとき。

② その他当社の発行済普通株式数の変更又は変更の可能性が生じる事由等の発生により行使価額の調整を必要とするとき。

③ 行使価額を調整すべき複数の事由が相接して発生し、一方の事由に基づく調整後行使価額の算出にあたり使用すべき時価につき、他方の事由による影響を考慮する必要があるとき。

(6) 上記第(2)号の規定にかかわらず、上記第(2)号に基づく調整後行使価額を初めて適用する日が第10項に基づく行使価額の修正が効力を生じる日と一致する場合には、当社は、必要な行使価額及び下限行使価額の調整を行う。

(7) 行使価額の調整を行うときは、当社は、調整後行使価額の適用開始日の前日までに、本新株予約権者に対し、かかる調整を行う旨並びにその事由、調整前行使価額、調整後行使価額及びその適用開始日その他必要な事項を書面で通知する。但し、上記第(2)号⑤に定める場合その他適用開始日の前日までに上記通知を行うことができない場合には、適用開始日以降速やかにこれを行う。

12. 本新株予約権を行使することができる期間

2018年12月4日から2020年12月3日までとする。

13. その他の本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。

14. 本新株予約権の取得

(1) 当社は、本新株予約権の取得が必要と当社取締役会が決議した場合は、本新株予約権の払込期日の翌日以降、会社法第273条及び第274条の規定に従って通知をした上で、当社取締役会で定める取得日に、本新株予約権1個当たり払込金額と同額で、本新株予約権者（当社を除く。）の保有する本新株予約権の全部又は一部を取得することができる。一部取得をする場合には、抽選その他の合理的な方法により行うものとする。

(2) 当社は、2020年12月3日に、本新株予約権1個当たり払込金額と同額で、本新株予約権者（当社を除く。）の保有する本新株予約権の全部を取得する。

(3) 当社は、当社が消滅会社となる合併又は当社が完全子会社となる株式交換若しくは株式移転（以下「組織再編行為」という。）につき当社株主総会で承認決議した場合、当該組織再編行為の効力発生日前に、本新株予約権1個当たり払込金額と同額で、本新株予約権者（当社を除く。）の保有する本新株予約権の全部を取得する。

(4) 当社は、当社が発行する株式が株式会社東京証券取引所により監理銘柄、特設注意市場銘柄若しくは整理銘柄に指定された場合又は上場廃止となった場合には、当該銘柄に指定された日又は上場廃止が決定した日から2週間後の日（休業日である場合には、その翌営業日とする。）に、本新株予約権1個当たり払込金額と同額で、本新株予約権者（当社を除く。）の保有する本新株予約権の全部を取得する。

15. 本新株予約権の行使により株式を発行する場合の増加する資本金及び資本準備金

本新株予約権の行使により株式を発行する場合の増加する資本金の額は、会社計算規則第 17 条の定めるところに従って算定された資本金等増加限度額に 0.5 を乗じた金額とし、計算の結果 1 円未満の端数を生じる場合はその端数を切り上げた額とする。増加する資本準備金の額は、資本金等増加限度額より増加する資本金の額を減じた額とする。

16. 本新株予約権の行使請求の方法

(1) 本新株予約権を行使する場合、第 12 項記載の本新株予約権を行使することができる期間中に第 19 項記載の行使請求の受付場所に対して、行使請求に必要な事項を通知するものとする。

(2) 本新株予約権を行使する場合、前号の行使請求の通知に加えて、本新株予約権の行使に際して出資される財産の価額の全額を現金にて第 20 項に定める払込取扱場所の当社が指定する口座に振り込むものとする。

(3) 本新株予約権の行使請求の効力は、第 19 項記載の行使請求の受付場所に対する行使請求に必要な全部の事項の通知が行われ、かつ当該本新株予約権の行使に際して出資される財産の価額の全額が前号に定める口座に入金された日に発生する。

17. 新株予約権証券の不発行

当社は、本新株予約権に関して新株予約権証券を発行しない。

18. 本新株予約権の払込金額及びその行使に際して出資される財産の価額の算定理由

本発行要項及び割当先との間で締結する予定の第三者割当契約に定められた諸条件を考慮し、一般的な価格算定モデルであるモンテカルロ・シミュレーションを基礎として、当社の株価、当社株式の流動性、割当先の権利行使行動及び割当先の株式保有動向等について一定の前提を置いて評価した結果を参考に、本新株予約権 1 個の払込金額を金 150 円とした。さらに、本新株予約権の行使に際して出資される財産の価額は第 9 項記載のとおりとし、行使価額は当初、2018 年 11 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相当する金額とした。

19. 行使請求受付場所

みずほ信託銀行株式会社 証券代行部

20. 払込取扱場所

株式会社三菱 UFJ 銀行 八重洲通支店

21. 社債、株式等の振替に関する法律の適用等

本新株予約権は、社債、株式等の振替に関する法律に定める振替新株予約権とし、その全部について同法の規定の適用を受ける。また、本新株予約権の取扱いについては、株式会社証券保管振替機構の定める株式等の振替に関する業務規程、同施行規則その他の規則に従う。

22. 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

23. その他

- (1) 上記各項については、金融商品取引法による届出の効力発生を条件とする。
- (2) 本新株予約権の条件は、市場の状況、当社の財務状況、本新株予約権の払込金額その他を踏まえ、当社が現在獲得できる最善のものであると判断する。
- (3) その他本新株予約権発行に関し必要な事項は、当社代表取締役社長執行役員に一任する。

以 上