

自己株式を活用した第三者割当による第3回新株予約権  
(行使価額修正条項及び停止要請条項付)  
を用いた資金調達に関する補足資料

株式会社テンポイノベーション

2023年11月20日

東証プライム：3484

## 本スキームの意義・目的

- プライム市場の上場維持基準に関して、流通株式時価総額（72億円、2023年3月末日現在）及び1日平均売買代金（14百万円、2022年12月末日現在）について現状未達であるところ、継続的な業績向上の実現によって時価総額の上昇を図るが、合わせて、流通株式比率の向上に向けた取組（＝本スキーム）を実施し、プライム市場上場維持基準適合への好影響を目論んでおります
- 行使可能株価（株式分割考慮後の上場来高値である1,340円以上）による制限や行使の分散等により株価への影響の軽減が期待できます
- 本新株予約権の行使の結果交付される当社株式に自己株式を充当することにより、希薄化の抑制が可能です

## 本スキームによる調達資金使途

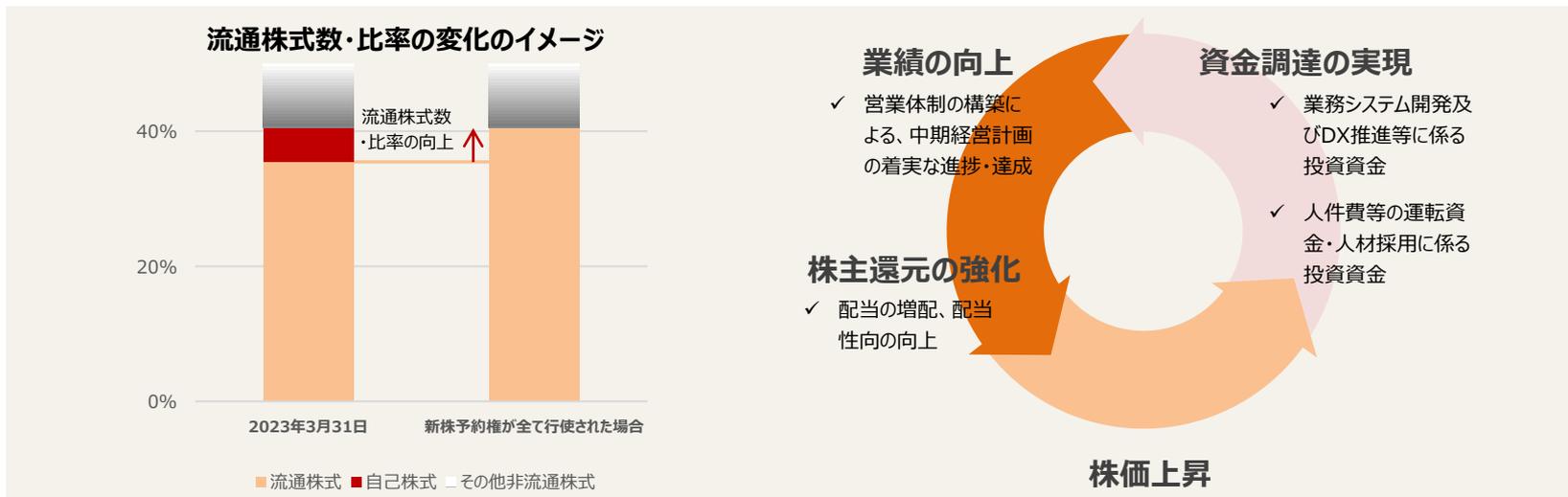
- 業務システム開発及びDX推進等に係る投資資金
- 人件費等の運転資金・人材採用に係る投資資金

## 2024年3月期下期以降の事業展開

営業活動	<p><b>継続的に物件仕入を強化し、出店ニーズに合致した物件を多数確保</b></p> <p>→ 「仕入」の早期経験と専任化、チームリーダーに仕入権限を移譲し地場特性に合った目利きを実行</p>	WEB	<p><b>出店希望者の募集を行う自社サイト『居抜き店舗.com』の強化</b></p> <p>→ WEB専任者を複数採用して社内推進可能に、VRコンテンツ等を活用し空中戦の営業力を強化</p>
教育	<p><b>業界経験の浅い営業担当者でも、早期に戦力化できる教育の仕組みづくり</b></p> <p>→ リーニングノウハウをeラーニング化して電車移動時間を活用、職人技の仕入ノウハウをマニュアル化</p>	DX	<p><b>物件増や社員増に向けて、事務仕事の効率化を図り、質が必要な仕事に打ち込める体制へ</b></p> <p>→ 営業管理システム（セールスフォース）や電子契約を導入し、工数削減や業務の精度向上を図る</p>
採用	<p><b>営業活動での経験やノウハウを採用活動にも活かし、精度の高い採用活動を実現</b></p> <p>→ 営業採用に特化した「営業開発部」を新設、営業幹部を責任者登用し魅力を強く訴求</p>	不動産売買	<p><b>安定的に仕入や売却ができる取引先を増やしつつ、組織の強化にも着手</b></p> <p>→ 社内啓蒙により既存転貸物件の売却情報を獲得、不動産売買経験者を採用し組織強化</p>

## 当社のプライム市場上場維持基準適合への好影響が期待できること

- 新株予約権割当先（東海東京証券）の権利行使にあたり、当社は自己株式を充当する予定であり、流通株式数が増加することが期待できます
- 流動性向上とともに、資金調達の実現を業績向上・株価上昇へとつなげる好循環を目指します



※ 本スキームの詳細については、「自己株式を活用した第三者割当による第3回新株予約権（行使価額修正条項及び停止要請条項付）の発行に関するお知らせ」をご確認ください

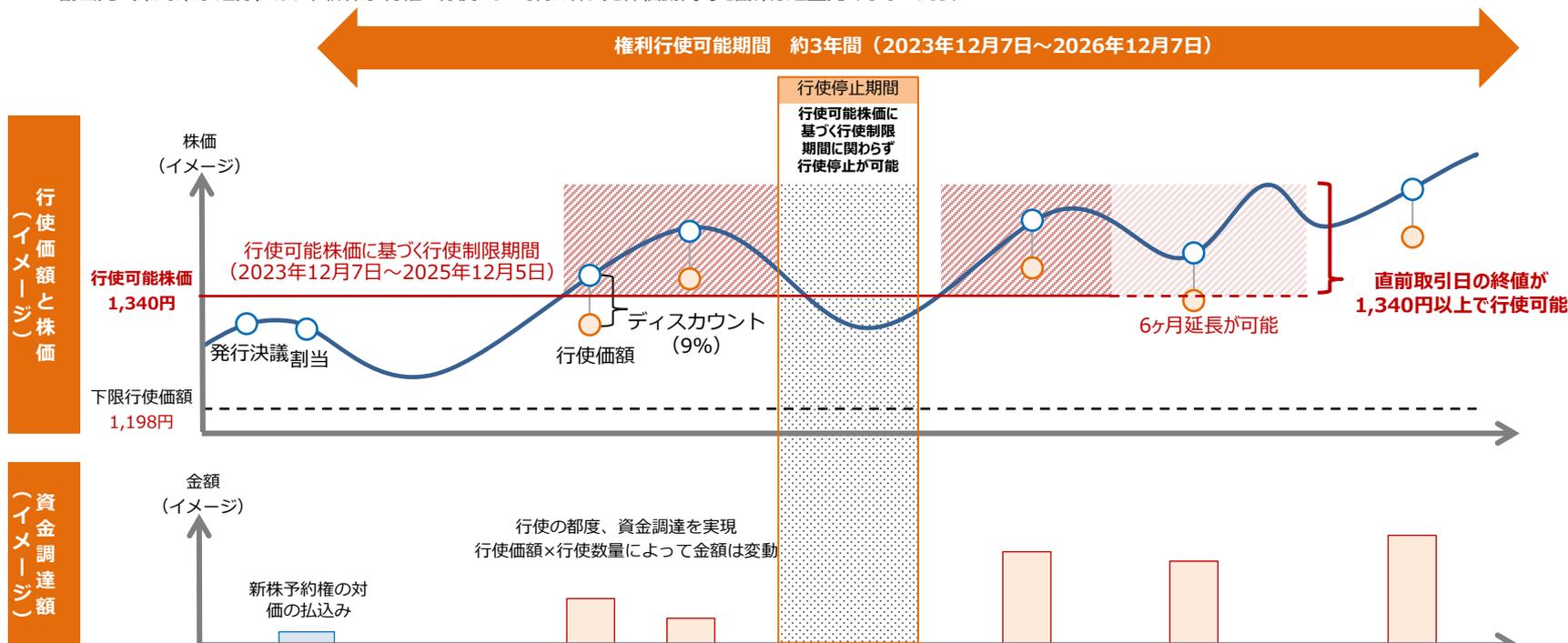
※ 新株予約権の行使が進まない場合は流通株式数は増加しません

## 第3回新株予約権

発行概要	発行決議日/割当日	2023年11月20日/2023年12月6日
	行使期間	2023年12月7日（木）から2026年12月7日（月）（3年間）
	新株予約権の総数	9,000個
	潜在株式数	900,000株
	潜在希薄化率	5.09%（※）
	調達予定金額 （差引手取概算額）	1,077百万円
行使価額	当初行使価額	1,198円
	上限行使価額	定めない
	下限行使価額	1,198円（自己株式の取得簿価）
	行使価額修正	新株予約権の行使効力発生の直前取引日における終値の91%に相当する金額に修正
行使可能株価		1,340円（株式分割考慮後の上場来高値）
制限期間		払込から2年間（取締役会決議により6ヶ月延長可能）
行使停止要請条項		会社の任意で行使の停止期間や個数を設定
取得条項		取締役会で決議した場合や行使可能期間末日に残存ある場合等
買入条項		896円（発行決議日の直前取引日の東証終値の80%）を20連続取引日下回った場合等

※ 2023年9月30日現在の当社発行済株式総数17,674,400株に対する希薄化率

- 割当先（東海東京証券）は、市場動向・投資家動向を踏まえた上で行使請求を行うことができ、当該行使に係る株式の対価として代金（行使価額）を払い込む（＝権利行使により段階的に資金調達を実現）
- 行使価額は、新株予約権の行使効力発生日の直前取引日における終値の91%に相当する金額に修正（＝行使価額修正条項）
- 行使可能株価に基づく行使制限期間を設定し、原則として当社の株価が一定水準（行使可能株価）以上となった場合に本新株予約権の行使が可能（＝行使可能株価に基づく行使制限）
- 当社の株価が行使可能株価以上になった場合でも、当社要請により本新株予約権の行使停止が可能（＝行使停止要請条項）
- 修正後の価額が下限行使価額を下回った場合、下限行使価額が行使価額となる（＝株価下落時における1株当たり価値の希薄化を一定限度に制限可能）
- 割当先（東海東京証券）は、本新株予約権の行使によって得た株式を株価動向等を勘案し適宜売却していく方針



注：上記はイメージであり、当社株価が上記イメージどおりに推移することを約束するものではありません  
 新株予約権の行使停止要請は、当社が市場動向や資金需要等を踏まえたうえで行うものであり、必ずしも上記イメージとおりに行われるものではありません。

## 本新株予約権の主な商品性は？ (P3)

### ① 行使可能株価に基づく行使制限

割当予定先は、行使可能期間の初日から2025年12月5日までの2年間、当社の普通株式の終値が行使可能株価（1,340円（株式分割考慮後の上場来高値））以上となった場合に限り、当該取引日の翌取引日を本新株予約権の発行要項に定める各行使請求の効力発生日として、本新株予約権の発行要項に従い行使することができます（かかる行使可能株価に基づく本新株予約権の行使制限を、以下「行使可能株価に基づく行使制限」といいます。）。

上記の条件を満たす場合、割当予定先はその裁量により、本新株予約権を行使することができます。当社は、行使可能株価に基づく行使制限の2年間を、株価動向や資金需要等を総合的に勘案し取締役会決議によってさらに6ヶ月間延長することができます。当社は延長する場合、割当予定先に延長する旨の通知を行います。また、その際には東証を通じて適時開示致します。なお、当社は、行使制限期間が終了する直前の当社株価が行使可能株価を上回る水準で推移していた場合には、延長を行う予定であります。

### ② 本新株予約権の行使の停止

当社は、本新株予約権の全部又は一部につき、期間を定めて行使の停止を要請（以下「停止要請」といいます。）することができます。停止要請の期間は当社の裁量により決定することができます。また、当社は、一旦行った停止要請をいつでも取り消すことができます。当社は、業務システム開発やDX推進、人材採用等を行うためにはあらかじめ一定の資金を確保しておくことが必要と考えております。したがって、資金調達を優先する方針ではありますが、本新株予約権発行後の当社の資金需要や市場環境等を勘案して、停止要請を行う可能性があります。

また、当社は、停止要請を行った場合、又は停止要請を取り消した場合、その都度、東証を通じて適時開示を行います。

## 本新株予約権の特徴は？ (P4-5)

### ① プライム市場上場基準適合への好影響が期待できること

当社は、2022年4月の東京証券取引所の市場区分見直しに関し、プライム市場を選択しております。一方で、2021年12月15日に開示しております「新市場区分『プライム市場』選択申請及び上場維持基準の適合に向けた計画書提出のお知らせ」及び2023年6月20日に開示しております「上場維持基準の適合に向けた計画に基づく進捗状況について」のとおり、流通株式時価総額（72億円、2023年3月末日現在）及び1日平均売買代金（14百万円、2022年12月末日現在）についてプライム市場の上場維持基準を満たしておりません。本新株予約権の行使が当初の想定どおりに進捗する場合には、計画期間内において流通株式比率の向上及びこれに伴う流通株式時価総額の向上が期待でき、1日平均売買代金の増加も期待できるため、当該上場維持基準の充足に資するものと考えております。

### ② 株価への影響の軽減が可能なこと

行使価額は各行使請求の効力発生日の直前取引日の東証終値を基準として修正される仕組みとなっていることから、複数回による行使と行使価額の分散が期待されるため、当社株式の供給が一時的に過剰となる事態が回避されやすい設計となっております。

下限行使価額が1,198円と、発行決議時点における株価水準を上回る価格に設定されていることから、既存株主の利益にも配慮した設計となっております。

行使可能株価に基づく行使制限を付すことにより、2025年12月5日までは、当社の東証終値が行使可能株価（1,340円）以上とならない限り本新株予約権は行使されないことから、高水準の下限行使価額に加えて、さらに既存株主の利益にも配慮した設計となっております。

※なお、P9 留意事項⑥記載のとおり、割当予定先の当社株式に対する保有方針は短期保有目的であることから、割当予定先が本新株予約権を行使して取得した株式を市場で売却することにより当社株価が下落する可能性があります。

## 本新株予約権の特徴は？ (P 4 - 5)

### ③ 希薄化の抑制が可能なこと

本新株予約権は、潜在株式数が900,000株（発行決議日現在の当社発行済株式総数17,674,400株の5.09%）と一定であり、株式価値の希薄化が限定されております。また、本新株予約権の行使の結果交付されることとなる当社普通株式には当社の保有する自己株式を充当する予定です。

本新株予約権の新株予約権者がその裁量により本新株予約権を行使することができるため、行使価額が下限行使価額を上回る水準では行使が進むことが期待される一方、当社は、当社株価動向等を勘案して停止要請を行うことによって、本新株予約権の行使が行われないようにすることができます。

### ④ 資金調達ニーズへの柔軟な対応が可能なこと

本新株予約権は、発行後の株価の状況や当社の資金調達ニーズを考慮し、停止要請を行うことを通じて、臨機応変に資金調達を実現することが可能な設計になっております。

### ⑤ 資本政策の柔軟性が確保されていること

本新株予約権には取得条項が付されており、資本政策の変更が必要となった場合、当社の判断により、残存する本新株予約権の全部をいつでも取得することができ、資本政策の柔軟性を確保できます。

## 本新株予約権の留意事項は？ (P 5 - 6)

- ① 本新株予約権には行使価額の修正条項が付されており、行使価額は、本新株予約権の各行使請求の通知が行われた日に当該日の直前取引日の東証終値の91%に相当する金額に修正されます。その結果、当該行使時点における当社普通株式の市場株価を下回る価格で株式が発行され、希薄化が生じることとなります。なお、当該修正比率に関しては、過去の証券会社への第三者割当新株予約権の事例を参考に、割当予定先の利益を確保するのに十分な水準として設定しております。当社にとっては早期の行使の実現が期待できます。

**本新株予約権の留意事項は？  
(P5-6)**

- ② 本新株予約権の下限行使価額は1,198円（発行決議日の直前取引日の東証終値の107.06%の水準）と、同種案件と比べて高い水準に設定されており、また行使可能株価に基づく行使制限が付されていることから、割当日以降に株価が上昇しない場合には、本新株予約権の行使による資金調達の一部ができない可能性があります。
- ③ 株価水準によって、本新株予約権全てが行使されるとは限らないため、行使終了まで最終的な希薄化を確定させることができません。
- ④ 当社の株式の流動性が減少した場合には、調達完了までに時間がかかる可能性があります。
- ⑤ 本新株予約権発行後、東証終値が20取引日連続して896円（発行決議日の直前取引日の東証終値の80%の水準）を下回った場合等には、割当予定先が当社に対して本新株予約権の買取を請求する場合があります。買取にかかる費用は、数百万円程度を想定しておりますが、かかる資金は現預金として常に確保する予定です。なお、買取請求を受けた場合における当社の財務への影響は軽微であると判断しております。
- ⑥ 割当予定先の当社株式に対する保有方針は短期保有目的であることから、割当予定先が本新株予約権を行使して取得した株式を市場で売却することにより当社株価が下落する可能性があります。なお、割当予定先は、別途当社株主より借り入れる当社株式を用いて当社株式の空売りを行うことが可能です。当社株価が下落した場合、本新株予約権の行使価額も下方に修正されることから、割当予定先は、当該空売りした数に相当する数の当社株式を、下方修正された行使価額で本新株予約権を行使することで取得することが可能となり、割当予定先がキャピタルゲインを獲得することとなる可能性があります。なお、割当予定先は、株価及び出来高に配慮しながら慎重に株式を売却する方針である旨、説明を受けております。
- ⑦ 第三者割当方式という当社と割当予定先のみでの契約であるため、公募増資と異なり、ロードショーを通じて様々な投資家から資金調達を募るといった株主の多様化の点において限界があります。

### 希薄化の規模は？ (P 8 - 9)

本新株予約権全てが行使された場合における交付株式数は最大900,000株（議決権9,000個相当）であり、2023年9月30日現在の当社発行済株式総数17,674,400株（総議決権数167,686個）に対し**最大5.09%（当社議決権総数に対し最大5.37%）の希薄化**が生じるものと認識しております。

しかしながら、本新株予約権の発行により、今後の成長基盤の確立と中長期的な企業価値の向上を図れることから、本新株予約権の発行は株主価値の向上に資する合理的なものであると考えております。なお、本新株予約権の行使の結果交付されることとなる当社普通株式には当社の保有する自己株式が充当される予定です。

また、

- ① 本新株予約権全てが行使された場合の最大交付株式数900,000株に対し、当社株式の過去3年における1日当たり平均出来高は25,327株であり、一定の流動性を有していること
- ② 本新株予約権は当社の資金需要に応じて行使をコントロールすることが可能
- ③ 当社の判断により任意に本新株予約権を取得することが可能であることから、本新株予約権の行使により発行され得る株式数は市場に過度の影響を与える規模ではないもの

と考えております。

なお、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900,000株を市場出来高の12.5%の範囲内で権利行使及び売却を実施すると、完了には約285取引日が必要となる見込みであります。

これらを総合的に検討した結果、希薄化の規模は合理的であると判断いたしました。

行使がなされなかった場合の対応はどのようにでしょうか？

(P7)

本新株予約権の行使状況により想定どおりの資金調達ができなかった場合には、手元資金により充当する予定であります。

なお、本新株予約権の行使時における株価推移により上記の使途に充当する支出予定金額を上回って資金調達できた場合には、人件費等の運転資金・人材採用に係る投資資金に充当する予定であります。

株券貸借契約を行うのか？どのような目的で、どのように使うのか？

(P10)

割当予定先は、本新株予約権の行使を円滑に行うために当社の親会社である株式会社クロップス（愛知県名古屋市中村区名駅三丁目26番8号 代表取締役社長執行役員 前田有幾）より、当社株式の貸株を利用する予定であり、本新株予約権の各行使により取得することとなる当社普通株式の数量の範囲内で行う売付け等以外の本件に関わる空売りを目的として、当社普通株式の借株は行いません。

これにより、割当予定先が保有することとなる株式の価格変動リスク等の一部又は全部のヘッジが可能となることで行使が促進され、当社の本件発行目的をよりスムーズかつ確実に達成できると判断しております。

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？

東京証券取引所が定める適時開示規則に従い、月中に行使が行われた場合には、翌月初に前月の行使状況を開示いたします。

月初からの行使累計数が発行総数の10%以上の900個（発行総数9,000個×10%）になった場合は、大量行使が行われたとして、その旨を直ちに開示いたします。

また、当社が停止要請もしくは停止要請を取り消した場合においても、その都度、適時開示いたします。

今期業績に与える影響はどの程度でしょうか？

(P12)

今回の調達資金は、2023年11月20日付「自己株式を活用した第三者割当による第3回新株予約権（行使価額修正条項及び停止要請条項付）の発行に関するお知らせ」記載の使途に充当することにより一層の事業拡大、収益の向上及び財務体質の強化につながるものと考えております。

2024年3月期以降の当社の業績に与える影響については判明次第、適切に開示いたします。

店舗転貸借事業は、登場人物が多岐に渡り、利害内容も複雑であるため、専門のプロが関わることで、All Winが可能なビジネスモデル

## 不動産オーナー



- 不安定な賃料が確実に保全
- トラブルの解決をプロが代行
- 店舗専門不動産会社に貸す安心感

## 不動産業者



- 店舗専門不動産会社に貸す安心感
- ビルオーナー様から信頼獲得
- テナントとのトラブル対応激減

## 閉店したい店舗／テナント様



店舗買取り.com

- 居抜き造作の買い取り
- 店舗の買取り・売却・撤退・閉店

## 出店したい店舗／テナント様



居抜き店舗.com  
Powered by テンポイノベーション

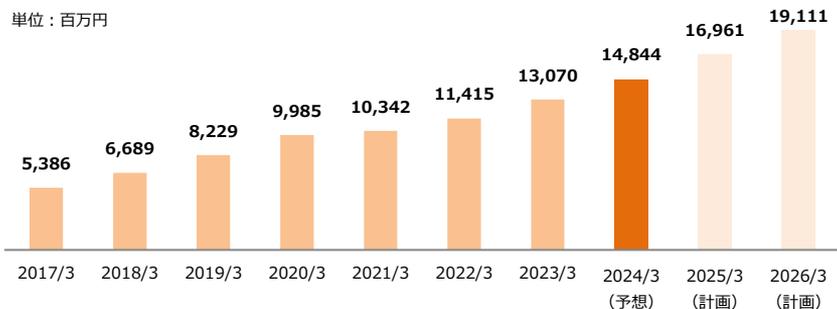
- 希少な店舗物件の情報取得が一括で可能
- 居抜き物件で開業費用削減
- 店舗専門不動産会社の安心感



転貸借契約件数の持続的な増加により、業績の継続的な向上を実現

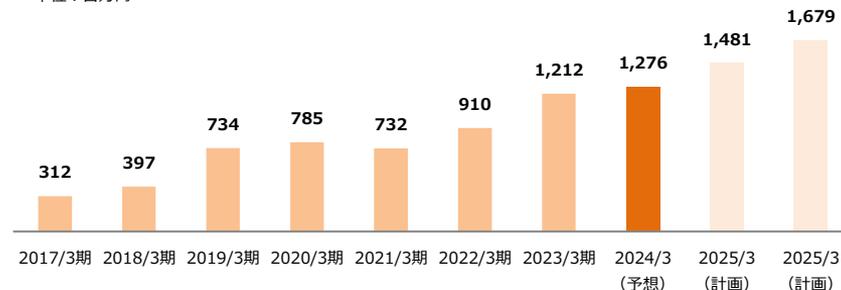
## 売上高の推移

単位：百万円



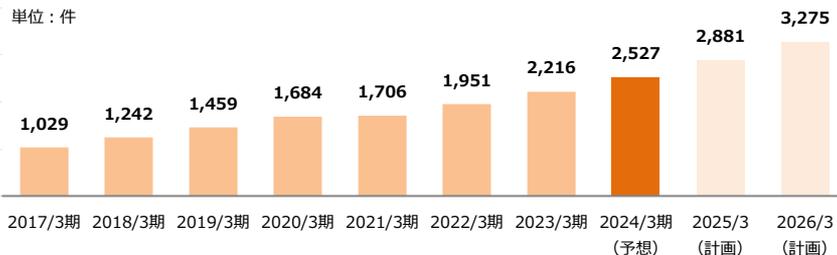
## 営業利益の推移

単位：百万円

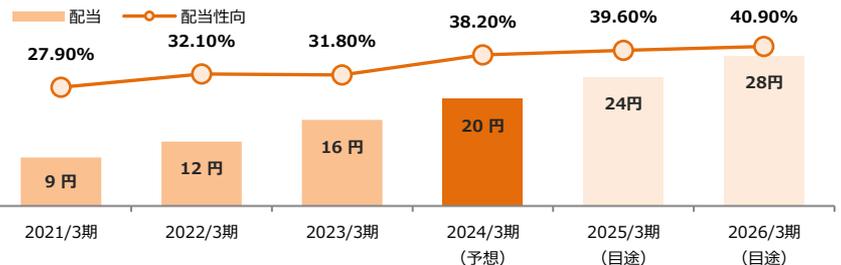


## 転貸借物件数

単位：件



## 一株当たり配当/配当性向



転貸する物件は、店舗数が集中し、店舗の需要が見込める首都圏一都三県に集中特化。  
 主要顧客は小規模事業者。保有転貸借物件数は主要チェーンの店舗数に匹敵

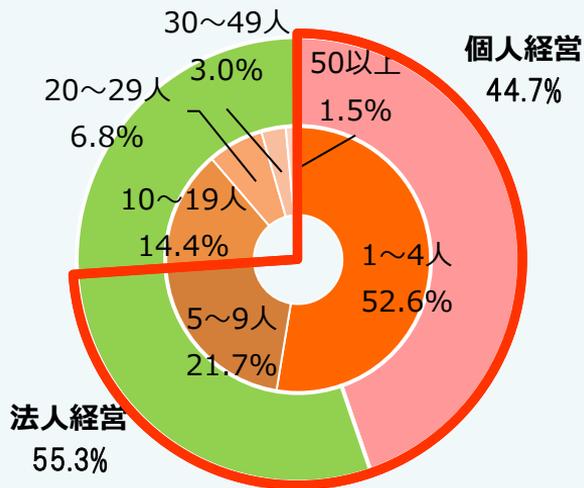
## 都道府県別飲食店数（上位）



1都3県 約13.2万件

【出所】  
 総務省「令和3年経済センサス-活動調査 確報集計」事業所に関する集計  
 産業（小分類）別全事業所数 - 全国、都道府県、市区町村

## 飲食店(東京都)の従業員数別事業者数



小規模事業者 約74.3%

【出所】  
 総務省「令和3年経済センサス-活動調査 確報集計」事業所に関する集計-従業員規模別全事業所数(東京)  
 ※「法人でない団体」「法人のうち従業員が外向・派遣のみ」は除く

## 主要飲食チェーン店舗数と当社が保有する転貸借物件数



当社転貸借物件数 2,335

【出所】  
 各社公式ホームページより  
 （マクドナルド、すき家、ガスト、モスバーガーは2023年9月時点、スターバックスは2023年6月時点における国内店舗数）  
 ※当社転貸借物件数は2023年9月時点

## 店舗物件に特化して全社員をプロフェッショナル化し、組織化を図る

優先的、独占的な  
物件開発活動  
物件数2,216件 \*1



- ① 有力不動産業者
- ② 飲食店舗閉店情報
- ③ 店舗買取り.com

特に重要度の高い不動産営業活動は、非常にきめ細やかな戦術の元、活動を行うことで、**毎月新規で20件前後、年間で約200超 \*2 の純増件数を積み上げている**

\*1：2023年3月期実績  
\*2：2016年3月期以降(コロナ期を除く)

最速・最短でのリーシング活動



居抜き店舗.com  
Powered by テンポイノベーション

- ① 地場不動産営業
- ② ダイレクト営業
- ③ 居抜き店舗.com  
プッシュ型、プル型の両軸

常時50件以上のリーシング可能な物件を保持し、迅速に情報を提供する事を念頭に活動  
**自社運営サイト「居抜き店舗.com」は累計90,000人を超える会員数を有する**

トラブル解決力  
豊富な経験値



- ① 内容別、段階別にスクリーニング管理
- ② 1年に1,000回以上の出動

最短で収束させ、重症化させないために、**1件1件丁寧に向き合い、全力で収束させていく組織体制を確立している**

トラブル未然防止力  
カルテの作成



初動、対応内容、原因分析、解決方法、改善方法を全て仕組化し、トラブル発生件数が激減

物件の仕入れ段階から、立地の事だけでなく、**漏水、設備トラブル**も含め、慎重かつ詳細に、トータル的な状況判断を行う

月末入金率

年間平均

99.2% \*3

口座振替の採用等、物件管理活動の質の向上により、賃料等の対象月内における回収率を高水準で維持

トラブル発生時における「対応力」「解決力」と**貢献創造の価値観を軸に**、迅速に、誠実に、丁寧に探求する企業姿勢の結果といえる

\*3 2023年3月期 平均

# 店舗の総合プロフェッショナル集団

店舗転貸借事業に特化し、積極的な転貸借物件数の増加により、成長を継続する

## 中期経営計画 (連結)

単位：百万円

	2023年3月期	2024年3月期		2025年3月期		2026年3月期	
	(実績)	(予想)	前年比	(計画)	前年比	(計画)	前年比
売上高	13,070	<b>14,844</b>	113.6%	<b>16,961</b>	114.3%	<b>19,111</b>	112.7%
営業利益	1,212	<b>1,276</b>	105.3%	<b>1,481</b>	116.1%	<b>1,679</b>	113.3%
営業利益率	9.3%	<b>8.6%</b>	-0.7p	<b>8.7%</b>	+0.1p	<b>8.8%</b>	+0.1p
成約数	482件	<b>570件</b>	118.3%	<b>630件</b>	110.5%	<b>700件</b>	111.1%
転貸借物件数	2,216件	<b>2,527件</b>	+311件	<b>2,881件</b>	+354件	<b>3,275件</b>	+394件

営業力増強の為の3施策（①増員、②教育、③適正に応じた配置）により、営業体制を構築。  
 ④仕入エリア戦術の実行により、2029年3月期に転貸借物件数5,500件（売上高300億円、営業利益30億円規模）を目指す

## 【営業体制の構築】

2023年3月期 営業人員数 36名(仕入 14名、リーシング 19名、兼務3名)

### ① 営業増員 量的強化

- 2026年3月期まで 24名/年 を目途に、営業人員（中途）を積極採用

+

### ② 営業教育 質的強化

- 独自のリーシングノウハウ(237項目)を、可視化・体系化・eラーニング化し、採用した社員に効率的にレクチャー
- 仕入ノウハウについても、可視化・体系化を進め、効率的な育成・戦力化を図る

+

### ③ 適性に応じた配置 配置最適化

- 中堅を対象に仕入とリーシングの「兼務」を新規導入
- 各個人の適性を確認しつつ、仕入への移行を進める

2026年3月期 営業人員数 **100名** 規模  
 (営業業務の効率化が進んだ場合、80~90名程度での対応も視野に)

## 【転貸借物件数5,500件に向けた展開】

2023年3月期 転貸借物件数 2,216件  
 (売上高 130億円、営業利益 12億円規模)

### ④ 仕入エリア戦術 市場開拓

- 仕入担当40名程度で、1,000駅、2,000不動産業者にアプローチ
- 乗降客数100万人以上のターミナル駅及び大規模有力不動産業者には、複数の仕入担当を配置
- ➡ 仕入物件数 50件/月 600件/年 (2027年3月期)

2029年3月期 転貸借物件数 **5,500件**  
 売上高 300億円規模  
 営業利益 30億円規模

## 【参考】直近(2023.09.30時点) 営業人員数 47名

- 仕入 16名
- リーシング 31名
- ※別途、一部仕入業務を行う役員や他部門幹部 4名

- 本資料は、株式会社テンポイノベーション（以下、当社という）の第三者割当による第3回新株予約権の発行に関する情報提供を目的としたものであり、一切の投資勧誘又はそれに類似する行為を目的とするものではありません。
- 本資料に掲載されている将来の見通し、その他今後の予測・戦略などに関する情報は、本資料の作成時点において、当社が合理的に入手可能な情報に基づき、通常予測し得る範囲で判断したものであり、多分に不確定な要素を含んでおります。実際の業績等は様々な要因の変化等により、本資料記載の見通しとは異なる結果を生じる可能性があります。
- 将来の展望に関する表明には、様々なリスクや不確かさが内在しております。
- 今後、新たな情報や将来の出来事等が発生した場合でも、当社は本発表に含まれる「見通し情報」の更新、修正を行う義務を負うものではありません。

株式会社テンポイノベーション 経営管理本部  
お問い合わせ電話番号：03-6274-8733  
メールアドレス：ir@tenpo-r.co.jp