



ステップアップ型新株予約権(行使要請条項付、「サステナブルTEP」)の発行 に関する補足説明資料

株式会社フィル・カンパニー

2022年8月24日





ファイナンスの背景と目的

当社グループは、Phil＝共存共栄を企業理念として、土地オーナー・入居者・地域にとって三方良しとなる企画である「空中店舗フィル・パーク」及びガレージ付賃貸住宅「プレミアムガレージハウス」など空間ソリューション事業を展開しております。

少子高齢化を背景とした都市のスポンジ化に加え、長期に渡る新型コロナウイルス感染症の影響による街の中における未活性空間の増加、気候変動や脱炭素社会への対応など目まぐるしい環境変化の中で、企業の持続的成長と持続可能な社会の両立を実現するため、当社グループは目指す姿を「未活性空間の価値を最大化する事業創造会社」と再定義し、2022年1月に中期経営計画を策定しました。

中期経営計画においては、SDGs/ESGに関する基本方針を定め、当社グループの事業を通して街の未活性空間をその時代・その場所に合った企画で活性化していくことにより「住み続けられるまちづくり」に貢献すること、環境に配慮した建物を開発することにより「クリーンなエネルギー」の創出に貢献することなど「持続可能な開発目標（SDGs）」の達成に貢献していくことをコミットしております。

本資金調達により、未活性空間（駐車場・空き地・空き家等）を活性化するための空中店舗フィル・パークの開発及び太陽光発電パネルの設置等環境に配慮したプレミアムガレージハウスの開発を進めていくことで、新たな再生可能エネルギーの創出を行いながら街の活性化に貢献していくことがファイナンスの目的となります。

ファイナンスの特徴

■ サステナブルファイナンス

－第三者評価機関である日本総合研究所から、当社グループの事業活動を通じた社会課題の解決に向けた取り組みを客観的に分析し、当該資金調達がSDGsの達成に貢献するものであることに関するセカンドパーティオピニオンを取得しております。

■ TEP(ターゲット・エクササイズ・プログラム)

－将来の株価上昇を見越し、行使価額を現状の株価水準よりも高い株価で設定し、下方修正が一切なされない設計とすることにより、既存株主の利益に配慮しております。



資金使途

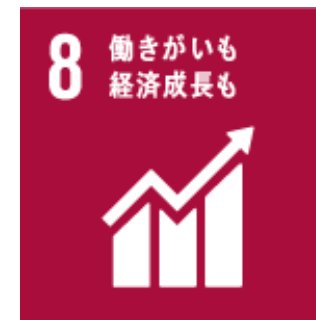
金額

貢献するSDGs目標

①未活性空間(駐車場・空き地・空き家等)を活性化するための
空中店舗フィル・パーク開発資金



約6億円



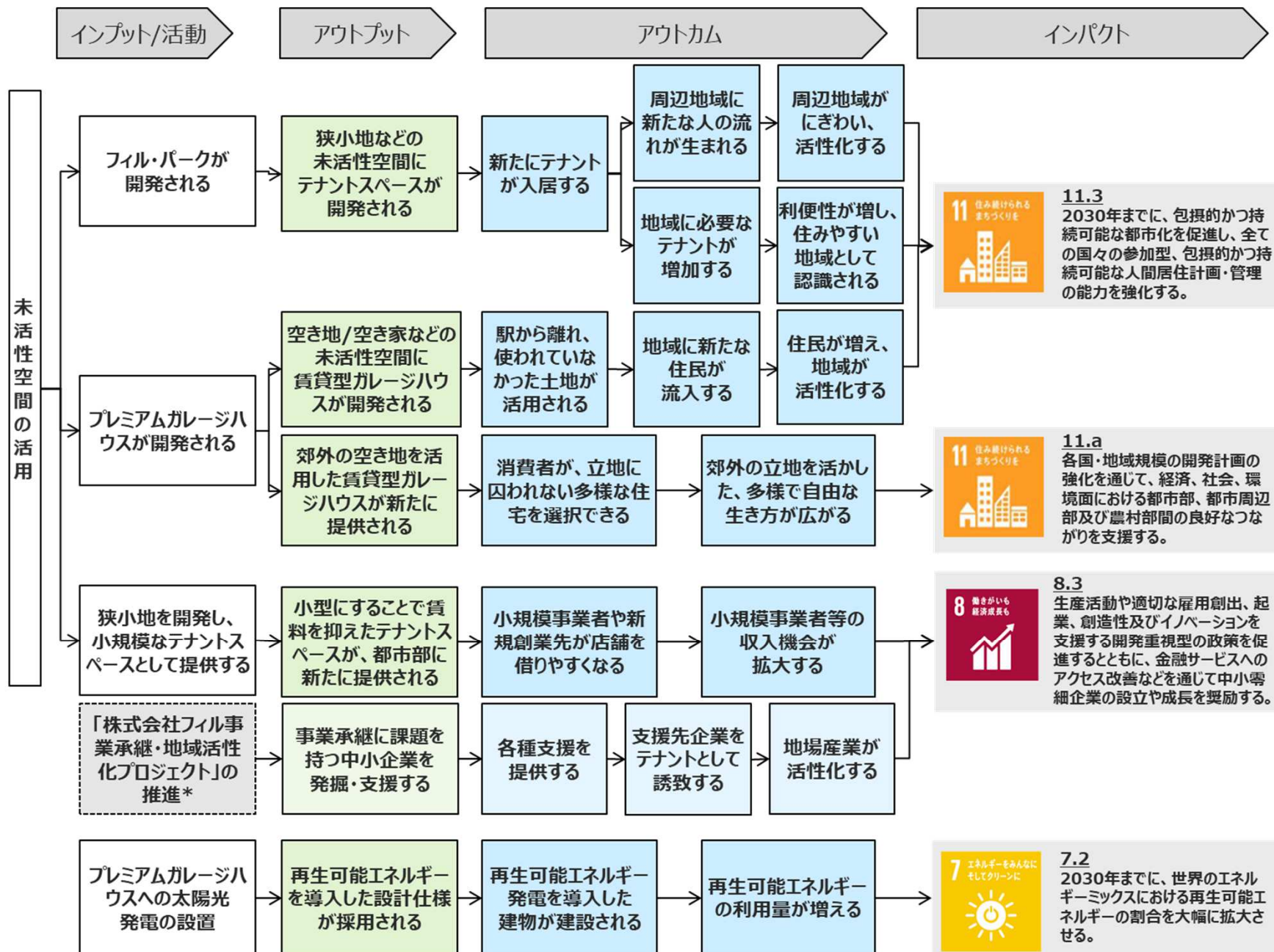
②環境に配慮したプレミアムガレージハウスの開発資金



約4億円



計約10億円



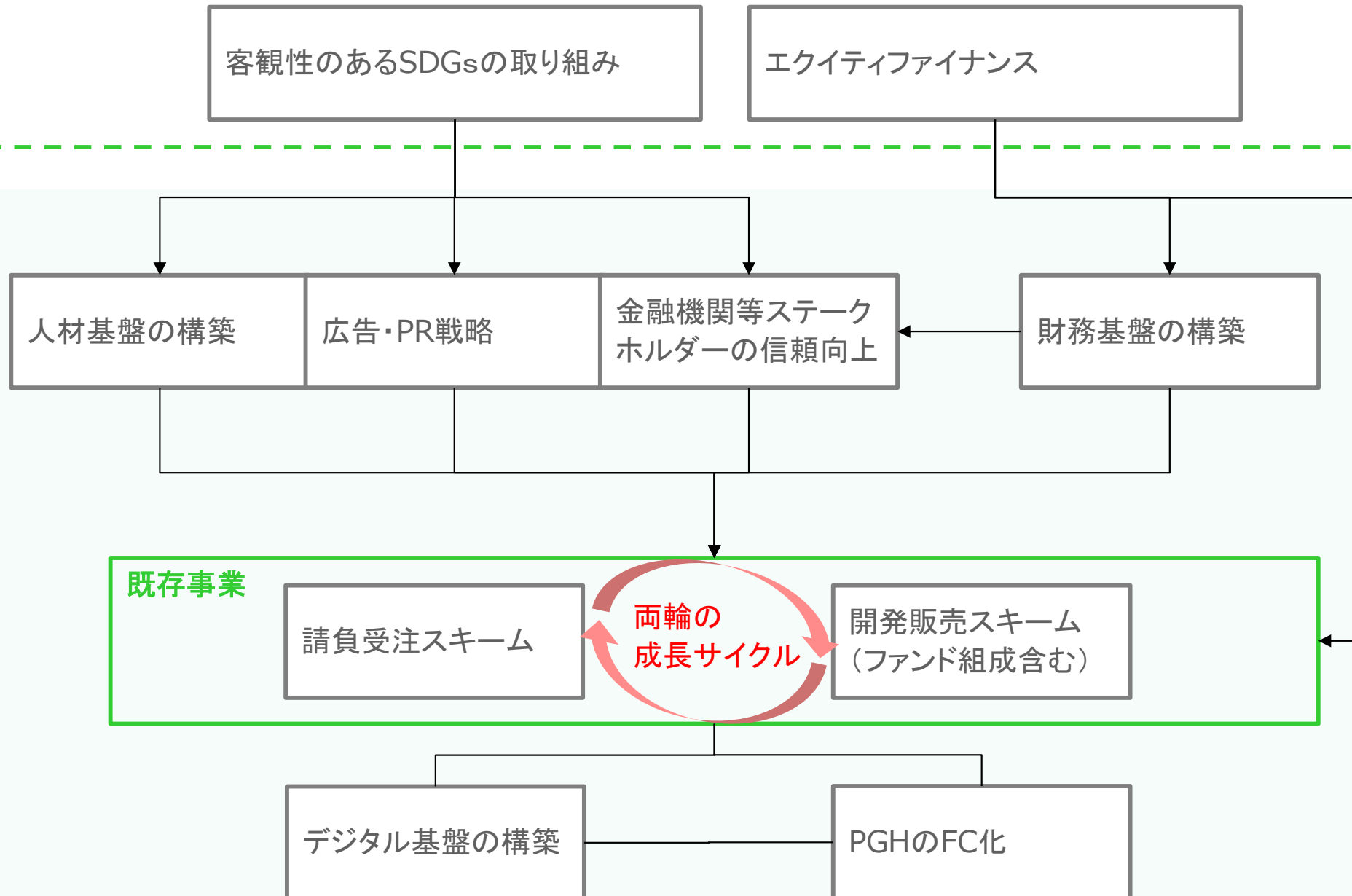
*「株式会社フィル事業承継・地域活性化プロジェクト」は、本調査の資金用途ではないものの、対象事業から創出されるインパクトとの相乗効果が高いと考えられるため記載している
 出典：日本総合研究所セカンドパーティーオピニオンより抜粋



本件サステナブルファイナンス

中期経営計画 (*)

成長投資・事業戦略



* 中期経営計画の詳細は、2022年1月14日公表「中期経営計画策定のお知らせ」をご参照ください。



割当予定先	株式会社SBI証券
発行決議日	2022年8月24日
割当日	2022年9月9日
発行新株予約権数	4,000個 (第1回新株予約権2000個/第2回新株予約権2,000個) ^(※1)
発行価額	総額1,826千円
潜在株式数 (新株予約権1個につき100株)	400,000株 (第1回新株予約権200,000株/第2回新株予約権200,000株) ^(※1)
潜在希薄化率 ^(※2)	持株比率ベース: 合計6.92% 議決権ベース: 合計7.74%
調達資金の額 ^(※3)	9.9億円(当初行使価額により算定) ～16.9億円(ステップアップ後の行使価額により算定)
当初行使価額	第1回新株予約権2,000円/第2回新株予約権3,000円
行使価額修正条項	第1回新株予約権: 株価が2,200円を20取引日連続で上回った場合 行使価額を3,500円に修正(ステップアップ) 第2回新株予約権: 株価が3,300円を20取引日連続で上回った場合 行使額を5,000円に修正(ステップアップ) ※当初6か月間は、行使価額の修正は行わない。
行使期間	2022年9月12日～2025年9月11日

*1 各新株予約権の正式名称は、「第1回ステップアップ型新株予約権」及び「第2回ステップアップ型新株予約権」です。

*2 2022年5月31日現在の当社発行済株式総数5,778,000株及び議決権数51,708個を分母とする希薄化率

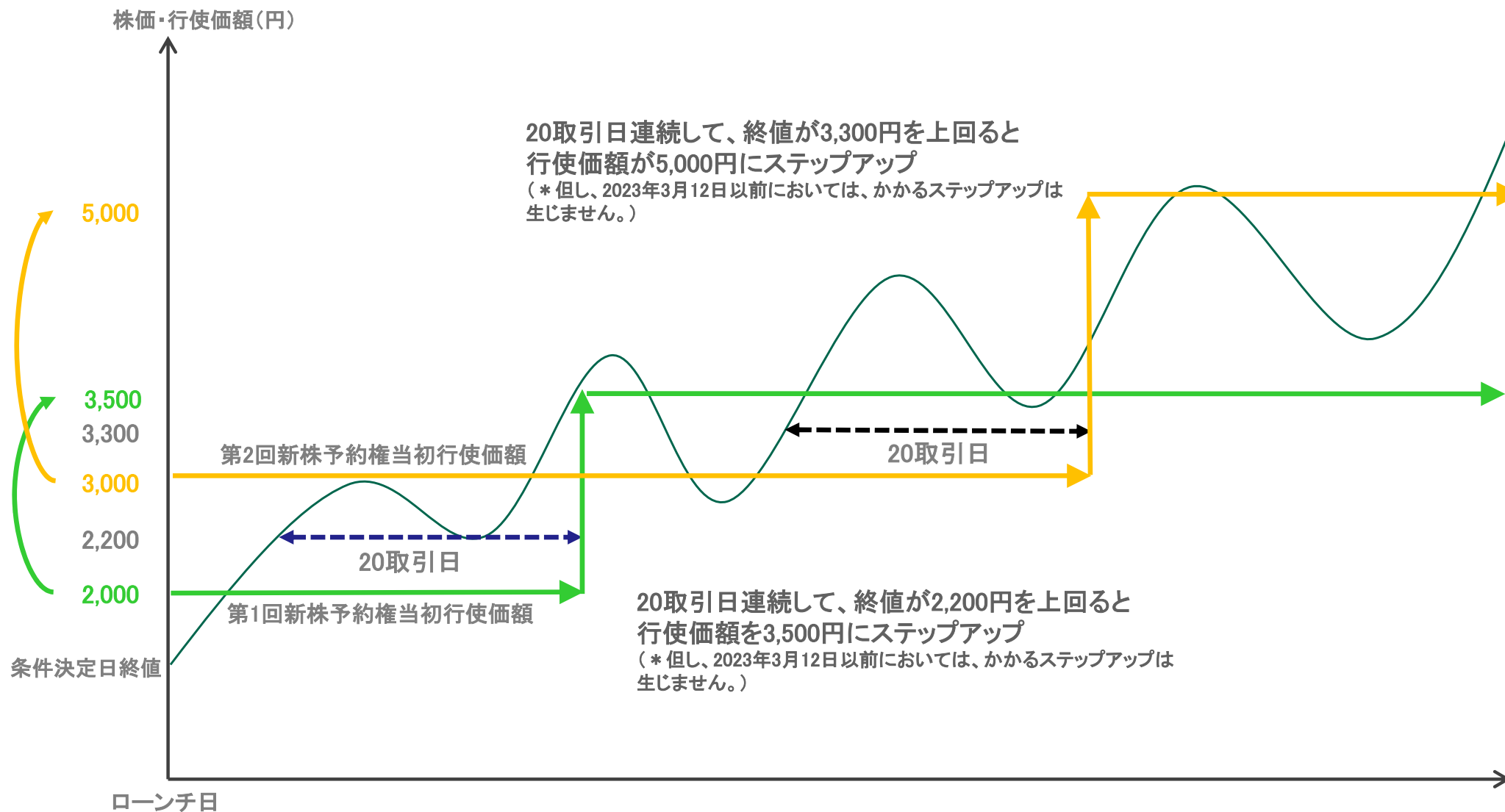
*3 調達資金の額は、本新株予約権が全て行使されたと仮定した場合の概算額(発行諸費用控除後)です。本新株予約権の行使期間内に行使が行われない場合及び当社が取得した本新株予約権を消却した場合には、調達資金の額は減少します。

新株予約権の行使イメージ



Phil Company, Inc.

ターゲット・エクササイズ・プログラム「TEP」では、当社が新株式の発行に際して目標とする株価（ターゲット価格）を行使価額として設定しています。



- 中期経営計画の進捗に合わせて、新株予約権の行使が進むことを想定しております
- 株価が行使価額を下回って推移した場合、行使が進まない可能性があります

* 上記の株価推移のグラフはイメージであり、当社の株価が上記のとおり推移することを保証するものではありません。



質問	回答
<p>新株予約権とは何ですか？</p>	<ul style="list-style-type: none"> 新株予約権とは、発行会社に対してそれを行行使することにより、当該発行会社の株式の交付を受けることができる権利です。 新株予約権の割当予定先であるSBI証券が当該権利を行行使することで、当社は行使価額相当の金銭の払込を受け、SBI証券に当社普通株式を交付します。これにより当社は資金調達を行います。
<p>資金調達方法の概要は？</p>	<ul style="list-style-type: none"> 本新株予約権をSBI証券に割当て、同社が当該新株予約権を行行使することで、資金が調達されるものです。当初行使価額は、第1回新株予約権の行使価額は当初2,000円、第2回新株予約権の行使価額は当初3,000円に設定されておりますが、終値がそれぞれの当初行使価額を10%上回る日が20取引日連続した場合には、第1回新株予約権の行使価額は3,500円、第2回新株予約権の行使価額は5,000円にそれぞれステップアップします(但し、2023年3月12日以前においては、かかるステップアップは生じません。) 本新株予約権の行使価額は下方には修正されないため、当初行使価額よりも低い行使価額で本新株予約権の行使がされることはありません。
<p>調達予定金額はいくらですか？</p>	<ul style="list-style-type: none"> 発行諸費用を控除した手取概算額の合計は約9.9億円を想定しております。 但し、この金額は、当初行使価額で全ての新株予約権が行行使されたと仮定した場合の金額です。行使の進捗状況や行使価額の修正によりステップアップした場合には増減いたします。
<p>なぜ公募増資や銀行借入等ではなく新株予約権を選択したのですか？</p>	<ul style="list-style-type: none"> 他の資金調達手法と比較検討を行った結果、公募増資は相当の準備期間を要し、即時に希薄化を生じること、借入等と異なり財務健全性を保ったまま、機動的な資金調達が可能であること等を理由として、本資金調達方法を選択しました。
<p>新株予約権を選択した理由(メリット)は何ですか？</p>	<ul style="list-style-type: none"> 行使価額修正条件が満たされない限り行使価額は2,000円(第1回新株予約権)又は3,000円(第2回新株予約権)で固定されており、現在よりも高い株価水準での行使を進めることを企図できること 新株予約権により発行される株数は限定されており、希薄化の規模が限定的であること 行使価額を段階的に設定することにより、短期間で大幅な希薄化が生じることを抑制できること 資金調達が不要になった場合は、残存する新株予約権を取得できること
<p>新株予約権のデメリットは何ですか？</p>	<ul style="list-style-type: none"> 割当予定先による権利行使の進捗に応じて、行使完了までには一定の期間が必要となること 行使価額が高水準で固定されているため、株価が本新株予約権の行使価額を下回って推移した場合、事実上資金調達が出来ないこと
<p>公募増資等と比較した株価への影響は？</p>	<ul style="list-style-type: none"> 公募増資による当社普通株式の発行の方が、短期間で多額の資金調達を行うことが可能ではあるものの、同時に1株当たり利益の希薄化も短期間に大きく引き起こされるため、株価に対する直接的な影響がより大きいと考えられます。
<p>希薄化の規模はどの程度ですか？</p>	<ul style="list-style-type: none"> 本新株予約権の目的である普通株式数は第1回新株予約権、第2回新株予約権それぞれ200,000株で一定であり、発行済株式総数(2022年5月31日時点)に対して持株比率ベースで6.92%、議決権ベースで7.74%の希薄化が生じます。



質問	回答
<p>ターゲット・エクササイズ・プログラム「TEP」とは何ですか？</p>	<ul style="list-style-type: none"> 当社が新株式の発行に際して希望する目標株価(ターゲット価格)を定め、これを行使価額として設定した新株予約権です。 これは、将来の株価上昇を想定し、複数の異なる行使価額によって、段階的に新株予約権が行使(エクササイズ)されることを期待して設定したものです。 行使価額の設定は、株価が上昇したタイミングで当初行使価額による資金調達を達成し、調達した資金を用いて当社企業価値を更に向上させることにより、更なる株価上昇と次のターゲット株価における資金調達をめざすというサイクルを企図したものです。
<p>今回、サステナブル TEPを採用した理由を教えてください。</p>	<ul style="list-style-type: none"> 今回の資金調達を実施するにあたり、当社の社会課題解決に向けた取り組みを推進させ、企業価値の向上を目指していく為の資金調達であることを明確にするべきであると考えました。具体的にはその資金使途の有効性について、会社の発展に資することは勿論、その社会貢献についても明確にすることで株主及び投資家の皆様の理解を得て、今回のファイナンスを成功させるべく客観的な評価を取得して開示しようと考えました。割当予定先であるSBI証券の提供する新株予約権型ファイナンスであるTEP(Target Exercise Programの略)の資金使途について、日本総合研究所より社会貢献の観点からセカンドパーティオピニオンを得て「サステナブルTEP」として、発行決議をさせていただいたものです。
<p>そもそもTEPによる調達の必要はあるのか？借入で対応できたのではないか？</p>	<ul style="list-style-type: none"> これは、あくまでファイナンスの選択肢を広げたものです。引き続き借入等の資金調達は並行して検討しています。ただ、資本調達的手段の中で、TEPは株価上昇時にのみ希薄化が発生することから、今後のEPS増加を視野に、既存株主の利益に適った手段であると認識しています。 また、今回のTEP設定に関して、当社からSBI証券への手数料支払いは一切発生しておらず、プログラムの解約もペナルティの支払なしで可能です。
<p>TEPの対象となっている潜在株式数40万株はいつ行使されますか？</p>	<ul style="list-style-type: none"> 本新株予約権は、割当予定先であるSBI証券の裁量により行使されるものであり、当社として権利行使の時期に言及することはできません。但し、当社の株価水準が行使価額を上回らない場合には、権利行使の蓋然性は低いものと考えております。
<p>本新株予約権の発行に伴うコストはどの程度になるのでしょうか？</p>	<ul style="list-style-type: none"> 本新株予約権の発行に際し、第三者評価機関費用や弁護士費用等の諸経費が10百万円程度(2022年8月24日公表「第三者割当による第1回ステップアップ型新株予約権(行使要請条項付、「サステナブルTEP(※1)」)及び第2回ステップアップ型新株予約権(行使要請条項付、「サステナブルTEP)」)の発行に関するお知らせ」7ページ参照)発生しております。 なお、第三者割当による発行ですので、引受・販売手数料は支払いません。
<p>なぜ行使要請条項がついているのですか？</p>	<ul style="list-style-type: none"> 適切なタイミングで資金調達の促進を図るためにも、資金調達を優先する場面においては資金調達の柔軟性を確保する観点から、割当先であるSBI証券に対し、本新株予約権を行使するよう努力することを要請できる(行使要請)条項を付すことといたしました。



質問	回答
<p>行使価額は修正されますか？</p>	<ul style="list-style-type: none"> 第1回新株予約権の行使価額は、第1回新株予約権の発行後、株式会社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が2,200円を上回る日が20取引日連続した場合、当該20取引日目の日の翌日（以下「修正日」といいます。）以降、3,500円（本発行要項に従い調整されることがあります。）に修正されます。 第2回新株予約権の行使価額は、終値が3,300円を上回る日が20取引日連続した場合、当該20取引日目の日の翌日以降、5,000円に修正されます。 2023年3月12日以前においては、いずれのステップアップも生じません。
<p>行使価額が修正される所謂「MSCB」との違いを教えてください。</p>	<ul style="list-style-type: none"> 本調達は、複数回の行使により分散して希薄化が発生する為、株式の供給が一時的に過剰となる事態が回避されやすく、株価への影響が軽減される商品設計になっております。所謂「MSCB」は、発行時に社債発行額分の資金を調達できる反面、発行金額が固定されており、株価下落局面で転換が進むと発行株式数（希薄化）が増加するという特徴がありました。一方、今回の新株予約権は発行株式数が一定であり、希薄化が限定されている上、行使価額が固定されており、今回の新株予約権については、「既存株主様の利益に十分配慮するため、株価への影響を軽減しながら、資金調達、資本増強を実行したい。」という当社のニーズを充足することが可能な手法であると考えております。
<p>大株主に変更はありますか？</p>	<ul style="list-style-type: none"> 変更は想定しておりません。 本新株予約権の割当予定先であるSBI証券は、本新株予約権の行使により取得する当社普通株式を長期間保有する意思を有しておらず、取得後に適時適切に売却する予定であると認識しております。
<p>貸株・空売り等が行われますか？</p>	<ul style="list-style-type: none"> 当社並びに当社の役員、役員関係者及び大株主は、SBI証券との間において、株券貸借契約を締結する予定はありません。
<p>今回のような資金調達を今後も行われますか？</p>	<ul style="list-style-type: none"> 今回の資金調達は本新株予約権発行の背景で記載しました資金用途を目的としています。将来の資金需要に伴う資金調達方法は適時、企業価値に基づき対応していく所存です。
<p>今期の業績に与える影響はありますか？</p>	<ul style="list-style-type: none"> 今回の資金調達による2022年11月期当社業績に与える影響は、軽微であります。



未活性空間を活用する事業/ソリューションを提供しています

空中店舗フィル・パーク (PP)



プレミアムガレージハウス(PGH)



特徴	駐車場上部空間を活かした商業施設	車2台分が入るガレージ付賃貸住宅
ロケーション	商業性のある都市部ニッチスペース	郊外(駅遠)や地方
テナント/ 用途	飲食・オフィス・美容・クリニックなど	車のガレージ、趣味の部屋など
オーナー 投資額/棟	8千万～1.5億円	2千万～1億円
棟数(実績)	199棟(2021年11月現在竣工済)	133棟(2021年11月現在竣工済) ^{*1}

*1: 新旧プレミアムガレージハウス合算値



未活性空間は日本の社会課題になっています

未活性空間とは？

A. 土地基本法に規定される、「低未利用土地」等の上部空間

土地基本法第13条第4項*1

居住の用、業務の用その他の用途に供されておらず又は
その利用の程度がその周辺の地域における同一の用途
 若しくはこれに類する用途に供されている土地の利用の程度
 に比し**著しく劣っていると認められる土地**

具体的には、活性度の低い、、、

空き家

空き地

駐車場

資材
置き場



などの上部空間

*1土地基本法より抜粋

未活性空間の何が問題か？

生活者



- 街の利便性や賑わい減少
- 治安の悪化
- 若年層を中心とした、
人口流出加速

地主



- 土地活用方法を
決められず、税負担増加
- 暫定活用のまま放置

地域産業



- 人口流出に伴い、財務状
況の悪化
- 地場産業の縮小・撤退
- 新規企業の不参入

行政



- 生活者及び法人数の縮小
に伴い、税収減
- 行政サービスの縮小、
質の低下





特に都市部に散在する”ニッチスペース”は収益が上がりやすく、大手不動産や建設会社も手が付けにくい状況です

ニッチスペースの例

狭小地



裏通り



変形地



商圈中心地外





フィル・カンパニーは 拡がり続ける未活性空間の 価値を最大化し 街に活気を生み出します

Before Phil



人気のない少し寂しい
空間を

夜は暗くて少し怖い
空間を

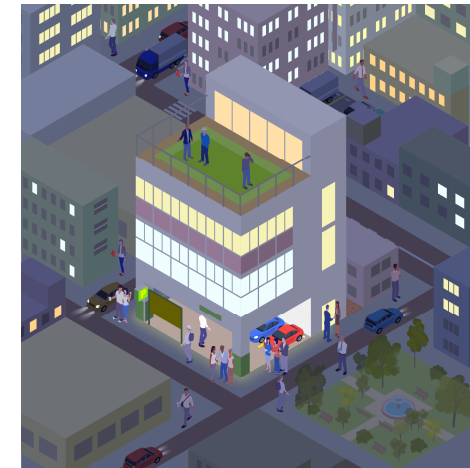


After Phil



人々が行き交う温もりと
賑わいのある空間に

店舗の灯りで明るく
安心の空間に





本資料は、当社の業界動向及び事業内容について、当社による現時点における予定、推定、見込み又は予想に基づいた将来展望についても言及しております。

これらの将来展望に関する表明の中には、様々なリスクや不確実性が内在します。既に知られたもしくは未だに知られていないリスク、不確実性その他要因が、将来の展望に関する表明に含まれる内容と異なる結果を引き起こす可能性がございます。

当社の実際の将来における事業内容や業績等は、本資料に記載されている将来展望と異なる場合がございます。

本資料における将来展望に関する表明は、利用可能な情報に基づいて当社よりなされたものであり、将来の出来事や状況を反映して、将来展望に関するいかなる表明の記載も更新し、変更するものではございません。

本資料につきましては、投資家の皆様への情報提供のみを目的としたものであり、売買の勧誘を目的としたものではございません。