



平成 29 年 2 月 6 日

各 位

会 社 名 株式会社シーアールイー  
代表者名 代表取締役社長 山下 修平  
(証券コード 3458 東証第一部)  
問合せ先 取 締 役 永浜 英利  
(TEL 03-5572-6600)

## ケネディクス株式会社との資本業務提携 並びに第三者割当による新株式発行に関するお知らせ

当社は、平成 29 年 2 月 6 日開催の取締役会において、ケネディクス株式会社（代表取締役/宮島大祐 本社/東京都中央区、以下「ケネディクス」といいます。）との間で資本業務提携（以下「本資本業務提携」といいます。）並びに同社に対する第三者割当による新株式発行（以下「本第三者割当」といいます。）を行うことを決議し、同日付けでケネディクスとの間で資本業務提携契約（以下「本資本業務提携」といいます。）を締結しましたので、下記のとおり、お知らせいたします。

### 記

#### I. 本資本業務提携の概要

##### 1. 本資本業務提携の目的及び理由

当社は、物流不動産を中心に約 1,490 物件、約 121 万坪（約 400 万㎡）の不動産の管理運営を行っております（平成 28 年 10 月末時点）。物流不動産特化の管理会社としては、国内最大規模となり、グループのサービス領域においては、物流不動産開発・テナントリーシングから竣工後のアセットマネジメント、プロパティマネジメントまでのトータルサービスをワンストップでご提供しております。当社は平成 21 年に創業し、その後平成 22 年に株式会社コマーシャル・アールイーからマスターリース事業及び賃貸管理事業を譲受し、平成 23 年には株式会社天幸総建を吸収合併し営業基盤を拡大してきました。また、賃貸・管理ノウハウを生かし、物流施設の開発も行っております。平成 26 年には、アセットマネジメント事業に進出し、グループ内で開発からテナント誘致、売却、運用・管理を一貫して行うことにより、不動産販売収入、アセットマネジメントフィー、プロパティマネジメント受託収入を安定的に確保できる体制を構築してまいりました。さらに、平成 27 年に、株式会社エンバイオ・ホールディングスと資本業務提携を締結し、持分法適用関連会社とし、平成 28 年には、CRE ロジスティクスファンド投資法人を設立し、当該投資法人の早期上場に向けた準備を進めております。また、平成 28 年 9 月 12 日発表の「長期経営方針」において、受託資産残高の拡大によってアセットマネジメント事業をストックビジネスの第 2 の柱へと成長させることを掲げております。

このように当社グループは国内でも数少ない物流施設分野に強みを持つ企業として成長してま

いりましたが、今後も永続的に発展していける企業となるためには、業容拡大に併せた経営体制の強化や財務基盤の充実が不可欠であります。

一方、ケネディクスの中期経営計画（2015～2017年）では、共同投資を中心とする不動産投資事業の推進が重点施策とされています。

不動産業界におきましては、平成28年3月、国土交通省が不動産投資信託（REIT）を中心とする不動産投資市場を、2020年頃に30兆円規模に倍増させる目標を設定し、官民が目標を共有し、その実現に向け不動産市場の裾野と厚みの拡大に連携して取り組む必要があると発表しました。具体的な取り組みとして、「リートによる成長分野（国際ビジネス・観光・物流・ヘルスケア等）の施設取得支援の継続・拡充」「耐震化、環境改修、観光・物流・ヘルスケア施設の再生等を促進する為の不動産特定共同事業の充実」を掲げ、物流は、国際ビジネス、観光やヘルスケアとともに、需要が拡大する成長分野として位置づけられています。

このような状況下、当社とケネディクスとの間で互いの経営資源、ノウハウを活用した業務提携の可能性について協議を重ねてまいりました。その結果、当社は、ケネディクスから、J-REIT運営事業及びファンド事業の知見が得られる一方、ケネディクスは、当社から、当社主体の物流施設開発案件への共同投資や当社グループが組成するブリッジファンドへの共同投資などの投資機会を得ることができ、両社とも提携先として相応しいとの結論に達しました。また、併せて第三者割当増資による資本業務提携を行うことで、当社としては受託資産残高で国内最大手級のケネディクスの資本参加によって、信用力や財務基盤の強化につながり、ケネディクスにおいては今後の成長機会の獲得に資することから、両社の企業価値向上に向けた連携施策をより一層推進できるものと判断しております。

## 2. 本資本業務提携の内容等

### (1) 業務提携の内容

当社とケネディクスとの間で現時点において合意している業務提携の概要は以下のとおりです。

- ①不動産ファンド事業における協業
- ②CRE ロジスティクスファンド投資法人が発行する投資口の東京証券取引所投資信託証券市場への早期上場及びケネディクスの運営ノウハウを活用した本投資法人の持続的な成長
- ③ケネディクスと共同開発を行うことにより当社物流投資事業における物流施設の開発件数や規模の拡大

なお、本資本業務提携を機に、当社及び当社100%子会社であるストラテジック・パートナーズ株式会社（CRE ロジスティクスファンド投資法人の運用会社）は、ケネディクスから非常勤取締役をそれぞれ1名ずつ受け入れる予定です。

### (2) 資本提携の内容

当社は、本第三者割当増資により、ケネディクスに600,000株（本第三者割当増資後の所有議決権割合5.21%、発行済株式総数に対する所有割合5.21%。なお、平成28年7月31日現在の株主名簿を基準とし、平成28年11月1日付で普通株式1株につき2株の割合で実施した株主分割を考慮した割合です。）を割り当てます。前記「I. 本資本業務提携の概要 1. 本資本業務

提携の目的及び理由」に記載のとおり、本第三者割当増資は、当社とケネディクスとの業務提携を併せて実施するものであり、両者間の協業体制を構築することにより、当社の中長期的な発展と成長に繋がり、既存株主への利益に繋がるものと考えております。また、ケネディクスからは、本第三者割当増資により取得する株式について長期的に保有する意向である旨の説明を受けており、流通市場への影響は小さいものと考えております。以上のことから、本第三者割当増資による発行数量及び株式の希薄化の規模は合理的水準であると考えております。本第三者割当増資の詳細は、後記「Ⅱ. 本第三者割当増資による新株式発行」をご参照ください。

なお、本第三者割当増資とあわせて、ケネディクスは当社普通株式 1,241,000 株を当社の親会社以外の支配株主である京橋興産株式会社より市場外の相対取引の方法で取得する（以下「本株式取得」といいます。）予定です。これにより、ケネディクスは既存保有株式 48,200 株と合わせて、当社普通株式 1,889,200 株（所有議決権割合 15.18%、発行済株式総数に対する所有割合 15.18%。なお、平成 28 年 7 月 31 日現在の株主名簿を基準とし、平成 28 年 11 月 1 日付で普通株式 1 株につき 2 株の割合で実施した株主分割を考慮した割合です。）を保有する主要株主となり、当社はケネディクスの持分法適用関連会社となる予定です。

### 3. 本資本業務提携の相手先の概要

(1) 名 称	ケネディクス株式会社	
(2) 所 在 地	東京都中央区日本橋兜町 6 番 5 号	
(3) 代表者の役職・氏名	代表取締役社長 宮島 大祐	
(4) 事 業 内 容	不動産ファンドの運用及び管理	
(5) 資 本 金	40,245 百万円（平成 28 年 6 月 30 日現在）	
(6) 設 立 年 月 日	平成 7 年 4 月 17 日	
(7) 発 行 済 株 式 数	265,682,900 株（平成 28 年 6 月 30 日現在）	
(8) 決 算 期	12 月 31 日	
(9) 従 業 員 数	299 人（連結）（平成 28 年 6 月 30 日現在）	
(10) 主 要 取 引 先	該当事項はありません。	
(11) 主 要 取 引 銀 行	株式会社三井住友銀行 株式会社三菱東京 UFJ 銀行 株式会社日本政策投資銀行 三井住友信託銀行株式会社 株式会社みずほ銀行 株式会社りそな銀行 株式会社あおぞら銀行	
(12) 大株主及び持株比率 （平成 28 年 6 月 30 日 現在）	MSIP CLIENT SECURITIES	5.02%
	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	3.97%
	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	3.89%
	ステート ストリート バンク アンド トラスト	3.35%

	カンパニー（常任代理人 株式会社みずほ銀行決済営業部） ステート ストリート バンク アンド トラスト 2.54% カンパニー（常任代理人 香港上海銀行東京支店 カストデ ィ業務部） チェース マンハッタン バンク ジーティーエス 1.82% クライアント アカウント エスクロウ 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口） 1.72% 資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口） 1.57% ケネディクス株式会社 1.51% NORTHERN TRUST CO. (AVFC) RE-HCROO 1.29%
--	---

(13) 当事会社間の関係

資 本 関 係	当該会社は、当社の議決権に対する所有割合が 0.41%あります（平成 28 年 7 月 31 日現在）。
人 的 関 係	該当事項はありません。
取 引 関 係	当該会社の子会社より当社が不動産のプロパティマネジメントを受託しています。
関連当事者間への 該 当 状 況	該当事項はありません。

(14) 最近 3 年間の財政状況及び経営成績（単位：百万円。特記しているものを除く）

決算期	平成 25 年 12 月期	平成 26 年 12 月期	平成 27 年 12 月期
連 結 純 資 産	74,341	85,351	92,353
連 結 総 資 産	148,398	203,268	171,575
1 株 当 たり 純 資 産（円）	268.27	290.62	319.72
連 結 営 業 収 益	22,456	26,212	25,997
連 結 営 業 利 益	6,914	8,147	10,119
連 結 経 常 利 益	4,878	6,406	9,127
親会社株主に帰属する当期純利益	1,985	4,844	9,807
1 株 当 たり 当 期 純 利 益（円）	8.29	18.24	37.05
1 株 当 たり 配 当 金（円）	—	3.00	4.00

※本割当予定先は、東京証券取引所第一部に上場しており、本割当予定先が東京証券取引所に提出したコーポレート・ガバナンス報告書に記載している反社会的勢力排除に向けた基本的な考え方及びその整備状況を、東京証券取引所のホームページにて確認することにより、当社は、本割当予定先並びに本割当予定先の役員及び主要株主が反社会的勢力とは一切関係ないと判断しております。

#### 4. 日程

(1) 取締役会決議日	平成29年2月6日
(2) 資本業務提携契約締結日	平成29年2月6日
(3) 業務提携の開始日	平成29年2月6日
(4) 本第三者割当増資の払込期日	平成29年3月1日(予定)

#### 5. 今後の予定

後記「Ⅱ. 本第三者割当増資による新株式発行 8. 今後の見通し」をご参照ください。

### Ⅱ. 本第三者割当増資による新株式発行

#### 1. 募集の概要

(1) 払込期日	平成29年3月1日(予定)
(2) 発行新株式数	普通株式600,000株
(3) 発行価格	1株につき金1,503円
(4) 調達資金の額	901,800,000円
(5) 募集又は割当方法 (割当予定先)	第三者割当増資の方法により、ケネディクス株式会社に600,000株を割り当てる。
(6) その他	前記各号については、金融商品取引法に基づく有価証券届出書の効力発生を条件とします。

#### 2. 募集の目的及び理由

前記「Ⅰ. 本資本業務提携の概要 1. 本資本業務提携の目的及び理由」に記載のとおり、本第三者割当増資は、当社とケネディクスとの業務提携を併せて実施するものであり、両社間の協業体制を構築することにより、当社の中長期的な発展と成長に繋がり、既存株主への利益に繋がるものとの判断から本第三者割当増資の実施に至っております。

#### 3. 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

(1) 払込金額の総額	901,800,000円
(2) 発行諸費用の概算額	13,000,000円
(3) 差引手取概算額	888,800,000円

(注) 1 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 発行諸費用の概算額の内訳は、主にアドバイザー手数料(7,500千円)、弁護士報酬(1,000千円)、登記費用(3,150千円)等であります。

##### (2) 調達する資金の具体的な使途

本調達資金の具体的な使途は以下のとおりとなります。なお、調達資金を実際に支出するまで

は、当社預金口座で適切に管理する予定であります。

具体的な用途	金額	支払予定時期
① CRE ロジスティクスファンド投資法人への出資	888.8 百万円	平成 29 年 3 月～ 平成 30 年 7 月

#### 4. 資金用途の合理性に関する考え方

前記「3. 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」に記載のとおり用途に充当することにより、当社の企業価値の向上に資するものであり、最終的に既存株主の利益向上に繋がるものであると考えており、本第三者割当増資の資金用途については合理性があるものと判断しております。

#### 5. 発行条件の合理性

##### (1) 払込金額の算定根拠及びその具体的理由

発行価額につきましては、本第三者割当増資にかかる取締役会決議日の直前営業日（平成 29 年 2 月 3 日）の東京証券取引所市場第一部における当社株式の終値 1,502 円を基準とし、0.07% プレミアムの 1,503 円といたしました。プレミアム率については、当社の企業価値向上を見込み、過去 6 ヶ月間の終値平均値を参考に、両社の協議の上決定いたしました。

なお、当該発行価額 1,503 円は、本第三者割当増資にかかる取締役会決議日の直前営業日までの 1 ヶ月間の終値平均値 1,514 円（単位未満四捨五入。終値平均値につき以下同様）に対し 0.73% のディスカウント、3 ヶ月間の終値平均値 1,525 円に対し 1.44% のディスカウント、6 ヶ月間の終値平均値 1,503 円に対し 0.00% のディスカウントとなっておりますが、特に有利な発行価額には該当しないものと判断しております。

また、発行価額について、当社監査等委員会（社外取締役 3 名により構成）より、日本証券業協会の「第三者割当増資の取扱いに関する指針」に準拠し、割当予定先に特に有利ではなく、適法である旨の意見を取得しております。

##### (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

本第三者割当増資により、ケネディクスに 600,000 株（本第三者割当増資後の所有議決権割合 5.21%、発行済株式総数に対する所有割合 5.21%。なお、平成 28 年 7 月 31 日現在の株主名簿を基準とし、平成 28 年 11 月 1 日付で普通株式 1 株につき 2 株の割合で実施した株主分割を考慮した割合です。）を割り当てます。前記「I. 本資本業務提携の概要 1. 本資本業務提携の目的及び理由」に記載のとおり、本第三者割当増資は、当社とケネディクスとの業務提携を併せて実施するものであり、両者間の協業体制を構築することにより、当社の中長期的な発展と成長に繋がり、既存株主への利益に繋がるものと考えております。また、ケネディクスからは、本第三者割当増資により取得する株式について長期的に保有する意向である旨の説明を受けており、流通市場への影響は小さいものと考えております。以上のことから、本第三者割当増資による発行数量及び株式の希薄化の規模は合理的水準であると考えております。

## 6. 割当予定先の選定理由等

### (1) 割当予定先の概要

前記「I. 本資本業務提携の概要 3. 本資本業務提携の相手先の概要」記載のとおりです。

### (2) 割当予定先を選定した理由

前記「I. 本資本業務提携の概要 1. 本資本業務提携の目的及び理由」記載のとおりです。

### (3) 割当予定先の保有方針

割当予定先であるケネディクスより、当社株式を長期的に保有する方針であることを、口頭にて確認しております。

なお、当社は、割当予定先から、払込期日から2年間において、割当予定先が本第三者割当増資により取得した当社普通株式の全部又は一部を譲渡した場合には、直ちに譲渡を受けた者の氏名及び住所、譲渡株式数、譲渡日、譲渡価格、譲渡の理由並びに譲渡の方法等の内容を当社に書面により報告すること、当社が当該報告内容を東京証券取引所に書面により報告すること、当該報告内容が公衆の縦覧に供されることに同意することについて、割当予定先から払込期日までに確約書を取得する予定であります。

### (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

当社は、割当予定先であるケネディクスから、本第三者割当の払込金額（発行価額）の総額の払込みに要する資金は確保されている旨の報告を受けております。また、同社の第22期第3四半期報告書（平成28年11月14日提出）に記載されている四半期連結貸借対照表の現金及び預金の額を確認した結果、当社が本第三者割当の払込みに十分な現預金を保有していることを確認できたため、当社としてかかる払込みに支障はないと判断しております。

## 7. 募集後の大株主及び持株比率

募集前（平成28年7月31日現在）		募集後	
京橋興産株式会社	62.64%	京橋興産株式会社	59.62%
ゴールドマン・サックス・アンド・カンパニー レギュラーアカウント	5.12%	ケネディクス株式会社	5.21%
ゴールドマンサックスインターナショナル	3.80%	ゴールドマン・サックス・アンド・カンパニー レギュラーアカウント	4.88%
公共建物株式会社	2.36%	ゴールドマンサックスインターナショナル	3.62%
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	1.11%	公共建物株式会社	2.25%
みずほ信託銀行株式会社（信託口）	0.87%	日本トラスティ・サービス信託銀行	1.05%

		株式会社（信託口）	
日水製薬株式会社	0.83%	みずほ信託銀行株式会社（信託口）	0.83%
株式会社東京ウエルズ	0.82%	日水製薬株式会社	0.79%
日本証券金融株式会社	0.48%	株式会社東京ウエルズ	0.78%
株式会社 SBI 証券	0.45%	日本証券金融株式会社	0.46%

(注) 1 上記の割合は、小数点以下第 3 位を四捨五入して算出しております。

- 2 募集前の大株主及び持株比率は、平成 28 年 7 月 31 日時点の株主名簿を基準としております。
- 3 持株比率については、平成 28 年 7 月 31 日現在の普通株式にかかる発行済株式総数（5,924,200 株）を用いて算出しております。
- 4 募集後の持株比率については、平成 28 年 11 月 1 日付で普通株式 1 株につき 2 株の割合で実施した株式分割を考慮し、上記 3 の発行済株式総数を 11,848,400 株に置き換え、本第三者割当て発行される新株式 600,000 株を加えた数を募集後の普通株式にかかる発行済株式総数として算出しております。なお、大株主の所有株数も上記株式分割を考慮しております。

#### 8. 今後の見通し

本資本業務提携及び本第三者割当て増資に伴う当社の平成 29 年 7 月期業績に与える影響につきましては、現段階においては軽微であります。今後開示の必要性が生じた際にはその内容を速やかに開示いたします。

#### 9. 企業行動規範上の手続きに関する事項

本第三者割当ては、①希薄化率が 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 条に規定され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。

#### 10. 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 (単位：百万円。特記しているものを除く。)

	平成 26 年 7 月期 (個別)	平成 27 年 7 月期 (連結)	平成 28 年 7 月期 (連結)
売上高	22,089	25,224	33,842
営業利益	2,536	2,373	4,386
経常利益	2,353	2,185	4,123
当期純利益	1,323	1,338	2,307
1 株当たり当期純利益 (円)	161.40	144.53	198.42
1 株当たり配当金 (円)	—	10.00	20.00
1 株当たり純資産 (円)	290.49	786.47	960.10



(注) 1 平成 27 年 7 月期より連結財務諸表を作成しております。

2 平成 28 年 11 月 1 日付で普通株式 1 株につき 2 株の割合で株式分割を行っております。

1 株当たり当期純利益及び 1 株当たり純資産につきましては、当該株式分割が平成 26 年 7 月期の期首に行われたと仮定して算定しております。なお、1 株当たり配当金につきましては、当該株式分割前の実際の配当金の額を記載しております。また、平成 28 年 7 月期の 1 株当たり配当金には、東京証券取引所市場第一部指定の記念配当 3 円を含んでおります。

(2) 現時点における発行済株式数及び潜在株式数の状況（平成 28 年 7 月 31 日現在）

	株式数	発行済株式数に対する比率
発行済株式数	11,848,400 株	100.00%
現時点の転換価額（行使価額） における潜在株式数	653,000 株	5.51%
下限値の現時点の転換価額（行使価額） における潜在株式数	—	—
上限値の現時点の転換価額（行使価額） における潜在株式数	—	—

(注) 平成 28 年 11 月 1 日付で普通株式 1 株につき 2 株の割合で株式分割を行っております。

これに伴い、7 月 31 日より当該株式分割が行われたと仮定し、株式数を記載しております。

(3) 最近の株価の状況

①最近 3 年間の状況

	平成 26 年 7 月期	平成 27 年 7 月期	平成 28 年 7 月期
始 値	—	1,677.50 円	1,490.00 円
高 値	—	1,830.00 円	1,525.00 円
安 値	—	1,405.00 円	930.00 円
終 値	—	1,510.00 円	1,191.00 円

(注) 1 平成 27 年 7 月期の株価に関しては、平成 27 年 4 月 21 日からの状況になります。

2 平成 28 年 11 月 1 日付で普通株式 1 株につき 2 株の割合で株式分割を行っております。

これに伴い、平成 27 年 7 月期の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、株価を記載しております。

②6 ヶ月間の状況

	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	1 月
始 値	1,175.00 円	1,263.00 円	1,715.00 円	1,648.00 円	1,570.00 円	1,529.00 円
高 値	1,220.00 円	1,750.00 円	1,850.00 円	1,658.00 円	1,606.00 円	1,565.00 円
安 値	1,103.00 円	1,255.50 円	1,641.00 円	1,454.00 円	1,471.00 円	1,481.00 円

終 値	1,213.00 円	1,727.50 円	1,645.00 円	1,536.00 円	1,509.00 円	1,526.00 円
-----	------------	------------	------------	------------	------------	------------

(注) 平成 28 年 11 月 1 日付で普通株式 1 株につき 2 株の割合で株式分割を行っております。これに伴い、8 月より当該株式分割が行われたと仮定し、株価を記載しております。

②発行決議日前営業日における株価

	平成 29 年 2 月 3 日
始 値	1,506.00 円
高 値	1,514.00 円
安 値	1,499.00 円
終 値	1,502.00 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。

11. 発行要項

(1) 発行する株式の種類及び数	普通株式 600,000 株
(2) 払 込 金 額	1 株につき金 1,503 円
(3) 払 込 金 額 の 総 額	901,800,000 円
(4) 増 加 す る 資 本 金	450,900,000 円
(5) 増 加 す る 資 本 準 備 金	450,900,000 円
(6) 申 込 期 日	平成 29 年 3 月 1 日 (予定)
(7) 払 込 期 日	平成 29 年 3 月 1 日 (予定)
(8) 募 集 又 は 割 当 方 法	第三者割当の方法による
(9) 割 当 予 定 先	ケネディクス株式会社
(10) そ の 他	上記各号については、金融商品取引法に基づく有価証券届出書の効力発生を条件とします。

以上