



平成 17 年 11 月 25 日

各 位

会 社 名 株式会社コマーシャル・アールイー  
代表者名 代表取締役社長 甲斐田 啓二  
( J A S D A Q ・ コード 8 8 6 6 )  
問合せ先 管理本部経営企画部長 金田 修  
( TEL . 0 3 - 5 2 5 5 - 5 4 5 4 )

## 資本・業務提携なら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、ケネディクス株式会社（東証 1 部:4321 以下、ケネディクスという）との間で資本・業務提携に基本合意したのに伴い、平成 17 年 11 月 25 日開催の取締役会において、第三者割当による新株式発行に関し、以下の通り決議いたしましたので、お知らせいたします。

### 記

#### 1. 資本・業務提携の趣旨

当社とケネディクスは、このたび不動産関連分野における業務提携を目的とした資本提携を行うことで合意いたしました。この合意によって、同社は当社の第三者割当による新株式発行の引受けを行うことにより、増資後の発行済株式数の 2.99%（平成 17 年 11 月 24 日現在）を取得する予定です。

当社は、主力事業であるコマーシャル系倉庫のサブリース事業や建設請負事業に加え、プロパティマネジメント事業の領域ではオフィスの管理事業・レンタルオフィス事業、アセットマネジメント事業の領域では不動産ファンド事業・投資用不動産販売事業の拡充を進めており、これらの事業の一層の発展の為、有力なパートナーとの協業が必要と考えておりました。

ケネディクスは、不動産アセットマネジメント事業の拡大を最大限の経営目標とし、顧客投資家と投資対象の両面における多様化を通じて、これまで順調に成長を遂げてまいりました。現在、市場参加者の増加による物件獲得競争の激化等もあり、今後の一層の発展の為には、幅広い情報ソースの確保とより多様で専門的なノウハウの獲得が必要であると認識しており、有力なパートナーとの協業を模索しておりました。

こうした両社の事情を背景に両者間で協議を重ねた結果、両社の経営資源の有効活用し、不動産関連事業及びその周辺事業において、情報交換・共同企画・共同開発・営業協力を行うことにより、両社の経営基盤の一層の充実向上を図ることを目的として、資本・業務提携を実施することとなったものであります。



## 2. 資本・業務提携の内容

### (1) 業務提携の内容

当社とケネディクスは、不動産関連事業及びその周辺事業において、相互に協力し各自の営業情報網の充実・整備を図るとともに、それぞれが有する情報、ノウハウの蓄積を生かし、共同にて不動産の開発案件に取り組むよう努力いたします。

また、当社とケネディクスは、現在保有又は今後入手する物件情報、賃貸情報、業界動向及び市場動向等、事業基盤の強化拡大の遂行のために必要と認められる情報について、相互にて提供しあうものいたします。

### (2) 資本提携の内容

当社とケネディクスは、上記業務提携の円滑な推進を図るため、次のとおり資本提携を行います。

#### ケネディクスによる当社への資本参加

当社は、ケネディクスを割当先とする第三者割当増資を行います。これにより同社は、30万株を取得することになり、当社の発行済株式総数の2.99%（平成17年11月24日現在）を保有します。

#### 当社によるケネディクスへの資本参加

当社は、ケネディクスの紹介する同社株主が保有する株式を総額3億円を上限として譲り受けます。

### (3) 日程

平成17年11月25日（金曜日）	当社取締役会（第三者割当増資他）
平成17年11月25日（金曜日）	資本業務提携に関する基本契約書締結
平成17年11月25日（金曜日）	株式譲渡契約書締結（株式譲渡）
平成17年11月25日（金曜日）	有価証券届出書提出（第三者割当増資）
平成17年11月26日（土曜日）	新株式発行に関する取締役会決議公告（第三者割当増資）
平成17年12月 3日（土曜日）	有価証券届出書効力発生（第三者割当増資）
平成17年12月 6日（火曜日）	
~	申込期間（第三者割当増資）
平成17年12月 9日（金曜日）	
平成17年12月 9日（金曜日）	株式譲渡の受け渡し（株式譲渡）
平成17年12月12日（月曜日）	株式払込期日および新株式効力発生（第三者割当増資）



### 3. 新株式の発行要領

- |                                       |  |          |
|---------------------------------------|--|----------|
| (1) 発行新株式数                            | 普通株式                                     | 300,000株 |
| (2) 発行価額                              | 1株につき                                    | 金2,000円  |
| (3) 発行価額の総額                           |  | 600百万円   |
| (4) 資本組入額                             | 1株につき                                    | 金1,000円  |
| (5) 資本組入額の総額                          |  | 300百万円   |
| (6) 申込期間                              | 平成17年12月 6日(火曜日)から<br>平成17年12月 9日(金曜日)まで |          |
| (7) 払込期日                              | 平成17年12月12日(月曜日)                         |          |
| (8) 新株券交付日                            | 平成17年12月13日(火曜日)                         |          |
| (9) 配当起算日                             | 平成17年10月 1日(土曜日)                         |          |
| (10) 割当先及び割当株式数                       | ケネディクス株式会社                               | 300,000株 |
| (11) 前記各号については、証券取引法による届出の効力発生を条件とする。 |  |          |

以上

#### 【ご参考】

##### 1. 発行済株式総数の推移(資本金の推移)

現在の発行済株式総数	9,716,715株(平成17年11月25日現在)
(現在の資本金	2,837,596,000円)
今回の増加株式数	300,000株
(増加資本金	300,000,000円)
増資後発行済株式総数	10,016,715株
(増加後資本金	3,137,596,000円)

##### 2. 増資の理由及び資金の用途等

###### (1) 増資の理由

当社及びケネディクスは、両社の保有する経営資源を相互に補完・有効活用し、不動産関連事業及びその周辺事業における両社事業基盤の強化拡大の業務提携を目的とした資本提携に合意し、本第三者割当増資を行うものです。

###### (2) 増資調達資金の用途

当該第三者割当増資による資金の用途につきましては、新株発行価額の総額600百万円から、発行諸費用の概算額5百万円を差し引いた残額を、今期より積極的に展開している開発型大型倉庫及び商業施設の土地取得資金、建設資金等の事業資金に充当する予定です。

###### (3) 業績・配当に与える見通し

今回の第三者割当増資による平成18年3月期の業績・配当には影響を与えない見通しです。

( 4 ) 株主への利益配分等

会社の利益配分に関する基本方針として、当社は、株主の皆様に対する利益還元を、経営の最優先課題と位置づけております。利益配分につきましては、業績の推移を見据えた上で、経営体制強化のための内部留保と成果配分とのバランスを勘案しながら、配当や株式分割等の株主様への利益還元を実施する方針としております。

( 5 ) 発行価額の決定方法

当該新株発行の取締役会決議の直前営業日までの直近 2 ヶ月（平成 17 年 9 月 25 日～平成 17 年 11 月 24 日）における株式会社ジャスダック証券取引所が公表した当社普通株式の終値の平均価格（2,135 円）を参考とし、2,000 円（ディスカウント率 6.32%）としました。

( 6 ) 割当先の概要

別紙のとおり

( 7 ) 割当新株式の譲渡報告に関する事項等

当社は割当先との間において、割当新株式について、継続保有及び預託に関する取り決めはありません。ただし、当該割当先との間において、割当新株式の効力発生日（平成 17 年 12 月 12 日）より 2 年間に於いて、当該割当新株式の全部又は一部譲渡した場合には、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、譲渡の方法等を当社にて書面にて報告することの内諾を受けております。

( 8 ) 今後の増資についての考え方

今後の事業展開並びに資金需要、業績見通し等を総合的に勘案したうえで、慎重に検討します。

( 9 ) 増資日程（予定）

平成 17 年 11 月 25 日（金曜日）	新株式発行決議取締役会
平成 17 年 11 月 25 日（金曜日）	有価証券届出書提出（関東財務局）
平成 17 年 11 月 25 日（金曜日）	記者クラブで発表資料投函
平成 17 年 11 月 26 日（土曜日）	新株式発行に関する取締役会決議公告
平成 17 年 12 月 3 日（土曜日）	有価証券届出書の効力発生
平成 17 年 12 月 6 日（火曜日）	
～	申込期間
平成 17 年 12 月 9 日（金曜日）	
平成 17 年 12 月 12 日（月曜日）	株式払込期日
平成 17 年 12 月 12 日（月曜日）	資本組入日、新株式効力発生日

(10) 増資後の大株主の状況

順位	名称	所有株式数(株)	構成比(%)
1	ゴールドマン・サックス・インタ-ナショナル	1,876,300	18.73%
2	バンクオブニューヨーク・シ-ムクライアントアカウンツィ-アイズィ-	1,287,200	12.85%
3	株式会社アバマンショップネットワーク	1,265,000	12.63%
4	株式会社ウォーターマン	1,200,000	11.98%
4	株式会社日立ライフ	600,000	5.99%
6	株式会社証券保管振替機構	337,000	3.36%
7	ケネディクス株式会社	300,000	2.99%
8	株式会社エイ・エス出版	220,000	2.20%
9	ドイハバツカ-ゲ-ロツトシ-ベ-ノトリティ-クライアント613	200,000	2.00%
10	水上 洋一	172,900	1.73%
発行済株式総数		10,016,715	100.00%

(注) 上記は、平成 17 年 9 月 30 日現在の株主名簿上の株式数に、今回の第三者割当増資で増加する予定株式数および平成 17 年 10 月 1 日から平成 17 年 11 月 25 日までのストックオプション行使による増資(42,000 株)で増加する株式数を加算したものです。

(11) 過去 3 年間に行われたエクイティ・ファイナンスの状況等

エクイティ・ファイナンスの状況

年月日	増資額	増資後資本金	摘要
平成 17 年 3 月 11 日	1,500 百万円	1,945 百万円	第三者割当 発行株式数 1,000,000 株 発行価額 1,500 円 資本組入額 750 百万円 割当先 タワー投資顧問株式会社の運営する Tower K1 J-Fund タワー投資顧問株式会社の運営する Tower K1 Fund タワー投資顧問株式会社の運営する Tower K1 Japan Master Fund LP タワー投資顧問株式会社の運営する SHOKORO Fund
平成 17 年 6 月 8 日	1,660 百万円	2,794 百万円	第三者割当 発行株式数 1,000,000 株 発行価額 1,660 円 資本組入額 830 百万円 割当先 タワー投資顧問株式会社の運営する Tower K1 J-Fund タワー投資顧問株式会社の運営する Tower K1 Fund

過去3決算期間及び直前の株価等の推移

	平成 15 年 3 月期	平成 16 年 3 月期	平成 17 年 3 月期	平成 18 年 3 月期
始 値	363 円	222 円	950 円	2,160 円
高 値	460 円	961 円	2,840 円	2,670 円
安 値	205 円	221 円	930 円	1,730 円
終 値	235 円	950 円	1,640 円	2,500 円
株価収益率	8.2 倍	22.7 倍	28.23 倍	

(注) 平成 18 年 3 月期の株価については、平成 17 年 11 月 24 日現在で表示しております。

以 上

(別 紙)

【割当先の概要】

割当予定先の氏名又は名称		ケネディクス株式会社	
割当株数		300,000 株	
払込金額		600,000,000 円	
割当先の内容	住所	東京都港区新橋 2-2-9 NTB・Mビル	
	代表者の氏名	代表取締役社長 本間 良輔	
	資本の額	2,658,964,453 円	
	事業の内容	宅地建物取引業、不動産投資顧問業、証券投資顧問業、信託受益権販売業	
	大株主	日本スタートラスト信託銀行株式会社(信託口) 日本トラステイサービス信託銀行株式会社(信託口) カーギル インターナショナル トレーディング ピーティーイー リミテッド ナンバーツ -、バンク オブ ニューヨーク シーエム クライアント アカウンティング -、本間良輔、ステート ストリートバンク アンド トラスト カンパニー 505019、三井物産株式会社、ジェビー・エルガソチエスオパソハイ マファーズ ジャスティックアカウンティング、エルガン・スタンレーアンドカンパニーインター ナショナルリミテッド、資産管理サービス信託銀行株式会社(証券 投資信託口)	
	主な経営成績・財政状態	平成 15 年 12 月期	平成 16 年 12 月期
	売上高	3,244 百万円	4,280 百万円
	営業利益	1,517 百万円	2,352 百万円
	経常利益	1,343 百万円	1,907 百万円
	当期純利益	770 百万円	1,137 百万円
総資産	9,727 百万円	29,585 百万円	
株主資本	4,897 百万円	8,262 百万円	
当社との関係	出資関係	当社が保有している割当先の株式の数	該当事項はありません
		割当先が保有している当社の株式の数	該当事項はありません
	取引関係	取引関係	該当事項はありません
		人的関係	該当事項はありません

以 上