平成 25 年 10 月４日

各　　位

会 社 名　　株式会社 ストライダーズ
代表者名　　代表取締役社長　　早川　良一
（ＪＡＳＤＡＱ・コード９８１６）
問合せ先　役職・氏名
取締役執行役員 兼 ＣＦＯ　　前田　嘉也
電　　話　　０３―５７７７―１８９１

株式会社陽光都市開発との資本業務提携に関するお知らせ

当社は、平成 25 年 10 月４日開催の取締役会において、以下のとおり、株式会社陽光都市開発（神奈川県横浜市西区　代表取締役社長　田中　忍、以下「陽光都市開発」という。）との間で、資本業務提携（以下「本資本業務提携」という。）を行うことについて決議いたしましたので、お知らせいたします。

１．資本業務提携の理由

当社は、平成 21 年 2 月に不動産賃貸管理事業を行っている株式会社トラストアドバイザーズ（以下「トラストアドバイザーズ」という。）の株式を取得し、連結子会社として運営してまいりました。トラストアドバイザーズは、東京都内のワンルームやコンパクトタイプのマンションを中心に約 3,300 戸を管理し、プロパティマネジメントおよびビルマネジメントを主力とした、不動産賃貸管理事業を行っており、トラストアドバイザーズの業績は順調に推移し、安定した収益体制を確立しております。

一方、陽光都市開発は、これまで横浜・川崎エリアを中心としてワンルームマンションを主体とした投資用マンション「グリフィンシリーズ」を約 5,000 戸供給してまいりました。

現在は、投資用マンション事業を大幅に縮小し、過去に販売を行ったマンションの不動産管理を主力事業とした「ストック型フィービジネス」に注力、安定的で堅実な収益体系の構築を進めております。

また、同社は中国上海市にある徳威グループと資本提携を行い、日本に進出する中国企業へのサービス提供、リフォーム事業の建材の調達、徳威グループに対するマンション投資の企画・開発に係る指導・助言、中国人個人投資家への販路の拡大など、様々な面での収益拡大の機会を模索しております。

徳威グループは、当社の不動産賃貸管理事業にも関心を示し、資本参加を希望して本年７月に新株予約権を取得しております。陽光都市開発と当社とは、従前より、当社の連結子会社であるトラストアドバイザーズが不動産賃貸管理事業を行っている同業種であることから情報交換を行ってまいりましたが、協議の中でトラストアドバイザーズと陽光都市開発は、事業を推進していくことにおいて補完関係が築けるものと判断し、両社の経営資源・ノウハウを相互に活用することでシナジー効果が期待でき、多様化する顧客ニーズへの対応強化及び両社の企業価値を高め、事業基盤及び経営基盤の強化の拡充を図ることが可能であるという結論に至り、業務提携を行うこととといたしました。更に、両社の業務提携を実効性のあるものとし、また、相互間の関係性強化及び期待効果を最大限に発揮していくために、当社は陽光都市開発が発行する新株予約権（以下、「本新株予約権」という。）の総数60個（3,000,000

株）のうちの４個（200,000株）を引受けることと致しました。なお、本新株予約権の56個（2,800,000株）を徳威グループである徳威国際発展有限公司が引受ける予定であります。

陽光都市開発から本資本業務提携の目的と意向として、トラストアドバイザーズと陽光都市開発の相互の事業推進上の補完関係の構築、両社の経営資源・ノウハウを相互に活用することによるシナジー効果の発揮、多様化する顧客ニーズへの対応強化及び両社の企業価値向上が確信できた場合には、トラストアドバイザーズの子会社化やトラストアドバイザーズと陽光都市開発の合併その他の方法により事業基盤及び経営基盤を統合することによる更なる経営合理化をも視野に入れている旨表明されておりますが、具体的な協議を開始しているわけではなく、当社と陽光都市開発は、いずれも本資本業務提携の具体的な進捗次第というスタンスにおいて共通であり、まったく白紙の状態であります。

２．業務提携および資本提携の内容等

（１）業務提携の内容

①エリア特性を活かした管理業務の補完

トラストアドバイザーズは東京都、陽光都市開発は神奈川県を中心とした地域を主軸とした不動産賃貸管理業務を行っております。当社、陽光都市開発それぞれの管理物件の所有者であるマンションオーナーの中には、両方の地域に複数の物件を所有しているマンションオーナーもおります。顧客サービス向上の観点から、襷掛けで物件の代行管理と営業支援を行っていくことを検討してまいります。加えて、相互での人材の交流と情報交換を通じて、営業力の増強を図ってまいります。

②売買仲介業務の斡旋協力

顧客であるマンションオーナーは諸事情により物件の売却処分を希望されることもあり、陽光都市開発はそのご要望に応じて年間数十件、中古物件の売買仲介及び買取再販を行っております。

一方、トラストアドバイザーズには管理物件の中古再販斡旋部門がなく、マンションオーナーの売却ニーズには必ずしも充分対応できていない懸念があります。その結果、他社に管理が移管されてしまうケースも少なくありません。

トラストアドバイザーズの管理物件のマンションオーナーが希望する場合には、陽光都市開発が所有資産の売却活動を行うことで、陽光都市開発においては収益機会の獲得、トラストアドバイザーズにおいては管理戸数の維持が可能となることから、相互に協力して営業活動を推進してまいります。

③プラットフォームの共有化

相互の事業の効率化を図るため、それぞれの業務を再検討し、相互に共有できる物件情報管理及び賃貸入出金管理システムの導入を検討してまいります。

④海外展開

当社はミャンマーにおいて既に広告代理店事業及び日系企業の進出支援コンサルティング事業の展開を進めており、東南アジア地域での人的ネットワークを構築しております。また、陽光都市開発の海外事業への進出方針としては、業容の拡大・収益機会の獲得を目指し、平成23年12月から資本提携しております徳威グループの協力のもと、中国への事業展開を視野に入れた活動を継続的に行っております。その中で、東南アジアなどの新興国において、都市化進行と地価の高騰により、コンパクトマンションへの需要が高まっていることから、中国だけではなく、東南アジアへの事業展開も今後検討していく予定です。

当社、中国で不動産事業を展開し海外富裕層との関係に強みを持つ徳威グループ及び陽光都市開発の３社で、中国及び東南アジアにおける不動産開発事業の検討を進めてまいります。

（２）資本提携の内容

当社は、陽光都市開発が実施する新株予約権発行に際し、発行する新株予約権60個のうち、4個を引受けます。

① 引受総数：4 個（１個あたり50,000 株）
② 発行価額：600,000 円（本新株予約権１個あたり150,000 円）
③ 新株予約権の割当日：平成25年10月21日
④ 新株予約権の払込期日：平成25年10月21日
⑤ 行使価額：1 株あたり172 円
⑥ 行使期間：平成25年10月22日から平成27年10月21日まで

３．業務提携の相手先の概要

（１） 名称		株式会社陽光都市開発
（２） 所在地		神奈川県横浜市西区高島二丁目６番32号
（３） 代表者の役職・氏名		代表取締役社長　田中　忍
（４） 事業内容		不動産管理等
（５） 資本金		1,146百万円
（６） 設立年月日		昭和54年1月11日
（７） 大株主及び持株比率		思源国際発展有限公司　25.00％ 岡本征三　15.05％ （平成25年６月30日現在）
（８） 上場会社と当該会社との間の関係	資本関係	当社と当該会社との間には、記載すべき資本関係はありません。また、当社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき資本関係はありません。
	取引関係	当社と当該会社との間には、記載すべき取引関係はありません。また、当社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき取引関係はありません。
	人的関係	当社と当該会社との間には、記載すべき人的関係はありません。また、当社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき人的関係はありません。
	関連当事者への該当状況	当該会社は、当社の関連当事者には該当しません。また、当該会社の関係者及び関係会社は、当社の関連当事者には該当しません。

（９） 当該会社の最近３年間の連結経営成績及び連結財政状態

決算期	平成22年12月期	平成23年12月期	平成24年12月期
連結純資産	378,967千円	41,953千円	125,461千円
連結総資産	5,249,130千円	2,166,156千円	1,988,579千円
１株当たり連結純資産	6,155.27円	4.39円	13.13円
連結売上高	9,116,443千円	4,262,223千円	1,594,092千円
連結営業利益	△247,835千円	△294,506千円	144,228千円
連結経常利益	△443,647千円	△444,701千円	88,417千円
連結当期純利益	3,974千円	△486,948千円	83,443千円
１株当たり連結当期純利益	64.55円	△77.57円	8.73円
１株当たり配当金	0円	0円	0円

（注）平成 25 年 1 月 1 日付で普通株式 1 株につき 100 株の株式分割を行っております。そのため、平成 23 年 12 月期連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、1 株当たり連結当期純利益及び 1 株当たり配当金又は 1 株当たり連結純資産を算定しております。

４．日　程

（1）　取締役会決議日	平成 25 年 10 月 4 日
（2）　契　約　締　結　日	平成 25 年 10 月 4 日

５．今後の見通し

本件による今期の連結業績に与える影響は、軽微であると見込んでおりますが、今後、本資本業務提携の具体的な進捗に応じて業績に重大な影響を与えることが判明した場合には、速やかに公表いたします。

以　上