2026年11月9日

各 位

会 社 名　株式会社京橋アートレジデンス
（コード番号 5536　TOKYO PRO Market）
代表者名　代 表 取 締 役　西谷　明久
問合せ先　取締役 常務執行役員 管理本部長　江野澤　健明
T　E　L　03-6228-6777
U　R　L　https://www.kyo-resi.jp/

第三者割当による新株式発行に関するお知らせ

当社は、2026 年11月９日開催の取締役会において、第三者割当による新株式（以下、「本株式」という。）の発行（以下、「本第三者割当増資」という。）を行うことについて、下記のとおり決議いたしましたので、お知らせいたします。

記

１．募集の概要

（１） 払込期間	2026年11月16日から2026年11月26日まで
（２） 発行新株式数	普通株式170,000株
（３） 発行価額	１株につき1,600円
（４） 調 達 資 金 の 額	272,000,000円（差引手取概算額：269,000,000円）
（５） 募集又は割当方法	第三者割当の方法による。
（６） 割当先及び株式数 （割当予定先）	割当先　株式会社長谷工コーポレーション 株式数　90,000株 割当先　中央日本土地建物株式会社 株式数　50,000株 割当先　株式会社タスキホールディングス 株式数　30,000株
（７） そ の 他	本第三者割当増資については、2026年11月９日付で特定証券情報を開示しております。

２．本第三者割当増資の目的及び理由

当社グループは、資産形成用マンション及びアパートメントホテルの開発を主力事業としております。開発事業に必要な資金は、案件ごとに金融機関からプロジェクトファイナンスにより調達しており、事業費のうち借入金で賄わない部分は、当社の自己資金を充当しております。

当該スキームにおいては、一定割合の自己資金の拠出が求められるため、当社が拠出可能な自己資金の規模が、開発案件の件数及び規模の上限を制限することとなります。

昨今は、土地取得費や建築資材費及び人件費の高騰により１案件当たりの事業費が増加し、長

期金利の上昇に伴い借入コストも上昇するなど、開発環境は厳しさを増しております。

そこで当社は、①自己資本を拡充し自己資金の拠出能力を高めることにより開発パイプラインを拡大すること、②割当先との業務連携を通じて、用地情報、プロジェクトファイナンスの調達基盤等の、事業基盤を強化することを目的として、本第三者割当増資を実施することといたしました。

割当先は、株式会社長谷工コーポレーション、中央日本土地建物株式会社、株式会社タスキホールディングスの各社であり、いずれも当社の事業内容及び成長戦略に深い理解を有し、上記の業務連携によるシナジーの実現が期待できることから選定しております。

本第三者割当増資は、自己資本を拡充できると同時に、資本関係を通じて業務連携の実効性を確保できる手段であり、借入れ、公募増資及び社債発行と比較しても、当社の状況に照らして最も適切かつ合理的であると判断いたしました。これにより、自己資金の拠出能力の向上と財務基盤の強化、及び各社との業務連携の推進を図り、中長期的な企業価値の向上に資するものと考えております。

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

払込金額の総額	発行諸費用の概算額	差引手取概算額
272,000,000 円	3,000,000 円	269,000,000 円

（注） 1．発行諸費用の概算額には、消費税及び地方消費税は含まれておりません。

2．発行諸費用の概算額の内訳は、株価算定費用、株主名簿管理人手数料、登記費用、その他諸費用であります。なお、発行諸費用については概算額であり、変動する可能性があります。

（2） 調達する資金の具体的な使途及び支出予定時期

具体的な使途	予定金額 2027 年 11月期
不動産開発創造事業における物件取得等資金	269,000,000 円

（注） 調達した資金を実際に支出するまでは、当社取引銀行の口座にて管理する予定であります。

不動産開発創造事業における物件取得等資金につきましては、事業用地取得時の手付金及び建築工事費等の支払いに充当する予定であります。

4．資金使途の合理性に関する考え方

本第三者割当増資は、上記「2．本第三者割当増資の目的及び理由」に記載のとおり、 本第三者割当増資により調達する資金を、上記「3．調達する資金の額、使途及び支出予定時期（2）調達する資金の具体的 な使途及び支出予定時期」に記載のとおりの使途に充当することにより、自己資金の拠出能力の向上と財務基盤の強化、ひいては中長期的な企業価値の向上に資する

ものと考えております。

5．発行条件等の合理性

（1）払込金額の算定根拠及びその具体的内容

払込金額の決定に際しては、当社普通株式は、2023 年 11 月 10 日に株式会社東京証券取引所が運営するプロ向け株式市場 TOKYO PRO Market へ上場しておりますので、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、本第三者割当増資に関する当社取締役会決議日の直前営業日の東京証券取引所 TOKYO PRO Market における当社普通株式の終値、当該取締役会決議日の直前営業日の１ヶ月間の終値平均値、３ヶ月間の終値平均値、６ヶ月間の終値平均値、いずれかの株価からディスカウント率が 10%以下で払込金額を設定するのが通常ですが、当社株式は上場以降、東京証券取引所 TOKYO PRO Market で取引が行われておらず、市場における合理的に形成された時価であるとは言い難いことを考慮して、特に有利な金額による発行に該当する可能性もあるため、当社から独立した第三者評価機関に対して当社株式の価値算定を依頼したうえで、当社株式の算定報告書を取得しております。

これによる当社株式の価値算定の結果は、当社の事業計画を基に DCF 法により算定されたもので、１株当たり 1,547 円～2,527 円でありましたので、払込金額の１株当たりの株価を 1,600 円とすることは、特に有利な金額に該当しないと判断しております。

（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、新たに発行する株式数は、普通株式 170,000 株であり、2026 年 11 月９日現在の当社発行済株式総数 4,000,000 株に対して 4.25%（議決権総個数 40,000 個に対して 4.25%）の希薄化が生じることとなります。しかしながら、本第三者割当増資は、当社の今後の事業拡大や企業価値の向上に寄与するものと考えており、今回の発行数量と希薄化の規模は合理的であると判断しております。

6．割当予定先の選定理由等

（1）割当予定先の概要

名称	株式会社長谷工コーポレーション	
所在地	東京都港区芝二丁目 32 番１号	
代表者の役職・氏名	代表取締役社長　熊野 聡	
事業内容	建設事業、不動産事業、エンジニアリング事業	
資本金	57,500 百万円	
設立年月日	1946 年８月 22 日	
割当株数	90,000 株	
決算期	３月	
当社との関係	資本関係	該当事項はありません。
	人的関係	該当事項はありません。
	取引関係	当社の取引先であります。
	関連当事者への該当状況	該当事項はありません。

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	2024年３月期	2025年３月期	2026年３月期
連結純資産	511,246百万円	532,033百万円	563,451百万円
連結総資産	1,351,231百万円	1,365,203百万円	1,417,724百万円
１株当たり連結純資産	1,874.17円	1,950.61円	2,126.38円
連結売上高	1,094,421百万円	1,177,353百万円	1,273,136百万円
連結経常利益	83,334百万円	83,408百万円	94,051百万円
親会社株主に帰属する当期純利益	56,038百万円	34,450百万円	54,839百万円
１株当たり連結当期純利益	205.45円	126.20円	204.54円
１株当たり配当金	85.00円	85.00円	95.00円

名称	中央日本土地建物株式会社	
所在地	東京都千代田区霞が関一丁目４番１号	
代表者の役職・氏名	代表取締役社長　三宅 潔	
事業内容	不動産の売買、所有、賃貸、仲介、管理、鑑定およびコンサルティング業務	
資本金	17,000百万円	
設立年月日	1954年５月12日	
割当株数	50,000株	
決算期	３月	
当社との関係	資本関係	該当事項はありません。
	人的関係	該当事項はありません。
	取引関係	当社の取引先であります。
	関連当事者への該当状況	該当事項はありません。

当該会社の最近３年間の経営成績及び財政状態			
決算期	2024年３月期	2025年３月期	2026年３月期
純資産	375,931百万円	382,691百万円	447,476百万円
総資産	1,207,094百万円	1,281,058百万円	1,461,270百万円
１株当たり純資産	151,621.77円	154,348.28円	180,477.61円
売上高	94,486百万円	110,397百万円	137,734百万円
経常利益	18,524百万円	20,712百万円	25,125百万円
当期純利益	16,115百万円	14,309百万円	19,918百万円
１株当たり当期純利益	6,499.94円	5,771.36円	8,033.46円
１株当たり配当金	800.00円	830.00円	870.00円

名称	株式会社タスキホールディングス	
所在地	東京都港区北青山二丁目７番９号	
代表者の役職・氏名	代表取締役社長　柏村 雄	
事業内容	不動産の売買、賃貸、管理及びその仲介	
資本金	6,242 百万円	
設立年月日	2024 年４月１日	
割当株数	30,000 株	
決算期	９月	
当社との関係	資本関係	該当事項はありません。
	人的関係	該当事項はありません。
	取引関係	当社の取引先であります。
	関連当事者への該当状況	該当事項はありません。

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

(注)2024 年４月１日設立のため、2023 年９月期の連結経営成績及び連結財政状態はありません。

決算期	2023 年９月期	2024 年９月期	2025 年９月期
連結純資産	－	21,929 百万円	33,005 百万円
連結総資産	－	59,415 百万円	83,248 百万円
１株当たり連結純資産	－	413.42 円	518.09 円
連結売上高	－	47,455 百万円	74,412 百万円
連結経常利益	－	3,560 百万円	7,808 百万円
親会社株主に帰属する当期純利益	－	2,217 百万円	4,933 百万円
１株当たり連結当期純利益	－	53.39 円	90.99 円
１株当たり配当金	－	16.00 円	36.00 円

（２）割当予定先を選定した理由

株式会社長谷工コーポレーション、中央日本土地建物株式会社、株式会社タスキホールディングスは、いずれも当社と同じく不動産開発業を営む企業であり、豊富な開発実績を有する、業界において確固たる地位を築かれている企業であります。各割当予定先とは、長年にわたり当社の重要な取引先として、開発プロジェクトにおける協業を通じ、緊密な信頼関係を構築してまいり、現在においても、ビジネスパートナーとして密接にお付き合いをさせていただいている関係にあります。

また、各割当予定先は、当社の今後の事業展開、成長戦略、事業基盤の強化について深いご理解を頂いており、今後の開発プロジェクトにおける連携の拡大により、双方において企業価値向上を図ることができると考えて割当予定先として選定いたしました。

なお、当社は、各割当予定先について、当社の「反社会的勢力等排除規程」に基づき、オープン株式会社が提供するコンプライアンスチェックシステムによって調査を行った結果、反社会的勢力との関係を有している事実は確認されませんでした。株式会社長谷工コーポレーション及び株式会社タスキホールディングスにつきましては、東京証券取引所に上場しており、同

社が東京証券取引所に提出したコーポレート・ガバナンスに関する報告書に記載されている「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、同社の役員が反社会的勢力とは一切関係がないものと判断しております。中央日本土地建物株式会社につきましては、反社会的勢力との関係がない旨の確認書を株式会社東京証券取引所に提出しております。

（３）割当予定先の保有方針

各割当予定先の保有方針に関しては、当社と各割当予定先との面談において、当社より今後も当社を長期に支援していただきたく、本件第三者割当の目的を説明してよくご理解をいただき、長期保有する方針であることを口頭で確認しております。

（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、各割当予定先より払込みに要する資金は確保されていることを口頭で確認しております。また、各割当予定先の有価証券報告書又は決算公告を閲覧し、払込みに要する資金を上回る残高を保有することを確認しております。

７．本第三者割当増資後の大株主及び持株比率

本第三者割当増資前 （2026 年 5 月 31日現在）		本第三者割当増資後	
大株主	持株比率	大株主	持株比率
西谷　明久	63.90%	西谷　明久	61.29%
合同会社ハットトリック	36.00%	合同会社ハットトリック	34.53%
Ｓ＆Ｒ株式会社	0.10%	株式会社長谷工コーポレーション	2.16%
		中央日本土地建物株式会社	1.20%
		株式会社タスキホールディングス	0.72%
		Ｓ＆Ｒ株式会社	0.10%

（注）本第三者割当前の大株主構成は、2026 年 5 月 31 日現在の株主名簿を基準とし、割当て後の持株比率は 2026 年 11 月 9 日現在の発行済株式総数に本株式の総数 170,000 株を加算して算出しております。

８．今後の見通し

当社は、本第三者割当増資が当社の業績拡大及び株主価値の向上に資するものと考えておりますが、現時点における 2026 年 11月期の業績への影響は軽微であると考えております。今後公表すべき事項が生じた場合には、速やかにお知らせいたします。

以 上