特定証券情報

【表紙】

【公表書類】	特定証券情報
【公表日】	2026年11月９日
【発行者の名称】	株式会社京橋アートレジデンス （Kyobashi Art Residence Co.,Ltd.）
【代表者の役職氏名】	代表取締役　西谷　明久
【本店の所在の場所】	東京都中央区京橋二丁目７番19号
【電話番号】	03-6228-6615（代表）
【事務連絡者氏名】	取締役常務執行役員管理本部長　江野澤　健明
【担当Ｊ－Ａｄｖｉｓｅｒの名称】	株式会社SBI証券
【担当Ｊ－Ａｄｖｉｓｅｒの代表者の役職氏名】	代表取締役社長　髙村　正人
【担当Ｊ－Ａｄｖｉｓｅｒの本店の所在の場所】	東京都港区六本木一丁目６番１号
【担当Ｊ－Ａｄｖｉｓｅｒの財務状況が公表されるウェブサイトのアドレス】	https://www.sbisec.co.jp/
【電話番号】	03-5562-7210
【有価証券の種類】	普通株式
【有価証券の発行価額又は売付け価額の総額】	272,000,000円
【取引所金融商品市場等に関する事項】	東京証券取引所　TOKYO PRO Market なお、振替機関の名称及び住所は下記のとおりです。 名称：株式会社証券保管振替機構 住所：東京都中央区日本橋兜町７番１号
【安定操作に関する事項】	該当事項ありません
【公表されるホームページのアドレス】	株式会社京橋アートレジデンス https://www.kyo-resi.jp/ 株式会社東京証券取引所 https://www.jpx.co.jp/

【投資者に対する注意事項】

1　TOKYO PRO Marketは、特定投資家等を対象とした市場であり、その上場会社は、高い投資リスクを含んでいる場合があります。投資者は、TOKYO PRO Marketの上場会社に適用される上場適格性要件及び適時開示基準並びに市場価格の変動に関するリスクに留意し、自らの責任で投資を行う必要があります。また、投資者は、発行者情報により公表された情報を慎重に検討した上で投資判断を行う必要があります。特に、第一部　第３　４【事業等のリスク】において公表された情報を慎重に検討する必要があります。

2　発行者情報を公表した発行者のその公表の時における役員（金融商品取引法（以下「法」という）第21条第１項第１号に規定する役員（取締役、会計参与、監査役若しくは執行役又はこれらに準ずる者をいう）は、発行者情報のうちに重要な事項について虚偽の情報があり、又は公表すべき重要な事項若しくは誤解を生じさせないために必要な重要な事実に関する情報が欠けていたときは、法第27条の34において準用する法第22条の規定に基づき、当該有価証券を取得した者に対し、情報が虚偽であり又は欠けていることにより生じた損害を賠償する責任を負います。ただし、当該有価証券を取得した者がその取得の申込みの際に、情報が虚偽であり、又は欠けていることを知っていたときは、この限りではありません。また、当該役員は、情報が虚偽であり又は欠けていることを知らず、かつ、相当な注意を用いたにもかかわらず知ることができなかったことを証明したときは、上記賠償責任を負いません。

3　TOKYO PRO Marketにおける取引所規則の枠組みは、基本的な部分において日本の一般的な取引所金融商品市場に適用される取引所規則の枠組みと異なっています。すなわち、TOKYO PRO Marketにおいては、J-Adviserが重要な役割を担います。TOKYO PRO Marketの上場会社は、特定上場有価証券に関する有価証券上場規程の特例（以下「特例」という）に従って、各上場会社のために行動するJ-Adviserを選任する必要があります。J-Adviserの役割には、上場適格性要件に関する助言及び指導、並びに上場申請手続のマネジメントが含まれます。これらの点について、投資者は、東京証券取引所のホームページ等に掲げられるTOKYO PRO Marketに係る諸規則に留意する必要があります。

4　東京証券取引所は、発行者情報の内容（発行者情報に虚偽の情報があるか否か、又は公表すべき事項若しくは誤解を生じさせないために必要な重要な事実に関する情報が欠けているか否かという点を含みますが、これらに限られません）について、何らの表明又は保証等をしておらず、前記賠償責任その他の一切の責任を負いません。

第一部【証券情報】

第１【特定投資家向け取得勧誘の要項】

１【新規発行株式】

記名・無記名の別、額面・無額面の別及び種類	発行数	内容
普通株式	170,000	完全議決権株式であり、権利内容に何ら限定のない提出会社における標準となる株式であります。 なお、単元株式数は100株となっております。

（注）１．2026年11月９日開催の取締役会決議によっております。
２．振替機関の名称及び住所
名称：株式会社証券保管振替機構
住所：東京都中央区日本橋兜町７番１号

２【特定投資家向け取得勧誘の方法及び条件】

（１）【特定投資家向け取得勧誘の方法】

形態	発行数	発行価額の総額（円）	資本組入額の総額（円）
株主割当による 特定投資家向け取得勧誘	－	－	－
株主割当によらない 特定投資家向け取得勧誘	170,000	272,000,000	136,000,000
計（総発行株式）	170,000	272,000,000	136,000,000

（注）後記割当予定先に対する第三者割当の方法により特定投資家向け取得勧誘（以下「本取得勧誘」という。）を行います。

（２）【特定投資家向け取得勧誘の条件】

発行価額（円）	資本組入額（円）	申込株数単位	申込期間	払込期間
1,600	800	100	自 2026年11月９日（月） 至 2026年11月13日（金）	自 2026年11月16日（月） 至 2026年11月26日（木）

（注）１．上記の各金額の意味は、以下のとおりであります。
「発行価額」　：本取得勧誘に対する申込みの際に投資家が当社に対して支払う１株当たりの金額
「資本組入額」：１株当たりの増加する資本金の額
２．発行価額は、2026年11月９日に開催した取締役会において、募集株式の発行について、発行株数を170,000株とし、払込金額を１株当たり1,600円とすることなどの募集事項を決定することとする議案を付議し、可決、決定いたしました。
３．資本組入額は、１株当たりの増加する資本金であります。なお、１株当たりの増加する資本準備金の額は800円（増加する資本準備金の額の総額136,000,000円）と決定いたしました。
４．申込み及び払込みの方法は、割当予定先より募集株式申込証の提出を受け、払込期間内に後記払込取扱場所へ発行価額の総額を払い込むものといたします。
５．本取得勧誘に係る株式は、株式会社証券保管振替機構（以下「機構」といいます。）の「株式等の振替に関する業務規程」に従い、機構にて取り扱います。なお、当社は株券を発行しておらず、株券の交付は行いません。

（３）【申込取扱場所】

社名	所在地
株式会社京橋アートレジデンス	東京都中央区京橋二丁目７番19号

（４）【払込取扱場所】

店名	所在地
株式会社三井住友銀行　京橋支店	東京都中央区京橋二丁目８番７号

３【株式の引受け】

該当事項はありません。

４【新規発行新株予約権証券】

（１）【特定投資家向け取得勧誘の条件】

該当事項はありません。

（２）【新株予約権の内容等】

該当事項はありません。

（３）【新株予約権証券の引受け】

該当事項はありません。

５【新規発行預託証券及び新規発行有価証券信託受益証券】

（１）【特定投資家向け取得勧誘の条件】

該当事項はありません。

（２）【新規発行預託証券及び新規発行有価証券信託受益証券の内容等】

該当事項はありません。

（３）【新規発行預託証券及び新規発行有価証券信託受益証券の引受け】

該当事項はありません。

６【新規発行等の理由及び新規発行による手取金の使途】

（１）【新規発行等による手取金の額】

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

（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）【新規発行等の理由及び手取金の使途】

当社は、本第三者割当増資における調達資金を主に不動産開発創造事業における物件取得等資金に充当する予定です。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す。

第２【特定投資家向け売付け勧誘等の要項】

１【売付け有価証券】
該当事項はありません。

（１）【売付け株式】
該当事項はありません。

（２）【売付け新株予約権証券】
該当事項はありません。

（３）【売付け預託証券及び売付け有価証券信託受益証券】
該当事項はありません。

２【売付けの条件】
該当事項はありません。

第３【第三者割当の場合の特記事項】

１【割当予定先の状況】
（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	
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。

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	
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。

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	
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。

（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

全ての割当予定先の保有方針に関しては、当社と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。

２【株券又は新株予約権証券の継続所有】

該当事項はありません。

３【発行条件に関する事項】

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。

また、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。

なお、払込金額の算定根拠及びその具体的内容については、当社監査役会において、本募集株式発行の発行条件は当社の置かれた事業環境及び財務状況を考慮した上で、割当先との協議・交渉を通じて決定されていることから、合理性が認められる旨の意見をいただいております。

４【大規模な第三者割当に関する事項】

該当事項はありません。

５【第三者割当後の株主の状況】

氏名又は名称	住所	所有株式数（株）	株式の総数に対する所有株式数の割合（%）	割当後の所有株式数（株）	割当後の株式の総数に対する所有株式数の割合（%）
西谷　明久	千葉県浦安市	2,556,000	63.9%	2,556,000	61.29%
合同会社ハットトリック	千葉県浦安市明海６丁目１番12-1407号	1,440,000	36.0%	1,440,000	34.53%
株式会社長谷工コーポレーション	東京都港区芝二丁目32番１号	－	－	90,000	2.16%
中央日本土地建物株式会社	東京都千代田区霞が関一丁目４番１号	－	－	50,000	1.20%
株式会社タスキホールディングス	東京都港区北青山二丁目７番９号	－	－	30,000	0.72%
Ｓ＆Ｒ株式会社	東京都中央区日本橋３丁目６番13号	4,000	0.1%	4,000	0.10%
合計		4,000,000	100.00%	4,170,000	100.00%

(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。

６【大規模な第三者割当の必要性】

該当事項はありません。

７【株式併合等の予定の有無及び内容】

該当事項はありません。

８【その他参考になる事項】

該当事項はありません。

第４【その他の記載事項】

第二部【参照情報】

第１【参照情報】
　会社の概況及び事業の概況等証券情報等の提供又は公表に関する内閣府令第２条第２項第１号ハ及びニに掲げる事項については、以下に掲げる情報を参照すること。

１【発行者情報】
https://www2.jpx.co.jp/disc/55360/140120260216563426.pdf
（公表日：2026年２月26日）
https://www2.jpx.co.jp/disc/55360/140120260804508242.pdf
（公表日：2026年８月27日）

２【参照情報の補完情報】
　参照情報としての発行者情報に記載された「事業等のリスク」について、発行者情報の公表日以後本特定証券情報公表日（2026年11月９日）までの間において生じた変更その他の事由はありません。
また、当該発行者情報には将来に関する事項が記載されておりますが、当該事項は本特定証券情報公表日現在においてもその判断に変更はなく、新たに記載する将来に関する事項もありません。
なお、第一部第１の２（２）の「申込期間」中に、発行者に係る決算短信の開示等が行われた場合には、特定投資家向け取得勧誘を行う者において、投資家が当該開示等の内容を踏まえた上で申込みを行うか否か、その意向を確認するものとします。

第三部【特別情報】

第１【有価証券の様式】
　　該当事項はありません。

第２【外部専門家の同意】
　　該当事項はありません