

各 位

会 社 名 東京建物株式会社
代 表 者 名 代表取締役 社長執行役員 小澤 克人
コ ー ド 8804 東証プライム市場
問 合 せ 先 執行役員 コーポレートコミュニケーション部長 春永 宗俊
(TEL(03)3274-1984)

スター・マイカ・ホールディングス(株)との資本業務提携及び第三者割当増資の引受け ならびに株式取得に関するお知らせ

当社は、スター・マイカ・ホールディングス株式会社（本社：東京都港区、代表取締役社長 水永政志、以下「SMH社」という。）との間で、2026年5月13日付で「資本業務提携契約」を締結するとともに、SMH社が新規発行する普通株式を第三者割当により引き受けること（以下、「本第三者割当増資」という。）、及び同社代表取締役社長水永氏と、同氏が保有する株式の取得を目的とした「株式譲渡契約」（以下、「本株式譲渡契約」という。）を締結することを決定いたしましたので、下記のとおりお知らせいたします。

記

1. 資本業務提携の理由

当社グループは、2030年を見据えた長期ビジョン「次世代デベロッパーへ」を掲げ、基幹事業の一つである住宅事業において、Brilliaブランドを基盤に、社会変化を見据えた高付加価値な住まいを提供しております。また、マテリアリティ（重要課題）の一つとして「不動産ストックの再生・活用」を特定し、マンション建替え・再開発事業、不動産仲介事業、不動産管理事業等に幅広く取り組んでおります。

SMH社グループは、「“作る”から“活かす”社会の実現へ」を企業理念（ミッション）に掲げ、賃貸中の中古区分マンションを取得し、入居者退去後にリノベーションを施して販売する独自のビジネスモデルを展開する、中古マンション保有戸数全国No.1（2025年11月末時点。SMH社調べ）のリーディングカンパニーです。

当社とSMH社は、従前より両社の強みを生かした最適な連携の在り方について検討してまいりましたが、資本関係を含むより強固な提携の枠組みが企業価値向上のために最適であるとの結論にいたりました。本資本業務提携により、両社の経営資源・ノウハウを有効活用し、連携を一層強化することで、ストック型社会の推進に貢献してまいります。

2. 資本業務提携における取り組み内容

当社とSMH社は、両社が有する経営リソースを相互に活用し、以下の基本方針に基づき包括的な業務提携を推進してまいります。なお、各取り組みに係る具体的な実施事項及び条件等の詳細については、両社間での協議のうえ決定することとしております。

- (1) SMH社が取得する高価格帯の実需向け中古区分マンションや一棟リノベーション事業において、当社の「Brillia」ブランドで培われた物件企画能力、環境配慮技術、並びにマンション管理等の知見を導

入し、共同投資の実施も含めた協業を検討することで、商品の高付加価値化及び収益性の向上を図ります。また、SMH社の保有する4,000室を超える豊富な分譲マンションの区分所有資産及びこれに基づく事業基盤・知見を活用し、当社が推進するマンション建替え・都市再開発事業における協業も検討いたします。

- (2) 両社グループが有する顧客基盤及び情報ネットワークを相互に活用し、中古マンションの買取再販、リースバック、並びに売却時の媒介等における取引機会の最大化を図ってまいります。
- (3) 両社間における人材交流や品質管理等の技術ノウハウの共有、住宅設備等の共同調達等を通じ、事業基盤の強化及びコスト競争力の向上を目指します。

3. 資本提携の内容

当社は、本第三者割当増資及び本株式譲渡契約により、同社普通株式5,213,300株(2026年3月19日現在の同社の発行済株式総数34,755,900株の15.00%)を取得し、長期的に保有する方針です。

なお、本第三者割当増資及び当社の所有割合につきましては、SMH社が本日付で公表したプレスリリース「東京建物株式会社との資本業務提携契約の締結、第三者割当増資による新株式の発行及び株式の売出し並びに主要株主の異動に関するお知らせ」をご参照ください。

4. 資本業務提携の相手先の概要 (2025年11月30日時点)

(1) 名 称	スター・マイカ・ホールディングス株式会社																						
(2) 所 在 地	東京都港区虎ノ門四丁目3番1号																						
(3) 代表者の役職・氏名	代表取締役社長 水永 政志																						
(4) 事 業 内 容	リノバマンション事業、インベストメント事業及びアドバイザーリー事業を展開するグループ全体の経営戦略、経営管理等																						
(5) 資 本 金	831,924,671円																						
(6) 設 立 年 月 日	1998年7月																						
(7) 大株主及び持株比率	<table border="0"> <tr> <td>水永 政志</td> <td>35.6%</td> </tr> <tr> <td>日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)</td> <td>12.2%</td> </tr> <tr> <td>株式会社日本カストディ銀行 (信託口)</td> <td>6.5%</td> </tr> <tr> <td>GOVERNMENT OF NORWAY</td> <td>3.3%</td> </tr> <tr> <td>野村証券株式会社</td> <td>2.3%</td> </tr> <tr> <td>株式会社日本政策投資銀行</td> <td>2.2%</td> </tr> <tr> <td>RE FUND 107 CLIENT AC</td> <td>2.1%</td> </tr> <tr> <td>NORTHERN TRUST CO.(AVFC) RE UK PENSION FUNDS EXEMPT LENDING ACCOUNT</td> <td>2.0%</td> </tr> <tr> <td>野村信託銀行株式会社 (投信口)</td> <td>1.4%</td> </tr> <tr> <td>MORGAN STANLEY & CO. LLC</td> <td>1.1%</td> </tr> </table>			水永 政志	35.6%	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	12.2%	株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	6.5%	GOVERNMENT OF NORWAY	3.3%	野村証券株式会社	2.3%	株式会社日本政策投資銀行	2.2%	RE FUND 107 CLIENT AC	2.1%	NORTHERN TRUST CO.(AVFC) RE UK PENSION FUNDS EXEMPT LENDING ACCOUNT	2.0%	野村信託銀行株式会社 (投信口)	1.4%	MORGAN STANLEY & CO. LLC	1.1%
水永 政志	35.6%																						
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	12.2%																						
株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	6.5%																						
GOVERNMENT OF NORWAY	3.3%																						
野村証券株式会社	2.3%																						
株式会社日本政策投資銀行	2.2%																						
RE FUND 107 CLIENT AC	2.1%																						
NORTHERN TRUST CO.(AVFC) RE UK PENSION FUNDS EXEMPT LENDING ACCOUNT	2.0%																						
野村信託銀行株式会社 (投信口)	1.4%																						
MORGAN STANLEY & CO. LLC	1.1%																						
(8) 上場会社と当該会社との間の関係	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	当社グループと当該会社グループの間には、不動産売買に係る仲介取引関係があります。																					
	関連当事者への該当状況	該当事項はありません。																					
(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	2023年11月期	2024年11月期	2025年11月期																			
連 結 純 資 産		23,231百万円	25,499百万円	29,699百万円																			
連 結 総 資 産		94,982百万円	102,760百万円	115,462百万円																			
1株当たり連結純資産		693.58円	768.06円	872.58円																			

連 結 売 上 高	48,877 百万円	55,849 百万円	69,158 百万円
連 結 営 業 利 益	4,846 百万円	5,524 百万円	7,314 百万円
連 結 経 常 利 益	3,921 百万円	4,607 百万円	6,156 百万円
親会社株主に帰属する 当 期 純 利 益	2,664 百万円	3,106 百万円	4,184 百万円
1 株当たり連結当期純利益	79.59 円	92.98 円	124.40 円
1 株 当 たり 配 当 金	20.0 円	23.0 円	37.0 円

5. 日程

- (1) 当社決議日・資本業務提携契約および本株式譲渡契約締結日 : 2026年5月13日
(2) 本第三者割当増資および本株式譲渡契約による株式取得日・払込期日 : 2026年6月1日

6. 今後の見通し

本件による2026年12月期連結業績への影響は軽微であり、2026年2月12日に公表した業績予想に変更はございません。

以 上