



平成 27 年 10 月 28 日

各 位

本 社 所 在 地 東京都中央区日本橋大伝馬町 7 番 3 号
会 社 名 ヒューリック株式会社
代表者名 代表取締役社長 西浦 三郎
(コード番号 3003)
問合せ先 常務執行役員 広報・IR 部長 伊藤 伸
電話番号 03-5623-8102

シンプレクス・インベストメント・アドバイザーズの株式取得（子会社化）及び同社との吸収合併（簡易合併）、並びにシンプレクス不動産投資顧問及びシンプレクス・リート・パートナーズの株式譲渡に関するお知らせ

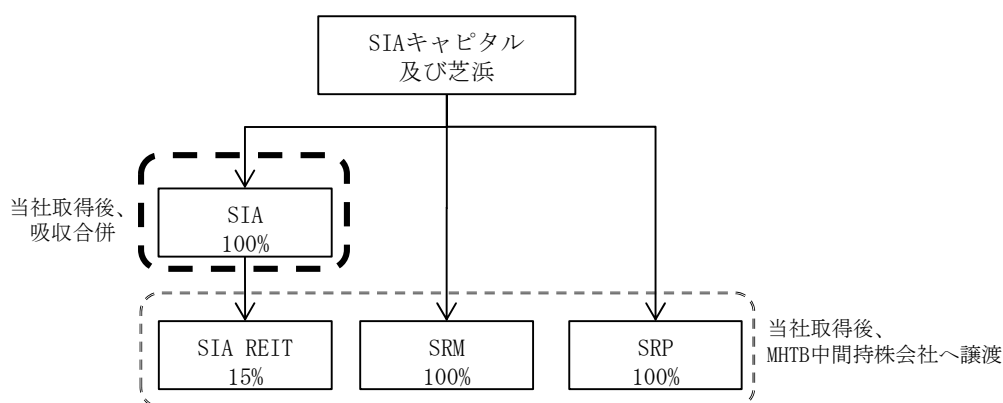
当社は、このたび、AETOS Capital Real Estate, LP（以下、「ACRE」といいます。）及びその関連会社が運用するファンド・ビークルの子会社である合同会社 SIA キャピタル（以下、「SIA キャピタル」といいます。）及び合同会社芝浜（以下、「芝浜」といいます。）が保有する株式会社シンプレクス・インベストメント・アドバイザーズ（以下、「SIA」といいます。）の株式、シンプレクス不動産投資顧問株式会社（以下、「SRM」といいます。）の株式及び株式会社シンプレクス・リート・パートナーズ（以下、「SRP」といいます。）の株式の全てを、平成 27 年 11 月 30 日（予定）付で取得すること（以下、「本件株式取得」といいます。）について SIA キャピタル及び芝浜と合意し、平成 27 年 10 月 28 日付で SIA キャピタル及び芝浜との間で株式譲渡契約を締結いたしましたので、お知らせいたします。

本件株式取得に関連して、当社は、SRM 株式、SRP 株式及び SIA が保有する SIA 不動産投資法人（以下、「SIA REIT」といいます。）の投資口の全てを、平成 27 年 12 月 15 日を目途として、みずほ信託銀行株式会社（以下、「みずほ信託銀行」といいます。）の完全子会社となる会社（以下、「MHTB 中間持株会社」といいます。）へ譲渡すること（以下、「本件株式譲渡」といいます。）についてみずほ信託銀行と合意し、平成 27 年 10 月 28 日付でみずほ信託銀行との間で株式譲渡契約を締結しております。

本件株式取得及び本件株式譲渡（以下、「本件株式取引」といいます。）は相互関連した不可分のもので、実態としては当社による SIA の子会社化であるため、後述する「2. 本件株式取得の要旨」においては、SIA の株式取得について記述を行っております。なお、SRM 及び SRP は一旦当社の子会社となりますが、上場規程に定められた子会社の異動に関する軽微基準に該当するため、開示を省略しております。

また、当社は平成 27 年 12 月 1 日を効力発生予定日として、当社を吸収合併存続会社、SIA を吸収合併消滅会社とする吸収合併（以下、「本件合併」といいます。）を行うことを決議いたしましたので、併せてお知らせいたします。なお、本件合併は本件株式取得の実行を前提条件として効力を生ずるものとされており、100%子会社の吸収合併として簡易合併に該当するため、開示事項・内容を一部省略しております。

本件のスキーム図



1. 本件株式取引の理由及び合併の目的

当社グループは、平成26年度に更なる成長に向けて平成35年度までを展望した新長期計画「10年後のヒューリック（2014-2023）」（以下、「新長期経営計画」といいます。）及び3ヶ年中期計画（2014-2016）（以下、「新中期経営計画」といいます。）を策定いたしました。

新長期経営計画において「10年後のヒューリック」の目指す姿を定めており、それに向けた第1ステップと位置付けられる新中期経営計画では、不動産賃貸事業を核としたビジネスモデルを発展進化させるべく、好立地の新規物件への投資や立地の特性に適した既存物件の建替えによる安定的収益の確保、並びにJ-REITビジネスやCRE事業（注）、3K事業として高齢者・観光・環境ビジネス等の新しい事業領域の開拓などに取り組んでおります。

平成27年4月8日には、中核事業である賃貸事業の強化と建替・開発の計画的遂行、並びにそれらを支える注力分野であるCRE事業、高齢者・観光・環境ビジネス等の新規業務分野開拓の積極的な推進のために、平成27年度から平成30年度までの4年間に総額7,000億円から8,000億円の投資を行う方針を決定し、同時に公募増資を実行いたしました。

本件株式取引はその投資計画の実行の一部であり、当社グループの注力する東京・駅近のオフィス・商業施設と、成長分野と位置付ける観光分野である東京ディズニーリゾートのホテルを主体とした物件を保有するSIAの株式取得は、当社グループの中核事業である不動産賃貸事業の拡大に大きく寄与すると同時に、当社グループの強みである選択と集中のポートフォリオ戦略の徹底が図れるものと考えております。

なお、ACREはSIA株式、SRM株式及びSRP株式の売却先を募集する中で、当初よりこれらを一括して売却することを希望していましたが、私募ファンドの運用会社であるSRMについては、その運用戦略は当社の戦略と合致していない部分もあること、また、SIA REITの資産運用会社であるSRPについては、当社グループは既にヒューリックリートマネジメント株式会社を通じてJ-REITビジネスに取り組んでいることから、上記の通り当社は、特にSIAの保有する物件ポートフォリオに戦略上の関心を寄せておりました。

こうした状況下、不動産アセットマネジメント業務の強化と取り組み領域の拡大を目指しているみずほ信託銀行がSRM株式及びSRP株式に対する取得意向を有していることが分かり、当社は、みずほ信託銀行と共同で本件株式取引に取り組むこととし、前述の通り、SRM株式、SRP株式及びSIAが保有するSIA REIT投資口は、当社による本件株式取得の後、速やかに、MHTB中間持株会社へ譲渡する予定です。

また、前述の通り当社とSIAは、平成27年12月1日を効力発生日として、当社を吸収合併存続会社、SIAを吸収合併消滅会社とする吸収合併の方式により経営統合を行う予定です。本件株式取引及び本件合併により、当社とSIAが保有する物件を一体化させることで、規模と多様性を併せ持った安定的なポートフォリオを構築すると共に、これらを一体的に管理・運用することに

よるコストシナジーを発揮しつつ、安定的な収益源の確保及び企業価値の継続的な向上に寄与していくものと考えております。

当社は賃貸事業を中核に据えた不動産事業を営んでおり、東京を中心とした投資基準をもとにポートフォリオを拡大させ、安定性と成長性の両立を目指しております。本件株式取引はそのクライテリアに合致した物件をまとめて取得できる効果を持つ希少な投資機会であり、中長期的に安定した賃貸事業収益の確保につながる効果を有していると考えております。

(注) CRE (Corporate Real Estate) 事業とは、民間企業が保有する不動産を活用し、企業価値向上の戦略をサポートする事業のことです。

2. 本件株式取得の要旨

(1) 異動する子会社の概要

(1) 名 称	株式会社シンプレクス・インベストメント・アドバイザーズ			
(2) 所 在 地	東京都千代田区霞が関三丁目3番2号			
(3) 代表者の役職・氏名	代表取締役会長兼社長 塚田 清彦			
(4) 事 業 内 容	グループの子会社管理及び自己賃貸事業			
(5) 資 本 金	1億円(平成27年3月期)			
(6) 設 立 年 月 日	平成14年6月6日			
(7) 大株主及び持株比率	普通株式：SIA キャピタル 100% D種種類株式：SIA キャピタル 99.94%、芝浜 0.06%			
(8) ヒューリックと当該会社との間の関係	当社と当該会社との間には、記載すべき資本関係、人的関係、取引関係はありません。当社は当該会社が約15.1%の匿名組合出資を行う合同会社SIAブリッジ1号に対し、信託対象不動産を譲渡しています。上記取引関係を除き、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との間には、特筆すべき資本関係、人的関係、取引関係はありません。			
(9) 当該会社の最近3年間の経営成績及び財政状態(単位：百万円)				
	決算期	平成25年3月期	平成26年3月期	平成27年3月期
純 資 産		12,882	4,797	7,005
総 資 産		89,433	72,168	70,484
1株当たり純資産		1,314,531円	489,546円	714,840円
売 上 高		5,515	8,176	5,415
営 業 利 益		3,172	5,864	3,226
経 常 利 益		2,112	4,492	4,417
当 期 純 利 益		347	△6,095	4,668
1株当たり当期純利益		35,506円	△621,987円	476,369円
1株当たり配当金		134,531円	202,841円	251,537円

(2) 本件株式取得の相手先の概要

(1) 名 称	合同会社SIAキャピタル
(2) 所 在 地	東京都港区虎ノ門三丁目22番10-201号
(3) 代表者の役職・氏名	代表社員 合同会社SIAホールディングス 職務執行者 井上学
(4) 事 業 内 容	有価証券等の取得・保有等
(5) 資 本 金	100万円
(6) 純 資 産	非開示
(7) 総 資 産	非開示
(8) 設 立 年 月 日	平成19年7月23日
(9) 出資者及び出資比率	合同会社SIAホールディングス 100%

(10) ヒューリックと当該会社の関係	当社と当該会社との間には、記載すべき資本関係、人的関係、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との間には、特筆すべき資本関係、人的関係、取引関係はありません。なお、当該会社は当社の関連当事者に該当しません。
---------------------	---

(1) 名称	合同会社芝浜
(2) 所在地	東京都港区虎ノ門三丁目 22 番 10-201 号
(3) 代表者の役職・氏名	代表社員 コニーリアルティ合同会社 職務執行者 井上学
(4) 事業内容	有価証券等の取得・保有等
(5) 資本金	300 万円
(6) 純資産	非開示
(7) 総資産	非開示
(8) 設立年月日	平成 21 年 1 月 15 日
(9) 出資者及び出資比率	コニーリアルティ合同会社 100%
(10) ヒューリックと当該会社の関係	当社と当該会社との間には、記載すべき資本関係、人的関係、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との間には、特筆すべき資本関係、人的関係、取引関係はありません。なお、当該会社は当社の関連当事者に該当しません。

(3) 本件株式取得に係る取得株式数、取得価額及び取得前後の所有株式の状況

(1) 異動前の所有株式数	SIA 普通株式 0 株 (議決権の数: 0 個、所有割合: 0.0%) D 種種類株式 0 株 (議決権の数: 0 個、所有割合: 0.0%) SRM 普通株式 0 株 (議決権の数: 0 個、所有割合: 0.0%) SRP 普通株式 0 株 (議決権の数: 0 個、所有割合: 0.0%)
(2) 取得株式数	SIA 普通株式 9,800 株 D 種種類株式 1,643 株 SRM 普通株式 2,000 株 SRP 普通株式 22,600 株
(3) 取得価額	SIA の普通株式及び D 種種類株式 : 668 億円 SRM の普通株式 : 122 億円 SRP の普通株式 : 60 億円 合計 : 850 億円
(4) 異動後の所有株式数	SIA 普通株式 9,800 株 (議決権の数: 9,800 個、所有割合: 100.0%) D 種種類株式 1,643 株 (議決権の数: 0 個、所有割合: 100.0%) SRM 普通株式 0 株 (議決権の数: 0 個、所有割合: 0.0%) SRP 普通株式 0 株 (議決権の数: 0 個、所有割合: 0.0%)

(注 1) 本件株式取得の資金につきましては、自己資金及び金融機関からの借入等で賅う予定です。

(注 2) SRM 株式及び SRP 株式並びに SIA が保有する SIA REIT 投資口につきましては、当社が取得した後に MHTB 中間持株会社に譲渡する予定ですが、売却損益の発生は見込んでおりません。

(注 3) 株式譲渡契約の定めに従い、SIA の普通株式の取得価額は調整される可能性があります。

(4) 本件株式取引に係る日程

(1) 取締役会決議日	平成27年10月28日
(2) 契約締結日(株式取得)	平成27年10月28日
(3) 契約締結日(株式譲渡)	平成27年10月28日
(4) 株式取得実行	平成27年11月30日(予定)
(5) 株式譲渡実行	平成27年12月15日(目途)

(注) 本件株式取得は、独占禁止法第10条第2項に基づく届け出にかかる公正取引委員会審査の結果において、排除措置命令の発令等、株式取得の実行を妨げる要因が存在しないこと等が前提条件となります。

3. 本件合併の要旨

(1) 本件合併に係る日程

(1) 取締役会決議日(両社)	平成27年10月28日
(2) 合併契約締結日(両社)	平成27年10月28日
(3) 株主総会及び種類株主総会決議日(SIA)	平成27年10月28日(予定)
(4) 合併予定日(効力発生日)	平成27年12月1日(予定)

本件合併は会社法第796条第2項に基づく簡易合併に該当するため、当社において株主総会による承認を経ずに行います。

(2) 本件合併の方式

当社を吸収合併存続会社とする吸収合併方式で、SIAは解散します。

(3) 本件合併に係る割当ての内容

合併予定日(効力発生日)である平成27年12月1日時点においては、SIAは当社100%子会社であるため、本件合併による株式その他の財産の割当ては行いません。

(4) 本件合併に伴う新株予約権及び新株予約権付社債に関する取扱い

SIAは新株予約権を発行しておりますが、合併予定日(効力発生日)である平成27年12月1日時点においては、その全てを当社が保有する予定であるため、本件合併による新株予約権その他の財産の割当ては行いません。

(5) 合併の当事会社の概要

	吸収合併存続会社	吸収合併消滅会社
(1) 名称	ヒューリック株式会社	株式会社シンプレクス・インベストメント・アドバイザーズ
(2) 所在地	東京都中央区日本橋大伝馬町7番3号	東京都千代田区霞が関三丁目3番2号
(3) 代表者の役職・氏名	代表取締役社長 西浦 三郎	代表取締役会長兼社長 塚田 清彦
(4) 事業内容	不動産の所有・賃貸・売買及び仲介事業、その他関連事業	グループの子会社管理及び自己賃貸事業
(5) 資本金	626億円(平成27年6月末現在)	1億円(平成27年3月末現在)
(6) 設立年月日	昭和32年3月26日	平成14年6月6日
(7) 発行済株式数	普通株式 662,498,871株	普通株式 9,800株 D種類株式 1,643株
(8) 決算期	12月31日	3月31日

(9) 大株主及び 持株比率	明治安田生命保険相互会社：7.18% 損害保険ジャパン日本興亜株式会 社：7.18% 東京建物株式会社：6.31% 芙蓉総合リース株式会社：6.07% 安田不動産株式会社：4.64% みずほ信託銀行株式会社退職給付信 託 沖電気工業 再信託受託者 資産管理サービス信託銀行株式会 社：4.47% 安田倉庫株式会社：4.39% みずほキャピタル株式会社：3.85% 東京海上日動火災保険株式会社： 3.62% 大成建設株式会社：2.71%	普通株式：SIA キャピタル 100% D 種種類株式：SIA キャピタル 99.94%、芝浜 0.06%
(10) 直前事業年度の経営成績及び財政状態 (単位：百万円)		
決 算 期	平成 26 年 12 月期 (連結)	平成 27 年 3 月期 (単体)
純 資 産	205,421	7,005
総 資 産	773,401	70,484
1 株当たり純資産	341.40 円	714,840 円
売 上 高	212,791	5,415
営 業 利 益	36,032	3,226
経 常 利 益	34,314	4,417
当 期 純 利 益	22,352	4,668
1 株 当 たり 当 期 純 利 益	37.72 円	476,369 円
1 株当たり配当金	10.5 円	251,537 円

(6) 本件合併後の状況

本件合併による当社の名称、本店所在地、代表者の役職・氏名、事業内容、資本金及び決算期に変更はございません。

4. 今後の見通し

本件株式取引及び本件合併にともなう、当社グループの平成 27 年 12 月期の連結業績に与える影響につきましては軽微であると認識しておりますが、今後精査の上で、業績予想修正の必要性及び公表すべき事項が生じた場合には速やかに開示いたします。

以上

(参考) 当期連結業績予想 (平成 27 年 10 月 28 日公表分) 及び前期連結実績

(単位：百万円)

	売上高	営業利益	経常利益	当期純利益
当期連結業績予想 (平成27年12月期)	215,000	42,000	39,000	26,000
前期連結実績 (平成26年12月期)	212,791	36,032	34,314	22,352