

各位

2020年4月20日
株式会社ストラテジックキャピタル
代表取締役 丸木強
問合せ先：取締役 加藤楠
TEL：03-6433-5277

京阪神ビルディング株式会社（東証一部：コード8818）への株主提案及び
同提案に関する特集サイトのリニューアルについて

弊社は、INTERTRUST TRUSTEES (CAYMAN) LIMITED SOLELY IN ITS CAPACITY AS TRUSTEE OF JAPAN-UP（以下「ファンド」といいます。）と投資一任契約を締結しており、ファンド及び株式会社ストラテジックキャピタルは京阪神ビルディング株式会社（以下「当社」といいます。）の議決権を300個以上6か月前から引き続き保有しております。

ファンド及び弊社は、本年4月16日に、当社に対し、来る6月開催予定の当社の定時株主総会について株主提案権を行使する書面を発送し、同月17日に当社への株主提案に係る書面の到達を本日確認しましたので、本件を公表いたします。株主提案の内容及び提案の理由のそれぞれの概要は以下の通りです。

詳細な説明は、<https://realize-value-keihanshin.com/>、又は[株式会社ストラテジックキャピタルのホームページ右上の特設サイトリンク](#)をご参照ください。

記

[1] 提案する議題の内容

1. 取締役1名選任の件

取締役1名（候補者：丸木強）を社外取締役として選任する。

氏名 (生年月日)	略歴及び重要な兼職の状況	所有する当社の株式数
まるき つよし 丸木 強 (1959年7月23日生)	1982年4月 野村証券株式会社 入社 1999年8月 株式会社M&Aコンサルティング 取締役副社長 2006年5月 株式会社MACアセットマネジメント 代表取締役 2010年2月 株式会社TNPストラテジックキャピタル 代表取締役 2012年9月 株式会社ストラテジックキャピタル 代表取締役（現任） （重要な兼職の状況） 株式会社ストラテジックキャピタル代表取締役	0株

【社外取締役候補者とした理由】

2020年4月10日現在の当社の常勤取締役5名のうち4名が、2019年9月末現在持株比率が発行済株式総数の4%に過ぎない三井住友銀行出身者で占められ、会社が私物化されている懸念が

あります。社外取締役の人員を増やすことで当社の不透明なガバナンスを是正するため、業務執行を行う経営陣から独立した客観的な視点で経営を監督することを期待し、新たに社外取締役候補者としました。

また、候補者が、野村証券株式会社での業務を通じて得た資本市場の知見と、その後から現在までの投資運用業者の経営者及び運用担当者としての経験から、当社の株主価値の向上に貢献できることを期待し、新たに候補者といたしました。

なお、候補者が代表取締役を務めるストラテジックキャピタルが運営するファンドの2020年3月31日現在の持株比率は発行済株式総数の5.46%であり、総議決権数に対する比率も10%未満です。したがって、主要株主ではありません。

(注)

1. 候補者と当社間に特別の利害関係はありません。
2. 候補者が代表を務める株式会社ストラテジックキャピタルは、本年3月末日現在で当社株式を100株保有するとともに、同じく同日現在当社株式を288万7700株保有するINTERTRUST TRUSTEES (CAYMAN) LIMITED SOLELY IN ITS CAPACITY AS TRUSTEE OF JAPAN-UPとの間で投資一任契約を締結しています。
3. 候補者の選任をご承認いただいた場合、同氏は東京証券取引所の定める独立役員として届け出される予定です。

2. 目的の変更に係る定款変更の件

現行の定款の第2条に新たな(1)を加え、現行の(1)を(2)とするとともに「賃貸借」を削除する。

変更案

(目的)

第2条 (現行どおり)

- (1) 【新設】投資法人資産運用業を営む会社の株式を所有することによる当該会社の事業活動の支配・管理
- (2) 【現行定款第2条(1)の変更】不動産の所有および管理
(以下、現行定款第2条(2)～(6)を(3)～(7)に繰り下げ)

(中略)

付則

(中略)

(実施期日)

第2条 本定款の第2条(2)の変更は、第98回定時株主総会の議決権の基準日を効力発生日とし、本条の規定は、同日をもって削除する。

3. 重要な資産の譲渡の件

当社が保有する全ての賃貸用不動産を、1985億円以上の価格で譲渡する。

4. 政策保有株式売却に係る定款変更の件

現行の定款に以下の章及び条文を新設する。

第8章 政策保有株式

(政策保有株式の売却)

第42条 当社が、本条を追加する定款変更の効力発生日現在、貸借対照表に計上している政策保有株式は、第98期中に、速やかに売却するものとする。

[2] 提案の理由

1. 取締役1名選任の件

候補者は、本株主提案の共同提案者である株式会社ストラテジックキャピタルの代表者である。同社は、これまで多くの上場企業に対して株主の立場から様々な提案や働きかけを行い、実際に株主価値向上を実現してきた実績を有する。

仮に、下記2. ないし4. の議案のいずれかが可決された場合、候補者は、取締役会の一員としてその推進を担うことが期待できる。他方、下記2. ないし4. の議案のうち可決されないものがあつた場合でも、当社の株主価値を向上させるための施策を取締役に提案し、継続的な議論をさせる役割を担うことができる。

2. 目的の変更に係る定款変更の件

当社一株当たり純資産額は、保有する賃貸等不動産の時価が1633億円であるとの2019年3月期の有価証券報告書(以下「有価証券報告書」という。)における開示に基づいて含み益を調整すると、2235円と算定される。しかし、現在の当社の株価はこれを大きく下回っている。

提案株主が試算する当社の資本コストは8%だが、当社のROE(自己資本利益率)はこれを大きく下回る5.8%である。提案株主は、不動産賃貸業を主たる業務とする当社の株式が、これを保有する投資家の期待リターンに依っていくものとなることは非常に難しいと考えており、当社が賃貸用として保有する不動産をREIT(不動産投資信託)に移管したうえで、そのREITの配当利回りで投資家の期待に依っていきべきであると考えます。

そこで、まず当社の目的を変更し、REITの運用会社として当社の100%子会社を設立する。つぎに、「(不動産の)賃貸」が目的から削除されるまでの約1年の猶予期間に、当社が賃料収入を得ている不動産をREITに移管し、当社子会社が当該REITを不動産投資運用会社として運用していくことを提案するものである。そして、当社が現在開発中の不動産については、当社が継続してこれを行い、開発が終了次第、当該REITに譲渡することを前提としている。

なお、当社保有の不動産を当該REITに移管する際には、公正な価格で譲渡していただくべきであるが、当該REIT以外の売却先に対し、より高い価格で売却可能であれば、必ずしも譲渡先を当該REITに限定するものではない。そして、当該REITまたは当該REIT以外に売却した不動産の売却代金と下記4.で提案する政策保有株式の売却代金に当社が保有する現金を加え、有利子負債を返済したうえで、特別配当により当社の株主に金銭を返還していただきたいと考える。

3. 重要な資産の譲渡の件

本件は、当社が保有する全ての賃貸用不動産を公正な価格と考えられる1985億円以上の価格で譲渡することを諮るものである。

当社が保有する賃貸用不動産を売却する理由は、上記2. に記載の通りである。

なお、公正な価格としての1985億円の算定根拠は、有価証券報告書58頁記載の賃貸等不動産の時価1633億円に、同15頁記載の虎ノ門ビル（東京都港区）及びOBPビル（大阪市中央区）への投資予定総額の合計562億円から既支払額210億円を控除した352億円を加算した金額である。

4. 政策保有株式売却に係る定款変更の件

上記2. の提案の通り、当社の子会社が投資法人資産運用業を営むに際し、当社の不要な資産も売却して、その売却代金を当社の株主価値の向上のため特別配当の原資とするべきである。

以上