



平成 21 年 9 月 30 日

各 位

会 社 名 東京建物不動産販売株式会社  
代 表 者 代表取締役社長 坪井 和 重  
(コード番号 3225 東証第一部)  
問合せ先責任者 経営企画部長 堀内 英 史  
TEL (03) 4335-7170  
URL <http://www.ttfuhan.co.jp/>

## 株式交換による株式会社東京建物アメニティサポートの 完全子会社化に関するお知らせ

当社は、平成 21 年 7 月 24 日に公表いたしました「株式交換による株式会社東京建物アメニティサポートの完全子会社化に向けた基本合意に関するお知らせ」に基づき、本日開催の取締役会において、当社が東京建物株式会社の 100%子会社である株式会社東京建物アメニティサポートを株式交換により完全子会社とすることを決議し、株式会社東京建物アメニティサポートと株式交換契約を締結いたしましたのでお知らせします。

### 記

#### 1. 株式交換による完全子会社化の目的

当社は、不動産の仲介・再販・販売受託・賃貸・賃貸管理等を展開し、不動産をめぐる複合的なニーズにワンストップでお応えできる総合不動産流通企業を目指しております。

一方、株式会社東京建物アメニティサポートは、分譲マンションの管理組合から受託する管理事業を中心に、清掃事業、賃貸事業、保険代理店事業等を手掛けております。

東京建物グループにおける住宅事業につきましては、マンションや戸建住宅等の開発業務を東京建物株式会社が、販売業務を当社が、お客様への引渡後の管理業務を株式会社東京建物アメニティサポートが、それぞれ展開してまいりました。今後、お客様のニーズが多様化・高度化していくことが予想されるなか、お客様に直接関わる販売部門、管理部門がお客様のニーズを的確に把握し、もって開発部門における商品企画等に活かしていくことが東京建物グループにおける住宅事業において大変重要であると考えております。

また、当社が展開する賃貸マンションの賃貸管理業務と株式会社東京建物アメニティサポートが展開する分譲マンションの管理業務につきましては、お客様の資産を適切に管理し、資産価値の維持向上を図るという意味で目的を一にしております。

現在、当社を取り巻く事業環境は、依然として厳しい事業環境が続いておりますが、このような事業環境に柔軟かつ迅速に対応していくためには、これまで両社が培ってきたノウハウを有効に活用し、連携を強化することが必要と判断し、株式会社東京建物アメニティサポートを当社の完全子会社とすることといたしました。これにより、当社において事業効率の向上や業容拡大等の面で更なる企業価値向上が期待できるものであります。また、財務体質の強化と安定的な収益基盤の確保にも繋がるものと考えております。

## 2. 株式交換の概要

### (1) 株式交換の日程

株式交換基本合意書締結	平成 21 年 7 月 24 日
株式交換契約書締結	平成 21 年 9 月 30 日
株式交換契約承認臨時株主総会基準日	平成 21 年 10 月 15 日
株式交換契約承認臨時株主総会	平成 21 年 11 月 26 日
株式交換予定日（効力発生日）	平成 21 年 12 月 31 日

### (2) 株式交換に係る割当ての内容

会社名	東京建物不動産販売株式会社 (完全親会社)	株式会社東京建物アメニティサポート (完全子会社)
株式交換比率	1	8,666

#### ①株式の割当比率

株式会社東京建物アメニティサポートの普通株式 1 株に対して、当社の普通株式 8,666 株を割当て交付します。

#### ②株式交換により発行する新株式数等

普通株式 17,332,000 株

### (3) 株式交換完全子会社の新株予約権及び新株予約権付社債に関する取扱い

該当事項はありません。

## 3. 本株式交換比率の算定根拠等

### (1) 算定の基礎及び経緯

本株式交換の交換比率については、その算定にあたって公平性・妥当性を確保するために、各社がそれぞれ独立に第三者機関の助言を求めることとし、当社は株式会社エイ・ジー・エス・コンサルティングを、東京建物株式会社は高野総合会計事務所を、それぞれ第三者機関として選定しました。

株式会社エイ・ジー・エス・コンサルティングは、当社については市場株価基準方式及び DCF（ディスカунテッド・キャッシュフロー）方式により、株式会社東京建物アメニティサポートについては、類似会社比較方式及び DCF 方式により株式交換比率を算定しました。

市場株価基準方式については、当社普通株式は東京証券取引所に上場しており、株価形成に関して特段の異常性が認められないことから、上場企業の株式価値算定として客観性の高い市場株価平均法を採用し、平成 21 年 12 月期第 2 四半期決算短信公表日の翌営業日以降の期間（平成 21 年 8 月 3 日～平成 21 年 9 月 25 日）、直近 1 ヶ月間（平成 21 年 8 月 26 日～平成 21 年 9 月 25 日）および直近 3 ヶ月間（平成 21 年 6 月 26 日～平成 21 年 9 月 25 日）の加重平均株価を採用しました。

類似会社比較方式については、株式会社東京建物アメニティサポートは非上場会社であり市場株価が存在しないため、市場株価基準方式に代わる評価方法のひとつとして採用しました。

DCF 方式については、両社の財務予測に基づき、多面的な評価を行うことを目的に収益方式による評価方法のひとつとして採用しました。

各評価方式による株式会社東京建物アメニティサポートの普通株式 1 株に対する当社の普通株式の割当株数の算定結果は下表のとおりです。

採用方法		株式交換比率の評価レンジ
当社株式	株式会社東京建物 アメニティサポート株式	
市場株価基準方式	類似会社比較方式	5,915.4～9,836.4
DCF 方式	DCF 方式	7,772.1～10,770.0

高野総合会計事務所は、当社については市場株価基準方式により、株式会社東京建物アメニティサポートについては、類似会社比較方式及び DCF 方式により株式交換比率を算定しました。

市場株価基準方式については、当社普通株式は東京証券取引所に上場しており、株価形成に関して特段の異常性が認められないことから、上場企業の株式価値算定として客観性の高い市場株価平均法を採用し、直近 1 ヶ月間（平成 21 年 8 月 26 日～平成 21 年 9 月 25 日）、直近 3 ヶ月間（平成 21 年 6 月 26 日～平成 21 年 9 月 25 日）の加重平均株価及び算定基準日（平成 21 年 9 月 25 日）の終値を採用しました。

各評価方式による株式会社東京建物アメニティサポートの普通株式 1 株に対する当社の普通株式の割当株数の算定結果は下表のとおりです。

採用方法		株式交換比率の評価レンジ
当社株式	株式会社東京建物 アメニティサポート株式	
市場株価基準方式	類似会社比較方式	7,799.4～9,034.3
	DCF 方式	11,363.8～13,634.0

当社、東京建物株式会社及び株式会社東京建物アメニティサポートの 3 社は、それぞれ上記の第三者機関から提出を受けた株式交換比率の算定結果を参考に慎重に検討し、協議を重ねた結果、本株式交換における株式交換比率が妥当かつ双方の株主の利益を損なうものではないとの判断に至りました。

(2) 算定機関との関係

株式会社エイ・ジー・エス・コンサルティング及び高野総合会計事務所はいずれも当社、東京建物株式会社及び株式会社東京建物アメニティサポートの関連当事者には該当しません。

(3) 上場廃止となる見込み及びその事由

該当事項はありません。

(4) 公平性を担保するための措置

本株式交換の交換比率については、当社ならびに東京建物株式会社がそれぞれ独立に第三者機関を選定し、それぞれ選定した第三者機関から提出を受けた株式交換比率の算定結果を参考に慎重に検討し、協議を重ね、本株式交換における株式交換比率を決定しました。

なお、株式会社エー・ジー・エス・コンサルティング及び高野総合会計事務所による株式交換比率の算定結果は、本株式交換における株式交換比率の公正性について意見を表明するものではありません。

(5) 利益相反を回避するための措置

当社、株式会社東京建物アメニティサポート及び株式会社東京建物アメニティサポートの支配株主である東京建物株式会社の取締役を兼任している南敬介氏については、公平性を担保し、かつ利益相反を回避する観点から本株式交換に関する当社、株式会社東京建物アメニティサポート及び東京建物株式会社の取締役会の審議及び決議には参加しておりません。

4. 株式交換の当事会社の概要

(平成 20 年 12 月 31 日現在)

(1)商号	東京建物不動産販売株式会社 (完全親会社)	株式会社東京建物アメニティサポート (完全子会社)
(2)事業内容	不動産の仲介・再販・販売受託・ 賃貸・賃貸管理及びこれらに付 帯する事業	ビル・マンションの共用部分・専用部 分の清掃請負等、分譲マンショ ンの共用部分等の管理請負等、 ビル・マンション・トランクーム等の賃貸、 損害保険・生命保険の代理店業 務
(3)設立年月日	昭和 55 年 5 月 17 日	昭和 37 年 8 月 10 日
(4)本店所在地	東京都新宿区西新宿 1-25-1	東京都墨田区太平 4-1-3
(5)代表者の役職・氏名	取締役社長 坪井 和重	取締役社長 五明 尚
(6)資本金	3,108 百万円	100 百万円
(7)発行済株式数	23,756,508 株	2,000 株
(8)純資産	12,063 百万円(連結)	3,354 百万円(単体)
(9)総資産	62,733 百万円(連結)	4,086 百万円(単体)
(10)決算期	12 月 31 日	12 月 31 日
(11)従業員数	511 名(連結)	128 名(単体)
(12)主要取引先	東京建物(株)、一般顧客等	東京建物(株)、マンション管理組合等
(13)主要取引銀行	㈱みずほ銀行 ㈱みずほコーポレート銀行 ㈱三井住友銀行	㈱みずほ銀行
(14)大株主及び持株比率	東京建物(株) 58.1% 東京建物不動産販売 従業員持株会 2.9% ユービーエス エージェンツ アカウ ンツ アビセー セグリティ イット クライアント アカウ ンツ 2.8%	東京建物(株) 100%
(15)当事会社間の関係等	資本関係	㈱東京建物アメニティサポートの支配株主である東京建 物(株)は、当社の発行済株式数の 58.1%を有する筆 頭株主です。
	人的関係	㈱東京建物アメニティサポートならびに㈱東京建物アメニ ティサポートの支配株主である東京建物(株)の取締役 1 名 が、当社の取締役を兼務しております。
	取引関係	当社は㈱東京建物アメニティサポートに対して、当社が管 理する不動産の清掃業務等を委託しております。 また、当社は、㈱東京建物アメニティサポートの支配株主 である東京建物(株)と販売業務委託に関する基本 契約を締結しております。
	関連当事者へ の該当状況等	当社は、㈱東京建物アメニティサポートの支配株主である 東京建物(株)の連結子会社です。

※株式会社東京建物アメニティサポートは連結財務諸表を作成しておりません。

※株式会社東京建物アメニティサポートは 100%子会社である株式会社アメニティスタッフを平成 21 年 1 月 1 日付で吸収合併しております。

## (16)最近3年間の経営成績

(連結。単位：百万円。特記しているものを除く。)

東京建物不動産販売株式会社 (完全親会社)			
決算期	平成18年12月期	平成19年12月期	平成20年12月期
営業収益	17,562	20,664	17,020
営業利益	2,627	4,089	1,387
経常利益	2,433	3,802	849
当期純利益	1,579	2,236	346
1株当たり当期純利益(円)	79.08	101.04	14.59
1株当たり配当金(円)	16.00	22.00	24.00
1株当たり純資産額(円)	431.77	526.57	507.78

(単体。単位：百万円。特記しているものを除く。)

株式会社東京建物アメニティサポート (完全子会社)			
決算期	平成18年12月期	平成19年12月期	平成20年12月期
営業収益	5,425	6,086	6,621
営業利益	664	726	791
経常利益	672	739	807
当期純利益	372	442	463
1株当たり当期純利益(円)	186,011.40	221,186.14	231,612.87
1株当たり配当金(円)	10,000.00	10,000.00	10,000.00
1株当たり純資産額(円)	1,244,343.98	1,455,561.27	1,677,195.17

## 5. 株式交換後の状況等

- |               |                                                                                                                   |
|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| (1) 商号        | 東京建物不動産販売株式会社                                                                                                     |
| (2) 事業内容      | 不動産の仲介・再販・販売受託・賃貸・管理及びこれらに付帯する事業                                                                                  |
| (3) 本店所在地     | 東京都新宿区西新宿1-25-1                                                                                                   |
| (4) 代表者の役職・氏名 | 取締役社長 坪井 和重                                                                                                       |
| (5) 資本金(連結)   | 3,108百万円                                                                                                          |
| (6) 総資産(連結)   | 現時点では確定していません                                                                                                     |
| (7) 純資産(連結)   | 現時点では確定していません                                                                                                     |
| (8) 決算期       | 12月31日                                                                                                            |
| (9) 会計処理の概要   | 本株式交換は、企業結合に係る会計基準における共通支配下の取引に該当し、本株式交換によるのれんは発生しない見込みです。                                                        |
| (10) 今後の見通し   | 本株式交換実施に伴う当社の平成21年12月期の業績に与える影響は軽微であり、本株式交換に伴う平成21年12月期の業績見通しの変更はありません。なお、次期以降の業績に与える影響につきましては、詳細が確定次第、お知らせいたします。 |

#### 6. 支配株主との取引等に関する事項

本株式交換は、支配株主との取引等に該当します。当社が、平成 21 年 3 月 30 日に開示いたしましたコーポレート・ガバナンス報告書で示している「支配株主との取引等を行う際における少数株主の保護の方針に関する指針」に関する本件における適合状況は、以下のとおりです。

当社は、本株式交換により、当社において事業効率の向上や業容拡大等の面で更なる企業価値向上が期待できるものであります。また、財務体質の強化と安定的な収益基盤の確保にも繋がるものと考えております。当社は本株式交換に際しては、取引内容及び条件の妥当性について当社取締役会において慎重に審議の上、取締役会の決議をもって決定いたします。また、本株式交換により、当社の自由な事業活動が阻害されるものではありません。今後当社において、東京建物株式会社との継続的な取引が発生しますが、東京建物株式会社との間では現状において適切な条件で取引されていると認識しており、本株式交換後も同様の条件で取引されるものと考えております。

なお、平成 21 年 3 月 30 日に開示しましたコーポレート・ガバナンス報告書で示している「支配株主との取引等を行う際における少数株主の保護の方策に関する指針」は、以下のとおりです。

(支配株主との取引等を行う際における少数株主の保護の方策に関する指針)

親会社は当社の主要取引先ではありますが、取引条件等については市場相場等を勘案し、当社独自の判断をもとに合理的な決定をしており、当社と関連を有しない会社との取引と同様に行っております。

以上

(参考) 当期連結業績予想 (平成 21 年 7 月 31 日公表分) 及び前期連結実績

(単位：百万円)

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益
当期業績予想 (平成 21 年 12 月期)	19,000	△2,800	△3,500	△4,600
前期実績 (平成 20 年 12 月期)	17,020	1,387	849	346