



平成 16 年 9 月 27 日

各 位

会 社 名 東京建物株式会社
代表者名 取締役社長 南 敬介
(コード番号 8804 東証第 1 部)
問合せ先 広報 IR 室長 本吉 邦之
(TEL . 03 - 3274 - 1984)

株式交換による連結対象子会社 5 社 (株式会社東京建物アメニティサポート、共同ビル管理株式会社、株式会社東京建物テクノビルド、株式会社ホットネス、株式会社アンフォルマ) の完全子会社化に関するお知らせ

平成 16 年 9 月 27 日開催の当社取締役会において、当社は、株式交換により株式会社東京建物アメニティサポート、共同ビル管理株式会社、株式会社東京建物テクノビルド、株式会社ホットネス、株式会社アンフォルマを平成 16 年 12 月 1 日付にて完全子会社と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。なお、本件株式交換は、商法第 358 条第 1 項に定める簡易株式交換により行います。

記

1 . 株式交換による完全子会社化の目的

当社は、連結対象子会社の資本関係をより強固なものにすることでグループ連結経営を強化し、事業環境の変化に機動的かつ柔軟に対応するとともに、グループとしての競争力の強化を加速させるため、完全子会社とするものです。

2 . 株式交換の条件等

(1) 株式交換の日程

平成 16 年 9 月 27 日	株式交換契約書承認取締役会
平成 16 年 9 月 27 日	株式交換契約書の締結
平成 16 年 10 月 15 日(予定)	株式会社東京建物アメニティサポート、共同ビル管理株式会社、株式会社東京建物テクノビルド、株式会社ホットネス、株式会社アンフォルマにおける株式交換契約書承認株主総会
平成 16 年 11 月 30 日(予定)	株券提出期日
平成 16 年 12 月 1 日(予定)	株式交換の日

(注)本件株式交換は商法第 358 条第 1 項(簡易株式交換)の規定に基づき、当社においては株式交換契約書に関する株主総会の承認を得ることなく行います。

(2) 株式交換比率

	東京建物株式会社 (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)	共同ビル管理 株式会社 (完全子会社)	株式会社東京 建物テクノ ビルド (完全子会社)	株式会社ホッ トネス (完全子会社)	株式会社アン フォルマ (完全子会社)
株式交換 比率	1	1,564.5	561.9	177.2	446.4	29.4

(注) 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 株に対して東京建物株式会社の普通株式 1,564.5 株を、共同ビル管理株式会社の普通株式 1 株に対して東京建物株式会社の普通株式 561.9 株を、株式会社東京建物テクノビルドの普通株式 1 株に対して東京建物株式会社の普通株式 177.2 株を、株式会社ホットネスの普通株式 1 株に対して東京建物株式会社の普通株式 446.4 株を、株式会社アンフォルマの普通株式 1 株に対して東京建物株式会社の普通株式 29.4 株を割当て交付します。但し、当社が保有する株式会社東京建物アメニティサポートの普通株式 960 株、共同ビル管理株式会社の普通株式 520 株、株式会社東京建物テクノビルドの普通株式 1,020 株、株式会社ホットネスの普通株式 500 株、株式会社アンフォルマの普通株式 100 株については割当交付しません。

2. 交換比率の算定根拠

第三者機関である新日本アーンストアンドヤング税理士法人に株式交換比率の算定を依頼し、その算定結果を参考として当事者間において協議した結果、上記のとおり合意しました。なお、上記の株式交換比率は、算定の前提となる諸条件に重大な変更が生じた場合、当事者間の協議により、変更することがあります。

3. 第三者機関による算定結果、算定方法及び算定根拠

新日本アーンストアンドヤング税理士法人は、当社については市場株価方式、株式会社東京建物アメニティサポート、共同ビル管理株式会社、株式会社東京建物テクノビルド、株式会社ホットネス、株式会社アンフォルマについては修正純資産方式により株式交換比率算定の基礎となる株式価値を算出し、その評価額を参考として株式交換比率を算定いたしました。

4. 株式交換により割当て交付する株式数

普通株式 2,128,018 株(全て当社が保有する自己株式を割当てます。)

(3) 株式交換交付金

株式交換交付金の支払いはありません。

3. 株式交換の当事会社の概要（平成 16 年 6 月 30 日現在）

(1) 商号	東京建物株式会社 (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	ビルの開発・経営、マンション・戸建の開発・分譲、不動産の証券化・小口化、リゾートの開発・分譲・運営、不動産の仲介・鑑定・コンサルティングほか	ビル清掃、マンション管理、損害保険・生命保険代理業、分譲住宅のアフターサービスほか																								
(3) 設立年月日	明治 29 年 10 月 1 日	昭和 37 年 8 月 10 日																								
(4) 本店所在地	東京都中央区八重洲一丁目 9 番 9 号	東京都中央区八重洲一丁目 4 番 1 4 号																								
(5) 代表者	取締役社長 南 敬介	取締役社長 前田 収																								
(6) 資本金	51,629 百万円	100 百万円																								
(7) 発行済株式総数	254,141,634 株	2,000 株																								
(8) 株主資本	124,285 百万円	1,719 百万円																								
(9) 総資産	485,957 百万円	3,293 百万円																								
(10) 決算期	12 月 31 日	12 月 31 日																								
(11) 従業員数	299 人	96 人																								
(12) 主要取引先	個人、企業、官公庁	東京建物(株)、マンション管理組合																								
(13) 大株主及び持株比率	<table border="0"> <tr> <td>日本トラスティ・サービス</td> <td>6.5%</td> <td></td> </tr> <tr> <td>信託銀行(株) (信託口)</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>日本マスタートラスト信託</td> <td>4.7%</td> <td></td> </tr> <tr> <td>銀行(株) (信託口)</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>(株)損害保険ジャパン</td> <td>4.1%</td> <td></td> </tr> <tr> <td>明治安田生命保険(相)</td> <td>3.9%</td> <td></td> </tr> </table>	日本トラスティ・サービス	6.5%		信託銀行(株) (信託口)			日本マスタートラスト信託	4.7%		銀行(株) (信託口)			(株)損害保険ジャパン	4.1%		明治安田生命保険(相)	3.9%		<table border="0"> <tr> <td>東京建物(株)</td> <td>48%</td> </tr> <tr> <td>東京不動産管理(株)</td> <td>26%</td> </tr> <tr> <td>東京ビルサービス(株)</td> <td>26%</td> </tr> </table>	東京建物(株)	48%	東京不動産管理(株)	26%	東京ビルサービス(株)	26%
日本トラスティ・サービス	6.5%																									
信託銀行(株) (信託口)																										
日本マスタートラスト信託	4.7%																									
銀行(株) (信託口)																										
(株)損害保険ジャパン	4.1%																									
明治安田生命保険(相)	3.9%																									
東京建物(株)	48%																									
東京不動産管理(株)	26%																									
東京ビルサービス(株)	26%																									
(14) 主要取引銀行	みずほコーポレート銀行	みずほコーポレート銀行																								
(15) 当事会社の関係	資本関係	東京建物(株)は(株)東京建物アメニティサポートの発行済株式総数の 48% を保有																								
	人的関係	東京建物(株)は(株)東京建物アメニティサポートに役員を 7 名派遣																								
	取引関係	(株)東京建物アメニティサポートは、東京建物(株)が保有及び運営するビル等の清掃を受託、東京建物(株)が分譲するマンションのアフターサービスを代行																								

(1) 商号	東京建物株式会社 (完全親会社)	共同ビル管理株式会社 (完全子会社)
(2) 事業内容	ビルの開発・経営、マンション・戸建の開発・分譲、不動産の証券化・小口化、リゾートの開発・分譲・運営、不動産の仲介・鑑定・コンサルティングほか	ビル管理・清掃、マンション管理、分譲住宅のアフターサービス、メディアコンプレックス事業、飲食事業ほか
(3) 設立年月日	明治29年10月1日	昭和59年11月6日
(4) 本店所在地	東京都中央区八重洲一丁目9番9号	大阪府中央区北浜三丁目7番12号
(5) 代表者	取締役社長 南 敬介	取締役社長 辻 信昭
(6) 資本金	51,629百万円	40百万円
(7) 発行済株式総数	254,141,634株	700株
(8) 株主資本	124,285百万円	232百万円
(9) 総資産	485,957百万円	769百万円
(10) 決算期	12月31日	12月31日
(11) 従業員数	299人	68人
(12) 主要取引先	個人、企業、官公庁	東京建物(株)、マンション管理組合、個人
(13) 大株主及び持株比率	日本トラスティ・サービス 6.5% 信託銀行(株)(信託口) 日本マスタートrust信託 4.7% 銀行(株)(信託口) (株)損害保険ジャパン 4.1% 明治安田生命保険(相) 3.9%	東京建物(株) 74.28% 東京不動産管理(株) 11.43% 東京ビルサービス(株) 11.43% (株)東京建物アメニティサポート 2.86%
(14) 主要取引銀行	みずほコーポレート銀行	みずほ銀行
(15) 当事会社の関係	資本関係	東京建物(株)は共同ビル管理(株)の発行済株式総数の74.28%を保有
	人的関係	東京建物(株)は共同ビル管理(株)に役員を4名派遣
	取引関係	共同ビル管理(株)は、東京建物(株)が保有及び運営するビル等の管理・清掃を受託、東京建物(株)が分譲するマンションのアフターサービスを代行

(1) 商号	東京建物株式会社 (完全親会社)	株式会社東京建物テクノビルド (完全子会社)																						
(2) 事業内容	ビルの開発・経営、マンション・戸建の開発・分譲、不動産の証券化・小口化、リゾートの開発・分譲・運営、不動産の仲介・鑑定・コンサルティングほか	住宅リフォーム、ビルリニューアル、住宅設備機器・室内装飾品販売、インテリア・コーディネートほか																						
(3) 設立年月日	明治29年10月1日	平成6年10月7日																						
(4) 本店所在地	東京都中央区八重洲一丁目9番9号	東京都中央区八重洲一丁目9番9号																						
(5) 代表者	取締役社長 南 敬介	取締役社長 林 孝尚																						
(6) 資本金	51,629百万円	100百万円																						
(7) 発行済株式総数	254,141,634株	2,000株																						
(8) 株主資本	124,285百万円	483百万円																						
(9) 総資産	485,957百万円	2,452百万円																						
(10) 決算期	12月31日	12月31日																						
(11) 従業員数	299人	36人																						
(12) 主要取引先	個人、企業、官公庁	東京建物(株)、マンション管理組合																						
(13) 大株主及び持株比率	<table border="0"> <tr> <td>日本トラスティ・サービス</td> <td>6.5%</td> <td></td> </tr> <tr> <td>信託銀行(株)(信託口)</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>日本マスタートラスト信託</td> <td>4.7%</td> <td></td> </tr> <tr> <td>銀行(株)(信託口)</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>(株)損害保険ジャパン</td> <td>4.1%</td> <td></td> </tr> <tr> <td>明治安田生命保険(相)</td> <td>3.9%</td> <td></td> </tr> </table>	日本トラスティ・サービス	6.5%		信託銀行(株)(信託口)			日本マスタートラスト信託	4.7%		銀行(株)(信託口)			(株)損害保険ジャパン	4.1%		明治安田生命保険(相)	3.9%		<table border="0"> <tr> <td>東京建物(株)</td> <td>51%</td> </tr> <tr> <td>(株)東京建物アメニティサポート</td> <td>49%</td> </tr> </table>	東京建物(株)	51%	(株)東京建物アメニティサポート	49%
日本トラスティ・サービス	6.5%																							
信託銀行(株)(信託口)																								
日本マスタートラスト信託	4.7%																							
銀行(株)(信託口)																								
(株)損害保険ジャパン	4.1%																							
明治安田生命保険(相)	3.9%																							
東京建物(株)	51%																							
(株)東京建物アメニティサポート	49%																							
(14) 主要取引銀行	みずほコーポレート銀行	みずほ銀行																						
(15) 当事会社の関係	資本関係	東京建物(株)は(株)東京建物テクノビルドの発行済株式総数の51%を保有																						
	人的関係	東京建物(株)は(株)東京建物テクノビルドに役員を5名派遣																						
	取引関係	(株)東京建物テクノビルドは、東京建物(株)の保有及び運営するビル等のリニューアル工事を受託																						

(1) 商号	東京建物株式会社 (完全親会社)	株式会社ホットネス (完全子会社)
(2) 事業内容	ビルの開発・経営、マンション・戸建の開発・分譲、不動産の証券化・小口化、リゾートの開発・分譲・運営、不動産の仲介・鑑定・コンサルティングほか	スーパー銭湯事業
(3) 設立年月日	明治29年10月1日	平成10年10月15日
(4) 本店所在地	東京都中央区八重洲一丁目9番9号	東京都中央区八重洲一丁目9番9号
(5) 代表者	取締役社長 南 敬介	取締役社長 内田 一誠
(6) 資本金	51,629百万円	50百万円
(7) 発行済株式総数	254,141,634株	1,000株
(8) 株主資本	124,285百万円	367百万円
(9) 総資産	485,957百万円	1,947百万円
(10) 決算期	12月31日	12月31日
(11) 従業員数	299人	19人
(12) 主要取引先	個人、企業、官公庁	個人
(13) 大株主及び持株比率	日本トラスティ・サービス 6.5% 信託銀行(株)(信託口) 日本マスタートrust信託 4.7% 銀行(株)(信託口) (株)損害保険ジャパン 4.1% 明治安田生命保険(相) 3.9%	東京建物(株) 50% (株)東京建物アメニティサポート 50%
(14) 主要取引銀行	みずほコーポレート銀行	みずほコーポレート銀行
(15) 当事会社の関係	資本関係	東京建物(株)は(株)ホットネスの発行済株式総数の50%を保有
	人的関係	東京建物(株)は(株)ホットネスに役員を3名派遣
	取引関係	

(1) 商号	東京建物株式会社 (完全親会社)	株式会社アンフォルマ (完全子会社)									
(2) 事業内容	ビルの開発・経営、マンション・戸建の開発・分譲、不動産の証券化・小口化、リゾートの開発・分譲・運営、不動産の仲介・鑑定・コンサルティングほか	メディアコンプレックス事業									
(3) 設立年月日	明治29年10月1日	平成8年1月8日									
(4) 本店所在地	東京都中央区八重洲一丁目9番9号	東京都中央区八重洲一丁目9番9号									
(5) 代表者	取締役社長 南 敬介	取締役社長 内田 一誠									
(6) 資本金	51,629百万円	10百万円									
(7) 発行済株式総数	254,141,634株	200株									
(8) 株主資本	124,285百万円	16百万円									
(9) 総資産	485,957百万円	1,574百万円									
(10) 決算期	12月31日	12月31日									
(11) 従業員数	299人	29人									
(12) 主要取引先	個人、企業、官公庁	個人									
(13) 大株主及び持株比率	<table border="0"> <tr> <td>日本トラスティ・サービス信託銀行(株)(信託口)</td> <td>6.5%</td> <td rowspan="4">東京建物(株) 50% (株)東京建物アメニティサポート 50%</td> </tr> <tr> <td>日本スタートラスト信託銀行(株)(信託口)</td> <td>4.7%</td> </tr> <tr> <td>(株)損害保険ジャパン</td> <td>4.1%</td> </tr> <tr> <td>明治安田生命保険(相)</td> <td>3.9%</td> </tr> </table>	日本トラスティ・サービス信託銀行(株)(信託口)	6.5%	東京建物(株) 50% (株)東京建物アメニティサポート 50%	日本スタートラスト信託銀行(株)(信託口)	4.7%	(株)損害保険ジャパン	4.1%	明治安田生命保険(相)	3.9%	
日本トラスティ・サービス信託銀行(株)(信託口)	6.5%	東京建物(株) 50% (株)東京建物アメニティサポート 50%									
日本スタートラスト信託銀行(株)(信託口)	4.7%										
(株)損害保険ジャパン	4.1%										
明治安田生命保険(相)	3.9%										
(14) 主要取引銀行	みずほコーポレート銀行	みずほコーポレート銀行									
(15) 当事会社の関係	資本関係	東京建物(株)は(株)アンフォルマの発行済株式総数の50%を保有									
	人的関係	東京建物(株)は(株)アンフォルマに役員を3名派遣									
	取引関係										

4. 最近3決算期間の業績（単位：百万円）

決 算 期	東京建物株式会社 （完全親会社）			株式会社東京建物アムティホーム （完全子会社）		
	平成13年 12月期	平成14年 12月期	平成15年 12月期	平成13年 12月期	平成14年 12月期	平成15年 12月期
売 上 高	84,935	97,818	104,496	4,108	4,344	4,527
営 業 利 益	11,597	13,532	16,209	406	466	597
経 常 利 益	6,472	7,605	11,219	372	446	577
当 期 純 利 益	1,899	4,022	5,474	177	250	343
1株当たり当期純利益（円）	8.33	17.94	25.66	88,727.76	125,182.58	171,627.01
1株当たり年間配当金（円）	5.00	6.00	7.00	5,000.00	5,000.00	130,000.00
1株当たり株主資本（円）	400.34	421.58	467.97	496,829.30	617,230.65	817,756.94

決 算 期	共同ビル管理株式会社 （完全子会社）			株式会社東京建物テクノビルド （完全子会社）		
	平成13年 12月期	平成14年 12月期	平成15年 12月期	平成13年 12月期	平成14年 12月期	平成15年 12月期
売 上 高	2,439	2,602	2,510	7,307	4,849	6,058
営 業 利 益	68	35	27	355	160	190
経 常 利 益	71	50	21	365	177	209
当 期 純 利 益	36	32	10	215	105	120
1株当たり当期純利益（円）	52,669.04	46,946.79	15,366.66	107,586.45	52,872.49	60,300.92
1株当たり年間配当金（円）	-	-	-	-	-	130,000.00
1株当たり株主資本（円）	230,257.65	277,252.00	293,447.78	218,147.85	271,020.35	331,321.28

決 算 期	株式会社ホットネス (完全子会社)			株式会社アンフォルマ (完全子会社)		
	平成 13 年 12 月期	平成 14 年 12 月期	平成 15 年 12 月期	平成 13 年 12 月期	平成 14 年 12 月期	平成 15 年 12 月期
売 上 高	742	1,087	1,669	1,850	2,621	2,859
営 業 利 益	97	234	345	68	65	25
経 常 利 益	87	194	298	60	78	35
当 期 純 利 益	43	108	154	61	65	21
1 株当たり当期純利益 (円)	43,733.68	108,030.70	154,457.91	305,821.30	326,464.18	105,152.58
1 株当たり年間配当金 (円)	-	-	99,500.00	-	-	-
1 株当たり株主資本 (円)	104,935.85	212,966.56	367,424.47	249,792.09	76,672.09	181,824.67

5. 株式交換後の状況

(1) 商号、事業内容、本店所在地、代表者

当事会社 6 社それぞれの商号、事業内容、本店所在地、代表者につきましては「3. 株式交換の当事会社の概要」に記載の内容から変更はありません。

(2) 資本金

本株式交換により当社の資本金は増加いたしません。

(3) 業績に与える影響

完全子会社となる株式会社東京建物アメニティサポート、共同ビル管理株式会社、株式会社東京建物テクノビルド、株式会社ホットネス、株式会社アンフォルマは現在も東京建物株式会社の連結子会社であり、本株式交換に伴う連結業績への影響は軽微であります。

以 上