



平成 25 年 1 月 31 日

各 位

会 社 名 東京建物株式会社
代 表 者 代表取締役社長 佐久間 一
コード番号 8804 東証第 1 部
問 合 せ 先 広報 IR 室長 稲田 史夫
(TEL (03) 3274-1984)

東京不動産管理株式会社及び東京ビルサービス株式会社の連結子会社化に関するお知らせ

当社は、東京不動産管理株式会社（以下「東京不動産管理」といいます。）の一部株式を取得し子会社化することを決定し、平成 25 年 1 月 31 日に株式譲渡契約を締結いたしましたので、下記のとおりお知らせいたします。また、東京不動産管理が東京ビルサービス株式会社（以下「東京ビルサービス」といいます。）の全株式を取得し子会社化（当社孫会社化）することを決定し、平成 25 年 1 月 31 日に株式譲渡契約を締結いたしましたので、併せてお知らせいたします。

記

1. 株式の取得の理由

当社は平成 24 年度を初年度に策定した中期経営計画「Re-start～自己変革への挑戦～」で目指す方向性として、「管理・マネジメント領域に強みを持ち、顧客満足を高度に実現するソフトサービスの展開」を挙げており、全社的な取り組みとして「選択と集中の事業構造改革」「バリューチェーン強化のための構造改革」を掲げております。

当社事業の中核となるビル事業に関する関連会社として、総合ビル管理会社の東京不動産管理は、昭和 31 年に、ビル清掃会社の東京ビルサービスは昭和 34 年に設立されております。両社は現在、当社の持分法適用関連会社であり、業務上、及び人的にも深いつながりを有してまいりました。

本件の株式取得は、上記中期経営計画に則り、当社グループのコア事業であるビル事業の重要な一翼を担う会社としてバリューチェーンを強化し、顧客向けサービス力、営業提案力、価格競争力の向上等のソフトの競争力強化を目指すものです。

また、東京不動産管理が東京ビルサービスを 100%子会社とすることにより、両社の重複する業務・コストの解消により収益改善を図るとともに、顧客対応、営業提案等による相乗効果を目指します。

2. 東京不動産管理の子会社化について

(1) 異動の方法

当社は、株式会社損害保険ジャパン、西松建設株式会社、沖電気工業株式会社、みずほ信託銀行株式会社より、4 社が保有する東京不動産管理の全ての株式（合計 6,360 株、所有割合 26.5%）を取得する予定です。

(2) 異動する子会社の概要

(1) 商号	東京不動産管理株式会社
(2) 事業内容	ビルメンテナンス業
(3) 設立年月日	1956 年（昭和 31 年）11 月 13 日

(4) 本店所在地	東京都墨田区太平四丁目1番3号		
(5) 代表者の役職・氏名	代表取締役社長 森田 節哉		
(6) 資本金	120 百万円		
(7) 発行済株式総数	24, 000 株		
(8) 事業年度の末日	3 月 31 日		
(9) 従業員数	682 名 (平成 24 年 3 月末時点)		
(10) 主要取引先	東京建物株式会社、ヒューリック株式会社他		
(11) 大株主及び特株比率	東京建物株式会社	39. 5%	
	ヒューリック株式会社	24. 0%	
	大成建設株式会社	10. 0%	
	株式会社損害保険ジャパン	10. 0%	
	西松建設株式会社	6. 5%	
	沖電気工業株式会社	5. 0%	
	みずほ信託銀行株式会社	5. 0%	
(12) 主要取引銀行	株式会社みずほ銀行		
(13) 最近 3 年間の財政状態及び経営成績	平成 22 年 3 月期	平成 23 年 3 月期	平成 24 年 3 月期
純資産	6, 929 百万円	7, 137 百万円	7, 988 百万円
総資産	9, 901 百万円	10, 169 百万円	11, 842 百万円
1 株当たり純資産	288, 708 円	297, 386 円	332, 835 円
売上高	12, 708 百万円	13, 141 百万円	13, 478 百万円
営業利益	494 百万円	363 百万円	501 百万円
経常利益	564 百万円	433 百万円	558 百万円
当期純利益	474 百万円	214 百万円	313 百万円
1 株当たり当期純利益	19, 776 円	8, 932 円	13, 072 円
1 株当たり配当金	600 円	600 円	600 円
(14) 当事者間の関係等	資本関係	当社は、当該会社の発行済株式の 39. 5%を保有し、持分法適用関連会社としております。	
	人的関係	当社の役員 1 名が当該会社の役員を兼務しております。	
	取引関係	当社と当該会社との間には、営業上の取引関係があります。	

(3) 取得株式数及び取得前後の所有株式の状況

(1) 異動前の株式所有数	9, 480 株 (議決権の数 : 9, 480 個) (所有割合 : 39. 5%)
(2) 取得株式数	6, 360 株 (議決権の数 : 6, 360 個) (所有割合 : 26. 5%)
(3) 異動後の株式所有数	15, 840 株 (議決権の数 : 15, 840 個) (所有割合 : 66. 0%)

(4) 取得の相手先の概要

ア 株式会社損害保険ジャパン

(1) 商号	株式会社損害保険ジャパン
(2) 事業内容	損害保険事業
(3) 設立年月日	1944 年 (昭和 19 年) 2 月 12 日
(4) 本店所在地	東京都新宿区西新宿一丁目 26 番 1 号

(5) 代表者の役職・氏名	取締役社長 櫻田 謙悟
(6) 資本金	70, 000 百万円
(7) 純資産	578, 607 百万円
(8) 総資産	4, 600, 592 百万円
(9) 大株主及び特株比率	NKSJ ホールディングス株式会社 100%

イ 西松建設株式会社

(1) 商号	西松建設株式会社																				
(2) 事業内容	建設事業、開発事業、不動産事業 ほか																				
(3) 設立年月日	1937 年 (昭和 12 年) 9 月 20 日																				
(4) 本店所在地	東京都港区虎ノ門一丁目 20 番 10 号																				
(5) 代表者の役職・氏名	代表取締役社長 近藤 晴貞																				
(6) 資本金	23, 513 百万円																				
(7) 純資産	116, 845 百万円																				
(8) 総資産	322, 523 百万円																				
(9) 大株主及び特株比率	<table border="1"> <tr> <td>日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)</td> <td>6. 19%</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>5. 69%</td> </tr> <tr> <td>日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口 4)</td> <td>4. 26%</td> </tr> <tr> <td>CBNY DFA INTL SMALL CAP VALUE PORTFOLIO</td> <td>2. 43%</td> </tr> <tr> <td>株式会社みずほコーポレート銀行</td> <td>1. 82%</td> </tr> <tr> <td>みずほ信託銀行株式会社</td> <td>1. 81%</td> </tr> <tr> <td>明治安田生命保険相互会社</td> <td>1. 64%</td> </tr> <tr> <td>メロン バンク エヌエー アズ エージェント フォー ー イッツ クライアント メロン オムニバス ユー エス ペンション</td> <td>1. 36%</td> </tr> <tr> <td>西松建設持株会</td> <td>1. 26%</td> </tr> <tr> <td>三ツ星ベルト株式会社</td> <td>1. 07%</td> </tr> </table>	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	6. 19%	日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	5. 69%	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口 4)	4. 26%	CBNY DFA INTL SMALL CAP VALUE PORTFOLIO	2. 43%	株式会社みずほコーポレート銀行	1. 82%	みずほ信託銀行株式会社	1. 81%	明治安田生命保険相互会社	1. 64%	メロン バンク エヌエー アズ エージェント フォー ー イッツ クライアント メロン オムニバス ユー エス ペンション	1. 36%	西松建設持株会	1. 26%	三ツ星ベルト株式会社	1. 07%
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	6. 19%																				
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	5. 69%																				
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口 4)	4. 26%																				
CBNY DFA INTL SMALL CAP VALUE PORTFOLIO	2. 43%																				
株式会社みずほコーポレート銀行	1. 82%																				
みずほ信託銀行株式会社	1. 81%																				
明治安田生命保険相互会社	1. 64%																				
メロン バンク エヌエー アズ エージェント フォー ー イッツ クライアント メロン オムニバス ユー エス ペンション	1. 36%																				
西松建設持株会	1. 26%																				
三ツ星ベルト株式会社	1. 07%																				

ウ 沖電気工業株式会社

(1) 商号	沖電気工業株式会社																
(2) 事業内容	電子通信・情報処理・ソフトウェアの製造・販売およびこれらに関するシステムの構築・ソリューションの提供、工事・保守およびその他サービスなど																
(3) 設立年月日	1949 年 (昭和 24 年) 11 月 1 日																
(4) 本店所在地	東京都港区虎ノ門一丁目 7 番 12 号																
(5) 代表者の役職・氏名	代表取締役社長執行役員 川崎 秀一																
(6) 資本金	44, 000 百万円																
(7) 純資産	41, 251 百万円																
(8) 総資産	368, 065 百万円																
(9) 大株主及び特株比率	<table border="1"> <tr> <td>日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)</td> <td>5. 07%</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>4. 11%</td> </tr> <tr> <td>沖電気グループ従業員持株会</td> <td>2. 54%</td> </tr> <tr> <td>株式会社みずほコーポレート銀行</td> <td>1. 94%</td> </tr> <tr> <td>明治安田生命保険相互会社</td> <td>1. 91%</td> </tr> <tr> <td>日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口 4)</td> <td>1. 74%</td> </tr> <tr> <td>NOMURA ASSET MANAGEMENT U. K. LIMITED SUB A/C EVERGREEN NOMINEES LTD (常任代理人 株式会社三菱東京UFJ 銀行)</td> <td>1. 16%</td> </tr> <tr> <td>THE CHASE MANHATTAN BANK, N. A. LONDON SECS LENDING OMNIBUS ACCOUNT (常任代理人 株式会社みずほコーポ レート銀行決裁営業部)</td> <td>0. 96%</td> </tr> </table>	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	5. 07%	日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	4. 11%	沖電気グループ従業員持株会	2. 54%	株式会社みずほコーポレート銀行	1. 94%	明治安田生命保険相互会社	1. 91%	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口 4)	1. 74%	NOMURA ASSET MANAGEMENT U. K. LIMITED SUB A/C EVERGREEN NOMINEES LTD (常任代理人 株式会社三菱東京UFJ 銀行)	1. 16%	THE CHASE MANHATTAN BANK, N. A. LONDON SECS LENDING OMNIBUS ACCOUNT (常任代理人 株式会社みずほコーポ レート銀行決裁営業部)	0. 96%
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	5. 07%																
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	4. 11%																
沖電気グループ従業員持株会	2. 54%																
株式会社みずほコーポレート銀行	1. 94%																
明治安田生命保険相互会社	1. 91%																
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口 4)	1. 74%																
NOMURA ASSET MANAGEMENT U. K. LIMITED SUB A/C EVERGREEN NOMINEES LTD (常任代理人 株式会社三菱東京UFJ 銀行)	1. 16%																
THE CHASE MANHATTAN BANK, N. A. LONDON SECS LENDING OMNIBUS ACCOUNT (常任代理人 株式会社みずほコーポ レート銀行決裁営業部)	0. 96%																

	株式会社損害保険ジャパン	0.95%
	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505019 (常任代理人 香港上海銀行東京支店 カストディ業務部)	0.86%

エ みずほ信託銀行株式会社

(1) 商号	みずほ信託銀行株式会社		
(2) 事業内容	信託業務、銀行業務、その他金融サービスの提供		
(3) 設立年月日	1925年(大正14年)5月9日		
(4) 本店所在地	東京都中央区八重洲一丁目2番1号		
(5) 代表者の役職・氏名	取締役社長 野中 隆史		
(6) 資本金	247,369百万円		
(7) 純資産	359,063百万円		
(8) 総資産	6,568,327百万円		
(9) 大株主及び持株比率	株式会社みずほフィナンシャルグループ		89.22%

(5) 異動の日程

株式取得承認取締役会決議	平成25年1月30日
株式譲渡契約締結	平成25年1月31日
株券引渡期日	平成25年3月29日(予定)

(6) 今後の見通し

本件の株式取得により、東京不動産管理は平成25年12月期より当社の連結子会社となる予定です。平成25年12月期の業績に対する影響につきましては、当社が平成25年2月中旬に公表する連結業績予想に織り込む予定にしております。

3. 東京不動産管理による東京ビルサービスの子会社化について

(1) 異動の方法

東京不動産管理は、ヒューリック株式会社、当社及び株式会社東京建物アメニティサポートより、3社が保有する東京ビルサービスの全ての株式(合計10,000株、所有割合100%)を取得する予定です。

(2) 異動する子会社の概要

(1) 商号	東京ビルサービス株式会社		
(2) 事業内容	清掃業		
(3) 設立年月日	1959年(昭和34年)10月27日		
(4) 本店所在地	東京都墨田区太平四丁目1番3号		
(5) 代表者の役職・氏名	代表取締役社長 齋藤 政賢		
(6) 資本金	50百万円		
(7) 発行済株式総数	10,000株		
(8) 事業年度の末日	3月31日		
(9) 従業員数	489名(平成24年3月末時点)		
(10) 主要取引先	ヒューリック株式会社、東京建物株式会社他		
(11) 大株主及び持株比率	ヒューリック株式会社	50.0%	
	東京建物株式会社	48.33%	
	株式会社東京建物アメニティサポート	1.67%	
(12) 主要取引銀行	株式会社みずほ銀行		
(13) 最近3年間の財政状態及び経営成績	平成22年3月期	平成23年3月期	平成24年3月期
	純資産	3,013百万円	3,122百万円

総資産	3, 555 百万円	3, 644 百万円	3, 832 百万円
1 株当たり純資産	301, 368 円	312, 249 円	331, 400 円
売上高	2, 216 百万円	2, 300 百万円	2, 260 百万円
営業利益	178 百万円	189 百万円	130 百万円
経常利益	232 百万円	252 百万円	177 百万円
当期純利益	140 百万円	149 百万円	99 百万円
1 株当たり当期純利益	14, 013 円	14, 911 円	9, 938 円
1 株当たり配当金	1, 500 円	1, 200 円	1, 200 円
(14) 当事者間の関係等	資本関係	東京不動産管理と当該会社との間には、資本関係はありません。 当社は、当該会社の発行済株式の 48. 33%を保有し、持分法適用関連会社としております。	
	人的関係	東京不動産管理と当該会社との間には、記載すべき人的関係はありません。 当社の役員 1 名が当該会社の役員を兼務しております。	
	取引関係	当社および東京不動産管理と当該会社との間には、営業上の取引関係があります。	

(3) 東京不動産管理による取得株式数及び取得前後の所有株式の状況

(1) 異動前の株式所有数	0 株 (議決権の数 : 0 個) (所有割合 : 0. 0%)
(2) 取得株式数	10, 000 株 (議決権の数 : 10, 000 個) (所有割合 : 100. 0%)
(3) 異動後の株式所有数	10, 000 株 (議決権の数 : 10, 000 個) (所有割合 : 100. 0%)

(4) 取得の相手先の概要

ア ヒューリック株式会社

(1) 商号	ヒューリック株式会社	
(2) 事業内容	不動産の所有・賃貸・売買ならびに仲介業務	
(3) 設立年月日	1931 年 (昭和 6 年) 3 月 27 日	
(4) 本店所在地	東京都中央区日本橋大伝馬町 7 番 3 号	
(5) 代表者の役職・氏名	代表取締役社長 西浦 三郎	
(6) 資本金	21, 951 百万円 (平成 24 年 12 月時点)	
(7) 純資産	117, 424 百万円	
(8) 総資産	632, 999 百万円	
(9) 大株主及び持株比率	東京建物株式会社	8. 22%
	明治安田生命保険相互会社	8. 01%
	株式会社損害保険ジャパン	8. 00%
	芙蓉総合リース株式会社	6. 92%
	安田不動産株式会社	5. 18%
	みずほ信託銀行株式会社 退職給付信託 沖電気工業 口 再信託受託社 資産管理サービス信託銀行 (株)	4. 98%
	安田倉庫株式会社	4. 90%
	みずほキャピタル株式会社	4. 29%
	東京海上日動火災保険株式会社	4. 04%

	帝国繊維株式会社	2. 99%
--	----------	--------

イ 東京建物株式会社

(1) 商号	東京建物株式会社	
(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	
(3) 設立年月日	1896年（明治29年）10月1日	
(4) 本店所在地	東京都中央区八重洲一丁目9番9号	
(5) 代表者の役職・氏名	代表取締役社長 佐久間 一	
(6) 資本金	92, 451 百万円	
(7) 純資産	192, 101 百万円	
(8) 総資産	898, 017 百万円	
(9) 大株主及び持株比率	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	11. 42%
	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	8. 66%
	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口9）	4. 25%
	株式会社損害保険ジャパン	2. 42%
	明治安田生命保険相互会社（常任代理人 資産管理サービス信託銀行株式会社）	2. 18%
	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口4）	1. 61%
	ジユニバー（常任代理人 株式会社三菱東京UFJ銀行）	1. 25%
	ザ チェース マンハッタン バンク エヌエイ ロンドン エスエル オムニバス アカウント（常任代理人 株式会社みずほコーポレート銀行決済営業部）	1. 25%
	大成建設株式会社	1. 21%
	CBNY DFA INTL SMALL CAP VALUE PORTFOLIO（常任代理人 シ ティバンク銀行株式会社）	1. 19%

ウ 株式会社東京建物アメニティサポート

(1) 商号	株式会社東京建物アメニティサポート	
(2) 事業内容	不動産の管理、清掃、保険代理他	
(3) 設立年月日	1962年（昭和37年）8月10日	
(4) 本店所在地	東京都墨田区太平四丁目1番3号	
(5) 代表者の役職・氏名	代表取締役社長 五明 尚	
(6) 資本金	100 百万円	
(7) 純資産	4, 218 百万円	
(8) 総資産	5, 174 百万円	
(9) 大株主及び持株比率	東京建物不動産販売株式会社	100%

(5) 異動の日程

株式取得承認取締役会決議	平成25年1月28日
株式譲渡契約締結	平成25年1月31日
株券引渡期日	平成25年3月29日（予定）

(6) 今後の見通し

本件の株式取得により、東京ビルサービスは平成25年12月期より当社の連結子会社となる予定です。平成25年12月期の業績に対する影響につきましては、当社が平成25年2月中旬に公表する連結業績予想に織り込む予定にしております。

以 上