



平成 17 年 4 月 7 日

各 位

会 社 名 東 京 建 物 株 式 会 社
代 表 者 名 代 表 取 締 役 社 長 南 敬 介
(コ ー ド 番 号 8 8 0 4 東 証 第 一 部)
問 合 せ 先 広 報 I R 室 長 本 吉 邦 之
T E L (0 3) 3 2 7 4 - 1 9 8 4

第 1 回無担保転換社債型新株予約権付社債発行に関するお知らせ

当社は、平成 17 年 4 月 7 日開催の取締役会において、第 1 回無担保転換社債型新株予約権付社債の発行を決議いたしましたので、その概要につき下記のとおりお知らせいたします。

【資金調達目的】

当社は前期よりスタートしたグループ中期経営計画「新たなステージへの飛躍」のもと、「自己変革」、「挑戦」、「スピード」を基本スタンスとして、「不動産証券化を軸としたビジネスモデルの拡大・発展による収益機会の拡大」を目指し積極的な事業活動を展開しております。また、当社グループの業績は売上、利益とも過去最高を年々更新し 3 期連続の増収増益を達成するとともに、今期につきましても営業利益及び経常利益で中期計量目標の 1 年前倒し達成を計画しております。こうしたなか、今回の資金調達は、現在、計画進行中の大手町合同庁舎跡地を種地とした「大手町連鎖型再開発事業」、来春の竣工予定で現在開発中の「TOKYO リ・デザインプロジェクト」((仮称) 太平四丁目錦糸町開発計画) 等の都市再生プロジェクトへの機動的な投資により、さらなる収益力の強化と財務体質の強化を図るとともに、将来に向けての安定した経営基盤を構築することを目的としております。

【転換社債型新株予約権付社債を発行する狙い】

今回の転換社債型新株予約権付社債は、無利息による発行であり資金調達コストの極小化による金融収支の改善に資するとともに、新株予約権の行使により株式への転換が進めば株主資本の充実による財務体質の強化が図られることなどから有効な資金調達手段であると考えております。さらに、今回の転換社債型新株予約権付社債においては、転換価額修正条項の付与により転換の促進が期待されますが、下限転換価額を当初転換価額の 90% に止めるなど、株式価値に充分配慮した発行条件といたしております。

ご注意： 本報道発表文は、当社の転換社債型新株予約権付社債発行に際して一般に公表するための記者発表文であり、一切の投資勧誘またはそれに類似する行為のために作成されたものではありません。

記

1. 社 債 の 名 称 東京建物株式会社第1回無担保転換社債型新株予約権付社債
(転換社債型新株予約権付社債間限定同順位特約付)(以下
「本新株予約権付社債」といい、そのうち社債のみを「本社
債」、新株予約権のみを「本新株予約権」という。)
2. 社 債 の 発 行 価 額 額面 100 円につき金 100 円
3. 新 株 予 約 権 の 発 行 価 額 無償とする。
4. 新 株 予 約 権 の 発 行 価 額 の 算 定 理 由 (無 償 の 理 由) 本新株予約権は、転換社債型新株予約権付社債に付されたものであり、本社債からの分離譲渡はできず、かつ本新株予約権が行使されると代用払込により本社債は消滅し、本社債と本新株予約権が相互に密接に関係することを考慮し、また、本新株予約権の価値と、本社債の利率、発行価額等のその他の発行条件により得られる経済的な価値とを勘案して、その発行価額を無償とした。
5. 払 込 期 日 平成 17 年 4 月 25 日(月)
6. 募 集 に 関 する 事 項
 - (1) 募 集 の 方 法 第三者割当の方法により、全額をみずほ証券株式会社に割り当てる。
 - (2) 発行価格(募集価格) 額面 100 円につき金 100 円
 - (3) 申 込 期 間 平成 17 年 4 月 25 日(月)
 - (4) 申 込 取 扱 場 所 株式会社みずほコーポレート銀行 本店
7. 新 株 予 約 権 に 関 する 事 項
 - (1) 新 株 予 約 権 の 目 的 た る 株 式 の 種 類 及 び 数 本新株予約権の目的である株式の種類は当社普通株式とし、その行使請求により当社が当社普通株式を新たに発行またはこれに代えて当社の有する当社普通株式を移転(以下当社普通株式の発行または移転を「交付」という。)する数は、行使請求に係る本社債の発行価額の総額を本項第(3)号記載の転換価額(ただし、本項第(8)号または第(9)号によって修正または調整された場合は修正後または調整後の転換価額)で除して得られる最大整数とする。この場合に1株未満の端数を生じたときはこれを切り捨て、現金による調整は行わない。
 - (2) 新 株 予 約 権 の 総 数 各本社債に付された本新株予約権の数は1個とし、合計220個の本新株予約権を発行する。
 - (3) 行 使 時 の 払 込 金 額 及 び 転 換 価 額 本新株予約権1個の行使に際して払込をなすべき額は、本社債の発行価額と同額とする。
本新株予約権の行使に際して払込をなすべき1株あたりの額(以下「転換価額」という。)は、当初740円とする。
 - (4) 行 使 時 の 払 込 金 額 (転 換 価 額) の 算 定 の 理 由 本新株予約権付社債が転換社債型新株予約権付社債であることから、新株予約権1個の行使に際して払込をなすべき額は本社債の発行価額と同額とし、当初の転換価額は平成17年4月7日の株式会社東京証券取引所における当社普通株式の終値とした。
 - (5) 新 株 の 発 行 価 額 中 の 資 本 組 入 れ 額 本新株予約権の行使により発行する当社普通株式1株の資本組入額は当該株式の発行価額に0.5を乗じた金額とし、計算の結果1円未満の端数を生ずる場合は、その端数を切り上げるものとする。

ご注意： 本報道発表文は、当社の転換社債型新株予約権付社債発行に際して一般に公表するための記者発表文であり、一切の投資勧誘またはそれに類似する行為のために作成されたものではありません。

- (6) 行使請求期間 本新株予約権付社債の社債権者は、平成 17 年 4 月 26 日から平成 19 年 4 月 24 日までの間、いつでも、本新株予約権の行使を請求すること（以下「行使請求」という。）ができる。
- (7) 行使の条件 当社が第 8 項第(6)号 もしくは により本社債を繰上償還する場合または当社が本社債につき期限の利益を喪失した場合には、償還日または期限の利益喪失日以後本新株予約権を行使することはできない。当社が第 8 項第(6)号 記載の本新株予約権付社債の社債権者の請求により本社債を繰上償還する場合には、本新株予約権付社債券が添付された当社の定める請求書（以下「繰上償還請求書」という。）（登録をした本新株予約権付社債に係る本社債を繰上償還する場合は、繰上償還請求書）が財務代理人の本店に提出された時以後本新株予約権を行使することはできない。また、各本新株予約権の一部行使はできないものとする。
- (8) 転換価額の修正 本新株予約権付社債の発行後、毎月第 3 金曜日（以下「決定日」という。）の翌取引日以降、転換価額は、決定日まで（当日を含む。）の 5 連続取引日（ただし、終値のない日は除き、決定日が取引日でない場合には、決定日の直前の取引日までの 5 連続取引日とする。以下「時価算定期間」という。）の株式会社東京証券取引所における当社普通株式の普通取引の毎日の終値（気配表示を含む。）の平均値の 96% に相当する金額（円位未満小数第 2 位まで算出し、その小数第 2 位を切り捨てる。以下「修正後転換価額」という。）に修正される。なお、時価算定期間内に、本項第(9)号で定める転換価額の調整事由が生じた場合には、修正後転換価額は、本新株予約権付社債の社債要項に従い当社が適当と判断する値に調整される。ただし、かかる算出の結果、修正後転換価額が 666 円（以下「下限転換価額」という。ただし、本項第(9)号による調整を受ける。）を下回る場合には、修正後転換価額は下限転換価額とし、修正後転換価額が 888 円（以下「上限転換価額」という。ただし、本項第(9)号による調整を受ける。）を上回る場合には、修正後転換価額は上限転換価額とする。
- (9) 転換価額の調整 当社は、本新株予約権付社債の発行後、当社が当社普通株式の時価を下回る発行価額または処分価額で当社普通株式を交付する場合（ただし、当社の普通株式に転換される証券もしくは転換できる証券または当社の普通株式の交付を請求できる新株予約権（新株予約権付社債に付されたものを含む。）の転換または行使による場合を除く。）には、次に定める算式をもって転換価額を調整する。なお、次式において、「既発行株式数」は、当社の発行済普通株式数から、当社の有する当社の普通株式数を控除した数とする。

$$\text{調整後転換価額} = \text{調整前転換価額} \times \frac{\text{既発行株式数} + \frac{\text{新発行・処分株式数} \times \text{1株あたりの発行・処分価額}}{\text{時価}}}{\text{既発行株式数} + \text{新発行・処分株式数}}$$

また、転換価額は、当社普通株式の分割もしくは併合または時価を下回る価額をもって当社普通株式に転換される証券もしくは転換できる証券または当社の普通株式の交付を請求で

ご注意： 本報道発表文は、当社の転換社債型新株予約権付社債発行に際して一般に公表するための記者発表文であり、一切の投資勧誘またはそれに類似する行為のために作成されたものではありません。

きる権利(新株予約権を含む。)を付与された証券(新株予約権付社債を含む。)の発行が行われる場合等にも適宜調整される。株式分割により普通株式を発行する場合には、上記算式で使用する新発行・処分株式数は、株主割当日における当社の有する当社普通株式に割り当てられる当社普通株式数を含まないものとする。

なお、本号における「時価」とは、調整後の転換価額を適用する日(ただし、配当可能利益から資本に組入れられることを条件にその部分をもって株式分割により普通株式を発行する旨取締役会で決議する場合で、当該配当可能利益の資本組入れの決議をする株主総会の終結の日以前の日を株式分割のための株主割当日とする場合は株主割当日)に先立つ45取引日目に始まる30取引日(終値のない日数を除く。)の株式会社東京証券取引所における当社の普通株式の普通取引の毎日の終値(気配表示を含む。)の平均値をいう。

消却事由は定めない。

(10) 消却事由及び消却条件

(11) 行使によって交付された株式の配当起算日

行使請求により交付された当社の普通株式の配当金または商法第293条ノ5に定められた金銭の分配(中間配当金)については、行使請求が1月1日から6月30日までの間になされたときは1月1日に、7月1日から12月31日までの間になされたときは7月1日にそれぞれ当社の普通株式の交付があったものとみなしてこれを支払う。

(12) 行使請求受付場所

みずほ信託銀行株式会社 本店証券代行部

(13) 代用払込に関する事項

商法第341条ノ3第1項第7号および第8号により、本新株予約権を行使したときは本社債の全額の償還に代えて当該本新株予約権の行使に際して払込をなすべき額の全額の払込とする旨の請求があったものとみなし、かつ当該請求に基づく払込があったものとする。

8. 社債に関する事項

(1) 社債の総額

金220億円

(2) 各社債券の金額

金1億円の1種

(3) 社債の利率

本社債には利息を付さない。

(4) 償還期限

平成19年4月25日(水)

(5) 償還価額

額面100円につき金100円

ただし、繰上償還の場合は本項第(6)号乃至に定める価額による。

(6) 償還の方法

本社債は、平成19年4月25日にその総額を償還する。

ご注意： 本報道発表文は、当社の転換社債型新株予約権付社債発行に際して一般に公表するための記者発表文であり、一切の投資勧誘またはそれに類似する行為のために作成されたものではありません。

当社は、当社が株式交換または株式移転により他の会社の完全子会社となることを当社の株主総会で決議した場合、本新株予約権付社債の社債権者および本項(14)号に定める財務代理人(以下「財務代理人」という。)に対して、償還日から30日以上60日以内の事前通知を行った上で、当該株式交換または株式移転の効力発生日以前に、残存する本社債の全部(一部は不可)を額面100円につき次の金額で繰上償還する。

平成17年4月26日から平成18年4月25日までの期間については金101円

平成18年4月26日から平成19年4月24日までの期間については金100円

当社は、本新株予約権付社債の発行後、その選択により、本新株予約権付社債の社債権者および財務代理人に対して、毎月第2金曜日(ただし、第2金曜日が銀行休業日にあたる場合は、その前銀行営業日とする。)までに事前通知を行った上で、当該月の第4金曜日(ただし、第4金曜日が銀行休業日にあたる場合は、その前銀行営業日とする。)に、残存する本社債の全部(一部は不可)を額面100円につき金101円で繰上償還することができる。

本新株予約権付社債の社債権者は、株式会社東京証券取引所における当社普通株式の普通取引の毎日の終値(気配表示を含む。)がある5連続取引日にわたり、当該終値が592円(ただし、第7項第(9)号に定める転換価額の調整事由が生じた場合には、第7項第(9)号を準用して、当該金額も調整されるものとする。)以下となった場合、その選択により、当該5連続取引日の最終日から2週間以内に、償還すべき日から2週間以上4週間以内の当社宛て事前通知を行い、かつ繰上償還請求書に繰上償還を請求しようとする社債を表示し、請求の年月日等を記載してこれに記名捺印した上、繰上償還を請求しようとする本新株予約権付社債券を添えて財務代理人の本店に提出することにより、その保有する本社債の全部または一部を額面100円につき金100円で繰上償還することを、当社に対して請求する権利を有する。登録をした本新株予約権付社債に係る本社債の繰上償還を当社に対して請求する場合は、繰上償還請求書に繰上償還を請求しようとする社債を表示し、請求の年月日等を記載してこれに記名捺印した上、本項第(13)号に定める登録機関を経由して、これを財務代理人の本店に提出することを要する。

償還すべき日が銀行休業日にあたる場合は、その前銀行営業日にこれを繰り上げる。

本社債の買入消却は、発行日の翌日以降いつでもこれを行うことができる。ただし、本新株予約権のみを消却することはできない。本社債の買入消却の場合、当社は取得した本新株予約権につき、その権利を放棄するものとする。

(7) 社債券の様式

無記名式とする。

なお、本新株予約権付社債は商法第341条ノ2第4項の定めにより本社債と本新株予約権のうち一方のみを譲渡することはできない。

ご注意： 本報道発表文は、当社の転換社債型新株予約権付社債発行に際して一般に公表するための記者発表文であり、一切の投資勧誘またはそれに類似する行為のために作成されたものではありません。

- (8) 担保の有無 本新株予約権付社債には物上担保ならびに保証は付されておらず、また本新株予約権付社債のために特に留保されている資産はない。
- (9) 財務上の特約 当社は、本社債の未償還残高が存する限り、本新株予約権付社債発行後、当社が国内で今後発行する他の転換社債型新株予約権付社債に担保権を設定する場合には、本新株予約権付社債のためにも担保付社債信託法に基づき、同順位の担保権を設定する。なお、転換社債型新株予約権付社債とは、商法第341条ノ2に定められた新株予約権付社債であって、商法第341条ノ3第1項第7号および第8号の規定に基づき、新株予約権を行使したときに、新株予約権付社債の社債権者から社債の全額の償還に代えて、新株予約権の行使に際して払込をなすべき額の全額の払込とする旨の請求があったものとみなし、かつ当該請求に基づく払込があったものとする旨、取締役会で決議されたものをいう。
- (10) 取得格付 取得していない。
- (11) 社債管理会社 本新株予約権付社債は、商法第297条ただし書の要件を充たすものであり、社債管理会社は設置しない。
- (12) 償還金支払事務取扱者
(償還金支払場所) 株式会社みずほコーポレート銀行 本店
- (13) 登録機関 株式会社みずほコーポレート銀行
- (14) 財務代理人 株式会社みずほコーポレート銀行
9. 上場申請の有無 無し
10. 前記各号については、証券取引法による届出の効力発生を条件とする。

ご注意： 本報道発表文は、当社の転換社債型新株予約権付社債発行に際して一般に公表するための記者発表文であり、一切の投資勧誘またはそれに類似する行為のために作成されたものではありません。

(ご参考)

1. 資金使途

(1) 調達資金の使途

全額を不動産開発資金等に充当する予定であります。

(2) 前回調達資金の使途の変更

該当事項はありません。

(3) 業績に与える見通し

今期の業績予想に変更はありません。

2. 株主への利益配分等

(1) 利益配分に関する基本方針

配当政策につきましては、経営基盤並びに財務体質の強化のため内部留保に努めるとともに、今後の経営環境、事業展開及び業績の推移等を総合的に勘案の上、株主各位に対する安定的な利益還元を努めていくことを基本方針としております。

(2) 配当決定に当たっての考え方

内部留保資金につきましては、財務体質強化の観点から、積み増しにも意を用いてまいりたいと考えております。

(3) 内部留保資金の使途

利益配当のほか優良な不動産開発投資資金等に使用いたします。

(4) 過去3決算期間の配当状況等

	平成 14 年 12 月期	平成 15 年 12 月期	平成 16 年 12 月期
1 株当たり当期純利益	17.94 円	25.66 円	35.30 円
1 株当たり年間配当金	6.00 円 (0.00 円)	7.00 円 (3.00 円)	8.00 円 (4.00 円)
実績配当性向	33.4%	27.3%	22.7%
株主資本当期純利益率	4.4%	5.8%	7.6%
株主資本配当率	1.4%	1.5%	1.6%

(注) 1. 各決算期の 1 株当たり当期純利益は、当該決算期間の当期純利益を期中平均株数で除した数値であります。

2. 各決算期の実績配当性向は、当該決算期間の配当金総額を当該決算期間の当期純利益で除した数値であります。

3. 各決算期の株主資本利益率は、当該決算期間の当期純利益を資本の部合計(期首資本の部合計と期末資本の部合計の平均)で除した数値です。

4. 各決算期の株主資本配当率は、当該決算期間の配当金総額を株主資本(期末資本の部の合計)で除した数値であります。

5. 平成 15 年 12 月期から、「1 株当たり当期純利益に関する会計基準」(企業会計基準第 2 号)及び「1 株当たり当期純利益に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第 4 号)を適用しております。

3. その他

(1) 配分先の指定

該当事項はありません。

(2) 潜在株式による希薄化情報等

今回のファイナンスを実施することにより、直近(平成 17 年 4 月 7 日)の発行済株式総数に対する潜在株式数の比率は 11.6%となる見込みであります。

ご注意： 本報道発表文は、当社の転換社債型新株予約権付社債発行に際して一般に公表するための記者発表文であり、一切の投資勧誘またはそれに類似する行為のために作成されたものではありません。

(注) 潜在株式数の比率は、今回発行する無担保転換社債型新株予約権付社債の新株予約権が全て当初の転換価額で権利行使された場合に発行される株式数を直近の発行済株式総数で除した数値であります。

(3) 過去3年間に行われたエクイティ・ファイナンスの状況等

エクイティ・ファイナンスの状況

年 月 日	増資額 (百万円)	増資後資本金 (百万円)	適用
平成 16 年 5 月 25 日	9,208.0	50,243	公募増資
平成 16 年 6 月 16 日	2,762.4	51,629	第三者割当増資

過去3決算期間及び直前の株価等の推移

	平成 14 年 12 月期	平成 15 年 12 月期	平成 16 年 12 月期	平成 17 年 12 月期
始 値	179 円	181 円	444 円	677 円
高 値	260 円	550 円	748 円	780 円
安 値	158 円	172 円	427 円	665 円
終 値	180 円	429 円	667 円	740 円
株価収益率	10.0 倍	16.7 倍	26.0 倍	-

- (注) 1. 最高・最低株価は(株)東京証券取引所(市場第1部)の市場相場によるものであります。
 2. 平成 17 年 12 月期の株価等については、平成 17 年 4 月 7 日現在で記載しております。
 3. 株価収益率は、当該決算期末の株価(終値)を1期前の決算期末の1株当たり当期純利益で除した数値であります。

4. 割当予定先の概要

割当予定先の氏名又は名称		みずほ証券株式会社	
割当新株予約権付社債(額面)		金 22,000,000,000 円	
払込金額		金 22,000,000,000 円	
割当予定 先の内容	住所	東京都千代田区大手町一丁目5番1号	
	代表者の氏名	取締役社長 福田 眞	
	資本の額	195,146 百万円	
	事業の内容	証券業	
	大株主及び持株比率	株式会社みずほコーポレート銀行 81.5% 農林中央金庫 18.5%	
当社との 関係	出資関係	当社が保有している 割当予定先の株式の数	普通株式 - 株
		割当予定先が保有している 当社の株式の数	普通株式 11,000 株
	取引関係等	証券取引	
	人的関係等	なし	

(注) 資本の額、大株主及び持株比率、出資関係及び人的関係の欄は、平成 16 年 9 月 30 日現在のものです。

以 上

ご注意： 本報道発表文は、当社の転換社債型新株予約権付社債発行に際して一般に公表するための記者発表文であり、一切の投資勧誘またはそれに類似する行為のために作成されたものではありません。