



平成 17 年 9 月 20 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 ; 8804 東証第一部)
問 合 せ 先 広 報 IR 室 長 本 吉 邦 之
T E L (0 3) 3 2 7 4 - 1 9 8 4

第 2 回無担保転換社債型新株予約権付社債の発行に関するお知らせ

当社は、平成 17 年 9 月 20 日(火)開催の取締役会において、第 2 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。

1. 資金調達の目的

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などで中期計量目標の 1 年前倒し達成を計画しております。

今回の調達資金は、現在、計画を進めている大手町地区連鎖型再開発事業および日本橋地区再開発事業等への投資、住宅の年間 3,000 戸安定供給確立への先行投資、ゴルフ事業等新規事業への投資等の資金に充当し、さらなる収益力と財務体質の強化を図ることを目的としております。

2. 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改善に資するとともに、新株予約権が行使され株式への転換が進むことで、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 92%に止めるなど、株式価値に充分配慮した発行条件としています。

記

1. 社 債 の 名 称 東京建物株式会社第2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(各社債の額面金額 5 億円)
3. 新株予約権の発行価額 無償とする。
4. 払 込 期 日 及 び 発 行 日 平成 17 年 10 月 6 日(木)
5. 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、大和証券エスエムビーシー株式会社に全てを
割り当てる。
 - (2) 発 行 価 額 額面 100 円につき金 100 円
 - (3) 申 込 期 間 平成 17 年 10 月 6 日(木)
 - (4) 申 込 取 扱 場 所 東京建物株式会社 経理部
6. 新株予約権に関する事項
 - (1) 新株予約権の目的であ
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又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又は移転を「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②
記載の転換価額(ただし、本項第(8)号又は第(9)号によって修正又は調整
された場合は修正後又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 各本社債に付する本新株予約権の数は1個とし、合計 60 個の本新株予約
権を発行する。
 - (3) 新 株 予 約 権 の 行 使 に
際して払込をなすべき
額 及 び 転 換 価 額 ①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。
②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 939 円とする。
 - (4) 新 株 予 約 権 の 発 行
価 額 を 無 償 と す る
理 由 及 び そ の 行 使
に 際 し て 払 込 を な す
べ き 額 の 算 定 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連
することを考慮し、又、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
行価額を無償とする。又、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、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し、当初の転換価額は平成17年9月 20 日
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される株式の発行価額中の資本組入れ額
は、当該発行価額に 0.5 を乗じた額とし、計算の結果1円未満の端数を生
じる場合は、その端数を切り上げた額とする。
 - (6) 新 株 予 約 権 の
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 10 月 7 日から平成 19 年
10 月 4 日までの間(以下「行使請求期間」という。)、いつでも、本新株予約
権の行使請求をすること(以下「行使請求」という。)ができる。
 - (7) 新 株 予 約 権 の
行 使 の 条 件 当社が第 7 項第(5)号②もしくは③により本社債を繰上償還する場合又は
当社が本社債につき期限の利益を喪失した場合には、償還日又は期限の
利益の喪失日以降本新株予約権を行使することはできない。当社が第 7
項第(5)号④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
の全部又は一部を繰上償還する場合には、繰上償還に要する書類が償還
金支払場所に提出されたとき以降、当該新株予約権を行使することはでき
ない。又、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863.88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1,314.6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、時価を下回る発行価額又は処分価額をもって普通株式を新たに発行し又は当社の有する当社普通株式を処分する場合(ただし、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又は当社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。)の転換又は行使による場合を除く。)には、次に定める算式により転換価額を調整する。なお、次の算式において、「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。

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

又、転換価額は、当社普通株式の分割もしくは併合又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又は当社普通株式の交付を請求できる新株予約権もしくは新株予約権付社債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。

- (10) 新株予約権の消却事由及び消却の条件

消却事由は定めない。

- (11) 新株予約権の行使後第1回目の配当

行使請求により交付された当社普通株式の配当金又は商法第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) 代用払込に関する事項

商法第341条ノ3第1項第7号及び第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。

- (13) 行使請求受付場所

名義書換代理人 みずほ信託銀行株式会社 本店証券代行部

- (14) 行使請求取次場所

該当事項なし

7. 社債に関する事項

- (1) 社債の総額

金300億円

- (2) 各社債の金額

金5億円的一种

- (3) 社債の利率

本社債には利息を付さない。

- (4) 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(5)号②乃至④に定める価額による。

- (5) 償還の方法及び期限 ①本社債は、平成 19 年 10 月 5 日にその総額を償還する。
- ②当社は、当社が株式交換又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、当該株式交換又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 10 月 7 日から平成 18 年 10 月 6 日までの期間については金 101 円
- 平成 18 年 10 月 7 日から平成 19 年 10 月 4 日までの期間については金 100 円
- ③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ときは、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ときは、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。
- ④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 751.2 円(ただし、第 6 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 6 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、かつ当社の定める請求書(以下「繰上償還請求書」という。)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を添えて、第 12 項記載の償還金支払場所(以下「償還金支払場所」という。)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。本社債の繰上償還請求の効力は、繰上償還に要する書類が償還金支払場所に到着したときに生ずるものとする。繰上償還に要する書類を提出した社債権者は、その後これを取り消すことはできない。
- ⑤償還すべき日が銀行休業日にあたるときは、その前銀行営業日にこれを繰り上げる。
- ⑥本新株予約権付社債の買入及び当該本新株予約権付社債に係る本社債の消却は、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、当該本新株予約権付社債に係る本新株予約権のみを消却することはできない。当該本新株予約権付社債に係る本社債を買入消却する場合、当社は当該本新株予約権付社債に係る本新株予約権につき、その権利を放棄するものとする。
- (6) 社 債 券 の 形 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。
- (7) 物上担保・保証の有無 本新株予約権付社債には物上担保及び保証は付されておらず、又、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。
- (8) 財 務 上 の 特 約
(担 保 提 供 制 限) 当社は、本新株予約権付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 号及び第 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。

8. 社債管理会社の不設置 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。
9. 取得格付 取得していない。
10. 登録機関 該当事項なし。
11. 財務代理人 該当事項なし。
12. 償還金支払事務取扱者 東京建物株式会社 経理部
(償還金支払場所)
13. 上場申請の有無 なし。
14. 上記各項については、証券取引法による届出の効力発生を条件とする。

<ご参考>

1. 調達資金の使途

- (1) 今回調達資金の使途
新株予約権付社債の手取概算額 29,850 百万円については、不動産開発資金等に全額を充当する予定であります。
- (2) 前回調達資金の使途の変更
該当事項なし。
- (3) 業績に与える見通し
今期の業績予想に影響はありません。

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の充実に努めるとともに、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に向け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
利益配当のほか不動産開発資金等に使用いたします。

(4) 過去 3 決算期間の配当状況

	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）で除した数値であります。
- 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) 潜在株式による希薄化情報

今回のファイナンスを実施することにより、平成 17 年 9 月 20 日現在の発行済株式総数に対する潜在株式数の比率は 11.25%となる見込みであります。

(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すべ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。なお、今回発行の新株予約権付社債が全て上限転換価額で権利行使された場合の潜在株式数の比率は 8.03%となり、全て下限転換価額で権利行使された場合の潜在株式数の比率は 12.22%となります。

(2) 過去 3 年間に行われたエクイティ・ファイナンスの状況

① 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)
平成 16 年 5 月 25 日(注 1)	9,208	50,243
平成 16 年 6 月 16 日(注 2)	2,762	51,629
平成 17 年 4 月 25 日(注 3)	21,078	62,190

(注) 1 一般募集（発行価額 460.40 円 資本組入額 231 円）

2 オーバーアロットメントによる売出しに関連して行われた第三者割当増資（発行価額 460.40 円 資本組入額 231 円）

3 第 1 回無担保転換社債型新株予約権付社債の転換による増資（平成 17 年 8 月 18 日全額転換完了）

② 過去 3 決算期間の株価の推移

	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	940 円
安 値	158 円	172 円	427 円	665 円
終 値	180 円	429 円	667 円	939 円
株価収益率	10.0 倍	16.7 倍	26.0 倍	-

(注) 1 株価は株式会社東京証券取引所第一部におけるものであります。

2 平成 17 年 12 月期の株価については、平成 17 年 9 月 20 日現在で表示しています。

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. 割当予定先の概要等

(1) 割当予定先の概要

割 当 予 定 先 の 名 称			大和証券エスエムビーシー株式会社
割 当 金 額 (額 面)			金 30,000,000,000 円
払 込 金 額			金 30,000,000,000 円
割 当 予 定 先 の 内 容	住 所	東京都千代田区丸の内一丁目8番1号	
	代 表 者 の 氏 名	代表取締役社長 斎藤辰栄	
	資 本 の 額	2,056 億円(注)	
	事 業 の 内 容	証券業	
	大 株 主	株式会社大和証券グループ本社 60%(注) 株式会社三井住友フィナンシャルグループ 40%	
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	- (注)
		割 当 予 定 先 が 保 有 し て い る 当 社 の 株 式 の 数	91,000 株(注)
	取 引 関 係	幹事証券	
	人 事 関 係	なし	

(注) 資本の額、大株主及び出資関係の欄は、平成 17 年 9 月 16 日現在のものです。

ご注意：この文書は、当社の無担保転換社債型新株予約権付社債の発行に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

(2) その他

本新株予約権付社債には、譲渡制限が付される予定です。また、本新株予約権付社債の割当先である大和証券エスエムビーシー株式会社は、本新株予約権付社債に付された新株予約権の権利行使の結果取得することとなる株式の数量の範囲内で行う当該株式と同一銘柄の株式の売付け等以外の本買取案件にかかわる空売りを目的として、当該株式の借株を行わないことになっております。

以 上