



平成 16 年 5 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 8804 東証第一部  
問 合 せ 先 広報 IR 室長 本吉 邦之  
TEL (03)3274-1984

## 新株式発行、自己株式の処分及び株式売出しに関するお知らせ

当社は、平成 16 年 5 月 7 日開催の当社取締役会において、新株式発行、自己株式の処分及び株式売出しに関し、下記のとおり決議いたしましたので、お知らせいたします。

記

### 1. 公募による新株式発行(一般募集)

- (1) 発行新株式数 普通株式 20,000,000 株
- (2) 発行 価 額 日本証券業協会の定める公正慣習規則第 14 号第7条の2に規定される方式により平成 16 年 5 月 17 日(月)から平成 16 年 5 月 19 日(水)までのいずれかの日(以下「発行価額決定日」という。)に決定する。
- (3) 発行価額中資本に組入れない額 上記(2)により確定した発行価額から資本に組入れる額を減じた額とする。資本に組入れる額とは、当該発行価額の2分の1の金額とし、計算の結果1円未満の端数が生じたときは、その端数を切り上げるものとする。
- (4) 募 集 方 法 一般募集とし、大和証券エスエムビーシー株式会社及びみずほ証券株式会社(以下「引受人」と総称する)に全株式を買取引受けさせる。  
なお、一般募集における発行価格(募集価格)は、発行価額決定日における株式会社東京証券取引所の終値(当日に終値がない場合は、その日に先立つ直近日の終値)に 0.90~1.00 を乗じた価格(1円未満端数切捨て)を仮条件として、需要状況を勘案した上で決定する。
- (5) 引 受 人 の 対 価 一般募集における引受人の対価は一般募集における発行価格(募集価格)から引受人より当社に払込まれる金額である発行価額を差し引いた額の総額とする。
- (6) 申 込 期 間 平成 16 年 5 月 20 日(木)から平成 16 年 5 月 24 日(月)まで。  
なお、需要状況を勘案した上で、申込期間を繰り上げることがあり、最も繰り上がった場合は、平成 16 年 5 月 18 日(火)から平成 16 年 5 月 20 日(木)までとなる。
- (7) 払 込 期 日 平成 16 年 5 月 25 日(火)から平成 16 年 5 月 27 日(木)までのいずれかの日。  
すなわち、上記(6)記載のとおり、需要状況を勘案した上で、申込期間を繰り上げることがあり、これに伴って払込期日が最も繰り上がった場合は、平成 16 年 5 月 25 日(火)となる。
- (8) 配 当 起 算 日 平成 16 年 1 月 1 日(木)
- (9) 申 込 証 拠 金 一般募集における発行価格(募集価格)と同一金額とする。
- (10) 申 込 株 数 単 位 1,000 株
- (11) 発行価額、発行価額中資本に組入れない額、その他本件公募による新株式発行に必要な一切の事項は、当社代表取締役社長に一任する。
- (12) 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：この文書は、当社の新株式発行、自己株式の処分及び株式売出し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。投資を行う際は、必ず当社が作成する新株式発行並びに株式売出届出目録見書(並びに訂正事項分)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

## 2. 自己株式の処分(引受人の買取引受けによる売出し)

- (1) 処分株式数 普通株式 20,000,000株
- (2) 処分価額 未定(前記「1. 公募による新株式発行(一般募集)」における発行価額と同一とする。)
- (3) 処分方法 売出しとし、大和証券エスエムビーシー株式会社及びみずほ証券株式会社に全株式を買取引受けさせる。なお、売出価格は前記「1. 公募による新株式発行(一般募集)」における発行価格(募集価格)と同一とする。売出しにおける引受人の対価は、売出価格から引受人より売出人に支払われる金額である処分価額を差し引いた額の総額とする。
- (4) 申込期間 前記「1. 公募による新株式発行(一般募集)」における申込期間と同一とする。
- (5) 払込期日 前記「1. 公募による新株式発行(一般募集)」における払込期日と同一とする。
- (6) 受渡期日 前記「1. 公募による新株式発行(一般募集)」における払込期日の翌営業日とする。
- (7) 申込証拠金 前記「1. 公募による新株式発行(一般募集)」における申込証拠金と同一とする。
- (8) 申込株数単位 1,000株
- (9) 売出価格、その他本件自己株式の処分に必要な一切の事項は、当社代表取締役社長に一任する。
- (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。また、公募による新株式発行が中止となる場合、本件株式売出しも中止する。

## 3. 当社株式の売出し(オーバーアロットメントによる売出し)

- (1) 売出株式数 普通株式 6,000,000株  
なお、上記売出株式数は上限を示したものであり、最終の売出株式数は、前記「1. 公募による新株式発行(一般募集)」及び「2. 自己株式の処分(引受人の買取引受けによる売出し)」における需要状況を勘案した上で、売出価格決定日に決定する。
- (2) 売出人 大和証券エスエムビーシー株式会社
- (3) 売出価格 未定(前記「1. 公募による新株式発行(一般募集)」における発行価格(募集価格)と同一とする。)
- (4) 売出方法 大和証券エスエムビーシー株式会社が、前記「1. 公募による新株式発行(一般募集)」及び「2. 自己株式の処分(引受人の買取引受けによる売出し)」における需要状況を勘案した上で、当社株主より借受ける予定の当社普通株式について追加的に売出しを行う。
- (5) 申込期間 前記「1. 公募による新株式発行(一般募集)」における申込期間と同一とする。
- (6) 受渡期日 前記「1. 公募による新株式発行(一般募集)」における払込期日の翌営業日とする。
- (7) 申込証拠金 前記「1. 公募による新株式発行(一般募集)」における申込証拠金と同一とする。
- (8) 申込株数単位 1,000株
- (9) 売出価格、その他本件株式の売出しに必要な一切の事項は、当社代表取締役社長に一任する。
- (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。また、公募による新株式発行及び引受人の買取引受けによる売出しが中止となる場合、本件株式売出しも中止する。

## 4. 第三者割当による新株式発行

(「3. 当社株式の売出し(オーバーアロットメントによる売出し)」に関連して行う第三者割当増資)

- (1) 発行新株式数 普通株式 6,000,000株
- (2) 発行価額 前記「1. 公募による新株式発行(一般募集)」における発行価額と同一とする。
- (3) 発行価額中資本に組入れない額 上記(2)により確定した発行価額から資本に組入れる額を減じた額とする。資本に組入れる額とは、当該発行価額の2分の1の金額とし、計算の結果1円未満の端数が生じたときは、その端数を切り上げるものとする。
- (4) 申込期間 平成16年6月15日(火)
- (5) 払込期日 平成16年6月16日(水)
- (6) 割当先及び割当株式数 大和証券エスエムビーシー株式会社 6,000,000株
- (7) 配当起算日 平成16年1月1日(木)

ご注意：この文書は、当社の新株式発行、自己株式の処分及び株式売出し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。投資を行う際は、必ず当社が作成する新株式発行並びに株式売出届出目録見書(並びに訂正事項分)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

- (8) 申込株数単位 1,000株
- (9) 上記(4)記載の申込期間内に申込みのない株式については、発行を取止める。
- (10) 発行価額、発行価額中資本に組入れない額、その他本件第三者割当による新株式発行に必要な一切の事項は、当社代表取締役社長に一任する。
- (11) 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。また、公募による新株式発行及び引受人の買取引受けによる売出しが中止となる場合、本件第三者割当による新株式発行も中止する。

以上

ご注意：この文書は、当社の新株式発行、自己株式の処分及び株式売出し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。投資を行う際は、必ず当社が作成する新株式発行並びに株式売出届出目論見書（並びに訂正事項分）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

## <ご参考>

### 1. オーバーアロットメントによる売出株式数及び第三者割当による発行新株式数について

今回の 20,000,000 株の公募による新株式発行(以下、「一般募集」という。)及び 20,000,000 株の引受人の買取引受けによる売出しにあたり、6,000,000 株を上限とする当社株式の売出し(以下、「オーバーアロットメントによる売出し」という。)を予定しております。

オーバーアロットメントによる売出しは、一般募集及び引受人の買取引受けによる売出しに伴い、その需要状況を勘案し、6,000,000 株を上限として大和証券エスエムビーシー株式会社が当社株主より借受ける当社普通株式(以下、「貸借株式」という。)の売出しであります。したがってオーバーアロットメントによる売出株式数は上限を示したものであり、需要状況により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが中止される場合があります。

これに関連して、当社は平成 16 年5月7日(金)開催の取締役会において、一般募集及び引受人の買取引受けによる売出しとは別に、大和証券エスエムビーシー株式会社を割当先とする当社普通株式 6,000,000 株の第三者割当増資(以下、「本件第三者割当増資」という。)を平成16年6月16日(水)を払込期日として行うことを決議しております。

大和証券エスエムビーシー株式会社は、一般募集、引受人の買取引受けによる売出し及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間中、当社普通株式について安定操作取引を行う場合があり、当該安定操作取引で買付けた株式を貸借株式の返還に充当することがあります。

また、大和証券エスエムビーシー株式会社は、一般募集、引受人の買取引受けによる売出し及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間終了日の翌日から平成16年6月11日(金)までの間、オーバーアロットメントによる売出しを行う株式数を上限として、株式会社東京証券取引所において当社普通株式の買付け(以下、「シンジケートカバー取引」という。)を行う場合があり、当該シンジケートカバー取引で買付けられた株式は貸借株式の返還に充当されます。

なお、大和証券エスエムビーシー株式会社は、オーバーアロットメントによる売出しを行った株式数から上記の両取引に係る貸借株式への返還に充当する株式数を減じた株式数について、本件第三者割当増資に係る割当に応じる予定であります。

そのため本件第三者割当増資における発行新株式数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により本件第三者割当増資における最終的な発行新株式数とその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

### 2. 今回の公募増資及び第三者割当増資による発行済株式総数の推移

|                     |               |                |
|---------------------|---------------|----------------|
| (1) 現在の発行済株式総数      | 228,141,634 株 | (平成16年3月31日現在) |
| (2) 公募増資による増加株式数    | 20,000,000 株  |                |
| (3) 公募増資後発行済株式総数    | 248,141,634 株 |                |
| (4) 第三者割当増資による増加株式数 | 6,000,000 株   |                |
| (5) 第三者割当増資後発行済株式総数 | 254,141,634 株 |                |

(注) 上記(4)、(5)に関しては、前記1. により変更する可能性があります。

### 3. 調達資金の使途

#### (1) 今回調達資金の使途

今回の公募増資による手取概算額 12,010 百万円については、一般募集と同日付をもって決議された第三者割当増資の手取概算額上限 3,606 百万円とあわせて、全額を賃貸事業及び不動産証券化事業における不動産開発投資に充当する予定であります。(なお、当該投資資金は、不動産証券化スキームを活用した特別目的会社(以下「SPC」という。)に対する投資資金及び当該投資のために調達した借入金の返済資金(12,000 百万円)を含みます。)

なお、賃貸事業及び不動産証券化事業における不動産開発投資につき、平成16年1月1日以降同年3月31日までの投資実績及び平成16年3月31日現在の投資計画は、以下のとおりとなっております。

ご注意：この文書は、当社の新株式発行、自己株式の処分及び株式売出し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。投資を行う際は、必ず当社が作成する新株式発行並びに株式売出届出目論見書(並びに訂正事項分)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

①平成16年1月1日以降同年3月31日までの投資実績

| 取得資産名                        | 所在地           | 規模  | 投資額(百万円)                         | 資金調達方法    |
|------------------------------|---------------|---|----------------------------------|-----------|
| みずほ銀行大手町本部ビル及び大手町フィナンシャルセンター | 東京都千代田区大手町一丁目 | ・敷地面積計：11,034.78㎡<br>・各建物延床面積<br>みずほ銀行大手町本部ビル：79,899.02㎡<br>大手町フィナンシャルセンター：51,530.34㎡<br>(上記いずれも登記面積) | 24,500(注1)<br>(支払時期：<br>平成16年2月) | 借入金及び自己資金 |

(注1) 上記投資額は、SPCである有限会社東京プライムステージへの投資金額であります。

②平成16年3月31日現在の投資計画

| 事業名                                | 所在地         | 規模  | 投資額(百万円)   |                  |                  | 資金調達方法             |
|------------------------------------|-------------|---|------------|------------------|------------------|--------------------|
|                                    |             |   | 投資総額       | 平成16年3月31日現在既支払額 | 平成16年4月1日以降の要支払額 |                    |
| 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) | 東京都墨田区大平四丁目 | ・敷地面積計：27,334㎡<br>・各建物延床面積<br>オフィスタワー：72,956㎡<br>エンターテイメントモール：60,020㎡<br>レジデンシャルタワー：89,321㎡(注2) | 41,392(注3) | 26,542           | 14,850           | 増資資金、借入金及び自己資金(注4) |

(注2) レジデンシャルタワー(住宅棟)については、分譲事業を予定している為、投資額から除いております。

(注3) 上記投資総額のうち20,000百万円はSPCである錦糸町プロジェクト特定目的会社への投資金額であります。

(注4) 上記増資資金は、今回の時価発行公募増資及び第三者割当増資に伴う手取金の一部であります。

(2) 前回調達資金の使途の変更

該当事項はありません。

(3) 会社収益への影響

不動産開発投資に充当することにより、当社の中長期的な利益成長に資するものと考えております。

4. 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の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を努めていくことを基本方針としております。

(2) 内部留保金の使途

内部留保金につきましては、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) 過去3決算期間の配当状況等

| (単体)                       | 平成13年12月期        | 平成14年12月期        | 平成15年12月期        |
|----------------------------|------------------|------------------|------------------|
| 1株当たり当期純利益                 | 8.33円            | 17.94円           | 25.66円           |
| 1株当たり年間配当金<br>(1株当たり中間配当金) | 5.00円<br>(0.00円) | 6.00円<br>(0.00円) | 7.00円<br>(3.00円) |
| 実績配当性向                     | 60.0%            | 33.4%            | 27.3%            |
| 株主資本利益率                    | 2.1%             | 4.4%             | 5.8%             |
| 株主資本配当率                    | 1.2%             | 1.4%             | 1.5%             |

(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式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(期末資本の部合計)で除した数値であります。

ご注意：この文書は、当社の新株式発行、自己株式の処分及び株式売出し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。投資を行う際は、必ず当社が作成する新株式発行並びに株式売出届出目論見書(並びに訂正事項分)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

5. 平成13年12月期より自己株式を資本に対する控除項目としており、また、1株当たり当期純利益の数値は発行済株式数から自己株式数を控除して計算しております。
6. 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。

## 5. その他

### (1) 売先指定の有無

該当事項はありません。

### (2) 潜在株式による希薄化情報等

当社は、旧商法に基づき転換社債を発行しております。当該転換社債等の残高等は以下の通りであります。

|         |       | 平成16年2月29日現在 |
|---------|-------|--------------|
|         |       | 第5回無担保転換社債   |
| 発行日     |       | 平成元年7月3日     |
| 転換社債の残高 | (百万円) | 6,615        |
| 転換価格    | (円)   | 1,428.20     |
| 資本組入額   | (円)   | 715          |

### (3) 過去のエクイティファイナンスの状況

#### ① 過去3年間に行われたエクイティ・ファイナンス

該当事項はありません。

#### ② 過去3決算期間の株価の推移

|     | 平成13年12月期 | 平成14年12月期 | 平成15年12月期 | 平成16年12月期 |
|-----|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 始 値 | 186円      | 179円      | 181円      | 444円      |
| 高 値 | 327円      | 260円      | 550円      | 748円      |
| 安 値 | 162円      | 158円      | 172円      | 427円      |
| 終 値 | 177円      | 180円      | 429円      | 675円      |

(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16年12月期の株価については、平成16年4月28日現在で表示しています。

#### ③ 過去3決算期間の株価収益率及び株主資本利益率の推移

| (単体)    | 平成13年12月期 | 平成14年12月期 | 平成15年12月期 |
|---------|-----------|-----------|-----------|
| 株価収益率   | 21.2倍     | 10.0倍     | 16.7倍     |
| 株主資本利益率 | 2.1%      | 4.4%      | 5.8%      |

(注) 1. 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。

2. 株主資本利益率は、当該決算期間の期末純利益金額を株主資本(期首の資本の部合計と期末の資本の部合計の平均)で除した数値であります。

### (4) その他

該当事項はありません。

以上

ご注意：この文書は、当社の新株式発行、自己株式の処分及び株式売出し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。投資を行う際は、必ず当社が作成する新株式発行並びに株式売出届出目論見書(並びに訂正事項分)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。