



平成 27 年 2 月 12 日

各 位

会 社 名 東京建物不動産販売株式会社
代 表 者 代表取締役 社長執行役員 種 橋 牧 夫
(コード番号 3225 東証第一部)
問合せ先責任者 経営企画部長 堀 内 英 史
TEL (03)4335-7170
URL <http://www.ttfuhan.co.jp/>

当社住宅販売機能の東京建物株式会社への統合に係る基本合意に関するお知らせ

当社は、本日開催の取締役会において、当社住宅販売機能を東京建物株式会社（以下「東京建物」という）へ統合し、製販一体化とすることについて東京建物との間で基本合意書を締結することを決議し、東京建物との間で基本合意書を締結いたしましたので、下記のとおりお知らせします。

記

1. 基本合意書締結の目的

本日付で別途開示しております「東京建物株式会社の東京建物不動産販売株式会社完全子会社化に関する株式交換契約の締結について」、「組織再編についてのお知らせ」のとおり、東京建物グループでは、当社の完全子会社化及び東京建物グループの組織再編を行うこととし、その一環として、住宅販売機能を東京建物へ統合し、製販一体化とすることといたしました。

東京建物において住宅事業の開発・販売を一体化することで、販売部門が持つマーケットの声をより一層開発部門に取り込むことにより、顧客志向の商品提供、用地仕入れ力の向上、コストの最有効活用、事業スピードの向上等を図り、ブランド価値向上と収益力強化を実現できるとの判断のもと、本日の決議及び基本合意書の締結に至ったものです。

2. 統合の概要

(1) 住宅販売機能の内容

東京建物が提供する「Brillia」をはじめ、新築マンションや戸建住宅の販売をデベロッパー等の事業主から受託しています。経験と実績に裏打ちされた市場調査から商品企画、販売活動、引き渡しまで、豊富なノウハウをもとに多様なニーズに対応しています。

(2) 住宅販売機能の経営成績

	住宅販売機能(a)	平成 26 年 12 月期 連結実績(b)	比率(a/b)
売 上 高	3,404 百万円	31,631 百万円	10.8%
営 業 利 益	395 百万円	2,317 百万円	17.1%

(3) 住宅販売機能の資産、負債の項目及び金額（平成 26 年 12 月 31 日現在）

資 産		負 債	
項目	帳簿価格	項目	帳簿価格
繰 延 販 売 費 用	1,071 百万円	前 受 金	1,202 百万円
そ の 他	666 百万円	受 託 預 り 金	1,820 百万円
		そ の 他	651 百万円
合 計	1,737 百万円	合 計	3,674 百万円

(4) 価格及び決済方法

統合方法や価格等については、今後、具体的協議を開始いたします。協議の結果につきましては、決定次第、速やかにお知らせいたします。

3. 統合の相手先の概要 (平成 26 年 12 月 31 日現在)

(1) 名 称	東京建物株式会社	
(2) 本 店 所 在 地	東京都中央区八重洲一丁目 9 番 9 号	
(3) 代表者の役職・氏名	代表取締役 社長執行役員 佐久間 一	
(4) 事 業 内 容	不動産業	
(5) 資 本 金	92,451 百万円	
(6) 設 立 年 月 日	明治 29 年 10 月 1 日	
(7) 純 資 産	305,808 百万円	
(8) 総 資 産	1,319,465 百万円	
(9) 大株主及び持株比率	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	8.01%
	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	5.40%
	ステート ストリート バンク アンド トラストカンパニー(常任代理人 香港上海銀行東京支店 カストディ業務部)	2.57%
	損害保険ジャパン日本興亜株式会社	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%
	ザ バンク オブ ニューヨーク メロン 140030(常任代理人 株式会社みずほ銀行 決済営業部)	1.60%
	ステート ストリート バンク ウェスト ペンション ファンド クライアンツ エグゼンプト(常任代理人 株式会社みずほ銀行 決済営業部)	1.43%
	ステート ストリート バンク ウェスト クライアント トリーティー(常任代理人 株式会社みずほ銀行 決済営業部)	1.34%
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口 4)	1.29%	
ヒューリック株式会社	1.22%	
(10) 上場会社と当該会社との関係		
資 本 関 係	東京建物は当社の発行済株式総数の 75.8%に相当する 31,139 千株を保有しております。	
人 的 関 係	東京建物又はそのグループ企業 (当社及び当社のグループ企業	

	を除きます。)の役員及び従業員のうち、当社の取締役を兼ねるものはおりません。また、東京建物又はそのグループ企業の役員及び従業員のうち、当社の監査役の兼ねる者は、監査役4名のうち1名であり、非常勤であります。 当社及びそのグループ企業は東京建物から出向者を37名受け入れております。
取引関係	当社及びそのグループ企業は、東京建物が開発・分譲するマンション、戸建住宅等を販売している他、東京建物が保有しているビルの清掃やマンション等の賃貸管理等を行っております。
関連当事者への該当状況	当社は東京建物の連結子会社であります。

4. 日程

(1) 取締役会決議日	平成27年2月12日
(2) 製販一体化に関する基本合意書締結	平成27年2月12日
(3) 製販一体化	平成27年10月(予定)(注)

(注) 本日付で別途開示しております「東京建物株式会社の東京建物不動産販売株式会社完全子会社化に関する株式交換契約の締結について」に記載の株式交換が効力を生じることを条件といたします。

5. 会計処理の概要

今後、基本合意に基づき具体的協議に入りますので、確定次第、速やかにお知らせします。

6. 今後の見通し

現時点で当社住宅販売機能の東京建物への統合方法や価格等は確定していませんが、今後、東京建物との間でこれらの点に関する具体的協議を開始いたします。協議の結果につきましては、決定次第、速やかにお知らせいたします。

本件による業績への影響が見込まれる場合には、速やかにお知らせします。

7. 支配株主との取引等に関する事項

(1) 支配株主との取引等の該当性及び少数株主の保護の方策に関する指針への適合状況

当社は東京建物の連結子会社に該当することから、本件は、当社にとって支配株主との取引等に該当します。当社は、平成26年3月28日に開示したコーポレート・ガバナンス報告書で示している「支配株主との取引等を行う際における少数株主の保護の方策に関する指針」として、「親会社は当社グループの主要取引先であります。取引条件等については市場相場等を勘案し、当社グループ独自の判断をもとに合理的な決定をしており、当社グループと関連しない会社との取引と同様に行っております。」と定めております。当社は、当該指針に沿い、今後、当社住宅販売機能の東京建物への統合方法や価格等の取引条件に係る具体的協議を進めてまいります。当該指針への適合状況については、具体的協議内容をふまえた確認を行い、速やかにお知らせいたします。

(2) 公正性を担保するための措置及び利益相反を回避するための措置に関する事項

当社は、本日開催の取締役会において、社外取締役1名を含む全ての取締役の全員一致で、基本合意書の締結を承認する旨の決議を行いました。また、上記の取締役会には、当社の監査役のうち東京建物の従業員を兼任している高橋伸欣氏を除く全ての監査役が参加し、いずれも上記決議に異議がない旨の意見を述べております。

なお、高橋伸欣氏は、基本合意書の締結に関し利害が相反し又は相反するおそれがあるため、当社の取締役会における基本合意書の締結に関する審議及び決議に参加しておらず、当社の立場において当社住宅販売機能の東京建物への統合に関する東京建物との協議・交渉に参加していません。

さらに、下記(3)「当該取引等が少数株主にとって不利益なものではないことに関する、

支配株主と利害関係のない者から入手した意見の概要」に記載の通り、当社は、今回の基本合意書の締結に関し、独立役員である取締役の木村了氏及び監査役の池田力氏より、利益相反を回避するための措置が講じられており少数株主の利益に配慮したプロセスをもって取締役会の意思決定がなされている点及び交渉過程の手續きに鑑みて、現時点において当社少数株主にとって特段不利益であるとの事情は認められない旨の意見を頂いております。

(3) 当該取引等が少数株主にとって不利益なものではないことに関する、支配株主と利害関係のない者から入手した意見の概要

今回の基本合意書の締結に関し、独立役員である取締役の木村了氏及び監査役の池田力氏より、利益相反を回避するための措置が講じられており少数株主の利益に配慮したプロセスをもって取締役会の意思決定がなされている点及び交渉過程の手續きに鑑みて、現時点において当社少数株主にとって特段不利益であるとの事情は認められない旨の意見を頂いております。

以 上

(参考) 当社当期第2四半期(累計)

連結業績予想(平成27年2月12日公表分)及び前期連結実績

	連結売上高	連結営業利益	連結経常利益	連結当期純利益
当期業績予想 (平成27年12月期 第2四半期(累計))	14,500	1,050	1,700	1,000
前期実績 (平成26年12月期 第2四半期(累計))	15,848	1,168	1,135	727
前期実績 (平成26年12月期)	31,631	2,317	2,242	2,043

(単位：百万円)