



平成 25 年 5 月 10 日

各 位

会 社 名 東急不動産株式会社
代表者名 代表取締役社長 金指 潔
(コード番号 8815 東証第 1 部)
問合せ先 執行役員財務統括部統括部長 木村 昌平
TEL (03)5458-0648

会 社 名 株式会社東急コミュニティー
代表者名 代表取締役社長 中村 元宣
(コード番号 4711 東証第 1 部)
問合せ先 取締役専務執行役員 古川 実
TEL (03)5717-1551

会 社 名 東急リバブル株式会社
代表者名 代表取締役社長 中島 美博
(コード番号 8879 東証第 1 部)
問合せ先 執行役員経営管理本部長 今野 一男
TEL (03)3463-3713

東急不動産株式会社、株式会社東急コミュニティーおよび東急リバブル株式会社の 持株会社設立（共同株式移転）による経営統合に関するお知らせ

東急不動産株式会社（以下「東急不動産」といいます。）、株式会社東急コミュニティー（以下「東急コミュニティー」といいます。）および東急リバブル株式会社（以下「東急リバブル」といいます。）は、平成 25 年 6 月 26 日（東急不動産）、平成 25 年 6 月 21 日（東急コミュニティー）および平成 25 年 6 月 24 日（東急リバブル）開催予定の各社の定時株主総会における承認を前提として、平成 25 年 10 月 1 日（予定）をもって、共同株式移転の方法により 3 社の完全親会社となる東急不動産ホールディングス株式会社（以下「持株会社」といいます。）を設立（以下「本株式移転」といいます。）することについて合意し、本日開催したそれぞれの取締役会において承認のうえ、本株式移転に関する「株式移転計画書」を共同で作成しましたので、下記のとおりお知らせいたします。

記

1. 本株式移転による経営統合の背景と目的等

(1) 背景

東急不動産ならびに東急不動産の子会社および関連会社からなる東急不動産グループ（以下「東急不動産グループ」といいます。）は、東急グループが掲げる、各社の自立性とそれぞれの業界における競争力を前提にグループの相互連携により相乗効果を発揮していく「自立と共創」の経営理念の下、各社の高い業務遂行能力とグループ連携によるバリューチェーンを基盤にお客様に必要とされる事業価値の創造を図ってまいりました。結果、東急コミュニティーや東急リバブルといった上場企業をはじめ、株式会社東急ハンズなど各業界の上位企業によって構成される総従業員数約 1 万 8 千人を有する総合不動産企業グループにまで成長を遂げ、東急不動産のディベロップメント機能を起点に、東急コミュニティーの

不動産管理機能や東急リバブルの不動産仲介機能の強化を図り、小売やフィットネスクラブなどの不動産コンテンツ機能を有機的に結び付けながら、幅広い事業領域を活かして、付加価値の高い商品・サービスの提供に注力してまいりました。

しかしながら、東急不動産グループを取り巻く事業環境は、大きく変化することが想定されます。経済の成熟化、少子高齢化の進行等、日本の経済社会のパラダイムシフトにより、価値観やライフスタイルが多様化し、IT 技術の目覚ましい発展はお客様の情報量や選択肢を拡大させ、お客様のニーズやこだわりを満たす商品・サービスの提供が従来以上に必要となります。

また、日本の経済再生のために大都市の国際競争力強化が不可欠であり、ディベロッパーには防災性・耐震性向上の観点からも都市機能の更新・再生、魅力的なまちづくりを推進することが期待されております。一方では、不動産業における優良なストック活用の重要性が高まっており、今後は社会的要請を背景とした不動産ストック活用ビジネスの伸長が期待されます。さらに、海外新興国市場の成長やインバウンド需要の拡大など不動産業における新たな成長機会も出現してきております。

こうした中、東急不動産グループは、現行中期経営計画「Value Innovation 2013」において平成 24 年 3 月期から平成 26 年 3 月期を将来に向けた基盤整備期間と位置づけ、①財務基盤およびグループ経営基盤の強化、②REIT（ファンド）事業の展開による循環型再投資モデルの進化、③事業環境の変化を見据えたコア事業の変革といった重点戦略を掲げました。東急不動産においては、平成 24 年 6 月アクティビア・プロパティーズ投資法人、平成 25 年 2 月コンフォリア・レジデンシャル投資法人の新規上場をそれぞれ実現いたしました。また、東急コミュニティーにおいては、平成 25 年 2 月にマンション管理業界中堅のユナイテッドコミュニティーズ株式会社を買収し、管理ストック拡大を実現しております。また、東急リバブルにおいては、売買仲介店舗の積極展開による事業規模の拡大に加え、平成 25 年 1 月より、既存住宅を取引されるより多くのお客様に安心・安全なお取引を実現していただくべく、既存住宅の保証サービス『リバブルあんしん仲介保証』を全国展開するなど、着実に課題を実行しております。

今般、東急不動産グループは、将来の事業環境の変化による競争激化の中、今後、各社の成長をさらに加速させるために、グループの幅広い事業領域・リソースを最大限活用した事業展開の実現が必要であり、更なるグループ一体化による取り組みが不可欠であるとの共通認識に至り、以下(2)記載の目的を早期かつ着実に実現するため、本株式移転を検討するに至ったものであります。

(2) 目的

東急不動産グループは現行中期経営計画において掲げたグループ経営基盤の強化について検討を進めた結果、以下の主たる目的を実現するために持株会社体制への移行が最適であると判断いたしました。

グループ経営基盤の革新を図り、事業環境変化に柔軟かつ迅速に対応し、グループ総合力を最大限発揮させる経営体制を構築し、次期中期経営計画に向けて「基盤整備フェーズ」から「成長フェーズ」にシフトしてまいります。また、分譲業、賃貸業に加えて、今後成長が期待される管理業、仲介業をコア事業として位置づけ、持株会社体制の下、経営資源の適正配分とグループ連携強化によるシナジー拡大を通じ、総合不動産グループとして成長を加速してまいります。

① グループ経営基盤の革新による経営の機動性・効率性の向上

持株会社体制の下、重複事業の集約化や機能の統合を推進いたします。また、持株会社体制に移行することで、グループの組織再編も将来の事業環境変化に柔軟に対応することが可能となります。

持株会社設立による 3 社の経営統合により、持株会社が成長分野にグループ経営資源を公平・適正に配分し、グループ経営戦略機能を担うことでグループ経営力を強化、各事業会社はグループ経営戦略に沿って業務執行に専念し、市場変化に機動的に対応するなど、グループ総合力を最大限発揮させる経営体制を構築いたします。さらに、スタッフ機能・IT システムの統合等、効率化を実現し、企業価値の向上を目指してまいります。

② グループ連携による事業間シナジーの拡大

持株会社体制への移行に伴い、現行のグループ体制で生じていた重複事業の存在や一部経営資源の共有不足を解消し、持株会社がグループ経営戦略に基づいた事業間シナジー機会の創出と連携促進の機能を担ってまいります。これにより、幅広いグループリソースの更なる活用、一層の連携強化により、新たな付加価値を創出し、お客様にとっての価値あるサービスの提供を実現いたします。

分譲業においては、開発・販売・管理の一層の連携強化により、お客様のニーズに柔軟かつ的確に対応できる商品・サービスを提供し、賃貸業においても、開発から運営までの事業プロセス毎の対応力を向上するなど、バリューチェーンの強化を推進いたします。また、東急コミュニティーにおけるマンション管理業界トップクラスの約 46 万戸の管理ストックや総合不動産流通業である東急リバブルが持つ情報力などを東急不動産グループの幅広い事業領域に基盤として活かし、グループシナジーの最大化を狙います。これにより、コア事業の変革・強化を図り、グループとしての企業価値向上を目指します。

③ 財務基盤強化によるグループ各事業の成長加速

持株会社体制下における事業基盤や財務基盤の強化を通じて、グループ経営戦略立案の機能を担う持株会社が、成長分野に対して積極的に経営資源を配分することにより、各事業の成長を加速してまいります。

東急不動産グループによる銀座や渋谷再開発等の大型再開発については財務基盤の強化を通じて着実に推進し、グループ関与資産の拡大を図りながら、関連収益の極大化を実現させていきます。管理業・仲介業においては業界ポジショニングの一層の向上を図り、業界 No. 1 のプレゼンス確立を目指してまいります。また、グループリソースを最大限に活用した一体での海外事業展開を推進し、さらに成長分野には M&A も検討しながら積極的な経営資源の配分を行ってまいります。今後大きく変貌するであろう事業環境に対応しながら、人と暮らしの全てにわたり、お客様に対して高い付加価値を提供する新たな事業展開を図ってまいります。

(3) 経営統合の推進体制

東急不動産、東急コミュニティーおよび東急リバブルは、本日の株式移転計画書作成を受けて、3社の社長の下、グループ統合委員会を設置し、持株会社化への円滑な移行および経営統合の目的の早期実現に向けて、詳細な検討を開始いたします。

なお、平成 25 年 10 月 1 日のグループ組織体制は別紙のとおりとなる予定です。

2. 本株式移転の要旨

(1) 本株式移転の日程

株主総会基準日（3社）	平成 25 年 3 月 31 日（日）
株式移転計画承認取締役会（3社）	平成 25 年 5 月 10 日（金）
株式移転計画承認時株主総会（東急コミュニティー）	平成 25 年 6 月 21 日（金）（予定）
株式移転計画承認時株主総会（東急リバブル）	平成 25 年 6 月 24 日（月）（予定）
株式移転計画承認時株主総会（東急不動産）	平成 25 年 6 月 26 日（水）（予定）
東京証券取引所上場廃止日（3社）	平成 25 年 9 月 26 日（木）（予定）
持株会社設立登記日（本株式移転効力発生日）	平成 25 年 10 月 1 日（火）（予定）
持株会社株式上場日	平成 25 年 10 月 1 日（火）（予定）

ただし、今後手続を進める中で、本株式移転の手続進行上の必要性その他の事由により必要な場合は、3社協議のうえ、日程を変更する場合があります。

(2) 本株式移転の方式

東急不動産、東急コミュニティーおよび東急リバブルを完全子会社、持株会社を完全親会社とする共同株式移転となります。

(3) 本株式移転に係る割当ての内容 (株式移転比率)

	東急不動産	東急コミュニティー	東急リバブル
株式移転比率	1.00	4.77	2.11

(注1) 株式の割当比率

東急不動産の普通株式1株に対して持株会社の普通株式1株を、東急コミュニティーの普通株式1株に対して持株会社の普通株式4.77株を、東急リバブルの普通株式1株に対して持株会社の普通株式2.11株をそれぞれ割当て交付いたします。なお、持株会社の単元株式数は100株とする予定であります。

本株式移転により、東急不動産、東急コミュニティーおよび東急リバブルの株主に交付する持株会社の普通株式の数に1株に満たない端数が生じた場合には、会社法234条その他関連法令の規定に従い、当該株主に対し1株に満たない端数部分に応じた金額をお支払いいたします。

ただし、算定の基礎となる諸条件に重大な変更が生じた場合には、上記株式移転比率は3社協議のうえ、変更することがあります。

(注2) 持株会社が本株式移転により交付する新株式数 (予定)

普通株式 700,950,413株

上記は東急不動産の発行済株式総数533,345,304株(平成25年3月31日時点)、東急コミュニティーの発行済株式総数14,400,000株(平成25年3月31日時点)および東急リバブルの発行済株式総数48,000,000株(平成25年3月31日時点)に基づいて記載しております。なお、東急不動産、東急コミュニティーおよび東急リバブルは、それぞれ、本株式移転の効力発生までに、現時点で保有または今後新たに取得する自己株式を消却することを予定しているため、持株会社の株式の割当てがなされることは予定しておりません。ただし、本株式移転の効力発生日までに実際に消却される自己株式数は現状において未確定であるため、持株会社が発行する上記新株式数は変動することがあります。

(注3) 単元未満株式の取扱いについて

本株式移転により東急不動産、東急コミュニティーおよび東急リバブルの株主の皆様へ割当てられる持株会社の株式は東京証券取引所に新規上場申請を行うことが予定されており、当該申請が承認された場合、持株会社の株式は東京証券取引所での取引が可能となることから、東急不動産の株式を100株以上、東急コミュニティーの株式を21株以上、または東急リバブルの株式を48株以上保有するなどして、本株式移転により持株会社の株式の単元株式数である100株以上の持株会社の株式の割当てを受ける東急不動産、東急コミュニティーおよび東急リバブルの株主の皆様に対しては、引き続き持株会社の株式の流動性を提供できるものと考えております。

なお、100株未満の持株会社の株式の割当てを受ける東急不動産、東急コミュニティーおよび東急リバブルの株主の皆様につきましては、かかる割当てられた株式を東京証券取引所その他の金融商品取引所において売却することはできませんが、そのような単元未満株式を保有することとなる株主の皆様は、持株会社に対し、自己の保有する単元未満株式を買い取ることを請求することが可能です。また、自己の保有する単元未満株式の数と併せて1単元となる数の株式を持株会社から買い増すことも可能となります。

(4) 本株式移転に伴う新株予約権および新株予約権付社債に関する取扱い

東急不動産、東急コミュニティーおよび東急リバブルは、新株予約権および新株予約権付社債を発行しておりません。

(5) 持株会社設立前の基準日に基づく3社の配当について

東急不動産は、平成25年6月26日（水）開催予定の定時株主総会での決議を前提に、1株当たり3.5円の配当を行うことを予定しております。東急コミュニティーは、平成25年6月21日（金）開催予定の定時株主総会での決議を前提に、1株当たり43円の配当を行うことを予定しております。また、東急リバブルは、平成25年6月24日（月）開催予定の定時株主総会での決議を前提に、1株当たり25円の配当を行うことを予定しております。

また、東急不動産は、中間決算期末（平成25年9月30日）を基準日とする1株当たり3.5円の間配当を行うことを予定しております。東急コミュニティーは、中間決算期末（平成25年9月30日）を基準日とする1株当たり46円の間配当を行うことを予定しております。東急リバブルは、中間決算期末（平成25年9月30日）を基準日とする1株当たり14円の間配当を行うことを予定しております。

(6) 自己株式ならびに東急不動産、東急コミュニティーおよび東急リバブルに割当てられる持株会社の株式の取扱い

東急不動産、東急コミュニティーおよび東急リバブルは、それぞれ、本株式移転の効力発生までに、現時点で保有または今後新たに取得する自己株式を消却することを予定しているため、各社の自己株式につき持株会社の株式の割当てがなされることは予定しておりません。ただし、本株式移転の効力発生日までに実際に消却される自己株式数は現状において未確定であるため、持株会社が発行する上記新株式数は変動することがあります。

本株式移転に際し、東急不動産が保有する東急コミュニティー株式（平成25年3月31日現在7,302,000株）および東急リバブル株式（平成25年3月31日現在24,204,000株）、東急コミュニティーが保有する東急リバブル株式（平成25年3月31日現在600,000株）ならびに東急リバブルが保有する東急コミュニティー株式（平成25年3月31日現在350,000株）に対しては、株式移転比率に応じて、持株会社の株式が割当てられる結果、東急不動産、東急コミュニティーおよび東急リバブルは完全親会社である持株会社の株式を保有することとなりますが、当該持株会社の株式については、本株式移転効力発生日以降、持株会社への現物配当も含めて、会社法の規定に従い相当の時期に処分する予定です。当該処分の方法については、確定次第お知らせいたします。

3. 本株式移転に係る割当ての算定根拠等

(1) 算定の基礎

東急不動産、東急コミュニティーおよび東急リバブルは、本株式移転に用いられる株式移転比率の算定にあたって公正性を期すため、東急不動産は野村證券株式会社（以下「野村証券」といいます。）、東急コミュニティーは大和証券株式会社（以下「大和証券」といいます。）、東急リバブルはみずほ証券株式会社（以下「みずほ証券」といいます。）に対し本株式移転に用いられる株式移転比率の算定をそれぞれ依頼し、株式移転比率算定書を受領いたしました。

野村証券は、東急不動産、東急コミュニティーおよび東急リバブルそれぞれについて、市場株価平均法、類似会社比較法、ディスカунテッド・キャッシュフロー法（以下「DCF法」といいます。）により株式移転比率を算定しました。各手法における算定結果は以下のとおりです。なお、以下の株式移転比率の算定レンジは、東急不動産の普通株式1株に対して持株会社の普通株式1株を割り当てる場合に、東急コミュニティーの普通株式1株および東急リバブルの普通株式1株それぞれに対して割り当てる持株会社の普通株式数の算定レンジを記載したものであります。

	採用手法	東急コミュニティー	東急リバブル
①	市場株価平均法	4.45～4.87	2.04～2.15
②	類似会社比較法	3.30～3.84	1.14～1.55
③	DCF法	2.70～9.62	1.46～2.87

なお、市場株価平均法については、平成 25 年 5 月 8 日を算定基準日として、算定基準日の終値、算定基準日までの 1 週間、算定基準日までの 1 ヶ月間、算定基準日までの 3 ヶ月間、算定基準日までの 6 ヶ月間の終値の単純平均値を採用しています。

野村證券は、株式移転比率の算定に際して、各社から提供を受けた情報および一般に公開された情報等を原則として採用し、採用したそれらの資料および情報等が、全て正確かつ完全なものであることを前提としており、独自にそれらの正確性および完全性の検証は行っていません。また、各社とその関係会社の資産または負債（簿外資産および負債、その他偶発債務を含みます。）については、独自に評価、鑑定または査定を行っておらず、第三者機関への評価、鑑定または査定の依頼も行っていません。加えて、各社から提出された財務予測（利益計画およびその他の情報を含みます。）については各社の経営陣により、当該情報提供時点で得られる最善の予測と判断に基づき、合理的に作成されたことを前提としています。

大和証券は、東急不動産、東急コミュニティーおよび東急リバブルそれぞれについて、市場株価法および DCF 法により株式移転比率を算定しました。各手法における算定結果は以下のとおりです。なお、以下の株式移転比率の算定レンジは、東急不動産の普通株式 1 株に対して持株会社の普通株式 1 株を割り当てる場合に、東急コミュニティーの普通株式 1 株および東急リバブルの普通株式 1 株それぞれに対して割り当てる持株会社の普通株式数の算定レンジを記載したものであります。

	採用手法	東急コミュニティー	東急リバブル
①	市場株価法	4.10～4.86	1.93～2.14
②	DCF 法	3.58～8.28	1.53～3.61

なお、市場株価法については、平成 25 年 5 月 9 日を算定基準日として、算定基準日の終値、算定基準日までの 1 ヶ月間、算定基準日までの 3 ヶ月間、算定基準日までの 6 ヶ月間の終値の単純平均値を採用しています。

大和証券は、株式移転比率の算定に際して、各社から提供を受けた情報および一般に公開された情報等を原則として採用し、採用したそれらの資料および情報等が、全て正確かつ完全なものであることを前提としており、独自にそれらの正確性および完全性の検証は行っていません。また、各社とその関係会社の資産または負債（簿外資産および負債、その他偶発債務を含みます。）については、独自に評価、鑑定または査定を行っておらず、第三者機関への評価、鑑定または査定の依頼も行っていません。加えて、各社から提出された財務予測（利益計画およびその他の情報を含みます。）については各社の経営陣により、当該情報提供時点で得られる最善の予測と判断に基づき、合理的に作成されたことを前提としています。

みずほ証券は、東急不動産、東急コミュニティーおよび東急リバブルそれぞれについて、市場株価平均法および DCF 法により株式移転比率を算定しました。各手法における算定結果は以下のとおりです。なお、以下の株式移転比率の算定レンジは、東急不動産の普通株式 1 株に対して持株会社の普通株式 1 株を割り当てる場合に、東急コミュニティーの普通株式 1 株および東急リバブルの普通株式 1 株それぞれに対して割り当てる持株会社の普通株式数の算定レンジを記載したものであります。

	採用手法	東急コミュニティー	東急リバブル
①	市場株価平均法	4.10～4.55	1.93～2.05
②	DCF 法	4.13～6.11	1.65～2.37

なお、市場株価平均法については、平成 25 年 5 月 9 日を算定基準日として、算定基準日の終値、算定基準日までの 1 週間、算定基準日までの 1 ヶ月間、算定基準日までの 3 ヶ月間の終値の単純平均値を採用しています。

みずほ証券は、株式移転比率の算定に際して、各社から提供を受けた情報および一般に公開された情報等を原則として採用し、採用したそれらの資料および情報等が、全て正確かつ完全なものであることを前提としており、独自にそれらの正確性および完全性の検証は行っていません。また、各社とその関係会社の資産または負債（簿外資産および負債、その他偶発債務を含みます。）については、独自に評価、鑑定または査定を行っておらず、第三者機関への評価、鑑定または査定の依頼も行っていません。加えて、各社から提出された財務予測（利益計画およびその他の情報を含みます。）については各社の経営陣により、当該情報提供時点で得られる最善の予測と判断に基づき、合理的に作成されたことを前提としています。

なお、野村証券は東急不動産から、大和証券は東急コミュニティーから、そしてみずほ証券は東急リバブルから、東急不動産、東急コミュニティーおよび東急リバブル各社の将来の財務見通しの提供を受け、これを DCF 法による分析の基礎としております。野村証券、大和証券およびみずほ証券が DCF 法において使用した算定の基礎となる東急不動産、東急コミュニティーおよび東急リバブル各社の将来の利益計画は、現在の組織体制を前提として作成されており、大幅な増減益を見込んでおりません。

(2) 算定の経緯

上記のとおり、東急不動産は野村証券に対し、東急コミュニティーは大和証券に対し、東急リバブルはみずほ証券に対し、それぞれ本株式移転に用いられる株式移転比率の算定を依頼し、当該第三者機関による算定結果を参考に、各社の財務の状況、資産の状況、将来の見通し、市場株価水準等の要因を総合的に勘案し、3社それぞれが株式移転比率について慎重に検討し、交渉、協議を重ねました。その結果、平成 25 年 5 月 10 日付で、最終的に上記株式移転比率が妥当であるとの判断に至ったため、上記株式移転比率により本株式移転を行うことについて合意し、本株式移転計画を作成しました。

(3) 算定機関との関係

算定機関である野村証券、大和証券およびみずほ証券は、いずれも東急不動産、東急コミュニティーおよび東急リバブルの関連当事者には該当せず、本株式移転に関して記載すべき重要な利害関係を有しません。

(4) 持株会社の上場申請等に関する取扱い

東急不動産、東急コミュニティーおよび東急リバブルは、新たに設立する持株会社の株式について、東京証券取引所に新規上場を行う予定であります。上場日は、平成 25 年 10 月 1 日を予定しております。また、東急不動産、東急コミュニティーおよび東急リバブルは本株式移転により持株会社の完全子会社となりますので、持株会社の上場に先立ち、平成 25 年 9 月 26 日にそれぞれ東京証券取引所を上場廃止となる予定であります。

なお、上場廃止の期日につきましては、東京証券取引所の各規則により決定されます。

(5) 公正性を担保するための措置

本株式移転の公正性を担保するために、各社から独立した第三者算定機関として、東急不動産は野村証券を、東急コミュニティーは大和証券を、東急リバブルはみずほ証券をそれぞれ選定し、本株式移転に用いる株式移転比率の合意の基礎とすべく株式移転比率算定書を受領しております。なお、各社は、いずれも上記第三者算定機関より、株式移転比率がそれぞれ株主にとって財務的見地より妥当である旨の意見書（いわゆるフェアネス・オピニオン）を取得しておりません。

また、各社は、法務アドバイザーとして、東急不動産は西村あさひ法律事務所を、東急コミュニティーは弁護士法人大江橋法律事務所を、東急リバブルは増田パートナーズ法律事務所をそれぞれ選定し、それぞれ本株式移転の手続および意思決定の方法・過程等についての助言を受けております。

(6) 利益相反を回避するための措置

東急不動産は東急コミュニティーの発行済株式総数の 55.57%（平成 25 年 3 月 31 日現在。間接保有分を含みます。）の株式を、東急リバブルの発行済株式総数の 52.93%（平成 25 年 3 月 31 日現在。間接保有分を含みます。）の株式をそれぞれ保有しております。

東急不動産は上記の資本関係にあることから、利益相反を回避するため、以下の措置を講じております。

東急不動産の本日開催の取締役会においては、東急コミュニティーの代表取締役を兼任している中村元宣氏および東急リバブルの代表取締役を兼務している中島美博氏は、利益相反回避の観点から、本株式移転に関する審議および決議に参加せず、中村元宣氏および中島美博氏を除いた全会一致により、本株式移転計画の作成が決議されております。

東急コミュニティーは上記の資本関係にあることから、利益相反を回避するため、以下の措置を講じております。

東急コミュニティーの本日開催の取締役会においては、東急不動産および東急リバブルの取締役を兼任している取締役社長中村元宣氏、取締役植木正威氏、取締役金指潔氏および取締役中島美博氏ならびに東急不動産の取締役を兼任している取締役野本弘文氏は、利益相反回避の観点から、本株式移転に関する審議および決議に参加せず、取締役社長中村元宣氏、取締役植木正威氏、取締役金指潔氏、取締役中島美博氏および取締役野本弘文氏を除いた全会一致により、本株式移転計画の作成が決議されております。

また、東急コミュニティーの監査役のうち、東急不動産および東急リバブルの監査役を兼任している二見英二氏は、上記の取締役会において、意見表明を行っておりません。なお、東急コミュニティーの上記取締役会において、二見英二氏を除いた東急コミュニティーの監査役 3 名全員は本株式移転計画の作成に異議がない旨の意見を述べております。

なお、本株式移転の比率の交渉は、平成 25 年 4 月 15 日から平成 25 年 5 月 9 日までの間に合計 4 回行われ、当該交渉を担当した東急コミュニティーの取締役には、東急不動産および東急リバブルと利益相反のおそれのある取締役は含まれておりません。また、当該交渉を担当し、または上記の東急コミュニティーの取締役会の審議および決議に参加した東急不動産出身の東急コミュニティーの取締役には、現在東急不動産の役職員である者やその他東急不動産との間で本株式移転に関して実質的な利益相反のおそれのある者は含まれておりません。

また、東急コミュニティーは、平成 25 年 5 月 9 日付で、東急コミュニティーの支配株主である東急不動産と利害関係を有さない弁護士法人大江橋法律事務所より、本株式移転を行うことが、東急コミュニティーの少数株主にとって不利益なものではないと認められる旨の意見を入手しております。

東急リバブルは上記の資本関係にあることから、利益相反を回避するため、以下のような措置を講じております。

東急リバブルの本日開催の取締役会においては、東急不動産および東急コミュニティーの取締役を兼任している取締役会長植木正威氏、取締役社長中島美博氏、取締役金指潔氏および取締役中村元宣氏は、利益相反回避の観点から、本株式移転に関する取締役会の審議および決議に参加せず、取締役会長植木正威氏、取締役社長中島美博氏、取締役金指潔氏および取締役中村元宣氏を除いた全会一致により、本株式移転計画の作成が決議されております。

また、東急リバブルの監査役のうち、東急不動産および東急コミュニティーの監査役を兼任している二見英二氏は、上記の取締役会において、意見表明を行っておりません。なお、東急リバブルの上記取締役会において、二見英二氏を除いた東急リバブルの監査役 3 名全員は本株式移転計画の作成に異議がない旨の意見を述べております。

なお、本株式移転の比率の交渉は、平成 25 年 4 月 15 日から平成 25 年 5 月 9 日までの間に合計 4 回行われ、当該交渉を担当した東急リバブルの取締役には、東急不動産および東急コミュニティーと利益相反のおそれのある取締役は含まれておりません。また、当該交渉を担当し、または上記の東急リバブルの取締役会の審議および決議に参加した東急不動産出身の東急リバブルの取締役には、現在東急不動産の役職員である者やその他東急不動産との間で本株式移転に関して実質的な利益相反のおそれのある者

は含まれておりません。

また、東急リバブルは、平成 25 年 5 月 9 日付で、東急リバブルの支配株主である東急不動産と利害関係を有さない増田パートナーズ法律事務所より、本株式移転を行うことが、東急リバブルの少数株主にとって不利益なものではないと認められる旨の意見を入手しております。

4. 本株式移転の当事会社の概要（平成 25 年 3 月 31 日現在）

(1) 名称	東急不動産株式会社	株式会社東急コミュニティー	東急リバブル株式会社
(2) 所在地	東京都渋谷区道玄坂一丁目 21 番 2 号	東京都世田谷区用賀四丁目 10 番 1 号	東京都渋谷区道玄坂一丁目 9 番 5 号
(3) 代表者の役職・氏名	代表取締役社長 金指 潔	代表取締役社長 中村 元宣	代表取締役社長 中島 美博
(4) 事業内容	総合不動産業	総合不動産管理業	総合不動産流通業
(5) 資本金	57,551 百万円	1,653 百万円	1,396 百万円
(6) 設立年月日	昭和 28 年 12 月 17 日	昭和 45 年 4 月 8 日	昭和 47 年 3 月 10 日
(7) 発行済株式数	533,345,304 株	14,400,000 株	48,000,000 株
(8) 決算期	3 月期	3 月期	3 月期
(9) 連結従業員数	17,837 名 ※東急コミュニティーおよび東急リバブルの従業員数を含む	7,424 名	2,600 名
(10) 主要取引銀行	三井住友信託銀行(株) 三菱 UFJ 信託銀行(株) (株)みずほコーポレート銀行 (株)三菱東京 UFJ 銀行	三井住友信託銀行(株) (株)三菱東京 UF J 銀行 三菱 UF J 信託銀行(株) (株)みずほコーポレート銀行	(株)三菱東京 UFJ 銀行 三井住友信託銀行(株) (株)みずほコーポレート銀行
(11) 大株主および持株比率（間接保有分を除く）	東京急行電鉄(株)16.57% 日本トラスティ・サービス信託銀行(株)（信託口）6.54% 日本マスタートラスト信託銀行(株)（信託口）5.24% 三井住友信託銀行(株) 3.67% 第一生命保険(株) 2.67% 日本生命保険相互会社 2.08% SSBT OD05 OMNIBUS ACCOUNT-TREATY CLIENTS 1.29% 日本トラスティ・サービス信託銀行(株)（信託口 4） 1.25% STATE STREET BANK WEST CLIENT-TREATY 1.21% NORTHERN TRUST CO. (AVFC)SUB A/C NON TREATY 0.99%	東急不動産(株) 50.71% 東京急行電鉄(株) 5.00% 東急コミュニティー従業員持株会 3.99% 日本トラスティ・サービス信託銀行(株)（信託口） 2.72% 東急リバブル(株) 2.43% (株)東急ハンズ 2.43% 日本マスタートラスト信託銀行(株)（信託口） 2.16% 三井住友信託銀行(株) 1.60% シーエムビー・エル, エスエーリ. ミューチュアルファン ド 1.12% 日本生命保険相互会社 0.52%	東急不動産(株) 50.43% 東京急行電鉄(株) 5.00% 日本マスタートラスト信託銀行(株)（信託口） 4.84% 東急リバブル従業員持株会 3.27% 日本トラスティ・サービス信託銀行(株)（信託口） 2.87% BNYML – NON TREATY ACCOUNT 1.74% (株)東急コミュニティー 1.25% (株)東急ハンズ 1.25% 資産管理サービス信託銀行(株)（証券投資信託口） 0.72% MSCO CUSTOMER SECURITIES 0.68%

(12)	当事会社間の関係	
	資本関係	東急不動産は東急コミュニティーの発行済株式総数の55.57%（間接保有分を含みます。）の株式を、東急リバブルの発行済株式総数の52.93%（間接保有分を含みます。）の株式をそれぞれ保有しております。また、東急リバブルは東急コミュニティーの発行済株式総数の2.43%の株式を、東急コミュニティーは東急リバブルの発行済株式総数の1.25%の株式を相互に保有しております。
	人的関係	東急不動産の取締役5名が東急コミュニティーの取締役を兼任、東急不動産の取締役4名が東急リバブルの取締役を兼任しております。また、東急不動産の監査役1名が東急コミュニティーおよび東急リバブルの社外監査役を兼任しております。加えて、東急リバブルの取締役4名が東急コミュニティーの取締役を兼任しております。また、東急リバブルの監査役1名が東急コミュニティーの社外監査役を兼任しております。
	取引関係	東急コミュニティーは東急不動産が保有するビル等の管理受託等の取引があります。東急リバブルは東急不動産からの住宅等の販売受託等の取引があります。また、東急コミュニティーは、東急リバブルとの間に建物施設管理受託等の取引があります。
	関連当事者への該当状況	東急コミュニティーおよび東急リバブルは東急不動産の連結子会社であり、関連当事者に該当します。

(13) 最近3年間の経営成績および財政状態

① 東急不動産（連結）（単位：百万円。特記しているものを除く）

決算期	平成23年3月期	平成24年3月期	平成25年3月期
連結純資産	239,828	275,347	306,982
連結総資産	1,161,419	1,744,774	1,718,403
1株当たり連結純資産（円）	392.87	453.46	505.99
連結営業収益	571,443	556,841	595,856
連結営業利益	62,502	50,086	51,975
連結経常利益	54,916	34,866	39,906
連結当期純利益	11,597	34,200	22,146
1株当たり連結当期純利益（円）	21.84	64.40	41.71
1株当たり配当金（円）	7.0	7.0	7.0

② 東急コミュニティー（連結）（単位：百万円。特記しているものを除く）

決算期	平成23年3月期	平成24年3月期	平成25年3月期
連結純資産	33,603	36,900	41,510
連結総資産	68,681	73,837	108,767
1株当たり連結純資産（円）	2,324.47	2,552.88	2,871.57
連結売上高	113,232	118,857	121,570
連結営業利益	7,417	8,014	8,891
連結経常利益	7,453	8,161	8,915
連結当期純利益	3,898	4,305	5,215
1株当たり連結当期純利益（円）	270.71	298.97	362.19
1株当たり配当金（円）	72	80	86

③ 東急リバブル（連結）

（単位：百万円。特記しているものを除く）

決算期	平成23年3月期	平成24年3月期	平成25年3月期
連結純資産	25,413	26,937	30,353
連結総資産	57,429	58,357	93,517
1株当たり連結純資産（円）	529.46	561.20	632.38
連結営業収益	55,779	54,176	63,905
連結営業利益	5,175	4,638	6,383
連結経常利益	5,244	4,681	6,452
連結当期純利益	3,183	2,389	3,900
1株当たり連結当期純利益（円）	66.33	49.79	81.26
1株当たり配当金（円）	20.0	20.0	25.0

5. 株式移転により新たに設立する会社の状況

(1) 名称	東急不動産ホールディングス株式会社 英文社名：Tokyu Fudosan Holdings Corporation
(2) 所在地	東京都渋谷区道玄坂一丁目21番2号
(3) 代表者および役員の就任予定	代表取締役会長 植木 正威 代表取締役社長 金指 潔 取締役 野本 弘文 取締役 中島 美博 取締役 中村 元宣 取締役 岡本 潮 取締役 小倉 敏 取締役 古川 実 取締役 大瀧 岩男 取締役 三枝 利行 取締役 植村 仁 取締役 北川 登士彦 取締役 大隈 郁仁 監査役（社外） 川合 正 監査役 二見 英二 監査役（社外） 安達 功 監査役（社外） 浅野 友靖
(4) 事業内容	グループ経営管理事業
(5) 資本金	600億円
(6) 決算期	3月期
(7) 純資産	現時点では確定していません
(8) 総資産	現時点では確定していません

6. 会計処理の概要

本株式移転は、「企業結合に関する会計基準」（企業会計基準第21号（平成20年12月26日 企業会計基準委員会））における「共通支配下取引等」に該当する見込みです。なお、少数株主との取引に伴い持株会社の連結決算において「のれん」が発生する見込みではありますが、詳細な会計処理については現時点において未定であります。会計処理の概要は、確定次第お知らせいたします。

7. 今後の見通し

本株式移転により新たに設立する持株会社の経営方針、計画および業績見通し等につきましては、今後3社で検討し、確定次第お知らせいたします。

8. 支配株主との取引等に関する事項

(1) 東急コミュニティー

本株式移転は、東急不動産が東急コミュニティーの発行済株式総数の 55.57%（間接保有分を含みます。）を保有している支配株主であることから、東急コミュニティーにとって支配株主との取引等に該当します。

東急コミュニティーが平成 24 年 11 月 1 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」では、「親会社との営業上の取引においては、その他の一般企業と同様に公正かつ適正な条件および手続きにて行っております。」と記載しております。この点、東急コミュニティーは、親会社である東急不動産および東急不動産グループ会社との間で、自由な事業活動を阻害されるような状況になく、一定の独立性が確保されていると認識しております。また、東急不動産および東急不動産グループ会社との取引については、その他の一般企業と同様に公正かつ適正な条件および手続きにて行っており、資本関係による制約を受けることはございません。

また、本株式移転についても同様に、東急不動産からの経営の独立性の確保に努めており、さらに上記 3. (5)および(6)に記載のとおり、その公正性を担保し、利益相反を回避するための措置を講じた上で、本株式移転における株式移転比率の決定を行い、また、本株式移転を行う予定です。このような対応の結果、本株式移転は上記の東急コミュニティーの「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」に適合していると考えております。

さらに、東急コミュニティーは、平成 25 年 5 月 9 日付で、東急コミュニティーの支配株主である東急不動産と利害関係を有さない弁護士法人大江橋法律事務所より、東急コミュニティーは、本株式移転が企業価値の向上に資するものと判断して本株式移転を行うものであり、東急コミュニティーが本株式移転を行う事業上の必要性が認められその目的は特に不合理なものとは認められないこと、本株式移転の移転比率について、東急コミュニティー、東急不動産および東急リバブルがそれぞれ独立した第三者算定機関を選定し、当該第三者算定機関による株式価値の評価を踏まえて、3社間で利害関係のない各社の取締役による実質的な交渉の結果決定された比率であると評価でき、当該第三者機関による算定結果に照らして特に不合理であるとは認められないこと、東急不動産および東急リバブルと利益相反のおそれのある取締役および監査役は、本株式移転計画の作成を決議する取締役会の審議および決議には参加しないとされている等、その交渉過程および意思決定過程の手續に関し、利益相反のおそれを防止する措置も講じられ、公正な手續によっていると認められること等から、本株式移転を行うことが、東急コミュニティーの少数株主にとって不利益なものではないと認められる旨の意見を入手しております。

(2) 東急リバブル

本株式移転は、東急不動産が東急リバブルの発行済株式総数の 52.93%（間接保有分を含みます。）を保有している支配株主であることから、東急リバブルにとって支配株主との取引等に該当します。

東急リバブルが平成 24 年 6 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、「親会社との営業上の取引においては、その他の取引先と同様の取引条件にて行う方針としております。」と記載しております。この点、東急リバブルは、親会社である東急不動産およびそのグループ企業から自由な事業活動を阻害されるような状況になく、一定の独立性が確保されていると認識しております。また、東急リバブルは、東急不動産およびそのグループ企業との取引については、他の企業との取引と同様の基準に基づいて

行っており、資本関係による制約を受けることはありません。

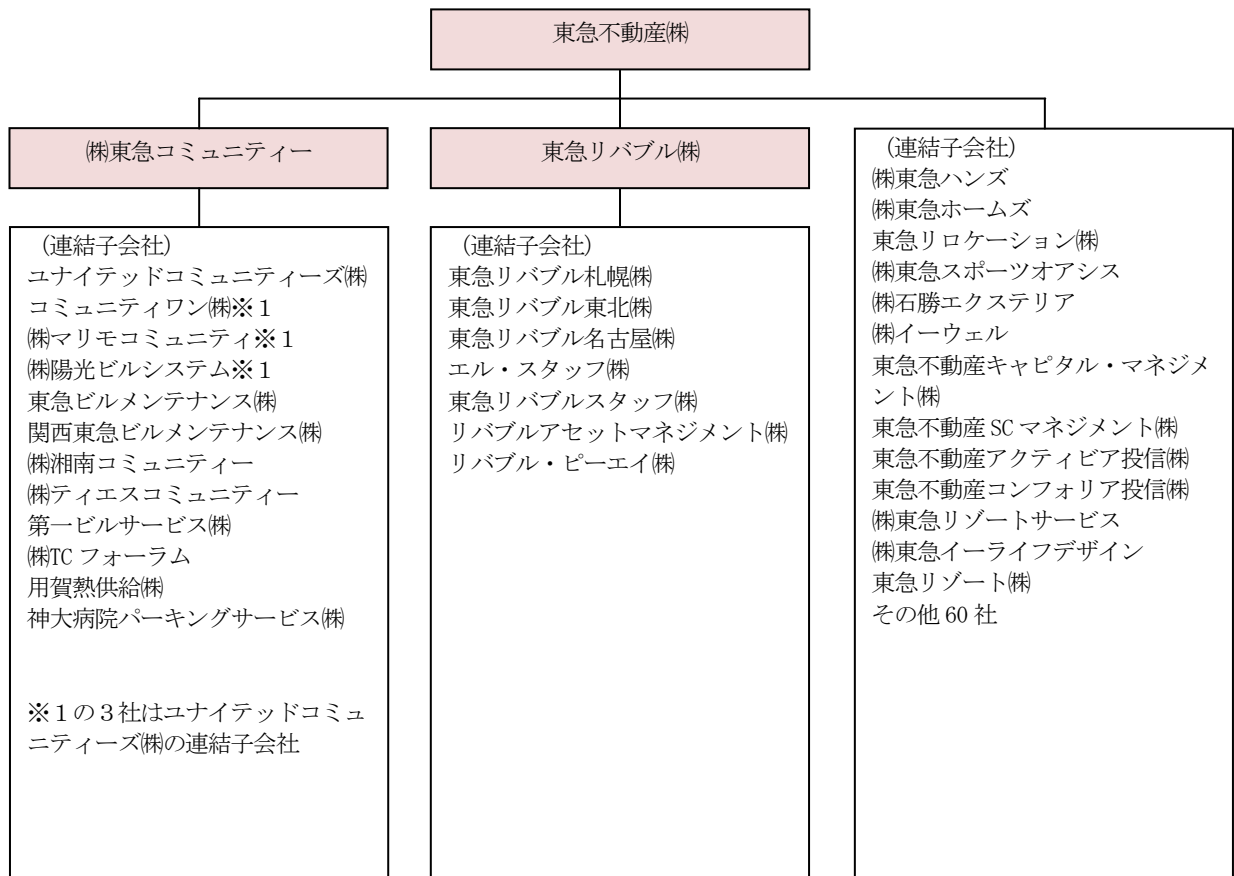
また、本株式移転についても同様に、東急不動産からの経営の独立性の確保に努めており、さらに上記3.(5)および(6)に記載のとおり、その公正性を担保し、利益相反を回避するための措置を講じた上で、本株式移転における株式移転比率の決定を行い、また、本株式移転を行う予定です。このような対応の結果、本株式移転は上記の東急リバブルの「支配株主との取引等を行う際における少数株主の保護の方策に関する指針」に適合していると考えております。

さらに、東急リバブルは、平成25年5月9日付で、東急リバブルの支配株主である東急不動産と利害関係を有さない増田パートナーズ法律事務所より、東急リバブルは、本株式移転が企業価値の向上に資するものと判断して本株式移転を行うものであり、東急リバブルが本株式移転を行う事業上の必要性が認められその目的は特に不合理なものとは認められないこと、本株式移転の移転比率について、東急リバブル、東急不動産および東急コミュニティーがそれぞれ独立した第三者算定機関を選定し、当該第三者算定機関による株式価値の評価を踏まえて、3社間で利害関係のない各社の取締役による実質的な交渉の結果決定された比率であると評価でき、当該第三者機関による算定結果に照らして特に不合理であるとは認められないこと、東急不動産および東急コミュニティーと利益相反のおそれのある取締役および監査役は、本株式移転計画の作成を決議する取締役会の審議および決議には参加しないとされている等、その交渉過程および意思決定過程の手續に関し、利益相反のおそれを防止する措置も講じられ、公正な手續によっていると認められること等から、本株式移転を行うことが、東急リバブルの少数株主にとって不利益なものではないと認められる旨の意見を入手しております。

以上

(別紙)

<現行体制>



<平成 25 年 10 月 1 日以降の体制>

