



平成 26 年 1 月 17 日

各 位

会 社 名 東京建物株式会社  
代 表 者 代表取締役 社長執行役員 佐久間 一  
コード番号 8804 東証第1部  
問 合 せ 先 執行役員 広報IR室長 稲田史夫  
( TEL (03)3274-1984 )

当社と子会社による共同会社分割（新設分割）  
及び新設会社の株式譲渡（子会社異動）に関するお知らせ

東京建物株式会社（以下、「当社」といいます。）は、本日開催の取締役会において、以下の通り、当社および当社完全子会社である東京建物リゾート株式会社（以下、「リゾート社」といいます。）の那須地域におけるホテル運営事業、別荘分譲事業およびそれに付随する事業（以下、「本事業」といいます。）を、会社分割によって新設会社（以下、「本新設会社」といいます。）に承継（以下、「本会社分割」といいます。）させること、および本会社分割によりリゾート社に割り当てられた株式を剰余金の配当として交付を受けた上で、本新設会社の全株式を株式会社二期リゾートに対して譲渡することを決議いたしましたので、お知らせいたします。なお、本会社分割は、完全子会社と共同で行う簡易会社分割であるため、開示事項と内容を一部省略して開示しています。

1. 会社分割及び株式譲渡の目的

当社は、グループにおける事業の選択と集中の一環として、本事業を、那須にてリゾートホテル「二期倶楽部」を運営する株式会社二期リゾートに売却することといたしました。このため、リゾート社とともに、本事業全てを共同会社分割により新設会社にそれぞれ承継させるとともに、リゾート社に割り当てられた株式を剰余金の配当として交付を受けたうえで、同新設会社の全株式を株式会社二期リゾートに譲渡することといたします。

2. 会社分割の要旨

(1) 会社分割及び株式譲渡の日程

新設分割計画承認取締役会（当社）	平成26年1月17日
新設分割計画承認取締役会（リゾート社）	平成26年1月17日
株式譲渡契約締結日（当社）	平成26年1月17日
分割期日（予定）	平成26年4月1日
株式譲渡日（予定）	平成26年4月1日

(注) 当社及びリゾート社は、会社法第 805 条の規定に基づき、本会社分割を株主総会の承認を経ずに行う予定です。

(2) 会社分割の方式

本会社分割は、当社及びリゾート社を分割会社とし、両社が共同で設立する株式会社フォレストヒルズ（以下、「フォレストヒルズ」といいます。）を新設会社とする共同会社分割（新設分割）です。

(3) 会社分割に係る割当ての内容

フォレストヒルズは、本会社分割に際して普通株式 60 株を発行し、当社に対して 54 株、リゾート社に対して 6 株を割当交付します。なお、リゾート社は、同社に割り当てられたフォレストヒルズの株式全てを、効力発生日に会社法第 763 条第 12 号ロの規定に基づき、完全親会社である当社に対して剰余金の配当として交付いたします。

(4) 会社分割に伴う新株予約権及び新株予約権付社債に関する取扱い

当社及びリゾート社ともに新株予約権及び新株予約権付社債を発行しておりません。

(5) 会社分割により増減する資本金

本会社分割により、当社及びリゾート社において資本金の増減はありません。

(6) 新設会社が承継する権利義務

フォレストヒルズは、効力発生日における当社及びリゾート社の本事業に係る資産、債務その他の権利義務について、平成 26 年 1 月 17 日付共同新設分割計画書に定めたものをそれぞれ承継いたします。

(7) 債務履行の見込

本会社分割の効力発生日以後において、当社及びリゾート社並びにフォレストヒルズが履行すべき債務について、その履行の確実性に問題はないものと判断しております。

(8) 株式譲渡の概要

当社は、平成 26 年 4 月 1 日をもって、本会社分割によりリゾート社に割り当てられたフォレストヒルズの全株式を同社から剰余金の配当として交付を受けた後、当社に割り当てられたフォレストヒルズの全株式と合わせて、株式会社二期リゾートに譲渡する予定です。株式会社二期リゾートについては、「6. 株式取得会社の概要」をご参照下さい。

### 3. 分割当事会社の概要

(1)商号	東京建物株式会社 (分割会社) (平成24年12月31日現在)	東京建物リゾート株式会社 (分割会社) (平成24年12月31日現在)	株式会社フォレストヒルズ (新設会社) (設立時点の予定)
(2)主な事業内容	ビルの開発・経営 マンション・戸建の開発・分譲 不動産の証券化・小口化 リゾートの開発・分譲・運営 不動産の仲介・鑑定・コンサルティング ほか	ホテル業及びこれに関する業務 不動産関連事業：別荘分譲及びリゾートマンションの管理・運營業務 不動産仲介業務及び不動産の賃貸借業務、その他 不動産に関する業務 マンションソフトサービス及びこれに関する業務	ホテル及び旅館等の経営並びに管理 別荘地等の開発、造成、分譲及び管理 温泉の管理・供給に関する事業 水道の管理・供給に関する事業 前各号に付帯または関連する一切の事業
(3)設立年月日	明治29年10月1日	昭和62年6月18日	平成26年4月1日(予定)
(4)本店所在地	東京都中央区八重洲1-9-9	東京都中央区八重洲1-9-9	東京都港区赤坂8-7-15
(5)代表者の役職・氏名	代表取締役社長執行役員 佐久間一	代表取締役社長 綾木眞二	代表取締役社長 近藤学
(6)資本金	92,451百万円	100百万円	3百万円
(7)発行済株式数	433,059,168株	2,000株	60株
(8)決算期	12月31日	12月31日	3月31日
(9)従業員数	2,183人(連結)	104人	10人
(10)大株主及び持株比率	(平成24年12月末日現在) 日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口) 8.04% 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口) 7.36% 株式会社損害保険ジャパン(常任代理人資産管理サービス信託銀行株式会社) 2.42% ザ・バンク・オブ・ニューヨーク・トリスティ・ジャスティック・アカウント(常任代理人 株式会社三菱東京UFJ銀行) 2.25% 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% 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口9) 2.15% ステート・ストリート・バンク・アント・トラスト・カンパニー 505225(常任代理人 株式会社みずほコーポレート銀行決済営業部) 1.82% MSCO CUSTOMER SECURITIES(常任代理人 モルガン・スタンレー MUFG 証券株式会社) 1.82% ステート・ストリート・バンク・アント・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タディ業務部) 1.76%	(平成25年12月末日現在) 東京建物株式会社100%	東京建物株式会社90% 東京建物リゾート株式会社10%

	資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口) 1.36%	
(11) 当事会社間 の関係		
資本関係	東京建物リゾート株式会社は当社が100%出資する連結子会社。	
人的関係	東京建物リゾート株式会社の、取締役8名中1名は当社取締役、1名は当社出身者、1名は当社出向者、2名は当社従業員の兼務者、監査役1名は当社従業員の兼務者。フォレストヒルズの取締役1名は当社従業員の兼務者。	
取引関係	当社が東京建物リゾート株式会社にリゾート施設の運営等を委託、東京建物リゾート株式会社が当社にプロパティマネジメント業務等を委託。	
関連当事者への該当状況	東京建物リゾート株式会社は当社が100%出資する連結子会社であり、関連当事者に該当します。	

(12) 分割会社の最近3年間の財政状態及び経営成績 (単位：百万円、特記しているものを除く。)

	東京建物株式会社 (分割会社(連結))			東京建物リゾート株式会社 (分割会社)		
	22年12月期	23年12月期	24年12月期	22年12月期	23年12月期	24年12月期
決 算 期	22年12月期	23年12月期	24年12月期	22年12月期	23年12月期	24年12月期
純 資 産	262,597	192,101	212,491	2,309	2,082	721
総 資 産	927,925	898,017	895,296	6,953	6,516	9,084
1株当たり 純資産(円)	595	429	476	1,154,697	1,041,033	360,417
売 上 高	198,274	166,943	194,161	2,548	2,349	2,933
営 業 利 益	24,055	△678	30,892	442	370	267
経 常 利 益	13,687	△10,875	21,741	448	385	303
当 期 純 利 益	6,316	△71,774	10,243	264	510	906
1株当たり 当期純利益(円)	14.67	△166.67	23.79	132,219.56	254,778.42	453,164.27
1株当たり 配当金(円)	8	-	5	5,000	85,000	-

#### 4. 分割する事業部門の概要

##### (1) 分割する部門の事業内容

###### ① 当社

「那須上の原別荘地、那須湖月園別荘地、那須りんどう台別荘地」におけるホテル運営、別荘地分譲およびこれらに付随する事業

###### ② リゾート社

「那須上の原別荘地、那須湖月園別荘地、那須りんどう台別荘地」におけるホテル運営、別荘地管理およびこれらに付随する事業

(2) 本件事業の経営成績 (平成24年12月期)

(単位: 百万円)

	東京建物株式会社 (分割会社(連結))			東京建物リゾート株式会社 (分割会社)		
	本件事業(A)	全体(B)	比率 (%) (A)/(B)×100	本件事業(C)	全体(D)	比率 (%) (C)/(D)× 100
売上高	167	194,161	0.09%	67	2,933	2.3%

(3) 分割する資産、負債の項目及び金額 (平成24年12月31日現在)

東京建物株式会社 (分割会社) (単位: 百万円)

資産		負債	
項目	帳簿価額	項目	帳簿価額
流動資産	30	流動負債	0
固定資産	67	固定負債	95
合計	97	合計	95

東京建物リゾート株式会社 (分割会社) (単位: 百万円)

資産		負債	
項目	帳簿価額	項目	帳簿価額
流動資産	4	流動負債	0
固定資産	0	固定負債	4
合計	4	合計	4

(注) 上記は平成25年9月30日現在の数値をもとにしておりますので、実際に分割する金額とは異なることとなります。

## 5. 分割後の状況 (平成26年1月17日時点予定)

(1) 商号	東京建物株式会社	東京建物リゾート株式会社
(2) 主な事業内容	ビルの開発・経営 マンション・戸建の開発・分譲 不動産の証券化・小口化 リゾートの開発・分譲・運営 不動産の仲介・鑑定・コンサルティング ほか	ホテル業及びこれに関する業務 不動産関連事業: 別荘分譲及びリゾート マンションの管理・運營業務 不動産仲介業務及び不動産の賃貸借 業務、その他不動産に関する業務 マンションソフトサービス及びこれ に関する業務
(3) 本店所在地	東京都中央区八重洲1-9-9	東京都中央区八重洲1-9-9
(4) 代表者の役職・氏名	代表取締役社長執行役員 佐久間一	代表取締役社長 綾木真二
(5) 資本金	92,451百万円	100百万円
(6) 決算期	12月31日	12月31日
(7) 純資産	212,491百万円	721百万円
(8) 総資産	895,296百万円	9,084百万円

分割後の新設会社の状況については、3. 分割当事会社の概要に記載のとおりです。

6. 株式取得会社の概要（平成25年12月31日時点）

(1)商号	株式会社二期リゾート
(2)主な事業内容	「二期倶楽部」の運営 レストラン・ギャラリー等の運営
(3)本店所在地	栃木県那須郡那須町高久乙字道下2301
(4)代表者の役職・氏名	北山 ひとみ
(5)資本金	40百万円
(6)設立年月日	平成12年8月8日

7. 今後の見通し

本会社分割および本株式譲渡に伴い、平成25年12月期に特別損失等を計上いたしますが、その影響は軽微であります。なお、平成25年12月期の業績見通しの詳細については、平成25年12月18日付「業績予想の修正に関するお知らせ」をご参照ください。

以上