



平成26年3月27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

連結子会社の固定資産の譲渡および特別利益の計上等に関するお知らせ

当社の連結子会社となることが予定されている中野駅前開発特定目的会社が、当社他3社に対し固定資産を譲渡することとなりましたのでお知らせいたします。また、本件取引に伴い特別利益を計上する見込みとなりましたので併せてお知らせいたします。

記

1. 当該連結子会社の概要 ※1

名称	中野駅前開発特定目的会社
所在地	東京都千代田区神田神保町一丁目11番地さくら総合事務所内
代表者	取締役 堀川朋善
事業内容	不動産信託受益権の保有及び売却ほか
資本金	100千円

※1 本特定目的会社はSPC連結に関する会計方針の変更により、平成26年12月期から連結の範囲に含まれる予定です。詳細については第1四半期決算公表時に開示いたします。

2. 本件取引の理由

SPC連結化後のバランスシート適正化等の観点から、中野駅前開発特定目的会社が信託受益権を保有する中野セントラルパークを当社他3社にて取得いたします。当社としては、中野セントラルパークの現行持分の大部分を直接保有に切り替えるとともに、引き続き本物件全体の管理・運営を行ってまいります。

3. 対象資産の概要

(1) 対象資産

中野セントラルパーク イースト棟

所在地	東京都中野区中野四丁目10番1号
延床面積	39,025平方メートル
規模	地上10階、地下2階、塔屋1階
竣工日	平成24年3月

中野セントラルパーク サウス棟

所在地	東京都中野区中野四丁目10番2号
延床面積	151,524平方メートル
規模	地上22階（塔屋1階含む）、地下1階
竣工日	平成24年5月

中野セントラルパーク レジデンス棟

所在地	東京都中野区中野四丁目10番3号
延床面積	1,748平方メートル
規模	地上5階
竣工日	平成24年5月

(2) 譲渡価額等 ※2

譲渡価額	1,845億円
帳簿価格等	約1,720億円
譲渡益 ※3	約125億円

※2 譲渡価額等の内訳については、当事者間の取り決めにより非開示とさせていただきます。

※3 譲渡益約125億円のうち当社取得分約40億円は、連結会社間取引のため、連結上は消去されます。

4. 譲渡先の概要

名称	東京建物株式会社 ※サウス棟・レジデンス棟を譲渡		
所在地	東京都中央区八重洲一丁目9番9号		
代表者の役職・氏名	代表取締役 社長執行役員 佐久間 一		
事業内容	ビルの開発・経営、マンション・戸建の開発・分譲ほか		
資本金	924億円 (平成25年12月末時点)		
設立年月日	明治29年10月1日		
純資産	2,622億円 (平成25年12月末時点)		
総資産	9,381億円 (平成25年12月末時点)		
大株主の状況	日本マスタートラスト信託銀行(信託口)	8.8%	(平成25年12月末時点)

名称	ヒューリック株式会社 ※サウス棟を譲渡		
所在地	東京都中央区日本橋大伝馬町7番3号		
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 西浦 三郎		
事業内容	不動産の所有・賃貸・売買ならびに仲介業務		
資本金	222億円 (平成25年12月末時点)		
設立年月日	昭和32年3月		
純資産	1,772億円 (平成25年12月末時点)		
総資産	7,203億円 (平成25年12月末時点)		
大株主の状況	明治安田生命保険相互会社	7.9%	(平成25年12月末時点)
上場会社と 当該会社の関係	資本関係	当社はヒューリック株式会社の発行済株式数の7.0%を保有しております。また、ヒューリック株式会社は当社の発行済株式数の1.2%を保有しております。	
	人的関係	なし	
	取引関係	当社は、本件資産にかかるマスターリース契約を締結しております。	

名称	合同会社パサニア ※サウス棟を譲渡		
所在地	東京都千代田区丸の内三丁目1番1号東京共同会計事務所内		
代表者の役職・氏名	代表社員 一般社団法人パサニア 職務執行者 本郷 雅和		
事業目的	不動産の信託受益権の取得、保有及び処分ほか		
資本金	100千円		
設立年月日	平成26年2月6日		
上場会社と 当該会社の関係	資本関係	当社は当該会社に6.8%の割合で出資しています。	
	人的関係	記載すべき事項はありません。	
	取引関係	当社の連結子会社である東京建物不動産投資顧問株式会社は、本件資産にかかるアセットマネジメント契約を締結しております。また、当社は、本件資産にかかるマスターリース契約を締結しております。	

名称	ALJ CENTRAL RE1 特定目的会社 ※イースト棟を譲渡		
所在地	東京都千代田区神田神保町一丁目11番地さくら総合事務所内		
代表者の役職・氏名	取締役 安藤 隆夫		
事業目的	特定資産の譲受け並びにその管理及び処分に係る業務ほか		
資本金	100千円		
設立年月日	平成26年2月6日		
上場会社と 当該会社の関係	資本関係	記載すべき事項はありません。	
	人的関係	記載すべき事項はありません。	
	取引関係	当社は、本件資産にかかるマスターリース契約を締結しております。	

5. 譲渡の日程

- | | |
|------------|--|
| (1) 売買契約締結 | 平成26年3月19日 (イースト棟)
平成26年3月25日 (サウス棟・レジデンス棟) |
| (2) 所有権移転 | 平成26年3月27日 |

6. 特別利益等の計上および今後の見通し

本件取引により固定資産売却益として約85億円の特別利益が発生いたします。本件取引が与える連結業績への影響については現在精査中であり、業績予想修正の必要が生じた場合には速やかに開示いたします。

(参考) 当期連結業績予想

(単位：百万円)

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益
当期連結業績予想 (平成26年12月期)	225,000	27,000	8,000	60,000
前期連結業績 (平成25年12月期)	220,026	29,361	21,959	10,121

以 上