

平成14年3月1日

各 位

会 社 名 三井不動産株式会社
代表者名 代表取締役社長 岩 沙 弘 道
(コード番号 8801 東証・大証一部、札幌)
問合せ先 執行役員広報部長 登 張 信 實
(TEL . 03 - 3246 - 3155)

会 社 名 三井不動産販売株式会社
代表者名 代表取締役社長 清 水 隆 雄
(コード番号 8857 東証一部)
問合せ先 取締役経営本部経理部長 齊 藤 寛
(TEL . 03 - 5381 - 4151)

株式交換による三井不動産販売株式会社の完全子会社化に関するお知らせ

このたび、三井不動産株式会社と三井不動産販売株式会社は、平成14年3月1日開催の両社取締役会において、商法上の株式交換を行い、三井不動産株式会社が、三井不動産販売株式会社を完全子会社(100%子会社)とする方針を決議し、株式交換に関する覚書を締結いたしましたので、お知らせいたします。

なお、両社は平成14年5月下旬に株式交換契約書を締結し、同年6月下旬開催予定の三井不動産販売株式会社の定時株主総会において株式交換契約書の承認決議を得た上、同年10月1日を株式交換の日とする予定です。

記

1. 株式交換による完全子会社化の目的

三井不動産グループは、2002年度を最終年度とする「グループ中期経営計画」の3ヵ年を「新たな成長基盤を確立し経営の方向性を定める期間」と位置付け、「成長性と収益性に富んだ21世紀の新しい三井不動産グループ」の創生に向け、鋭意邁進しております。

特に、三井不動産グループが有する不動産に関する専門的能力・ノウハウ・ネットワークを活用し、収益を拡大する「資産管理型」、「ソリューション提供型」ビジネスを「ノンアセット・ビジネス」と称し、最も成長を図るべき事業領域として、他社に先駆け戦略的に強化・拡大してまいりました。

三井不動産販売株式会社は、リハウス・ネットワークをベースに仲介および販売受託を中核事業と

する不動産流通のトップ企業であるとともに、当社グループにおいても、この「ノンアセット・ビジネス」を担う最重要子会社であります。両社は、この分野において極めて事業領域が近く、一部共通する専門性等を有しているため、市場における当社グループの優位性を更に強固なものにしていくためには、両社の事業領域を再編成し、グループ内のシナジー効果を最大に高めていく必要があると判断いたしました。

従いまして、両社が効率的な成長を図り、当社グループ総体として企業価値を最大化していくためには、三井不動産販売株式会社を三井不動産株式会社の完全子会社（１００％子会社）とすることが最良であるとの結論に至り、本日開催の両社の取締役会におきまして、株式交換の方針を決議いたしました。

なお、三井不動産販売株式会社は、「土地の再評価に関する法律」の適用により、純資産が大幅に減少することが見込まれますので、今後の市場の更なる競争激化に備え、同社の財務体質を強化し、同社が中核事業である不動産流通事業に特化し成長を加速する経営基盤を早期に確立するため、三井不動産株式会社に対して２００億円の第三者割当増資を行うことを併せて決議いたしております。

２．株式交換の条件等

（１）株式交換の日程

平成１４年５月下旬（予定） 両社 株式交換契約書 承認取締役会

平成１４年５月下旬（予定） 両社 株式交換契約書 締結

平成１４年６月下旬（予定） 三井不動産販売株式会社 株式交換契約書 承認時株主総会

平成１４年９月３０日（予定） 三井不動産販売株式会社 株券提出期日

平成１４年１０月１日（予定） 株式交換の日

（注）三井不動産株式会社については、商法第３５８条に定める簡易株式交換の手続きにより株主総会の承認を得ずに株式交換を行う予定です。

（２）株式交換比率

三井不動産株式会社は株式会社グローバルマネジメントディレクションズ（以下「アンダーセン」）に、三井不動産販売株式会社は株式会社三井住友銀行に、それぞれ株式交換比率の算定を依頼し、その算定結果を参考として両社間で協議のうえ株式交換比率を以下の通り合意いたしました。

なお、下記の株式交換比率は両社の資産状態または経営状態に著しい変更が生じた場合は、両社間で協議のうえ変更することがあります。

会 社 名	三井不動産株式会社 （完全親会社）	三井不動産販売株式会社 （完全子会社）
株式交換比率	１	０．４７５

（注１） アンダーセンは、主に市場株価方式、修正純資産方式およびＤＣＦ方式により株式交換比率算定の基礎となる指標値を分析し、それらの結果を総合的に勘案することにより、株式交換比率を算定いたしました。

(注2) 株式会社三井住友銀行は、主に市場平均株価法、時価純資産法およびDCF法に基づいて企業評価を行い、その結果を総合的に判断し株式交換比率を算定いたしました。

(3) その他

三井不動産株式会社の保有する三井不動産販売株式会社の株式については、三井不動産株式会社の株式の割当を行いません。

三井不動産株式会社は、今回の株式交換に際し、新株の発行により株式を交付する予定であります。

株式交換による三井不動産株式会社の増加資本金および増加資本準備金の額は未定であります。

株式交換に伴う株式交換交付金の支払いは行いません。

3. 株式交換の当事会社の概要

(平成13年9月30日現在)

(1) 商号	三井不動産株式会社 (完全親会社)	三井不動産販売株式会社 (完全子会社)
(2) 事業内容	不動産賃貸事業・分譲事業ほか	不動産販売受託事業・仲介事業ほか
(3) 設立年月日	昭和16年7月15日	昭和44年7月15日
(4) 本店所在地	東京都中央区日本橋室町二丁目1番1号	東京都新宿区西新宿二丁目1番1号
(5) 代表者	代表取締役社長 岩 沙 弘 道	代表取締役社長 清 水 隆 雄
(6) 資本金	134,433百万円	31,978百万円
(7) 発行済株式数	812,560,001株	80,663,600株
(8) 株主資本	427,559百万円	64,174百万円
(9) 総資産	1,977,465百万円	215,927百万円
(10) 決算期	3月31日	3月31日
(11) 従業員数	1,506人	970人
(12) 主要取引先	賃貸事業は一般事業法人等を中心に 賃貸、分譲事業は一般需要家等を中心 に分譲	三井不動産ほか
(13) 大株主及び 持株比率	日本トラスティ・サービス 8.02% 信託銀行(信託口) 三井住友銀行 5.00% 中央三井信託銀行 4.49% ステート ストリート バンク 3.07% アント・トラスト カパニー 三菱信託銀行(信託口) 2.95%	三井不動産 71.73% 日本トラスティ・サービス 2.30% 信託銀行(信託口) 三菱信託銀行(信託口) 1.59% 三井ホーム 1.27% 三井不動産販売 1.20% 従業者持株会
(14) 主要取引銀行	三井住友銀行、中央三井信託銀行ほか	三井住友銀行、中央三井信託銀行ほか

4．最近3決算期間の業績

(単位：百万円)

	三井不動産株式会社 (完全親会社)			三井不動産販売株式会社 (完全子会社)		
決算期	平成11年3月期	平成12年3月期	平成13年3月期	平成11年3月期	平成12年3月期	平成13年3月期
売上高	574,020	622,751	595,793	58,826	51,840	57,153
営業利益	41,229	48,556	67,003	9,913	5,878	8,100
経常利益	17,540	30,196	48,771	14,568	3,348	4,501
当期純利益	6,344	63,153	16,511	37,729	106	2,261
1株当たり 当期純利益(円)	7.81	77.72	20.32	614.28	1.31	28.03
1株当たり 年間配当金(円)	5.00	5.00	6.00	—	—	—
1株当たり 株主資本(円)	582.08	499.27	515.38	748.02	747.63	776.02

5．株式交換後の状況

(1) 商号、事業内容、本店所在地、代表者

当事会社2社の各々の商号、事業内容、本店所在地、代表者については、「3．株式交換の当事会社の概要」に記載の内容から、変更の予定はありません。

(2) 資本金

(単位：百万円)

三井不動産株式会社	三井不動産販売株式会社
未定	41,978

(注) 三井不動産販売株式会社の資本金には、平成14年3月22日払込みの三井不動産株式会社を割当先とする新株発行による資本金の増加額100億円が含まれております。

(3) 業績に与える影響

三井不動産販売株式会社は、従来より三井不動産株式会社の連結対象子会社であり、株式交換による三井不動産株式会社の連結業績への大幅な影響は予測しておりません。

なお、完全子会社化により、グループ内における事業領域の再編成が促進され、グループ経営の効率化が見込まれますので、連結業績の向上が期待できると考えております。

具体的な事業再編・体制構築の内容については、更に検討を重ね早急に決定していく予定です。

以 上