



平成 19 年 5 月 15 日

各 位

会 社 名：株 式 会 社 大 京
代 表 者 名：代表執行役社長 田代 正明
コ ー ド 番 号：8840 東証・大証第 1 部
問 い 合 わ せ 先：執行役グループ広報部長 落合 英治
TEL：03-3475-3802

会 社 名：扶 桑 レ ク セ ル 株 式 会 社
代 表 者 名：代表取締役社長 中村 護
コ ー ド 番 号：6386 東証第 2 部
問 い 合 わ せ 先：執行役員総務部長 佐藤 達夫
TEL：03-3345-1500

株式会社大京による扶桑レクセル株式会社の完全子会社化（株式交換）に関するお知らせ

株式会社大京（以下、大京）と扶桑レクセル株式会社（以下、扶桑レクセル）は、平成 19 年 5 月 15 日開催の両社取締役会において、株式交換により大京が扶桑レクセルを完全子会社とすることを決議し、株式交換契約を締結しましたので、下記のとおりお知らせいたします。

現在、大京は、扶桑レクセルの株式の 51.00%を有しておりますが、平成 19 年 6 月 26 日開催予定である扶桑レクセルの定時株主総会の承認を経て、同年 8 月 1 日付で株式交換を実施し、扶桑レクセルを完全子会社とする予定です。

なお、本株式交換に伴い、扶桑レクセルは同年 7 月 26 日付で上場廃止となる予定です。

記

1. 株式交換による完全子会社化の目的

現在大京の連結子会社である扶桑レクセルは、大京が昭和 58 年に資本参画した後に不動産事業に参入し、総合プラントメーカーとして培った技術力を背景に、「快適な住環境の創造」の方針のもと、現在はユニバーサルデザインを軸とした「レクセルマンション」ブランドを展開し、その特色ある商品提供によりお客さまから高い評価をいただいております。

また、大京グループは、本日付公表資料のとおり、さらなる飛躍へ向けて平成 20 年 3 月期からの「新 3 ヶ年計画」を策定し、対象期間を「収益と事業規模の拡大を同時に実現する成長 3 ヶ年」と位置づけ、グループ経営をさらに強化しながら収益の拡大を図ることといたしました。

このうち、主力であるマンション分譲事業をめぐる環境は、都市部における地価上昇や金利上昇、素材価格の高騰による建築コストの増加等、厳しさを増すことが予想されるとともに、少子化・高齢化の進展、お客さまニーズの多様化等により、これまで以上に充実した商品・サービスラインナップの構築および一層の質の向上が求められる時代となることが予想されます。

こうした環境下において「収益と事業規模の拡大」を実現し、マンション総合事業グループとしてさらなる成長を遂げるためには、複合マンション開発や他社との共同事業にも取り組み全国展開を推進する大京と、首都圏を中心にモノづくりへのこだわりを追求する扶桑レクセルが、強固な連携を築いて市場優位性を確保することが必要と考えております。より一体的な経営体制の実現により、事業基盤・ネットワークなどの相互活用によってより大きなシナジー効果の発揮が期待できること、ならびにグループのガバナンス体制の強化にも繋がるとの判断により、扶桑レクセルが大京の完全子会社となることに両社が合意したものです。

両社の事業ブランドである「ライオンズマンション」と「レクセルマンション」はともに継続・発展させ、引き続きそれぞれの特色を活かした商品・サービスを提供することにより、お客さまの多種多様なニーズにお応えしてまいります。また、事業用地取得につきましても、引き続き両社それぞれの情報収集力を活かした独自の活動を継続してまいります。

これにより、主要マーケットである首都圏における競争力を強化し、お客さまの満足度の一層の向上を図ることで分譲事業のさらなる収益拡大を図るとともに、将来にわたってストックビジネス（管理・仲介等）の収益を拡大できる経営基盤を構築いたします。

なお、両社を合わせた供給戸数につきましては、引き続きトップの座を堅持してまいりたいと考えております。

今後、目指していくシナジー効果は次の通りです。

①分譲事業面におけるグループ事業基盤の共有化

- ・両社の分譲マンションに対する反響・問い合わせ等に対して、相互の商品を提案することによる契約数の増加、販売効率の向上
- ・グループ一体のWEB戦略の推進や法人営業の共同化による提供情報の増加
- ・マンション管理、不動産仲介を手掛ける株式会社大京アステージ、株式会社大京リアルドとの関係強化による扶桑レクセルのお客さまニーズ捕捉力、商品企画力、提案力の強化
- ・販売拠点（マンションギャラリー）発注に関する共同発注推進や販売に関する間接業務の効率化

②周辺事業におけるマーケット・販売網の拡大

- ・株式会社大京エル・デザインが展開するリフォーム事業の効率化、提案力の強化、顧客の拡大
- ・扶桑レクセルのエンジニアリング事業における販売網の拡大（株式会社大京リアルドの駐車場賃貸事業とのシナジー効果など）

③管理部門の効率化

- ・重複業務を見直し、総務、人事、経理、情報システム等の業務を効率化することによるコスト削減

今後は、大京株主の皆さま、さらには新たに大京の株主となる扶桑レクセル株主の皆さまの期待に応えるべく、さらなる飛躍に向けてグループ力を結集し、グループ企業価値の向上に努めてまいります。

大京の取締役を兼務している扶桑レクセルの取締役2名は、利益相反を回避することを目的として、扶桑レクセルの取締役会における株式交換契約締結に関する議案の採決にあたり、決議に参加しておりません。

また、大京および扶桑レクセルは本株式交換に際して、株式交換比率の公正性を担保することを目的として、大京は野村証券株式会社（以下、野村証券）を、扶桑レクセルはPwCアドバイザリー株式会社（以下、PwCアドバイザリー）を、株式交換比率の算定に関するそれぞれの第三者算定機関として選定いたしました。

本株式交換により完全子会社となる扶桑レクセルの株式は、平成19年7月26日をもって東京証券取引所において上場廃止となる予定です。上場廃止後は東京証券取引所において扶桑レクセルの株式を取引することはできません。

2. 株式交換の要旨

(1) 株式交換の日程

| | |
|--------------------|-------------------|
| 株式交換決議取締役会 | 平成19年5月15日（火） |
| 株式交換契約締結 | 平成19年5月15日（火） |
| 株式交換承認株主総会（扶桑レクセル） | 平成19年6月26日（火）（予定） |
| 株式交換の予定日（効力発生日） | 平成19年8月1日（水）（予定） |

（注）本株式交換は、大京については、会社法第796条第3項の規定に基づき、簡易株式交換の手続きにより株主総会の承認を得ないで行う予定です。

(2) 株式交換比率

| 会社名 | 大京 (完全親会社) | 扶桑レクセル (完全子会社) |
|--------|---------------|-------------------|
| 株式交換比率 | 1 | 1.88 |

(注) 1. 株式の割当比率

扶桑レクセルの株式1株に対して、大京の株式1.88株を割当て交付いたします。

ただし、大京が保有する扶桑レクセル株式9,884,000株については、株式交換による株式の割当てはいたしません。

2. 株式交換により発行する新株式数等

普通株式 17,852,480株

(3) 株式交換比率の算定根拠等

ア. 算定の基礎および経緯

本株式交換の株式交換比率については、各社が独自に第三者機関に株式交換比率案の算定について専門家の助言を求めるとし、大京は野村證券を、扶桑レクセルはPwCアドバイザリーを、それぞれ第三者機関として選定しました。

野村證券は、大京および扶桑レクセルについて、市場株価平均法、類似会社比較法およびDCF法の各評価方法を採用し算定を行いました。市場株価平均法では、平成19年5月11日の終値、平成19年4月12日から平成19年5月11日の1ヵ月間の取引日終値平均、平成19年3月期第3四半期決算の翌日の平成19年2月7日から平成19年5月11日の取引日終値平均から算定を行い、扶桑レクセルの株式1株に対する大京の株式の割当株数を1.58株から1.70株と算定し、類似会社比較法では、扶桑レクセルの株式1株に対する大京の株式の割当株数を1.51株から2.37株と算定し、DCF法では、扶桑レクセルの株式1株に対する大京の株式の割当株数を1.63株から2.00株と算定しました。なお、DCF法における大京の利益計画は、マンション分譲事業を主体とした事業規模拡大と収益力強化により、平成22年3月期の経常利益(連結)が約460億円まで増加することを見込んでおりますが、これは、本日付公表資料『「新3ヵ年計画」の策定に関するお知らせ』における「新3ヵ年計画」最終年度の目標値であります。

PwCアドバイザリーは、大京および扶桑レクセルについて、市場株価基準方式、類似会社比準方式およびDCF方式の各評価方式を採用し算定を行いました。市場株価基準方式では、平成19年5月10日までの市場株価の1ヵ月平均、3ヵ月平均および6ヵ月平均を採用し、扶桑レクセルの株式1株に対する大京の割当株数を1.57株から1.70株と算定し、類似会社比準方式では、扶桑レクセルの株式1株に対する大京の割当株数を1.82株から2.13株と算定し、DCF方式では、扶桑レクセルの株式1株に対する大京の割当株数を1.83株から2.10株と算定しました。なお、DCF方式による分析の前提である大京の利益計画は、マンション分譲事業を主体とした事業規模拡大と収益力強化により、平成22年3月期の経常利益(連結)が約460億円まで増加することを見込んでおりますが、これは、本日付公表資料『「新3ヵ年計画」の策定に関するお知らせ』における「新3ヵ年計画」最終年度の目標値であります。

大京および扶桑レクセルは、それぞれ上記の第三者機関から提出を受けた株式交換比率の算定結果を参考に慎重に検討し、交渉・協議を重ねた結果、それぞれ平成19年5月15日に開催された取締役会において、本株式交換における株式交換比率が妥当なものであり、かつ双方の株主の利益を損なうものではないと判断し、同日両社間で株式交換契約書を締結いたしました。本株式交換の株式交換比率については、扶桑レクセルの普通株式の東京証券取引所における平成19年5月11日までの過去1ヵ月間の株価終値の平均値に約11%、過去3ヵ月間の株価終値の平均値に約18%のプレミアムを加えた比率になります。

なお、本株式交換比率は、算定の根拠となる諸条件について重大な変更が生じた場合、大京と扶桑レクセルとの協議により変更することがあります。

イ. 算定機関との関係

野村證券およびPwC アドバイザリーはいずれも、大京および扶桑レクセルの関連当事者には該当しません。

(4) 株式交換完全子会社の新株予約権及び新株予約権付社債に関する取扱い

扶桑レクセルは新株予約権及び新株予約権付社債を発行しておらず、該当事項はありません。

3. 株式交換の当事会社の概要

(平成 19 年 3 月 31 日現在)

| | | |
|-----------------|--|---|
| (1) 商号 | 株式会社大京 | 扶桑レクセル株式会社 |
| (2) 事業内容 | マンション分譲事業ほか | マンション分譲事業 エンジニアリング事業 中古マンション買取再販事業ほか |
| (3) 設立年月日 | 昭和 39 年 12 月 11 日 | 昭和 22 年 3 月 27 日 |
| (4) 本店所在地 | 東京都渋谷区千駄ヶ谷 4 丁目 24 番 13 号 | 東京都新宿区西新宿 1 丁目 23 番 7 号 |
| (5) 代表者の役職・氏名 | 代表執行役社長 田代 正明 | 代表取締役社長 中村 護 |
| (6) 資本金 | 26,999 百万円 | 4,662 百万円 |
| (7) 発行済株式数 | (普通株式) 327,210,258 株 (優先株式) 50,000,000 株 | (普通株式) 19,380,000 株 |
| (8) 純資産 | 98,853 百万円 (連結) | 23,806 百万円 |
| (9) 総資産 | 429,362 百万円 (連結) | 73,253 百万円 |
| (10) 決算期 | 3 月 31 日 | 3 月 31 日 |
| (11) 従業員数 | 6,524 名 (連結) | 446 名 |
| (12) 主要取引先 | 一般顧客 | 一般顧客、株式会社大京ほか |
| (13) 大株主および持株比率 | オリックス株式会社 42.39% 日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口) 4.16% | 株式会社大京 51.00% J F E 工建株式会社 9.93% |
| (14) 主要取引銀行 | 株式会社三菱東京UFJ銀行 住友信託銀行株式会社 | 株式会社三菱東京UFJ銀行 株式会社みずほコーポレート銀行 |
| (15) 当事会社間の関係等 | 資本関係 | 大京は扶桑レクセルの発行済株式数の 51.19% (間接保有分を含む) を有しており、扶桑レクセルは大京の連結子会社です。 |
| | 人的関係 | 大京役員 2 名および使用人 1 名が扶桑レクセルの役員を兼任しております。 |
| | 取引関係 | 扶桑レクセルは、大京から分譲マンションの立体駐車設備、床暖房工事等を受注し、据付を行っております。 |
| | 関連当事者への該当状況 | 扶桑レクセルは大京の連結子会社です。 |

(16) 最近3年間の業績

(単位:百万円)

| 決算期 | 株式会社大京 (完全親会社) | | | 扶桑レクセル株式会社 (完全子会社) | | |
|--------------------|-------------------|---|---|-----------------------|---------------|---------------|
| | 平成17年 3月期 | 平成18年 3月期 | 平成19年 3月期 | 平成17年 3月期 | 平成18年 3月期 | 平成19年 3月期 |
| 売上高 | 450,651 | 434,302 | 376,666 | 70,316 | 68,683 | 70,266 |
| 営業利益 | △ 20,480 | 30,237 | 34,994 | 3,921 | 4,841 | 5,418 |
| 経常利益 | △ 26,032 | 26,131 | 32,823 | 3,516 | 4,279 | 4,938 |
| 当期純利益 | △101,616 | 31,899 | 24,683 | △ 499 | 2,636 | 2,903 |
| 1株当たり当期純利益(円) | △ 543.43 | 97.61 | 74.33 | △ 25.79 | 135.50 | 149.87 |
| 1株当たり配当金(円) (注) | — | 普通株式 — 第1種優先株式 8.00 第2種優先株式 8.00 第3種優先株式 8.00 第4種優先株式 8.00 | 普通株式 3.00 第1種優先株式 8.00 第2種優先株式 8.00 第4種優先株式 8.00 | 普通株式 10.00 | 普通株式 15.00 | 普通株式 15.00 |
| 1株当たり純資産(円) | △ 19.74 | 93.26 | 204.43 | 971.89 | 1,094.06 | 1,228.69 |

(※) 大京は連結の財務数値、扶桑レクセルは単体の財務数値。

(注) 扶桑レクセルの平成19年3月期の1株当たり配当金額は予定であり、平成19年6月開催予定の定時株主総会の承認が条件となります。

4. 株式交換後の状況

| | |
|---------------|---------------------|
| (1) 商号 | 株式会社大京 |
| (2) 事業内容 | マンション分譲事業ほか |
| (3) 本店所在地 | 東京都渋谷区千駄ヶ谷4丁目24番13号 |
| (4) 代表者の役職・氏名 | 代表執行役社長 田代 正明 |
| (5) 資本金 | 26,999百万円 |
| (6) 総資産(連結) | 429,362百万円 |
| (7) 純資産(連結) | 98,853百万円 |
| (8) 決算期 | 3月31日 |

(9) 会計処理の概要

本株式交換は、共通支配下の取引等のうち少数株主との取引に該当する見込みです。なお、この取引に伴い、のれんが発生する見込みですが、金額は軽微です。

(10) 株式交換による業績への影響の見通し

扶桑レクセルは、現在大京の連結子会社となっておりますので、本株式交換実施に伴い大京の業績に与える影響は軽微であり、扶桑レクセルの少数株主利益は、当期純利益の増加として、本日公表の「平成20年3月期(連結・単体)」の業績見通しに織り込み済みであります。

その他、今後の業績に与える影響につきましては、詳細が確定次第、お知らせいたします。

以 上