



平成 19 年 3 月 27 日

各 位

会 社 名 小田急電鉄株式会社  
(コード番号 9007 東証第一部)  
代 表 者 名 取締役社長 大須賀 頼彦  
問 合 せ 先 I R 室長 山本 俊郎  
(TEL . 03 3349 2526)

会 社 名 小田急不動産株式会社  
(コード番号 8832 東証第一部)  
代 表 者 名 取締役社長 荒川 正  
問 合 せ 先 専務取締役経営企画本部長  
山崎 健一  
(TEL . 03 3370 1110)

## グループ住宅関連事業の再編について (株式交換による小田急不動産株式会社の完全子会社化 および会社分割に関するお知らせ)

小田急電鉄株式会社(以下「小田急電鉄」といいます。 )と、小田急不動産株式会社(以下「小田急不動産」といい、小田急電鉄とあわせて「両社」といいます。 )では、平成 19 年 3 月 27 日に開催された両社の取締役会において、グループ住宅関連事業の一体的かつ効率的な事業体制を再構築するために同事業の再編を行うこととし、その一環として、株式交換による小田急不動産の完全子会社化(上場廃止)、および会社分割による住宅販売業の小田急不動産への集約を行うことを決議いたしましたので、下記のとおりお知らせいたします。

### 記

#### 1. 住宅関連事業の再編に伴う株式交換および会社分割の目的

小田急グループは、「お客さまの“かけがえのない時間”と“ゆたかな暮らし”の実現に貢献します。」というグループ経営理念のもと、グループ事業ビジョン「Value Up 小田急」を策定し、お客さまの生活シーンに応じた 3 つの事業領域を設定してグループの各事業を整理するとともに、各領域においてお客さまの暮らしやすさを高めていくことによる事業成長を目指しております。

グループ住宅関連事業については、お客さまの居住・滞在シーンの価値向上を目指す「リビングスペース」領域に位置付けており、そのうち不動産分譲業については小田急電鉄と小田急不動産が、マンション管理業については株式会社小田急ハウジング(以下「小田急ハウジング」といいます。 )と株式会社小田急ビルサービス(以下「小田急ビルサービス」といいます。 )が、それぞれ展開してまいりました。しかしながら、今後、ますます高度化・多様化するお客さまのニーズに応え、ご満足いただける商品・サービスを提供し、同事業の持続的成長を図っていくためには、分散している経営資源の集約による事業の効率化とともに、経営の一体化による意思決定の迅速化を図ることが必要不可欠であると判断し、グループ住宅関連事業の再編を行うことといたしました。

再編については、小田急不動産を株式交換により小田急電鉄の完全子会社としたのち、小田急電鉄の分譲業のうち住宅販売業を吸収分割により小田急不動産へ移転いたします。また、小田急ハウジン

グを小田急不動産の完全子会社とするとともに、小田急ビルサービスのマンション管理業を小田急ハウジングへ移転いたします。

今後は、小田急電鉄が複合・大型開発計画の立案・推進機能を担い、小田急不動産がグループ住宅関連事業の中核会社として、マンションや戸建住宅等の優良な分譲物件の開発・販売をこれまで以上に積極的に展開します。また、小田急ハウジングとの連携を深め、アフターサービスの充実やリフォーム事業の拡充等を図るとともに、不動産賃貸業についても一層の強化を図っていくことにより、「リビングスペース」領域の強化を目指してまいります。

また、株式交換比率については、その公正性を担保するための手続きの一環として、両社は、後記2.(3)のとおり、それぞれが別々の第三者機関に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、両社により交渉・協議を重ね、本日の両社の取締役会において全会一致により決議いたしました。

なお、利益相反を回避する措置として、利害関係のある兼務役員は、両社の取締役会において、本件の決議に加わっておりません。

本株式交換により、小田急不動産は効力発生日である平成19年9月1日をもって小田急電鉄の完全子会社となり、これに先立ち平成19年8月28日付で上場が廃止される予定ですが、今回の再編を通じて、お客さまの住環境の価値向上を目指した商品・サービスの開発、提供を行うことで、グループ価値の最大化を図ってまいります。

## 2. 株式交換の要旨

### (1) 株式交換の日程

株式交換に関する基本合意承認取締役会	平成19年3月27日(火)
株式交換に関する基本合意書締結	平成19年3月27日(火)
株主総会基準日 (小田急不動産定時株主総会基準日)	平成19年3月31日(土)
株式交換契約承認取締役会	平成19年5月(予定)
株式交換契約締結	平成19年5月(予定)
株式交換契約承認株主総会 (小田急不動産定時株主総会)	平成19年6月下旬(予定)
株式上場廃止日 (小田急不動産)	平成19年8月28日(火)(予定)
株式交換の予定日(効力発生日)	平成19年9月1日(土)(予定)
株券交付日	平成19年10月下旬(予定)

小田急電鉄は会社法第796条第3項(簡易株式交換)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

会社名	小田急電鉄(完全親会社)	小田急不動産(完全子会社)
株式交換比率	1	0.65

(注) 1. 株式の割当比率

小田急不動産の株式 1 株に対し、小田急電鉄の株式 0.65 株を割当交付いたします。

ただし、小田急電鉄が保有する小田急不動産株式 20,586,277 株については、本株式交換による株式の割当交付はいたしません。

2. 株式交換により交付する株式数

小田急電鉄は、本株式交換により、普通株式 14,438,920 株を割当交付いたしますが、交付する株式の内訳（株式交換に際して発行する株式数および自己株式数）については未定です。

(3) 株式交換比率の算定根拠等

算定の基礎と経緯

本株式交換の株式交換比率については、その公正性を担保するための手続きの一環として、両社が個別に第三者機関に株式交換比率の算定について専門家としての意見を求めることとし、小田急電鉄は三菱UFJ証券株式会社（以下「三菱UFJ証券」といいます。）に、小田急不動産はみずほ証券株式会社（以下「みずほ証券」といいます。）に、それぞれ株式交換比率の算定を依頼しました。

三菱UFJ証券は、両社の株式について、市場株価平均法（計算対象期間は平成18年9月24日から平成19年3月23日までの6ヶ月間、3ヶ月間および1ヶ月間の各取引日終値平均）、DCF（ディスカунテッド・キャッシュフロー）法（なお、DCF法による分析において前提とした将来の利益計画で大幅な増減益は見込んでおりません。）、類似会社比較法による分析をそれぞれ行い、小田急不動産株式1株に対する小田急電鉄株式の割当株数を、市場株価平均法では0.60株～0.64株、DCF法では0.42株～0.70株と算定し、その算定結果を提出いたしました。なお、今回の分析において類似会社比較法による算定結果は、参考値として提出されました。（注1）

みずほ証券は、両社の株式について、市場株価基準法（計算対象期間は平成18年9月25日から平成19年3月22日までの6ヶ月間、3ヶ月間および1ヶ月間の各取引日終値平均）、DCF法（なお、DCF法による分析において前提とした将来の利益計画で大幅な増減益は見込んでおりません。）および類似企業比較法による分析をそれぞれ行い、小田急不動産株式1株に対する小田急電鉄株式の割当株数を、市場株価基準法では0.602株～0.636株、DCF法では0.538株～0.754株、類似企業比較法では0.569株～0.739株と算定し、その算定結果を提出いたしました。（注2）

両社は、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・協議を重ねました。その結果、それぞれ平成19年3月27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を合意・決定し、同日両社間で株式交換に関する基本合意書を締結いたしました。

なお、この株式交換比率は、算定の基礎となる諸条件について重大な変更が生じた場合、両社間の協議により変更することがあります。

算定機関との関係

三菱UFJ証券は、小田急電鉄の関連当事者には該当しません。また、同様にみずほ証券は、小田急不動産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および新株予約権付社債に関する取扱い  
該当事項はありません。

3. 株式交換当事会社の概要（平成 18 年 9 月 30 日時点）

(1) 商号	小田急電鉄株式会社 (完全親会社)	小田急不動産株式会社 (完全子会社)
(2) 主要事業内容	鉄道事業 不動産業等	不動産販売業 土地建物賃貸業等
(3) 設立年月日	昭和 23 年 6 月 1 日	昭和 39 年 12 月 16 日
(4) 本店所在地	東京都渋谷区代々木 2 - 28 - 12	東京都渋谷区初台 1 - 47 - 1
(5) 代表者の役職・氏名	取締役社長 大須賀 頼彦	取締役社長 荒川 正
(6) 資本金	60,359,822,879 円	2,140,000,000 円
(7) 発行済株式数	735,495,235 株	42,800,000 株
(8) 純資産	204,246 百万円 (連結)	6,183 百万円 (連結)
(9) 総資産	1,306,391 百万円 (連結)	43,777 百万円 (連結)
(10) 決算期	3 月 31 日	3 月 31 日
(11) 従業員数	14,104 人 (連結)	425 人 (連結)
(12) 主要取引先	一般顧客	一般顧客
(13) 大株主及び 持株比率	第一生命保険(相) 6.81% 日本生命保険(相) 6.25% 日本スタートラスト信託銀行(株) (退職給付信託口・三菱電機機口) 3.51% 日本スタートラスト信託銀行(株) (信託口) 3.12% 明治安田生命保険(相) 3.04%	小田急電鉄(株) 48.10% 第一生命保険(相) 4.85% (株)三菱東京UFJ銀行 2.96% (株)三井住友銀行 2.87% 日本生命保険(相) 2.26%
(14) 主要取引銀行	日本政策投資銀行 (株)三井住友銀行 (株)三菱東京UFJ銀行 (株)みずほコーポレート銀行	(株)三井住友銀行 (株)三菱東京UFJ銀行 (株)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	小田急電鉄は小田急不動産の発行済株式数の 54.18%、総株主の議決権の 54.25%を有しており(いずれも間接保有分を含む)、小田急不動産は小田急電鉄の連結子会社です。
	人的関係	小田急電鉄の取締役が小田急不動産の取締役(2名)および監査役(2名)を兼務しております。また、小田急電鉄の従業員4名が小田急不動産に出向中です。
	取引関係	小田急電鉄は小田急不動産に不動産販売業務を委託しているほか、土地等を賃貸しております。
	関連当事者への該当状況	小田急不動産は小田急電鉄の連結子会社です。

(16) 最近3年間の業績

(単位:百万円)

決算期	小田急電鉄(完全親会社) (連結)			小田急不動産(完全子会社) (連結)		
	平成16年 3月期	平成17年 3月期	平成18年 3月期	平成16年 3月期	平成17年 3月期	平成18年 3月期
営業収益	624,921	627,948	610,406	30,367	37,093	33,515
営業利益	48,925	51,207	36,586	1,000	1,482	2,236
経常利益	33,533	37,611	24,652	678	1,189	1,984
当期純利益	8,012	4,030	15,294	363	902	845
1株当たり 当期純利益	10.83円	5.47円	21.08円	8.17円	21.17円	19.20円
1株当たり配当金	5.0円	5.0円	5.0円	5.0円	5.0円	5.0円
1株当たり純資産	228.04円	225.51円	271.71円	171.58円	144.85円	138.55円

4. 株式交換後の状況

(1) 商号	小田急電鉄株式会社
(2) 事業内容	鉄道事業、不動産業等
(3) 本店所在地	東京都渋谷区代々木2-28-12
(4) 代表者の役職・氏名	取締役社長 大須賀 頼彦

(5) 資本金	60,359,822,879 円
(6) 総資産（連結）	現時点では確定しておりません。
(7) 純資産（連結）	現時点では確定しておりません。
(8) 決算期	3月31日

(9) 会計処理の概要

共通支配下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、約77億円ののれんが発生する見込みであり、5年間の定額法により償却を行う予定です。

(10) 株式交換による業績への影響の見通し

小田急不動産は、現在小田急電鉄の連結子会社となっておりますので、本株式交換による小田急電鉄の業績への影響は、連結、単体ともに軽微であると見込んでおります。

5. 株式交換後に行う会社分割の要旨

本株式交換により、小田急電鉄が小田急不動産を完全子会社化した後、小田急電鉄の住宅販売業を、小田急不動産に吸収分割により移転します。

分割の時期は平成19年10月1日(月)を予定しておりますが、詳細は決定し次第お知らせいたします。

以上

(添付資料)

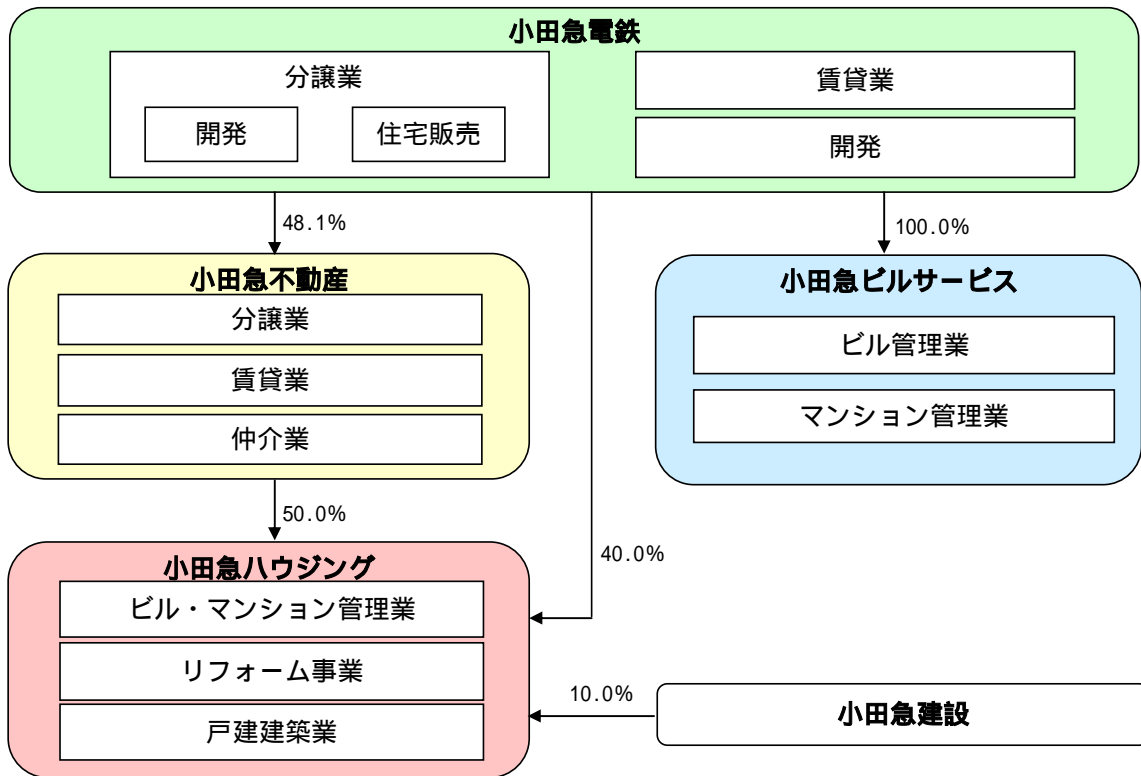
グループ住宅関連事業再編スキーム図

(注1)三菱UFJ証券は、株式交換比率の算定に際して、各当事者から提供を受けた情報および公開情報が正確かつ完全であること、株式交換比率の算定に重大な影響を与える可能性がある事実で三菱UFJ証券に対して未開示の事実はないこと等の種々の前提を置いており、かつ個別の資産・負債について独自の評価または査定を行っておりません。また両社の財務見通しについては、両社による最善の予測および判断に基づき合理的に準備・作成されたことを前提としております。三菱UFJ証券の算定は平成19年3月23日現在の情報と経済情勢を反映したものです。

(注2)みずほ証券は、株式交換比率の算定に際して、各当事者から提供を受けた情報および公開情報が正確かつ完全であること、株式交換比率の算定に重大な影響を与える可能性がある事実でみずほ証券に対して未開示の事実はないこと等の種々の前提を置いており、かつ個別の資産・負債について独自の評価または査定を行っておりません。また両社の財務見通しについては、両社により現時点で得られる最善の予測および判断に基づき合理的に準備・作成されたことを前提としております。みずほ証券の算定は平成19年3月22日現在の情報と経済情勢を反映したものです。

### グループ住宅関連事業 再編スキーム図

#### 【現状】



#### 【再編実施後】

