

平成 16 年 10 月 6 日

各位

会社名 積水ハウス株式会社
代表者名 代表取締役社長 和田 勇
(コード番号 1928 東1、大1、名1)
問合せ先 広報部長 山口 英大
(代表) 06-6440-3111

会社名 積和不動産株式会社
代表者名 代表取締役社長 山林 高明
(コード番号 8846 東2)
問合せ先 経理部長 吉野 順一
(代表) 03-5350-3366

会社名 積和不動産中部株式会社
代表者名 代表取締役社長 山本 保明
(コード番号 8863 東2、名2)
問合せ先 取締役総務部長 定広 清司
(代表) 052-541-2101

会社名 積和不動産九州株式会社
代表者名 代表取締役社長 金升 卓彌
(コード番号 8906 JQ)
問合せ先 取締役総務部長 川野 秀實
(代表) 092-441-6310

会社名 積和不動産関西株式会社
代表者名 代表取締役社長 松吉 三郎
(コード番号 8852 大1)
問合せ先 専務取締役 足達 統彦
(代表) 06-6440-3800

会社名 積和不動産中国株式会社
代表者名 代表取締役社長 小山 恭司
(コード番号 8873 東2、大2)
問合せ先 取締役総務部長 仁科 孝司
(代表) 082-249-2105

会社名 積和不動産東北株式会社
代表者名 代表取締役社長 松村 宣弘
問合せ先 取締役総務部長 真壁 孝
(代表) 022-262-2251

株式交換による積和不動産各社の完全子会社化に関するお知らせ

積水ハウス株式会社(以下、積水ハウス)と積和不動産株式会社(以下、積和不動産)、積和不動産関西株式会社(以下、積和不動産関西)、積和不動産中部株式会社(以下、積和不動産中部)、積和不動産中国株式会社(以下、積和不動産中国)、積和不動産九州株式会社(以下、積和不動産九州)及び積和不動産東北株式会社(以下、積和不動産東北、総称して積和不動産各社という)は、平成16年10月6日開催のそれぞれの取締役会において、株式交換により積水ハウスが積和不動産各社を完全子会社とすることを決議し、株式交換契約を締結いたしましたので、ここにお知らせいたします。

1. 株式交換による経営統合の目的

積水ハウスは、この度当社グループの積和不動産 6 社の 100%完全子会社化を実現し、独立会社としての地域特性を生かした独自性を保ちつつ、グループ構成会社としてのシナジーを最大限に高め、もってグループの企業価値の極大化に向けて取り組むことを決断いたしました。

これにより、当社グループは、今までにも増して、適時・最適な人的・物的資源配分を進めることが容易となるなど、当社グループの成長に向けて、総合的かつ効果的な経営戦略に取り組むことがたやすくなります。

また、積和不動産各社は、各地域において地域密着型の不動産事業を積極的に展開して参りましたが、今後は各々の期間損益に拘泥せず、常に将来に向けた最適投資を考えることができ、中長期的なグループの発展に、より重要な地位を占めることとなります。これにより、上場コストの削減など、表面上のコストダウンに止まらず、グループの成長に積極的に貢献する体制が整います。さらに、積和不動産各社の情報網が、グループ全体の財産として有効活用が図られ、とくに積和不動産各社が行う「賃貸物件の一括借り上げ保証」及び「賃貸物件管理」の各システムと、当社のコア事業の一つであるシャームゾン（賃貸住宅）事業との連携が一層容易となり、その相乗効果が同事業の成長に大いに寄与するものと見込まれます。

2. 株式交換の条件等

(1) 株式交換の日程

株式交換契約書承認取締役会	平成 16 年 10 月 6 日
株式交換契約書締結	平成 16 年 10 月 6 日
株式交換契約書承認株主総会	平成 16 年 12 月下旬（積和不動産各社予定）
株式交換期日	平成 17 年 2 月 1 日（予定）

積水ハウスは商法第 358 条第 1 項（簡易株式交換）の規定に基づき、株主総会における株式交換契約書の承認決議を予定しておりません。

(2) 株式交換比率

積水ハウスは野村證券株式会社（以下、野村證券）に、積和不動産各社はアーンストアンドヤングコーポレートアドバイザー株式会社（以下、EYCA）に、株式交換比率の算定をそれぞれ依頼し、その算定結果等を参考に両社間で協議し、以下のとおり合意いたしました。

会社名	株式交換比率
積水ハウス	1
積和不動産	1.26
積和不動産関西	0.47
積和不動産中部	0.63
積和不動産中国	0.69
積和不動産九州	0.61
積和不動産東北	620

(注) 1. 株式の割当比率

積水ハウスは、積和不動産の株式 1 株に対して 1.26 株、積和不動産関西の株式 1 株に対して 0.47 株、積和不動産中部の株式 1 株に対して 0.63 株、積和不動産中国の株式 1 株に対して 0.69 株、積和不動産九州の株式 1 株に対して 0.61 株、積和不動産東北の株式 1 株に対して 620 株の積水ハウス株式を割当交付します。

2. 第三者機関による算定結果、算定方法及び算定根拠

野村證券は、積水ハウスについて市場株価平均法及び DCF (ディスカунテッド・キャッシュ・フロー) 法による評価を行い、上場子会社については市場株価平均法、類似会社比較法および DCF 法による評価を行い、非上場会社については類似会社比較法および DCF 法による評価を行い、その結果を総合的に勘案して株式交換比率を算定いたしました。

EYCA は、上場子会社について、市場株価平均法、修正純資産法及び DCF 法による評価を行い、非上場会社については類似会社比較法、修正純資産法及び DCF 法による評価を行い、その結果を総合的に勘案して株式交換比率を算定いたしました。

3. 株式交換により発行する新株式数

新株式の発行に代えて、当社の保有する自己株式 (普通株式) 29,284,101 株を割当交付します。なお、当社が保有する積和不動産各社の株式には割当てません。

(3) 株式交換交付金

株式交換交付金は支払わないものとします。

3. 株式交換当事者の概要

平成 16 年 1 月 31 日現在

商号	積水ハウス (完全親会社)	積和不動産 (完全子会社)	積和不動産関西 (完全子会社)
事業内容	工業化住宅等の設計・施工及び請負、住宅の分譲、不動産の売買・仲介・賃貸借・管理及びそれらに関連する事業	建設業、不動産業及びこれらに付随する事業	建設業、不動産業及びこれらに付随する事業
設立年月日	昭和 35 年 8 月	昭和 51 年 3 月	昭和 52 年 2 月
本店所在地	大阪市北区大淀中一丁目 1 番 88 号	東京都渋谷区代々木二丁目 1 番 1 号	大阪市北区大淀中一丁目 1 番 30 号
代表者	代表取締役社長 和田 勇	代表取締役社長 山林 高明	*1 代表取締役社長 松吉 三郎
資本金	186,554 百万円	1,668 百万円	5,829 百万円
発行済株式数	709,385,078 株	20,319,200 株	26,257,440 株
株主資本	630,786 百万円	11,990 百万円	20,582 百万円
総資産	1,030,003 百万円	37,385 百万円	35,955 百万円
決算期	1 月 31 日	1 月 31 日	1 月 31 日
従業員数	13,928 名	400 名	334 名
主要取引先	一般顧客	一般顧客	一般顧客
大株主の構成及び持株比率	積水化学工業(株) 21.43% 日本トラスティ・サービス信託銀行(株) 5.62% ザ・チェス マルケット バンク エイイ ロンドン 4.80% 日本マスタートラスト 信託銀行(株) 4.78% 野村證券(株) 4.73% 第一生命保険相互会社 2.26% ビー・エヌ・ピー・バール・セキュリティ・サービス(株) リミテッド 2.05% (株)UFJ 銀行 1.95% (株)三井住友銀行 1.44% 積水ハウス育資会 1.38%	積水ハウス(株) 57.47% 米山鐘秀 2.47% 積和不動産 従業員持株会 1.69% 日本マスタートラスト 信託銀行(株) 1.59% 内田美孝 1.30% バンク オブ バミューダ ガンジー リミテッド アトランティス ジャパン グロス ファンド 1.28% (株)UFJ 銀行 0.98% (株)東京三菱銀行 0.81% ザ・チェス マルケット バンク エイイ ロンドン 0.79% UFJ 信託銀行(株) 0.76%	積水ハウス(株) 40.48% 積和不動産関西 取引先持株会 2.27% 積和不動産関西 従業員持株会 2.11% 勝田修弘 1.95% バンク オブ バミューダ ガンジー リミテッド アトランティス ジャパン グロス ファンド 1.36% (株)丸和不動産 1.10% ホク 北三重販売(株) 0.86% 田中敏光 0.77% ゴールドマン・サックス・インターナショナル 0.75% 松本律男 0.67%
平成 16 年 8 月 31 日現在 自己株式保有数	23,959,043 株	732,120 株	839,576 株
主要取引銀行	UFJ 銀行、三井住友銀行、りそな銀行	UFJ 銀行、東京三菱銀行、三井住友銀行	UFJ 銀行、三井住友銀行、りそな銀行
当事会社の関係	資本関係	筆頭株主	筆頭株主
	*2 人的関係	(役員の兼任) 役員 3 名、転籍 9 名	(役員の兼任) 役員 3 名、転籍 11 名
	取引関係	積水ハウス及び同社顧客等の不動産売買の代理、媒介及び不動産の管理委託他	積水ハウス及び同社顧客等の不動産売買の代理、媒介及び不動産の管理委託他

*1 平成 16 年 4 月 23 日就任

*2 平成 16 年 4 月末日現在

商号	積和不動産中部 (完全子会社)	積和不動産中国 (完全子会社)																																										
事業内容	建設業、不動産業及びこれらに付随する事業	建設業、不動産業及びこれらに付随する事業																																										
設立年月日	昭和56年2月	昭和57年8月																																										
本店所在地	*3 名古屋市中村区名駅四丁目5番28号	広島市中区小町1番25号																																										
代表者	代表取締役社長 山本 保明	代表取締役社長 小山 恭司																																										
資本金	1,368百万円	379百万円																																										
発行済株式数	14,566,093株	7,284,200株																																										
株主資本	9,014百万円	2,649百万円																																										
総資産	33,219百万円	8,894百万円																																										
決算期	1月31日	1月31日																																										
従業員数	241名	150名																																										
主要取引先	一般顧客	一般顧客																																										
大株主の構成及び持株比率	<table border="0"> <tr><td>積水ハウス㈱</td><td>42.08%</td></tr> <tr><td>積和不動産中部 従業員持株会</td><td>3.93%</td></tr> <tr><td>㈱UFJ銀行</td><td>3.47%</td></tr> <tr><td>ザ・チェースマンハッタン バンクI&Iロンドン</td><td>3.17%</td></tr> <tr><td>共栄火災海上保険㈱</td><td>2.31%</td></tr> <tr><td>バンクオブバミューダ カンゾー・リミテッド・アトランティス ジャパン・グロース・ファンド</td><td>2.01%</td></tr> <tr><td>㈱静岡銀行</td><td>1.36%</td></tr> <tr><td>ピクテアント・江</td><td>1.12%</td></tr> <tr><td>坂本健一</td><td>1.02%</td></tr> <tr><td>中條桂</td><td>1.00%</td></tr> </table>	積水ハウス㈱	42.08%	積和不動産中部 従業員持株会	3.93%	㈱UFJ銀行	3.47%	ザ・チェースマンハッタン バンクI&Iロンドン	3.17%	共栄火災海上保険㈱	2.31%	バンクオブバミューダ カンゾー・リミテッド・アトランティス ジャパン・グロース・ファンド	2.01%	㈱静岡銀行	1.36%	ピクテアント・江	1.12%	坂本健一	1.02%	中條桂	1.00%	<table border="0"> <tr><td>積水ハウス㈱</td><td>40.75%</td></tr> <tr><td>積和不動産中国 従業員持株会</td><td>7.16%</td></tr> <tr><td>バンクオブバミューダ カンゾー・リミテッド・アトランティス ジャパン・グロース・ファンド</td><td>2.03%</td></tr> <tr><td>㈱広島銀行</td><td>1.82%</td></tr> <tr><td>㈱鳥取銀行</td><td>1.51%</td></tr> <tr><td>日動火災海上保険㈱</td><td>1.46%</td></tr> <tr><td>小山恭司</td><td>1.30%</td></tr> <tr><td>積和不動産中国 取引先持株会</td><td>1.26%</td></tr> <tr><td>田鍋善弘</td><td>1.04%</td></tr> <tr><td>奥井功</td><td>1.03%</td></tr> <tr><td>坂本健一</td><td>1.03%</td></tr> </table>	積水ハウス㈱	40.75%	積和不動産中国 従業員持株会	7.16%	バンクオブバミューダ カンゾー・リミテッド・アトランティス ジャパン・グロース・ファンド	2.03%	㈱広島銀行	1.82%	㈱鳥取銀行	1.51%	日動火災海上保険㈱	1.46%	小山恭司	1.30%	積和不動産中国 取引先持株会	1.26%	田鍋善弘	1.04%	奥井功	1.03%	坂本健一	1.03%
積水ハウス㈱	42.08%																																											
積和不動産中部 従業員持株会	3.93%																																											
㈱UFJ銀行	3.47%																																											
ザ・チェースマンハッタン バンクI&Iロンドン	3.17%																																											
共栄火災海上保険㈱	2.31%																																											
バンクオブバミューダ カンゾー・リミテッド・アトランティス ジャパン・グロース・ファンド	2.01%																																											
㈱静岡銀行	1.36%																																											
ピクテアント・江	1.12%																																											
坂本健一	1.02%																																											
中條桂	1.00%																																											
積水ハウス㈱	40.75%																																											
積和不動産中国 従業員持株会	7.16%																																											
バンクオブバミューダ カンゾー・リミテッド・アトランティス ジャパン・グロース・ファンド	2.03%																																											
㈱広島銀行	1.82%																																											
㈱鳥取銀行	1.51%																																											
日動火災海上保険㈱	1.46%																																											
小山恭司	1.30%																																											
積和不動産中国 取引先持株会	1.26%																																											
田鍋善弘	1.04%																																											
奥井功	1.03%																																											
坂本健一	1.03%																																											
平成16年 8月31日現在 自己株式保有数	31,220株	29,309株																																										
主要取引銀行	UFJ銀行、住友信託銀行、りそな銀行	広島銀行、鳥取銀行、もみじ銀行、中国銀行																																										
当社の関係	資本関係	筆頭株主																																										
	*2 人的関係	(役員の兼任) 役員3名、転籍9名																																										
	取引関係	積水ハウス及び同社顧客等の不動産売買の代理、媒介及び不動産の管理委託他																																										

*3 平成16年3月18日移転

商 号	積和不動産九州 (完全子会社)	積和不動産東北 (完全子会社)
事 業 内 容	建設業、不動産業及びこれら に付随する事業	建設業、不動産業及びこれら に付随する事業
設 立 年 月 日	昭和 55 年 8 月	昭和 58 年 8 月
本 店 所 在 地	福岡市博多区博多駅前三丁 目 25 番 21 号博多駅前ビジ ネスセンター	仙台市青葉区本町二丁目 16 番 10 号
代 表 者	代表取締役社長 金升 卓彌	代表取締役社長 松村 宣弘
資 本 金	263 百万円	200 百万円
発行済株式数	4,700,000 株	4,000 株
株 主 資 本	1,266 百万円	1,498 百万円
総 資 産	4,824 百万円	8,237 百万円
決 算 期	1 月 31 日	1 月 31 日
従 業 員 数	81 名	83 名
主 要 取 引 先	一般顧客	一般顧客
大株主の構成 及 び 持 株 比 率	積水ハウス㈱ 42.70% 積和不動産九州 従業員持株会 8.70% ㈱福岡銀行 2.57% 奥井功 2.13% 和田勇 2.13% 金升卓彌 2.13% 渡部幹夫 1.28% 浅上重治 1.26% 三宅達三 1.06% 医療法人社団 いわみ小児科 0.96%	積水ハウス㈱ 55.10% 積和不動産東北 従業員持株会 13.40% 奥井功 1.38% 和田勇 1.38% 山林高明 1.30% 松村宣弘 1.15% 菅原大和 1.13% 川崎省吾 0.90% 大橋幸子 0.90% 田鍋善弘 0.90%
平成 16 年 8 月 31 日付 自己株式保有数	株	株
主 要 取 引 銀 行	福岡銀行、UFJ 銀行、 三井住友銀行	七十七銀行、岩手銀行、 秋田銀行
当 事 会 社 の 関 係	資本 関係	筆頭株主
	*2 人的 関係	(役員の兼任) 役員 2 名、転籍 8 名
	取引 関係	積水ハウス及び同社顧客等の不動 産売買の代理、媒介及び不動産の管 理委託他

最近3決算期間の業績

(単位：百万円)

決算期	積水ハウス（完全親会社）		
	平成14年1月期	平成15年1月期	平成16年1月期
売上高	1,118,898	1,052,558	1,055,027
営業利益	66,106	58,564	65,868
経常利益	65,244	55,564	65,554
当期純利益	91,918	30,196	33,580
一株当たり当期純利益（円）	127.30円	42.58円	47.69円
一株当たり配当金（円）	18.00円	18.00円	18.00円
一株当たり株主資本（円）	842.51円	864.37円	906.85円

決算期	積和不動産（完全子会社）		
	平成14年1月期	平成15年1月期	平成16年1月期
売上高	69,680	76,660	83,717
営業利益	2,574	3,333	3,838
経常利益	2,594	3,394	3,918
当期純利益	447	1,022	2,172
一株当たり当期純利益（円）	22.01円	51.43円	108.45円
一株当たり配当金（円）	12.00円	15.00円	17.00円
一株当たり株主資本（円）	483.39円	518.18円	609.62円

決算期	積和不動産関西（完全子会社）		
	平成14年1月期	平成15年1月期	平成16年1月期
売上高	43,473	46,218	51,874
営業利益	1,530	1,822	1,650
経常利益	1,559	1,856	1,692
当期純利益	21	916	895
一株当たり当期純利益（円）	0.83円	34.93円	33.33円
一株当たり配当金（円）	10.00円	10.00円	10.00円
一株当たり株主資本（円）	748.15円	772.67円	805.18円

決算期	積和不動産中部（完全子会社）		
	平成 14 年 1 月期	平成 15 年 1 月期	平成 16 年 1 月期
売上高	59,697	65,584	70,520
営業利益	1,499	1,336	1,586
経常利益	1,533	1,312	1,591
当期純利益	71	735	871
一株当たり当期純利益（円）	4.76 円	50.27 円	57.98 円
一株当たり配当金（円）	15.00 円	15.00 円	15.00 円
一株当たり株主資本（円）	534.34 円	568.01 円	618.06 円

決算期	積和不動産中国（完全子会社）		
	平成 14 年 1 月期	平成 15 年 1 月期	平成 16 年 1 月期
売上高	10,971	12,356	14,077
営業利益	571	673	843
経常利益	589	678	847
当期純利益	53	380	476
一株当たり当期純利益（円）	8.23 円	57.50 円	61.77 円
一株当たり配当金（円）	11.00 円	13.00 円	15.00 円
一株当たり株主資本（円）	302.48 円	345.79 円	361.01 円

決算期	積和不動産九州（完全子会社）		
	平成 14 年 1 月期	平成 15 年 1 月期	平成 16 年 1 月期
売上高	11,014	12,628	14,705
営業利益	398	491	489
経常利益	398	455	473
当期純利益	49	254	255
一株当たり当期純利益（円）	12.34 円	63.73 円	51.54 円
一株当たり配当金（円）	10.00 円	11.00 円	13.00 円
一株当たり株主資本（円）	177.64 円	227.90 円	266.43 円

積和不動産九州の平成 14 年 1 月期の一株当たり当期純利益、一株当たり配当金は平成 14 年 4 月 23 日の株式分割に伴う影響を加味し、遡及修正後の金額です。

決算期	積和不動産東北（完全子会社）		
	平成 14 年 1 月期	平成 15 年 1 月期	平成 16 年 1 月期
売上高	10,676	13,586	15,616
営業利益	597	570	532
経常利益	612	579	541
当期純利益	33	323	299
一株当たり当期純利益（円）	8,974.98 円	80,915.33 円	71,776.34 円
一株当たり配当金（円）	10,000.00 円	10,000.00 円	15,000.00 円
一株当たり株主資本（円）	247,816.16 円	312,573.99 円	374,575.33 円

4. 株式交換後の状況

(1) 当事会社の商号、事業内容、本店所在地、代表者

当事会社の商号、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況」に記載の内容から変更はありません。

(2) 積水ハウスの資本金及び資本準備金

株式交換後における積水ハウスの資本金は増加せず、資本準備金の金額は未定です。

(3) 業績に与える影響

積和不動産各社は従来より積水ハウスの連結子会社であり、本件株式交換の実施により、大幅な影響は予測しておりません。

以上