

【表紙】

【提出書類】	臨時報告書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成25年5月10日
【会社名】	東急リバブル株式会社
【英訳名】	TOKYU LIVABLE, INC.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 中島美博
【本店の所在の場所】	東京都渋谷区道玄坂一丁目9番5号
【電話番号】	03(3463)3713
【事務連絡者氏名】	執行役員経営管理本部長 今野一男
【最寄りの連絡場所】	東京都渋谷区道玄坂一丁目9番5号
【電話番号】	03(3463)3713
【事務連絡者氏名】	執行役員経営管理本部長 今野一男
【縦覧に供する場所】	関西支社 (大阪市北区梅田一丁目11番4) 株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町2番1号)

1【提出理由】

当社（以下「東急リバブル」といいます。）、東急不動産株式会社（以下「東急不動産」といいます。）および株式会社東急コミュニティー（以下「東急コミュニティー」といいます。）は、平成25年5月10日開催の各社取締役会において、共同株式移転の方法により3社の完全親会社となる東急不動産ホールディングス株式会社（以下「持株会社」といいます。）を設立（以下「本株式移転」といいます。）することに係る「株式移転計画書」の作成につき決議いたしましたので、金融商品取引法第24条の5第4項および企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第6号の3の規定に基づき、本臨時報告書を提出するものであります。

2【報告内容】

- (1) 当該株式移転において、提出会社の他に株式移転完全子会社となる会社がある場合における当該他の株式移転完全子会社となる会社についての事項

商号、本店の所在地、代表者の氏名、資本金の額、純資産の額、総資産の額および事業の内容

東急不動産

商号	東急不動産株式会社
本店の所在地	東京都渋谷区道玄坂一丁目21番2号
代表者の氏名	代表取締役社長 金指 潔
資本金の額	57,551百万円（平成25年3月31日現在）
純資産の額	（単体）195,994百万円（平成25年3月31日現在） （連結）306,982百万円（平成25年3月31日現在）
総資産の額	（単体）896,500百万円（平成25年3月31日現在） （連結）1,718,403百万円（平成25年3月31日現在）
事業の内容	分譲業、請負工事業、小売業、賃貸業、管理受託業、運営業および仲介業等。

（注）東急不動産および東急コミュニティーの資本金の額、純資産の額および総資産の額ならびに売上高、営業利益、経常利益および純利益は平成25年3月期の数値を記載しており、これらにつきましては金融商品取引法に基づく監査終了前の数値です。また、東急不動産の売上高に相当する項目として、営業収益を記載しております。以下同様とします。

東急コミュニティー

商号	株式会社東急コミュニティー
本店の所在地	東京都世田谷区用賀四丁目10番1号
代表者の氏名	代表取締役社長 中村 元宣
資本金の額	1,653百万円（平成25年3月31日現在）
純資産の額	（単体）39,553百万円（平成25年3月31日現在） （連結）41,510百万円（平成25年3月31日現在）
総資産の額	（単体）99,854百万円（平成25年3月31日現在） （連結）108,767百万円（平成25年3月31日現在）
事業の内容	マンション、ビル等建物・施設の管理運営、賃貸用マンション・ビル等の賃貸運営、建物・設備の改修工事、マンション居住者およびビルテナントへの関連サービスの提供等。

最近3年間に終了した各事業年度の売上高、営業利益、経常利益および純利益

東急不動産（単体）

事業年度	平成23年3月期	平成24年3月期	平成25年3月期
売上高（百万円）	243,916	187,159	219,165
営業利益（百万円）	44,199	15,402	25,120
経常利益（百万円）	38,851	12,050	21,655
純利益（百万円）	4,098	4,220	13,443

東急不動産（連結）

事業年度	平成23年3月期	平成24年3月期	平成25年3月期
売上高（百万円）	571,443	556,841	595,856
営業利益（百万円）	62,502	50,086	51,975
経常利益（百万円）	54,916	34,866	39,906
純利益（百万円）	11,597	34,200	22,146

東急コミュニティー（単体）

事業年度	平成23年3月期	平成24年3月期	平成25年3月期
売上高（百万円）	106,988	111,450	113,378
営業利益（百万円）	7,060	7,579	8,143
経常利益（百万円）	7,122	7,730	9,037
純利益（百万円）	3,673	4,078	5,668

東急コミュニティー（連結）

	平成23年3月期	平成24年3月期	平成25年3月期
売上高（百万円）	113,232	118,857	121,570
営業利益（百万円）	7,417	8,014	8,891
経常利益（百万円）	7,453	8,161	8,915
純利益（百万円）	3,898	4,305	5,215

大株主の氏名又は名称および発行済株式の総数に占める大株主の持株数の割合

東急不動産

（平成25年3月31日現在）

大株主の氏名又は名称	発行済株式の総数に占める大株主の持株数の割合
東京急行電鉄株式会社	16.57%
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	6.54%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	5.24%
三井住友信託銀行株式会社	3.67%
第一生命保険株式会社	2.67%

東急コミュニティー (平成25年3月31日現在)

大株主の氏名又は名称	発行済株式の総数に占める大株主の持株数の割合
東急不動産	50.71%
東京急行電鉄株式会社	5.00%
東急コミュニティー従業員持株会	3.99%
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	2.72%
東急リバブル	2.43%
株式会社東急ハンズ	2.43%

提出会社との間の資本関係、人的関係および取引関係

東急不動産 (平成25年3月31日現在)

資本関係	東急不動産は、東急リバブルの発行済株式総数の52.93%(間接保有分を含みます。)の株式を保有しております。
人的関係	東急不動産の取締役4名が東急リバブルの取締役を兼任しております。また、東急不動産の監査役1名が東急リバブルの社外監査役を兼任しております。
取引関係	東急リバブルは、東急不動産からの住宅等の販売受託等の取引があります。

東急コミュニティー (平成25年3月31日現在)

資本関係	東急リバブルは、東急コミュニティーの発行済株式総数の2.43%の株式を、東急コミュニティーは、東急リバブルの発行済株式総数の1.25%の株式を相互に保有しております。
人的関係	東急リバブルの取締役4名が東急コミュニティーの取締役を兼任しております。また、東急リバブルの監査役1名が東急コミュニティーの社外監査役を兼任しております。
取引関係	東急リバブルは、東急コミュニティーへの建物施設管理委託等の取引があります。

(2) 当該株式移転の目的

背景

東急不動産ならびに東急不動産の子会社および関連会社からなる東急不動産グループ(以下「東急不動産グループ」といいます。)は、東急グループが掲げる、各社の自立性とそれぞれの業界における競争力を前提にグループの相互連携により相乗効果を発揮していく「自立と共創」の経営理念の下、各社の高い業務遂行能力とグループ連携によるバリューチェーンを基盤にお客様に必要とされる事業価値の創造を図ってまいりました。結果、東急コミュニティーや東急リバブルといった上場企業をはじめ、株式会社東急ハンズなど各業界の上位企業によって構成される総従業員数約1万8千人を有する総合不動産企業グループにまで成長を遂げ、東急不動産のディベロップメント機能を起点に、東急コミュニティーの不動産管理機能や東急リバブルの不動産仲介機能の強化を図り、小売やフィットネスクラブなどの不動産コンテンツ機能を有機的に結び付けながら、幅広い事業領域を活かして、付加価値の高い商品・サービスの提供に注力してまいりました。

しかしながら、東急不動産グループを取り巻く事業環境は、大きく変化することが想定されます。経済の成熟化、少子高齢化の進行等、日本の経済社会のパラダイムシフトにより、価値観やライフスタイルが多様化し、IT技術の目覚ましい発展はお客様の情報量や選択肢を拡大させ、お客様のニーズやこだわりを満たす商品・サービスの提供が従来以上に必要となります。

また、日本の経済再生のために大都市の国際競争力強化が不可欠であり、ディベロッパーには防災性・耐震性向上の観点からも都市機能の更新・再生、魅力的なまちづくりを推進することが期待されております。一方では、不動産における優良なストック活用の重要性が高まっており、今後は社会的要請を背景とした不動産ストック活用ビジネスの伸長が期待されます。さらに、海外新興国市場の成長やインバウンド需要の拡大など不動産における新たな成長機会も出現してきております。

こうした中、東急不動産グループは、現行中期経営計画「Value Innovation 2013」において平成24年3月期から平成26年3月期を将来に向けた基盤整備期間と位置づけ、財務基盤およびグループ経営基盤の強化、REIT（ファンド）事業の展開による循環型再投資モデルの進化、事業環境の変化を見据えたコア事業の変革といった重点戦略を掲げました。東急不動産においては、平成24年6月アクティブ・プロパティーズ投資法人、平成25年2月コンフォリア・レジデンシャル投資法人の新規上場をそれぞれ実現いたしました。また、東急コミュニティーにおいては、平成25年2月にマンション管理業界中堅のユナイテッドコミュニティーズ株式会社を買収し、管理ストック拡大を実現しております。また、東急リバブルにおいては、売買仲介店舗の積極展開による事業規模の拡大に加え、平成25年1月より、既存住宅を取引されるより多くのお客様に安心・安全なお取引を実現していただくべく、既存住宅の保証サービス『リバブルあんしん仲介保証』を全国展開するなど、着実に課題を実行しております。

今般、東急不動産グループは、将来の事業環境の変化による競争激化の中、今後、各社の成長をさらに加速させるために、グループの幅広い事業領域・リソースを最大限活用した事業展開の実現が必要であり、更なるグループ一体化による取り組みが不可欠であるとの共通認識に至り、以下(2)記載の目的を早期かつ着実に実現するため、本株式移転を検討するに至ったものであります。

目的

東急不動産グループは現行中期経営計画において掲げたグループ経営基盤の強化について検討を進めた結果、以下の主たる目的を実現するために持株会社体制への移行が最適であると判断いたしました。

グループ経営基盤の革新を図り、事業環境変化に柔軟かつ迅速に対応し、グループ総合力を最大限発揮させる経営体制を構築し、次期中期経営計画に向けて「基盤整備フェーズ」から「成長フェーズ」にシフトしてまいります。また、分譲業、賃貸業に加えて、今後成長が期待される管理業、仲介業をコア事業として位置づけ、持株会社体制の下、経営資源の適正配分とグループ連携強化によるシナジー拡大を通じ、総合不動産グループとして成長を加速してまいります。

() グループ経営基盤の革新による経営の機動性・効率性の向上

持株会社体制の下、重複事業の集約化や機能の統合を推進いたします。また、持株会社体制に移行することで、グループの組織再編も将来の事業環境変化に柔軟に対応することが可能となります。

持株会社設立による3社の経営統合により、持株会社が成長分野にグループ経営資源を公平・適正に配分し、グループ経営戦略機能を担うことでグループ経営力を強化、各事業会社はグループ経営戦略に沿って業務執行に専念し、市場変化に機動的に対応するなど、グループ総合力を最大限発揮させる経営体制を構築いたします。さらに、スタッフ機能・ITシステムの統合等、効率化を実現し、企業価値の向上を目指してまいります。

() グループ連携による事業間シナジーの拡大

持株会社体制への移行に伴い、現行のグループ体制で生じていた重複事業の存在や一部経営資源の共有不足を解消し、持株会社がグループ経営戦略に基づいた事業間シナジー機会の創出と連携促進の機能を担ってまいります。これにより、幅広いグループリソースの更なる活用、一層の連携強化により、新たな付加価値を創出し、お客様にとっての価値あるサービスの提供を実現いたします。

分譲業においては、開発・販売・管理の一層の連携強化により、お客様のニーズに柔軟かつ確に対応できる商品・サービスを提供し、賃貸業においても、開発から運営までの事業プロセス毎の対応力を向上するなど、バリューチェーンの強化を推進いたします。また、東急コミュニティーにおけるマンション管理業界トップクラスの約46万戸の管理ストックや総合不動産流通業である東急リバブルが持つ情報力などを東急不動産グループの幅広い事業領域に基盤として活かし、グループシナジーの最大化を狙います。これにより、コア事業の変革・強化を図り、グループとしての企業価値向上を目指します。

() 財務基盤強化によるグループ各事業の成長加速

持株会社体制下における事業基盤や財務基盤の強化を通じて、グループ経営戦略立案の機能を担う持株会社が、成長分野に対して積極的に経営資源を配分することにより、各事業の成長を加速してまいります。

東急不動産グループによる銀座や渋谷再開発等の大型再開発については財務基盤の強化を通じて着実に推進し、グループ関与資産の拡大を図りながら、関連収益の極大化を実現させていきます。管理業・仲介業においては業界ポジショニングの一層の向上を図り、業界No. 1のプレゼンス確立を目指してまいります。また、グループリソースを最大限に活用した一体での海外事業展開を推進し、さらに成長分野にはM&Aも検討しながら積極的な経営資源の配分を行ってまいります。今後大きく変貌するであろう事業環境に対応しながら、人と暮らしの全てにわたり、お客様に対して高い付加価値を提供する新たな事業展開を図ってまいります。

(3) 当該株式移転の方法、株式移転に係る割当ての内容その他の株式移転計画の内容

株式移転の方法

平成25年5月10日に東急不動産、東急コミュニティーおよび東急リバブルが作成した株式移転計画に基づき、株式移転設立完全親会社である持株会社の成立の日である平成25年10月1日をもって、持株会社は東急不動産、東急コミュニティーおよび東急リバブルの発行済株式の全部を取得し、その株式に代わる持株会社の新株式を東急不動産、東急コミュニティーおよび東急リバブルの株主に対して割当てます。これにより、東急不動産、東急コミュニティーおよび東急リバブルは持株会社の完全子会社となります。ただし、今後手続を進める中で、本株式移転の手続進行上の必要性その他の事由により必要な場合は、3社協議のうえ、日程を変更する場合があります。

株式移転に係る割当ての内容その他の株式移転計画の内容

() 株式移転に係る割当ての内容（株式移転比率）

	東急不動産	東急コミュニティー	東急リバブル
株式移転比率	1.00	4.77	2.11

(注1) 株式の割当比率

東急不動産の普通株式1株に対して持株会社の普通株式1株を、東急コミュニティーの普通株式1株に対して持株会社の普通株式4.77株を、東急リバブルの普通株式1株に対して持株会社の普通株式2.11株をそれぞれ割当て交付いたします。なお、持株会社の単元株式数は100株とする予定であります。

本株式移転により、東急不動産、東急コミュニティーおよび東急リバブルの株主に交付する持株会社の普通株式の数に1株に満たない端数が生じた場合には、会社法234条その他関連法令の規定に従い、当該株主に対し1株に満たない端数部分に応じた金額をお支払いいたします。

ただし、算定の基礎となる諸条件に重大な変更が生じた場合には、上記株式移転比率は3社協議のうえ、変更することがあります。

(注2) 持株会社が本株式移転により交付する新株式数(予定)

普通株式 700,950,413株

上記は東急不動産の発行済株式総数533,345,304株(平成25年3月31日時点)、東急コミュニティーの発行済株式総数14,400,000株(平成25年3月31日時点)および東急リバブルの発行済株式総数48,000,000株(平成25年3月31日時点)に基づいて記載しております。なお、東急不動産、東急コミュニティーおよび東急リバブルは、それぞれ、本株式移転の効力発生までに、現時点で保有または今後新たに取得する自己株式を消却することを予定しているため、持株会社の株式の割当てがなされることは予定しておりません。ただし、本株式移転の効力発生日までに実際に消却される自己株式数は現状において未確定であるため、持株会社が発行する上記新株式数は変動することがあります。

(注3) 単元未満株式の取扱いについて

本株式移転により東急不動産、東急コミュニティーおよび東急リバブルの株主の皆様にご割当てられる持株会社の株式は東京証券取引所に新規上場申請を行うことが予定されており、当該申請が承認された場合、持株会社の株式は東京証券取引所での取引が可能となることから、東急不動産の株式を100株以上、東急コミュニティーの株式を21株以上、または東急リバブルの株式を48株以上保有するなどして、本株式移転により持株会社の株式の単元株式数である100株以上の持株会社の株式の割当てを受ける東急不動産、東急コミュニティーおよび東急リバブルの株主の皆様に対しては、引き続き持株会社の株式の流動性を提供できるものと考えております。

なお、100株未満の持株会社の株式の割当てを受ける東急不動産、東急コミュニティーおよび東急リバブルの株主の皆様につきましては、かかる割当てられた株式を東京証券取引所その他の金融商品取引所において売却することはできませんが、そのような単元未満株式を保有することとなる株主の皆様は、持株会社に対し、自己の保有する単元未満株式を買い取ることを請求することが可能です。また、自己の保有する単元未満株式の数と併せて1単元となる数の株式を持株会社から買い増すことも可能となります。

() 株式移転の日程

株主総会基準日(3社)	平成25年3月31日(日)
株式移転計画承認取締役会(3社)	平成25年5月10日(金)
株式移転計画承認時株主総会(東急コミュニティー)	平成25年6月21日(金)(予定)
株式移転計画承認時株主総会(東急リバブル)	平成25年6月24日(月)(予定)
株式移転計画承認時株主総会(東急不動産)	平成25年6月26日(水)(予定)
東京証券取引所上場廃止日(3社)	平成25年9月26日(木)(予定)
持株会社設立登記日(本株式移転効力発生日)	平成25年10月1日(火)(予定)
持株会社株式上場日	平成25年10月1日(火)(予定)

ただし、今後手続を進める中で、本株式移転の手続進行上の必要性その他の事由により必要な場合は、3社協議のうえ、日程を変更する場合があります。

() 株式移転計画の内容

東急リバブルが、東急不動産および東急コミュニティーと平成25年5月10日付で共同で作成した株式移転計画の内容は、別紙A「株式移転計画書」のとおりです。

(4) 株式移転に係る割当ての内容の算定根拠

算定の基礎

東急不動産、東急コミュニティーおよび東急リバブルは、本株式移転に用いられる株式移転比率の算定にあたって公正性を期すため、東急不動産は野村證券株式会社（以下「野村證券」といいます。）、東急コミュニティーは大和証券株式会社（以下「大和証券」といいます。）、東急リバブルはみずほ証券株式会社（以下「みずほ証券」といいます。）に対し本株式移転に用いられる株式移転比率の算定をそれぞれ依頼し、株式移転比率算定書を受領いたしました。

野村證券は、東急不動産、東急コミュニティーおよび東急リバブルそれぞれについて、市場株価平均法、類似会社比較法、ディスカунテッド・キャッシュフロー法（以下「DCF法」といいます。）により株式移転比率を算定しました。各手法における算定結果は以下のとおりです。なお、以下の株式移転比率の算定レンジは、東急不動産の普通株式1株に対して持株会社の普通株式1株を割り当てる場合に、東急コミュニティーの普通株式1株および東急リバブルの普通株式1株それぞれに対して割り当てる持株会社の普通株式数の算定レンジを記載したものであります。

	採用手法	東急コミュニティー	東急リバブル
()	市場株価平均法	4.45～4.87	2.04～2.15
()	類似会社比較法	3.30～3.84	1.14～1.55
()	DCF法	2.70～9.62	1.46～2.87

なお、市場株価平均法については、平成25年5月8日を算定基準日として、算定基準日の終値、算定基準日までの1週間、算定基準日までの1ヶ月間、算定基準日までの3ヶ月間、算定基準日までの6ヶ月間の終値の単純平均値を採用しています。

野村證券は、株式移転比率の算定に際して、各社から提供を受けた情報および一般に公開された情報等を原則として採用し、採用したそれらの資料および情報等が、全て正確かつ完全なものであることを前提としており、独自にそれらの正確性および完全性の検証は行っていません。また、各社とその関係会社の資産または負債（簿外資産および負債、その他偶発債務を含みます。）については、独自に評価、鑑定または査定を行っており、第三者機関への評価、鑑定または査定の依頼も行っていません。加えて、各社から提出された財務予測（利益計画およびその他の情報を含みます。）については各社の経営陣により、当該情報提供時点で得られる最善の予測と判断に基づき、合理的に作成されたことを前提としています。

大和証券は、東急不動産、東急コミュニティーおよび東急リバブルそれぞれについて、市場株価法およびDCF法により株式移転比率を算定しました。各手法における算定結果は以下のとおりです。なお、以下の株式移転比率の算定レンジは、東急不動産の普通株式1株に対して持株会社の普通株式1株を割り当てる場合に、東急コミュニティーの普通株式1株および東急リバブルの普通株式1株それぞれに対して割り当てる持株会社の普通株式数の算定レンジを記載したものであります。

	採用手法	東急コミュニティー	東急リバブル
()	市場株価法	4.10～4.86	1.93～2.14
()	DCF法	3.58～8.28	1.53～3.61

なお、市場株価法については、平成25年5月9日を算定基準日として、算定基準日の終値、算定基準日までの1ヶ月間、算定基準日までの3ヶ月間、算定基準日までの6ヶ月間の終値の単純平均値を採用しています。

大和証券は、株式移転比率の算定に際して、各社から提供を受けた情報および一般に公開された情報等を原則として採用し、採用したそれらの資料および情報等が、全て正確かつ完全なものであることを前提としており、独自にそれらの正確性および完全性の検証は行っていません。また、各社とその関係会社の資産または負債（簿外資産および負債、その他偶発債務を含みます。）については、独自に評価、鑑定または査定を行っておらず、第三者機関への評価、鑑定または査定の依頼も行っていません。加えて、各社から提出された財務予測（利益計画およびその他の情報を含みます。）については各社の経営陣により、当該情報提供時点で得られる最善の予測と判断に基づき、合理的に作成されたことを前提としています。

みずほ証券は、東急不動産、東急コミュニティーおよび東急リバブルそれぞれについて、市場株価平均法およびDCF法により株式移転比率を算定しました。各手法における算定結果は以下のとおりです。なお、以下の株式移転比率の算定レンジは、東急不動産の普通株式1株に対して持株会社の普通株式1株を割り当てる場合に、東急コミュニティーの普通株式1株および東急リバブルの普通株式1株それぞれに対して割り当てる持株会社の普通株式数の算定レンジを記載したものであります。

	採用手法	東急コミュニティー	東急リバブル
()	市場株価平均法	4.10～4.55	1.93～2.05
()	DCF法	4.13～6.11	1.65～2.37

なお、市場株価平均法については、平成25年5月9日を算定基準日として、算定基準日の終値、算定基準日までの1週間、算定基準日までの1ヶ月間、算定基準日までの3ヶ月間の終値の単純平均値を採用しています。

みずほ証券は、株式移転比率の算定に際して、各社から提供を受けた情報および一般に公開された情報等を原則として採用し、採用したそれらの資料および情報等が、全て正確かつ完全なものであることを前提としており、独自にそれらの正確性および完全性の検証は行っていません。また、各社とその関係会社の資産または負債（簿外資産および負債、その他偶発債務を含みます。）については、独自に評価、鑑定または査定を行っておらず、第三者機関への評価、鑑定または査定の依頼も行っていません。加えて、各社から提出された財務予測（利益計画およびその他の情報を含みます。）については各社の経営陣により、当該情報提供時点で得られる最善の予測と判断に基づき、合理的に作成されたことを前提としています。

なお、野村証券は東急不動産から、大和証券は東急コミュニティーから、そしてみずほ証券は東急リバブルから、東急不動産、東急コミュニティーおよび東急リバブル各社の将来の財務見通しの提供を受け、これをDCF法による分析の基礎としております。野村証券、大和証券およびみずほ証券がDCF法において使用した算定の基礎となる東急不動産、東急コミュニティーおよび東急リバブル各社の将来の利益計画は、現在の組織体制を前提として作成されており、大幅な増減益を見込んでおりません。

算定の経緯

上記のとおり、東急不動産は野村證券に対し、東急コミュニティーは大和証券に対し、東急リバブルはみずほ証券に対し、それぞれ本株式移転に用いられる株式移転比率の算定を依頼し、当該第三者機関による算定結果を参考に、各社の財務の状況、資産の状況、将来の見通し、市場株価水準等の要因を総合的に勘案し、3社それぞれが株式移転比率について慎重に検討し、交渉、協議を重ねました。その結果、平成25年5月10日付で、最終的に上記株式移転比率が妥当であるとの判断に至ったため、上記株式移転比率により本株式移転を行うことについて合意し、本株式移転計画を作成しました。

算定機関との関係

算定機関である野村證券、大和証券およびみずほ証券は、いずれも東急不動産、東急コミュニティーおよび東急リバブルの関連当事者には該当せず、本株式移転に関して記載すべき重要な利害関係を有しません。

持株会社の上場申請等に関する取扱い

東急不動産、東急コミュニティーおよび東急リバブルは、新たに設立する持株会社の株式について、東京証券取引所に新規上場を行う予定であります。上場日は、平成25年10月1日を予定しております。また、東急不動産、東急コミュニティーおよび東急リバブルは本株式移転により持株会社の完全子会社となりますので、持株会社の上場に先立ち、平成25年9月26日にそれぞれ東京証券取引所を上場廃止となる予定であります。なお、上場廃止の期日につきましては、東京証券取引所の各規則により決定されます。

公正性を担保するための措置

本株式移転の公正性を担保するために、各社から独立した第三者算定機関として、東急不動産は野村證券を、東急コミュニティーは大和証券を、東急リバブルはみずほ証券をそれぞれ選定し、本株式移転に用いる株式移転比率の合意の基礎とすべく株式移転比率算定書を受領しております。なお、各社は、いずれも上記第三者算定機関より、株式移転比率がそれぞれ株主にとって財務的見地より妥当である旨の意見書（いわゆるフェアネス・オピニオン）を取得しておりません。

また、各社は、法務アドバイザーとして、東急不動産は西村あさひ法律事務所を、東急コミュニティーは弁護士法人大江橋法律事務所を、東急リバブルは増田パートナーズ法律事務所をそれぞれ選定し、それぞれ本株式移転の手続および意思決定の方法・過程等についての助言を受けております。

利益相反を回避するための措置

東急不動産は東急コミュニティーの発行済株式総数の55.57%（平成25年3月31日現在。間接保有分を含みます。）の株式を、東急リバブルの発行済株式総数の52.93%（平成25年3月31日現在。間接保有分を含みます。）の株式をそれぞれ保有しております。

東急不動産は上記の資本関係にあることから、利益相反を回避するため、以下の措置を講じております。

東急不動産の本日開催の取締役会においては、東急コミュニティーの代表取締役を兼任している中村元宣氏および東急リバブルの代表取締役を兼務している中島美博氏は、利益相反回避の観点から、本株式移転に関する審議および決議に参加せず、中村元宣氏および中島美博氏を除いた全会一致により、本株式移転計画の作成が決議されております。

東急コミュニティーは上記の資本関係にあることから、利益相反を回避するため、以下の措置を講じております。

東急コミュニティーの本日開催の取締役会においては、東急不動産および東急リバブルの取締役を兼任している取締役社長中村元宣氏、取締役植木正威氏、取締役金指潔氏および取締役中島美博氏ならびに東急不動産の取締役を兼任している取締役野本弘文氏は、利益相反回避の観点から、本株式移転に関する審議および決議に参加せず、取締役社長中村元宣氏、取締役植木正威氏、取締役金指潔氏、取締役中島美博氏および取締役野本弘文氏を除いた全会一致により、本株式移転計画の作成が決議されております。

また、東急コミュニティーの監査役のうち、東急不動産および東急リバブルの監査役を兼任している二見英二氏は、上記の取締役会において、意見表明を行っておりません。なお、東急コミュニティーの上記取締役会において、二見英二氏を除いた東急コミュニティーの監査役3名全員は本株式移転計画の作成に異議がない旨の意見を述べております。

なお、本株式移転の比率の交渉は、平成25年4月15日から平成25年5月9日までの間に合計4回行われ、当該交渉を担当した東急コミュニティーの取締役には、東急不動産および東急リバブルと利益相反のおそれのある取締役は含まれておりません。また、当該交渉を担当し、または上記の東急コミュニティーの取締役会の審議および決議に参加した東急不動産出身の東急コミュニティーの取締役には、現在東急不動産の役職員である者やその他東急不動産との間で本株式移転に関して実質的な利益相反のおそれのある者は含まれておりません。

また、東急コミュニティーは、平成25年5月9日付で、東急コミュニティーの支配株主である東急不動産と利害関係を有さない弁護士法人大江橋法律事務所より、本株式移転を行うことが、東急コミュニティーの少数株主にとって不利益なものではないと認められる旨の意見を入手しております。

東急リバブルは上記の資本関係にあることから、利益相反を回避するため、以下のような措置を講じております。

東急リバブルの本日開催の取締役会においては、東急不動産および東急コミュニティーの取締役を兼任している取締役会長植木正威氏、取締役社長中島美博氏、取締役金指潔氏および取締役中村元宣氏は、利益相反回避の観点から、本株式移転に関する取締役会の審議および決議に参加せず、取締役会長植木正威氏、取締役社長中島美博氏、取締役金指潔氏および取締役中村元宣氏を除いた全会一致により、本株式移転計画の作成が決議されております。

また、東急リバブルの監査役のうち、東急不動産および東急コミュニティーの監査役を兼任している二見英二氏は、上記の取締役会において、意見表明を行っておりません。なお、東急リバブルの上記取締役会において、二見英二氏を除いた東急リバブルの監査役3名全員は本株式移転計画の作成に異議がない旨の意見を述べております。

なお、本株式移転の比率の交渉は、平成25年4月15日から平成25年5月9日までの間に合計4回行われ、当該交渉を担当した東急リバブルの取締役には、東急不動産および東急コミュニティーと利益相反のおそれのある取締役は含まれておりません。また、当該交渉を担当し、または上記の東急リバブルの取締役会の審議および決議に参加した東急不動産出身の東急リバブルの取締役には、現在東急不動産の役職員である者やその他東急不動産との間で本株式移転に関して実質的な利益相反のおそれのある者は含まれておりません。

また、東急リバブルは、平成25年5月9日付で、東急リバブルの支配株主である東急不動産と利害関係を有さない増田パートナーズ法律事務所より、本株式移転を行うことが、東急リバブルの少数株主にとって不利益なものではないと認められる旨の意見を入手しております。

- (5) 当該株式移転の後の株式移転設立完全親会社となる会社の商号、本店の所在地、代表者の氏名、資本金の額、純資産の額、総資産の額および事業の内容

商号	東急不動産ホールディングス株式会社 英文社名：Tokyu Fudosan Holdings Corporation
本店の所在地	東京都渋谷区道玄坂一丁目21番2号
代表者の氏名	代表取締役会長 植木 正威 代表取締役社長 金指 潔
資本金の額	60,000百万円
純資産の額	現時点では確定していません。
総資産の額	現時点では確定していません。
事業内容	グループ経営管理事業

以上

別紙A

株式移転計画書(写)

東急不動産株式会社(以下「東急不動産」という。)、株式会社東急コミュニティー(以下「東急コミュニティー」という。)及び東急リバブル株式会社(以下「東急リバブル」という。)は、共同株式移転の方法により株式移転を行うことにつき合意したので、以下のとおり共同して株式移転計画(以下「本株式移転計画」という。)を作成する。

第1条 (本株式移転)

東急不動産、東急コミュニティー及び東急リバブルは、本株式移転計画に定めるところに従い、共同株式移転の方法により、新たに設立する株式移転設立完全親会社(以下「本持株会社」という。)成立日(第6条に定義する。以下同じ。)において、東急不動産、東急コミュニティー及び東急リバブルの発行済株式の全部を本持株会社に取得させる株式移転(以下「本株式移転」という。)を行う。

第2条 (本持株会社の目的、商号、本店の所在地、発行可能株式総数その他定款で定める事項)

1. 本持株会社の目的、商号、本店の所在地及び発行可能株式総数は以下のとおりとする。
 - (1) 目的
本持株会社の目的は、別紙の定款第2条記載のとおりとする。
 - (2) 商号
本持株会社の商号は、「東急不動産ホールディングス株式会社」とし、英文では「Tokyu Fudosan Holdings Corporation」と表示する。
 - (3) 本店の所在地
本持株会社の本店の所在地は東京都渋谷区とし、本店の所在場所は東京都渋谷区道玄坂一丁目21番2号とする。
 - (4) 発行可能株式総数
本持株会社の発行可能株式総数は、2,400,000,000株とする。
2. 前項に掲げるもののほか、本持株会社の定款で定める事項は、別紙の定款記載のとおりとする。

第3条 (本持株会社の設立時取締役及び設立時監査役の氏名並びに設立時会計監査人の名称)

1. 本持株会社の設立時取締役の氏名は次のとおりとする。
 - 植木 正威
 - 金指 潔
 - 野本 弘文
 - 中島 美博
 - 中村 元宣
 - 岡本 潮

小倉 敏
古川 実
大瀧 岩男
三枝 利行
植村 仁
北川 登土彦
大隈 郁仁

2. 本持株会社の設立時監査役の氏名は次のとおりとする。

川合 正(社外監査役)
二見 英二
安達 功(社外監査役)
浅野 友靖(社外監査役)

3. 本持株会社の設立時会計監査人の名称は次のとおりとする。

新日本有限責任監査法人

第4条 (本株式移転に際して交付する株式の数の算定方法及びその割当てに関する事項)

1. 本持株会社は、本株式移転に際して、本株式移転により本持株会社が、東急不動産、東急コミュニティー及び東急リバブルの株式の全部を取得する時点の直前時(以下「基準時」という。)における東急不動産、東急コミュニティー及び東急リバブルの普通株式の株主に対し、それぞれその所有する普通株式に代わり、(i)東急不動産が基準時現在発行している普通株式数の合計に1を乗じて得られる数と同数、(ii)東急コミュニティーが基準時現在発行している普通株式数の合計に4.77を乗じて得られる数と同数、及び(iii)東急リバブルが基準時現在発行している普通株式数の合計に2.11を乗じて得られる数と同数の本持株会社の普通株式を交付する。
2. 本持株会社は、本株式移転に際して、基準時における東急不動産、東急コミュニティー及び東急リバブルの普通株式の株主に対し、その所有する東急不動産の普通株式1株につき、本持株会社の普通株式1株の割合をもって割り当て、その所有する東急コミュニティーの普通株式1株につき、本持株会社の普通株式4.77株の割合をもって割り当て、その所有する東急リバブルの普通株式1株につき、本持株会社の普通株式2.11株の割合をもって割り当てる。
3. 前二項の計算において、東急不動産、東急コミュニティー又は東急リバブルの普通株式の株主に対して割り当てる本持株会社の普通株式の数の1株に満たない端数が生じる場合には、会社法第234条その他関係法令の規定に従い処理するものとする。

第5条 (本持株会社の資本金及び準備金等の額に関する事項)

本持株会社の成立の日における本持株会社の資本金及び準備金等の額は、次のとおりとする。

- (1) 資本金の額

金60,000,000,000円

- (2) 資本準備金の額
金15,000,000,000円
- (3) 利益準備金の額
金0円

第6条 (本持株会社成立日)

本持株会社の設立の登記をすべき日(以下「本持株会社成立日」という。)は、2013年10月1日とする。但し、本株式移転の手続進行上の必要性その他の事由により必要な場合は、東急不動産、東急コミュニティー及び東急リバブルにて協議の上、合意により本持株会社成立日を変更することができる。

第7条 (株式移転計画承認株主総会)

東急不動産、東急コミュニティー及び東急リバブルは、それぞれ以下に定める日を開催日として定時株主総会を開催し、本株式移転計画及び本株式移転に必要な事項に関する承認の決議を求めるものとする。但し、本株式移転の手続進行上の必要性その他の事由により必要な場合は、東急不動産、東急コミュニティー及び東急リバブルにて協議の上、合意により当該承認の決議を求めるための株主総会の開催日を変更することができる。

東急不動産： 2013年6月26日
東急コミュニティー： 2013年6月21日
東急リバブル： 2013年6月24日

第8条 (株式上場、株主名簿管理人)

1. 本持株会社は、本持株会社成立日において、その発行する普通株式の東京証券取引所への上場を予定する。
2. 本持株会社の株主名簿管理人は、三井住友信託銀行株式会社とする。

第9条 (剰余金の配当)

1. 東急不動産は、2013年3月31日の最終の株主名簿に記載又は記録された株主又は登録株式質権者に対して、1株当たり金3.5円を限度として、剰余金の配当を行うことができる。また、東急不動産は、2013年9月30日の最終の株主名簿に記載又は記録された株主又は登録株式質権者に対して、1株当たり金3.5円を限度として、剰余金の配当を行うことができる。
2. 東急コミュニティーは、2013年3月31日の最終の株主名簿に記載又は記録された株主又は登録株式質権者に対して、1株当たり金43円を限度として、剰余金の配当を行うことができる。また、東急コミュニティーは、2013年9月30日の最終の株主名簿に記載又は記録された株主又は登録株式質権者に対して、1株当たり金46円を限度として、剰余金の配当を行うことができる。

3. 東急リバブルは、2013年3月31日の最終の株主名簿に記載又は記録された株主又は登録株式質権者に対して、1株当たり金25円を限度として、剰余金の配当を行うことができる。また、東急リバブルは、2013年9月30日の最終の株主名簿に記載又は記録された株主又は登録株式質権者に対して、1株当たり金14円を限度として、剰余金の配当を行うことができる。
4. 東急不動産、東急コミュニティー及び東急リバブルは、前三項に定める場合を除き、本株式移転計画作成後、本持株会社成立日までの間において、本持株会社成立日以前を基準日とする剰余金の配当決議を行ってはならない。但し、東急不動産、東急コミュニティー及び東急リバブルにて協議の上、合意をした場合についてはこの限りでない。

第10条 (自己株式の消却)

東急不動産、東急コミュニティー及び東急リバブルは、本持株会社成立日の前日までに開催されるそれぞれの取締役会の決議により、それぞれの保有する自己株式の全部(本株式移転に際して行使される会社法第806条第1項に定める反対株主の株式買取請求に係る株式の買取によって取得する自己株式を含む。)を、基準時まで消却するものとする。

第11条 (会社財産の管理等)

東急不動産、東急コミュニティー及び東急リバブルは、本株式移転計画作成後本持株会社成立日までの間、それぞれ善良なる管理者の注意をもって、通常範囲内で自らの業務の執行並びに財産の管理及び運営を行い、それぞれの事業、財産状態又は権利義務に重大な影響を及ぼし得る行為については、本株式移転計画において別途定める場合を除き、あらかじめ東急不動産、東急コミュニティー及び東急リバブルが協議の上、合意によりこれを行うものとする。

第12条 (本株式移転計画の効力)

本株式移転計画は、第7条に定める東急不動産、東急コミュニティー又は東急リバブルのいずれかの株主総会において本株式移転計画の承認が得られない場合、又は、本持株会社成立日までに、本株式移転の実行に必要な法令に定める関係官庁等の承認等が得られない場合には、その効力を失うものとする。

第13条 (本株式移転計画の内容の変更及び本株式移転の中止)

本株式移転計画の作成後本持株会社成立日までの間に、東急不動産、東急コミュニティー又は東急リバブルのいずれかの財産状態若しくは経営状態に重大な変更が発生した場合又は重大な影響を与える事由があることが判明した場合、又は本株式移転の実行に重大な支障となる事態が生じ若しくは明らかとなった場合、その他本株式移転計画の目的の達成が著しく困難となった場合、あるいは本株式移転の円滑な実施のために必要な場合には、東急不動産、東急コミュニティー及び東急リバブルは協議の上、合意により、本株式移転の条件その他本株式移転計画の内容を変更し又は本株式移転を中止することができる。

第14条 (協議事項)

本株式移転計画に定める事項のほか、本株式移転計画に定めがない事項、その他本株式移転に必要な事項は、本株式移転計画の趣旨に従い、東急不動産、東急コミュニティー及び東急リバブルが別途協議の上、合意により定める。

本株式移転計画作成の証として、本書3通を作成し、各自記名押印のうえ、各自1通を保有する。

2013年5月10日

東急不動産: 東京都渋谷区道玄坂一丁目21番2号
東急不動産株式会社
代表取締役社長 金指 潔

東急コミュニティー: 東京都世田谷区用賀四丁目10番1号
株式会社東急コミュニティー
代表取締役社長 中村 元宣

東急リバブル: 東京都渋谷区道玄坂一丁目9番5号
東急リバブル株式会社
代表取締役社長 中島 美博

別紙

東急不動産ホールディングス株式会社 定款

(2013年10月1日制定)

第1章 総 則

(商号)

第1条 本会社は、東急不動産ホールディングス株式会社と称し、英文では、Tokyu Fudosan Holdings Corporation と表示する。

(目的)

第2条 本会社は、次の事業を営む会社の株式又は持分を所有することにより、当該会社の事業活動を支配及び管理することを目的とする。

- (1) 不動産の管理、賃貸、売買、仲介、売買受託、コンサルティング及び鑑定
- (2) 住宅地等の造営並びに建築土木工事、造園、及び附帯設備工事の設計監理、施工、請負及び斡旋
- (3) 建築資材の製造、販売及び輸出入
- (4) 商業施設、宿泊施設、遊戯場、飲食店、駐車場、スポーツ施設等の経営
- (5) 小売業
- (6) 福利厚生代行業
- (7) 特定目的会社、特別目的会社（財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則に定める会社）及び不動産投資信託に対する出資並びに出資持分等の売買、仲介及び管理
- (8) 金融商品取引法に規定する第二種金融商品取引業及び投資助言・代理業並びに投資運用業
- (9) 投資信託及び投資法人に関する法律に基づく投資法人資産運用業及び投資信託委託業
- (10) 不動産及び不動産に関する権利又は有価証券を担保とする金銭の貸付又は仲介並びにその他の金銭の貸与、貸付の事務代行及び債務保証
- (11) 有料老人ホームの経営、介護保険法に基づく居宅介護サービス事業及び介護予防サービス事業
- (12) 索道事業の経営
- (13) 旅行業
- (14) 不動産特定共同事業法に基づく事業
- (15) 電気通信事業及び電力サービス事業
- (16) コンピューターのシステム及びソフトウェア開発、設計、販売、運用及び管理
- (17) 損害保険代理業および生命保険の募集に関する業務
- (18) 総合リース・総合レンタル業
- (19) 倉庫業及び自動車・貨物運送取扱業
- (20) 労働者派遣事業法に基づく労働者派遣事業
- (21) 警備業法に基づく警備業
- (22) 熱供給事業及び熱供給施設の保守業務
- (23) その他商業全般
- (24) 前各号に附帯又は関連する一切の事業

2 本会社は前項各号の事業並びに以下の事業及びこれに附帯又は関連する一切の業務を行うことができる。

- (1) グループ会社等の経営企画、総務、人事、財務関連業務及びその他必要と認められた業務
- (2) グループ会社等を対象にした資金の集中・配分関連業務、貸付業務及び余剰資金の運用業務

(本店の所在地)

第3条 本会社は、本店を東京都渋谷区に置く。

(機関)

第4条 本会社は、株主総会及び取締役のほか、次の機関を置く。

- (1) 取締役会
- (2) 監査役
- (3) 監査役会
- (4) 会計監査人

(公告方法)

第5条 本会社の公告方法は、電子公告とする。ただし、事故その他やむを得ない事由によって電子公告による公告をすることができない場合は、日本経済新聞に掲載して行う。

第2章 株 式

(発行可能株式総数)

第6条 本会社の発行可能株式総数は、24億株とする。

(自己の株式の取得)

第7条 本会社は、会社法第165条第2項の規定により、取締役会の決議によって自己の株式を取得することができる。

(単元株式数)

第8条 本会社の単元株式数は、100株とする。

(単元未満株式についての権利)

第9条 本会社の株主は、その有する単元未満株式について、次に掲げる権利以外の権利を行使することができない。

- (1) 会社法第189条第2項各号に掲げる権利
- (2) 会社法第166条第1項の規定による請求をする権利
- (3) 株主の有する株式数に応じて募集株式の割当て及び募集新株予約権の割当てを受ける権利
- (4) 次条に定める請求をする権利

(単元未満株式の買増し)

第10条 本会社の株主は、株式取扱規則に定めるところにより、その有する単元未満株式の数と併せて単元株式数となる数の株式を売り渡すことを請求することができる。

(株主名簿管理人)

第11条 本社は、株主名簿管理人を置く。

2 株主名簿管理人及びその事務取扱場所は、取締役会の決議によって定め、これを公告する。

3 本会社の株主名簿及び新株予約権原簿の作成並びに備置きその他の株主名簿及び新株予約権原簿に関する事務は、これを株主名簿管理人に委託し、本会社においては取り扱わない。

(株式取扱規則)

第12条 本会社の株主権行使の手續その他株式に関する取扱い及び手数料は、法令又は本定款のほか、取締役会において定める株式取扱規則による。

第3章 株主総会

(招集)

第13条 本会社の定時株主総会は、毎年6月にこれを招集し、臨時株主総会は、必要があるときに随時これを招集する。

(定時株主総会の基準日)

第14条 本会社の定時株主総会の議決権の基準日は、毎年3月31日とする。

(招集権者及び議長)

第15条 株主総会は、取締役社長がこれを招集し、議長となる。

2 取締役社長に事故があるときは、取締役会においてあらかじめ定めた順序に従い、他の取締役が株主総会を招集し、議長となる。

(株主総会参考書類等のインターネット開示とみなし提供)

第16条 本社は、株主総会の招集に際し、株主総会参考書類、事業報告、計算書類及び連結計算書類に記載又は表示をすべき事項に係る情報を、法務省令に定めるところに従いインターネットを利用する方法で開示することにより、株主に対して提供したものとみなすことができる。

(決議の方法)

第17条 株主総会の決議は、法令又は本定款に別段の定めがある場合を除き、出席した議決権を行使することができる株主の議決権の過半数をもって行う。

2 会社法第309条第2項に定める決議は、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の3分の2以上をもって行う。

(議決権の代理行使)

第18条 株主は、本会社の議決権を有する他の株主1名を代理人として、その議決権を行使することができる。

2 株主又は代理人は、株主総会ごとに代理権を証明する書面を本会社に提出しなければならない。

第4章 取締役及び取締役会

(員数)

第19条 本会社の取締役は、20名以内とする。

(選任方法)

第20条 取締役は、株主総会において選任する。

2 取締役の選任決議は、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の過半数をもって行う。

3 取締役の選任決議は、累積投票によらないものとする。

(任期)

第21条 取締役の任期は、選任後1年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会の終結の時までとする。

(代表取締役及び役付取締役)

第22条 取締役会は、その決議によって代表取締役を選定する。

2 取締役会は、その決議によって取締役会長、取締役社長各1名、取締役副社長、専務取締役、常務取締役各若干名を定めることができる。

(取締役会の招集通知)

第23条 取締役会の招集通知は、会日の3日前までに各取締役及び各監査役に対して発する。ただし、緊急の必要があるときは、この期間を短縮することができる。

2 取締役及び監査役の全員の同意があるときは、招集の手続きを経ないで取締役会を開催することができる。

(取締役会の決議の省略)

第24条 本会社は、会社法第370条の要件を充たしたときは、取締役会の決議があったものとみなす。

(取締役会規程)

第25条 取締役会に関する事項は、法令又は本定款のほか、取締役会において定める取締役会規程による。

(報酬等)

第26条 取締役の報酬、賞与その他の職務執行の対価として本会社から受ける財産上の利益(以下、「報酬等」という。)は、株主総会の決議によって定める。

(取締役の責任免除)

第27条 本会社は、会社法第426条第1項の規定により、任務を怠ったことによる取締役(取締役であった者を含む。)の損害賠償責任を、法令の限度において、取締役会の決議によって免除することができる。

2 本会社は、会社法第427条第1項の規定により、社外取締役との間に、任務を怠ったことによる損害賠償責任を限定する契約を締結することができる。ただし、当該契約に基づく責任の限度額は法令が規定する額とする。

第5章 監査役及び監査役会

(員数)

第28条 本会社の監査役は、5名以内とする。

(選任方法)

第29条 監査役は、株主総会において選任する。

2 監査役の選任決議は、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の過半数をもって行う。

(任期)

第30条 監査役の任期は、選任後4年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会の終結の時までとする。

2 任期の満了前に退任した監査役の補欠として選任された監査役の任期は、退任した監査役の任期の満了する時までとする。

(常勤の監査役)

第31条 監査役会は、その決議によって常勤の監査役を選定する。

(監査役会の招集通知)

第32条 監査役会の招集通知は、会日の3日前までに各監査役に対して発する。ただし、緊急の必要があるときは、この期間を短縮することができる。