



平成 29 年 7 月 10 日

各 位

会 社 名 日本社宅サービス株式会社  
代表者名 代表取締役社長 笹 晃弘  
(コード番号 8945 東証第二部)  
問合せ先 総務グループ部長 田中俊治  
(TEL. 03 - 5229 - 8700 )

## 簡易株式交換による株式会社全日総管理の完全子会社化に関するお知らせ

当社は、平成 29 年 6 月 13 日付「資本提携に向けた協議の開始について」にてお知らせしておりましたとおり、株式会社全日総管理（以下「全日総管理」という。）と資本提携について交渉・協議を進めてまいりました。その結果、全日総管理が当社の完全子会社となる旨の合意が両社間でなされ、本日付の当社取締役会決議により、当社を株式交換完全親会社、全日総管理を株式交換完全子会社とする株式交換（以下「本株式交換」という。）を行うことを決議し、両社間で株式交換契約を締結いたしましたので、お知らせいたします。

なお、本株式交換は、当社については会社法第 796 条第 2 項の規定に基づく簡易株式交換の手続きにより当社の株主総会による承認を受けずに、また、全日総管理については本日の臨時株主総会における本株式交換の承認を受けた上で、平成 29 年 8 月 1 日を効力発生日として行われる予定です。

### 記

#### 1. 本株式交換の目的

全日総管理は、首都圏を中心に各種不動産の原状回復工事やリフォーム工事、クリーニングを長年にわたり展開している会社であります。同社のノウハウは当社グループの売上増加、収益改善に寄与するものと判断し、主にマンション専有部のリフォーム事業を行う当社孫会社のクラシテリノベーション株式会社と業務提携をいたしております。

全日総管理が手がけるサービスの多くは当社グループが手がける施設総合管理事業と補完関係にあり、将来ビジョンを共有すべく当社の完全子会社となつていただくことを提案し、交渉を重ねた結果、本日、全日総管理と本株式交換の合意に至りました。

なお、全日総管理を完全子会社とした以降も全日総管理の現代表取締役である長友孝祥氏は、全日総管理の経営にとって重要であることから、引き続き全日総管理代表取締役として経営に参画いただきます。

## 2. 本株式交換の要旨

### (1) 本株式交換の日程

株式交換決議取締役会（当社）	平成 29 年 7 月 10 日
株式交換契約締結	平成 29 年 7 月 10 日
株式交換契約承認臨時株主総会（全日総管理）	平成 29 年 7 月 10 日
株式交換効力発生日	平成 29 年 8 月 1 日（予定）

(注) 当社は、会社法第 796 条第 2 項の規定に基づく簡易株式交換の手続きにより株主総会の承認を得ずに、本株式交換を行う予定です。なお、本株式交換にかかる手続きの進行その他の事由により必要な場合は、両社協議し、合意の上、日程、手続き又は条件等を変更する場合があります。

### (2) 本株式交換の方式

当社を株式交換完全親会社、全日総管理を株式交換完全子会社とする株式交換となります。

### (3) 本株式交換に係る割当の内容

会社名	日本社宅サービス株式会社 (株式交換完全親会社)	株式会社全日総管理 (株式交換完全子会社)
本株式交換に係る交換比率	1	4,172
本株式交換により 交付する株式数	当社普通株式：834,400 株（予定）	

#### (注 1) 本株式交換に係る割当の比率

全日総管理普通株式 1 株に対して、当社の普通株式 4,172 株を割当て交付します。

#### (注 2) 本株式交換により交付する株式数

当社は、本株式交換に際して、当社の普通株式 834,400 株（予定）を、当社が全日総管理の発行済株式の全てを取得する時点の直前時の全日総管理の株主に対して割当交付する予定ですが、交付する株式は保有する自己株式を充当する予定であり、新株式の発行は行わない予定です。

### (4) 本株式交換に伴う新株予約権及び新株予約権付社債に関する取扱い

全日総管理は、新株予約権及び新株予約権付社債を発行しておりません。

## 3. 本株式交換に係る割当ての内容の根拠等

### (1) 算定の基礎

株式価値の算定に際して、上場会社である当社の株式価値については市場株価法により、非上場会社である全日総管理の株式価値については、両社から独立した第三者機関として監査法人 A&A パートナーズ（以下「A&A パートナーズ」という。）に算定を依頼し、将来の事業活動の状況を評価に反映するため DCF（ディスカウント・キャッシュ・フロー）法による算定を採用しました。その結果を両社間で慎重に協議の上、上記 2.（3）記載の株式交換比率は妥当であり、それぞれの株主の利益に資するものであると判断しました。なお、A&A パートナーズが提出した算定結果は、本株式交換の株式交換比率の公正性・妥当性について意見を表明するものではありません。

### (2) 算定に関する事項

当社については、当社株式が東京証券取引所に上場しており、市場株価が存在することから、当社取締役会開催日前日を算定基準日として算定を行いました。

その結果、当社 1 株当たりの株式価値を 1 とした場合の本株式交換の株式交換比率の算定は、以

下のとおりであります。

当社の1株当たりの株式価値

採用手法	算定結果
市場株価法	719円

全日総管理の1株当たりの株式価値

採用手法	算定結果
D C F 法	2,235,390円 ~ 3,333,416円

以上の結果、上記算定に基づく当社1株当たりの株式価値を1とした場合の本株式交換の株式交換比率は以下のとおりであります。

株式交換比率の算定結果
3,109 ~ 4,636

4. 本株式交換当事会社の概要

	株式交換完全親会社	株式交換完全子会社
(1) 名 称	日本社宅サービス株式会社	株式会社全日総管理
(2) 所 在 地	東京都新宿区笹筒町 35 番地	東京都新宿区新宿七丁目 26 番 61 号
(3) 代表者の役職・氏名	代表取締役社長 笹 晃弘	代表取締役社長 長友 孝祥
(4) 事 業 内 容	住宅制度運営のアウトソーシング事業等	不動産の管理業務等
(5) 資 本 金	708 百万円 (平成 29 年 4 月 30 日現在)	10 百万円
(6) 設 立 年 月 日	平成 10 年 10 月 6 日	平成 7 年 4 月 11 日
(7) 発 行 済 株 式 数	10,400,500 株 (平成 29 年 4 月 30 日現在)	200 株
(8) 決 算 期	6 月 30 日	6 月 30 日 (注 1)
(9) 従 業 員 数	590 名 (連結) (平成 28 年 6 月 30 日現在)	50 名 (平成 27 年 4 月 1 日現在)
(10) 主 要 取 引 先	全国優良企業・団体	賃貸管理企業、不動産企業
(11) 主 要 取 引 銀 行	三菱東京 UFJ 銀行 三井住友銀行 みずほ銀行 りそな銀行	三菱東京 UFJ 銀行 三井住友銀行
(12) 大株主及び持株比率 (注 2)	自己株式 15.70% 笹 晃弘 8.49% 株式会社ベネフィット・ワン 7.52% 株式会社光通信 5.37% SUNNEXTAグループ 従業員持株会 3.29%	長友 孝祥 100.00%

(13) 当事会社間の関係						
資 本 関 係	記載すべき資本関係はありません。					
人 的 関 係	記載すべき人的関係はありません。					
取 引 関 係	当社オフィスの修繕工事等を全日総管理に発注しておりますが、取引額は全日総管理の直前事業年度売上高の1%未満であります。					
関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況	当社の関連当事者に該当しません。					
(14) 最近3年間の経営成績及び財政状態						
決算期	日本社宅サービス株式会社（連結）			株式会社全日総管理		
	平成26年 6月期	平成27年 6月期	平成28年 6月期	平成27年 3月期	平成28年 3月期	平成29年 3月期
純 資 産	2,302	3,135	3,631	98	115	145
総 資 産	5,070	5,595	6,018	557	540	535
1株当たり純資産(円)	280.73	367.86	414.15	491,595.22	577,781.69	729,577.24
売 上 高	6,383	6,629	7,018	634	524	550
営 業 利 益	548	612	615	31	25	21
経 常 利 益	605	655	648	25	24	45
当 期 純 利 益	305	394	423	16	17	30
1株当たり当期純利益 (円)	38.23	47.22	49.92	84,637.10	86,186.47	151,795.56
1株当たり配当金 (円)	20	25	34	—	—	—

(単位：百万円。特記しているものを除く。)

(注1) 全日総管理の決算期は、平成29年6月5日開催の全日総管理の臨時株主総会決議により、決算期を6月30日に変更しております。

(注2) 当社の大株主及び持株比率は、平成28年12月31日現在の内容となっております。

(注3) 当社は、平成28年10月1日付で当社普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っており、1株当たりの純資産及び1株当たりの当期純利益は、当該株式分割が行われたものと仮定して算定しております。

#### 5. 当該組織再編後の状況

		株式交換完全親会社
(1)	名 称	日本社宅サービス株式会社
(2)	所 在 地	東京都新宿区笹筒町35番地
(3)	代表者の役職・氏名	代表取締役社長 笹 晃弘
(4)	事 業 内 容	住宅制度運営のアウトソーシング事業等
(5)	資 本 金	708百万円
(6)	決 算 期	6月30日
(7)	純 資 産	現時点では確定しておりません。
(8)	総 資 産	現時点では確定しておりません。

## 6. 会計処理の概要

本株式交換に伴う会計処理並びにのれんの金額に関しては、未定であり、確定次第速やかにお知らせいたします。

## 7. 今後の見通し

本株式交換による当社業績への影響等につきましては、現時点では確定しておりません。今後、開示すべき事項等が判明した場合は速やかに開示いたします。

以 上