



平成 25 年 8 月 8 日

各 位

会社名 株式会社日住サービス
代表者名 代表取締役 野村 英雄
(コード番号：8854 東証第 2 部)
問合せ先 常務取締役管理担当 小寺 隆
TEL 06-6343-1841

和田興産株式会社との資本・業務提携契約の締結及び
第三者割当による自己株式処分に関するお知らせ

当社は、平成 25 年 8 月 8 日開催の取締役会において、和田興産株式会社（本社：神戸市中央区、代表取締役社長：高島武郎、東証 JASDAQ 市場、証券コード 8931、以下「和田興産」という。）との間の資本・業務提携契約の締結及び同社に対する第三者割当による自己株式処分（以下「本自己株式処分」という。）について下記のとおり決議いたしましたので、お知らせいたします。

記

I. 資本・業務提携の概要

1. 資本・業務提携の理由

当社は、京阪神エリア 38 営業部所で、不動産売買・賃貸仲介業務を中心に、不動産の買取り販売業務、不動産賃貸業務、リフォーム・建設業務を展開しており、総合不動産流通業（コンサルタント企業）を目指しています。

和田興産は、平成 3 年から「ワコーレ」のブランド名により主に分譲マンション販売を手掛け、神戸市、明石市、阪神間を主要エリアとしており、神戸市内における供給戸数は 12 年連続 1 位となっており、地域に根ざした不動産事業を展開しています。

当社と和田興産は、双方同じエリアで不動産事業を展開しており、これまでも、分譲マンションや建売住宅の建築対象となる土地情報の提供やその他不動産に関する情報の交換等の取引を行っています。

当社は、業績の伸長を図るべく、相互に企業価値を高め合うことができる提携先を幅広く検討してまいりました。

こうした中で、当社は、当社と和田興産で両社が培ってきたノウハウを活用し、和田興産が本格的に事業展開を進めていく「投資家向け一棟売り賃貸住宅」の企画・開

発・販売等を双方が協力して推進していくことが、両社の信頼関係の構築や企業価値の向上に資するものと判断し、業務提携を行うこととしました。

また、この業務提携を確実かつ緊密なものとし、当該事業を円滑に推進するため、併せて資本提携を行うこととしました。

本資本・業務提携により、両社は、「投資家向け一棟売り賃貸住宅」に関して、賃貸住宅建設用地の斡旋と取得、入居者の募集・斡旋及び管理、並びに賃貸住宅を売却する際の個人投資家への仲介等において協力し、双方の事業発展につなげることができるものと判断いたしております。

2. 資本・業務提携の内容等

(1) 業務提携の内容

- ① 当社は、和田興産が企画・開発する「投資家向け一棟売り賃貸住宅」を建築するための不動産用地情報を和田興産に提供します。また、建設された賃貸住宅への入居者の斡旋業務を当社が行うとともに、和田興産から管理業務を受託し、同社の賃貸住宅の運営に協力します。
- ② 当社は、和田興産が、建築・運営する投資家向け一棟売り賃貸住宅を売却するにあたり、不動産投資家への仲介をするとともに、賃貸住宅の購入者に対して管理業務を提案・受託します。
- ③ その他、当社と和田興産は各々培ってきたノウハウを生かし、共同で住宅市場における利便性の高いサービスの提供に取り組むことにより、双方の企業価値向上を図っていきます。

(2) 資本提携の内容

当社と和田興産との提携を一般的な業務提携以上の確実かつ緊密なものとするため、さらには両社の信頼関係を構築し、協業を円滑に推進して業務提携の期待効果を最大限に発揮していくために、それぞれ相手方の株式を取得します。

① 当社による和田興産株式の取得

当社は、下記のとおり、和田興産の普通株式を取得する予定です。

取引期日	平成 25 年 8 月 8 日
取得株式数	普通株式 144,400 株 (発行済株式総数に対する割合:1.44%)
取得価額の総額	100,069,200 円
取得方法	東京証券取引所の市場内立会外取引 (ToSTNeT-1)

② 和田興産による当社株式の取得

当社は、下記のとおり、自己株式処分により和田興産に当社の普通株式を割り当てる予定です。

払込期日	平成 25 年 8 月 26 日
取得株式数	普通株式 461,000 株 (発行済株式総数に対する割合:2.32%)

	本自己株式処分後の所有議決権割合 3.01%)
取得方法	第三者割当による処分

詳細は、後記「Ⅱ. 第三者割当による自己株式処分」をご参照ください。

3. 資本・業務提携の相手先の概要

後記「Ⅱ. 第三者割当による自己株式処分 6. 処分予定先の選定理由等 (1) 処分予定先の概要」をご参照ください。

4. 日程

(1) 取締役会決議	平成 25 年 8 月 8 日
(2) 資本・業務提携契約締結	平成 25 年 8 月 8 日
(3) 本自己株式処分の払込期日	平成 25 年 8 月 26 日

5. 今後の見通し

本資本・業務提携による当社の平成 25 年 12 月期連結業績への影響は軽微であると考えておりますが、今後公表すべき事項が生じた場合は、速やかにお知らせいたします。

Ⅱ. 第三者割当による自己株式処分

1. 処分の概要

(1) 処 分 期 日	平成 25 年 8 月 26 日
(2) 処 分 株 式 数	461,000 株
(3) 処 分 価 額	1 株につき 217 円
(4) 資 金 調 達 の 額	100,037,000 円
(5) 募 集 また は 処 分 方 法	第三者割当による処分
(6) 処 分 予 定 先	和田興産株式会社
(7) そ の 他	上記各号については金融商品取引法による届出の効力発生を条件とします。

2. 処分の目的及び理由

前記「Ⅰ. 資本・業務提携の概要 1. 資本・業務提携の理由」に記載のとおり、本自己株式処分は、当社と和田興産との業務提携と併せて実施するものであり、当社と和田興産の間に協力体制を構築し、本業務提携を確実なものにするために行うものであります。

3. 調達する資金の額、使途及び支出予定時期

(1) 調達する資金の額

① 処 分 総 額	100,037,000 円
② 発行諸費用の概算額	4,000,000 円
③ 差引手取概算額	96,037,000 円

(注) 1. 発行諸費用の概算額には、消費税等は含まれておりません。

2. 発行諸費用の概算額とは、本自己株式処分に係る弁護士費用、アドバイザリー費用等の概算額であります。

(2) 調達する資金の具体的な用途

具体的な用途	想定金額(円)	支出予定時期
和田興産との間の平成25年8月8日付資本・業務提携契約に基づく資本・業務提携に伴う和田興産株式の取得	96,037,000	平成25年8月

※和田興産株式の取得時期が本自己株式処分の払込日より前となる場合、当該株式の取得は一旦手元資金により行い、本自己株式処分により調達する資金は当該手元資金の減少に充当します。

4. 調達する資金用途の合理性に関する考え方

本件により調達する資金は、当社の事業基盤の更なる強化に寄与するものであり、合理性があるものと判断いたしております。

5. 処分条件等の合理性

(1) 払込金額の算定根拠及びその具体的内容

処分価額につきましては、当社取締役会は、本自己株式処分に関する取締役会決議日の直前営業日における終値が当社株式の客観的価値を示す価格として合理的であると判断し、本自己株式処分に関する取締役会決議の直前営業日である平成25年8月7日の東京証券取引所における当社普通株式の終値である217円を処分価額といたしました。

かかる処分金額217円は、本自己株式処分に関する取締役会決議日の直前営業日から1ヶ月遡った期間の終値の単純平均値214円に対しては、1.40%のプレミアム、直前営業日から3ヶ月遡った期間の終値の単純平均値212円に対しては、2.36%のプレミアム、直前営業日から6ヶ月遡った期間の終値の単純平均値213円に対しては、1.88%のプレミアムを加えた金額となっております。また、当該処分価額は日本証券業協会の「第三者割当増資の取扱いに関する指針」にも準拠していることから、当社は、当該処分価額は合理的で特に有利な処分価額には当たらないものと判断しております。

また、本自己株式処分にかかる取締役会に出席した当社監査役2名（うち社外監査役1名）全員が、当該処分金額は上記指針に準拠するものであり、特に有利な処分価額には該当しない旨の意見を表明しております。

(2) 処分数量及び株式の希薄化の規模が合理的であると判断した根拠

今回の処分数量 461,000 株は、当社発行済株式総数 19,898,450 株に対して 2.32% (平成 25 年 6 月 30 日時点の総議決権数 14,833 個に対する割合は 3.11%) であるため、株式の希薄化及び流通市場への影響は軽微であると考えております。また、本自己株式処分は、当社にとって処分予定先との関係強化を図ることとなり、当社の企業価値及び株主価値向上に資するものと考えており、本自己株式処分の処分数量及び株式の希薄化の規模は合理的であると判断いたしております。

6. 処分先の選定理由等

(1) 処分予定先の概要 (平成 25 年 2 月 28 日現在)

① 名 称	和田興産株式会社	
② 所 在 地	神戸市中央区栄町通四丁目 2 番 13 号	
③ 代表者の役職・氏名	代表取締役社長 高島武郎	
④ 事 業 内 容	不動産販売事業、賃貸その他事業	
⑤ 資 本 金	8 億 9,125 万円	
⑥ 設 立 年 月 日	昭和 41 年 12 月 22 日	
⑦ 発 行 済 株 式 数	10,000,000 株	
⑧ 決 算 期	2 月 28 日	
⑨ 従 業 員 数	84 人	
⑩ 主 要 取 引 先	一般顧客	
⑪ 主 要 取 引 銀 行	三井住友銀行、神戸信用金庫	
⑫ 大株主及び持分比率	和田 憲昌	21.08%
	和田 剛直	10.54%
	立田 忠子	9.40%
	和田 早代	9.40%
	大阪中小企業投資育成株式会社	5.61%
	ゴールドマンサックスインター ナショナル (常任代理人 ゴール ドマン・サックス証券株式会社)	3.45%
	柏木 修	2.06%
	ワコーレ社員持株会	2.00%
	颯川 欽和	1.79%
	柏木 浩	1.77%
⑬ 当事会社間の関係		
	資 本 関 係	当社と当該会社との間には、記載すべき資本関係はありません。また、当社の関係者及び関係会社と当該会

	社の関係者との間には、特筆すべき資本関係はありません。		
人 的 関 係	当社と当該会社との間には、記載すべき人的関係はありません。また、当社との関係者及び関係会社と当該会社との関係者との間には、特筆すべき人的関係はありません。		
取 引 関 係	当社と当該会社は、当該会社の新築分譲マンションの販売協力や用地情報の交換等の取引関係があります。		
関連当事者への該当状況	当該会社は、当社の関連当事者には該当しません。また、当該会社の関係者は、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 (単位百万円、特記しているものを除く)			
決 算 期	平成23年2月期	平成24年2月期	平成25年2月期
純 資 産	13,612	14,186	14,802
総 資 産	48,233	47,408	54,107
1株当たり純資産	1,361.29円	1,418.62円	1,480.23円
売 上 高	28,231	22,550	25,396
営 業 利 益	2,048	2,569	2,650
経 常 利 益	844	1,849	1,964
当 期 純 利 益	428	671	761
1株当たり当期純利益	42.90円	67.15円	76.17円
1株当たり配当金	10.00円	15.00円	18.00円

(2) 処分予定先を選定した理由

前記「2. 処分の目的及び理由」に記載のとおり、本自己株式処分は、当社と和田興産との業務提携と併せて実施するものであり、当社と和田興産の間に協力体制を構築し、本業務提携を確実なものにするために行うものであります。

(3) 処分予定先の保有方針

処分予定先からは、資本・業務提携に基づく関係強化の趣旨に鑑み、本自己株式処分により取得する株式を中長期的に保有する意向であることを確認しております。

なお、当社は払込期日から2年間において、処分予定先が本自己株式処分により取得した当社普通株式の全部または一部を譲渡した場合には、譲渡を受けた者の氏名または名称及び住所、譲渡株式数、譲渡日、譲渡価格、譲渡の理由、譲渡の方法等を直ちに当社へ書面にて報告すること、当該報告に基づき、当社がその内容を東京証券取引所に報告すること、並びに当該報告の内容が公衆の縦覧に供されることに同意することを内容とする確約書を処分予定先より取得する予定です。

(4) 処分予定先の払込みに要する財産の存在について確認した内容

処分予定先の有価証券報告書（第 47 期 自 平成 24 年 3 月 1 日 至 平成 25 年 2 月 28 日）及び四半期報告書（第 48 期第 1 四半期 自 平成 25 年 3 月 1 日 至 平成 25 年 5 月 31 日）における貸借対照表の現金及び預金の状況により、処分予定先が本自己株式に係る払込みに必要な現預金を有していることを確認しております。

7. 処分後の大株主及び持株比率

処分前（平成 25 年 6 月 30 日現在）		処 分 後	
株式会社日住カルチャーセンタ ー	19.16%	株式会社日住カルチャーセンタ ー	19.16%
日住サービス従業員持株会	5.23%	日住サービス従業員持株会	5.23%
株式会社カワサキライフコーポ レーション	3.22%	株式会社カワサキライフコーポ レーション	3.22%
新名 和子	2.98%	新名 和子	2.98%
株式会社三井住友銀行	2.01%	和田興産株式会社	2.32%
日本生命相互会社	1.89%	株式会社三井住友銀行	2.01%
株式会社関西アーバン銀行	1.75%	日本生命相互会社	1.89%
株式会社みなと銀行	1.74%	株式会社関西アーバン銀行	1.75%
株式会社りそな銀行	1.74%	株式会社みなと銀行	1.74%
神鋼不動産株式会社	1.71%	株式会社りそな銀行	1.74%

（注） 1. 平成 25 年 6 月 30 日現在の株主名簿を基準に記載しております。

2. 自己株式は上記大株主から除外しております。当社が保有している自己株式 4,894,320 株（平成 25 年 6 月 30 日現在）は割当後 4,433,320 株となります。

8. 今後の見通し

本自己株式処分による当社の平成 25 年 12 月期連結業績への影響は軽微であると考えておりますが、今後公表すべき事項が生じた場合は、速やかにお知らせいたします。

9. 企業行動規範上の手続き

本自己株式処分は、①希釈化率が 25%未満であること、②支配株主の異動を伴うものではないことから、東京証券取引所の定める有価証券上場規程第 432 条に定める独立第三者からの意見入手及び株主の意思確認手続は要しません。

10. 最近 3 年間の業績及びエクイティ・ファイナンスの状況

（1）最近 3 年間の業績（連結）

	平成 22 年 12 月期	平成 23 年 12 月期	平成 24 年 12 月期
連 結 売 上 高	5,486 百万円	6,059 百万円	5,972 百万円
連 結 営 業 利 益	162 百万円	248 百万円	321 百万円
連 結 経 常 利 益	170 百万円	226 百万円	306 百万円
連 結 当 期 純 利 益	133 百万円	167 百万円	266 百万円

1株当たり当期純利益	8.92円	11.19円	17.73円
1株当たり配当金	8.00円	8.00円	8.00円
1株当たり純資産	245.07円	248.27円	258.50円

(2) 現時点における発行済株式数及び潜在株式数の状況 (平成25年6月30日現在)

	株式数	発行済株式数に対する比率
発行済株式数	19,898,450株	100%
潜在株式数	—株	—%

(3) 最近の株価の状況

①最近3年間の状況

	平成22年12月期	平成23年12月期	平成24年12月期
始値	168円	172円	159円
高値	200円	190円	200円
安値	163円	140円	154円
終値	171円	160円	184円

②最近6ヵ月間の状況

	平成25年 2月	3月	4月	5月	6月	7月
始値	193円	186円	211円	245円	207円	204円
高値	195円	222円	280円	252円	209円	222円
安値	181円	186円	198円	206円	184円	196円
終値	185円	208円	244円	206円	200円	212円

③処分決議日直前取引日における株価

	平成25年8月7日現在
始値	217円
高値	217円
安値	217円
終値	217円

(4) 最近3年間のエクイティ・ファイナンスの状況

該当事項はありません。

11. 処分要領

- (1) 処分株式数 : 461,000株
- (2) 処分株式の払込金額 : 1株につき217円
- (3) 処分価額の総額 : 100,037,000円

- (4) 処分方法 : 第三者割当による自己株式処分
- (5) 処分期日 (払込期日) : 平成 25 年 8 月 26 日
- (6) 処分先 (割当予定先) : 和田興産株式会社
- (7) 処分後の自己株式数 : 4,433,320 株

以上