

吸収合併に係る事前開示書面
(会社法第 794 条第 1 項及び会社法施行規則第 191 条に基づく書面)

2021 年 2 月 25 日

京阪ホールディングス株式会社

2021 年 2 月 25 日

吸収合併に係る事前開示書面

大阪府枚方市岡東町 173 番地の 1
京阪ホールディングス株式会社
代表取締役 石丸 昌宏

当社は、2021 年 1 月 28 日付でイースタン興業株式会社（以下、「イースタン興業」という。）との間で締結した吸収合併契約に基づき、2021 年 4 月 1 日を効力発生日として、当社を吸収合併存続会社、イースタン興業を吸収合併消滅会社とする吸収合併（以下「本吸収合併」という。）をおこなうことといたしました。本吸収合併に関し、会社法第 794 条第 1 項及び会社法施行規則第 191 条に定める事項は下記のとおりです。

記

1. 吸収合併契約の内容

別紙 1 のとおりです。

2. 合併対価に関する定めがないことの相当性に関する事項

当社はイースタン興業の発行済株式のすべてを所有しているため、本吸収合併に際して、イースタン興業の株式に代わる金銭等の交付はおこないません。

3. 吸収合併消滅会社の新株予約権の定めに関する事項

イースタン興業は新株予約権を発行していません。

4. 吸収合併消滅会社に関する事項

（1）最終事業年度に係る計算書類等

イースタン興業の最終事業年度に係る計算書類等は、別紙 2 のとおりです。

（2）最終事業年度の末日後に生じた会社財産の状況に重要な影響を与える事象の有無 およびその内容

該当事項はありません。

5. 吸収合併存続会社における最終事業年度の末日後に生じた会社財産の状況に重要な影響を与える事象の有無およびその内容

当社は、2020 年 5 月 20 日開催の取締役会における社債発行に関する包括決議に基づき、下記の条件にて第 33～35 回無担保社債を発行いたしました。

	第 33 回無担保社債	第 34 回無担保社債	第 35 回無担保社債
社債総額	100 億円	100 億円	100 億円
払込金額	各社債の金額 100 円につき金 100 円	各社債の金額 100 円につき金 100 円	各社債の金額 100 円につき金 100 円
利 率	年 0.380%	年 0.170%	年 0.005%
払込期日	2020 年 9 月 15 日	2020 年 9 月 15 日	2020 年 9 月 15 日
償還期日	2030 年 9 月 13 日	2025 年 9 月 12 日	2023 年 9 月 15 日
資金使途	借入金返済資金及び短期社債償還資金	借入金返済資金及び短期社債償還資金	借入金返済資金及び短期社債償還資金

6. 吸収合併が効力を生ずる日以後における吸収合併存続会社の債務の履行の見込みに関する事項

本吸収合併効力発生後の吸収合併存続会社である当社の資産の額は、負債の額を十分に上回ることが見込まれます。また、本吸収合併効力発生後の当社の収益状況及びキャッシュフローの状況について、債務の履行に支障を及ぼすような事態は現在のところ予測されておりません。したがって、本吸収合併効力発生後における当社の債務について、履行の見込みがあるものと判断いたします。

7. 上記に掲げる事項に変更が生じた場合の変更後の当該事項

事前開示開始日以降に上記に掲げる事項に変更が生じたときは、ただちに開示いたします。

以 上



吸収合併契約書

京阪ホールディングス株式会社（住所：大阪府枚方市岡東町１７３番地の１、以下「甲」という。）とイースタン興業株式会社（住所：東京都港区西新橋二丁目１５番１２号、以下「乙」という。）は、合併に関し次のとおり契約（以下「本契約」という。）を締結する。

（合併の方法）

第１条 甲及び乙は合併（以下「本合併」という。）して、甲は存続し、乙は解散するものとする。

（新株式の発行、割当及び資本金の額）

第２条 甲は乙の全株式を所有しているので、本合併による甲の新株式の発行、割当及び資本金の額の増加はないものとする。

（合併承認手続）

第３条 甲は会社法第７９６条第２項、乙は会社法第７８４条第１項に基づき、株主総会の承認を得ることなく、合併することとする。

（効力発生日）

第４条 合併の効力発生日は２０２１年４月１日とする。ただし、合併手続進行上の必要性その他の事由により、甲乙協議のうえ、これを変更することができる。

（会社財産の引継）

第５条 乙は２０２０年３月３１日現在の貸借対照表その他同日現在の計算を基礎とし、これに本合併の効力発生日に至るまでの増減を加除した一切の資産、負債及び権利義務を効力発生日において甲に引き継ぎ、甲はこれを承継するものとする。

２．乙は２０２０年４月１日から本合併の効力発生日にいたる間の資産、負債及び権利義務の変動について、その内容を別に計算書を添付して甲に対して明示するものとする。

（純資産額の算定基準日）

第６条 会社法第７９６条第２項第２号および会社法施行規則第１９６条に基づく純資産額の算定基準日は、２０２１年２月２８日とする。

（善管注意義務）

第７条 甲及び乙は、本契約締結後本合併の効力発生日にいたるまで、善良なる管理者としての注意をもってそれぞれの業務を執行し、かつ一切の財産管理をするものとし、

乙がその財産及び権利義務に重要な影響を及ぼす行為を行う場合には、あらかじめ甲乙協議のうえこれを実行する。

(効力発生日の費用負担)

第8条 効力発生日において、乙の解散のために支出する費用は、すべて甲の負担とする。

(効 力)

第9条 本契約は、甲及び乙の取締役会の承認を得たときにその効力を生ずる。

(本契約以外の事項)

第10条 本契約に定めたもののほか、本合併に関し必要な事項があるときは、本契約の趣旨に基づいて甲乙協議のうえ、これを決定するものとする。

以上本契約を証するため、正本1通を作成の上甲乙双方が押印し、甲がこれを保有する。

2021年1月28日

甲 大阪府枚方市岡東町173番地の1
京阪ホールディングス株式会社
代表取締役 石丸 昌宏



乙 東京都港区西新橋二丁目15番12号
イースタン興業株式会社
代表取締役 北島 伸一



第 79 期 事業報告書

2019 年 4 月 1 日から

2020 年 3 月 31 日まで

イースタン興業株式会社

事業報告

2019年4月1日から

2020年3月31日まで

1. 会社の現況に関する事項

(1) 事業の経過およびその成果

当会計年度における我が国経済は、米国と中国の通商問題が一時的に小康状態となったのも束の間、中国武漢に端を発した新型コロナウイルスの世界的な蔓延により、生産や消費は急激に落ち込み、本年開催が予定されていた東京オリンピックが1年延期されるなど、リーマンショック時を超える未曾有の混乱と危機に瀕しています。

不動産業界における賃貸オフィス市場については、コロナ発生前までは、好調な企業業績や働き方改革に伴う生産性向上に向けた取り組み等による需要の増加等により空室率の低下が進み、募集賃料の上昇もみられるなど、比較的良好な状況が続いていましたが、政府の緊急事態宣言発令に伴う外出自粛や休業要請により、経済が更に悪化することは明らかであり、全く予断を許さない状況です。

このような環境の中、当社は京阪グループ中期経営計画「くらし・まち・ときめき創造」の目標を達成すべく、イースタンビルのテナントにご満足いただけるよう適切な設備投資とビルの管理に努め、営業収益は999,446千円となりました。また、営業費用は459,459千円となりました。

その結果、営業利益は539,986千円となり、これに営業外損益を加減した経常利益は560,816千円となり、さらに特別損益、法人税等を加減した当期純利益は364,678千円を計上しました。

(2) 対処すべき課題

当社の置かれた環境は、イースタンビルの日立製作所グループ会社への一括賃貸により、常に賃料減額要請や解約リスクに直面しているなど、決して楽観できる状況ではなく、新型コロナウイルスの影響により、そのリスクは更に高まっていると考えております。従いまして、引き続き当グループを主としたテナントとの良好な関係構築と快適なビル環境の維持向上に力を入れてまいります。また、京阪グループの一員として、社員の交流をはじめ、グループシナジーを発揮すべく取組みを行うとともに、コンプライアンス経営にも注力する所存であります。

(3) 資金調達の状況

該当事項はありません。

(4) 設備投資等の状況

当期において実施いたしました設備投資等の主なものは、次のとおりであります。

(イ) 当期中に完成した主要設備

取得資産（件名）	取得年月	取得価格（千円）
氷蓄熱圧縮機・電気部品交換及び凝縮器プレート熱交藥品洗浄	2020.3	15,096
空調機・冷水ポンプインバーター交換作業	2019.4	1,950
氷蓄熱システム自動制御機器交換	2019.12	1,770

(注)1百万円以上の取得資産を記載しております。

(ロ) 当期中において継続中の主要設備の新設、拡充

1 百万円以上の継続中の主要設備の新設、拡充はありません。

(ハ) 当期中に実施した重要な固定資産の売却、撤去、滅失

撤去資産（件名）	撤去年月	取得価格（千円）
氷蓄熱チラーの圧縮機交換工事	2020. 3	3, 055

(注) 1 百万円以上の取得資産を記載しております。

(5) 事業の譲渡、吸収分割又は新設分割の状況

該当事項はありません。

(6) 他の会社の事業の譲受けの状況

該当事項はありません。

(7) 吸収合併又は吸収分割による他の法人等の事業に関する権利義務の承継の状況

該当事項はありません。

(8) 他の会社の株式その他の持分又は新株予約権等の取得又は処分の状況

該当事項はありません。

(9) 財産および損益の状況の推移

単位：(千円)

区 分	第 76 期 (2016 年度)	第 77 期 (2017 年度)	第 78 期 (2018 年度)	第 79 期 (2019 年度)
営 業 収 益	870, 339	1, 019, 719	1, 013, 861	999, 446
当期純利益	224, 496	371, 783	367, 879	364, 678
1 株当たり 当期純利益	112, 248	185, 891	183, 939	182, 339
総 資 産	7, 392, 836	7, 813, 526	7, 888, 359	8, 127, 521
純 資 産	7, 212, 362	7, 474, 070	7, 656, 415	7, 838, 529

(10) 主要な事業内容および事業所（2020 年 3 月 31 日現在）

事業内容	主要な事業所または施設
イースタンビルの経営	東京都港区西新橋二丁目 15 番 12 号

(11) 従業員の状況（2020 年 3 月 31 日現在）

従業員数（名）	前期末比増減（名）
3	—

(12) 重要な親会社および子会社の状況

(イ) 親会社との関係

当社の親会社は京阪ホールディングス株式会社であり、同社は当社の株式を 2 株（出資比率 100%）保有いたしております。

(ロ)重要な子会社の状況
該当事項はありません。

(13)主要な借入先 (2020 年 3 月 31 日現在)
該当事項はありません。

株 主 名	当社への出資状況		当社の当該株主への出資状況	
	持株数	出資比率	持株数	出資比率
京阪ホールディングス 株式会社	2 株	100%	なし	——

2. 会社の株式に関する事項 (2020 年 3 月 31 日現在)

- (1)発行可能株式総数 100 株
(2)発行済株式の総数 2 株
(3)株主数 1 名
(4)大株主 —

3. 会社役員に関する事項

取締役および監査役の氏名等 (2020 年 3 月 31 日現在)

地 位	氏 名	担当又は重要な兼職の状況
代表取締役社長	北 島 伸 一	京阪カインド(株)常務取締役
取締役	三 浦 達 也	京阪ホールディングス(株)取締役専務執行役員
取締役	道 本 能 久	京阪ホールディングス(株)執行役員 京阪電鉄不動産(株)代表取締役社長 京阪建物(株)代表取締役社長
取締役	片 岡 大 蔵	京阪アセットマネジメント(株)取締役会長 京阪建物(株)常務取締役
取締役	菊 本 雅 幸	京阪カインド(株)代表取締役社長
取締役	飯 田 篤 生	京阪ホールディングス(株) 経営統括室グループ事業統括担当課長
監査役	白 塚 哲 生	京阪ホールディングス(株) 経営統括室グループ事業統括担当部長
監査役	林 博 之	京阪ホールディングス(株) 経営統括室経理部課長

(注) 1 2019 年 7 月 1 日開催の臨時株主総会の決議により、監査役に林博之が就任いたしました。

2 監査役山縣主は 2019 年 7 月 1 日に辞任いたしました。

(注)本事業報告中、千円単位以上の記載金額は千円未満を切り捨てて表示しています。

事業報告附属明細書

該当事項はありません。

第 7 9 期

計 算 書 類

及び

附 属 明 細 書

2 0 1 9 年 4 月 1 日 から

2 0 2 0 年 3 月 3 1 日 まで

イースタン興業株式会社

貸 借 対 照 表

(2020 年 3 月 31 日現在)

(単位：千円)

科 目	金 額	科 目	金 額
(資 産 の 部)		(負 債 の 部)	
流 動 資 産	6,036,859	流 動 負 債	174,932
現 金 及 び 預 金	96,105	未 払 金	45,124
短 期 貸 付 金	5,933,441	未 払 費 用	180
貯 蔵 品	2,708	未 払 消 費 税 等	22,160
前 払 費 用	1,184	未 払 法 人 税 等	104,768
そ の 他	3,419	預 り 金	56
		前 受 収 益	1,513
		賞 与 引 当 金	1,128
固 定 資 産	2,090,662	固 定 負 債	114,059
有 形 固 定 資 産	2,037,297	長 期 受 入 保 証 金	101,541
土 地	900,604	退 職 給 付 引 当 金	12,517
建 物 及 び 附 属 設 備	1,131,187		
構 築 物	20		
工 具 器 具 備 品	5,485	負 債 合 計	288,991
投 資 そ の 他 の 資 産	53,364	(純 資 産 の 部)	
長 期 前 払 費 用	31	株 主 資 本	7,838,529
生 命 保 険 料 払 込 金	37,200	資 本 金	20,000
繰 延 税 金 資 産	16,132	利 益 剰 余 金	7,818,529
		利 益 準 備 金	20,000
		別 途 積 立 金	4,331,629
		繰 越 利 益 剰 余 金	3,466,900
資 産 合 計	8,127,521	純 資 産 合 計	7,838,529
		負 債 純 資 産 合 計	8,127,521

※記載金額は千円未満を切り捨てて表示しております。

損 益 計 算 書

(2019 年 4 月 1 日から 2020 年 3 月 31 日まで)

(単位：千円)

科 目	金 額	
営 業 収 益		999,446
販 売 費 及 び 一 般 管 理 費		459,459
営 業 利 益		539,986
営 業 外 収 益		
受 取 利 息	20,829	
そ の 他	0	20,829
経 常 利 益		560,816
特 別 損 失		
固 定 資 産 除 却 損	3,217	3,217
税 引 前 当 期 純 利 益		557,599
法 人 税、住 民 税 及 び 事 業 税	195,648	
法 人 税 等 調 整 額	△ 2,727	192,921
当 期 純 利 益		364,678

※記載金額は千円未満を切り捨てて表示しております。

株 主 資 本 等 変 動 計 算 書

(2019 年 4 月 1 日から 2020 年 3 月 31 日まで)

(単位：千円)

	株 主 資 本							純 資 産 合 計	
	資 本 金	利 益			剰 余 金				株 主 資 本 計
		利 準 備	益 金	別 積 立	繰 上 金	繰 上 金	越 益 金		
当期首残高	20,000	20,000	4,331,629	3,284,786	7,636,415	7,656,415	7,656,415		
当期変動額									
剰余金の配当				△ 182,564	△ 182,564	△ 182,564	△ 182,564		
当期純利益				364,678	364,678	364,678	364,678		
当期変動額合計	－	－	－	182,114	182,114	182,114	182,114		
当期末残高	20,000	20,000	4,331,629	3,466,900	7,818,529	7,838,529	7,838,529		

※記載金額は千円未満を切り捨てて表示しております。

個 別 注 記 表

重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 資産の評価基準及び評価方法

先入先出法に基づく原価法

2. 固定資産の減価償却の方法

有形固定資産

定率法

ただし、1998年4月1日以降に取得した建物(建物附属設備を除く)及び2016年4月1日以降に取得した建物附属設備については定額法を採用しております。

3. 引当金の計上基準

(1) 賞与引当金

従業員に対して支給する賞与の支出に充てるため、支給見込額のうち当期末において発生していると認められる額を計上しております。

(2) 退職給付引当金

従業員の退職給付に備えるため、当期末における退職給付債務及び中小企業退職金共済への積立金の額に基づき、当期末において発生していると認められる額を計上しております。

4. その他の計算書類の作成のための基本となる重要な事項

消費税等の会計処理

税抜方式によっております。

株主資本等変動計算書に関する注記

1. 期末発行済株式数及び期末自己株式の数に関する事項

(1) 事業年度の末日における発行済株式の数 2株

(2) 事業年度の末日における自己株式の数 なし

(3) 配当に関する事項

①配当金支払額

2019年6月14日の定時株主総会において、次のとおり決議されました。

(ア) 配当金の総額 182,564千円

(イ) 1株当たりの配当額 91,282千円

(ウ) 基準日 2019年3月31日

(エ) 効力発生日 2019年6月17日

②基準日が当事業年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌事業年度となるもの

2020年6月12日開催の定時株主総会において、次のとおり付議する予定であります。

(ア) 配当金の総額	181,087 千円
(イ) 1 株当たりの配当額	90,543.5 千円
(ウ) 基準日	2020 年 3 月 31 日
(エ) 効力発生日	2020 年 6 月 15 日

その他の注記

該当する事項はありません。

計算書類に係る附属明細書

1. 有形固定資産の明細

(単位：千円)

資 産 の 種 類	期 帳 簿 価 格	当 増 加 額	当 減 少 額	当 償 却 額	期 末 帳 簿 価 格	減 価 償 却 累 計 額	期 末 取 得 原 価
土 地	900,604	—	—	—	900,604	—	900,604
建物及び附属設備	1,200,345	20,418	3,183	86,393	1,131,187	5,106,269	6,237,456
構 築 物	23	—	—	2	20	7,738	7,759
工 具 器 具 備 品	6,029	—	—	543	5,485	148,831	154,316
建 設 仮 勘 定	—	23,290	23,290	—	—	—	—
計	2,107,002	43,708	26,473	86,940	2,037,297	5,262,839	7,300,137

※記載金額は千円未満を切り捨てて表示しております。

(注) 1. 当期増加額は次のとおりであります。

建物	氷蓄熱圧縮機・電気部品交換及び凝縮器プレート熱交換品洗浄	15,096 千円
建物	空調機・冷水ポンプインバータ交換作業	1,950 千円
建物	氷蓄熱システム自動制御機器交換	1,770 千円
建物	真空式温水ヒーター マイコン制御交換	837 千円
建物	5号エレベーター呼びボタンプログラム変更	450 千円
建物	2階給湯室 電気給湯器交換	314 千円

2. 当期減少額は次のとおりであります。

建物	氷蓄熱クーラーの圧縮機交換工事	3,055 千円
建物	F6.11 空調機用インバータ	97 千円
建物	2～10F 電気温水器	30 千円

2.引当金の明細

(単位：千円)

区 分	期 首 残 高	当 増 加 期 額	当 減 少 期 額	期 末 残 高
賞 与 引 当 金	1,023	1,128	1,023	1,128
退 職 給 付 引 当 金	11,634	883	—	12,517

※記載金額は千円未満を切り捨てて表示しております。

3.販売費及び一般管理費の明細

(単位：千円)

科 目	金 額	摘 要
人 件 費	19,962	
経 費	256,041	
公 租 公 課	96,515	
減 価 償 却 費	86,940	
計	459,459	

※記載金額は千円未満を切り捨てて表示しております。

監 査 報 告 書

私たち監査役は、2019年4月1日から2020年3月31日までの第79期事業年度の取締役の職務の執行を監査いたしました。その方法および結果につき以下のとおり報告いたします。

1. 監査の方法およびその内容

各監査役は、監査の方針、監査計画等に従い、取締役および使用人等と意思疎通を図り、情報の収集および監査の環境の整備に努めるとともに、取締役会に出席し、取締役および使用人等からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求め、重要な決裁書類等を閲覧し、主要な事業所において業務および財産の状況を調査いたしました。

以上の方法に基づき、当該事業年度に係る事業報告およびその附属明細書について検討いたしました。

さらに、会計帳簿またはこれに関する資料の調査を行い、当該事業年度に係る計算書類（貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び個別注記表）およびその附属明細書について検討いたしました。

2. 監査の結果

(1) 事業報告等の監査結果

- 一 事業報告およびその附属明細書は、法令及び定款に従い、会社の状況を正しく示しているものと認めます。
- 二 取締役の職務の執行に関する不正の行為または法令もしくは定款に違反する重大な事実は認められません。

(2) 計算書類およびその附属明細書の監査結果

計算書類およびその附属明細書は、会社の財産および損益の状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認めます。

3. 追記情報

該当事項はありません。

2020年5月13日

イースタン興業株式会社

監査役

白場 哲生 

監査役

林 博之 