



平成 24 年 2 月 24 日

各 位

会 社 名 山 加 電 業 株 式 会 社
 代 表 者 名 代 表 取 締 役 社 長 煙 山 利 廣
 (JASDAQ・コード 1 7 8 9)
 問 合 せ 先 取 締 役 管 理 本 部 企 画 部 長
 役 職 ・ 氏 名 田 中 英 二
 電 話 番 号 0 3 - 5 2 8 6 - 7 2 2 1

株式会社東京管理の株式の取得（子会社化）に関するお知らせ

当社は、平成 24 年 2 月 24 日開催の臨時取締役会において、株式会社東京管理の株式を取得し、子会社化することを決議いたしましたので、下記のとおりお知らせいたします。

記

1. 株式の取得の理由

当社は、特定元方請負事業という電気設備受注産業であるため、景気の浮沈に影響を受け易い官公庁公共投資、電力設備投資、民間設備投資に左右される事業構造となっています。

従いまして、当社は景気動向に左右されない収益の確保と企業価値の最大化を推進するために、建物管理保守修繕を主力とした業態で安定的な収益利益がある株式会社東京管理を子会社化することにいたしました。

理由の詳細は以下のとおりです。

株式会社東京管理は、マンション管理（管理組合サポート業務）、建物設備メンテナンス（保守・点検・日常清掃・管理人業務）、クリーンパトロール（建物巡回清掃）、中長期修繕計画（一級建築事務所・建築診断）、管理業務委託（都市再生機構・区立区民住宅）を中心に事業を行っております。その取扱件数は、平成 23 年 11 月末日現在次のようになっております。

マンション管理	総棟数	76 棟	対象戸数	3,230 戸
建物設備メンテナンス	契約数	297 件		
クリーンパトロール	対象地区数	11 地区	巡回棟数	1,343 棟
中長期修繕計画	受注件数	13 件		
都市再生機構	総棟数	202 棟	対象戸数	30,856 戸
豊島区民住宅	総棟数	76 棟	対象戸数	799 戸

株式会社東京管理は、平成 7 年 10 月の設立以来、マンション管理、建物設備メンテナンスを中心に手掛けており、平成 17 年 4 月から独立法人都市再生機構（UR）が運営する都内団地の現地管理業務を受託し始めました。平成 23 年 4 月には同機構から 28,000 戸相当の管理を落札することができ、今後も入札機会に恵まれる状況であり、今後の事業拡大に期待が持てる状況であります。平成 24 年 5 月中間数値（11 月末日）において、同社は、売上高 383 百万円、経常利益 36 百万円という結果を残しております。同社の業種業態の建物保守管理修繕の大きなコスト部分は人件費なので、取扱数の大きな変動が伴わない限り、基本的に大きな変動はないと見受けられ、安定的な収益利益の確保は続くと思われ、むしろ今後の営業努力により拡大していく可能性が高いと思われ。

また、当社は設備工事業が主体ですが、平成 22 年 7 月に特定建設業建築工事業の許可を受けております。同社が関与する管理物件の大規模修繕工事における電気工事関連で当社の内線事業とのシナジーの可能性に加え、建築リニューアル工事全般に関する協力が可能と思われ、またモバイル通信基地業務におきまして物件所有者との交渉、置局業務において、関係強化による進捗速度の向上等の効果が期待され、直接的或いは

間接的なシナジーが様々な形で将来的に見込めます。

同時に、当社 100%子会社である富士装備株式会社は、ビル清掃、管理業等を行っており、売上高 80 百万、経常利益 3 百万円程度であります。同社との相乗効果により、規模対象エリア拡大による売上高増加は、もちろんのこと、相互協力によるコスト削減等にも期待が出来ると思込んでおります。

2. 異動の方法

株式の 100%譲渡による取得（完全子会社化）。なお、取得資金は自己資金で充当する予定です。

3. 異動する子会社（株式会社東京管理）の概要

(1) 商号	株式会社東京管理		
(2) 本店所在地	東京都豊島区東池袋 1-15-12 アムスビル		
(3) 代表者の役職・氏名	代表取締役社長 長谷川 太郎		
(4) 事業内容	マンション管理事業、管理業務委託事業		
(5) 資本金の額	30,000,000 円		
(6) 設立年月日	平成 7 年 10 月 11 日		
(7) 大株主及び持株比率	アムス・インターナショナル株式会社 100%		
(8) 上場会社と当該会社との関係等	資本関係	該当事項なし	
	人的関係	該当事項なし	
	取引関係	当社連結子会社富士装備株式会社との間に、通常の商取引と同等の扱いのもと、清掃保守の委託業務を受発注している。	
	関連当事者への該当状況	当社の親会社及びその代表者の配偶者併せて全株式の 90%超所有する会社の 100%子会社であるため関連当事者に該当する。	
(9) 当該会社の最近 3 年間の経営成績及び財政状態			
	平成 21 年 5 月期	平成 22 年 5 月期	平成 23 年 5 月期
純資産	277,835 千円	315,304 千円	331,241 千円
総資産	357,556 千円	424,170 千円	464,784 千円
1 株当たり純資産	493,059 円	525,508 円	552,068 円
売上高	498,289 千円	570,235 千円	589,780 千円
営業利益	59,763 千円	67,831 千円	29,213 千円
経常利益	60,272 千円	68,611 千円	29,135 千円
当期純利益	43,682 千円	37,447 千円	15,958 千円
1 株当たり当期純利益 (円)	72,804 円	62,412 円	26,597 円
1 株当たり配当金 (円)	—	—	—

4. 株式取得の相手先の概要

(1) 商号	アムス・インターナショナル株式会社	
(2) 本店所在地	東京都豊島区東池袋 1-15-12 アムスビル	
(3) 代表者の役職・氏名	代表取締役社長 三森 茂	
(4) 事業内容	サブリース事業、不動産流通事業	
(5) 資本金の額	489 百万円	
(6) 設立年月日	昭和 61 年 11 月 27 日	
(7) 純資産	3,080 百万円 (平成 23 年 5 月 31 日現在)	
(8) 総資産	11,910 百万円 (平成 23 年 5 月 31 日現在)	
(9) 大株主及び持株比率	徳原 榮輔 68.2% アムスグループホールディングス有限会社 22.2%	
(10) 上場会社と当該会社の関係等	資本関係	大株主が当社の支配株主である。 当社株式に対する持株比率 徳原 榮輔 14.1% アムスグループホールディングス有限会社 48.0%
	人的関係	該当事項なし
	取引関係	該当事項なし
	関連当事者への該当状況	当社の親会社及びその代表者の配偶者併せて、 全株式の 90% 超所有する会社であるため 関連当事者に該当する。

5. 取得株式数、取得価額および取得前後の所有株式の状況

(1) 異動前の所有株式数	一株 (議決権の数：一個) (所有割合：一%)
(2) 取得株式数	600 株 (議決権の数：600 個) (取得価額：340 百万円)
(3) 異動後の所有株式数	600 株 (議決権の数：600 個) (所有割合：100%)

(4) 取得価額の算定根拠

第三者機関である東京第一監査法人の株価算定書では、次のような結果がでました。

ディスカウントキャッシュフロー (DCF) 法	674 百万円
時価純資産法	329 百万円

また、同社の直近事業年度の利益剰余金 274 百万円が本件取引実行前に分配されることを前提に、当該金額を控除した株価算定を再度実施したら次のような結果になりました。

ディスカウントキャッシュフロー (DCF) 法	482 百万円
時価純資産法	54 百万円

上記二つの方法による算定結果をレンジとして、その比重配分については、事業継続性が高い場合は、DCF法の比重配分を高めるべきであるとのコメントを「株式価値算定書」に頂きました。

当社は、DCF法の中で変動の最重要点である株式会社東京管理が作成した向こう3期分の事業計画について、その実現可能性について当社独自の調査をいたしましたところ、実現性が確認できました。同時に、事業継続性が高いと判断したことにより子会社化を計画したものでありますから、同数値に対して、DCF法による比重配分を60%~80%と仮定したシミュレーションの結果、当社側の取得価額は、次のレンジをベースにして交渉することになりました。

291百万円~397百万円

株式取得相手先であるアムス・インターナショナル株式会社の売却希望価格とは多少の隔たりがありましたが、当社としては、価格を上記の範囲内となるよう交渉を行った結果、売買価格は以下のとおりとなりました。

340百万円

6. 日程

臨時取締役会決議日	平成24年2月24日
契約締結日	平成24年2月28日
引渡期日	平成24年2月28日

7. 今後の見通し

本件で、株式会社東京管理を当社の完全子会社化することにより、当社グループにおいて、年間売上高は約8億円の増加を見込んでおります。

また、平成24年9月期の当社連結業績に対する影響につきましては現在精査中であります。

当社は、これからも、当社グループの収益利益の安定成長、企業価値の向上を全力で目指してまいります。

8. 支配株主との取引等に関する事項

本取引は、支配株主との取引等に該当します。当社が平成23年12月27日に開示したコーポレート・ガバナンス報告書で示している「支配株主との取引等を行う際における少数株主の保護の方策に関する指針」に関する本取引における適合状況は、以下のとおりです。

当社は、代表取締役社長、代表取締役副社長、取締役企画部長の3名が、公開企業としての責務を果たすための将来方針について、模索検討を続けていました。その結果、本件が当社の将来性等を鑑み、最善の策であるとの結論から、調査研究を進めていました。具体化が進んだ段階で、本件を会社として企画立案検討するために、社内の重要機関である経営戦略委員会において社内プロジェクトチーム（通称：Mプロジェクトチーム）を発足させました。Mプロジェクトを推進する際に、全体の工程表「Mプロジェクトスケジュール表」を作成し、各々の検討事項を協議しました。

また、リスク管理委員会においては、リスクの確認並びにリスク回避の方策などを検討し、経営戦略委員会において、実現性、効果等を審議し、その都度、社外監査役を始め、弁護士、公認会計士等の専門家の意見を取り入れながら作業を行いました。

当社は、公開企業としてコンプライアンス、コーポレート・ガバナンス、内部統制、少数株主の保護に十分注意を払い、本件を進めてまいりました。

今般、社外監査役の方々に第三者意見として本件に対する当社の取り組みは適性である旨の意見書を頂いた事から、取締役会での最終決議を行いました。

当社は、社外のチェック体制強化のため、独立役員として社外監査役2名（弁護士、公認会計士）を既に選任しており、その監査を受け、社外からの経営の監視機能として十分な体制を取っております。

その社外監査役2名からは、本件取引に対し、『「支配株主との取引」に対する答申書』を頂いております。その内容要約は次のとおりです。

≪「支配株主との取引」に対する答申書≫要約

(1) 本件取引の目的

① 山加電業株式会社の現状

業績が低迷しており、平成24年9月期は、増収ながらも、価格競争激化や電力工事における進行基準大型件名がなくなったことによる影響で利益率がダウンするため減益予想となっている。

② 株式会社東京管理の現状

業種業態の建物保守管理修繕の大きなコスト部分は人件費なので、取扱数の大きな変動が伴わない限り、基本的に大きな変動はないと見受けられ、下振れリスクは非常に少なく、安定的な収益利益の確保は続くと予想される。むしろ、今後の営業努力により拡大していく可能性が高いと思われる。

③ 山加電業株式会社における本件取引の効果

山加電業株式会社は設備工事業が主体であるが、平成22年7月に特定建設業建築工事業の許可を受けている。株式会社東京管理が関与する管理物件の大規模修繕工事における電気工事関連で山加電業株式会社の内線事業とのシナジーの可能性に加え、建築リニューアル工事全般に関する協力が可能と思われる。またモバイル通信基地業務においても、物件所有者との交渉、置局業務に、関係強化による進捗速度の向上等の効果が期待され、直接的或いは間接的なシナジーが様々な形で将来的に見込める。

同時に、山加電業株式会社100%子会社である富士装備株式会社は、ビル清掃、管理業等を行っており、売上高80百万、経常利益3百万円程度であるが、株式会社東京管理との相乗効果により、対象エリア拡大による売上高増加はもちろんのこと、相互協力によるコスト削減等にも期待が出来ると見込んでいる。

④ 結論

以上より、山加電業株式会社が、株式会社東京管理を子会社化することについて、企業グループとしての拡大及び存続性を詳細に検討し経営判断をしたことがわかり、本件取引に関する目的は会社収益の向上であるがその正当性は認められる。

(2) 手続の適正性

① 山加電業株式会社からの手続の概要報告

山加電業株式会社は、公開企業としてコンプライアンス、コーポレート・ガバナンス、内部統制、少数株主の保護に十分注意を払い、本件を進めていた。

本件に対する最終決議は、今当方で作成している『「支配株主との取引」に対する答申書』を踏まえて取締役会で審議等が行われる予定である。

② 手続に関するヒアリング

山加電業株式会社のプロジェクトチーム、リスク管理委員会、経営戦略委員会の各メンバーに個別ヒアリングを実施し確認したところ、①の報告とおりに実行されていた。

また、プロジェクトチーム発足初期段階で実務担当者から工程表「Mプロジェクトスケジュール表」について説明があり、その内容について確認している。

③ 結論

本件取引に至る手続については、今後の意思決定過程における十分な討議および必要な手続きを満たす限り、公正性、適正性が認められるといえる。

(3) 取得価額の公正性

① 第三者機関による株価算定

山加電業株式会社は、本件取引での株価算定を第三者機関である東京第一監査法人に株価算定を

依頼した。

山加電業株式会社の依頼に対し、同監査法人は次の書類を提出した。

監査法人提出資料 1 財務調査報告書 ……1 通

監査法人提出資料 2 株式価値算定書 ……2 通

② 山加電業株式会社における株式会社東京管理の事業計画実現性確認

山加電業株式会社では、本件実務担当者が株式会社東京管理の担当者と水面下交渉（社内プロジェクトチーム発足前）時から、数多くの面談確認作業を実施し、プロジェクトチーム内での審議確認を行った後、リスク管理委員会、経営戦略委員会での審議を経て、その実現性は非常に高いと判断した。

③ 山加電業株式会社の取得価額

山加電業株式会社は、合理性のない資金使用を抑制するために、取得価額の決定にあたり、株式会社東京管理の利益剰余金を本件取引前に分配することで絶対額を引き下げる方法を経営戦略委員会において審議決定した。同時に、DCF法と時価純資産法の比重配分については、継続的かつ拡大傾向にあり安定的な収益利益の確保とその実現性の高さ及び山加電業本体とのシナジーを見込んだ結果、DCF法の比重を60%～80%（291百万円～397百万円）として交渉に挑むことが確認されている。

交渉の経過をその都度プロジェクトチームで確認しながら合意可能な価額について、経営戦略委員会で確認決議を得た後、340百万円としている。

④ 結論

本件取引の取得価額は、第三者機関の株式算定書を基準としており、その内容についても山加電業株式会社社内で十分検討した範囲内の最終合意となっている。

従って、本件取得価額には、合理性があり、公正性が認められる。

(4) 少数株主にとっての不利益性

① 想定される不利益

本件取引により検討すべき少数株主の不利益は、株価の低落、無配等が考えられる。

② 不利益の可能性

確かに、山加電業株式会社は、株式会社東京管理の株式取得にあたり、取得価格相当の資金が必要となる。しかし、株式会社東京管理は前記のとおり、その業容、収益は安定しており、さらに、今後その業務対象は拡大することが見込まれる。そうであれば、本件取引が、山加電業株式会社の収益向上に大きな貢献をなすことは自明であり、ひいては山加電業株式会社の株価上昇の要因となり、配当性向も向上することが期待できる。尚、株式会社東京管理の事業計画が未達となった場合には、山加電業および山加電業の少数株主に不利益が及ぶ可能性がある。

しかしながら、過去の株式会社東京管理の業績推移を勘案する限りにおいて、株式会社東京管理の事業が赤字化する確度は低いと思われ、当該M&Aによって、山加電業の事業価値および山加電業少数株主の株式価値が大きく毀損する可能性は低いと想定される。

③ 結論

以上の検討結果からすれば、本件取引が山加電業株式会社グループ全体の企業価値の向上をもたらす、少数株主にとっての不利益性は特段に認められない。むしろ利益になると思料される。

以上のことから、当社では、本件取引において少数株主に対する不利益はないとの判断に至りました。

なお、「支配株主との取引等を行う際における少数株主の保護の方策に関する指針」は以下のとおりです。

当社は、支配株主と取引を行う場合における少数株主保護の方策に関する指針を特に定めておりませんが、全てのステークホルダーに対し、行動憲章に掲げた「良識と実践」に恥じる事のない公正かつ透明性のある取引および運営を行います。

当社は親会社と直接的な営業上の取引、人事交流等はありませんが、会社の重要な判断に対してはリスク管理委員会において会社としてのリスク等を審査し、経営戦略委員会が実現性と効果を勘案し施策を決定するというプロセスを経ております。その後、2名の独立役員が配された取締役会の決議を経て実行に移されております。

以上の体制により、支配株主から様々な取引・要求があった場合でも、その影響を排斥し、自主独立の経営を行う事が出来る体制をとっております。

以上