

様式第十二（第10条関係）

認定経営資源再活用計画の内容の公表

1. 認定をした年月日 平成22年3月30日
2. 認定事業者名 株式会社ジェイアール東日本ビルディング
3. 認定経営資源再活用計画の目標

(1) 経営資源再活用に係る事業の目標

東日本旅客鉄道株式会社（以下「JR東日本」）が子会社である池袋ターミナルビル株式会社の事業再編成を決定したことを受け、JR東日本グループにおけるオフィスビル事業の中核会社である当社が、そのノウハウを活用して同社事業の競争力を強化すべく同社を吸収合併し、同社が所有してきた建物（以下「メトロポリタンプラザビル」）等を取得し、ショッピングセンター、オフィス、貸会議室等からなる複合用途ビルを運営管理することで、その経営資源を効率的に活用する。

当社は2005年7月にオフィスビルのプロパティマネジメント（以下「PM」）を主たる事業として設立され、これまで品川、恵比寿、日本橋等でオフィス、大規模ショッピングセンター、ホテル等が融合した複合用途ビルの運営管理に携わってきた。しかしながら、こうした複合用途ビルにおけるオフィス以外の用途の運営については、建物所有者よりショッピングセンター等運営会社に直接賃貸される形を取っており、当社は、ソフト面において複合用途ビルの部分的なPM事業者に留まっていた。その結果、用途毎に異なるニーズの調整等、複合用途ビルの運営管理に不可欠なノウハウの一部が十分蓄積されず、またオーナーに対しても、所有物件全体のNOIをレポートする等、オーナーが必要とするサービスの一部を提供できない状況にあった。

一方、近年、不動産の証券化を契機とした所有と運営の分離の進展に伴い、参入障壁の低いPM業界の競争が激化した結果、より高度なオーナーニーズ及び多様なテナントニーズに対応するため、建物の用途を限定しない総合型PM事業者が主流となってきており、また、六本木ヒルズや東京ミッドタウンなどに代表される付加価値の高い複合用途開発事業においては、建物を取り巻くエリア全体のブランドマネジメント力が問われる等、PM事業者間における品質面での差別化の進展も顕著となってきている。よって、PM業界においては、これらの複合用途ビルの一体管理ノウハウやブランドマネジメント力が事業拡大において不可欠の要素となるに至っているといえる。

このため、当社は、今般、池袋ターミナルビル株式会社のメトロポリタンプラザビルのショッピングセンター、オフィス、貸会議室等からなる複合用途ビルのPM事業を吸収合併により承継し、複合用途ビルの一体管理事業に参入することとしたものである。なお、今回の合併を機に、当社は、同一事業者が所有する複合用途ビル全体の事業運営を担うとともに、大規模ショッピングセンター運営者との間で新しい契約を締結し、当該運営者を新たな顧客（テナント）として賃貸・管理その他サービス等の役務を提供することとなる。これにより、当社は、今まで当社が培ってきたノウハウを活かしつつ、メトロポリタンプラザビルの資産価値を更に向上させることはもちろん、複合用途ビルの運営管理を行っていく過程で、前述の課題を克服し、オフィス以外の用途に係るテナントニーズの把握・満足度の向上、複合用途ビルのPM力の向上、オーナー向け提供データ品質の向上、開発コンサルノウハウの向上に取組み、大手の不動産会社及びPM事業者との競合にも対抗しうる総合型PM事業者としての地位を確立できると考えている。

そしてその結果当社は、その付加価値の高さから今後の開発増加が予想される大規模複合用途ビル市場において、JR東日本グループの一員であるという当社固有の優位性に加え、独自の総合型PM事業者としてのノウハウを活かし、新規の①マスターリース・

PM業務の受託、②大規模ショッピングセンター運営者等へのサブリース事業の拡大、③開発コンサルティング業務の受託等を強化し、収益力の向上や新たな需要を拡大し、事業価値の更なる向上を目指すものである。

(2) 生産性の向上を示す数値目標

目標年度（平成24年度）には基準年度（平成20年度）に比べて、従業員一人当たり付加価値額を18.9%向上させることを目標とする。

4. 認定経営資源再活用計画に係る経営資源再活用の内容

(1) 経営資源再活用に係る事業の内容

①他の事業者から承継する事業

メトロポリタンプラザビルに係る建物保有及び賃貸事業

②選定理由

メトロポリタンプラザビルは、都内屈指のマーケットにおける大規模ショッピングセンターを含む複合用途ビルであり、池袋ターミナルビル株式会社において長年培われた複合用途ビルの一体管理ノウハウを当社が取り込み、当社が東京駅隣接の「東京ステーションシティ」等で培った運営ノウハウと融合させることにより、当社の総合型PM事業のバリューアップが図れるものと判断している。また、今般の合併を機に、メトロポリタンプラザビルの一部について大規模ショッピングセンター運営者への賃貸を開始することにより、当社にとっては新しい業態のテナントニーズ（サイン掲出、共用部分での催事開催、スケールメリットによる清掃コスト低減等）把握によるノウハウの向上と複合用途ビルのブランドマネジメント力の強化に資するものと判断している。

③経営資源の有効活用の方策

(合併)

当社は、池袋ターミナルビル株式会社を吸収合併することにより、同社のメトロポリタンプラザビルに係る建物保有及び賃貸事業を承継する。

<解散会社>

名称：池袋ターミナルビル株式会社
住所：東京都豊島区西池袋一丁目11番1号
代表者の氏名：代表取締役社長 中島 二三男
資本金：2,000,000,000円

<存続会社>

名称：株式会社ジェイアール東日本ビルディング
住所：東京都中央区八重洲二丁目2番1号
代表者の氏名：代表取締役社長 岩田 守弘
資本金：480,000,000円

承継資産の内容：メトロポリタンプラザビルに係る建物保有及び賃貸事業を行うために必要な資産一式

【合併のスケジュール】

合併契約の締結：平成22年2月25日
株主総会決議日：平成22年3月30日（予定）
合併期日：平成22年4月1日（予定）

(事業革新)

当社は、メトロポリタンプラザビルを取得し、複合用途ビルの建物保有及び賃貸事業を承継することにより、大規模ショッピングセンターを顧客（テナント）とした賃貸事業を開始し賃料収入等の増加を図るとともに、当該賃貸に伴う顧客満足度の向上に取り組むことにより、複合用途ビルの運営管理ノウハウを高度に向上させる。

上記の新役務の提供による売上高を、平成 24 年度の全売上高の 5.1%とすることを目標とする。

(既存事業の収益力強化)

今回、メトロポリタンプラザビルを保有し、複合用途ビル全体の賃貸事業を行うことで蓄積されたノウハウ等を活かし、今後増加が見込まれる大規模複合用途ビルにおけるマスターリース又はPM業務の受託、開発コンサルティング業務の受託等への業容の拡大の足がかりとし、収益力の更なる強化を図る。また、池袋ターミナルビル株式会社から役員を受入れ、経営企画・財務部門を強化するとともに、区分所有ビルの管理・会計ノウハウを活用し、既存区分所有ビルのPM業務の効率化を図る。

なお、当該経営資源再活用に係る事業が属する不動産業は法第 7 条第 4 項第 3 号の過剰供給構造にあると判定されず、また、当該経営資源再活用計画は、通商に関する準則に反するものではなく、かつ、公の秩序及び善良の風俗に反し、又は反するおそれがあるものではないことから、法第 7 条第 4 項第 4 号の国民経済の国際経済環境と調和の取れた健全な発展を阻害するものではない（施行指針第 2 6 条）。

また、当社は当該経営資源再活用計画の実施に際し、当社が行う役務の価格の不当な引上げを誘発する等は意図しておらず、一般消費者及び関連事業者の利益を不当に害するおそれが生じるものではない（施行指針第 2 9 条）。

(2) 経営資源再活用を行う場所の住所

東京都中央区八重洲二丁目2番1号

(3) 経営資源再活用を実施するための措置の内容

別表のとおり

5. 経営資源再活用の開始時期及び終了時期

開始時期：平成 22 年 4 月

終了時期：平成25年3月

6. 経営資源再活用に伴う労務に関する事項

(1) 経営資源再活用の開始時期の従業員数

株式会社ジェイアール東日本ビルディング 75 名

池袋ターミナルビル株式会社 31 名

(2) 経営資源再活用の終了時期の従業員数（平成 25 年 3 月末）

株式会社ジェイアール東日本ビルディング 112 名

(3) 経営資源再活用に充てる予定の従業員数

31 名

(4) (3)中、新規に採用される従業員数

0 名

(5) 経営資源再活用に伴い出向または解雇される従業員数

出向予定人員数 なし

転籍予定人員数 なし
解雇予定人員数 なし

別表

1. 経営資源再活用の措置の内容

措置事項	実施する措置の内容及びその実施する時期	期待する支援措置
他の事業者からの事業の承継		
合併	<p>当社は、池袋ターミナルビル株式会社を吸収合併することにより、同社のメトロポリタンプラザビルに係る建物保有及び賃貸事業を承継する。</p> <p>①解散会社 名称：池袋ターミナルビル株式会社 住所：東京都豊島区西池袋一丁目11番1号 代表者の氏名：代表取締役社長 中島 二三男 資本金：2,000,000,000円</p> <p>②存続会社 名称：株式会社ジェイアール東日本ビルディング 住所：東京都中央区八重洲二丁目2番1号 代表者の氏名：代表取締役社長 岩田 守弘 資本金：480,000,000円</p> <p>③合併期日 平成22年4月1日（予定）</p> <p>④合併比率 無対価合併</p>	<p>租税特別措置法第80条第1項第5号（認定事業再構築計画等に基づき行う登記の税率の軽減）</p>

2. 任意的記載事項

措置事項	実施する措置の内容及びその実施する時期	期待する支援措置
事業革新 (新サービスの開発)	<p>当社は、メトロポリタンプラザビルを取得し、複合用途ビルの建物保有及び賃貸事業を承継することにより、大規模ショッピングセンターを顧客（テナント）とした賃貸事業を開始し賃料収入等の増加を図るとともに、当該賃貸に伴う顧客満足度の向上に取り組むことにより、複合用途ビルの運営管理ノウハウを高度に向上させる。</p> <p>上記の新役務の提供による売上高を、平成24年度の全売上高の5.1%とすることを目標とする。</p>	