

様式第三（第5条関係）

認定事業再構築計画の内容の公表

1. 認定をした年月日 平成24年3月19日

2. 認定事業者名 大成サービス株式会社
有楽土地株式会社

3. 事業再構築計画の目標

(1) 事業再構築に係る事業の目標

大成建設株式会社（以下「大成建設」）が、「グループ企業の収益力を強化し総合力を高める」経営戦略の一環として、子会社である大成サービス株式会社（以下「大成サービス」）と有楽土地株式会社（以下「有楽土地」）の事業再編成を決定したことを受け、不動産管理事業等を営む大成サービスが、不動産分譲・不動産賃貸事業等を営む有楽土地を吸収合併することにより、大成建設グループの不動産関連事業を再構築し、収益力の強化と事業拡大を目指す。

足元では復旧・復興関連需要による一時的な国内建設市場の回復があるものの、国内経済の停滞や円相場の高止まりにより、国内設備投資、公共事業関係費はともに減少傾向にあり、国内建設市場を取り巻く環境は厳しい状況が続いている。かかる状況下、大成建設グループ全体の収益を安定化させるためには、不動産関連事業における収益力の強化が必要であり、特に顧客建物のライフサイクルにおける事業の拡大が課題となっている。

このような市場環境と課題に大成建設グループとして対応していくため、従来から不動産管理事業を営む大成サービスが、吸収合併により有楽土地から不動産分譲・不動産賃貸事業等を承継することで、大成建設グループの不動産関連事業を大成サービスに集約することとした。

有楽土地は1953年の創業以来、大成建設グループの不動産事業を担い、不動産の仲介・斡旋、住宅開発分譲、ビル賃貸など様々な角度から「快適な生活環境の創造」を図ってきた。また、大成サービスは1971年の創業以来、ビル管理業務、マンション管理業務などを通して、「快適なオフィス空間、居住空間の提供」を図ってきた。今回の吸収合併により、これまで大成サービスが蓄積してきたビル管理業務等にかかる経営資源やノウハウに、有楽土地が蓄積してきた住宅開発分譲等にかかる経営資源やノウハウを加え、総合的で高度なサービスの提供を実現し、多様化する顧客ニーズに迅速かつ柔軟に対応できる体制の構築を図り、大成建設グループ全体での収益力の強化と事業拡大を目指す。

(2) 生産性の向上を示す数値目標

生産性の向上としては、平成26年度には平成22年度に比べて、有形固定資産回転率を9.4%向上させることを目標とする。

4. 認定事業再構築計画に係る経営資源再活用の内容

(1) 事業再構築に係る事業の内容

中核的事業

不動産分譲事業、不動産賃貸事業、不動産管理事業

選定理由

有楽土地は「オーベル」ブランドを有し、機能性・快適性を追及した住宅をお客様に

対して提供し、また全国各地でビル賃貸・単身赴任者専用マンション賃貸等の不動産賃貸事業を展開してきた。これらの不動産分譲・不動産賃貸に関するノウハウを、これまで主に不動産管理事業を営んできた大成サービスに集約することで、顧客の多様化するニーズに対応した、総合的で高度なサービスの提供が実現できるものと判断している。

事業再構築に係る事業の内容

有楽土地は、大成建設より増資を受け、財務基盤の一層の安定化を図る。

有楽土地の増資後、大成サービスは、有楽土地を吸収合併し、中核的事业である不動産分譲事業、不動産賃貸事業等を承継し、従来からの不動産管理事業に加えることで、大成建設グループとして、不動産関連事業の収益力の強化と事業拡大を図る。

なお、当該事業再構築に係る事業は過剰供給構造になく、また、当該事業再構築計画は、通商に関する準則に反するものではなく、さらに、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。

当社は当該事業再構築計画の実施に際し、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。

(事業構造の変更：増資、合併)

・増資

有楽土地は、大成建設による増資を受ける。

[増資の概要]

増資前の資本金：136億円

増加する資本金：50億円

増資の方法：株主割当による新株発行（大成建設による増資引受）

増資の実行日：平成24年3月29日

・合併

大成サービスは、有楽土地と合併する。

[合併新会社]

名称：大成有楽不動産株式会社（平成24年4月1日付で商号変更予定）

住所：東京都中央区京橋三丁目13番1号（平成24年4月1日付で本店所在地を消滅会社の本店所在地とする変更を予定）

合併後の資本金：100億円（予定）

(事業革新)

有楽土地が今まで積み重ねてきた分譲マンション事業の実績やノウハウに加え、大成サービスが管理業務により入手するビルオーナー・管理組合などからの営業情報を一元化することやリフォーム技術に係る管理ノウハウの活用により、「老朽化したマンションの建替え事業」や「市場から取得する中古物件や自社で保有する物件等の再生を手掛けるリノベーション事業およびコンバージョン事業」などの住宅再生事業について、これまでにない事業機会を創出する。

上記の新役務の提供による売上高を、平成26年度の全売上高の1.1%とすることを目標とする。

(2) 事業再構築を行う場所の住所

大成サービス株式会社

本社 東京都中央区京橋三丁目12番2号

有楽土地株式会社

本社 東京都中央区京橋三丁目13番1号

- (3) 関係事業者・外国関係法人
該当なし
- (4) 事業再構築を実施するための措置の内容
別紙のとおり
- 5 . 事業再構築の開始時期及び終了時期
開始時期：平成 2 4 年 3 月
終了時期：平成 2 7 年 3 月
- 6 . 事業再構築に伴う労務に関する事項
 - (1) 事業再構築の開始時期の従業員数 (平成 2 3 年 3 月末時点)
大成サービス株式会社 2,535 名
有楽土地株式会社 283 名
 - (2) 事業再構築の終了時期の従業員数
大成有楽不動産株式会社 2,996 名
 - (3) 事業再構築に充てる予定の従業員数
大成有楽不動産株式会社 2,996 名
 - (4) (3) 中、新規に採用される従業員数
1,384 名
 - (5) 事業再構築に伴い出向または解雇される従業員数
出向予定人員数 4 名
転籍予定人員数 なし
解雇予定人員数 なし

別紙

事業再構築の措置の内容

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
<p>事業の構造の変更</p> <p>資本の相当程度の増加による中核的事業の開始、拡大又は能率の向上</p>	<p>有楽土地株式会社の増資</p> <p>〔増資の概要〕</p> <p>増資前の資本金：136 億円</p> <p>増加する資本金：50 億円</p> <p>増資の方法：株主割当による新株発行（大成建設株式会社による増資引受）</p> <p>増資予定日：平成 24 年 3 月 29 日（予定）</p> <p>合併新会社：大成有楽不動産株式会社（予定）の資本金組入れ</p> <p>〔資本金組入れの概要〕</p> <p>組入れ前の資本金：1 億円</p> <p>組入れ後の資本金：100 億円</p> <p>資本金組入れの方法：資本剰余金からの資本組入れ</p> <p>資本金組入れ予定日：平成 24 年 4 月 1 日（予定）</p>	<p>租税特別措置法第 80 条第 1 項第 1 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>
<p>合併による中核的事業の開始、拡大又は能率の向上</p>	<p>大成サービス株式会社と有楽土地株式会社の合併（合併による不動産の移転）</p> <p>〔合併対象会社〕</p> <p>名称：大成サービス株式会社（存続会社）</p> <p>住所：東京都中央区京橋三丁目 12 番 2 号</p> <p>代表者：井出光康</p> <p>資本金：1 億円</p> <p>合併比率：無対価合併</p> <p>名称：有楽土地株式会社（消滅会社）</p> <p>住所：東京都中央区京橋三丁目 13 番 1 号</p> <p>代表者：小倉勝彦</p> <p>資本金：136 億円</p> <p>合併比率：無対価合併</p> <p>〔合併予定日〕</p> <p>平成 24 年 4 月 1 日</p> <p>〔合併新会社〕</p> <p>名称：大成有楽不動産株式会社（予定）</p> <p>住所：東京都中央区京橋三丁目 13 番 1 号（予定）</p> <p>代表者：林 隆（予定）</p> <p>資本金：100 億円（予定）</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>

事業革新		
第2条第4項第2号イ	<p>住宅再生事業の事業化</p> <p>有楽土地が今まで積み重ねてきた分譲マンション事業の実績やノウハウに加え、大成サービスが管理業務にて入手するビルオーナー・管理組合などからの営業情報を一元化することやリフォーム技術などに係る管理ノウハウの活用により、「老朽化したマンションの建替え事業」や「市場から取得する中古物件や自社で保有する物件等の再生を手掛けるリノベーション事業およびコンバージョン事業」などの住宅再生事業について、これまでにない事業機会を創出する。</p> <p>上記の新役務の提供による売上高を、平成26年度の全売上高の1.1%以上とすることを目標とする。</p>	