

平成 27 年 1 月 16 日

各 位

会 社 名 : 株 式 会 社 大 京
代 表 者 名 : 代 表 執 行 役 社 長 山 口 陽
コ ー ド 番 号 : 8840 東 証 第 1 部
問 い 合 わ せ 先 : グ ル ー プ 経 営 企 画 部 長 日 名 子 幸 一
TEL : 03-3475-3802

大京グループの不動産管理事業の再編に関するお知らせ

当社は、グループのマンション管理事業部門、工事事業部門、およびビル管理事業部門からなる不動産管理事業の再編を平成 27 年 3 月 1 日付、および 4 月 1 日付で行うこととしましたので、下記のとおりお知らせいたします。

なお、工事事業部門の株式会社大京建設と株式会社穴吹建設の合併により、新会社は、マンション修繕工事の分野において、全国で有数規模の事業会社となります。

記

1. 再編の概要

以下のとおり、各事業部門においてそれぞれ合併（吸収合併）を行います。

【不動産管理事業】

合併期日（予定）	事業部門	合併存続会社	合併消滅会社
平成 27 年 4 月 1 日（水）	マンション管理事業	(株)穴吹コミュニティ	(株)グランドアメニティ
平成 27 年 3 月 1 日（日）	工事事業	(株)大京建設	(株)穴吹建設
	ビル管理事業	オリックス・ファシリティーズ(株)	オリックス・エンジニアリング(株)

【ご参考】再編図



2. 背景

大京グループは、不動産開発事業を柱とするフロー事業と不動産管理事業を柱とするストック事業の両輪経営のもとで、お客さま満足度の向上とグループ連携の深化による顧客価値経営を進めており、ストック事業のさらなる拡大を図っております。

近年、不動産管理業界を取り巻く環境は、人口減少、少子高齢化、環境への配慮とエネルギー制約、予想される災害などに対する多様な課題を抱えており、求められる持続可能な社会において、ストックを効率的に維持管理していく役割がますます重要となってきています。今や全国 600 万戸を超えるマンションストックは、居住者にとって生活基盤であるとともに、地域にとってまちづくりやコミュニティ活動の拠点にもなっていますが、築 30 年超のマンションが約 130 万戸と言われる程、建物の老朽化が進んでおり、居住者の高齢化や都市部における単身世帯化も顕著となってきています。

このような状況の下、現在のリフォーム市場は6兆円を超える規模と言われる程、ニーズが大きくなっています。マンションなど住宅ストックの維持・再生は、長く使っていくための耐久性・耐用性とどまらず、環境・省エネルギー性能、防災性や高齢者対応を含めた生活支援サービスまで多岐にわたります。

また、生活圏にある医療施設、社会福祉施設、教育文化施設など、都市のコアとなり、社会生活の基盤となるサービスを提供する施設の管理やサービスも、住みよい環境を確保する上では同様に重要です。

3. 目指す姿

そうした状況や課題に対応するため、このたび大京グループでは、不動産管理事業において、各事業会社が持つリソース・技術・ノウハウを最適に配分、集約することにより、お客さまサービス体制のさらなる強化を図ってまいります。これにより競争力を強化し、将来的には、自社ブランドを中心に関連する事業を展開している現在のグループ事業領域を超え、外部のマーケットへ進出するなど、さらなる事業拡大を推進し、地域社会やコミュニティを含めたお客さまのお困りごとを解決する生活環境創造企業を目指します。

マンション管理事業部門は、マンションデベロッパーを親会社に持つ強みを活かしながら、主に三大都市圏で「ライオンズマンション」を受託管理する大京アステージと、地方中核都市を主体に「サーパスマンション」を受託管理する穴吹コミュニティの2つのブランドを中核に、グランドアメニティの受託管理分も含めた国内最大の52万戸を超えるマンションを管理する実績を活かし、入居者の声を反映した商品やサービスを展開いたします。

工事業部門は、穴吹工務店が創業以来培ってきた工事請負事業を引き継いだ、穴吹建設の強みである技術力を活かして、新築工事業をより一層強化しつつ、マンション建物の機能維持にとどまらない、資産価値向上につながる提案を積極的に行い、主に共用部分におけるマンション大規模修繕工事などを展開してまいります。また、大京エル・デザインは、主にマンションの専有部分のリフォーム、設計変更、インテリアのコーディネートを行ってまいります。

さらに、マンション管理・工事業にとどまらず、幅広いメンテナンス事業を展開しているビル管理事業部門は、オリックス・エンジニアリングが行っている建築設備工事設計・施工、および電気設備工事施工事業をオリックス・ファシリティーズが承継したうえで、オフィスビル・商業施設等の総合ビル管理事業を中心に、太陽光発電施設の建設工事、オペレーション&メンテナンス、医療関連・教育文化施設サービスからコンストラクション・マネジメントなどを行ってまいります。

※本お知らせ内容については、以下「連結子会社間の合併に関するお知らせ」も合わせてご参照ください。

- I. 連結子会社間（株式会社穴吹コミュニティと株式会社グランドアメニティ）の合併に関するお知らせ
- II. 連結子会社間（株式会社大京建設と株式会社穴吹建設）の合併に関するお知らせ
- III. 連結子会社間（オリックス・ファシリティーズ株式会社とオリックス・エンジニアリング株式会社）の合併に関するお知らせ

以上

I. 連結子会社間（株式会社穴吹コミュニティと株式会社グランドアメニティ）の 合併に関するお知らせ

当社の連結子会社である株式会社穴吹コミュニティ（以下「穴吹コミュニティ」と）と同じく当社の連結子会社である株式会社グランドアメニティ（以下「グランドアメニティ」）は、昨日、平成27年4月1日を効力発生日（予定日）として、吸収合併契約を締結いたしましたので、下記のとおりお知らせいたします。

なお、本合併は、連結子会社間の合併であるため、開示事項・内容を一部省略しております。

記

1. 合併の目的

当社グループは、不動産管理事業を柱とするストック事業の拡大を図っており、このうちマンション管理事業におきましては、株式会社大京アステージ（以下「大京アステージ」）、穴吹コミュニティ、グランドアメニティのグループ3社で52万戸を超える管理受託戸数を有しております。

このたび、地方都市を主とした全国に所在する「サーパスマンション」ブランドの物件を中心に約7万2,000戸（平成26年9月末現在）を受託管理する穴吹コミュニティと、広島県を中心に全国で約2万9,000戸（平成26年9月末現在）を受託管理するグランドアメニティを統合し、当社グループのマンション管理事業は、三大都市圏を主に展開する大京アステージと、地方都市を主に展開する穴吹コミュニティの2社体制に再編いたします。

現在、穴吹コミュニティ、グランドアメニティとも、特に西日本を主とした地方都市において、それぞれが営業拠点を有して事業展開しておりますが、今回の統合により両社のリソースを集約し、その有効活用を図ることによって事業基盤を強化いたします。そして、今まで以上に地域に密着したきめ細かな対応を行うとともに、マンション管理だけでなく、修繕工事や居住者向けサービスなどのお客さまニーズに対して、ワンストップで、迅速かつ的確な提案と対応ができる体制を構築いたします。これにより、お客さま満足度の更なる向上を実現し、グループ収益の拡大を目指してまいります。

2. 合併の要旨

(1) 合併の日程

合併契約書締結	平成27年1月15日（木）	（合併当事会社）
合併契約承認株主総会	平成27年3月下旬予定	（合併当事会社）
合併期日（効力発生日）	平成27年4月1日（水）（予定）	

(2) 合併の方式

穴吹コミュニティを合併存続会社とし、グランドアメニティを消滅会社とする吸収合併を行います。

(3) 合併に係る割当ての内容

本合併は、当社の連結子会社間において行われるものであるため、本合併による新株式の発行および合併対価の交付はありません。

3. 合併当事会社の概要（平成 26 年 9 月 30 日現在）

(1) 商号	株式会社穴吹コミュニティ (存続会社)	株式会社グランドアメニティ (消滅会社)
(2) 所在地	香川県高松市藤塚町 1-11-22	広島県広島市中区上八丁堀 4-1
(3) 代表者	代表取締役社長 豊田 耕三	代表取締役社長 齋藤 久雄
(4) 事業内容	建物の維持管理、 建築物の清掃、各種設備機器の点検 住宅の増改築、建替え及び住宅リフォーム 土木、建築の企画、設計、施工、管理	不動産管理
(5) 資本金	100 百万円	50 百万円
(6) 設立年月日	平成 2 年 7 月 2 日	平成 20 年 10 月 7 日
(7) 発行済株式数	2,368 株	2,000 株
(8) 決算期	3 月 31 日	3 月 31 日
(9) 総資産	6,249 百万円	691 百万円
(10) 株主	株式会社穴吹工務店 100%	株式会社大京アステージ 98% 他 2%

4. 今後の見通し

本合併による穴吹コミュニティの商号、本店所在地、代表者、資本金および決算期の変動はありません。
また、連結子会社間の吸収合併であるため、連結業績への影響は軽微であります。

以上

Ⅱ. 連結子会社間（株式会社大京建設と株式会社穴吹建設）の 合併に関するお知らせ

当社の連結子会社である株式会社大京建設（以下「大京建設」）と、同じく当社の連結子会社である株式会社穴吹建設（以下「穴吹建設」）は、昨日、平成 27 年 3 月 1 日を効力発生日（予定日）として、吸収合併契約を締結いたしましたので、下記のとおりお知らせいたします。

なお、本合併は、連結子会社間の合併であるため、開示事項・内容を一部省略しております。

記

1. 合併の目的

大京建設は、マンション改修工事専門会社として、平成 26 年 4 月 1 日、株式会社大京アステージの工事業を吸収分割により承継し、マンション建物の機能維持にとどまらない、資産価値向上につながる提案を積極的に行い、主に共用部分におけるマンション大規模修繕工事などを展開しています。一方、穴吹建設は、ゼネコンとして、平成 21 年 4 月 1 日、株式会社穴吹工務店の工事請負事業を吸収分割により承継し、マンション大規模修繕工事、一般請負工事、賃貸物件や戸建住宅の企画・設計・施工を、地方都市を主なエリアとして展開しています。

今回の合併により、工事業における両社のリソース・ノウハウを集約し、全国規模で工事受注体制とコスト競争力の強化を図ります。また、取り扱う工事の種類や幅が広がることで、多種多様な工事経験を有する人財を育成し、さらなる技術力の向上と技術者不足への対応を図ります。こうしたシナジー効果のもと、お客さまのニーズに迅速かつ的確に応える体制をさらに強化してまいります。

なお、合併後の新会社である株式会社大京穴吹建設（変更予定商号）は、マンション修繕工事の分野において、全国で有数規模の事業会社になります。将来は、現在展開するグループ事業領域を超えた外部のマーケットへ進出し、収益の拡大を図ってまいります。

2. 合併の要旨

(1) 合併の日程

合併契約書締結	平成 27 年 1 月 15 日（木）	（合併当事会社）
合併契約承認株主総会	平成 27 年 2 月下旬予定	（合併当事会社）
合併期日（効力発生日）	平成 27 年 3 月 1 日（日）（予定）	

(2) 合併の方式

大京建設を合併存続会社とし、穴吹建設を消滅会社とする吸収合併を行います。

(3) 合併に係る割当ての内容

本合併による新株式の発行はありません。

なお、穴吹建設の株主である株式会社穴吹工務店への合併対価は、第三者機関の評価を踏まえ、関係各社協議の上、決定して交付を行います。

3. 合併当事会社の概要（平成 26 年 9 月 30 日現在）

(1) 商号	株式会社大京建設 (存続会社)	株式会社穴吹建設 (消滅会社)
(2) 所在地	東京都渋谷区千駄ヶ谷 4-19-18	香川県高松市藤塚町 1-11-22
(3) 代表者	代表取締役社長 土田 穰一郎	代表取締役社長 眞鍋 忠晴
(4) 事業内容	修繕工事	大規模修繕工事、賃貸（アパート・マンション・戸建）・戸建の企画・設計・施工、公共・一般請負、リフォーム、耐震診断・耐震補強の提案・施工
(5) 資本金	200 百万円	100 百万円
(6) 設立年月日	平成 25 年 8 月 22 日	平成 12 年 4 月 7 日
(7) 発行済株式数	3,200 株	817 株
(8) 決算期	3 月 31 日	3 月 31 日
(9) 総資産	3,457 百万円	4,136 百万円
(10) 株主	株式会社大京 100%	株式会社穴吹工務店 100%

4. 今後の見通し

合併存続会社である大京建設の商号は、合併期日をもって株式会社大京穴吹建設に、所在地は、香川県高松市に変更する予定です。また、代表者は決定次第お知らせいたします。

なお、資本金および決算期の変動はありません。

また、連結子会社間の吸収合併であるため、連結業績への影響は軽微であります。

以 上

Ⅲ. 連結子会社間（オリックス・ファシリティーズ株式会社とオリックス・エンジニアリング株式会社）の合併に関するお知らせ

当社の連結子会社であるオリックス・ファシリティーズ株式会社(以下、「オリックス・ファシリティーズ」)と、その子会社であるオリックス・エンジニアリング株式会社(以下、「オリックス・エンジニアリング」)は、昨日、平成27年3月1日を効力発生日(予定日)として、吸収合併契約の締結をいたしましたので、下記のとおりお知らせいたします。

なお、本合併は、連結子会社間の合併であるため、開示事項・内容を一部省略しております。

記

1. 合併の目的

オリックス・ファシリティーズは、オフィスビル・商業施設等の総合ビル管理事業を中心に、太陽光発電施設の建設工事、オペレーション&メンテナンス、医療関連・教育文化施設サービスからコンストラクション・マネジメントなどを行っています。一方、オリックス・エンジニアリングは、建設設備工事設計・施工と、電気設備施工事業を展開しています。

このたび、建物維持管理に強みを持つオリックス・ファシリティーズと、建物・設備工事に強みを持つオリックス・エンジニアリングの合併により、建物全般に関するお客さまのニーズをワンストップで解決できるソリューション体制を構築してまいります。また、建設業界の就労人口減少と高齢化により、技術者の採用が難しい状況下、両社の技術者を集約することで、効率的な人員配置を行い、工事受注力の強化を図ってまいります。

こうしたシナジー効果のもと、新会社オリックス・ファシリティーズは、お客さまサービス体制のさらなる強化を実現し、事業の拡大を目指してまいります。

2. 合併の要旨

(1) 合併の日程

合併契約書締結	平成27年1月15日(木)	(合併当事会社)
合併契約承認株主総会	平成27年2月下旬予定	(合併当事会社)
合併期日(効力発生日)	平成27年3月1日(日)(予定)	

(2) 合併の方式

オリックス・ファシリティーズを合併存続会社とし、オリックス・エンジニアリングを消滅会社とする吸収合併を行います。

(3) 合併に係る割当ての内容

本合併は、当社の連結子会社間において行われるものであるため、本合併による新株式の発行および合併対価の交付の予定はありません。

3. 合併当事会社の概要（平成26年9月30日現在）

(1) 商号	オリックス・ファシリティーズ株式会社 (存続会社)	オリックス・エンジニアリング株式会社 (消滅会社)
(2) 所在地	京都府京都市下京区大宮通仏光寺 下る五坊大宮町99	東京都渋谷区千駄ヶ谷5-25-5
(3) 代表者*	代表取締役社長 松崎 勉	代表取締役社長 松崎 勉
(4) 事業内容	総合ビル管理・賃貸マンション管理 その他不動産管理、不動産仲介・建築工事	建築工事、電気工事、設備工事、計装工事 情報ネットワーク工事、太陽光発電設備工 事、モートルメンテナンス、設備診断、 機械器具設置工事
(5) 資本金	857百万円	300百万円
(6) 設立年月日	昭和45年2月12日	昭和26年1月31日
(7) 発行済株式数	2,782,800株	6,185,136株
(8) 決算期	3月31日	3月31日
(9) 総資産	11,613百万円	4,872百万円
(10) 株主	株式会社大京 100%	オリックス・ファシリティーズ株式会社 98.7% 他 1.3%

* 代表取締役社長は、平成27年1月1日付で、三宅 恒治が就任しております。
詳細は、平成26年12月15日の「大京グループの代表取締役の異動に関するお知らせ」をご覧ください。

4. 今後の見通し

本合併によるオリックス・ファシリティーズの商号、本店所在地、代表者*、資本金および決算期の変動はありません。

また、連結子会社間の吸収合併であるため、連結業績への影響は軽微であります。

以上