

【表紙】

【提出書類】 有価証券届出書の訂正届出書

【提出先】 関東財務局長

【提出日】 2019年12月12日

【会社名】 中央日本土地建物グループ株式会社

【英訳名】 Chuo-Nittochi Group Co., Ltd.

【代表者の役職氏名】 代表取締役社長 平松 哲郎

【本店の所在の場所】 東京都千代田区霞が関一丁目4番1号

【電話番号】 該当事項はありません。

【事務連絡者氏名】 日本土地建物株式会社
経理部長 穂満 敏朗
中央不動産株式会社
執行役員経理部長 内田 盛康

【最寄りの連絡場所】 日本土地建物株式会社
東京都千代田区霞が関一丁目4番1号
中央不動産株式会社
東京都千代田区丸の内一丁目6番1号

【電話番号】 日本土地建物株式会社
03(3501)7277
中央不動産株式会社
03(3213)5626

【事務連絡者氏名】 日本土地建物株式会社
経理部長 穂満 敏朗
中央不動産株式会社
執行役員経理部長 内田 盛康

【届出の対象とした募集有価証券の種類】 株式

【届出の対象とした募集金額】 195,918百万円
(注) 本訂正届出書提出日において未確定であるため、日本土地建物株式会社(以下「日本土地建物」といいます。)及び中央不動産株式会社(以下「中央不動産」といいます。)の2019年3月31日現在における株主資本の額(簿価)を合算した金額を記載しております。

【安定操作に関する事項】 該当事項はありません。

【縦覧に供する場所】 該当事項はありません。

1 【有価証券届出書の訂正届出書の提出理由】

2019年11月26日付で提出いたしました有価証券届出書の記載事項のうち、日本土地建物及び中央不動産の各株主総会(日本土地建物は2019年12月12日に開催された臨時株主総会、中央不動産は2019年12月12日に開催された臨時株主総会)において株式移転計画が承認されたことにより、一部訂正すべき事項がありますので、当該箇所を訂正するため、有価証券届出書の訂正届出書を提出するものであります。

また、両社それぞれの株主総会の議事録の写しと、2019年12月12日に開催された両社の臨時株主総会において、それぞれの定款の一部変更が決議されたことにより、2019年11月26日に提出いたしました有価証券届出書の添付書類である両社の定款を変更しましたので、変更後の定款の写しを添付書類として追加いたします。

2 【訂正事項】

第一部 証券情報

第1 募集要項

- 1 新規発行株式
- 2 株式募集の方法及び条件
- (1) 募集の方法

第二部 組織再編成(公開買付け)に関する情報

第1 組織再編成(公開買付け)の概要

- 1 組織再編成の目的等
- 3 組織再編成に係る契約
- 5 組織再編成対象会社の発行有価証券と組織再編成によって発行される有価証券との相違
- 6 組織再編成対象会社の発行する証券保有者の有する権利
- 7 組織再編成に関する手続

第2 統合財務情報

第三部 企業情報

第1 企業の概況

- 2 沿革
- 4 関係会社の状況
- 5 従業員の状況

第2 事業の状況

- 1 経営方針、経営環境及び対処すべき課題等
- 2 事業等のリスク
- 3 経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析

第4 提出会社の状況

- 1 株式等の状況
- (4) 所有者別状況
- (5) 大株主の状況
- (6) 議決権の状況
- 発行済株式
- 3 配当政策
- 4 コーポレート・ガバナンスの状況等
- (1) コーポレート・ガバナンスの概要
- (2) 役員の状況
- 役員一覧

第5 経理の状況

1 連結財務諸表等

2 財務諸表等

(1) 財務諸表

(2) 主な資産及び負債の内容

第五部 提出会社の特別情報

第1 最近の財務諸表

1 貸借対照表

2 損益計算書

3 株主資本等変動計算書

4 キャッシュ・フロー計算書

第六部 組織再編成対象会社情報

第1 継続開示会社たる組織再編成対象会社に関する事項

(1) 組織再編成対象会社が提出した書類

臨時報告書

< 当期連結財務諸表に対する監査報告書 >

< 当期財務諸表に対する監査報告書 >

(添付書類の追加)

日本土地建物の臨時株主総会の議事録の写し

中央不動産の臨時株主総会の議事録の写し

日本土地建物の定款の写し

中央不動産の定款の写し

3 【訂正箇所】

訂正箇所は_____を付して表示しております。

第一部 【証券情報】

第 1 【募集要項】

1 【新規発行株式】

(訂正前)

種類	発行数	内容
普通株式	3,668,543株 (注) 1, 2	完全議決権株式であり、剰余金の配当に関する請求権その他の権利内容に何ら限定のない、当社における標準となる株式です。なお、当社は種類株式発行会社ではありません。 単元株式は50株であります。

(注) 1 省略

- 2 普通株式は、中央不動産は2019年10月17日、日本土地建物は2019年10月25日に開催された取締役会の決議(株式移転計画作成及び経営統合契約締結の承認)並びに2019年12月12日に開催予定の日本土地建物・中央不動産両社の臨時株主総会の特別決議(株式移転計画の承認)に基づき行う株式移転(以下「本株式移転」といいます。)に伴い発行する予定です。

(訂正後)

種類	発行数	内容
普通株式	3,668,543株 (注) 1, 2	完全議決権株式であり、剰余金の配当に関する請求権その他の権利内容に何ら限定のない、当社における標準となる株式です。なお、当社は種類株式発行会社ではありません。 単元株式は50株であります。

(注) 1 省略

- 2 普通株式は、中央不動産は2019年10月17日、日本土地建物は2019年10月25日に開催された取締役会の決議(株式移転計画作成及び経営統合契約締結の承認)並びに2019年12月12日に開催された日本土地建物・中央不動産両社の臨時株主総会の特別決議(株式移転計画の承認)に基づき行う株式移転(以下「本株式移転」といいます。)に伴い発行する予定です。

2 【株式募集の方法及び条件】

(1) 【募集の方法】

(訂正前)

株式移転によることとします。(注)

(注) 普通株式は、当社成立の日の前日の最終の日本土地建物及び中央不動産の株主名簿にそれぞれ記載又は記録された日本土地建物及び中央不動産の株主に対し、それぞれその所有する普通株式に代わり、日本土地建物普通株式1株に対して1株、中央不動産普通株式1株に対して0.185株の割合で割り当てられます。各株主に対する発行価格は発行価額の総額を発行数で除した額、そのうち資本金に組み入れられる額は資本組入額の総額を発行数で除した額となります。発行価額の総額は、本届出書提出日において未確定であります。日本土地建物及び中央不動産の2019年3月31日現在における株主資本の額(簿価)を合算した金額は195,918百万円であり、発行価額の総額のうち10,000百万円が資本金に組み入れられます。

(訂正後)

株式移転によることとします。(注)

(注) 普通株式は、当社成立の日の前日の最終の日本土地建物及び中央不動産の株主名簿にそれぞれ記載又は記録された日本土地建物及び中央不動産の株主に対し、それぞれその所有する普通株式に代わり、日本土地建物普通株式1株に対して1株、中央不動産普通株式1株に対して0.185株の割合で割り当てられます。各株主に対する発行価格は発行価額の総額を発行数で除した額、そのうち資本金に組み入れられる額は資本組入額の総額を発行数で除した額となります。発行価額の総額は、本訂正届出書提出日において未確定であります。日本土地建物及び中央不動産の2019年3月31日現在における株主資本の額(簿価)を合算した金額は195,918百万円であり、発行価額の総額のうち10,000百万円が資本金に組み入れられます。

第二部 【組織再編成(公開買付け)に関する情報】

第1 【組織再編成(公開買付け)の概要】

1 【組織再編成の目的等】

(1) 経営統合の目的及び理由

(訂正前)

日本土地建物は、旧日本勧業銀行(現みずほ銀行)が保有するビルの運営・管理を行うビル運営会社「勸友ビルディング株式会社」として1954年5月に設立され、以来、オフィスビルの開発・運営を基軸に、設立間もなく開始した大規模な宅地造成と戸建て団地の開発・分譲事業を進めつつ、不動産仲介や不動産鑑定評価にも積極的に取り組んでまいりました。近年では事業統合による経営規模の拡大や、分社化による専門性の強化をすすめ、都市開発事業、住宅事業、不動産ソリューション事業、資産運用事業など、不動産に関するあらゆる業務に対処し得る総合不動産業としての地歩を固めております。

中央不動産は、旧第一銀行(現みずほ銀行)本店跡地の有効活用を目的として1980年11月に設立された「中央不動産株式会社」、旧第一信託銀行を母体として1953年4月に設立された「第一地所株式会社」、澁澤倉庫株式会社ならびに旧第一銀行等が出資して1963年5月に設立された「澁澤エステートサービス株式会社」が合併し設立されました。以来、半世紀以上に亘り不動産事業を営み、丸の内の大型ビルをはじめとした高い機能性と安全性をもつオフィスビル、快適性と環境配慮を追求した住居系ビル、ホテルやスポーツ施設等の様々な物件を有するビル事業を中核事業に据え、不動産管理、不動産仲介・鑑定、不動産有効活用の提案等の業務を幅広く展開しております。

日本土地建物と中央不動産はこれまで長年にわたって各事業部門で親密な交流を継続してまいりましたが、両社の持つ営業基盤や財務基盤を一元化し拡充させることで、不動産業界での競争力を高め、経営環境の変化に応じた新たな成長戦略を確立するとともに総合不動産業として更に発展すべく、経営統合することで合意に至りました。具体的には2020年4月1日付にて株式移転により共同持株会社を設立のうえ、両社および各子会社は2021年4月1日付にて持株会社の傘下で事業別子会社(「都市開発・分譲・賃貸」「仲介・鑑定・CRE戦略支援」「ビル管理」等)への再編を予定しております。なお、本統合につきましては、2019年12月12日に開催予定の両社の株主総会決議を前提としております。

今後は、安定した事業基盤をベースに投資戦略や各事業部門の専門機能の更なる強化を進め、持続的な成長実現に努めてまいります。また、両社が長年にわたり築き上げてきた信頼を第一に、多様な不動産ニーズに迅速・的確にお応えしていくことを通じて、お客さまとともに成長していく企業グループを目指すとともに、役職員が働き甲斐や一体感を持ってチャレンジできる新たな企業文化の確立にも取り組んでまいります。

(訂正後)

日本土地建物は、旧日本勧業銀行(現みずほ銀行)が保有するビルの運営・管理を行うビル運営会社「勸友ビルディング株式会社」として1954年5月に設立され、以来、オフィスビルの開発・運営を基軸に、設立間もなく開始した大規模な宅地造成と戸建て団地の開発・分譲事業を進めつつ、不動産仲介や不動産鑑定評価にも積極的に取り組んでまいりました。近年では事業統合による経営規模の拡大や、分社化による専門性の強化をすすめ、都市開発事業、住宅事業、不動産ソリューション事業、資産運用事業など、不動産に関するあらゆる業務に対処し得る総合不動産業としての地歩を固めております。

中央不動産は、旧第一銀行(現みずほ銀行)本店跡地の有効活用を目的として1980年11月に設立された「中央不動産株式会社」、旧第一信託銀行を母体として1953年4月に設立された「第一地所株式会社」、澁澤倉庫株式会社ならびに旧第一銀行等が出資して1963年5月に設立された「澁澤エステートサービス株式会社」が合併し設立されました。以来、半世紀以上に亘り不動産事業を営み、丸の内の大型ビルをはじめとした高い機能性と安全性をもつオフィスビル、快適性と環境配慮を追求した住居系ビル、ホテルやスポーツ施設等の様々な物件を有するビル事業を中核事業に据え、不動産管理、不動産仲介・鑑定、不動産有効活用の提案等の業務を幅広く展開しております。

日本土地建物と中央不動産はこれまで長年にわたって各事業部門で親密な交流を継続してまいりましたが、両社の持つ営業基盤や財務基盤を一元化し拡充させることで、不動産業界での競争力を高め、経営環境の変化に応じた新たな成長戦略を確立するとともに総合不動産業として更に発展すべく、経営統合することで合意に至りました。具体的には2020年4月1日付にて株式移転により共同持株会社を設立のうえ、両社および各子会社は2021年4月1日付にて持株会社の傘下で事業別子会社(「都市開発・分譲・賃貸」「仲介・鑑定・CRE戦略支援」「ビル管理」等)への再編を予定しております。

今後は、安定した事業基盤をベースに投資戦略や各事業部門の専門機能の更なる強化を進め、持続的な成長実現に努めてまいります。また、両社が長年にわたり築き上げてきた信頼を第一に、多様な不動産ニーズに迅速・的確にお応えしていくことを通じて、お客さまとともに成長していく企業グループを目指すとともに、役職員が働き甲斐や一体感を持ってチャレンジできる新たな企業文化の確立にも取り組んでまいります。

(2) 提出会社の企業集団の概要及び当該企業集団における組織再編成対象会社と提出会社の企業集団の関係

(訂正前)

提出会社の企業集団の概要

ア 省略

イ 提出会社の企業集団の概要

当社と日本土地建物及び中央不動産の状況は以下のとおりです。

日本土地建物及び中央不動産は、両社臨時株主総会による承認を前提として、2020年4月1日(予定)をもって、本株式移転により株式移転設立完全親会社たる当社を設立することについて合意しております。

また、本株式移転に伴う当社設立後、日本土地建物及び中央不動産は、当社の株式移転完全子会社となります。

中略

関係会社の状況

中略

(注) 1 当社は新設会社であるため「関係会社の状況」については本届出書提出日現在において判明している事実に基づき記載しております。

また、当社は新設会社であり、本届出書提出日現在において決算期を迎えていないため連結財務諸表ならびに財務諸表は作成しておりません。そのため「関係会社の状況」については、今後作成する連結財務諸表において予定される「連結の範囲」および「持分法の適用範囲」等に基づき記載しております。

2～3 省略

4 上記のとおり、当社は連結財務諸表を本届出書提出日現在において作成しておりませんが、営業収益(連結会社相互間の内部営業収益を除く。)の連結営業収益に占める割合が10%を超過する見込である会社は以下のとおりであります。

後略

5 省略

- 6 上記関係会社のうち日本土地建物株式会社については、本届出書提出日現在において有価証券届出書又は有価証券報告書を提出しております。それ以外の関係会社については、有価証券届出書又は有価証券報告書を提出していません。

後略

(訂正後)

提出会社の企業集団の概要

ア 省略

イ 提出会社の企業集団の概要

当社と日本土地建物及び中央不動産の状況は以下のとおりです。

日本土地建物及び中央不動産は、2020年4月1日(予定)をもって、本株式移転により株式移転設立完全親会社たる当社を設立することについて合意しております。

また、本株式移転に伴う当社設立後、日本土地建物及び中央不動産は、当社の株式移転完全子会社となります。

中略

関係会社の状況

中略

- (注) 1 当社は新設会社であるため「関係会社の状況」については本訂正届出書提出日現在において判明している事実に基づき記載しております。
- また、当社は新設会社であり、本訂正届出書提出日現在において決算期を迎えていないため連結財務諸表ならびに財務諸表は作成していません。そのため「関係会社の状況」については、今後作成する連結財務諸表において予定される「連結の範囲」および「持分法の適用範囲」等に基づき記載しております。
- 2～3 省略
- 4 上記のとおり、当社は連結財務諸表を本訂正届出書提出日現在において作成していませんが、営業収益(連結会社相互間の内部営業収益を除く。)の連結営業収益に占める割合が10%を超過する見込である会社は以下のとおりであります。
- 後略
- 5 省略
- 6 上記関係会社のうち日本土地建物株式会社については、本訂正届出書提出日現在において有価証券届出書又は有価証券報告書を提出しております。それ以外の関係会社については、有価証券届出書又は有価証券報告書を提出していません。

後略

3 【組織再編成に係る契約】

(訂正前)

(1) 組織再編成に係る契約の内容の概要

日本土地建物と中央不動産は、株式移転の方式により2020年4月1日をもって両社の完全親会社となる「中央日本土地建物グループ株式会社」を設立することについて合意し、2019年10月25日開催の日本土地建物の取締役会、2019年10月17日開催の中央不動産の取締役会において決議の上、2019年10月25日付で、「株式移転計画書」を共同で作成し、両社間で「経営統合契約書」を締結しております。

株式移転計画に基づき、日本土地建物の普通株式1株に対して当社の普通株式1株、中央不動産の普通株式1株に対して当社の普通株式0.185株をそれぞれ割当て交付します。当該株式移転計画においては、2019年12月12日に開催される予定の日本土地建物の臨時株主総会および2019年12月12日に開催される予定の中央不動産の臨時株主総会において、当該株式移転計画の承認および本株式移転に必要な事項に関する決議を求めるものとしております。その他、株式移転計画においては、当社の商号、本店の所在地、役員、資本金及び準備金の額、並びに日本土地建物と中央不動産に係る剰余金の配当等につき規定されています(詳細につきましては、後記「(2)株式移転計画の内容」の記載をご参照ください。)

(2) 後略

(訂正後)

(1) 組織再編成に係る契約の内容の概要

日本土地建物と中央不動産は、株式移転の方式により2020年4月1日をもって両社の完全親会社となる「中央日本土地建物グループ株式会社」を設立することについて合意し、2019年10月25日開催の日本土地建物の取締役会、2019年10月17日開催の中央不動産の取締役会において決議の上、2019年10月25日付で、「株式移転計画書」を共同で作成し、両社間で「経営統合契約書」を締結しております。

株式移転計画に基づき、日本土地建物の普通株式1株に対して当社の普通株式1株、中央不動産の普通株式1株に対して当社の普通株式0.185株をそれぞれ割当て交付します。当該株式移転計画に定めるところにより、2019年12月12日に開催された日本土地建物の臨時株主総会および2019年12月12日に開催された中央不動産の臨時株主総会において、当該株式移転計画の承認および本株式移転に必要な事項に関する決議が行われております。その他、株式移転計画においては、当社の商号、本店の所在地、役員、資本金及び準備金の額、並びに日本土地建物と中央不動産に係る剰余金の配当等につき規定されています(詳細につきましては、後記「(2)株式移転計画の内容」の記載をご参照ください。)

(2) 後略

5 【組織再編成対象会社の発行有価証券と組織再編成によって発行される有価証券との相違】

(訂正前)

(1) 当社の定款には、株券を発行しない規定がありますが、日本土地建物の定款には株券を発行する規定となっております。(注：日本土地建物は2019年12月12日開催の臨時株主総会において株券を発行する旨の定款の定めを廃止する定款の変更を付議する予定です。)

(2) 当社の定款には単元株式数は50株とする規定がありますが、中央不動産の定款には同様な規定はありません。

(3) 中央不動産の定款には、株式の譲渡について取締役会の承認を要する規定がありますが、当社の定款には同様な規定はありません。

(4) 当社の定款には、単元未満株式を有する株主は、会社法第189条第2項各号に掲げる権利及び当社の定款に定める権利以外の権利を行使することができない旨の規定がありますが、日本土地建物の定款には同様な規定はありません。

(5) 当社の定款には、当社株式を引き受ける者の募集をする場合において、その募集事項、株主に当該株式の割当を受ける権利を与える旨およびその申込期日の決定は、取締役会の決議によって定めるとされていますが、日本土地建物の定款には同様な規定はありません。

(6) 中央不動産の定款には、中央不動産の株式を相続、合併その他一般承継により取得とした者に対し、株主総会の決議をもって当該株式を中央不動産に売り渡すことを請求することができる旨の規定がありますが、当社の定款には同様な規定はありません。

(訂正後)

(1) 当社の定款には単元株式数は50株とする規定がありますが、中央不動産の定款には同様な規定はありません。

(2) 中央不動産の定款には、株式の譲渡について取締役会の承認を要する規定がありますが、当社の定款には同様な規定はありません。

(3) 当社の定款には、単元未満株式を有する株主は、会社法第189条第2項各号に掲げる権利及び当社の定款に定める権利以外の権利を行使することができない旨の規定がありますが、日本土地建物の定款には同様な規定はありません。

(4) 当社の定款には、当社株式を引き受ける者の募集をする場合において、その募集事項、株主に当該株式の割当を受ける権利を与える旨およびその申込期日の決定は、取締役会の決議によって定めるとされていますが、日本土地建物の定款には同様な規定はありません。

(5) 中央不動産の定款には、中央不動産の株式を相続、合併その他一般承継により取得とした者に対し、株主総会の決議をもって当該株式を中央不動産に売り渡すことを請求することができる旨の規定がありますが、当社の定款には同様な規定はありません。

6 【組織再編成対象会社の発行する証券保有者の有する権利】

(訂正前)

(1) 買取請求権の行使の方法について

日本土地建物又は中央不動産の株主が、その有する日本土地建物又は中央不動産の普通株式につき、日本土地建物又は中央不動産に対して会社法第806条に定める反対株主の株式買取請求権を行使するためには、2019年12月12日開催予定の日本土地建物の臨時株主総会又は2019年12月12日開催予定の中央不動産の臨時株主総会に先立って本株式移転に反対する旨をそれぞれ日本土地建物又は中央不動産に対し通知し、かつ、上記臨時株主総会において本株式移転に反対し、日本土地建物及び中央不動産が、上記臨時株主総会の決議の日(日本土地建物については2019年12月12日、中央不動産については2019年12月12日)から2週間以内の会社法第806条第3項の通知又は会社法第806条第4項の公告をした日から20日以内に、その株式買取請求に係る株式の数を明らかにして行う必要があります。

(2) 中略

(3) 組織再編成によって発行される株式の受取方法について

本株式移転によって発行される株式は、当社の成立日の直前の両社の株主に割り当てられます。なお、当社は株券を発行しませんので、特段の手続きを経ることなく、株式を受け取ることができます。

なお、本届出書提出日現在において日本土地建物は株券発行会社ですが、日本土地建物は2019年12月12日開催の臨時株主総会において株券を発行する旨の定款の定めを廃止する定款の変更を行う予定であり、かつ、かかる定款変更の効力発生を2020年1月9日とする予定であるため、日本土地建物の株主が本株式移転に際して株券の提出を行う必要はなくなることが予定されています。

(訂正後)

(1) 買取請求権の行使の方法について

日本土地建物又は中央不動産の株主が、その有する日本土地建物又は中央不動産の普通株式につき、日本土地建物又は中央不動産に対して会社法第806条に定める反対株主の株式買取請求権を行使するためには、2019年12月12日に開催された日本土地建物の臨時株主総会又は2019年12月12日に開催された中央不動産の臨時株主総会に先立って本株式移転に反対する旨をそれぞれ日本土地建物又は中央不動産に対し通知し、かつ、上記臨時株主総会において本株式移転に反対し、日本土地建物及び中央不動産が、上記臨時株主総会の決議の日(日本土地建物については2019年12月12日、中央不動産については2019年12月12日)から2週間以内の会社法第806条第3項の通知又は会社法第806条第4項の公告をした日から20日以内に、その株式買取請求に係る株式の数を明らかにして行う必要があります。

(2) 中略

(3) 組織再編成によって発行される株式の受取方法について

本株式移転によって発行される株式は、当社の成立日の直前の両社の株主に割り当てられます。なお、当社は株券を発行しませんので、特段の手続きを経ることなく、株式を受け取ることができます。

7 【組織再編成に関する手続】

(訂正前)

(1) 組織再編成に関し会社法等に基づき備置がなされている書類の種類及びその概要並びに当該書類の閲覧方法

本株式移転に関し、会社法第803条第1項及び会社法施行規則第206条の各規定に基づき、株式移転計画、会社法第773条第1項第5号及び第6号に掲げる事項についての定め相当性に関する事項、日本土地建物においては中央不動産の、中央不動産においては日本土地建物の最終事業年度に係る計算書類等の内容、日本土地建物においては中央不動産の、中央不動産においては日本土地建物の最終事業年度の末日後に生じた重要な財産の処分、重大な債務の負担その他の会社財産の状況に重大な影響を与える事象、並びに日本土地建物においては日本土地建物の、中央不動産においては中央不動産の最終事業年度の末日後に生じた重要な財産の処分、重大な債務の負担その他の会社財産の状況に重大な影響を与える事象を記載した書面を、日本土地建物及び中央不動産の本店に2019年11月27日よりそれぞれ備え置く予定です。

中略

(2) 株主総会等の組織再編成に係る手続の方法及び日程

2019年10月17日	株式移転計画書作成・経営統合契約締結承認取締役会(中央不動産)
2019年10月25日	株式移転計画書作成・経営統合契約締結承認取締役会(日本土地建物)
2019年10月25日	株式移転計画書作成・経営統合契約締結(両社)
2019年10月31日	臨時株主総会に関する基準日(両社)
2019年12月12日(予定)	株式移転計画承認時株主総会(両社)
2020年4月1日(予定)	当社設立登記日(本株式移転効力発生日)

但し、本株式移転の手続進行上の必要性その他の事由により必要な場合は、日本土地建物及び中央不動産で協議のうえ、日程を変更する場合があります。

(3) 組織再編成対象会社が発行者である有価証券の所有者が当該組織再編成行為に際して買取請求権を行使する方法

日本土地建物又は中央不動産の株主が、その有する日本土地建物又は中央不動産の普通株式につき、日本土地建物又は中央不動産に対して会社法第806条に定める反対株主の株式買取請求権を行使するためには、2019年12月12日開催予定の日本土地建物の臨時株主総会又は2019年12月12日開催予定の中央不動産の臨時株主総会に先立って本株式移転に反対する旨をそれぞれ日本土地建物又は中央不動産に対し通知し、かつ、上記臨時株主総会において本株式移転に反対し、日本土地建物及び中央不動産が、上記臨時株主総会の決議の日(日本土地建物については2019年12月12日、中央不動産については2019年12月12日)から2週間以内の会社法第806条第3項の通知又は会社法第806条第4項の公告をした日から20日以内に、その株式買取請求に係る株式の数を明らかにして行う必要があります。

(訂正後)

(1) 組織再編成に関し会社法等に基づき備置がなされている書類の種類及びその概要並びに当該書類の閲覧方法

本株式移転に関し、会社法第803条第1項及び会社法施行規則第206条の各規定に基づき、株式移転計画、会社法第773条第1項第5号及び第6号に掲げる事項についての定め相当性に関する事項、日本土地建物においては中央不動産の、中央不動産においては日本土地建物の最終事業年度に係る計算書類等の内容、日本土地建物においては中央不動産の、中央不動産においては日本土地建物の最終事業年度の末日後に生じた重要な財産の処分、重大な債務の負担その他の会社財産の状況に重大な影響を与える事象、並びに日本土地建物においては日本土地建物の、中央不動産においては中央不動産の最終事業年度の末日後に生じた重要な財産の処分、重大な債務の負担その他の会社財産の状況に重大な影響を与える事象を記載した書面を、日本土地建物及び中央不動産の本店に2019年11月27日よりそれぞれ備え置いております。

中略

(2) 株主総会等の組織再編成に係る手続の方法及び日程

2019年10月17日	株式移転計画書作成・経営統合契約締結承認取締役会(中央不動産)
2019年10月25日	株式移転計画書作成・経営統合契約締結承認取締役会(日本土地建物)
2019年10月25日	株式移転計画書作成・経営統合契約締結(両社)
2019年10月31日	臨時株主総会に関する基準日(両社)
2019年12月12日	株式移転計画承認時株主総会(両社)
2020年4月1日(予定)	当社設立登記日(本株式移転効力発生日)

但し、本株式移転の手続進行上の必要性その他の事由により必要な場合は、日本土地建物及び中央不動産で協議のうえ、日程を変更する場合があります。

(3) 組織再編成対象会社が発行者である有価証券の所有者が当該組織再編成行為に際して買取請求権を行使する方法

日本土地建物又は中央不動産の株主が、その有する日本土地建物又は中央不動産の普通株式につき、日本土地建物又は中央不動産に対して会社法第806条に定める反対株主の株式買取請求権を行使するためには、2019年12月12日に開催された日本土地建物の臨時株主総会又は2019年12月12日に開催された中央不動産の臨時株主総会に先立って本株式移転に反対する旨をそれぞれ日本土地建物又は中央不動産に対し通知し、かつ、上記臨時株主総会において本株式移転に反対し、日本土地建物及び中央不動産が、上記臨時株主総会の決議の日(日本土地建物については2019年12月12日、中央不動産については2019年12月12日)から2週間以内の会社法第806条第3項の通知又は会社法第806条第4項の公告をした日から20日以内に、その株式買取請求に係る株式の数を明らかにして行う必要があります。

第2 【統合財務情報】

(訂正前)

(1) 当社

当社は新設会社であるため、本届出書提出日現在において財務情報はありません。

(2) 組織再編成後の当社

上記のとおり、当社には本届出書提出日現在において財務情報はありませんが、当社の完全子会社となる日本土地建物及び中央不動産の「営業収益」、「経常利益」及び「当期純利益」を合算すると、以下のとおりであります。もっとも、以下の数値は、単純な合算値に過ぎず、監査法人の監査証明を受けていない記載でありますことにご留意ください。また、「営業収益」、「経常利益」及び「当期純利益」以外の指標等については、単純な合算を行うことも困難であり、また、単純に合算を行うと却って投資家の皆様の判断を誤らせるおそれがありますことから、合算は行っておりません。

後略

(訂正後)

(1) 当社

当社は新設会社であるため、本訂正届出書提出日現在において財務情報はありません。

(2) 組織再編成後の当社

上記のとおり、当社には本訂正届出書提出日現在において財務情報はありませんが、当社の完全子会社となる日本土地建物及び中央不動産の「営業収益」、「経常利益」及び「当期純利益」を合算すると、以下のとおりであります。もっとも、以下の数値は、単純な合算値に過ぎず、監査法人の監査証明を受けていない記載でありますことにご留意ください。また、「営業収益」、「経常利益」及び「当期純利益」以外の指標等については、単純な合算を行うことも困難であり、また、単純に合算を行うと却って投資家の皆様の判断を誤らせるおそれがありますことから、合算は行っておりません。

後略

第三部 【企業情報】

第 1 【企業の概況】

2 【沿革】

(訂正前)

- 2019年3月28日 両社は、各取締役会の決議に基づき、共同で株式移転の方法により共同持株会社を設立し経営統合を行うことについて経営統合に関する基本合意書を締結いたしました。
- 2019年10月17日 中央不動産は、株主総会の承認を前提として、本株式移転により共同で当社を設立することについて、10月17日の取締役会において本株式移転に関する「株式移転計画」の作成及び両社の経営統合に関する「経営統合契約書」の締結を決議いたしました。
- 2019年10月25日 日本土地建物は、株主総会の承認を前提として、本株式移転により共同で当社を設立することについて合意に達し、10月25日の取締役会において本株式移転に関する「株式移転計画」の作成及び両社の経営統合に関する「経営統合契約書」の締結を決議いたしました。
- 2019年10月25日 両社は、上記の決議に基づき「株式移転計画」を作成し、「経営統合契約書」を締結いたしました。
- 2019年12月12日 日本土地建物及び中央不動産の臨時株主総会において、日本土地建物及び中央不動産が共同で株式移転の方法により当社を設立し、両社がその完全子会社となることを定めた前記「株式移転計画」の承認について決議する予定です。
- 2020年4月1日 日本土地建物及び中央不動産が株式移転の方法により当社を設立する予定です。

後略

(訂正後)

- 2019年3月28日 両社は、各取締役会の決議に基づき、共同で株式移転の方法により共同持株会社を設立し経営統合を行うことについて経営統合に関する基本合意書を締結いたしました。
- 2019年10月17日 中央不動産は、株主総会の承認を前提として、本株式移転により共同で当社を設立することについて、10月17日の取締役会において本株式移転に関する「株式移転計画」の作成及び両社の経営統合に関する「経営統合契約書」の締結を決議いたしました。
- 2019年10月25日 日本土地建物は、株主総会の承認を前提として、本株式移転により共同で当社を設立することについて合意に達し、10月25日の取締役会において本株式移転に関する「株式移転計画」の作成及び両社の経営統合に関する「経営統合契約書」の締結を決議いたしました。
- 2019年10月25日 両社は、上記の決議に基づき「株式移転計画」を作成し、「経営統合契約書」を締結いたしました。
- 2019年12月12日 日本土地建物及び中央不動産の臨時株主総会において、日本土地建物及び中央不動産が共同で株式移転の方法により当社を設立し、両社がその完全子会社となることを定めた前記「株式移転計画」の承認について決議いたしました。
- 2020年4月1日 日本土地建物及び中央不動産が株式移転の方法により当社を設立する予定です。

後略

4 【関係会社の状況】

(訂正前)

当社は新設会社であるため、本届出書提出日現在において関係会社はありませんが、今後作成の連結財務諸表等においては、前記「第二部 組織再編成(公開買付け)に関する情報 第1 組織再編成(公開買付け)の概要 1 組織再編成の目的等」記載の「(2) 提出会社の企業集団の概要及び当該企業集団における組織再編成対象会社と提出会社の企業集団の関係 提出会社の企業集団の概要 イ 提出会社の企業集団の概要」に記載の会社等を「関係会社」とすることを予定しております。

(訂正後)

当社は新設会社であるため、本訂正届出書提出日現在において関係会社はありませんが、今後作成の連結財務諸表等においては、前記「第二部 組織再編成(公開買付け)に関する情報 第1 組織再編成(公開買付け)の概要 1 組織再編成の目的等」記載の「(2) 提出会社の企業集団の概要及び当該企業集団における組織再編成対象会社と提出会社の企業集団の関係 提出会社の企業集団の概要 イ 提出会社の企業集団の概要」に記載の会社等を「関係会社」とすることを予定しております。

5 【従業員の状況】

(訂正前)

前略

(3) 労働組合の状況

当社

当社は新設会社であるため、該当事項はありません。

連結会社

当社の完全子会社となる日本土地建物及び中央不動産の本届出書提出日までの1年間における労働組合の状況につきましては、以下のとおりです。

ア 日本土地建物

当社グループの労働組合は、日本土地建物労働組合と称し、会社と組合との間に特記すべき事項はありません。

イ 中央不動産

労働組合はありませんが、労使関係は円満に推移しております。

(訂正後)

前略

(3) 労働組合の状況

当社

当社は新設会社であるため、該当事項はありません。

連結会社

当社の完全子会社となる日本土地建物及び中央不動産の本訂正届出書提出日までの1年間における労働組合の状況につきましては、以下のとおりです。

ア 日本土地建物

当社グループの労働組合は、日本土地建物労働組合と称し、会社と組合との間に特記すべき事項はありません。

イ 中央不動産

労働組合はありませんが、労使関係は円満に推移しております。

第2 【事業の状況】

1 【経営方針、経営環境及び対処すべき課題等】

(訂正前)

当社は新設会社であるため、該当事項はありません。

当社の完全子会社となる日本土地建物の経営方針、経営環境及び対処すべき課題等につきましては有価証券報告書(2019年6月27日提出)をご参照ください。

また、同じく当社の完全子会社となる中央不動産の経営方針、経営環境及び対処すべき課題等につきましては、以下のとおりです。

なお、将来に関する事項については、別段の記載のない限り、本届出書提出日現在において判断したものであります。

後略

(訂正後)

当社は新設会社であるため、該当事項はありません。

当社の完全子会社となる日本土地建物の経営方針、経営環境及び対処すべき課題等につきましては有価証券報告書(2019年6月27日提出)をご参照ください。

また、同じく当社の完全子会社となる中央不動産の経営方針、経営環境及び対処すべき課題等につきましては、以下のとおりです。

なお、将来に関する事項については、別段の記載のない限り、本訂正届出書提出日現在において判断したものであります。

後略

2 【事業等のリスク】

(訂正前)

当社は本届出書提出日現在において設立されておりませんが、本株式移転に関連し、当社グループの経営統合に係るリスクとして、下記(1)のリスクが想定されます。さらに、当社は本株式移転により日本土地建物及び中央不動産の完全親会社となるため、当社の設立後は本届出書提出日現在における両社の事業等のリスクが当社の事業等のリスクとなり得ることが想定されます。両社の事業等のリスクを踏まえた当社の事業等のリスクはそれぞれ下記(2)及び(3)のとおりです。

なお、本項においては、将来に関する事項が含まれておりますが、当該事項は、別段の記載のない限り、本届出書提出日現在において判断したものであります。

(1) 経営統合に関するリスク

- ・関係当局の許認可や承認が得られない、又は遅延するリスク
- ・臨時株主総会で承認が得られないリスク
- ・何らかの事情により、本株式移転計画の内容が変更となるリスク
- ・経済情勢の急激な変化、金融市場の混乱等により予定どおりに経営統合が進まないリスク
- ・経営統合により期待されるシナジー効果が十分に発揮されないリスク

後略

(訂正後)

当社は本訂正届出書提出日現在において設立されておりましたが、本株式移転に関連し、当社グループの経営統合に係るリスクとして、下記(1)のリスクが想定されます。さらに、当社は本株式移転により日本土地建物及び中央不動産の完全親会社となるため、当社の設立後は本訂正届出書提出日現在における両社の事業等のリスクが当社の事業等のリスクとなり得ることが想定されます。両社の事業等のリスクを踏まえた当社の事業等のリスクはそれぞれ下記(2)及び(3)のとおりです。

なお、本項においては、将来に関する事項が含まれておりますが、当該事項は、別段の記載のない限り、本訂正届出書提出日現在において判断したものであります。

(1) 経営統合に関するリスク

- ・ 関係当局の許認可や承認が得られない、又は遅延するリスク
- ・ 何らかの事情により、本株式移転計画の内容が変更となるリスク
- ・ 経済情勢の急激な変化、金融市場の混乱等により予定どおりに経営統合が進まないリスク
- ・ 経営統合により期待されるシナジー効果が十分に発揮されないリスク

後略

3 【経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

(訂正前)

当社は新設会社であるため、該当事項はありません。

当社の完全子会社となる日本土地建物の財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析につきましては、日本土地建物の有価証券報告書(2019年6月27日提出)をご参照ください。また、同じく当社の完全子会社となる中央不動産の経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析は下記のとおりです。

なお、将来に関する事項については、別段の記載のない限り、本届出書提出日現在において判断したものであります。

中央不動産

中略

(3) 経営者の視点による当社グループの経営成績等の状況に関する分析・検討内容

経営者の視点による当社の経営成績等の状況に関する認識及び分析・検討内容は次のとおりであります。

なお、将来に関する事項については、別段の記載のない限り、本届出書提出日現在において判断したものであります。

後略

(訂正後)

当社は新設会社であるため、該当事項はありません。

当社の完全子会社となる日本土地建物の財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析につきましては、日本土地建物の有価証券報告書(2019年6月27日提出)をご参照ください。また、同じく当社の完全子会社となる中央不動産の経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析は下記のとおりです。

なお、将来に関する事項については、別段の記載のない限り、本訂正届出書提出日現在において判断したものであります。

中央不動産

中略

(3) 経営者の視点による当社グループの経営成績等の状況に関する分析・検討内容

経営者の視点による当社の経営成績等の状況に関する認識及び分析・検討内容は次のとおりであります。

なお、将来に関する事項については、別段の記載のない限り、本訂正届出書提出日現在において判断したものであります。

後略

第4 【提出会社の状況】

1 【株式等の状況】

(4) 【所有者別状況】

(訂正前)

当社は新設会社であるため、本届出書提出日現在において所有者はありません。

なお、当社の完全子会社となる日本土地建物及び中央不動産の2019年3月31日現在の所有者別状況については、以下のとおりです。

後略

(訂正後)

当社は新設会社であるため、本訂正届出書提出日現在において所有者はありません。

なお、当社の完全子会社となる日本土地建物及び中央不動産の2019年3月31日現在の所有者別状況については、以下のとおりです。

後略

(5) 【大株主の状況】

(訂正前)

当社は新設会社であるため、本届出書提出日現在において株主はありませんが、当社の完全子会社となる日本土地建物及び中央不動産の2019年3月31日現在の株主の状況は以下のとおりです。

後略

(訂正後)

当社は新設会社であるため、本訂正届出書提出日現在において株主はありませんが、当社の完全子会社となる日本土地建物及び中央不動産の2019年3月31日現在の株主の状況は以下のとおりです。

後略

(6) 【議決権の状況】

(訂正前)

【発行済株式】

当社は新設会社であるため、本届出書提出日現在において所有者はありませんが、当社の完全子会社となる日本土地建物及び中央不動産の2019年3月31日現在の議決権の状況は下記のとおりです。

後略

(訂正後)

【発行済株式】

当社は新設会社であるため、本訂正届出書提出日現在において所有者はありませんが、当社の完全子会社となる日本土地建物及び中央不動産の2019年3月31日現在の議決権の状況は下記のとおりです。

後略

3 【配当政策】

(訂正前)

配当の基本的な方針、毎事業年度における配当の回数についての基本的な方針、内部留保資金の用途につきましては、当社が新設会社であるため、未定です。また、最近事業年度の配当決定に当たっての考え方につきましては、当社は本株式移転により2020年4月1日に設立予定であるため、本届出書提出日現在において決算期を迎えておらず、該当事項はありません。

配当の決定機関につきましては、当社は、株主総会の決議によるものとする予定です。また、中間配当(会社法第454条第5項に定める剰余金の配当をいいます。)につきましては、当社は、取締役会の決議によって中間配当をすることができる旨を定款で定める予定です。

当社の剰余金の配当の基準日は、期末配当については毎年3月31日、中間配当については毎年9月30日であり、このほかにも、基準日を定めて剰余金の配当を行うことができる旨を定款で定める予定です。

(訂正後)

配当の基本的な方針、毎事業年度における配当の回数についての基本的な方針、内部留保資金の用途につきましては、当社が新設会社であるため、未定です。また、最近事業年度の配当決定に当たっての考え方につきましては、当社は本株式移転により2020年4月1日に設立予定であるため、本訂正届出書提出日現在において決算期を迎えておらず、該当事項はありません。

配当の決定機関につきましては、当社は、株主総会の決議によるものとする予定です。また、中間配当(会社法第454条第5項に定める剰余金の配当をいいます。)につきましては、当社は、取締役会の決議によって中間配当をすることができる旨を定款で定める予定です。

当社の剰余金の配当の基準日は、期末配当については毎年3月31日、中間配当については毎年9月30日であり、このほかにも、基準日を定めて剰余金の配当を行うことができる旨を定款で定める予定です。

4 【コーポレート・ガバナンスの状況等】

(1) 【コーポレート・ガバナンスの概要】

(訂正前)

本株式移転後の当社のコーポレート・ガバナンスに関する事項のうち、本届出書提出日現在において予定されている事項は以下のとおりです。その他の事項については、当社は新設する会社であるため、未定です。

後略

(訂正後)

本株式移転後の当社のコーポレート・ガバナンスに関する事項のうち、本訂正届出書提出日現在において予定されている事項は以下のとおりです。その他の事項については、当社は新設する会社であるため、未定です。

後略

(2) 【役員の状況】

(訂正前)

役員一覧

中略

(注) 1～4 省略

- 5 所有する日本土地建物又は中央不動産の株式数は、本届出書提出日現在の所有状況に基づき記載しております。また、割り当てられる当社の株式数は、当該所有状況に基づき、本株式移転の株式移転比率を勘案して算出しております。よって、当社が設立される日の直前までに、所有する両社の株式数および割り当てられる当社の株式数は変動することがあります。
- 6 役職名は、本届出書提出日現在において予定される役職名を記載しております。

後略

(訂正後)

役員一覧

中略

(注) 1～4 省略

- 5 所有する日本土地建物又は中央不動産の株式数は、本訂正届出書提出日現在の所有状況に基づき記載しております。また、割り当てられる当社の株式数は、当該所有状況に基づき、本株式移転の株式移転比率を勘案して算出しております。よって、当社が設立される日の直前までに、所有する両社の株式数および割り当てられる当社の株式数は変動することがあります。
- 6 役職名は、本訂正届出書提出日現在において予定される役職名を記載しております。

後略

第5 【経理の状況】

(訂正前)

1 【連結財務諸表等】

当社は新設会社であり、本届出書提出日現在において決算期を迎えていないため、該当事項はありません。

なお、当社の完全子会社となる日本土地建物の経理の状況につきましては有価証券報告書(2019年6月27日提出)をご参照下さい。

また、同じく当社の完全子会社となる中央不動産につきましては、会社法に基づき計算書類は作成しておりますが、連結計算書類の作成は実施しておらず、金融商品取引法に基づく連結財務諸表等は作成していません。

2 【財務諸表等】

(1) 【財務諸表】

当社は新設会社であり、本届出書提出日現在において決算期を迎えていないため、該当事項はありません。

なお、当社の完全子会社となる日本土地建物の経理の状況につきましては有価証券報告書(2019年6月27日提出)をご参照下さい。

また、同じく当社の完全子会社となる中央不動産につきましては、後記「(3) その他」をご参照下さい。

(2) 【主な資産及び負債の内容】

当社は新設会社であり、本届出書提出日現在において決算期を迎えていないため、該当事項はありません。

なお、当社の完全子会社となる日本土地建物の経理の状況につきましては有価証券報告書(2019年6月27日提出)をご参照下さい。

また、同じく当社の完全子会社となる中央不動産につきましては、後記「(3) その他」をご参照下さい。

後略

(訂正後)

1 【連結財務諸表等】

当社は新設会社であり、本訂正届出書提出日現在において決算期を迎えていないため、該当事項はありません。

なお、当社の完全子会社となる日本土地建物の経理の状況につきましては有価証券報告書(2019年6月27日提出)をご参照下さい。

また、同じく当社の完全子会社となる中央不動産につきましては、会社法に基づき計算書類は作成しておりますが、連結計算書類の作成は実施しておらず、金融商品取引法に基づく連結財務諸表等は作成していません。

2 【財務諸表等】

(1) 【財務諸表】

当社は新設会社であり、本訂正届出書提出日現在において決算期を迎えていないため、該当事項はありません。

なお、当社の完全子会社となる日本土地建物の経理の状況につきましては有価証券報告書(2019年6月27日提出)をご参照下さい。

また、同じく当社の完全子会社となる中央不動産につきましては、後記「(3) その他」をご参照下さい。

(2) 【主な資産及び負債の内容】

当社は新設会社であり、本訂正届出書提出日現在において決算期を迎えていないため、該当事項はありません。

なお、当社の完全子会社となる日本土地建物の経理の状況につきましては有価証券報告書(2019年6月27日提出)をご参照下さい。

また、同じく当社の完全子会社となる中央不動産につきましては、後記「(3) その他」をご参照下さい。

後略

第五部 【提出会社の特別情報】

第1 【最近の財務諸表】

1 【貸借対照表】

(訂正前)

当社は新設会社であり、本届出書提出日現在において決算期を迎えていないため、該当事項はありません。

(訂正後)

当社は新設会社であり、本訂正届出書提出日現在において決算期を迎えていないため、該当事項はありません。

2 【損益計算書】

(訂正前)

当社は新設会社であり、本届出書提出日現在において決算期を迎えていないため、該当事項はありません。

(訂正後)

当社は新設会社であり、本訂正届出書提出日現在において決算期を迎えていないため、該当事項はありません。

3 【株主資本等変動計算書】

(訂正前)

当社は新設会社であり、本届出書提出日現在において決算期を迎えていないため、該当事項はありません。

(訂正後)

当社は新設会社であり、本訂正届出書提出日現在において決算期を迎えていないため、該当事項はありません。

4 【キャッシュ・フロー計算書】

(訂正前)

当社は新設会社であり、本届出書提出日現在において決算期を迎えていないため、該当事項はありません。

(訂正後)

当社は新設会社であり、本訂正届出書提出日現在において決算期を迎えていないため、該当事項はありません。

第六部 【組織再編成対象会社情報】

第1 【継続開示会社たる組織再編成対象会社に関する事項】

(1) 【組織再編成対象会社が提出した書類】

【臨時報告書】

(訂正前)

日本土地建物

有価証券報告書の提出後、本届出書提出日までに、企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第3号の規定に基づく臨時報告書を2019年10月10日に、関東財務局長に提出

中央不動産

該当事項はありません。

(訂正後)

日本土地建物

有価証券報告書の提出後、本訂正届出書提出日までに、企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第3号の規定に基づく臨時報告書を2019年10月10日に、関東財務局長に提出

中央不動産

該当事項はありません。

< 当期連結財務諸表に対する監査報告書 >

当社は、会社法の株式移転の手續に基づき、2020年4月1日に設立予定であるため、本訂正届出書提出日現在において決算期を迎えておらず、「監査報告書」を受領していません。

< 当期財務諸表に対する監査報告書 >

当社は、会社法の株式移転の手續に基づき、2020年4月1日に設立予定であるため、本訂正届出書提出日現在において決算期を迎えておらず、「監査報告書」を受領していません。