



平成 25 年 1 月 30 日

各 位

会 社 名 株式会社東急コミュニティー
代 表 者 名 代表取締役社長 中村 元宣
(コード：4711、東証第一部)
問 合 せ 先 経営企画部広報センター
(TEL. 03-5717-1551)

**ユナイテッドコミュニティーズ株式会社の株式の取得(子会社化)
及び金融機関からの借入に関するお知らせ**

当社は、平成 25 年 1 月 30 日開催の取締役会において、以下の通り、ユナイテッドコミュニティーズ株式会社(以下「UC 社」といいます。)の株式を取得し、子会社化すること(以下「本取引」といいます。)について決議いたしましたので、お知らせいたします。

記

1. 株式の取得の理由

(1) マンション管理業界の現状

マンション管理業の市場は継続的に拡大を続けているものの、今後は新規供給の大幅な増加は期待できず、市場成長のスピードは鈍化が予想されています。一方で、ストックの経年や居住者の高齢化、大規模災害への関心の高まり等により、マンションのリニューアルや防災・減災対策、地域コミュニティー形成等のニーズは益々高まっており、マンション管理業界においてもそれらへの対応は管理会社が果たすべき社会的役割と認識されています。

また、マンション管理会社に対するお客様の要求水準は高度化しており、サービス品質、サービスメニューの展開、ソリューション能力が重要になっています。

(2) 本取引の目的

現在、当社はマンション総合管理戸数で業界第3位に位置しますが、今後の更なる事業拡大とサービス品質・サービスメニュー展開・ソリューション能力の強化を目的に M&A を成長戦略のひとつの柱と位置付けてきました。

このような中で、UC 社の株式取得による以下3点の実現を目指し、本取引を決定しました。

① 管理ストック(合計45万戸)を活かした管理会社の新たなプラットフォームの形成

本取引の実現により、UC 社を含む当社グループのマンション総合管理戸数は45万戸となります。このストックを、防災・減災・防犯・エネルギー・環境・高齢化・情報化・地域コミュニティー形成支援等、サービス展

開の基盤と位置付け、お客様のマンションライフをサポートするパートナーとして、更なる進化を目指します。

② 複数ブランド戦略による成長力の強化

多様化するマンション管理組合のニーズに対し、本取引により当社グループに複数ブランドを構築し、様々なお客様ニーズにマッチしたサービス提供を実現することで、将来に渡る継続的成長を図ります。

③ 業界トップポジションの獲得によるブランド力向上

本取引の実現により、当社グループはマンション総合管理戸数において業界第1位となります。業界トップポジションの獲得は当社グループのブランド力向上に繋がり、様々な事業機会の増加が期待できるものと考えています。

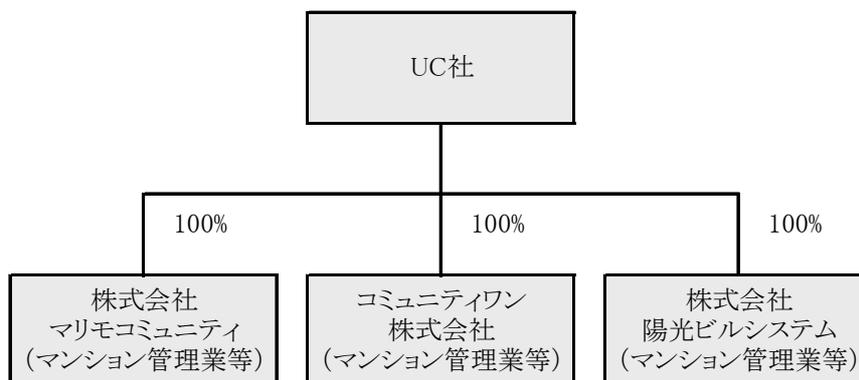
2. 異動する子会社(UC社)の概要

(1) 名 称	ユナイテッドコミュニティーズ株式会社	
(2) 所 在 地	東京都品川区西五反田 5 丁目 2 番 4 号 レキシントン・プラザ西五反田4階	
(3) 代表者の役職・氏名	代表取締役会長 西島 康二 代表取締役社長 河野 由紀	
(4) 事 業 内 容	不動産管理業会社の保有及び当該会社に対するコンサルティング業務	
(5) 資 本 金	935 百万円	
(6) 設 立 年 月 日	平成 20 年 3 月 11 日	
(7) 株主及び持株比率	投資事業有限責任組合アドバンテッジパートナーズⅣ号・適格機関投資家間転売制限付除外少数人数投資家向け 41.62% AP Cayman Partners II, L.P. 29.04% Japan Ireland Investment Partners 25.24% アドバンテッジパートナーズ投資組合 27 号 2.77% その他(個人) 1.30% (平成 25 年 1 月 30 日現在)	
(8) 上場会社と当該会社との間の関係	資 本 関 係	当社と当該会社との間には、記載すべき資本関係はありません。また、当社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき資本関係はありません。
	人 的 関 係	当社と当該会社との間には、記載すべき人的関係はありません。また、当社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき人的関係はありません。
	取 引 関 係	当社と当該会社との間には、記載すべき取引関係はありません。

		ません。また、当社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき取引関係はありません。	
(9) 最近3年間の連結経営成績及び連結財政状態			
決算期	平成22年3月期	平成23年3月期	平成24年3月期
連結純資産	2,285	3,084	4,282
連結総資産	10,224	12,403	13,407
1株当たり連結純資産(円)	1.52	2.03	2.81
連結売上高	18,218	21,217	24,462
連結営業利益	1,527	1,985	2,575
連結経常利益	1,408	1,842	2,449
連結当期純利益	714	765	1,212
1株当たり連結当期純利益(円)	0.48	0.51	0.80
1株当たり配当金(円)	-	-	-

(単位：百万円。特記しているものを除く。)

(参考：UC社グループ資本関係図)



3. 株式の取得の方法

当社は、投資事業有限責任組合アドバンテッジパートナーズIV号・適格機関投資家間転売制限付分除外少数投資家向けをはじめとする UC 社の各株主との間で株式譲渡契約を締結し、UC 社の発行済株式の全部を取得することを予定しております。

尚、株式取得日までの間に、現在付与されているストックオプションの全部が行使される予定であり、ストックオプション行使後の株主及び持株比率は、以下のとおりとなる見込みです。

(ストックオプション行使後の株主及び持株比率(予定))

投資事業有限責任組合アドバンテッジパートナーズIV号・適格機関投資家間転売制限付分除外少人数投資家向け	40.53%
AP Cayman Partners II, L.P.	28.29%
Japan Ireland Investment Partners	24.58%
アドバンテッジパートナーズ投資組合 27 号	2.70%
その他(個人)	3.89%

4. 株式取得の相手先の概要

(投資事業有限責任組合アドバンテッジパートナーズIV号・適格機関投資家間転売制限付分除外少人数投資家向け)

(1) 名称	投資事業有限責任組合アドバンテッジパートナーズIV号・適格機関投資家間転売制限付分除外少人数投資家向け	
(2) 所在地	東京都港区虎ノ門四丁目1番28号 虎ノ門タワーズオフィス17階	
(3) 設立根拠等	投資事業有限責任組合契約に関する法律に基づく投資事業有限責任組合	
(4) 組成目的	主に日本で設立された投資対象会社に対し、その発行する有価証券の取得により投資し、あわせて、役員又は従業員の紹介、アドバンテッジパートナーズ有限責任事業組合によるコンサルティングその他の方法を通じて経営に関する指導及び助言を行い、本組合の存続期間中に当該投資対象会社の株式を上場させる等して、投下資本を増殖回収すること	
(5) 組成日	2007年1月19日	
(6) 出資の総額	74,275,000,000円	
(7) 出資者・出資比率・出資者の概要	株式会社 AP IV GP 及び国内金融機関、生命保険・損害保険会社等の機関投資家等	
(8) 業務執行組合員の概要	名称	株式会社 AP IV GP
	所在地	東京都港区虎ノ門四丁目1番28号 虎ノ門タワーズオフィス17階
	代表者の役職・氏名	代表取締役 笹沼 泰助 代表取締役 リチャード フォルソム
	事業内容	投資業
	資本金	25万円
(9) 国内代理人の概要	名称	該当事項はありません。
	所在地	-

	代表者の 役職・氏名	-
	事業内容	-
	資本金	-
(10) 上場会社と当該 ファンドとの関係	上場会社と 当該ファンド との関係	当社並びに当社の関係者及び関係会社から当該ファンドへは直接・間接問わず出資はありません。また、当社並びに当社の関係者及び関係会社と当該ファンドの出資者(原出資者を含む。)との間に特筆すべき資本関係・人的関係・取引関係はありません。
	上場会社と業 務執行組合員 との関係	当社と当該ファンドの業務執行組合員との間には、記載すべき資本関係・人的関係・取引関係はありません。また、当社並びに当社の関係者及び関係会社と当該ファンドの業務執行組合員並びに当該ファンドの業務執行組合員との間には、特筆すべき資本関係・人的関係・取引関係はありません。
	上場会社と 国内代理人 との関係	該当事項はありません。

(AP Cayman Partners II, L.P.)

(1) 名 称	AP Cayman Partners II, L.P.
(2) 所 在 地	c/o Intertrust Corporate Services (Cayman) Limited, Walker House, 87 Mary Street, George Town Grand Cayman KY1-9005
(3) 設 立 根 拠 等	ケイマン諸島免税リミテッド・パートナーシップ法に基づく LPS (Limited Partnership)
(4) 組 成 目 的	主に日本で設立された投資対象会社に対し、その発行する有価証券の取得により投資し、あわせて、役員又は従業員の紹介、アドバンテッジパートナーズ有限責任事業組合によるサービスその他の方法を通じて経営に関する指導及び助言を行い、本 LPS の存続期間中に当該投資対象会社の株式を上場させる等して、投下資本を増殖回収すること
(5) 組 成 日	2006年12月22日
(6) 出 資 の 総 額	51,830,425,998 円
(7) 出 資 者 ・ 出 資 比 率 ・ 出 資 者 の 概 要	Cayman Capital Management II, Inc.及び海外年金基金、政府運用基金、大学基金等の機関投資家

(8) 業務執行組合員の概要	名 称	General Partner AP Cayman Partners II General Partner, L.P. General Partner Cayman Capital Management II, Inc.
	所 在 地	c/o Intertrust Corporate Services (Cayman) Limited, Walker House, 87 Mary Street, George Town Grand Cayman KY1-9005
	代 表 者 の 役 職 ・ 氏 名	Director DOUGLAS R. STRINGER
	事 業 内 容	投資業
	資 本 金	120 円
(9) 国内代理人の概要	名 称	該当事項はありません。
	所 在 地	—
	代 表 者 の 役 職 ・ 氏 名	—
	事 業 内 容	—
	資 本 金	—
(10) 上場会社と当該 ファンドとの間の関係	上場会社と 当該ファンド との間の関係	当社並びに当社の関係者及び関係会社から当該ファン ドへは直接・間接問わず出資はありません。また、当社 並びに当社の関係者及び関係会社と当該ファンドの出 資者(原出資者を含む。)との間に特筆すべき資本関 係・人的関係・取引関係はありません。
	上場会社と業 務執行組合員 との間の関係	当社と当該ファンドの業務執行組合員との間には、記載 すべき資本関係・人的関係・取引関係はありません。ま た、当社並びに当社の関係者及び関係会社と当該ファン ドの業務執行組合員並びに当該ファンドの業務執行 組合員の関係者及び関係会社との間には、特筆すべき 資本関係・人的関係・取引関係はありません。
	上場会社と 国内代理人 との間の関係	該当事項はありません。

(Japan Ireland Investment Partners)

(1) 名 称	Japan Ireland Investment Partners
(2) 所 在 地	33 Sir John Rogerson's Quay, Dublin 2, Ireland
(3) 設 立 根 拠 等	アイルランド法に基づく private unlimited liability company

(4) 組 成 目 的	主に日本で設立された投資対象会社に対し、その発行する有価証券の取得により投資し、あわせて、役員又は従業員の紹介、アドバンテッジパートナーズ有限責任事業組合によるサービスその他の方法を通じて経営に関する指導及び助言を行い、本LPSの存続期間中に当該投資対象会社の株式を上場させる等して、投下資本を増殖回収すること	
(5) 組 成 日	2006年11月7日	
(6) 出 資 の 総 額	45,044,954,887 円	
(7) 出 資 者 ・ 出 資 比 率 ・ 出 資 者 の 概 要	Japan Ireland Investment Partners, Limited および JIIP, Limited	
(8) 国内代理人の概要	名称	該当事項はありません。
	所在地	—
	代 表 者 の 役職・氏名	—
	事業内容	—
	資本金	—
(9) 上場会社と当該 ファンドとの間の関係	上 場 会 社 と 当 該 フ ァ ン ド と の 間 の 関 係	当社並びに当社の関係者及び関係会社から当該ファンドへは直接・間接問わず出資はありません。また、当社並びに当社の関係者及び関係会社と当該ファンドの出資者(原出資者を含む。)との間に特筆すべき資本関係・人的関係・取引関係はありません。
	上 場 会 社 と 業 務 執 行 組 合 員 と の 間 の 関 係	当社と当該ファンドの業務執行組合員との間には、記載すべき資本関係・人的関係・取引関係はありません。また、当社並びに当社の関係者及び関係会社と当該ファンドの業務執行組合員並びに当該ファンドの業務執行組合員の関係者及び関係会社との間には、特筆すべき資本関係・人的関係・取引関係はありません。
	上 場 会 社 と 国 内 代 理 人 と の 間 の 関 係	該当事項はありません。

(アドバンテッジパートナーズ投資組合 27 号)

(1) 名 称	アドバンテッジパートナーズ投資組合 27 号
(2) 所 在 地	東京都港区虎ノ門四丁目 1 番 28 号
(3) 設 立 根 拠 等	民法上の任意組合

(4) 組 成 目 的	アドバンテッジパートナーズ有限責任事業組合の組合員及び従業員の協 調投資のために組成された組合	
(5) 組 成 日	平成 20 年 4 月 23 日	
(6) 出 資 の 総 額	42,195,837 円	
(7) 出 資 者 ・ 出 資 比 率 ・ 出 資 者 の 概 要	アドバンテッジパートナーズ有限責任事業組合の組合員及び従業員であ る個人	
(8) 業 務 執 行 組 合 員 の 概 要	名 称	株式会社 AP3
	所 在 地	東京都港区虎ノ門四丁目 1 番 28 号
	代 表 者 の 役 職 ・ 氏 名	代表取締役 リチャード・エル・フォルソム
	事 業 内 容	投資事業組合財産の運用及び管理
	資 本 金	10,000,000 円
(9) 国 内 代 理 人 の 概 要	名 称	該当事項はありません。
	所 在 地	—
	代 表 者 の 役 職 ・ 氏 名	—
	事 業 内 容	—
	資 本 金	—
(10) 上 場 会 社 と 当 該 フ ァ ン ド と の 間 の 関 係	上 場 会 社 と 当 該 フ ァ ン ド と の 間 の 関 係	当社並びに当社の関係者及び関係会社から当該ファン ドへは直接・間接問わず出資はありません。また、当社 並びに当社の関係者及び関係会社と当該ファンドの出 資者(原出資者を含む。)との間に特筆すべき資本関 係・人的関係・取引関係はありません。
	上 場 会 社 と 業 務 執 行 組 合 員 と の 間 の 関 係	当社と当該ファンドの業務執行組合員との間には、記載 すべき資本関係・人的関係・取引関係はありません。ま た、当社並びに当社の関係者及び関係会社と当該ファン ドの業務執行組合員並びに当該ファンドの業務執行 組合員の関係者及び関係会社との間には、特筆すべき 資本関係・人的関係・取引関係はありません。
	上 場 会 社 と 国 内 代 理 人 と の 間 の 関 係	該当事項はありません。

※記載のない項目につきましては契約上の都合により公表を控えさせていただきます。

5. 取得株式数、取得価額及び取得前後の所有株式の状況

(1) 異動前の所有株式数	0 株 (議決権所有割合:0.00%)
(2) 取得株式数	1,560,789,100 株 (議決権所有割合:100.00%)
(3) 取得価額(概算額)	UC 社の株式 360.0 億円 アドバイザー費用等 1.6 億円 合計 361.6 億円
(4) 異動後の所有株式数	1,560,789,100 株 (議決権所有割合:100.00%)

6. 資金調達

本取引に必要な資金は、自己資金及び金融機関からの借入により調達する予定です。尚、金融機関からの借入額は 280 億円を予定しております。

7. 日程

(1) 取締役会決議	平成 25 年 1 月 30 日
(2) 株式取得日	平成 25 年 2 月 28 日(予定)

8. 今後の見通し

本取引に伴う当社の当期連結業績予想に与える影響は軽微であると認識しておりますが、今後、業績予想修正の必要性及び公表すべき事項が生じた場合には速やかに開示いたします。

以上

(参考) 当期連結業績予想(平成 24 年 10 月 30 日公表分)及び前期連結実績

(単位:百万円)

	連結売上高	連結営業利益	連結経常利益	連結当期純利益
当期連結業績予想 (平成 25 年 3 月期)	122,100	8,600	8,600	4,990
前期連結実績 (平成 24 年 3 月期)	118,857	8,014	8,161	4,305