

## 様式第二十一（第13条関係）

### 認定事業再編計画の内容の公表

1. 認定をした年月日  
令和2年3月18日

2. 認定事業者名  
鉄建建設株式会社

3. 事業再編の目標

(1) 事業再編に係る事業の目標

(価値観)

鉄建建設株式会社（以下「当社」）は、2020年の東京オリンピック・パラリンピックに向け、首都圏を中心に再開発が進むと共に、鉄道網や高速道路などのインフラ整備拡大に牽引され、事業拡大基調が継続している。一方、慢性的な労働力不足の懸念など建設業の中長期見通しは不透明感もあり、土木・建築事業に次ぐ収益の柱を創出することが経営課題の一つである。

かかる状況下、「中期経営計画 2018～2020」において「変革に挑戦し、企業価値を高め、業績の飛躍的な向上を目指す」ことを経営目標として定め、目標達成に向けた方針として「さらなる成長への挑戦」を掲げた。その中で「不動産事業の積極的な展開」と「鉄建グループのさらなる発展」を戦略とし、「不動産事業の強化に向けた新体制の整備と新たな事業化の支援」を具体的な実施事項としている。本事業再編は、その一環として不動産子会社を設立し、不動産事業推進の中核会社とすることでグループとしての企業価値の向上に寄与することを目的としている。

(ビジネスモデル)

当社が保有する不動産は、築古不動産や代物弁済で取得した不動産が中心であり、収益性に課題があった。かかる中、「中期経営計画 2018～2020」のもと、新規賃貸不動産の取得や、デベロッパーとの共同事業による保有不動産の再開発を開始した。

今後は、本事業再編で設立する、鉄建プロパティーズ株式会社を不動産事業推進の中核会社と位置づけ、同社にて不動産事業の積極展開を行う。同社を設立することで、権限委譲による意思決定の迅速化や投下資本の明確化を行い、不動産事業の発展を図る予定である。

(戦略)

鉄建プロパティーズ株式会社に当社が保有する首都圏賃貸不動産を移転し、事業の安定性を確保した上で、新規事業の展開を行う。具体的には、土地を取得し差別化マンションを開発する事業や、築古不動産を取得し付加価値を上げた上で売却する事業（「開発・バリューアッド事業」）を展開する。

開発・バリューアッド事業としては、差別化マンション（防音ワンルームマンションなどの特色のあるマンション）や事務所ビルへの投資を予定している。また、子会社の特性を活かし、小型バリューアッド（築古マンションのリフォームなど）も手がける予定である。

(持続可能性・成長性)

収益性に課題のある物件の売却や再開発を進めることで、不動産事業の構造改革を行い、当社の財務基盤を一層強固なものとする。また、不動産事業の取り組みを通じ、本業である建築事業の競争力強化を図る。

加えて、開発・バリューアッド事業の展開により、省エネルギー性能の高い建物への改修や、不動産開発により周辺地域の価値を高めることで、環境や社会に貢献し、当社の持続的な成長を実現する。

(ガバナンス)

上記に掲げた事業再編計画の実施に当たり、当社は子会社管理規程を踏まえ、鉄建プロパティーズ株式会社に対する適切なガバナンス及びモニタリングの実施を行う。また、同社においてリスク管理規程・職務権限規定を制定すること、及び不動産企画部、事業審査部を設置し、事業が安定的・継続的に推進できる体制とする。

以上より、本事業再編の実施により、変革に挑戦し、企業価値の更なる向上を目指す。

(2) 生産性の向上を示す数値目標

計画の対象となる事業の生産性の向上としては、2022年度には2019年度に比べて、不動産事業の有形固定資産回転率を92%向上させることを目標とする。

財務内容の健全性の向上としては、2022年度において有利子負債はキャッシュフローの-8.9倍、経常収支比率は100.9%となる予定である。

4. 認定事業再編計画に係る事業再編の内容

(1) 事業再編に係る事業の内容

① 計画の対象となる事業

不動産事業（賃貸事業、開発・バリューアッド事業）  
(選定理由)

慢性的な労働力不足の懸念など建設業の中長期見通しは不透明であり、土木・建築事業に次ぐ収益の柱を創出することが経営課題の一つである。その中で、不動産事業は、建築事業との親和性が高く、事業経験もあり、第2の収益の柱となる事業であると考えている。不動産事業の積極展開にあたり、不動産子会社を設立することで、意識決定の迅速化と投下資本に対する収益の明確化が必須と判断し、計画対象の事業とした。

② 実施する事業の構造の変更と分野又は方式の変更の内容

当社が首都圏不動産賃貸事業を鉄建プロパティーズ株式会社に移転し、同社の事業の安定性を確保した上で、新規事業の展開を行う。

なお、当該事業再編計画による生産性の向上は当該事業分野における市場構造に照らしても持続的なものと見込まれる。

また、当該事業分野は過剰供給構造にはなく、さらに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あるものではない。

(事業の構造の変更)

首都圏における不動産賃貸事業の新設分割（株式を対価とする分社型新設分割）

<分割会社>

名称：鉄建建設株式会社

住所：東京都千代田区神田三崎町二丁目5番3号

代表者の氏名：代表取締役 伊藤 泰司

資本金：18,293,700,000円

<新設会社>

名称：鉄建プロパティーズ株式会社

住所：東京都千代田区神田三崎町二丁目5番3号

代表者の氏名：代表取締役 柳下 哲

資本金：100,000,000円

発行する株式を引き受ける者：鉄建建設株式会社

分割予定日：2020年4月1日

(事業の分野又は方式の変更)

土地を取得し差別化マンションを開発する事業や、築古不動産を取得し付加価値を上げた上で売却する事業（「開発・バリューアッド事業」）を新規展開する。開発・バリューアッド事業としては、差別化マンション（防音ワンルームマンションなどの特色のあるマンション）や事務所ビルへの投資を予定している。また、子会社の特性を活かし、小型バリューアッド（築古マンションのリフォームなど）も手がける予定である。

開発・バリューアッド事業の展開により、2022年度には当該事業の売上高を不動産事業の売上高の65%以上とすることを目標とする。

(2) 事業再編を行う場所の住所

住所 東京都千代田区神田三崎町二丁目 5 番 3 号

名称 鉄建建設株式会社

住所 東京都千代田区神田三崎町二丁目 5 番 3 号

名称 鉄建プロパティーズ株式会社

(3) 関係事業者・外国関係法人に関する事項

鉄建建設株式会社

鉄建プロパティーズ株式会社は発行済株式総数の 100%を保有するため関係事業者に該当する。

(4) 事業再編を実施するための措置の内容

別表 1 の通り

5. 事業再編の実施時期

開始時期：2020 年 4 月

終了時期：2023 年 3 月

6. 事業再編に伴う労務に関する事項

(1) 事業再編の開始時期の従業員数（2020 年 4 月時点）

鉄建建設株式会社 1,888 名

鉄建プロパティーズ株式会社 6 名

(2) 事業再編の終了時期の従業員数（2023 年 3 月末時点）

鉄建建設株式会社 2,023 名

鉄建プロパティーズ株式会社 12 名

(3) 事業再編に充てる予定の従業員数

鉄建建設株式会社 6 名

(4) (3)中、新規に採用される従業員数

鉄建建設株式会社 230 名

鉄建プロパティーズ株式会社 6 名

(5) 事業再編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 2 名

解雇予定人員数 なし

7. その他

該当なし

別表 1

| 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  |
|---|--|---|
| 法第 2 条第 1 1 項第 1 号の内容   |  |   |
| ロ 会社の分割   | ① 分割会社<br>名称：鉄建建設株式会社<br>住所：東京都千代田区神田三崎町二丁目 5 番 3 号<br>代表者氏名：代表取締役 伊藤 泰司<br>資本金：18,293,700,000 円<br>② 新設会社<br>名称：鉄建プロパティーズ株式会社<br>住所：東京都千代田区神田三崎町二丁目 5 番 3 号<br>代表者氏名：代表取締役 柳下 哲<br>資本金：100,000,000 円<br>③ 発行する株式を引き受ける者：<br>鉄建建設株式会社<br>④ 分割予定日：2020 年 4 月 1 日      | 租税特別措置法第 80 条第 1 項第 3 号（認定事業再編計画等に基づき行う登記の税率の軽減）<br>租税特別措置法第 80 条第 1 項第 6 号（会社分割に伴う不動産の所有権の移転登記等の税率の軽減） |
| 法第 2 条第 1 1 項第 2 号の要件   |  |   |
| イ 新商品の開発及び生産又は新たな役務の開発及び提供により、生産若しくは販売に係る商品の構成又は提供に係る役務の構成の変化 | 土地を取得し差別化マンションを開発する事業や、築古不動産を取得し付加価値を上げた上で売却する事業（「開発・バリューアップ事業」）を展開する。開発・バリューアップ事業としては、差別化マンション（防音ワンルームマンションなどの特色のあるマンション）や事務所ビルへの投資を予定している。また、子会社の特性を活かし、小型バリューアップ（築古マンションのリフォームなど）も手がける予定である。<br>開発・バリューアップ事業の展開により、2022 年度には当該事業の売上高を不動産事業の売上高の 65%以上とすることを目標とする。 |   |