



平成 25 年 1 月 8 日

各 位

会社名 東宝不動産株式会社
代表者名 取締役社長 八馬直佳
(コード番号 8833 東証第1部)
問合せ先 総務部長 松本大平
(TEL. 03-3504-3333)

支配株主である東宝株式会社による
当社普通株式に対する公開買付けの実施及び応募推奨に関する意見表明のお知らせ

当社は、本日開催の取締役会において、以下の通り、当社の支配株主（親会社）である東宝株式会社（以下、「公開買付者」といいます。）による当社の普通株式（以下、「当社普通株式」といいます。）に対する公開買付け（以下、「本公開買付け」といいます。）について賛同する旨の意見を表明するとともに、当社の株主の皆様に対し、本公開買付けに応募することを推奨する旨の決議をいたしましたのでお知らせいたします。

当社の上記取締役会決議は、公開買付者が本公開買付け及びその後の一連の手続きを経て、当社の発行済株式の全て（当社が所有する自己株式を除きます。）を取得することを企図していること、並びに当社普通株式が上場廃止となる予定であることを前提としております。

1. 公開買付者の概要

(1) 名 称	東宝株式会社
(2) 所 在 地	東京都千代田区有楽町一丁目2番2号
(3) 代表者の役職・氏名	代表取締役社長 島谷 能成
(4) 事 業 内 容	映画の製作・売買及び賃貸、演劇の企画・製作及び興行、 土地・建物の賃貸借 他
(5) 資 本 金	10,355百万円（平成24年8月31日現在）
(6) 設 立 年 月 日	昭和7年8月12日
(7) 大株主及び持株比率 (平成24年8月31日 現在)	阪急阪神ホールディングス株式会社 12.06% 阪急不動産株式会社 8.01% エイチ・ツー・オー リテイリング株式会社 7.23% 株式会社フジ・メディア・ホールディングス 2.61% 株式会社TBS テレビ 2.39% 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口） 2.13% 日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口） 2.08% 株式会社電通 2.00% 株式会社丸井グループ 1.70% ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 1.65% (常任代理人 香港上海銀行東京支店)

(8) 当社と公開買付者の関係	
資 本 関 係	公開買付者は、本日現在、連結子会社を通じた間接所有分 0.70%を含め、当社の発行済株式総数 55,688,795 株の 59.51%に相当する 33,140,564 株を所有しております。
人 的 関 係	公開買付者の代表取締役社長である島谷能成氏及び公開買付者の連結子会社である東宝東和株式会社の代表取締役社長である松岡宏泰氏の 2 名が、本日現在、当社の監査役を兼務しております。
取 引 関 係	当社は、公開買付者に建物の賃貸を行っているほか、東京都内において公開買付者が経営する演劇劇場内で売店の経営を行っております。また、公開買付者に資金の短期貸付けを行っており、これに係る利息を受け取っております。
関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況	当社は、公開買付者の連結子会社に該当するため、公開買付者は当社の関連当事者に該当いたします。

2. 本公開買付けに関する意見の内容、根拠及び理由

(1) 意見の内容

当社は、本日開催の当社取締役会において、本公開買付けについて、下記「(2) 意見の根拠及び理由」の「②本公開買付けの実施を決定するに至った背景、目的及び意思決定の過程、並びに本公開買付け後の経営方針」に記載の根拠及び理由に基づき、審議に参加した全ての取締役の全員一致により、本公開買付けについて賛同する旨の意見を表明するとともに、当社の株主の皆様に対し本公開買付けに応募することを推奨する旨の決議を行いました。

なお、上記の当社取締役会決議は、下記「(3) 買付け等の価格の評価の公正性を担保するための措置及び利益相反を回避するための措置等本公開買付けの公正性を担保するための措置」の「⑤当社における利害関係を有しない出席取締役及び監査役全員の承認」に記載された方法により決議されております。

(2) 意見の根拠及び理由

① 本公開買付けの概要

当社は、公開買付者より本公開買付けの概要につき、以下の説明を受けております。

公開買付者は、本日現在、当社普通株式 32,752,506 株（当社の本日提出の第 74 期第 3 四半期報告書に記載の平成 24 年 8 月 31 日現在の当社の発行済株式総数（55,688,795 株）から当社の本日提出の第 74 期第 3 四半期報告書に記載の平成 24 年 8 月 31 日現在当社が所有する自己株式（245,630 株）を控除した数（55,443,165 株）に占める割合（以下、「株式所有割合」といいます。）にして 59.07%（小数点以下第三位を四捨五入しています。以下、比率の計算において同様に計算しております。)) を所有しており、公開買付者の連結子会社である東宝東和株式会社（所有株式数 138,019 株、株式所有割合 0.25%）、東宝ビル管理株式会社（所有株式数 110,000 株、株式所有割合 0.20%）、萬活土地起業株式会社（所有株式数 48,400 株、株式所有割合 0.09%）、TOHOシネマズ株式会社（所有株式数 39,385 株、株式所有割合 0.07%）、東宝舞台株式会社（所有株式数 25,410 株、株式所有割合 0.05%）、東宝共栄企業株式会社（所有株式数 20,000 株、株式所有割合 0.04%）、株式会社東宝エンタープライズ（所有株式数 5,000 株、株式所有割合 0.01%）、株式会社公衆会館（所有株式数 1,210 株、株式所有割合 0.00%）及び株式会社東宝サービスセンター（所有株式数 634 株、株式所有割合 0.00%）を通じた間接所有分（388,058 株、株式所有割合 0.70%）と合わせて 33,140,564 株（株式所有割合 59.77%）を所有し、当社を連結子会社としておりますが、この度、本日開催の取締役会において、株式会社東京証券取引所（以下、「東京証券取引所」といいます。）に上場している発行済みの当社普通株式のうち、当

社の自己株式を除く全てを取得し、当社を公開買付者の完全子会社とする取引（以下、「本取引」といいます。）の一環として、本公開買付けを実施することを決議いたしました。

なお、公開買付者は、本公開買付けにおいて、買付予定数の上限及び下限を設定しておりませんので、応募株券等の全部の買付け等を行います。本公開買付けにより、発行済みの当社普通株式の全て（当社が所有する自己株式は除きます。）を取得できなかった場合には、本公開買付けが成立した後に、公開買付者は、当社に対して下記「（４）本公開買付け後の予定（いわゆる二段階買収に関する事項）」に記載の一連の手続きの実行を要請し、公開買付者が、当社が所有する自己株式以外の発行済みの当社普通株式の全部を取得することを予定しているため、本取引が実行された場合には、当社普通株式は、所定の手続きを経て上場廃止となります。また、本公開買付けの決済開始日は平成 25 年 2 月 28 日を予定しておりますので、本公開買付けに応募された当社の株主は、平成 25 年 5 月に開催予定の当社の定時株主総会（以下、「次期定時株主総会」といいます。）における基準日株主にはなりません。

また、公開買付者は、下記「３．公開買付者と当社の株主との間における本公開買付けへの応募に係る重要な合意に関する事項」に記載の通り、阪急阪神ホールディングス株式会社（所有株式数 2,983,495 株、株式所有割合 5.38%）及びエイチ・ツー・オー リテイリング株式会社（所有株式数 840,236 株、株式所有割合 1.52%）の各社との間で、それら各社の所有する当社普通株式について、本公開買付けに応募する旨の同意を得ております。なお、本公開買付けへの応募に関する条件はございません。また、公開買付応募契約は平成 25 年 1 月 11 日を目処に締結する予定です。

② 本公開買付けの実施を決定するに至った背景、目的及び意思決定の過程、並びに本公開買付け後の経営方針

当社は昭和 22 年に兵庫県に設立され、当初は京阪神急行電鉄株式会社（現阪急阪神ホールディングス株式会社）の傘下で電気工事、土木、建設等の事業を行ってまいりました。その後、ビル賃貸等の不動産業へ事業を転換し、事業拠点を東京に移した後、昭和 33 年に東宝グループの関係会社 4 社と合併し、これにより公開買付者を親会社とする不動産会社として再出発いたしました。昭和 38 年には、商号を現在の東宝不動産株式会社に改めるとともに、本格的な事業拡大に取り組み、昭和 44 年には日比谷土地建物株式会社との合併により東宝ツインタワービルを取得、さらに当社は、飲食事業や劇場売店事業にも進出するなど業容の拡大に努め、昭和 47 年には東京証券取引所市場第 2 部に株式上場を果たし、翌年には同取引所市場第 1 部に移行いたしました。また昭和 51 年には株式会社帝国劇場との合併により東京丸の内の帝劇ビルを取得するなど、不動産の取得・開発を推進し、現在に至る経営基盤を確立いたしました。

現在、当社は上記の東宝ツインタワービル、帝劇ビルを中心に、全国で賃貸ビル等約 60 物件を展開し、ビル諸設備等の効果的な改修・改善、テナントへのきめ細かな対応等に努め、安定的な収益確保を図っております。同時に、新規優良物件の取得・開発にも積極的に取り組み、近年では介護事業にも進出するなど、さらなる事業規模の拡大にも尽力しております。また、当社の子会社であるスバル興業株式会社（東京証券取引所・大阪証券取引所各市場第 1 部上場）は、道路の維持・清掃・補修工事等の道路事業を主事業として行い、当社及び公開買付者の連結業績に寄与しております。

一方、公開買付者は、質の高い娯楽を大衆に広く提供することを使命として、昭和 7 年、小林一三により設立されて以来、「朗らかに、清く正しく美しく」を経営の根幹として、幅広いお客様に喜ばれる映画・演劇作品の提供に努めてまいりました。同時に、映画・演劇事業と相互に補完し合う収益基盤として保有する不動産の有効活用を図り、「映画・演劇・不動産」を事業の 3 本柱と位置付け、グループを挙げ企業価値の向上に取り組んできたとのことです。

不動産事業においては、東京、大阪、名古屋、福岡、札幌等、全国主要都市の市街地に自社物件を保有・運営し、安定的な賃貸収益の確保に努めるとともに、近年では、東京都新宿区歌舞伎町に建設中の新宿東宝ビルをはじめ、老朽化した物件の再開発事業を積極的に推進し、さらなる資産効率と収益

性の向上に努めているとのことです。

以上の通り、当社と公開買付者は、東宝グループとして相互に交流を図りながら、それぞれ独自に不動産事業を展開してまいりました。しかしながら、近年の不動産業を取り巻く事業環境は厳しさを増しております。東京都心部のオフィス賃貸市場においては、緩やかな需要回復傾向は見られるものの、リーマン・ショック以降の市場低迷から完全に脱却するには至っておらず、依然として空室率は高く、賃料は低い水準で推移しております。また、東日本大震災以降、ビルの耐震性・省エネルギー性に対するニーズが高まる中で、東京都心部では大規模ビルが相次いで竣工し、築年数を経た既存物件の競争環境は今後も厳しい状況が続くことが想定されます。

こうした状況を踏まえ、公開買付者は、東宝グループ全体の不動産事業のあり方について、様々な角度から検討を行いました。その結果、現在の厳しい経営環境において、グループがさらなる成長・発展を目指すためには、当社と公開買付者がそれぞれ独自に展開している不動産事業の戦略を一本化し、効率的な事業運営体制を確立することによって、グループ保有資産のより効率的な活用を図ることが必要不可欠であると考えに至ったとのことです。

こうした認識のもと、公開買付者は平成 24 年 9 月に、当社に対し、当社を公開買付者の完全子会社とすることを提案し、その後、複数回の協議を行いました。その結果、当社を含む東宝グループ全体の企業価値の向上及び継続的な発展を可能とするためには、当社及び公開買付者が一体となって、柔軟かつ機動的に経営戦略を推進することが必要であり、そのためには、公開買付者が当社の全株式を取得する方法により、当社を公開買付者の完全子会社とすることが最善の策であるとの結論に達したとのことです。

当社が公開買付者の完全子会社となることで、両者間においてより緊密な事業面での連携と機能再編が可能となります。これにより、グループ保有不動産の一元管理による業務の効率化に加え、企画力の強化、テナントリーシングや新規物件獲得におけるノウハウや情報の共有等のシナジー効果が得られ、連結業績向上に寄与できるものと思われまます。また、当社において、上記シナジーに加えて、上場維持コストの負担軽減等によるコスト削減も見込んでおります。

さらに、当社においては、旗艦物件である東宝ツインタワービル・帝劇ビルを含め、その保有不動産には築後相当の年数が経過しているものもあり、今後、当該不動産のより効率的な活用方法について検討を始める必要があるものと認識しております。そして、実際にこれらの検討を具体化する場合には、その方法によっては、多額の費用負担や一定期間の当該不動産からの賃料収入の喪失など、事業運営上の大きなリスク負担が生じることも考えられます。こうした中、当社の株主の皆様にとっては、本取引により、当社の経営基盤の大幅な変化から生じ得る過大なリスク負担の可能性を回避し、投下資本の回収の機会を得ることが可能となります。他方、当社にとっても、かかる事業運営上の大きなリスクに対応するためには、東宝グループの信用力・資金調達力を活用し、当社保有物件の主力テナントでもある東宝グループと一体となることによって意思決定を迅速に行い、具体的な事業プランを描くことが不可欠であり、本取引によって、短期的な業績に左右されることなく、中長期的に安定的な企業価値の向上を図ることが可能となるものと認識しております。

特に、東京都心部の日比谷・有楽町・丸の内地区においては、両者が協同して不動産の効率的な活用に取り組むことによって、より大きな相乗効果が期待できます。当社は、日比谷に東宝ツインタワービル、丸の内に帝劇ビルといった旗艦物件を保有し、当地区を事業上の拠点としております。一方、公開買付者は、創業の地である日比谷を中心に、当地区において複数の映画・演劇劇場を運営し、「東宝興行街」を形成するとともに、不動産事業においても、東宝日比谷ビル（日比谷シャンテ）、東京宝塚ビル、有楽町センタービル（有楽町マリオン）などの大型賃貸物件を保有し、確固たる収益基盤を築いております。さらに、公開買付者は当社が保有する帝劇ビルに、公開買付者の演劇事業の旗艦劇場である「帝国劇場」を賃借し、運営しております。両者が一体となり、東宝グループとしてこれら物件のバリューアップに取り組むことは、グループ不動産事業のさらなる成長・発展につながるるとともに、日比谷・有楽町・丸の内地区全体の活性化にも資するものと考えます。

以上の通り、当社が公開買付者の完全子会社となることで、グループ不動産事業における経営資源の最適配分と最大活用が図られ、結果として、当社を含む東宝グループ全体の経営基盤の強化及び中長期的な企業価値向上に資するものと確信しております。

当社は、公開買付者の完全子会社となることにより東宝グループ全体の事業戦略の中で一体となって改革を推進することが中長期的に当社の企業価値の向上を実現していくために有益であるとともに、本公開買付けにおける当社普通株式1株当たりの買付け等の価格（以下、「本公開買付価格」といいます。）及び本公開買付けのその他の諸条件は当社の株主の皆様にとって妥当であり、本公開買付けは、当社の株主の皆様に対して合理的な株式売却の機会を提供するものであると判断し、本日開催の当社取締役会において、全ての取締役の全員一致で、本公開買付けについて賛同する旨の意見を表明するとともに、当社の株主の皆様に対し本公開買付けに応募することを推奨する旨の決議を行いました。

また、上記の当社取締役会には、島谷能成氏及び松岡宏泰氏を除く当社の全ての監査役が参加し、その全ての監査役が、本公開買付けについて賛同する旨の意見を表明するとともに、当社の株主の皆様に対し本公開買付けに応募することを推奨することに異議がない旨の意見を述べております。

なお、島谷能成氏は公開買付者の代表取締役社長を兼務しており、また、松岡宏泰氏は公開買付者の連結子会社である東宝東和株式会社の代表取締役社長を兼務しているため、利益相反の疑いを回避する観点から、上記の当社取締役会の本公開買付けへの賛同決議を含む本取引に関する審議には参加しておりません。

(3) 買付け等の価格の評価の公正性を担保するための措置及び利益相反を回避するための措置等本公開買付けの公正性を担保するための措置

上記「(2) 意見の根拠及び理由」の「①本公開買付けの概要」に記載の通り、当社は、公開買付者の連結子会社であり、当社における本取引の検討において構造的な利益相反状態が生じ得ることに鑑み、当社及び公開買付者は、本公開買付価格の公正性を担保するための措置及び利益相反を回避するための措置等本公開買付けの公正性を担保するための措置として、以下のような措置を実施しております。なお、以下の記載のうち公開買付者において実施した措置については、公開買付者から受けた説明に基づくものです。

① 公開買付者による独立した第三者算定機関からの株式価値算定書の取得

公開買付者は、本公開買付価格の妥当性を判断するため、当社及び公開買付者から独立した第三者算定機関である大和証券株式会社（以下、「大和証券」といいます。）に対し、当社の株式価値の算定を依頼し、平成 25 年 1 月 7 日付で大和証券から株式価値算定書を取得しました（なお、公開買付者は大和証券から本公開買付価格の公正性に関する意見（フェアネス・オピニオン）は取得しておりません）。大和証券による当社の株式価値の算定結果は、以下の通りです。

大和証券は、公開買付者からのかかる依頼に基づき、当社の収益性、資産性、将来性等の様々な要素を反映し、資本市場において形成される市場価格に基づく客観的算定手法である市場株価法及び当社の事業計画に基づく収益予測や投資計画等、合理的と考える前提を考慮した上で、当社が将来生み出すフリー・キャッシュ・フローを基に、事業リスクに応じた適切な割引率で現在価値に割り戻して株式価値を算定するディスカунティッド・キャッシュ・フロー法（以下、「DCF法」といいます。）の各手法を用いて当社普通株式の株式価値の算定を行っており、公開買付者は平成 25 年 1 月 7 日に大和証券より株式価値の算定結果の報告を受けております。大和証券が採用した手法及び当該手法に基づいて算定された当社普通株式1株当たりの株式価値の範囲は、市場株価法では平成 25 年 1 月 7 日を基準日として、東京証券取引所における当社普通株式の過去 1 ヶ月間の終値平均株価 522 円（小数点以下を四捨五入。以下、株価の計算において同様に計算しております。）、過去 3 ヶ月間の終値平均株価 464 円及び過去 6 ヶ月間の終値平均株価 442 円を基に 442 円から 557 円と算定されており、また、DCF法では、当

社の事業計画、当社とのマネジメントインタビュー、直近までの業績の動向、一般に公開された情報等の諸要素を考慮した平成 25 年 2 月期以降の当社の将来の収益予想に基づき、当社が生み出すと見込まれるフリー・キャッシュ・フローを一定の割引率で現在価値に割り戻して企業価値や株式価値を分析し、631 円から 765 円と算定されております。

公開買付者は、大和証券から取得した株式価値算定書の株式価値算定結果を参考にしつつ、当社との協議・交渉の結果や、当社による本公開買付けへの賛同の可否、当社普通株式の過去 6 ヶ月間の市場価格の推移、過去に行われた本公開買付けと同種の公開買付けにおいて公開買付価格決定の際に付与されたプレミアムの実例及び本公開買付けの見通し等を勘案した結果、最終的に本公開買付価格を 735 円に決定いたしました。

本公開買付価格 735 円は、本日の前営業日である平成 25 年 1 月 7 日の当社普通株式の東京証券取引所における終値 (557 円) に約 31.96%のプレミアムを、過去 1 ヶ月間 (平成 24 年 12 月 8 日から平成 25 年 1 月 7 日まで) の終値単純平均 (522 円) に約 40.80%のプレミアムを、過去 3 ヶ月間 (平成 24 年 10 月 8 日から平成 25 年 1 月 7 日まで) の終値単純平均 (464 円) に約 58.41%のプレミアムを、過去 6 ヶ月間 (平成 24 年 7 月 8 日から平成 25 年 1 月 7 日まで) の終値単純平均 (442 円) に約 66.29%のプレミアムを加えた額に相当いたします。

なお、第三者算定機関である大和証券は、当社及び公開買付者の関連当事者には該当せず、本公開買付けに関して記載すべき重要な利害関係を有しておりません。

② 当社による独立した第三者算定機関からの株式価値算定書の取得

当社は、本公開買付けに関する意見を決定するに当たり、当社及び公開買付者から独立した第三者算定機関である三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社 (以下、「三菱UFJモルガン・スタンレー証券」といいます。) をフィナンシャル・アドバイザーに選任するとともに、同社に対し、当社の株式価値の分析を依頼いたしました (なお、第三者算定機関である三菱UFJモルガン・スタンレー証券は、当社及び公開買付者の関連当事者には該当せず、本公開買付けに関して記載すべき重要な利害関係を有しておりません)。

三菱UFJモルガン・スタンレー証券は、市場株価分析、類似企業比較分析及びディスカунティッド・キャッシュ・フロー分析 (以下、「DCF分析」といいます。) の各手法を用いて当社の株式価値の分析を行い、当社は平成 25 年 1 月 7 日付で三菱UFJモルガン・スタンレー証券から株式価値算定書 (以下、「当社算定書」といいます。) を取得いたしました (なお、当社は三菱UFJモルガン・スタンレー証券から本公開買付価格の公正性に関する意見 (フェアネス・オピニオン) は取得しておりません)。

上記各手法において分析された当社普通株式 1 株当たりの価値の範囲はそれぞれ以下の通りです。

市場株価分析 441 円から 511 円

類似企業比較分析 565 円から 794 円

DCF分析 645 円から 843 円

市場株価分析では、平成 25 年 1 月 4 日を基準日として、東京証券取引所市場第 1 部における当社普通株式の直近 1 ヶ月の終値平均値 (511 円)、直近 3 ヶ月の終値平均値 (462 円) 及び直近 6 ヶ月の終値平均値 (441 円) を基に、当社普通株式の 1 株当たりの価値の範囲を 441 円から 511 円までと分析しております。

類似企業比較分析では、当社と比較的類似する事業を手掛ける上場企業の市場株価と収益等を示す財務指標との比較を通じて、当社の株式価値を分析し、当社普通株式の 1 株当たりの価値の範囲を 565 円から 794 円までと分析しております。

DCF分析では、当社の事業計画、当社のマネジメントに対するインタビュー、直近までの業績の動向、一般に公開された情報等の諸要素を考慮した平成 25 年 2 月期以降の当社の将来の収益予想に基づき、当社が将来生み出すと見込まれるフリー・キャッシュ・フローを一定の割引率で現在価値に割り戻して企業価値や株式価値を分析し、当社普通株式の 1 株当たりの価値の範囲を 645 円から 843 円までと分析しております。なお、DCF分析の前提とした当社の事業計画においては、大幅な増減益を見込ん

でおりません。

(注) 上記②に関連して、当社の依頼を受けて当社算定書の作成並びに提出を行った三菱UFJモルガン・スタンレー証券から、開示・免責事項に関して補足説明を受けております。その詳細は、以下の記載をご参照ください。

三菱UFJモルガン・スタンレー証券は、当社算定書の提出及び当社算定書における当社の株式価値の分析に際し、当社から提供を受け又は当社と協議した情報、三菱UFJモルガン・スタンレー証券が検討の対象とした又は三菱UFJモルガン・スタンレー証券のために検討されたその他一切の情報、及び一般に公開された情報が、全て正確かつ完全なものであること、また当社の株式価値の分析に重大な影響を与える可能性がある事実で三菱UFJモルガン・スタンレー証券に対して未開示の事実はないことを前提としてこれに依拠しており、独自にそれらの正確性及び完全性の検証を行っておりません(また、独自にその検証を行う責任も義務も負っておりません)。

また、当社とその関係会社の資産及び負債(簿外資産、負債、その他偶発債務を含みます。)に関して独自の評価・査定は行っておらず、第三者機関からの鑑定又は査定の提供を受けておりません。加えて、当社の事業、業務、財務状況及び見通しに関する情報については、当社の経営陣により現時点で得られる最善の予測と判断に基づき合理的に作成されたことを前提としております。そして、三菱UFJモルガン・スタンレー証券は、かかる分析若しくは予測又はそれらの根拠となった前提については、何ら見解を表明するものではありません。

なお、三菱UFJモルガン・スタンレー証券の当社算定書及び分析は、当社の取締役会の参考のためだけに提出されたものであり、当社の取締役会が本公開買付けの検討に関して使用するためその便宜のためにのみ作成されており、他のいかなる目的のためにも、また他のいかなる者によっても、依拠又は使用することはできません。また、三菱UFJモルガン・スタンレー証券は、本公開買付け価格が当社の株主にとって財務的見地から妥当である旨の意見を表明するものではなく、当社の株主に対して、本公開買付けに関して応募すべきか否かについて何らかの意見表明や推奨を行うものではありません。

三菱UFJモルガン・スタンレー証券の当社算定書及び分析は、当社算定書の日付前営業日の金融、経済、為替、市場その他の条件及び情勢を前提としており、かつ、同日現在において三菱UFJモルガン・スタンレー証券が入手可能な情報に基づくものです。分析の基準時以降に発生する事象が分析の内容に影響を与える可能性があり、あるいは当該時点において分析の内容に与える影響が明らかではない事象がありますが、三菱UFJモルガン・スタンレー証券は、その分析を更新、改訂又は再確認する義務を負うものではありません。

本公開買付けに関し、三菱UFJモルガン・スタンレー証券は、そのサービスに対し、当社からその一部分について本公開買付けの完了を条件とする手数料を受領いたします。

③ 独立した法律事務所からの助言

当社は、本公開買付けを含む本取引に係る審議に慎重を期し、当社取締役会の意思決定の公正性及び適正性を担保するために、当社及び公開買付者から独立したリーガル・アドバイザーであるTMI総合法律事務所(以下、「TMI」といいます。)を選任し、TMIから本公開買付けを含む本取引に対する当社取締役会の意思決定の方法及び過程その他の本公開買付けを含む本取引に関する意思決定に当たっての留意点等について法的助言を受けております。

なお、公開買付者は、本公開買付けに至る意思決定過程における透明性・合理性を確保するため、当社及び公開買付者から独立したリーガル・アドバイザーである西村あさひ法律事務所を選任し、本公開買付けの諸手続きについて法的助言を受けております。

④ 当社における独立した第三者委員会の設置

当社は、平成24年11月1日、当社の取締役会にて本公開買付けを含む本取引の是非を審議及び決議するに先立って、本公開買付けを含む本取引に係る当社の取締役会が公正に実施され、その意思決定過程における恣意性が排除され、よって、本公開買付けを含む本取引が少数株主にとって不利益なもの

はいえないことを確認することを目的として、公開買付者及び当社の取締役会から独立性の高い外部の有識者である中川武洋氏（弁護士、中川・熊谷法律事務所）、林南平氏（株式会社NHパートナーズ、代表取締役）及び寺田芳彦氏（税理士、公認会計士、トラスティーズ・コンサルティングLLPパートナー）の3名によって構成される第三者委員会を設置し、当社が本公開買付けを含む本取引について検討するに当たって、第三者委員会に対し、（a）本取引の目的の正当性、（b）本取引に係る交渉過程の手続きの公正性、及び（c）本取引により少数株主に交付される対価の妥当性、及び（d）上記（a）乃至（c）を前提に本取引が当社の少数株主にとって不利益であるか否かについて諮問し、これらの点についての答申書を当社に提出することを委嘱いたしました。

第三者委員会は、平成24年11月1日より平成25年1月7日まで合計5回開催され、上記諮問事項について検討を行いました。具体的には、当社並びに当社のフィナンシャル・アドバイザーである三菱UFJモルガン・スタンレー証券及びリーガル・アドバイザーであるTMIから、公開買付者による当社への提案内容、本公開買付け及び下記「（4）本公開買付け後の予定（いわゆる二段階買収に関する事項）」に記載の本公開買付け後に予定される一連の手続きの目的及びこれにより向上することが見込まれる当社の企業価値の具体的内容等についての説明を受け、これらの点に関する質疑応答を行いました。加えて、三菱UFJモルガン・スタンレー証券が当社に対して提出した当社算定書を参考にするるとともに、三菱UFJモルガン・スタンレー証券から当社の株式価値の分析に関する説明を受け、これらの点に関する質疑応答を行いました。第三者委員会は、かかる経緯のもと、これらの検討結果を前提に本諮問事項について慎重に協議及び検討した結果、（ア）本公開買付けを含む本取引の意義及び目的について、当社から上記「（2）意見の根拠及び理由」の「②本公開買付けの実施を決定するに至った背景、目的及び意思決定の過程、並びに本公開買付け後の経営方針」に記載と同様の説明を受けたところ、その説明には、いずれも不合理な点はなく、合理的な検討の結果と認められること、（イ）本取引における当社取締役会の意思決定の公正性を担保し、利益相反を回避するために「（3）買付け等の価格の評価の公正性を担保するための措置及び利益相反を回避するための措置等本公開買付けの公正性を担保するための措置」に記載の各措置が実施されていること、及び（ウ）本公開買付け後において予定されている二段階買収において、当社の各株主様に対して交付される金銭の額が、本公開買付けに当該株主の皆様が所有していた当社普通株式の数を乗じた価格と同一となるよう算定される予定である旨が明示されていることなどを踏まえ、平成25年1月7日に、当社に対して、（a）本取引は当社の企業価値の向上を目的として行われるものであると認められ、本取引の目的は正当であり、（b）本取引に係る交渉過程の手続きは公正であると認められ、また、（c）本公開買付け価格を含む、本取引により少数株主に交付される対価は妥当であり、（d）上記（a）乃至（c）を前提にすると、本取引は当社の少数株主にとって不利益ではないと認められる旨を内容とする答申書を提出いたしました。

⑤ 当社における利害関係を有しない出席取締役及び監査役全員の承認

当社取締役会は、三菱UFJモルガン・スタンレー証券から提出された当社算定書、TMIから得た法的助言、第三者委員会から提出された答申書その他の関連資料を踏まえ、公開買付者による当社の完全子会社化を目的とした本公開買付けに関する諸条件について慎重に協議、検討を行った結果、公開買付者の完全子会社となることにより東宝グループ全体の事業戦略の中で一体となって改革を推進することが中長期的に当社の企業価値の向上を実現していくために有益であるとともに、本公開買付け及び本公開買付けのその他の諸条件は当社の株主の皆様にとって妥当であり、本公開買付けは、当社の株主の皆様に対して合理的な株式売却の機会を提供するものであると判断し、本日開催の当社取締役会において、全ての取締役の全員一致で、本公開買付けについて賛同する旨の意見を表明するとともに、当社の株主の皆様に対し本公開買付けに応募することを推奨する旨の決議を行いました。

また、上記の当社取締役会には、島谷能成氏及び松岡宏泰氏を除く当社の全ての監査役が参加し、その全ての監査役が、本公開買付けについて賛同する旨の意見を表明するとともに、当社の株主の皆様に対し本公開買付けに応募することを推奨することに異議がない旨の意見を述べております。

なお、島谷能成氏は公開買付者の代表取締役社長を兼務しており、また、松岡宏泰氏は公開買付者の連結子会社である東宝東和株式会社の代表取締役社長を兼務しているため、利益相反の疑いを回避する

観点から、上記の当社取締役会の本公開買付けへの賛同決議を含む本取引に関する審議には参加しておりません。

⑥ 価格の適正性を担保する客観的状況の確保

公開買付者は、本公開買付けにおける買付け等の期間（以下、「公開買付期間」といいます。）を、法令に定められた最短期間が 20 営業日であるところ、30 営業日としております。このように公開買付期間を比較的長期に設定することにより、当社の株主の皆様の本公開買付けに対する応募について適切な判断機会を確保し、当社普通株式について公開買付者以外の他の買付者が買付け等を行う機会を確保することで、本公開買付けの公正性を担保しております。

また、当社と公開買付者は、当社が公開買付者の対抗者と接触等を行うことを制限するような内容の合意は一切行っておらず、上記公開買付期間の設定とあわせ、対抗的な買付けの機会が確保されることにより、本公開買付けの公正性の担保に配慮しております。

(4) 本公開買付け後の予定（いわゆる二段階買収に関する事項）

公開買付者によれば、公開買付者は、本公開買付けにおいて、買付予定数の上限及び下限を設定しておらず、応募株券等の全部の買付け等を行うとのことです。本公開買付けにより、発行済みの当社普通株式の全て（当社が所有する自己株式は除きます。）を取得できなかった場合には、公開買付者は、下記の一連の手続きにより、当社少数株主に対して当社普通株式を売却する機会を提供しつつ、発行済みの当社普通株式の全て（当社が所有する自己株式は除きます。）を取得することを予定しているとのことであり、当社は以下の通り説明を受けております。

すなわち、本公開買付けが成立した後に、公開買付者は、次期定時株主総会において、①当社において普通株式とは別の種類の株式を発行できる旨の定款変更を行うことにより、当社を会社法（平成 17 年法律第 86 号。その後の改正を含みます。以下同じとします。）の規定する種類株式発行会社とすること、②上記①による変更後の定款に対し、当社が発行する全ての普通株式に全部取得条項（会社法第 108 条第 1 項第 7 号に規定する事項についての定めをいいます。以下同じとします。）を付す旨の定款変更を行うこと、及び③当社の当該全部取得条項が付された普通株式の全て（当社が所有する自己株式は除きます。）の取得と引き換えに別の種類の当社の株式を交付することのそれぞれの議案を付議するよう当社に要請する予定です。

また、かかる手続きの実行に際して、次期定時株主総会において上記①の付議議案に対するご承認をいただきますと、当社は会社法の規定する種類株式発行会社となりますが、上記②の定款一部変更については、会社法第 111 条第 2 項第 1 号に基づき、次期定時株主総会の決議に加えて、株式の内容として全部取得条項が付されることになる当社普通株式を所有する株主の皆様を構成員とする、種類株主総会の決議が必要となるため、公開買付者は当社に対し、次期定時株主総会と同日に、上記②の定款一部変更を付議議案に含む種類株主総会（以下、「本種類株主総会」といいます。）を開催することを要請する予定です。なお、上記の各手続きが実施された場合には、公開買付者は、次期定時株主総会及び本種類株主総会において上記各議案に賛成する予定です。

上記の各手続きが実行された場合には、全ての当社普通株式に全部取得条項が付された上で、その全て（当社が所有する自己株式は除きます。）は当社に取得されることとなり、当社の株主には、当該取得の対価として別の種類の当社の株式が交付されることとなりますが、交付されるべき当該当社の株式の数が 1 株に満たない端数となる株主に対しては、会社法第 234 条その他の関係法令の定めに従い、当該端数の合計数（合計した数に 1 株に満たない端数がある場合には当該端数は切り捨てられます。以下同じとします。）に相当する当該当社の株式を売却すること等によって得られる金銭が交付されることとなります。なお、当該端数の合計数に相当する当該当社の株式の売却の結果、当該株主に交付される金銭の額については、本公開買付価格に当該株主の皆様が所有していた当社普通株式の数を乗じた価格と同一になるよう算定した上で、当社が裁判所に対して任意売却許可の申立てを行う予定です。また、全部取得条項が付された当社普通株式の取得の対価として交付する当社の株式の種類及び数は、本日現在未定

ですが、公開買付者は、当社に対して、公開買付者が発行済みの当社普通株式の全てを所有することになるよう、公開買付者以外の当社の株主に対し交付しなければならない当社の株式の数が1株に満たない端数となるよう要請する予定です。上記手続きに関連する少数株主の権利保護を目的としたと考えられる会社法上の規定として、上記②の普通株式に全部取得条項を付す旨の定款変更を行うに際しては、会社法第116条及び第117条その他の関係法令の定めに従って、株主はその有する株式の買取請求を行うことができる旨が定められており、また、上記③の全部取得条項が付された普通株式の全部取得が次期定時株主総会において決議された場合には、会社法第172条その他の関係法令の定めに従って、株主は当該株式の取得価格の決定の申立てを行うことができる旨が定められております。なお、これらの方法による1株当たりの買取価格及び取得価格は、最終的には裁判所が判断することになります。なお、全部取得条項による取得の効力が生じたときは、会社法第117条第2項に基づく買取価格決定の申立て適格を欠くと判断される可能性があります。

また、上記①乃至③の手続きについては、関係法令についての当局の解釈等の状況、本公開買付け後の公開買付者による当社普通株式の所有状況又は公開買付者以外の当社の株主の当社普通株式の所有状況等によっては、実施に時間を要し、又は実施の方法に変更が生じる可能性があります。但し、公開買付者は、上記方法を変更する場合でも、公開買付者が発行済みの当社普通株式の全てを所有することとなるよう、本公開買付けに応募されなかった当社の株主（公開買付者を除きます。）に対しては、最終的に金銭を交付する方法により当社を完全子会社化することを予定しております。この場合における当該当社の株主に交付する金銭についても、本公開買付価格に当該株主の皆様が所有していた当社普通株式の数を乗じた価格と同一になるよう算定される予定です。以上の場合における具体的な手続き及びその実施時期等については、公開買付者と協議の上、決定次第、当社が速やかに公表する予定です。

なお、本公開買付けは、次期定時株主総会及び本種類株主総会における当社の株主の賛同を勧誘するものではありません。

公開買付者は、本公開買付けの期間満了日以降、当社が所有する自己株式の全てを消却することを要請する予定ではありますが、その時期については未定であり、今後公開買付者と協議の上決定いたします。

(5) 当社普通株式が上場廃止となる見込みがある旨及びその理由について

当社普通株式は本日現在、東京証券取引所に上場されておりますが、公開買付者は、本公開買付けにおいて買付け等を行う株券等の数に上限を設定しておらず、本公開買付けの結果次第では、当社普通株式は東京証券取引所の上場廃止基準に従い、所定の手続きを経て上場廃止となる可能性があります。また、当該基準に該当しない場合でも、公開買付者は、本公開買付けの成立後に、上記「(4) 本公開買付け後の予定（いわゆる二段階買取に関する事項）」に記載したところに従い、公開買付者による当社の完全子会社化を実施することを予定しておりますので、その場合には、当社普通株式は所定の手続きを経て上場廃止となります。上場廃止後は、当社普通株式を東京証券取引所において取引することはできません。

3. 公開買付者と当社の株主との間における本公開買付けへの応募に係る重要な合意に関する事項

公開買付者は、阪急阪神ホールディングス株式会社（所有株式数 2,983,495 株、株式所有割合 5.38%）及びエイチ・ツー・オー リテイリング株式会社（所有株式数 840,236 株、株式所有割合 1.52%）の各社との間で、それら各社の所有する当社普通株式について、本公開買付けに応募する旨の同意を得ているとのことです。なお、本公開買付けへの応募に関する条件はないとのことです。また、公開買付応募契約は平成25年1月11日を目処に締結する予定であるとのことです。

4. 公開買付者又はその特別関係者による利益供与の内容

該当事項はありません。

5. 会社の支配に関する基本方針に係る対応方針

該当事項はありません。

6. 公開買付者に対する質問

該当事項はありません。

7. 公開買付期間の延長請求

該当事項はありません。

8. 今後の見通し

上記「2. 本公開買付けに関する意見の内容、根拠及び理由」の「(4) 本公開買付け後の予定（いわゆる二段階買収に関する事項）」及び「(5) 当社普通株式が上場廃止となる見込みがある旨及びその理由について」をご参照ください。

9. 支配株主との取引等に関する事項

(1) 支配株主との取引等に関する事項

公開買付者は、当社の支配株主（親会社）であるため、本公開買付けは、当社にとって支配株主との取引等に該当します。当社では、親会社である公開買付者との取引については、一般取引と同様に公正かつ適正な条件及び手続きにより行うことを、支配株主との取引等を行う際における少数株主の保護の方策に関する指針としております。当社が、平成 24 年 5 月 30 日に開示したコーポレート・ガバナンス報告書で示している当社の「支配株主との取引等を行う際における少数株主の保護の方策に関する指針」に関する本取引における適合状況は、以下の通りです。

当社は、本取引の検討に当たり、上記「2. 本公開買付けに関する意見の内容、根拠及び理由」の「(3) 買付け等の価格の評価の公正性を担保するための措置及び利益相反を回避するための措置等本公開買付けの公正性を担保するための措置」に記載の通り、①当社による独立した第三者算定機関からの株式価値算定書の取得、②独立した法律事務所からの助言、③当社における独立した第三者委員会の設置、④当社における利害関係を有しない出席取締役及び監査役全員の承認の各措置を実施しており、かかる指針に適合していると考えております。

(2) 公正性を担保するための措置及び利益相反を回避するための措置に関する事項

上記「2. 本公開買付けに関する意見の内容、根拠及び理由」の「(3) 買付け等の価格の評価の公正性を担保するための措置及び利益相反を回避するための措置等本公開買付けの公正性を担保するための措置」をご参照ください。

(3) 本取引等が少数株主にとって不利益なものではないことに関する、支配株主と利害関係のない者から入手した意見の概要

上記「2. 本公開買付けに関する意見の内容、根拠及び理由」の「(3) 買付け等の価格の評価の公正性を担保するための措置及び利益相反を回避するための措置等本公開買付けの公正性を担保するための措置」の「④当社における独立した第三者委員会の設置」に記載の通り、公開買付者及び当社の取締役会から独立性の高い外部の有識者により構成される第三者委員会は、(a) 本取引は当社の企業価値の向上を目的として行われるものであると認められ、本取引の目的は正当であり、(b) 本取引に係る交渉過

程の手続きは公正であると認められ、また、(c) 本公開買付価格を含む、本取引により少数株主に交付される対価は妥当であり、(d) 上記 (a) 乃至 (c) を前提にすると、本取引は当社の少数株主にとって不利益ではないと認められる旨を内容とする答申書を提出しております。

10. その他

当社は、本日付「平成 25 年 2 月期配当予想の修正に関するお知らせ」に記載の通り、同日開催の当社取締役会において、平成 25 年 2 月期の配当予想を修正し、本公開買付けが成立することを条件に、平成 25 年 2 月期の期末配当を行わないことを決議いたしました。

以 上

○ (参考) 公開買付者が本日付で公表した「当社子会社である東宝不動産株式会社株式に対する公開買付けの開始に関するお知らせ」



平成 25 年 1 月 8 日

各 位

会社名 東 宝 株 式 会 社

代表者名 代表取締役社長 島谷 能成

(コード番号 9602 東証、大証各第 1 部、福岡)

問合せ先 取締役経営企画担当 太古伸幸

(TEL. 0 3 - 3 5 9 1 - 1 2 1 7)

当社子会社である東宝不動産株式会社株式に対する

公開買付けの開始に関するお知らせ

東宝株式会社(以下、「公開買付者」又は「当社」といいます。)は、平成 25 年 1 月 8 日開催の取締役会において、以下の通り、東宝不動産株式会社(コード番号 8833 東証第 1 部 以下、「対象者」といいます。)の株式を公開買付け(以下、「本公開買付け」といいます。)により取得することを決議いたしましたので、お知らせいたします。

記

1. 買付け等の目的

(1) 本公開買付けの概要

当社は、本公開買付けの公表日現在、対象者の普通株式(以下、「対象者普通株式」といいます。) 32,752,506 株(対象者の平成 25 年 1 月 8 日提出の第 74 期第 3 四半期報告書に記載された平成 24 年 8 月 31 日現在の対象者の発行済株式総数(55,688,795 株)から対象者の平成 25 年 1 月 8 日提出の第 74 期第 3 四半期報告書に記載の平成 24 年 8 月 31 日現在対象者が所有する自己株式(245,630 株)を控除した数(55,443,165 株)に占める割合(以下、「株式所有割合」といいます。)にして 59.07%(小数点以下第三位を四捨五入しています。以下、比率の計算において同様に計算しております。))を所有しており、当社の連結子会社である東宝東和株式会社(所有株式数 138,019 株、株式所有割合 0.25%)、東宝ビル管理株式会社(所有株式数 110,000 株、株式所有割合 0.20%)、萬活土地起業株式会社(所有株式数 48,400 株、株式所有割合 0.09%)、TOHOシネマズ株式会社(所有株式数 39,385 株、株式所有割合 0.07%)、東宝舞台株式会社(所有株式数 25,410 株、株式所有割合 0.05%)、東宝共栄企業株式会社(所有株式数 20,000 株、株式所有割合 0.04%)、株式会社東宝エンタープライズ(所有株式数 5,000 株、株式所有割合 0.01%)、株式会社公楽会館(所有株式数 1,210 株、株式所有割合 0.00%)及び株式会社東宝サービスセンター(所有株式数 634 株、株式所有割合 0.00%)を通じた間接所有分(388,058 株、株式所有割合 0.70%)と合わせて 33,140,564 株(株式所有割合 59.77%)を所有し、対象者を連結子会社としておりますが、この度、平成 25 年 1 月 8 日開催の取締役会において、株式会社東京証券取引所(以下、「東京証券取引所」といいます。)に上場している発行済みの対象者普通株式のうち、対象者の自己株式を除く全てを取得し、対象者を当社の完全子会社とする取引(以下、「本取引」といいます。)の一環として、本公開買付けを実施することを決議いたしました。

なお、当社は、本公開買付けにおいて、買付予定数の上限及び下限を設定しておりませんので、応募株券等の全部の買付け等を行います。本公開買付けにより、発行済みの対象者普通株式の全て(対象者が所有する自己株式は除きます。)を取得できなかった場合には、本公開買付けが成立した後に、当社は、対象者に対して下記「(4) 本公開買付け後の予定(いわゆる二段階買収に関する事項)」に記載の一連の手続きの実行を要請し、当社が、対象者が所有する自己株式以外の発行済みの対象者普通株式の全部を取得す

ることを予定しているため、本取引が実行された場合には、対象者普通株式は、所定の手続きを経て上場廃止となります。また、本公開買付けの決済開始日は平成 25 年2月 28 日を予定しておりますので、本公開買付けに応募された対象者の株主は、平成 25 年5月に開催予定の対象者の定時株主総会(以下、「次期定時株主総会」といいます。))における基準日株主にはなりません。

また、当社は、阪急阪神ホールディングス株式会社(所有株式数 2,983,495 株、株式所有割合 5.38%)及びエイチ・ツー・オー リテイリング株式会社(所有株式数 840,236 株、株式所有割合 1.52%)の各社との間で、それら各社の所有する対象者普通株式について、本公開買付けに応募する旨の同意を得ております。なお、本公開買付けへの応募に関する条件はございません。また、公開買付応募契約は平成 25 年1月 11 日を目処に締結する予定です。

なお、対象者によって公表された平成 25 年1月8日付「支配株主である東宝株式会社による当社普通株式に対する公開買付けの実施及び応募推奨に関する意見表明のお知らせ」(以下、「対象者プレスリリース」といいます。))によれば、対象者は、当社の完全子会社となることにより東宝グループ全体の事業戦略の中で一体となって改革を推進することが中長期的に対象者の企業価値の向上を実現していくために有益であるとともに、本公開買付けにおける対象者普通株式1株当たりの買付け等の価格(以下、「本公開買付価格」といいます。))及び本公開買付けのその他の諸条件は対象者の株主の皆様にとって妥当であり、本公開買付けは、対象者の株主の皆様に対して合理的な株式売却の機会を提供するものであると判断し、平成 25 年1月8日開催の対象者取締役会において、全ての取締役の全員一致で、本公開買付けについて賛同する旨の意見を表明するとともに、対象者の株主の皆様に対し本公開買付けに応募することを推奨する旨の決議を行ったとのことです。

また、上記の対象者取締役会には、島谷能成氏及び松岡宏泰氏を除く対象者の全ての監査役が参加し、その全ての監査役が、本公開買付けについて賛同する旨の意見を表明するとともに、対象者の株主の皆様に対し本公開買付けに応募することを推奨することに異議がない旨の意見を述べたとのことです。

なお、島谷能成氏は当社の代表取締役社長を兼務しており、また、松岡宏泰氏は当社の連結子会社である東宝東和株式会社の代表取締役社長を兼務しているため、利益相反の疑いを回避する観点から、上記の対象者取締役会の本公開買付けへの賛同決議を含む本取引に関する審議には参加していないとのことです。

(2) 本公開買付けの実施を決定するに至った背景、目的及び意思決定の過程、並びに本公開買付け後の経営方針

当社は、質の高い娯楽を大衆に広く提供することを使命として、昭和7年、小林一三により設立されて以来、「朗らかに、清く正しく美しく」を経営の根幹として、幅広いお客様に喜ばれる映画・演劇作品の提供に努めてまいりました。同時に、映画・演劇事業と相互に補完し合う収益基盤として保有する不動産の有効活用を図り、「映画・演劇・不動産」を事業の3本柱と位置付け、グループを挙げ企業価値の向上に取り組んでおります。

不動産事業においては、東京、大阪、名古屋、福岡、札幌等、全国主要都市の市街地に自社物件を保有・運営し、安定的な賃貸収益の確保に努めるとともに、近年では、東京都新宿区歌舞伎町に建設工事中の新宿東宝ビルをはじめ、老朽化した物件の再開発事業を積極的に推進し、さらなる資産効率と収益性の向上に努めております。

一方、対象者は昭和 22 年に兵庫県に設立され、当初は京阪神急行電鉄株式会社(現阪急阪神ホールディングス株式会社)の傘下で電気工事、土木、建設等の事業を行っておりました。その後、ビル賃貸等の不動産業へ事業を転換し、事業拠点を東京に移した後、昭和 33 年に東宝グループの関係会社4社と合併し、これにより当社を親会社とする不動産会社として再出発いたしました。昭和 38 年には、商号を現在の東宝不動産株式会社に改めるとともに、本格的な事業拡大に取り組み、昭和 44 年には日比谷土地建物株式会社との合併により東宝ツインタワービルを取得、さらに対象者は、飲食事業や劇場売店事業にも進出するなど業容の拡大に努め、昭和 47 年には東京証券取引所市場第2部に株式上場を果たし、翌年には同取引所市場

第1部に移行いたしました。また昭和 51 年には株式会社帝国劇場との合併により東京丸の内の帝劇ビルを取得するなど、不動産の取得・開発を推進し、現在に至る経営基盤を確立いたしました。

現在、対象者は上記の東宝ツインタワービル、帝劇ビルを中心に、全国で賃貸ビル等約 60 物件を展開し、ビル諸設備等の効果的な改修・改善、テナントへのきめ細かな対応等に努め、安定的な収益確保を図っております。同時に、新規優良物件の取得・開発にも積極的に取り組み、近年では介護事業にも進出するなど、さらなる事業規模の拡大にも尽力しております。また、対象者の子会社であるスバル興業株式会社(東京証券取引所・大阪証券取引所各市場第1部上場)は、道路の維持・清掃・補修工事等の道路事業を主事業として行い、対象者及び当社の連結業績に寄与しております。

以上の通り、当社と対象者は、東宝グループとして相互に交流を図りながら、それぞれ独自に不動産事業を展開してまいりました。しかしながら、近年の不動産業を取り巻く事業環境は厳しさを増しております。東京都心部のオフィス賃貸市場においては、緩やかな需要回復傾向は見られるものの、リーマン・ショック以降の市場低迷から完全に脱却するには至っておらず、依然として空室率は高く、賃料は低い水準で推移しております。また、東日本大震災以降、ビルの耐震性・省エネルギー性に対するニーズが高まる中で、東京都心部では大規模ビルが相次いで竣工し、築年数を経た既存物件の競争環境は今後も厳しい状況が続くことが想定されます。

こうした状況を踏まえ、当社は、東宝グループ全体の不動産事業のあり方について、様々な角度から検討を行いました。その結果、現在の厳しい経営環境において、グループがさらなる成長・発展を目指すためには、当社と対象者がそれぞれ独自に展開している不動産事業の戦略を一本化し、効率的な事業運営体制を確立することによって、グループ保有資産のより効率的な活用を図ることが必要不可欠であると考えに至りました。

こうした認識のもと、当社は平成 24 年9月に、対象者に対し、対象者を当社の完全子会社とすることを提案し、その後、複数回の協議を行いました。その結果、対象者を含む東宝グループ全体の企業価値の向上及び継続的な発展を可能とするためには、当社と対象者が一体となって、柔軟かつ機動的に経営戦略を推進することが必要であり、そのためには、当社が対象者の全株式を取得する方法により、対象者を当社の完全子会社とすることが最善の策であるとの結論に達しました。

対象者が当社の完全子会社となることで、両者間においてより緊密な事業面での連携と機能再編が可能となります。これにより、グループ保有不動産の一元管理による業務の効率化に加え、企画力の強化、テナントリーシングや新規物件獲得におけるノウハウや情報の共有等のシナジー効果が得られ、連結業績向上に寄与できるものと思われまます。また、対象者においては、上記シナジーに加えて、上場維持コストの負担軽減等によるコスト削減も見込まれます。

さらに、対象者においては、旗艦物件である東宝ツインタワービル・帝劇ビルを含め、その保有不動産には築後相当の年数が経過しているものもあり、今後、当該不動産のより効率的な活用方法について検討を始める必要があるものと認識しております。そして、実際にこれらの検討を具体化する場合には、その方法によっては、多額の費用負担や一定期間の当該不動産からの賃料収入の喪失など、事業運営上の大きなリスク負担が生じることも考えられます。こうした中、対象者の株主の皆様にとっては、本取引により、対象者の経営基盤の大幅な変化から生じ得る過大なリスク負担の可能性を回避し、投下資本の回収の機会を得ることが可能となります。他方、対象者にとっても、かかる事業運営上の大きなリスクに対応するためには、東宝グループの信用力・資金調達力を活用し、対象者保有物件の主力テナントでもある東宝グループと一体となることによって意思決定を迅速に行い、具体的な事業プランを描くことが不可欠であり、本取引によって、短期的な業績に左右されることなく、中長期的に安定的な企業価値の向上を図ることが可能となるものと認識しております。

特に、東京都心部の日比谷・有楽町・丸の内地区においては、両者が協同して不動産の効率的な活用に取り組むことによって、より大きな相乗効果が期待できます。当社は、創業の地である日比谷を中心に、当地区において複数の映画・演劇劇場を運営し、「東宝興行街」を形成するとともに、不動産事業においても、東宝日比谷ビル(日比谷シャンテ)、東京宝塚ビル、有楽町センタービル(有楽町マリオン)などの大型賃貸物

件を保有し、確固たる収益基盤を築いております。一方、対象者は、日比谷に東宝ツインタワービル、丸の内に帝劇ビルといった旗艦物件を保有し、当地区を事業上の拠点としております。さらに、当社は対象者が保有する帝劇ビルに、当社の演劇事業の旗艦劇場である「帝国劇場」を賃借し、運営しております。両者が一体となり、東宝グループとしてこれら物件のバリューアップに取り組むことは、グループ不動産事業のさらなる成長・発展につながるるとともに、日比谷・有楽町・丸の内地区全体の活性化にも資するものと考えます。

以上の通り、対象者が当社の完全子会社となることで、グループ不動産事業における経営資源の最適配分と最大活用が図られ、結果として、対象者を含む東宝グループ全体の経営基盤の強化及び中長期的な企業価値向上に資するものと確信しております。

(3) 買付け等の価格の評価の公正性を担保するための措置及び利益相反を回避するための措置等本公開買付けの公正性を担保するための措置

上記「(1)本公開買付けの概要」記載の通り、当社は、対象者を連結子会社としており、対象者における本取引の検討において構造的な利益相反状態が生じ得ることに鑑み、当社及び対象者は、本公開買付け価格の公正性を担保するための措置及び利益相反を回避するための措置等本公開買付けの公正性を担保するための措置として、以下のような措置を実施しております。

① 公開買付けによる独立した第三者算定機関からの株式価値算定書の取得

当社は、本公開買付け価格の妥当性を判断するため、当社及び対象者から独立した第三者算定機関である大和証券株式会社(以下、「大和証券」といいます。)に対し、対象者の株式価値の算定を依頼し、平成 25 年1月7日付で大和証券から株式価値算定書を取得しました(なお、当社は大和証券から本公開買付け価格の公正性に関する意見(フェアネス・オピニオン)は取得していません。)。大和証券による対象者の株式価値の算定結果は、以下の通りです。

大和証券は、当社からのかかる依頼に基づき、対象者の収益性、資産性、将来性等の様々な要素を反映し、資本市場において形成される市場価格に基づく客観的算定手法である市場株価法及び対象者の事業計画に基づく収益予測や投資計画等、合理的と考える前提を考慮した上で、対象者が将来生み出すフリー・キャッシュ・フローを基に、事業リスクに応じた適切な割引率で現在価値に割り戻して株式価値を算定するディスカウンティッド・キャッシュ・フロー法(以下、「DCF法」といいます。)の各手法を用いて対象者普通株式の株式価値の算定を行っており、当社は平成 25 年1月7日に大和証券より株式価値の算定結果の報告を受けております。大和証券が採用した手法及び当該手法に基づいて算定された対象者普通株式1株当たりの株式価値の範囲は、市場株価法では平成 25 年1月7日を基準日として、東京証券取引所における対象者普通株式の過去1ヶ月間の終値平均株価 522 円(小数点以下を四捨五入。以下、株価の計算において同様に計算しております。)、過去3ヶ月間の終値平均株価 464 円及び過去6ヶ月間の終値平均株価 442 円を基に 442 円～557 円と算定されており、また、DCF法では、対象者の事業計画、対象者とのマネジメントインタビュー、直近までの業績の動向、一般に公開された情報等の諸要素を考慮した平成 25 年2月期以降の対象者の将来の収益予想に基づき、対象者が生み出すと見込まれるフリー・キャッシュ・フローを一定の割引率で現在価値に割り戻して企業価値や株式価値を分析し、631 円～765 円と算定されております。

当社は、大和証券から取得した株式価値算定書の株式価値算定結果を参考にしつつ、対象者との協議・交渉の結果や、対象者による本公開買付けへの賛同の可否、対象者普通株式の過去6ヶ月間の市場価格の推移、過去に行われた本公開買付けと同種の公開買付けにおいて公開買付け価格決定の際に付与されたプレミアムの実例及び本公開買付けの見通し等を勘案した結果、最終的に本公開買付け価格を 735 円に決定いたしました。

本公開買付け価格 735 円は、本公開買付けの実施についての公表日の前営業日である平成 25 年1月7日の対象者普通株式の東京証券取引所における終値(557 円)に約 31.96%のプレミアムを、過去1ヶ月間(平成 24 年 12 月8日から平成 25 年1月7日まで)の終値単純平均(522 円)に約 40.80%のプレミアムを、過去3ヶ月間(平成 24 年 10 月8日から平成 25 年1月7日まで)の終値単純平均(464 円)に約 58.41%のプレミアムを、過去

6ヶ月間(平成24年7月8日から平成25年1月7日まで)の終値単純平均(442円)に約66.29%のプレミアムを加えた額に相当します。

なお、第三者算定機関である大和証券は、当社及び対象者の関連当事者には該当せず、本公開買付けに関して記載すべき重要な利害関係を有しておりません。

② 対象者による独立した第三者算定機関からの株式価値算定書の取得

対象者プレスリリースによれば、対象者は、本公開買付けに関する意見を決定するに当たり、当社及び対象者から独立した第三者算定機関である三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社(以下、「三菱UFJモルガン・スタンレー証券」といいます。))をフィナンシャル・アドバイザーに選任するとともに、同社に対し、対象者の株式価値の分析を依頼したとのことです(なお、第三者算定機関である三菱UFJモルガン・スタンレー証券は、当社及び対象者の関連当事者には該当せず、本公開買付けに関して記載すべき重要な利害関係を有していないとのことです。))。

三菱UFJモルガン・スタンレー証券は、市場株価分析、類似企業比較分析及びディスカунティッド・キャッシュ・フロー分析(以下、「DCF分析」といいます。))の各手法を用いて対象者の株式価値の分析を行い、対象者は平成25年1月7日付で三菱UFJモルガン・スタンレー証券から株式価値算定書(以下、「対象者算定書」といいます。))を取得したとのことです(なお、対象者は三菱UFJモルガン・スタンレー証券から本公開買付け価格の公正性に関する意見(フェアネス・オピニオン)は取得していないとのことです。))。

上記各手法において分析された対象者普通株式1株当たりの価値の範囲はそれぞれ以下の通りとのことです。

市場株価分析 441円から511円

類似企業比較分析 565円から794円

DCF分析 645円から843円

市場株価分析では、平成25年1月4日を基準日として、東京証券取引所市場第1部における対象者普通株式の直近1ヶ月の終値平均値(511円)、直近3ヶ月の終値平均値(462円)及び直近6ヶ月の終値平均値(441円)を基に、対象者普通株式の1株当たりの価値の範囲を441円から511円までと分析しているとのことです。

類似企業比較分析では、対象者と比較的類似する事業を手掛ける上場企業の市場株価と収益等を示す財務指標との比較を通じて、対象者の株式価値を分析し、対象者普通株式の1株当たりの価値の範囲を565円から794円までと分析しているとのことです。

DCF分析では、対象者の事業計画、対象者のマネジメントに対するインタビュー、直近までの業績の動向、一般に公開された情報等の諸要素を考慮した平成25年2月期以降の対象者の将来の収益予想に基づき、対象者が将来生み出すと見込まれるフリー・キャッシュ・フローを一定の割引率で現在価値に割り戻して企業価値や株式価値を分析し、対象者普通株式の1株当たりの価値の範囲を645円から843円までと分析しているとのことです。なお、DCF分析の前提とした対象者の事業計画においては、大幅な増減益を見込んでいないとのことです。

(注) 上記②に関連して、対象者の依頼を受けて対象者算定書の作成並びに提出を行った三菱UFJモルガン・スタンレー証券から、開示・免責事項に関して補足説明を受けているとのことです。その詳細は、以下の記載をご参照ください。

三菱UFJモルガン・スタンレー証券は、対象者算定書の提出及び対象者算定書における対象者の株式価値の分析に際し、対象者から提供を受け又は対象者と協議した情報、三菱UFJモルガン・スタンレー証券が検討の対象とした又は三菱UFJモルガン・スタンレー証券のために検討されたその他一切の情報、及び一般に公開された情報が、全て正確かつ完全なものであること、また対象者の株式価値の分析に重大な影響を与える可能性がある事実で三菱UFJモルガン・スタンレー証券に対して未開示の事実はないことを前提としてこれに依拠しており、独自にそれらの正確性及び完全性の検証を行っておりません(また、独自にその検証を行う責任も義務も負っておりません。))。

また、対象者とその関係会社の資産及び負債(簿外資産、負債、その他偶発債務を含みます。))に関して独自の評価・査定は行っておらず、第三者機関からの鑑定又は査定の提供を受けておりませ

ん。加えて、対象者の事業、業務、財務状況及び見通しに関する情報については、対象者の経営陣により現時点で得られる最善の予測と判断に基づき合理的に作成されたことを前提としております。そして、三菱UFJモルガン・スタンレー証券は、かかる分析若しくは予測又はそれらの根拠となった前提については、何ら見解を表明するものではありません。

なお、三菱UFJモルガン・スタンレー証券の対象者算定書及び分析は、対象者の取締役会の参考のためのみに提出されたものであり、対象者の取締役会が本公開買付けの検討に関して使用するためその便宜のためにのみ作成されており、他のいかなる目的のためにも、また他のいかなる者によっても、依拠又は使用することはできません。また、三菱UFJモルガン・スタンレー証券は、本公開買付け価格が対象者の株主にとって財務的見地から妥当である旨の意見を表明するものではなく、対象者の株主に対して、本公開買付けに関して応募すべきか否かについて何らかの意見表明や推奨を行うものではありません。

三菱UFJモルガン・スタンレー証券の対象者算定書及び分析は、対象者算定書の日付前営業日の金融、経済、為替、市場その他の条件及び情勢を前提としており、かつ、同日現在において三菱UFJモルガン・スタンレー証券が入手可能な情報に基づくものです。分析の基準時以降に発生する事象が分析の内容に影響を与える可能性があり、あるいは当該時点において分析の内容に与える影響が明らかではない事象がありますが、三菱UFJモルガン・スタンレー証券は、その分析を更新、改訂又は再確認する義務を負うものではありません。

本公開買付けに関し、三菱UFJモルガン・スタンレー証券は、そのサービスに対し、対象者からその一部分について本公開買付けの完了を条件とする手数料を受領いたします。

③ 独立した法律事務所からの助言

対象者プレスリリースによれば、本公開買付けを含む本取引に係る審議に慎重を期し、対象者取締役会の意思決定の公正性及び適正性を担保するために、当社及び対象者から独立したリーガル・アドバイザーであるTMI総合法律事務所(以下、「TMI」といいます。)を選任し、TMIから本公開買付けを含む本取引に対する対象者取締役会の意思決定の方法及び過程その他の本公開買付けを含む本取引に関する意思決定に当たっての留意点等について法的助言を受けているとのことです。

なお、当社は、本公開買付けに至る意思決定過程における透明性・合理性を確保するため、当社及び対象者から独立したリーガル・アドバイザーである西村あさひ法律事務所を選任し、本公開買付けの諸手続きについて法的助言を受けております。

④ 対象者における独立した第三者委員会の設置

対象者プレスリリースによれば、平成24年11月1日、対象者の取締役会にて本公開買付けを含む本取引の是非を審議及び決議するに先立って、本公開買付けを含む本取引に係る対象者の取締役会が公正に実施され、その意思決定過程における恣意性が排除され、よって、本公開買付けを含む本取引が少数株主にとって不利益なものとはいえないことを確認することを目的として、当社及び対象者の取締役会から独立性の高い外部の有識者である中川武洋氏(弁護士、中川・熊谷法律事務所)、林南平氏(株式会社NHパートナーズ、代表取締役)及び寺田芳彦氏(税理士、公認会計士、トラスティーズ・コンサルティングLLPパートナー)の3名によって構成される第三者委員会を設置し、対象者が本公開買付けを含む本取引について検討するに当たって、第三者委員会に対し、(a)本取引の目的の正当性、(b)本取引に係る交渉過程の手続きの公正性、及び(c)本取引により少数株主に交付される対価の妥当性、及び(d)上記(a)乃至(c)を前提に本取引が対象者の少数株主にとって不利益であるか否かについて諮問し、これらの点についての答申書を対象者に提出することを委嘱したとのことです。

第三者委員会は、平成24年11月1日より平成25年1月7日まで合計5回開催され、上記諮問事項について検討を行いました。具体的には、対象者並びに対象者のフィナンシャル・アドバイザーである三菱UFJモルガン・スタンレー証券及びリーガル・アドバイザーであるTMIから、当社による対象者への提案内容、本公開買付け及び下記「(4)本公開買付け後の予定(いわゆる二段階買収に関する事項)」に記載の本公開買付け後に予定される一連の手続きの目的及びこれにより向上することが見込まれる対象者の企業価値の具体的内容等

についての説明を受け、これらの点に関する質疑応答を行ったとのことです。加えて、三菱UFJモルガン・スタンレー証券が対象者に対して提出した対象者算定書を参考にするとともに、三菱UFJモルガン・スタンレー証券から対象者の株式価値の分析に関する説明を受け、これらの点に関する質疑応答を行ったとのことです。第三者委員会は、かかる経緯のもと、これらの検討結果を前提に本諮問事項について慎重に協議及び検討した結果、(ア)本公開買付けを含む本取引の意義及び目的について、対象者から上記「(2)本公開買付けの実施を決定するに至った背景、目的及び意思決定の過程、並びに本公開買付け後の経営方針」に記載と同様の説明を受けたところ、その説明には、いずれも不合理な点はなく、合理的な検討の結果と認められること、(イ)本取引における対象者取締役会の意思決定の公正性を担保し、利益相反を回避するために「(3)買付け等の価格の評価の公正性を担保するための措置及び利益相反を回避するための措置等本公開買付けの公正性を担保するための措置」に記載の各措置が実施されていること、及び(ウ)本公開買付け後において予定されている二段階買収において、対象者の各株主様に対して交付される金銭の額が、本公開買付けに当該株主の皆様が所有していた対象者普通株式の数を乗じた価格と同一となるよう算定される予定である旨が明示されていることなどを踏まえ、平成 25 年1月7日に、対象者に対して、(a)本取引は対象者の企業価値の向上を目的として行われるものであると認められ、本取引の目的は正当であり、(b)本取引に係る交渉過程の手続きは公正であると認められ、また、(c)本公開買付け価格を含む、本取引により少数株主に交付される対価は妥当であり、(d)上記(a)乃至(c)を前提にすると、本取引は対象者の少数株主にとって不利益ではないと認められる旨を内容とする答申書を提出したとのことです。

⑤ 対象者における利害関係を有しない出席取締役及び監査役全員の承認

対象者プレスリリースによれば、対象者取締役会は、三菱UFJモルガン・スタンレー証券から提出された対象者算定書、TMIから得た法的助言、第三者委員会から提出された答申書その他の関連資料を踏まえ、当社による対象者の完全子会社化を目的とした本公開買付けに関する諸条件について慎重に協議、検討を行った結果、当社の完全子会社となることにより東宝グループ全体の事業戦略の中で一体となって改革を推進することが中長期的に対象者の企業価値の向上を実現していくために有益であるとともに、本公開買付け価格及び本公開買付けのその他の諸条件は対象者の株主の皆様にとって妥当であり、本公開買付けは、対象者の株主の皆様に対して合理的な株式売却の機会を提供するものであると判断し、平成 25 年 1 月8日開催の対象者取締役会において、全ての取締役の全員一致で、本公開買付けについて賛同する旨の意見を表明するとともに、対象者の株主の皆様に対し本公開買付けに応募することを推奨する旨の決議を行ったとのことです。

また、上記の対象者取締役会には、島谷能成氏及び松岡宏泰氏を除く対象者の全ての監査役が参加し、その全ての監査役が、本公開買付けについて賛同する旨の意見を表明するとともに、対象者の株主の皆様に対し本公開買付けに応募することを推奨することに異議がない旨の意見を述べたとのことです。

なお、島谷能成氏は当社の代表取締役社長を兼務しており、また、松岡宏泰氏は当社の連結子会社である東宝東和株式会社の代表取締役社長を兼務しているため、利益相反の疑いを回避する観点から、上記の対象者取締役会の本公開買付けへの賛同決議を含む本取引に関する審議には参加していないとのことです。

⑥ 価格の適正性を担保する客観的状況の確保

当社は、本公開買付けにおける買付け等の期間(以下、「公開買付け期間」といいます。)を、法令に定められた最短期間が 20 営業日であるところ、30 営業日としております。このように公開買付け期間を比較的長期に設定することにより、対象者の株主の皆様には本公開買付けに対する応募について適切な判断機会を確保し、対象者普通株式について当社以外の他の買付け者が買付け等を行う機会を確保することで、本公開買付けの公正性を担保しております。

また、当社と対象者は、対象者が当社の対抗者と接触等を行うことを制限するような内容の合意は一切行っており、上記公開買付け期間の設定とあわせ、対抗的な買付けの機会が確保されることにより、本公開買付けの公正性の担保に配慮しております。

(4) 本公開買付け後の予定(いわゆる二段階買収に関する事項)

当社は、本公開買付けにおいて、買付予定数の上限及び下限を設定しておりませんので、応募株券等の全部の買付け等を行います。本公開買付けにより、発行済みの対象者普通株式の全て(対象者が所有する自己株式は除きます。)を取得できなかった場合には、当社は、下記の一連の手続きにより、対象者少数株主に対して対象者普通株式を売却する機会を提供しつつ、発行済みの対象者普通株式の全て(対象者が所有する自己株式は除きます。)を取得することを予定しております。

具体的には、本公開買付けが成立した後に、当社は、次期定時株主総会において、①対象者において普通株式とは別の種類の株式を発行できる旨の定款変更を行うことにより、対象者を会社法(平成17年法律第86号。その後の改正を含みます。以下同じとします。)の規定する種類株式発行会社とすること、②上記①による変更後の定款に対し、対象者が発行する全ての普通株式に全部取得条項(会社法第108条第1項第7号に規定する事項についての定めをいいます。以下同じとします。)を付す旨の定款変更を行うこと、及び③対象者の当該全部取得条項が付された普通株式の全て(対象者が所有する自己株式は除きます。)の取得と引き換えに別の種類の対象者株式を交付することのそれぞれの議案を付議するよう対象者に要請する予定です。

また、かかる手続きの実行に際して、次期定時株主総会において上記①の付議議案に対するご承認をいただきますと、対象者は会社法の規定する種類株式発行会社となりますが、上記②の定款一部変更については、会社法第111条第2項第1号に基づき、次期定時株主総会の決議に加えて、株式の内容として全部取得条項が付されることになる対象者普通株式を所有する株主の皆様を構成員とする、種類株主総会の決議が必要となるため、当社は対象者に対し、次期定時株主総会と同日に、上記②の定款一部変更を付議議案に含む種類株主総会(以下、「本種類株主総会」といいます。)を開催することを要請する予定です。なお、上記の各手続きが実施された場合には、当社は、次期定時株主総会及び本種類株主総会において上記各議案に賛成する予定です。

上記の各手続きが実行された場合には、全ての対象者普通株式に全部取得条項が付された上で、その全て(対象者が所有する自己株式は除きます。)は対象者に取得されることとなり、対象者の株主には、当該取得の対価として別の種類の対象者株式が交付されることとなりますが、交付されるべき当該対象者株式の数が1株に満たない端数となる株主に対しては、会社法第234条その他の関係法令の定めに従い、当該端数の合計数(合計した数に1株に満たない端数がある場合には当該端数は切り捨てられます。以下同じとします。)に相当する当該対象者株式を売却すること等によって得られる金銭が交付されることとなります。なお、当該端数の合計数に相当する当該対象者株式の売却の結果、当該株主に交付される金銭の額については、本公開買付け価格に当該株主の皆様が所有していた対象者普通株式の数を乗じた価格と同一になるよう算定した上で、対象者に裁判所に対する任意売却許可の申立てを行っていただく予定です。また、全部取得条項が付された対象者普通株式の取得の対価として交付する対象者株式の種類及び数は、本公開買付けの公表日現在未定ですが、当社は、対象者に対して、当社が発行済みの対象者普通株式の全てを所有することになるよう、当社以外を対象者の株主に対し交付しなければならない対象者株式の数が1株に満たない端数となるよう要請する予定です。上記手続きに関連する少数株主の権利保護を目的としたと考えられる会社法上の規定として、上記②の普通株式に全部取得条項を付す旨の定款変更を行うに際しては、会社法第116条及び第117条その他の関係法令の定めに従って、株主はその有する株式の買取請求を行うことができる旨が定められており、また、上記③の全部取得条項が付された普通株式の全部取得が次期定時株主総会において決議された場合には、会社法第172条その他の関係法令の定めに従って、株主は当該株式の取得価格の決定の申立てを行うことができる旨が定められております。なお、これらの方法による1株当たりの買取価格及び取得価格は、最終的には裁判所が判断することとなります。なお、全部取得条項による取得の効力が生じたときは、会社法第117条第2項に基づく買取価格決定の申立て適格を欠くと判断される可能性があります。

また、上記①乃至③の手続きについては、関係法令についての当局の解釈等の状況、本公開買付け後の当社による対象者普通株式の所有状況又は当社以外を対象者の株主の対象者普通株式の所有状況等によっては、実施に時間を要し、又は実施の方法に変更が生じる可能性があります。但し、上記方法を変更する場合でも、当社が発行済みの対象者普通株式の全部を所有することとなるよう、本公開買付けに応募されな

かった対象者の株主(当社を除きます。)に対しては、最終的に金銭を交付する方法により対象者を完全子会社化することを予定しております。この場合における当該対象者の株主に交付する金銭についても、本公開買付価格に当該株主の皆様が所有していた対象者普通株式の数を乗じた価格と同一になるよう算定される予定です。以上の場合における具体的な手続き及びその実施時期等については、対象者と協議の上、決定次第、対象者が速やかに公表する予定です。

なお、本公開買付けは、次期定時株主総会及び本種類株主総会における対象者の株主の賛同を勧誘するものではありません。

当社は、本公開買付けの期間満了日以降、対象者が所有する自己株式の全てを消却することを要請する予定ではありますが、その時期については未定であり、今後対象者と協議の上決定いたします。

(5) 対象者普通株式が上場廃止となる見込みがある旨及びその理由について

対象者普通株式は本公開買付けの公表日現在、東京証券取引所に上場されておりますが、当社は、本公開買付けにおいて買付け等を行う株券等の数に上限を設定しておらず、本公開買付けの結果次第では、対象者普通株式は東京証券取引所の上場廃止基準に従い、所定の手続きを経て上場廃止となる可能性があります。また、当該基準に該当しない場合でも、当社は、本公開買付けの成立後に、上記「(4) 本公開買付け後の予定(いわゆる二段階買収に関する事項)」に記載したところに従い、当社による対象者の完全子会社化を実施することを予定しておりますので、その場合には、対象者普通株式は所定の手続きを経て上場廃止となります。上場廃止後は、対象者普通株式を東京証券取引所において取引することはできません。

(6) 公開買付者と対象者の株主との間における本公開買付けへの応募に係る重要な合意に関する事項

当社は、阪急阪神ホールディングス株式会社(所有株式数 2,983,495 株、株式所有割合 5.38%)及びエイチ・ツー・オー リテイリング株式会社(所有株式数 840,236 株、株式所有割合 1.52%)の各社との間で、それら各社の所有する対象者普通株式について、本公開買付けに応募する旨の同意を得ております。なお、本公開買付けへの応募に関する条件はございません。また、公開買付応募契約は平成 25 年1月 11 日を目処に締結する予定です。

2. 買付け等の概要

(1) 対象者の概要

① 名 称	東宝不動産株式会社
② 所 在 地	東京都千代田区有楽町一丁目5番2号
③ 代表者の役職・氏名	代表取締役社長 八馬 直佳
④ 事 業 内 容	土地・建物の賃貸、レストラン等飲食店の経営、 道路維持清掃・維持補修工事 他
⑤ 資 本 金	2,796 百万円(平成 24 年 8 月 31 日現在)
⑥ 設 立 年 月 日	1947 年(昭和 22 年)9 月 8 日
⑦ 大株主及び持株比率	(平成 24 年 8 月 31 日現在) 東宝株式会社 58.81% 阪急阪神ホールディングス株式会社 5.35% 日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口) 2.62% バンク オブ ニューヨーク ジーシーエム クライアント ア カウント ジエイピーアールデイ アイエスジー エフイー エイシー(常任代理人 株式会社三菱東京 UFJ 銀行) 2.61% ロイヤルバンクオブカナダトラストカンパニー(ケイマン)リミテ ッド(常任代理人 立花証券株式会社) 2.23% 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口) 1.87%

	エイチ・ツー・オー リテイリング株式会社	1.50%
	モルガンスタンレーアンドカンパニーエルエルシー（常任代理人 モルガン・スタンレーMUFJ 証券株式会社）	0.84%
	ノーザン トラスト カンパニー エイブイエフシー リ ノーザン トラスト ガンジー アイリツシュ クライアンツ(常任代理人 香港上海銀行東京支店)	0.82%
	ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505044(常任代理人 株式会社みずほコーポレート銀行決済営業部)	0.77%
⑧ 当社と対象者の関係		
資 本 関 係	当社は、平成 25 年 1 月 8 日現在、間接所有分 0.70%を含め、対象者の発行済株式総数 55,688,795 株の 59.51%に相当する 33,140,564 株を所有しております。	
人 的 関 係	当社の代表取締役社長である島谷能成氏及び当社の連結子会社である東宝東和株式会社の代表取締役社長である松岡宏泰氏の 2 名が、本日現在、対象者の監査役を兼務しております。	
取 引 関 係	当社は、対象者から建物を賃借しているほか、東京都内において当社が経営する演劇劇場内で対象者は売店の経営を行っております。また、当社は、対象者から資金の短期借入れを行っており、これに係る利息を支払っております。	
関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況	対象者は、当社の連結子会社であり、当社の関連当事者に該当します。	

(2) 日程等

① 日程

取 締 役 会 決 議	平成 25 年1月 8 日(火曜日)
公 開 買 付 開 始 公 告 日	平成 25 年1月 9 日(水曜日) 電子公告を行い、その旨を日本経済新聞に掲載します。 (電子公告アドレス http://info.edinet-fsa.go.jp/)
公 開 買 付 届 出 書 提 出 日	平成 25 年1月 9 日(水曜日)

② 届出当初の買付け等の期間

平成 25 年1月 9 日(水曜日)から平成 25 年 2 月 21 日(木曜日)まで(30 営業日)

③ 対象者の請求に基づく延長の可能性の有無

該当事項はありません。

(3) 買付け等の価格 普通株式1株につき、金 735 円

(4) 買付け等の価格の算定根拠等

① 算定の基礎

当社は、本公開買付価格の妥当性を判断するため、当社及び対象者から独立した第三者算定機関である大和証券に対し、対象者の株式価値の算定を依頼し、平成 25 年1月7日付で大和証券から株式価値算定書を取得しました(なお、当社は、大和証券から本公開買付価格の公正性に関する意見(フェアネス・オピニオン)は取得していません。)。大和証券による対象者の株式価値の算定結果は、以下の通りです。

大和証券は、当社からのかかる依頼に基づき、対象者の収益性、資産性、将来性等の様々な要素を反映

し、資本市場において形成される市場価格に基づく客観的算定手法である市場株価法及び対象者の事業計画に基づく収益予測や投資計画等、合理的と考える前提を考慮した上で、対象者が将来生み出すフリー・キャッシュ・フローを基に、事業リスクに応じた適切な割引率で現在価値に割り戻して株式価値を算定するDCF法の各手法を用いて対象者普通株式の株式価値の算定を行っており、当社は平成 25 年1月7日に大和証券より株式価値の算定結果の報告を受けております。大和証券が採用した手法及び当該手法に基づいて算定された対象者普通株式1株当たりの株式価値の範囲は、市場株価法では平成 25 年1月7日を基準日として、東京証券取引所における対象者の普通株式の過去1ヶ月間の終値平均株価 522 円、過去3ヶ月間の終値平均株価 464 円及び過去6ヶ月間の終値平均株価 442 円を基に 442 円～557 円と算定されており、また、DCF法では、対象者の事業計画、対象者とのマネジメントインタビュー、直近までの業績の動向、一般に公開された情報等の諸要素を考慮した平成 25 年2月期以降の対象者の将来の収益予想に基づき、対象者が生み出すと見込まれるフリー・キャッシュ・フローを一定の割引率で現在価値に割り戻して企業価値や株式価値を分析し、631 円～765 円と算定されております。

当社は、大和証券から取得した株式価値算定書の株式価値算定結果を参考にしつつ、対象者との協議・交渉の結果や、対象者による本公開買付けへの賛同の可否、対象者普通株式の過去6ヶ月間の市場価格の推移、過去に行われた本公開買付けと同種の公開買付けにおいて公開買付価格決定の際に付与されたプレミアムの実例及び本公開買付けの見直し等を勘案した結果、最終的に本公開買付価格を 735 円に決定いたしました。

本公開買付価格 735 円は、本公開買付けの実施についての公表日の前営業日である平成 25 年1月7日の対象者普通株式の東京証券取引所における終値(557 円)に約 31.96%のプレミアムを、過去1ヶ月間(平成 24 年 12 月8日から平成 25 年1月7日まで)の終値単純平均(522 円)に約 40.80%のプレミアムを、過去3ヶ月間(平成 24 年 10 月8日から平成 25 年1月7日まで)の終値単純平均(464 円)に約 58.41%のプレミアムを、過去6ヶ月間(平成 24 年7月8日から平成 25 年1月7日まで)の終値単純平均(442 円)に約 66.29%のプレミアムを加えた額に相当します。

② 算定の経緯

(本公開買付価格の決定に至る経緯)

現在、対象者は東宝ツインタワービル、帝劇ビルを中心に、全国で賃貸ビル等約 60 物件を展開し、ビル諸設備等の効果的な改修・改善、テナントへのきめ細かな対応等に努め、安定的な収益確保を図っております。同時に、新規優良物件の取得・開発にも積極的に取り組み、近年では介護事業にも進出するなど、さらなる事業規模の拡大にも尽力しております。また、対象者の子会社であるスバル興業株式会社(東京証券取引所・大阪証券取引所各市場第1部上場)は、道路の維持・清掃・補修工事等の道路事業を主事業として行い、対象者及び当社の連結業績に寄与しております。

当社と対象者は、東宝グループとして相互に交流を図りながら、それぞれ独自に不動産事業を展開してまいりました。しかしながら、近年の不動産業を取り巻く事業環境は厳しさを増しております。東京都心部のオフィス賃貸市場においては、緩やかな需要回復傾向は見られるものの、リーマン・ショック以降の市場低迷から完全に脱却するには至っておらず、依然として空室率は高く、賃料は低い水準で推移しております。また、東日本大震災以降、ビルの耐震性・省エネルギー性に対するニーズが高まる中で、東京都心部では大規模ビルが相次いで竣工し、築年数を経た既存物件の競争環境は今後も厳しい状況が続くことが想定されます。

こうした状況を踏まえ、当社は、東宝グループ全体の不動産事業のあり方について、様々な角度から検討を行いました。その結果、現在の厳しい経営環境において、グループがさらなる成長・発展を目指すためには、当社と対象者がそれぞれ独自に展開している不動産事業の戦略を一本化し、効率的な事業運営体制を確立することによって、グループ保有資産のより効率的な活用を図ることが必要不可欠であると考えに至りました。

こうした認識のもと、当社は平成 24 年9月に、対象者に対し、対象者を当社の完全子会社とすることを提案し、その後、複数回の協議を行いました。その結果、対象者を含む東宝グループ全体の企業価値の向上

及び継続的な発展を可能とするためには、当社と対象者が一体となって、柔軟かつ機動的に経営戦略を推進することが必要であり、そのためには、当社が対象者の全株式を取得する方法により、対象者を当社の完全子会社とすることが最善の策であるとの結論に至ったことから、以下の経緯により、本公開買付価格を決定し、当社は平成 25 年1月8日開催の取締役会において、本公開買付けを実施することを決議いたしました。

I. 算定の際に意見を聴取した第三者の名称

当社は、本公開買付価格の妥当性を判断するため、当社及び対象者の関連当事者には該当しない、当社及び対象者から独立した第三者算定機関である大和証券に対し、対象者の株式価値の算定を依頼し、平成 25 年1月7日付で大和証券から株式価値算定書を取得しました(なお、当社は大和証券から本公開買付価格の公正性に関する意見(フェアネス・オピニオン)は取得していません。)

II. 当該意見の概要

大和証券は、市場株価法及びDCF法の各手法を用いて対象者普通株式の株式価値の算定を行っており、各手法において算定された対象者普通株式1株当たりの株式価値の範囲は、市場株価法では 442 円～557 円、DCF法では 631 円～765 円と算定されております。

III. 当該意見を踏まえて買付価格を決定するに至った経緯

当社は、大和証券から取得した株式価値算定書の株式価値算定結果を参考にしつつ、対象者との協議・交渉の結果や、対象者による本公開買付けへの賛同の可否、対象者普通株式の過去6ヶ月間の市場価格の推移、過去に行われた本公開買付けと同種の公開買付けにおいて公開買付価格決定の際に付与されたプレミアムの実例及び本公開買付けの見通し等を勘案した結果、最終的に本公開買付価格を 735 円に決定いたしました。

(買付け等の価格の評価の公正性を担保するための措置及び利益相反を回避するための措置等本公開買付けの公正性を担保するための措置)

当社は、対象者を連結子会社としており、対象者における本取引の検討において構造的な利益相反状態が生じ得ることに鑑み、当社及び対象者は、本公開買付価格の公正性を担保するための措置及び利益相反を回避するための措置等本公開買付けの公正性を担保するための措置として、以下のような措置を実施しております。

I. 公開買付者による独立した第三者算定機関からの株式価値算定書の取得

当社は、本公開買付価格の妥当性を判断するため、当社及び対象者から独立した第三者算定機関である大和証券に対し、対象者の株式価値の算定を依頼し、平成 25 年1月7日付で大和証券から株式価値算定書を取得しました(なお、当社は大和証券から本公開買付価格の公正性に関する意見(フェアネス・オピニオン)は取得していません。)。大和証券による対象者の株式価値の算定結果は、以下の通りです。

大和証券は、当社からのかかる依頼に基づき、対象者の収益性、資産性、将来性等の様々な要素を反映し、資本市場において形成される市場価格に基づく客観的算定手法である市場株価法及び対象者の事業計画に基づく収益予測や投資計画等、合理的と考える前提を考慮した上で、対象者が将来生み出すフリー・キャッシュ・フローを基に、事業リスクに応じた適切な割引率で現在価値に割り戻して株式価値を算定するDCF法の各手法を用いて対象者普通株式の株式価値の算定を行っており、当社は平成 25 年1月7日に大和証券より株式価値の算定結果の報告を受けております。大和証券が採用した手法及び当該手法に基づいて算定された対象者普通株式1株当たりの株式価値の範囲は、市場株価法では平成 25 年1月7日を基準日として、東京証券取引所における対象者普通株式の過去1ヶ月間の終値平均株価 522 円、過去3ヶ月間の終値平均株価 464 円及び過去6ヶ月間の終値平均株価 442 円を基に 442 円～557 円と算定されており、また、DCF法では、対象者の事業計画、対象者とのマネジメントインタビュー、直近までの業績の動向、一般に公開された情報等の諸要素を考慮した平成 25 年2月期以降の対象者の将来の収益予想に基づ

き、対象者が生み出すと見込まれるフリー・キャッシュ・フローを一定の割引率で現在価値に割り戻して企業価値や株式価値を分析し、631円～765円と算定されております。

当社は、大和証券から取得した株式価値算定書の株式価値算定結果を参考にしつつ、対象者との協議・交渉の結果や、対象者による本公開買付けへの賛同の可否、対象者普通株式の過去6ヶ月間の市場価格の推移、過去に行われた本公開買付けと同種の公開買付けにおいて公開買付け価格決定の際に付与されたプレミアムの実例及び本公開買付けの見直し等を勘案した結果、最終的に本公開買付け価格を735円に決定いたしました。

本公開買付け価格735円は、本公開買付けの実施についての公表日の前営業日である平成25年1月7日の対象者普通株式の東京証券取引所における終値(557円)に約31.96%のプレミアムを、過去1ヶ月間(平成24年12月8日から平成25年1月7日まで)の終値単純平均(522円)に約40.80%のプレミアムを、過去3ヶ月間(平成24年10月8日から平成25年1月7日まで)の終値単純平均(464円)に約58.41%のプレミアムを、過去6ヶ月間(平成24年10月8日から平成25年1月7日まで)の終値単純平均(442円)に約66.29%のプレミアムを加えた額に相当します。

なお、第三者算定機関である大和証券は、当社及び対象者の関連当事者には該当せず、本公開買付けに関して記載すべき重要な利害関係を有しておりません。

II. 対象者による独立した第三者算定機関からの株式価値算定書の取得

対象者プレスリリースによれば、対象者は、本公開買付けに関する意見を決定するに当たり、当社及び対象者から独立した第三者算定機関である三菱UFJモルガン・スタンレー証券をフィナンシャル・アドバイザーに選任するとともに、同社に対し、対象者の株式価値の分析を依頼したとのことです(なお、第三者算定機関である三菱UFJモルガン・スタンレー証券は、当社及び対象者の関連当事者には該当せず、本公開買付けに関して記載すべき重要な利害関係を有していないとのことです。)

三菱UFJモルガン・スタンレー証券は、市場株価分析、類似企業比較分析ディスカунティッド・キャッシュ・フロー分析(以下、「DCF分析」といいます。)の各手法を用いて対象者の株式価値の分析を行い、対象者は平成25年1月7日付で三菱UFJモルガン・スタンレー証券から対象者算定書を取得したとのことです(なお、対象者は三菱UFJモルガン・スタンレー証券から本公開買付け価格の公正性に関する意見(フェアネス・オピニオン)は取得していないとのことです。)

上記各手法において分析された対象者普通株式1株当たりの価値の範囲はそれぞれ以下の通りとのことです。

市場株価分析 441円から511円

類似企業比較分析 565円から794円

DCF分析 645円から843円

市場株価分析では、平成25年1月4日を基準日として、東京証券取引所市場第1部における対象者普通株式の直近1ヶ月の終値平均値(511円)、直近3ヶ月の終値平均値(462円)及び直近6ヶ月の終値平均値(441円)を基に、対象者普通株式の1株当たりの価値の範囲を441円から511円までと分析しているとのことです。

類似企業比較分析では、対象者と比較的類似する事業を手掛ける上場企業の市場株価と収益等を示す財務指標との比較を通じて、対象者の株式価値を分析し、対象者普通株式の1株当たりの価値の範囲を565円から794円までと分析しているとのことです。

DCF分析では、対象者の事業計画、対象者のマネジメントに対するインタビュー、直近までの業績の動向、一般に公開された情報等の諸要素を考慮した平成25年2月期以降の対象者の将来の収益予想に基づき、対象者が将来生み出すと見込まれるフリー・キャッシュ・フローを一定の割引率で現在価値に割り戻して企業価値や株式価値を分析し、対象者普通株式の1株当たりの価値の範囲を645円から843円までと分析しているとのことです。なお、DCF分析の前提とした対象者の事業計画においては、大幅な増減益を見込んでいないとのことです。

(注) 上記Ⅱに関連して、対象者の依頼を受けて対象者算定書の作成並びに提出を行った三菱UFJモルガン・スタンレー証券から、開示・免責事項に関して補足説明を受けているとのこと。その詳細は、以下の記載をご参照ください。

三菱UFJモルガン・スタンレー証券は、対象者算定書の提出及び対象者算定書における対象者の株式価値の分析に際し、対象者から提供を受け又は対象者と協議した情報、三菱UFJモルガン・スタンレー証券が検討の対象とした又は三菱UFJモルガン・スタンレー証券のために検討されたその他一切の情報、及び一般に公開された情報が、全て正確かつ完全なものであること、また対象者の株式価値の分析に重大な影響を与える可能性がある事実で三菱UFJモルガン・スタンレー証券に対して未開示の事実はないことを前提としてこれに依拠しており、独自にそれらの正確性及び完全性の検証を行っておりません(また、独自にその検証を行う責任も義務も負っておりません。)

また、対象者とその関係会社の資産及び負債(簿外資産、負債、その他偶発債務を含みます。)に関して独自の評価・査定は行っておらず、第三者機関からの鑑定又は査定の提供を受けておりません。加えて、対象者の事業、業務、財務状況及び見通しに関する情報については、対象者の経営陣により現時点で得られる最善の予測と判断に基づき合理的に作成されたことを前提としております。そして、三菱UFJモルガン・スタンレー証券は、かかる分析若しくは予測又はそれらの根拠となった前提については、何ら見解を表明するものではありません。

なお、三菱UFJモルガン・スタンレー証券の対象者算定書及び分析は、対象者の取締役会の参考のためだけに提出されたものであり、対象者の取締役会が本公開買付けの検討に関して使用するためその便宜のためにのみ作成されており、他のいかなる目的のためにも、また他のいかなる者によっても、依拠又は使用することはできません。また、三菱UFJモルガン・スタンレー証券は、本公開買付け価格が対象者の株主にとって財務的見地から妥当である旨の意見を表明するものではなく、対象者の株主に対して、本公開買付けに関して応募すべきか否かについて何らかの意見表明や推奨を行うものではありません。

三菱UFJモルガン・スタンレー証券の対象者算定書及び分析は、対象者算定書の日付前営業日の金融、経済、為替、市場その他の条件及び情勢を前提としており、かつ、同日現在において三菱UFJモルガン・スタンレー証券が入手可能な情報に基づくものです。分析の基準時以降に発生する事象が分析の内容に影響を与える可能性があり、あるいは当該時点において分析の内容に与える影響が明らかではない事象がありますが、三菱UFJモルガン・スタンレー証券は、その分析を更新、改訂又は再確認する義務を負うものではありません。

本公開買付けに関し、三菱UFJモルガン・スタンレー証券は、そのサービスに対し、対象者からその一部分について本公開買付けの完了を条件とする手数料を受領いたします。

III. 独立した法律事務所からの助言

対象者プレスリリースによれば、本公開買付けを含む本取引に係る審議に慎重を期し、対象者取締役会の意思決定の公正性及び適正性を担保するために、当社及び対象者から独立したリーガル・アドバイザーであるTMIを選任し、TMIから本公開買付けを含む本取引に対する対象者取締役会の意思決定の方法及び過程その他の本公開買付けを含む本取引に関する意思決定に当たっての留意点等について法的助言を受けているとのこと。

なお、当社は、本公開買付けに至る意思決定過程における透明性・合理性を確保するため、当社及び対象者から独立したリーガル・アドバイザーである西村あさひ法律事務所を選任し、本公開買付けの諸手続きについて法的助言を受けております。

IV. 対象者における独立した第三者委員会の設置

対象者プレスリリースによれば、平成24年11月1日、対象者の取締役会にて本公開買付けを含む本取引の是非を審議及び決議するに先立って、本公開買付けを含む本取引に係る対象者の取締役会が公正に実施され、その意思決定過程における恣意性が排除され、よって、本公開買付けを含む本取引が少数株主

にとって不利益なものとはいえないことを確認することを目的として、当社及び対象者の取締役会から独立性の高い外部の有識者である中川武洋氏(弁護士、中川・熊谷法律事務所)、林南平氏(株式会社NHパートナーズ、代表取締役)及び寺田芳彦氏(税理士、公認会計士、トラスティーズ・コンサルティングLLPパートナー)の3名によって構成される第三者委員会を設置し、対象者が本公開買付けを含む本取引について検討するに当たって、第三者委員会に対し、(a)本取引の目的の正当性、(b)本取引に係る交渉過程の手続きの公正性、及び(c)本取引により少数株主に交付される対価の妥当性、及び(d)上記(a)乃至(c)を前提に本取引が対象者の少数株主にとって不利益であるか否かについて諮問し、これらの点についての答申書を対象者に提出することを委嘱したとのことです。

第三者委員会は、平成 24 年 11 月 1 日より平成 25 年 1 月 7 日まで合計 5 回開催され、上記諮問事項について検討を行いました。具体的には、対象者並びに対象者のフィナンシャル・アドバイザーである三菱UFJモルガン・スタンレー証券及びリーガル・アドバイザーであるTMIから、当社による対象者への提案内容、本公開買付け及び上記「1. 買付け等の目的」の「(4)本公開買付け後の予定(いわゆる二段階買収に関する事項)」に記載の本公開買付け後に予定される一連の手続きの目的及びこれにより向上することが見込まれる対象者の企業価値の具体的内容等についての説明を受け、これらの点に関する質疑応答を行ったとのことです。加えて、三菱UFJモルガン・スタンレー証券が対象者に対して提出した対象者算定書を参考にするとともに、三菱UFJモルガン・スタンレー証券から対象者の株式価値の分析に関する説明を受け、これらの点に関する質疑応答を行ったとのことです。第三者委員会は、かかる経緯のもと、これらの検討結果を前提に本諮問事項について慎重に協議及び検討した結果、(ア)本公開買付けを含む本取引の意義及び目的について、対象者から上記「1. 買付け等の目的」の「(2)本公開買付けの実施を決定するに至った背景、目的及び意思決定の過程、並びに本公開買付け後の経営方針」に記載と同様の説明を受けたところ、その説明には、いずれも不合理な点はなく、合理的な検討の結果と認められること、(イ)本取引における対象者取締役会の意思決定の公正性を担保し、利益相反を回避するために上記「1. 買付け等の目的」の「(3)買付け等の価格の評価の公正性を担保するための措置及び利益相反を回避するための措置等本公開買付けの公正性を担保するための措置」に記載の各措置が実施されていること、及び(ウ)本公開買付け後において予定されている二段階買収において、対象者の各株主様に対して交付される金銭の額が、本公開買付けに当該株主の皆様が所有していた対象者普通株式の数を乗じた価格と同一となるよう算定される予定である旨が明示されていることなどを踏まえ、平成 25 年 1 月 7 日に、対象者に対して、(a)本取引は対象者の企業価値の向上を目的として行われるものであると認められ、本取引の目的は正当であり、(b)本取引に係る交渉過程の手続きは公正であると認められ、また、(c)本公開買付け価格を含む、本取引により少数株主に交付される対価は妥当であり、(d)上記(a)乃至(c)を前提にすると、本取引は対象者の少数株主にとって不利益ではないと認められる旨を内容とする答申書を提出したとのことです。

V. 対象者における利害関係を有しない出席取締役及び監査役全員の承認

対象者プレスリリースによれば、対象者取締役会は、三菱UFJモルガン・スタンレー証券から提出された対象者算定書、TMIから得た法的助言、第三者委員会から提出された答申書その他の関連資料を踏まえ、当社による対象者の完全子会社化を目的とした本公開買付けに関する諸条件について慎重に協議、検討を行った結果、当社の完全子会社となることにより東宝グループ全体の事業戦略の中で一体となって改革を推進することが中長期的に対象者の企業価値の向上を実現していくために有益であるとともに、本公開買付け及び本公開買付けのその他の諸条件は対象者の株主の皆様にとって妥当であり、本公開買付けは、対象者の株主の皆様に対して合理的な株式売却の機会を提供するものであると判断し、平成 25 年 1 月 8 日開催の対象者取締役会において、全ての取締役の全員一致で、本公開買付けについて賛同する旨の意見を表明するとともに、対象者の株主の皆様に対し本公開買付けに応募することを推奨する旨の決議を行ったとのことです。

また、上記の対象者取締役会には、島谷能成氏及び松岡宏泰氏を除く対象者の全ての監査役が参加し、その全ての監査役が、本公開買付けについて賛同する旨の意見を表明するとともに、対象者の株主の皆様に対し本公開買付けに応募することを推奨することに異議がない旨の意見を述べたとのことです。

なお、島谷能成氏は当社の代表取締役社長を兼務しており、また、松岡宏泰氏は当社の連結子会社であ

る東宝東和株式会社の代表取締役社長を兼務しているため、利益相反の疑いを回避する観点から、上記の対象者取締役会の本公開買付けへの賛同決議を含む本取引に関する審議には参加していないとのことです。

VI. 価格の適正性を担保する客観的状況の確保

当社は、公開買付期間を、法令に定められた最短期間が 20 営業日であるところ、30 営業日としております。このように公開買付期間を比較的長期に設定することにより、対象者の株主の皆様へ本公開買付けに対する応募について適切な判断機会を確保し、対象者普通株式について当社以外の他の買付者が買付け等を行う機会を確保することで、本公開買付けの公正性を担保しております。

また、当社と対象者は、対象者が当社の対抗者と接触等を行うことを制限するような内容の合意は一切行っており、上記公開買付期間の設定とあわせ、対抗的な買付けの機会が確保されることにより、本公開買付けの公正性の担保に配慮しております。

③ 算定機関との関係

当社のフィナンシャルアドバイザー（算定機関）である大和証券は、当社の関連当事者には該当せず、本公開買付けに関して重要な利害関係を有しません。

(5) 買付予定の株券等の数

買付予定数	買付予定数の下限	買付予定数の上限
22,690,659 株	—株	—株

(注1) 本公開買付けでは、買付予定数の上限及び下限を設定しておりませんので、応募株券等の全部の買付け等を行います。

(注2) 上記「買付予定数」は本公開買付けにより当社が取得する対象者の株券等の最大数を記載しております。買付予定数は、対象者の平成 25 年1月8日提出の第 74 期第3四半期報告書に記載された平成 24 年8月 31 日現在の発行済株式総数(55,688,795 株)から、本公開買付けを通じて取得する予定のない対象者が所有する自己株式数(平成 24 年8月 31 日現在 245,630 株)及び公開買付者が本公開買付けの公表日現在所有する株式数(32,752,506 株)を控除した数となります。

(注3) 単元未満株式についても、本公開買付けの対象としております。なお、会社法に従って株主による単元未満株式買取請求権が行使された場合には、対象者は、法令の手続きに従い買付け等の期間中に自己の株式を買い取ることがあります。

(注4) 本公開買付けを通じて、対象者が所有する自己株式を取得する予定はありません。

(6) 買付け等による株券等所有割合の異動

買付け等前における公開買付者の所有株券等に係る議決権の数	327,525 個	(買付け等前における株券等所有割合 59.07%)
買付け等前における特別関係者の所有株券等に係る議決権の数	34,298 個	(買付け等前における株券等所有割合 6.19%)
買付予定の株券等に係る議決権の数	226,906 個	(買付け等後における株券等所有割合 100.00%)
対象者の総株主等の議決権の数	553,642 個	

(注1) 「買付予定の株券等に係る議決権の数」は、本公開買付けの買付予定数(22,690,659 株)に係る議決権の数を記載しております。

(注2) 「買付け等前における特別関係者の所有株券等に係る議決権の数」は、各特別関係者が所有する株券等(ただし、対象者が所有する自己株式及び特別関係者のうち金融商品取引法(昭和 23 年法律第 25 号。その後の改正を含みます。以下、「法」といいます。)第 27 条の2第1項各号における株券等所有割合の計算において発行者以外の者による株券等の公開買付けの開示に関する内閣府令(平成2年大蔵省令

第 38 号。その後の改正を含みます。以下、「府令」といいます。)第3条第2項第1号に基づき特別関係者から除外されるもの(以下、「小規模所有者」といいます。)が所有する株式は除きます。)に係る議決権の数の合計を記載しております。なお、「買付け予定の株券等に係る議決権の数」には、各特別関係者が所有する株券等(但し、対象者が所有する自己株式を除きます。)に係る議決権の数が含まれているため、「買付け等後における株券等所有割合」の計算においては、「買付け等前における特別関係者の所有株券等に係る議決権の数」を分子に加算しておりません。

(注3) 「対象者の総株主等の議決権の数」は、対象者の平成 25 年1月8日提出の第 74 期第3四半期報告書に記載された平成 24 年8月 31 日現在の議決権の数です。但し、本公開買付けにおいては単元未満株式についても本公開買付けの対象としているため、「買付け等前における株券等所有割合」及び「買付け等後における株券等所有割合」の計算においては、その分母を、対象者の平成 25 年1月8日提出の第 74 期第3四半期報告書に記載された平成 24 年8月 31 日現在の発行済株式総数(55,688,795 株)から、本公開買付けを通じて取得する予定のない平成 24 年8月 31 日現在対象者が所有する自己株式数(245,630 株)を除いた株式数(55,443,165 株)に係る議決権の数(554,431 個)として計算しております。

(注4) 「買付け等前における株券等所有割合」及び「買付け等後における株券等所有割合」については、小数点以下第三位を四捨五入しております。

(7) 買付代金 16,677 百万円

(注) 買付代金は、買付予定数(22,690,659 株)に本公開買付価格(735 円)を乗じた金額を記載しております。

(8) 決済の方法

① 買付け等の決済をする金融商品取引業者・銀行等の名称及び本店の所在地
大和証券株式会社 東京都千代田区丸の内一丁目9番1号

② 決済の開始日
平成 25 年 2 月 28 日(木曜日)

③ 決済の方法
公開買付期間終了後遅滞なく、買付け等の通知書を応募株主等の住所又は所在地(外国人株主等の場合はその常任代理人の住所)宛に郵送します。

買付け等は、現金にて行います。買付け等を行った株券等に係る売却代金は応募株主等の指示により、決済の開始日以後遅滞なく、公開買付代理人から応募株主等(外国人株主等の場合はその常任代理人)の指定した場所へ送金するか(送金手数料がかかる場合があります。)、公開買付代理人の応募受付をした応募株主等の口座へお支払いします。

④ 株券等の返還方法
下記「(9)その他買付け等の条件及び方法」の「②公開買付けの撤回等の条件の有無、その内容及び撤回等の開示の方法」に記載の条件に基づき株券等の買付け等を行わないこととなった場合には、返還することが必要な株券等は、公開買付期間末日の翌々営業日(公開買付けの撤回等を行った場合は撤回等を行った日)以降遅滞なく、応募が行われた時の公開買付代理人に開設した応募株主口座の状態に戻すことにより返還します。

(9) その他買付け等の条件及び方法

① 法第 27 条の 13 第4項各号に掲げる条件の有無及び内容

公開買付者は、買付け等を行う株券等の上限及び下限を設定しておりません。公開買付者は応募株券等の全部の買付け等を行います。

② 公開買付けの撤回等の条件の有無、その内容及び撤回等の開示の方法

金融商品取引法施行令(昭和40年政令第321号。その後の改正を含みます。以下、「令」といいます。)第14条第1項第1号イ乃至リ及びワ乃至ソ、第3号イ乃至チ及びヌ、並びに同条第2項第3号乃至第6号に定める事項のいずれかが生じた場合は、本公開買付けの撤回等を行うことがあります。

なお、令第14条第1項第3号ヌについては、同号イからリまでに掲げる事実に基づき、対象者が過去に提出した法定開示書類について、重要な事項につき虚偽の記載があり、又は記載すべき重要な事項の記載が欠けていることが判明した場合は、いいます。

撤回等を行おうとする場合は、電子公告を行い、その旨を日本経済新聞に掲載します。但し、公開買付け期間の末日までに公告を行うことが困難な場合は、府令第20条に規定する方法により公表し、その後直ちに公告を行います。

③ 買付け等の価格の引下げの条件の有無、その内容及び引下げの開示の方法

法第27条の6第1項第1号の規定により、公開買付け期間中に対象者が令第13条第1項に定める行為を行った場合は、府令第19条第1項に定める基準に従い買付け等の価格の引下げを行うことがあります。

買付け等の価格の引下げを行おうとする場合は、電子公告を行いその旨を日本経済新聞に掲載します。但し、公開買付け期間の末日までに公告を行うことが困難な場合は、府令第20条に規定する方法により公表し、その後直ちに公告を行います。買付け等の価格の引下げがなされた場合、当該公告が行われた日以前の応募株券等についても、引下げ後の価格により買付け等を行います。

④ 応募株主等の契約の解除権についての事項

応募株主等は、公開買付け期間中においては、いつでも本公開買付けに係る契約を解除することができます。契約の解除をする場合は、公開買付け期間末日の16時までに応募受けをした公開買付け代理人の本店又は全国各支店に解除書面(公開買付け応募申込受付票及び公開買付けに係る契約の解除を行う旨の書面)を交付又は送付して下さい。但し、送付の場合は、解除書面が公開買付け期間末日の16時までには到達することを条件とします。

なお、公開買付者は応募株主等による契約の解除に伴う損害賠償又は違約金を応募株主等に請求することはありません。また、応募株券等の返還に要する費用も公開買付者の負担とします。解除を申し出られた場合には、応募株券等は手続終了後速やかに上記「(8)決済の方法」の「④株券等の返還方法」に記載の方法により返還します。

⑤ 買付条件等の変更をした場合の開示の方法

公開買付者は、法第27条の6第1項及び令第13条により禁止される場合を除き、買付条件等の変更を行うことがあります。

買付条件等の変更を行おうとする場合は、電子公告を行い、その旨を日本経済新聞に掲載します。但し、公開買付け期間の末日までに公告を行うことが困難な場合は、府令第20条に規定する方法により公表を行い、その後直ちに公告を行います。買付条件等の変更がなされた場合、当該公告が行われた日以前の応募株券等についても、変更後の買付条件等により買付けを行います。

⑥ 訂正届出書を提出した場合の開示の方法

訂正届出書を関東財務局長に提出した場合は、直ちに、訂正届出書に記載した内容のうち、公開買付け開始公告に記載した内容に係るものを府令第20条に規定する方法により公表します。また、直ちに公開買付け説明書を訂正し、かつ、既に公開買付け説明書を交付している応募株主等に対しては、訂正した公開買付け説明書を交付して訂正します。但し、訂正の範囲が小範囲に止まる場合には、訂正の理由、訂正した事項及び訂正後の内容を記載した書面を作成し、その書面を応募株主等に交付することにより訂正します。

⑦ 公開買付けの結果の開示の方法

本公開買付けの結果については、公開買付期間末日の翌日に令第9条の4及び府令第30条の2に規定する方法により公表します。

(10) 公開買付開始公告日

平成25年1月9日(水曜日)

(11) 公開買付代理人

大和証券株式会社

東京都千代田区丸の内一丁目9番1号

3. 公開買付け後の方針等及び今後の見通し

(1) 公開買付け後の方針等

本公開買付け後の方針等については、上記「1. 買付け等の目的」を参照ください。

(2) 今後の見通し

本公開買付けが、当社の平成25年2月期業績予想に与える影響は軽微です。

4. その他

(1) 公開買付者と対象者又はその役員との間の合意の有無及び内容

対象者プレスリリースによれば、対象者は、本公開買付けに関する意見を決定するに当たり、当社及び対象者から独立した第三者算定機関である三菱UFJモルガン・スタンレー証券をフィナンシャル・アドバイザーに選任するとともに、同社に対し、対象者の株式価値の分析を依頼し、平成25年1月7日付で三菱UFJモルガン・スタンレー証券から対象者算定書を取得したとのことです。

また、対象者プレスリリースによれば、対象者は、本公開買付けを含む本取引に係る審議に慎重を期し、対象者取締役会の意思決定の公正性及び適正性を担保するために、当社及び対象者から独立したリーガル・アドバイザーであるTMIを選任し、TMIから本公開買付けを含む本取引に対する対象者取締役会の意思決定の方法及び過程その他の本公開買付けを含む本取引に関する意思決定に当たっての留意点等について法的助言を受けているとのことです。

さらに、対象者プレスリリースによれば、対象者は、本公開買付けを含む本取引に係る対象者の取締役会が公正に実施され、その意思決定過程における恣意性が排除され、よって、本公開買付けを含む本取引が少数株主にとって不利益なものとはいえないことを確認することを目的として、第三者委員会を設置し、諮問を行い、当該第三者委員会は、平成25年1月7日に、対象者に対して、(a)本取引は対象者の企業価値の向上を目的として行われるものであると認められ、本取引の目的は正当であり、(b)本取引に係る交渉過程の手続きは公正であると認められ、また、(c)本公開買付価格を含む、本取引により少数株主に交付される対価は妥当であり、(d)上記(a)乃至(c)を前提にすると、本取引は対象者の少数株主にとって不利益ではないと認められる旨を内容とする答申書を提出したとのことです。

そして、対象者プレスリリースによれば、対象者取締役会は、三菱UFJモルガン・スタンレー証券から提出された対象者算定書、TMIから得た法的助言、第三者委員会から提出された答申書その他の関連資料を踏まえ、当社による対象者の完全子会化を目的とした本公開買付けに関する諸条件について慎重に協議、検討を行った結果、当社の完全子会社となることにより東宝グループ全体の事業戦略の中で一体となって改革を推進することが中長期的に対象者の企業価値の向上を実現していくために有益であるとともに、本公開買付価格及び本公開買付けのその他の諸条件は対象者の株主の皆様にとって妥当であり、本公開買付けは、対象者の株主の皆様に対して合理的な株式売却の機会を提供するものであると判断し、平成25年1月8日開催の対象者取締役会において、全ての取締役の全員一致で、本公開買付けについて賛同する旨の意見を表明するとともに、対象者の株主の皆様に対し本公開買付けに応募することを推奨する旨の決議を行ったとのことです。

また、上記の対象者取締役会には、島谷能成氏及び松岡宏泰氏を除く対象者の全ての監査役が参加し、その全ての監査役が、本公開買付けについて賛同する旨の意見を表明するとともに、対象者の株主の皆様に対し本公開買付けに応募することを推奨することに異議がない旨の意見を述べたとのことです。

なお、島谷能成氏は当社の代表取締役社長を兼務しており、また、松岡宏泰氏は当社の連結子会社である東宝東和株式会社の代表取締役社長を兼務しているため、利益相反の疑いを回避する観点から、上記の対象者取締役会の本公開買付けへの賛同決議を含む本取引に関する審議には参加していないとのことです。

(2) 投資者が買付け等への応募の是非を判断するために必要と判断されるその他の情報

対象者は、平成 25 年1月8日開催の対象者取締役会において、平成 25 年2月期の配当予想を修正し、本公開買付けが成立することを条件に、平成 25 年2月期の期末配当を行わないことを決議しているとのことです。詳細については、対象者公表の平成 25 年1月8日付「平成 25 年2月期配当予想の修正に関するお知らせ」をご参照ください。

以 上