



平成 25 年 4 月 15 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)

## 定款の一部変更及び全部取得条項付普通株式の取得等に関するお知らせ

当社は、本日開催の取締役会において、種類株式発行に係る定款一部変更、全部取得条項に係る定款一部変更、及び全部取得条項付普通株式（下記「I. 1 (1) 変更の理由②」において定義いたします。）の取得について、平成 25 年 5 月 24 日開催予定の当社第 74 回定時株主総会（以下、「本定時株主総会」といいます。）に付議することを決議し、また、全部取得条項に係る定款一部変更について、本定時株主総会の開催予定日と同日に開催予定の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（以下、「本種類株主総会」といいます。）に付議することを決議いたしましたので、下記の通りお知らせいたします。

### 記

#### I. 当社完全子会社化のための定款一部変更

##### 1 種類株式発行に係る定款一部変更の件（「定款一部変更の件-1」）

###### (1) 変更の理由

平成 25 年 2 月 22 日付の当社プレスリリース「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結果に関するお知らせ」等にてご報告申しあげております通り、東宝株式会社（以下、「東宝」といいます。）は、平成 25 年 1 月 9 日から平成 25 年 2 月 21 日まで当社の普通株式を対象とする公開買付け（以下、「本公開買付け」といいます。）を行い、その結果、平成 25 年 2 月 28 日の決済開始日をもって、当社普通株式 42,742,683 株（総株主の議決権の数に対する議決権所有割合：77.18%）を所有するに至りました。

平成 25 年 1 月 8 日付の当社プレスリリース「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」等にてご報告申しあげております通り、当社と東宝は、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、東宝は、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、当社と東宝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

と考えるに至ったとのことです。

こうした認識のもと、東宝は平成24年9月に、当社に対し、当社を東宝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、当社及び東宝が一体となって、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、東宝が当社の全株式を取得する方法により、当社を東宝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。

当社が東宝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、本公開買付け及び下記Ⅱ.に記載の全部取得条項付普通株式の取得からなる一連の取引（以下、「本取引」といいます。）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、係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、東宝は、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、東宝は当社が保有する帝劇ビルに、東宝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・発展に繋がるとともに、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。

このことから、当社が東宝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判断いたしました。

以上を踏まえ、当社は、以下の①から③の方法（以下、総称して「本完全子会社化手続」といいます。）により東宝の完全子会社となることといたしました。

- ① 当社定款の一部を変更し、種類株式を発行する旨の定めを新設いたします。係る種類株式としては、以下の定款変更案に定める内容のA種種類株式を設けることとし、当社を会社法の規定する種類株式発行会社といたします。
- ② 上記①による変更後の当社定款の一部をさらに変更し、当社普通株式に、当社が株主総会の決議によってその全部を取得する全部取得条項（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。以下同じです。）を付す旨の定めを新設いたします。なお、全部取得条項が付された後の当社普通株式を、以下、「全部取得条項付普通株式」といいます。
- ③ 会社法第171条第1項並びに上記①及び②による変更後の定款に基づき、株主総会の決議によって、株主の皆様（当社を除きます。以下同じです。）から全部取得条項付普通株式の全てを取得し、当該取得の対価として、当社は、株主の皆様に対し、全部取得条項付普通株式1株と引換えにA種種類株式13,800,000分の1株を交付いたします。この際、東宝以外の株主の皆様に対して取得対価

として割り当てられるA種種類株式の数は、1株未満の端数となる予定です。

株主の皆様に対するA種種類株式の割当ての結果生じる1株未満の端数につきましては、その合計数（ただし、会社法第234条第1項により、その合計数に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。）に相当する株式を、会社法第234条の定めに従って売却し、この売却により得られた代金をその端数に応じて株主の皆様へ交付いたします。係る売却手続に関し、当社は、会社法第234条第2項の規定に基づき、裁判所の許可を得てA種種類株式を東宝に対して売却することを予定しております。この場合のA種種類株式の売却価格につきましては、必要となる裁判所の許可が予定通り得られた場合には、取得日の前日において株主の皆様が保有する当社普通株式数に金735円（本公開買付けにおける1株当たりの買付価格）を乗じた金額に相当する金銭を株主の皆様へ交付できるような価格に設定することを予定しておりますが、裁判所の許可が得られない場合や、計算上の端数調整が必要な場合等においては、実際に交付される金額が上記金額と異なる場合もあり得ます。

「定款一部変更の件-1」は、本完全子会社化手続のうち①を実施するものであります。

会社法上、全部取得条項の付された株式は種類株式発行会社のみが発行できるものとされていることから（会社法第171条第1項、第108条第1項第7号）、上記①は、当社普通株式に全部取得条項を付す旨の定款変更である上記②を行う前提として、当社が種類株式発行会社となるため、種類株式を発行する旨の定めを新設するものであります。なお、以下の定款変更案に定める内容のA種種類株式を設けることとしております。なお、下記「全部取得条項付普通株式の取得の件」でご説明申し上げます通り、上記③における全部取得条項付普通株式の取得対価はA種種類株式としております。

また、これまで当社は、当社定款第8条におきまして、当社事務負担の軽減等を図るため、100株を単元株式数として規定していたところ、同条は、当社普通株式に単元株式数を定めるものであることから（A種種類株式の単元株式数は1株とし、実質的には単元株式制度を利用いたしません。）、その趣旨を明確にするために所要の変更を行うものであります。

なお、「定款一部変更の件-1」に係る定款の一部変更は、「定款一部変更の件-1」に係る議案が本定時株主総会において承認された時点で、その効力を生じるものといたします。

## (2) 変更の内容

変更の内容は次の通りであります。

(下線は変更部分を示します。)

現 行 定 款	変 更 案
<p style="text-align: center;">第2章 株 式</p> <p>〔発行可能株式総数〕 第6条 当社の発行可能株式総数は、8,000万株とする。</p> <p style="text-align: center;">(新 設)</p>	<p style="text-align: center;">第2章 株 式</p> <p>〔発行可能株式総数〕 第6条 当社の発行可能株式総数は、8,000万株とし、このうち普通株式の発行可能種類株式総数は79,999,900株、<u>A種種類株式の発行可能種類株式総数は100株とする。</u></p> <p>〔A種種類株式〕 第6条の2 当社は、残余財産を分配するときは、<u>A種種類株式を有する株主（以下「A種株主」という。）又はA種種類株式の登録株式質権者（以下「A種登録株式質権者」という。）</u>に対し、普通株式を有する株主（以下「普通株主」という。）又は普通株式の登録株式質権者（以下「普通登録株式質権者」という。）に先立ち、<u>A種種類株式1株につき1円（以下「A種残余財産分配額」という。）を支払う。A種株主又はA種登録株式質権者に対してA種残余財産分配額の金額が分配された後、普通株主又は普通登録株式質権者に対して残余財産の分配をする場合には、A種株主又はA種登録株式質権者は、A種種類株式1株当</u></p>

<p>[単元株式数] 第8条 当社の単元株式数は、100株とする。</p> <p>第3章 株主総会</p> <p>(新 設)</p>	<p><u>たり、普通株式1株当たりの残余財産分配額と同額の残余財産の分配を受ける。</u></p> <p>[単元株式数] 第8条 当社の普通株式の単元株式数は、100株とし、A種種類株式の単元株式数は1株とする。</p> <p>第3章 株主総会</p> <p>[種類株主総会] <u>第19条の2 第13条第2項乃至第16条、第18条及び第19条の規定は、種類株主総会にこれを準用する。</u> <u>2. 第17条第1項の規定は、会社法第324条第1項の規定による種類株主総会の決議にこれを準用する。</u> <u>3. 第17条第2項の規定は、会社法第324条第2項の規定による種類株主総会の決議にこれを準用する。</u></p>
--	--

## 2 全部取得条項に係る定款一部変更の件（「定款一部変更の件-2」）

### (1) 変更の理由

「定款一部変更の件-2」は、本完全子会社化手続のうち②を実施するものであり、「定款一部変更の件-1」による変更後の当社定款の一部をさらに変更し、当社普通株式に、全部取得条項を付す旨の定めとして、追加変更案第6条の3を新設するものであります。「定款一部変更の件-2」に係る議案が承認され、当該定款変更の効力が生じた場合には、当社普通株式は全て全部取得条項付普通株式となります。

また、「全部取得条項付普通株式の取得の件」に係る議案が承認された場合、当社は株主の皆様から全部取得条項付普通株式を取得いたしますが（本完全子会社化手続の③）、当該取得と引換えに当社が株主の皆様へ交付する取得対価は、「定款一部変更の件-1」に係る定款変更により設けられるA種種類株式とし、当社が全部取得条項付普通株式1株につき株主の皆様へ割り当てるA種種類株式の数は、東宝以外の株主の皆様に対して当社が割り当てるA種種類株式の数が1株未満の端数となるように、13,800,000分の1株といたしております。

なお、「定款一部変更の件-2」に係る定款変更の効力発生は、「定款一部変更の件-1」及び「全部取得条項付普通株式の取得の件」に係る議案のご承認が原案通り得られること、並びに本種類株主総会において「定款一部変更の件-2」に係る議案のご承認が原案通り得られることを条件といたします。

また、「定款一部変更の件-2」に係る定款変更の効力発生日は、平成25年6月28日といたします。

### (2) 変更の内容

変更の内容は次の通りであります。

(下線\_は変更部分を示します。)

「定款一部変更の件-1」に係る変更後の定款	追加変更案
<p>第2章 株 式</p> <p>(新 設)</p>	<p>第2章 株 式</p> <p>[全部取得条項] <u>第6条の3 当社が発行する普通株式は、当社が株主総会の決議によってその全部を取得できるものとする。当社が普通株式の全部を取得する場合には、普通株式の取得と引換えに、普通株式1株につきA種種類株式を13,800,000分の1株の割合をもって交付する。</u></p>

## II. 全部取得条項付普通株式の取得の件

### 1 全部取得条項付普通株式の全部を取得することを必要とする理由

全部取得条項付普通株式の取得は、本完全子会社化手続のうち③を実施するものであり、会社法第171条第1項並びに「定款一部変更の件-1」及び「定款一部変更の件-2」による変更後の当社定款に基づき、株主総会の決議によって、株主の皆様から全部取得条項付普通株式の全てを取得し、当該取得と引換えに、以下に定める通り、株主の皆様に対し取得対価を交付するものであります。

「定款一部変更の件-2」に係る変更後の当社定款の規定に基づき、全部取得条項付普通株式の取得対価は、「定款一部変更の件-1」に係る定款変更により設けられるA種種類株式とし、全部取得条項付普通株式1株につき割り当てられるA種種類株式の数は13,800,000分の1株とさせていただきます。この結果、「全部取得条項付普通株式の取得の件」に係る議案が承認された場合、東宝以外の株主の皆様に対して当社が割り当てるA種種類株式の数は、1株未満の端数となる予定です。このように、割り当てられるA種種類株式の数が1株未満の端数となる株主の皆様に関しましては、会社法第234条の定めに従って以下の通り1株未満の端数処理がなされ、最終的には現金が交付されることとなります。

当社では、「全部取得条項付普通株式の取得の件」に係る議案が承認された場合に、株主の皆様が割り当てられることとなる1株未満の端数の合計数（会社法第234条第1項により、その合計数に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。）に相当する数のA種種類株式について、会社法第234条第2項の規定に基づく裁判所の許可を得たうえで、東宝に対して売却することを予定しております。この場合の当社のA種種類株式の売却価格につきましては、必要となる裁判所の許可が予定通り得られる場合には、取得日の前日において株主の皆様が保有する当社普通株式数に金735円（本公開買付けにおける当社普通株式1株当たりの買付価格）を乗じた金額に相当する金銭を株主の皆様へ交付できるような価格に設定することを予定しておりますが、裁判所の許可が得られない場合や、計算上の端数調整が必要な場合等においては、実際に交付される金額が上記金額と異なる場合もあり得ます。

### 2 全部取得条項付普通株式の取得の内容

#### (1) 全部取得条項付普通株式の取得と引換えに交付する取得対価及びその割当てに関する事項

会社法第171条第1項並びに「定款一部変更の件-1」及び「定款一部変更の件-2」による変更後の当社定款の規定に基づき、全部取得条項付普通株式の取得と引換えに、取得日（下記（2）にて定めず。）の前日の最終の当社の株主名簿に記載又は記録された全部取得条項付普通株式の株主の皆様に対して、その所有する全部取得条項付普通株式1株につき、A種種類株式を13,800,000分の1株の割合をもって交付いたします。

#### (2) 取得日

平成25年6月28日

#### (3) その他

「全部取得条項付普通株式の取得の件」に係る全部取得条項付普通株式の取得の効力発生は、「定款一部変更の件-1」及び「定款一部変更の件-2」に係る定款変更の効力が生じることを条件といたします。

なお、その他の必要事項につきましては、取締役会にご一任願いたいと存じます。

### 3 上場廃止

当社普通株式は、本日現在、東京証券取引所市場第一部に上場されておりますが、本定時株主総会において「定款一部変更の件-1」、「定款一部変更の件-2」及び「全部取得条項付普通株式の取得の件」に係る議案が原案通り承認可決され、本種類株主総会において「定款一部変更の件-2」に係る議案のご承認が得られた場合には、当社普通株式は、東京証券取引所の上場廃止基準に該当することとなりますので、平成25年5月24日から平成25年6月24日まで整理銘柄に指定された後、平成25年6月25日をもって上場廃止となる

予定です。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。

### Ⅲ. 本完全子会社化手続の日程の概要（予定）

本完全子会社化手続の日程の概略（予定）は以下の通りです。

本種類株主総会の基準日公告	平成 25 年 2 月 14 日（木）
本定時株主総会及び本種類株主総会基準日	平成 25 年 2 月 28 日（木）
本定時株主総会及び本種類株主総会招集に関する取締役会決議	平成 25 年 4 月 15 日（月）
本定時株主総会及び本種類株主総会の開催	平成 25 年 5 月 24 日（金）
種類株式発行に係る定款一部変更（「定款一部変更の件-1」）の効力発生日	平成 25 年 5 月 24 日（金）
当社普通株式の東京証券取引所における整理銘柄への指定	平成 25 年 5 月 24 日（金）
当社普通株式の東京証券取引所における売買最終日	平成 25 年 6 月 24 日（月）
当社普通株式の東京証券取引所における上場廃止日	平成 25 年 6 月 25 日（火）
全部取得条項に係る定款一部変更（「定款一部変更の件-2」）の効力発生日	平成 25 年 6 月 28 日（金）
全部取得条項付普通株式の取得及びA種種類株式交付の効力発生日	平成 25 年 6 月 28 日（金）

### Ⅳ. 支配株主との取引等に関する事項

上記Ⅱ. に記載の全部取得条項付普通株式の取得は、支配株主との取引等に該当します。当社は、平成24年5月30日に開示したコーポレート・ガバナンス報告書において「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が、本取引に係る方針への適合状況は、以下の通りです。

当社は、本取引の検討に当たり、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、係る指針に適合していると考えております。

また、当社は、本取引に関する当社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、平成 25 年 1 月 8 日付の当社プレスリリースにてお知らせしております通り、東宝及び当社取締役会から独立性の高い外部の有識者 3 名によって構成される第三者委員会を設置していたところ、係る第三者委員会より、平成 25 年 1 月 7 日付で、(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取得しております。

以上