



平成23年9月16日

各 位

上場会社名 株式会社ロイヤルホテル
代表者 代表取締役社長 川崎 亨
(コード番号 9713 大証第2部)
問合せ先 取締役常務執行役員 中村雅昭
(TEL 06-6448-1121)

森トラスト株式会社との資本業務提携ならびに 固定資産の譲渡に関するお知らせ

当社は、平成23年9月16日開催の取締役会において、下記のとおり、森トラスト株式会社（以下「森トラスト」）との間で締結中の資本業務提携契約を見直し、新たな資本業務提携契約を締結するとともに同社等宛に不動産を譲渡すること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. 資本業務提携の理由

当社と森トラストは平成18年4月28日公表の「資本業務提携及び第三者割当による新株式発行に関するお知らせ」に記載のとおり、資本業務提携を通じて、財務体質の強化及び戦略的な設備投資等で協力関係を構築してまいりました。当社においては、競合ホテルの進出が激しい大阪でトップホテルとしての確固たる地位を取り戻すため、平成23年3月18日に中期経営改善計画を公表して以来、業績改善に向け、組織改定の他、料飲施設やブライダルゾーンの新設といった施策を実施してまいりました。

その一方で、森トラストと中期経営改善計画の内容や長期的視野に基づいた当社の将来像について議論を重ねる中で、以下の課題を共有いたしました。

- ・ 築年数46年を迎える当社の旗艦ホテルであるリーガロイヤルホテル（大阪）の建替えを視野に入れた戦略を構築する時期が来ていること
- ・ そのために高級ホテルを複合した都市開発に強みを持つ森トラストと再開発事業に向け協働していくこと
- ・ さらなる経営の効率化とロイヤルホテルブランドの拡大・発展を目指すこと
- ・ 有利子負債の大幅削減による抜本的な財務体質の改善を図ること

これらに対処するため、今般、以下のように森トラストと新たな資本業務提携契約を締結することといたしました。

2. 新たな資本業務提携の内容

当社と森トラストは、当社が75年以上にわたり培ってきたホテル運営のノウハウに森トラストグループが持つ総合デベロッパーとしての強みを付加し、リーガロイヤルホテル（大阪）と同ホテルの所在する中之島西地区の価値を高めるパートナーとして以下の内容について協働してまいります。

(1) 再開発事業に向けた協働

当社及び森トラストは、リーガロイヤルホテル（大阪）の敷地における新ホテル建替えを含めた再開発事業（以下「再開発事業」）について、10年後の実現を目指し、検討・協議してまいります。また、中之島西

地区に拠点を有する関電不動産株式会社（以下「関電不動産」）の参加も得て、同社とも協働いたします。各社の主な役割は、再開発事業全体を森トラストと関電不動産が担い、ホテル事業については、当社が担当いたします。なお、当社ならびに森トラスト及び関電不動産の3社で「開発事業に関する覚書」を締結し、再開発事業の検討・協議のため、3社の諮問機関として委員会を設置いたします。

（2）固定資産の譲渡

再開発事業の実現に向けて、当社及び当社の全額出資子会社である株式会社アール・ピー・ビルディング（以下「RPB社」）は保有する下記「譲渡対象不動産の明細」記載の土地（以下「本件土地」）を、森トラスト及び関電不動産に時価で譲渡（持分の割合は森トラスト9に対し、関電不動産1）いたします。当社は、本件土地の譲渡後も、事業用定期借地権（期間10年間）を取得し、引き続きホテル運営を継続・拡大してまいります。なお、譲渡代金については、抜本的な財務体質の改善を図るため有利子負債削減に充当いたします。

・譲渡対象不動産の明細

資産の内容及び所在地（面積）	譲渡価額	帳簿価額	譲渡損益	所有者
土地：大阪市北区中之島5丁目1番1 (17,528.96 m ²)	11,042 百万円	9,108 百万円	1,934 百万円	当社
土地：大阪市北区中之島5丁目1番 11、12、13 (12,633.13 m ²)	7,958 百万円	12,923 百万円	△4,965 百万円	RPB社
合計	19,000 百万円	22,031 百万円	△3,031 百万円	

なお、上記不動産は現状 リーガロイヤルホテル（大阪）の敷地です。

（3）株式の継続保有

当社及び森トラストは、本件土地と中之島西地区の価値を高めるパートナーの関係にあることを確認し、再開発事業を円滑に推進するため、森トラストは当社株式を引き続き継続保有いたします。

なお、森トラストは当社と創業以来の支援者である関西財界とのつながりを高く評価し、当社と関西財界各社との協力関係をより強化するため、森トラストが保有する当社株式の一部を、アサヒビール株式会社、サントリーホールディングス株式会社、関電不動産、大阪瓦斯株式会社、株式会社竹中工務店、及び銀泉株式会社に譲渡いたします（譲渡明細については下記「異動前後における譲渡株主及び譲受株主の所有株式数及び発行済株式総数に対する割合」をご参照願います。）。当社は、今回株式を譲受する各社から安定株主として長期保有する旨の連絡を受けており、今後各社との協力関係強化を通じて、株主価値の向上に一層取り組んでまいります。

・異動前後における譲渡株主及び譲受株主の所有株式数及び発行済株式総数に対する割合 （譲渡株主）

会社名	異動前		譲渡株数	異動後		大株主 順位	
	所有株数	発行済 株式総数に 対する割合		所有株数	発行済 株式総数に 対する割合		
森トラスト株式会社	41,100 千株	39.9%	21,925 千株	21.3%	19,175 千株	18.6%	2位

(譲受株主)

会社名	譲渡前		譲受株数	譲渡後		大株主 順位
	異動前 所有株数	発行済 株式総数に 対する割合		異動後 所有株数	発行済 株式総数に 対する割合	
アサヒビール株式会社	9,613 千株	9.3%	10,000 千株	9.7%	19,613 千株	19.0% 1位
サントリー ホールディングス株式会社	7,167 千株	7.0%	3,100 千株	3.0%	10,267 千株	10.0% 3位
関電不動産株式会社	—	—	4,100 千株	4.0%	4,100 千株	4.0% 4位
大阪瓦斯株式会社	869 千株	0.8%	2,054 千株	2.0%	2,923 千株	2.8% 6位
株式会社竹中工務店	1,120 千株	1.1%	1,643 千株	1.6%	2,763 千株	2.7% 7位
銀泉株式会社	—	—	1,028 千株	1.0%	1,028 千株	1.0% —

3. 資本業務提携先（森トラスト）及び固定資産の譲渡先（森トラスト、関電不動産）の概要

(1) 森トラスト株式会社の概要

<input type="checkbox"/>	名 称	森トラスト株式会社		
<input type="checkbox"/>	所 在 地	東京都港区虎ノ門2丁目3番17号		
<input type="checkbox"/>	代表者の役職・氏名	代表取締役社長 森 章		
<input type="checkbox"/>	事 業 内 容	都市開発、ホテルの経営及び投資事業		
<input type="checkbox"/>	資 本 金	100億円		
<input type="checkbox"/>	設 立 年 月 日	昭和45年6月		
<input type="checkbox"/>	大株主及び持株比率	森トラスト・ホールディングス株式会社 100%		
<input type="checkbox"/>	上場会社と当該会社との間の関係	資本関係	当該会社は当社普通株式 41,100 千株（発行済株式総数の 39.90%）を保有しております。	
		人的関係	当該会社取締役1名が、当社の社外取締役を兼務しております。	
		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。	
		関連当事者への該当状況	当該会社は当社の主要株主であるため、関連当事者に該当します。	
<input type="checkbox"/>	当該会社の最近3年間の連結財政状態及び連結経営成績			
	決算期	平成21年3期	平成22年3期	平成23年3期
	連結純資産	200,739百万円	204,519百万円	217,986百万円
	連結総資産	936,534百万円	941,746百万円	844,976百万円
	連結営業収益	226,879百万円	133,259百万円	111,962百万円
	連結営業利益	93,982百万円	25,028百万円	20,110百万円
	連結経常利益	72,791百万円	20,573百万円	17,135百万円
	連結当期純利益	35,219百万円	8,899百万円	14,742百万円

(2) 関電不動産株式会社の概要

<input type="checkbox"/>	名 称	関電不動産株式会社	
<input type="checkbox"/>	所 在 地	大阪市北区中之島6丁目2番27号	
<input type="checkbox"/>	代表者の役職・氏名	代表取締役社長 篠丸 康夫	
<input type="checkbox"/>	事 業 内 容	不動産の分譲、賃貸、管理	
<input type="checkbox"/>	資 本 金	810 百万円	
<input type="checkbox"/>	設 立 年 月 日	昭和32年5月	
<input type="checkbox"/>	大株主及び持株比率	関西電力株式会社 100%	
<input type="checkbox"/>	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、当該会社の親会社は当社普通株式993千株（発行済株式総数の0.96%）を保有しております。
		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、当該会社の親会社は当社に対し、社外取締役1名を派遣しております。
		取 引 関 係	当社は当該会社の所有不動産内でレストラン営業を行っております。
		関連当事者への該当状況	当該会社は、当社の関連当事者には該当しません。また、当該会社の関係者及び関係会社は、当社の関連当事者には該当しません。

4. 日 程

(1)	取 締 役 会 決 議 日	平成23年9月16日
(2)	資本業務提携契約締結日	平成23年9月16日
(3)	不動産売買契約締結日	平成23年9月16日
(4)	物 件 引 渡 日	平成23年9月30日

5. 今後の見通し

固定資産の譲渡に伴い発生する固定資産売却損約30億円を、平成24年3月期連結損益計算書において特別損失として計上する予定です。また、事業用定期借地権の設定に伴い、既存ホテルの建物等の償却年数が短縮されることで減価償却費が増加すること等から、平成24年3月期連結損益計算書において経費が約7億円増加する見込みです。なお、平成24年3月期の業績予想に与える影響につきましては、本日別途公表しております「業績予想の修正及び特別利益、特別損失の計上に関するお知らせ」をご参照願います。

以 上