



平成 27 年 11 月 13 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 東証第2部)
問合せ先 戦略チーム長 吉安 弘慶
(TEL. 06-6448-1121)

資本業務提携の変更ならびに固定資産(信託受益権)の取得に関するお知らせ

当社は、本日開催の取締役会において、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、その一部を変更するとともに、固定資産（信託受益権）を取得することを決議いたしましたので、下記のとおりお知らせいたします。

記

1. 資本業務提携の変更等の理由

当社は、森トラストとの間で、平成 23 年 9 月 16 日付で資本業務提携契約を締結し、次の 4 点の経営課題解決に取り組んでまいりました。

- ① 経営の効率化
 - ② 財務体質の改善
 - ③ 森トラストとの再開発事業に向けた協働
 - ④ 平成 33 年 9 月を目途とす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の構築
- 同時に、当社、森トラスト及び関電不動産株式会社（以下「関電不動産」）の 3 社で「開発事業に関する覚書」を締結し、検討・協議を進めてまいりました。

今般、以下の観点から「資本業務提携契約」の一部を変更し、「開発事業に関する覚書」については解消するとともに、リーガロイヤルホテル（大阪）の底地（持分の割合は森トラスト 90%、関電不動産 10%。以下、「本件土地」）のうち、森トラスト所有の共有持ち分全部について当社が取得することといたしました。

- ① 資本業務提携契約を通じて、ホテルオペレーションの効率化などを実行して収益力が改善。
併せて業績管理の精緻化、月次決算の早期化も実現し、「経営の効率化」の当初の目的を達

したこと。

- ② 平成 23 年 3 月末有利子負債 453 億円から、平成 27 年 9 月末 134 億円にまで負債圧縮を進めて、「財務体質の改善」を果たせたこと。
- ③ 事業環境の変化を受けて、森トラストとの底地の保有を通じた再開発事業の協働関係を発展的に解消し、当社独自の成長戦略を多面的に検討・推進することが当社の企業価値の最大化につながると思われること。
- ④ 東京オリンピックの開催決定や訪日外国人客の増加で宿泊市況が活性化する等、ホテル事業の収益機会が増えており、当面現ホテルの営業を継続する方が当社の企業価値の向上に資すると思われること。地権者間の調整についても今しばらく時間を要することに加え、足許建築コストも高止まりしているなかで、仮に目途としていた平成 33 年 9 月迄に建替えを行うとすれば、かかる収益機会を喪失することになること。
- ⑤ 茲許、関西圏の客室不足が課題となっている中、建て替えを延期して現在の宿泊需要に応えることが昨今の社会的要請にも適うこと。

今後は、現ホテルでの収益機会の最大化を図りながら、中之島 5 丁目最大の地権者として同地区の再開発事業に主体的かつ積極的に関与することにより、新ホテルの建替えを含む中之島西部地区の再開発の実現を図ります。尚、当社では 11 月 1 日付で中之島 5 丁目の再開発を中心に扱うプロジェクトチームを発足させ、社内体制を整えております。

2. 資本業務提携の変更等の内容

(1) 資本業務提携の変更

本提携契約のうち再開発事業に関する条項をなくし、人材交流及び営業に関する業務提携は継続することといたします。

なお、森トラストは、平成 27 年 3 月 31 日現在で当社普通株式 19,175 千株（保有割合 18.61%）を保有しておりますが、本件による変更はありません。

(2) 固定資産（信託受益権）の取得

・取得資産の概要

取得資産の種類		不動産信託受益権
土地	所在地	大阪市北区中之島 5 丁目 1 番 1 他
	面積	全体 30,162.09 m ² のうち、持分割合 10 分の 9
	所有・それ以外の別	所有権（共有）
信託受託者		株式会社 SMBC 信託銀行
取得価格		270 億円
取得先		森トラスト株式会社
現況		リーガロイヤルホテル（大阪）敷地

（注）関電不動産が保有する持分以外の共有持ち分 10 分の 9 が取得対象です。

・取得資金

本件信託受益権の取得資金は全額借入金による調達を予定しております。

(3) 事業用定期借地権設定契約変更契約の締結

不動産信託受益権の取得に伴い、平成 23 年 9 月に森トラスト及び関電不動産と締結しております事業用定期借地権設定契約に関して、当社は不動産管理信託契約上の所有者となる株式会社 SMBC 信託銀行及び関電不動産との間で変更契約を締結し、契約期限を当初の平成 33 年 9 月 29 日から、平成 47 年 11 月 16 日に変更し、引き続き、本件土地におけるホテル運営を継続してまいります。

なお、関電不動産とは、中之島西部地区の再開発の実現に向けて、改めて「新開発事業に関する覚書」を締結し、協働関係を維持いたします。

3. 相手先の概要

森トラスト株式会社（固定資産の取得先）

名称	森トラスト株式会社	
所在地	東京都港区虎ノ門 2 丁目 3 番 17 号	
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 森 章	
事業内容	都市開発、ホテルの経営及び投資事業	
資本金	100 億円	
設立年月日	昭和 45 年 6 月	
大株主及び持株比率	株式会社森トラスト・ホールディングス 100%	
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 19,175 千株（発行済株式総数の 18.61%）を保有しております。
	人的関係	当該会社の関係会社の取締役 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。

4. 日程

- (1) 取締役会決議日 : 平成 27 年 11 月 13 日
- (2) 契約締結日 : 平成 27 年 11 月 17 日（予定）
- (3) 物件引渡日 : 平成 27 年 11 月 17 日（予定）

5. 今後の見通し

平成 28 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「業績予想の修正に関するお知らせ」をご覧ください。

以 上