



平成 17 年 2 月 23 日

各 位

会 社 名 三井不動産株式会社  
代表者名 代表取締役社長 岩沙 弘道  
(コード番号 8801 東証・大証第 1 部)  
問合せ先 執行役員広報部長 齋藤 敬義  
(TEL. 03-3246-3155)

### 公開買付けの開始に関するお知らせ

当社は、平成 17 年 2 月 23 日開催の取締役会において、株式会社国際観光会館(本社:東京都千代田区、代表取締役社長 斎藤盛也、銘柄コード: 9718、以下「国際観光会館」という。)の普通株式を公開買付けにより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. 公開買付けの目的

当社は、国際観光会館の株式を約 38.52%所有し、持分法適用関連会社としておりますが、このたび、国際観光会館を連結子会社化することを目指して、公開買付けを実施いたします。

国際観光会館は、東京都港区芝地区にて当社と土地建物を共有してビルディングの賃貸事業を行うとともに、当社から建物を賃借してセレスティンホテルの営業を行っております。また、当社と共同でビルディング事業「東京駅八重洲口開発」を推進しており、同開発は昨年 9 月に着工しております。

こうした状況の下で、両社の共同事業をより機動的かつ効率的な体制で推進するとともに、ホテル営業に関し両社の連携を強化してシナジー効果(相乗効果)を発揮していくことが、両社の企業価値を更に高めるものと判断し、本公開買付けを行うことといたしました。

なお、国際観光会館の株式は、ジャスダック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、買付けを行う株式数に上限は設定しません。したがって、本公開買付けの結果次第では、国際観光会館の株式が上場廃止となる可能性があります。また、当社は、本公開買付け後において、経営権をより確実なものとするために、株式交換等による国際観光会館の完全子会社化等も視野に入れて検討を行ってまいります。

本公開買付けに関し、国際観光会館の取締役会は、賛同の意を表明する旨の決議を行っております。

## 2. 公開買付けの概要

### (1) 対象者の概要

商号	株式会社国際観光会館	
主な事業内容	ビルディング事業およびホテル事業	
設立年月	昭和26年3月	
本店所在地	東京都千代田区丸の内1丁目8番3号	
代表者	代表取締役社長 斎藤盛也	
資本の額	1,000 百万円	
大株主構成及び持株比率(平成16年9月30日現在)		
	三井不動産株式会社	38.52%
	鹿島建設株式会社	16.18%
	財団法人鉄道弘済会	10.75%
	株式会社鉄道会館	8.63%
	サッポロビール株式会社	2.50%
	宝酒造株式会社	1.50%
	株式会社三井住友銀行	1.50%
	株式会社UFJ銀行	1.25%
	東武鉄道株式会社	1.20%
	権藤吉弘	1.01%

### 当社との関係

資本関係：平成17年2月23日現在、当社は国際観光会館株式を7,705千株所有しており、筆頭株主となっております。

人的関係：平成17年2月23日現在、当社から取締役2名、監査役2名を派遣しております。

取引関係：当社はセレスティン芝三井ビルディングの事務所部分のうち国際観光会館保有部分を国際観光会館から賃借し、ホテル部分を国際観光会館に賃貸しております。

当社は東京駅八重洲口の旧国際観光会館ビル敷地の一部を国際観光会館に賃貸しております。

また、当社と国際観光会館は、東京駅八重洲口周辺共同開発事業に関し、平成16年8月31日、「同事業の対象である土地の借地権の一部の、国際観光会館から当社への譲渡(譲渡価額：10,827百万円)」、ならびに「同事業により開発される土地及び建物の所有権の一部の、当社から国際観光会館への譲渡(譲渡価額：10,827百万円)」の各譲渡に係る契約を締結しております。

### (2) 買付けを行う株券等の種類

普通株式

### (3) 公開買付期間

平成17年2月24日(木曜日)から  
平成17年3月17日(木曜日)まで(22日間)

### (4) 買付価格

1株につき630円

(5) 買付価格の算定の基礎

1株当たり630円の買付価格は、国際観光会館株式の過去の株価の推移、財務状況及び第三者算定人（アーンストアンドヤング トランザクションアドバイザリーサービス株式会社）による株式価値評価などを総合的に勘案し、かつ50%超の株式を取得することを前提として決定しております。また、本買付価格は、平成17年2月22日までの3ヶ月間における国際観光会館株式のジャスダック証券取引所における終値（平成16年12月10日以前は、日本証券業協会の公表する最終価格）の平均値506円に約25%のプレミアムを加えた金額となります。

(6) 買付予定株式総数 2,296千株

(注1) 応募株券等の合計が買付予定数に満たない場合は、応募株券等の全部の買付けを行いません。

(注2) 応募株券等の合計が買付予定数以上の場合は、応募株券等の全部の買付けを行います。

(7) 公開買付けによる所有株式数の異動

買付前所有株式数 7,705千株（所有比率38.52%）

買付後所有株式数 10,001千株（所有比率50.01%）

(注1) 買付後所有株式数は買付予定株式総数2,296千株を買付けた場合の株式数です。

(注2) 所有比率は、国際観光会館の発行済株式総数20,000,000株（平成16年9月30日現在）を基準に算出しています。

(8) 公開買付開始公告日 平成17年2月24日（木曜日）

(9) 公開買付代理人 野村證券株式会社

(10) 買付けに要する資金 1,446百万円（予定）

(注1) 上記は、買付予定株式数を買付けた場合の見積り額です。応募株券の合計が買付予定株式数を超えるときは、応募株券の全部を買い付けますので、見積り額は最大7,741百万円になります。

3. 対象者との公開買付けに関する合意

本公開買付けについては、国際観光会館の取締役会より既に賛同を得ております。

4. 今後の見通し

本公開買付けにより国際観光会館は当社の連結子会社となる予定です。尚、当社の平成17年3月期の業績に与える影響は、軽微であります。

このプレスリリースは、公開買付けを一般に公表するための記者発表文であり、売付けの勧誘を目的として作成されたものではありません。売付けの申し込みをされる際は、必ず当社が作成する公開買付け説明書をご覧いただいた上で、株主ご自身の判断でなされるようお願い致します。

このプレスリリースは、有価証券に係る売却の申込みもしくは勧誘、購入申込みの勧誘に該当する、又はその一部を構成するものではなく、このプレスリリース（若しくはその一部）又はその配布の事実が当該公開買付けにかかるいかなる契約の根拠となることもなく、また契約締結に際してこれらに依拠することはできないものとします。本公開買付けは、直接間接を問わず、米国内において若しくは米国に向けて行われるものではなく、また、米国の郵便その他の州際通商若しくは国際通商の方法・手段（電話、テレックス、ファクシミリ、電子メール、インターネット通信を含むが、これらに限らない。）を使用して行われるものではなく、さらに米国内の証券取引所施設を通じて行われるものでもありません。上記方法・手段により、若しくは上記施設を通じて、又は米国内から本公開買付けに応募することはできません。また、本公開買付けのプレスリリース又はその他の関連書類はいずれも、米国において若しくは米国に向けて、又は米国内から、郵送その他の方法によって送付又は配布されるものではなく、かかる送付又は配布を行うことはできません。これらの制限に直接又は間接に違反する本公開買付けへの応募は無効とします。米国の居住者に対しては、また、米国内においては、有価証券又はその他同等物の買い受けの勧誘は行っており、米国の居住者が、また、米国から、当社に対してこれらを送ってきたとしてもお受けしません。また、このプレスリリースは、本公開買付けに対する応募の意思表示を求めることを目的とするものではありません。

国又は地域によっては、このプレスリリースの発表、発行又は配布に法律上の制限が課されている場合があります。かかる場合はそれらの制限に留意し、遵守して下さい。本公開買付けの実施が違法となる国又は地域においては、仮にこのプレスリリースが受領されても、本公開買付けに関する株券の買付け等の申込み又は売付け等の申込みの勧誘をしたことにはならず、単に情報としての資料配布とみなされるものとします。

以 上