



平成 23 年 4 月 7 日

各 位

会 社 名 藤田観光株式会社
代表者名 代表取締役社長 末澤 和政
(コード：9722、東・大第一部)
問合せ先 取締役管理本部副本部長 藁科 卓也
(TEL. 03-5981-7723)

第三者割当による自己株式の処分に関するお知らせ

当社は平成 23 年 4 月 7 日開催の取締役会において、下記のとおり、第三者割当による自己株式の処分（以下「本件第三者割当」）を行うことについて決議しましたのでお知らせいたします。

1. 処分要領

(1) 処分期日	平成 23 年 4 月 28 日
(2) 処分株式数	普通株式 3,521,000 株
(3) 処分価額	1 株につき 284 円
(4) 資金調達額	999,964,000 円
(5) 募集又は処分方法	第三者割当による処分
(6) 処分予定先	常和ホールディングス株式会社
(7) その他	該当事項はありません。

2. 処分の目的及び理由

従来長期的な視点で事業を見ていた金融機関は、自己資本規制などにより、事業会社の株式保有を減少させていく傾向にあることから、当社株式を長期的に保有していただくパートナーを得ることは経営課題のひとつとして考えており、今後の株主構成について検討をしておりました。また、当社は、当期に営業施設への積極的な設備投資を計画しており、そのための資金調達については手元現預金の活用、銀行との相対借入に加えて、新たな調達手段について検討しておりました。

このような状況下、安定株主として当社株式の継続的保有が見込めること、自己株式処分によって自己資本が強化されること、当期に予定している設備投資資金の調達の一部に充当できると考え、常和ホールディングス株式会社を処分予定先として本件第三者割当を行うことを決定いたしました。また、処分予定先は、堅実な経営を行っており、かつホテル事業等において将来的なシナジーを見込むことができ、連携を深めることで当社事業拡大やお互いの企業価値向上に資すると考えました。

3. 調達する資金の額、用途及び支出予定時期

(1) 調達する資金の額

処分の総額	999,964,000 円
諸費用の概算額	1,000,000 円
差引手取概算額	998,964,000 円

(2) 調達する資金の具体的な用途

① 平成23年度設備投資資金計画

当社グループは平成 23 年度（平成 23 年 1 月 1 日～平成 23 年 12 月 31 日）に、競争力強化に向けた営業施設への積極的な維持・更新のために、合計 114 億円（当社 111 億円、国内子会社 3 億円）の設備投資を計画しております。

ア. 当社

椿山荘（東京都）、フォーシーズンズホテル椿山荘東京（東京都）、太閤園（大阪府）においては宴会場やレストランの改装、箱根ホテル小涌園（神奈川県）、ワシントンホテルにおいては客室改装を進め、当社グル

ープの施設の質を高めてまいります。京都国際ホテル（京都府）はホテルフジタ京都（京都府）の平成 23 年 1 月末の営業終了に伴い、京都府における統合拠点として、平成 23 年より 4 年程度をかけて段階的にレストラン、客室、宴会場の改装を行う予定をしており、平成 23 年度においては、レストラン開業改装、客室の一部の改装を行います。また、出店候補地の探索を行う事業開発部門を強化しており、新規出店投資についても平成 23 年度設備投資資金計画に盛り込んでおります。これらの投資に加え、法令対応目的の耐震対応工事等を同時に進めていき、お客様に安心・快適な宿泊と食事を提供いたします。

イ. 国内子会社

国内子会社では平成 23 年度に総額 3 億円の設備投資を計画しております。下田海中水族館（静岡県）におけるサメ・イルカの展示水槽新設や長崎ワシントンホテル（長崎県）の客室改装等、競争力強化に向けた投資を行ってまいります。

これらのための資金調達は、手元現預金 60 億円、営業関係剰余金 19 億円、金融機関からの借入れ 25 億円及び本件第三者割当の差引手取概算額 998,964,000 円を充当する予定です。

(平成 23 年度 設備投資計画)

施設等		投資金額 (億円)	主な投資案件
当社	太閤園	29	隣接土地建物取得等
	椿山荘・フォーシー ズンズホテル	27	庭園内レストラン耐震改修工事等
	箱根小涌園	4	ユネッサン改装工事等
	京都国際ホテル	3	レストラン開業改装工事等
	その他	46	システム関係投資、新規出店資金等
		111	
国内子会社		3	サメ・イルカ展示水槽新設（下田）、客室改装（長崎）等
合計		114	

②手取金の使途

本件第三者割当の差引手取概算額 998,964,000 円は、椿山荘における耐震対応を中心とした改装工事に 559 百万円（平成 23 年 7 月 三重塔改修 314 百万円、平成 23 年 7 月 庭園内レストラン改修 245 百万円）、京都国際ホテルの改装工事に 233 百万円（平成 23 年 4 月 レストラン新規開業 186 百万円、平成 23 年 5 月 客室改装 47 百万円）、人事・会計システム等のシステム更新のための投資に 207 百万円（平成 23 年 4 月から平成 23 年 9 月まで順次支払い）を充当する予定です。なお、支出までの資金管理は、当社預金口座にて行います。

(手取金の使途内訳)

施設等	手取金充当額 (百万円)	内容	時期
椿山荘	314	三重塔耐震改修工事	平成 23 年 7 月
	245	庭園内レストラン耐震等改修工事	平成 23 年 7 月
京都国際ホテル	186	レストラン開業改装工事	平成 23 年 4 月
	47	客室改装工事	平成 23 年 5 月
その他	207	人事・会計システム更新	平成 23 年 4 月～9 月
合計	998		

4. 資金使途の合理性に関する考え方

当該自己株式の処分による調達資金は、当社の事業資金に充当することにより、当社の企業価値向上に資すると考えられるため、当該資金の使途には合理性があると判断しております。

5. 処分条件等の合理性

(1) 払込金額の算定根拠及び合理性に関する考え方

払込金額につきましては、本件第三者割当に関する取締役会決議日の前営業日（平成23年4月6日）の東京証券取引所における当社株式の終値である284円といたしました。当社株式の株価は、東日本大震災前日（平成23年3月10日）終値が352円であったのに対し、翌営業日（平成23年3月14日）終値が325円、翌々営業日（平成23年3月15日）終値が296円と東日本大震災の前後で大きく変動しております。また、当社は平成23年3月24日に有価証券報告書、平成23年3月25日に臨時報告書の提出を行っており、これらの事象が全て反映された取締役会決議日の前営業日の当社株式の終値は現時点での当社の株式の客観的価値を適切に反映していると考えられるため、当該価格を基準として採用し、その上でディスカウントしない価格を払込金額としました。以上から、本件第三者割当の払込金額は、特に有利なものには該当せず、合理的なものとして判断しております。

当該払込金額284円については、本件第三者割当に関する取締役会決議日の直前1ヶ月間（平成23年3月7日から平成23年4月6日）における当社株式の終値の平均値である315円（円未満切捨て）との乖離率が-9.84%、直前3ヶ月間（平成23年1月7日から平成23年4月6日）における当社株式の終値の平均値である354円（円未満切捨て）との乖離率が-19.77%、直前6ヶ月間（平成22年10月7日から平成23年4月6日）における当社株式の終値の平均値である365円（円未満切捨て）との乖離率が-22.19%となっており、これらの平均値を基準とするとディスカウント率が大きくなっておりますが、東日本大震災の翌営業日から本件第三者割当に関する取締役会決議日の前営業日までの17営業日（平成23年3月14日から平成23年4月6日）における当社株式の終値の平均値である304円（円未満切捨て）との乖離率は-6.58%となっており、上記のとおり、特に有利な払込金額には該当しないものと判断しております。

なお、当該払込金額につきましては、監査役4名（うち社外監査役2名）全員が、上記と同様の理由により特に有利な払込金額には該当しない旨の意見を表明しております。

(2) 処分数量及び株式の希薄化の規模が合理的であると判断した理由

当社は、平成22年12月31日時点で5,667,412株の自己株式を保有しており、自己株式を有効に活用することは経営課題のひとつでありました。今回の処分株式数3,521,000株は、当社発行済株式総数122,074,243株の2.88%、平成22年12月31日時点の総議決権数115,909個の3.04%であるため、株式の希薄化は軽微であると考えております。

また、当社の平成22年12月31日時点の株主資本合計は24,016百万円であり、本件第三者割当による払込金額999,964,000円により自己資本が強化されることによる財務体質の改善、割当予定先との間で、新規ホテル開業などの将来的な事業提携、新規事業展開における不動産ノウハウの享受、ビジネスホテル事業における協業など、連携を深めることは当社の企業価値向上に資するものと考えられます。したがって、処分数量及び株式の希薄化の規模は合理的であると判断しております。

6. 処分予定先の選定理由等

(1) 処分予定先の概要

(1)名称	常和ホールディングス株式会社
(2)所在地	東京都中央区八重洲二丁目4番1号
(3)代表者の役職・氏名	代表取締役社長 小崎 哲資
(4)事業内容	(1) オフィスビル等不動産の保有、賃貸、管理及び運営 (2) ビジネスホテルの保有及び運営 (3) ゴルフ場の保有及び運営 (4) 社宅等住宅の保有、賃貸、管理、不動産の仲介及び宅地分譲等
(5)資本金	33億5,082万円（平成22年3月末現在）
(6)設立年月日	昭和34年9月1日（平成16年3月1日常和ホールディングス株式会社発足）
(7)発行済株式数	10,707,000株
(8)決算期	3月31日
(9)従業員数	197名（外、平均臨時雇用者数 65名）（平成22年3月末現在）
(10)主要取引先	みずほ証券プロパティマネジメント株式会社（注）1
(11)主要取引銀行	株式会社みずほコーポレート銀行
(12)大株主及び持株比率	共立株式会社 11.76%

(平成 22 年 3 月 31 日現在)	須賀工業株式会社	10.61%	
	興和不動産株式会社	8.87%	
	東光電気工事株式会社	5.97%	
	株式会社第一ビルディング	4.85%	
	相互住宅株式会社	4.76%	
	DOWAホールディングス株式会社	4.66%	
	興銀リース株式会社	4.20%	
	日本製紙株式会社	4.10%	
	第一生命保険株式会社	4.10%	
	コスモプロパティサービス株式会社	4.10%	
(13) 当事者間の関係			
	資本関係	該当事項はありません。	
	人的関係	該当事項はありません。	
	取引関係	該当事項はありません。	
	関連当事者への該当状況	該当事項はありません。	
(14) 最近 3 年間の経営成績及び財政状態 (単位: 百万円。特記しているものを除く)			
決算期	平成 20 年 3 月期	平成 21 年 3 月期	平成 22 年 3 月期
連結純資産	9,590	10,004	15,501
連結総資産	114,744	128,293	138,861
1 株当たり連結純資産 (円) (注)2	11,302.79	1,179.14	1,447.83
連結売上高	12,368	12,424	13,670
連結営業利益	4,408	4,586	4,916
連結経常利益	2,854	3,173	3,214
連結当期純利益	1,692	1,852	1,314
1 株当たり連結当期純利益 (円) (注)2	1,994.42	218.37	129.06
1 株当たり配当金 (円) (注)2	300.00	40.00	50.00

(注) 1 みずほ証券プロパティマネジメント株式会社は、平成 22 年 7 月 1 日付で新光ビルディング株式会社より商号変更しております。

2 常和ホールディングス株式会社は、平成 20 年 7 月 30 日付で普通株式 1 株につき 10 株の株式分割を行っております。

(2) 処分予定先を選定した理由

当事業であるホテル・サービス業は多額の投資を要する装置産業であり、また、多くのサービススタッフを必要とする労働集約型であります。従って、事業のリターンは短期的でなく長期的に行われる特徴があり、このため、当社の出資者には長期的な視点で株式を保有していただく必要があります。

しかしながら、従来長期的な視点で事業を見ていた当社の主要な株主である金融機関は、自己資本規制などにより、当社の株式保有を減少させていく方針であり、当社にとって、当社株式を長期的に保有していただくパートナーを獲得していくことは経営課題のひとつとなっております。

こうした状況のなか、当社は、今後の株主構成について、安定株主の確保の観点から、既取引先との関係強化のための株式保有依頼、シナジー効果のある新規取引先との資本関係の構築、E SOP 導入等について平成 22 年 12 月から検討を開始しており、また、当社は、平成 23 年度 (平成 23 年 1 月 1 日～平成 23 年 12 月 31 日) に競争力強化のため、当社グループの営業施設への積極的な維持更新等の設備投資を行う計画を平成 22 年 12 月に策定しており、そのための資金調達については手元現預金の活用、銀行との相対借入に加えて、新たな調達手段について検討しておりました。

処分予定先は、オフィスビル等不動産の賃貸、ビジネスホテル「ホテルユニゾ」チェーン等の経営など総合不動産事業を営む企業であります。そのほかゴルフ場「八千代ゴルフクラブ」の経営なども含め、事業の一部は同業種であります。お互いの主要取引銀行が株式会社みずほコーポレート銀行であることなどから、数年前からお互いの事業分野の状況、事業提携の可能性などの情報交換を行ってまいりました。こうした経緯のなか、新規ホテル開業などの将来的な事業提携、新規事業展開における不動産ノウハウの享受、お互いのビジネスホテル事業における協業メリットなど、連携を深めることで当事業拡大やお互いの企業価値向上に資すると考え、さらに、安定株主と

して当社株式の継続的保有が見込め、自己株式処分によって自己資本が強化され、当期に予定している設備投資資金の調達の一部に充当できると考え、当社より処分予定先に当社株式の継続的な保有について打診し、平成23年4月までに処分予定先と協議を行った結果、当社は、本件第三者割当について、常和ホールディングス株式会社を処分予定先に選定いたしました。

なお、処分予定先は東京証券取引所市場第一部に上場しており、同社が東京証券取引所に提出している「コーポレートガバナンス報告書」の「内部統制システムに関する基本的な考え方及びその整備状況」欄の「2. 反社会的勢力排除に向けた整備状況 当社グループでは、「常和グループ企業行動指針」において、市民社会の秩序や安全に脅威を与える反社会的勢力の排除に関する方針を掲げるとともに、社長が取締役会、幹部社員会議等で役員に訓示し、これを社内に周知徹底しております。」との記載を確認した上で、「コーポレートガバナンス報告書」の管掌部門責任者へのヒアリングを行い、上記のとおり実行されていることを確認いたしました。また、処分予定先から「反社会的勢力との関係がないことを示す確認書」を受領する予定であります。これらの理由から、処分予定先及び処分予定先の役員又は主要株主（主な出資者）が反社会的勢力とは一切関係がないと判断しております。

(3) 処分予定先の保有方針

処分予定先からは、全国的にホテル等の事業展開を行っている当社と協力関係を構築することは、不動産事業はもとより、ビジネスホテル事業においてもお互いにメリットが生まれる仕組みができると考え、安定株主として、継続的に当社株式を保有する意向であることを口頭で確認しております。また、当社は処分予定先との間で、割当を受けた日から2年間において、当該株式の全部または一部を譲渡した場合には、その内容を当社に書面にて報告する旨、及び当社が当該報告内容を東京証券取引所及び大阪証券取引所に報告し、当該内容が公衆の縦覧に供されることに処分予定先は同意する旨の確約書を締結する予定です。

(4) 処分予定先の払込みに要する財産の存在についての確認した内容

当社は、処分予定先が、本件第三者割当における払込みに要する資金は手元資金でまかなうことをヒアリングによって確認しております。また、処分予定先が平成23年2月9日付で関東財務局長に提出している第34期第3四半期報告書に記載の四半期連結貸借対照表に現金及び預金5,092,164千円（平成22年12月31日現在）と記載されており、さらに、処分予定先が本件第三者割当の払込に要する資金を上回る十分な預金を保有していることを割当予定先の財務部門に確認しております。以上のことから当社への払込期日（平成23年4月28日）時点において要する資金については特段問題はないと判断しております。

7. 処分後の大株主及び特株比率

処分前（平成22年12月31日現在）	処分後
DOWAホールディングス株式会社 31.24%	DOWAホールディングス株式会社 31.24%
シージーエムエル アイピービー カスタマー コラテラル アカウント 14.19%	シージーエムエル アイピービー カスタマー コラテラル アカウント 14.19%
株式会社三菱東京UFJ銀行 4.00%	株式会社三菱東京UFJ銀行 4.00%
株式会社みずほコーポレート銀行 3.77%	株式会社みずほコーポレート銀行 3.77%
明治安田生命保険相互会社 2.46%	常和ホールディングス株式会社 2.88%
日本生命保険相互会社 2.23%	明治安田生命保険相互会社 2.46%
中央三井信託銀行株式会社 1.98%	日本生命保険相互会社 2.23%
ドイチェ バンク アーゲー ロンドン ピービー ノントリトリー クライアンツ 613 1.78%	中央三井信託銀行株式会社 1.98%
清水建設株式会社 1.50%	ドイチェ バンク アーゲー ロンドン ピービー ノントリトリー クライアンツ 613 1.78%
みずほ信託銀行株式会社 1.50%	清水建設株式会社 1.50%

（注）平成22年12月31日現在の株主名簿を基準として記載しております。

8. 今後の見通し

本件第三者割当による当期業績予想への影響は軽微であると考えます。

9. 企業行動規範上の手続きに関する事項

本件第三者割当は、①希釈化率が25%未満であること、②支配株主の異動を伴うものではないことから、東京証券取引所の定める有価証券上場規程第432条及び大阪証券取引所の定める企業行動規範に関する規則第2条に定める独立第三者からの意見入手及び株主の意思確認手続きは要しません。

10. 支配株主との取引等に関する事項

本取引は、支配株主との取引等に該当しません。

11. 最近3年間の業績及びエクイティ・ファイナンスの状況

(1) 最近3年間の業績 (連結)

	平成20年12月期	平成21年12月期	平成22年12月期
連結売上高	67,394百万円	61,295百万円	64,249百万円
連結営業利益	2,549百万円	1,380百万円	2,140百万円
連結経常利益	2,485百万円	1,395百万円	1,828百万円
連結当期純利益	1,810百万円	579百万円	227百万円
1株当たり連結当期純利益	15.56円	4.98円	1.96円
1株当たり配当金	5.00円	5.00円	5.00円
1株当たり連結純資産	192.99円	207.06円	200.58円

(2) 現時点における発行済株式数及び潜在株式数 (平成22年12月31日現在)

	株式数	発行済株式数に対する比率
発行済株式数	122,074,243株	100%
現時点の転換価額 (行使価額) における潜在株式数	—株	—%
下限値の転換価額 (行使価額) における潜在株式数	—株	—%
上限値の転換価額 (行使価額) における潜在株式数	—株	—%

(3) 最近の株価の状況

① 最近3年間の状況

	平成20年12月期	平成21年12月期	平成22年12月期
始値	845円	485円	371円
高値	845円	485円	405円
安値	440円	345円	324円
終値	475円	371円	375円

② 最近6カ月の状況

	10月	11月	12月	1月	2月	3月
始値	376円	361円	379円	380円	381円	368円
高値	382円	386円	405円	389円	387円	368円
安値	343円	354円	375円	375円	362円	265円
終値	364円	382円	375円	381円	368円	317円

③ 発行決議前日における株価

	平成23年4月6日
始値	292円
高値	292円
安値	283円
終値	284円

(4) 最近3年間のエクイティ・ファイナンスの状況

該当事項はありません。

12. 処分要項

(1) 処分期日	平成 23 年 4 月 28 日
(2) 処分株式数	普通株式 3,521,000 株
(3) 処分価額	1 株につき 284 円
(4) 資金調達額	999,964,000 円
(5) 募集又は処分方法	第三者割当による処分
(6) 処分予定先	常和ホールディングス株式会社
(7) 処分後の自己株式数	2,146,412 株 (ただし、平成 23 年 1 月 1 日以降の単元未満株式の買取及び売渡し分は含んでおりません)

以 上