

平成19年4月6日

各位

株式会社 テーオーシー
東京都品川区西五反田七丁目22番17号
代表取締役社長 大谷卓男
(コード番号 8841 東証第1部)
問合せ先
取締役事務管理部門担当 羽 廣 元 和
(03) 3494-2111

当社株式に対する公開買付けに関する賛同意見表明のお知らせ

当社は、2007年4月6日開催の取締役会において、有限会社オオタニファンドTO（以下「公開買付者」といいます。）による当社普通株式の公開買付け（以下「本公開買付け」といいます。）について賛同の意を表明することを決議しましたので、下記のとおりお知らせいたします。

なお、本決議は、下記2.（4）で記載するとおり、本公開買付けが成立した場合には、公開買付者等（以下に定義します。）が当社を100%子会社化する予定であること、及びその後当社株式が上場廃止となる予定であることを前提としております。また、当社は、本日付でお知らせいたしますとおり、本日開催の当社取締役会において、本公開買付けの成否に拘わらず、株主優待制度を廃止することを決議しております。

記

1. 公開買付者の概要

(1) 商号	有限会社オオタニファンドTO	
(2) 主な事業内容	当社の株式を取得及び保有することを主な事業の内容としております。	
(3) 設立年月日	平成18年3月31日	
(4) 本店所在地	東京都品川区西五反田七丁目22番17号	
(5) 代表者の役職・氏名	取締役 大谷 卓男	
(6) 資本金	3,000,000円（平成19年4月6日現在）	
(7) 大株主構成及び持株比率	有限会社オオタニファンド	100.00%（注1）
(8) 公開買付者と当社の関係等	資本関係	該当事項はありません。
	人的関係	当社の代表取締役社長である大谷卓男が公開買付者の取締役を兼務しております。
	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。
--	-----------------	-------------

注1：平成19年4月10日以降、株式会社ニューオータニ（本社：東京都千代田区、代表取締役：大谷和彦、以下、「ニューオータニ」といいます。）、当社の代表取締役である大谷卓男氏（以下、「大谷卓男氏」といいます。）及び大谷卓男氏の親族である大谷キン子氏は、公開買付者に対して同時に出資することによりそれぞれ発行済株式総数の約49.50%、約46.20%及び約3.30%を保有することとなる予定です。その場合、有限会社オオタニファンド（本社：東京都品川区、取締役：大谷卓男及び大谷キン子、以下、「オオタニファンド」といいます。）は、公開買付者の発行済株式総数の約0.99%を保有することとなり、また、ニューオータニは法第27条の2第7項第1号に規定する特別関係者となります。

2. 当該公開買付けによる意見の内容、根拠及び理由

(1) 本公開買付けに関する意見の内容

当社は、2007年4月6日開催の取締役会において、公開買付者による当社株式等に対する本公開買付けに賛同の意見を表明することを決議いたしました。したがって、当社は本公開買付けへの応募を勧めます。

なお、この取締役会の決議は、決議に参加した取締役全員が賛成して行われました。この決議が行われた取締役会には、社外取締役と監査役の全員が出席し、いずれの社外取締役及び監査役も当社取締役会が本公開買付けに賛同する旨の意見を表明することに賛成する旨の意見を述べています。また、当社取締役会は、賛同意見を表明するに際して、外部の法律事務所より助言を受けております。さらに、当社の代表取締役社長である大谷卓男氏は、公開買付者の取締役でもあることに鑑み特別利害関係者として、また、ニューオータニの代表取締役社長で当社のある代表取締役会長である大谷和彦氏（以下、「大谷和彦氏」といいます。）及びニューオータニの監査役で当社の取締役である羽廣元和氏は、実質的な見地から特別利害関係者に準ずる者として、それぞれかかる決議には参加していません。

(2) 本公開買付けに関する意見の根拠

本公開買付けにおける買付け等の価格（以下、「買付価格」といいます。）は、第三者算定人である東京共同会計事務所より提出された当社の「株式価値算定書」を参考にし、最終的に当社と公開買付者との間の協議を経て決定いたしました。当該買付価格は、平成19年4月5日までの東京証券取引所における当社株式の終値の過去6ヶ月間の単純平均値655円に対して約22.2%のプレミアムを加えた価格であります。

当社取締役会においては、第三者機関であるアーンストアンドヤング・トランザクション・アドバイザー・サービス株式会社より、当社株式価値に関する「株式価値算定に関する報告書」を取得し、また、外部の法律事務所の意見を徴した上で、その内容を参考にし、平成19年4月6日開催の取締役会において、本公開買付けに関する諸条件について慎重に検討した結果、本公開買付けが当社の経営基盤の強化、事業の再構築及び今後の展開に寄与するものであるとともに、本公開買付けの諸条件は妥当であり、当社株主の皆様に対して合理的な価格により当社株式の売却機会を提供するものであると判断いたしました。

(3) 本公開買付けに関する意見の理由

公開買付者は、大谷卓男氏が取締役を務める有限会社オオタニファンドが発行済株式総数の100%を保有する買収目的会社です。

公開買付者は、オオタニファンド（当社の発行済株式総数（自己株式を除きます。以下、同じ。）に対する所有株式数の割合（以下、「株式所有割合」といいます。）：約4.72%）、ニューオータニ（株式所有割合：約12.74%）、及び大谷卓男氏が代表取締役である有限会社大谷興産（本社：東京都千代田区、株式所有割合：約9.67%、以下、「大谷興産」といい、オオタニファンド、ニューオータニ及び大谷興産を総称して「オオタニファンド等」といい、公開買付者とオオタニファンド等を総称して「公開買付者等」といいます。オオタニファンド等は合計して当社の発行済株式の約27.13%を保有しています。）が保有する当社株式と合わせて、当社が保有する自己株式を除く当社の発行済株式の全て（場合により、大谷和彦氏の親族であり当社の大株主である大谷正子氏（以下、「大谷正子氏」といいます。）の保有する株式を除きます。）を取得する目的で、本公開買付けを実施いたします。なお、オオタニファンド等は公開買付者との間で本公開買付けに応募せず、かつ、本公開買付けが成立した場合に公開買付者と当社株式の共同保有・議決権の共同行使を行なう旨の契約を締結しております。また、公開買付者は、大谷正子氏との間で本公開買付けへの応募に関する具体的な合意はしていませんが、仮に、大谷正子氏がその保有する当社株式の全部又は一部について本公開買付けに応募しなかった場合であって、本公開買付けが成立したときには、大谷正子氏と公開買付者は、当社株式の共同保有・議決権の共同行使を行なう旨の合意をしております。

本公開買付けは、当社経営陣によるマネジメント・バイアウト（MBO）（注2）の一環として行われるものであり、当社経営陣は、本公開買付け終了後も継続して当社の経営にあたる予定です。

注2：マネジメント・バイアウト（MBO）とは、一般的に、買収対象企業の経営陣が、対象企業の株式を買収する取引を指します。

当社は、大正15年に星製薬株式会社として産声を上げました。そして、昭和45年に東京品川区西五反田にTOCビルを竣工し不動産賃貸事業を開始致しました。この西五反田におけるTOCビルの竣工を機に経営の軸を製薬事業から不動産賃貸事業に移行し、以降両国・浅草・大崎、そして昨年8月に竣工致しました有明と、それぞれの地域の中核ビルとなりうる施設を展開してまいりました。当社の企業集団は、当社、子会社7社及び関連会社1社で構成されており、当社が営む基幹事業である不動産賃貸事業に関連・付随し、グループとしての有機性を確保し、企業群として成長を実現しております。

当社の旗艦ビルである西五反田のTOCビルは、卸売業を中心としたテナントで構成され、卸売りセンターとして確立した独自のノウハウとネットワークは、現在も企業価値の源泉となっております。

当社は、中期的には、基幹事業である不動産事業の着実な新規開発の推進と、既存の所有ビルの付加価値の向上に努め、市場において更なる「TOC」ブランド構築に努めてまいりました。

その具体的取組みとしまして、「みなとみらい21-28街区」（延床面積106,000㎡）における

一般消費者等エンドユーザー向けの複合商業施設の新規開発を計画しており、近く着工の予定
です。また、既存の所有ビルの付加価値向上策として、平成17年5月に完了した「TOC両国
ビル」のリニューアル、平成18年5月の「浅草ROX」とつくばエクスプレス「浅草駅」との
接続動線の実現に見られるバリューアップ（価値向上）をはじめとし、今後はその他全ての所
有ビルに対して、事業環境の内的・外的変化を見据えながら改革を実行することを計画してお
ります。

また、当社は、これまでに事業部門ごとに経営管理を行い、効率性を高めることに注力して
まいりましたが、より強力な事業の推進のために、各事業地において各々の事業間の連携を強
化することを計画しております。

しかしながら、昨今の不動産マーケットを鑑みるに、不動産投資信託や不動産私募ファンド
などの急速な浸透と拡大により、不動産業界に流入する資金の性質が固定的なものから流動的
なものへと大きく変容してまいりました。すなわち、これまでとは違い、不動産としての短期
間でより積極的な成長を求める性質の資金が多く流入してきました。このような流れの中で、
公開買付者は、不動産関連企業に求められる成長速度は、これまでとは比較にならないもの
となり、従来の企業成長戦略を見直す必要があると認識するに至りました。

当社においては、堅実かつ堅調な成長戦略を基とし、確実に企業価値を増大してまいりまし
たが、公開買付者は、昨今の市場の変化及びその変化に伴う市場からのニーズは、当社におけ
るこれまでの戦略の延長では充分に対応することが難しく、抜本的な改革を断行することが必
要であると考えております。但し、公開買付者は、この抜本的な改革を推進するためには、中
長期的視点で資本政策を含む財務体質の強化を推進するとともに、抜本的な組織構造の変革が
必要と考えております。また実務的にも、これまでの旗艦ビルである、西五反田のTOCビル
に偏重した収益構造も抜本的に見直すタイミングにあると考えております。公開買付者は、そ
れらの施策を実施すれば、一時的かつ短期的には収支への影響・企業としての成長の鈍化は避
けられず、実施には、株主としてのガバナンスを集約し安定した経営環境下で、改革に集中し、
企業体質の変革に邁進する期間を設けることが不可避と考えております。つまり、現在の経営
環境下では、短期的・中長期的戦略を両立させ、市場のニーズに応えた速度で継続的に企業価
値の増進を実現することは困難であると考えております。また、公開買付者は、将来に亘る企
業価値の増大を図るに、現況では、当社の収益性と成長性に対して価値を見出されている株主
様におかれましては、一時的にせよ株価を非常に不安定なものにするということは、期待され
るところではないと考えております。そこで、公開買付者は、必要不可欠な事業戦略を推進し
将来に亘る企業価値の向上を図るためには、当社を非上場化し、堅牢な経営基盤を築き、迅速
な意思決定体制を構築することが最良との結論付けるに至りました。また、公開買付者は、こ
のような施策の実施により予想される短期的な収支への影響と成長の鈍化の前に、これまでと
同等の継続的な企業成長を見込まれる既存株主の皆様に対し、正当な対価をもって売却の機会
をご提供申し上げることこそが株主の皆様への義務と考えております。

公開買付者は、上記改革を推進するにあたり、これまでの当社の経営基盤を築いた創業家一
族である当社の代表取締役会長大谷和彦氏及び当社代表取締役社長大谷卓男氏による経営を維
持しつつ、集約された資本の中で事業戦略を展開していくことが重要であるとの判断に立ち、
長期的視野に立脚した企業価値の一層の向上を図るために、公開買付者等が発行済株式（自己
株式を除き、また、場合により大谷正子氏の保有する株式も除きます。）の100%を保有する会

社として非公開化を行い、かかる経営戦略を実行することが不可欠であるとの結論に至りました。

公開買付者は、かかる意向から、その企業価値をより一層向上させるために、迅速かつ安定的な事業遂行が可能となるよう、マネジメント・バイアウト(MBO)の一環として、オオタニファンド等保有分と合わせて、当社の発行済株式(自己株式を除き、また、場合により大谷正子氏の保有する株式も除きます。)の100%の取得を目指すために本公開買付けを行うことを決定したものであります。

当社は、このような公開買付者の考えは、いずれも合理的・相当であると考えます。

(4) 本公開買付け後の予定(いわゆる二段階買収に関する事項等)

本公開買付けが成立した場合、公開買付者は、オオタニファンド等保有分と合わせて、当社の発行済株式総数(自己株式を除きます。)の3分の2以上の株式を取得することになりますが、本公開買付けにより、オオタニファンド等保有分と合わせて、当社の自己株式を除いた全株式(場合により大谷正子氏の保有する株式も除きます。)を取得できなかった場合には、公開買付者は、以下の方法により、公開買付者を除く当社の株主に対して当社株式の売却機会を提供しつつ、公開買付者等が当社の発行済株式(自己株式を除き、また、場合により大谷正子氏の保有する株式も除きます。)を100%保有する会社とする手続を実施することを企図しております。

具体的には、本公開買付けが成立した後に、公開買付者は、①定款の一部変更をして当社を会社法の規定する種類株式発行会社とすること、②定款の一部変更をして当社の発行する全ての普通株式に全部取得条項(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。)を付すこと、及び③当社の当該株式の全部取得と引換えに別個の当社株式を交付することを付議議案に含む臨時株主総会の開催を当社に要請する意向を有しています。当該臨時株主総会の開催にあたり、公開買付者は、上記①ないし③を同一の臨時株主総会に付議すること、又は、上記①及び②と上記③を別々の臨時株主総会に付議することの、いずれかの方法で実施することを検討しておりますが、いずれの方法を当社に要請するかは未定です。なお、当社はかかる要請に応じて上記臨時株主総会を開催することを検討しております。

公開買付者は、本公開買付けが成立した場合には、オオタニファンド等保有分と合わせて、当社の総議決権の3分の2以上を保有することになる予定であり、公開買付者等は、上記の臨時株主総会において上記各議案に賛成する予定です。上記各手続が実行された場合には、当社の発行する全ての普通株式は全部取得条項が付された上で、全て当社に取得されることとなり、当社の株主には当該取得の対価として別個の当社株式が交付されることとなりますが、当社の株主で交付されるべき当該当社株式の数が一株に満たない端数となる株主に対しては、法令の手続に従い、当該端数の合計数(合計した数に端数がある場合には当該端数は切り捨てられます。)を売却すること等によって得られる金銭が交付されることとなります。なお、当該端数の合計数の売却価格については、本公開買付けの買付価格を基準として算定する予定ですが、この金額が本公開買付けの買付価格を基準として算定される価格と異なることがあり得ます。また、全部取得条項が付された当社の普通株式の取得の対価として交付する当社株式の種類及び数は本書提出日現在未定であります。公開買付者等が当社の発行済株式の100%(自己株式を除き、また、場合により大谷正子氏の保有する株式も除きます。)を保有することとなるよう、本公開買付けに応募されなかった公開買付者等以外の当社の株主(場合により大谷正子

氏の保有する株式も除きます。) に対し交付しなければならない当社株式の数が一株に満たない端数となるよう決定する予定であります。

公開買付者は、これらの手続を行った後、当社を吸収合併存続会社、公開買付者を吸収合併消滅会社とする吸収合併を行うこと等のグループ内組織再編を実施することを計画しています。

上記①ないし③の手続きに関連する少数株主の権利保護を目的とした会社法上の規定として、(i) 上記②の普通株式に全部取得条項を付す旨の定款変更を行うに際しては、会社法第 116 条及び第 117 条その他の関係法令の定めに従って、株主がその有する株式の買取請求を行うことができる旨が定められており、また、(ii) 上記③の全部取得条項が付された株式の全部取得が臨時株主総会において決議された場合には、会社法第 172 条その他の関係法令の定めに従って、当該株式の取得の価格の決定の申立てを行うことができる旨が定められております。なお、これらの(i)又は(ii)の方法による 1 株当たりの買取価格及び取得価格は、最終的には裁判所が判断することになるため、上記(i)又は(ii)の方法がとられた場合に株主が取得できる価格は、本公開買付けの買付価格と異なることがあり得ます。これらの方法による請求又は申立てを行うにあたっては、その必要手続等に関しては株主各位において自らの責任にて確認され、ご判断いただくこととなります。上記①ないし③の方法については、関連法令についての当局の解釈等の状況並びに本公開買付け後の公開買付者の株式所有割合及び公開買付者以外の当社株主による当社の株式の保有状況等によって、それと同等の効果を有する他の方法を実施する可能性があります。但し、その場合でも、公開買付者等以外の当社の株主(場合により大谷正子氏の保有する株式も除きます。) に対しては、最終的に現金を交付する方法の採用を予定しております。この場合における当該当社株主に交付する金銭の額についても、本公開買付けの買付価格を基準として算定する予定ですが、この金額が本公開買付けの買付価格と異なることがあり得ます。

なお、①ないし③を実施する際に、必要がある場合には、公開買付者等が保有する当社株式の全部若しくは一部を、必要な法令上の手続に従って相互に譲渡すること又はこれらの株式の全部若しくは一部を出資して共同新設分割により新会社を設立することがあり得ますが、かかる譲渡又は出資が行われないこともあります。

また、当社は、平成 19 年 4 月 6 日開催の当社取締役会において、本公開買付けの成否にかかわらず、平成 19 年 3 月 31 日現在の株主名簿及び実質株主名簿に記載または記録された 500 株以上を所有する株主様に対する株主優待品の送付をもって、株主優待制度を廃止すること、及び平成 18 年 11 月 14 日付「平成 19 年 3 月期個別中間財務諸表の概要」において公表している予想値のとおり、平成 19 年 3 月 31 日を基準日とした剰余金の配当額(以下「期末配当金」といいます。)を 1 株当たり 3.00 円とすることを決議しております。かかる期末配当金、平成 19 年 6 月下旬開催予定の当社の定時株主総会において決定されることとなりますが、公開買付者及びオオタニファンズ等は期末配当金を 3.00 円とすることに賛成する予定です。

さらに、公開買付者等は、本公開買付けが成立することを条件として、上記定時株主総会開催に先だって当社の臨時株主総会を開催し、当社が定款を一部変更し、当社が配当可能な剰余

金の額につき、1 事業年度内の特定の日を基準日として行われる剰余金の配当（中間配当を含みます。）の額を合計して1株につき6.00円に限定する旨の規定を設けるために、当社の上記臨時株主総会の招集を当社の取締役会に請求する予定です。かかる定款の一部変更は、当社によって上記①及び②の手続に関する臨時株主総会と一緒に付議される予定です。当社の取締役会は、かかる臨時株主総会の開催に関し、合理的な限度で公開買付者等に協力する予定です。なお、公開買付者等は、かかる臨時株主総会において当社取締役会が付議する定款変更議案につき賛成する予定です。

かかる①ないし③の手続及び配当制限にかかる定款変更並びに手続の実施の詳細・時期は現時点では未定です。手続の都合により、公開買付者は、これらの臨時株主総会に関する当社における基準日設定公告等の手続への協力を当社に要請しています。当社取締役会は本公開買付けに賛同する立場から、本公開買付けの買付け等の期間（以下、「本公開買付け期間」といいます。）が延長されない限り、かかる基準日設定公告を本公開買付け期間中に行い、本公開買付けの決済の後に基準日を設定する予定です。議案や手続の実施の詳細については、その決定次第、証券取引所等を通じ速やかに公表いたします。

なお、本公開買付けは、上記臨時株主総会における当社の株主の賛同を勧誘するものではありません。また、上記の各手続における税務上の取扱については、株主各位により税務専門家にご確認下さい。

また、公開買付者は、本公開買付けにおいて買付けを行う株券数に上限を設定していないため、本公開買付けの結果、東京証券取引所の株券上場廃止基準に該当した場合、当社の株券は、所定の手続を経て上場廃止となる可能性があります。さらに、本公開買付けの決済時点で、当該基準に該当しない場合でも、公開買付者は、本公開買付けの終了後に、適用ある法令に従い、公開買付者等により当社の発行済株式の100%を保有することを予定しておりますので、その場合には当社の株券は上場廃止になります。上場廃止後は、当社株券を東京証券取引所において取引することができません。

3. 公開買付者又はその特別関係者による利益供与の内容

該当事項はありません。

4. 会社の支配に関する基本方針に係る対応方針

該当事項はありません。

5. 公開買付者に対する質問

該当事項はありません。

6. 公開買付け期間の延長請求

該当事項はありません。

※ 添付資料：「株式会社テーオーシーに対する公開買付けの開始に関するお知らせ」
(公開買付者による当社株式の買付け等の概要)

平成 19 年 4 月 6 日

各 位

会 社 名 有限会社オオタニファンドTO
代 表 者 名 取 締 役 大 谷 卓 男

株式会社テーオーシーに対する公開買付けの開始に関するお知らせ

当社（以下「公開買付者」といいます。）は、株式会社テーオーシー（コード番号 8841 東証第一部、以下「対象者」といいます。）の株式を公開買付け（以下「本公開買付け」といいます。）により取得することを決定いたしましたので、下記のとおりお知らせいたします。

記

1. 買付け等の目的

公開買付者は、対象者の代表取締役社長である大谷卓男氏（以下、「大谷卓男氏」といいます。）が取締役を務める有限会社オオタニファンド（本社：東京都品川区、取締役：大谷卓男及び大谷キン子、以下、「オオタニファンド」といいます。）が発行済株式総数の 100%を保有する買収目的会社です。平成 19 年 4 月 10 日以降、株式会社ニューオータニ（本社：東京都千代田区、代表取締役：大谷和彦、以下、「ニューオータニ」といいます。）、大谷卓男氏及び大谷卓男氏の親族である大谷キン子氏（以下、「大谷キン子氏」といいます。）は、公開買付者に対して同時に出资日期によりそれぞれ公開買付者の発行済株式総数の約 49.50%、約 46.20%及び約 3.30%を保有することとなる予定です。その場合、オオタニファンドは、公開買付者の発行済株式総数の約 0.99%を保有することとなり、また、ニューオータニは証券取引法（以下「法」といいます。）第 27 条の 2 第 7 項第 1 号に規定する特別関係者となります。

公開買付者は、オオタニファンド（対象者の発行済株式総数（自己株式を除きます。以下、同じ。）に対する所有株式数の割合（以下、「株式所有割合」といいます。）：約 4.72%）、ニューオータニ（株式所有割合：約 12.74%）、及び大谷卓男氏が代表取締役である有限会社大谷興産（本社：東京都千代田区、株式所有割合：約 9.67%、以下、「大谷興産」といいます。）、オオタニファンド、ニューオータニ及び大谷興産を総称して「オオタニファンド等」といいます。オオタニファンド等は合計して対象者の発行済株式の約 27.13%を保有しています。）が保有する対象者株式と合わせて、対象者が保有する自己株式を除く対象者の発行済株式の全て（場合により、対象者の代表取締役会長であり、ニューオータニの代表取締役社長である大谷和彦氏（以下、「大谷和彦氏」といいます。）の親族であり対象者の大株主である大谷正子氏（以下、「大谷正子氏」といいます。）の保有する株式を除きます。）を取得する目的で、本公開買付けを実施いたします。なお、オオタニファ

ンド等は公開買付者との間で本公開買付けに応募せず、かつ、本公開買付けが成立した場合に公開買付者と対象者株式の共同保有・議決権の共同行使を行なう旨の契約を締結しております。また、公開買付者は、大谷正子氏との間で本公開買付けへの応募に関する具体的な合意はしていませんが、仮に、大谷正子氏がその保有する対象者株式の全部又は一部について本公開買付けに応募しなかった場合であって、本公開買付けが成立したときには、大谷正子氏と公開買付者は、対象者株式の共同保有・議決権の共同行使を行なう旨の合意をしております。

本公開買付けについては、大谷和彦氏、大谷卓男氏、及び大谷卓男氏の親族である大谷祐一郎氏（以下、上記三者を総称し「対象者特定株主」といいます。）から、本書提出日現在においてそれぞれが保有する対象者株式全部について、原則として本公開買付けに応募することの同意を頂いております。さらに、公開買付者と対象者特定株主は、本公開買付けが成立することを条件に、対象者特定株主の本公開買付けへの応募株式に係る議決権について、平成19年6月下旬開催予定の対象者の定時株主総会において、当該株主総会に関する株主としての一切の権利行使の代理権を、公開買付者又は公開買付者の指定する第三者に対して授与することについて合意しております。

本公開買付けは、対象者経営陣によるマネジメント・バイアウト（MBO）（注）の一環として行われるものであり、対象者経営陣は、本公開買付け終了後も継続して対象者の経営にあたる予定です。

対象者は大正15年に星製菓株式会社として産声を上げました。そして、昭和45年に東京品川区西五反田にTOCビルを竣工し不動産賃貸事業を開始致しました。この西五反田におけるTOCビルの竣工を機に経営の軸を製菓事業から不動産賃貸事業に移行し、以降両国・浅草・大崎、そして昨年8月に竣工致しました有明と、それぞれの地域の中核ビルとなりうる施設を展開してまいりました。対象者の企業集団は、対象者、子会社7社及び関連会社1社で構成されており、対象者が営む基幹事業である不動産賃貸事業に関連・付随し、グループとしての有機性を確保し、企業群として成長を実現しております。

対象者の旗艦ビルである西五反田のTOCビルは、卸売業を中心としたテナントで構成され、卸売りセンターとして確立した独自のノウハウとネットワークは、現在も企業価値の源泉となっております。

対象者は、中期的には、基幹事業である不動産事業の着実な新規開発の推進と、既存の所有ビルの付加価値の向上に努め、市場において更なる「TOC」ブランド構築に努めてまいりました。

その具体的取組みとしまして、「みなとみらい21-28街区」（延床面積106,000㎡）における一般消費者等エンドユーザー向けの複合商業施設の新規開発を計画しており、近く着工の予定です。また、既存の所有ビルの付加価値向上策として、平成17年5月に完了した「TOC両国ビル」のリニューアル、平成18年5月の「浅草ROX」とつくばエクスプレス「浅草駅」との接続動線の実現に見られるバリューアップ（価値向上）をはじめとし、今後はその他全ての所有ビルに対して、事業環境の内的・外的変化を見据えながら改革を実行することを計画しております。

また、対象者は、これまでに事業部門ごとに経営管理を行い、効率性を高めることに注力して

まいりましたが、より強力な事業の推進のために、各事業地において各々の事業間の連携を強化することを計画しております。

しかしながら、昨今の不動産マーケットを鑑みるに、不動産投資信託や不動産私募ファンドなどの急速な浸透と拡大により、不動産業界に流入する資金の性質が固定的なものから流動的なものへと大きく変容してまいりました。すなわち、これまでとは違い、不動産としての短期間でのより積極的な成長を求める性質の資金が多く流入してきました。このような流れの中で、不動産関連企業に求められる成長速度は、これまでとは比較にならないものとなり、従来の企業成長戦略を見直す必要があると認識するに至りました。

対象者においては、堅実かつ堅調な成長戦略を基とし、確実に企業価値を増大してまいりましたが、昨今の市場の変化及びその変化に伴う市場からのニーズは、対象者におけるこれまでの戦略の延長では充分に対応することが難しく、抜本的な改革を断行することが必要であると考えております。但し、この抜本的な改革を推進するためには、中長期的視点で資本政策を含む財務体質の強化を推進するとともに、抜本的な組織構造の変革が必要と考えております。また実務的にも、これまでの旗艦ビルである、西五反田のTOCビルに偏重した収益構造も抜本的に見直すタイミングにあると考えております。それらの施策を実施すれば、一時的かつ短期的には収支への影響・企業としての成長の鈍化は避けられず、実施には、株主としてのガバナンスを集約し安定した経営環境下で、改革に集中し、企業体質の変革に邁進する期間を設けることが不可避と考えております。つまり、現在の経営環境下では、短期的・中長期的戦略を両立させ、市場のニーズに応えた速度で継続的に企業価値の増進を実現することは困難であると考えております。将来に亘る企業価値の増大を図るに、現況では、対象者の収益性と成長性に対して価値を見出されている株主様におかれましては、一時的にせよ株価を非常に不安定なものにするということは、期待される場所ではないと考えております。そこで、必要不可欠な事業戦略を推進し将来に亘る企業価値の向上を図るためには、対象者を非上場化し、堅牢な経営基盤を築き、迅速な意思決定体制を構築することが最良との結論付けるに至りました。また、このような施策の実施により予想される短期的な収支への影響と成長の鈍化の前に、これまでと同等の継続的な企業成長を見込まれる既存株主の皆様に対し、正当な対価をもって売却の機会をご提供申し上げることこそが既存株主の皆様の利益に資するものと考えております。

上記改革を推進するにあたり、これまでの対象者の経営基盤を築いた創業家一族である対象者代表取締役会長大谷和彦氏及び対象者代表取締役社長大谷卓男氏による経営を維持しつつ、集約された資本の中で事業戦略を展開していくことが重要であるとの判断に立ち、長期的視野に立脚した企業価値の一層の向上を図るために、公開買付者及びオオタニファンド等が合わせて発行済株式（自己株式を除き、また、場合により大谷正子氏の保有する株式も除きます。）の100%を保有する会社として非公開化を行い、かかる経営戦略を実行することが不可欠であるとの結論に至りました。

以上の経緯により、公開買付者は、かかる対象者経営陣の意向を受け、その企業価値をより一層向上させるために、迅速かつ安定的な事業遂行が可能となるよう、マネジメント・バイアウト(MBO)の一環として、オオタニファンド等保有分と合わせて、対象者の発行済株式（自己株式を除き、また、場合により大谷正子氏の保有する株式も除きます。）の100%の取得を目指すために本

公開買付けを行うことを決定いたしました。

本公開買付けにおける買付け等の価格（以下、「買付価格」といいます。）は、第三者算定人である東京共同会計事務所より提出された対象者の「株式価値算定書」を参考にし、最終的に対象者との協議を経て決定いたしました。当該買付価格は、平成19年4月5日までの東京証券取引所における対象者株式の終値の過去6ヶ月間の単純平均値655円に対して約22.2%のプレミアムを加えた価格であります。

対象者取締役会においては、第三者機関である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・サービス株式会社より、対象者株式価値に関する「株式価値算定に関する報告書」を取得し、また、外部の法律事務所の意見を徴した上で、その内容を参考にし、平成19年4月6日開催の取締役会において、本公開買付けに関する諸条件について慎重に検討した結果、本公開買付けが対象者の経営基盤の強化、事業の再構築及び今後の展開に寄与するものであるとともに、本公開買付けの諸条件は妥当であり、対象者株主の皆様に対して合理的な価格により対象者株式の売却機会を提供するものであると判断し、本公開買付けに賛同し、かつ、対象者の株主の皆様が本公開買付けに応募されることを勧める旨の決議をしています。この取締役会の決議は、決議に参加した取締役全員が賛成して行われました。なお、この決議が行われた取締役会には、社外取締役と監査役の全員が出席し、いずれの社外取締役及び監査役も対象者の取締役会が本公開買付けに賛同する旨の意見を表明することに、賛成する旨の意見を述べた旨の報告を受けております。また、対象者の取締役会は、賛同意見を表明するに際して、外部の法律事務所より助言を受けております。さらに、対象者の代表取締役社長である大谷卓男氏は、公開買付者の取締役でもあることに鑑み特別利害関係者として、また、ニューオータニの代表取締役社長で対象者の代表取締役会長である大谷和彦氏及びニューオータニの監査役で対象者の取締役である羽廣元和氏は、実質的な見地から特別利害関係者に準ずる者として、それぞれかかる決議には参加しておりません。

本公開買付けが成立した場合、公開買付者は、オオタニファンド等保有分と合わせて、対象者の発行済株式総数（自己株式を除きます。）の3分の2以上の株式を取得することになりますが、本公開買付けにより、オオタニファンド等保有分と合わせて、対象者の自己株式を除いた全株式（場合により大谷正子氏の保有する株式も除きます。）を取得できなかった場合には、公開買付者は、以下の方法により、公開買付者を除く対象者の株主に対して対象者株式の売却機会を提供しつつ、公開買付者及びオオタニファンド等が対象者の発行済株式（自己株式を除き、また、場合により大谷正子氏の保有する株式も除きます。）を100%保有する会社とする手続を実施することを企図しております。

具体的には、本公開買付けが成立した後に、公開買付者は、①定款の一部変更をして対象者を会社法の規定する種類株式発行会社とすること、②定款の一部変更をして対象者の発行する全ての普通株式に全部取得条項（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。）を付すこと、及び③対象者の当該株式の全部取得と引換えに別個の対象者株式を交付することを付議議案に含む臨時株主総会の開催を対象者に要請する意向を有しています。当該臨時株主総会の開催にあたり、公開買付者は、上記①ないし③を同一の臨時株主総会に付議

すること、又は、上記①及び②と上記③を別々の臨時株主総会に付議することの、いずれかの方法で実施することを検討しておりますが、いずれの方法を対象者に要請するかは未定です。なお、対象者はかかる要請に応じて上記臨時株主総会を開催することを検討しております。

公開買付者は、本公開買付けが成立した場合には、オオタニファンド等保有分と合わせて、対象者の総議決権の3分の2以上を保有することになる予定であり、公開買付者及びオオタニファンド等は、上記の臨時株主総会において上記各議案に賛成する予定です。上記各手続が実行された場合には、対象者の発行する全ての普通株式は全部取得条項が付された上で、全て対象者に取得されることとなり、対象者の株主には当該取得の対価として別個の対象者株式が交付されることとなりますが、対象者の株主で交付されるべき当該対象者株式の数が一株に満たない端数となる株主に対しては、法令の手續に従い、当該端数の合計数（合計した数に端数がある場合には当該端数は切り捨てられます。）を売却すること等によって得られる金銭が交付されることとなります。なお、当該端数の合計数の売却価格については、本公開買付けの買付価格を基準として算定する予定ですが、この金額が本公開買付けの買付価格を基準として算定される価格と異なることがあり得ます。また、全部取得条項が付された対象者の普通株式の取得の対価として交付する対象者株式の種類及び数は本書提出日現在未定であります。公開買付者及びオオタニファンド等が対象者の発行済株式の100%（自己株式を除き、また、場合により大谷正子氏の保有する株式も除きます。）を保有することとなるよう、本公開買付けに応募されなかった公開買付者及びオオタニファンド等以外の対象者の株主（場合により大谷正子氏も除きます。）に対し交付しなければならない対象者株式の数が一株に満たない端数となるよう決定する予定であります。

公開買付者は、これらの手続を行った後、対象者を吸収合併存続会社、公開買付者を吸収合併消滅会社とする吸収合併を行うこと等のグループ内組織再編を実施することを計画しています。

上記①ないし③の手續に関連する少数株主の権利保護を目的とした会社法上の規定として、(i) 上記②の普通株式に全部取得条項を付す旨の定款変更を行うに際しては、会社法第116条及び第117条その他の関係法令の定めに従って、株主がその有する株式の買取請求を行うことができる旨が定められており、また、(ii) 上記③の全部取得条項が付された株式の全部取得が臨時株主総会において決議された場合には、会社法第172条その他の関係法令の定めに従って、当該株式の取得の価格の決定の申立てを行うことができる旨が定められております。なお、これらの(i)又は(ii)の方法による1株当たりの買取価格及び取得価格は、最終的には裁判所が判断することになるため、上記(i)又は(ii)の方法がとられた場合に株主が取得できる価格は、本公開買付けの買付価格と異なることがあり得ます。これらの方法による請求又は申立てを行うにあたっては、その必要手續等に関しては株主各位において自らの責任にて確認され、ご判断いただくこととなります。上記①ないし③の方法については、関連法令についての当局の解釈等の状況並びに本公開買付け後の公開買付者の株式所有割合及び公開買付者以外の対象者株主による対象者の株式の保有状況等によって、それと同等の効果を有する他の方法を実施する可能性があります。但し、その場合でも、公開買付者及びオオタニファンド等以外の対象者の株主（場合により大谷正子氏も除きます。）に対しては、最終的に現金を交付する方法の採用を予定しております。この場合における当該対象者株主に交付する金銭の額についても、本公開買付けの買付価格を基準として算定する予定ですが、この金額が本公開買付けの買付価格と異なることがあり得ます。

なお、①ないし③を実施する際に、必要がある場合には、公開買付者及びオオタニファンド等が保有する対象者株式の全部若しくは一部を、必要な法令上の手続に従って相互に譲渡すること又はこれらの株式の全部若しくは一部を出資して共同新設分割により新会社を設立することがあり得ますが、かかる譲渡又は出資が行われないこともあります。

また、対象者は、平成19年4月6日開催の対象者取締役会において、本公開買付けの成否にかかわらず、平成19年3月31日現在の株主名簿及び実質株主名簿に記載または記録された500株以上を所有する株主様に対する株主優待品の送付をもって、株主優待制度を廃止すること、及び平成18年11月14日付「平成19年3月期個別中間財務諸表の概要」において公表している予想値のとおり、平成19年3月31日を基準日とした剰余金の配当額（以下「期末配当金」といいます。）を1株当たり3.00円とすることを決議しております。かかる期末配当金は、平成19年6月下旬開催予定の対象者の定時株主総会において決定されることとなりますが、公開買付者及びオオタニファンド等は期末配当金を3.00円とすることに賛成する予定です。

さらに、公開買付者及びオオタニファンド等は、本公開買付けが成立することを条件として、上記定時株主総会開催に先だって対象者の臨時株主総会を開催し、対象者が定款を一部変更し、対象者が配当可能な剰余金の額を1事業年度内の特定の日を基準日として行われる剰余金の配当（中間配当を含みます。）の額を合計して1株につき6.00円に限定する旨の規定を設けるために、対象者の上記臨時株主総会の招集を対象者の取締役会に請求する予定です。かかる定款の一部変更は、対象者によって上記①及び②の手続に関する臨時株主総会と一緒に付議される予定です。対象者の取締役会は、かかる臨時株主総会の開催に関し、合理的な限度で公開買付者及びオオタニファンド等に協力する予定です。なお、公開買付者及びオオタニファンド等は、かかる臨時株主総会において対象者取締役会が付議する定款変更議案につき賛成する予定です。

かかる①ないし③の手続及び配当制限の議案並びに手続の実施の詳細・時期は現時点では未定です。手続の都合により、公開買付者は、これらの臨時株主総会に関する対象者における基準日設定公告等の手続への協力を対象者に要請しています。対象者取締役会は本公開買付けに賛同する立場から、本公開買付けの買付け等の期間（以下、「本公開買付け期間」といいます。）が延長されない限り、かかる基準日設定公告を本公開買付け期間中に行い、本公開買付けの決済の後に基準日を設定する予定です。議案や手続の実施の詳細については、その決定次第、証券取引所等を通じ速やかに公表いたします。

なお、本公開買付けは、上記臨時株主総会における対象者の株主の賛同を勧誘するものではありません。また、上記の各手続における税務上の取扱については、株主各位により税務専門家にご確認下さい。

また、公開買付者は、本公開買付けにおいて買付けを行う株券数に上限を設定していないため、本公開買付けの結果、東京証券取引所の株券上場廃止基準に該当した場合、対象者の株券は、所定の手続を経て上場廃止となる可能性があります。さらに、本公開買付けの決済時点で、当該基準に該当しない場合でも、公開買付者は、本公開買付けの終了後に、適用ある法令に従い、公開買付者及びオオタニファンド等により対象者の発行済株式の100%を保有することを予定してお

りますので、その場合には対象者の株券は上場廃止になります。上場廃止後は、対象者株券を東京証券取引所において取引することができません。

(注) マネジメント・バイアウト (MBO) とは、一般的に、買収対象企業の経営陣が、対象企業の株式を買収する取引を指します。

2. 買付け等の概要

(1) 対象者の概要

- ① 商号 株式会社テーオーシー
- ② 事業内容 不動産賃貸事業
- ③ 設立年月日 大正 15 年 4 月 3 日
- ④ 本店所在地 東京都品川区西五反田七丁目 22 番 17 号
- ⑤ 代表者の役職・氏名 取締役社長役社長 大谷 卓男
- ⑥ 資本金 117 億 6,819 万円 (平成 18 年 9 月末現在)
- ⑦ 大株主構成及び持株比率

平成 18 年 9 月 30 日現在

氏名又は名称	住所又は所在地	所有株式数 (千株)	発行済株式の 総数に対する 所有株式数の 割合 (%)
株式会社ニューオータニ	東京都千代田区紀尾井町 4 丁目 1	17,354	12.67
有限会社大谷興産	東京都千代田区紀尾井町 4 丁目 1	13,165	9.61
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	東京都中央区晴海 1 丁目 8-11	11,443	8.36
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	東京都港区浜松町 2 丁目 11-3	7,946	5.80
有限会社オオタニファンド	東京都品川区西五反田 7 丁目 22-17	6,426	4.69
日本生命保険相互会社	東京都千代田区丸の内 1 丁目 6-6	3,640	2.65
大谷正子	東京都千代田区	3,628	2.65
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口 4)	東京都中央区晴海 1 丁目 8-11	3,438	2.51
ステートストリートバンクアンドトラ ストカンパニー (常任代理人 株式会社みずほコーポ レート銀行兜町証券決済業務室)	P.O. BOX 351 BOSTON MASSACHUSETTS 02101 USA (東京都中央区日本橋兜町 6-7)	2,853	2.08
株式会社みずほコーポレート銀行	東京都千代田区丸の内 1 丁目 3-3	2,630	1.92
計	—	72,527	52.98

(注 1) 上記の所有株式数のうち、信託業務に係る株式数は次のとおりであります。

日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	7,624 千株
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	4,391 千株
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口 4)	3,438 千株

(注 2) シュローダー投信投資顧問株式会社及びフィデリティ投信株式会社から平成 18 年 10 月 13 日付で、関東財務局長に大量保有報告書(変更報告書)が提出されております。シュローダー投信投資顧問株式会社及びフィデリティ投信株式会社

は、平成18年9月30日現在で、以下の株式を所有している旨の報告を受けておりますが、当社として当中間期末現在における実質所有状況の確認ができておりませんので、上記大株主の状況には含めておりません。

なお、大量保有報告書（変更報告書）の内容は次の通りです。

氏名又は名称	住所	所有株式数 (千株)	発行済株式 総数に対する 所有株式数 の割合(%)
シュローダー投信投資顧問株式会社 他3社の共同保有者	東京都千代田区丸の内1丁目11-1	12,561	9.18
フィデリティ投信株式会社	東京都港区虎ノ門4丁目3-1	6,852	5.01

(注3) 上記（注1及び2を含みます。）は対象者の第41期中半期報告書（平成18年12月22日提出）より引用しています。

(注4) 平成19年1月15日付大量保有報告書の変更報告書によれば、シュローダー投信投資顧問株式会社他3社の共同保有者の対象者の普通株式にかかる所有株式数が9,849,000株となり、発行済株式の総数に対する所有株式数の割合は7.20%となりました。

(注5) 平成19年2月22日付大量保有報告書の変更報告書によれば、フィデリティ投信株式会社の対象者の普通株式にかかる所有株式数が9,596,000株となり、発行済株式の総数に対する所有株式数の割合は7.01%となりました。

(注6) 平成19年4月5日付大量保有報告書の変更報告書によれば、有限会社アルガープの対象者の普通株式にかかる所有株式数が13,110,000株となり、発行済株式の総数に対する所有株式数の割合は9.58%となりました。

⑧ 当社と対象者の関係等

公開買付者は、対象者の代表取締役社長である大谷卓男氏が取締役を務めるオオタニファンドが発行済株式総数の100%を保有しておりますが、平成19年4月10日以降、それぞれ対象者と前述の関係を有するニューオータニ、大谷卓男氏及び大谷キン子氏は、公開買付者に対して同時に出資することによりそれぞれ公開買付者の発行済株式総数の約49.50%、約46.20%及び約3.30%を保有することとなる予定です。その場合、オオタニファンドは、公開買付者の発行済株式総数の約0.99%を保有することとなり、また、ニューオータニは法第27条の2第7項第1号に規定する特別関係者となります。

(2) 買付け等の期間

① 届出当初の買付け等の期間

平成19年4月9日（月曜日）から平成19年5月11日（金曜日）まで（22営業日）

② 対象者の請求に基づく延長の可能性

法第27条の10第3項の規定により、対象者から公開買付期間の延長を請求する旨の記載がされた意見表明報告書が提出された場合は、買付け等の期間は30営業日、公開買付期間は平成19年5月23日（水曜日）までとなります。

(3) 買付け等の価格

普通株式 1株につき 金800円

(4) 買付け等の価格の算定根拠等

① 算定の基礎

買付価格の決定にあたり、公開買付者は第三者算定人である東京共同会計事務所（以下、「買付者算定人」といいます）より提出された対象者の株式価値算定書（以下、「株式価値算定書」といいます。）を参考にしました。買付者算定人は、主に DCF 法（ディスカунテッド・キャッシュフロー法）を用いて対象者の株式価値算定を行いました。株式価値算定書によると、DCF 法では 632 円から 781 円、また、参考として、類似会社比較法（PER）では 485 円から 655 円、類似会社比較法（EBITDA マルチプル）では 496 円から 556 円のレンジが対象者の株式価値の算定結果として示されております。

また、公開買付者は、対象者の過去の東京証券取引所における売買価格を検討しました。その結果、平成 19 年 4 月 5 日までの過去 1 ヶ月間の東京証券取引所における売買価格の終値の単純平均値は 743 円（小数点以下四捨五入。以下、①及び②において同じ。）、過去 3 ヶ月間の東京証券取引所における売買価格の終値の単純平均値は 710 円、過去 6 ヶ月間の東京証券取引所における売買価格の終値の単純平均値は 655 円、過去 12 ヶ月間の東京証券取引所における売買価格の終値の単純平均値は 639 円という結果を得ました。

公開買付者は、株式価値算定書の算定結果（632 円から 781 円）を踏まえ、その上限である 781 円を公開買付価格とすることを念頭に、上記の市場株価の単純平均の推移等を慎重に検討いたしました。その結果、本公開買付けが上場廃止を企図し既存株主への影響が大きいことや、最近の MBO の事例等を踏まえても、当該価格は過去 6 ヶ月平均に対して十分なプレミアムが確保できているとの判断に至りました。他方、対象者による本公開買付けに対する賛同の可否及び本公開買付けの見通し等も勘案し、公開買付者は、既存株主に対して極力プレミアムを付加した買付価格が提示できるよう、株式価値算定書の算定結果の上限値（781 円）以上の価格設定の可能性についても検討いたしました。そして、既存株主に対して極力プレミアムを付加した買付価格を提示すべく、公開買付者の取締役は、平成 19 年 4 月 6 日に、株式価値算定書の算定結果のレンジの上限を上回る 800 円を買付価格とすることを決定いたしました。

買付価格は、平成 19 年 4 月 5 日までの東京証券取引所における対象者株式の終値の過去 6 ヶ月間の単純平均値 655 円に対して約 22.2%のプレミアムを加えた価格であります。

② 算定の経緯

ア 買付価格の決定に至る過程

公開買付者は、平成 18 年 12 月から、それまでに検討してきた経営改革案を具体的に推進する目的で、MBO の検討を開始いたしました。MBO の実行を検討するにあたり、公開買付者は対象者の企業価値算定を開始し、平成 19 年 2 月中旬に第三者評価人として買付者算定人を選定し、これを参考にして対象者の企業価値算定を進めてまいりました。なお、公開買付者は平成 19 年 4 月 2 日付けで買付者算定人より「株式価値算定書」を受領しております。

イ 買付価格の決定について

買付者算定人は、主に DCF 法（ディスカウンテッド・キャッシュフロー法）を用いて対象者の株式価値算定を行いました。株式価値算定書によると、DCF 法では 632 円から 781 円、また、参考として類似会社比較法（PER）では 485 円から 655 円、類似会社比較

法 (EBITDA マルチプル) では 496 円から 556 円のレンジが対象者の株式価値の算定結果として示されております。

また、公開買付者は、対象者の過去の東京証券取引所における売買価格の終値を検討しました。その結果、平成 19 年 4 月 5 日までの過去 1 ヶ月間の東京証券取引所における売買価格の終値の単純平均値は 743 円、過去 3 ヶ月間の単純平均値は 710 円、過去 6 ヶ月間の単純平均値は 655 円、過去 12 ヶ月間の東京証券取引所における売買価格の終値の単純平均値は 639 円という結果を得ました。

公開買付者は、株式価値算定書の算定結果 (632 円から 781 円) を踏まえ、その上限である 781 円を公開買付価格とすることを念頭に、上記の市場株価の単純平均の推移等を慎重に検討いたしました。その結果、本公開買付けが上場廃止を企図し既存株主への影響が大きいことや、最近の MBO の事例等を踏まえても、当該価格は過去 6 ヶ月平均に対して十分なプレミアムが確保できているとの判断に至りました。他方、対象者による本公開買付けの賛同の可否及び本公開買付けの見通し等も勘案し、公開買付者は、既存株主に対して極力プレミアムを付加した買付価格が提示できるよう、株式価値算定書の算定結果の上限値 (781 円) 以上の価格設定の可能性についても検討いたしました。そして、既存株主に対して極力プレミアムを付加した買付価格を提示すべく、公開買付者の取締役は、平成 19 年 4 月 6 日に、株式価値算定書の算定結果のレンジの上限を上回る 800 円を買付価格とすることを決定いたしました。

ウ 買付価格の公正性を担保するための措置について

対象者においては、第三者機関である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・サービス株式会社より、対象者株式価値に関する「株式価値算定に関する報告書」を取得し、また、外部の法律事務所の意見を徴した上で、その内容を参考にし、平成 19 年 4 月 6 日開催の取締役会において、本公開買付けに関する諸条件について慎重に検討した結果、本公開買付けが対象者の経営基盤の強化、事業の再構築及び今後の展開に寄与するものであるとともに、本公開買付けの諸条件は妥当であり、対象者株主の皆様に対して合理的な価格により対象者株式の売却機会を提供するものであると判断し、本公開買付けに賛同し、かつ、対象者の株主の皆様が本公開買付けに応募されることを勧める旨の決議をしています。

対象者の取締役会の決議は、決議に参加した取締役全員が賛成して行われた旨の報告を受けております。なお、これらの決議が行われた取締役会には、社外取締役と監査役の全員が出席し、いずれの社外取締役及び監査役も対象者の取締役会が本公開買付けに賛同する旨の意見を表明することに、賛成する旨の意見を述べた旨の報告を受けております。

なお、対象者の代表取締役社長である大谷卓男氏は、公開買付者の取締役でもあることに鑑み特別利害関係者として、また、ニューオータニの代表取締役社長で対象者の代表取締役会長である大谷和彦氏及びニューオータニの監査役で対象者の取締役である羽廣元和氏は、実質的な見地から特別利害関係者に準ずる者として、それぞれかかる決議には参加しておりません。

③ 算定機関との関係

該当事項はありません。

(5) 買付予定の株券等の数

① 株式に換算した買付け予定数 53,846,000 株

② 株式に換算した超過予定数 一株

- (注1) 応募株券等の数の合計が買付予定数(53,846,000株)に満たないときは、応募株券等の全部の買付け等を行いません。応募株券等の数の合計が買付予定数以上の場合には、応募株券等の全部の買付け等を行います。
- (注2) 単元未満株式についても、本公開買付けの対象としています。但し、応募に際しては、株券を提出する必要があります(株式会社証券保管振替機構(以下「保管振替機構」といいます。)に預託されている単元未満株式については、保管振替機構の振替制度を通じて公開買付代理人(後記「(11)公開買付代理人」において記載されるものをいいます。)に振り替えることにより、本公開買付けへの応募が可能となるため、株券を提出する必要はありません。なお、会社法に従って株主による単元未満株式買取請求権が行使された場合には、対象者は法令の手続きに従い公開買付期間中に自己の株式を買い取ることがあります。この場合、対象者は、市場価格で当該買取りを行います。
- (注3) 対象者が保有する自己株式については、本公開買付けを通じて取得する予定はありません。従って、本公開買付けにより公開買付者が取得する株券等の数の最大の数、対象者が平成18年12月22日に提出した第41期中半期報告書に記載された平成18年9月30日現在の発行済株式総数(136,879,352株)から同報告書に記載された平成18年9月30日現在の自己株式数(691,285株)及び本書提出日現在で公開買付者が保有する対象者株式数(1,000株)を控除した株式数(136,187,067株)となります。但し、オオタニファンド等は、公開買付者との間で本公開買付けに応募しない旨の契約を締結しており、オオタニファンド等の保有株式数(オオタニファンド:6,426,750株、ニューオータニ:17,354,144株及び大谷興産:13,165,100株)の合計数36,945,994株を控除した場合は、最大99,241,073株となります。
- (注4) 買付予定数(53,846,000株)は、上記(注3)記載の平成18年9月30日現在の発行済株式総数(136,879,352株)から同報告書に記載された平成18年9月30日現在の自己株式数(691,285株)を控除した株式数(136,188,067株)に3分の2を乗じた株式数(約90,792,045株)から、公開買付者及びオオタニファンド等の保有株式数の合計数36,946,994株を控除した株式数(53,845,051株)の1,000株未満を切り上げた株式数です。

(6) 買付け等による株券等所有割合の異動

買付け等前における当社の所有株券等に係る議決権の数	2個	(買付け等前における株券等所有割合 0.00%)
買付け等前における特別関係者の所有株券等に係る議決権の数	85,076個	(買付け等前における株券等所有割合 27.29%)
買付予定の株券等に係る議決権の数	107,692個	(買付け等を行った後における株券等所有割合 66.67%)
対象者の総株主の議決権の数	270,760個	

- (注1) 「買付予定の株券等に係る議決権の数」は、本公開買付けにおける買付予定数53,846,000株に係る議決権の数です。

- (注2) 「対象者の総株主の議決権の数」は、対象者の平成18年12月22日提出の第41期中半期報告書に記載された平成18年9月30日現在の総株主の議決権の数です。但し、本公開買付けにおいては単元未満株式についても対象としていますので、「買付予定の株券等に係る議決権の数の総株主の議決権の数に占める割合」及び「買付け等を行った後における株券等所有割合」の計算においては、単元未満株式に係る議決権の数（上記半期報告書に記載された平成18年9月30日現在の単元未満株式数（808,352株）から対象者の自己株式数285株を控除した808,067株に係る議決権の個数である1,616個）を加えて、「対象者の総株主の議決権の数」を272,376個として計算しています（対象者の単元株式数は500株です）。
- (注3) 「買付け等前における特別関係者の所有株券等に係る議決権の数」は、各特別関係者が保有する株券等に係る議決権の数の合計を記載しています。但し、特別関係者の所有株券も本公開買付けの対象としておりますが、オオタニファンド等からは本公開買付けに応募しない旨の同意を得ているため、「買付け等を行った後における株券等所有割合」の計算においては、オオタニファンド等が保有する株券等に係る議決権の数（73,891個）についてのみ、特別関係者の所有株券等に係る議決権の数として、分子に加算しています。
- (注4) 応募株券等の数の合計が買付予定数を超えた場合でも、応募株券等の全部の買付け等を行いますので、買付け等を行った後における株券等所有割合が66.67%以上となる可能性があります。
- (注5) 「買付予定の株券等に係る議決権の数の総株主の議決権の数に占める割合」及び「買付け等を行った後における株券等所有割合」は、小数点以下第三位を四捨五入しています。

(7) 買付代金

43,076,800,000円（予定）

- (注) 買付代金は、買付予定数（53,846,000株）に1株当たりの買付価格を乗じた金額を記載しています。応募株券等の数の合計が買付予定数以上のときは、応募株券等の全部の買付け等を行います。対象者の平成18年9月30日現在の発行済株式総数から対象者が平成18年9月30日時点で保有する自己株式数及び本書提出日現在で公開買付者が保有する対象者株式数を除いた株式数（136,187,067株）を買付けた場合の買付代金は最大108,949,653,600円になります。但し、公開買付者は、対象者株式合計36,945,994株を保有するオオタニファンド等との間で、本公開買付けに応募しない旨の契約を締結しており、オオタニファンド等保有分を除いた99,241,073株を全て買付けた場合の買付代金は最大79,392,858,400円となります。

(8) 決済の方法

- ① 買付け等の決済をする証券会社・銀行等の名称及び本店の所在地
三菱UFJ証券株式会社 東京都千代田区丸の内二丁目4番1号

- ② 決済の開始日
平成19年5月18日（金曜日）

(注) 法第27条の10第3項の規定により対象者から公開買付期間を延長することを請求する旨の記載がされた意見表明報告書が提出された場合は、決済の開始日は平成19年5月30日（水曜日）となります。

- ③ 決済の方法

公開買付期間終了後遅滞なく、本公開買付けによる買付け等に関する通知書を応募

株主等（外国人株主等の場合はその常任代理人等）の住所宛に郵送します。買付けは、現金にて行います。買付けられた応募株券等に係る売却代金は、決済の開始日以後遅滞なく、公開買付代理人から応募株主等（外国人株主等の場合はその常任代理人等）の指定した場所へ送金します。

④ 株券等の返還方法

下記「(9) その他買付け等の条件及び方法」の「① 法第 27 条の 13 第 4 項各号に掲げる条件の有無及び内容」又は「② 公開買付けの撤回等の条件の有無、その内容及び撤回等の開示の方法」に記載の条件に基づき応募株券等を買付けないこととなった場合には、返還することが必要な株券等は、応募株主等の指示により、決済の開始日（公開買付けの撤回等を行った場合は撤回等を行った日）以後速やかに、応募株主等への交付若しくは応募株主等（外国人株主の場合はその常任代理人）の住所への郵送により返還するか、又は、当該株券等が応募の時点において公開買付代理人（若しくは公開買付代理人を通じて保管振替機構）により保管されていた場合は、応募が行われた時の保管の状態に戻します。

(9) その他買付け等の条件及び方法

① 法第 27 条の 13 第 4 項各号に掲げる条件の有無及び内容

応募株券等の総数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等を行いません。応募株券等の総数が買付予定数以上の場合には、応募株券等の全部の買付け等を行います。

② 公開買付けの撤回等の条件の有無、その内容及び撤回等の開示の方法

証券取引法施行令（以下「令」といいます。）第 14 条第 1 項第 1 号イ乃至リ及びロ乃至ソ、第 2 号、第 3 号イ乃至チ、第 5 号並びに同条第 2 項第 3 号乃至第 6 号に定める事項のいずれかが生じた場合は、本公開買付けの撤回等を行うことがあります。

撤回等を行おうとする場合は、電子公告を行い、その旨を日本経済新聞に掲載します。但し、当該公告を公開買付期間末日までに公告を行うことが困難である場合には、発行者以外の者による株券等の公開買付けの開示に関する内閣府令（以下「府令」といいます。）第 20 条に規定する方法により公表し、その後直ちに公告を行います。

③ 買付け等の価格の引下げの条件の有無、その内容及び引下げの開示の方法

法第 27 条の 6 第 1 項第 1 号の規定により、公開買付期間中に対象者が令第 13 条第 1 項に定める行為を行った場合には、府令第 19 条第 1 項の規定に定める基準に従い、買付け等の価格の引下げを行うことがあります。買付け等の価格の引下げを行おうとする場合は、電子公告を行い、その旨を日本経済新聞に掲載いたします。但し、当該公告を公開買付期間末日までに行うことが困難である場合には、府令第 20 条に規定する方法により公表し、その後直ちに公告を行います。当該公告が行われた日以前の応募株券等についても、変更後の買付条件等により買付けを行います。

④ 応募株主等の契約の解除権についての事項

応募株主等は、公開買付期間中においては、いつでも本公開買付けに係る契約を解除することができます。契約の解除をされる場合は、公開買付期間末日の16時00分までに、下記に記載の者の本店又は全国各支店に公開買付応募申込の受付票及び公開買付けに係る契約の解除を行う旨の書面（以下「解除書面」といいます。）を交付又は送付してください。但し、送付の場合は、解除書面が公開買付期間末日の16時00分までに到達することを条件とします。

なお、公開買付者は応募株主等による契約の解除があった場合においても、損害賠償又は違約金の支払いを応募株主等に請求することはありません。また、保管した応募株券等の返還に要する費用も公開買付者の負担とします。

⑤ 買付条件等の変更をした場合の開示の方法

公開買付者は、公開買付期間中、法第27条の6第1項により禁止される場合を除き、買付条件等の変更を行うことがあります。

この場合は、その変更の内容等につき電子公告を行い、その旨を日本経済新聞に掲載します。但し、当該公告を公開買付期間末日までに行うことが困難である場合には、府令第20条に規定する方法により公表し、その後直ちに公告を行います。買付条件等の変更がなされた場合、当該公告が行われた日以前の応募株券等についても、変更後の買付条件等により買付け等を行います。

⑥ 訂正届出書を提出した場合の開示の方法

訂正届出書を関東財務局長に提出した場合は、直ちに、訂正届出書に記載した内容のうち、公開買付開始公告に記載した内容に係るものを、府令第20条に規定する方法により公表します。また、直ちに公開買付説明書を訂正し、かつ、既に公開買付説明書を交付している応募株主等に対しては、訂正した公開買付説明書を交付して訂正します。但し、訂正の範囲が小範囲に止まる場合には、訂正の理由、訂正した事項及び訂正後の内容を記載した書面を作成し、その書面を応募株主等に交付することにより訂正します。

⑦ 公開買付けの結果の開示の方法

本公開買付けの結果については、公開買付期間末日の翌日に、令第9条の4及び府令第30条の2に規定する方法により公表します。

(10) 公開買付開始公告日 平成19年4月9日

(11) 公開買付代理人
三菱UFJ証券株式会社 東京都千代田区丸の内二丁目4番1号

3. その他

(1) 公開買付者と対象者又はその役員との間の取引の有無及び内容
該当事項はありません。

(2) 公開買付者と対象者又はその役員との間の合意の有無及び内容

本公開買付けが成立した場合、公開買付者は、オオタニファンド等保有分と合わせて、対象者の発行済株式総数（自己株式を除きます。）の3分の2以上の株式を取得することになります。が、本公開買付けにより、オオタニファンド等保有分と合わせて、対象者の自己株式を除いた全株式（場合により大谷正子氏の保有する株式も除きます。）を取得できなかった場合には、公開買付者は、以下の方法により、公開買付者を除く対象者の株主に対して対象者株式の売却機会を提供しつつ、公開買付者及びオオタニファンド等が対象者の発行済株式（自己株式を除き、また、場合により大谷正子氏の保有する株式も除きます。）を100%保有する会社とする手続を実施することを企図しております。

具体的には、本公開買付けが成立した後に、公開買付者は、①定款の一部変更をして対象者を会社法の規定する種類株式発行会社とすること、及び②定款の一部変更をして対象者の発行する全ての普通株式に全部取得条項（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。）を付すこと、及び③対象者の当該株式の全部取得と引換えに別個の対象者株式を交付することを付議議案に含む臨時株主総会の開催を対象者に要請する意向を有しています。当該臨時株主総会の開催にあたり、公開買付者は、上記①ないし③を同一の臨時株主総会に付議すること、又は、上記①及び②と上記③を別々の臨時株主総会に付議することの、いずれかの方法で実施することを検討しておりますが、いずれの方法を対象者に要請するかは未定です。なお、対象者はかかる要請に応じて上記臨時株主総会を開催することを検討しております。

公開買付者は、本公開買付けが成立した場合には、オオタニファンド等保有分と合わせて、対象者の総議決権の3分の2以上を保有することになる予定であり、公開買付者及びオオタニファンド等は、上記の臨時株主総会において上記各議案に賛成する予定です。上記各手続が実行された場合には、対象者の発行する全ての普通株式は全部取得条項が付された上で、全て対象者に取得されることとなり、対象者の株主には当該取得の対価として別個の対象者株式が交付されることとなりますが、対象者の株主で交付されるべき当該対象者株式の数が一株に満たない端数となる株主に対しては、法令の手続に従い、当該端数の合計数（合計した数に端数がある場合には当該端数は切り捨てられます。）を売却すること等によって得られる金銭が交付されることとなります。なお、当該端数の合計数の売却価格については、本公開買付けの買付価格を基準として算定する予定ですが、この金額が本公開買付けの買付価格を基準として算定される価格と異なることがあり得ます。また、全部取得条項が付された対象者の普通株式の取得の対価として交付する対象者株式の種類及び数は本書提出日現在未定であります。公開買付者及びオオタニファンド等が対象者の発行済株式の100%（自己株式を除き、また、場合により大谷正子氏の保有する株式も除きます。）を保有することとなるよう、本公開買付けに応募されなかった公開買付者及びオオタニファンド等以外の対象者の株主（場合により大谷正子氏も除きます。）に対し交付しなければならない対象者株式の数が一株に満たない端数となるよう決定する予定であります。

公開買付者は、これらの手続を行った後、対象者を吸収合併存続会社、公開買付者を吸収合

併消滅会社とする吸収合併を行うこと等のグループ内組織再編を実施することを計画しています。

上記①ないし③の手續きに関連する少数株主の権利保護を目的とした会社法上の規定として、(i) 上記②の普通株式に全部取得条項を付す旨の定款変更を行うに際しては、会社法第 116 条及び第 117 条その他の関係法令の定めに従って、株主がその有する株式の買取請求を行うことができる旨が定められており、また、(ii) 上記③の全部取得条項が付された株式の全部取得が臨時株主総会において決議された場合には、会社法第 172 条その他の関係法令の定めに従って、当該株式の取得の価格の決定の申立てを行うことができる旨が定められております。なお、これらの(i) 又は(ii)の方法による 1 株当たりの買取価格及び取得価格は、最終的には裁判所が判断することになるため、上記 (i) 又は (ii) の方法がとられた場合に株主が取得できる価格は、本公開買付けの買付価格と異なることがあり得ます。これらの方法による請求又は申立てを行うにあたっては、その必要手續等に関しては株主各位において自らの責任にて確認され、ご判断いただくこととなります。上記①ないし③の方法については、関連法令についての当局の解釈等の状況並びに本公開買付け後の公開買付者の株式所有割合及び公開買付者以外の対象者株主による対象者の株式の保有状況等によって、それと同等の効果を有する他の方法を実施する可能性があります。但し、その場合でも、公開買付者及びオオタニファンド等以外の対象者の株主（場合により大谷正子氏も除きます。）に対しては、最終的に現金を交付する方法の採用を予定しております。この場合における当該対象者株主に交付する金銭の額についても、本公開買付けの買付価格を基準として算定する予定ですが、この金額が本公開買付けの買付価格と異なることがあり得ます。

なお、①ないし③を実施する際に、必要がある場合には、公開買付者及びオオタニファンド等が保有する対象者株式の全部若しくは一部を、必要な法令上の手續に従って相互に譲渡すること又はこれらの株式の全部若しくは一部を出資して共同新設分割により新会社を設立することがありますが、かかる譲渡又は出資が行われないこともあります。

また、対象者は、平成 19 年 4 月 6 日開催の対象者取締役会において、本公開買付けの成否にかかわらず、平成 19 年 3 月 31 日現在の株主名簿及び実質株主名簿に記載または記録された 500 株以上を所有する株主様に対する株主優待品の送付をもって、株主優待制度を廃止すること、及び平成 18 年 11 月 14 日付「平成 19 年 3 月期個別中間財務諸表の概要」において公表している予想値のとおり、期末配当金を 1 株当たり 3.00 円とすることを決議しております。かかる期末配当金は、平成 19 年 6 月下旬開催予定の対象者の定時株主総会において決定されることとなりますが、公開買付者及びオオタニファンド等は期末配当金を 3.00 円とすることに賛成する予定です。

さらに、公開買付者及びオオタニファンド等は、上記定時株主総会開催に先だって対象者の臨時株主総会を開催し、対象者が定款を一部変更し、対象者が配当可能な剰余金の額につき、1 事業年度内の特定の日を基準日として行われる剰余金の配当（中間配当を含む。）の額を合計して 1 株につき 6.00 円に限定する旨の規定を設けるために、対象者の上記臨時株主総会の招集を対象者の取締役会に請求する予定です。かかる定款の一部変更は、対象者によって上記①及び②の手續に関する臨時株主総会と一緒に付議される予定です。対象者の取締役会は、かかる臨時株主総会の開催に関し、合理的な限度で公開買付者及びオオタニファンド等に協力する予定

です。なお、公開買付者及びオオタニファンド等は、かかる臨時株主総会において対象者取締役会が付議する定款変更議案につき賛成する予定です。

かかる①ないし③の手續及び配当制限にかかる定款変更並びに手續の実施の詳細・時期は現時点では未定です。手續の都合により、公開買付者は、これらの臨時株主総会に関する対象者における基準日設定公告等の手續への協力を対象者に要請しています。対象者取締役会は本公開買付けに賛同する立場から、本公開買付期間が延長されない限り、かかる基準日設定公告を本公開買付期間中に行い、本公開買付けの決済の後に基準日を設定する予定です。議案や手續の実施の詳細については、その決定次第、証券取引所等を通じ速やかに公表いたします。

以 上