



2021年3月25日

各 位

会 社 名 株式会社 帝国ホテル
代表者名 代表取締役社長 定保 英弥
(コード：9708、東証第2部)
問合せ先 取締役総務部長 古谷 厚史
(TEL. 03-3504-1111)

帝国ホテル東京 建て替え計画の実施方針及び基本合意書の締結に関するお知らせ

当社は、本日開催の取締役会において、帝国ホテル東京の建て替え計画（以下「本計画」）の実施方針を決定し、これに伴い、三井不動産株式会社（以下「三井不動産」）との間で、帝国ホテル東京の建て替え等に関連した共同事業（以下「本共同事業」）に関する基本合意書（以下「本基本合意書」）を締結いたしましたので、お知らせいたします。

なお、本計画の最終的な実施にあたっては、都市計画法、建築基準法その他の関係諸法令に従った許認可等が得られること、及び近隣の権利者等の関係諸機関との合意が成立することが前提となります。そのため、必要な許認可等が得られない場合や、関係諸機関との合意が成立しない場合には、当社は最終的に本計画を実施しない可能性があります。

本計画の実施その他の本計画の詳細が決定した場合には、改めてお知らせいたします。

記

1. 本計画の概要

(1) 建て替え対象となる建物の所在地

東京都千代田区内幸町一丁目1番1号

(2) 建て替え対象となる建物

帝国ホテル東京 本館、タワー館及び駐車場ビル（延床面積合計 239,780 m²）

(3) 本計画の方針

①経緯・目的

- ・日本の迎賓館の役割を担い1890年に開業し、2020年11月3日で開業130年を迎えた帝国ホテルは、その役割を継続すべく数度の建て替えを行ってまいりました。
- ・旗艦ホテルである帝国ホテル東京は、3代目の建物である本館の建物が、竣工から50年を経過しており、また、1983年に開業したタワー館に関しましても竣工から38年が経過しております。
- ・当社も所在する内幸町一丁目街区は、2019年に国家戦略特別区域会議にて東京都の都市再生プロジェクトに位置付けられており、当社を含む関係権利者10社間においてまちづくりに関する議論を進めてまいりました。

- ・現在はコロナ禍で経営環境は厳しく、先行きが不透明ではあるものの、日本を代表するホテルとしての社会的使命をこの先も引き続き全うしていくべく、アフターコロナを見据えた将来性のある企業価値向上への取り組みとして、今般、建て替え計画の実施方針を決定いたしました。
- ・本計画を実施した際には、建て替え後の新しいホテルにおいても日本の迎賓館としての役割を果たし、SDGs 達成への貢献などの社会的責任に基づいた経営を実践し続けることで、日本が世界に誇るグランドホテルとしてのブランド力の更なる向上を図るとともに、メイド・イン・ジャパンのホテルとして、これからも日本のおもてなしを体現してまいりたいと考えております。

②継続営業

- ・顧客の利用環境を絶やさず、また雇用とノウハウを維持し、帝国ホテルの歴史を継承していくためにも、建て替え期間中も帝国ホテル東京としてのホテルの営業は継続することを計画しています。

(4) 建て替え後の建物の主要用途等

	新本館	新タワー館
敷地面積	約 1.2ha	約 1.1ha
主要用途 (予定)	グランドホテル	オフィス、商業、サービスアパートメント等
建て替え実施時期 (予定)	2031 年度～2036 年度予定	2024 年度～2030 年度予定

(5) 総事業費規模 (概算)

約 2,000 億円から約 2,500 億円程度を見込んでおります。

※総事業費規模は概算額であり、今後の関係諸機関との協議や本計画の詳細決定等を受けて、今後変更される予定です。

2. 三井不動産との本共同事業に関する基本合意書の締結

当社は、2007 年に三井不動産の資本参加を受けた際に基本協定書を締結し、以降、友好的なパートナーとして将来的な再開発をともに検討してまいりました。

タワー館の建て替えについては、三井不動産の知見及びノウハウを建て替えに活用するとともに、本計画の実施に伴う財務的な課題を解決すること等を目的に、三井不動産との共同事業として行うことを目指しており、本計画の検討実施を決定したことに伴い、この共同事業 (本共同事業) に関して、三井不動産と本基本合意書を締結することを決定いたしました。

(1) 本共同事業の概要

- ・当社と三井不動産は、両社の経営資源、経営ノウハウ等を最大限に活用し、相乗効果を発揮させ、比類なき街づくりを北地区においても実現します。
- ・当社は、現タワー館を解体後、敷地を分筆した上で、その土地の共有持分の一部を三井不動産に譲渡（以下「本譲渡」）し、その後、共同で新タワー館を建設します。
- ・当社は、現本館を解体し、本館土地にホテル用途の新本館を建設し、所有、運営します。

(2) 本譲渡の概要

①譲渡資産

タワー館敷地の一部の共有持分（持分割合 未定）

<タワー館敷地の概要>

住 所 : 東京都千代田区内幸町一丁目1番2

面 積 : 11,572.13 m²（公簿面積）

帳簿価額 : 2百万円

②譲渡先の概要

(a)	名 称	三井不動産株式会社	
(b)	所 在 地	東京都中央区日本橋室町二丁目1番1号	
(c)	代表者の役職・氏名	代表取締役社長 菰田 正信	
(d)	事 業 内 容	総合不動産業	
(e)	資 本 金	339,897百万円（2020年12月31日現在）	
(f)	設 立 年 月 日	1941年7月15日	
(g)	純 資 産	2,035,114百万円（2020年3月31日現在）	
(h)	総 資 産	5,837,386百万円（2020年3月31日現在）	
(i)	大株主及び持株比率	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口） （11.25%）（2020年9月30日現在）	
(j)	上 場 会 社 と 当 該 会 社 の 関 係	資 本 関 係	当該会社は2020年9月30日現在において、当社の発行済株式の33.20%の株式を保有しております。
		人 的 関 係	当該会社の取締役副社長執行役員1名が当社取締役を、当該会社の常任監査役1名が当社監査役を、それぞれ兼務しております。
		取 引 関 係	特記すべき事項はありません。
		関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況	当社のその他の関係会社であり、関連当事者に該当します。

③譲渡価格

未定。

ただし、分筆後の土地の価格を1坪当たり約59.7百万円/坪として算出された金額といたします。譲渡資産については、上記①記載のタワー館敷地から分筆した上で、分筆後の土地の共有持分を譲渡する予定ですが、分筆範囲及び持分割合その他の詳細については未定であり、今後三井不動産と協議の上で決定されます。

④本譲渡の理由

当社は、新タワー館を、オフィス、商業、サービスアパートメント等の大規模な複合用途の建物として建設することを検討していますが、その実現には、大規模な不動産開発に豊富なノウハウと実績等を有するデベロッパーである三井不動産の参画が必要と判断いたしました。

- ・本計画を実施することとなる場合、当社は、約2,000億円から約2,500億円規模の総事業費を負担することになるものと予想しております。このような多額の費用負担が生じた場合にも、当社の財務体質を健全に保つとともに、本計画の実施資金を確実に確保するためには、タワー館敷地の一部の共有持分を新タワー館の建設に参画するデベロッパーである三井不動産に譲渡し、同社との共同事業として建て替えを実施することが最善と判断いたしました。
- ・本計画の検討を行う現時点において、譲渡価格の決定方法（単価）をデベロッパーである三井不動産との間で基本合意し、将来の取引条件を先行して合意することで、タワー館敷地の価格変動リスクを回避することができ、本計画を最終的に実施することとなった際の、実施の確度を高いものとするできると判断いたしました。

⑤公正性を担保するための措置及び利益相反を回避するための措置に関する事項

三井不動産は当社の支配株主ではなく、本譲渡は支配株主との重要な取引等には該当しませんが、三井不動産と当社は関係会社であり、三井不動産の取締役副社長執行役員1名が当社取締役を、三井不動産の常任監査役1名が当社監査役を、それぞれ兼務しております。そのため、当社は、本基本合意書の締結に当たり、公正性を担保するための措置及び利益相反を回避するための措置として、以下の対応を実施しております。

- ・本基本合意書の締結に関する当社及び三井不動産の間の協議、及び本基本合意書の検討等の当社の内部の意思決定手続にあたっては、三井不動産の役員を兼務する取締役及び監査役は、一切関与していません。
- ・本基本合意書の締結について決定した当社取締役会において、三井不動産の役員を兼務する取締役は、取締役会を一時退席するとともに議決に参加していません。
- ・譲渡価格の決定方法（単価）につきましては、当社及び三井不動産と利害関係のない不動産鑑定会社より調査報告書を受領し、当該調査報告書における評価額を参考とした上で、タワー館敷地の価格変動リスクを回避すること等、上記④に記載

の本譲渡を合意することの経済合理性や妥当性等を慎重に検討の上で、適切な条件と判断し決定しております。

⑥その他

本譲渡の実施にあたっては、本計画が最終的に実施されることが前提となり、また、譲渡部分の分筆範囲及び持分割合その他の詳細については未定であり、今後三井不動産と協議の上で決定されます。したがって、本計画が最終的に実施されない場合や、本譲渡に関する詳細について三井不動産との協議が合意に至らない場合には、本譲渡は実施されません。

3. 今後の見通し

本計画については、今後の関係諸機関との協議や本計画の詳細決定等により変更されることが予定されているため、本計画が当社の業績に与える影響は、現時点では未定です。影響が判明次第、速やかにお知らせいたします。

以上