

平成 29 年 7 月 12 日

各 位

東京都港区虎ノ門四丁目1番28号
虎ノ門タワーズオフィス
フィンテック グローバル株式会社
代表取締役社長 玉井 信光
(コード番号：8789 東証マザーズ)
問合せ先：上席執行役員 千田 高
電話番号：(03) 5733-2121

～地方創生に資する不動産流動化推進～
ムーミンバレーパークの用地譲渡、設備投資計画、資金の借入等
及び子会社の異動に関するお知らせ

当社は平成 29 年 7 月 12 日開催の取締役会において、ムーミンバレーパークの不動産の保有、管理等を事業目的とする飯能地域資源利活用合同会社（以下、「地域 S P C」といいます。）へのムーミンバレーパーク用地譲渡、特殊内外装等の設備投資計画、資金の借入等及び地域 S P C を連結子会社とすることを決議いたしましたので、以下のとおり、お知らせいたします。

なお、今回のムーミンバレーパーク用地譲渡等は、地方創生に資する当該不動産の流動化を目的としたものであります。流動化のための特別目的会社である地域 S P C の総資産額は、ムーミンバレーパーク開業時に 75 億円超となる見込みであり、地方創生における開発型の不動産流動化としては、最大級の取組みとなります。

記

1. 流動化によるムーミンバレーパーク用地の譲渡

平成29年6月28日付「メッツァ着工に関するお知らせ」のとおり、北欧のライフスタイルを体験できるゾーン「メッツァビレッジ」の土木工事、ムーミンの物語を主題としたゾーン「ムーミンバレーパーク」の建設工事を、それぞれ平成29年7月3日に着工しました。また当社はメッツァの建設予定地の地元自治体である飯能市と、平成27年6月30日付で「地方創生に関する基本協定」を締結し、「メッツァ」を中心に連携・協力して、飯能市の地方創生を推進しております。

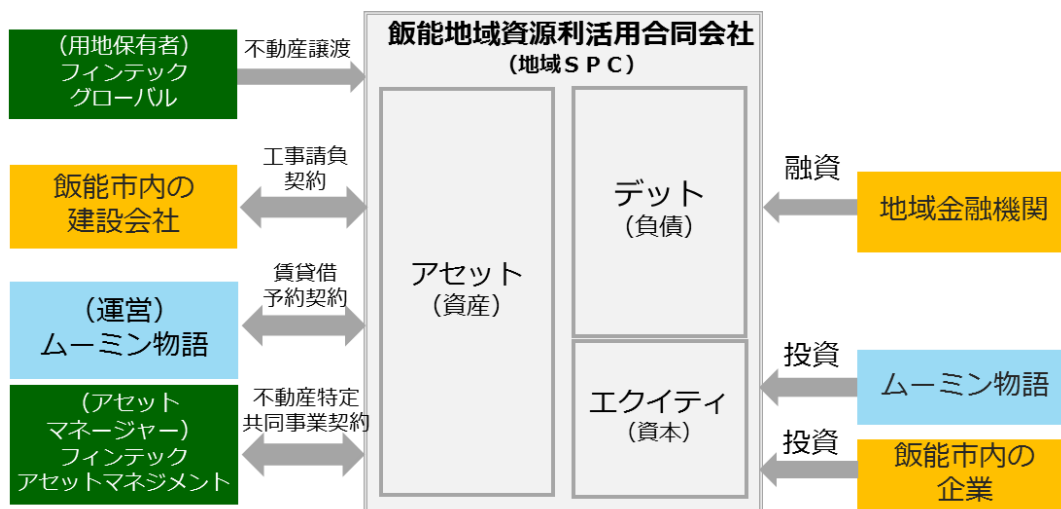
このような中、平成29年7月12日開催の当社取締役会において、メッツァが地域に根差した施設として発展していくことを目的にムーミンバレーパークの不動産を流動化させるべく、当社が所有する当該不動産を地域 S P C に譲渡することを決議しました。なお通常の取引であれば、資産（簿価※）と譲渡金額との差額を収益認識することとなりますが、法的には所有権は移転するものの、「2. 地域 S P C の連結子会社化」に記載のとおり会計上の実務指針の要件等によって、収益計上いたしません。

譲渡の概要

| | |
|--------|--|
| 所在地 | 埼玉県飯能市大字宮沢 |
| 売買対象面積 | 約4.7万㎡ ムーミンバレーパークの敷地は、上記のほか、当社が飯能市の行政財産である公有地について使用許可を受けている用地がありますが、現在地域 S P C が使用許可を申請中であり、今後当社に代って許可を受ける予定です。 |
| 譲渡金額 | 20億円 |
| 契約日 | 平成29年7月12日 |
| 譲渡日 | 平成29年7月14日（予定） |

(注) 地域SPCは、ムーミンバレーパーク開業後、株式会社ムーミン物語に建物、敷地を一括して賃貸させる定期建物賃貸借予約契約を締結しております。

不動産流動化後のスキーム



2. 地域SPCの連結子会社化

前述のムーミンバレーパーク用地の譲渡に関する決議の他に、連結子会社のフィンテックアセットマネジメント株式会社が地域SPCと不動産特定共同事業契約を締結し、当該不動産の管理を受託すること、及び連結子会社である株式会社ムーミン物語が、地域SPCと匿名組合契約を締結し地域SPCに対して匿名組合出資することも決議しました。これらの状況を踏まえ、連結財務諸表に関する会計基準等における支配力基準で、当社は平成29年9月期第4四半期期首より地域SPCを当社の連結の範囲に含めることを決議しました。

なお当社は、当該不動産の譲渡を、当社子会社による当該不動産管理の受託や、地域SPCが発行する証券を当社子会社が保有（地域SPCへ出資）するなど継続的関与があることなどを理由として「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」に基づき、金融取引として会計処理するものであります。このため、前述のとおり当社は損益計上せず、当該不動産を引き続き貸借対照表に計上いたします。本件については、当社グループが株式会社ムーミン物語や同社を通じた地域SPCへの出資等を取りやめてムーミンバレーパークに継続的に関与しなければ収益認識は可能となりますが、業務受託や出資等により引き続き関与し、地域社会に貢献することで投資銀行としての責務を果たしていくことが、当社の長期的な企業価値の向上につながると考えております。このような理由で今回は収益計上いたしません。今後、ムーミンバレーパークに関与しなくなった場合には、会計上、資産（簿価※）と今回の本用地譲渡金額との差額について収益認識することとなります。

※（参考）平成29年5月末に当社が保有するムーミンバレーパーク、メッツァビレッジ及びその他付属する用地の簿価の合計額は、685百万円であります。

3. 設備投資計画

当社は、ムーミンバレーパークの建設工事（請負代金額約 34 億円）及びメッツァビレッジの土木に係る工事請負契約（請負代金額約 12 億円）のみ締結し着工しておりますが、本日の取締役会でこれら以外の設備投資計画（固定資産の取得）を、下記のとおり承認しました。

(1) ムーミンバレーパークの特殊内外装等の設備投資計画

- ・設備投資予定額 約 25 億円

（消費税等は含まず。金額については変動の可能性があります。）

ムーミンバレーパークの建設工事に係る工事請負契約による請負代金額約 34 億円との合計額は、約 59 億円となります。

(2) 当社によるメッツァビレッジの建築工事及び立体駐車場設置

- ・設備投資予定額 約 15 億円

（消費税等を含まず。金額については変動の可能性があります。）

メッツァビレッジの土木工事に係る工事請負契約による請負代金額約 12 億円との合計額は、約 27 億円となります。

4. 地域SPCの借入等

当社は、本日の取締役会で地域SPCがムーミンバレーパークの用地譲受代金、建設工事代金の支払等のために、資金借入及び匿名組合契約による出資の募集を行うことを承認しました。

(1) 借入の概要

| | |
|----------|----------|
| 借入先 | 金融機関 4 行 |
| 借入総額（予定） | 56億円 |

（注）平成 29 年 7 月 14 日付で 24 億円を借り入れる予定です。上記借入総額（予定）は、平成 30 年 10 月 3 日（予定）の建設工事の竣工時に、各金融機関から借入がすべて実行された場合の金額であります。なお、これらの借入に関しては、各金融機関から融資証明を得ております。また借入先及び借入総額は、今後の交渉により、増加する予定です。

(2) 匿名組合契約による出資の募集の概要

| | |
|-------|---------------------|
| 匿名組合員 | ㈱ムーミン物語、飯能市内の企業 3 社 |
| 出資総額 | 7.5億円 |
| 契約日 | 平成29年 7 月12日 |
| 実行日 | 平成29年 7 月13日（予定） |

（注）匿名組合出資による資金調達は、今後も行っていく予定です。

5. 子会社の異動

(1) 異動する子会社（地域SPC）の概要

| | | |
|-------------------|---|--|
| ① 商号 | 飯能地域資源利活用合同会社 | |
| ② 所在地 | 埼玉県飯能市仲町12番10号 飯能サンプラザ4階 | |
| ③ 代表者の役職・氏名 | 代表社員 一般社団法人飯能地域資源利活用 職務執行者 荒川 和也 | |
| ④ 事業内容 | 1. 不動産の取得、保有及び処分 2. 不動産の賃貸及び管理 3. 不動産特定共同事業法に基づく特例事業 4. 前各号に掲げる事業に付帯又は関連する事項 | |
| ⑤ 出資の額 | 7.5億円 (上記は4.(2)に記載した匿名組合契約に基づく出資後の金額です。) | |
| ⑥ 出資者 | 1. (株)ムーミン物語 6.5億円 2. 飯能市内の企業3社 1億円 (上記は4.(2)に記載した匿名組合契約に基づく出資後の金額です。) | |
| ⑦ 設立年月日 | 平成29年5月17日 | |
| ⑧ 大株主 | 該当事項はありません。 | |
| ⑨ 上場会社と当該会社との間の関係 | 資本関係 | 当社子会社の(株)ムーミン物語は、当該会社に匿名組合出資を上記4.(2)の通り、行います。 |
| | 人的関係 | 該当事項はありません。 |
| | 取引関係 | 当社は当該会社と上記1.の通り、不動産売買取引をいたします。 当社は当該会社に資金の貸付をする予定があります。 当社は当該会社と私募の取扱い業務受託契約を締結しております。 当社子会社のフィンテックアセットマネジメント(株)は、当該会社と不動産特定共同事業契約を締結しております。 当社子会社の(株)ムーミン物語は、当該会社と定期建物賃貸借予約契約を締結しております。また、当該会社のムーミンバレーパークの竣工後の借入に対する債務保証をする予定があります。 |

※連結財務諸表に関する会計基準等における支配力基準で子会社としております。

(2) 異動日

平成29年7月13日（予定）

6. 今後の見通し

(1)業績に与える影響

ムーミンバレーパークの用地譲渡、設備投資計画の承認、資金の借入等及び子会社の異動による当期の業績への影響は軽微であります。当期の連結業績予想については、平成 29 年 6 月 28 日付「メッツァ着工に関するお知らせ」に記載のとおり、ファイナンスアレンジ案件がクローズし開示可能な状況となり次第、開示させていただきます。

(2)今後の投資回収方針

今回の不動産譲渡は、流動化手法を使って不動産のオフバランス化を図り投資効率を向上させる一方でリスクを極小化するリスクマネジメントを行ったものであります。今後もメッツァ事業において、同様な手法で投資回収を進めていく方針です。

(3)地方創生に資する不動産流動化を推進

上記のように、地域 S P C の組成によってムーミンバレーパーク建設資金調達について、一部を除き概ね達成され、投資の一部回収となる不動産流動化を実行しました。この開発型不動産流動化は当社が上場会社として成長する鍵となったプロダクトであります。今後も、これまでの蓄積されたノウハウを、地方創生に資する不動産流動化に役立てていきたいと考えております。

以 上