



2022年11月15日

各 位

会 社 名 JALCO ホールディングス株式会社  
代表者名 代表取締役社長 田辺 順一  
(東証スタンダード市場・コード 6625)  
問合せ先 管理本部長 鈴木 英一  
電 話 050-5536-9824

## 連結子会社における収益不動産取得に関するお知らせ

当社連結子会社である株式会社ジャルコ（以下、「ジャルコ」といいます。）は、本日、下記のとおり、収益不動産を取得いたしましたので、お知らせいたします。

### 記

#### 1. 取得理由

ジャルコは、2013年11月よりパチンコホール運営企業（以下、「ホール企業」といいます。）からの土地または土地建物のオフバランスニーズにお応えする形式で、既に現在17物件、簿価にして222億円を所有し長期賃貸契約しております。

本件は、関西にて長期に渡り複数ホールを運営してこられた老舗優良ホール企業オーナーからの、メインの複数店舗の営業権を含めた売却ニーズに対応したものです。

具体的には、売却総額のご希望予算に対して当社が①土地を一定金額で買付する②その土地を賃貸する優良企業（仮に「A」という）をマーケティングし、長期の土地の賃貸契約をAと締結する③Aからは増築等も含めた設備投資計画に基づき、建物と営業権一式を一定の金額で購入頂く。こうしてまず総額を当社がコミットし、その予算の中で3つを同時にトータルコーディネートした複合案件であります。

今までのオフバランスニーズには①新規出店に伴うホール企業から依頼②既存店舗のホール企業からの直接依頼と保有者の紹介による保有者からの買取③保有者からの直接の買取依頼④不動産業者等から①②③の紹介に限定されておりましたが、資産売却・資産流動化ニーズの全てに応じて予算をコミットし、同時に買い手の希望するM&Aの形式（暖簾償却、前向きな設備投資のみに資金を使う）までも含めた対応が可能となりました。

株主・債権者様のご支援により信用が拡大し、こうした複合案件への取組みによってリスクを大きなリターンに産みかえることが可能となりました。今後も顧客のニーズに誠実に対応する結果として、パチンコ事業のみならず全ての業界に対して付加価値を量・質ともに拡大し、結果ROEを拡大する予定です。

なお、特にパチンコ業界に関しては、「INのクリア」「依存症への対応」としてスマート遊技機への移行が11月より始まっております。業界健全化に伴い、ホール企業には同時にかってない破壊的な資金ニーズが発生しております。資産や方法を特定しない当社の流動化支援ビジネスに30年ぶりの大きな追い風になると確信しております。

## 2. 収益不動産の概要

### 収益物件の内容

資産の内容及び所在地	取得価額(百万円)	現況
<土地> 2店舗合計 所在地 大阪府 地目 宅地等 地積 16,255.69 m <sup>2</sup>	2,500	アミューズメント施設

※取得の相手先の意向により、詳細については公表を控えさせていただきます。

## 3. 取得の相手先の概要

契約上の守秘義務等の都合により、本件の相手先（国内法人）の概要については開示を控えさせていただいております。なお、当社と相手先との間には、記載すべき資本関係、人的関係及び取引関係はありません。

## 4. 当該取得を行う連結子会社の概要

(1)商号	株式会社ジャルコ
(2)所在地	東京都中央区日本橋 2丁目 16番 11号
(3)代表者の役職・氏名	代表取締役社長 田辺 順一
(4)主な事業内容	パチンコホール企業並びに事業会社向けの不動産賃貸事業及び貸金事業
(5)資本金の額	350,000 千円
(6)株主構成	JALCO ホールディングス株式会社（100%）

## 5. 取得の日程

- (1) 契約締結日：2022年9月27日
- (2) 取得日：2022年11月15日

## 6. 今後の見通し等について

本件取得による当期業績への影響ですが、2022年11月7日に公表した「通期連結業績予想の修正に関するお知らせ」に織り込み済みであります。

〈参考〉Ⅰ. 本件以外に、以下の収益不動産についても下記内容にて取得しております。

① 取得日：2022年7月29日

資産の内容及び所在地	取得価額(百万円)	現況
<土地> 所在地 北海道札幌市 地目 宅地等 地積 6,291.37 m <sup>2</sup> <建物> 所在地 北海道札幌市 地目 宅地等 地積 2,895.74 m <sup>2</sup>	800	商業施設

② 取得日：2022年9月1日

資産の内容及び所在地	取得価額(百万円)	現況
<土地> 所在地 茨城県 地目 宅地等 地積 9,200.27 m <sup>2</sup> <建物> 所在地 茨城県 地目 宅地等 地積 1,808.71 m <sup>2</sup>	1,500	アミューズメント施設

〈参考〉Ⅱ. ジャルコの主な収益不動産

下記保有不動産(全体)の年間受取賃料は3,258百万円となり、EBITD\*(コスト控除後の賃料+長期減価償却費)は3,008百万円となります。また、不動産取得に要した自己資金は10,254百万円でしたので当社がベンチマークとしております数値は次の通りとなります。

$$\frac{\text{EBITD}^* (3,008 \text{ 百万円})}{\text{自己資金} (10,254 \text{ 百万円})} = 29.33\%$$

\* 一般的なEBITDは営業利益+減価償却費となりますが、ここでは保有している長期賃貸用不動産から生みだされる安定収益に着目していますので、販管費(人件費、外形標準課税等の税金、家賃等)は控除していません。

取得年月	所在地	資産の内容	売買(予定)代金 (百万円)	取得(予定)時 簿価(百万円)*	賃貸先
2013年11月	神奈川県川崎市	土地	1,555	1,598	(株)マルハン
2016年6月	高知県高知市	土地	306	325	(株)マルハン
2016年12月	青森県弘前市	土地	460	486	(株)マルハン
2017年9月	富山県富山市	土地、建物	1,879	1,944	三菱ふそう社 富山支店
2017年9月	島根県松江市	土地、建物	1,376	1,422	三菱ふそう社 松江支店
2017年11月	三重県津市	土地、建物	644	675	三菱ふそう社 津支店
2018年1月	山口県山口市	土地、建物	1,547	1,615	三菱ふそう社 山口支店
2018年12月	岩手県盛岡市	土地、建物	2,030	2,117	(株)マルハン
2019年3月	青森県	土地、建物	2,100	2,168	商業施設
2019年3月	石川県	土地	1,550	1,561	(株)マルハン
2019年3月	富山県	土地	900	927	(株)マルハン
2019年5月	山口県	土地	1,000	1,102	商業施設
2019年9月	岡山県岡山市	土地、建物	2,750	2,841	商業施設
2019年10月	北海道登別市	土地、建物	156	166	三菱ふそう社 室蘭支店
2020年2月	大阪府堺市	土地、建物	698	738	(株)ネクステージ
2020年3月	千葉県松戸市	土地、建物	880	947	医療法人社団和啓会

2020年4月	宮城県大崎市	土地	225	235	大手家電量販店
2020年5月	山口県	土地	930	959	商業施設
2020年7月	神奈川県	土地、建物	700	760	商業施設
2020年11月	兵庫県姫路市	土地	530	557	商業施設
2020年11月	愛知県名古屋市	土地	550	578	商業施設
2020年11月	神奈川県	土地、建物	1,820	1,914	ミュージメント施設
2020年12月	東京都	土地	700	733	ミュージメント施設
2020年12月	新潟県新潟市	土地	1,000	1,046	ミュージメント施設
2021年6月	千葉県市原市	土地	645	675	商業施設
2021年7月	群馬県藤岡市	土地	195	206	商業施設
2021年9月	秋田県	土地、建物	1,270	1,291	ミュージメント施設
2021年9月	秋田県	土地、建物	1,064	1,083	ミュージメント施設
2021年9月	秋田県	土地、建物	401	408	ミュージメント施設
2021年9月	秋田県	土地、建物	765	781	ミュージメント施設
2021年11月	秋田県	土地、建物	340	375	(株)ネクステージ
2022年3月	北海道	土地、建物	3,500	3,614	ミュージメント施設
2022年3月	北海道	土地、建物	1,950	2,016	ミュージメント施設
2022年3月	北海道	土地、建物	780	789	ミュージメント施設
2022年7月	北海道	土地、建物	800	835	(株)ネクステージ
2022年9月	茨城県	土地、建物	1,500	1,516	ミュージメント施設
2022年11月	大阪府	土地	1,457	1,480	ミュージメント施設
2022年11月	大阪府	土地	1,043	1,072	ミュージメント施設
<b>合計</b>			<b>41,996</b>	<b>43,564</b>	

\* 取得(予定)時簿価に含まれる主な費用は次の通りです。

仲介手数料、鑑定費用、登記手数料、不動産取得税、エンジニアリング・レポート費用、弁護士・司法書士費用

以上