



2023年1月31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・コード 6625)
 問合せ先 管理本部長 櫻井 義郎
 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」と記載します。）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

本物件は、従来からの方針に沿い、様々な状況において長期安定的な収益貢献が見込めると判断して取得することと致しました。

首都圏近郊のJR線と私鉄が乗り入れる1日利用者数20万人以上の駅至近に位置し、既存テナントからの長期安定的な賃料収入が見込まれます。主なテナントはホール企業、飲食店等であり、多層階の商業施設としてジャルコが保有する長期賃貸用不動産の中でも極めて流動性の高い物件であります。

当該不動産の取得価額は30.2億円であり、不動産賃貸事業における保有不動産は合計で37件、資産残高は444億円となります。

また、下記の〈参考〉I. に保有不動産の売却情報も記載いたしました。ジャルコの不動産賃貸事業に関しましては、原則、長期保有の方針ですが、同社顧客の不利益にならないことを前提として、適宜ポートフォリオの入替えを検討、実施しております。

足元では、M&A絡みも含んだ顧客から多数のオフバランス・ニーズが発生しており、「安全性」「運用利回り」「地域分散」の観点から不動産ポートフォリオを組み換え、株主資本をより効率的に投資運用するため、2件の不動産の譲渡を実施しております。

ジャルコは引き続き、賃貸先の長期の成長持続力と社会における存在必然性を鑑み、様々なリスクに強い安定資産を今後も積極的に取得してまいります。

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> 所在地 千葉県松戸市 地目 宅地 地積 1,667.79 m ² <建物> 所在地 千葉県松戸市 種類 遊技場・店舗・駐車場 延床 6,851.10 m ²	3,020	アミューズメント及び商業施設

※取得の相手先の意向により、詳細については下記「3. 取得の相手先の概要」に記載と同様の理由により公表を控えさせていただきます。

3. 取得の相手先の概要

取引先は国内の一般事業法人であり、開示の可否について、開示による取引先に与える影響を考慮して取引先に確認したところ、売買契約で守秘義務を設けることとなり、取引先から開示の同意が得られませんでした。そのため、取引先の概要ならびに収益物件の内容等については公表を控えさせていただきます。なお、当社と取引先との間には、記載すべき資本的関係及び人的関係はありません。

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

取得・決済日：2023 年 1 月 31 日

6. 収益への影響について

本件による当期業績への影響は軽微であります。また、今後、お知らせする事項がありましたら、速やかに開示いたします。

〈参考〉 I. 本件以外に、次の不動産についても下記の内容で契約を締結しております。

① 契約締結日：2022 年 12 月 23 日

譲渡資産の内容及び所在地	譲渡価額	帳簿価額	現況
<土地> 所在地 神奈川県海老名市 地目 宅地 地積 7,852.53㎡ <建物> 所在地 神奈川県海老名市 種類 店舗 延床 2,895.94㎡	非開示	755百万円	賃貸中の商業施設

※譲渡価額につきましては、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。

これは、譲渡先は国内の一般事業法人であり、開示の可否について、開示による譲渡先に与える影響を考慮して譲渡先に確認したところ、売買契約で守秘義務を設けることとなり、譲渡先から開示の同意が得られなかったためであります。

② 契約締結日：2023 年 1 月 30 日

譲渡資産の内容及び所在地	譲渡価額	帳簿価額	現況
<土地> 所在地 島根県松江市 地目 宅地 地積 10,532.83㎡ <建物> 所在地 島根県松江市 種類 事務所・工場・倉庫 延床 6,567.00㎡	非開示	1,373百万円	賃貸中の事務所・工場・倉庫

※譲渡価額につきましては、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。

これは、譲渡先は国内の一般事業法人であり、開示の可否について、開示による譲渡先に与える影響を考慮して譲渡先に確認したところ、売買契約で守秘義務を設けることとなり、譲渡先から開示の同意が得られなかったためであります。

〈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 3,314 百万円となり、EBITD*（コスト控除後の賃料+長期減価償却費）は 2,982 百万円となります。また、不動産取得に要した自己資金は 10,373 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。

$$\frac{\text{EBITD}^* (2,982 \text{ 百万円})}{\text{自己資金} (10,373 \text{ 百万円})} = 28.75\%$$

* 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	株式会社マルハン
2016年6月	高知県高知市	土地	306	325	株式会社マルハン
2016年12月	青森県弘前市	土地	460	486	株式会社マルハン
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11月	三重県津市	土地、建物	644	674	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	1,614	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	株式会社マルハン
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	株式会社マルハン
2019年3月	富山県	土地	900	927	株式会社マルハン
2019年5月	山口県	土地	1,000	1,101	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	737	株式会社ネクステージ
2020年3月	千葉県松戸市	土地、建物	880	946	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	1,913	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	商業施設
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	783	ミュージメント施設
2022年7月	北海道	土地、建物	800	835	株式会社ネクステージ
2022年9月	茨城県	土地	1,289	1,296	ミュージメント施設
2022年11月	大阪府	土地	1,457	1,530	ミュージメント施設
2022年11月	大阪府	土地	1,043	1,122	ミュージメント施設
2023年1月	千葉県松戸市	土地、建物	3,020	3,310	ミュージメント・商業施設
合計			42,728	44,550	

* 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