



2021年5月21日

各 位

会 社 名 宮越ホールディングス株式会社
代表者名 代表取締役会長兼社長 宮 越 邦 正
(コード番号 6620 東証第一部)

<中国・深圳プロジェクトの開発意向申請について>

当社は本日開催の取締役会において、中国・深圳市で進めているアジアNo.1の「ワールドイノベーションセンター」(仮称、以下「WIC」)プロジェクトについて開発意向の申請書を同市福田区の現地当局に提出することを決議しました。提出は本日付で、申請書は同日午前、受理されました。本年5月12日付け適時開示のリリース「当社深圳プロジェクトに関する現地当局による『公告』について」でお知らせした通り、中国現地当局はWIC建設用地の土地権利人(使用权)である当社に対し本年6月30日までに開発意向を申し出るよう求めていました。今回の申請書提出はその正規の政策スケジュールに沿ったものです。当局幹部は本申請書を受理した上ですみやかに開発許可に必要な交渉・調整に入る考えを示しており、WICの開発許可取得に向けた行政プロセス(2P【今後想定される流れ】御参照)が正式にスタート致します。

【2021年末までに主要条件の交渉にメド】

今後の日程について、現地当局は概ね2021年末までに再開発の骨格をなす主要条件を巡る集中的な交渉にメドをつけ、早期着工を実現させたい意向を示しています。当社としては引き続き顧問弁護士と協議しながら対当局折衝を通じて投資効率の高い条件を引き出すとともに、建物のグランドデザインやイノベーションセンターとしての諸機能と要件の詰め、さらに日本や米国、欧州などからトップクラスの企業に対する誘致活動を加速致します。現時点で当社は2023年に第一期を完工し、25年にかけて段階的なWICの完成を目指します。当社が本年3月に総合投資グループとして掲げた「時価総額で2026年に5000億円、2030年までに1兆円」の長期経営目標に沿った第一号大型投資案件となります。(当社ホームページ本年3月8日付けトップメッセージ) 御参照 <http://www.miyakoshi-holdings.com/message/>

【申請受理は当社の実施主体認定が前提に】

提出した申請書の正式名称は「深圳市都市更新ユニットプラン申告委託書」です。当社は本日午前10時過ぎ(日本時間)に本件プロジェクトを所管する深圳市福田区都市更新・土地整備局の担当窓口機関に出向き、申請に付随する必要書類一式とともに提出し、ただちに受理されました。今回の開発は一般競争入札方式ではありません。当局が申請書提出を受理したのは、土地権

利人である当社をW I Cの開発・実施主体として認めることを前提にしたものです。当社はこれまで日本及び中国の弊社顧問弁護士と共に、開発意向の申請に先立ち今後の手続きや法務面で想定される諸課題について現地当局と慎重に事前協議を重ねて参りました。この結果、現地当局と当社の相互理解が進み最終的に申請書を提出する環境が整ったと判断し、本日の取締役会決議に至りました。

W I Cは日本やアメリカ、欧州などの電子部品や先進医療といった領域の一流企業と中国のスタートアップ、現地優良企業の国境を越えたオープン・イノベーションに資する成長基盤とするのが大きな狙いです。当社は構想実現に向け、引き続き顧問弁護士及び中国国務院商務部や在日本中国大使館、日本の関係当局などの温かい御支持と御協力を賜りながら、精力的に現地当局との交渉に臨んで参ります。

【当社W I Cはエリア一帯開発の中核プロジェクト、開発テンポ格段に早く】

中国中央政府は深圳に香港、マカオも含むグレーターベイエリア（大湾区）を世界的なオープン・イノベーションの中心地として高度ハイテク産業や先進医療の一大集積地へと早急に育成する国家プロジェクトを進めています。深圳市はこの構想の流れも踏まえ、W I Cを中心に周辺のマンションや工業団地なども含む「車公廟（しゃこうびょう）」エリア」という区画を一体開発する計画を表明しました（5月12日付当社リリースご参照）。今回当社が出した申請書は、この大規模な都市開発計画の中核プロジェクトとしてW I Cを自ら開発・実施主体となって建設する意思を示すものです。

同エリア内にはW I Cを中心に、当社以外にも開発当該土地が複数あります。現地当局は厳格な関連法規に従って、当社のように開発意向を示した権利人の数と当該面積が一定割合を越えた段階で今回の一体再開発を深圳市の優先プロジェクトに組み入れ、各権利人との包括的な条件交渉へと進みます。当社が所有（使用权）する福田区内の用地は車公廟エリアの開発対象面積全体の3割超と、最大の占有率です。現地当局によると今回の意向募集対象となる当社以外の各権利人の多くも足並みを揃えて開発を進めたい意向を伝えてきており、最大オーナーである当社が申請書を提出したことで、本プロジェクトが正式な都市更新計画としての発効要件を満たすのはほぼ確実とみられます。市が厳格なスケジュール管理に基づき実現を推進する重点開発案件に組み入れられることで、当社単独で開発するよりも格段に速く、かつ効率的に手続きが進む利点があると判断しています。

【今後想定される流れ】

深圳市の関連法規や当局による指示等を参考に、現時点で想定される大まかな流れについてご説明します。深圳市の開発関連規定（「深圳経済特区都市更新条例」など）によると、中国当局は開発意向をとりまとめた上で「都市更新ユニット計画」と呼ばれるエリア開発全体の基本計画を作成。その上で各種規定に沿って開発エリア内のそれぞれの権利人との間で、「特別計画」と呼ばれるより具体的な開発案を作成するための話し合いに進みます。中国では都市更新の際、各オーナーが一定比率以上の面積を学校や病院といった公共施設用地として拠出する法的なルールが定められています。「貢献土地」と呼ばれる仕組みで、当社は特別計画の作成過程でこの貢

献土地の在り方や容積率、建築可能面積といった主要部分を関連規定に則って協議します。現地当局は、外国企業である当社が貢献土地など収益に直結する各種要件を巡って不利な扱いを受けるとの恐れはないとの旨、当社及び顧問弁護団に重ねて明言しています。当社としては多くの優良大企業が入居するスペースとして十分な延べ床面積や優れたビジネス環境を確保したい要望を伝えており、適切な投資効率となるよう全力を挙げて交渉に臨みます。

特別計画を協議する中でW I Cの趣旨や企業誘致の取り組みといった重要な資格要件についても順次すり合わせを進めます。当局が求めるこれらの諸条件をクリアできた段階で特別計画が承認されることが決まり、正式にW I Cの開発・実施主体として認められます。中国当局は概ね2021年末までに再開発の根幹となるここまでの交渉プロセスを終えたい考えを示しています。この段階で事実上、当社の開発許可取得が固まるとみられます。特別計画と開発・実施主体が確定したタイミングで当社はすみやかにW I C及び宮越グループの中長期収益計画を策定し、公表する方針です。その後、現存する建物の取り壊しや不動産所有権の再登記など一連の手続きを進め、W I C建設に段階着工する流れです。交渉を進めていく過程で関連スケジュールや重要な進展、決定事項等が発生すれば適時開示や当社ホームページにおいてすみやかにお知らせして参りますので、ご理解の程よろしくお願い致します。

何かご質問等ございましたら、お手数ですが下記メールまでよろしくお願い申し上げます。お電話でのI R問い合わせはご回答の公平性、正確性の観点からご遠慮申し上げますので何卒、よろしくお願い致します。

お問い合わせ先メール：info@miyakoshi-holdings.com

以上