

2021年5月28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
(JASDAQ・コード6625)
問合せ先
役 職・氏 名 管理本部長 松島 正道
電 話 050-5536-9824

連結完全子会社による重要な決定（不動産販売事業の推進）に関するお知らせ

当社の連結完全子会社である株式会社ジャルコ（以下、「ジャルコ」という。）は、本日開催の臨時取締役会において、以下のとおり仕掛販売用不動産である大型物流施設開発プロジェクト（以下、「当該取り組み」という。）を継続して推進することを決議しましたのでお知らせいたします。

記

1. 本日の開示に至った経緯

当該取り組みは、2019年10月より他社との共同事業という形でスタートしました。

しかしながら当時は、行政主導の「地域経済活性化への取り組み」という漠然とした計画があるというだけで、詳細なスケジュールはもとより、推進の具体的手法、推進体制、想定される事業規模も明確ではないという状況でした。その様な中で、地元地権者の強い要望と共同事業者のこれまでの実績や信用状況及び当該取り組みの確からしさ等を可能な限り調査・検討した結果、長期の案件であり2019年10月の時点では見えない部分があるものの、当該取り組みの意義及びその実現の可能性は高いと判断し、共同事業者とともに販売用不動産の購入に参画するとの意向表明を決議いたしました。

その後、多数の売主（地権者）や関係当事者との調整、交渉を徐々に進め、個別に契約書締結、手付金、開発経費等の支払いを行ってきたことで、2021年3月期末までに、棚卸資産の仕掛販売用不動産として1,393百万円（連結純資産規模の10%程度、保有不動産資産規模の7%程度）を積上げて参りました。

そして、2021年3月になり、行政側より当該取り組みにおける詳細な長期スケジュール等が提示されたことで、本年9月以降を目途に当社が参画する共同事業に対する事業者指定の可能性が出て参りました。このことは、当該取り組みの実現可能性が更に大きく前進することを意味するものであります。

一方、これまででは、ステークホルダーの皆様には不確定な情報を提供してはいけないとの思いから、積極的な開示は控えて参りましたが、今まさに、このタイミングでお知らせすべきと判断いたしました。

さらに、2021年5月7日付で公表しました「2021年3月期の業績予想と実績値との差異の要因及び2022年3月期の通期連結業績予想と中期経営計画値との差異の要因に関するお知らせ」（以下、「当該お知らせ」といいます。）の中で、2022年3月期の連結業績予想と中期経営計画値との差異の要因については、当該取り組みの売上・利益目標を今期予想に含んでいないことが、差異の要因の一つであるとお知らせいたしましたが、中期経営計画との不整合等のご指摘にとどまらず、当該取り組み自体の実体の有無、当該お知らせの内容だけでは、事業の内容が分かりにくい等の多数のご指摘を頂きましたことから、改めてステークホルダーの皆様へ下記の補足説明をさせて頂くことといたしました。

2. 仕掛販売用不動産の概要

当社が手掛ける、当該物件は安定的な収益が見込める不動産投資商品を開発し、売却することで収益を得るスキームとなっております。2021年3月期で仕掛販売用不動産として1,393百万円を計上し今期以降の収益を見込んでおりますが、当該お知らせに記載しましたように、開発事業の進捗に不確定な部分があるため今期の予想には含めませんでした。

また、当該物件の開発及び売却は既定事項でありますので、下記のいずれかの方法により売却するこ

ととなりますが、それぞれの時期が異なります。

- ・概要 首都圏近郊、高速道路 IC 至近、数万坪クラスの大型物流施設開発プロジェクト
- ・開発ステップと投資回収のイメージ
 - (1) 開発の権利の売却（2022 年 3 月期～翌期）

前期までの投資分 1,393 百万円に対し、不動産の購入権利（当該予定地への条件付き仮登記）及び業務代行者への選定権利を、2021 年度中に業務代行予定者の組成する SPC（大手開発デベロッパー）へ売却すると想定すると、その場合の回収予定額（売上高）は数十億円レベルとなります。
 - (2) 土地の所有権（開発素地）の売却（2023 年後半～2024 年後半）

現状の開発を継続し、2023 年後半までに累計で約 80 億円～90 億円を当該物件に投資した後に、2022 年度中に選定される予定の業務代行者が組成する SPC（大手開発デベロッパー）へ売却すると想定すると、その場合の回収予定額（売上高）は百数十億円レベルと見込んでおります。
 - (3) 土地・建物完成後の売却（2027 年後半～2029 年後半）

2029 年前半までに最大 700 億円～800 億円を当該物件に投資継続した後に、2022 年度中に選定される予定の業務代行者が組成する SPC（大手開発デベロッパー）から、事業法人、外資系ファンド等へ売却すると想定すると、その場合の回収予定額（売上高）は 1,000 億円以上となると見込んでおります。

当社といたしましては、当該物件を上記の 3 つのステップを想定し事業展開していくことで、共同事業者全体での売上が数十億円から 1,000 億円程度あがるものと見込んでおります。

また、売却時期と方法については、開発事業の進捗を慎重に検討し最適な時期に最適な方法で売却することといたします。

また、不動産販売事業の推進にともない、当第 1 四半期より新たなセグメント情報として「不動産販売事業（仮称）」を追加する予定であります。

3. 今後の見通し

2021 年 5 月 7 日付で公表いたしました「2021 年 3 月期決算短信〔日本基準〕（連結）」に記載の 2022 年 3 月期の連結業績予想（2021 年 4 月 1 日～2022 年 3 月 31 日）に変更はありません。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。

4. 当該決定を行う連結完全子会社の概要

(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%）

以上