



2024年11月27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 03-3274-5240

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、下記の収益不動産（建物）の取得を決定し、売買契約を締結いたしましたのでお知らせいたします。

記

1. 取得理由

当社グループは、従来からの成長戦略の基本方針の一つとして、長期的に安定収益を見込める優良な賃貸用不動産の取得を掲げております。足元では、過去の試行錯誤により得た経験・実績を踏まえ、アミューズメント業界に関連する不動産事業、貸金事業、M&Aコンサルティング事業を当社グループのコア事業と位置づけ、経営資源を集中させる戦略を通じて、更なる事業の拡大及び効率化を迅速に図っていく方針を押し進めております。

そのような中、近年アミューズメント業界においては設備投資やM&Aの需要が増加し、不動産売却による資金ニーズも高まっております。当社グループは保有不動産残高 1,000 億円の早期達成を目標に掲げ、2025年3月期には200億円から400億円の不動産取得を予定しております。

このような背景から、不動産事業における手元資金の確保が重要と考え、無担保社債の発行や2024年8月14日に開示した「第三者割当による新株式および第4回新株予約権の発行」による資金調達を進めております。

今回取得する不動産の所在地は、新潟県上越市内の中心地に位置し、ショッピングセンターや飲食店、娯楽施設などの商業施設が集積している地域として知られており、歴史的な建造物や文化施設も含めて地域の人々や観光客に多く利用されています。また、上越市は、新潟県の中でも重要な都市の一つとして、交通の要所でありアクセスが便利な立地にあります。

なお、当該不動産の敷地内の建物はアミューズメント施設であり、近隣10km圏内の同施設と比較しても高い稼働率を示していることや運営企業の業況を踏まえると、長期間に渡って安定した収益を見込むことができる優良物件であります。さらに、2024年6月にも同市内で同施設を取得しており、今回の取得によって同地域内での競争優位性をさらに強化できると判断しております。加えて、2020年12月及び2024年3月には新潟市内でも同施設を取得しており、これにより新潟県内の保有物件は合計4物件となります。よって、同県内においても当社の市場ポジションを高めるとともに、将来的なM&Aを見据えた資産価値の向上も期待されます。

ジャルコによる当該不動産20億円の取得により、当社グループが保有する物件数は42物件、収益不動産の残高は660億円となる予定です。

現在、アミューズメント業界では、オフバランス・M&Aのニーズが従前よりも加速的に増加しており、この動向は当社グループに絶好の機会を提供しております。当社グループは、このような市場の機会を活用して、リスクに対して強固な、長期的に安定した収益をもたらす優良賃貸不動産の取得を積極的に続けていく方針です。

この戦略により、当社のポートフォリオの多様化と収益基盤の強化を図り、安定した賃貸収入（ストック収入）を生み出すことで、長期的な成長と『累進的配当政策』を基にした投資家への持続可能なリターンの確保を目指してまいります。

2. 取得する収益不動産の概要

収益物件の内容

資産の内容及び所在地	取得価額	現況
<建物> 所在地 新潟県上越市 種類 遊技場 延床 3,833.64 m ²	2,000 百万円	アミューズメント施設

※2024年10月16日に開示しました「資金使途の変更に関するお知らせ」における新株式663百万円、新株予約権41百万円を当該収益物件の取得資金の一部として充当し、残額については金融機関からの借入及び自己資金を充当する予定です。

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	350百万円
(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

- ・取締役会決議日 : 2024年11月27日
- ・売買契約締結日 : 2024年11月27日
- ・引渡・決済予定日 : 2024年12月25日

6. 今後の見通し

年間受取賃料は、271百万円増加する予定です。

なお、2024年8月7日に開示しました「通期連結業績予想の修正（上方修正）に関するお知らせ」に記載の2025年3月期の通期連結業績予想への影響は軽微であります。

今後、業績予想修正の必要性及び公表すべき事項が生じた場合には、速やかに開示いたします。

〈参考〉当社グループにおける主な収益不動産について

上記不動産の取得により、収益不動産は1物件増加し、当社グループが保有する収益不動産のうち、アミューズメント施設は34物件（年間受取賃料4,129百万円）、その他商業施設等は8物件（年間受取賃料548百万円）となります。

以上から、当社グループが保有する主な収益不動産の合計は、42物件（年間受取賃料4,677百万円）となります。

なお、保有収益不動産全体の EBITDA は 3,987 百万円となり、当社グループがベンチマークとして設定している自己資本 14,063 百万円に対する収益率は 28.4%となります。

・2024年11月27日現在 保有収益不動産一覧

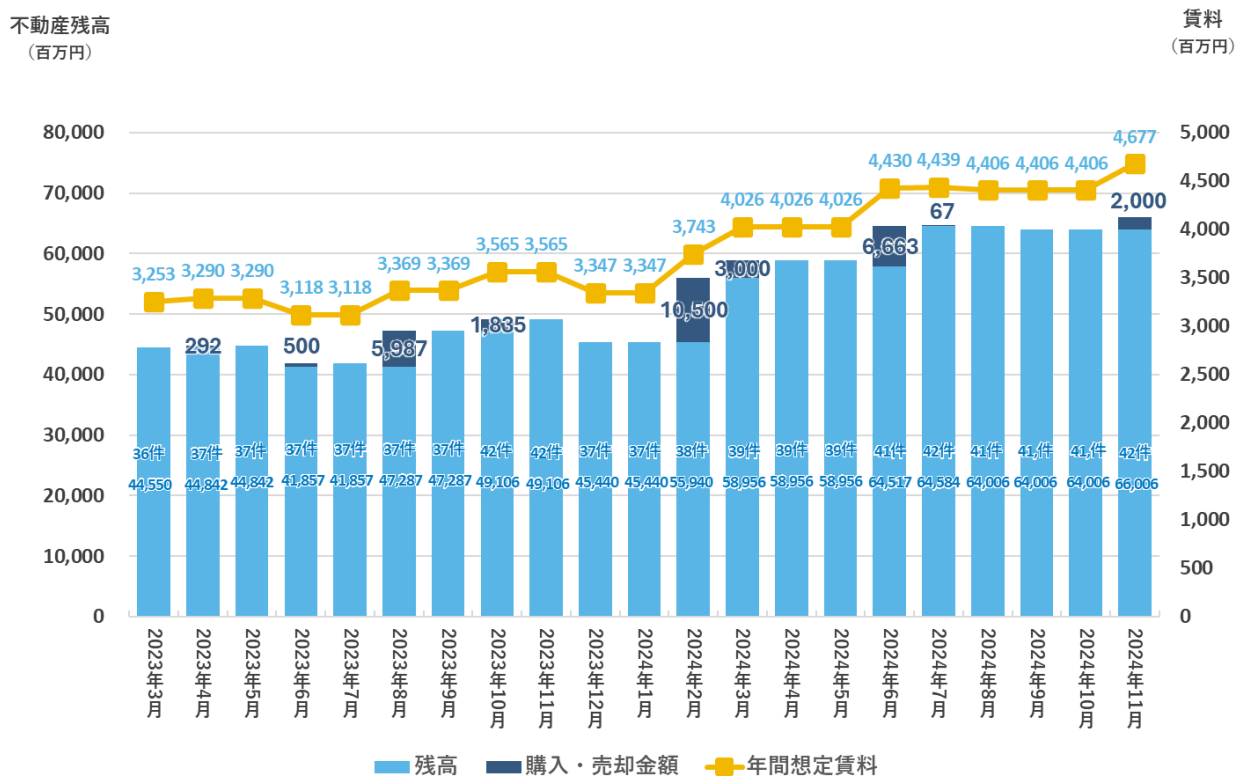
	取得年月日	保有会社	所在地	資産の内容	区分	取得価額(百万円)	賃貸先
1	2013年11月	ジャルコ	神奈川県川崎市	土地	賃貸用不動産	1,598	アミューズメント施設
2	2016年6月	ジャルコ	高知県高知市	土地	賃貸用不動産	325	アミューズメント施設
3	2016年12月	ジャルコ	青森県弘前市	土地	賃貸用不動産	486	アミューズメント施設
4	2018年1月	ジャルコ	山口県山口市	土地、建物	仕掛販売用不動産	1,615	整備工場
5	2018年12月	ジャルコ	岩手県盛岡市	土地、建物	賃貸用不動産	2,117	アミューズメント施設
6	2019年3月	ジャルコ	青森県青森市	土地、建物	販売用不動産	2,168	商業施設
7	2019年3月	ジャルコ	石川県金沢市	土地	賃貸用不動産	1,561	アミューズメント施設
8	2019年3月	ジャルコ	富山県富山市	土地	賃貸用不動産	927	アミューズメント施設
9	2020年2月	ジャルコ	大阪府堺市	土地、建物	販売用不動産	738	商業施設
10	2020年3月	ジャルコ	千葉県松戸市	土地、建物	販売用不動産	947	老人ホーム
11	2020年4月	ジャルコ	宮城県大崎市	土地	販売用不動産	235	商業施設
12	2020年5月	ジャルコ	山口県下関市	土地	販売用不動産	959	商業施設
13	2020年11月	ジャルコ	神奈川県平塚市	土地、建物	賃貸用不動産	1,914	アミューズメント施設
14	2020年12月	ジャルコ	新潟県新潟市	土地	賃貸用不動産	1,046	アミューズメント施設
15	2021年9月	ジャルコ	秋田県横手市	土地、建物	賃貸用不動産	1,291	アミューズメント施設
16	2021年9月	ジャルコ	秋田県湯沢市	土地、建物	賃貸用不動産	1,083	アミューズメント施設
17	2021年9月	ジャルコ	秋田県秋田市	土地、建物	賃貸用不動産	408	アミューズメント施設
18	2021年9月	ジャルコ	秋田県秋田市	土地、建物	賃貸用不動産	781	アミューズメント施設
19	2021年11月	ジャルコ	秋田県秋田市	土地、建物	販売用不動産	375	商業施設
20	2022年3月	ジャルコ	北海道札幌市	土地、建物	賃貸用不動産	3,614	アミューズメント施設
21	2022年3月	ジャルコ	北海道札幌市	土地、建物	賃貸用不動産	2,016	アミューズメント施設
22	2022年3月	ジャルコ	北海道札幌市	土地、建物	賃貸用不動産	798	アミューズメント施設
23	2022年7月	ジャルコ	北海道札幌市	土地、建物	販売用不動産	835	商業施設
24	2022年9月	ジャルコ	茨城県稲敷郡阿見町	土地	賃貸用不動産	1,296	アミューズメント施設
25	2022年11月	ジャルコ	大阪府堺市	土地	賃貸用不動産	971	アミューズメント施設
26	2022年11月	ジャルコ	大阪府堺市	土地	賃貸用不動産	1,748	アミューズメント施設
27	2023年1月	ジャルコ	千葉県松戸市	土地、建物	販売用不動産	3,310	アミューズメント施設
28	2023年4月	ジャルコ	北海道札幌市	土地、建物	賃貸用不動産	292	アミューズメント施設
29	2023年6月	ジャルコ	秋田県横手市	建物	賃貸用不動産	500	アミューズメント施設
30	2023年8月	ジャルコ	千葉県習志野市	土地	賃貸用不動産	5,987	アミューズメント施設
31	2023年10月	ジャルコ	長崎県対馬市	土地、建物	賃貸用不動産	547	アミューズメント施設
32	2023年10月	ジャルコ	長崎県対馬市	土地、建物	賃貸用不動産	482	アミューズメント施設
33	2023年10月	ジャルコ	長崎県対馬市	土地、建物	賃貸用不動産	44	アミューズメント施設
34	2023年10月	ジャルコ	長崎県対馬市	土地、建物	賃貸用不動産	116	アミューズメント施設
35	2023年10月	ジャルコ	千葉県茂原市	土地	賃貸用不動産	646	アミューズメント施設
36	2024年2月	エイコス	大阪府大阪市	土地、建物	賃貸用不動産	*10,500	アミューズメント施設
37	2024年3月	ジャルコ	新潟県新潟市	土地、建物	賃貸用不動産	3,000	アミューズメント施設
38	2024年6月	ジャルコ	東京都千代田区	土地、建物	販売用不動産	3,973	アミューズメント施設
39	2024年6月	ジャルコ	静岡県御殿場市	土地、建物	賃貸用不動産	1,200	アミューズメント施設
40	2024年6月	ジャルコ	新潟県上越市	土地、建物	賃貸用不動産	1,490	アミューズメント施設
41	2024年7月	ジャルコ	長崎県対馬市	土地、建物	賃貸用不動産	67	アミューズメント施設
42	2024年11月	ジャルコ	新潟県上越市	建物	賃貸用不動産	2,000	アミューズメント施設
合計						66,006	

*エイコスが保有する不動産につきましては、エイコスを連結するにあたっての支配獲得日（2024年2月29日）における時価で評価替えした金額を記載しております。

$$\frac{\text{EBITDA}^* \quad (3,987\text{百万円})}{\text{自己資金} \quad (14,063\text{百万円})} = 28.4\%$$

* EBITDA = 営業利益+減価償却費及びその他償却費

不動産残高及び年間想定賃料推移



以上