



2025年9月29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販売用不動産の追加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、本日開催の取締役会において、下記の販売用不動産（土地）の追加取得を決議し、売買契約を締結いたしましたので、下記のとおり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おります。

また近時においては、エネルギー事業やデータセンター分野への展開可能性について検討・模索を進めるとともに、複数企業との資本業務提携を実施するなど、将来の成長に資する新規領域への取組を進めております。加えて、リート投資法人の設立に向けてアセットマネジメント会社を立ち上げ、不動産投資の幅を広げる体制を整えました。これらの動きと並行して、既存の不動産事業においても継続的に安定収益を確保することが、グループ全体の財務基盤強化と投資余力の拡大につながるものと考えております。

今回取得する物件は、2024年4月30日付で開示いたしました「連結子会社における収益不動産取得に関するお知らせ」で公表した、東京都千代田区所在の物件の底地権および隣地であります。当該不動産は、当初は長期保有を前提とした賃貸用不動産として取得いたしましたが、市場での購入需要の高まりを踏まえ、販売用不動産へ振替えて保有しております。

本件は、①底地権の取得による完全所有権化（借地ディスカウントの解消）、②隣地の取得による敷地一体化・地型改善（プラン自由度の拡大）、③再開発計画の波及効果という三つの観点から、今後の資産価値の上昇が見込める取引となります。

(1) 完全所有権化による効果

借地権から所有権へと権利関係が一本化されることで、更新・承諾料等に係る不確実性が解消され、評価上のディスカウントが縮小します。これにより、担保価値・流動性が向上するとともに、出口局面においては幅広い用途への転用可能性が高まり、多様な業種の買い手層に訴求することが可能となります。結果として取引金額規模と買い手層の大幅な拡大が期待されます。

(2) 隣地取得・地型改善による効果

一体利用により、有効面積の増加・動線の最適化が可能となり、建築計画の柔軟性が拡大します。これにより、容積の有効活用や高付加価値プランの実現が可能となり、販売単価や総体価値の上振れ余地が生まれます。

(3) 再開発計画波及による効果

当該地域では再開発事業が計画されており、歩行者回遊性の向上・景観整備・用途高度化によるエリア全体の魅力向上が期待されます。これに伴い、賃料水準・取引利回りの改善が見込まれ、時間の経過とともに資産価値のプレミアムが期待されます。

(4) 金融面の効果

権利調整の解消と敷地一体化により、担保評価の改善と資金調達の柔軟性が高まり、資本効率の最適化を通じた加速度的な価値創出が可能となります。

以上のとおり、本件は権利・物理・エリアの三層で価値向上ドライバーが重層的に作用する案件であり、販売用不動産としての競争力強化が見込まれます。

さらに当社グループは、戦略的な不動産取得方針として、首都圏において資産価値の上昇が見込まれる案件を積極的に推進するとともに、地方部におけるロードサイド型の高収益・安定利回り物件の取得も引き続き進めてまいります。これにより、中長期的な資産価値の上昇余地と安定的なキャッシュフロー創出を両立させる「ハイブリッド型ポートフォリオ」を構築し、事業の安定性と成長性をバランスよく高めてまいります。

当社グループは今後も、優良不動産の積極的な取得を通じてポートフォリオの多様化、安定的なストック収入の確保、保有資産価値の持続的な向上を推進し、長期的な成長と「累進的配当政策」に基づく持続的な株主還元の実現を目指してまいります。

2. 取得する販売用不動産の概要

資産の内容及び所在地	取得価額 (百万円)	現況
<土地> 所在地 東京都千代田区 地目 宅地 地積 約 268.9 m ²	1,750	アミューズメント施設

3. 取得の相手先の概要

取引先は国内の一般事業法人及び個人であり、開示の可否について取引先に与える影響を考慮して確認したところ、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 : 2025 年 9 月 29 日
- ・売買契約締結日 : 2025 年 9 月 29 日
- ・引渡・決済予定日 : 2025 年 12 月 26 日

6. 今後の見通し

本件取得による 2026 年 3 月期の業績への影響は軽微であります。

以 上