



2024年3月15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（土地及び建物）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推し進めております。

この点、新潟県新潟市に所在する当該不動産は、新潟駅および主要幹線道路から近距離に位置しており、県内外へのアクセスが極めて容易であることから、ビジネスや観光を含むあらゆる活動において大きな利点を持っています。

また、当該物件の位置する地域は新潟市の商業の中核を担っており、ショッピングモール、デパート、スーパーマーケット、専門店など多岐にわたる商業施設が密集しているため、この地域の土地利用の潜在性を将来にわたって高める要素となっております。

さらに、敷地内の建物はアミューズメント施設であり、ホール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な賃貸用不動産と判断されます。

以上から、これら立地条件の優れた特性、周辺地域における商業施設の充実度、そして敷地内施設の収益性の高さを総合的に考慮し、この不動産の取得を決定いたしました。

ジャルコによる当該不動産 30 億円の取得により、当社グループが保有する物件数は 39 物件、収益不動産の残高は 589 億円となる予定です。なお、この取得をもって、当期におけるアミューズメント施設の取得は、過去最大規模の 10 物件、総額 221 億円となる見込みです。

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度的に増加しており、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。

この戦略は、市場の変動が大きくなる中で、当社グループのポートフォリオを多様化し、収益基盤を強化することを目的としています。安定した賃貸収入（ストック収入）を生み出すことにより、当社グループは長期的な成長と投資家への持続可能なリターンを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
<土地> 所在地 新潟県新潟市 地目 宅地 地積 3,532.45 m ²	3,000 百万円	アミューズメント施設
<建物> 所在地 新潟県新潟市 種類 店舗・駐車場 延床 19,752.88 m ²		

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. 今後の見通し

本件の引渡・決済は、2024年3月27日を予定しております。

なお、年間受取賃料は、285百万円増加する予定であり、2024年2月9日に開示しました「2024年3月期決算短信〔日本基準〕(連結)」に記載の連結業績予想に織り込んでおりませんが、影響は軽微であります。

<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、賃貸用不動産は1物件増加し、当社グループが保有する賃貸用不動産は、アミューズメント施設29物件(年間受取賃料3,414百万円)、その他商業施設等3物件(年間受取賃料220百万円)の計32物件(年間受取賃料3,635百万円)となります。

また、賃貸中である販売用不動産は、その他商業施設等7物件(年間受取賃料390百万円)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、39物件(年間受取賃料4,026百万円)となります。

なお、保有収益不動産全体のEBITDAは3,524百万円となり、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12,483百万円に対する収益率は28.2%となります。

$$\frac{\text{EBITDA* (3,524百万円)}}{\text{自己資金 (12,483百万円)}} = 28.2\%$$

* EBITDA = 営業利益 + 減価償却費 + のれん償却費

・ 2024年3月15日現在 保有収益不動産一覧（取得予定の不動産を含む）

	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	賃貸用不動産	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	2019年5月	ジャルコ	山口県周南市	土地	賃貸用不動産	1,102	商業施設
10	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
11	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
12	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
13	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
14	2020年11月	ジャルコ	愛知県名古屋	土地	販売用不動産	578	商業施設
15	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
16	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
17	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
18	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
19	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
20	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
21	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
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	3,614	アミューズメント施設
23	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
24	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
25	2022年7月	ジャルコ	北海道札幌市	土地、建物	賃貸用不動産	835	商業施設
26	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
27	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
28	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
29	2023年1月	ジャルコ	千葉県松戸市	土地、建物	賃貸用不動産	3,310	アミューズメント施設
30	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
31	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
32	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
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	547	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	482	アミューズメント施設
35	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
36	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
37	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
38	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
39	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
合計						58,956	

* 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。

以上