



平成25年10月18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 取締役管理本部長 大浦 隆文
電 話 050-5536-9824

連結子会社における固定資産の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、当日開催の取締役会において、下記のとおり、固定資産を取得することについて決議いたしましたので、お知らせいたします。

記

1. 取得の理由

当社代表取締役である田辺順一氏は、知人である杉山昌子氏を介して、平成24年12月より、個人資産家一族より相続関連の案件の打診を受けておりました。案件の内容は、個人資産家一族の資産が不動産を中心に高齢の当主個人に集中しており、相続が発生した場合に、相続税の支払資金が不足することで、事業継続が困難になることが懸念されるため、不動産の一括売却を模索しているものの、不動産が松戸市内に散在していること、かつ市街化調整地域、農地が混在していることから、一括での不動産売却が進まないというものでした。田辺氏は、対象不動産における収益物件（集合住宅）が収受する賃料収入の範囲内で、金融機関への返済資金、その他諸費用を賄える価額で取得することができれば、不動産市場の回復を待ち売却することで、将来的には相応の収益を確保することが可能と判断し、個人資産家一族との価額交渉の結果、合意に至りました。

田辺氏が、上記不動産取得資金の借入を金融機関に打診したところ、当該金融機関からの借入が可能との回答を得ましたが、法人1社当たりの融資限度額の関係で、複数法人での取り組みを余儀なくされたため、杉山氏との協議の結果、共同事業として取り組むこととなり、田辺氏を代表取締役としてイオナ株式会社（以下、「イオナ」といいます。）、杉山氏を代表取締役としてイオナアセット株式会社（以下、「イオナアセット」といいます。）を各々設立し、平成25年4月末に、当該金融機関からの借入金により、不動産を取得しました。ところが、平成25年8月下旬に、金融機関より、担保差入した土地の一部の地目が、平成25年7月末時点で、田、畑のままとなっていることに関して担保不適格となる旨の通知を受け、平成25年9月末日を期限として、融資条件の大幅な変更（約1億53百万円の一部繰上返済）に応じない場合、融資取引の維持が困難となる旨の通知を受けました。イオナ及びイオナアセットとしましては、融資実行時に、金融機関より、一定期間内に田、畑の地目変更が完了しない場合、担保不適格となることに関して十分な説明が成されなかった上に、一方的な一部繰上返済の申し出を受けたことについて非常に遺憾としながらも、当該一部繰上返済を行うにあたって、所要資金を短期間で調達することが困難であることから、保有不動産の一部を譲渡することを決定するとともに、譲渡先の早期決定が必要である状況を踏まえて、当社グループに取得（以下、「本件取得」といいます。）を打診しました。

当社グループは、イオナが、当社、ジャルコ及び当社連結子会社である株式会社ジャルコアミューズメントサービスの代表取締役である田辺氏が全株式を保有し、かつ代表取締役を務める事業法人であり、イオナアセットも当社の大株主である杉山氏が全株式を保有し、かつ代表取締役を務める事業法人であることを鑑みて、本件取得を検討するにあたっては、一般的な第三者との取引と比較すると、より厳正な手続を要することから、9月中旬に結論を出すのは困難と判断しました。このため、上記繰上返済資金については、ジャルコよりイオナ、イオナアセットに貸付（計2億円）を行うことで対応し、その後も、公正性の担保及び利益相反を回避するため、第三者から不動産鑑定書入手する一方で、対象不動産の市場価値、早期資金化の可能性などについて、不動産業者からヒアリングを行い、当社の顧問税理士の意見を交え慎重に検討を重ねてまいりました。

その結果、当社グループは、対象不動産が所在する松戸市エリアの不動産市場が活況となっており、本

件不動産には液状化リスクの高い土地や未整備地が含まれているものの、上記不動産業者からのヒアリングなどにより、各不動産が相応の流動性を有しているとの心証を得たことから、売却対象先が限定されている物件で売却先の決定が難しい不動産も含めて、1年間を目処として、本件取得価額を上回る価額で売却することが可能であると判断いたしました。このため、イオナ及びイオナアセットからの申し出を救済的に引き受けるという観点ではなく、本件取得及び取得後の対象不動産の売却が、短期的に、当社グループの利益面に貢献するとともに、当社グループの主力事業であるアミューズメント事業に使用する資金の調達に資するという判断に至り、ジャルコによる本件取得を決定いたしました。

なお、上記、イオナ及びイオナアセットへの貸付に関しては、貸金業登録を有するジャルコが業として行いました。当該貸付に関しましては、当社が借入金によって調達した2億円をジャルコに転貸することにより、その原資としております。

ジャルコは、イオナに対する貸付が支配株主等との取引に該当し、イオナアセットへの貸付も大株主が支配する法人であることから、一般商取引と比較して有利にならない条件とすることが必要であると判断し、金利については利息制限法上限の年率 15.0%としております。加えて、ジャルコは、当社グループが本件不動産を取得しない旨の結論を出した場合は、当該貸付に関して、田辺氏、杉山氏各々が連帯保証人として保証参加し、履行債務の責を負う旨の承諾書を受領しております。

2. 取得資産の内容

(1) イオナ株式会社から取得する資産

資産の内容及び所在地	取得価額	現況
<土地> 所在 千葉県松戸市小金きよしヶ丘三丁目 13 番 8 他 7 筆 地目 宅地、田、畑 地積 3059.23 m²	2 億 37 百万円	未整備地他 賃貸住宅
<建物> 所在 千葉県松戸市新松戸五丁目 52 番地 種類 共同住宅 構造 鉄骨造陸屋根 3 階建 延床 487.98 m²		

(2) イオナアセット株式会社から取得する資産

資産の内容及び所在地	取得価額	現況
<土地> 所在 千葉県松戸市小金きよしヶ丘三丁目 15 番 1 他 4 筆 地目 宅地、畑 地積 2651.86 m²	2 億 37 百万円	未整備地他 賃貸住宅・店舗
<建物> 所在 千葉県松戸市小金きよしヶ丘三丁目 15 番地 2 種類 共同住宅 構造 木造スレート葺 2 階建 延床 198.74 m²		
所在 千葉県松戸市新松戸三丁目 357 番		

地、356 番地 種類 共同住宅店舗 構造 鉄筋コンクリート造陸屋根 3 階建 延床 1306.69 m ² (付属 19.71 m ²)		
---	--	--

3. 取得資金

本件取得にかかる所要資金のうち、2 億円は貸付金と相殺し、残額約 2 億 74 百万円は、借入金及び自己資金を予定しております。なお、借入先は、決定次第開示いたします。

4. 取得先の概要

(1) イオナ株式会社

(1) 名称	イオナ株式会社	
(2) 所在地	東京都世田谷区弦巻三丁目 25 番 18 号	
(3) 代表者の役職・氏名	代表取締役 田辺 順一	
(4) 事業内容	不動産の売買、賃貸借、仲介及び管理	
(5) 資本金	2 百万円	
(6) 設立年月日	平成 25 年 1 月 11 日	
(7) 純資産	設立後決算期末到来のため不明	
(8) 総資産	設立後決算期末到来のため不明	
(9) 大株主及び持株比率	田辺 順一 100%	
(10) 上場会社と当該会社の関係	資本関係	該当事項はありません。 ただし、平成 25 年 9 月 6 日提出の大量保有報告書により田辺順一氏が当社株式 2,592,538 株、田辺順一氏が代表取締役を務めるカタリスト株式会社が当社株式 12,933,800 株を保有していることを確認しております。
	人的関係	代表取締役田辺順一氏は、当社、株式会社ジャルコ、株式会社ジャルコアミュージメントサービスの代表取締役社長を務めております。
	取引関係	本日現在で、ジャルコより 1 億円の貸付を行っております。 また、本日現在で、田辺順一氏より 7 億円、田辺順一氏が代表取締役を務めるカタリスト株式会社より 6 億 60 百万円の借入を行っております。
	関連当事者への該当状況	田辺順一氏、カタリスト株式会社及びイオナ株式会社は、当社の関連当事者に該当いたします。

(2) イオナアセット株式会社

(1) 名称	イオナアセット株式会社
(2) 所在地	千葉県松戸市二十世紀が丘戸山町 47 番地
(3) 代表者の役職・氏名	代表取締役 杉山 昌子
(4) 事業内容	不動産の売買、賃貸借、仲介及び管理

(5) 資本金	2 百万円	
(6) 設立年月日	平成 25 年 3 月 15 日	
(7) 純資産	設立後決算期末到来のため不明	
(8) 総資産	設立後決算期末到来のため不明	
(9) 大株主及び持株比率	杉山 昌子 100%	
(10) 上場会社と当該会社の関係	資本関係	該当事項はありません。 ただし、平成 25 年 9 月 6 日提出の大量保有報告書により杉山昌子氏が当社株式 3,300,000 株を保有していることを確認しております。
	人的関係	該当事項はありません。
	取引関係	本日現在で、ジャルコより 1 億円の貸付を行っております。
	関連当事者への該当状況	該当事項はありません。

※ジャルコからイオナ及びイオナアセットへの貸付金につきましては、本件不動産取得代金にて返済を受ける予定であります。

5. 取得の日程

平成 25 年 10 月 18 日 取締役会決議
不動産売買契約
平成 25 年 11 月 11 日 決済期日（予定）
物件引渡（予定）

※本件取得不動産のうち農地（田、畑）については、農地法の定めにより、所有権移転登記手続に先んじて、ジャルコと、イオナ及びイオナアセットが各々連名で、松戸市農業委員会宛に「農地法第 5 条第 1 項第 6 号の規定による農地転用届出書」を提出し、同委員会より「受理通知書」を取得しておくことが要件となっております。取得資金の支払いは、「受理通知書」の取得を確認の上、決済を行うこととなります。

6. 支配株主等との取引に関する事項

イオナは支配株主ではありませんが、同社代表者である田辺氏は当社の代表取締役であり、田辺氏自身の保有分、及び田辺氏が 100%出資する株式会社カタリストを通じた保有分を合わせ、当社株式の 38.89%を保有しているため、支配株主と同等の影響力を有していることから、支配株主との重要な取引等を行う場合と同様の検討手続きを行いました。

当社は、平成 25 年 6 月 28 日付コーポレートガバナンス報告書において「支配株主との取引等を行う際における少数株主の保護に関する指針」を示しておりますが、本件取得に関する手続きが、同指針に適合していることを以下のとおり確認いたしました。

（公正性を担保するための措置）

ジャルコは、本件不動産の取得価値の公正性を担保するための措置等として、平成 25 年 10 月 10 日付で当社グループ及びイオナ、イオナアセットと利害関係がない多摩総合不動産鑑定有限会社（以下、「多摩総合不動産鑑定」といいます。）より不動産鑑定書入手いたしました。多摩総合不動産鑑定は、土地については取引事例比較法、開発法、建物については積算法、収益還元法により各々評価を行い、イオナから取得する不動産の鑑定評価額を 3 億 16 百万円、イオナアセットから取得する不動産の鑑定評価額を 3 億 16 百万円と評価しております。

ジャルコは、上記鑑定評価額を参考にして、本件不動産の市場価値、将来価値などについて、当社顧問

税理士からの意見を交え、慎重に検討を行い、本件取得が、イオナ、イオナアセットによる両社の金融機関対応による譲渡の申し出であり、ファイナンスを含めた救済的な側面があることを鑑みて両社と協議・交渉を行った結果、鑑定評価額の 75%とすることで合意に至り、イオナからの取得価額を 2 億 37 百万円、イオナアセットからの取得価額を 2 億 37 百万円に決定いたしました。

なお、当社は、イオナが本件不動産を取得した際の所要額は、取得価額、登記費用その他を含めまして 2 億 35 百万円であり、イオナアセットが本件不動産を取得した際の所要額は、取得価額、登記費用その他を含めまして 2 億 17 百万円であることを確認しております。

(利益相反を回避するための措置)

ジャルコは、本日開催の取締役会（取締役 4 名（うち社外取締役 1 名）全員出席）において、本件取得における取引条件は、独立した第三者の試算結果を勘案した上で決定しており、また、当社の少数株主の利益保護にも十分留意されたものであると判断し、本件取得について利害関係を有しない取締役（取締役 3 名（うち社外取締役 1 名））全員一致で決議いたしました。

なお、当社及びジャルコの代表取締役田辺順一は、会社法第 369 条第 2 項に定める特別利害関係を有する取締役に該当するため、利益相反の観点から、ジャルコ取締役会の本件取得に関する審議及び決議に参加しておらず、ジャルコの立場において取得の相手先との協議・交渉に参加しておりません。

(少数株主にとって不利益なものではないことに関する意見)

上記ジャルコ取締役会には、独立した立場にある社外監査役 3 名を含む監査役 3 名全員が出席しており、常勤監査役鈴木英一より、取締役会に先立ち開催された監査役会において（監査役 3 名（うち社外取締役 3 名）全員出席）、本件取得の経緯、交渉過程、取得価額の公正性などを総合的に検討した上で、

- ・ 本件取得による不動産の売却において、売却時に利益が得られれば、当社グループの収益面に貢献することから、当社グループが取得することについて必要性が認められること
- ・ 取引価額の交渉においては、当社グループから独立した第三者機関による鑑定結果を踏まえて、取得の相手先と交渉を行い、その過程においては、当社グループ側の交渉者としては、利害関係を有する取締役に排除し、利害関係を有しない取締役による実質的な交渉が行われていることが認められること
- ・ 本件取得価額については、第三者機関による鑑定価額を基に、本件取得の当初経緯が救済的な側面があることを踏まえて、当社グループが有利な立場で、取得の相手先と交渉した結果決定された価額と評価できること

などから、監査役全員が、本件取得の意思決定及び手続が適正に行われ、少数株主にとって不利益なものではないと判断した旨の報告を受けております。

なお、平成 25 年 6 月 28 日付コーポレートガバナンス報告書における「支配株主との取引等を行う際ににおける少数株主の保護に関する指針」は以下のとおりです。

支配株主との取引等を行う際における少数株主の保護に関する指針

当社と支配株主の間に取引が発生する場合には、一般の取引条件と同様の適切な条件による取引を基本方針とし、その取引金額の多寡に関わらず、取引内容及び取引条件の妥当性について、当社取締役会において審議の上、決定いたします。

7. 今後の見通し等について

本件不動産にかかる不動産は順次売却することを予定しております。本件取得は、売却による利益及びそれによる主力事業における資金確保を目的としておりますので、売却が実現の場合、都度、固定資産売却損益を特別損益として計上する見込みではありますが、現時点で、平成 26 年 3 月期の通期連結業績予想に変更はありません。

以 上