



2023年11月20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 050-5536-9824

## 株式会社エイコスの株式取得（連結子会社化）に関するお知らせ

当社は、本日開催の取締役会において、以下のとおり、株式会社エイコス（以下、エイコスという）の発行済株式の全株式を取得し連結子会社化するため、株式譲渡契約を締結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. 株式取得の理由

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。

今般、株式を取得するエイコスは、大阪府で不動産賃貸事業等を行っております。エイコスが保有する不動産は、地下鉄の天神橋筋六丁目駅直ぐの好立地に所在し、三路線が乗り入れ、駅及び周辺地域は「天六」の名で親しまれ、日本一長い商店街には数百軒の店舗、商業施設、アミューズメント施設等が集積しており、地元のみならず、国内外からの旅行者でも賑わっております。

また、当該地域は過去 10 年間に渡りほぼ一貫して地価上昇している地域であり、周辺地域と比べても資産性の高い有望なエリアで、通常の商業施設のみならず多種多様な土地利用のニーズがあることから、当社グループが保有する不動産と比較しても極めて流動性の高い物件であります。なお、エイコスが保有する建物は、アミューズメント施設であり、当社グループが保有するアミューズメント施設向け賃貸用不動産の中でも最大級の物件となります。

以上から、エイコスを当社グループに迎え入れることで、不動産事業の拡大と当社グループの収益性向上が見込めるものと考え、株式取得することにいたしました。

なお、本株式取得により、当社グループが保有する収益不動産は合計で 43 物件、資産残高は約 59,606 百万円となります。

#### 2. 異動の方法

当社は、エイコスがアミューズメント会社に対して行っている不動産賃貸事業以外の事業を新設分割（以下「本件新設分割」といいます。）により新設会社に移転した後、エイコスの発行済株式の全部を下記「5. 取得の相手先の概要」に記載の 3 名から、現金を対価として取得いたします。これにより、同社は当社の完全子会社となります。

なお、本件取引に必要な資金については、金融機関からの借入を行う予定であります。  
金融機関からの借入の詳細は未定であります。決定次第お知らせいたします。

3. 異動する子会社の概要

(1) 名称	株式会社エイコス		
(2) 所在地	大阪府大阪市北区国分寺2丁目1番1号		
(3) 代表者の役職・氏名	代表取締役 平川順基		
(4) 事業内容	ホテル運営事業、飲食店運営事業、不動産賃貸事業		
(5) 従業員	43名		
(6) 資本金	3.1百万円		
(7) 設立年月日	2002年2月1日		
(8) 大株主及び持株比率	平川 倫悦 96.8% 平川 順基 1.6% 平川 知子 1.6%		
(9) 当社との関係	資本関係、人的関係、取引関係、関連当事者への該当状況等について該当事項はありません。		
(10) 当該会社の最近3年間の経営成績及び財政状態（新設分割の対象となる事業を含む）			
決 算 期	2021年5月期	2022年5月期	2023年5月期
純 資 産	2,244百万円	2,360百万円	2,437百万円
総 資 産	4,989百万円	6,433百万円	7,081百万円
1株当たり純資産	36百万円	38百万円	39百万円
売 上 高	623百万円	631百万円	616百万円
営 業 利 益	272百万円	143百万円	133百万円
経 常 利 益	301百万円	172百万円	112百万円
当期純利益又は当期純損失(△)	△60百万円	115百万円	77百万円
1株当たり当期純利益又は1株当たり 当 期 純 損 失 ( △ )	△0.97百万円	1.86百万円	1.24百万円
1株当たり配当金	-円	-円	-円

4. 本件新設分割後にエイコスが継続する事業（以下、「本件事業」といいます。）の内容等

(1) 本件事業の内容  
不動産賃貸事業

(2) エイコスの最終事業年度における本件事業に関する売上高及び経常利益  
売上高 471百万円、経常利益 358百万円（2023年5月期）

(3) 本件事業に帰属する資産及び負債の帳簿価額

	科目	帳簿価額
資 産	固 定 資 産	2,864百万円
負 債	流 動 負 債	63百万円
	固 定 負 債	3,307百万円

(注) 上記数値は2023年8月末時点の貸借対照表の数値です。当社が本件新設分割後、エイコスの株式を取得する時点においては、各数値は変動いたします。

(4) 本件事業に所属する不動産の概要

資産の内容及び所在地	帳簿価額	評価額	現況
<土地> 所在地 大阪府大阪市 地目 宅地等 地積 4,207.93 m <sup>2</sup> <建物> 所在地 大阪府大阪市 種類 店舗・駐車場等 延床 16,435.21 m <sup>2</sup>	2,864 百万円	10,500 百万円	アミューズメント施設

(注) 上記評価額は 2023 年 8 月末日時点における不動産鑑定書をもとに評価した金額となります。

5. 当社による株式取得後のエイコスの経営に関する事項 (予定)

商号	株式会社エイコス
事業の内容	不動産賃貸事業
本店の所在地	東京都中央区日本橋2丁目16番11号
代表者の氏名	田辺 順一 (現JALCOホールディングス株式会社 代表取締役社長)
資本金の額	3.1 百万円

6. 連結会社の会計処理の概要

企業結合に関する会計基準における「取得」の会計処理を適用する見込であります。なお、この処理に伴い当社側でのれんが発生する見込みですが、その金額は現在精査中です。

7. 株式取得の相手先の概要

(1) 氏名	平川 倫悦
(2) 住所	大阪府大阪市
(3) 上場会社と当該個人の関係	該当事項はありません。

(1) 氏名	平川 順基
(2) 住所	大阪府大阪市
(3) 上場会社と当該個人の関係	該当事項はありません。

(1) 氏名	平川 知子
(2) 住所	大阪府大阪市
(3) 上場会社と当該個人の関係	該当事項はありません。

8. 取得株式数、取得価額及び取得前後の所有株式の状況等

(1) 異動前の所有株式数	0 株	(議決権の数: 0 個) (議決権所有割合: 0%)
(2) 譲渡株式数	62 株	(議決権の数: 62 個)
(3) 取得価額	6,000 百万円	概算額
(4) 異動後の所有株式数	62 株	(議決権の数: 62 個) (議決権所有割合: 100.0%)

なお、取得価額につきましては第三者による評価結果等を踏まえて、相手方と協議のうえ決定したものであり、当社取締役会において公正かつ妥当と判断しております。

## 9. 取得の日程

- ・取締役会決議日 : 2023年11月20日
- ・株式譲渡契約締結日 : 2023年11月20日
- ・株式譲渡実行予定日 : 2024年2月29日

## 10. 今後の見通し

本件により当社グループにおける年間受取賃料は、約400百万円増加する予定です。また、本件に合わせて、当社は、エイコスの保有する建物において第三者により行われているアミューズメント事業に関するM&Aコンサルティング業務も平行して進めております。これらが当社の業績に与える影響の詳細については、現在精査中であり、また2023年8月31日に公表しました2024年3月期の連結業績予想には織り込んでおりません。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。

以上

### 〈ご参考〉当社グループの主な収益不動産

上記株式取得により、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28物件（年間受取賃料3,135百万円）、その他商業施設等3物件（年間受取賃料220百万円）の計31物件（年間受取賃料3,356百万円）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12物件（年間受取賃料608百万円）となります。

以上の結果、保有収益不動産全体のEBITD\*は3,482百万円となりますので、当社がベンチマークとしております自己資金に対する収益率は26.5%となります。

$$\frac{\text{EBITD* (3,482百万円)}}{\text{自己資金 (13,162百万円)}} = 26.5\%$$

\*EBITD = 営業利益 + 減価償却費

・2023年11月20日現在 保有収益不動産一覧（2024年2月29日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	2017年9月	ジャルコ	富山県富山市	土地、建物	販売用不動産	1,944	整備工場
5	2017年11月	ジャルコ	三重県津市	土地、建物	販売用不動産	675	整備工場
6	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
7	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
8	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
9	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
10	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
11	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
12	2019年10月	ジャルコ	北海道登別市	土地、建物	販売用不動産	166	整備工場
13	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
14	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
15	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
16	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
17	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
18	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
19	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
20	2021年6月	ジャルコ	千葉県市原市	土地	販売用不動産	675	商業施設
21	2021年7月	ジャルコ	群馬県藤岡市	土地	販売用不動産	206	商業施設

	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
22	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
23	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
24	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
25	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
26	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
27	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
28	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
29	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
30	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
31	2022年9月	ジャルコ	茨城県稲敷郡阿見町	土地、建物	賃貸用不動産	1,296	アミューズメント施設
32	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
33	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
34	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
35	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
36	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
37	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
38	2023年10月	ジャルコ	長崎県対馬市	土地、建物	賃貸用不動産	606	アミューズメント施設
39	2023年10月	ジャルコ	長崎県対馬市	土地、建物	賃貸用不動産	441	アミューズメント施設
40	2023年10月	ジャルコ	長崎県対馬市	土地、建物	賃貸用不動産	34	アミューズメント施設
41	2023年10月	ジャルコ	長崎県対馬市	土地、建物	賃貸用不動産	118	アミューズメント施設
42	2023年10月	ジャルコ	千葉県茂原市	土地	賃貸用不動産	620	アミューズメント施設
43	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
<b>合計</b>						<b>59,606</b>	

\* 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予定日（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。なお、当該時価につきましては、2023年8月末日時点における不動産鑑定書をもとに評価した暫定的な金額となります。