

平成 20 年 10 月 28 日

各 位

会社名 アドアーズ株式会社
代表者名 代表取締役社長 中川 健男
(JASDAQ・コード番号 4712)
問合せ先 経営企画室課長 石川 宇正
(TEL. 03-5623-1115)

不動産事業の一部譲受けおよび当該不動産物件の賃貸契約締結に関するお知らせ

当社は平成 20 年 9 月 30 日の取締役会にて、株式会社ジャバより当社アドアーズ札幌北 42 条店が入居する「北海道札幌市東区北 42 条東 7 丁目 808 番地 8、同番地 1、同番地 9（以下、当該物件）」の不動産物件のディベロッパー（テナントリーシング）事業の譲受けを決定しました。この決定にもとづき、同不動産物件の賃借人地位も株式会社ジャバ社より承継し、転貸主として各種テナントへの転貸事業を行うことを今般、当該不動産所有者と合意に達したため、以下のとおり報告致します。

記

1. 経緯

当社は主力であるアミューズメント施設の既存店舗強化策の一環として、入居施設の商業複合化に向けたテナントリーシングを積極的に実施しております。当該物件につきましても、新規出店（入居）より約 1 年半経過しておりますが、主たる賃借人でありましたジャバ社と協力体制を組み合わせながら、当社自店開発の過程で培った各種ネットワークを駆使し、多くのテナントを呼び込むに至っております。一方、ジャバ社につきましても、テナントリーシングよりも特定用途の不動産物件の取得に強みがあり、こうした複合化に向けたテナントリーシングについて、当社に引き継ぎたいという依頼がありました。

当社としましては、本申し出につき、当社のノウハウを活かした機動的なテナントリーシングの実現のために、当社が主たる賃借人となり各種既存入居テナントへの転貸を行うことを交渉した結果、ジャバ社および当該不動産所有者とともに合意に至りました。

2. 事業譲受の内容

1) 譲受け事業・物件の概要

住所 : 北海道札幌市区北 42 条東 7 丁目 808 番地 8、同番地 1、同番地 9
契約面積 : 1 階 2,627 坪、2 階 2,688 坪、3 階 1,361 坪、4 階 238 坪、B1 階 2,340 坪
延べ 9,257 坪（他敷地外駐車場 569 坪）
テナント構成 : 1 階 株式会社ガイア（パチンコホール）
株式会社ドン・キホーテ（物販）
2 階 株式会社フィールド（カラオケ）
アドアーズ株式会社（ゲーム・ラジコン）・自社
屋外 北海道銀行駐車場、宝くじ売り場

2) 譲受部門の経営成績

当該物件の昨年度不動産賃貸収入 : 約 390 百万円/年

譲受け後の不動産賃貸収入につきましては、自社既存店舗分の賃料に相当する金額が収入認識されないため、上記実績見込に対し若干下回る見込みです。

3) 譲受け資産・負債の概要

(平成 20 年 9 月 30 日現在)

資 産		負 債	
項目	帳簿価額	項目	帳簿価額
固定資産	363 百万円	—	—
敷金・保証金	12 百万円	—	—
合計	376 百万円	合計	—

4) 譲受け価額と決済方法

譲受け価額 : 401 百万円

譲受け価額の算出につきましては、当社の他の不動産事業における一般的な投資利回りを参考に、各テナントとの契約期間・内容および解約リスク等を鑑みながら、適正な投資回収年度となる価額を当社において算出しております。

また賃貸条件につきましても、後述の利害関係の無い第三者の不動産鑑定事務所の評価を仰ぎ、適正な賃貸価格であることを確認しております。

決済方法 : 事業譲受け契約締結時に一括して支払う。

5) 譲受事業の会社概要

社名 : 株式会社ジャバ

本社所在地 : 東京都千代田区鍛冶町 2 丁目 7 番 12 号

代表者 : 真田 剛志

設立年月日 : 平成 13 年 8 月 3 日

資本金 : 120 百万円

事業内容 : パチンコホールを中心とした店舗開発・不動産仲介業

当社との関係 : 資本関係・人的関係はございません。取引関係におきましては、当社が運営する直営アミューズメント施設のうち、同社より一部施設にて賃借受けております。

6) その他の契約

①不動産所有者との契約

契約形態 : 建物賃貸借契約

※地位承継につき、譲受け前の契約諸条件の変更はありません。

②各テナントとの契約

契約形態 : 転貸契約

※地位承継につき、原則、譲受け前の諸条件の変更はありません。

※なお株式会社ガイアとの転貸契約につきましては関連当事者取引に該当しております。

不動産所有者およびガイア社との賃貸契約における賃貸料につきましては、当社および不動産所有者、ガイア社と取引関係の無い第三者の不動産鑑定事務所による不動産鑑定を取得し、近隣の賃料相場および企業経営の合理性から適正であると評価頂いております。

3. 日程

平成 20 年 10 月 31 日（金） 事業譲受契約締結（予定）

4. 会計処理の方法

譲受け資産と譲受け価額の差額 24 百万円につきましては、「のれん」に計上し、7 年間で均等償却する予定です。

5. 当該譲受けによる損益に与える影響

上記の事業譲受けおよび不動産転貸による通期業績への修正はございません。

以 上

（注）本資料の発表日現在において入手可能な情報に基づくものであるため、実際の業績は、今後様々な要因によって予想値と異なる可能性があります。