

様式第二十一（第13条関係）

認定事業再編計画の内容の公表

1. 認定をした年月日
令和3年9月24日

2. 認定事業者名
北電興業株式会社

3. 認定事業再編計画の目標

(1) 事業再編に係る事業の目標

(価値観)

北電興業株式会社（以下「北電興業」という。）は北海道電力株式会社（以下「北電」という。）の100%出資子会社である。事業内容は北電および北海道電力ネットワーク株式会社（以下「ほくでんNW」という。）の保有する電気事業用資産（土地・建物・厚生施設等）に関連する資産管理や遊休資産の不動産開発、月極駐車場等の不動産活用事業を行うほか、施設管理事業、土木関連業、建築関連業、広告事業、商事業、燃料事業および温浴事業を営んでいるが、売上全体の約70%は北電およびグループ会社が占めている経営状況にある。

(ビジネスモデル)

今般、不動産事業の再編に伴い、「ほくでんグループ」における不動産（社宅・寮含む）賃貸事業及び遊休不動産の活用に関わる事業を会社分割により北電興業に移管し、事業の一元化による収益力強化を図り、不動産活用事業を新たな収益の柱に育てることを目指す。具体的には、将来の不動産開発の原資として、北電およびほくでんNWが保有する社宅および寮の一部、事業外固定資産などの遊休資産の一部などを承継し、既存不動産賃貸事業の継続と新たな不動産事業を展開する。

なお、北電およびほくでんNWと北電興業間において、効力発生日を2021年10月1日とする、北電興業に不動産事業を移管するための吸収分割契約を2021年5月27日に締結した。

(戦略)

既存の社宅および寮について、北電およびほくでんNWに必要戸数を賃貸するとともに、余剰分はグループ会社や社外に賃貸する。老朽化が進んだ社宅および寮は廃止し、新たな不動産開発を行う。

事業外固定資産などの遊休不動産については、既存駐車場事業などを継続するほか、一定の収益が見込める地点は新たな不動産開発を行う。

新たな不動産開発にあたっては、安定・継続的な家賃収入の見込めるエリアは賃貸マンション事業を中心に計画し、札幌都心部は賃貸オフィスや商業施設などの事業拡大についても検討を進める。

(持続可能性・成長性)

安定・継続的な家賃収入が見込める既存の社宅・寮の賃貸事業および新規賃貸不動産の開発を中心に事業展開するとともに事業規模の拡大も図る。将来的には分譲マンションの開発や市場動向を踏まえてフィービジネスなどの事業領域の拡大を視野にいれ検討していく。ほくでんグループ各社事業とのシナジー創出によりグループ全体の経営基盤強化に取り組む。

(ガバナンス)

不動産事業の再編に先立ち 2021 年 7 月、北電興業の不動産事業に関する組織体制を現行 2 部体制から、本部制を導入して 3 部体制に組織体制を見直した。不動産事業本部の下、事業戦略に基づきスピード感をもった新規開発に特化した「不動産開発部」、一般市場向けの事業を主体とする「不動産事業部」、ほくでんグループ向け事業を主体とする「電力サポート部」とした。また、不動産専任の本部長（役員クラス）に一定の裁量権を付与し、迅速な投資の意思決定を行うこととし、合わせて、取締役会・経営会議などにおいて、投資案件の執行状況、投資案件の運用状況などを定期的に報告するなど不動産事業拡大のモニタリングを継続的に行うこととした。

(2) 生産性の向上を示す数値目標

計画の対象となる事業の生産性の向上としては、2024 年度には 2020 年度に比べて従業員 1 人当たりの付加価値額を 50% 向上させることを目標とする。財務内容の健全性の向上としては、2024 年度において北電興業の有利子負債はキャッシュフローの 3.5 倍、経常収支比率は 110.7% となる予定である。

4. 認定事業再編計画に係る事業再編の内容

(1) 事業再編に係る事業の内容

① 計画の対象となる事業

不動産賃貸事業および遊休不動産の活用に関わる事業

<選定の理由>

北電興業では、これまでは借地前提の事業開発が主であり借地の見通しが立たなければ事業計画が立てられない状況の下、賃貸マンション事業を中心とした消極的

な不動産開発に留まっていたが、今般の不動産事業再編により多数の不動産が開発原資として北電興業に移管されることとなり、これを機に事業を拡大するチャンスを迎えた。仕入コストも要さないうえ、資産全体の有効活用について計画的かつ積極的な事業開発が可能となった。移管される資産の札幌都心部を中心とした有望なエリアにおいては、そのエリアの立地特性を生かした最適な事業用途（賃貸住居・事務所・店舗・倉庫など）を選択して積極的に事業を展開していく。

また、これまでの環境配慮行動は、いわゆる省エネ法等を遵守する程度の施設グレードを主流としてきたが、昨今のカーボンニュートラルに向けた持続可能な環境配慮行動に対する市場動向を的確にとらえ、スマート電化による省エネで快適・安心な居住空間の創出や、ZEBなどの環境性能に優れたオフィス・商業施設など、不動産開発を通じて、北海道の寒冷地における立地条件や汎用性を踏まえた施設グレードにて、お客様のニーズに応える新たな商品、サービスを提供する。

②実施する事業の構造の変更と分野又は方式の変更の内容

北電およびほくでんNWより不動産賃貸事業及び遊休不動産の活用に関わる事業を承継することで、北電興業においては不動産活用の保全計画、建て替え計画などの迅速な意思決定を、長期的な視点で計画的に行えることとなり、管理運営業務を含めたお客様へのサービスの向上と効率化および収益の最大化を図る。

なお、当該事業再編計画による生産性の向上は当該事業分野における市場構造に照らしても持続的なものと見込まれる。

また、当該事業分野は過剰供給構造にはなく、さらに一般消費者および関連事業者の利益を不当に害するおそれがあるものではない。

（事業の構造の変更）

- ・不動産賃貸事業および遊休不動産の活用に関わる事業の承継（無対価の吸収分割）

<分割会社1>

名称：北海道電力株式会社

住所：札幌市中央区大通東1丁目2番地

代表者の氏名：代表取締役社長 藤井 裕

資本金：114,291 百万円

<分割会社2>

名称：北海道電力ネットワーク株式会社

住所：札幌市中央区大通東1丁目2番地

代表者の氏名：代表取締役社長 藪下 裕己

資本金：10,000 百万円

<承継会社>

名称：北電興業株式会社

住所：札幌市中央区北1条東3丁目1番地の1

代表者の氏名：代表取締役社長 恩村 裕之

資本金：95 百万円

分割予定日（効力発生日）：2021年10月1日

（事業の分野又は方式の変更）

北電およびほくでんNWより不動産賃貸事業及び遊休不動産の活用に関わる事業を承継することで、北電興業においては不動産活用の保全計画、建て替え計画などの迅速な意思決定を、長期的な視点で計画的に行えることとなり、管理運営業務を含めたお客様へのサービスの向上と効率化および収益の最大化を図る。また、昨今のカーボンニュートラルに向けた持続可能な環境配慮行動に対する市場動向を的確にとらえ、スマート電化による省エネで快適・安心な居住空間の創出や、ZEBなどの環境性能に優れたオフィス・商業施設など、お客様のニーズに応える「新たな不動産事業」に継続的に取り組むことで、より一層の生産性の向上と不動産開発の加速化を図り、2024年度には「新たな不動産事業」の売上高を北電興業の全売上高の2.1%以上とすることを目標とする。

（2）事業再編を行う場所の住所

北海道札幌市中央区北1条東3丁目1番地の1
北電興業株式会社

（3）関係事業者・外国関係法人に関する事項

該当なし

（4）事業再編を実施するための措置の内容

措置事項	実施する措置の内容及びその実施する時期	期待する支援措置
法第2条第11項第1号の内容		
ロ 会社の分割	①<分割会社1> 名称：北海道電力株式会社 住所：札幌市中央区大通東1丁目2番地 代表者の氏名：代表取締役社長 藤井 裕 資本金：114,291 百万円 ②<分割会社2> 名称：北海道電力ネットワーク株式会社 住所：札幌市中央区大通東1丁目2番地 代表者の氏名：代表取締役社長 藪下 裕己 資本金：10,000 百万円 ③<承継会社> 名称：北電興業株式会社 住所：札幌市中央区北1条東3丁目1番地の1 代表者の氏名：代表取締役社長 恩村 裕之 資本金：95 百万円 分割予定日（効力発生日）：2021年10月1日	租税特別措置法第80条第1項第6号（会社分割に伴う不動産の所有権の移転登記等の税率の軽減）

法第2条第11項第2号の要件		
イ 新商品の開発及び生産又は新たな役務の開発及び提供による生産若しくは販売に係る商品の構成又は提供に係る役務の構成の変化	北電およびほくでんNWより不動産賃貸事業及び遊休不動産の活用に関わる事業を承継することで、北電興業においては不動産活用の保全計画、建て替え計画などの迅速な意思決定を、長期的な視点で計画的に行えることとなり、管理運営業務を含めたお客様へのサービスの向上と効率化および収益の最大化を図る。昨今のカーボンニュートラルに向けた持続可能な環境配慮行動に対する市場動向を的確にとらえ、スマート電化による省エネで快適・安心な居住空間の創出や、ZEBなどの環境性能に優れたオフィス・商業施設など、お客様のニーズに応える「新たな不動産事業」に継続的に取り組むことで、より一層の生産性の向上と不動産開発の加速化を図り、2024年度には「新たな不動産事業」の売上高を北電興業の全売上高の2.1%以上とすることを目標とする。	

5. 事業再編の開始時期及び終了時期

開始時期：2021年10月

終了時期：2024年09月

6. 事業再編に伴う労務に関する事項

(1) 事業再編の開始時期の従業員数(2021年9月末時点)

66名

(2) 事業再編の終了時期の従業員数

66名

(3) 新規に採用される従業員数

なし

(4) 事業再編に伴い出向または解雇される従業員数

なし

7. その他

該当なし