

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 4 年 3 月 29 日

2. 認定事業者名
名鉄不動産株式会社

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)

名鉄不動産株式会社（以下「名鉄不動産」という。）は「街の期待に応える。人の豊かな暮らしを創る。」を経営理念に掲げ、マンション・一戸建ての分譲事業、オフィス・住宅等の賃貸事業、土地・建物の仲介事業、建築・設備の設計監理を展開している。主力とするマンション分譲事業は、商品の利益率や販売状況に左右されるため営業利益はバラツキが大きく不安定であり、将来展望は、少子高齢化や人口の減少といった社会構造の変化に伴いマーケットは縮小傾向にある。

(ビジネスモデル)

株式会社名鉄プロパティ（以下「名鉄プロパティ」という。）は、名古屋鉄道株式会社（以下「名古屋鉄道」という。）の 100%出資子会社であり、名鉄不動産も 2022 年 2 月に 100%出資子会社となった。

名古屋鉄道は、名鉄グループ中期経営計画の重点テーマの 1 つに「不動産事業のさらなる強化」を掲げ、その施策の軸として不動産事業の再編の方針を決定した。具体的には、名古屋鉄道及び名鉄プロパティを分割会社とする会社分割により、不動産事業及び不動産事業子会社株式を吸収分割し名鉄不動産が承継すると共に、名鉄不動産を不動産統合会社として「名鉄都市開発株式会社」に商号変更する。

この再編により、グループ内で分散している不動産資産の仕入れ、企画開発機能の集約といった川上機能の強化を図るとともに、不動産資産の運営管理能力を高めるために必要な組織、体制の構築や資本関係の見直しも併せて行い、グループ不動産事業の一体的な運営を実現する。

(戦略)

不動産事業の再編により、不動産資産や開発に関する情報の一元化や、川上から川

下まで一貫した運営体制の下、グループ一体となった不動産事業戦略の立案と実行を強力かつ積極的に推し進めることで生産性の向上と収益力の強化を図り、新しい事業領域にチャレンジする。

具体的には、ハイクラスブランドの分譲マンションの企画販売、売却前提の賃貸ビル・賃貸住宅の開発、物流施設の開発運営、シェアオフィス事業の展開等を図る予定である。

(持続可能性・成長性)

名鉄不動産はこれまで分譲マンション事業を中心に事業を行ってきたが、今後は安定した営業利益を確保するため賃貸事業の比率を高め、経営状況のさらなる改善を図ると共に、分譲事業と賃貸事業をバランスよく運営する総合デベロッパーとして多用途的な事業を展開する。

また、名鉄グループの不動産統合会社として、グループ会社が保有する鉄道施設、駅前沿線不動産等を中心に、エリア全体の長期的な価値向上を目指すまちづくり志向の開発により地域価値の向上に努め、環境や社会に貢献し、名鉄不動産・グループ、地域の持続的な成長を実現する。

(ガバナンス)

上記に挙げた事業再編後の各事業計画の実施にあたり、不動産の仕入・企画開発機能、まちづくり機能（エリアマネジメント・行政連携等）強化のために不動産事業の川上機能（ヒトモノ情報の集積等）を担うまちづくり事業本部を新設する。また、分譲部門では、分譲マンションのブランディング戦略の統一や販売後のアフターサービスの強化を目指し、統括部署として分譲企画室を新たに設置することで、事業の拡大を推進する。

管理部門では、投資審査・各事業計画の進捗状況を適時適切にモニタリングができる体制を構築するとともに、会社全体の経営状況を把握する経営戦略室を組織改正により設置し、グループ不動産事業戦略立案機能、資産ポートフォリオ調整機能を有した体制を整える。

以上より、名鉄不動産の経営資源の最適配置によって生産性向上並びに付加価値創出を図り、企業価値の更なる向上を目指す。

(2) 生産性の向上を示す数値目標

計画の対象となる生産の向上としては、2024年度には2020年度に比べて従業員一人当たり付加価値額を65%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年度において名鉄不動産の有利子負債はキャッシュフローの9.7倍、経常収支比率は123.7%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

不動産事業（不動産賃貸事業等の用に供する一部の不動産（駅ビル等の不動産資産以外）及びこれに関わる開発、保有、維持、管理、運営、賃貸借、売買等の不動産事業）

〈選定の理由〉

名鉄不動産はこれまで分譲事業を中心に事業を展開してきたが、近年は賃貸事業の拡大を進めている。しかし、専門知識を持った人材不足、建設費高騰に伴う利益率低下や競争の激化などから賃貸収益物件の取得が進まず、賃貸事業の拡大が停滞している。名古屋鉄道においては、鉄道事業を中心とした不動産事業を展開してきたが、主な開発が自社資産の有効活用であり、外部リソースを活用した積極的な不動産開発は限定的である。また、名鉄プロパティの事業は一部資産の保有及びその管理に留まっているのが現状である。

不動産事業の積極的展開に当たり、事業再編による不動産資産や開発に関する情報やノウハウの一元化、グループ一体となった不動産事業戦略の立案と実行を強力かつ積極的に推し進め、不動産事業の収益力を強化すると共に、沿線地域社会の持続的な成長を図るに至った。

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

名古屋鉄道及び名鉄プロパティから不動産事業の承継を受けることで、名鉄不動産においては、保有する賃貸不動産の増加に伴う増収により企業経営の安定性が向上し、不動産事業の原資として成長に向けた基盤が強化されるとともに、分散していた土地・建物の仕入れ情報や企画開発に携わる人材・ノウハウを集約させることにより生産性の向上と収益力の強化を図る。

また、従来 of 事業採算性重視の不動産開発だけでなく、鉄道沿線や駅前などエリア全体の長期的な価値向上を目指すまちづくり志向の開発により地域価値を高めることで環境や社会に貢献していく不動産事業に取り組む。

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、さらに一般消費者及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）

・ 不動産賃貸事業の承継

（株式を対価とする分社型吸収分割）

〈分割会社〉

名称：名古屋鉄道株式会社

住所：愛知県名古屋市中村区名駅一丁目2番4号

代表者の氏名：代表取締役社長 高崎 裕樹

資本金：101,158,000,000円

〈承継会社〉

名称：名鉄不動産株式会社

住所：愛知県名古屋市中村区名駅四丁目26番25号

代表者の氏名：代表取締役社長 前田 由幸

資本金：4,000,000,000円

発行する株式を引き受ける者：名古屋鉄道株式会社

分割予定日：2022年4月1日

(無対価の分社型吸収分割)

〈分割会社〉

名称：株式会社名鉄プロパティ

住所：愛知県名古屋市中村区名駅一丁目2番4号

代表者の氏名：代表取締役社長 吉川 拓雄

資本金：100,000,000円

〈承継会社〉

名称：名鉄不動産株式会社

住所：愛知県名古屋市中村区名駅四丁目26番25号

代表者の氏名：代表取締役社長 前田 由幸

資本金：4,000,000,000円

分割予定日：2022年4月1日

(事業の分野又は方式の変更)

不動産事業の再編による新たな顧客の開拓、新ブランドの開発、将来の再開発を見据えた事業用地・収益物件の取得や売却前提の賃貸開発、シェアオフィス事業の展開、地域価値向上を目指すまちづくり志向の開発等、新たな不動産事業を継続的に取り組むことで生産性の向上と不動産開発の加速化を図り、2024年度には当該事業の売上高を全売上高の4.9%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

愛知県名古屋市中村区名駅四丁目26番25号

名鉄不動産株式会社

〔2022年4月1日に商号変更・本店移転

愛知県名古屋市中村区名駅四丁目8番18号

名鉄都市開発株式会社〕

(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		
<p>ロ 会社の分割 (株式対価)</p>	<p>①分割会社 名称：名古屋鉄道株式会社 住所：愛知県名古屋市中村区名駅一丁目2番4号 代表者の氏名：代表取締役社長 高崎 裕樹 資本金：101,158,000,000円</p> <p>②承継会社 名称：名鉄不動産株式会社 住所：愛知県名古屋市中村区名駅四丁目26番25号 代表者の氏名：代表取締役社長 前田 由幸 資本金：4,000,000,000円</p> <p>③発行する株式を引き受けるもの：名古屋鉄道株式会社</p> <p>④分割日：2022年4月1日</p>	<p>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)</p>
<p>ロ 会社の分割 (無対価)</p>	<p>①分割会社 名称：株式会社名鉄プロパティ 住所：愛知県名古屋市中村区名駅一丁目2番4号 代表者の氏名：代表取締役社長 吉川 拓雄 資本金：100,000,000円</p> <p>②承継会社 名称：名鉄不動産株式会社 住所：愛知県名古屋市中村区名駅四丁目26番25号 代表者の氏名：代表取締役社長 前田 由幸 資本金：4,000,000,000円</p> <p>③分割日：2022年4月1日</p>	<p>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)</p>
法第2条第11項第2号の要件		
<p>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</p>	<p>不動産事業の再編による新たな顧客の開拓、新ブランドの開発、将来の再開発を見据えた事業用地・収益物件の取得や売却前提の賃貸開発、シェアオフィス事業の展開、地域価値向上を目指すまちづくり志向の開発等、新たな不動産事業を継続的に取り組むことで生産性の向上と不動産開発の加速化を図り、2024年度には当該事業の売上高を全売上高の4.9%以上とすることを目標とする。</p>	

5. 事業再編の開始時期及び終了時期

開始時期：2022年4月

終了時期：2025年3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 (2022年3月末時点)

172名

(2) 事業再編の終了時期の従業員数

259名

(3) 新規に採用される従業員数

39名

(4) 事業再編に伴い出向または解雇される従業員数

出向予定人数 64名

転籍予定人数 なし

解雇予定人数 なし

7. その他

該当なし