

## 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2年5月28日

2. 認定事業者名

中電不動産株式会社

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)

中電不動産株式会社は中部電力株式会社（以下「中部電力」という。）の100%出資子会社であり、中部電力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や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、建設・緑化事業、文化事業を営んでいるが、売上全体の約80%は中部電力及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、電気事業法の改正に伴い、中部電力では火力発電事業の統合、送配電・販売部門の分社化による、発電から販売までを一貫体制にて実施する「垂直統合型の事業モデル」から「発販分離型の事業モデル」への移行を決定するとともに、不動産活用事業を会社分割により中電不動産株式会社に移管し、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標とした。

さらに、将来の不動産開発の原資として、中部電力が保有する寮及び社宅の運営管理事業を同じく中電不動産株式会社に移管することを決定し、これらの事業を本年4月1日付で中電不動産株式会社に移管するための吸収分割契約を締結した。

(契約締結日 2019.4.26)

中電不動産株式会社では、従来までの中部電力グループ主体の事業から、グループ外収益を拡大し、連結に寄与できる総合不動産会社への変革を目指すべく、2019年度から2025年度までの中長期経営計画である「経営ビジョン2019」を策定した。

(戦略)

「経営ビジョン2019」では、未来に持続して住み続けられる街づくり「ゆた

かさの創造」を開発理念に掲げて、不動産開発地点を4つのモデルに分類し、開発理念を具現化するためのコンセプトを設定した。これにより多様型保育施設・教育施設・医療系施設・介護施設等の生活支援やP V・蓄電池・Z E H等のエネマネ、屋上・壁面緑化等のエリアマネジメントを通じて、新たなコミュニティを提供する方針である。

4つのモデル分類とコンセプト	
大規模郊外型モデル	多世代が集う豊富な生活支援のある街づくり コミュニティ形成、世代循環、互助精神
中小規模郊外型モデル	分譲住宅を主軸に緑に囲まれたエコタウン 緑化（平面、屋上、壁面）、ランドスケープ
都市型モデル	多様なニーズに応えるスマートシティ 洗練された設計、先端技術、快適な空間の提供
都市隣接型モデル	中電不動産株式会社の技術力を活かした空間づくり 中部電力グループの総合力、地域・環境との共生

#### (持続可能性・成長性)

今般、中部電力より会社分割によって譲り受ける不動産活用事業および寮・社宅の運営管理事業に関連する資産の他にも、新規種地仕入れや将来の不動産開発も視野に入れた賃貸収益物件取得に取り組み、不動産活用事業を継続的に実施する。

#### (ガバナンス)

上記に掲げた事業再編計画に実施に当たり、会社全体の経営状況を把握する事業戦略室を組織改正により設置したことから、事業再編計画の進捗状況を適時適切にモニタリングできる体制の構築に努める。

以上により、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図る。

#### (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、2022年度には2018年度に比べて従業員1人当たり付加価値額を27%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、2022年度において中電不動産株式会社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118.6%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

不動産活用事業（不動産賃貸・分譲開発、戸建分譲住宅、収益賃貸ビルの取得）

〈選定の理由〉

中電不動産株式会社は、中部電力グループの不動産事業部門を担う企業として、これまで不動産活用事業を営んできたが、既存建物や土地の賃貸が中心であり、不動産開発においては、自己資金範囲内の事業採算性を重視した事業領域であった。

今般、中部電力から会社分割により多数の不動産が開発原資として中電不動産株式会社に移管されることとなり、これを機に飛躍的に事業領域を拡大するチャンスを迎えたことから、仕入れコストを必要としない移管資産有望地点の早期開発、移管資産を担保とした積極的な不動産開発への投資、新規種地仕入れや戸建分譲住宅事業の立上げによる分譲開発の加速化、将来の再開発を見据えた収益賃貸ビルの取得等、事業領域の拡大及び加速化に向けて準備を進めてきた。

また、従来、事業採算性重視の不動産開発だけでなく、多様型保育施設・教育施設・医療系施設・介護施設等の生活支援やP.V・蓄電池・ZEH等のエネマネ、屋上・壁面緑化等のまちづくりを通じて、新たなコミュニティの提供を目的として、産学公民・他企業との連携、お客様や地域のニーズを取り入れた付加価値創造型の不動産活用事業を推進することで、企業価値の向上を図るため、収益力強化と生産性の向上に取り組むに至った。

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

中部電力より不動産活用事業及び寮・社宅の運営管理事業の承継を受けることで、中電不動産株式会社においては不動産開発の意思決定・販売・賃貸物件の管理方式・保全計画・建替え時期の判断までを一気通貫で行い、サービスの効率化及び最大収益化を図る。

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)

- ・不動産活用事業及び寮・社宅の運営管理事業の承継

(株式を対価とする分社型吸収分割)

〈分割会社〉

名称：中部電力株式会社

住所：愛知県名古屋市東新町1番地

代表者の氏名：代表取締役社長 勝野 哲

資本金：430,777,000,000円

〈承継会社〉

名称：中電不動産株式会社

住所：愛知県名古屋市中区栄二丁目2番5号

代表者の氏名：代表取締役社長 渡邊 穰

分割前の資本金：100,000,000円

分割後の資本金：100,000,000円

発行する株式を引き受ける者：中部電力株式会社

分割日：2020年4月1日

(事業の分野又は方式の変更)

新たな不動産活用事業の展開として、ホテルと商業の複合施設の開発や新しい街づくりに関わるアイデアを募集する学生コンペの開催、戸建分譲住宅のブランド構築等を仕掛中であり、産学公民・他企業との連携を図りつつ、お客様や地域のニーズを取り入れた付加価値創造型の不動産活用事業を実施する。

また、新規種地仕入れによる不動産開発や、将来の再開発を見据えた収益賃貸ビルを継続取得する等、新たな不動産活用事業に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、2022年度には不動産活用事業の売上高を中電不動産株式会社の全売上高の24.1%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  
愛知県名古屋市中区栄二丁目2番5号  
中電不動産株式会社

- (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 名称：中部電力株式会社 住所：愛知県名古屋市中区栄二丁目1番地 代表者の氏名：代表取締役社長 勝野 哲 資本金：430,777,000,000円 ② 承継会社 名称：中電不動産株式会社 住所：愛知県名古屋市中区栄二丁目2番5号 代表者の氏名：代表取締役社長 渡邊 穰 分割前の資本金：100,000,000円 分割後の資本金：100,000,000円 ③ 発行する株式を引き受ける者：中部電力株式会社 ④ 分割日：2020年4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	産学公民・他企業との連携を図りつつ、お客様や地域のニーズを取り入れた付加価値創造型の不動産活用事業を実施する。 また、新規種地仕入れによる不動産開発や、将来の不動産開発も見据えた収益賃貸ビルを取得する等、新たな不動産活用事業に継続的に取り組むことで生産性向上と不動産開発の加速化を図り、2022年度には不動産活用事業の売上高を中電不動産株式会社の全売上高の24.1%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：2020年5月

終了時期：2023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 (2020年3月末時点)

547名

(2) 事業再編の終了時期の従業員数

530名

(3) 新規に採用される従業員数

47名

(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