

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 6 年 12 月 18 日

2. 認定事業者名

東邦瓦斯株式会社

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）

東邦ガスグループはカーボンニュートラルの実現を目指す2050年において、くらし・ビジネス・地域の多様なニーズや課題と向き合い、持続可能な社会に貢献することをグループビジョンで設定。2030年代半ばには「地域におけるゆるぎないエネルギー事業者」「エネルギーの枠を超えたくらし・ビジネスのパートナー」「持続可能な社会の実現をリードする企業グループ」を目指す姿としている。この目指す姿には、エネルギー事業者として進化することに加え、エネルギー以外の領域でも皆さまの役に立ち、持続可能な社会の実現をリードするという想いを込めている。

（ビジネスモデル）

東邦瓦斯株式会社（以下「東邦ガス」という。）はコア事業である都市ガス・LPG事業を収益基盤とし、中長期的な成長を牽引する「戦略事業」への重点的な経営資源の投入を進め、2030年代半ばにはグループ全体の事業規模を1.5倍以上に拡大させる計画を策定し、持続的な成長の実現を目指している。

不動産事業は戦略事業に位置付けられており、東邦ガスグループが保有する不動産の有効活用の推進が急務である状況。一方で、現状は東邦ガスおよび東邦ガス不動産開発株式会社（以下「東邦ガス不動産開発」）で不動産を分散所有しており、「意思決定の複雑化」や「東邦ガスにおける不動産事業推進の人材不足」といった課題があり不動産事業の推進が難航している。

上記課題を解決すべく、東邦ガスの不動産活用事業を会社分割により東邦ガス不動産開発に移管し、事業の一元化及び意思決定の迅速化によるグループ保有不動産の価値最大化を図ることができる組織体制整備を実行し、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。東邦ガス不動産開発は、これまでの不動産賃貸業中心の安定的な事業に加えて、新たに不動産開発による分譲事業やリノベーション事業を展開することで、東邦ガスグループの連結決算に寄与できる総合不動産会社への変革を目指す。

（戦略）

不動産事業の再編により、開発対象物件をグループの不動産専門子会社である東邦ガス不動産開発に集約することで意思決定を迅速化し、不動産事業推進体制を構築

することで生産性の向上と収益力の強化を図り、新たな事業領域に進出する。

具体的には、未利用地を活用した分譲住宅の開発を手掛ける。単独での開発が困難な大規模開発については大手ディベロッパー業者との連携やJVの活用を図る。開発物件についてはカーボンニュートラルの実現に向けてZEH取得を目指す方針である。上記以外にも建替え等による開発余地のある築古不動産の購入による新規種地仕入れも実行し、分譲事業の早期立ち上げ、拡大を目指す。

また、リノベーション事業も新たに展開し、築古建物を中心に不動産のバリューアップを図り賃料収入の最大化も展望。

(持続可能性・成長性)

東邦ガス不動産開発は不動産賃貸事業を中心に安定的な事業を展開しているが、今後はグループの戦略事業として規模拡大を図るべく、分譲事業に取り組む。

今般、東邦ガスより会社分割によって譲り受ける不動産活用事業に関連する資産の他にも、将来の不動産開発も視野に入れた築古不動産の取得等や新規種地仕入れに組み込み、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の実施に当たり、東邦ガスの企画部経営管理グループが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目指す。

(2) 生産性及び財務内容の健全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、2027年度には2023年度に比べて固定資産回転率を7.00%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、2027年度において東邦ガスの有利子負債はキャッシュフローの▲1.1倍、経常収支比率は108.2%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（分譲事業、リノベーション事業）

〈選定の理由〉

東邦ガス不動産開発は、東邦ガスグループの不動産事業部門を担う企業として、これまでも不動産事業を営んできたが既存建物や土地の賃貸・管理が中心であり、開発計画や方法には携わってこなかった。

今般、東邦ガスからの会社分割により多数の不動産が開発原資として東邦ガス不動産開発に移管されることとなり、グループの戦略事業の一つである不動産事業の規模拡大を目指す。不動産事業の一元化及び意思決定の迅速化により有望な移管資産の早期開発を実施し、分譲事業を新たな収益の柱として育てていく。

単独での開発が困難な大規模開発については大手ディベロッパー業者との連携やJVの活用を図り、一部の開発物件についてはカーボンニュートラルの実現に向けてZEHを取得する方針。上記以外にも建替え等による開発余地のある築古不動産の購入による新規種地仕入れも実行し分譲事業の早期立ち上げ、拡大を目指す。

また、リノベーション事業も新たに展開し、築古建物を中心に不動産のバリューアップを図り賃料収入の最大化も展望。

不動産事業の推進体制を整備し、東邦ガスグループビジョンで掲げた2030年代半ばに目指す姿および事業ポートフォリオの実現に向けた企業価値の向上を図るため、収益力の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

東邦ガスより不動産活用事業の承継を受けることで、東邦ガス不動産開発においては不動産開発の意思決定・開発計画・販売等の判断を一気通貫で行い、事業推進の加速化及び事業規模拡大を図る。

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ではなく、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)

- ・不動産活用事業の承継（無対価の分社型吸収分割）

<分割会社>

名称：東邦瓦斯株式会社

住所：愛知県名古屋市熱田区桜田町19番18号

代表者の氏名：代表取締役社長 増田 信之

資本金：33,072,000,000円

<承継会社>

名称：東邦ガス不動産開発株式会社

住所：愛知県名古屋市熱田区桜田町19番18号

代表者の氏名：代表取締役社長 鳥居 明

資本金：821,750,000円

分割予定日：2025年1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として、グループ保有不動産の開発による分譲事業を展開。単独での分譲開発のみならず、大規模開発については大手ディベロッパーとの連携やJV活用を実施。一部の開発物件についてはカーボンニュートラルの実現に向けてZEHを取得方針。同時に、建替え等による開発余地のある築古収益不動産を購入するなど、新規種地仕入れも実行し、分譲事業の早期立ち上げ、拡大を目指す。また、リノベーション事業も新たに展開し、築古建物を中心に不動産のバリューアップを図り賃料収入の最大化も展望。他社との共創や社会課題の解決に向けた付加価値創造型の不動産活用事業を実施。

上記の分譲事業等をはじめとした新たな不動産活用事業を継続的に取り組むことで生産性の向上と収益力強化を図り、2027年度には新たな不動産活用事業の売上高を東邦ガス不動産開発の全売上高の24.5%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

愛知県名古屋市熱田区桜田町19番18号

東邦瓦斯株式会社

愛知県名古屋市中熱田区桜田町19番18号
東邦ガス不動産開発株式会社

(3) 関係事業者・外国関係法人に関する事項

東邦ガス不動産開発株式会社

東邦ガス不動産開発(株)は東邦瓦斯(株)の100%子会社であるため、関係事業者

者に該当する。

(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17項第1号の要件			
ロ	会社の分割	① 会社分割 名称：東邦瓦斯株式会社 住所：愛知県名古屋市中熱田区桜田町19番18号 代表者の氏名：代表取締役社長 増田 信之 資本金：33,072,000,000円 ② 承継会社 名称：東邦ガス不動産開発株式会社 住所：愛知県名古屋市中熱田区桜田町19番18号 代表者の氏名：代表取締役社長 鳥居 明 資本金：821,750,000円 承継会社は分割法人の完全支配会社で適格分割に該当する。 ③ 分割予定日：2025年1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17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	新たな不動産活用事業として、グループ保有不動産の開発による分譲事業を展開。単独での分譲開発のみならず、大規模開発については大手ディベロッパーとの連携やJV活用を実施。一部の開発物件についてはカーボンニュートラルの実現に向けてZEHを取得方針。同時に、建替え等による開発余地のある築古収益不動産を購入するなど、新規種地仕入れも実行し、分譲事業の早期立ち上げ、拡大を目指す。また、リノベーション事業も新たに展開し、築古建物を中心	

		に不動産のバリューアップを図り賃料収入の最大化も展望。他社との共創や社会課題の解決に向けた付加価値創造型の不動産活用事業を実施。 上記の分譲事業等をはじめとした新たな不動産活用事業を継続的に取り組むことで生産性の向上と収益力強化を図り、2027年度には新たな不動産活用事業の売上高を東邦ガス不動産開発の全売上高の24.5%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：2025年1月

終了時期：2027年12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

東邦瓦斯株式会社 942名

東邦ガス不動産開発株式会社 174名

(2) 事業再編の終了時期の従業員数

東邦瓦斯株式会社 942名

東邦ガス不動産開発株式会社 186名

(3) 新規に採用される従業員数

東邦瓦斯株式会社 591名

東邦ガス不動産開発株式会社 51名

(4) 事業再編に伴い出向または解雇される従業員数

出向予定人員数 1名

転籍予定人員数 0名

解雇予定人員数 0名

7. その他

該当事項なし