

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 7 年 6 月 26 日

2. 認定事業者名

株式会社高松コンストラクショングループ

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)

当社グループの中核会社の一つである高松建設株式会社は、Consultant Construct Company を企業理念に掲げ、お客様が抱える土地に関する問題を建設を通じて解決し、お客様の事業を成功に導き、社会に貢献することを使命としてまいりました。

特に遊休土地の活用における賃貸マンション事業の建設請負事業は、建設から管理まで一貫したサポート体制を構築しており、お客様から高い評価をいただき、これまで 5,000 棟を超える物件を提供してきました。

近年では「新たに土地を購入して事業をしたい」というお客様のニーズが高まっており、それに伴い土地販売後の建設請負の機会も増加しています。こうした状況を受け、当社は入手した土地情報の一部を活用し、自社で開発事業を展開する新たな事業部門「分譲事業統括本部」を 2023 年に設立しました。

さらに、当社グループの事業ポートフォリオにおいて不動産開発事業のさらなる事業拡大を図るため、ゼネコンの一部門としてではなく、会社分割により総合デベロッパーとしての機能を担う「TSKハウジング株式会社」（7月1日より株式会社高松都市開発に商号変更予定。以降、本文中は「高松都市開発」と記載）に事業を移管し、不動産開発事業を本格化させます。

今後は、共同住宅にとどまらず、商業施設、ホテル、物流施設、データセンター、高級レジデンスなど多様な分野へと事業範囲を拡大し、持続的な成長と企業価値の最大化を目指します。

(ビジネスモデル)

高松建設株式会社をはじめとするグループ各社は、お客様のために市場に出回ることのない土地情報を多く保有しております。これらのうち、グループ内で活用が見送られた土地を高松都市開発が取得し開発事業を行います。これらの土地は市場に出回

らないため、競合他社との入札による価格競争を避けて取得でき、コスト競争力のある商品を提供することが可能です。さらに、小規模な土地や異形地に対しても、高松建設で培った技術力と提案力を活かして開発事業を行うことで、他社と差別化を図ります。

さらに、従来の住宅という「ハード」の提供にとどまらず、生活支援サービスといった「ソフト」面の充実を図ることで高付加価値型住宅の開発事業にも積極的に取り組み、「生活体験」としての価値を創出するとともに、質の高い居住環境の整備に貢献してまいります。

(戦略)

当社グループの情報収集力を活かし、市場に出回らない土地情報を積極的に入手していきます。特に狭小地や異形地など、活用に課題のある土地を仕入れ、それらをこれまで培った建設技術力を活かして、デザイン性、機能性を兼ね備えた商品の開発を提供することで、「高松ブランド」の確立を図ってまいります。

また、共同住宅の提供にとどまらず、商業施設、ホテル、物流施設、データセンター、高級レジデンス分野など新しい事業領域の拡大を推し進めるとともに、ソフト面でのサービスの充実にも取り組んでまいります。

具体的には、従来の住宅開発に加え、家具の設置、クリーニングサービス、英語対応のカスタマーサポート、1か月単位での柔軟な賃貸契約など、生活支援機能を包括的に備えた高付加価値型のサービス付き住宅を新商品として展開してまいります。これにより、従来の物件と比較して高い賃料収益や物件売却益が見込まれる高付加価値型のサービス付き住宅を、海外からの出張者や長期滞在者など、従来の賃貸住宅やホテルでは対応が難しかった多様なニーズに応える新たな住まいの形態として提供することで、収益力の強化を目指します。

(持続可能性・成長性)

引き続き市場が成長している首都圏をはじめとする大都市を主要市場として案件組成を行い、安定的な成長を目指します。また、海外投資家へも市場を拡大し持続的な成長を維持します。

(ガバナンス)

執行部門と管理部門の責任と権限を明確に分離した体制構築を行います。また、社外取締役を招くことや、管理業務を一部親会社に委託することで適宜モニタリングできる体制を目指しガバナンス強化を図ります。

(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、2027年度には2024年度と比べて、従業員1人当たりの付加価値額を9%以上向上させることを目標とします。

財務内容の健全性の向上としては、2027年度において当社の有利子負債はキャッシュ・フローの▲15.3倍、経常収支比率は101.8%となる予定です。

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

不動産開発事業

〈選定の理由〉

当社グループにおける事業ポートフォリオは建築・土木の請負工事に係る事業の比重が高い状況ですが、建設請負事業は競争が激しく相対的に収益性が低い状況にあります。この事業構造を転換すべく、事業ポートフォリオの重心を、より収益性が高い川上領域のソリューション提供と、川下領域のストックビジネスへ分散する構成を目指しております。その変革の一環として、不動産開発事業を会社分割により本格化させたいと考えております。また、当社グループの各社の事業活動から得られた不動産情報の中でも活用しきれていない情報を再活用することで、情報資源の有効活用が可能となり、さらなる事業成長が見込めると判断しております。

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

建設請負事業と不動産開発事業を明確に分離することで、これまで社内発注に限られていた建設工事が他社とプラン及びコストの比較を可能にして、企画力および収益性の向上を図ることができます。また、これまで高松建設が工事を手掛けられない構造・用途等の開発事業は見送られてきましたが、他社発注も含めて検討することでこれまで手掛けられなかった案件の事業化ができ、さらなる事業成長が見込めます。

なお、当該事業再編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、持続的なものと見込まれます。

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恐れがあるものではありません。

(事業の構造の変更)

・不動産開発事業の承継（無対価の分割型吸収分割）

〈分割会社〉

名称：高松建設株式会社

住所：大阪府大阪市淀川区新北野1丁目2番3号

代表者の氏名：代表取締役 高松 孝年

資本金：5,000,000,000円

〈承継会社〉

名称：TSKハウジング株式会社

住所：大阪府高槻市上田辺町18番1号

代表者の氏名：代表取締役 岸 兵太

資本金：20,000,000円

分割予定日：2025年7月1日

2025年7月1日に商号変更・本店移転
東京都港区芝4丁目9番4号
株式会社高松都市開発

(事業の分野又は方式の変更)

当社はこれまで、主にマンションの開発を中心に、ゼネコンの一部門として不動産開発事業を展開してまいりましたが、今後は総合デベロッパーとして、マンション以外の分野への事業領域の拡大、ソフト面でのサービスの充実など、より多角的な事業体制へと転換してまいります。その一環として、従来の住宅開発に加え、家具の設置、クリーニングサービス、英語対応のカスタマーサポート、1か月単位での柔軟な賃貸契約など、生活支援機能を包括的に行うサービスを加えた高付加価値住宅を新商品として提供する予定です。

この新事業は海外からの出張者や長期滞在者など、従来の賃貸住宅やホテルでは対応が難しかった多様なニーズに応える新たな住まいの形態として位置付け、従来の物件よりも高い賃料収益や物件売却を見込むことができます。

これらの新たな取り組みにより、2027年度には、当該新事業分野の売上高（高付加価値住宅の賃料収入および物件販売）を、高松都市開発の全売上高の5.2%以上とすることを目標とします。

(2) 事業再編を行う場所の住所

大阪府大阪市淀川区新北野1丁目2番3号
高松建設株式会社

大阪府高槻市上田辺町18番1号
TSKハウジング株式会社

(3) 関係事業者・外国関係法人に関する事項

高松建設株式会社
TSKハウジング株式会社

上記会社は全て、株式会社高松コンストラクショングループの100%子会社であり、関係事業者に該当する。

(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分割会社 名称：高松建設株式会社 住所：大阪市淀川区新北野一丁目2番3号 代表者氏名：代表取締役 高松 孝年 資本金：5,000,000,000円 ②承継会社 名称：TSKハウジング株式会社 住所：大阪府高槻市上田辺町18番1号	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)

		代表者氏名：代表取締役 岸 兵太 資本金：20,000,000円 ③発行する株式：なし ④分割予定日：2025年7月1日	
	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	<p>当社はこれまで、主にマンションの開発を中心に、ゼネコンの一部門として不動産開発事業を展開してまいりましたが、今後は総合デベロッパーとして、マンション以外の分野への事業領域の拡大、ソフト面でのサービスの充実など、より多角的な事業体制へと転換してまいります。その一環として、従来の住宅開発に加え、家具の設置、クリーニングサービス、英語対応のカスタマーサポート、1か月単位での柔軟な賃貸契約など、生活支援機能を包括的に行うサービスを加えた高付加価値住宅を新商品として提供する予定です。</p> <p>この新事業は海外からの出張者や長期滞在者など、従来の賃貸住宅やホテルでは対応が難しかった多様なニーズに応える新たな住まいの形態として位置付け、従来の物件よりも高い賃料収益や物件売却を見込むことができます。</p> <p>これらの新たな取り組みにより、2027年度には、当該新事業分野の売上高（高付加価値住宅の賃料収入および物件販売）を、高松都市開発の全売上高の5.2%以上とすることを目標とします。</p>	

5. 事業再編の開始時期及び終了時期

開始時期：2025年7月

終了時期：2028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（2025年6月末時点）

㈱高松コンストラクショングループ	107	名
高松建設㈱	1,853	名
TSKハウジング㈱	0	名

(2) 事業再編の終了時期の従業員数		
(株)高松コンストラクショングループ	106	名
高松建設(株)	1,825	名
TSKハウジング(株)	34	名
(3) 事業再編に充てる予定の従業員数		
(株)高松コンストラクショングループ	1	名
高松建設(株)	15	名
TSKハウジング(株)	34	名
(4) (3) 中、新規に採用される従業員数		
(株)高松コンストラクショングループ	0	名
高松建設(株)	0	名
TSKハウジング(株)	18	名
(5) 事業再編に伴い出向又は解雇される従業員数		
出向予定人員数	16	名
転籍予定人員数	0	名
解雇予定人員数	0	名

7. その他

 該当なし