



2025 年 11 月 7 日

各 位

会 社 名 ニッコンホールディングス株式会社  
代表者名 代表取締役社長 黒 岩 正 勝  
(コード番号 9072 プライム市場)  
問合せ先 代 表 取 締 役 奈 田 泰 典  
TEL 03-3541-5330

## 特別委員会からの中間報告受領のお知らせ

当社は、2025 年 5 月 16 日付プレスリリース「取締役候補者内定及び特別委員会の設置に関するお知らせ」にてお知らせいたしましたとおり、2025 年 6 月 27 日開催の当社取締役会の決議に基づき、当社の不動産の保有・管理・運営方針の見直しを含む企業価値向上策について、客観性を担保しながら、当社グループの中長期的な企業価値の向上を図る観点から議論・検証を行うことを目的として、特別委員会（以下「本特別委員会」といいます。）を設置し、継続的に検討を行ってまいりました。

本日、当社取締役会は、特別委員会より、上記検討の途中経過の報告として、中間報告を受領いたしましたので、その概要を下記のとおりご報告いたします。詳細については、別添「特別委員会の活動状況」をご参照ください。

記

### 1. 検討の経緯

本特別委員会は、当社の独立社外取締役のみで構成されており、当社経営陣から独立した立場で、本特別委員会が独自に選任した外部アドバイザーによる助言も踏まえつつ、これまでに全委員が出席して合計 10 回の会合を行うことに加え、別途当社経営陣等との面談等を行うことにより、検討を行っております。

### 2. 検討の状況等

#### (1) 検討の方針

本特別委員会は、保有不動産に関する保有・管理・運営方針の見直しに当たり、当社の保有不動産を賃貸用不動産及び事業用不動産に分類の上、各不動産の現状について検証を進めています。

また、当社の企業価値向上策全般の検討にあたり、会社側の認識と外部アドバイザーの助言を踏まえて、経営環境、市場評価、財務指標、事業ポートフォリオ、資本政策・資産戦略というフレームワークに沿って当社の現状を客観的に分析・評価しています。

#### (2) 検討の状況

賃貸用不動産については、不動産鑑定を実施の上、時価評価ベースの資本効率を踏まえ、売却候補となる物件の選定を行っております。

また、事業用不動産については、不動産時価の規模及び流動性の観点からインパクト上位 20 物件を検討対象として抽出の上、不動産鑑定、時価評価ベースの資本効率、対象物件の利用状況、売却時の事業への影響等を精査し、セール・アンド・リースバックを含め売却の対象とすることを検討すべき物件の選定等を行っております。上記の他、資本市場の観点から見た当社の評価、各施策・戦略に関する同業他社との比較分析等も行っております。

### 3. 今後の予定

本特別委員会は、2025 年末までを目途に最終的な検討の結果及び提言を当社取締役会に対して提出する予定です。当社といたしましては、本特別委員会から検討結果及び提言を受領いたしましたら、速やかに開示する予定です。

以上

# 1. 特別委員会の活動状況について

2025年6月に新設した特別委員会において、企業価値向上に向けた議論を継続しています

## 1. 特別委員会の目的

当社の不動産の保有・管理・運営方針の見直しを含む企業価値向上策について、客観性を担保しながら、当社グループの中長期的な企業価値の向上を図る観点から議論・検証を行うこと

## 2. 特別委員会の検討体制と現時点までの討議状況

委員会メンバー  
独立社外取締役4名

尾関 竜太郎氏  
高麗 愛子氏  
神田 一成氏  
Clark Graninger氏



2025年6月から委員会を10回開催し、独自の外部アドバイザーによる評価分析も踏まえつつ、主に以下の点を審議

- 当社の不動産に保有不動産に関する所有状況、管理体制及び運営方針の状況把握と分析
- 資本市場の観点から見た当社の評価
- 各施策・戦略にかかる同業他社との比較分析

## 3. 不動産等の状況に係る検証方法

保有不動産に関する所有状況の確認と分類

賃貸用  
不動産

グループ外部の第三者から賃貸収入を得る目的で保有する不動産  
⇒ 対象全10物件の売却による企業価値への影響を検証

事業用  
不動産

物流・倉庫事業などの事業に供されている保有不動産 ⇒ 不動産時価の規模/流動性の観点から抽出したインパクト上位20物件につき、セール・アンド・リースバック（S&LB）による企業価値への影響を検証

## 2. 特別委員会の活動状況について

### 4. 賃貸用不動産に関する検証状況

- 賃貸用不動産の定義確認
- 対象物件の抽出



- 対象物件の利用状況・時価評価額・売却損益水準の把握
- 時価評価ベースの資本効率※とWACCの比較  
⇒WACCを下回る物件を売却候補と特定

### 5. 事業用不動産に関する検証状況

- 不動産時価の規模/流動性の観点からインパクト上位20物件を検証対象として抽出



- 対象物件の利用状況、S&LB時に想定される事業等へのネガティブインパクト、時価評価額を確認



- 対象物件が属する事業拠点ごとに
  - 資本効率（時価評価ベース）、S&LB時の想定リース料とその負担余力等进行分析
  - 時価評価ベースの資本効率※とWACCの比較  
⇒ WACCを下回る物件を流動化の優先度が高い候補と特定
- 上記候補物件の流動化による企業価値への影響の初期的な試算

※ 各物件が所在する拠点の税後EBITDAを各物件の時価評価額で割った収益利回り率を算定

### 3. 特別委員会の活動状況について

#### 6. 今後の予定

以下のプロセスを経て、2025年末までを目途に最終的な検討の結果及び提言を当社取締役会に対して提出する予定です。本特別委員会から検討結果及び提言を受領いたしましたら、速やかに開示する予定です。

##### 賃貸用 不動産

- 売却候補物件の売却に伴う制約/影響等の個別事情を検証
- 売却手法/売却までのリードタイム等の検証
- 今後の資金繰り計画を踏まえた売却時期の検討

##### 事業用 不動産

- 流動化による企業価値への定量的な影響試算と流動化に伴うネガティブインパクト（顧客関係への影響/専用設備設置の必要性など）の比較検討を継続検証
- 不動産時価の規模/流動性の観点から抽出した20物件以外の物件に関する検証
- S&LB・売却以外の他の資金調達手段との比較検証
- 今後の資金繰り計画を踏まえたS&LB・売却の是非・実施時期と優先順位の検討