

各 位

会 社 名 株式会社グローバルダイニング
 代表者名 代表取締役社長 長谷川 耕造
 (コード番号 7625 東証スタンダード)
 問合せ先 取締役 最高財務責任者 中尾 慎太郎
 TEL : 050-5443-1028

(開示事項の経過) 新たな事業の開始に関する内容確定、 及び賃貸借契約の締結に関するお知らせ

当社が2021年7月30日に公表した「新たな事業の開始に関するお知らせ」(宿泊複合施設の展開)について、コロナ禍で既存店業績の向上を最優先としてきたため調査・研究、企画立案等について時間を要しておりましたが、本日開催の取締役会にて、未定事項の確定と事業用地に関して支配株主である当社代表取締役との間で賃貸借契約(以下「本賃貸借契約」という。)を締結することを決議いたしましたので、下記のとおりお知らせいたします。

記

1. 事業開始の趣旨

当社は、「エンターテインメントとしての食事」をコンセプトに、『権八』(創作和食)、『カフェ ラ・ボエム』(イタリア料理)、『モンズーンカフェ』(エスニック料理)、『ゼストキャンティーナ』(テキサス・メックス料理)等、空間・料理・サービスにこだわったレストランを都内中心に展開してまいりました。また、レストランに付随するウェディングやチョコレート・パンの製造販売も手掛けております。

これまでは都内の繁華街や住宅街隣接の商業地域、都内近郊の大型商業施設などに集中して出店しており、中でも『権八西麻布』、『モンズーンカフェ代官山』、『ゼストキャンティーナ恵比寿(※)』、『カフェ ラ・ボエム白金』、『モンズーンカフェたまプラーザ(※)』などは、立地特性を踏まえて一から施設を創造し、繁盛店として成長させてきました。(※印は賃貸借契約満了により閉店)。

これら外食事業で培った施設や空間作り、ホスピタリティ、インバウンド対応、そして本格的な各国料理を提供してきた当社の強みを活かし、新たなエンターテインメントの追求とさらなる事業拡大を見据えて、観光地における宿泊施設を備えたレストラン複合施設事業を開始します。

エンターテインメント施設として非日常性や感動体験を創出する「複合施設ブランド」の確立に取り組み、これまでとは異なる付加価値創造を図ることで企業価値の向上を目指します。

2. 新たな事業の概要

(1) 新たな事業の内容

当社グループの展開する業態を活かしたフードコートやフルサービスレストラン、お土産品やホテルアメニティ等の物販に加えて、カジュアルホテルを併設したエンターテインメント施設を構築・運営してまいります。そのため設備投資を栃木県那須塩原市にて計画しております。

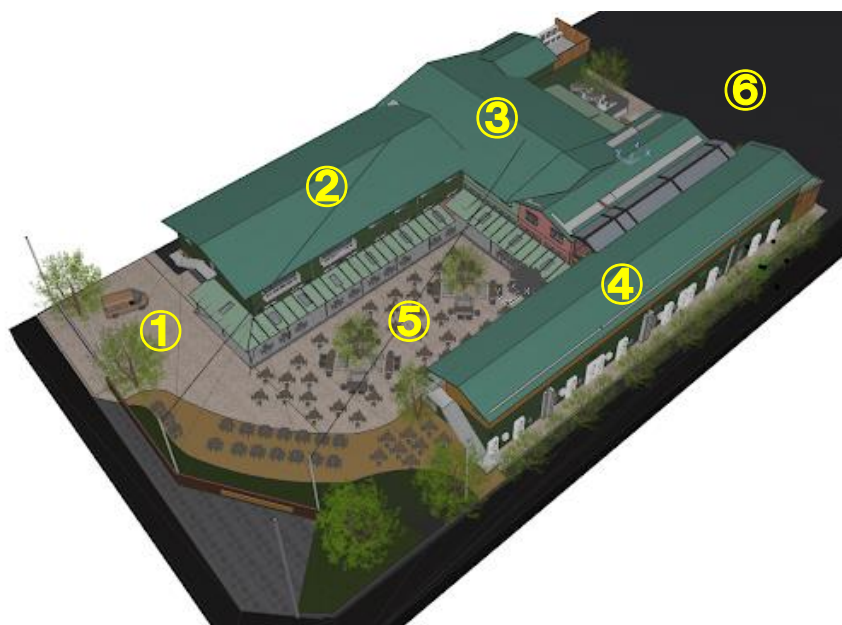
建設予定地に隣接する「那須ガーデンアウトレット」内に当社は店舗を出店しておりますが、その店舗運営を通じて、同施設には関東近郊からの旅行者や買い物客が多く、この地域におけるレストランやカジュアルホテルの需要が見込めること、さらには昨今の円安による海外旅行費用の高騰から国内旅行需要が今後も期待できることから、当社の計画する宿泊施設を備えたレストラン複合施設の開業は、『旅の目的地』としてこの地域の集客に相乗効果をもたらすものと考え、那須塩原市での開業を決断いたしました。栃木県産の食材を活用した商品開発や施設

内でのイベントを通じて、県外だけでなく地元の方々にも気軽にご利用いただけるよう、魅力的な施設の運営に取り組んでまいります。

(2) 施設概要

所在地	栃木県那須塩原市鹿野崎字戸屋前 31-12 他 (予定)
敷地面積	10,779 m ² (3,260.5 坪)
建物	鉄骨 2 階建 1 棟 延床面積 2,894 m ² (877 坪) を予定
投資額	16 億円 (概算)
立地 (周辺環境)	

【施設イメージ】



- ①メインエントランス
- ②③④ 1階はフルサービスレストラン 1 業態とフードコート、ベーカリー&カフェ、お土産品・ホテルアメニティ等の販売店舗を予定。2階には宿泊施設を配置予定。
- ⑤中庭 (飲食可能) ⑥駐車場

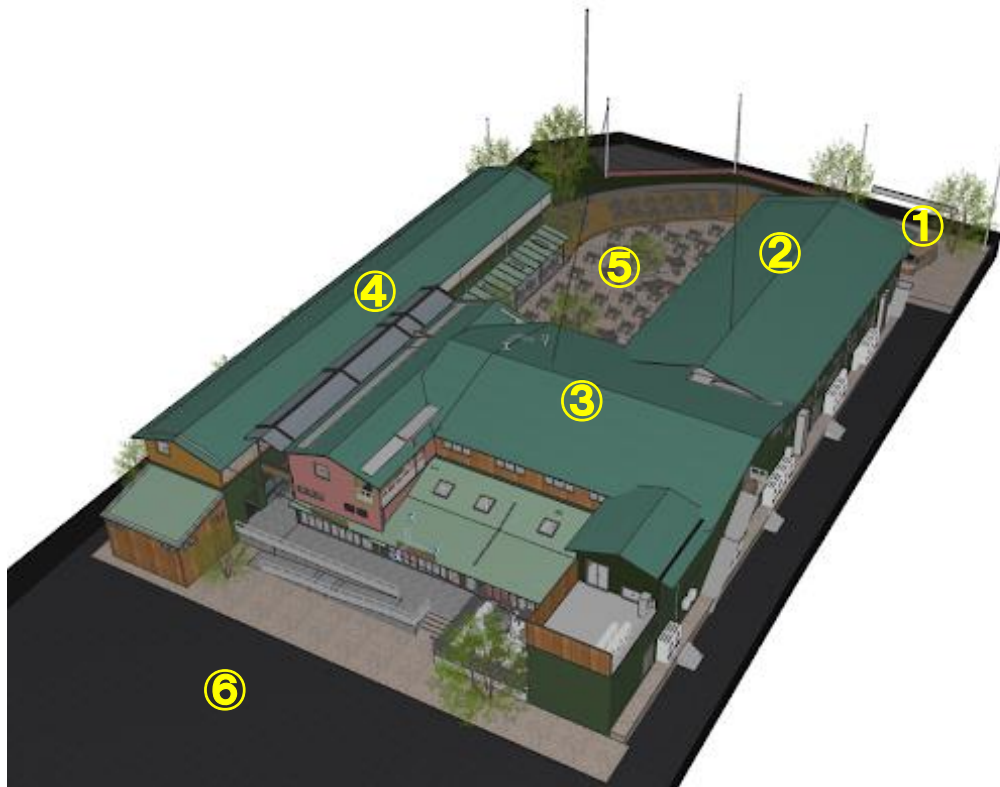


⑤中庭をメインエントランス側から見た図（イメージ）



③と④の間にある中庭から駐車場に抜ける通路（パサージュ的なイメージ）

⑥駐車場側から見た施設イメージ



3. 本賃貸借契約締結の目的

当社グループの業績が安定してきたとはいえ新規事業への進出であることから、リスクの低減や事業立ち上げ時の施設の損益分岐点の引き下げを図り、早期に事業を軌道に乗せることを目的として契約を締結するものであります。また、借地契約の種類については、契約期間満了後の本事業の継続を担保するため、またそれにより当社グループによる事業用地の買い取り協議等も可能となるようにするため、普通借地契約にて締結予定であります。

4. 本賃貸借契約の概要

① 所在地	栃木県那須塩原市鹿野崎字戸屋前 31-12 他 (予定)
② 敷地面積	10,779 m ² (3,260.5 坪)
③ 契約期間	2023年11月1日～2053年10月31日
④ その他契約内容	賃料は施設の月間売上高の3% (最低保証賃料 100 万円) 特約条項：本施設の営業開始日までの間はフリーレントとする
⑤ 賃借料の総額	本賃貸借契約に係わる賃借料は、施設売上にに基づき決定される変動賃料を基本としておりますため、具体的な金額を合理的に予測することができませんので開示は控えさせていただきますが、当社の前期連結純資産の30%相当額は超えない見通しです。

5. 本賃貸借契約の相手先の概要

① 氏名	長谷川 耕造	
② 住所	東京都渋谷区	
③ 上場会社と当該個人の関係	資本関係	当該個人は当社株式を 74.46%所有する当社の支配株主であります。 議決権所有割合：直接所有 60.77%、合算対象分 13.70% 計 74.46% (2023年6月30日現在)
	人的関係	当該個人は当社代表取締役社長であり創業者であります。
	取引関係	当社は当該個人より 247 百万円 (前事業年度末残高) の資金を借り入れております。

6. 日程

① 取締役会決議日	2023年10月31日
② 本賃貸借契約締結日	2023年10月31日 (予定)
③ 事業開始期日	2024年11月 (予定)

7. 今後の見通し

本賃貸借契約の締結に基づく本事業の開始は2024年度中を予定しており、現時点においては2023年12月期における業績への影響額につきましては軽微であると認識しております。また、本事業への投資は自己資金と銀行借入にて行う予定であり、今後、事業進行に伴い開示すべき事項が生じた場合には速やかに公表いたします。
※銀行借入については、本日別途開示しております「資金の借入に関するお知らせ」をご参照ください。

8. 支配株主との取引等に関する事項

(1) 支配株主との取引等の該当性及び少数株主の保護の方策に関する指針への適合状況

本賃貸借契約の契約相手先である長谷川耕造氏は、当社の支配株主に該当するため、本取引は支配株主との取引等に該当いたします。

当社は、2023年3月29日に開示したコーポレート・ガバナンス報告書において、「支配株主との取引等を行う

際における少数株主の保護の方策に関する指針」として、「当社と支配株主等との間で取引を行う場合は、一般の取引条件と同様の適切な条件による取引を基本とし、その取引金額の多寡に関わらず、取引内容及び条件の妥当性について、少数株主の利益を害することのないよう適切に対応しております。」と示しております。

当社は、本賃貸借契約の締結に関しては、事前に当社の監査等委員である藤本三郎、大島明子、川井隆史の3氏から意見を求めた上で、下記8.(2)及び(3)に記載のとおり検討・手続きをもって当社の取締役会決議を行う対応をしておりますことから、本賃貸借契約に係る契約条件の公正さを担保するための措置を講じており、かかる対応は、上記指針に適合しているものと考えております。

(2) 公正性を担保するため及び利益相反を回避するために講じた措置

本賃貸借契約の締結に当たっては、公正性を担保するため「8.(1) 支配株主との取引等の該当性及び少数株主の保護の方策に関する指針への適合状況」とおり、社内で定められた規則及び手続き等に基づいて行われております。また、下記「8.(3) 当該取引等が少数株主にとって不利益なものでないことに関する、支配株主と利害関係のない者から入手した意見の概要」とおり、本取引の内容及び条件が公正である旨の意見を支配株主と利害関係のない者から入手しております。

本賃貸借契約の締結に当たり、支配株主であり本取引において特別利害関係者である当社代表取締役社長 長谷川耕造氏を除く取締役6名全員（監査等委員である取締役3名を含む）の承認により決議を行っており、長谷川耕造氏は審議にも決議にも参加しておりません。

(3) 当該取引等が少数株主にとって不利益なものでないことに関する、支配株主と利害関係のない者から入手した意見の概要

支配株主と利害関係のない当社の監査等委員であり独立役員である社外取締役 大島明子、川井隆史の2氏より、以下の理由により本賃貸借契約の目的は合理的で、本賃貸借契約の内容及び条件が公正かつ妥当であると認められることに加え、本賃貸借契約の締結の手続きにおける公正性を確保するための措置が講じられていることにより、本取引は当社の少数株主にとって不利益なものとはいえない旨の意見書を2023年10月28日に受領しております。

① 本賃貸借契約の内容及び条件の公正性及び妥当性

本賃貸借契約の内容に関して、本契約は、契約期間中の借地人による中途解約が可能となるように、また、契約期間後の契約継続についても一定の保証がされている普通借地契約で締結予定であるところ、それにより、事業が軌道に乗った場合の継続性、あるいは軌道に乗らなかった場合の撤退のリスクの軽減についても中途解約が可能なることにより配慮されたものとなっている。加えて、契約継続が保証されていることで賃貸人との間で事業用地の買収の協議も可能となることも期待できる。

また、条件に関しては、変動賃料制にすることで業績に連動した費用負担となり、事業の立ち上げリスクを極力回避し、収益を享受しやすい内容である点から、当社の収益基盤の安定化、企業価値の向上に貢献するものと評価できる。そして、その最低保証賃料については、事業用地の更地価格を前提として算出される相当の地代の範囲内であること、料率についても、これまでの投資額や今後の予定投資額を前提として、当社店舗が出店している商業施設における賃料料率と比較して算出される数値を根拠としており、その算出方法も適正といえる。加えて、本賃貸借契約における他の条項についても、当社が一方的に不利益を課されるような内容は見当たらない。

以上のことから本賃貸借契約の内容及び条件は、当社にとって十分に有利なもの認められ、公正性及び妥当性が肯定できると思料する。

なお、本事業を開始するにあたり、土地を買い取るという選択肢もあるものの、「旅の目的地」となるべく魅力的な施設を建築するための費用として16億円（概算）を要する見通しであり、施設産業としてはこの投資が事業の成功を左右することからすると、設備への投資をした上で、土地への投資をあわせて実施した場合に考える財政状態の悪化の程度や、そのような中で事業の立ち上げに苦戦するなどした場合に起こり得る財政逼迫を想定すると、本賃貸借契約を選択することは妥当だと判断する。

② 本貸借契約の締結における手続きの公正

本貸借契約の締結に際しては、支配株主である代表取締役社長 長谷川耕造氏は審議及び決議に参加せず、支配株主を除く取締役6名全員（監査等委員である取締役3名を含む）の承認により決議を行う予定である。また、取締役 中尾慎太郎氏から、各監査等委員に対して本貸借契約に関する詳細な説明がなされ、質疑応答なども行われている。

以上の事実関係に照らせば、当社取締役会の意思決定の公正性を担保するための措置も図られているものと認められる。

以上

〈ご参考〉 当期連結業績予想

(単位：百万円)

	売上高	営業利益	経常利益	親会社株主に帰属する当期純利益
2023年12月期（予想）	10,983	569	575	597
2022年12月期（実績）	9,558	224	297	222