

2025 年 8 月 8 日

各 位

会社名 宮越ホールディングス株式会社  
代表者名 代表取締役会長兼社長 宮越 邦正  
(コード番号 6620 東証プライム市場)  
問合せ先 取締役常務執行役員 板倉 啓太  
(TEL:03-3298-7111)

## 開発許可を取得 不動産評価額は3,010億円

当社の子会社である深圳皇冠(中国)電子有限公司(以下「皇冠電子」)が 中国・深圳市で推進している「ワールド・イノベーション・センター(以下「WIC」)」プロジェクトについて、地元当局から規制修正案が承認されましたのでお知らせいたします。

本年 3 月に「都市更新ユニット規制修正(草案)」が当局から公示された際に示された修正内容 6 項目(本年 3 月 26 日プレスリリース)のうち、未承認だった小型ゴミ中継ステーション、再生エネルギー回収ステーションの調整が認められたことにより、すべての規制修正内容が承認されました。WIC プロジェクトは、先に確認済みの開発実施主体と、この度の規制修正内容の承認により、実質的な開発許可を取得いたしました。今後プロジェクトが一気に加速し、来春の着工、2030 年の グランドオープンをめざします。WIC には日本や欧米など 30 カ国の大手ハイテク企業 200 社超が進出し、当社は入居企業と中国企業の共同事業を支援するなどの「イノベーション事業」を手がけて賃料とならぶ収益の柱に育てます。



【WIC の完成予想図＝中央】

## ■日米欧の 200 社超が入居へ

深圳は中国政府から経済特区に指定されてから急成長を続け、現在は通信機器のファーウェイ、電気自動車の BYD、ドローンの DJI、IT のテンセントなど世界的企業が本社を構えています。WIC の開発予定地は市中心部の福田地区にある皇冠電子の工場跡地のうち先行して進めている 21,991 m<sup>2</sup>です。大手の日建設計が設計を担当し、地上 250m のオフィスビル 2 棟と 150m の住宅棟を建設。総建築面積は約 454 千 m<sup>2</sup> (地下部分を含む) になります。

### 【WIC の概要】

アクセス	4 路線が乗り入れる地下鉄車公廟駅から約 300m
建物用途	オフィス、住宅、商業施設、地下駐車場、公共施設など
用地面積	21,991 m <sup>2</sup>
総建築面積	約 454 千 m <sup>2</sup> (地下部分を含む)
設 計	日建設計、深圳市華陽国際工程設計
着工予定	2026 年 3 月
グランドオープン	2030 年予定

ビルには、日米欧など約 30 カ国のハイテク大手 200 社超が入居します。建設に当たっては技術の粋を結集し、長寿命で安心・安全な「日本基準・100 年建築」をめざします。

広東省承認一級不動産鑑定評価会社によると、WIC 完成後の不動産評価額は約 3,010 億円 (約 146 億 49 百万人民元)。これに対し、建設・土地費用は約 925 億円 (約 45 億人民元) を見込んでいます。開発用地は当社が使用权をもつ工場跡地で、その使用权を新たに得る形になるため、土地費用が抑えられています。

(文中の円表示は 8 月 7 日の東京外国為替市場レート (20.55 円/1 人民元) により換算したものです。)

### 【WICには世界30カ国の企業が入居】



日本、米国、ドイツ、英国、フランス、イタリア、カナダ、インド、ブラジル、オーストラリア、インドネシア、サウジアラビア、スペイン、オランダ、スイス、ポーランド、スウェーデン、ベルギー、オーストリア、ノルウェー、アイルランド、デンマーク、フィンランド、タイ、シンガポール、アラブ首長国連邦(UAE)、ベトナム、イスラエル、韓国、ニュージーランド

### ■賃料とイノベーション収入が両輪

世界有数の技術力をもつ中国は、AI や通信などの分野で世界をリードしています。当社は、経済の中枢にあたる13省・4直轄市と連携し、WIC入居企業など日米欧のハイテク大手と協業の機会をつくり出します。中国政府商務部の支援を受けて、すでに多くの省・直轄市と交渉し、それぞれ合意を得ています。

事業にスピード感があり、応用技術力が高い中国企業と強い技術基盤をもつ日米欧の企業。それぞれの強みをいかしてイノベーションを起こしていきます。更にWICの地元、深圳は世界有数のスタートアップ企業の集積地です。当社は市当局推奨の約3万社と日米欧の企業を仲介するなど、さまざまなイノベーション事業を展開していきます。

グランドオープン前からイノベーション事業に注力していくことで、賃料と同水準にまでイノベーション収入を引き上げることをめざします。

## ■投資事業の第一弾 欧米やアジアでも展開へ

当社はWICを本格的な投資事業の第一弾と位置づけ、今後は欧米やアジアなどでも事業を展開していきます。ほかの地域の事業が拡大する結果、中国事業の割合は小さくなり、今後は全体の収入に占める割合が半分程度になる見通しです。

WICの開発にあたっては、今後も深圳市など関係当局と具体的な協議を続けていきます。さらに詳細な計画の内容やスケジュールなどが固まり次第、順次公表いたします。また本件による今期の連結業績への影響は軽微です。

以 上

添付資料 WICプロジェクト評価並びに収益モデル

## 添付資料：「ワールド・イノベーション・センター (WIC)」プロジェクト評価 並びに収益モデル

深圳皇冠（中国）電子有限公司が推進中の WIC プロジェクトは、中国政府から 01-01 区画の開発実施主体と同区画の建設指標の規制修正案がすべて承認され、実質的な開発許可を取得いたしました。当社グループは、規制容積の承認を受け、現時点において対象となっている建物・土地に関して建設費と土地費用の概算額を算定し、同区画のプロジェクトが完成後の不動産評価を実施いたしました。また、賃貸管理事業及びイノベーション事業における当社グループが作成した収益モデルは下記のとおりです。なお、収益モデルに関する各数値は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいて作成した目標数値であり、潜在的なリスクや不確実性が含まれています。従いまして実際の業績は様々な要因により、収益モデルと異なる可能性があります。（文中の円表示は 8 月 7 日の東京外国為替市場レート（20.55 円/人民元）により換算したものです。）

1. 建設費用及び土地費用：約 4.5 億人民元（約 92.5 億円）（20.55 円/1 人民元）

2. 不動産評価額：**約 3,010 億円**

開発許可が下りたことに伴い、都市更新ユニット区画 01-01 のプロジェクト完成後の不動産評価額は約 3,010 億円（146 億 49 百万人民元）です。

（広東省承認 一級不動産鑑定評価会社の評価書に基づく評価額）

3. 収益モデル

(1) 賃貸管理事業

用地面積：21,991 m<sup>2</sup>、総建築面積約 454 千 m<sup>2</sup>（地下部分含む）

賃貸対象面積と営業収益・営業利益

項目	賃貸面積等	営業収益 (百万円)	営業利益 (百万円)
オフィス	251,460 m <sup>2</sup>	23,253	13,115
住宅施設	78,700 m <sup>2</sup>	3,881	2,189
商業施設	12,000 m <sup>2</sup>	1,480	834
駐車場 (地下)	59,385 m <sup>2</sup> (1,400 台)	276	156
合計	—	28,890	16,294

(2) イノベーション事業

WIC には世界 30 か国から 200 社を超える先進的・大手外資企業が進出する予定です。WIC は、進出する大手外資企業及び深圳市並びに近隣の大手企業、スタートアップ企業向けに様々な情報、サービスを提供し、それらの企業が新たなイノベーションを創出する強力な支援を事業として行います。

これらの事業は、WIC 建設着工と共に準備を進め、2028 年 3 月期から業績に寄与し、プロジェクト完成後に下記の営業収益の計上を目指します。

項目	収益内容	営業収益 (百万円)	営業利益 (百万円)
13 省 4 直轄市事業	会費・仲介収入	1,400	420
モビリティ関連事業	仲介収入	1,000	300
スタートアップ連携事業	会費・仲介収入	200	60
AI エンタープライズソリューション事業	コンサルティング収入	300	90
リクルート事業	人材紹介手数料	4,680	1,404
合計	—	7,580	2,274

以上