

2026 年 10 月 16 日

各 位

会 社 名 株式会社 AFC-HD アムスライフサイエンス
代表者名 代表取締役会長 浅山 雄彦
(コード：2927、東証スタンダード)
問合せ先 取締役会長室長 南方 茂穂
(TEL. 054-281-5238)

株式会社 AFC-HD アムスライフサイエンスによる株式会社さいか屋の 完全子会社化に関する株式交換契約締結のお知らせ

株式会社 AFC-HD アムスライフサイエンス（以下「AFC-HD」といいます。）及び株式会社さいか屋（以下「さいか屋」といいます。）は、本日開催の取締役会において、AFC-HD を株式交換完全親会社、さいか屋を株式交換完全子会社とする株式交換（以下「本株式交換」といいます。）を行うことを決議し、本日付で株式交換契約を締結いたしましたので、下記のとおりお知らせいたします。

なお、本株式交換は、会社法第 796 条第 2 項に規定する簡易株式交換に該当するため、AFC-HD においては、原則として株主総会の承認を得ることなく実施する予定です。一方、さいか屋においては、2026 年 11 月 16 日開催予定の定時株主総会において、本株式交換契約の承認を受ける予定です。

また、本株式交換の効力発生日をもって、さいか屋は AFC-HD の完全子会社となる予定であり、さいか屋普通株式は東京証券取引所において上場廃止となる予定です。

記

1. 本株式交換の目的

AFC-HD は、健康食品・化粧品等の企画・製造・販売を中心として事業を展開しております。

さいか屋は、百貨店事業を中心に、神奈川県内において長年にわたり事業を展開するとともに、横須賀店及び藤沢店等の不動産を保有しております。

AFC-HD とさいか屋は、これまで資本関係及び事業上の関係を有しており、AFC-HD はさいか屋を連結子会社としております。

一方、さいか屋については、2026 年 9 月 16 日に東京証券取引所から上場廃止が決定されております。

このような状況を踏まえ、AFC-HD 及びさいか屋は、さいか屋の今後の資本政策、経営基盤の強化及び企業価値の向上について協議・検討を重ねてまいりました。

その結果、さいか屋を AFC-HD の完全子会社とすることにより、AFC-HD グループとしての経営資源の一体的な活用、意思決定の迅速化、経営効率の向上及び財務基盤の強化を図ることが、両社の企業価値向上に資すると判断し、本株式交換を実施することといたしました。

また、完全子会社化後は、AFC-HD グループとしてさいか屋の保有する不動産等の資産を含む経営資源を有効に活用するとともに、さいか屋の事業基盤を維持・強化し、将来的な事業構造及び不動産の活用についても検討してまいります。

なお、さいか屋の企業価値については、第三者算定機関による株式価値算定結果を基礎とし、各評価方法の特性、さいか屋の収益力、財務状況、保有する土地・建物等の資産価値、将来の事業運営に伴う負担、市場株価等を総合的に勘案して検討いたしました。

当社としては、さいか屋の企業価値をできる限り適切に評価することを基本とし、第三者算定機関による算定結果を踏まえ、両社の株主にとって公正かつ妥当な株式交換比率となるよう検討いたしました。

2. 本株式交換の要旨

(1) 本株式交換の日程

項目	AFC-HD	さいか屋
株式交換契約締結に係る取締役会決議日	2026 年 10 月 16 日（予定）	2026 年 10 月 16 日（予定）
株式交換契約締結日	2026 年 10 月 16 日（予定）	2026 年 10 月 16 日（予定）
さいか屋定時株主総会 基準日	—	2026 年 8 月 31 日
さいか屋定時株主総会 開催日	—	2026 年 11 月 16 日（予定）
AFC-HD 株主総会	会社法第 796 条第 2 項に基づく簡易株式交換のため、原則として開催しません	—
最終売買日	—	2026 年 12 月 10 日（予定）
上場廃止日	—	2026 年 12 月 11 日（予定）
本株式交換の効力発生日	2026 年 12 月 15 日（予定）	2026 年 12 月 15 日（予定）

※上記日程は、手続の進捗その他の事情により変更される場合があります。

(2) 本株式交換の方式

AFC-HD を株式交換完全親会社、さいか屋を株式交換完全子会社とする株式交換方式とします。

本株式交換に際して、さいか屋の普通株式を保有する株主に対して、その保有するさいか屋普通株式に代わり、AFC-HD の普通株式を割当交付します。

なお、AFC-HD については、会社法第 796 条第 2 項に規定する簡易株式交換に該当するため、原則として株主総会の承認を得ることなく本株式交換を行う予定です。

さいか屋については、2026 年 11 月 16 日開催予定の定時株主総会において、本株式交換契約の承認を受ける予定です。

(3) 本株式交換に係る割当ての内容

会社名	AFC-HD	さいか屋
本株式交換に係る交換比率	10	3
本株式交換により交付する株式	AFC-HD 普通株式	—
本株式交換により交付する株式数	1,067,819.7 株	

(注)

1. 株式交換比率

さいか屋の普通株式 1 株に対して、AFC-HD の普通株式 0.3 株を割当交付します。
したがって、AFC-HD：さいか屋の株式交換比率は「10：3」となります。

2. 株式交換により交付する AFC-HD 普通株式

本株式交換により交付する AFC-HD の普通株式については、新たに発行する普通株式を充当する予定です。

3. 単元未満株式

本株式交換により AFC-HD の単元未満株式が割り当てられる株主については、AFC-HD の株式取扱規程等に基づき、単元未満株式の買取請求制度を利用することができます。

4. 1 株に満たない端数の取扱い

本株式交換に伴い、AFC-HD の普通株式について 1 株に満たない端数が生じる場合には、会社法の規定に基づき、これを処理します。

5. 本株式交換に伴う新株予約権及び新株予約権社債に関する取扱い

該当事項はありません。

3. 本株式交換に係る割当ての内容の根拠等

(1) 割当ての内容の根拠及び理由

AFC-HD 及びさいか屋は、本株式交換における株式交換比率の決定にあたり、その公正性及び妥当性を確保するため、両社から独立した第三者算定機関として茄子評価株式会社を選定し、両社の株式価値の算定を依頼しました。

茄子評価株式会社は、AFC-HD 及びさいか屋の株式価値について、両社の事業内容、財務状況、収益力、将来の事業計画等を踏まえ、市場株価法、類似会社比較法、DCF 法、時価純資産法その他の評価方法を用いて算定を行っております。

また、算定基準日は 2026 年 10 月 2 日としております。

一般的には、株式価値の算定基準日は、株式交換契約締結に係る取締役会決議日又はその前営業日とすることが適切であると認識しております。

一方、本件においては、2026 年 9 月 16 日に東京証券取引所によるさいか屋普通株式の上場廃止が決定されており、当該決定がさいか屋の市場株価及び株式価値に与える影響を一定程度確認した上で、株式交換比率を検討することが適切であると判断いたしました。

そこで、上場廃止決定日から一定期間を置き、当該決定後の市場株価の推移及び両社を取り巻く市場環境等を確認する期間を確保した上で、2026 年 10 月 2 日を算定基準日とすることといたしました。

なお、2026 年 10 月 2 日以降においても上場廃止決定の影響が株価に織り込まれた状態が継続することは想定されますが、本件では、上場廃止決定後の市場株価が一定期間形成されたことを確認した上で、株式交換契約締結に向けた株式価値及び株式交換比率の検討を進めるため、2026 年 10 月 2 日を算定基準日とすることが実務上適切と判断いたしました。

また、算定基準日を 10 月 2 日より後の日とした場合、株式交換契約締結及び株主総会の開催等、本件の全体スケジュールへの影響が生じることから、上場廃止決定後の市場株価等を確認する期間と、本件を適切なスケジュールで進めることとの両面を勘案し、10 月 2 日を算定基準日といたしました。

一方、算定基準日である 2026 年 10 月 2 日時点において、両社の株式価値の算定に必要な財務情報及び事業計画等は算定機関に提供されており、2026 年 10 月 15 日に公表予定の 2026 年 8 月期決算については、算定基準日後に公表される情報であることから、これを待つことが株式価値の算定において必須とは判断しておりません。

したがって、本件では、2026 年 10 月 2 日を算定基準日として株式価値を算定することが適切であり、10 月 15 日の 2026 年 8 月期決算発表を待って算定基準日を変更する必要はないと判断いたしました。

なお、2026年10月15日に公表した2026年8月期決算の内容を確認した結果、当該決算発表を踏まえても、本件に係る株式価値の算定又は株式交換比率の判断に重大な影響を及ぼす事実はないものと認識しております。

両社は、第三者算定機関による算定結果を踏まえ、両社の市場株価、収益力及び将来キャッシュ・フロー、さいか屋が保有する土地・建物等の資産価値、財務状況及び事業内容、各評価方法の特性、本株式交換による完全子会社化の意義、両社間の協議・交渉の経緯並びにさいか屋の少数株主の利益等を総合的に勘案し、慎重に協議・検討を行いました。

その結果、AFC-HD：さいか屋の株式交換比率を「10：3」、すなわち、さいか屋の普通株式1株に対してAFC-HDの普通株式0.3株を割り当てることが妥当であると判断いたしました。

なお、本株式交換比率については、第三者算定機関による算定結果のみならず、各評価方法の特性及び算定上の前提を十分に考慮した上で決定しております。

なお、AFC-HDが保有するさいか屋普通株式については、本株式交換に際してAFC-HD普通株式の割当交付の対象とはならず、株式交換の効力発生日に消却する予定です。また、AFC-HDは、本株式交換の対価として自己株式を交付せず、新株発行により対応する予定です。

(2) 第三者算定機関による算定

AFC-HD及びさいか屋は、本株式交換における株式交換比率の公正性を確保するため、両社から独立した第三者算定機関として茄子評価株式会社に両社の株式価値の算定を依頼しました。茄子評価株式会社に対する報酬は、株式価値の算定業務に対する固定報酬となっており、本株式交換の成立を条件とする成功報酬は設定されておりません。

茄子評価株式会社は、AFC-HDについて市場株価法、DCF法、類似会社比較法等を用いて株式価値を算定し、さいか屋についても市場株価法、DCF法、類似会社比較法、時価純資産法等を用いて株式価値を算定しております。

算定基準日は、市場株価法については2026年10月2日、DCF法、類似会社比較法及び時価純資産法については2026年8月31日です。

算定結果の概要は以下のとおりです。

本株式交換比率の算定において、茄子評価株式会社は、当社及びさいか屋から提出を受けた事業計画等を基礎として、両社の将来の収益力及びキャッシュ・フロー等を勘案しております。

当社の株式価値の算定においては、2026年8月期の通期見込及び2027年8月期から2030年8月期までの5ヶ年計画を基礎としつつ、2030年8月期については、2029年8

月期の事業計画を基礎として、のれん償却終了後の営業利益が年率 1.0%で成長するとの前提を置いております。

これは、2030 年 8 月期以降についても、一定の前提に基づき将来の収益力を合理的に見積もる必要があることから、算定機関において上記の前提を置いたものです。

当該 5 ヶ年計画において、グループ全体の売上高は、2027 年 8 月期 35,130 百万円、2028 年 8 月期 36,397 百万円、2029 年 8 月期 38,148 百万円と計画されており、前年比ではそれぞれ約 2.3%、3.6%、4.8%の増加を見込んでおります。

このため、当社グループ全体の売上高については、計画期間を通じて概ね緩やかな増加を見込んでおりますが、算定の前提とした財務予想に大幅な増減は見込んでおりません。

さいか屋については、2026 年 4 月 1 日付で公表した「中期経営計画」における 2027 年 8 月期から 2029 年 8 月期までの 3 ヶ年の事業計画を基礎としております。具体的には、2027 年 8 月期の売上高 4,911 百万円、営業利益 237 百万円、2028 年 8 月期の売上高 4,981 百万円、営業利益 280 百万円、2029 年 8 月期の売上高 5,005 百万円、営業利益 291 百万円を含む財務予測を用いております。

また、2030 年 8 月期以降については、2029 年 8 月期までの事業計画を基礎として、営業利益が年率 1.0%で成長するとの前提を置いております。これにより、2030 年 8 月期から 2035 年 8 月期まで、営業利益は 294 百万円、297 百万円、300 百万円、303 百万円、306 百万円、309 百万円と推移する想定としております。なお、減価償却費については 2026 年 8 月期の実績値が継続するとの前提を置き、設備投資額については減価償却費と同額を見込んでおります。また、2035 年 8 月期までの期間において、税務上の繰越欠損金の解消を見込んでおります。

これらの財務予測について、2027 年 8 月期から 2029 年 8 月期までは公表済みの中期経営計画に基づくものであり、2030 年 8 月期は、2029 年 8 月期までの事業計画を基礎として一定の成長率を仮定したものです。2030 年 8 月期についても、特定の取引等による大幅な増減はなく、したがって、算定の前提とした財務予想に大幅な増減は見込んでおりません。

なお、当社及びさいか屋の財務予測については、本株式交換の実施を前提として作成されたものではなく、本株式交換によるシナジー効果等は織り込んでおりません。

なお、2026 年 10 月 15 日に公表した 2026 年 8 月期決算の内容を確認した結果、当該決算発表を踏まえても、本件に係る株式価値の算定又は株式交換比率の判断に重大な影響を及ぼす事実はないものと認識しております。

評価方法	AFC-HD	さいか屋
DCF 法	867～1,238 円	0 円
EBITDA 倍率法	795 円	0 円
PER 法	1,471 円	214 円
PBR 法	1,391 円	160 円
EV/EBIT 法	1,131 円	0 円
EV/EBITDA 法	795 円	0 円
市場株価法	855～866 円 1 か月 平均株価 855 円 3 か月 平均株価 866 円 6 か月 平均株価 858 円	275～299 円 1 か月 平均株価 290 円 3 か月 平均株価 299 円 6 か月 平均株価 275 円
時価純資産法	—	570 円
時価純資産法 (解体・地下埋め 戻し費用含む)	—	38 円 (注)

(注)

なお、さいか屋の時価純資産法による評価については、土地及び建物等について一定の評価上の調整を行っております。

さいか屋については、将来的な再開発の可能性を踏まえ、横須賀店約 15 億円、藤沢店約 19 億円の解体・地下埋め戻し費用に加え、横須賀店築 36 年、藤沢店築 48 年の既存店舗に係る今後の多額の修繕・更新費用についても考慮する必要があります。

これらについては、第三者算定機関による時価純資産法の算定において、継続稼働を前提として算定された建物の鑑定評価額との整合性等から、解体費用等を別途控除する

ことには一定の制約があるとの説明を受けております。

そのため、両社は、第三者算定機関による算定結果をそのまま機械的に採用するのではなく、それぞれの評価方法の特徴、算定前提及び将来負担等を十分に認識した上で、総合的に株式交換比率を検討しております。

(3) 算定機関の独立性

茄子評価株式会社は、当社及びさいか屋の双方から株式価値の算定を依頼されているため、東京証券取引所の「会社情報適時開示ガイドブック」において示される「算定機関が上場会社・相手会社の双方から依頼を受ける場合」に該当し、重要な利害関係を有しております。

当社及びさいか屋が、重要な利害関係を有する茄子評価株式会社に双方の株式価値の算定を依頼することとした理由は、同社に過去から両社の株式価値の評価を依頼しており、両社の事業内容、財務状況、資産状況その他の評価に必要な情報及び事業に対する理解が蓄積されていることから、本株式交換においても、両社について一貫した考え方及び基準に基づき、適切かつ比較可能な株式価値の算定を行うことができると判断したためです。

また、茄子評価株式会社は、当社及びさいか屋をそれぞれ独立した評価対象として取り扱い、各社の財務情報、事業計画その他の資料を個別に検討した上で、それぞれ複数の評価方法を用いて株式価値を算定しております。

さらに、算定された株式価値及びこれを基礎として検討された株式交換比率については、さいか屋の特別委員会において、算定結果、算定方法及びその前提条件等について検討し、少数株主の利益への配慮の観点から株式交換比率の妥当性を確認しております。

以上のとおり、茄子評価株式会社が当社及びさいか屋の双方から依頼を受けることによる重要な利害関係を認識した上で、両社について個別に評価を行うとともに、特別委員会による検討を経ることにより、株式交換比率の公正性及び妥当性の確保に努めております。

また、同社は AFC-HD 及びさいか屋の双方について株式価値の算定を行っておりますが、両社についてそれぞれ独立した評価を行っており、その算定方法及び算定結果について公正性及び客観性を確保するための手続が講じられております。茄子評価株式会社は、AFC-HD 及びさいか屋の双方について株式価値の算定を行っておりますが、両社をそれぞれ独立した評価対象として取り扱い、各社から提出された財務情報、事業計画、事業内容、資産・負債の状況その他の資料を個別に検討した上で、それぞれの株式価値を算定しております。

具体的には、AFC-HD については DCF 法、EBITDA 倍率法、PER 法、PBR 法、EV/EBIT 法

及び市場株価法等を、さいか屋については DCF 法、EBITDA 倍率法、PER 法、PBR 法、EV/EBIT 法、EV/EBITDA 法、市場株価法及び時価純資産法等を用いて、それぞれ複数の評価方法による株式価値を算定しております。

また、両社について 2026 年 10 月 2 日を算定基準日とし、各評価方法における算定結果及びその前提条件を検討した上で、各評価方法の特性を踏まえて両社の株式価値を総合的に勘案しております。

さらに、算定された株式価値及びこれを基礎として検討された株式交換比率については、さいか屋の特別委員会において、第三者算定機関による算定結果、算定方法及びその前提条件等について説明を受けた上で、その妥当性及び少数株主の利益への配慮の観点から検討しております。

以上のとおり、両社について同一の算定機関が算定を行う場合であっても、両社を個別の評価対象として独立して分析・評価し、複数の評価方法による算定結果を比較検討するとともに、算定結果及び株式交換比率について特別委員会による検討を経ることにより、算定方法及び算定結果の公正性及び客観性の確保に努めております。

4. 本株式交換の当事会社の概要

	株式交換完全親会社	株式交換完全子会社
(1) 名 称	株式会社 AFC-HD アムスライ フサイエンス	株式会社さいか屋
(2) 所 在 地	静岡県静岡市	神奈川県
(3) 代 表 者	代表取締役会長 浅山雄彦	代表取締役社長 山野井輝夫
(4) 事 業 内 容	健康食品・化粧品等の企画、 製造及び販売等	百貨店事業等
(5) 資 本 金	金 2 2 億 7 9 8 万 5 2 5 9 円	金 9 億 3 6 0 8 万 8 4 3 0 円
(6) 設 立 年 月 日	昭和 5 5 年 1 2 月 8 日	昭和 2 5 年 1 1 月 1 8 日
(7) 発 行 済 株 式 数	1 4 5 5 万 9 6 9 9 株	6 9 5 万 6 3 1 4 株
(8) 決 算 期	8 月 3 1 日	8 月 3 1 日

(9)	大株主及び持ち株比率	(2026 年 8 月末現在)	
		浅山忠彦14.34%	株式会社 AFC-HD アムスライフサイエンス44.35%
		浅山雄彦8.12%	浅山忠彦10.99%
		アムスライフサイエンス取引先持株会2.99%	株式会社横浜銀行 (常任代理人株式会社日本カストディ銀行)2.09%
		合同会社センス2.94%	さいか屋取引先持株会1.96%
		浅山麻衣子2.13%	野村證券株式会社1.33%
		浅山麻里奈2.06%	山田祥美1.24%
		藤田圭亮0.89%	モルガン・スタンレーMUFG 証券株式会社0.96%
		株式会社静岡銀行 (常任代理人日本マスタートラスト信託銀行株式会社)0.86%	河井英夫0.82%
		藤田尚徳0.76%	澤口大介0.64%
		福地千佳0.64%	株式会社デザインアートセンター0.59%
(10) 財政状態及び経営成績 (直前年度)			
決 算 期	AFC-HD (連結)	さいか屋 (連結)	
	2026 年 8 月期	2026 年 8 月期	
総 資 産	49,046 百万円	12,361 百万円	
純 資 産	16,435 百万円	1,358 百万円	

売 上 高	34,324 百万円	4,591 百万円
営 業 利 益	2,455 百万円	124 百万円
経 常 利 益	2,390 百万円	106 百万円
親会社株主に帰属 する当期純利益	1,198 百万円	85 百万円

5. 本株式交換後の状況

本株式交換により、さいか屋は AFC-HD の完全子会社となる予定です。

本株式交換後も、AFC-HD はさいか屋の事業基盤を尊重しつつ、AFC-HD グループ全体としての経営資源の有効活用及び経営効率の向上を図ってまいります。

また、さいか屋が保有する土地・建物等の不動産については、将来的な再開発の可能性を含め、資産価値の向上及び有効活用について検討してまいります。

(新株予約権及び新株予約権付社債に関する取扱い)

さいか屋には、本株式交換に関して処理すべき新株予約権及び新株予約権付社債はありません。

6. さいか屋株式の上場廃止について

本株式交換の効力発生日に先立ち、さいか屋普通株式は東京証券取引所において上場廃止となる予定です。

さいか屋普通株式は、上場廃止後は東京証券取引所において取引することができなくなります。さいか屋の普通株式を保有する株主の皆様には、本株式交換により AFC-HD の普通株式が割当交付されます。

また、本株式交換により AFC-HD の単元未満株式が割り当てられる場合には、AFC-HD の株式取扱規程等に基づき、単元未満株式の買取請求制度を利用することができます。

7. 本株式交換に係る手続

さいか屋は、2026 年 11 月 16 日開催予定の定時株主総会において、本株式交換契約の承認を受ける予定です。

AFC-HD については、会社法第 796 条第 2 項に規定する簡易株式交換に該当するため、原則として株主総会の承認を得ることなく本株式交換を実施する予定です。

なお、本株式交換に係る手続その他の事項については、今後変更される可能性があります。

8. 公正性を担保するための措置

AFC-HD 及びさいか屋は、本株式交換が AFC-HD の連結子会社であるさいか屋を完全子会社化する取引であることを踏まえ、さいか屋の少数株主の利益を保護し、本株式交換に係る条件の公正性を確保するため、以下の措置を講じております。

(1) 独立した第三者算定機関からの株式価値算定書の取得

両社は、両社から独立した第三者算定機関である茄子評価株式会社から、両社の株式価値の算定結果を取得しております。なお、AFC-HD 及びさいか屋は、本株式交換について、株式交換比率そのものの公正性に関するフェアネス・オピニオンを取得しておりません。両社は、第三者算定機関による株式価値算定、さいか屋における特別委員会による検討及び両社間の協議・交渉等を踏まえ、本株式交換比率を決定しております。

(2) 特別委員会の設置

さいか屋は、本株式交換における株式交換比率その他の取引条件の公正性を確保し、少数株主の利益を保護する観点から、独立社外取締役である吉川彰氏及び西原茂樹氏を委員とする特別委員会を設置しております。

特別委員会は、本株式交換の目的及び必要性、本株式交換比率その他の取引条件、第三者算定機関による株式価値算定の内容及びその前提、交渉過程等について検討を行い、さいか屋取締役会に対して意見を述べております。

9. 少数株主への配慮

本株式交換は、AFC-HD が連結子会社であるさいか屋を完全子会社化する取引であることから、さいか屋の少数株主の利益を十分に考慮する必要があります。

そのため、さいか屋は、第三者算定機関による客観的な株式価値算定、特別委員会による検討、AFC-HD との協議・交渉等を通じて、本株式交換比率その他の条件について慎重に検討しております。

特別委員会においても、本株式交換の目的及び必要性、株式交換比率の公正性、算定方法及び算定結果、交渉過程その他の事項を総合的に検討し、少数株主の利益を不当に害するものではないかという観点から審議を行っております。

10. 今後の見通し

本株式交換の効力発生日以降、さいか屋は AFC-HD の完全子会社となる予定です。

AFC-HD は、さいか屋との経営資源の一体的な活用を進めるとともに、さいか屋の事業及び保有資産の価値向上に努めてまいります。

また、さいか屋が保有する不動産については、将来的な再開発の可能性を含め、修繕・更新費用、解体・地下埋め戻し費用等の将来負担も考慮しながら、最適な活用方法を検討してまいります。

なお、本株式交換による AFC-HD の業績への影響については、今後、重要な影響が見込まれる場合には速やかにお知らせいたします。

11. 今後の開示について

今後、本株式交換に関して重要な事項が決定又は発生した場合には、速やかにお知らせいたします。

以上