

# 公開買付説明書

2026年4月

**株式会社西武不動産**

(対象者：株式会社イーグランド)

## 公開買付説明書

本説明書により行う公開買付けは、金融商品取引法（昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。）第二章の二第一節の規定の適用を受けるものであり、本説明書は金融商品取引法第27条の9の規定により作成されたものであります。

【届出者の氏名又は名称】	株式会社西武不動産
【届出者の住所又は所在地】	東京都豊島区南池袋一丁目16番15号
【最寄りの連絡場所】	東京都豊島区南池袋一丁目16番15号
【電話番号】	(03) 6709-3505
【事務連絡者氏名】	執行役員 広報部長 立木 幸司
【代理人の氏名又は名称】	該当事項はありません。
【代理人の住所又は所在地】	該当事項はありません。
【最寄りの連絡場所】	該当事項はありません。
【電話番号】	該当事項はありません。
【事務連絡者氏名】	該当事項はありません。
【縦覧に供する場所】	株式会社西武不動産 (東京都豊島区南池袋一丁目16番15号) 株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町2番1号)

(注1) 本書中の「公開買付者」とは、株式会社西武不動産をいいます。

(注2) 本書中の「対象者」とは、株式会社イーグランドをいいます。

(注3) 本書中の記載において計数が四捨五入又は切捨てされている場合、合計として記載される数値は計数の総和と必ずしも一致しません。

(注4) 本書中の「法」とは、金融商品取引法（昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。）をいいます。

(注5) 本書中の「令」とは、金融商品取引法施行令（昭和40年政令第321号。その後の改正を含みます。）をいいます。

(注6) 本書中の「府令」とは、発行者以外の者による株券等の公開買付けの開示に関する内閣府令（平成2年大蔵省令第38号。その後の改正を含みます。）をいいます。

(注7) 本書中の「株券等」とは、株式及び新株予約権に係る権利をいいます。

(注8) 本書中の記載において、日数又は日時の記載がある場合は、特段の記載がない限り、日本国における日数又は日時を指すものとします。

(注9) 本書中の「営業日」とは、行政機関の休日に関する法律（昭和63年法律第91号。その後の改正を含みます。）第1条第1項各号に掲げる日を除いた日をいいます。

(注10) 本書の提出に係る公開買付け（以下「本公開買付け」といいます。）は、法で定められた手続及び情報開示基準に従い実施されるものです。

# 目 次

	頁
第1 公開買付要項 .....	1
1. 対象者名 .....	1
2. 買付け等をする株券等の種類 .....	1
3. 買付け等の目的 .....	1
4. 買付け等の期間、買付け等の価格及び買付予定の株券等の数 .....	37
5. 買付け等を行った後における株券等所有割合 .....	40
6. 株券等の取得に関する許可等 .....	41
7. 応募及び契約の解除の方法 .....	42
8. 買付け等に要する資金 .....	45
9. 買付け等の対価とする有価証券の発行者の状況 .....	46
10. 決済の方法 .....	46
11. その他買付け等の条件及び方法 .....	47
第2 公開買付者の状況 .....	49
1. 会社の場合 .....	49
2. 会社以外の団体の場合 .....	64
3. 個人の場合 .....	64
第3 公開買付者及びその特別関係者による株券等の所有状況及び取引状況 .....	65
1. 株券等の所有状況 .....	65
2. 株券等の取引状況 .....	66
3. 当該株券等に関して締結されている重要な契約 .....	66
4. 届出書の提出日以後に株券等の買付け等を行う旨の契約 .....	66
第4 公開買付者と対象者との取引等 .....	67
1. 公開買付者と対象者又はその役員との間の取引の有無及び内容 .....	67
2. 公開買付者と対象者又はその役員との間の合意の有無及び内容 .....	67
第5 対象者の状況 .....	68
1. 最近3年間の損益状況等 .....	68
2. 株価の状況 .....	68
3. 株主の状況 .....	68
4. 継続開示会社たる対象者に関する事項 .....	69
5. 伝達を受けた公開買付け等の実施に関する事実の内容等 .....	69
6. その他 .....	70
対象者に係る主要な経営指標等の推移 .....	71

## 第1【公開買付要項】

### 1【対象者名】

株式会社イーグラウンド

### 2【買付け等をする株券等の種類】

① 普通株式

② 新株予約権（以下イ乃至ハを総称して、以下「本新株予約権」といい、本新株予約権の所有者を以下「本新株予約権者」といいます。また、本公開買付けにおける本新株予約権1個当たりの買付け等の価格を個別に又は総称して、以下「本新株予約権買付価格」といいます。）

イ 2014年7月10日開催の対象者取締役会の決議に基づき発行された第5回新株予約権（以下「第5回新株予約権」といいます。）（行使期間は2014年8月1日から2044年7月31日まで）

ロ 2015年7月10日開催の対象者取締役会の決議に基づき発行された第6回新株予約権（以下「第6回新株予約権」といいます。）（行使期間は2015年8月1日から2045年7月31日まで）

ハ 2016年7月11日開催の対象者取締役会の決議に基づき発行された第7回新株予約権（以下「第7回新株予約権」といいます。）（行使期間は2016年8月1日から2046年7月31日まで）

### 3【買付け等の目的】

(1) 本公開買付けの概要

公開買付者は、2026年3月31日開催の取締役会において、株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）スタンダード市場に上場している対象者の普通株式（以下「対象者株式」といいます。）の全て（本新株予約権の行使により交付される対象者株式を含み、対象者が所有する自己株式を除きます。以下同じです。）及び本新株予約権の全てを取得し、対象者を公開買付者の完全子会社とするための取引（以下「本取引」といいます。）の一環として、本公開買付けを実施することを決議いたしました。なお、本書提出日現在、公開買付者及び株式会社西武ホールディングス（以下「西武ホールディングス」といいます。）は、対象者株式及び本新株予約権を所有しておりません。

また、公開買付者は、2026年3月31日開催の取締役会において、対象者との間で、対象者がその取締役会において、本公開買付けに賛同し、対象者の株主及び本新株予約権者に対して本公開買付けへの応募を推奨する旨の意見表明（以下「本賛同意見表明」といいます。）を行うことを含む公開買付契約（以下「本公開買付契約」といいます。）を締結することを決議いたしました。本公開買付契約の内容については、下記「(6) 本公開買付けに係る重要な合意に関する事項」の「① 本公開買付契約」をご参照ください。

本公開買付けに際して、公開買付者は、2026年3月31日付で、対象者の創業者で代表取締役会長かつ筆頭株主である江口久氏（以下「江口久氏」といいます。）（所有株式数：1,482,600株（対象者の取締役として江口久氏に割り当てられた譲渡制限付株式（譲渡制限付株式報酬として対象者の取締役に付与された対象者の譲渡制限付株式を総称して、以下「本譲渡制限付株式」といいます。また、対象者の取締役である江口久氏に割り当てられた本譲渡制限付株式を、以下「本譲渡制限付株式（江口久氏）」といいます。）3,800株を含みます。以下同じです。）、所有割合（注1）：24.01%、所有新株予約権：158個（目的となる対象者株式の数：20,300株、所有割合：0.33%）（合計所有株式数：1,502,900株、所有割合：24.34%））との間で、その所有する対象者株式及び新株予約権の全て（但し、本譲渡制限付株式（江口久氏）については譲渡制限が付されているために本公開買付けに応募することができないことから、本譲渡制限付株式（江口久氏）を除きます。）（以下「応募対象株式（江口久氏）」といいます。）（株式数：1,499,100株、所有割合：24.28%）を本公開買付けに応募する旨の契約（以下「本応募契約（江口久氏）」といいます。）を、対象者の第2位株主であり対象者の創業家一族の資産管理会社である株式会社ヴェルディッシモ（以下「ヴェルディッシモ」といいます。）（所有株式数：616,000株、所有割合：9.98%）との間で、その所有する対象者株式の全て（以下「応募対象株式（ヴェルディッシモ）」といいます。）を本公開買付けに応募する旨の契約（以下「本応募契約（ヴェルディッシモ）」といいます。）を、対象者の第3位株主であり江口久氏の親族である江口恵津子氏（所有株式数：190,000株、所有割合：3.08%）との間で、その所有する対象者株式の全て（以下「応募対象株式（江口恵津子氏）」といいます。）を本公開買付けに応募する旨の契約（以下「本応募契約（江口恵津子氏）」といいます。）を、同じく江口久氏の親族であり対象者の第3位株主である江口直宏氏（所有株式数：190,000株、所有割合：3.08%）との間で、その所有する対象者株式の全て（以下「応募対象株式（江口直宏氏）」といいます。）を本公開買付けに応募する旨の契約（以下「本応募契約（江口直宏氏）」といいます。）を、同じく江口久氏の親族であり対象者の第3位株主である千田美穂氏（所有株式数：190,000株、所有割合：3.08%）との間で、その所有する対象者株式の全て（以下「応募対象株式（千田美穂氏）」といいます。）を本公開買付けに応募する旨の契約（以下「本応募契約（千田美穂氏）」といいます。）を、同じく江口久氏の親族であり対象者の第3位株主である萩原香菜氏（所有株式数：190,000株、所有割

合：3.08%）との間で、その所有する対象者株式の全て（以下「応募対象株式（萩原香菜氏）」といいます。）を本公開買付けに応募する旨の契約（以下「本応募契約（萩原香菜氏）」といいます。）を、江口久氏の親族であり対象者の第14位株主である紺田久美氏（所有株式数：76,000株、所有割合：1.23%）（江口久氏、ヴェルディッシモ、江口恵津子氏、江口直宏氏、千田美穂氏、萩原香菜氏及び紺田久美氏を総称して、以下「本応募合意株主」といいます。）との間で、その所有する対象者株式の全て（以下「応募対象株式（紺田久美氏）」といい、応募対象株式（江口久氏）、応募対象株式（ヴェルディッシモ）、応募対象株式（江口恵津子氏）、応募対象株式（江口直宏氏）、応募対象株式（千田美穂氏）、応募対象株式（萩原香菜氏）及び応募対象株式（紺田久美氏）を総称して、以下「本応募対象株式」といいます（合計所有株式数：2,930,800株、所有割合：47.46%、合計新株予約権数：158個（目的となる対象者株式の数：20,300株、所有割合：0.33%））を本公開買付けに応募する旨の契約（以下「本応募契約（紺田久美氏）」といい、本応募契約（江口久氏）、本応募契約（ヴェルディッシモ）、本応募契約（江口恵津子氏）、本応募契約（江口直宏氏）、本応募契約（千田美穂氏）、本応募契約（萩原香菜氏）及び本応募契約（紺田久美氏）を総称して、以下「本応募契約」といいます。）をそれぞれ締結しております。なお、本応募契約の概要については、下記「(6) 本公開買付けに係る重要な合意に関する事項」の「② 本応募契約」の「(i) 本応募契約（江口久氏）」、「(ii) 本応募契約（ヴェルディッシモ）」、「(iii) 本応募契約（江口恵津子氏）」、「(iv) 本応募契約（江口直宏氏）」、「(v) 本応募契約（千田美穂氏）」、「(vi) 本応募契約（萩原香菜氏）」及び「(vii) 本応募契約（紺田久美氏）」をご参照ください。

(注1) 「所有割合」とは、対象者が2026年1月30日に公表した「2026年3月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕（非連結）」（以下「対象者決算短信」といいます。）に記載された2025年12月31日現在の対象者の発行済株式総数（6,379,100株）に、対象者から2026年3月31日現在残存するものと報告を受けた本新株予約権635個（注2）の目的である対象者株式数の合計（81,500株）を加算した株式数から、対象者決算短信に記載された2025年12月31日時点の対象者が所有する自己株式数（285,724株）を控除した株式数（6,174,876株。以下「本基準株式数」といいます。）に占める割合（小数点以下第三位を四捨五入しております。以下所有割合の記載について他の取扱いを定めない限り同じです。）をいいます。

(注2) 本新株予約権635個の内訳は以下の表のとおりです。

新株予約権の名称	2026年3月31日現在の個数 (個)	目的である対象者株式数 (株)	所有割合 (%)
第5回新株予約権	60	24,000	0.39
第6回新株予約権	194	19,400	0.31
第7回新株予約権	381	38,100	0.62
合計	635	81,500	1.32

公開買付者は、本公開買付けにおいて4,105,200株（所有割合：66.48%）を買付予定数の下限として設定しており、本公開買付けに応募された株券等（以下「応募株券等」といいます。）の数の合計が買付予定数の下限（4,105,200株）に満たない場合は、応募株券等の全部の買付け等を行いません。他方、上記のとおり、公開買付者は、対象者株式及び本新株予約権の全てを取得することにより、対象者を公開買付者の完全子会社とすることを目的としていることから、買付予定数の上限は設定しておらず、応募株券等の数の合計が買付予定数の下限（4,105,200株）以上の場合は、応募株券等の全部の買付け等を行います。なお、買付予定数の下限（4,105,200株）は、本基準株式数に係る議決権の数である61,748個に3分の2を乗じた数（41,166個）（小数点以下を切り上げ）から、本譲渡制限付株式（注3）のうち、本書提出日現在において譲渡制限が解除されない株式（11,400株）（注4）に係る議決権の数（114個）を控除した数（41,052個）に対象者の単元株式数（100株）を乗じた株式数（4,105,200株）としております。これは、公開買付者が、本取引において、対象者を公開買付者の完全子会社とすることを目的としているところ、本公開買付けが成立したものの、本公開買付けにより対象者株式の全て（本新株予約権の行使により交付される対象者株式を含み、対象者が所有する自己株式を除きます。）及び本新株予約権の全てを取得できず、下記「(4) 本公開買付け後の組織再編等の方針（いわゆる二段階買収に関する事項）」に記載のとおり、本株式併合（下記「(4) 本公開買付け後の組織再編等の方針（いわゆる二段階買収に関する事項）」に定義します。以下同じです。）の процедуру実施する際には、会社法（平成17年法律第86号。その後の改正を含みません。以下「会社法」といいます。）第309条第2項に規定する株主総会における特別決議が要件とされていることから、本取引の実施を確実に遂行すべく、本公開買付け後に公開買付者及び株式併合の手續に賛同すると見込まれる対象者の取締役が対象者の総株主の総議決権数の3分の2以上を所有することで、当該要件を満たすことができるように設定したものです。本公開買付けにおける買付予定数の下限とマジョリティ・オブ・マイノリティ（Majority of Minority）の関係に関しましては、下記「(3) 本公開買付け価格の公正性を担保するための措置及び

利益相反を回避するための措置等、本公開買付けの公正性を担保するための措置」の「⑨ マジョリティ・オブ・マイノリティ (Majority of Minority) を上回る買付予定数の下限の設定」をご参照ください。

(注3) 本譲渡制限付株式のうち、本書提出日現在において譲渡制限が解除されていないもの(11,400株)(所有割合:0.18%)は、譲渡制限が付されていることから本公開買付けに応募することができませんが、対象者が、2026年3月31日開催の対象者取締役会において、本公開買付けに賛同する意見を表明することを決議しており、当該決議に際しては、審議及び決議に参加した取締役全員(取締役合計8名のうち、江口久氏を除く取締役7名)が賛成の議決権を行使しており、本公開買付けが成立した後、本臨時株主総会(下記「(4)本公開買付け後の組織再編等の方針(いわゆる二段階買収に関する事項)」の「② 株式併合」に定義します。以下同じです。)において本株式併合に係る議案が付議された場合には、本譲渡制限付株式を所有する対象者の取締役(3名)は、その所有する本譲渡制限付株式の全てについて、同議案への賛成の議決権行使を行うと考えております。また、かかる対象者取締役会の審議及び決議に参加していない江口久氏については、本臨時株主総会において本株式併合に係る議案に賛成の議決権を行使する旨を本応募契約(江口久氏)において合意しているため、本臨時株主総会において、本譲渡制限付株式(江口久氏)の全てについて、本株式併合に係る議案に賛成をする予定です(詳細は、下記「(6)本公開買付けに係る重要な合意に関する事項」の「② 本応募契約」の「(i)(江口久氏)」をご参照ください。)。したがって、公開買付者が買付予定数の下限を考慮するにあたって、本譲渡制限付株式のうち、本書提出日現在において譲渡制限が解除されていないもの(11,400株)(所有割合:0.18%)に係る議決権数を控除しております。

(注4) 本譲渡制限付株式の合計数は15,200株であるところ、本譲渡制限付株式の付与対象者の1人であり、本譲渡制限付株式3,800株を所有する、対象者の管理部門担当の取締役である白惣考史氏が、2026年3月31日付で対象者の取締役を辞任したことに伴い、白惣考史氏が所有する本譲渡制限付株式3,800株について、退任の直後の時点をもって譲渡制限が解除され又は対象者がこれを無償で取得することになることから、本譲渡制限付株式のうち、本書提出日現在において譲渡制限が解除されていないものは11,400株となります。以下同じです。

公開買付者は、本公開買付けにより対象者株式及び本新株予約権の全てを取得できなかった場合には、本公開買付けの成立後に、下記「(4)本公開買付け後の組織再編等の方針(いわゆる二段階買収に関する事項)」に記載のとおり、対象者の株主を公開買付者のみとし、対象者を公開買付者の完全子会社とするための一連の手続(以下「本スクイーズアウト手続」といいます。)を実施することを予定しております。

なお、対象者が2026年3月31日付で公表した「株式会社西武不動産による当社株券等に対する公開買付けに関する賛同の意見表明及び応募推奨のお知らせ」(以下「対象者プレスリリース」といいます。)によれば、対象者は、同日開催の対象者取締役会において、本公開買付けに賛同の意見を表明するとともに、対象者の株主の皆様及び本新株予約権者の皆様に対して本公開買付けに応募することを推奨する旨を決議したとのことです。

また、本新株予約権は、いずれも新株予約権発行要項で譲渡による本新株予約権の取得については対象者取締役会の承認を要するものとされ、かつ新株予約権割当契約書において譲渡が禁止されているとのことです。対象者は、本新株予約権者による本公開買付けへの応募の自由を確保すべく、2026年3月31日開催の取締役会において、本公開買付けの成立を条件として、本新株予約権者の皆様がその所有する本新株予約権を本公開買付けに応募することにより公開買付者に対して譲渡することについて包括的に承認する旨、並びに本新株予約権に係る新株予約権割当契約書の内容を変更し譲渡可能な内容とする旨の決議をしたとのことです。

対象者取締役会の意思決定過程の詳細については、対象者プレスリリース及び下記「(3)本公開買付価格の公正性を担保するための措置及び利益相反を回避するための措置等、本公開買付けの公正性を担保するための措置」の「⑤ 対象者における利害関係を有しない取締役(監査等委員である取締役を含む。)全員の承認」をご参照ください。

## (2) 本公開買付けの実施を決定するに至った背景、目的及び意思決定の過程、並びに本公開買付け後の経営方針

### ① 公開買付者が本公開買付けの実施を決定するに至った背景、目的及び意思決定の過程

公開買付者は、1920年3月、箱根土地株式会社として設立され、その後、1944年2月に国土計画興業株式会社、1965年6月に国土計画株式会社に商号変更いたしました。更に、1985年11月、株式会社プリンスホテル(以下「プリンスホテル」といいます。)を完全子会社化した後、1992年3月、株式会社コクド(以下「コクド」といいます。)に商号変更いたしました。2005年8月、西武鉄道株式会社(以下「西武鉄道」といいます。)、コクド及びプリンスホテルが持株会社方式によるグループ一体再生の実施を決定し、2005年11月、西武鉄道及びプリンスホテルの親会社であるコクドが株式移転により持株会社である株式会社NWコーポレーションを設立いたしました。その後、2006年2月、プリンスホテルが親会社であるコクドを吸収合併し、プリンスホテルが西武鉄道の親会社となった後、西武鉄道のホテル・ホテル関連事業を会社分割し、プリンスホテルがこれを承継するこ

とにより、新生プリンスホテルが発足いたしました。その後、プリンスホテルからの株式移転により西武ホールディングスを設立し、プリンスホテルの関連会社管理事業を会社分割の方法により西武ホールディングスに承継させることにより、西武鉄道及びプリンスホテルが西武ホールディングスの完全子会社となりました。2022年4月には、プリンスホテルを存続会社、西武鉄道沿線の駅構内や高架下の店舗、賃貸マンション及びアウトレットモール等の運営を主な事業とする株式会社西武プロパティーズ（以下「西武プロパティーズ」といいます。）を消滅会社とする吸収合併を実施し、併せて、株式会社西武リアルティソリューションズ（以下「西武リアルティソリューションズ」といいます。）に商号変更した上で、プリンスホテル及び西武プロパティーズの事業を引き継いでおります。また、2025年4月に西武リアルティソリューションズから現在の株式会社西武不動産に商号変更いたしました。

上記に記載のとおり、公開買付者の完全親会社である西武ホールディングスは、2006年2月にプリンスホテルによる株式移転により設立された持株会社です。また、西武ホールディングスの株式については、2014年4月に東京証券取引所市場第一部に上場し、2022年4月の東京証券取引所における市場区分の見直しにより、本書提出日現在においては東京証券取引所プライム市場に上場しております。

公開買付者、西武ホールディングス及び関係会社（2025年12月末時点における連結子会社105社、持分法適用関連会社5社及び持分法非適用非連結子会社2社を総称していいます。以下同じです。）で構成される企業グループ（以下「公開買付者グループ」といいます。）は、本書提出日現在、不動産事業、ホテル・レジャー事業及び都市交通・沿線事業等を営んでおります。また、公開買付者グループの経営理念を表したものであると同時に、公開買付者グループが取り組む全ての活動の出発点、及び目指すべきゴールを示すものとして2006年に定めた「グループビジョン」のスローガンである「でかける人を、ほほえむ人へ。」の下、お客さまの“行動”と“感動”を創り出すことを目指しております。

公開買付者グループは、2024年5月9日付で公表した「西武グループ長期戦略2035・中期経営計画（2024～2026年度）」（以下、個別に「本長期戦略」及び「公開買付者グループ中期経営計画」といいます。）にて、「不動産事業を核とした成長戦略」を実行、資本効率性を追求し、社会的価値・株主価値の極大化を目指すことを掲げ、以下の重点施策に取り組んでおります。それぞれの施策の内容は以下のとおりです。

#### （ア）不動産事業を核として持続的な成長を実現

2025年4月より始動した不動産事業4社体制（注1）により、不動産を保有し続ける前提のビジネスモデルに加え資産の流動化とその資金を活用した再投資を行うビジネスモデルであるキャピタルリサイクルとの両輪での成長を目指しております。キャピタルリサイクルに関しては資本効率性を意識し、不動産回転型ビジネス（注2）を加速させるために開発・新規物件の取得を継続するとともに、公開買付者グループが保有する全ての不動産を聖域なく検討対象とした流動化を進めることで、ビジネスモデルの変革を進捗させております。また、保有物件をファンドに抛出し、ファンドの運用から得られる報酬を獲得するフィービジネスに加え、保有不動産の管理・運営を通じて管理報酬等を獲得することによって、不動産事業の収益最大化を図っております。なお、2024年10月に新たに設立した株式会社西武不動産投資顧問（以下「西武不動産投資顧問」といいます。）においては、2025年度に法における投資運用業を行う金融商品取引業者としての登録を受けたことに加え、2026年度以降、早期に公開買付者が保有する物件を核とした西武ファンド（注3）を組成することを目指しております。

また、モルガン・スタンレー・キャピタル株式会社（以下「MSC」といいます。）及びMSC又はMSCの関係会社が運営若しくは助言を行う不動産ファンドとの共同SPC（特別目的会社）による投資又は公開買付者グループ及びPRIME Asia（注4）からの物件組み入れによって、2027年度までには賃貸住宅資産の運用資産残高（AUM）（注5）1,000億円を目指しております。

これらの取り組みを踏まえて、不動産流動化による含み益の顕在化、得られた資金の成長投資への振り向けを通して、不動産価値の最大化（NAV（注6）成長）を着実に進展させてまいります。

事業所の収益力・資本効率性の改善に向けては、2024年度より導入した西武ROIC（注7）により事業所モニタリングを徹底し、各事業所の収益力向上を追求いたします。また、改善が見込めない既存事業所については在り方を見直し、事業価値を創出する事業に対して適切に資本を配分してまいります。

（注1） 「不動産事業4社体制」とは、デベロッパーとして不動産の保有・経営・開発を行う西武不動産、不動産の管理・運営・仲介業務等を行う株式会社西武不動産プロパティーマネジメント、施設管理及び警備・清掃業務等を行う株式会社西武不動産ビルマネジメント及びアセットマネジメント業務を行う西武不動産投資顧問の4社体制で、不動産事業における専門性を向上し競争力強化を図ることで、本長期戦略に掲げる成長戦略の実現を目指す体制を指します。

（注2） 「不動産回転型ビジネス」とは、不動産を長期間保有するのではなく、一定のタイミングで売却し、それにより得られた資金を開発・新規物件の取得等に再投資することをいいます。

（注3） 「西武ファンド」とは、公開買付者グループの保有する不動産関連資産（不動産、不動産信託受

益権、匿名組合出資持分、TMKスキーム持分その他これらに準ずる資産を含みますが、これらに限られません。)を主な投資対象として組成されることを予定する投資ビークル(ファンド/REIT等)及びその関連する投資スキームの総称です。

- (注4) 「PRIME Asia」とは、MSC又はMSCの関係会社が運営若しくは助言の提供を行う不動産ファンドをいいます。
- (注5) 「AUM」とは、Assets Under Managementの略であり、ある金融機関等がどれだけの資産を管理しているかを表す指標のことをいいます。
- (注6) 「NAV」とは、Net Asset Valueの略であり、一般に投資法人が保有する投資資産の帳簿価格と投資法人が開示する保有不動産評価額の差額にあたる含み損益を反映した純資産額をいいます。
- (注7) 「ROIC」とは、Return On Invested Capitalの略であり、投下資本利益率をいいます。なお、「西武ROIC」は、営業利益 $\times$ 0.7を分子とし、有形無形固定資産(固定資産を圧縮する金額となる負担金工事の前受金分を控除)と販売用不動産を足した数値を分母として算出しております。

(イ) インバウンド需要の取り込み、値上げの継続、国内外250ホテル体制の構築(MC(注8)拡大)によるホテル・レジヤ事業の収益性向上

「日本をオリジンとしたグローバルホテルチェーン」として、国内外250ホテル体制の構築を目指し、事業拡大を進めております。また、2024年4月25日より開始した国内外共通会員プログラム「Seibu Prince Global Rewards(セイブ プリンス グローバル リワーズ)」等を活用し、顧客ロイヤルティの更なる醸成を図るとともに、会員プログラムの顧客データを活用し、直販率の向上及び更なる効率化を図っております。

加えて、国内ホテル業における保有・リースのホテルにおいては、堅調なインバウンド需要の取り込みや値上げの取り組み等により、売上の最大化を図っております。また、RevPAR(注9)向上に向けた投資を着実に実行していくとともに、品川プリンスホテルのバリューアップ投資(2026年度より段階的に改装を実施、2028年度完了予定)を実施してまいります。足許、品川プリンスホテルは全社ハードルレート(注10)(3.13%)をベースとした事業別ハードルレートを超えるROIC水準を誇りますが、更なるNAV成長、並びに収益力の向上を目指しております。また、バリューアップ投資後に一部アセットを流動化することも検討してまいります。

引き続き、世界で勝負できるホスピタリティを向上させ、非日常体験を提供することを目指してまいります。

- (注8) 「MC」とは、Management Contractの略であり、不動産を所有せず、ホテルの管理運営を受託する方式をいいます。
- (注9) 「RevPAR」とは、Revenue Per Available Roomの略であり、一定期間の宿泊部門売上高合計を同期間の販売可能客室数合計で除した値をいいます。
- (注10) 「ハードルレート」とは、投資規律の維持及び投資の厳選を目的として設定する最低限の収益率であり、投資実行の可否を判断する基準をいいます。

(ウ) 企業価値向上に繋がる成長投資を優先しつつ、株主還元の安定性及び継続的な強化を図る

株主還元方針に則り、DOE(注11)2.0%を下限とする累進配当を実現し、安定的な配当と併せ、各種事業の収益向上を通じた増配を目指しております。また、2024年12月13日より実施しておりました約700億円の自己株式取得を2025年12月12日に終了し、2026年1月22日に取得した全ての株式を消却いたしました。引き続きバランスシート状況を踏まえ、機動的に対応してまいります。

- (注11) 「DOE」とは、Dividend on Equityの略であり、1株当たり年間配当金額を1株当たり株主資本で除して算定される指標をいいます。

(エ) 本長期戦略及び公開買付者グループ中期経営計画を実行するための基盤となるコーポレート・ガバナンスの強化

コーポレート・ガバナンスの一層の推進を図るため、経営の健全性・透明性の向上、取締役会を中心としたより高度な経営の意思決定及びその迅速化、グループ全体の内部統制システムの継続的な強化に努めております。また、取締役会と経営会議の実効性を向上させるべく、それぞれの役割を再定義し、運用の見直し等を実施しており、今後もこれらの取り組みを着実に実行してまいります。

一方、対象者プレスリリースによれば、対象者は、1989年6月、不動産の売買、賃貸、管理及び仲介を目的として設立され、『「中古住宅再生事業」を通じ、良質な住まいを提供し続けることで社会に貢献します』との経営理念を掲げているとのこと。

また、対象者は2013年12月に東京証券取引所 JASDAQ（スタンダード）に対象者株式を上場し、2015年11月に東京証券取引所市場第二部に市場変更した後、2017年12月に東京証券取引所市場第一部指定を受けているとのこと。その後、2022年4月に行われた東京証券取引所の市場区分の再編に伴い、本書提出日現在においては、東京証券取引所スタンダード市場に上場しているとのこと。

本書提出日現在、対象者のグループは対象者及び非連結子会社1社（総称して、以下「対象者グループ」といいます。）で構成されているとのこと。

対象者は、中古住宅再生事業を主な事業として営んでいるとのこと。対象者の事業は「中古住宅再生事業」の単一セグメントであるとのこと。

また、対象者は、主力である中古住宅再生事業におけるリフォーム工事の施工体制の強化及び内製化の推進を目的として、2021年6月に、住宅リフォーム資材・住宅設備機器の販売及びリフォーム工事業を手掛けていた株式会社シマックスの民事再生支援スポンサーとなり、同社から新設分割によりリフォーム工事業を承継して設立された新会社の全株式を取得し、完全子会社（非連結）としたとのこと。同社はその後、商号を株式会社イードア（以下「イードア」といいます。）へ変更しているとのこと。イードアは現在、マンション及び戸建住宅のリフォーム・リノベーション事業等を営んでいるとのこと。対象者の「中古住宅再生事業」に包含される機能としては、対象者が仕入れた収益用物件のリフォーム工事等の施工を担っているとのこと。このように、対象者とイードアは施工ノウハウの共有や安定的な施工体制の構築において緊密に連携しているとのこと。

対象者グループの具体的な事業内容は、取り扱う物件の特性や顧客層に応じて、主に以下のとおり区分されるとのこと。

#### (ア) 中古住宅再生事業（居住用）

対象者の主力事業であり、主に一般の中古住宅流通市場や競売市場（地方裁判所が実施する不動産競売）から中古住宅（マンション及び戸建て）を仕入れるとのこと。仕入れた物件に対し、対象者のリフォーム設計に基づきイードアや提携業者がリフォーム工事を施し、物件の付加価値を高めるとのこと。リフォーム後の物件は、主に地元の不動産仲介業者を通じて、初めて住宅を取得する一次取得者層を中心としたエンドユーザーに販売するとのこと。物件毎に仕入から販売まで同一の営業担当が一貫して対応すること、及び販売を仲介業者に依頼することで少人数でも広いエリアで効率的な販売体制を構築している点が特徴であるとのこと。

また、2025年3月期より、新たな商品ラインナップとしてハイグレードマンション市場にも参入しているとのこと。富裕層向けハイグレードマンション物件として、専門チームが都心部特有のマーケットを分析し、2億円超の物件の仕入・再販を行っているとのこと。

#### (イ) 中古住宅再生事業（収益用）

主に首都圏エリアの投資用一棟賃貸マンションを対象とし、仕入から再販を行うとのこと。居住用物件と同様、仕入れた物件に対してリーシング（賃貸募集）や内外装工事等（イードアによる施工を含みます。）を施し、収益用物件としての価値を高めて投資家に販売するフロー事業の側面に加え、物件保有中は賃料収入を得るストック事業の側面も有しているとのこと。対象者が2024年5月20日に公表した「第3次中期経営計画」（2025年3月期～2027年3月期）（以下「対象者中期経営計画」といいます。）においては、ターゲット単価を拡大（1物件当たり5億円から10億円）し、取引規模の拡大を目指しているとのこと。

(ウ) その他不動産事業

上記のほか、その他不動産事業として不動産賃貸事業とリゾート事業を行っているとのことです。リゾート事業では、伊豆や箱根等のリゾート地において物件の企画及び販売を行うほか、貸別荘としての運営も行っているとのことです。

対象者は、こうした事業を推進するにあたり、不動産市況や金利動向等の外部環境の変化に柔軟に対応しつつ、対象者中期経営計画の達成及び中長期的な企業価値向上を実現するためには、経営基盤の強化が重要であると認識しているとのことです。具体的には、主力である中古住宅再生事業の拡大に向けて、優良物件の安定的確保のための仕入競争力の強化、顧客ニーズの多様化や環境配慮に対応したリフォーム対応力の強化、及び市況に応じた柔軟な販売（出口）戦略の多様化に取り組んでいるとのことです。また、これら事業規模の拡大を支えるため、財務基盤の安定化、並びに持続的成長を牽引する組織体制、人材の確保と育成、経営の透明性を高めるコーポレート・ガバナンスの充実を図るとともに、新たな成長ドライバー創出のためのM&A・アライアンス（注12）及び新規事業開発の強化を対処すべき課題として掲げ、その実現を目指しているとのことです。

（注12） 「新たな成長ドライバー創出のためのM&A・アライアンス」とは、優良物件の仕入を加速させるための機動的かつ安定的な資金調達を可能とする強固な財務基盤を有するパートナーとの提携、対象者が未進出又は手薄なエリアにおける拠点網や顧客ネットワークを活用した事業エリアの拡大、並びに、住環境やライフスタイル等の周辺領域が有するノウハウや商材を取り込むことによる物件の付加価値向上等を目的とした資本業務提携等を想定しているとのことです。

他方で、対象者及びイードアの各事業は、景気動向、金利動向、地価動向、不動産の販売価格や建築工事費の動向等の影響を受けやすいため、不動産市況の悪化、大幅な金利の上昇、リフォーム工事に要する資材価格の高騰等、諸情勢に変化があった場合には、不動産の仕入価格、リフォーム工事コスト、及び資金調達コストの上昇並びに不動産の販売価格の上昇による不動産の販売戸数の減少等により、各プロジェクトの利益率の低下を招き対象者グループの業績等に影響を及ぼす可能性があり、これらの各リスク要因は、対象者中期経営計画の実現達成の阻害要因になる可能性があるとのことです。

また、対象者は、対象者グループの取扱物件数の増加や事業エリアの拡大といった更なる量的成長を実現するためには、首都圏・近畿圏・中部圏にとどまらず、地方エリアへの展開も選択肢の一つと考えているものの、エリア展開に必要な人員を含めた体制整備に課題があること、新規出店や高価格帯・一棟もの物件の取扱い等を検討する際に、物件取得価額が増大すればするほど、機動的な資金調達のハードルが上がること等を経営課題として認識しているとのことです。更に、中古住宅再生業界は比較的人材が流動的であり、長期的な目線で連続的な事業成長に資する採用や教育、社内へのノウハウの蓄積が対象者グループの今後の課題になり得ると考えているとのことです。

このような経営環境の下、対象者は、対象者グループの事業推移自体は順調であると見込んでいたものの、対象者を取り巻く事業環境を踏まえて対象者グループが成長を果たしていくための方策に関するさまざまな検討を行い、必ずしも非公開化の可能性も排除せず、他社との連携について模索してきたとのことです。

このような背景の中、公開買付者グループが、上記のとおり、本長期戦略において「不動産事業を核とした成長戦略」を実行、資本効率性を追求し、社会的価値・企業価値の極大化を目指すことを掲げているところ、西武ホールディングス及び公開買付者は、2025年11月中旬、取引関係のある金融機関より、公開買付者グループの不動産事業の強化を目的として、対象者株式の取得を含む対象者との協業の可能性について提案を受けたことを契機として、本取引の検討を開始するに至り、同金融機関の紹介を通じて、2025年12月23日に対象者との協業の可能性に関する面談を実施いたしました。対象者株式の取得を含む幅広い協業の可能性を模索していたところ、当該面談において、西武ホールディングスは、対象者に対して、対象者株式の取得に関心を寄せている旨を表明したところ、対象者から、書面での意向表明の要請を受けました。西武ホールディングスは、対象者株式の取得の是非について検討を行い、対象者株式の上場が維持された場合、独立した経営体制を維持する必要性があり、そのような資本関係では公開買付者グループ及び対象者グループにおいて機動的な意思決定を行うことができず、公開買付者グループ及び対象者グループの有する経営資源を相互に活用し、企業価値向上に向けた施策を推進していくためには、対象者を公開買付者の完全子会社とすることが必要であると考えに至り、また、公開買付者が、公開買付者グループの不動産事業における中核をなすことから、西武ホールディングスではなく公開買付者を本公開買付けに係る買付主体とするストラクチャーを採用するとともに、2026年1月19日付で、本取引の目的、本取引実施後の経営方針、対象者を公開買付者の完全子会社とすることを前提とした本取引の想定ストラクチャー、資金調達の方法、本公開買付けにおける対象者株式1株当たりの買付け等の価格（以下「本公開買付価格」といいます。）の想定、並びに、対象者に対するデュー・ディリジェンス実施の要請を含む本取引実行に向

けた今後のプロセス及び時間軸を記載した法的拘束力のない意向表明書を対象者に対して提出いたしました。

また、西武ホールディングスは、2026年1月23日に、公開買付者グループ、対象者グループ及び本応募合意株主から独立したファイナンシャル・アドバイザー及び第三者算定機関として合同会社デロイト トーマツ（以下「デロイト トーマツ」といいます。）を、2025年12月24日に、リーガル・アドバイザーとして長島・大野・常松法律事務所をそれぞれ選任いたしました。なお、デロイト トーマツ及び長島・大野・常松法律事務所は、公開買付者グループ、対象者及び本応募合意株主の関連当事者には該当せず、本公開買付けに関して重要な利害関係を有しておりません。また、本取引に係るデロイト トーマツに対する報酬には、本取引の成立等を条件に支払われる成功報酬が一部含まれております。公開買付者は、報酬の一部を成功報酬とすることには、本取引が不成立となった場合の取引費用を限定することが可能になるという合理性があること及び報酬体系としても同種の取引における一般的な実務慣行であること等を勧告すれば、本取引の成立等を条件に支払われる成功報酬が含まれることの一事をもって独立性が否定されるわけではないと判断の上、上記の報酬体系によりデロイト トーマツを公開買付者のファイナンシャル・アドバイザー及び第三者算定機関としております。なお、長島・大野・常松法律事務所に対する報酬には、本取引の成立等を条件とする成功報酬は含まれておりません。

その後、西武ホールディングスは、2026年1月30日に対象者のファイナンシャル・アドバイザーである株式会社ブルータス・コンサルティング（以下「ブルータス」といいます。）より、公開買付者からの法的拘束力のある意向表明書（以下「本最終意向表明書」といいます。）提出に向けた本入札プロセス（下記「② 対象者が本公開買付けに賛同するに至った意思決定の過程及び理由」の「（i）対象者における意思決定の過程及び理由」に定義します。以下同じです。）への参加が認められた旨の通知を受け、本入札プロセスに参加することとなりました。

公開買付者は、本入札プロセスにおいて、2026年2月3日から2026年3月6日まで、対象者グループに対する事業、財務・税務及び法務に関するデュー・ディリジェンスや対象者の経営陣並びに事業、財務・税務及び法務を管轄する部署の実務担当者との対象者グループの詳細を理解するための面談を実施した結果、本取引の障害となる対象者グループの事業、財務・税務及び法務に関する特段の問題が検出されなかったことを踏まえて、以下に記載する公開買付者グループと対象者グループとの間の事業シナジー創出に向けた具体的な施策、買収ストラクチャー及び公開買付者による対象者の完全子会社化後の経営方針等について更なる分析及び検討を進めてまいりました。

かかる検討の結果、2026年3月上旬、公開買付者グループは、対象者グループが属する買取再販業界においては、新築マンション及び新築戸建ての販売価格が高い水準を維持していること等を背景に、中古住宅の取引件数は年々増加しているものの、今後新規参入業者も想定されることから、消費者の皆様には選ばれ続ける事業者となるためには、公開買付者グループ及び対象者グループの有するノウハウ、人材、顧客基盤及び事業基盤等の経営資源を相互に活用し、企業価値向上に向けた施策を推進していくことが必須であると考えに至りました。また、公開買付者グループは、公開買付者グループと対象者グループが両社の経営資源を相互活用することにより、以下のシナジー効果及びメリットがあると考えに至り、かかるシナジー効果及びメリットを最大化し、公開買付者グループが本長期戦略において掲げている「不動産事業を核とした成長戦略」の実現に向けて、公開買付者グループ及び対象者グループの中長期的な企業価値向上を実現するためには、公開買付者グループと対象者グループが一体となりスピード感をもって意思決定を行い、以下の施策を推進していくことが必須であると考えたことから、公開買付者が、公開買付者グループの不動産事業における中核をなすことも踏まえ、対象者を公開買付者の完全子会社とすることが不可欠であると再認識するに至りました。

#### （ア）公開買付者グループにおけるグループファイナンスの活用による円滑な事業拡大

現在、公開買付者グループにおいては、西武ホールディングスと各連結子会社の間で、キャッシュマネジメントシステム（CMS）を含むグループファイナンス（親子間資金貸借）による機動的な資金の調達・活用を行っており、各社への円滑な資金共有を実現しております。具体的には、予め設定した短期運転資金の極度額の範囲内で、資金需要に応じた日次の貸借を行うことが可能です。対象者に関しても、公開買付者グループ参画後、公開買付者グループのCMSを活用することで、公開買付者グループの財務基盤と高い信用力を享受することが可能となり、対象者グループ単独で既存の資金調達先からファイナンスを行う場合と比較して、対象者グループの物件仕入資金や事業拡大に必要な資金の調達を円滑に進めることが可能となると考えております。

(イ) 人材確保における協働による経営基盤の更なる強化

公開買付者としては、日本全体の少子高齢化・人口減少が進行する中、人材の確保は喫緊の課題と認識しております。かかる環境下、公開買付者グループが有するブランド力や西武ホールディングスが「西武グループ人財戦略」(注13)の一環として進める各種福利厚生及び研修制度を対象者グループの従業員にも活用いただくこと、及び対象者グループが有する中古住宅再生事業におけるOJT(注14)を通じた実践的な研修制度を公開買付者グループの従業員が活用することを通じて、新卒・中途採用活動や人材育成において協働することで、優秀な人材の確保や最適な人材配置が可能になると考えております。また、公開買付者グループと対象者グループの間の人材交流により双方社員のキャリアの多様化やスキルの向上が期待でき、活躍の場を広げることも可能と考えております。

(注13) 「西武グループ人財戦略」とは、公開買付者グループにおいて、経営戦略を実現するために、戦略上取組優先度の高いスキルと必要人数の確保を目指し、「人財スキル・人員数の確保」を実行するとともに、「働きがいのある組織」に向けた取り組みを実行し、「個人の成長」を促進することで、「一人ひとりが最大限活躍できる組織づくり」を目指すことをいいます。

(注14) 「OJT」とは、On the Job Trainingの略であり、職場での実務を通じて行う従業員の教育訓練のことをいいます。

(ウ) 中古住宅再生事業における収益性の向上

公開買付者グループは、西武鉄道沿線において、連続立体交差化事業をはじめとした様々なプロジェクトを推進しており、当該沿線の不動産価値は必ずや向上するものと確信しております。かかる環境下において、対象者の中古住宅再生事業については、上記「(ア) 公開買付者グループにおけるグループファイナンスの活用による円滑な事業拡大」にも記載のとおり、公開買付者グループのCMSを含むグループファイナンスの活用により資金調達の安定性を担保することが可能になると考えております。したがって、公開買付者グループに対象者が参画することを通じて、公開買付者グループの資金調達力を活用するとともに、公開買付者グループが西武鉄道の各駅を中心としてホテル、商業施設及び住居等のお客様の暮らしを豊かにする様々なサービスを提供している地域ネットワークにおける仕入ルート及び販売チャネルの拡大に繋がり、対象者の中古住宅再生事業における収益性の向上に資するものと考えております。

(エ) 収益再販事業における収益性の向上

公開買付者グループは、MSC及びMSC又はMSCの関係会社が運営若しくは助言を行う不動産ファンドとの間で、賃貸住宅を主な対象とした共同ファンドを組成・運用しております。当該ファンドを対象者が保有する収益用賃貸マンションの出口として活用することも想定しており、公開買付者は、当該ファンドの活用によって、収益用賃貸マンションの長期滞留リスクを軽減することが可能になり、ひいては、対象者の収益再販事業における収益性の向上に資するものと考えております。

(オ) リゾート事業における収益性の向上

公開買付者グループは、全国に1億㎡を超える広大な土地を保有しており、公開買付者グループ中期経営計画における成長戦略の一つとしてリゾート開発を掲げております。対象者が公開買付者グループに参画した後、公開買付者グループが開発を進めるエリアにおいて、対象者が、リゾート物件の企画から販売、貸別荘運営等を行うことを通じて対象者のリゾート事業と協業することによって、公開買付者グループが注力するリゾートエリア全体の不動産価値向上、及び対象者が販売を行うリゾートエリアの物件の販売価格向上に資するものと考えております。

なお、公開買付者グループは、本取引において想定されるディスシナジーについても検討いたしました。一般に、株式の非公開化に伴う対象者におけるデメリットとして、知名度や社会的信用の向上といった上場会社として享受してきたメリットを享受できなくなること、及び資本市場からのエクイティ・ファイナンスによる資本調達を行うことができなくなることが挙げられます。しかしながら、公開買付者の親会社である西武ホールディングスは上場会社であり、対象者が公開買付者グループの傘下に入ることで、対象者が公開買付者グループの有する知名度や社会的信用、並びに公開買付者グループのCMSを含むグループファイナンスを活用できることからすれば、対象者株式の非公開化に伴うディスシナジーは限定的であると考えております。また、公開買付者グループとしては、対象者の既存株主にも取引先は存在し、本取引によって資本関係は消滅いたしますが、対象者と既存取引先の取引は双方の利得を目的として行っているものであると考えられるため、資本関係が消滅することによる事業上の影響は限定的であると判断しております。

以上を踏まえ、西武ホールディングスは、2026年2月10日に本特別委員会(下記「②」対象者が本公開買付け

に賛同するに至った意思決定の過程及び理由」の「(i) 対象者における意思決定の過程及び理由」に定義します。以下同じです。) より書面で受領した(ア)本取引の背景・目的、(イ)本公開買付価格についての考え方、(ウ)本取引のスキーム、条件等、(エ)本取引実行後の経営方針、及び(オ)本取引の公正性担保措置についての質問に対し、2026年2月24日に書面での回答を行い、2026年3月3日に口頭での説明を行いました。

また、公開買付者は、2026年3月6日に、2026年2月3日から2026年3月6日まで実施したデュー・ディリジェンスの結果、対象者から開示された本事業計画(下記「(3) 本公開買付価格の公正性を担保するための措置及び利益相反を回避するための措置等、本公開買付けの公正性を担保するための措置」の「② 対象者における独立した第三者算定機関からの株式価値算定書の取得」の「(ii) 算定の概要」に定義します。)、対象者の直近までの業績及び対象者株式の市場株価の推移を総合的に勘案し、対象者に対して、本取引の目的、本取引実施後の経営方針、対象者株式及び本新株予約権の全てを対象とした公開買付けを実施すること、資金調達の方法、並びに対象者が2026年3月期の期末配当を行わないことを前提に、本公開買付価格を4,858円とし、第5回新株予約権、第6回新株予約権及び第7回新株予約権の各本新株予約権買付価格を、それぞれ本公開買付価格と各本新株予約権行使価額との差額に各本新株予約権1個の目的となる対象者株式の株式数を乗じた価格とすることを記載した本最終意向表明書を提出いたしました。なお、本最終意向表明書における本公開買付価格4,858円(以下「本最終意向表明書提案価格」といいます。))は、本最終意向表明書の提出日の前営業日である2026年3月5日の東京証券取引所スタンダード市場における対象者株式の終値2,146円に対して126.37%(小数点以下第三位を四捨五入。以下、株価に対するプレミアム率の計算において同じです。)、直近1ヶ月間の終値単純平均値(小数点以下を四捨五入。以下、終値の単純平均値の計算において同じです。))2,213円に対して119.52%、直近3ヶ月間の終値単純平均値2,066円に対して135.14%、直近6ヶ月間の終値単純平均値1,957円に対して148.24%のプレミアムをそれぞれ加えた価格です。

その後、西武ホールディングスは、2026年3月9日に、対象者から、公開買付者を相対で優先的に協議を進める最終候補者として選定する旨の通知を受けるとともに、対象者の株主の皆様へ、より一層の経済利益を確保するために、本最終意向表明書提案価格の引き上げを打診されました。

対象者のかかる要請を受けて、西武ホールディングスは、2026年3月13日付で対象者に対し、本最終意向表明書提案価格は、対象者グループに対して実施したデュー・ディリジェンスの結果、対象者から開示された本事業計画、対象者の直近までの業績及び対象者株式の市場株価の推移を最大限考慮した価格であるとして、本最終意向表明書提案価格を引き上げる余地はない旨を書面で回答いたしました。

これに対し、西武ホールディングスは、2026年3月23日、プルータスを通じて、対象者から、本特別委員会の意見も踏まえた検討の結果、4,858円という本公開買付価格を応諾する旨の回答を受領いたしました。

また、公開買付者は、2026年3月13日、本応募合意株主が江口久氏の親族及び創業家一族の資産管理会社であることから、江口久氏を通じて、本応募合意株主と本応募契約の締結に向けた協議を開始し、本取引の実施に加え、本応募契約に関する説明を行い、本応募契約に関する協議・交渉を進めました。公開買付者は、2026年3月23日、プルータスを通じて、対象者及び本特別委員会から、本公開買付価格を4,858円とする公開買付けの提案に応諾する旨の回答を受領したことを踏まえ、同日、江口久氏を通じて本応募合意株主に対して、本公開買付価格を4,858円とし、第5回新株予約権、第6回新株予約権及び第7回新株予約権の各本新株予約権買付価格を、それぞれ本公開買付価格と各本新株予約権行使価額との差額に各本新株予約権1個の目的となる対象者株式の株式数を乗じた価格となることを伝達したところ、江口久氏を通じて、本応募合意株主より、本公開買付価格及び本新株予約権買付価格を応諾する旨の回答があり、2026年3月31日付で本応募契約を締結いたしました。

以上の検討・交渉の結果を踏まえ、公開買付者は、2026年3月31日、本公開買付価格を4,858円(本公開買付価格の詳細については、下記「4 買付け等の期間、買付け等の価格及び買付予定の株券等の数」の「(2) 買付け等の価格」の「算定の基礎」及び「算定の経緯」をご参照ください。)として本公開買付けを実施することを決定するとともに、対象者との間で本公開買付契約を、本応募合意株主との間で本応募契約を締結するに至りました。

② 対象者が本公開買付けに賛同するに至った意思決定の過程及び理由

(i) 対象者における意思決定の過程及び理由

対象者は、2025年10月1日に、国内の事業会社（以下「A社」といいます。）より、対象者株式及び本新株予約権の全てを取得し、対象者をA社の完全子会社とするための取引に関する法的拘束力のない意向表明書（以下「本先行提案」といいます。）を受領したとのことです。

これを受けて、対象者は、A社の連結子会社ではなく、A社を公開買付者とする公開買付けは支配株主による公開買付けには該当しないものの、本先行提案がA社による、対象者の完全子会社化を企図するものであることを踏まえ、本先行提案に関する対象者の意思決定に慎重を期し、また、その公正性を担保する観点から、A社及び対象者から独立した立場で、対象者の企業価値の向上及び対象者の一般株主の皆様の利益の確保の観点から、本先行提案に係る検討、交渉及び判断を行うための社内における検討体制の構築（なお、対象者の社内における検討体制の構築の詳細については、下記「(3) 本公開買付価格の公正性を担保するための措置及び利益相反を回避するための措置等、本公開買付けの公正性を担保するための措置」の「⑥ 対象者における独立した検討体制の構築」をご参照ください。）を開始したとのことです。

また、対象者は、本先行提案に係る取引に関する対象者の意思決定に慎重を期し、また、その公正性を担保するための措置の一環として、2025年10月27日に、A社及び対象者グループから独立したファイナンシャル・アドバイザー及び第三者算定機関としてブルータスを、リーガル・アドバイザーとしてTMI総合法律事務所を、それぞれ選任したとのことです。

更に、対象者は、TMI総合法律事務所からの助言も踏まえ、2025年10月27日開催の取締役会において、対象者取締役会において本先行提案の是非を審議及び決議するに先立ち、本先行提案に係る対象者の意思決定に慎重を期し、また、その公正性を担保することを目的として、本先行提案の取引条件の公正性及び手続の公正性等について検討及び判断を行う任意の合議体として、A社及び対象者グループから独立した特別委員会として、辻高史氏（対象者独立社外取締役（監査等委員））、望月晶子氏（対象者独立社外取締役（監査等委員））、松本高一氏（対象者独立社外取締役）から構成される特別委員会（以下「本特別委員会」といいます。）の設置を決議したとのことです。そして、対象者取締役会は、本特別委員会に対し、(i)本先行提案に係る取引が対象者企業価値の向上に資するか否かに関する事項、(ii)本先行提案に係る取引の取引条件の公正性（買収対価の水準、買収の方法及び買収対価の種類その他の取引の条件が公正なものとなっているかを含む。）に関する事項、(iii)本先行提案に係る取引の手続の公正性（取引条件の公正さを担保するための手続が十分に講じられているかどうかを含む。）に関する事項、(iv)上記(i)乃至(iii)その他の事項を踏まえ、対象者取締役会が本先行提案に係る取引の実施（A社を公開買付者とする公開買付けに関する意見表明を含む。）を決定することが少数株主に不利益か否か（(i)乃至(iv)の事項を、以下「本当初諮問事項」といいます。）について諮問し、これらの点についての答申書を対象者に提出することを委嘱したとのことです。

また、本特別委員会は、2025年11月6日に、A社及び対象者グループからの独立性及び専門性に問題がないことを確認の上、対象者のファイナンシャル・アドバイザー及び第三者算定機関としてのブルータスの選任、並びにリーガル・アドバイザーとしてのTMI総合法律事務所の選任をそれぞれ承認したとのことです。

上記体制の下、ブルータス及びTMI総合法律事務所の助言を受けながら、A社による提案内容について検討を重ねていたとのことですが、このような中で、対象者は、複数の金融機関から資本業務提携等の検討可否について打診を受け、対象者から検討可能である旨を回答していたところ、2026年1月16日に、A社とは異なる国内の事業会社（以下「B社」といいます。）より、対象者の買収に関する法的拘束力のない意向表明書（以下「B社提案」といいます。）を受領したとのことです。更に、対象者は、2026年1月19日に、西武ホールディングスより、公開買付者を本公開買付けに係る買付主体とする対象者の買収に関する法的拘束力のない意向表明書（以下「公開買付者提案」といいます。）を受領したとのことです。

対象者は、ブルータス及びTMI総合法律事務所の助言も受けて検討した結果、B社提案及び公開買付者提案は、対象者の完全子会社化を企図する買収提案であり、買付者の概要、当該取引の目的、当該取引の想定ストラクチャー、買収資金の調達方法、当該取引実施後の経営方針、当該取引の想定スケジュールが記載されていたことから、いずれも具体的かつ実現可能性のある真摯な買収提案である可能性があり、本先行提案に加え、B社提案及び公開買付者提案の内容についても真摯に検討する必要があると考えるに至ったとのことです。

しかしながら、その後、対象者は、2026年1月22日に、ブルータスを通じて、A社のファイナンシャル・アドバイザーから口頭で、A社が本先行提案に係る公開買付けにおいて応募契約の締結を想定していた江口久氏との間で、取引条件について妥結できない可能性が高いとの判断に至ったことからA社が本先行提案の検討を終了することを予定している旨の連絡を受けたとのことです。

そこで、対象者は、B社提案及び公開買付者提案の比較検討を行い、対象者の戦略的パートナーの選定手続（以下「本選定手続」といいます。）を開始することとし、2026年1月26日開催の取締役会において、本特別委員会に対して、公開買付者グループ及びB社からも独立していることを確認した上で、B社提案又は公開買付者提案に係る取引の是非を審議及び決議するに先立ち、当該取引に係る対象者の意思決定に慎重を期し、また、その公正性を担保することを目的として、①本選定手続における買付者の選定に係る対象者の判断及びその過程が不合理でないか否か、②B社提案又は公開買付者提案に係る取引を選択する場合における、選択された取引に関する本当初諮問事項の(i)乃至(iv)の事項、③その他、本特別委員会設置の趣旨に鑑み、対象者取締役会又は対象者代表取締役が必要と認めて諮問する事項（以下「本変更前諮問事項」といいます。）について諮問し、これらの点についての答申書を対象者に提出することを委嘱したとのことです。

また、同日の対象者取締役会において、公開買付者グループ及びB社からの独立性を確認した上で、対象者のファイナンシャル・アドバイザー及び第三者算定機関としてプルータスを、対象者のリーガル・アドバイザーとしてTMI総合法律事務所をそれぞれ引き続き選任することについて決議したとのことです。

その後、本特別委員会は、2026年1月29日に、プルータス及びTMI総合法律事務所について、公開買付者グループ及びB社からの独立性に問題がないことを確認の上、プルータス及びTMI総合法律事務所を対象者のファイナンシャル・アドバイザー及びリーガル・アドバイザーとして選任することについて、改めてそれぞれ承認したとのことです。

更に、対象者は、A社から本先行提案の検討を終了した旨の正式な連絡を受けておらず、A社が本先行提案の検討を継続している可能性があったことから、株主の利益を最大化するためには、A社、B社及び公開買付者について一定の競争状態を醸成した上で本選定手続を行うことが望ましいと考え、2026年1月30日、各社からの提案内容がいずれも対象者の完全子会社化を企図するものであったことを踏まえ、対象者の完全子会社化に向けたパートナー選定のための入札プロセス（以下「本入札プロセス」といいます。）を開始する方針を決定し、本特別委員会に対し、本変更前諮問事項を変更し、(ア)本選定手続における買付者の選定に係る対象者の判断及びその過程が不合理でないか否か、(イ)本先行提案、B社提案又は公開買付者提案に係る取引を選択する場合における、選択された取引に関する本当初諮問事項の(i)乃至(iv)の事項、(ウ)その他、本特別委員会設置の趣旨に鑑み、対象者取締役会又は対象者代表取締役が必要と認めて諮問する事項（(ア)乃至(ウ)の事項を、「本諮問事項」といいます。）について諮問し、これらの点についての答申書を対象者に提出することを委嘱したとのことです（本特別委員会の権限等の詳細については、下記「(3)本公開買付価格の公正性を担保するための措置及び利益相反を回避するための措置等、本公開買付けの公正性を担保するための措置」の「④ 対象者における独立した特別委員会の設置及び答申書の取得」をご参照ください。）。

その上で、対象者は、2026年1月30日に、公開買付者、A社及びB社に対して、本入札プロセスへの参加を招聘するとともに、2026年2月6日正午までに入札参加意思を確認するための入札参加意向表明書の提出（なお、当該入札参加意向表明書においては、具体的な提案内容の記載は求めず、本入札プロセスのルールを遵守し真摯に検討を継続する意思を有する旨の表明を記載することを求めたとのことです。）を要請したとのことです。また、当該招聘において、入札参加意向表明書を提出し入札参加の意思が確認できた候補先に対して別途デュー・ディリジェンスに関する詳細を案内すること、その後十分な検討期間を経た上で、本入札プロセスの最終的な回答として、2026年3月6日正午までに候補先の概要、取引ストラクチャー、当該取引の目的・戦略的意義・想定されるシナジー・ディスシナジー及び取引後の対象者の成長戦略、株式価値及びその前提条件、当該取引に係る前提条件に対する考え方及び対象者の経営方針、株式保有方針、資金調達方法、デュー・ディリジェンスに関する希望、意思決定及び承認プロセス、当該取引における取組体制、その他対象者にて把握しておくべき事項、連絡先、表明事項、並びにその他提案又は要望事項の全項目を記載した本最終意向表明書の提出を要請することを通知したとのことです。

その結果、2026年2月6日の正午までに、B社及び公開買付者の2社から入札参加意向表明書が提出されたため（A社から入札参加意向表明書は提出されませんでした。）、対象者は、B社及び公開買付者に対して、2026年2月上旬から同年3月上旬までの間、対象者グループの事業、財務・税務及び法務に関するデュー・ディリジェンスの機会を提供したとのことです。そして、対象者及び本特別委員会は、B社及び公開買付者に対して、B社提案に係る取引及び本取引の意義・目的、B社提案及び公開買付者提案に係る取引条件、買収ストラクチャー、買収資金の調達方法、取引後の経営方針に関する書面による質問及びインタビューを行い、B社提案に係る取引及び本取引によって見込まれるメリット・デメリット、シナジー効果、提案内容の実現の蓋然性、B社提案に係る取引及び本取引の取引条件の観点から総合的に検討を進めてきたとのことです。

その後、対象者は、2026年3月6日の正午までに、本入札プロセスに参加したB社及び公開買付者より、法的拘束力を有する最終意向表明書を受領したとのことです。

対象者は、公開買付者より、本最終意向表明書において、対象者が2026年3月期の期末配当を行わないことを前提に、対象者株式1株当たりの買付価格を4,858円（本最終意向表明書提出日の前営業日である2026年3月5日のスタンダード市場における対象者株式の終値2,146円に対して126.37%、同日までの過去1ヶ月間の終値の単純平均値2,213円に対して119.52%、同過去3ヶ月間の終値の単純平均値2,066円に対して135.14%、同過去6ヶ月間の終値の単純平均値1,957円に対して148.24%のプレミアム）、本新株予約権買付価格をそれぞれ本公開買付価格と各本新株予約権の対象者株式1株当たりの行使価額との差額に各本新株予約権1個の目的となる対象者株式の株式数を乗じた価格とすることを内容とする提案を受けたとのことです。

対象者は、B社及び公開買付者より提出された最終意向表明書に記載されたB社提案に係る取引及び本取引の目的・意義、各取引後の経営方針や想定される対象者とのシナジー効果、提示された対象者株式及び本新株予約権の希望取得価格について、本特別委員会からの意見も踏まえながら、慎重に検討及び協議した結果、B社提案に係る取引及び本取引の目的・意義、各取引後の経営方針や想定される対象者とのシナジー効果についてはいずれも不合理な点はないこと、提示された対象者株式及び本新株予約権の希望取得価格については、公開買付者からの提案価格が最も高いことを踏まえ、2026年3月9日付で、公開買付者を最終候補先として選定する結論に至ったとのことです。

その後、対象者は、本特別委員会からの意見も踏まえ、本公開買付価格（4,858円）が、対象者の第三者算定機関であるブルータスによる2026年3月9日時点の対象者株式の株式価値の試算結果において、市場株価法、類似上場会社比較法、並びにディスカунテッド・キャッシュ・フロー法（以下「DCF法」といいます。）による算定結果のレンジの上限を上回るものであったものの、対象者の株主の皆様は、より一層の経済利益を確保するために、公開買付者に本公開買付価格の引き上げを打診することとしたとのことです。そして、対象者は、西武ホールディングスに対し、2026年3月9日、(i)本取引の意義・目的については、公開買付者グループとの相互補完やリソースの活用等を通じて対象者にとっても更なる成長が可能となり、シナジーを実現することができた際には、対象者の企業価値の向上に大いに資するものであると考えている旨、(ii)本公開買付価格4,858円について、対象者の第三者算定機関による株式価値の試算結果との比較という観点や、プレミアム水準、並びに本入札プロセスを通じた競争環境を踏まえた結果の価格であることを勘案し、少数株主保護の観点から一定程度評価できる水準にあると認識しているものの、対象者の一般株主の皆様は利益を最大化し、より一層ご満足いただくとともに、より多くの一般株主の皆様から本取引へのご賛同を得て本公開買付けの成立を安定化させるために、本公開買付価格の引き上げが可能か検討いただきたい旨の本最終意向表明書に対する回答を書面で提出したとのことです。

これに対して、対象者は、2026年3月13日、西武ホールディングスより、本最終意向表明書において提案した本公開買付けの公開買付価格は、対象者の市場株価推移、株式価値評価結果、対象者に対して実施したデュー・ディリジェンスの結果、並びに対象者の直近までの業績の動向等を総合的に勘案した、公開買付者として最大限提示可能な公開買付価格であることから、価格を引き上げる余地はない旨の回答書を受領したとのことです。

これに対して、対象者は、本特別委員会からの意見も踏まえ、公開買付者に対し、2026年3月23日、本取引の提案内容を応諾する旨の回答を行ったとのことです。

また、対象者は、公開買付者との間で、2026年3月31日、本公開買付契約を締結したとのことです（本公開買付契約の概要については、下記「(6) 本公開買付けに係る重要な合意に関する事項」の「① 本公開買付契約」をご参照ください。）。

## (ii) 判断内容

対象者は、リーガル・アドバイザーであるTMI総合法律事務所から、本取引に関する諸手続を含む対象者取締役会の意思決定の方法及び過程その他の留意点について、必要な法的助言を受けるとともに、本特別委員会から2026年3月30日付で答申書（以下「本答申書」といいます。）の提出を受けたとのことです（本答申書の概要及び本特別委員会の具体的な活動内容等については、下記「(3) 本公開買付価格の公正性を担保するための措置及び利益相反を回避するための措置等、本公開買付けの公正性を担保するための措置」の「④ 対象者における独立した特別委員会の設置及び答申書の取得」をご参照ください。）。また、対象者は、ブルータスから、2026年3月30日付で対象者株式に係る株式価値算定書（以下「本株式価値算定書（ブルータス）」）といいます。）の提供も受けているとのことです（本株式価値算定書（ブルータス）の概要については、下記「(3) 本公開買付価格の公正性を担保するための措置及び利益相反を回避するための措置等、本公開買付けの公正性を担保するための措置」の「② 対象者における独立した第三者算定機関からの株式価値算定書の取得」をご参照ください。）。

その上で、対象者は、リーガル・アドバイザーであるTMI総合法律事務所から受けた法的助言及び第三者算定機関であるブルータスから取得した本株式価値算定書（ブルータス）の内容を踏まえつつ、本特別委員会から提出された本答申書の内容を最大限に尊重しながら、本取引により対象者の企業価値の向上を図ることができるか、本公開買付価格を含む本取引の諸条件は妥当なものか等の観点から慎重に協議・検討を行ったとのことです。

その結果、対象者は、以下の点等を踏まえると、上記「① 公開買付者が本公開買付けの実施を決定するに至った背景、目的及び意思決定の過程」に記載の公開買付者が企図する施策の内容は合理的であり、本取引が対象者の企業価値向上に資するものであると考えるに至ったとのことです。

対象者は、1989年の設立以来、「中古住宅再生事業」を通じ、良質な住まいを提供し続けることで社会に貢献することを経営理念として掲げ、事業を推進してきたとのことです。

対象者の主力事業である中古住宅再生事業を取り巻く事業環境においては、新築マンションの供給が減少する中で中古住宅市場は堅調に推移しており、同事業を営む事業者の社会的意義は高まっていると、対象者としては考えているとのことです。一方で、同事業は宅地建物取引業免許が必要である以外に特別な許認可や大規模な設備投資等を要さないため参入障壁が必ずしも高いとはいえないことから、競合他社による新規参入も少なくなく、競争環境は激化していると対象者としては考えているとのことです。加えて、景況感の変化や金利動向等が一般消費者の住宅購入マインドや購買力に影響を与える等、事業環境における不確実性も存在しているとのことです。

対象者は、これまで各現場のチームが一定の裁量を持って機動的に行動できる組織体制を強みとして事業を拡大してきたと考えているとのことですが、更なる事業成長を実現するためには、「継続的な人材の獲得と育成」及び「安定的な資金調達」が重要な経営課題であると認識しているとのことです。とりわけ、首都圏・近畿圏・中部圏にとどまらず地方エリアへの事業展開を推進していくにあたっては、拠点設立に伴う人員獲得や機動的な資金調達において高いハードルが存在していたとのことです。さらに、経営基盤の安定と持続的な成長を実現していく上では、対象者の創業者で代表取締役会長である江口久氏からの事業承継も重要な経営課題として認識しているとのことです。江口久氏は、創業以来長年にわたり対象者の経営の象徴としてその発展を牽引してまいりましたが、今後、更なる事業拡大を確実なものとしていくためには、同氏が築き上げてきた経営ノウハウや各ステークホルダーとの信頼関係を維持・継承しつつ、より強固な組織的経営体制への移行を進めることが不可欠であると考えているとのことです。

本取引を実行し、公開買付者グループの有するブランド力、信用力及び各種経営リソースを最大限に活用することによって、対象者は以下のシナジー効果及びメリットを享受できるものと考えているとのことです。

#### (ア) 資金調達力の飛躍的な向上とそれに伴う事業エリアの拡大

公開買付者グループのキャッシュマネジメントシステム（CMS）を含むグループファイナンスを活用することで、対象者単独の信用力に依存したこれまでの資金調達に比べ、極めて安定かつ機動的な資金調達が可能になると考えているとのことです。これにより、優良物件の仕入競争力を高めることができるとともに、これまで課題であった地方拠点の設立や新規エリアへの展開を強力に推進することが可能になると見込んでいるとのことです。

#### (イ) 人材獲得・育成における協働を通じた経営基盤の強化

公開買付者グループのブランド力や西武ホールディングスが有する充実した人事・研修制度等を活用することで、対象者単独では困難であった優秀な人材の継続的な獲得や、対象者の課題となり得る現場マネジメント層の育成及びマネジメントレベルの平準化を図ることが期待できると考えているとのことです。

#### (ウ) 円滑な事業承継の実現と経営体制の安定化

多角的な事業展開と強固な経営基盤を有する公開買付者グループに参画し、両グループの経営リソースを融合させることで、江口久氏がこれまで果たしてきた役割を組織的に補完・継承し、同氏からの円滑な事業承継を実現し、将来に向けた経営体制の安定化と持続的な成長基盤を構築することが可能になると考えているとのことです。

対象者は、公開買付者グループとの間で資本業務提携等の部分的な提携に留まる場合、独立した上場会社としての一般株主との間の利益相反に対する配慮や機密情報共有の限界等から、経営資源の相互活用による一定の制約が生じるため、上記のような抜本的な事業拡大やシナジー効果の創出は限定的なものに留まると推察

しているとのことです。激化する競争環境において、両グループの強みを最大限に融合し、事業基盤の強化に向けた各種施策を迅速かつ果敢に実行していくためには、対象者株式を非公開化し、公開買付者の完全子会社として一体となった経営体制を構築することが最善の選択であると判断したとのことです。

また、本取引においては、対象者株式の上場廃止が予定されているところ、上場廃止に伴って一般的に生じうるとされるデメリットとして、知名度や社会的信用の向上といった上場会社として享受してきたメリットを享受できなくなること、及び資本市場からのエクイティ・ファイナンスによる資本調達を行うことができなくなることが挙げられるとのことです。もっとも、本取引においては、公開買付者の親会社である西武ホールディングスは上場会社であり、対象者が公開買付者グループの傘下に入ること、対象者が公開買付者グループの有する知名度や社会的信用、並びに公開買付者グループのCMSを含むグループファイナンスを活用できることからすれば、対象者株式の非公開化に伴うディスシナジーは限定的であると考えているとのことです。また、対象者の既存株主にも取引先は存在し、本取引によって資本関係は消滅するとのことです。対象者と既存取引先の取引は双方の利得を目的として行っているものであるため、資本関係が消滅することによる事業上の影響は限定的であると考えているとのことです。

上記を踏まえ、対象者は、対象者株式の非公開化のメリットは、そのデメリットを上回るものと判断したとのことです。

対象者は、このような協議・検討の過程において、本公開買付価格が、(i)下記「(3) 本公開買付価格の公正性を担保するための措置及び利益相反を回避するための措置等、本公開買付けの公正性を担保するための措置」の「② 対象者における独立した第三者算定機関からの株式価値算定書の取得」に記載されているブルータスによる対象者株式の算定結果のうち、市場株価法、類似会社比較法、及びDCF法に基づく算定結果のレンジの上限をそれぞれ上回っていること、(ii)本公開買付けの公表日の前営業日である2026年3月30日のスタンダード市場における対象者株価の終値1,930円に対して151.71%、同日までの過去1ヶ月間の終値単純平均値2,084円に対して133.11%、過去3ヶ月間の終値単純平均値2,121円に対して129.04%、過去6ヶ月間の終値単純平均値2,001円に対して142.78%のプレミアムがそれぞれ加算されており、経済産業省が「公正なM&Aの在り方に関する指針－企業価値の向上と株主利益の確保に向けて－」（以下「公正M&A指針」といいます。）を公表した2019年6月28日以降2025年12月31日までに公表された公開買付事例（但し、より類似性の高い他事例との比較という観点から、自社株公開買付け、公開買付価格のプレミアムが公表日前営業日の終値、過去1ヶ月間の終値単純平均値、過去3ヶ月間の終値単純平均値又は過去6ヶ月間の終値単純平均値に対してディスカウントした事例、マネジメント・バイアウト（MBO）（注15）及び子会社又は関係会社に対する公開買付けを除きます。）162件におけるプレミアム水準の平均値（公表日の前営業日の株価に対して49.64%、公表日の前営業日までの過去1ヶ月間の終値単純平均値に対して51.37%、公表日の前営業日までの過去3ヶ月間の終値単純平均値に対して54.51%、公表日の前営業日までの過去6ヶ月間の終値単純平均値に対して57.18%）を大幅に上回っていることから、合理的なプレミアムが付された価格であると評価できること、(iii)下記「(3) 本公開買付価格の公正性を担保するための措置及び利益相反を回避するための措置等、本公開買付けの公正性を担保するための措置」に記載の本公開買付けの公正性を担保するための措置が取られていること等、一般株主の利益への配慮がなされていると認められること、(iv)本公開買付価格が、上記公正性を担保するための措置が講じられ、本入札プロセス（本入札プロセスの参加者との公開買付価格の引き上げ交渉を含みます。）が実施された上で、対象者と公開買付者との間で合意された価格であり、また、本入札プロセスの参加者から提示された公開買付価格の中で最も高い価格であること、(v)本公開買付価格が、下記「(3) 本公開買付価格の公正性を担保するための措置及び利益相反を回避するための措置等、本公開買付けの公正性を担保するための措置」の「④ 対象者における独立した特別委員会の設置及び答申書の取得」に記載のとおり、本特別委員会から取得した本答申書においても公正であると判断されていることから、対象者の一般株主の皆様が享受すべき利益が確保された妥当な価格であり、本公開買付けは、対象者の一般株主の皆様に対して適切なプレミアムを付した価格での合理的な対象者株式の売却の機会を提供するものであると判断したとのことです。更に、本新株予約権買付価格は、本公開買付価格と本新株予約権の行使価額との差額に、本新株予約権1個の目的となる対象者株式数を乗じた金額であることから、上記(i)乃至(v)の点を踏まえ、本公開買付けは対象者の本新株予約権者の皆様に対して合理的な本新株予約権の売却の機会を提供するものであると判断したとのことです。

(注15) 「マネジメント・バイアウト（MBO）」とは、一般に、買収対象会社の経営陣が、買収資金の全部又は一部を出資して、買収対象会社の事業の継続を前提として買収対象会社の株式を取得する取引をいいます。

以上より、対象者は、本取引が対象者の企業価値向上に資するものであり、かつ、本公開買付価格を含む本取引に係る諸条件が妥当なものであると判断したため、2026年3月31日開催の取締役会において、本公開買付けへの賛同の意見を表明するとともに、対象者の株主の皆様及び本新株予約権者の皆様に対して本公開買付けへの応募を推奨する旨を決議し、公開買付者との間で本公開買付契約を締結するに至ったとのことです。

上記の対象者取締役会の決議の詳細については、下記「(3) 本公開買付価格の公正性を担保するための措置及び利益相反を回避するための措置等、本公開買付けの公正性を担保するための措置」の「⑤ 対象者における利害関係を有しない取締役（監査等委員である取締役を含む。）全員の承認」をご参照ください。

### ③ 本公開買付け後の経営方針

対象者の完全子会社化以降の経営体制の枠組みについては、公開買付者グループ及び対象者グループの企業価値向上の最大化に向け、事業運営の最適化を図るべく対象者と協議を行っていくことを予定しております。また、今後の対象者の役員体制については、本書提出日現在において未定ではありますが、対象者の現在の経営体制を尊重することを基本としつつ、対象者と協議の上、対象者の意向を踏まえて方針を決定する予定です。

なお、本公開買付け成立後の対象者の従業員に関しては、原則として引き続き雇用を継続することを予定しております。

### (3) 本公開買付価格の公正性を担保するための措置及び利益相反を回避するための措置等、本公開買付けの公正性を担保するための措置

本書提出日現在、公開買付者及び西武ホールディングスは対象者株式及び本新株予約権を保有しておらず、本公開買付けは支配株主その他の関係会社による公開買付けには該当しません。また、対象者の経営陣の全部又は一部が公開買付者に直接又は間接に出資することも予定されておらず、本公開買付けを含む本取引は、いわゆるマネジメント・バイアウト（MBO）にも該当しません。もっとも、公開買付者が、本応募合意株主（合計所有株式数：2,930,800株、所有割合：47.46%、合計新株予約権数：158個（目的となる対象者株式の数：20,300株、所有割合：0.33%））との間で、本応募契約を締結していること、本公開買付けは対象者を公開買付者の完全子会社とすることを目的として実施されることから、本応募合意株主以外の対象者の株主の皆様との利益が一致しない可能性があることを考慮し、公開買付者及び対象者は、本公開買付価格及び本新株予約権買付価格の公正性を担保するとともに、本取引に関する意思決定に慎重を期し、また、本取引の公正性及び透明性を担保するため、それぞれ以下の措置を講じております。なお、以下の記載のうち、対象者において実施した措置については、対象者プレスリリース及び対象者から受けた説明に基づくものです。

#### ① 公開買付者における独立した第三者算定機関からの株式価値算定書の取得

公開買付者は、本公開買付価格を決定するにあたり、公開買付者グループ、対象者グループ及び本応募合意株主から独立した第三者算定機関としてファイナンシャル・アドバイザーであるデロイト トーマツに対して、対象者株式の株式価値の算定を依頼し、2026年3月30日付で株式価値算定書（以下「本株式価値算定書（デロイト トーマツ）」）といたしました。なお、デロイト トーマツは、公開買付者、対象者及び本応募合意株主の関連当事者には該当せず、本公開買付けに関して重要な利害関係を有しておりません。また、公開買付者は、「(3) 本公開買付価格の公正性を担保するための措置及び利益相反を回避するための措置等、本公開買付けの公正性を担保するための措置」に記載のとおり、公開買付者及び対象者において本公開買付けの公正性を担保するための措置及び利益相反を回避するための措置を実施していることから、デロイト トーマツから本公開買付価格の公正性に関する意見書（フェアネス・オピニオン）を取得しておりません。なお、本取引に係るデロイト トーマツに対する報酬には、本取引の成立等を条件に支払われる成功報酬が一部含まれております。公開買付者は、報酬の一部を成功報酬とすることには、本取引が不成立となった場合の取引費用を限定することが可能になるという合理性があること及び報酬体系としても同種の取引における一般的な実務慣行であること等を勘案すれば、本取引の成立等を条件に支払われる成功報酬が含まれることの一事をもって独立性が否定されるわけではないと判断の上、上記の報酬体系によりデロイト トーマツを公開買付者のファイナンシャル・アドバイザー及び第三者算定機関として選任しております。

公開買付者がデロイト トーマツから取得した本株式価値算定書（デロイト トーマツ）の概要については、下記「4 買付け等の期間、買付け等の価格及び買付予定の株券等の数」の「(2) 買付け等の価格」の「算定の基礎」及び「算定の経緯」をご参照ください。

② 対象者における独立した第三者算定機関からの株式価値算定書の取得

(i) 算定機関の名称並びに対象者及び公開買付者との関係

対象者は、本公開買付けに関する意見表明を行うにあたり、公開買付者から提示された本公開買付価格に対する意思決定の過程における公正性を担保するために、公開買付者グループ、A社、B社、対象者グループ及び本応募合意株主から独立したファイナンシャル・アドバイザー及び第三者算定機関であるプルータスに対し、対象者株式の株式価値の算定を依頼し、2026年3月30日付で本株式価値算定書（プルータス）を取得したとのことです。また、対象者は、対象者及び公開買付者において、「(3) 本公開買付価格の公正性を担保するための措置及び利益相反を回避するための措置等、本公開買付けの公正性を担保するための措置」に記載のとおり、本公開買付価格の公正性を担保するための措置並びに利益相反を回避するための措置を実施し、対象者の一般株主の利益には十分な配慮がなされていると考えていることから、プルータスから本公開買付けの価格の公正性に関する意見（フェアネス・オピニオン）を取得していないとのことです。

なお、プルータスは、公開買付者グループ、A社、B社、対象者グループ及び本応募合意株主の関連当事者には該当せず、本公開買付けを含む本取引の成否に関して重要な利害関係を有していないとのことです。本取引に係るプルータスに対する報酬は、本取引の成否にかかわらず支払われる固定報酬のみであり、本取引の成立等を条件に支払われる成功報酬は含まれていないことから、対象者は、かかる報酬体系がプルータスの独立性の判断等に影響を与えるものではないと判断の上、プルータスを対象者のファイナンシャル・アドバイザー及び第三者算定機関として選任したとのことです。また、本特別委員会は、第1回及び第13回の会合において、プルータスの独立性及び専門性に問題がないことを確認した上で、対象者のファイナンシャル・アドバイザー及び第三者算定機関として承認しているとのことです。

(ii) 算定の概要

プルータスは、対象者株式の価値算定にあたり必要となる情報を収集・検討するため、対象者の役職員から事業の現状及び将来の見通し等の情報を取得して説明を受け、それらの情報を踏まえて、対象者株式の価値算定を行っているとのことです。プルータスは、本公開買付けにおける算定手法を検討した結果、対象者が継続企業であるとの前提の下、対象者株式の価値を多面的に評価することが適切であるとの考えに基づき、対象者株式がスタンダード市場に上場していることから市場株価法を用い、比較可能な類似上場会社が存在し、類似上場会社比較による株式価値の類推が可能であることから類似会社比較法を用い、また、将来の事業活動の状況を算定に反映するためにDCF法を用いて対象者株式の株式価値の算定を行ったとのことです。プルータスが上記各手法に基づき算定した対象者株式の1株当たりの株式価値の範囲は以下のとおりとのことです。

市場株価法 : 1,930円～2,121円  
類似会社比較法 : 2,050円～3,312円  
DCF法 : 2,010円～3,463円

市場株価法では、基準日を2026年3月30日として、スタンダード市場における対象者株式の基準日終値1,930円、直近1ヶ月間の終値の単純平均値2,084円、直近3ヶ月間の終値の単純平均値2,121円、直近6ヶ月間の終値の単純平均値2,001円を基に、対象者株式1株当たりの株式価値の範囲を1,930円から2,121円までと算定しているとのことです。

次に、類似会社比較法では、展開する事業・サービスの観点から対象者と比較的類似する事業を営む上場会社8社の市場株価及び収益性等を示す財務指標との比較を通じて、対象者株式の株式価値を算定し、その1株当たりの株式価値の範囲を2,050円から3,312円と算定しているとのことです。

DCF法では対象者がその作成時点で合理的に予測可能な期間まで作成した対象者の2026年3月期から2029年3月期までの事業計画（以下「本事業計画」といいます。）、直近までの業績の動向に基づき、対象者が生み出すと見込まれる株主に帰属するフリー・キャッシュ・フローを一定の割引率で現在価値に割り引いて対象者の企業価値や株式価値を計算し、対象者株式の1株当たりの株式価値の範囲を2,010円から3,463円までと算定しているとのことです。

なお、プルータスがDCF法に用いた本事業計画には、対前年度比較において大幅な増減益を見込んでいる事業年度は含まれていないとのことです。株主に帰属するフリー・キャッシュ・フローの大幅な増加を見込んでいる事業年度が含まれているとのことです。具体的には、2027年3月期は長期保有在庫の処分一巡による利益率の改善や、東京都を中心とした高価格帯物件への注力に伴う販売進捗等による大幅なキャッシュ・フローの増加（対前年比2,830百万円の増加）、2028年3月期は引き続き堅調な販売推移による利益成長に加え、先行して積み上げた販売用不動産及び賃貸不動産等の仕入（在庫投資）ペースが平準化することによる大幅なキャッシュ・フローの増加（対前年比964百万円の増加）を見込んでいるとのことです。

なお、本取引の実行により実現することが期待されるシナジー効果については、現時点において具体的に見積もることが困難であるため、当該財務予測には加味していないとのことです。

(注) プルータスは、対象者株式の株式価値の算定に際し、対象者から提供を受けた情報及び一般に公開された情報等を原則としてそのまま採用し、それらの資料及び情報等が、全て正確かつ完全なものであることを前提としており、独自にそれらの正確性及び完全性の検証を行っていないとのことです。また、対象者の資産及び負債（簿外資産及び負債、その他偶発債務を含みます。）に関して独自の評価又は査定を行っておらず、第三者機関への鑑定又は査定の依頼も行っていないとのことです。加えて、対象者の財務予測に関する情報については、対象者の役職員（但し、公開買付者グループから独立した者に限ります。）による現時点で得られる最善の予測と判断に基づき合理的に作成されたことを前提としているとのことです。但し、プルータスは、算定の基礎とした本事業計画について、複数回のインタビューを行いその内容を分析及び検討しているとのことです。また、下記「(3) 本公開買付価格の公正性を担保するための措置及び利益相反を回避するための措置等、本公開買付けの公正性を担保するための措置」の「④ 対象者における独立した特別委員会の設置及び答申書の取得」に記載のとおり、本事業計画については、本特別委員会がその内容、重要な前提条件及び作成経緯等の合理性を確認しているとのことです。

### (iii) 新株予約権に係る算定の概要

本公開買付けの対象には本新株予約権も含まれますが、上記「(2) 本公開買付けの実施を決定するに至った背景、目的及び意思決定の過程、並びに本公開買付け後の経営方針」の「② 対象者が本公開買付けに賛同するに至った意思決定の過程及び理由」に記載のとおり、本新株予約権買付価格は本公開買付価格と本新株予約権の行使価額1円の差額である4,857円に、各本新株予約権1個当たりの目的となる対象者株式数を乗じた金額とされていることから、対象者は、本新株予約権の買付価格について第三者算定機関から算定書又は意見書（フェアネス・オピニオン）を取得していないとのことです。

また、本新株予約権は、いずれも新株予約権発行要項で譲渡による本新株予約権の取得については対象者取締役会の承認を要するものとされ、かつ新株予約権割当契約書において譲渡が禁止されているとのことです。対象者は、本新株予約権者による本公開買付けへの応募の自由を確保すべく、2026年3月31日開催の取締役会において、本公開買付けの成立を条件として、本新株予約権者の皆様がその所有する本新株予約権を本公開買付けに応募することにより公開買付者に対して譲渡することについて包括的に承認する旨を決議したとのことです。

### ③ 対象者における独立した法律事務所からの助言

対象者は、本公開買付けを含む本取引に係る対象者の意思決定に慎重を期し、対象者取締役会の意思決定における公正性及び適正性を確保するために、公開買付者グループ、A社、B社、対象者グループ及び本応募合意株主から独立したリーガル・アドバイザーとしてTMI総合法律事務所から、2025年10月27日以降、本取引に関する諸手続を含む対象者取締役会の意思決定の方法及び過程その他の留意点について、必要な法的助言を受けているとのことです。なお、TMI総合法律事務所は、公開買付者グループ、A社、B社、対象者グループ及び本応募合意株主の関連当事者には該当せず、本公開買付けを含む本取引に関し重要な利害関係を有していないとのことです。

また、本特別委員会において、TMI総合法律事務所の独立性に問題がないことが確認されているとのことです。TMI総合法律事務所の報酬は、本取引の成否にかかわらず支払われる時間単位の報酬のみであり、本取引の成立等を条件とする成功報酬は含まれていないとのことです。

### ④ 対象者における独立した特別委員会の設置及び答申書の取得

#### (i) 特別委員会の設置等の経緯

対象者は、上記「(2) 本公開買付けの実施を決定するに至った背景、目的及び意思決定の過程、並びに本公開買付け後の経営方針」の「② 対象者が本公開買付けに賛同するに至った意思決定の過程及び理由」に記載のとおり、対象者取締役会において本先行提案に係る取引の是非を審議及び決議するに先立ち、本先行提案に係る対象者の意思決定に慎重を期し、また、その公正性を担保することを目的として、2025年10月27日付の取締役会決議に基づき、A社及び対象者グループから独立した、対象者の社外取締役である辻高史氏、望月晶子氏、松本高一氏3名によって構成される本特別委員会を設置したとのことです。そして、対象者は、本特別委員会に対して、本当初諮問事項について諮問したとのことです。

その後、対象者は、2026年1月26日開催の取締役会において、公開買付者グループ及びB社からも独立していることを確認の上、本特別委員会に対して、B社提案又は公開買付者提案に係る取引の是非を審議及び決議するに先立ち、当該取引に係る対象者の意思決定に慎重を期し、また、その公正性を担保することを目

的として本変更前諮問事項について諮問し、これらの点についての答申書を対象者に提出することを委嘱したとのことです。

更に、対象者は、株主の利益を最大化するためには、一定の競争状態を醸成した上で本選定手続を行うことが望ましいと考えたことから本入札プロセスを開始する方針を決定し、これに伴い、本特別委員会に対して、本諮問事項について諮問し、これらの点についての答申書を対象者に提出することを委嘱したとのことです。なお、本特別委員会の委員は、本特別委員会の設置当初から変更していないとのことです。特別委員による互選の結果、辻高史氏が本特別委員会の委員長に選任されたとのことです。なお、本特別委員会の各委員に対しては、その職務の対価として、答申内容にかかわらず固定の報酬を支払うものとされ、当該報酬には、本取引の成立を条件とする成功報酬は含まれていないとのことです。

併せて、対象者は、各取締役会決議に基づき、本特別委員会に対して、(i)本特別委員会が必要と認めるときは、委員長の選定その他の特別委員会の運営に関する事項を、その過半数の決議により定めることができる権限、(ii)対象者の費用負担の下、各提案に係る調査(各提案に係る対象者の役員若しくは従業員又は各提案に係る対象者のアドバイザーに対し、本諮問事項の検討に必要な事項について質問を行い、説明又は助言を求めることを含みます。)を行う権限、(iii)対象者に対し、(a)本特別委員会としての提案その他の意見又は質問を提案者(公開買付者、A社及びB社を含みます。以下(iii)において同じです。)に伝達すること、及び(b)本特別委員会自ら提案者(各提案に關与するその役職員及び各提案に係る各提案者のアドバイザーを含みます。以下(iii)において同じです。)と協議・交渉する機会の設定を要望することができ、本特別委員会よりかかる要望を受領した場合には、対象者は、本特別委員会の要望を実現するように最大限努力するものとする、(iv)必要と認めるときは、対象者の費用負担の下、本特別委員会独自の弁護士、算定機関、公認会計士その他のアドバイザーを選任することができ、また、各提案に係る対象者のアドバイザーを指名し、又は変更を求めることができるほか、対象者のアドバイザーに対して必要な指示を行うことができる権限等をそれぞれ付与しているとのことです。

#### (ii) 特別委員会における検討の経緯

本特別委員会は、2025年11月6日から2026年3月30日までの間に合計20回(本先行提案に関してのみ開催された2025年11月6日から2026年1月20日までに合計11回、B社提案及び公開買付者提案を受領して以降に開催された2026年1月26日から同年3月30日までに合計9回)にわたって開催されたほか、各会日間においても電子メールを通じて報告・情報共有、審議及び意思決定を行い、本諮問事項についての協議・検討を行っているとのことです。

具体的には、本特別委員会は、対象者のファイナンシャル・アドバイザー及び第三者算定機関であるプルータス、リーガル・アドバイザーであるTMI総合法律事務所について、独立性及び専門性に問題がないことを確認の上、それぞれの選任を承認しているとのことです。

本特別委員会は、下記「⑥ 対象者における独立した検討体制の構築」に記載のとおり、対象者が社内に構築した本取引の検討体制について、独立性に問題がないことを確認しているとのことです。その上で、本特別委員会は、TMI総合法律事務所から受けた助言を踏まえ、本取引において手続の公正性を確保するために講じるべき措置について検討を行っているとのことです。また、本特別委員会はプルータスから受けた助言も踏まえつつ、本事業計画について、対象者からその内容、重要な前提条件及び作成経緯等について説明を受けるとともに、これらの事項について合理性を確認し、承認しているとのことです。

加えて、上記「② 対象者における独立した第三者算定機関からの株式価値算定書の取得」に記載のとおり、プルータスは本事業計画を前提として対象者株式の価値算定を実施しているとのことですが、本特別委員会は、プルータスが実施した対象者株式の価値算定に係る算定方法、当該算定方法を採用した理由、各算定方法による算定の内容及び重要な前提条件について説明を受けるとともに、質疑応答及び審議・検討を行った上で、これらの事項について合理性を認識しているとのことです。

また、本特別委員会は、対象者から、対象者と公開買付者との間の交渉について、対象者及びプルータスから適時に報告を受けた上で、対象者の交渉方針につき、適宜、必要な意見を述べることで、交渉に主体的に関与しているとのことです。

(iii) 特別委員会における判断内容

本特別委員会は、以上のような経緯の下、本諮問事項について慎重に協議・検討した結果、2026年3月30日付で、対象者取締役会に対し、委員全員の一致で、大要以下の内容の本答申書を提出したとのことです。

I 答申内容

- (i) 本選定手続における買付者の選定に係る対象者の判断及びその過程に不合理な点はない。
- (ii) 本取引は対象者の企業価値向上に資すると認められる。
- (iii) 買収対価の水準、買収の方法及び買収対価の種類その他の取引の条件を含む本取引の取引条件は公正である。
- (iv) 本取引においては取引条件の公正さを担保するための十分な公正性担保措置が講じられており、本取引の手続は公正である。
- (v) 上記(ii)乃至(iv)を踏まえ、対象者の取締役会が本取引の実施（本公開買付けに賛同の意見を表明するとともに、対象者の株主が本公開買付けに応募することを推奨することを含む。）を決定することは、対象者の少数株主にとって不利益ではない。

II 答申の理由

- (i) 本選定手続における買付者の選定に係る対象者の判断及びその過程が不合理でないか否かに関する事項について

(a) 本選定手続を実施するに至った背景並びに対象者の判断及びその過程

対象者が、本選定手続を実施するに至った背景並びに対象者の判断及びその過程は上記「(2) 本公開買付けの実施を決定するに至った背景、目的及び意思決定の過程、並びに本公開買付け後の経営方針」の「② 対象者が本公開買付けに賛同するに至った意思決定の過程及び理由」の「(i) 対象者における意思決定の過程及び理由」のとおりである。

(b) 本特別委員会の判断

上記「(2) 本公開買付けの実施を決定するに至った背景、目的及び意思決定の過程、並びに本公開買付け後の経営方針」の「② 対象者が本公開買付けに賛同するに至った意思決定の過程及び理由」の「(i) 対象者における意思決定の過程及び理由」のとおり、本選定手続全体について、対象者の更なる企業価値向上及び対象者の株主の利益最大化を目的として実施したものと評価でき、入札過程において、特定の候補者を恣意的に排除したことや、候補者同士を不公平に取り扱ったことは窺われず、また、対象者は本特別委員会の意見を踏まえて、本選定手続全体における各種判断を行っている。

以上を踏まえると、本選定手続における買付者の選定に係る対象者の判断及びその過程に不合理な点はない。

- (ii) 本取引が対象者企業価値の向上に資するかに関する事項について

(a) 本取引の目的等

本特別委員会は、上記「(2) 本公開買付けの実施を決定するに至った背景、目的及び意思決定の過程、並びに本公開買付け後の経営方針」の「① 公開買付者が本公開買付けの実施を決定するに至った背景、目的及び意思決定の過程」及び「② 対象者が本公開買付けに賛同するに至った意思決定の過程及び理由」に記載の本取引の目的及び本取引により向上することが見込まれる対象者の企業価値の具体的内容等について、対象者及び公開買付者に対してヒアリングを行った。

(b) 検討

本特別委員会は、上記「(2) 本公開買付けの実施を決定するに至った背景、目的及び意思決定の過程、並びに本公開買付け後の経営方針」の「① 公開買付者が本公開買付けの実施を決定するに至った背景、目的及び意思決定の過程」及び「② 対象者が本公開買付けに賛同するに至った意思決定の過程及び理由」に記載の対象者を巡る経営環境その他の事項を踏まえた本取引の目的の具体的な内容の当否・合理性、本取引が対象者の従業員や取引先等と与える影響、及びこれらを踏まえた対象者の企業価値向上の可能性等について、詳細な検討を実施した。具体的には、本特別委員会は、現在の対象者グループが置かれた経営環境の中、公開買付者がいかなる企業価値向上の施策案を構想し、それがどの程度具体的で実践的か、それを実行に移すために本取引を実施する必要性はあるのか、本取引の実施が対象者の事業上どのようなメリットをもたらすか、他方でデメリットの有無、程度はどのように想定されるか等を含めて、総合的に検証を行った。

その結果、本特別委員会として、上記の対象者及び公開買付者が想定している本公開買付けを含む本取引の意義及び目的には、特に不合理な点はなく、合理的な検討の結果と認められることから、本取引は対象者の企業価値向上を目的として行われるものといえ、対象者が想定している各施策を実現する必要があるとの対象者の判断に特段不合理な点は認められないと判断するに至った。

(c) 小括

以上のような点を踏まえ、本特別委員会において、慎重に協議及び検討した結果、本取引は対象者の企業価値向上に資すると認められると判断するに至った。

(iii) 本取引の取引条件の公正性（買収対価の水準、買収の方法及び買収対価の種類その他の取引の条件が公正なものとなっているかを含む。）に関する事項について

(a) プルータスによる株式価値算定書

対象者が、A社、B社、公開買付者グループ、本応募合意株主及び対象者グループから独立した第三者算定機関であるプルータスから取得した株式価値算定書によれば、対象者株式の1株当たり株式価値は、市場株価法によると1,930円から2,121円、類似会社比較法によると2,050円から3,312円、DCF法によると2,010円から3,463円とされているところ、本公開買付価格である4,858円は、市場株価法、類似会社比較法及びDCF法の算定結果のいずれの上限値を上回る金額である。

そして、本特別委員会は、株式価値算定に用いられた算定方法等について、プルータス及び対象者から、評価手法の選択、DCF法による算定の基礎となる対象者の事業計画の作成方法・作成過程及び内容、割引率の算定根拠等について説明を受けるとともに、質疑応答を行った。

なお、本事業計画においては、対前年度比較において大幅な増減益を見込んでいる事業年度は含まれていないが、株主に帰属するフリー・キャッシュ・フローの大幅な増減を見込んでいる事業年度が含まれている。具体的には、2027年3月期は長期保有在庫の処分一巡による利益率の改善や、東京都を中心とした高価格帯物件への注力に伴う販売進捗等による大幅なキャッシュ・フローの増加（対前年比2,830百万円の増加）、2028年3月期は引き続き堅調な販売推移による利益成長に加え、先行して積み上げた販売用不動産及び賃貸不動産等の仕入（在庫投資）ペースが平準化することによる大幅なキャッシュ・フローの増加（対前年比964百万円の増加）を見込んでいる。

以上を踏まえ検討した結果、一般的な評価実務に照らして不合理な点は認められなかった。

(b) 同種案件に対するプレミアム水準の妥当性

本公開買付価格は、対象者株式の2026年3月30日の東京証券取引所スタンダード市場における終値1,930円に対して151.71%、直近1か月間の終値の単純平均値2,084円に対して133.11%、直近3か月間の終値の単純平均値2,121円に対して129.04%、直近6か月間の終値の単純平均値2,001円に対して142.78%のプレミアムをそれぞれ加えた金額であって、経済産業省が公正M&A指針を公表した2019年6月28日以降2025年12月31日までに公表された公開買付事例（ただし、より類似性の高い他事例との比較という観点から、自社株公開買付け、公開買付価格のプレミアムが公表日前営業日の終値、過去1か月間の終値単純平均値、過去3か月間の終値単純平均値又は過去6か月間の終値単純平均値に対してディスカウントした事例、マネジメント・バイアウト（MBO）及び子会社又は関係会社に対する公開買付けを除く。）162件におけるプレミアム水準の平均値（公表日の前営業日の株価に対して49.64%、公表日の前営業日までの過去1か月間の終値単純平均値に対して51.37%、公表日の前営業日までの過去3か月間の終値単純平均値に対して54.51%、公表日の前営業日までの過去6か月間の終値単純平均値に対して57.18%）を大幅に上回るプレミアムが付された価格である。

(c) 複数の提案からの選択

対象者は、株主の利益を最大化するためには、A社、B社及び公開買付者について一定の競争状態を醸成したうえで本選定手続を行うことが望ましいと考え、本入札プロセスを実施した。その上で、本入札プロセスに参加した公開買付者及びB社から受領した意向表明書の内容等の比較検討を通じて、公開買付価格に係る提案において最も高い価格で対象者を評価した公開買付者との間で本取引を実行することを決定しており、当該決定に不合理な点はない。

このように、複数の提案の中で最も高い価格であったことも、本公開買付価格が一般株主に有利なものであることの根拠であるといえる。

(d) 価格引き上げ余地の確認

対象者は、本特別委員会の助言も踏まえ、本入札プロセスの結果提示された本公開買付価格が、ブルータスによる対象者株式の価値算定結果や同種事例におけるプレミアム水準に照らして公正性が十分に認められ得る価格であるということを認識しつつ、一般株主の更なる利益の確保を追求する観点から、公開買付者に対し、更なる価格引き上げの余地の有無について確認を行った。

その結果、西武ホールディングスから「本最終意向表明書において提案した本公開買付けの公開買付価格は、対象者の市場株価推移、株式価値評価結果、対象者に対して実施したデュー・ディリジェンスの結果、並びに対象者の直近までの業績の動向等を総合的に勘案した、公開買付者として最大限提示可能な公開買付価格であることから、価格を引き上げる余地はない」との回答を受けたことから、これ以上の価格の引き上げの要求は、本取引の実現に支障となる可能性があり、対象者の企業価値向上に資するとともに一般株主の利益となる本取引の成立を危うくしかねないと考えた。

このような検討結果を踏まえ、対象者は本公開買付価格を受け入れる判断をした。

本公開買付価格は、かかる価格引き上げ余地の確認も経て決定されたものであるため、この点においても公正性が裏付けられている。

(e) 本公開買付け後の手続の合理性

本公開買付けに応募しなかった少数株主は、本公開買付けの後に実施される予定の本スクイーズアウト手続において、最終的に金銭が交付されることになるところ、当該手続において交付される金銭の額については、本公開買付価格に株主が所有していた対象者株式の数を乗じた価格と同一となるよう算定される予定である旨が、プレスリリース等で明示される予定であると認められる。

(f) 本取引の対価の種類公正性

本取引の対価は金銭とされているが、金銭は価値変動リスクが低く、かつ、流動性が高いことに加えて、株主の応募判断にあたっては評価が比較的容易であると考えられる。これらを踏まえると、金銭を対価とすることは公正であるといえる。

(g) 本新株予約権者に対して交付される対価

本新株予約権買付価格は、本新株予約権の行使により交付を受けることができる対象者株式1株当たりの行使価額（1円）が本公開買付価格（4,858円）を下回っていることから、本公開買付価格である4,858円と各本新株予約権の行使により交付を受けることができる対象者株式1株当たりの行使価額である1円の差額に、当該各本新株予約権の目的となる対象者株式の数を乗じた金額とし、本公開買付価格を基に本新株予約権買付価格を決定している。

(h) 小括

以上のような点を踏まえ、本特別委員会において、慎重に協議及び検討した結果、買収対価の水準、買収の方法及び買収対価の種類を含む本取引の取引条件は公正であると判断するに至った。

(iv) 本取引の手続の公正性（取引条件の公正さを担保するための手続が十分に講じられているかどうかの検討を含む。）に関する事項について

(a) 対象者における独立した第三者算定機関からの株式価値算定書の取得

対象者は、本公開買付けに関する意見表明に向けて、公開買付者から提示された本公開買付価格に対する意思決定の過程における公正性を担保するために、A社、B社、公開買付者、本応募合意株主及び対象者から独立した第三者算定機関であるブルータスに対象者株式の価値算定を依頼し、2026年3月30日付で株式価値算定書を取得した。

なお、ブルータスは、公開買付者、A社、B社、対象者及び本応募合意株主の関連当事者には該当せず、本公開買付けを含む本取引に関して記載すべき重要な利害関係を有していない。また、本取引に係るブルータスに対する報酬には、本取引の成立等を条件に支払われる成功報酬は含まれていない。

(b) 特別委員会の設置及び対象者の検討等に対する実質的な関与

対象者は、対象者取締役会において本先行提案に係る取引の是非を審議及び決議するに先立ち、本先行提案に係る対象者の意思決定に慎重を期し、また、その公正性を担保することを目的として、2025年10月27日付の取締役会決議に基づき、A社及び対象者グループから独立した、対象者の社外取締役である辻高史氏、望月晶子氏、松本高一氏3名によって構成される本特別委員会を設置し、本特別委員会に対して、本当初諮問事項について諮問した。

その後、対象者は、2026年1月26日開催の取締役会において、公開買付者グループ及びB社からも独立していることを確認のうえ、本特別委員会に対して、B社提案又は公開買付者提案に係る取引の是非を審議及び決議するに先立ち、当該取引に係る対象者の意思決定に慎重を期し、また、その公正性を担保することを目的として、本変更前諮問事項について諮問した。

さらに、対象者は、株主の利益を最大化するためには、一定の競争状態を醸成したうえで本選定手続を行うことが望ましいと考えたことから、本入札プロセスを開始する方針を決定し、これに伴い、本特別委員会に対して、本諮問事項について諮問した。

対象者は、本取引に係る決定を行うに際しては、本特別委員会の意見を最大限尊重し、本特別委員会が本取引について妥当でないと判断した場合には、本取引を実行する旨の意思決定を行わないこととしている。

なお、本特別委員会の各委員に対しては、その職務の対価として、答申内容にかかわらず固定の報酬を支払うものとされ、当該報酬には、本取引の成立を条件とする成功報酬は含まれていない。

本特別委員会は、対象者が本取引の目的・意義、本取引後の経営方針や想定される対象者とのシナジー効果、提示された対象者株式及び本新株予約権の希望取得価格等について検討するに当たり、随時、対象者から説明及び報告を受け、これに対して必要な助言や意見の提示を行った。

また、本特別委員会は、本入札プロセスの過程において、これが公正なものとなるよう必要な助言や意見の提示を行った。

このように、本特別委員会は、対象者における本取引の検討等に対する実質的な影響を与えている。

(c) 対象者による検討方法

対象者が本取引について検討するにあたっては、A社、B社、公開買付者グループ、本応募合意株主及び対象者グループから独立し、かつ、同種事案について実績もあり、専門性を有するファイナンシャル・アドバイザー及び第三者算定機関であるプルータス並びにリーガル・アドバイザーであるTMI総合法律事務所から助言・意見等を得ながら、対象者の企業価値向上及び株主共同の利益の観点から、本公開買付価格をはじめとする本公開買付けの買付条件の公正性及び本取引の一連の手続の公正性といった点について慎重に検討及び協議を行っている。

なお、本特別委員会は、プルータス及びTMI総合法律事務所の独立性及び専門性に問題がないことを確認し、対象者のファイナンシャル・アドバイザー、第三者算定機関及びリーガル・アドバイザーとして承認している。

本取引に係るプルータス及びTMI総合法律事務所に対する報酬には、本取引の成立等を条件に支払われる成功報酬は含まれていない。

(d) 対象者における独立したリーガル・アドバイザーからの助言の取得

対象者は、本取引に関し、対象者取締役会の意思決定過程における恣意性及び利益相反のおそれを排除し、その公正性を担保するための措置の一環として、A社、B社、公開買付者グループ、本応募合意株主及び対象者グループから独立したリーガル・アドバイザーとしてTMI総合法律事務所を選任し、同事務所から、本取引において手続の公正性を確保するために講じるべき措置、本取引の諸手続並びに本取引に係る対象者の意思決定の方法及びその過程等に関する助言を含む法的助言を受けている。

なお、TMI総合法律事務所は、公開買付者グループ、A社、B社、対象者グループ及び本応募合意株主の関連当事者には該当せず、本公開買付けを含む本取引に関して重要な利害関係を有していない。

(e) マジョリティ・オブ・マイノリティ条件

公開買付者は、本公開買付けにおいて、買付予定数の下限を4,105,200株（所有割合：66.48%）と設定しており、応募株券等の数の合計が買付予定数の下限（4,105,200株）に満たない場合には、応募株券等の全部の買付け等を行わないこととしている。なお、買付予定数の下限である4,105,200株（所有割合：66.48%）は、対象者決算短信に記載された2025年12月31日現在の対象者の発行済株式総数（6,379,100株）から、同日対象者が所有する自己株式数（285,724株）を控除した株式数（6,093,376株）を2で除した株式数（3,046,688株（小数点以下を切り上げ）、所有割合：49.34%。これは、公開買付者と重要な利害関係を有しない対象者の株主の皆様が所有する対象者株式の数の過半数、すなわち、いわゆる「マジョリティ・オブ・マイノリティ（Majority of Minority）」に相当する数である。）を上回るものとなる。

(f) 本公開買付けの公正性を担保する客観的状況の確保

上記「(i) 本選定手続における買付者の選定に係る対象者の判断及びその過程が不合理でないか否かに関する事項について」に記載のとおり、対象者は本取引に関して本入札プロセスを実施しており、一定の競争状態を醸成し、本入札プロセスに参加した公開買付者及びB社から受領した意向表明書の内容等の比較検討を通じて、公開買付価格に係る提案において最も高い価格で対象者を評価した公開買付者との間で本取引を実行することを決定したものである。このように、対象者は、公開買付者以外の者による対象者株式に対する買付け等その他の取引機会を積極的に設け、対象者の企業価値を高めつつ少数株主にとってできる限り有利な取引条件で本取引が行われることを目指した合理的な努力を行っている。

また、公開買付者は、本公開買付けの買付け等の期間（以下「公開買付期間」という。）を、法令に定められた最短期間が20営業日であるところ、30営業日に設定している。公開買付期間を法定の最短期間より長期に設定することにより、対象者の株主が本取引の是非や本公開買付価格の公正性について熟慮し、本公開買付けに対する応募の是非について適切な判断を行うための期間を提供しつつ、公開買付者以外の者（以下「対抗的買収提案者」という。）にも対抗的な買付け等を行う機会を確保することにより、本公開買付価格の公正性を担保することを企図している。

なお、対象者は、2026年3月31日付で公開買付者との間で本公開買付契約を締結しているところ、公開買付者以外の者との間で、(i)本取引と実質的に競合、矛盾若しくは抵触し、又はそのおそれのある一切の取引（公開買付け、組織再編その他方法を問わず、対象者の株式等を取得する取引、対象者の株式又は事業の全部又は重要な一部を処分する取引を含み、以下「競合取引」という。）に関連する合意（当該取引に対する賛同又は応募推奨の意見表明を含む。）を行うこと、(ii)公開買付者以外の者に対し、競合取引に関連して対象者に関する情報その他の情報を提供すること、(iii)競合取引の提案、勧誘、申込若しくは協議申入れ又は競合取引に関するいかなる協議若しくは交渉を行うことを禁止する取引保護条項を含む合意が定められているものの、本公開買付契約には、①本公開買付契約に規定される条件を充足した適格対抗公開買付け等（下記「(6) 本公開買付けに係る重要な合意に関する事項」の「① 本公開買付契約」に定義する。以下同じ。）を行った第三者との間ではこの限りではなく、また、②公開買付期間中に適格対抗公開買付け等に至る蓋然性が一定程度あると合理的に認められる第三者からの打診又は提案があった場合、当該第三者との間で、競合取引に関する協議、交渉を行い、又は競合取引に関して対象者に関する情報提供を行うことは禁止されていないため、対象者及び対象者の株主にとってより望ましい提案を行おうとする第三者が対象者に打診・提案を行い、対象者と協議・交渉等を行うこと、その結果として適格対抗公開買付け等を実際に行うことも十分に可能であるといえる。したがって、本公開買付契約は、第三者が対抗提案を行う機会を不当に阻害するものではない。

このように、公開買付者及び対象者は、本入札プロセスの実施に加え、上記公開買付期間の設定を行っており、本公開買付けの公正性を担保している。

(g) 適切な情報開示及び強圧性の排除

本取引においては、本公開買付けが成立した場合に、その後実施される予定の本スクイーズアウト手続について、公開買付者が提出する公開買付届出書、対象者が公表するプレスリリース等において、十分な開示がなされることが予定されている。

また、本スクイーズアウト手続は、株式売渡請求又は株式併合によって行われる予定であり、本取引に反対する株主に対する株式買取請求権又は価格決定請求権が確保されるスキームとなっているところ、本公開買付け後に本スクイーズアウト手続を行うにあたり、本公開買付けに応募しなかった対象者の株主に交付される金銭の額が、株式売渡請求の場合においては、対象者株式1株当たりの対価として、本公開買付価格と同額の金銭を交付することを定める予定である旨が、株式併合の場合においては、本公開買付価格に当該各株主が所有していた対象者株式の数を乗じた価格と同一となるよう株式併合により生じる端数の合計数の売却代金が算定される予定である旨が、プレスリリース等で明示される予定であると認められ、本公開買付けに応募することの強圧性が低減される適切な措置が採られているといえる。

(h) 小括

以上のような点を踏まえ、本特別委員会において、慎重に協議及び検討した結果、本取引においては取引条件の公正さを担保するための手続が十分に講じられており、本取引に係る手続は公正であると判断するに至った。

(v) 上記を踏まえ、対象者の取締役会が本取引の実施（本公開買付けに係る意見表明の内容を含む。）を決定することが少数株主に不利益ではないことについて

上記(ii)乃至(iv)その他の事項を踏まえ慎重に検討した結果、上記(ii)乃至(iv)までにおいて検討した諸事項以外の点に関して、本特別委員会において、本公開買付けを含む本取引が対象者の少数株主にとって不利益なものであると考えられる事情は特段見当たらず、したがって対象者の取締役会が、本公開買付けへの賛同意見の表明及び対象者の株主に対して応募推奨することを含め、本取引の実施を決定することは対象者の少数株主にとって不利益ではないと判断するに至った。

⑤ 対象者における利害関係を有しない取締役（監査等委員である取締役を含む。）全員の承認

対象者は、プルータスから受けた財務的見地からの助言並びにプルータスから取得した本株式価値算定書（プルータス）、TMI 総合法律事務所から得た法的助言、公開買付者との間で実施した、上記「(2) 本公開買付けの実施を決定するに至った背景、目的及び意思決定の過程、並びに本公開買付け後の経営方針」の「① 公開買付者が本公開買付けの実施を決定するに至った背景、目的及び意思決定の過程」に記載の本入札プロセスを含む本取引に係る協議・交渉の経緯、内容並びにその他の関連資料を踏まえつつ、本答申書において示された本特別委員会の判断内容を最大限に尊重しながら、本公開買付けを含む本取引が対象者の企業価値の向上に資するか否か、及び本公開買付価格を含む本取引に係る取引条件が公正なものであるかについて、慎重に協議・検討を行ったとのことです。

その結果、対象者は、上記「(2) 本公開買付けの実施を決定するに至った背景、目的及び意思決定の過程、並びに本公開買付け後の経営方針」の「② 対象者が本公開買付けに賛同するに至った意思決定の過程及び理由」の「(ii) 判断内容」に記載のとおり、対象者は、本公開買付けを含む本取引は対象者の企業価値の向上に資するとともに、本公開買付価格及び本新株予約権買付価格は公正性を有し、対象者の株主の皆様及び本新株予約権者の皆様に対して、合理的な株式及び新株予約権の売却の機会を提供するものであると判断し、本公開買付けに賛同する旨の意見を表明するとともに、対象者の株主の皆様及び本新株予約権者の皆様に対し、本公開買付けへの応募を推奨することを、審議及び決議に参加した対象者の取締役（取締役合計8名のうち、江口久氏を除く取締役7名）の全員一致で決議したとのことです。

上記の取締役会においては、対象者の代表取締役会長である江口久氏は、公開買付者との間で本応募契約（江口久氏）を締結する可能性があったことから、本取引に関して対象者の一般株主との利害が必ずしも一致しない可能性があることを踏まえ、取締役会における審議及び決議がかかる問題による影響を受けるおそれを排除する観点からその審議及び決議には一切参加しておらず、また、対象者の立場において公開買付者及び西武ホールディングスとの協議及び交渉には一切参加していないとのことです。

⑥ 対象者における独立した検討体制の構築

上記「(2) 本公開買付けの実施を決定するに至った背景、目的及び意思決定の過程、並びに本公開買付け後の経営方針」の「② 対象者が本公開買付けに賛同するに至った意思決定の過程及び理由」の「(i) 対象者における意思決定の過程及び理由」に記載のとおり、対象者は、2025年10月下旬に、利益相反の疑いを回避する観点からより慎重を期する観点から、A社から独立した立場で、本先行提案に係る検討、交渉及び判断を行う体制を対象者の社内に構築したとのことです。

具体的には、2025年10月1日にA社から本先行提案に関する協議・交渉の申入れを受けたとき以降、本先行提案に係る検討、交渉及び判断の過程に、特別利害関係を有するおそれが完全には否定できないとして、A社との間で応募契約を締結する可能性があった対象者の代表取締役会長である江口久氏を関与させないこととした上で、A社からの独立性が認められる役職員（具体的には、対象者の代表取締役社長である林田光司氏、取締役である丹波正行氏及び対象者の管理部門担当の取締役である白惣考史氏、並びに対象者の経営企画室及び経理部の従業員）のみからなる検討体制を構築したとのことです。

その後、対象者は、B社及び公開買付者から法的拘束力のない意向表明書を受領した後に、上記のA社からの独立性が認められる役職員が公開買付者グループ及びB社からも独立していることを確認した上で、当該検討体制を、公開買付者グループ、A社及びB社からの独立性が認められる役職員のみからなる検討体制として維持し、本特別委員会とともに、対象者と公開買付者との間の本公開買付価格を含む本取引に係る取引条件に関する交渉過程、及び対象者株式の価値評価の基礎となる本事業計画の作成過程に専属的に関与しており、本公開買付けの公表日までかかる取扱いを継続しているとのことです。

これらの取扱いを含めて、対象者における本取引の検討体制（本取引の検討、交渉及び判断に関与する対象者の役職員の範囲及びその職務を含みます。）の構築に際してはTMI総合法律事務所の助言を踏まえており、かつ、独立性及び公正性の観点から問題がないことについて、本特別委員会から承認を得ているとのことです。

⑦ 他の買付者からの買付機会を確保するための措置

上記「(2) 本公開買付けの実施を決定するに至った背景、目的及び意思決定の過程、並びに本公開買付け後の経営方針」の「② 対象者が本公開買付けに賛同するに至った意思決定の過程及び理由」に記載のとおり、対象者は、本取引に関して本入札プロセスを実施しており、一定の競争状況において、他の候補先との比較を通じて公開買付者を選定した経緯があるとのことです。対象者としては、本入札プロセスを通じて公開買付者以外の者による対象者株式に対する買付け等その他の取引機会を積極的に設け、対象者の企業価値を高めつつ一般株主の皆様にとってできる限り有利な取引条件で本取引が行われることを目指した合理的な努力を行っているとのことです。

また、公開買付者は、公開買付期間について、法令に定められた最短期間が20営業日であるところ、これと比較して長期間である30営業日に設定することにより、対象者の一般株主の皆様の本公開買付けに対する応募について適切な判断機会を確保するとともに、公開買付者以外の者による対抗的な買付け等の機会を確保し、もって本公開買付けの公正性を担保することを企図しております。

なお、下記「(6) 本公開買付けに係る重要な合意に関する事項」の「① 本公開買付契約」に記載のとおり、対象者が公開買付者と2026年3月31日付で締結した本公開買付契約において、対象者は、(i) 公開買付者以外の者との間で、競合取引に関連する合意（当該取引に対する賛同又は応募推奨の意見表明を含みます。）を行ってはならず、(ii) 公開買付者以外の者に対し、競合取引に関連して対象者に関する情報その他の情報を提供してはならず、かつ、(iii) 競合取引の提案、勧誘、申込若しくは協議申入れ又は競合取引に関するいかなる協議若しくは交渉も行ってはならない旨の取引保護条項が存在いたします。

もっとも、本公開買付契約においては、①適格対抗公開買付け等を行った第三者との間ではこの限りではなく、また、②公開買付期間中に適格対抗公開買付け等に至る蓋然性が一定程度あると合理的に認められる第三者からの打診又は提案があった場合、当該第三者との間で、競合取引に関する協議、交渉を行い、又は競合取引に関して対象者に関する情報提供を行うことは制限されておりません。そのため、対象者及び対象者の株主の皆様にとってより望ましい提案を行おうとする第三者が対象者に打診・提案を行い、対象者と協議・交渉等を行うこと、その結果として適格対抗公開買付け等を実際に行うことも十分に可能であるといえます。したがって、本公開買付契約は、第三者が対抗提案（下記「(6) 本公開買付けに係る重要な合意に関する事項」の「① 本公開買付契約」に定義します。）を行う機会を不当に阻害するものではないと考えております。

このように、公開買付者及び対象者は、本入札プロセスの実施に加え、上記公開買付期間の設定等を行っており、本公開買付けの公正性を担保していると考えております。

⑧ 強圧性の排除

公開買付者は、下記「(4) 本公開買付け後の組織再編等の方針（いわゆる二段階買収に関する事項）」に記載のとおり、(i)本公開買付けの決済の完了後速やかに、公開買付者が本公開買付けの成立により取得する対象者株式の数に応じて、対象者株式の全て（但し、本新株予約権の行使により交付される対象者株式を含み、対象者が所有する自己株式を除きます。）及び本新株予約権の全ての株式等売渡請求（下記「(4) 本公開買付け後の組織再編等の方針（いわゆる二段階買収に関する事項）」に定義します。以下同じです。）をすること又は本株式併合及び本株式併合の効力発生を条件として単元株式数の定めを廃止する旨の定款の一部変更を行うことを付議議案に含む本臨時株主総会の開催を対象者に要請することを予定しており、対象者の株主の皆様に対して株式買取請求権又は価格決定申立権が確保されない手法は採用しないこと、(ii)株式等売渡請求又は本株式併合をする際に、対象者の株主の皆様に対価として交付される金銭は、本公開買付価格に当該各株主（但し、公開買付者及び対象者を除きます。）の所有する対象者株式の数を乗じた価格と同一となるように算定されることを明らかにしております。また、公開買付者は、本公開買付けが成立したものの、公開買付者が対象者の総株主の議決権の90%以上を所有するに至らなかった場合であって、本公開買付けにおいて本新株予約権の全部を取得できず、かつ、本新株予約権が行使されず残存した場合には、対象者に対して、本新株予約権者に対する本新株予約権の放棄の勧奨その他本取引の実行に必要な合理的な手続を実施することを要請し、又は実施する予定ですが、本日現在においてその詳細は未定です。なお、対象者は、当該要請を受けた場合には、これに協力することを予定しているとのことです。これらの措置により、対象者の株主の皆様及び本新株予約権者の皆様が本公開買付けに応募するか否かについて適切に判断を行う機会を確保し、これをもって強圧性が生じないように配慮しております。

⑨ マジョリティ・オブ・マイノリティ (Majority of Minority) を上回る買付予定数の下限の設定

公開買付者は、本公開買付けにおいて、買付予定数の下限を4,105,200株（所有割合：66.48%）と設定しており、応募株券等の数の合計が買付予定数の下限（4,105,200株）に満たない場合には、応募株券等の全部の買付け等を行わないこととしております。なお、買付予定数の下限である4,105,200株（所有割合：66.48%）は、対象者決算短信に記載された2025年12月31日現在の対象者の発行済株式総数（6,379,100株）から、同日対象者が所有する自己株式数（285,724株）を控除した株式数（6,093,376株）を2で除した株式数（3,046,688株（小数点以下を切り上げ）、所有割合：49.34%。これは、公開買付者と重要な利害関係を有しない対象者の株主の皆様が所有する対象者株式の数の過半数、すなわち、いわゆる「マジョリティ・オブ・マイノリティ (Majority of Minority)」に相当する数です。）を上回るものとなります（なお、本応募合意株主は、それぞれ公開買付者との間に利害関係を有しない公開買付者から独立した投資者であるところ、本応募契約は、公開買付者と本応募合意株主との間の独立した当事者間で行われた真摯な協議・交渉に基づき締結されたものであることから、本応募契約の締結の事実により、本応募合意株主が、いわゆる「マジョリティ・オブ・マイノリティ (Majority of Minority)」条件の判断における、公開買付者と利害関係を有する対象者の株主に該当することになるものではないと考えております。）。

これにより、対象者の少数株主の皆様を重視して、公開買付者の利害関係者以外の株主の皆様を過半数の賛同が得られない場合には、本公開買付けを含む本取引を行わないこととしております。

(4) 本公開買付け後の組織再編等の方針（いわゆる二段階買収に関する事項）

公開買付者は、上記「(1) 本公開買付けの概要」に記載のとおり、対象者を公開買付者の完全子会社とすることを目的とする取引の一環として本公開買付けを実施するため、本公開買付けにより対象者株式及び本新株予約権の全てを取得できなかった場合には、本公開買付けの成立後、以下のいずれかの方法により、本スクイーズアウト手続を実施することを予定しております。

① 株式等売渡請求

公開買付者は、本公開買付けの成立により、公開買付者が所有する対象者の議決権の合計数が対象者の総株主の議決権の数の90%以上となり、会社法第179条第1項に規定する特別支配株主となる場合には、本公開買付けの決済の完了後速やかに、会社法第2編第2章第4節の2の規定に基づき、対象者の株主（公開買付者及び対象者を除きます。）の全員（以下「売渡株主」といいます。）に対し、その所有する対象者株式の全部を売り渡すことを請求（以下「株式売渡請求」といいます。）するとともに、併せて、本新株予約権者の全員（以下「売渡新株予約権者」といいます。）に対し、その所有する本新株予約権の全てを売り渡すことを請求（以下「新株予約権売渡請求」といい、株式売渡請求と併せて「株式等売渡請求」といいます。）する予定です。株式売渡請求においては、対象者株式1株当たりの対価として、本公開買付価格と同額の金銭を売渡株主に対して交付することを定める予定であり、新株予約権売渡請求においては、本新株予約権1個当たりの対価として、本新株予約権買付価格と同額の金銭を売渡新株予約権者に対して交付することを定める予定です。この場合、公開買付者は、その旨を対象者に通知し、対象者に対して株式等売渡請求の承認を求めるとの予定です。対象者がその取締役会の決

議により株式等売渡請求を承認した場合には、関係法令の定める手続に従い、対象者の売渡株主及び売渡新株予約権者の個別の承諾を要することなく、公開買付者は、株式等売渡請求において定めた取得日をもって、売渡株主からその所有する対象者株式の全部を取得し、売渡新株予約権者の全員からその所有する本新株予約権の全部を取得します。この場合、公開買付者は、売渡株主がそれぞれ所有していた対象者株式1株当たりの対価として、各売渡株主に対し、本公開買付価格と同額の金銭を交付するとともに、売渡新株予約権者がそれぞれ所有していた本新株予約権1個当たりの対価として、各売渡新株予約権者に対し、本新株予約権買付価格と同額の金銭を交付する予定です。なお、対象者プレスリリースによれば、対象者は、公開買付者より株式等売渡請求をしようとする旨及び会社法第179条の2第1項各号の事項について通知を受けた場合には、かかる株式等売渡請求を承認することを予定しているとのことです。

株式等売渡請求に関連する一般株主の権利保護を目的とした会社法上の規定として、会社法第179条の8その他関係法令の定めに従って、売渡株主及び売渡新株予約権者は、裁判所に対して、その所有する対象者株式又は本新株予約権の売買価格の決定の申立てを行うことができる旨が定められています。なお、上記申立てがなされた場合の対象者株式又は本新株予約権の売買価格は、最終的には裁判所が判断することになります。

## ② 株式併合

本公開買付けの成立後、公開買付者が所有する対象者の議決権の合計数が対象者の総株主の議決権の数の90%未満である場合には、公開買付者は、会社法第180条に基づき、対象者株式の併合を行うこと（以下「本株式併合」といいます。）及び本株式併合の効力発生を条件として単元株式数の定めを廃止する旨の定款の一部変更を行うことを付議議案に含む臨時株主総会（以下「本臨時株主総会」といいます。）を開催することを、本公開買付けの決済の完了後速やかに対象者に要請する予定です。また、公開買付者は、本臨時株主総会において上記各議案に賛成する予定です。本書提出日現在においては、本臨時株主総会の開催日は、2026年7月中旬を予定しております。

本臨時株主総会において本株式併合の議案についてご承認をいただいた場合には、株式併合がその効力を生ずる日において、対象者の株主の皆様は、本臨時株主総会においてご承認をいただいた本株式併合の割合に応じた数の対象者株式を所有することとなります。本株式併合により株式の数に1株に満たない端数が生じるときは、端数が生じた対象者の株主に対して、会社法第235条その他の関係法令の定める手続に従い、当該端数の合計数（合計した数に1株に満たない端数がある場合には、当該端数は切り捨てられます。以下同じです。）に相当する対象者株式を対象者又は公開買付者に売却すること等によって得られる金銭が交付されることとなります。当該端数の合計数に相当する対象者株式の売却価格については、当該売却の結果、本公開買付けに応募されなかった対象者の株主の皆様（対象者を除きます。）に交付される金銭の額が、本公開買付価格に当該株主の皆様が所有していた対象者株式の数を乗じた価格と同一となるよう算定した上で、裁判所に対して任意売却許可の申立てを行うことを対象者に対して要請する予定です。なお、本株式併合の割合は、本書提出日現在において未定ですが、公開買付者は、対象者に対して、公開買付者が対象者株式の全て（本新株予約権の行使により交付される対象者株式を含み、対象者が所有する自己株式を除きます。）を所有することとなるよう、本公開買付けに応募されなかった対象者の株主の皆様（対象者を除きます。）の所有する対象者株式の数が1株に満たない端数となるように決定するよう要請する予定です。対象者プレスリリースによれば、対象者は、本公開買付けが成立した場合には、公開買付者によるこれらの要請に応じる予定とのことです。

本株式併合に関連する少数株主の権利保護を目的とした会社法上の規定として、本株式併合により株式の数に1株に満たない端数が生じるときは、会社法第182条の4及び第182条の5その他の関係法令の定めに従って、対象者の株主（対象者を除きます。）は、対象者に対してその所有する株式のうち1株に満たない端数となるものの全部を公正な価格で買い取ることを請求することができる旨及び裁判所に対して対象者株式の価格決定の申立てを行うことができる旨が定められています。

上記のとおり、本株式併合においては、本公開買付けに応募されなかった対象者の株主（対象者を除きます。）の所有する対象者株式の数は1株に満たない端数となる予定ですので、本株式併合に反対する対象者の株主（対象者を除きます。）は、上記申立てを行うことができることになる予定です。なお、上記申立てがなされた場合の対象者株式の買取価格は、最終的には裁判所が判断することとなります。

なお、本公開買付けは、本臨時株主総会における対象者の株主の賛同を勧誘するものではありません。

上記の株式等売渡請求及び株式併合の各手続については、関係法令についての改正、施行、当局の解釈等の状況等によっては、実施の方法及び時期に変更が生じる可能性があります。但し、その場合でも、本公開買付けに応募されなかった対象者の株主（対象者を除きます。）に対しては、最終的に金銭を交付する方法が採用される予定であり、その場合に当該各株主に交付される金銭の額については、本公開買付価格に当該各株主が所有していた対象者株式の数を乗じた価格と同一になるよう算定する予定です。

なお、本譲渡制限付株式については、本譲渡制限付株式に係る割当契約書において、(a)譲渡制限期間中に、

会社法第180条に定める株式併合（当該株式併合により本譲渡制限付株式の付与対象者が有する本譲渡制限付株式が1株に満たない端数のみとなる場合に限り。）に関する事項が対象者の株主総会で承認された場合又は会社法第179条第2項に定める株式売渡請求に関する事項が対象者取締役会で承認された場合（但し、会社法第180条第2項第2号に定める株式併合の効力発生日又は会社法179条の2第1項第5号に規定する特別支配株主が売渡株式等を取得する日（以下「スクイーズアウト効力発生日」といいます。）が譲渡制限期間の満了時より前に到来するときに限ります。以下「本承認日」といいます。）には、2024年7月から本承認日を含む月までの月数を36で除した数に、本承認日において付与対象者が保有する本譲渡制限付株式の数を乗じた数（但し、計算の結果単元株未満の端数が生ずる場合には、当該端数は切り捨て。）の本譲渡制限付株式について、対象者取締役会の決議により、スクイーズアウト効力発生日の前営業日の直前時をもって、これに係る譲渡制限が解除されるとともに、(b)上記(a)に該当する場合は、対象者は、スクイーズアウト効力発生日の前営業日をもって、同日において譲渡制限が解除されていない本譲渡制限付株式の全部を当然に無償で取得するとされており、本スクイーズアウト手続においては、上記割当契約書の(a)の規定に従い、スクイーズアウト効力発生日の前営業日の直前時において譲渡制限が解除された本譲渡制限付株式については、株式売渡請求又は株式併合の対象とし、上記割当契約書(b)の規定に従い、スクイーズアウト効力発生日の前営業日をもって譲渡制限が解除されていない本譲渡制限付株式については、対象者において無償取得する予定です。

以上の各場合における具体的な手続及びその実施時期等については、公開買付者が対象者と協議の上、決定次第、対象者が速やかに公表する予定です。また、本公開買付けへの応募又は上記の各手続における税務上の取扱いについては、対象者の株主の皆様が自らの責任にて税理士等の専門家にご確認いただきますようお願いいたします。

#### (5) 上場廃止となる見込み及びその理由

対象者株式は、本書提出日現在、東京証券取引所スタンダード市場に上場されておりますが、公開買付者は、本公開買付けにおいて買付予定数の上限を設定していないため、本公開買付けの結果次第では、東京証券取引所の上場廃止基準に従い、対象者株式は、所定の手続を経て上場廃止となる可能性があります。また、本公開買付けの成立時点では当該基準に該当しない場合でも、本公開買付けの成立後に、上記「(4) 本公開買付け後の組織再編等の方針（いわゆる二段階買収に関する事項）」に記載の本スクイーズアウト手続が実行された場合には、東京証券取引所の上場廃止基準に該当し、対象者株式は、所定の手続を経て上場廃止となります。上場廃止後は、対象者株式を東京証券取引所スタンダード市場において取引することはできません。

なお、上場廃止を目的とする理由につきましては、上記「(2) 本公開買付けの実施を決定するに至った背景、目的及び意思決定の過程、並びに本公開買付け後の経営方針」の「② 対象者が本公開買付けに賛同するに至った意思決定の過程及び理由」に記載のとおりです。

#### (6) 本公開買付けに係る重要な合意に関する事項

##### ① 本公開買付契約

公開買付者は、2026年3月31日付で、対象者との間で、本公開買付契約を締結しております。本公開買付契約の概要は、以下のとおりです。

(ア) 対象者は、本公開買付契約の締結日に、以下の条件が全て充足されていることを条件として、対象者の取締役会において、本賛同意見表明を行うものとされています。

- (i) 公開買付者が、本公開買付けを開始することを法令及び公開買付者の内部規則に従い決定し、かつ、公表しており、これらが撤回又は変更されていないこと。
- (ii) 本特別委員会が、本特別委員会の全委員の全会一致により、対象者の取締役会に対して、賛同意見表明を行うことは妥当である旨の答申を行い、これが変更又は撤回されていないこと。
- (iii) 本取引を制限又は禁止するいかなる司法・行政機関等の判断等も存在しておらず、また、本取引を制限又は禁止することを求める旨のいかなる申立て、訴訟又は手続も司法・行政機関等に係属していないこと。
- (iv) 本公開買付契約に基づき公開買付者が履行又は遵守すべき義務が重要な点において履行又は遵守されていること。
- (v) 本公開買付けが、本公開買付契約の締結日の翌営業日に本公開買付契約に従って開始されることが合理的に確実であること。
- (vi) 公開買付者が、本公開買付けの期間満了日までに、本取引の実施のために必要となる許認可等の全て（注）について、関連する法令等に従い適法かつ有効に取得又は履践することができる合理的な見込みがあること。

（注） 本取引の実施においては、下記「6 株券等の取得に関する許可等」の「(2) 根拠法令」に

記載の、私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律（昭和22年法律第54号。その後の改正を含みます。以下「独占禁止法」といいます。）第10条第2項の定めによる公正取引委員会に対する公開買付者の事前届出を除き、取得が予定されている許認可等は存在しません。

また、対象者は、本公開買付契約締結日から公開買付期間の満了日までの間、賛同意見表明を維持し、これを撤回又は変更する取締役会決議を行わないものとされています。但し、公開買付者以外の者（但し、対象者株式等の取得のための取引に関し、対象者が実施した入札手続に参加した者を除きます。）により、公開買付期間の満了日の3営業日前までに、(i)対象者株式を対象とする公開買付け（但し、対象者の非公開化を目的とし、買付予定数の上限を定めないのであること、当該公開買付けにおける対象者株式の公開買付価格が、本公開買付価格を上回る金額であることを要します。以下「適格対抗公開買付け」といいます。）が開始され、若しくは、(ii)適格対抗公開買付けに係る実現の具体的な可能性のある真摯な内容及び条件の提案（以下「対抗提案」といい、適格対抗公開買付けと総称して、以下「適格対抗公開買付け等」といいます。）を受けた場合には、対象者は、下記(ウ)に定める自らの義務の違反がない場合に限り、公開買付者に対して、本公開買付価格の変更について協議を申し入れることができるものとし、かかる申入れがあったときは、対象者及び公開買付者は、公開買付者による本公開買付価格の再提案を行う機会を確保するよう、誠実に協議を行うものとし、適格対抗公開買付け等が行われた場合において、公開買付者に対して当該申入れが行われた日から10営業日を経過する日又は公開買付期間の満了日の前営業日のうちいずれか早い方の日までに、公開買付者が本公開買付価格を適格対抗公開買付けに係る買付価格以上の金額に変更する旨の再提案を行わない場合、対象者は、賛同意見表明を撤回又は変更する取締役会決議を行うことができるものとされています。

- (イ) 対象者及び公開買付者は、本公開買付けが成立し、公開買付者が本公開買付けによって対象者株式（但し、自己株式を除きます。）の全て及び本新株予約権の全てを取得できなかった場合、本スクイーズアウト手続を実施するために合理的に必要な協力を相互に行うものとされています。
- (ウ) 対象者は、本公開買付契約締結日から本スクイーズアウト手続の完了までの間、直接又は間接に、(i)公開買付者以外の者との間で、本取引と実質的に競合、矛盾若しくは抵触し、又はそのおそれのある一切の取引（公開買付け、組織再編その他方法を問わず、対象者の株式等を取得する取引、対象者の株式又は事業の全部又は重要な一部を処分する取引を含み、以下「競合取引」といいます。）に関連する合意（当該取引に対する賛同又は応募推奨の意見表明を含みます。）を行ってはならず、(ii)公開買付者以外の者に対し、競合取引に関連して対象者に関する情報その他の情報を提供してはならず、かつ(iii)競合取引の提案、勧誘、申込若しくは協議申入れ又は競合取引に関するいかなる協議若しくは交渉も行ってはならないとされています。但し、(i)対象者が上記(ア)に従って賛同意見表明を撤回又は変更することができる場合、当該適格対抗公開買付け等を行った第三者との間ではこの限りではなく、また、(ii)本公開買付けの期間中に適格対抗公開買付け等に至る蓋然性が一定程度あると合理的に認められる第三者からの打診又は提案があった場合、当該第三者との間で、競合取引に関する協議、交渉を行い、又は競合取引に関して対象者に関する情報提供を行うことはこの限りでないとされています。また、対象者は、本公開買付契約の締結日から本スクイーズアウト手続の完了までの間、公開買付者以外の者から競合取引の提案、勧誘、情報提供又は申込を受けた場合、速やかに（但し、遅くとも翌営業日までに）、公開買付者に対し、その旨及び当該提案等の内容を通知するものとし、その対応について公開買付者との間で誠実に協議するとされています。
- (エ) 対象者は、株主提案等により対象者の株主総会に剰余金の配当議案が上程される場合には、当該株主総会に議決権行使が可能な対象者の役員（本公開買付契約の締結日時点で役員であった者を含みます。）をして当該議案に反対させるものとし、また、当該株主総会に議決権行使が可能な対象者の従業員に当該議案に反対するよう合理的な方法で要請するものとされています。

その他、本公開買付契約においては、(i)公開買付者及び対象者が、書面で本公開買付契約の終了につき合意した場合、(ii)公開買付者が法令等に従い本公開買付けを撤回した場合、(iii)本公開買付けに係る応募株券等の総数が買付予定数の下限に満たなかった場合、(iv)各当事者が、相手方当事者（対象者にとっては公開買付者を、公開買付者にとっては対象者を指します。以下、本①の「相手方当事者」の記載において同じです。）において本公開買付契約に基づく義務の重大な違反があった場合に、本公開買付けが開始される前に、相手方当事者に対し、本公開買付契約を解除する旨を書面により通知した場合、(v)上記(ア)に従い、対象者が賛同意見表明を撤回した場合であって、かつ、対象者が本公開買付契約の終了を求めた場合、及び、(vi)2026年4月3日までに本公開買付けが開始されない場合が解除事由として規定されております。

## ② 本応募契約

### (i) 本応募契約（江口久氏）

公開買付者は、2026年3月31日付で、江口久氏との間で、本応募契約（江口久氏）を締結し、応募対象株式（江口久氏）を本公開買付けに応募する旨の合意をしております。なお、本応募契約（江口久氏）を除いて、公開買付者と江口久氏との間で本取引に関する合意は締結されておらず、本公開買付けの支払を除き、江口久氏に対して本公開買付けへの応募に際して付与される利益はありません。

本応募契約（江口久氏）における主要な条項は以下のとおりです。

(ア) 江口久氏は、応募契約（江口久氏）において別途明示的に規定される場合を除き、応募対象株式（江口久氏）の全部又は一部について、譲渡、担保設定その他の処分（本公開買付け以外の公開買付けへの応募を含みますがこれに限りません。）を行わないものとされ、また、対象者株式又は対象者株式に係る権利の取得を行わないものとされています。

(イ) 江口久氏は、自ら又は他の者をして、公開買付者以外の者との間で、直接又は間接に、本公開買付けその他本応募契約（江口久氏）で企図される取引と競合、矛盾若しくは抵触し、又はそのおそれのある一切の行為（第三者との合意、合意に向けた申込み、申込みの誘引、承諾、協議、交渉、勧誘又は情報提供を含むがこれらに限らない。）を行わないものとし、公開買付者以外の第三者から当該行為に関する勧誘、提案、情報提供又は申込みを受けた場合には、直ちに公開買付者にその旨及びこれらの内容を通知し、かかる第三者への対応について公開買付者と誠実に協議するものとされています。

(ウ) 江口久氏は、本応募契約（江口久氏）の締結日から、本スクイーズアウト手続の効力発生日までの間、本応募契約（江口久氏）に明示的に定める事項を除き、公開買付者の事前の書面による承諾なく、対象者の株主総会の招集請求権（会社法第297条）、株主提案権（会社法第303条乃至第305条）その他の株主権を行使してはならないものとされています。

(エ) 江口久氏は、本応募契約（江口久氏）の締結日から本公開買付けに係る決済開始日（以下「本決済開始日」といいます。以下「② 本応募契約」において同じです。）までの間に開催される対象者の株主総会において議決権を行使できる場合、(i) 剰余金の配当その他の処分に関する議案、(ii) 株主提案に係る議案、及び(iii) 可決されれば対象者の財政状態、経営成績、キャッシュ・フロー、事業、資産、負債若しくは将来の収益計画又はその見通しに重大な影響を及ぼす又は及ぼすことが合理的に予想される議案が上程されるときは、応募対象株式（江口久氏）に係る当該株主総会における議決権について、当該議案に反対の議決権を行使するものとされています。

(オ) 本公開買付けが成立した場合において、本スクイーズアウト手続の効力発生日より前の日を権利行使の基準日とする対象者の株主総会が、本決済開始日以降に開催される場合、江口久氏は、応募対象株式（江口久氏）に係る当該株主総会における議決権その他の一切の権利行使について、公開買付者の指示に従って権利を行使するものとし、公開買付者の意思が適切に反映されるために必要な措置を執るものとされています。

(カ) 江口久氏は、本スクイーズアウト手続において、本譲渡制限付株式のうち譲渡制限が解除されている分については、買付価格と同額の対価が交付されることを前提として、本スクイーズアウト手続について、対象者の株主として誠実に協力するもの（かかる協力には、本スクイーズアウト手続が本株式併合によって行われる場合には、本臨時株主総会における応募対象株式（江口氏）に係る議決権の行使として、本株式併合に関する議案に賛成することを含みます。）とされています。

その他、本応募契約（江口久氏）においては、(i) 各当事者が、相手方当事者（契約者となる本応募合意株主にとっては公開買付者を、公開買付者にとっては当該本応募合意株主を指します。以下「② 本応募契約」の「相手方当事者」の記載において同じです。）において本応募契約（江口久氏）に基づく義務の重大な違反又は表明保証（注）の重大な違反があった場合、(ii) 公開買付者が、法令等に従い本公開買付けを撤回した場合、及び(iii) 本公開買付けに係る応募株券等の総数が買付予定数の下限に満たなかった場合が解除事由として規定されております。

(注) 本応募契約（江口久氏）において、公開買付者は、①権利能力等、②契約の締結及び履行、③強制執行可能性、④許認可等の取得等、⑤法令等との抵触の不存在、⑥倒産手続等の不存在、⑦反社会的勢力等との取引の不存在、⑧反収賄等、⑨資金調達等について表明及び保証を行っています。また、江口久氏は、①権利能力等、②契約の締結及び履行並びに強制執行可能性、③許認可等の取得等、④法令等との抵触の不存在、⑤倒産手続等の不存在、⑥反社会的勢力等との取引の不存在、⑦反収賄等、⑧株式の所有等について表明及び保証を行っています。

(ii) 本応募契約（ヴェルディッシモ）

公開買付者は、2026年3月31日付で、ヴェルディッシモとの間で、本応募契約（ヴェルディッシモ）を締結し、応募対象株式（ヴェルディッシモ）を本公開買付けに応募する旨の合意をしております。なお、本応募契約（ヴェルディッシモ）を除いて、公開買付者とヴェルディッシモとの間で本取引に関する合意は締結されておらず、本公開買付け価格の支払を除き、ヴェルディッシモに対して本公開買付けへの応募に際して付与される利益はありません。

本応募契約（ヴェルディッシモ）における主要な条項は以下のとおりです。

- (ア) ヴェルディッシモは、本応募契約（ヴェルディッシモ）において別途明示的に規定される場合を除き、応募対象株式（ヴェルディッシモ）の全部又は一部について、譲渡、担保設定その他の処分（本公開買付け以外の公開買付けへの応募を含みますがこれに限りません。）を行わないものとされ、また、対象者株式又は対象者株式に係る権利の取得を行わないものとされています。
- (イ) ヴェルディッシモは、自ら又は他の者をして、公開買付け以外の者との間で、直接又は間接に、本公開買付けその他本応募契約（ヴェルディッシモ）で企図される取引と競合、矛盾若しくは抵触し、又はそのおそれのある一切の行為（第三者との合意、合意に向けた申込み、申込みの誘引、承諾、協議、交渉、勧誘又は情報提供を含むがこれらに限らない。）を行わないものとし、公開買付け以外の第三者から当該行為に関する勧誘、提案、情報提供又は申込みを受けた場合には、直ちに公開買付者にその旨及びこれらの内容を通知し、かかる第三者への対応について公開買付者と誠実に協議するものとされています。
- (ウ) ヴェルディッシモは、本応募契約（ヴェルディッシモ）の締結日から、本決済開始日までの間、本応募契約（ヴェルディッシモ）に明示的に定める事項を除き、公開買付者の事前の書面による承諾なく、対象者の株主総会の招集請求権（会社法第297条）、株主提案権（会社法第303条乃至第305条）その他の株主権を行使してはならないものとされています。
- (エ) ヴェルディッシモは、本応募契約（ヴェルディッシモ）の締結日から本決済開始日までの間に開催される対象者の株主総会において議決権を行使できる場合、(i) 剰余金の配当その他の処分に関する議案、(ii) 株主提案に係る議案、及び(iii) 可決されれば対象者の財政状態、経営成績、キャッシュ・フロー、事業、資産、負債若しくは将来の収益計画又はその見通しに重大な影響を及ぼす又は及ぼすことが合理的に予想される議案が上程されるときは、応募対象株式（ヴェルディッシモ）に係る当該株主総会における議決権について、当該議案に反対の議決権を行使するものとされています。
- (オ) 本公開買付けが成立した場合において、本決済開始日より前の日を権利行使の基準日とする対象者の株主総会が、本決済開始日以降に開催される場合、ヴェルディッシモは、応募対象株式（ヴェルディッシモ）に係る当該株主総会における議決権その他の一切の権利行使について、公開買付者の指示に従って権利を行使するものとし、公開買付者の意思が適切に反映されるために必要な措置を執るものとされています。

その他、本応募契約（ヴェルディッシモ）においては、(i) 各当事者が、相手方当事者において本応募契約（ヴェルディッシモ）に基づく義務の重大な違反又は表明保証（注）の重大な違反があった場合、(ii) 公開買付者が、法令等に従い本公開買付けを撤回した場合、及び(iii) 本公開買付けに係る応募株券等の総数が買付予定数の下限に満たなかった場合が解除事由として規定されております。

- (注) 本応募契約（ヴェルディッシモ）において、公開買付者は、①権利能力等、②契約の締結及び履行、③強制執行可能性、④許認可等の取得等、⑤法令等との抵触の不存在、⑥倒産手続等の不存在、⑦反社会的勢力等との取引の不存在、⑧反収賄等、⑨資金調達等について表明及び保証を行っています。また、ヴェルディッシモは、①権利能力等、②契約の締結及び履行、③強制執行可能性、④許認可等の取得等、⑤法令等との抵触の不存在、⑥倒産手続等の不存在、⑦反社会的勢力等との取引の不存在、⑧反収賄等、⑨株式の所有等について表明及び保証を行っています。

(iii) 本応募契約（江口恵津子氏）

公開買付者は、2026年3月31日付で、江口恵津子氏との間で、本応募契約（江口恵津子氏）を締結し、応募対象株式（江口恵津子氏）を本公開買付けに応募する旨の合意をしております。なお、本応募契約（江口恵津子氏）を除いて、公開買付者と江口恵津子氏との間で本取引に関する合意は締結されておらず、本公開買付価格の支払を除き、江口恵津子氏に対して本公開買付けへの応募に際して付与される利益はありません。

本応募契約（江口恵津子氏）における主要な条項は以下のとおりです。

- (ア) 江口恵津子氏は、本応募契約（江口恵津子氏）において別途明示的に規定される場合を除き、応募対象株式（江口恵津子氏）の全部又は一部について、譲渡、担保設定その他の処分（本公開買付け以外の公開買付けへの応募を含みますがこれに限りません。）を行わないものとされ、また、対象者株式又は対象者株式に係る権利の取得を行わないものとされています。
- (イ) 江口恵津子氏は、自ら又は他の者をして、公開買付け以外の者との間で、直接又は間接に、本公開買付けその他本応募契約（江口恵津子氏）で企図される取引と競合、矛盾若しくは抵触し、又はそのおそれのある一切の行為（第三者との合意、合意に向けた申込み、申込みの誘引、承諾、協議、交渉、勧誘又は情報提供を含むがこれらに限らない。）を行わないものとし、公開買付け以外の第三者から当該行為に関する勧誘、提案、情報提供又は申込みを受けた場合には、直ちに公開買付者にその旨及びこれらの内容を通知し、かかる第三者への対応について公開買付者と誠実に協議するものとされています。
- (ウ) 江口恵津子氏は、本応募契約（江口恵津子氏）の締結日から、本決済開始日までの間、本応募契約（江口恵津子氏）に明示的に定める事項を除き、公開買付者の事前の書面による承諾なく、対象者の株主総会の招集請求権（会社法第297条）、株主提案権（会社法第303条乃至第305条）その他の株主権を行使してはならないものとされています。
- (エ) 江口恵津子氏は、本応募契約（江口恵津子氏）の締結日から本決済開始日までの間に開催される対象者の株主総会において議決権を行使できる場合、(i)剰余金の配当その他の処分に関する議案、(ii)株主提案に係る議案、及び(iii)可決されれば対象者の財政状態、経営成績、キャッシュ・フロー、事業、資産、負債若しくは将来の収益計画又はその見通しに重大な影響を及ぼす又は及ぼすことが合理的に予想される議案が上程されるときは、応募対象株式（江口恵津子氏）に係る当該株主総会における議決権について、当該議案に反対の議決権を行使するものとされています。
- (オ) 本公開買付けが成立した場合において、本決済開始日より前の日を権利行使の基準日とする対象者の株主総会が、本決済開始日以降に開催される場合、江口恵津子氏は、応募対象株式（江口恵津子氏）に係る当該株主総会における議決権その他の一切の権利行使について、公開買付者の指示に従って権利を行使するものとし、公開買付者の意思が適切に反映されるために必要な措置を執るものとされています。

その他、本応募契約（江口恵津子氏）においては、(i)各当事者が、相手方当事者において本応募契約（江口恵津子氏）に基づく義務の重大な違反又は表明保証（注）の重大な違反があった場合、(ii)公開買付者が、法令等に従い本公開買付けを撤回した場合、及び(iii)本公開買付けに係る応募株券等の総数が買付予定数の下限に満たなかった場合が解除事由として規定されております。

- (注) 本応募契約（江口恵津子氏）において、公開買付者は、①権利能力等、②契約の締結及び履行、③強制執行可能性、④許認可等の取得等、⑤法令等との抵触の不存在、⑥倒産手続等の不存在、⑦反社会的勢力等との取引の不存在、⑧反収賄等、⑨資金調達等について表明及び保証を行っております。また、江口恵津子氏は、①権利能力等、②契約の締結及び履行並びに強制執行可能性、③許認可等の取得等、④法令等との抵触の不存在、⑤倒産手続等の不存在、⑥反社会的勢力等との取引の不存在、⑦反収賄等、⑧株式の所有等について表明及び保証を行っております。

(iv) 本応募契約（江口直宏氏）

公開買付者は、2026年3月31日付で、江口直宏氏との間で、本応募契約（江口直宏氏）を締結し、応募対象株式（江口直宏氏）を本公開買付けに応募する旨の合意をしております。なお、本応募契約（江口直宏氏）を除いて、公開買付者と江口直宏氏との間で本取引に関する合意は締結されておらず、本公開買付価格の支払を除き、江口直宏氏に対して本公開買付けへの応募に際して付与される利益はありません。

本応募契約（江口直宏氏）における主要な条項は以下のとおりです。

- (ア) 江口直宏氏は、本応募契約（江口直宏氏）において別途明示的に規定される場合を除き、応募対象株式（江口直宏氏）の全部又は一部について、譲渡、担保設定その他の処分（本公開買付け以外の公開買付けへの応募を含みますがこれに限りません。）を行わないものとされ、また、対象者株式又は対象者株式に係る権利の取得を行わないものとされています。
- (イ) 江口直宏氏は、自ら又は他の者をして、公開買付け以外の者との間で、直接又は間接に、本公開買付

けその他本応募契約（江口直宏氏）で企図される取引と競合、矛盾若しくは抵触し、又はそのおそれのある一切の行為（第三者との合意、合意に向けた申込み、申込みの誘引、承諾、協議、交渉、勧誘又は情報提供を含むがこれらに限らない。）を行わないものとし、公開買付者以外の第三者から当該行為に関する勧誘、提案、情報提供又は申込みを受けた場合には、直ちに公開買付者にその旨及びこれらの内容を通知し、かかる第三者への対応について公開買付者と誠実に協議するものとされています。

(ウ) 江口直宏氏は、本応募契約（江口直宏氏）の締結日から、本決済開始日までの間、本応募契約（江口直宏氏）に明示的に定める事項を除き、公開買付者の事前の書面による承諾なく、対象者の株主総会の招集請求権（会社法第297条）、株主提案権（会社法第303条乃至第305条）その他の株主権を行使してはならないものとされています。

(エ) 江口直宏氏は、本応募契約（江口直宏氏）の締結日から本決済開始日までの間に開催される対象者の株主総会において議決権を行使できる場合、(i) 剰余金の配当その他の処分に関する議案、(ii) 株主提案に係る議案、及び(iii) 可決されれば対象者の財政状態、経営成績、キャッシュ・フロー、事業、資産、負債若しくは将来の収益計画又はその見通しに重大な影響を及ぼす又は及ぼすことが合理的に予想される議案が上程されるときは、応募対象株式（江口直宏氏）に係る当該株主総会における議決権について、当該議案に反対の議決権を行使するものとされています。

(オ) 本公開買付けが成立した場合において、本決済開始日より前の日を権利行使の基準日とする対象者の株主総会が、本決済開始日以降に開催される場合、江口直宏氏は、応募対象株式（江口直宏氏）に係る当該株主総会における議決権その他の一切の権利行使について、公開買付者の指示に従って権利を行使するものとし、公開買付者の意思が適切に反映されるために必要な措置を執るものとされています。

その他、本応募契約（江口直宏氏）においては、(i) 各当事者が、相手方当事者において本応募契約（江口直宏氏）に基づく義務の重大な違反又は表明保証（注）の重大な違反があった場合、(ii) 公開買付者が、法令等に従い本公開買付けを撤回した場合、及び(iii) 本公開買付けに係る応募株券等の総数が買付予定数の下限に満たなかった場合が解除事由として規定されております。

(注) 本応募契約（江口直宏氏）において、公開買付者は、①権利能力等、②契約の締結及び履行、③強制執行可能性、④許認可等の取得等、⑤法令等との抵触の不存在、⑥倒産手続等の不存在、⑦反社会的勢力等との取引の不存在、⑧反収賄等、⑨資金調達等について表明及び保証を行っています。また、江口直宏氏は、①権利能力等、②契約の締結及び履行並びに強制執行可能性、③許認可等の取得等、④法令等との抵触の不存在、⑤倒産手続等の不存在、⑥反社会的勢力等との取引の不存在、⑦反収賄等、⑧株式の所有等について表明及び保証を行っています。

(v) 本応募契約（千田美穂氏）

公開買付者は、2026年3月31日付で、千田美穂氏との間で、本応募契約（千田美穂氏）を締結し、応募対象株式（千田美穂氏）を本公開買付けに応募する旨の合意をしております。なお、本応募契約（千田美穂氏）を除いて、公開買付者と千田美穂氏との間で本取引に関する合意は締結されておらず、本公開買付価格の支払を除き、千田美穂氏に対して本公開買付けへの応募に際して付与される利益はありません。

本応募契約（千田美穂氏）における主要な条項は以下のとおりです。

(ア) 千田美穂氏は、本応募契約（千田美穂氏）において別途明示的に規定される場合を除き、応募対象株式（千田美穂氏）の全部又は一部について、譲渡、担保設定その他の処分（本公開買付け以外の公開買付けへの応募を含みますがこれに限りません。）を行わないものとされ、また、対象者株式又は対象者株式に係る権利の取得を行わないものとされています。

(イ) 千田美穂氏は、自ら又は他の者をして、公開買付者以外の者との間で、直接又は間接に、本公開買付けその他本応募契約（千田美穂氏）で企図される取引と競合、矛盾若しくは抵触し、又はそのおそれのある一切の行為（第三者との合意、合意に向けた申込み、申込みの誘引、承諾、協議、交渉、勧誘又は情報提供を含むがこれらに限らない。）を行わないものとし、公開買付者以外の第三者から当該行為に関する勧誘、提案、情報提供又は申込みを受けた場合には、直ちに公開買付者にその旨及びこれらの内容を通知し、かかる第三者への対応について公開買付者と誠実に協議するものとされています。

(ウ) 千田美穂氏は、本応募契約（千田美穂氏）の締結日から、本決済開始日までの間、本応募契約（千田美穂氏）に明示的に定める事項を除き、公開買付者の事前の書面による承諾なく、対象者の株主総会の招集請求権（会社法第297条）、株主提案権（会社法第303条乃至第305条）その他の株主権を行使してはならないものとされています。

(エ) 千田美穂氏は、本応募契約（千田美穂氏）の締結日から本決済開始日までの間に開催される対象者の株主総会において議決権を行使できる場合、(i) 剰余金の配当その他の処分に関する議案、(ii) 株主提案に係る議案、及び(iii) 可決されれば対象者の財政状態、経営成績、キャッシュ・フロー、事業、資産、負債若しくは将来の収益計画又はその見通しに重大な影響を及ぼす又は及ぼすことが合理的に予想

される議案が上程されるときは、応募対象株式（千田美穂氏）に係る当該株主総会における議決権について、当該議案に反対の議決権を行使するものとされています。

(オ) 本公開買付けが成立した場合において、本決済開始日より前の日を権利行使の基準日とする対象者の株主総会が、本決済開始日以降に開催される場合、千田美穂氏は、応募対象株式（千田美穂氏）に係る当該株主総会における議決権その他の一切の権利行使について、公開買付者の指示に従って権利を行使するものとし、公開買付者の意思が適切に反映されるために必要な措置を執るものとされています。

その他、本応募契約（千田美穂氏）においては、(i)各当事者が、相手方当事者において本応募契約（千田美穂氏）に基づく義務の重大な違反又は表明保証（注）の重大な違反があった場合、(ii)公開買付者が、法令等に従い本公開買付けを撤回した場合、及び(iii)本公開買付けに係る応募株券等の総数が買付予定数の下限に満たなかった場合が解除事由として規定されております。

(注) 本応募契約（千田美穂氏）において、公開買付者は、①権利能力等、②契約の締結及び履行、③強制執行可能性、④許認可等の取得等、⑤法令等との抵触の不存在、⑥倒産手続等の不存在、⑦反社会的勢力等との取引の不存在、⑧反収賄等、⑨資金調達等について表明及び保証を行っています。また、千田美穂氏は、①権利能力等、②契約の締結及び履行並びに強制執行可能性、③許認可等の取得等、④法令等との抵触の不存在、⑤倒産手続等の不存在、⑥反社会的勢力等との取引の不存在、⑦反収賄等、⑧株式の所有等について表明及び保証を行っています。

(vi) 本応募契約（萩原香菜氏）

公開買付者は、2026年3月31日付で、萩原香菜氏との間で、本応募契約（萩原香菜氏）を締結し、応募対象株式（萩原香菜氏）を本公開買付けに応募する旨の合意をしております。なお、本応募契約（萩原香菜氏）を除いて、公開買付者と萩原香菜氏との間で本取引に関する合意は締結されておらず、本公開買付価格の支払を除き、萩原香菜氏に対して本公開買付けへの応募に際して付与される利益はありません。

本応募契約（萩原香菜氏）における主要な条項は以下のとおりです。

(ア) 萩原香菜氏は、本応募契約（萩原香菜氏）において別途明示的に規定される場合を除き、応募対象株式（萩原香菜氏）の全部又は一部について、譲渡、担保設定その他の処分（本公開買付け以外の公開買付けへの応募を含みますがこれに限りません。）を行わないものとされ、また、対象者株式又は対象者株式に係る権利の取得を行わないものとされています。

(イ) 萩原香菜氏は、自ら又は他の者をして、公開買付者以外の者との間で、直接又は間接に、本公開買付けその他本応募契約（萩原香菜氏）で企図される取引と競合、矛盾若しくは抵触し、又はそのおそれのある一切の行為（第三者との合意、合意に向けた申込み、申込みの誘引、承諾、協議、交渉、勧誘又は情報提供を含むがこれらに限らない。）を行わないものとし、公開買付者以外の第三者から当該行為に関する勧誘、提案、情報提供又は申込みを受けた場合には、直ちに公開買付者にその旨及びこれらの内容を通知し、かかる第三者への対応について公開買付者と誠実に協議するものとされています。

(ウ) 萩原香菜氏は、本応募契約（萩原香菜氏）の締結日から、本決済開始日までの間、本応募契約（萩原香菜氏）に明示的に定める事項を除き、公開買付者の事前の書面による承諾なく、対象者の株主総会の招集請求権（会社法第297条）、株主提案権（会社法第303条乃至第305条）その他の株主権を行使してはならないものとされています。

(エ) 萩原香菜氏は、本応募契約（萩原香菜氏）の締結日から本決済開始日までの間に開催される対象者の株主総会において議決権を行使できる場合、(i)剰余金の配当その他の処分に関する議案、(ii)株主提案に係る議案、及び(iii)可決されれば対象者の財政状態、経営成績、キャッシュ・フロー、事業、資産、負債若しくは将来の収益計画又はその見通しに重大な影響を及ぼす又は及ぼすことが合理的に予想される議案が上程されるときは、応募対象株式（萩原香菜氏）に係る当該株主総会における議決権について、当該議案に反対の議決権を行使するものとされています。

(オ) 本公開買付けが成立した場合において、本決済開始日より前の日を権利行使の基準日とする対象者の株主総会が、本決済開始日以降に開催される場合、萩原香菜氏は、応募対象株式（萩原香菜氏）に係る当該株主総会における議決権その他の一切の権利行使について、公開買付者の指示に従って権利を行使するものとし、公開買付者の意思が適切に反映されるために必要な措置を執るものとされています。

その他、本応募契約（萩原香菜氏）においては、(i)各当事者が、相手方当事者において本応募契約（萩原香菜氏）に基づく義務の重大な違反又は表明保証（注）の重大な違反があった場合、(ii)公開買付者が、法令等に従い本公開買付けを撤回した場合、及び(iii)本公開買付けに係る応募株券等の総数が買付予定数の下限に満たなかった場合が解除事由として規定されております。

(注) 本応募契約（萩原香菜氏）において、公開買付者は、①権利能力等、②契約の締結及び履行、③強制執行可能性、④許認可等の取得等、⑤法令等との抵触の不存在、⑥倒産手続等の不存在、⑦反社会的勢力等との取引の不存在、⑧反収賄等、⑨資金調達等について表明及び保証を行っています。

また、萩原香菜氏は、①権利能力等、②契約の締結及び履行並びに強制執行可能性、③許認可等の取得等、④法令等との抵触の不存在、⑤倒産手続等の不存在、⑥反社会的勢力等との取引の不存在、⑦反収賄等、⑧株式の所有等について表明及び保証を行っています。

(vii) 本応募契約（紺田久美氏）

公開買付者は、2026年3月31日付で、紺田久美氏との間で、本応募契約（紺田久美氏）を締結し、応募対象株式（紺田久美氏）を本公開買付けに応募する旨の合意をしております。なお、本応募契約（紺田久美氏）を除いて、公開買付者と紺田久美氏との間で本取引に関する合意は締結されておらず、本公開買付価格の支払を除き、紺田久美氏に対して本公開買付けへの応募に際して付与される利益はありません。

本応募契約（紺田久美氏）における主要な条項は以下のとおりです。

- (ア) 紺田久美氏は、本応募契約（紺田久美氏）において別途明示的に規定される場合を除き、応募対象株式（紺田久美氏）の全部又は一部について、譲渡、担保設定その他の処分（本公開買付け以外の公開買付けへの応募を含みますがこれに限りません。）を行わないものとされ、また、対象者株式又は対象者株式に係る権利の取得を行わないものとされています。
  - (イ) 紺田久美氏は、自ら又は他の者をして、公開買付け以外の者との間で、直接又は間接に、本公開買付けその他本応募契約（紺田久美氏）で企図される取引と競合、矛盾若しくは抵触し、又はそのおそれのある一切の行為（第三者との合意、合意に向けた申込み、申込みの誘引、承諾、協議、交渉、勧誘又は情報提供を含むがこれらに限らない。）を行わないものとし、公開買付け以外の第三者から当該行為に関する勧誘、提案、情報提供又は申込みを受けた場合には、直ちに公開買付者にその旨及びこれらの内容を通知し、かかる第三者への対応について公開買付者と誠実に協議するものとされています。
  - (ウ) 紺田久美氏は、本応募契約（紺田久美氏）の締結日から、本決済開始日までの間、本応募契約（紺田久美氏）に明示的に定める事項を除き、公開買付者の事前の書面による承諾なく、対象者の株主総会の招集請求権（会社法第297条）、株主提案権（会社法第303条乃至第305条）その他の株主権を行使してはならないものとされています。
  - (エ) 紺田久美氏は、本応募契約（紺田久美氏）の締結日から本決済開始日までの間に開催される対象者の株主総会において議決権を行使できる場合、(i) 剰余金の配当その他の処分に関する議案、(ii) 株主提案に係る議案、及び(iii) 可決されれば対象者の財政状態、経営成績、キャッシュ・フロー、事業、資産、負債若しくは将来の収益計画又はその見通しに重大な影響を及ぼす又は及ぼすことが合理的に予想される議案が上程されるときは、応募対象株式（紺田久美氏）に係る当該株主総会における議決権について、当該議案に反対の議決権を行使するものとされています。
  - (オ) 本公開買付けが成立した場合において、本決済開始日より前の日を権利行使の基準日とする対象者の株主総会が、本決済開始日以降に開催される場合、紺田久美氏は、応募対象株式（紺田久美氏）に係る当該株主総会における議決権その他の一切の権利行使について、公開買付者の指示に従って権利を行使するものとし、公開買付者の意思が適切に反映されるために必要な措置を執るものとされています。
- その他、本応募契約（紺田久美氏）においては、(i) 各当事者が、相手方当事者において本応募契約（紺田久美氏）に基づく義務の重大な違反又は表明保証（注）の重大な違反があった場合、(ii) 公開買付者が、法令等に従い本公開買付けを撤回した場合、及び(iii) 本公開買付けに係る応募株券等の総数が買付予定数の下限に満たなかった場合が解除事由として規定されております。

(注) 本応募契約（紺田久美氏）において、公開買付者は、①権利能力等、②契約の締結及び履行、③強制執行可能性、④許認可等の取得等、⑤法令等との抵触の不存在、⑥倒産手続等の不存在、⑦反社会的勢力等との取引の不存在、⑧反収賄等、⑨資金調達等について表明及び保証を行っています。また、紺田久美氏は、①権利能力等、②契約の締結及び履行並びに強制執行可能性、③許認可等の取得等、④法令等との抵触の不存在、⑤倒産手続等の不存在、⑥反社会的勢力等との取引の不存在、⑦反収賄等、⑧株式の所有等について表明及び保証を行っています。

#### 4 【買付け等の期間、買付け等の価格及び買付予定の株券等の数】

##### (1) 【買付け等の期間】

###### ① 【届出当初の期間】

買付け等の期間	2026年4月1日（水曜日）から2026年5月18日（月曜日）まで（30営業日）
公告日	2026年4月1日（水曜日）
公告掲載新聞名	電子公告を行い、その旨を日本経済新聞に掲載いたします。 （電子公告アドレス <a href="https://disclosure2.edinet-fsa.go.jp/">https://disclosure2.edinet-fsa.go.jp/</a> ）

###### ② 【対象者の請求に基づく延長の可能性の有無】

該当事項はありません。

###### ③ 【期間延長の確認連絡先】

該当事項はありません。

##### (2) 【買付け等の価格】

株券	普通株式 1株につき金4,858円
新株予約権証券	第5回新株予約権 1個につき金1,942,800円 第6回新株予約権 1個につき金485,700円 第7回新株予約権 1個につき金485,700円
新株予約権付社債券	—
株券等信託受益証券 ( )	—
株券等預託証券 ( )	—
算定の基礎	<p>(1) 普通株式</p> <p>上記「3 買付け等の目的」の「(3) 本公開買付価格の公正性を担保するための措置及び利益相反を回避するための措置等、本公開買付けの公正性を担保するための措置」の「① 公開買付者における独立した第三者算定機関からの株式価値算定書の取得」に記載のとおり、公開買付者は、本公開買付価格を決定するにあたり、公開買付者グループ、対象者グループ及び本応募合意株主から独立した第三者算定機関としてファイナンシャル・アドバイザーであるデロイト トーマツに対して、対象者株式の株式価値の算定を依頼いたしました。なお、デロイト トーマツは、公開買付者、対象者及び本応募合意株主の関連当事者には該当せず、本公開買付けに関して重要な利害関係を有しておりません。なお、公開買付者は、「(3) 本公開買付価格の公正性を担保するための措置及び利益相反を回避するための措置等、本公開買付けの公正性を担保するための措置」に記載のとおり、公開買付者及び対象者において本公開買付けの公正性を担保するための措置及び利益相反を回避するための措置を実施していることから、デロイト トーマツから本公開買付価格の公正性に関する意見書（フェアネス・オピニオン）を取得しておりません。</p> <p>デロイト トーマツは、複数の株式価値算定手法の中から対象者株式の株式価値の算定にあたり採用すべき算定手法を検討の上、対象者が継続企業であるとの前提の下、対象者株式の株式価値について多面的に評価することが適切であるとの考えに基づき、対象者株式が東京証券取引所スタンダード市場に上場しており市場株価が存在することから市場株価法を、対象者の将来の事業活動の状況を算定に反映するためにDCF法を用いて、対象者株式の1株当たりの株式価値の算定を行ったとのこととす。</p> <p>上記の各方式において算定された対象者株式の1株当たりの株式価値の範囲は、以下のとおりです。</p> <p>市場株価法：1,930円～2,121円 DCF法：3,849円～5,130円</p>

市場株価法では、本公開買付けの公表日の前営業日である2026年3月30日を算定基準日として、東京証券取引所スタンダード市場における対象者株式の基準日終値1,930円、直近1ヶ月間の終値単純平均値2,084円、直近3ヶ月間の終値単純平均値2,121円、直近6ヶ月間の終値単純平均値2,001円を基に、対象者株式の1株当たりの株式価値の範囲を1,930円～2,121円と算定しております。

DCF法では、対象者から提供を受けた本事業計画を基礎とし、直近までの業績の動向、公開買付者が対象者に対して行ったデュー・ディリジェンスの結果、対象者が開示している情報等の諸要素を考慮して公開買付者において調整を行った対象者の将来の収益予想に基づき、対象者が2026年3月期第4半期以降において創出すると見込まれるフリー・キャッシュ・フローを、一定の割引率で現在価値に割り引いて対象者の企業価値や株式価値を算出し、対象者株式の1株当たりの株式価値の範囲を3,849円～5,130円と算定しております。なお、本取引の実行により実現することが期待されるシナジー効果については、現時点において見積もることが困難であるため、当該収益予想には加味されておりません。また、デロイト トーマツがDCF法による算定に用いた事業計画においては、対前年度比較において利益の大幅な増減を見込んでいる事業年度は含まれておりませんが、フリー・キャッシュ・フローの大幅な増減を見込んでいる事業年度が含まれております。具体的には、2028年3月期においては、販売用不動産及び賃貸用不動産の仕入高の減少による大幅なキャッシュ・フローの増加を見込んでおります。

公開買付者は、2026年3月30日付でデロイト トーマツから取得した本株式価値算定書（デロイト トーマツ）の算定結果に加え、公開買付者において2026年2月3日から2026年3月6日まで実施した対象者に対するデュー・ディリジェンスの結果、本取引が対象者事業にもたらすメリット、過去の発行者以外の者による完全子会社化を目的とした株券等の公開買付けの事例において買付け等の価格決定の際に付与されたプレミアムの実例、対象者株式の市場株価の動向、対象者の取締役会による本公開買付けへの賛同の可否及び本公開買付けに対する応募の見通し、本応募合意株主との間における協議・交渉の結果を総合的に勘案し、最終的に2026年3月31日開催の取締役会の決議によって、本公開買付価格を1株当たり4,858円と決定いたしました。

なお、本公開買付価格である4,858円は、本公開買付けの実施についての公表日の前営業日である2026年3月30日の東京証券取引所スタンダード市場における対象者株式の終値1,930円に対して151.71%、直近1ヶ月間の終値単純平均値2,084円に対して133.11%、直近3ヶ月間の終値単純平均値2,121円に対して129.04%、直近6ヶ月間の終値単純平均値2,001円に対して142.78%のプレミアムをそれぞれ加えた価格です。また、本公開買付価格は、本書提出日の前営業日である2026年3月31日の東京証券取引所スタンダード市場における対象者株式の終値1,916円に対して153.55%のプレミアムを加えた価格となります。

## (2) 本新株予約権

本新株予約権については、上記「3 買付け等の目的」の「(2) 本公開買付けの実施を決定するに至った背景、目的及び意思決定の過程、並びに本公開買付け後の経営方針」の「① 公開買付者が本公開買付けの実施を決定するに至った背景、目的及び意思決定の過程」に記載のとおり、本新株予約権買付価格は本公開買付価格と本新株予約権の行使価額1円の差額である4,857円に、各本新株予約権1個当たりの目的となる対象者株式数を乗じた金額とすることを決定いたしました。

なお、公開買付者は、上記のとおり、本公開買付価格を基に本新株予約権買付価格を決定したことから、第三者算定機関からの算定書や意見書（フェアネス・オピニオン）は取得しておりません。

算定の経緯	<p>(本公開買付価格及び本新株予約権買付価格の決定に至る経緯)</p> <p>上記「3 買付け等の目的」の「(2) 本公開買付けの実施を決定するに至った背景、目的及び意思決定の過程、並びに本公開買付け後の経営方針」の「① 公開買付者が本公開買付けの実施を決定するに至った背景、目的及び意思決定の過程」に記載のとおり、公開買付者は、2026年3月31日に、本公開買付価格を4,858円及び本新株予約権買付価格をそれぞれ本公開買付価格と本新株予約権の行使価額1円の差額である4,857円に、各本新株予約権1個当たりの目的となる対象者株式数を乗じた金額として本公開買付けを実施することを決定いたしました。</p> <p>以上の算定の経緯の詳細は、上記「3 買付け等の目的」の「(2) 本公開買付けの実施を決定するに至った背景、目的及び意思決定の過程、並びに本公開買付け後の経営方針」の「① 公開買付者が本公開買付けの実施を決定するに至った背景、目的及び意思決定の過程」をご参照ください。</p>
-------	---

(注) デロイト トーマツは、対象者株式の株式価値の算定に際し、対象者から提供を受けた情報及び一般に公開された情報等を原則としてそのまま採用し、それらの資料及び情報等が、全て正確かつ完全なものであること、対象者株式の株式価値の算定に重大な影響を及ぼす可能性のある事実でデロイト トーマツに対して未開示の事実はないことを前提としており、独自にそれらの正確性及び完全性の検証を行っておりません。加えて、公開買付者及び対象者の財務予測に関する情報については、対象者の経営陣による現時点で得られる最善の予測と判断に基づき合理的に作成されたことを前提としております。また、対象者及びその関係会社の資産及び負債（金融派生商品、簿外資産及び負債、その他偶発債務を含みます。）に関して、独自に評価、鑑定又は査定を行っておらず、第三者機関への鑑定又は査定の依頼も行っておりません。デロイト トーマツの算定は、2026年3月30日までの上記情報を反映したものであります。なお、デロイト トーマツの算定は、公開買付者取締役会が対象者株式の株式価値を検討するための参考に資することを唯一の目的としております。

(3) 【買付予定の株券等の数】

株券等の種類	買付予定数	買付予定数の下限	買付予定数の上限
普通株式	6,174,876 (株)	4,105,200 (株)	— (株)
合計	6,174,876 (株)	4,105,200 (株)	— (株)

- (注1) 応募株券等の総数が買付予定数の下限（4,105,200株）に満たない場合は、応募株券等の全部の買付け等を行いません。応募株券等の総数が買付予定数の下限（4,105,200株）以上の場合は、応募株券等の全部の買付け等を行います。
- (注2) 本公開買付けにおいては、買付予定数の上限を設定しておりませんので、買付予定数は本公開買付けにおいて公開買付者が買付け等を行う株券等の最大数である本基準株式数（6,174,876株）を記載しております。
- (注3) 単元未満株式についても本公開買付けの対象としております。なお、会社法に従って株主による単元未満株式買取請求権が行使された場合には、対象者は法令の手續に従い公開買付期間中に自己株式を買い取ることがあります。
- (注4) 本公開買付けを通じて、対象者が所有する自己株式を取得する予定はありません。
- (注5) 公開買付期間末日までに本新株予約権が行使される可能性があります。当該行使により発行又は移転される対象者株式についても本公開買付けの対象とします。

## 5【買付け等を行った後における株券等所有割合】

区分	議決権の数
買付予定の株券等に係る議決権の数（個）（a）	61,748
aのうち潜在株券等に係る議決権の数（個）（b）	815
bのうち株券の権利を表示する株券等信託受益証券及び株券等預託証券に係る議決権の数（個）（c）	—
公開買付者の所有株券等に係る議決権の数（2026年4月1日現在）（個）（d）	—
dのうち潜在株券等に係る議決権の数（個）（e）	—
eのうち株券の権利を表示する株券等信託受益証券及び株券等預託証券に係る議決権の数（個）（f）	—
特別関係者の所有株券等に係る議決権の数（2026年4月1日現在）（個）（g）	15,029
gのうち潜在株券等に係る議決権の数（個）（h）	203
hのうち株券の権利を表示する株券等信託受益証券及び株券等預託証券に係る議決権の数（個）（i）	—
対象者の総株主等の議決権の数（2025年9月30日現在）（個）（j）	60,698
買付予定の株券等に係る議決権の数の総株主等の議決権の数に占める割合（a/j）（%）	100.00
買付け等を行った後における株券等所有割合 ((a+d+g)/(j+(b-c)+(e-f)+(h-i))×100)（%）	100.00

（注1） 「買付予定の株券等に係る議決権の数（個）（a）」は、本公開買付けにおける買付予定数（6,174,876株）に係る議決権の数を記載しております。

（注2） 「特別関係者の所有株券等に係る議決権の数（2026年4月1日現在）（個）（g）」は、各特別関係者（但し、特別関係者のうち法第27条の2第1項各号における株券等所有割合の計算において府令第3条第2項第1号に基づき特別関係者から除外される者を除きます。）が所有する株券等に係る議決権の数の合計を記載しております。但し、本公開買付けにおいては、特別関係者が所有する株券等についても買付け等の対象としているため、「買付け等を行った後における株券等所有割合」の計算においては、「特別関係者の所有株券等に係る議決権の数（2026年4月1日現在）（個）（g）」は分子に加算しておりません。

（注3） 「対象者の総株主等の議決権の数（2025年9月30日現在）（個）（j）」は、対象者が2025年11月6日に提出した「第37期半期報告書」に記載された2025年9月30日現在の総株主の議決権の数（1単元の株式数を100株として記載されたもの）です。但し、本公開買付けにおいては、単元未満株式についても本公開買付けの対象としているため、「買付予定の株券等に係る議決権の数の総株主等の議決権の数に占める割合」及び「買付け等を行った後における株券等所有割合」の計算においては、本基準株式数に係る議決権の数（61,748個）を分母として計算しております。

（注4） 「買付予定の株券等に係る議決権の数の総株主等の議決権の数に占める割合」及び「買付け等を行った後における株券等所有割合」は、小数点以下第三位を四捨五入しております。

## 6 【株券等の取得に関する許可等】

### (1) 【株券等の種類】

普通株式

### (2) 【根拠法令】

公開買付者は、独占禁止法第10条第2項に基づき、公正取引委員会に対し、本公開買付けによる株式取得（以下「本株式取得」といいます。）の前に、本株式取得に関する計画を予め届け出なければならず（以下、当該届出を「事前届出」といいます。）、同条第8項により事前届出が受理された日から原則として30日（短縮される場合もあります。）を経過する日までは本株式取得をすることはできません（以下、本株式取得が禁止される当該期間を「取得禁止期間」といいます。）。

また、独占禁止法第10条第1項は、一定の取引分野における競争を実質的に制限することとなる他の会社の株式の取得行為を禁止しており、公正取引委員会はこれに違反する行為を排除するために必要な措置を命ずることができ（同法第17条の2第1項。以下「排除措置命令」といいます。）。公正取引委員会は、排除措置命令を発令しようとするときは、当該排除措置命令の名宛人となるべき者について意見聴取を行わなければならない（同法第49条）、かかる意見聴取を行うにあたっては、予定する排除措置命令の内容等を名宛人に通知しなければなりません（同法第50条第1項。以下「排除措置命令の事前通知」といいます。）、事前届出に係る株式取得に関する計画に対する排除措置命令の事前通知は、一定の期間（上記事前届出が受理された日から原則30日間ですが、延長又は短縮される場合もあります。以下「措置期間」といいます。）内に行うこととされており（同法第10条第9項）。なお、公正取引委員会は、排除措置命令の事前通知をしないこととした場合、その旨の通知（以下「排除措置命令を行わない旨の通知」といいます。）をするものとされており（私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律第9条から第16条までの規定による認可の申請、報告及び届出等に関する規則（昭和28年公正取引委員会規則第1号。その後の改正を含みます。）第9条。）。

公開買付者は、本株式取得に関して、2026年3月27日に公正取引委員会に対して事前届出を行い、同日付で受理されております。したがって、排除措置命令の事前通知がなされるべき措置期間及び取得禁止期間は、原則として2026年4月26日の経過をもって満了する予定です。公開買付期間（延長した場合を含みます。）満了の日の前日までに、公正取引委員会に対する事前届出に対し、公正取引委員会から、対象者株式の全部又は一部の処分や事業の一部の譲渡その他これに準じる処分を命じる内容の排除措置命令の事前通知を受けた場合、措置期間が終了しない場合、又は独占禁止法第10条第1項の規定に違反する疑いのある行為をする者として裁判所の緊急停止命令の申立てを受けた場合には、下記「11 その他買付け等の条件及び方法」の「(2) 公開買付けの撤回等の条件の有無、その内容及び撤回等の開示の方法」に記載の令第14条第1項第4号に定める事情が生じた場合として、本公開買付けの撤回等を行うことがあります。なお、公正取引委員会から排除措置命令の事前通知及び独占禁止法第10条第9項に基づく報告等の要求を受けることなく措置期間及び取得禁止期間が終了した場合又は公正取引委員会から排除措置命令を行わない旨の通知を受けた場合には、公開買付者は、法第27条の8第2項に基づき、直ちに本書の訂正届出書を関東財務局長に提出いたします。

### (3) 【許可等の日付及び番号】

該当事項はありません。

## 7 【応募及び契約の解除の方法】

### (1) 【応募の方法】

#### ① 公開買付代理人

岡三証券株式会社 東京都中央区日本橋室町二丁目2番1号

② 本公開買付けに応募しようとする方（株主及び新株予約権者をいい、以下「応募株主等」といいます。）は、公開買付代理人所定の「公開買付応募申込書」に所要事項を記載し、公開買付期間の末日の15時30分までに、公開買付代理人のコンタクトセンター、本店又は全国各支店において応募してください。なお、応募の際にはご印鑑をご用意ください（個人の場合は不要）。

③ 本公開買付けに係る株式の応募の受付けにあたっては、応募株主等が、公開買付代理人に証券取引口座を開設した上、応募する予定の株式を当該証券取引口座に記録管理している必要があります。本公開買付けにおいては、公開買付代理人以外の金融商品取引業者等を経由した応募の受付けは行われません。また、本公開買付けにおいては、対象者指定の株主名簿管理人（三菱UFJ信託銀行株式会社）の特別口座に記録されている株式をもって本公開買付けに応募することはできません。応募する予定の株式が、公開買付代理人以外の金融商品取引業者等に開設された証券取引口座又は株主名簿管理人の特別口座に記載又は記録されている場合は、応募に先立ち、公開買付代理人に開設した証券取引口座への振替手続を完了している必要があります。（注1）

④ 本公開買付けに係る新株予約権の応募の受付けにあたっては、「公開買付応募申込書」とともに、新株予約権者の請求によって対象者により発行される「新株予約権譲渡承認通知書」及び「新株予約権原簿名義書換請求書」をご提出ください。また、新株予約権者であることの確認書類として、新株予約権者の請求によって対象者により発行される「新株予約権原簿記載事項証明書」を併せてご提出ください。「新株予約権譲渡承認通知書」、「新株予約権原簿名義書換請求書」及び「新株予約権原簿記載事項証明書」の具体的な発行手続きにつきましては、対象者までお問い合わせください。

⑤ 公開買付代理人に証券取引口座を開設しておられない応募株主等には、新規に証券取引口座を開設していただく必要があります。証券取引口座を開設される際には、本人確認書類及びマイナンバー（個人番号）又は法人番号の提出をお願いします。（注2）

⑥ 上記③の応募株券等の振替手続及び上記⑤の証券取引口座の新規開設には一定の日数を要しますのでご注意ください。

⑦ 外国の居住者である株主（法人株主を含みます。以下「外国人株主」といいます。）の場合、日本国内の常任代理人を通じて応募してください。

⑧ 日本の居住者である個人株主の場合、買い付けられた株券等に係る売却代金と取得費等との差額は、一般的に株式等の譲渡所得等に関する申告分離課税の適用対象となります。（注3）

⑨ 応募の受付けに際し、公開買付代理人より応募株主等に対して、公開買付応募申込みの受付票が交付されません。

⑩ 公開買付期間の末日までに新株予約権の行使により交付される対象者株式も本公開買付けの対象とします。

(注1) 対象者指定の株主名簿管理人の特別口座から公開買付代理人の証券取引口座に株券等の記録を振替える手続について

対象者指定の株主名簿管理人の特別口座から公開買付代理人の証券取引口座に株券等の記録を振替える手続を公開買付代理人経由で行う場合は、当該株主名簿管理人に届け出ている個人情報と同一の情報が記載された「口座振替申請書」による申請が必要となります。詳細については、公開買付代理人又は当該株主名簿管理人にお問い合わせくださいますようお願い申し上げます。

(注2) マイナンバー（個人番号）又は法人番号、本人確認書類について

公開買付代理人において新規に証券取引口座を開設される場合又は日本国内の常任代理人を通じて応募する外国人株主の場合には、次の本人確認書類及び番号確認書類が必要となります。また、応募株主等が外国要人等（外国PEP s）に該当する場合は、その旨を申告していただく必要がございます。なお、本人確認書類及び番号確認書類の詳細につきましては、公開買付代理人にお問い合わせください。

<個人の場合>

下記、A～Cいずれかの書類をご提出ください。

	個人番号確認書類	本人確認書類
A	個人番号カード（裏）	個人番号カード（表）
B	通知カード（現在の住所、氏名の記載がある場合のみ利用可）	a のいずれか 1 種類、又は b のうち 2 種類
C	個人番号記載のある住民票の写し 又は住民票の記載事項証明書	a 又は b のうち、「住民票の写し」「住民票の記載事項証明書」以外の 1 種類

a 顔写真付の本人確認書類

- ・有効期間内の原本のコピーの提出が必要

パスポート（2020年2月4日以降に申請したものを除く）、運転免許証、運転経歴証明書、各種福祉手帳、在留カード、特別永住者証明書

b 顔写真のない本人確認書類

- ・発行から6か月以内の原本又はコピーの提出が必要

住民票の写し、住民票の記載事項証明書、印鑑登録証明書

- ・有効期間内の原本のコピーの提出が必要

各種資格確認書、国民年金手帳（氏名・住所・生年月日の記載があるもの）、各種福祉手帳等

<法人の場合>

「法人番号指定通知書」の写し、又は、国税庁法人番号公表サイト（<https://www.houjin-bangou.nta.go.jp/>）から印刷した法人番号が印刷された書面及び本人確認書類（登記事項証明書、官公庁から発行された書類等（6か月以内に作成されたもので名称及び本店又は主たる事務所の所在地の両方を確認できるもの））が必要になります。

なお、法人自体の本人確認に加え、取引担当者（当該法人の代表者が取引する場合はその代表者）個人の本人確認が必要となります。

また、公開買付代理人において既に証券取引口座を開設している法人であっても、法人名称及び所在地を変更する場合には法人番号及び本人確認書類が必要になりますので、詳細については、公開買付代理人へお問い合わせください。

<外国人株主の場合>

常任代理人に係る上記本人確認書類及び常任代理人との間の委任契約に係る委任状又は契約書（当該外国人株主の氏名又は名称、代表者の氏名及び国外の住所地の記載のあるものに限り、）の写し、並びに常任代理人が金融機関以外の場合には、日本国政府の承認した外国政府若しくは権限ある国際機関の発行した書類その他これに類するもので、居住者の本人確認書類に準じるものが必要になります。

（注3） 日本の居住者の株式等の譲渡所得に関する申告分離課税について（個人株主の場合）

日本の居住者である個人株主の方につきましては、株式等の譲渡所得には、原則として申告分離課税が適用されます。本公開買付けへの応募による売却につきましても、通常の金融商品取引業者を通じた売却として取り扱われることとなります。税務上の具体的なご質問等につきましては、税理士等の専門家にご確認いただき、株主ご自身でご判断いただきますようお願い申し上げます。

(2) 【契約の解除の方法】

応募株主等は、公開買付期間中においては、いつでも本公開買付けに係る契約を解除することができます。契約の解除をする場合は、公開買付期間の末日の15時30分までに、応募受付けをした公開買付代理人のコンタクトセンター、本店又は全国各支店に公開買付応募申込みの受付票の写しを添付の上、本公開買付けに係る契約の解除を行う旨の書面（以下「解除書面」といいます。）を交付又は送付してください。契約の解除は、解除書面が公開買付代理人に交付され、又は到達した時に効力を生じます。したがって、解除書面を送付する場合は、解除書面が公開買付期間の末日の15時30分までに公開買付代理人に到達しなければ解除できないことにご注意ください。

解除書面を受領する権限を有する者：

岡三証券株式会社 東京都中央区日本橋室町二丁目2番1号  
(その他岡三証券株式会社全国各支店)

(3) 【株券等の返還方法】

申し出た応募株主等が上記「(2) 契約の解除の方法」に記載の方法により本公開買付けに係る契約の解除を申し出た場合には、解除手続終了後速やかに、下記「10 決済の方法」の「(4) 株券等の返還方法」に記載の方法により応募株券等を返還いたします。

(4) 【株券等の保管及び返還を行う金融商品取引業者・銀行等の名称及び本店の所在地】

岡三証券株式会社 東京都中央区日本橋室町二丁目2番1号

## 8 【買付け等に要する資金】

### (1) 【買付け等に要する資金等】

買付代金（円）(a)	29,997,547,608
金銭以外の対価の種類	—
金銭以外の対価の総額（円）	—
買付手数料（円）(b)	55,000,000
その他（円）(c)	7,000,000
合計（円）(a)+(b)+(c)	30,059,547,608

(注1) 「買付代金（円）(a)」欄は、本公開買付けの買付予定数(6,174,876株)に、1株当たりの本公開買付価格(4,858円)を乗じた金額です。

(注2) 「買付手数料(b)」欄は、公開買付代理人に支払う手数料の見積額を記載しております。

(注3) 「その他(c)」欄は、本公開買付けに関する公告及び公開買付説明書その他必要書類の印刷費その他諸費用につき、その見積額を記載しております。

(注4) その他、弁護士報酬等がありますが、その額は本公開買付け終了後まで未確定です。

(注5) 上記金額には消費税等は含まれておりません。

### (2) 【買付け等に要する資金に充当しうる預金又は借入金等】

#### ① 【届出日の前々日又は前日現在の預金】

種類	金額（千円）
—	—
計(a)	—

#### ② 【届出日前の借入金】

##### イ 【金融機関】

	借入先の業種	借入先の名称等	借入契約の内容	金額（千円）
1	—	—	—	—
2	—	—	—	—
計				—

##### ロ 【金融機関以外】

	借入先の業種	借入先の名称等	借入契約の内容	金額（千円）
	—	—	—	—
	—	—	—	—
計				—

#### ③ 【届出日以後に借入れを予定している資金】

##### イ 【金融機関】

	借入先の業種	借入先の名称等	借入契約の内容	金額（千円）
1	—	—	—	—
2	—	—	—	—
計(b)				—

ロ【金融機関以外】

借入先の業種	借入先の名称等	借入契約の内容	金額（千円）
陸運業	株式会社西武ホールディングス (東京都豊島区南池袋一丁目16番15号)	買付け等に要する資金に充当するための借入れ	35,000,000
計(c)			35,000,000

(注1) 公開買付者は、上記金額の裏付けとして、完全親会社である西武ホールディングスから、350億円を限度として融資を行う用意がある旨の融資証明書を2026年3月31日付で取得しております。なお、当該融資の貸付実行は、本公開買付けの成立のみを前提条件としております。

④【その他資金調達方法】

内容	金額（千円）
—	—
計(d)	—

⑤【買付け等に要する資金に充当しうる預金又は借入金等の合計】

35,000,000千円（(a) + (b) + (c) + (d)）

(3) 【買付け等の対価とする有価証券の発行者と公開買付者との関係等】

該当事項はありません。

9【買付け等の対価とする有価証券の発行者の状況】

該当事項はありません。

10【決済の方法】

(1) 【買付け等の決済をする金融商品取引業者・銀行等の名称及び本店の所在地】

岡三証券株式会社 東京都中央区日本橋室町二丁目2番1号

(2) 【決済の開始日】

2026年5月25日（月曜日）

(3) 【決済の方法】

公開買付期間終了後遅滞なく、本公開買付けによる買付け等の通知書を応募株主等（外国人株主の場合はその常任代理人）の住所又は所在地宛に郵送いたします。買付けは、現金にて行います。買い付けられた株券等に係る売却代金を応募株主等（外国人株主の場合はその常任代理人）の指示により、決済の開始日以降遅滞なく、公開買付代理人から応募株主等（外国人株主の場合はその常任代理人）の指定した場所へ送金するか、公開買付代理人の応募受けをした応募株主等の口座へお支払します。

(4) 【株券等の返還方法】

下記「11 その他買付け等の条件及び方法」の「(1) 法第27条の13第4項各号に掲げる条件の有無及び内容」又は「(2) 公開買付けの撤回等の条件の有無、その内容及び撤回等の開示の方法」に記載の条件に基づき応募株券等の全部を買い付けないこととなった場合には、公開買付代理人は、返還することが必要な株券等を公開買付期間の末日の翌々営業日（本公開買付けの撤回等を行った場合は撤回等を行った日）以後、速やかに応募が行われた時の状態に戻すことにより返還し、本新株予約権については、本新株予約権の応募に際して提出された書類（上記「7 応募及び契約の解除の方法」の「(1) 応募の方法」の④に記載した書類）をそれぞれ応募株主等の指示により応募株主等への交付又は応募株主等の住所への郵送により返還します。

## 11【その他買付け等の条件及び方法】

### (1)【法第27条の13第4項各号に掲げる条件の有無及び内容】

応募株券等の総数が買付予定数の下限（4,105,200株）に満たない場合は、応募株券等の全部の買付け等を行いません。応募株券等の総数が買付予定数の下限（4,105,200株）以上の場合は、応募株券等の全部の買付け等を行います。

### (2)【公開買付けの撤回等の条件の有無、その内容及び撤回等の開示の方法】

令第14条第1項第1号イ乃至ヌ及びワ乃至ネ、第3号イ乃至チ及びヌ、第4号並びに同条第2項第3号乃至第6号に定める事情のいずれかが発生した場合は、本公開買付けの撤回等を行うことがあります。なお、①対象者の業務執行を決定する機関が、本公開買付けに係る決済の開始日前を基準日とする剰余金の配当（株主に交付される金銭その他の財産の額が、対象者が2025年6月25日に提出した「第36期有価証券報告書」（以下「対象者有価証券報告書」といいます。）に記載された2025年3月31日現在の純資産の帳簿価額の10%に相当する額（1,149,381千円（注）未満であると見込まれるものを除きます。）を行うことについての決定をした場合（具体的な剰余金の配当の額を示さずに、本公開買付けに係る決済の開始日前を剰余金の配当の基準日とする旨を決定した場合を含みます。）又は上記配当を行う旨の議案を対象者の株主総会に付議することを決定した場合、及び②対象者の業務執行を決定する機関が、自己株式の取得（株式を取得するのと引換えに交付する金銭その他の財産の額が、対象者有価証券報告書に記載された純資産の帳簿価額の10%に相当する額（1,149,381千円）未満であると見込まれるものを除きます。）を行うことについての決定をした場合には、対象者における会社財産の社外流出が大きく本公開買付けの目的の達成に重大な支障となることから、令第14条第1項第1号ネに定める「イからツまでに掲げる事項に準ずる事項」に該当する場合として、本公開買付けの撤回等を行うことがあります。また、令第14条第1項第3号ヌに定める「イからリまでに掲げる事実」に準ずる事実」とは、対象者が過去に提出した法定開示書類について、重要な事項につき虚偽の記載があり、又は記載すべき重要な事項の記載が欠けていることが判明した場合をいいます。

なお、上記「6 株券等の取得に関する許可等」の「(2) 根拠法令」に記載のとおり、公開買付期間（延長した場合を含みます。）満了の日の前日までに独占禁止法第10条第2項の定めによる公正取引委員会に対する公開買付者の事前届出に関し、措置期間及び取得禁止期間が満了しない場合、排除措置命令の事前通知がなされた場合、及び独占禁止法第10条第1項の規定に違反する疑いのある行為をする者として裁判所の緊急停止命令の申立てを受けた場合には、令第14条第1項第4号の「許可等」を得られなかったものとして、本公開買付けの撤回等を行うことがあります。

撤回等を行おうとする場合は、電子公告を行い、その旨を日本経済新聞に掲載します。但し、当該公告を公開買付期間末日までに行うことが困難である場合には、府令第20条に規定する方法により公表し、その後直ちに公告を行います。

（注） 発行済株式総数及び自己株式数に変動がないとすると、1株当たりの配当額は189円に相当します（具体的には、対象者有価証券報告書に記載された2025年3月31日時点の対象者の純資産額11,493,815千円の10%に相当する額である1,149,381千円（千円未満を切り捨てて計算しています。）を、対象者決算短信に記載された2025年12月31日時点の発行済株式総数（6,379,100株）から、対象者決算短信に記載された2025年12月31日時点の対象者が所有する自己株式数（285,724株）を控除した株式数（6,093,376株）で除し、1円未満の端数を切り上げて計算しています。）。

### (3)【買付け等の価格の引下げの条件の有無、その内容及び引下げの開示の方法】

法第27条の6第1項第1号の規定により、公開買付期間中に対象者が令第13条第1項に定める行為を行った場合は、府令第19条第1項に定める基準に従い買付け等の価格の引下げを行うことがあります。

買付け等の価格の引下げを行おうとする場合は、電子公告を行い、その旨を日本経済新聞に掲載します。但し、公開買付期間の末日までに行うことが困難な場合は、府令第20条に規定する方法により公表し、その後直ちに公告を行います。買付け等の価格の引下げがなされた場合、当該公告が行われた日以前の応募株券等についても、引下げ後の買付け等の価格により買付け等を行います。

(4) 【応募株主等の契約の解除権についての事項】

応募株主等は、公開買付期間中においては、いつでも本公開買付けに係る契約を解除することができます。契約を解除する場合は、上記「7 応募及び契約の解除の方法」の「(2) 契約の解除の方法」に記載のとおり、公開買付期間末日の15時30分までに応募受付をした公開買付代理人の本店又は全国各支店に解除書面（公開買付応募申込受付票及び公開買付けに係る契約の解除を行う旨の書面）を交付又は送付してください。但し、送付の場合は、解除書面が公開買付期間末日の15時30分までに到達することを条件とします。

なお、公開買付者は応募株主等による契約の解除に伴う損害賠償又は違約金を応募株主等に請求することはありません。また、応募株券等の返還に要する費用も公開買付者の負担とします。解除を申し出られた場合には、応募株券等は当該解除の申出に係る手続終了後速やかに上記「10 決済の方法」の「(4) 株券等の返還方法」に記載の方法により返還します。

(5) 【買付条件等の変更をした場合の開示の方法】

公開買付者は、公開買付期間中、法第27条の6第1項及び令第13条により禁止される場合を除き、買付条件等の変更を行うことがあります。

買付条件等の変更を行おうとする場合は、その変更の内容につき、電子公告を行い、その旨を日本経済新聞に掲載します。但し、公開買付期間の末日までに公告を行うことが困難な場合は、府令第20条に規定する方法により公表し、その後直ちに公告を行います。買付条件等の変更がなされた場合、当該公告が行われた日以前の応募株券等についても、変更後の買付条件等により買付け等を行います。

(6) 【訂正届出書を提出した場合の開示の方法】

公開買付者は、訂正届出書を関東財務局長に提出した場合（但し、法第27条の8第11項但書に規定する場合を除きます。）は、直ちに、訂正届出書に記載した内容のうち、公開買付開始公告に記載した内容に係るものを府令第20条に規定する方法により公表します。また、直ちに公開買付説明書を訂正し、かつ、既に公開買付説明書を交付している応募株主等に対しては、訂正した公開買付説明書を交付して訂正します。但し、訂正の範囲が小範囲に止まる場合には、訂正の理由、訂正した事項及び訂正後の内容を記載した書面を作成し、その書面を応募株主等に交付することにより訂正します。

(7) 【公開買付けの結果の開示の方法】

本公開買付けの結果については、公開買付期間末日の翌日に、令第9条の4及び府令第30条の2に規定する方法により公表します。

(8) 【その他】

本公開買付けは、直接間接を問わず、米国内において若しくは米国に向けて行われるものではなく、また、米国の郵便その他の州際通商若しくは国際通商の方法・手段（ファクシミリ、電子メール、インターネット通信、テレックス及び電話を含みますが、これらに限りません。）を利用して行われるものでもなく、さらに米国の証券取引所施設を通じて行われるものでもありません。上記方法・手段により、若しくは上記施設を通じて、又は米国内から本公開買付けに応募することはできません。

また、本書又は関連する買付書類は、米国内において若しくは米国に向けて、又は米国内から、郵送その他の方法によって送付又は配布されるものではなく、かかる送付又は配布を行うことはできません。上記制限に直接又は間接に違反する本公開買付けへの応募はお受けできません。

本公開買付けへの応募に際し、応募株主等（外国人株主の場合は常任代理人）は公開買付代理人に対し、以下の表明及び保証を行うことを求められることがあります。

応募株主等が応募の時点及び公開買付応募申込書送付の時点のいずれにおいても、米国に所在していないこと、本公開買付けに関するいかなる情報又は書類（その写しを含みます。）も、直接間接を問わず、米国内において、若しくは米国に向けて、又は米国内からこれを受領したり送付したりしていないこと、買付け若しくは公開買付応募申込書の署名乃至交付に関して、直接間接を問わず、米国の郵便その他の州際通商若しくは国際通商の方法・手段（電話、テレックス、ファクシミリ、電子メール、インターネット通信を含みますが、これらに限りません。）又は米国内の証券取引所施設を使用していないこと、及び、米国における本人のための、裁量権を持たない代理人又は受託者・受任者として行動する者ではないこと（当該本人が本公開買付けに関する全ての指示を米国外から与えている場合を除きます。）。

## 第2【公開買付者の状況】

### 1【会社の場合】

#### (1)【会社の概要】

##### ①【会社の沿革】

年月	概要
1920年3月	箱根土地株式会社（株式会社コクド）を設立
1956年6月	株式会社プリンスホテルを設立
2006年2月	株式会社プリンスホテルと株式会社コクドが合併（存続会社は株式会社プリンスホテル）
2022年4月	株式会社プリンスホテルと株式会社西武プロパティーズが合併 株式会社西武リアルティソリューションズに商号変更（存続会社は株式会社プリンスホテル）
2025年4月	株式会社西武不動産に商号変更

##### ②【会社の目的及び事業の内容】

###### (会社の目的)

公開買付者は次の事業を営むことを目的としております。

- (1) 不動産の所有、売買、管理、賃貸借、仲介および鑑定評価の業務
- (2) 建築物の設計、工事監理および土木、建築工事ならびに測量業務の請負
- (3) 国内および海外におけるホテル・旅館、温泉場、保養所、飲食店および喫茶店の経営
- (4) ゴルフ場、スキー場、スポーツ施設の経営ならびに賃貸
- (5) 商業施設、遊技場、映画館、水族館、ライブハウスおよび公衆浴場の経営ならびに賃貸
- (6) 駐車場および駐輪場の経営ならびに賃貸
- (7) 墓地、墓石等の販売および販売代理ならびに管理業
- (8) 損害保険代理業および生命保険の募集および少額短期保険代理業
- (9) 自然公園法、道路運送法による事業
- (10) 鉄道事業、索道業
- (11) クリーニング業、旅客自動車運送事業、旅行業およびその他の観光事業の経営
- (12) 広告、宣伝業ならびにその代理業
- (13) 酒類、たばこの輸入および販売ならびに塩、郵便切手、印紙の販売、当籤金付証票の売捌
- (14) 百貨および食料品の販売、輸出入、賃貸および仲介
- (15) 倉庫業
- (16) 催事の制作および興行
- (17) ガソリンスタンドおよび有料駐車場の経営
- (18) 電気通信事業および有線放送事業
- (19) 建物および敷地の管理、清掃業務の請負
- (20) 水道事業および電気供給事業
- (21) 林業、木材業および鉱業
- (22) 特定目的会社、特別目的会社（財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則に定める会社）及び不動産投資信託に対する出資並びに出資持分の売買、仲介及び管理
- (23) 上記にかかわる事業の請負業務
- (24) 前各号に付帯するいっさいの事業

また、上記の各事業を遂行するために必要または有益であると認めるときは、他と共同してこれを営み、他会社の株式を所有し、他会社に投資をなしたまたは担保を貸与することができるものとしております。

###### (事業の内容)

公開買付者は、公開買付者グループが保有する資産の有効かつ戦略的な活用を推進しており、アセットオーナーとして不動産の経営を担うとともに、潜在的な不動産価値を開発により顕在化させていくデベロッパーとして投資運用事業（アセットマネジメントおよび分譲）、都心・リゾート・西武鉄道沿線における開発事業、サステナビリティ推進事業等を展開しております。

##### ③【資本金の額及び発行済株式の総数】

資本金の額（百万円）	発行済株式の総数（株）
8,600	414,119,820

## ④【大株主】

2026年4月1日現在

氏名又は名称	住所又は所在地	所有株式数 (株)	発行済株式（自己 株式を除く。）の 総数に対する所有 株式の数の割合 (%)
株式会社西武ホールディングス	東京都豊島区南池袋一丁目16番15号	414, 119, 820	100.00
計	—	—	100.00

## ⑤【役員の職歴及び所有株式の数】

2026年4月1日現在

役名	職名	氏名	生年月日	職歴	所有株式数 (千株)
取締役会長	—	後藤 高志	1949年2月15日	1972年4月 株式会社第一勧業銀行（現 株式会社みずほフィナンシャルグループ）に入行 2000年6月 同行 執行役員 2000年9月 株式会社みずほホールディングス 執行役員 2001年4月 同行 常務執行役員 2003年3月 株式会社みずほフィナンシャルグループ 常務執行役員 株式会社みずほコーポレート銀行（現 株式会社みずほ銀行） 常務取締役 2004年4月 同行 取締役副頭取 2005年2月 西武鉄道株式会社 特別顧問 2005年5月 同社 代表取締役社長 2005年6月 同社 社長執行役員 2006年2月 株式会社プリンスホテル（現 株式会社西武不動産） 取締役 株式会社西武ホールディングス 代表取締役社長 社長執行役員 2006年6月 株式会社プリンスホテル 取締役 上席執行役員 2007年5月 株式会社西武ライオンズ 取締役 オーナー（現任） 2007年6月 株式会社プリンスホテル 取締役 2010年6月 西武鉄道株式会社 取締役会長（現任） 2022年4月 株式会社西武・プリンスホテルズワールドワイド 取締役 株式会社西武リアルティソリューションズ（現 株式会社西武不動産） 取締役会長（現任） 2023年4月 株式会社西武ホールディングス 代表取締役会長 同社 会長執行役員 兼 CEO 2025年4月 株式会社西武・プリンスホテルズワールドワイド 取締役会長（現任） 2026年4月 株式会社西武ホールディングス 取締役会長（現任） 同社 会長執行役員（現任）	0

役名	職名	氏名	生年月日	職歴	所有株式数 (千株)
代表取締役社長	社長執行役員	齊藤 朝秀	1965年11月28日	<p>1990年4月 住友信託銀行株式会社（現 三井住友信託銀行株式会社）に入行</p> <p>1998年3月 日本生命保険相互会社に入社</p> <p>2000年6月 オリックス株式会社に入社</p> <p>2003年3月 レンドリースに入社</p> <p>2003年9月 住友信託銀行株式会社に入行</p> <p>2005年5月 昭和地所株式会社に入社</p> <p>2007年4月 株式会社西武ホールディングスに入社 同社 事業企画部次長</p> <p>2009年4月 同社 事業企画部シニアマネジャー</p> <p>2009年7月 株式会社西武プロパティーズ（現 株式会社西武不動産）へ出向 同社 商業・ビル運営部長 兼 開発企画部長</p> <p>2010年4月 同社 開発企画部長</p> <p>2011年7月 同社 開発企画二部長</p> <p>2013年4月 同社 賃貸事業統括部長</p> <p>2014年6月 同社 取締役 賃貸事業統括部長</p> <p>2015年4月 同社 取締役 賃貸事業統括部長 兼 ビル運営部長</p> <p>2015年6月 同社 取締役執行役員 賃貸事業統括部長 兼ビル運営部長</p> <p>2016年4月 同社 取締役上席執行役員 賃貸事業統括部長</p> <p>2018年4月 同社 取締役常務執行役員</p> <p>2021年4月 同社 取締役副社長執行役員</p> <p>2022年4月 株式会社西武リアルティソリューションズ（現 株式会社西武不動産） 取締役 専務執行役員</p> <p>2022年6月 株式会社西武ホールディングス 取締役（現任） 株式会社西武リアルティソリューションズ 代表取締役社長（現任） 同社 社長執行役員（現任）</p> <p>2024年11月 株式会社西武不動産プロパティマネジメント 代表取締役社長（現任）</p> <p>2025年4月 同社 社長執行役員（現任）</p>	0
取締役	専務執行役員	小端 努	1967年1月2日	<p>1989年3月 西武鉄道株式会社に入社</p> <p>2008年3月 株式会社西武ホールディングス総合企画部 企画室次長</p> <p>2008年6月 同社 総合企画本部 企画室長</p> <p>2009年6月 同社 総合企画本部 企画室長 兼 不動産事業推進室長</p> <p>2010年4月 同社 総合企画本部 経営企画部経営戦略室長 兼 グループ事業推進室長</p> <p>2012年4月 西武鉄道株式会社 事業開発部長</p> <p>2015年7月 近江鉄道株式会社 執行役員 構造改革推進部長</p> <p>2019年4月 近江鉄道株式会社 取締役 執行役員 同社 構造改革推進部長</p> <p>2021年4月 株式会社西武プロパティーズ（現 株式会社西武不動産） 取締役 同社 上席執行役員 同社 施設管理部担当 施設管理部長</p> <p>2022年4月 株式会社西武リアルティソリューションズ（現 株式会社西武不動産） 同社 取締役（現任） 同社 常務執行役員 PM統括、沿線開発事業部担当、賃貸事業部担当、東京ガーデンテラス事業推進部担当</p> <p>2023年4月 同社 都市開発事業部担当</p> <p>2024年4月 同社 都市開発事業部、運営企画部担当</p> <p>2025年4月 同社 専務執行役員（現任） 都市開発事業部、沿線開発事業部、リゾート開発事業部担当（現任）</p>	0

役名	職名	氏名	生年月日	職歴	所有株式数 (千株)
常勤監査役		田嶋 教央	1964年8月26日	1988年4月 株式会社プリンスホテル（現 株式会社西武不動産）に入社 2007年6月 同社 秘書室長 2010年6月 同社 管理部長 2013年11月 同社 品質管理部ジェネラルマネジャー 2018年1月 同社 フロンティアビジネス事業部ジェネラルマネジャー 2018年4月 同社 フロンティアビジネス事業部長 2022年4月 株式会社西武・プリンスホテルズワールドワイド フロンティアビジネス事業部長 2023年4月 株式会社西武リアルティソリューションズ（現 株式会社西武不動産）へ出向 同社 監査役室長 2025年7月 株式会社西武不動産に転籍 2026年4月 同社 常勤監査役（現任）	0
監査役		迫本 栄二	1956年11月4日	1990年6月 株式会社アカウンティング・コンサルティング・グループ（現 銀座K. T. Cコンサルティング株式会社） 代表取締役（現任） 1993年3月 公認会計士開業登録 1993年7月 税理士開業登録 2000年6月 新創監査法人 代表社員 株式会社永谷園（現 株式会社永谷園ホールディングス） 社外監査役 2004年4月 新創税理士法人（現 銀座K. T. C税理士法人） 代表社員（現任） 2004年12月 株式会社コクト（現 株式会社西武不動産） 社外監査役 2006年2月 株式会社プリンスホテル（現 株式会社西武不動産） 監査役 株式会社西武ホールディングス 社外監査役 2015年6月 株式会社永谷園（現 株式会社永谷園ホールディングス） 社外取締役（現任） 2018年10月 産業ファンド投資法人 監督役員 2020年12月 株式会社F P G 社外取締役（現任） 2022年4月 株式会社西武・プリンスホテルズワールドワイド 監査役（現任） 株式会社西武リアルティソリューションズ（現 株式会社西武不動産） 監査役（現任）	0
計					0

(注) 2026年3月31日付で常勤監査役であった中川義秀氏が当該監査役の地位を辞任し、同年4月1日付で、田嶋教央氏が常勤監査役に就任しており、本書提出日現在、当該監査役の変更について登記申請予定です。

## (2) 【経理の状況】

### 1. 財務諸表の作成方法について

公開買付者の第70期事業年度（自 2024年4月1日 至 2025年3月31日）の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号。その後の改正を含みます。）に基づいて作成しております。なお、公開買付者は連結財務諸表を作成していません。

### 2. 監査証明について

公開買付者の第70期事業年度（自 2024年4月1日 至 2025年3月31日）の財務諸表は、公開買付者の会計監査法人であるEY新日本有限責任監査法人より監査を受けております。

## ①【貸借対照表】

2025年3月31日現在

(単位：百万円)

区分	金額	区分	金額
(資産の部)		(負債の部)	
I 流動資産	69,036	I 流動負債	147,470
1 現金及び預金	8,232	1 買掛金	7,067
2 売掛金	12,122	2 未払金	30,075
3 未収金	3,232	3 未払費用	4,476
4 販売用不動産	6,924	4 未払法人税等	85,074
5 貯蔵品	787	5 未払消費税	7,387
6 短期貸付金	36,533	6 前受金	6,046
7 前払費用	728	7 預り金	4,829
8 その他	504	8 賞与引当金	492
9 貸倒引当金	△29	9 事業所閉鎖損失引当金	524
		10 災害損失引当金	0
		11 固定資産撤去損失引当金	330
		12 商品券等引換損失引当金	1,105
		13 その他	60
II 固定資産	601,478	II 固定負債	133,672
1 有形固定資産	551,684	1 長期預り金	29,140
(1) 建物	109,957	2 繰延税金負債	98,318
(2) 構築物	16,686	3 再評価にかかる繰延税金負債	4,462
(3) 機械装備及び運搬具	11,787	4 退職給付引当金	169
(4) 工具、器具及び備品	8,653	5 役員株式給付引当金	35
(5) 土地	396,685	6 資産除去債務	174
(6) リース資産	180	7 その他	1,370
(7) 建設仮勘定	7,733		
		負債合計	281,142
2 無形固定資産	662	(純資産の部)	
(1) ソフトウェア	385	I 株主資本	375,995
(2) その他	277	1 資本金	8,600
		2 資本剰余金	120,154
3 投資その他の資産	49,130	(1) 資本準備金	5,000
(1) 投資有価証券	19,009	(2) その他資本剰余金	115,154
(2) 関係会社株式	19,434	3 利益剰余金	247,241
(3) 前払年金費用	1,042	(1) 利益準備金	900
(4) その他	9,829	(2) その他利益剰余金	246,341
(5) 貸倒引当金	△184	固定資産圧縮積立金	4,778
		繰越利益剰余金	241,563
		II 評価・換算差額等	13,375
		1 その他有価証券評価差額金	3,782
		2 土地再評価差額金	9,593
		純資産合計	389,371
資産合計	670,514	負債純資産合計	670,514

(注) 記載金額は百万円未満を切捨てて表示しております。

## ②【損益計算書】

(2024年4月1日から2025年3月31日まで)

(単位：百万円)

区分	金額	
I 売上高		614,768
II 売上原価		355,213
売上総利益		259,555
III 販売費及び一般管理費		17,590
営業利益		241,964
IV 営業外収益		
1 受取利息及び配当金	352	
2 その他	182	534
V 営業外費用		
1 支払利息	3,286	
2 その他	549	3,836
経常利益		238,662
VI 特別利益		
1 固定資産売却益	180	
2 原子力損害賠償和解金	42	
3 投資有価証券売却益	33	256
VII 特別損失		
1 減損損失	4,198	
2 固定資産除却損	1,496	
3 その他	722	6,417
税引前当期純利益		232,501
法人税、住民税及び事業税	81,715	
法人税等調整額	145	81,861
当期純利益		150,640

(注) 記載金額は百万円未満を切捨てて表示しております。

③【株主資本等変動計算書】

(2024年4月1日から2025年3月31日まで)

(単位：百万円)

	株主資本								株主資本合計
	資本金	資本剰余金			利益準備金	利益剰余金		利益剰余金合計	
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計		その他利益剰余金			
						固定資産圧縮積立金	繰越利益剰余金		
当期首残高	8,600	5,000	115,154	120,154	900	4,871	90,830	96,601	225,355
当期変動額	-	-	-	-	-	-	-	-	-
固定資産圧縮積立金の取崩	-	-	-	-	-	△93	93	-	-
当期純利益	-	-	-	-	-	-	150,640	150,640	150,640
土地再評価差額金取崩額	-	-	-	-	-	-	0	0	0
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
当期変動額合計	-	-	-	-	-	△93	150,733	150,640	150,640
当期末残高	8,600	5,000	115,154	120,154	900	4,778	241,563	247,241	375,995

	評価・換算差額等			純資産合計
	その他有価証券評価差額金	土地再評価差額金	評価・換算差額等合計	
当期首残高	3,866	9,719	13,585	238,941
当期変動額	-	-	-	-
当期純利益	-	-	-	150,640
土地再評価差額金取崩額	-	△126	△126	△126
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△84	0	△84	△84
当期変動額合計	△84	△126	△210	150,430
当期末残高	3,782	9,593	13,375	389,371

(注) 記載金額は百万円未満を切捨てて表示しております。

## 個別注記表

### (重要な会計方針に係る事項に関する注記)

#### 1. 資産の評価基準及び評価方法

##### (1) 有価証券の評価基準及び評価方法

子会社株式及び関連会社株式……………移動平均法による原価法

なお、匿名組合出資金については、組合契約に規定される決算報告日に応じて入手可能な最近の決算書を基礎とし、持分相当額を純額で取り込む方法によっております。

その他有価証券

市場価格のない株式等以外のもの……………時価法（評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定）

市場価格のない株式等……………移動平均法による原価法

なお、投資事業有限責任組合への出資金については、組合契約に規定される決算報告日に応じて入手可能な最近の決算書を基礎とし、持分相当額を純額で取り込む方法によっております。

##### (2) 棚卸資産の評価基準及び評価方法

販売用不動産……………総平均法または個別法による原価法

貯蔵品……………総平均法による原価法（ホテル・レジャー事業）及び最終仕入原価法（ホテル・レジャー事業以外）

（貸借対照表価額は収益性の低下による簿価切下げの方法により算定）

#### 2. 固定資産の減価償却の方法

##### (1) 有形固定資産（リース資産を除く）

定額法を採用しております。

なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物	2～62年
構築物	2～60年
機械装置	2～20年
車両運搬具	2～15年
工具器具備品	2～20年

##### (2) 無形固定資産

定額法を採用しております。

なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における見込利用可能期間（5年）に基づく定額法を採用しております。

##### (3) リース資産

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産については、リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。

##### (4) 長期前払費用

効果のおよぶ期間にわたり均等償却しております。

#### 3. 引当金の計上基準

##### (1) 貸倒引当金

債権の貸倒による損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。

- (2) 賞与引当金  
従業員に支給する賞与に充てるため、支給見込額に基づき計上しております。
- (3) 退職給付引当金  
従業員の退職給付に備えるため、当事業年度末における退職給付債務及び年金資産の見込額に基づき計上しております。  
過去勤務費用は、その発生時における従業員の平均残存勤務期間以内の一定の期間（10年）による定額法により費用処理しております。  
数理計算上の差異は、各事業年度の発生時における従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数（10年）による定額法により按分した額を、それぞれ発生の翌事業年度から費用処理しております。  
なお、当事業年度末において認識すべき年金資産が、退職給付債務から数理計算上の差異等を控除した額を超過する状態のため、当該超過額を前払年金費用として投資その他の資産に計上しております。
- (4) 事業所閉鎖損失引当金  
事業所の売却・廃止に伴う損失に備えて、当事業年度末までに売却及び廃止を決定した事業所に係る撤退費用の見込額を計上しております。
- (5) 商品券等引換損失引当金  
一定期間経過後に収益に計上した未引換の商品券等について、将来の引換時に発生する損失に備えるため、過去の実績に基づく引換見込額を計上しております。
- (6) 災害損失引当金  
災害により被災した資産の原状回復費用等に備えるため、その発生が見込まれる金額の見積額を計上しております。
- (7) 役員株式給付引当金  
役員への株式給付に備えるため、役員株式給付規程に基づく支給見込額を計上しております。
- (8) 固定資産撤去損失引当金  
取り壊しが決定した固定資産につき、その処理費用の支出に備えて撤去費用の見込額を計上しております。

#### 4. 収益及び費用の計上基準

主要な事業における主な履行義務の内容及び収益を認識する通常の時点は以下のとおりであります。

- (1) 不動産事業  
主にオフィスビル、商業施設及びレジデンス等の賃貸及び不動産の売却から収益を獲得しております。賃貸収益は、「リース取引に関する会計基準」（企業会計基準第13号平成19年3月30日）等に基づき、賃貸借期間にわたり収益を認識しております。不動産売却収益については、顧客へ不動産を引渡した時点で収益を認識しております。
- (2) ホテル・レジャー事業  
主にホテルにおける宿泊の販売及びレストラン・宴会の利用から収益を獲得しております。宿泊の販売に関しては、客室の提供が履行義務であり、チェックインと共に客室の使用権利は顧客へ移転していることから、チェックインした時点で履行義務が充足されるものとし、収益を認識しておりますが、連泊時については、宿泊日ごとに収益を認識しております。レストラン・宴会については、サービス提供により履行義務が充足されるものとし、サービス完了時点で収益を認識しております。
- (3) 代理人取引  
公開買付者において財又はサービスの収益を認識するにあたり、当該財又はサービスを顧客に提供する前に支配していると判定されれば本人取引、判定されなければ代理人取引として収益を認識しております。顧客への財又はサービスの提供における公開買付者の役割が代理人に該当する取引については、顧客から受け取る額から仕入先に支払う額を控除した純額で収益を認識することとしております。

## (会計方針の変更に関する注記)

(法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準の適用)

「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」(企業会計基準第27号2022年10月28日。以下「2022年改正会計基準」という。)等を当事業年度の期首から適用しております。従来、所得等に対する法人税、住民税及び事業税等(以下、「法人税等」という。)について、法令に従い算定した額を損益に計上することとしておりましたが、所得に対する法人税等について、その発生源となる取引等に応じて、損益、株主資本及び評価・換算差額等に区分して計上することとし、評価・換算差額等に計上された法人税等については、当該法人税等が課される原因となる取引等が損益に計上された時点で、これに対応する税額を損益に計上することとしました。なお、課税の対象となった取引等が、損益に加えて、株主資本又は評価・換算差額等に関連しており、かつ、株主資本又は評価・換算差額等に対して課された法人税等の金額を算定することが困難である場合には、当該税額を損益に計上しております。

法人税等の計上区分に関する改正については、2022年改正会計基準第20-3項ただし書きに定める経過的な取扱いに従っております。これによる計算書類への影響はありません。

## (表示方法の変更に関する注記)

### 1. 貸借対照表関係

前事業年度において、「販売用土地建物」と表示しておりました科目名称を直近の状況を鑑み、より実態に即した明瞭な表示とするために、当事業年度より「販売用不動産」に変更しております。

### 2. 損益計算書関係

前事業年度は特別損失の「その他」に含めておりました「固定資産除却損」については、金額的重要性が増したため、当事業年度より区分掲記しております。なお、前事業年度における特別損失の「その他」に含まれる「固定資産除却損」は914百万円であります。

## (会計上の見積りに関する注記)

会計上の見積りにより当事業年度に係る計算書類にその額を計上した項目であって、翌事業年度に係る計算書類に重要な影響を及ぼす可能性があるものは、次のとおりであります。

### 1. 固定資産の減損

#### (1) 当事業年度の計算書類に計上した金額

減損損失4,198百万円、有形及び無形固定資産552,347百万円

#### (2) 会計上の見積りの内容に関するその他の情報

##### ① 当事業年度の計算書類に計上した金額の算出方法

固定資産のうち減損の兆候がある資産又は資産グループについて、当該資産又は資産グループから得られる割引前将来キャッシュ・フローの総額が帳簿価額を下回る場合には、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として計上しております。

##### ② 当事業年度の計算書類に計上した金額の算出に用いた主要な仮定

資産又は資産グループから得られる将来キャッシュ・フローについては、原則として公開買付者において機関決定されている中期経営計画に基づく資金収支を基礎として、見積りをおこなっております。

西武グループは、長期戦略の種まき期として、「西武グループ中期経営計画(2024~2026年度)」を策定しており、その計画数値については、2025年度は2024年度に引き続き、建築コストの高騰及び人財確保を目的とした賃上げ影響などの他、安全安心に資する設備投資増に伴う経費の増加を適切に反映することに加え、インバウンド需要が好調に推移するとともに、値上げをおこなっていくこととした仮定に基づき算定しております。

不動産事業における賃貸利益は、都心オフィスの大型ビル開業にともなう供給増等の影響はあるものの、新規取得物件に対するバリューアップ事業を含めた保有資産の価値向上や適切な賃料の値上げなどにより2024年度と同水準になるとした仮定に基づき算定しております。ホテル・レジャー事業におけるホテル業の平均販売室料・客室稼働率は、業界内の新規出店による競争激化などはあるものの、インバウンド需要の着実な取り込みや値上げの取り組みにより2024年度を超える水準になるとした仮定に基づき算定しております。

なお、経営環境には不確実性をともなうため、実際の結果は上記仮定と異なる場合があります。

##### ③ 翌事業年度の計算書類に与える影響

減損の兆候の把握、減損損失の認識及び測定にあたっては、外部の情報等を含む入手可能な情報に基

づき慎重に検討しておりますが、見積り額的前提とした経営環境に変化が生じ、結果として将来キャッシュ・フローが減少した場合には、さらなる減損処理が必要となる可能性があります

**(貸借対照表に関する注記)**

1. 資産に係る減価償却累計額

有形固定資産の減価償却累計額 249,668百万円

2. 偶発債務

偶発債務の内容	保証先	金額
提携ローン保証	みずほ信託銀行(株)	5百万円

3. 関係会社に対する金銭債権及び金銭債務

短期金銭債権 36,726百万円

短期金銭債務 2,753百万円

4. 事業用土地の再評価

「土地の再評価に関する法律」(平成10年3月31日公布 法律第34号)に基づき、事業用の土地の再評価を行っております。

なお、評価差額については、当該評価差額に係る税金相当額を「再評価に係る繰延税金負債」として負債の部へ計上し、これを控除した金額を「土地再評価差額金」として純資産の部へ計上しております。

・再評価の方法

「土地の再評価に関する法律施行令」(平成10年3月31日公布 政令第119号)第2条第3号に定める固定資産税評価額に合理的な調整を行って算出しております。

・再評価を行った日

2000年3月31日

・再評価を行った土地の当事業年度末における再評価後の帳簿価額から時価を控除した金額

2,447百万円

5. 有形及び無形固定資産から販売用不動産への振替

固定資産に計上していたもののうち、金額164,875百万円を販売用として保有目的を変更したため、販売用不動産に振替えております。

**(損益計算書に関する注記)**

1. 関係会社との取引高

営業取引による取引高

売上高 1,145百万円

仕入高 5,569百万円

販売費及び一般管理費 7,518百万円

営業取引以外の取引高 3,621百万円

**(株主資本等変動計算書に関する注記)**

1. 発行済株式の種類及び総数に関する事項

株式の種類	当期首株式数	当期増加株式数	当期減少株式数	当期末株式数
普通株式	414,119,820	—	—	414,119,820

**(税効果会計に関する注記)**

繰延税金資産の発生の主な原因は、減損損失及び組織再編成に係る資産の評価差額等であり、繰延税金負債の発生の主な原因は、組織再編成に係る資産の評価差額等であります。

## (金融商品に関する注記)

### 1. 金融商品の状況に関する事項

#### (1) 金融商品に対する取組方針

公開買付者は、資金運用については、一時的な余資を親会社である西武ホールディングスからの借入金に対する返済や同社への貸し付けに充て、また、資金調達については親会社である西武ホールディングスからの借入による方針であります。

#### (2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

短期貸付金は、西武ホールディングスに対する貸付金であります。

営業債権である売掛金は、顧客の信用リスクに晒されております。当該リスクに関しては、公開買付者の与信管理基準に従い、取引先ごとの期日管理及び残高管理を行うとともに、必要により取引先の信用リスクの調査を実施し、回収懸念の早期把握や軽減を図っております。

投資有価証券及び関係会社株式は、市場価格の変動リスク、発行体の信用リスクに晒されておりますが、主として業務上の関係を有する企業の株式であり、定期的に把握された時価が取締役に報告されております。未収金は、そのほとんどが1年以内の受取期日であります。

未払金は、そのほとんどが1年以内の支払期日であります。

また、未払金は、流動性リスクに晒されておりますが、資金計画を作成するなどの方法により管理しております。

#### (3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件等を採用することにより、当該価額が変動することもあります。

### 2. 金融商品の時価等に関する事項

2025年3月31日（当事業年度の決算日）における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりであります。なお、市場価格のない株式等は、次表には含めておりません。（注2）参照）

	貸借対照表計上額 (百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)
(1) 現金及び預金	8,232	8,232	—
(2) 売掛金	12,122	12,122	—
(3) 未収金	3,232	3,232	—
(4) 投資有価証券（上場株式）	17,140	17,140	—
(5) 短期貸付金	36,533	36,533	—
資産計	77,262	77,262	—
(1) 未払金	30,075	30,075	—
(2) 未払法人税等	85,074	85,074	—
(3) 未払消費税	7,387	7,387	—
負債計	122,537	122,537	—

(注1) 金融商品の時価の算定方法及び投資有価証券に関する事項

#### 資産

##### (1) 現金及び預金、(2) 売掛金、(3) 未収金、(5) 短期貸付金

これらは全て短期で決済されるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

##### (4) 投資有価証券（上場株式）

投資有価証券は全てその他有価証券として保有しているものであり、これらの時価については、取引所の価格等によっております。

## 負債

(1) 未払金、(2) 未払法人税等、(3) 未払消費税

全て短期で決済されるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

(注2) 市場価格のない株式等については、次のとおりであり上表には含めておりません。

区分	貸借対照表計上額 (百万円)
非上場株式	1,858
関係会社株式	17,616
関係会社株式(組合出資金(※1))	1,818
投資有価証券(組合出資金(※1))	10
敷金及び保証金	8,263
預り敷金保証金 (預り金・長期預り金)(※2)	22,205
会員預託金 (預り金・長期預り金)(※3)	6,127

(※1) 関係会社株式に含まれる組合出資金については匿名組合、また、投資有価証券に含まれる組合出資金については、投資事業有限責任組合であり「時価の算定に関する会計基準の適用指針」第24-16項に基づき、時価開示の対象とはしておりません。

(※2) 賃貸物件における賃借人から預託されている預り敷金保証金は、市場価格がなく、かつ、賃借人の入居から退去までの実質的な預託期間を算定することが困難であり、合理的なキャッシュフローを見積ることが極めて困難と認められることから、当該帳簿価額によっております。

(※3) 会員預託金については、返済期日が不明であるため、当該帳簿価額によっております。

## (賃貸等不動産に関する注記)

### 1. 賃貸等不動産の状況に関する事項

公開買付者では、東京都その他の地域において、賃貸収益を得ることを目的として賃貸マンションや賃貸商業施設等を所有しております。なお、公開買付者が所有するレジャー施設の一部については当該施設の一部をテナントに賃貸しているため、賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産としております。

これら賃貸等不動産及び賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産に関する貸借対照表計上額及び時価は、次のとおりであります。

### 2. 賃貸等不動産の時価に関する事項

	貸借対照表計上額 (百万円)	時価(百万円)
賃貸等不動産	131,647	265,369
賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産	911	940

(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額であります。

(注2) 当期末の時価は、主要な物件については社外の不動産鑑定士による不動産鑑定評価書に基づく金額、その他の物件については、一定の評価額や適切に市場価格を反映していると考えられる指標を用いて調整した金額によっております。

(関連当事者との取引に関する注記)

1. 親会社及び法人主要株主等

属性	会社等の名称	議決権等の所有 (被所有) 割合	関連当事者との 関係	取引の内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
親会社	㈱西武ホールディングス	被所有 直接 100%	資金の貸付等 役員の兼任あり	CMS取引 (注1、2、3)	△382,325	短期借入金	—
				資金の返済 (注2)	3,000	一年内返済 長期借入金 長期借入金	—
				利息の支払 (注2)	3,283	未払金	37
				資金の回収	—	短期貸付金	36,533
				利息の受取 (注3)	32	未収入金	32

取引条件及び取引条件の決定方針等

- (注1) CMS (キャッシュ・マネジメント・システム) 取引の取引金額については、期首と期末の差額を記載しております。
- (注2) ㈱西武ホールディングスからの資金の借入であり、借入金利は市場金利を勘案して合理的に決定しております。
- (注3) ㈱西武ホールディングスへの資金の貸付であり、貸付金利は市場金利を勘案して合理的に決定しております。

2. 兄弟会社等

属性	会社等の名称	議決権等の所有 (被所有) 割合	関連当事者との 関係	取引の内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
親会社の子会社	㈱西武・プリンスホテルズワールドワイド	—	役員の兼任あり	マネジメントフィー (注1)	52,525	未払金	11,686

取引条件及び取引条件の決定方針等

- (注1) ㈱西武・プリンスホテルズワールドワイドとの運營業務委託契約に基づく費用であります。マネジメントフィーの中には施設運營業務遂行のための人件費等も含んでおります。

3. 役員及び個人主要株主等

属性	会社等の名称	議決権等の所有 (被所有) 割合	関連当事者との 関係	取引の内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
役員及びその近親者が議決権の過半数を所有している会社	㈱白樺堂 (注2)	—	店舗の賃貸及び商品仕入等	賃貸料等の受取 (注3)	13	預り金	3
				敷金の受入	—	長期預り金	1
				商品仕入等	7	買掛金	0

取引条件及び取引条件の決定方針等

- (注1) 全ての取引について、独立第三者間取引と同様の一般的な取引条件でおこなっております。
- (注2) ㈱白樺堂は、公開買付者の取締役である荒原正明の近親者が議決権の過半数を直接所有している会社であります。
- (注3) ㈱白樺堂への店舗の賃貸については、同社の売上を一時的に預かっており、賃貸料等を控除したうえで、定期的に差額を同社に支払っております。

## (1株当たり情報に関する注記)

1株当たり純資産額	940円24銭
1株当たり当期純利益	363円76銭

## (重要な後発事象に関する注記)

### 1. 重要な組織再編について

公開買付者の親会社である西武ホールディングスは、2024年12月12日開催の取締役会において、2025年4月1日を効力発生日として、西武鉄道株式会社（以下「SR」といいます。）の不動産事業の一部を、公開買付者に承継することを決議し、同日付で吸収分割契約を締結いたしました。

また、西武ホールディングスは同日開催の取締役会において、2025年4月1日を効力発生日として、公開買付者の不動産事業の一部を吸収分割により、公開買付者の連結子会社である株式会社西武プロパティマネジメント（以下「SPM」といいます。）に継承することを決議し、同日付で吸収分割契約を締結いたしました。

### (1) 本会社分割の概要

#### ① 本会社分割の背景・目的

2024年5月9日に公表した「西武グループ長期戦略 2035」では、公開買付者グループを取り巻く外部環境の急速な変化や変わりつつある社会を踏まえ、公開買付者グループの強みを活かした『不動産事業を核とした成長戦略』を掲げております。核となる不動産事業においては、「保有型モデル（保有前提で賃料収益を獲得するモデル）」と「キャピタルリサイクルモデル（不動産流動化とその資金を活用した再投資を持続的に実施し成長するモデル）」の両輪で利益成長を目指す方向に転換いたしました。キャピタルリサイクルモデルの実現に向けた体制整備として、不動産事業における各機能の専門性強化を図り、総合不動産会社への飛躍を企図した組織再編を行います。

#### ② 日程

吸収分割契約の締結	2024年12月12日
吸収分割契約の効力発生日	2025年4月1日

#### ③ 本会社分割の方式

公開買付者を吸収分割会社とし、SPMを吸収分割承継会社とする会社分割およびSRを吸収分割会社とし、公開買付者を吸収分割承継会社とする会社分割（吸収分割）としております。

#### ④ 会社分割に係る割当の内容

該当する事項はございません。

### (2) 実施した会計処理の概要

「企業結合に関する会計基準」（企業会計基準第21号2019年1月16日）及び「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第10号2019年1月16日）に基づき、共通支配下の取引として処理しております。

## (収益認識に関する注記)

収益を理解するための基礎となる情報

収益を理解するための基礎となる情報は、「（重要な会計方針に係る事項に関する注記）4. 収益及び費用の計上基準」に記載のとおりであります。

## (その他の注記)

### 1. 減損損失に関する注記

当事業年度において、公開買付者は以下の資産グループについて減損損失を計上いたしました。

#### (1) 減損損失を認識した主な資産

用途	場所	種類	減損損失
事業用資産	神奈川県等	土地、建物等	3,545百万円
一般管理地等	東京都等	土地	653百万円

#### (2) 資産グルーピングの方法

公開買付者の資産グルーピングは、事業所を基本単位として区分し、一般管理地については物件毎にグルーピングを行っております。

#### (3) 減損損失の認識に至った経緯

当初想定していた収益を見込めなくなったことなどにより、資産の帳簿価額を回収可能価額まで減額し、減損損失を認識しております。

#### (4) 資産区分ごとの減損損失の内訳

土地	2,629百万円
建物	378百万円
構築物	419百万円
機械装置	373百万円
その他	396百万円
合計	4,198百万円

#### (5) 回収可能価額の算定方法

事業用資産及び一般管理地等の回収可能価額は、主として正味売却価額により測定しております。正味売却価額は、不動産鑑定評価基準に基づく鑑定評価額等をもとに算定しております。

### (3) 【継続開示会社たる公開買付者に関する事項】

#### ① 【公開買付者が提出した書類】

イ 【有価証券報告書及びその添付書類】

ロ 【半期報告書】

ハ 【訂正報告書】

#### ② 【上記書類を縦覧に供している場所】

### 2 【会社以外の団体の場合】

該当事項はありません。

### 3 【個人の場合】

該当事項はありません。

### 第3【公開買付者及びその特別関係者による株券等の所有状況及び取引状況】

#### 1【株券等の所有状況】

##### (1)【公開買付者及び特別関係者による株券等の所有状況の合計】

(2026年4月1日現在)

	所有する株券等の数	令第7条第1項第2号に該当する株券等の数	令第7条第1項第3号に該当する株券等の数
株券	1,482,600 (個)	— (個)	— (個)
新株予約権証券	20,300	—	—
新株予約権付社債券	—	—	—
株券等信託受益証券 ( )	—	—	—
株券等預託証券 ( )	—	—	—
合計	1,502,900	—	—
所有株券等の合計数	1,502,900	—	—
(所有潜在株券等の合計数)	(—)	—	—

##### (2)【公開買付者による株券等の所有状況】

(2026年4月1日現在)

	所有する株券等の数	令第7条第1項第2号に該当する株券等の数	令第7条第1項第3号に該当する株券等の数
株券	— (個)	— (個)	— (個)
新株予約権証券	—	—	—
新株予約権付社債券	—	—	—
株券等信託受益証券 ( )	—	—	—
株券等預託証券 ( )	—	—	—
合計	—	—	—
所有株券等の合計数	—	—	—
(所有潜在株券等の合計数)	(—)	—	—

(3) 【特別関係者による株券等の所有状況（特別関係者合計）】

(2026年4月1日現在)

	所有する株券等の数	令第7条第1項第2号に該当する株券等の数	令第7条第1項第3号に該当する株券等の数
株券	1,482,600 (個)	— (個)	— (個)
新株予約権証券	20,300	—	—
新株予約権付社債券	—	—	—
株券等信託受益証券 ( )	—	—	—
株券等預託証券 ( )	—	—	—
合計	1,502,900	—	—
所有株券等の合計数	1,502,900	—	—
(所有潜在株券等の合計数)	(—)	—	—

(4) 【特別関係者による株券等の所有状況（特別関係者ごとの内訳）】

(2026年4月1日現在)

氏名又は名称	江口 久
住所又は所在地	東京都千代田区神田錦町一丁目2番地1 (対象者所在地)
職業又は事業の内容	対象者 代表取締役会長
連絡先	連絡者 奥野総合法律事務所 弁護士 櫻庭 広樹 連絡場所 東京都中央区京橋一丁目2番5号 京橋TDビル8階 電話番号 03-3274-3805 (代表)
公開買付者との関係	公開買付者との間で共同して対象者の株主として議決権その他の権利を行使することを合意している者

(注) 上記「第1 公開買付要項」の「3 買付け等の目的」の「(6) 本公開買付けに係る重要な合意」の「② 本応募契約」の「(i) 本応募契約 (江口久氏)」に記載のとおり、江口久氏は、本臨時株主総会において本株式併合に係る議案に賛成の議決権を行使する旨を本応募契約 (江口久氏) において合意しているため、江口久氏は、公開買付者との間で共同して対象者の株主としての議決権その他の権利を行使することに合意している者に該当すると判断し、特別関係者として記載しております。

## 2 【株券等の取引状況】

(1) 【届出日前60日間の取引状況】

該当事項はありません。

## 3 【当該株券等に関して締結されている重要な契約】

上記「第1 公開買付要項」の「3 買付け等の目的」の「(6) 本公開買付けに係る重要な合意に関する事項」の「② 本応募契約」に記載のとおり、公開買付者は、2026年3月31日付で、(i) 江口久氏との間で本応募契約 (江口久氏) を、(ii) ヴェルディッシモとの間で本応募契約 (ヴェルディッシモ) を、(iii) 江口恵津子氏との間で本応募契約 (江口恵津子氏) を締結しており、(iv) 江口直宏氏との間で本応募契約 (江口直宏氏) を、(v) 千田美穂氏との間で本応募契約 (千田美穂氏) を、(vi) 萩原香菜氏との間で本応募契約 (萩原香菜氏) を、(vii) 紺田久美氏との間で本応募契約 (紺田久美氏) を締結し、本応募合意株主が所有する本応募対象株式について、本公開買付けに応募する旨を合意しております。

## 4 【届出書の提出日以後に株券等の買付け等を行う旨の契約】

該当事項はありません。

## 第4【公開買付者と対象者との取引等】

### 1【公開買付者と対象者又はその役員との間の取引の有無及び内容】

- (1) 公開買付者と対象者との取引  
該当事項はありません。
- (2) 公開買付者と対象者の役員との取引の有無及び内容  
該当事項はありません。

### 2【公開買付者と対象者又はその役員との間の合意の有無及び内容】

#### (1) 公開買付者と対象者との間の合意の有無及び内容

##### ① 本公開買付けへの賛同

対象者プレスリリースによれば、対象者は2026年3月31日開催の対象者取締役会において、本公開買付けについて賛同の意見を表明するとともに、対象者の株主の皆様及び本新株予約権者の皆様に対し、本公開買付けへの応募を推奨することの決議をしたとのことです。

なお、対象者の意思決定過程の詳細については、対象者プレスリリース及び上記「第1 公開買付要項」の「3 買付け等の目的」の「(2) 本公開買付けの実施を決定するに至った背景、目的及び意思決定の過程、並びに本公開買付け後の経営方針」の「② 対象者が本公開買付けに賛同するに至った意思決定の過程及び理由」をご参照ください。

##### ② 本公開買付契約

公開買付者は、2026年3月31日開催の取締役会における決議に基づき、対象者との間で本公開買付契約を締結しております。本公開買付契約の詳細については、下記「(6) 本公開買付けに係る重要な合意に関する事項」の「① 本公開買付契約」をご参照ください。

#### (2) 公開買付者と対象者の役員との間の合意の有無及び内容

公開買付者は、2026年3月31日付で、対象者の創業者で代表取締役会長かつ筆頭株主である江口久氏（所有株式数：1,482,600株（本譲渡制限付株式（江口久氏）3,800株を含みます。）、所有割合：24.01%、所有新株予約権：158個（目的となる対象者株式の数：20,300株、所有割合：0.33%）（合計所有株式数：1,502,900株、所有割合：24.34%））との間で、その所有する対象者株式及び新株予約権の全て（但し、本譲渡制限付株式（江口久氏）を除きます。）を本公開買付けに応募する旨の本応募契約（江口久氏）を締結しております。本応募契約（江口久氏）の詳細については、下記「(6) 本公開買付けに係る重要な合意に関する事項」の「②「本応募契約」の「(i) 本応募契約（江口久氏）」をご参照ください。

#### (3) 本公開買付けの実施を決定するに至った背景、目的及び意思決定の過程、並びに本公開買付け後の経営方針

上記「第1 公開買付要項」の「3 買付け等の目的」の「(2) 本公開買付けの実施を決定するに至った背景、目的及び意思決定の過程、並びに本公開買付け後の経営方針」をご参照ください。

#### (4) 本公開買付価格の公正性を担保するための措置及び利益相反を回避するための措置等、本公開買付けの公正性を担保するための措置

上記「第1 公開買付要項」の「3 買付け等の目的」の「(3) 本公開買付価格の公正性を担保するための措置及び利益相反を回避するための措置等、本公開買付けの公正性を担保するための措置」をご参照ください。

## 第5【対象者の状況】

### 1【最近3年間の損益状況等】

#### (1)【損益の状況】

決算年月	—	—	—
売上高	—	—	—
売上原価	—	—	—
販売費及び一般管理費	—	—	—
営業外収益	—	—	—
営業外費用	—	—	—
当期純利益（当期純損失）	—	—	—

#### (2)【1株当たりの状況】

決算年月	—	—	—
1株当たり当期純損益	—	—	—
1株当たり配当額	—	—	—
1株当たり純資産額	—	—	—

### 2【株価の状況】

金融商品取引所名 又は認可金融商品 取引業協会名	東京証券取引所スタンダード市場						
	月別	2025年9月	2025年10月	2025年11月	2025年12月	2026年1月	2026年2月
最高株価（円）	1,774	2,058	2,029	1,981	2,149	2,274	2,231
最低株価（円）	1,674	1,641	1,858	1,818	1,943	2,136	1,891

（注） 2026年3月については、3月31日までの株価です。

### 3【株主の状況】

#### (1)【所有者別の状況】

年 月 日現在

区分	株式の状況（1単元の株式数 株）							単元未満株式の状況 （株）	
	政府及び地方公共団体	金融機関	金融商品取引業者	その他の法人	外国法人等		個人その他		計
					個人以外	個人			
株主数（人）	—	—	—	—	—	—	—	—	
所有株式数 （単元）	—	—	—	—	—	—	—	—	
所有株式数の割合（%）	—	—	—	—	—	—	—	—	

(2) 【大株主及び役員の所有株式の数】

① 【大株主】

年 月 日現在

氏名又は名称	住所又は所在地	所有株式数 (株)	発行済株式（自己 株式を除く。）の 総数に対する所有 株式数の割合 (%)
—	—	—	—
—	—	—	—
—	—	—	—
—	—	—	—
計	—	—	—

② 【役員】

年 月 日現在

氏名	役名	職名	所有株式数 (株)	発行済株式（自己 株式を除く。）の 総数に対する所有 株式数の割合 (%)
—	—	—	—	—
—	—	—	—	—
—	—	—	—	—
—	—	—	—	—
計	—	—	—	—

4 【継続開示会社たる対象者に関する事項】

(1) 【対象者が提出した書類】

① 【有価証券報告書及びその添付書類】

事業年度 第35期（自 2023年4月1日 至 2024年3月31日） 2024年6月26日 関東財務局長に提出  
事業年度 第36期（自 2024年4月1日 至 2025年3月31日） 2025年6月25日 関東財務局長に提出

② 【半期報告書】

事業年度 第37期（自 2025年4月1日 至 2025年9月30日） 2025年11月6日 関東財務局長に提出

③ 【臨時報告書】

該当事項はありません。

④ 【訂正報告書】

該当事項はありません。

(2) 【上記書類を縦覧に供している場所】

株式会社東京証券取引所  
(東京都中央区日本橋兜町2番1号)

5 【伝達を受けた公開買付け等の実施に関する事実の内容等】

該当事項はありません。

## 6【その他】

「2026年3月期配当予想の修正（無配）に関するお知らせ」の公表

対象者は、2026年3月31日開催の対象者取締役会において、本公開買付けが成立することを条件に、2026年3月期の配当予想を修正し、2026年3月期に係る期末配当を行わないことを決議したとのことです。詳細については、対象者が同日に公表した「2026年3月期配当予想の修正（無配）に関するお知らせ」をご参照ください。

## 【対象者に係る主要な経営指標等の推移】

### 【主要な経営指標等の推移】

対象者の経営指標等

回次	第32期	第33期	第34期	第35期	第36期
決算年月	2021年3月	2022年3月	2023年3月	2024年3月	2025年3月
売上高 (千円)	20,269,065	23,352,446	25,785,745	27,321,952	30,502,712
経常利益 (千円)	1,335,561	2,346,084	2,455,721	1,845,273	1,239,027
当期純利益 (千円)	934,821	1,619,937	1,744,114	1,264,536	880,149
持分法を適用した場合の投資利益 (千円)	—	—	—	—	—
資本金 (千円)	836,528	836,528	836,528	836,528	836,528
発行済株式総数 (株)	6,379,100	6,379,100	6,379,100	6,379,100	6,379,100
純資産額 (千円)	8,101,778	9,226,807	10,304,718	11,082,905	11,493,815
総資産額 (千円)	20,558,596	24,435,400	27,425,820	26,851,484	31,285,218
1株当たり純資産額 (円)	1,277.50	1,477.32	1,689.10	1,817.14	1,880.06
1株当たり配当額 (円)	39.00	71.00	79.00	80.00	82.00
(うち1株当たり中間配当額)	(19.00)	(34.00)	(39.00)	(40.00)	(41.00)
1株当たり当期純利益金額 (円)	148.19	256.33	285.87	208.07	144.56
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額 (円)	146.21	253.07	282.11	205.32	142.65
自己資本比率 (%)	39.2	37.6	37.4	41.1	36.6
自己資本利益率 (%)	12.1	18.8	17.9	11.9	7.8
株価収益率 (倍)	6.32	5.27	5.26	7.63	9.73
配当性向 (%)	26.3	27.7	27.6	38.4	56.7
営業活動によるキャッシュ・フロー (千円)	2,749,967	△1,284,641	△706,532	4,549,255	△1,600,932
投資活動によるキャッシュ・フロー (千円)	△1,746,502	△434,598	△1,548,688	△1,246,601	△1,616,322
財務活動によるキャッシュ・フロー (千円)	905,750	1,674,936	1,575,606	△1,497,000	3,543,574
現金及び現金同等物の期末残高 (千円)	5,065,243	5,020,939	4,341,324	6,146,978	6,473,298
従業員数 (人)	114	113	119	126	138
(外、平均臨時雇用者数)	(7)	(5)	(5)	(7)	(3)
株主総利回り (%)	158.5	237.7	275.3	302.0	285.7
(比較指標：配当込みTOPIX) (%)	(142.1)	(145.0)	(153.4)	(216.8)	(213.4)
最高株価 (円)	997	1,840	1,720	1,615	1,598
最低株価 (円)	549	888	1,310	1,408	1,252

- (注) 1. 対象者は連結財務諸表を作成していませんので、連結会計年度に係る主要な経営指標等の推移については記載していません。
2. 持分法を適用した場合の投資利益は、重要性の乏しい非連結子会社のみのため記載していません。
3. 「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日)等を第33期の期首から適用しており、第33期以降に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を適用した後の指標等となっております。
4. 最高・最低株価は、2022年4月3日以前は東京証券取引所(市場第一部)、同年4月4日以降は東京証券取引所(スタンダード市場)における株価を記載しております。