



平成 29 年 11 月 22 日

各 位

会 社 名 株式会社シー・ヴィ・エス・ベイエリア
代表者名 代表取締役社長 上山 富彦
(コード番号 2687 東証1部)
問合せ先 執行役員管理本部長 鱒 渕 晃
(TEL : 043 - 296 - 6621)

株式会社ローソン及び同社の完全子会社との会社分割（吸収分割）に関する 基本合意及び特別利益の計上見込みに関するお知らせ

株式会社シー・ヴィ・エス・ベイエリア（以下、「当社」といいます。）と株式会社ローソン（以下、「ローソン社」といいます。）は、本日開催の両社の取締役会において、当社のコンビニエンス・ストア事業の一部（直営店91店舗及び加盟店5店舗。以下、「対象事業」といいます。）をローソン社及び、ローソン社が直営店舗の運営を承継する目的で新設する株式会社ローソンアーバンワークス（以下、「L社新設会社」といいます。）に承継させる2つの吸収分割（以下、「本分割」といいます。）を行うことを決議いたしましたので、下記のとおりお知らせいたします。

なお、本分割は私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律等に基づく、必要な手続き及び対応を完了させることを前提条件としております。

記

1. 本分割の目的

当社は、日常生活の「便利さの提供」を企業理念に、創業以来35年に亘り、コンビニエンス・ストアの店舗運営事業を展開し、1軒の加盟店から本日現在107店舗まで店舗を拡大させるとともに、近年ではホテル事業にも注力してまいりました。

平成24年1月にローソン社と企業フランチャイズ契約を締結し、同年3月より「ローソン」ブランドにおいて店舗運営を行ってまいりましたが、首都圏における大手コンビニチェーンの店舗数が毎年大幅に増加していることで新たな出店余地が狭まってきていることに加え、当社の主力出店地域である東京都心部においては、売上が見込める好立地は各社の出店意欲が高く、結果として店舗賃料水準が大幅に上昇していることなどから、収益性重視の観点から出店を見送らざるを得ないなど、新規出店による継続的な事業規模の拡大を図ることが難しくなっております。

また、近年のコンビニ業界の再編を受け、当社の出店エリアである東京都・千葉県内においては直近2年間で約500店舗弱の店舗が大手ブランドの店舗へと転換されております。さらに今後1年間でもほぼ同数の店舗数が転換される見通しであることから、大手チェーンによる寡占化がより進行することで、100店舗程度の規模だから出来る当社独自商品の調達やサービスの提供などの強みを活かせる幅が狭まる可能性があることなどが要因となり、コンビニエンス・ストア事業の方向性を検討するに至りました。

一方、平成27年夏より積極的に拡大しておりますホテル事業につきましては、着実に稼働率や売上高は上昇しておりますが、開業時計画と比較し収益化に時間を要しているほか、各施設への設備投資額が大きいことから負債額も増加していたことから、今後のホテル施設の開業や不動産投資を進めるために資金調達方法を検討してまいりました。

こうした現状を踏まえ、各種検討を行った結果、ローソン社が有する経営資源や出店交渉力に、当社が創業以来培ってきた店舗運営力を組み合わせることで、より付加価値の高いサービス提供が

可能となり、対象事業の更なる発展が期待できると判断したほか、今後も市場の拡大が見込まれるホテル事業の強化や、新規事業の創出などへの取り組みに経営資源を集約するとともに、バランスシートの改善を図ることが、中長期的に経営を安定させ、株主価値の最大化に資するものと判断し、ホテル施設に併設する店舗や今後閉店を見込む店舗などの一部店舗を除き、対象事業において当社が有する資産・債務その他の権利義務を吸収分割によりローソン社及びL社新設会社に対し承継することといたしました。

今後は、ホテル事業の拡大に向けた各種施策の実行による既存ユニット型ホテル施設の早期収益化を図るとともに新たな施設の開業のほか、市川市塩浜地区の再開発事業やM&Aなどの新事業の創出などにより、数年内に本分割の対象事業の収益を補完することを目指してまいります。

なお、本分割により当社の従業員約230名のうち約160名程度がL社新設会社に承継される見込みであるほか、当社とフランチャイズ契約を締結している加盟店につきましては、本分割の効力発生日において当社をサブ・フランチャイズ本部とする契約から、ローソン社とのフランチャイズ契約に変更となる予定です。また、本分割により特別利益の計上を見込んでおりますが、詳細は「8. 特別利益の計上見込みについて」をご参照ください。

2. 本分割の要旨

当社は、本分割契約の定めるところに従い、対象事業に関して有する資産・債務その他の権利義務を、当社を吸収分割会社、ローソン社及びL社新設会社を吸収分割承継会社、効力発生日を平成30年3月1日（予定）としてそれぞれ実施いたします。

（1）本分割の日程

本分割契約の基本合意に係る取締役会決議日	平成29年11月22日
株式会社ローソンアーバンワークスの設立登記	平成29年11月下旬（予定）
本分割契約に係る事業承継契約書の締結日	平成29年12月1日（予定）
本分割契約の締結日	平成29年12月1日（予定）
本分割の効力発生日	平成30年3月1日（予定）
金銭交付日	平成30年3月1日（予定）

（注） 本分割は、分割対象となる資産の総額が、当社の総資産額に占める割合の5分の1以下であり、会社法第784条第2項に定める簡易分割の要件を充足します。

なお、前期の単体営業総収入22,816百万円に占めるコンビニエンス・ストア事業のセグメント売上高は21,435百万円(93.9%)と主力事業であり、大部分が本分割の対象となる重要な案件ではありますが、「1. 本分割の目的」に記載した内容に加えて、コンビニエンス・ストア事業の競争力維持のためには優秀な人材の継続雇用及び新規採用が不可欠であり、関係する業務に空白期を生じさせず本分割を迅速に進めることが株主価値の最大化につながるものと判断し、株主総会決議を省略した簡易吸収分割を実施する予定です。

（2）本分割の方式

当社を分割会社とし、ローソン社及びL社新設会社を承継会社とする吸収分割です。

（3）本分割に係る割り当ての内容

本分割の対価として、ローソン社より現金約4,473百万円（見込み）、L社新設会社より現金約361百万円（見込み）が当社に対して交付される予定です。

（4）本分割に伴う新株予約権及び新株予約権付社債に関する取扱い

該当事項はありません。

(5) 本分割により増減する資本金

該当事項はありません。

(6) 承継会社が承継する権利義務

ローソン社及びL社新設会社は、本分割により対象事業に帰属する資産・債務その他権利義務を承継します。詳細につきましては、「5. 分割する対象事業の内容」をご参照ください。

なお、吸収分割効力発生日までに生じた営業債権・債務（買掛金、未払金、他の金銭取引など）につきましては、当社に帰属するものいたします。

(7) 債務履行の見込み

本分割において、当社及びローソン社、L社新設会社が負担すべき債務については、履行の見込みに問題はないと判断しております。

3. 本分割に係る割当ての内容の根拠など

(1) 本割当ての内容の根拠及び理由

本分割において当社が交付を受ける金銭の算定については、ローソン社及びL社新設会社が本分割後に対象事業を継続して営むことから、対象事業により得られる見込みの将来キャッシュフローに基づきその事業価値を評価するとともに、現金及び商品在庫や敷金返還請求権などの換金性の高い資産の評価について、ローソン社と協議・交渉のうえ決定いたしました。

当社は、本分割に係る割当ての公正性・妥当性を確保するため、株式会社プルータス・コンサルティング（以下、「プルータス社」といいます。）を第三者算定機関として選定し、本分割の対象事業の価値の算定を依頼しました。（但し、事業を承継する「直営店91店舗及び加盟店5店舗」を一体の事業として価値算定を行っております。）当社及びローソン社は、それぞれの第三者算定機関による事業価値算定結果及び対象事業の状況並びに将来の見通しなどを総合的に勘案し、両社間で本分割について慎重に協議を重ねた結果、最終的に「2. 本分割の要旨」の「(3) 本分割に係る割当ての内容」に記載の内容が妥当であるとの判断に至り本分割に合意しました。

(2) 算定に関する事項

①算定機関の名称並びに当社及びローソン社との関係

本分割の対価の算定にあたって公正性・妥当性を確保するための手続きの一環として、当社は、算定機関としてプルータス社を第三者算定機関として選定し、本分割の対象事業の価値の算定を依頼しました。なお、プルータス社は、当社及びローソン社、L社新設会社の関連当事者には該当せず、本分割に関して各社の間に重要な利害関係を有しておりません。

②算定の概要

プルータス社は対象事業の価値の算定にあたり、本分割により分割された対象事業の価値は、当社が対象事業を継続した場合に得られる見込みの将来キャッシュフローに基づきその価値を評価するディスカунテッド・キャッシュ・フロー法を採用し算定いたしました。

また、算定の前提としている事業計画は、平成31年2月期を初年度として、ローソン社との企業フランチャイズ契約期間が満了するまでの9か年計画に加え、10年目以降は企業フランチャイズ契約を更新し永続的に事業を営むことを前提に、ローソン社における仕入条件のスケールメリットの改善のほか、店舗人件費などの増加を見込む一方、総店舗数は現状維持と仮定し算出しており、大幅な増減益は見込んでおりません。

当該事業計画から算出された対象事業の事業価値の想定レンジは、2,288百万円～3,922百万円と算出されました。当社としては、上記の事業価値の想定額に加えて、換金性の高い事業用資産である現金及び商品在庫のほか敷金返還請求権の合計額1,101百万円が加算された金額が、本対象事業の総合的な評価レンジであると判断いたしました。

なお、プルータス社は上記の事業価値評価に際しては、当社が作成し提出した事業計画及び貸借対照表などの情報を原則としてそのまま採用し、採用した計画及び資料がすべて正確かつ完全なものであることを前提としており、それらの正確性及び完全性の検証を独自に行っておりません。

また、本件事業の資産及び負債について、個別の各資産及び負債の分析並びに評価を含め、独自に評価、鑑定は行っておらず、第三者機関への鑑定または査定の依頼も行っておりません。

(3) 上場廃止となる見込み及びその理由

該当事項はありません。

4. 本吸収分割の当事者の概要

	分割会社	承継会社①	承継会社②
(1) 名称	株式会社シー・ヴィ・エス・ベイエリア	株式会社ローソン	株式会社ローソンアーバンワークス
(2) 所在地	千葉県浦安市美浜一丁目9番2号	東京都品川区大崎一丁目11番2号	東京都品川区大崎一丁目11番2号
(3) 代表者の役職・氏名	代表取締役社長 上山 富彦	代表取締役社長 竹増 貞信	代表取締役社長 高森 達哉
(4) 事業内容	「ローソン」店舗の運営及びホテル事業ほか	コンビニエンス・ストア事業	コンビニエンス・ストア事業
(5) 資本金	1,200百万円	58,506百万円	10百万円
(6) 設立年月日	昭和56年2月	昭和50年4月	平成29年11月(予定)
(7) 発行済株式数	5,064,000株	100,300,000株	1,000株
(8) 決算期	2月末日	2月末日	2月末日
(9) 従業員数(前期末)	237名(単体)	4,217名(単体)	—
(10) 主要取引先	株式会社ローソン	三菱食品株式会社	—
(11) 主要取引銀行	三井住友銀行 京葉銀行	三菱東京UFJ銀行	—
(12) 大株主及び持株比率	株式会社ユネイシア 26.5%	三菱商事株式会社 50.1%	株式会社ローソン 100.0%
(13) 上場会社と当該会社の関係			
	資本関係	該当事項はありません。	
	人的関係	該当事項はありません。	
	取引関係	「ローソン」店舗運営に係るライセンスフィーの支払い 1,203百万円(平成29年2月期実績)	該当事項はありません。
	関連当事者への該当状況	該当事項はありません。	

(14) 上場会社の最近3年間の連結財政状態及び連結経営成績			
決算期	平成27年2月期	平成28年2月期	平成29年2月期
純資産額	2,014百万円	2,172百万円	2,193百万円
総資産額	10,801百万円	12,647百万円	12,817百万円
1株当たり純資産額	40.82円	440.13円	444.37円
営業総収入	28,726百万円	29,193百万円	29,452百万円
営業利益	230百万円	151百万円	△33百万円
経常利益	278百万円	145百万円	213百万円
親会社株主に帰属する当期純利益	225百万円	198百万円	94百万円
1株当たり連結当期純利益金額	4.56円	44.22円	19.13円
1株当たり配当額	1.00円	1.00円	10.00円
(注記)	平成28年9月1日付で普通株式10株につき1株の割合で株式併合を行いました。平成28年2月期の期首に当該株式併合が行われたと仮定し、1株当たり純資産額及び1株当たり連結当期純利益額を算定しております。なお、平成28年2月期の1株当たり配当額につきましては、当該株式併合前の実際の配当額を記載しております。また、上場会社単体の総資産額は、下記の通りです。		
(※) 総資産額 (単体)	9,728百万円	11,733百万円	11,924百万円
(15) 当該会社(株式会社ローソン)の最近3年間の連結財政状態及び連結経営成績			
決算期	平成27年2月期	平成28年2月期	平成29年2月期
純資産額	263,797百万円	272,997百万円	285,995百万円
総資産額	764,614百万円	803,212百万円	866,577百万円
1株当たり純資産額	2,561.25円	2,643.97円	2,748.39円
営業総収入	497,913百万円	583,452百万円	631,288百万円
営業利益	70,482百万円	72,541百万円	73,772百万円
経常利益	71,714百万円	69,622百万円	73,014百万円
親会社株主に帰属する当期純利益	32,686百万円	31,381百万円	36,400百万円
1株当たり連結当期純利益金額	327.08円	313.81円	363.96円
1株当たり配当額	240.00円	245.00円	250.00円

※承継会社②株式会社ローソンアーバンワークスは、新設会社のため、概要の一部及び経営成績を記載していません。

5. 分割する事業部門の概要

(1) 分割する部門の事業内容

コンビニエンス・ストア事業の運営

(2) 分割資産・債務その他の権利義務

①対象事業に関する資産・債務及び権利義務

- ・対象事業に関する固定資産（一部店舗を除く） ※ 1
- ・対象事業に関する商品在庫、釣銭現金、電話加入権 ※ 2
- ・対象事業の賃貸借契約に係る敷金返還請求権 ※ 1
- ・対象事業の賃貸借契約に関する敷金返還債務及び当該敷金累計額相当の現金 ※ 1
- ・対象事業に関する業務に主に従事している従業員に係る退職給付引当金、賞与引当金 ※ 2
- ・対象事業に関する資産除去債務 ※ 1

②分割する契約

- ・賃貸借契約及びこれに附随する契約 ※ 1
- ・対象事業の継続運営に必要な契約 ※ 2
- ・対象事業に係るローソンとの間で別途締結された、企業フランチャイズ契約 ※ 2
- ・対象事業に関する業務に主に従事している従業員に係る雇用契約 ※ 2

③許認可

- ・分割会社が、効力発生日において、①の資産・その他権利、及び②の契約に基づき取得している一切の許可、認可、承認、登録、届出などのうち、法令上承継会社において承継することができるもの（申請中のものを含む） ※ 1 及び ※ 2

※は吸収分割承継会社を表示しております。

※ 1 株式会社ローソン、 ※ 2 株式会社ローソンアーバンワークス

(3) 分割する事業の経営成績（平成29年2月期実績）

営業総収入 18,624百万円

売上総利益 5,305百万円

(注) 分割対象事業は、当社のコンビニエンス・ストア事業の一部であり、人件費などの経費について、明確に分割対象額を計算出来ないことから、営業利益額は算定しておりません。

(4) 分割する資産、負債の項目及び金額（平成30年2月28日時点見込み）

資 産		負 債	
項 目	帳 簿 価 格	項 目	帳 簿 価 格
現 預 金	39百万円	前 受 金	70百万円
商 品	390百万円	賞 与 引 当 金	49百万円
そ の 他 流 動 資 産	70百万円	退 職 給 付 引 当 金	89百万円
有 形 固 定 資 産	94百万円	資 産 除 去 債 務	233百万円
無 形 固 定 資 産	3百万円		
投 資 そ の 他 資 産	631百万円		
合 計	1,271百万円	合 計	441百万円

(注) 分割する資産、負債の金額は平成30年2月28日時点での見込額であり、商品在庫高などが本分割の効力発生日までに変動する可能性があることから、実際に分割される金額とは、異なることがあります。

6. 本吸収分割後の状況

[分割会社の概要]

		分割会社
(1)	名 称	株式会社シー・ヴィ・エス・ベイエリア
(2)	所 在 地	千葉県浦安市美浜一丁目9番2号
(3)	代表者の役職・氏名	代表取締役社長 上山 富彦
(4)	事 業 内 容	ビジネスホテル、スマートホテル事業及びコンビニエンス・ストア「ローソン」店舗の運営事業
(5)	資 本 金	1,200 百万円
(6)	決 算 期	2月末日
(7)	純 資 産	2,153百万円（平成29年2月末日）
(8)	総 資 産	11,924百万円（平成29年2月末日）

[承継会社①の概要]

		承継会社①
(1)	名 称	株式会社ローソン
(2)	所 在 地	東京都品川区大崎一丁目11番2号
(3)	代表者の役職・氏名	代表取締役社長 竹増 貞信
(4)	事 業 内 容	コンビニエンス・ストア事業
(5)	資 本 金	58,506 百万円
(6)	決 算 期	2月末日
(7)	純 資 産	237,409百万円（平成29年2月末日）
(8)	総 資 産	767,986百万円（平成29年2月末日）

[承継会社②の概要]

		承継会社②
(1)	名 称	株式会社ローソンアーバンワークス
(2)	所 在 地	東京都品川区大崎一丁目11番2号
(3)	代表者の役職・氏名	代表取締役社長 高森 達哉
(4)	事 業 内 容	コンビニエンス・ストア「ローソン」店舗の運営事業
(5)	資 本 金	10 百万円
(6)	決 算 期	2月末日
(7)	純 資 産	—
(8)	総 資 産	—

※承継会社② 株式会社ローソンアーバンワークスは、新設会社のため、概要の一部を記載しておりません。

7. 会計処理の概要

該当事項はありません。

8. 特別利益の計上見込みについて

本分割により、事業の対価として金銭交付を受けることにより、特別利益の計上を見込んでおりますが、商品在庫高や引当金などの増減や、一部の会計処理方法について確認・協議が必要であることから、現時点では合理的に見積もることができませんが、概ね35億円程度の特別利益の計上を平成31年2月期に見込んでおります。

9. 今後の見通し

本分割の効力発生日は平成30年3月1日であるため、平成30年2月期の連結業績に与える影響は軽微であると見込んでおります。

平成31年2月期の連結業績におきましては、コンビニエンス・ストア事業の売上高が約18～20億円程度に減少すると見込んでおります。一方、対象事業となる各店舗において取り次いだ衣類品のクリーニングサービスを連結子会社が提供しておりますが、引き続きサービスを提供する予定であるほか、今後はマンションフロントサービス事業が当社グループの主力事業となり、連結売上高は約100億円程度となる見通しです。

また、コンビニエンス・ストア事業の規模が大幅に縮小する一方、現在注力しております、ホテル事業の収益化に時間を要していることから、当社単体では営業損失を計上する見通しであります。

平成31年2月期以降、当社グループの主力事業はマンションフロントサービス事業となりますが、コンビニエンス・ストア事業も一部継続するほか、ホテル事業の拡大、早期収益化に向けた各種施策の実行による既存ユニット型ホテル施設の早期収益化を図るとともに、新たな施設の開業のほか市川市塩浜地区の再開発事業やM&Aなどの新事業の創出などにより、数年内に本分割の対象事業の収益を補完することを目指してまいります。

しかしながら、今冬に開業から満2年が経過する複数のユニット型ホテル施設において、開業時の計画と比較し収益化に遅れが見られることから減損の兆候を認識しております。現在収支計画の見直しを進めており、新たな策定する収支計画の内容によっては、当該固定資産(平成30年2月期末時点見込みで、総額 約13億円)の一部については、今期末において減損処理が必要となる可能性に晒されております。

なお、本分割により交付される現金は、ローソン社からの預り金20億円の返済に充当するほか、平成28年10月7日開示済み「固定資産の取得」に伴い今後調達する予定の借入を含む短期借入金の一部返済や、上述したホテル事業の強化やM&Aなど新たな事業創出を行うための事業資金として活用する予定であり、余剰資金については、株主の皆様への還元を検討しておりますが、現時点で詳細は未定であり、決定次第速やかに開示いたします。

(参考) 当期連結業績予想 (平成29年4月12日公表分) 及び前期連結実績

	連結営業総収入	連結営業利益	連結経常利益	親会社株主に帰属する当期純利益
当期業績予想 (平成30年2月期)	29,230百万円	115百万円	96百万円	20百万円
前期実績 (平成29年2月期)	29,452百万円	△33百万円	213百万円	94百万円

以上