

吸収分割に係る事前開示書類（三井不動産株式会社）

三井不動産株式会社（以下「当社」といいます。）及び当社連結決算対象子会社の株式会社三井の森（以下「三井の森」といいます。）は、株式会社エンゼルフォレストリゾート（以下「承継会社」といいます。）との間で、当社及び三井の森をそれぞれ吸収分割会社とし、承継会社を吸収分割承継会社として、(i)当社が、群馬県吾妻郡嬭恋村所在の別荘地の管理事業（以下「対象事業」といいます。）に関して有する権利義務（以下「承継対象権利義務」といいます。）を承継会社に承継させる吸収分割（以下「本吸収分割」といいます。）及び(ii)三井の森が、対象事業に関して有する権利義務を承継会社に承継させる吸収分割をそれぞれ行うことといたしました。つきましては、会社法第782条第1項および会社法施行規則第183条の規定に従い、以下のとおり本吸収分割に関する吸収分割契約の内容その他法務省令に定める事項を記載した書面を備え置くこととします。

1. 吸収分割契約の内容

別紙1のとおりです。

2. 吸収分割対価の定め相当性に関する事項

本吸収分割に際しては、承継会社は当社に対して承継対象権利義務に代わる金銭等の対価を交付いたしません。当社及び三井の森の対象事業の業績及び対象事業に属する資産負債の状況を踏まえ、当社、三井の森及び承継会社との間で十分に協議を重ねた上で決定したものであり、対価を交付しないことは相当であると考えております。

3. 吸収分割承継会社について

(1) 最終事業年度に係る計算書類等の内容

別紙2のとおりです。

(2) 最終事業年度の末日後の日を臨時決算日とする臨時計算書類等の内容

該当事項はありません。

(3) 最終事業年度の末日後に生じた重要な後発事象

別紙3および別紙4のとおりです。

参考資料として、承継会社の親会社である株式会社エンゼルグループの2023年8月期決算短信に基づく承継会社の2023年8月期の貸借対照表は別紙5のとおりです。

4. 吸収分割会社について

吸収分割会社である当社について、最終事業年度の末日後に重要な財産の処分、重大な債務の負担その他の会社財産の状況に重要な影響を与える事象は生じておりません。

5. 吸収分割の効力発生日以後における債務の履行の見込みに関する事項

(1) 吸収分割会社の債務の履行の見込みに関する事項

当社の2023年3月31日時点の貸借対照表における資産の額は6,585,385百万円、負債の額は4,239,213百万円です。そして、本吸収分割により当社が承継会社に対して承継させる予定の資産の額は、2023年3月31日時点で784百万円、負債の額は0円となる見込みです。また、上記各時点以降本日に至るまで、当社の資産及び負債ならびに当社が承継会社に対して承継させる予定の資産及び負債に重大な変動は生じておらず、本吸収分割の効力発生日までの間についても、現在のところ重大な変動を生じる事態は予測されていません。以上より、本吸収分割の効力発生日における当社の資産の額は負債の額を十分に上回る見込みであり、その他、当社の本吸収分割後の事業活動において予想される当社の資産及び負債の額ならびに収益状況について検討いたしましたが、当社の負担する債務の履行に支障を及ぼす事象の発生およびその可能性は、現在認識されておりません。したがって、当社が負担する債務については、本吸収分割の効力発生日以後も履行の見込みがあると判断しております。

(2) 吸収分割承継会社の債務の履行の見込みに関する事項

承継会社の2023年8月31日時点の貸借対照表における資産の額は11,864百万円、負債の額は2,611百万円です。そして、本吸収分割により、承継会社が当社から承継する予定の資産の額は、2023年3月31日時点で784百万円、負債の額は0円となる見込みです。そして、承継会社が三井の森から承継する予定の資産の額は、2022年12月31日時点で330百万円、負債の額は27百万円となる見込みです。また、上記各時点以降本日に至るまで、承継会社の資産および負債に重大な変動を与える事象は別紙4に記載の事象を除き生じておらず、本吸収分割の効力発生日までの間についても、現在のところ重大な変動を生じる事態は予測されていません。そして、承継会社が当社及び三井の森から承継する予定の資産ならびに負債に重大な変動は生じておらず、本吸収分割の効力発生日までの間についても、現在のところ重大な変動を生じる事態は予測されていません。以上より、本吸収分割の効力発生日における承継会社の資産の額は負債の額を十分に上回る見込みであり、その他、承継会社の本吸収分割後の事業活動において予想される承継会社の資産および負債の額ならびに収益状況について検討いたしましたが、本吸収分割により当社から承継会社に承継される債務の履行に支障を及ぼす事象の発生及びその可能性は、現在認識されておりません。したがって、本吸収分割により当社から承継会社に承継される債務については、本吸収分割の効力発生日以後も承継会社による履行の見込みがあると判断しております。

2023年11月15日

三井不動産株式会社
代表取締役社長 植田 俊



吸収分割契約書

三井不動産株式会社（以下「MF」という。）及び株式会社エンゼルフォレストリゾート（以下「AFR」という。）は、MFの運営する群馬県吾妻郡嬭恋村所在の別荘地の管理事業（以下「本事業」という。）に関して有する権利義務をAFRに承継させる吸収分割（以下「本吸収分割」という。）に関し、次のとおり吸収分割契約（以下「本契約」という。）を締結する。

第1条（本吸収分割）

本契約に従い、MFは、吸収分割の方法により、MFが本事業に関して有する権利義務をAFRに承継させ、AFRは、これを承継する。

第2条（商号及び住所）

MF及びAFRの商号及び住所は、以下のとおりである。

(1) MFの商号及び住所

商号：三井不動産株式会社

住所：東京都中央区日本橋室町二丁目1番1号

(2) AFRの商号及び住所

商号：株式会社エンゼルフォレストリゾート

住所：静岡県熱海市田原本町9番1号

第3条（承継する権利義務に関する事項）

1. AFRは、本吸収分割により、本効力発生日（第5条第1項に定義する。以下同じ。）において、別紙「承継対象権利義務明細表」記載のMFの資産、債務、契約その他の権利義務（以下「本承継対象権利義務」という。）を承継する。
2. 本承継対象権利義務のうち、AFRがMFから承継する債務については、全てAFRが免責的にこれを引き受け、MFは、本効力発生日以降、AFRが本吸収分割により承継した債務について弁済又は履行の責を免れる。

第4条（本吸収分割に際して交付する金銭等）

AFRは、本吸収分割に際して、MFに対し、本承継対象権利義務に代わる株式その他金銭等の交付を行わない。

第5条（効力発生日）

1. 本吸収分割がその効力を生ずる日（以下「本効力発生日」という。）は、2024年4月1日とする。

- MF 及び AFR は、本吸収分割の手續進行上の必要性その他の事由により必要がある場合には、協議し合意の上、本効力発生日を変更することができる。

第 6 条（簡易分割）

- MF は、会社法第 784 条第 2 項に基づき、本吸収分割につき株主総会の承認を得ないで行うことができる。
- AFR は、会社法第 796 条第 2 項に基づき、本吸収分割につき株主総会の承認を得ないで行うことができる。

第 7 条（本吸収分割の条件の変更及び本吸収分割の中止）

MF 及び AFR は、本契約の締結日後、本吸収分割の効力発生までの間において、MF 又は AFR の財産状態又は経営状態に重大な変更が生じた場合、本吸収分割の実行に重大な支障となる事態が生じ又は生じることが明らかとなった場合、その他本契約の目的の達成が困難となった場合は、協議し合意の上、本吸収分割の条件その他本契約の内容を変更し、又は本吸収分割を中止することができる。

第 8 条（競業禁止義務）

MF は、本効力発生日以降、本事業に関し、一切の競業禁止義務を負わない。

第 9 条（公租公課等）

本承継対象権利義務に関する公租公課及び保険料等は、日割計算により、本効力発生日の前日までは MF が、本効力発生日以降は AFR が負担する。

第 10 条（反社会的勢力の排除）

- MF 及び AFR は、それぞれ相手方に対し、次の各号の事項を確約する。
 - 自らが、暴力団、暴力団員、暴力団準構成員、暴力団員・暴力団準構成員でなくなった時から 5 年を経過しない者、暴力団関係企業、総会屋、社会運動標榜ゴロ、政治活動標榜ゴロ、特殊知能暴力集団その他の反社会的勢力（以下総称して「反社会的勢力」という。）ではないこと、及び過去においても反社会的勢力でなかったこと。
 - 自らが、反社会的勢力が経営を支配し、又は経営に実質的に関与していると認められる関係を有していないこと。
 - 自らが、反社会的勢力との間で、自ら若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を与える目的をもって反社会的勢力を利用していると認められる関係を有していないこと。
 - 自らが、反社会的勢力との間で、反社会的勢力に対して資金等を提供し、又は便宜を供与するなど反社会的勢力の維持、運営に協力し又は関与している関係を有していないこと。
 - 自らの役員（取締役、執行役、執行役員、監査役、相談役、会長その他、名称のいか

んを問わず、経営に実質的に関与している者をいう。)が、反社会的勢力ではないこと及び反社会的勢力と社会的に非難されるべき関係を有していないこと。

2. MF 及び AFR は、反社会的勢力の排除に厳正に取り組んでおり、双方が相手方による前項の確約に依拠して本契約の締結及び履行をするものであることを確認する。
3. MF 又は AFR の一方について、第 1 項の確約に反する事実が判明した場合には、その相手方は、第 3 条に定める承継前に限り、書面で通知を行うことにより何らの催告も行うことなく、本契約を解除することができる。
4. 前項の規定により本契約が解除された場合には、解除された者は、その相手方に対し、解除によって当該相手方に生じた一切の損害を賠償すると共に、解除により生じる自ら損害について一切の請求を行わない。

第 11 条 (協議事項)

本契約に定める事項のほか、本契約に定めのない事項、その他本吸収分割に必要な事項は、本契約の趣旨に従い、MF 及び AFR が協議の上、これを決定する。

(以下余白)

以上の合意を証するため、本契約の当事者は、本契約2通を作成の上、各1通を保管する。

2023年11月8日

MF： 東京都中央区日本橋室町二丁目1番1号
三井不動産株式会社
代表取締役社長 植田 俊



AFR： 静岡県熱海市田原本町9番1号
株式会社エンゼルフォレストリゾート
代表取締役社長 田中 耕介



承継対象権利義務明細表

AFRは、本事業に関してMFが本効力発生日の前日の終了時（以下「基準時」という。）において有する、以下に定める資産、債務、契約その他の権利義務を承継する。

(1) 資 産

MFが基準時において保有している資産のうち、本事業のみに属するものであって、以下に掲げる資産。

(I) MFの貸借対照表上以下の勘定項目に仕分けされている流動資産

(i) 現金（但し、その金額は7億6,000万円とする。）

(II) MFの貸借対照表上以下の勘定項目に仕分けされている固定資産

(i) 建物

(ii) 構築物

(iii) 工具・器具・備品

(iv) 土地（具体的には別添土地目録記載の土地をいう。）

(III) 上記(II)に記載のもの以外の構築物、建物付属設備、機械設備その他の固定資産

(2) 負債及び債務

基準時において存在するMFの負債及び債務のうち、本事業のみに属するものであって、以下に掲げる負債及び債務。

(I) MFの貸借対照表上以下の勘定項目に仕分けられている流動負債

(i) 買掛金

(ii) 未払金

(II) MFが、基準時において本事業のみに関する事実起因又は関連して、基準時において負担し又は基準時後に負担する、不法行為に基づく債務その他の偶発債務

(3) 契約等

基準時において有効な、本事業のみに属する契約（雇用契約を除く。）及びこれらに付随する権利義務。但し、本吸収分割による契約の承継につき相手方の承諾を要するとされているものについては、当該承諾の取得を条件とする。

以 上

土地目録

所在	地目	地積
群馬県吾妻郡嬭恋村鎌原字大カイシコ 1053-4179	原野	91 m ²
群馬県吾妻郡嬭恋村鎌原字大カイシコ 1053-8822	原野	10 m ²
群馬県吾妻郡嬭恋村鎌原字大カイシコ 1053-8678	原野	7,533 m ²
群馬県吾妻郡嬭恋村鎌原字大カイシコ 1053-8679	原野	6,495 m ²
群馬県吾妻郡嬭恋村鎌原字大カイシコ 1053-4255	原野	187 m ²
群馬県吾妻郡嬭恋村鎌原字大カイシコ 1053-6703	原野	9,397 m ²
群馬県吾妻郡嬭恋村鎌原字大カイシコ 1053-7097	原野	16,020 m ²
群馬県吾妻郡嬭恋村鎌原字大カイシコ 1053-8867	原野	13,385 m ²
群馬県吾妻郡嬭恋村鎌原字大カイシコ 1053-8868	原野	1,792 m ²
群馬県吾妻郡嬭恋村鎌原字大カイシコ 1053-8869	原野	15,362 m ²
群馬県吾妻郡嬭恋村鎌原字大カイシコ 1053-8870	原野	1,829 m ²
群馬県吾妻郡嬭恋村鎌原字大カイシコ 1053-8871	原野	4,816 m ²
群馬県吾妻郡嬭恋村鎌原字大カイシコ 1053-8872	原野	11,232 m ²
群馬県吾妻郡嬭恋村鎌原字大カイシコ 1053-8873	原野	7,038 m ²
群馬県吾妻郡嬭恋村鎌原字大カイシコ 1053-8874	原野	9,784 m ²
群馬県吾妻郡嬭恋村鎌原字大カイシコ 1053-9097	原野	49,870 m ²
群馬県吾妻郡嬭恋村鎌原字大カイシコ 1053-7077	原野	39,251 m ²
群馬県吾妻郡嬭恋村鎌原字大カイシコ 1054-44	山林	237 m ²
群馬県吾妻郡長野原町大字北軽井沢字地藏堂 1990-2938	山林	154 m ²
群馬県吾妻郡長野原町大字北軽井沢字地藏堂 1990-2947	山林	104 m ²

以上



事業報告及び計算書類等

2022 年度

(第 52 期)

自 2021 年 9 月 1 日

至 2022 年 8 月 31 日

株式会社エンゼルフォレストリゾート

事業報告

(2021年9月1日から2022年8月31日まで)

1. 会社の現況に関する事項

(1) 事業の経過及び成果

当事業年度におけるわが国経済は、新型コロナウイルス感染者数の増減に呼応して行動制限等が実施され、景気は回復と後退を繰り返してきましたが、その影響は徐々に緩和されつつあり持ち直しの動きとなっていると考えております。

一方でウクライナ情勢に端を発したエネルギー価格の高騰、物価の上昇や急激な円安など、経済へのマイナス影響が懸念される局面でもあり、先行きが不透明な状況が続いております。

このような環境のもと、当社が属するリゾート業界では緊急事態宣言等の解除や県民割(*)の実施など外出機会の後押しがあり、緩やかな回復傾向にあります。

不動産売買事業はコロナ禍で拡大したテレワークが定着しつつあり、都心の不動産から郊外・地方の不動産へと移る動きは継続しております。地方における住環境には都心と違って課題はあるものの、地方分散への機運は今後も続いていくと考えられます。

このような事業環境のもと、当社においては、別荘地の販売のみならず、中古別荘の買取再販、管理における草刈りなどのオプション販売を推進してまいりました。

また、貸別荘事業においては中古別荘のみならず新築別荘を建築し、事業を拡大してまいりました。

固定資産税の還付や昨期に特別利益として計上した修繕引当金取崩益が無くなったことにより、当期の売上高517百万円(前期比16.4%増)、経常損失83百万円(前期は経常損失213百万円)、当期純損失90百万円(前期は当期純利益4,654百万円)となりました。

* 旅行代金を補助する都道府県独自の観光支援策(正式名称『地域観光事業支援』)

主な事業区分ごとの売上成績を示すと、次のとおりです。

事業区分の名称	第52期 売上高	第51期 売上高	補足
① 別荘管理業	266百万円	283百万円	
② 不動産売買業	83百万円	80百万円	・ 売買件数 49件(第50期:24件)
③ 貸別荘業	165百万円	81百万円	・ 延宿泊者数 19,701人(第50期:11,650人)

① 別荘管理業の売上について

別荘管理事業は、未集金の回収がピークを越えたため公益費が減少したこと、温泉契約が徐々に減少中であることから、結果として▲17百万円(前期比6%減)となりました。

② 不動産売買業の売上について

不動産売買事業は、別荘地の土地販売における広告を増やした影響もあり、通期の不動産売買件数は49件（前期比204%増）、不動産売買事業の売上高は販売件数が増えたものの低価格な土地取引が多く、83百万円(前期比104%増)となりました。

③ 貸別荘業の売上について

貸別荘事業は、昨期と同様にコロナ禍におけるまん延防止等重点措置の影響があったものの、新築貸別荘の件数増加、広告宣伝の見直しにより宿泊客は19,701人（前期比169%増）、通期の売上高は165百万円（前期比204%増）となりました。

(2) 設備投資の状況

当事業年度の設備投資額は117百万円で、その主なものは、別荘地の災害対策工事に伴う支出であります。

(3) 資金調達の状況

該当事項はありません。

(4) 対処すべき課題

社は当社グループの業績に大きく影響を受けるため、正常化に向かっているとはいえ依然として続く新型コロナウイルス感染症による旅行需要への影響や、ウクライナ情勢、エネルギー価格の高騰などによる下振れリスクに十分注意が必要と考えております。また、当社においては、管理体制の強化に伴う販売費及び一般管理費の増加もあり、業務改善による販売費及び一般管理費削減や既存事業の営業収益の改善が必要な状況となっております。

ただ、このような状況下において別荘業界では、テレワークの定着の影響で、郊外・地方不動産の顧客ニーズが高まりを見せています。当社においては、広域関東圏のリゾートエリアにおけるリモートワーク・ワーケーション・2拠点居住を推進すべく、魅力的な商品を提供していく必要を認識しております。

(5) 財産及び損益の状況の推移

区分 \ 年度	2019年8月期 第49期	2020年8月期 第50期	2021年8月期 第51期	2022年8月期 第52期 (当期)
売上高 (百万円)	304	398	444	517
経常損失(△) (百万円)	△236	△329	△213	△83
当期純利益又は 当期純損失(△)	△237	△322	4,654	△90
1株当たり当期純利益 又は1株当たり当期純 損失(△)	564円87銭	△766円71銭	11,081円61銭	△218円53銭
総資産 (百万円)	8,656	7,482	6,653	6,024
純資産 (百万円)	380	58	4,712	4,621
1株当たり純資産額	906円38銭	139円66銭	11,221円27銭	11,221円27銭

(6) 重要な親会社及び子会社の状況

① 親会社の状況

当社の親会社は株式会社エンゼルグループであり、同社は当社の株式を420,000株(出資比率100.00%)保有しています。当社は親会社から経営指導を受けております。

② 子会社の状況

該当事項はありません。

(7) 主要な事業内容(2022年8月31日現在)

当社は、リゾート事業として、別荘地管理業を主要な事業として行っております。

(8) 主要な事業所 (2022年8月31日現在)

名 称	所在地
本社	静岡県熱海市
エンゼルフォレストリゾート熱海自然郷	静岡県熱海市
エンゼルフォレストリゾート伊豆富士見高原小松ヶ原	静岡県伊豆の国市
エンゼルフォレストリゾート伊豆スカイライン	静岡県伊豆市
エンゼルフォレストリゾート赤沢望洋台	静岡県伊東市
エンゼルフォレストリゾート大川汐見崎	静岡県賀茂郡東伊豆町
エンゼルフォレストリゾート浅間ハイランド	群馬県吾妻郡嬭恋村

(9) 従業員の状況 (2022年8月31日現在)

従業員数	前期末比増減	平均年齢	平均勤続年数
2名	1名増	48歳	1年3ヶ月

(注) 1. 従業員数は就業人員数 (グループ会社から当社への出向者を含む。)

(10) 主要な借入先 (2021年8月31日現在)

該当事項はありません。

(11) その他会社の現況に関する重要な事項

該当事項はありません。

2. 株式に関する事項（2022年8月31日現在）

- (1) 発行可能株式総数 1,280,000株
- (2) 発行済株式の総数 420,000株
- (3) 当該事業年度末の株主数 1名
- (4) 上位10名の株主

株主名	持株数	持株比率
(株)エンゼルグループ	420,000株	100.00%

3. 会社役員に関する事項

- (1) 取締役の状況（2022年8月31日現在）

氏名	地位	担当及び重要な兼職の状況
田中 耕介	代表取締役社長	株式会社エンゼルグループ 取締役副社長 株式会社エンゼル 取締役 株式会社エンゼル不動産 取締役 株式会社エンゼル那須白河 取締役 株式会社エンゼルフォレストリゾートドゥーエ 代表取締役社長 株式会社エンゼルフォレストリゾートトゥレ 代表取締役社長 株式会社エンゼル建設 取締役 苗場酒造株式会社 取締役 株式会社エンゼル観光 取締役
新保 光栄	取締役会長	株式会社エンゼルグループ 代表取締役社長 株式会社エンゼル 取締役会長 株式会社エンゼル不動産 代表取締役社長 株式会社エンゼル那須白河 取締役会長 株式会社エンゼルフォレストリゾートドゥーエ 取締役 株式会社エンゼルフォレストリゾートトゥレ 取締役 株式会社エンゼル建設 取締役 苗場酒造株式会社 代表取締役社長 株式会社エンゼル観光 取締役 株式会社エンゼルサービス 取締役

木村 眞一	取締役副社長	株式会社エンゼルフォレストリゾートドゥーエ 取締役副社長 株式会社エンゼルフォレストリゾートトゥレ 取締役副社長 株式会社エンゼル建設 取締役副社長 株式会社エンゼルグループ 執行役員 株式会社エンゼル 執行役員
安藤 敏幸	取締役	株式会社エンゼルグループ 取締役副社長 株式会社エンゼル 代表取締役社長 株式会社エンゼル不動産 取締役副社長 株式会社エンゼル那須白河 取締役 株式会社エンゼルフォレストリゾートドゥーエ 取締役 株式会社エンゼルフォレストリゾートトゥレ 取締役 株式会社エンゼル建設 取締役 苗場酒造株式会社 取締役 株式会社エンゼル観光 取締役会長 株式会社エンゼルサービス 代表取締役社長

(2) 取締役の報酬等の総額

区分	人数	報酬等の額 (千円)	摘要
取締役	0名	0	株式会社エンゼルグループより役員報酬を支給。
合計	0名	0	

事業報告の附属明細

(2021年9月1日から2022年8月31日まで)

1. 他の法人等の業務執行取締役等との重要な兼職の状況

区分	氏名	兼職先	兼職の内容	関係
取締役	田中 耕介	(株)エンゼルグループ	取締役副社長	親会社
		(株)エンゼル	取締役	関係会社
		(株)エンゼル不動産	取締役	関係会社
		(株)エンゼル那須白河	取締役	関係会社
		(株)エンゼルフォレストリゾートウエ	代表取締役	関係会社
		(株)エンゼルフォレストリゾートウレ	代表取締役	関係会社
		(株)エンゼル建設	取締役	関係会社
		苗場酒造(株)	取締役	関係会社
		(株)エンゼル観光	取締役	関係会社
	新保 光栄	(株)エンゼルグループ	代表取締役	親会社
		(株)エンゼル	取締役会長	関係会社
		(株)エンゼル不動産	代表取締役	関係会社
		(株)エンゼル那須白河	取締役会長	関係会社
		(株)エンゼルフォレストリゾートウエ	取締役会長	関係会社
		(株)エンゼルフォレストリゾートウレ	取締役会長	関係会社
		(株)エンゼル建設	取締役	関係会社
		苗場酒造(株)	代表取締役	関係会社
		(株)エンゼル観光	取締役	関係会社
		(株)エンゼルサービス	取締役	関係会社
		木村眞一	(株)エンゼルグループ	執行役員
	(株)エンゼル		執行役員	関係会社
	(株)エンゼルフォレストリゾートウエ		取締役副社長	関係会社
	(株)エンゼルフォレストリゾートウレ		取締役副社長	関係会社
	(株)エンゼル建設		取締役副社長	関係会社
	安藤 敏幸	(株)エンゼルグループ	取締役副社長	親会社
		(株)エンゼル	代表取締役	関係会社
		(株)エンゼル不動産	取締役副社長	関係会社
		(株)エンゼル那須白河	取締役	関係会社
		(株)エンゼルフォレストリゾートウエ	取締役	関係会社

		(株)エンゼルフォレストリゾートケレ	取締役	関係会社
		(株)エンゼル建設	取締役	関係会社
		苗場酒造(株)	取締役	関係会社
		(株)エンゼル観光	取締役	関係会社
		(株)エンゼルサービス	代表取締役	関係会社

2. 事業報告の内容を補足するその他の重要な事項

該当事項はありません。

貸借対照表

2022年8月31日現在

(単位：千円)

科 目		金 額	科 目		金 額
資 産 の 部			負 債 の 部		
【流動資産】			【流動負債】		
現 金		1,069	買 掛 金		9,539
普 通 預 金		5,293,262	未 払 金		104,425
当 座 預 金		137,736	未 払 費 用		96
売 掛 金		93,532	前 受 金		9,699
貯 蔵 品		1,081	預 り 金		2,474
商 品		149	未 払 法 人 税 等		1,250
販 売 用 不 動 産		229,051	賞 与 引 当 金		595
前 払 費 用		19,471	契 約 負 債		163,385
前 渡 金		4,582	そ の 他		47
前 払 金		27,159			
未 収 消 費 税 等		78,506	【固定負債】		1,111,610
未 収 入 金		17	修 繕 引 当 金		1,111,610
貸 倒 引 当 金		△ 2,555			
そ の 他		1,595			
【固定資産】		139,617	負 債 合 計		1,403,126
有形固定資産		128,085	純 資 産 の 部		
建 物		449	【株主資本】		4,621,151
建 物 附 属 設 備		3,291	資 本 金		100,000
車 両 運 搬 具		167	資 本 剰 余 金		14,423,760
工 具 器 具 備 品		4,095	資 本 準 備 金		12,455,600
土 地		2,962	そ の 他 資 本 剰 余 金		1,968,160
建 設 仮 勘 定		117,119	資本金及び資本準備金減少差益		1,968,160
そ の 他		0	利 益 剰 余 金		△ 9,902,609
無形固定資産		0	利 益 準 備 金		54,310
水 道 加 入 分 担 金		0	そ の 他 利 益 剰 余 金		△ 9,956,919
ソ フ ト ウ エ ア		0	別 途 積 立 金		508,000
投資その他の資産		11,531	繰 越 利 益 剰 余 金		△ 10,464,919
敷 金		500			
長 期 前 払 費 用		630	純 資 産 合 計		4,621,151
預 託 金		10,401	負 債 ・ 純 資 産 合 計		6,024,277
資 産 合 計		6,024,277			

損 益 計 算 書

自 2021年9月1日 至 2022年8月31日

(単位：千円)

科 目	金 額
売 上 高	517,238
売 上 原 価	78,247
売 上 総 利 益	438,991
販 売 費 及 び 一 般 管 理 費	534,122
営 業 損 失 (△)	△ 95,131
営 業 外 収 益	
雑 収 入	11,551
11,551	11,551
営 業 外 費 用	
雑 損 失	211
211	211
経 常 損 失 (△)	△ 83,791
特 別 利 益	
固 定 資 産 売 却 益	9
9	9
特 別 損 失	
減 損 損 失	6,751
6,751	6,751
税 引 前 当 期 純 損 失 (△)	△ 90,533
法 人 税 、 住 民 税 及 び 事 業 税	1,250
1,250	1,250
当 期 純 損 失 (△)	△ 91,783

株 主 資 本 等 変 動 計 算 書

自 2021年9月1日 至 2022年8月31日

(単位：千円)

	株主資本									純資産合計	
	資本金	資本剰余金			利益剰余金				株主資本 合計		
		資本準備金	その他資本剰余金		資本剰余金 合計	利益準備金	その他利益剰余金				利益剰余金 合計
			資本金及び資本 準備金減少差益				別途積立金	繰越 利益剰余金			
当期首残高	100,000	12,455,600	1,968,160	14,423,760	54,310	508,000	△ 10,373,135	△ 9,810,825	4,712,934	4,712,934	
当期変動											
当期純利益				-			△ 91,783	△ 91,783	△ 91,783	△ 91,783	
当期変動額合計	-	-	-	-	-	-	△ 91,783	△ 91,783	△ 91,783	△ 91,783	
当期末残高	100,000	12,455,600	1,968,160	14,423,760	54,310	508,000	△ 10,464,919	△ 9,902,609	4,621,151	4,621,151	

個別注記表

1. 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) 棚卸資産の評価基準及び評価方法

販売用不動産	個別法による原価法（貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切り下げの方法により算定）
商品	最終仕入原価法
貯蔵品	最終仕入原価法

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

(2) 無形固定資産（リース資産を除く）

定額法

3. 引当金の計上基準

(1) 貸倒引当金

売上債権、貸付金等の債権の貸倒れ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

従業員に対する賞与の支給に充てるため、支給見込額のうち、当事業年度の負担すべき額を計上しています。

4. 収益及び費用の計上基準

当社は主に、別荘地の管理をしております。収益は顧客との契約に基づき、一定の期間にわたり、履行義務が充足されると判断し、一定の期間にわたり、収益を認識しております。

2. 会計方針の変更に関する注記

収益認識に関する会計基準等の適用

「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。以下「収益認識会計基準」という。）等を当事業年度の期首から適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識することとしております。これにより、従来は、顧客から受け取る対価の総額で収益を認識しておりましたが、顧客に移転する財又はサービスを支配しておらず、これらを手配するサービスのみを提供しているため代理人取引であると判断した取引については、純額で収益を認識する方法に変更しております。

収益認識会計基準等の適用については、収益認識会計基準第84項ただし書きに定める経過的な取扱いに従っており、当事業年度の期首より前に新たな会計方針を遡及適用した場合の累積的影響額を、当事業年度の期首の利益剰余金に加減し、当該期首残高から新たな会計方針を適用しております。

この結果、売上高・営業利益・経常利益・税引前当期利益及び当期純利益が12,303千円減少しております。なお、期首残高に与える影響はありません。

3. 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

普通株式	420,000株
------	----------



2022年7月28日

各位

会社名 株式会社エンゼルグループ
 代表者 代表取締役社長 新保光栄
 問合せ先 執行役員 木村眞一
 (TEL: 0557-86-2555)

当社完全子会社による相鉄不動産株式会社とのリゾート事業の 吸収分割契約締結に関するお知らせ

当社の完全子会社である株式会社エンゼルフォレストリゾート（以下、「AFR」といいます。）は2022年7月28日開催の株主総会において、2023年4月1日を期して、相鉄不動産株式会社（以下「相鉄不動産」といいます。）が運営する「相鉄的那須」に係るリゾート事業（以下、「相鉄的那須」といいます。）を会社分割（吸収分割）により承継すること（以下、「本吸収分割」といいます。）に関して決議し、同日、相鉄不動産との間で吸収分割契約を締結致しましたので、下記のとおりお知らせいたします。

1. 本吸収分割の目的

当社グループは、リゾートホテル、リゾート不動産売買、別荘地分譲・管理事業等の事業を営んでおります。

AFRは熱海、伊豆、北軽井沢（浅間）を中心とした別荘地の分譲・管理事業、貸別荘の建築・販売・仲介等の不動産業を行っております。

この度、那須地域において相鉄不動産の運営する高原別荘地である「相鉄的那須」の譲受について同社経営陣に提案し、協議を重ねたところ、吸収分割による承継について契約締結にいたったのであります。

AFRが「相鉄的那須」に係るリゾート事業を譲り受けることで、当社グループが保有する別荘地管理のノウハウを用いて、魅力ある別荘地として流通性の高い健全な資産の更なる活用を図り、別荘地所有者の皆様の満足度向上を実現していく所存です。

2. 本吸収分割の要旨

(1) 本吸収分割の日程

株主総会決議日	2022年7月28日
吸収分割契約締結日	2022年7月28日
効力発生日	2023年4月1日（予定）

(2) 本吸収分割の方式

AFR を承継会社とし、相鉄不動産を分割会社とする吸収分割です。

(3) 本吸収分割に係る割当ての内容

AFR は本吸収分割の対価として、相鉄不動産に金銭を交付する予定です。当該価額については、守秘義務契約の観点から開示を差し控えさせていただきます。

(4) 本吸収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) 本吸収分割により増減する資本金

本吸収分割により、AFR の資本金に変動はありません。

(6) 承継会社が承継する権利義務

AFR は、本吸収分割に際して相鉄不動産との間で締結する吸収分割契約の定めに従い、相鉄不動産が相鉄の那須に関して有する資産、負債、その他の権利義務を承継します。なお、債務の承継については、免責的債務引受の方法によるものとします。

(7) 債務履行の見込み

本吸収分割後に予想される承継会社の資産及び負債の額並びに収益状況について検討した結果、本吸収分割後の承継会社の負担すべき債務について、履行の確実性に問題がないものと判断しております。

3. 会社分割に係る割当ての内容の算定の考え方

当社及び AFR は相鉄の那須の業績、資産負債の状況を総合的に勘案し、相鉄ホールディングス及び相鉄不動産との間で協議のうえ決定いたしました。

4. 本吸収分割当時会社の概要

	承継会社	分割会社				
(1) 名称	株式会社エンゼルフォレストリゾート	相鉄不動産株式会社				
(2) 本店所在地	静岡県熱海市田原本町9番1号	横浜市西区北幸二丁目9番14号				
(3) 代表者の役職・氏名	代表取締役社長 田中耕介	取締役社長 左藤誠				
(4) 事業内容	別荘地管理業、水道・温泉供給業、不動産業、宿泊業	マンション開発事業、一戸建て開発事業、賃貸マンション事業、再開発・マンション建替事業、リゾート事業・その他各種施設の運営				
(5) 資本金	100,000 千円	100,000 千円				
(6) 設立年月日	1972年3月1日	2009年4月10日				
(7) 発行済株式数	420,000 株	1,000 株				
(8) 決算期	8月31日	3月31日				
(9) 大株主及び持株比率	株式会社エンゼルグループ：100.0%	相鉄ホールディングス株式会社：100.0%				
(10) 当事会社の関係	資本関係・人的関係・取引関係はございません。また、相鉄不動産は、当社の関連当事者には該当しません。					
(11) 最近 3 決算期間の財政状態及び経営成績 (単位：百万円。特記しているものを除く。)						
	エンゼルフォレストリゾート			相鉄不動産		
決算期	2019年8月期	2020年8月期	2021年8月期	2020年3月期	2021年3月期	2022年3月期
純資産	380	58	4,712	24,553	23,838	24,130
総資産	8,656	7,482	6,653	44,312	40,029	41,574
1株当たり純資産 (千円)	0.90	0.13	11.21	24,553	23,838	24,130
売上高	304	398	444	23,294	19,477	17,641
営業利益	▲227	▲339	▲227	2,793	1,636	1,806
経常利益	▲236	▲329	▲213	2,637	1,404	1,742
親会社株主に帰属する 当期純利益	▲237	▲322	4,654	1,719	917	1,164
1株当たり当期純利益 (千円)	▲0.56	▲0.76	11.08	1,719.37	917.92	1,164.65

5. 承継する事業部門の概要

(1) 分割する事業内容

「相鉄的那須」に係るリゾート事業〔別荘地管理事業及びこれに関連する事業（コテージアルカディア運営事業、温泉供給事業を含みます。）〕

(2) 承継する事業の経営成績 (2022年3月期)

(単位：百万円)

	承継する事業	分割会社
売上高	227	17,641

(3) 承継する資産、負債の項目及び帳簿価額

(単位：百万円)

資産		負債	
項目	帳簿価額	項目	帳簿価額
流動資産	1,321	流動負債	0
固定資産	179	固定負債	1,003
合計	1,500	合計	1,003

(注) 2022年3月31日現在の数値を基礎としております。本吸収分割の効力発生日時点での帳簿価額に関しては、記載の内容から変更の可能性があります。

6. 会社分割後の当社及び相鉄不動産の状況

AFR及び相鉄不動産共に、名称、本店所在地、代表者の役職・氏名、事業内容、資本金及び決算期に変更はございません。

7. 今後の見通し

本吸収分割が当社グループの連結業績に与える影響は、軽微なものを見込んでおります。

以上

重要な後発事象

(グループ会社間の合併)

当社は、当社のグループ会社である株式会社エンゼル那須白河を 2023 年 9 月 1 日付で吸収合併いたしました。

1. 取引の概要

(1) 結合当事企業の名称及びその事業の内容

結合企業の名称 株式会社エンゼルフォレストリゾート

事業の内容 別荘地管理

被結合企業の名称 株式会社エンゼル那須白河

事業の内容 宿泊業及び別荘地管理

(2) 企業結合日

2023 年 9 月 1 日

(3) 企業結合の法的形式

株式会社エンゼルフォレストリゾートを存続会社、株式会社エンゼル那須白河を消滅会社とする吸収合併方式

(4) 結合後企業の名称

株式会社エンゼルフォレストリゾート

(5) その他取引の概要に関する

組織運営効率化及び人材の有効活用を通じた経営効率化を目的として吸収合併することとしました。

2. 実施する会計処理の概要

「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会計処理を行っております。

貸 借 対 照 表

別紙5

2023年8月31日現在

(単位：千円)

科 目	金 額	科 目	金 額
資 産 の 部		負 債 の 部	
【流動資産】	10,826,381	【流動負債】	598,222
現 金	637	買 掛 金	7,751
普 通 預 金	9,045,187	未 払 金	258,393
当 座 預 金	287,415	未 払 費 用	74
定 期 預 金	500,011	前 受 金	4,973
売 掛 金	135,455	預 り 金	162
貯 蔵 品	81	未 払 法 人 税 等	830
商 品	346	賞 与 引 当 金	445
販 売 用 不 動 産	400,052	契 約 負 債	325,547
前 払 費 用	19,435	そ の 他	43
前 渡 金	2,843		
前 払 金	91,737	【固定負債】	2,013,690
未 収 消 費 税 等	106,946	預 り 保 証 金	797,250
未 収 入 金	231,405	長 期 預 り 金	146,619
貸 倒 引 当 金	△ 21,476	修 繕 引 当 金	686,828
そ の 他	26,301	企 業 結 合 に 係 る 特 定 勘 定	382,992
【固定資産】	1,037,861		
有形固定資産	1,021,326	負 債 合 計	2,611,913
建 物	308,338	純 資 産 の 部	
建 物 附 属 設 備	61,652		
構 築 物	147,206	【株主資本】	9,252,330
機 械 装 置	33,460	資 本 金	100,000
車 両 運 搬 具	3,267	資 本 剰 余 金	14,623,760
工 具 器 具 備 品	25,509	資 本 準 備 金	12,655,600
土 地	367,984	そ の 他 資 本 剰 余 金	1,968,160
建 設 仮 勘 定	73,906	資 本 金 及 び 資 本 準 備 金 減 少 差 益	1,968,160
無形固定資産	2,200	利 益 剰 余 金	△ 5,471,429
ソ フ ト ウ エ ア 仮 勘 定	2,200	利 益 準 備 金	54,310
そ の 他	0	そ の 他 利 益 剰 余 金	△ 5,525,739
投資その他の資産	14,334	別 途 積 立 金	508,000
敷 金	500	繰 越 利 益 剰 余 金	△ 6,033,739
繰 延 税 金 資 産	3,401		
預 託 金	10,433	純 資 産 合 計	9,252,330
資 産 合 計	11,864,243	負 債 ・ 純 資 産 合 計	11,864,243