

会社法第 782 条第 1 項に定める事前備置書類
(吸収分割に係る事前開示事項)

2026 年 8 月 10 日
山九株式会社

吸収分割に関する事前開示事項

2026 年 8 月 10 日

山九株式会社

代表取締役社長 CEO 中村 公大

山九株式会社（以下「当社」といいます。）は、サンキュウアセットマネジメント株式会社（以下「承継会社」といいます。）との間において、2026 年 7 月 31 日付けで吸収分割契約書（以下「本吸収分割契約」といいます。）を締結し、2026 年 10 月 1 日をもって、本吸収分割契約に基づき、当社の不動産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（以下「本吸収分割」といいます。）を行う予定です。本吸収分割に関する会社法第 782 条第 1 項及び会社法施行規則第 183 条に定める事前開示事項は、次のとおりです。

1. 吸収分割契約の内容（会社法第 782 条第 1 項第 1 号）

別紙 1 をご参照ください。

2. 会社法第 758 条第 4 号に掲げる事項についての定め相当性に関する事項（会社法施行規則第 183 条第 1 号）

当社が承継会社の発行済株式の全部を所有していることから、本吸収分割に際して、当社に対して、本吸収分割により承継する権利義務に代わる金銭等の交付は行いません。また、本吸収分割により承継会社の資本金及び準備金の額は増加いたしません。

3. 会社法第 758 条第 8 号に掲げる事項を定めた場合における、同法第 171 条第 1 項各号又は同法第 454 条第 1 項第 1 号及び第 2 号に掲げる事項（会社法施行規則第 183 条第 2 号）

該当事項はありません。

4. 会社法第 758 条第 5 号及び第 6 号に掲げる事項を定めた場合における、当該事項についての定め相当性に関する事項（会社法施行規則第 183 条第 3 号）

該当事項はありません。

5. 吸収分割承継会社についての次に掲げる事項（会社法施行規則第183条第4号）

(1) 成立の日における貸借対照表の内容（会社法施行規則第183条第4号イ）

別紙2をご参照ください。

(2) 成立の日後の日を臨時決済日とする臨時計算書類等があるときは、当該臨時計算書類等の内容（会社法施行規則第183条第4号ロ）

該当事項はありません。

6. 吸収分割会社にお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が生じたときは、その内容（会社法施行規則第183条第5号イ）

本会社分割において、当社の連結業績に与える影響は軽微です。

7. 吸収分割が効力を生ずる日以降における吸収分割会社及び吸収分割承継会社の債務の履行の見込みに関する事項（会社法施行規則第183条第6号）

(1) 吸収分割会社の債務の履行の見込みに関する事項

当社の最終事業年度に係る貸借対照表における資産及び負債の額は、それぞれ421,288百万円及び242,967百万円です。そして、本吸収分割によって、当社が承継会社に承継させる予定の資産及び負債の見込額は、それぞれ1,073百万円（概算値）及び0百万円（概算値）です。

また、当社の最終事業年度の末日から本吸収分割の効力発生日までに、当社の資産及び負債の状況に重大な変動を生じる事態は、本書面作成日において予測されていません。

したがって、本吸収分割の効力発生日後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す。

さらに、本吸収分割の効力発生日後の当社の収益及びキャッシュフローの状況について、債務の履行に支障を及ぼすような事態は、現在のところ予測されておりません。

以上より、本吸収分割の効力発生日以後においても、当社の負担する債務の履行の見込みがあるものと判断しました。

(2) 吸収分割承継会社が承継する債務の履行の見込みに関する事項

承継会社の成立の日（2026年7月1日）の貸借対照表における資産及び負債の額は、それぞれ100百万円及び0円です。そして、上記のとおり、本吸収分割によって、当社が承継会社に承継させる予定の資産及び負債の見込額は、それぞれ1,073百万円（概算値）及び0百万円（概算値）です。

また、承継会社の成立の日から本書面作成日まで、承継会社の資産及び負債の額に重大な変動をもたらす事象は生じておらず、本吸収分割の効力発生日までにそのような事態が発生することも本書面作成日において想定されておりません。したがって、本吸収分割の効力発生日以後の承継会社の資産の額は負債の額を十分上回ることが見込まれます。

さらに、本吸収分割の効力発生日以後の承継会社の収益及びキャッシュフローの状況について承継会社の債務の履行に支障を及ぼすような事態は、本書面作成日において予測されておりません。

以上より、本吸収分割の効力発生日以後においても、承継会社の債務の履行の見込みがあるものと判断しました。

以 上

別紙 1

吸収分割契約書

吸収分割契約書



山九株式会社（以下「甲」という）及びサンキュウアセットマネジメント株式会社（以下「乙」という）は、甲の事業に関する権利義務の一部を乙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（吸収分割）

甲は、吸収分割の方法により、甲の不動産事業（「倉庫業」は含まない。）のうち別紙物件目録記載の建物にかかる事業（以下「本件事業」という）に関して甲が有する第4条に定める権利義務を乙に承継させ、乙は、これを承継する。

第2条（商号及び住所）

本吸収分割にかかる吸収分割会社及び吸収分割承継会社の商号及び住所は、次のとおりである。

- ① 吸収分割会社（甲） 商号：山九株式会社
住所：福岡県北九州市門司区港町6番7号
- ② 吸収分割承継会社（乙） 商号：サンキュウアセットマネジメント株式会社
住所：東京都中央区勝どき6丁目5番23号

第3条（効力発生日）

本吸収分割がその効力を生ずる日（以下「効力発生日」という）は、令和8年10月1日とする。ただし、必要に応じて、甲及び乙が協議の上、これを変更することができる。

第4条（承継する権利義務等）

- 1 乙は、本吸収分割により、本吸収分割効力発生日における甲から別紙承継権利義務明細に掲げる資産、債務その他の権利義務を承継する。
 - 2 本吸収分割による甲から乙への債務及び義務の承継は、重疊的債務引受の方法により、甲は、本吸収分割後も乙に承継した債務及び義務を乙と連帯して負担する。
 - 3 甲及び乙は、本吸収分割の効力発生後速やかに、別紙物件目録記載の各物件について転貸借契約を締結するものとする。
- 

第5条（吸収分割に際して交付する金銭等）

乙は、甲が乙の発行済株式の全部を所有していることから、本吸収分割に際して、甲に対し、本吸収分割により承継する権利義務に代わる金銭等の交付は行わない。

第6条（吸収分割承継会社の資本金及び準備金に関する事項）

本吸収分割により乙の資本金及び準備金の額は、増加しない。

第7条（取締役会の決議）

甲は、効力発生日の前日までに、取締役会を招集し、本契約の承認の決議を求める。

第8条（会社財産の管理）

甲及び乙は、本契約の締結日から効力発生日までの間、それぞれ善良な管理者の注意をもって業務を執行し、資産及び負債を管理するものとし、その財産及び権利義務に重大な影響を及ぼす行為をするときは、事前に相手方の同意を得なければならない。

第9条（本契約の変更及び解除）

本契約締結後効力発生日までの間、天災地変その他の事由により、甲又は乙の資産状態若しくは経営状態に重要な変更が生じたとき又は本契約の目的の達成が困難になったときは、甲及び乙が協議の上、本吸収分割の条件その他本契約の内容を変更し、又は本契約を解除することができる。

2 本契約締結後効力発生日までの間に、乙が予定している甲に対する転貸借につき、賃貸人の承諾が得られないことが明らかになった事業がある場合等、乙が承継する事業に支障ある場合、甲・乙協議により、承継対象の事業について変更することができる。

第10条（本契約の効力）

本契約は、効力発生日の前日までに第7条に定める甲の取締役会の決議または乙の代表取締役の承認による本契約の承認又は法令の定める関係官庁の承認が得られないときは、その効力を失う。

第11条（協議）

本契約に定めるもののほか、本吸収分割に必要な事項は、本契約の趣旨に従い、甲及び乙が協議の上、これを定める。

本契約の成立を証するため本書2通を作成し、各自記名押印の上、各1通を保有する。

令和8年7月31日

甲 福岡県北九州市門司区港町6番7号
山九株式会社
代表取締役 中村 公大



乙 東京都中央区勝どき6丁目5番23号
サンキュウアセットマネジメント株式会社
代表取締役 久木原 剛



別紙

物件目録

No.	エリア	支店	倉庫名称	住所	建築年	賃借面積
1	東日本	千葉	市原第2流通センター・市原危険物倉庫	千葉県市原市五井南海岸	1985	6,906㎡ (2,089坪)
2	東日本	千葉	市原流通センター	千葉県市原市五井南海岸	1981	10,727㎡ (3,245坪)
3	東日本	千葉	南袖倉庫	千葉県市原市南袖	1988	12,693㎡ (3,840坪)
4	東日本	君津	木更津物流センター	千葉県木更津市木材港	1973	2,132㎡ (645坪)
5	東日本	鹿島	山九2号危険物倉庫	茨城県神栖市知手中央八丁目	1982	518㎡ (157坪)
6	東日本	鹿島	山九2号倉庫	茨城県神栖市知手中央八丁目	1982	3,460㎡ (1,047坪)
7	東日本	鹿島	山九5号倉庫	茨城県神栖市柳川	1989	2,823㎡ (854坪)
8	首都圏	北関東	流山ロジスティクスセンター	千葉県流山市森のロジスティクスパーク二丁目	2021	28,120㎡ (8,506坪)
9	首都圏	東京	大井物流センター	東京都大田区東海四丁目	1988	9,384㎡ (2,839坪)
10	首都圏	首都圏DC	首都圏第2DC	神奈川県川崎市川崎区東扇島	2001	15,427㎡ (4,667坪)
11	中部	静岡	三島物流センター	静岡県三島市安久	1971	6,611㎡ (2,000坪)
12	中部	名古屋	名古屋流通センター	愛知県名古屋市港区築地町	1969	4,237㎡ (1,282坪)
13	関西	大阪	大阪南港リール物流センター	大阪府大阪市住之江区南港中六丁目	2007	39,083㎡ (11,823坪)
14	関西	大阪	大阪北港物流センター	大阪府大阪市此花区北港白津一丁目	2007	45,359㎡ (13,721坪)
15	関西	神戸	姫路ケミカルセンター	兵庫県姫路市飾磨区今在家	2022	2,131㎡ (645坪)
16	中四国	岡山	赤坂物流センター	岡山県赤磐市西軽部	1993	11,298㎡ (3,418坪)
17	中四国	周南	下松危険物倉庫	山口県下松市生野屋南二丁目	2005	918㎡ (278坪)
18	中四国	周南	下松倉庫	山口県下松市生野屋南二丁目	1974	17,674㎡ (5,346坪)
19	九州	福岡	第二福岡物流センター	福岡県福岡市東区箱崎ふ頭四丁目	1991	18,078㎡ (5,469坪)

別紙

承継権利義務明細

本吸収分割により、乙が甲から承継する資産、債務、雇用契約その他の権利義務は、次のとおりとする。

なお、資産および債務の評価は、2026 年 3 月 31 日時点の貸借対照表その他同日現在の計算を基礎とし、これに本効力発生日の前日までの増減を加除したうえで確定する。

1. 本件事業に属する資産

1 流動資産

・ 前払い家賃 212,509,472 円

2 固定資産

・ 差入保証金 860,727,616 円

2. 本件事業に属する債務

なし

3. 労働契約上の権利義務

なし

4. 転換社債又は新株引受権付社債の義務

なし

5. 新株予約権付社債の義務

なし

6. 根抵当権に関する義務

なし

7. 本件事業に属する契約上の地位

前2ないし6記載の権利義務の他、別途甲及び乙間で合意したものを除き、本件事業に属する契約上の地位及びこれに付随する権利義務。ただし、甲を転貸人とする転貸借契約については、その転貸人の地位は乙に承継しない。また、各物件のBM契約についても、その委託者の地位は乙に承継しない。

以上



吸収分割承継会社の成立の日における貸借対照表

2026 年 7 月 1 日現在

サンキュウアセットマネジメント株式会社

単位：千円

資産		負債・資本金	
項目	帳簿価格	項目	帳簿価格
現預金	100,000	資本金	100,000
	100,000	合計	100,000