

2026年6月2日

各位

会社名：株式会社 さいか屋
代表者名：代表取締役社長 山野井 輝夫
(コード番号：8254 東証スタンダード)
問合せ先：常務取締役 中野 宏治
(TEL：046-822-8040)

当社保有不動産の潜在価値の顕在化と資本効率向上に向けた取組について

当社は、持続的な企業価値および株価（市場評価）の向上を最重要経営課題と位置づけ、資本効率の改善施策を推進しております。この度、市場における当社の株価（時価総額）が、当社が認識する実質的な純資産価値との間に大きな乖離が存在する状況を踏まえ、当社の強固な資産背景の流動化・有効活用方針、並びに中長期的な企業価値向上策について、下記のとおりお知らせいたします。

記

1. 本開示の趣旨（株価・時価総額の適正化に向けて）

現在、東証スタンダード市場における当社の時価総額は、貸借対照表上の自己資本を下回っており、株価純資産倍率が低い状態が続いております。しかしながら、当社の実態は、長年培ってきた一等地における保有不動産の「含み益」を加味すると、帳簿上の数値を遥かに凌駕する実質純資産を有しております。

当社は、市場における当社の評価について、保有資産価値や将来収益力が十分に反映されていない可能性があることを認識しており、経営陣としてこの市場評価（株価）との乖離を早期に解消し、市場からの正しい評価を確立すべく本開示を行うものであります。

2. 総額約80億円規模の保有不動産鑑定額と潜在含み益

直近（2025年8月末時点）において、外部専門機関による鑑定評価等を勘案した結果、当社の保有資産価値は以下の通り、現在の当社の規模に対して極めて巨大な価値を有していることが裏付けられております。

<横須賀（本館・南館・北別館）>

横須賀・三浦エリアにおける観光拠点であり、中心市街地でもある京浜急行横須賀中央駅周辺にあり、土地・建物を合わせた鑑定総額は約25億円規模。

<藤沢店（サンパール藤沢ビル）>

湘南エリアの中心地として極めて高い利便性を誇るJR藤沢駅前の好立地であり、土地・建物を合わせて約55億円規模。

<1 株当たり実質純資産の試算について>

当社の貸借対照表上の純資産（約 12 億円）に不動産含み益（約 14 億円）を加え、当社の発行済株式数（約 6.39 百万株：5 月末現在）をもとに算出した当社試算による 1 株当たり実質純資産（不動産含み益反映後）は、約 415 円となります。

| 項目 | 金額・数値 |
|------------------------|---------|
| 現在株価（2026 年 6 月 1 日終値） | 210 円 |
| 当社試算による 1 株当たり実質純資産 | 約 415 円 |
| 差額 | 約 205 円 |
| 実質純資産に対する株価水準 | 約 51% |

当社試算による 1 株当たり実質純資産（約 415 円）は、現在の株価水準（約 210 円）を大きく上回っております。

これら総額 80 億円規模にのぼる優良な不動産資産は、取得当時の帳簿価格から大幅に価値が上昇しており、貸借対照表上に表れない莫大な「含み益」として潜在しております。

現在の当社の時価総額は、保有不動産の価値および当社が認識する実質純資産価値との間に大きな乖離が存在しているものと認識しております。この「眠れる優良資産」の存在こそが、当社の企業価値を支える重要な経営資源であると認識しております。

3. 資産価値を顕在化させる「攻めの成長戦略」と「再開発への参画」

当社は、2026 年 4 月 1 日付「中期経営計画の策定」にてお示ししたとおり、この莫大な含み益を背景とした強固な財務安定性を基盤とし、保有資産の流動化・有効活用による「資本効率の徹底的な向上」と「収益力の拡大」へと方針を転換しております。

<体験型商業（コト消費）への転換による手元資金の最大化>

2026 年 5 月 28 日にオープンし、大盛況の「ラウンドワン」をはじめとする強力な体験型施設の誘致・導入は、保有資産の潜在能力を即座に引き出す戦略です。従来の百貨店層に依存しない広範な集客を実現し、安定的な不動産賃貸収入へと構造転換することで、資産の収益効率を飛躍的に高めてまいります。

<「横須賀市大滝町 1 丁目地区再開発事業」への参画>

当社が主要地権者として参画している「横須賀市大滝町 1 丁目地区」の再開発事業（大滝町 1 丁目地区再開発協議会 2014 年 9 月設立）については、他の地元地権者の皆様とともに、保有資産を「最先端の次世代複合資産」へと昇華させ、中長期的な含み益のさらなる拡大と、安定的な賃貸収入をもたらす好機と捉えております。ただし、これは将来の成長に向けた選択肢の一つであり、当社の本質的な価値は、現時点における足元の資産背景そのものに強固に裏付けられていることを強調いたします。

4. 今後の資本政策と見通し

当社は、現在の割安な株価水準（低株価資産倍率および時価総額と実質純資産の乖離）を厳粛に受け止めております。今後は、これら総額 80 億円規模の保有資産に対し最適な資産運用を実行してまいります。

そこから創出される原資は、さらなる成長投資へ充当するとともに、株主還元の充実を含め、資本効率向上策を幅広く検討し、実質純資産に見合う企業価値の向上と市場からの適正な評価の実現に努めてまいります。