株式交換に係る事前開示書面

（会社法第794条第1項及び会社法施行規則第193条に定める書面）

令和３年３月17日

ケイアイスター不動産株式会社

令和３年３月 17 日

株式交換に係る事前開示事項

埼玉県本庄市西富田 762 番地１
ケイアイスター不動産株式会社
代表取締役社長　　塙　圭二

当社は、令和３年３月 16 日付で当社の連結子会社であるケイアイプランニング株式会社（以下「ケイアイプランニング」という）との間で締結した株式交換契約（以下、「本株式交換契約」という）に基づき、令和３年４月８日を効力発生日として、当社を株式交換完全親会社、ケイアイプランニングを株式交換完全子会社とする株式交換（以下、「本株式交換」という）を行うこととといたしました。

本株式交換に関する会社法第 794 条第１項及び会社法施行規則第 193 条に定める当社の事前開示事項は下記のとおりです。

記

1. 株式交換契約の内容（会社法第 794 条第１項）
   別紙１のとおりです。

2. 会社法第 768 条第１項第２号及び第３号に掲げる事項についての定めの相当性に関する事項（会社法第 794 条第１項、会社法施行規則第 193 条第１号）
   別紙２のとおりです。

3. 会社法第 768 条第１項第４号及び第５号に掲げる事項についての定めの相当性に関する事項（会社法第 794 条第１項、会社法施行規則第 193 条第２号）
   該当事項はありません。

4. 株式交換完全子会社についての次に掲げる事項（会社法第 794 条第１項、会社法施行規則第 193 条第３号）
   (1) 最終事業年度に係る計算書類等の内容
   別紙３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の内容

該当事項はありません。

5. 当社において最終事業年度の末日後に生じた重要な財産の処分、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の内容（会社法第 794 条第 1 項、会社法施行規則第 193 条第 4 号）

該当事項はありません。

6. 株式交換が効力を生ずる日以降における当社の債務の履行の見込みに関する事項（会社法第 794 条第 1 項、会社法施行規則第 193 条第 5 号）

本株式交換は会社法第 799 条第 1 項の規定の適用を受けないため、該当事項はありません。

以上

別紙１　　本株式交換契約の内容

株式交換契約書（写）

ケイアイスター不動産株式会社（以下「甲」という。）及びケイアイプランニング株式会社（以下「乙」という。）は、以下のとおり株式交換契約（以下「本契約」という。）を締結する。

第１条（株式交換）

甲及び乙は、本契約の規定に従い、甲を株式交換完全親会社とし、乙を株式交換完全子会社とする株式交換（以下「本株式交換」という。）を行い、甲は、本株式交換により、乙の発行済株式（但し、甲が保有する乙の株式を除く。以下同じ。）の全部を取得する。

第２条（商号及び住所）

甲及び乙の商号及び住所は、次の各号に定めるとおりである。

（１）甲：株式交換完全親会社

商号　　ケイアイスター不動産株式会社

住所　　埼玉県本庄市西富田 762 番地１

（２）乙：株式交換完全子会社

商号　　ケイアイプランニング株式会社

住所　　愛知県名古屋市中村区名駅２丁目 37 番 21 号東海ソフトビル４階Ｃ

第３条（株式交換に際して交付する株式及びその割当てに関する事項）

１．甲は、本株式交換に際して、本株式交換により甲が乙の発行済株式の全部を取得する時点の直前時（以下「基準時」という。）における乙の株主名簿に記載または記録された株主（但し、甲を除く。以下「本割当対象株主」という。）に対して、その保有する乙の普通株式に代わり、その保有する乙の普通株式の合計数に 630 を乗じた数の甲の普通株式を交付する。

２．甲は、本株式交換に際して、基準時における本割当対象株主に対して、その保有する乙の普通株式１株につき、甲の普通株式 630 株の割合をもって甲の普通株式を割り当てる。

３．前項の規定に従って本割当対象株主に対して割り当てる甲の普通株式の数に、１株に満たない端数がある場合には、甲は、会社法第 234 条その他の関係法令の規定に基づき処理するものとする。

第４条（本株式交換の効力発生日）

本株式交換がその効力を生ずる日（以下「本効力発生日」という。）は、令和３年４月８日とする。但し、本株式交換に係る手続進行上の必要性その他の事由によって必要となる場合には、甲及び乙が協議し合意の上、これを変更することができる。

第５条（資本金及び準備金の額）

本株式交換により増加する甲の資本金及び準備金の額は、次の通りとする。

（１）　資本金の額　　13,167,000 円

（２）　資本準備金の額　　13,167,000 円

第６条（株式交換契約承認株主総会）

１．甲は、会社法第 796 条第２項本文の規定に基づき、本契約について同法第 795 条第１項に定める株主総会の承認を得ないで本株式交換を行う。ただし、同法第 796 条第３項の規定により、本契約について株主総会の承認が必要となった場合、甲は、本効力発生日までに、本契約につき株主総会の承認を求めるものとする。

２．乙は、会社法第 784 条第１項本文の規定に基づき、本契約について同法第 783 条第１項に定める株主総会の決議による承認を得ないで本件株式交換を行う。

第７条（会社財産の管理）

甲及び乙は、本契約締結後から本効力発生日までの間、善良なる管理者の注意をもって自己の業務の執行及び財産の管理・運営を行い、本契約に別途定めるものを除き、自己の資産内容、財政状態、経営成績、キャッシュフロー、事業又は将来収益計画（併せて、以下「資産内容等」と総称する。）に重大な影響を及ぼすおそれのある行為を行おうとする場合には、事前に相手方と協議し合意の上、これを行うものとする。

第８条（本契約の変更及び合意解除）

甲及び乙は、本契約締結後から本効力発生日の前日までの間に、甲又は乙の何れかの資産内容等に重大な影響を及ぼす事象その他本株式交換の実行に重大な影響を及ぼす事象が判明又は発生した場合には、協議し合意の上、本契約の変更又は解除を行うことができるものとする。

第９条（本契約の効力）

本契約は、以下の各号に該当する場合には、その効力を失うものとする。

（１）会社法 796 条第３項及び会社法施行規則第 197 条に定める数の株式を保有する株主による反対の通知がなされた場合において、効力発生日の前日までに本契約について甲の株主総会の決議による承認が得られなかった場合。

（２）前条に従い本契約が解除された場合

（３）法令（金融商品取引所規則を含む。）上、本株式交換に関して要求される関係官庁（金融商品取引所を含む。）の承認等が得られないことが客観的に明らかとなった場合

第１０条（協議事項）

本契約に規定のない事項、又は本契約の条項の解釈について疑義が生じた事項については、甲及び乙が誠実に協議の上、これを解決するものとする。

第１１条（その他の組織再編）

甲及び乙は、第７条の規定に拘わらず、甲がケイアイスタービルド株式会社（住所：福岡県福岡市東区土井１丁目 15 番 19 号。以下「丙」という）との間で、甲を丙の株式交換完全親会社、丙を甲の株式交換完全子会社とする株式交換契約を締結し、令和３年４月８日を効力発生日として、当該契約に基づいて株式交換を行う予定であることを確認する。

本契約締結の証として、本契約書２通を作成し、甲乙記名押印の上、各１通を保有する。

令和３年３月 16 日

（甲）
埼玉県本庄市西富田 762 番地１
ケイアイスター不動産株式会社
代表取締役社長　　塙　圭二

（乙）
愛知県名古屋市中村区名駅２丁目 37 番 21 号
東海ソフトビル４階Ｃ
ケイアイプランニング株式会社
代表取締役社長　　堀口　幸昌

別紙２　　会社法第 768 条第１項第２号及び第３号に掲げる事項についての定めの相当性に関する事項

当社は、本株式交換における会社法第 768 条第１項第２号及び第３号に掲げる事項について、以下のとおりこれを相当と判断いたしました。

1.　本株式交換に係る割当ての内容

会社名	当社 （株式交換完全親会社）	ケイアイプランニング （株式交換完全子会社）
本株式交換に係る株式交換比率	1	630
本株式交換により交付する当社の株式数	普通株式：6,300 株	

当社は、本株式交換に際して、本株式交換により当社がケイアイプランニングの発行済株式（ただし、当社が保有するケイアイプランニングの株式を除きます。）の全部を取得する時点の直前期におけるケイアイプランニングの株主に対し、ケイアイプランニングの普通株式１株に対して、当社の普通株式 630 株を割当て交付いたします。

ただし、当社が保有するケイアイプランニングの普通株式（本日現在 190 株）については、株式交換による株式の割当ては行いません。なお、この株式交換比率は、算定の根拠となる諸条件に重大な変更が生じた場合、両者協議の上、変更することがあります。

※１株に満たない端数の処理

本株式交換により交付する当社の普通株式に１株に満たない端数がある場合、当社は会社法第 234 条その他の関連法令の規定に従い対応いたします。

2.　本株式交換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

ケイアイプランニングが発行している新株予約権及び新株予約権付社債はありません。

3.　本株式交換に係る割当ての内容の根拠等

当社は、本件株式交換における交換比率の算定の基礎となるケイアイプランニングの１株あたり株式価値について、その公平性および妥当性を確保するため、当社及びケイアイプランニング双方から独立した第三者算定機関である服部真介公認会計士事務所に算定を依頼しました。服部真介公認会計士事務所は、ケイアイプランニングが

未上場であることからディスカウンテッド・キャッシュ・フロー法を採用し、1株あたり株式価値の算定を行いました。当該算定によると、ケイアイプランニングの1株あたり株式価値のレンジは、2,369,212円～2,895,703円円であります。当社の株式価値については、当社が上場会社であることから、市場株価平均法に基づき、令和3年3月15日を算定基準日として、算定基準日終値ならびに算定基準日までの1ヶ月間の各期間の終値平均株価を算定の基礎とし、3,916円～4,180円としております。なお、当社の1株当たりの株式価値を1とした場合の本件株式交換の株式交換比率の算定結果は以下のとおりとなります。

対象会社	株式交換比率の算定結果
ケイアイプランニング	566.80～739.45

当社は、ケイアイプランニングと株式交換比率について慎重に交渉・協議を重ねた結果、最終的に上記1.記載の株式交換比率が妥当であるとの判断に至りました。なお、割当ての内容の前提として、当社およびケイアイプランニングのいずれも大幅な増減益等は見込んでおりません。

4. 当社の資本金及び準備金の額の相当性に関する事項

本株式交換により、増加すべき当社の資本金及び準備金の額は、次のとおりです。下記の資本金及び準備金の額は、当社の財務状況、機動的な資本政策の遂行その他の諸事情を総合的に勘案した上で決定したものであり、相当であると判断いたしました。

(1) 増加する資本金の額　　13,167,000円

(2) 増加する資本準備金の額　13,167,000円

別紙３　　株式交換完全子会社の最終事業年度に係る計算書類等の内容

次ページ以降をご参照ください。

決 算 報 告 書

（第 2 期）

自　2019 年　4 月　1 日
至　2020 年　3 月 31 日

ケイアイプランニング株式会社

愛知県名古屋市中村区名駅二丁目37番21号
東海ソフトビル4階C

貸　借　対　照　表

（令和2年3月31日現在）

（単位:円）

科　　目	金　　額	科　　目	金　　額
（資 産 の 部）		（資 産 の 部）	
流 動 資 産	2,450,340,921	流 動 負 債	2,453,772,985
現 金 及 び 預 金	32,381,383	支 払 申 請 書 未 払 金	502,590
販 売 用 不 動 産	774,094,974	経 費 精 算 申 請 書 未 払 金	396,814
仕 掛 販 売 用 不 動 産	1,552,091,470	工 事 未 払 金	298,685,492
前 渡 金	31,340,000	未 成 工 事 受 入 金	9,900,000
前 払 費 用	307,000	未 払 金	10,937,244
未 収 還 付 消 費 税 等	59,754,294	未 払 費 用	1,704,165
未 収 入 金	371,800	仮 受 金	71,195
固 定 資 産	13,489,837	預 り 金	4,538,737
有 形 固 定 資 産	1,267,681	未 払 法 人 税 住 民 税	7,015,000
建 物 附 属 設 備	657,833	未 払 事 業 税	2,102,700
一 括 償 却 資 産	194,503	賞 与 引 当 金	1,492,866
除去債務対応固定資産	415,345	関 係 会 社 預 り 金	2,116,426,182
投資その他の資産	12,222,156	固 定 負 債	592,812
長 期 前 払 費 用	1,566,668	資 産 除 去 債 務	453,298
保 証 金	782,000	長 期 繰 延 税 金 負 債	139,514
分 担 金	900,000	負 債 合 計	2,454,365,797
長 期 繰 延 税 金 資 産	8,973,488	株 主 資 本 計	9,464,961
		資 本 金	10,000,000
		利 益 剰 余 金	△ 535,039
		その他利益剰余金	△ 535,039
		繰越利益剰余金	△ 535,039
		純 資 産 合 計	9,464,961
資 産 合 計	2,463,830,758	負債・純資産合計	2,463,830,758

損　益　計　算　書

（自　2019年4月 1日
　至　2020年3月31日）

（単位：円）

科　　目	金　　額	
売　　上　　高		1,587,137,795
売　　上　　原　　価		1,372,189,463
売　　上　　総　　利　　益		214,948,332
販 売 費 及 び 一 般 管 理 費		149,533,931
営　　業　　利　　益		65,414,401
営　　業　　外　　収　　益		
受　　取　　利　　息	126	
雑　　収　　入	368,268	368,394
営　　業　　外　　費　　用		
支　　払　　利　　息	17,189,241	17,189,241
経　　常　　利　　益		48,593,554
税 引 前 当 期 純 利 益		48,593,554
法人税、住民税及び事業税	9,115,617	
法　人　税　等　調　整　額	△ 8,449,845	665,772
当　　期　　純　　利　　益		47,927,782

販売費及び一般管理費明細書

（自　2019年4月 1日
　至　2020年3月31日）

（単位:円）

科　　目	金　　額	
給料手当	50,302,423	
賞与	763,087	
法定福利費	7,153,085	
福利厚生費	44,561	
消耗品費	2,388,121	
地代家賃	7,637,044	
賃借料	1,084,719	
保険料	114,160	
修繕保守費	82,227	
業務委託費	4,357,200	
租税公課	51,260	
減価償却費(除去債務)	37,840	
減価償却費	220,017	
賞与引当金繰入額	746,434	
販売仲介手数料	43,094,544	
旅費交通費	3,198,761	
通信費	445,508	
水道光熱費	669,161	
支払手数料	717,023	
報酬手数料	40,000	
広告宣伝費	6,660,810	
交際接待費	1,015,719	
会議費	13,320	
新聞図書･調査費	47,654	
教育訓練･求人費	27,346	
車両費	628,642	
諸会費	284,827	
長期前払費用償却	300,000	
控除対象外消費税	16,836,753	
利息費用(除去債務)	113	
雑費	571,572	
販売費及び一般管理費合計		149,533,931

株主資本等変動計算書

（自　2019年4月 1日
　至　2020年3月31日）

（単位:円）

項目	株主資本				純資産合計
	資本金	利益剰余金		株主資本合計	
		その他利益剰余金 繰越利益剰余金	利益剰余金合計		
当期首残高	10,000,000	△48,462,821	△48,462,821	△38,462,821	△38,462,821
当期変動額					
当期純利益	－	47,927,782	47,927,782	47,927,782	47,927,782
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	－	－	－	－	－
当期変動額合計	－	47,927,782	47,927,782	47,927,782	47,927,782
当期末残高	10,000,000	△535,039	△535,039	9,464,961	9,464,961