

株式交換に係る事前開示書面の変更事項

(会社法第 794 条第 1 項及び会社法施行規則第 193 条 6 号に基づく変更後の事項の開示)

2024 年 12 月 2 日

株式会社青山財産ネットワークス

2024 年 12 月 2 日

株式交換に係る事前開示書面

東京都港区赤坂 8 丁目 4 番 14 号
株式会社青山財産ネットワークス
代表取締役社長 蓮見 正純

株式会社青山財産ネットワークス（以下「当社」といいます。）は、株式会社チェスター（以下「チェスター」といいます。）との間で 2024 年 11 月 14 日付け株式交換契約を締結し、当該契約に基づき、2024 年 12 月 25 日を効力発生日として、当社を株式交換完全親会社、チェスターを株式交換完全子会社とする株式交換を実施することに関して、2024 年 11 月 22 日付けで、会社法 794 条第 1 項及び会社法規則 193 条に定める事前開示事項を記載した書面を備置しておりますが、今般、当該事前開示事項の一部に変更が生じたので、会社法 794 条第 1 項及び会社法施行規則第 193 条第 6 号に基づき、下記のとおり変更後の事項を記載した書面を備置いたします。

記

「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）」の変更（変更箇所は下線で表示しております。）

【変更前】

- (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。

【変更後】

- (1) 最終事業年度に係る計算書類等の内容
別紙3-1のとおりです。

以上

別紙 3-1 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

貸借対照表

株式会社 チェスター

令和 6年 9月 30日 現在

単位：円

資産の部		負債の部	
科 目	金 額	科 目	金 額
【 流 動 資 産 】	【 908,317,873 】	【 流 動 負 債 】	【 337,773,498 】
現 金 預 金	528,923,221	短 期 借 入 金	138,000,000
貸 倒 引 当 金	△102,784	未 払 金	120,283,072
商 品	340,588,246	未 払 法 人 税 等	50,267,200
貯 蔵 品	384,750	前 受 金	5,060,000
前 払 金	18,566,866	預 り 金	23,440,936
仮 払 金	305,732	仮 受 金	722,290
未 収 入 金	6,416,142	【 固 定 負 債 】	【 480,216,788 】
未 収 消 費 税 等	13,235,700	社 債	90,000,000
【 固 定 資 産 】	【 313,106,501 】	長 期 借 入 金	390,216,788
(有 形 固 定 資 産)	(293,103,412)	負債合計	817,990,286
建 物	219,066,016	純資産の部	
建 物 附 属 設 備	3,000,000	【 株 主 資 本 】	【 403,434,088 】
工 具 器 具 備 品	1,895,420	資 本 金	3,000,000
土 地	76,913,917	(利 益 剰 余 金)	(400,434,088)
減 価 償 却 累 計 額	△7,771,941	利 益 準 備 金	750,000
(投 資 そ の 他 の 資 産)	(20,003,089)	そ の 他 利 益 剰 余 金	399,684,088
子 会 社 株 式	1,800,000	繰 越 利 益 剰 余 金	399,684,088
出 資 金	90,000	純資産合計	403,434,088
長 期 貸 付 金	10,734,000		
差 入 保 証 金	2,700,000	負債・純資産合計	1,221,424,374
預 託 金	36,147		
長 期 前 払 費 用	751,768		
繰 延 税 金 資 産	3,891,174		
資産合計	1,221,424,374		

損益計算書

株式会社 チェスター

自 令和 5年 10月 1日
至 令和 6年 9月 30日

単位：円

科 目		金 額	
【 純 売 上 高 】 売 上 高 【 売 上 原 価 】 紹 介 手 数 料 不 動 産 販 売 原 価 ※ 支 払 手 数 料 ※ 外 注 費 * * 合 計 * *		1,674,174,686	1,674,174,686
		334,562,680	
		515,757,098	
		14,446,161	
		615,000	
	売 上 総 利 益 金 額	865,380,939	865,380,939
【 販 売 費 及 び 一 般 管 理 費 】			808,793,747
	営 業 利 益 金 額		509,157,415
【 営 業 外 収 益 】			299,636,332
受 取 利 息		207,027	
受 取 配 当 金		1,170	
貸 倒 引 当 金 戻 入 益		90,232	
雑 収 入		21,563,282	21,861,711
【 営 業 外 費 用 】			
支 払 利 息		4,897,618	
社 債 利 息		101,092	
雑 損 失		530,834	5,529,544
	経 常 利 益 金 額		315,968,499
	税 引 前 当 期 純 利 益 金 額		315,968,499
	法 人 税 、 住 民 税 及 び 事 業 税		100,887,700
	法 人 税 等 調 整 額		8,229,907
	当 期 純 利 益 金 額		206,850,892

株主資本等変動計算書

株式会社 チェスター

自 令和 5年 10月 1日
至 令和 6年 9月 30日

単位：円

	株主資本				
	資本金	利益剰余金			株主資本合計
		利益準備金	その他利益剰余金	利益剰余金合計	
			繰越利益剰余金		
当期首残高	3,000,000	750,000	307,833,196	308,583,196	311,583,196
当期変動額					
剰余金の配当	0	0	△115,000,000	△115,000,000	△115,000,000
当期純利益（損失）	0	0	206,850,892	206,850,892	206,850,892
当期変動額合計	0	0	91,850,892	91,850,892	91,850,892
当期末残高	3,000,000	750,000	399,684,088	400,434,088	403,434,088

	純資産合計
当期首残高	311,583,196
当期変動額	
剰余金の配当	△115,000,000
当期純利益（損失）	206,850,892
当期変動額合計	91,850,892
当期末残高	403,434,088

個別注記表

株式会社 チェスター

自 令和 5年 10月 1日
至 令和 6年 9月 30日

この計算書類は、中小企業の会計に関する基本要領によって作成しています。

重要な会計方針に係る事項に関する注記

資産の評価基準及び評価方法

固定資産の減価償却の方法

有形固定資産 定率法（ただし、平成10年4月1日以降に取得した建物（附属設備を除く。）は定額法）を採用しています。
無形固定資産 定額法を採用しています。

引当金の計上基準

貸倒引当金 債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権について法人税法の規定による法定繰入率により計上するほか、個々の債権の回収可能性を勘案して計上しています。

収益及び費用の計上基準

引渡日基準によっています。

貸借対照表に関する注記

消費税及び地方消費税の会計処理

消費税の会計処理は、税抜方式によっています。

株主資本等変動計算書に関する事項

発行済み株式の種類及び総数に関する事項

発行済み株式

普通株式

前期末株式数（発行済普通株式） 300株

当期増加株式数（発行済普通株式） 0株

当期減少株式数（発行済普通株式） 0株

当期末株式数（発行済普通株式） 300株

摘要（発行済普通株式）

税効果会計に関する注記

繰延税金資産の発生 の主な原因

繰延税金資産の発生 の原因は、未払事業税分です。

事業報告

(2023 年 10 月 1 日から 2024 年 9 月 30 日まで)

会社の現況に関する事項

(1) 事業の経過及び成果

当社は、士業事務所から紹介された案件を基盤とし、不動産の仲介及び買取再販業務を展開しております。本年度も引き続き、士業事務所との連携を強化することで、高品質な案件を継続的に獲得する体制を維持しました。

① 士業事務所との連携強化

士業事務所との連携を深めるため、定期的な情報共有会議の開催や案件相談窓口の拡充を実施しました。その結果、新規の案件紹介件数が増加しております。特に、相続や事業承継に関連する複雑な不動産案件において高い評価を得ております。

② 新たな紹介ルートの開拓

士業事務所へのテレアポ活動を行い、潜在的な連携先へのアプローチを強化しております。この取り組みにより、これまで接点のなかった士業事務所との新規取引が開始され、案件紹介を獲得する成果を上げています。また、テレアポ活動を通じて、士業事務所からの当社サービスに対する期待やニーズを直接把握する機会も増え、サービス改善にもつながっています。

この結果、当事業年度の売上高は、1,674 百万円（前期比 21.0%増）、営業利益は 299 百万円（前期比 0.5%減）、経常利益は 315 百万円（前期比 2.2%減）、当期純利益は 206 百万円（前期比 10.5%減）となりました。

(2) 直前3事業年度の財産及び損益の状況

区分	第8期 (2022 年 9 月期)	第9期 (2023 年 9 月期)	第10期 (2024 年 9 月期)
売上高 (百万円)	1,071	1,383	1,674
経常利益 (百万円)	101	323	315
当期純利益 (百万円)	62	231	206
1株当たり 当期純利益 (円)	206,716	770,178	689,502
総資産 (百万円)	468	1,053	1,221
純資産 (百万円)	120	311	403
1株当たり 純資産 (円)	401,766	1,038,610	1,344,780

(3) 対処すべき課題

下記事項に対処すべき課題として取り組み、引き続き安定的かつ着実な成長と更なる業績拡大を目指してまいります。

- ① 士業事務所と連携し、協力関係を維持することでのトスアップ率の向上
- ② 成約率向上のための営業担当者のスキルアップ向上
- ③ 多数の案件を効率よく制約させるための業務効率向上

(4) 主要な事業所（2024 年 9 月 30 日現在）

名 称	所 在 地
本 社	東京都中央区八重洲 1-7-20 八重洲口会館 2 階
新宿支店	東京都新宿区西新宿 2-7-1 新宿第一生命ビルディング（旧小田急第一生命ビル）22 階
大宮支店	埼玉県さいたま市大宮区桜木町 1-9-6 大宮センタービル 2 階
千葉支店	千葉県船橋市本町 2-1-1 船橋スクエア 21 6 階
横浜支店	神奈川県横浜市神奈川区鶴屋町 2-23-2 TS プラザビル 5 階
名古屋支店	愛知県名古屋市中区栄 3-2-3 名古屋日興證券ビル 6 階
大阪支店	大阪府大阪市北区中之島 2-2-2 大阪中之島ビル 13 階

(5) 使用人の状況（2024 年 9 月 30 日現在、役員を除く）

使用人数は 29 名であります。

(6) 主要な借入先の状況（2024 年 9 月 30 日現在）

借 入 先	借 入 額
株式会社千葉銀行	213,653 千円
株式会社みずほ銀行	206,730 千円

2. 会社の株式に関する事項

- | | | |
|--------------|------|------|
| (1) 発行可能株式数 | | 800株 |
| (2) 発行済株式の総数 | 普通株式 | 300株 |
| (3) 株主数 | | 5名 |
| (4) 株主の状況 | | |

氏名	株式数	出資比率
福留 正明	78 株	26%
荒巻 善宏	78 株	26%
株式会社チェスター財産コンサルタンツ	60 株	20%
株式会社チェスターマネジメント	60 株	20%
阿部 雅行	24 株	8%

3. 会社役員に関する事項

(1) 取締役及び監査役の氏名等

会社における地位	氏名	担当または主な兼任の状況
代 表 取 締 役	阿部雅行	(株)アーバンクレスト代表取締役
取 締 役	荒巻 善宏	税理士法人チェスター代表社員 (株)チェスターライフパートナー代表取締役 (株)チェスターコンサルティング代表取締役
取 締 役	福留 正明	税理士法人チェスター代表社員 (株)チェスターライフパートナー代表取締役 (株)チェスターコンサルティング取締役
監 査 役	魚住 侑	

監 査 報 告 書

私、監査役は、2023 年 10 月 1 日から 2024 年 9 月 30 日までの第 10 期事業年度の取締役の職務の執行を監査いたしました。その方法及び結果につき以下のとおり報告いたします。

1. 監査の方法及びその内容

私、監査役は、取締役及び使用人等と意思疎通を図り、情報の収集及び監査の環境整備に努めるとともに、取締役会その他重要な会議に出席し、取締役及び使用人等からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求め、重要な決裁書類等を閲覧し、本社及び主要な事業所において業務及び財産の状況を調査いたしました。

さらに、会計帳簿又はこれに関する資料の調査を行い、当該事業年度に係わる計算書類（貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び個別注記表）及びその附属明細書について検討いたしました。

2. 監査の結果

（1）事業報告等の監査結果

- ① 事業報告及びその附属明細書は、法令及び定款に従い、会社の状況を正しく示しているものと認めます。
- ② 取締役の職務の執行に関する不正の行為又は法令もしくは定款に違反する重大な事実は認められません。

（2）計算書類及びその附属明細書の監査結果

計算書類及びその附属明細書は、会社の財産及び損益の状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認めます。

2024 年 11 月 20 日

株式会社チェスター
監査役 魚住 侑