

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スタービルド株式会社（以下「ケイアイスタービルド」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、ケイアイスタービルド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

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。）及びケイアイスタービルド株式会社（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

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 650 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 650 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 | 13,585,000 円 |
| （２） | 資本準備金の額 | 13,585,000 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。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)

福岡県福岡市東区土井 1 丁目 15 番 19 号
ケイアイスタービルド株式会社
代表取締役社長 渡部 瑞樹

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)	ケイアイスタービルド (株式交換完全子会社)
本株式交換に係る株式交換比率	1	650
本株式交換により交付する当社の株式数	普通株式：6,500 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スタービルドの発行済株式（ただし、当社が保有するケイアイスタービルドの株式を除きます。）の全部を取得する時点の直前時におけるケイアイスタービルドの株主に対し、ケイアイスタービルドの普通株式 1 株に対して、当社の普通株式 650 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スタービルドの普通株式（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

ケイアイスタービルド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スタービルドの 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、当社及びケイアイスタービルド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、ケイアイスタービルドが未上場であることからディスカун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、ケイアイスタービルドの1株あたり株式価値のレンジは、2,463,675円～3,011,158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
ケイアイスタービルド	589.40～768.93

当社は、ケイアイスタービルド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スタービルド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 13,585,000 円
- (2) 増加する資本準備金の額 13,585,000 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 3 期)

自 2019 年 4 月 1 日
至 2020 年 3 月 31 日

ケイアイスタービルド 株式会社

福岡県福岡市東区土井1丁目15番19号

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	2,615,198,693	流 動 負 債	2,446,651,029
現金及び預金	23,330,241	支払申請書未払金	386,315
販売用不動産	793,631,302	経費精算申請書未払金	430,422
仕掛販売用不動産	1,721,084,444	工事未払金	342,197,994
前渡金	31,810,000	未成工事受入金	6,400,000
前払費用	722,500	未払金	11,824,282
未収還付消費税等	44,340,206	未払費用	2,530,257
未収入金	280,000	預り金	1,896,362
固 定 資 産	14,976,937	未払法人税住民税	25,290,800
有形固定資産	4,331,443	未払事業税	10,133,100
建物附属設備	2,804,034	賞与引当金	4,206,039
一括償却資産	587,296	関係会社預り金	2,041,355,458
除去債務対応固定資産	940,113	固 定 負 債	1,523,892
投資その他の資産	10,645,494	資産除去債務	1,201,809
投資有価証券	101,800	長期繰延税金負債	322,083
長期前払費用	832,502	負債合計	2,448,174,921
敷金	3,078,000	株主資本計	182,000,709
保証金	301,600	資本金	10,000,000
分担金	900,000	利益剰余金	172,000,709
長期繰延税金資産	5,431,592	その他利益剰余金	172,000,709
		繰越利益剰余金	172,000,709
		純資産合計	182,000,709
資 産 合 計	2,630,175,630	負債・純資産合計	2,630,175,630

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		3,182,079,198
売 上 原 価		2,804,025,920
売 上 総 利 益		378,053,278
販 売 費 及 び 一 般 管 理 費		199,293,947
営 業 利 益		178,759,331
営 業 外 収 益		5,551,860
受 取 利 息	71	
解 約 手 付 金 収 入	4,900,000	
雑 収 入	651,789	
営 業 外 費 用		
支 払 利 息	20,572,507	
雑 損 失	12,665	
経 常 利 益		163,726,019
税 引 前 当 期 純 利 益		163,726,019
法 人 税、住 民 税 及 び 事 業 税	52,680,610	
法 人 税 等 調 整 額	△ 1,357,299	51,323,311
当 期 純 利 益		112,402,708

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	37,604,151	
賞与	2,837,617	
法定福利費	6,675,525	
福利厚生費	241,035	
消耗品費	2,804,736	
地代家賃	6,429,051	
賃借料	1,355,494	
保険料	2,105,390	
修繕保守費	40,900	
業務委託費	5,059,100	
租税公課	181,700	
減価償却費(除去債務)	244,853	
減価償却費	1,176,088	
賞与引当金繰入額	2,103,020	
販売仲介手数料	87,192,962	
旅費交通費	2,134,782	
通信費	553,788	
水道光熱費	767,652	
支払手数料	2,634,571	
報酬手数料	40,000	
広告宣伝費	7,180,465	
交際接待費	263,640	
会議費	146,750	
新聞図書・調査費	133,300	
教育訓練・求人費	4,012	
車両費	2,086,810	
諸会費	180,900	
長期前払費用償却	217,499	
控除対象外消費税	26,598,373	
利息費用(除去債務)	732	
雑費	299,051	
販 売 費 及 び 一 般 管 理 費 合 計		199,293,947

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)

(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	利益剰余金合計		
		繰越利益剰余金			
当 期 首 残 高	10,000,000	59,598,001	59,598,001	69,598,001	69,598,001
当 期 変 動 額					
当 期 純 利 益	-	112,402,708	112,402,708	112,402,708	112,402,708
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)	-	-	-	-	-
当 期 変 動 額 合 計	-	112,402,708	112,402,708	112,402,708	112,402,708
当 期 末 残 高	10,000,000	172,000,709	172,000,709	182,000,709	182,000,709