

吸収分割に係る事前開示書面

2021年9月2日

京都市中京区烏丸通錦小路上ル手洗水町670番地
株式会社ハウストゥ
代表取締役社長 安藤 正弘

当社は、株式会社ハウストゥ住宅販売（以下、「ハウストゥ住宅販売」といいます。）に対し、当社のフランチャイズ事業について有する権利義務を承継させる吸収分割（以下「本吸収分割」といいます。）を行うことに致しました。

会社法第782条第1項の定めに従い、本吸収分割に関して次のとおり、吸収分割契約書の内容その他会社法施行規則第183条で定める事項を記載した書面を備え置くこととします。

1. 吸収分割契約書の内容

別添1のとおりです。

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

ハウストゥ住宅販売は本吸収分割に際し、吸収分割の対価を交付いたしません。

当社が完全親会社として、ハウストゥ住宅販売の発行済株式の全部を保有していることに鑑み、相当であると判断しております。

3. 会社法第758条第8号に掲げる事項についての定め相当性に関する事項

該当事項はありません。

4. 会社法第758条第5号及び第6号に掲げる事項についての定め相当性に関する事項

該当事項はありません。

5. 吸収分割承継会社（ハウストゥ住宅販売）に関する事項

(1) 最終事業年度に係る計算書類等の内容

別添2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財産状況に重要な影響を与える事象

2021年8月24日付で株式会社ハウストゥ住宅販売を吸収分割承継会社、株式会社小山不

動産を吸収分割会社とする吸収分割契約を締結しております。なお、株式会社ハウストゥ住宅販売及び株式会社小山不動産は、両社とも当社の完全子会社です。

6. 吸収分割会社（当社）に関する事項

（1）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

2021年8月24日付で株式会社ハウストゥ・ジャパンを吸収分割承継会社、当社を吸収分割会社とする吸収分割契約を締結しております。なお、株式会社ハウストゥ・ジャパンは当社の完全子会社です。

7. 本吸収分割が効力を生ずる日以後における当社及びハウストゥ住宅販売の債務の履行の見込みに関する事項

本吸収分割後の当社及びハウストゥ住宅販売の資産の額は負債の額を十分に上回ることが見込まれており、財務及び損益の状況についても、当社及びハウストゥ住宅販売の負担すべき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。従って、本吸収分割後の債務の履行の見込みに特段の支障はないものと判断しております。

以上



吸収分割契約書

株式会社ハウストゥ（以下、「甲」という。）及び株式会社ハウストゥ住宅販売（以下、「乙」という。）は、第1条に定める事業に関して甲が有する権利義務を乙に承継させる吸収分割（以下、「本件会社分割」という。）について、以下のとおり吸収分割契約（以下、「本契約」という。）を締結する。

（吸収分割）

第1条 甲は、本契約の定めに従い、本件効力発生日（第6条に定義する。）をもって、会社法が規定する吸収分割の方法により甲がフランチャイズ事業（以下、「本件対象事業」という。）に関して有する第3条第1項所定の権利義務を乙に承継させ、乙はこれを承継する。

（商号及び住所）

第2条 本件会社分割に係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

商号：株式会社ハウストゥ

住所：京都市中京区烏丸通錦小路上ル手洗水町670番地

（2）吸収分割承継会社

商号：株式会社ハウストゥ住宅販売

住所：奈良県橿原市醍醐町267番地の1

（承継する権利義務）

第3条 甲は、本件対象事業に関する資産、債務、雇用契約、その他の権利義務（詳細は、別紙「承継対象権利義務明細」に定めるものとする。）を、本件効力発生日において乙に移転し、乙はこれを承継する。

2. 甲から乙に対する債務の承継は、重疊的債務引受の方法による。甲乙間における当該承継する債務の最終的な負担者は乙とし、当該承継する債務について、甲が履行その他の負担をしたときは、甲は乙に対してその負担の全部を求償することができる。

（分割対価の交付）

第4条 乙は本件会社分割に際し、乙が前条に基づき承継する権利義務の対価を支払わない。

(乙の資本金及び準備金)

第 5 条 乙は、本件会社分割により資本金及び準備金の額を増加しない。

(効力発生日)

第 6 条 本件会社分割がその効力を生ずる日(以下、「本件効力発生日」という。)は、2022年1月1日とする。

(分割承認決議等)

第 7 条 甲及び乙は、本件効力発生日の前日までに、それぞれ、株主総会における本契約の承認、債権者保護手続その他関連法令により必要となる手続を行うものとする。

2. 前項の規定にかかわらず、甲は、本件会社分割が会社法第784条第2項に規定する要件を満たすため、甲の株主総会の承認を得ずに本件会社分割を行う。

(競業避止義務)

第 8 条 甲は、乙が承継する本件対象事業について、本件効力発生日後においても、競業避止義務を負わないものとする。

(本契約の変更等)

第 9 条 本契約締結の日から本件効力発生日までの間において、天災地変その他の事由により、本件対象事業又は本件対象事業に関する資産、債務、雇用契約その他の権利義務に重大な変動が生じた場合、甲又は乙の資産状態又は経営状態に重要な変動が生じた場合、本件会社分割の実行に重大な支障となる事態が生じた場合、その他本件会社分割の目的の達成が困難となった場合は、甲及び乙は協議し合意のうえ、本契約に定める本件会社分割の条件を変更し、又は本契約を解除することができる。

(本契約の効力)

第 10 条 2021年12月31日までに第7条に定める乙の株主総会における本契約の承認及び関連法令に基づき要求される監督官庁等の承認を得られない場合、本契約はその効力を失う。

(本契約に定めのない事項)

第 11 条 本契約に定める事項の他、本件会社分割に関し必要な事項は、本契約の趣旨に従い、甲及び乙が協議の上定める。

本契約締結の証として本書1通を作成し、甲乙記名押印の上、甲は原本を、乙はその写しを、それぞれ保有する。

2021年（令和3年）8月24日

甲 京都市中京区烏丸通錦小路上ル手洗水町 670 番地
株式会社ハウストゥ
代表取締役 安藤 正弘



乙 奈良県橿原市醍醐町 267 番地の1
株式会社ハウストゥ住宅販売
代表取締役 安藤 正弘



別紙 承継対象権利義務明細

1. 資産

(1) 流動資産

- ① 現金及び預金
- ② 本件対象事業に属する売掛債権、貯蔵品、前払費用及びその他の流動資産

(2) 固定資産

① 有形固定資産

本件対象事業に属する機械装置、車両運搬具及び工具器具備品等の有形固定資産

② 無形固定資産

本件対象事業に属する電話加入権及びソフトウェア等の無形固定資産（但し、第3項第（2）号に記載の知的財産を除く。）

③ 投資その他の資産

本件対象事業に属する出資金、関係会社の株式、敷金・保証金、長期前払費用等の投資及びその他の資産

2. 債務

(1) 流動負債

本件対象事業に属する買掛債務、未払金、未払費用、預り金、前受金、賞与引当金、未払法人税及び住民税並びに未払消費税等の流動負債

(2) 固定負債

本件対象事業に属する退職給付引当金、受入保証金、預かり保証金等の固定負債

3. 承継するその他の権利義務等

(1) 雇用契約

本件対象事業に主として従事する従業員との間の雇用契約

(2) 知的財産

承継しないものとし、乙が本件事業に使用するものについては、乙に使用許諾する（本件事業に属する甲の特許、実用新案、商標、意匠、著作に関する権利の一切）。

(3) その他の契約

本件対象事業に関する業務委託契約、賃貸借契約、リース契約その他本件対象事業に関する一切の契約上の地位及びこれらの契約に基づいて発生した一切の権利義務

(4) 許認可等

本件対象事業に関する許可、認可、承認、登録及び届出等のうち、法令上承継可能なもの。但し、甲が引き続き保有する必要のあるものを除く。

以上



(添付書類)

事業報告

〔 2019年7月 1日から
2020年6月30日まで 〕

1. 会社の現況**(1) 当事業年度の事業の状況****① 事業の経過及び成果**

当会計年度におけるわが国経済は、きわめて緩和的な金融環境や政府支出による下支えなどを背景に、国内需要は緩やかな回復基調で推移していましたが、消費税増税による消費マインドの冷え込みに加え、新型コロナウイルス感染症の世界的な拡大に伴う経済活動の停滞により、国内外経済は急速に悪化し、先行きの不透明感が強まる状況となりました。

当社の属する不動産業界におきましては、雇用や所得環境の改善に加え、住宅取得支援政策や日銀の金融緩和政策継続を背景に、住宅需要は堅調に推移していましたが、新型コロナウイルス感染症の拡大の影響及び緊急事態宣言の発令による外出の自粛要請により、営業活動に慎重な対応が求められる状況が続きました。

このような事業環境のなか、当社では、不動産売買仲介事業を基盤とした「住まいのワンストップサービス」の強化により、顧客ニーズに応えることに努めてまいりました。

この結果、当事業年度の売上高は2,252,610千円（前事業年度比9.4%増）、営業利益は451,824千円（同13.8%増）、経常利益は460,786千円（同14.6%減）、当期純利益は315,464千円（同18.7%減）となりました。

② 設備投資等の状況

久留米合川店	改装工事他	6,170千円
糸満店	室内工事他	4,781千円

③ 資金調達の状況

特記事項はありません。

(2) 財産及び損益の状況の推移

項目	第8期	第9期	第10期	第11期 (当事業年度)
	2017年 6月期	2018年 6月期	2019年 6月期	2020年 6月期
売上高 (千円)	1,859,565	2,075,393	2,059,266	2,252,610
経常利益 (千円)	235,363	329,315	402,152	460,786
当期純利益 (千円)	154,094	210,516	265,864	315,464
1株当たり当期 純利益 (円)	1,540,949.35	2,105,163.08	2,658,643.35	3,154,643.2
総資産額 (千円)	591,918	862,921	1,135,199	1,478,059
純資産額 (千円)	346,075	556,591	822,455	1,137,920
1株当たり純資 産額 (円)	3,460,753.22	5,565,916.30	8,224,559.65	11,379,202.85

(注) 1株当たり当期純利益は、期中平均発行済株式数により算出しており、1株当たり純資産額は、期末発行済株式総数により算出しております。

(3) 重要な親会社及び子会社の状況

① 親会社との関係

当社の親会社は株式会社ハウストゥで、同社は当社の株式を100株(出資比率100%)保有いたしております。

② 重要な子会社の状況

該当事項はありません。

(4) 対処すべき課題

当社の事業を取り巻く環境は、新型コロナウイルス感染症の拡大及びそれに伴う緊急事態宣言による外出自粛要請等の影響を受けたことで経済活動が一時的に停滞いたしました。徐々に改善していくと見られ、緩やかながら回復に向かうものと考えられます。しかしながら、第二波の懸念や海外経済の減速など、先行き景気の下振れリスクには留意する必要があります。

当社におきましても、当期における新型コロナウイルス感染症拡大の多大な影響を受け、集客イベントの中止や問合せの減少、顧客先への訪問が困難となったこと等による契約件数の減少や、各種建材及び設備メーカー等の納期遅延や各行政機関の手続き遅延による引渡の延期など、さまざまな面で当社グループの営業活動に支障をきたしました。

このような環境の下、当社の対処すべき課題は以下のとおりと認識しております。

① 主要事業の強化と事業シナジーの強化

当社グループは、「全てのエリアにハウスドゥ！ お客様のより近くに安心、便利な窓口を創り出す。」をビジョンに、その窓口たる直営店及びフランチャイズチェーンを全国に張り巡らせることを目指しています。そして、住宅・不動産業界における社会的な問題やお客様の不便さを解決することを事業化し、全国の店舗ネットワークを通じてサービス提供してまいります。

顧客接点である不動産流通事業の営業店舗を事業活動の拠点となる地域に出店することにより、地域ごとの顧客ニーズ、不動産情報、市場動向、顧客嗜好等の把握を行うとともに、営業地域全体の情報を蓄積し、フランチャイズ事業、ハウス・リースバック事業、金融事業、不動産売買事業、不動産流通事業、リフォーム事業、小山建設グループ事業等の各事業間の連携を密にし、事業シナジーを強化することで事業基盤の拡大を図ってまいります。

また、人口の減少や少子高齢化により、中長期的には住宅の新築着工戸数は減少することが予想されるものの、一方で中古住宅流通市場は、政府政策においても中古住宅とリフォーム市場を2013年時点の11兆円から2025年までには現在の倍の20兆円に増加させることを目標に掲げております（出所：国土交通省、2016年3月「住生活基本計画（全国計画）」）。このことから、同業他社や、他業界からもリフォーム事業参入の動きがあり、当社グループは、各事業の連携（事業シナジー）を高めるとともに、不動産流通事業を基盤として、集客を増やし、取引件数を増やすことで、関連事業のサービス（受注）の機会を増やし、お客様満足度の向上を図ってまいります。

② ブランド戦略と首都圏への展開

当社グループは、タレントで元プロ野球選手の古田敦也氏をイメージキャラクターに起用し、全国的にテレビCMを実施しており、お客様に安心・信頼のイメージを打ち出すとともに、とりわけ首都圏での認知度アップ・ブランド力向上を図り、フランチャイズ加盟店の増加に繋げております。広告宣伝効果に加え、店舗数増加に伴うブランド価値や信用力向上効果もあり、フランチャイズ加盟検討企業の増加や、従来買い手の仲介契約が多かったところをフランチャイズチェーン全体において、売り手の相談増に繋がっております。更なる仲介契約の増大を図り、取引の機会増加を図ってまいります。

③ 内部管理体制の強化

当社グループは、企業価値の最大化を図るためには、経営の健全性、透明性及び客観性を高めることが必要と考えており、最も重要な経営課題の一つとして、2019年9月制

定のコーポレートガバナンス・コードに沿って、積極的強化に取り組んでおります。また、コーポレート・ガバナンス強化の一環として内部統制システムに係る基本方針を制定しており、同基本方針の着実な運用に加えて、経営トップからのメッセージ発信やコンプライアンス教育の強化、内部通報制度の拡充等によりコーポレート・ガバナンスの更なる強化に努めてまいります。

④ コンプライアンス体制の強化

当社グループは、法令、定款及び社内規程等の遵守は勿論のこと、日々の業務を適正かつ確実に遂行し、クリーンで誠実な姿勢を企業行動の基本として、お客様の信頼を得ると同時に事故やトラブルを未然に防止する取り組みを強化してまいります。CCO（チーフコンプライアンスオフィサー）職を中心とし、日常業務における関連法令遵守の監督を徹底するとともに、リスク管理委員会及びコンプライアンス委員会の定期的開催、各種取引の健全性の確保、情報の共有化、再発防止策の策定等を行ってまいります。また、社内啓蒙活動を実施し、厳正な管理による企業の社会的責任（CSR）を重視した透明性のある管理体制の構築を図ってまいります。

⑤ 人材採用育成の強化

当社グループが手掛ける各事業を拡大する上で、人的サービスの占める割合は高く、当社グループは人材を最も重要な経営資源として位置付け、他社との差別化を図っていく考えであります。

当社グループは、将来の中核を担う人材としての新卒社員の採用を強化し、今後についても当社グループの事業及び経営理念に共感する新卒社員を採用することで事業基盤の安定並びに拡大を図ってまいります。こうした観点から、潜在能力の高い新卒の採用と、早期に戦力化を図るために効果的な教育研修を実施してまいります。さらに、当社グループの成長速度を促進するために、人材採用については競争が激しい中、新卒だけではなく、能力が高く即戦力になる中途採用も積極的に増やしていく考えであります。

また、営業部門、管理部門に限らず、すべての職種においてライフイベントに応じてキャリアを継続することができるようにワークライフバランス制度を取り入れております。今後さらに、社員一人ひとりの成長をサポートできる仕組みを強化してまいります。

(5) 主要な事業内容

事業名	事業内容
仲介事業	不動産売買の仲介を行う事業であります。

(6) 主要な事業所

名称	所在地
住宅情報モール 254 号川越店	埼玉県川越市
住宅情報モール半田店	愛知県半田市
住宅情報モール草津店	滋賀県草津市
住宅情報モール櫃原店	奈良県櫃原市
知多・常滑店	愛知県知多市
一宮北店	愛知県一宮市
東静岡店	静岡県静岡市
那覇店	沖縄県那覇市
那覇新都心店	沖縄県那覇市
一宮中央店	愛知県一宮市
コザ中央店	沖縄県那覇市
名護店	沖縄県名護市
久留米合川店	福岡県久留米市
糸満店	沖縄県糸満市

(7) 従業員の状況

使用人数	前期末比増減	平均年齢	平均勤続年数
212名 (71名)	38名増 (6名減)	32.7歳	2.6年

(注) 使用人数は就業人員（当社から社外への出向者を除き、社外から当社への出向者を含む。）であり、臨時雇用者数（パートタイマー、人材派遣会社からの派遣社員を含む。）は、（ ）内に年間の平均人員を外数で記載しております。

(8) 主要な借入先

該当事項はありません。

(9) その他会社の現況に関する重要な事項

該当事項はありません。

貸借対照表

(2020年6月30日現在)

(単位：千円)

資 産 の 部		負 債 の 部	
科 目	金 額	科 目	金 額
流動資産	890,663	流動負債	308,102
現金及び預金	801,522	未払金	50,874
前払費用	12,824	未払費用	96,459
未収入金	75,648	未払法人税等	70,709
その他	666	未払消費税等	47,319
固定資産	587,396	預り金	10,240
有形固定資産	44,015	前受金	8,381
建物	41,866	前受収益	83
構築物	1,031	賞与引当金	24,033
車両運搬具	0	固定負債	32,037
工具器具及び備品	1,117	資産除去債務	32,037
無形固定資産	1,819	負債合計	340,139
ソフトウェア	1,819	純 資 産 の 部	
投資その他の資産	541,561	株主資本	1,137,920
投資有価証券	30	資本金	5,000
関係会社株式	499,500	資本剰余金	10,000
出資金	70	資本準備金	10,000
差入保証金	19,499	利益剰余金	1,122,920
長期前払費用	1,973	その他利益剰余金	1,122,920
繰延税金資産	20,393	繰越利益剰余金	1,122,920
その他	95	純資産合計	1,137,920
資産合計	1,478,059	負債及び純資産合計	1,478,059

(注) 記載金額は千円未満を切り捨てて表示しております。

損益計算書

(2019年7月1日から2020年6月30日まで)

(単位：千円)

科 目	金 額	額
売上高		2,252,610
売上原価		415
売上総利益		2,252,194
販売費及び一般管理費		1,800,370
営業利益		451,824
営業外収益		
受取利息	3	
受取手数料	9,714	
引越斡旋手数料	1,711	
雑収入	1,766	13,194
営業外費用		
クレーム損害金	4,118	
雑損失	114	4,232
経常利益		460,786
特別利益		
固定資産売却益	88	88
特別損失		
減損損失	1,623	1,623
税引前当期純利益		459,251
法人税、住民税及び事業税	144,017	
法人税等調整額	△230	143,787
当期純利益		315,464

(注) 記載金額は千円未満を切り捨てて表示しております。

株主資本等変動計算書

(2019年7月1日から 2020年6月30日まで)

(単位：千円)

	株主資本						純資産 合計
	資本金	資本剰余金		利益剰余金		株主資本 合計	
		資本 準備金	資本剰余金 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	5,000	10,000	10,000	807,455	807,455	822,455	822,455
当期変動額							
当期純利益				315,464	315,464	315,464	315,464
当期変動額合計	-	-	-	315,464	315,464	315,464	315,464
当期末残高	5,000	10,000	10,000	1,122,920	1,122,920	1,137,920	1,137,920

(注) 記載金額は千円未満を切り捨てて表示しております。

個別注記表

1. 重要な会計方針に係る事項に関する注記

(1) 固定資産の減価償却の方法

- ①有形固定資産 定率法
ただし、1998年4月1日以降に取得した建物（建物附属設備を除く）並びに2016年4月1日以降に取得した建物附属設備及び構築物につきましては、定額法を採用しております。

なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物	7年～15年
構築物	7年～10年
車両運搬具	2年
工具器具備品	2年～10年

- ②無形固定資産 定額法
自社利用のソフトウェア 社内における利用可能期間(5年)に基づく定額法によっております。

- ③長期前払費用 均等償却

(2) その他計算書類作成のための基本となる重要な事項

- ①リース取引の処理方法 リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方式に準じた会計処理によっております。

- ②消費税等の会計処理 税抜方式によっております。

(3) 引当金の計上基準

- ①賞与引当金 従業員に対して支給する賞与の支出に備えるため、支給見込額のうち当事業年度における負担額を計上しております。

2. 貸借対照表に関する注記

有形固定資産の減価償却累計額 85,396千円

3. 株主資本等変動計算書に関する注記

発行済株式の種類及び総数

普通株式 100株

監査報告書

2019年7月1日から2020年6月30日までの第11期事業年度の取締役の職務の執行に関して、本監査報告書を作成し、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

私は、取締役、内部監査部門その他の使用人等と意思疎通を図り、情報の収集及び監査の環境の整備に努めるとともに、取締役会に出席し、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、重要な決済書類等を閲覧し、本社及び主要な事務所において業務及び財産の状況を調査いたしました。以上の方法に基づき、当該事業年度に係る事業報告及びその附属明細書について検討いたしました。さらに、会計帳簿及びこれに関する資料の調査を行い、当該事業年度に係る計算書類（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。

2020年8月20日

株式会社ハウズドゥ住宅販売

監査役 古山 利之 印