

## 吸収合併に係る事前開示書類（変更）

（会社法第 794 条第 1 項及び会社法施行規則第 191 条に定める  
事前開示書面）

2022 年 5 月 13 日

香 陵 住 販 株 式 会 社

2022年5月13日

茨城県水戸市南町2丁目4番33号  
香陵住販株式会社

当社を吸収合併存続会社、株式会社KASUMIC（茨城県つくば市桜1丁目22番地）を吸収合併消滅会社とする合併手続に関する会社法第794条第1項及び会社法施行規則第191条に定める事項は、下記のとおりです。

なお、本書面は、2021年11月18日に備置きを開始し、株式会社KASUMICの最終事業年度の変更に伴い、作成日付を変更し、4. 吸収合併消滅会社の計算書類等に関する事項について別紙3を追加しております。（その他の変更はありません。）

## 記

### 1. 吸収合併契約

別紙1のとおり、2021年11月18日付で、吸収合併契約を締結いたしました。

### 2. 合併対価の相当性に関する事項

当社は、吸収合併消滅会社の発行済株式の全てを保有しているため、本合併に際して株式の発行及び金銭等の交付は行われません。

### 3. 吸収合併消滅会社の新株予約権の定めに関する事項

吸収合併消滅会社は、新株予約権を発行しておりません。

### 4. 吸収合併消滅会社の計算書類等に関する事項

別紙3をご参照ください。

なお、別紙2は、備置きを開始した2021年11月18日時点の最終事業年度の計算書類等になります。

### 5. 吸収合併存続会社の重要な後発事象に関する事項

吸収合併消滅会社において、最終事業年度末日後に発生し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はありません。

### 6. 当社の重要な後発事象に関する事項

当社において、最終事業年度末日後に発生し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はありません。

### 7. 債務履行の見込みに関する事項

本合併効力発生日時点における当社の資産の額は、負債の額を十分に上回ることが見込まれます。



# 吸収合併契約書

甲 香陵住販株式会社  
乙 株式会社KASUMIC

# 吸収合併契約書

香陵住販株式会社（以下「甲」という。）及び株式会社KASUMIC（以下「乙」という。）は、甲と乙との合併に関し、次のとおり吸収合併契約（以下「本契約」という。）を締結する。

## （合併の方法）

第1条 甲及び乙は、本契約に定めるところに従い、甲を吸収合併存続会社、乙を吸収合併消滅会社として合併する（以下「本合併」という。）。

## （商号及び住所）

第2条 甲及び乙の商号及び住所は、次の各号に掲げるとおりである。

- (1) 甲（吸収合併存続会社）  
商号 香陵住販株式会社  
住所 茨城県水戸市南町二丁目4番33号
- (2) 乙（吸収合併消滅会社）  
商号 株式会社KASUMIC  
住所 茨城県つくば市桜一丁目22番地

## （本合併の効力発生日）

第3条 本合併が効力を生ずる日（以下「効力発生日」という。）は、2022年10月1日とする。ただし、本合併手続の進行に応じ必要があるときは、甲乙が協議の上、これを変更することができる。

## （本合併に際して交付する金銭等）

第4条 甲は、乙の全株式を所有しているので、本合併に際して、乙の株主に対して、その株式に代わる対価の交付を一切行わない。

## （資本金及び準備金の額に関する事項）

第5条 本合併に際して甲の資本金の額及び資本準備金の額は増加しない。

## （権利義務の承継）

第6条 乙は、2021年2月28日現在の乙の貸借対照表その他同日現在の計算を基礎とし、これに効力発生日に至るまでの増減を加除した一切の資産、負債及び権利義務の全部を効力発生日において甲に引継ぎ、甲はこれを承継する。

- 2 乙は、2021年2月28日から効力発生日に至るまでの乙の資産、負債及び権利義務の変動について、別に計算書を作成し、その内容を明確にする。

#### (株主総会)

第7条 甲は、2021年12月28日までに株主総会を開催し、本契約及び本合併に必要な事項に関する承認を求めるものとする。ただし、本合併手続の進行に応じ必要があるときは、甲乙が協議の上、これを変更することができる。

- 2 本合併は、会社法第784条第1項に定める略式合併の規定により、乙において本契約に関する株主総会の承認を得ることなく行うものとする。

#### (会社財産の管理等)

第8条 甲及び乙は、本契約締結の日から効力発生日に至るまで、善良なる管理者の注意をもって、それぞれの事業を遂行するものとし、通常の業務の範囲外の行為を行う場合には、あらかじめ甲乙が協議し合意の上、これを実行する。

#### (本合併の効力発生前の剰余金の配当)

第9条 乙は、本契約締結の日から効力発生日に至るまで、剰余金の配当を行わない。

#### (本合併条件の変更及び本契約の解除)

第10条 本契約締結の日から効力発生日までの間に、天災地変その他の事由により、甲又は乙いずれかの資産状態若しくは経営状態に重大な変動が生じたとき、又は本合併の実行に重大な支障となる事態が生じたときは、甲及び乙は速やかに協議し合意の上、本合併の条件を変更し、又は本契約を解除することができる。

#### (本契約の効力)

第11条 本契約は、第7条第1項に規定する甲の株主総会の承認又は効力発生日の前日までに法令に基づき本合併に必要とされる関係官庁の承認が得られないときは、その効力を失う。

#### (本契約に定めのない事項)

第12条 本契約に定める事項のほか、本合併に関し必要な事項は、本契約の趣旨に従って、甲乙が協議の上、これを決定する。

以上、本契約が締結されたことを証するため、本契約書1通を作成し、甲乙が記名押印の上、甲が原本を保有し、乙が原本の写しを保有する。

2021年11月18日

甲（吸収合併存続会社）

茨城県水戸市南町二丁目4番33号  
香陵住販株式会社  
代表取締役 薄井宗明



乙（吸収合併消滅会社）

茨城県つくば市桜一丁目22番地  
株式会社KASUMIC  
代表取締役 菊池秀一



第28期(2020年3月1日から2021年2月28日まで)事業報告

2021年2月28日現在

株式会社KASUMIC

## 1. 株式会社の現況に関する事項

## (1) 事業の経過及び成果

2020年の我が国経済は、新型コロナウイルス感染症の影響を受けて、大きな振幅を伴いながら総じて厳しい状態が続きました。特に春先以降は、海外経済落ち込みに伴う輸出減少、インバウンド需要の減少、外出自粛や営業制限に伴う個人消費の減少等、サービス業や観光業等を中心に大きな落ち込みを見せた一方、IT関連企業や物流関係企業等は、リモートワークや巣ごもり需要に支えられ業績を伸ばす等、まさに明と暗の2極化が顕著に表れた時期となりました。当社が属する不動産業界においても、リモートワーク推進によりオフィス需要が減ったことで、家賃の高額な都心を中心に空室率が増加した一方、郊外のオフィスや住宅の需要が増えており、地域によっては供給不足の為に賃料を増額する物件も出てきております。当社が拠点を置く茨城県及び千葉県北部は先のオフィスや住居の移転先としてのニーズが高く問い合わせも増えている為、我々にとってはチャンスと捉え、営業活動を行って参りました。まずその中でも長期保有不動産の売却を最優先事項とし、価格見直し等を積極的に行った結果、昨期以前より保有していた不動産の大半を売却することができ、今後の経営の健全化を図る上では大きなプラスとなりました。

不動産流通事業においては、販売及び賃貸の仲介事業収益もそれぞれ昨対比で142.8%及び113.7%となり、特に販売の仲介事業収益は20,730千円増となりました。これらの要因としては、当社における取扱い物件の多くが、茨城県内及び千葉県北部に存在していることで、先のコロナ禍による郊外転居ニーズをうまく取り入れられたこと、新たに導入した営業支援システムでの効率化、また各種ポータルサイト等を最大限利用することで新規顧客の取込みと成約率が向上したこと等が挙げられます。

不動産管理事業においては、物件の取得から賃貸事業収益が前年を上回ったものの、コロナ禍の影響から、法人や学生の異動が減少した為、管理物件の入退去に伴う原状回復工事や新規修繕工事の受注が減少したことで、管理事業収益は前年を下回る結果となりました。

その結果、第28期の業績は、売上高592,522千円（前期比187,871千円増）、営業損失13,297千円（同13,922千円増）、経常損失15,567千円（同15,077千円増）となりました。

## (2) 重要な親会社の状況

名称	住所・事業内容	資本金 (千円)	議決権割合 (%)
香陵住販株式会社	茨城県水戸市南町 不動産業	352,524	100.0

### 2. 株式会社の会社役員に関する事項

#### (1) 取締役の氏名等

地位	担当	氏名	重要な兼職の状況
代表取締役	経営全般	菊池 秀一	香陵住販株式会社 執行役員
取締役	売買営業部長	佐伯 秀樹	

当該事業年度に係る取締役の報酬等の総額は次のとおりです。

区分	支給人数 (人)	役員報酬額 (千円)
取締役	2	14,970

1. 期中の在任取締役は2名であります。

2. 上記の報酬等の額には、当事業年度に係る役員退職慰労引当金の引当額を含んでおります。

### 3. 株式会社の株式に関する事項

株主氏名	持株数 (株)	議決権比率 (%)
香陵住販株式会社	660	100.0



# 貸借対照表

2021年2月28日現在

(単位：千円)

科 目	金 額	科 目	金 額
<b>【資産の部】</b>		<b>【負債の部】</b>	
流動資産	305,136	流動負債	290,918
現金及び預金	190,430	買掛金	15,237
売掛金	12,519	短期借入金	80,000
販売用不動産	26,179	1年以内返済予定の長期借入金	24,000
仕掛販売用不動産	57,019	未払金	21,797
貯蔵品	977	未払費用	5,763
前払費用	5,080	未払法人税等	945
その他	12,927	未払消費税等	6,528
固定資産	555,809	前受金	2,539
有形固定資産	502,267	預り金	124,772
建物	245,971	賞与引当金	2,818
構築物	590	その他	6,517
土地	255,705	固定負債	447,550
無形固定資産	8,007	長期借入金	430,000
ソフトウェア	7,059	長期預り敷金	12,510
その他	947	役員退職慰労引当金	5,040
投資その他の資産	45,535	負債合計	738,469
敷金	28,643	<b>【純資産の部】</b>	
繰延税金資産	15,241	株主資本	122,476
その他	1,650	資本金	99,459
		資本剰余金	3,459
		資本準備金	3,459
		利益剰余金	19,558
		利益準備金	11,370
		その他利益剰余金	8,188
		別途積立金	16,460
		繰越利益剰余金	△8,272
		純資産合計	122,476
資産合計	860,945	負債及び純資産合計	860,945

(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

自 2020 年 3 月 1 日から  
至 2021 年 2 月 28 日まで

(単位：千円)

科 目	金 額	
売上高		592,522
売上原価		279,031
売上総利益		313,491
販売費及び一般管理費		326,789
営業利益		△13,297
営業外収益		
受取利息	0	
受取保険金	923	
受取手数料	1,075	
その他	101	2,100
営業外費用		
支払利息	4,278	
その他	91	4,370
経常利益		△15,567
特別利益		
その他	21,047	21,047
税引前当期純利益		5,480
法人税、住民税及び事業税	945	
法人税等調整額	△1,773	△828
当期純利益		6,308

(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

自 2020 年 3 月 1 日から  
至 2021 年 2 月 28 日まで

(単位：千円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金		利益剰余金	
		資本準備金	資本剰余金 合計	利益 準備金	その他利益 剰余金 別途 積立金
当期首残高	99,459	3,459	3,459	11,370	16,460
当期変動額					
当期純利益					
当期変動額合計					
当期末残高	99,459	3,459	3,459	11,370	16,460

	株主資本			純資産合計
	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	△14,581	13,249	116,167	116,167
当期変動額				
当期純利益	6,308	6,308	6,308	6,308
当期変動額合計	6,308	6,308	6,308	6,308
当期末残高	△8,272	19,558	122,476	122,476

(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

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

## 1. たな卸資産の評価基準及び評価方法

- ① 販売用不動産、未成工事支出金、仕掛販売用不動産  
個別法による原価法（貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定）
- ② 貯蔵品  
最終仕入原価法（貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定）

## 2. 固定資産の減価償却の方法

### (1) 有形固定資産（リース資産除く）

主として定率法を採用しております。ただし、1998年4月1日以降に取得した建物及び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い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。

建物及び構築物	2～38年
車両運搬具	3年
工具器具備品	5年

### (2) 無形固定資産（リース資産除く）

定額法を採用しております。但し、自社利用のソフトウェアについては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. 引当金の計上基準

### ① 賞与引当金

従業員に対する賞与支給に備えるため、支給見込額のうち当事業年度に負担すべき額を計上しております。

### ② 役員退職慰労引当金

役員の退職慰労金の支給に備えるため、内規に基づく期末要支給額を計上しております。

## 4. 消費税の会計処理

消費税等の会計処理は、税抜方式によっており、資産に係る控除対象外消費税及び地方消費税は、発生事業年度の期間費用としております。

(株主資本等変動計算書に関する注記)

当事業年度末における発行済株式の数 660株

(その他の注記)

有形固定資産の減価償却累計額及び減損損失累計額 197,212千円

第 29 期（2021 年 3 月 1 日から 2022 年 2 月 28 日まで）事業報告

2022 年 2 月 28 日現在

株式会社 KASUMIC

## 1. 株式会社の現況に関する事項

## (1) 事業の経過及び経過

2021 年の住宅市場は前年からの好調さを概ね持続したかたちとなり、新築・中古を問わず、マンション・戸建の購入意欲が高まり、価格も上昇基調で推移しました。コロナ禍による外出自粛や在宅勤務の普及・定着により、改めて人々の住宅への意識が喚起されたものと思われまます。また、当初より 2022 年度税制改正における住宅ローン控除率の引き下げと控除期間の短縮が示唆されていたこともあり、より市場における住宅購入意欲の高まりが感じられる期間となりました。

当社の営業エリアであるつくばを中心とした茨城県南部地域や千葉県北部地域においても、郊外移住を検討する顧客のニーズが前年以上に増加しており、特に人気の高い TX・常磐線沿線を中心に需要に対する供給が追い付いていない状況になっております。そのような中で当社においては販売用不動産としてマンションや戸建、土地の仕入れの強化を行い、マンション 6 戸・戸建 4 棟、土地 21 区画を販売することができました。

また、賃貸においてはエリアの人気も重なり、入居者が退去者を大幅に上回る状況で、成約数が増加するとともに管理物件の入居率も 90%を超える水準で維持がされ、安定的な管理料収入に寄与しました。

さらに営業部門及び管理部門社員がサービス向上を目的とし、入居者によるアンケートの協力により様々な改善点を確認しました。

その結果、第 29 期の業績は、売上高 709,612 千円（前期比 117,090 千円増）、営業利益 67,654 千円（同 80,951 千円増）、経常利益 70,744 千円（同 86,311 千円増）となりました。

(2) 重要な親会社の状況

名称	住所・事業内容	資本金 (千円)	議決権割合 (%)
香陵住販 株式会社	茨城県水戸市南町 不動産業	366,060	100.0

2. 株式会社の会社役員に関する事項

(1) 取締役の氏名等

地位	担当	氏名	重要な兼職の状況
代表取締役	経営全般	菊池 秀一	香陵住販株式会社 執行役員
取締役	売買営業部長	佐伯 秀樹	

当該事業年度に係る取締役の報酬等の総額は次のとおりです。

区分	支給人数 (人)	役員報酬額 (千円)
取締役	2	14,627

1. 期中の在任取締役は2名であります。

2. 上記の報酬等の額には、当事業年度に係る役員退職慰労引当金の引当額を含んでおりません。

3. 株式会社の株式に関する事項

株主氏名	持株数 (株)	議決権比率 (%)
香陵住販株式会社	660	100.0

## 貸借対照表

2022年2月28日現在

(単位：千円)

科目	金額	科目	金額
<b>【資産の部】</b>		<b>【負債の部】</b>	
<b>流動資産</b>	482,338	<b>流動負債</b>	413,460
現金及び預金	278,003	買掛金	12,954
売掛金	12,688	短期借入金	160,000
販売用不動産	51,514	1年以内返済予定の長期借入金	24,000
仕掛販売用不動産	116,838	未払金	24,120
貯蔵品	1,125	未払費用	5,364
前払費用	5,549	未払法人税等	18,580
その他	16,617	未払消費税等	12,929
		前受金	524
<b>固定資産</b>	527,122	預り金	144,239
<b>有形固定資産</b>	481,669	賞与引当金	2,697
建物	227,038	その他	8,048
構築物	459	<b>固定負債</b>	425,230
土地	254,170	長期借入金	406,000
		長期預り敷金	13,668
<b>無形固定資産</b>	5,955	役員退職慰労引当金	5,561
ソフトウェア	5,007		
その他	947		
		<b>負債合計</b>	<b>838,690</b>
<b>投資その他の資産</b>	39,497	<b>【純資産の部】</b>	
敷金	28,649	<b>株主資本</b>	170,770
繰延税金資産	9,197	<b>資本金</b>	99,459
その他	1,650	<b>資本剰余金</b>	3,459
		資本準備金	3,459
		<b>利益剰余金</b>	67,852
		利益準備金	11,370
		その他利益剰余金	56,482
		別途積立金	16,460
		繰越利益剰余金	40,021
		<b>純資産合計</b>	<b>170,770</b>
<b>資産合計</b>	<b>1,009,461</b>	<b>負債及び純資産合計</b>	<b>1,009,461</b>

(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

自2021年3月1日から  
至2022年2月28日まで

(単位：千円)

科目	金額	
売上高		709,612
売上原価		277,823
売上総利益		431,788
販売費及び一般管理費		364,134
営業利益		67,654
営業外収益		
受取利息	0	
受取保険金	6,232	
受取手数料	1,081	
その他	272	7,586
営業外費用		
支払利息	4,468	
その他	27	4,496
経常利益		70,744
特別利益		
固定資産売却益	80	80
税引前当期純利益		70,824
法人税、住民税及び事業税	18,580	
法人税等調整額	5,403	23,984
当期純利益		46,841

(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

自 2021 年 3 月 1 日 から

至 2022 年 2 月 28 日 まで

(単位：千円)

	株 主 資 本								株主資本合計	純資産合計
	資 本 金	資 本 剰 余 金		利 益 剰 余 金				利 剰 余 益 金 計		
		資本準備金	資本剰余金合計	利 準 備 金	その他利益剰余金					
					別 積 立 金	繰 越 利 益 剰 余 金	剰 余 金			
当期首残高	99,459	3,459	3,459	11,370	16,460	△ 8,272	19,558	122,476	122,476	
会計方針の変更による 累積的影響額						1,452	1,452	1,452	1,452	
遡及処理後当期首残高	99,459	3,459	3,459	11,370	16,460	△ 6,819	21,011	123,929	123,929	
当期変動額										
当期純利益						46,841	46,841	46,841	46,841	
当期変動額合計						46,841	46,841	46,841	46,841	
当期末残高	99,459	3,459	3,459	11,370	16,460	40,021	67,852	170,770	170,770	

(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

## I 重要な会計方針に係る事項に関する注記

### 1. 棚卸資産の評価基準及び評価方法

#### (1) 販売用不動産、未成工事支出金、仕掛販売用不動産

個別法による原価法(貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定)

#### (2) 貯蔵品

最終仕入原価法(貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定)

### 2. 固定資産の減価償却の方法

#### (1) 有形固定資産(リース資産除く)

主として定率法を採用しております。

ただし、1998年4月1日以降に取得した建物及び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い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。

建物及び構築物	2～38年
工具器具備品	5年

#### (2) 無形固定資産(リース資産除く)

定額法を採用しております。

ただし、自社利用のソフトウェアについては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. 引当金の計上基準

#### (1) 賞与引当金

従業員の賞与支給に備えるため、賞与支給見込額のうち当事業年度に負担すべき額を計上しております。

#### (2) 役員退職慰労引当金

役員の退職慰労金の支出に備えるため、内規に基づく期末要支給額を計上しております。

### 4. 消費税等の会計処理

消費税等の会計処理は税抜方式によっております。なお、資産に係る控除対象外消費税等は、取得価格に算入しております。

## II 会計方針の変更に関する注記

(販売用不動産及び固定資産に係る控除対象外消費税及び地方消費税の会計処理の変更)

従来、販売用不動産及び固定資産に係る控除対象外消費税等については、発生した事業年度の期間費用として販売費及び一般管理費に計上しておりましたが、2021年9月1日以後取得する販売用不動産及び固定資産に係る控除対象外消費税等については、当該資産の取得価格へ算入する方法に変更いたしました。

当該会計方針の変更は遡及適用され、この結果、前事業年度の有形固定資産が2,093千円、利益剰余金が1,452千円増加しております。

## III 株主資本等変動計算書に関する注記

当該事業年度の末日における発行済株式の数 660株

## IV その他の注記

有形固定資産の減価償却累計額及び減損損失累計額 210,893千円