

吸収分割に係る事前開示書面

(会社法第 782 条第 1 項及び会社法施行規則第 183 条に基づく書面)

2023 年 2 月 10 日

株式会社 LIFULL

2023年2月10日

吸収分割に係る事前開示書面
(会社法第782条第1項及び会社法施行規則第183条に基づく書面)

東京都千代田区麴町一丁目4番地4
株式会社LIFULL
代表取締役 井上 高志

株式会社LIFULL（以下「当社」といいます。）は、2022年10月24日付で健美家株式会社（以下「健美家」といいます。）との間で締結した吸収分割契約書に基づき、2023年4月1日を効力発生日として、当社を吸収分割会社、健美家を吸収分割承継会社とする吸収分割（以下「本件吸収分割」といいます。）を行うことといたしました。

本件吸収分割に関し、会社法第782条第1項及び同法施行規則第183条に定める事項は以下のとおりです。

1. 吸収分割契約の内容（会社法第782条第1項）

2022年10月24日付で当社と健美家が締結した吸収分割契約書は別紙1のとおりです。

2. 吸収分割対価の定め相当性に関する事項（会社法施行規則第183条第1号）

本件吸収分割に際して、健美家は当社に対して、承継する権利義務の対価として、不動産投資サイトシステム統合PJにかかるソフトウェアの本効力発生日時点における簿価相当見込額（2023年2月末日における簿価に、2023年3月分の計上予定額を加えた金額）を交付いたします。当金額は、承継する権利義務の内容等を総合的に考慮し、健美家と当社とが協議・交渉の上で決定したものであり、相当であると判断しております。

3. 吸収分割会社の新株予約権の定め相当性に関する事項（会社法施行規則第183条第3号）

該当事項はありません。

4. 吸収分割承継会社に関する事項（会社法施行規則第183条第4号）

(1) 最終事業年度に係る計算書類等の内容

健美家の最終事業年度に係る計算書類等は、別紙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が生じたときは、その内容
該当する事象はありません。

5. 吸収分割会社の最終事業年度の末日後に生じた重要な後発事象（会社法施行規則第 183 条第 5 号）

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生じておりません。

6. 吸収分割会社の債務及び吸収分割承継会社の債務（吸収分割会社が吸収分割により吸収分割承継会社に承継させたものに限る。）の履行の見込みに関する事項（会社法施行規則第 183 条第 6 号）

(1) 吸収分割会社について

本件吸収分割効力発生日後の当社の資産の額は、負債の額を十分に上回ることが見込まれます。また、本件吸収分割後の当社の収益状況及びキャッシュ・フローの状況について、当社の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。したがって、本件吸収分割後における当社の債務について履行の見込みがあると判断いたします。

(2) 吸収分割承継会社について

本件吸収分割効力発生日後の健美家の資産の額は、負債の額を十分に上回ることが見込まれます。また、本件吸収分割後の健美家の収益状況及びキャッシュ・フローの状況について、健美家の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。したがって、本件吸収分割後における健美家の債務について履行の見込みがあると判断いたします。

以上



吸収分割契約書

株式会社 LIFULL（以下「分割会社」という。）及び健美家株式会社（以下「承継会社」という。）は、分割会社が本対象事業（第 1 条に定義する。）に関して有する権利義務を承継会社に承継させる吸収分割（以下「本会社分割」という。）について、以下のとおり吸収分割契約書（以下「本分割契約」という。）を締結する。

第 1 条（吸収分割）

分割会社は、本分割契約の定めに従い、本効力発生日（第 3 条に定義する。）をもって、分割会社が不動産投資事業（以下「本対象事業」という。）に関して有する第 4 条第 1 項に規定する権利義務を承継会社に承継させ、承継会社はこれを承継する。

第 2 条（分割当事会社の商号及び住所）

本会社分割の分割会社及び承継会社の商号及び住所は以下のとおりである。

(1) 分割会社

商号：株式会社 LIFULL

住所：東京都千代田区麹町一丁目 4 番地 4

(2) 承継会社

商号：健美家株式会社

住所：東京都千代田区麹町一丁目 4 番地 4

第 3 条（効力発生日）

本会社分割が効力を生ずる日（以下「本効力発生日」という。）は、2023 年 4 月 1 日とする。但し、分割会社及び承継会社は、協議のうえ、会社法第 790 条に従って効力発生日を変更することができる。

第 4 条（承継する権利義務）

1. 分割会社は、別紙に定める本対象事業に関する資産、債務、その他の権利義務を、本効力発生日において承継会社に移転し、承継会社はこれを承継する。
2. 本対象事業に関し分割会社が有する商標権及び著作物に関する著作権等の一切の知的財産権は、承継会社に移転しないものとし、本効力発生日後は、分割会社及び承継会社が別途定める条件で分割会社が承継会社に対し使用許諾をする。
3. 本会社分割に基づく分割会社から承継会社に対する債務の承継は、全て免責的債務引受の方法による。ただし、当該承継する債務について、会社法第 759 条第 2 項に基づき分割会社が履行その他の負担をしたときは、分割会社は承継会社に対してその負担

の全額について求償することができる。

4. 分割会社は、本効力発生日において分割会社に従事する従業員のうち分割会社及び承継会社が協議のうえ合意した従業員を、本効力発生日をもって承継会社に出向させるものとする。

第5条（対価）

1. 承継会社は、分割会社に対して、本会社分割の対価として、本効力発生日に、不動産投資サイトシステム統合PJにかかるソフトウェア（以下「本件ソフトウェア」という。）の本効力発生日時点における簿価相当見込額（2023年2月末日における簿価に、2023年3月分の計上予定額を加えた金額）を、分割会社が指定する銀行口座に支払うものとする。振込手数料は承継会社が負担するものとする。
2. 前項の支払額と、分割会社の2022年度の決算確定時における本件ソフトウェアの簿価との間に差額が生じた場合には、分割会社及び承継会社は、当該差額が生じたことが判明次第、速やかに精算を行う。振込手数料は、分割会社及び承継会社のうち差額の支払いを行う側が負担するものとする。

第6条（精算）

1. 本対象事業について生じる収益及び費用については、その宛名名義にかかわらず、本効力発生日を基準に日割り計算により精算するものとし、本効力発生日前日までの期間に対応する部分は分割会社に帰属し、本効力発生日以降の期間に対応する部分は承継会社に帰属する。
2. 分割会社及び承継会社は、相手方に帰属すべき収益（次項に定めるものを除く。）を受領し、又は相手方に帰属すべき費用を支払ったときは、本効力発生日が属する月以降、毎月月末を締め日として、翌月5日限り、当月分（ただし、本効力発生日が属する月については、本分割契約締結後本効力発生日が属する月までの分とする。以下同じ。）の明細を相手方に通知し、当月分の両者の差引計算額を翌月10日限り、分割会社又は承継会社が指定する銀行口座に支払うものとする。振込手数料は、分割会社及び承継会社のうち差引計算額の支払いを行う側が負担するものとする。
3. 前項の定めにかかわらず、分割会社は、2023年4月1日から同月30日までに発生した、LIFULL HOME'Sの加盟店・情報審査・ユーザー規約に基づき分割会社の顧客に対して発生した掲載課金（売買）及び反響課金（売買）のうち、本対象事業にかかる収益の明細を承継会社に通知し、当該収益に相当する金額を2023年5月末日限り、承継会社が指定する銀行口座に支払うものとする。振込手数料は、分割会社が負担するものとする。
4. 分割会社及び承継会社は、本条第2項及び第3項の相手方の明細の通知に相違又は異議がある場合には、相手方に対して当該明細の根拠及び証憑を求めることができ、分割

会社及び承継会社は当該相違又は異議について誠実に協議する。当該協議により相違が確認された場合には、本条第 2 項の場合については翌月分の差引計算額の支払いにおいて、本条第 3 項の場合については 2023 年 6 月末日に調整する。

第 7 条（資本金及び準備金）

承継会社は、本会社分割により、資本金及び準備金の額を増加しない。

第 8 条（分割承認株主総会）

1. 分割会社は、会社法第 784 条第 2 項の定めに従い、同法第 783 条第 1 項に定める株主総会の承認を得ることなく本会社分割を行う。
2. 承継会社は、会社法第 796 条第 1 項の定めに従い、同法第 795 条第 1 項に定める株主総会の承認を得ることなく本会社分割を行う。

第 9 条（善管注意義務）

分割会社は、本分割契約締結後、本効力発生日に至るまで、本対象事業を善良なる管理者の注意義務をもって遂行するものとし、承継会社の書面による事前承諾なく、本対象事業に属する財産及び権利義務に重大な影響を与える行為を行わないものとする。

第 10 条（競業避止義務）

分割会社は、本会社分割に関して、競業避止義務を負わない。

第 11 条（本分割契約の変更等）

1. 分割会社及び承継会社は、本分割契約の締結後、本効力発生日に至る間に、天災地変その他の事由により、分割会社又は承継会社の資産状態もしくは経営状態に重要な変更が生じたとき又は本分割契約の目的の達成が困難になったときは、分割会社及び承継会社が協議のうえ、本会社分割の条件その他本分割契約の内容を変更し、又は本分割契約を解除することができる。
2. 本分割契約の解除は、本条に従ってのみ可能であり、各当事者は、本条に基づく場合を除き、債務不履行責任、瑕疵担保責任、その他法律構成の如何を問わず、本契約を解除できないものとする。

第 12 条（規定外事項）

本分割契約に定めるほか、本会社分割に関して必要な事項は、分割会社及び承継会社が協議して定める。

以上の成立を証するため本分割契約書を 2 通作成し、各当事者が記名押印の上、各 1 通を

保有する。

(以下余白)

2022年10月24日

分割会社：東京都千代田区麴町一丁目4番地4
株式会社 LIFULL
代表取締役 井上 高志



承継会社：東京都千代田区麴町一丁目4番地4
健美家株式会社
代表取締役 倉内 敬一



以上

別紙 承継する資産・債務、契約等の権利義務の明細

1. 資産

- (1) LIFULL HOME'S 不動産投資サイト (<https://toushi.homes.co.jp/>)
- (2) (1)のドメイン
- (3) 不動産投資サイトシステム統合PJにかかるソフトウェア
- (4) その他の本対象事業のみに関する資産（但し、本対象事業に関し分割会社が有する商標権及び著作物に関する著作権等の一切の知的財産権は除く。）

2. 債務

- (1) 流動負債
本対象事業のみに関する買掛金、未払金、未払費用、預り金等の流動負債
- (2) 固定負債
本対象事業のみに関する固定負債

3. 承継するその他の権利義務等

本対象事業のみに関する一切の契約上の地位およびこれらの契約に基づいて発生した一切の権利義務

事 業 報 告

(2021年10月1日から
2022年9月30日まで)

当事業年度におけるわが国経済は、新型コロナウイルス感染症の変異ウイルスの影響により、社会経済活動の制限が継続され、厳しい経営環境が続きました。

当社の事業である不動産投資領域に関する市場は、生活不安や老後不安を解消するために、資産形成の1つとして興味を持つ人が引き続き増加している状況です。しかしながら、需要の増加とともに資材の高騰などにより収益不動産の価格が上昇し、個人への不動産賃貸事業における金融機関の融資も限定的であったため、取扱件数は厳しい状況となりました。また、物件購入検討者へ向けたセミナー開催は新型コロナウイルスの影響もあり、減少の傾向が続いております。

このような経営環境の中、当社では不動産投資に関わるニュース及び不動産投資家の記事コンテンツの流入をSEOで強化、物件掲載を行う加盟店の増加を進めることで、年間1万8,000人の会員を獲得することができました。

その結果、当事業年度における売上高は505,119千円、営業利益67,171千円、税引前当期利益は67,195千円、当期利益は44,023千円となりました。

今後もサイトの会員増加と物件掲載加盟店の増加を重点に、より不動産投資領域において存在感を増すサイト運営を目指して参ります。

貸借対照表

(2022年9月30日現在)

(単位：千円)

科目	金額	科目	金額
資産の部		負債の部	
【流動資産】	885,677	【流動負債】	41,993
現金及び預金	850,177	未払金	18,421
売掛金	30,715	前受金	9,872
未収還付法人税等	4,784	仮受金	24
【固定資産】	116,719	未払消費税	4,351
(有形固定資産)	219	預り金	9,289
工具器具備品	219	未払法人税等	35
(無形固定資産)	5,400	【固定負債】	307,600
ソフトウェア	5,400	長期未払金	307,600
(投資その他の資産)	111,100	負債の部合計	349,593
繰延税金資産	111,100	純資産の部	
		【株主資本】	652,804
		【資本金】	10,000
		【利益剰余金】	642,804
		利益準備金	2,500
		(その他利益剰余金)	640,304
		繰越利益剰余金	640,304
		純資産の部合計	652,804
資産の部合計	1,002,397	負債・純資産の部合計	1,002,397

(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

(2021年10月1日から
2022年9月30日まで)

(単位：千円)

科目	金額	
【売上高】		
システム利用料収入	310,762	
入会金収入	250	
広告費収入	193,767	
その他売上高	340	505,119
売上総利益金額		505,119
【販売費及び一般管理費】		437,948
営業利益金額		67,171
【営業外収益】		
雑収入	24	24
経常利益金額		67,195
税引前当期純利益金額		67,195
法人税等		24,720
法人税等調整額		△1,548
当期純利益金額		44,023

(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
 (2021年10月1日から)
 (2022年9月30日まで)

(単位：千円)

【株主資本】

【資本金】	当期首残高及び当期末残高	10,000
--------------	--------------	--------

【利益剰余金】

利益準備金	当期首残高	0
	当期変動額	剰余金の配当に伴う積立て 2,500
	当期末残高	2,500

(その他利益剰余金)

繰越利益剰余金	当期首残高	654,863
	当期変動額	剰余金の配当 △56,082
		剰余金の配当に伴う積立て △2,500
		当期純利益 44,023
	当期末残高	640,304

利益剰余金合計	当期首残高	654,863
	当期変動額	△12,059
	当期末残高	642,804

株主資本合計	当期首残高	664,863
	当期変動額	△12,059
	当期末残高	652,804

純資産合計	当期首残高	664,863
	当期変動額	△12,059
	当期末残高	652,804

(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

(1) 固定資産の減価償却の方法

次の方法により償却しております。

- ① 有形固定資産 平成 19 年 3 月 31 日以前に取得したもの 旧定率法
- ② 無形固定資産 定額法

(2) 引当金の計上基準

①貸倒引当金の計上基準

債権の貸倒れによる損失に備えるため、貸倒懸念債権等、特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。

(3) その他計算書類の作成のための基本となる重要事項

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法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

消費税等の会計処理は、税抜方式によっております。

2. 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（固定）

一括償却資産	40,309 円
事業所税	185,921 円
減価償却超過額（社内開発）	4,950,947 円
未払事業税	▲475,681 円
未払役員退職金	106,398,840 円
	<u>111,100,336 円</u>

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並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

（単位：株）

	当期末株式数	摘要
発行済株式		
普通株式	200	
甲種類株式	0	
合計	200	

附属明細書（計算書類関係）

自 令和3年10月1日
至 令和4年9月30日

1. 有形固定資産及び無形固定資産の明細

(単位：千円)

区分	資産の種類	期首 残高	当期 増加額	当期 減少額	期末 残高	期末減価 償却累計 額又は償 却累計額	当期償却額	差引期末 帳簿価額
有形 固定 資産	建物	0	0	0	0	0	0	0
	建物附属設備	0	0	0	0	0	0	0
	工具器具備品	0	239	0	239	19	19	219
	計	0	239	0	239	19	19	219
無形 固定 資産	ソフトウェア	13,389	0	0	13,389	7,989	1,800	5,400
	ソフトウェア仮勘定	0	0	0	0		0	0
	商標権	0	0	0	0	0	0	0
	計	13,389	0	0	13,389	7,989	1,800	5,400

3. 販売費及び一般管理費の明細

(単位：千円)

科 目	金 額	科 目	金 額
役員報酬	157,440	旅費交通費	1,588
給料手当	57,580	通信費	5,488
法定福利費	14,261	支払手数料	49,981
福利厚生費	1,970	広告宣伝費	57,189
外注費	74,941	交際費	238
消耗品費	1,027	新聞図書費	169
賃借料	4,301	研修費	8
保険料	690	諸会費	1,161
出向者負担金	6,106	会議費	248
租税公課	1,131	貸倒損失	206
減価償却費	1,819	雑費	396
		合計	437,938

監査役の監査報告

監 査 報 告 書

2021年10月1日から2022年9月30日までの第19期事業年度の取締役の職務執行に関して、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、取締役会その他重要な会議に出席し、取締役等からその職務の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、本社において業務及び財産の状況を精査いたしました。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 取締役の職務執行に関する不正の行為又は法令若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。

3. 追記情報

特にありません。

2022年11月8日

健美家 株式会社
監査役 福澤 秀一 ㊞