

2025年3月13日

法定事前開示書類（株式交付）（TERRA・ESHINO 株式会社）

東京都江東区平野三丁目2番6号
ベステラ株式会社
代表取締役社長 本田 豊

当社は、2025年3月12日付で作成した株式交付計画書（以下「本株式交付計画書」といいます。）に基づき、2025年4月15日を効力発生日（以下、「本効力発生日」といいます。）として、当社を株式交付親会社、TERRA・ESHINO 株式会社（住所：東京都中央区勝どき六丁目3番1-4906号、以下「テラエシノ」といいます。）を株式交付子会社とする会社法第816条の4第1項に定める簡易株式交付（以下「本株式交付」といいます。）を行うことといたしました。

本株式交付会社法第816条の2第1項及び会社法施行規則第213条の2の定めに従い、下記のとおり株式交付に関する開示事項を記載した書面を備え置きます。

1. 株式交付計画の内容（会社法第816条の2第1項）

別紙1のとおりです。

2. 会社法第774条の3第1項第2号に掲げる事項について定めが同条第2項に定める要件を満たすと株式交付親会社が判断した理由（会社法施行規則第213条の2第1号）

当社は本株式交付に際して譲り受けるテラエシノの株式の数の下限を普通株式7株、A種株式66,660株としております。

当社はテラエシノの2025年3月11日付の登記情報の記載から、テラエシノの株式の同日現在における発行済株式総数が普通株式10株、A種株式9万9,990株であることを確認し、同登記情報が同日現在のテラエシノの発行済の株式の状況を正確に反映していること、及び、同日から本効力発生日までの間に、株式、新株予約権、新株予約権付社債その他テラエシノの株式に転換可能な権利の発行又は付与は行う予定はないことをテラエシノに確認いたしました。

以上から、当社は、本株式交付に際して譲り受けるテラエシノの株式の数の下限を普通株式7株、A種株式66,660株とする定めが、会社法774条の3第2項に定める要件を満たすと判断いたしました。

3. 会社法第774条の3第1項第3号から第6号までに掲げる事項についての定めとの相対性に関する事項（会社法施行規則第213条の2第2号）

別紙2のとおりです。

**4. 会社法第 774 条の 3 第 1 項第 8 号及び第 9 号までに掲げる事項についての定め
の相当性に関する事項（会社法施行規則第 213 条の 2 第 3 号）**

該当事項はありません。

5. 株式交付子会社に関する事項（会社法施行規則第 213 条の 2 第 4 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があるときは、
当該臨時計算書類等の内容

該当事項はありません。

(3) 最終事業年度末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
産の状況に重大な影響を与える事象の内容

2025 年 2 月 3 日付で、テラエシノを新設分割会社、B・T 株式会社を新設分割
設立会社とする会社分割（新設分割）を行い、当社への建物の賃貸を含む、テラ
エシノの事業を移管しました。

**6. 株式交付親会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大な影響を与える事象の内容（会社法施行規
則第 213 条の 2 第 5 号イ）**

当社は、2025 年 3 月 12 日付取締役会により、本株式交付を実施することを決議
し、本株式交付計画を承認いたしました。本株式交付計画の内容は、上記 1. のと
おりであり、本株式交付後に、当社は、当社を存続会社、テラエシノを消滅会社と
する合併を行う予定です。

**7. 本株式交付が効力を生ずる日以後における株式交付親会社の債務の履行の見込み
に関する事項（会社法施行規則第 213 条の 2 第 6 号）**

本株式交付は、会社法 816 条の 8 第 1 項の適用を受けないため、該当事項はあり
ません。

以上

【株式交付計画書の（写）】

株式交付計画書

ベステラ株式会社（以下、「甲」という。）は、甲を株式交付親会社、TERRA・ESHINO 株式会社（以下、「乙」という。）を株式交付子会社とする株式交付（以下、「本株式交付」という。）を行うに当たり、次の通り株式交付計画（以下、「本計画」という。）を作成する。

第 1 条（株式交付子会社の商号及び住所）

乙の商号及び住所は、次のとおりである。

商号：TERRA・ESHINO 株式会社

住所：東京都中央区勝どき六丁目 3 番 1-4906 号

第 2 条（株式交付親会社が本株式交付に際して譲り受ける株式交付子会社の株式の数の下限）

甲が本株式交付により譲り受ける乙の株式の数の下限は、普通株式 7 株、A 種株式 66,660 株とする。

第 3 条（本株式交付に際して株式交付子会社の株式の譲渡人に対して交付する株式及びその割当て）

1. 甲は、本株式交付に際して、①乙の普通株式の譲渡人に対して、当該普通株式の対価として、その譲渡する乙の普通株式の合計数に 12.370 を乗じて得た数の甲の普通株式を交付し、②乙の A 種株式の譲渡人に対して、当該普通株式の対価として、その譲渡する乙の普通株式の合計数に 12.370 を乗じて得た数の甲の普通株式を交付する。

2. 甲は、本株式交付に際して、①乙の普通株式の譲渡人に対して、その譲渡する乙の普通株式 1 株につき、甲の普通株式 12.370 株を割り当て、②乙の A 種株式 1 株につき、乙の普通株式 12.370 株を割り当てる。

第 4 条（株式交付親会社の資本金及び準備金の額）

本株式交付により増加すべき甲の資本金及び準備金の額は以下のとおりとする。

(1) 資本金の額 金 0 円

(2) 資本準備金の額 会社計算規則第 39 条の 2 に従い甲が別途定める額

(3) 利益準備金の額 金 0 円

第 5 条（株式交付子会社の株式の譲渡しの申込みの期日）

乙の普通株式の譲渡しの申込みの期日は、2025 年 4 月 14 日とする。但し、本株式交付の手續進行上の必要性その他の事由により必要がある場合には、甲は、これを変更することができる。

第 6 条（本株式交付がその効力を生ずる日）

本株式交付が効力を生ずる日（以下、「効力発生日」という。）は、2025 年 4 月 15 日とする。但し、本株式交付の手續進行上の必要性その他の事由により必要がある場合には、甲は、これを変更することができる。

第 7 条（本計画の変更及び本株式交付の中止）

本計画作成日から効力発生日までの間において、本株式交付の実行に重大な支障となる事象が生じたこと等により本株式交付の目的を達成することが困難となった場合には、甲は、本計画の内容を変更し又は本株式交付を中止することができる。

第 8 条（規定外事項）

本計画に定める事項のほか、本株式交付に関する事項は、本株式交付の趣旨に従って、甲がこれを決定する。

2025 年 3 月 12 日

東京都江東区平野三丁目 2 番 6 号
ベステラ株式会社
代表取締役社長 本田 豊

別紙2

1. 本株式交付に係る割当ての内容(株式交付比率)

当社は、テラエシノの普通株式1株に対して、当社の普通株式12,370株を割当て交付いたします。また、テラエシノのA種株式1株に対して、当社の普通株式を12,370株割当て交付いたします。

なお、当社が本株式交付によりテラエシノの株式に係る割当てとして交付する当社の普通株式は、全て当社が新規に発行する株式です。なお、当社が譲り受けるテラエシノの株式の数の下限は、普通株式7株、A種株式66,660株とします。当社が当該下限の株式数を譲り受けた場合に割当て交付する当社の普通株式は824,670株となり、2025年1月31日時点における当社の発行済株式総数8,990,200株に対する割合は9.2%となります。

会社名	当社 (株式交付親会社)	テラエシノ (株式交付子会社)
本株式交付比率	1	普通株式 12,370 A種株式 12,370
本株式交付により 交付する株式数	当社普通株式の数：1,237,000株(予定)	

(注) 1. 単元未満株式の取扱い

本株式交付により、1単元(100株)未満の当社の普通株式(以下、「単元未満株式」といいます。)の割当てを受けるテラエシノの株主は、その保有する単元未満株式を東京証券取引所において売却することはできません。そのような単元未満株式を保有することとなるテラエシノの株主は、会社法第192条第1項の規定に基づき、当社に対し、自己の保有する単元未満株式を買い取ることを請求することが可能です。

(注) 2. 1株に満たない端数の処理

本株式交付に伴い、当社株式1株に満たない端数の割当てを受けるテラエシノの株主に対しては、当社は会社法第234条その他関連法令の定めに従い、その端数の合計数に相当する当社の株式を売却し、かかる売却代金をその端数に応じて当該株主に交付いたします。

2. 本株式交付に係る割当ての内容の根拠等

(1) 割当ての内容の根拠及び理由

本株式交付に用いられる株式交付比率の検討に際しては、その公正性・妥当性を確保するため、当社及びテラエシノから独立したファイナンシャル・アドバイザー及び第三者機関である株式会社キャピタル・ストラテジー・コンサルティングを選定し、2025年3月11日付で、株式価値及び株式交付比率算定書を取得いたしました。当社は、当該算定結果並びにテラエシノに対して実施したデュー・ディリジェンスの結果等に加えてテラエシノの資産・負債の状況、将来の事業活動の見通し等の要因を総合的に勘案し、当社の一般株主への影響も踏まえ、慎重に協議・検討を重ねました。その結果、上記「1. 本株式交付に係る割当ての内容(株式交付比率)」記載の株式交付比率が株式会社キャピタル・ストラテジー・コンサルティングの算定した株式交付比率の範囲内であり、当社の株主の皆様の利益を損ねるものではなく、妥当であるとの判断に至り、この株式交付比率により本株式交付を実施することを決議いたしました。

なお、この株式交付比率は、算定の基礎となる諸条件について重要な変更が生じた場合、また、当社及びテラエシノの株主との間の協議により変更することがあります。

(2) 算定に関する事項

① 算定機関の名称並びに当社及びテラエシノとの関係

株式会社キャピタル・ストラテジー・コンサルティングは、当社及びテラエシノの関連当事者には該当せず、本株式交付に関して記載すべき重要な利害関係は有していません。

別紙2

② 算定の概要

株式会社キャピタル・ストラテジー・コンサルティングは、当社については、当社の普通株式が東京証券取引所プライム市場に上場しており、市場株価が存在し一定の流動性を有していることから、本株式交付の対価としてその株式価値を評価する場合、市場株価法により十分に適正な結果が得られると判断したため、市場株価法を採用して算定を行いました。また、テラエシノについては、非上場会社でありその主要な資産が当社株式であることを勘案し、資産の含み損益を算定に反映するために修正簿価純資産額法を採用して算定を行いました。

当社の株式1株当たりの株式価値を1とした場合の、テラエシノの普通株式1株に対する株式交付比率の算定結果は以下のとおりです。

採用手段		株式交付比率の算定結果	
当社	テラエシノ		
市場株価法	修正簿価純資産額法	普通株式	12.216~12.523

また、株式会社キャピタル・ストラテジー・コンサルティングは、テラエシノ A 種株式について、当該株式の内容を検討し、議決権がないことを除き、普通株式と概ね同内容であることから、テラエシノ普通株式と等価であるものとして取り扱い、算定を行いました。

株式会社キャピタル・ストラテジー・コンサルティングが上記取り扱いを前提に算出した、当社の普通株式1株当たりの株式価値を1とした場合の、テラエシノの A 種株式1株に対する株式交付比率の算定結果は以下のとおりです。

採用手段		株式交付比率の算定結果	
当社	テラエシノ		
市場株価法	修正簿価純資産額法	A 種株式	12.216~12.523

市場株価法においては、2025年3月11日を算定基準日として、当社の東京証券取引所プライム市場における算定基準日の終値、直近1か月間、3か月間及び6か月間の株価終値の単純平均値を基に、当社の株式価値を分析しております。

算定手法	算定結果（1株当たり株式価値）
市場株価法	963円~1,000円

修正簿価純資産額法においては、テラエシノの2025年2月3日時点の貸借対照表の簿価純資産額に、テラエシノが保有する当社株式の含み益等を反映させた修正簿価純資産額の金額を算出し、テラエシノの株式価値を分析しております。なお、テラエシノが保有する当社株式の価値は、上述の市場株価法での分析に一定のディスカウントを適用して算出しています。

算定手法	算定結果（1株当たり株式価値）
修正簿価純資産額法	11,764円~12,523円

株式会社キャピタル・ストラテジー・コンサルティングは、株式交付比率の算定に際して、当社及びテラエシノから提供を受けた情報並びに一般に公開された情報等を原則としてそのまま採用し、採用したそれらの資料及び情報等が、全て正確かつ完全なものであること、

別紙 2

株式交付比率の算定に重大な影響を与える可能性がある事実で株式会社キャピタル・ストラテジー・コンサルティングに対して未開示の事実はないこと等を前提としており、独自にそれらの正確性及び完全性の検証を行っておりません。また、当社及びテラエシノの資産及び負債（テラエシノ保有の当社株式を除き、偶発債務を含みます。）について、個別の各資産及び各負債の分析及び評価を含め、独自の評価、鑑定または査定を行っておらず、第三者機関への鑑定または査定の依頼も行っておりません。株式会社キャピタル・ストラテジー・コンサルティングの算定結果は、2025年3月11日現在までの情報及び経済情勢を反映したものであります。また、株式会社キャピタル・ストラテジー・コンサルティングによる株式交付比率の算定結果は、本株式交付における株式交付比率の公正性について意見を表明するものではなく、当社は本株式交付における株式交付比率が当社の一般株主にとって財務的見地から公正である旨の意見書（フェアネス・オピニオン）を取得しておりません。

3. 株式交付親会社の資本金及び準備金の額

本株式交付により増加すべき甲の資本金及び準備金の額は以下のとおりとなります。

- | | |
|-------------|-----------------------------|
| (1) 資本金の額 | 金 0 円 |
| (2) 資本準備金の額 | 会社計算規則第 39 条の 2 に従い甲が別途定める額 |
| (3) 利益準備金の額 | 金 0 円 |

第 10 期事業報告
(自 2023 年 6 月 1 日 至 2024 年 5 月 31 日)

1. 株式会社の現況に関する事項

(1) 事業の経過およびその成果

当期の営業利益は 13,221,309 円、経常利益は 50,694,168 円、当期純利益は 54,027,629 円となりました。

(2) 直前の事業年度の財産および損益の状況

(単位：円)

	第 8 期	第 9 期	第 10 期 (当期)
売上高	90,242,747	94,850,109	95,024,022
営業利益(△)	△3,099,882	10,983,428	13,221,309
経常利益	46,775,721	2,620,309	50,694,168
当期純利益(△)	42,175,021	△753,991	54,027,629
1株当たり当期純利益	421円75銭	△7円54銭	540円28銭
総資産	2,198,676,075	2,134,311,930	2,111,002,436
純資産	128,711,775	127,957,784	181,985,413
1株当たりの純資産額	1,287円12銭	1,279円58銭	1,819円85銭

(3) 主要な事業内容

当社は、不動産の売買、賃貸、管理、仲介及びコンサルティング等を行っております。

(4) 主要な事業所 事業所：本社

(5) 主要な借入先および借入額

借入先	借入残高
りそな銀行	1,148 百万円
みずほ銀行	265 百万円
塚本かや	155 百万円
吉野佳秀	332 百万円

2. 株式に関する状況

(1) 発行可能株式総数 10,000,000 株(普通株式 1,000 株、A 種株式 9,999,000 株)

(2) 発行済株式の総数 100,000 株(普通株式 10 株、A 種株式 99,990 株、自己株式はございません。)

(3) 当事業年度末の株主数 : 2 名

(4) 株主の状況

株主名	持株数	株式の種類
吉野佳秀	6 株	普通株式
	91,654 株	A 種株式
吉野炳樹	4 株	普通株式
	8,336 株	A 種株式

3. 会社役員に関する事項

氏名	地位	重要な役職の兼職状況
吉野佳秀	代表取締役	現ベステラ株式会社代表取締役会長

別紙 3

4. 当該会社の財務諸表

① 貸借対照表 (2024年5月31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	137,961,539	流動負債	27,882,880
現金及び預金	99,616,699	未払金	38,680
有価証券	31,833,000	未払法人税等	11,953,000
前渡金	80,000	未払消費税等	5,651,200
前払費用	2,402,500	前受金	5,338,000
未収入金	506,000	預り保証金	4,902,000
預け金	3,510,000	固定負債	1,901,134,143
リサイクル預託金	13,340	長期借入金	1,901,134,143
固定資産	1,973,040,897	負債の部合計	1,929,017,023
【有形固定資産】	1,754,623,163	純資産の部	
建物	1,108,500,128	株主資本	181,985,413
建物附属設備	24,477,889	資本金	100,000
構築物	2,351,852	利益剰余金	181,885,413
機械装置	1,900,000	繰越利益剰余金	181,885,413
車両運搬具	11,317,000		
工具器具備品	4,435,036		
減価償却累計額	△ 239,804,836		
土地	841,446,094		
【投資その他の資産】	218,417,734		
投資有価証券	212,800,000		
ゴルフ会員権	5,617,734		
		純資産の部合計	181,985,413
資産の部 合計	2,111,002,436	負債及び純資産の部 合計	2,111,002,436

別紙 3

② 損益計算書 (2023 年 6 月 1 日から 2024 年 5 月 31 日まで)

(単位：円)

科目	金額	
売上高	95,024,022	
売上総利益金額		95,024,022
販管費及び一般管理費		
役員報酬	4,320,000	
給料手当	3,360,000	
接待交際費	196,000	
旅費交通費	1,946,379	
通信費	499,788	
消耗品費	418,092	
事務用消耗品費	24,021	
修繕費	1,882,408	
水道光熱費	499,231	
諸会費	36,000	
支払手数料	2,829,740	
車両費	47,319	
地代家賃	240,000	
保険料	2,042,380	
租税公課	17,252,123	
支払報酬料	600,000	
減価償却費	40,147,100	
雑費	219,885	
賃貸管理費	1,126,079	
管理費	3,924,168	
保守費	192,000	
販管費及び一般管理費 合計		81,802,713
営業利益金額		13,221,309
営業外収益		
受取利息	539	
受取配当金	29,474,000	
雑収入	12,168,057	
有価証券評価益	12,867,607	
営業外収益 合計		54,510,203
営業外費用		
支払利息	6,977,704	
雑損失	33	
有価証券評価損	10,059,607	
営業外費用 合計		17,037,344
経常利益金額		50,694,168
特別利益		
固定資産売却益	15,286,461	
特別利益 合計		15,286,461
税引前当期純利益金額		65,980,629
法人税、住民税及び事業税		11,953,000
当期純利益金額		54,027,629

③ 株主資本等変動計算書 (2023年6月1日から2024年5月31日まで)

(単位:円)

	株主資本				純資産の部合計
	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	100,000	127,857,784	127,857,784	127,957,784	127,957,784
当期変動額					
当期純利益		54,027,629	54,027,629	54,027,629	54,027,629
当期変動額合計		54,027,629	54,027,629	54,027,629	54,027,629
当期末残高	100,000	181,885,413	181,885,413	181,985,413	181,985,413

④ 個別注記表 (2023年6月1日から2024年5月31日まで)

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

1 有価証券の評価基準及び評価方法

売買目的有価証券については、期末時価評価方法により評価をしています。

その他の有価証券（投資有価証券）については移動平均法による原価法によっています。

2 固定資産の減価償却の方法

建物、建物附属設備、構築物等の有形固定資産については定額法を採用しています。

上記以外の有形固定資産については定率法を採用しています。

3 その他

消費税の会計処理は税抜き方式によっています。

(株主資本等変動計算書に関する注記)

当事業年度の末日における発行済株式の数

普通株式 100,000 株

内 普通株式 10 株

無議決権株式 99,990 株