

吸収分割に係る事前備置書類

(会社法第 794 条第 1 項及び会社法施行規則第 192 条に定める書面)

2024 年 11 月 27 日

株式会社ウィルグループ

2024 年 11 月 27 日

吸収分割に係る事前開示事項

東京都中野区本町一丁目 32 番 2 号
ハーモニータワー27 階
株式会社ウィルグループ
代表取締役社長 角 裕一

当社は、株式会社C E s p a c e（本店所在地：東京都中野区本町一丁目 32 番 2 号。以下「分割会社」といいます。）との間で、2024 年 11 月 21 日付けで締結した吸収分割契約に基づき、2025 年 1 月 1 日（予定）を効力発生日として、分割会社が営む地方自治体及び企業への DX 支援事業に関して有する権利義務（以下「本件事業」といいます。）を、当社に承継させる吸収分割（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。

本件吸収分割に関する会社法第 794 条第 1 項及び会社法施行規則第 192 条に基づく事前開示事項は、下記のとおりです。

記

1. 吸収分割契約の内容（会社法第 794 条第 1 項）

2024 年 11 月 21 日付け吸収分割契約の内容は、添付 1 のとおりです。

2. 吸収分割の対価についての定め相当性に関する事項（会社法施行規則第 192 条第 1 号）

本件吸収分割に際して、分割会社は当社に対して、分割対価として金 1 円を支払います。この対価は、本件事業の対価として無対価に近いものですが、当社は分割会社の発行済株式の全部を保有していることから、相当であると判断しております。

3. 分割会社に関する事項（会社法施行規則第 192 条第 4 号）

（1）分割会社の計算書類等の内容

分割会社の最終事業年度に係る計算書類等は添付 2 のとおりです。

（2）最終事業年度の末日後に生じた重要な財産処分、重大な債務の負担その他会社財産の状況に重要な影響を与える事象の内容

該当すべき事項はありません。

4. 当社に関する事項（会社法施行規則第 192 条第 6 号）

当社の最終事業年度の末日（2024 年 3 月 31 日）後に生じた重要な財産処分、重大な債務の負担その他会社財産の状況に重要な影響を与える事象について、該当すべき事項はございません。

5. 本件吸収分割の効力発生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（会社法施行規則第 192 条第 7 号）

当社の 2024 年 3 月 31 日現在の貸借対照表における資産の額は 23,103 百万円、負債の額は 7,407 百万円、純資産の額は 15,695 百万円であり、その後、当社の債務の履行の見込みに支障を来すような事象は生じておりません。

本件吸収分割により、分割会社が当社に対して承継させる資産の額は簿価ベースで 0 円、負債の額は 0 円となる見込みです。

また、本件吸収分割の効力発生日までに当社の資産及び負債の状態に重大な変動を生じる事態は現在のところ予測されていません。

そのため、本件吸収分割後における当社の資産の額は、負債の額を十分に上回る見込みです。

以上の点、並びに当社の収益状況及びキャッシュ・フロー等に鑑みて、当社の負担する債務については、本件吸収分割の効力発生日以降も、履行の見込みがあると判断しております。

以 上

別紙 1

本吸収分割契約の内容



吸収分割契約書

株式会社C E s p a c e（以下「分割会社」という。）及び株式会社ウィルグループ（以下「承継会社」という。）は、分割会社が承継会社に対し、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（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、分割会社が営む、DX支援事業（以下「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）

本会社分割における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) 吸収分割会社

商号 株式会社C E s p a c e

住所 東京都中野区本町一丁目32番2号

(2) 吸収分割承継会社

商号 株式会社ウィルグループ

住所 東京都中野区本町一丁目32番2号

第3条（効力発生）

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、2025年1月1日とする。ただし、本会社分割の事務上の必要性その他の事由により必要な場合には、分割会社及び承継会社が協議し合意の上、変更することができる。

第4条（承継する権利義務）

1. 本会社分割により分割会社から承継会社に承継される資産、債務、契約その他の権利義務は、本効力発生日において対象事業に属する別紙「承継権利義務明細表」記載の権利義務とする。
2. 分割会社から承継会社に対する債務の承継は、重疊的債務引受の方法による。
3. 分割会社は、承継会社に対し、本分割契約締結日及び本効力発生日において、承継する契約、債権、債務について事前に開示された情報がいずれも重要な点において真実かつ正確であり、かつ、本会社分割の実行に重大な悪影響を及ぼす事由若しくは事象に関する情報であって承継会社に開示されていないものがないことを表明し、保証する。

第5条（分割対価）

承継会社は分割会社に対して、本会社分割の対価として金1円を効力発生日限り、分割会社が別途指定する銀行口座に振り込む方法により、支払う。

第6条（株主総会承認等）

分割会社及び承継会社は、本効力発生日の前日までに、関連法令により必要となる手続を行うものとする。ただし、分割会社及び承継会社は、会社法第784条第1項及び第796条第2項の定めにより、会社法第783条第1項及び第795条第1項に定める株主総会の承認を得ることなく本吸収分割を行う。

第7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、善良なる管理者の注意をもって対象事業に係る業務の執行及び財産の管理を行うものとし、対象事業に重大な影響を及ぼす行為を行う場合は、あらかじめ承継会社の承諾を得て行うものとする。

第8条（競業禁止義務）

分割会社は、本効力発生日から2年を経過する日までの間、直接又は間接に、対象事業と実質的に競合する事業を行わないものとする。

第9条（損害賠償）

分割会社及び承継会社は、相手方の責めに帰すべき事由に基づく本分割契約に基づく義務の違反（第4条第3項の表明保証違反を含む。）により、損害を被ったときは、本効力発生日から6ヶ月以内の請求であり、かつ、損害額が100万円を超える場合に限り、第5条に定める分割対価の30%に相当する金額を上限として、相手方に対し、損害賠償を請求できるものとする。

第10条（解除）

分割会社及び承継会社は、相手方が本分割契約に基づく重大な義務に違反した場合（第4条第3項の表明保証違反を含む。）において、書面により是正を求める旨の通知を行った後、相当期間を経過してもなお当該違反が是正されないときは、本効力発生日前に限り、本分割契約を解除することができる。

第11条（本分割契約の変更等）

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、分割会社又は承継会社の財産その他の権利義務又は経営状況に重大な悪影響が生じたときには、分割会社及び承継会社の合意により、本分割契約に定める条件を変更し、又は本分割契約を解除することができる。

第12条（協議事項）

本分割契約に定める事項のほか、本会社分割に関し必要な事項は、本分割契約の趣旨に従い、分割会社及び承継会社が協議の上定める。

第13条（専属的合意管轄）

本分割契約に起因し又は関連する一切の紛争については、東京地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

以上を証するため、本分割契約書2通を作成し、本分割契約の当事者が各1通を保有する。

2024年11月21日

分割会社 東京都中野区本町一丁目32番2号
株式会社CESPACE
代表取締役 若泉 大輔



承継会社 東京都中野区本町一丁目32番2号
ハーモニータワー27階
株式会社ウィルグループ
代表取締役社長 角 裕



承継権利義務明細表

承継会社が、分割会社から承継する対象事業に属する資産、債務その他の権利義務は次のとおりとする。

1. 承継する資産

下記3の承継する契約に基づく債権以外には特になし。

2. 継する債務

下記3の承継する契約に基づく債務以外には特になし。

3. 承継する契約

分割会社が締結し、かつ本効力発生日の前日の終了時において効力を有する対象事業に属する下記の承継対象契約及び承継対象アカウントに係る契約上の地位並びにこれらに付随する権利義務（ただし、効力発生日の前日までに既に発生している金銭債権及び金銭債務を除く。）。

承継対象契約一覧		
	顧客名	契約書名
①	大英産業株式会社	業務委託契約書
②	株式会社Mentor For	業務委託契約書
③	有限会社ジェイエヌ開発	業務委託契約書
④	株式会社アゼリア	業務委託契約書
⑤	株式会社ipoca	業務委託契約書
⑥	株式会社ウィンフィールドジャパン	業務委託契約書
⑦	株式会社太田硝子店	業務委託契約書
⑧	パラマウントケアサービス株式会社	業務委託契約書
⑨	東武トップツアーズ株式会社	業務委託契約書
⑩	株式会社ウィルグループ	業務委託契約書
⑪	株式会社ウィルオブ・ワーク	業務委託契約書
⑫	北九州市	協定書
⑬	奈良市	奈良市DX推進に係る連携協定書
⑭	東武トップツアーズ株式会社 及び株式会社情報戦略テクノロジー	業務提携契約書
⑮	株式会社DELTA	販売代理店契約書
承継対象アカウント一覧		

	ツール名	左記ツールの提供元企業名
①	kintone	サイボウズ株式会社
②	Slack ※デジタル人材データベースを含む。	株式会社セールスフォース・ドットコム
③	commune	コミュニケーション株式会社
④	ペライチ	株式会社ペライチ
⑤	canva	ソウルドアウト株式会社
⑥	studio	Studio株式会社
⑦	Timerex	ミクステンド株式会社

以 上



別紙2

C E s p a c e の最終事業年度に係る
計算書類等の内容

事業報告

2023年4月1日から
2024年3月31日まで

1. 企業の現況

(1) 当事業年度の事業の状況

① 事業の経過及び成果

当事業年度におけるわが国経済は、新型コロナウイルスの5類感染症移行や感染リスクの低下に伴う経済活動の正常化が一段と進む中、個人消費やインバウンド需要の回復、雇用・所得環境の改善、日経平均株価の上昇が見られる等、緩やかな回復が続いています。しかしながら、海外景気の下振れリスク、エネルギー・原材料価格の上昇や、為替相場変動などに注視する必要があります。

当社は、ITエンジニア、クリエイター向け賃貸住宅「TECH RESIDENCE」を展開しており、当事業年度については従前のコロナウイルスを起因とする稼働率低下の影響は改善傾向に向かいましたが、新規の物件出店は事業リスクを鑑み従来の賃料保証型での物件検討を抑制する一方で、デジタル田園都市国家構想に基づく地方自治体との連携および地方DXの推進による新たな事業収益獲得に努めました。

2023年5月北海道旭川市を拠点とする旭川信用金庫と業務提携を締結し地域中小企業を対象にしたDX推進の案件獲得体制を強化しました。また2023年6月には奈良市と連携協定を締結し自治体DX推進の強化を図り従前の北九州市との連携を含めてエリアを拡大しDX案件獲得を進めました。

以上の結果、当事業年度の業績は、売上高134,718千円（前事業年度比12.5%増）、営業損失22,426千円（前事業年度は37,438千円の損失）、経常損失24,737千円（前事業年度は48,039千円の損失）、当期純損失25,047千円（前事業年度は48,349千円の損失）となりました。

なお、配当につきましては、利益剰余金の状況を勘案し、誠に遺憾ではありますが、無配とさせていただきます。ご了承賜りますようお願い申し上げます。

② 設備投資の状況

該当事項はありません。

③ 資金調達の状況

当事業年度における、新たな借入れはございません。

④ 事業の譲渡、吸収分割または新設分割の状況

該当事項はありません。

⑤ 他の会社の事業の譲受けの状況

該当事項はありません。

⑥ 吸収合併または吸収分割による他の法人等の事業に関する権利義務の承継の状況

該当事項はありません。

(2) 財産及び損益の状況

区 分	期 別	第3期	第4期	第5期	第6期
		(2021年3月期)	(2022年3月期)	(2023年3月期)	(当事業年度) (2024年3月期)
売 上 高 (千円)		75,646	72,905	119,703	134,718
経常損失 (△) (千円)		△54,962	△55,765	△48,039	△24,737
当期純損失 (△) (千円)		△57,114	△56,075	△48,349	△25,047

1株当たり当期純損失(△)(円)	△121,005.86	△107,013.48	△92,270.60	△47,800.34
総資産(千円)	53,234	50,319	45,164	23,366
純資産(千円)	△37,032	△43,107	△91,457	△116,505
1株当たり純資産額(円)	△78,459.23	△82,266.87	△174,537.48	△222,337.83

(3) 重要な親会社の状況

当社の親会社は、株式会社ウィルグループで、同社は当社の株式400株（議決権比率76.3%）を保有しています。

(4) 対処すべき課題

当社の対処すべき主な課題は以下のとおりです。

① TECH RESIDENCE 事業の稼働率安定化

当社は、TECH RESIDENCE事業の家賃収入が主たる収益基盤ですが、管理居室数を増やすことで損益分岐点を押し下げ安定した事業収益を得る構造のため、管理居室数拡大を積極的に展開していない状態では既存物件を高い稼働率で安定させることが重要です。個人需要のみならず法人契約で長期契約を確保するための法人営業強化、また後述②を居住者への付加価値として展開し稼働率を維持することが必要です。

② DX事業での売上拡大と仕組化

DX事業は賃貸事業とは異なり案件化するための時間軸が短く在庫を持たず売上上限もない、また収益率が高い事業であることからDX事業での利益を確保する必要があります。常勤では役員含めて2名体制で賃貸事業とDX事業を運営しているため、案件獲得を目的とした金融機関連携などを進めました。しかしながら案件紹介を受けながらも十分な対応工数を確保出来ず、取りこぼした案件もあり、限られた工数で案件獲得数を最大化する仕組みの構築が必要です。

③ 工数の最大化

人件費への投資が難しい状態であることから、限られた人材工数で最大限の効果を出す必要があります。前項②の強化が短期的にも財務基盤の安定化につながることから前項①については外部委託等を含めて検討を進め前項①および②に取り組んでまいります。

(5) 主要な事業内容（2024年3月31日現在）

当社は、主に不動産業を営んでいます。

(6) 主要な事業所（2024年3月31日現在）

本 社	東京都港区
-----	-------

(7) 当社の使用人の状況（2024年3月31日現在）

使用人数	平均年齢	平均勤続年数
2名	42歳	2.8年

(8) 主要な借入先の状況（2024年3月31日現在）

借入先	借入額
株式会社ウィルグループ	50,000千円
りそな銀行	40,000千円
日本政策金融公庫	25,839千円

(9) その他事業の現況に関する重要な事項

該当事項はありません。

2. 会社の現況

(1) 株式の状況 (2024年3月31日現在)

- | | |
|------------|--------|
| ① 発行可能株式総数 | 1,600株 |
| ② 発行済株式総数 | 524株 |
| ③ 株主数 | 4名 |
| ④ 大株主 | |

株主名	持株数	持株比率
株式会社ウィルグループ	400株	76.34%
三菱地所株式会社	52株	9.92%
若泉 大輔	40株	7.63%
株式会社情報戦略テクノロジー	32株	6.11%

(注) 2024年5月17日付で株式会社ウィルグループの完全子会社となりました。

(2) 会社役員の状況

① 取締役の状況 (2024年3月31日現在)

会社における地位	氏名	担当及び重要な兼職の状況等
代表取締役社長	若泉 大輔	—
取締役	川原 翔太	株式会社情報戦略テクノロジー 執行役員

② 取締役及び監査役の報酬等

区分	員数	報酬等の額
取締役 (うち社外取締役)	2名 (1)	7,368千円 (360千円)
合計 (うち社外役員)	2名 (1)	7,368千円 (360千円)

貸借対照表

(2024年3月31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	15,967	流動負債	32,145
現金及び預金	12,441	1年内返済予定の長期借入金	11,518
売掛金	3,266	未払金	9,472
前払費用	259	未払費用	326
		前受金	10,076
		預り金	442
		未払法人税等	310
固定資産	7,398	固定負債	107,726
有形固定資産	0	長期借入金	104,321
工具器具備品	0	長期預り敷金	3,405
投資その他の資産	7,398		
差入保証金	7,398		
		負債合計	139,871
		純資産の部	
		株主資本	△116,505
		資本金	45,999
		資本剰余金	45,999
		資本準備金	45,999
		利益剰余金	△208,504
		繰越利益剰余金	△208,504
		純資産合計	△116,505
資産合計	23,366	負債及び純資産合計	23,366

(注) 千円未満については、切り捨てて表示しています。

損益計算書

〔 2023年4月1日 から
2024年3月31日 まで 〕

(単位：千円)

科目	金額	
売上高		134,718
売上原価		124,798
売上総利益		9,920
販売費及び一般管理費		32,346
営業損失(△)		△22,426
営業外収益		
受取利息	0	0
雑収入	992	992
営業外費用		
支払利息	1,176	
雑損失	2,126	3,303
経常損失(△)		△24,737
税引前当期純損失(△)		△24,737
法人税、住民税及び事業税		309
当期純損失(△)		△25,047

(注) 千円未満については、切り捨てて表示しています。

株主資本等変動計算書

〔 2023年4月1日 から
2024年3月31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	45,999	45,999	45,999	△183,457	△183,457	△91,457	△91,457
当期変動額							
当期純損失(△)	—	—	—	△25,047	△25,047	△25,047	△25,047
当期変動額合計	—	—	—	△25,047	△25,047	△25,047	△25,047
当期末残高	45,999	45,999	45,999	△208,504	△208,504	△116,505	△116,505

(注) 千円未満については、切り捨てて表示しています。

個別注記表

1. 重要な会計方針

収益及び費用の認識基準

当社グループは、次の5ステップアプローチに基づき、約束した商品又は役務を顧客に移転し、顧客が当該商品又は役務に対する支配を獲得した時に収益を認識しています。

ステップ1：契約の識別

ステップ2：履行義務の識別

ステップ3：取引価格の算定

ステップ4：履行義務への取引価格の配分

ステップ5：履行義務の充足による収益の認識

2. 株主資本等変動計算書に関する注記

(1) 当事業年度末における発行済株式の種類及び株式数

① 発行可能株式総数	1,600株
② 発行済株式総数	524株

(2) 配当に関する事項

該当事項はありません。

3. 重要な後発事象に関する注記

該当事項はありません。