



2024年2月7日

各 位

会 社 名 プロパティデータバンク株式会社
代表者名 代表取締役社長 武 野 貞 久
(コード番号：4389 東証グロース)
問 合 せ 先 常務取締役 企画部管掌 大田 武
(TEL. 03-5777-3468)

簡易株式交換によるリーボ株式会社の完全子会社化に関するお知らせ

当社は、2024年2月7日開催の取締役会において、リーボ株式会社（本社：東京都港区、代表取締役：芦原 啓太 以下、「リーボ社」）を完全子会社とする簡易株式交換（以下「本株式交換」）を行うことを決議し、同日付で株式交換契約（以下「本株式交換契約」）を締結しましたので、下記のとおりお知らせいたします。

なお、本株式交換は、会社法796条第2項に基づき、当社の株主総会の承認を必要としない簡易株式交換の手続きにより行う予定です。

記

1. 本株式交換の目的

当社は、不動産・施設等の運用管理等に特化した統合資産管理クラウドサービス「@プロパティ」を不動産に関わる様々な業種や業態の企業に提供しております。不動産投資運用会社（REIT、ファンド）や多数の不動産を所有する一般事業会社等厚い顧客基盤を背景に、当社クラウドサービスは着実にその事業規模を拡大させております。また、当社は中期経営計画において『不動産運営に関わるすべての情報をデジタル化』、『顧客の事業を根幹から支える「不動産DXプラットフォーム」を目指す』ことを掲げ、顧客の業務効率化やリアルタイム経営を実現し、未来戦略を支援することを進めております。

当社は、2000年の創業来、「@プロパティ」の機能改善を行ってきておりましたが、中期経営計画の中でお示ししている通り、近い将来において抜本的な見直しを考えております。また、「@プロパティ」以外のサービスの拡充をすべく、足元では「@コマース」や「@ナレッジ」などのサービスの拡充を行っております。

当社は、2023年9月25日にリーボ社との業務提携に関して発表させて頂きました。その後、同社と業務提携に関する協議を行っていく中で、発表時にお示した「@プロパティ」のモバイル領域における不動産関連アプリの開発だけではなく、当社の他のサービス展開においても同社の高い技術力と知見を相互活用し、中期計画に掲げる「不動産DXプラットフォーム」を早期実現することが可能になると判断し、同社を子会社化することを決定いたしました。

2. 本株式交換の概要

(1) 本株式交換の日程

①株式交換取締役会決議日	2024年2月7日
②株式交換契約締結日	2024年2月7日
③臨時株主総会開催日 (リーボ社)	2024年3月28日(予定)
④株式交換効力発生日	2024年3月29日(予定)
⑤株式交換金銭交付日	2024年3月29日(予定)

(注) 本株式交換は、当社においては、会社法第796条第2項の規定に基づき、簡易株式交換の手続きにより、株主総会の決議による承認を受けずに行われる予定です。

(2) 本株式交換取得の方式

本株式交換は、当社を株式交換完全親会社、リーボ社を株式交換完全子会社とする株式交換となります。なお、本株式交換は、会社法796条第2項に基づき、当社の株主総会の承認を必要としない簡易株式交換の手続きにより行う予定です。

(3) 本株式交換に係る割当ての内容

当社は、本株式交換契約に従い、本株式交換により当社がリーボ社の発行済株式の全部を取得する時点のリーボ社株主に対し、その所有するリーボ社株式1株につき7,332.087円の割合で金銭を交付するとともに、当社普通株式0.87株を割当交付する予定です。

取得する株式	リーボ社株式：30,000株(100%)
1株当たりに割り当てられる対価の算定方法	<p>① 現金対価</p> <ul style="list-style-type: none">リーボ社株式1株当たりの現金対価： 7,332.087円現金対価の総額： 219,962,600円 <p>② 株式対価</p> <ul style="list-style-type: none">リーボ社株式1株当たりの株式対価： 当社普通株式0.87株※ 当社普通株式の市場価値法に基づく評価額1,534円を基準に算出したリーボ社株式1株当たりの株式対価は1,765.25円です。株式対価の総数： 当社普通株式26,100株※ 当社普通株式の市場価値法に基づく評価額1,534円を基準に算出した株式対価の総額は40,037,400円です。 <p>なお、交付する株式の全部について、当社が保有する自己株式(2023年12月31日現在113,000株)から充てたいします。</p>

	③ 総額 260,000,000 円
--	-----------------------

(4) 株式交換完全子会社の新株予約権及び新株予約権付社債に関する取扱い

リーボ社は、新株予約権及び新株予約権付社債をいずれも発行していません。

3. 本株式交換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

当社は、独立した第三者算定機関である株式会社たすきコンサルティングから提出を受けた株式交換比率の算定結果、並びに本株式交換の両当事者の財務の状況、資産の状況及び財務予測等の将来見通しを踏まえて、リーボ社と慎重に協議を重ねた結果、最終的に上記株式交換比率が株式会社たすきコンサルティングの算定した株式交換比率の算定結果レンジ内のため妥当であり、それぞれの株主の利益に資するものであるとの判断に至り合意しました。なお、この株式交換比率は、算定の基礎となる諸条件について重大な変更が生じた場合、両社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上場会社及び相手会社との関係

株式会社たすきコンサルティングは当社及びリーボ社から独立した算定機関であり、当社及びリーボ社の関連当事者には該当せず、本株式交換に関して記載すべき重要な利害関係を有しません。

②算定の概要

当社株式については、当社が東京証券取引所グロース市場に上場しており、市場株価が存在することから、市場価格を参考に算定しました。具体的には本株式交換契約締結日にできる限り近い時期の株価が本株式交換契約時の株式の価値を反映しているものと考えられることから、2024年2月6日を算定基準日とし、1株当たり1,534円を採用することとしました。

一方、リーボ社については、非上場会社であり、市場株価が存在しないため、将来の事業活動の状況を評価に反映するため、ディスカウント・キャッシュ・フロー法（以下、「DCF法」といいます。）に加えて、類似上場会社比較による株式価値の推測が可能であることから類似上場会社法を採用して算定を行いました。

その結果、リーボ社の1株当たり株式価値の評価レンジは以下のとおりです。

算定方式	算定結果
DCF法	8,111円～8,838円
類似上場会社法	5,740円～8,555円

株式会社たすきコンサルティングは、本株式交換比率の算定に際し、当社及びリーボ社から提供を受けた情報及び一般に公開された情報等を原則としてそのまま採用し、それらの資料及び情報等が、すべて正確かつ完全なものであることを前提としており、独自にそれらの正確性及び完全性の検証を行っていません。

また、株式会社たすきコンサルティングがDCF法の基礎として採用した当社及びリーボ社

の事業計画においては、25年9月期から26年9月期にかけて、営業利益で約33%程度の増益を想定しております。加えて、リーボ社の財務予測（利益計画及びその他の情報を含みます。）は、当社及びリーボ社の経営陣により現時点で得られる最善の予測と判断に基づき合理的に作成されたことを前提としています。

(3) 上場廃止となる見込み及びその事由

本株式交換により、当社は株式交換完全親会社となり、また株式交換完全子会社となるリーボ社は非上場のため、該当事項はありません。

4. 本株式交換の当事会社の概要

	株式交換完全親会社	株式交換完全子会社						
① 名称	プロパティデータバンク株式会社	リーボ株式会社						
② 所在地	東京都港区浜松町1丁目30番5号	東京都港区虎ノ門4丁目1番1号						
③ 代表者の役職・氏名	代表取締役社長 武野 貞久	代表取締役 芦原 啓太						
④ 事業内容	<ul style="list-style-type: none"> 不動産・施設の運用管理に関するクラウドサービス事業 不動産・施設の運用管理に関する情報管理・分析業務 クラウドサービスに関するシステムインテグレーション業務 	<ul style="list-style-type: none"> Web アプリケーション・モバイルアプリの受託開発 プロジェクトマネジメント・プロダクトマネジメント支援 ソフトウェア開発プロジェクトにおける要件定義・仕様作成・設計支援 						
⑤ 資本金	332 百万円	3 百万円						
⑥ 設立年月日	2000 年 10 月 2 日	2010 年 11 月 25 日						
⑦ 発行済株式数	5,932,500 株	30,000 株						
⑧ 決算期	3 月	9 月（注）1						
⑨ 従業員数	80 名（連結） ※2023 年 3 月 31 日時点	6 名 ※2023 年 9 月 30 日時点						
⑩ 主要取引先	国内法人	国内法人						
⑪ 主要取引銀行	みずほ銀行	三菱東京 UFJ 銀行						
⑫ 大株主及び持株比率	清水建設株式会社 24.25% 株式会社ケン・コーポレーション 12.63% 板谷 敏正 9.34% 高橋 秀樹 6.53%	芦原 啓太 80.00% 渡邊 光寿 20.00%						
⑬ 当事会社間の関係	<table border="1"> <tr> <td>資本関係</td> <td>該当事項はありません。</td> </tr> <tr> <td>人的関係</td> <td>該当事項はありません。</td> </tr> <tr> <td>取引関係</td> <td>当社とリーボ社は、業務提携契約を締結しておりますが、提出日時点に</td> </tr> </table>		資本関係	該当事項はありません。	人的関係	該当事項はありません。	取引関係	当社とリーボ社は、業務提携契約を締結しておりますが、提出日時点に
資本関係	該当事項はありません。							
人的関係	該当事項はありません。							
取引関係	当社とリーボ社は、業務提携契約を締結しておりますが、提出日時点に							

	おいて取引はありません。					
関連当事者への 該当状況	該当事項はありません。					
⑭ 最近3年間の経営成績及び財政状態						
決算期	当社（連結）（注）2			リーボ社（単体）		
	2021年 3月期	2022年 3月期	2023年 3月期	2021年 9月期	2022年 9月期	2023年 9月期
純資産	2,108	2,497	3,059	21	32	55
総資産	2,727	3,192	3,969	88	105	115
1株当たり純資産（円）	364.61	431.14	525.50	719	1,096	1,853
売上高	2,165	2,249	2,832	89	131	175
営業利益	504	649	822	6	8	32
経常利益	519	652	823	6	15	32
親会社株主に帰属する 当期純利益	350	448	626	4	11	22
1株当たり当期純利益 （円）	60.68	77.52	108.06	163	377	756
1株当たり配当金（円）	12.00	16.00	20.00	—	—	—

（単位：百万円、特記しているものを除く）

（注）1：2024年3月頃に決算期を3月に変更する予定です。

2：当社は2023年4月期より連結財務諸表を作成しておりますので、2021年3月期および2022年3月期の各指標は単体数値を記載しております。

5. 本株式交換実施後の状況

株式交換完全親会社である当社において、本株式交換による名称、所在地、代表者の役職・氏名、事業内容、資本金及び決算期についての変更はありません。

6. 会計処理の概要

本株式交換に伴う会計処理は、「企業結合に関する会計基準」における「取得」に該当します。なお、本株式交換により発生するのれんの金額は、現時点で未確定です。

7. 今後の見通し

本株式取得及び本株式交換による対象会社の子会社化に伴い、2024年3月期連結会計期間においては貸借対照表のみを連結し、2025年3月期連結会計期間より損益計算書を連結する予定です。なお、本件が2024年3月期以降の業績に与える影響は軽微であり、今後公表すべき事項が生じた場合には、速やかに開示いたします。

以上