

株式交換に係る事前開示事項

(会社法第 794 条第 1 項及び会社法施行規則第 193 条に定める事前備置書類)

2024 年 2 月 16 日

プロパティデータバンク株式会社

2024年2月16日

株式交換に係る事前開示事項

東京都港区浜松町一丁目30番5号
プロパティデータバンク株式会社
代表取締役社長 武野 貞久

プロパティデータバンク株式会社(以下、「当社」といいます。)は、リーボ株式会社(以下、「リーボ社」といいます。)との間で、2024年3月29日を効力発生日として、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(以下、「本株式交換」といいます。)をいたします。

本株式交換に関する会社法第794条第1項及び会社法施行規則第193条に定める事前開示事項は、下記のとおりです。

記

I. 株式交換契約の内容

別紙1のとおりです。

II. 会社法第768条第1項第2号及び第3号に掲げる事項についての定め相当性に関する事項

1. 交換対価の総数又は総額の相当性に関する事項

(1) 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株あたりに割当てられる対価の算定方法	① 現金対価 ・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 ② 株式対価

	<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）から充當いたします。</p> <p>③ 総額 260,000,000円</p>
--	--

(2) 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

a. 算定機関の名称並びに当社及びリーボ社との関係

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。

b. 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おりません。

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。

2. 交換対価として当該種類の財産を選択した理由

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しました。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の判断のもと、リーボ社の株主の利益保護、本株式交換後のグループ全体の資本施策に鑑みて、株式交換完全親会社である当社の普通株式及び金銭を交換対価として選択しました。

3. 株式交換完全子会社の株主の利益を害さないように留意した事項

該当事項はありません。

4. その他の会社法第 768 条第 1 項第 2 号及び第 3 号に掲げる事項についての定め
の相当性に関する事項

本株式交換に際して増加すべき当社の資本金及び準備金の額は、会社計算規

則第 39 条の規定に従い、当社が別途適当に定める額とします。この取り扱いは、機動的な資本政策を実現すべく、会社計算規則及び公正な会計基準等を斟酌の上定めており、相当であると判断しております。

III. 会社法第 768 条第 1 項第 4 号及び第 5 号に掲げる事項についての定め相当性に関する事項

該当事項はありません。

IV. 株式交換完全子会社についての次に掲げる事項

1. 最終事業年度に係る計算書類等の内容
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等の内容
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要な影響を与える事象の内容

(1) 当社との業務提携

リーボ社は、当社とモバイル領域における不動産関連のアプリ開発について、2023 年 10 月 1 日から業務提携を開始いたしました。

V. 株式交換完全親会社についての次に掲げる事項

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要な影響を与える事象の内容

(1) プロパティデータサイエンス株式会社の完全子会社化

当社は、2023 年 5 月 31 日、ゲンダイエージェンシー株式会社及び株式会社山岸工務店より、プロパティデータサイエンス株式会社の株式を追加取得し、完全子会社化いたしました。

(2) 剰余金の配当

当社は、2023 年 5 月 22 日開催の取締役会において、2023 年 6 月 23 日を効力発生日として、当社普通株式 1 株につき 20 円、配当総額 116 百万円の剰余金の配当

を行いました。

(3) 譲渡制限付株式報酬としての自己株式の処分

当社は、2023年7月25日開催の取締役会において、譲渡制限付株式報酬として自己株式の処分を行うことについて決議し、2023年8月14日に以下のとおり自己株式を処分しました。

① 払込期日	2023年8月14日
② 処分する株式の種類及び数	当社 普通株式 19,712株
③ 処分価額	1株につき 1,930円
④ 処分価額の総額	38,044,160円
⑤ 処分予定先	当社の取締役(社外取締役を除く) 4名 18,652株 当社の従業員 5名 1,060株

(4) リーボ社との業務提携

当社は、リーボ社とモバイル領域における不動産関連のアプリ開発について、2023年10月1日から業務提携を開始いたしました。

(5) 株式会社フューチャースタANDARDとの業務提携

当社は、2024年1月10日、株式会社フューチャースタANDARDとAI分野における業務提携について合意いたしました。

(6) 2024年3月期通期業績予想の修正に関するお知らせ

当社は、2024年2月7日、2024年3月期通期業績予想を下方修正いたしました。

○連結業績予想

	売上高	営業利益	経常利益	親会社株主に 帰属する 当期純利益	1株当たり 当期純利益
前回発表予想 (A)	百万円 3,420	百万円 822	百万円 822	百万円 559	円 銭 96.29
今回修正予想 (B)	2,520	360	361	246	42.32
増減額 (B - A)	△900	△462	△461	△313	—
増減率 (%)	△26.3	△56.2	△56.1	△56.0	—
(ご参考) 前期実績 (2023年3月期)	2,832	822	823	626	108.06

○個別業績予想

	売上高	営業利益	経常利益	当期純利益	1株当たり 当期純利益
前回発表予想（A）	百万円 2,920	百万円 807	百万円 807	百万円 549	円 銭 94.57
今回修正予想（B）	2,285	345	345	236	40.60
増減額（B－A）	△635	△462	△462	△313	－
増減率（％）	△21.7	△57.3	△57.3	△57.0	－
（ご参考）前期実績 （2023年3月期）	2,665	834	835	576	99.42

VI. 会社法第799条第1項の規定により株式交換について異議を述べることができる債権者に対する、株式交換が効力を生ずる日以降における株式交換完全親会社の債務の履行の見込みに関する事項

当社の2023年3月31日現在の貸借対照表における資産の額は3,797,516千円、負債の額は797,194千円、純資産の額は3,000,321千円であり、その後これらの額に重大な変動は生じておりません。

本株式交換においては、当社は、リーボ社の株主に対して、その所有する普通株式1株につき当社普通株式0.87株及び金7,332,087円（合計26,100株及び金219,962,600円）を交付しますが、効力発生日までの当社の資産及び負債の状態の変動を考慮しても、本株式交換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・フロー等にかんがみて、当社の負担する債務については、本株式交換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：株式交換契約書

次ページ以降をご参照ください。

株式交換契約書

プロパティデータバンク株式会社（以下「甲」という。）及びリーボ株式会社（以下「乙」という。）は、2024年2月7日（以下「本契約締結日」という。）付けで、次のとおり株式交換契約（以下「本契約」という。）を締結する。

第1条（本株式交換）

甲及び乙は、本契約の定めるところに従い、甲を株式交換完全親会社、乙を株式交換完全子会社とする株式交換（以下「本株式交換」という。）を行い、甲は、乙の発行済株式の全部を取得する。

第2条（商号及び住所）

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（株式交換完全親会社）

商号：プロパティデータバンク株式会社

住所：東京都港区浜松町1丁目30番5号浜松町スクエア

(2) 乙（株式交換完全子会社）

商号：リーボ株式会社

住所：東京都港区虎ノ門4-1-1 神谷町トラストタワー23階

第3条（効力発生日）

本株式交換がその効力を生ずる日（以下「効力発生日」という。）は、2024年3月29日とする。但し、本株式交換の手續進行上の必要性その他の事由により必要な場合には、甲乙協議の上、合意によりこれを変更することができる。

第4条（本株式交換に際して交付する株式等及びその割当てに関する事項）

- 甲は、本株式交換に際して、本株式交換により甲が乙の発行済株式の全部を取得する時点の直前時（以下「基準時」という。）における乙の株主名簿に記載又は記録された普通株主に対し、その所有する乙の普通株式に代わり、その所有する乙の普通株式の数の合計数に0.87を乗じて得た数の甲の普通株式、及びその所有する乙の株式数に7,332.087円を乗じて得た金額の金銭を交付する。
- 甲は、本株式交換に際して、基準時における乙の株主名簿に記載又は記録された普通株主に対し、その所有する乙の普通株式1株につき、甲の普通株式0.87株及び7,332.087円の金銭を割り当てる。

第5条（資本金及び準備金に関する事項）

本株式交換に際して増加すべき甲の資本金及び準備金の額は、会社計算規則第39条の規定に従い、甲が別途適当に定める金額とする。

第6条（本契約の承認株主総会）

1. 甲は、会社法第796条第2項の定めにより、株主総会の承認を得ることなく本株式交換を行う。但し、会社法第796条第3項の定めにより株主総会の承認が必要となった場合は、甲は、効力発生日の前日までに、その株主総会において、本契約及び本株式交換に必要な事項について株主総会の承認を得るものとする。
2. 乙は、効力発生日の前日までに、その株主総会において、本契約及び本株式交換に必要な事項について株主総会の承認を得るものとする。

第7条（事情変更及び解除）

本契約締結日以降効力発生日に至るまでの間において、天災地変その他の事由により甲又は乙の財産又は経営状態に重要な変更が生じた場合、本株式交換の実行に重大な支障となる事態が生じた場合その他本契約の目的の達成が困難となった場合には、甲及び乙は協議の上、本株式交換に関する条件を変更し、又は本契約を解除することができる。なお、甲及び乙は、本条に基づく本株式交換の条件変更、又は本契約の解除が自らの帰責事由によらない場合、相手方に対する損害賠償等の責任を負わないものとする。

第8条（本契約の効力）

本契約は第6条第1項但書に定める甲の株主総会の承認又は法令に定める関係官庁の承認等が得られないときは、その効力を失うものとする。

第9条（協議事項）

本契約に定める事項のほか、本株式交換に関して定めのない事項その他本株式交換に必要な事項については、本株式交換の趣旨に従い、甲及び乙が誠実に協議の上、これを決定する。

(以下余白)

本契約の作成を証するため、本書2通を作成し、甲乙記名捺印の上、各1通を保有する。

2024年2月7日

甲：東京都港区浜松町1丁目30番5号浜松町スクエア
プロパティデータバンク株式会社
代表取締役社長 武野 貞久 印

乙：東京都港区虎ノ門4-1-1 神谷町トラストタワー23階
リーボ株式会社
代表取締役 芦原 啓太 印

別紙2：株式交換完全子会社の最終事業年度における計算書類等の内容

次ページ以降をご参照ください。

第 13 期 事 業 報 告

自 2022 年 10 月 1 日

至 2023 年 9 月 30 日

リーボ株式会社

事業報告

自 2022年10月1日

至 2023年9月30日

I 株式会社の現況に関する事項

1. 事業の経過及びその成果

昨今のデジタル・トランスフォーメーションの流れやソフトウェア開発者不足の追い風もあり、当社は2010年の設立以来毎年順調に業績を伸ばしておりますが、当事業年度を含め特にこの数年ほどは新型コロナウイルス感染症対策と経済活動の両立を進めるべ急速なデジタル化基調が見られ、当社におきましても日本を代表するようなナショナルクライアント様の受託開発案件が増えてきております。

このような状況の中、当事業年度の売上高は前事業年度比133.8%の175,854千円となりました。

また、利益については、利益率の高い大型案件の受注等により、営業利益は前事業年度比401.2%の32,964千円、経常利益は前事業年度比213.6%の32,272千円、当期純利益は前事業年度比200.7%の22,694千円となりました。

なお、セグメント別の売上高は、以下のとおりです。

セグメント	売上高 (単位：千円)	前事業年度比 (単位：%)
受託開発事業およびPM支援事業	175,854	133.8

2. 設備投資等の状況

該当事項はありません。

3. 資金調達の状況

該当事項はありません。

4. 対処すべき課題

1. エンジニアをはじめとしたIT人材の採用強化

当社におきましては受託開発事業が主事業であることから、ネームバリューのある大手企業や成長著しい新興企業と比較してどうしても人材採用に苦戦する傾向にあります。よって、当社では設立間もない頃より人材育成に力を入れてきておりますが、育成にはどうしても時間がかかってしまうという課題があり、また受託開発事業の売上のトップラインを伸ばすためには如何に人材を確保できるかという側面が大きいため、当社にとって採用強化は最たる課題であると認識しております。

2. 受託開発事業比率の高さに伴う売上の不安定さ

当社では受託開発事業が売上の大半を占めるため、継続的な売上を上げるためには受託開発案件を安定的に受注し続ける必要がありますが、案件の受注状況が当社の売上・利益に大きく影響するという点においてリスクを内包しております。

5. 財産及び損益の状況の推移

(単位：千円)

区分	2019年度 第10期	2020年度 第11期	2021年度 第12期	2022年度 第13期 (当事業年度)
売上高	61,692	89,208	131,410	175,854
経常利益	1,584	6,209	15,108	32,272
当期純利益	310	4,884	11,310	22,694
1株当たり当期純利益	0.010	0.163	0.377	0.756
総資産	85,906	88,674	105,338	115,595
純資産	16,696	21,580	32,890	55,585
1株当たり純資産額	0.557	0.719	1.096	1.853

(注) 1株当たり当期純利益は、期中平均発行済株式総数に基づいて算出しております。

6. 重要な親会社及び子会社の状況

① 親会社との関係

該当事項はありません。

② 重要な子会社の状況

該当事項はありません。

7. 主要な事業内容 (2023年9月30日現在)

事業区分	事業内容
情報サービス業	Webアプリケーションの受託開発・保守運用業
	モバイルアプリの受託開発・保守運用業
	プロジェクトマネジメント支援業務

8. 主要な営業所 (2023年9月30日現在)

名称	所在地
本社	東京都港区虎ノ門四丁目1番1号

9. 従業員の状況 (2023年9月30日現在)

従業員数	前事業年度末比増減数
6名	5名増

(注) 従業員には、派遣社員、パートタイマー及びアルバイトは含まれておりません。

10. 主要な借入先 (2023年9月30日現在)

(単位：千円)

借入先	借入額
三菱UFJ銀行	14,502
日本政策金融公庫	26,500

11. 企業の現況に関するその他の重要な事項

該当事項はありません。

第 13 期 計 算 書 類

自 2022 年 10 月 1 日

至 2023 年 9 月 30 日

リーボ株式会社

貸 借 対 照 表

リーボ株式会社

令和 5年 9月30日現在

資 産 の 部		負 債 の 部	
科 目	金 額	科 目	金 額
	円		円
I【流動資産】	113,989,199】	I【流動負債】	19,007,817】
現金	426,328	未払金	6,135,763
普通預金	75,074,124	未払法人税等	7,723,700
売掛金	38,638,075	未払消費税等	4,388,900
貸倒引当金	△149,328	預り金	759,454
II【固定資産】	1,605,860】	II【固定負債】	41,002,000】
1〔投資その他の資産〕	1,605,860〕	長期借入金	41,002,000
長期前払費用	294,860		
差入保証金	1,056,000	負債合計	60,009,817
敷金	255,000		
		純 資 産 の 部	
			円
		I【株主資本】	55,585,242】
		1 資本金	3,000,000
		2〔利益剰余金〕	52,585,242〕
		(その他利益剰余金)	(52,585,242)
		繰越利益剰余金	52,585,242
		純資産合計	55,585,242
資産合計	115,595,059	負債・純資産合計	115,595,059

損 益 計 算 書

リーボ株式会社

自 令和 4年10月 1日
至 令和 5年 9月30日

科 目	金 額	
		円
I 【 売 上 高 】		
売 上 高	175,854,285	175,854,285
II 【 売 上 原 価 】		0
売 上 総 利 益		175,854,285
III 【 販 売 費 一 般 管 理 費 】		142,889,510
営 業 利 益		32,964,775
IV 【 営 業 外 収 益 】		
受 取 利 息	845	
貸 倒 引 当 金 戻 入 益	82,126	82,971
V 【 営 業 外 費 用 】		
支 払 利 息	487,774	
保 証 料	138,445	
貸 倒 引 当 金 繰 入 額	149,328	775,547
経 常 利 益		32,272,199
税 引 前 当 期 純 利 益		32,272,199
法 人 税、住 民 税 及 び 事 業 税	9,577,527	9,577,527
当 期 純 利 益		22,694,672

販売費及び一般管理費

リーボ株式会社

自 令和 4年10月 1日
至 令和 5年 9月30日

科 目	金 額
	円
役 員 報 酬	9,900,000
役 員 賞 与	16,000,000
給 料 手 当	10,443,223
雑 給	8,666,250
賞 与	795,000
退 職 金	940,000
法 定 福 利 費	3,828,203
福 利 厚 生 費	67,930
消 耗 品 費	794,593
地 代 家 賃	7,119,115
保 険 料	454,030
減 価 償 却 費	319,214
旅 費 交 通 費	4,617,189
通 信 費	5,803,993
水 道 光 熱 費	41,302
支 払 手 数 料	172,515
租 税 公 課	9,326,200
交 際 費	902,178
少 額 飲 食 費	599,367
支 払 報 酬	264,000
新 聞 図 書 費	40,838
外 注 費	61,794,370
合 計	142,889,510

株主資本等変動計算書

リーボ株式会社

(単位:円)

自 令和 4年10月 1日
至 令和 5年 9月30日

	当期首残高	当期変動額					当期変動額 合計	当期末残高
		新株の発行	剰余金の配当	当期純利益	自己株式の 処分	株主資本以外 の項目の当期 変動額(純額)		
資本金	3,000,000							3,000,000
資本準備金	0							0
その他資本剰余金	0							0
資本剰余金合計	0							0
利益準備金	0							0
積立金	0							0
その他利益剰余金	0							0
繰越利益剰余金	29,890,570			22,694,672			22,694,672	52,585,242
利益剰余金合計	29,890,570			22,694,672			22,694,672	52,585,242
自己株式	0							0
株主資本合計	32,890,570			22,694,672			22,694,672	55,585,242
その他の有価証券 評価差額金	0							0
繰延ヘッジ損益	0							0
評価・換算差額等 評価・換算差額等合計	0							0
新株予約権	0							0
純資産合計	32,890,570			22,694,672			22,694,672	55,585,242

リーボ株式会社

個別注記表

この計算書類は、「中小企業の会計に関する基本要領」によって作成しています。

1 重要な会計方針に係る事項に関する注記

消費税等の会計処理方法
税込経理方式によっております。