



2020年8月12日

各 位

会 社 名	J ト ラ ス ト 株 式 会 社
代表者の役職名	代表取締役社長 江口 譲二
(コード番号	8 5 0 8)
(上場取引所	東京証券取引所 市場第2部)
問い合わせ先	執行役員 常陸 泰司
電 話 番 号	0 3 - 4 3 3 0 - 9 1 0 0

当社子会社（孫会社）の異動に関するお知らせ

当社連結子会社である株式会社KeyHolder（JASDAQ、コード：4712、本社：東京都港区、代表取締役社長 畑地 茂）の連結子会社であるキーノート株式会社は、本日開催の取締役会において、キーノート株式会社の全株式を株式交換により株式会社プロスペクト（東証第2部、コード：3528、本社：東京都渋谷区、代表取締役会長 藤澤 信義）に譲渡することを決議いたしました。

その結果、当社連結子会社（孫会社）の異動が見込まれることとなりましたので、下記のとおりお知らせいたします。

なお、本件が、2020年12月期の当社連結業績に与える影響につきましては、本日付けで公表いたしました「業績予想の修正に関するお知らせ」のとおりであります。

詳細につきましては、別添資料をご覧ください。

会社名： 株式会社KeyHolder

標 題： 連結子会社（キーノート株式会社）による株式会社プロスペクトとの株式交換契約の締結及び当該連結子会社の異動に関するお知らせ

以 上



2020年8月12日

各 位

会 社 名 株式会社 K e y H o l d e r
代 表 者 名 代表取締役社長 畑 地 茂
(証券コード番号 4 7 1 2 ・ JASDAQ)
問い合わせ先 取 締 役 大 出 悠 史
電 話 番 号 0 3 - 5 8 4 3 - 8 8 8 8

連結子会社（キーノート株式会社）による株式会社プロスペクトとの 株式交換契約の締結及び当該連結子会社の異動に関するお知らせ

本日、当社の連結子会社であるキーノート株式会社（以下「キーノート」という。）は、株式会社プロスペクト（以下「プロスペクト」という。）との間で、プロスペクトの普通株式を対価とする株式交換契約（以下「本株式交換」という。）を締結することにつき決議し、その結果、当社連結子会社の異動（以下「本件子会社の異動」という。）が見込まれることとなりましたので、下記のとおりお知らせいたします。

なお、本件子会社の異動に伴い、キーノートは当社の連結子会社から外れることとなり、当社グループにおいてキーノートが担ってまいりました、不動産事業及び商業施設建築事業に関わる損益につきましては、本株式交換クロージング予定の2020年12月期第3四半期連結会計期間において、国際財務報告基準第5号「売却目的で保有する非流動資産及び非継続事業」において規定される非継続事業に分類して表示する見込みであることから、2020年8月12日付け「通期連結業績予想の修正に関するお知らせ」のとおり、お知らせしております。

記

1. 本株式交換の理由

当社グループでは近年、様々なM&Aによる事業部門の拡大及び、将来の収益体質向上を見据えた子会社の統廃合など、積極的な組織再編を行った結果、現在ではアイドルグループ「SKE48」、ガールズメタルバンド「BRIDEAR」、ロックバンド「Novelbright」の管理・運営などを行う総合エンターテインメント事業のほか、「マツコの知らない世界（TBS）」や「しくじり先生 俺みたいになるな!!（テレビ朝日）」などのバラエティ番組から「病室で念仏を唱えないでください（TBS）」などのテレビドラマ、そして映画製作等を行う映像制作事業、さらに大手コンビニエンスストアチェーンにおける販促企画を提供する広告代理店事業など、幅広い事業を展開するに至りました。

しかし、当社グループ全体がエンターテインメントを中心とした組織体制の構築に向けた展開を図る一方で、当社グループにおいてキーノートが担ってまいりました、不動産事業及び商業施設建築事業との有効な連携やシナジー効果は従来に比して低下していたことは否めず、現状の組織体制におい

では、キーノートが有するノウハウや強みを活かすきれない点を憂慮してまいりました。

そのような中、昨今の不確実な社会情勢及び市場環境に対応できる事業ポートフォリオの構築を目指し、M&Aによる企業買収を積極的に進める方針を打ち出すプロスペクトより接触を受けたことから、本株式交換によるキーノートの株式譲渡の可能性につき検討するに至りました。

プロスペクトは、首都圏における自社開発マンション「グローバルマンション」の建設分譲事業及び、子会社である株式会社ササキハウスにおける、山形県を主な事業エリアとした戸建注文住宅の建築請負事業を主軸とした不動産事業、再生可能エネルギー事業などを展開しております。

プロスペクトでは、キーノートが同社グループに加わることで、首都圏においては分譲マンション及び戸建住宅、両タイプの自社物件の提供が可能となるほか、近畿圏における事業基盤の獲得により、関西地域での分譲マンションの開発など、同社の従来のリソースでは検討できなかった既存事業の拡大に加え、役職員の交流による不動産情報や顧客ネットワーク、及びノウハウの共有といったシナジー効果を発揮させていくことで、同社及びキーノート双方の企業価値の向上に繋がるとの結論に至り、本株式交換契約を締結するに至りました。

当社といたしましても、エンターテインメントを中心とする当社グループ内で事業展開を続けるよりも、キーノートの同業である不動産事業を展開する上場企業と共に成長していくことが、キーノートの企業価値を最大限発揮できると考え、本株式交換契約をキーノートにおける2020年8月12日開催の臨時株主総会において承認いたしました。

2. 異動する子会社の概要

(1) 名 称	キーノート株式会社		
(2) 所 在 地	東京都港区虎ノ門1丁目7番12号 虎ノ門ファーストガーデン		
(3) 代表者の役職・氏名	代表取締役社長 藤田 賢一		
(4) 事 業 内 容	不動産売買業、中古住宅再生事業、商業施設建築事業、不動産仲介業、コンサルティング事業、不動産特定共同事業法に基づくクラウドファンディング事業 等		
(5) 資 本 金	100,000,000円		
(6) 設 立 年 月 日	1996年7月10日		
(7) 決 算 期	12月		
(8) 発 行 株 式 数	2,000株		
(9) 大 株 主 の 状 況 持 株 比 率	株式会社KeyHolder (100.0%)		
(10) 上場会社と当該会社 との間の関係	資 本 関 係	当社は当該会社の全株式を保有しております。	
	人 的 関 係	当社取締役2名、監査役1名が兼務しております。	
	取 引 関 係	当社保有不動産における賃貸管理業務を委託しております。	
(11) 当該会社の最近3年間の経営成績及び財政状態			
決 算 期	2018年3月期	2019年3月期	2019年12月期

純 資 産	1,598 百万円	1,606 百万円	1,943 百万円
総 資 産	6,541 百万円	8,427 百万円	8,811 百万円
1 株 当 たり 純 資 産	2,664,500 円	2,678,275 円	3,239,428 円
売 上 高	6,927 百万円	8,928 百万円	5,455 百万円
営 業 利 益	242 百万円	136 百万円	487 百万円
経 常 利 益	151 百万円	25 百万円	401 百万円
当 期 純 利 益	140 百万円	8 百万円	336 百万円
1 株 当 たり 当 期 純 利 益	233,626 円	13,775 円	561,152 円
1 株 当 たり 年 間 配 当 金	—	—	—

3. 本株式交換先の概要

(1) 名 称	株式会社プロスペクト	
(2) 所 在 地	東京都渋谷区千駄ヶ谷一丁目 30 番 8 号	
(3) 代表者の役職・氏名	代表取締役会長 藤澤 信義	
(4) 事 業 内 容	マンション分譲事業、注文住宅事業、不動産の投資運用事業、再生可能エネルギー事業	
(5) 資 本 金	12,086,958 千円	
(6) 設 立 年 月 日	1937 年 12 月 1 日	
(7) 決 算 期	3 月	
(8) 発 行 株 式 数	447,090,984 株	
(9) 大株主及び持株比率	西村 浩 (8.86%) 伸和工業株式会社 (4.32%) ジャパンポケット株式会社 (4.23%) ユーロクリアー バンク エスエイ エヌブイ (2.10%) 藤澤 信義 (1.69%) 堤 政夫 (1.13%) SMBC 日興証券株式会社 (1.11%) 内山 賢一 (0.94%) 有限会社トプス (0.87%) INTERNATIONAL CORE EQUITY PORTFOLIO DFA INVESTMENT DIMENSIONS GROUP INC (0.70%) ※2020 年 3 月 31 日現在	
(10) 上場会社と当該会社との間の関係	資 本 関 係	記載すべき事項はございません。
	人 的 関 係	当社の取締役会長を務める藤澤信義が代表取締役会長を務めております。
	取 引 関 係	記載すべき事項はございません。
	関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況	当社の親会社である J トラスト株式会社ならびに当社においてそれぞれ取締役会長を務め、当社の

		第三位株主でもある藤澤信義が同社代表取締役会長を務めております。		
(11) 当該会社の最近3年間の経営成績及び財政状態				
決 算 期	2018年3月期	2019年3月期	2020年3月期	
純 資 産	25,218百万円	16,738百万円	15,369百万円	
総 資 産	40,541百万円	31,754百万円	29,764百万円	
1株当たり純資産	58.89円	36.23円	33.40円	
売 上 高	11,688百万円	6,325百万円	6,731百万円	
営 業 利 益	△1,543百万円	△6,653百万円	△1,281百万円	
経 常 利 益	△1,098百万円	△6,780百万円	△435百万円	
当 期 純 利 益	1,483百万円	△8,445百万円	237百万円	
1株当たり当期純利益	4.46円	△19.05円	0.54円	
1株当たり年間配当金	4.00円	—	1.00円	

4. 株式交換後の所有株式の状況

(1) 異動前の所有株式数	2,000株（議決権の個数：2,000個） （議決権所有割合：100.0%）
(2) 譲 渡 株 式 数	2,000株（予定）
(4) 異動後の所有株式数	0株（議決権の個数：0個）（予定） （議決権所有割合：0%）

5. 株式交換の概要

(1) 株式交換の日程

(1) 子会社における取締役会決議日	2020年8月12日（水）
(2) 子会社における株式交換契約締結日	2020年8月12日（水）
(3) 子会社における臨時株主総会決議日	2020年8月12日（水）
(4) 株式交換の効力発生日	2020年9月3日（木）（予定）

(2) 株式交換の方法

プロスペクトを株式交換完全親会社、キーノート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、プロスペクトについては会社法第796条第2項の規定に基づく簡易株式交換の手続きにより株主総会の承認を受けずに、キーノートについては同日に開催される臨時株主総会において当社の承認を受けた上で、2020年9月3日（木）（予定）を効力発生日として行うことを予定しております

(3) 本株式交換に係る割当ての内容

	プロスペクト (株式交換完全親会社)	キーノート (株式交換完全子会社)
① 株式交換比率	1株	26,860株
② 本株式交換により 交付される株式数	プロスペクト普通株式：53,720,000株	

※1. キーノートの普通株式1株に対して、プロスペクトの普通株式26,860株が割当交付されます。

※2. 当社は本株式交換によってプロスペクトが新たに発行する普通株式53,720,000株が割当交付されます。

(4) 算定の概要

株式交換比率（以下「本株式交換比率」という。）の算定に際し、非上場会社であるキーノートの株式価値については、公正性を担保するため当社及びキーノートから独立した利害関係のない第三者算定機関である株式会社Stewart McLaren（以下「スチュワート・マクラレン」という。）に評価を依頼し、DCF（ディスカунテッド・キャッシュ・フロー）法による評価結果を取得しました。

一方、上場会社であるプロスペクトの株式価値については、当社が東京証券取引所（以下「東京証券取引所」という。）第二部に上場しており、市場株価が存在することから、市場株価法により算定いたしました。

(i) キーノート株式

スチュワート・マクラレンは、キーノートの株式価値に関しまして、DCF法（2019年12月末日を算定基準日としております。）を用いて算定を行いました。

算定方法	1株当たりの株式価値のレンジ
DCF法	988,818円～1,086,868円

(ii) プロスペクト株式

プロスペクトの株式価値に関しましては、市場株価が存在することから、市場株価法により算定いたしました。算定基準日を2020年8月11日（以下「本算定基準日」という。）とし、東京証券取引所における本算定基準日の終値及び、本算定基準日以前1か月、3か月、6か月の各期間の終値平均株価を算定の基礎として、当事者間における慎重な協議の結果、東京証券取引所における本算定基準日の終値を基に1株当たり38円とする算定を行いました。

(5) 公正性を担保するための措置

本株式交換は、社内で定められた規則及び手続に従って決定されております。また、本株式交換に用いられる本株式交換比率の公正性・妥当性を確保するため、交換比率の算定方法をはじめとする諸条件等についても、当社及びキーノートから独立した利害関係のない第三者算定

機関である、スチュワート・マクラレンに本株式交換に係る株式の割当比率の算定を依頼いたしました。

(6) 利益相反を回避するための措置

本株式交換の相手方であるプロスペクトの代表取締役会長を、当社取締役会長であり、当社の議決権の36.06%に相当する株式を保有する、当社親会社であるJトラスト株式会社の取締役会長を兼務する藤澤氏が務めているため、当社における意思決定の公正性を担保し、利益相反を回避する観点から、藤澤氏は本株式交換の承認に係る臨時株主総会の決議には参加していません。

6. 今後の見通し

本株式交換により、キーノートは当社の連結子会社から外れることとなります。これにより、同社が担う不動産事業及び商業施設建築事業に関わる損益につきましては、クロージング予定の2020年12月期第3四半期連結会計期間において、国際財務報告基準第5号「売却目的で保有する非流動資産及び非継続事業」において規定される非継続事業に分類して表示する見込みであり、同社における当期業績の影響範囲を反映する形で2020年8月12日付け「通期連結業績予想の修正に関するお知らせ」をお知らせしております。

以 上