



2022年7月21日

各 位

会社名 株式会社 エルテス
代表者名 代表取締役社長 菅原 貴弘
(コード番号:3967 東証グロース)
問合せ先 取締役経営戦略本部長 佐藤 哲朗
(TEL. 03-6550-9280)

連結子会社によるバンズ保証株式会社の株式取得に関するお知らせ

当社は、2022年7月21日開催の取締役会において、5月9日に基本合意を公表しております、連結子会社である株式会社JAPANDX（以下「JAPANDX」という。）が、バンズ保証株式会社（以下、「バンズ保証」という。）の全発行済普通株式及びバンズシティ株式会社（以下「バンズシティ」という。）のプロパティ・マネジメント事業を取得（以下「本件取得」という。）することについて決議いたしましたので、下記のとおりお知らせいたします。なお、当社取締役である道祖修二氏は、本件取得の利害関係人に該当するため、本審議および決議には参加していません。

記

1. 本件取得の理由

当社グループは、「デジタル社会にとってなくてはならない存在」を目指し、ネット上の炎上や風評被害への対策、企業の内部不正に関するセキュリティなど、デジタルリスクマネジメントの第一人者として事業展開を行ってまいりました。近年では、デジタル社会に存在するより広範なリスク・課題を解決することを目指し、フィジカルなリスクに対処する警備業のデジタルトランスフォーメーションにも取り組みを拡大しています。

2020年に設立した当社連結子会社のJAPANDXでは、「DX推進事業」の担い手として、これまで当社グループが培ってきたリスクマネジメントやデジタル化に関する知見を結集させ、人々が安心・安全・快適に暮らすスマートシティを構築することを目指しています。5月には、メタバースやデジタルツインを活用してスマートシティを形成する『メタシティ構想』を公表し、当社グループ全体で取り組みを強化しております。現在JAPANDXは行政やビジネスのデジタル化推進を中心に事業展開を行っておりますが、最終的に掲げるビジョンを実現するためには、人々の生活空間である住宅・不動産に関する営みをDXにより効率化し、周辺リスクに対するマネジメントまで一気通貫で提供することが必要不可欠であると考えております。そのため当社グループでは、住宅や不動産に関するノウハウを有する企業との提携をかねてから模索しておりました。

バンズシティは、社会の変化と多様化するニーズに柔軟に応えるサービスと街づくりをビジョンとして掲げており、不動産の管理から開発まで手掛ける総合不動産カンパニーとして、確かな実力と実績を有しています。バンズシティの事業の中でも、不動産経営に関するサービスを提供するプロパティ・マネジメント事業は、未だにアナログな慣行が多く残る、デジタル化による成長余地の特に大きい領域です。

当社グループのデジタルに関するノウハウを付加することで当該領域の業務DXを実現する革新的なソリューションを創出し、プロパティ・マネジメント事業の更なる成長を目指します。開発した業務DXソリューションはパッケージ化して不動産業界への実装を推進し、当社グループDX推進事業の収益への貢献も展望します。

また、本件取得を契機として、当社グループとバンズシティは、スマートシティ構築に向けた業務提携を実施します。プロパティ・マネジメント事業に留まらないバンズシティの「街づくり」の知見を得ることで、当社グ

ループは、日本のデジタルトランスフォーメーションおよび『メタシティ』の構築に向けた歩みを加速させてまいります。本業務提携の詳細につきましては引き続き協議中であり、今後当社として意思決定を行った場合には、その内容について改めてご報告いたします。

2. 本件取得の流れ

- ① バンズシティのプロパティ・マネジメント事業をバンズ保証に移管（7月8日）
- ② バンズ保証の既存事業、資産および負債をバンズシティ関連会社に移管（7月29日まで）（※）
- ③ JAPANDXがバンズ保証の全発行済株式を取得（7月29日（予定））

※ 各種デューデリジェンスの結果を勘案し、バンズ保証の既存事業は近年縮小傾向であり、当社事業とのシナジー効果も想定されないことから、相手先との協議により、本件取得対象外とすることを決定しております。

3. 株式取得の相手先の概要

(1) 名 称	バンズシティ株式会社	
(2) 所 在 地	東京都渋谷区千駄ヶ谷2-1-8 Barbizon8 12階	
(3) 代表者の役職・氏名	代表取締役 道祖 修二	
(4) 事 業 内 容	不動産業	
(5) 資 本 金	100,000千円（2022年3月31日時点）	
(6) 設 立 年 月 日	2004年3月	
(7) 純 資 産	4,084,866千円（2022年3月31日時点）	
(8) 総 資 産	14,484,049千円（2022年3月31日時点）	
(9) 大株主及び持株比率	道祖 修二 100%（2022年3月31日時点）	
(10) 上場会社と当該会社との間の関係	資 本 関 係	2022年4月21日に適時開示を行った第三者割当増資において、代表取締役道祖氏の資産管理会社であるDOS0株式会社に対し205,000株の割り当てを行っております。 また、2022年5月9日に、当社代表取締役 菅原貴弘からDOS0株式会社に対し、当社株式205,000株を譲渡しております。 一連の取引の結果、DOS0株式会社は当社の発行済み株式数の6.78%の持株比率を有しております。（※）
	人 的 関 係	代表取締役である道祖氏は2022年5月25日開催当社株主総会において、当社の取締役に選任されております。道祖氏は取締役として、上述のスマートシティ構築に関する事業運営を推進しております。
	取 引 関 係	当社グループのWebレピュテーションサービス及び不動産DXサービスを提供しております。
	関連当事者への該当状況	2022年5月25日に道祖氏が当社取締役に就任し、バンズシティは当社の関連当事者となっております。

※ 当社の取締役候補として選任され、業務執行を行うにあたり、インセンティブとして当社の株式を取得したいという道祖氏からの要望により、第三者割当に加え株式譲渡を実施しております。

4. 取得対象企業・事業の概要

(1) バンズ保証の概要

(1) 名 称	バンズ保証株式会社	
(2) 所 在 地	東京都渋谷区千駄ヶ谷2-1-8 Barbizon8 12階	
(3) 代表者の役職・氏名	代表取締役 長間 謙太	

(4) 事業内容	不動産の賃貸借における賃料保証			
(5) 資本金	1,000千円(2022年3月31日時点)			
(6) 設立年月日	2011年4月28日(2022年3月31日時点)			
(7) 発行済み株式総数	100株			
(8) 大株主及び持株比率	バンズシティ株式会社 100%			
(9) 上場会社と当該会社との間の関係	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	該当事項はありません。		
(10) 当該会社の最近3年間の経営成績及び財政状態(※)				
	決算期	2020年3月期	2021年3月期	2022年3月期
純資産		51,994千円	58,445千円	60,431千円
総資産		52,853千円	60,291千円	61,409千円
1株当たり純資産		519,949.46円	584,451.73円	604,314.43円
売上高		9,073千円	6,569千円	2,387千円
営業利益		8,513千円	6,524千円	2,206千円
経常利益		8,513千円	8,525千円	2,269千円
当期純利益		6,561千円	6,450千円	1,986千円
1株当たり当期純利益		65,615.28円	64,502.27円	19,862.70円
1株当たり配当金		0円	0円	0円

※ 2022年7月21日時点で、当該会社の事業、資産および負債の約80%をバンズシティ関連会社に移管しております。7月29日までに、全ての移管を完了予定です。

(2) バンズシティの概要(2022年3月31日現在)

3. 株式取得の相手先の概要に記載のとおり。

(3) バンズシティのプロパティ・マネジメント事業の概要(2022年3月31日現在)

(1) 事業内容	不動産の賃貸借における賃料保証・集金代行・管理業務			
(2) 当該事業の最近3年間の経営成績及び財務状態				
	決算期	2020年3月期	2021年3月期	2022年3月期
売上高(※1)		1,571,161千円	1,526,778千円	1,512,666千円
営業利益		284,159千円	228,878千円	213,239千円
経常利益		284,159千円	228,878千円	213,239千円
当該事業に紐づく純資産		-	0千円	0千円
当該事業に紐づく総資産(※2)		-	414,168千円	408,829千円

※1 財務デューデリジェンスの結果、当社とバンズシティの収益認識基準の相違から、5月9日開示の数値と差異が生じております。

※2 財務デューデリジェンスの結果、5月9日開示の数値と差異が生じております。

【参考】5月9日開示 当該事業の経営成績及び財務状態

	決算期	2019年3月期	2020年3月期	2021年3月期
売上高		1,803,877千円	1,874,275千円	1,829,892千円
営業利益		268,053千円	284,159千円	228,878千円
経常利益		268,053千円	284,159千円	228,878千円
当該事業に紐づく純資産		-	-	0千円
当該事業に紐づく総資産		-	-	141,580千円

(4) 取得株式数および金額

(1) 異動前の所有株式数	普通株式 0株(議決権の数 0個) (議決権所有割合 0%)
---------------	-----------------------------------

(2) 取得株式数	普通株式 100株 (議決権の数 100個) (議決権所有割合 100%)
(3) 取得価額	総額15億6,000万円での取得を予定しております。取得価額につきましては、当社とは独立した外部専門家(財務・税務・法務・ビジネス)のデューデリジェンスの結果に基づき、EBITDA倍率法やDCF法等の算定方式による事業価値評価を実施し、相手先との協議により決定しております。 また、取得関連費用として、各種デューデリジェンス費用約1,500万円の計上を見込んでおります。
(4) 異動後の所有株式数	普通株式 100株 (議決権の数 100個) (議決権所有割合 100%)

5. 資金調達の方法

本件取得の資金につきましては、総額15億6,000万円のうち、12億円を金融機関からの借入にて調達し、5月17日に実行した第三者割当による資金から3億6,000万円を充当する予定です。並行して検討しておりました他の投資案件が一部先送りとなったため、M&Aおよび資本業務提携資金として調達した第三者割当による資金を優先的に使用することが重要であると判断し、5月9日公表の方針を変更して当該資金を充当することといたしました。

金融機関からの借入実行について正式に決定した際は、別途速やかにご報告いたします。

また、残りの第三者割当による資金を充当予定の案件の進捗につきましても、適切なタイミングで改めて開示いたします。

6. 日程

- | | |
|---------------|----------------|
| (1) 株式譲渡契約締結 | 2022年7月21日 |
| (2) 借入決定 | 2022年7月25日(予定) |
| (3) 借入実行・株式譲渡 | 2022年7月29日(予定) |

7. 今後の見通し

本件取得を実行した場合、2023年2月期当社連結業績予想の上方修正を行うことを想定しておりますが、詳細な数値については精査中であります。上方修正を行うことが確定した場合、速やかに開示いたします。

以上