株式交換に係る事前開示書類

（会社法 794 条第１項及び会社法施行規則第 193 条に定める書面）

2020 年８月 13 日

株式会社プロスペクト

2020年８月13日

株式交換に係る事前開示書類

東京都渋谷区千駄ヶ谷一丁目30番８号
株式会社プロスペクト
代表取締役会長　藤澤　信義

当社は、2020年８月12日付でキーノート株式会社（以下「キーノート」といいます。）との間で締結した株式交換契約（以下、本株式交換契約といいます。）に基づき、2020年９月３日を効力発生日として、当社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（以下、本株式交換といいます。）を行うことといたしました。

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条に定める当社の事前開示事項は下記のとおりです。なお、本株式交換は、当社においては会社法第796条第２項に定める簡易株式交換に該当します。

記

1. 株式交換契約の内容（会社法第794条第１項）
   別紙１のとおりです。

2. 会社法第768条第１項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（会社法794条第１項、会社法施行規則第193条第１号）
   別紙２のとおりです。

3. 会社法第768条１項４号及び第５号に掲げる事項についての定めの相当性に関する事項（会社法794条第１項、会社法施行規則第193条第２号）
   該当事項はありません。

4. 株式交換完全子会社についての次に掲げる事項（会社法第794条第１項、会社法施行規則第193条第３号）
   (1) 最終事業年度に係る計算書類等の内容
   別紙３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
該当事項はありません。

5. 当社において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（会社法第 794 条第 1 項、会社法施行規則第 193 条第 4 号）
該当事項はありません。

6. 株式交換が効力を生ずる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（会社法第 794 条第 1 項、会社法施行規則第 193 条第 5 号）
本株式交換は会社法第 799 条第 1 項の規定の適用を受けないため、該当事項はありません。

以上

別紙１　本株式交換契約の内容

次ページ以降をご参照ください。

株 式 交 換 契 約 書

株式会社プロスペクト（以下「甲」という。）及びキーノート株式会社（以下「乙」という。）は、2020年８月12日（以下「本契約締結日」という。）、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（本件株式交換）

甲及び乙は、本契約の規定に従い、甲を乙の株式交換完全親会社とし、乙を甲の株式交換完全子会社とする株式交換（以下「本件株式交換」という。）を行い、甲は、本件株式交換により、乙の発行済株式（甲が保有する乙の株式を除く。以下同じ。）の全部を取得する。

第２条（株式交換完全親会社及び株式交換完全子会社の商号及び住所）

甲及び乙の商号及び住所は、それぞれ次のとおりである。

(1) 甲（株式交換完全親会社）

商号：株式会社プロスペクト

住所：東京都渋谷区千駄ヶ谷一丁目30番８号

(2) 乙（株式交換完全子会社）

商号：キーノート株式会社

住所：東京都港区虎ノ門一丁目７番12号

第３条（本件株式交換に際して交付する株式及びその割当て）

１　甲は、本件株式交換に際して、本件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における乙の株主名簿に記載又は記録された乙の株主（以下「本件割当対象株主」という。）に対して、乙の普通株式に代わり、その有する乙の普通株式の数の合計に２６，８６０を乗じて得た数の甲の普通株式を交付する。

２　甲は、本件株式交換に際して、本件割当対象株主に対して、その有する乙の普通株式１株につき、甲の普通株式２６，８６０株の割合をもって、甲の普通株式を割り当てる。

３　前二項の規定に従い、甲が乙の株主に対して割り当てるべき甲の普通株式の数に１株に満たない端数がある場合には、甲は、会社法第234条その他の関連法令の規定に従い、処理する。

第４条（甲の資本金及び準備金の額）

本件株式交換により増加すべき甲の資本金及び準備金の額は、次のとおりとする。

(1) 資本金の額　　０円

(2) 資本準備金の額　　会社計算規則第39条の規定に従って甲が別途定める額

(3) 利益準備金の額　　０円

第５条（本件効力発生日）

本件株式交換がその効力を生ずる日（以下「本件効力発生日」という。）は、2020年９月３日とする。ただし、本件株式交換の手続の進行上の必要性その他の事由により必要な場合には、甲及び乙は、協議し合意の上、これを変更することができる。

第６条（株主総会等の承認）

１　甲は、会社法第796条第２項の規定により、本契約につき、会社法第795条第１項に定める株主総会の承認を得ないで、本件株式交換を行う。

２　乙は、本件効力発生日の前日までに、本契約につき、会社法第783条第１項に定める株主総会の承認を得る。

第７条（事業の運営等）

乙は、本契約締結日から本件効力発生日までの間、通常の業務の範囲内で、善良な管理者の注意をもって、自らの業務の遂行並びに財産の管理及び運営を行うものとする。

第８条（禁止事項）

乙は、本契約締結日以降、本件効力発生日より前の日を基準日とする剰余金の配当の決議を行ってはならず、また本件効力発生日より前の日を取得日とする自己株式の取得（適用法令に従い株主の権利行使に応じて自己の株式の取得をしなければならない場合における自己株式の取得を除く。）の決議を行ってはならない。

第９条（本件株式交換の条件変更及び中止等）

本契約締結日以降本件効力発生日に至るまでの間において、本件株式交換の実行に重大な支障となる事態が生じ又は生じることが明らかとなった場合（公正取引委員会による排除措置命令等本件株式交換を妨げる措置又は手続がとられた場合を含むが、これに限られない。以下同じ。）、甲に対して会社法第796条第３項に基づく通知があっ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、誠実に協議し合意の上、本件株式交換の条件その他の本契約の内容を変更し、又は本件株式交換を中止し、若しくは本契約を解除することができる。

第10条（本契約の効力）

本契約は、次の各号のいずれかに該当した場合、その効力を失う。

(1) 本件効力発生日の前日までに法令等に定められた本件株式交換の実行に必要な関係官庁等の承認等が得られない場合（独占禁止法に基づき、甲が本件株式交換に関して行う届出が本件効力発生日までに受理されない場合、又は当該届出に係る措置期間が本件効力発生日までに終了しない場合を含むが、これに限られない。）

(2) 本件効力発生日の前日までに第６条第２項に基づく乙の株主総会の承認が得られなかった場合

(3) 第９条の規定により、本件株式交換が中止され又は本契約が解除された場合

第 11 条（連帯保証の対応）

1　甲は、本件効力発生日までに、乙の親会社である株式会社ＫｅｙＨｏｌｄｅｒが乙の連帯保証人として金融機関に対して負担しているすべての連帯保証債務について、当該金融機関から、本件効力発生日以降直ちに甲による免責的債務引受けその他の方法により消滅させることについての承諾を得るものとする。

2　甲は、本件効力発生日以降直ちに、前項の連帯保証債務を、甲による免責的債務引受けその他の方法により消滅させる。

第 12 条（準拠法及び管轄）

1　本契約の準拠法は日本法とし、日本法に従って解釈される。

2　甲及び乙は、本契約に関連して裁判上の紛争が生じたときは、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ことに合意する。

第 13 条（協議）

本契約に記載のない事項又は本契約の内容に疑義が生じた場合は、甲及び乙は、誠実に協議し、その解決を図るものとする。

（条文以上）

本契約の締結を証するため、本書２通を作成し、甲及び乙が記名押印の上、各自１通を保有する。

2020 年 8 月 12 日

東京都港渋谷区千駄ヶ谷一丁目 30 番８号
甲　株式会社プロスペクト
代表取締役会長　藤　澤　信　義

東京都港区虎ノ門一丁目７番 12 号
乙　キーノート株式会社
代表取締役社長　藤　田　賢　一

別紙２　会社法第 768 条第１項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

当社は、本株式交換に際して、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して、次のように判断しております。

１．本株式交換に係る割当ての内容

会社名	当社 （株式交換完全親会社）	キーノート （株式交換完全子会社）
本株式交換に係る割当比率	1	26,860
本株式交換により交付する株式数	当社普通株式：53,720,000 株	

（注１）株式の割当比率

キーノート１株に対し、当社普通株式 26,860 株を割当て交付いたします。

（注２）本株式交換により交付する株式数

当社は、本株式交換に際して、当社普通株式 53,720,000 株を割当て交付する予定です。なお、当社はかかる交付に当たり、新たに発行する普通株式を使用する予定です。

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、本株式交換に用いられる株式交換比率（以下「本株式交換比率」といいます。）の算定において、当社の株式価値については、当社株式が株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）第二部に上場しており、市場株価が存在することを勘案し、市場株価法により算定することとし、算定基準日を 2020 年８月 11 日（以下「本算定基準日」といいます。）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、当事者間で慎重に協議したうえで、市場内取引において直近に取引された価格が、市場参加者による当社株式の直近の評価という点において、当社株式の価値を評価する上で最も参考になり得るものと考えたため、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 円と算定いたしました。なお、当社は株式会社プルータス・コンサルティング（以下「プルータス・コンサルティング」といいます。）より、当社の株式価値の評価を市場株価法に依拠することは、不合理でない旨の意見書を取得しております。

これに対し、キーノートの株式価値については、公正性・妥当性を確保するため、当社及びキーノートから独立した第三者算定機関である株式会社コンサルティ

ング・モール（以下「コンサルティング・モール」といいます。）に算定を依頼いたしました。

当社は、コンサルティング・モールから提出を受けた株式価値の算定結果を参考に、キーノートの財務の状況、資産の状況、将来の事業活動の見通しなどを踏まえ、両社で慎重に協議を重ねた結果、キーノート株式１株に対して、当社株式26,860株を割当てることと決定いたしました。

（２）算定に関する事項

① 算定機関の名称並びに当社及び相手会社との関係

算定機関であるコンサルティング・モールは、当社及びキーノートから独立した第三者算定機関であり、当社及びキーノート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

コンサルティング・モールは、キーノートの株式価値に関し、DCF法（2019年12月末を算定基準日としております。）及び純資産法（2020年3月末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。

なお、コンサルティング・モールがDCF法による算定の前提としたキーノートの事業計画においては、本株式交換の実行により実現することが期待されるシナジー効果（以下「本シナジー効果」といいます。）が織り込まれており、営業利益について、2020年12月期の470百万円に対して2021年12月期は662百万円（40.85%増）と、2020年12月期から2021年12月期にかけて大幅な増益を見込んでおります。これは主に、2021年12月期において、戸建住宅販売の増加及びクラウドファンディング収入の増加を見込んでいることによるものです。

算定方法	１株当たりの株式価値のレンジ
DCF法	1,115千円 ～1,224千円
純資産法	1,020千円 ～ 1,177千円

以上の算定結果を踏まえ、当社は本株式交換比率について検討しキーノートと交渉を行った結果、上記「（１）割当ての内容の根拠及び理由」に記載のとおり、キーノート株式１株に対して、当社株式26,860株を割当てることを決定いたしました。

なお、上記「（１）割当ての内容の根拠及び理由」に記載の通り、当社の株式価値については市場株価法により算定することとし、算定基準日を本算定基準日としております。この点において、コンサルティング・モールがDCF法による算定の前提としたキーノートの事業計画には本シナジー効果が織り込まれている一方、本算

定基準日の市場株価には、本シナジー効果が織り込まれていないと考えられます。しかしながら、本シナジー効果が市場株価に反映される場合の具体的な水準を算定することは困難であり、かつ、本株式交換比率はコンサルティング・モールが各手法により算定した株式価値の範囲内（下限は純資産法における1,020千円、上限はDCF法における1,224千円）で決定されていることから、本算定基準日が2020年８月11日であることは、妥当であると考えております。

３．交換対価として当社の株式を選択した理由

当社株式は東京証券取引所において取引されており、本株式交換後において市場における取引機会が確保されていることから、本株式交換の対価として当社の普通株式を選択することが適切であると判断いたしました。

４．株式交換完全親会社の資本金及び準備金の額の相当性に関する事項

本株式交換により、増加すべき当社の資本金及び準備金の額は、次のとおりです。下記の資本金及び準備金の額は、当社の財務状況、機動的な資本政策の遂行その他の諸事情を総合的に勘案した上で決定したものであり、相当であると判断いたしました。

（１）増加する資本金の額　０円

（２）増加する資本準備金の額　会社計算規則第39条の規定に従って当社が別途定める額

（３）増加する利益準備金の額　０円

別紙３　株式交換完全子会社の最終事業年度に係る計算書類の内容

次ページ以降をご参照ください。

※※※

貸借対照表

（２０１９年１２月３１日現在）

（単位：円）

資産の部		負債の部	
科目	金額	科目	金額
流動資産	**8,676,706,584**	**流動負債**	**2,681,689,423**
現金及び預金	1,500,347,997	支払手形	153,929,100
売掛金	4,469,282	工事未払金	362,701,906
完成工事未収入金	91,084,559	短期借入金	572,500,000
たな卸資産	2,103,541,229	1年以内返済長期借入金	1,227,158,388
販売用不動産	4,887,402,037	1年以内償還社債	80,000,000
未成工事支出金	49,500,000	未払金	120,570,441
前払費用	14,594,090	未払費用	37,334
前渡金	16,484,850	未払利息	4,087,566
その他	9,282,540	前受金	68,557,539
		工事前受金	6,218,670
		預り金	12,214,037
		未払法人税等	60,014,300
		未払消費税等	13,682,142
		仮受金	18,000
固定資産	**134,902,241**	**固定負債**	**4,186,262,532**
（有形固定資産）	（ **3,986,070** ）		
建物附属設備	3,358,076	社債	155,000,000
車両運搬具	102,977	長期借入金	3,906,356,982
器具備品	525,017	預り保証金	124,905,550
		負債合計	6,867,951,955
（無形固定資産）	（ **202,450** ）		
ソフトウエア	202,450	**純資産の部**	
（投資その他の資産）	（ **130,713,721** ）	**株主資本**	**1,943,656,870**
出資金	10,960,000	**資本金**	**30,000,000**
差入保証金	34,679,156	**利益剰余金**	**1,913,656,870**
長期前払費用	12,312,223	利益準備金	7,500,000
繰延税金資産	72,754,342	その他利益剰余金	
		別途積立金	475,000,000
		繰越利益剰余金	1,431,156,870
会員権	900,000		
貸倒引当金	△ 892,000	**純資産合計**	1,943,656,870
資産合計	8,811,608,825	**負債・純資産合計**	8,811,608,825

損　益　計　算　書

（２０１９年　４月　１日から
２０１９年１２月３１日まで）

（単位：円）

科　　目	金	額
Ⅰ　売　上　高		
不動産事業収益	4,280,351,869	
受取手数料	3,866,019	
仲介料収入	26,960,580	
賃料収益	280,175,916	
施設工事収益	819,631,958	
その他の営業収益	44,029,702	5,455,016,044
Ⅱ　売　上　原　価		
完成工事原価（設計施工）	741,631,078	
不動産売上原価	3,638,607,625	4,380,238,703
売上総利益		**1,074,777,341**
Ⅲ　販売費及び一般管理費		587,327,499
営業利益		**487,449,842**
Ⅳ　営業外収益		
受取利息	15,078	
受取配当金	151,650	
雑収入	6,880,773	7,047,501
Ⅴ　営業外費用		
支払利息	81,538,009	
社債利息	592,250	
支払保証料	2,147,151	
社債発行費	257,199	
雑損失	8,804,221	93,338,830
経常利益		**401,158,513**
Ⅵ　特別利益		
固定資産売却益	278,476	
その他特別利益	727,564	
連結納税個別調整益	104,952,146	105,958,186
Ⅶ　特別損失		
固定資産売却損	128,598	
その他特別損失	22,108,844	
固定資産除却損	1,122,369	23,359,811
税引前当期純利益		**483,756,888**
法人税、住民税及び事業税	164,614,800	
法人税等調整額	△17,549,240	147,065,560
当期純利益		**336,691,328**

株 主 資 本 等 変 動 計 算 書

（２０１９年　４月　１日から
２０１９年１２月３１日まで）

（単位：円）

	株主資本						純資産合計
	資本金	利益剰余金				株主資本合計	
		利益準備金	その他利益剰余金		利益剰余金合計		
			別途積立金	繰越利益剰余金			
2019年3月31日残高	30,000,000	7,500,000	475,000,000	1,094,465,542	1,576,965,542	1,606,965,542	1,606,965,542
事業年度中の変動額							
剰余金の配当							
当期純利益				336,691,328	336,691,328	336,691,328	336,691,328
株主資本以外の項目の事業年度中の変動額（純額）							
事業年度中の変動額合計	－	－	－	336,691,328	336,691,328	336,691,328	336,691,328
2019年12月31日残高	30,000,000	7,500,000	475,000,000	1,431,156,870	1,913,656,870	1,943,656,870	1,943,656,870

個別注記表

１．重要な会計方針に係る事項

（１）資産の評価基準及び評価方法

①たな卸資産

販売用不動産　　個別法による原価法（収益性の低下による簿価切下げの方法）

（２）固定資産の減価償却の方法

①有形固定資産　　建物　－　定額法を採用しております。
その他－　定率法を採用しております。
※)平成28年4月以降取得「建物附属設備」および「構築物」につきましては､法改正対応のため､定額法を採用しております。

②無形固定資産（ソフトウエア）　　社内における利用可能期間（５年）にて定額法を採用しております。

③長期前払費用　　定額法を採用しております。

（３）引当金の計上基準

①貸倒引当金　　債権の貸倒損失に備えるため、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しています。

（４）収益及び費用の計上基準

①収益の計上基準

施設工事収入(売上)について､3ヶ月以上の期間を要する工事契約(5,000万円以上)・設計契約（500万円以上）について工事進行基準を適用しております。
その他の工事契約等については、工事完成基準を適用しております。
なお、工事進行基準を適用する進捗度の見積りは、原価比例法によっております。

（５）その他計算書類作成のための基本となる重要な事項

①消費税等の会計処理

消費税等の会計処理は、税抜方式によっております。但し、固定資産に係る控除対象外消費税等は、長期前払費用に計上し、５年間で均等償却をしております。

２．株主資本等変動計算書に関する注記

（１）当事業年度末の発行済株式の種類及び総数

普通株式　　600 株

３．重要な後発事象

（１）第三者割合による新株式発行

当社は、令和２年１月16日開催の取締役会において、第三者割合による新株式を発行することを決議いたしました。本件は、令和２年１月20日開催の臨時株主総会に付議し、本株主総会において承認可決され、令和２年１月20日に払込手続を完了いたしました。

①新株式発行の内容

(1) 払込期日	令和２年１月20日
(2) 発行新株式数	普通株式　1,400株
(3) 発行価格	発　行　価　格　　1株につき50,000円 発行価格の総額　　70,000,000円
(4) 資本組入額	資 本 組 入 額　　1株につき50,000円 資本組入額の総額　　70,000,000円
(5) 募集又は割当方法	第三者割当の方法による。
(6) 割当先及び株式数	割当先　株式会社ＫｅｙＨｏｌｄｅｒ 株式数　1,400株
(7) 資金の使途	新規事業の投資資金

※※※

目　　次

1. 有形固定資産及び無形固定資産の明細 …… 1頁

2. 引当金の明細 …… 1

3. 販売費及び一般管理費の明細 …… 2

1. 有形固定資産及び無形固定資産の明細

(単位:円)

区分	資産の種類	期首残高	当期増加額	当期減少額	期末残高	期末減価償却累計額又は償却累計額	当期償却額	差引期末帳簿価額
有形固定資産	建物附属設備	1,285,000	2,322,000	-	3,607,000	248,924	126,957	3,358,076
	車両運搬具	7,418,107	-	4,584,020	2,834,087	2,731,110	215,939	102,977
	器具備品	5,979,056	305,800	2,347,220	3,937,636	3,412,619	406,794	525,017
	計	14,682,163	2,627,800	6,931,240	10,378,723	6,392,653	749,690	3,986,070
無形固定資産	電話加入権	607,880	-	607,880	-	-	-	-
	ソフトウエア	5,436,260	-	590,000	4,846,260	4,643,810	76,650	202,450
	計	6,044,140	-	1,197,880	4,846,260	4,643,810	76,650	202,450

(注) 当期増加額の主な内訳は大阪支店移転新装工事に伴い増加しております。
当期減少額の主な内訳は中目黒・横浜支店閉鎖に伴い減少しております。

2. 引当金の明細

(単位:円)

区分	期首残高	当期増加額	当期減少額		期末残高
			目的使用	その他	
貸倒引当金(流動資産)	1,224,613	-	1,224,613	-	-
貸倒引当金(固定資産)	892,000	-	-	-	892,000

3. 販売費及び一般管理費の明細

（単位:円）

科　　目	金　　額	
広告宣伝費	4,731,769	
役員報酬	30,870,000	
給与手当	209,768,067	
福利厚生費	711,350	
法定福利費	40,011,111	
通信費	4,585,099	
租税公課	45,159,041	
減価償却費	826,340	
賃借料	46,315,569	
調査費	2,709,101	
支払手数料	153,442,925	
旅費交通費	20,810,842	
交際接待費	2,945,145	
消耗品費	5,944,496	
修繕費	616,304	
水道光熱費	4,197,040	
リース料	2,194,111	
保険料	3,799,467	
会議研修費	1,406,988	
諸会費	1,339,017	
雑費	4,943,717	
合　　計	587,327,499	

（添付書類）

事　業　報　告

（2019年 4月 1日から
2019年12月31日まで）

Ⅰ.当社(会社)の現況に関する事項

1. 事業の経過及び成果

当事業年度におけるわが国経済については、雇用情勢・所得環境の改善が続く中で、各種政策の効果もあり、緩やかな回復が続くことが期待されます。一方で、米中貿易摩擦の長期化による世界経済の減速や英国のEU離脱問題等、海外経済・政治を巡る不確実性が国内景気に悪影響を与えることも懸念され、楽観視できない状況が続くものと見られます。

当業界においては、人口減少による新設住宅着工戸数の減少が中長期的に見込まれ、また消費税増税に伴う市場全体が冷え込むことが懸念されます。東京オリンピック・パラリンピック開催に向けて、引き続き高水準な建設需要が見込まれる一方で、建設資材価格や労働力需要の動向には引き続き注視していく必要があります。住宅分譲市場では、用地取得競争が激化するなか、都心エリアや利便性の高い物件等を中心に分譲価格が高水準で推移する一方、立地等による売れ行きの二極化傾向が一層強まっております。

このような情勢のもと、当社は企業価値追求のため、更なる営業基盤の強化、工事施工の効率化ならびに生産性の向上などに取り組み、戸建事業、商業施設事業及びソリューション事業で売上高は減収しましたが、営業利益・経常利益ともに増加しました。

以上の結果、売上高は795百万円減少し、5,455百万円(前年同一期間比12.7%減)、売上総利益は298百万円増加し、1,074百万円(前年同一期間比38.4%増)、営業利益は487百万円(前年同一期間比1602.2%増)、経常利益は401百万円となりました。当期純利益は336百万円となりました。

2. 設備投資の状況

①当事業年度中に取得した資産

「日清食品ホールディングス大阪本社8階」　(2百万円)

②当事業年度中に除却した資産

「TPR中目黒ビル5階」　(3百万円)

「オリックス淀屋橋ビル3階」　(1百万円)

「東京建物横浜ビル5階」　(1百万円)

3. 資金調達の状況

2019年12月期において、戸建PJ資金として145百万円、収益PJ資金として2,700百万円、運転資金として178百万円の融資(借入)資金を調達致しました。また、長期性資金として、社債(私募債)の発行を1金融機関の引受により50百万円実行致しました。全体では金融機関等9行より3,073百万円の資金調達となりました。

4. 直前 3事業年度の財産及び損益の状況

区　　分	第21期 2017年3月期	第22期 2018年3月期	第23期 2019年3月期	第24期(当期) 2019年12月期
売上高(千円)	8,771,441	6,927,950	8,928,172	5,455,016
経常利益(千円)	397,180	151,175	25,607	401,158
当期純利益(千円)	328,908	140,175	8,265	336,691
1株当たり当期純利益(円)	548,180円25銭	233,626円26銭	13,775円85銭	561,152円21銭
総資産(千円)	6,721,810	6,541,091	8,427,242	8,811,608

(注) 第24期(当会計年度)の詳細、状況につきましては、「1. 事業の経過及び成果」に記載のとおりであります。

5. 対処すべき課題

当社主力の戸建分譲事業界におきましては、人口・世帯数の減少による中長期的な住宅市場の縮小、他業界からの戸建分譲市場への新規参入による競争激化、良質な住宅ストックの蓄積による中古住宅リフォーム等のストック市場の拡大等、今後も厳しい事業環境となることが予想されます。

このような状況の下、経営環境の変化や市場の変化に対応できる社内体制の基盤整備を行い、当社コア事業の競争力を強化し、更なる成長に向けた基盤づくりに取り組みます。

6. 主要な事業内容

(1) 不動産売買事業
(2) 商業施設事業(設計・施工)
(3) 中古住宅再生事業
(4) 不動産仲介事業
(5) 不動産賃貸事業
(6) コンサルティング事業
(7) その他事業

7. 主要な事業所

東京本社　　東京都港区虎ノ門一丁目7番 12 号 虎ノ門ファーストガーデン 11 階
大阪支店　　大阪府大阪市淀川区西中島四丁目 1 番 1 号 日清食品ホールディングス大阪本社 8 階

8. 従業員の状況 (2019 年 12 月 31 日現在)

従業員数	前期末比増減	平均年齢
38 名	26 名 減	45 歳

(注) 上記従業員数には、臨時従業員6名を含んでおりません。

9. 重要な親会社の状況

親会社の状況

当社の親会社は、株式会社 KeyHolder であり、同社は当社の普通株式 600 株(出資比率 100%)を保有しています。

10. 主要な借入金の状況 (2019 年 12 月 31 日現在)

借入先	借入額
さわやか信用金庫	1,747 百万円
第一勧業信用組合	990 百万円
中ノ郷信用組合	495 百万円
全東栄信用組合	495 百万円
近畿産業信用組合	275 百万円
株式会社紀陽銀行	242 百万円
株式会社静岡銀行	238 百万円
株式会社横浜銀行	232 百万円
城南信用金庫	227 百万円
株式会社池田泉州銀行	176 百万円

11. その他会社の現況に関する重要な事項

(1)会計方針の変更・会計上の見積りについて

（税金費用の計算方法）

2015 年3月期より、連結納税制度を適用しております。決算業務の一層の効率化を図るため、当社、親会社及び関連会社において、当決算期より連結会計年度の税引前当期純利益に対する税効果会計適用後の実効税率を合理的に見積り、税引前当期純利益に当該見積実効税率を乗じて計算しております。また、見積実効税率を使用できない場合は税引前当期純利益に一時差異に該当しない重要な差異を加減した上で、法定実効税率を乗じて計算しております。

Ⅱ.会社の株式に関する事項

1. **発行可能株式総数** 2,400 株
2. **発行済株式の総数** 600 株
3. **株主数** 1 名
4. **大株主**

株 主 名	持 株 数	持 株 比 率
株式会社 KeyHolder	600 株	100 %

Ⅲ.会社役員に関する事項

当事業年度末における取締役及び監査役

地 位	氏 名	担当及び重要な兼職の状況
代表取締役社長	藤 田 賢 一	
取 締 役	楠 本 利 徳	
取 締 役	滝 沢 励	
取 締 役	大 出 悠 史	株式会社 KeyHolder 取締役 株式会社 FA Project 代表取締役社長 株式会社ゼスト 取締役 株式会社 allfuz 取締役 株式会社 UNITED PRODUCTIONS 取締役
取 締 役	藤 原 治	株式会社日本保証 専務取締役 ジャパンギャランティー株式会社 専務取締役 maneo マーケット株式会社 取締役 maneo 株式会社 取締役 株式会社リクレ 取締役
監 査 役	荒 井 徹	株式会社 KeyHolder 常勤監査役

（注） 本事業報告の記載金額は、表示単位未満の端数を切り捨てて表示しております。
ただし、百分率は小数点第 2 位を四捨五入しております。

監査役の監査報告

監　査　報　告　書

私、監査役は、2019 年4月 1 日から 2019 年 12 月 31 日までの第 24 期事業年度の取締役の職務の執行を監査いたしました。 その方法及び結果につき以下のとおり報告いたします。

1. 監査の方法及びその内容

監査役は、取締役及び使用人、親会社の監査役等と意思疎通を図り、情報の収集及び監査の環境の整備に努めるとともに、取締役会その他重要な会議に出席し、取締役及び使用人等からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求め、重要な決裁書類等を閲覧し、本社等において業務及び財産の状況を調査いたしました。以上の方法に基づき、当該事業年度に係る事業報告及びその附属明細書について検討いたしました。

さらに、会社帳簿又はこれに関する資料の調査を行い、当該事業年度に係る計算書類（貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び個別注記表）及びその附属明細書について検討いたしました。

2. 監査の結果

(1)事業報告等の監査結果

一　事業報告及びその附属明細書は、法令及び定款に従い、会社の状況を正しく示しているものと認めます。

二　取締役の職務の執行に関する不正の行為、又は法令もしくは定款に違反する重大な事実は認められません。

(2)計算書類及びその附属明細書の監査結果

計算書類及びその附属明細書は、会社の財産及び損益の状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認めます。

2020 年 2 月　　日

キーノート 株式会社

監 査 役　　荒 井　徹　　㊞

以 上