



# Prop Tech plusの子会社化と その後の当社グループ見通し

株式会社ミンカブ・ジ・インフォノイド  
Prop Tech plus株式会社

2019年12月3日

## スキーム概要

- 対象会社： Prop Tech plus株式会社（以下「PT+」）
- 買取総額： 12億8,250万円
- 買取後持分： 66.73%
- 買取方法： 現金による買取
- 買取原資： 金融機関からの長期借入
- 実施予定日： 2019年12月27日（2020年1月1日より当社連結対象）
- 買取後の株主構成：

名義	保有株数	持分比率
株式会社ミンカブ・ジ・インフォノイド（以下「ミンカブ」）	413,710	66.73%
PT+経営陣	86,290	13.92%
門田 将之（代表取締役社長）	36,290	5.85%
萬代 功（取締役副社長）	25,000	4.03%
山下 晃二（取締役）	25,000	4.03%
株式会社プロネクサス	60,000	9.68%
三井住友信託銀行株式会社	30,000	4.84%
ジョーンズラングラサル株式会社	30,000	4.84%

# Prop Tech plus概要（会社概要）



PropTech plus

会社名	: Prop Tech plus 株式会社（プロップテックプラス株式会社）
所在地	: 東京都港区
設立	: 2013年7月
資本金	: 100百万円
役職員数	: 70名
役員	: 代表取締役社長 門田 将之 取締役副社長 萬代 功 取締役 山下 晃二
主な取引先	: 投資法人・資産運用会社・証券会社・銀行・不動産開発会社 不動産鑑定会社・ファイナンスメディア

REIT（不動産投資信託）を主要顧客とした各種ITサービスを展開する会社

# Prop Tech plus概要（沿革）

- 2006年：株式会社a2mediaの一事業部でREITポータルサイトの運用、REITのWebサイト構築やデータベース運用等 **REIT関連事業を開始**
- 2008年：不動産ファンド運用システム構築事業を開始
- 2013年：a2mediaから**Japan REIT株式会社として分社化**
- 2017年：株式会社TCOの吸収合併
- 2018年：株式会社Sound-Fの不動産システム開発部門の吸収分割  
前年のTCOと合わせてREIT向け運用システムの開発会社を相次いで経営統合し、**REIT運用システムの統一パッケージを開発**
- 2019年：事業領域をREITに留まらず、**不動産テック全体**に広げていくことを標榜し、社名を「Japan REIT」から「**Prop Tech plus**」に商号変更  
これまでREIT業界で培ってきた強みを生かして、新サービスも開始

# Prop Tech plus概要 (REITとは)

REIT（不動産投資信託）とは、優良な不動産の運用による収入を原資として、投資家に配当金を出す金融商品

東証に上場しているJ-REITと適格機関投資家向けの上場していない私募REITがある

2019年10月末時点

市場名	時価総額	社数
東証一部	627.2兆円	2,155社
東証二部	7.2兆円	486社
JASDAQ	9.2兆円	674社
マザーズ	5.6兆円	300社
J-REIT	17.1兆円	63社
私募REIT	2.0兆円*	31社

\*私募REITは時価総額ではなく、出資総額

市場名	資産規模	運用物件数
J-REIT	19.0兆円	5,216物件
私募REIT	3.3兆円	821物件

# Prop Tech plus概要（事業内容）

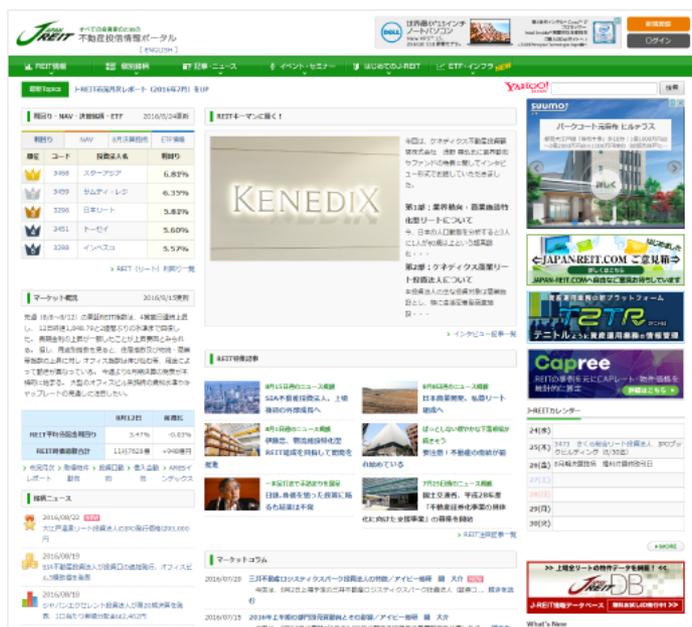
PT+は、以下のREIT向け及びREIT関連事業を展開

- REIT向け物件運用管理システム及びファンド運用システムの提供
- 私募ファンド向け運用管理システムの提供
- REIT組成シミュレーションシステムの提供
- REITのIR Webサイトの構築&運用
- 国内最大級のJ-REIT情報ポータルサイト「JAPAN REIT.COM」の運営
- REITの全情報を格納した「REIT DB」の運用
- 運用会社と受託会社を繋ぐ電子指図プラットフォーム「RESPORTクラウド」の運用

# Prop Tech plus概要 (メディア事業)

JAPAN REIT.COM  
(http://www.japan-reit.com/)

JAPAN PRIVATE REIT.COM  
(https://www.japan-private-reit.com/)

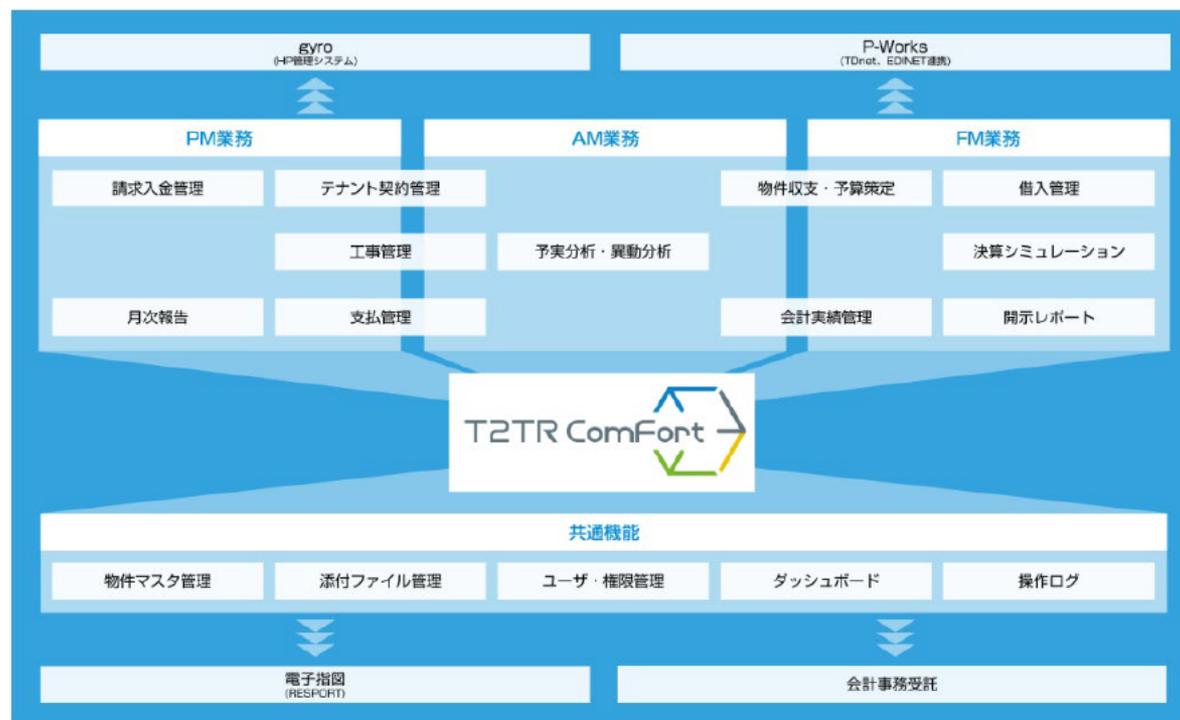


J-REIT全銘柄情報を網羅する総合的な役割を果たしつつ、投資家サイドから見た中立・公平な投資情報を提供しており、J-REITデータやオリジナルコンテンツを中心に様々なコンテンツを豊富に取りそろえた、日本最大級のJ-REIT情報ポータルサイト (2006/5~)

国内で唯一私募REITの全銘柄情報を網羅する適格機関投資家向け情報サイト  
公開情報である投資法人登録簿の情報を中心に全私募REITの一覧や投資主の一覧を掲載  
国内の適格機関投資家200社以上が利用する情報サイト (2014/8~)

# Prop Tech plus概要（システム事業）

『プラットフォーム』を創り、不動産証券化業界の『一步先』をともにめざす  
(<https://www.t2tr.jp/>)



様々な業務をT2TR ComFort上で行うことで、これまで分断されていたPM・AM・FMの業務がシームレスに連携され、より正確に、よりスピーディーに情報管理されることで、資産運用業務の効率化・質の向上を実現します。

## Prop Tech plus概要（提供実績）

PT+は、REIT向け及びREIT関連事業で以下の提供実績を持つ

- **60%以上**のREITに運用システム提供中
- **75%以上**のREITのIR Webサイトを構築
- **100社以上**の会社に「RESPORTクラウド」提供中
- 金融機関・運用会社等**100社以上**に「REIT DB」提供中
- **95%以上**のREITと取引実績あり

# 子会社化後のPT+経営方針

## ■ 既存の常勤役員3名が続投、ミンカブより取締役3名、監査役1名を派遣

代表取締役社長	門田 将之
取締役副社長	萬代 功
取締役副社長	前田 陽介* (ミンカブ執行役員アカウントニング管掌)
取締役	山下 晃二
取締役 (非常勤)	瓜生 憲* (ミンカブ代表取締役社長)
取締役 (非常勤)	高田 隆太郎* (ミンカブ取締役副社長兼CFO)
監査役 (非常勤)	濱野 信也* (ミンカブ社外取締役監査等委員)

※2019年12月27日までに開催予定のPT+臨時株主総会並びに取締役会において決議予定

## ■ 当面の事業方針

1. 選択と集中による効率化 (次頁参照)
2. グループのシナジー追求 (後述参照)
3. 新規事業の共同開拓 (後述参照)

# 子会社化後のPT+経営方針（選択と集中による効率化）

- REITだけでなく、不動産業界全体を対象とした情報インフラを担う会社に
- 事業の選択と集中とシナジー効果で約1億円の費用削減を行い、筋肉質な事業体に
- 以下の不動産分野における成長事業にリソースを集中

事業名	内容と収益モデル
T2Fort（REIT運用システム）	REIT向けの物件運用及びファンド運用システムの開発 初期導入費用及び保守運用費を収益とするモデル
REIT向けWEB	REITのIR Webサイトの構築 初期導入費用及び保守運用費を収益とするモデル
REITデータベース販売	月額課金のREITデータベースサービス
J-REITポータルサイト	国内最大級のJ-REIT情報ポータルサイト 当社のブランディング及び広告収入モデル
RESPORT	運用会社と受託会社を繋ぐ電子指図プラットフォーム 利用量に応じた従量課金モデル

## PT+子会社化の目的

1. ミンカブグループの金融情報カバレッジの拡充
2. ミンカブ資産の有効活用
3. シナジーを追求した新規事業の共同開拓

# 1. ミンカブグループの金融情報カバレッジの拡充

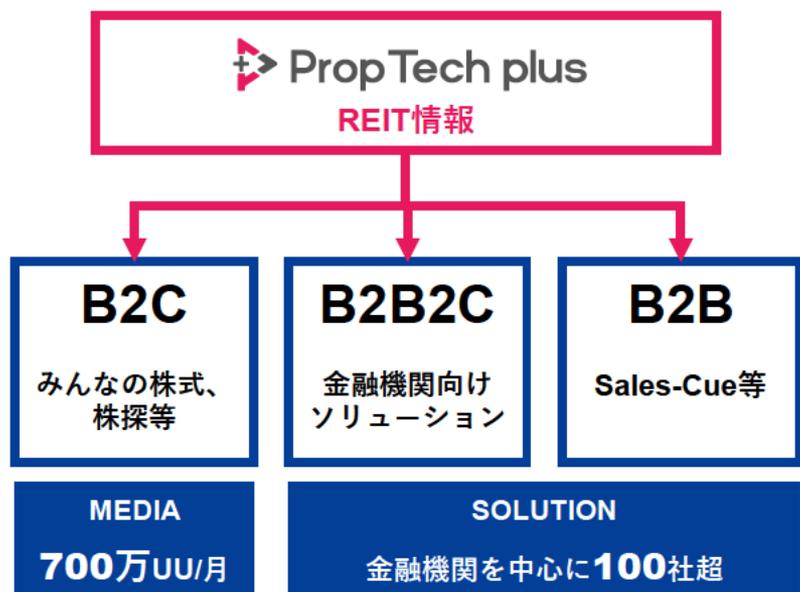


東証2部 + JASDAQの規模を上回るREIT市場の  
最大級情報ベンダーの子会社化により、  
取扱情報を拡充すると共に新たな安定収益源を獲得

## 2. ミンカブ資産の有効活用①

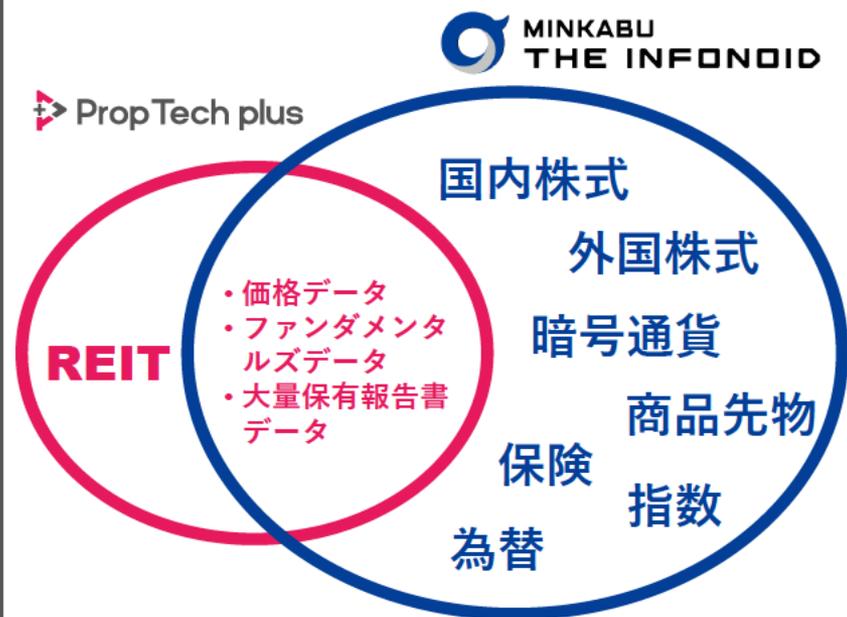
### 販路資産

ミンカブが有する3つの販路でREIT情報の拡充を行い、競合他社への差別化要素を強化



### データ資産

PT+でも利用しているデータをミンカブも保有、子会社化後に費用を削減



## 2. ミンカブ資産の有効活用②

### 技術資産

 PropTech plus

Japan-REIT.comのアクセスログ  
投資法人のサイト更新情報  
システム内の不動産関連データ



 MINKABU  
THE INFONOID

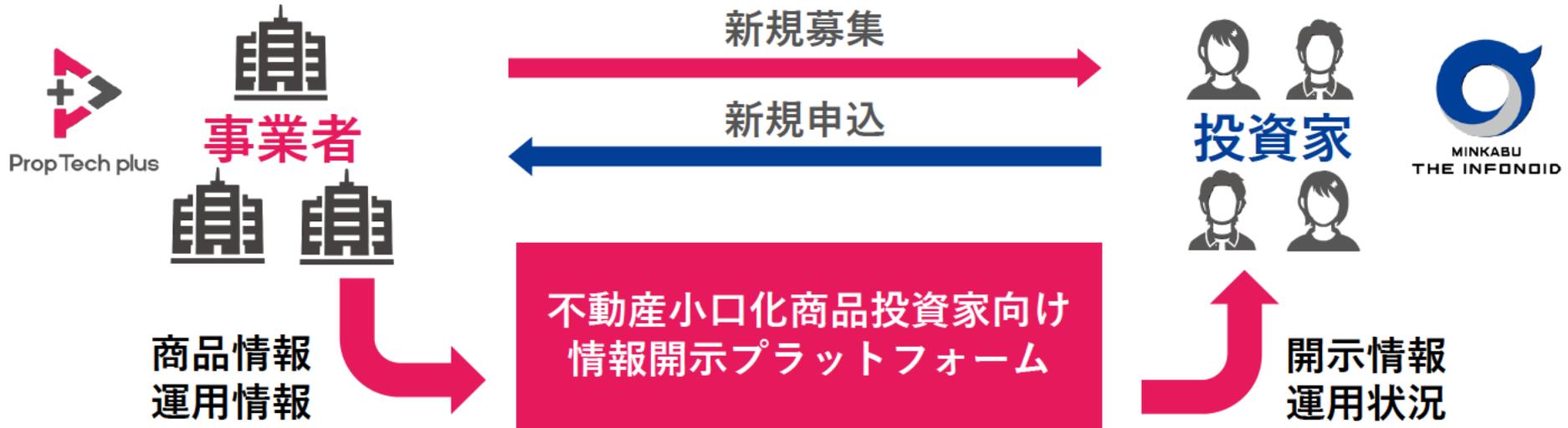
AI技術  
クラウドインプット技術

- JAPAN-REIT.COMのアクセスログや、株価データ、投資法人のサイト更新、適時開示情報、決算情報等をクラウドインプットとして利用することによる株価予想・利回り予想情報の自動生成
- システム内に蓄積している膨大なデータの有効活用によるREIT関連指数の開発
- REIT関連適時開示情報のデータベースへの登録の自動化

### 3. 新規事業の共同開拓

REIT運用システム構築で培ったノウハウを  
今後拡大が期待される不動産小口化商品市場に展開

事業者の課題となる投資家への情報開示をサポート



投資家の保有情報や物件の運用情報はブロックチェーン上に  
保持することで透明性を担保

### 3. 新規事業の共同開拓

不動産小口化商品投資家向け情報開示プラットフォームに  
期待されるポイント

- 様々な事業者による不動産小口化商品案内のポータル的な役割
- 個人投資家の不動産小口化商品に対する理解の促進
- 投資家管理のIT対応に不慣れな事業者に対するサポート
- 不動産小口化商品の情報開示における画一化
- 個人投資家の保有する複数の不動産小口化商品の一元的な管理
- 個人投資家の不動産小口化商品所有に伴う納税のサポート

## ミンカブ業績への影響（2020年3月期：連結）

# 軽微

今期は第4四半期のみのも寄与であり、  
取得関連費用やのれん代償却、PPA等も考慮するため、  
開示済の単体計画と大きな乖離は発生しない見通し

\*2020年3月期連結計画は精査の上、後日開示予定

## (参考) PT+の業績概要

(千円)	2017/3 実績	2018/3 実績	2019/3 実績
売上高	654,631	669,756	842,417
営業利益	70,122	66,416	94,529
経常利益	69,403	70,581	91,668
当期純利益	46,762	46,059	65,079
EBITDA	69,463	80,908	125,734

## ミンカブ業績への影響（2021年3月期：PT+単体）

売上高	10億円~
営業利益	2億円~
EBITDA	2.5億円~

先述の経営方針に基づき、PT+単体の筋肉質化を実行することで、  
来期は20%の利益率が実現可能

※シナジーによる費用削減効果をPT+側で見た場合の数値。ミンカブ側で一部メリットを享受する可能性もある

## ミンカブ業績への影響（2021年3月期：連結）

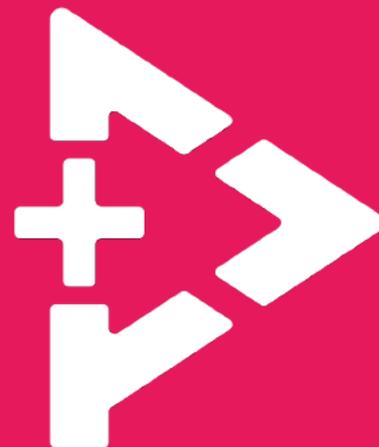
- ソリューション事業におけるストック収入の大幅な増加を主なドライバーとしたミンカブの安定成長に、筋肉質となったPT+の収益貢献（のれん代償却費控除後）が加わり、2021年3月期には大幅な増収増益が実現可能な体制となる
- これによりミンカブグループとして二桁億円台の営業利益の実現が視野に入る

	2019/3 単体実績（参考）	2020/3 単体計画*	2021/3 連結見通し
売上高	20億円	25億円	37億~40億円
営業利益	2.5億円	4億円	6億~9億円
EBITDA	4.9億円	7億円	11億~14億円

\*2020年3月期連結計画は精査の上、後日開示予定



MINKABU  
THE INFONOID



PropTech plus

本資料に記載されている情報のうち、歴史的事実以外の情報は、将来の見通しに関する情報を含んでいます。将来の見通しに関する情報は、当社が現在入手している情報に基づく、現時点における予測、期待、想定、計画、評価等を基礎として記載されており、リスクや不確実性が含まれています。当社は将来の見通しに関する記述の中で使用されている想定、期待、予測、評価ならびにその他の情報が正確である、または将来その通りになるということは保証いたしかねます。本資料に記載されている情報は、本資料に記載の日付に作成され、その時点における当社の見解を反映するものであり、このため、その時点での状況に照らして検討されるべきものであることにご注意ください。当社は、当該情報の作成日以降に発生した事象を反映するために、本資料に記載された情報を逐次更新及び報告する義務を負いません。