

アイディホーム株式会社

2011年2月9日

市場	JASDAQ (スタンダード)	業績 (百万円)	2008/12	2009/12	2010/12(4Q)
上場承認日	2011/2/9	売上高	31,281	33,463	45,263
上場予定日	2011/3/15	営業利益	875	2,180	5,113
主幹事証券	三菱 UFJ モルガン・スタンレー	経常利益	711	2,092	4,912
監査法人	新日本有限責任監査法人	当期利益	420	1,238	2,923
URL	http://www.idhome.co.jp/index.html	総資産	12,606	14,115	21,907
証券コード	3274	純資産	1,561	2,787	5,687

● 事業内容 (特に記載しない限り、数値は2009/12期)

- ・同社は、戸建住宅の分譲をメインに、マンションの分譲や請負工事等を行っている。事業は①不動産分譲事業(戸建分譲事業)、②不動産分譲事業(マンション分譲事業)、③請負工事事業及びその他の事業から構成される。
- ・①では、土地情報の収集・仕入から設計発注、工事手配、販売手配、アフター工事、メンテナンス等の一貫した業務を行っている。ただし、建物の施工段階で行うのは施工管理のみであり、それ以外は複数の取引業者への外注で対応している。販売においても、販売部門を有することなく不動産会社の仲介により行っており、これらによりコスト削減と利益率の確保を実現している。ターゲットは一次取得者層(若年ファミリー、マンションからの住み替え)であり、現在首都圏及び中部圏の15店舗にて営業している。都道府県別では、埼玉(130億円)の比率が高く、千葉(52億円)、愛知(49億円)、東京(47億円)、神奈川(41億円)と続く。各地域とも前年同期比で売上が増加しているが、千葉だけは前年同期比66%と大きく落ち込んでいる(理由は不明)。
- ・②は「リナージュ」シリーズのマンション等を手がけており、土地の仕入から販売まで一貫して行っている。やはり工事・販売では外注を利用しているが、現状は市況悪化を受けて新規着工を凍結している。③は戸建住宅の建築請負や不動産分譲販売時における紹介業務等である。
- ・事業規模としては、①300億円、②25億円、③2億円であり、①の比率が圧倒的に高い。また、2010/9(3Q)の①の売上は315億円と前年実績をすでに上回っており、件数ベースでも1,194件→1,229件と高い成長を示している。なお、単価は@25百万円→@24.7百万円と大きく変動していない。
- ・同社は2006年に現在の分譲事業を開始して以来、順次店舗を開設することで規模の拡大を図っており、その結果売上高は過去にも30億円(2005/12)→84億円(2006/12)→205億円(2007/12)と大きな成長カーブを描いている。2010年にも5店舗が開設されているため、2010/12期の成長は出店が大きな理由であろう。なお、ここ数年で売上が大幅に増加している旨については、リスク情報にその要因と共に記載されている。

● 財務諸表より (特に記載しない限り、数値は2009/12期)

- ・総資産は141億円。たな卸資産が89億円と全体の2/3弱を占めている。その他は、現預金46億円が目立つ程度。不動産は現金決済が基本であるためか営業債権はほとんど計上されていない。在庫の回転期間は3.5~5.0ヶ月となっており、その間の資金ニーズが生じることが想定される。
- ・負債は113億円。有利子負債60億円、営業債務38億円でその大半を占める。注記を見る限り、財務制限条項等はなさそうである。
- ・純資産は27億円であるが、資本金(準備金含め)は1.6億円のみと非常に小さく、残りの大半は利益剰余金となっている。
- ・先述の通り2010年度は大幅な出店により売上が伸びているが、これに伴い直近(2010/12)のBSも在庫139億円、有利子負債91億円、現預金72億円とそれぞれ大幅に増加をしている。
- ・売上高営業利益率が2.8%(2008/12期)→6.5%(2009/12期)→11.2%(2010/12期)と大幅に上昇している。これは粗利率の上昇が寄与しているところが大きく、リーマンショック後に低い価格で仕入れた物件が大きく寄与しているようである。

● その他 (リスク情報、株式公開情報等より)

- ・設立は2005/9であるが、当初は一建設(2009/12上場)が施工・販売した戸建住宅のアフター工事等を目的として事業をスタートしている。そのため、一建設及びその代表取締役である飯田一男氏との関係は浅く、氏は過去に同社の代表取締役であったほか、現状でも大株主となっている。また同業者でもある一建設とは、特に事業上の関係は一切ないとの記載があるが、関東・中部と商圏が重複する部分があるため実際の影響度は不明。ちなみに、一建設も顧客単価が2,600~2,700万円であり、ターゲット層としては重複する部分もあるものと想定される。
- ・調達見込額は12億円。全額、戸建分譲事業における土地仕入に充当する予定とのことであり、有利子負債の水準は大きく変動はなさそうである。
- ・上位株主は、社長(41.2%)、専務(14.7%)であり、上位2人の経営陣で過半数を確保している。そのほかは、従業員持株会(9.8%)など。なお飯田一男氏は本人名義で12.4%を保有しており、親族及び資産管理会社(と見受けられる会社)の保有分を含めると議決権の25%超を保有している。
- ・ストックオプションは発行済株式の6%程度。一人当たり0.1%未満の単位で、役員・社員に付与している。
- ・役員構成は、取締役4名、監査役3名と非常にシンプルな構成である。

© (株)アカウンティング・アシスト (無断転載禁止) URL: www.accounting-assist.com E-mail: info@accounting-assist.com

※ご留意事項

本書は証券取引所のサイトにアップされた「上場申請のための有価証券報告書(Iの部)」など、一般的に公表された情報を基に、新規上場予定企業の概要をお伝えすることを目的として作成しております。内容に一部作成者の私見が含まれることがありますが、投資行動への指図や投資勧誘を目的としたものではありません。また本書の作成誤り・事実認識等により利用者に経済的損害が生じた場合も、これを補填する義務は一切存在しませんので、予めご了承ください。