

市場	大証 (JQ スタンダード)	業績 (百万円)	2009/3	2010/3	2011/3(4Q)
上場承認日	2011/ 5/ 20	営業収益	7,107	7,455	7,562
上場予定日	2011/ 6/ 23	営業利益	287	486	508
主幹事証券	大和証券 CM	経常利益	390	601	643
監査法人	有限責任監査法人トーマツ	当期利益	166	319	293
URL	http://www.housecom.jp/	総資産	3,710	4,256	4,508
証券コード	3275	純資産	1,708	2,027	2,321

● 事業内容 (特に記載しない限り、数値は 2010/3 期)

※2011/3 期の数値は、未監査

- ・同社は、東証上場企業である大東建託㈱の 100%子会社として設立され、現状も 64.7%を保有される連結子会社である。賃貸建物への入居者仲介斡旋を主たるビジネスとするが、当初は営業エリアを関西圏とする子会社として設立された後、兄弟会社より首都圏・中部圏の営業を譲り受けており、現在は三大都市圏を中心に全国展開している。現在の営業店舗は 120 店舗(首都圏 89、中部圏 27、関西圏 3、九州圏 1)であり、毎年 10 数店舗の新設と撤退を継続している。
- ・事業は不動産仲介セグメントのみであり、その中では、①不動産賃貸仲介事業、②仲介関連サービス事業(仲介に付随して発生する広告掲載・引越・保証人代行商品等の取次)、③その他事業(保有不動産の一部時間貸し)に分類できる。売上構成は、①40 億円、②21 億円、③12 億円であり、周辺業務である②・③でも安定的に収益を計上している。また、各事業とも対前年成長率は同程度であり、まずは①を獲得するために未開拓地域へ新規出店し、②・③へ波及させる成長戦略でいくものと考えられる。ただし直近の出店地域は、首都圏・中部圏に集中しており、三大都市圏以外での成長余力については未知数。
- ・収益額は、71 億円(2009/3 期)→74 億円(2010/3 期)→75 億円(2011/3 期)であり、安定成長といえる。なお、賃貸不動産の特性上、需要が 3 月に集中する傾向があり、3 月を含む第 4 四半期だけで年間売上の 33~35%を計上している。そのため、四半期業績を見る上では、季節変動要因に留意が必要。
- ・親会社との関係であるが、同じ不動産業界ではあるものの、同社は仲介会社系不動産会社、大東建託㈱は管理会社系不動産会社としての位置づけであるため、競合しないという整理となっている。なお、親会社を始め兄弟会社との取引も複数存在しており、中でもジューシィ出版㈱への売上は、営業収益の 23.9%(2011/3 期)と大きな割合を占めている。

● 財務諸表より (特に記載しない限り、数値は 2010/3 期)

- ・総資産は 42 億円。現預金 18 億円、営業債権 1 億円、有形固定資産 3 億円、投資有価証券 6 億円、差入保証金 5 億円など。有形固定資産及び差入保証金は、営業店に関するものである。また、投資有価証券は大半が資金運用先としての国債であるが、兄弟会社への外貨建優先株式が若干金額(93 千円)計上されており、これに基づく優先配当として毎期受取配当金が計上されている(後述)。
- ・負債は 22 億円。未払金・未払費用 5 億円、未払税金 3 億円、預り金 4 億円、賞与引当金 4 億円、退職給付引当金 3 億円など。有利子負債は、リース債務が 0.1 億円のみであり、実質無借金である。
- ・売上高 74 億円に対し営業費用は 70 億円であるが、そのうち 46 億円が人件費とかなりの割合を占める。その他の営業費用は地代が 8 億円程度であり、意外にも広告宣伝費と販売促進費は各 1 億円しか計上されていない。これらは 2006/3 期は 8 億円近く計上されていたことと比べると、相当削減されている。営業先としての不動産会社等とのパイプが構築されたということであろうか。また、営業外収益に毎年 1 億円の受取配当金が計上されている。これは先述の優先株式からの配当と見受けられるが、経常利益に占める割合が大きいという、将来的にどの程度継続的に計上されるかは不明であるため留意が必要。
- ・C/F では、出店関係の支出が 1~2 億円ある以外では、投資 CF・財務 CF には特段目立つ項目はない。

● その他 (リスク情報、株式公開情報等より)

- ・調達予定額は 4.1 億円。用途は、2013 年 3 月期の出店予定店舗(13 店)の開設資金として 2 億円、残額を 2014 年 3 月期の出店予定店舗(15 店)に充当する予定。キャッシュリッチな会社であるためか、調達資金を申請期に使用する予定はないようである。
- ・取締役は 5 名、監査役 3 名。規制法規の多い業種であるためか、社外取締役に弁護士が入っている。なお、社外監査役にも弁護士がいるが、こちらは大東建託㈱の監査役も兼任している。
- ・主要株主は、大東建託㈱64.7%、従業員持株会 12.8%。同社の役員は 5.4%しか保有していない。一方で、親会社の役員 10 名が株主として名を連ねており(同社の株主総数は 23 名)、議決権比率も 11.8%と同社役員の倍程度を保有しているのが特徴的である。IPO 時の公募により大東建託㈱の比率は 52.7%まで低下するものの、親会社役職員の持株を合算すると 62.4%を保有していることとなり、実質的に特別決議案件まで親会社主導で行われる状態が続くものと想定される。なお、ストックオプションは一切存在しない。
- ・同社代表取締役の多田春彦氏は、大東建託㈱代表と同じ多田姓である。しかし、有価証券届出書上では 2 親等以内の血縁関係を示す記載はなく、親族か否かは不明。ただし両者は同世代であり、従兄弟ということもあり得る。

※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。内容の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・事実誤認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。