

ピースリビング(1437)

2016/6期の着地見込みは売上高2.7倍、73.9%の営業増益と大幅増収増益に

TOKYO PRO Market | 不動産業 | 会社紹介

BLOOMBERG 1437 JP | REUTERS 1437.T

- 2014年には建築事業を開始するなどし、不動産事業のトータルなサービス提供を行っている。2016/6期からは分譲住宅販売を開始。金融機関、不動産業者との連携、売買実績、金融知識を活かした顧客(売主)に対して売買の提案を行っている。
- 2015/6通期は売上高が5億2,730万円(前期比2.0倍)、営業利益は4,876万円(同8.5%減)、経常利益は4,448万円(同12.3%減)、当期純利益は2,372万円(同36.6%減)となった。売上高は建築事業の開始により大幅な増収となったが、外注費の大幅な増加など、売上原価が同3.2倍と利益を圧迫し減益決算となった。
- 2016/6通期の会社計画は、売上高が13億9,941万円(同2.7倍)、営業利益は8,479万円(同73.9%増)、経常利益は7,209万円(同62.0%増)当期純利益は5,146万円(同2.2倍)である。

What is the news?

2014年には建築事業を開始するなど、不動産事業のトータルなサービス提供を行っている。2016/6期からは分譲住宅販売を開始。金融機関、不動産業者との連携、売買実績、金融知識を活かした顧客(売主)に対して売買の提案を行っている。

同社主力事業の賃貸住宅分野では、消費税率引き上げの影響は比較的小さく、2015/1実施の相続税法改正やアパートローンの低金利継続等により、土地所有者の資産活用ニーズが底堅く推移。主力事業である賃貸事業において高品質サービスの提供を継続し、不動産売買事業及び新規参入した建築事業において積極的な販売促進活動を行った。2015/6通期は売上高が5億2,730万円(前期比2.0倍)、営業利益は4,876万円(同8.5%減)、経常利益は4,448万円(同12.3%減)、当期純利益は2,372万円(同36.6%減)となった。売上高は建築事業の開始により大幅な増収となったが、外注費の大幅な増加など、売上原価が同3.2倍と利益を圧迫し減益決算となった。

How do we view this?

2016/6通期の会社計画は、営業エリアの拡大、分譲用地や投資用賃貸アパートに係る売上の大幅増を見込むなど、売上高は13億9,941万円(前期比2.7倍)である。2016/6期の実績に新規出店費用、人件費の増加、株式公開費用の計上を予定し、販管費は2億6,151万円(同69.8%増)と予想。株式公開費用は2,930万円の計上を予定し、営業利益は8,479万円(同73.9%増)を見込んでいる。当期純利益は5,146万円(同2.2倍)を予想している。

業績推移

事業年度	2013/6	2014/6	2015/6	2016/6 1H	2016/6CF
売上高(千円)	192,110	260,708	527,309	331,840	1,399,410
経常利益(千円)	13,115	50,708	44,483	-58,721	72,096
当期純利益(千円)	11,088	37,416	23,724	-39,555	51,464
EPS(円)	110.88	374.17	120.79	-49.93	64.95
PER(倍)	6.76	2.00	6.21	-	11.55
BPS(円)	201.75	575.92	309.86	259.92	-
PBR(倍)	3.72	1.30	2.42	2.89	-
配当(円)	0.00	0.00	0.00	0.00	-

(※)2015/9/25付で1株につき200株の株式分割を実施。CFは会社予想

(出所:会社公表資料をもとにフィリップ証券作成)

配当予想(円) - (会社予想)
 株価(円) 750 2016/7/7(終値)

会社概要

2007/11に徳島県板野郡において不動産に関する賃貸・売買・仲介事業を目的として設立された。不動産賃貸物件の仲介・管理から不動産売買、物件のリフォーム、新築プロデュースを中心に、不動産に係るサービスを総合的に提供。顧客満足度向上をめざし、賃貸事業、不動産売買事業及び建築事業を行っている。土地の購入、マンション・戸建ての建築、入居者の仲介、入居後の物件管理をワンストップで提供することで価格競争力のある提案を可能としている。また、社内の事業間で物件や顧客ニーズについての情報共有を行い、相乗効果を発揮できることが同社の強み。2016/7/7にTOKYO PRO Marketに上場した。

企業データ

主要株主(2016/4/30)	(%)
1.堀金 建吾	73.51
2.丸山 孝清	4.20
3.泉 恭宏	2.10
4.清水 智子	1.47
5.薩摩 英明	1.40

(出所:会社公表資料をもとにフィリップ証券作成)

アナリスト

庵原 浩樹
 hiroki.ihara@phillip.co.jp
 +81 3 3666 6980

袁 鳴
 ming.yuan@phillip.co.jp
 +81 3 3666 0707

堀金社長が独立し2007年に創業し、トータルな不動産事業のサービスを提供

■沿革～不動産会社で店長経験2年の堀金社長が独立し2007年に創業

2007年、堀金社長が一念発起、独立し不動産に関する賃貸・売買・仲介事業を目的に同社を設立した。2008年には本社を徳島市に置き、その後TVCMなどを通じて知名度を高めていった。

2014年には建築事業を開始するなどし、不動産事業のトータルなサービス提供を行っている。2016/6期からは分譲住宅販売を開始。金融機関、不動産業者との連携、売買実績、金融知識を活かした顧客(売主)に対して売買の提案を行っている。

【事業沿革】

年月	事項
平成19年11月	不動産に関する賃貸・売買・仲介事業を目的として設立、資本金300万円
平成20年1月	宅地建物取引業者免許(徳島県知事(1)第2771号)を取得
平成20年3月	徳島県徳島市に本社社屋が完成し、本社を移転
平成22年11月	株主割当増資を実施、資本金500万円
平成25年1月	宅地建物取引業者免許(徳島県知事(2)第2771号)を更新
平成26年1月	徳島県内においてTVCMの放映を開始
平成26年9月	建築事業を開始
平成26年11月	賃貸住宅管理業者登録(国土交通大臣(1)35045号)
平成27年4月	株主割当増資を実施、資本金2,500万円
平成27年6月	第三者割当増資を実施、資本金9,707万円、資本準備金7,207万円
平成27年6月	一般建設業許可(徳島県知事(般-27)第70359号)を取得
平成27年9月	徳島県阿南市に徳島南店を開設 特定建設業許可(徳島県知事(特-27)第70359号)を取得 「株式会社ピースリビング第1回無担保社債」を発行(発行総額5,000万円)
平成27年10月	とくしま移住サポート企業として徳島県と協定を締結
平成28年7月	TOKYO PRO Marketに上場

(出所:会社公表資料をもとにフィリップ証券作成)

中核の賃貸事業に加え、不動産売買事業、建築事業を展開

■中核の賃貸事業、後発の不動産売買や新規参入の建築事業も売上が拡大～事業の内容～【賃貸事業】、【不動産売買事業】、【建築事業】

【賃貸事業】

会社設立当初より賃貸事業を行っており、同社は収益の中核事業として位置付けている。事業の内訳は、①「賃貸不動産の仲介」、②「賃貸不動産の管理」、③「物件の貸出」の3区分である。

① 「賃貸不動産の仲介」

徳島市本社及び徳島南店に2店舗を展開し、徳島県徳島市内、同板野郡を中心に県北部から県南部にかけての地域をカバーしている。大手メーカーの物件のほか、地元オーナーが建築・所有するマンション・アパート・戸建住宅の新築・中古物件等や同社プロデュース・建設の賃貸マンション「PEACE SQUARE」シリーズを含め、幅広い不動産物件を顧客に仲介斡旋している。

設立当初より不動産仲介フランチャイズに加盟することなく、地域密着型で地元の不動産業者やオーナーから不動産情報を収集・蓄積しており、地域金融機関等との連携を活かして資産運用や相続のコンサルティングを行うなど、不動産管理に係るトータルサポートを提供。TVCMの放映や地域イベントとの連携を積極的に行うことでエンドユーザーへの知名度を向上させ、店舗及びHPへの集客を図っている。



TVCM (アニメーション・バージョン)



協賛イベント
(徳島ひょうたん島水都祭 2015)

(出所:会社公表資料)

② 「賃貸不動産の管理」

賃貸不動産オーナーと賃貸建物管理委託契約を締結し、オーナーに代わって家賃回

収・建物管理等を行っている。築年数を経て経年劣化したマンション・アパートは入居率や家賃の低下が問題になり、運営が厳しくなっている。しかし、同社入居者へのリサーチや最新の賃貸事情等を活かしながら、効果のあるリフォームや付加価値の高い設備等の導入をオーナーに提案し、競争力が低下した物件の価値を蘇らせ、敷金礼金ゼロや保証人不要、フリーレント等といった近年の賃貸情勢を積極的に導入し、入居予定者への訴求力を高め、入居率向上を推進している。

オーナーへの月次収支報告書においては、税理士法人との提携により、確定申告で必要となる情報(管理費用、リフォーム費用、固定経費等)を一括で記載するなど確定申告時の事務負担軽減のサポートも行っている。また、管理物件のクレーム対応や小規模修理等を行うための専門スタッフを確保し、安価で迅速な対応ができる管理体制を整え、オーナーの管理業務をトータルでサポートしている。

③ 「物件の貸出」

入居者に自社物件及び他社より借上げた物件の貸出を行っている。不動産売買事業及び建築事業を同時に事業展開する強みを活かし、設備のグレードやデザインなど、各物件の魅力を最大限に引き上げることに注力し、家賃設定の差別化を実現している。

さらに、コンテスト受賞歴のある地元デザイナーに住宅デザインの物件コンセプトの企画・設計を依頼。オリジナリティがあり、差別化できる賃貸住宅を市場に提供している。「おしゃれな賃貸住宅」の認知度が着実に高まっており、同社所有物件に入居待ちが発生するなど、高い評価を獲得している。

【不動産売買事業】

賃貸事業により収集・蓄積された地域の不動産情報や顧客ニーズ等を分析し、分譲用地等を取得・開発及び仲介している。また、2016/6 期より、取得した分譲用地に付加価値の高い新築建売住宅を建築着工して販売する事業を開始している。

また、地域の金融機関や不動産業者との連携、豊富な売買実績と金融知識を活かして、顧客のオーナー等に対して売買提案を行っている。建築事業との連携により、土地の用途をマンション、戸建て住宅、あるいはその組み合わせなど多様な選択肢を提供することを可能としている。

【建築事業】

資産形成・資産運用を目的とした賃貸アパート・マンション等について、建設用地の選定や資金調達、長期的な収支計画、建築後の管理面まで含めた企画を提案するとともに、建築請負契約を締結し、設計及び施工を行っている。また、集合住宅及び戸建住宅の建築工事・リフォーム工事の請負、太陽光発電システム設置工事の請負等も行っている。

新築の集合住宅・戸建住宅及びリノベーションにおいて、顧客(家主)や市場のニーズを取り入れながら、画一的ではないデザインと高品質の設備を兼ね備えた地域・環境との整合性の取れた企画・設計を提案している。

新築プロデュースにおいては、「PEACE SQUARE」シリーズとして新築デザイナーズマンションをラインナップに取り揃え、設備及び仕様の充実性や外観・内観のデザイン性を有した付加価値の高い物件を商品化している。設備や建材を一括発注することで低価格での提供を実現している。2016/5/31 現在、「PEACE SQUARE」シリーズは 19 棟となっている。



「PEACE SQUARE」シリーズ 集合住宅外観



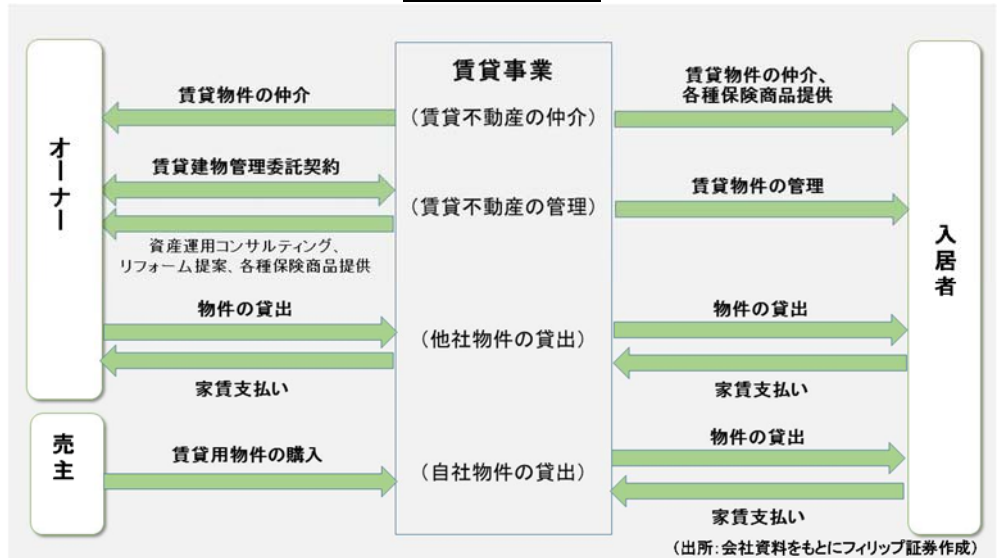
「PEACE SQUARE」シリーズ 集合住宅内装

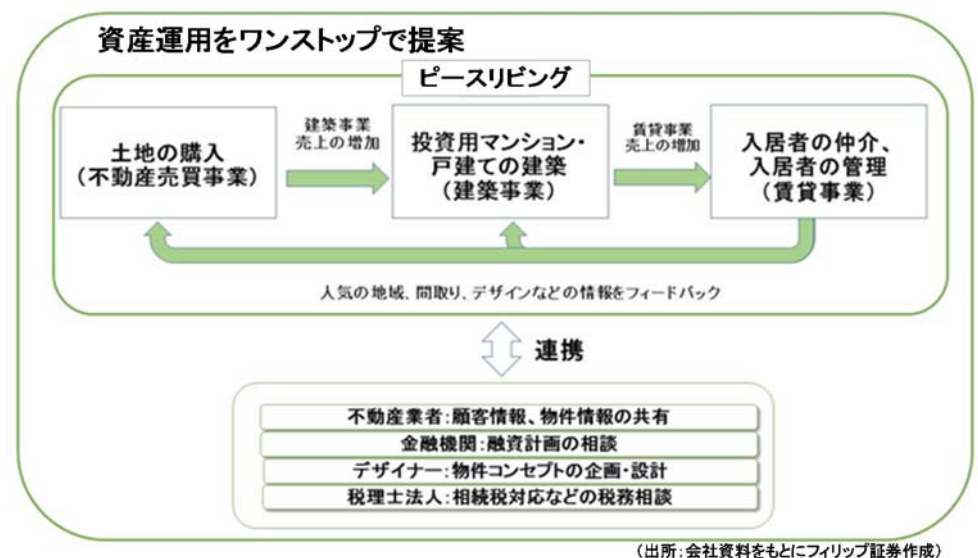


「PEACE SQUARE」シリーズ戸建住宅外観

(出所：写真は何れも会社資料公表資料より)

【事業の系統図】





厳しい事業環境の中でも売上高は大幅に拡大

■住宅業界及び業績の動向

・2015/6 通期の実績

2015/3 に新設住宅着工戸数が 13 ヶ月ぶりに前年同月比でプラスとなったが、消費税増税に伴う駆け込み需要の反動減により、2014 年度累計の新設住宅着工戸数は全国計で前年比 10.8%減の 880 千戸、徳島県計では同 15.0%減の 3.9 千戸となった。

一方、同社主力事業の賃貸住宅分野では、消費税率引き上げの影響は比較的小さく、貸家着工件数は全国計で前年比 3.1%減の 358 千戸、徳島県計で同 9.9%減の 1.5 千戸となった。住宅着工戸数は回復基調にあり、2015 年度(4-8 月)累計の新設住宅着工戸数は全国計で前年同期比 7.8%増の 394 千戸、徳島県計で同 2.4%増の 1.6 千戸、貸家着工戸数は全国計で同 10.3%増の 161 千戸、徳島県計で同 14.8%増の 0.6 千戸となった(国土交通省総合政策局「建築着工統計調査報告」より)。

少子・高齢化、核家族化の進行等により単身世帯が増加し、日本の総世帯数は 2020 年まで増加することが予測される中、総世帯数の 1/3 強を占める賃貸住宅の居住世帯数も一定の増加が見込まれている。2015/6 の徳島県の人口は 758,841 人、前年同月比 0.8%減となっており、徳島県の推計世帯数は、308,969 世帯と同 0.4%増となっている(徳島県政策創造部統計戦略課「徳島の人口月報」より)。

また、2015/1 実施の相続税法改正やアパートローンの低金利継続等により、土地所有者の資産活用ニーズは底堅く推移。同社では主力事業である賃貸事業において高品質サービスの提供を継続し、不動産売買事業及び新規参入した建築事業において積極的な販売促進活動を行った。この結果、2015/6 通期は売上高が 5 億 2,730 万円(前期比 2.0 倍)、営業利益は 4,876 万円(同 8.5%減)、経常利益は 4,448 万円(同 12.3%減)、当期純利益は 2,372 万円(同 36.6%減)となった。売上高は建築事業の開始により大幅な増収となったが、外注費の大幅な増加など、売上原価が同 3.2 倍と利益を圧迫し減益決算となった。

【事業別の業績の概要】

① 賃貸事業

2015/6 期より建築事業を開始したこと等により取扱い件数は増加。認知度向上による空室率低減等により、賃貸事業の売上高は前年同期比 11.8%増の 2 億 589 万円となった。

② 不動産売買事業

大型分譲地の受注等により、不動産売買事業の売上高は前年同期比 2.2 倍の 1 億 6,903 万円となった。

③ 建築事業

2015/6 期より新規参入し、積極的な販売促進施策等を行った結果、受注工事高が好調に推移し、建築事業の売上高は 1 億 5,237 万円となった。

2016/6 通期の着地は大幅な増収増益となった模様

・2016/6 通期の会社計画

国内の消費は、2014/4 の消費税率引き上げの影響が長らく続いているが、同社が主力とする賃貸住宅分野では、あまり影響を受けていない。

2016/6 期においては、2015/1 に実施された相続税法の改正やアパートローンの低金利継続等より、土地所有者の資産活用ニーズは底堅く推移しており、貸家着工戸数は緩やかな増加傾向にある。また、2015/9 に徳島県阿南市に徳島南店を開設し、営業エリアを拡大。主に賃貸事業の売上増加が見込まれる。

① 売上高

賃貸事業の売上高は、管理物件の増加、自社貸出物件の増加を計画しているが、2015/6 期に受注した大規模リフォーム工事を今期は見込めず、改装工事収入の減少が予想される。この結果、1 億 6,043 万円（前期比 22.0%減）と予想している。

不動産売買事業の売上高は、分譲用地に係る売上の大幅な増加を見込んでおり、契約済みの案件及び売買予定案件を個別に見積もっている。この結果、7 億 2,225 万円（同 4.3 倍）と予想している。

建築事業の売上高は、投資用賃貸アパートに係る売上の大幅な増加を見込んでおり、受注済みの案件及び受注予定案件を個別に見積もっている。この結果、5 億 1,671 万円（同 3.4 倍）と予想している。

以上の結果、2016/6 期における各事業部門を合計した売上高は 13 億 9,941 万円（同 2.7 倍）と予想している。

② 売上原価、売上総利益

売上原価については、不動産売買事業で取得予定の用地、建築事業で建設予定の案件について個別に見積もっている。この結果、売上総利益は 3 億 4,631 万円（同 70.7%増）と予想している。

③ 販売費及び一般管理費、営業利益

2016/6 期の実績に徳島南店の出店費用、人員増及び昇給等による人件費の増加、株式公開費用の計上を予定している。このため、販売費及び一般管理費は 2 億 6,151 万円（同 69.8%増）と予想している。なお、株式公開費用は 2,930 万円を見積もっている。この結果、営業利益は 8,479 万円（同 73.9%増）と予想している。

④ 営業外損益、経常利益

営業外収益は、2015/6 期の実績を考慮して見積もっている。営業費用については、金融機関への支払利息を考慮している。この結果、経常利益は 7,209 万円（同 62.0%増）と予想している。

⑤ 当期純利益

法人税等、法人税等調整額を控除した結果、当期純利益は 5,146 万円（同 2.2 倍）と予想している。

■課題及びリスクなどについて

(1) 人材の確保・育成について

事業の拡大及び持続的な成長のための優秀な人材の確保・育成は重要な課題。営業エリアにおける若年層人口の減少により採用活動は厳しいが、TVCM の放映や地域イベントでの連携など知名度を向上させ、採用応募者の増加に努めている。また、OJT によるノウハウの共有、外部研修を活用した不動産に関する専門知識向上による育成面にも注力している。

(2) 事業資金確保について

不動産売買事業・建築事業には多額の投資が必要であり、投資資金の多くを金融機関からの借入により調達してきた。今後、建築事業の拡大に伴い、建築用地購入を計画しており、追加的な事業資金の確保が必要な状況にある。このため、株式上場に伴う資金調達の手段多様化などにより、中長期的に安定成長が可能な財務体質強化を図っていく意

向。

(3) 営業エリア拡大について

徳島市内、同板野郡を中心に不動産事業展開を行っており、更なる事業拡大に向けて営業エリアの拡大は重要課題である。今後、中核事業である賃貸事業の拡大を図るとともに、営業エリア拡大により建築事業エリアの拡大、不動産売買事業の取引拡大を図っていく計画。2015/9に2店舗目となる徳島南店を開設して県南部での事業展開を進めるとともに、2016年から2017年にかけて県西部への出店を予定。県内4店舗の早期実現を目指している。

(4) 有利子負債への依存について

投資資金の大部分を金融機関からの借入金に依存しており、2015/6期末における総資産に占める有利子負債の割合は46.7%、支払利息は4,429千円となっている。今後の金利変動によっては、支払利息の負担が増加して経営成績に影響を与える可能性がある。また、金融機関の融資姿勢の変化等により、事業拡大に必要な資金調達が困難になる場合には経営成績や財務状況に影響を与える可能性がある。

(5) 特定人物への依存について

創業者である堀金建吾代表取締役社長は、経営方針や経営戦略の立案及び決定を始め、営業戦略や業務遂行等の経営全般において重要な役割を果たしている。ノウハウの共有、人材の獲得及び育成等により組織体制の強化を図り、堀金社長に過度に依存しない経営体制の構築を進めていく意向。ただ、不測の事態により堀金社長の職務執行が困難となった場合、今後の事業展開、業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性がある。

【レポートにおける免責・注意事項】

本レポートの発行元：フィリップ証券株式会社 〒103-0026 東京都中央区日本橋兜町4番2号

TEL:03-3666-2101 URL: <http://www.phillip.co.jp/>

本レポートの作成者：公益社団法人 日本証券アナリスト協会検定会員 庵原浩樹

当資料は、情報提供を目的としており、金融商品に係る売買を勧誘するものではありません。記載されている内容は投資判断の参考として筆者の見解をお伝えするもので、内容の正確性、完全性を保証するものではありません。投資に関する最終決定は、お客様ご自身の判断でなさるようお願いいたします。また、当資料の一部または全てを利用することにより生じたいかなる損失・損害についても責任を負いません。当資料の一切の権利はフィリップ証券株式会社に帰属しており、無断で複製、転送、転載を禁じます。

<日本証券業協会自主規制規則「アナリスト・レポートの取扱い等に関する規則（平14.1.25）」に基づく告知事項>

1. 本レポートの作成者であるアナリストと対象会社との間に重大な利益相反関係はありません。
2. 当社は、東京証券取引所の定める「特定上場有価証券に関する上場規程の特例」（以下「特例」）第102条の規定に基づき、発行会社の担当 J-Adviser に就任する旨の契約を締結いたしております。また、当社は、「特例」第135条に定める流動性プロバイダーであり、発行会社株式の円滑な流通の確保に努めるほか、流動性プロバイダーとしての義務を負っております。