

不動産流通システム(583A)

不動産売買仲介業を中心とした事業領域絞り込み。
割安な仲介手数料を柱に顧客満足と低コストを両立
TOKYO PRO Market | 不動産サービス | 会社紹介

ポイント

- 不動産売買仲介業に加え、仲介顧客との接点を維持・強化するためのリフォーム工事業に事業領域を絞り込み、競争優位性を高めている。
- 法定上限仲介手数料率に比べて割安な仲介手数料水準を設定。低廉な仲介手数料で顧客満足度を高めるための営業コスト低減の仕組みに特色。
- 不動産仲介営業を描いた人気ドラマなどへの監修協力、「REDS友の会」などを通じた成約後の継続的関係構築がブランド価値を高める。

同社の事業について

同社の事業セグメントは、①不動産売買仲介業（2025年12月期売上構成比88%）、②リフォーム工事業（同12%）の2つに分かれる。同社事業の成長ドライバーとして、以下の点が挙げられる。

第1に、実質的に不動産売買仲介業に特化している点である。リフォーム工事業は不動産仲介案件に付随するリフォーム需要への対応を中心に展開しており、仲介顧客との接点を維持・強化することを目的とし、不動産売買仲介業の補完的機能を担う。不動産分野では、収益性が高い一方で相対的に高リスクとみられる建売や分譲ビジネスに手を出さず、低リスクながらも収益性が低いとして同業者が積極的に手がけにくい事業領域に徹底的に絞り込むことで、結果的に競争優位性を高めている。

第2に、一般的な同業他社が適用している法定上限仲介手数料率に比べて割安な仲介手数料水準を設定している点である。低廉な仲介手数料で高品質なサービスを追求するため、同社は宅地建物取引士資格を保有する営業担当者が、物件調査から契約締結までを一貫して担当することで営業コストを抑制しつつ、顧客満足度を高めている。リフォーム工事業においても、有資格者が見積提案から施工管理までを一貫して担当している。その他にも、過剰な店舗展開や広告宣伝費を抑制しつつ、働き方の面では、スーパーフレックス制度や在宅勤務制度を導入することで顧客対応力の向上とワークライフバランスの両立を図っている。

第3に、企業ブランド価値の構築への前向きな取り組みである。同社は、嘘がつけなくなった不動産仲介会社の営業担当者を描いた国民的人気テレビドラマおよびコミックの「正直不動産」への監修協力を行っていることで注目されている。また、成約後も顧客との継続的な関係を維持するため、公式LINEアカウント「REDS友の会」を通じて、成約顧客にポイント付与や情報提供を行い、紹介案件の増加につながっている。

業績と見通し

2025/12通期実績は、売上高が前期比15.2%増の927百万円、営業利益が同56.8%増の53百万円。不動産売買仲介業は、売上高が同14.5%増の819百万円、セグメント利益が同9.5%増の177百万円。リフォーム工事業は、売上高が同20.9%増の108百万円、セグメント利益が前年同期の▲5.1百万円から▲0.95百万円への赤字幅縮小だった。

2026/12通期会社計画は、売上高が前期比0.2%増の930百万円、営業利益が同52.9%減の25百万円。リフォーム工事業における戦略的な受注選別、および上場関連費用といった一時的要因が減益の主な要因である。主力の不動産仲介事業は、既存顧客からの紹介案件増加などにより取扱件数および取扱い単価の向上を図ることで増収を見込んでいる。

業績推移

(百万円未満切り捨て)

事業年度	2023/12	2024/12	2025/12	2026/12F
売上高(百万円)	777	805	927	930
経常利益(百万円)	58	31	53	25
当期利益(百万円)	45	12	57	17
EPS(円)	302.11	82.55	420.93	146.45
PER(倍)	6.62	24.23	4.75	13.66
BPS(円)	1,385.02	1,476.67	1,911.24	-
PBR(倍)	1.44	1.35	1.05	-
配当(円)	0.00	0.00	0.00	-
配当利回り(%)	0.00	0.00	0.00	-

(※)2026/3/28付で普通株式1株を100株とする株式分割を実施したが、EPS、BPS、配当などの1株当たり指標は、前後の比較のため、株式分割による発行済株式数の増加が2023/12期の期首にあった前提で計算し直している。

(出所:会社公表資料をもとにフィリップ証券作成、F=会社予想)

配当予想(円) - (会社予想)
株価(円) 2,000 2026/6/24(終値)

会社概要

現社長である深谷十三氏は1994年6月に住宅の建築・販売を行う「第一住創」を設立。第一住創は2008年2月に民事再生手続開始を申し立て、2010年3月に同計画が終結。同年7月に、同社の社員だった松本信明氏が創業した不動産売買仲介業の「住創」の全株式を深谷社長が譲り受け、同年8月に「不動産流通システム」に商号を変更した。

2026年6月24日にTOKYO PRO Marketに新規上場した。

当社は不動産売買仲介業を主たる事業とし、仲介案件に付随するリフォーム工事業を展開する。「常に社会に必要とされ、人々に役立つ企業を目指す」を経営理念として掲げ、「21世紀に相応しい不動産ビジネスを追求し、顧客・社員および関係者の繁栄と幸福に寄与する」を社是とする。

当社の事業は、①顧客にとって最適な仲介サービスの提供、②仲介顧客に対するワンストップのリフォーム提案、③一般的な同業他社が適用している法定上限の仲介手数料率に対して割安な仲介手数料水準の設定、④不動産関連テレビドラマ・書籍への監修協力、⑤著名人を起用したプロモーション活動、などを特徴とする。

法定上限に対して低廉な仲介手数料水準を設定しながらサービス品質を維持するため、過剰な店舗展開や広告宣伝費を抑制するほか、宅地建物取引士資格を保有する営業担当者が仲介業務の全工程を一貫して担当している。リフォーム工事業においても有資格者が見積提案から施工管理まで一貫して担当する。

働き方の面ではスーパーフレックス制度や在宅勤務制度を導入している。集客面では費用対効果に優れたSNSの活用やポータルサイトへの掲載に加え、公式LINEアカウント「REDS友の会」を通じて成約顧客にポイントを付与し、リピーター需要および紹介案件の創出を図っている。

企業データ

主要株主(2026/5/21) (%)
1 深谷 十三 83.96
2 株式会社ヒノキヤグループ 16.04
(出所:会社公表資料をもとにフィリップ証券作成)

リサーチ部

笹木 和弘

kazuhiro.sasaki@phillip.co.jp
+81 3 3666 6980

【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認定アナリスト、国際公認投資アナリスト 笹木和弘

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。当資料に記載されている内容は投資判断の参考として本レポートの作成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、フィリップ証券も、本レポートの作成者も、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)」に基づく表示>

1. フィリップ証券または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. フィリップ証券は、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条の規定または福岡証券取引所の定める「特例」第102条の規定に基づき、発行会社の担当 J-Adviser または F-Adviser、あるいはその両方に就任する旨の契約を締結いたしております。また、フィリップ証券は、東京証券取引所の定める「特例」第135条または福岡証券取引所の定める「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います。