

# COMPANY RESEARCH AND ANALYSIS REPORT

|| 企業調査レポート ||

## APAMAN

8889 東証 JASDAQ

[企業情報はこちら >>>](#)

2021年1月18日(月)

執筆：客員アナリスト

**佐藤 譲**

FISCO Ltd. Analyst **Yuzuru Sato**



FISCO Ltd.

<https://www.fisco.co.jp>

## 目次

■ 要約	01
1. 2020年9月期の業績実績	01
2. 2021年9月期業績見通し	01
3. 収益回復に向けた取り組み	02
■ 事業概要	03
1. Platform 事業	04
2. Cloud technology 事業	04
3. Sharing economy 事業	04
■ 業績動向	05
1. 2020年9月期の業績概要	05
2. 事業セグメント別動向	07
3. 財務状況と経営指標	12
■ 今後の見通し	13
1. 2021年9月期の業績見通し	13
2. 重点施策	15
■ 株主還元策	16
■ 情報セキュリティ対策	17

## ■ 要約

### ストック収入の積み上げとオンライン化の推進により 収益回復を目指す

APAMAN<8889>は、賃貸斡旋で国内最大級の「アパマンショップ」を直営・FCで展開し、賃貸管理・斡旋業務（Platform事業）や主にFC店から得られるシステム利用料・広告収入等（Cloud technology事業）を収益源としている。また、Sharing economy事業（「fabbit」のブランド名で運営するコワーキングスペース・レンタルオフィスの運営及びスタートアップ企業等に対する成長支援サービス、コインパーキング等）のうち、子会社のfabbit(株)については2021年1月に、持分法適用関連会社であるシステムソフト<7527>を存続会社とする吸収合併を行う予定となっている。

#### 1. 2020年9月期の業績実績

2020年9月期の連結業績は、売上高で前期比4.0%減の44,119百万円、営業利益で同59.1%減の840百万円と減収減益決算となった。新型コロナウイルス感染症拡大（以下、コロナ禍）の影響によって、直営店の一時休止や閉店を実施したほか、FC加盟企業への広告料等の値引きを実施したこと、Sharing economy事業において、主に海外企業に対する営業目的有価証券の評価損を計上したことなどが減益要因となった。アパマンショップ直営店舗数については社員の独立等もあって、前期末比20店舗減の72店舗となっている。一方、ストック収入の基盤となる賃貸管理・サブリースの戸数はM&Aによる取得を進めたこともあり、同4,706戸増の92,676戸と過去最高を更新している。

#### 2. 2021年9月期業績見通し

2021年9月期の業績は、売上高で前期比0.9%増の44,500百万円、営業利益で同114.2%増の1,800百万円と急回復を見込んでいる。売上高は、2021年9月期第2四半期より子会社のfabbitを切り離してシステムソフトに吸収合併することで、8～9億円の減収要因となるものの、賃貸管理戸数の積み上げを中心としたPlatform事業の拡大でカバーする。営業利益は前期比で10億円弱の増加を見込んでいるが、主にSharing economy事業における収益回復、Platform事業による増益を見込んでいる。

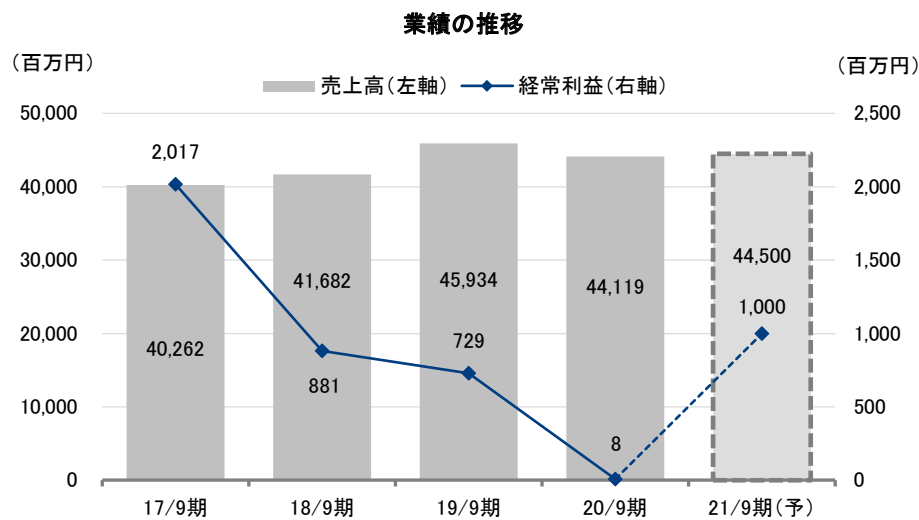
## 要約

## 3. 収益回復に向けた取り組み

同社では今後の収益回復に向けた重点施策として、ストック収入の積み上げとオンライン化の推進に取り組んでいく方針を打ち出している。ストック収入については賃貸管理戸数を M&A も活用しながら積み上げていくほか、2020年8月より借上げ社宅の転貸サービス（不動産オーナーから部屋を借上げ、顧客へ賃借）を子会社 RE-Standard(株) で開始し、注力していく方針となっている。また、コインパーキング事業についても引き続き契約台数の積み上げを図っていく。一方、コロナ禍においてニーズが高まっているオンライン化については、店舗でのオンライン接客に取り組んでいる。今後もシェアリングキーの導入や RPA、Web 会議ツールなどの活用により、グループ全体の業務効率向上を推進していく予定になっており、今後の取り組みの成果が注目される。

## Key Points

- ・ 賃貸管理戸数は M&A も活用しながら過去最高の 9.2 万戸に積み上がる
- ・ 2021 年 9 月期は Sharing economy、Platform 事業の回復により、大幅増益に転じる見通し
- ・ オンラインの推進とストック収入の積み上げに注力していく方針



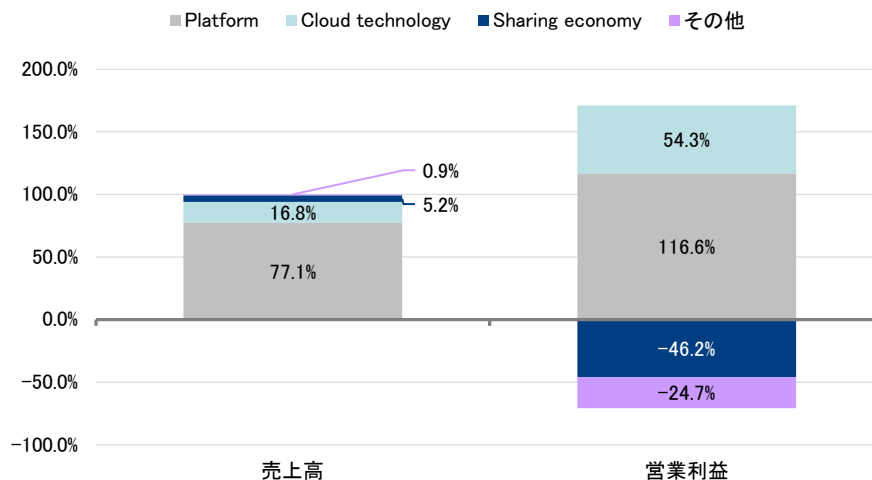
出所：決算短信よりフィスコ作成

## ■ 事業概要

### 不動産テック企業として、Platform、Cloud technology、Sharing economy の3事業を中心に事業展開する

同社グループは、不動産市場においてテクノロジーを核とした革新的なサービスを提供するグローバル企業を目指し、Platform 事業（賃貸斡旋、賃貸管理及びこれらに関連するサービス提供）、Cloud technology 事業（FC 加盟店向けシステム利用料・加盟料、広告収入等）、Sharing economy 事業（fabbit ブランドによるコワーキングスペース・レンタルオフィスの運営とスタートアップ企業等の成長支援サービス、コインパーキング等）、及びその他事業（不動産の賃貸等）を展開している。2020年9月期の事業セグメント別売上構成比では Platform 事業が 77.1%、Cloud technology 事業が 16.8% と両事業で大半を占める格好となっている。

事業セグメント別構成比(2020年9月期)



出所：決算短信よりフィスコ作成

事業別ビジネスモデルと顧客規模

セグメント	主な事業	ストック	主な収益項目	顧客経済圏・規模 (2020年9月時点)
Platform	賃貸管理・サブリース	○	管理料	92,676 戸 (前期末比 4,706 戸増)
	賃貸斡旋	×	手数料	72 店舗 (前期末比 20 店舗減)
Cloud technology	クラウドサービス	○	利用料	FC 店舗 1,046 店
	FC サービス	○	ロイヤリティ	管理・サブリース物件 約 103 万戸 (2018年11月末時点)
Sharing economy	fabbit	○	利用料	会員数 11,137 名、拠点数 46 ヶ所*
	fabbit	×	コンサルティングフィー	スタートアップ企業等の成長支援
	コインパーキング	○	利用料	全国 4,051 台 (前期末比 462 台増)

\*会員数には fabbit、COMPASS 及びグループ出資会社を含む。拠点数は設計施工中及びグループ出資先の Workbar 含む。

出所：決算補足資料よりフィスコ作成

事業概要

## 1. Platform 事業

Platform 事業では、賃貸物件の不動産オーナー向けのサービスとなるPM(Property Management)業務のほか、賃貸斡旋業務、関連サービス業務が含まれる。このうちストック型収入となるPM業務は、アパート・マンション等の不動産オーナーから賃貸管理を受託しているほか、サブリース業務（不動産オーナーから物件を借り上げ、同社が貸主となって入居者に賃貸する）も行っており、2020年9月末時点の賃貸管理戸数は92,676戸と着実に増加している。

また、賃貸斡旋業務では「アパマンショップ」の直営店で賃貸仲介を行っており、2020年9月末時点のFC契約店舗数で72店舗となっている。そのほか、関連サービス業務として不動産オーナー、入居者またはFC加盟店に対して、付帯商品やサービス（保険、緊急駆付け、電力、インターネット、消火剤等）の提供ないし取次を行っており、管理戸数1戸当たり、または1入居者当たりの収益最大化に取り組んでいる。

## 2. Cloud technology 事業

Cloud technology 事業では、主にアパマンショップのFC加盟店に対する基幹システムや反響サービス(広告収入)の提供に加えて、業務効率の向上や顧客支援につながる各種クラウドサービス（紹介CLOUD、査定CLOUD、シェアリングキーサービス等）を開発、提供している。2020年9月末時点のFC契約店舗数は1,046店舗となり、国内最多店舗数を誇る\*。また、2018年11月時点での参考数値となるが、取引不動産オーナー数（約20万人）や管理・サブリース物件数（約103万戸）でも国内最大級となっている。

\* 2番手はセンチュリー21・ジャパン<8898>の974店舗（2020年9月末）、3番手は（株）エイブルの819店舗（2020年2月末）。

## 3. Sharing economy 事業

Sharing economy 事業は、fabbitによるコワーキングスペース・レンタルオフィスの運営（施設利用料）とスタートアップ企業等の成長支援サービス事業（コンサルティングフィー）、wepark(株)によるコインパーキング事業等を中心に展開している。

### (1) fabbit

fabbitは、政府が推進する日本成長戦略において、スタートアップ企業やベンチャー企業、中小企業の第二創業に関する支援、またこれら企業と大企業のビジネスマッチングを推進する施設として、コワーキングスペース、レンタルオフィスを「fabbit」ブランドで運営している。コワーキングやレンタルオフィスサービスについてはSOHO事業として10年ほど前から行っていたが、積極的に事業展開を図るため2017年4月にfabbitを設立した。

施設数は直営、FC、出資先企業等を含めて2020年9月末時点で国内23ヶ所、海外23ヶ所の合計46ヶ所（前期末比1ヶ所増）、会員数で11,137人（前期末比4,504人増）の規模となっている。施設は不動産オーナーから同社が借り上げ、スタートアップ企業やフリーランス等に対して月額あるいは1日単位で賃貸している。海外施設については自社ブランドでフィリピン、ハワイ、サンフランシスコで各1ヶ所、運営しているほか、米国の提携先（2017年11月に資本出資）であるWORKBAR LLC.が運営する拠点と連携している。

## 事業概要

レンタルオフィスサービス等の競合は多いが、同社は会員であるスタートアップ企業等の成長を支援する独自プログラムを充実することで差別化を図っている。具体的には、AIによるビジネスマッチング（会員情報、会員ニーズをAIで分析し、会員のマッチングを支援）、スタートアップ等の企業の成長支援（資金調達・経営支援・上場支援・会計支援・コスト削減支援・M&A支援等）、勉強会やイベントを通じたリアルな交流支援（年3,000回近い勉強会・イベントを通じて会員同士、または大手企業とのリアルマッチングを支援）、グローバル支援（海外展開支援）などのプログラムを用意している。同社では、これらサービスを「スタートアップエコシステム」として提供することでスタートアップ企業等の成長を支援し、新たな産業の育成と日本の経済成長に貢献していくことを目指している。

ビジネスモデルについて見ると、施設の運営事業（利用料）についてはストック型ビジネスとなり、稼働率が損益分岐点を超えれば安定収益減となる。一方、スタートアップ企業等の成長を支援する各種サービスについてはコンサルティングフィーを得る非ストック型のビジネスモデルとなる。また、有望なスタートアップ企業に関しては出資も行い、営業投資有価証券として保有（2020年9月期末1,205百万円）し、適切なタイミングで売却することでも収益を獲得している。

**(2) wepark**

子会社のweparkでシェアパーキング事業を展開している。自社で保有する施設の駐車場や不動産オーナーが所有する施設の駐車場を借り上げ、コインパーキングとして提供する事業となる。2020年9月期末のパーキング台数は4,051台（前期末比462台増）と年々、増加している。また、同社が出資している軒先（株）が運営する「軒先パーキング」ともシステム連携を行っている（シェアパーキング）。自動車の保有台数が都市部を中心に減少するなかで、賃貸物件の空駐車場も増えており、不動産オーナーは収益化を図るためコインパーキングとして登録するケースが今後も増加するものと予想される。

## 業績動向

### 2020年9月期はコロナ禍の影響を受け、減収減益に転じる

#### 1. 2020年9月期の業績概要

2020年9月期の連結業績は、売上高で前期比4.0%減の44,119百万円、営業利益で同59.1%減の840百万円、経常利益で同98.8%減の8百万円、親会社株主に帰属する当期純利益で同38.9%減の166百万円となった。売上高はコロナ禍の影響もあって、主力3事業がそろって減収となり、7期ぶりの減収となった。また、営業利益についても主力3事業で減益となったが、特にSharing economy事業については、米国出資先企業の営業目的有価証券評価損を3億円強計上したことも響いて、損失を計上している。

## 業績動向

## 2020年9月期連結業績

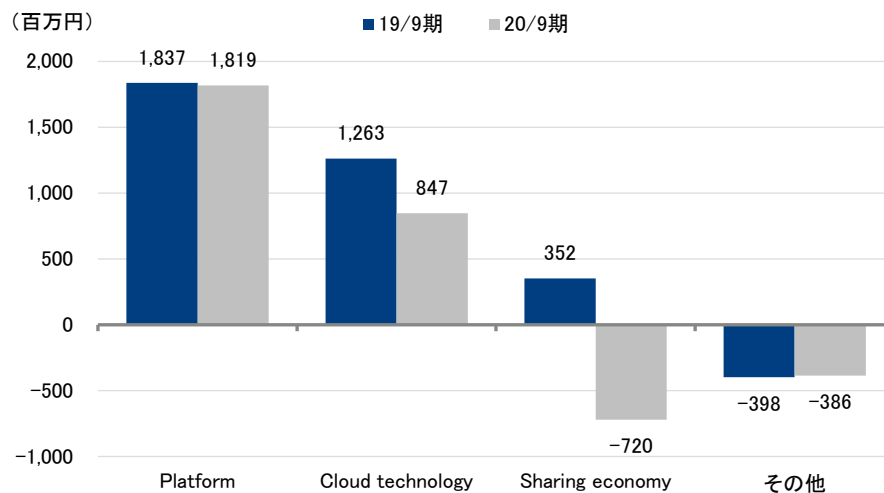
(単位：百万円)

	19/9期			20/9期			
	実績	売上比	会社計画※	実績	売上比	前期比	計画比
売上高	45,934	-	43,700	44,119	-	-4.0%	1.0%
売上総利益	11,637	25.3%	-	9,678	21.9%	-16.8%	-
販管費	9,582	20.9%	-	8,837	20.0%	-7.8%	-
営業利益	2,055	4.5%	1,200	840	1.9%	-59.1%	-30.0%
(持分法による投資損益)	-570	-	-	-175	-	-	-
経常利益	729	1.6%	450	8	0.0%	-98.8%	-98.2%
特別損益	693	1.5%	-	-635	-1.4%	-	-
親会社株主に帰属する当期純利益	272	0.6%	150	166	0.4%	-38.9%	10.7%

※会社計画は2020年5月発表値。

出所：決算短信よりフィスコ作成

## 事業セグメント別営業利益



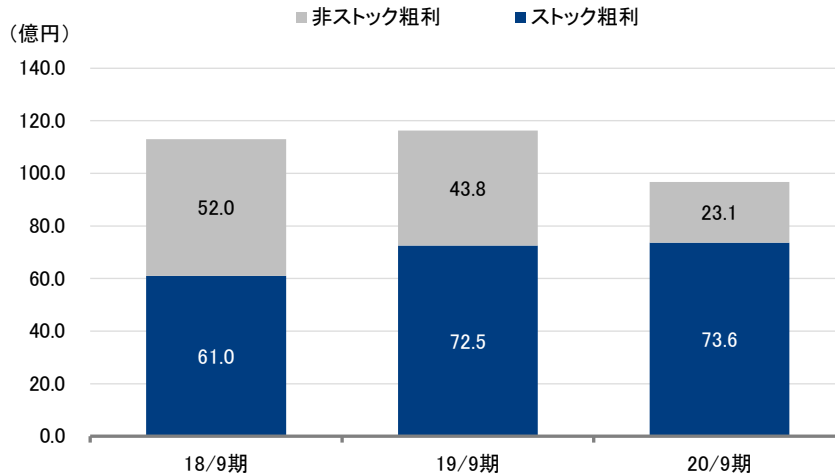
出所：決算短信よりフィスコ作成

売上総利益で見ると前期比 16.8% 減の 9,678 百万円となったが、ストック型ビジネスについては賃貸管理収入や fabbit の施設利用料の増加によって同 1.5% 増の 73.6 億円と堅調に推移した。一方で、非ストックビジネスがコロナ禍における直営店の一時閉鎖や閉店（前期末比 20 店舗減）による収益減、並びに Sharing economy 事業における営業目的有価証券評価損の計上等により、同 47.3% 減の 23.1 億円と大きく減少したことが減益要因となっている。



## 業績動向

## 売上総利益の内訳



注：ストック粗利は管理・サブリース、クラウド・FCサービス、fabbit施設利用料等、非ストック粗利は斡旋手数料、コンサルティングフィー、営業投資有価証券等となる  
 出所：決算補足資料よりフィスコ作成

販管費については、直営店の減少に伴って店舗経費が減少したことに加え、コロナ禍において交通費、イベント費用等が減少したことで、前期比 7.8% 減の 8,837 百万円となった。また、営業外収支では持分法による投資損失が 2019 年 9 月期の 570 百万円から 175 百万円に縮小したことを主因として、同 493 百万円改善している。一方、特別損益については前期に計上した関係会社株式売却益が無くなったこと等により、同 1,328 百万円悪化した。また、2020 年 9 月末にグループ全体の業務効率向上と経営施策実行の迅速化を図ることを目的として、子会社 4 社を 2 社に再編統合した※。この統合に伴って繰延税金資産 740 百万円を計上している。

※ Apaman Property(株)を存続会社として(株)アパマンショップリーシングを吸収合併、Apaman Network(株)を存続会社として(株)アライアンスパートナーを吸収合併した。

## 賃貸管理戸数は M&A も活用しながら 過去最高の 9.2 万戸に積み上がる

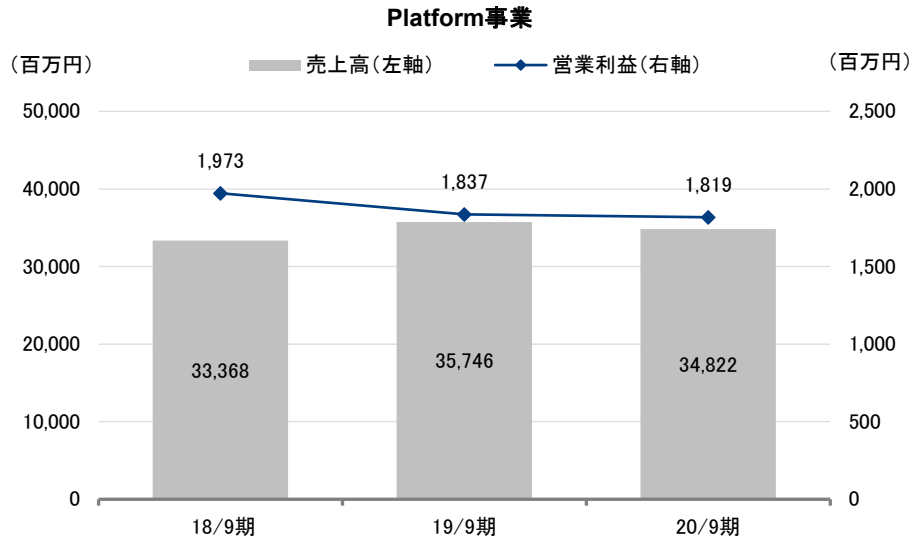
### 2. 事業セグメント別動向

#### (1) Platform 事業

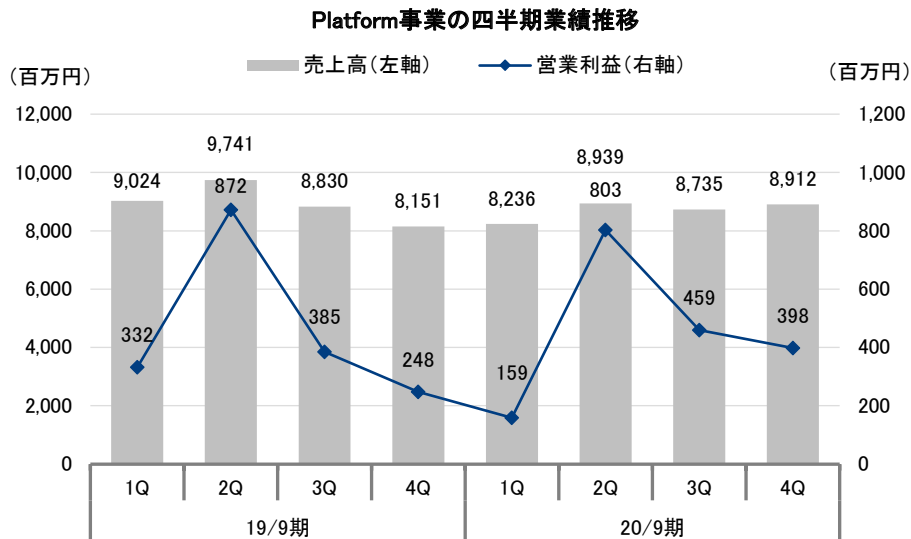
Platform 事業の売上高は前期比 2.6% 減の 34,822 百万円、営業利益は同 0.9% 減の 1,819 百万円となった。コロナ禍に伴う直営店の一時休止や閉店等に加えて、社員の独立による FC 化もあって、直営店舗数が前期末比 20 店舗減の 72 店舗となり、賃貸斡旋手数料が減少した。これに加え、付帯・関連サービスの粗利が前期比 390 百万円減少の 1,499 百万円となったことが減収減益要因となった。付帯・関連サービスの減少分のうち、約 2 億円は 2019 年 9 月に売却した家賃保証業務の減少によるものとなっている。一方、賃貸管理戸数については、営業体制の強化を図るとともに 5 件の M&A を実施したことにより、前期末比 4,706 戸増の 92,676 戸と過去最高を 2 期ぶりに更新し、ストック収入である管理収入は増加した。

## 業績動向

2020年9月期通期では減収減益となったものの、四半期ベースで見ると売上高は第4四半期から、営業利益は第3四半期から前年同期比で増加に転じており、足元では回復の兆しが見え始めている。



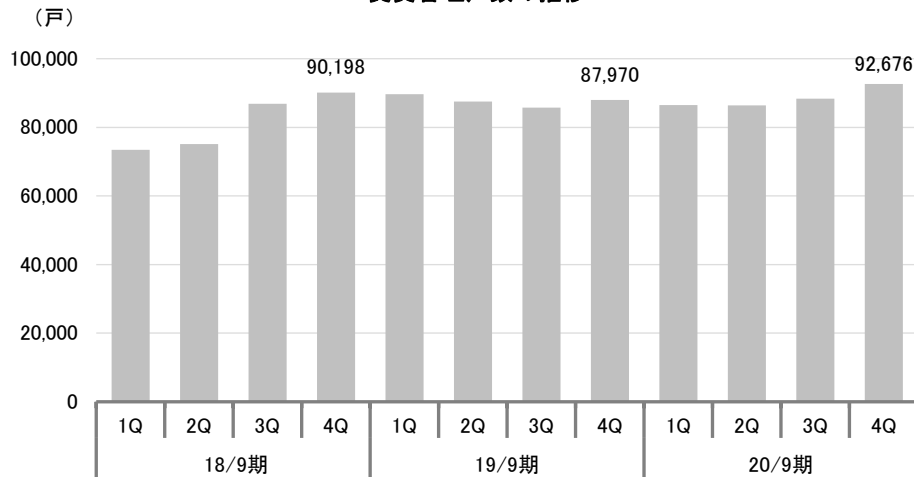
出所：決算短信よりフィスコ作成



出所：決算短信よりフィスコ作成

## 業績動向

## 賃貸管理戸数の推移

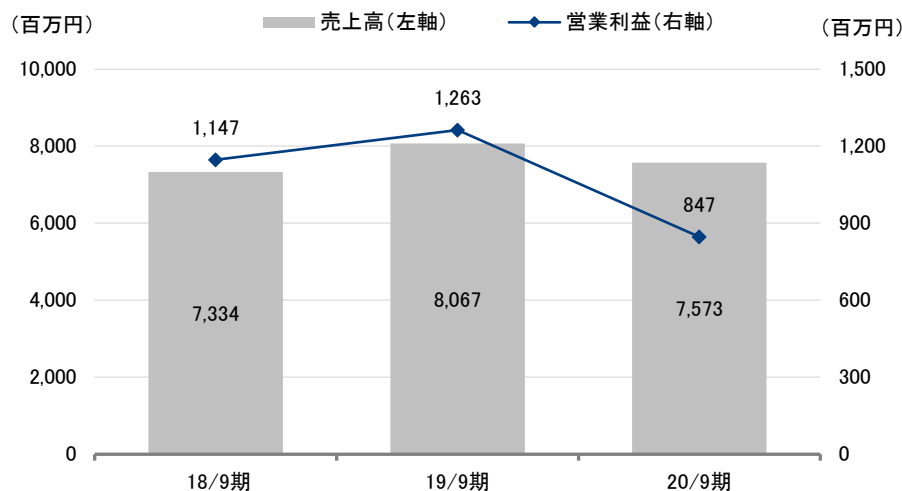


出所：決算補足資料よりフィスコ作成

## (2) Cloud technology 事業

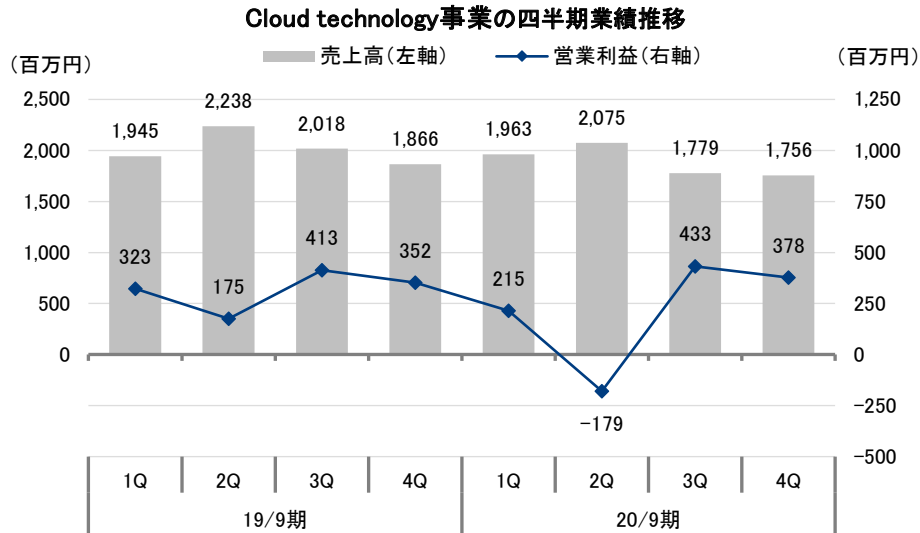
Cloud technology 事業の売上高は前期比 6.1% 減の 7,573 百万円、営業利益は同 32.9% 減の 847 百万円となった。FC 加盟企業に対して、業務効率及び顧客満足度の向上につながる AI、RPA、IoT 関連の商品やクラウドサービスの提供に注力したが、コロナ禍の影響を考慮して、FC 加盟店に対して広告料の大幅値引き等の支援を実施したことが減収減益要因となっている。なお、FC 店舗数は 1,046 店舗となっている。

## Cloud technology事業



出所：決算短信よりフィスコ作成

## 業績動向



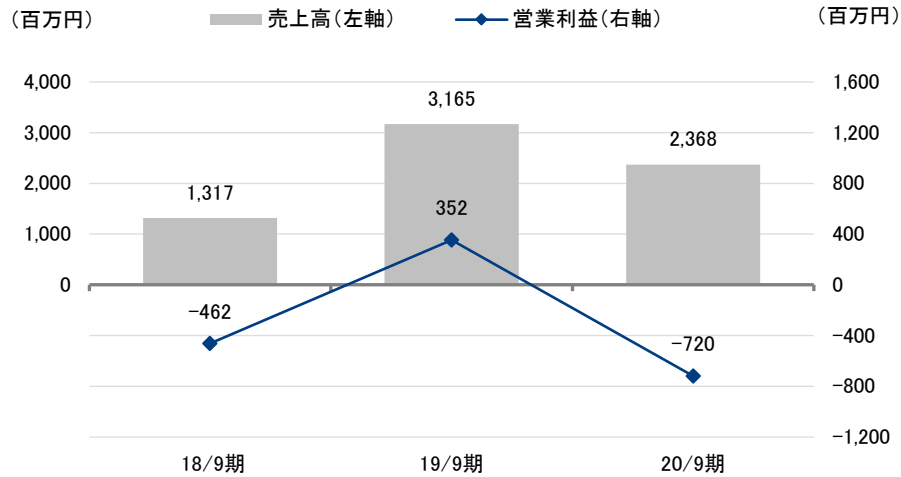
出所：決算短信よりフィスコ作成

### (3) Sharing economy 事業

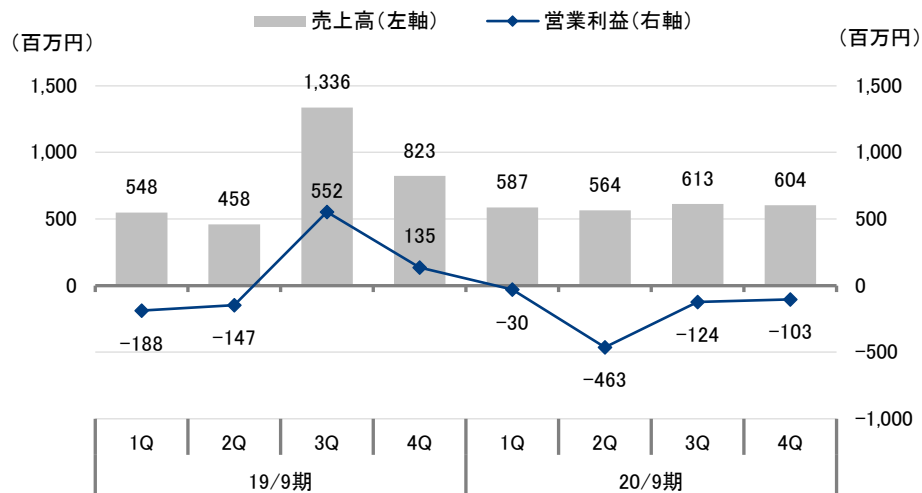
Sharing economy 事業の売上高は前期比 25.2% 減の 2,368 百万円、営業損失は 720 百万円（前期は 352 百万円の利益）となった。1,072 百万円の減益の大半は営業目的有価証券の評価損の計上によるものとなっている。2019 年 9 月期は下期に数億円の営業投資有価証券売却益を計上したが、2020 年 9 月期は第 2 四半期に米国出資企業に関して営業投資有価証券評価損を 3 億円強計上した。また、コインパーキング事業についても、2020 年 9 月期末時点の保有台数は前期末比 462 台増の 4,051 台と拡大したものの、外出自粛による利用者数の減少により、営業利益は 1 億円強の減益となった。

一方、コワーキング施設「fabbit」の施設利用料は、海外拠点についてはコロナ禍のため全拠点を一時閉鎖するなどの影響があったが、2019 年 9 月期に国内でオープンした施設が年間を通じて貢献したこともあり、売上高は前期比約 3 億円の増収となった。なお、2020 年 9 月期末時点のコワーキング施設数は前期末比で 1 拠点増の 46 拠点（直営、FC、出資会社含む / 契約ベース）となっており、会員数で同 4,504 人増加の 11,137 人、マッチング件数で同 1.9 万件増の 12.1 万件と順調に規模を拡大している。

## 業績動向

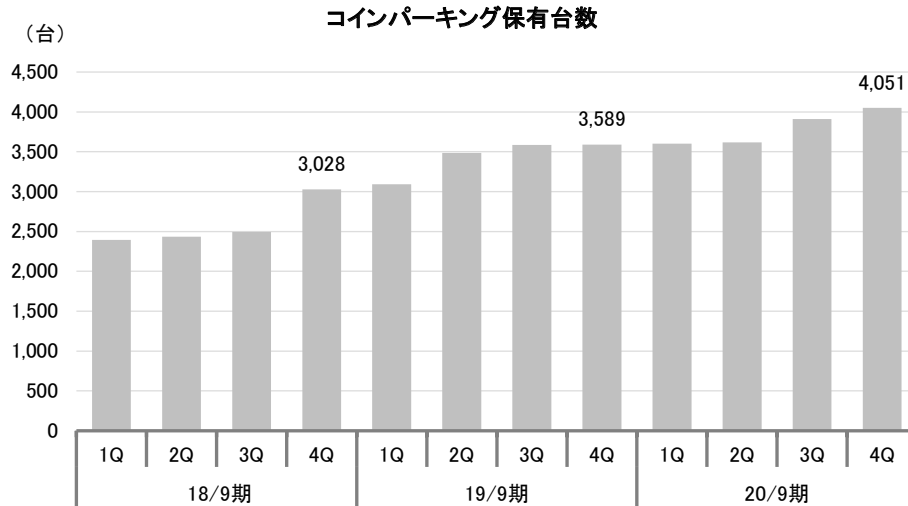
**Sharing economy事業**


出所：決算短信よりフィスコ作成

**Sharing economy事業の四半期業績推移**


出所：決算短信よりフィスコ作成

## 業績動向



出所：決算補足資料よりフィスコ作成

#### (4) その他事業

その他事業は、主に不動産賃貸業や商業施設の運営管理業務となる。戦略的に保有不動産の売却を進めるなか、賃貸収入が減少しており、売上高は前期比 21.7% 減の 400 百万円、営業損失は 386 百万円（前期は 398 百万円の損失）となった。

## コロナ禍で手元キャッシュ確保のため有利子負債を積み増す

### 3. 財務状況と経営指標

2020年9月期末の財務状況を見ると、総資産は前期末比 325 百万円増加の 34,255 百万円となった。主な増減要因を見ると、流動資産では営業投資有価証券が 99 百万円、商品が 467 百万円それぞれ増加した一方で、現金及び預金が 398 百万円、短期貸付金が 317 百万円それぞれ減少した。固定資産では保有不動産の売却等により有形固定資産が 566 百万円減少したほか、投資有価証券が 222 百万円減少し、一方で、のれんが 177 百万円、繰延税金資産が 882 百万円それぞれ増加した。

負債合計は前期末比で 743 百万円増加の 29,811 百万円となった。主な増減要因を見ると、コロナ禍において市場の先行きが見通し難くなるなかで手元資金を確保することや M&A の買収資金として有利子負債を 1,600 百万円積み増した。一方で、未払金を中心にその他流動負債が減少している。また、純資産合計は同 417 百万円減少の 4,443 百万円となった。親会社株主に帰属する当期純利益 166 百万円を計上した一方で、配当金の支払額で 426 百万円、資本剰余金の減少で 152 百万円となった。

## 業績動向

経営指標を見ると、財務の安全性を示す自己資本比率は前期末比 1.4 ポイント低下の 12.2% となり、有利子負債比率も前期末の 393.4% から 471.4% に上昇した。ネット有利子負債（有利子負債－現金及び預金）も前期末比で 1,998 百万円増加するなど財務体質はやや悪化した。コロナ禍の影響によるところが大きい。そのため、今後収益を回復していくことで、財務体質も改善に向かうものと予想される。

## 連結貸借対照表及び経営指標

(単位：百万円)

	17/9 期	18/9 期	19/9 期	20/9 期	増減
流動資産	8,733	14,641	15,122	14,824	-297
現金及び預金	3,201	7,773	7,959	7,561	-398
固定資産	34,912	20,904	18,807	19,430	623
有形固定資産	16,625	4,693	4,299	3,733	-566
無形固定資産	11,687	9,207	8,667	9,022	355
(のれん)	9,769	7,215	6,741	6,918	177
投資その他の資産	6,600	7,003	5,839	6,674	834
総資産	43,646	35,545	33,929	34,255	325
負債合計	37,623	30,998	29,068	29,811	743
有利子負債	26,511	19,776	18,129	19,729	1,600
純資産合計	6,023	4,546	4,861	4,443	-417
経営指標					
(安全性)					
自己資本比率	13.6%	12.5%	13.6%	12.2%	-1.4pt
有利子負債比率	440.2%	435.0%	393.4%	471.4%	71.1pt
ネット有利子負債	23,310	12,003	10,170	12,168	1,998

出所：決算短信よりフィスコ作成

## ■ 今後の見通し

### 2021年9月期は Sharing economy、Platform 事業の回復により、大幅増益に転じる見通し

#### 1. 2021年9月期の業績見通し

2021年9月期の連結業績は、売上高で前期比 0.9% 増の 44,500 百万円、営業利益で同 114.2% 増の 1,800 百万円、経常利益で 1,000 百万円（前期は 8 百万円の利益）、親会社株主に帰属する当期純利益で同 230.0% 増の 550 百万円と増収増益に転じる見通しだ。

今後の見通し

**2021年9月期連結業績見通し**

(単位：百万円)

	20/9期 実績	21/9期		
		会社計画	売上比	前期比
売上高	44,119	44,500	-	0.9%
営業利益	840	1,800	4.0%	114.2%
経常利益	8	1,000	2.2%	-
親会社株主に帰属する 当期純利益	166	550	1.2%	230.0%
1株当たり当期純利益(円)	9.36	30.9		

出所：決算短信よりフィスコ作成

同社は、2021年1月1日付で Sharing economy 事業の中核子会社であった fabbit を持分法適用関連会社のシステムソフトに吸収合併することを発表した。今回の合併によって同社のシステムソフトへの出資比率は35.06%から39.85%に上昇することになる。また、2021年9月期の特別利益として、持分変動利益を約1.5億円計上する見込みだ。

システムソフトからの提案を受け、fabbitの今後の在り方や同社グループ全体の戦略を検討した結果、今回の合併については、1) 合併によってシステムソフトの持つAI技術やシステム開発力をフルに活用することが可能となり、fabbit 会員向けのサービス強化につながることで、2) システムソフトが fabbit 会員から受託するシステム開発等の案件増加が見込まれ、システムソフトの企業価値向上、ひいては同社グループの企業価値向上につながる可能性があること、3) Platform 事業や Cloud technology 事業の安定・拡大に向けて経営資源を集中できること、4) 流動性の向上等が図れること、などから今回の合併が最善と考え、承認に至ったとしている。

2020年9月期の fabbit 単体の売上高は13億円、営業損失で1億円となっていたことから、2021年9月期の連結業績では売上高で8～9億円の減収要因となるが、利益面での影響は軽微となる見通しだ。このため、売上高に関しては fabbit の減収分を、賃貸管理戸数の積み上げを中心とした Platform 事業の拡大でカバーする計画となっている。また、営業利益は前期比10億円弱の増加を見込んでいるが、主に Sharing economy 事業における収益回復、Platform 事業の増益を見込んでいる。Sharing economy 事業では前期に計上した営業目的有価証券評価損3億円強が無くなるほか、コインパーキング事業についても増益を見込んでいる。Platform 事業では、賃貸管理戸数の増加が増益要因の大半を占める見通しだ。



## オンラインの推進とストック収入の積み上げに注力していく方針

### 2. 重点施策

同社は収益回復に向けた重点施策として、「オンライン推進」と「ストック収入の積み上げ」の2点を掲げた。「オンライン推進」に関しては、コロナ禍において店舗における接客のオンライン化ニーズに対応するだけでなく、不動産オーナーやFC加盟企業とのミーティング、並びにセミナーなどのオンライン化も推進していく。オンライン接客や重要事項説明、契約まで含めた取り組みを進めている。また、チャットボットによる顧客対応やRPAツールを使った業務の効率化などの取り組みを推進することで、店舗運営における生産性の向上、並びに顧客満足度の向上を図り、集客力の向上と仲介件数の拡大につなげていく考えだ。

#### オンライン推進の取り組み



出所：決算補足資料より掲載

一方、「ストック収入の積み上げ」では賃貸管理戸数の積み上げを営業体制の強化と、M&Aを活用することで推進していく。そのほか、新たに借り上げ社宅の転貸サービス（不動産オーナーから部屋を借り上げ、顧客へ賃借する）も開始しており、借り上げ社宅数の積み上げも進めていく方針となっている。賃貸管理戸数は現在9.2万戸で、営業体制は十数名となっている。同社は営業50名体制を早期に確立することで、年間1万戸ペースで管理戸数の積み上げが可能になると見ている。1千戸当たりの年間営業利益が20百万円程度と試算すれば、年間2億程度の営業利益の積み上げが可能となる。M&Aで獲得した場合はのれん費用にもよるが、営業キャッシュフローペースではほぼ同様となる。同社は自社営業体制の強化とM&Aの両面から賃貸管理戸数の積み上げを進めていくことにしている。

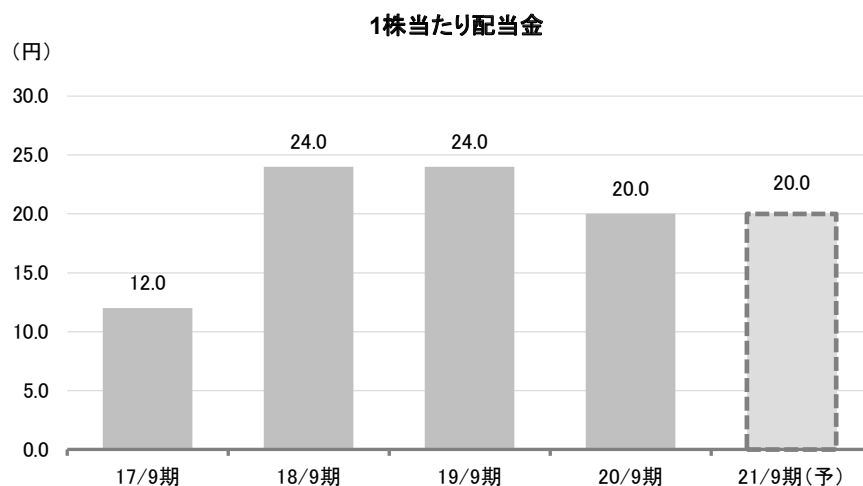
## 今後の見通し

一方、借り上げ社宅の転貸サービスは2020年8月に子会社 RE-Standard で開始している。従来は社宅の斡旋に関して、FC 店舗含めて1万社と取引があったが、社宅を借り上げて転貸することで1戸当たりの収益を拡大していく。Re-Standard では自社管理物件だけでなく、他社物件の受託なども進めていく方針となっている。借上社宅の業界最大手としてはリログループ<8876>の子会社である(株)リロケーション・インターナショナルがあり、2020年3月末の受託戸数で19.5万戸超と年々、成長を続けている。同社は後発ながらも既に社宅斡旋で顧客基盤を有していることから、事業を拡大していく可能性は十分であると弊社では見ている。

## ■ 株主還元策

### 2021年9月期の1株当たり配当金は前期比横ばいの20.0円を予定

同社は配当方針として、業績の進展等を勘案しながら決定していくことを基本方針としており、また、内部留保については財務体質の強化と今後の事業展開に備えて確保し、将来にわたる株主利益の向上を目指していく。こうしたなか、2021年9月期の1株当たり配当金は前期比横ばいの20.0円を予定している。



注：18/9期は特別配当10.0円含む  
 注：19/9期は記念配当（創立20周年記念）10.0円含む  
 出所：決算短信よりフィスコ作成

## ■ 情報セキュリティ対策

同社は事業の特性上、不動産オーナーや入居者、入居希望者等の個人情報を取り扱っており、また、Web を使ったサービスも展開していることから、個人情報の管理及び情報セキュリティ対策については経営の重要課題の1つとしてその対策に取り組んでいる。具体的には、社内管理体制の強化や外部侵入防止のための情報セキュリティシステムを導入し、情報漏えい防止を図っている。個人情報取り扱いや情報セキュリティ対策に関する社員教育としては入社時の研修のほか、イントラネットで注意事項等を掲示し都度、周知を行っている。

#### 重要事項（ディスクレマー）

株式会社フィスコ（以下「フィスコ」という）は株価情報および指数情報の利用について東京証券取引所・大阪取引所・日本経済新聞社の承諾のもと提供しています。

本レポートは、あくまで情報提供を目的としたものであり、投資その他の行為および行動を勧誘するものではありません。

本レポートはフィスコが信頼できると判断した情報をもとにフィスコが作成・表示したものです。フィスコは本レポートの内容および当該情報の正確性、完全性、的確性、信頼性等について、いかなる保証をするものではありません。

本レポートに掲載されている発行体の有価証券、通貨、商品、有価証券その他の金融商品は、企業の活動内容、経済政策や世界情勢などの影響により、その価値を増大または減少することもあり、価値を失う場合があります。本レポートは将来のいかなる結果をお約束するものでもありません。お客様が本レポートおよび本レポートに記載の情報をいかなる目的で使用する場合においても、お客様の判断と責任において使用するものであり、使用の結果として、お客様になんらかの損害が発生した場合でも、フィスコは、理由のいかんを問わず、いかなる責任も負いません。

本レポートは、対象となる企業の依頼に基づき、企業への電話取材等を通じて当該企業より情報提供を受けて作成されていますが、本レポートに含まれる仮説や結論その他全ての内容はフィスコの分析によるものです。本レポートに記載された内容は、本レポート作成時点におけるものであり、予告なく変更される場合があります。フィスコは本レポートを更新する義務を負いません。

本文およびデータ等の著作権を含む知的所有権はフィスコに帰属し、フィスコに無断で本レポートおよびその複製物を修正・加工、複製、送信、配布等することは堅く禁じられています。

フィスコおよび関連会社ならびにそれらの取締役、役員、従業員は、本レポートに掲載されている金融商品または発行体の証券について、売買等の取引、保有を行っているまたは行う場合があります。

以上の点をご了承の上、ご利用ください。

#### ■お問い合わせ■

〒107-0062 東京都港区南青山 5-11-9

株式会社フィスコ

電話：03-5774-2443（情報配信部）

メールアドレス：support@fisco.co.jp