

|| 企業調査レポート ||

ハイアス・アンド・カンパニー

6192 東証マザーズ

[企業情報はこちら >>>](#)

2017年8月4日(金)

執筆：客員アナリスト

山田秀樹

FISCO Ltd. Analyst **Hideki Yamada**



FISCO Ltd.

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

目次

■ 要約	01
■ 事業概要	02
1. 事業内容	02
2. 関係会社の状況	03
■ 業績動向	03
1. 2017年4月期の業績概要	03
2. セグメント別業績	04
3. 財務状況と経営指標	05
■ 今後の見通し	06
■ 中期経営計画	07
■ 株主還元	08

■ 要約

2017年4月期は過去最高業績を更新。 初の配当実施、中期経営計画発表し、 1部上場を見据え新たな成長ステージへ

ハイアス・アンド・カンパニー <6192> は、住宅関連のソリューション提案型コンサルティング事業を展開する。住宅・不動産・土木工事の各業界中小企業向けに、「ビジネスモデルパッケージ」と「経営効率化パッケージ」の2本柱で、会員のニーズに合わせたソリューションを提供する。

同社は2017年6月14日、2017年4月期の連結決算を発表した。売上高は3,971百万円（前期比24.4%増）、営業利益は301百万円（同23.6%増）、経常利益は303百万円（同32.8%増）、親会社株主に帰属する当期純利益は185百万円（同29.1%増）であった。売上高、各利益指標とも期初計画値を上回り、過去最高値を更新した。主力の高性能デザイナーズ住宅「R+house」事業が、会員数の増加に伴って引き続き受注が好調で、ロイヤルティを中心に売上高を順調に伸ばした。

同時に発表された2018年4月期の連結業績予想は、売上高が4,984百万円（前期比25.5%増）、営業利益が372百万円（同23.8%増）、経常利益が350百万円（同15.4%増）、親会社株主に帰属する当期純利益が220百万円（同19.0%増）である。主力の「R+house」の受注が引き続き堅調で、会費・ロイヤルティの収入が順調に拡大する見込みである。また、2018年4月期業績予想と併せて、初めて配当実施を行う予定であることを発表した。配当の基本方針は、1) 株主への利益還元をより一層重視し、2018年4月期より実施する。2) 株主への利益還元の機会を充実させるため、年2回配当を実施する。3) 配当性向は30%を目安とする。の3つである。2018年4月期は、中間配当4円、期末配当4円の配当予想としている。

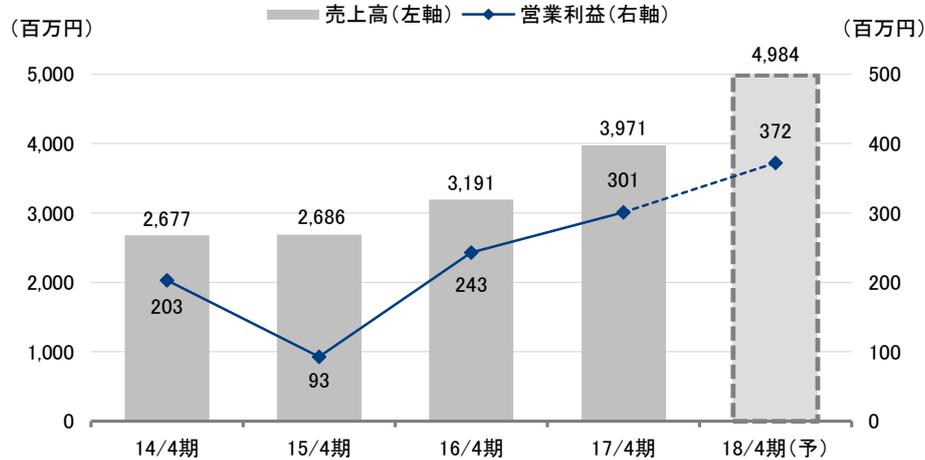
同社は、2020年4月期までの中期経営計画を発表した。住宅の評価基準など住宅業界の社会インフラを改革していくという壮大な構想がバックボーンとなっているが、不動産業に特化したコンサルティング事業という同社の立ち位置が、その具現化に優位性を発揮しそうだ。売上高など具体的な数値目標については公表していないが、近い将来の東証1部上場を見据えて、新たな成長ステージへの移行を図っている。

Key Points

- ・ 2017年4月期連結業績は、売上高・各利益指標とも期初計画値を上回り、過去最高値を更新
- ・ 2018年4月期も主力パッケージ「R+house」好調で大幅増収増益見込み、初の配当実施予定
- ・ 2020年までの中期経営計画発表、1部上場見据え、新たな成長ステージへ

要約

売上高と営業利益の推移



出所：決算短信よりフィスコ作成

■ 事業概要

不動産市場特化のコンサル事業展開、 ビジネスモデルパッケージと経営効率化パッケージのサービス提供

1. 事業内容

同社は、地域の中小企業（建設業者、工務店、不動産仲介業者など）を会員組織としてネットワーク化を図り、これらの会員企業に対して、同社の2本柱となるパッケージソリューションを提供するという事業を展開している。それは、業態転換の必要性を持つ企業には「ビジネスモデルパッケージ」を、経営（事業）におけるプロセスや機能の効率化が必要な企業には「経営効率化パッケージ」をとるように、それぞれの企業の状況に応じて最適なソリューションを提供するというものである。同社のパッケージはIT系ベンダーが提供するパッケージソフトのようなものにとどまらない。勿論、同様のサービスをクラウドサービスとしても提供するが、建材などのハードウェアも含み、工法技術や売り方・経営管理手法などのノウハウの提供・教育など、顧客である建設業者・工務店などが求めるビジネスモデル全体を提供するものである。

さらに、一般消費者向けに、同社連結子会社（株）ansを通じて、住宅購入に必要な情報を提供する住宅購入支援のサービスを行っている。会員企業数は2017年4月末現在で1,308社、専門工務会社・工務店・不動産会社などである。

事業概要

同社は不動産市場における企業・一般消費者を顧客としているが、一般の不動産事業会社のように好不況の波の影響を受けることはあまりない。顧客である企業・一般消費者は好不況の波によって、設備投資や消費購買を調整するが、同社はコンサルティング事業者であり、むしろ顧客企業・一般消費者からの不況時における相談がビジネスチャンスにつながる場合もある。また、豊富に取り揃えたパッケージソリューションが、企業・一般消費者のそれぞれのライフサイクルに応じたニーズに対応することで継続的な事業拡大が期待できる。

2. 関係会社の状況

連結子会社は、前述の ans と、地盤保証サービスその他住宅不動産の資産価値を保全するサービス提供を行う一般社団法人住宅不動産資産価値保全保証協会、不動産相続に関するコンサルタント事業を展開する(株)K-コンサルティング、「R+house」の部材供給を行う(株)アール・プラス・マテリアル、及び「R+house」の建築・施工を行う(株)ウェルハウジングの5社である。特に、2017年4月期においては、K-コンサルティング、アール・プラス・マテリアル、ウェルハウジングの3社をそれぞれ M&A によって子会社化し、成長領域の拡大を進めた。

業績動向

2017年4月期は期初計画達成し大幅増収増益、過去最高値を更新

1. 2017年4月期の業績概要

同社は2017年6月14日、2017年4月期の連結決算を発表した。売上高は3,971百万円(前期比24.4%増)、営業利益は301百万円(同23.6%増)、経常利益は303百万円(同32.8%増)、親会社株主に帰属する当期純利益は185百万円(同29.1%増)であった。売上高、各利益指標とも期初計画値を上回り、過去最高値を更新した。

主力の高性能デザイナーズ住宅「R+house」事業が、会員数の増加に伴って引き続き受注が好調で、ロイヤルティを中心に売上高を順調に伸ばした。2017年1月には、「R+house」部材の調達、供給を担うアール・プラス・マテリアルを子会社化し、事業の垂直統合を進めた。同時期に開始した全国6ヶ所のモデルハウス展開については、既にエリア選定を完了し、「R+house」ブランドの浸透・受注促進に向けて順調に進んでいる。さらに3月には、「R+house」の建築・施工を手掛けるウェルハウジングを子会社化し、「R+house」の直営ビジネスを開始、グループ内でノウハウの蓄積・整備を進めている。

また、2016年9月に「R+house」に続く関連商材の規格住宅商材「ADM(アーキテクチャル・デザイナーズ・マーケット)」をリリースし、さらに10月には、今後ますます活性化する相続市場向けの商材として、「不動産相続の相談窓口」の提供を開始した。当初目標では3年100エリアであったが、非常に高い評価を受け、提供開始から7ヶ月後の4月末時点で100エリアを達成した。

一方、将来の成長に向けたブランディング活動や人材の採用を積極的に進めているほか、今後の業容拡大を見据えたスペース確保とオフィス環境の改善による経営効率の向上を目的として、2016年11月に本社移転を実施した。このため、新商材リリースのための広告宣伝費や出張旅費、本社移転費用などの販売費・一般管理費が増加したが、売上拡大による総利益の増加によって吸収し、利益指標についても前期比大幅増となった。

業績動向

2017年4月期業績

(単位：百万円)

	16/4期		17/4期		17/4期		前期比
	実績	対売上比	実績	対売上比	期初計画	期初計画比	
売上高	3,191	100.0%	3,971	100.0%	3,884	2.3%	24.4%
売上原価	1,418	44.5%	1,647	41.5%	-	-	16.1%
売上総利益	1,772	55.5%	2,323	58.5%	-	-	31.1%
販管費	1,529	47.9%	2,022	50.9%	-	-	32.3%
営業利益	243	7.6%	301	7.6%	289	4.2%	23.6%
経常利益	228	7.2%	303	7.6%	291	4.2%	32.8%
親会社株主に帰属する当期純利益	143	4.5%	185	4.7%	184	0.6%	29.1%

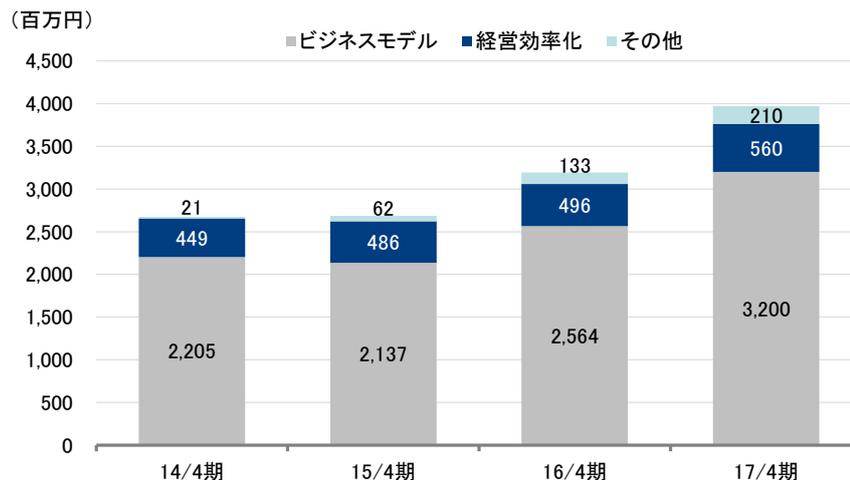
出所：決算短信よりフィスコ作成

2. セグメント別業績

同社グループは、住宅産業に特化したソリューション提供等のコンサルティング事業の単一セグメントとしていたが、「R+house」の建築・施工を手掛けるウェルハウジングを子会社化したことに伴い、従来の事業を「コンサルティング事業」として報告セグメントに記載する方法に変更した。また、2本柱のパッケージソリューション（ビジネスモデルパッケージ、経営効率化パッケージ）について、売上高・売上総利益などの主要指標を公表している。

パッケージ別に売上高・売上総利益を見ると、同社の主力商品「R+house」を始めとするビジネスモデルパッケージが売上高で約8割を占めており、今後とも同社のコアビジネスと言えるだろう。経営効率化パッケージについては、売上高では全体の約14%だが、売上総利益では約21%を占め、収益性が高く安定的収入源の位置付けである。

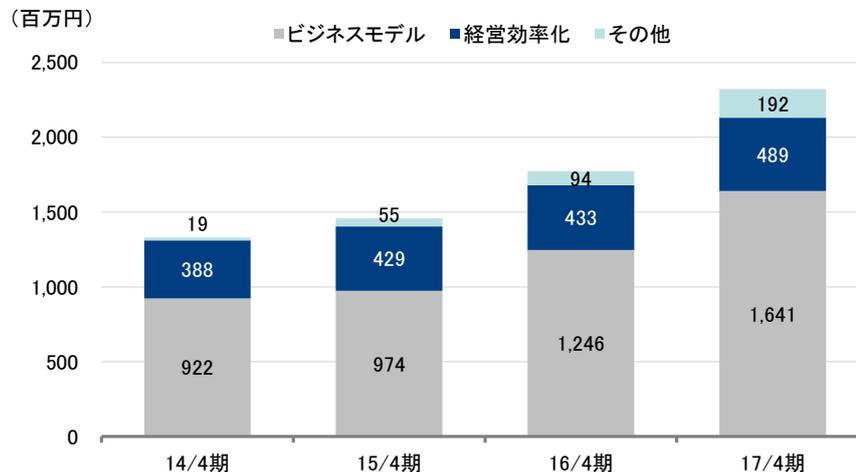
パッケージ別売上高の推移



出所：決算説明会資料よりフィスコ作成

業績動向

パッケージ別売上総利益の推移



出所：決算説明会資料よりフィスコ作成

なお、販管費の前期末増加（493百万円）については、同社は規模の拡大に向けて全体的に増加したものであり、特に新商材・既存商材の拡販に向けた広告宣伝・販促費、全国会員募集のための出張旅費、人材獲得のための費用、本社移転費用などが多いとしている。また、本社移転の費用も含め、ほとんどの費用の増加要因は期初計画時点から織り込み済みとしている。

高い自己資本比率と潤沢な現預金で財務状況は良好

3. 財務状況と経営指標

財務状況は良好である。2017年4月末の総資産は前期末比367百万円増加し、1,905百万円となった。内訳を見ると、流動資産は前期末に比べ159百万円増加した。これは、現金及び預金が99百万円、売上債権が28百万円増加したためだ。また、固定資産は同208百万円増加した。これは、2017年3月期において、本社ビルを移転し内装工事などの建物・構築物や敷金・保証金が増加したことによる。

一方、負債は741百万円となり、前期末に比べ116百万円増加した。主な要因は、会員企業からの会費やオール・プラス・マテリアルの前受金など事業拡大に伴う流動負債の増加によるものである。借入金については、47百万円減少した。また、純資産は、親会社株主に帰属する当期純利益計上等により利益剰余金が185百万円増加したことなどから、同251百万円増加し1,163百万円となった。

キャッシュ・フローの状況について見ると、2017年4月期末の現金及び現金同等物は1,226百万円となり、前期末に比べ98百万円増加した。営業活動によるキャッシュ・フローは313百万円の収入となった。法人税等の支払額103百万円が計上されたものの、税金等調整前当期純利益289百万円が計上されたためだ。投資活動によるキャッシュ・フローは197百万円の支出となった。これは、本社移転に伴う有形固定資産の取得による支出138百万円、敷金差入れによる支出106百万円があったためだ。また、財務活動によるキャッシュ・フローは17百万円の支出となった。これは、株式発行による収入34百万円があったものの、長期借入金の返済による支出47百万円があったためだ。

業績動向

経営指標を見ると、安全性を表す指標は、前受金その他流動負債の増加により流動比率がやや悪化したが、これは期末時点の一時的なものであり、自己資本比率・有利子負債比率が前期比改善するなど、業績拡大に伴いバランスシートの構成の変化を反映しているものと考え。収益性を表す指標についても高い水準にあり、財務状況は良好である。

貸借対照表、キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

	16/4 期末	17/4 期末	増減額	主要増減要因
流動資産	1,426	1,586	159	現金及び預金 +99、売上債権 +28
固定資産	110	319	208	建物・構築物 +59、敷金・保証金 +86
総資産	1,537	1,905	367	
流動負債	605	730	124	前受金 +61、その他 +45
固定負債	19	11	-8	
負債合計	625	741	116	
純資産	912	1,163	251	利益剰余金 +185、資本金 +17
負債純資産合計	1,537	1,905	367	
(有利子負債)	68	27	-41	
(ネットキャッシュ)	1,064	1,203	139	
(安全性)				
流動比率	235.6%	217.3%	-18.3pt	
自己資本比率	59.3%	59.4%	0.1pt	
有利子負債比率	7.5%	2.4%	-5.1pt	
(収益性)				
ROA (総資産経常利益率)	18.1%	17.6%	5.0pt	
ROE (自己資本当期純利益率)	23.4%	18.1%	-5.3pt	
売上高営業利益率	7.6%	7.6%	-0.0pt	
営業活動によるキャッシュ・フロー	284	313		
投資活動によるキャッシュ・フロー	-27	-197		
財務活動によるキャッシュ・フロー	339	-17		
現金及び現金同等物期末残高	1,127	1,226	98	

出所：決算短信よりフィスコ作成

■ 今後の見通し

2018年4月期通期予想も増収増益、初の配当実施へ

2018年4月期の連結業績予想は、売上高が4,984百万円(前期比25.5%増)、営業利益が372百万円(同23.8%増)、経常利益が350百万円(同15.4%増)、親会社株主に帰属する当期純利益が220百万円(同19.0%増)である。主力の「R+house」の受注が引き続き堅調で、会費・ロイヤルティの収入が順調に拡大する見込みである。なお、パッケージ別の売上高、売上総利益の内訳で見ると、主力のビジネスモデルパッケージの伸長は当然ながら、「その他」の伸びが大きいが、これは2017年1月に子会社化したアール・プラス・マテリアルの事業(建築資材の調達及び供給)をここに含めているためである。

今後の見通し

同社は、今回通期業績予想と併せて、第2四半期予想を初めて開示するとともに、中間と期末にそれぞれ1株当たり4円、合計8円の配当を実施する予定であることを発表した。好業績を背景に、今後の事業拡大への自信の表れと、近い将来の東証1部上場への布石と考えられる。

2018年4月期計画

(単位：百万円)

	17/4期		18/4期		
	実績	対売上比	計画	対売上比	前期比
売上高	3,971	100.0%	4,984	100.0%	25.5%
営業利益	301	7.6%	372	7.5%	23.8%
経常利益	303	7.6%	350	7.0%	15.4%
親会社株主に帰属する当期純利益	185	4.7%	220	4.4%	19.0%

出所：決算短信よりフィスコ作成

■ 中期経営計画

「富の概念」を変える、「売買手法」を変える、「業界」を変える

同社は、2020年4月期までの中期経営計画を発表した。同社の企業理念としては、「HyAS&Co. Inc.の使命は、個人が住宅不動産を納得し安心して取得（購入）、居住（運用）、住替（売却）できる環境をつくることです。住宅取得が個人の資産形成に直結する社会の実現、それが我々のテーマです。」としており、日本の不動産、特に欧米と比較して年月の経過とともに減衰する家屋の価値を向上させることで個人の生活や社会を豊かにするという壮大な構想を掲げている。最終的な実現までにはある程度の長い年月を要するだろうが、今回の中期経営計画は、2020年までのスパンでそれを具体化させていく実行計画といったものである。そこでは、「『富の概念』を変える、『売買手法』を変える、『業界』を変える」として、住宅業界における「社会インフラの整備」が不可欠であるとしている。1) 不動産（土地・建物）の評価の仕組み、2) 税制・相続の仕組み（& 適度なインフレーション）、3) 住宅の品質基準、4) 2次流通（売買）のマーケットプレイス、5) 過去の新築・改築情報のデータベース化、6) 住宅資産に関する知識形成・教育の6項目について、変革を起こそうとしている。

もちろん、同社のみでの努力ですべてが達成できることではないが、不動産業界におけるコンサルティング事業に特化してきたという同社の立ち位置は、政府・金融機関・各種R&Dなどへの提言・意見交換や、業界団体、会員企業や一般消費者への影響力という点で、他の不動産事業者よりも優位性が発揮しやすいポジションにあると言える。

同社が手掛ける事業領域については、既存のパッケージソリューションを中心としたコンサルティング事業が主力であり、今後ともそれは変わらないだろう。主力の「R+house」は、デザイン、性能、コストで競争優位性があり、受注数・住宅着工数は順調な伸びを今後とも続けるものと見られる。また、より安価で高い機能性とデザイン性のADM（アーキテクチャル・デザイナーズ・マーケット）も2016年4月期の発売開始以降好評のようである。さらに、ansで行う住宅購入相談やK-コンサルティングで行う不動産相続相談などで、不動産関係の様々な現場情報をいち早く入手して、商品・サービス開発や各種施策につなげられるということも同社の強みである。

同社の中期経営計画では具体的な数値目標は公表していないが、売上高ベースで2020年4月期に100億円程度を目標としているものと思われる。その達成のためには、既存のソリューションだけでなく、新規商品・サービスの開発・投入が不可欠であるが、同社は不動産市場で「今後起こりうる大きな変革」として、住宅版クラウドファンディングと流通・未流通の不動産情報プラットフォームというものを挙げている。

中期経営計画

住宅版クラウドファンディングについては、住宅の資産価値向上という目標の中で進めている、資金調達方法の検証の一環という位置づけである。同社は、その強みとする会員ネットワークにより、全国の地場情報へのアクセスが可能である。また、不動産特定共同事業法の改正※により外部環境が整備されたことも追い風となり、住宅等へのクラウドファンディングの活用方法の検証を進めている。

※複数の投資家からの出資により不動産を取得し、不動産を運営して得た収益を投資家に分配する事業について定めた法規で、2017年3月3日付で、小規模な不動産特定共同事業にかかる特例を創設、クラウドファンディングに対応するための環境整備、などの改正案が閣議決定された。

また、流通・未流通の不動産情報プラットフォームについては、同社は現在開発中のAMS（エージェントマスターサービス）を挙げている。これは、海外では既に実用化されているもので、米国のZillow Group Inc. を例示している。物件情報・ハザード情報・売買実績情報などが一元的に閲覧できる住宅情報データベースの構築・提供である。個人情報の取扱いは注意が必要であるが、大量の物件情報とその関係情報の蓄積により、不動産情報のプラットフォームとして進展が大いに期待できる。

同社は住宅業界を改革する上で、従来の世界基準の「デザイン」と「性能」を兼ね備えた住宅の質の改革と同時に、部材の流通、販売経路の仕組みについて改革を推進するとしている。部材の流通とは、一般の不動産部材の流通は、メーカーから商社、一次問屋、二次問屋など多層階の流通経路を経なければならない。それに対し同社の場合は、Web受発注システムを活用し、メーカーから現場への直送により、図面なども含め必要な場面に必要な部材を低コストで提供するという仕組みである。

販売経路については、従来の住宅売買では、ユーザーは多数の不動産業者の中からいずれかの業者を選定しなければならず、専門的な知識がない状態で自分に最適の業者選定が困難であった。しかし、同社の場合は、業者フリーの相談窓口ansによって、エンドユーザーが最適な判断をできるような仕組みを構築している。

同社の事業内容は、コンサルティング事業が中核であることは中長期的にも変わらないだろうが、前述した今後の不動産業界の変革に伴い、従来のコンサルティング事業にとどまらず、色々な周辺マーケットへ広がる可能性を秘めている。中期経営計画の目標達成のためには、M&Aも積極的に展開していくとのことであり、分野としては2017年4月期子会社化したアール・プラス・マテリアルのように、建築資材などのコストダウンが目的となるケースが多くなるもようであるが、様々な事業連携も含めれば、領域は幅広くあり得るだろう。

株主還元

配当性向 30% 目安、中間・期末それぞれ 4 円の合計 8 円配当を予定

同社は2018年4月期業績予想と併せて、初めて配当実施を行う予定であることを発表した。配当の基本方針は、1) 株主への利益還元をより一層重視し、2018年4月期より実施する、2) 株主への利益還元の機会を充実させるため、年2回配当を実施する、3) 配当性向は30%を目安とする、の3つである。2018年4月期は、中間配当4円、期末配当4円の配当予想としている。前期までは、「当面は成長過程にあり、内部留保資金の充実を図る。」として無配であったが、かねてより株主への利益還元により信頼を得て、更なる成長を目指す意志を持っており、配当実施のタイミングを見計らっていたようである。好業績を続ける基盤が整備できたことで新たな成長ステージへ入ってきたと言える。

重要事項（ディスクレーマー）

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。“JASDAQ INDEX”の指数値及び商標は、株式会社東京証券取引所の知的財産であり一切の権利は同社に帰属します。

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。その内容及び情報の正確性、完全性、適時性や、本レポートに記載された企業の発行する有価証券の価値を保証または承認するものではありません。本レポートは目的のいかんを問わず、投資者の判断と責任において使用されるようお願い致します。本レポートを使用した結果について、フィスコはいかなる責任を負うものではありません。また、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、投資その他の行動を勧誘するものではありません。

本レポートは、対象となる企業の依頼に基づき、企業との電話取材等を通じて当該企業より情報提供を受けていますが、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、資料作成時点におけるものであり、予告なく変更する場合があります。

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、事前にフィスコへの書面による承諾を得ることなく本資料およびその複製物に修正・加工することは堅く禁じられています。また、本資料およびその複製物を送信、複製および配布・譲渡することは堅く禁じられています。

投資対象および銘柄の選択、売買価格などの投資にかかる最終決定は、お客様ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

以上の点をご了承の上、ご利用ください。

株式会社フィスコ