

ホリスティック企業レポート

プロパティ テクノロジーズ
property technologies

5527 東証グロース

新規上場会社紹介レポート
2022年12月16日発行

一般社団法人 証券リサーチセンター



証券リサーチセンター
審査委員会審査済 20221215

中古住宅再生及び戸建住宅販売が主体 全国 15 の販売拠点とポータルサイト「KAITRY」により事業を展開

アナリスト:副島久敬 +81(0)3-6812-2521
レポートについてのお問い合わせはこちら info@stock-r.org

【 5527 property technologies 業種：不動産業 】

決算期	売上高 (百万円)	前期比 (%)	営業利益 (百万円)	前期比 (%)	経常利益 (百万円)	前期比 (%)	純利益 (百万円)	前期比 (%)	EPS (円)	BPS (円)	配当金 (円)
2020/11	26,463	-	1,043	-	909	-	514	-	143.4	722.5	0.0
2021/11	29,543	11.6	1,688	61.8	1,593	75.1	1,034	101.1	296.4	1,029.4	0.0
2022/11 予	37,291	26.2	2,205	30.6	2,077	30.4	1,389	34.3	398.8	-	0.0

(注) 1. 連結ベース。純利益は親会社株主に帰属する当期純利益
2. 2022年5月23日付で1:3の株式分割を実施。一株当たり指標は遡って修正
3. 2022/11期は会社予想

【 株式情報 】	【 会社基本情報 】	【 その他 】
株価 3,635円 (2022年12月15日)	本店所在地 東京都渋谷区	【主幹事証券会社】
発行済株式総数 4,074,151株	設立年月日 2020年11月16日	みずほ証券
時価総額 14,810百万円	代表者 濱中 雄大	【監査人】
上場初値 3,980円 (2022年12月13日)	従業員数 336人 (2022年10月)	三優監査法人
公募・売価 2,950円	事業年度 12月1日～翌年11月30日	
1単元の株式数 100株	定時株主総会 毎年2月	

(注) 同社は2020年11月16日に株式会社ホームネットの完全親会社として設立された。ホームネットの設立は2000年12月5日

> 事業内容

◆ **中古マンションを取得し、リノベーション・販売することが主力**
property technologies(以下、同社)はグループ会社に対するテクノロジーソリューション等の提供とグループ経営管理を行い、グループ会社がリノベーション済中古マンションや新築戸建住宅の提供を行っている。同社は、「住まい」のあらゆる領域とテクノロジーが会うことで生まれる、「誰もが」「いつでも」「何度でも」「気軽に」住み替えられることができる未来に向かって、住み替えの第一歩をサポートし、顧客の人生を解き放つことを使命としている。

主にリノベーション済中古マンションを提供するホームネット、新築戸建住宅を提供するファーストホームとサンコーホームの子会社3社で8千を超える物件を提供してきている。21/11期の販売実績は中古住宅再生が20,081百万円(構成比68.0%)、戸建住宅が8,985百万円(同30.4%)、その他が476百万円(同1.6%)、となっている(図表1)。

【 図表 1 】 商品別販売実績

	20/11期		21/11期			22/11期 3Q累計期間	
	(百万円)	割合 (%)	(百万円)	割合 (%)	前期比 (%)	(百万円)	割合 (%)
中古住宅再生	16,946	64.0	20,081	68.0	118.5	19,380	73.2
戸建住宅	8,861	33.5	8,985	30.4	101.4	6,683	25.2
その他	655	2.5	476	1.6	72.6	405	1.5
売上高	26,463	100.0	29,543	100.0	111.6	26,469	100.0

(注) 端数処理の関係で構成比は合計と一致しない
(出所) 届出目論見書を基に証券リサーチセンター作成

◆ 中古住宅再生事業

同社の中古住宅再生事業は、ホームネットが中古区分所有マンションを仕入れ、リノベーションを実施し、「FURVAL」というブランドで販売している。取扱物件は、ファミリー実需向けを主体とし、30代後半から40代前半を主要顧客層としている。リノベーション物件には、家具や家電等も設置し、販売価格に含めることで住宅ローンの対象となり、自己資金の少ない世帯でも、購入の促進につながるような工夫もされている。

全国展開をしており、各地の売主、買主、不動産仲介会社、リノベーション工事事業者と取引している。また、不動産の購入資金も各地域の金融機関から調達している。

◆ 戸建住宅事業

同社の戸建住宅事業は、山口県に7拠点を持つファーストホームと秋田県に4拠点を持つサンコーホームが展開している。それぞれが地域に根ざして注文住宅の請負建築を提供しており、21/11期末時点で各々が累計約2,500棟、合計で約5,000棟の引渡し実績がある。建築着工数については、ファーストホームは山口県内で12年連続、サンコーホームは秋田県内で14年連続トップとなっている。

◆ その他事業

その他事業は不動産賃貸や仲介等で構成されている。21/11期のその他事業の売上高は476百万円(前期比27.4%減)であった。

> 特色・強み**◆ 不動産データと不動産販売ネットワークを活用したビジネスモデル**

同社は10年に不動産の買取再販事業に参入、13年に仲介会社向け販売物件共有システム「LISTING」をリリース、18年に仲介会社マネジメント・案件管理システム「AGENT」をリリース、20年に不動産AI査定システム「KAITRY AI」をリリースしている。

仲介会社向け販売物件共有システム「LISTING」は、不動産仲介会社に便利な情報入手の仕組みを提供しており、仲介会社のホームページへの広告掲載を同社のホームページから一括で対応可能としており、物件概要や在庫の有無等の最新情報を仲介会社が同社のホームページで確認可能としている。

仲介会社マネジメント・案件管理システム「AGENT」は、不動産の案件情報及び不動産仲介会社の営業担当者等の情報を一元管理できるシステムである。「AGENT」は不動産仲介会社及び一人一人の営業担当者を登録し、不動産営業担当者の異動などが生じた際にも登録している物件情報の円滑な受渡をすることで、継続した情報管理を可能としている。

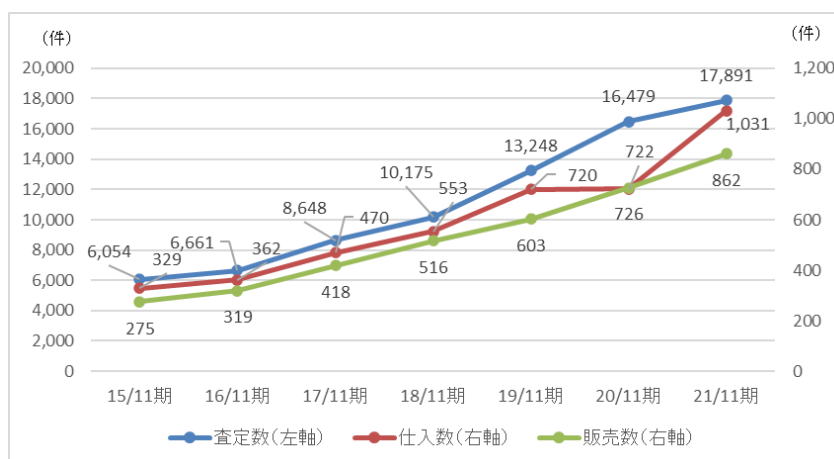
「AGENT」により地方都市でのサービス展開を可能としており、22年9月末で同社は全国に15の営業所を展開している。21年11月時点で「AGENT」に登録している不動産の取引仲介会社は2,056社、仲介会社拠点4,242拠点、仲介会社営業員数9,823人となっている。

21/11期の不動産の仕入れ割合は不動産仲介大手3社(三井不動産リアルティ、住友不動産販売、東急リバブル)からが27%、その他仲介会社からが73%となっており、地域特化の営業スタイルで小規模な仲介会社との取引が多い。

不動産AI査定システム「KAITRY AI」は、不動産の査定実績、リフォーム費用、管理費、適正利潤等の実績データと不動産の価格形成に影響を及ぼすビッグデータを掛け合わせた独自のAI技術による査定システムを採用しており、不動産の買取可能価格を算出できる。3か月ごとに最新データを取り込み査定価格に反映、20年9月より社内査定実績の検証を開始し、実績を積み重ねることで査定精度を向上させている。AI査定のアルゴリズムは、スイスの不動産テック企業であるPriceHubble社が人口動態や住環境等のビッグデータを基に算出した査定価格に同社が保有するリアルな査定実績を掛け合わせたもので、独自のものとなっている。

DX化の進展、「AGENT」や「KAITRY AI」の導入効果もあり、同社の主要KPIである査定数は21/11期までの6期間で6,054件から17,891件へと年率19.8%で、同じく仕入件数は329件から1,031件へと同21.0%で、同じく販売数は275件から862件へと同21.0%で成長した(図表2)。

【図表2】主要KPI推移



(出所) 事業計画及び成長可能性に関する事項を基に証券リサーチセンター作成

◆ ポータルサイト「KAITRY」を活用した iBuyer 展開

同社は、21 年 7 月に不動産ポータルサイトの「KAITRY」を開設した。「KAITRY」は一般顧客へ直接査定価格を提供し、一般顧客から直接物件を買い取る iBuyer(AI のアルゴリズムを使用して不動産価格を査定し、売り手から直接購入するビジネスモデル)機能を搭載した。

従来市場に提供されていなかった iBuyer 機能により、売り手にとっては売却時の仲介手数料の負担が生じないというメリットを提供している。また更に、相続等の理由で短期間で不動産を現金化したいというニーズへの対応や、見込み顧客に対して売り手が物件に住み続けながら売却することや、新しい物件購入後の売却等、様々な方法を提供することにより、市場の流通量の拡大を可能としている。

顧客が生活スタイルの変化(子供の独立等)に合わせて中古不動産の売却や新規取得、不動産を循環させることで、従来よりも住み替え可能な社会とすることを目指している。

顧客が同社の iBuyer 機能を使うことで、同社のビジネスパートナーである不動産仲介会社にとっては物件売却時の仲介手数料を得る機会が減少するリスクが生じることになるが、市場全体の流通量が拡大することで、双方にメリットが生じる可能性があると同社は見ている。

◆ 不動産取引業務支援サービス「HOMENET Pro」

同社は、「KAITRY」を構築する業務効率化ツールをパッケージ化、不動産取引業務支援 SaaS システム「HOMENET Pro」を提供している。「HOMENET Pro」は不動産仲介会社だけではなく、不動産会社や弁護士、税理士もターゲットとしている。

「HOMENET Pro」は、従来は 2~3 日程度要していた不動産買取の提案書作成までのプロセスを、AI により最短 5 秒で不動産の買取価格の査定を可能とし、提案書も最短 3 分で作成可能としている。これにより不動産仲介会社の業務効率を大幅に改善できる。

同社では「HOMENET Pro」の潜在顧客を 35 万社程度と見積もっており、各社の拠点に対して月額課金することで、ストック収入の増加による業績の安定性向上を目指している。

また AI 査定件数の増加による独自データベースの強化による査定精度の向上、ターゲットユーザーの拡大による不動産仕入数の増加も期待できる。

> 事業環境**◆ 政府が中古住宅流通シェアの目標を設定**

政府は 06 年 6 月に住生活基本法を施行、住生活基本計画が 06 年 9 月に策

定され、11年3月に改定され閣議決定されている。住生活基本法は、住宅セーフティネットの確保を図りつつ、健全な住宅市場を整備するとともに、国民の生活の「質」の向上を図る政策への本格的な転換を図る道筋を示したものである。

住生活基本計画において、既存住宅の流通シェアを08年の13.5%から、25年には25%に引き上げることが中古住宅流通促進に関する数値目標として挙げられており、環境整備が進められることにより消費者の中古住宅に対する関心度も徐々に高まると証券リサーチセンターでは考えている。

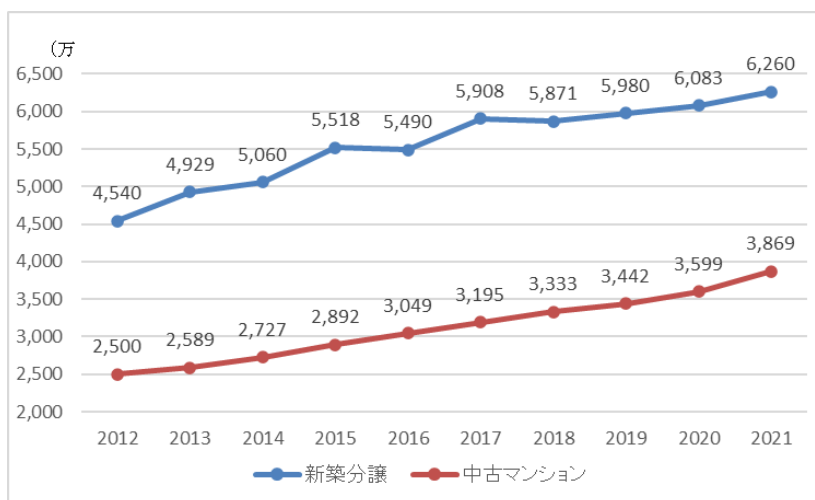
◆ 新築マンションに対する中古マンションの価格優位性

21年の首都圏の新築分譲マンションの平均価格6,260万円、平米単価93.6万円に対し、中古マンションは平均価格3,869万円、平米単価59.8万円となっている(図表3、図表4)。

12年以降の9年間では、首都圏の新築分譲マンションの平均価格は年率3.6%、平米単価は同4.2%上昇した。同期間の中古マンションの平均価格は同5.0%、平米単価は同5.1%上昇した。

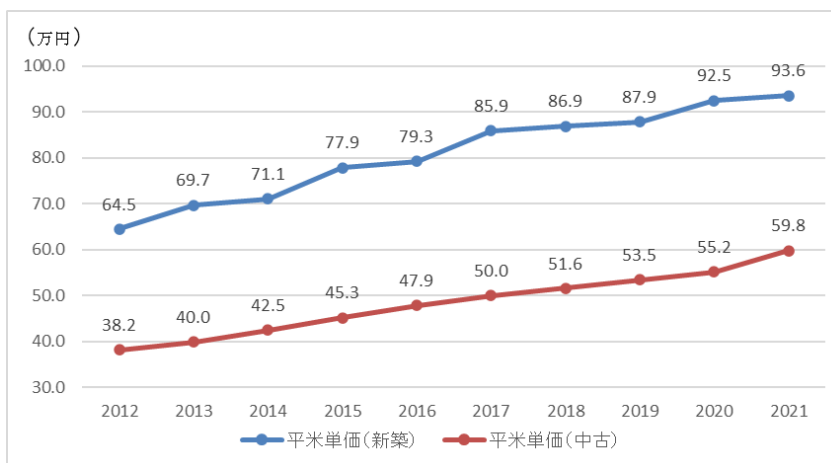
新築マンションと中古マンションの価格差はこの期間、若干縮小しているものの、中古マンションの価格優位性が大きいことには変化はない。

【図表 3】首都圏新築分譲マンション及び中古マンション平均価格推移



(出所) 株式会社不動産経済研究所「全国新築分譲マンション市場動向 2021 年」及び公益財団法人東日本不動産流通機構「首都圏不動産流通市場の動向 (2021 年)」を基に証券リサーチセンター作成

【図表 4】首都圏新築分譲マンション及び中古マンション平米単価推移



(出所) 株式会社不動産経済研究所「全国新築分譲マンション市場動向 2021 年」及び公益財団法人東日本不動産流通機構「首都圏不動産流通市場の動向 (2021 年)」を基に証券リサーチセンター作成

> 業績

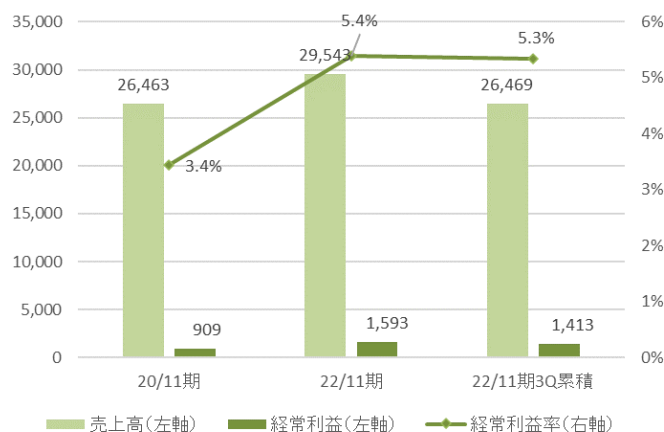
◆ 21 年 11 月期

21/11 期は売上高 29,543 百万円(前期比 11.6%増)、営業利益 1,688 百万円(同 61.8%増)、経常利益 1,593 百万円(同 75.1%増)、親会社株主に帰属する当期純利益 1,034 百万円(同 101.1%増)と増収増益となった(図表 5)。

中古住宅再生事業は、物件仕入数が 1,012 件(前期比 47.5%増)、販売件数も 818 件(同 22.5%増)となり、売上高は 20,158 百万円(同 16.9%増)となった。

戸建住宅事業の引渡件数は374件(前期比1.3%減)となったものの、追加工事(オプション工事)を含め受注確保に努めた結果、売上高は9,316百万円(同1.6%増)となった。

【図表5】過去の業績推移



(出所) 届出目論見書を基に証券リサーチセンター作成

◆ 22年11月期第3四半期累計期間

22/11期第3四半期累計期間では売上高26,469百万円、営業利益1,494百万円、経常利益1,413百万円、親会社株主に帰属する四半期純利益850百万円であった。

中古住宅再生事業は、物件仕入数が927件、販売件数は740件、売上高は19,500百万円であった。一方、戸建住宅事業の引渡件数は263件、売上高は6,945百万円となった。

◆ 22年11月期の会社計画

同社の22/11期計画は、売上高37,291百万円(前期比26.2%増)、営業利益2,205百万円(同30.6%増)、経常利益2,077百万円(同30.4%増)、親会社株主に帰属する当期純利益1,389百万円(同34.3%増)である。

中古住宅再生事業は、物件仕入数が1,256件(前期比21.8%増)、契約済件数も1,130件と前期の862件から31.0%の増加を想定している。売上高は26,442百万円(同31.2%増)を見込んでいる。

戸建住宅事業の引渡件数は422件(前期比12.8%増)、売上高は10,785百万円(同15.8%増)を見込んでいる。

販売費及び一般管理費は5,065百万円(前期比36.2%増)を見込んでい

る。営業利益は2,205百万円(同30.6%増)を計画している。

営業外損益は127百万円の損失(前期比34.1%減)、経常利益は2,077百万円(同34.2%増)を計画している。

少額を特別損益に見込んでおり、親会社株主に帰属する当期純利益は1,389百万円(同34.3%増)を計画している。

> 経営課題/リスク

◆ 外部環境変化の影響が避けられない事業構造

不動産業は、景気動向、金利動向、地価動向の外部環境の変化を受けやすい業態となっている。

急速な景気の悪化や個人消費の冷え込み、大幅な金利上昇、不動産需給の悪化、金融機関の融資態度の変化等により、同社の事業、経営成績及び財務状態に影響を及ぼす可能性がある。

◆ 有利子負債への依存と資金調達について

同社は中古住宅の購入資金を、主に金融機関からの借入で調達しているため、有利子負債への依存度が高くなっている。21/11 期末の有利子負債依存度は65.7%、自己資本比率は16.9%となっている。成長のための不動産への先行投資により、21/11 期の営業キャッシュ・フローは赤字であり、財政状況が著しく悪化する等により信用力が低下し、資金調達に制約を受けた場合には、同社の事業、経営成績及び財務状態に影響が及ぶ可能性がある。

◆ 不動産に係る税制改正等の影響

政府の経済政策の一環として、住宅ローン減税や住宅取得における贈与税の非課税枠等、不動産関連の税制の変更が行われることがあり、政策の内容によっては、不動産を購入する顧客層の購買動機に影響し、同社の事業、経営成績及び財務状態に影響を及ぼす可能性がある。

◆ 原材料・資材価格高騰の影響

同社は戸建建設及びマンション等のリノベーションにおいて、木材、鉄材、セメント等の各種原材料や資材等を使用している。原材料市況や需給、為替の変動により仕入価格が高騰した場合、同社の経営成績及び財務状態に影響を及ぼす可能性がある。

◆ 同社株式の流動性について

同社は東京証券取引所のグロース市場への上場を予定しており、上場に関しては公募増資及び売出しによって株式の流動性を高めることとしているが、東京証券取引所の定める流通株式比率は新規上場時において26.0%と上場維持基準の25%を僅かに上回る水準に過ぎない点には留意が必要である。

◆ 配当について

同社は、内部留保の充実と成長に応じた利益還元を重要な経営課題としている。同社は現在成長過程にあり、一層の業績拡大を目指して、内部留保した資金は、優先的に人材の採用育成や販売用の不動産取得に充て、設立以来、配当は実施していない。

収益力の強化や安定的な事業基盤の確立をしつつ、内部留保の充実状況、業績、事業環境、今後の事業展開を勘案し、その都度適正な経営判断を行い、配当を決定する方針としている。

【図表6】財務諸表

損益計算書	2020/11		2021/11		2022/11 3Q累計	
	(百万円)	(%)	(百万円)	(%)	(百万円)	(%)
売上高	26,463	100.0	29,543	100.0	26,469	100.0
売上原価	22,127	83.6	24,137	81.7	21,753	82.2
売上総利益	4,335	16.4	5,406	18.3	4,715	17.8
販売費及び一般管理費	3,292	12.4	3,718	12.6	3,221	12.2
営業利益	1,043	3.9	1,688	5.7	1,494	5.6
営業外収益	100	0.4	97	0.3	100	0.4
営業外費用	234	0.9	192	0.6	181	0.7
経常利益	909	3.4	1,593	5.4	1,413	5.3
税引前当期純利益	823	3.1	1,651	5.6	1,412	5.3
親会社株主に帰属する当期純利益	514	1.9	1,034	3.5	850	3.2

貸借対照表	2020/11		2021/11		2022/11 3Q	
	(百万円)	(%)	(百万円)	(%)	(百万円)	(%)
流動資産	18,771	86.0	22,813	88.0	26,969	89.9
現金及び預金	5,948	27.3	5,348	20.6	5,165	17.2
販売用不動産	8,201	37.6	11,894	45.9	14,959	49.9
仕掛販売用不動産	2,814	12.9	3,404	13.1	4,487	15.0
固定資産	3,047	14.0	3,103	12.0	3,027	10.1
有形固定資産	923	4.2	1,014	3.9	1,063	3.5
無形固定資産	1,751	8.0	1,613	6.2	1,472	4.9
投資その他の資産	372	1.7	475	1.8	491	1.6
総資産	21,818	100.0	25,916	100.0	29,997	100.0
流動負債	12,632	57.9	16,277	62.8	20,520	68.4
買入債務	970	4.4	1,296	5.0	1,403	4.7
短期借入金	7,478	34.3	10,346	39.9	14,279	47.6
1年内償還予定の社債	334	1.5	410	1.6	478	1.6
1年内返済予定の長期借入金	1,210	5.5	1,276	4.9	1,401	4.7
固定負債	18,481	84.7	5,266	20.3	4,753	15.8
社債	583	2.7	826	3.2	974	3.2
長期借入金	4,904	22.5	4,179	16.1	3,515	11.7
純資産	3,337	15.3	4,373	16.9	4,723	15.7
自己資本	3,337	15.3	4,372	16.9	4,722	15.7

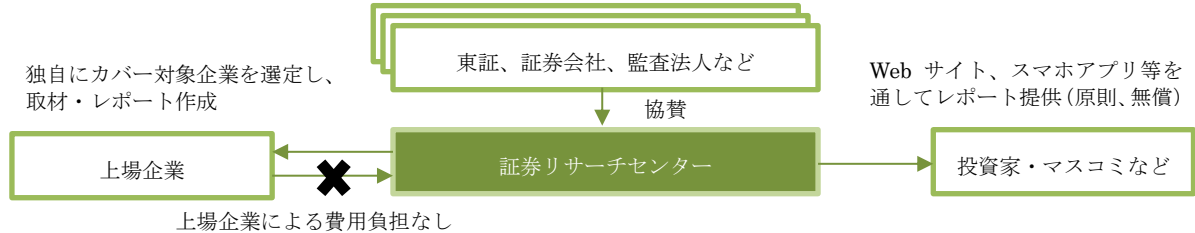
キャッシュ・フロー計算書	2020/11	2021/11
	(百万円)	(百万円)
営業キャッシュ・フロー	568	-2,769
減価償却費	72	106
投資キャッシュ・フロー	-290	-371
財務キャッシュ・フロー	383	2,521
配当金の支払額	-	-
現金及び現金同等物の増減額	661	-620
現金及び現金同等物の期末残高	5,538	4,918

(出所) 届出目論見書を基に証券リサーチセンター作成

証券リサーチセンターについて

証券リサーチセンターは、株式市場の活性化に向けて、中立的な立場から、アナリスト・カバーが不十分な企業を中心にアナリスト・レポートを作成し、広く一般にレポートを公開する活動を展開しております。

※当センターのレポートは経済産業省の「価値協創のための統合的開示・対話ガイダンス」を参照しています。



■協賛会員

株式会社東京証券取引所
みずほ証券株式会社
太陽有限責任監査法人
PwC 京都監査法人
監査法人 A&A パートナーズ
株式会社プロネクサス

SMB C日興証券株式会社
EY 新日本有限責任監査法人
有限責任監査法人トーマツ
いちよし証券株式会社
仰星監査法人
日本証券業協会

大和証券株式会社
有限責任あずさ監査法人
株式会社SBI証券
Jトラストグローバル証券株式会社
監査法人アヴァンティア
日本証券アナリスト協会

野村證券株式会社
株式会社ICMG
三優監査法人
宝印刷株式会社

アナリストによる証明

本レポートに記載されたアナリストは、本レポートに記載された内容が、ここで議論された全ての証券や発行企業に対するアナリスト個人の見解を正確に反映していることを表明します。また本レポートの執筆にあたり、アナリストの報酬が、直接的あるいは間接的にこのレポートで示した見解によって、現在、過去、未来にわたって一切の影響を受けないことを保証いたします。

免責事項

- ・本レポートは、一般社団法人 証券リサーチセンターに所属する証券アナリストが、広く投資家に株式投資の参考情報として閲覧されることを目的として作成したものであり、特定の証券又は金融商品の売買の推奨、勧誘を目的としたものではありません。
- ・本レポートの内容・記述は、一般に入手可能な公開情報に基づき、アナリストの取材により必要な補充を加え作成されたものです。本レポートの作成者は、インサイダー情報の使用はもとより、当該情報を入手することも禁じられています。本レポートに含まれる情報は、正確かつ信頼できると考えられていますが、その正確性が客観的に検証されているものではありません。また、本レポートは投資家が必要とする全ての情報を含むことを意図したものではありません。
- ・本レポートに含まれる情報は、金融市場や経済環境の変化等のために、最新のものではなくなる可能性があります。本レポート内で直接又は間接的に取り上げられている株式は、株価の変動や発行体の経営・財務状況の変化、金利・為替の変動等の要因により、投資元本を割り込むリスクがあります。過去のパフォーマンスは将来のパフォーマンスを示唆し、または保証するものではありません。
- ・本レポート内で示す見解は予告なしに変更されることがあり、一般社団法人 証券リサーチセンターは、本レポート内に含まれる情報及び見解を更新する義務を負うものではありません。
- ・一般社団法人 証券リサーチセンターは、投資家が本レポートを利用したこと又は本レポートに依拠したことによる直接・間接の損失や逸失利益及び損害を含むいかなる結果についても一切責任を負いません。最終投資判断は投資家個人においてなされなければならないため、投資に対する一切の責任は閲覧した投資家にあります。
- ・本レポートの著作権は一般社団法人 証券リサーチセンターに帰属し、許可なく複製、転写、引用等を行うことを禁じます。