BRIDGE REPORT
ブリッジレポート

# Bridge Report エリアクエスト（８９１２）


清原 雅人社長

| | |
|---|---|
| 会社名 | 株式会社 エリアクエスト |
| 証券コード | 8912 |
| 市場 | 東証 2 部 |
| 業種 | 不動産業 |
| 社長 | 清原 雅人 |
| 所在地 | 東京都新宿区西新宿 6-5-1 新宿アイランドタワー7 階 |
| 事業内容 | ビルメンテナンスやサブリースを含むビル管理、更新・契約管理、及びテナント誘致の 3 拍子揃った不動産業を展開。ビル管理や更新・契約管理を安定収益源に、テナント誘致でフロー収益の取り込みを図っている。実質無借金。経営。10/6 期以降、営業 CF も黒字安定。 |
| 決算月 | 6 月 |
| HP | http://www.area-quest.com |

**― 株式情報 ―**

| 株価 | 発行済株式数 | | 時価総額 | ROE（実） | 売買単位 |
|---|---|---|---|---|---|
| 111 円 | 22,500,000 株 | | 2,497 百万円 | 27.0% | 100 株 |
| DPS（予） | 配当利回り（予） | EPS（予） | PER（予） | BPS（実） | PBR（実） |
| 2.00 円 | 1.8% | 10.62 円 | 10.5 倍 | 57.13 円 | 1.9 倍 |

*株価は 5/16 終値。

**― 連結業績推移 ―**

（単位：百万円、円）

| 決算期 | 売上高 | 営業利益 | 経常利益 | 当期純利益 | EPS | DPS |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2013 年 6 月(実) | 819 | 49 | 50 | 37 | 1.80 | 0.00 |
| 2014 年 6 月(実) | 1,147 | 100 | 102 | 143 | 6.82 | 0.00 |
| 2015 年 6 月(実) | 1,498 | 188 | 183 | 140 | 6.38 | 1.00 |
| 2016 年 6 月(実) | 1,861 | 262 | 254 | 294 | 13.10 | 2.00 |
| 2017 年 6 月(予) | 2,250 | 420 | 410 | 239 | 10.62 | 2.00 |

*予想は会社予想。2016 年 6 月期より当期純利益は親会社株主に帰属する当期純利益（以下、純利益については同様）。

エリアクエストの 2017 年 6 月期第 3 四半期決算と通期の業績見通しについて、ブリッジレポートにてご報告致します。

―目次―

1. 会社概要
2. 2017 年 6 月期第 3 四半期決算
3. 2017 年 6 月期業績予想
4. 今後の注目点

## 今回のポイント

・17/6 期 3Q（累計）は前年同期比 11.5%の増収、同 10.6%の経常増益。売上面では、サブリースの順調な推移を背景に賃料収入が増加する中、更新料収入等も寄与した。利益面では、新たに獲得したサブリース物件への先行投資、減価償却費、人件費等を中心にした営業費用の増加を増収効果で吸収して営業利益が同 11.9%増と伸びた。

・上方修正された通期予想は前期比 20.9%の増収、同 61.1%の経常増益。「ストック収入であるサブリース事業が順調に推移する中、販売用不動産の売却による収益が見込まれる」として通期の業績予想を上方修正した。売上高、営業利益、及び経常利益の過去最高更新が見込まれる。配当は 1 株当たり 2 円の期末配当を予定。

・先行投資と利益のバランスをとって、中期事業計画に沿った着実な収益の拡大に取り組んできた同社だが、今期は販売用不動産の売却を織り込み業績予想を大幅に上方修正した。売上高、営業利益、及び経常利益が過去最高を更新する見込みで、リーマンショック後の厳しい状況からの完全復活と言える。安定収益が見込めるサブリースをあくまでも収益の柱に据え、かつ慎重に対応するのであれば、不動産事業を営む中で取得する物件情報を活用した不動産の売買は同社の潜在成長力を高めると考える。

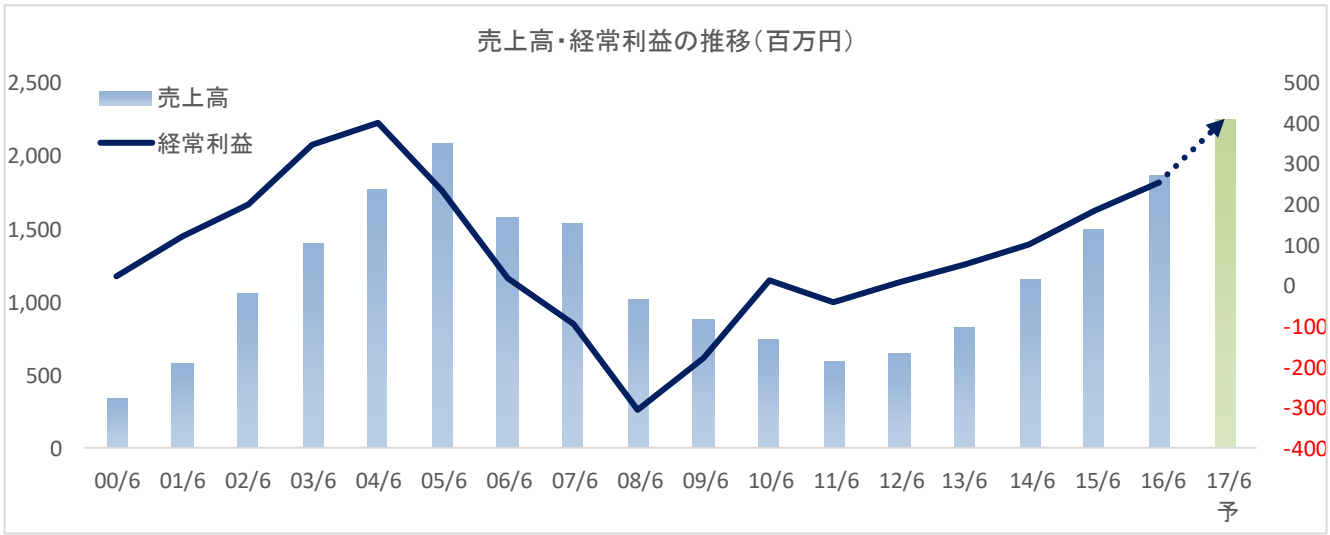
## 1. 会社概要

東京、神奈川、千葉、埼玉の 1 都 3 県の駅前商業地において、サブリースやビル管理・メンテナンス（清掃、設備保守、警備管理等）を中心に売買仲介や契約更新・契約管理等も手掛ける「ストック収入型ビジネス」と、テナント誘致等の「成功報酬型ビジネス」を展開。グループは、グループマネジメントが中心の同社の他、テナント誘致等を手掛ける（株）エリアクエスト店舗＆オフィス、ビル管理等の（株）エリアクエスト不動産コンサルティングの連結子会社 2 社。「エリアクエスト」と言う社名には、「地域に根差して（エリア）、不動産の価値を追求する（クエスト）」と言う思いが込められている。

**【代表者プロフィール】**




（同社資料より）



**【特徴・強み　　1 都 3 県の駅前商業地においてテナント誘致に強いビル管理サービスを提供　　】**




（同社資料より）

（同社資料より）

**特徴 1** ビル管理事業（サブリースを含む）　　:清掃業務は「顧客満足度 No.1」を自負
**特徴 2** 更新及び契約管理事業（売買仲介を含む）　　:トラブルの未然防止と、トラブルが起きてしまった場合の迅速対応
**特徴 3** テナント誘致事業　　:ビル管理事業とのシナジー

ビル管理事業や更新及び契約管理事業は 2003 年 3 月に 100%子会社化した（株）日本総合ビルメンテナンスがベースになっているが、ビル管理事業では、清掃を中心にした日常対応にとどまらず、水回り、電気、空調、ガス、エレベーターといった設備面での臨時対応をこなし（問題が発生すれば、いち早く駆けつけて対応）、更新及び契約管理事業では、更新及び契約管理に加え、消防法上問題となる共用部分の不正使用といったビルオーナー等の貸主共通の悩み事にも対応する等、同社ならではのサービスが加えられている。
一方、テナント誘致は同社にとって祖業であり、会社設立から 3 年 1 カ月でマザーズ上場を果たす原動力となった。独自に分類した 63 業種・約 3,000 社の店舗テナントをデータベース化し、このデータベースに基づき営業活動が行われている。また、物件毎に、ビル管理事業、更新及び契約管理事業、及びテナント誘致事業の各事業部門から担当者が選出され、各担当者は担当業務をこなすと共に、チームを組んでテナント誘致に取り組んでいる。

**【成長をけん引するサブリース事業】**
12/6 期以降、サブリースに力を入れている。サブリースは空室で賃料収入がなくても、賃料をビルオーナー等に払わなければならないが、テナント誘致での強みを活かす事ができ、もとより、人の流れの多い 1 都 3 県の駅前商業地に物件を絞り込む事でリスク低減を図っている。
また、サブリース物件の開拓に当たっては、地域特性や立地に応じて物件の用途や機能を変更して性能を向上させたり価値を高めたりするリノベーションの提案も行っている。もともと同社がサブリースする物件は築年数が古い物件が多いため、リフォームはもとより、水回り、電気、空調、ガス等、躯体以外の設備の修繕が必要な物件が少なくない（物件によっては鉄骨を入れ床の補強を行った事もあった）。こうした費用は同社が負担するため、ビルオーナーは自ら負担する事なく、資産価値を高めると共に安定収益を享受できる。一方、同社は先行投資負担を織り込んだ収益性を試算した上で提案を行っているため、テナントが埋まれば先行投資を吸収して確実に利益を上げる事ができる。

**リノベーションの一例**




（同社資料より）

### 広告宣伝にもサブリース物件を活用

オーナーの同意を得てサブリース物件を含めた同社の管理物件への広告看板設置を進めている。前期決算を絞めた後の 2016 年 7 月 12 日現在の設置数は 34 箇所だったが、2017 年 2 月 1 日現在、62 箇所。今期中に 100 箇所を超える見込み。看板設置料は無料のため、コストは看板の製作費用と設置費用のみである。









（同社資料より）

### 大阪進出

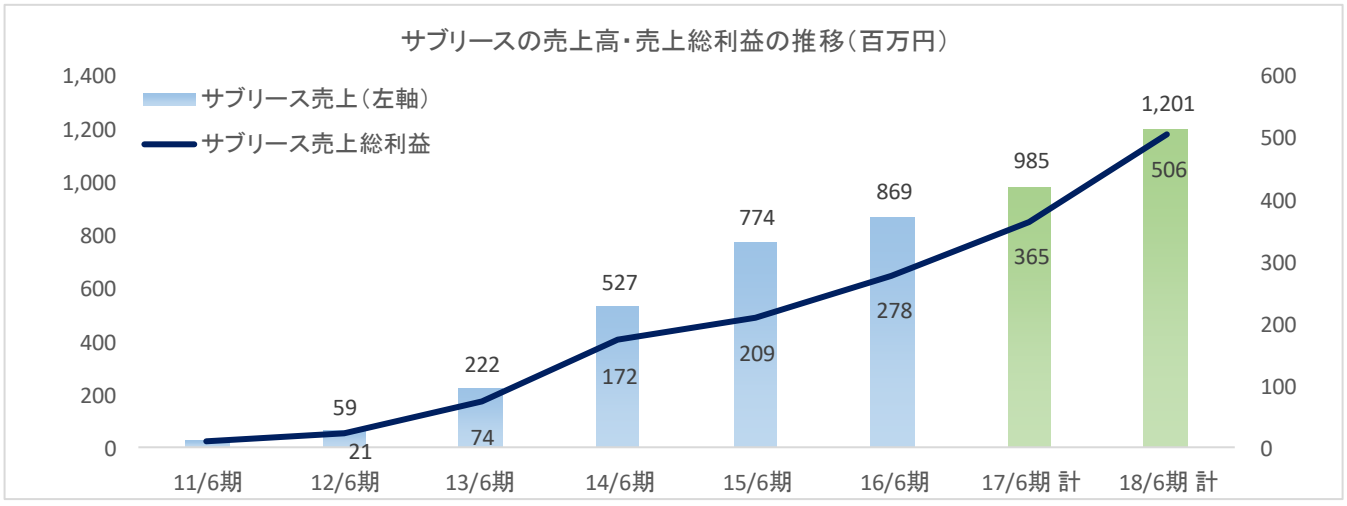
2016 年 7 月に、物件（大阪府吹田市　吹田駅）を購入して大阪に進出した。その後、高槻駅前（大阪府高槻市）でサブリース第 1 号を稼働させており、現在、3 物件目の商談を進めている。

大阪 吹田駅 所有ビル第1号



大阪 高槻駅 サブリース第1号





## 2. 2017 年 6 月期第 3 四半期決算

### (1)第 3 四半期(累計)連結業績

(単位:百万円)

| | 16/6 期 3Q(累計) | 構成比 | 17/6 期 3Q(累計) | 構成比 | 前年同期比 |
|---|---|---|---|---|---|
| 売上高 | 1,368 | 100.0% | 1,525 | 100.0% | +11.5% |
| 売上総利益 | 483 | 35.3% | 517 | 34.0% | +7.0% |
| 販管費 | 294 | 21.5% | 306 | 20.1% | +4.1% |
| 営業利益 | 189 | 13.8% | 211 | 13.8% | +11.9% |
| 経常利益 | 184 | 13.5% | 204 | 13.4% | +10.6% |
| 四半期純利益 | 160 | 11.7% | 140 | 9.2% | -12.4% |

※数値には(株)インベストメントブリッジが参考値として算出した数値が含まれており、実際の数値と誤差が生じている場合があります(以下同じ)。

**前年同期比 11.5%の増収、同 10.6%の経常増益**

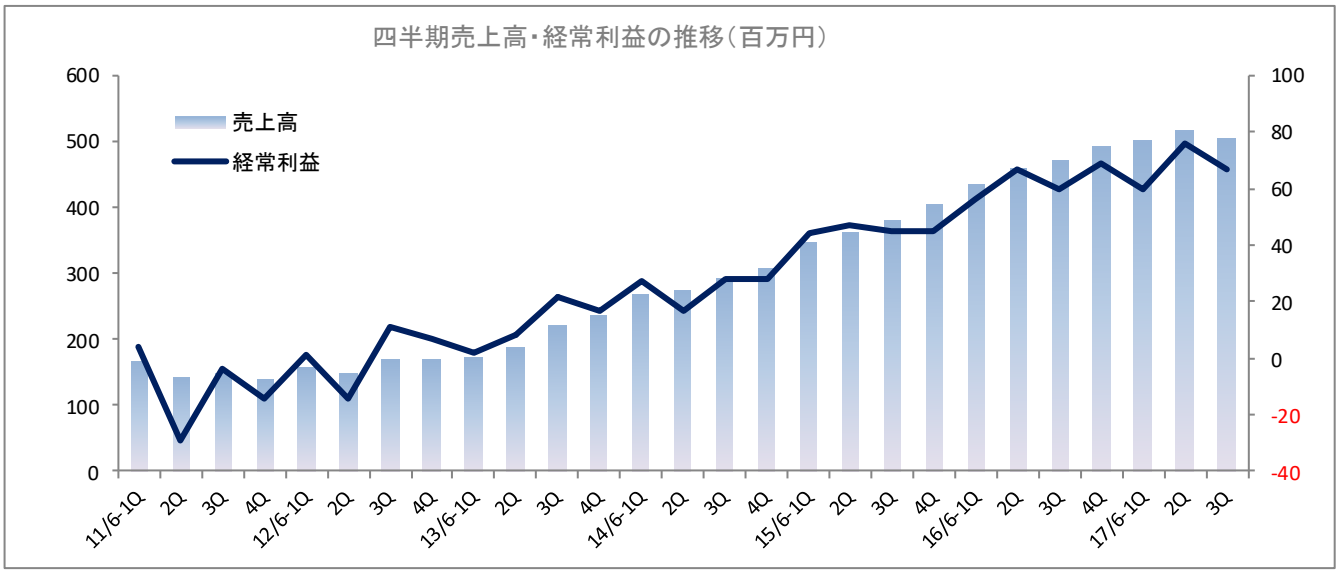
売上高は前年同期比 11.5%増の 15 億 25 百万円。サブリースの順調な推移を背景に賃料収入が増加する中、更新料収入等の寄与もあった。

利益面では、サブリース物件の稼働に先立って実施される修繕やリノベーション費用の増加、期初から収益に寄与している賃貸用不動産の減価償却費等で売上総利益率が 1.3 ポイント低下する中、人件費、減価償却費、交際費等を中心に販管費が同 4.1%増加したものの、売上の増加で吸収して営業利益が 2 億 11 百万円と同 11.9%増加した。最終利益が減少したのは、投資有価証券評価損等の特別損失を計上した事と法人税等が増加した事による。

**販管費の内訳**

(単位:百万円)

| | 16/6 期 3Q(累計) | 構成比 | 17/6 期 3Q(累計) | 構成比 | 前年同期比 |
|---|---|---|---|---|---|
| 人件費 | 98 | 50.0% | 104 | 50.1% | +5.9% |
| 求人費 | 8 | 4.3% | 2 | 1.2% | -71.4% |
| 減価償却費 | 18 | 9.4% | 23 | 11.1% | +23.9% |
| 地代家賃 | 10 | 5.2% | 13 | 6.7% | +37.3% |
| 広告宣伝費 | 18 | 9.3% | 19 | 9.6% | +9.3% |
| 支払手数料 | 30 | 15.3% | 30 | 14.8% | +2.2% |
| 交際費 | 30 | 15.6% | 37 | 17.9% | +20.9% |
| その他 | 67 | 34.4% | 66 | 32.0% | -1.6% |
| 販管費合計 | 294 | 149.5% | 306 | 147.0% | +4.0% |

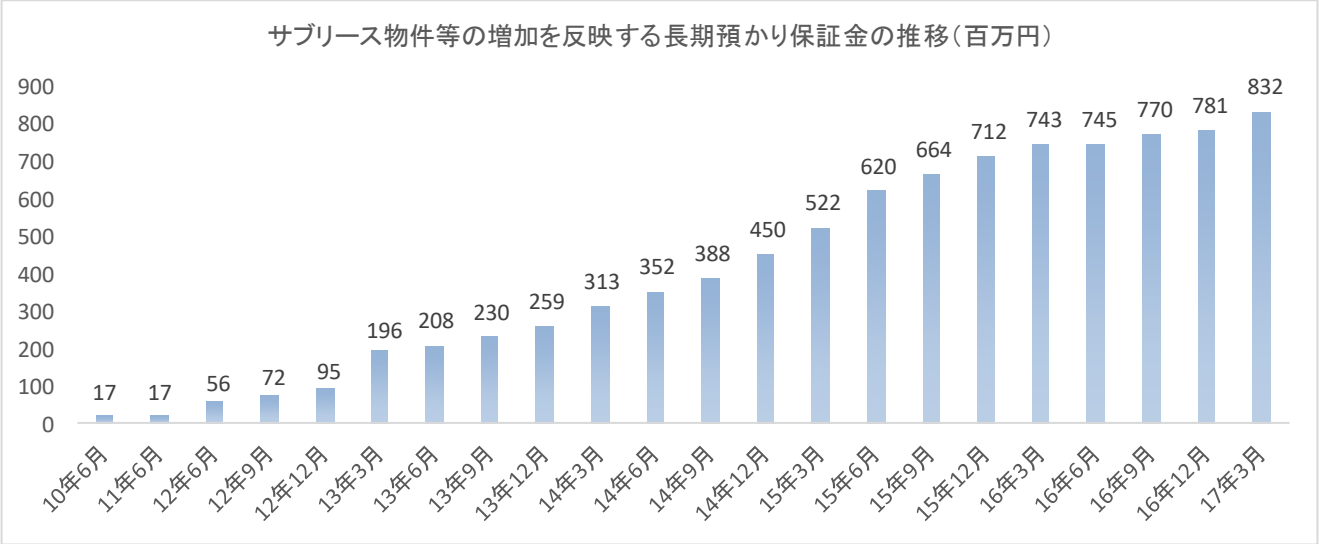


**(2)財政状態**

(単位:百万円)

| | 16 年 6 月 | 17 年 3 月 | | 16 年 6 月 | 17 年 3 月 |
|---|---|---|---|---|---|
| 現預金 | 212 | 277 | 仕入債務 | 18 | 17 |
| 販売用不動産 | - | 432 | 未払金・未払法人税等 | 87 | 107 |
| 流動資産 | 539 | 993 | 長期預り保証金 | 745 | 832 |
| 有形固定資産 | 1,265 | 1,087 | 有利子負債(リース債務を含む) | 554 | 671 |
| 無形固定資産 | 3 | 9 | 負債 | 1,605 | 1,886 |
| 投資その他 | 994 | 1,077 | 純資産 | 1,197 | 1,285 |
| 固定資産 | 2,263 | 2,174 | 負債・純資産合計 | 2,802 | 3,172 |

第 3 四半期末の総資産は前期末に比べて 3 億 69 百万円増の 31 億 72 百万円。資産では、固定資産として計上されていた建物及び土地の販売用不動産への振り替え(2 億 89 百万円)に加え、新たに販売用不動産を取得(1 億 42 百万円)した事で流動資産が増加。負債では、サブリース物件の増加で長期預かり保証金が増加した他、社債を中心に有利子負債が増加(リース債務を除く有利子負債:5 億 23 百万円→6 億 32 百万円)。自己資本比率 40.5%(前期末 42.7%)、固定長期適合率 80.1%(同 95.4%)。




## 3. 2017 年 6 月期業績予想

**連結業績**

(単位:百万円)

| | 16/6 期 実績 | 構成比 | 17/6 期 予想 | 構成比 | 前期比 | 期初予想 | 予想比 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 売上高 | 1,861 | 100.0% | 2,250 | 100.0% | +20.9% | 2,100 | +7.1% |
| 営業利益 | 262 | 14.1% | 420 | 18.7% | +60.2% | 310 | +35.5% |
| 経常利益 | 254 | 13.7% | 410 | 18.2% | +61.1% | 300 | +36.7% |
| 当期純利益 | 294 | 15.8% | 239 | 10.6% | -18.9% | 175 | +36.6% |

**上方修正された通期予想は前期比 20.9%の増収、同 61.1%の経常増益**

「ストック収入であるサブリース事業が順調に推移する中、販売用不動産の売却による収益が見込まれる」として通期の業績予想を上方修正した。売上高(05/6 期:20 億 91 百万円)、営業利益(04/6 期:3 億 99 百万円)、及び経常利益(同:4 億 03 百万円)が過去最高を更新する見込み。

配当は 1 株当たり 2 円の期末配当を予定している。

## 4. 今後の注目点

先行投資と利益のバランスをとり、中期事業計画に沿った着実な収益の拡大に取り組んできた同社だが、今期は販売用不動産の売却を織り込み業績予想を大幅に上方修正した。売上高、営業利益、及び経常利益が過去最高を更新する見込みで、リーマンショック後の厳しい状況からの完全復活と言える。また、中期事業計画では、18/6 期に売上高 25 億 22 百万円、経常利益 3 億 60 百万円を目指していたが、経常利益は 1 年前倒しで計画値を大きく上回る事になる。安定収益が見込めるサブリースをあくまでも収益の柱に据え、かつ過度な依存を避け、慎重に対応するのであれば、不動産事業を営む中で取得する物件情報を活用した不動産の売買は同社の潜在成長力を高めると考える。

**参考:コーポレート・ガバナンスについて**
**◎組織形態及び取締役、監査役の構成**

| | |
|---|---|
| 組織形態 | 監査役設置会社 |
| 取締役 | 4 名、うち社外 1 名 |
| 監査役 | 3 名、うち社外 3 名 |

**◎コーポレート・ガバナンス報告書** **更新日:2017 年 01 月 16 日**
**基本的な考え方**
当社のコーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方は、その重点を株主利益向上に置き、コーポレート・ガバナンスの充実を図ることが重要な課題と認識しております。その一環といたしまして、意思決定の迅速化、経営の透明化等を意識しコンプライアンスの徹底等が機能する体制の構築に取り組んでまいります。

**＜開示している主な原則＞**
**【原則 1-4】(いわゆる政策保有株式)**
当社は、いわゆる政策保有株式については、その保有の意義が認められる場合を除き、保有しないことを基本方針としており、現時点では、政策保有株式を保有しておりません。しかしながら、今後、事業戦略上の重要性等を目的として保有する場合があります。その場合は、毎年、取締役会で中長期的な経済合理性や将来の見通しを検討し、企業価値向上の効果等が乏しいと判断される銘柄については、売却を行ってまいります。議決権行使にあたっては、投資先企業の中長期的な企業価値、株主価値の向上につながる観点等から検討し、総合的に判断した上で適切に行使します。

**【原則 1-7】(関連当事者間取引)**
当社は、当社及び関連当事者間の取引について、当該取引が当社や株主共同の利益を害することが無いよう、取引内容及び条件の妥当性について、取締役において審議することとしております。

**【原則 5-1】(株主との建設的な対話に関する方針)**
当社は、持続的な成長と中長期的案企業価値向上のためには、株主・投資家との積極的且つ建設的な対話が重要であると考え以下の体制の整備及び取り組みを行っております。

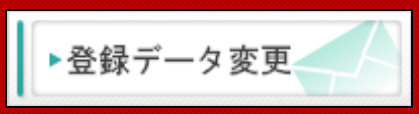
・定時株主総会において、総会終了後に「株主懇親会」を開催し、株主から株主総会議案以外の質問も受け付け、代表取締役社長が適宜、回答するように努めている。
・管理部を株主と対話する事務局とし、管轄する取締役を開示責任者とし、各部署連携に努め、迅速且つ的確な対応に尽力する。
・代表取締役社長が説明を行う IR 説明会を年2回以上開催し、中期事業計画も含め説明を行い、当社ホームページにおいて開示する。
・重要な株主の意見等については毎月開催される取締役会へ報告を行い、取締役及び監査役との情報共有を図る。
・株主及び投資家との対話にあたってはインサイダー情報を伝達しないことを方針とし、IR 担当部署が適宜確認し、直接対話する者に対して指導を行う。

BRIDGE REPORT
ブリッジレポート

Bridge Salon




エリアクエストの適時開示情報の他、レポート発行時にメールでお知らせいたします。




既にご登録済みの方で、登録内容に変更がある場合や登録解除の方は、こちらよりご変更ください。




(株)インベストメントブリッジの発行するブリッジレポートや投資家向け会社説明会の映像情報をつぶやいています。

本レポートは情報提供を目的としたものであり、投資勧誘を意図するものではありません。また、本レポートに記載されている情報及び見解は当社が公表されたデータに基づいて作成したものです。本レポートに掲載された情報は、当社が信頼できると判断した情報源から入手したものですが、その正確性・完全性を全面的に保証するものではありません。当該情報や見解の正確性、完全性もしくは妥当性についても保証するものではなく、また責任を負うものではありません。本レポートに関する一切の権利は(株)インベストメントブリッジにあり、本レポートの内容等につきましては今後予告無く変更される場合があります。投資にあたっての決定は、ご自身の判断でなされますようお願い申しあげます。

Copyright(C) 2017 Investment Bridge Co.,Ltd. All Rights Reserved.

ブリッジレポート(エリアクエスト:8912)のバックナンバー及びブリッジサロン(IRセミナー)の内容は、www.bridge-salon.jp/ でご覧になれます。