

※当レポートは株式会社フィスコが目論見書および会社発表業績予想を要約し、類似企業はフィスコが選択したものです

マーキュリーリアル
テックイノベーター
5025・100株
2月25日東証マザーズ上場

不動産情報プラットフォーム提供

不動産情報プラットフォーム事業を展開する。新築分譲マンションの物件概要情報、新築分譲当時の販売価格情報、物件パンフレット情報などの不動産ビッグデータを活用したSaaS(クラウド)型マーケティングシステムを提供。新築マンション業界では「サマリネット」「リアナビ」、中古マンション業界では「データダウンロードサービス」。

今期利益を大きく伸ばしている点が評価され、需給面も良好とみられる。ただ、想定仮条件水準の今期予想PERは類似企業並みという印象。販管費の抑制が今期の大幅増益につながっている面もあり、目前に迫った2023年2月期も利益急伸が続くか判断しづらい。

公開規模については7~8億円程度となる見込み。2/25に同時上場する企業もないが、新興株の不振によるIPO環境の悪化は懸念材料。

■IPOスケジュールと類似企業バリュエーション

日程	
仮条件提示	2月4日
ブックビルディング期間	2月8日~2月15日
公開価格決定	2月16日
申込期間	2月17日~2月22日
払込日	2月24日
上場日	2月25日

類似会社3社			
LIFULL<2120>	43.5倍(連)	→	1,924円
いい生活<3796>	38.6倍(連)	→	1,708円
日本情報<4054>	36.8倍	→	1,628円

(PERは2月3日ザラバの会社側予想ベース)

マーキュリーリアル テクノロジー

5025・100株

2月25日東証マザーズ上場

決算期	売上高	業績推移 (百万円・%)				
		伸び率	経常利益	伸び率	純利益	伸び率
2018/2	1,159	—	15	—	5	—
2019/2	1,259	8.6%	28	84.8%	9	78.5%
2020/2	1,341	6.5%	44	57.7%	48	424.7%
2021/2	1,254	-6.4%	62	40.2%	43	-10.0%
2022/2予	1,355	8.0%	185	196.0%	121	176.7%
2021/11 3Q	1,048	—	172	—	112	—
予想EPS/配当	単独：44.24円/-円 ※予想EPSは上場時発行済株式数で試算					

■業績コメント

2022年2月期の業績は、売上高が前期比8.0%増の13.5億円、経常利益が同196.0%増の1.8億円と増収増益の見通しとなっている。

同社が事業展開している不動産業界においては、金融緩和政策の継続による不動産価格の高止まりや感染拡大防止のためのテレワークの推進に伴う新たな住宅需要の創出等を背景として、住宅建設はおおむね横ばいとなっている。同社が事業展開している三大都市圏においては新築マンションの平均価格が年々上昇を続けており、新築マンション業界においては底堅い推移となっている。このような事業環境のもと、不動産情報サービスの提供を行う同社は、成長事業と位置付けている不動産仲介事業者向けのサービスであるデータダウンロードサービスの利用促進のため専門部署を2021年3月に設置して専任の担当者を配置することで営業体制を強化するとともに、前期にリリースしたマンションサマリのSaaS(クラウド)型サービスのリプレイス営業を積極的に推進している。

なお、通期計画に対する第3四半期末時点における進捗率は、売上高10.4億円で77.3%、経常利益1.7億円で92.9%となっている。

マーキュリーリアル
テクノロジー

5025・100株

2月25日東証マザーズ上場

基本概要

所在地	東京都新宿区西新宿二丁目6番1号
代表者名 (生年月日)	代表取締役社長陣隆浩（昭和41年11月28日生）
設立	平成3年5月24日
資本金	4540万円（令和4年1月20日現在）
従業員数	51人（令和3年12月31日現在）
発行済株式数 (上場時)	2,735,000株（予定）
公開株式数	公募 335,000 株 売 出 200,000 株 (オーバーアロットメントによる売出80,000株)
想定公開規模	6.8億円～8.0億円（O A 含む）
事業内容	不動産情報プラットフォーム事業

売上高構成比率（2021/2実績）

品目	金額		比率	
不動産マーケティング ソリューション事業	1,254	百万円	100.0	%
合 計	1,254	百万円	100.0	%

幹事証券団（予定）

	証券会社名	引受株数	引受シェア	
主幹事証券	(株)SBI証券	未定	未定	
幹事証券	みずほ証券(株)	未定	未定	
幹事証券	三菱UFJモルガン・スタンレー証券(株)	未定	未定	
幹事証券	岡三証券(株)	未定	未定	
幹事証券	マネックス証券(株)	未定	未定	
幹事証券	松井証券(株)	未定	未定	
幹事証券	あかつき証券(株)	未定	未定	
幹事証券	極東証券(株)	未定	未定	
幹事証券	東海東京証券(株)	未定	未定	
幹事証券	むさし証券(株)	未定	未定	

大株主上位10者とロックアップ

株主名	持株比率	ロックアップ
陣 隆浩（社長）	51.65%	180日間
（株）JINX	22.79%	180日間
Zホールディングス（株）	4.56%	180日間
森山 一郎	4.18%	90日間 1.5倍
（株）GA technologies	3.04%	180日間
伊藤 修一	2.96%	180日間
大寺 利幸	2.51%	180日間
アットホームホールディングス（株）	2.28%	180日間
島田 佳明	1.14%	
米光 清史	0.46%	

マーキュリーリアル テクノロジー

5025・100株

2月25日東証マザーズ上場

その他情報		
手取金の使途	システム人材の採用費、不動産マーケティングシステムの開発費用、不動産仲介事業者（中古領域）向けの新規サービスの開発費用、社内業務効率化のためのRPA（ロボティック・プロセス・オートメーション）の導入費用に充当する方針	
関係会社	-	
VC売却可能分（推定）	-社 -株（売出し・保有期間などの制限があるもの以外）	
直近有償第三者割当	年月日	-
	割当先	-
	発行価格	-

■ 銘柄紹介

同社は、「不動産ビッグデータ×Technology」を事業コンセプトとし様々なサービスを展開している。同社は不動産マーケティングソリューションの単一セグメントであるが、そのなかで「プラットフォーム事業」「デジタルマーケティング事業」の2つの事業とその他サービスを運営している。

(1) プラットフォーム事業

「プラットフォーム事業」では、「不動産ビッグデータ×Technology」を事業コンセプトとし、各種のサービスを展開している。新築マンション業界向けには「サマリネット」「リアナビ」など不動産に関連するデータベースを活用したSaaS(クラウド)型マーケティングシステムを提供している(現時点でSaaS型で提供しているサービスは、サマリネットのうちマンションサマリとリアナビである)。同社の提供する「サマリネット」「リアナビ」は継続課金型の収益モデルとなっており、「サマリネット」及び「リアナビ」のARR(注)は全体の47.1%(2022年2月期第3四半期累計期間)となっている。解約率は0.3%(2021年11月30日時点)と継続率が高く安定的な収益確保が可能である点が当サービスの強みとなっている。また、同社が保有する新築分譲マンションのデータについては、不動産ポータルサイト運営会社等にデータ提供を行っており、これらは不動産ポータルサイト内で過去販売物件の物件概要の掲載や行政区や駅別などエリアごとのマンション相場情報の掲載のために活用されており、データの使用料を月額にて徴収する継続課金型の収益モデルとなっている。

ARR(注) = Annual Recurring Revenueの略で、毎年決まって得られる1年間分の収益、売上のこと。

マーキュリーリアル テックイノベーター

5025・100株

2月25日東証マザーズ上場

中古マンション流通業界向けには、新築マンション販売ときに配布されたマンションのコンセプトブック、間取り図面集及び価格表からなるパンフレットの画像データなどの情報が取得できる「データダウンロードサービス」を提供している。これらデータは中古マンションの売却査定時や売買商談時に物件の特徴を把握するための情報源として活用されている。

(2) デジタルマーケティング事業

分譲マンション事業向けのマーケティングノウハウや同社保有の不動産データベースを活用して、インターネット広告の運用、アクセス解析及びバナーやランディングページなどクリエイティブ素材の提供、物件サイトの制作等を行っている。同社が取り扱うインターネット広告はクリック数に応じた課金形式が主流となっており、顧客より月額の運用費用を予算として預かり広告運用を行っている。

(3) その他

同社所有の不動産データベース及び顧客の社内システムやWebサービスとデータベースとの連携システムの開発経験等に基づき、以下のサービスを展開している。

1. タウンマンションプラス

ターゲットを絞り込んでダイレクトメールの配送を行う同社独自のダイレクトメールの配送サービス。

2. システム開発

サマリネットやリアナビ等の開発・運用実績やデータベース構築ノウハウ等を活かし、システムの受託開発を行っている。

3. リフォーム

主に戸建ての外壁塗装のリフォームを行っている。

4. マンションバリュー

マンションオーナーに向けた情報提供サービス。

免責事項(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。

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、理由のいかなるを問わず、いかなる責任も負いません。

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、配布等することは強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 東京都港区南青山五丁目13番3号

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