

※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

山忠

391A・100株

7月29日

名証メイン上場

愛知県周辺で事業展開するデベロッパー

不動産の企画・開発・販売、不動産の賃貸及び管理、ビジネスホテル運営等を行う。創業以来、本社は愛知県海部郡大治町にあり、主に愛知県を中心にその周辺地域において事業を展開している。2024年4月期について、売上高営業利益率は14.7%と同社が計画した11.1%を超過し、自己資本利益率は前期比4pt増の14.7%と向上した。有利子負債の総資産に占める割合は63.4%と高めの水準となる。

公開規模が地方市場単独上場案件としては大きいため、需給面は気になりとなつてきそうだ。ベンチャーキャピタル株主は不在ではあるが、社長と従業員持株会以外の既存株主にはロックアップがかけられてない。

■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	7月9日
ブックビルディング期間	7月11日～7月17日
公開価格決定	7月18日
申込期間	7月22日～7月25日
払込日	7月28日
上場日	7月29日

類似会社4社	
アールプラン<2983>	5.3倍(連)
アズマハウス<3293>	7.5倍(連)
ヨシコン<5280>	4.7倍(連)
AMGHD<8891>	5.7倍(連)

(PERは7月8日ザラバの会社側予想ベース)

業績推移 (百万円・%)						
決算期	売上高	伸び率	経常利益	伸び率	純利益	伸び率
2021/4	3,199	-19.0%	157	-58.7%	120	-58.4%
2022/4	4,570	42.9%	658	317.9%	261	117.3%
2023/4	4,458	-2.4%	399	-39.4%	267	2.4%
2024/4	5,532	24.1%	689	72.6%	458	71.3%

連結業績推移 (百万円・%)						
決算期	売上高	伸び率	経常利益	伸び率	純利益	伸び率
2023/4	4,458	-	414	-	308	-
2024/4	5,532	24.1%	716	72.8%	478	55.0%
2025/4 予	-	-	-	-	-	-
2024/10 2Q	3,100	-	423	-	278	-
2025/1 3Q	4,530	-	555	-	782	-

予想EPS/配当

単独： - / -円

※予想EPSは上場時発行済株式数で試算

■業績コメント

2024年4月期連結業績は売上高が前期比24.1%増の55.3億円、経常利益が同72.8%増の7.1億円と増収増益で着地した。開発セグメントにおいては都市型分譲マンション及び宅地分譲の積極的な企画・開発、販売、ホテルセグメントにおいては需要の高まりをみせるインバウンドに対応するための対策強化など各種の取り組みが奏功した。

2025年4月期業績見通しについては現段階で確認出来ていない。第3四半期連結累計期間(24年5月～2025年1月)については、売上高45.3億円、経常利益5.5億円となっている。開発セグメントでは、インベストメント事業については、1Kタイプのパルティールマンションシリーズ合計101戸等を販売した。ソリューション事業については、LDKタイプのパルティールマンションや宅地分譲のリベルタ等で合計49物件を販売した。

ストックセグメントでは、マネジメント事業については、開発セグメントにおけるパルティールマンションシリーズの積極的な販売のもと、プロパティマネジメント及びビルメンテナンスなどを推進し、管理戸数の増加に繋がってきた。レンタル事業については、貸会議室「タイムオフィス名古屋」において、新型コロナウイルス感染症拡大のピーク時に自粛されていたリアルでの会社説明会やセミナーが再開されるなどによって利用時間の増加や稼働率の上昇が見られている。ホテルセグメントでは、ジャストイン3店舗の平均客室単価は前年同期比97円減少の7,234円、平均客室稼働率は同7.8pt増加の83.2%となっている。

山忠

391A・100株

7月29日

名証メイン上場

基本概要

所在地	愛知県海部郡大治町大字三本木字柳原112番地の3		
代表者名 (生年月日)	代表取締役 山崎 恭裕 (昭和40年5月15日生)		
設立	平成3年3月15日		
資本金	9,900万円 (令和7年6月25日現在)		
従業員数	新規上場会社21人 連結会社42人 (令和7年5月31日現在)		
発行済株式数 (上場時)	1,236,000株 (予定)		
公開株式数	公 募	150,000 株	売 出 40,000 株 (オーバーアロットメントによる売出一株)
想定公開規模	4.8億円～5.1億円		
事業内容	不動産の企画・開発・販売、不動産の賃貸及び管理、ビジネスホテル運営等		

売上高構成比率 (2024/4期 実績)

品目	金額		比率	
開発セグメント	3,891	百万円	70.3	%
ストックセグメント	572	百万円	10.4	%
ホテルセグメント	1,068	百万円	19.3	%
合 計	5,532	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	アイザワ証券(株)	142,500株	75.0%
幹事証券	(株)SBI証券	7,600株	4.0%
幹事証券	SMBC日興証券(株)	7,600株	4.0%
幹事証券	東海東京証券(株)	7,600株	4.0%
幹事証券	岡三証券(株)	3,800株	2.0%
幹事証券	安藤証券(株)	3,800株	2.0%
幹事証券	楽天証券(株)	3,800株	2.0%
幹事証券	松井証券(株)	1,900株	1.0%
幹事証券	岩井コスモ証券(株)	1,900株	1.0%
幹事証券	水戸証券(株)	1,900株	1.0%
幹事証券	丸三証券(株)	1,900株	1.0%
幹事証券	マネックス証券(株)	1,900株	1.0%
幹事証券	極東証券(株)	1,900株	1.0%
幹事証券	あかつき証券(株)	1,900株	1.0%

山忠

391A・100株

7月29日

名証メイン上場

その他情報

手取金の使途	固定資産の取得に際して借り入れしたもののうち、変動金利のため将来に向けて金利負担が大きくなる可能性の高い長期借入金の返済に充当する予定	
関係会社	(株)ジャストイン (連結子会社) ストックセグメント、ホテルセグメント	
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	-

大株主上位10者とロックアップ

株主名	株比率	ロックアップ
山崎 恭裕 (社長)	80.73%	180日間 90日間 ※
山崎 忠七	2.5%	
山崎 當子	2.5%	
山崎 正揮	2.5%	
細江 盛方	1.27%	90日間
奥田 慶太	0.76%	90日間
山忠従業員持株会	0.73%	180日間
伊藤 良徳	0.55%	90日間
岐阜信用金庫	0.52%	
山崎 美由紀	0.52%	

(※新株予約権)

■ 銘柄紹介

同社グループは、主に愛知県を中心にその周辺地域において不動産に関わる事業を展開している。

[開発セグメント]

・インベストメント事業

不動産業者や一般個人から土地を仕入れ、1Kタイプの都市型分譲マンション(ブランド名:パルティール、プログレツソ)の企画・開発を行っている。不動産業者に同社が販売し、同社から購入した不動産業者がそれぞれの顧客(不動産オーナー)に販売するスキームとしている。また、都市型商業ビル(ブランド名:アストラール)の企画・開発、販売も行っている。なお、都市型分譲マンション及び都市型商業ビルの設計監理・建設工事等については、設計会社や建設会社などに外注している。本事業が販売する都市型分譲マンションについては、後述するストックセグメントのマネジメント事業が借主募集・賃料請求その他各種の不動産管理業務を受託することで、不動産オーナーに対して同社にて間断なくサービスを提供できることが特徴である。また、不動産オーナーに引き渡すまでの間は所有者である同社が賃料収入を得ることができるため、ストックビジネスの特徴も有している。

・ソリューション事業

インベストメント事業と共同で、LDKタイプの都市型分譲マンション(ブランド名:パルティール)の企画・開発を行っている。本事業においては、各種不動産ウェブサイトに掲載し、得られた反響に基づくインバウンド型の販売スキームによって、主として単身・DINKs層などの一般個人等に直接販売している。そのほか、宅地分譲の企画・開発と販売、不動産買取販売・売買仲介を行っている。

[ストックセグメント]

・マネジメント事業

主に開発セグメントが販売した都市型分譲マンションの不動産オーナーから委託を受け、借主募集、賃料・共益費等の請求・回収、建物のメンテナンスなどの不動産管理業務をサポートする「プロパティマネジメント」、開発セグメントが販売した都市型分譲マンションの管理組合から委託を受け、日常清掃や設備の点検・保守など建物管理業務及び会計出納業務をサポートする「ビルメンテナンス」、同社が保有するテナントオフィス、ビジネスホテル、居住用マンション等の企業や一般個人への賃貸(主なブランド名:アストラール)や屋内型レンタルトランクルーム運営(ブランド名:Goodストレージ)を行う「不動産賃貸」、管理受託物件における「修繕・原状回復工事・リフォーム」を手掛けている。

・レンタル事業

貸会議室(ブランド名:タイムオフィス)および、レンタルオフィス(ブランド名:オフィスプラス)を運営している。

[ホテルセグメント]

ビジネスホテル(ブランド名:ジャストイン)を愛知県内及び三重県内で3店舗運営している。ビジネスや観光の拠点に適したロケーションへの出店と快適な客室づくりを追求し、お客様の“JUST(Joy:喜び・Useful:役立ち・Safe:安全・Trust:信頼)”に応える宿泊サービスの提供に努めている。

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、理由のいかんを問わず、いかなる責任も負いません。また、本レポートに掲載されている発行体と当社(IRコンサル部)は現在または将来において、(アナリストレポートの作成や動画配信、IRコンサルティングサービスなどの)有償の取引を行っている/行う場合がございます。

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