

BRIDGE REPORT



	株式会社エリアクエスト(8912)
清原 雅人 社長	

企業情報

市場	東証 2 部
業種	不動産業
代表者	清原 雅人
所在地	東京都新宿区西新宿六丁目5番1号 新宿アイランドタワー7階
決算月	6 月
HP	http://www.area-quest.com/

株式情報

株価	発行済株式数(期末)		時価総額	ROE(実)	売買単位
94 円	20,250,000 株		1,903 百万円	10.0%	100 株
DPS(予)	配当利回り(予)	EPS(予)	PER(予)	BPS(実)	PBR(実)
2.00 円	2.1%	5.43 円	17.3 倍	69.33 円	1.4 倍

*株価は 3/1 終値。発行済株式数は直近四半期末の発行済株式数から自己株式を控除。ROE は前期末実績。

連結業績推移

決算期	売上高	営業利益	経常利益	当期純利益	EPS	DPS
2018 年 6 月(実)	2,675	426	416	268	11.94	2.00
2019 年 6 月(実)	2,511	334	326	250	11.83	4.00
2020 年 6 月(実)	2,166	220	215	139	6.91	4.00
2021 年 6 月(実)	2,142	215	215	141	6.97	2.00
2022 年 6 月(予)	2,100	185	180	110	5.43	2.00

*予想は会社予想。単位: 百万円、円。当期純利益は親会社株主に帰属する当期純利益。

(株)エリアクエストの 2022 年 6 月期第 2 四半期決算の概要と通期の見通しについて、ブリッジレポートにてご報告致します。

目次

今回のポイント

1. 会社概要
 2. 2022 年 6 月期第 2 四半期決算概要
 3. 2022 年 6 月期業績予想
 4. 今後の注目点
- <参考:コーポレート・ガバナンスについて>

今回のポイント

- 22/6 期 2Q(7-12 月)の売上高は前年同期比 0.3%の減収。仲介関連事業は前年比同期比で減少したが、サブリース事業については前年同期比で横ばいを確保。利益面では、売上総利益が前年同期比 15.1%減少。なお、人件費及びその他費用がそれぞれ 10%超減少したこともあり、販管費全体では同 4.3%の減少で着地した。
- 22/6 期予想は売上高が前期比 2.0%減少の 21.0 億円。営業利益についても 1.85 億円と同 14.2%の減少が見込まれる。コロナ禍とは関係なく、引き続き人材採用を積極的に実施する他、ストック収入基盤の強化・拡大に向けた営業強化も続くため、採用関連費用や販売促進費の増加が織り込まれた予想となっている。配当は、1 株当たり 2 円の期末配当のみを実施する予定(予想配当性向 36.8%)。
- 第 1 四半期の遅れを第 2 四半期である程度取り戻した点は一定の評価をしたいが、結果的に利益面では上期計画を下振れる格好となった。2021 年末頃まで小康状態を保っていた国内の新型コロナウイルスの感染状況も 2022 年に入って悪化の一途を辿っている。3 回目のワクチン接種の進捗も芳しくない他、人材採用等も順調に進めば短期的には利益の圧迫要因となるため、こうした種々の要因を踏まえると、会社側も認識を示している通り、減収減益幅が拡大する可能性も意識しておく必要があろう。

1. 会社概要

東京、神奈川、千葉、埼玉の 1 都 3 県の駅前店舗を対象にしたサブリース(家賃保証はせず)やビル管理・メンテナンス(清掃、設備保守、警備管理等)を中心に契約更新・契約管理(売買仲介を含む)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。

【経営方針】

- ・ 適正な人材確保とその育成
- ・ 販促費拡大と反響営業効果
- ・ サブリース優良物件獲得

人材の採用・育成及びその環境整備を進めると共に、販促費拡大と反響営業効果によるサブリース優良物件の獲得に力を入れている。このため、人材投資や販促費等の先行投資が利益を圧迫している面があるが、中長期的な観点から引き続き先行投資を続けていく考え。

【会社沿革】

テナント誘致で業績を拡大させたが、需要一巡とリーマン・ショックによる景気悪化が重なり 06/6 期から 4 期連続の最終赤字。「業績の立て直しには、謙虚にビルオーナー等との信頼関係構築に取り組む事が必要」との認識の下、日常的に発生する設備の不具合・老朽化によるトラブルやテナント管理の問題への対応等、迅速かつ丁寧なアフターフォローに力を入れた。この取り組みが成果を上げ、ビルオーナー等との信頼関係の構築が進み安定収益源となる管理物件やサブリース物件を積み上げている。テナント誘致事業、サブリースを含むビル管理事業、売買仲介を含む更新及び契約管理事業の三本柱による貸主・借主への徹底サービスを事業拡大の原動力としている。

1-1 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



- ・ テナント誘致力
- ・ 豊富な契約実績とデータベース
- ・ 契約管理実績と折衝力
- ・ コンプライアンス(建築基準法、借地借家法等)
- ・ リスクマネジメント

・ テナント誘致力(迅速なテナントの紹介)

テナント誘致からスタートした同社は、15 年のテナント誘致業務の中で独自に分類した 63 業種・約 3,000 社の店舗テナントデータベースを有している。ビルオーナーからテナント募集の依頼を受けると、データベースにある企業に営業活動を行い、意向を確認する。そして、ビルオーナーに希望企業のリスト(常に複数社を提示)を提出し、ビルオーナーの意向とのすり合わせを行う。特に店舗での利用の場合、オフィスや住宅と異なり、内装工事の規模が大きくなり、また、複雑になるため実績のない不動産会社では対応が難しい。

・ 豊富な契約実績とデータベース(賃料査定を基に賃料のアドバイス)

駅前物件仲介の豊富な実績、膨大なデータベースと熟知したテナントニーズに加え、賃貸物件の、面積、間口、立地(最寄り駅乗降客数、通行量、周囲の店舗状況等)、看板の位置・大きさ、2 階以上のフロアであれば階段の幅等のデータを基に賃料査定を行い、賃料をアドバイスしている。

・ 契約管理実績と折衝力

ビルオーナーとテナントの間に立ち、保証人や賃借人の名義変更や承継等、対応を誤れば大きな損失が発生するリスクがある様々な要望や注文に懇切丁寧に応じることで 80%以上の契約更新を実現している。

・ コンプライアンス(建築基準法、借地借家法等)

ビルオーナーには難しい建築基準法や借地借家法等への対応や手続きを同社が一手に引き受け、役所(図面による建築基準法への対応等の話し合い)、テナント(役所のアドバイスを伝え、必要な図面の作成を依頼)、建築事務所(役所への提出資料の作成依頼)等との折衝を行う。特に耐震偽装問題以降、規制が強化されており、飲食店舗から物販店舗への変更といった用途変更の際の法令対応(構造計算等)が難しくなっている。このため、同社がターゲットとする規模の物件では対応できる不動産会社が少ない。

・ リスクマネジメント

賃料滞納時の対応も行い、低姿勢で丁寧な対応により、ほぼ全てのケースで円満解決している(賃料滞納解決率は 98.6%に上り、残り 1.4%は裁判に移行したケース)。

BRIDGE REPORT



1-2 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。



(同社資料より)

尚、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。同社の認知度の向上に寄与し、看板効果で問い合わせも増えている。広告看板は 1 箇所 20 万円程度の設置費用は必要だが、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に無料で設置させてもらっている。

広告宣伝にもサブリース物件を活用



(同社資料より)

2. 2022 年 6 月期第 2 四半期決算概要

2-1 連結業績

	21/6 期 2Q(7-12 月)	構成比	22/6 期 2Q(7-12 月)	構成比	前年同期比
売上高	1,071	100.0%	1,067	100.0%	-0.3%
売上総利益	326	30.5%	277	26.0%	-15.1%
販管費	214	20.0%	204	19.2%	-4.3%
営業利益	112	10.5%	72	6.8%	-35.5%
経常利益	114	10.6%	70	6.6%	-38.4%
当期純利益	65	6.1%	36	3.4%	-44.6%

*単位:百万円。

BRIDGE REPORT



前年同期比 0.3%の減収、同 35.5%の営業減益

第2四半期は、同社の営業活動エリアである一都三県において「まん延防止等重点措置」「緊急事態宣言」が2021年9月に解除となるなど、新型コロナウイルスの感染状況も同年8月をピークに全国的に落ち着きを見せていた。しかし、引き続き感染防止に努めるため、対面による営業を自粛し、電話及びメール・FAX・郵便を活用し、情報収集及び提案営業を行う体制を継続した。その結果、仲介関連事業は前年比同期比で減少したが、サブリース事業については前年同期比で横ばいを確保し、全体としては前年同期比 0.3%の減収となる 10.67 億円で着地している。

利益面では、売上総利益が前年同期比 15.1%減少。また、前期に抑制していた広告宣伝費や交際費等については、予定通り適切性や効率化に配慮しながら増加させている。なお、人件費及びその他費用がそれぞれ 10%超減少したこともあり、販管費全体では同 4.3%の減少で着地した。

販管費の内訳

	21/6 期 2Q(7-12 月)	構成比	22/6 期 2Q(7-12 月)	構成比	前年同期比
人件費	81	38.0%	72	35.2%	-11.2%
減価償却費	17	8.1%	16	7.9%	-7.0%
広告宣伝費	11	5.5%	14	7.0%	+21.3%
交際費	12	6.0%	16	7.8%	+25.3%
支払手数料	39	18.3%	40	19.6%	+2.5%
その他	51	24.2%	46	22.5%	-11.0%
販管費合計	214	100.0%	204	100.0%	-4.3%

*単位:百万円。

2-2 財政状態

◎主要 BS

	21 年 6 月	21 年 12 月		21 年 6 月	21 年 12 月
流動資産	667	567	流動負債	538	482
現預金	443	319	仕入債務	9	9
その他	149	139	短期有利子負債	290	235
固定資産	2,677	2,760	固定負債	1,359	1,451
有形固定資産	1,087	1,205	長期有利子負債	305	389
無形固定資産	25	21	長期預り保証金	1,018	1,023
投資その他	1,564	1,533	負債	1,897	1,934
総資産	3,350	3,337	純資産	1,452	1,403
			負債・純資産合計	3,350	3,337
			有利子負債	596	624

*単位:百万円。

主に現預金が減少したことで、第2四半期末の流動資産は前期末と比較し 100 百万円減少。固定資産については建物の増加が主な要因となって同 82 百万円増加。結果的に総資産全体では若干の減少にとどまっている。一方、有利子負債の増加等により、負債合計は同 36 百万円増加。その他有価証券評価差額金の減少や配当金の支払い等が影響し、純資産については同 48 百万円減少した。自己資本比率は前期末より 1.3 ポイント低下し 42.1%となっている。

◎キャッシュ・フロー(CF)

	21/6 期 2Q	22/6 期 2Q	前年同期比
営業キャッシュ・フロー(A)	143	42	-101
投資キャッシュ・フロー(B)	-16	-148	-132
フリー・キャッシュ・フロー(A+B)	127	-106	-233
財務キャッシュ・フロー	-32	-17	15
現金及び現金同等物期末残高	510	319	-191

*単位:百万円。

BRIDGE REPORT



営業 CF はプラス幅が縮小し、フリーCF は赤字に転落。これは、税金等調整前四半期純利益の減少と投資有価証券の取得による支出等が要因。また、キャッシュポジションについても低下している。

3. 2022 年 6 月期業績予想

3-1 連結業績

	21/6 期 実績	構成比	22/6 期 予想	構成比	前期比
売上高	2,142	100.0%	2,100	100.0%	-2.0%
営業利益	215	10.1%	185	8.8%	-14.2%
経常利益	215	10.1%	180	8.6%	-16.5%
当期純利益	141	6.6%	110	5.2%	-22.0%

*単位:百万円。

前期比 2.0%の減収、同 14.2%の営業減益予想

売上高は前期比 2.0%減の 21.0 億円。新型コロナウイルスのデルタ株の感染拡大とワクチン接種率の進捗次第ではあるものの、主要都道府県でまん延防止等重点措置が発令されている足元の状況を加味して若干ながら減収予想としている。営業利益についても 1.85 億円と同 14.2%の減少が見込まれる。コロナ禍とは関係なく、引き続き人材採用を積極的に実施する他、ストック収入基盤の強化・拡大に向けた営業強化も続くため、採用関連費用や販売促進費の増加が織り込まれた予想となっている。

配当は、1 株当たり 2 円の期末配当のみを実施する予定(予想配当性向 36.8%)。

3-2 中期事業計画

(単位:百万円 %は前期増減率)

	2018年6月期		2019年6月期		2020年6月期		2021年6月期		2022年6月期		2023年6月期	
	実績	%	実績	%	実績	%	実績	%	予想	%	予想	%
売上高	2,675	14.2	2,511	△6.1	2,166	△13.7	2,142	△1.1	2,100	△1.9	2,160	2.8
営業利益	426	1.3	334	△21.4	220	△34.1	215	△2.1	185	△13.9	195	5.4
経常利益	416	3.9	326	△21.8	215	△34.0	215	0.0	180	△16.2	190	5.5
当期純利益	268	5.2	250	△6.7	139	△44.4	141	0.8	110	△21.9	120	9.0
1株当たり当期純利益	11.9円	—	12.4円	—	6.91円	—	6.97円	—	5.43円	—	5.92円	—

(同社資料より)

23/6 期は売上高 216 億円、経常利益 1.2 億円を計画している。コロナの影響の軽減、ストック収入の増加に伴う底入れ・回復を目指していく。

4. 今後の注目点

第 1 四半期の遅れを第 2 四半期である程度取り戻した点は一定の評価をしたいが、結果的に利益面では上期計画を下振れる格好となった。2021 年末頃まで小康状態を保っていた国内の新型コロナウイルスの感染状況も 2022 年に入って悪化の一途を辿っている。3 回目のワクチン接種の進捗も芳しくない他、人材採用等も順調に進めば短期的には利益の圧迫要因となるため、こうした種々の要因を踏まえると、会社側も認識を示している通り、減収減益幅が拡大する可能性も意識しておく必要がある。収益基盤の強化・拡大に向けた施策を市場に対して提示していくことが市場評価を回復するうえでの必須条件となることは間違いなく、引き続き会社側の情報開示が待たれる。

<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	3 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:2021 年 12 月 22 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。

<実施しない主な原則とその理由>

【原則 4-8】(独立社外取締役の有効な活用)

当社の独立社外取締役は、その有する専門的知識から、当社の経営全般に対して独立した立場から助言・提言を行い、経営の意思決定機能及び監督機能を強化する役割を担っております。そのため、当社は、独立取締役の複数選任の必要性を見極めた上で、候補者を選定することが当社の中長期にわたる持続的成長につながるものと考えております。今後、当社の成長及び規模を勘案し、独立社外取締役の複数化に向けて、検討してまいります。

<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らず、今後も保有を検討しておりません。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います。

【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。

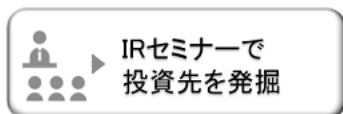
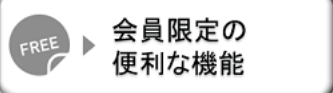
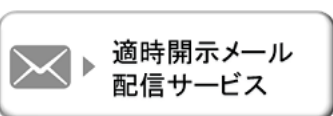
【原則 5-1】(株主との建設的な対話に関する方針)

当社は、持続的な成長と中長期的な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。

本レポートは、情報提供を目的としたものであり、投資活動を勧誘又は誘引を意図するものではなく、投資等についてのいかなる助言をも提供するものではありません。また、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。当社は、本レポートに掲載されている情報又は見解の正確性、完全性又は妥当性について保証するものではなく、また、本レポート及び本レポートから得た情報を利用したことにより発生するいかなる費用又は損害等の一切についても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、当社に帰属します。なお、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上げます。Copyright(C) 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。



同社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。

[>> ご登録はこちらから](#)

ブリッジレポートが掲載されているブリッジサロンに会員登録頂くと、株式投資に役立つ様々な便利機能をご利用いただけます。

[>> 詳細はこちらから](#)

投資家向け IR セミナー「ブリッジサロン」にお越しいただくと、様々な企業トップに出逢うことができます。

[>> 開催一覧はこちらから](#)