

ジェレックス・コーポレーション(2995)

東京23区中心に都市型賃貸マンション等を展開。工夫積み重ねで高稼働率、中長期でストック型収入増加へ
 TOKYO PRO Market | 不動産サービス | 会社紹介

フィリップ証券株式会社

BLOOMBERG 2995:JP | REUTERS 2995.T

- 東京23区を中心に好立地を厳選し、収益性の高い不動産を企画・開発・管理運用・販売する事業モデル。設立以来19期連続増収増益。
- 女性視点重視のデザイン、IoT機器の標準装備、コミュニティ空間、テレワーク対応などの工夫の積み重ねが高稼働率に繋がっている。
- 開発物件の累積数増加に伴い、不動産関連サービス事業での賃貸管理や建物管理等のストック型受託収入の積み上がりが見込まれる。

What is the news?

同社は、東京23区を中心に好立地を厳選し、都市型賃貸マンションを中心に収益性の高い不動産を企画・開発・管理運用・販売する事業モデルを基本とする。2021年6月期まで設立以来19期連続増収増益を達成。

稼働率および収益性を高めるため、不動産開発の設計・施工は設計事務所や建設会社に発注するだけでなく、社内にも建築士を擁している。女性視点を重視し、社内外の女性建築士によるデザインを積極的に取り入れるほか、設備面でIoT機器を標準装備している。また、マンション屋上のガーデンテラス、ラウンジなど地域コミュニティ空間作り、テレワークに対応した間取り、完全非接触で入室可能なハンズフリーキーの導入、および宅配ボックスの全住戸設置など、工夫と改善の積み重ねが稼働率と収益率の向上に繋がっている模様だ。

主な販売先は、不動産ファンド・個人投資家・事業法人であり、台湾での常設サロン設置などにより海外投資家への情報提供も行っている。

2021/6通期の事業セグメント別売上高は、不動産開発事業が92.2%、不動産関連サービス事業が7.8%である。不動産開発事業は土地など不動産物件を割安な価格で仕入れたかどうかによって原価に差がつくことから粗利益率が期毎にぶれやすい点は投資の観点で注意されよう。一方で、開発物件の累積数増加に伴い、不動産関連サービス事業において賃貸管理(PM)や建物管理(BM)等のストック型ビジネスの受託収入の積み上がりによる中長期的な収益安定化が図られやすい面もあるだろう。

How do we view this?

2021/6通期実績は、売上高が前期比1.1%増の162.33億円、営業利益が同9.5%増の20.16億円、経常利益が同12.3%増の17.61億円。売上高販管費率は同0.6ポイント悪化したものの、粗利益率が同1.6ポイント改善した。

2022/3通期会社計画は、売上高が同0.1%増の162.42億円、営業利益が同8.2%減の18.51億円、経常利益が同8.4%減の16.14億円。販売先の不動産ファンド市場は緩やかな拡大が見込まれる一方、首都圏分譲マンション市場で新規供給戸数が新型コロナの変異型ウイルス感染拡大で減少していることを受けて減益を想定。中長期的には不動産関連サービス事業における建物管理で築年数経過に伴う大規模修繕が成長に貢献しよう。

業績推移

事業年度	2019/6	2020/6	2021/6	2022/6F
売上高(百万円)	15,747	16,062	16,233	16,242
経常利益(百万円)	1,526	1,569	1,761	1,614
当期利益(百万円)	962	1,088	1,110	1,120
EPS(円)	275.73	336.50	345.63	348.27
PER(倍)	5.44	4.46	4.34	4.31
BPS(円)	1,935.78	2,265.21	2,575.85	-
PBR(倍)	0.77	0.66	0.58	-
配当(円)	28.33	35.00	36.00	-
配当利回り(%)	1.89	2.33	2.40	-

(※)2021/12/2付で普通株式1株につき150株の割合で株式分割を実施したが、2019/6期の期首に当該株式分割が行われたと仮定してEPS、BPS、配当を算定している。(出所:会社公表資料をもとにフィリップ証券作成、F=会社予想)

配当予想(円) - (会社予想)
 株価(円) 1,500 2022/1/26(終値)

会社概要

2002年に代表取締役の春田英樹が設立。東京23区を中心に好立地を厳選し、収益性の高い不動産を企画・開発・管理運用および販売する事業を行う。事業セグメントは、不動産開発事業と不動産関連サービス事業の2つ。2022年1月26日にTOKYO PRO Marketに新規上場を果たした。

不動産開発事業は、①都市型賃貸マンション開発、②分譲マンション開発、③リモアの3分野から構成される。

主力である都市型賃貸マンション開発は、単身者向け「レオネ」、コンパクトタイプ主体でパワーカップル向け「レクシード」、および住宅街立地で女性向け「レピュア」の3タイプの自社ブランドを擁する。

分譲マンション開発は、ファミリーやDINKS層を対象とした自社ブランド「レアシス」シリーズを中心に展開する。

同社の登録商標である「リモア」は、好立地にある地区年数の経過したマンションを壊すのではなく生き返らせ(RE)、顧客仕様の理想の住まいへと近づける(MORE)をコンセプトに、建物外観や室内の改装を行い、必要に応じて補修工事を行うなど品質面での価値を付加する事業である。

不動産関連サービス事業は、物件オーナーからの賃貸管理(PM)・建物管理(BM)を受託し、管理収入を得ている。マンションのみならず商業ビル、トランクルーム、バイクガレージ、コインパーキング等の管理運営などを行っている。

企業データ

主要株主(2021/12/23) (%)

1.SFマネジメント株式会社	83.3
2.春田 英樹	16.3
3.鈴木 政保	0.2

(出所:会社公表資料をもとにフィリップ証券作成)

リサーチ部

笹木 和弘

kazuhiro.sasaki@phillip.co.jp

+81 3 3666 6980



【レポートにおける免責・注意事項】

本レポートの発行元: フィリップ証券株式会社 〒103-0026 東京都中央区日本橋兜町4番2号

TEL:03-3666-2101 URL: <http://www.phillip.co.jp/>

本レポートの作成者: 公益社団法人 日本証券アナリスト協会検定会員、国際公認投資アナリスト 笹木和弘

当資料は、情報提供を目的としており、金融商品に係る売買を勧誘するものではありません。フィリップ証券は、レポートを提供している証券会社との契約に基づき対価を得ております。当資料に記載されている内容は投資判断の参考として筆者の見解をお伝えするもので、内容の正確性、完全性を保証するものではありません。投資に関する最終決定は、お客様ご自身の判断でなさるようお願いいたします。また、当資料の一部または全てを利用することにより生じたいかなる損失・損害についても責任を負いません。当資料の一切の権利はフィリップ証券株式会社に帰属しており、無断で複製、転送、転載を禁じます。

<日本証券業協会自主規制規則「アナリスト・レポートの取扱い等に関する規則 平14.1.25」に基づく告知事項>

1. 本レポートの作成者であるアナリストと対象会社との間に重大な利益相反関係はありません。
2. 当社は、東京証券取引所の定める「特定上場有価証券に関する上場規程の特例」(以下「特例」)第102条の規定に基づき、発行会社の担当J-Adviserに就任する旨の契約を締結いたしております。また、当社は、「特例」第135条に定める流動性プロバイダーであり、発行会社株式の円滑な流通の確保に努めるほか、流動性プロバイダーとしての義務を負っています。