

ジェレックス・コーポレーション(2995)

自社ブランド都市型賃貸マンション開発が堅調。不動産関連サービスのストック型ビジネス受託収入に期待

TOKYO PRO Market | 不動産サービス | 業績フォロー

フィリップ証券株式会社

BLOOMBERG 2995:JP | REUTERS 2995.T

- 2022/6通期は、売上高が前期比1.8%増、営業利益が同15.3%減、経常利益が同6.5%増、当期利益が同3.4%増。設立来20期連続増収増益。
- パワーカップル向け「レクシード」と単身者向け「レオーネ」の両シリーズが堅調。不動産関連サービス事業の販管費増が響き営業減益。
- 台湾ほか海外投資家への情報提供強化に加え、中長期で不動産関連サービス事業でのストック型ビジネス受託収入の成長が期待される。

What is the news?

2022/6通期は、売上高が前期比1.8%増の165.24億円、営業利益が同15.3%減の17.07億円、経常利益が同6.5%増の18.76億円、当期利益が同3.4%増の11.48億円、年間配当金総額が同2.6%増の1.18億円だった。都市型賃貸マンションにおいて、パワーカップル向けの自社ブランド「レクシード」シリーズの「レクシード日本橋浜町駅前」と「レクシード品川大手町」、単身者向けの自社ブランド「レオーネ」シリーズの「レオーネ板橋駅前」と「レオーネ王子飛鳥山」等の開発・販売を行ったことが増収に寄与した。利益面では不動産関連事業における販管費の増加により売上高販管費率が同1.3%上昇と悪化したことが響き営業減益となったが、還付消費税等4.74億円の営業外収益の計上により経常増益および最終増益。設立以来20期連続の増収増益を達成した。

通期の事業セグメント別の業績は以下の通り。不動産開発事業は、売上高が前期比2.7%増の153.74億円。セグメント利益が同12.7%増の25.45億円。自社開発物件の開発・企画・販売の拡大が寄与した。不動産関連サービス事業は、売上高が同9.1%減の11.49億円、セグメント利益が同34.3%減の3.37億円。保有する物件を販売した影響により減収となったことに加え、販管費の増加が利益面で響いた。

How do we view this?

2023/6通期会社計画は、売上高が前期比1.1%増の167.14億円、営業利益が同5.5%増の18.01億円、経常利益が同1.5%増の19.04億円。年間配当は未定としている。経済活動が正常化に向かいつつある中で日本経済が緩やかな回復傾向を示すと想定している。

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。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。開発物件の累積数増加に伴い、中長期的には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収益安定化が同社の事業モデルの柱となることが期待される。建物管理で築年数経過に伴う大規模修繕も成長に貢献しよう。

業績推移

事業年度	2020/6	2021/6	2022/6	2023/6F
売上高(百万円)	16,062	16,233	16,524	16,714
経常利益(百万円)	1,569	1,761	1,876	1,904
当期利益(百万円)	1,088	1,110	1,148	1,167
EPS(円)	336.50	345.64	357.53	363.21
PER(倍)	4.46	4.34	4.20	4.13
BPS(円)	2,265.21	2,575.85	2,897.38	-
PBR(倍)	0.66	0.58	0.52	-
配当(円)	36.00	36.00	37.00	-
配当利回り(%)	2.40	2.40	2.47	-

(※)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、2020/6期の期首に当該株式分割が行われたと仮定してEPS、BPS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 2022/10/19(基準値)

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「レオーネ」、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「レビュア」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



(出所: Bloombergをもとにフィリップ証券作成)

主要株主(2022/9/30) (%)

1.SFマネジメント株式会社	83.3
2.春日 秀樹	16.3
3.鈴木 正保	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。