

フロンティアハウス(5528)

売買から賃貸管理までワンストップ、様々なブランドで
 土地と需要に対応、賃貸併用住宅で若い年齢層に訴求
 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 5528:JP | REUTERS 5528.T

- 不動産売買、不動産賃貸管理、その他（主に太陽光発電）の3事業を軸に展開。売買から賃貸管理までワンストップでサービスを提供。
- 希少性の高い不動産に対応し、土地の特徴や収益・実需の違いに即した様々なブランドを開発。エリア集中による事業効率化を図る。
- 若い年齢層をターゲットにマイホームと不動産投資のハイブリッド賃貸併用住宅を開発。老後年金対策とライフスタイル変化に対応。

同社の事業について

同社は「不動産投資をより身近に、より多くの方に」をビジョンに、①不動産売買事業、②不動産賃貸管理事業、③その他事業（主に太陽光発電）の3事業を軸に展開。事業の特徴として以下の3点が挙げられる。

第1に、投資用不動産売買から不動産賃貸管理に至るまでワンストップでサービスを提供している点である。顧客から売買時だけでなく長期間にわたり管理手数料および仲介サービス業務の制約フリー収入を得られるストックビジネスの性格を併せ持っている。不動産賃貸管理事業の売上構成比は2022/6通期で約13%を占めている。

第2に、不動産における希少性の高さに対応した事業を展開している点である。RC（鉄筋コンクリート）物件の高層マンション・アパートから木造物件の低層住宅に至るまで、土地の特徴および居住用実需物件と賃貸管理用収益物件といった需要の違いに即して様々なブランドを開発・販売。神奈川県・東京都エリアに集中することで高付加価値の用地仕入れ情報の入手可能性向上や賃貸管理業務の効率化が図られている。

第3に、20-30代の若い年齢層をターゲットとしたマーケティング戦略に基づいた商品開発である。マイホームと不動産投資をハイブリッド化した賃貸併用住宅は、毎月の家賃収入を住宅ローン返済に充当することで老後年金対策にも有効であるほか、ライフスタイルの変化にも柔軟に対応できる間取りを有する。同社の成長を支える柱として期待される。

業績と見通し

2022/6通期決算は、売上高が前期比40.9%増の55.07億円、営業利益が同21.5%増の3.50億円。用地取得の競争激化や建築コスト上昇など経営環境が厳しさを増す中でも神奈川県内の人気エリアを中心とした用地取得に注力。粗利益率は同1.4ポイント低下したものの、売上増で吸収した。

2023/6通期会社計画は、売上高が前期比3.5%減の53.12億円、営業利益が同54.3%減の1.59億円。粗利益率が同1.6ポイント低下の18.1%、売上高販管費率が人件費増加および上場関連費用等を反映して同1.7ポイント上昇の15.1%としている。当面は成長に向けて賃貸併用住宅のプロモーション強化も必要になるとみられる。また、その他事業として展開する太陽光発電に関し、2025年4月より東京都が新築住宅等への太陽光発電の設置義務付けを決定。同社の事業展開にとって優位に働くと期待される。

業績推移

事業年度	2020/6	2021/6	2022/6	2023/6F
売上高(百万円)	5,693	3,909	5,507	5,312
経常利益(百万円)	64	224	320	188
当期利益(百万円)	-1	148	206	107
EPS(円)	-0.92	151.77	210.24	109.85
PER(倍)	-	9.88	7.13	13.65
BPS(円)	700.64	861.41	1,053.49	-
PBR(倍)	2.14	1.74	1.42	-
配当(円)	1.40	4.20	6.30	-
配当利回り(%)	0.09	0.28	0.42	-

(※)2022/9/27付で普通株式1株を1000株とする株式分割を実施。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、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 2022/12/28(終値)

会社概要

1999年4月に総合不動産業を目的として横浜市に同社を設立後、不動産の売買・賃貸管理等を開始。「不動産投資をより身近に、より多くの方に」をビジョンして掲げ、①不動産売買事業、②不動産賃貸管理事業、③その他事業を展開している。事業エリアは神奈川県・首都圏エリアに特化している。

2022年12月28日にTOKYO PRO Marketに新規上場を果たした。

不動産売買事業における同社のブランドは、投資物件と実需物件に大別される。投資物件は、(a)新築投資用1棟マンション「フロンティアコンフォート」、(b)新築投資用1棟アパート「フロンティアアパートメント」を擁する。実需物件は、(c)新築分譲戸建て「プレジャーレジデンス」、(d)新築分譲マンション「レガルテ」、(e)他社との共同プロジェクトによるファミリータイプの「ミオカステロ」を含む。更に、投資と実需のハイブリッド型として、(f)新築分譲賃貸併用住宅「アパートレジデンス」を千葉・埼玉エリアにも展開。

その他、土地分譲や中古収益物件も取り扱う。

不動産賃貸管理事業は、同社が販売した投資用不動産について購入者から不動産管理を受託し、入居者募集や家賃回収代行、建物管理も行う。

その他事業は、遊休地や未利用土地の有効活用の一環として太陽光発電を行い、電力会社に電力供給を行う。

企業データ

主要株主(2022/11/25) (%)
 1.佐藤勝彦 100.00
 (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。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。