

IPO銘柄 リアルゲイト (5532・グロース)

コード	投資単位	公開株式数	仮条件（上限PER）	主幹事証券
5532	100株	公募：67.00万株 売出：0.00万株（OA10.05万株）	1,700円～1,790円 (13.4倍)	大和証券



都心部を中心にフレキシブルワークプレイス事業を展開

■事業内容

フレキシブルワークプレイス事業として、遊休不動産を有効活用したいというビルオーナーのニーズと、個性的なオフィスに適正価格で借りたいというテナントのニーズの双方に応えるソリューションを提供。競争力を失った築古ビルの収益性を向上させる再生ソリューション、新築の一部にシェアオフィスやスモールオフィス、店舗を組み込むことで収益性を向上させる開発ソリューションを展開している。築古ビルの供給ストックが豊富で、テナント入居者のニーズをよく理解している東京・渋谷区を中心としたエリアで事業を展開し、2019年から北参道エリアで8棟のプロジェクトを推進中。個性的なアパレル系のショップ・オフィスや、クリエイターが点在する中に、アートと新しい働き方のカルチャーを生み出すことに力を入れている。フレキシブルワークプレイス事業の単一セグメント。

■特徴

宅建士45名、一級建築士7名、1級施工管理技士6名と多くの専門家を抱え、これまで累計90棟を超える運営実績がある。自社の各専門家がチームとなってプロジェクトに取り組み、それによって培った企画力、技術力、運営力が強み。実績をもとに、必要な運営業務を取捨選択し、効率化を進めながらも、入居テナントのニーズを的確につかむためにコミュニケーション、クレーム対応などを通じて入居テナントのニーズを聴取し、次の企画に反映させている。

アナリストコメント

■定量分析

23年9月期の非連結経常利益は前期比12.4%増の4億3,500万円を計画する。ストック型収入の安定的な積み上げに加え、新規物件に付随する設計・施工請負の受託も継続的に獲得して成長を続けている。

■定性分析

不動産セクターはIPOマーケットで人気化しにくい傾向がある。好地合いの中で上ブレ設定が続く仮条件レンジも、目論見書記載の想定発行価格を上限に設定させるなど、事前の注目度が高まっているようだ。

■需給状況

仮条件の上限で試算した市場からの吸収金額は14億円程度。特段の軽量感はない。ただ、既存株主のほとんどに価格解除条項のないロックアップが付されており、公開株式以外の株券が市場に流出しにくい構造となっている。

(小泉 健太)

■類似企業

リアルゲイト (5532・グロース)	予想PER 13.4倍 (仮条件上限)
プロバスト(3236・スタンダード)	予想PER 4.2倍
サンフロンティア不動産(8934・プライム)	予想PER 6.0倍

■引受証券

大和証券、SMBC日興証券、SBI証券、岩井コスモ証券、岡三証券、マネックス証券

業績・財務指標

	売上高 (百万円)	前年比 (%)	経常利益 (百万円)	前年比 (%)	純利益 (百万円)	前年比 (%)	EPS (円)	1株あたり 年間配当金(円)
21年9月期(実績)	3,810	—	264	—	53	—	27.0	—
22年9月期(実績)	5,843	—	387	—	36	—	18.1	—
23年9月期(会社予想)	6,900	18.1	435	12.4	292	8.1倍	133.8	—

※21年9月期は11カ月の変則決算

※23年2月に株式分割(1株→100株)を実施。21年9月期および22年9月期のEPSは遡及修正

	発行済み 株式総数(株)	総資産 (百万円)	純資産 (百万円)	資本金 (百万円)	BPS (円)	自己資本比率 (%)	自己資本当期 純利益率(%)
21年9月期	20,000	4,908	695	30	347.7	14.2	8.3
22年9月期	20,000	7,760	736	30	365.8	9.4	5.1

※21年9月期および22年9月期のBPSは遡及修正

大株主上位(上場前)

	氏名または名称	所有株式数(株)	所有割合(%)
1	(株)サイバーエージェント	1,830,000	80.64
2	岩本 裕	277,500	12.23
3	サッポロ不動産開発(株)	40,000	1.76
4	渡邊 学	34,500	1.52
5	横山 和哉	21,500	0.95
6	黒川 亮	11,500	0.51
7	山崎 誠一	9,600	0.42
8	井上 陽平	6,600	0.29
9	菊池 史哉	6,200	0.27
10	菅原 大輔	6,000	0.26

経営陣

役職	氏名
代表取締役	岩本 裕
取締役 事業本部長 事業本部企画室長	渡邊 学
取締役 経営管理本部長 経営企画部長	横山 和哉
取締役(社外)	鎌田 竜彦
取締役(社外)	仙仁 登
取締役	中山 豪
常勤監査役(社外)	木内 有子
監査役(社外)	片山 英二
監査役(社外)	浅見 長生

ウェルスアドバイザーIPOレポートの読み方

特 徴

ウェルスアドバイザーIPO（※1）レポートでは、日本国内の取引所に新たに上場する銘柄を取り上げ、ウェルスアドバイザーが位置する中立的な第三者としての立場からIPOに関する情報を提供いたします。ブックビルディング（※2）が始まる前にレポートを提供することにより、IPOへの参加を検討している投資家にとって有用な情報となるでしょう。ウェルスアドバイザーIPOレポートには、企業名・コード・公開株式数など基本情報やブックビルディング期間・申込期間などIPO日程のほか、ウェルスアドバイザーの担当アナリストによるコメントを掲載いたします。

- ※1 IPO（Initial Public Offering）：新規株式公開。
- ※2 ブックビルディング：引受証券会社が機関投資家などの意見をもとに決定した仮条件を投資家に提示し、投資家の需要がどの程度あるかを把握することによって、マーケットの動向に即した公開価格を決定する方法。一般的に需要積み上げ方式と呼ばれる。

項目説明

■ 事業内容

新規上場する企業の事業概略を解説します。主要製品やサービスのほか、セグメント別の売上高構成比率などを記載。新規上場時の事業の状況や、先行きの見通しなども交えて分かり易くお伝えいたします。

■ 特徴

新規上場企業の設立経緯から現在の事業環境、ビジネスモデルや事業の強み、顧客動向、業績内容、海外展開、経営陣など様々な観点から特筆すべきエッセンスのみを抽出し、掲載いたします。

■ 定量分析

新規上場時に開示される前期、前々期の業績実績と今期の会社計画を用い、業績の成長性や収益性、財務安定性の面から新規上場銘柄を分析いたします。

■ 定性分析

新規上場銘柄が持つ事業の特性や事業環境、セクター動向などを踏まえ、定性的な評価をするほか、足元の株式市場の状況などを考慮して、マーケットから見た新規上場銘柄に対する見方なども掲載します。

■ 需給状況

公募・売り出しの株数と仮条件をふまえ、市場からの吸収金額を試算するほか、足元の新興市場の動向、類似企業の株価推移、ベンチャーキャピタルによる保有株放出の可能性なども考慮し、上場初日の需給状況を予想いたします。

■ 類似企業

新規上場企業と同じ業種に属する競合他社や類似企業を取り上げてPERを併記いたします。PERの水準は初値の参考指標として有効です。

本資料のご留意事項

- ・本資料は投資判断の参考としての情報提供を目的としたものであり、投資勧誘を目的とするものではありません。銘柄の選択、投資判断の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。
- ・本資料は、SBI証券が、ウエルスアドバイザー株式会社が信頼できると判断して作成したレポートを有償で提供を受けておりますが、その正確性、安全性等について保証するものではありません。本資料に掲載された意見は、作成日における判断であり、予告なしに変更される場合があります。
- ・本資料の著作権、知的所有権等一切の権利はウエルスアドバイザー株式会社に帰属しますので、許可なく複製、転写、引用等を行うことを禁じます。

手数料およびリスク等について

国内株式取引の手数料

- ・株式取引にあたっては、所定の手数料がかかります（手数料はお客様の取引コース、取引チャネル、取引プランや売買代金等により異なることから記載しておりません）。詳しくは、SBI証券WEBサイトの当該商品等のページ、金融商品取引法に係る表示又は上場有価証券等書面等をご確認ください。

国内株式取引のリスク情報について

- ・国内株式の取引は、株価の変動等により損失が生じるおそれがあります。
- ・信用取引は、少額の委託保証金で多額の取引を行うことができることから、時として多額の損失が発生する可能性を有しています。
- ・信用取引の対象となっている株価の変動等により損失が生じるおそれがあります。また、その損失の額が、差入れた委託保証金額を上回るおそれがあります。

留意点

- ・SBI証券が保有する株式等や主幹事担当会社の重要な開示事項（利益相反関係等）についてはSBI証券WEBサイト（http://search.sbisecc.co.jp/v2/popwin/info/home/pop690_kaiji.html）をご確認ください。または、カスタマーサービスセンター（0120-104-214（携帯電話・PHSからは03-5562-7530））までお問い合わせください。
- ・取引コースや商品ごとに手数料等およびリスクが異なりますので、契約締結前交付書面、上場有価証券等書面、ウェブサイト、等をよくご確認ください。または最寄の取扱店までお問い合わせください。
- ・最終的な投資判断は目論見書の内容をご確認ください。目論見書はSBI証券のホームページで入手いただけます。

商号等：株式会社SBI証券 金融商品取引業者 登録番号：関東財務局長（金商）第44号 加入協会：日本証券業協会、一般社団法人金融先物取引業協会 一般社団法人第二種金融商品取引業協会
