

IPO銘柄 イーグランド (3294・JASDAQ)

コード	投資単位	公開株式数	仮条件 (上限 PER)	主幹事証券
3294	100 株	公募: 25.00 万株 売出: 10.00 万株 (OA5.25 万株)	3,030 円 ~ 3,300 円 (9.6 倍)	みずほ証券



首都圏中心に一次取得者向け中古マンション再生販売を手掛ける

■ 事業内容

東京、神奈川、埼玉、千葉の首都圏エリアを中核に中古マンションの再生販売を手掛ける。札幌や宇都宮など地方都市にも進出。販売ターゲットは一次取得者層で、販売価格2,000万円以下の物件が約6割を占めている。中古不動産の仕入れは、裁判所が実施する不動産競売市場が中心で13年3月期は仕入れ実績の約7割を占めた。販売は自社に販売部門を設けず、地元の不動産仲介業者へ幅広く依頼する方法をとっている。中古不動産再生事業のほか、不動産賃貸やリフォーム工事請負などの不動産関連事業も手掛ける。不動産事業の単一業態。

■ 特徴

仕入れの中心である競売物件は建物内部を確認できないという特有の事情があるものの、市場価格よりも安価に仕入れることができ、中古不動産ビジネスにおける価格競争力の源泉となっている。ただ、競売物件への依存度の高さはリスクであり、会社側では市中の不動産仲介業者などの情報に基づく一般中古住宅流通市場からの仕入れを強化するなど、依存度低下に取り組んでいる。

アナリストコメント

■ 定量分析

14年3月期の非連結経常利益は前期比2.4倍の7億5,400万円を計画する。12年3月期の利益率悪化を受けて13年3月期は不動産の高付加価値化に努めて減収増益となった。14年3月期は収益体質の改善と中古不動産需要増が相まって大幅な増益となる見込みだ。

■ 定性分析

中古マンション再生販売はかつて人気を集めたビジネスモデルで、特段の目新しさは乏しい。ただ、アベノミクス政策による景気浮揚期待を背景に株式市場では不動産セクター全体が見直されており、消費増税前の駆け込み需要による事業への好影響も期待される。

■ 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約13億円。ただ、ロックアップ条項の付されていないベンチャーキャピタル保有株が散見され、見た目ほどの需給妙味はない。12月18日は4案件が同日上場するため、相対的に人気劣る可能性がある。(小泉健太)

■ 類似企業

イーグランド(3294・JASDAQ)	予想PER9.6倍 (仮条件上限)
インテリクス (8940・東証2部)	予想PER14.1倍
ラ・アトレ (8885・JASDAQ)	予想PER11.8倍

■ 引受証券

みずほ証券、野村証券、いちよし証券、SMBC日興証券、SBI証券、マネックス証券、岩井コスモ証券

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)
12年3月期(実績)	9,766	8.9	160	▲73.7	96	▲71.3	78.9	—
13年3月期(実績)	9,255	▲5.2	317	98.1	350	3.6倍	287.6	30.0
14年3月期(会社予想)	11,829	27.8	754	2.4倍	443	26.4	343.4	30.0

※ 13年9月に株式分割(1株→1,000株)を実施。12年3月期および13年3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(%)
12年3月期	1,220	6,282	2,056	342	1,685.4	32.7	4.8
14年3月期	1,220	8,033	2,407	342	1,973.0	30.0	15.7

※ 12年3月期および13年3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	江口 久	505,000	38.91
2	信金キャピタル二号投資事業有限責任組合	100,000	7.70
3	江口 恵津子	75,000	5.78
4	新生銀行	60,000	4.62
5	江口 直宏	50,000	3.85
5	千田 美穂	50,000	3.85
5	山本 香菜	50,000	3.85
8	ジャフコV2共有投資事業有限責任組合	48,000	3.70
9	ジューテック	40,000	3.08
10	佐々木 洋	34,000	2.62

経営陣

役職	氏名
代表取締役社長	江口 久
専務取締役 広域営業部長	釜賀 英禎
取締役 首都圏営業部長	林田 光司
取締役 営業開発部長	丹波 正行
取締役 管理部長 兼 社長室長	白惣 考史
常勤監査役	榎下 勝寛
監査役	鵜飼 一頼
監査役	佐々木 洋

モーニングスターIPOレポートの読み方

特 徴

モーニングスター 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、モーニングスタ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。モーニングスター 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、モーニングスタ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、モーニングスタ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モーニングスター株式会社並びに Morningstar.inc 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

- ・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