

## バレッグス(239A)

東京城南エリアに集中特化。不動産賃貸を中核に  
地元との接点強化、ブランド認知度浸透にまい進

TOKYO PRO Market | 不動産サービス | 会社紹介

BLOOMBERG 239A:JP | REUTERS 239A.T

- 首都圏の中でも需要が安定している東京城南エリアに特化。不動産賃貸をベースに地元顧客層との接点強化、ブランド認知度浸透に努める。
- 中核となる不動産賃貸事業は安定収益源以外にも顧客管理システムの他事業への展開、新卒社員人材育成の点でも同社経営の根幹を成す。
- 不動産開発事業の中でも利益率の高い仕入再販・仕入開発分譲業務は建築事業との連携・相乗効果により業績の安定的拡大が見込まれる。

## 同社の事業について

同社事業は、①不動産賃貸事業、②不動産開発事業、③建築事業、④その他事業から構成されており、2023/9期売上構成比は、①54.0%、②8.0%、③37.2%、④0.8%と、不動産賃貸事業が過半を占めている。同社事業の特徴・強みとして以下の点が挙げられる。

第1に、東京城南エリアに特化したマーケティング戦略である。東京城南エリアは、同社の本拠地である東京都目黒区のほか、港区、品川区、大田区と、首都圏の中でも需要が安定していることで知られる。不動産賃貸を中心に地元顧客との接点を強化するための様々な活動を行い、同社ブランド浸透に努めている。TOKYO PRO Market上場による信用力や知名度の向上と歩調を合わせてロゴも一新。限定エリアの利点を生かした高密度の展開の継続がブランド力の強化に繋がると見込まれる。

第2に、不動産賃貸事業を中核とした事業モデルとする点である。同事業は対象エリアの顧客接点の基盤として位置づけられ、他の事業にとっても顧客管理システムの統一的な利用に繋がることによって事業間の相乗効果が高まることが期待される。また、新卒採用の社員人材育成も、同事業の下で中長期的な顧客との付き合いを通じて行われる。管理会計上も新卒社員の人件費および関連経費が同事業に賦課されている。

第3に、安定収益源のストックビジネス的性格を有する不動産賃貸事業の基盤の上で、不動産開発事業および建築事業が有機的に連携している点である。特に不動産開発事業の中でも利益率が高い仕入再販・仕入開発分譲業務は、建築事業との相乗効果により、在滞期間の短縮などを通じて業績の安定的拡大に繋がると期待される。

## 業績と見通し

2023/9通期は、売上高が前期比9.3%減の23.84億円、営業利益が同25.3%増の66.7百万円。主なセグメント別業績は以下の通り。建築事業で工事進行基準への収益認識会計基準変更による一時的マイナス要因があったものの、不動産賃貸事業の賃貸仲介・管理が主要マーケットの安定した需要を背景にともに底堅く推移したほか、不動産開発事業で薄利での仕入を控えたこと、およびそれに伴う再販抑制が利益面で奏功した。

2024/9通期会社計画は、売上高が前期比22.9%増の29.30億円、営業利益が同160%増の1.73億円。不動産開発事業が主要マーケットでの安定した需要を背景に売買仲介が業績を伸ばすほか、前期に抑制していた仕入の積極化による再販の増加を見込んでいる。

## 業績推移

| 事業年度      | 2022/9 | 2023/9 | 2024/9F |
|-----------|--------|--------|---------|
| 売上高(百万円)  | 2,628  | 2,384  | 2,930   |
| 経常利益(百万円) | 47     | 67     | 153     |
| 当期利益(百万円) | 11     | 44     | 100     |
| EPS(円)    | 7.47   | 27.51  | 62.56   |
| PER(倍)    | 60.24  | 16.36  | 7.19    |
| BPS(円)    | 443.02 | 470.56 | -       |
| PBR(倍)    | 1.02   | 0.96   | -       |
| 配当(円)     | 0.00   | 0.00   | -       |
| 配当利回り(%)  | 0.00   | 0.00   | -       |

(※)2023/12/26付で普通株式1株を1000株とする株式分割を実施。2022/9期期首に当該株式分割が行われたと仮定してEPS、BPS、配当を計算している。(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) 450 2024/9/6(終値)

## 会社概要

1991年3月に無体財産権取引を事業目的として設立後、1992年に業態転換し、不動産賃貸仲介、不動産賃貸管理および売買仲介業務を開始した。

社名の「バレッグス(Balleggs)」は、「ボール(Ball)」と「卵(egg)」に由来し、「人と人との輪を繋げ、新たに息吹を生み出しその輪を広げていく」という意味が込められている。「つながりを大切に、この街の暮らしを豊かに」を使命に、東京都目黒区を中心として城南エリアに特化した不動産事業を営む。

同社グループの主な事業セグメントは、①不動産賃貸事業、②不動産開発事業、③建築事業、④その他事業から構成される。

2024年9月6日にTOKYO PRO Marketに新規上場した。

①同社グループの中核事業として位置づけられる**不動産賃貸事業**は、不動産賃貸仲介業務、不動産賃貸管理業務、および、家賃債務保証業務を行う。

②**不動産開発事業**は、売買仲介業務、および、仕入再販・仕入開発分譲業務を行う。マンションを仕入れた場合はリフォームやリノベーションを施して販売用不動産として再販し、土地等を仕入れた場合には土地の分譲や戸建て住宅新築工事等の不動産開発を行い、建売住宅として販売する。

③**建築事業**は、リノベーション工事の請負業務、および、戸建て住宅新築工事の請負業務を行う。不動産開発事業の仕入再販・仕入開発分譲業務との連携を強化している。

## 企業データ

主要株主(2024/8/13) (%)  
1. 大本 朋之 100.0  
(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せん。