

アジアゲートホールディングス (Asia Gate HD)

独自のコンサルティングサービスを活かす不動産事業者へ

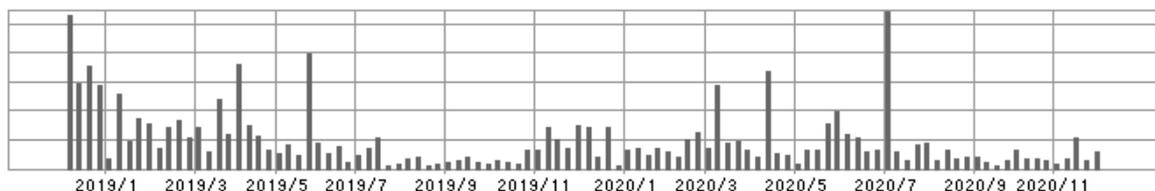
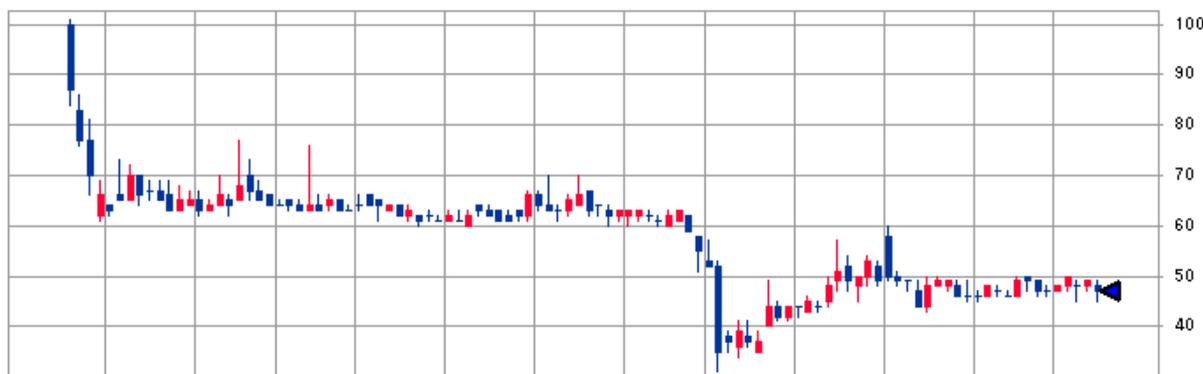
東証JQS 1783

株価 45円 (12月10日) 想定株価 -

今年、祖業の建設事業、主力事業であったゴルフリゾート事業を、次々に売却し、特徴がある不動産コンサルティング企業として再生を目指している。

株価が2桁、PBR=0.5倍程度の低位割安銘柄であり、再生の可能性が見えれば、ハイリターンも狙える。

株価	45円
PER	264.7倍
PBR	0.69倍
ROE	-
今期予想増収率	210%
今期予想営業増益率	黒字化



下段： — 出来高 単位：(M)

本レポートに掲載された情報・見通し・意見などは、株式会社日本マネジコが信頼に足ると判断した資料、情報に基づき作成されていますが、その内容の完全性、正確性を保証するものではありません。本レポートに掲載された内容は、必ずしも適切且つ妥当なものとは限りません。投資に係る最終決定は、投資者ご自身の判断と責任で行なって下さい。また、注意事項の詳細につきましては最終ページをご参照ください。

1. 不動産事業への転換とコンサルティング

2019年5月、同社は筆頭株主が入れ替わり、6月には現任の松沢氏が社長に就任すると同時に、新任の社外取締役が選任され、事業の転換に積極的に取り組み始めた。2020年に入り、過去の主力事業の売却と新規事業の取得を大胆に行い、事業転換のコンセプトは出来てきたようだ。

3月27日 祖業である南野建設全株式を譲渡

7月3日 NSグループより「不動産コンサルティング事業」を事業譲受する

10月9日 ゴルフリゾート事業を行うACインターナショナル全株式を譲渡

2020年における、これらの子会社譲渡及び事業譲受によって、同社グループは、祖業の建設会社から不動産事業会社への転換を明確にし、その端緒として、不動産コンサルティング機能をグループ内で確立したことになる。

この不動産コンサルティング事業は、この後本格的に展開するリアルエステート事業における重要な差別化要因となる。すなわち、このコンサルティング関連業務（下記の6点）

1. 不動産投資家向け Web 学習事業（学習プラットフォーム「Re:Camp」運営）
2. 不動産投資の基礎を学ぶ Web コンテンツの運営（不動産投資の学校.com）
3. 空き家買取メディア「ソクガイ.jp」の運営
4. 不動産投資家向けセミナーの開催
5. 不動産購入向け専門サポート、専門家紹介
6. 保険代理業

今後の同社評価は、これらの事業をどう評価するか、ということになるが、中でも、その中心は「空き家コンサルティングビジネス」だ。

2. 「ソクガイ.JP」を活用したコンサルティングビジネス

日本では、少子高齢化や都市圏への人口集中により、空き家が長期的に増加する傾向にある。空き家の増加は、多人種化が進む国内において、犯罪の温床になりやすく、衛生面、安全面、景観に与える影響の懸念も大きくなっている。

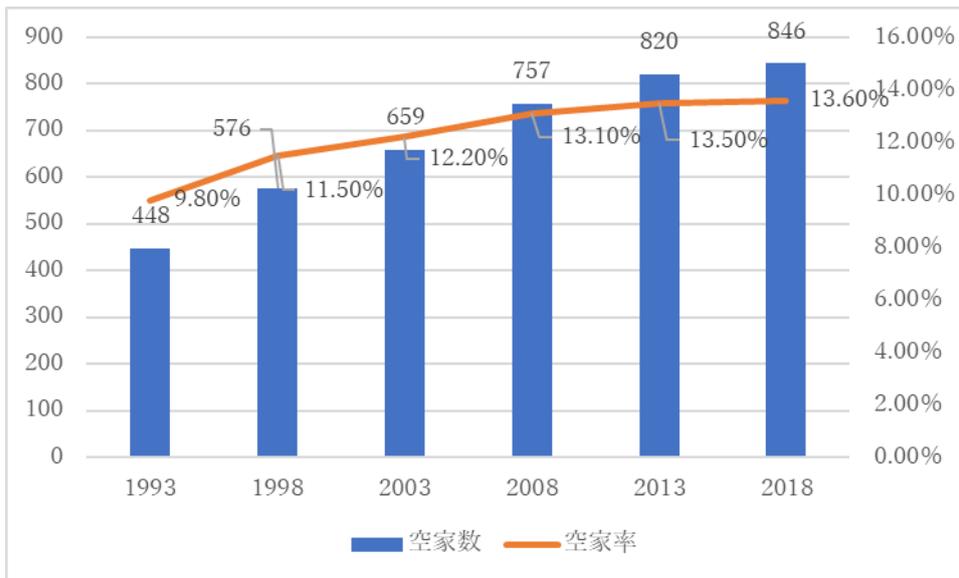
政府にとっても、経済活性化や、固定資産税の徴収などの点からも空き家の増加を問題視

本レポートに掲載された情報・見通し・意見などは、株式会社日本マネジコが信頼に足ると判断した資料、情報に基づき作成されていますが、その内容の完全性、正確性を保証するものではありません。本レポートに掲載された内容は、必ずしも適切且つ妥当なものとは限りません。投資に係る最終決定は、投資者ご自身の判断と責任で行なって下さい。また、注意事項の詳細につきましては最終ページをご参照ください。

する声が上がリ、土地基本法は、2020年9月に改正されている。

このような状況下で、様々な理由で流通しづらい不動産物件を流動化させるビジネスが、近時事業化されてきた。

空き家件数（単位：万件）と空き家率の増加（右軸）



同社が得意とするのは、投資家と空き家など問題物件のマッチングだ。自社で在庫を持つのではなく、投資家へのセミナーなどを開催し、買付需要を常に確保すると同時に、物件オーナーに対しては、物件に対するソリューションを提供している。

投資家は、同社に手数料を払って登録をしており、本気度の高い資産家を囲い込みつつあると言えるだろう。これらの不動産投資は、現状のような過剰流動性に支えられているとはいえ、新型コロナ感染拡大の状況下で、収入が減少している社会人にとって、数少ない有望な投資先となっている可能性がある。空き家管理協会によれば、現在の空き家市場規模（空き家の中で、放置されている空き家のコスト）は約2000億円とされている。このうち、どれだけ流動化に成功するかが、業界としての課題であり、今後の同社の潜在成長率となる。

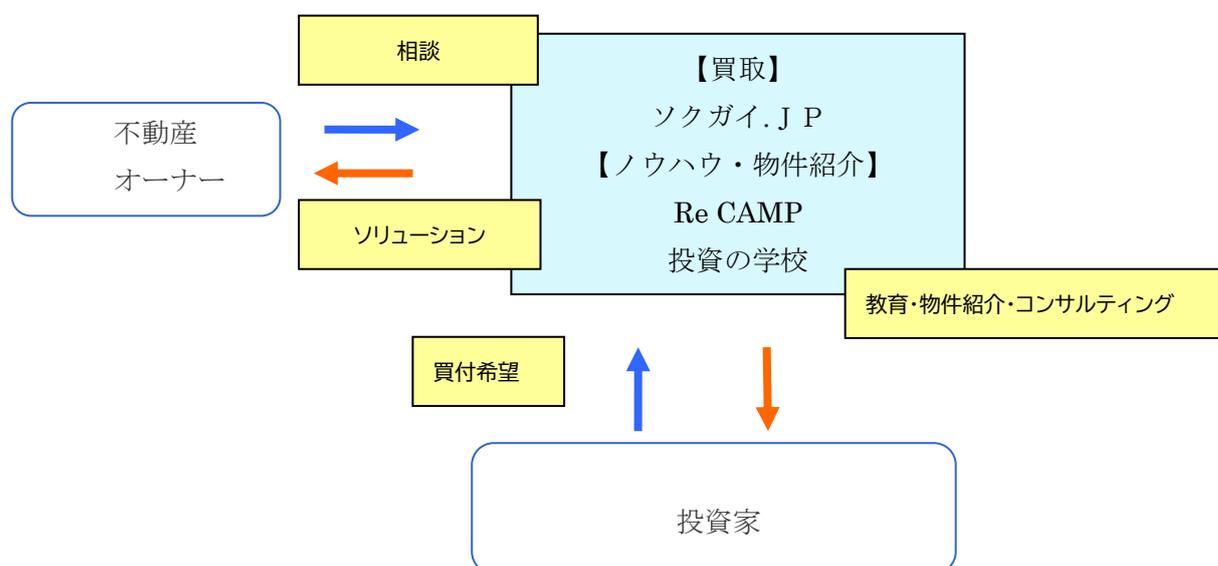
一見すると、同社の差別化は、セミナーなどの開催による投資家の確保にあるように見えるが、実際にこれを支えているのは、豊富な中古物件情報だ。

同社は、再建築不可物件や、共同保有名義の物件など、通常なら流動化しづらい物件に対するソリューションには自信を持っている。このソリューションを、「ソクガイ.jp」というウェブサイトを通じて、不動産保有者に提供している。

本レポートに掲載された情報・見通し・意見などは、株式会社日本マネジコが信頼に足ると判断した資料、情報に基づき作成されていますが、その内容の完全性、正確性を保証するものではありません。本レポートに掲載された内容は、必ずしも適切且つ妥当なものとは限りません。投資に係る最終決定は、投資者ご自身の判断と責任で行なって下さい。また、注意事項の詳細につきましては最終ページをご参照ください。

そして、このソリューションに対する自信が、投資家側へのセミナーに対する説得力に繋がっていることが、良いビジネス循環をもたらしそうだ。しかし、同事業には競合他社も存在し、前述の2000億円のうち、同社がどれだけのシェアを獲得するかは、今後1年間程度のウォッチングを必要とする。

【不動産コンサルビジネスモデル】



5. 2020年9月期業績

同社は、11月13日、2020年9月期決算及び2021年9月期業績予想を発表した。21年9月は、売上が前期比210%増収、営業利益以下はすべて黒字化する見通しとなっている。新型コロナウイルス感染拡大による混乱が徐々に落ち着くと同時に、海外勢を中心に、都心を中心に不動産への投資が目立ってきた。

さらに、衛生上などの要請から、空き家対策にも引き続き需要拡大の波が来ており、東京周辺を市場とする不動産事業者にとって、特色を出せば、業績は伸びる環境が整っている。一方で、景気対策の端境期が来れば、製造業の一部・小売業では、景気後退の大きな波が来る可能性がある。すでにキャッシュを保有している資産家や退職者などにとっては、不動産収益は貴重な収入源となるだろう。

本レポートに掲載された情報・見通し・意見などは、株式会社日本マネジコが信頼に足ると判断した資料、情報に基づき作成されていますが、その内容の完全性、正確性を保証するものではありません。本レポートに掲載された内容は、必ずしも適切且つ妥当なものとは限りません。投資に係る最終決定は、投資者ご自身の判断と責任で行なって下さい。また、注意事項の詳細につきましては最終ページをご参照ください。

2020 年業績及び 2021 年見通し

	2019/9	売上比	2020/9	伸び率	売上比	2021/9予	伸び率	売上比
売上	3,300,893	100.0%	2,474,885	-25.0%	100.0%	7,671,000	210.0%	100.0%
売上総利益	1,427,405	43.2%	760,358	-46.7%	30.7%			
販売管理費	1,562,040	47.3%	1,689,804	8.2%	68.3%			
減価償却費	53,270		53,434		2.2%			
暖簾償却	0		14,186		0.6%			
営業利益	-134,635	-4.1%	-929,445	590.3%	-37.6%	212,000	黒字化	2.8%
経常利益	-282,226	-8.5%	-1,304,977	362.4%	-52.7%	87,000	黒字化	1.1%
親会社当期利益	-36,748	-1.1%	-3,723,542	10032.6%	-150.5%	10,000	黒字化	0.1%
配当	0		0		0			
配当総額	0		0		0			
自社株買い：処分	0		0		0			
純資産	7,792,093	自己資本比率	3,793,767	-51.3%	自己資本比率	3,803,767	0.3%	
除非支配・予約権	7,790,972	54.9%	3,775,481	-51.5%	36.7%	3,785,481	0.3%	
平均								
総資産	14,182,681		10,296,893	-27.4%				
平均		DEレシオ			DEレシオ			
有利子負債	4,941,578	63.4%	5,141,936	4.1%	136.2%			
平均								
商品	5,198,781		4,470,450	-14.0%				
現預金同等物	835,579		538,856	-35.5%				
売掛金・受取手形	399,969		39,933	-90.0%				
買掛金・買掛手形	325,424		16,632	-94.9%				
運転資金	5,273,326		4,493,751	-14.8%				
投資額	1,878,177		453,612	-75.8%				
ROE								
ROA								
配当性向	0.0%		0.0%	0.00%				
総還元性向								
発行済み株式数	57,442,851		58,442,851			58,442,851		
自己株	192		202			202		
平均	57,442,659		57,784,458			58,442,851		
EPS 1	-0.64		-64.44	9972.7%		0.18	黒字化	
BPS1	135.63		64.60	-52.4%		64.77	0.3%	

本レポートに掲載された情報・見通し・意見などは、株式会社日本マネジコが信頼に足ると判断した資料、情報に基づき作成されていますが、その内容の完全性、正確性を保証するものではありません。本レポートに掲載された内容は、必ずしも適切且つ妥当なものとは限りません。投資に係る最終決定は、投資者ご自身の判断と責任で行なって下さい。また、注意事項の詳細につきましては最終ページをご参照ください。

5. 株価想定

今後の推移を見ながら、株価を想定していきたいが、現状では、収益力などが未定の為、想定は見送りたい。

「ソクガイ」事業を買収したのは、まだ今年の7月であり、同社が買収後の当該事業に対して「上場企業」というメリットをどう生かし、伸ばしていくかが、同社への評価ポイントとなるだろう。

今後の数値をチェックしながら、同事業の成長性の取り込みを見ていきたい。

同社 BPS=64.7 円

であり、現状株価の50円近辺は割安だと言えるが、買収した企業の資産状況、今後の赤字可能性などを勘案しなくてはならない。

また、同社はいわゆる「中国系企業」による、レピュテーション悪化企業を買収でもある。このパターンの買収では、日本人又は日本市場を熟知した経営者の手腕によって、その成否が決まりやすい。

今後の現経営陣の事業推進の方針からも目が離せないところだ。

担当アナリスト 堀 篤

本レポートについて

1. 本レポートは、株式会社日本マネジコ（以下弊社）が、投資家への情報提供を目的としてのみ作成されたもので、証券売買の勧誘を目的としたものではありません。有価証券その他の取引に関する最終決定は、投資者ご自身の判断と責任で行なってください。

2. 当資料に掲載されている内容の著作権は、原則として弊社に帰属いたします。本レポートにおいて提供される情報につきまして、弊社の承諾を得ずに当該資料の複製、販売、表示、配布、公表、頒布または営利目的の利用を行なう権利を有しません。

3. 本レポートは、弊社が信頼に足ると判断した資料、情報に基づき記載されたものですが、その正確性、完全性、適時性などに、投資者が依拠した結果として被る可能性のある直接的、間接的、付随的もしくは特別な損害またはその他の損害について、弊社が責任を負うものではありませんのでご了承ください。

本レポートに掲載された情報・見通し・意見などは、株式会社日本マネジコが信頼に足ると判断した資料、情報に基づき作成されていますが、その内容の完全性、正確性を保証するものではありません。本レポートに掲載された内容は、必ずしも適切且つ妥当なものとは限りません。投資に係る最終決定は、投資者ご自身の判断と責任で行なって下さい。また、注意事項の詳細につきましては最終ページをご参照ください。