

新規上場企業のご紹介レポート

(本レポートは、会社公表情報に基づき作成しており、
作成者の評価・分析は含まれておりません。)

スマサポ (東証グロース9342)

<会社概要>

設立年月日	2012年4月18日
本店所在地	東京都中央区日本橋 三丁目6番2号
代表者の 役職氏名	代表取締役社長 小田 慎三
事業の内容	不動産管理業界に向けた 複数ソリューション提供 と入居者アプリ 「totono」を活用したDX 推進事業
従業員数	63人、ほか臨時雇用者の 年間平均人数11人 (2022年10月31日現在)

公開価格 800円

初値 2,250円

2,361,700株
(公募分を含む)
上場時発行済株式数
(新株予約権の権利
行使等により増加す
る可能性がある)

公募株式数 150,000株

売出し株式数 183,500株

(オーバーアロットメント
による売出し上限 43,500株を含む)

事業内容及びその特徴

当社は不動産管理会社向けソリューション提供事業を展開している。事業の特徴として、不動産管理会社と入居者のコミュニケーションを活発化させることで、不動産管理会社がこれまで得られなかった収益を得ることや、貼り紙や電話での連絡によるコミュニケーションをデジタル化することで不動産管理会社の業務負担を改善することにある。提供するサービスは不動産管理会社向けソリューションサービスと新電力サービスとなっている。現状の売上構造の大半はスマサポサンキューコールが占めているが、将来的に入居者アプリ「totono」を核とした種々のサービス提供を企図している。

主なサービスは以下の通り。

①入居者満足度調査サービス「スマサポサンキューコール」

従来、不動産管理物件の新規入居者との接点を持たなかった不動産管理会社に対して、入居時のお礼や満足度アンケート調査の実施などを代行するとともに、生活に必要な各種ライフラインサポート等の案内サービスを提供。

②入居者アプリ「totono」

不動産管理会社と入居者のコミュニケーションをデジタル化するアプリ。

③スマサポ内覧サービス「SKB」

「SKB」は、Sumasapo Key Boxの略称で、賃貸物件の内覧時における鍵の管理業務効率化を図るためのキーボックスを提供。

④家賃保証サービス「sumai保証」

入居者の連帯保証人を代行するサービス。

<業績推移>

(単位：百万円、一株利益及び配当は円)

決算期	売上高	営業利益	経常利益	当期利益	一株利益	配当
21.9	2,029	-70	-68	-50	-23.30	-
22.9	2,041	76	78	73	33.64	-
23.9 (予)	2,906	190	185	140	60.33	-

注：予想は会社計画。実績一株利益は期中平均発行済株式数により算出。百万円未満切り捨て。

22年7月2日付で普通株式1株につき100株の割合で株式分割を実施。21年9月期の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、一株利益を算出。

23年9月期(予)の一株利益は、公募株式数(150,000株)を含めた予定期中平均発行済株式数により算出し、オーバーアロットメントによる売出し(上限43,500株)は考慮していない。

22年9月期の期首より、「収益認識に関する会計基準」等を適用。

現況及び会社計画

22年9月期のわが国経済は、新型コロナウイルス感染症の感染対策や経済社会活動に対する各種政策の効果もあり、持ち直しの動きが見られた。しかしながら、ロシア・ウクライナ情勢や急激な円安の進行、原材料及び資源価格の高騰等、依然として先行き不透明な状況が続いている。当社が主にサービスを提供する不動産管理業界においては、オフィス市況は軟調な状態が続く一方、賃貸住宅の賃料水準にはほぼ影響も見られず、堅調に推移している。既存物件は入居者のライフスタイルの多様化やテレワークの定着等により、引き続き堅調に推移すると見込んでいる。

このような状況の下、当社の主力サービスである新生活サポートを行う「スマサポサンキューコール」や入居者アプリ「totono」の需要は高く推移しており、受注拡大に向け注力した。コロナ危機による構造的な産業変化もあり、不動産管理業界におけるデジタルシフトは加速しており、事業効率化に必要な要素としてデジタル化の重要性はますます高まっている。

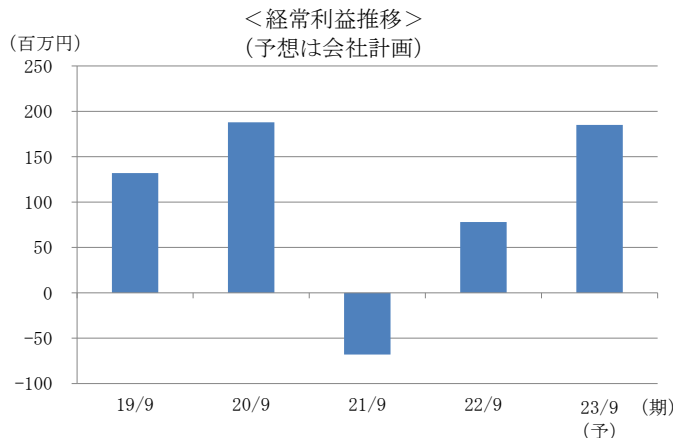
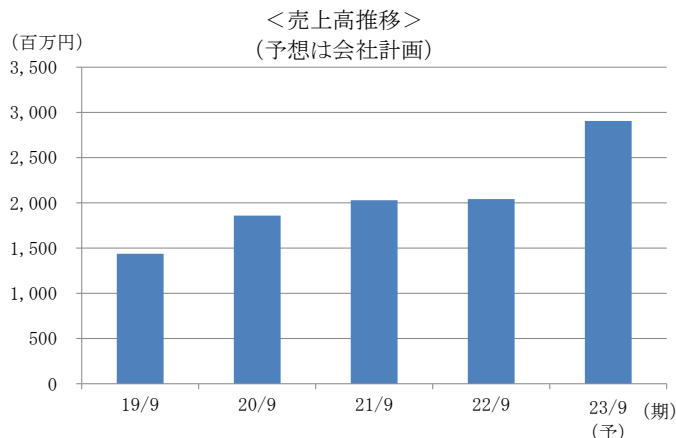
以上の結果、当事業年度における売上高は20.41億円、営業利益は0.76億円となった。

なお、株式の新規発行等により調達した資金は、ソフトウェア開発費用に充当する予定である。

<販売実績>

サービスの区分	21年9月期		22年9月期	
	通期		通期	
	金額(百万円)	金額(百万円)	金額(百万円)	前期比(%)
不動産管理会社向けソリューションサービス	1,467	1,928		+31.4
新電力サービス	561	113		-79.8
合計	2,029	2,041		+0.6

(注) 百万円未満切り捨て、端数処理の関係で合計が一致しない場合がある。前期比は伸び率。当社は単一セグメントのため、サービス区分ごとの実績値を記載。



※22年9月期の期首より「収益認識に関する会計基準」等を適用。出所：会社資料 作成：岡三証券

重要な注意事項

免責事項

- ・本レポートは、投資判断の参考となる情報提供のみを目的として作成されたものであり、個々の投資家の特定の投資目的、または要望を考慮しているものではありません。また、本レポート中の記載内容、数値、図表等は、本レポート作成時点のものであり、事前の連絡なしに変更される場合があります。なお、本レポートに記載されたいかなる内容も、将来の投資収益を示唆あるいは保証するものではありません。投資に関する最終決定は投資家ご自身の判断と責任でなされるようお願いいたします。
- ・本レポートは、岡三証券が信頼できると判断した情報源からの情報に基づいて作成されたものですが、その情報の正確性、安全性を保証するものではありません。企業が過去の業績を訂正する等により、過去に言及した数値等を修正することがありますが、岡三証券がその責を負うものではありません。
- ・岡三証券及びその関係会社、役職員が、本レポートに記載されている有価証券について、自己売買または委託売買取引を行う場合があります。岡三証券の大量保有報告書の提出状況については、岡三証券のホームページ (<https://www.okasan.co.jp/>)をご参照ください。

地域別の開示事項

【日本】

- 金融商品は、個別の金融商品ごとに、ご負担いただく手数料等の費用やリスクの内容や性質が異なります。金融商品取引のご契約にあたっては、あらかじめ当該契約の「契約締結前交付書面」(もしくは目論見書及びその補完書面)または「上場有価証券等書面」の内容を十分にお読みいただき、ご理解いただいたうえでご契約ください。

<有価証券や金銭のお預りについて>

株式、優先出資証券等を当社の口座へお預けになる場合は、1年間に3,300円(税込み)の口座管理料をいただきます。加えて外国証券をお預けの場合には、1年間に3,300円(税込み)の口座管理料をいただきます。ただし、当社が定める条件を満たした場合は当該口座管理料を無料といたします。

なお、上記以外の有価証券や金銭のお預りについては料金をいただきません。さらに、証券保管振替機構を通じて他社へ株式等を口座振替する場合には、口座振替する数量に応じて、1銘柄あたり6,600円(税込み)を上限として口座振替手数料をいただきます。

お取引にあたっては「金銭・有価証券の預託、記帳及び振替に関する契約のご説明」の内容を十分にお読みいただき、ご理解いただいたうえでご契約ください。

<株式>

- ・株式(株式・ETF・J-REITなど)の売買取引には、約定代金(単価×数量)に対し、最大1.265%(税込み)(手数料金額が2,750円を下回った場合は2,750円(税込み))の売買手数料をいただきます。ただし、株式累積投資は一律1.265%(税込み)の売買手数料となります。国内株式を募集等により購入いただく場合は、購入対価のみをお支払いいただきます。
- ・外国株式の海外委託取引には、約定代金に対し、最大1.375%(税込み)の売買手数料をいただきます。外国株式の国内店頭(仕切り)取引では、お客様の購入および売却の単価を当社が提示します。この場合、約定代金に対し、別途の手数料および諸費用はかかりません。
- ※外国証券の外国取引にあたっては、外国金融商品市場等における売買手数料および公租公課その他の賦課金が発生します(外国取引に係る現地諸費用の額は、その時々々の市場状況、現地情勢等に応じて決定されますので、その合計金額等をあらかじめ記載することはできません)。外国株式を募集等により購入いただく場合は、購入対価のみをお支払いいただきます。
- ・株式は、株式相場、金利水準、為替相場、不動産相場、商品相場等の変動による株価の変動によって損失が生じるおそれがあります。
- ・株式は、発行体やその他の者の経営・財務状況の変化およびそれらに関する外部評価の変化等により、株価が変動することによって損失が生じるおそれがあります。
- ・また、外国株式については、為替相場の変動によって、売却後に円換算した場合の額が下落することによって損失が生じるおそれがあります。
- ・REITは、運用する不動産の価格や収益力の変動、発行者である投資法人の経営・財務状況の変化およびそれらに関する外部評価の変化等により価格や分配金の変動し、損失が生じるおそれがあります。

<債券>

- ・債券を募集・売出し等により、または当社との相対取引により購入いただく場合は、購入対価のみをお支払いいただきます。
- ・債券は、金利水準、株式相場、為替相場、不動産相場、商品相場等の変動による債券価格の変動によって損失が生じるおそれがあります。
- ・債券は、発行体やその他の者の経営・財務状況の変化およびそれらに関する外部評価の変化等により、債券価格が変動することによって損失が発生するおそれがあり、また、元本や利子の支払いの停滞もしくは支払い不能の発生または特約による元本の削減等のおそれがあります。

・金融機関が発行する債券は、信用状況の悪化により本拠所在地国の破綻処理制度が適用され、債権順位に従って元本や利子の削減や株式への転換等が行われる可能性があります。ただし、適用される制度は発行体の本拠所在地国により異なり、また今後変更される可能性があります。

<個人向け国債>

- ・個人向け国債を募集により購入いただく場合は、購入対価のみをお支払いいただきます。個人向け国債を中途換金する際は、次の計算によって算出される中途換金調整額が、売却される額面金額に経過利子を加えた金額より差し引かれます(直前2回分の各利子(税引前)相当額×0.79685)。
- ・個人向け国債は、安全性の高い金融商品ではありますが、発行体である日本国政府の信用状況の悪化等により、元本や利子の支払いが滞ったり、支払い不能が生じるおそれがあります。

<転換社債型新株予約権付社債(転換社債)>

国内市場上場転換社債の売買取引には、約定代金に対し、最大1.10%(税込み)(手数料金額が2,750円を下回った場合は2,750円(税込み))の売買手数料をいただきます。転換社債を募集等によりご購入いただく場合は、購入対価のみをお支払いいただきます。転換社債は転換もしくは新株予約権の行使対象株式の価格下落や金利変動等による転換社債価格の下落により損失が生じるおそれがあります。また、外貨建て転換社債は、為替相場の変動等により損失が生じるおそれがあります。

<投資信託>

- ・投資信託のお申込みにあたっては、銘柄ごとに設定された費用をご負担いただきます。
お申込時に直接ご負担いただく費用:お申込手数料(お申込金額に対して最大3.85%(税込み))
保有期間中に間接的にご負担いただく費用:信託報酬(信託財産の純資産総額に対して最大年率2.254%(税込み))
換金時に直接ご負担いただく費用:信託財産留保金(換金時に適用される基準価額に対して最大0.5%)
その他の費用:監査報酬、有価証券等の売買にかかる手数料、資産を外国で保管する場合の費用等が必要となり、商品ごとに費用は異なります。お客様にご負担いただく費用の総額は、投資信託を保有される期間等に応じて異なりますので、記載することができません(外国投資信託の場合も同様です)。
- ・投資信託は、国内外の株式や債券等の金融商品に投資する商品ですので、株式相場、金利水準、為替相場、不動産相場、商品相場等の変動による、対象組入れ有価証券の価格の変動によって基準価額が下落することにより、損失が生じるおそれがあります。
- ・投資信託は、組入れた有価証券の発行者(或いは、受益証券に対する保証が付いている場合はその保証会社)の経営・財務状況の変化およびそれらに関する外部評価の変化等による、対象組入れ有価証券の価格の変動によって基準価額が変動することにより、損失が生じるおそれがあります。
- ・上記記載の手数料等の費用の最大値は、今後変更される場合があります。

<信用取引>

信用取引には、約定代金に対し、最大1.265%(税込み)(手数料金額が2,750円を下回った場合は2,750円(税込み))の売買手数料、管理費および権利処理手数料をいただきます。また、買付けの場合、買付代金に対する金利を、売付けの場合、売付株券等に対する貸株料および品貸料をいただきます。委託証拠金は、売買代金の30%以上で、かつ300万円以上の額が必要です。信用取引では、委託証拠金の約3.3倍までのお取引を行うことができるため、株価の変動により委託証拠金の額を上回る損失が生じるおそれがあります。

- 自然災害等不測の事態により金融商品取引市場が取引を行えない場合は売買執行が行えないことがあります。
- 2037年12月までの間、復興特別所得税として、源泉徴収に係る所得税額に対して2.1%の付加税が課税されます。

岡三証券株式会社

金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第53号

加入協会:日本証券業協会、一般社団法人日本投資顧問業協会、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、一般社団法人日本暗号資産取引業協会

【香港における本レポートの配布】

本レポートは、香港証券先物委員会(SFC)の監督下にある岡三国際(亜洲)有限公司によって、SFCに規定される適格機関投資家(PI)に配信されたものです。本レポートに関するお問い合わせは岡三国際(亜洲)有限公司にお願いします。

【米国内における本レポートの配布】

本レポートは岡三証券が作成したものであり、1934年米国証券取引所法に基づく規則15a-6に規定される米国主要機関投資家のみ配信されたものです。本レポートは、受領者及びその従業員が使用することを目的として配信しております。

岡三証券は、米国内における登録業者ではないため、米国居住者に対しブローカー業務を行いません。

本レポートのアナリストは米国で活動をしていないため、米国のリサーチ・アナリストとして登録されておらず、資格も有しておりません。したがって、当該アナリストは、米国金融規制機構(FINRA)規則の適用の対象ではありません。

【その他の地域における本レポートの配布】

本レポートは参照情報の提供のみを目的としており、投資勧誘を目的としたものではありません。

本レポートの受領者は、自身の投資リスクを考慮し、各国の法令、規則及びルール等の適用を受ける可能性があることに注意をする必要があります。

地域によっては、本レポートの配布は法律もしくは規則によって禁じられております。本レポートは、配布や発行、使用等を行うことが法律に反したり、岡三証券に何らかの登録やライセンスの取得が要求される国や地域における国民や居住者に対する配布、使用等を目的としたものではありません。

※本レポートは、岡三証券が発行するものです。本レポートの著作権は岡三証券に帰属し、その目的いかんを問わず無断で本レポートを複写、複製、配布することを禁じます。

(2022年1月1日改定)