

# ホリスティック企業レポート アズーム

## 3496 東証マザーズ

新規上場会社紹介レポート  
2018年9月25日 発行

一般社団法人 証券リサーチセンター



証券リサーチセンター  
審査委員会審査済 20180921

月極駐車場を検索できるポータルサイトを運営

月極駐車場載件数は業界トップクラスを自認、先行者メリットを享受

アナリスト:松尾 十作 +81(0)3-6858-3216  
 レポートについてのお問い合わせはこちら info@stock-r.org

【3496 アズーム 業種:不動産業】

決算期	売上高 (百万円)	前期比 (%)	営業利益 (百万円)	前期比 (%)	経常利益 (百万円)	前期比 (%)	純利益 (百万円)	前期比 (%)	EPS (円)	BPS (円)	配当金 (円)
2016/9	803	57.5	-26	-	-27	-	-28	-	-25.7	-89.4	0.0
2017/9	1,220	51.9	31	-	29	-	36	-	32.0	28.5	0.0
2018/9 予	1,819	49.1	202	6.5×	193	6.5×	135	3.7×	112.1	-	0.0

(注) 1. 単体決算、2018/9期の予想は会社予想  
 2. 2018年5月31日付で1:100の株式分割を実施、1株当たり指標は遡って修正

【株式情報】	【会社基本情報】	【その他】
株価 6,400円 (2018年9月21日)	本店所在地 東京都 渋谷区	【主幹事証券会社】
発行済株式総数 1,453,000株	設立年月日 2009年10月9日	みずほ証券
時価総額 9,299百万円	代表者 菅田 洋司	【監査人】
上場初値 6,400円 (2018年9月20日)	従業員数 64人 (2018年7月)	有限責任 あずさ監査法人
公募・売出価格 3,000円	事業年度 10月1日～翌年9月30日	
1単元の株式数 100株	定時株主総会 毎事業年度末翌日から3カ月以内	

> 事業内容

◆ 月極駐車場のポータルサイトの運営が主力事業

アズーム(以下、同社)は、月極駐車場のポータルサイト「CarParking」及び「CarPark」(以下、「カーパーキング」と総称)を運営している。「CarParking」は全国を対象とし、「CarPark」は東京都 23 区内に特化している。同社のサービスは、月極駐車場紹介サービス、月極駐車場サブリース<sup>※1</sup>サービス、その他サービスの3つに分類されている(図表1)。

(注1) 駐車場サブリース  
 賃借している駐車場を、駐車場  
 利用者へ転貸すること。

【図表1】 サービス別売上構成

(単位:百万円)

サービス別	17/9期			18/9期第3四半期累計	
	売上高	前期比	構成比	売上高	構成比
月極駐車場紹介サービス	143	9.6%	11.7%	147	11.1%
月極駐車場サブリースサービス	1,048	61.2%	85.9%	1,146	86.4%
その他サービス	28	28.3%	2.4%	33	2.5%
合計	1,220	51.9%	100.0%	1,326	100.0%

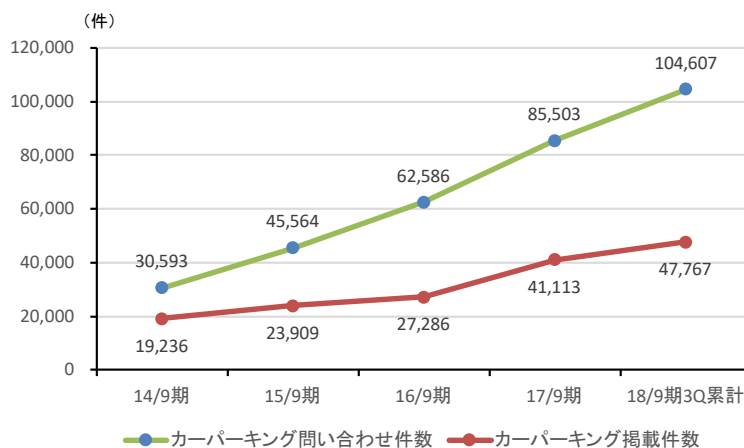
(出所)届出目論見書を基に証券リサーチセンター作成

月極駐車場紹介サービスは、「カーパーキング」にて集客を行い、駐車場を紹介することにより、駐車場オーナー及び月極駐車場利用者から手数料収入を獲得している。「カーパーキング」掲載件数は、17/9 期末 41,113 件、18/9 期第3 四半期末 47,767 件である。「カーパーキング」への掲載件数の増加とともに月極駐車場利用希望者の問い合わせが、増加している(図表2)。

月極駐車場サブリースサービスは、駐車場オーナーから駐車場の空き区画を借り上げて月極駐車場として利用希望者にサブリースを行ない、賃料収入を獲得している。駐車場オーナーからの空き区画の借上げ実績と月極駐車場利用者へのサブリース台数は順調に増加している(図表3)。

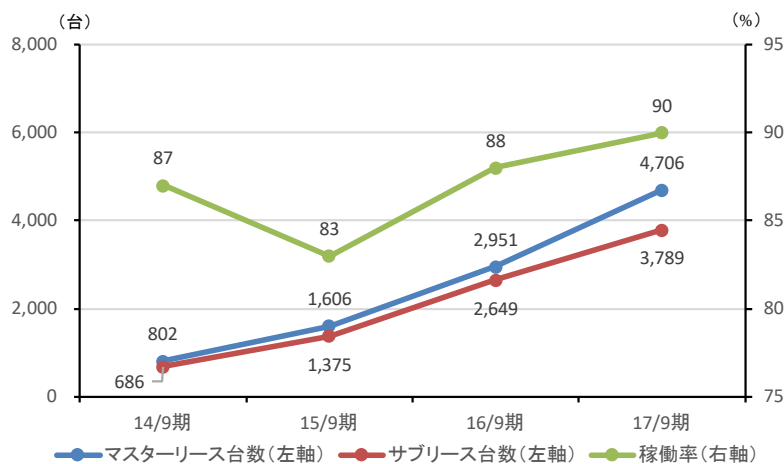
駐車場オーナーにとっては、手間のかかる利用者の募集、契約業務、解約やトラブル対応などを同社が代行することで、煩雑な業務から解放されるメリットがある。同社は、利用者への賃料から駐車場オーナーへの賃借料を差し引いた賃料スプレッドを得ており、ストックビジネスとして捉えている。

【 図表 2 】 カーパーキングへの問い合わせ件数と掲載件数



(注) 掲載件数は期末段階  
(出所) 届出目論見書、及び適時開示資料を基に証券リサーチセンター作成

【 図表 3 】 月極駐車場サブリースサービスの推移



(注) マスターリースとは、空き駐車場オーナーから駐車場を賃借すること  
(出所) 届出目論見書を基に証券リサーチセンター作成

その他サービスは、時間貸し駐車場のポータルサイトである「コインパーチ」、空き家に関するポータルサイト「空き家ナビ」、屋外広告検索のポータルサイト「アドウォール」、月極バイク駐車場のポータルサイト「バイクル」を介して、各種サービスを提供している。

## > 特色・強み

### ◆ カーパーキングの特色

月極駐車場利用希望者は、インターネットの Web サイトを利用せずに月極駐車場を探す場合、月極駐車場を借りたい現地で募集看板を見て、電話等で問い合わせを行うか、その地域の不動産業者に紹介してもらうのが一般的であった。同社の「カーパーキング」などの Web サイトを利用することで、月極駐車場利用希望者は、こうした手間が省けることとなった。駐車場オーナーにとっても、Web サイトへの掲載は無料であるため、情報提供に支障はないようである。

月極駐車場の利用者ニーズと需給の変化を捉えるために、同社は IT を利用することで、リアルタイムデータである「カーパーキング」への問い合わせと駐車場の空き区画及び賃料を視覚的に表示した、社内資料としての「駐車場ヒートマップ」を作成している。こうした取り組みにより問い合わせに迅速に対応するとともに月極駐車場サブリースサービスにおいて、駐車場の空き区画を賃借する際の適正賃料の算定やターゲットとすべき駐車場の選定に役立っている。特に周辺賃料相場に基づいた賃料設定は、収益性を重視する駐車場オーナーに対して訴求力が高い模様である。

同社の月極駐車場紹介サービスである「カーパーキング」への掲載件数は 18/9 期第 3 四半期末で 47,767 件であり、業界トップクラスと自認している。「カーパーキング」の開始は 09 年からと他社に先んじて開始したことや駐車場についての記載内容の豊富さが、トップクラスの掲載件数の背景にあると同社は説明している。賃料はもとより収容可能サイズ(小型、中型、大型、ミドルーフ、ハイroof)、利用可能時間、屋内外等細かな仕様を表示しており、地域選択も町名詮索が可能となっている。

月極駐車場サブリースサービスにおけるサブリース台数も業界トップクラスと自認している。マーケティングは、**レインズ<sup>注2</sup>**の活用は勿論、マンション併設駐車場の空き区画の有効利用についてマンション住民への個別商談<sup>注3</sup>を含む個別問い合わせ等に対応していることである。

(注 2)レインズ

国土交通大臣から指定を受けた全国に 4 つある不動産流通機構が運営しているコンピューター・ネットワーク・システムを指す。各不動産流通機構の会員不動産会社が不動産情報を相互にやり取り出来るシステムである。

(注 3)マンション住民への個別商談

マンションに住んでいる住民が組織している管理組合に、併設されている駐車場の空き区画の有効活用のための説明を指す。マンション併設の駐車場の場合、マンション住民の利用だけでは満室とならずに空き区画がある場合があるため。

### ◆ 競合状況

同社の「カーパーキング」のような、Web サイトを利用した月極駐車場紹介サービスを営んでいる会社は数多い。時間貸し駐車場の紹介・予約業務との併営等も含めて挙げると、大手企業では、パーク24(4666 東証一部)、三井不動産リアルティ、三菱地所リアルエステートサービス、東京建物(8804)の子会社である日本パーキング、住友不動産(8830 東証一部)などが挙げられる。いずれの会社も時間貸し駐車場が主力で、月極駐車場紹介サービスは、ビジネス用途向けが主力と思われる、月極駐車場紹介サービスでの対象顧客が個人が全体の 7 割程度を占める会社とは、競合が少ないと思われる。

また、上記企業に比べて規模の小さい先としては、駐車場総合研究所(東京

都渋谷区、サイト名「パーキングナビ」、アース・カー(東京都千代田区、サービス名「特 P(とくぴー)」)、ジェー・エス・ワイ(神奈川県横浜市、サイト名「WEB-PARKING」)、ハッチ・ワーク(東京都港区、サイト名「アットパーキング」)、パーキングマーケット(東京都千代田区)、不動産工房(愛知県名古屋市、サイト名「駐車場どっどこむ名古屋」)、みらいオフィス(東京都中央区、サイト名「駐マップ」)などがある。

みらいオフィスは、対象顧客が自家用車向けの個人と思われ、同社とビジネスモデルが類似しているようだが、掲載件数が Web サイトに 28,686 件(9月19日時点)と記されており同社の掲載件数に及ばない。ハッチ・ワークも同社と同様のビジネスモデルだが、掲載件数が Web サイトに 25,544 件(9月19日時点)と記載されており、同社の掲載数の半分程度に留まっている。

## > 業績

### ◆ 過去の業績推移

同社の業績は 13/9 期以降開示されている(図表 4)。15/9 期まで増収傾向ながら経常損失が拡大したのは、月極駐車場サブリースサービスにおいて、稼働率低下が影響したためである。駐車場オーナーから駐車場の空き区画を借り上げる台数が増加した一方で、月極駐車場利用希望者に対する問い合わせ対応担当の営業人員が不足したため、サブリース台数が借り上げた台数に追い付かなかった。サブリースサービスの稼働率は 15/9 期には 83%まで低下したものの、営業人員の拡充により 16/9 期は稼働率改善により経常損失幅が縮小した。

【 図表 4 】 業績推移

(単位:百万円)

	売上高	経常利益	月極駐車場サブリースサービスの稼働率 (%)	期末従業員数 (人)
13/9期	244	-9	-	18
14/9期	319	-29	87	24
15/9期	510	-44	83	31
16/9期	803	-27	88	40
17/9期	1,220	29	90	54

(出所) 届出目論見書を基に証券リサーチセンター作成

### ◆ 17年9月期業績

17/9 期業績は、売上高 1,220 百万円(前期比 51.9%増)、営業利益 31 百万円(前期は営業損失 26 百万円)、経常利益 29 百万円(前期は経常損失 27 百万円)、当期純利益 36 百万円(前期は当期純損失 28 百万円)であった。

月極駐車場紹介サービスの売上高は 143 百万円(前期比 9.6%増)であった。「カーパーキング」のリニューアルを行うことで新たな機能を追加し、駐車場掲載件数を増加させることで、月極駐車場利用者の利便性を高め、問い合わせ件数を増やすことに注力したためである。問い合わせ件数は 85,503 件(同 36.6%増)となり、期末掲載件数は 41,113 件(前期末比 50.7%増)と大きく伸長した。

月極駐車場サブリースサービスの売上高は 1,048 百万円(前期比 61.2%増)であった。既存の駐車場の区画についても周辺相場の精査により適正価格での賃料見直しを行い、駐車場の空き区画の獲得を積極的に行なうとともに、月極駐車場利用希望者の問い合わせに対応する営業人員を増員したことから、サブリースサービス台数が増加したことが大幅な増収をもたらした。

その他サービスの売上高は 28 百万円(前期比 28.3%増)であった。自動車保管場所証明書の発行、賃料の回収サービスに係る手数料等が堅調に推移したためである。

売上総利益率は 45.5%と前期比 0.5%ポイント改善した。月極駐車場サブリースサービスでの稼働率が 90%と前期比 2%ポイント改善したことが貢献した。販売費及び一般管理費(以下、販管費)は、給与手当が前期比 37.6%増の 197 百万円となったこともあり同 32.2%増の 524 百万円となったが、増収効果から対売上高比率は前期比 6.4%ポイント低下の 42.9%となり、営業損益は前期の損失(26 百万円)から利益(31 百万円)へと黒字転換した。

#### ◆ 18 年 9 月期第 3 四半期

18/9 期第 3 四半期累計業績は、売上高 1,326 百万円、営業利益 131 百万円、経常利益 129 百万円、四半期純利益 83 百万円であった。サービス別売上高では、月極駐車場紹介サービスは 147 百万円、月極駐車場サブリースサービスは 1,146 百万円、その他サービスは 33 百万円である。18/9 期の同社計画に対する進捗率は、売上 72.9%、営業利益 64.9%である。

売上総利益率は 46.1%と前期通期に比べて 0.6%ポイント改善した。販管費の対売上高比率が 36.2%と前期通期に比べて 6.7%ポイント低下したことで、売上高営業利益率は 9.9%と前期通期に比べて 7.3%ポイント改善した。

#### ◆ 18 年 9 月期の会社計画

同社の 18/9 期計画は、売上高 1,819 百万円(前期比 49.1%増)、営業利益 202 百万円(同 6.5 倍)、経常利益 193 百万円(同 6.5 倍)、当期純利益 135 百万円(同 3.7 倍)である(図表 5)。

月極駐車場紹介サービスの売上高は 187 百万円(前期比 30.7%増)を計画している。「カーパーキング」への問い合わせ件数は、16/9 期及び 17/9 期とも前期比 30%以上の伸長率で推移しており、18/9 期も同様な高い伸びが期待できるとしている。なお、18/9 期第 3 四半期累計では 104,607 件(前年同期比 75.8%増)となっている。

月極駐車場サブリースサービスの売上高は 1,586 百万円(前期比 51.4%増)を計画している。18/9 期第 3 四半期末では、営業人員の増員効果もあり空き



区画の借上げ台数は 6,945 台(前年同期末比 47.6%増)、貸出台数は 6,044 台(同 59.5%増)、稼働率は会社想定より借上げ台数が多かったこともあり 81%であった。18/9 期末の借上げ台数は第 4 四半期での借上げ台数を抑え 7,235 台(17/9 期末比 53.7%増)と計画する一方、貸出台数は計画通り増やすとして 7,074 台(同 86.7%増)、稼働率は 85%とし 18/9 期の売上高を算出している。

その他サービスの売上高は 45 百万円(前期比 58.5%増)を計画している。各種サービスを提供しているが、18/9 期では積極展開していない。月極駐車場サブリースサービスの駐車場利用者からの賃料を口座振替で行っており、その口座振替手数料や自動車保管場所証明書発行手数料は、月極駐車場サブリースサービスの貸出台数に一定程度連動するものとして売上高計画を算出している。

売上原価は主に、月極駐車場サブリースサービスにおける駐車場オーナーへの借上げ賃料である。前述のように貸出台数は 7,074 台を計画し、売上原価は 980 百万円(前期比 47.4%増)を見込んでいる。販管費は 637 百万円(同 21.5%増)としている。第 4 四半期に予定している新たな営業拠点開設に伴う地代家賃増や人員増による人件費及び、Web サイト中心の広告宣伝費の増加を見込んでいる。

売上原価率の低下に加えて、販管費率が 21.5%と前期比 10.7%ポイント下回る見込みから、売上高営業利益率は同 8.5%ポイント低下し、営業利益は同 6.5 倍増となる見通しである。

【 図表 5 】 18 年 9 月期の会社予想

(単位:百万円)

	17/9期			18/9期予想		
	売上高	前期比	構成比	売上高	前期比	構成比
月極駐車場紹介サービス	143	9.6%	11.7%	187	30.7%	10.3%
月極駐車場サブリースサービス	1,048	61.2%	86.0%	1,586	51.4%	87.2%
その他サービス	28	28.3%	2.3%	45	107.6%	2.5%
売上高合計	1,220	51.9%	100.0%	1,819	49.1%	100.0%
売上原価	665	53.3%	54.5%	980	47.3%	53.9%
販売費及び一般管理費	524	32.2%	42.9%	637	21.5%	35.0%
営業利益	31	-	2.6%	202	6.5×	11.1%
経常利益	29	-	2.5%	193	6.5×	10.6%
当期純利益	36	-	3.0%	135	3.7×	7.5%

(注) 予想は会社予想

(出所) 適時開示資料を基に証券リサーチセンター作成

#### ◆ 中期計画

同社の成長戦略として、①既存事業の深耕及び拡大、②事業領域の拡大を挙げている。

既存事業の深耕及び拡大は、月極駐車場紹介サービスにおいては、営業人員の拡充は勿論、「カーパーキング」をより魅力的なWebサイトにすべく、位置情報連動型の新たなアプリケーションサービスを検討している模様である。関東圏を中心としている月極駐車場サブリースサービスにおいては、営業エリアの拡大を計画している。既に福岡(16年8月開設)、大阪(17年8月開設)に営業拠点を擁している。両拠点で営業人員の増員により、駐車場利用希望者の問い合わせに丁寧に対応するとともに駐車場の空き区画の新規獲得を積極的に行う方針である。また、未開拓エリアでの拠点設置も検討している。

事業領域の拡大は、「世の中の遊休不動産を活躍する不動産に」とする同社の企業理念の下、「コインパーサーチ」、「空き家ナビ」、「アドウォール」、「バイクル」などのポータルサイトを介した各種サービスの拡充と新たなサービスの創出に19/9期以降励むとしている。

## > 経営課題/リスク

### ◆ 外部検索エンジンに依存

同社の主要サービスの窓口である「カーパーキング」への集客は、グーグルなどの検索エンジンを経由した場合が多く、検索エンジンの表示結果に依存している。今後検索エンジン運営者における上位表示方針の変更により、「カーパーキング」が検索結果の上位に表示されない場合は、集客効果の低下とともに、同社の事業及び業績に影響を及ぼす可能性がある。

### ◆ 配当

同社は開示されている13/9期以降配当を実施しておらず、18/9期も無配の計画である。同社は事業基盤の整備や収益力強化のための投資を優先させたいとしている。



【 図表 6 】 財務諸表

損益計算書	2016/9		2017/9		2018/9 3Q累計	
	(百万円)	(%)	(百万円)	(%)	(百万円)	(%)
売上高	803	100.0	1,220	100.0	1,326	100.0
売上原価	433	54.0	665	54.5	715	53.9
売上総利益	369	46.0	555	45.5	611	46.1
販売費及び一般管理費	396	49.3	524	42.9	479	36.2
営業利益	-26	-3.3	31	2.6	131	9.9
営業外収益	0	-	0	-	0	-
営業外費用	1	-	1	-	2	-
経常利益	-27	-3.4	29	2.5	129	9.8
税引前当期純利益	-28	-3.6	29	2.5	129	9.8
当期(四半期)純利益	-28	-3.5	36	3.0	83	6.3

貸借対照表	2016/9		2017/9		2018/9 3Q	
	(百万円)	(%)	(百万円)	(%)	(百万円)	(%)
流動資産	86	54.3	273	76.5	413	80.1
現金及び預金	21	13.4	168	47.2	264	51.2
売上債権	10	6.4	20	5.8	31	6.1
棚卸資産	-	-	-	-	-	-
固定資産	72	45.7	84	23.5	102	19.9
有形固定資産	13	8.7	15	4.4	24	4.8
無形固定資産	11	7.5	11	3.1	11	2.3
投資その他の資産	47	29.5	57	16.0	66	12.9
総資産	159	100.0	357	100.0	516	100.0
流動負債	114	71.7	139	39.1	191	37.1
買入債務	18	11.6	14	4.1	19	3.8
短期借入金	-	-	-	-	-	-
1年以内長期借入金	21	13.5	10	2.8	11	2.3
固定負債	147	92.7	183	51.3	207	40.1
長期借入金	28	18.2	39	11.0	20	4.1
純資産	-102	-64.4	34	9.6	117	22.8
自己資本	-102	-64.4	34	9.6	117	22.8

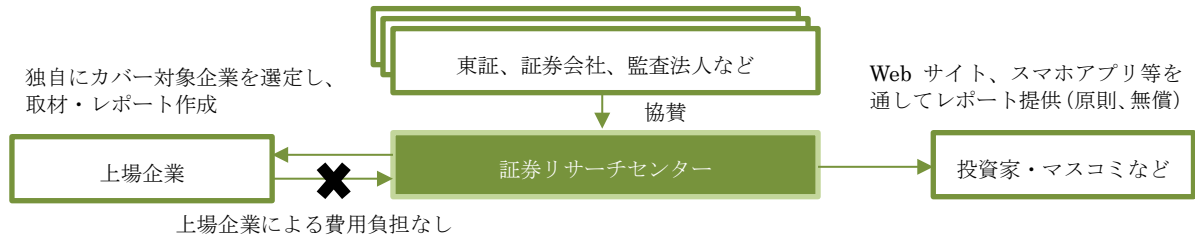
キャッシュ・フロー計算書	2016/9	2017/9
	(百万円)	(百万円)
営業キャッシュ・フロー	37	61
減価償却費	9	8
投資キャッシュ・フロー	-4	-12
財務キャッシュ・フロー	-13	97
配当金の支払額	-	-
現金及び現金同等物の増減額	20	147
現金及び現金同等物の期末残高	21	168

(出所) 届出目論見書を基に証券リサーチセンター作成

## 証券リサーチセンターについて

証券リサーチセンターは、株式市場の活性化に向けて、中立的な立場から、アナリスト・カバーが不十分な企業を中心にアナリスト・レポートを作成し、広く一般にレポートを公開する活動を展開しております。

※当センターのレポートは経済産業省の「価値協創のための統合的開示・対話ガイダンス」を参照しています。



### ■協賛会員

(協賛)

株式会社東京証券取引所

SMBC 日興証券株式会社

大和証券株式会社

野村證券株式会社

みずほ証券株式会社

有限責任あずさ監査法人

有限責任監査法人トーマツ

EY 新日本有限責任監査法人

株式会社 ICMG

(準協賛)

三優監査法人

太陽有限責任監査法人

株式会社 SBI 証券

(賛助)

日本証券業協会

日本証券アナリスト協会

監査法人 A&A パートナーズ

いちよし証券株式会社

宝印刷株式会社

株式会社プロネクサス

### アナリストによる証明

本レポートに記載されたアナリストは、本レポートに記載された内容が、ここで議論された全ての証券や発行企業に対するアナリスト個人の見解を正確に反映していることを表明します。また本レポートの執筆にあたり、アナリストの報酬が、直接的あるいは間接的にこのレポートで示した見解によって、現在、過去、未来にわたって一切の影響を受けないことを保証いたします。

### 免責事項

- ・本レポートは、一般社団法人 証券リサーチセンターに所属する証券アナリストが、広く投資家に株式投資の参考情報として閲覧されることを目的として作成したものであり、特定の証券又は金融商品の売買の推奨、勧誘を目的としたものではありません。
- ・本レポートの内容・記述は、一般に入手可能な公開情報に基づき、アナリストの取材により必要な補充を加え作成されたものです。本レポートの作成者は、インサイダー情報の使用はもとより、当該情報を入手することも禁じられています。本レポートに含まれる情報は、正確かつ信頼できると考えられていますが、その正確性が客観的に検証されているものではありません。また、本レポートは投資家が必要とする全ての情報を含むことを意図したものではありません。
- ・本レポートに含まれる情報は、金融市場や経済環境の変化等のために、最新のものではなくなる可能性があります。本レポート内で直接又は間接的に取り上げられている株式は、株価の変動や発行体の経営・財務状況の変化、金利・為替の変動等の要因により、投資元本を割り込むリスクがあります。過去のパフォーマンスは将来のパフォーマンスを示唆し、または保証するものではありません。
- ・本レポート内で示す見解は予告なしに変更されることがあり、一般社団法人 証券リサーチセンターは、本レポート内に含まれる情報及び見解を更新する義務を負うものではありません。
- ・一般社団法人 証券リサーチセンターは、投資家が本レポートを利用したこと又は本レポートに依拠したことによる直接・間接的損失や逸失利益及び損害を含むいかなる結果についても一切責任を負いません。最終投資判断は投資家個人においてなされなければならないため、投資に対する一切の責任は閲覧した投資家にあります。
- ・本レポートの著作権は一般社団法人 証券リサーチセンターに帰属し、許可なく複製、転写、引用等を行うことを禁じます。