ホリスティック企業レポート

エスティ

estie

658A 東証グロース

新規上場会社紹介レポート

2026年11月10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 20261109

Copyright© 2012 Stock Research Center. All Rights Reserved. 本レポートの権利は一般社団法人 証券リサーチセンターに属します。いかなる形でも無断での複写・転載・利用を禁じます

estie（658A 東証グロース）

発行日：2026/11/10

商業用不動産データの分析基盤「Vertical Data ソリューション」を提供
リカーリング売上高が積み上がり利益拡大局面へ

アナリスト：村木 雄一　+81（0）3-6812-2521
レポートについてのお問い合わせはこちら　info@stock-r.org

【 658A estie 業種：情報･通信業 】

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）
2024/12	1,094	-	-650	-	-633	-	-628	-	-89.8	-299.1	0.0
2025/12	2,082	90.3	-530	-	-543	-	-1,201	-	-171.7	-470.7	0.0
2026/12 予	3,880	86.3	250	-	241	-	-32	-	-3.3	-	0.0

（注）1.連結ベース、純利益は親会社株主に帰属する当期純利益
2.2026/12期は会社予想、2026/12期のEPSは公募株式数（50千株）を含めた予定期中平均株式数により算出
3.2026年7月15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	953円（2026年11月9日）	本店所在地	東京都港区	【主幹事証券会社】
発行済株式総数	15,493,800株	設立年月日	2018年12月11日	ＳＭＢＣ日興証券
時価総額	14,766百万円	代表者	平井 瑛（ひらい えい）	【監査人】
上場初値	1,015円（2026年11月6日）	従業員数	188人（2026年8月）	有限責任監査法人トーマツ
公募･売出価格	1,100円	事業年度	1月1日～12月31日	
1単元の株式数	100株	定時株主総会	毎事業年度末から３カ月以内	

＞ 事業内容

◆ 不動産データの分析基盤「Vertical Data ソリューション」を提供

estie（以下、同社）は、日本の商業用不動産の独自データベースを構築し、そのデータベースを起点に様々なアプリケーションやコンサルティングを「Vertical Data 注1 ソリューション」として提供している情報サービス会社である。現代表取締役で三菱地所（8802 東証プライム）出身の平井瑛氏によって 18 年 12 月に設立された。

同社の 25/12 期のサービス区分別の売上高構成は、Vertical Data ソリューションが 89.1%、エンタープライズ実装が 3.0%、専門情報サービスが 6.0%、その他が 1.8%となっている（図表 1）。

（注 1）一般的には特定業界や専門領域に特化して収集され、コンピュータが効率的に検索や分析を行えるよう整理（構造化）されたデータ群全般を指す

【 図表１ 】サービス区分別売上高

サービス区分の名称	24/12期 売上高（百万円）	24/12期 構成比（%）	25/12期 売上高（百万円）	25/12期 構成比（%）	25/12期 前期比（%）	26/12期中間 売上高（百万円）	26/12期中間 構成比（%）
Vertical Data ソリューション	1,093	100.0	1,856	89.1	69.7	1,357	77.6
エンタープライズ実装	-	-	62	3.0	-	85	4.9
専門情報サービス	-	-	125	6.0	-	226	12.9
その他	0	0.0	38	1.8	-	81	4.6
合計	1,094	100.0	2,082	100.0	90.3	1,750	100.0

（注）端数処理の関係で各数値の和が合計と一致しない場合がある
（出所）届出目論見書を基に証券リサーチセンター作成

本レポートに掲載された内容は作成日における情報に基づくものであり、予告なしに変更される場合があります。本レポートに掲載された情報の正確性・信頼性・完全性・妥当性・適合性について、いかなる表明・保証をするものではなく、一切の責任又は義務を負わないものとします。
一般社団法人 証券リサーチセンターは、本レポートの配信に関して閲覧し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・間接の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ず、投資に対する一切の責任は閲覧した投資家にあります。また、本件に関する知的所有権は一般社団法人 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。

◆ Vertical Data ソリューション

不動産デベロッパーや金融機関、投資運用会社などに対し、同社が独自に収集し整理した日本の商業用不動産に関連する Vertical Data と、Vertical Data を活用するための各種アプリケーションを Vertical Data ソリューションとして提供している（図表 2）。同社が保有する商業用不動産データは、26 年 8 月末時点で、オフィスビル 88,000 棟、物流施設 19,000 棟、ホテル 17,000 棟、住宅 260 万棟にのぼる。

【 図表 2 】Vertical Data ソリューションとして提供される主なサービス

サービス名称	対応するアセット	対応する業務	サービス概要
estie オフィスリサーチ	オフィス	賃貸	全国8.8万棟の建物情報をはじめ、日々更新される募集情報、賃料情報、入居テナント情報など、網羅的なデータをもとに不動産事業関係者の意思決定をサポート
estie レジリサーチ	住宅	賃貸	募集終了を含めた全国の賃貸情報が掲載され、地図上からの自由な検索やデータの加工を可能にする。賃料相場の把握から査定に必要な情報収集業務、バリューアップ分析を効率化
estie 物流リサーチ	物流施設	賃貸	物流施設の建物情報、募集情報、入居テナント情報を集約。全国の物流不動産の立地選定やテナント営業業務など不動産実務から融資やリース案件などファイナンス業務までを支援
estie 所有者リサーチ	オフィス、住宅	売買	物件の基本情報や精密にデータ化された所有者情報、取引情報を自由に検索・閲覧・分析することを可能にする。物件の取得や売却業務を効率化
estie J-REIT	全般 （J-REIT物件）	売買	投資法人が保有する物件をエリアや取引情報などの条件で横断的に検索し、地図上に表示することを可能にする。また、各物件のキャップレートや鑑定評価額などの決算データを時系列に沿って閲覧が可能になる。マーケット分析を精緻化
estie 案件管理	全般	売買/賃貸	物件概要書をアップロードするだけで、データ登録・リスト化/地図連携・物件ステータス管理などを実現する。チーム内での情報集約や案件分析、ナレッジ蓄積を効率化

（出所）届出目論見書、Web サイトを基に証券リサーチセンター作成

サービスを利用することで、顧客は不動産関連業務を行う際により合理的で精度の高い意思決定を行うことが可能となる。具体的な利用シーンとしては、①物件取得の検討に際して行う類似物件の募集賃料・空室の推移及び取引事例と比較することによる取得価格の妥当性の検証、②賃貸物件の客付けに際して行う周辺の空室状況、募集賃料水準及び入居テナントの業種構成の分析に基づく条件設定、③金融機関における融資審査及び担保評価に際して行う市場データの参照などが挙げられる。

売上は顧客に継続的にサービスを提供することで得るソフトウェア利用料等と、スポット的なデータ提供やコンサルティング等の売上高に大別される。主体となっているのはソフトウェア利用料であり、期間は 1 年で料金は定額という契約形態が基本である。料金は顧客の規模やサービス提供の範囲などを考慮した個別交渉によって決まるが、年間換算した平均顧客単価は 500 万

本レポートに掲載された内容は作成日における情報に基づくものであり、予告なしに変更される場合があります。本レポートに掲載された情報の正確性・信頼性・完全性・妥当性・適合性について、いかなる表明・保証をするものではなく、一切の責任又は義務を負わないものとします。
一般社団法人 証券リサーチセンターは、本レポートの配信に関して閲覧し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・間接の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ず、投資に対する一切の責任は閲覧した投資家にあります。また、本件に関する知的所有権は一般社団法人 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。

円、その最大額は 1 億円超である（26/12 期中間期実績）。顧客からはサービス提供に先立って契約期間分の料金を一括で受け取る一方で、売上高は契約期間の経過に伴い段階的に計上される。

◆ エンタープライズ実装

不動産業務を行う顧客に対してカスタムメイドの業務システムの開発を行っている。同社が開発するシステムは、顧客が手掛けた過去の不動産取引や現在の商談状況などの社内情報を日々蓄積する仕組みを構築し、それを同社の Vertical Data と一体化させて業務システムに組み込むことで生産性改善を実現する点に特徴がある。

売上高は、システム検収時に一括して計上する一般的な形態ではなく、顧客と利用契約等を締結し、システム稼働後に契約期間中毎月一定額を計上する形態となっている。

◆ 専門情報サービス

主に 25 年 8 月に連結子会社化した住宅新報が提供するサービスの売上が専門情報サービスの売上に該当する。1948 年創刊の不動産・住宅業界専門紙「住宅新報」などの専門誌や出版物の発行および Web サイト運営のほか、宅建など各種資格試験の講習会や通信教育事業、不動産ビジネスセミナーなどを行っている。

◆ その他

24 年から年 1 回、同社が開催している不動産業界の大規模セミナー「不動産 DX カンファレンス」への協賛金などが売上に計上されている。

＞ 特色・強み

◆ estie の特色と強み

同社の特色及び強みとしては、以下の 3 点が挙げられる。

（1）競争力のある商業用不動産データベースを構築

日本の不動産業界では、その慣行上、建物の稼働状況や賃料水準等の情報が各事業者間で紙や Excel、PDF、メール、電話、ファックス等のアナログ媒体を含む多様な媒体を通じてやり取りされている。そのため、インターネットや既存の情報提供サービスを通じて網羅的に入手することが難しいだけでなく、そのままではコンピュータや AI を使って比較や分析を行うことができない。

こうした中にあって、同社の Vertical Data は 20 年から継続的に建物情報、募集賃料、空室・稼働状況、入居テナント情報、所有者情報、取引情報等の不動産関連データを収集し、一定の形式に整理した上で蓄積している。こうして、取得が困難なオフライン情報を含む広範な不動産関連データにワンストップでアクセスできるとともに、経時的分析をコンピュータや AI で行え

本レポートに掲載された内容は作成日における情報に基づくものであり、予告なしに変更される場合があります。本レポートに掲載された情報の正確性・信頼性・完全性・妥当性・適合性について、いかなる表明・保証をするものではなく、一切の責任又は義務を負わないものとします。
一般社団法人 証券リサーチセンターは、本レポートの配信に関して閲覧し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・間接の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ず、投資に対する一切の責任は閲覧した投資家にあります。また、本件に関する知的所有権は一般社団法人 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。

る[注2]ことが最大の強みとなっている。

また、同社は、不動産業界における実務経験を有する人材を多数擁しており顧客の実情に即したアプリケーション開発やサービス提案を行えることや、大手デベロッパーや信託銀行などの顧客からのフィードバックを受けることで Vertical Data の精度を継続的に高められる立場にあることなども強みと言える。

（注 2）時系列データを取得できる期間はデータ項目やデータ取得元によって異なり、データ項目によっては同社がデータ収集を開始した 20 年以前には遡れないものもある

（2）大手企業をはじめとする広い顧客基盤を持つ

26 年 6 月末時点でソフトウェア利用契約または保守契約を結んでいる顧客数は 573 社に達し、同社のサービスは業界内でも比較的規模の大きい企業群での利用が進んでいる。例えば、総合不動産デベロッパートップ 10 社[注3]のうち 9 社、J-REIT58 社[注4]のうち 30 社、信託業務を営む大手銀行 5 行[注5]など大手企業の多くで導入済みである。なお、25/12 期において売上依存度が 10%を超える大口顧客は存在せず、顧客先は分散されている。

（注 3）オフィス賃貸有効面積を公表している上場・非上場不動産デベロッパーのうち、オフィス賃貸有効面積の大きい 10 社（同社調べによる）

（注 4）厳密には、各 J-REIT（上場不動産投資法人）の運用実務を担う運用会社を指す

（注 5）三菱 UFJ 信託銀行、三井住友信託銀行、みずほ信託銀行、りそな銀行、SMBC 信託銀行の 5 行

（3）高いリカーリング売上高比率

同社の経営上の特徴として、Vertical Data ソリューションの多くとエンタープライズ実装に係る売上高は、継続性が高いソフトウェア利用契約や保守契約に基づく売上高（以下、リカーリング売上高）となっており、これらリカーリング売上高の構成比が 77.0%（26/12 期中間期）と高い点が挙げられる。

また、26/12 期中間期の顧客業種別リカーリング売上高構成比はデベロッパー・不動産事業会社 35%、不動産投資顧問会社 23%、金融機関 18%、管理会社・仲介会社・その他 24%であった。

＞ 事業環境

◆ estie は自社が展開する事業に関連する市場を「数千億円」と想定

日本の不動産業界の課題のひとつとして、取引を行う上での基礎的なデータ整備が不十分であることが指摘されてきた中、同社の Vertical Data ソリューションは、広範で多様な不動産関連情報を収集・整理して構築したデータベースを様々な事業者に広く提供し、データの分析や活用をサポートするという新しいサービスである。

なお、同社は、同社が展開する業界横断的なデータベースや関連するソリューションの提供、及び商業用不動産の売買取引支援に関連する市場の規模を「数千億円」と想定している。同社はこの想定の背景にある参考値として、「事業者向け不動産テックサービス」と、「商業不動産の売買取引」の市場規模を参考としている。

事業者向け不動産テックサービスについては、不動産情報提供サービス、不動産仲介・管理業務支援/価格査定支援、VR（仮想現実）・AR（拡張現実）技術を活用した支援サービス、IoT（クラウド型監視カメラ/画像解析）を

本レポートに掲載された内容は作成日における情報に基づくものであり、予告なしに変更される場合があります。本レポートに掲載された情報の正確性・信頼性・完全性・妥当性・適合性について、いかなる表明・保証をするものではなく、一切の責任又は義務を負わないものとします。
一般社団法人 証券リサーチセンターは、本レポートの配信に関して閲覧し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・間接の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ず、投資に対する一切の責任は閲覧した投資家にあります。また、本件に関する知的所有権は一般社団法人 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。

含む事業者向けサービスの BtoB 領域における不動産テックの市場規模について矢野経済研究所が推計した22年度約2,264億円を参考にしている。商業不動産の売買取引については、24 年度における取引価格 15 億円以上の不動産の年間売買取引総額 8.5 兆円（ニッセイ基礎研究所による）に、宅地建物取引業法に基づく売買手数料の上限を乗じて同社が算出した仲介手数料の総額に基づき 24 年度約 5,100 億円である。

◆ 競合

海外では商業用不動産のデータベースとして米国の CoStar Group が提供する CoStar が業界標準的な地位を占めているが、日本の商業用不動産に関しては CoStar のカバー範囲は限定的である。

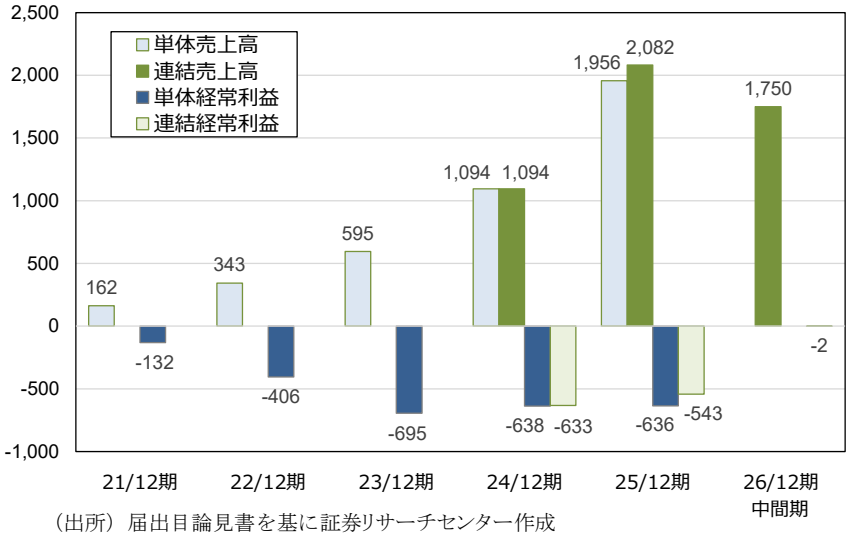
同社では競合企業について、現時点ではオフィスから住宅、物流施設など幅広い商業用不動産のデータ提供から個別のコンサルティングやシステム開発等を総合的に手掛ける企業がなくはっきりとした競合企業はないと同社は捉えており、局地的に既存のシステム開発事業者や SaaS 事業者等との競合が生ずるにとどまるとしている。

＞ 業績

◆ 過去の業績推移

同社は、単体決算については 21/12 期以降の 5 期分を、連結決算については 24/12 期、25/12 期、および 26/12 期中間期の数値を開示している（図表 3）。経常損失を計上してきたのは、将来の事業拡大を見据えて技術人材の採用などへの先行投資を進めた結果、固定費が増加したためである。

【 図表 3 】業績推移　（単位：百万円）



（出所）届出目論見書を基に証券リサーチセンター作成

◆ 25 年 12 月期決算

25/12 期業績は、売上高 2,082 百万円（前期比 90.3%増）、営業損失 530 百万円（前期は 650 百万円の損失）、経常損失 543 百万円（同 633 百万円の

本レポートに掲載された内容は作成日における情報に基づくものであり、予告なしに変更される場合があります。本レポートに掲載された情報の正確性・信頼性・完全性・妥当性・適合性について、いかなる表明・保証をするものではなく、一切の責任又は義務を負わないものとします。
一般社団法人 証券リサーチセンターは、本レポートの配信に関して閲覧し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・間接の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ず、投資に対する一切の責任は閲覧した投資家にあります。また、本件に関する知的所有権は一般社団法人 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。

損失）、親会社株主に帰属する当期純損失 1,201 百万円（同 628 百万円の損失）となった。また、同社が KPI に掲げている調整後 EBITDA [注6] はマイナス 511 百万円（同マイナス 630 百万円）となった。

（注 6）営業利益に減価償却費、のれん償却費、株式報酬費用を加算して算出した利益指標

不動産データ基盤の整備・拡充を進めるとともに、既存サービスの機能強化と新規サービスの開発に努めたことと、新規顧客の獲得活動と既存顧客に対して複数サービスの追加導入などを積極的に働きかけたことなどにより、大幅な増収を果たした。なお、リカーリング売上高は前期比 72%増加した。

売上原価はサービス利用者数の増加やサービスの一段の充実などを背景にシステム関連費が増加したことを主因に前期比 2.2 倍となった。販売費及び一般管理費はサービス開発体制と顧客獲得体制の強化に向け積極採用を行ったことと、連結範囲が拡大したことで人件費が大きく増加したほか、サービス開発の加速による外注費の増加、住宅新報など 3 件の M&A を実施したことに伴う支払報酬が発生したことなどを受け同 39.0%増加した。

営業損失は前期比 120 百万円縮小し、調整後 EBITDA のマイナスは同 119 百万円縮小した。

親会社株主に帰属する当期純損失が営業損失や経常損失を大きく上回ったのは、M&A により取得した事業や資産について資産価値の見直しを行ったことに伴いのれんを全額償却し、特別損失として減損損失 656 百万円を計上したことが主因である。

◆ 26 年 12 月期中間決算

26/12 期中間期の連結業績は、売上高 1,750 百万円、営業損失 1 百万円、経常損失 2 百万円、親会社株主に帰属する中間純損失 279 百万円であった。また、調整後 EBITDA は 12 百万円の黒字となった。

売上高は前年同期比 96.8%増加した。引き続き、既存顧客に対する追加サービスの導入及び新規顧客の獲得の双方が進展したこと、M&A を通じて獲得したサービスや事業の売上が加わったことが主因である。リカーリング売上高は同 60%増加し、全社売上高の 77%を占めた。

営業損失は 1 百万円と 25/12 期通期の 530 百万円から大幅に縮小し、調整後 EBITDA は黒字となった。引き続き体制強化やサービス拡充に向けた採用や研究開発費の投入を行ったが、リカーリング売上高の積み上がりを背景とする売上高増加が費用増加を上回った。

なお、親会社株主に帰属する当期純損失が営業損失や経常損失を大きく上回ったのは、26 年 1 月に Web サイト制作や投資用不動産の売買および仲介などを手掛けるクラフコを子会社化したことで発生したのれんを全額償

本レポートに掲載された内容は作成日における情報に基づくものであり、予告なしに変更される場合があります。本レポートに掲載された情報の正確性・信頼性・完全性・妥当性・適合性について、いかなる表明・保証をするものではなく、一切の責任又は義務を負わないものとします。
一般社団法人 証券リサーチセンターは、本レポートの配信に関して閲覧し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・間接の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ず、投資に対する一切の責任は閲覧した投資家にあります。また、本件に関する知的所有権は一般社団法人 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。

却し、特別損失として減損損失 281 百万円を計上したことが主因である。

◆ 26 年 12 月期会社計画

26/12 期の会社計画は、売上高 3,880 百万円（前期比 86.3%増）、営業利益 250 百万円（前期は 530 百万円の損失）、経常利益 241 百万円（同 543 百万円の損失）、親会社株主に帰属する当期純損失 32 百万円（同 1,201 百万円の損失）である。なお、調整後 EBITDA は 280 百万円（同 511 百万円の損失）を見込む（図表 4）。

【 図表 4 】26 年 12 月期会社計画

	24/12期		25/12期			26/12期(会社計画)			26/12期中間期	
	金額（百万円）	構成比（%）	金額（百万円）	構成比（%）	前期比（%）	金額（百万円）	構成比（%）	前期比（%）	金額（百万円）	構成比（%）
売上高	1,094	100.0	2,082	100.0	90.3	3,880	100.0	86.3	1,750	100.0
Vertical Data ソリューション	1,093	100.0	1,856	89.1	69.7	N.A.	-	-	1,357	77.6
エンタープライズ実装	-	-	62	3.0	-	N.A.	-	-	85	4.9
専門情報サービス	-	-	125	6.0	-	N.A.	-	-	226	12.9
その他	0	0.0	38	1.8	-	N.A.	-	-	81	4.6
リカーリング売上高	N.A.	-	1,875	90.1	-	2,990	77.1	59.4	1,347	77.0
ノンリカーリング売上高	N.A.	-	206	9.9	-	890	22.9	4.3x	402	23.0
売上原価	223	20.4	497	23.9	122.6	841	21.7	69.1	417	23.8
売上総利益	870	79.6	1,584	76.1	82.1	3,039	78.3	91.8	1,333	76.2
販売費及び一般管理費	1,521	139.1	2,114	101.6	39.0	2,788	71.9	31.9	1,335	76.3
うち給料手当	424	38.8	683	32.8	61.1	971	25.0	42.2	449	25.7
うち研究開発費	500	45.7	429	20.6	-14.1	411	10.6	-4.1	219	12.6
営業利益	-650	-59.5	-530	-25.5	-	250	6.4	-	-1	-0.1
営業外収支	17	1.6	-13	-0.6	-	-9	-0.2	-	0	0.0
経常利益	-633	-57.9	-543	-26.1	-	241	6.2	-	-2	-0.2
税引前当期純利益	-625	-57.2	-1,198	-57.5	-	N.A.			-276	-15.8
親会社株主に帰属する当期純利益	-628	-57.5	-1,201	-57.7	-	-32	-0.8	-	-279	-15.9
ＫＰＩ										
調整後EBITDA	-630 百万円		-511 百万円			280 百万円			12 百万円	
Rule of 40	26.2 %		65.8 %			93.5 %			97.5 %	
売上高成長率	83.8 %		90.3 %			86.3 %			96.8 %	
調整後EBITDAマージン	-57.6 %		-24.5 %			7.2 %			0.7 %	
リカーリング売上高比率	N.A.		90.1 %			77.1 %			77.0 %	
リカーリング契約顧客数	N.A.		N.A.			N.A.			573 社	
契約負債	308 百万円		768 百万円			N.A.			1,112 百万円	

（注） 1.端数処理の関係で各数値の和が合計と一致しない場合がある
2. Rule of 40 は売上高成長率と調整後 EBITDA マージン（調整後 EBITDA÷売上高）の合計。同社は、一般にソフトウェア企業等において売上高成長率と利益率の合計が 40%を上回る水準にあることが成長と収益性が均衡した健全な状態の目安とされることを踏まえ、成長のための投資と収益性改善のバランスを規律付ける指標として用いている
3.リカーリング売上高比率はソフトウェア利用に係る契約および継続的な保守契約に基づく売上高が全社売上高に占める比率
4.25/12 期および 26/12 期中間期のリカーリング売上高およびノンリカーリング売上高は前期比成長率と売上高構成比から証券リサーチセンターが算出した推計値
（出所）届出目論見書、「東京証券取引所グロース市場への上場に伴う当社決算情報等のお知らせ」を基に証券リサーチセンター作成

リカーリング売上高は 2,990 百万円（前期比 59.4%増）と計画している。営業体制強化に伴うよる商談件数増加や新規プロダクトの提供開始等による契約顧客数の増加と、既存顧客に対するサービス利用範囲の拡大への働きかけ

本レポートに掲載された内容は作成日における情報に基づくものであり、予告なしに変更される場合があります。本レポートに掲載された情報の正確性・信頼性・完全性・妥当性・適合性について、いかなる表明・保証をするものではなく、一切の責任又は義務を負わないものとします。
一般社団法人 証券リサーチセンターは、本レポートの配信に関して閲覧し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・間接の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ず、投資に対する一切の責任は閲覧した投資家にあります。また、本件に関する知的所有権は一般社団法人 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。

等に伴う単価アップによるものである。それ以外の売上高については、主に子会社化した住宅新報とクラフコの寄与により 890 百万円と計画している。なお、サービス区分別の売上高計画は開示されていない。

売上原価は 841 百万円（前期比 69.1%増）と計画している。売上高の増加に伴ってシステム関連費及びクラウド利用料が増加することなどを見込んでいる。売上総利益は 3,039 百万円（同 91.8%増）となり、売上総利益率は 78.3%と前期比 2.2%ポイント改善する計画である。

販売費及び一般管理費（以下、販管費）は 2,788 百万円（前期比 31.9%増）の計画である。営業体制及び内部管理体制の強化に伴い従業員数が増加することによる給与手当の増加などを見込んでいる。増収効果により、販管費率は 71.9%と前期の 101.6%から大幅に低下することが見込まれる。

以上により、営業利益は 250 百万円（前期は 530 百万円の損失）、調整後 EBITDA は 280 百万円（同 511 百万円の損失）と、共に黒字化する計画である。

なお、経常利益までの各段階の利益が黒字化する一方、親会社株主に帰属する当期純損失 32 百万円と、最終赤字が継続する計画となっている。これは、中間期に特別損失としてクラフコの子会社化で発生したのれんの減損損失 281 百万円を計上したことが主因である。

◆ 成長戦略

今後の成長戦略として、同社は①既存顧客への提供価値の拡大（顧客単価の向上）、②顧客数の拡大、③提供領域の拡張による対象市場の拡大、の 3 点を挙げている。

①については、既存顧客に対して Vertical Data ソリューションの利用部門の拡大や追加のアプリケーションの導入を働きかけていく考えである。②に関しては、従来のメインターゲットであった大手事業者に加えて、中堅・中小の不動産事業者に顧客層を広げることを想定しており、それに適したサービスの開発及び提供を行う考えである。③では、他社との資本業務提携や M&A によってソフトウェア開発以外にサービス対応領域を広げていく考えである。実際に、上場に伴う公募増資の資金使途のひとつには M&A が挙げられている。

本レポートに掲載された内容は作成日における情報に基づくものであり、予告なしに変更される場合があります。本レポートに掲載された情報の正確性・信頼性・完全性・妥当性・適合性について、いかなる表明・保証をするものではなく、一切の責任又は義務を負わないものとします。
一般社団法人 証券リサーチセンターは、本レポートの配信に関して閲覧し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・間接の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ず、投資に対する一切の責任は閲覧した投資家にあります。また、本件に関する知的所有権は一般社団法人 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。

＞経営課題/リスク

◆ 不動産市場の変動リスク

同社のサービスは不動産業界に属する顧客を対象としている。今後、景気後退や金利上昇等により不動産取引量や投資家の不動産への投資意欲が減退した場合、同社顧客の活動レベルや IT 投資意欲が低下し、同社業績に悪影響を及ぼす可能性がある。

◆ 特定サービスへの依存リスク

同社は事業を不動産プラットフォーム事業に特化しており、中でも Vertical Data ソリューションの利用料が売上の主体となっている。Vertical Data は大手顧客層の導入が進んでおり、今後大手顧客の新規導入が一巡した段階では売上の増加ペースが鈍化する可能性がある。

同社では、中堅・中小規模も視野に入れて新規顧客の開拓を進めることに加え、既存顧客に対する Vertical Data ソリューションの利用部門の拡大や導入ソリューションの追加を働きかけること等を通じて 1 社当たりの売上拡大を推進し売上成長の継続を図る方針だが、これらが想定通りに進捗しない場合には同社の業績に悪影響を及ぼす可能性がある。

◆ 競争激化リスク

現時点では同社の明確な競合企業は存在しないが、今後①既存の不動産関連情報サービス事業者、②汎用的な AI サービスを提供する事業者、③システムインテグレーター、④顧客企業による内製などとの競合が起きる可能性がある。同社はサービスの強化や新技術の投入などを進めることで競争優位性の維持・向上を図る方針だが、競争が激化した場合には同社の業績に悪影響を及ぼす可能性がある。

◆ 1 株当たり純資産について

同社の 25/12 期末の 1 株当たり純資産は-470.7 円であった。マイナスであったのは、1 株当たり純資産が、自己資本から A 種、A2 種、A3 種、B 種の優先株式の払込金額および新株予約権を控除した金額を、26 年 8 月 31 日に行われた株式分割を反映した普通株の期末発行済株式数で除して計算されたことによる。なお、これら 4 種の優先株式は 26 年 8 月 28 日付で普通株式に転換済みである。

◆ 新株予約権行使による株式価値の希薄化について

同社では新株予約権方式によるストックオプション制度を導入しており、新株予約権による潜在株式数は 2,354,000 株と、上場時における発行済株式数の 15.2%を占めている。今後新株予約権の権利行使により株式数が増加した場合には1株当たり株式価値の希薄化を通じて同社の株価に影響を与える可能性がある。

本レポートに掲載された内容は作成日における情報に基づくものであり、予告なしに変更される場合があります。本レポートに掲載された情報の正確性・信頼性・完全性・妥当性・適合性について、いかなる表明・保証をするものではなく、一切の責任又は義務を負わないものとします。
一般社団法人 証券リサーチセンターは、本レポートの配信に関して閲覧し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・間接の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ず、投資に対する一切の責任は閲覧した投資家にあります。また、本件に関する知的所有権は一般社団法人 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。

◆ 配当について

同社では株主への利益還元を重要な課題として認識しているものの、現在の同社は成長過程にあり内部留保が充実しているとは言えないことに加え、必要な投資等を行うことで一層の事業拡大を目指すことが株主に対する最大の利益還元につながるとの考えから、配当を行っていない。配当の実施時期などについては未定としている。

本レポートに掲載された内容は作成日における情報に基づくものであり、予告なしに変更される場合があります。本レポートに掲載された情報の正確性・信頼性・完全性・妥当性・適合性について、いかなる表明・保証をするものではなく、一切の責任又は義務を負わないものとします。
一般社団法人 証券リサーチセンターは、本レポートの配信に関して閲覧し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・間接の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ず、投資に対する一切の責任は閲覧した投資家にあります。また、本件に関する知的所有権は一般社団法人 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。

estie（658A 東証グロース）

発行日:2026/11/10

【 図表 6 】財務諸表

損益計算書	2024/12 (百万円)	(%)	2025/12 (百万円)	(%)	2026/12 中間 (百万円)	(%)
売上高	1,094	100.0	2,082	100.0	1,750	100.0
売上原価	223	20.4	497	23.9	417	23.8
売上総利益	870	79.6	1,584	76.1	1,333	76.2
販売費及び一般管理費	1,521	139.1	2,114	101.6	1,335	76.3
営業利益	-650	-59.5	-530	-25.5	-1	-0.1
営業外収益	36	-	21	-	11	-
営業外費用	18	-	34	-	12	-
経常利益	-633	-57.9	-543	-26.1	-2	-0.2
税引前当期（中間）純利益	-625	-57.2	-1,198	-57.5	-276	-15.8
親会社株主に帰属する当期（中間）純利益	-628	-57.5	-1,201	-57.7	-279	-15.9

貸借対照表	2024/12 (百万円)	(%)	2025/12 (百万円)	(%)	2026/12 中間 (百万円)	(%)
流動資産	3,976	97.2	4,233	96.6	4,405	95.1
現金及び預金	3,906	95.5	4,069	92.8	4,090	88.3
売上債権	41	1.0	74	1.7	125	2.7
固定資産	114	2.8	151	3.4	227	4.9
有形固定資産	25	0.6	27	0.6	32	0.7
無形固定資産	-	-	-	-	-	-
投資その他の資産	89	2.2	123	2.8	194	4.2
総資産	4,091	100.0	4,384	100.0	4,632	100.0
流動負債	999	24.4	1,327	30.3	1,767	38.2
買入債務	33	0.8	85	1.9	109	2.4
1年内返済予定の長期借入金	400	9.8	104	2.4	118	2.6
契約負債	308	7.5	768	17.5	1,112	24.0
固定負債	346	8.5	1,505	34.3	1,562	33.7
長期借入金	300	7.3	1,416	32.3	1,408	30.4
純資産	2,745	67.1	1,551	35.4	1,302	28.1
自己資本	2,654	64.9	1,452	33.1	1,177	25.4

キャッシュ・フロー計算書	2024/12 (百万円)	2025/12 (百万円)	2026/12 中間 (百万円)
営業キャッシュ・フロー	-328	-100	340
減価償却費	3	9	4
投資キャッシュ・フロー	12	-510	-196
財務キャッシュ・フロー	3,338	773	-123
配当金の支払額	-	-	-
現金及び現金同等物の増減額	3,022	162	21
現金及び現金同等物の期末残高	3,906	4,069	4,090

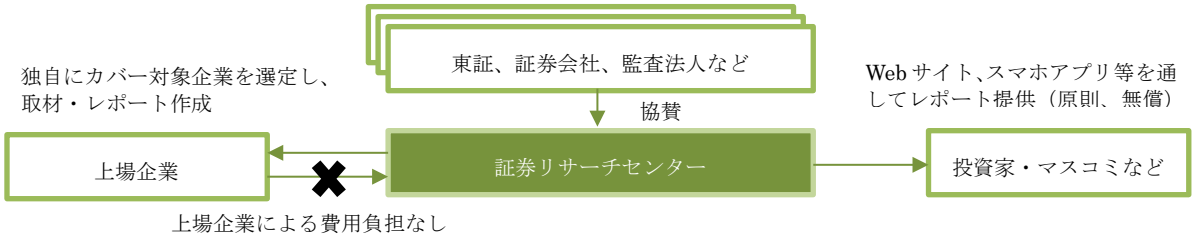
（出所）届出目論見書を基に証券リサーチセンター作成

本レポートに掲載された内容は作成日における情報に基づくものであり、予告なしに変更される場合があります。本レポートに掲載された情報の正確性・信頼性・完全性・妥当性・適合性について、いかなる表明・保証をするものではなく、一切の責任又は義務を負わないものとします。
一般社団法人 証券リサーチセンターは、本レポートの配信に関して閲覧し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・間接の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ず、投資に対する一切の責任は閲覧した投資家にあります。また、本件に関する知的所有権は一般社団法人 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。

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

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	EY 新日本有限責任監査法人	有限責任あずさ監査法人	株式会社ＩＣＭＧ
太陽有限責任監査法人	有限責任監査法人トーマツ	株式会社ＳＢＩ証券	三優監査法人
PwC Japan 有限責任監査法人	いちよし証券株式会社	監査法人 A&A パートナーズ	仰星監査法人
宝印刷株式会社	株式会社プロネクサス		
日本証券業協会	公益社団法人日本証券アナリスト協会		

■後援

株式会社名古屋証券取引所　　証券会員制法人札幌証券取引所　　証券会員制法人福岡証券取引所

一般社団法人日本ベンチャーキャピタル協会　　一般社団法人日本 IR 協議会

一般社団法人スチュワードシップ研究会　　一般社団法人機関投資家協働対話フォーラム

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・間接の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ず、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。