

パパネッツ

9388・100株

3月21日

福証Q-Board上場

## 不動産管理会社等のサポート事業を展開

物件定期巡回サービス等の不動産管理サポート事業、全国ツーマン配送ネットワークサービス等のインテリア・トータルサポート事業を展開する。2024年2月時点のクライアント数は、管理会社サポート事業が339社、インテリア・トータルサポート事業は241社となる。

地方市場単独上場案件ということもあり、人気化は想定しづらいだろう。東証TOKYO PRO Marketからのステップアップ上場で、事業内容的にも地味な印象が先行しそうだ。公開規模は地方市場単独上場案件としてはやや荷もたれ感があり、市場から吸収可能な大きさか気がかりなところである。

## ■IPOスケジュールと類似企業バリュエーション

日程	
仮条件提示	3月4日
ブックビルディング期間	3月5日～3月11日
公開価格決定	3月12日
申込期間	3月13日～3月18日
払込日	3月19日
上場日	3月21日

類似会社4社	
長栄<2993>	5.0倍
スマサポ<9342>	17.8倍
日本管財HD<9347>	15.4倍(連)
ビステム<9780>	8.0倍(連)

(PERIは2月28日終値の会社側予想ベース)

# パパネッツ

9388・100株

3月21日  
福証Q-Board上場

決算期	業績推移 (百万円・%)					
	売上高	伸び率	経常利益	伸び率	純利益	伸び率
2021/2	3,541	-2.8%	157	-38.0%	111	-36.1%
2022/2	3,629	2.5%	242	54.5%	157	40.9%
2023/2	4,007	10.4%	294	21.1%	202	28.8%
2024/2	4,491	12.1%	341	16.2%	235	16.2%
2025/2 予	5,004	11.4%	330	-3.4%	215	-8.6%
2024/8 2Q	2,662	—	282	—	184	—
2024/11 3Q	3,890	—	363	—	234	—
予想EPS/配当	単独：117.81/—円 ※予想EPSは上場時発行済株式数で試算					

## ■業績コメント

2025年2月期の業績は、売上高が前期比11.4%増の50.0億円、経常利益が同3.4%減の3.3億円と増収減益の見通しとなっている。なお、営業利益は対前期比5.4%増と増益で着地する見込み。営業外費用について、支払利息の見込額(132.0万円)、上場における諸費用(2,357.1万円)を計画している。

管理会社サポート事業においては、建物定期巡回サービスでは、同社が独自開発した不動産巡回管理システム「じゅん君」の顧客への訴求力が高まり、巡回棟数が増加している。マンスリーマンションサポートサービスでは、旅行者、企業の研修が増加傾向にあり、マンスリーマンション運営会社の稼働率が上がり清掃件数に加え新規にマンスリーマンション向けの居室設備を整える案件も増加した。インテリア・トータルサポート事業においては、ハウスメーカーによるインテリアフェアが多く開催され、ハウスメーカーや家具メーカーからの共同配送依頼件数が伸び、加えて営業強化により既存顧客の受注増加、新規顧客獲得も進み、売上が堅調に推移している。

利益においては、顧客に高品質で付加価値の高いサービスを継続的に提供するために、業務改善の継続と従業員に対する人材育成を推進した結果として、受付業務、現場管理体制の対応力が強化され労働生産性が向上し利益率の上昇につながった。

通期計画に対する第3四半期末時点での進捗率は、売上高が38.9億円で77.7%、経常利益が3.6億円で110.3%となっている。

# パパネッツ

9388・100株

3月21日

福証Q-Board上場

## 基本概要

所在地	埼玉県越谷市越ヶ谷一丁目5番17号9階		
代表者名 (生年月日)	代表取締役社長 伊藤 裕昭 (昭和48年3月5日生)		
設立	平成7年12月11日		
資本金	5,000万円 (令和7年2月17日現在)		
従業員数	100人 (令和6年12月31日現在)		
発行済株式数 (上場時)	1,825,000株 (予定)		
公開株式数	公 募	100,000 株	売 出 100,000 株 (オーバーアロットメントによる売出30,000株)
想定公開規模	2.1億円～2.3億円 (O A 含む)		
事業内容	物件定期巡回サービス等の不動産管理サポート事業、全国 ツーマン配送ネットワークサービス等のインテリア・トータルサポート事業		

## 売上高構成比率 (2024/2期 実績)

品目	金額		比率	
管理会社サポート事業	3,308	百万円	73.7	%
インテリア・トータルサポート事業	1,153	百万円	25.7	%
その他	29	百万円	0.6	%
合 計	4,491	百万円	100.0	%

## 幹事証券団 (予定)

	証券会社名	引受株数	引受シェア
主幹事証券	フィリップ証券(株)	未定	未定
幹事証券	松井証券(株)	未定	未定
幹事証券	(株)SBI証券	未定	未定
幹事証券	アイザワ証券(株)	未定	未定
幹事証券	東洋証券(株)	未定	未定
幹事証券	あかつき証券(株)	未定	未定
幹事証券	Jトラストグローバル証券(株)	未定	未定

## パパネッツ

9388・100株

3月21日  
福証Q-Board上場

### その他情報

手取金の使途	同社事業の基幹システム構築費用の一部として充当する予定	
関係会社	-	
VC売却可能分 (推定)	-社 -株 (売出し・保有期間などの制限があるもの以外)	
直近有償第三 者割当	年月日	-
	割当先	-
	発行価格	-

### 大株主上位10者とロックアップ

株主名	持株比率	ロックアップ
(株)花明	34.48%	180日間
中本久富	20%	180日間
伊藤裕昭(社長)	9.09%	180日間
二田泰久	8.34%	180日間
宮崎恵子	7.59%	180日間
早坂貴幸	6.46%	180日間
柳澤謙介	6.46%	180日間
松本寝具(株)	1.76%	180日間
山内(株)	1.5%	180日間
(株)RightArmサービス	1.5%	180日間

## ■ 銘柄紹介

同社の事業内容は不動産管理会社、マンスリーマンション運営会社、ハウスメーカー及び不動産流通会社のサポートを行う御用聴き事業の単一セグメントであるが、3つの事業部門にわけて大都市圏を中心に展開している。管理会社サポート事業として、取引先のマンション、アパート、ビル並びにコンテナといった管理物件について同社と契約している多数の事業者にも業務を委託し、巡回による点検等を行っている。インテリア・トータルサポート事業として、二人体制で大型商材の運送、開梱、組み立て、設置までを独自の配送ネットワークを用い展開している他に、インテリアコーディネートサービス等を行っている。なお、同社では取引先からの要望を汲み取り、サービスに展開することを「御用聴き」と称している。

## パパネッツ

9388・100株

3月21日  
福証Q-Board上場

### [管理会社サポート事業]

#### ・建物定期巡回サービス

不動産管理会社が管理を行っている建物に対して、定期巡回点検、共用部日常清掃を行い、不動産管理会社に対して報告書の作成を行っている。同社の不動産巡回点検報告書システムである『じゅん君』をインストールした携帯情報端末を活用することで、点検対象物の写真や清掃前清掃後の写真を掲載した巡回報告書を、スピーディーに作成し、不動産管理会社等でWebを通じて適時閲覧することができる。さらに、システムの特徴を活かし、同社の拠点が無い地域でも業務を受託することが可能であり、その結果全国の建物を対象としてサービスを展開している。

#### ・レンタルコンテナ点検サービス

レンタルコンテナ・トランクルームの定期巡回清掃を行い、報告書を作成しレンタルコンテナ・トランクルーム運営会社に対して報告書の作成を行っている。

#### ・マンスリーマンションサポートサービス

マンスリーマンション運営会社に加え、家具付き賃貸物件の運営会社に対して、家具家電等の販売及び設置、入居者退去後の清掃業務、家具家電等の備品の清掃及び一時保管を含め、マンスリーマンション及び家具付き賃貸物件などの運営会社の手間を削減できるサービスの提供を行っている。また、当事業内では布団の販売及びレンタルも行っている。

### [インテリア・トータルサポート事業]

#### ・全国ツーマン配送ネットワークサービス

家具・インテリア商材・オフィス什器等の大型品を二人体制で配送し、開梱・組み立て・設置までを行う全国配送ネットワーク(パパネッツ)を構築し活用することで、ハウスメーカーから新築の戸建・マンションと併せて販売するインテリアの配送依頼を受けている。

#### ・インテリアコーディネートサービス

ハウスメーカーや不動産流通会社に対して、新築物件、中古物件・賃貸物件の顧客内覧用の空間づくり(ホームステージング)を行うための、インテリア用品の販売等を行っている。

#### ・カーテン・ブラインドメンテナンスサービス

ハウスメーカーが既に販売した住宅等のオーナーからの依頼により、当社がカーテンレールのメンテナンスや、ブラインドの取替作業などを行っている。

#### ・インテリア素材調達サービス

国産木材を中心に素材を原木から調達し、製材した後インテリアメーカーに対して販売を行っている。

### [その他]

不動産の賃貸等を行っている。

### 免責事項(ディスクレーマー)

株式会社フィスコ(以下「フィスコ」という)は株価情報および指数情報の利用について東京証券取引所・大阪取引所・日本経済新聞社の承諾のもと提供しています。

本レポートは、あくまで情報提供を目的としたものであり、投資その他の行為および行動を勧誘するものではありません。

本レポートはフィスコが信頼できると判断した情報をもとにフィスコが作成・表示したものです。フィスコは本レポートの内容および当該情報の正確性、完全性、的確性、信頼性等について、いかなる保証をするものではありません。

本レポートに掲載されている発行体の有価証券、通貨、商品、有価証券その他の金融商品は、企業の活動内容、経済政策や世界情勢などの影響により、その価値を増大または減少することもあり、価値を失う場合があります。本レポートは将来のいかなる結果をお約束するものでもありません。お客様が本レポートおよび本レポートに記載の情報をいかなる目的で使用する場合においても、お客様の判断と責任において使用するものであり、使用の結果として、お客様になんらかの損害が発生した場合でも、フィスコは、理由のいかなるを問わず、いかなる責任も負いません。

本レポートに記載された内容は、本レポート作成時点におけるものであり、予告なく変更される場合があります。フィスコは本レポートを更新する義務を負いません。

本文およびデータ等の著作権を含む知的所有権はフィスコに帰属し、フィスコに無断で本レポートおよびその複製物を修正・加工、複製、送信、配布等することは強く禁じられています。

フィスコおよび関連会社ならびにそれらの取締役、役員、従業員は、本レポートに掲載されている金融商品または発行体の証券について、売買等の取引、保有を行っているまたは行う場合があります。

以上の点をご了承の上、ご利用ください。

### ■お問い合わせ■

〒107-0062 東京都港区南青山五丁目13番3号

株式会社フィスコ

電話:03-5774-2443(情報配信部) メールアドレス: support@fisco.co.jp