

# 100バガーを探せ！

厳選個別株投資で資産を作る

執筆 櫻田 学

コピー・対外配布厳禁

〒103-0013 東京都中央区日本橋人形町3丁目12番11号 GRANDE 人形町6階

No. 001 2020年8月3日

TEL 03-3669-0278 FAX 03-3668-4444

公式サイト <http://www.toushinippou.co.jp>

## 1. 100バガー候補株

**1431 Lib Work(リブワーク) 東証マザーズ上場**

銘柄コード	銘柄	上場年
1431	Lib Work	2019

最小時価総額(億円)	現在・時価総額(億円)	100倍・時価総額(億円)
28.9	105	2,899
業態		
注文住宅の販売、設計、管理		

※ データ取得の都合上、現在の株価を過去の株価で割って時価総額を算出している為、最小時価総額は増資等を考慮しておりません。

※ 上場年は、東証1部・2部・マザーズ・JASDAQへの上場年月日を記載しております

※ 100倍時価総額は、最小時価総額から計算を行っております。

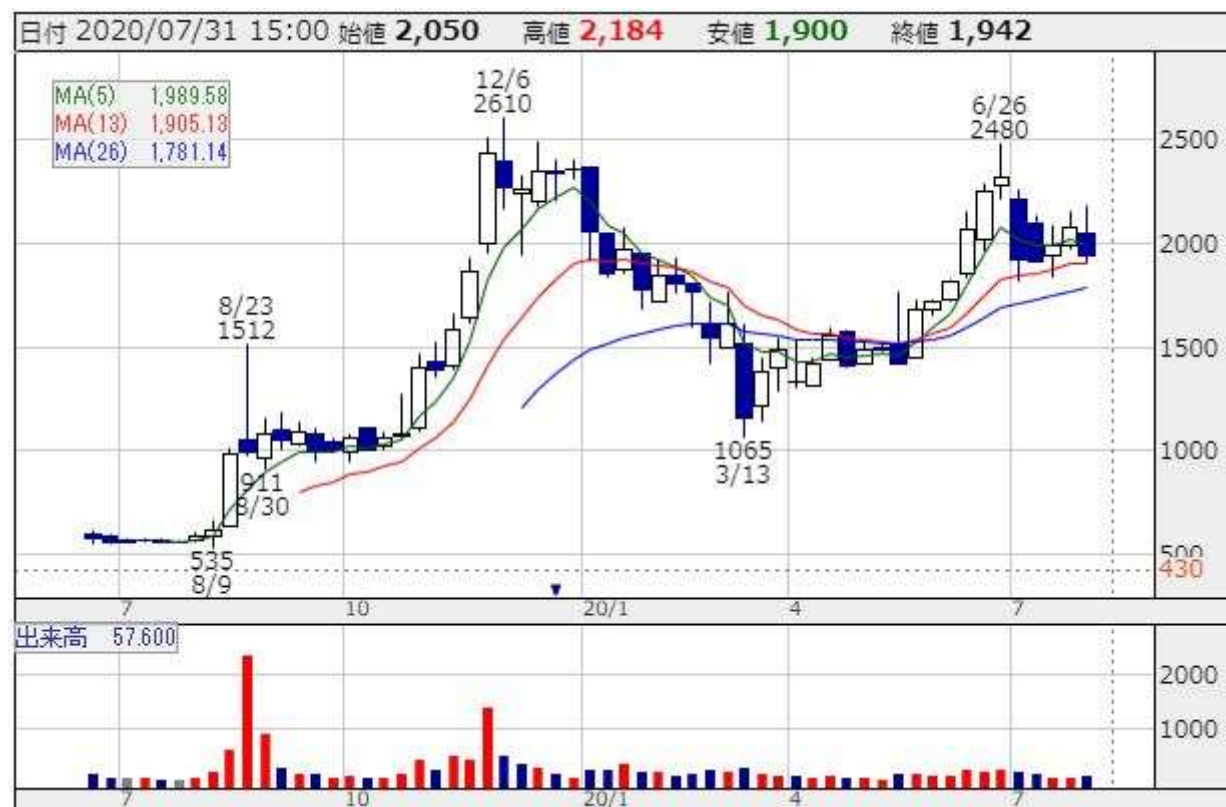
## 2. ポイント

1. **【インターネットで家売る】** 従来の住宅業界には無かった、画期的なビジネスモデルを構築
2. 本社がある熊本県を中心として、現在は九州北部が商圏。今後の伸びしろはかなりある
3. 2020年7月に横浜市に本社があるタクエーホームを買収、**【関東進出】**の足掛かりを得る
4. 株主還元には**【超積極的】**。四半期配当、株主優待も実施
5. 日本の住宅市場は**【16兆円】**規模。同社の売上はまだ60.0億円程度であり、拡大の余地は大きい
6. 買い時は、株式市場が軟調になると推測される、2020年8月~10月と考える

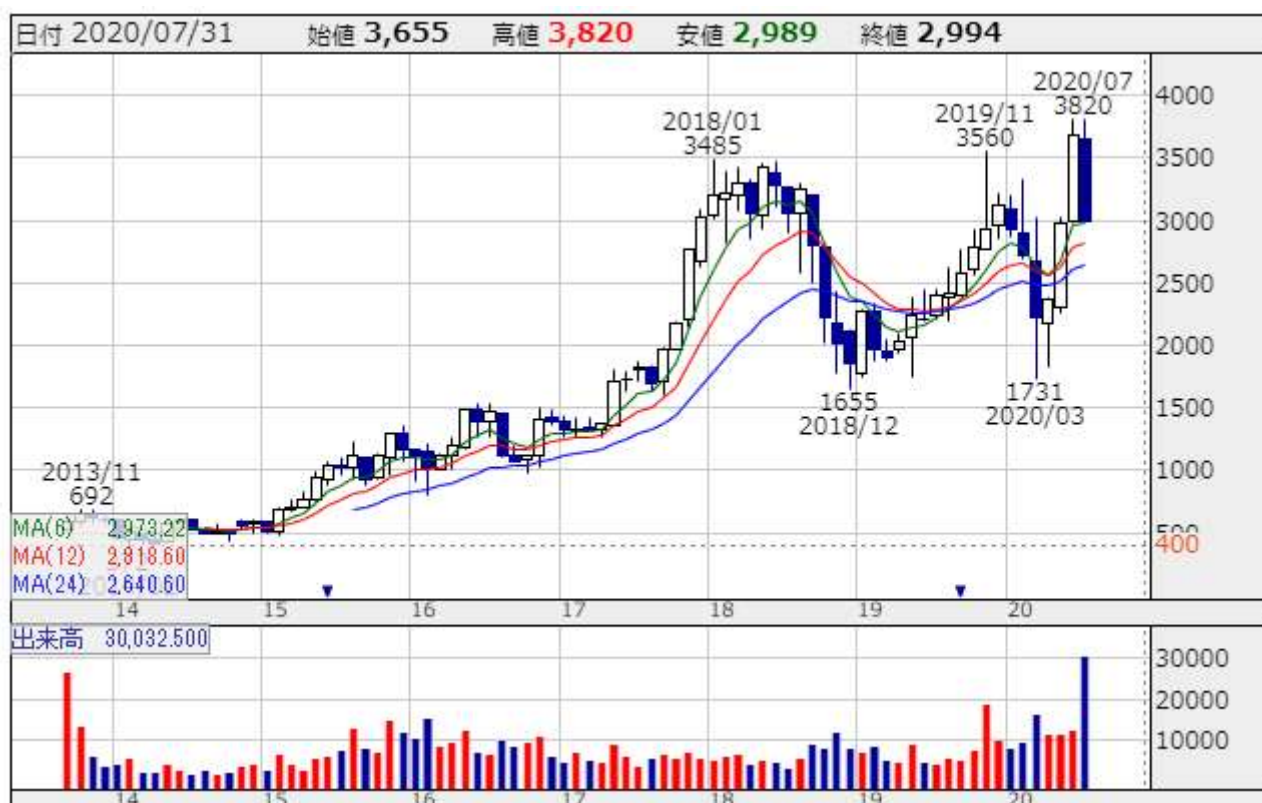
### 3. 銘柄詳細

熊本県山鹿市に本社を置く Lib work は、2015 年 8 月に福岡証券取引所 Q-Board(福証の新興市場)に上場し、2019 年 6 月に東証マザーズに上場した企業である。筆者は、上場当初は同銘柄を監視対象としていなかったが、昨年末に掛けて安値から 5 倍に上昇した事を受けて銘柄調査を開始した。筆者の結論としては、2020 年代はかなりの伸びしろがある銘柄ではないかと考えている。当社の詳細を述べる前に、当社が伸びると思っている前提条件について説明を行うと、2010 年代における住宅関連銘柄の代表は、【3288 オープンハウス】であったと考えており、オープンハウスは 2013 年に上場している。

1431 Lib work 週足



3288 オープンハウス 月足



出所 株探

オープンハウスは、他社が手がけられない狭小地に住宅を建てて、周辺地域の販売価格よりも安価で売り出す事で急成長を遂げた会社であり、2018年には安値からほぼ10倍となっており、テンガバーを達成している。同社の現在の時価総額は、3,900億円程度であり、安値での時価総額は460億円となる。オープンハウスは**不動産の中での発想の変化（四角形の更地⇒変形の狭小地）**であったが、Lib workは、モデルハウス・対面営業中心の不動産の売り方にインターネットを取り入れる事で、**集客方法を変化**させている会社である。

The screenshot shows the e+land.net website interface. At the top left is the logo 'e+land.net' with the tagline 'いい土地 いい家 いい笑顔'. To the right are navigation links: 'ログイン' (Login), '会員登録' (Member Registration), 'TOP', '土地検索' (Land Search), 'マイホーム検索' (My Home Search), 'e+land.netについて' (About e+land.net), '土地探しのポイント' (Points for Land Search), and '初めての方へ' (For New Users). The main content area features a green background with a map of Kyushu. The map is divided into regions: FUKUOKA (糸島, 福岡, 宗像・古賀・福津, 糟屋), SAGA (佐賀, 基山上峰みやき, 神埼吉野ヶ里, 鳥栖), KUMAMOTO (山鹿・菊池, 阿蘇, 荒尾五名, 熊本, 宇土・宇城・益城, 八代水俣葦北, 天草, 人吉・球磨), and OITA (中津, 別府, 大分). A search button 'エリアから探す' is located in the top right of the map area. On the left side of the map, there is a large yellow and orange graphic that reads '福岡・熊本・佐賀・大分の土地情報 No.1 宣言!' (Land Information No.1 Declaration for Fukuoka, Kumamoto, Saga, and Oita). Below this, it says 'マイホーム購入者のための土地購入応援サイト!' (Land purchase support site for home buyers!). Two callout boxes show statistics: '現在の登録総件数 4,299 件' (Current total registered listings: 4,299 items) and '本日の登録総件数 59 件' (Today's total registered listings: 59 items).

出所 e 土地 net 運営 Lib work ホームページから抜粋

インターネットビジネスの利点は、対象地域が広がってもコストの大部分が固定費の為、利益が倍々で増えていく事にある。当社は、リアルな【住宅】という商材とインターネットを組み合わせている為、スマホゲームを作る会社やネットで SaaS モデルのサービスを提供している会社とは違うが、住宅市場にはそれらのサービスとは決定的に違う要素が二つある。

- ① 購買対象がほぼ全ての国民（顧客層が幅広い・市場が大きい）
- ② 販売単価が非常に高い、且つ利益率も高い（高単価・付加価値商品）

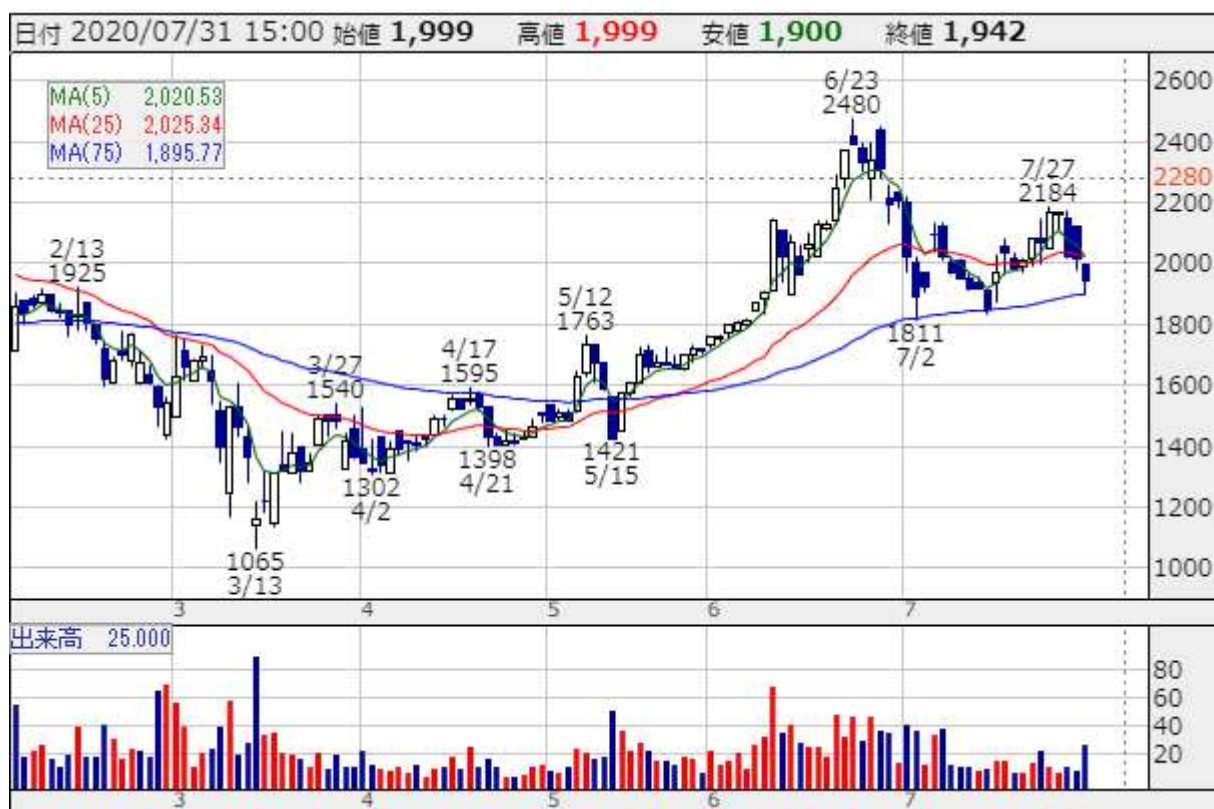
生きている限り人間はどこかの家に住んでおり、人口減少・少子化が続く日本においても、年間 88 万戸（2019 年度）の新築住宅が建設されている。今後も人口減少の流れは変わらないが、苦境に立たされるのは、同社のような先進的な会社ではなく、街の不動産屋や住宅展示場で人海戦術の集客を行っている、大手ハウズビルダーだと考えてい

る。新規に住宅を買う層は、主に30~40代であるが(私も40代)、何かを購入する時には、**【ネット検索】**を行う事がほとんどである。同社のe土地netは、ハウスメーカーのようにまず建てる住宅ありきではなく、そろそろ家でも買おうか ⇒ 土地・物件を検索 ⇒ 結果的に同社のサイトが検索ランキングの上位にある ⇒ 調べた結果モデルハウスに足を運ぶ ⇒ 建てたい土地に合う住宅を検討 ⇒ 直販モデルで価格も安い同社が選ばれる ⇒ 成約の流れとなる。家を買いたいという**【目的意識】**を持った方をネット上で集客する事によって、コストを大幅に下げた上で住宅の販売を可能にしている。また、住宅産業は、個人向けのビジネスとしては最も単価の高い部類に属しており、一般の方が一生涯に買う住宅の戸数は、1戸ないしは2戸が大半であり、その単価は安くても2,000万円以上となる。筆者調べによると、新築住宅販売時の粗利益は、平均30%程度と言われており、さらなる集客の効率化によって販売戸数が増えていけば、利益額は必然的に増えていくと推測される。

同社の現在の商圏は、熊本・福岡・佐賀・大分の九州北部4県だけであり、対象地域の人口は**【900万人にも満たない】**。さらなる成長の為には、首都圏への進出が欠かせない所であるが、前述した2020年7月に横浜に本社を置くタクエーホームを子会社化しており、3,800万人以上が住んでいる**【首都圏への進出基盤がようやく整った】**所である。私は、同社が首都圏に進出しても、販売方法自体を変える必要は全く無いと考えている。九州に住む住宅購買層と、首都圏に住む住宅購買層で、住宅購入時の方法が違うとはにわかに考えにくく、何かの情報を取得する時は、ネット・スマホ検索が主流になると考える。(eコマースの普及率を考えると、首都圏の方がむしろ積極的ではと考えている) 同社のIRに問い合わせた所、**【e土地netの神奈川版を既に作成しており、早ければ、8月~9月に運用を開始】**との事。直近では、現在のコロナ禍で在宅・リモートワークが拡大しており、都心のマンション暮らし ⇒ 郊外の一戸建てに住居の嗜好が変化してきており、同社にとっても追い風が吹いている。同社の2020年4月~6月の受注棟数は、前年同月比で124.62%となっており、WFH(ワーク フロム ホーム)は、好影響を与えている。

## 4. 株価・株主還元・バリエーション

1431 Lib work 日足



2020年3月に、本年安値1,065円を付けてから株価は急激に回復しており、6月26日には2,480円の高値を付けて、安値から2.3倍となった。先週末7月31日(金)の終値は、1,942円となっている。前期の1株利益(16.2円)をベースにPERを算出すると、120倍を超える水準となっており、いかにも割高に見えるが、2021年6月期の予想数値がV字回復となれば、話は違ってくる。7月7日(火)に当社が発表した、新型コロナウイルスの影響を踏まえたお知らせを読む限りでは、4月~6月の受注棟数の累計が、前年同期比で124.62%となっており、Webに注力している当社の受注状況が好調である事が伺える。当社のバリエーションを考える場合には、住宅メーカーと捉えるか、それともテック銘柄(ハウステック)として捉えるかで全然違ってくる。私は、現時点ではテクノロジーを駆使

した住宅メーカーとの認識である為、PER100 倍を超えるような水準は許容出来ず、当社の経営ビジョン

「VISION2030」に記載されている、毎年売上 20%成長として考えた場合でも、市場平均の PER15 倍の 2 倍水準となる、**PER30 倍程度**が限界ではと考えている。今期は、買収したタクエーホームの売上 23 億円、営業利益 0.9 億円が上乗せされる事となる為、売上増は見込めると思われるが、利益については買収に伴うのれんが 0.9 億円程度発生する為、償却分は利益が押し下げられる事となる。

### Lib work 業績推移

決算期 ▲	売上高 ▲	(前期比) ▲	営業利益 ▲	(前期比) ▲	経常利益 ▲	(前期比) ▲	当期利益 ▲	(前期比) ▲	EPS ▲	BPS ▲
2013/06	2,766	-%	114	-%	168	-%	94	-%	17.7円	226.7円
2014/06	3,086	11.6%	116	1.8%	132	-21.4%	73	-22.3%	13.7円	254.1円
2015/06	3,407	10.4%	141	21.6%	203	53.8%	119	63.0%	22.4円	309.3円
2016/06	2,974	-12.7%	35	-75.2%	53	-73.9%	17	-85.7%	3.2円	356.4円
2017/06	3,765	26.6%	195	457.1%	215	305.7%	147	764.7%	27.7円	464.9円
2018/06	5,104	35.6%	334	71.3%	371	72.6%	254	72.8%	47.8円	543.1円
2019/06	6,597	29.3%	532	59.3%	573	54.4%	391	53.9%	73.6円	726.4円
2020/06予	5,994	-9.1%	110	-79.3%	130	-77.3%	85	-78.3%	16.0円	-円

※前期比・指数は各項目を12ヶ月換算した値を表示

出所 マネックス証券 銘柄スカウター

今期業績予想の推測となるが、野村総研の新設住宅着工戸数の予測によると、2020 年度は新型コロナウイルスの影響を受けて 73 万件に留まるとしており、2019 年度の 88 万件から 17.0%の減となる。当社は、前述した 4-6 月期の受注が好調である為、前年同期比の増加分となる 24.62%から、市場予測の 17.0%を差し引くと、買収分を除いた予想売上は、7.62%の増加となる。従前までの販売地域の収益に、買収を行ったタクエーホームの売上(2019 年 9 月期と同額と仮定)をそのまま載せると、下記の予測数字となる。

【買収を除く売上】 59.94 億円×107.62%=64.50 億円

【買収分】 23.67 億円



【予想総売上】 83.61 億円

上記の予想売上に対して、2017 年度～2019 年度までの 3 年間平均の営業利益率 6.59%、当期利益率 4.94%を掛けると、下記の通りとなる。

【予想営業利益】 5.50 億円

【予想当期利益】 4.13 億円

【予想 1 株あたり利益】 77.7 円

上記の予想数字と仮定すると、コロナの影響が無かった 2019 年 6 月期と比べて、当期利益は 5.5%の増益予想となる。(IR に問い合わせを行った所、当社は 8/11 (火) 15:00 に予定している決算発表において、**業績予想**を発表するとしている)

マザーズ上場後の平均 PER は 19.97 倍となる為、【1,551 円】が平均 PER から算出した株価という事になる。

株価を予測する上では今期の予想数字を市場がどうとらえられるかであるが、直近の株価は日経平均・マザーズ指数の下落を受けて、高値から 20%以上下落しており、買われ過ぎからの調整となっている。冒頭に記載したが、当社は株主還元**に超積極的**であり、当社の株式を各四半期(3月・6月・9月・12月)に 1,000 株以上保有していると、プレミアム優待倶楽部のポイントが 15,000 ポイント付与される事となっている。プレミアム優待倶楽部は、カタログギフトの用に WEB 上で商品を選択出来る優待であり、使い勝手が良いのが魅力である。当社は、2020 年 5 月に自社株買いも実施、さらに配当は四半期ごとに実施している。以上を総合的に考えると、成長株目づ、利益還元を求める個人投資家からの人気は高いと推測され、予想数字を大幅に下回る業績とならない限りは、下値は限定的ではと考えられる。(3月並みの暴落が起こった場合は、その限りでは無い) 当面 1 か月は、**平均 PER の 1,551 円近辺**

での打診買いを検討してみてもどうだろうかと考えている。当銘柄は筆者も非常に注目している為、今後も本レポートで定期的にフォローを行っていく予定である。

【今週の動画はこちら】

<https://youtu.be/NGQ1SC4AwpA>

※12 分間の動画となります。

## 5. あとがき

本年3月から順調に回復してきた株式市場ですが、6月の高値を付けてからは上昇一服となり、先週末には、日経平均は22,000円を割り込みました。8月は株式市場にとって受難の月となっており、アベノミクス相場開始の2013年以降、日経平均株価は平均で2.7%以上の下落となっております。昨年も8月はトランプ砲で大幅下落、2015年はチャイナショックで下落となりました。両年共に共通しているのは、7月までの相場が好調であったという事です。今年は、3月末以降下げらしい下げが無く既に4カ月が経過している為、そろそろ注意が必要だとの認識です。私も一部ポジションを現金化して、夏～秋の下げに備えております。今年の株式市場における勝者は、2月中旬までに売却、3月の暴落局面で有望成長株を買った投資家です。来るべき下げ（現時点では、私は調整の範疇だと考えております）に備えて、今年は長めの夏休みを取るのも良いのではないのでしょうか？日々相場を見ていると、取引しなくなってしまうのは、相場好きの性であります。

トレース合同会社 社長

株式会社投資日報社 顧問

大学卒業後、2004年から証券会社にてFXの仕事に従事。以後、14年間に渡り、営業・企画・トレーディングの最前線で活躍。リーマン・ショック・ユーロ危機・Brexit等々の並居る大相場の中、裏方として市場の最前線で指揮を取り、FXの表も裏も知り尽くす。2018年秋、11年間勤めたマネックス証券を退社して、暗号資産(仮想通貨)の交換業者となる、株式会社ディーカレットの立ち上げメンバーに加わる。2020年5月に、相場道を究める為に同社を退職。個人投資家として株式投資を行いながら、投資に掛ける時間が限られる兼業投資家の方に有益な情報を届ける為、株式について日夜分析を行っている。

日本テクニカルアナリスト協会 認定テクニカルアナリスト(CMTA)

相場に対するモットーは、「利食いたくなったら乗せろ」

\* 当方レポートを無断で複写、配布されることはご契約違反となります。ご契約違反行為が発覚いたしました場合は、法的な処置を取ることもありますのでご注意ください。同時にレポートのご購読期間内であっても配信を打ち切らせて頂きます。何卒ご了承の上、宜しくお願い申し上げます。

\* このレポートは将来の見通しの適確性、または収益性を保証するものではありません。トレーダー及びレポートの読者は自己責任で取引を行ってください。当レポートの筆者、発行人共に市場における各参加者の決断については一切責任を負いません。