

ファーストステージ(2985)

景気動向に左右されにくい医師・歯科医師を顧客とし、
 購入・管理・売却まで長期的関係構築が成長の礎へ
 TOKYO PRO Market | 不動産サービス | 会社紹介

フィリップ証券株式会社

BLOOMBERG 2985:JP | REUTERS 2985.T

- 不動産ソリューション事業を展開。主に大阪府下で投資用不動産販売を中心に、不動産賃貸管理、およびその他サービスを提供する。
- 同社の顧客は全国の医師・歯科医師が中心であり、景気の動向に左右されにくい特徴がある。
- 投資用不動産の購入・管理・売却までの医師・歯科医師との長期的関係が、異業種企業との提携など将来の成長戦略への礎となる。

What is the news?

同社は「価値ある資産を提供し続けます」という経営方針のもと、不動産ソリューション事業を展開している。主に大阪府下で賃貸需要が旺盛な地域に位置する投資用不動産販売を中心として、販売した不動産について購入者から不動産管理を受託し、入居者の募集、家賃の回収代行、建物管理等の購入者へのサポート体制を構築している。2019/3通期のサービス別売上高は、投資用不動産販売が前期比21.0%増の78.01億円、不動産賃貸管理が同2.4倍の6.52億円、その他が同6.4%減の8,184万円であり、投資用不動産販売の売上構成比が91.4%となっている。投資目的での購入であることから入居者が付いた状態で販売する形態を取っており、同社が在庫として所有する不動産につき、販売するまでの間に入居者を募集し、賃貸することで家賃収入を得ている。この家賃収入が不動産賃貸管理に含まれることから、販売用不動産の在庫の増加に伴い、不動産賃貸管理収入も増加する傾向があるものと考えられる。

2020/3通期は、売上高が前期比24.0%増の105.85億円、営業利益が前期比2.5倍の13.33億円、経常利益が同2.8倍の12.00億円、当期利益が同2.8倍の8.13億円。土地売買取引による一過性の収益が約6億円計上されたことにより利益が押し上げられた。

How do we view this?

2021/3通期の会社計画は、売上高が前期比3.2%減の102.46億円、営業利益が同49.1%減の6.78億円、経常利益が同57.6%減の5.08億円、当期利益が同59.0%減の3.33億円。会社予想は、投資用不動産販売および賃貸管理収入の順調な推移を見込むが、前期に土地売買取引による一過性の収益を計上した反動減、および上場関連費用の計上により減収減益を想定している。同社の主な顧客層は医師・歯科医師であり、景気の動向に左右されにくい特徴があることから、新型コロナウイルス感染拡大による景気動向の影響を受けにくいと見られる。その一方、医療体制の逼迫が深刻化した場合に影響を受ける懸念があるが、緊急事態宣言が全国で解除されるなど状況が落ち着いてきたことは好材料だろう。また、投資用不動産の購入・管理・売却まで長期間にわたる全国の医師・歯科医師との継続的關係が構築されることで、将来的には医療関連の異業種企業との提携ビジネスへの事業展開といった成長戦略へ繋がると期待されよう。

業績推移

事業年度	2017/3	2018/3	2019/3	2020/3	2021/3F
売上高(百万円)	6,173	6,770	8,535	10,585	10,246
経常利益(百万円)	236	82	430	1,200	508
当期利益(百万円)	148	38	286	813	333
EPS(円)	123.73	31.70	223.33	633.69	259.55
PER(倍)	12.93	50.47	7.16	2.52	6.16
BPS(円)	860.10	901.76	1,125.08	1,758.78	-
PBR(倍)	1.86	1.77	1.42	0.91	-
配当(円)	-	-	-	-	-
配当利回り(%)	-	-	-	-	-

(※)2020/2/3付で普通株式1株につき400株の割合で株式分割を実施したが、2017/3期の期首に当該株式分割が行われたと仮定してEPS、BPSを算定している。(出所:会社公表資料をもとにフィリップ証券作成、F=会社予想)

配当予想(円) - (会社予想)
 株価(円) 1,600 2020/5/27(基準値)

会社概要

2007年に代表取締役CEOの中野秀樹氏が投資用不動産販売を目的として大阪市北区に同社を設立。「将来に備えて、将来を豊かにする。幸せな人生設計に貢献し、一番素敵なステージへ」という経営理念のもと、「価値ある資産を提供し続けます」という経営方針を掲げて不動産ソリューション事業を展開。不動産ソリューション事業セグメントの下、投資用不動産販売、不動産賃貸管理、その他の3事業サービスを運営している。

①主力の投資用販売事業は、主に大阪府を中心に賃貸需要の旺盛な都心で、最寄駅から徒歩10分圏内を基本としたハイグレードな単身者向けマンションを販売している。景気の動向に左右されにくい特徴をもつ全国の医師・歯科医師を主力の顧客層としている。②不動産賃貸管理事業は、同社が販売した不動産について購入者から不動産管理を受託し、入居者の募集、家賃回収代行、建物管理等を行うほか、購入者の希望によりサブリースを行う。また、同社が在庫として所有する不動産について、販売するまでの間に入居者を募集し、賃貸することにより家賃収入を得ている。③その他事業は、遊休地や未利用土地の有効活用の一環として太陽光発電を行っている。2020/5/27にTOKYO PRO Marketに上場を果たした。

企業データ

主要株主(2020/4/24)	(%)
1.中野 秀樹	65.42
2.本田 誠二	9.35
3.杉本 篤志	9.35
4.取田 大	9.35
5.HNホールディングス株式会社	6.53

(出所:会社公表資料をもとにフィリップ証券作成)

アナリスト

笹木 和弘
 kazuhiro.sasaki@phillip.co.jp
 +81 3 3666 6980

【レポートにおける免責・注意事項】

本レポートの発行元: フィリップ証券株式会社 〒103-0026 東京都中央区日本橋兜町4番2号

TEL: 03-3666-2101 URL: <http://www.phillip.co.jp/>

本レポートの作成者: 公益社団法人 日本証券アナリスト協会検定会員、国際公認投資アナリスト 笹木和弘
リサーチ部 李 一承

当資料は、情報提供を目的としており、金融商品に係る売買を勧誘するものではありません。フィリップ証券は、レポートを提供している証券会社との契約に基づき対価を得ております。当資料に記載されている内容は投資判断の参考として筆者の見解をお伝えするもので、内容の正確性、完全性を保証するものではありません。投資に関する最終決定は、お客様ご自身の判断でなさるようお願いいたします。また、当資料の一部または全てを利用することにより生じたいかなる損失・損害についても責任を負いません。当資料の一切の権利はフィリップ証券株式会社に帰属しており、無断で複製、転送、転載を禁じます。

<日本証券業協会自主規制規則「アナリスト・レポートの取扱い等に関する規則 平 14.1.25」に基づく告知事項>

1. 本レポートの作成者であるアナリストと対象会社との間に重大な利益相反関係はありません。
2. 当社は、東京証券取引所の定める「特定上場有価証券に関する上場規程の特例」(以下「特例」)第102条の規定に基づき、発行会社の担当 J-Adviser に就任する旨の契約を締結いたしております。また、当社は、「特例」第135条に定める流動性プロバイダーであり、発行会社株式の円滑な流通の確保に努めるほか、流動性プロバイダーとしての義務を負っています。