

ファーストステージ(2985)

会社計画は医療逼迫の深刻化を織り込むも、新型コロナワクチン接種の普及により業績上振れが期待される
TOKYO PRO Market | 不動産サービス | 業績フォロー

フィリップ証券株式会社

BLOOMBERG 2985:JP | REUTERS 2985.T

- 2021/3通期は、売上高が前期比13.8%増、営業利益が同23.6%減、経常利益が同32.8%減、当期利益が同35.2%減の増収減益。
- 2022/3通期会社予想は、医療逼迫の深刻化が医師・歯科医師の投資用不動産購入レポート率の低下をもたらす懸念から保守的に見積もる。
- 国内で重症化リスクの高い高齢者層を中心に新型コロナワクチン接種が進むなか、会社計画に対する業績上振れが期待されよう。

What is the news?

5/31発表の2021/3通期は、売上高が前期比13.8%増の120.44億円、営業利益が同23.6%減の10.19億円、経常利益が同32.8%減の8.06億円、当期利益が同35.2%減の5.27億円。新型コロナウイルス感染症の収束時期が見通せず、景気の先行きが不透明な状況が続くなか、リモートワークの推進やIT技術の導入など、DX推進により業務フローを大幅に変化させながら事業活動を遂行した。主力の投資用不動産販売市場では、住宅ローンの低金利を背景とした投資需要が堅調だった一方、建設労働者不足、建築費および用地価格の高騰のほか、コロナ禍を受けた消費行動など注視されるべき環境の変化がみられた。

サービス内容別の売上高は以下の通り。①投資用不動産販売事業が前期比15.2%増の109.30億円、②不動産賃貸管理事業が同1.0%増の10.29億円、③不動産建物管理事業が同32倍の304万円、④太陽光発電を主とするその他事業が同1.2%増の8,103万円だった。2019年10月に賃貸住宅管理業者に登録したのを受けて、不動産建物管理事業が立ち上がり始めた。

How do we view this?

2022/3通期の会社計画は、売上高が前期比41.7%減の70.19億円、営業利益が同84.3%減の1.60億円、経常利益が同98.7%減の11百万円、当期利益が同87.1%減の68百万円。会社予想は、新型コロナウイルス感染拡大の影響により医療体制の逼迫が深刻化した場合を想定した上で、同社の主要顧客である医師・歯科医師の投資用不動産購入のレポート率が低下する可能性、および、経済活動の自粛・制限による景気の先行き懸念により不動産販売等を目的とした事業法人への投資用不動産販売が鈍化する可能性を織り込んだ見通しとみられる。

日本国内で重症化リスクの高いとされる高齢者層を中心に新型コロナワクチン接種の普及が順調に進んでいる現状からすれば、医療体制の逼迫は徐々に解消に向かうと見込まれる。従って、同社の見通しは保守的に過ぎる面もあり、業績が上振れする可能性もあろう。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関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	2019/3	2020/3	2021/3	2022/3F
売上高(百万円)	8,535	10,585	12,044	7,019
経常利益(百万円)	430	1,200	806	11
当期利益(百万円)	286	813	527	68
EPS(円)	223.33	633.69	410.54	52.87
PER(倍)	7.16	2.52	3.90	30.26
BPS(円)	1,125.08	1,758.78	2,169.33	-
PBR(倍)	14.22	9.10	7.38	-
配当(円)	0.00	0.00	123.00	15.00
配当利回り(%)	0.00	0.00	7.69	0.94

(※)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、2019/3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) 15.00 (会社予想)
株価(円) 1,600 2021/7/20(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、不動産建物管理、その他の4事業サービスを運営している。2020/5/27にTOKYO PRO Marketに上場を果たした。

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不動産建物管理事業は、顧客に販売したマンションにおいて引渡し後の管理組合の組成・運営から、共用部の管理も併せて行う。

④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。

企業データ



(出所: Bloombergをもとにフィリップ証券作成)

主要株主(2021/6/25)

株主	(%)
1. 中野 秀樹	65.41
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)

リサーチ部

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

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。