

TSON(3456)

不動産 AI 活用、住宅と不動産ファンド事業への経営資源集中で新しい生活様式への変化を事業拡大に繋げる TOKYO PRO Market | 戸建住宅建設 | 業績フォロー

フィリップ証券株式会社

BLOOMBERG 3456 JP | REUTERS 3456.T

- 2021/6通期は、売上高が前期比38.1%増、営業利益が同4.1倍、経常利益が同4.0倍、当期利益が同3.9倍と、大幅増収増益だった。
- RPA による競合物件調査、不動産 AI によるデータ分析の TSON マーケティングシステム、および不動産投資商品が業績拡大に貢献。
- 不動産AI活用、および住宅と不動産ファンドへの経営資源集中により、新しい生活様式への構造変化をビジネス拡大に繋げる方針だ。

What is the news?

8/10発表の2021/6通期は、売上高が前期比38.1%増の23.44億円、営業利益が同4.1倍の1.51億円、経常利益が同4.0倍の1.37億円、当期利益が同3.9倍の9,020万円。RPA（ロボティック・プロセス・オートメーション）による競合物件調査や不動産AIによるデータ分析等をベースとした「TSONマーケティングシステム」を駆使した独自のマーケティング戦略が功を奏したこと、および前期より開始した不動産特定共同事業法に基づく不動産投資商品の募集・運用開始の貢献により増収を達成。それに加えて、粗利率が同1.4ポイント上昇の19.6%、販管費率が同2.9ポイント低下の13.2%と利益率が向上したことが大幅増益に繋がった。

セグメント別の業績は以下の通り。①住宅事業は、売上高が前期比42.7%増の20.59億円、セグメント利益が同68.6%増の1.83億円。戸建て住宅への住み替え需要の高まり、およびクラウドファンディング募集を取り入れた不動産投資商品の好調な推移が業績に寄与した。②広告企画事業は、売上高が同8.6%減の2.10億円、セグメント利益が同3.8倍の3,271万円。イベント中止に伴い広告物受注が減少したことが響いて減収だったが、非対面型集客受注システムの提案営業により顧客ウェブサイトの更新受注の獲得に繋がり増益となった。③不動産マネジメント事業は、売上高が同3.1倍の7,440万円、セグメント利益が同9.6倍の3,473万円。自社ブランド賃貸住宅の販売で事業会社を対象とした受注が順調に推移し、販売サポートに伴う紹介料・技術指導料の増加が業績を押し上げた。

How do we view this?

2022/6 通期会社計画は、売上高が前期比 81.6%増の 42.56 億円、営業利益が同 2.1 倍の 3.25 億円、経常利益が同 93.3%増の 2.65 億円、当期利益が同 91.6%増の 1.72 億円と、更なる増収増益を見込んでいる。

木材流通価格の高騰に伴う木材不足、高齢化による建設業の人手不足、および住宅着工数の減少が見込まれるなか、同社独自開発の不動産 AI による多角的なデータ分析は、コロナ禍を受けた新しい生活様式の定着による消費行動などサービスの需要構造の変化をビジネス拡大のチャンスに繋げる可能性を有している。同社は広告企画事業を廃止し、主力の住宅事業、および今後大きな進展が見込まれる不動産特定共同事業（不動産ファンド事業）に経営資源を集中することで事業効率と収益性の向上を図り、ビジネス拡大を組織面で後押しする方針だ。

業績推移

事業年度	2019/6	2020/6	2021/6	2022/6F
売上高(百万円)	1,547	1,697	2,344	4,256
経常利益(百万円)	71	34	137	265
当期利益(百万円)	47	22	90	172
EPS(円)	102.18	48.84	192.54	368.89
PER(倍)	4.99	10.44	2.65	1.38
BPS(円)	987.58	1,036.42	1,228.96	-
PBR(倍)	0.52	0.49	0.41	-
配当(円)	0.00	0.00	0.00	0.00
配当利回り(%)	0.00	0.00	0.00	0.00

(出所: 会社公表資料をもとにフィリップ証券作成、F=予想は会社計画)

配当予想 (円) 0.00 (会社予想)
株価 (円) 510 2021/10/5 (基準日)

会社概要

TSONは、2008年に住宅関連に特化した広告代理店事業を目的として設立され、現在では愛知県を地盤に展開する不動産・広告会社である。自社で独自開発し競合物件調査やWebアンケートをベースとした住宅販売データ収集・分析システム「TSONマーケティングシステム」の活用により、戸建て分譲住宅事業や住宅に関連した広告企画事業が主力業務となっている。戸建て分譲住宅事業を展開するなかで、広告やコンサルティング事業も行ってきた同社の強みは、トータルソリューション力である。2015/3/23にTokyo PRO Marketに上場した。

事業セグメントは、①住宅事業(住宅の企画・仲介・販売業務)、②広告企画事業(広告代理業、企業の販売促進活動の企画業務)、③不動産マネジメント事業(賃貸住宅を活用した資産管理・資産運用コンサルティング業務)の3つに分かれ、売上高の大半を住宅事業と広告企画事業で分け合っている。

2020/6期より新規事業として不動産特定共同事業法に基づく不動産投資商品の出資募集を開始。2022/6期より、①住宅事業、②不動産ファンド事業(不動産特定共同事業)、③不動産マネジメント事業の3事業セグメントへ事業再編された。

企業データ



主要株主(2021/9/29)

株主名	(%)
1. 深川 堅治	78.23
2. 株式会社スモールB	15.58
3. 百生 彰	2.13
4. 荒木 健次	1.06
4. 栃井 信二	1.06

(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。