

2025年6月3日

ゼン・ランド(358A)

「TEMPOLY」と「TEMPOLY ASSIST」のサービスを通じ、
商業用不動産業界の情報オープン化を推進

TOKYO PRO Market | 不動産サービス | 会社紹介

BLOOMBERG 358A:JP | REUTERS 358A.T

- 商業用不動産事業を展開。商業用不動産仲介（賃貸・売買）業務、商業用不動産売買業務、商業用不動産物件管理業務から構成される。
- 入居テナントの業種・業態ごとに必要な専門知識が異なる商業用不動産に対応できる人材育成に注力。収益性の高い1都3県を中心に事業展開。
- 検索WEBサイト「TEMPOLY」および商圏特性分析ツール「TEMPOLY ASSIST」を通じて商業用不動産業界の情報オープン化を推進している。

同社の事業について

商業用不動産事業の単一セグメントである同社事業は、①商業用不動産仲介業務、②商業用不動産売買業務、③商業用不動産物件管理業務に区分される。2024/9期売上構成比は、①70.7%、②26.8%、③2.5%を占める。特長・強みとして以下の点が挙げられる。

第1に、商業用不動産事業に特化している点である。商業用不動産の店舗物件は入居テナントの業種が多岐にわたり、規制内容や必要な許認可も業種・業態により異なる。そのため、求められる専門知識が多岐にわたることから、所有者（貸主）と出店者（借主）それぞれの立場を理解した上で専門性をもって取り組める人材が不可欠である。同社は研修の強化により人材育成に取り組んでいる。高度な専門性に加え、商業用不動産の収益性が高い東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県を中心に事業を展開している点も成長を後押ししている。

第2に、自社運営の店舗物件に特化した検索WEBサイト「TEMPOLY」を活用した物件選定サービスの提供である。同社が注力する店舗物件は、住宅やオフィスと比べて情報の透明性が低い面があることから、設立以降に独自のネットワークを通じて蓄積してきた物件情報・募集履歴等のデータベースの付加価値が高まっている。同社は現在、「TEMPOLY」の認知度を高めることが主力の商業用不動産賃貸業務の成約件数増加に直結するとして、積極的なマーケティング活動を展開している。

第3に、店舗出店仲介時に、多岐にわたるエリアマーケティング活用を通じて希望候補テナントの販売効率を事前に可視化する「TEMPOLY ASSIST」を活用したサービスの提供である。ターゲットが特定の業種に限定される商業用不動産仲介市場では、適切なターゲティング手法やノウハウが未だ確立されていない。同社のスマホ位置情報（人流データ）を用いた商圏特性分析は、競合優位・差別化に貢献すると見込まれる。

業績と見通し

2024/9通期実績は、売上高が前期比10.7%減の429百万円、営業利益が同394.3%増の52百万円。商業用不動産売買が同45%減収も、高利益率の商業用不動産仲介業務が同26%増収だったことが営業増益に貢献した。

2025/9通期会社計画は、売上高が前期比5.0%増の451百万円、営業利益が同16.4%減の44百万円。検索WEBサイト「TEMPOLY」の認知度を高めるため、潜在的な顧客へのアプローチとしてタクシー広告に加えて、様々なSNS媒体に広告費用を投じるほか、継続的に人材採用および社員教育を推進し、事業規模の継続的拡大に努める方針としている。

業績推移

(百万円未満切り捨て)

事業年度	2022/9	2023/9	2024/9	2025/9F
売上高(百万円)	620	481	429	451
経常利益(百万円)	6	16	50	42
当期利益(百万円)	-3	0.4	35	26
EPS(円)	-4.26	0.48	36.34	26.27
PER(倍)	-	645.83	8.53	11.80
BPS(円)	39.97	40.45	71.89	-
PBR(倍)	7.76	7.66	4.31	-
配当(円)	0.00	0.00	0.00	-
配当利回り(%)	0.00	0.00	0.00	-

(※) 2025/2/7付で普通株式1株を100株とする株式分割を実施したが、EPS、BPS、配当などの1株当たり指標は、前後の比較のため、株式分割による発行済株式数の増加が2022/9期の期首にあった前提で計算し直している。

(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)



A member of PhillipCapital

フィリップ証券株式会社

配当予想(円) - (会社予想)
株価(円) 310 2025/5/23(終値)

会社概要

2012年10月に東京都渋谷区道玄坂にて商業用不動産専門の仲介事業を目的として同社を設立。藤井社長は、商業用不動産業界における情報の公開性および透明性が低いことに疑問を持ち、業界の状況を変えるべく透明で公正な取引を行う会社を目指して設立した。

社名のゼン・ランドは、ゼンが「善」を、ランドが不動産を意味する「Land」に由来する。

これまで培ってきたノウハウの他、自社運営の店舗物件に特化した検索WEBサイト「TEMPOLY」を活用した物件の選定、および各種データをまとめた「TEMPOLY ASSIST」を活用した商圏特性分析等を行い、顧客ごとにそれぞれに合った物件の提案を行う。

2025年5月23日、TOKYO PRO Marketに新規上場した。

商業用不動産事業の業務内容は、以下の3つの業務より構成される。

(1)「商業用不動産仲介業務」は、①店舗物件を貸したい顧客と店舗物件を借りたい顧客の仲介を行う「賃貸仲介」、および、②主に他の不動産会社または所有者である売主からの依頼または紹介等により、商業用ビル、不動産等を中心に売買仲介を行う「売買仲介」に分かれる。

(2)「商業用不動産売買業務」は、主に他の不動産会社または所有者である売主からの物件の持ち込みまたは紹介等により、商業用ビル、土地等を中心に売買を行う。

(3)「商業用不動産物件管理業務」は、所有者である貸主から委託された商業用不動産物件の管理・運営業務を行う。

企業データ

主要株主 (2025/5/23) (%)
1 藤井 善英 86.00
2 矢野 拓也 13.50

(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認定アナリスト、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。当資料に記載されている内容は投資判断の参考として本レポートの作成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、フィリップ証券も、本レポートの作成者も、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)」に基づく表示>

1. フィリップ証券または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. フィリップ証券は、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条の規定または福岡証券取引所の定める「特例」第102条の規定に基づき、発行会社の担当 J-Adviser または F-Adviser、あるいはその両方に就任する旨の契約を締結いたしております。また、フィリップ証券は、東京証券取引所の定める「特例」第135条または福岡証券取引所の定める「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。