

2023年6月期 中間決算短信〔日本基準〕（非連結）

2023年2月24日
上場取引所 東

上場会社名 株式会社 TSON
 コード番号 3456 URL <https://www.tson.co.jp>
 代表者（役職名） 代表取締役社長（氏名） 加藤 冬樹
 問合せ先責任者（役職名） 取締役経営管理部長（氏名） 加藤 隆弘 TEL 052-589-1441
 中間発行者情報提出予定日 2023年3月29日 配当支払開始予定日 —
 中間決算補足説明資料作成の有無 : 無
 中間決算説明会開催の有無 : 無

（百万円未満切捨て）

1. 2023年6月期中間期の業績（2022年7月1日～2022年12月31日）

（1）経営成績

（%表示は、対前年同期増減率）

	売上高		営業利益		経常利益		中間純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2023年6月期中間期	2,794	115.6	99	230.6	55	208.3	36	212.7
2022年6月期中間期	1,296	33.1	30	△35.7	17	△61.9	11	△62.0

	1株当たり 中間純利益	潜在株式調整後 1株当たり中間純利益
	円 銭	円 銭
2023年6月期中間期	79.61	—
2022年6月期中間期	24.90	—

（注）潜在株式調整後1株当たり中間純利益金額については、潜在株式が存在するものの、期中平均株価が把握できませんので記載しておりません。

（2）財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
2023年6月期中間期	3,612	617	17.1	1,376.92
2022年6月期	3,327	591	17.8	1,262.05

（参考）自己資本 2023年6月期中間期 617百万円 2022年6月期 591百万円

2. 配当の状況

	年間配当金		
	中間期末	期末	年間
	円 銭	円 銭	円 銭
2022年6月期	0.00	0.00	0.00
2023年6月期	0.00		
2023年6月期(予想)		0.00	0.00

（注）直近に公表されている配当予想からの修正の有無：無

3. 2023年6月期の業績予想（2022年7月1日～2023年6月30日）

（%表示は、対前期増減率）

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益		1株当たり 当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
通期	5,043	41.4	279	358.3	206	945.6	134	767.7	287.18

（注）直近に公表されている業績予想からの修正の有無：無

※ 注記事項

(1) 中間財務諸表の作成に特有の会計処理の及び簡便な会計処理の適用：無

(2) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無
- ② ①以外の会計方針の変更 : 無
- ③ 会計上の見積りの変更 : 無
- ④ 修正再表示 : 無

(3) 発行済株式数（普通株式）

- ① 期末発行済株式数（自己株式を含む）
- ② 期末自己株式数
- ③ 期中平均株式数（中間期）

2023年6月期中間期	468,500株	2022年6月期	468,500株
2023年6月期中間期	20,000株	2022年6月期	—株
2023年6月期中間期	458,174株	2022年6月期中間期	468,500株

※ 中間決算短信は、公認会計士又は監査法人の中間監査の対象外です

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。業績予想の前提となる条件及び業績予想のご利用にあたっての注意事項等については、中間決算短信（添付資料）4ページの「1. 当中間決算に関する定性的情報（3）業績予想に関する説明」をご覧ください。

○添付資料の目次

1. 当中間決算に関する定性的情報	2
(1) 経営成績に関する説明	2
(2) 財政状態に関する説明	3
(3) 業績予想に関する説明	4
2. 中間財務諸表及び主な注記	5
(1) 中間貸借対照表	5
(2) 中間損益計算書	7
(3) 中間キャッシュ・フロー計算書	8
(4) 中間財務諸表に関する注記事項	9
(継続企業の前提に関する注記)	9
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	9
(セグメント情報等)	9

1. 当中間決算に関する定性的情報

(1) 経営成績に関する説明

当中間会計期間におけるわが国経済は、新型コロナウイルス感染症の感染拡大防止に伴う行動制限が新規感染者数の減少により緩和され、経済活動は徐々に正常化に向かう動きが見られました。一方、世界的な金融引締めやロシア・ウクライナ情勢による資源の供給難および価格高騰を背景とした海外景気の下振れ、過度な円安による物価上昇など、依然として先行き不透明な状況が続いております。

当社が属する不動産業界では、新設住宅着工戸数（2022年7月～2022年12月）は、440,824戸（前年比0.8%減）となりました。しかし、当社の主力事業の1つである分譲戸建住宅の新設着工戸数は、73,901戸（前年比1.2%増）とほぼ横ばいでした。また、当社の不動産ファンド事業において投資対象としている賃貸住宅の新設着工戸数は180,232戸（前年比7.2%増）となりました（国土交通省 建築着工統計調査 http://www.mlit.go.jp/statistics/details/jutaku_list.html のデータを基に当社にて分析）。

こうした中、当社は当中間会計期間におきまして、組織の再編を行い、「LF事業（分譲戸建事業・不動産ファンド事業）」の首都圏展開に関し、迅速な意思決定及び責任を明確化することを目的として、既存の「LF事業部」から首都圏での事業を分離させ、「首都圏事業部」を新設いたしました。従いまして、当社は、今年度から愛知県・岐阜県・三重県での不動産ファンド事業と分譲戸建事業は「LF事業部」、首都圏での同事業は「首都圏事業部」にて推進することといたしました。

「LF事業」は、分譲戸建事業と不動産ファンド事業から成り立っております。分譲戸建事業は、不動産AI「勝率一番」を活用して、分譲戸建住宅の企画・生産を行い、外部業者を通して販売しております。メインエリアは愛知県・岐阜県・三重県ですが、下期から首都圏でも分譲戸建事業を展開していく予定です。一方、不動産ファンド事業も同AIを活用してメゾネットタイプの賃貸物件を企画・生産し、それを組み入れたファンドを組成して事業展開しております。ファンドには、大容量の太陽光発電装置を搭載して再生可能エネルギーの活用可能な商品を積極的に投入し、環境問題に対応しております。また、組合形態については、匿名組合型と任意組合型の二種類のファンドを用意して投資家の方々のニーズに幅広く対応しております。

「テック事業」は、不動産ビッグデータや不動産AI「勝率一番」を中心とした不動産マーケティングシステムの開発、運営を行っております。当社は、2022年12月、公益社団法人企業情報化協会（IT協会）よりIT奨励賞（トランスフォーメーション領域）を受賞しました。これは、独自に構築した不動産ビッグデータと不動産AI「勝率一番」というITテクノロジーの成果を活用し、従来の分譲住宅等を中心とするオールドスタイルの会社から不動産ファンドを中心とする新しいビジネスモデルへ、全社レベルでのDXを行い一気呵成に変革した点が評価されました。

以上の結果、当中間会計期間の業績は、売上高2,794,249千円（前年同期比115.6%増）、営業利益99,544千円（同230.6%増）、経常利益55,029千円（同208.3%増）、中間純利益は36,476千円（同212.7%増）となりました。

セグメント別の概況は次のとおりです。

〔セグメントの業績の概要〕

（LF事業）

●分譲戸建事業

分譲戸建事業は、前期からの在庫処理を進めると同時に、新規物件確保の面においては、不動産AI「勝率一番」を利用して厳選した土地仕入れを行いました。また、投入する商品は平屋住宅を積極的に投入して利益確保に努めました。この結果、売上は1,098,376千円（前年同期比127.4%増）となりました。

●不動産ファンド事業

不動産ファンド事業は、今期に入ってから愛知県・岐阜県・三重県における用地仕入れエリアを見直し、不動産ファンドに適した用地を一層厳選して仕入れました。また、首都圏エリアでは、計画通りに事業推進ができ、首都圏エリアでの基盤を強固にすることができました。今後は、首都圏の中でも東京23区内での仕入れを強化し、数多くの投資家から注目されるエリアで事業展開をしてまいります。

その結果、不動産ファンド事業は、32プロジェクトを組成し、当中間会計期間における売上は、1,681,735千円（前年同期比109.2%増）となりました。

●LF事業全体

LF事業全体では、売上2,780,112千円（前年同期比116.0%増）、セグメント利益は210,628千円（同54.9%増）となりました。

(テック事業)

テック事業においては、不動産A I「勝率一番」のデータ収集数が2022年12月累計で2億1,000万件に達するビッグデータとなりました。この不動産ビッグデータと不動産A I「勝率一番」は、2022年12月にIT奨励賞を受賞し、外部からの評価も高まっております。当社の組成するファンドは、不動産A I「勝率一番」によって人の勘に頼らない勝率の高いファンドのため、多くの投資家からの信頼を得られていると認識しております。

テック事業は、不動産ビッグデータや不動産A I「勝率一番」を中心とした不動産マーケティングシステムに磨きをかけ続けるために、優秀な人材確保や同A Iのバージョンアップに積極的に取り組みました。このシステムこそがLF事業、延いては当社全体の業績拡大・成長をもたらすものと考えているため、今後も積極的な投資を行ってまいります。

この結果、当中間会計期間におけるテック事業の売上は、14,137千円（前年同期比52.2%増）となりました。一方、増員による人件費および開発に関する外注費が増大したため、セグメント損失は9,323千円（前年同期セグメント損失は8,184千円）となりました。

なお、当中間会計期間のテック事業の売上高及びセグメント利益に関して、前期までは社内売上数値を加算しておりましたが、当中間会計期間から社内売上を計上しておりません。当該短信において、テック事業の前期売上高及びセグメント利益は、社内売上を除いた数値で表記しております。

(2) 財政状態に関する説明

① 資産、負債及び純資産の状況

(資産)

当中間会計期間末における流動資産は3,363,237千円となり、前事業年度末に比べ225,033千円増加いたしました。これは主に、仕掛販売用不動産の増加642,492千円、販売用不動産の減少455,541千円等によるものです。固定資産は249,161千円となり、前事業年度末に比べ60,038千円増加いたしました。これは主に、出資金の増加66,783千円等によるものです。

この結果、総資産は、3,612,399千円となり、前事業年度末に比べ285,071千円増加いたしました。

(負債)

当中間会計期間末における流動負債は2,836,224千円となり、前事業年度末に比べ253,269千円増加いたしました。これは主に、不動産特定共同事業出資受入金の増加770,010千円、前受金の減少620,793千円等によるものです。固定負債は158,625千円となり、前事業年度末に比べ5,525千円増加いたしました。これは主に、社債の増加30,000千円、長期借入金の減少17,696千円等によるものです。

この結果、負債合計は、2,994,849千円となり、前事業年度末に比べ258,794千円増加いたしました。

(純資産)

当中間会計期間末における純資産合計は、前事業年度末に比べ26,276千円増加し、617,549千円となりました。

② キャッシュ・フローの状況

当中間会計期間における現金及び現金同等物（以下「資金」という）の残高は560,840千円（前年同期比282,284千円増加）となりました。各キャッシュ・フローの状況とその主な要因は以下のとおりであります。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

営業活動の結果使用した資金は1,019,771千円（前年同期は495,091千円の使用）となりました。これは主に、前受金の減少額620,793千円、仕入債務の減少額203,431千円、棚卸資産の増加額171,807千円等によるものです。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

投資活動の結果使用した資金は88,144千円（前年同期は12,789千円の使用）となりました。これは出資金の払込による支出103,783千円、差入保証金の差入による支出25,435千円等によるものです。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

財務活動の結果獲得した資金は1,035,511千円（前年同期は225,820千円の獲得）となりました。これは不動産特定共同事業出資受入金の増加額770,010千円、短期借入金の純増加額308,150千円等によるものです。

(3) 業績予想に関する説明

2023年6月期の通期の業績予想につきましては、2022年8月10日に公表致しました業績予想から変更はございません。

2. 中間財務諸表及び主な注記

(1) 中間貸借対照表

(単位：千円)

	前事業年度 (2022年6月30日)	当中間会計期間 (2022年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	643,248	571,787
売掛金	34,527	201,548
販売用不動産	959,962	504,420
仕掛販売用不動産	933,388	1,575,881
未成工事支出金	34,645	4,322
材料貯蔵品	209	178
前渡金	416,409	436,317
前払費用	20,975	18,791
立替金	3,472	18,152
未収入金	1,562	6,566
仮払金	—	25,269
未収消費税等	76,790	—
未収還付法人税等	13,014	—
流動資産合計	3,138,204	3,363,237
固定資産		
有形固定資産		
建物附属設備	4,526	5,086
減価償却累計額	△1,729	△1,898
建物附属設備(純額)	2,796	3,188
工具、器具及び備品	539	539
減価償却累計額	△438	△463
工具、器具及び備品(純額)	100	75
建設仮勘定	6,110	5,000
有形固定資産合計	9,007	8,263
無形固定資産		
借地権	12,818	9,000
ソフトウェア	12,330	25,620
ソフトウェア仮勘定	16,960	—
無形固定資産合計	42,108	34,620
投資その他の資産		
投資有価証券	5,475	2,475
出資金	45,500	112,283
長期前払費用	1,476	909
前払年金費用	2,068	1,632
繰延税金資産	18,106	4,536
長期預金	770	—
保険積立金	4,036	—
差入保証金	60,573	84,439
投資その他の資産合計	138,006	206,276
固定資産合計	189,123	249,161
資産合計	3,327,327	3,612,399

(単位：千円)

	前事業年度 (2022年6月30日)	当中間会計期間 (2022年12月31日)
負債の部		
流動負債		
工事未払金	381,738	178,306
短期借入金	104,450	412,600
1年内償還予定の社債	36,000	38,000
1年内返済予定の長期借入金	36,600	36,600
未払金	48,853	42,740
未払費用	3,678	1,391
未払消費税等	—	18,040
未払法人税等	454	4,755
未成工事受入金	500	20,000
前受金	651,465	30,671
預り金	3,418	1,116
賞与引当金	4,652	4,473
不動産事業等損失引当金	26,609	6,918
工事損失引当金	13,933	—
不動産特定共同事業出資受入金	1,270,600	2,040,610
流動負債合計	2,582,955	2,836,224
固定負債		
社債	45,000	75,000
長期借入金	95,948	78,252
役員退職慰労引当金	11,447	4,668
預り保証金	705	705
固定負債合計	153,100	158,625
負債合計	2,736,055	2,994,849
純資産の部		
株主資本		
資本金	100,000	100,000
資本剰余金		
資本準備金	4,467	4,467
資本剰余金合計	4,467	4,467
利益剰余金		
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	486,804	523,281
利益剰余金合計	486,804	523,281
自己株式	—	△10,200
株主資本合計	591,272	617,549
純資産合計	591,272	617,549
負債純資産合計	3,327,327	3,612,399

(2) 中間損益計算書

(単位：千円)

	前中間会計期間 (自 2021年7月1日 至 2021年12月31日)	当中間会計期間 (自 2022年7月1日 至 2022年12月31日)
売上高		
不動産売上高	1,072,758	2,681,209
完成工事高	133,584	58,568
兼業事業売上高	89,753	54,471
売上高合計	1,296,096	2,794,249
売上原価		
不動産売上原価	898,160	2,257,580
完成工事原価	107,782	53,114
兼業事業売上原価	23,350	32,741
売上原価合計	1,029,295	2,343,437
売上総利益	266,800	450,811
販売費及び一般管理費	236,693	351,266
営業利益	30,107	99,544
営業外収益		
受取利息	1	1
受取配当金	117	404
保険解約返戻金	—	2,968
雑収入	957	2,134
営業外収益合計	1,076	5,508
営業外費用		
支払利息	1,450	2,212
社債利息	209	148
社債発行費	—	904
不動産特定共同事業分配金	11,676	46,752
雑損失	—	5
営業外費用合計	13,336	50,024
経常利益	17,846	55,029
税引前中間純利益	17,846	55,029
法人税、住民税及び事業税	4,817	4,982
法人税等調整額	1,363	13,570
法人税等合計	6,180	18,552
中間純利益	11,666	36,476

(3) 中間キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前中間会計期間 (自 2021年7月1日 至 2021年12月31日)	当中間会計期間 (自 2022年7月1日 至 2022年12月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前中間純利益	17,846	55,029
減価償却費	13,635	18,254
不動産特定共同事業分配金	11,676	46,752
借地権償却	—	11,244
保険解約返戻金	—	△2,968
賞与引当金の増減額 (△は減少)	1,391	△179
役員退職慰労引当金の増減額 (△は減少)	2,109	△6,779
不動産事業等損失引当金の増減額 (△は減少)	2,502	△21,036
工事損失引当金の増減額 (△は減少)	△146	△12,588
受取利息及び受取配当金	△119	△405
支払利息及び社債利息	1,660	2,361
売上債権の増減額 (△は増加)	13,223	△167,020
棚卸資産の増減額 (△は増加)	△523,479	△171,807
前渡金の増減額 (△は増加)	△123,297	△19,908
未消費税等の増減額 (△は増加)	△29,196	76,790
仕入債務の増減額 (△は減少)	73,121	△203,431
未成工事受入金の増減額 (△は減少)	△34,810	19,500
前受金の増減額 (△は減少)	114,735	△620,793
その他	12,470	△18,027
小計	△446,677	△1,015,014
利息及び配当金の受取額	119	303
利息の支払額	△1,660	△4,379
法人税等の支払額	△46,873	△680
営業活動によるキャッシュ・フロー	△495,091	△1,019,771
投資活動によるキャッシュ・フロー		
無形固定資産の取得による支出	△3,500	△7,426
出資金の払込による支出	△5,100	△103,783
出資金の返金による収入	—	37,000
差入保証金の差入による支出	△2,392	△25,435
保険積立金の積立による支出	△672	△1,177
保険積立金の払戻しによる収入	—	8,182
その他	△1,125	4,495
投資活動によるキャッシュ・フロー	△12,789	△88,144
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額 (△は減少)	△40,650	308,150
長期借入金の返済による支出	△11,200	△17,696
社債の発行による収入	—	50,000
社債の償還による支出	△18,000	△18,000
不動産特定共同事業出資受入金の増減額 (△は減少)	316,880	770,010
分配金の支払額	△21,209	△46,752
自己株式の取得による支出	—	△10,200
財務活動によるキャッシュ・フロー	225,820	1,035,511
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△282,060	△72,405
現金及び現金同等物の期首残高	560,616	633,245
現金及び現金同等物の中間期末残高	278,555	560,840

(4) 中間財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)

該当事項はありません。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

前中間会計期間 (自 2021年7月1日 至 2021年12月31日)

報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報

(単位：千円)

	報告セグメント			調整額	中間財務諸表計上額
	LF事業	テック事業	計		
売上高					
外部顧客への売上高	1,286,805	9,290	1,296,096	—	1,296,096
セグメント間の内部売上高又は振替高	—	—	—	—	—
計	1,286,805	9,290	1,296,096	—	1,296,096
セグメント利益又は損失 (△)	135,991	△8,184	127,806	△97,699	30,107
その他の項目					
減価償却費	12,244	1,252	13,496	138	13,635
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	3,500	—	3,500	950	4,450

- (注) 1. セグメント利益の調整額は、各報告セグメントに配分していない全社費用であります。
2. セグメント利益又は損失 (△) は、中間損益計算書の営業利益と調整を行っております。
3. セグメント資産については、事業セグメントに資産を配分していないため記載しておりません。

当中間会計期間 (自 2022年7月1日 至 2022年12月31日)

報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報

(単位：千円)

	報告セグメント			調整額	中間財務諸表計上額
	LF事業	テック事業	計		
売上高					
外部顧客への売上高	2,780,112	14,137	2,794,249	—	2,794,249
セグメント間の内部売上高又は振替高	—	—	—	—	—
計	2,780,112	14,137	2,794,249	—	2,794,249
セグメント利益又は損失 (△)	210,628	△9,323	201,304	△101,759	99,544
その他の項目					
減価償却費	16,010	2,074	18,085	168	18,254
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	7,426	16,140	23,566	560	24,126

- (注) 1. セグメント利益の調整額は、各報告セグメントに配分していない全社費用であります。
2. セグメント利益又は損失 (△) は、中間損益計算書の営業利益と調整を行っております。
3. セグメント資産については、事業セグメントに資産を配分していないため記載しておりません。