

## 翔栄(3483)

不動産賃貸事業へのシフト進め、今期は収益大幅改善へ

## TOKYO PRO Market | 不動産 | 会社紹介

BLOOMBERG 3483 JP | REUTERS 3483.T

- 2017/7 通期は、前年同期比 51.3%減の売上高 7.70 億円、経常利益が同 61.2%減の 20.27 百万円、当期利益が赤字転落の▲15.85 百万円。
- 2016/7 期に計上した大型案件の反動により、2017/7 期は大幅な減収。しかし、中核事業である不動産賃貸事業は堅調に推移した。
- 2018/7 通期会社計画は、売上高が前期比 32.0%増の 10.16 億円、経常利益が同 2.7 倍の 54 百万円、当期利益は黒字転換の 34 百万円。不動産賃貸事業を核としたビジネスモデルに改変し収益拡大を目指す。

## What is the news?

同社は愛知県、三重県、東京都、千葉県の一都三県を主たる商圏として不動産事業を展開している。不動産会社での仲介業務を経て独立、創業した当初、大手小売チェーンの一部店舗の転賃を提案し交渉に成功。事業の拡大を進めビジネスをスタートした。その後、名古屋市内で自社ビルを取得し、その後の不動産仲介ビジネスにシフトする節目となった。

売上構成比44.5%の不動産賃貸事業では、自社所有不動産の賃貸を行っている。保有物件はレジデンス系やオフィスビル、商業施設などで、売却や新規の取得によって「資産組替え」を適宜行っている。同45.5%の不動産投資開発事業では、レジデンス・オフィスビル・商業ビル等の企画開発、戸建て用の宅地造成・分譲販売を行っている。同10.0%の不動産仲介・コンサルティング事業では、愛知県と東京都の2拠点を中心に居住用賃貸マンション・オフィスビル・商業店舗などの賃貸契約の仲介を行っている。

2017/7 通期は、前年同期比 51.3%減の売上高 7.70 億円、経常利益が同 61.2%減の 20.27 百万円、当期利益が赤字転落の▲15.85 百万円。2016/7 期に計上した大型案件の反動により、2017/7 期は大幅な減収。ただ、営業利益率は2016/7 期の 7.4%に対し 2017/7 期は 11.4%と改善した。

事業別の売上高では、中核事業である不動産賃貸事業が前期比 17.1%増の 342.43 百万円と好調であった。新規に 3 棟の物件を取得したことで自社所有物件は 10 棟となり、賃料収入が増加したことが増収に寄与した。不動産投資開発事業は、同 70.4%減の 350.14 百万円となった。月見が岡分譲地 3 区画、用賀分譲地 3 区画を販売したものの、2016/7 期のような大型案件がなかったことにより大幅な減収となった。不動産仲介・コンサルティング事業は同 26.7%減の 77.44 百万円だった。

## How do we view this?

同社はビジネスモデルの核を安定的な収益源を確保できる不動産賃貸事業にシフトさせる方針を掲げている。不動産投資開発事業については事業期間が長く在庫滞留期間の長期化による商品評価損の計上等の在庫リスクもあることから、事業規模を縮小している。

2018/7 通期の会社計画は、売上高が前期比 32.0%増の 1,016 百万円、経常利益が 2.7 倍の 54 百万円、当期利益は黒字転換の 34 百万円である。今後は自社所有物件を増やし、収益拡大を目指していく意向。

## 業績推移

事業年度	2015/7	2016/7	2017/7	2018/7F
売上高(百万円)	847.52	1,579.87	770.02	1,016
経常利益(百万円)	78.72	52.22	20.27	54
当期純利益(百万円)	42.94	26.91	-15.85	34
EPS(円)	90.41	56.67	-33.39	72.34
PER(倍)	16.59	26.47	-	20.73
BPS(円)	432.54	489.21	455.83	-
PBR(倍)	3.46	3.06	3.29	-
配当(円)	0.00	0.00	0.00	0.00
配当利回り(%)	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=会社予想)

配当予想(円) 0.00 (会社予想)  
 株価(円) 1,500 2017/10/24

## 会社概要

1995/2に愛知県名古屋市で郊外型商業施設の仲介事業を目的に「有限会社翔栄」として創業、2006/1に株式会社へ組織変更。愛知県、三重県、東京都、千葉県で不動産事業を展開。自社所有物件の賃貸をおこなう不動産賃貸事業や、分譲地の選定・取得・宅地造成やレジビル用地等の選定・取得・物件企画をおこなう不動産開発事業、不動産仲介・コンサルティング事業をおこなう。

同社は、2007/9に宅地建物取引業者として国土交通省大臣の免許を取得。同年、第二種金融商品取引業者としての登録を受けた。2009/11に東京支店を開設。

2017/10/24にTOKYO PRO Marketに上場した。

主要株主(2017/9/20) (%)

1. 木村鉄三 63.16
2. ㈱ウッドビレッジ 36.84

(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

## 増淵 透吾

togo.masubuchi@phillip.co.jp  
 +81 3 3666 0707

## 庵原 浩樹

hiroki.ihara@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: フィリップ証券 リサーチ部 公益社団法人 日本証券アナリスト協会検定会員 庵原浩樹  
公益社団法人 日本証券アナリスト協会検定会員補 増淵 透吾

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。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おります。