

## 翔栄(3483)

持続的な企業価値向上のため不動産投資開発事業を縮小、不動産賃貸事業を中核事業と位置付ける方針強化へ

### TOKYO PRO Market | 総合型不動産 | 業績フォロー

BLOOMBERG 3483 JP | REUTERS 3483.T

- 2020/7通期は、売上高が前期比95.0%増、営業利益が黒字拡大、経常利益および当期利益が黒字転換。主に不動産投資開発事業が貢献。
- 事業別売上高では、経営戦略上の中核と位置付ける不動産賃貸事業が前期比32.2%増。自社所有賃貸不動産の棟数増加が寄与した。
- 同社は持続的な企業価値向上の観点から高事業リスクの不動産投資開発事業を縮小する方針。不動産賃貸事業の体制強化および総資産に対する有利子負債割合の縮小が今後の経営課題となる。

#### What is the news?

9/15発表の2020/7通期は、売上高が前期比95.0%増の14.53億円、営業利益が前期の339万円から4.38億円へ黒字拡大、経常利益が前期の▲11.25億円から2.76億円へ、当期利益が前期の▲1.34億円から2.17億円へ黒字転換。新型コロナウイルス感染拡大のなか、主に不動産投資開発事業における大型物件の売上計上が貢献したほか、働き方改革等を背景として企業のオフィス需要が底堅く推移したことなどが業績改善に寄与した。

事業別の売上高は以下の通り。①不動産賃貸事業は前期比32.2%増の5.50億円。2020/7期末現在、自社所有賃貸不動産が18棟(前期末:16棟)と伸びたことが増収に寄与した。②不動産投資開発事業は同2.8倍の8.96億円。将来予想される事業リスク回避のため同事業を縮小する戦略の下、前期が中型物件1件のみの売上だったのに対し、大型物件(1件8.25億円)の売上計上が業績に貢献した。③不動産仲介・コンサルティング事業は同18.1%減の660万円だった。

#### How do we view this?

2021/7通期会社計画は、売上高が前期比54.0%減の6.68億円、営業利益が同57.2%減の1.87億円、経常利益が同92.5%減の2,075万円、当期利益が同93.7%減の1,369万円。

同社は、中長期的には都心部を中心として賃貸稼働率や賃料水準が堅調に推移すること、および単身世帯数とともに日本の総世帯数が2020年まで増加基調を維持する見通しであることから賃貸住宅の居住世帯数も当面は増加が続くと見込んでいる。それを基に、持続的な企業価値向上の観点から不動産賃貸事業を核とした安定収益を中心としつつ、高事業リスクの不動産投資開発事業を縮小する事業モデルへの変革に注力中である。その一方、2020/7期末現在、不動産賃貸事業に関わる正規従業員数が3名にとどまることから体制強化を重要な課題と認識している。

また、同社の総資産に占める有利子負債の割合は、2020/7期末が前期末比2.9ポイント低下したものの依然として89.7%と高い。今後急激な金利上昇が起こった場合、金融機関の融資姿勢の変化等により事業拡大に必要な資金調達が困難になることが考えられることから、更なる有利子負債割合の低下も重要な経営課題になると考えられよう。

#### 業績推移

事業年度	2018/7	2019/7	2020/7	2021/7F
売上高(百万円)	1,366	745	1,453	668
経常利益(百万円)	166	-125	276	20
当期利益(百万円)	114	-134	217	13
EPS(円)	240.14	-283.71	457.49	28.83
PER(倍)	6.25	-	3.28	52.03
BPS(円)	695.97	412.26	869.75	-
PBR(倍)	2.16	3.64	1.72	-
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=会社予想)

配当予想(円) 0.00 (会社予想)  
 株価(円) 1,500 2020/11/17(基準値)

#### 会社概要

1995年2月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年1月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。①自社所有物件(居住用賃貸マンション、オフィスビル、商業店舗)の賃貸をおこなう不動産賃貸事業、②分譲地の選定・取得・宅地造成・販売などの分譲地開発業務やレジビル用地等の選定・取得・物件企画などのレジビル開発業務を行う不動産投資開発事業、および③賃貸物件の入居者仲介等に係る不動産仲介・コンサルティング事業の3事業を主として営んでいる。

同社は、2007年9月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年11月に東京支店を開設。2017/10/24にTOKYO PRO Marketに上場した。

#### 企業データ



#### 主要株主(2020/10/27)

株主名	(%)
1. 木村鉄三	63.14
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

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  
リサーチ部 李 一承

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。