

翔栄(3483)

将来予想されるリスクに対応し、不動産投資開発事業の縮小および不動産賃貸事業への集中を伴う構造改革へ

TOKYO PRO Market | 不動産運営・管理 | 業績フォロー

BLOOMBERG 3483 JP | REUTERS 3483.T

- 2019/7 通期は、売上高が前期比 45.5%減、営業利益が同 98.6%減、経常利益および当期利益は赤字転落。
- 金融機関融資や消費者動向次第では在庫の増加などが経営に大きな影響を与える懸念があることへの対応として、不動産投資開発事業の縮小および不動産賃貸事業への集中といった構造改革を実施中。
- 不動産業界が堅調に推移する間に事業構造の転換を敢行し、事業リスクを軽減して安定成長を目指す同社の経営の舵取りに注目。

What is the news?

2019/7 通期は、売上高が前期比 45.5%減の 7.45 億円（会社計画：8.05 億円）、営業利益が同 98.6%減の 339 万円（同：1.04 億円）、経常利益が前期の 1.66 億円から▲1.25 億円へ赤字転落（同：2,400 万円）、当期利益が前期の 1.14 億円から▲1.34 億円へ赤字転落（同：1,500 万円）。

事業別の業績の概要は以下の通り。不動産賃貸事業の売上高は同 24.1%増の 4.16 億円。2019/7 期末現在、自社所有賃貸不動産が 16 棟（前期末：10 棟）であり、内、居住用賃貸マンションが 14 棟。各物件の管理業務は、自社で行う物件が 4 棟（同：3 棟）、外部に委託している物件が 12 棟（同：7 棟）。不動産投資開発事業の売上高は同 68.7%減の 3.21 億円。同社は将来予想される事業リスク回避のため同事業を縮小しており、前期の大型物件中心の売上に対し、中型物件 1 件のみの売上だった。総資産に占める有利子負債の割合が 92.6%と高いため、金利上昇や地価下落などの急激な変化が起こった場合、金融機関融資や消費者動向次第では在庫増加、開発期間の遅延および棚卸資産の評価損が発生して支払利息負担が重くのしかかるリスクへの対応と見られる。不動産仲介・コンサルティング事業の売上高は同 22.1%増の 805 万円。

How do we view this?

2020/7 通期の会社計画は、売上高が同 4.4%減の 7.12 億円、営業利益が同 55.8 倍の 1.89 億円、経常利益が前期の▲1.25 億円から 1,864 万円へ、当期利益が前期の▲1.34 億円から 1,828 万円へ黒字回復。不動産業界は、都心オフィスビル市場の空室率が長期にわたる改善基調を続け平均賃料も高い水準で安定推移し、都心不動産に対する投資家の投資意欲も高水準であるなど好調である。同社は不動産市場の動向が財政状態および経営成績に及ぼす影響を少なくすることを目的として不動産賃貸事業を核としたビジネスモデルに改変し、永続的な企業価値の増大を遂げることに注力している。相続税法の改正やアパートローンの低金利継続など土地所有者の資産活用ニーズが底堅く推移していることも同社の戦略転換への追い風となろう。ただし、2019/7 期末現在、不動産賃貸事業に関わる正規従業員数が 4 名にとどまり体制強化が重要な課題である。不動産業界が堅調に推移する間に大胆な事業構造転換を行い、事業リスクを軽減して安定成長を目指す同社の経営の舵取りは注目に値しよう。

業績推移

事業年度	2017/7	2018/7	2019/7	2020/7F
売上高(百万円)	770	1,366	745	712
経常利益(百万円)	20	166	-125	18
当期利益(百万円)	-15	114	-134	18
EPS(円)	-33.39	240.14	-283.71	38.49
PER(倍)	-	6.25	-	38.97
BPS(円)	455.83	695.97	412.26	-
PBR(倍)	3.29	2.16	3.64	-
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)

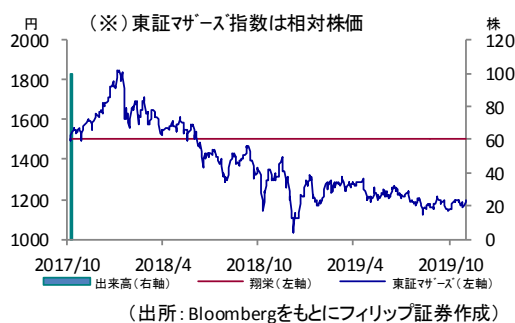
配当予想(円) 0.00 (会社予想)
 株価(円) 1,500 2019/11/19(基準値)

会社概要

1995/2に愛知県名古屋市中区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(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、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を行う。

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。

企業データ



主要株主(2019/10/30)

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

増淵 透吾

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

【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。