

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し、不動産賃貸事業を中核とする事業再編を進展中

TOKYO PRO Market | 総合型不動産 | 業績フォロー

BLOOMBERG 3483 JP | REUTERS 3483.T

- 2021/7通期は、売上高が前期比16.4%減、営業利益が同47.6%減、経常利益が同80.0%減。大型物件の販売が無くなった反動減が出た。
- 事業別売上高では、経営戦略上の中核とする不動産賃貸事業が前期比7.9%増のほか、不動産仲介・コンサルティング事業が同12倍。
- 持続的な企業価値向上の観点からの高リスクの不動産投資開発事業を縮小に加え、有利子負債割合の縮小が今後の経営課題となろう。

What is the news?

9/15発表の2021/7通期は、売上高が前期比16.4%減の12.15億円、営業利益が同47.6%減の2.29億円、経常利益が同80.0%減の55百万円、当期利益が同87.0%減の28百万円。不動産賃貸事業および不動産仲介・コンサルティング事業は増収だったものの、不動産投資開発事業において前期に大型物件（1件8.25億円）および中型物件の販売があったことに対し、当期は中型物件（1件3.30億円）の販売となったことによる反動減が響いて減収・営業減益となった。それに加えて、支払利息が同8.5%増の1.81億円と嵩んだため経常利益および当期利益の減益率が拡大した。

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7.9%増の5.93億円。2021/7期末現在、自社所有賃貸不動産が前期末比1棟増の19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39.8%減の5.40億円。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、売上減となった。③不動産仲介・コンサルティング事業は同12.0倍の7,932万円と拡大した。

How do we view this?

2022/7通期会社計画は、同社保有の販売用不動産の販売状況等によって業績が大きく変動する可能性が高いため、現時点で未公表である。

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、オフィス賃貸市場においては働き方改革等を背景とした企業の底堅いオフィス需要が期待されること、および投資用不動産市場において中長期的に安定リターンが見込まれる不動産投資商品への期待が大きいとみている。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、2021/7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、2021/7期末が前期末比0.9ポイント上昇の89.7%となった。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	2019/7	2020/7	2021/7	2022/7F
売上高(百万円)	745	1,453	1,213	-
経常利益(百万円)	-125	276	48	-
当期利益(百万円)	-134	217	27	-
EPS(円)	-283.71	457.49	58.42	-
PER(倍)	-	3.28	25.68	-
BPS(円)	412.26	869.75	944.02	-
PBR(倍)	3.64	1.72	1.59	-
配当(円)	0.00	0.00	40.00	0.00
配当利回り(%)	0.00	0.00	2.67	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 2021/11/19(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(2021/7/31)

	(%)
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)

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検定会員、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。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。