

## 翔栄(3483)

投資用不動産の売却により増収増益。不動産賃貸事業への中核事業への再編課題は継続。

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

BLOOMBERG 3483 JP | REUTERS 3483.T

- 2022/7通期は、売上高が3,830百万円、営業利益が1,712百万円、経常利益が1,526百万円、当期純利益は993百万円の増収増益となった。
- 事業別売上高では、不動産賃貸事業が前年同期比6.5%増、不動産投資事業が491%増した一方、不動産仲介・コンサルティング業は同91.7%減となった
- 不動産販売が収益変動の主な原因であり、不動産賃貸事業を中核とするための事業再編は経営課題として継続するとみられる。

#### What is the news?

22年9/28発表の2022/7通期は、売上高が前期比215%増3,830百万円、営業利益が同668%増の1,712百万円、経常利益が同3,066%増の1,526百万円、当期純利益は3,479%増の993百万円となった。

事業別では、自社所有物件の増加を背景に不動産賃貸事業は632百万円と前年度から6.5%増加で着地。不動産開発事業では大型物件の販売があったことから、3,191百万円で同491%増となった。一方、不動産仲介・コンサルティング事業は同91.7%減の6,600千円となった。

#### How do we view this?

2023/7 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、同社の当期販売実績においては、取引先上位 2 社が 54.8%と 17.2%を占めており、それぞれ 2,100 万円と 657 百万円の販売実績であった。例年販売実績の 40~70%程度を若干名の顧客を対象としており、その金額や顧客も異にしていることから、不動産投資事業の収益は今後も変動しやすいものと考えられる。

また、販売用不動産在庫の補充については、有形固定資産から振替によるものが見られた。固定資産明細上では、建物、土地、建物仮勘定にて計 1,367 百万円が販売用不動産へ振替られた。キャッシュフロー (CF) 計算書上では『有形固定資産から販売用不動産への振替額』として 1,366 百万円が営業 CF 上に計上された。これは現金支出を伴わない在庫増加や売上原価への足し戻し額であるが、在庫増減は純減額で着地している。当期の売上や業績のサプライズ的な上昇については一時的性質があるものと言えよう。

金利上昇の可能性から長期的な資金調達面で不安が残る一方、住宅用不動産やオフィス需要は引き続き堅調であるとみられている。調達金利上昇がインフレに遅行するものとするれば、相対的に低利で調達した賃貸用不動産を、高い賃料にて運用することによる利益を期待することができる。引き続き不動産賃貸事業の中核化、事業ポートフォリオ再編の進行が期待されよう。

#### 業績推移

| 事業年度      | 2020/7 | 2021/7 | 2022/7   | 2023/7F |
|-----------|--------|--------|----------|---------|
| 売上高(百万円)  | 1,453  | 1,213  | 3,830    | -       |
| 経常利益(百万円) | 276    | 48     | 1,526    | -       |
| 当期利益(百万円) | 217    | 27     | 993      | -       |
| EPS(円)    | 457.49 | 58.42  | 2,090.83 | -       |
| PER(倍)    | 3.28   | 25.68  | 0.72     | -       |
| BPS(円)    | 869.75 | 944.02 | 2,970.71 | -       |
| PBR(倍)    | 1.72   | 1.59   | 0.50     | -       |
| 配当(円)     | 0.00   | 40.00  | 80.00    | 0.00    |
| 配当利回り(%)  | 0.00   | 2.67   | 5.33     | 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 2023/3/17(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 (2022/7/31)

| 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)

#### リサーチ部

##### 三角 友幸

tomoyuki.misumi@phillip.co.jp  
 +81 3 3666 0707

##### 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: リサーチ部 三角友幸

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。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せん。