

サンセイランディック (TYO:3277)

2024年12月期1Qは増収減益だが計画を上回る。待たれる新中期経営計画。

◇2024/12月期1Q決算サマリー：増収減益だが想定通り

サンセイランディック（以下、同社）が2024年5月13日に発表した2024/12月期1Q決算は増収減益となった。売上高72.0億円（前年同期比11%増）、営業利益5.7億円（同49%減）、経常利益4.9億円（同52%減）、親会社株主に帰属する当期純利益3.2億円（同52%減）であり、減益幅が大きい。底地に対して（相対的に利益率の低い）居抜きの販売構成が高まったことで利益率が下押された。ただし、この実績は計画を上回る。

上期・通期の会社予想および当期の配当予想額に修正はない。ネガティブサプライズではないと言えるだろう。一昨年同期の売上高、営業利益、経常利益を上回っており、同社の事業が着実に推移していると言える。

◇2024/12月期会社予想：変更なし

先に述べた通り、2024年12月期2Qおよび通期の会社予想に修正はない。通期計画に対する1Qの進捗が著しく高いわけではないため、四半期ごとに売上高と仕入れが着実に推移するのか注目していきたい。

なお今期から中間配当を開始する。四半期ごとにブレ幅少なく利益を出せる体制になったことがこの決定の背景にあると思われるため、これを前向きに評価したい。これを契機に長期保有を志向する新たな株主層が増えていくのかも注目である。

◇株価動向：待たれる新たな中期経営計画の発表

同社株価は、昨年秋以降、950円から1,100円台のレンジを一進一退している。特に2023年12月期の業績急拡大に対して今期の業績が一旦足踏みになるため、PER、PBRに過熱感はないものの、株価上昇に転ずる手がかりを待っていると見られる。

そのため、四半期ごとの仕入れ・売上高の進捗に加えて、次期中期経営計画の発表が待たれる。ここで同社の特色を活かした成長戦略が示されれば、安定的かつ他社には模倣しにくい成長ポテンシャルへの認識が株式市場で強まり、PBRが1倍を超える展開も視野に入ると期待される。

1Q決算アップデート

不動産

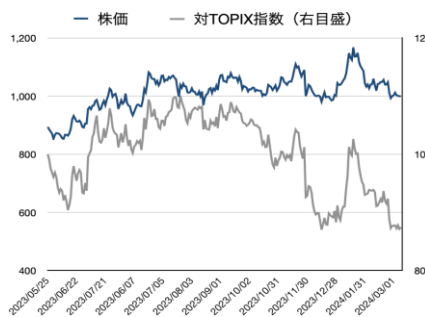
2024年6月13日

1,044円

株価(6/12)

52週高値/安値	1,172/850円
1日出来高(3ヶ月)	30.5千株
時価総額	89.6億円
企業価値	205.4億円
PER(24/12予)	8.9倍
PBR(23/12実)	0.7倍
予想配当利回り(24/12)	3.83%
ROE(23/12実)	10.2%
営業利益率(23/12実)	9.3%
ベータ(5年間)	0.66
発行済株式数	8,241百万株
上市市場	東証スタンダード

株価パフォーマンス



%	1ヶ月	3ヶ月	12ヶ月
株価	-5.8%	-1.4%	11.7%
相対株価	-6.8%	-4.3%	-12.6%

注目点

不動産権利調整ビジネスを全国に展開。ニッチ市場で安定的な収益機会を実現。感染症の影響から回復し最高益更新。2025年度開始の次期中計を策定中。

当レポート(決算アップデート)は、サンセイランディックの依頼を受けて作成しております。詳しくは、最終ページのディスクレマを参照ください。

決算期	売上高 (百万円)	前期比 (%)	営業利益 (百万円)	前期比 (%)	経常利益 (百万円)	前期比 (%)	当期利益 (百万円)	前期比 (%)	EPS (円)	DPS (円)
2019/12	18,020	7.1	1,860	5.4	1,758	7.0	1,158	15.1	137.08	23.00
2020/12	17,774	-1.4	847	-54.5	709	-59.7	357	-69.1	42.34	25.00
2021/12	16,836	-5.3	1,117	31.9	999	40.9	609	70.5	73.56	26.00
2022/12	15,513	-7.7	1,469	31.5	1,283	28.4	1,060	73.9	129.61	28.00
2023/12	23,269	49.8	2,155	46.7	1,765	37.5	1,182	11.6	143.79	33.00
2024/12 (会予)	23,700	1.9	1,800	-16.5	1,500	-15.0	1,000	-15.5	121.35	40.00
2023/12 1Q	6,486	45.9	1,118	150.0	1,045	151.6	683	82.2	83.48	0.00
2024/12 1Q	7,206	11.1	570	-49.0	492	-52.9	328	-52.0	39.82	0.00



◇2024/12月期1Q決算サマリー：増収減益だが想定通り

サンセイランディック（以下、同社）が2024年5月13日に発表した2024/12月期1Q決算は増収減益となった。売上高72.0億円（前年同期比11%増）、営業利益5.7億円（同49%減）、経常利益4.9億円（同52%減）、親会社株主に帰属する当期純利益3.2億円（同52%減）と減益幅が大きい。底地に対して（相対的に利益率の低い）居抜きの販売構成が高まったため、前年同期比利益率が下押された。ただし、この実績は次の表に示されたように計画を上回る進捗である。

上期・通期の会社予想および当期の配当予想額に修正はない。以上を勘案すると、この決算内容にはネガティブサプライズではないだろう。当期の実績は一昨年同期の売上高、営業利益、経常利益を上回っており、同社の事業が着実に推移していると言える。

【損益動向】

業績動向

Sansei Landic

- 売上及び利益は、計画を上回り順調に進捗

(単位:百万円)

	22/1Q	23/1Q	24/1Q		
	実績	実績	計画	実績	差異
売上高	4,444	6,486	5,265	7,206	+1,941
売上総利益	1,297	2,166	1,404	1,685	+280
販管費	850	1,048	1,035	1,115	+79
営業利益	447	1,118	369	570	+200
経常利益	415	1,045	293	492	+199
親会社株主に帰属する四半期純利益	375	683	198	328	+129

出所：同社資料より Omega Investment 作成

【販売動向】

① 販売実績

区分	件数	前年同期比(%)	売上高(百万円)	前年同期比(%)
底地	77	△23.8	2,120	△21.7
居抜き	29	+26.1	4,891	+37.0
所有権	3	△25.0	93	△7.7
その他の不動産販売事業	—	—	101	△4.9
合計	109	△14.8	7,206	+11.1

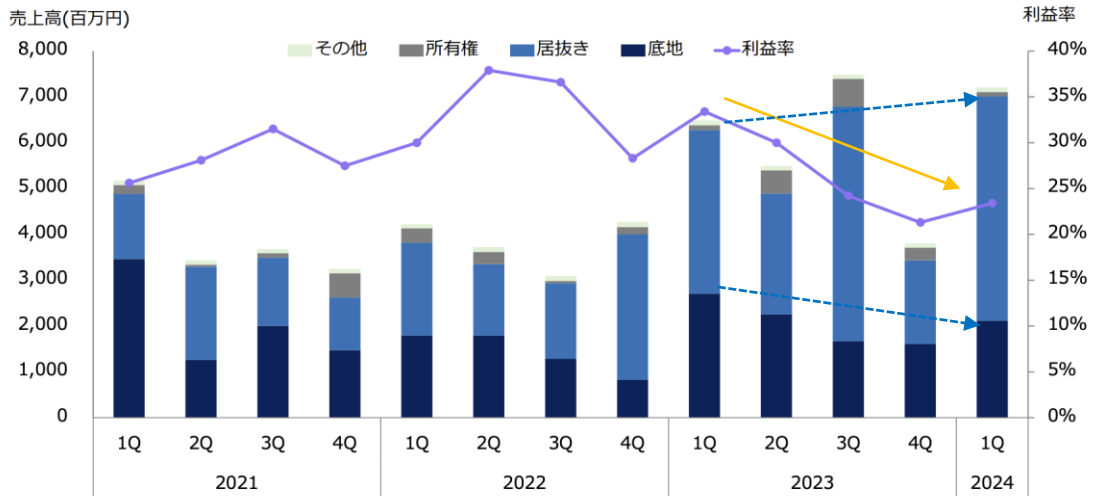
(注) 1. 「件数」については、売買契約の件数を記載しております。

2. 底地・居抜き・所有権の「区分」については、仕入時の区分により記載しております。仕入後に権利調整により底地から所有権に変わった区画等に関しては、仕入時の区分に基づき底地に含めて記載しております。また、底地・居抜き・所有権が混在する物件については、底地を含む物件は「底地」に、居抜きと所有権のみが混在する物件は「居抜き」に含めて記載しております。

3. 「その他の不動産販売事業」は、地代家賃収入、仲介手数料による収入、業務受託手数料収入等があります。

出所：同社資料より Omega Investment 作成

【販売動向と粗利率の推移】



仕入れは金額ベースで前年同期比33%減少し33.5億円になった。居抜きが大幅に伸びる一方、底地は前年同期の大型物件仕入れの反動もあって低調であった。ただし、底地の仕入も計画比で順調であると会社は述べている。また、一昨年同期比で見れば、総仕入額は増加している。

【仕入動向】

(単位:百万円)

	22/1Q	23/1Q	24/1Q	
	実績	実績	実績	前年同期比
不動産販売事業	2,956	5,063	3,352	△33.8%
底地	1,289	3,486	1,005	△71.2%
居抜き	1,383	1,455	2,040	+40.2%
所有権	283	121	306	+152.7%

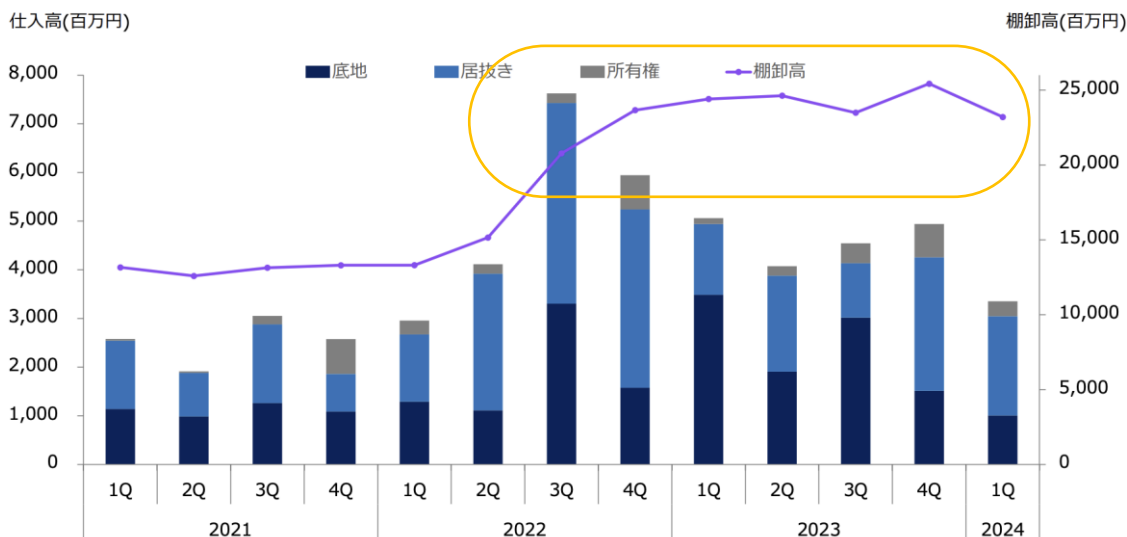
■仕入れについて
 年間仕入高計画 158億円
 居抜きの仕入が大幅に増加
 底地の仕入は、前年が大型物件の仕入により大幅に増加したことから前年同期比で減少したものの、順調に推移

出所：同社資料より Omega Investment 作成

以上の通り、当四半期は前年同期比減収となり、仕入高も前年同期比減少している。しかし次に見るように棚卸高は2022年4Qから続く高水準を維持しており、事業は総じて堅調に推移していると言えるだろう。



【仕入高・棚卸高の推移】



出所：同社資料より Omega Investment 作成

◇2024/12月期会社予想：変更なし。中間配当開始。

先に述べた通り、2024年12月期2Qおよび通期の会社予想に修正はない。通期計画に対する1Qの進捗が著しく高いわけではないため、四半期ごとに売上高と仕入れが着実に推移するのか注目していきたい。

なお今期から中間配当を開始する。これは同社が四半期ごとに一定の利益を生み出すことができる基盤が整備できたとの自信を表すものと理解すべきだろう。これを契機に長期保有を志向する新たな株主層が増えていくのかに注目である。

【業績会社予想】

2024年12月期 業績予想



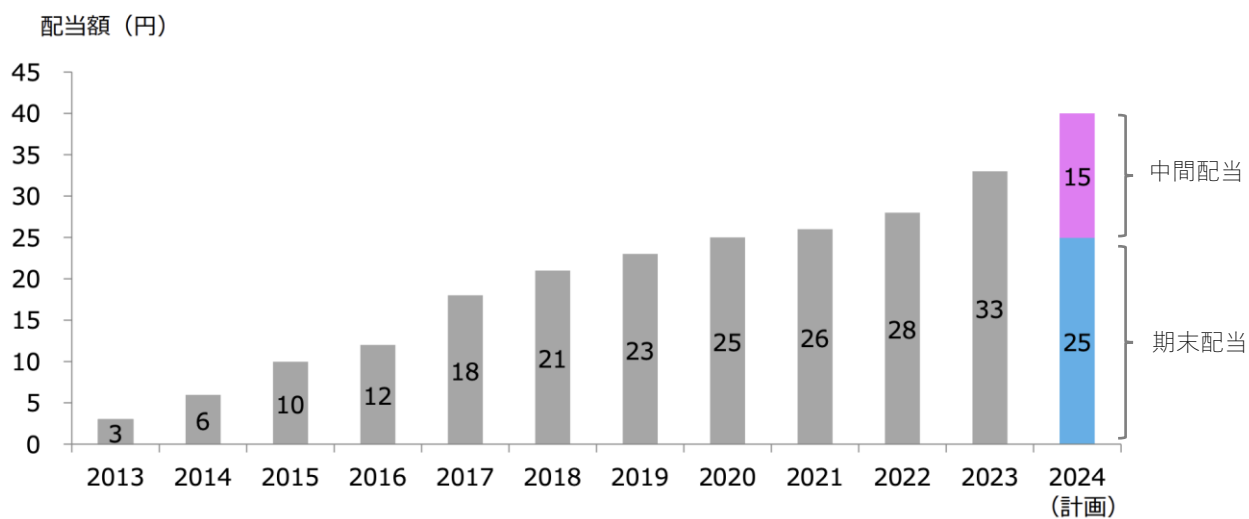
2024年12月期 (2024年1月1日～2024年12月31日) 連結業績予想

	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年 (計画)	増減率
売上高	17,774	16,836	15,533	23,269	23,700	+1.9%
営業利益	847	1,117	1,469	2,155	1,800	△16.5%
経常利益	709	999	1,283	1,765	1,500	△15.0%
親会社株主に帰属する当期純利益	357	609	1,060	1,182	1,000	△15.5%
EPS (円)	42.34	73.56	129.61	143.79	121.35	△15.6%
配当 (円)	25	26	28	33	40	-

- 2023年は、不動産市況の不確実性が高まっていたため、積極的に前倒しで販売していたことに加えて、大型物件も含まれていたことから、過去最高の売上高・利益を計上
- 2024年は、2023年を上回る売上を計画。2023年の業績が想定以上に好調だったことに加えて、2024年の利益率は保守的に見込んでいるため、前期比で減益を計画
- 配当は7円増配の40円を予定しており、11期連続の増配を見込む

出所：同社資料より Omega Investment 作成

【一株あたり配当金の推移】



出所：同社資料より Omega investment 作成



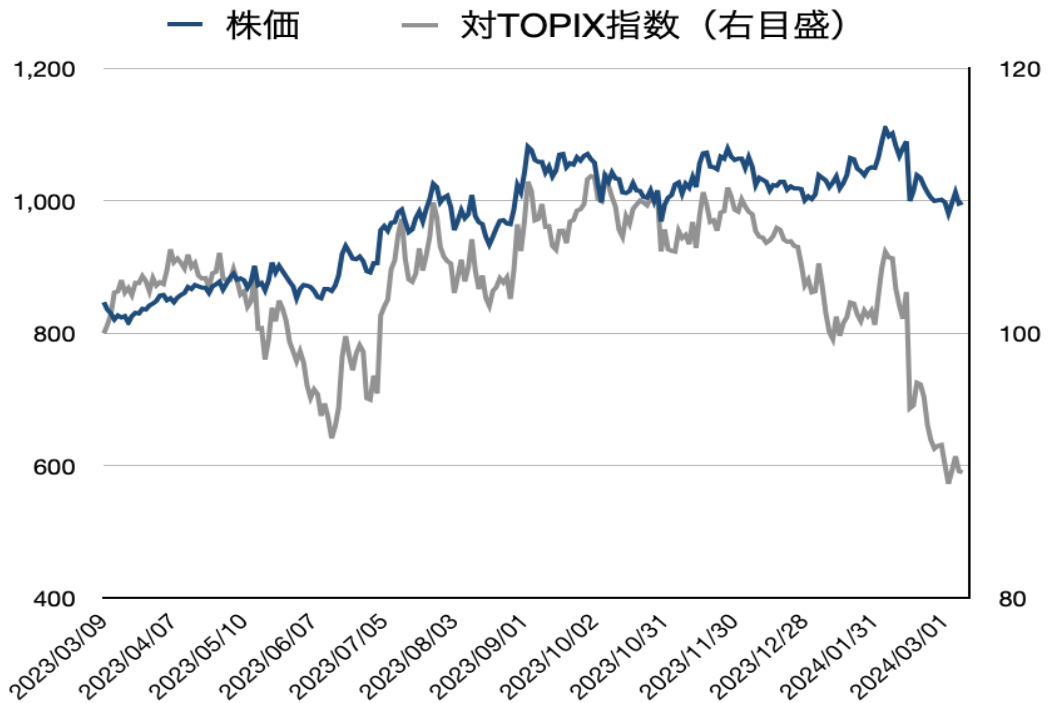
◇ 株価動向：待たれる新たな中期経営計画の発表

同社株価は、2023年秋以降、950円から1,100円台のレンジを一進一退している。PER、PBRに過熱感は乏しく、中間配当を開始することで一定の事業基盤が強化されたことがうかがえることから、業績が着実に推移している限り、株価が上記レンジを大幅に下抜ける可能性は低そうだ。

しかし、会社予想によれば、当期の利益は（好調だった前期の反動もあり）減益になるため、株価が上値を追う材料が不足していると推察される。

株価が改めて上値を追う展開になるには、今期の業績が四半期ごとに仕入れ・損益の両面で着実に推移することに加えて、次期中期経営計画において同社の強みをいかに発揮する成長戦略が示される必要がある。国内金利が上昇基調になったため、不動産市場には向かい風の要素が生まれつつあるが、当社がその事業基盤と豊富な知見を活かして業界でのポジションをしっかりと高めていくのか、中期経営計画の内容について注目度が高まっていくと考えられる。

同社によれば、新たな中期経営計画は年度末を待たずに早めに発表される可能性もあるようだ。おおいに注目してその内容を待ちたい。



財務データ (四半期)

	2022/12				2023/12				2024/12			
	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q
[セグメント別売上高]												
売上高	4,444	3,721	3,094	4,272	6,486	5,494	7,484	3,805	7,206			
前年同期比	-17.2%	-0.6%	-24.3%	17.4%	45.9%	47.6%	141.9%	-10.9%	11.1%			
不動産販売事業	4,222	3,721	3,094	4,272	6,486	5,493	7,484	3,806	7,206			
前年同期比	-18.3%	8.3%	-15.9%	31.7%	53.6%	47.6%	141.8%	-10.9%	11.1%			
売上高構成比	95.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%			
底地	1,793	1,794	1,284	832	2,707	2,259	1,674	1,613	2,120			
前年同期比	-48.2%	41.6%	-35.9%	-43.6%	51.0%	25.9%	30.4%	93.9%	-21.7%			
売上高構成比	40.3%	48.2%	41.5%	19.5%	41.7%	41.1%	22.4%	42.4%	29.4%			
居抜き	2,024	1,556	1,649	3,170	3,571	2,633	5,113	1,821	4,891			
前年同期比	42.6%	-23.2%	10.8%	175.4%	76.4%	69.2%	210.1%	-42.6%	37.0%			
売上高構成比	45.5%	41.8%	53.3%	74.2%	55.1%	47.9%	68.3%	47.9%	67.8%			
所有権	315	266	49	157	101	504	603	279	93			
前年同期比	64.9%	478.3%	-51.5%	-70.2%	-67.9%	89.5%	1140.8%	77.7%	-7.7%			
売上高構成比	7.1%	7.1%	1.6%	3.7%	1.6%	9.2%	8.1%	7.3%	1.2%			
その他不動産販売事業	89	105	112	114	105	97	90	96	101			
前年同期比	-7.3%	10.5%	27.3%	21.3%	19.1%	-8.6%	-19.6%	-15.8%	-4.9%			
売上高構成比	2.0%	2.8%	3.6%	2.7%	1.6%	1.7%	1.2%	2.5%	1.4%			
建築事業	222	-	-	-	-	-	-	-	-			
前年同期比	14.0%	-	-	-	-	-	-	-	-			
売上高構成比	5.0%	-	-	-	-	-	-	-	-			
[損益計算書]												
売上高	4,444	3,721	3,096	4,272	6,486	5,494	7,484	3,805	7,206			
売上原価	3,146	2,310	1,963	3,066	4,320	3,859	5,681	3,067	5,520			
売上総利益	1,297	1,411	1,132	1,206	2,166	1,636	1,803	737	1,685			
販売費及び一般管理費	850	946	845	937	1,084	1,097	1,127	879	1,115			
営業利益	447	466	287	269	1,118	538	675	-176	570			
営業外収益	7	7	6	7	8	6	20	-6	10			
営業外費用	39	55	54	64	80	165	88	86	88			
経常利益	415	417	239	212	1,045	378	595	-253	492			
特別利益	19	0	0	1	0	0	0	0	0			
特別損失	-	-	8	7	0	0	8	1	0			
税引前当期純利益	435	399	231	205	1,045	378	586	-253	492			
法人税等合計	59	60	36	54	361	122	199	-109	164			
親会社株主に帰属する当期純利益	375	338	196	151	683	255	387	-142	328			
[貸借対照表]												
流動資産	19,018	21,579	26,379	27,929	28,392	29,382	29,233	29,522	28,172			
販売用不動産	13,304	15,152	20,775	23,657	24,404	24,623	23,490	25,365	23,202			
固定資産	1,124	1,099	1,129	1,047	1,233	1,394	1,399	1,455	2,314			
有形固定資産	317	313	314	299	312	529	520	516	1,357			
投資その他の資産	761	743	769	701	873	817	836	891	902			
資産合計	20,134	22,678	27,508	28,976	29,626	30,777	30,632	30,976	30,487			
流動負債	8,153	8,871	11,168	12,606	13,658	16,133	16,375	15,746	15,394			
短期借入金	7,170	5,058	7,603	11,366	11,968	13,975	14,470	13,973	14,121			
固定負債	1,525	3,114	5,453	5,314	4,405	2,810	2,035	3,153	2,959			
長期借入金	1,260	2,828	5,153	5,033	4,093	2,545	1,791	2,905	2,665			
負債合計	10	11,968	16,622	17,920	18,064	18,943	18,411	18,899	18,354			
純資産合計	10,463	10,692	10,886	11,056	11,561	11,833	12,220	12,077	12,133			
株主資本合計	10,459	10,688	10,882	11,052	11,562	11,833	12,220	12,077	12,133			
資本金	821	822	824	833	860	860	860	861	860			
資本剰余金	782	785	786	796	823	824	824	825	824			
利益剰余金	9,023	9,362	9,557	9,708	10,164	10,419	10,807	10,664	10,719			
新株予約権	4	3	3	3	-	-	-	-	-			
負債純資産合計	20,134	22,678	27,508	28,976	29,626	30,777	30,632	30,976	30,487			
[キャッシュ・フロー計算書] 累計												
営業活動によるキャッシュ・フロー		1,184		-9,267		911		-12				
税引前当期純利益		833		1,269		1,423		1,756				
投資活動によるキャッシュ・フロー		-205		-266		-655		-766				
財務活動によるキャッシュ・フロー		-559		7,971		-56		303				
現金及び現金同等物の増減額		420		-1,563		200		0				
現金及び現金同等物の期首残高		4,752		4,752		3,188		-475				
現金及び現金同等物の期末残高		5,173		3,188		3,839		3,189				

出所：同社資料より Omega Investment 作成

財務データ

	2013/12	2014/12	2015/12	2016/12	2017/12	2018/12	2019/12	2020/12	2021/12	2022/12	2023/12	2024/12(予)
[損益計算書]												
売上高	9,187	10,443	11,567	12,300	13,098	16,833	18,020	17,774	16,836	15,533	23,269	23,700
前期比 (%)	-3.0	13.7	10.8	6.3	6.5	28.5	7.1	-1.4	-5.3	-7.7	49.8	1.9
売上原価	6,254	7,055	7,798	8,344	8,566	12,028	12,902	13,788	12,467	10,485	16,927	
売上総利益	2,934	3,389	3,769	3,957	4,532	4,805	5,119	3,986	4,368	5,047	6,342	
販売費及び一般管理費	2,014	2,184	2,470	2,510	2,770	3,039	3,258	3,139	3,250	3,578	4,187	
営業利益	920	1,205	1,300	1,446	1,762	1,766	1,861	847	1,117	1,469	2,155	1,800
前期比 (%)	77.9	30.9	7.9	11.3	21.9	0.2	5.4	-54.5	31.9	31.5	46.7	-16.5
営業利益率 (%)	10.0	11.5	11.2	11.8	13.5	10.5	10.3	4.8	6.6	9.5	9.3	7.6
営業外収益	12	14	15	15	12	28	42	88	34	26	28	
営業外費用	122	174	118	133	106	150	144	226	152	212	419	
支払利息										166	272	
経常利益	810	1,044	1,196	1,329	1,669	1,643	1,759	709	999	1,283	1,765	1,500
前期比 (%)	85.4	28.9	14.6	11.1	25.6	-1.6	7.1	-59.7	40.9	28.4	37.6	-15.0
経常利益率 (%)	8.8	10.0	10.3	10.8	12.7	9.8	9.8	4.0	5.9	8.3	7.6	6.3
特別利益					97			32	3	20	0	
特別損失					94	104		29		33	9	
税引前当期純利益	810	1,044	1,196	1,329	1,672	1,539	1,759	712	1,003	1,269	1,756	
法人税等合計	354	418	472	475	561	533	600	355	394	209	573	
親会社株主に帰属する当期純利益	456	626	724	854	1,111	1,007	1,159	358	609	1,060	1,183	1,000
前期比 (%)	95.4	37.5	15.6	17.9	30.2	-9.4	15.1	-69.1	70.5	73.9	11.6	-15.5
当期利益率 (%)	5.0	6.0	6.3	6.9	8.5	6.0	6.4	2.0	3.6	6.8	5.1	4.2
[貸借対照表]												
流動資産	8,023	7,836	10,366	9,749	15,874	15,745	18,094	19,040	18,968	27,929	29,522	
販売用不動産	6,346	5,166	7,699	6,877	11,863	11,678	13,493	14,424	13,301	23,657	25,365	
固定資産	895	957	1,031	1,083	1,042	1,032	1,199	1,030	1,082	1,047	1,455	
有形固定資産	569	603	572	591	467	458	456	306	301	299	516	
投資その他の資産	226	258	383	405	494	505	669	655	730	701	891	
資産合計	8,919	8,793	11,398	10,833	16,916	16,777	19,294	20,071	20,050	28,976	30,976	
流動負債	4,587	3,165	4,910	3,751	8,430	6,160	9,047	5,772	8,731	12,606	15,746	
短期借入金等	3,362	2,093	3,776	2,622	7,074	4,726	7,203	4,463	7,368	11,366	13,973	
固定負債	465	367	453	226	479	1,710	351	4,232	1,017	5,314	3,153	
長期借入金	419	316	175	84	362	1,320	0	3,879	740	5,033	2,905	
負債合計	5,051	3,531	5,363	3,977	8,909	7,869	9,399	10,004	9,748	17,920	18,899	
純資産合計	3,868	5,262	6,034	6,856	8,006	8,908	9,894	10,066	10,301	11,056	12,077	
株主資本合計	3,868	5,262	6,034	6,852	8,002	8,904	9,890	10,062	10,297	11,052	12,077	
資本金	257	661	710	720	788	811	814	818	820	834	861	
資本剰余金	218	622	671	681	749	772	775	779	781	796	825	
利益剰余金	3,393	3,978	4,654	5,451	6,464	7,320	8,302	8,465	8,863	9,709	10,664	
新株予約権				4	4	4	4	4	4	3	0	
負債純資産合計	8,919	8,793	11,398	10,833	16,916	16,777	19,294	20,071	20,050	28,976	30,976	
自己資本比率 (%)	43.4	59.8	52.9	63.3	47.3	53.1	51.3	50.1	51.4	38.1	39.0	
[キャッシュ・フロー計算書]												
営業活動によるキャッシュ・フロー	-664	1,761	-1,451	1,611	-3,666	1,617	-420	-917	1,704	-9,267	-12	
税引前当期純利益	810	1,044	1,196	1,329	1,672	1,539	1,759	712	1,003	1,269	1,756	
投資活動によるキャッシュ・フロー	-175	-111	-116	-184	107	-64	-71	-288	-51	-266	-766	
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,136	-612	1,588	-1,278	4,667	-1,495	984	953	-608	7,971	303	
株式の発行		800	97	21	37	45	6	9				
現金及び現金同等物の増減額	296	1,039	22	150	1,108	58	493	-251	1,045	-1,563	-475	
現金及び現金同等物の期首残高	793	1,089	2,128	2,150	2,299	3,407	3,465	3,959	3,707	4,752	3,189	
現金及び現金同等物の期末残高	1,089	2,128	2,150	2,299	3,407	3,465	3,959	3,707	4,752	3,188	2,714	
フリーキャッシュフロー	-839	1,650	-1,567	1,427	-3,559	1,553	-491	-1,205	1,653	-9,533	-777	

出所：同社資料より Omega Investment 作成



General disclaimer and copyright

本レポートは当該企業への取材や決算資料等を元に作成・表示したのですが、その内容及びデータの正確性、完全性、信憑性を保証するものではありません。本レポートは、情報提供のみを目的としており、投資の勧誘や推奨を意図したものではありません。オメガインベストメントは、本レポートの使用により発生した結果について一切の責任を負うものではありません。

本レポートは、対象となる企業の依頼に基づき、企業への取材を通じて当該企業より情報提供を受けていますが、本レポートに含まれる仮説や結論その他全ての内容はオメガインベストメントの Recherche によるものです。

本文およびデータ等の著作権を含む知的所有権はオメガインベストメントに帰属します。配布、譲渡、複製、及び転送その他の利用は本レポートの著作権侵害に該当し、固く禁じられています。