

サンセイランディック (TYO: 3277)

7-9月期は好調に推移、通期予想達成の確度高まる。

◇ 2024年12月期第3四半期 決算ハイライト：下期の販売予定が前倒しで進捗。

サンセイランディック（以下、同社）が2024年11月12日に発表した2024年12月期第3四半期決算は前年同期比で増収減益だった。ただし、下期に会社が想定していた業績予想に対して前倒しで収益が伸びているため、通期業績の着地に安心感を与える決算と言える。

具体的には累計ベースで売上高213.5億円（前年同期比9%増）、営業利益18.1億円（同22%減）、経常利益15.8億円（同21%減）、親会社株主に帰属する四半期純利益10.5億円（同20%減）となった。前年同期は売上高と利益が共に急増し、当期の数値にとっては高いハードルである。しかし、下期の販売予定に対して実績が前倒しに進捗し増収を達成している。また、利益の水準もそれ以前の期と比較して高位にある。ポジティブに考えて良いだろう。

販売実績の内訳を見ると、底地の比率が前年同期比で増加し、売上総利益にプラス寄与していると見られる。しかし上半期において一部居抜き案件で低収益案件があったため、増収ながらも売上総利益が減少し、営業減益になっている。

仕入実績は累計130.7億円（同4%減）であり、年間仕入高計画である158億円に対しては概ね順調に推移していると言える。有力な仕入れ先に対して組織的な営業を強化した成果が出ている模様だ。仕入構成について見ると、居抜き、所有権が大幅に伸びる一方、底地の仕入が前年同期比大幅にマイナスであるが、4Qにおよそ20億円分の仕入が見込まれている。このため、2024年12月期通期の仕入高が2023年12月期実績（186億円）に迫る可能性が出ていると会社は述べている。なお、仕入れにおいては、慎重な目線は崩さず、無理な仕入は行っていないとのことである。

バランスシートでは、居抜きの販売が進み販売用不動産の残高が前期末比減少し、これに応じて借入金も減少している。

◇通期業績予想：期初計画に変更なし

通期の業績予想、配当について変更はない。売上高237億円（同1%増）、営業利益18億円（同16%減）、経常利益15億円（同15%減）、親会社株主に帰属する当期純利益10億円（同15%減）であり、1株当たり配当は41円（同8円増配；11期連続）である。なお、自己株式の取得は2025年以降に段階的に実施する予定である。

通期計画に対する進捗率を見ると、利益に関してはすでに達成していることになるが、先にも述べたように下期の進捗が想定よりも前倒しになっているためである。第4四半期の売上高が第3四半期と比べて落ち着いた数値になり利益も足踏みすることが想定されるため、今回通期予想を上方修正せずに据え置いたことはやや残念ではあるが、ネガティブにとらえる必要はないだろう。

◇株価動向と今後の注目点

株価は8月9日の第2四半期決算および新中期経営計画の発表後、950円から1,000円のレンジで横ばいで推移している。予想PERは約8倍、PBRは0.64倍、予想配当利回りは4.2%程度で株価に過熱感はなく、安定成長の軌道が明確になり、資本コストと株価を意識した経営が進むにつれて、株価はアップサイドを織り込みに入ると考えられる。

このような観点から当面の注目点を述べると、2024年12月期通期仕入高が順調に積み上がり2023年12月期実績（186億円）に迫るか、その中身が総じて良質な案件か、既存事業の中核をなす底地・居抜き事業において基盤強化がさらに進むのか、派生事業および地域活性化推進事業の事業ポテンシャルがいつどのように可視化されるのか、自己株式の取得をどのように実施し株主還元策が強化されるのか、などである。2024年12月期決算発表に期待をしたい。

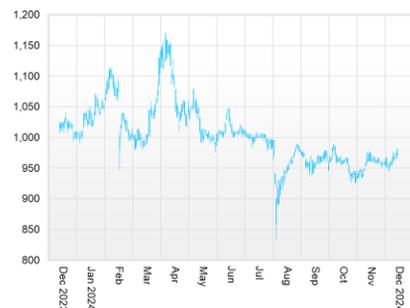
3Q決算アップデート

不動産

2024年12月16日

株価(12/13)	981円
52週高値/安値	834/1,172円
1日出来高(3ヶ月)	12.2千株
時価総額	84.2億円
企業価値	193.4億円
PER(24/12予)	8.1倍
PBR(23/12実)	0.6倍
予想配当利回り(24/12)	4.2%
ROE(23/12実)	10.2%
営業利益率(23/12実)	9.3%
ベータ(5年間)	0.43
発行済株式数	8,584百万株
上市市場	東証スタンダード

株価パフォーマンス



%	1M%	3M%	12M%
Share price	0.82	2.29	-4.66
Japan TSE TOPIX	1.41	6.82	16.63

注目点

当面の注目点は優良な仕入が進み通期予想の達成確度が高まるか。中期的な観点では既存事業の基盤強化が財務数値をどのように牽引するか、派生事業および地域活性化推進事業の事業ポテンシャルがいつどのように可視化されるのか、追加の株主還元策がいつ提示されるのかである。

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ームを参照ください。

会社概要

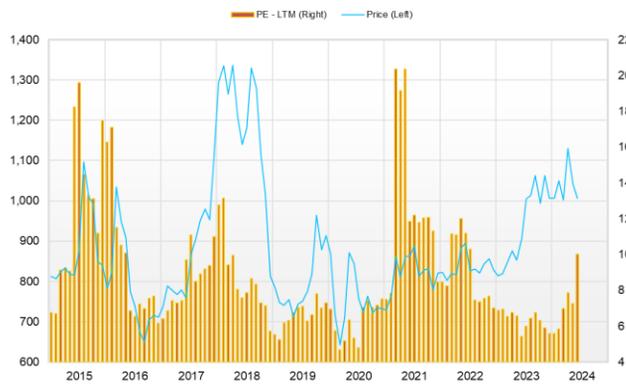
株式会社サンセイランディック株式会社（以下、同社）は、不動産権利調整ビジネスを全国に展開。底地と居抜き案件中心に仕入れた物件の権利調整などを行い転売することで収益を上げており、ニッチ市場で安定的な収益機会を実現している。2024年8月には、2024年8月から2027年度を対象とする新中期経営計画を発表し、成長戦略と資本効率の改善によってROE、およびPBRの向上が期待されている。

主要財務データ

単位: 百万円	2019/12	2020/12	2021/12	2022/12	2023/12	2024/12 会社予想
売上高	18,020	17,775	16,836	15,533	23,269	23,700
EBIT（営業利益）	1,861	847	1,118	1,469	2,155	1,800
税引前収益	1,759	712	1,004	1,270	1,756	1,500
親会社株主帰属利益	1,159	358	609	1,060	1,183	1,000
現金・預金	4,134	4,330	5,361	3,837	3,770	
総資産	19,294	20,071	20,051	28,977	30,976	
債務合計	7,203	8,342	8,108	16,399	16,879	
純有利子負債	3,069	4,012	2,747	12,562	13,109	
負債総額	9,399	10,004	9,749	17,921	18,899	
株主資本	9,895	10,067	10,302	11,056	12,077	
営業活動によるキャッシュフロー	-420	-917	1,705	-9,268	-12	
設備投資額	61	21	40	28	304	
投資活動によるキャッシュフロー	-71	-288	-51	-267	-766	
財務活動によるキャッシュフロー	984	953	-608	7,971	303	
フリーキャッシュフロー	-446	-923	1,682	-9,282	-291	
ROA (%)	6.42	1.82	3.04	4.32	3.95	
ROE (%)	12.32	3.58	5.98	9.93	10.23	
EPS (円)	137.1	42.3	73.6	129.6	143.8	121.4
BPS (円)	1,170.2	1,192.9	1,249.5	1,356.8	1,465.5	
一株当り配当 (円)	23.00	25.00	26.00	28.00	33.00	41.00
発行済み株式数 (百万株)	8.46	8.47	8.47	8.49	8.58	

出所：Omega Investment 作成、小数点以下四捨五入

株価推移





2024年12月期第3四半期業績動向

前述の通り、2024年12月期第3四半期の業績は前年同期比増収ながら減益になったが、一昨年度の水準は上回っている。以下で確認いただきたい。

業績動向

Sansei Landic 

- 売上及び利益は、計画を大幅に上回る進捗

(単位:百万円)

	22/3Q	23/3Q	24/3Q		
	実績	実績	計画	実績	差異
売上高	11,261	19,464	17,282	21,350	+4,067
売上総利益	3,840	5,605	4,097	5,153	+1,055
販管費	2,640	3,272	3,170	3,342	+172
営業利益	1,200	2,332	927	1,811	+883
経常利益	1,071	2,019	690	1,589	+898
親会社株主に帰属する 四半期純利益	909	1,326	462	1,057	+595

2

出所：同社資料より

事業別販売実績

Sansei Landic 

(単位:百万円)

	22/3Q	23/3Q	24/3Q		
	実績	実績	計画	実績	計画比
不動産 販売事業	11,039	19,464	17,273	21,350	+23.6%
底地	4,871	6,640	7,389	7,719	+4.5%
居抜き	5,229	11,317	8,544	12,158	+42.3%
所有権	630	1,213	1,010	1,133	+12.1%
その他	306	292	328	339	+3.3%

■底地

売上・利益ともに計画を上回る
前年同期比 +16.2%

■居抜き

売上が計画を大幅に上回り
利益も計画を上回る
前年同期比 +7.4%

■所有権

利益及び利益率が計画を
大幅に上回る
前年同期比 Δ 6.7%

4

出所：同社資料より



2024年12月期第3四半期業績動向（続き）

事業別仕入実績



(単位:百万円)

	21/3Q	22/3Q	23/3Q	24/3Q	
	実績	実績	実績	実績	前年同期比
不動産 販売事業	7,544	14,694	13,679	13,075	△4.4%
底地	3,388	5,700	8,410	4,262	△49.3%
居抜き	3,915	8,314	4,546	6,464	+42.2%
所有権	240	678	722	2,348	+224.9%

■仕入れについて
年間仕入高計画 158億円
居抜き及び所有権の仕入が増加
また、底地は前年同期比では減少
しているものの、4Qに20億円超
の仕入を見込んでおり、高い水準
での着地を見込む

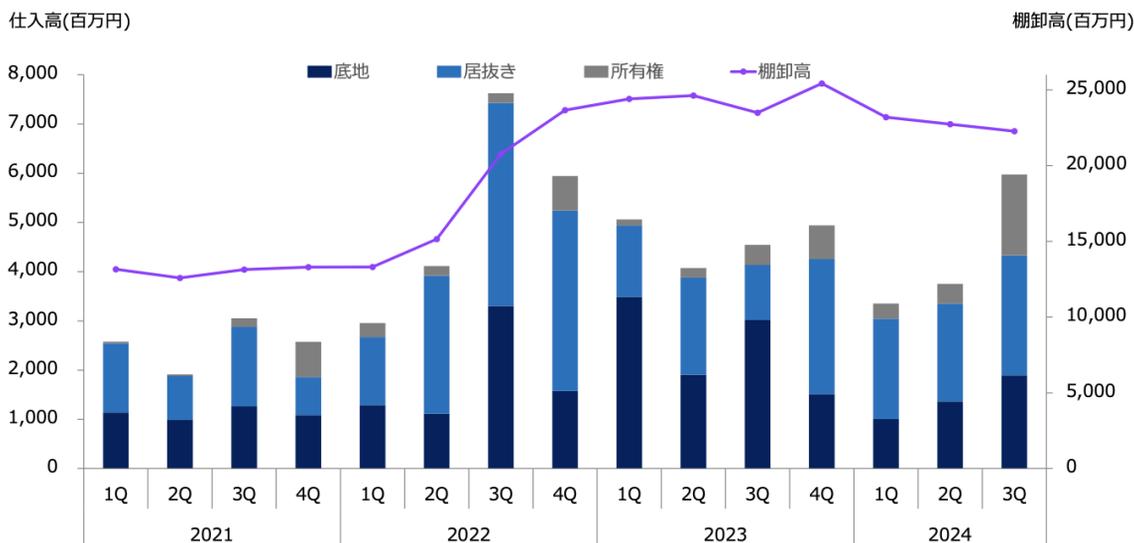
6

出所：同社資料より

仕入高・棚卸高の推移



- 仕入が順調に推移。販売活動が進捗したことにより棚卸高は減少するものの、依然として高い水準を維持



出所：同社資料より

7

財務データ | (四半期ベース)

単位: 百万円	2022/12期		2023/12期				2024/12期		
	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q
[損益計算書]									
売上高	3,096	4,272	6,486	5,494	7,485	3,804	7,207	5,785	8,358
前年同期比	-24.3%	17.4%	45.9%	47.6%	141.8%	-11.0%	11.1%	5.3%	11.7%
売上原価	1,964	3,065	4,320	3,858	5,681	3,067	5,521	4,228	6,448
売上総利益	1,132	1,207	2,166	1,635	1,803	737	1,686	1,558	1,910
粗利率	36.6%	28.2%	33.4%	29.8%	24.1%	19.4%	23.4%	26.9%	22.9%
販管費	845	938	1,048	1,097	1,128	914	1,115	1,102	1,125
EBIT (営業利益)	287	269	1,118	539	676	-177	571	455	785
前年同期比	-15.1%	197.7%	150.0%	15.6%	135.5%	-165.8%	-49.0%	-15.5%	16.2%
EBITマージン	9.3%	6.3%	17.2%	9.8%	9.0%	-4.7%	7.9%	7.9%	9.4%
EBITDA	297	286	1,145	559	692	-161	587	476	806
税引前収益	231	205	1,046	378	587	-254	493	369	728
当期利益	196	151	684	256	387	-144	328	245	485
少数株主損益	0	0	0	0	0	0	0	0	0
親会社株主帰属利益	196	151	684	256	387	-144	328	245	485
前年同期比	34.7%	145.2%	82.2%	-24.4%	97.9%	-195.1%	-52.0%	-4.0%	25.2%
利益率	6.3%	3.5%	10.5%	4.7%	5.2%	-3.8%	4.6%	4.2%	5.8%
[貸借対照表]									
現金・預金	4,979	3,837	3,569	4,266	5,388	3,770	4,479	4,988	4,728
総資産	27,509	28,977	29,627	30,777	30,632	30,976	30,487	30,561	29,940
債務合計	12,757	16,399	16,061	16,520	16,262	16,879	16,787	16,211	15,595
純有利子負債	7,778	12,562	12,493	12,254	10,874	13,109	12,308	11,223	10,867
負債総額	16,622	17,921	18,064	18,944	18,412	18,899	18,354	18,163	17,173
株主資本	10,886	11,056	11,563	11,833	12,220	12,077	12,133	12,398	12,768
[収益率 %]									
ROA	4.10	4.32	5.50	4.81	5.08	3.95	2.75	2.66	3.02
ROE	9.19	9.93	12.43	11.42	12.79	10.23	6.98	6.74	7.32
[一株当り指標: 円]									
EPS	24.1	18.6	83.5	31.0	47.0	-17.4	39.8	29.7	58.6
BPS	1,340.3	1,356.8	1,406.1	1,435.9	1,482.9	1,465.5	1,472.3	1,501.2	1,542.9
一株当り配当	26.00	28.00	28.00	28.00	28.00	33.00	33.00	33.00	33.00
発行済み株式数 (百万株)	8.48	8.49	8.58	8.58	8.58	8.58	8.58	8.58	8.58

出所：Omega Investment 作成

財務データ II (通期ベース)

単位: 百万円	2013年 12月期	2014年 12月期	2015年 12月期	2016年 12月期	2017年 12月期	2018年 12月期	2019年 12月期	2020年 12月期	2021年 12月期	2022年 12月期	2023年 12月期
[損益計算書]											
売上高	9,189	10,446	11,569	12,300	13,099	16,833	18,020	17,775	16,836	15,533	23,269
前年同期比	-3.0%	13.7%	10.8%	6.3%	6.5%	28.5%	7.1%	-1.4%	-5.3%	-7.7%	49.8%
売上原価	6,254	7,055	7,798	8,344	8,566	12,028	12,902	13,788	12,468	10,486	16,927
売上総利益	2,935	3,391	3,770	3,957	4,532	4,805	5,119	3,986	4,368	5,047	6,342
粗利率	31.9%	32.5%	32.6%	32.2%	34.6%	28.5%	28.4%	22.4%	25.9%	32.5%	27.3%
販管費	2,034	2,204	2,216	2,295	2,434	2,702	2,891	2,750	2,877	3,031	3,569
EBIT (営業利益)	902	1,187	1,300	1,446	1,762	1,766	1,861	847	1,118	1,469	2,155
前年同期比	74.3%	31.6%	9.6%	11.2%	21.9%	0.2%	5.4%	-54.5%	31.9%	31.5%	46.7%
EBITマージン	9.8%	11.4%	11.2%	11.8%	13.5%	10.5%	10.3%	4.8%	6.6%	9.5%	9.3%
EBITDA	968	1,260	1,406	1,532	1,833	1,822	1,912	896	1,161	1,517	2,236
税引前収益	810	1,044	1,196	1,329	1,672	1,539	1,759	712	1,004	1,270	1,756
当期利益	456	626	724	854	1,111	1,007	1,159	358	609	1,060	1,183
少数株主損益	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
親会社株主帰属利益	456	626	724	854	1,111	1,007	1,159	358	609	1,060	1,183
前年同期比	95.4%	37.5%	15.6%	17.9%	30.2%	-9.4%	15.1%	-69.1%	70.5%	73.9%	11.6%
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%
[貸借対照表]											
現金・預金	1,186	2,276	2,254	2,435	3,558	3,594	4,134	4,330	5,361	3,837	3,770
総資産	8,919	8,793	11,398	10,833	16,916	16,777	19,294	20,071	20,051	28,977	30,976
債務合計	3,780	2,414	3,958	2,712	7,439	6,048	7,203	8,342	8,108	16,399	16,879
純有利子負債	2,594	139	1,704	277	3,881	2,454	3,069	4,012	2,747	12,562	13,109
負債総額	5,051	3,531	5,363	3,977	8,909	7,869	9,399	10,004	9,749	17,921	18,899
株主資本	3,868	5,262	6,034	6,856	8,006	8,908	9,895	10,067	10,302	11,056	12,077
[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	1,705	-9,268	-12
設備投資額	97	91	58	111	57	66	61	21	40	28	304
投資活動によるキャッシュフロー	-175	-111	-116	-184	107	-64	-71	-288	-51	-267	-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
フリーキャッシュフロー	-714	1,697	-1,491	1,536	-3,692	1,572	-446	-923	1,682	-9,282	-291
[収益率 %]											
ROA	5.69	7.07	7.17	7.68	8.01	5.98	6.42	1.82	3.04	4.32	3.95
ROE	12.48	13.72	12.82	13.24	14.96	11.90	12.32	3.58	5.98	9.93	10.23
[一株当たり指標: 円]											
EPS	66.0	90.2	90.1	104.9	134.4	119.6	137.1	42.3	73.6	129.6	143.8
BPS	560.5	664.8	744.2	841.3	958.0	1,054.5	1,170.2	1,192.9	1,249.5	1,356.8	1,465.5
一株当たり配当	3.00	6.00	10.00	12.00	18.00	21.00	23.00	25.00	26.00	28.00	33.00
発行済み株式数 (百万株)	6.90	7.91	8.11	8.15	8.35	8.45	8.46	8.47	8.47	8.49	8.58

出所：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。