

# サンセイランディック (TYO: 3277)

## 2024年12月期はサプライズなく着地。2025年12月期は増収増益へ。持続的成長の布石進む

### ◇2024年12月期通期決算ハイライト：増収減益だが会社予想線で着地。

サンセイランディック（以下、同社）が2025年2月14日に発表した2024年12月期通期決算は前年度比で増収減益だった。減益ではあるものの、売上高が過去最高になり、着地の売上高と各利益が会社予想を上振れたこと、営業利益・経常利益が前々年度よりも水準が高いこと、計画を上回る年間仕入実績になったこと、2025年12月期会社予想が低率ながらも増収増益であることから、総じてポジティブな印象だ。

具体的には売上高256.2億円（前年度比10%増）、営業利益18.8億円（同12%減）、経常利益15.8億円（同10%減）、親会社株主に帰属する当期純利益10.5億円（同11%減）となった。販売実績の内訳は、底地102.3億円（同24%増）、居抜き129.7億円（同1%減）、所有権19.2億円（同29%増）などとなった。一部の居抜き物件で会社の想定を下回ったため売上高総利益率は低下したが、底地および所有権の利益率は想定を超えている。また、一株配当は通期41円（上期16円、期末25円）、前年度比8円増配とされた。

仕入実績は192.4億円（同3%増）となり計画158億円を大きく上回った。内訳を見ると、底地68.3億円（同31%減）が減少し、居抜き99.1億円（同36%増）および所有権24.9億円（同77%増）が増えている。底地は前々年同期比6%減であり、ネガティブに過剰反応する必要は乏しいと考えたい。

バランスシートでは、販売用不動産の残高は253億円で前期末比ほぼ横ばいである。販売活動が順調に推移し現預金が増える一方、賃貸用不動産を取得しており、有利子負債が増えている。ただしバランスシートの構造に著変はない。

### ◇2025年12月期業績予想：上期偏重。通期では前年度比微増収微増益の予想

2025年12月期の会社業績予想は、上期に収益が偏重する想定であり、通期では前年度比微増収微増益である。具体的には、上期予想は売上高154.6億円（同19%増）、営業利益20.5億円（同99%増）、経常利益19.0億円（同120%増）、親会社株主に帰属する上期純利益12.5億円（同118%増）、通期予想は売上高256.5億円（同0.1%増）、営業利益19.1億円（同1.4%増）、経常利益16.0億円（同0.9%増）、親会社株主に帰属する当期純利益10.7億円（同1.8%増）である。

通期売上高の想定は、底地114.1億円（同11%増）、居抜き105.2億円（同18%減）、所有権31.4億円（同63%増）である。

通期予想の組み立ては概ね妥当と考えられる。2024年12月期の仕入れと在庫が2023年12月期と概ね同水準であること、金利上昇が進み不動産市況に不確実性があること、同社が仕入れ基準を維持しながら着実な成長を目指していることがその理由だ。

また、半期の損益の振幅は、同社の事業がフロービジネスであることからやむを得ない。今期は大型案件の販売が上期に偏重するとのことである。

### ◇株主還元強化

控えめとなった2025年12月期業績予想を補う形で、株主還元が強化された。総還元性向は50%を超えることになり、株主の目線を意識した施策として評価できよう。

まず、一株配当は通期42円（上期17円、期末25円）、前年度比1円増配とされた。配当性向31.9%（同ほぼ横ばい）、12期連続増配の予定である。

さらに、第3回目の自己株式の取得も行われる。2025年2月17日から2025年5月14日まで、240千株（自己株式を除く発行済株式数の2.9%相当）、2億円を市場から買い付ける予定である。

## 4Q決算アップデート

### 不動産

2025年4月9日

<b>株価(4/8)</b>	<b>988円</b>
52週高値/安値	834/1,156円
1日出来高(3ヶ月)	22.2千株
時価総額	84.8億円
企業価値	211.3億円
PER(25/12予)	7.6倍
PBR(24/12実)	0.6倍
予想配当利回り(25/12)	4.3%
ROE(24/12実)	8.5%
営業利益率(24/12実)	7.3%
ベータ(5年間)	0.33
発行済株式数	8,584百万株
上場市場	東証スタンダード

### 株価パフォーマンス



### 注目点

同社の事業を取り巻く不動産市況の動向、2025年12月期通期の仕入れ推移と業績の推移、新中期経営計画の進捗開示（特に、主力の底地事業と居抜き事業の強化策の効果発現、派生事業である共有持ち分事業・期間保有事業・借地権事業の事業化検証結果、地域活性化事業の滑り出し）。

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。



## ◇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円のレンジでじり高で推移している。当決算発表後一時株価は下げたものの、すぐに持ち直している。株価バリュエーション（予想PER8倍、PBR0.65倍、予想配当利回り4.2%）に過熱感はなく、安定成長路線と積極的な株主還元を評価していると思われる。

このような観点から当面の注目点を述べると、不動産市況の動向、2025年12月期通期の仕入れ推移と業績の推移、新中期経営計画の進捗開示（特に、主力の底地事業と居抜き事業の強化策の効果発現、派生事業である共有持ち分事業・期間保有事業・借地権事業の事業化検証結果、地域活性化事業の滑り出し）が重要である。業績が下期に踊り場を迎えるとすれば、そのタイミングでこれらについて明るい材料が欲しいところだ。

なお、同社は現在ブランディング戦略を再構築中とのことで、これによって底地などの不動産ビジネスの認知拡大と同社のポジション強化につながる可能性がある。2026年2月には50周年を迎えており、株主還元も含めて期待が高まりそうだ。

## 会社概要

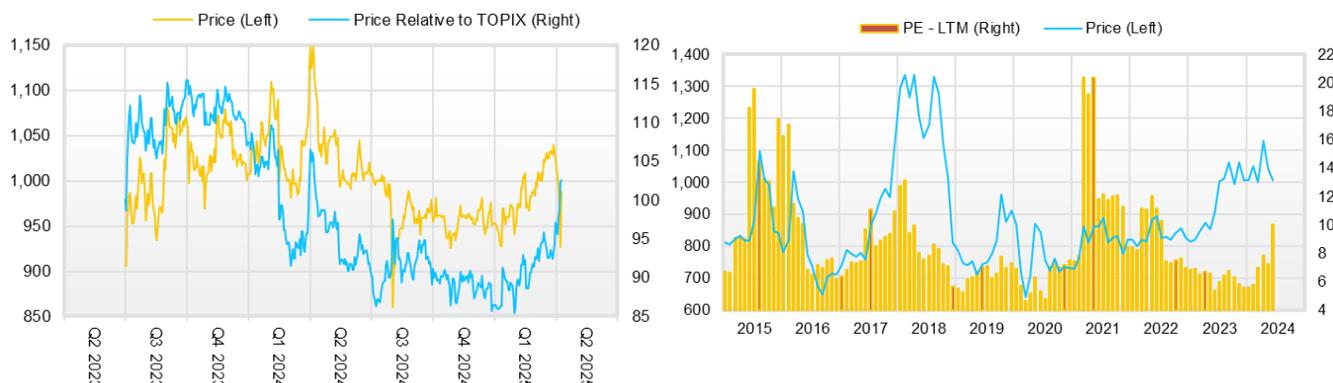
株式会社サンセイランディック株式会社（以下、同社）は、不動産権利調整ビジネスを全国に展開。底地と居抜き案件中心に仕入れた物件の権利調整などを行い転売することで収益を上げており、ニッチ市場で安定的な収益機会を実現している。2024年8月には、2024年8月から2027年度を対象とする新中期経営計画を発表し、成長戦略と資本効率の改善によってROE、およびPBRの向上が期待されている。

## 主要財務データ

単位: 百万円	2020/12	2021/12	2022/12	2023/12	2024/12	2025/12 会社予想
売上高	17,775	16,836	15,533	23,269	25,620	25,650
EBIT (営業利益)	847	1,118	1,469	2,155	1,883	1,910
税引前収益	712	1,004	1,270	1,756	1,585	1,600
親会社株主帰属利益	358	609	1,060	1,183	1,051	1,070
現金・預金	4,330	5,361	3,837	3,770	5,013	
総資産	20,071	20,051	28,977	30,976	33,107	
債務合計	16,879	16,879	16,879	16,879	18,506	
純有利子負債	13,109	13,109	13,109	13,109	13,493	
負債総額	10,004	9,749	17,921	18,899	20,349	
株主資本	12,077	12,077	12,077	12,077	12,759	
営業活動によるキャッシュフロー	-917	1,705	-9,268	-12	1,143	
設備投資額	21	40	28	304	138	
投資活動によるキャッシュフロー	-288	-51	-267	-766	-715	
財務活動によるキャッシュフロー	953	-608	7,971	303	1,223	
フリーキャッシュフロー	-291	-291	-291	-291	1,049	
ROA (%)	1.82	3.04	4.32	3.95	3.28	
ROE (%)	3.58	5.98	9.93	10.23	8.46	
EPS (円)	42.3	73.6	129.6	143.8	127.2	129.3
BPS (円)	1,192.9	1,249.5	1,356.8	1,465.5	1,541.8	
一株当たり配当 (円)	25.00	26.00	28.00	33.00	41.00	42.00
発行済み株式数 (百万株)	8.47	8.47	8.49	8.58	8.58	

出所：Omega Investment 作成、小数点以下四捨五入

## 株価推移





## 2024年12月期通期業績動向

### 連結損益比較



- 居抜き及び所有権の販売が順調に推移し、売上・利益は計画を達成

(単位:百万円)	22/12	23/12	24/12		
	実績	実績	計画	実績	差異
売上高	15,533	23,269	23,700	25,620	+1,920
売上総利益	5,047	6,342	—	6,302	—
販管費	3,578	4,186	—	4,419	—
営業利益	1,469	2,155	1,800	1,882	+82
経常利益	1,283	1,765	1,500	1,585	+85
特別利益	20	—	—	—	—
特別損失	33	8	—	—	—
親会社株主に帰属する当期純利益	1,060	1,182	1,000	1,050	+50

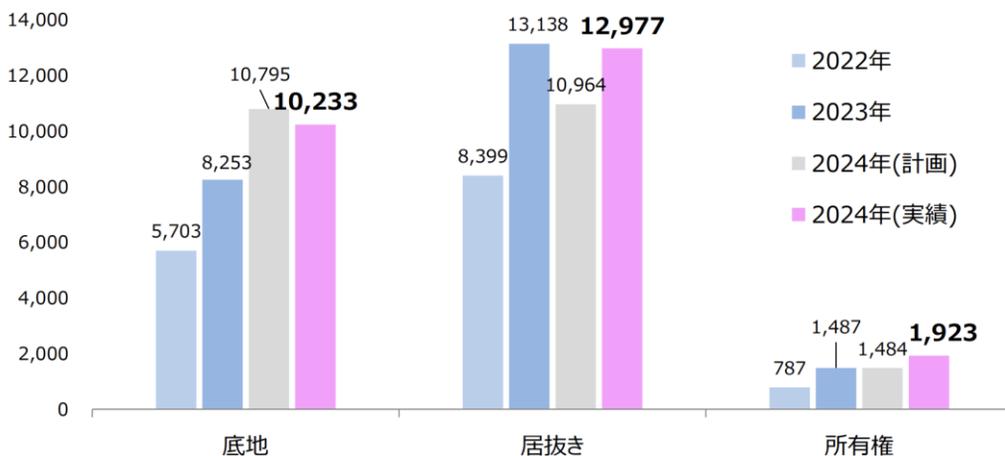
出所：同社資料

### 事業別販売実績



- 底地：売上は計画を下回ったが前年を大きく上回り、利益も計画を上回った
- 居抜き：売上が計画を大幅に上回った
- 所有権：売上及び利益は前年を大きく上回り、計画も上回る

販売実績(百万円)



出所：同社資料

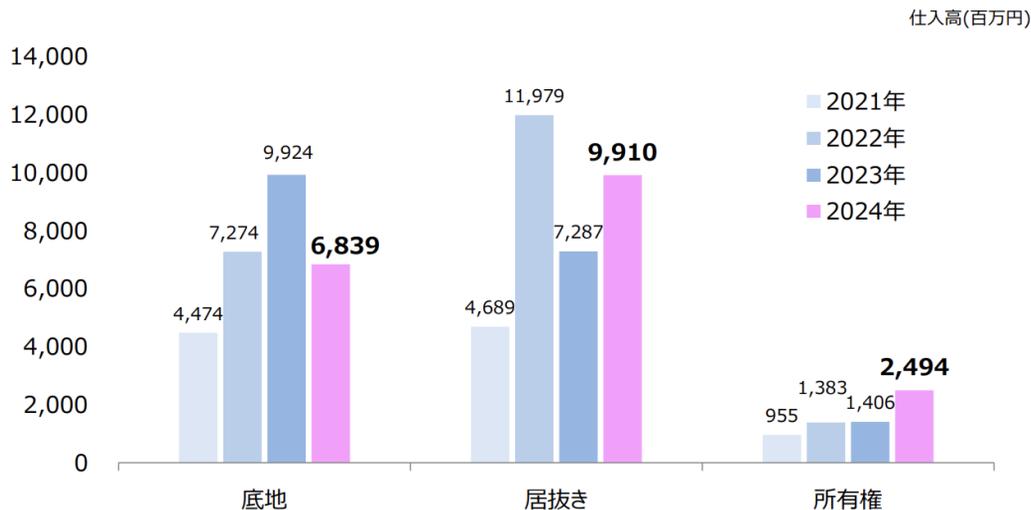


## 2024年12月期通期業績動向（続き）

### 事業別仕入実績



- 年間仕入計画158億円に対し**192**億円の仕入高
- 居抜きと所有権の仕入が大幅に増加し、底地も大型物件の仕入があり高い水準で推移した

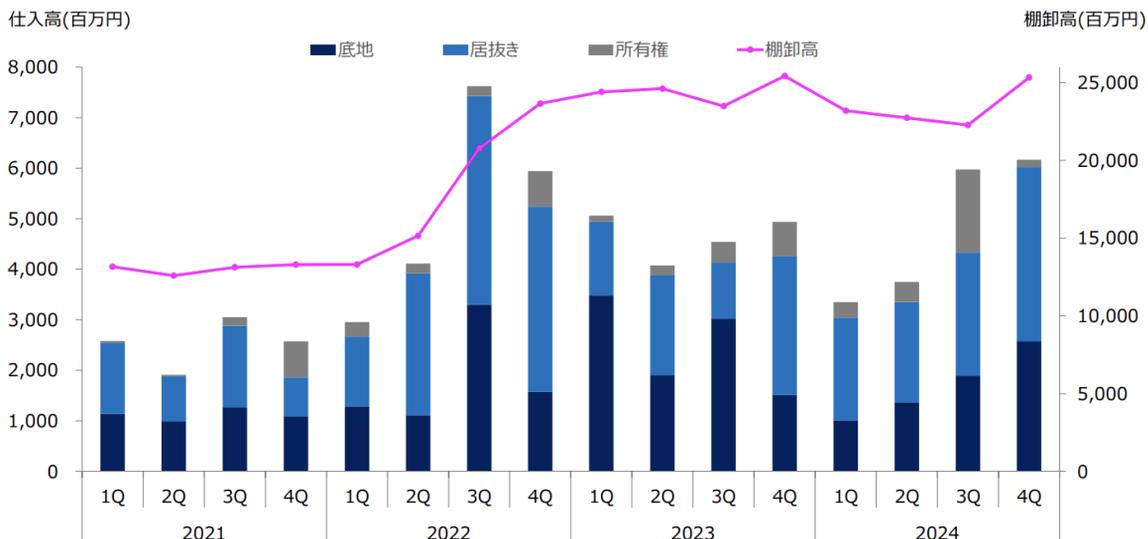


出所：同社資料

### 仕入高・棚卸高の推移



- 下期の仕入が大幅に増加したことから、棚卸高が250億円を超える水準まで回復



出所：同社資料



## 2025年12月期通期業績予想

### 2025年12月期 業績予想

・ 2025年12月期（2025年1月1日～2025年12月31日）連結業績予想

(単位:百万円)

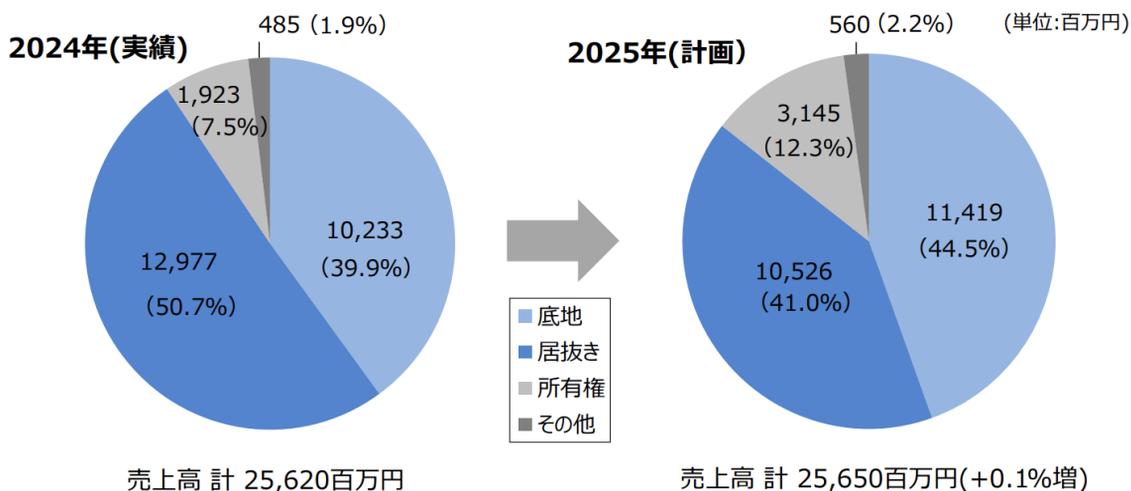
	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年 (上期計画)	2025年 (通期計画)	増減率
売上高	16,836	15,533	23,269	25,620	15,460	25,650	+0.1%
営業利益	1,117	1,469	2,155	1,882	2,050	1,910	+1.4%
経常利益	999	1,283	1,765	1,585	1,900	1,600	+0.9%
親会社株主に 帰属する当期純利益	609	1,060	1,182	1,050	1,250	1,070	+1.8%
EPS (円)	73.56	129.61	143.79	127.22	153.46	131.68	+3.5%
配当 (円)	26	28	33	41	17	42	-

- 足元の仕入は順調に推移しているものの、不動産市況の不確実性の高まりや一時的なコスト増を見込んでいることから、緩やかな増収増益を計画。また、2022年及び23年に仕入れた大型物件の販売を予定していることから、1Q及び2Qに販売が偏重することを見込む
- 中期経営計画における財務戦略の一環として、本日開催の取締役会において自己株式の取得を決議
- 中間配当17円（1円増配）、期末配当25円、年間配当42円を予定しており、12期連続の増配を見込む

出所：同社資料

### 不動産販売事業 事業別販売計画

・ 底地:11,419百万円、居抜き:10,526百万円、所有権:3,145百万円、その他:560百万円



## 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			
	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q	
[損益計算書]										
売上高	4,272	6,486	5,494	7,485	3,804	7,207	5,785	8,358	4,270	
前年同期比	17.4%	45.9%	47.6%	141.8%	-11.0%	11.1%	5.3%	11.7%	12.3%	
売上原価	3,065	4,320	3,858	5,681	3,067	5,521	4,228	6,448	3,122	
売上総利益	1,207	2,166	1,635	1,803	737	1,686	1,558	1,910	1,149	
粗利率	28.2%	33.4%	29.8%	24.1%	19.4%	23.4%	26.9%	22.9%	26.9%	
販管費	938	1,048	1,097	1,128	914	1,115	1,102	1,125	1,077	
EBIT (営業利益)	269	1,118	539	676	-177	571	455	785	72	
前年同期比	197.7%	150.0%	15.6%	135.5%	-165.8%	-49.0%	-15.5%	16.2%	-140.5%	
EBITマージン	6.3%	17.2%	9.8%	9.0%	-4.7%	7.9%	7.9%	9.4%	1.7%	
EBITDA	286	1,145	559	692	-161	587	476	806	92	
税引前収益	205	1,046	378	587	-254	493	369	728	-4	
当期利益	151	684	256	387	-144	328	245	485	-7	
少数株主損益	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
親会社株主帰属利益	151	684	256	387	-144	328	245	485	-7	
前年同期比	145.2%	82.2%	-24.4%	97.9%	-195.1%	-52.0%	-4.0%	25.2%	-94.9%	
利益率	3.5%	10.5%	4.7%	5.2%	-3.8%	4.6%	4.2%	5.8%	-0.2%	
[貸借対照表]										
現金・預金	3,837	3,569	4,266	5,388	3,770	4,479	4,988	4,728	5,013	
総資産	28,977	29,627	30,777	30,632	30,976	30,487	30,561	29,940	33,107	
債務合計	16,399	16,061	16,520	16,262	16,879	16,787	16,211	15,595	18,506	
純有利子負債	12,562	12,493	12,254	10,874	13,109	12,308	11,223	10,867	13,493	
負債総額	17,921	18,064	18,944	18,412	18,899	18,354	18,163	17,173	20,349	
株主資本	11,056	11,563	11,833	12,220	12,077	12,133	12,398	12,768	12,759	
[収益率 %]										
ROA	4.32	5.50	4.81	5.08	3.95	2.75	2.66	3.02	3.28	
ROE	9.93	12.43	11.42	12.79	10.23	6.98	6.74	7.32	8.46	
[一株当り指標: 円]										
EPS	18.6	83.5	31.0	47.0	-17.4	39.8	29.7	58.6	-1.0	
BPS	1,356.8	1,406.1	1,435.9	1,482.9	1,465.5	1,472.3	1,501.2	1,542.9	1,541.8	
一株当り配当	28.00	0.00	0.00	0.00	33.00	0.00	16.00	0.00	25.00	
発行済み株式数 (百万株)	8.49	8.58	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	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	2024年 12月期
[損益計算書]											
売上高	10,446	11,569	12,300	13,099	16,833	18,020	17,775	16,836	15,533	23,269	25,620
前年同期比	13.7%	10.8%	6.3%	6.5%	28.5%	7.1%	-1.4%	-5.3%	-7.7%	49.8%	10.1%
売上原価	7,055	7,798	8,344	8,566	12,028	12,902	13,788	12,468	10,486	16,927	19,318
売上総利益	3,391	3,770	3,957	4,532	4,805	5,119	3,986	4,368	5,047	6,342	6,302
粗利率	32.5%	32.6%	32.2%	34.6%	28.5%	28.4%	22.4%	25.9%	32.5%	27.3%	24.6%
販管費	2,204	2,216	2,295	2,434	2,702	2,891	2,750	2,877	3,031	3,569	4,420
EBIT (営業利益)	1,187	1,300	1,446	1,762	1,766	1,861	847	1,118	1,469	2,155	1,883
前年同期比	31.6%	9.6%	11.2%	21.9%	0.2%	5.4%	-54.5%	31.9%	31.5%	46.7%	-12.6%
EBITマージン	11.4%	11.2%	11.8%	13.5%	10.5%	10.3%	4.8%	6.6%	9.5%	9.3%	7.3%
EBITDA	1,260	1,406	1,532	1,833	1,822	1,912	896	1,161	1,517	2,236	1,962
税引前収益	1,044	1,196	1,329	1,672	1,539	1,759	712	1,004	1,270	1,756	1,585
当期利益	626	724	854	1,111	1,007	1,159	358	609	1,060	1,183	1,051
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	626	724	854	1,111	1,007	1,159	358	609	1,060	1,183	1,051
前年同期比	37.5%	15.6%	17.9%	30.2%	-9.4%	15.1%	-69.1%	70.5%	73.9%	11.6%	-11.2%
利益率	6.0%	6.3%	6.9%	8.5%	6.0%	6.4%	2.0%	3.6%	6.8%	5.1%	4.1%
[貸借対照表]											
現金・預金	2,276	2,254	2,435	3,558	3,594	4,134	4,330	5,361	3,837	3,770	5,013
総資産	8,793	11,398	10,833	16,916	16,777	19,294	20,071	20,051	28,977	30,976	33,107
債務合計	2,414	3,958	2,712	7,439	6,048	7,203	8,342	8,108	16,399	16,879	18,506
純有利子負債	139	1,704	277	3,881	2,454	3,069	4,012	2,747	12,562	13,109	13,493
負債総額	3,531	5,363	3,977	8,909	7,869	9,399	10,004	9,749	17,921	18,899	20,349
株主資本	5,262	6,034	6,856	8,006	8,908	9,895	10,067	10,302	11,056	12,077	12,759
[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	1,761	-1,451	1,611	-3,666	1,617	-420	-917	1,705	-9,268	-12	1,143
設備投資額	91	58	111	57	66	61	21	40	28	304	138
投資活動によるキャッシュフロー	-111	-116	-184	107	-64	-71	-288	-51	-267	-766	-715
財務活動によるキャッシュフロー	-612	1,588	-1,278	4,667	-1,495	984	953	-608	7,971	303	1,223
フリーキャッシュフロー	1,697	-1,491	1,536	-3,692	1,572	-446	-923	1,682	-9,282	-291	1,049
[収益率 %]											
ROA	7.07	7.17	7.68	8.01	5.98	6.42	1.82	3.04	4.32	3.95	3.28
ROE	13.72	12.82	13.24	14.96	11.90	12.32	3.58	5.98	9.93	10.23	8.46
[一株当り指標: 円]											
EPS	90.2	90.1	104.9	134.4	119.6	137.1	42.3	73.6	129.6	143.8	127.2
BPS	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	1,541.8
一株当り配当	6.00	10.00	12.00	18.00	21.00	23.00	25.00	26.00	28.00	33.00	41.00
発行済み株式数 (百万株)	7.91	8.11	8.15	8.35	8.45	8.46	8.47	8.47	8.49	8.58	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調査によるものです。

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。