# サンセイランディック (TYO:3277)

## 社会課題を収益機会に変える“再生”マーケットの担い手：割安に評価されるサンセイランディック

投資レポート

不動産

2025年7月29日

| | |
|---|---|
| 株価(7/28) | 1,191 円 |
| 52週高値/安値 | 834/1,250 円 |
| 1日出来高(3ヶ月) | 15.2 千株 |
| 時価総額 | 102.3 億円 |
| 企業価値 | 231.4 億円 |
| PER(25/12予) | 9.2 倍 |
| PBR(24/12実) | 0.7 倍 |
| 予想配当利回り(25/12) | 3.5 % |
| ROE(24/12実) | 8.5 % |
| 営業利益率(24/12実) | 7.3 % |
| ベータ（5年間） | 0.18 |
| 発行済株式数 | 8.584 百万株 |
| 上場市場 | 東証スタンダード |

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マを参照ください。

### この投資レポートにおける投資判断の結論

株式会社サンセイランディック（以下、同社）は、複雑な権利関係を有する不動産の再生を核とする独自のビジネスモデルによって、安定した成長を実現してきました。2024年12月期決算では減益ながらも過去最高の売上高を記録し、仕入実績が計画を大きく上回るなど、事業運営の力強さが再確認されました。2025年12月期の業績予想は微増収・微増益と保守的ながらも、株主還元策の強化や新中期経営計画の着実な進捗など、株主にとって安心感のある内容となっています。

年初来の株価は堅調に推移しており、これはこうした株主施策の強化や中期的な成長戦略に対する投資家の評価が表れているものと見られます。指標面では依然として予想PER約9倍、PBR約0.67倍と割安感が際立っており、見直し余地のある銘柄といえます。

業績の安定性と将来の成長可能性、株主還元姿勢を踏まえ、株価バリュエーションの割安感を背景に、中長期投資先として注目に値すると評価します。

### 企業概要

株式会社サンセイランディックは、底地や既存の居住者が存在する物件など、権利関係が複雑な不動産を仕入れ、関係者との調整を経て再販する「不動産再生ビジネス」を中核としています。そのほか、底地の管理業務や地域活性化推進事業も展開しています。

主な事業セグメントは「不動産販売」で、底地・居抜き（入居者のいる収益性の低い古アパート）の権利調整、売買、管理を手掛けています。2024年12月期の連結売上構成比は、底地が40%、居抜きが51%、所有権が8%、その他が2%です。本社は東京都に所在し、設立は1976年2月です。

### 事業の特色、内容

同社の強みは、一般流通が難しい権利調整が必要な不動産を再生する点にあります。借地人や借家人が存在する「底地」「居抜き」物件の権利調整を主軸に、専門性の高い知見と交渉力を活かし、社会的な課題の解決と収益性の確保を両立しています。特に底地は景気変動に強く、安定収益を生み出せる構造となっています。

近年は、期間保有（居抜きの中長期保有によるインカム＋キャピタルの最大化）や、共有持分、借地権といった派生事業にも注力しており、また地方の空き家や古民家再生を含む地域活性化事業も推進しています。営業スタイルも個人依存からチーム体制への移行を進めており、若手社員の抜擢やナレッジ共有によって、より持続的な成長体制を構築しています。

### 長期の業績

2020年から2024年にかけて、同社の業績は堅調に推移しています。売上高は2020年の17,774百万円から2024年には25,620百万円へと拡大しました。営業利益は2020年の847百万円から、2023年に2,155百万円とピークを記録し、2024年はやや減少の1,882百万円で着地しましたが、これは一部居抜き案件の利益率を保守的に見積もった影響によるものです。利益率の高い底地が業績を下支えしており、ビジネスモデルの強さが浮き彫りとなっています。

**直近の決算における業績（FY2024）**

2024年12月期は、売上高25,620百万円（YoY +10.1%）と過去最高を更新しました。営業利益は1,882百万円（YoY -12.6%）、経常利益1,585百万円（YoY -10.2%）、親会社株主に帰属する当期純利益1,050百万円（YoY -11.2%）と、利益面では減益となりましたが、いずれも会社予想を上回る着地となりました。

販売内訳は、底地10,233百万円（YoY +24.0%）、居抜き12,977百万円（YoY -1.2%）、所有権1,923百万円（YoY +29.2%）で、所有権の伸長が特に目立ちました。仕入実績は192.4億円（YoY +3.4%）と、当初計画158億円を大きく上回り、仕入水準は高位安定を維持しています。

**通期業績予想（FY2025）**

2025年12月期の通期業績予想は、売上高25,650百万円（YoY +0.1%）、営業利益1,910百万円（YoY +1.4%）、経常利益1,600百万円（YoY +0.9%）、親会社株主に帰属する当期純利益1,070百万円（YoY +1.8%）と、微増収・微増益の保守的な見通しとなっています。

売上構成の見通しは、底地114.1億円（YoY +11%）、居抜き105.2億円（YoY -18%）、所有権31.4億円（YoY +63%）であり、引き続き底地と所有権の伸長が見込まれています。なお、同社のビジネスモデル上、案件の偏在により半期毎の損益にブレが生じる傾向があります。今期は大型案件が上期に偏重する想定です。

**成長戦略とリスク**

同社の成長戦略は、「既存事業の深化」「派生事業の育成」「地域活性化の展開」の3本柱に基づいています。査定基準の高度化やエリア拡大、権利調整メニューの拡充を通じて競争優位を確保する一方、共有持分、借地権、期間保有などの派生事業もスケールアップを図っています。

リスクとしては、不動産市況の変化（特に金利動向）、仕入環境の悪化、権利調整の長期化や複雑化、競合の台頭などが挙げられます。大型案件の比率が高まると業績のボラティリティも増加するため、事業ポートフォリオの多様化と運営効率の強化が重要です。

**中期経営計画（2024年8月～2027年12月）**

新中期経営計画では、ROE 9～12%、営業利益20億円の達成を掲げ、「100年続く企業」を目指した持続的成長を打ち出しています。注力項目は以下の通りです：

・底地・居抜きの拡大と利益率向上
・派生事業（共有持分、期間保有、借地権）の本格事業化
・地域活性化の専任組織による展開（八幡平・平戸市など）
・株主還元強化（配当性向30%超、自己株取得）
・コスト効率化・業務効率化・人材育成

ブランド認知の向上に向けてPR戦略も再構築しており、顧客からの案件流入増加も視野に入れています。

**株価の動向と株式バリュエーション**

株価は、2024年8月の中計発表以降、950円～1,200円のレンジで堅調に推移しています。2025年3月時点での指標は、予想PER約9倍、PBR約0.67倍、配当利回り約3.7%と、過熱感のないバリュエーションとなっており、業績と株主還元の安定感に比して割安な水準にあります。

中期経営計画の進捗や、派生事業・地域活性化事業の成果によって、今後の評価余地は十分にあると考えられます。

**業績と株価考察から得られる株式投資の結論**

サンセイランディックは、独自の「権利調整型不動産再生」ビジネスを核に、社会課題の解決と収益性を両立する企業です。底地・居抜きの2大基盤に加え、派生事業・地域活性化事業への展開、新中計による中長期視野での成長、さらに積極的な株主還元姿勢が同社の魅力となっています。

現時点では予想PER・PBRともに割安圏にとどまっており、今後の再評価余地が大きいと判断されます。株主還元の強化と企業価値の積み上げが期待されるなかで、内外の機関投資家にとって検討に値する投資対象であると考えます。

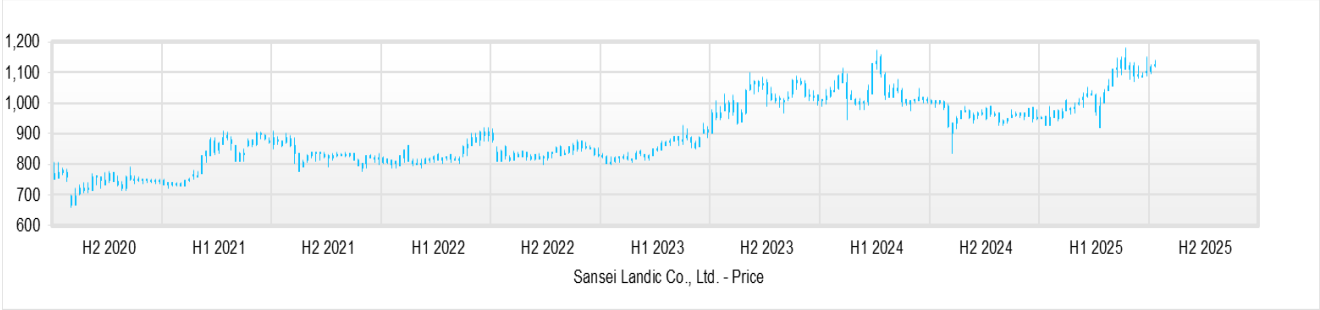
## 主要財務データ

| 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 | 8,342 | 8,108 | 16,399 | 16,879 | 18,506 | |
| 純有利子負債 | 4,012 | 2,747 | 12,562 | 13,109 | 13,493 | |
| 負債総額 | 10,004 | 9,749 | 17,921 | 18,899 | 20,349 | |
| 株主資本 | 10,067 | 10,302 | 11,056 | 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 | -923 | 1,682 | -9,282 | -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 | 131.6 |
| BPS (円) | 1,192.9 | 1,249.5 | 1,356.8 | 1,465.5 | 1,541.8 | |
| 一株当り配当(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 | |

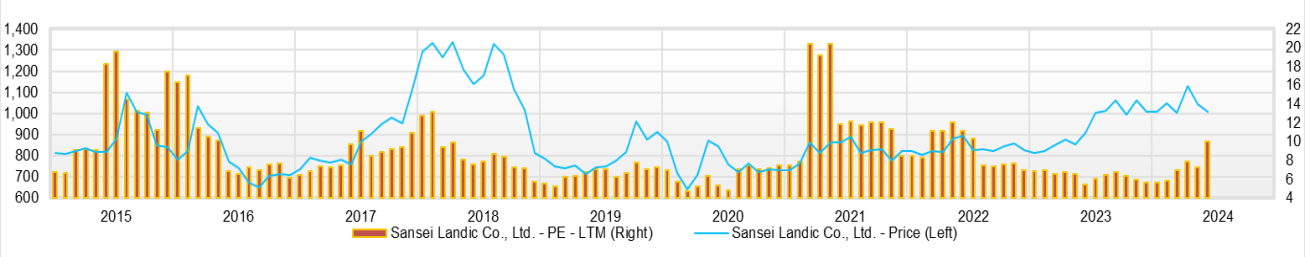
出所：Omega Investment 作成、小数点以下四捨五入

## 株価推移

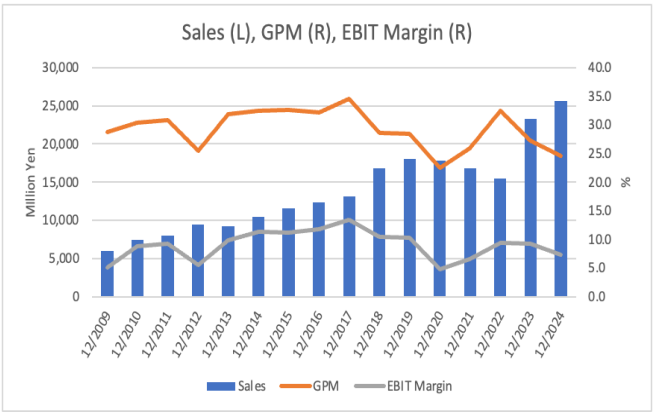
### Share Price (5Y)

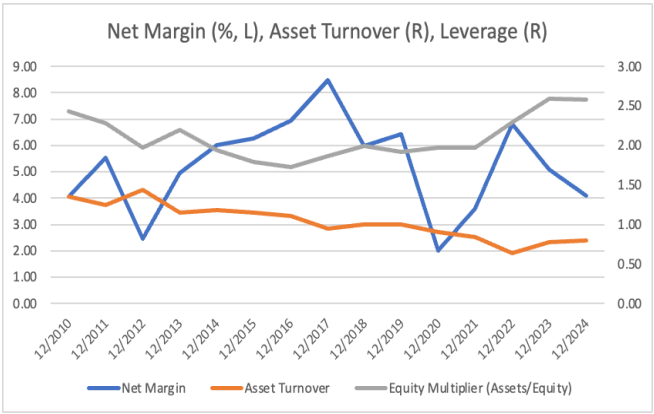


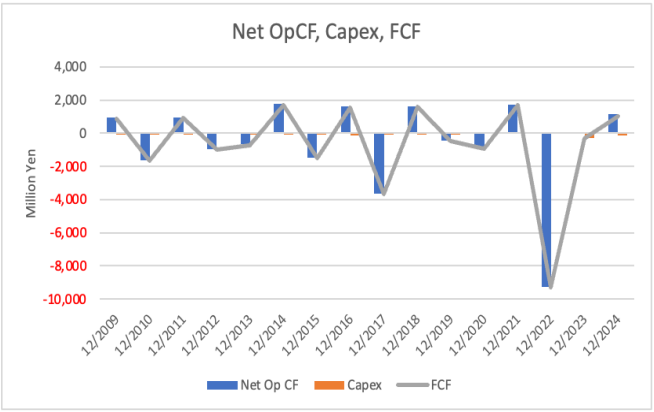

### Share Price and PER (10Y)

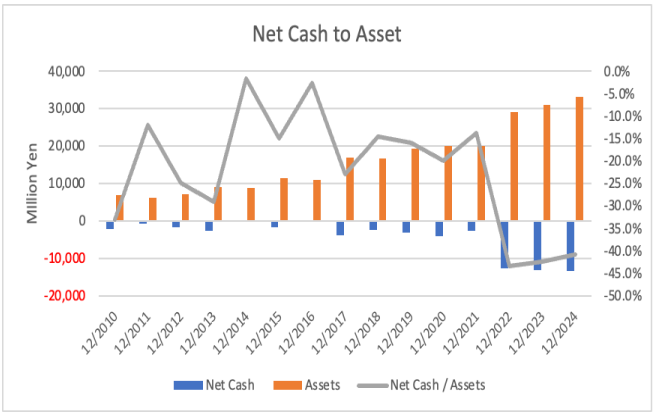


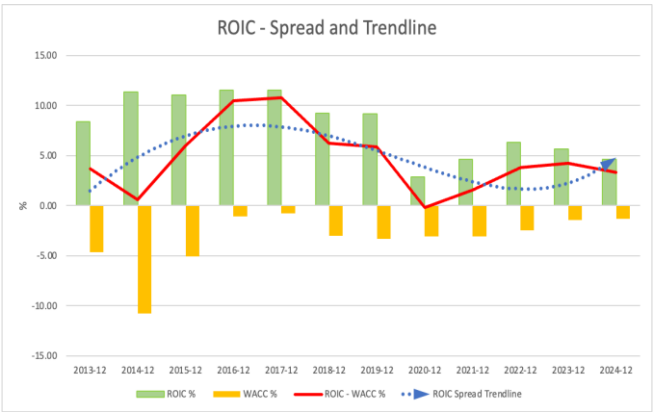
# Financials

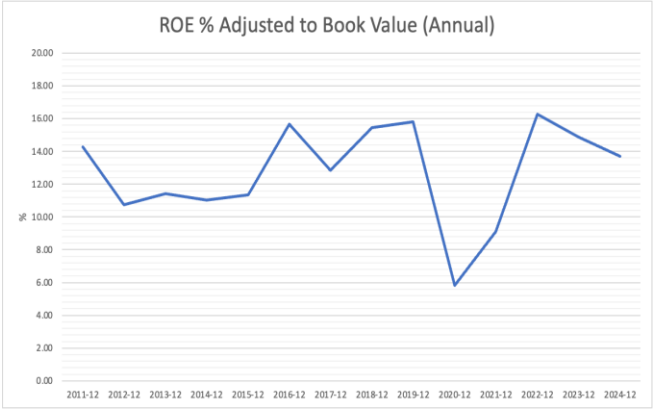



出所：Omega Investment 作成

# 財務データ I（四半期ベース）

| 単位: 百万円 | 2023/12 | | | | 2024/12 | | | | 2025/12 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 1Q | 2Q | 3Q | 4Q | 1Q | 2Q | 3Q | 4Q | 1Q |
| [損益計算書] | | | | | | | | | |
| 売上高 | 6,486 | 5,494 | 7,485 | 3,804 | 7,207 | 5,785 | 8,358 | 4,270 | 8,848 |
| 前年同期比 | 45.9% | 47.6% | 141.8% | -11.0% | 11.1% | 5.3% | 11.7% | 12.3% | 22.8% |
| 売上原価 | 4,320 | 3,858 | 5,681 | 3,067 | 5,521 | 4,228 | 6,448 | 3,122 | 5,842 |
| 売上総利益 | 2,166 | 1,635 | 1,803 | 737 | 1,686 | 1,558 | 1,910 | 1,149 | 3,006 |
| 粗利率 | 33.4% | 29.8% | 24.1% | 19.4% | 23.4% | 26.9% | 22.9% | 26.9% | 34.0% |
| 販管費 | 1,048 | 1,097 | 1,128 | 914 | 1,115 | 1,102 | 1,125 | 1,077 | 1,200 |
| EBIT（営業利益） | 1,118 | 539 | 676 | -177 | 571 | 455 | 785 | 72 | 1,806 |
| 前年同期比 | 150.0% | 15.6% | 135.5% | -165.8% | -49.0% | -15.5% | 16.2% | -140.5% | 216.6% |
| EBITマージン | 17.2% | 9.8% | 9.0% | -4.7% | 7.9% | 7.9% | 9.4% | 1.7% | 20.4% |
| EBITDA | 1,145 | 559 | 692 | -161 | 587 | 476 | 806 | 92 | 1,827 |
| 税引前収益 | 1,046 | 378 | 587 | -254 | 493 | 369 | 728 | -4 | 1,728 |
| 当期利益 | 684 | 256 | 387 | -144 | 328 | 245 | 485 | -7 | 1,175 |
| 少数株主損益 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 親会社株主帰属利益 | 684 | 256 | 387 | -144 | 328 | 245 | 485 | -7 | 1,175 |
| 前年同期比 | 82.2% | -24.4% | 97.9% | -195.1% | -52.0% | -4.0% | 25.2% | -94.9% | 258.2% |
| 利益率 | 10.5% | 4.7% | 5.2% | -3.8% | 4.6% | 4.2% | 5.8% | -0.2% | 13.3% |
| | | | | | | | | | |
| [貸借対照表] | | | | | | | | | |
| 現金・預金 | 3,569 | 4,266 | 5,388 | 3,770 | 4,479 | 4,988 | 4,728 | 5,013 | 5,788 |
| 総資産 | 29,627 | 30,777 | 30,632 | 30,976 | 30,487 | 30,561 | 29,940 | 33,107 | 31,353 |
| 債務合計 | 16,061 | 16,520 | 16,262 | 16,879 | 16,787 | 16,211 | 15,595 | 18,506 | 15,747 |
| 純有利子負債 | 12,493 | 12,254 | 10,874 | 13,109 | 12,308 | 11,223 | 10,867 | 13,493 | 9,959 |
| 負債総額 | 18,064 | 18,944 | 18,412 | 18,899 | 18,354 | 18,163 | 17,173 | 20,349 | 17,712 |
| 株主資本 | 11,563 | 11,833 | 12,220 | 12,077 | 12,133 | 12,398 | 12,768 | 12,759 | 13,641 |
| | | | | | | | | | |
| [収益率 %] | | | | | | | | | |
| ROA | 5.50 | 4.81 | 5.08 | 3.95 | 2.75 | 2.66 | 3.02 | 3.28 | 6.14 |
| ROE | 12.43 | 11.42 | 12.79 | 10.23 | 6.98 | 6.74 | 7.32 | 8.46 | 14.73 |
| [一株当り指標: 円] | | | | | | | | | |
| EPS | 83.5 | 31.0 | 47.0 | -17.4 | 39.8 | 29.7 | 58.6 | -0.9 | 142.4 |
| BPS | 1,406.1 | 1,435.9 | 1,482.9 | 1,465.5 | 1,472.3 | 1,501.2 | 1,542.9 | 1,541.8 | 1,665.9 |
| 一株当り配当 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 33.00 | 0.00 | 16.00 | 0.00 | 25.00 | 0.00 |
| 発行済み株式数（百万株） | 8.58 | 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・表示したものですが、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リサーチによるものです。

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。

Omega Investment Co. Ltd.
E-mail: info@omegainv.com
KS Floor, Risona kudan building 5F, 1-5-6, kudan-minami, chiyoda-ku,
Tokyo, Japan