サンセイランディック　|3277|

当PDF文書は上に示されている企業に関する詳細レポートのアップデート版として作成されたものです。
詳細レポート全体につきましては弊社ウェブサイト（http://www.sharedresearch.jp）をご覧下さい。

2018年3月28日、株式会社サンセイランディックの2017年12月期通期決算に関する同社への取材を踏まえ、レポートを更新した。（決算短信へのリンクはこちら）

業績推移

		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（%）	純利益（百万円）	前期比（%）	EPS（円）	BPS（円）	ROA（%）	ROE（%）
FY12/09	連結	5,990	-	307	-	263	-	143	-	23.86	350.34	na	7.0
FY12/10	連結	7,415	23.8%	655	113.5%	539	104.8%	301	110.3%	50.18	399.68	9.9	13.4
FY12/11	連結	8,042	8.5%	750	14.5%	747	38.4%	444	47.6%	73.50	469.71	11.6	15.8
FY12/12	連結	9,475	17.8%	517	-31.0%	437	-41.5%	233	-47.5%	33.80	497.51	6.6	7.0
FY12/13	連結	9,188	-3.0%	920	77.9%	810	85.3%	456	95.4%	66.04	560.55	10.1	12.5
FY12/14	連結	10,444	13.7%	1,205	30.9%	1,044	28.9%	626	37.5%	90.23	664.77	11.8	13.7
FY12/15	連結	11,568	10.8%	1,300	7.9%	1,196	14.6%	724	15.6%	90.08	744.23	11.9	12.8
FY12/16	連結	12,300	6.3%	1,446	11.3%	1,329	11.1%	854	17.9%	104.94	840.78	12.0	13.2
FY12/17	連結	13,099	6.5%	1,762	21.9%	1,669	25.6%	1,111	30.2%	134.45	957.50	12.0	15.0
FY12/18会予	連結	17,482	33.5%	1,830	3.9%	1,703	2.1%	1,157	4.1%	138.55	-	-	-

注：2011年8月1日に1:50の株式分割を実施。BPS、EPSは調整済。
出所：会社データを基にSR社作成。百万円未満は四捨五入。

2017年12月期実績

同社の2017年12月期通期決算実績は、売上高が13,099百万円（前年比6.5%増）、営業利益1,762百万円（同21.9%増）、経常利益1,669百万円（同25.6%増）、親会社株主に帰属する当期利益（以下、当期利益）1,111百万円（30.2%増）となった。

2015年12月期からスタートした中期経営計画の最終年度として、2017年12月期は仕入情報チャネルの拡大を目指して組織営業を強化するとともに、市況環境の変化にタイムリーに対応できるよう事業エリアごとの体制を構築し、事業の継続的拡大に注力してきた。その成果として信託銀行、証券会社、サブリース会社など新規の仕入情報チャネルが拡大したほか、東海、近畿、九州エリアで、人員増強も含めた営業力を強化したことが挙げられる。

業績に関しては、仕入面では不動産販売事業で底地、居抜き及び所有権のいずれも順調に推移し、販売用不動産の仕入高は大幅に増加して11,863百万円（前年比72.5%増）にまで拡大した。売上面では、居抜きの販売が大幅に増加したものの、底地及び所有権の販売が減少したことにより、2017年12月期の売上高は前年比6.5%増となった。この結果、中期経営計画の売上高の定量目標値に対する達成率は83.7%にとどまった。しかしながら利益面では、2017年12月期の営業利益実績で計画比20.2%増となり、2期連続して前年比2桁増益となったことから、中期計画に対する達成率は107.8%と目標を上回った。

同社は、2018年12月期を初年度とする3か年の新中期計画を策定した。新計画について同社は、2020年の東京オリンピック以降を見据え、「さらなる成長への布石を」というテーマを掲げている。2020年以降の日本における不動産市場では、大規模な構造改革が起こると同社は想定している。具体的には、所有者不明の土地、空き家、木造住宅密集地域、市街地再開発など、不動産関連の諸問題が顕在化する時期と捉えている。この時期に向けて社内体制を整備し、今後の市場の変化に対する対応力を蓄える準備期間と位置付けている。

同社のビジネスは、不動産に絡む権利関係の整理という分野であるが、同社によれば、上場以来顧客からのクレーム（担当者に対する個人的な理由は除く）はない、とのことである。また、権利者や顧客に対して無理な価格や強引な売買を迫ったりすることはなく、営業活動で蓄積されたノウハウをまとめたマニュアルに従い、地道な交渉を基本とした組織的な対応を行っている。同社が顧客に対して行っている2017年12月期のアンケート調査では、取引全体を通じての担当社員の印象に対して、回答の95%近くが「とてもよい」、あるいは「よい」と評価している。また、取引終了後における同社への印象についても、「とてもよい」、あるいは「よい」と評価する顧客が全体の同90%以上を占めている。

同社計画との差異

同社が公表していた2017年12月期の会社計画は、売上高14,448百万円（前年同期比17.5%増）、営業利益1,466百万円（同1.4%増）、経常利益1,374百万円（同3.4%増）、当期純利益929百万円（同8.9%）である。実績との比較でみると、売上高では計画比1,350百万円下回ったものの、利益面では営業利益で296百万円、経常利益で294百万円、当期純利益で182百万円と、それぞれ計画を上回っての着地となった。同社によれば、売上高が会社計画を下回ったのは、不動産販売事業において底地や所有権の販売が減少したことによるものである。一方、営業利益をはじめとする各利益段階で会社計画を上回ったのは、営業体制の効率化や収益性の高い案件の計上などの理由による

期初計画と実績の差異

期初会社予想と実績（百万円）	12年12月期 連結	13 年12月期 連結	14 年12月期 連結	15年12月期 連結	16年12月期 連結	17年12月期 連結
売上高（期初予想）	10,852	10,845	12,088	11,162	14,670	14,448
売上高（実績）	9,475	9,188	10,444	11,568	12,300	13,099
期初会予と実績の格差	**-12.7%**	**-15.3%**	**-13.6%**	**3.6%**	**-16.2%**	**-9.3%**
営業利益（期初予想）	664	1,059	1,242	1,401	1,466	1,466
営業利益（実績）	517	920	1,205	1,300	1,446	1,762
期初会予と実績の格差	**-22.1%**	**-13.1%**	**-3.0%**	**-7.2%**	**-1.3%**	**20.2%**
経常利益（期初予想）	497	854	1,139	1,291	1,374	1,374
経常利益（実績）	437	810	1,044	1,196	1,329	1,669
期初会予と実績の格差	**-12.1%**	**-5.2%**	**-8.3%**	**-7.4%**	**-3.3%**	**21.4%**
当期純利益（期初予想）	253	517	705	848	929	929
当期純利益（実績）	233	456	626	724	854	1,111
期初会予と実績の格差	**-7.8%**	**-11.9%**	**-11.2%**	**-14.6%**	**-8.1%**	**19.6%**

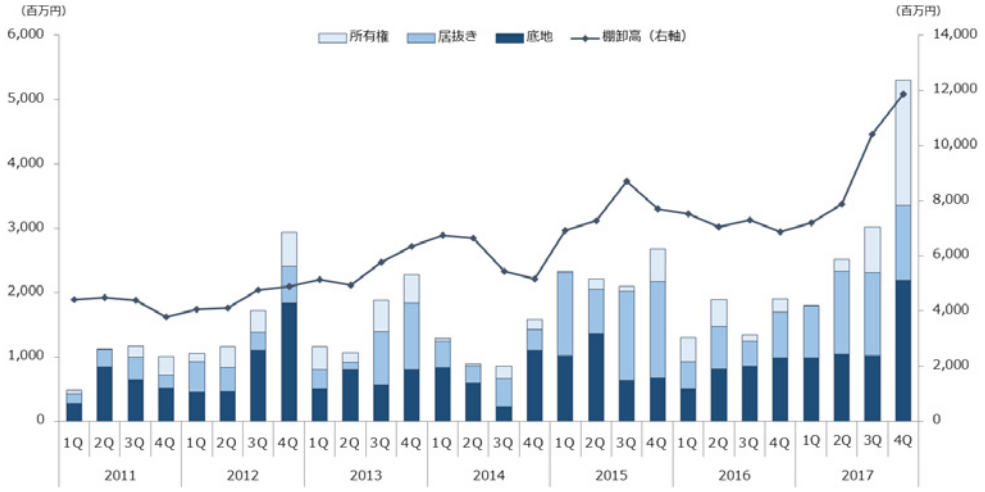
出所：会社データよりSR社作成
*表の数値が会社資料とは異なる場合があるが、四捨五入により生じた相違であることに留意。

仕入高・受注高の分析

2017年12月期の仕入高および受注高は、不動産販売事業12,650百万円（前年比96.4%増）、建築事業1,052百万円（同26.5%減）となった。

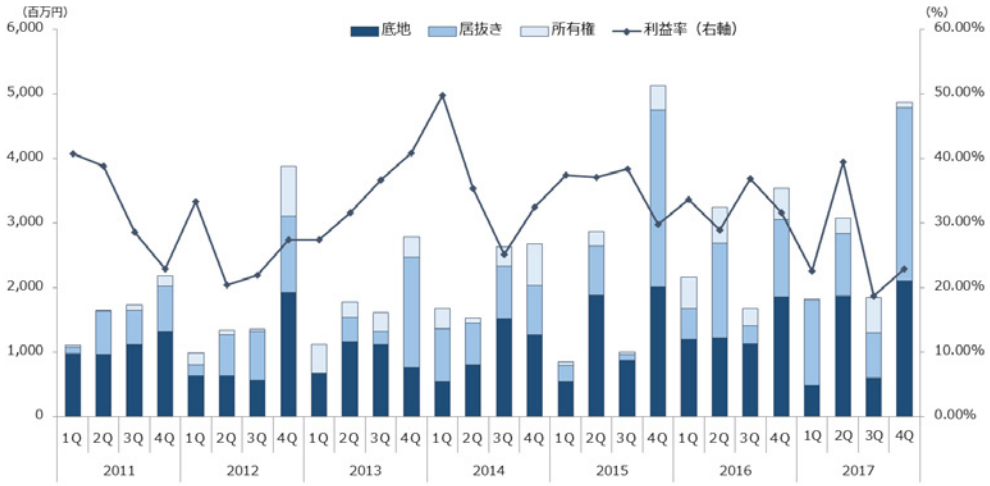
不動産販売事業ではエリアの特性に応じた仕入が順調に推移したことや、案件の大型化傾向もあり、仕入高、棚卸高ともに過去最高となった。不動産販売事業の内訳は、底地5,246百万円（同65.5%増）、居抜き4,556百万円（同109.9%増）、所有権2,847百万円（同158.8%増）となった。すべての分野で増加しているが、とりわけ居抜きの伸長が仕入高の増加に寄与している。同社によると、居抜き物件では特に西日本地域で好調が目立った、とのことである。この背景について同社は、仕入れ情報チャネルが拡大するとともに、西日本地域での営業体制の強化が寄与した、とみている。なお、同社は2017年12月期業績発表時点で、2018年12月期の仕入高を10,000百万円と想定している。

不動産販売事業仕入高



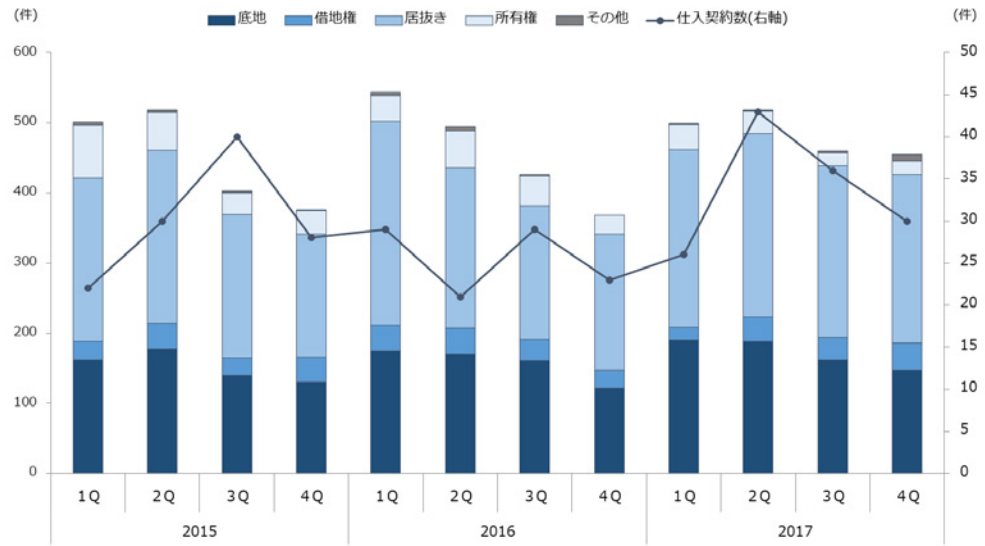
出所：同社データを基にSR社作成
注：百万円未満を四捨五入（会社発表値は百万円未満切り捨て）

不動産販売事業販売高



出所：同社データを基にSR社作成
注：百万円未満を四捨五入（会社発表値は百万円未満切り捨て）

案件数・仕入れ契約数動向



出所：同社データを基にSR社作成
注：百万円未満を四捨五入（会社発表値は百万円未満切り捨て）

売上高の分析：居抜きの好調がけん引役

2017年12月期の売上高は不動産販売事業が11,968百万円（前年比9.2%増）、建築事業が1,203百万円（同13.5%減）で、セグメント間の取引を除けば1,129百万円（同15.8%減）となった。不動産販売事業の内訳は、底地5,066百万円（同6.4%減）、居抜き5,649百万円（同66.0%増）、所有権899百万円（同49.8%減）となった。販売件数は、底地300件、居抜き39件、所有権21件である。

会社が公表していた売上計画に対しては、不動産販売事業では底地と所有権の達成率がそれぞれ約80%、同52%にとどまったものの、居抜きが同126%増と大きく増加し、マイナスをカバーするかたちとなった。建築事業については、販売件数は戸建・リフォーム工事等で130件である。会社の売上計画に対する進捗率は約81%となり、計画を下回った。2017年12月期の売上高全体としては、不動産販売事業の居ぬきの販売がけん引役となり、計画達成率を90.7%まで回復させている。

利益の分析：増益幅が拡大

2017年12月期の営業利益は、1,762百万円（前年比21.9%増）となった。増収幅が6.5%となったのに対し、営業利益段階では21.9%の増益と増益幅が拡大している。これは、計上した物件の収益性の上昇、営業活動における効率化、販売内容の構成の好転などが考えられる。2017年12月期については、このいずれもが具体化したものと考えられる。これは、とりわけ不動産販売事業において顕著であったものとSR社では考えている。なお、建築事業で売上規模が減少したにも関わらず営業赤字が縮小したのは、営業効率が高まったものとみている。

類似企業との比較

コード	企業名	決算期	売上高（百万円）	営業利益（百万円）	利益率（%）	ROA（%）	ROE（%）	自己資本比率（%）	ネットD/E比率（倍）	主要事業（売上構成比：%）
3299	ムゲンエステート	FY12/17	63,568	7,122	11.2%	11.0%	24.7%	32.5%	1.16	売買(再生)(96)
8940	インテリックス	FY05/17	41,400	1,756	4.2%	4.0%	9.7%	26.6%	2.04	中古マンション再生・流通(84)
3230	スターマイカ	FY11/17	23,075	3,575	15.5%	5.6%	14.1%	28.3%	2.25	中古マンション(販売・賃貸)（81）
8914	エリアリンク	FY12/17	21,489	2,379	11.1%	9.1%	9.8%	54.7%	0.15	不動産運用サービス（94）、不動産再生・流動化（6）
3277	サンセイランディック	FY12/17	13,099	1,762	13.5%	12.0%	15.0%	47.3%	0.48	不動産販売事業（89）、建築（11）
4351	山田債権回収管理総合事務所	FY12/17	2,088	61	2.9%	1.1%	2.3%	70.9%	-0.62	サービサー（53）、派遣（21）、不動産ソリューション（15）、その他（11）
	平均		32,526	3,319	11.1%	8.3%	14.7%	37.9%	1.22	

出所：各社データよりSR社作成
注：百万円未満を四捨五入（会社発表値は百万円未満切り捨て）

報告セグメント別動向：両セグメントとも収益性が改善

不動産販売事業

同事業のセグメント利益は2,742百万円（前年比21.8%増）、同利益率（セグメント利益/セグメント売上高合計、調整額は考慮していない）22.9%と、前年実績の20.5%を2.4ポイント上回っている。この部門は販売品目別に底地、居抜き、所有権の3つに分かれているが、2017年12月期は、他の物件が減少するなか、居抜き物件が大きく伸長しているのが特徴である。

不動産販売事業									
（単位：百万円）	09年12月期	10年12月期	11年12月期	12年12月期	13年12月期	14年12月期	15年12月期	16年12月期	17年12月期
売上高	4,816	6,057	6,887	7,701	7,599	8,839	10,241	10,959	11,968
うち底地	3,049	3,394	4,379	3,765	3,690	4,134	5,300	5,413	5,066
うち居抜き	507	882	1,991	2,725	2,311	3,034	3,851	3,404	5,649
うち所有権	1,082	1,556	282	1,084	1,279	1,348	691	1,792	899
うちその他	177	225	236	196	320	323	398	350	353
セグメント利益	532	1,099	1,208	976	1,580	1,779	2,018	2,251	2,742
利益率（%）	11.0%	18.1%	17.5%	12.6%	20.8%	20.1%	19.7%	20.5%	22.9%

出所：同社データよりSR社作成
注：百万円未満を四捨五入（会社発表値は百万円未満切り捨て）

建築事業

同事業のセグメント損失は、44百万円（前年実績は56百万円の損失）となった。赤字脱却とはならなかったものの、赤字幅は縮小している。同事業は2017年12月期では減収となっており、赤字幅の縮小は事業のリストラを行ったためである。

建築事業									
（単位：百万円）	09年12月期	10年12月期	11年12月期	12年12月期	13年12月期	14年12月期	15年12月期	16年12月期	17年12月期
売上高（百万円）	1,161	1,363	1,196	1,738	1,663	1,624	1,359	1,391	1,203
セグメント利益（百万円）	17	19	-34	21	-105	35	-39	-56	-44.1
利益率（%）	1.4%	1.4%	-2.8%	1.2%	-6.3%	2.2%	-2.8%	-4.0%	-3.7%

出所：同社データよりSR社作成
注：百万円未満を四捨五入（会社発表値は百万円未満切り捨て）

貸借対照表、およびキャッシュフロー計算書

2017年12月期は、販売用不動産の増加により、資産が膨らんだかたちとなっている。2017年12月期末の貸借対照表では、総資産が6,083百万円増加している。この主な内訳としては、現預金が1,123百万円の増加、販売用不動産が4,986百万円の増加となっている。これに対し、負債では短期借入金（一年内返済予定の長期借入金も含む）が4,471百万円増加、長期借入金が298百万円増加、純資産が1,150百万円増加している。

キャッシュフロー計算書でも、貸借対照表に表れているたな卸資産の増加に対し、自己資金と外部からの資金調達で賄う形になっている状況が把握できる。営業キャッシュフローは、たな卸資産の増加でマイナスに転じたのに対し、投資活動によるキャッシュフローでは定期預金の払い戻しと賃貸不動産の売却によりプラス、財務活動によるキャッシュフローでは、長期・短期借入金による資金調達を行っているため大きくプラスとなった。2017年12月期末においては、社内外からの資金を元手に多くの販売物件を抱えている状況である。

貸借対照表

連結貸借対照表									
（単位：百万円）	09年12月期	10年12月期	11年12月期	12年12月期	13年12月期	14年12月期	15年12月期	16年12月期	17年12月期
流動資産	3,160	5,796	5,251	6,256	8,023	7,835	10,366	9,749	15,874
現金及び預金	745	892	1,155	859	1,185	2,275	2,253	2,435	3,558
棚卸資産	2,076	4,653	3,704	4,840	6,354	5,180	7,705	6,900	11,873
その他	338	250	391	557	482	379	406	413	442
固定資産	983	1,005	834	836	895	957	1,031	1,083	1,042
有形固定資産	124	109	136	134	568	603	572	590	467
無形固定資産	19	72	85	79	100	96	76	87	81
投資その他の資産	839	822	612	621	226	257	382	405	494
資産合計	4,143	6,801	6,085	7,092	8,918	8,792	11,397	10,832	16,916
流動負債	1,710	3,017	2,663	3,097	4,586	3,164	4,909	3,750	8,430
有利子負債	996	1,805	1,732	2,094	3,361	2,094	3,777	2,624	7,074
その他	713	1,212	930	1,002	1,224	1,070	1,132	1,126	1,356
固定負債	331	1,385	181	562	464	366	453	225	479
有利子負債	274	1,334	146	525	418	320	179	87	362
その他	57	51	34	36	46	46	273	138	117
負債合計	2,041	4,403	2,844	3,659	5,051	3,531	5,363	3,976	8,909
純資産合計	2,102	2,398	3,240	3,432	3,867	5,261	6,034	6,856	8,006

出所：同社データよりSR社作成
注：百万円未満を四捨五入（会社発表値は百万円未満切り捨て）

キャッシュフロー計算書

キャッシュフロー計算書									
（単位：百万円）	09年12月期 連結	10年12月期 連結	11年12月期 連結	12年12月期 連結	13年12月期 連結	14年12月期 連結	15年12月期 連結	16年12月期 連結	17年12月期 連結
営業活動によるキャッシュフロー	950	-1,621	970	-953	-664	1,761	-1,451	1,611	-3,666
投資活動によるキャッシュフロー	-55	-106	127	-15	-175	-111	-116	-184	107
財務活動によるキャッシュフロー	-610	1,842	-877	692	1,136	-612	1,588	-1,278	4,667

出所：同社データよりSR社作成
注：百万円未満を四捨五入（会社発表値は百万円未満切り捨て）

財務指標

財務指標									
（%、回）	09年12月期 連結	10年12月期 連結	11年12月期 連結	12年12月期 連結	13年12月期 連結	14年12月期 連結	15年12月期 連結	16年12月期 連結	17年12月期 連結
総資産経常利益率（ROA）	na	9.9%	11.6%	6.6%	10.1%	11.8%	11.9%	12.0%	12.0%
自己資本当期純利益率（ROE）	7.0%	13.4%	15.8%	7.0%	12.5%	13.7%	12.8%	13.2%	15.0%
棚卸資産回転率（回）	na	2.2	1.9	2.2	1.6	1.8	1.8	1.7	1.1
有形固定資産回転率（回）	na	63.6	65.6	70.2	26.2	17.8	19.7	21.2	28.0
流動比率	184.8%	192.1%	197.2%	202.0%	174.9%	247.6%	211.1%	260.0%	188.3%
自己資本比率	50.7%	35.3%	53.3%	48.4%	43.4%	59.8%	52.9%	63.3%	47.3%

出所：同社データよりSR社作成
注：百万円未満を四捨五入（会社発表値は百万円未満切り捨て）

四半期（累計）業績動向

連結四半期（累計）業績動向	FY12/15				FY12/16				FY12/17			
（百万円）	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q
売上高	1,133	4,289	5,696	11,568	2,381	5,935	7,970	12,300	2,102	5,552	7,768	13,099
前年同期比	-44.7%	8.4%	-19.7%	10.8%	110.1%	38.4%	40.0%	6.3%	-17.3%	-6.5%	-2.5%	6.5%
売上原価	748	2,747	3,665	7,798	1,601	4,154	5,477	8,344	1,643	3,799	5,253	8,566
前年同期比	-35.1%	14.0%	-23.4%	10.5%	114.0%	51.2%	49.4%	7.0%	2.6%	-8.5%	-4.1%	2.7%
売上原価率	66.0%	64.0%	64.3%	67.4%	67.2%	70.0%	68.7%	67.8%	78.2%	68.4%	67.6%	65.4%
売上総利益	385	1,543	2,032	3,769	780	1,781	2,493	3,957	459	1,753	2,515	4,532
前年同期比	-57.0%	-0.4%	-12.0%	11.2%	102.6%	15.5%	22.7%	5.0%	-41.2%	-1.6%	0.9%	14.5%
売上総利益率	34.0%	36.0%	35.7%	32.6%	32.8%	30.0%	31.3%	32.2%	21.8%	31.6%	32.4%	34.6%
販管費	537	1,148	1,707	2,470	590	1,254	1,828	2,510	592	1,263	1,952	2,770
前年同期比	11.0%	14.6%	9.4%	13.1%	9.8%	9.2%	7.1%	1.6%	0.3%	0.7%	6.8%	10.4%
売上高販管費率	47.4%	26.8%	30.0%	21.3%	24.8%	21.1%	22.9%	20.4%	28.2%	22.8%	25.1%	21.1%
営業利益	-152	395	325	1,300	190	527	665	1,446	-133	490	564	1,762
前年同期比	-	-27.9%	-56.5%	7.9%	-	33.6%	104.6%	11.3%	-	-7.0%	-15.2%	21.9%
売上高営業利益率	-13.4%	9.2%	5.7%	11.2%	8.0%	8.9%	8.3%	11.8%	-6.3%	8.8%	7.3%	13.5%
営業外利益	3	8	13	15	4	8	13	15	4	5	8	12
前年同期比	108.2%	11.6%	4.6%	6.3%	29.3%	8.5%	3.8%	5.0%	-20.0%	-34.9%	-40.9%	-17.7%
売上高営業外利益率	0.3%	0.2%	0.2%	0.1%	0.2%	0.1%	0.2%	0.1%	0.2%	0.1%	0.1%	0.1%
営業外費用	22	54	81	118	29	92	113	133	16	38	69	106
前年同期比	-54.4%	-37.6%	-39.2%	-32.3%	27.3%	70.0%	39.0%	12.7%	-42.6%	-58.6%	-39.1%	-20.1%
売上高営業外費用比率	2.0%	1.3%	1.4%	1.0%	1.2%	1.5%	1.4%	1.1%	0.8%	0.7%	0.9%	0.8%
経常利益	-171	348	256	1,196	166	444	565	1,329	-146	457	503	1,669
前年同期比	-	-25.5%	-59.1%	14.6%	-	27.4%	120.5%	11.1%	-	3.1%	-11.1%	25.5%
売上高経常利益率	-15.1%	8.1%	4.5%	10.3%	7.0%	7.5%	7.1%	10.8%	-6.9%	8.2%	6.5%	12.7%
四半期純利益	-106	211	105	724	84	244	316	854	-132	261	293	1,111
前年同期比	-	-24.2%	-72.4%	15.6%	-	15.5%	201.7%	17.9%	-	7.0%	-7.2%	30.1%
売上高純利益率	-9.4%	4.9%	1.8%	6.3%	3.5%	4.1%	4.0%	6.9%	-6.3%	4.7%	3.8%	8.5%

出所：同社データを基にSR社作成
注：百万円未満を四捨五入（会社発表値は百万円未満切り捨て）

四半期業績動向

連結四半期業績動向	FY12/15				FY12/16				FY12/17			
（百万円）	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q
売上高	1,133	3,156	1,407	5,871	2,381	3,554	2,035	4,330	2,102	3,450	2,216	5,331
前年同期比	-44.7%	65.3%	-55.1%	75.2%	110.1%	12.6%	44.6%	-26.3%	-17.3%	-2.9%	8.9%	23.1%
売上原価	748	1,998	918	4,134	1,601	2,553	1,323	2,867	1,643	2,156	1,454	3,314
前年同期比	-35.1%	59.1%	-61.3%	82.0%	114.0%	27.8%	44.1%	-30.6%	2.6%	-15.5%	9.9%	15.6%
売上原価率	66.0%	63.3%	65.3%	70.4%	67.2%	71.8%	65.0%	66.2%	78.2%	62.5%	65.6%	62.2%
売上総利益	385	1,158	489	1,738	780	1,001	712	1,463	459	1,294	762	2,017
前年同期比	-57.0%	77.2%	-35.6%	60.9%	102.6%	-13.5%	45.6%	-15.8%	-41.2%	29.3%	7.1%	37.9%
売上総利益率	34.0%	36.7%	34.7%	29.6%	32.8%	28.2%	35.0%	33.8%	21.8%	37.5%	34.4%	37.8%
販管費	537	611	559	763	590	664	574	682	592	671	689	818
前年同期比	11.0%	18.0%	0.0%	22.4%	9.8%	8.7%	2.8%	-10.7%	0.3%	1.1%	20.0%	19.9%
売上高販管費率	47.4%	19.4%	39.7%	13.0%	24.8%	18.7%	28.2%	15.7%	28.2%	19.5%	31.1%	15.3%
営業利益	-152	547	-70	975	190	337	138	781	-133	623	74	1,199
前年同期比	-	303.4%	-	113.4%	-	-38.4%	-	-19.8%	-	85.0%	-46.6%	53.5%
売上高営業利益率	-13.4%	17.3%	-5.0%	16.6%	8.0%	9.5%	6.8%	18.0%	-6.3%	18.0%	3.3%	22.5%
営業外利益	3	4	5	2	4	4	5	2	4	2	2	5
前年同期比	108.2%	-19.3%	-4.5%	18.0%	29.3%	-8.6%	-3.3%	11.8%	-20.0%	-52.3%	-66.3%	133.1%
売上高営業外利益率	0.3%	0.1%	0.4%	0.0%	0.2%	0.1%	0.2%	0.1%	0.2%	0.1%	0.1%	0.1%
営業外費用	22	31	27	37	29	63	21	20	16	22	31	37
前年同期比	-54.4%	-15.1%	-42.0%	-9.7%	27.3%	100.4%	-22.0%	-45.7%	-42.6%	-65.9%	46.8%	87.5%
売上高営業外費用比率	2.0%	1.0%	1.9%	0.6%	1.2%	1.8%	1.0%	0.5%	0.8%	0.6%	1.4%	0.7%
経常利益	-171	519	-92	940	166	277	121	764	-146	603	46	1,166
前年同期比	-	401.3%	-	125.0%	-	-46.6%	-	-18.7%	-	117.4%	-62.4%	52.6%
売上高経常利益率	-15.1%	16.5%	-6.5%	16.0%	7.0%	7.8%	6.0%	17.6%	-6.9%	17.5%	2.1%	21.9%
四半期純利益	-106	317	-107	619	84	160	72	538	-132	393	32	818
前年同期比	-	431.9%	-	150.4%	-	-49.8%	-	-13.2%	-	146.7%	-55.3%	52.1%
売上高純利益率	-9.4%	10.1%	-7.6%	10.5%	3.5%	4.5%	3.5%	12.4%	-6.3%	11.4%	1.5%	15.3%

出所：同社データを基にSR社作成
注：百万円未満を四捨五入（会社発表値は百万円未満切り捨て）

2018年12月期会社予想

通期見通し

2018年12月期の業績見通しは、売上高17,482百万円（前年比33.5%増）、営業利益1,830百万円（同3.9%増）、経常利益1,703百万円（同2.1%増）、親会社株主に帰属する当期純利益1,157百万円（同4.2%増）と公表されている。。売上高は大幅に伸長するものの、利益段階では増収幅に対して小幅な増加にとどまる計画となっている。これについて同社は、2017年12月期で急速に改善した収益構造は一過性のものとの認識を示しており、2018年12月期の業績見込みについては慎重に判断したものである、との考えを示した。なお、セグメント別売上高は、不動産販売事業16,037百万円（同34.0%増）、建築事業1,444百万円（調整後、同20.0%増）となっている（セグメント別利益は非開示）。

新中期経営計画（2018年12月期～2020年12月期）

中期計画の基本内容

同社は、2017年12月期までの中期経営計画に引き続き、2018年12月期から2020年12月期までを期間とする新しい中期経営計画を発表した。前中期経営計画では、新規の営業チャネルの拡大や、販売主導の多様化による利益率の改善、ベテラン社員のノウハウのマニュアル化等による人材強化、業務提携による新規事業の開拓、などで一定の成果があった。その一方で、今後の成長に関してはいくつかの課題も明らかになりつつある。例えば、今後の不動産業界の変化に対してさらなる新規事業の開拓や、仕入れ情報チャネルの一層の拡大、販売額の四半期毎の平準化、連結子会社ワンズライフホーム（建設事業の中核会社）の業績てこ入れ、管理職、若手社員、女性社員などの人事面での強化育成などである。

不動産市場に対する見方

同社は、2020年以降の不動産業界について、多くの問題が顕在化してくると考えている。この諸問題の解決には、同社のような、不動産に絡む権利関係の整理を主力分野とする企業の存在が不可欠だが、こうしたビジネス機会を取込むためには、体制の強化を図る必要がある。同社が、新中期計画を「次のステージへの準備期間」と位置付けたのはこうした理由による。

同社が念頭に置いている諸問題とは、以下の通りである。

- 空き家問題
- 所有者不明の土地問題
- 持ち分の細分化問題
- 家屋の耐震化問題
- 老朽化した市街地の再開発
- 木造住宅密集地域への対策

いずれも、社会が高齢化し、地域コミュニティの構築や街づくりが難しくなるなかで発生する問題であると同時に、同社の得意とする不動産に絡む権利関係の整理や、家屋の建て替えなどが関係している。こうした市場を見通すなか、この3年間に同社がやるべきことをまとめているのが中期計画の基本方針とその施策内容である。

基本方針と施策内容

基本方針は、以下の3点である。

（1）不動産諸問題に対応する新規事業の推進と事業の収益化

（2）既存事業の着実な成長

（3）株主、社会、社員に対する利益の還元

（1）に関しては、同社は、底地、居抜きに次ぐ第三の柱を育成していく方針を示している。具体的には、新規事業として民泊事業、障害者自立支援事業を展開している。民泊事業については、「株式会社百戦錬磨」と業務提携し、東京都大田区において2016年4月より第1号物件の運用を開始しており、2018年4月に同じく東京都大田区において第2号物件の運用開始を予定している。同社では、あくまで合法の民泊のみを運用し、保有物件の有効活用や、物件を厳選した上での民泊用の物件取得を検討するとしている。一方、障害者自立支援事業については、2017年に「株式会社あんど」、「株式会社百戦錬磨」と業務提携をしており、2018年度中に第1号物件の運用を開始し、ノウハウの取得及び今後の事業展開を検討するとしている。これらの事業の他、不動産諸問題に対応する事業の収益化を目指しており、その中で子会社であるワンズライフホームの活用や、必要に応じて、他社との業務提携、M&Aも視野に入れていく。

（2）に関しては、営業体制の強化と人材育成強化を柱としている。営業体制については、事業エリアの深化、拡大を行い、不動産地場業者への営業を強化するとともに、新規拠点の開設も計画している。また、情報ルートとして拡大している金融機関等への営業をさらに強化し、未開拓の金融機関など案件情報チャネルの拡大や、仕入れの増加を目指す。人材育成に関しては、管理職の営業マネジメント力を強化し、営業社員に不可欠なコミュニケーション能力を向上させたい、としている。そのためにはOJTによる人材教育をはじめ、資格取得の促進、マニュアルなどによるノウハウの共有化、階層別研修などを行い、営業効率のアップを図る。また時短勤務、時差出勤、テレワーク、休暇取得促進などを通じ、多様な働き方の環境整備を引き続き行うことで女性の活躍も推進し、優秀な人材の確保を図る方針である。

（3）に関しては、株主には利益の増加に応じて増配を継続すること、社会に対してはCSRの推進や社内基金の設立、社員にはベースアップなどの処遇改善を行う。

掲載企業の詳細レポートもご覧ください。

株式会社シェアードリサーチについて

株式会社シェアードリサーチは今までにない画期的な形で日本企業の基本データや分析レポートのプラットフォーム提供を目指しています。さらに、徹底した分析のもとに顧客企業のレポートを掲載し随時更新しています。

ディスクレーマー

本レポートは、情報提供のみを目的としております。投資に関する意見や判断を提供するものでも、投資の勧誘や推奨を意図したものでもありません。SR Inc.は、本レポートに記載されたデータの信憑性や解釈については、明示された場合と黙示の場合の両方につき、一切の保証を行わないものとします。SR Inc.は本レポートの使用により発生した損害について一切の責任を負いません。
本レポートの著作権、ならびに本レポートとその他Shared Researchレポートの派生品の作成および利用についての権利は、SR Inc.に帰属します。本レポートは、個人目的の使用においては複製および修正が許されていますが、配布・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。
株式会社シェアードリサーチの役員および従業員、ならびにその関連会社および関係者は、本調査レポートで対象とされている企業の発行する有価証券に関して取引を行っており、または将来行う可能性があります。

金融商品取引法に基づく表示

本レポートの対象となる企業への投資または同企業が発行する有価証券への投資についての判断につながる意見が本レポートに含まれている場合、その意見は、同企業からSR Inc.への対価の支払と引き換えに盛り込まれたものであるか、同企業とSR Inc.の間に存在する当該対価の受け取りについての約束に基づいたものです。

連絡先

株式会社シェアードリサーチ／Shared Research Inc.
東京都文京区千駄木3-31-12
http://www.sharedresearch.jp
TEL：(03)5834-8787 / Email: info@sharedresearch.jp