

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>) をご覧ください。



2019年3月14日、株式会社サンセイランディックの2018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 (%)
FY12/10	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	連結	16,833	28.5%	1,766	0.2%	1,643	-1.5%	1,007	-9.4%	119.62	1,053.94	9.8	11.9
FY12/19会予	連結	18,220	8.2%	1,666	-5.6%	1,544	-6.0%	1,032	2.5%	122.17	-	-	-

出所：会社データを基にSR社作成。百万円未満は四捨五入。

*2011年8月1日に1:50の株式分割を実施。BPS、EPSは調整済。**ROAは経常利益ベース。

2018年12月期実績

同社の2018年12月期通期決算実績は、売上高が16,833百万円（前年比28.5%増）、営業利益1,766百万円（同0.2%増）、経常利益1,643百万円（同1.5%減）、親会社株主に帰属する当期利益（以下、当期利益）1,007百万円（9.4%減）となった。

2018年12月期の売上高は不動産販売事業が16,050百万円（前年比34.1%増）、建築事業が884百万円（同26.6%減）で、セグメント間の取引を除けば784百万円（同30.6%減）となった。不動産販売事業における底地・所有権の売上増加によって、単体では売上高、営業利益が前期比・計画比ともに大幅に増加したが、建築事業の不振により、連結では売上・利益ともに計画を下回った。また、特別損失として投資有価証券評価損51百万円、連結子会社ワンズライフホーム社の展示場閉鎖損失36百万円、保有賃貸物件の売却による固定資産売却損16百万円を計上した。

仕入面では底地の区画数が大幅に増加し、仕入高は11,164百万円（前年比11.7%減）となった。前期には所有権の大型物件の仕入れを行ったため前期比では減少しているものの、計画に対しては6.5%上回って順調に推移している。売上面では、底地で過去最高の7,088百万円を販売し、ほぼ計画通りの着地となった。居抜きでは物件規模が前期より小型化したため、前年比10.4%減となった。また所有権は、前期に仕入れた大型の物件を販売し、主に北日本エリアでの売上が増加して、大幅な増収となった。

同社計画との差異

同社が公表していた2018年12月期の会社計画は、売上高17,482百万円（前年同期比33.5%増）、営業利益1,830百万円（同3.8%増）、経常利益1,703百万円（同2.1%増）、当期純利益1,157百万円（同4.1%）である。実績との比較でみると、売上高では計画比649百万円下回り（対計画達成率96.3%）、利益面でも営業利益64百万円（同96.5%）、経常利益60百万円（同96.5%）、当期純利益150百万円（同87.0%）と、それぞれ計画を下回る着地となった。同社によれば、売上高、利益ともに会社計画を下回ったのは、建築事業の不振が主因である。

期初計画と実績の差異

(百万円)	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	18年12月期
	連結	連結	連結	連結	連結	連結	連結
売上高 (期初予想)	10,852	10,845	12,088	11,162	14,670	14,448	17,482
売上高 (実績)	9,475	9,188	10,444	11,568	12,300	13,099	16,833
期初会予と実績の格差	-12.7%	-15.3%	-13.6%	3.6%	-16.2%	-9.3%	-3.7%
営業利益 (期初予想)	664	1,059	1,242	1,401	1,466	1,466	1,830
営業利益 (実績)	517	920	1,205	1,300	1,446	1,762	1,766
期初会予と実績の格差	-22.1%	-13.1%	-3.0%	-7.2%	-1.3%	20.2%	-3.5%
経常利益 (期初予想)	497	854	1,139	1,291	1,374	1,374	1,703
経常利益 (実績)	437	810	1,044	1,196	1,329	1,669	1,643
期初会予と実績の格差	-12.1%	-5.2%	-8.3%	-7.4%	-3.3%	21.4%	-3.5%
当期純利益 (期初予想)	253	517	705	848	929	929	1,157
当期純利益 (実績)	233	456	626	724	854	1,111	1,007
期初会予と実績の格差	-7.8%	-11.9%	-11.2%	-14.6%	-8.1%	19.6%	-13.0%

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。

四半期業績動向

連結四半期業績動向 (累計) (百万円)	16年12月期				17年12月期				18年12月期				18年12月期	
	1Q	1-2Q	1-3Q	1-4Q	1Q	1-2Q	1-3Q	1-4Q	1Q	1-2Q	1-3Q	1-4Q	達成率	通期会予
売上高	2,381	5,935	7,970	12,300	2,102	5,552	7,768	13,099	2,873	6,835	10,530	16,833	96.3%	17,482
前年同期比	110.1%	38.4%	40.0%	6.3%	-17.3%	-6.5%	-2.5%	6.5%	36.7%	23.1%	35.6%	28.5%		33.5%
売上原価	1,601	4,154	5,477	8,344	1,643	3,799	5,253	8,566	2,139	4,539	7,478	12,028		
前年同期比	114.0%	51.2%	49.4%	7.0%	2.6%	-8.5%	-4.1%	2.7%	30.2%	19.5%	42.4%	40.4%		
売上原価率	67.2%	70.0%	68.7%	67.8%	78.2%	68.4%	67.6%	65.4%	74.4%	66.4%	71.0%	71.5%		
売上総利益	780	1,781	2,493	3,957	459	1,753	2,515	4,532	734	2,296	3,052	4,805	98.3%	4,890
前年同期比	102.6%	15.5%	22.7%	5.0%	-41.2%	-1.6%	0.9%	14.5%	60.0%	31.0%	21.3%	6.0%		7.9%
売上総利益率	32.8%	30.0%	31.3%	32.2%	21.8%	31.6%	32.4%	34.6%	25.6%	33.6%	29.0%	28.5%		
販管費	590	1,254	1,828	2,510	592	1,263	1,952	2,770	676	1,478	2,212	3,039	99.4%	3,059
前年同期比	9.8%	9.2%	7.1%	1.6%	0.3%	0.7%	6.8%	10.4%	14.2%	17.1%	13.3%	9.7%		10.4%
売上高販管費率	24.8%	21.1%	22.9%	20.4%	28.2%	22.8%	25.1%	21.1%	23.5%	21.6%	21.0%	18.1%		
営業利益	190	527	665	1,446	-133	490	564	1,762	58	817	840	1,766	96.5%	1,830
前年同期比	-	33.6%	104.6%	11.3%	-	-7.0%	-15.2%	21.9%	-	66.8%	49.0%	0.2%		3.8%
売上高営業利益率	8.0%	8.9%	8.3%	11.8%	-6.3%	8.8%	7.3%	13.5%	2.0%	12.0%	8.0%	10.5%		10.5%
経常利益	166	444	565	1,329	-146	457	503	1,669	30	745	733	1,643	96.5%	1,703
前年同期比	-	27.4%	120.5%	11.1%	-	3.1%	-11.1%	25.5%	-	63.1%	45.9%	-1.5%		2.1%
売上高経常利益率	7.0%	7.5%	7.1%	10.8%	-6.9%	8.2%	6.5%	12.7%	1.1%	10.9%	7.0%	9.8%		
四半期純利益	84	244	316	854	-132	261	293	1,111	3	435	376	1,007	87.0%	1,157
前年同期比	-	15.5%	201.7%	17.9%	-	7.0%	-7.2%	30.1%	-	66.6%	28.3%	-9.4%		4.1%
売上高純利益率	3.5%	4.1%	4.0%	6.9%	-6.3%	4.7%	3.8%	8.5%	0.1%	6.4%	3.6%	6.0%		

連結四半期業績動向 (3か月) (百万円)	16年12月期				17年12月期				18年12月期			
	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q
売上高	2,381	3,554	2,035	4,330	2,102	3,450	2,216	5,331	2,873	3,962	3,695	6,303
前年同期比	110.1%	12.6%	44.6%	-26.3%	-17.3%	-2.9%	8.9%	23.1%	36.7%	14.8%	66.8%	18.2%
売上原価	1,601	2,553	1,323	2,867	1,643	2,156	1,454	3,314	2,139	2,400	2,939	4,550
前年同期比	114.0%	27.8%	44.1%	-30.6%	2.6%	-15.5%	9.9%	15.6%	30.2%	11.3%	102.2%	37.3%
売上原価率	67.2%	71.8%	65.0%	66.2%	78.2%	62.5%	18.7%	25.3%	74.4%	60.6%	79.5%	72.2%
売上総利益	780	1,001	712	1,463	459	1,294	762	2,017	734	1,561	756	1,753
前年同期比	102.6%	-13.5%	45.6%	-15.8%	-41.2%	29.3%	7.1%	37.9%	60.0%	20.7%	-0.8%	-13.1%
売上総利益率	32.8%	28.2%	35.0%	33.8%	21.8%	37.5%	9.8%	15.4%	25.6%	39.4%	20.5%	27.8%
販管費	590	664	574	682	592	671	689	818	676	802	734	827
前年同期比	9.8%	8.7%	2.8%	-10.7%	0.3%	1.1%	20.0%	19.9%	14.2%	19.6%	6.5%	1.1%
売上高販管費率	24.8%	18.7%	28.2%	15.7%	28.2%	19.5%	8.9%	6.2%	23.5%	20.2%	19.9%	13.1%
営業利益	190	337	138	781	-133	623	74	1,199	58	759	23	926
前年同期比	-	-38.4%	-	-19.8%	-	85.0%	-46.6%	53.5%	-	21.9%	-69.4%	-22.8%
売上高営業利益率	8.0%	9.5%	6.8%	18.0%	-6.3%	18.0%	0.9%	9.2%	2.0%	19.2%	0.6%	14.7%
経常利益	166	277	121	764	-146	603	46	1,166	30	715	-12	910
前年同期比	-	-46.6%	-	-18.7%	-	117.4%	-62.4%	52.6%	-	18.6%	-125.9%	-22.0%
売上高経常利益率	7.0%	7.8%	6.0%	17.6%	-6.9%	17.5%	0.6%	8.9%	1.1%	18.0%	-0.3%	14.4%
四半期純利益	84	160	72	538	-132	393	32	818	3	431	-59	631
前年同期比	-	-49.8%	-	-13.2%	-	146.7%	-55.3%	52.1%	-	9.8%	-282.5%	-22.9%
売上高純利益率	3.5%	4.5%	3.5%	12.4%	-6.3%	11.4%	0.4%	6.2%	0.1%	10.9%	-1.6%	10.0%

出所：同社データを基に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

セグメント別動向：

四半期業績推移 (累計) (百万円)	16年12月期				17年12月期				18年12月期			
	1Q	1-2Q	1-3Q	1-4Q	1Q	1-2Q	1-3Q	1-4Q	1Q	1-2Q	1-3Q	1-4Q
売上高	2,381	5,935	7,970	12,300	2,102	5,552	7,768	13,099	2,873	6,835	10,530	16,833
(前年比)	110.2%	38.4%	39.9%	6.3%	-11.7%	-6.5%	-2.5%	6.5%	36.7%	23.1%	35.6%	28.5%
不動産販売事業	2,244	5,568	7,322	10,959	1,907	5,079	7,006	11,969	2,758	6,577	10,140	16,050
(前年比)	142.6%	42.8%	46.6%	7.0%	-15.0%	-8.8%	-4.3%	9.2%	44.6%	29.5%	44.7%	34.1%
(構成比)	94.3%	93.8%	91.9%	89.1%	90.7%	91.5%	90.2%	91.4%	96.0%	96.2%	96.3%	95.3%
底地	1,201	2,422	3,553	5,413	483	2,353	2,955	5,067	611	2,961	4,095	7,088
(前年比)	121.5%	-0.1%	7.9%	2.1%	-59.8%	-2.9%	-16.8%	-6.4%	26.5%	25.9%	38.5%	39.9%
(構成比)	50.4%	40.8%	44.6%	44.0%	23.0%	42.4%	38.0%	38.7%	21.3%	43.3%	38.9%	42.1%
居抜き	473	1,942	2,213	3,404	1,327	2,290	2,982	5,649	725	1,850	2,642	5,062
(前年比)	89.3%	92.3%	99.0%	-11.6%	180.4%	17.9%	34.8%	66.0%	-45.4%	-19.2%	-11.4%	-10.4%
(構成比)	19.9%	32.7%	27.8%	27.7%	63.1%	41.2%	38.4%	43.1%	25.2%	27.1%	25.1%	30.1%
所有権	485	1,040	1,308	1,792	15	259	809	899	1,322	1,545	3,062	3,454
(前年比)	850.6%	270.8%	325.6%	159.5%	-96.9%	-75.1%	-38.2%	-49.8%	8655.1%	495.9%	278.7%	284.0%
(構成比)	20.4%	17.5%	16.4%	14.6%	0.7%	4.7%	10.4%	6.9%	46.0%	22.6%	29.1%	20.5%
その他	85	164	247	350	81	177	260	353	99	221	342	446
(前年比)	3.2%	-11.1%	-12.5%	-12.1%	-4.3%	7.8%	5.2%	0.9%	22.3%	25.1%	31.2%	26.3%
(構成比)	3.6%	2.8%	3.1%	2.8%	3.9%	3.2%	3.4%	2.7%	3.4%	3.2%	3.2%	2.6%
建築事業	137	367	649	1,341	195	473	762	1,130	115	258	390	784
(前年比)	-34.1%	-5.9%	-7.7%	1.0%	42.6%	29.0%	17.5%	-15.8%	-40.9%	-45.5%	-48.8%	-30.6%
(構成比)	5.8%	6.2%	8.1%	10.9%	9.3%	8.5%	9.8%	8.6%	4.0%	3.8%	3.7%	4.7%
営業利益	190	527	665	1,446	-133	490	564	1,762	58	817	840	1,766
(前年比)	-225.0%	33.4%	104.6%	11.2%	-170.0%	-7.0%	-15.2%	21.9%	-143.7%	66.8%	49.0%	0.2%
不動産販売事業	442	1,010	1,340	2,251	104	975	1,308	2,742	335	1,406	1,710	2,881
(前年比)	519.4%	23.8%	40.8%	11.5%	-76.5%	-3.5%	-2.4%	21.8%	223.3%	44.2%	30.7%	5.1%
(構成比)	118.0%	111.9%	109.9%	102.6%	166.6%	108.6%	105.6%	101.6%	118.3%	108.6%	110.2%	106.4%
(利益率)	19.7%	18.1%	18.3%	20.5%	5.4%	19.2%	18.7%	22.9%	12.2%	21.4%	16.9%	18.0%
建築事業	-67	-107	-121	-56	-41	-77	-70	-44	-52	-111	-158	-174
(前年比)	43.3%	19.8%	10.4%	45.7%	-38.5%	-27.8%	-42.2%	-21.5%	26.0%	44.1%	126.5%	294.2%
(構成比)	-17.9%	-11.8%	-9.9%	-2.6%	-66.1%	-8.6%	-5.6%	-1.6%	-18.3%	-8.6%	-10.2%	-6.4%
(利益率)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
調整額	-185	-376	-554	-749	-195	-408	-675	-936	-225	-478	-711	-942
四半期業績推移 (3カ月) (百万円)	16年12月期				17年12月期				18年12月期			
	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q
売上高	2,381	3,554	2,035	4,330	2,102	3,450	2,216	5,331	2,873	3,962	3,695	6,303
(前年比)	110.2%	12.6%	44.6%	-26.3%	-11.7%	-2.9%	8.9%	23.1%	36.7%	14.8%	66.8%	18.2%
不動産販売事業	2,244	3,324	1,753	3,638	1,907	3,172	1,927	4,963	2,758	3,819	3,563	5,909
(前年比)	142.6%	11.8%	60.2%	-30.7%	-15.0%	-4.6%	9.9%	36.4%	44.6%	20.4%	84.9%	19.1%
(構成比)	94.3%	94.6%	86.3%	84.1%	90.7%	92.1%	88.0%	93.8%	96.4%	96.6%	97.3%	94.4%
底地	1,201	1,222	1,131	1,860	483	1,870	602	2,111	611	2,350	1,133	2,993
(前年比)	121.5%	-35.1%	30.3%	-7.4%	-59.8%	53.1%	-46.7%	13.5%	26.5%	25.7%	88.1%	41.8%
(構成比)	50.4%	34.8%	55.6%	43.0%	23.0%	54.3%	27.5%	39.9%	21.4%	59.5%	31.0%	47.8%
居抜き	473	1,468	271	1,192	1,327	962	692	2,668	725	1,124	792	2,420
(前年比)	89.3%	93.3%	165.9%	-56.5%	180.4%	-34.5%	155.3%	123.9%	-45.4%	16.8%	14.5%	-9.3%
(構成比)	19.9%	41.8%	13.3%	27.5%	63.1%	27.9%	31.6%	50.4%	25.3%	28.4%	21.6%	38.7%
所有権	485	555	268	483	15	244	549	91	1,322	223	1,518	392
(前年比)	850.6%	141.8%	897.3%	26.2%	-96.9%	-56.0%	104.8%	-81.2%	8655.1%	-8.8%	176.2%	331.3%
(構成比)	20.4%	15.8%	13.2%	11.2%	0.7%	7.1%	25.1%	1.7%	46.2%	5.6%	41.5%	6.3%
その他	85	80	83	103	81	96	83	93	99	122	120	104
(前年比)	3.2%	-22.5%	-15.3%	-11.0%	-4.3%	20.7%	0.2%	-9.6%	22.3%	27.4%	44.3%	12.3%
(構成比)	3.6%	2.3%	4.1%	2.4%	3.9%	2.8%	3.8%	1.8%	3.5%	3.1%	3.3%	1.7%
建築事業	137	230	282	692	195	278	289	368	115	143	132	394
(前年比)	-34.1%	26.4%	-9.9%	10.8%	42.6%	20.9%	2.5%	-46.9%	-40.9%	-48.7%	-54.2%	7.0%
(構成比)	5.8%	6.5%	13.9%	16.0%	9.3%	8.1%	13.2%	7.0%	4.0%	3.6%	3.6%	6.3%
調整額	0	42	3	5	0	6	26	42	12	9	35	46
営業利益	190	337	138	781	-133	623	74	1,199	58	759	23	926
(前年比)	-225.0%	-38.4%	-297.1%	-19.9%	-170.0%	84.9%	-46.6%	53.5%	-143.7%	21.9%	-69.4%	-22.8%
不動産販売事業	442	568	330	911	104	871	333	1,434	335	1,071	303	1,172
(前年比)	519.4%	-23.7%	142.6%	-14.6%	-76.5%	53.4%	0.9%	57.4%	223.3%	22.9%	-9.0%	-18.3%
(構成比)	118.0%	107.5%	104.4%	93.4%	166.6%	104.3%	97.8%	98.2%	118.3%	105.9%	118.4%	101.3%
(利益率)	19.7%	17.1%	18.8%	25.0%	5.4%	27.5%	17.3%	28.9%	12.2%	28.0%	8.5%	19.8%
建築事業	-67	-40	-14	65	-41	-36	7	26	-52	-59	-47	-15
(前年比)	43.3%	-6.0%	-31.1%	-8.8%	-38.5%	-9.7%	-152.0%	-60.1%	26.0%	64.7%	-745.3%	-159.6%
(構成比)	-17.9%	-7.6%	-4.4%	6.6%	-66.1%	-4.3%	2.1%	1.8%	-18.3%	-5.9%	-18.4%	-1.3%
(利益率)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
調整額	-185	-191	-178	-195	-195	-213	-267	-261	-225	-253	-233	-231

出所：同社データより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

不動産販売事業

不動産販売事業は、販売品目別に底地、居抜き、所有権と、賃料収入やコンサルティングフィーなどを含むその他の4部門から構成されている。2018年12月期は、底地と所有権の売上が大きく伸長しているのが特徴である。

不動産販売事業の業績推移

(百万円)	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	18年12月期	19年12月期	会予
売上高	6,057	6,887	7,701	7,599	8,839	10,241	10,959	11,969	16,050	16,243	
うち底地	3,394	4,379	3,765	3,690	4,134	5,300	5,413	5,066	7,088	7,308	
うち居抜き	882	1,991	2,725	2,311	3,034	3,851	3,404	5,649	5,062	7,491	
うち所有権	1,556	282	1,084	1,279	1,348	691	1,792	899	3,454	991	
うちその他	225	236	196	320	323	398	350	353	446	453	
セグメント利益	1,099	1,208	976	1,580	1,779	2,018	2,251	2,742	2,881	-	
利益率 (%)	18.1%	17.5%	12.6%	20.8%	20.1%	19.7%	20.5%	22.9%	18.0%	-	

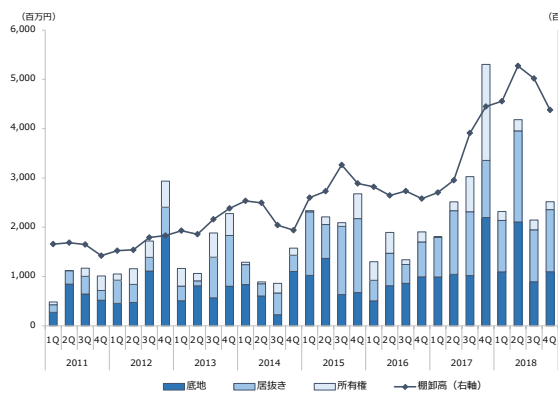
出所：同社データよりSR社作成

*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

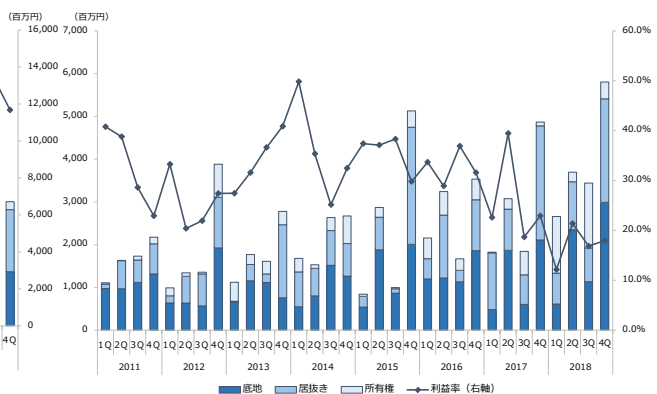
仕入高の分析：棚卸高10,000百万円超の水準で業績が平準化

2018年12月期の不動産販売事業の仕入実績は、前年比11.7%減の11,164百万円となった。2017年12月期には底地の大型物件を多数仕入れたため、仕入高、棚卸高ともに過去最高となっていたが、同社の計画では2018年12月期の仕入高を10,400百万円と想定しており、ほぼ計画通り順調に推移した。内訳をみると、底地では関東エリアを中心に区画数が増加し、5,189百万円（同1.1%減）、居抜きは大阪・愛知など西日本エリアで順調に推移し、5,211百万円（同14.4%増）となった。一方、所有権については前年に大型物件の仕入れがあったため、764百万円（同73.1%減）と大幅に減少した。棚卸高は2017年12月期第3四半期以降、10,000百万円を超える水準が続いている。

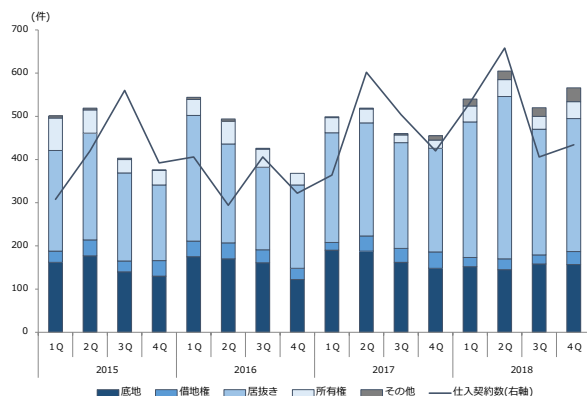
不動産販売事業仕入高推移



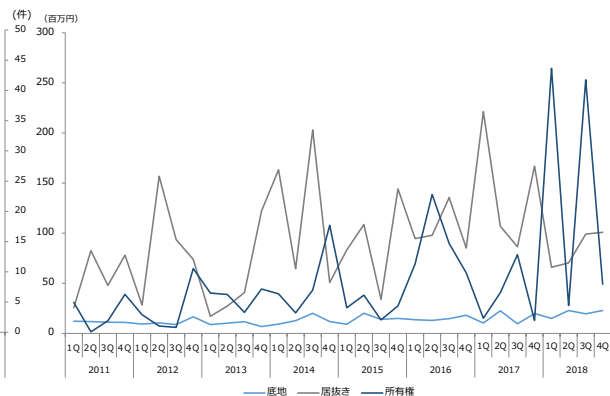
不動産販売事業販売高推移



不動産販売事業案件数・仕入契約数推移



販売単価の推移



出所：同社データを基に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。

売上高の分析：底地と所有権が寄与

不動産販売事業の内訳は、底地7,088百万円（同39.9%増）、居抜き5,062百万円（同10.4%減）、所有権3,454百万円（同284.0%増）で、販売件数は、底地333件、居抜き59件、所有権27件であった。

会社が公表していた売上計画に対して、不動産販売事業では底地と居抜きの達成率がそれぞれ99.7%、同92.5%と若干下回ったが、所有権は同113.8%と上回った。それでも底地については過去最高の売上となり、所有権は札幌での大型案件が寄与した。底地については仕入れの増加に伴い、業務量の増加で資金化のリードタイムが全体的に長くなっており、人員の増加や業務の効率化によって改善を図りたいとしている。

利益の分析：セグメント利益率が低下

同事業のセグメント利益は2,881百万円（前年比5.1%増）と増益であったが、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）は18.0%と、前年実績の22.9%を4.9ポイント下回っている。これは、物件の構成によるもので、所有権は底地・居抜きに比べて相対的に利益率が低い傾向にあり、所有権の構成比が大幅に上がったことによる利益率の低下と、販売の増加に伴う販売手数料の増加や、賞与・給与の増加によるものである。

建築事業

2018年12月期の建築事業の売上高は884百万円（同26.6%減）で、セグメント間の取引を除けば784百万円（同30.6%減）となった。販売件数は戸建・リフォーム工事等で前期と同じ130件となったが、会社の売上計画に対する達成率は、54.3%と計画を大きく下回った。これは、受注については前年比で増加したものの、上期の受注計画未達と建築申し込みから着工までの期間が想定よりも長期化したためである。

同事業のセグメント損失は、174百万円（前年実績は44百万円の損失）と損失幅が拡大した。2017年12月期に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られ、同社はさらなるコスト削減のため、営業体制の抜本的な改革を行っている。2019年1月には子会社ワンズライフホーム社の本社移転を行い、コンセプトにあったショールームを併設している。また、注力すべきチャネルへの営業強化のため、駒沢展示場の閉鎖（2019年3月予定）も決定。これに伴い、閉鎖損失36百万円を計上した。

建築事業の業績推移

(百万円)	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	18年12月期	19年12月期
	実績	実績	実績	実績	実績	実績	実績	実績	実績	会予
売上高	1,363	1,196	1,738	1,663	1,624	1,359	1,391	1,203	884	1,977
セグメント利益	19	-34	21	-105	35	-39	-56	-44	-174	-
利益率 (%)	1.4%	-2.8%	1.2%	-6.3%	2.2%	-2.8%	-4.0%	-3.7%	-19.7%	-

出所：同社データより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

財務状況

2018年12月期末の貸借対照表では、販売用不動産の増加により、たな卸資産が膨らんだ2017年12月期と同水準となっており、総資産もほぼ横ばいとなった。これに対し、負債では物件の販売が順調で有利子負債については短期借入金（一年内返済予定の長期借入金も含む）が2,348百万円減少、事業期間が1年を超える大型物件の取得に伴い長期借入金が957百万円増加、純資産が901百万円増加している。

キャッシュフロー計算書でも、順調な販売により借入金の返済を行った状況が把握できる。営業キャッシュフローは、主として税引き前利益の増加でプラ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有形・無形

固定資産の取得によりマイナス、財務活動によるキャッシュフローでは、長期・短期借入金の返済を行っているためマイナスとなった。

貸借対照表

(百万円)	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	18年12月期
	連結	連結	連結	連結	連結	連結	連結	連結	連結
流動資産	5,796	5,251	6,256	8,023	7,835	10,366	9,749	15,874	15,745
現金及び預金	892	1,155	859	1,185	2,275	2,253	2,435	3,558	3,594
棚卸資産	4,653	3,704	4,840	6,354	5,180	7,705	6,900	11,873	11,691
その他	250	391	557	482	379	406	413	442	460
固定資産	1,005	834	836	895	957	1,031	1,083	1,042	1,032
有形固定資産	109	136	134	568	603	572	590	467	458
無形固定資産	72	85	79	100	96	76	87	81	69
投資その他の資産	822	612	621	226	257	382	405	494	505
資産合計	6,801	6,085	7,092	8,918	8,792	11,397	10,832	16,916	16,777
流動負債	3,017	2,663	3,097	4,586	3,164	4,909	3,750	8,430	6,160
有利子負債	1,805	1,732	2,094	3,361	2,094	3,777	2,624	7,074	4,726
その他	1,212	930	1,002	1,224	1,070	1,132	1,126	1,356	1,433
固定負債	1,385	181	562	464	366	453	225	479	1,710
有利子負債	1,334	146	525	418	320	179	87	362	1,320
その他	51	34	36	46	46	273	138	117	390
負債合計	4,403	2,844	3,659	5,051	3,531	5,363	3,976	8,909	7,869
純資産合計	2,398	3,240	3,432	3,867	5,261	6,034	6,856	8,006	8,908
負債純資産合計	6,801	6,084	7,091	8,918	8,792	11,397	10,832	16,916	16,777

出所：同社データより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

キャッシュフロー計算書

(百万円)	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	18年12月期
	連結	連結	連結	連結	連結	連結	連結	連結	連結
営業活動によるキャッシュフロー	-1,621	970	-953	-664	1,761	-1,451	1,611	-3,666	1,617
投資活動によるキャッシュフロー	-106	127	-15	-175	-111	-116	-184	107	-64
財務活動によるキャッシュフロー	1,842	-877	692	1,136	-612	1,588	-1,278	4,667	-1,495

出所：同社データより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

財務指標

	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	18年12月期
	連結	連結	連結	連結	連結	連結	連結	連結	連結
総資産経常利益率 (ROA)	9.9%	11.6%	6.6%	10.1%	11.8%	11.9%	12.0%	12.0%	9.8%
自己資本当期純利益率 (ROE)	13.4%	15.8%	7.0%	12.5%	13.7%	12.8%	13.2%	15.0%	11.9%
棚卸資産回転率 (回)	2.2	1.9	2.2	1.6	1.8	1.8	1.7	1.1	1.4
有形固定資産回転率 (回)	63.6	65.6	70.2	26.2	17.8	19.7	21.2	28.0	36.7
流動比率	192.1%	197.2%	202.0%	174.9%	247.6%	211.1%	260.0%	188.3%	255.6%
自己資本比率	35.3%	53.3%	48.4%	43.4%	59.8%	52.9%	63.3%	47.3%	53.1%

出所：同社データより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

2019年12月期会社予想

通期見通し

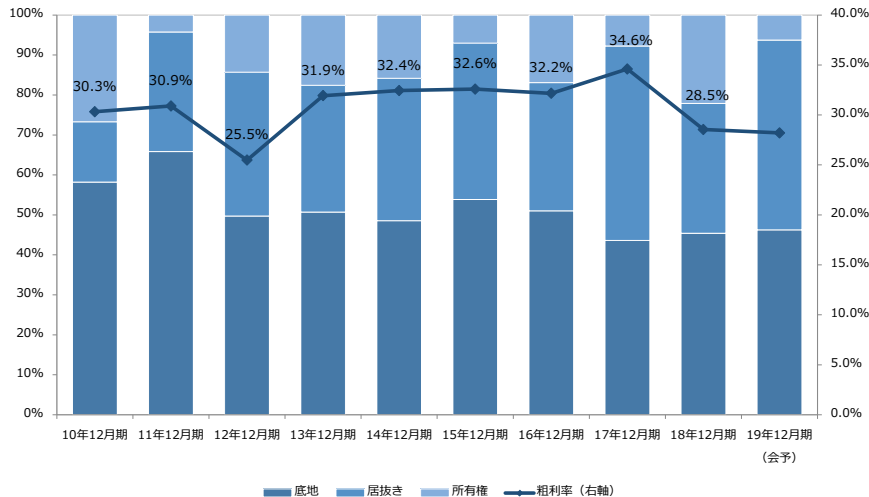
2019年12月期の業績見通しは、売上高18,220百万円（前年比8.2%増）、営業利益1,666百万円（同5.6%減）、経常利益1,544百万円（同6.0%減）、親会社株主に帰属する当期純利益1,032百万円（同2.5%増）と公表されており、当期純利益については、特別損失の影響がなくなるための増益となっている。

なお、セグメント別売上高は、不動産販売事業16,243百万円（同1.2%増）、建築事業1,977百万円（調整後、同123.7%増）を予想している（セグメント別利益は非開示）。

売上高は伸長するものの、各利益段階において減益予想となっていることについて同社は、販管費の増加とともに、不動産販売事業における利益率の変化を挙げている。

2019年12月期の不動産販売事業の売上について同社は、底地3.1%増、居抜き48%増、所有権71.3%減を計画している。売上構成比はそれぞれ44.2%から45.0%、31.5%から46.1%、21.5%から6.1%と変わる見込み。前期に西日本で居抜きの大型物件を仕入れているため、居抜きの売上は約1.5倍に増えるが、前期の売上を牽引していた所有権の構成比が大きくなり下がることになる。所有権については、底地・居抜きに比べて相対的に利益率が低い傾向にある。そのため所有権の割合が低下すると全体の利益率は上昇するはずだが、現在の市況を踏まえて底地・居抜きの利益率を低く見込んでいるため、粗利率については前年と同水準になると同社は予想している。

売上構成比と粗利率の推移



出所：会社データよりSR社作成

また、販管費については営業の拡大により人員を増員しており、人件費が増加する見込みである。2020年の定量目標達成に向けて、仕入れの拡大を図る方針だが、仕入れを拡大すると先行費用として租税公課が増えることから販管費が増加する。これらの経費の増加により、2019年12月期は減益予想となっている。

建築事業においては、受注拡大のための取り組みとして2017年12月にHPをリニューアルし、WEBマーケティングを推進している。チャンネル別営業戦略の見直しも行っており、これらの取り組みによって受注高が伸びて受注残高が大幅に増加している。前年下期からの受注状況の改善を受けて、案件取得から引き渡しまでの期間短縮、原価管理の徹底などを継続することで、同社は2019年12月期に黒字化を計画している。

中期経営計画の進捗状況

同社は、2018年12月期から2020年12月期までの3年間の中期経営計画において、成長、安定、還元の3つの基本方針を掲げている。

新規事業の推進と収益化：成長

同社は新規事業について、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、障がい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、稼働率・表面利回りも順調で、ノウハウの蓄積ができているとのことである。2018年11月に、同じく東京都大田区において第2号物件の運用を開始し、京都エリアでも物件を具体的に検討中である。同社では、あくまで合法的な民泊のみを運用し、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している。一方、障がい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5月に千葉県船橋市で第1号物件の運用を開始した。NPO法人が借り上げ、障がい者が働くスペースとして利用している。

また、子会社ワンズライフホーム社との連携を強化し、サンセイランディック本体の売却案件である世田谷2物件の販売や、民泊物件のリノベーションを行っており、今後もシナジーを見込めるものに注力していく方針である。

既存事業の安定

不動産販売事業に関しては、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、本社の営業体制を2部から3部に組織変更を行い、事業エリアの深化、拡大を行っている。また従来大阪を拠点として行っていた京都地区の営業については、より密着した営業を行い、エリアの拡大を図るため、2018年9月に京都支店を新規開設した。また、情報ルートとして拡大している金融機関や不動産仲介業者等への営業をさらに強化しており、同社によると、案件情報に加え、底地の管理業務であるオーナーズパートナーの管理受託を数多く紹介されているという。

仕入れ拡大の一環として、改修を行っていたWEBサイトのリニューアルが完了し、2019年2月に公開された。今まで知恵袋的存在であった「底地ドットコム」の内容を一新し、エンドユーザー向け、不動産業者向け、金融機関向けの3つの入り口を設けてそれぞれに合った情報を提供しながら、問い合わせにつながる設計になっており、情報発信や仕入れ増加に繋げていく考えである。

人材育成に関しては、ベテラン社員のノウハウをマニュアル化して共有するほか、本支店間の人材交流なども積極的に行っている。

還元

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等の施策を実施している。

底地基金（仮称）については、200件を超える活動原資に資金額を補填し、子どもの未来に向けた活動に使うことで、社会に貢献したいとしている。また、配当については2019年12月期に2円増配の23円とし、6期連続の増配を予定している。株主への還元を重要な経営課題と位置づけ、無理のない範囲で行っていく方針である。従業員に対しては、ベースアップ等を行っている。

2020年定量目標に向けて

2020年12月期の定量目標について同社は、営業利益20億円超、経常利益19億円超、ROA12%超を定めている。2017年12月期以降、仕入れの大幅な増加によりたな卸資産が増加し、その結果2018年12月期のROAは9.8%に下落している。棚卸資産の回転期間の短縮に取り組んでいるが、底地については時間がかかっているものも存在する。たな卸資産については、必要に応じて評価減を行ったり、有効活用を模索している。また、資金化促進のため、担当部署の人員を増員し、専門部署の設置も検討している。

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。

ディスクレーム

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はありません。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