

株式会社サンセイラディック

2011年11月14日

市場	大証 (JQ)	業績 (百万円)	2009/12	2010/12	2011/9 (3Q)
上場承認日	2011/ 11/ 8	売上高	5,990	7,414	5,339
上場予定日	2011/ 12/13	営業利益	306	654	498
主幹事証券	野村証券	経常利益	263	539	543
監査法人	東陽監査法人	当期利益	143	301	340
URL	http://www.sansei-l.co.jp/	総資産	4,143	6,801	6,030
証券コード	3277	純資産	2,102	2,398	2,722

● 事業内容 (特に記載しない限り、数値は2010/12期)

- 同社グループは、100%連結子会社2社とともに、底地(借地権負担付土地)等の不動産売買事業を行っている。事業は、①不動産販売事業、②建築事業、③その他、に分類される。
- ①は、一つの不動産に複数の権利者がいるため、自由な活用が制限されていたり資産価値が低くなっている物件を、土地所有者から買い取り、権利関係を調整することにより不動産価値を高めた上で販売する事業である。取り扱う物件は、底地(借地権負担付土地)のこと。隣地との境界確定・分筆や借地権者との交渉のあと、ニーズに合わせて、借地権者への底地の販売や借地権者からの借地権の買い取り等を行う)、居抜き物件(老朽化して十分に収益を上げられないアパート等)につき、居住者に対し新しい移転先の紹介や移転費用の負担などを行うことで賃貸借契約を合意解約し、同社の完全所有権を確立する)、所有権(土地建物に係る完全所有権の取得)の3つの形態が存在し、東京・横浜・大阪・名古屋・札幌・福岡の国内主要都市に営業拠点を構えている。また、底地管理・運営のサポート目的で、土地所有者から土地賃貸管理業務(地代集金・滞納督促・賃貸借契約変更等)を一括で請け負う「オーナーズパートナー」制度も展開している。
- ②は、デザイナーズフルオーダー戸建注文住宅、デザイナーズリフォームの企画設計・施工及び管理事業であり、東京都世田谷区(桜・瀬田)、三鷹市に個別注文住宅とリフォームのモデルハウスを展開している。③は、不動産売買・賃貸の仲介等である。
- 売上構成比は、①60.5億円(81.7%)、②13.3億円(18.0%)、③0.2億円(0.3%)、と①の比率が圧倒的に高い。なお、①を物件形態別に見ると、底地33.9億円(売上全体の45.8%)、居抜き物件8.8億円(11.9%)、所有権15.5億円(21.0%)、その他2.2億円(3.0%)と底地物件が全体の半数近くを占めている。
- 2011/6(2Q)では、①28.7億円(底地19.4億円、居抜き物件7.6億円、所有権0.3億円、その他1.3億円)、②2.5億円、③0.1億円と、それほど大きな成長はしていないように見える。ただし、2011/9(3Q)ではセグメント別内訳は不明なもの、売上は53.3億円にまで回復している。上半期は東日本大震災の影響もあるとのことであり、今後どの程度回復・成長していくかには留意が必要。

● 財務諸表より (特に記載しない限り、数値は2010/12期)

- 総資産は68億円。主に、現金預金9億円、たな卸資産46億円、投資不動産6億円など。資産の大半が不動産である。
- 負債は44億円。営業債務5億円、有利子負債31億円、未払税金2億円など。不動産の仕入資金の多くを借入で賄っている形である。
- 純資産では、利益剰余金が23.3億円存在しており、継続して配当を実施している。直近の配当額は1株当たり2.6円(株式分割考慮後:総額0.15億円)である。
- 利益率の推移を見ると、粗利率(2009/12期:28.7%、2010/12期:30.3%、2011/9(3Q):32.8%)、営業利益率(5.1%、8.8%、9.3%)ともに着実に上昇している。セグメント情報によれば、営業利益率は①が圧倒的に高い(18.1%)ので、①の成長が主要因と考えられる。なお、営業外費用に、資金調達費用が1.3億円ほど計上されている。

● その他 (リスク情報、株式公開情報等より)

- 調達予定額は4.8億円。調達資金は、①における底地及び居抜き物件に関する販売用不動産の取得資金に全額が充当される予定(2012/12期)。
- 役員構成は、取締役4名、監査役3名(全員が社外)。代表取締役は、1993年に同社に入社しており、創業者ではなくプロパー社員であろうか。
- 株主構成では、代取が議決権の26.3%。その他役員が合計29.3%であり、合わせて過半数を確保している。ただし、役員陣の合計持株比率は、公募・売出後に47.6%となる見込。そのほか、一般の株主が30.7%(うち、一族で20.0%を保有する大株主がいる)。なお、一般株主の中に宗教法人(議決権の0.3%)が含まれているのが興味深い。従業員へは持株会と合わせて5.5%程度の保有であるが、それ以外に全体の8.7%発行されている新株予約権のうち7.0%程度が従業員に付与されている。ただし各人への割当は0.1%程度と少数となっている。
- VCは議決権の8.2%程度を保有しているが、そのほとんどが今回売出されるため、公募・売出後では1%未満になる見通し。なお、直前々期末近くの2009/12に、各役員から従業員数名及びVCへの譲渡(VCへの譲渡は数千万円規模)が行われている。

© ㈱アカウンティング・アシスト(無断転載禁止) URL: www.accounting-assist.com E-mail: info@accounting-assist.com

※ご留意事項

本書は証券取引所のサイトにアップされた「上場申請のための有価証券報告書(Iの部)」など、一般的に公表された情報を基に、新規上場予定企業の概要をお伝えすることを目的として作成しております。内容の一部作成者の私見が含まれることがありますが、投資行動への指図や投資勧誘を目的としたものではありません。また本書の作成誤り・事実誤認等により利用者に経済的損害が生じた場合も、これを補填する義務は一切存在しませんので、予めご了承ください。