

シーズクリエイト(8921)

中古住宅市場は堅調。相続税制変更リスクの一方、日本人旅行者向け長期滞在可能施設は有望

TOKYO PRO Market | 戸建て住宅建設 | 業績フォロー

BLOOMBERG 8921:JP | REUTERS 8921.T

- ・経営再建後、首都圏特化の中古マンション買取再販事業へ事業転換。現在は用地開発による一棟マンション販売の収益物件開発販売にも注力。
- ・中古住宅流通市場は堅調に推移。相続税対策における税制変更リスクの一方、国内の日本人旅行者向け長期滞在可能施設への取組みは有望。

What is the news?

2025/7通期の業績は、売上高が前期比11.8%増の117.72億円、営業利益が同31.5%増の7.29億円、当期利益は同23.5%増の3.49億円だった。営業キャッシュフローは戦略的な仕入強化に伴う棚卸資産の増加により▲2.16億円から▲30.15億円へ赤字幅が拡大した。粗利益率は1.9ポイント上昇の16.7%へ改善した一方、売上高販管費率は1.0ポイント上昇の10.5%へ悪化した。

セグメント別売上高は、①不動産販売事業が前期比12.0%増の116.02億円。うち、区分建物買取再販が30.5%増の82.59億円、収益物件開発販売が17.1%減の33.43億円だった。②その他不動産事業は、リフォームの売上および販売用不動産の賃貸収入等により、1.9%増の1.69億円だった。

How do we view this?

2026/7通期会社計画は、売上高が前期比32.3%増の155.80億円、営業利益が同53.5%増の11.20億円、当期利益が同24.1%増の4.34億円である。地価の高騰や中古マンション価格の高止まり、原材料費や人件費等の建築コストのさらなる上昇が懸念される中、同社は物件を厳選して慎重な仕入れ体制を継続していく方針である。

公益財団法人東日本不動産流通機構によれば、中古住宅流通市場においては首都圏の2024年4月～2025年3月の中古マンション成約戸数が前年度比8.6%増と2年連続で前年度を上回り過去最高となったことに加え、成約物件の平均価格が前年度比5.1%上昇、m²単価が同6.0%上昇）とともに2年連続の上昇でいずれも過去最高となった。2025年4～6月の首都圏中古マンション市場においても前年同期を上回る堅調な環境が続いている。

同社は、相続対策等に対応できる一般投資家向けの賃貸マンションの物件開発、販売を進めることを「対処すべき課題」として挙げている。相続の直前に賃貸用マンションを購入して相続税を大幅に圧縮するスキームは、2024年より「タワマン節税」の制度改正により相続税の軽減効果が薄れる面が出てきた中、2026年度の税制改正で相続発生前の5年以内に購入した賃貸用不動産の相続税について路線価ベースではなく購入時の価格をベースに算定することが盛り込まれ、一層厳しくなった。この点に伴う需要減のリスクへの対応が鍵を握るだろう。一方で、観光需要向けでは国内の日本人旅行者向けの長期滞在が可能な宿泊施設への注力を「対処すべき課題」としている。日中関係の悪化などインバウンド需要に依存するリスクを軽減する方針として前向きに進めるべきだろう。

業績推移

| 事業年度 | 2023/7 | 2024/7 | 2025/7 | 2026/7F |
|-----------|----------|----------|----------|---------|
| 売上高(百万円) | 9,990 | 10,525 | 11,772 | 15,580 |
| 経常利益(百万円) | 297 | 417 | 524 | 700 |
| 当期利益(百万円) | 184 | 283 | 349 | 434 |
| EPS(円) | 230.35 | 368.82 | 466.65 | 579.23 |
| PER(倍) | 9.76 | 6.10 | 4.82 | 3.88 |
| BPS(円) | 2,585.48 | 2,986.23 | 3,453.12 | - |
| PBR(倍) | 0.87 | 0.75 | 0.65 | - |
| 配当(円) | 0.00 | 0.00 | 0.00 | - |
| 配当利回り(%) | 0.00 | 0.00 | 0.00 | - |

(出所:会社公表資料をもとにフィリップ証券作成、F=会社予想)

配当予想(円) - (会社予想)

株価(円) 2,248 2025/12/29(基準値)

会社概要

1999年7月に設立。自社ブランドマンションの分譲事業を中心に、新築分譲マンション市場で業績を拡大。2004年12月に東証二部へ上場し、2006年5月に東証一部へ指定替えとなつたが、業績悪化により2008年9月に民事再生手続きを申請した。

その後、中古マンション買取再販事業へ事業転換することで、資金効率を向上させるとともに企業体質の改善を果たし、現在は用地開発による一棟マンション販売およびリフォーム施工まで含めた不動産事業を展開する。2021年2月にTOKYO PRO Marketに上場した。

同社は「人に地球に未来にやさしい都市空間を想像する」を企業理念とする。社名は、大切な環境を守りながら、顧客(Customer)、企業(Company)、建設(Constriction)、快適(Comfortable)など様々な「C」である「シーズ(C's)」とともに、成長と環境が根付く環境の創造(Create)をモットーとした不動産ビジネスを展開することに由来する。

同社の展開する不動産ビジネスは、主に首都圏に特化したマンションの開発・仕入および販売を行う「不動産販売事業」、ならびにそれ以外の「その他不動産事業」から構成される。

不動産販売事業は、①中古マンションを区分取得し、リノベーションにより資産価値を高めた上で販売する中古マンションのリノベーションである「区分建物買取再販」、および、②用地仕入れから新築マンションの開発・販売を行う一棟収益マンションの開発販売である「収益物件開発販売」に区分される。

その他の不動産事業は、リフォーム工事、不動産販売事業に関するマンションの賃貸収入、不動産仲介手数料収入等を含む。

企業データ



主要株主(2025/10/23)

| | (%) |
|---|-------|
| 1. 幸 寿 | 60.30 |
| 2. 株式会社HYアセットマネジメント | 24.00 |
| 3. シーズクリエイト従業員持株会 | 5.90 |
| 4. 佐藤 富士夫 | 4.80 |
| (注)株式会社HYアセットマネジメントは、幸寿氏が議決権の過半数を保有する資産管理目的会社である。 | |

(出所:会社公表資料をもとにフィリップ証券作成)

リサーチ部

笹木 和弘

kazuhiro.sasaki@phillip.co.jp

+81 3 3666 6980

【レポートにおける免責・注意事項】

本レポートの発行元:フィリップ証券株式会社 〒103-0026 東京都中央区日本橋兜町4番2号

TEL:03-3666-2101 URL: <http://www.phillip.co.jp/>

本レポートの作成者: 公益社団法人 日本証券アナリスト協会認定アナリスト、国際公認投資アナリスト 笹木和弘

当資料は、情報提供を目的としており、金融商品に係る売買を勧誘するものではありません。当資料に記載されている内容は投資判断の参考として本レポートの作成者の見解をお伝えするもので、内容の正確性、完全性を保証するものではありません。投資に関する最終決定は、お客様ご自身の判断でなさるようお願いいたします。また、当資料の一部または全てを利用することにより生じいかなる損失・損害について、フィリップ証券も、本レポートの作成者も、責任を負いません。当資料の一切の権利はフィリップ証券株式会社に帰属しており、無断で複製、転送、転載を禁じます。

＜日本証券業協会自主規制規則「アナリスト・レポートの取扱い等に関する規則(平14.1.25)」に基づく表示＞

1. フィリップ証券または本レポートの作成者であるアナリストと対象会社との間に重大な利益相反関係はありません。
2. フィリップ証券は、東京証券取引所の定める「特定上場有価証券に関する上場規程の特例」(以下「特例」)第102条の規定または福岡証券取引所の定める「特例」第102条の規定に基づき、発行会社の担当J-AdviserまたはF-Adviser、あるいはその両方に就任する旨の契約を締結いたしております。また、フィリップ証券は、東京証券取引所の定める「特例」第135条または福岡証券取引所の定める「特例」第135条に定める流動性プロバイダーであり、発行会社株式の円滑な流通の確保に努めるほか、流動性プロバイダーとしての義務を負っています。