



株式会社サンセイランドイック

平成28年12月期第2四半期決算説明資料

1.会社概要

2.平成28年12月期第2四半期決算概況

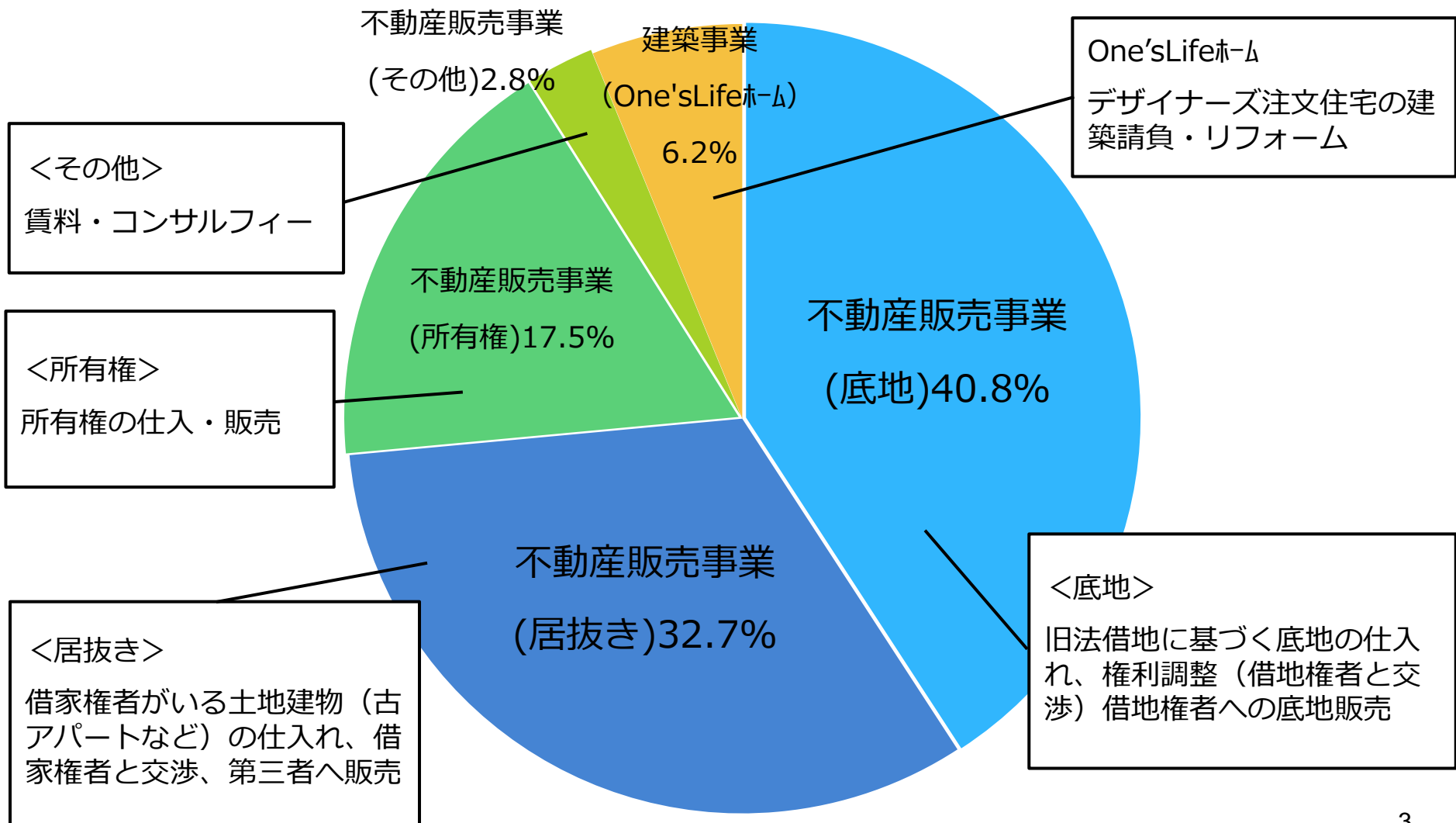
3.平成28年12月期業績見通し

4.トピックス

5.参考資料

会社名	株式会社サンセイランディック
代表者	代表取締役社長 松崎 隆司
設立	1976年（昭和51年2月） ※今年で創業40周年
資本金	719,075,000円(平成28年6月末日現在)
上場	2014年（平成26年）12月18日 東京証券取引所 市場第一部 （証券コード3277） ※2011年12月13日にJASDAQ市場に上場
本社	東京都千代田区丸の内二丁目5番1号
支店	札幌（札幌市中央区）、仙台（仙台市若林区）、武蔵野（東京都三鷹市）、横浜（横浜市西区）、名古屋（名古屋市中区）、大阪（大阪市中央区）、福岡（福岡市中央区）
従業員数	単体131名（連結158名）・・・2016年6月末時点
事業内容	<p>権利者が複数いることで問題が生じている不動産の権利調整をしている企業です。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 底地（借地権）の仕入、及び企画販売 ※底地（そち）＝ 借地権負担付土地、貸宅地 2. 底地（借地権）の管理・コンサルティング業務 3. 借家人（居住者がいる状態）の古いアパート・ビルの仕入、及び企画販売 ※当社では通称「居抜き（いぬき）」と呼んでおります。

事業別売上高構成（平成28年12月期 第2四半期）



1. 会社概要
2. 平成28年12月期第2四半期決算概況
3. 平成28年12月期業績見通し
4. トピックス
5. 参考資料

不動産販売事業が順調に推移

平成28年12月期第2四半期（2016年1月1日～2016年6月30日）連結業績実績

	2016/06 2Q実績	当初予想	差異	2015/06 2Q(前年同期)	前年比
■ 売上高	: 5,935百万円	6,128百万円	△192百万円	4,289百万円	38.4%
■ 営業利益	: 527百万円	426百万円	100百万円	394百万円	33.6%
■ 経常利益	: 443百万円	362百万円	81百万円	348百万円	27.4%
■ 四半期純利益	: 243百万円	197百万円	46百万円	211百万円	15.5%

<平成28年12月期第2四半期のポイント>

- ・ 販売物件の構成に変化があり、売上は計画比で減少するが、物件の販売が順調だったことから、前年比では大きく増進
 - ・ 人件費、租税公課の減少に伴い、一般管理費が減少



前年に比べ販売が増加、売上の平準化が進む



順調な販売により売上、利益が伸びる

(単位:百万円、%)

	連 結			単 体		
	2015/06	2016/06	増減比	2015/06	2016/06	増減比
売上高	4,289	5,935	38.4%	3,899	5,568	42.8%
売上総利益	1,542	1,781	15.5%	1,450	1,714	18.2%
販売費・一般管理費	1,148	1,254	9.2%	967	1,078	11.5%
営業利益	394	527	33.6%	483	636	31.7%
営業外収益	7	8	8.5%	6	5	-10.4%
営業外費用	53	91	69.9%	52	90	73.1%
経常利益	348	443	27.4%	437	551	26.1%
特別利益	—	—	—	—	—	—
特別損失	—	—	—	—	—	—
法人税等	137	199	45.7%	170	198	16.6%
純利益	211	243	15.5%	267	353	32.2%

- ・不動産販売事業において、物件の販売が順調に進み販売件数が伸び、売上高が増加
- ・建築事業における上期マイナスにより、連結では微増



事業別販売実績(2015/6,2016/6)



(単位:百万円、%)

	件数			売上高		
	2015/06	2016/06	前年同期比	2015/06	2016/06	前年同期比
不動産販売事業	171	213	124.6	3,899	5,568	142.8
うち底地	153	182	119.0	2,424	2,422	99.9
うち居抜き	10	20	200.0	1,009	1,941	192.3
うち所有権	8	11	137.5	280	1,040	370.8
その他	—	—	—	184	164	88.9
建築事業	71	81	114.1	389	367	94.1
合計	—	—	—	4,289	5,935	138.4

- ・底地は販売件数が前年比で増加
- ・居抜きも引き続き、販売環境が好調
- ・建築事業はリフォームの件数が増加

貸借対照表(2015/12,2016/6)

(単位:百万円、%)

	資産					負債・純資産			
	2015/12	構成比	2016/06	構成比		2015/12	構成比	2016/06	構成比
流動資産	10,366	91.0	9,961	90.0	流動負債	4,909	43.1	4,591	41.5
現金及び預金	2,253	19.8	2,431	22.0	有利子負債	3,777	33.2	3,549	32.1
棚卸資産	7,705	67.6	7,096	64.1	その他	1,132	9.9	1,041	9.4
その他	406	3.6	433	3.9	固定負債	453	4.0	234	2.1
固定資産	1,031	9.0	1,108	10.0	有利子負債	179	1.6	96	0.9
有形固定資産	572	5.0	613	5.5	その他	273	2.4	137	1.2
無形固定資産	76	0.7	80	0.7	負債合計	5,363	47.1	4,825	43.6
投資その他の資産	382	3.3	414	3.8	純資産合計	6,034	52.9	6,244	56.4
資産合計	11,397	100.0	11,069	100.0	負債・純資産合計	11,397	100.0	11,069	100.0

- ・ 順調な販売に伴い、現金及び預金の増加
- ・ 棚卸資産の減少

事業別仕入実績 (2015/6,2016/6)

(単位:百万円、%)

	区画数			仕入高		
	2015/06	2016/06	前年同期比	2015/06	2016/06	前年同期比
不動産販売事業	267	207	77.5	4,549	3,196	70.3
うち底地	234	185	79.1	2,391	1,317	55.1
うち居抜き	24	17	70.8	1,978	1,078	54.5
うち所有権	9	5	55.6	179	800	445.6

- ・支店の人員を増員し、営業活動の強化を図る
 - ・仕入マニュアルを再整備、仕入の強化を図る
- PJの仕入契約数は前年と同水準だが、小規模の物件が多く、区画数・仕入高ともに減少

1. 会社概要
2. 平成28年12月期第2四半期決算概況
3. 平成28年12月期業績見通し
4. トピックス
5. 参考資料

東証1部上場企業として、着実な成長

2016年12月期（2016年1月1日～2016年12月31日）連結業績予想

百万円

<連結>	売上高	営業利益	経常利益	当期純利益	1株あたり当期純利益
通期	14,670(26.8%)	1,401(7.9%)	1,291(8.0%)	848(17.1%)	104.60円

- 仕入済み物件の販売を進めることで、通期は売上・利益ともに増加を見込む
- 既存事業拡大、新規事業確立、人材育成で「創業100年」を見据える

1. 会社概要
2. 平成28年12月期第2四半期決算概況
3. 平成28年12月期業績見通し
4. トピックス
5. 参考資料

- ・ 仙台支店の取り組み
- ・ 民泊
- ・ 証券会社との業務提携
- ・ 名古屋、大阪支店の強化

- 既存事業を太くし、これまで培ってきた権利調整ノウハウを活かした新たな事業展開
- 権利調整ノウハウの伝承を行い、ヒューマンスキルを強化

引き続き・・・

既存事業
強化

新たな
事業展開

人材
育成

創業100年を見据えて

- ◆仕入の強化
 - ・仕入専門チームによる戦略化
 - ・新規情報チャネル拡大、既存ルート強化
 - ・積極的な事業PR
- ◆コンサルティングの拡大
 - ・サービスメニュー拡大
 - ・税理士との提携強化
 - ・コンサルを入口とした所有者との直取引拡大

これまで培ってきた権利調整ノウハウを活かした新たな事業展開

- ◆「人の育成＝企業の成長」と捉えた人材育成
- ◆権利調整、販売力の向上
 - ・ノウハウの共有
 - ・価値を高める権利調整交渉力

株主様への還元拡大

配当性向11.1%（昨年実績）⇒11.4%（見込み）：2円の増配の12円の配当を予定

株主優待 「パンの缶詰」 長期保有株主様への優待拡大

・対象となる株主様

毎年第2四半期末(6月30日)現在の株主名簿に記載された当社株式1単元(100株)以上を保有されている株主様。 ※図を参照

・贈呈時期

10月下旬に発送を予定。(2016年度)

・優待の選定について

弊社では株主優待を栃木県那須塩原市にある「パン・アキモト」さんオリジナル商品の「パンの缶詰セット」としております。アキモトさんの行われている国際貢献となる非常食「救缶鳥プロジェクト」の持つ社会的意義に共感し、少しでも多くの方にパンの缶詰の存在を知っていただくことを目的に優待商品に選定いたしました。

アキモトさんは、これまで累計約24万個の救缶鳥などのパンの缶詰を世界に送っており、弊社でも一助となるべく備蓄食として救缶鳥を導入しております。



継続保有期間 保有株数	1年未満	1年以上
100株以上200株未満	2缶	3缶
200株以上500株未満	3缶	4缶
500株以上	4缶	5缶

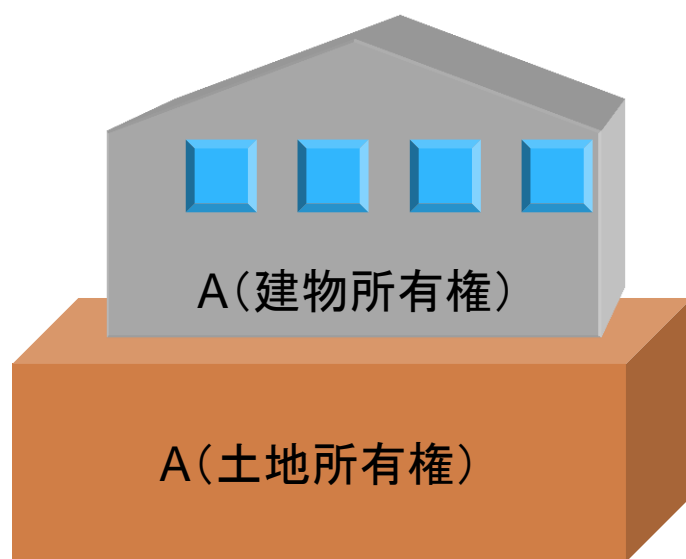
ぼくのラベルを貼った
パンの缶詰を皆さんに
お届けします！



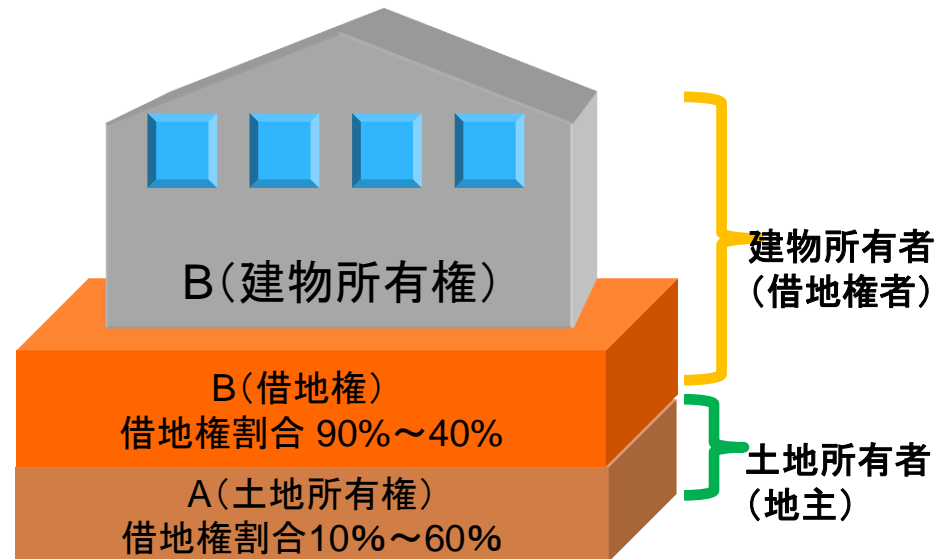
1. 会社概要
2. 平成28年12月期第2四半期決算概況
3. 平成28年12月期業績見通し
4. トピックス
5. 参考資料

■ 事業の概要 ～底地（そち）とは～

土地を使う権利と持つ権利が分かれている状態



土地・建物の所有者が同一



底地 (土地・建物の所有者が分かれている土地)

一つの権利



物件としての
本来の価値

所有権
価格

物件価格が
低くなる

借地権
価格
底地価格

複雑な権利



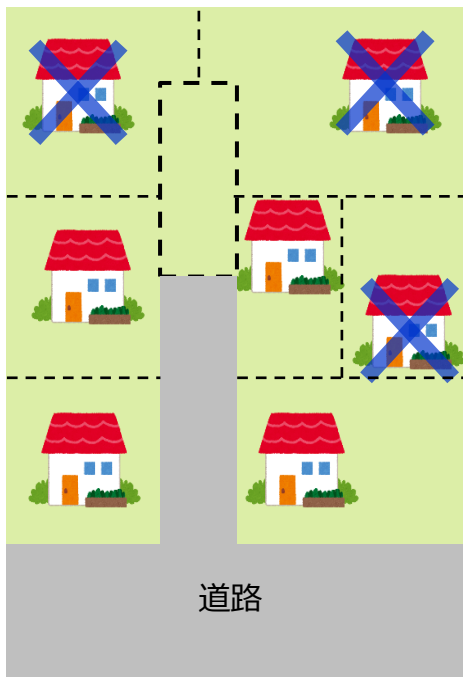
物件としての
価値が低下

■ 当社購入後の権利調整（底地）

【概要】 所在：神奈川県横浜市 地積：300坪 借地権者数：7名

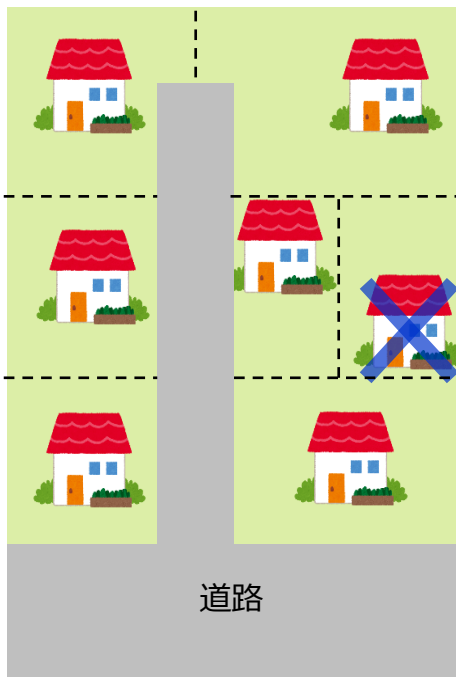
当社買取時

借地7件のうち、道路に接していない3件が「再建築不可」（＝物件価値が低い）状態
土地所有者から当社がそのまま「底地」を購入



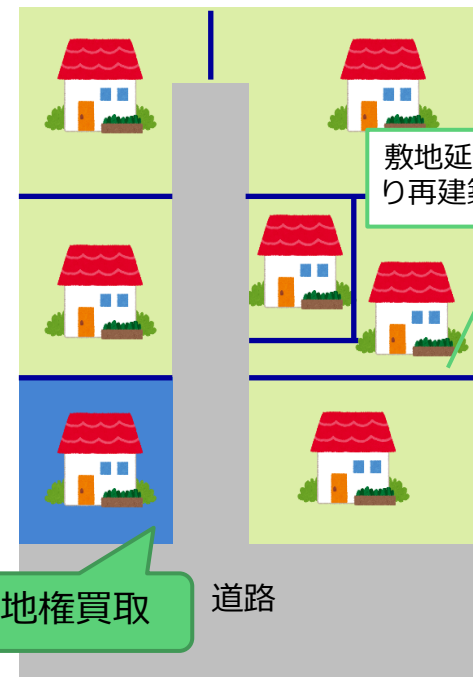
権利調整①

精密に測量を行ったうえで、役所と協議し、敷地内の道路を延長
3件中2件が再建築可能になる
（＝物件価値が大きくアップ）



権利調整②

分筆後、再建築不可だった区画が再建築可に。
各借地権者さんに底地を販売 7件中6件は底地を売却、1件は借地権の買収
土地建物の権利を一本化できた
⇒物件価値がさらにアップ



＜土地所有者＞ 借地権者の数が多く、調整が困難な底地の流動化（売却）に成功
＜借地権者＞ 全ての借地権者が再建築可能な所有権を獲得し、資産価値が向上

■ 事業の概要 ～居抜き（いぬき）とは～

収益物件



- ・ 築浅
- ・ 空きが少なく、賃料が高い

居抜き物件

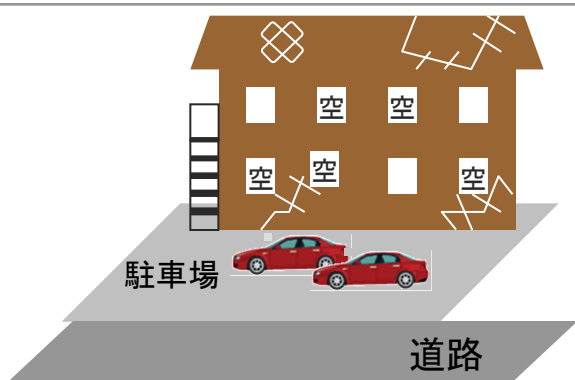


- ・ 築古
- ・ 空きが多く、賃料が安い

■ 事例 ～居抜き物件の権利調整とは～

【概要】 所在：名古屋市B区 地積：130坪 築30年木造アパート
借家権者数：3名（8部屋中3部屋居住中）

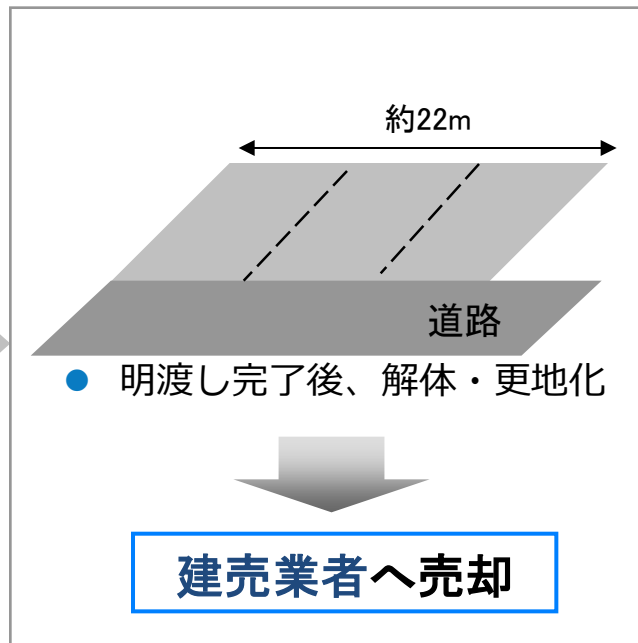
当社買取り時



- 築30年の木造建物で、かなり老朽化が進んでいる状態
- メンテナンス不足で、空室が埋まらず、十分な賃料収入が得られない

- 土地・建物をそのままの状態当社が購入
- 借家権者の明け渡し交渉を行う
移転先の手配
移転費用の負担
など移転するための条件を整備
- 賃貸借契約の合意解約

権利調整後



- 明渡し完了後、解体・更地化

- （土地建物所有者）収益性の低迷した物件のキャッシュ化を実現
- （借家権者）現在の居住環境より条件の良い物件への移転を実現



当社の交渉力により土地建物所有者と借家権者それぞれがメリットを享受
3者間でWin-Win-Winの関係を構築できるビジネスモデル

経営理念

- 中庸：世の中の動きに対応し、バランスのとれた経営を維持する
- 質実：華美を排し、スリムな会社創りに徹する
- 不断：永久に存続する為、八分の力で邁進する

経営ビジョン

不動産権利調整のForerunner（先駆者）であり続ける

全てのステークホルダーとWIN-WIN-WINの関係を目指す

「サンセイランディック」の社名の由来

仕入先、販売先、当社がそれぞれにとって満足のいく取引ができて、win-win-winの信頼関係が構築され、その積み重ねが三者の繁栄につながると考えております。その精神を「三つの星（仕入先、販売先、当社）が輝き続けること」を願って「サンセイ」と称し、不動産事業を行うことから、この言葉に「Land（ランド）」の造語である「ランディック」を付け加えたものが社名の由来であります。

創業	昭和51年2月	創業者小澤克己が、不動産の賃貸・売買仲介を目的として株式会社サンセイサービス（現サンセイランディック）を東京都中央区銀座に設立
	昭和62年3月	商号を株式会社サンセイに変更
第一ステージ ＜創生期＞ 権利調整事業開始	平成3年6月	『貸宅地（底地）』の取扱いを開始 不動産バブル崩壊後、景気に左右されにくいビジネスとして創業者小澤が着目
	平成5年	貸宅地（底地）事業を本格的に展開、現代表取締役の松崎が入社 東京都千代田区に不動産の販売・仲介事業を目的として株式会社サンセイ住宅販売を設立
	平成9年2月	商号を株式会社サンセイランディックに変更、本社を東京都千代田区淡路町に移転 貸宅地に次ぐ権利調整事業として、『居抜き』の取扱いを開始
第二ステージ ＜発展期＞ 事業エリアの拡大 周辺事業開始	平成14年4月	大阪支店・札幌支店を開設（サンセイ住宅販売としては、平成12年に開設）
	平成16年8月	福岡支店を開設
	平成17年3月	戸建分譲を目的として、株式会社One's Life ホーム（現連結子会社）を設立し、 建築事業を開始
	平成19年12月	名古屋営業所（現名古屋支店）を設置
	平成20年1月	貸宅地（底地）の管理業務「オーナーズパートナー」を本格的に開始
第三ステージ ＜成長期＞ 貸宅地の仕入拡大と チャンネルの多様化	平成21年1月	本社を東京都千代田区神田司町へ移転
	平成23年3月	横浜支店開設
	平成23年12月	大阪証券取引所（現東京証券取引所）JASDAQ市場上場
	平成25年7月	子会社である株式会社サンセイコミュニティを吸収合併し、支店として、武蔵野支店を設置。
	平成26年1月	東京証券取引所 市場第二部上場
	平成26年12月	東京証券取引所 市場第一部上場
	平成27年1月	仙台支店開設
平成28年5月	本社を東京千代田区丸の内へ移転	

今年で創業40年目

グループ2社がそれぞれの得意とするノウハウを活かして、一つの不動産プロジェクトを一貫して担当するシステムを構築。

トータルな視点でのアドバイスやスムーズなフェイズシフトにより、お客様から大きな信頼をいただいております。



Sansei Landic

1. 底地仕入れ及び企画販売
2. 底地の管理



Sansei Group



One's Life Home

1. 建築設計、施工及び管理業務
※デザイナーズ注文住宅 デザイナーズ分譲住宅
デザイナーズリフォーム等の設計施工
2. 内装業・インテリアコーディネート
3. 損害保険代理業務

- 商号
- 代表取締役社長
- 所在地（本社）

株式会社One's Life ホーム
内山直樹
〒154-0004
東京都世田谷区太子堂1-1
キャロットタワー 14F
TEL：03-5779-7622
FAX：03-5779-7644

- ホームページ

<http://www.oneslife-home.com/>



ナチュラルな暮らしを提案
「自然素材+建築家」の戸建住宅建築

One's Life Home
natural modern from architects

科学物質を極力減らした健康的な自然素材。
そして、施主の理想をカタチにする建築家とのコラボレーション。

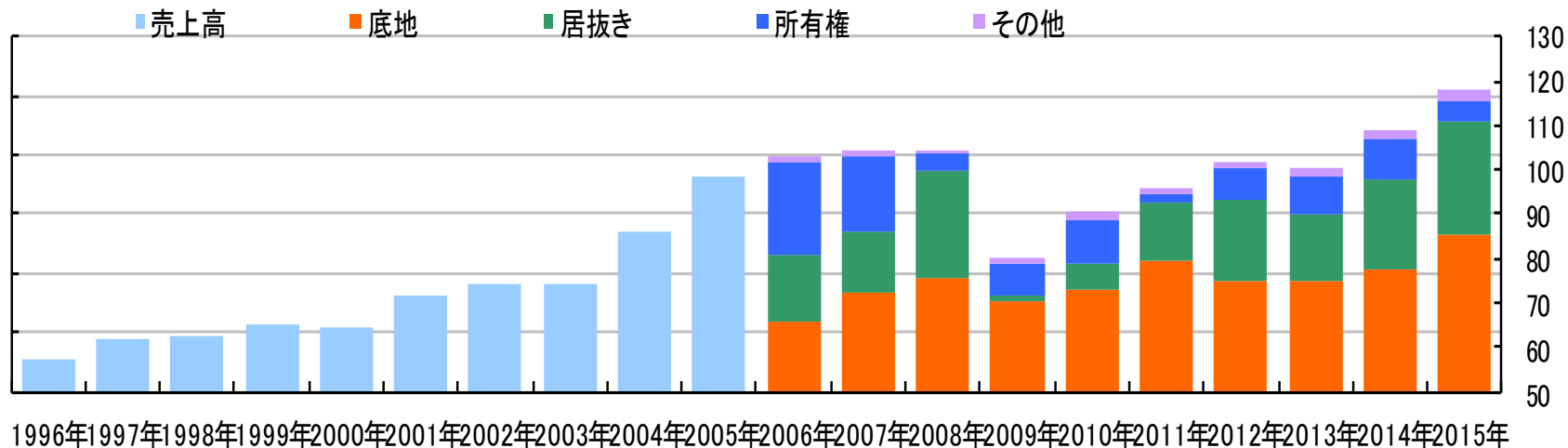
One's Life ホームは、この大きな二つの魅力によって、
着実な歩みを続けています。



過去20年間の売上推移

創業

(株)サンセイサービス設立
昭和51年2月



「第一ステージ」
底地事業特化による成長期

「第二ステージ」
周辺事業の拡大期

「第三ステージ」
底地仕入の拡大期
仕入チャネル多様化

1991年6月～ 1997年2月

2005年

底地管理事業の強化

底地の取り扱いを開始

商号を(株)サンセイランドリックに変更

(株)One's Lifeホームを
設立、建築請負事業開始

(オーナーズパートナーの取
り組み)



長期的には地価動向に依存しない独自の成長トレンド

■ 当社の特徴・強み ～権利調整の特色～



ニッチな商品
(不動産)

相手に合わせた調整
蓄積されたノウハウ
(高い権利調整力)

日本全国で事業展開

- ・ 解決したいニーズはあるが、当事者間では解決できない。
- ・ 時間や手間がかかるため、他社はほとんど行わない。
- ⇒ 様々な理由から、大手不動産業者も参入しづらい
- ・ 相手の想いを理解する。
- ⇒ 相手の言葉・想いを聞き漏らさない
- ・ 相手のニーズをもとに、社内に蓄積したスキルとノウハウで解決策を見つける。
- ・ 地道な交渉ができる社員の存在
- ・ 東証1部への上場により、全国での認知度が上がり、日本各地での取扱い件数が増加。
今年1月には仙台支店を開設し全国8拠点に。
- ⇒ 全国で権利調整事業を行う会社はない
- ・ 金融機関や資産を扱う方々とタイアップセミナーを開催。
- ⇒ 上場による信用力と認知度の高まり

株式会社サンセイランディック

ご清聴ありがとうございました。

➤この資料に記載されている、当社グループに関する見通し、計画、方針、戦略、予定及び判断などのうち、すでに確定した事実でない記載は、将来の業績に関する見通しです。

将来の業績の見通しは、現時点で入手可能な情報と合理的であると判断する一定の前提に基づき当社グループが予測したものです。実際の業績は様々なリスク要因や不確実な要素により、業績見通しと大きく異なる可能性があります。これら業績見通しに 過度に依存しないようお願いいたします。

➤本資料に記載されたデータは、当社が信頼に足りかつ正確であると判断した公開情報の引用が含まれておりますが、当社がその内容の正確性・確実性を保証するものではありません。

《問合せ先》

株式会社サンセイランディック 経営企画室

TEL : 03-5252-7511

E-mail : keiki@sansei-l.co.jp