



# 株式会社サンセイランディック

2018年12月期決算説明会

2019年2月19日

# 2018年12月期決算概況

# 2018年業績トピックス



- **サンセイランディック単体では売上高、営業利益が前期比・計画比で増加**
- **建築事業の不振により、連結では売上高・各利益が計画未達**
- **仕入は、年間目標104億円に対し実績111億円**
- **建築事業で本社移転、展示場閉鎖の決定等の体制の抜本的な見直しを実行**

# 2018年業績ハイライト



(単位:百万円)

|       | 17/12期 | 18/12期 |        |        |
|-------|--------|--------|--------|--------|
|       | 通期実績   | 計画     | 実績     | 計画比    |
| 売上高   | 13,098 | 17,482 | 16,833 | △3.7%  |
| 売上総利益 | 4,532  | 4,890  | 4,805  | △1.7%  |
| 営業利益  | 1,762  | 1,830  | 1,765  | △3.6%  |
| 経常利益  | 1,668  | 1,703  | 1,642  | △3.5%  |
| 当期純利益 | 1,111  | 1,157  | 1,006  | △13.1% |
| 仕入高   | 12,650 | 10,483 | 11,164 | +6.5%  |

- 売上高  
前年同期比で+28.5%
- 売上総利益  
前年同期比で+6.0%
- 当期純利益  
前年同期比で△9.4%
- 仕入高  
前年同期比で△11.7%

# 連結損益比較

(単位:百万円)



|       | 16/12期 | 17/12期 | 18/12期 |        |      |
|-------|--------|--------|--------|--------|------|
|       | 実績     | 実績     | 計画     | 実績     | 差異   |
| 売上高   | 12,300 | 13,098 | 17,482 | 16,833 | △649 |
| 売上総利益 | 3,956  | 4,532  | 4,890  | 4,805  | △85  |
| 販管費   | 2,510  | 2,769  | 3,059  | 3,039  | △20  |
| 営業利益  | 1,446  | 1,762  | 1,830  | 1,765  | △65  |
| 経常利益  | 1,328  | 1,668  | 1,703  | 1,642  | △60  |
| 特別損失  | —      | 93     | —      | 103    | +103 |
| 当期純利益 | 853    | 1,111  | 1,157  | 1,006  | △151 |

## ■ 販管費

前年同期比

給与手当 : +54百万円

賞与 : +43百万円

販売手数料 : +64百万円

## ■ 営業外費用

前年同期比

支払利息 : +40百万円

## ■ 特別損失

投資有価証券評価損

50百万円、

展示場閉鎖損失

36百万円、

固定資産売却損

16百万円の計上

# 単体損益比較



(単位:百万円)

|       | 16/12期 | 17/12期 | 18/12期 |        |      |
|-------|--------|--------|--------|--------|------|
|       | 実績     | 実績     | 計画     | 実績     | 差異   |
| 売上高   | 10,959 | 11,968 | 16,037 | 16,050 | +12  |
| 売上総利益 | 3,675  | 4,293  | 4,551  | 4,677  | +126 |
| 販管費   | 2,169  | 2,483  | 2,734  | 2,737  | +2   |
| 営業利益  | 1,506  | 1,810  | 1,817  | 1,940  | +123 |
| 経常利益  | 1,390  | 1,610  | 1,695  | 1,606  | △88  |
| 特別損失  | 161    | 29     | —      | 67     | +67  |
| 当期純利益 | 804    | 1,152  | 1,151  | 1,068  | △82  |

## ■ 販管費

前年同期比

給与手当 : +48百万円

賞与 : +41百万円

販売手数料 : +64百万円

## ■ 営業外費用

建築事業の損失への引当  
200百万円の計上

## ■ 特別損失

投資有価証券評価損  
50百万円

固定資産売却損  
16百万円の計上

# 連結貸借対照表サマリー



(単位:百万円)

|        | 17/12期 | 18/12期 |        |        |
|--------|--------|--------|--------|--------|
|        | 金額     | 金額     | 前期末比   | 増減率    |
| 現金及び預金 | 3,558  | 3,594  | +35    | +1.0%  |
| 販売用不動産 | 11,863 | 11,678 | △185   | △1.6%  |
| 有利子負債  | 7,439  | 6,047  | △1,391 | △18.7% |
| 純資産    | 8,006  | 8,907  | +901   | +11.3% |
| 総資産    | 16,915 | 16,777 | △138   | △0.8%  |
| 自己資本比率 | 47.3%  | 53.1%  | +5.8pt | —      |
| ROA    | 12.0%  | 9.8%   | △2.2pt | —      |

■ 販売用不動産  
仕入が順調に進捗し、  
前年同水準の残高となる

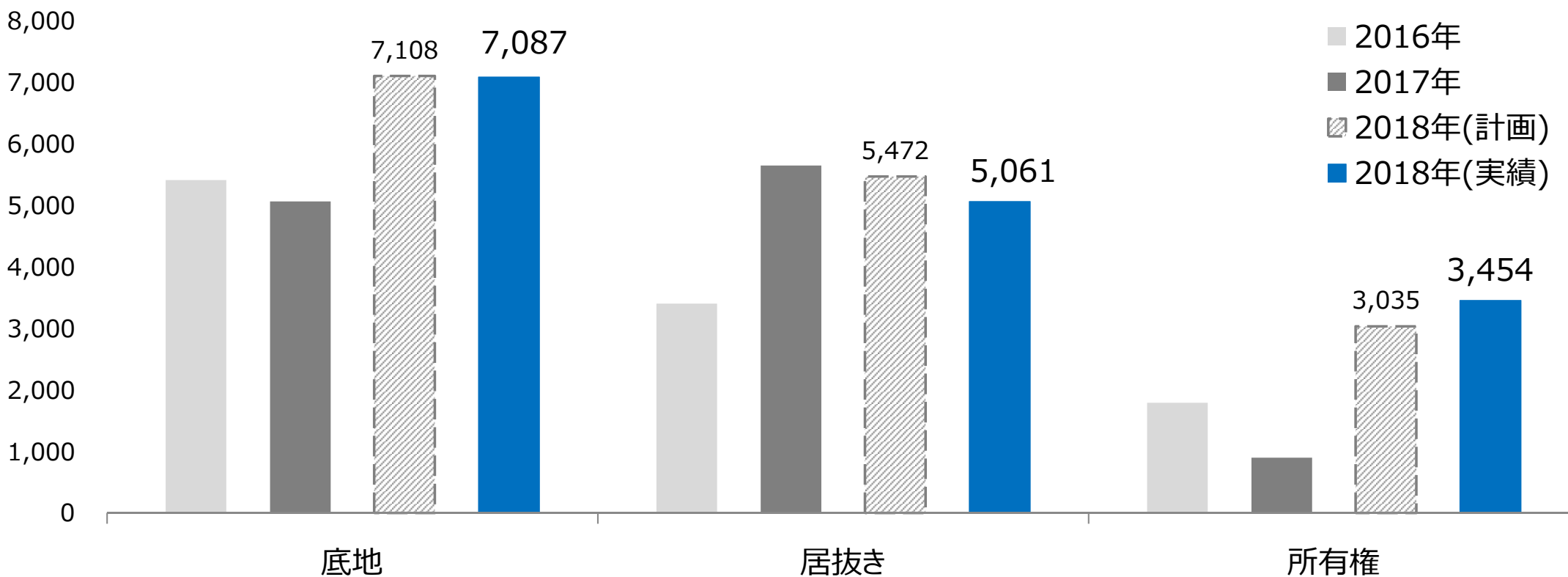
■ 有利子負債  
短期借入金：▲2,358百万円  
長期借入金：+957百万円

# 事業別販売実績(不動産販売事業)



- ・底地：過去最高の70億円超を販売。ほぼ計画通りの着地となる
- ・居抜き：計画未達になるものの、販売件数が大幅に増加、物件規模の低下分をカバー
- ・所有権：大型物件を3Qに販売。大幅な増収となる

販売実績(百万円)





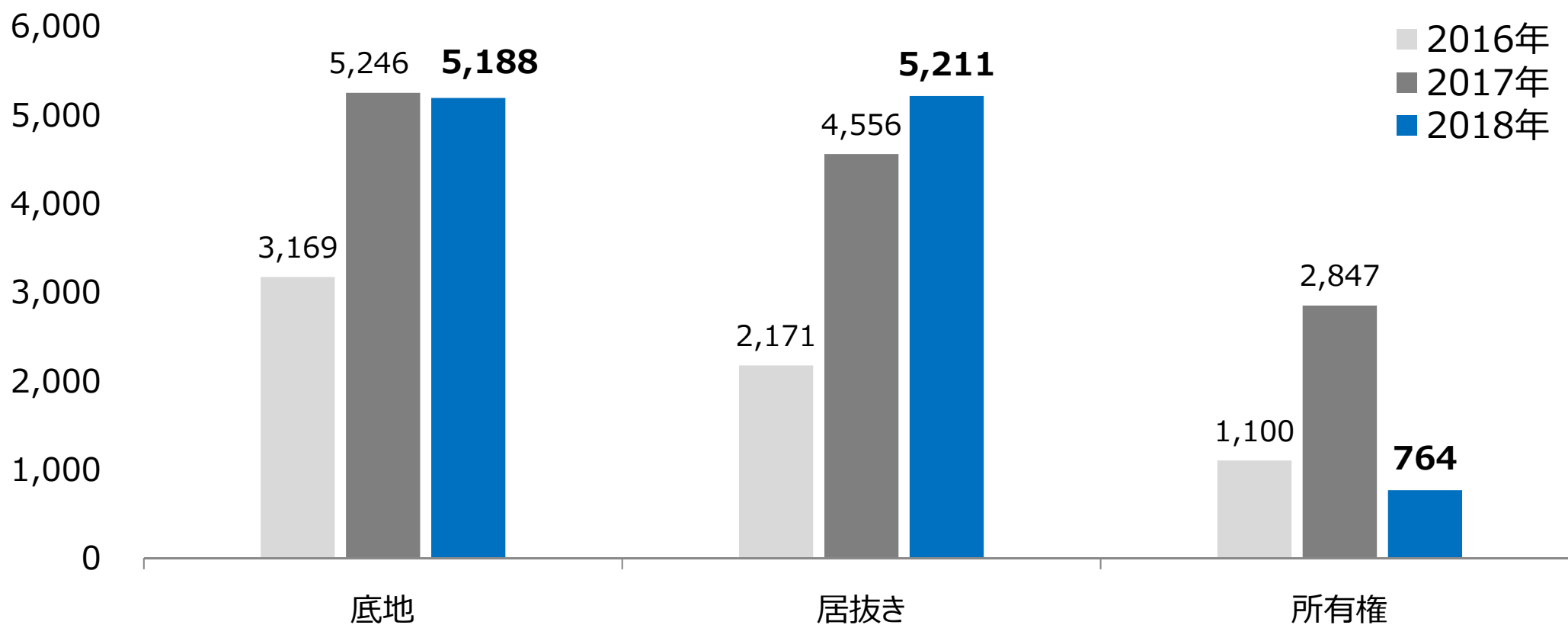
# 事業別仕入高(不動産販売事業)



仕入実績は前年同期比88.3%の111億64百万円

- ・底地：前年と同水準を維持。関東エリアを中心に区画数が増加
- ・居抜き：大阪、愛知など西日本エリアで順調に推移

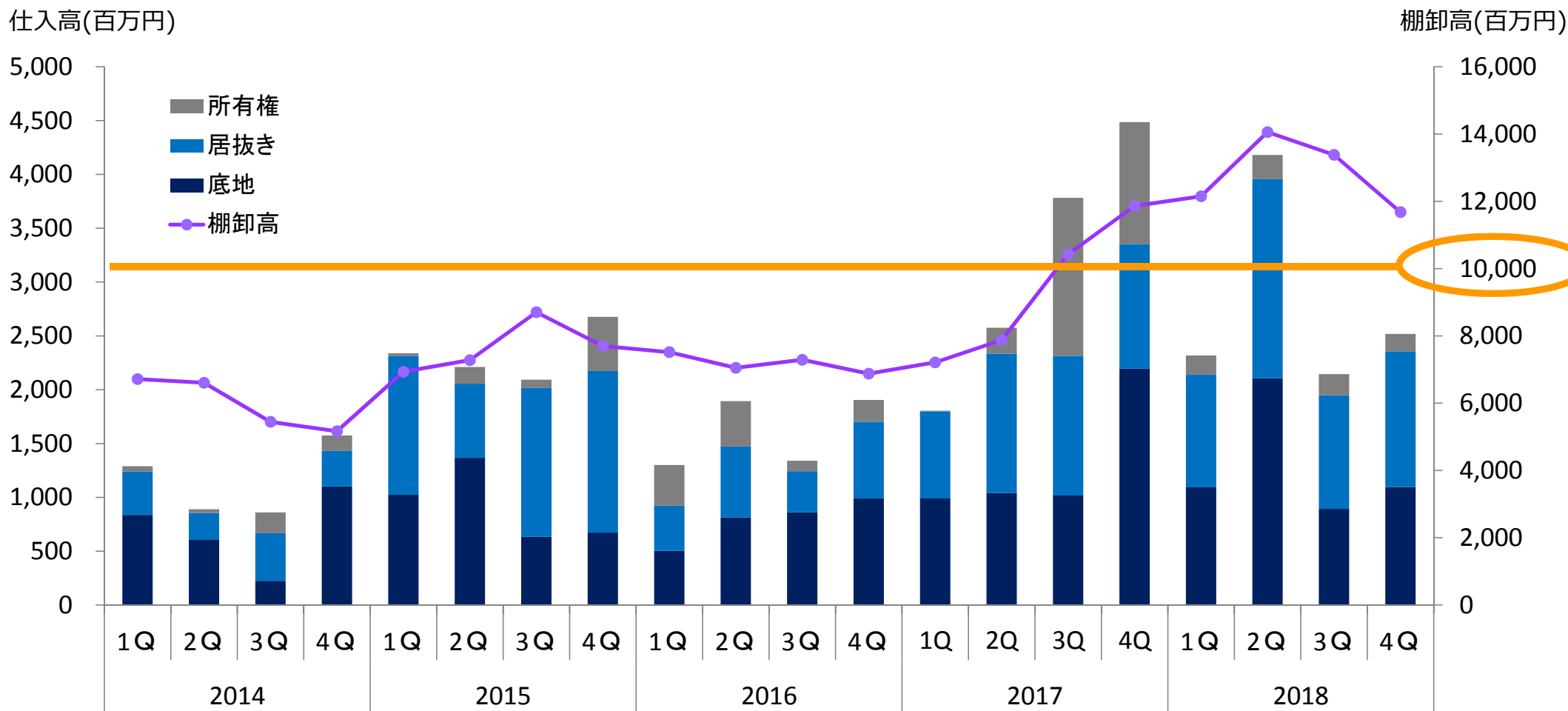
仕入高(百万円) ・所有権：前年は大型物件の仕入があったため、前年同期比26.9%と大幅減少



# 仕入高・棚卸高推移表



2017年に底地大型案件を多数仕入れたため、棚卸高が大きく伸びる。その結果、底地において一部販売に時間を要している物件もあり、早期売却に向けた取り組みを行う。



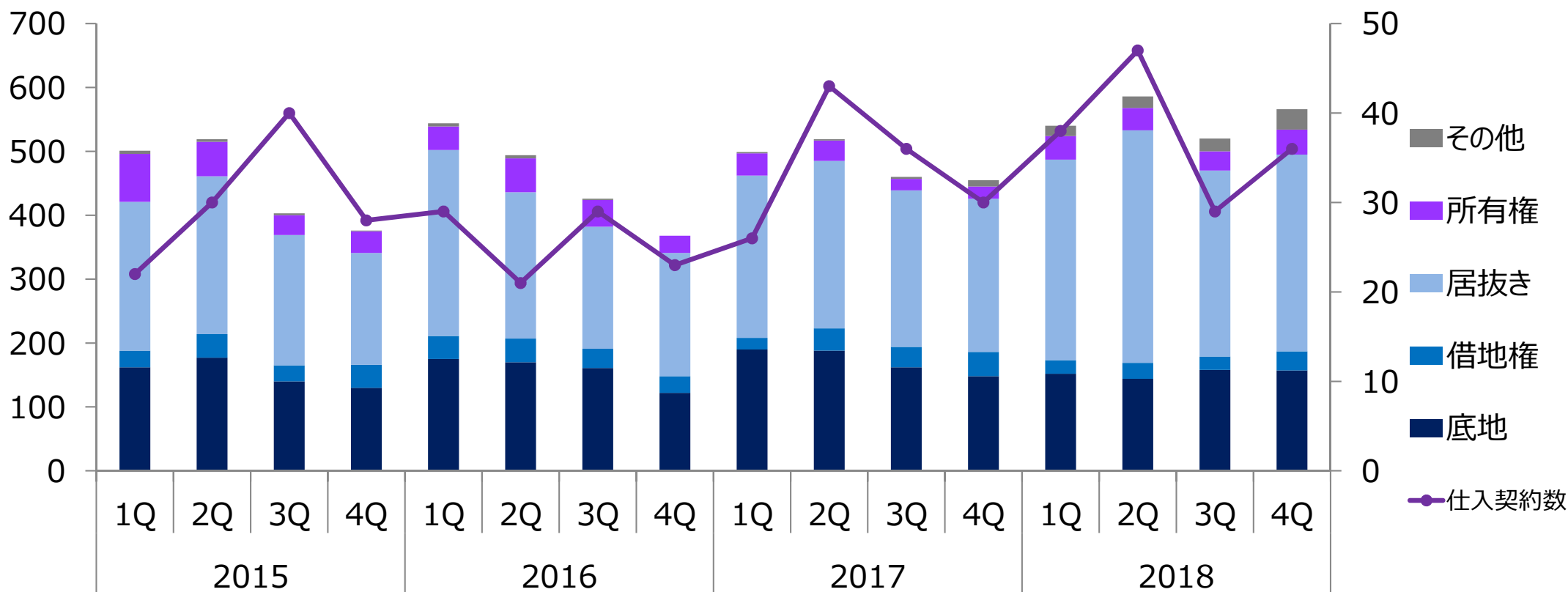
# 案件数・仕入契約件数推移



- ・四半期毎に500件超の案件を取得。居抜き案件の件数増加が顕著
- ・エリアごとの市況変化もあり、厳選して仕入を行う

案件数(件)

仕入契約件数(件)



# 建築事業の状況



One's Life Home  
natural modern from architects



(単位:百万円)

|             | 16/12期 | 17/12期 | 18/12期 |
|-------------|--------|--------|--------|
| 売上高         | 1,390  | 1,203  | 883    |
| セグメント<br>損益 | ▲56    | ▲44    | ▲173   |

- 売上高  
計画対比、▲47.3%となる
- 駒沢展示場の閉鎖を決定
- 2019年1月に本社を移転
- 注文住宅  
WEBマーケティングの強化を実施
- リフォーム  
効果の高い広告への重点投資

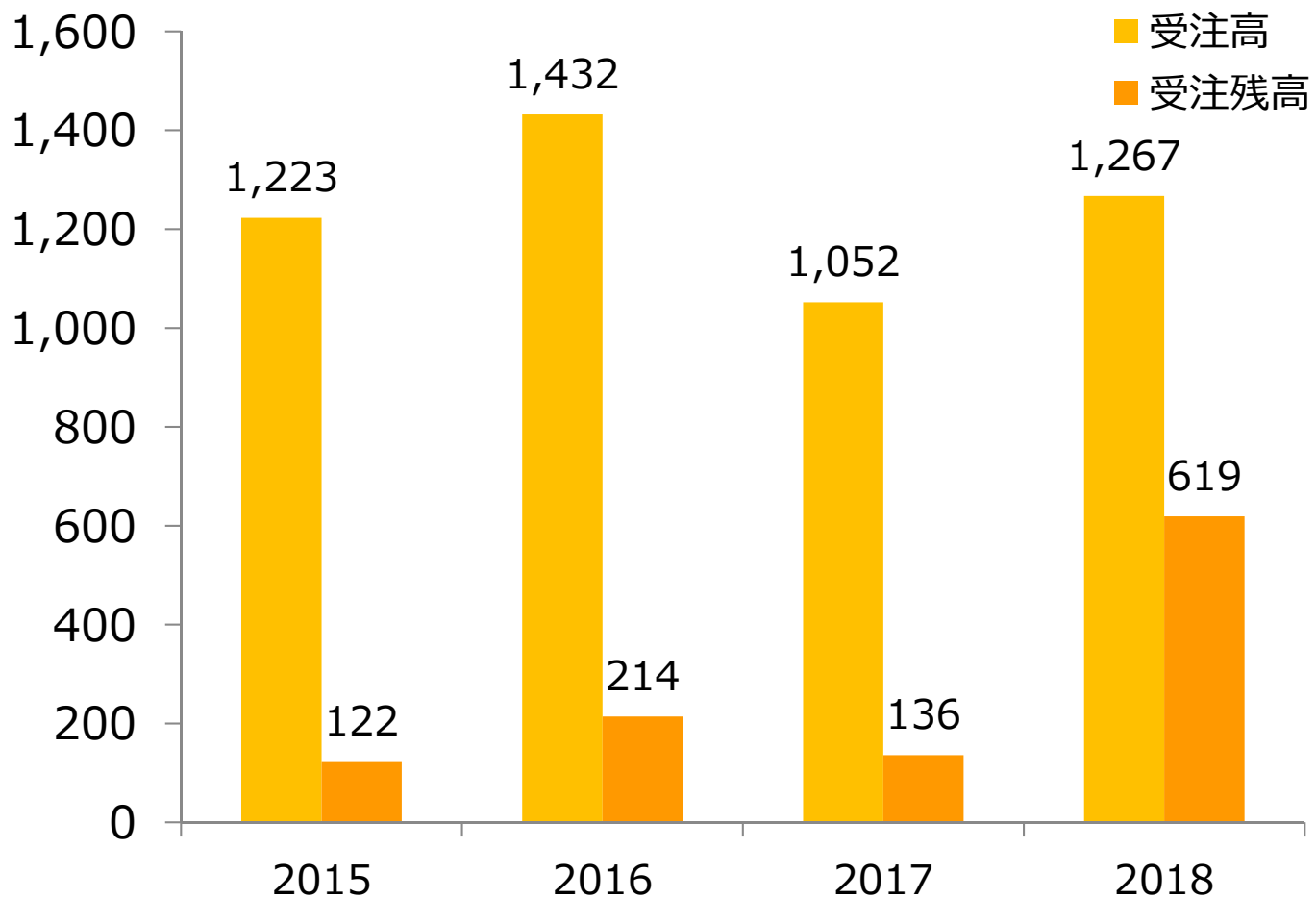
# 建築事業受注高・受注残高推移



One's Life Home  
natural modern from architects



(単位:百万円)



■ WEBリニューアル、チャネル別の営業戦略の見直しにより受注高は増加

→ 期末の受注残高は大幅に増加し、2019年度に黒字化を目指す

# 2019年12月期業績予想

# 各本部の市況認識



## 第三営業本部

西日本エリアをカバー

- ・都市部エリアは市況が良好
- ・不正融資問題の影響により、一時期よりもマーケットの落ち着きが見られる

## 第二営業本部

北海道、仙台エリアをカバー

- ・地価は変わらず高値継続
- ・一方、新築マーケットが飽和状態で市況変化もみられる
- ・競合も多い

## 第一営業本部

関東エリアをカバー

- ・地価の上昇は継続
- ・不正融資問題の影響により、マーケットの落ち着きが出てきている

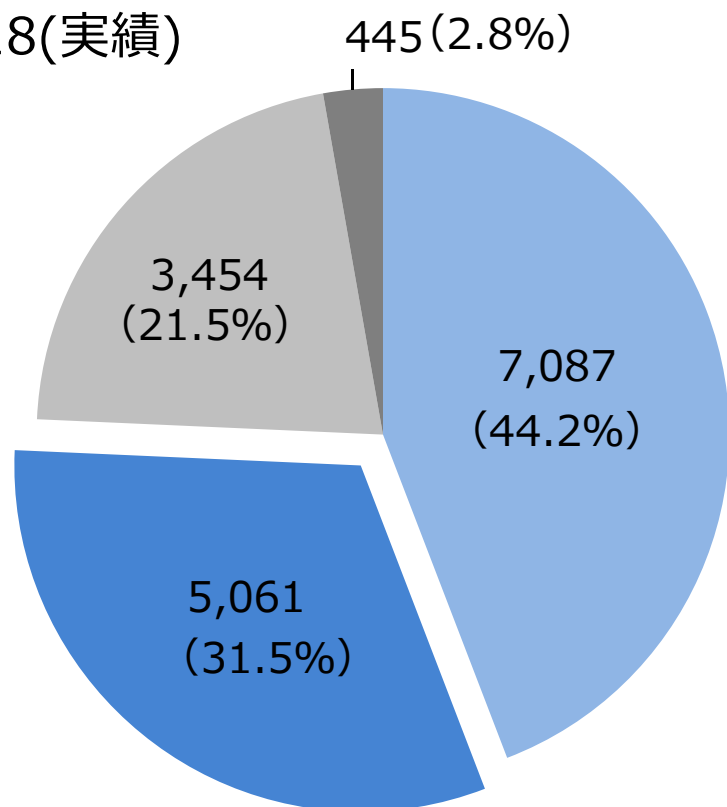
# 不動産販売事業 事業別販売計画



- ・底地:7,308百万円、居抜き:7,491百万円、所有権:991百万円、その他:453百万円
- ・底地、居抜きの割合の増加を計画しているが、市況の状況から利益率は前期比で下がる見通し

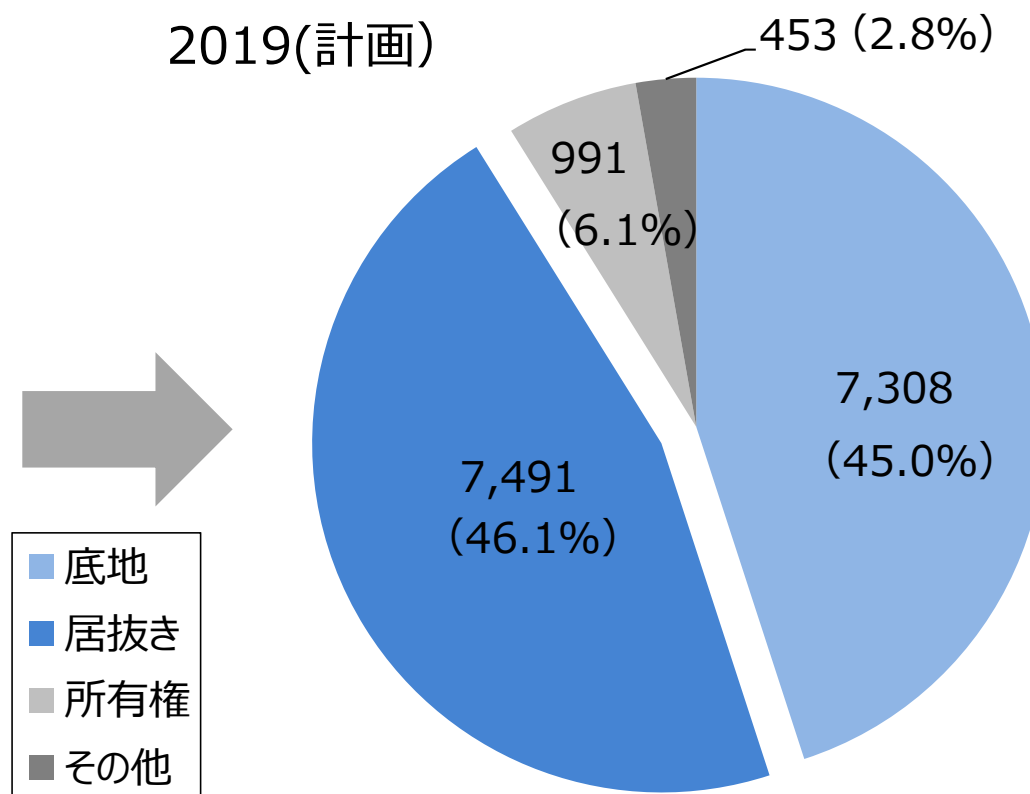
(単位:百万円)

2018(実績)



売上高計 16,050百万円

2019(計画)



売上高計 16,243百万円(1.2%増)



## 2019年12月期 業績予想 (単体)



(単位:百万円)

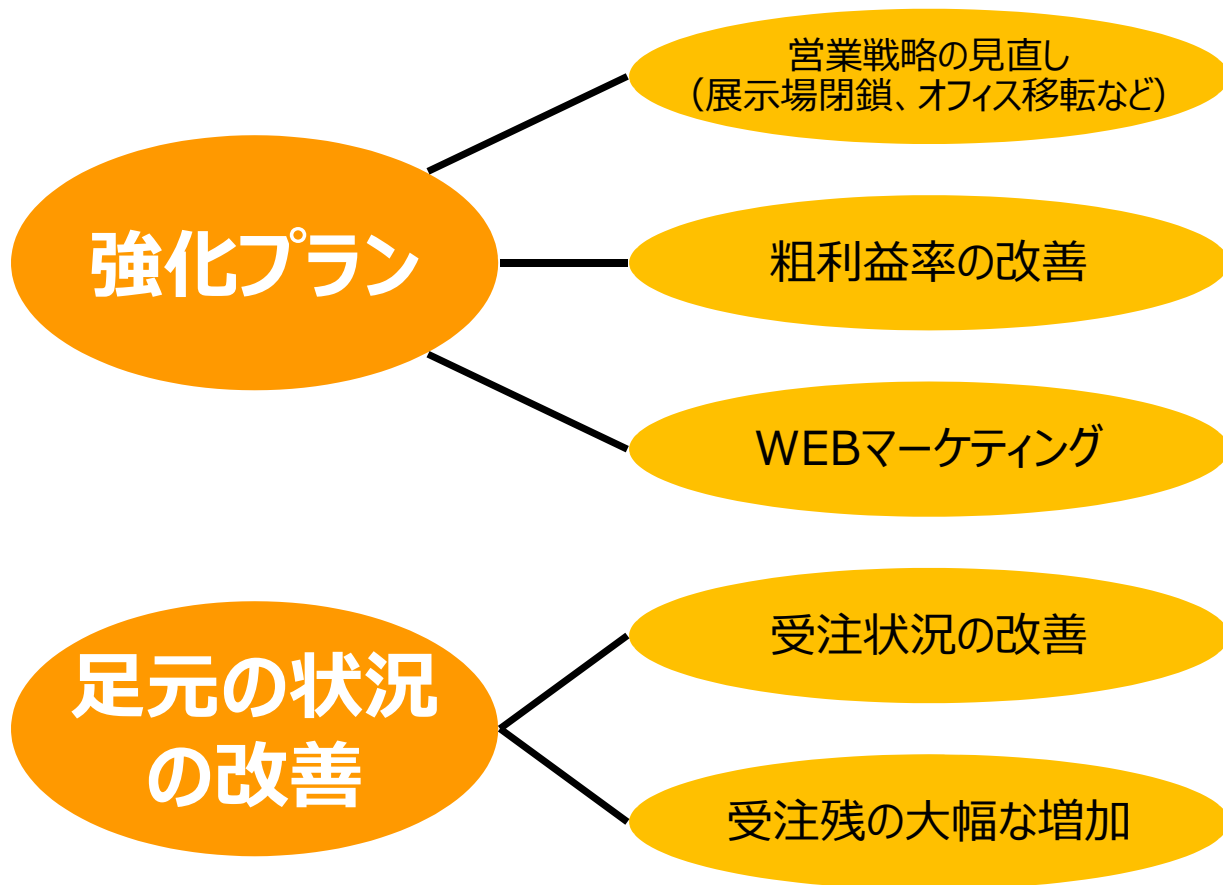
|       | 19/12期 | 増減率    |
|-------|--------|--------|
| 売上高   | 16,243 | +1.2%  |
| 営業利益  | 1,650  | △15.0% |
| 経常利益  | 1,547  | △3.7%  |
| 当期純利益 | 1,035  | △3.1%  |
| 仕入高   | 12,127 | +8.6%  |

- 底地、居抜きの高割合が高まるものの、市況を考慮して売上総利益は前年と同水準を見込む
- 将来の成長に向けた人員増加、仕入拡大に伴う租税公課の増加等により、販管費が増加し、営業減益
- 建築事業の損失への引当計上は発生しない計画だが、経常利益、当期純利益についても減益

# 建築事業の業績改善の取り組み



One's Life Home  
natural modern from architects



- 今期黒字化
- 改善活動の継続  
(申込⇒引渡し期間短縮、  
原価管理の徹底)

## 2019年12月期 業績予想 (連結)



(単位:百万円)

|        | 19/12期 | 増減率   |
|--------|--------|-------|
| 売上高    | 18,220 | +8.2% |
| 営業利益   | 1,666  | △5.6% |
| 経常利益   | 1,544  | △6.0% |
| 当期純利益  | 1,032  | +2.5% |
| EPS(円) | 122.17 | +2.1% |
| 配当(円)  | 23     | +2    |

- 建築事業の売上増加により、売上高は増加。不動産販売事業は2018年と同水準の売上を計画
- 建築事業の業績回復を見込むものの、サンセイランディック単体の減益により、営業利益、経常利益は減益
- 特別損失の影響が無くなることにより、当期純利益は増益を計画
- 配当は2円増配して、23円の期末配当を予定

# 中期経営計画進捗

## 中期経営計画の進捗について



### 成長

#### 新規事業の推進と収益化

- 民泊事業で2棟目の「あずきハウス」を運用開始
- 住宅弱者支援事業では船橋市で第一号を運用開始

### 安定

#### 既存事業の安定成長

- エリアの拡大を進めるべく京都支店を9月にオープン
- 積極的な営業展開を図るべく、金融機関等のチャネルの拡大
- 未開拓の地場不動産業者への積極的な営業を継続

### 還元

#### 配当の充実、社会貢献、社員還元

- 増配基調を維持
- 社会への還元の新たな取り組みを開始
- 給与のベースアップを実施

# 成長 民泊物件の稼働状況



| 2018.1~2018.12 | 抹茶ハウス     |
|----------------|-----------|
| 表面利回り          | 30.9%     |
| 稼働日数           | 174日/365日 |
| 稼働率            | 47.7%     |

交通アクセス  
京急本線  
**大森町駅**  
徒歩 12分

# 成長 One's Life Homeとの連携強化



One's Life Home  
natural modern from architects

## ■ サンセイランディック売却案件での建売事業

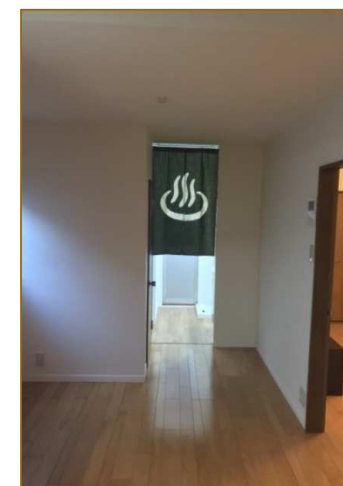


世田谷区弦巻の施工事例

→昨年、世田谷区弦巻、  
世田谷区下馬の2物件を施工



## ■ 民泊物件のリノベーション



→民泊2号物件のあずきハウスのリノベーションを施工

# 成長 住宅弱者支援事業 第1号物件



物件所在地：船橋市飯山満町  
構造：木造2階建て  
新築年月：1988年1月築

## あんどの業務

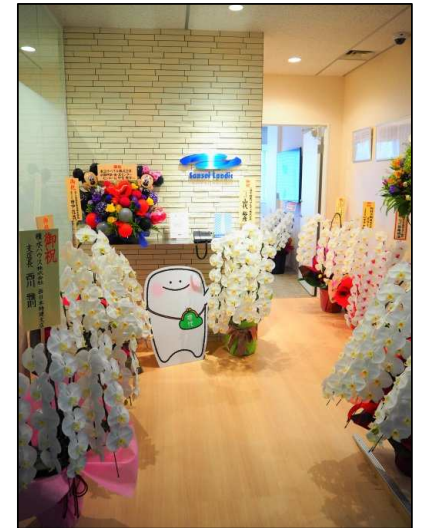
- ①家賃保証
  - ②賠償保険
  - ③生活サポート
  - ④市民後見人紹介
- などのサービスを提供

## 百戦錬磨の業務

- ①民泊を緊急時の一時避難として提供
- ②民泊物件の管理・清掃など作業を提供



# 安定 京都支店開設



# 安定 WEBサイトリニューアル



Sansei Landic

底地・借地権などの問題をワンストップで解決

私たちについて | 事業案内 | 会社情報 | 株主・投資家情報 | CSRの取り組み | 採用情報 | お問い合わせ

「何とかしたい」  
不動産に関する  
複雑なお悩みを  
お持ちの方へ。

Since 1976  
Sansei Landic

サンセイランディックが  
底地・借地問題  
に“本気”で  
向き合います。

Sansei Landic

私たちについて | 事業案内 | 会社情報 | 株主・投資家情報 | CSRの取り組み | 採用情報 | お問い合わせ

お客様に合わせたソリューション  
CUSTOMER

|   |   |   |
|---|---|---|
| <p>地主・家主様へ<br/>OWNERS</p> <p>全国の地主・家主様の問題解決に寄り添ってきた経験から生まれた、多種多様なサービスメニューをご用意しています。</p> | <p>不動産事業者様へ<br/>REAL ESTATE COMPANY</p> <p>不動産事業者様のパートナーとして専門性の高い不動産相談をお手伝い、御社のお客様の最適な解決策をご提案します。</p> | <p>税理士・弁護士・金融機関様へ<br/>PARTNERS</p> <p>税理士・弁護士・金融機関様のパートナーとして専門性の高い相談をお手伝い、顧客の最適な解決策をご提案します。</p> |
|---|---|---|

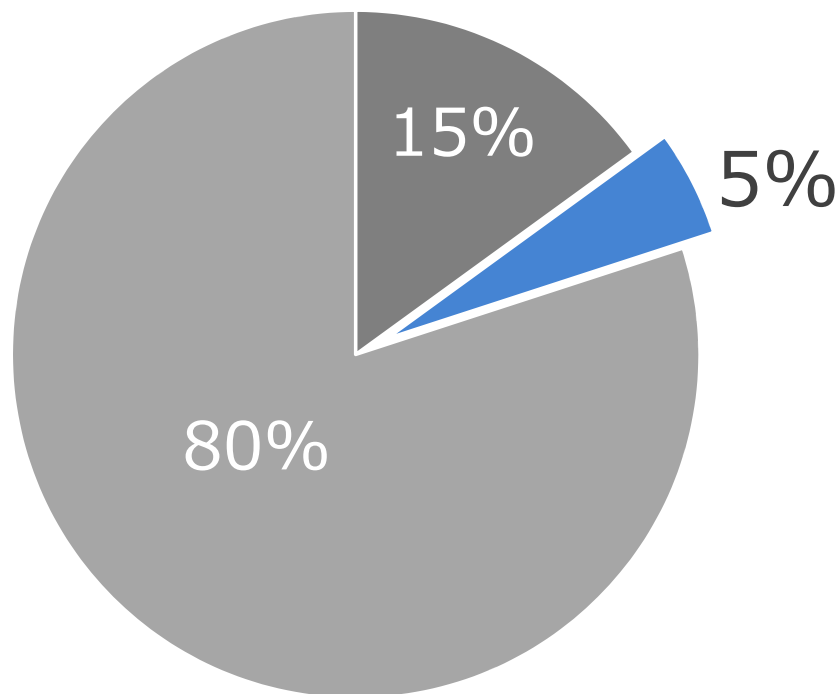
ピックアップコンテンツ  
PICK UP

|  |   |   |
|--|---|---|
| <p>事業案内<br/>問題解決事例</p> <p>底地・借地権・老朽化賃貸物件の買取り、管理受託・コンサル等の解決事例をご紹介します。&gt;</p>   | <p>事業案内<br/>物件買取事業実績</p> <p>全国で事業を展開するサンセイランディックの過去5年間の物件買取実績をご紹介します。&gt;</p> | <p>事業案内<br/>販売物件情報</p> <p>不動産問題解決のスペシャリストが取り扱う良質な販売物件情報をご覧ください。&gt;</p> |
| <p>事業案内<br/>底地Q&amp;A</p> <p>実際の地主様・借地権者様、家主様から多く寄せられるご質問とその回答をご紹介します。&gt;</p> | <p>会社情報<br/>トップメッセージ</p> <p>サンセイランディックは、全国の複雑な不動産問題を本質的に解決します。&gt;</p>        | <p>株主・投資家情報<br/>パブリシティ</p> <p>マスメディア、書籍などに紹介・掲載された事例をご紹介します。&gt;</p>    |
| <p>CSR<br/>私たちの取り組み</p> <p>環境と社会と自社に対するサンセイランディックの取り組み</p>                     | <p>採用情報<br/>2020年度採用情報</p> <p>新卒・経験者採用の求める人物像や募集要項、選考スケジュール</p>               | <p>その他<br/>サンセイランディックの民泊</p> <p>サンセイランディックが運営している民泊物件情報をご覧ください</p>      |

## 安定 回転期間短縮への取組み



底地の販売イメージ



■ 3年内売却 ■ 3年超保有 ■ 1年内売却

仕入から販売までのリードタイム

1年以内に売却

80%

3年以内に売却

15%

3年超保有

5%

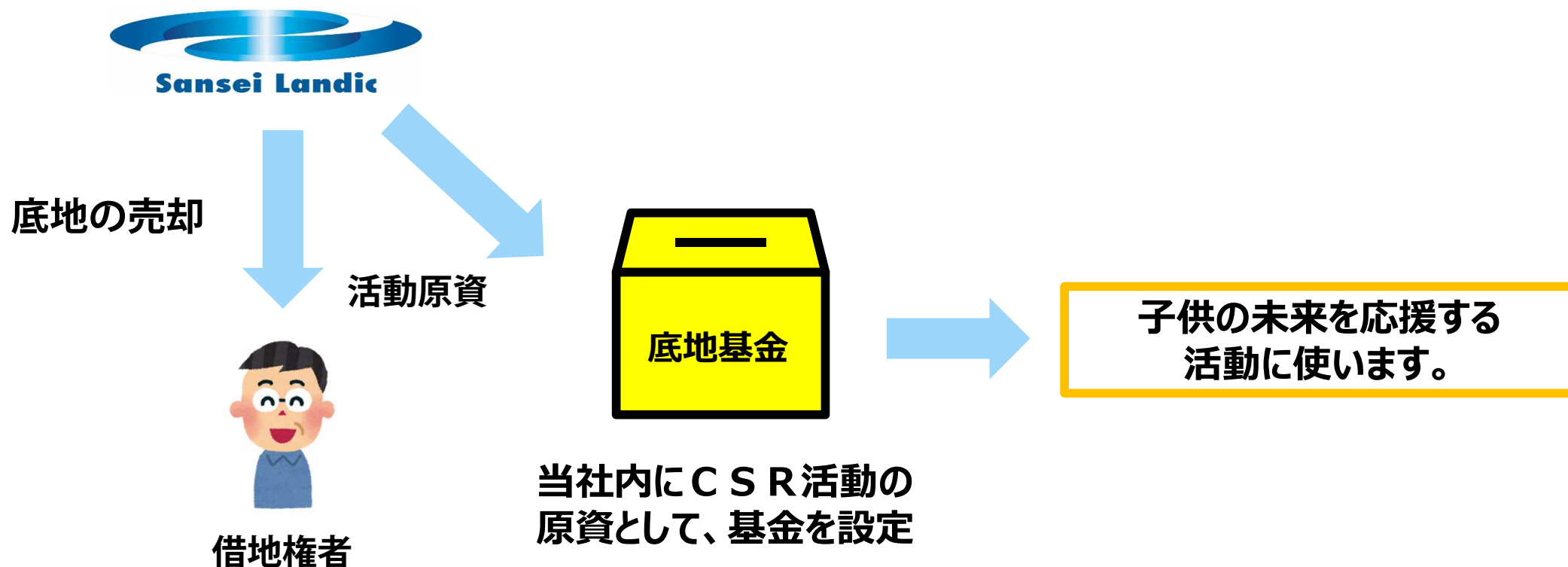


キャッシュ化を促進

## 還元 底地基金（仮称）



弊社は、底地販売活動を通じて、収益を上げています。  
底地をご購入いただいた借地権者の方への御礼の気持ちとともに、  
収益の一部を社会へ還元させるべく基金を立ち上げました。



# 還元 配当の充実



配当額 (円)

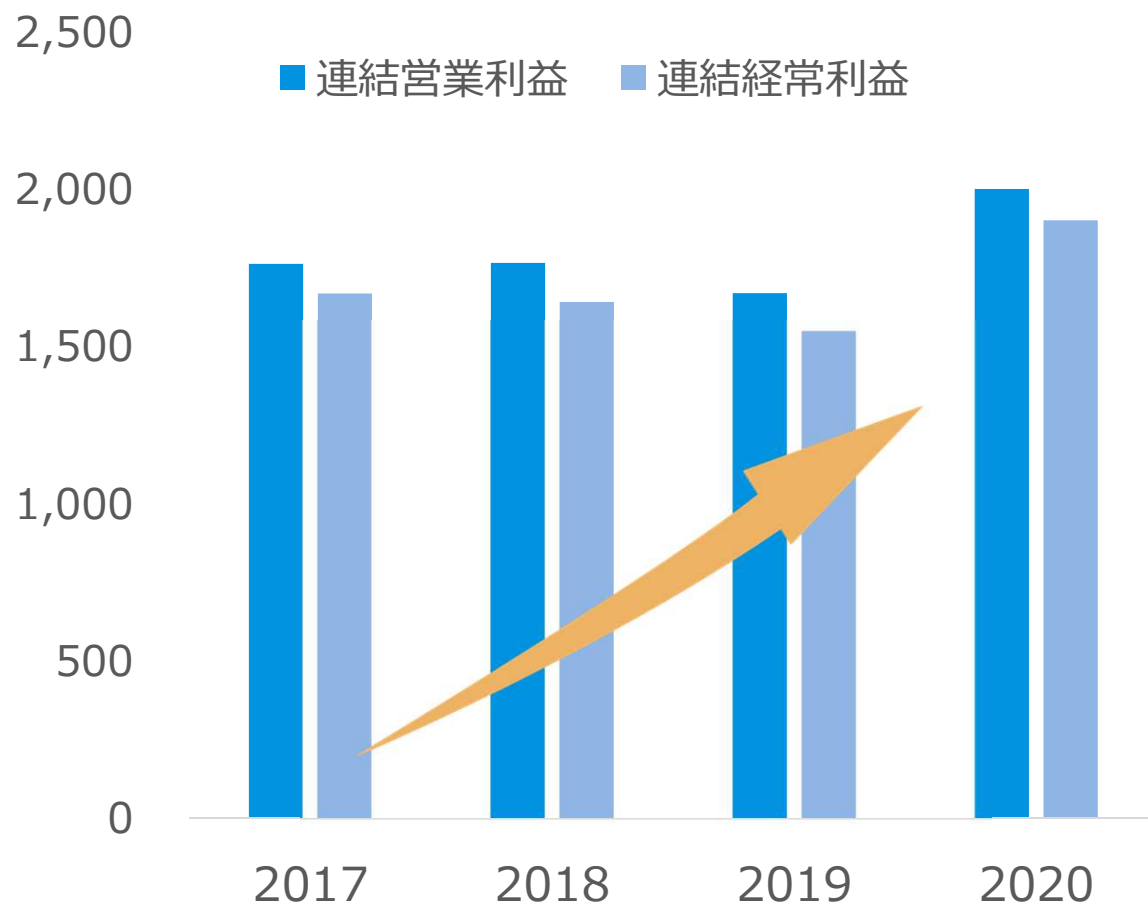
配当性向(%)



# 定量目標



(単位：百万円)



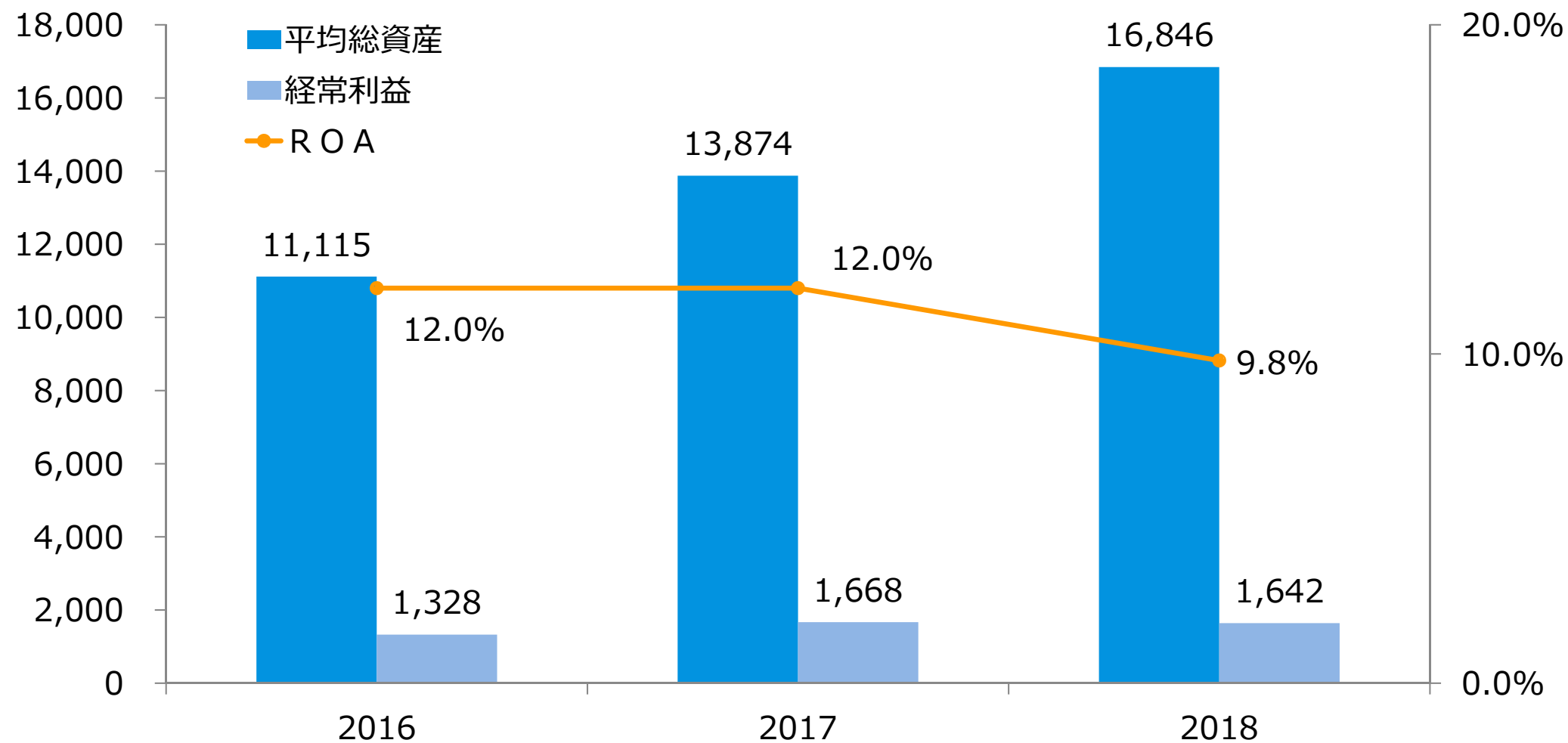
■ 連結営業利益  
20億円超

■ 連結経常利益  
19億円超

# ROA（総資産経常利益率）推移



(単位：百万円)




# 補足資料

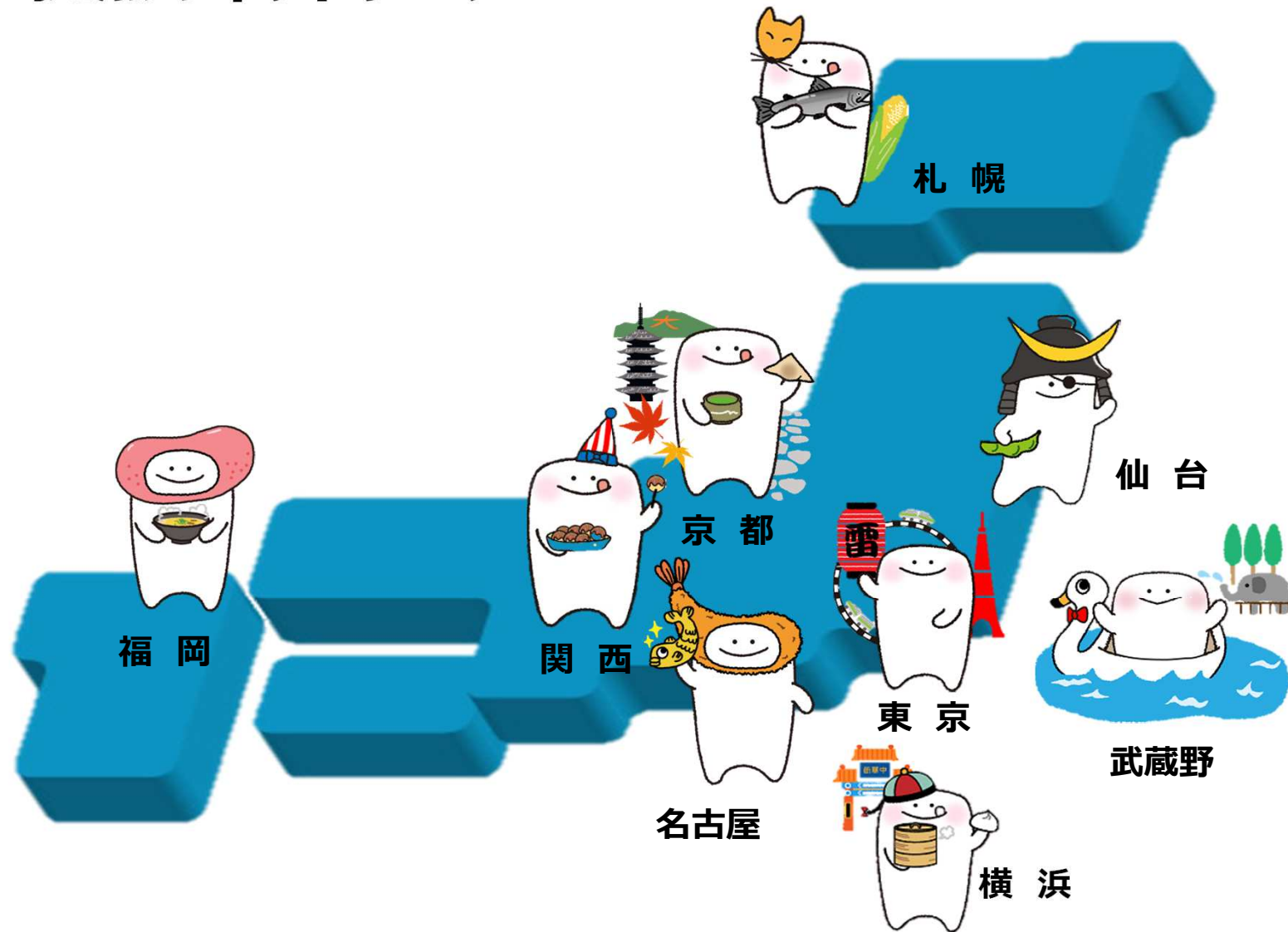


# 会社概要



|      |  |
|------|--|
| 会社名  | <b>株式会社サンセイランディック</b>  |
| 代表者  | 代表取締役社長 松崎 隆司  |
| 設立   | <b>1976年</b> （昭和 <b>51年</b> ） <b>2月</b>  |
| 資本金  | <b>810,973,600</b> 円（平成30年12月末日現在）   |
| 上場   | <b>2014年</b> （平成 <b>26年</b> ） <b>12月18日</b> 東京証券取引所 市場第一部<br>証券コード： <b>3277</b> ※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、仙台、武蔵野、横浜、名古屋、京都、関西、福岡  |
| 子会社  | 株式会社One's Life Home（建築業）  One's Life Home<br>natural modern from architects |
| 従業員数 | 単体146名（連結171名）…平成30年12月末時点   |

# 全国9拠点のネットワーク



# お問い合わせ先



## 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

