



**株式会社サンセイランディック**

**2019年12月期決算説明会**

**2020年2月26日**

# 2019年12月期決算概況

# 通期トピックス



- 創業以来、過去最高の売上高、過去最高益を達成

売上高	<b>18,020</b> 百万円	<b>7.1%増</b> (前年同期比)
営業利益	<b>1,860</b> 百万円	<b>5.4%増</b> (前年同期比)
経常利益	<b>1,758</b> 百万円	<b>7.0%増</b> (前年同期比)
当期純利益	<b>1,158</b> 百万円	<b>15.1%増</b> (前年同期比)
仕入高	<b>13,177</b> 百万円	<b>18.0%増</b> (前年同期比)

# 連結損益比較



- 売上は計画を下回るも、売上総利益以下、各利益が計画を上回る

(単位:百万円)

	17/12期	18/12期	19/12期		
	実績	実績	計画	実績	差異
売上高	13,098	16,833	18,220	18,020	△200
売上総利益	4,532	4,805	4,984	5,118	+134
販管費	2,769	3,039	3,318	3,257	△60
営業利益	1,762	1,765	1,666	1,860	+194
経常利益	1,668	1,642	1,544	1,758	+214
特別損失	93	103	—	—	—
当期純利益	1,111	1,006	1,032	1,158	+126

# 単体損益比較



- 売上、利益共に計画及び前年を上回る

(単位:百万円)

	17/12期	18/12期	19/12期		
	実績	実績	計画	実績	差異
売上高	11,968	16,050	16,243	16,266	+23
売上総利益	4,293	4,677	4,674	4,879	+205
販管費	2,483	2,737	3,023	2,981	△42
営業利益	1,810	1,940	1,650	1,898	+248
経常利益	1,610	1,606	1,547	1,752	+205
特別損失	29	67	—	—	—
当期純利益	1,152	1,068	1,035	1,172	+137

# 連結貸借対照表サマリー



- 仕入の増加により、販売用不動産が増加(134億93百万円)

(単位:百万円)

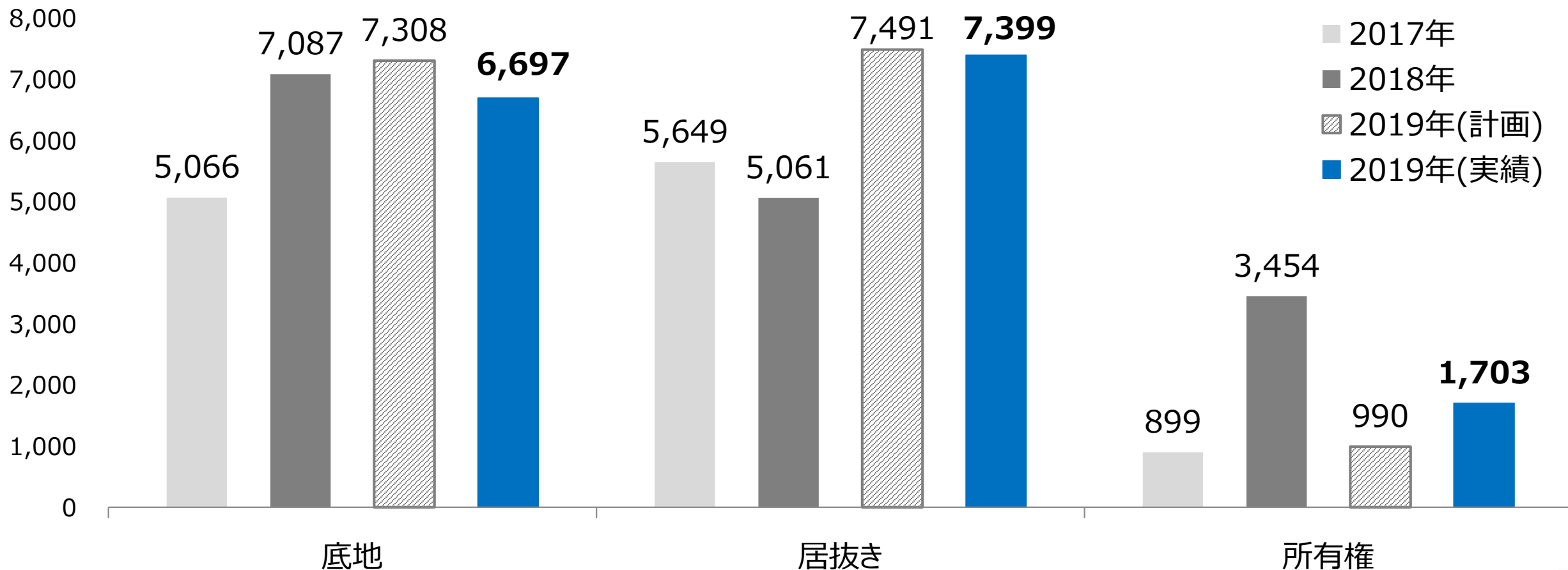
	18/12期	19/12期		
	金額	金額	前期末比	増減率
現金及び預金	3,594	4,133	+539	+15.0%
販売用不動産	11,678	13,493	+1,815	+15.5%
有利子負債	6,047	7,202	+1,154	+19.1%
純資産	8,907	9,894	+987	+11.1%
総資産	16,777	19,293	+2,516	+15.0%
自己資本比率	53.1%	51.3%	△1.8pt	—
ROA	9.8%	9.8%	—	—

# 事業別販売実績(不動産販売事業)



- ・底地：販売件数は前期比で増加するも、売上高は計画及び前年を下回る
- ・居抜き：わずかに計画を下回るものの、利益は計画及び前年を上回る
- ・所有権：想定以上の期中仕入・販売があったため、計画を上回る

販売実績(百万円)



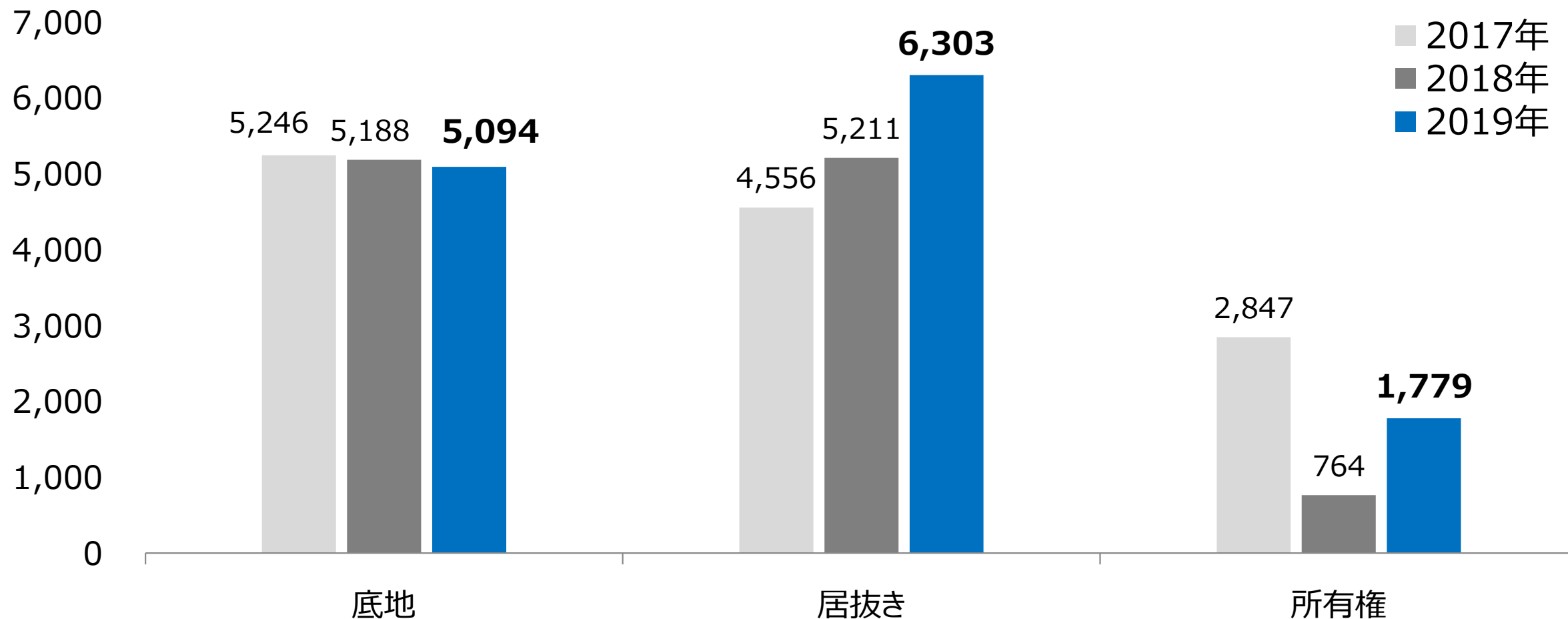
# 事業別仕入高(不動産販売事業)



仕入実績は前年同期比+18.0%の**131億77**百万円

- ・底地：前年と同水準を仕入
- ・居抜き：西日本エリアは安定的に推移し、関東エリアで大幅に仕入増加
- ・所有権：北日本エリア、西日本エリアで仕入増加

仕入高(百万円)



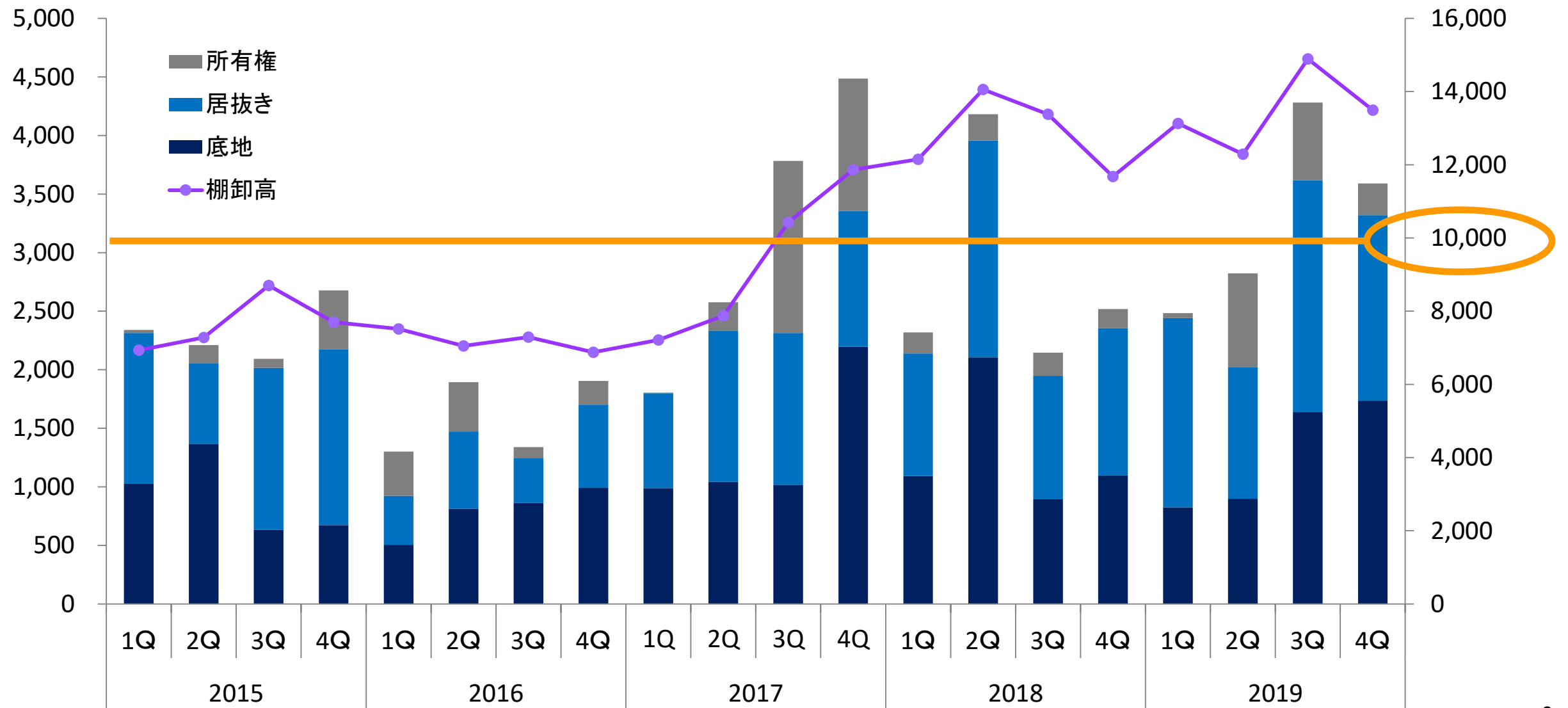


# 仕入高・棚卸高推移表



仕入高(百万円)

棚卸高(百万円)

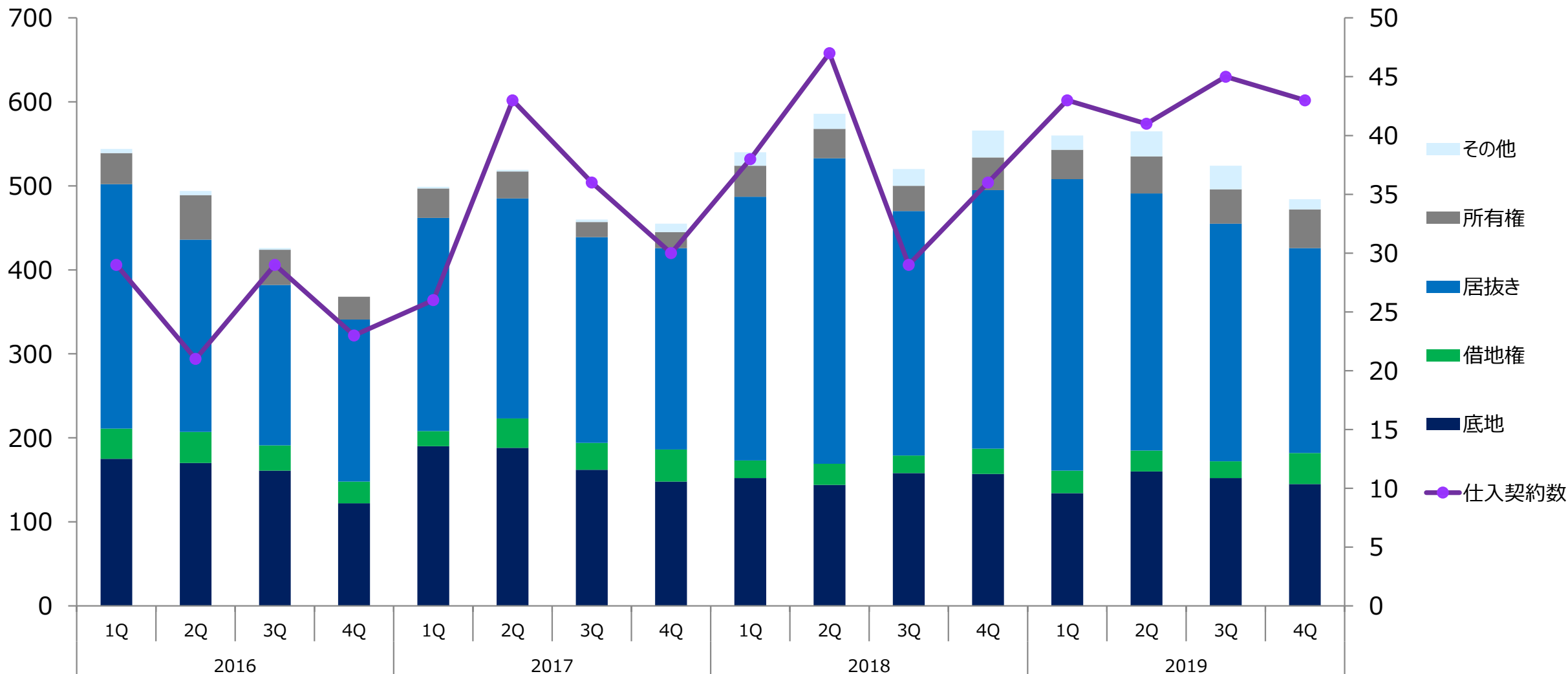


# 案件数・仕入契約件数動向



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)

	17/12期	18/12期	19/12期
売上高	1,203	883	1,818
セグメント 損益	▲44	▲173	▲44

- 売上高  
計画対比▲9.0%となる
- 2019年1月に本社を移転  
3月に展示場閉鎖
- 注文住宅  
着工、引渡のスケジュールが想定  
通り進まなかった物件があったため、  
計画未達
- リフォーム  
前期比では大幅な増収増益と  
なったが、計画未達  
大型案件の受注増加により  
売上計上までの期間が長期化

# 2020年12月期業績予想

## 第三営業本部

西日本エリアをカバー

- ・一時、仕入を抑制していた収益不動産業者が仕入を増加しており、競争が増加
- ・福岡では戸建の在庫が増加しており、ハウスメーカーの仕入が鈍る

## 第二営業本部

北日本エリアをカバー

- ・札幌エリアは昨年からの不動産価格の高騰が収まり、足元も安定している
- ・仙台エリアは、不動産融資の厳格化が継続しているが、弊社への影響は無い

## 第一営業本部

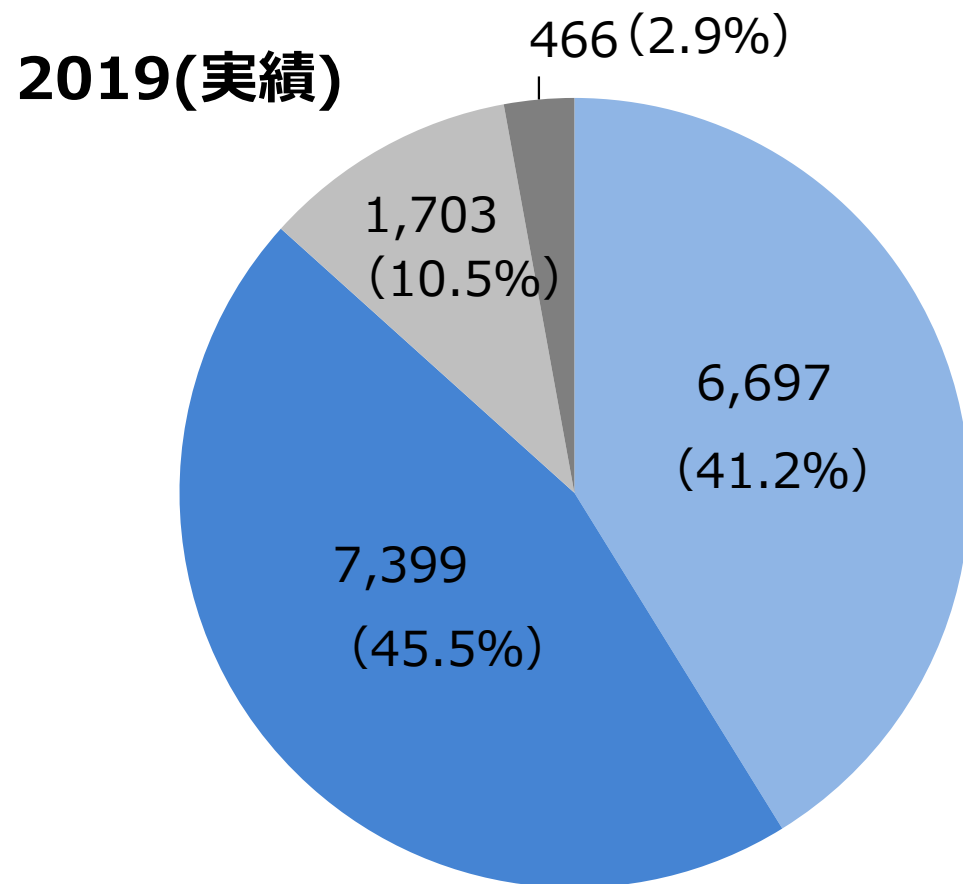
関東エリアをカバー

- ・底地は東京23区内など土地単価の高いエリアは相場以上の売買が行われることもあるが、弊社の目線を崩すことなく仕入継続
- ・居抜きは融資の厳格化により影響を受ける個人や業者が増えた分、弊社への情報量が増加

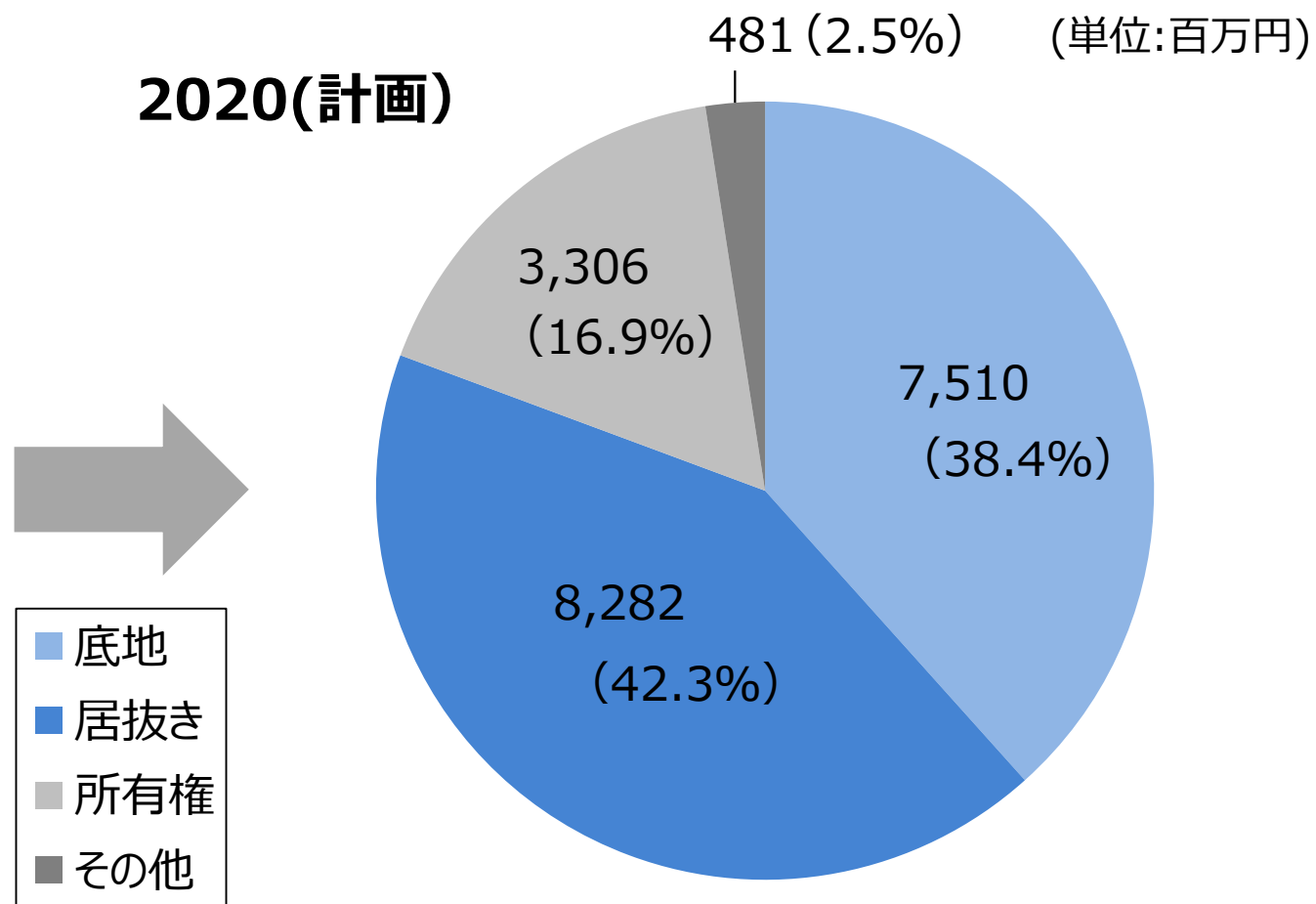
# 不動産販売事業 事業別販売計画



- ・底地:7,510百万円、居抜き:8,282百万円、所有権:3,306百万円、その他:481百万円
- ・居抜き、所有権の割合の増加を計画しているため利益率は前期比で下がる見通し



売上高計 16,266百万円



売上高計 19,581百万円(20.4%増)

# 2020年12月期 業績予想 (単体)



(単位:百万円)

	20/12期	増減率
売上高	19,581	+20.4%
売上総利益	5,038	+3.3%
営業利益	1,671	△12.0%
経常利益	1,550	△11.5%
当期純利益	1,040	△11.3%
仕入高	14,215	+7.9%

- 売上、売上総利益は増加する見込みだが、居抜き・所有権の販売額の増加による販売手数料の増加及び消費税による租税公課の増加、人員増員に伴う人件費の増加等により、営業利益以下、減益の計画
- 仕入高においては、前期を上回る仕入を計画

# 建築事業受注高・受注残高推移

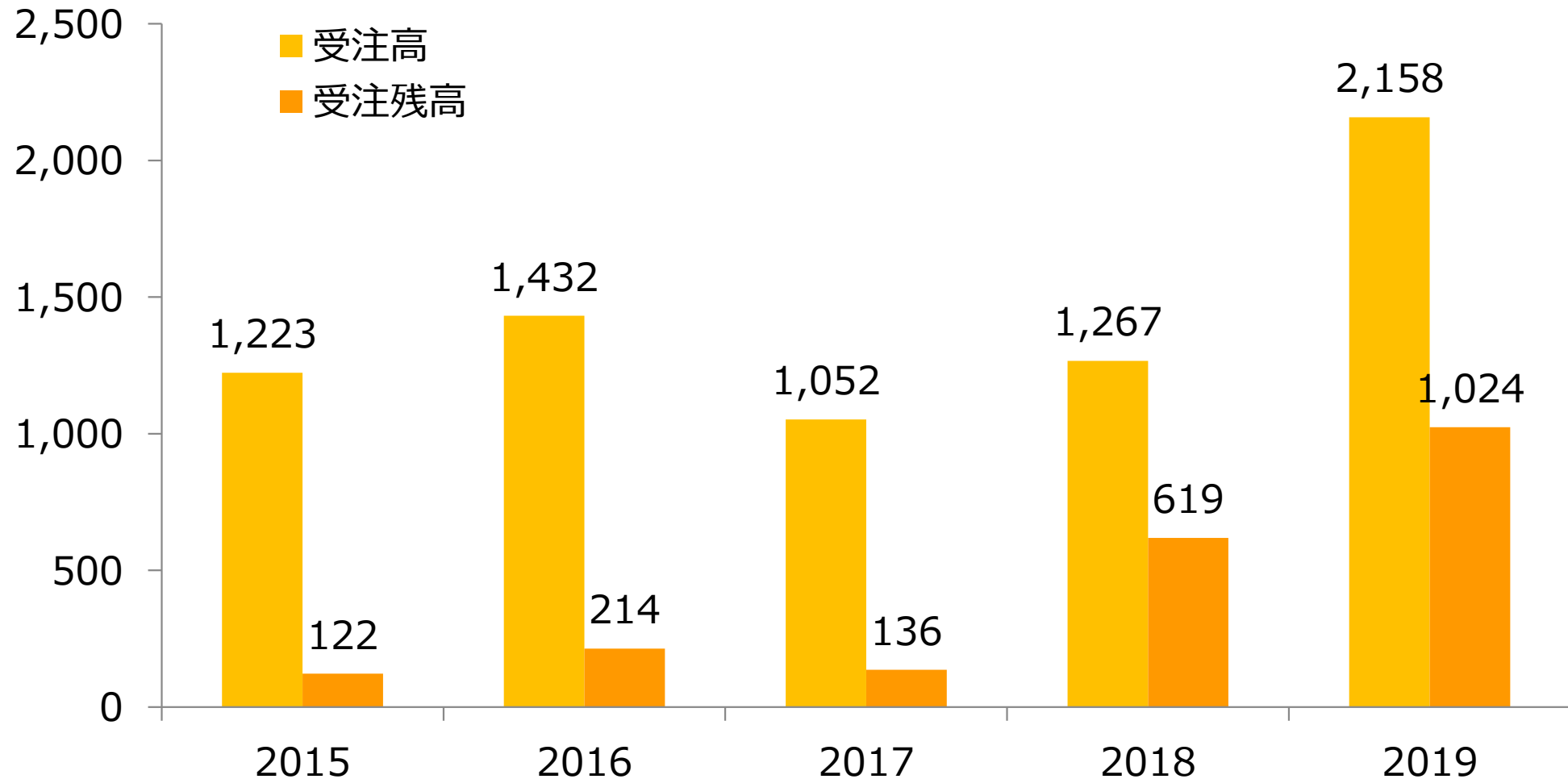


One's Life Home  
natural modern from architects



- 期末の受注残高は大幅に増加し、2020年度に黒字化の計画。

受注高(百万円)





# 2020年12月期 業績予想 (連結)



(単位:百万円)

	20/12期	増減率
売上高	21,552	+19.6%
営業利益	1,686	△9.4%
経常利益	1,559	△11.3%
当期純利益	1,047	△9.6%
EPS(円)	123.88	△9.6%
配当(円)	25	+2

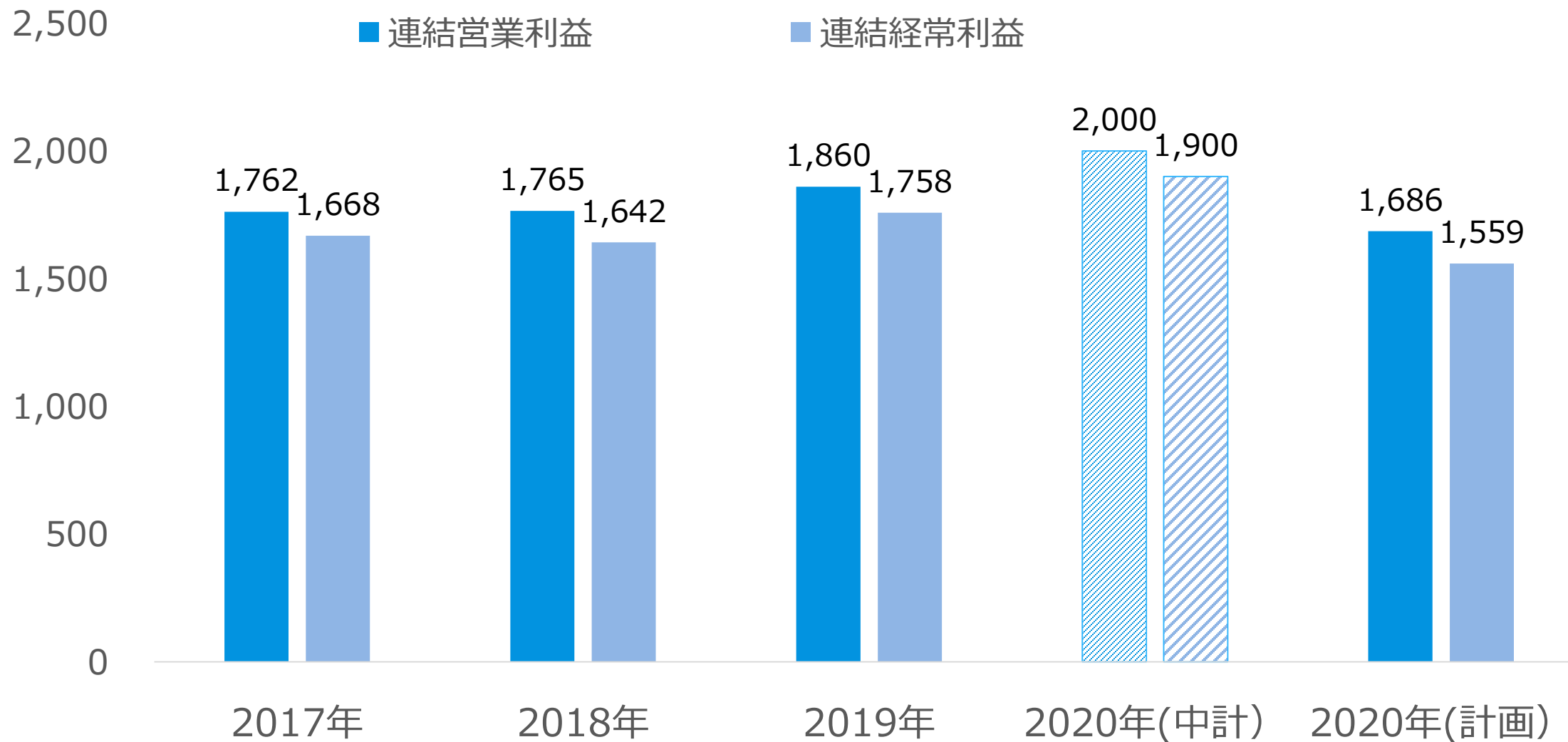
- 不動産販売事業は前年を上回る売上を計画。建築事業は今期での黒字化を計画。
- 建築事業の業績回復を見込むものの、サンセイランディック単体の減益により、営業利益、経常利益、当期純利益は減益計画
- 配当は2円増配して、25円の期末配当を予定

# 中期経営計画進捗

# 定量目標との差異について



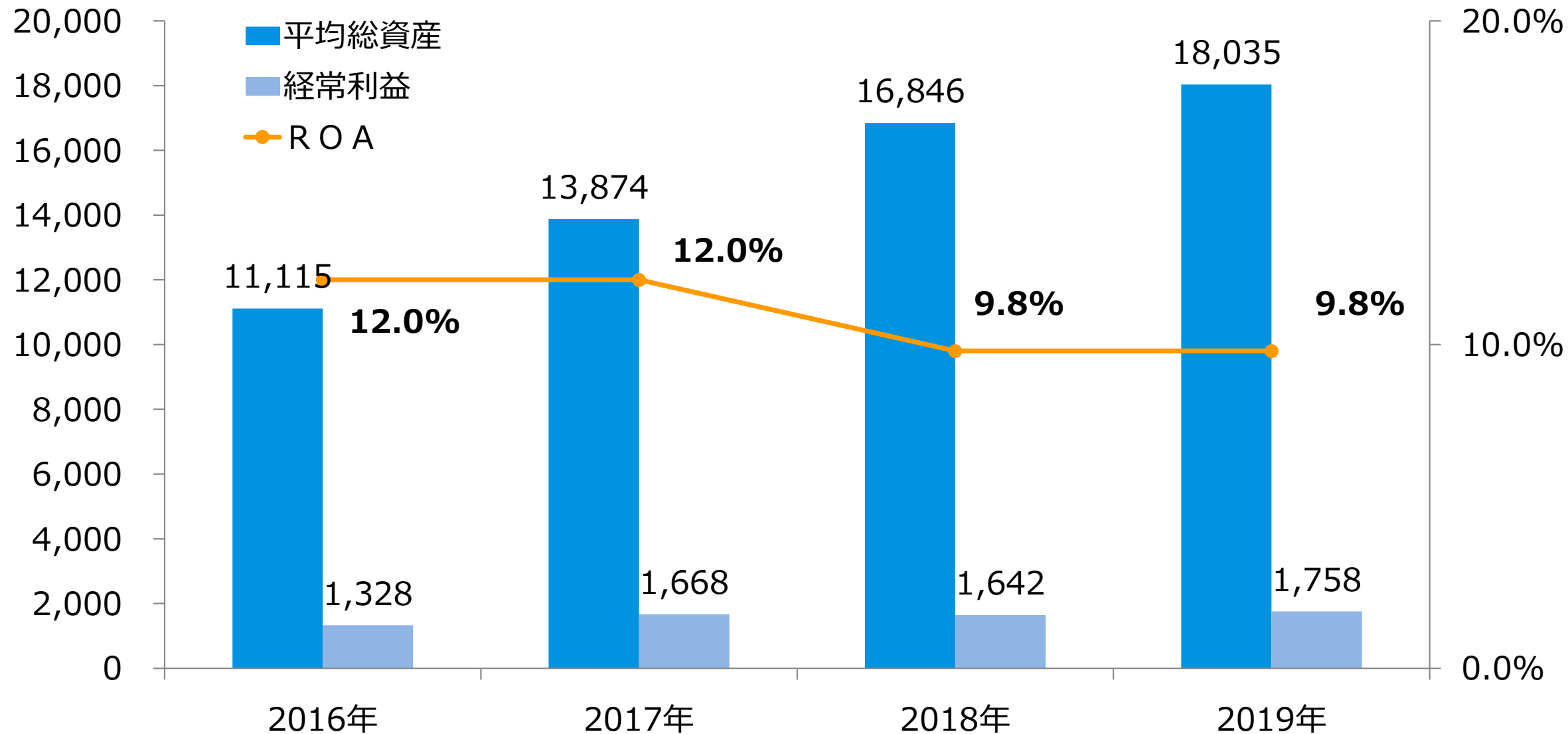
(単位：百万円)



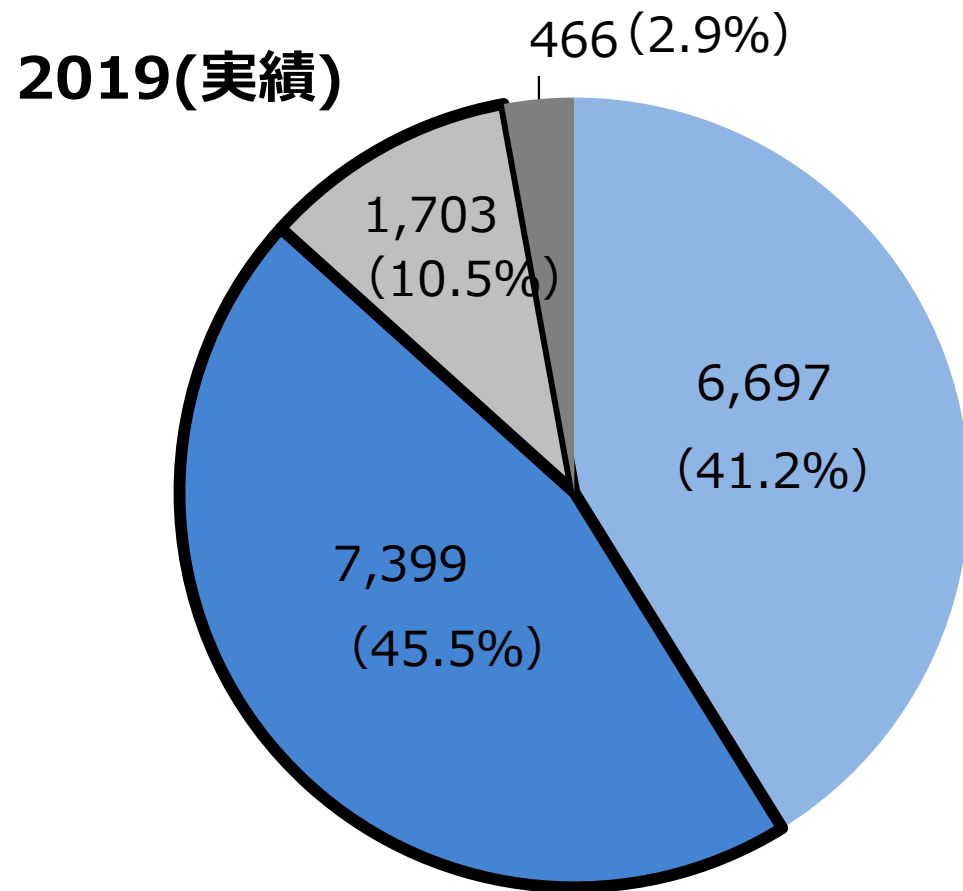
# 定量目標との差異について



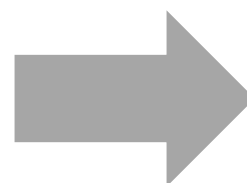
(単位：百万円)



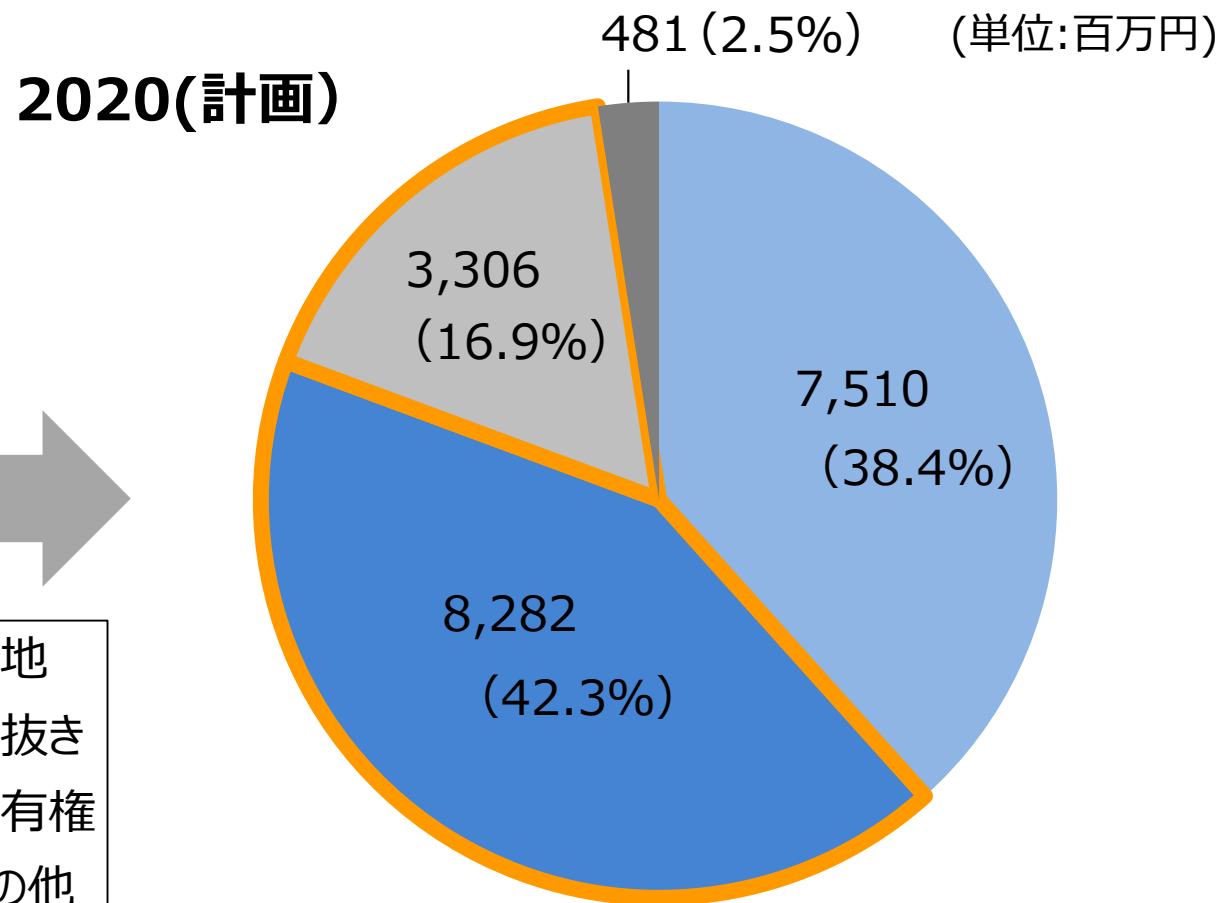
# 定量目標との差異について



売上高計 16,266百万円



- 底地
- 居抜き
- 所有権
- その他

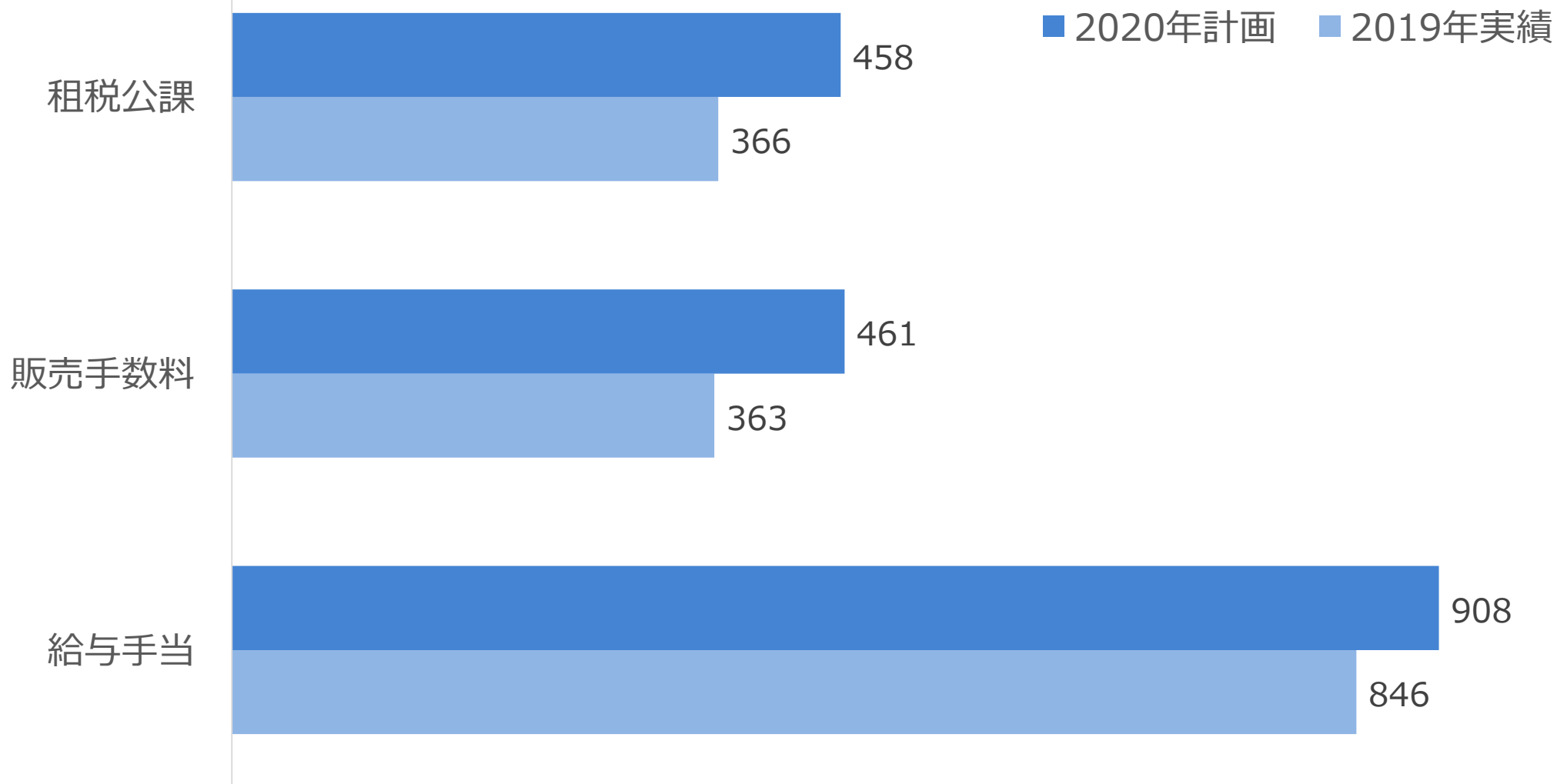


売上高計 19,581百万円(20.4%増)

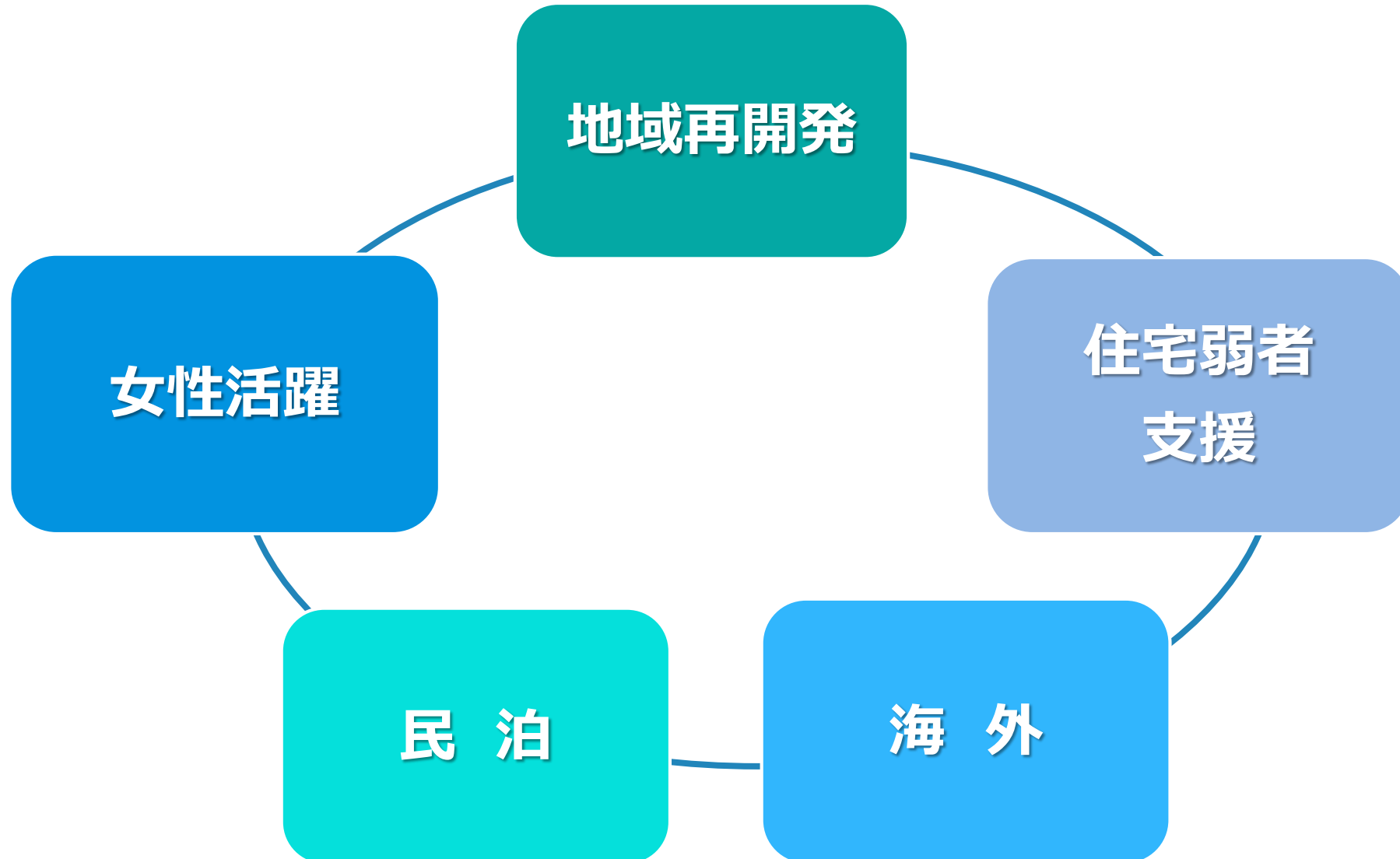
# 定量目標との差異について



(単位:百万円)



# 成長 新規事業からの収益創出



# 成長 地域再開発事業について



## (組織強化)

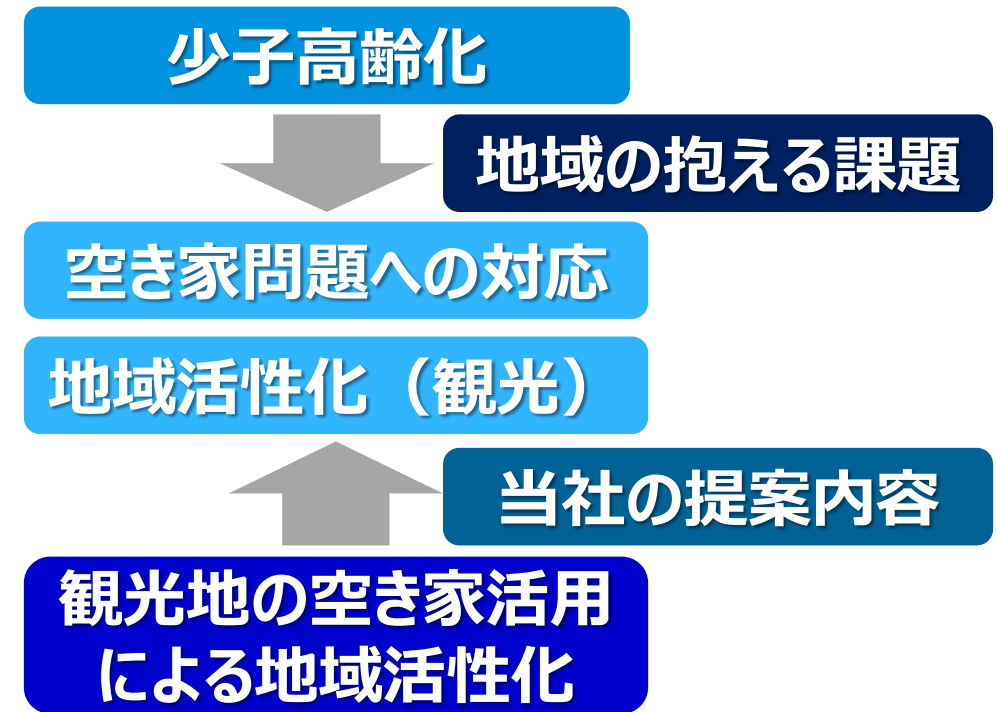
- 2019年7月に「地域再開発」プロジェクト発足
- 2020年1月から「地域再開発事業室」に格上げ

## (展開状況)

### 全国の地方自治体にアプローチ

- ①直近まで24の地方自治体にアプローチ  
(当社の事業説明と自治体の状況を把握)
- ②再開発ニーズの高い自治体を再訪  
(7自治体を再訪して地域の課題の把握、  
当社の対応可能性を説明)
- ③再訪した自治体への具体的提案 **(実施中)**  
(具体的な空き家活用・地域活性化の提案)

### 地域の抱える課題と当社の提案

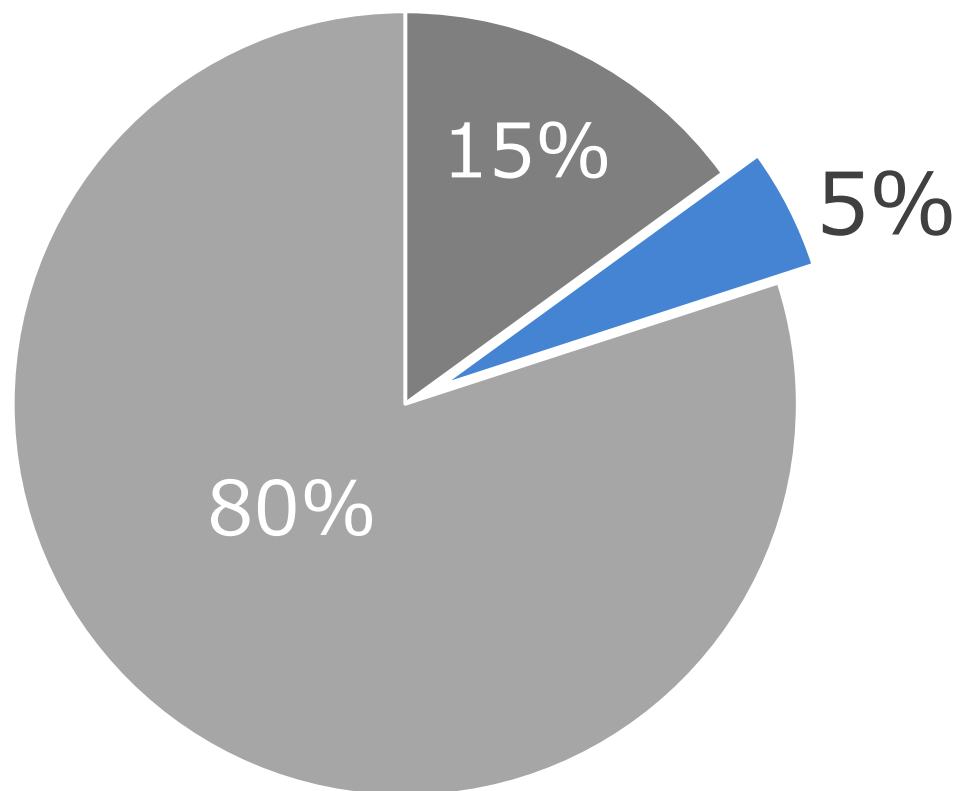




# 安定 回転期間短縮への取組み



底地の販売イメージ



■ 3年内売却 ■ 3年超保有 ■ 1年内売却

- 事業拡大に伴い3年超の在庫増加
- キャッシュ化促進のため新規部署設立
- 例年を上回る金額をキャッシュ化

# 還元 株主還元 (配当の推移)



配当額 (円)

配当性向(%)



# 資金調達への取り組み クラウドファンディングについて



- 第1回募集 2019年12月6日実施

底地くんファンド#1

株式会社サンセイランディックファンディング

**満額成立**

投資受付金額  
**50,000,000円/50,000,000円**

100%



諸条件

予定利回り（年率・税引前） <b>3.0%</b>	予定運用期間 <b>約11ヶ月</b> 2019/12/20～2020/11/30*予定	募集金額 <b>50,000,000円</b>
抽選方式受付期間 このファンドでは抽選は実施しません	先着方式受付期間 <b>2019/12/6 19:00～2019/12/13 15:00</b>	
元本償還方法 満期一括	利益配当方法 毎四半期	担保・保証 担保なし・保証なし
		最低成立金額 <b>20,000,000円</b>

[諸条件の内容の解説](#)

このファンドは先着順で募集を行います

[投資ガイド](#)

[このファンドの募集スケジュール](#)


先着

先着での申込受付は終了いたしました。

募集開始37秒で  
満額成立  
(185口)

# 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	814,067,600円（令和元年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 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 natural modern from architects
従業員数	単体154名（連結182名）…令和元年12月末日時点	

## 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

