

Sansei Landic

決算説明会資料

株式会社サンセイランディック

東証スタンダード：3277

2025年12月期第2四半期



- 2025年12月期第2四半期決算概況
- 中期経営計画 進捗状況（2024年8月～2027年）
- 2025年12月期業績予想について
- 中期経営計画の経営目標の修正について



- **2025年12月期第2四半期決算概況**
- 中期経営計画 進捗状況（2024年8月～2027年）
- 2025年12月期業績予想について
- 中期経営計画の経営目標の修正について



第2四半期トピックス

- ・売上、利益ともに前年同期を上回り、通期業績予想の上方修正を行う
- ・仕入が堅調に推移し、通期目標を176億円から220億円に修正
- ・期末配当を1円増配し、1株当たり25円から26円に修正
- ・中期経営計画の最終年度の経営目標を修正

売上高	14,511 百万円	11.7% 増（前年同期比）
営業利益	2,240 百万円	118.4% 増（前年同期比）
経常利益	2,076 百万円	141.1% 増（前年同期比）
親会社株主に帰属 する中間純利益	1,410 百万円	146.1% 増（前年同期比）
仕入高	7,968 百万円	12.2% 増（前年同期比）

連結損益比較

- ・売上は計画を下回るものの、各利益は計画を上回る進捗

(単位:百万円)	23/2Q	24/2Q	25/2Q		
	実績	実績	計画	実績	差異
売上高	11,980	12,991	15,460	14,511	△948
売上総利益	3,801	3,243	-	4,607	-
販管費	2,144	2,217	-	2,367	-
営業利益	1,656	1,025	2,050	2,240	+190
経常利益	1,423	861	1,900	2,076	+176
親会社株主に帰属 する中間純利益	939	573	1,250	1,410	+160

連結貸借対照表サマリー

- 販売が大幅に増加したことから販売用不動産及び有利子負債は前期末比で減少

(単位:百万円)

	24/12期	25/2Q		
	実績	金額	前期末比	増減率
現金及び預金	5,012	5,729	+716	+14.3%
販売用不動産	25,333	23,421	△1,911	△7.5%
有利子負債	18,505	16,379	△2,126	△11.5%
純資産	12,758	13,778	+1,020	+8.0%
総資産	33,107	32,249	△857	△2.6%
自己資本比率	38.5%	42.7%	+4.2pt	—

連結キャッシュ・フロー計算書サマリー

- ・ 営業活動によるCFは、主に販売が順調に推移したことによりプラス
- ・ 財務活動によるCFは、主に販売の増加による長期借入金の返済によりマイナス

(単位:百万円)

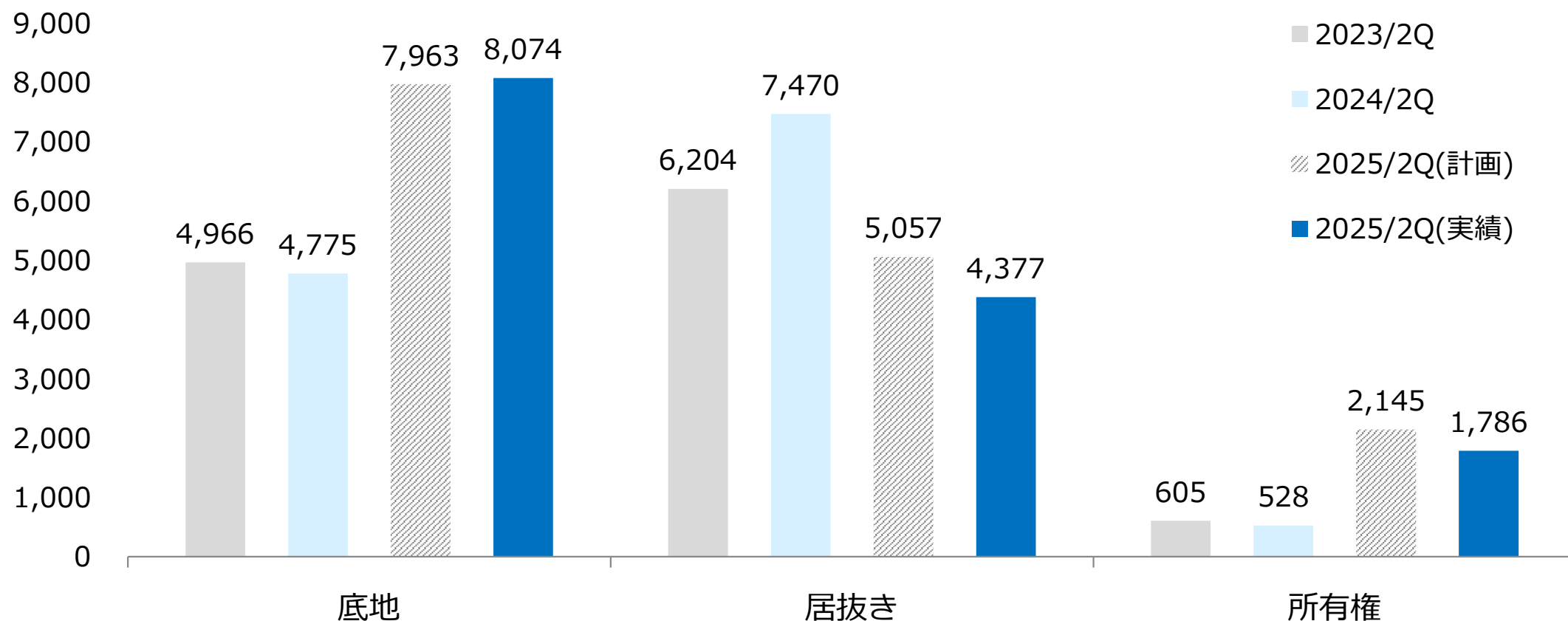
	23/2Q	24/2Q	25/2Q
	実績	実績	実績
営業活動によるCF	911	3,076	3,391
投資活動によるCF	△655	△626	△163
財務活動によるCF	△56	△939	△2,533
現金及び現金同等物の増減額	200	1,510	695
現金及び現金同等物の中間期末残高	3,389	4,225	5,061

事業別販売実績

販売実績は前年同期比 + 11.7% 増の **145億11百万円**

- 底地の販売が大幅に増加し売上をけん引した

販売実績(百万円)

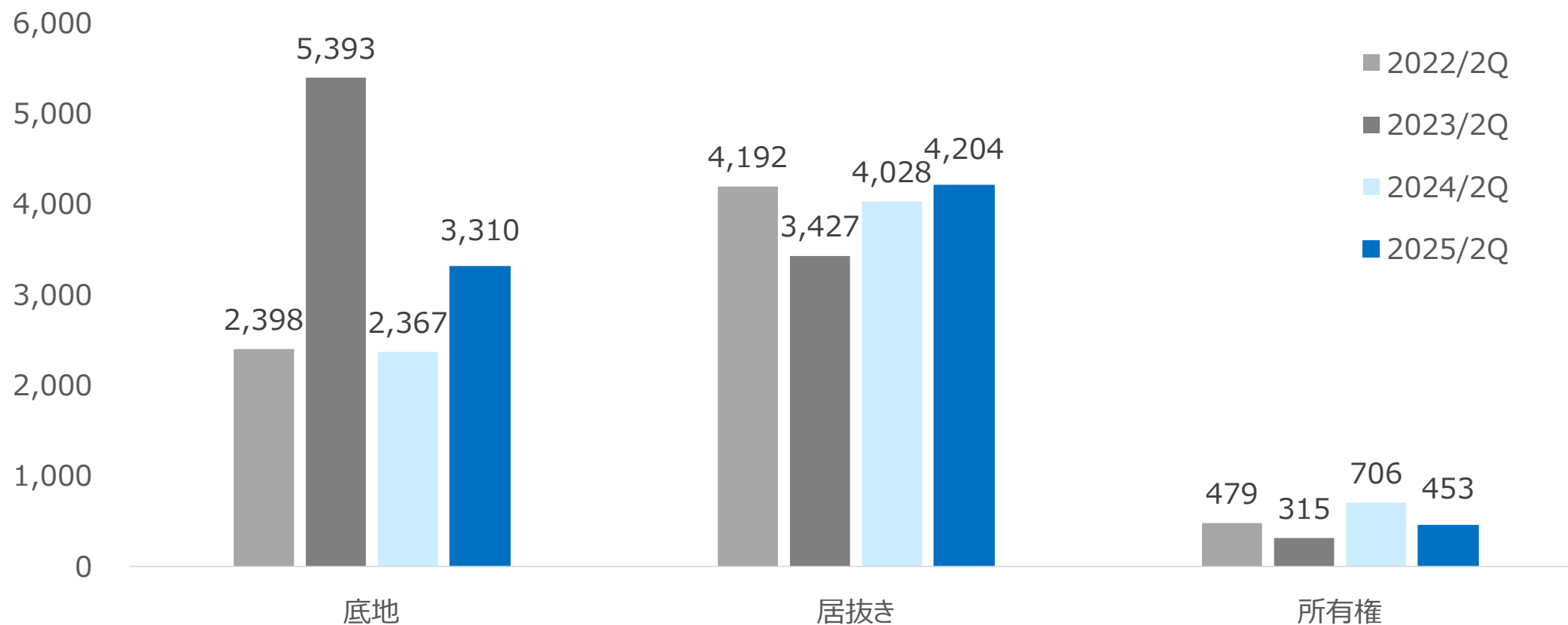


事業別仕入実績

仕入実績は前年同期比+12.2%増の **79億68百万円**

- 3Q以降も順調な仕入状況が継続する見通しのため、年間仕入計画を**176億円**から**220億円**へ修正

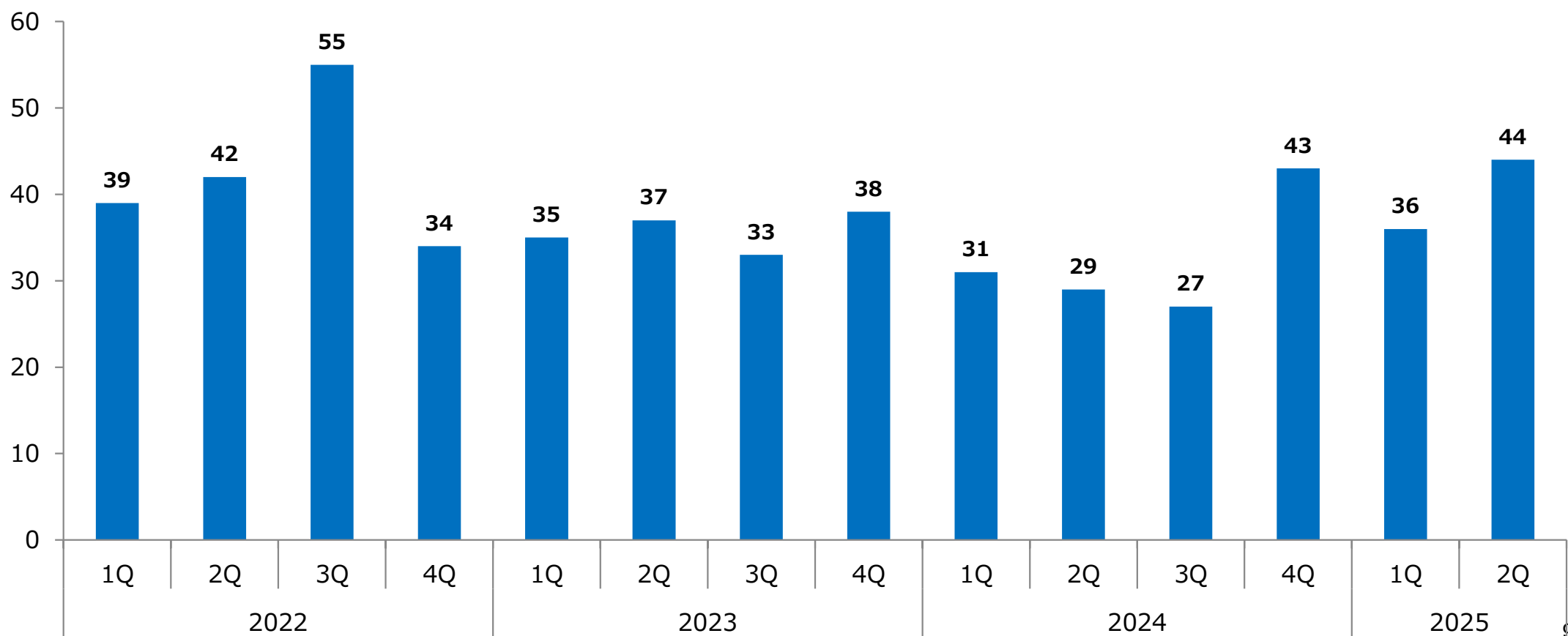
仕入実績(百万円)



仕入契約件数の動向

- 契約件数は順調に増加
- 案件数は社内の集計基準の変更を行い、過去実績との比較が難しくなったことから、当面の間は開示を見合わせる予定。当社の仕入活動を適切に示せる代替指標が整い次第、開示予定

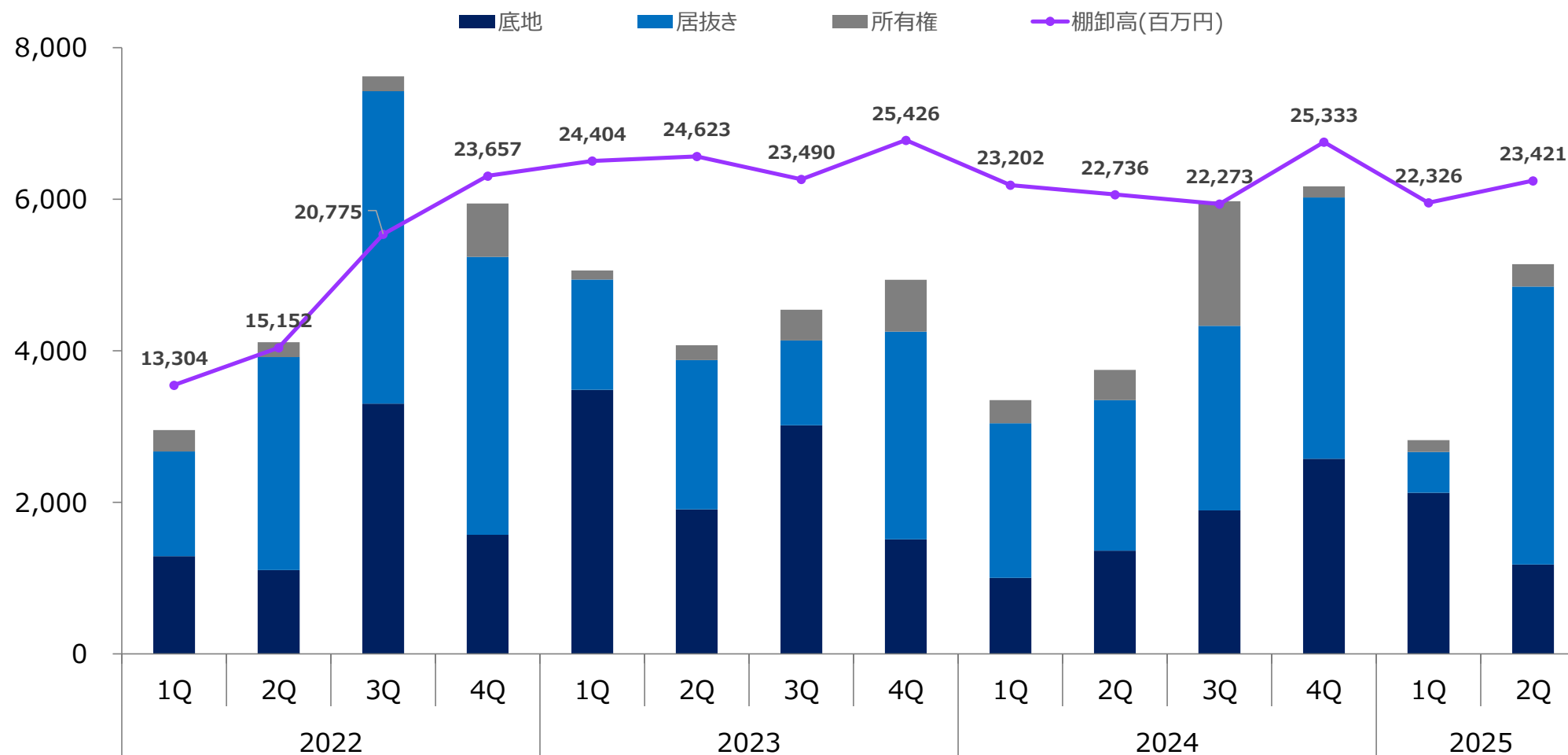
仕入契約件数(件)



仕入高・棚卸高の推移

- 販売の進捗により棚卸高は減少するものの、依然として高い水準を維持

仕入高(百万円)

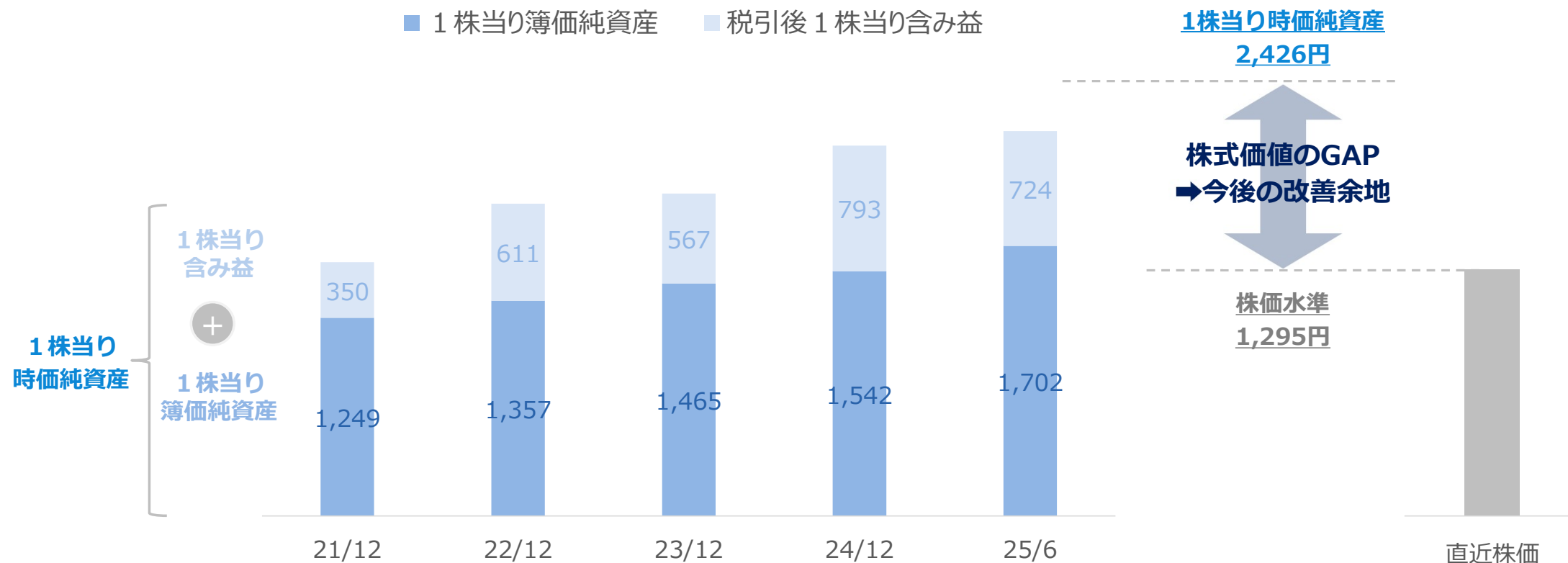


時価純資産と株価から見た当社株価に対する認識

- ・ 時価純資産ベースでの株式価値に対して、現状の株価水準は1,000円程度のギャップが存在
- ・ 今後、株価水準を改善していくためには、当社の成長性を示していくことや株主還元等を積極的に行っていくことが必要と認識

1 株当たり時価純資産と株価の推移

■ 1 株当たり簿価純資産 ■ 税引後 1 株当たり含み益



* 1 株当たり含み益は、各期末における税引き後含み益（税率は法人実効税率を使用）を自己株式控除後の株式数で割り戻して算出

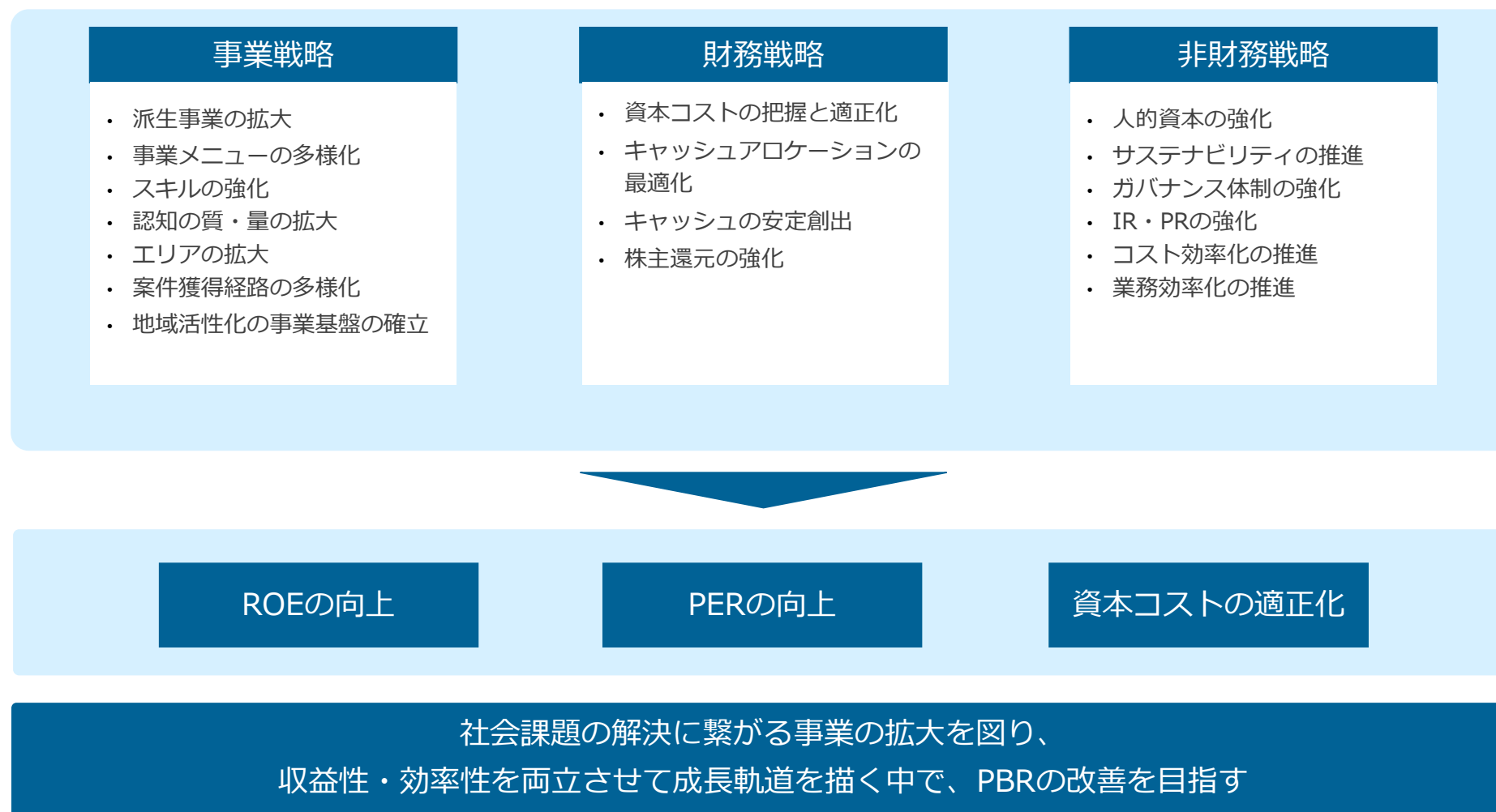
** 直近株価は、25/8/26日終値を採用

- 2025年12月期第2四半期決算概況
- **中期経営計画 進捗状況（2024年8月～2027年）**
- 2025年12月期業績予想について
- 中期経営計画の経営目標の修正について

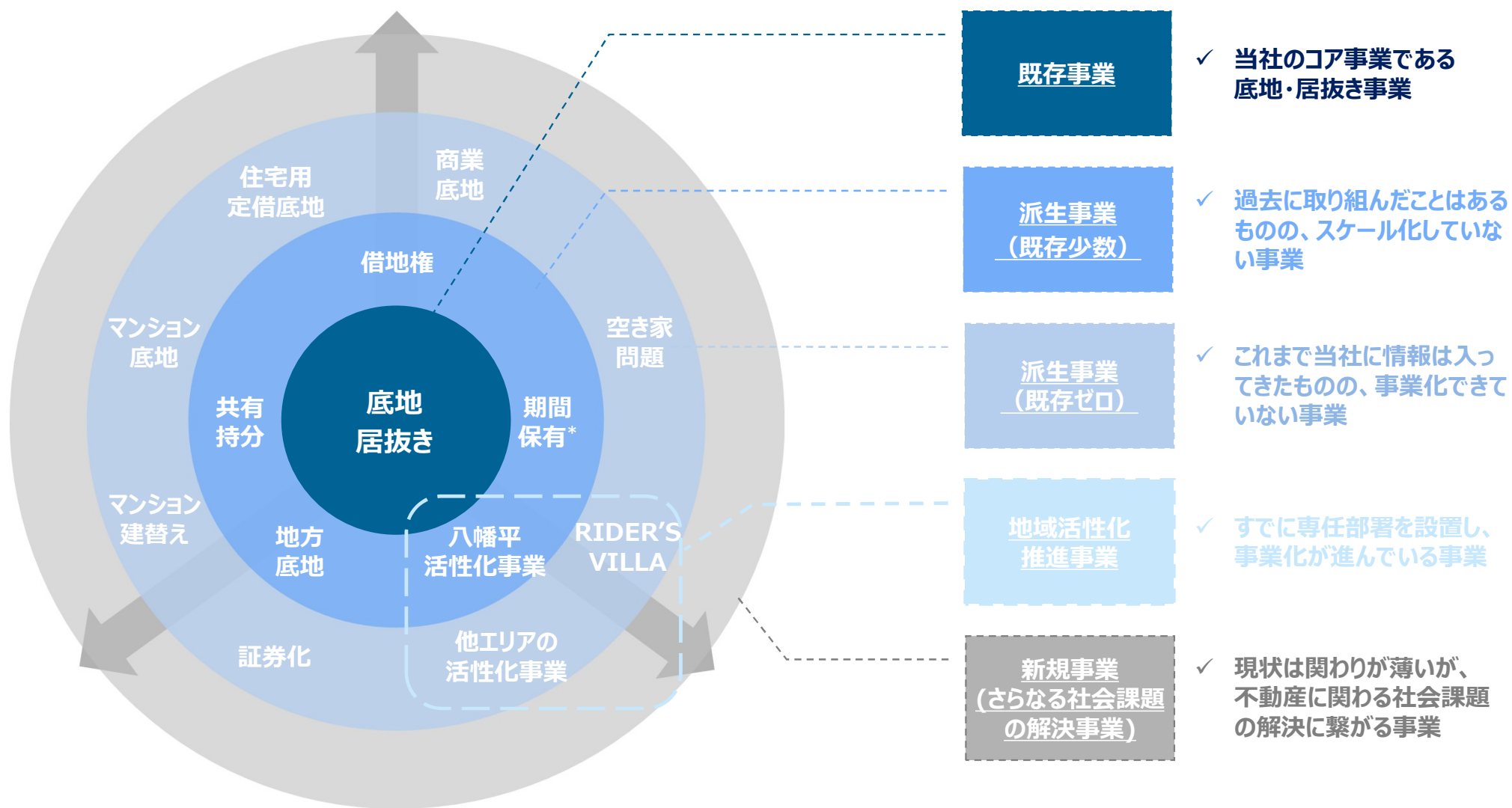


中期経営計画の骨子

- ・ 事業戦略・財務戦略・非財務戦略に関して、2027年までの方針を策定



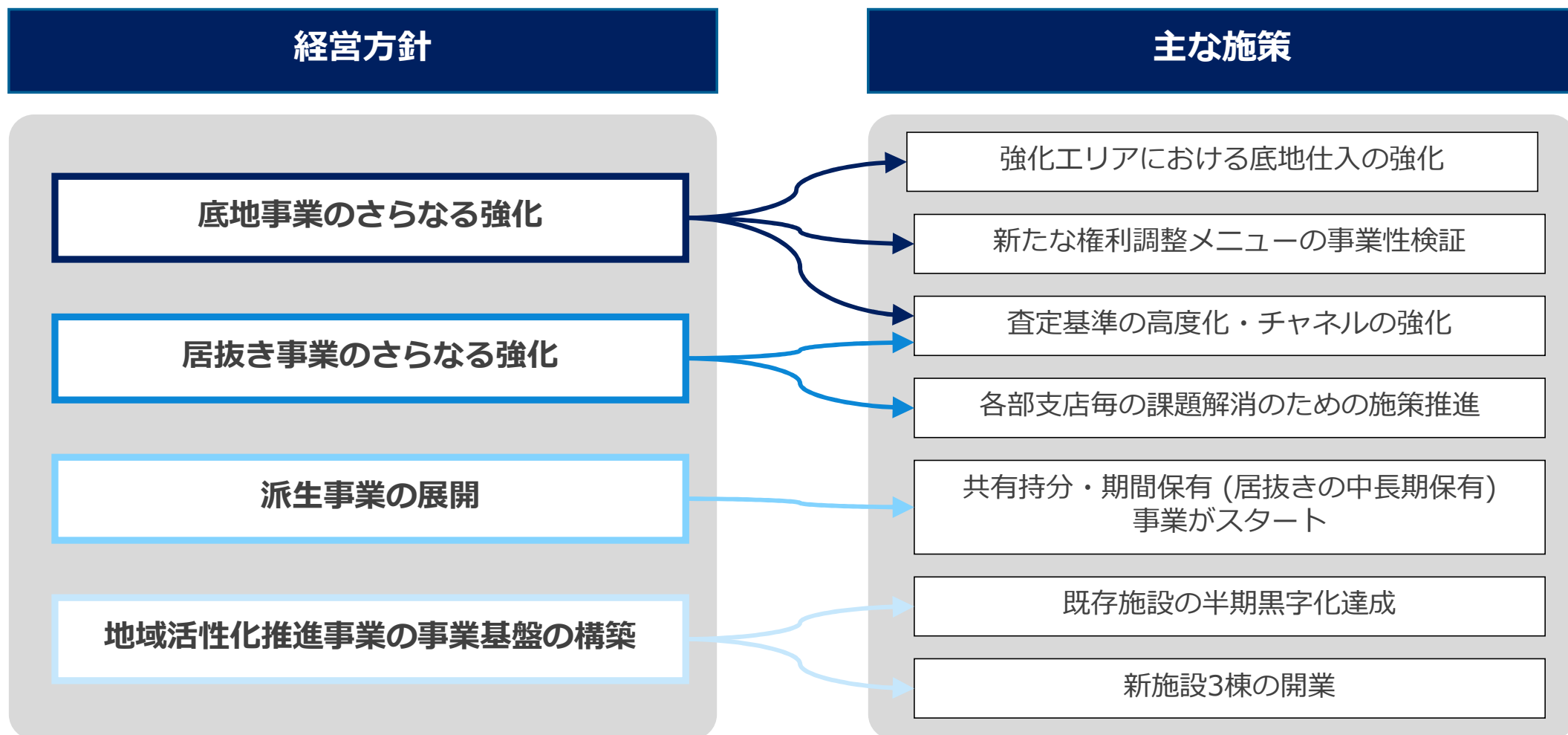
事業ポートフォリオの拡大



* 期間保有：当社の居抜き事業において、中長期保有することでキャピタルだけでなくインカムも含めて収益最大化を図る事業を想定

事業戦略の進捗状況

- ・上半期においては、底地・居抜き事業の強化に加えて、派生事業や地域活性化事業等の新たな取組みが進捗

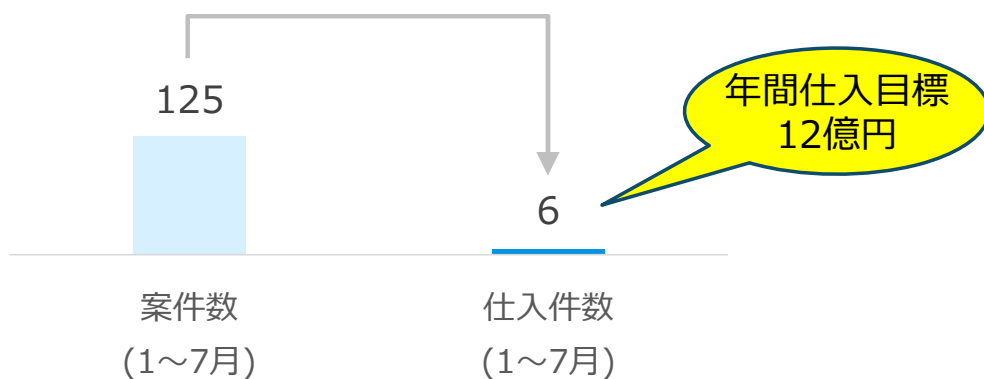


派生事業の展開（共有持分・期間保有）

- ・派生事業については、中期経営計画期間において事業上の論点等を整理し、2028年以降にスケール化を図る

共有持分事業

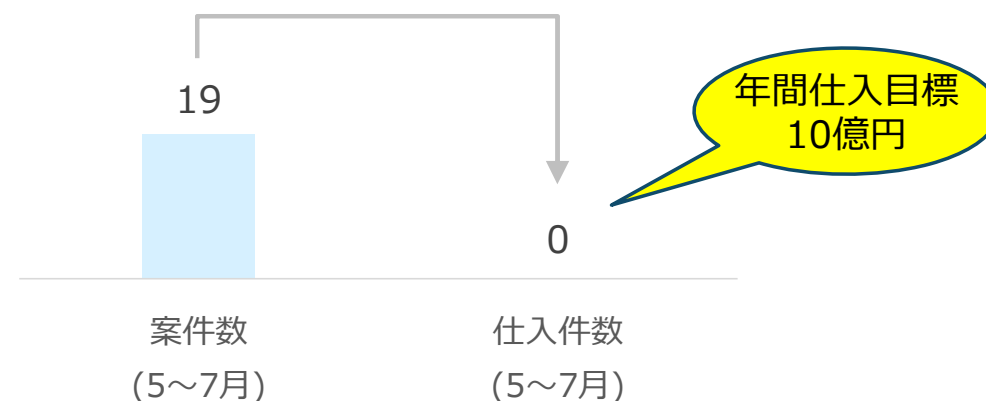
- ・以前から案件相談は来ていたものの、スケール化してこなかった事業
- ・権利関係が複雑で当事者間でどうしようもできず、不動産本来の価値を毀損しているケースが多いため、権利調整ニーズが強く社会貢献性も高い事業
- ・1月に事業開始



2027年に利益5億円超の創出を見込んでおり、その後事業のスケール化を図っていく

期間保有事業

- ・主力事業の居抜き事業において、利回りの高い物件を中長期保有することでインカムとキャピタルの収益を確保する事業
- ・居抜き事業の拡大に加えて、景気変動に影響を受けにくいストック事業の構築に寄与
- ・5月に事業開始



収益物件を徐々に積み上げていき、既存事業とは異なるストック性の収益の確保を図っていく

地域活性化推進事業の事業基盤の構築

当社の付加価値である『本来の価値を毀損した不動産の再生』の考えに基づき、事業を推進。

地方自治体において社会問題の解決を担うPJを実行しマネタイズを実現し、モデル事業として全国展開を図る

有望なエリアの選別及び進出 2022-2024

- 有望エリアへの進出を検討し、事業計画を策定
- 八幡平市ではペンション(日の出)・別荘、平戸市は空き家を活用した事業を実施・検討
- 社員による起案から始まったライダーハウスは、伊豆エリアで事業準備

1
Stage

2024

投資プロジェクトの収益化 2025-2027

- 八幡平市・平戸市・伊豆地方を中心に展開
- 事業基盤の構築を最優先
- 実績を基に次の事業エリアの検討

2
Stage

2027

全国の自治体からの引き合い 2028-2034

- 地方自治体の空き家等の問題解決
- 1億円規模/1事業の投資モデル確立
- 投資回収 (EXIT) も見据えた事業運営の実現
- 派生事業や新規事業へのノウハウ還流

3
Stage

2034

RIDER'S VILLA Lady Blue 伊豆稲取（地域活性化推進事業）

Sansei Landic 



オープニングセレモニーの様子



RIDER'S VILLA
Lady Blue
Izu Inatori

2025年7月OPEN！



- ・名 称: **Lady Blue** (レディブルー) 伊豆稲取
- ・所在地: 静岡県賀茂郡東伊豆町稲取1596-1

関連リンク



WEBサイト



Instagram



TikTok

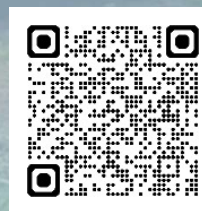
Asu base Yuge (八幡平での地域活性化推進事業)

2025年8月OPEN!

Asu base
Yuge
hachimantai

- ・ 名 称: **Asu base Yuge** (アスペース ユゲ)
- ・ 所在地: 岩手県八幡平市松尾寄木第1地割618-19

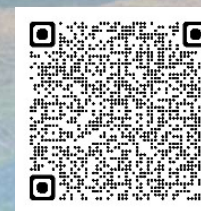
関連リンク



WEBサイト



Instagram



Agoda

The 曜 Terrace (平戸での地域活性化推進事業)

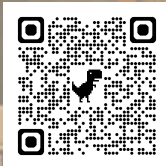
2025年6月OPEN！

- ・ 名 称: The 曜 Terrace (ザ・テラス)
- ・ 所在地: 長崎県平戸市浦の町757

関連リンク



一休.com



Booking.Com



甚兵衛邸 (平戸での地域活性化推進事業)

2025年8月OPEN !



関連リンク



- ・ 名 称: **甚兵衛邸** (じんべえてい)
- ・ 所在地: 長崎県平戸市大久保町2251-1



財務戦略・非財務戦略の進捗状況

- 事業戦略における様々な事業展開をさらに加速するために、キャッシュの安定創出、認知度向上や効率性の改善を推進

財務戦略

キャッシュの 安定創出

- 新たな資金調達手段の実現
- 不動産特定共同事業法の許認可の取得手続きの推進

非財務戦略

IR・PRの強化

- ブランディングPJTが完了し、実行フェーズに移行
- 50周年記念と連動した認知向上のための活動推進

コスト効率化

- 非効率なコストの削減実施
- 経費予算の予実管理の強化策の検討

業務効率化

- 営業事務職の業務平準化の推進
- バックオフィス効率化の3ヶ年施策の策定

財務戦略：キャッシュの安定創出

資金調達の多様化、新たな投資家層の開拓及び認知度向上のためクラウドファンディングを活用

- ・ ファンズで第1～14回募集 20億円以上を調達
- ・ 高島屋ファイナンシャル・パートナーズ株式会社とCFを実施し運用開始→1～2回募集

高島屋クラウドファンディング



【高島屋ファンディング】サンセイランディックファンド 第1-2号

予定分配率	運用期間	募集方式	募集金額
2.60%	6ヶ月	先着式	50,000,000円

借手は、東京証券取引所スタンダード市場に上場する株式会社サンセイランディック（証券コード：3277）であり、不動産事業を行っています。本ファンドの資金使途は、借手の不動産売買事業に係る事業資金となります。



非財務戦略：PRの強化

- 認知度向上のための全国的な看板広告の掲出

Fukuoka



Osaka



Tokyo



Tokyo Dome



Nagoya



Tokyo



非財務戦略：50周年記念と連動した認知向上のための活動推進

- ・創業50周年を迎えるにあたり様々な施策を企画しております



50周年記念サイト開設

- ・50周年記念サイトを期間限定にて公開
- ・専用ロゴも製作し50周年ブランドを最大限に活用

社章の作成



周年ロゴの作成



底地くん2号機



- 2025年12月期第2四半期決算概況
- 中期経営計画 進捗状況（2024年8月～2027年）
- **2025年12月期業績予想について**
- 中期経営計画の経営目標の修正について



2025年12月期通期業績予想

2025年12月期 通期業績予想修正

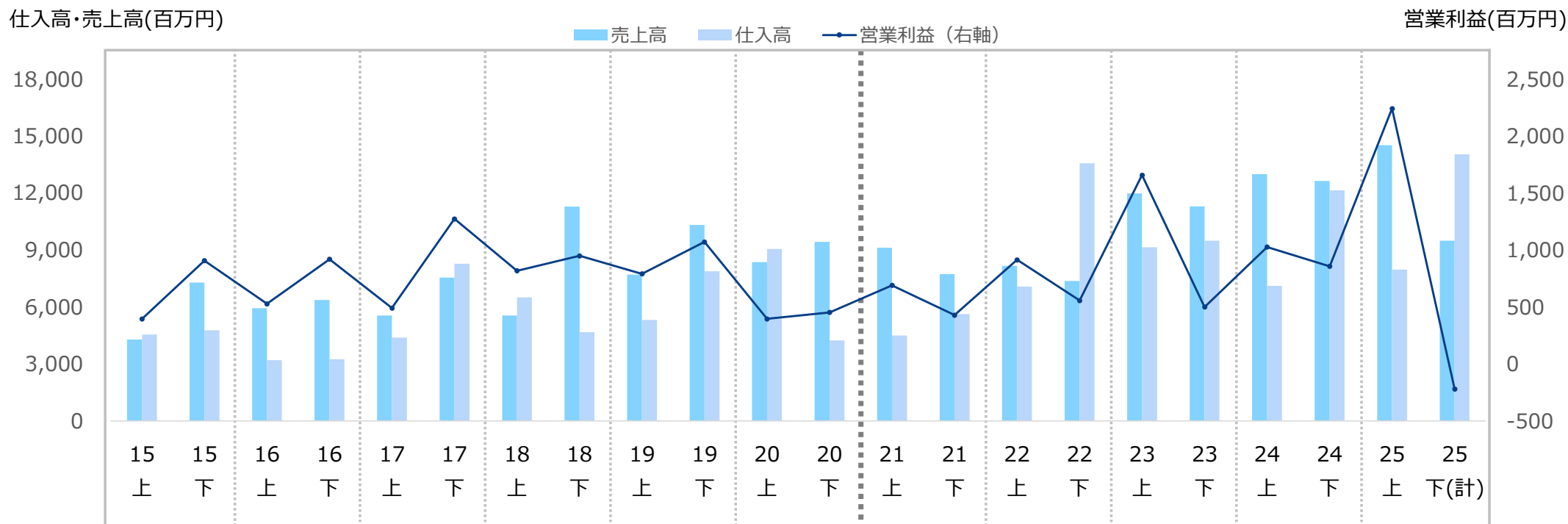
	当初計画	増減率	修正計画
売上高	25,650百万円	△6.4%	24,000百万円
営業利益	1,910百万円	+5.8%	2,020百万円
経常利益	1,600百万円	+3.1%	1,650百万円
親会社株主に帰属する 当期純利益	1,070百万円	+2.8%	1,100百万円

- 不動産販売事業において、底地の販売が堅調に推移することに加えて、底地・居抜き及び所有権のいずれにおいても、利益率が計画を上回ることが見込まれることから、当初の計画通り下期は赤字となる見込みとなるものの、2025年12月期の通期業績予想の各利益を上方修正
- 仕入においても、3Q以降に複数の大型物件の仕入を予定していることから、年間仕入高計画を220億円に修正し、過去最高の仕入高となる見通し
- 上記業績予想の修正を踏まえ、2025年12月期の期末配当については、1円の増配を行い、1株当たり25円から26円に修正

上期・下期の販売・利益構成について

- 堅調な仕入が継続していることを背景に、販売と仕入の上期・下期のバランスが変化し、業績の変動は大きくなったものの、通期での仕入・販売は以前より安定化している傾向

売上高・仕入高・営業利益の上期・下期推移



コロナ前までは、販売は下期 / 仕入は上期偏重の傾向
(上期に仕入れた物件をその下期に販売)



堅調な仕入を背景に、販売は上期 / 仕入は下期偏重に変化
(下期は翌年に向けた仕入に、
上期は前期に仕入れた物件の販売に集中)
⇒仕入・販売は以前より安定化

- 2025年12月期第2四半期決算概況
- 中期経営計画 進捗状況（2024年8月～2027年）
- 2025年12月期業績予想について
- **中期経営計画の経営目標の修正について**



中期経営計画の経営目標の修正

- 中期経営計画最終年度（2027年度）の経営目標を修正
- 収益性と効率性の両立を加速させ、更なる成長を目指す

当初計画比

営業利益
+5億円

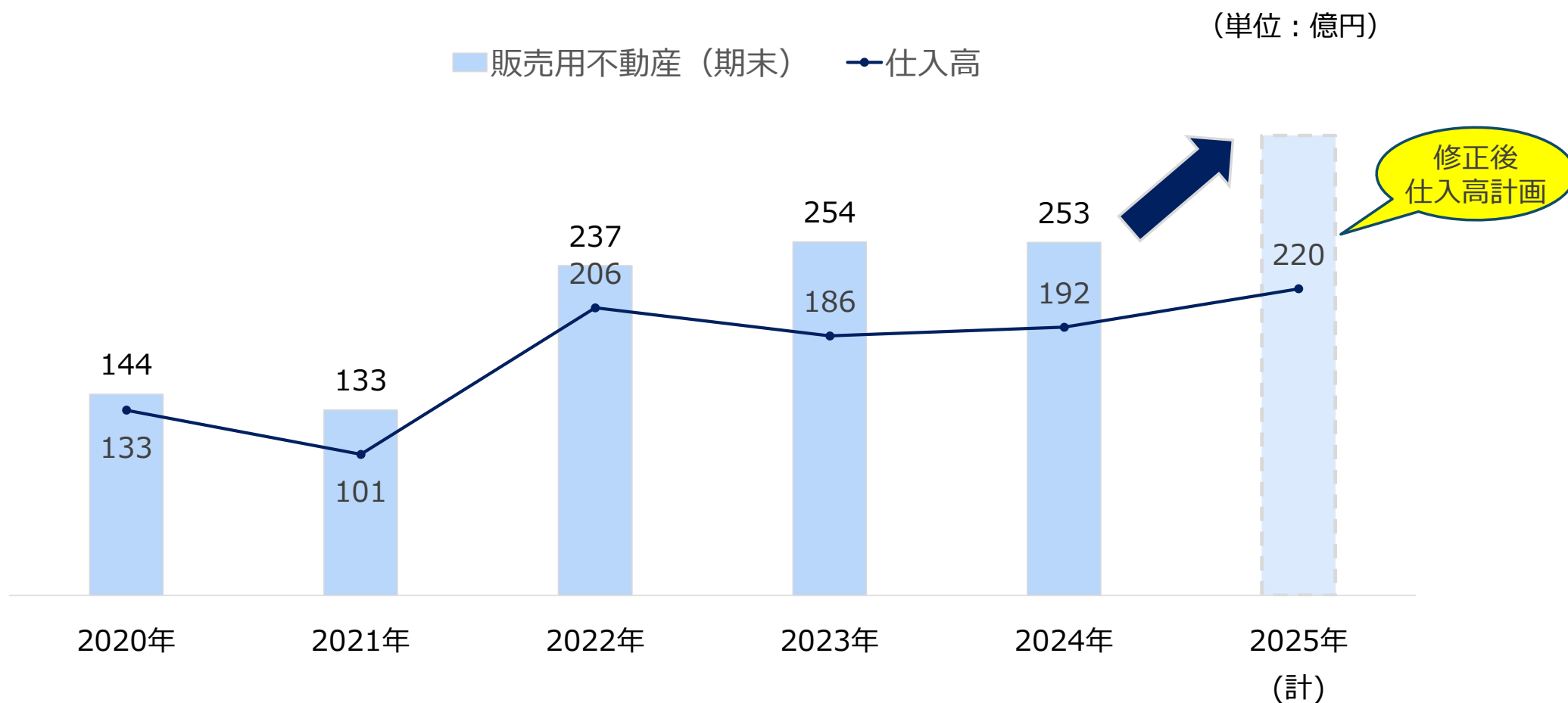
経常利益
+3.5億円

ROE
据え置き

	営業利益	経常利益	ROE
修正後	25億円	20億円	9～12%
修正前	20億円	16.5億円	9～12%

来期以降の販売に向けた仕入拡大

- 2025年下半期の仕入高は大幅に伸長し、来期以降に販売する販売用不動産は順調に増加する見込み
- 現状の仕入水準を維持していくことで、中期経営計画の最終年度の目標値は十分達成可能な水準と認識

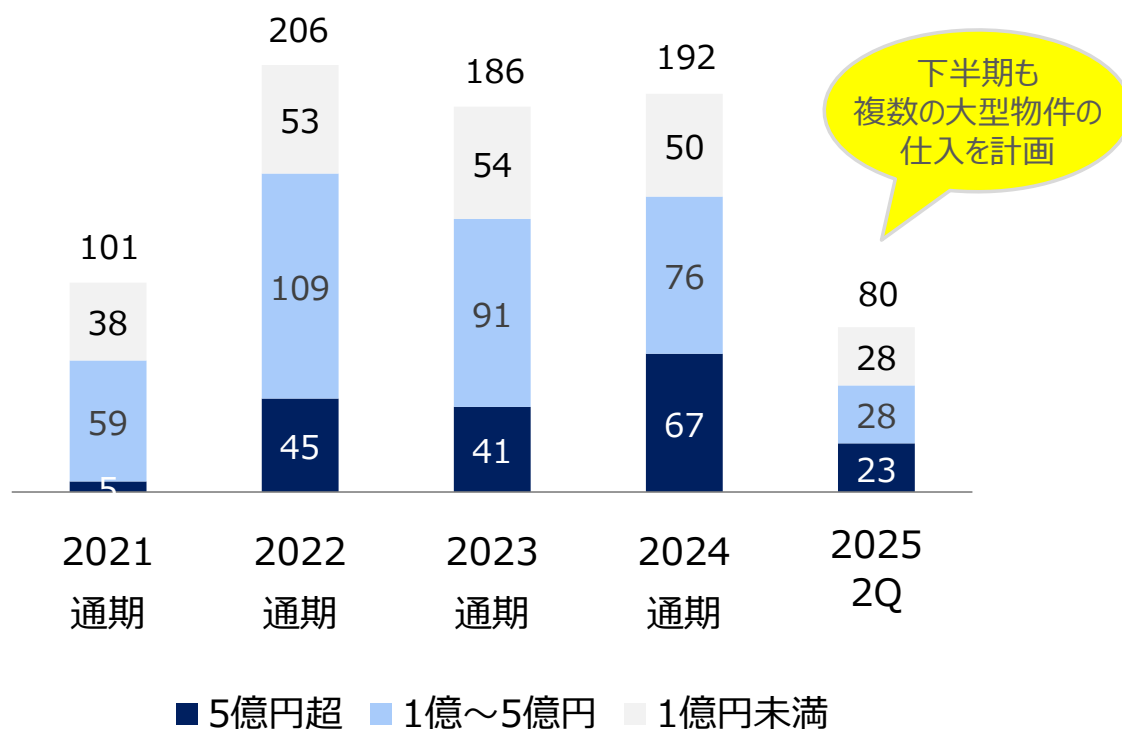


大型物件の増加による仕入高の増加

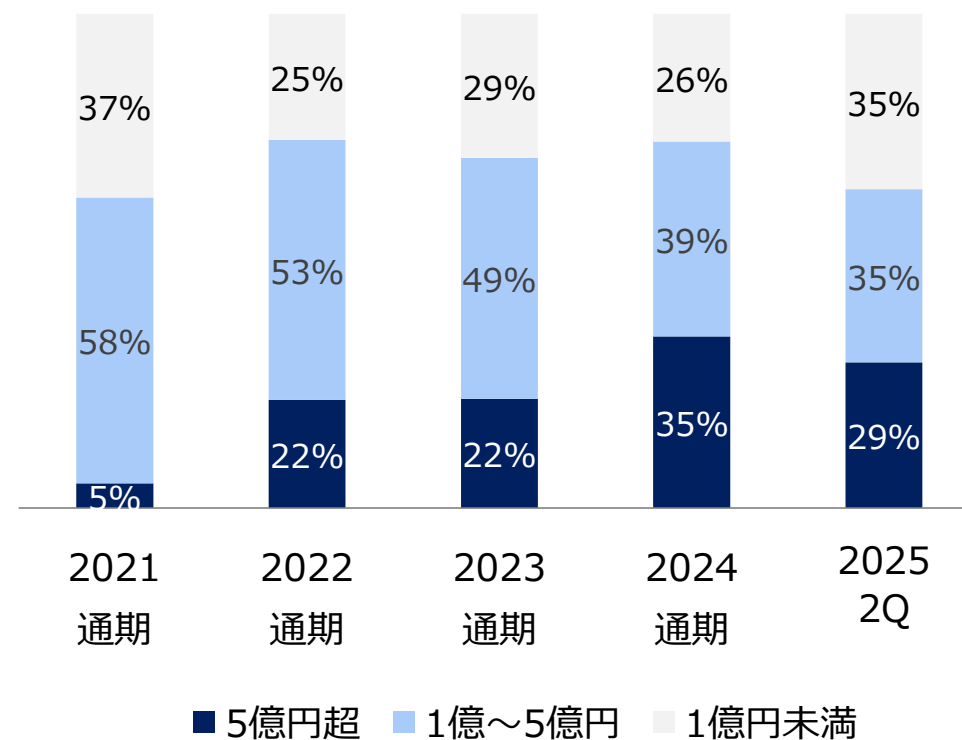
- 不動産市況が比較的堅調に推移していることに加えて、大型物件の仕入が拡大したことにより、仕入高は安定して高水準で推移
- 2022年頃から3億円超の物件が増加し、直近はさらに5億円超の物件が増加している傾向

仕入高の推移（金額帯別）

（単位：億円）



仕入構成比の推移（金額帯別）

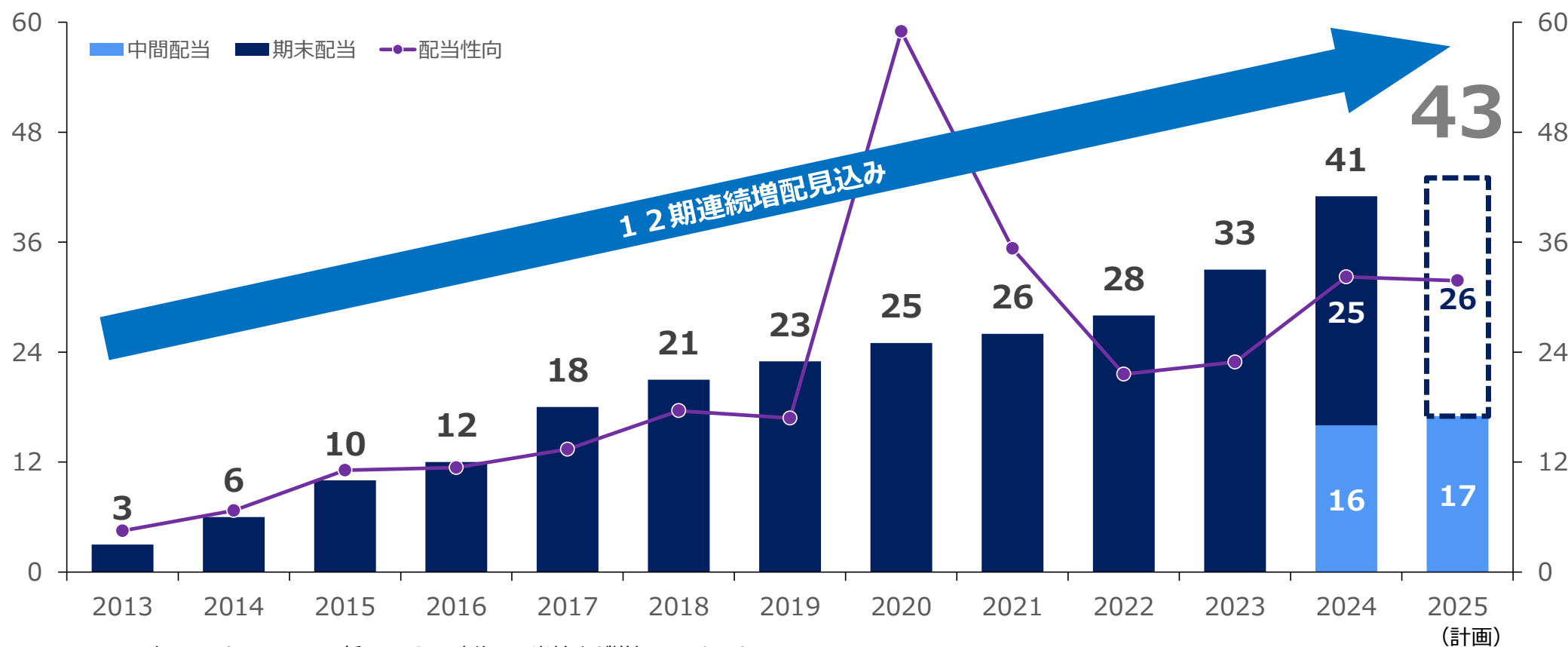


株主還元（配当の推移）

- 2025年12月期第2四半期にて中間配当1株当たり17円を実施。期末配当は1円の増配を行い1株当たり25円から26円を予定しており、年間配当額は1株当たり43円となり12期連続増配となる見込み

(単位：円)

(単位：%)



※2020年はコロナによるEPSの低下により一時的に配当性向が増加しております。

創業50周年を迎えるにあたって

- ・魅力のある企業づくりに努め、企業価値も向上させる

人と人の未来を繋ぐ先駆者となる
社会に必要とされる会社、無くてはならない会社

100年続く企業へ



1976

2025

2076

ゆるバス2025への参戦のお知らせ

エントリーNo268
底地くん



特設サイト



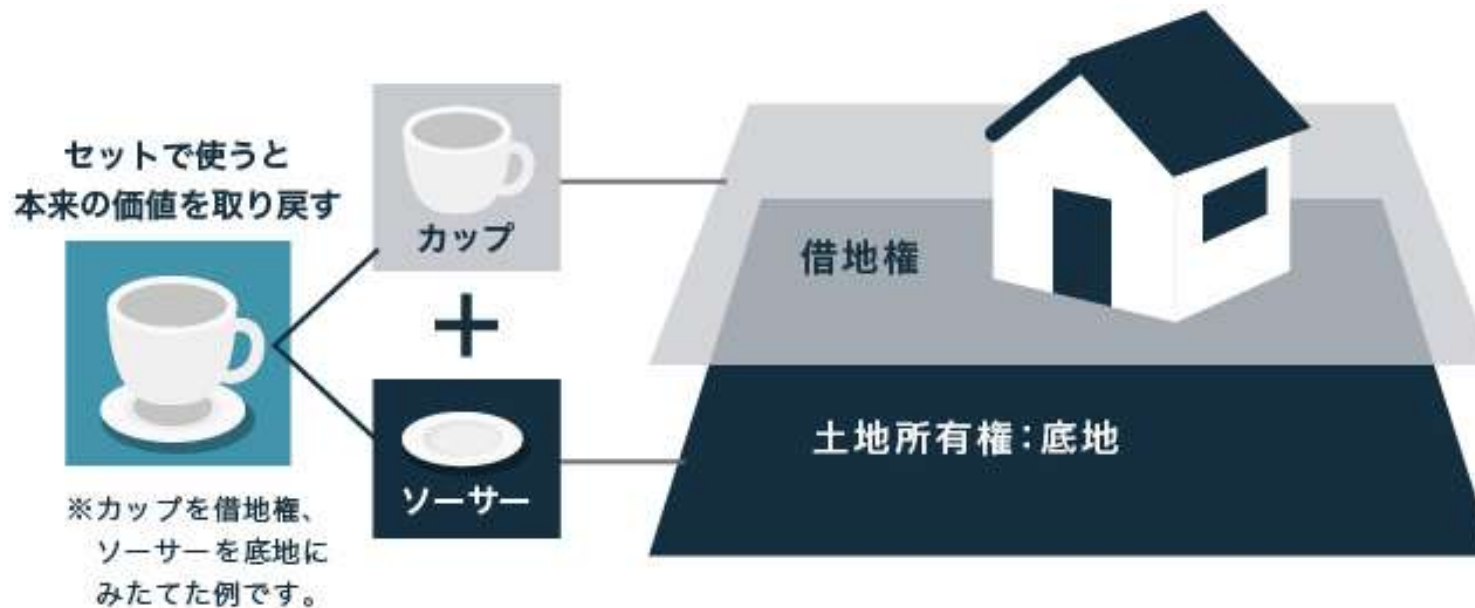
ゆるバス®

Appendix



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
資本金	860,878,000円（令和6年12月末現在）
上 場	東京証券取引所 スタンダード市場 証券コード3277 ※2011年：JASDAQ市場に上場、2014年：東京証券取引所1部に上場
本 社	東京都千代田区丸の内2-6-1
支 店	札幌、仙台、名古屋、京都、関西、福岡
従業員数	連結191名…令和6年12月末時点

土地を使う権利と持つ権利が分かれている状態の土地のこと



使う権利 — 借地権

建物を所有する目的で、第三者の土地を借りて利用する権利

持つ権利 — 土地所有権：底地

建物を所有する目的の借地権や、地上権が設定されている土地

居抜きとは

老朽化して空室が多く、収益性が低くなっている不動産



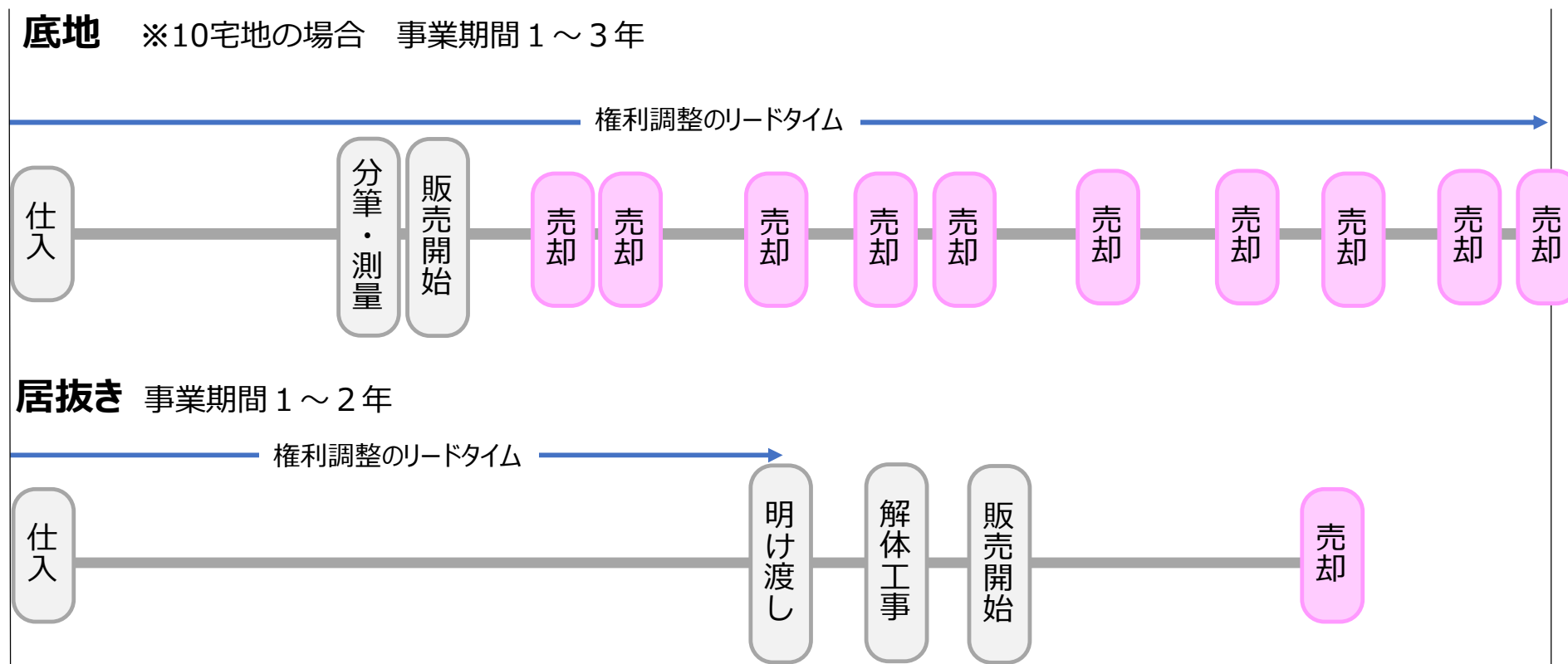
居抜き物件

入居者が住んでいる状態の
老朽化したアパート等



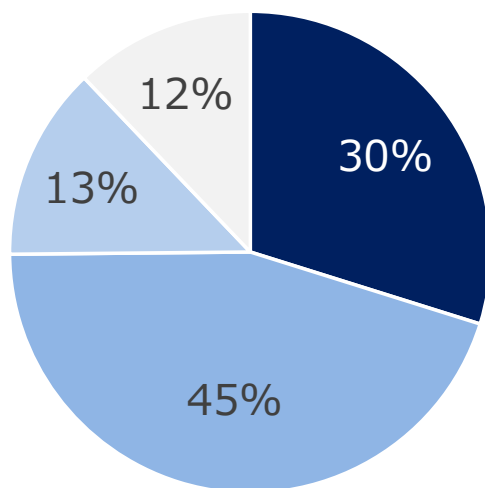
仕入から売却までの流れ

- 底地と居抜きでは仕入から販売活動に至るまでの時間が異なる
(下記の記載は一般的な物件規模のリードタイム)



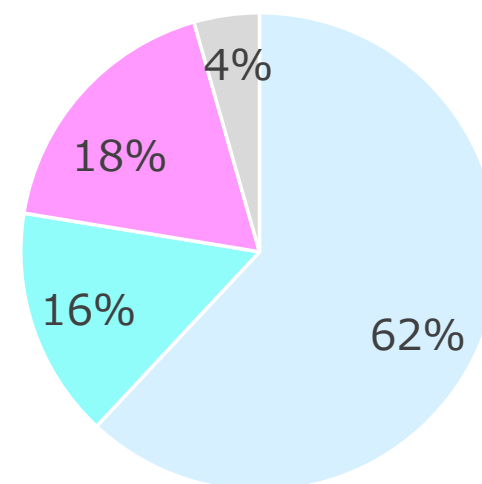
(2025年6月末、簿価ベース)

購入時期別残高構成比



■ 2025年 ■ 2024年 ■ 2023年 ■ 2022年以前

地域別残高構成比



■ 首都圏 ■ 西日本 ■ 中部 ■ 北日本

販売用不動産 の詳細

- 大型物件の増加に伴い時間をかけて権利調整を行う物件が増加したものの、2024年以降に仕入れた物件が全体の7割超を占める
- 首都圏の構成比が増加しているものの、エリア別の分散されたポートフォリオは維持

底地と居抜きの市場規模について

底地

全国で**72.4万件**の底地が存在（**2023**年総務省統計調査）

2024年12月期 当社の底地の販売件数 **290件** 売上高 **102億33百万円**

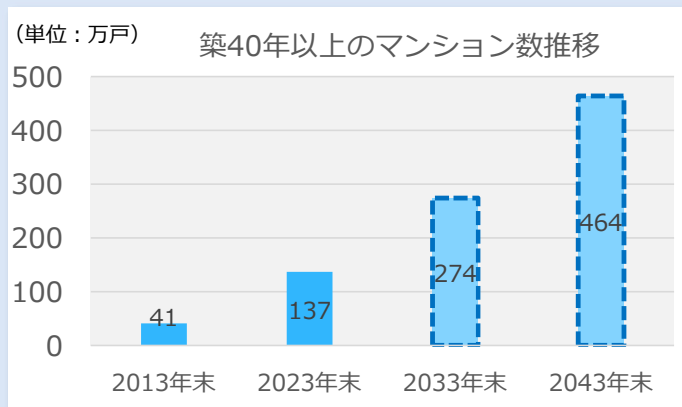
→**底地の件数72.4万件に対し、年間権利調整区画数は290件にすぎず開拓の余地は膨大**

居抜き

全国における築**35**年以上の木造借家戸数は、約**132.6万戸**（**2023**年総務省統計調査）

賃貸用住宅の新設住宅着工戸数は、約**34.3万戸**（**2023**年国土交通省調査）

2024年12月期 当社の居抜きの販売件数 **79件** 売上高 **129億77百万円**



→**国土交通省の推計資料にもあるとおり、築古の不動産は今後も増加していくことが推測されており、当社の居抜きの年間取扱数と比較しても、膨大な市場が広がっていると見込む**

(出展：国土交通省推計資料)

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内、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、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 経営企画部
TEL : 03-5252-7511
E-mail : ir@sansei-l.co.jp

