

2018年12月期第2四半期 決算説明会

2018年8月28日(火)
株式会社サンセイランディック



2018年12月期第2四半期決算概況

- 大型物件の販売が第3四半期となり、売上高は下方修正したものの、利益においては想定を上回る販売が奏効し、上方修正となる。
- 仕入れについても上半期で過去最高の推移

売上高	6,834 百万円	23.1%増 (前年同期比)
営業利益	817 百万円	66.8%増 (前年同期比)
経常利益	745 百万円	62.9%増 (前年同期比)
四半期純利益	434 百万円	66.5%増 (前年同期比)
仕入高	6,499 百万円	48.3%増 (前年同期比)

連結損益比較

- 期初計画の元、人員を14名増員(SL:12名、OLH:2名)し、人件費が増加
- 仕入増加により租税公課が+67百万円増加
- 投資有価証券評価損として50百万円を計上

(単位:百万円)

	16/2Q	17/2Q	18/2Q		
	実績	実績	計画	実績	計画差異
売上高	5,935	5,552	8,119	6,834	△1,284
売上総利益	1,781	1,753	2,061	2,295	234
販管費	1,254	1,263	1,521	1,478	△43
営業利益	527	490	539	817	277
経常利益	443	457	475	745	269
特別損失	—	29	—	50	50
法人税等	199	166	185	259	73
四半期純利益	243	261	289	434	144

連結貸借対照表サマリー



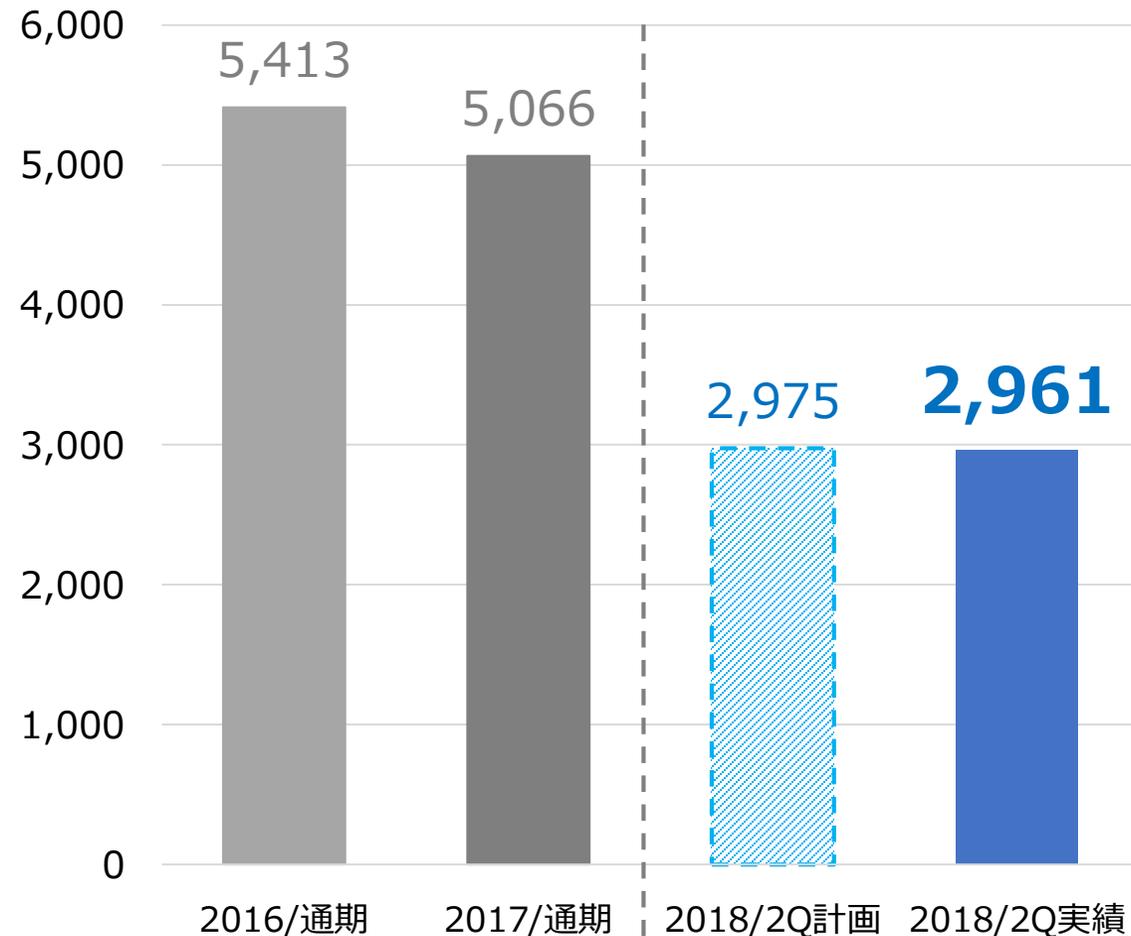
- 仕入が順調に進捗し、利益の源泉である**販売用不動産が順調に積みあがる**(140億58百万円)
- 事業期間が1年を超える大型物件の仕入を行ったことにより、**長期借入金**が+13億66百万円増加

(単位:百万円)

	2017/12月末	2018/6月末		
	金額	金額	前期末比	増減率
現金及び預金	3,558	2,838	△720	△20.2%
販売用不動産	11,863	14,058	+2,194	+18.5%
有利子負債	7,439	8,379	+940	+12.6%
純資産	8,006	8,315	+309	+3.9%
総資産	16,915	18,344	+1,429	+8.4%
自己資本比率	47.3%	45.3%	△2.0pt	—

前年同期比で**25.9%**の増収、計画比でも順調に進捗

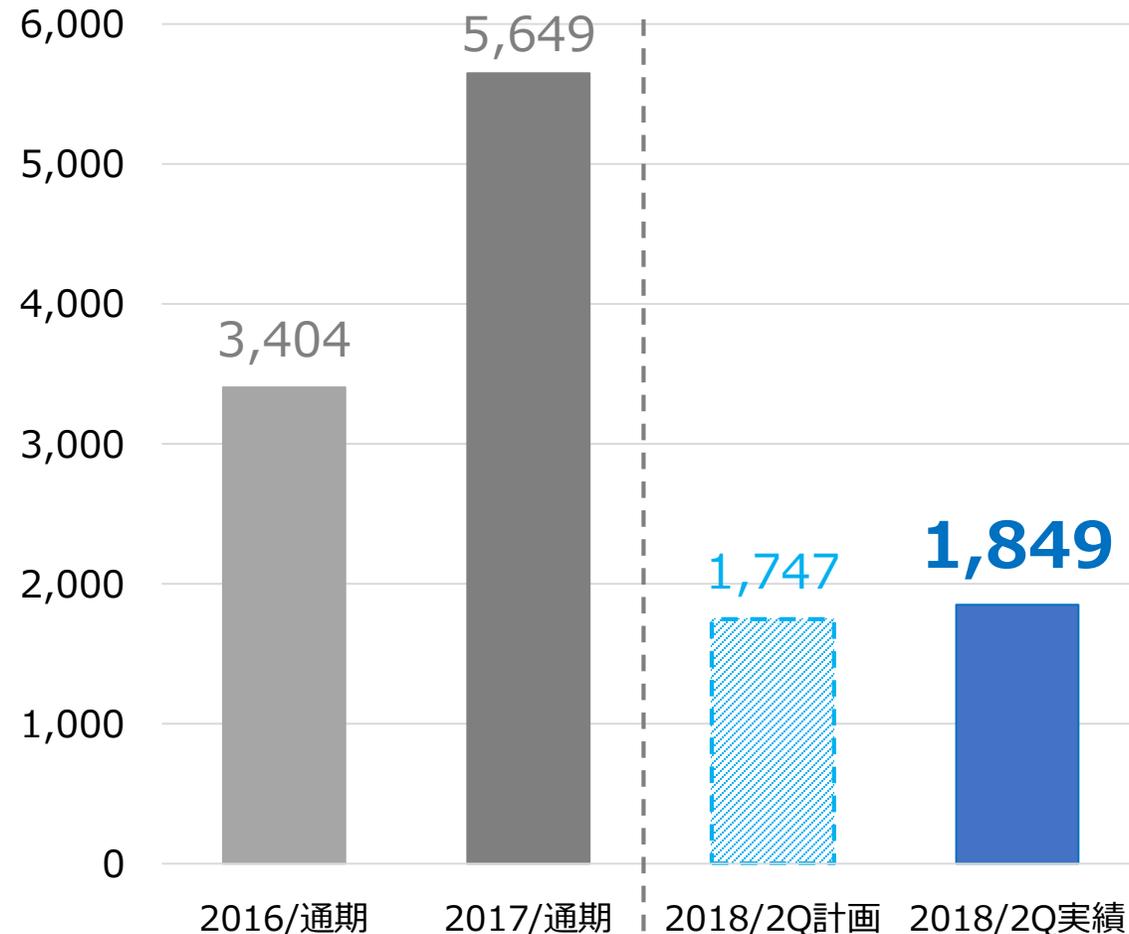
(売上高:百万円)



- 昨年仕入の大型物件が寄与
- 販売単価も上昇
- 主に**関東エリア**で順調に販売が進む
- 仕入:31億99百万円
(前年同期比**57.4%増**)
- 通期売上は**71億円**を計画

前年同期比で**19.2%**の減収、計画比では**5.8%**上回る

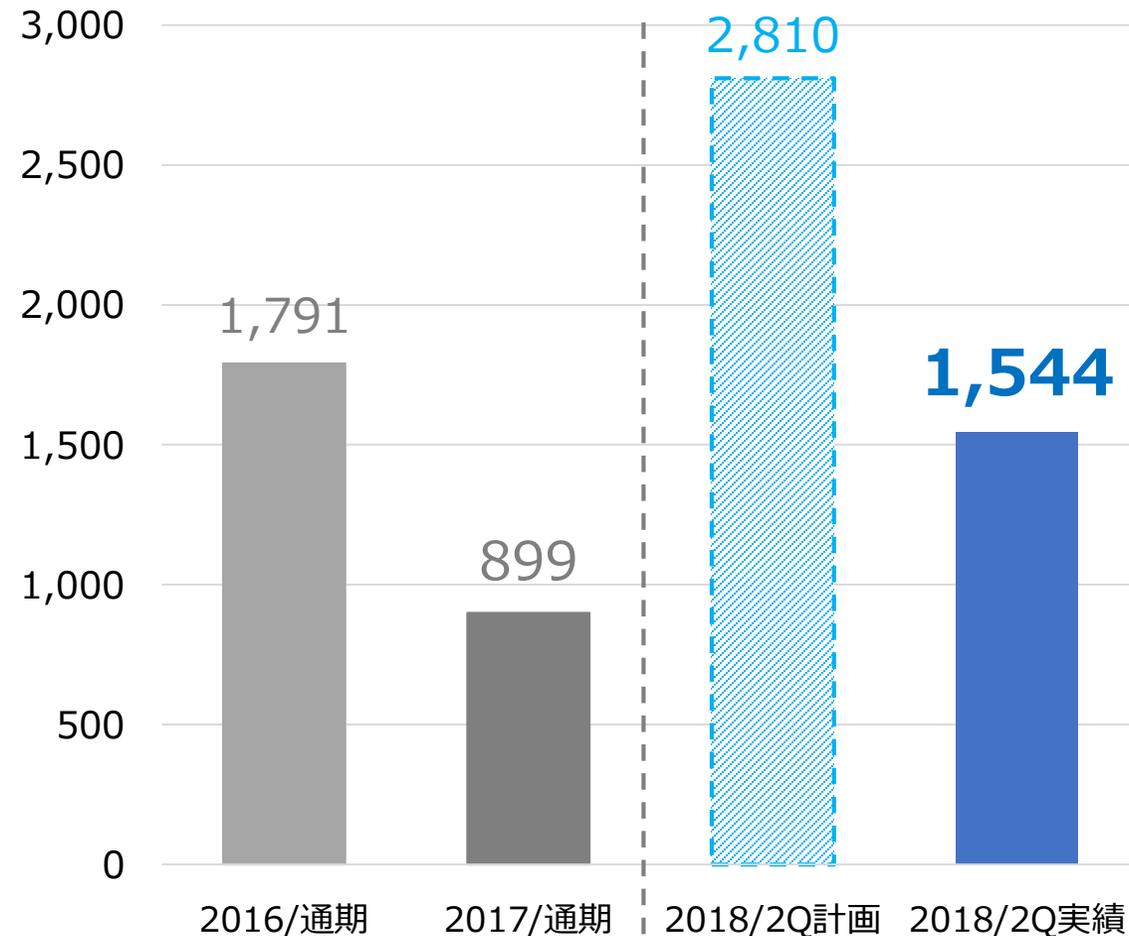
(売上高:百万円)



- 販売単価は下降したものの、販売件数が前年比**80.0%増**
- 主に**西日本エリア**で順調に販売が進む
- 仕入:28億95百万円
(前年同期比:**37.7%増**)
- 通期売上は**54億円**を計画

前年同期比で**495.9%**の大幅増収、計画比では**45.1%**下回る

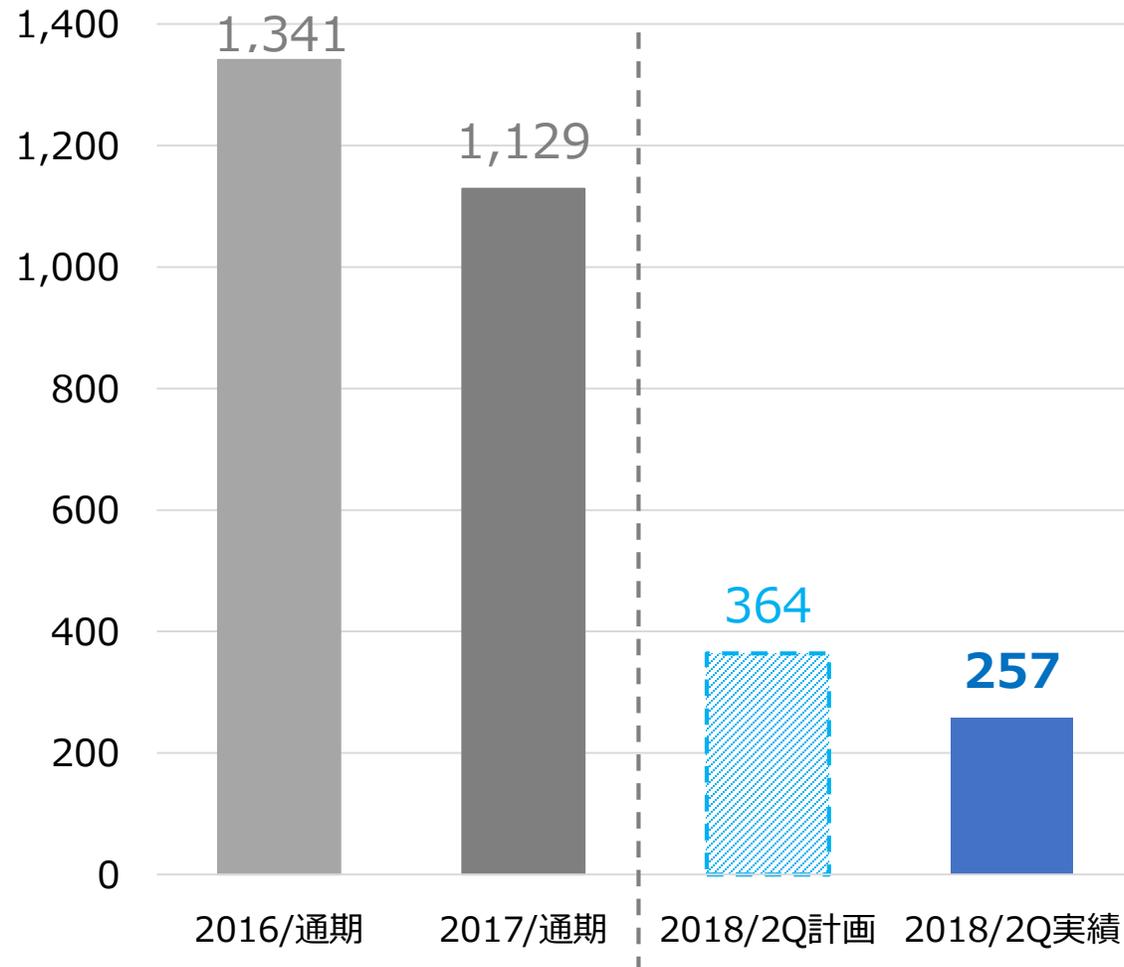
(売上高:百万円)



- 2Qに販売予定の大型物件が、**3Qの販売**となり、計画を下回る
- 販売区画数・単価ともに上昇
- 仕入:4億5百万円
(前年同期比**63.8%増**)
- 通期売上は**30億円**を計画

前年同期比で**45.5%**の減収、計画比では**29.3%**下回る

(売上高:百万円)

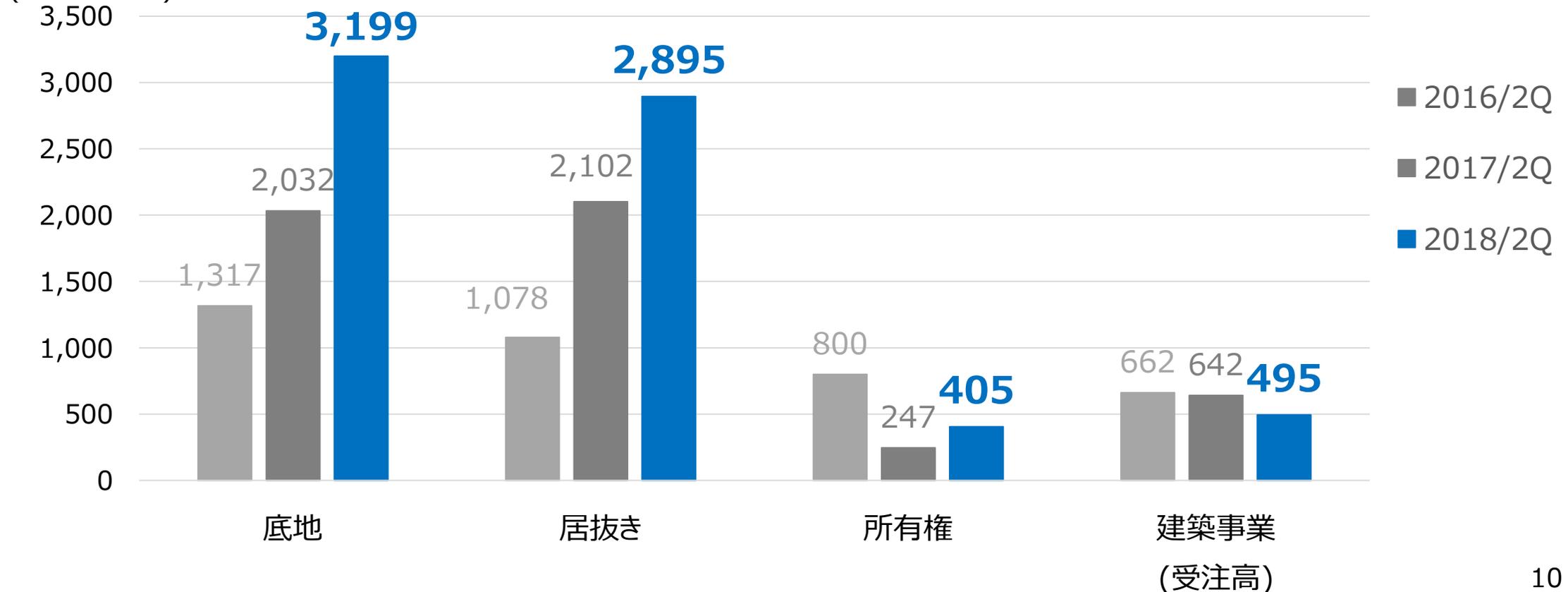


- 木造の他、RC造を4棟受注。受注の多様化が進むが、受注減少
- 建築申込から着工までの期間が想定より長期化したことにより、計画未達
- Web改修、チャネル毎の営業活動の見直しにより、案件取得数は改善

仕入実績は前年同期比48.3%増の**64億99百万円**

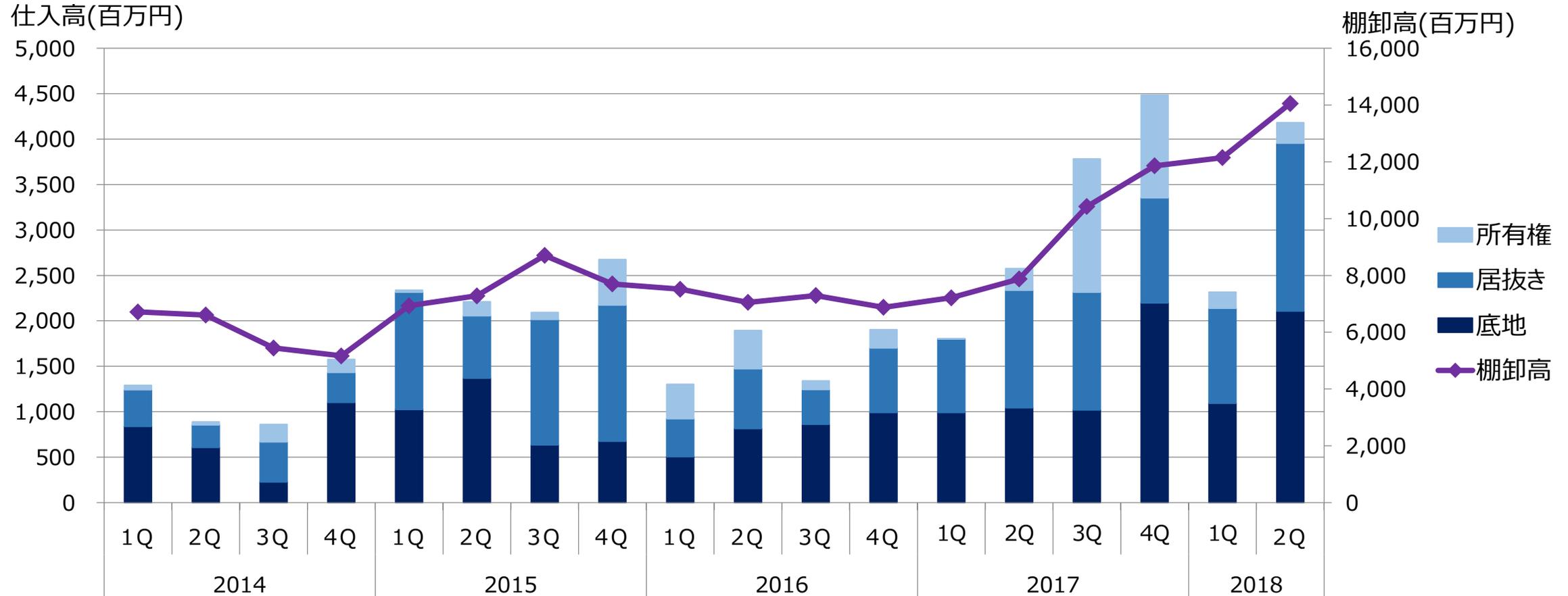
- 底地:東京エリアを中心に、神奈川・京都で順調に推移
- 居抜き:大阪エリアを中心に、名古屋・札幌で順調に推移
- 所有権:札幌エリアで順調に推移

(単位:百万円)



仕入高・棚卸高推移表

- 仕入が順調に推移し、利益の源泉となる**販売用不動産残高が140億円**に積み上がる
- 3Q以降は**来期以降の販売予定物件**を積み上げる



中期経営計画 進捗状況

成長

不動産諸問題に対応する
新規事業の推進と事業の収益化

安定

既存事業の着実な成長

還元

利益の還元(株主、社会、社員)

不動産諸問題の顕在化はサンセイランディックにとって大きなチャンス

社会的課題

人口減少

五輪後

高齢化



不動産諸問題顕在化

空き家
増加

所有者
不明土地

木造
密集地

市街地
再開発

不動産諸問題に対応する新規事業の推進と事業の収益化(OLHとの連携強化)

権利
調整能力



サンセイランディック売却案件
を活用した建売事業

民泊・住宅弱者支援事業
物件へのリノベーション

中古戸建住宅再販事業への
取組み

早期収益化

OLH
デザインカ

- 船橋市において、住まい探しが難しい住宅弱者に、安心して住んでいただける住宅を提供
- 今後は東京都内を中心にエリアの拡大を検討中



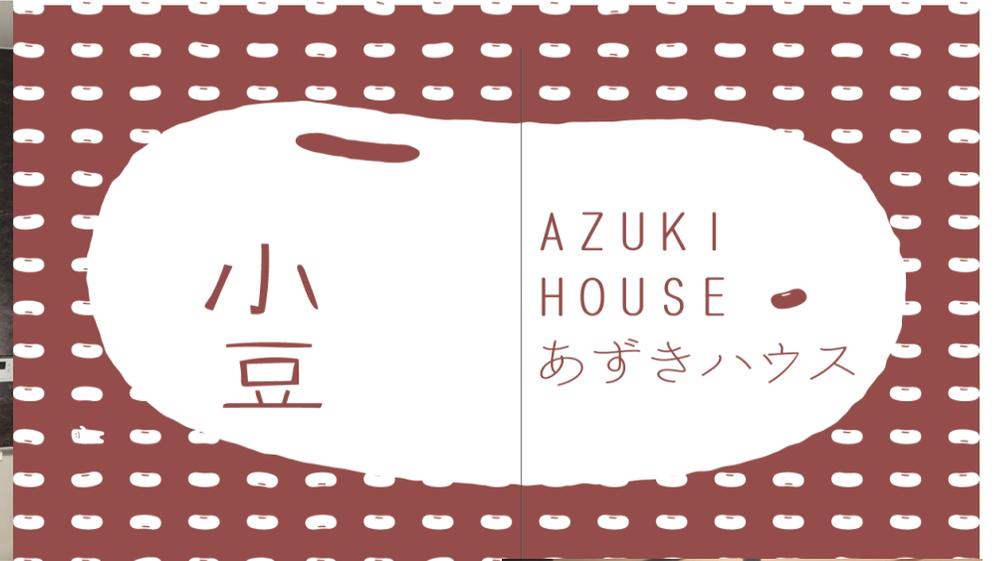
- 物件所在地：船橋市飯山満町三丁目
- 構造：木造2階建て
- 新築年月：1988年1月築
- 延面積：115.51㎡
- 運用開始日：2018年5月1日
- 期間10年の定期借家契約
- 利回り：11%（表面利回り）

民泊(抹茶ハウス)



抹茶ハウス	H29.7~H30.6
表面利回り	22.0%
稼働日数	165日/365日
稼働率	45.2%

民泊(小豆ハウス)



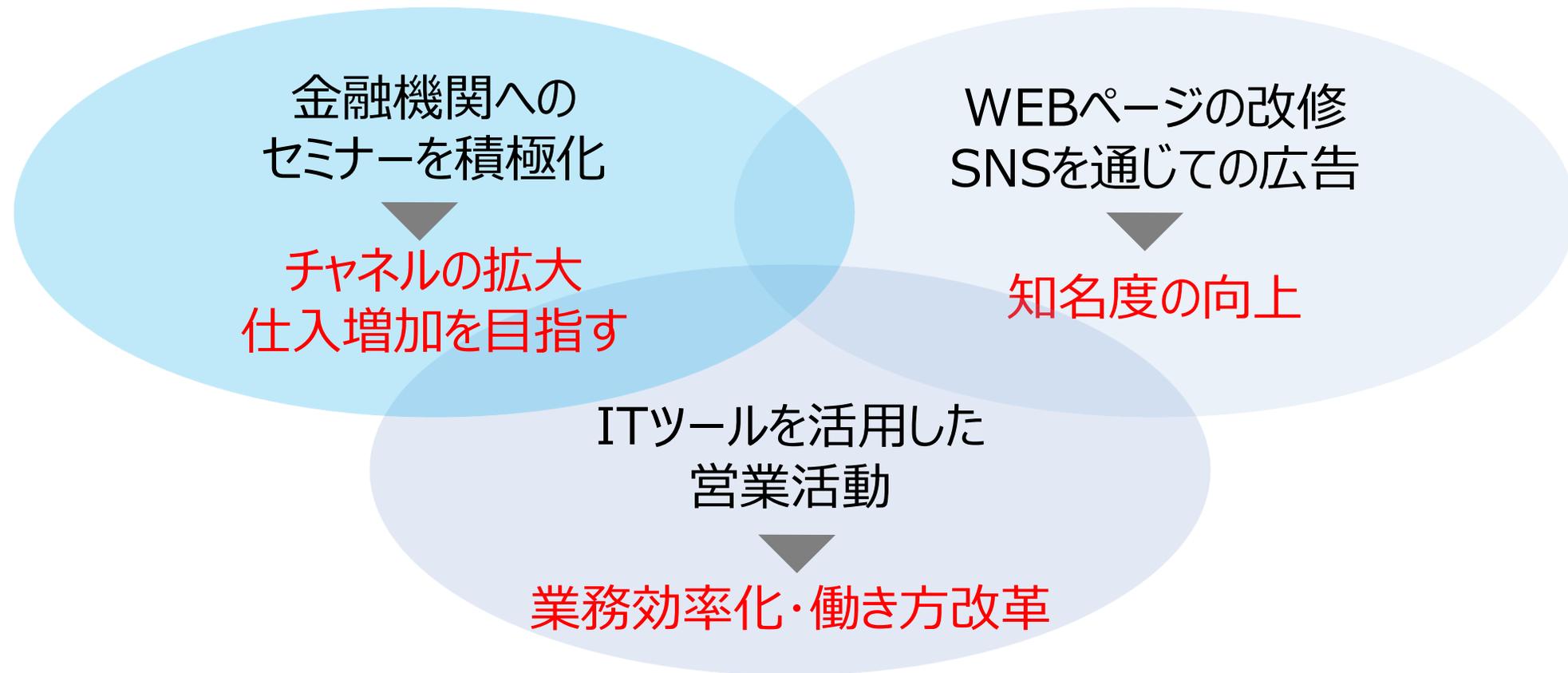
既存事業の着実な成長を目指し、積極的な営業展開をはかる

事業エリアの拡大

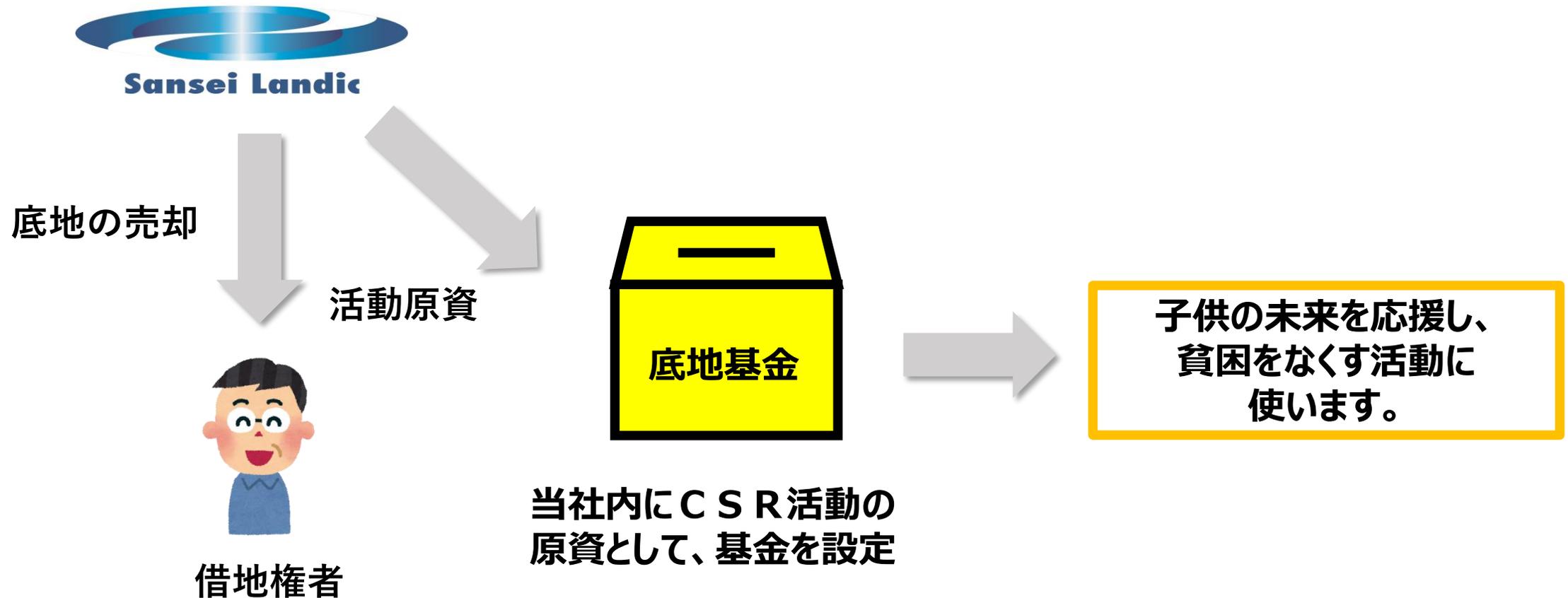
これまで、関西支店を中心に関西エリアの営業活動を展開していましたが、京都エリアにおける営業活動の一層の強化・充実を図り、当社事業の更なる収益拡大のため、新たな営業拠点として2018年7月に京都支店を新設しました。



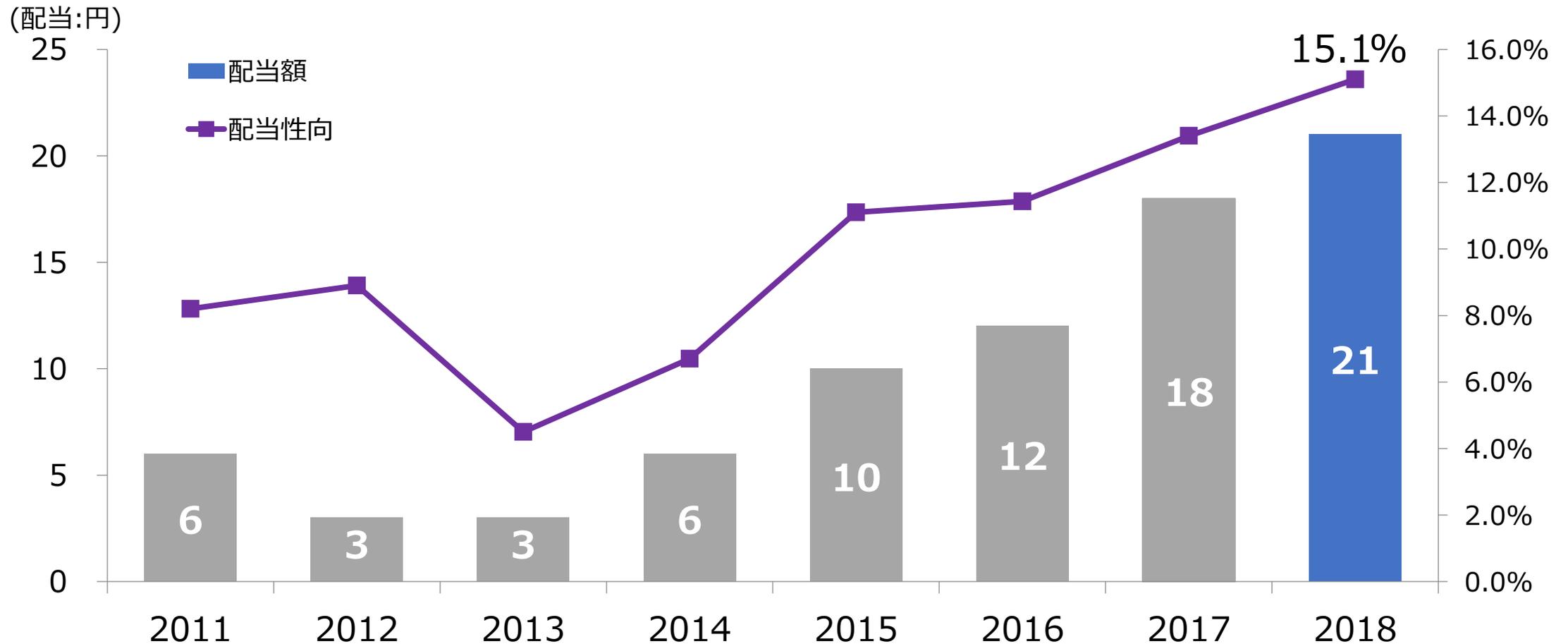
積極的な営業展開に向けた施策



当社は、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。



- 利益に応じて増配を継続
- 今期は3円増配の**21円**を予定



・平成30年12月期（2018年1月1日～2018年12月31日）連結業績予想

(単位:百万円)

	18/12期	増減率
売上高	17,482	+33.5%
営業利益	1,830	+3.9%
経常利益	1,703	+2.1%
当期純利益	1,157	+4.2%
EPS(円)	138.55	+3.0%
配当(円)	21	+3円

- 大型の所有権の販売を見込んでいるため、売上高が大幅に増加
- 先行投資による人件費等の増加のため、販管費の増加を見込む
- 2018年－2020年の3ヶ年計画の初年度を着実に推進していく。
- 配当は3円プラスして、21円の期末配当を予定

ゆるキャラグランプリ2018エントリー中!!



エントリーNo.313
底地くん
応援してね!!

エントリーキャラクター一覧

 マークのあるキャラクターは、ゆるキャラ君で詳しい情報を掲載しています。

354 件中 301~320 件目を表示 ※ゆるキャラ君→エントリー順に表示されています。

< 前の20件

次の20件 >

	<p>企業・その他 エントリーNo.310 とうおうくん (高知県) 有限会社 東央警備</p>		<p>ご当地 エントリーNo.311 ちーぼ (長野県) 茅野市子ども会育成連絡協議会</p>
	<p>企業・その他 エントリーNo.312 KCBマン (高知県) 高知ケーブルテレビ</p>		<p>企業・その他 エントリーNo.313 底地くん (東京都) 株式会社サンセイロンディック</p>
	<p>ご当地 エントリーNo.314 カッキーくん (福岡県) 香春町役場</p>		<p>企業・その他 エントリーNo.315 ラサッコちゃん (広島県) 株式会社ヤマサキ</p>

參考資料

サンセイランディックによる「不動産販売事業」

- 底地（そちち）

底地を仕入れ、権利調整（道路の延長や権利者との交渉）を行い、借地権者へ底地を販売

- 居抜き（いぬき）

建物オーナーから住んでいる人がいる状態の土地建物（古いアパートなど）を仕入れ、借家権者と交渉を行い明け渡し、建物を解体した後、デベロッパー・戸建会社に販売

- 所有権

所有権の仕入れ、販売

- その他

賃料収入、コンサルティングフィー



One's lifeホームによる「建築事業」

デザイナーズ注文住宅の建築請負、リノベーション施工



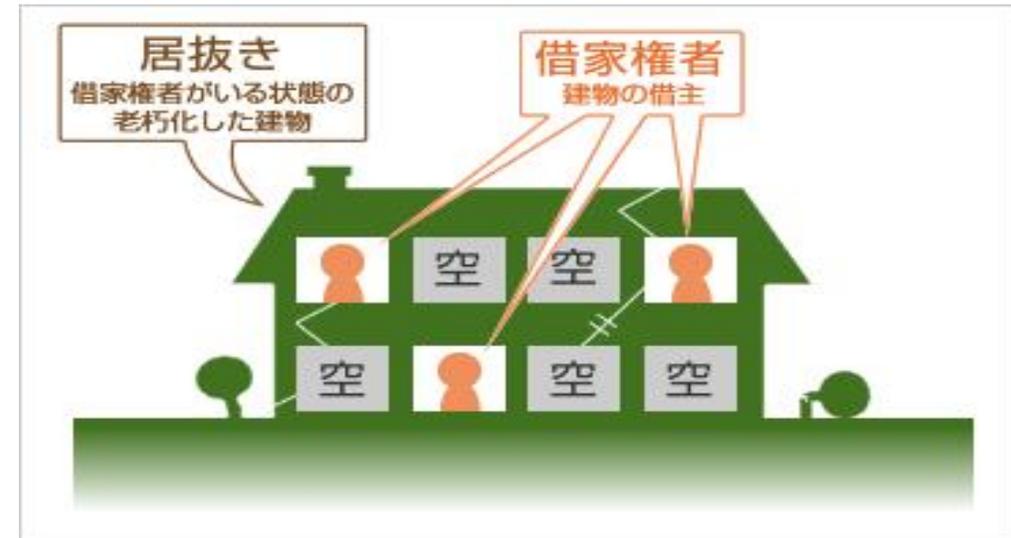
One's Life Home
natural modern from architects



ニッチな市場

- 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、大手不動産業者は参入しづらい

参入障壁が高い



高い権利調整力

- 相手のニーズをもとに、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

蓄積されたノウハウ

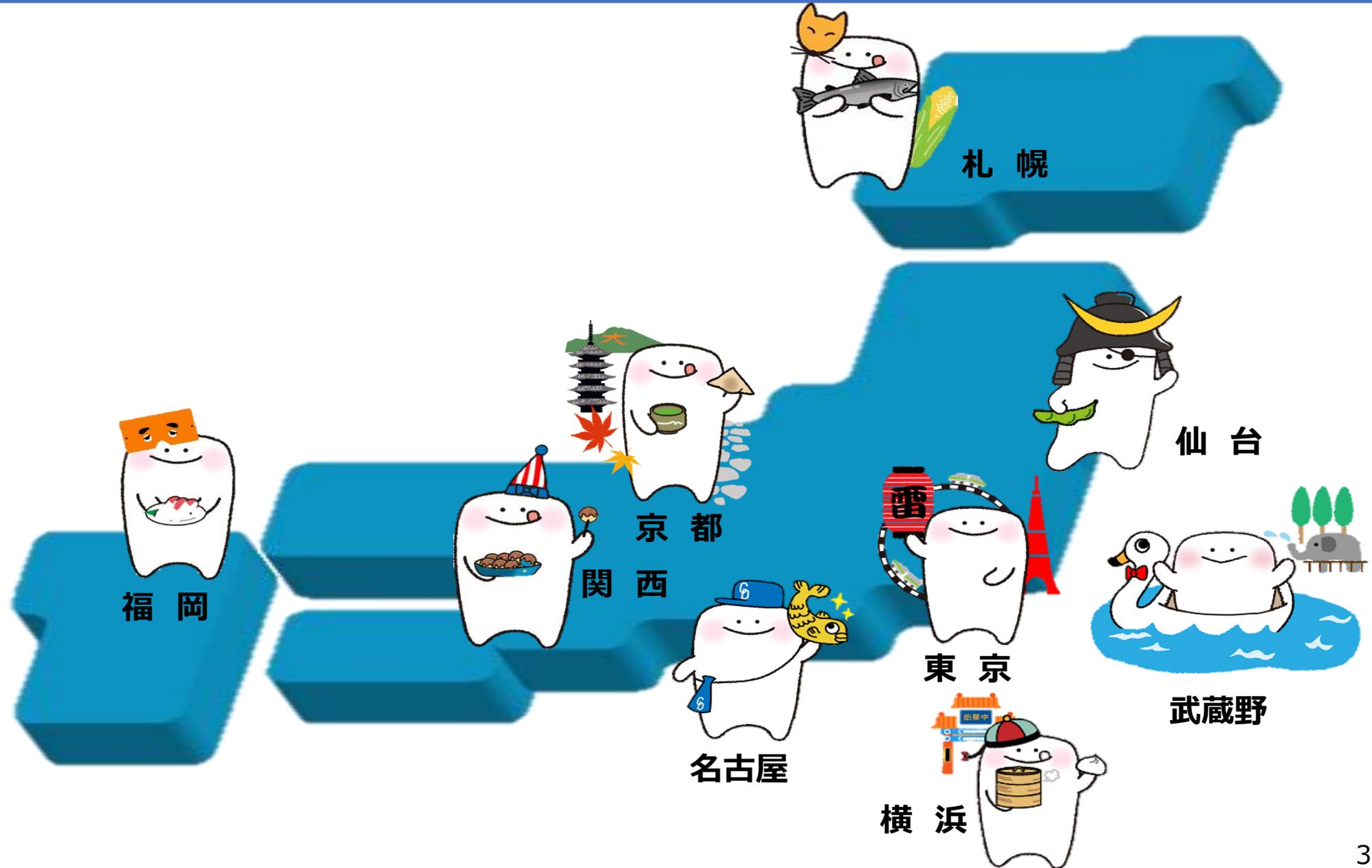
オンリーワン企業 (日本全国で事業展開)

- 東証1部への上場により、全国での認知度が上がり、日本各地での取扱件数の増加
- 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

認知度と信用力の向上

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	800,723,600円
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）、京都（京都市中京区）、関西（大阪市中央区）、福岡（福岡市中央区）
従業員数	単体141名（連結165名）
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. 借家権者（居住者がいる状態）の古アパート・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。

全国9拠点的ネットワーク



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

