



株式会社サンセイランディック
2023年12月期第2四半期決算説明会
2023年8月24日

2023年12月期第 2 四半期決算概況

第2四半期トピックス

- 売上、利益ともに計画を上回り、通期業績予想の上方修正を行い、過去最高益を見込む
- 期末配当予想は従来の32円（特別配当3円含む）から普通配当を1円増額し33円に増額
- 仕入は規模の大きな底地の仕入があり、前年同期を上回り推移

売上高	11,980 百万円	46.7%増 （前年同期比）
-----	-------------------	-----------------------

営業利益	1,656 百万円	81.4%増 （前年同期比）
------	------------------	-----------------------

経常利益	1,423 百万円	70.9%増 （前年同期比）
------	------------------	-----------------------

親会社株主に帰属 する四半期純利益	939 百万円	31.7%増 （前年同期比）
----------------------	----------------	-----------------------

仕入高	9,136 百万円	29.2%増 （前年同期比）
-----	------------------	-----------------------

連結損益比較



- 底地、居抜き、所有権ともに順調に推移し、売上、利益は計画を上回る
- 仕入、販売が増加したことにより販管費も増加

(単位:百万円)

	21/2Q	22/2Q	23/2Q		
	実績	実績	修正計画	実績	計画比
売上高	9,109	8,165	11,500	11,980	+480
売上総利益	2,331	2,708	－	3,801	－
販管費	1,642	1,795	－	2,144	－
営業利益	689	913	1,400	1,656	+256
経常利益	631	832	1,250	1,423	+173
親会社株主に帰属 する四半期純利益	402	713	800	939	+139

連結貸借対照表サマリー



- 仕入、販売ともに順調に推移し、自己資本比率は上昇傾向

(単位:百万円)

	22/12期	23/2Q		
	金額	金額	前期末比	増減率
現金及び預金	3,837	4,265	+428	+11.2%
販売用不動産	23,657	24,623	+965	+4.1%
有利子負債	16,399	16,519	+120	+0.7%
純資産	11,056	11,833	+777	+7.0%
総資産	28,976	30,777	+1,800	+6.2%
自己資本比率	38.1%	38.4%	+0.3pt	—

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、主に販売が好調に推移したことによりプラス
- 投資活動によるCFは、本社・関西支店を移転したこと等によりマイナス

(単位:百万円)

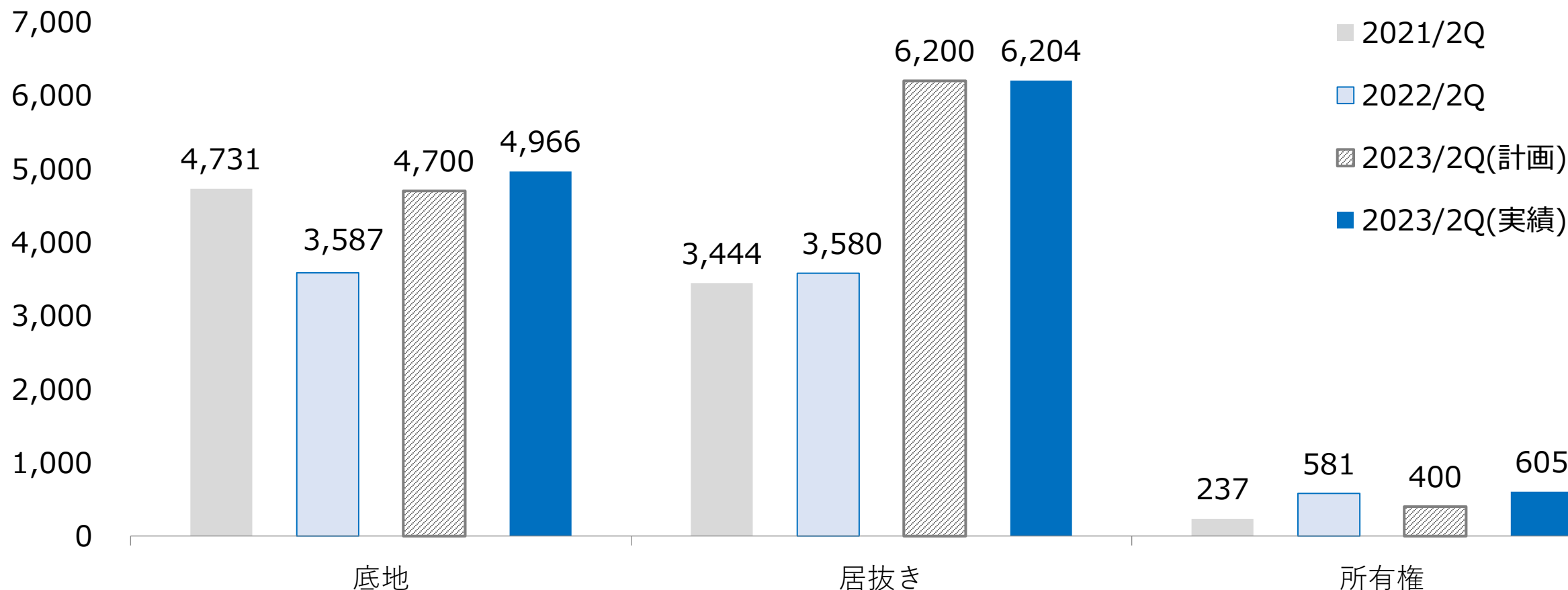
	21/2Q	22/2Q	23/2Q
	実績	実績	実績
営業活動によるCF	2,110	1,184	911
投資活動によるCF	△26	△205	△655
財務活動によるCF	△2,129	△559	△56
現金及び現金同等物の増減額	△46	420	200
現金及び現金同等物の期末残高	3,661	5,173	3,389

事業別販売実績

販売実績は前年同期比50.8%増の **119億80百万円**

- 底地、居抜き、所有権ともに前期比で大幅に増加し、計画値を超える結果となった

販売実績(百万円)

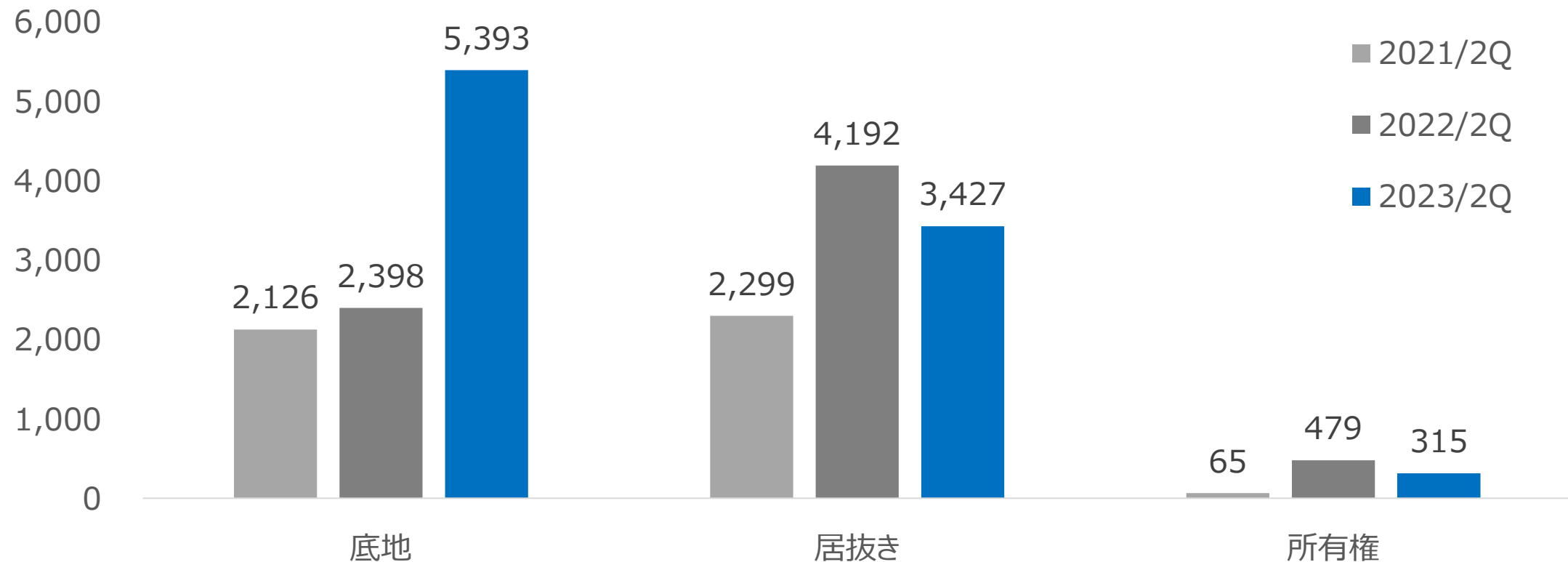


事業別仕入実績

仕入実績は前年同期比29.2%増の **91億36百万円**

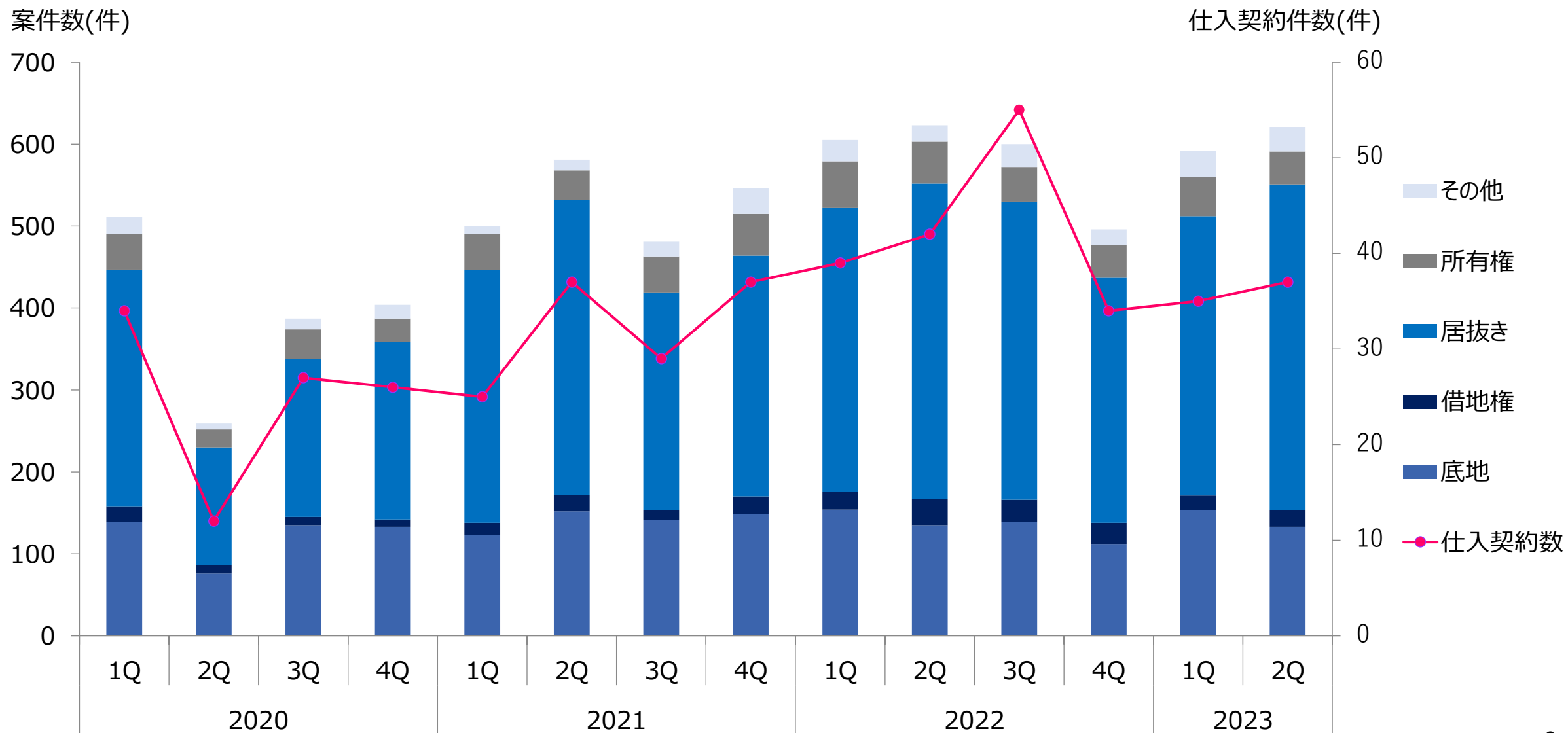
- ・ 居抜き、所有権は前年を下回るものの、底地は大型案件もあり大幅に増加した

仕入実績(単位:百万円)



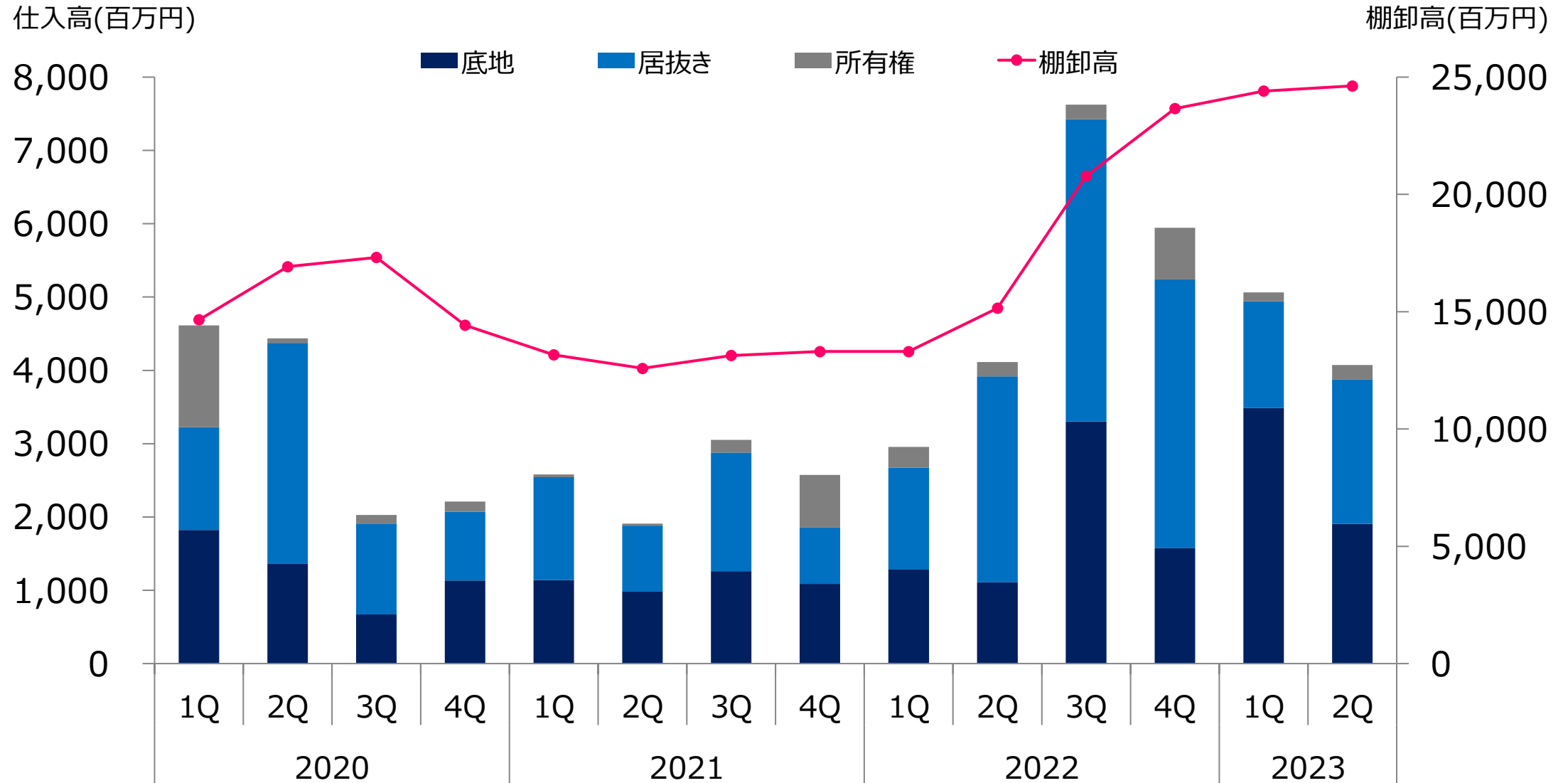
案件数・仕入契約件数動向

- 案件数、契約件数ともに安定的に高い水準で推移



仕入高・棚卸高推移表

- 底地の仕入が増加したことにより仕入高は計画を大幅に上回り、棚卸高も過去最高を更新



2023年12月期業績予想について

2023年12月期通期業績予想



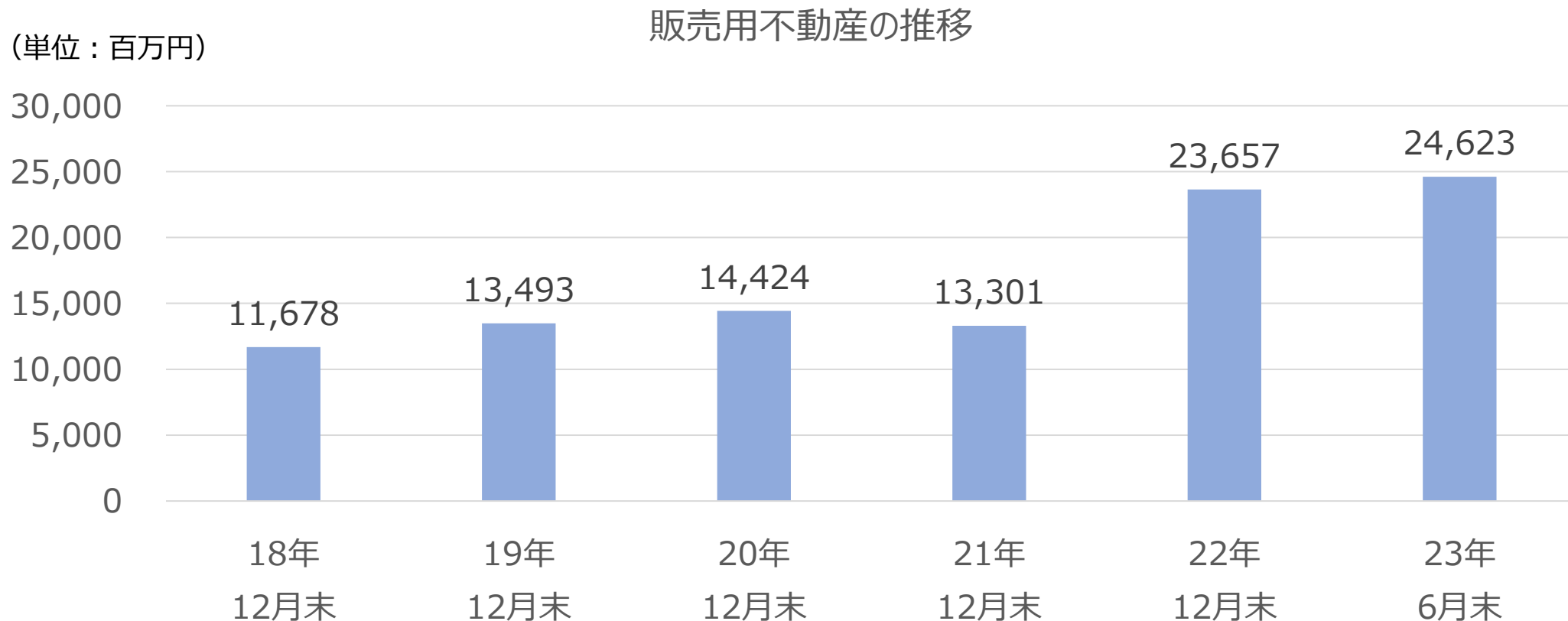
- 新型コロナウイルス拡大前の水準を超え、過去最高の売上・各利益を見込む
- 昨年下半年期に仕入れた物件の権利調整が早期に一部完了し、当期中から順次販売が進捗

(単位:百万円)

	22/12期	23/12期		
		当初計画	修正計画 (23年5月公表)	修正計画 (23年8月公表)
売上高	15,533	17,119	20,500	23,500
営業利益	1,469	1,594	1,700	2,150
経常利益	1,283	1,305	1,400	1,800
親会社株主に帰属 する当期純利益	1,060	836	900	1,180

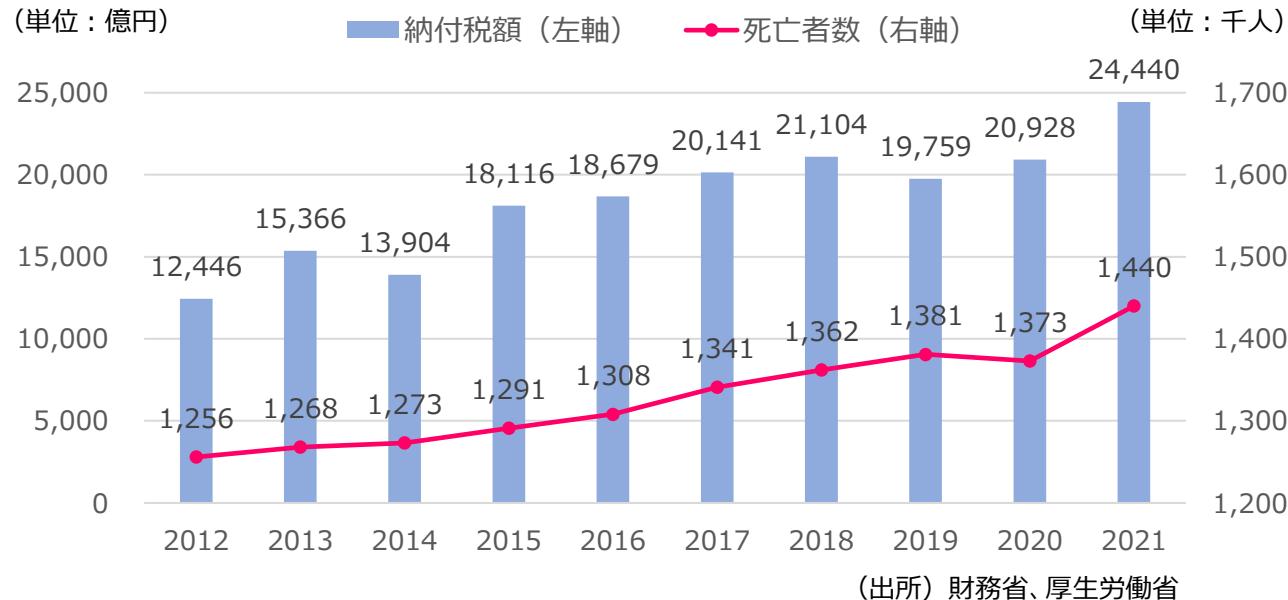
販売用不動産の推移

- 堅調な仕入により販売用不動産は過去最高の水準となり、足元でも堅調な仕入が継続
- 販売活動は概ね順調に進捗しており、事業期間内での販売を見込む
- すでに来期以降の販売も見据えて、仕入れた物件の権利調整を進める



- 底地・居抜きは、相続件数の増加に伴い市場供給量が増加することが見込まれており、その刈取りのためオーナーズパートナーの拡大、取引先との関係強化を図る

相続税の納付税額の増加



将来に向けた打ち手

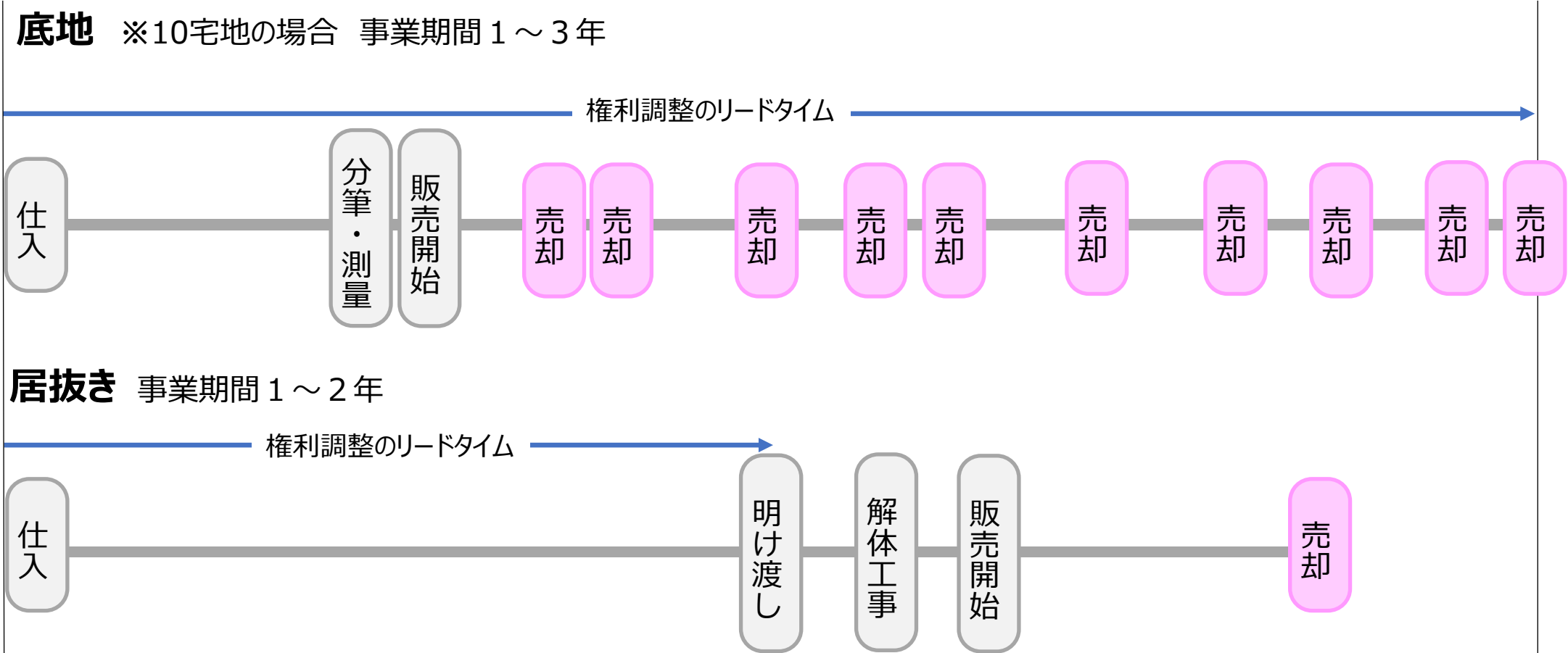
**オーナーズパートナー拡大による
地主様の囲い込み
(底地管理件数：800件超)**

**士業・地場不動産業者・
金融機関の関係強化**

→ 相続もしくは相続対策を契機として売却されることが多い底地・居抜きは、今後の相続件数の増加に応じて市場供給量の拡大が見込まれる

仕入から販売までの流れ

- 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)



仕 入

- 当社に寄せられる情報量は増加し、仕入高は高い水準が続く
- 競合環境に大きな変化はない
- エリアによって異なるが、全国的に不動産価格は高止まり傾向が継続

足元の仕入は引き続き堅調。
今後の不動産市況を注視しながら、
慎重な目線での仕入を維持

販 売

- 購入マインドは引き続き堅調
- 全国的に不動産需要は底堅い状態が続いているものの、一部エリアでは価格高騰から不動産売買が若干停滞

販売環境も堅調な状態が継続。
事業期間内での早期の販売完了を
確実なものとする

外部環境

- インバウンドの復活
- 国内外の人流の増加
- 空き家等含む遊休資産の有効活用を望んでいる自治体等の増加

内部環境

- OTA対応の経験者を採用し、人員強化
- 地域との更なる連携強化

展開状況



【八幡平】

宿泊プランの仕掛けが成功するなど稼働率が前年比で10%超アップ。単月黒字化も見えている。周辺の未活用別荘への横展開を進める

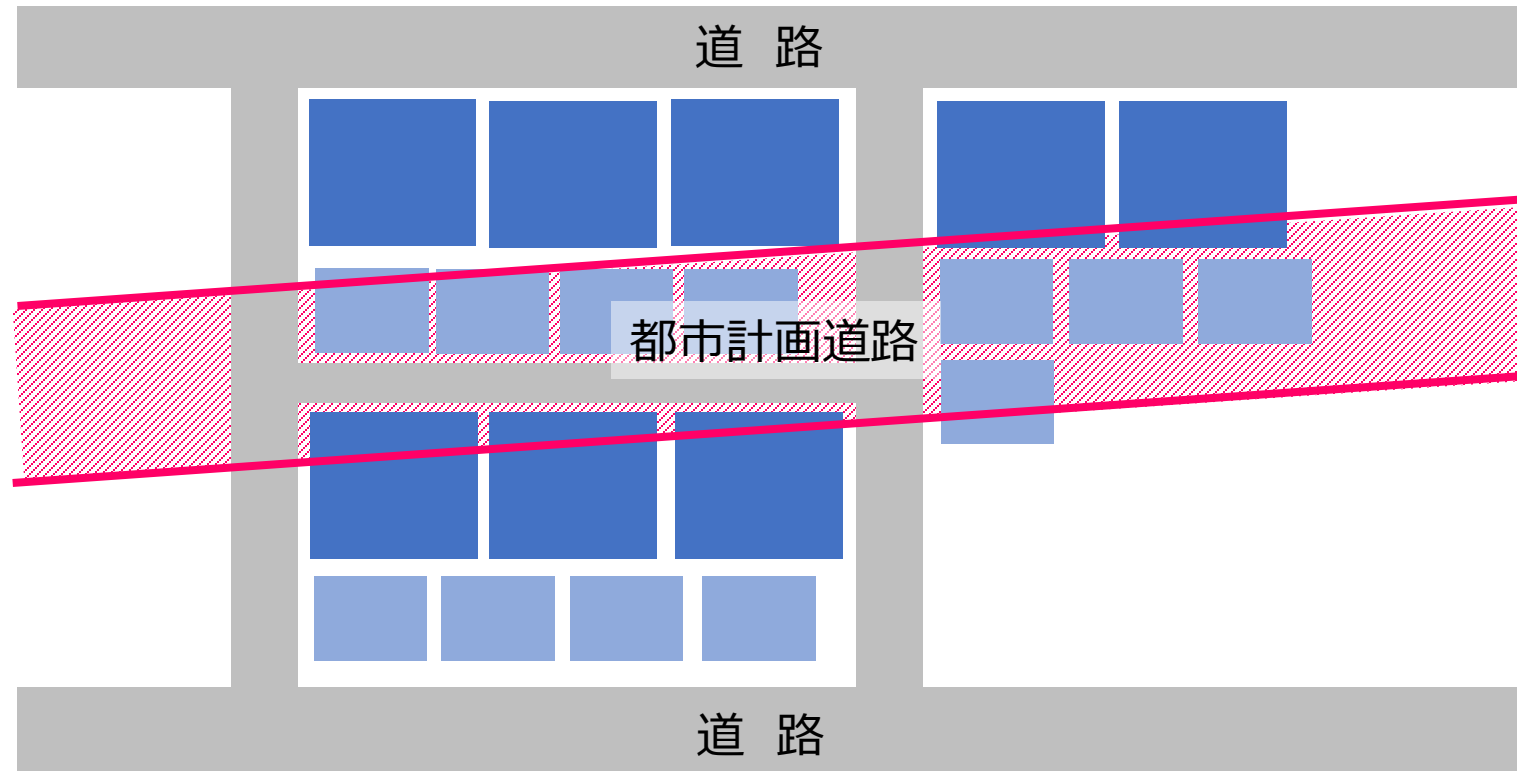


【女性向けライダーハウス】

トレーラーハウスが完成間近
先行運営も検討

ESGへの取組み：不動産権利調整事例

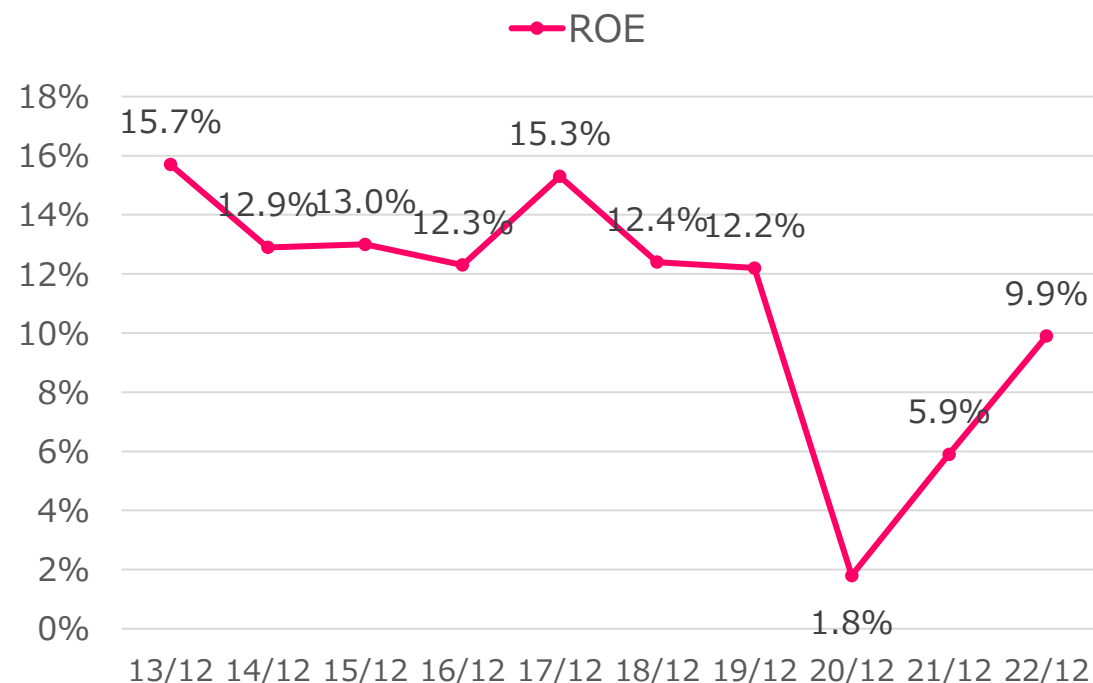
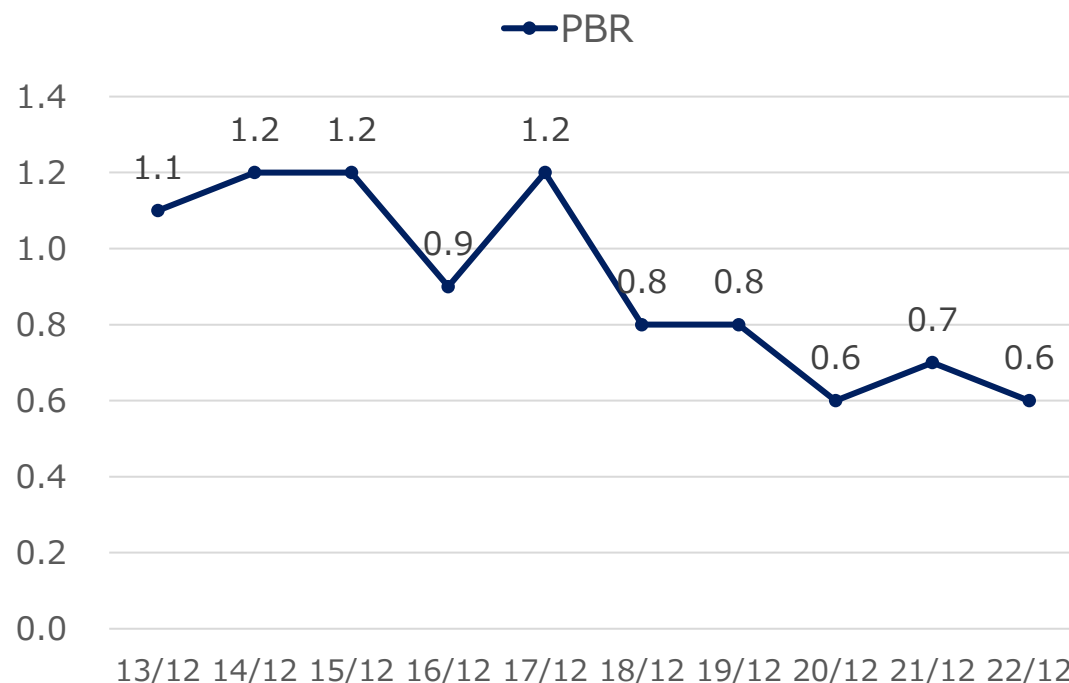
所在：東京都 地積：約**1,000**坪 借地権者：**20**名



都市計画道路がかかる一段の底地 当社が測量を行い、都市計画道路にかかる区画については、正確な地籍が判明してから各借地権者へ交渉を開始

現状認識

- PBRの改善は、重要な経営課題と認識し、具体策の検討を進める
- PBR改善のためには、ROEのさらなる改善・維持、中長期にわたる持続的な利益成長の実現が必要と認識



**2023年通期決算発表までに、「資本コストや株価を意識した経営の実現について」
「サステナビリティ経営」などの骨子または具体策を発表予定**

クラウドファンディングについて

- 第1～9回募集 計9.7億円調達
- 第10回募集 2023年7月実施 2億円調達 募集金利は2.0%

底地くんファンド

株式会社サンセイランディック

運用終了

投資受付金額

50,000,000円/50,000,000円

100%

基本情報

ファンドの条件

募集金利
(年率・複利前)

3.00%

元金償還方法

満期一括

底地くんファンド#1

株式会社サンセイランディック

募集中

投資受付金額

50,000,000円/50,000,000円

100%

底地くんファンド#2

株式会社サンセイランディック

募集中

投資受付金額

100,000,000円/100,000,000円

100%

底地くんファンド#3

株式会社サンセイランディック

募集中

投資受付金額

100,000,000円/100,000,000円

100%

底地くんファンド#4

株式会社サンセイランディック

募集中

投資受付金額

100,000,000円/100,000,000円

100%

底地くんファンド#5

株式会社サンセイランディック

募集中

投資受付金額

100,000,000円/100,000,000円

100%

底地くんファンド#6

株式会社サンセイランディック

募集中

投資受付金額

100,000,000円/100,000,000円

100%

底地くんファンド#7

株式会社サンセイランディック

募集中

投資受付金額

150,000,000円/150,000,000円

100%

底地くんファンド#8

株式会社サンセイランディック

募集成立

投資受付金額

200,000,000円/200,000,000円

100%

底地くんファンド#9

株式会社サンセイランディック

募集中

投資受付金額

128,838,637円/300,000,000円

43%

底地くんファンド#10

株式会社サンセイランディック

運用中

投資受付金額

200,000,000円/200,000,000円

100%

底地くんファンド#9

株式会社サンセイランディック

募集中

投資受付金額

128,838,637円/300,000,000円

43%

基本情報

ファンドの条件

募集金利
(年率・複利前)

1.70%

元金償還方法

満期一括

予定運用期間

約7ヶ月
2023/6/1～2023/11/30*予定

募集金額

300,000,000円

利息配分方法

毎四半期

担保・保証

担保なし・保証なし

募集成立金額

50,000,000円

資金使途

一般事業資金

基本情報

ファンドの条件

募集金利
(年率・複利前)

2.00%

元金償還方法

満期一括

予定運用期間

約11ヶ月
2023/7/31～2024/6/28*予定

募集金額

200,000,000円

利息配分方法

毎四半期

担保・保証

担保なし・保証なし

募集成立金額

50,000,000円

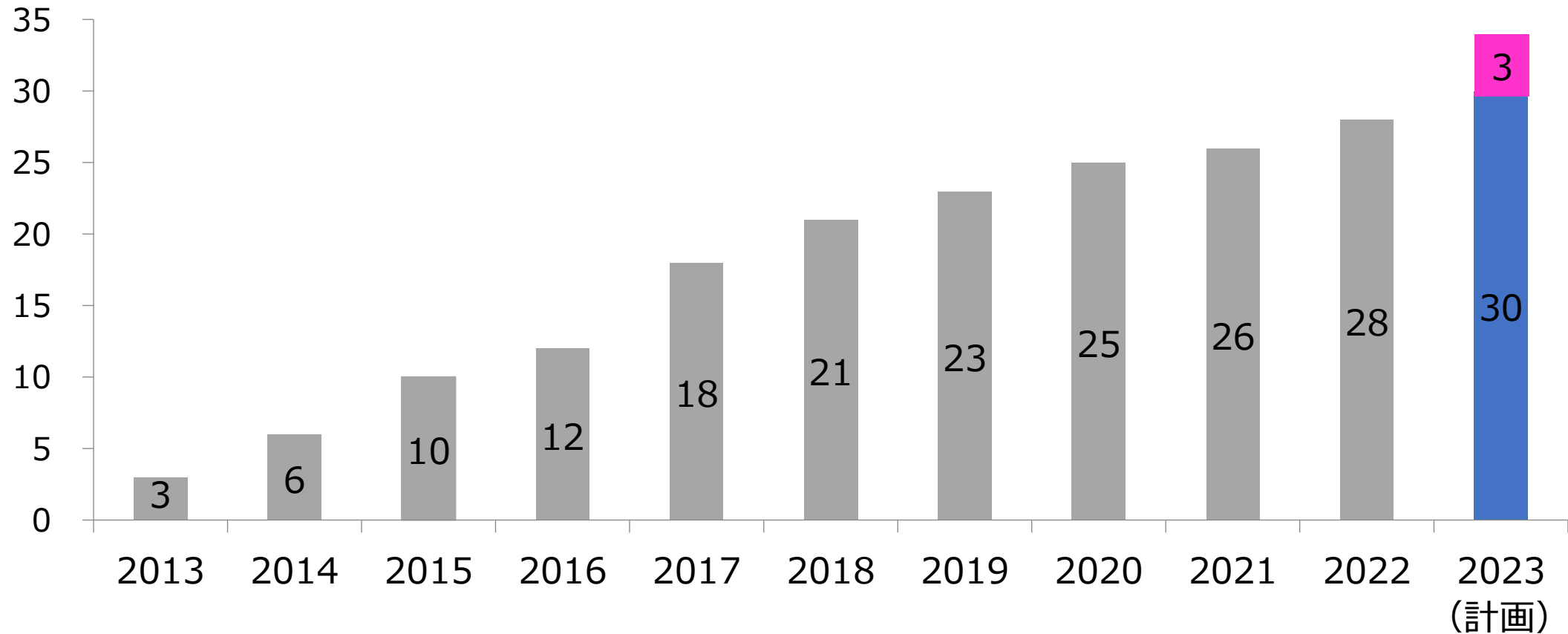
資金使途

一般事業資金

株主還元（配当の推移）

- 2023年12月期期末配当予想（普通配当）を29円から30円に修正、株主優待の廃止に伴う特別配当3円と合わせ、年間配当は33円となり10期連続増配を見込む

配当額（円）



会社名	株式会社サンセイランドック
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5年6月末時点
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二丁目6番1号
支 店	札幌、仙台、武蔵野、名古屋、京都、関西、福岡
従業員数	単体182名…令和5年6月末時点

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

