



株式会社サンセイランディック
2019年12月第2四半期期決算説明会
2019年8月22日

2019年12月期第 2 四半期決算概況

第2四半期トピックス



- 居抜き物件の販売増加により、売上・利益ともに計画を上回る
- 建築事業において、前期下期からの受注の回復により、売上が前年を大きく上回り、損失が減少

売上高	7,701百万円	12.7%増(前年同期比)
営業利益	790百万円	3.3%減(前年同期比)
経常利益	750百万円	0.7%増(前年同期比)
四半期純利益	473百万円	8.9%増(前年同期比)
仕入高	5,307百万円	18.3%減(前年同期比)

連結損益比較



- 底地の販売は計画を下回るも、居抜き販売が計画を上回り、売上、売上総利益が計画比で増加
- 前期及び当期の人員増により、人件費が前期比で増加

(単位:百万円)

	17/2Q	18/2Q	19/2Q		
	実績	実績	計画	実績	計画差異
売上高	5,552	6,834	7,530	7,701	170
売上総利益	1,753	2,295	2,223	2,341	117
販管費	1,263	1,478	1,575	1,550	△24
営業利益	490	817	648	790	141
経常利益	457	745	586	750	164
特別損失	29	50	—	—	—
法人税等	166	259	218	277	58
四半期純利益	261	434	367	473	106

連結貸借対照表サマリー



- 仕入が計画通り進捗し、販売用不動産が順調に積みあがる(122億90百万円)

(単位:百万円)

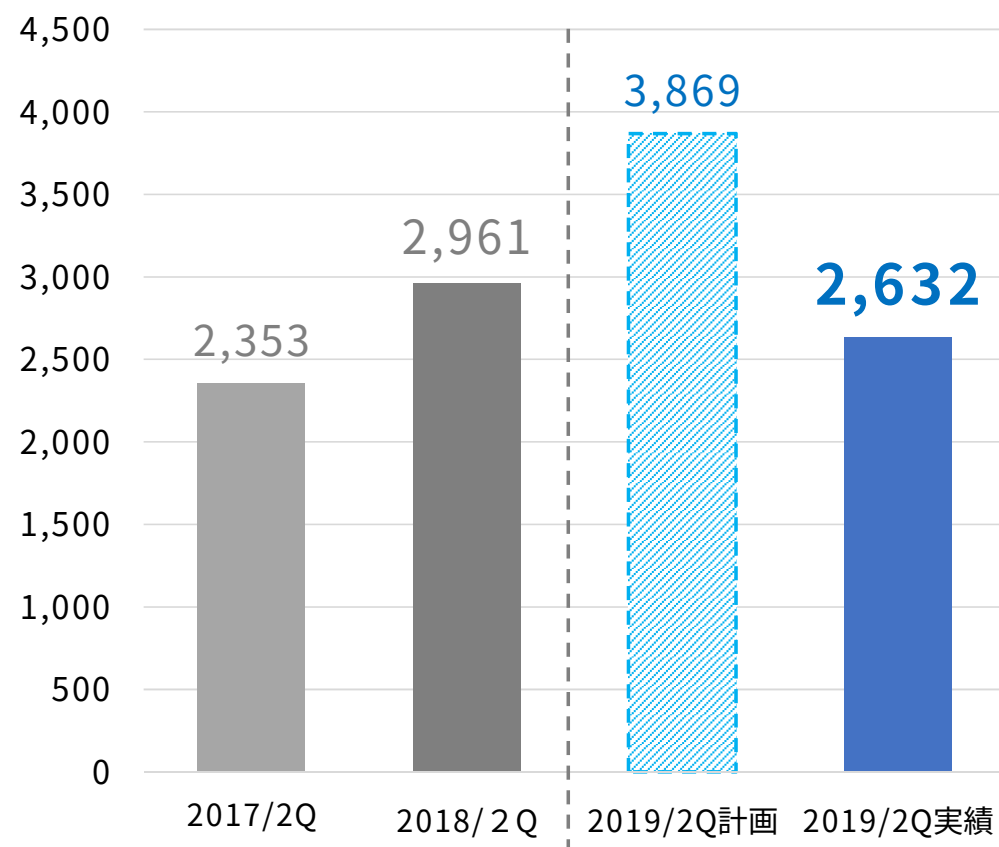
	2018/12月末	2019/6月末		
	金額	金額	前期末比	増減率
現金及び預金	3,594	2,844	△749	△20.8%
販売用不動産	11,678	12,290	+611	+5.2%
有利子負債	6,047	5,777	△270	△4.5%
純資産	8,907	9,203	+296	+3.3%
総資産	16,777	16,802	+24	+0.1%
自己資本比率	53.1%	54.8%	+1.7pt	—

事業別実績：底地



前年同期比で**11.1%**の減収、計画比は大幅に下回る

(売上高:百万円)



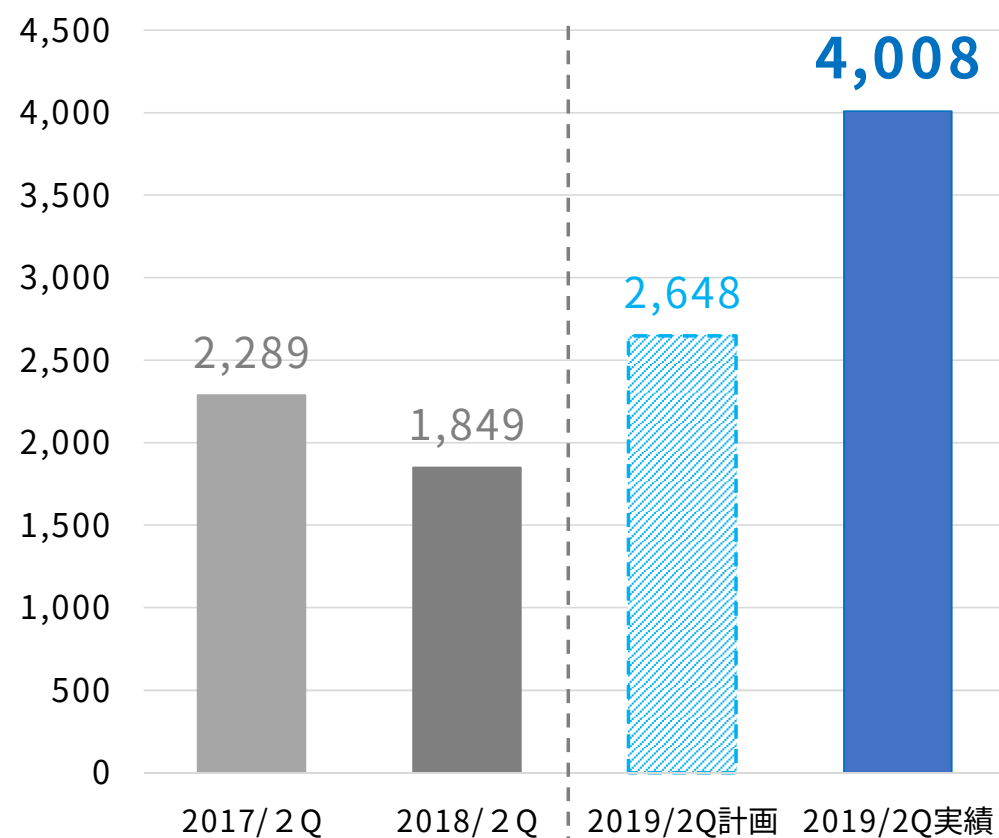
- 前期の仕入物件の販売に想定より時間を要し、期ずれが発生
- 前期比で販売単価が減少
- 利益率は計画通り推移
- 通期売上は**73億円**を計画

事業別実績：居抜き



前年同期比で**116.7%**の増収、計画比では**51.3%**上回る

(売上高:百万円)



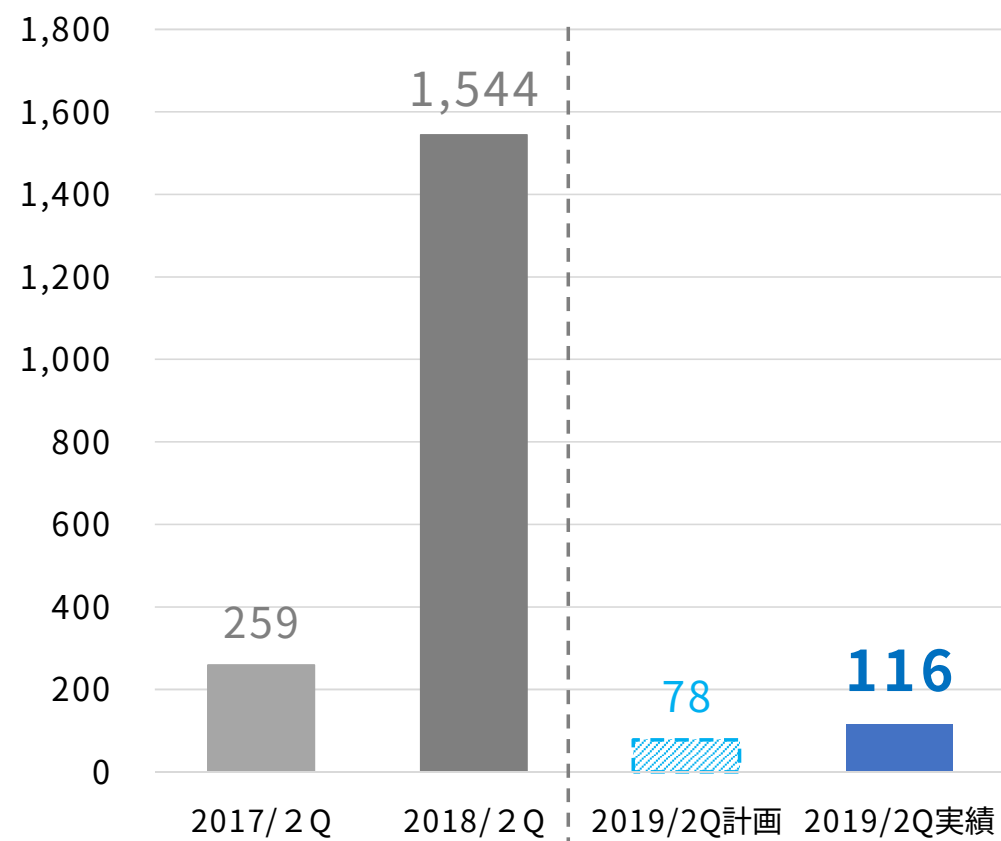
- 下期に販売を予定していた西日本エリアの大型物件の販売が上期に前倒しとなり、売上・利益ともに計画を大きく上回る
- 利益率も計画を上回る
- 通期売上は**74億円**を計画

事業別実績：所有権



前年同期比で**92.5%**の大幅減収、計画比では**47.3%**上回る

(売上高:百万円)



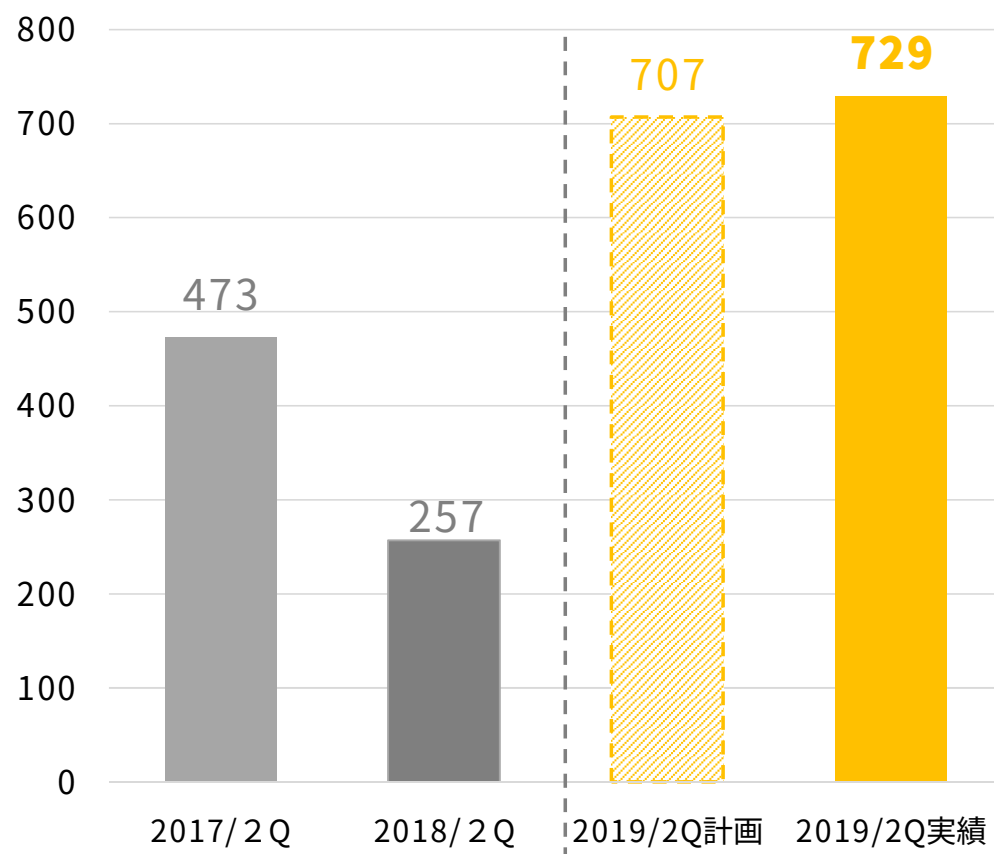
- 売上、利益ともに計画を上回る
- 期首の在庫状況から、当期は大幅な減収の計画
- 通期売上は**9億円**を計画

事業別実績：建築



前年同期比で**182.6%**の増収、計画比では**3.1%**上回る

(売上高:百万円)



- 前期下期からの受注の回復により、前年同期比で大幅な増収
- 営業戦略の見直し及び消費増税前の駆け込み需要もあり、受注高及び受注残高が大幅に増加
- 本社移転、展示場閉鎖により固定費削減

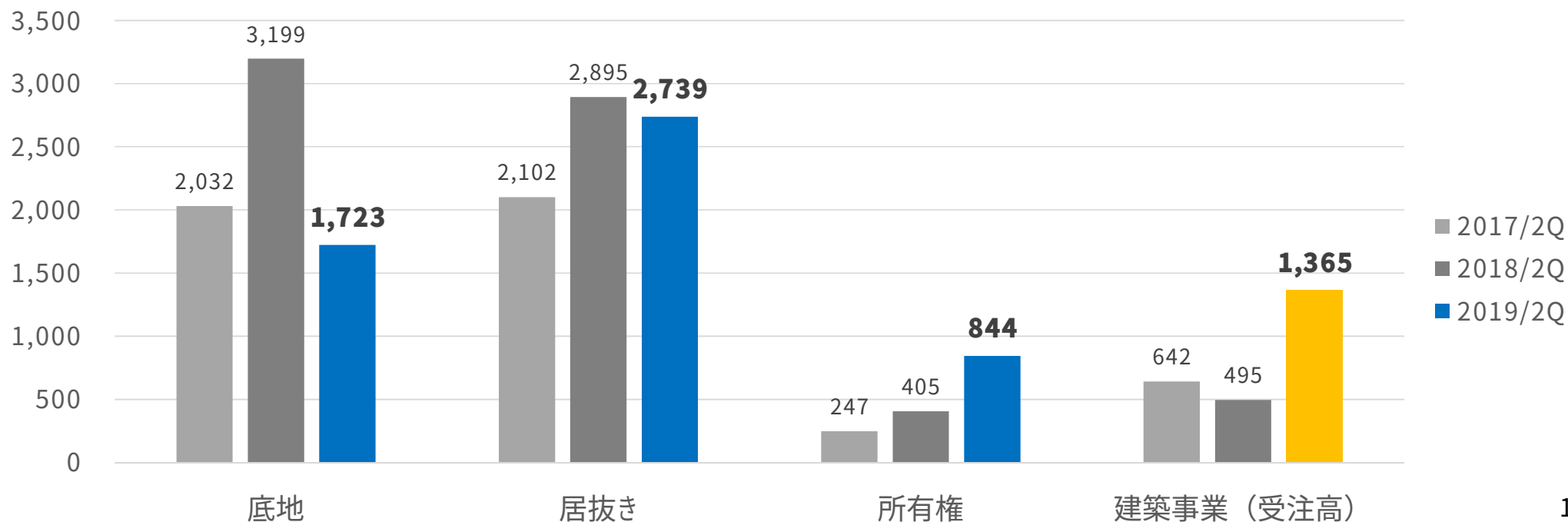
事業別仕入・受注実績



仕入実績は前年同期比18.3%減の**53億7百万円**

- 底地:区画数、単価ともに減少し、仕入減少
- 居抜き:好調な西日本エリアに続き、関東エリアでも仕入れが増加
- 所有権:前年同期比108.1%増加
- 建築事業:営業戦略の見直し及び消費増税前の駆け込み需要により受注増加

(単位:百万円)



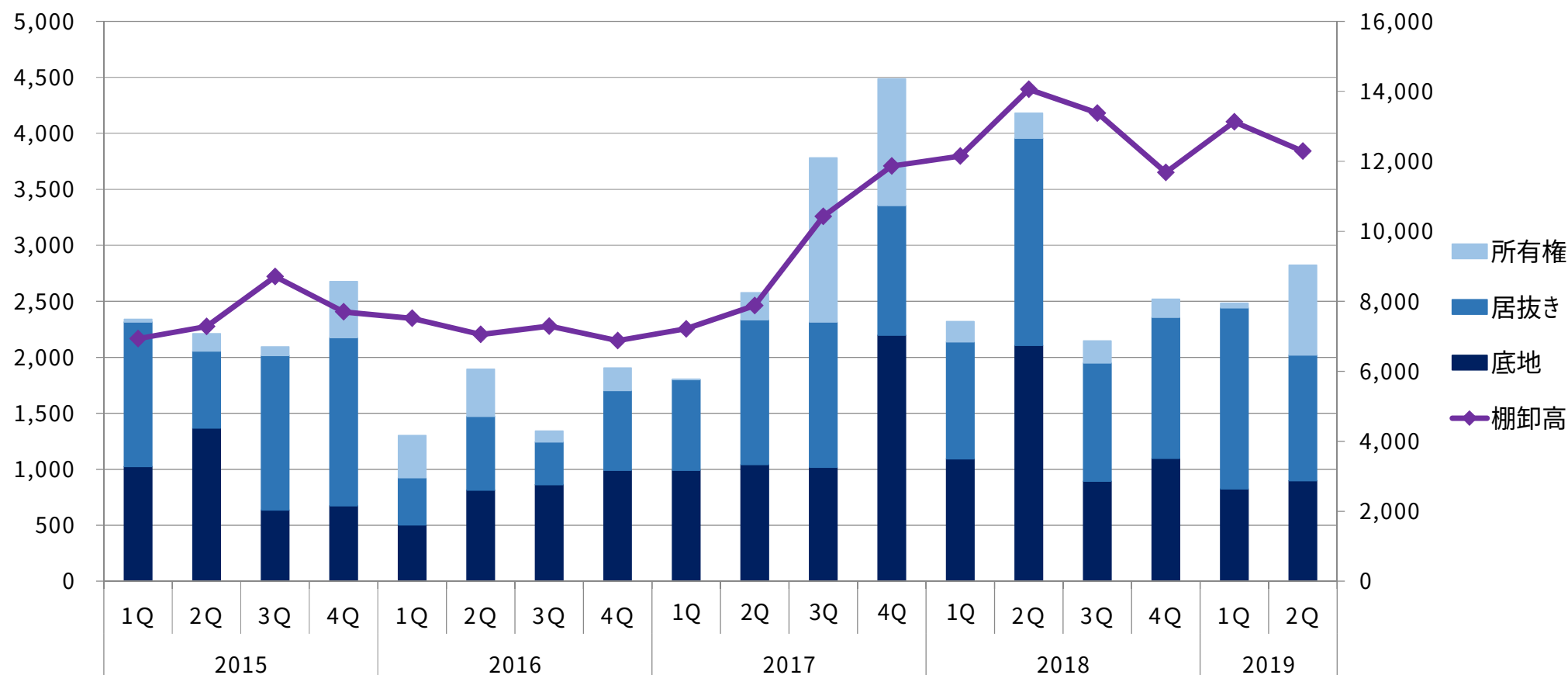
仕入高・棚卸高推移表



- 販売用不動産残高は122億円となり、計画達成に向け販売を推進

仕入高(百万円)

棚卸高(百万円)



各本部の市況認識



第三営業本部

西日本エリアをカバー

- ・福岡は引き続き活況
- ・名古屋・大阪は収益不動産業者の仕入抑制により、価格調整が起きている
- ・京都は宿泊施設の供給過多により、高値圏から下落に転じている

第二営業本部

北海道、仙台エリアをカバー

- ・札幌で高値圏から下落に転じたエリアも出始め、弊社向けの情報量も増加
- ・地元金融機関の不動産融資姿勢が厳格化

第一営業本部

関東エリアをカバー

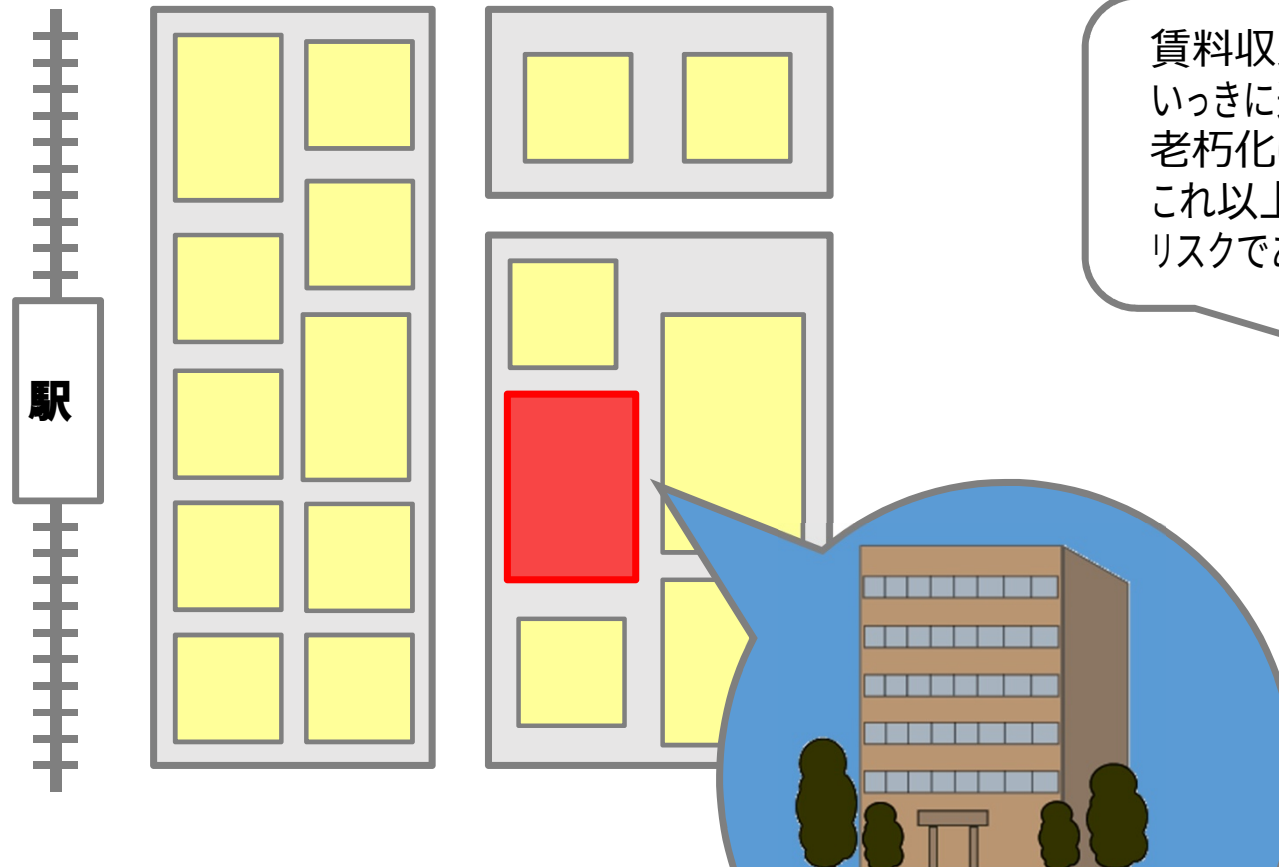
- ・都心5区では価格の高騰が継続
- ・住宅地では売主の価格目線が下がってきており、居抜きの仕入が増加

大型居抜き物件の取り組み事例



西日本エリア某所 低収益老朽化古ビル 築年数：約40年 地積：約900m²

地図



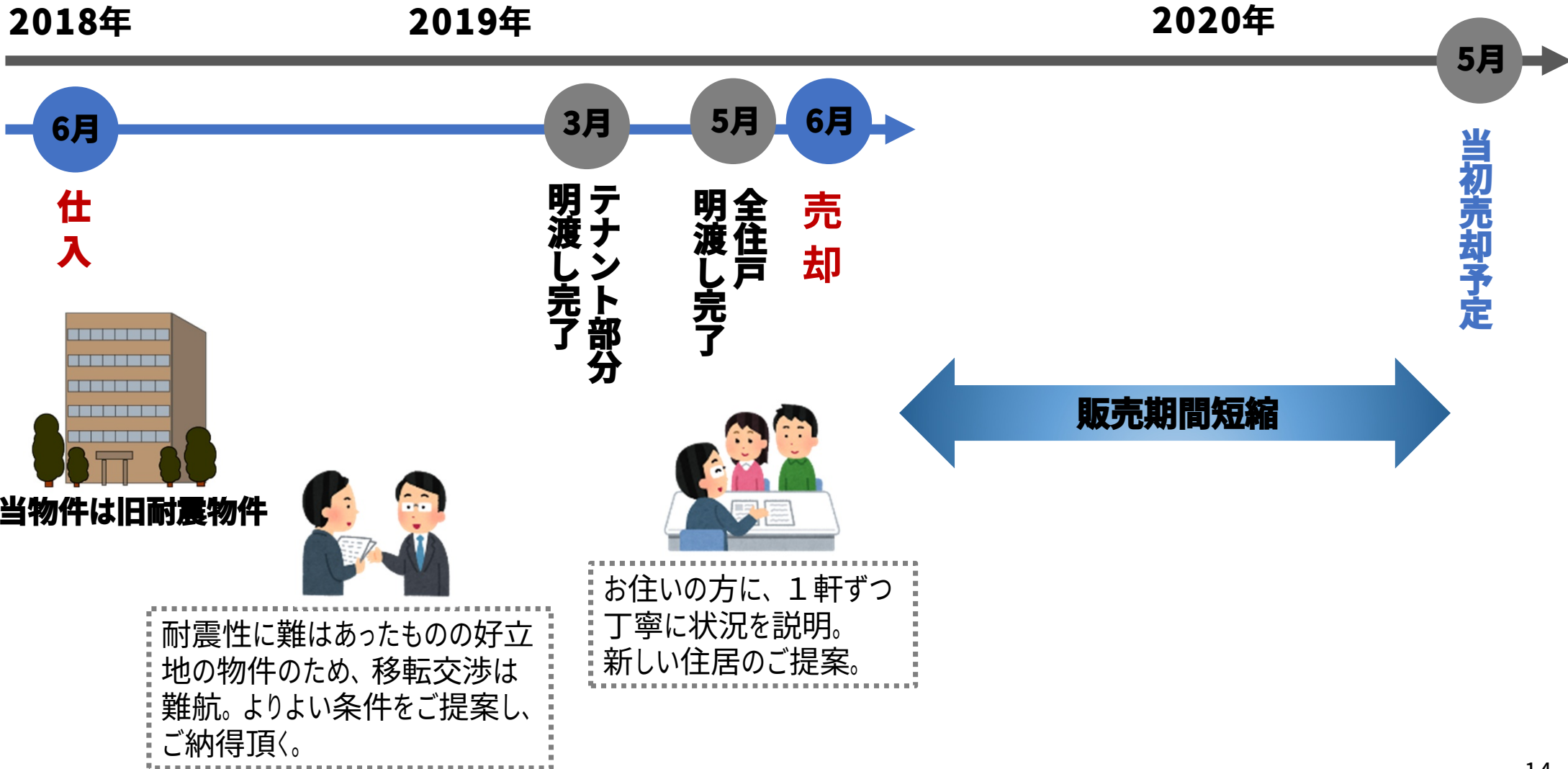
お客様の現状

賃料収入が高かったテナントが
いっきに退去してしまった…
老朽化しているし、
これ以上保有しているのも、
リスクである。



法人担当者様

大型居抜き物件の取り組み事例



成長

新規事業の推進と収益化

- 市街地再開発事業への取り組み
- 民泊事業で2棟目の「あずきハウス」を運用開始
- 海外不動産の権利調整問題の研究

安定

既存事業の安定成長

- 物件回転率改善のため専門部署の設立

還元

配当の充実、社会貢献、社員還元

- 増配基調を維持
- 底地で得た収益を子供の未来へ投資を検討
- 給与のベースアップ実施

成長_市街地再開発事業について



2019年7月に「地域再開発」プロジェクト発足

趣旨

「権利調整ノウハウ」の地域再開発への活用
石巻市の復興支援で得たノウハウを他のエリアで転用

(展開方針)

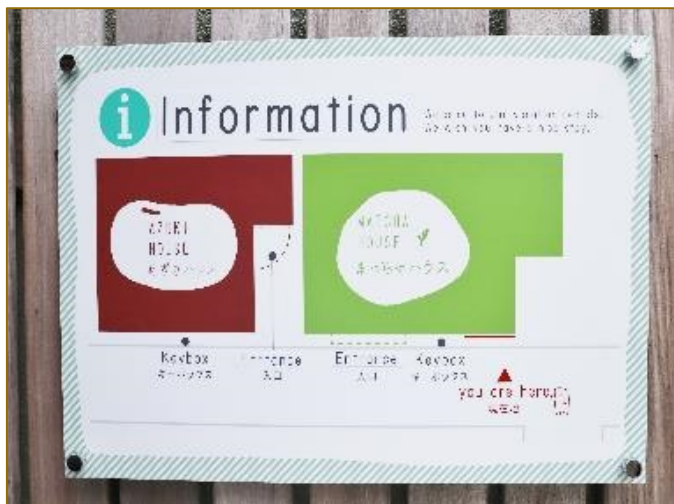


(主な対象エリア)

少子高齢化（人口減少）の進む地方都市

権利関係の複雑な地区

成長_抹茶ハウス インテリアリニューアル

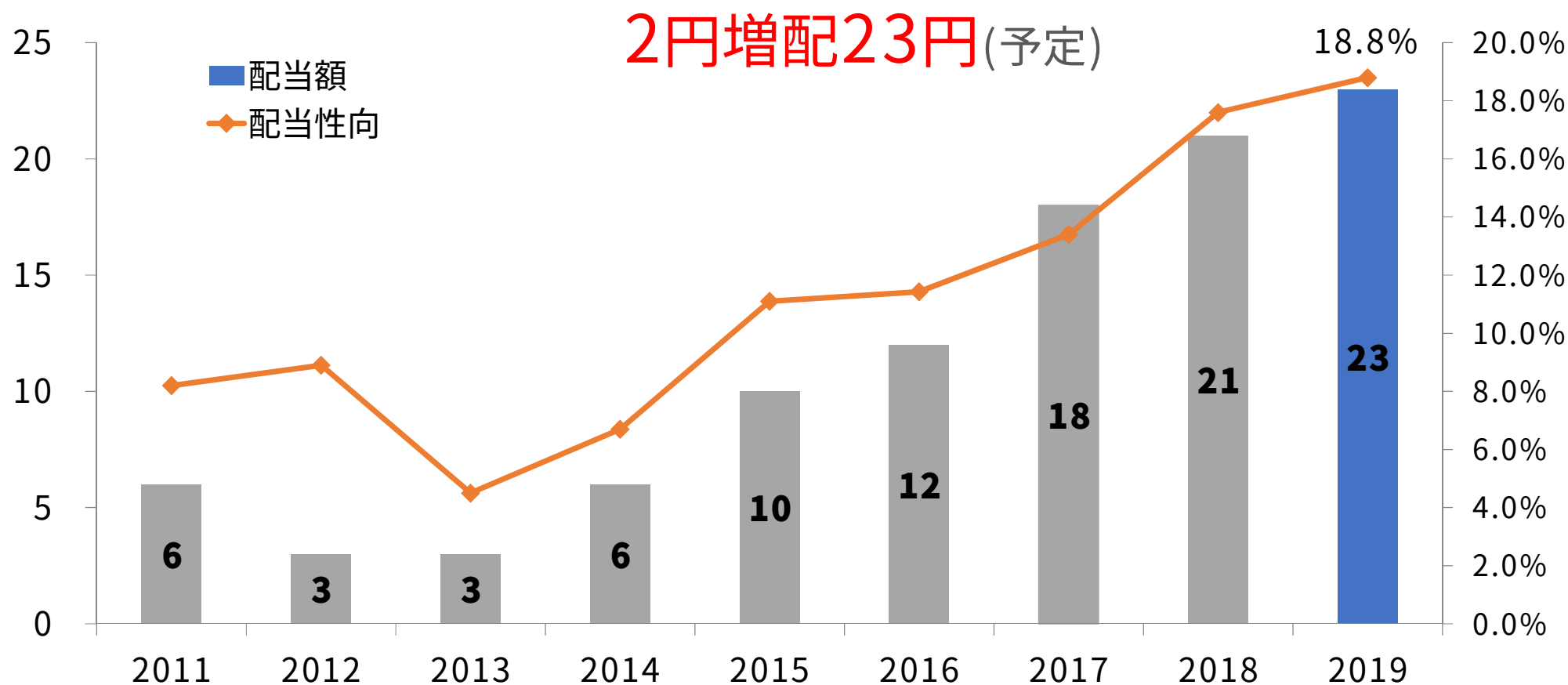


還元_配当の充実



配当額 (円)

配当性向(%)



還元_底地くん子供の未来応援P J について



底地販売活動で得た収益の一部で
子供たちを「虐待や貧困」から救い守る支援をしてみたいです



虐待や貧困をなくす、どうしたら子供たちを守れるか、取り組みを教育機関と検討。
→家庭環境に悩む子供たちを救い、安心して暮らせる、明るい未来が構築できる支援を行います。

WEBサイトの拡充

[IR Top](#)[Our Policy & Strengths](#)[Our Business](#)[Financial Results](#)[Conference Materials](#)[Analyst Report](#)[IR Calendar](#)[Corporate Profile & Shareholder's Info](#)

INVESTOR RELATIONS

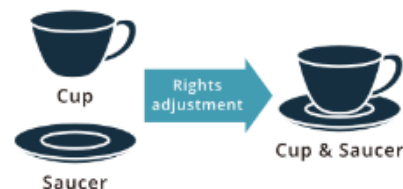
ウェブサイト英訳ページ追加

[Japanese](#)

What is rights adjustment?

To better understand Sansei Landic's business, consider a relationship between a cup and a saucer. While a cup alone is useful and so is a saucer, the value maximizes if they are used together as one. Our business offers higher value by combining cups (land lease right) and saucers (leasehold land) that are separately used.

Ref. Figure 1 (What is rights adjustment?)



Rights adjustment for leasehold land



One's Life ホーム本社移転



Seijo Design
Gallery
世田谷区成城3-21-8

2019年12月期 業績予想



• 2019年12月期（2019年1月1日～2019年12月31日）連結業績予想

(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

ゆるキャラグランプリ2019エントリー中!!

エントリーNo.613
底地くん
応援してね!!

こちらから投票をお願いします。
こちらから投票をお願いします。
こちらから投票をお願いします。



本番
ICIAL
WEB S

ゆるキャラグランプリ
2019

???位 ???PT 企業・その他 エントリーNo.613

底地くん
SOHOCHIKUN
(東京都)

所属：株式会社サンセイランディック

ぼく、底地（そちち）くんです。
底地とは、地主さんが、建物を建てたいと思っている借地権者さんに買っている土地のこと。
二人がよい関係なのがぼくの幸せ。
え？西じゃないよ！
一人前の底地を目指して頑張中！

参考資料

会社概要



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	810,973,600 円（令和元年6月末日現在）	
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、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158名（連結186名）…令和元年6月末時点	

全国9拠点のネットワーク



LINEスタンプ発売中！



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

