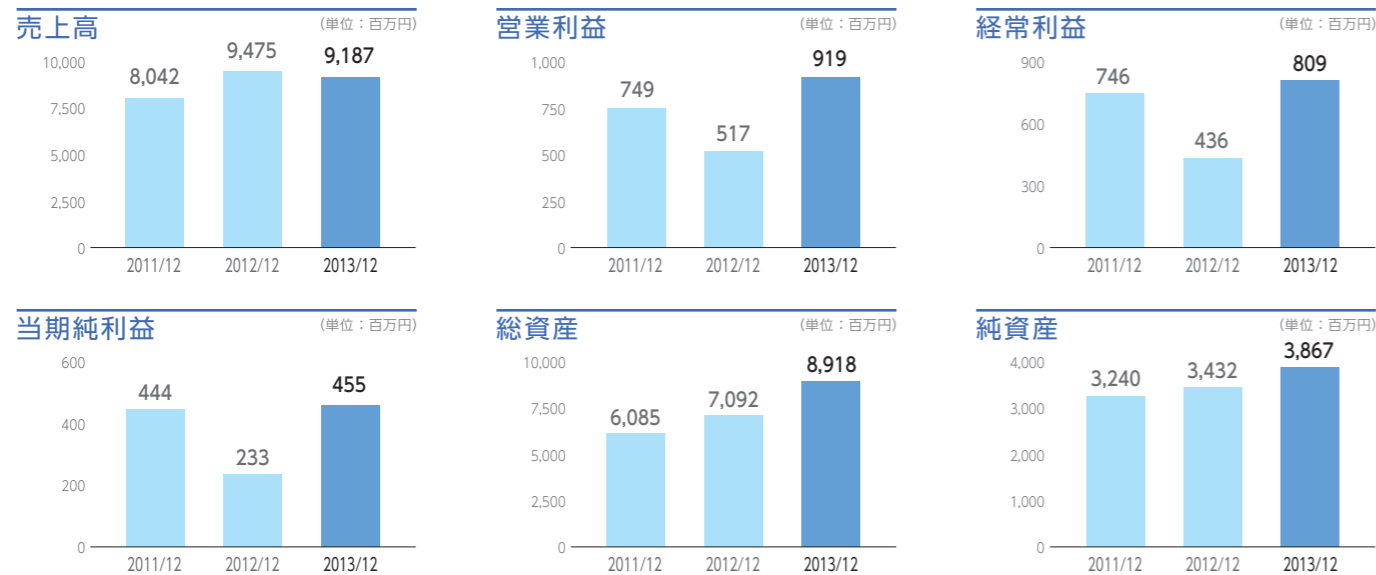


財務ハイライト(連結) Financial Highlights



株主情報 Stock Information

事業年度	毎年1月1日から12月31日まで
定時株主総会	毎年3月
株主確定基準日	12月31日
剰余金の配当の基準日	12月31日
株式の売買単位	100株
公告掲載方法	電子公告とする。ただし、事故その他のやむを得ない事由によって電子公告による公告ができない場合は、日本経済新聞に掲載して行う。
株主名簿管理人、特別口座の口座管理機関	みずほ信託銀行株式会社

お取扱窓口 …… 証券会社等に口座をお持ちの場合、住所変更や買取請求等株主様の各種お手続きは、原則として口座を開設されている証券会社等経由で行っていただくこととなりますので、ご利用の証券会社等へご連絡をお願いいたします。証券会社等に口座をお持ちでない場合(特別口座の場合)、下記のお取扱店にてお取扱いいたします。なお、支払明細の発行に関するお手続きにつきましては、みずほ信託銀行の下記連絡先にお問合せください。

お問合せ先 …… 〒168-8507 東京都杉並区和泉2-8-4 みずほ信託銀行 証券代行部  
フリーダイヤル 0120-288-324 (土・日・祝日を除く9:00~17:00)

お取扱店 …… みずほ証券  
本店、全国各支店および営業所  
プラネットブース(みずほ銀行内の店舗)でもお取扱いいたします。  
\*カスタマープラザではお取り扱いできませんのでご了承ください。

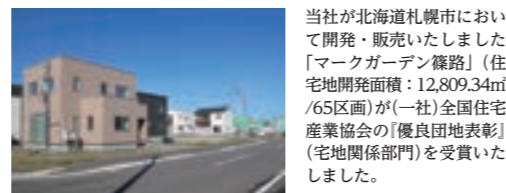
みずほ信託銀行  
本店および全国各支店  
\*トラストラウンジではお取り扱いできませんのでご了承ください。

未払配当金の …… みずほ信託銀行 本店および全国各支店  
お支払 …… みずほ銀行 本店および全国各支店 (みずほ証券では取次のみとなります)

IR活動実績 IR activities

2013年 2月 26日	アナリスト・機関投資家向け平成24年12月期決算説明会
2013年 2月 27日	【東京】(株)フィナンテック主催イブニングIRセミナー(個人投資家向け説明会)
2013年 3月 1日	【福岡】日本証券新聞主催個人投資家向け合同説明会
2013年 5月 28日	【東京】(株)日本投資環境研究所主催個人投資家向け合同説明会
2013年 6月 6日	【広島】日本証券新聞主催個人投資家向け合同説明会
2013年 8月 22日	アナリスト・機関投資家向け平成25年12月期第2四半期決算説明会
2013年 8月 28日	【東京】(株)SBI証券主催個人投資家向け合同説明会
2013年 8月 29日	【東京】モーニングスター(株)主催個人投資家向け合同説明会
2013年 9月 24日	【札幌】モーニングスター(株)主催個人投資家向け合同説明会
2013年 12月 6日	【東京】(株)日本投資環境研究所主催個人投資家向け合同説明会

受賞 札幌篠路 Winning



# SANSEI REPORT

事業報告書

2013年1月1日—2013年12月31日

The SPECIALIST of COMMUNICATION

関わる方すべてに、「気持ちのよい」土地再生を

トップメッセージ Top Message



株式会社サンセイランディック

おかげさまでJASDAQから東証二部へ  
今後も不動産権利調整のスペシャリストとして底地問題と向き合い、  
社会貢献の道を歩み続けます



当社は、「不動産の再生」をテーマに、他の不動産会社が手掛けにくい底地(借地権が付着している土地の所有権)の権利調整や買取り販売、管理などを手掛ける「権利調整ビジネス」を展開しており、それを通じて土地再生の一助を果たすことこそが、明日の社会に貢献できることと確信しています。

おかげさまで、この度平成26年1月30日をもちまして、東京証券取引所JASDAQ市場から市場第二部への市場変更を致しました。今後も「不動産権利調整のForerunner(先駆者)であり続けること」を経営ビジョンに、底地問題を解決する不動産権利調整のスペシャリストとして、きめ細かいソリューションを提供し、皆様のご期待に応えられるよう、より一層社会貢献に努めてまいります。

代表取締役 松崎 隆司

底地ビジネスの要は「ヒューマンスキル」

底地ビジネスは、複雑な人間関係・権利が絡む、手間も時間もかかる事業です。例えば、共有名義で相続した底地の売却、収益性の低い底地の整理、借地権の売買などを考える際、付随する権利が複雑化しているような場合には、個人での問題解決は困難を極めます。このような場面において、権利調整ビジネスのスペシャリストとして、適切な利害調整を行うことにこそ、私どもの存在価値があると考えています。当社は、単に底地を購入・売却するのではなく、根気や手間を惜しまず、権利者の立場に立ったきめ細やかな対応で権利関係を整理できる「ヒューマンスキル」を大切にしています。今後も関係者の皆様と信頼関係を築きながら、権利調整を通じて不動産の価値を高めることで、サンセイランディックにしか成し遂げられない社会貢献を果たしていきます。

相続税改正による  
当社ソリューションへのニーズの高まり

平成27年1月より相続税の基礎控除の引下げなどが予定されており、相続税の増税傾向が強まっていく流れにあります。人々の関心も高まっていますが、これは当社の底地ビジ

権利調整ビジネスとは

底地(借地権が付着している土地の所有権)など、ひとつの不動産にまつわる複数の権利者(地主・借地人等)さんやその土地の歴史に真摯に向き合い、契約内容など不透明なものを明確にしながら、現代とそぐわなくなってしまった権利関係を適切な状態に調整する仕事です。当社では、自由な活用が制限されていたり、資産価値が低くなってしまっている不動産を所有者様より買取り、権利関係を調整することにより、不動産の価値を高めた上で、販売する事業を展開しています。

ネスにおいても追い風とも言えるでしょう。加えて物納要件の厳格化により、昨今では底地の物納は非常に困難だと言われております。それにより、地主さんにとっては相続税の対象となる不動産は、事前に整理することが必要となり、底地も例外ではありません。そこで、個人のお客様向けのセミナー開催などを通じて当事業の知名度を向上させ、ビジネス拡大を目指します。

底地シェアの更なる拡大に向け、  
コンサルティング、管理部門の強化

底地ビジネスにおいては、従来買取り・販売をメインとするフロービジネスを軸に事業展開してまいりましたが、底地を手放すニーズのない地主さんも多く、全国にある底地のうちごく一部しか取り扱えていない状況です。一方で、底地の管理や借地人さんとの交渉には手間がかかることから、多くの地主さんが負担を感じているという現状があります。昨年発足した、底地交渉の代理を専門的に行うコンサルティング部に加え、今年度は底地の管理に特化した管理部を立ち上げました。売買だけでは解決できなかった地主さんのニーズに幅広く対応することで、フィー収入と底地情報の拡大を通じて事業領域の拡大を図ります。

グループ会社 Affiliated Company

企画から土地開発・建設・施工・管理まで  
サンセイグループが不動産を  
総合プロデュースいたします。



# 底地問題をはじめ、権利関係が複雑な不動産に対し積極的な取り組みを行っています。

当社はこのような不動産を取得しています。

## そこち 底地 (借地権付土地)



底地とは土地の所有者が第三者に土地を貸し、地代収入を得ている土地のことです。

### <問題点>

- 地主さんは自由に土地を利用できない
- 相続財産評価の割に収益性が低い
- 借地人さんにとっても建物の増改築や売却の際に地主さんの承諾が必要

当社では、土地と建物の権利をひとつにすることにより、土地本来の資産価値を取り戻すお手伝いをしております。

## いぬ 居抜き物件 (古アパート、古ビル)



居抜き物件とは一部部屋を借りている人がいるものの、老朽化して十分に収益を上げることのできない古アパート、古ビルのことです。

### <問題点>

- 空室が多く、収益が下がる
- 老朽化が進み修繕費用が増大
- 適正な賃料が取得しにくい
- 借りている人がいるので、建替えることができない

当社では、借手の方ひとりひとりに建物の状態を説明し、退去の依頼を行い、必要に応じて移転先の紹介や移転費用の負担などを行い、権利関係を調整することにより、土地が有効に活用されるような取り組みをしています。

## 取得

## 権利調整

— 不動産の再生へ —

## 販売

### 権利関係が複雑な底地、居抜き物件を積極的に取得

サンセイランディックでは底地、居抜き物件など、権利関係が複雑である為に、他社では購入が難しい不動産を積極的に取得しています。また、このような不動産は担保価値が低いために融資が難しいとされておりますが、当社では独自の資金調達ルートでそれを可能にしています。

- ポイント**
- 迅速な査定
  - 現況での買取りでオーナー様の負担減
  - 独自の資金調達ルート



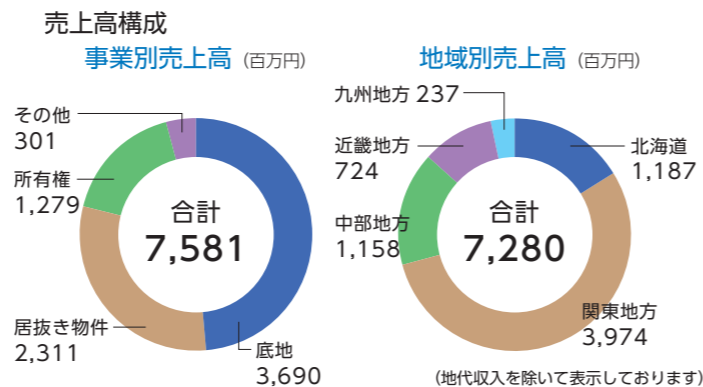
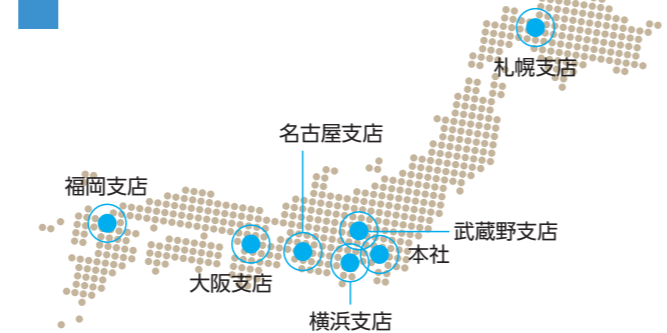
### WEBによる情報提供と集客

当社が運営するWEBサイト「底地.com」では、底地に関する豊富な情報のご提供と、無料相談の受付を行っております。  
<http://www.sokochi.com>



### 全国各地で、権利調整ビジネスを通じた社会貢献

特殊な土地を扱うスキルと独自のノウハウで不良資産を資産価値の高い魅力的な土地に変えるのがサンセイランディックの仕事です。また、首都圏を中心に北海道から沖縄まで全国各地の不動産権利調整に取り組んでいます。



### 現場での活躍 — 気持ちのよい土地再生を支えるヒューマンスキル —

#### 居抜き物件の現場インタビュー



名古屋支店 森岡 俊陽

柔軟かつ地道に根気よく、相手の立場に立った権利調整を目指して

私は名古屋市市中川区の連棟長屋の明け渡しを担当しました。明渡交渉の場合、最初から入居者さんとの利害関係が一致することはほとんど無い為、どの様にすれば協力して頂けるのかを相手の立場から考えて交渉に臨んでいます。また、ご年配の方が多く、我々はいかに迅速な協力体制が取れるか、いかに根気よく取り組めるかがポイントとなります。そこで、世間話をしたり、電話で済むような話でも訪問して直接お話を伺うことで、相手の不安を解消できるよう心がけました。最も苦労したポイントは、やはり移転先の紹介です。現状の家賃が著しく安価で且つ所得の少ない方が多かった為、近隣で同じような条件で高齢者を受け入れて頂ける物件を探すのに大変苦労しました。今後も柔軟かつ地道に根気よく業務に取り組み、皆様に信頼して頂ける存在になりたいと思います。

### 管理・コンサルティングの強化

昨年、底地の交渉サポートを専門に行うコンサルティング部を発足し、売買だけでは対応しきれなかったニーズにも対応が可能になりました。更に今年から管理を専門とする管理部を立ち上げ、底地を手放すニーズの無い地主さんに対しても、サービスを提供し、更なる底地シェアの拡大を図ります。

- 底地の管理
- 借地権
- 契約更新
- 再建築不可
- 境界確定困難
- 共有持分

### 会社概要 Corporate Profile

商号	株式会社サンセイランディック
所在地	東京都千代田区神田司町2-1 オーク神田ビル 7F 電話番号 03-3295-2200 (代表) FAX 03-3295-2900
資本金	257百万円
事業内容	1.底地の仕入れ及び企画販売 2.底地の管理
免許	国土交通大臣(3)第6282号
加盟団体	一般社団法人全国住宅産業協会 社団法人全国宅地建物取引業協会連合会 社団法人全国宅地建物取引業保証協会
従業員数	109名(2014年6月末現在)

### 交通アクセス Access



- 札幌支店**  
〒060-0003  
北海道札幌市中央区北3条西2-2-1日通札幌ビル7F  
TEL.011-261-3960(代) / FAX.011-261-3955
- 武蔵野支店**  
〒181-0013  
東京都三鷹市下連雀3-15-20MSKリトルハイム1F  
TEL.0422-79-9220(代) / FAX.0422-76-5570
- 横浜支店**  
〒220-0004  
神奈川県横浜市西区北幸1-4-1横浜天理ビル20F  
TEL.045-620-0022(代) / FAX.045-620-0021
- 名古屋支店**  
〒460-0002  
愛知県名古屋市中区丸の内2-18-25丸の内KSビル9F  
TEL.052-219-2781(代) / FAX.052-219-2788
- 大阪支店**  
〒541-0046  
大阪府大阪市中央区平野町3-6-1  
あいおいニッセイ同和損保御堂筋ビル3F  
TEL.06-4706-0040(代) / FAX.06-4706-0045
- 福岡支店**  
〒810-0001  
福岡県福岡市中央区天神1-13-21天神商栄ビル5F  
TEL.092-718-0212(代) / FAX.092-718-0213