

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次いたします。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  
本店および全国各支店  
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。  
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)

グループ会社 Affiliated Company



IR活動実績 IR Activities

平成27年2月13日	平成26年度12月期決算発表
平成27年2月23日	アナリスト・機関投資家向け平成26年度12月期決算説明会
平成27年2月27、28日	(株)マジカルポケット主催「IRフォーラム2015大阪」(大阪)
平成27年3月13、14日	(株)東京証券取引所主催「東証IRフェスタ2015」(東京)
平成27年3月29日	第39回定時株主総会
平成27年5月15日	平成27年度12月期第1四半期決算発表
平成27年7月4日	大和IR主催 個人投資家向け合同説明会(東京)
平成27年8月7日	平成27年度12月期第2四半期決算発表
平成27年8月18日	アナリスト・機関投資家向け平成27年12月期第2四半期決算説明会
平成27年10月8日	IR BANK主催・おきなわ証券協賛個人投資家説明会(沖縄)
平成27年11月13日	平成27年度12月期第3四半期決算発表

40周年パーティーを開催！



平成27年10月6日に当社の40周年記念パーティーを開催いたしました。各業界の皆様のご臨席を賜わり、この日を無事に迎えることができました。これもひとえに皆様のお力添えがあってこそと感謝しております。今後とも引き続きご愛顧ご支援賜りますようお願い申し上げます。

当社のキャラクター「底地くん」のお披露目もさせて頂きました。

# SANSEI REPORT

おかげさまで 40周年

事業報告書  
平成27年1月1日—平成27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 証券コード 3277

## おかげさまで創業40周年 これからも不動産権利調整のスペシャリストとして 底地をはじめとする問題に取り組む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「不動産権利調整ビジネス」を中心に全国で展開しており、事業を通じて不動産の再生、活用の一助を果たすことこそが、社会に貢献できる事と確信しております。

おかげさまで、この度平成28年2月に40周年を迎えました。創業100年を目指し、「不動産権利調整のForerunner(先駆者)であり続けること」、「全てのステークホルダーとWIN-WIN-WINの関係を構築する」を経営ビジョンに、底地を始めとした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更なる成長を果たしステークホルダーの皆様のご期待に沿えるよう、努めて参ります。また、今後も株主の皆様に対する利益還元も経営の重要課題のひとつとして位置づけており、長期的な視点に立ち連結業績を考慮しながら安定的な株主還元を継続し、一層皆様のご期待に応えられるよう邁進して参ります。

代表取締役 松崎 隆司

「ヒューマンスキル」が要となる丁寧な権利調整

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、権利者それぞれの立場に立ったきめ細やかな対応を行う「ヒューマンスキル」を大切にしております。底地は、複雑な人間関係・権利が絡む、手間も時間も掛かる事業です。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に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。この様な場面において、不動産権利調整のスペシャリストとして、権利者それぞれのご意向を尊重し「WIN-WIN-WINの関係を構築しながら丁寧な関係調整を行える事が、私どもの存在価値と考え、

今後とも皆様に喜んで頂ける不動産権利調整を進めて参ります。

更なる成長にむけ、  
不動産権利調整を通じた社会問題解決

当社は更なる成長にむけ「既存事業を拡大し、これまで培ってきたノウハウを活かした新たな事業展開」という方針を掲げており、例えば社会問題となっている「空き家」、「建築物耐震化」、「木造密集地」、「中心市街地活性化」、「少子高齢化」など様々な不動産に関する社会問題解決に当社のノウハウを活用し積極的に事業を展開させることで、周辺事業を含めて更なる成長と社会貢献を行って参ります。

不動産権利調整ビジネスとは

当社では、活用が制限され資産価値が低くなりがちな不動産を所有者より買取り、権利関係を調整することにより、不動産本来の資産価値を向上したうえで販売する事業を基本とし展開しております。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・借地権者等)やその土地の歴史や背景にも、思いを巡らせ複雑化した権利関係を適切な状態に調整する仕事です。不動産の仕入先、販売先また仲介者など関係する皆様にご満足頂けることが当社の喜びである「WIN-WIN-WINの信頼関係」が構築される土地再生を目指します。

# 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



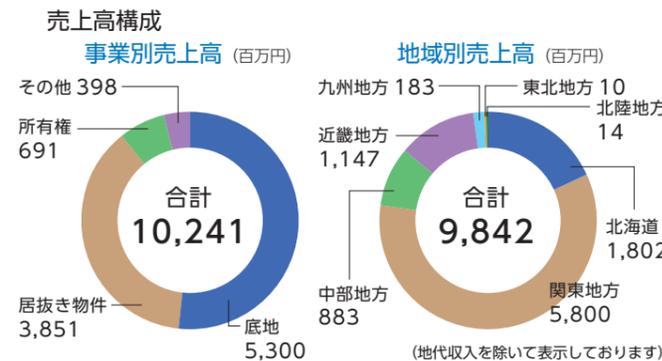
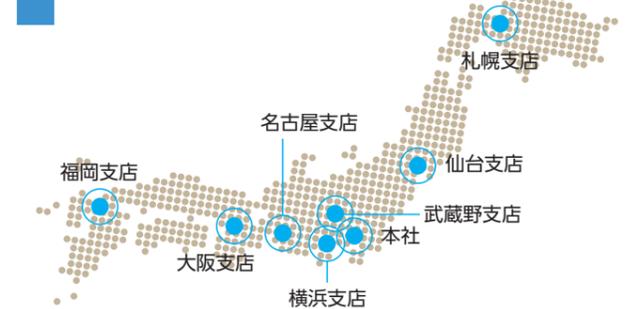
### WEBによる情報提供と集客

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 —



名古屋支店 葛綿 知子

仕事と育児を両立して成果を上げるために

私は名古屋支店に営業として入社し、不動産の仕入れから販売まで一貫して携っています。昨年4月には育児休暇から時短勤務で復帰し、現在は9歳と2歳になる二人の娘たちの育児をしながら、以前と同じ営業職を続けています。時間の制約がある中でも当然結果を出さなければなりませんので、これまで以上にスケジュール管理を意識しています。特に売買案件の査定にはスピードを求められることが多いので注意しています。また、隙間時間を利用して資格を取得するなど、スキルアップにも力を入れてきました。とはいえ、急な子どもの発熱や体調不良、保育所や小学校の行事などで早退する事が多く、大変心苦しいのですが、こうして営業の現場を続けられるのも家族はもちろん、職場の方たちのサポートのおかげだと思っています。日々職場の仲間から良い刺激を受けることが、私の中で働くモチベーションに繋がっていくと思います。

### 管理・コンサルティングの強化

底地の交渉サポートを専門に行うコンサルティング部では、従来の売買だけでは対応しきれないニーズにも対応しております。また、管理を専門とする管理部では、底地を手放すニーズの無い地主さんに対しても、底地管理等のサービスを提供し、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 (平成27年12月末現在)

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	709,825,000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 公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会 公益社団法人全国宅地建物取引業保証協会 東京都不動産のれん会
従業員数	129名

### 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
- 仙台支店**  
〒984-0051  
宮城県仙台市若林区新寺1-2-26小田急仙台東口ビル8F  
TEL.022-742-2411/FAX.022-742-2412
- 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