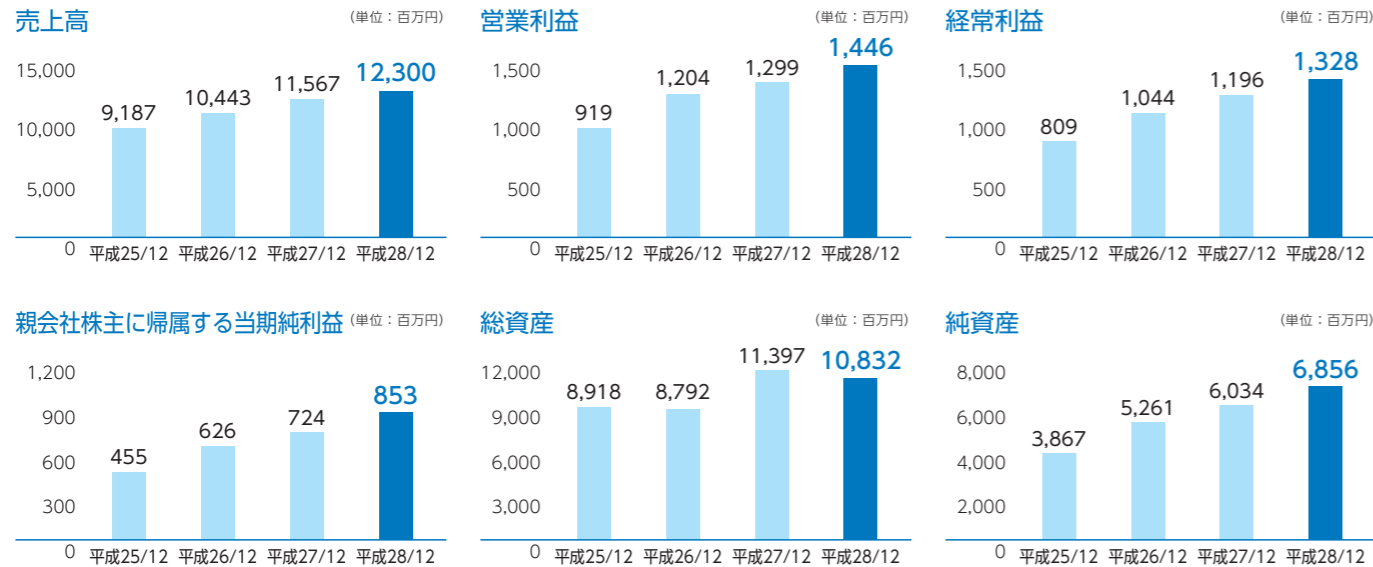


# SANSEI REPORT



## 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扱いできませんのでご了承ください。

**未払配当金** みずほ信託銀行 本店および全国各支店  
**のお支払** 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

年月日	内容
平成28年	
2月 12日	平成27年度12月期決算発表
24日	アナリスト・機関投資家向け平成27年度12月期決算説明会
3月 29日	第40回定時株主総会
4月 7日	【鳥取】IR BANK主催・大山日ノ丸証券協賛個人投資家説明会
5月 13日	平成28年度12月期第1四半期決算発表
21日	【東京】ラジオNIKKEI×プロネクサス主催・企業IR&個人投資家応援イベント
8月 10日	平成28年度12月期第2四半期決算発表
18日	アナリスト・機関投資家向け平成28年12月期第2四半期決算説明会
11月 14日	平成28年度12月期第3四半期決算発表

## CSRの取り組み CSR

**活動ポリシー「住環境を育てたい」**  
社は『企業活動による社会貢献を通じて、自己の育成強化、そして創造に邁進する』の企業理念を実現するため、一人でも多くの方が、豊かな人生を歩むことを願って、社会貢献活動に取り組んでいます。



## 事業報告書

平成28年1月1日~平成28年12月31日



株式会社サンセイランディック  
証券コード 3277



一番に選ばれる会社、一番に頼られる会社を目指して  
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  
不動産に関するあらゆる問題に取り組み社会貢献の道を歩み続けます

代表取締役  
松崎 隆司

## トップメッセージ

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ます。事業を通じて不動産の再生、活用の一助を果たす事こそが、社会に貢献できる事だと確信しております。

おかげさまで、昨年2月に40周年を迎えました。今後は創業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、底地をはじ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まいります。また、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、より一層皆様のご期待に応えられるよう邁進してまいります。

## 「ヒューマンスキル」が要となる丁寧な権利調整 企業の成長=人の成長と捉え、「人材の育成」を行う

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。このような場面において、当社は、単に底地を購入・売却するのではなく、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「ヒューマンスキル」が、私どもの存在価値と考えております。そのことから、企業の成長=人の成長と捉え、「人材の育成」に引き続き尽力してまいります。

## 更なる成長にむけ、支店エリアの拡大

今後の更なる成長にむけ、昨年は大阪名古屋エリアの拡大に注力してまいりました。「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まいります。

## 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。

## グループ企業紹介 Affiliated Company



One's Life Home  
natural modern from architects



## ナチュラルな暮らしを提案 「自然素材+建築家」の戸建て住宅建築

化学物質を極力減らした健康的な自然素材。そして施主の理想をカタチにする建築家とのコラボレーション。

One's Lifeホームは、この大きな二つの魅力によって、着実な歩みを続けています。

URL 株式会社One's Lifeホーム  
http://www.oneslife-home.com/



# 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。



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。

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

## 居抜き物件(古アパート、古ビル)



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。

居抜き物件とは一部入居者さんがいるものの、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
- 入居者さんがいるので、明け渡しをしないと建替えることができない

## 取得

### 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他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。主に不動産仲介業者や金融機関、税理士・会計士より案件をご紹介頂いた上で購入させて頂いております。そのままの状態での買取りが可能ですので、売却をご検討しているオーナー様のご相談も直接承っています。

#### ポイント

- ✓ オーナー様の事情に合わせたご提案
- ✓ 迅速な査定
- ✓ 現況での買取りでオーナー様の負担減



### 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>

## 権利調整

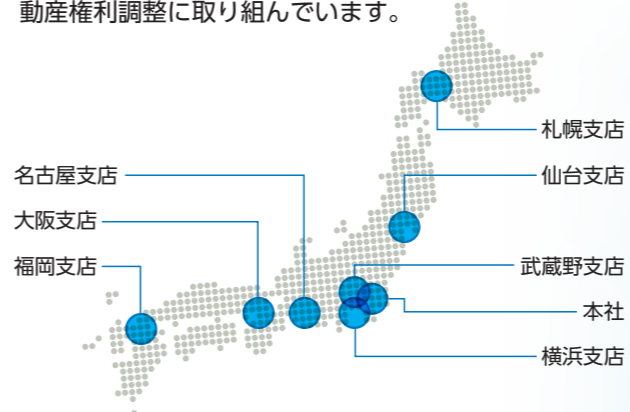
— 不動産の再生へ —

## 販売

### 全国各地で、権利調整ビジネスを通じた社会貢献

買い取りだけではなく、管理・コンサルティングなど、それぞれの地域や市況に合ったソリューションを提供します。

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。



### 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

### 権利調整の現場

大阪支店  
課長 箕輪 勝人



私が担当していた大阪市郊外のとある底地は、全部で24区画の一団の土地でしたが、そのうち、半分の12区画が底地、残りは駐車場や空き家となっております。底地と空き家が入り組んでおり土地の形も複雑なため、このままでは活用が難しい状況でした。また、空き家においては、老朽化による建物の倒壊や放火の危険性、また度々不審者が侵入するなど様々な問題を抱えていました。

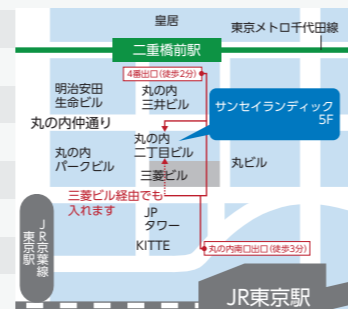
そこで、一部の区画は借地権者さんに購入していただきましたが、そのほかの区画に関しては、借地権(土地を借りている方の権利)を買い取りさせて頂き、それによって得た資金で別のお住まいに移転していただく交渉をしました。建物の老朽化に加え、隣り合った家同士が繋がっている構造のため、借地権者さんのお住いの部分だけ残して空き家部分を解体するのが困難であることや、接道が確保できず再建築不可のままになってしまう事で土地の活用が困難になるという理由から、権利者の方や地域全体にとってメリットがあると判断してこのようなご提案を致しました。いくらリスクの高い住環境とはいえ、長年お住いの借地権者さん全員に最初からご理解いただくのは困難です。このような現場だからこそより丁寧な交渉を心がけました。高齢の借地権者さんが多く、ある80代の女性も思い出のある土地を離れたくないと仰っていました。そこで、空いている隣の区画に移転していただく事を提案したところ、住み慣れた土地に残る事ができ、さらに住みやすいバリアフリーの新築になったと喜んで頂けました。一方、再建築不可の区画の借地権者さんは、地主さんに土地を返したいと思っていましたがこれまでは応じてもらえず、これを機に移転が出来るかと喜んで頂きました。

借地権者の皆様にご協力頂くことで一つの土地としてまとめる事が出来、その後老健施設を運営する会社へ売却することができました。不動産の権利調整には語りつくせない様々な苦労や想定外の出来事があります。私たちはそれらにひとつひとつ向き合い、複雑に絡み合った糸をほどいていくようなプロセスを経て不動産の再生を行っています。このような他では手掛けにくいプロジェクトを成功させた後の達成感は何にも代えがたいですね。

### 会社概要 (平成28年12月末日現在)

商号	株式会社サンセイランディック	免許	国土交通大臣(3)第6282号
所在地	東京都千代田区丸の内2-5-1 丸の内二丁目ビル5F 電話番号 03-5252-7511(代表) FAX 03-5252-7512	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
資本金	720,075,000円	従業員数	129名
事業内容	1.底地の仕入れ及び企画販売 2.底地の管理		

### 交通アクセス



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3-15-20 MSK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K5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