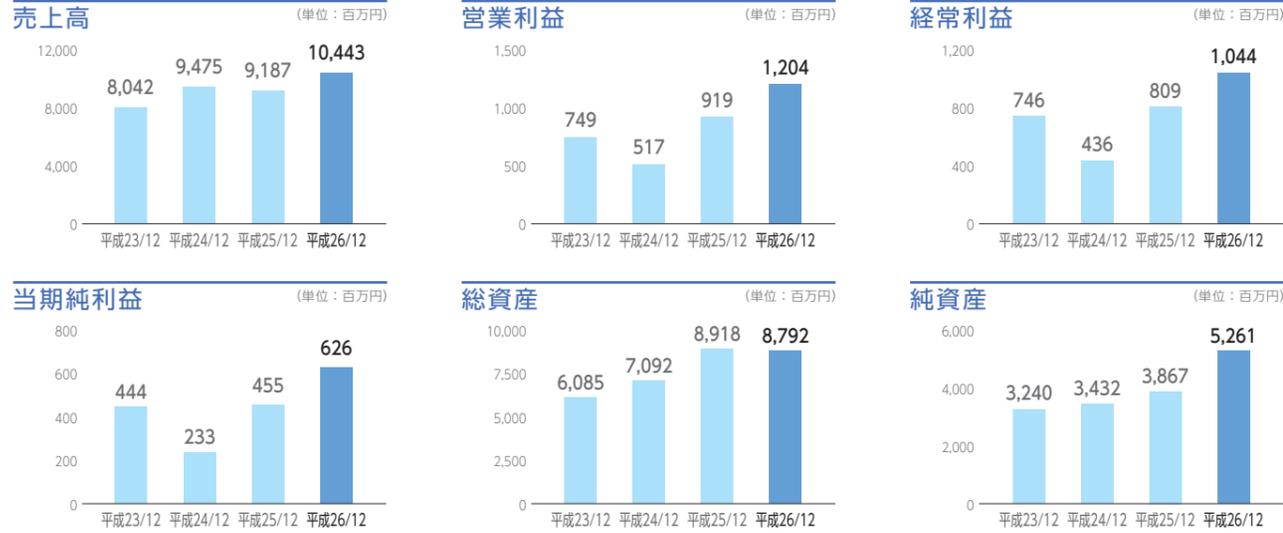


財務ハイライト(連結) Financial Highlights



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



平成26年12月18日に東京証券取引所市場第一部へ市場変更し、上場セレモニーを行いました。平成23年12月のJASDAQ上場から約3年間で東証一部、一部へとステップアップ致しました。皆様のご期待にお応えしていけるよう、社員一丸となって、一層精進してまいります。



機関投資家・アナリスト説明会を2回、個人投資家向け説明会を7回、フェアIRイベントを2回実施いたしました。フェアIRイベントでは、多くの株主様、投資家様にお越しいただき、皆様とコミュニケーションを図りました。

株主優待(実績) Shareholder Benefits



平成26年度には株式会社パン・アキモトが製造している「パンの缶詰」をお配りいたしました。特殊製法により、保存料不使用にも関わらず、3年間やわらかい状態で保存できる備蓄食です。



トップメッセージ Top Message



おかげさまで東証一部へ創業40周年を迎え、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「不動産権利調整ビジネス」を展開しており、事業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事と確信しております。

おかげさまで、この度平成26年12月18日付で、東京証券取引所市場第二部から市場第一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。また、当事業年度において過去最高益となったことから、増配を予定しております。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、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。

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、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、不動産権利調整のスペシャリストとして、適切な利害調整を行うことこそ、私どもの存在価値があると考えております。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」を大切にしております。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、当社にしか成し遂げられない社会貢献を果たしてまいります。

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が実施され、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ネスにおいては追い風とも言えます。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

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を事前に整理することが円満な相続を実現するカギとなり、特に底地など権利が複雑な不動産には積極的な整理が必要です。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社事業の知名度を向上させ、ビジネス拡大を図ってまいります。

次なる成長にむけ、仙台支店設置 東北地方における営業展開の強化及び被災地復興支援

当社は創業40周年を迎え、次なる成長にむけ「既存事業を太くし、これまで培ってきた権利調整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、平成27年1月より、東北地方における営業展開の強化及び被災地復興支援を目的として仙台支店を開設致しました。既存の事業に加え、石巻エリアを中心とした被災地においては当社がこれまで培った権利調整ノウハウを活用し、被災地の再開発や住宅供給なども視野に入れております。市街地内の再開発組合等との連携を図り、同時に進む過疎化・高齢化問題等も考慮した取り組みを行ってまいります。このように、当社のノウハウを活用できる分野で積極的に事業を展開させることで、次の成長につなげてまいります。

不動産権利調整ビジネスとは

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、不動産本来の資産価値を取り戻した上で販売する事業を展開しております。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・借地人等)さんやその土地の歴史に真摯に向き合い、複雑に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。不動産の仕入先、販売先の方々にご満足頂けることが当社にとっての満足に結びつくような、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



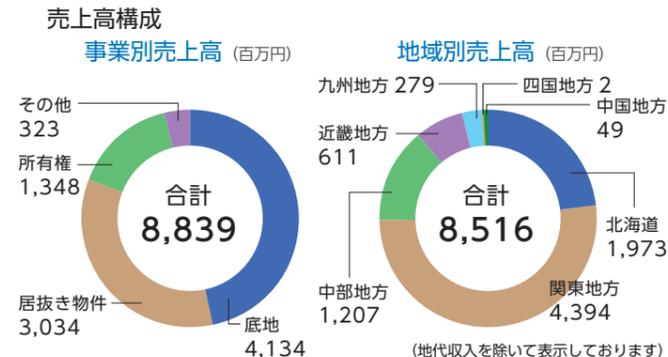
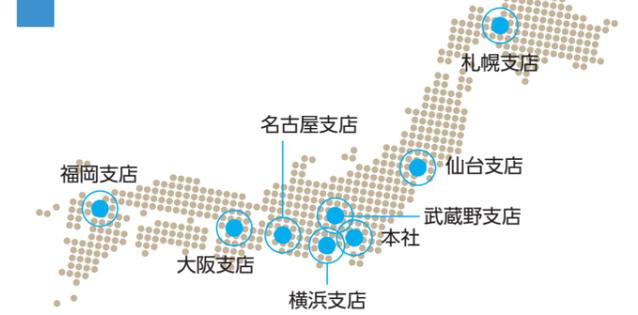
### WEBによる情報提供と集客

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 —

#### 居抜き物件の現場インタビュー



本社営業本部 営業第一部 川野 玲奈

権利者の本音を引出し、ベストな問題解決を図るために

私は入社7年目で、底地等の販売専門の部署に在籍しています。日々借地人さんと関わる上で心がけていることは、借地人さんの言葉に耳を傾け相手の懐に入り込むこと。もうひとつは不動産業者という立場をわきましつつも、あまりビジネスライクになり過ぎないことです。借地人さんとお話しをする中で可愛がっていただくこともあれば、逆にぶつかり合ってしまうこともあります。しかし、それを経て相手の本音を引出し、ご納得していただけるご提案で契約できたときは達成感を感じられます。その中で、ある方は底地を購入後も私を頼りにいただき、グループ会社でのリフォーム工事の受注に繋がったこともありました。この仕事を通じて感じたことは、金銭的な問題もさることながら、人との信頼関係がプロジェクトを大きく左右することです。権利者の思いをないがしろにすることなく、その時々に合わせてベストな問題解決を目指しています。

### 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26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	6億6,145万円
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	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 一般社団法人全国住宅産業協会
従業員数	115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 新規出店**  
〒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**  
〒180-0006  
東京都武蔵野市中町2-5-6HN11ビル1F  
TEL.0422-50-0520(代)/FAX.0422-50-0650
- 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