



株式会社サンセイランディック
2022年12月期第 2 四半期決算説明会
2022年8月23日

2022年12月期第 2 四半期決算概況

第2四半期トピックス



- 売上は一部居抜きの販売が3Qに変更されたため、若干計画を下回るが、利益は計画を上回る
- 仕入は前年同期を大幅に上回り順調に推移

売上高	8,165 百万円	10.4%減 (前年同期比)
営業利益	913 百万円	32.5%増 (前年同期比)
経常利益	832 百万円	31.9%増 (前年同期比)
四半期純利益	713 百万円	77.2%増 (前年同期比)
仕入高	7,070 百万円	57.4%増 (前年同期比)

* 2022年3月末に連結子会社であった株式会社One's Lifeホームの全株式を譲渡したことに伴い、
第2四半期以降は建築事業セグメントは連結の範囲から除外

連結損益比較



- 底地、所有権の販売が計画を上回るものの、居抜きの販売時期の変更により売上は計画を下回る
- 底地の販売が計画を上回ったことに加え、原価圧縮により利益は計画を上回る

(単位:百万円)

	20/2Q	21/2Q	22/2Q		
	実績	実績	計画	実績	計画比
売上高	8,354	9,109	8,290	8,165	△124
売上総利益	1,931	2,331	2,560	2,708	+148
販管費	1,535	1,642	1,720	1,795	+75
営業利益	395	689	839	913	+73
経常利益	291	631	761	832	+70
法人税等	109	232	112	120	+8
四半期純利益	182	402	669	713	+44

連結貸借対照表サマリー



- 仕入が順調に進捗したことにより、販売用不動産が増加

(単位:百万円)

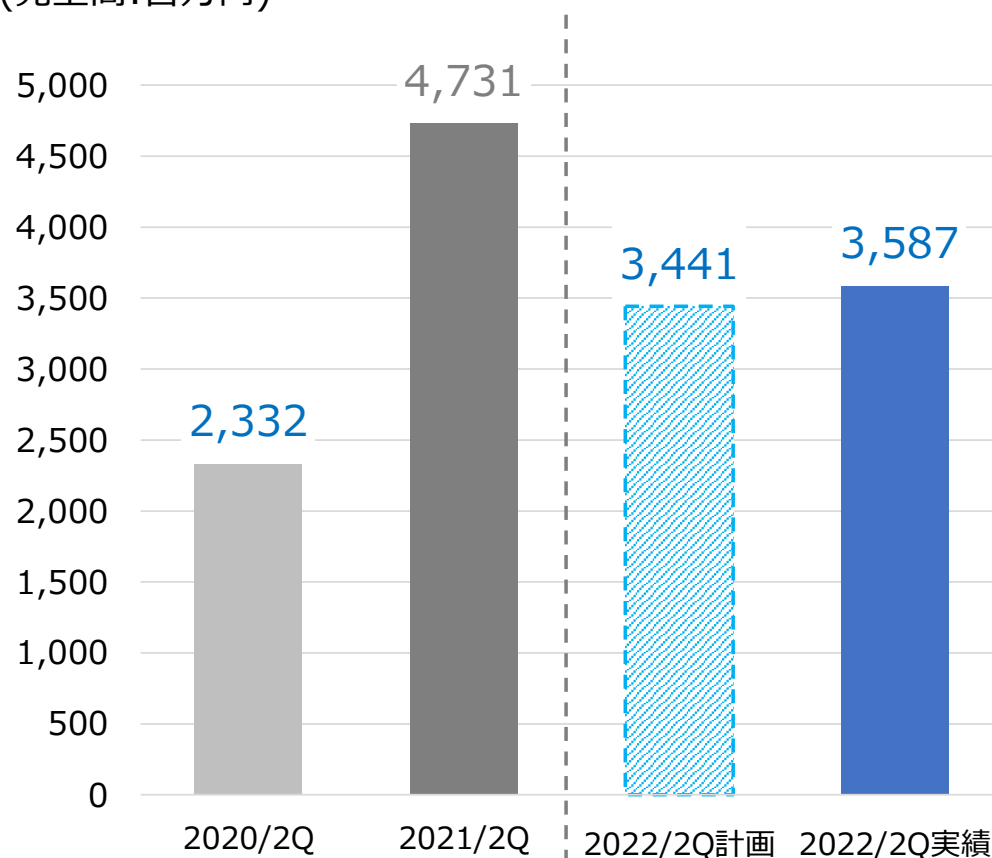
	21/12期	22/2Q		
	金額	金額	前期末比	増減率
現金及び預金	5,360	5,787	+426	+8.0%
販売用不動産	13,301	15,152	+1,851	+13.9%
有利子負債	8,107	7,885	△222	△2.7%
純資産	10,301	10,692	+391	+3.8%
総資産	20,050	22,678	+2,628	+13.1%
自己資本比率	51.4%	47.1%	△4.3pt	—

事業別実績：底地



- 前年同期比で **24.2%** の減収となるが、計画比は **4.2%** 上回る

(売上高:百万円)



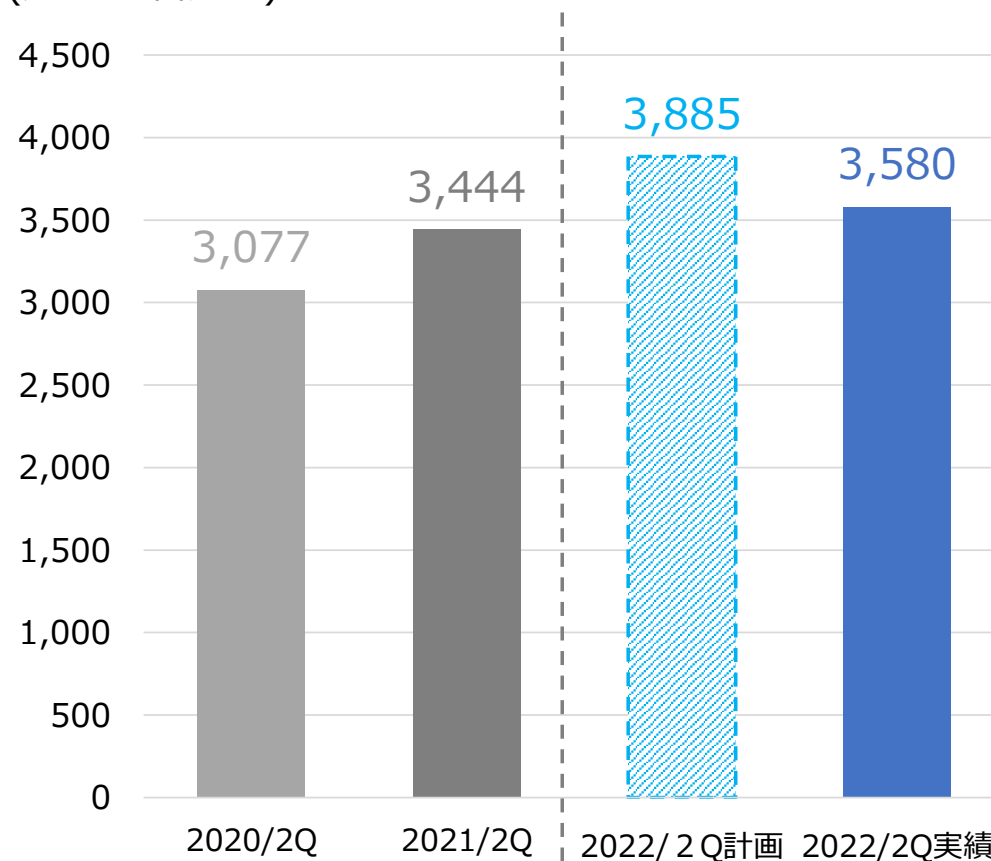
- 売上・利益共に計画を上回る
- 2021年は居抜き混在物件が含まれていたため、売上は前年同期比で減少したが、利益額は2021年を上回る
- 通期売上は **63億円** を計画

事業別実績：居抜き



- 前年同期比で **3.9%** の増収、計画比では **7.9%** 下回る

(売上高:百万円)



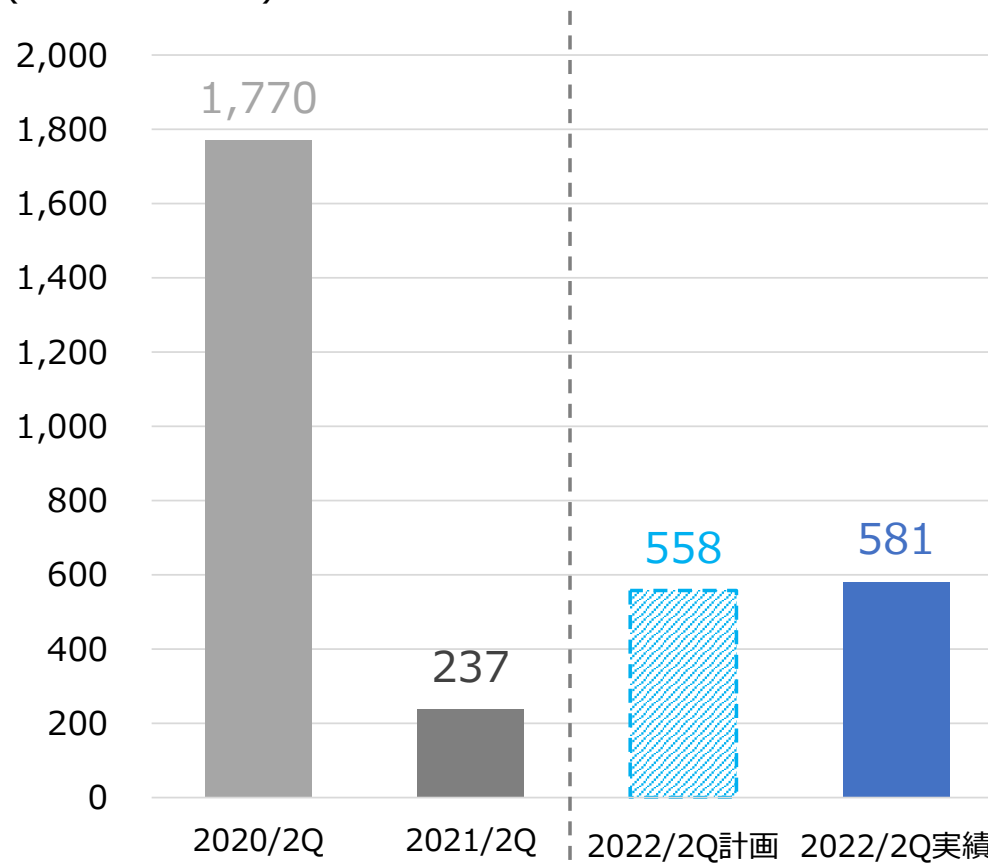
- 売上は計画を下回ったものの、利益率が増加し利益額は前年同期を上回る
- 通期売上は **93億円** を計画

事業別実績：所有権



- 前年同期比で大幅に増加、計画比では **4.1%** 上回る

(売上高:百万円)



- 売上、利益ともに計画を上回る
- 通期売上は **8億円** を計画

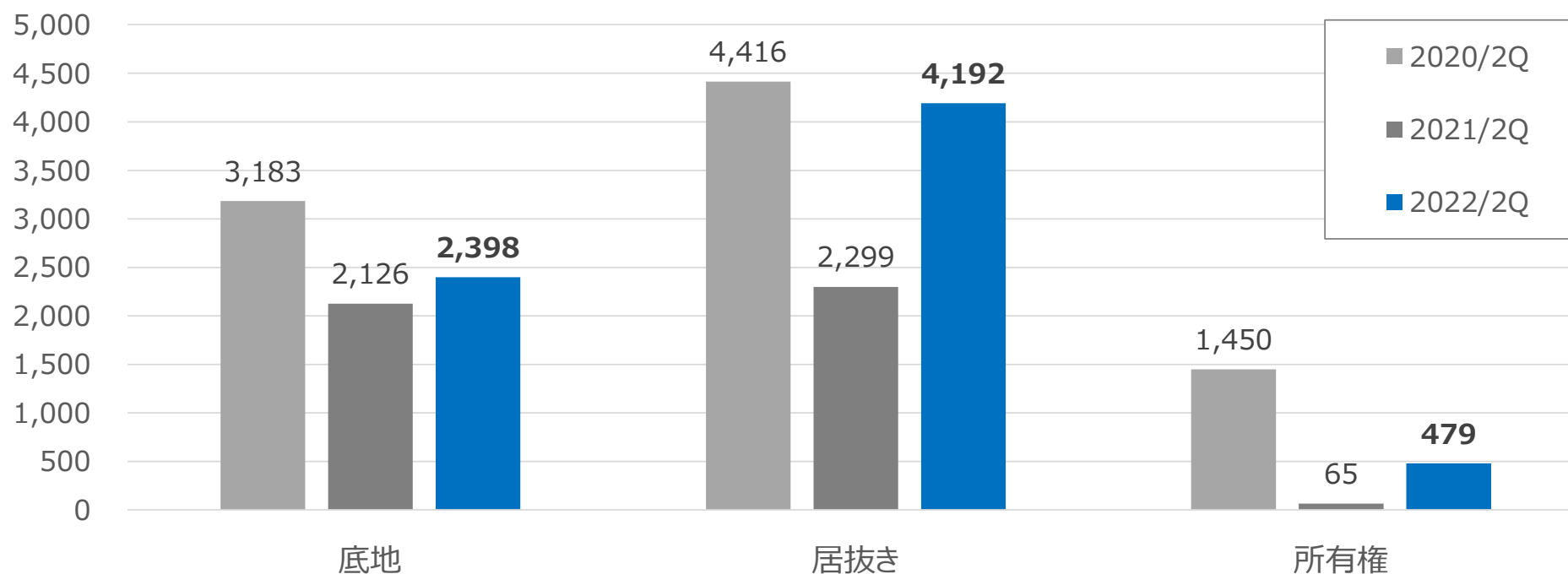
事業別仕入実績



仕入実績は前年同期比57.4%増の **70億70百万円**

- 仕入は前年同期比で大幅に増加しており、案件数はコロナ前の水準を超え、契約件数も上昇傾向にある

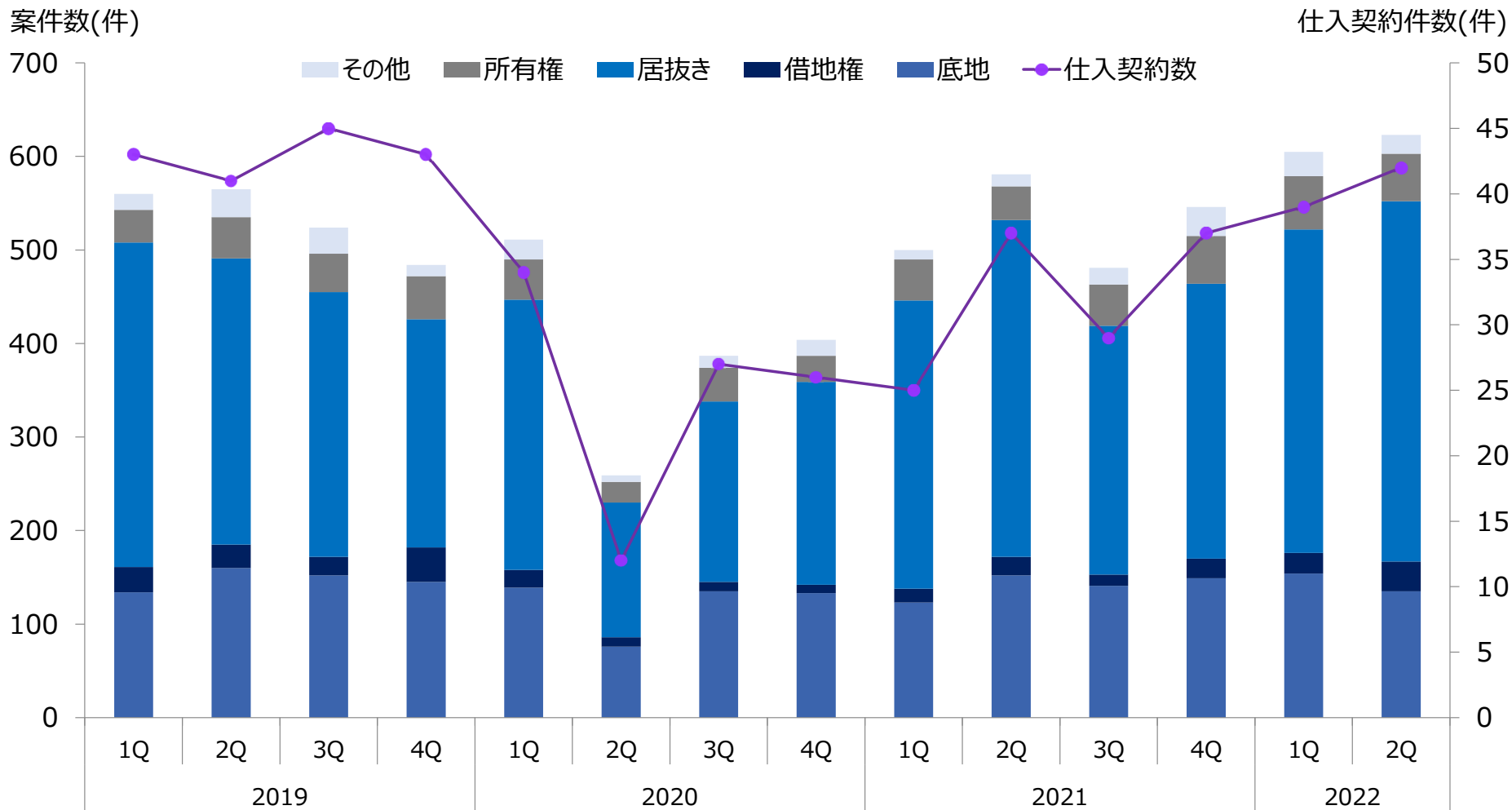
(単位:百万円)



案件数・仕入契約件数動向

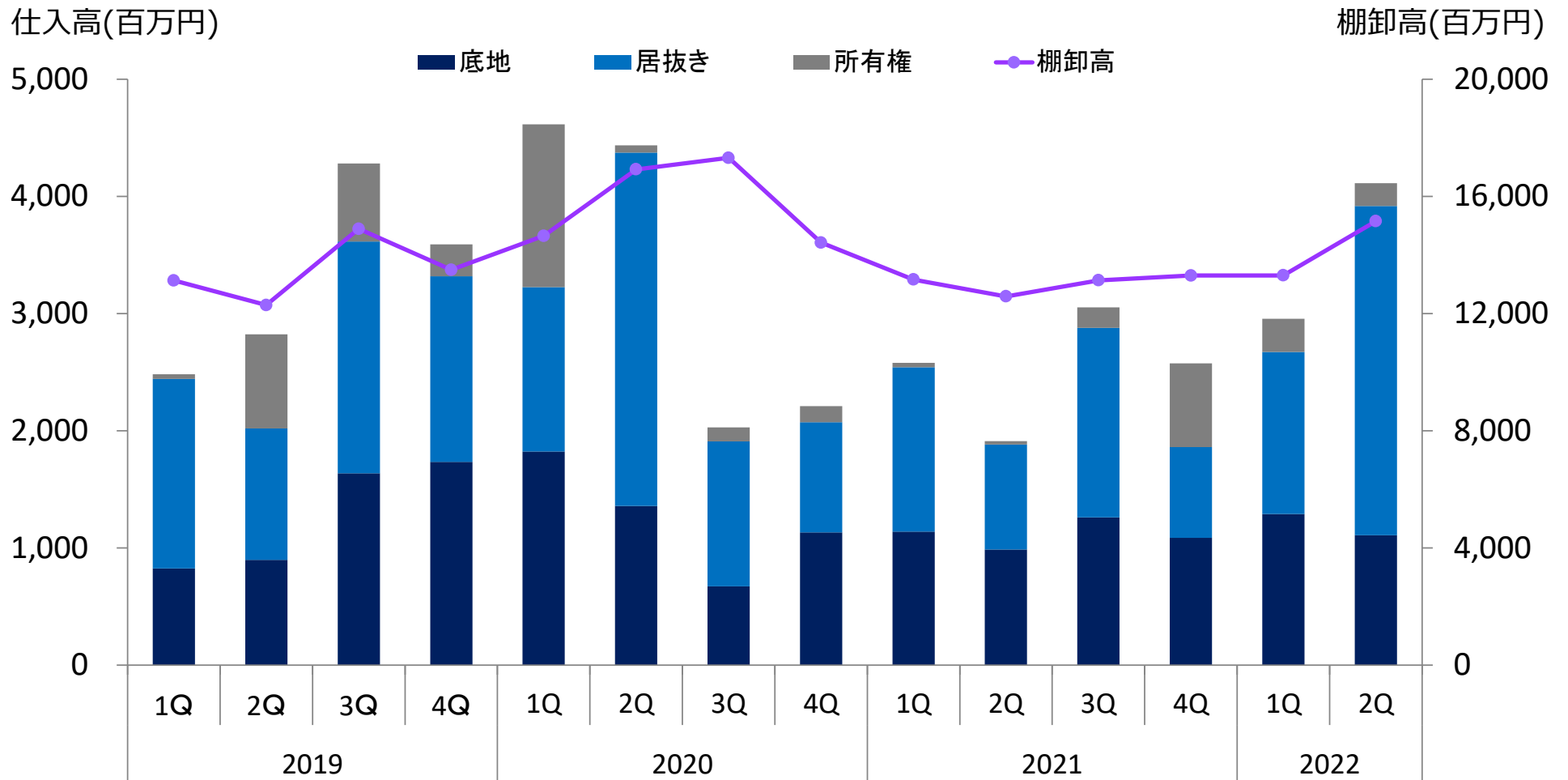


- 案件数はコロナ前の水準を超え、契約件数も上昇傾向



仕入高・棚卸高推移表

- 仕入は計画を上回る進捗となり、棚卸高が大幅に増加



コロナ禍での仕入と販売について



- ・ 新型コロナウイルスの影響はほぼなくなり、コロナ前の状況に戻りつつある

仕 入

- 当社に寄せられる情報量が増加
- 不動産需要は高く、居抜き物件の仕入価格が上昇
- 今後解体費用の増加が見込まれるなど、原価への影響を懸念

実需拡大もあり、足元の仕入は好調。
不動産市況は堅調ではあるが、
慎重な目線での仕入を維持

販 売

- 不動産需要の高まりにより販売価格が上昇傾向
- 販売単価の上昇、原価圧縮により利益率が向上
- 借地人の購入マインドが回復

販売環境も好調な状態が継続。
定められた事業期間内で
早期の販売完了を確実なものとする

中期経営計画：位置付け



- 2022～24年は質的な強化を目指す期間として、2025年以降のプライム上場を目標として成長に向けた取組みに重点を置く

上場以降の安定した不動産マーケット

コロナ禍による踊り場

アフターコロナ



中期経営計画：全体方針



コロナ終息後も安定的に事業成長を実現できる盤石の事業基盤を構築する

既存事業 の拡大

- 組織力の強化
- 新たな取組みの推進による事業拡大機会の創出
- 人材育成

事業領域 の拡張

- 新規事業への取組み
- M&A・アライアンスの実行

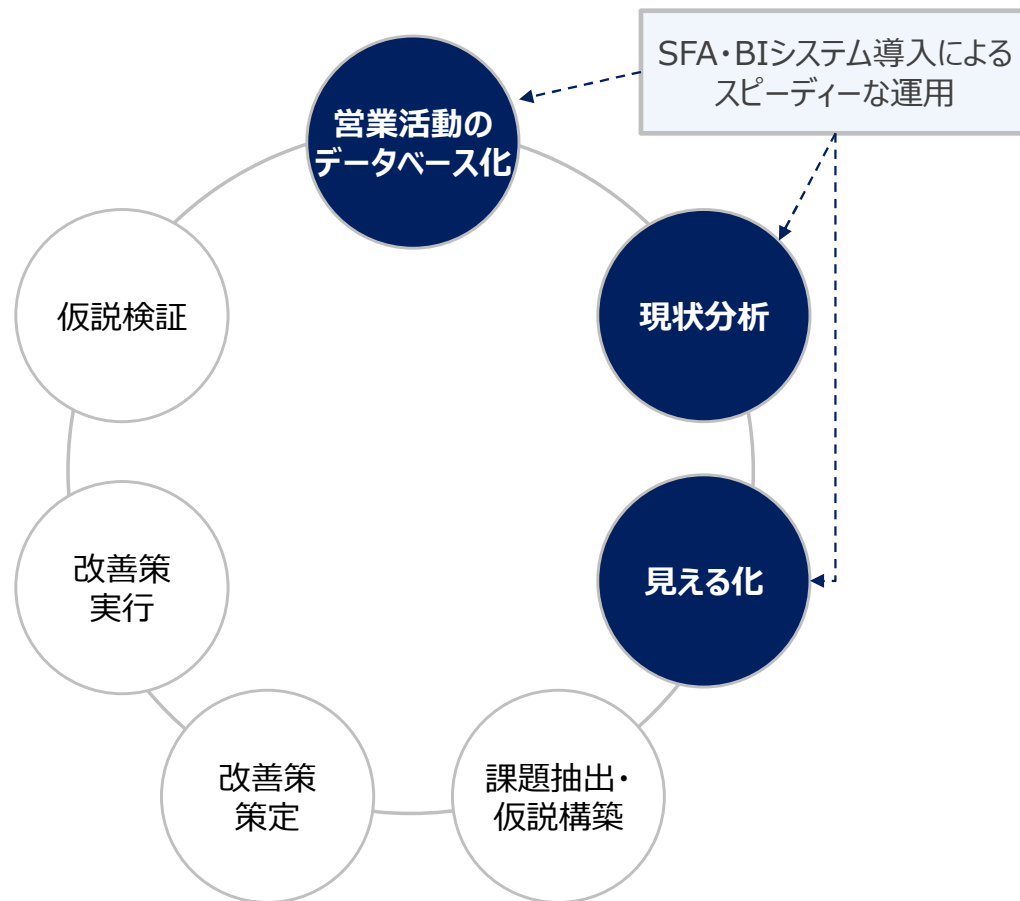
経営基盤 の強化

- ガバナンス体制の強化
- 組織の成長に対応できるバックオフィスの見直し
- 財務基盤の強化
- 人事改革

既存事業の拡大：営業強化の重点領域



【これまで】IT活用による改善プロセスの強化



【今後】営業強化の重点領域への取組み

仕入・販売戦略の高度化

- エリア戦略・チャネル戦略の高度化
- 販売方法の多角化
- 利益と回転率の最適化に向けた事業スキームの検討

全社的な情報共有の仕組み強化

- 販売先に関する情報整備、共有化の推進
- 全社レベルでのナレッジマネジメント

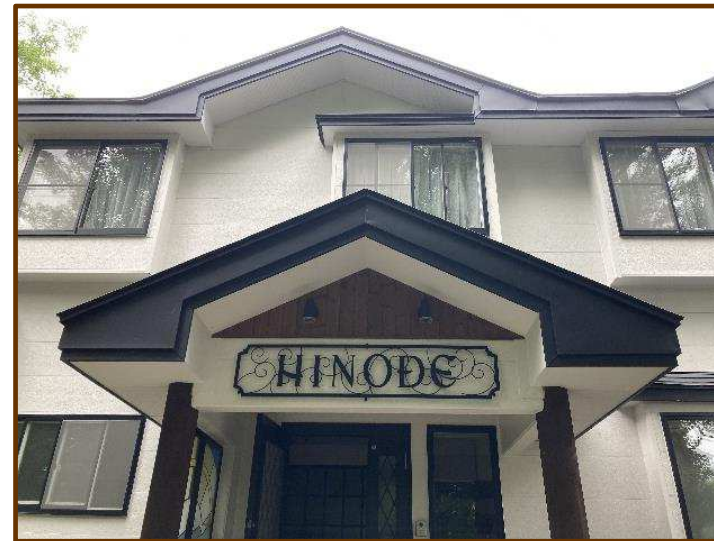
個人の営業力強化

- 営業面での教育制度の改訂
- 個々の営業特性に応じた仕入・販売営業力強化に向けた取組み

事業領域の拡張：八幡平での事業開始



ペンション日の出（岩手県八幡平市松尾寄木地積） 事業開始：2022年4月

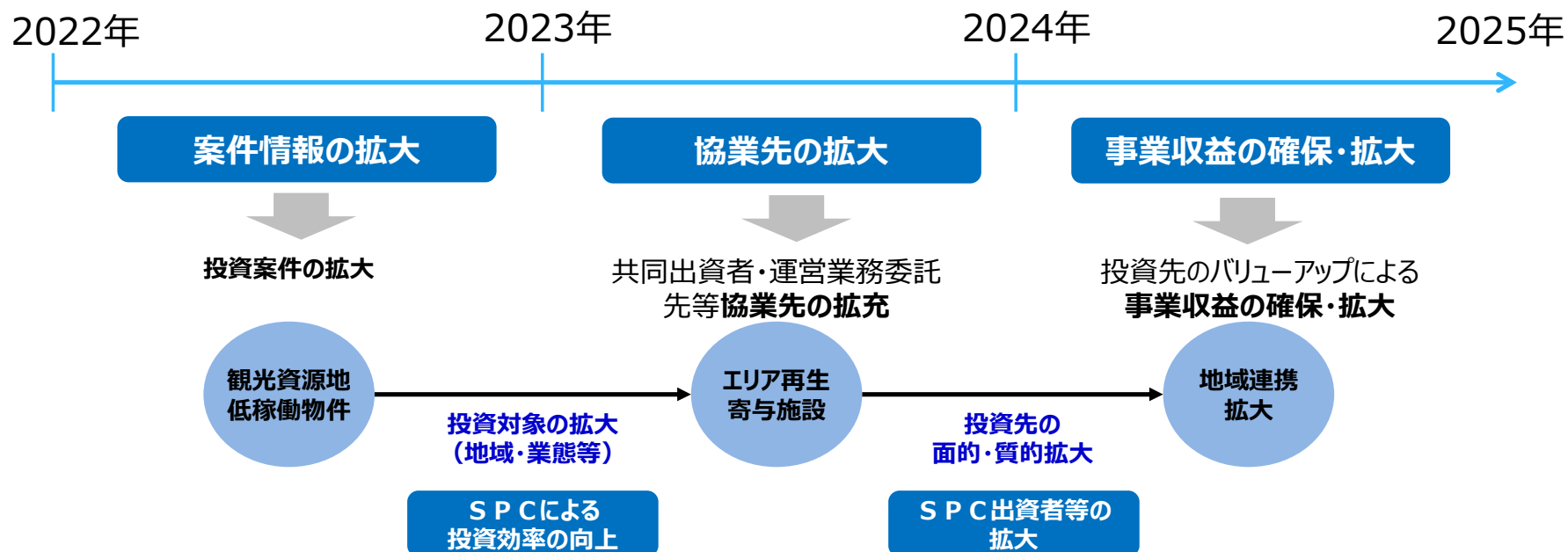


事業領域の拡張：地域再開発事業の方針



事業価値の創出
(不動産の有効活用で生み出す価値)

収益追求だけでなく、観光資源を有する地域に点在する空き家等の利活用で、町並み、景観等を後世に残すための新しい思想による事業展開



【具体的案件の事業化推進】

- ①岩手県八幡平温泉郷地域における観光活性化 P J
(既存ペンションの高付加価値化改修) (SPC「八幡平観光活性化合同会社」の設立)
- ③三重県某市における登録文化財・空家利活用 P J
- ②大分県某市における武家屋敷・空家利活用 P J

バックオフィス体制 の見直し

- － バックオフィスの業務効率化を目的として検討進捗
⇒各部門を超えての現状把握、分析を実施
今後の業務量の増加を見越して質的向上を目指す

財務基盤の強化

- － キャッシュポジションがさらに向上し、財務健全性が改善
⇒適正なキャッシュ水準を維持しつつ、株主還元を強化

人事戦略の構築

- － 中長期を見据えた人事改革に向けて検討チーム発足
⇒来年度中の完了を目指す

経営基盤の強化：クラウドファンディングについて



- 第1～5回募集 計4億円調達
- 第6回募集 2022年7月実施 1億円調達 調達金利1.7%

底地くんファンド#1

株式会社サンセイラニディック

募集成立

投資受付金額
50,000,000円/50,000,000円

100%

該条件

予定利率(年率・複利)	予定運用期間	募集金額
3.0%	約11ヶ月 2019/12/20～2020/1/13(予定)	50,000,000円

このファンドでは抽選は実施しません

元本償還方法
満期一括

利益配分方法
毎四半期

担保・保証
担保なし・保証なし

最終成立金額
20,000,000円

このファンドは先着順で募集を行います

投資ガイド

このファンドの募集スケジュール

先着

先着での申込受付は終了いたしました。

[該条件の内容の解説](#)

底地くんファンド#2

株式会社サンセイラニディック

募集中

投資受付金額
50,000,000円/100,000,000円

50%

基本情報

1. 抽選 2. 先着

先着での申込受付は終了いたしました。

ファンドの条件

予定利率(年率・複利)	予定運用期間	募集金額
2.50%	約8ヶ月 2020/5/28～2021/1/11(予定)	50,000,000円 うち20,000,000円を抽選方式で募集します

元本償還方法
満期一括

利益配分方法
毎四半期

担保・保証
担保なし・保証なし

最終成立金額
20,000,000円

投資申込の前に取引画面の内容を必ずご確認ください。

[募集要項の解説](#) [募集参加規約の解説](#)

底地くんファンド#3

株式会社サンセイラニディック

募集中

投資受付金額
100,000,000円/100,000,000円

100%

基本情報

1. 抽選 2. 先着

先着での申込受付は終了いたしました。

ファンドの条件

予定利率(年率・複利)	予定運用期間	募集金額
2.00%	約11ヶ月 2020/11/24～2021/10/29(予定)	100,000,000円 うち50,000,000円を抽選方式で募集します

元本償還方法
満期一括

利益配分方法
毎四半期

担保・保証
担保なし・保証なし

最終成立金額
30,000,000円

投資申込の前に取引画面の内容を必ずご確認ください。

[募集要項の解説](#) [募集参加規約の解説](#)

底地くんファンド#4

株式会社サンセイラニディック

募集中

投資受付金額
100,000,000円/100,000,000円

100%

基本情報

先着

先着での申込受付は終了いたしました。

ファンドの条件

予定利率(年率・複利)	予定運用期間	募集金額
1.80%	約7ヶ月 2021/6/30～2022/1/11(予定)	100,000,000円

元本償還方法
満期一括

利益配分方法
毎四半期

担保・保証
担保なし・保証なし

最終成立金額
30,000,000円

投資申込の前に取引画面の内容を必ずご確認ください。

[募集要項の解説](#) [募集参加規約の解説](#)

底地くんファンド#5

株式会社サンセイラニディック

募集中

投資受付金額
100,000,000円/100,000,000円

100%

基本情報

先着

先着での申込受付は終了いたしました。

ファンドの条件

予定利率(年率・複利)	予定運用期間	募集金額
1.70%	約7ヶ月 2022/1/31～2022/8/31(予定)	100,000,000円

元本償還方法
満期一括

利益配分方法
毎四半期

担保・保証
担保なし・保証なし

最終成立金額
30,000,000円

投資申込の前に取引画面の内容を必ずご確認ください。

[募集要項の解説](#) [募集参加規約の解説](#)

底地くんファンド#6

株式会社サンセイラニディック

募集中

投資受付金額
100,000,000円/100,000,000円

100%

基本情報

先着

先着での申込受付は終了いたしました。

ファンドの条件

予定利率(年率・複利)	予定運用期間	募集金額
1.70%	約7ヶ月 2022/7/11～2023/1/11(予定)	100,000,000円

元本償還方法
満期一括

利益配分方法
毎四半期

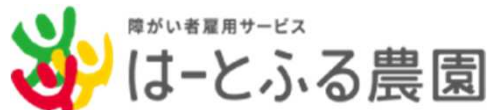
担保・保証
担保なし・保証なし

最終成立金額
30,000,000円

投資申込の前に取引画面の内容を必ずご確認ください。

[募集要項の解説](#) [募集参加規約の解説](#)

ESGへの取組み：はーとふる農園についてご報告



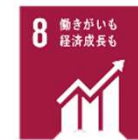
当社が障がい者を直接雇用し、農園で農業に従事してもらい収穫された農作物を、社員への還元や寄付を想定する新たな取組み



- ・ 堅牢なビニールハウスでの安心安全な農業
- ・ 天候に左右されず、通年を通して栽培・収穫できるビニールハウスでは「高床式砂栽培」農法を採用し、障がいのある方に最適な本格的農業施設

「はーとふる農園愛川」
(所在) 神奈川県愛甲郡愛川町角田字西峰 1992

SUSTAINABLE
DEVELOPMENT
GOALS



ESGへの取組み：はーとふる農園についてご報告



当社のハウス



夏のハウスは高温になります



底地くん入りのポロシャツで
作業しています



パイプから水と栄養が
送られています



ピノグリーンが育っています



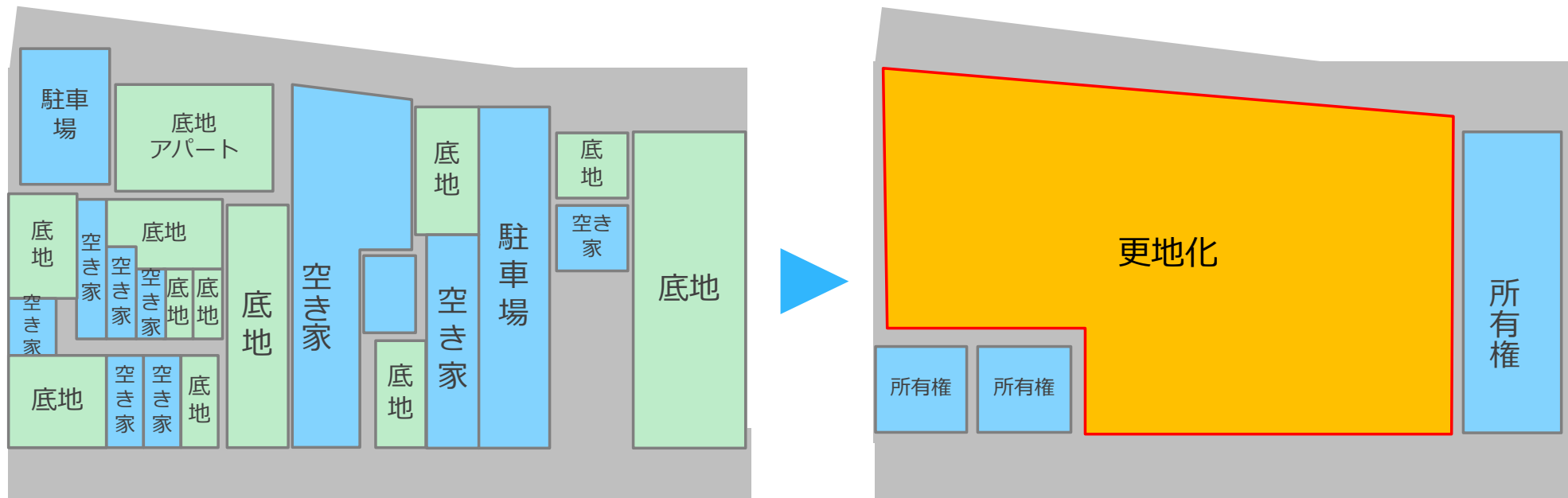
社員皆で美味しく
いただいています



ESGへの取組み：不動産権利調整事例



所在：大阪府大阪市 地積：約**1,100**坪 借地権者：**12**名 借家権者：**2**名



地主様より相続対策の一環として当社へ相談が寄せられ、老朽化した木造密集エリアであることもあり、現況のままご売却することに 一部借地権の買戻しを取り入れながら更地化

ESGへの取組み：不動産権利調整事例

- 木造密集地域の解消、更地化後は老健施設へと生まれ変わり、地域の防災対策へ貢献

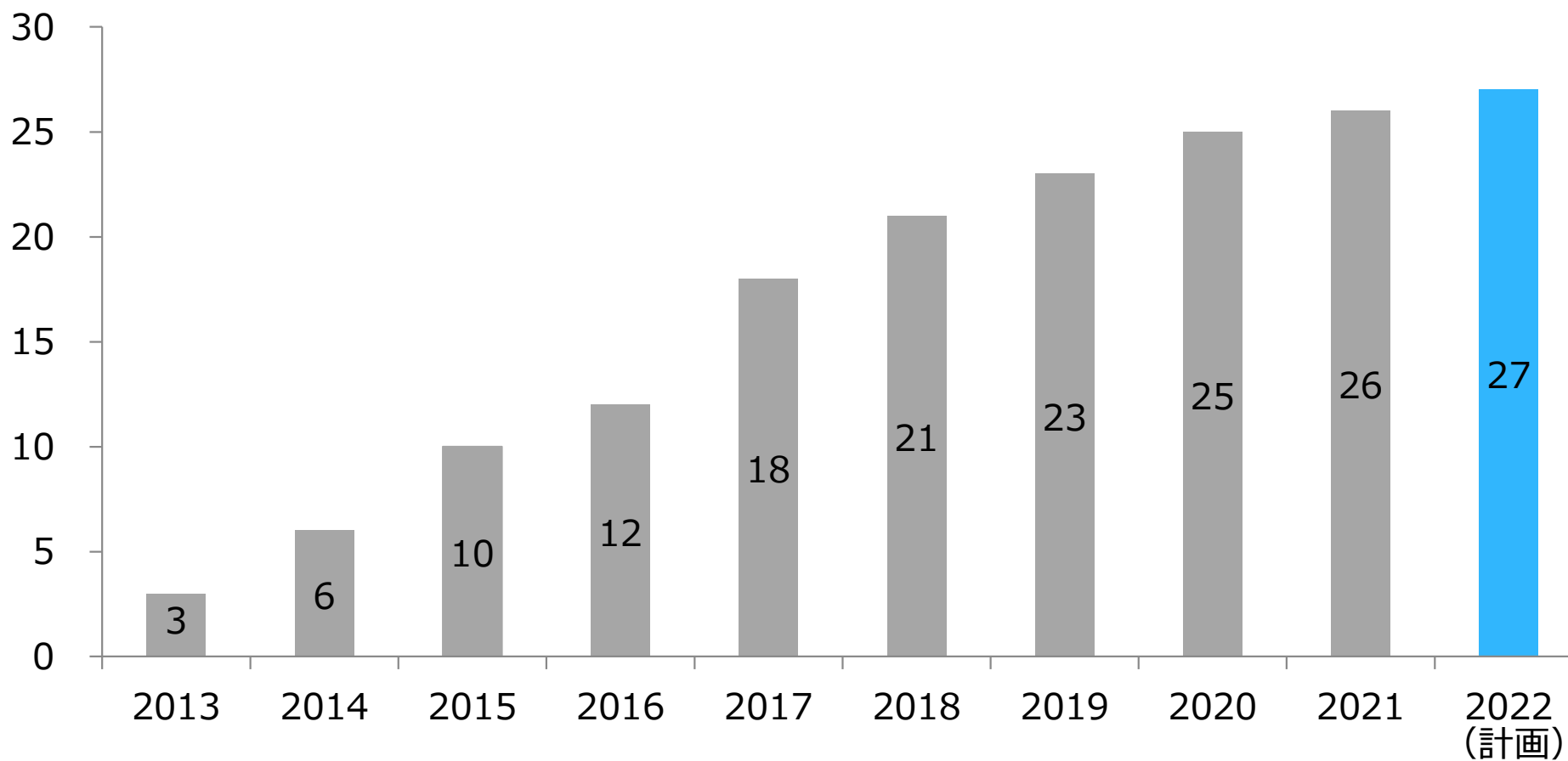


株主還元：配当



- 2022年12月期末は27円への増配を予定しており、9期連続増配を見込む

配当額（円）

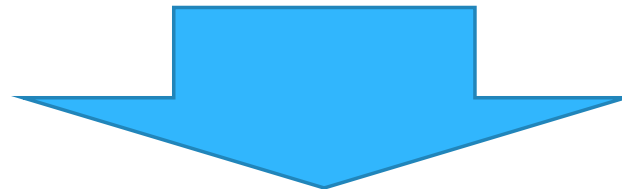


株主還元：自社株買い



- 2021年2月に自社株買いを初めて実施し、2022年5月に2回目を実施

取得期間	自己株取得額	取得株式数
2022年5月～2022年7月	131百万円	150千株
2021年2月～2021年5月	167百万円	200千株



取得した株式の活用

- 中期経営計画で積極的に取組む予定のM&A資金に活用
- 役職員への還元を活用

株主還元：株主優待

- 2021年よりカタログギフトを導入
多くの株主様に長く弊社を支援していただくために→**長期保有株主様への優待拡大**

継続保有期間 保有株数	1年未満	1年以上
100株	対象外	QUOカード(500円分)
200株以上500株未満	QUOカード(500円分)	カタログギフト①
500株以上	QUOカード(1000円分)	カタログギフト②



サンセイランディックオリジナル「カタログギフト」

長期保有の株主様向けに、保有株式数に応じて選べる2つのコースをご用意しています。お肉やお米、社会貢献（寄付）に加え、底地くんファン（？）にはたまらない、株主優待オリジナル「底地くんぬいぐるみ」など、遊び心を感じる株主優待です。



激レアだよ♪
／後ろ姿／

※カタログギフトには昨年まで株主優待としてお送りしていたパンの缶詰も含まれております。

2022年12月期 業績予想



• 2022年12月期（2022年1月1日～2022年12月31日）連結業績予想

(単位:百万円)

	2022/12期	増減率
売上高	17,103	+1.6%
営業利益	1,402	+25.5%
経常利益	1,226	+22.7%
当期純利益	1,058	+73.7%
EPS(円)	128.40	+40.3%
配当(円)	27	—

- 2021年を上回る売上・利益を計画
- 上半期は売上が僅かに未達だったものの、各利益は計画を達成
下半期は概ね計画通りに進捗すると想定しており、2022年5月13日に公表した修正予算を据え置き
- 配当は1円増配し、27円の期末配当を予定

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	822,803,600円（令和4年6月末日現在）
上 場	東京証券取引所 スタンダード市場 証券コード3277 ※2011年：JASDAQ市場に上場、2014年：東京証券取引所1部に上場
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、名古屋、京都、関西、福岡
従業員数	単体176名…令和4年6月末時点

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

