



# 株式会社サンセイランディック

事業説明資料

証券コード：3277

**3** サンセイ **2** に **7** なやみ **7** なんでも

# 会社概要



会社名	<b>株式会社サンセイランディック</b>
代表者	代表取締役社長 松崎 隆司
設立	<b>1976年</b> （昭和 <b>51年2月</b> ）
資本金	<b>833,723,600円</b> …令和4年12月末時点
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6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	179名…令和4年12月末時点

# 私たちについて 経営ミッション・経営ビジョン



## 経営ミッション

人と人の未来を繋ぐ先駆者となる

## 経営ビジョン

自立自走  
プロフェッショナル思考  
変化を楽しもう

## 経営ポリシー

中庸：世の中の動きに対応し、バランスのとれた経営を維持する  
質実：華美を排し、スリムな会社創りに徹する  
不断：永久に存続する為、八分の力で邁進する

## 社名の由来

仕入先、販売先、当社がそれぞれにとって満足のいく取引ができて、win-win-winの信頼関係が構築され、その積み重ねが三者の繁栄につながると考えております。その精神を「三つの星(仕入先、販売先、当社)が輝き続けること」を願って「サンセイ」と称し、この言葉に「Land(ランド)」の造語である「ランディック」を付け加えたものが社名であります。



# 全国8拠点のネットワーク



LINEスタンプ、  
絵文字発売中！



福岡



関西



名古屋



京都



札幌



東京



仙台



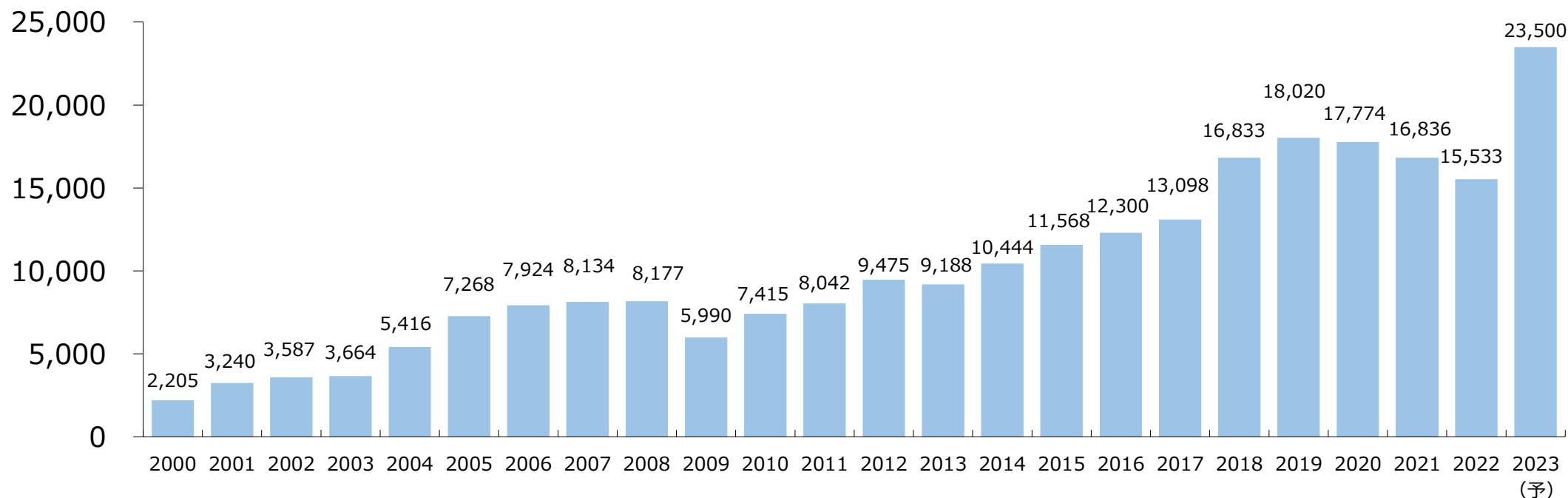
武蔵野

# サンセイランディックの歩み



## 売上高推移

単位：百万円



創業

底地事業特化による成長期

上場及び市場変更に向けた  
準備期

仕入チャネルの多様化  
底地・居抜きの大拡大期

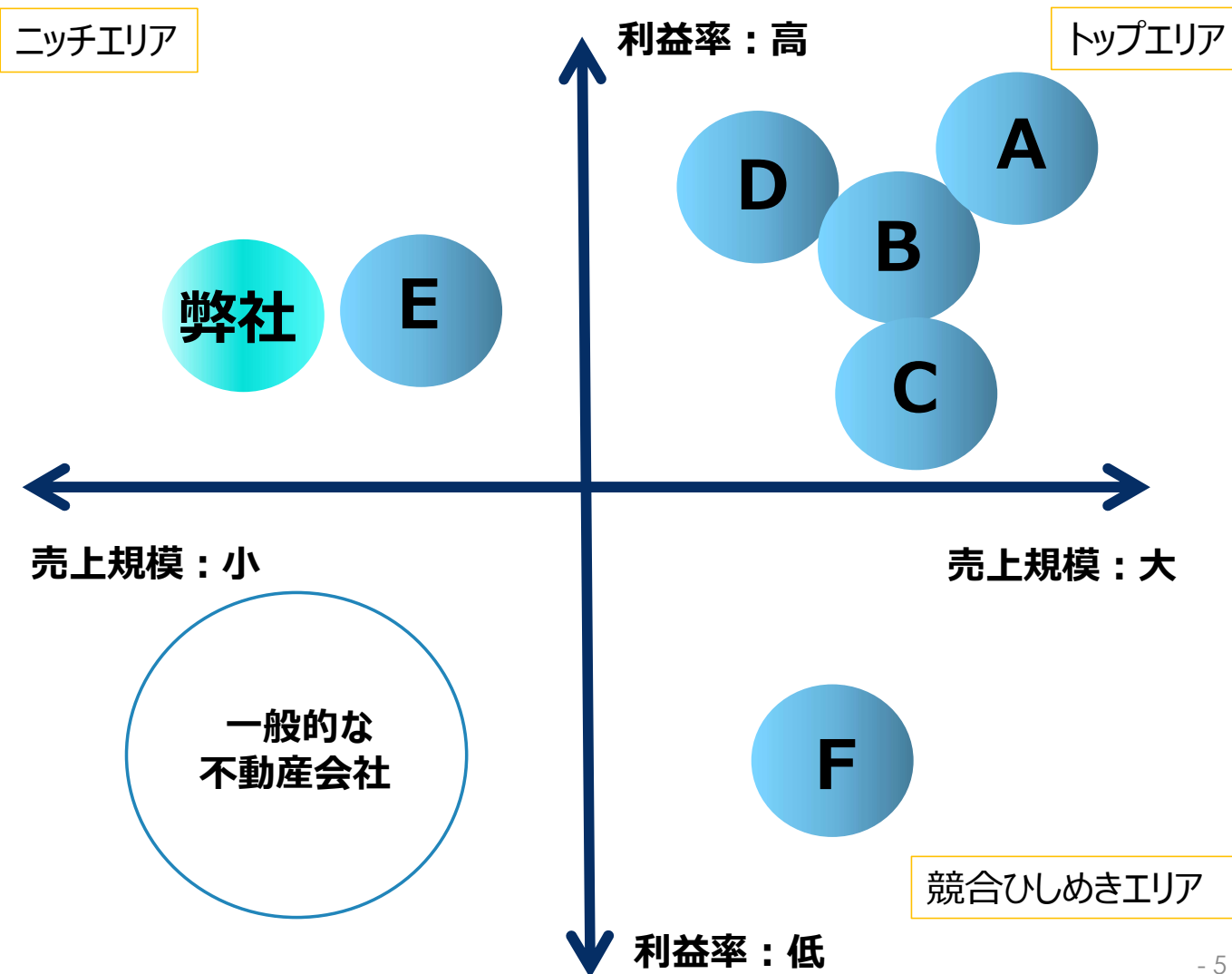
# サンセイランディックのポジション

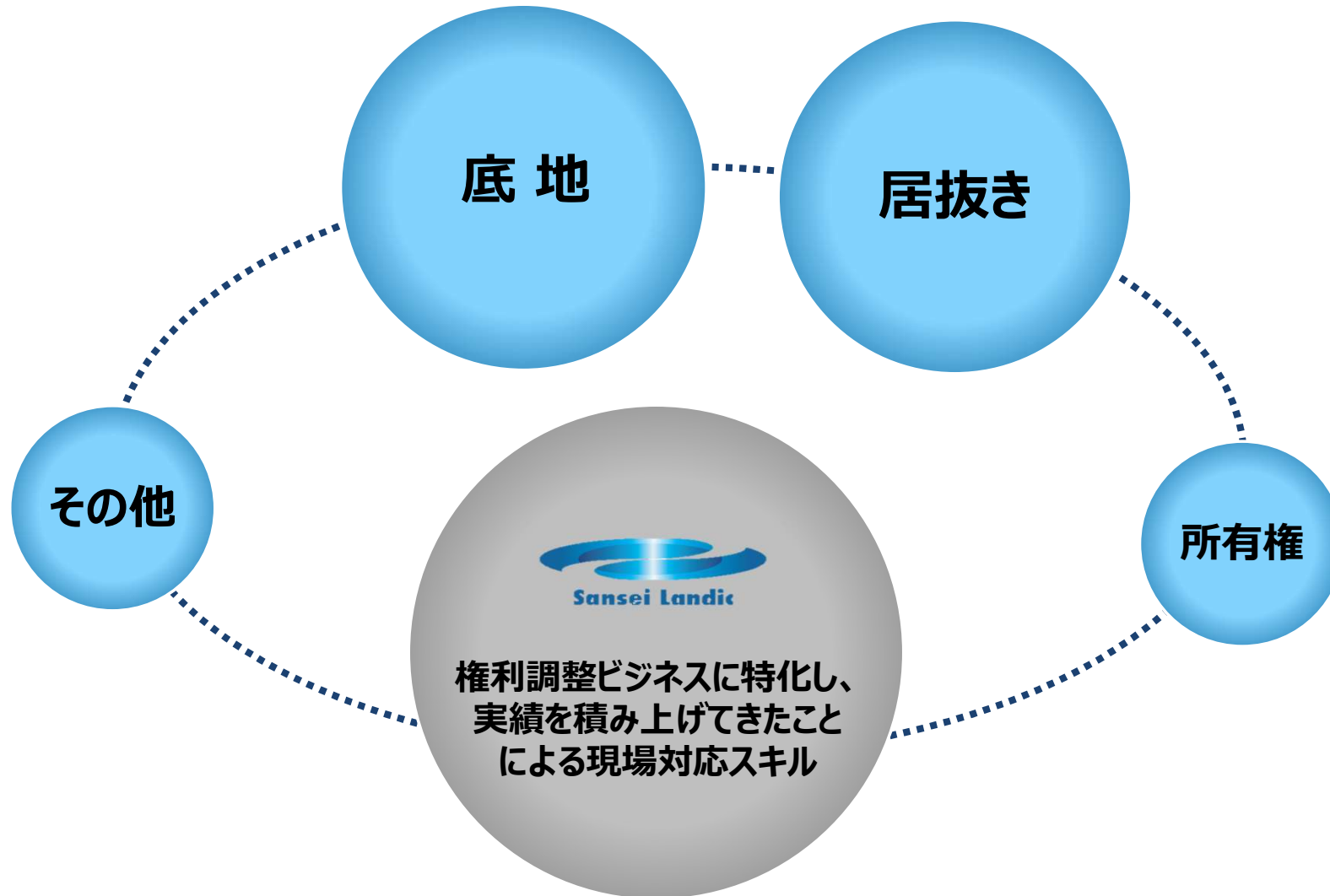


## 営業利益率の比較

弊社（権利調整）  
総合不動産開発 A 社  
マンション販売 B 社  
戸建販売 C 社  
不動産投資 D 社  
中古再生 E 社  
賃貸仲介 F 社

※2023年6月30日時点の各社の  
開示資料を元に作成しております。



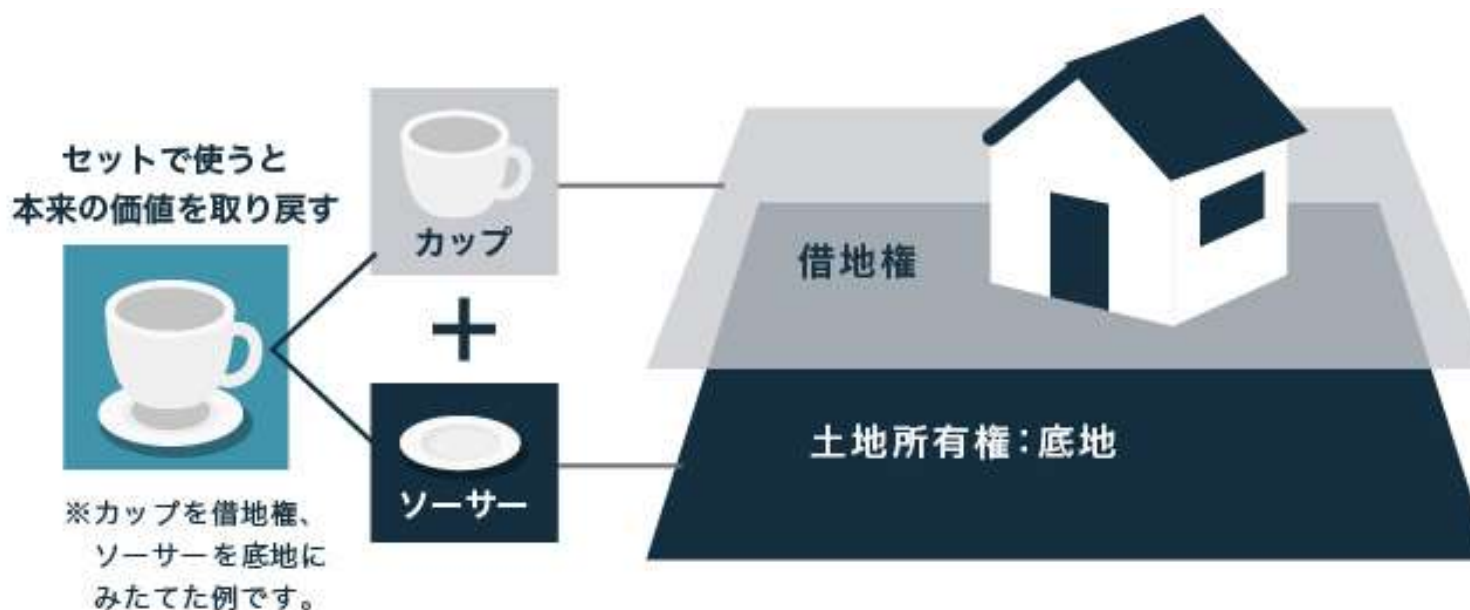






# 事業の概要 ～底地（そち）とは～

土地を使う権利と持つ権利が分かれている状態の土地のこと



使う権利

借地権

建物を所有する目的で、第三者の土地を借りて利用する権利

持つ権利

土地所有権：底地

建物を所有する目的の借地権や、地上権が設定されている土地

## なぜ底地に特化するのか

### ニッチな市場で参入障壁が高い

- 解決したいニーズはあるが、当事者間では解決できない
- 時間や手間がかかり、ノウハウも必要なため、大手不動産業者は参入しづらい



建物所有者（借地権者様）



土地所有者  
（地主様）

### 景気に左右されにくい

- 相続をきっかけに売買されることが多い
- 底地は、土地を借りてそこに住んでいる人に販売するので、景気の影響を受けにくい



# 借地法・借家法の変遷

明治8年頃～37年頃

明治42年頃～昭和12年頃

昭和16年頃～41年

平成4年・・・

土地所有者が圧倒的優位な時代

借地権者優位の流れ

借地権者優位がピーク

現在は・・・

明治8年頃

## 地租改正

- 高い税金（地租）によって、土地を持つことが困難に

- 借地を好む人が増加

明治37年頃

## 日露戦争

- 都心部への人口流入増加

- 借地権が保護されておらず、土地所有者の一方的な都合による地上げが横行

明治42年

## 建物保護法制定

- 建物の登記によって新しい地主に対抗できるようになった

大正10年

## 借地法・借家法制定（旧法）

- 賃借人保護へ一歩近づく

大正12年頃

関東大震災

## 借地借家臨時処置法制定

昭和12年頃

住宅飢饉

## 地代家賃統制令

昭和16年

## 借地法・借家法改正

- 正当事由の導入
- 明渡しが困難に

昭和35年頃

## 借地権割合の顕在化

- 地価高騰
- 相続税未納者多発
- 借地権割合が注目

昭和41年

## 借地非訟事件手続の導入

- 土地所有者が承諾しない場合の法的解決策導入

平成4年

## 借地法借家法制定（新法）

- 土地所有者に不利とならない定期借地権の創設

## ◆旧法から新法への切り替えは原則無効

平成23年

東日本大震災

## 事業の概要 ～居抜き（いぬき）とは～

老朽化して空室が多く、収益性が低くなっている不動産



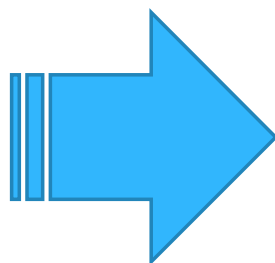
### 居抜き物件

入居者が住んでいる状態の  
老朽化したアパート等



# 弊社購入後の権利調整（居抜き）

## BEFORE



## AFTER



※更地イメージ図



古くて空室も多いから、  
収益が少なくて困ったなあ。

※大家さん

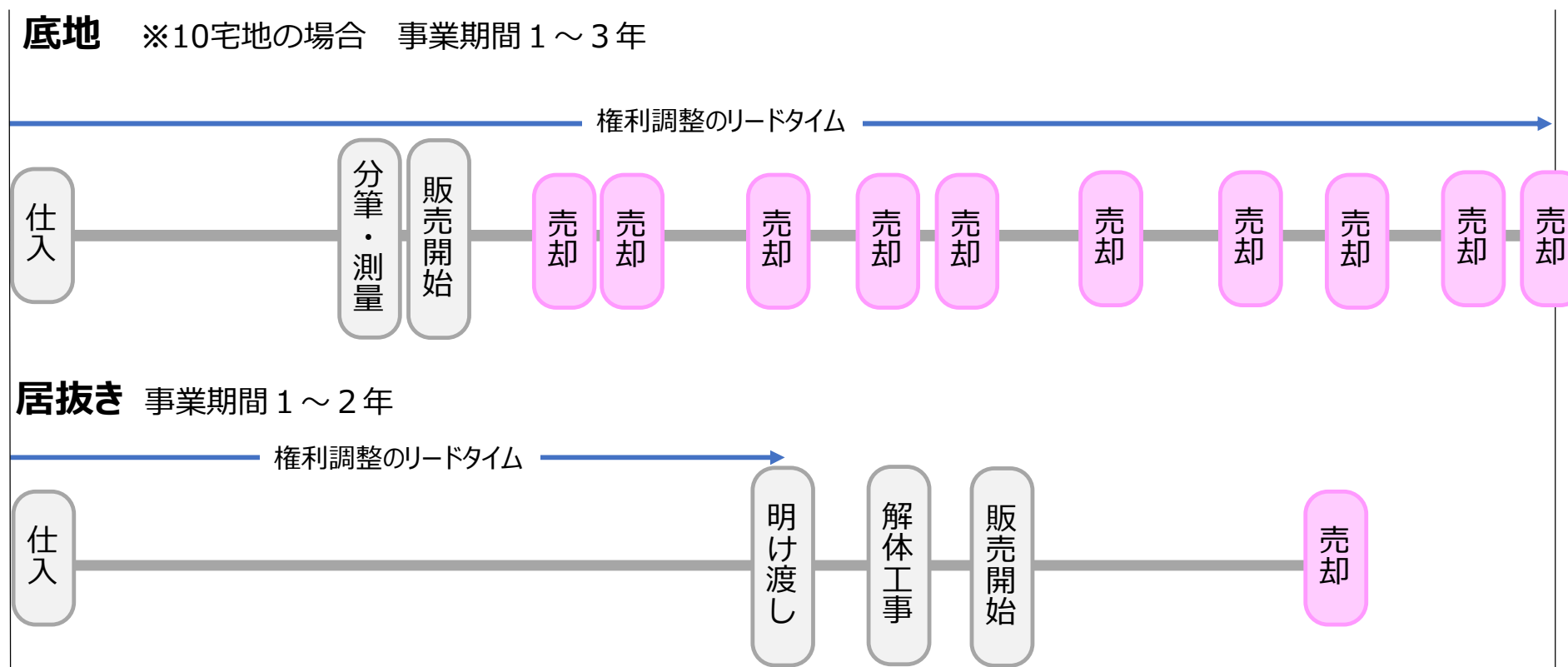


## 現況有姿で買取り

- （大家さん）  
収益性の低迷した物件のキャッシュ化を実現
- （賃借人）  
現在の居住環境より条件の良い物件への  
移転を実現

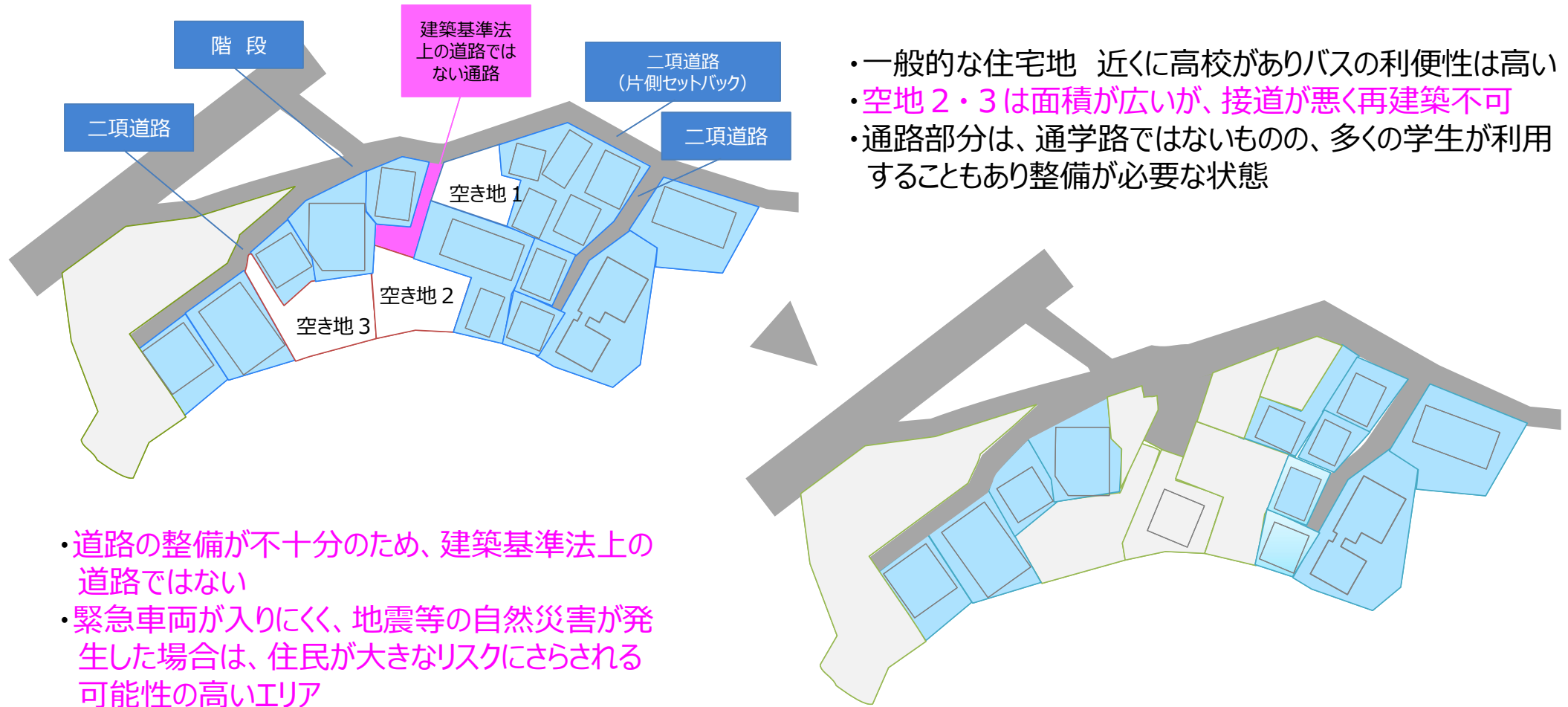
# 仕入から販売までの流れ

- 底地と居抜きでは仕入から販売活動に至るまでの時間が異なる  
（下記の記載は一般的な物件規模のリードタイム）

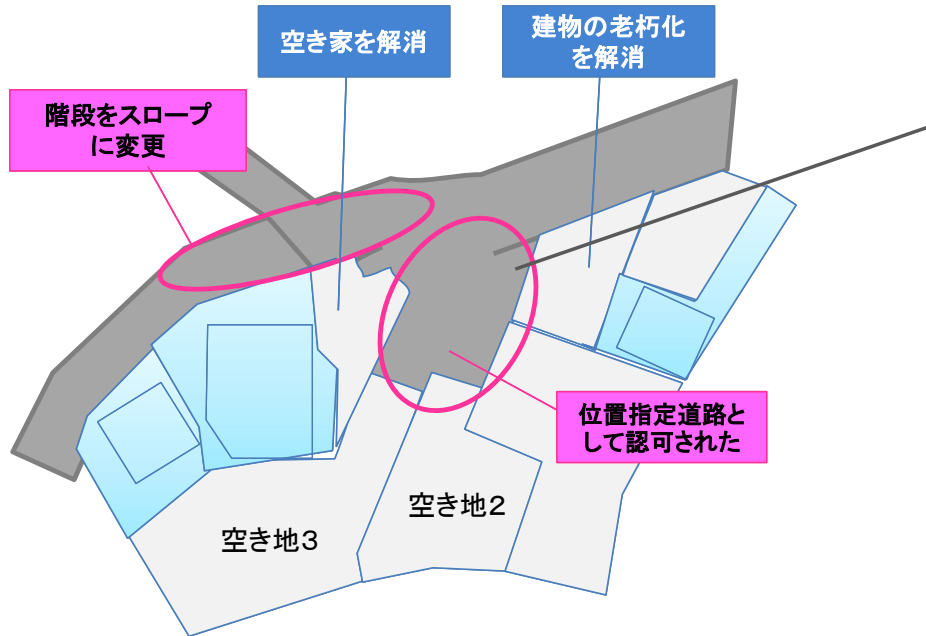


# 事業の概要 ESGに関わる権利調整

所在：横浜市 地積：約1,000坪 借地権者：16名



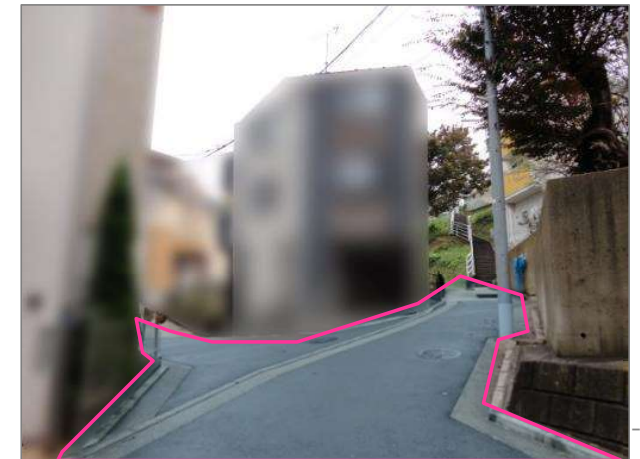
# 事業の概要 ESGに関する権利調整



建築基準法上の道路ではない通路を、道路として整備することにより通勤・通学の利便性が向上

階段を道路に取り込み、緩やかなスロープにすることにより、車の進入を容易にできるようにし、かつ車の回転もできるように整備。  
当社の権利調整により、土地の利便性及び評価が向上

- 通路周辺の権利者へ道路提供依頼の交渉
- 既存建物が通路にはみ出している区画は、敷地面積は広いが、ごみが堆積し、建物も老朽化していたため、当社の負担にて、隣地に新たに住居を建築
- そこへ転居していただき、残りの土地は当社が買い取り、道路を敷設





# 底地と居抜きの市場規模



## 底地

全国で**87.3万件**の底地が存在（**2018年**総務省統計調査）

**2022年12月期** 当社の底地の販売件数 **294件** 売上高 **57億3百万円**

## 東京都

**15.5万件**の底地が存在（**2018年**総務省統計調査）

## 居抜き

全国における築**30年**以上の木造借家戸数は、約**160.6万户**が存在（**2018年**総務省統計調査）

賃貸用住宅の新設住宅着工戸数は、約**30.3万户**（**2020年**国土交通省調査）

**2022年12月期** 当社の居抜きの販売件数 **42件** 売上高 **83億99百万円**

# 2023年12月期 業績予想



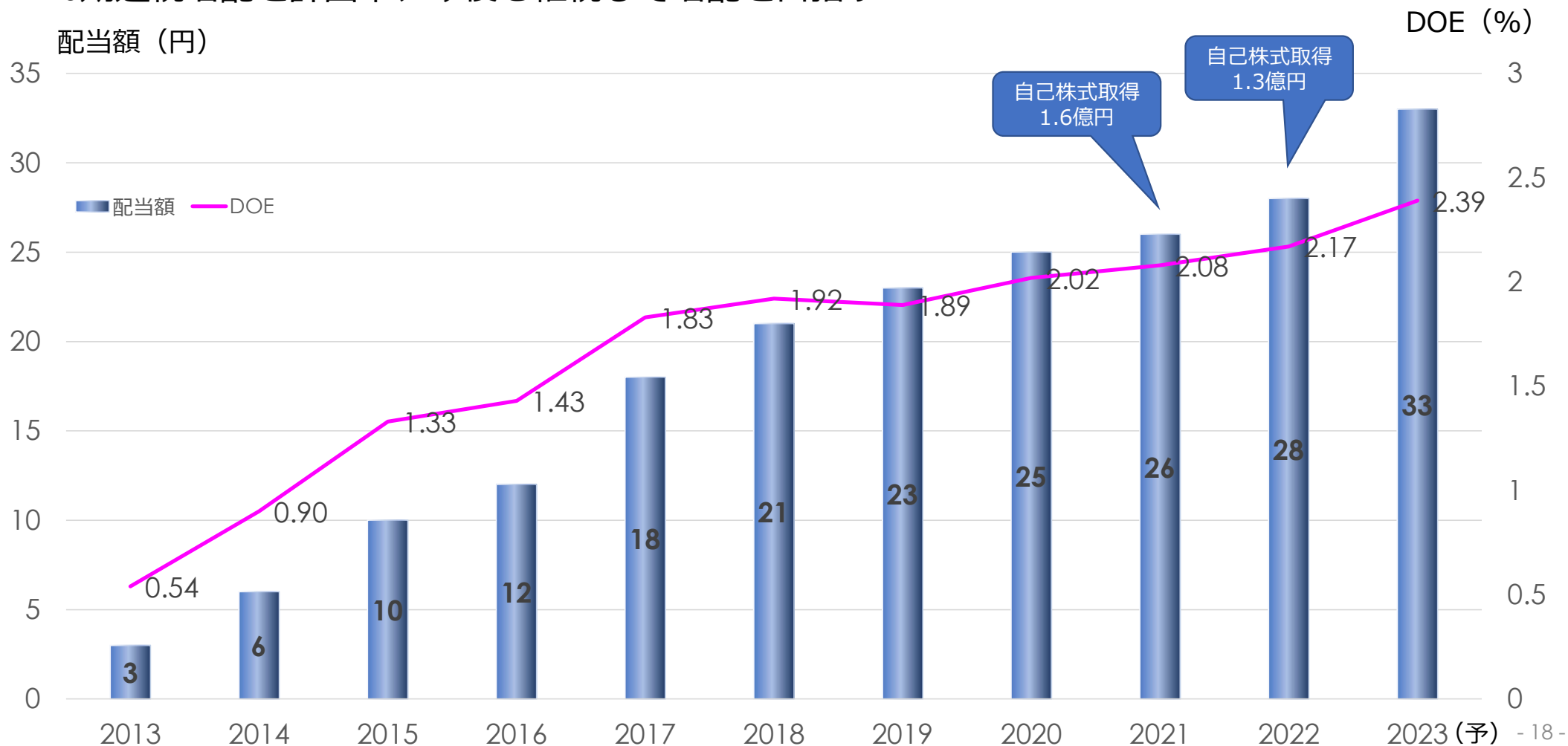
## 2023年12月期（2023年1月1日～2023年12月31日）連結業績予想

(単位:百万円)

	22/12期	23/12期		
		当初計画	修正計画 (23年5月公表)	修正計画 (23年8月公表)
売上高	15,533	17,119	20,500	23,500
営業利益	1,469	1,594	1,700	2,150
経常利益	1,283	1,305	1,400	1,800
親会社株主に帰属 する当期純利益	1,060	836	900	1,180

# 株主還元 配当の推移

10期連続増配を計画中、今後も継続して増配を目指す



# ESGへの取組み

## 当社は重要テーマを4つにしぼり、取り組んでいます



### 子供たちへの支援・サポート

- ・虐待・貧困問題等に直面する子供の健やかな成長に必要な生活環境や教育機会の確保



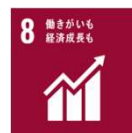
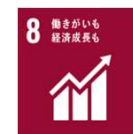
### 障がい者や高齢者への支援・サポート

- ・障がい者の自立と社会参加の支援
- ・盲導犬、聴導犬、介助犬の育成普及等



### 従業員のウェルネス向上

- ・多様な人材の活躍推進
- ・働きやすい環境整備



### 地域・社会奉仕活動

- ・世界の飢餓問題
- ・木造住宅密集地・空き家問題
- ・地域経済の活性化



# 看板広告のご紹介



3号線



6号線

## 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

