

Sansei Landic

決算説明会資料

株式会社サンセイランディック

東証スタンダード：3277

2024年12月期第2四半期



- 2024年12月期第 2 四半期決算概況
- 新中期経営計画（2024年8月－2027年度）
- 2024年12月期業績予想について

- **2024年12月期第 2 四半期決算概況**
- 新中期経営計画（2024年8月－2027年度）
- 2024年12月期業績予想について

2024年12月期 第2四半期業績

売上高	12,991百万円	計画比 +11.0%	前年同期比 +8.4%
営業利益	1,025百万円	計画比 +2.6%	前年同期比 △38.1%
経常利益	861百万円	計画比 +3.8%	前年同期比 △39.5%
親会社株主に帰属する 中間純利益	573百万円	計画比 +4.3%	前年同期比 △39.0%

- 居抜きの販売が前年及び計画を上回って推移したことにより、売上が大幅に増加し業績を上方修正。
なお、現段階で通期業績の修正は行なわない
- 居抜きで利益率が想定を下回る物件があったものの、不動産販売事業としては売上及び利益が計画を上回る
- 2024年12月期第2四半期末に、当社として初めての中間配当を実施。
上期業績の上方修正を踏まえ、当初予想の1株当たり15円から1円増配し16円とした

連結損益比較

- 居抜きの販売が順調に推移し、売上、利益は計画を上回る

(単位:百万円)

	22/2Q	23/2Q	24/2Q		
	実績	実績	計画	実績	計画比
売上高	8,165	11,980	11,700	12,991	+1,291
売上総利益	2,708	3,801	—	3,243	—
販管費	1,795	2,144	—	2,217	—
営業利益	913	1,656	1,000	1,025	+25
経常利益	832	1,423	830	861	+31
親会社株主に帰属 する中間純利益	713	939	550	573	+23

- 堅調な仕入が続いたものの、販売活動が順調に進捗したことから、販売用不動産及び有利子負債は減少し、自己資本比率は増加

(単位:百万円)

	23/12期	24/2Q		
	金額	金額	前期末比	増減率
現金及び預金	3,770	4,988	+1,218	+32.3%
販売用不動産	25,365	22,736	△2,628	△10.4%
有利子負債	16,878	16,211	△667	△4.0%
純資産	12,076	12,397	+320	+2.7%
総資産	30,976	30,560	△415	△1.3%
自己資本比率	39.0%	40.6%	+1.6pt	—

連結キャッシュ・フロー計算書サマリー

- 営業活動によるCFは、主に販売が好調に推移したことにより大幅なプラス
- 投資活動によるCFは、主に賃貸不動産の取得によりマイナス

(単位:百万円)

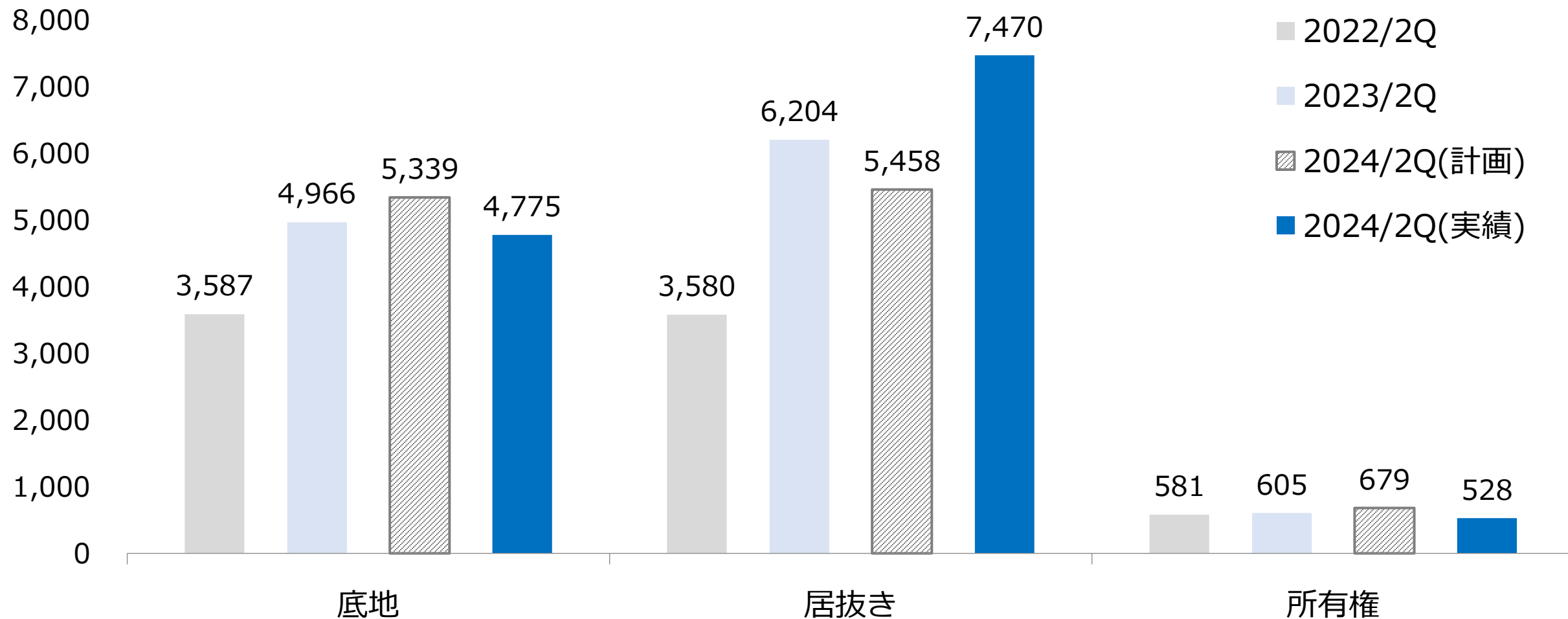
	22/2Q	23/2Q	24/2Q
	実績	実績	実績
営業活動によるCF	1,184	911	3,076
投資活動によるCF	△205	△655	△626
財務活動によるCF	△559	△56	△939
現金及び現金同等物の 増減額	420	200	1,510
現金及び現金同等物の 中間期末残高	5,173	3,389	4,225

事業別販売実績

販売実績は前年同期比+8.4%増の **129億91百万円**

- ・ 居抜きが前期比で大幅に増加し、計画値を超える結果となった

販売実績(百万円)

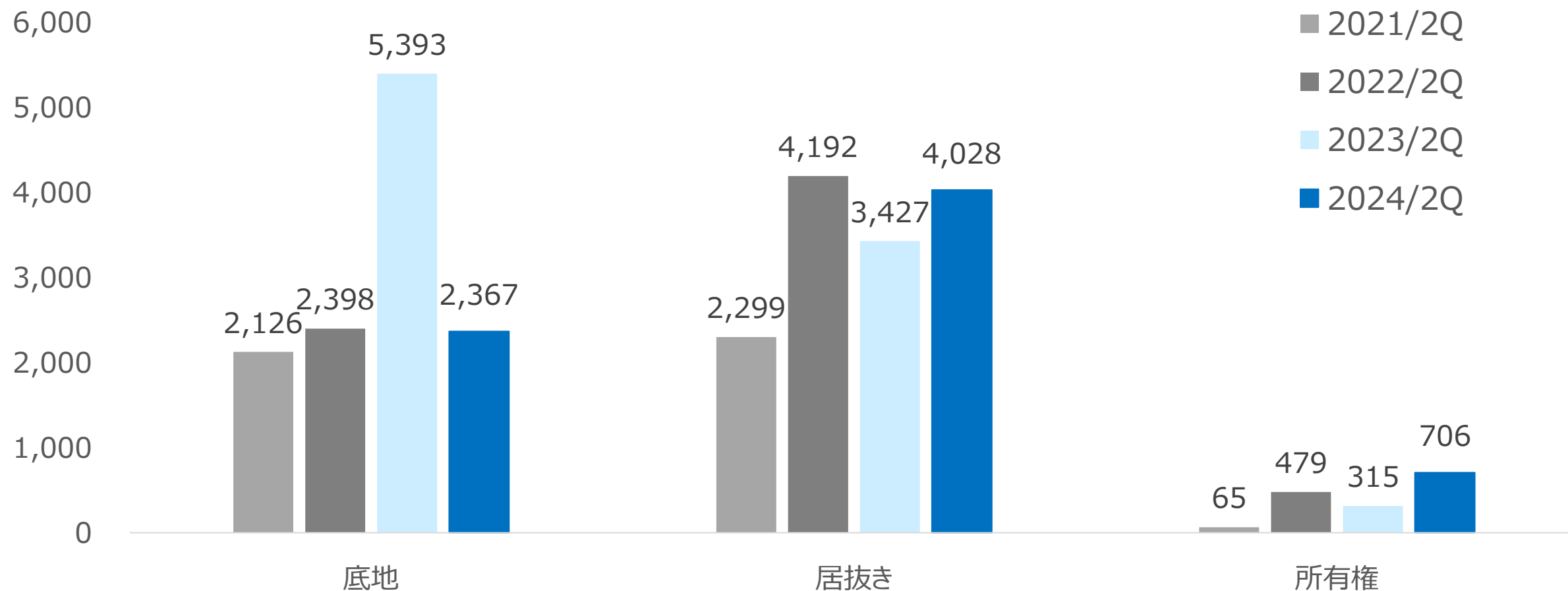


事業別仕入実績

仕入実績は前年同期比△22.3%減の **71億3百万円**

- 底地の仕入減少は、前年同期に大型物件の仕入があったことによるもの

仕入実績(単位:百万円)

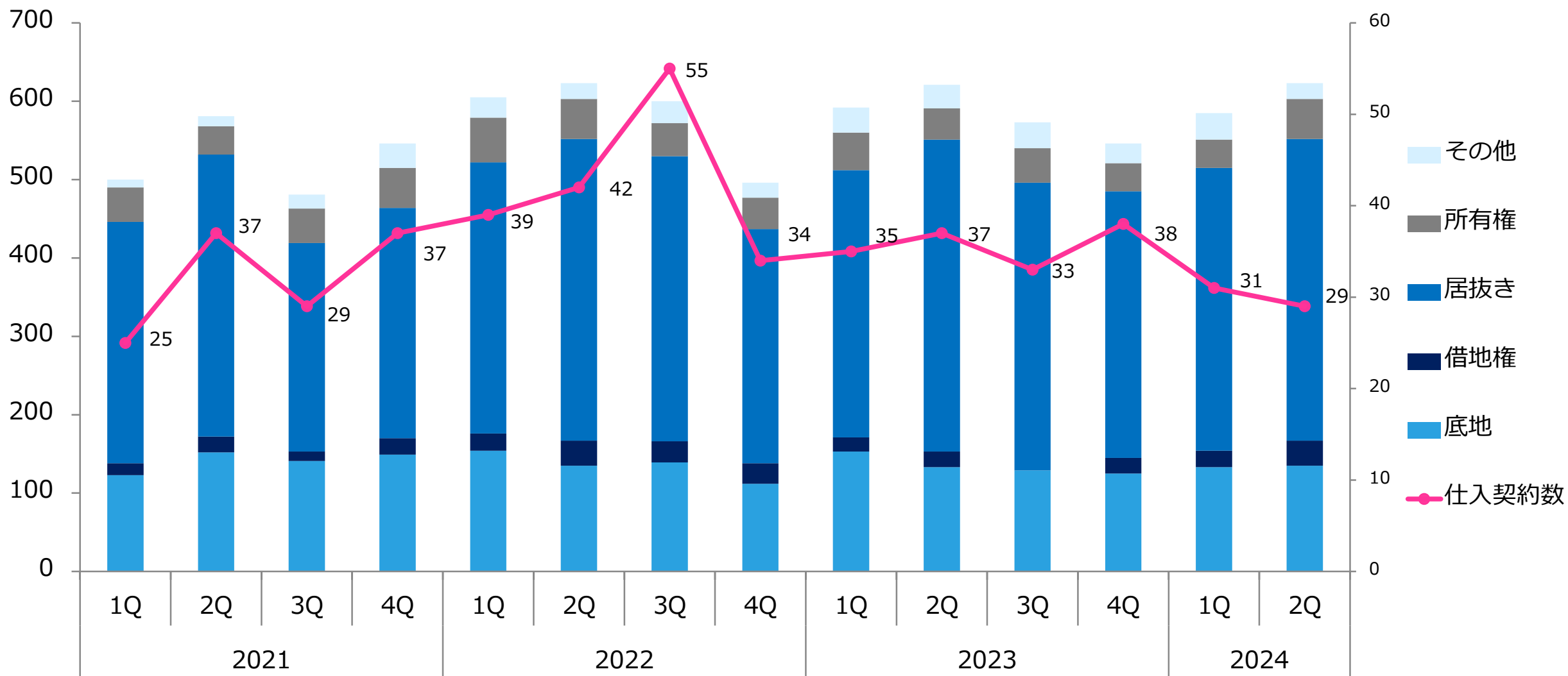


案件数・仕入契約件数動向

- 案件数は安定的に推移

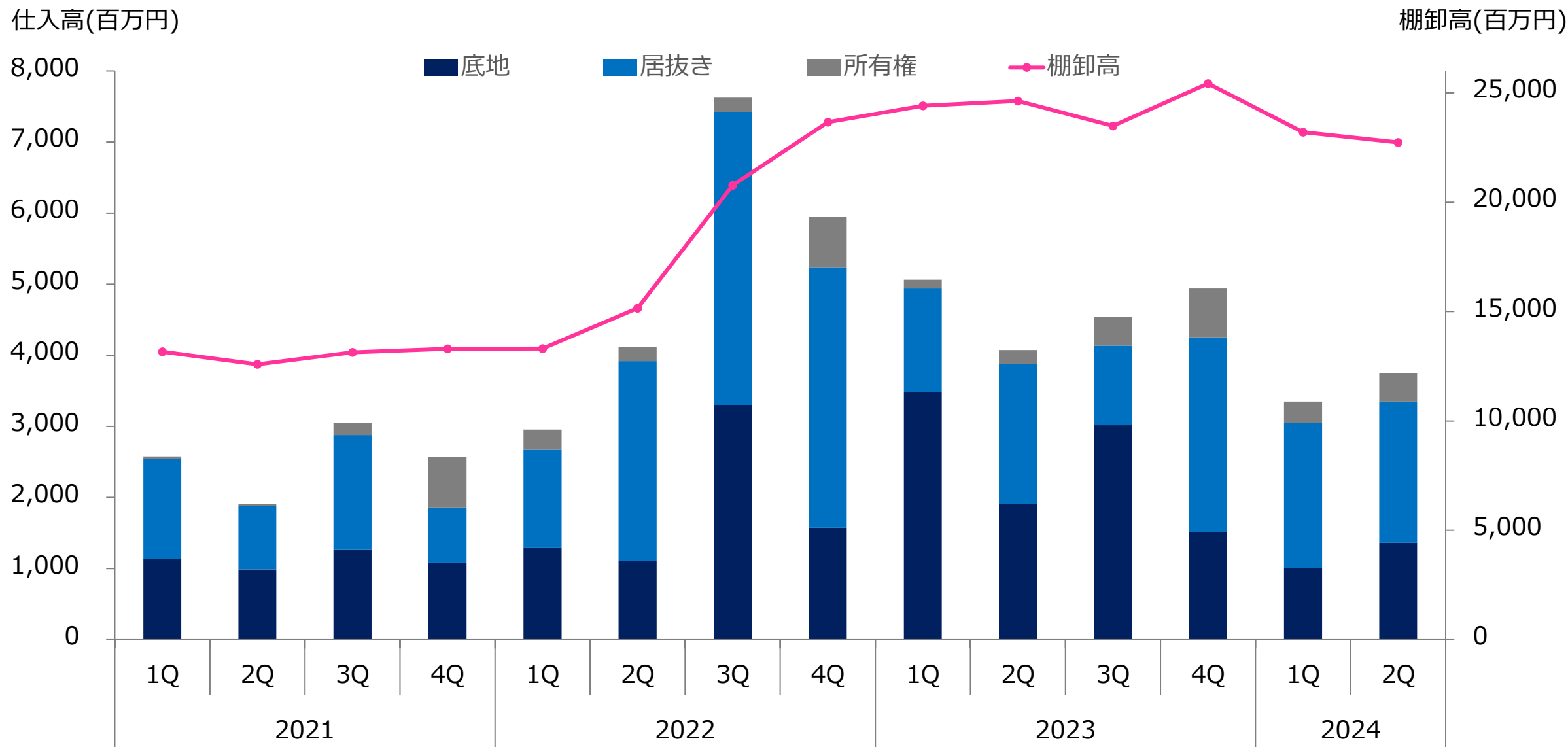
案件数(件)

仕入契約件数(件)



仕入高・棚卸高推移表

- 販売活動が進捗したことにより棚卸高は減少するものの、依然として高い水準を維持



- 2024年12月期第2四半期決算概況
- **新中期経営計画（2024年8月－2027年度）**
- 2024年12月期業績予想について

前中期経営計画（2022年～2024年）の振り返り

- 2023年12月期に最終年度の定量目標を達成。ROE、DOEも、ともに目標を達成
- 新規事業への投資は目標未達となったが、今後も注力していく

	前々中計最終年度 (2020年12月期)	前中計最終年度 (目標値)	実績 (2023年12月期)
営業利益	847百万円	1,800百万円	2,155百万円
経常利益	709百万円	1,650百万円	1,765百万円
新規事業* 投資額 粗利額	- 億円 - 億円	10億円 1億円	0.4億円 0.0億円
ROE	3.6%	9.0%以上	10.2%
DOE	2.1%	2.0%台	2.4%

直近3ヶ年実績
(2021～2023)



新規事業については、2024/7月時点までの累計額

企業理念

人と人の未来を繋ぐ先駆者となる

私たちは今まで不動産の既成概念を打ち破って成長してきました
その中で培ったノウハウを最大限に活用し、世界中と繋がりを持ち、生み出される不均衡を解消します
また、「災害・高齢化・貧困・環境問題」など社会課題と真摯に向き合い、社会に潤いや豊かさを提供する企業であり続ける

長期ビジョン

不動産に関する幅広い社会課題の解決

底地・居抜をはじめとした権利関係で困っている様々な物件を、
幅広い事業メニューと他社にはない人間力・提案力で安心・安全・丁寧な取引を実現して解決する会社、
としての認知が世間一般に広がり、日本全国から相談が寄せられ、これを解決している状態を目指す

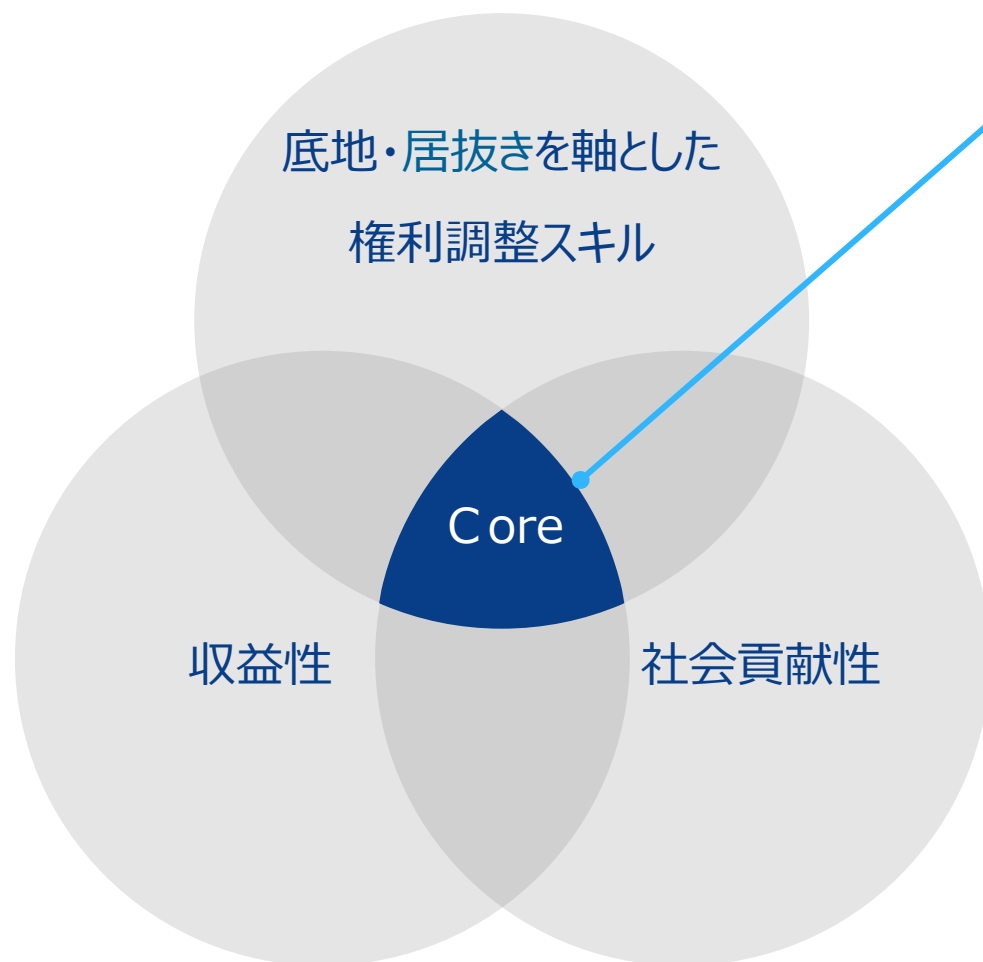
新中期経営計画（2024年8月～2027年12月）

底地・居抜き事業の
さらなる強化

底地・居抜き事業から
派生事業*への展開

地域活性化推進事業の
事業基盤の確立

* 派生事業は、当社に案件情報は入ってきているものの、これまでスケール化・事業化できていない事業（既存少数・既存ゼロ事業）



- 本来の価値を毀損した不動産の再生
- 不動産を軸とした地域活性化の促進



事業戦略

- ・ 派生事業の拡大
- ・ 事業メニューの多様化
- ・ スキルの強化
- ・ 認知の質・量の拡大
- ・ エリアの拡大
- ・ 案件獲得経路の多様化
- ・ 地域活性化の事業基盤の確立

財務戦略

- ・ 資本コストの把握と適正化
- ・ キャッシュアロケーションの最適化
- ・ キャッシュの安定創出
- ・ 株主還元の強化

非財務戦略

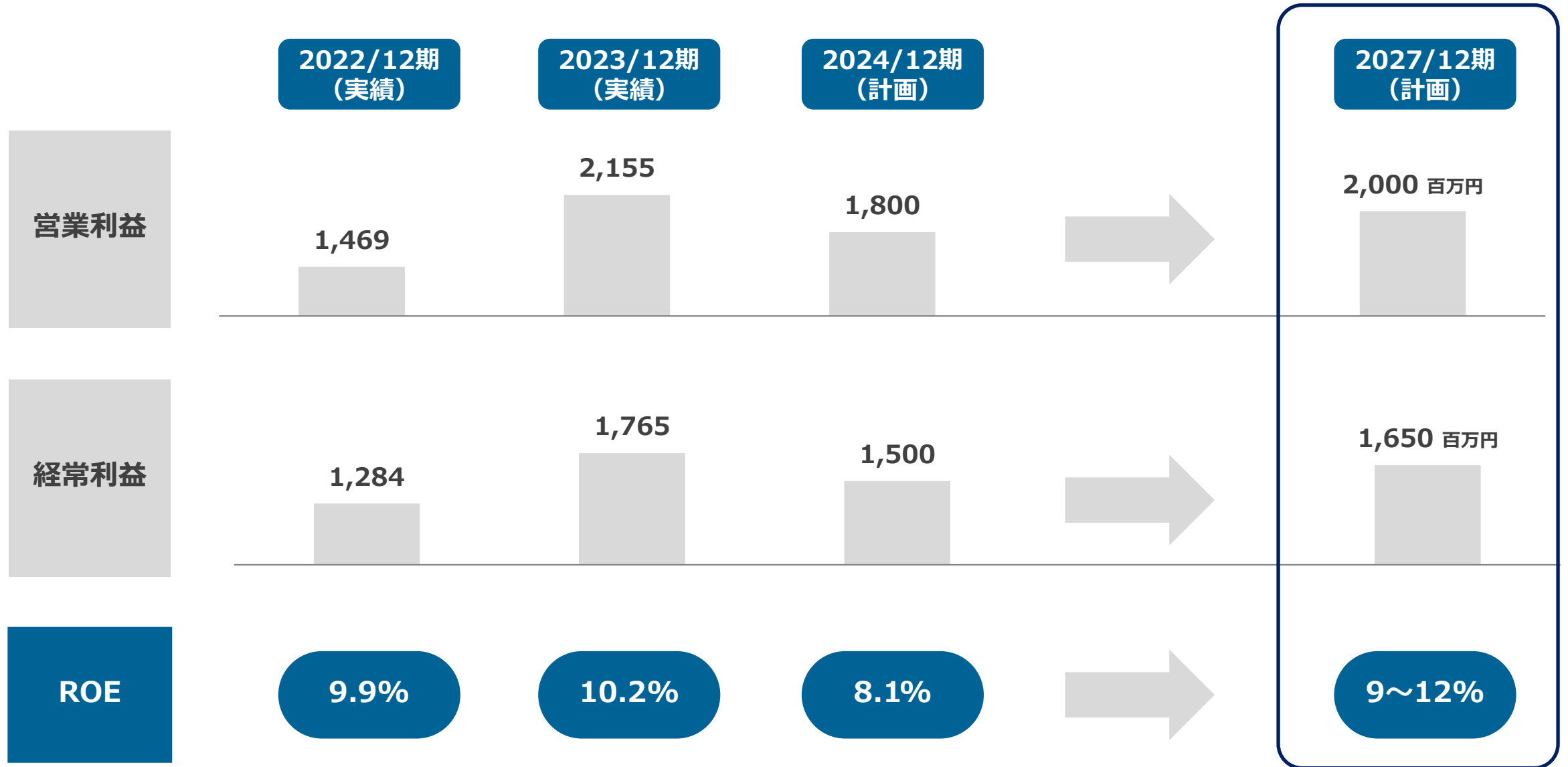
- ・ 人的資本の強化
- ・ サステナビリティの推進
- ・ ガバナンス体制の強化
- ・ IR・PRの強化
- ・ コスト効率化の推進
- ・ 業務効率化の推進

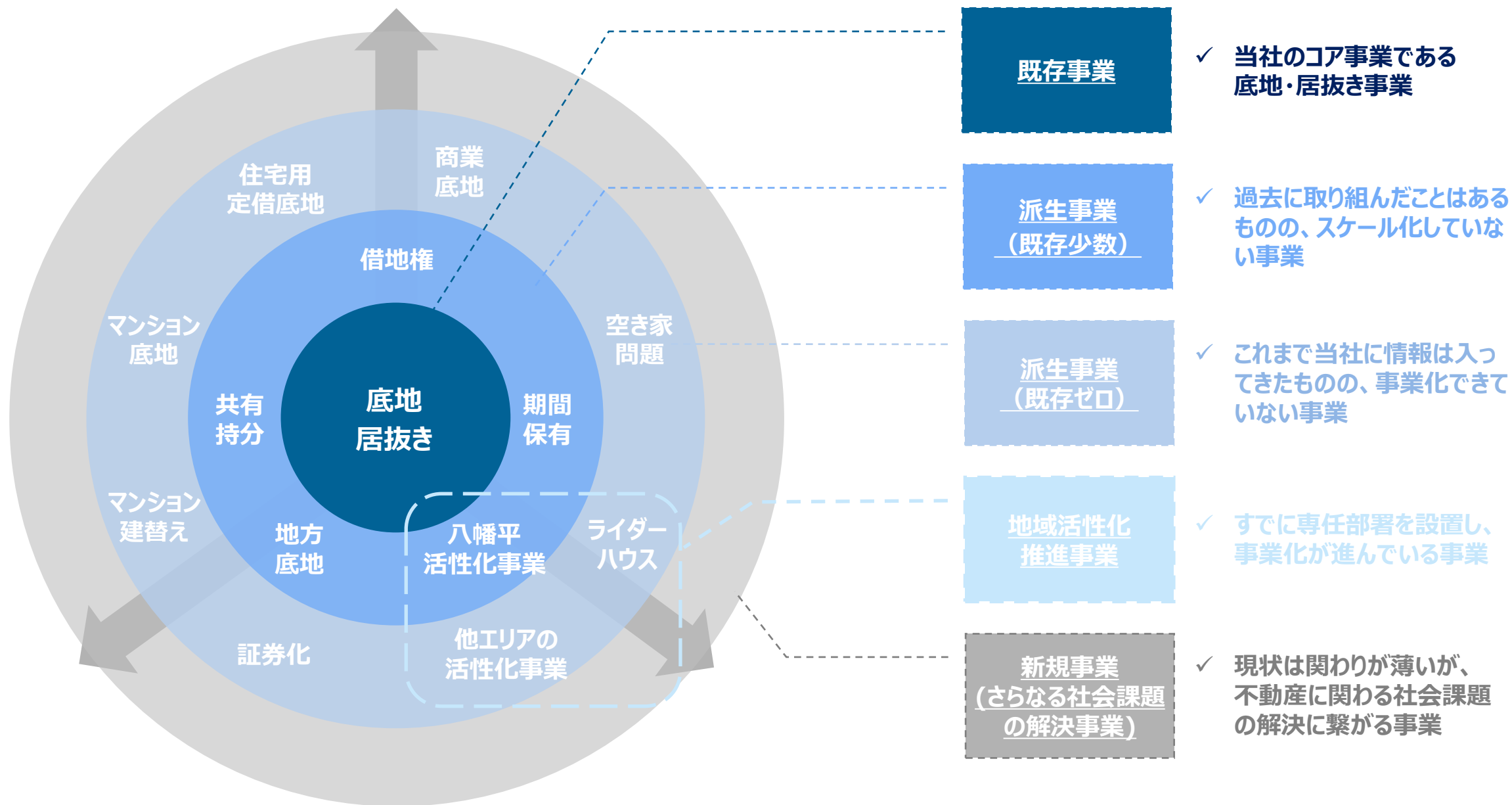
ROEの向上

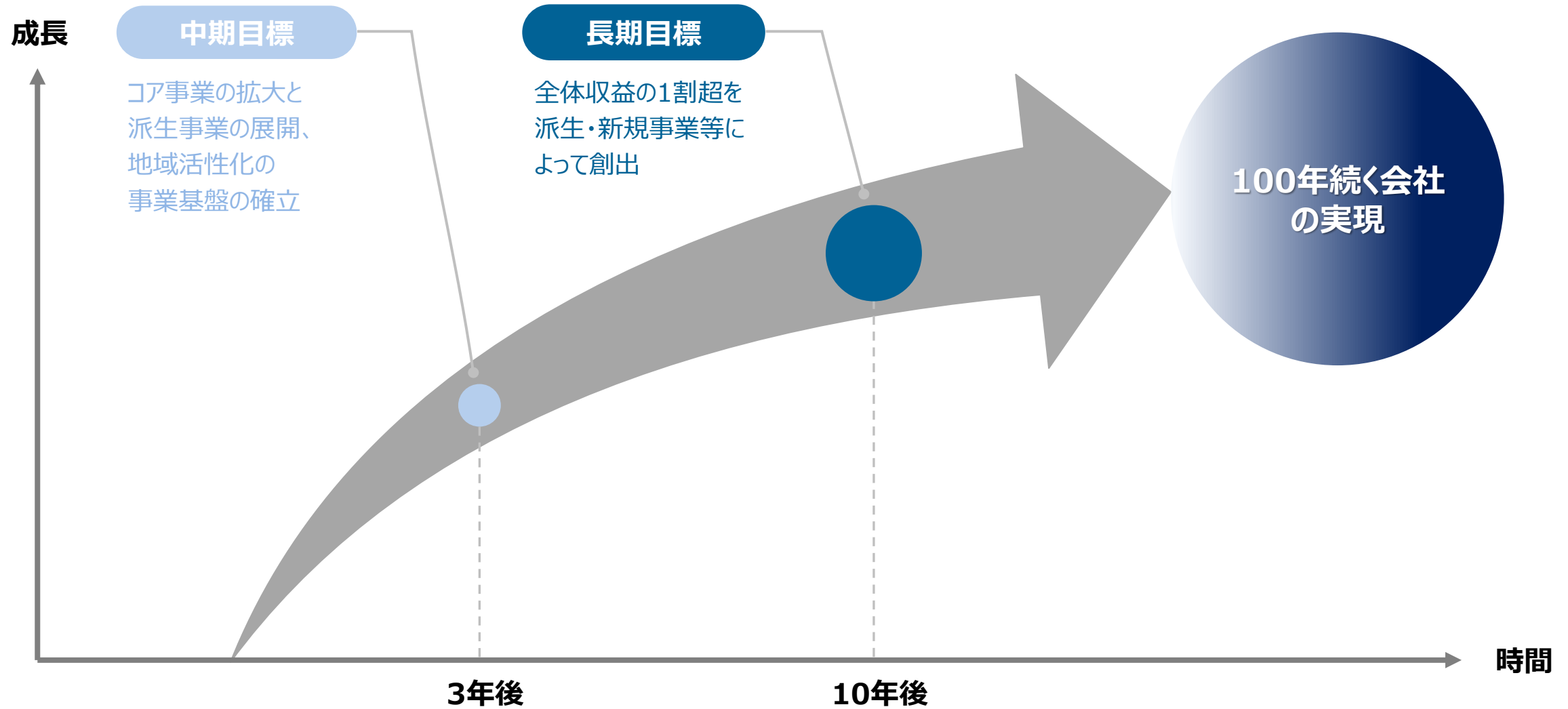
PERの向上

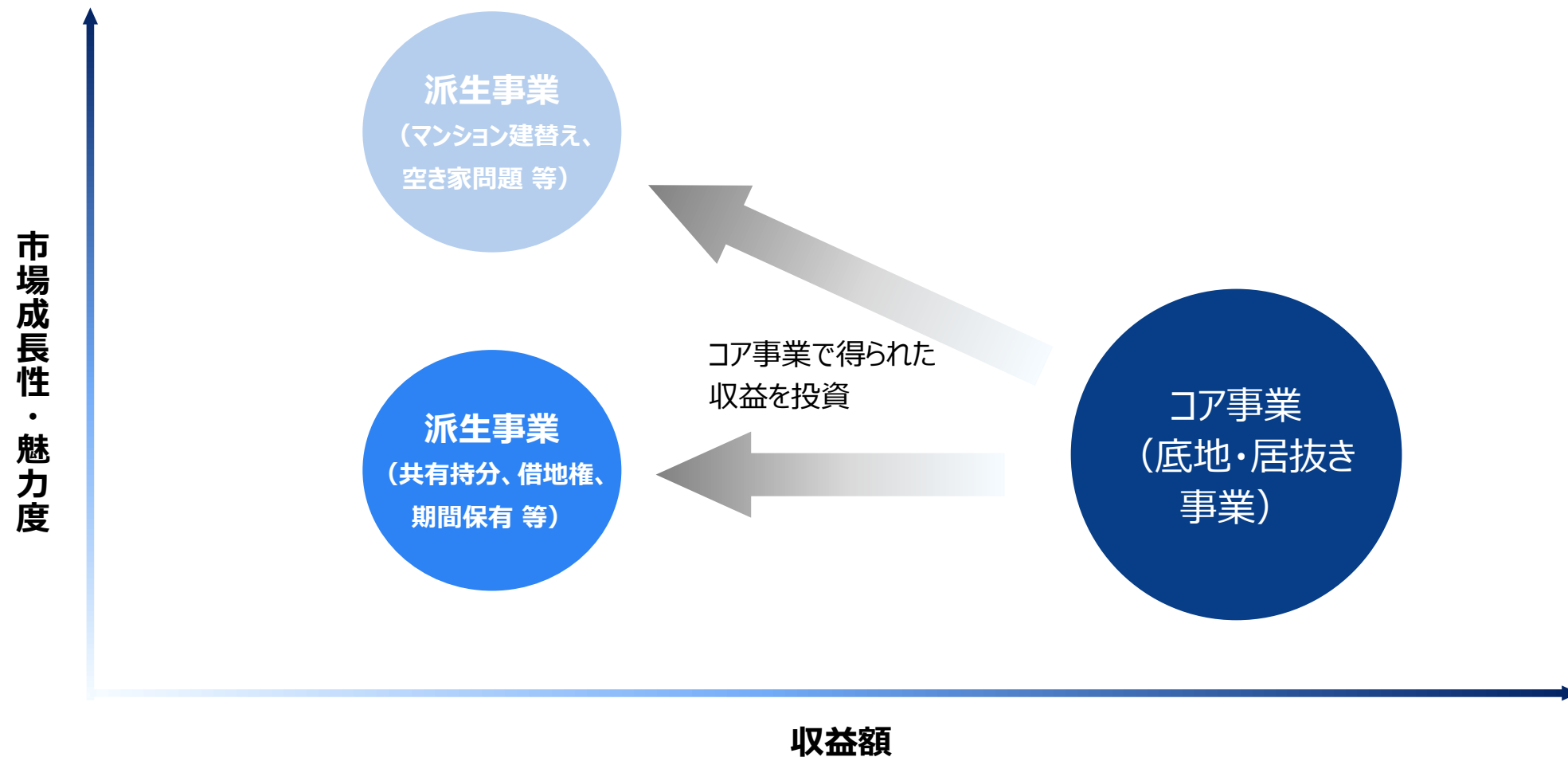
資本コストの適正化

社会課題の解決に繋がる事業の拡大を図り、
収益性・効率性を両立させて成長軌道を描く中で、PBRの改善を目指す







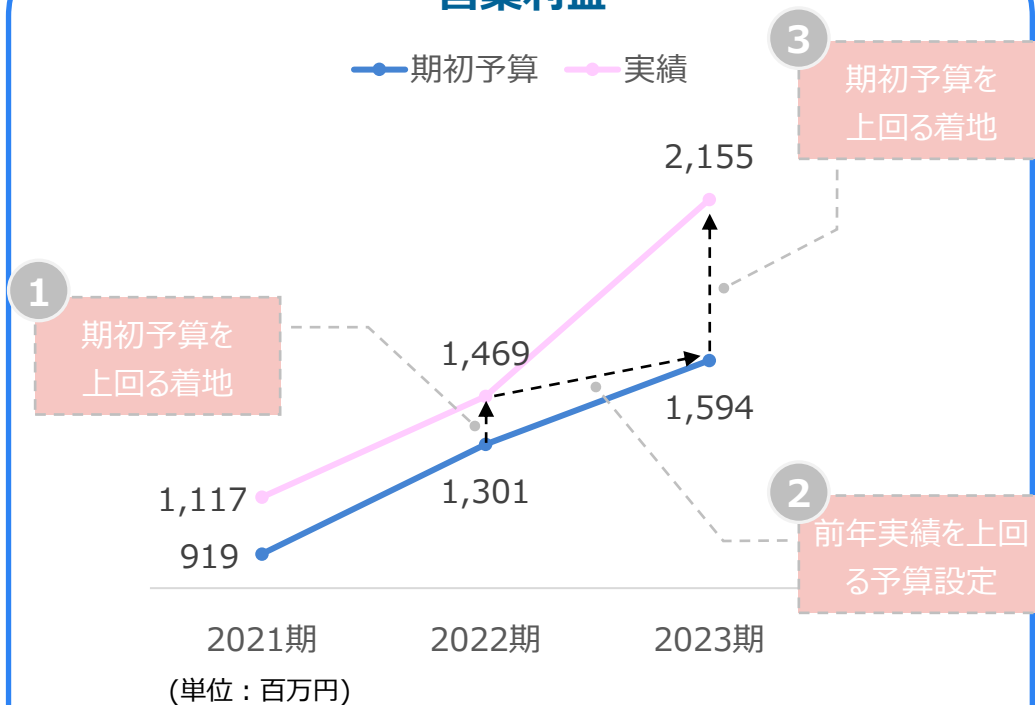


コア事業に再投資することで着実に安定的な成長を実現した上で、
一定の収益を派生事業へと振り向けさらなる成長の実現を目指す

過去3ヶ年の業績推移

営業利益

● 期初予算 ● 実績



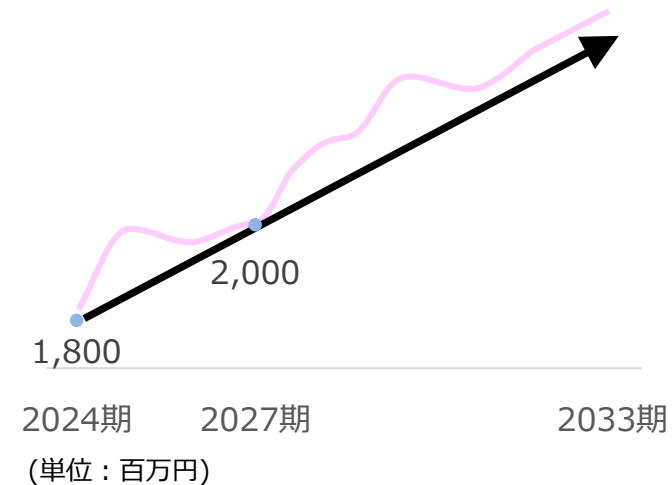
課題

- 不動産のフロービジネスであることから、仕入状況や市況により業績は変動しやすい。また、近年は大型物件の増加により、業績変動リスクは上昇
- 業績拡大に伴う予算の上昇により、新たな取組みの優先度が低下
- 想定よりも急激な成長曲線を描くことになり、財務負担は増加し、事業リスクも増加

今後の成長イメージ

営業利益

— 実績イメージ



今後の方針

- 予算は着実に拡大していくものの、短期的な右肩上がりの業績拡大よりも中長期の安定的な成長のために、新たな取組みを優先
- 安定的な成長曲線を描くことにより、財務の安定性を向上し、事業リスクを低減

区分

既存事業

底地事業

居抜事業

既存少数・既存ゼロ事業

方針

- 強化エリアを定め、その上で市場・顧客特性を踏まえた戦略を構築・実行し、件数・利益の拡大を図る
 - 人口動態や顧客の意識変化を加味して査定方法・利益計上ロジックの精緻化を図り、競争優位性を高める
-
- 市況の変化、競合環境の変化に柔軟に対応するため、査定方法の平準化・精緻化を推進する
 - 各部支店の課題解消を図ることで着実な事業の拡大を図る
-
- 既存事業に次ぐ三の矢、四の矢、さらにその先を創出すべく、スケール化の可能性の高いものから順次展開を図る
 - 既存事業のフロー性を補完すべく、ストック性のある事業による積上げも目指す

方針

- 強化エリアを定め、そのうえで市場・顧客特性を踏まえた戦略を構築・実行し、件数・利益の拡大を図る
- 人口動態や顧客の意識変化を加味して査定方法・利益計上ロジックの精緻化を図り、競争優位性を高める

成長戦略

エリア戦略

- 拡大強化エリアの選定
- WEB集客強化
- 営業ツールの変更

仕入戦略

- 強化エリア選定による取組みエリアの拡大
- 競争優位性を高める査定基準の見直し

販売戦略

- 販売方法・販売先の拡充
- 権利調整メニューの拡充・整備
- 提案書類・ツールの高度化

外部環境

- 総人口・生産年齢人口の減少
- 単身世帯の増加
- 相続件数の増加
- 毎年、一定程度の新規参入

当社の強み

- 底地＝サンセイランディックの不動産業界における高い認知度
- 借地権者の意向に即して丁寧に交渉を行う独自性・信頼性
- 景気の浮き沈みに影響を受けづらい事業特性
- 全国に支店を確保し、対応エリアは広く、市況変化によるリスク低減

既存事業の強化：底地事業（エリア戦略）

事業戦略
財務戦略
非財務戦略

- 現段階で決定している拡大強化部支店の対象エリア、方法等は以下の通り

本社



本社底地事業の神奈川エリアを強化していく

関西支店



大阪府と兵庫県を強化エリアとし、特にまだ開拓しきれていないエリアに注力していく

名古屋支店



名古屋市中心から取り組みエリアの拡大を目指す

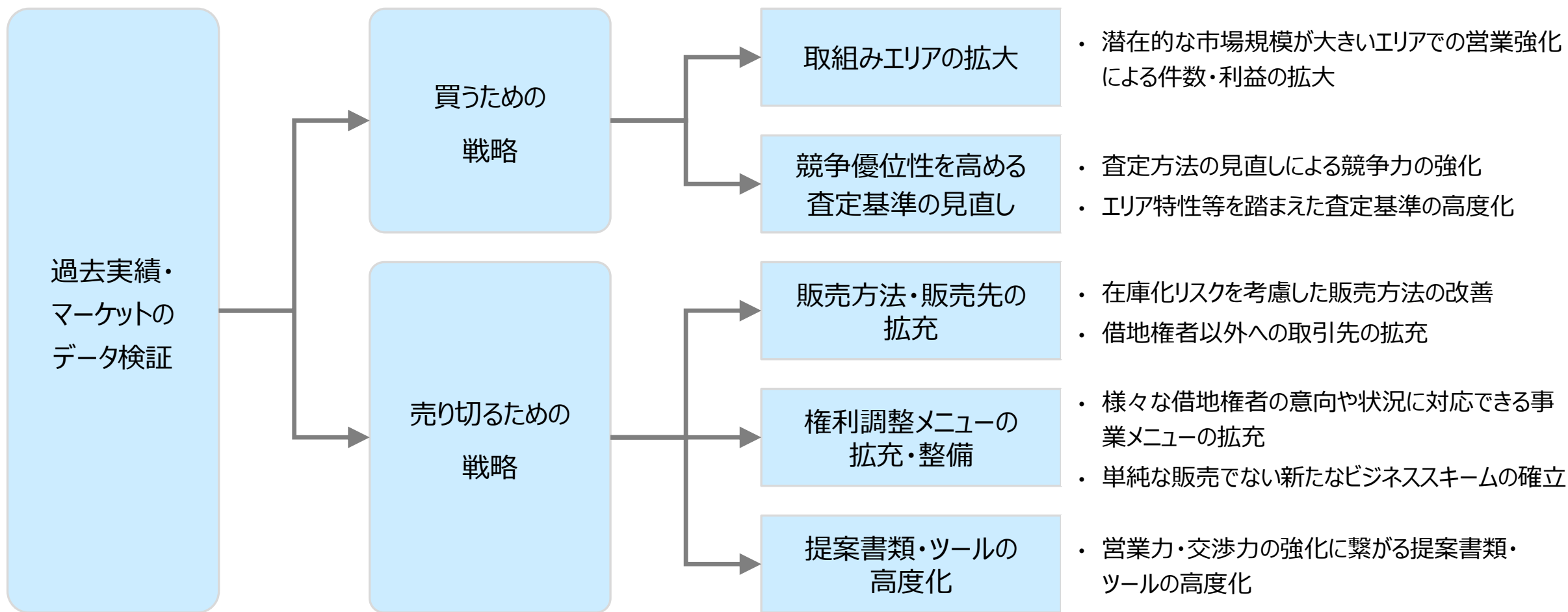
既存事業の強化：底地事業（仕入・販売戦略）

事業戦略
財務戦略
非財務戦略

Sansei Landic



- 『買うための戦略』として、底地拡大強化部支店を決定し、可能な限り拡大を図る。その中で、正社員は権利調整等の付加価値が高い業務に集中するため、仕入の情報収集はパート社員を活用（居抜きも同様）
- また、拡大を図った場合の在庫化リスクを考え、『売り切るための戦略』として販売方法・販売先の拡充等を図る



方針

- 市況の変化、競合環境の変化に柔軟に対応するため、査定方法の平準化・精緻化を推進する
- 各部支店の課題解消を図ることで着実な事業の拡大を図る

成長戦略

全社共通

- ・ 事業期間：実績を元にした算出口ジックの策定と棚卸資産回転率の適正化
- ・ 査定基準：目標利益率・事業期間の基準設定と諸費用の見積り精度向上
- ・ 出口戦略：リレーション強化と全てのエリア・用途に対応可能な出口整備

部支店別

- ・ 各部支店毎の事業拡大を目指す上での課題の抽出
- ・ チャネル別営業の強化、エリア別営業の強化、営業力強化、商業系への取組み強化等、各部支店毎の課題解消に繋がる施策の実施

外部環境

- ・ 総人口・生産年齢人口の減少
- ・ 築古収益物件の安定的な新規供給
- ・ 相続件数の増加
- ・ 金利上昇及び建築コストの高騰による不動産価格の高騰
- ・ 新規参入業者の増加

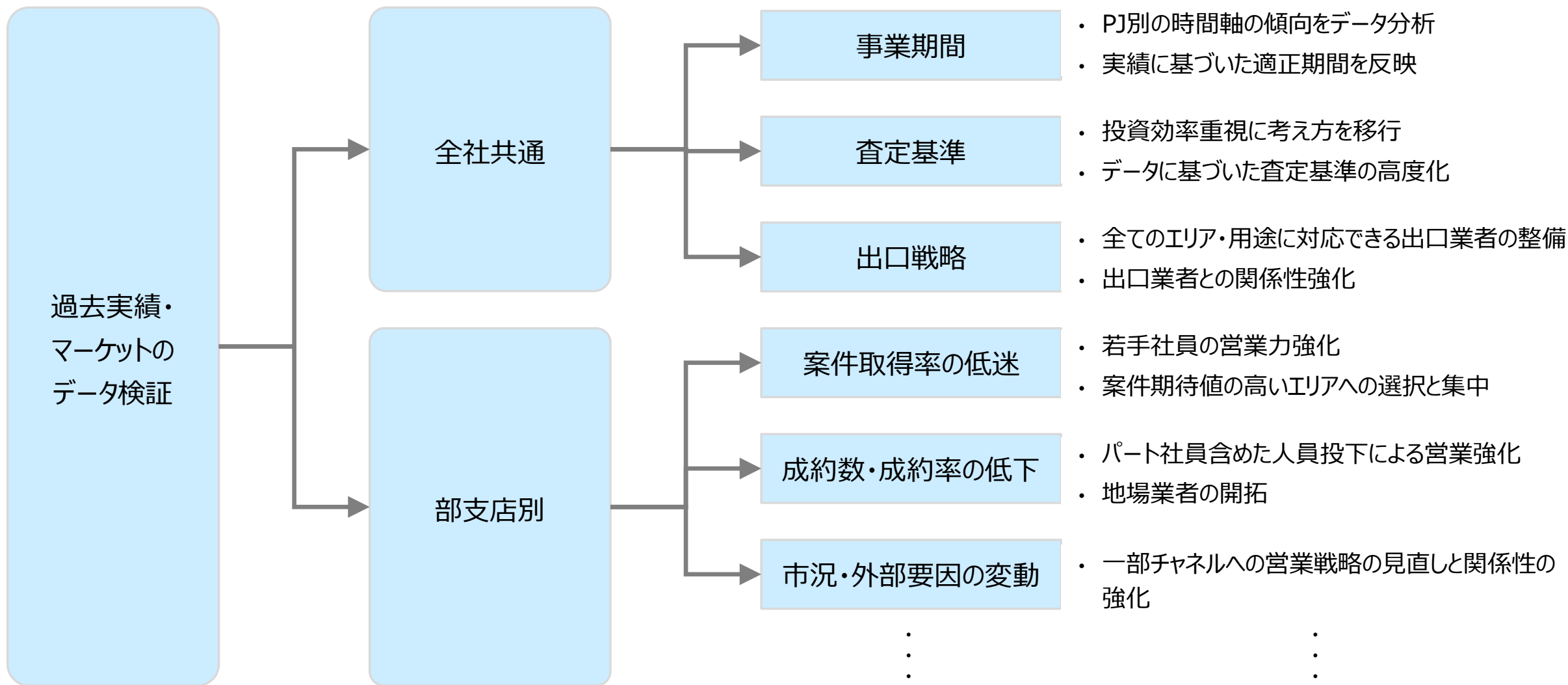
当社の強み

- ・ 大型物件・商業物件の遂行により獲得した経験値および認知
- ・ 借家権者の意向に即して丁寧に交渉を行う独自性・信頼性
- ・ 全国に支店を確保し、対応エリアは広く、市況変化によるリスク低減

既存事業の強化：居抜き事業(全社・部支店別)

事業戦略
財務戦略
非財務戦略

- ・ 市況の変化、競合環境の変化に柔軟に対応するため、査定方法の平準化・精緻化を推進する
- ・ 各部支店の課題解消を図ることによって着実な事業の拡大を図る





方針

- 既存事業に次ぐ三の矢、四の矢、さらにその先を創出すべく、スケール化の可能性の高いものから順次展開を図る
- 既存事業のフロー性を補完すべく、ストック性のある事業による積み上げも目指す

成長戦略

共有持分

- 案件取得に向けた体制整備、マーケティング強化
- 査定基準の策定、高度化
- 交渉マニュアルの策定 等

借地権

- 取組方針明確化
- 案件取得に必要な各種条件の明確化
- 投資基準の策定 等

期間保有(居抜きの長期保有事業)

- 当社として取組むべき物件の規模・立地等の諸条件の明確化
- 物件やエリア等の条件に適した社内ハードルレートの設定 等

外部環境

- 人口・世帯数の減少による不動産需要の低下
- 相続件数の増加
- 金利上昇及び建築コストの高騰による不動産価格の高騰
- 新規参入業者の増加

当社の強み

- 底地・居抜き事業の高い認知度
- 底地・居抜き事業の隣接領域における顕在・潜在的な情報の多さ
- 底地・居抜き事業の隣接領域における事業経験値

地方自治体において、社会問題の解決を担うPJを実行しマネタイズを実現
モデル事業として全国に展開

有望なエリアの選別及び進出 2022-2024

- 有望エリアへの進出を検討し、事業計画を策定
- 八幡平市ではペンション・別荘、平戸市は空き家を活用した事業を実施・検討
- ライダーハウスについては伊豆エリアで事業準備

1
Stage

2024

投資プロジェクトの収益化 2025-2027

- 八幡平市・平戸市・伊豆地方を中心に展開
- 事業基盤の構築を最優先
- 実績を基に次の事業エリアの検討

2
Stage

2027

全国の自治体からの引き合い 2028-2034

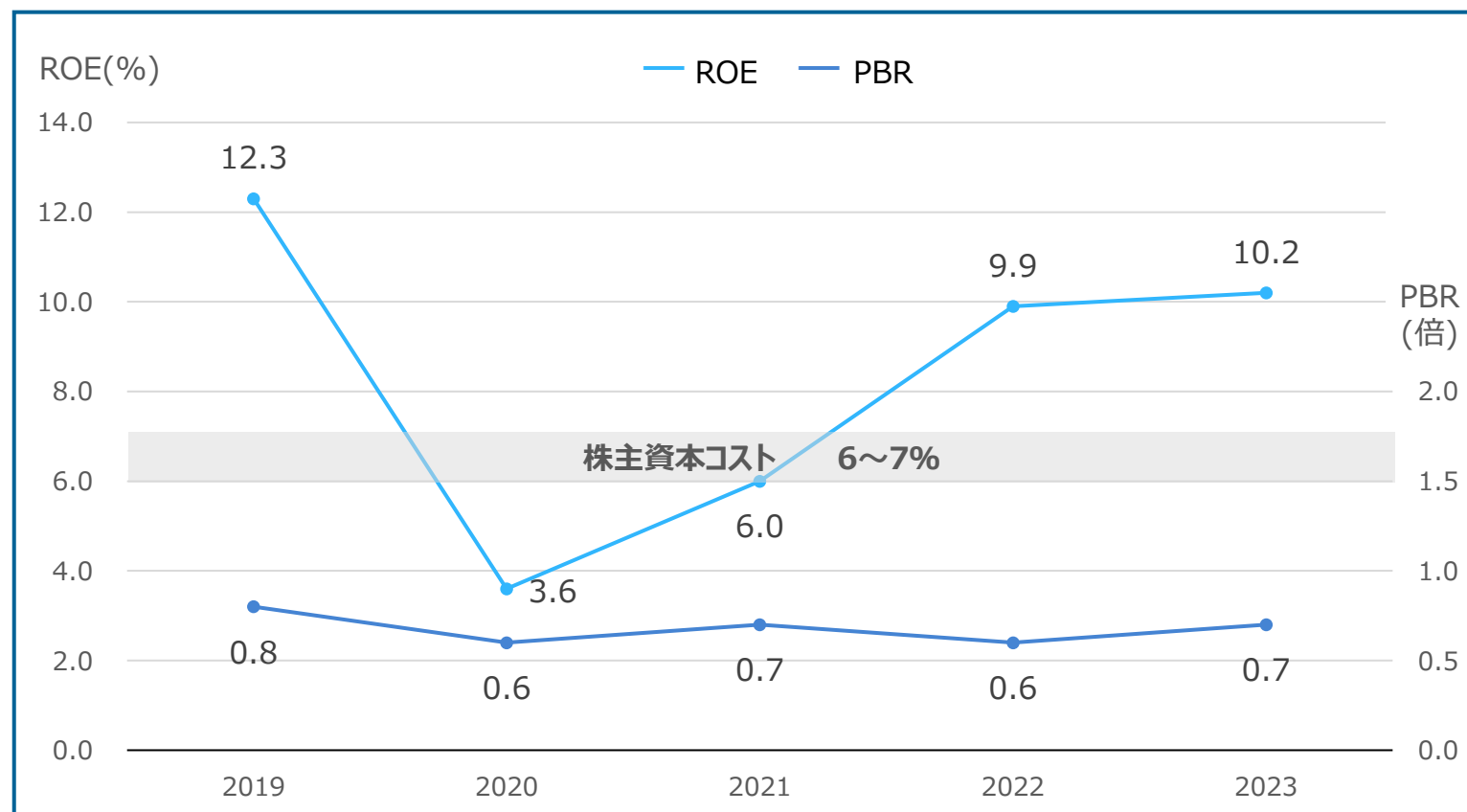
- 地方自治体の空き家等の問題解決
- 1億円規模/1事業の投資モデル確立
- 投資回収（EXIT）も見据えた事業運営の実現

3
Stage

2034

現状認識

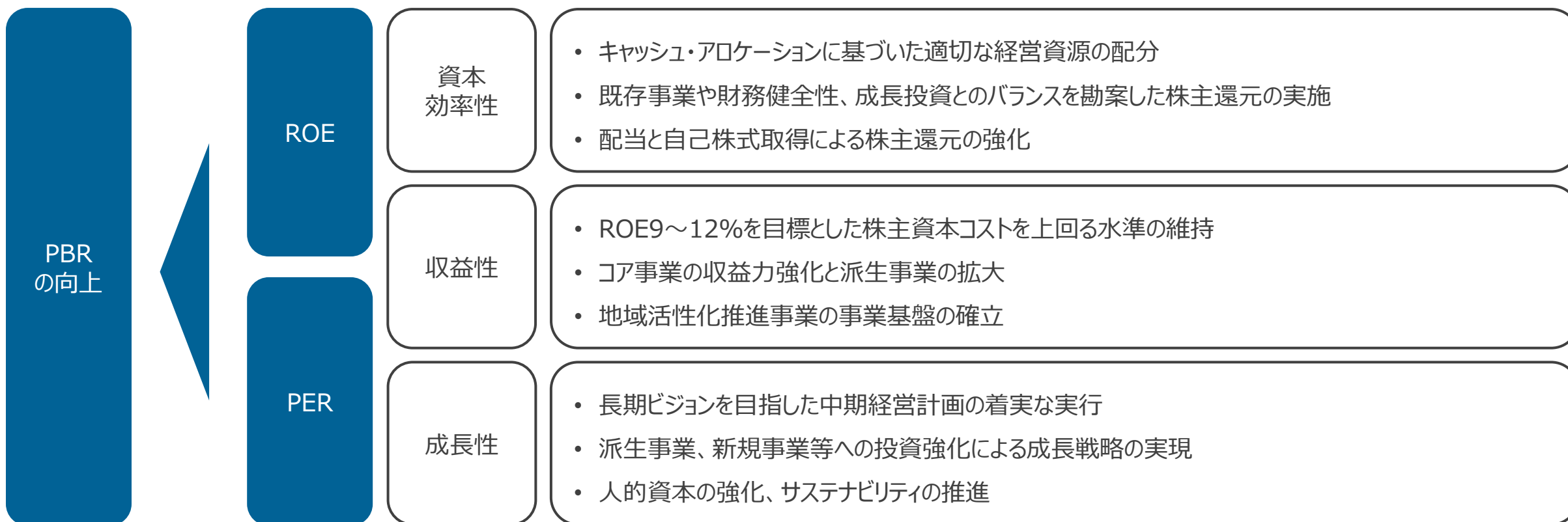
- 足元のPBRは、0.6～0.7倍の水準
- ROEは、直近実績10.2%まで向上し、CAPMベースの株主資本コスト（6～7%程度）を上回る水準
- PBR1倍割れの主な要因として、より具体的な成長戦略を十分に説明できていなかったこと、株主還元において適正な水準を満たしていなかったこと等と認識



取組方針

- 中期経営計画の取組みを進め、資本コストや株価を意識した経営を本格化させる
- 収益性と資本効率性の向上、成長を加速するための取組みにより、企業価値の向上を目指す

具体策



- 営業キャッシュ・フローおよび外部からの資金調達を原資として、成長投資・株主還元を戦略的に配分することで、事業成長および資本収益性の向上を目指す
- M&Aなどの成長投資機会には外部借入も活用し、機動的に対応

3年間のキャッシュ・アロケーション（2025年～2027年計画）



キャッシュの創出	営業CFの安定創出	- 既存事業における棚卸資産回転率の適正化による営業CFの創出 - 創出されたキャッシュを次の成長事業に投資
	資金調達方法の多様化	- 既存の金融機関以外からの資金調達方法の検討 - クラウドファンディングの拡大 - 不動産特定共同事業法を活用した資金調達方法の検討・実施
株主還元の強化	財務の安定性と最適資本配分の両立	持続的な企業活動のために、財務の安定性を維持したうえで、創出されたキャッシュを積極的に株主還元配分
	新たな取組みとして配当性向目標を導入	- 株主還元の新たな取組みとして、配当性向目標を「30%以上」に設定 1株当たり40円を下限とし、段階的に引き上げ
	最適資本の構築に向けた自己資本圧縮	- 総額5～15億円程度の自己株式取得を計画。資本コストを上回る成長事業への投資案件が出てきた場合には、企業価値向上の観点で最適な資金配分を検討 - 保有する自己株式は、償却やM&Aへの活用を含めて検討する

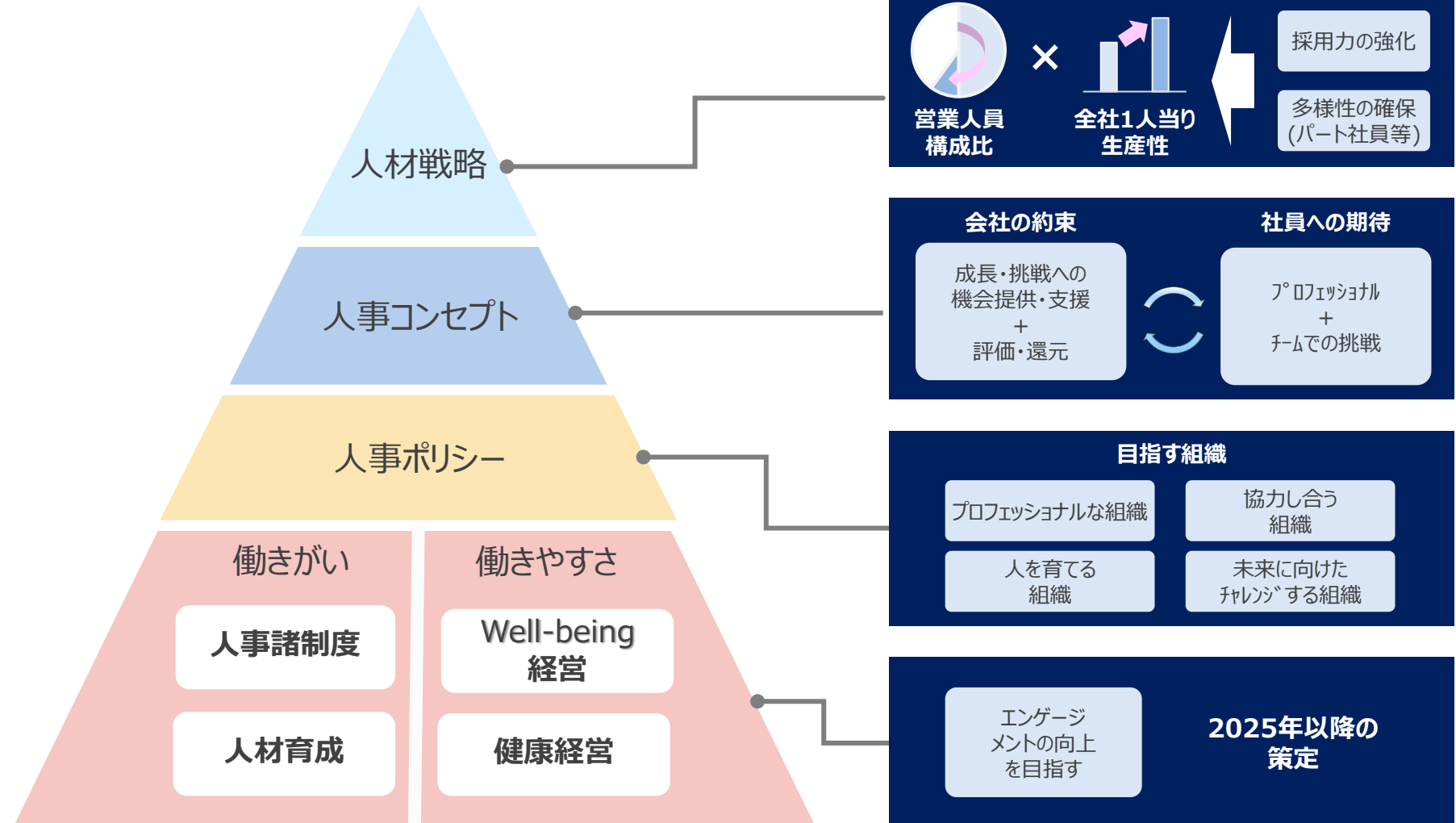
中期経営計画
基本戦略

底地・居抜きの
さらなる強化

派生事業への
展開

地域活性化事業の
事業確立

個人の「強み」を
融合し、チームで
協力する組織を
目指し、
基本戦略の
実現に繋げる



※人事制度は先行して2024年中に大幅改定



- ・ 当社グループでの企業価値向上と持続可能な社会の発展のため、優先的に取り組むべき重要課題(マテリアリティ)を特定
- ・ サステナビリティ委員会を設置し、継続的にKPI設定や活動推進し、新設したサステナビリティサイトにて適宜進捗内容を開示していく

テーマ	マテリアリティ	主な取組み	SDG s への貢献
環境	環境への負荷、災害リスクの低減を目指す活動の推進	・廃棄物削減とリサイクル ・自然災害からステークホルダーを守る取組の推進	
社会	取引に関わる全ての関係者のWin-Win-Winの実現	・安心安全な社会への貢献 ・権利調整による不動産の再生 ・地域活性化	
人的資本	多様な価値観の人材育成と働きやすい職場環境	・事業成長・顧客満足度を高めていくための人材獲得・育成 ・従業員の健康 ・働き方の多様化・ワークライフバランス	
ガバナンス	ガバナンスをより重視した経営による持続的な成長	・法的コンプライアンスの周知 ・BCPを重視したリスク管理	

ガバナンス体制の強化

- 社会・事業環境の急激な変化に対するリスク評価と対応策の策定
- 役員研修を含むサクセッションプランの策定

IR・PR戦略の強化

- 全社的なブランディング戦略の構築
- ブランディング戦略に基づいた、IR・PRそれぞれのマーケティング戦略の構築

コスト効率化

- 自社のコスト構造と課題の把握
- 経費の投下に対する効果・効率性等も考慮しながら、経費計画の見直しを実施
- 経費の削減ではなく、経費の増加率を抑制することによって利益率の増加を図る

業務効率化

- バックオフィスを中心に業務を見直し、既存の人員数で業容拡大に対応できる体制を構築
- 営業人員が営業に集中できる体制を作るため、営業事務の負担を軽減
- DXを含めて、新たな仕組みを社内全体に導入していくことを検討

- 2024年12月期第2四半期決算概況
- 新中期経営計画（2024年8月－2027年度）
- **2024年12月期業績予想について**

2024年12月期通期業績予想

- 2024年12月期（2024年1月1日～2024年12月31日）連結業績予想

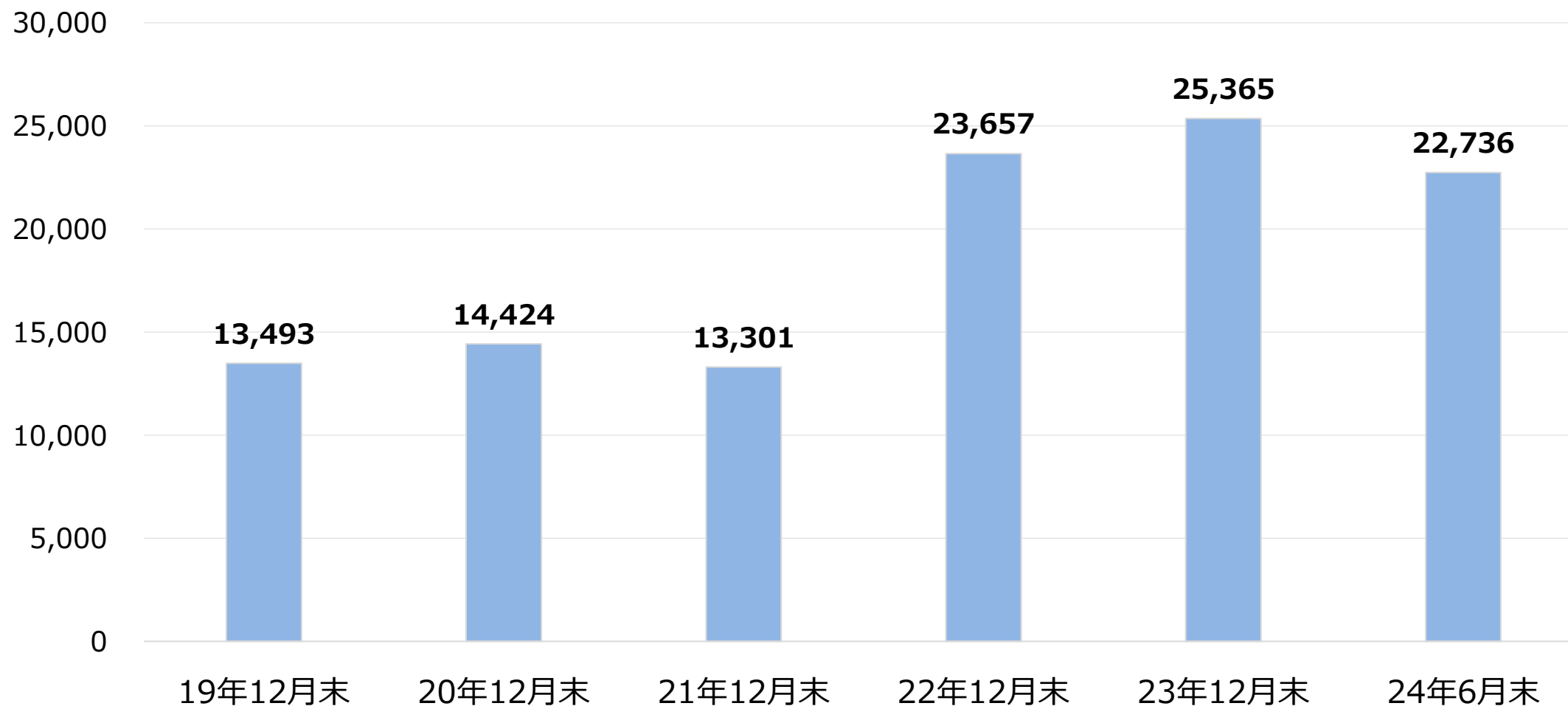
(単位:百万円)

	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年 (計画)	増減率
売上高	17,774	16,836	15,533	23,269	23,700	+1.9%
営業利益	847	1,117	1,469	2,155	1,800	△16.5%
経常利益	709	999	1,283	1,765	1,500	△15.0%
親会社株主に 帰属する当期純利益	357	609	1,060	1,182	1,000	△15.5%
EPS (円)	42.34	73.56	129.61	143.79	121.35	△15.6%
配当 (円)	25	26	28	33	41	—

- 2023年を上回る売上を計画
- 上半期は販売物件の前倒しもあり売上を上方修正し、各利益も計画を達成。通期は概ね計画通りに進捗すると想定しており、予想を据え置き
- 中間配当を当初予想の1株当たり15円から1円増配し16円、期末配当を1株当たり25円としており、年間配当は合わせて41円となる見込み

- 上期の販売活動が順調に推移したことにより、販売用不動産残高は減少したものの依然として高い水準を維持
- また、足元で底地を含む大型物件の案件情報が増加

(単位：百万円)



2024年 上期実績

2024年 見通し

不動産 市況

- エリアによって温度差はあるが、全国的に不動産価格は高止まり傾向が継続。一部エリアでは価格高騰から不動産売買が停滞
- 当社に寄せられる情報量は高い水準を維持しており、仕入高も堅調に推移
- 金融機関の貸出し姿勢に未だ変化はない

- 不動産市況の不確実性が高まることが予想される
 - 不動産価格高騰による消費者の実需の停滞や建築費・人件費の高止まりから、住宅メーカー・マンションデベロッパー等の土地購入意欲の減衰リスク
 - 日銀の金融政策による金利上昇リスク

当社の 状況

底地 事業

- 底地の購入マインドは引き続き堅調
- 市況の変動を受けにくいため、販売活動は安定的に推移し、利益率は上昇傾向

- 底地の購入マインドは堅調を維持すると見込む
- 不動産市況に影響を受けず、販売活動も利益率も安定的に推移するものと想定

居抜き 事業

- 一部エリアでは、建築費・人件費の高止まり等から、住宅メーカーやマンションデベロッパー等の土地購入意欲はやや低下傾向
- 利益率が想定を大きく下回る物件があったものの、概ね想定通りの利益率で着地

- 市況の変動を受けて下振れするリスクが大きいことから、利益率は保守的に見込む
- 特に市況の変動が大きい地方エリアの物件や大型物件は注視していく

地域活性化推進事業について



【平戸】

観光客を呼びよせるため地域一体型の滞在拠点整備に貢献する計画。まずは空き家を活用した古民家宿泊事業や歴史的資源のコンテンツの開発造成を実施予定



古民家再生イメージ



【八幡平】

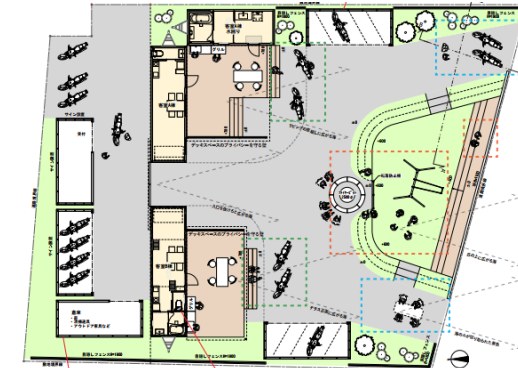
ペンション日の出に続く2号物件の遊休別荘を買取りを実施。リノベーション工事を行い追加の宿泊施設として運用予定



ペンション日の出



2号物件



ライダーハウス完成イメージ図



【女性向けライダーハウス】

伊豆にてトレーラーハウスを活用した宿泊施設を開業準備中。女性が安心して宿泊できる清潔で居心地の良い空間を作り、宿泊者同士の交流の場も提供

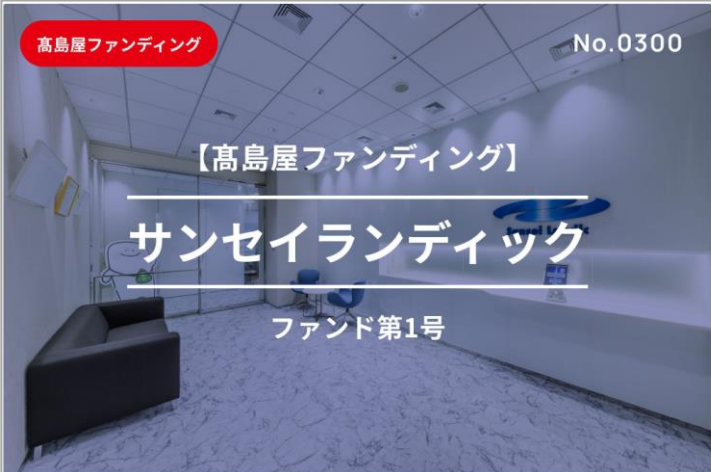


クラウドファンディングについて

- ・ ファンズでの募集第1～12回募集 10億円以上を調達
- ・ 資金調達の多様化の一環として、新たに高島屋ファイナンシャル・パートナーズ株式会社とCFを実施し運用開始

高島屋クラウドファンディング





高島屋ファンディング

No.0300

【高島屋ファンディング】

サンセイランディック

ファンド第1号

ファンド申込状況	
募集金額	50,000,000円
申込完了金額	50,000,000円
申込可能残額	0円
募集方式	先着式
募集期間	開始: 2024/02/22 12:00 終了: 2024/02/28 23:59
出資単位	1口あたり 10,000円 最低口数 1口
一人当たり投資可能上限口数	5,000口
運用期間	6ヶ月
予定分配率(年換算)	2.60%
ファンドNo.	No.0300

2019/12/6 (金) 19:00 募集開始

底地くんファンド#1

株式会社サンセイランディック

運用終了



2024/3/13 (水) 19:00 募集開始

底地くんファンド#12

株式会社サンセイランディック

運用中

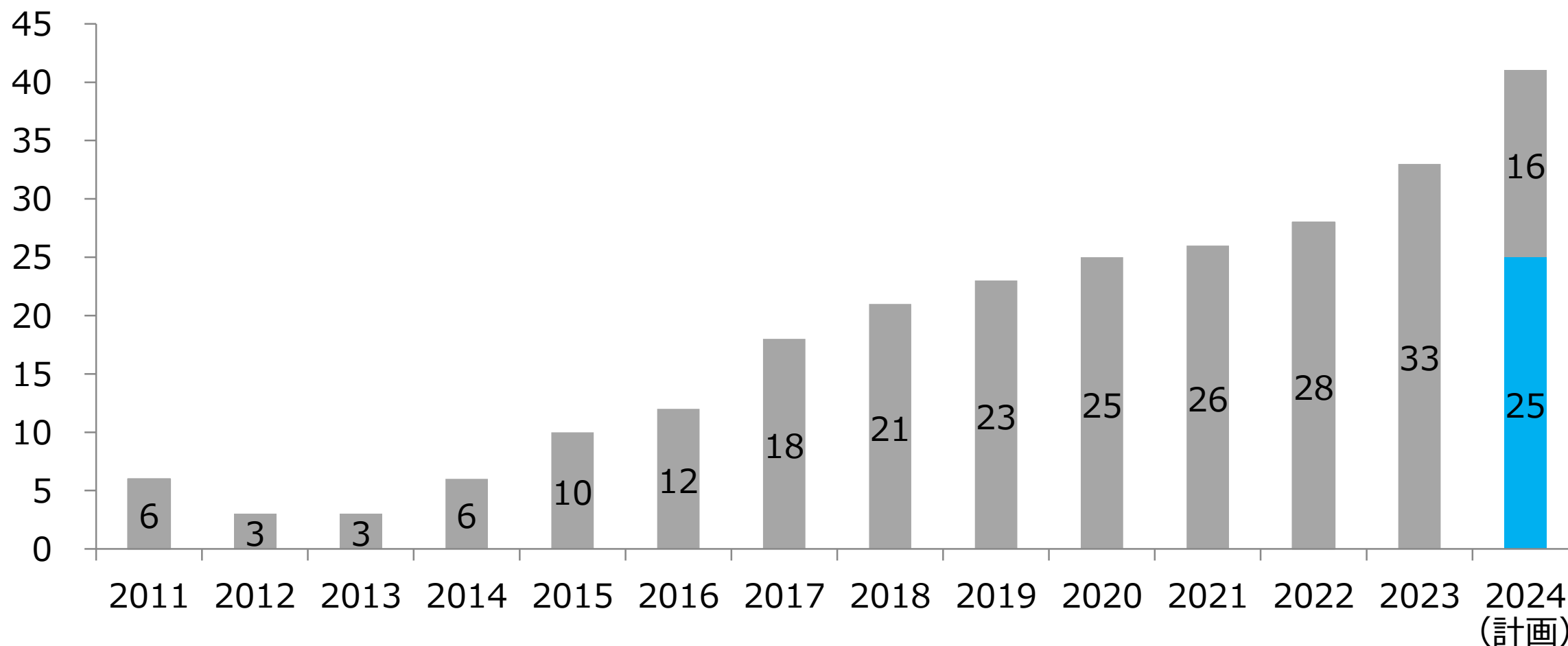


予定利回り ※年率・税引前	予定運用期間	募集金額
2.60%	約20ヶ月	300,000,000円

株主還元（配当の推移）

- 2024年12月期第2四半期にて中間配当を当初予想の15円から1円増配し16円、期末配当25円と合わせて年間配当額は41円となる見込み
- 2024年12月期の増配により、11期連続増配となる予定

配当額（円）



会社名	株式会社サンセイランドック
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	860,878,000円…令和5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	単体187名…令和5年12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

