



# 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</b> 年 <b>2</b> 月）
資本金	<b>860,878,000</b> 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	187名…令和5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！



関西



京都



東京



仙台



名古屋



武蔵野



札幌

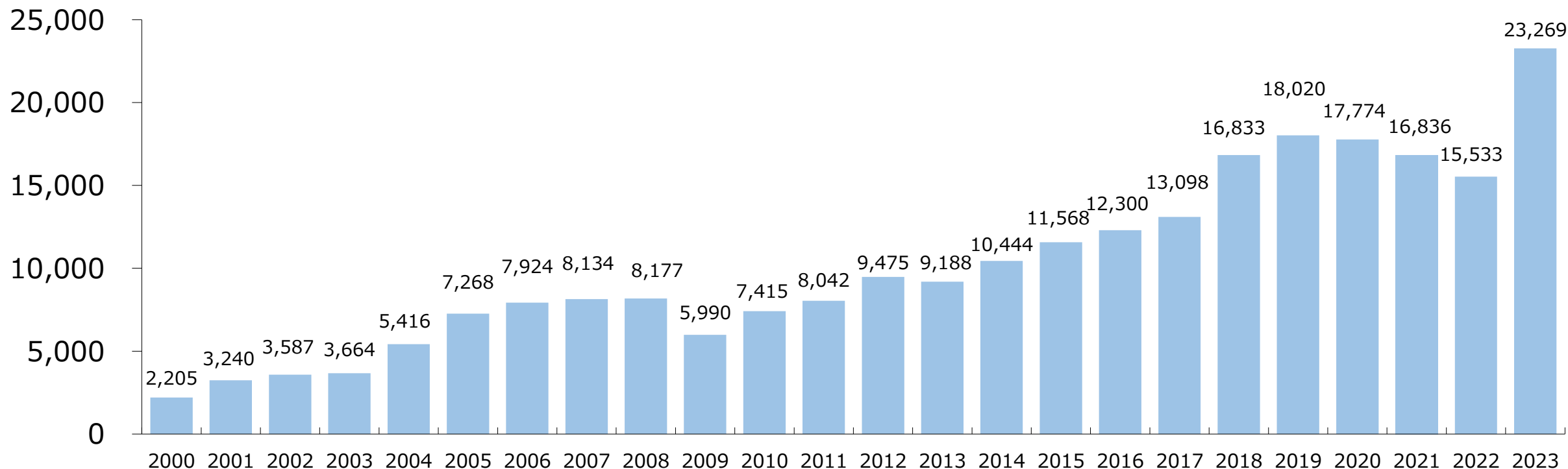


# サンセイランディックの歩み



## 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・居抜きの拡大期



# サンセイランディック

# 3分でわかる!!

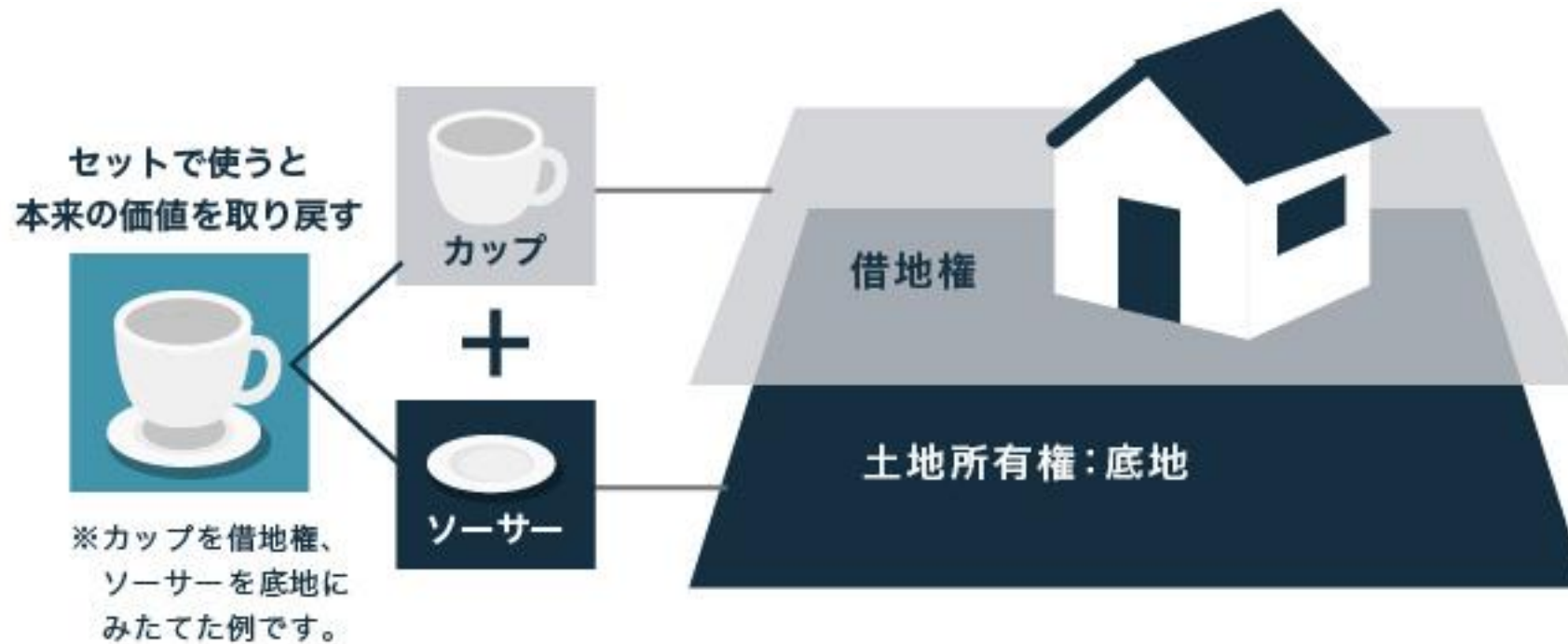
# 事業説明



# 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





# 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

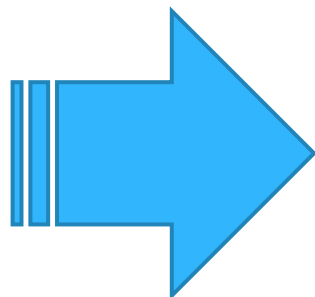




# 弊社購入後の権利調整（居抜き）



## 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



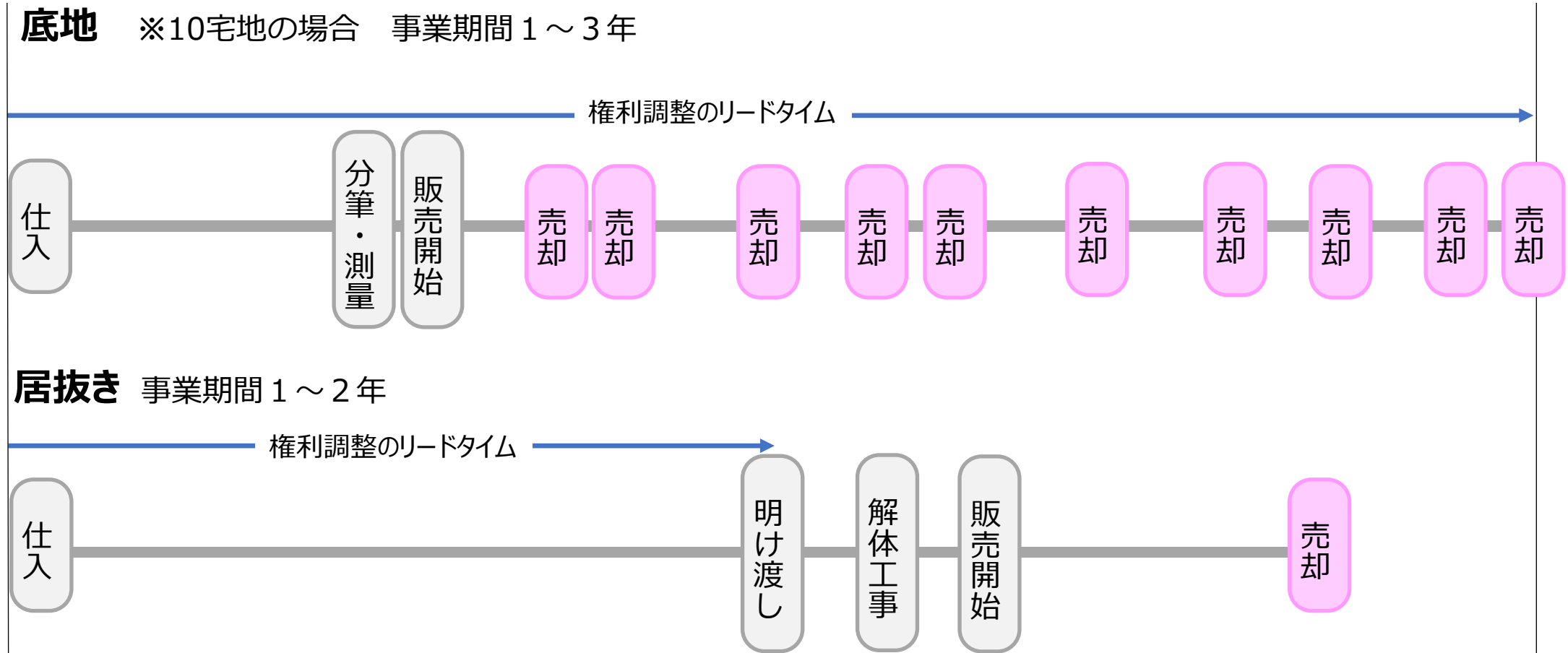
## 現況有姿で買取り

- （大家さん）  
収益性の低迷した物件のキャッシュ化を実現
- （借借人）  
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

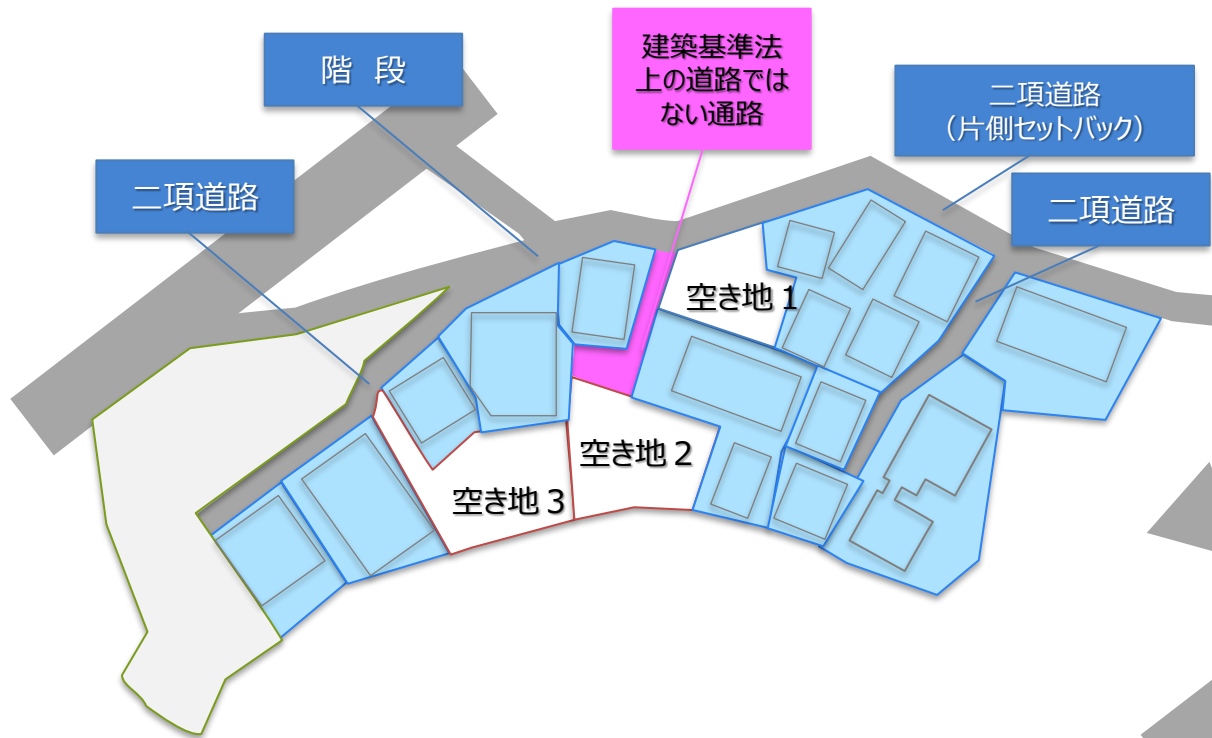
- 底地と居抜きでは仕入から販売活動に至るまでの時間が異なる  
(下記の記載は一般的な物件規模のリードタイム)



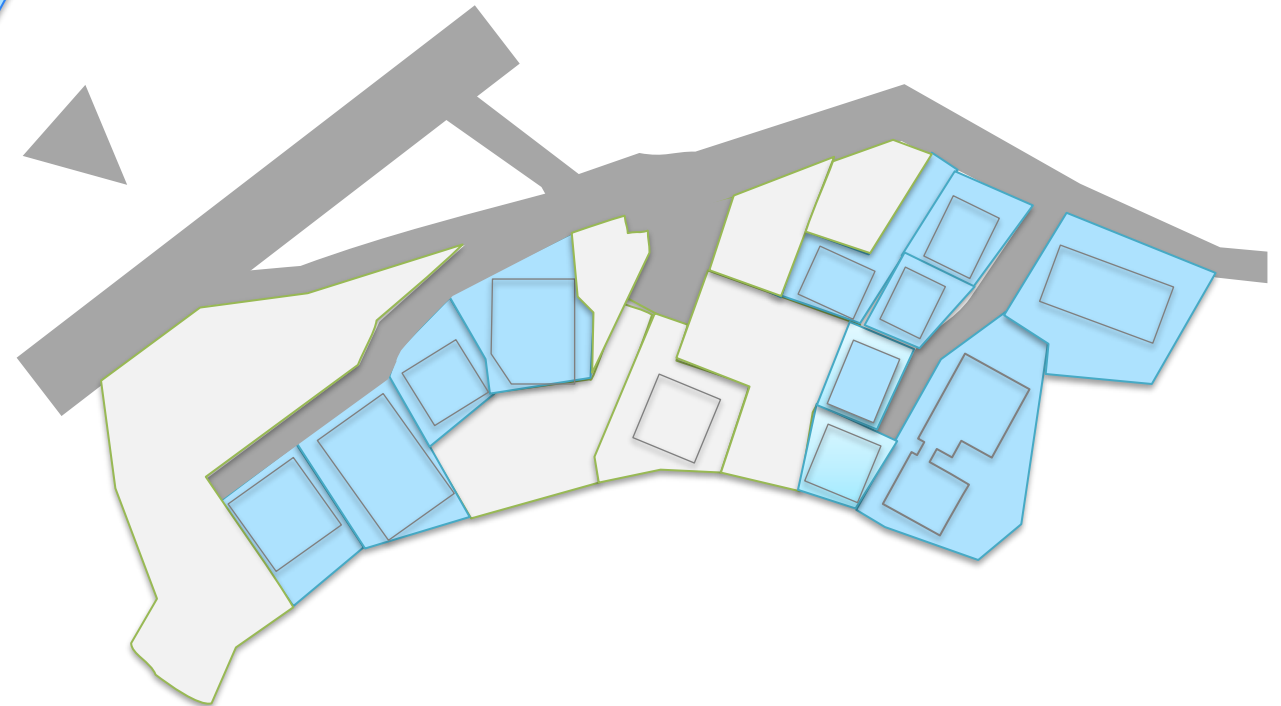
# 事業の概要 ESGに関わる権利調整



所在：横浜市 地積：約1,000坪 借地権者：16名

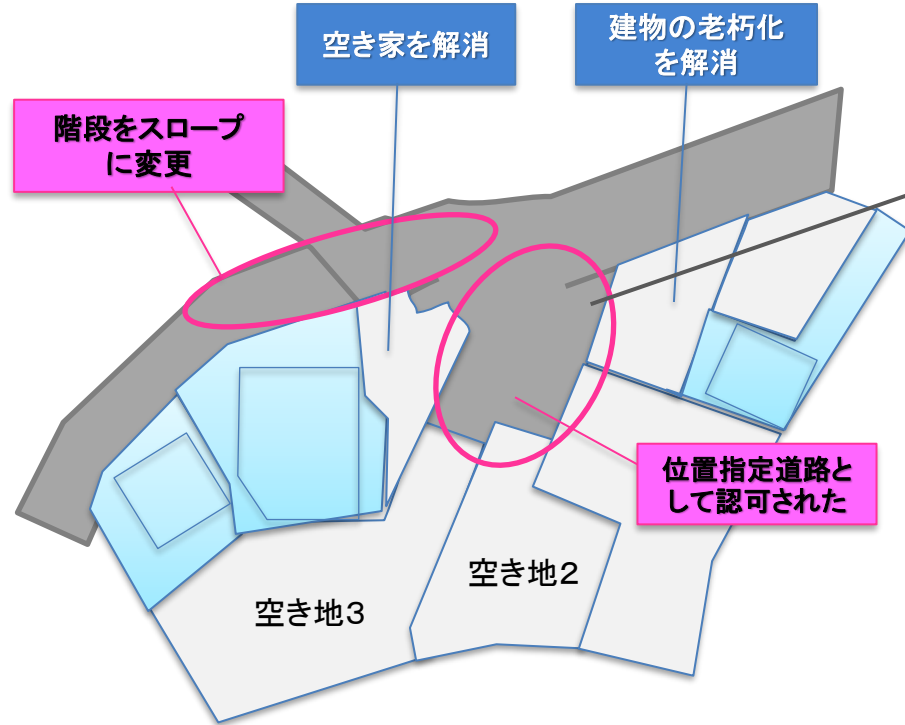


- 一般的な住宅地 近くに高校がありバスの利便性は高い
- 空き地2・3は面積が広いが、接道が悪く再建築不可
- 通路部分は、通学路ではないものの、多くの学生が利用することもあり整備が必要な状態



- 道路の整備が不十分のため、建築基準法上の道路ではない
- 緊急車両が入りにくく、地震等の自然災害が発生した場合は、住民が大きなリスクにさらされる可能性の高いエリア

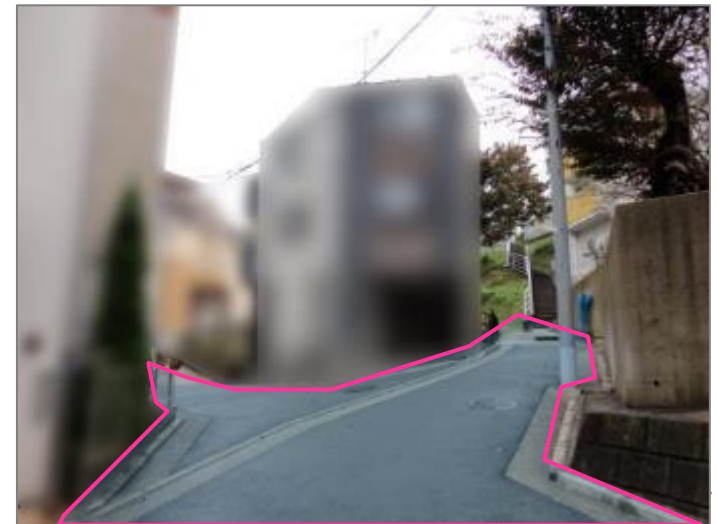
# 事業の概要 ESGに関わる権利調整



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

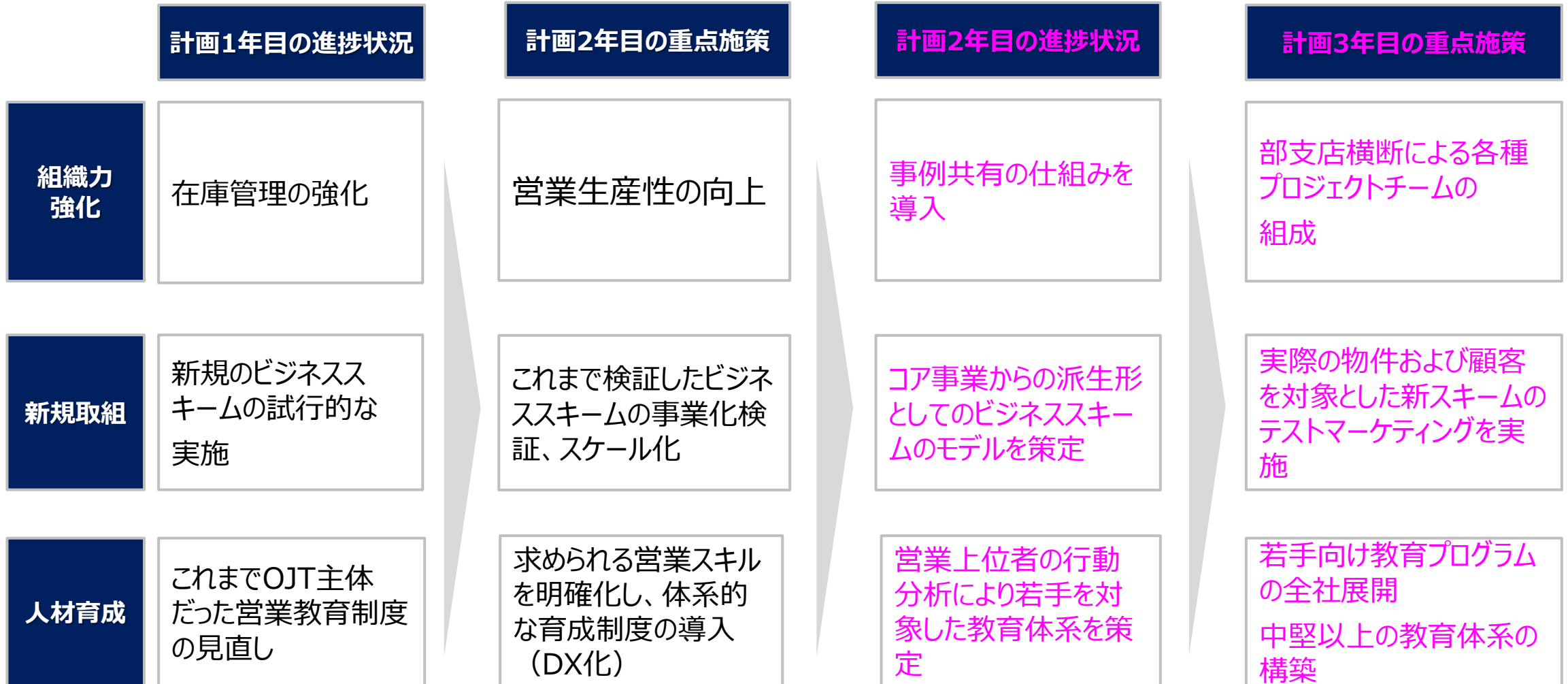
階段を道路に取り込み、緩やかなスロープにすることにより、車の進入を容易にできるようにし、かつ車の回転もできるように整備。  
当社の権利調整により、土地の利便性及び評価が向上

- 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





# 営業強化に向けた取組み



**“安定した継続的な成長”を実現するため、営業強化に向けた施策に重点を置く**

# 2024年12月期 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

	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	40	—

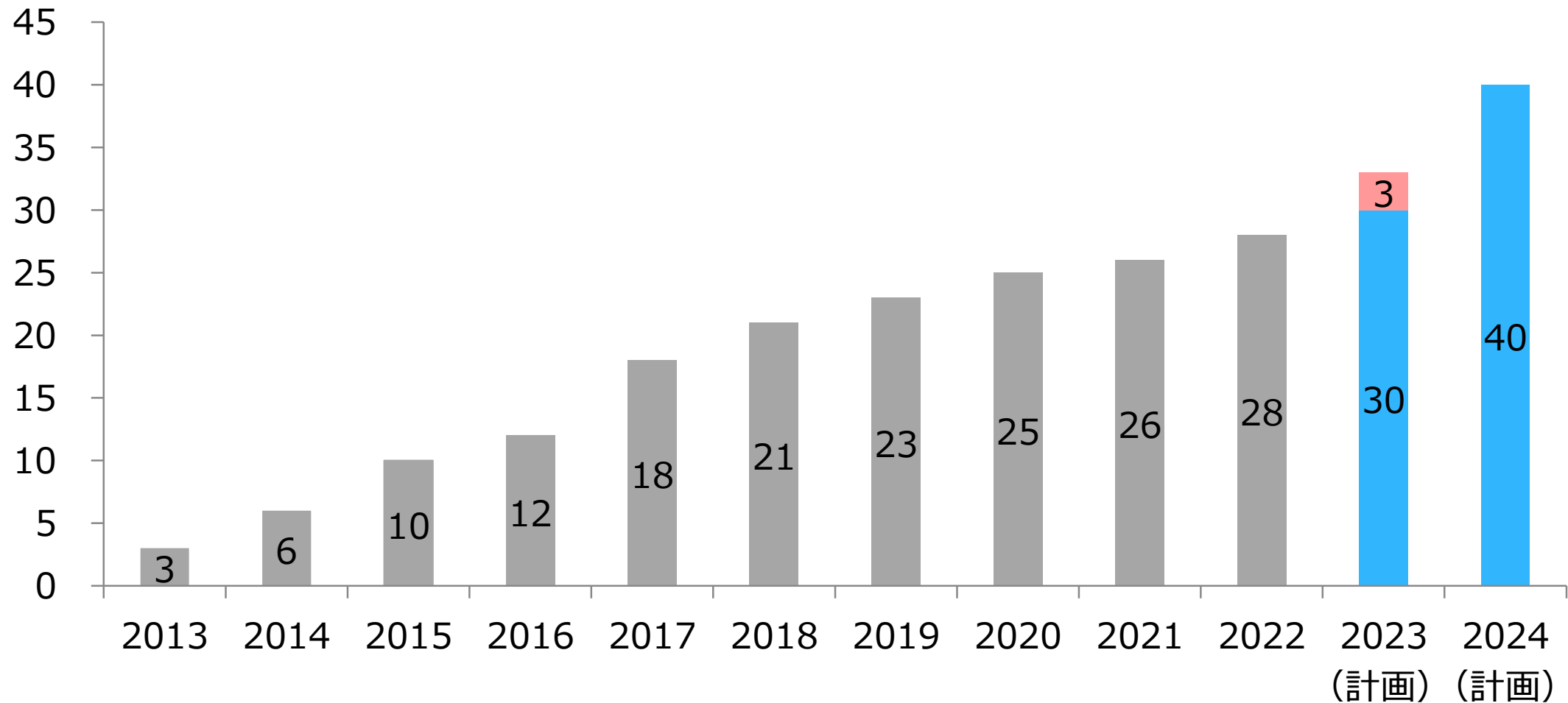
- 2023年は、不動産市況の不確実性が高まっていたため積極的に前倒しで販売していたことに加えて、大型物件も含まれていたことから、過去最高の売上高・利益を計上
- 2024年は、2023年を上回る売上を計画。2023年の業績が想定以上に好調だったことに加えて、2024年の利益率は保守的に見込んでいるため、前期比で減益を計画
- 配当は7円増配の40円を予定しており、11期連続の増配を見込む

# 株主還元 配当の推移



- 2023年12月期は普通配当30円に加え、特別配当 3 円を実施し総額33円となる見込み
- 2024年12月期は7円増配の40円を計画、連続増配は11期となる予定
- 今後も、株主還元は強化していく方針で、自己株式の取得も含めた機動的な株主還元策を検討

配当額（円）







# 株主優待の廃止及び中間配当の導入

- 株主優待の廃止に伴い、2024年12月期より中間配当の導入を予定

基準日	年間配当金（円）		
	第2四半期末	期末	合計
次期予想 （2024年12月期）	15円00銭	25円00銭	40円00銭
当期予想 （2023年12月期）	—	33円00銭 （普通配当30円00銭） （特別配当3円00銭）	33円00銭 （普通配当30円00銭） （特別配当3円00銭）
前期実績 （2022年12月期）	—	28円00銭	28円00銭

2024年12月期につきましては、安定した期末配当の継続に加え、株主の皆様への利益還元を充実させ、株式を継続して保有していただくことを目的として、1株あたり15円の中間配当を実施することといたしました

# ESGへの取り組み



## 当社は重要テーマを4つに絞り、取り組んでいます



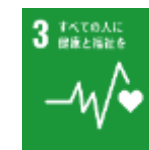
### 子供たちへの支援・サポート

- ・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



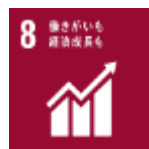
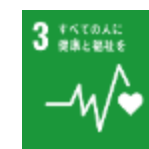
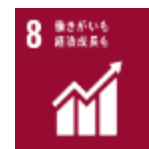
### 障がい者や高齢者への支援・サポート

- ・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



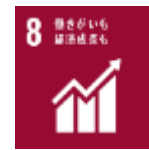
### 従業員のウェルネス向上

- ・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





# 底地くんオフィシャルショップ開設とTi k Tok動画公開のご案内



底地くん商店  
sokochi-kun1976



商品ラインナップ



sanseisokochi

底地くん

フォローする



応援よろしく  
お願いします！



## 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

