

SANSEI REPORT



サンセイランドックキャラクター
「底地くん」

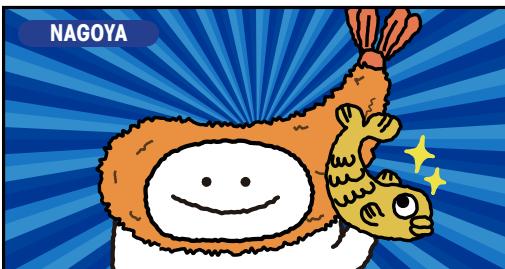
The SPECIALISTS of COMMUNICATION

関わる方すべてに、「気持ちのよい」土地再生を

株主通信 | 2019年1月1日～
2019年12月31日 |



SAPPORO



NAGOYA



YOKOHAMA



MUSASHINO



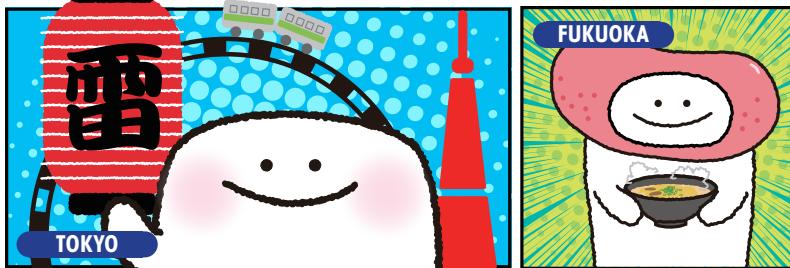
SENDAI



KANSAI



KYOTO



TOKYO



FUKUOKA

日本全国に
支店が
あります!



株式会社サンセイランドック

証券コード 3277



企業価値の向上を図るとともに
さまざまな支援活動を推進し
社会的責任を遂行してまいります。

代表取締役 松崎 隆司

Q 2019年度の振り返りをお聞かせください。

A 居抜きを中心に仕入を積み上げ、販売を拡大。増収および各利益の過去最高を更新しました。

2019年度の連結業績は、当初の減益予想から増益に転じ、売上高180億20百万円（前期比7.1%増）、営業利益18億60百万円（同5.4%増）、経常利益17億58

百万円（同7.0%増）、親会社株主に帰属する当期純利益11億58百万円（同15.1%増）と、増収および各利益の過去最高を更新しました。

不動産販売事業は、底地の仕入・販売が減少したものの、居抜きおよび所有権の仕入を積み上げ、販売実績も居抜きを中心に拡大しました。地域的には、特に名古屋以西の西日本エリアにおける営業が好調に推移

財務ハイライト(連結)



した他、関東エリアも前期を上回る成果を上げました。仕入先の多様化とともに、金融機関や税理士など新たな営業チャネルの開拓を進めてきた効果が表れたものと捉えています。

子会社の株式会社One's Life ホームが展開する建築事業は、売上高を大幅に伸ばしつつ、財務改善を着実に進めていきましたが、当期中の黒字転換には至りませんでした。

Q 新たな事業展開についてお聞かせください。

A 復興支援のノウハウを活かす「地域再開発プロジェクト」を始動。資金調達の多様化も進めています。

当社は事業領域の拡大を図るべく、民泊施設の保有・運営や、障がい者作業所への物件賃貸を手掛けています。民泊事業は当期中に大きな進展がありませんでしたが、障がい者自立支援の取り組みは、2021年以降の新規案件稼働に向けて準備を進めていきました。

2019年7月には、新たな事業展開として「地域再開発

プロジェクト」を発足しました。これは、宮城県石巻市で行った震災復興支援を通じて得た権利調整のノウハウを他の地域でも活かし、地域再開発の多様なニーズに応えていく取り組みです。現在は地方自治体へのヒアリング調査等を実施しつつ、ビジネススキームの具体化を進めている段階です。このように当社が培ってきたスキルを活かし、事業機会を拡大していく動きとして、海外で権利調整ビジネスを展開することも検討しています。

また11月には、資金調達を目的とする子会社として新設した株式会社サンセイランディックファンディングがファンズ株式会社と業務提携し、同社が運営する貸付ファンドのオンラインマーケット「Funds (ファンズ)」を通じて、底地事業への資金を調達する取り組みを開始しました。調達チャネルの多様化を図るだけでなく、底地事業に対する投資家の認知度向上や市場開拓にもつなげていきたいと考えています。

これらの新たな展開の他にも当社は、女性活躍のため、女性社員立案による新規事業の推進を行っています。



Q 中期経営計画の進捗と最終年度の見通しをご説明願います。

A 「成長」「安定」「還元」の各テーマが進展。最終年度は増収・減益により計画未達となる見通しです。

現在推進中の中期経営計画は、将来の飛躍に向けた準備期間として事業基盤の確立を図るための3年間と位置づけております。本計画は、新規事業の推進と収益化による「成長」、積極的な営業展開と組織力の強化による「安定」、株主配当の充実と社会貢献の推進、社員の処遇改善等による「還元」の3点を基本方針に掲げ、2020年度の連結業績における「営業利益20億円超」「経常利益19億円超」「ROA12%超」の達成を目指しています。

これまでの2年間で「成長」については、前述の通り新たな事業展開が拡がりを見せています。「安定」への取り組みでは、営業体制の強化とともに、仕入先や資金調達チャネルの多様化を果たし、業績拡大につなげてきました。「還元」に関しては、後述の配当水準の向上の他、社員の処遇改善やさまざまな支援活動による社会還元にも注力しています。

しかしながら、計画最終年度となる2020年度の連結業績は、今のところ増収・減益を予想しており、中期経営計画の定量目標を下回る見通しです。

2020年度は、引き続き不動産販売事業の堅調により売上高を拡大し、建築事業も黒字転換を果たせる見込みです。ただし、販売物件の構成において、居抜きおよび所有権の割合が上昇し、販売管理費も増加する見込みです。また、2019年10月に実施された消費税と、オリンピック後に不動産市況が落ち込むことも想定しており、利益率についてはそれらの影響を踏まえ、中期経

営計画の策定時よりも低く想定しています。

以上を前提に2020年度の連結業績は、売上高215億52百万円（当期比19.6%増）、営業利益16億86百万円（同9.4%減）、経常利益15億59百万円（同11.3%減）、親会社株主に帰属する当期純利益10億47百万円（同9.6%減）を予想しています。

なお2020年度は、販売予定物件が十分にある中で、前述の通り利益率を保守的に見込んでいるため、仮に前期並みの利益率で着地した場合は、増益のみならず中期経営計画の定量目標も達成可能であると考えています。引き続き中期経営計画の完遂を目指し、全力を挙げて事業を推進してまいります。

Q 株主の皆様へのメッセージをお願いします。

A 成長スピードを加速しつつ事業の柱を増やし、バランスのとれた経営で企業価値を高めていきます。

今回の期末配当は、「還元」を基本方針の一つに掲げる中期経営計画のもと、引き続き配当水準の向上を図り、6期連続増配となる1株当たり23円（前期比2円増配）とさせていただきます。2020年度の期末配当については、さらに2円増配となる同25円を予定しており、利益還元の拡充を継続する方針です。

当社は今後、成長スピードをさらに加速させる一方で、リスク分散を図るべく事業の柱を増やし、バランスのとれた経営を通じて企業価値を高めてまいります。同時に、社会の将来を担う子供達や、障がい者、高齢者の方々への支援活動にも力を入れ、企業としての社会的責任を遂行していく考えです。

株主の皆様におかれましては、これからも長きにわたりご支援を賜りますようお願い申し上げます。

中期経営計画 基本方針/重点施策

基本方針



重点施策

- 不動産諸問題に対応する新規事業
- One's Lifeホームとの連携強化
- 積極的な営業展開
- 組織力の強化、人員の拡充
- 株主還元・社会還元

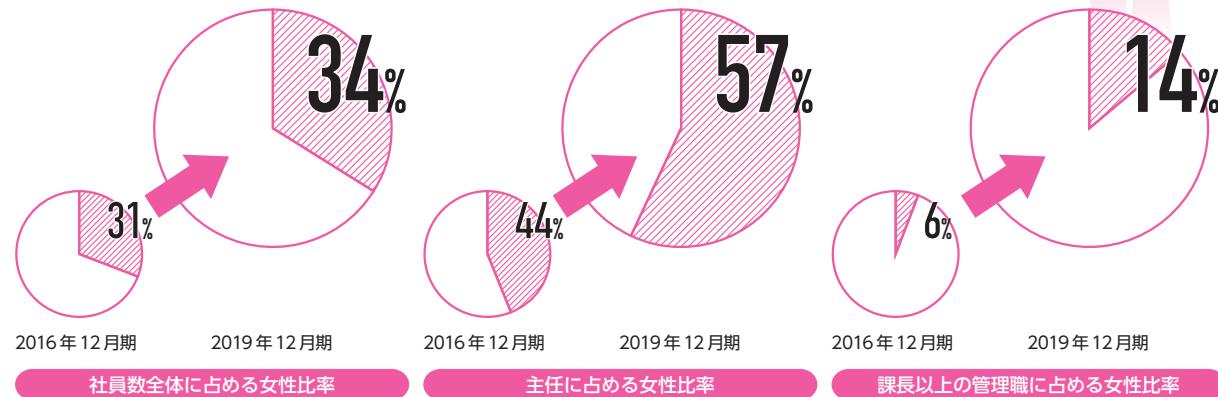
業績進捗

	2018年度の実績	2019年度の実績	2020年度
連結営業利益	17億円	18億円	20億円超
連結経常利益	16億円	17億円	19億円超
連結ROA	9.8%	9.8%	12%超

企業内における活躍の場を提供

当社の全社員に占める女性社員の割合は約3割であり、「子育てサポート」の推進とともに、企業内における活躍の場を提供することが企業の組織力強化にもつながると考えております。取り組みを強化するため、女性活躍推進法に基づく厚生労働大臣の認定(えるぼし認定)を受けるべく、申請に向けた準備を進めています。

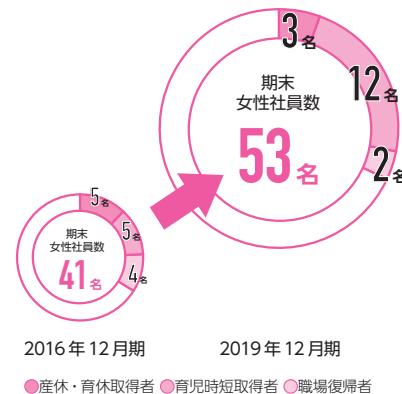
女性社員の状況



子育てサポートの推進

当社の社員の平均年齢は30代後半であり、子育て世代の社員も多くいます。子育てサポートを推進すべく「産休・育休の取得しやすい環境整備」、「取得後スムーズな職場復帰」等に取り組んでおります。

さらに環境整備を推進するため、次世代育成支援対策推進法に基づく厚生労働大臣の認定(くるみん認定)を2019年4月1日に取得いたしました。



グループ企業紹介

“本物のオーダーメイド住宅のご提案、それが **One's Life Home** の家づくりです”



2019年1月に事務所を移転しました



One's Life Home
natural modern from architects

心からご満足いただけるお住まいのご提案ができるよう、標準仕様を一切設けず、アイデア溢れる建築家と共に世界にたったひとつの注文住宅の建築やリノベーション工事を行っております。腕はもちろんのこと任せて安心と思える職人と、お客様と未永くお付き合いのできる家づくりを心掛けております。

商号 | 株式会社One's Life ホーム

事業内容 | 注文住宅事業、リノベーション事業、エクステリア・ガーデン事業、損保代理業

所在 | 本社・Seijo Desin Gallery 〒157-0066 東京都世田谷区成城3-21-8 TEL 03-6324-3733

<http://www.oneslife-home.com/>

株主情報

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次いたします。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 本店および全国各支店 ■みずほ信託銀行 本店および全国各支店
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。 *トラストラウンジではお取扱いできませんのでご了承ください。

未払配当金のお支払 みずほ信託銀行 本店および全国各支店
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)

配当金の推移

(単位：円)



株主優待



株式会社パン・アキモトの
「パンの缶詰」オリジナルセット

100株以上：パン2缶

200株以上：パン3缶

500株以上：パン4缶

※1年以上継続保有の場合1缶追加

毎年第2四半期末（6月30日）現在の株主名簿に記載された当社株式1单元（100株）以上を保有されている株主様を対象に「株式会社パン・アキモト」の「パンの缶詰」オリジナルセットをお渡しいたします。

※このパンは、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。

ゆるキャラグランプリ2019 結果報告！



投票の結果 **25** 位となりました。

投票いただきありがとうございます！

引き続き応援よろしくお祈いします。



株式会社サンセイランディック

東京都千代田区丸の内2-5-1 丸の内二丁目ビル5階
TEL. 03-5252-7511 (代表) FAX. 03-5252-7512

