




PROJECT STORY ルネッサンスタワー上野池之端

# なぜ、“ルネッサンス”なのか





ルネッサンスタワー上野池之端  
完成予想CG



建設中の  
ルネッサンスタワー上野池之端  
(平成16年5月撮影)

## PROJECT STORY

# ルネッサンスタワー上野池之端

## — なぜ、“ルネッサンス”なのか

上野の森・本郷の森の鮮やかな緑の中から徐々に姿を立ち上げ、不忍池の水面にその流麗な姿を静かに映している38階建てのタワーマンション「ルネッサンスタワー上野池之端」。上野地域の新しいランドマークであり、“地域でいちばんのマンション”として注目されるレジデンスタワーは、販売開始から約1年、平成17年2月の竣工を前にすでにほぼ完売という好評を博している。日本のマンションの質を確実に進化させているサンウッドの、ビッグプロジェクトへの挑戦の足取りと開発企画の根底に流れるサンウッド哲学をご紹介します。

## 地上38階建ての超高層マンションを上野エリアの地域振興の起爆剤にしたい

この地(上野松坂屋の商品倉庫)の物件情報を入力したのは平成12年初冬。当時は上野エリアのイメージ評価に高級感が欠けるのではという声もあり、社内に慎重論がある中で、中島社長自ら土地取得を決断した。

「上野の森や本郷の森、不忍池から根津・千駄木にかけてのエリアは、緑が豊かで、芸術や文化環境が集積している。さらに江戸下町の歴史的な香りも持っている。加えて大手町まで地下鉄で10分と交通の便は申し分ない。都区内を見回してもこれだけ自然、文化、利便性などの条件に恵まれたエリアはない。都心回帰の兆しが見え始めたパワーシニア世代にとっても大きな魅力となるはず」というのが中島社長の英断の理由だった。平成12年といえば、子供が独立し夫婦2人になったシニアが、都市機能の快適さを楽しむため都心に住居を求めるパワーシニアの動きには、まだ薄日も差していなかった時期である。

この決断を下したとき、中島社長の胸にはすでに『ルネッサンス』の名前があった。「大げさに言えば、北に向かう新幹線の始発駅が上野から東京になり、上野始発の夜行列車の数も減り、交通の要所としてまた商業地域としても地盤沈下傾向にある。このプロジェクトでこのエリアに新風を吹き込み、地域復興の起爆剤にしたい」という思いがあったからだ。

## 池之端に生まれ育って住む方々の地域への想いを汲んだ開発プラン

翌平成13年初夏、土地を取得。タワーマンション計画を地域住民の方々に提示し、地域住民の方への説明会を開始。以前、敷地いっぱいに無表情な倉庫が建てられていた敷地を、建ぺい率3割すなわち空地7割を緑化し、38階建ての超高層マンションを建て、豊かな植栽を施した公開空地で町並み景観を

明るくするというプランである。その説明のために、100名を超える大規模な説明会のほか、5～6名単位の小規模な説明会を100回以上も行う中で、日影時間の緩和や公開空地のメリット、サンウッド基準やタワーマンションの構造などをご理解いただき、また地域住民の方の意見を細かくうかがいながら了解をいただく努力を重ねた。

地域密着性の強い地域ならではのエピソードがある。

サンウッドがタワーマンション計画の説明会を開いていた頃、夜間人口の減少と少子化によって100年を超える伝統のある小学校に統合話が持ち上がっていた。このまま生徒数が減少したのでは、他の小学校と統合され、廃止あるいは名称変更という可能性が出てきていた。周辺に住む方々の大部分はその小学校の出身。300戸を超える大型ファミリータイプマンションの入居者があれば、相当の生徒数が期待でき、母校は統合の危機を免れる。この強い地域愛は、サンウッドにとっては地域住民の方への説明の追い風ともなった。



中島社長



展望ラウンジ完成予想CG



アトリウムの庭完成予想CG



ゲストルーム完成予想CG

## 3 この眺望に価値を認めるお客様がいる、プロジェクトの確かな読みが的中した

平成14年冬、販売準備室を立ち上げ、平成15年の5月の連休に販売を開始。販売開始前のプレセールスでも注目度は高く、パワーシニアの反応も顕著だった。

モデルルームは旗を掲げるだけでお客様が集まり、販売開始と同時に、販売センターは「床が抜けるのではないかと」担当者が心配するほど大変な賑わいを見せた。営業担当は夜9時頃になってやっと昼食が食べられる状態が何日か続いたほどである。第1期は発売戸数150戸全戸がほとんど完売した。

価格設定は、日当たりのよい南側を上位に設定するほか、不忍池から上野の森方面を見渡せる東側にも眺望のプライオリティーを付加した価格設定とした。売れ行きは南側の足が速かったものの、

眺望に価値を認めていただけるお客様も多く、順調な販売経過で推移した。

地域密着型のお客様だからこそ、東側の眺望にプライオリティーを感じたものと思われる。超高層マンションからの眺望のよさを実感していただくために、土日は不忍池を見下ろすことのできるホテルの上層階の部屋を確保し、実際に見ていただいたことも効果的であった。

また、上野・本郷周辺は、東大・芸大などの有力大学のあるエリアである。大学入学発表の当日、キャンパス周辺でチラシ配布をした結果、すぐに3戸の成約に結びついた。これも地域と立地のポテンシャルによるものだろう。

ほぼ完売となっている現時点での販売傾向では、お客様の40%が台東区・文京区にお住まいの方で、また投資対象と思われる購入はほとんど見られず、地域密着型の傾向が色濃く強く出ている。

## 敷地および屋上配置図

アートの庭 光の庭 屋上庭園 雑木の庭 アトリウムの庭



雑木の庭完成予想CG



アートの庭完成予想CG



屋上庭園完成予想CG

## 地上130mからの眺望を楽しむ共有スペース 最上階の「展望ラウンジ」と「屋上庭園」

「ルネッサンスタワー上野池之端」では、308戸という大型マンションのスケールメリットを十分に生かした開発を行った。

「光の庭」「雑木の庭」「アートの庭」と名づけた変化のある庭園で建物を取り囲み、それらの庭をいっぱいに見望できるエントランスロビーやラウンジをはじめ、大型ミラーやエクササイズマシンを導入したトレーニングジム、また、お客様を招いた際にホテル代わりに利用できるゲストルームなど、共用スペースを意識的に充実させている。こうした中でもっともサンウッド的といえるのが「展望ラウンジ」と「屋上庭園」だ。

タワーマンションのいちばんの魅力は眺望のよさに尽きる。ルネッサンスタワー上野池之端でい

えば、最上階の地上約130mからの眺めということになる。しかし、その眺望も上層階では味わえるものの、低層階を購入したお客様は味わうことができない。

マンションに住むすべての方に、最上階からの景観を“自分のもの”として感じていただきたい。その発想を形にしたのが最上階に設けた共有スペースの「展望ラウンジ」と「屋上庭園」。視界の中に眺望を妨げる高さの建物がなく、まさに都心の特等席となる場所である。

最上階といえば、マンションでは最も高く売れるフロアー。そこを308戸の住人のための共通スペースとして割く。適正な利益の確保さえ確実に行うことができれば、マンションの質を高めるために活用する。これは、日本のマンションを変えるサンウッドの100年の計であり、経営哲学である。

## PRIVACY FIRST

### プライバシー重視

開放廊下に面した窓のある居室をつくらない ---。居室で外部廊下の人の気配を感じなくてもすむよう、独立性の高い両面バルコニーを確保した独自の「バッテリー式プラン」を提案。快適な居住空間の基本条件である「採光」「通風」に配慮して、全住戸を角部屋または2面以上の採光面と開口部を持つ部屋にすることを基本としています。



## ECOLOGY CONSCIOUS

### 環境共生

生ゴミ粉碎機ディスポーザーを標準装備する ---。日々の暮らしからでる生ゴミは、様々な工夫で減少することはできますが、まったくなくすことは不可能です。生ゴミの保管場所、美観、あるいは臭い.....そんな心配をまったくゼロにしてくれるディスポーザーを標準装備しています。本当におしゃれな人々には、生ゴミ袋を持った人の姿がロビーに見えるようなマンションは似合いません。



## SAFETY & SECURITY

### 安全・安心

地震から生命・財産を守る免震構造を積極的に採用 ---。現在の建築工学のうえで最も地震に対して有効とされる免震構造を採用しています。建物の躯体を強固にする耐震構造に比較して、免震ゴムで地震の揺れのエネルギーを吸収する構造は、中に住む人はもちろん、建物全体に及ぼす影響も少なく、建物の寿命も伸ばしてくれます。

# サンウッド. S U N W O O D Q U A L I T Y クオリティー

5

私たちは、今までのマンションの常識を変えていきます。



## COMFORTABLE SPACE

### ゆとりの確保

居室部分の天井高は2m55cm以上を確保する ---。従来のマンションの閉塞感をなくすため、階高3m以上、居室天井高2m55cm以上を最低基準として採用し、ゆとりある生活空間拠点としてのマンションづくりを実現。しかも、床・天井のコンクリートスラブ厚も22~25cmと厚く、二重天井・二重床とともに生活騒音の波及を抑えています。



## SERVICE & MAINTENANCE

### 維持・管理

管理業務経験豊かな森ビルグループによるサポート ---。マンションの維持・管理の大切さは、日常生活面の利便性の問題とともに、財産価値をより長く保つための建物維持にあります。サンウッドマンションの維持管理は、オフィスビルの維持管理で日本有数の実績を持つ森ビルグループによるサポートで、信頼性は折り紙付きです。

安全・安心

# SAFETY & SECURITY

私なら、こんなマンションに住みたい。

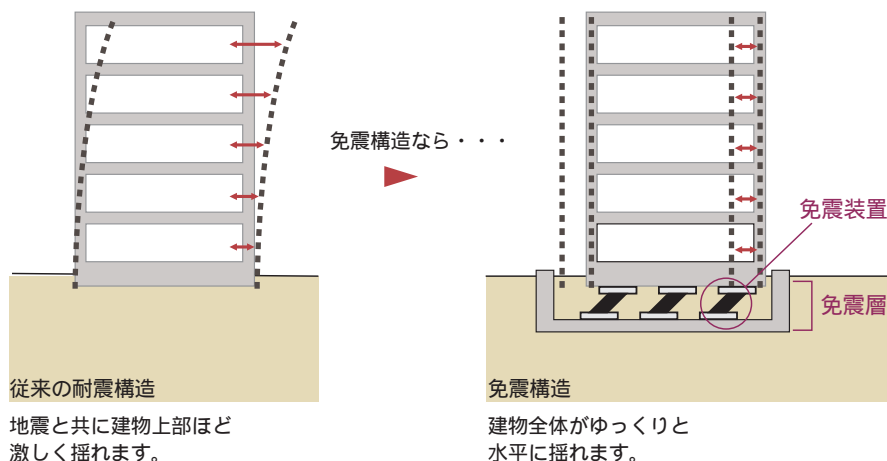
本当の快適な暮らしは安心の上にあるとサンウッドは考えます。日常の中に潜む安全を脅かすさまざまなリスクに対応し「生活環境を守る」ことは、マンション生活における安心で快適な暮らしを基盤で支える地味ながら非常に大切な要素です。

例えば、快適な暮らしを根底から揺るがす地震。サンウッドでは、提供する建物に免震構造や制震構造を積極的に採用しています。免震構造とは、建物の基礎部分や中間部分に積層ゴムと鉛製ダンパーからなる免震層を設けて地震時の水平振動を減衰させ、居住部分の揺れを抑えるというもの。地震から建物本体を守り資産価値を保つだけでなく、居室内の家

具の転倒や食器等の落下を防ぎ、居住者の生命を守ります。

また、建物の保守管理は原則として森ビルグループが担当します。充実した防犯設備に加え、人によるきめ細かな管理により、マンション全体の防犯性の確保を追求します。一方、建物の維持管理についても専門的な視点から管理を行い、建物躯体や設備機器などの経年変化による機能低下を防ぎます。

こうした上質のクオリティーが、開放廊下に直接面した窓のある居室を設けないプライバシー重視の安全設計とあいまって、サンウッドのマンションに住む方々の安心で快適な暮らしを確実に支えています。



# WORKS OF SUNWOOD

主な分譲実績

サンウッドは、これからの都市生活に必要な条件を備えた立地を厳選し、その立地特性にフィットしたマンションを開発しています。

## タワー・タイプ



都心立地の超高層マンション(20階建以上)。バラエティ豊かな間取り構成で多様なニーズに応えます。

- ◆ ルネッサンスタワー上野池之端  
(平成17年2月竣工予定)
- ◆ サンウッド天王洲フラッツ  
(平成17年2月竣工予定)
- ◆ サンウッド三田パークサイドタワー  
(平成17年12月竣工予定)

## サンウッド・タイプ



高級住宅地として有名で、住宅街として成熟した土地に立地し、ゆったりとした2~3LDKが中心の永住型マンションです。

- ◆ フォレストテラス松濤  
(平成11年11月竣工)
- ◆ サンウッド目白台  
(平成13年1月竣工)
- ◆ 元麻布プロジェクト  
(平成14年8月竣工)
- ◆ サンウッド文京開運坂上  
(平成14年11月竣工)
- ◆ ガーデンコート成城  
(平成14年12月竣工)
- ◆ サンウッド大森山王  
(平成16年4月竣工)

## フラッツ・タイプ



駅から数分の利便性の高い立地があり、主にシングル・DINKS向けの1~2LDK中心の間取り構成です。

- ◆ サンウッド赤坂フラッツ  
(平成11年9月竣工)
- ◆ サンウッド杉並和田フラッツ  
(平成12年5月竣工)
- ◆ サンウッド門前仲町フラッツ  
(平成14年3月竣工)
- ◆ サンウッド文京東大前エストラيف  
(平成15年2月竣工)
- ◆ サンウッド新宿戸山フラッツ  
(平成15年9月竣工)

今回から従来のシリーズ区分を見直し、新たに「タワータイプ」を加えた3つのタイプに再分類いたしました。

時代の先端、都市の中核。  
港区の中心に新たなランドマーク誕生。  
「サンウッド三田パークサイドタワー」販売開始。

都営大江戸線「赤羽橋」駅徒歩1分、他5駅7路線利用可能という、都心を使いこなせるマルチアクセス。東京タワーのきらめきと芝公園の広大な緑を日常とする、やすらぎのある生活。地上26階建てのスタイリッシュなファサードに角住戸中心の住戸配置によって採光・通風に配慮した快適な都市居住を追求したプランニング。Studio～4LDKという多彩なタイプ構成、最上階には地上83mの高さから素晴らしい都心の眺望を楽しめるスカイラウンジとスカイガーデンをご用意しました。充実した共用施設とステーションフロントの利便性、タワーフロントの華やかさ、パークサイドのやすらぎを兼ね備えた超都心型タワーマンションの誕生です。

物件ホームページ <http://www.mita1.com>



平成17年12月竣工予定(完成予想図)



完成した旧木内別邸(洋館部分)

旧木内別邸洋館部分の移築完成、市川市に寄贈。

この度、当社が開発・分譲をいたしました「サンウッド市川真間グリーンヒルズ」敷地内で進めてきた旧木内別邸洋館部分の移築が完成し、さる5月12日に市川市への寄贈式が行われました。寄贈式では当社社長中島より千葉光行市川市長に鍵が手渡されるとともに、市川市からはこれに対しての感謝状を賜りました。

旧木内別邸とは、貴族院議員や京都府知事を歴任した明治大正期の官僚・政治家木内重四郎氏が晩年を過ごした邸宅で、特にわが国の近代建築史上価値の高い洋館部分について当社が内装を保存かつ忠実に復元し、マンション敷地内の公開空地際に移築したものです。

なお、寄贈後は市川市が現在推進中の「街かどミュージアム都市構想」の拠点施設として本年10月頃から一般公開される予定です。

8



当社ホームページをリニューアルいたしました。

この度、当社ホームページを全面リニューアルいたしました。リニューアルにあたっては、デザインを一新し、より使いやすいサイトを目指すとともに、当社のマンション造りに対する基本姿勢をより詳しくご覧いただける「ブランドポリシー」ページを新たに設けるなど、当社の特色をより多くの皆様に理解していただけるように心がけました。IR情報につきましても、トップページから最新情報にアクセスできるようになった他、日頃株主の皆様からお問合せの多い情報を中心に新たなコンテンツも加え、より充実したものとなっております。皆様のアクセスをお待ちしております。

<http://www.sunwood.co.jp/>

(各物件サイトへもこちらからアクセスできます)

## 当期の概況

当期におけるわが国経済は、前半は長引くデフレ不況に加えて海外情勢に対する不安感もあり引き続き低迷していましたが、後半になると企業収益の本格的な回復とともに設備投資が拡大を始め、雇用環境もひところに比べると改善しつつある等、全般的な景況感には明るさが見えてまいりました。

そうした中で、首都圏の分譲マンション市場、特に東京都心及び隣接地域においては、販売価格は下げ止まりつつあるものの、依然として供給は高水準で推移していることから顧客の選別化傾向が一層強まっており、引き続き厳しい事業環境が続いております。

このような事業環境の中において、当社は従来からの経営方針であります顧客の立場に立った好立地かつ高品質のマンションを提供することに注力しており、当期において新たに販売を開始しました3物件は概ね順調に契約戸数を伸ばしました。その結果、当期末における分譲マンション契約残高は、前期末比約2.7倍の7,313百万円と大幅に増加いたしました。

しかしながら、前期までは用地取得競争の過熱化による割高な土地購入を回避するために非常に慎重な姿勢で用地仕入に臨んでいたことから、当期は新規竣工物件が減少し、供給面では端境期であった

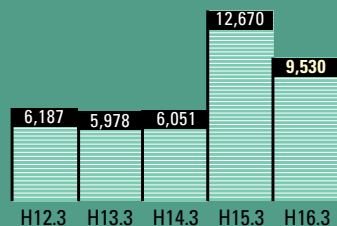
ことに加え、当期中に引渡しを開始する予定で進めてきた「サンウッド大森山王」が、スケルトン・インフィル分離方式という新しいタイプの分譲を行ったために許認可の取得に時間を要し、翌期の4月中旬からの引渡し開始を余儀なくされたといった当初想定外のマイナス要因が重なったことから、主力のマンション販売事業における引渡戸数は、当期竣工の「サンウッド市川真間グリーンヒルズ」及び「サンウッド新宿戸山フラッツ」を中心に前期比14.4%減の166戸(共同事業他社持分除く)となり、土地販売分を含めても不動産販売事業収入は前期比19.4%減の9,282百万円にとどまりました。また、その他の事業においては、手数料収入を中心に247百万円を売上計上いたしました。

一方、費用面においては、借入金の減少に伴い支払利息が低減したこと等により営業外費用は前期比で約30%減少いたしました。用地仕入部門及び営業企画部門での人員増に伴う人件費や翌期に売上計上予定の大型物件に係る広告宣伝費を中心とした販売諸経費の増加等により販売費及び一般管理費は前期比で約20%増加しました。

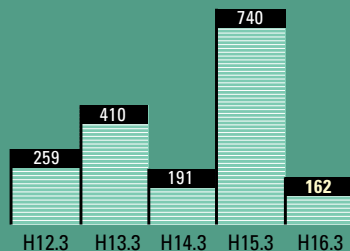
これらの結果、当期の売上高は9,530百万円(前期比24.8%減)、経常利益は162百万円(前期比78.0%減)、当期純利益は92百万円(前期比78.4%減)となりました。

9

売上高(百万円)



経常利益(百万円)



## 今後の見通し

経済情勢にやや明るい兆しが見えてきたものの、個人消費に関してはまだ本格的な回復傾向が感じられない中で、都心の分譲マンション市場においては、供給増やそれに伴う立地や商品力に対する消費者の選別化傾向の強まりによって当面は厳しい事業環境が続くものと思われま

す。そうした中で当社といたしましては、引き続き優良な事業用地を厳選し、基本性能にこだわった良質なマンションを適正な価格で提供していくとともに、新たな展開として、森ビルグループの強みを生かした大規模プロジェクトへの参画を進めていくことで、今後も中長期的により一層の成長を目指していきたいと考えており、既に2つのプロジェクトについて準備を開始しております。

平成17年3月期につきましては、上期は新規竣工物件が比較的小規模な「サンウッド大森山王」のみであることもあり、前期竣工物件の当期引渡分を含めても売上高は1,900百万円程度にとどまる見込ではありますが、下期には当期の柱である「ルネッサンスタワー上野池之端」と「サンウッド天王洲フラッツ」という2つの超高層物件が竣工する予定であり、これら2物件を中心に下期の売上高は9,600百万円程度を計画しております。なお、これらの物件は現在(平成16

年5月)のところ期中引渡見込戸数に対して「上野池之端」は9割以上、「天王洲」についても半分近くが契約済という状況であります。

以上のことから、平成17年3月期通期の売上高は前期比20.7%増の11,500百万円程度を予想しております。

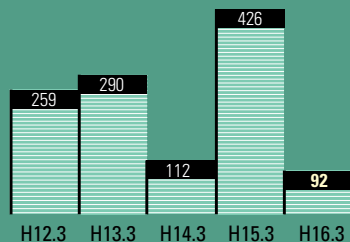
一方、利益面におきましては、業容の拡大に伴う販管費及び営業外費用の増加が見込まれるものの、売上構成が相対的に利益率の高い超高層物件中心となることから売上総利益率の改善が予想されますので、経常利益は前期比約4.3倍の700百万円、当期純利益につきましても前期比約4.3倍の400百万円とともに前期に比べて大幅増となる見通しであります。

### 平成17年3月期計画の進捗状況

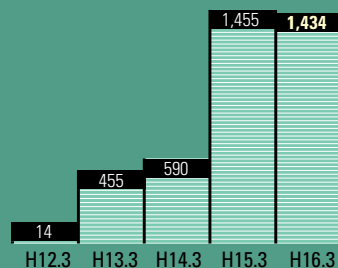
	平成17年3月期計画		平成16年5月23日現在実績		
	引渡戸数 (戸)	売上高 (百万円)	契約済戸数 (戸)	契約済金額 (百万円)	進捗率(%)
不動産販売事業	223	11,450	157.2	8,184	71.5%
その他	—	50	—	11	22.0%
合計	—	11,500	—	8,195	71.3%

(注)1 実績数値には、既に引渡を完了し、売上を計上したものを含む。  
2 共同事業は、当社持分のみを計上。

当期純利益(百万円)



株主資本(百万円)



# 財務諸表の概要 (百万円未満を切り捨てて表示しております)

## 貸借対照表

(単位：百万円)

(資産の部)		
科目	当期	前期
	平成16年3月31日現在	平成15年3月31日現在
流動資産	12,704	15,389
現金及び預金	2,187	4,825
売掛金	144	466
販売用不動産	1,361	1,032
仕掛品	8,761	8,850
貯蔵品	1	1
前払費用	87	70
繰延税金資産	—	51
未収消費税等	53	27
その他	109	65
貸倒引当金	0	1
固定資産	325	84
有形固定資産	247	29
建物	115	10
工具器具備品	58	40
土地	106	0
減価償却累計額	33	21
無形固定資産	0	0
投資その他の資産	76	55
投資有価証券	3	3
長期差入有価証券	9	9
敷金	28	23
差入保証金	27	12
繰延税金資産	6	4
その他	1	1
資産合計	13,030	15,474

Point  
1

### 販売用不動産

当期末の販売用不動産の内容は、「サンウッド市川真間グリーンヒルズ」33戸であります。なお、このうち未契約のものは平成16年5月23日現在17戸となっております。

(単位：百万円)

(負債の部)		
科目	当期	前期
	平成16年3月31日現在	平成15年3月31日現在
流動負債	9,681	9,206
買掛金	743	624
短期借入金	4,320	2,590
1年以内返済予定の長期借入金	3,500	2,880
未払金	0	1,787
未払費用	59	222
未払法人税等	0	340
前受金	1,034	581
預り金	13	165
賞与引当金	8	14
繰延税金負債	2	—
固定負債	1,914	4,813
長期借入金	1,900	4,800
退職給付引当金	13	13
その他	0	—
負債合計	11,595	14,019

### (資本の部)

科目	当期	前期
	平成16年3月31日現在	平成15年3月31日現在
資本金	508	508
資本剰余金	357	357
利益剰余金	590	589
自己株式	22	—
資本合計	1,434	1,455
負債・資本合計	13,030	15,474

Point  
2

### 自己株式

第7回定時株主総会後から当期末までに129株の自己株式を取得いたしました。このうち20株をストックオプションの行使に対する代用自己株として使用し、当期末での保有株数は109株となりました。

## 損益計算書

(単位：百万円)

科目	当期		前期	
	平成 15年4月 1日 ～ 16年3月31日	平成 14年4月 1日 ～ 15年3月31日	平成 15年4月 1日 ～ 16年3月31日	平成 14年4月 1日 ～ 15年3月31日
売上高	9,530	12,670		
不動産販売事業収入	9,282	11,516		
その他事業収入	247	1,154		
売上原価	8,108	10,791		
不動産販売事業原価	8,056	9,696		
その他事業原価	51	1,095		
売上総利益	1,421	1,879		
販売費及び一般管理費	1,113	932		
営業利益	307	946		
営業外収益	17	24		
営業外費用	162	230		
経常利益	162	740		
特別利益	0	0		
特別損失	0	—		
税引前当期純利益	162	741		
法人税、住民税及び事業税	18	344		
法人税等調整額	51	29		
当期純利益	92	426		
前期繰越利益	493	156		
自己株式処分差損	1	—		
当期末処分利益	584	583		

## 利益処分

(単位：百万円)

科目	当期			前期		
	年間	中間	期末	年間	中間	期末
当期末処分利益	584		583			
任意積立金取崩高	0		0			
計	584		583			
利益処分額	55		89			
配当金	55		74			
取締役賞与金	—		15			
次期繰越利益	529		493			

(注) 1株当たり配当金の内訳

(単位：円)

	当期			前期		
	年間	中間	期末	年間	中間	期末
普通株式 (内訳)	3,750	0	3,750	10,000	0	10,000
普通配当	3,750	0	3,750	5,000	0	5,000
株式上場記念配当	—	—	—	5,000	0	5,000

平成15年5月20日付にて普通株式1株を2株に分割いたしております。

## キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

科目	当期		前期	
	平成 15年4月 1日 ～ 16年3月31日	平成 14年4月 1日 ～ 15年3月31日	平成 15年4月 1日 ～ 16年3月31日	平成 14年4月 1日 ～ 15年3月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益	162	741		
減価償却費	13	8		
各種引当金の増減額	7	5		
受取利息	0	0		
支払利息	138	193		
固定資産除却損	0	—		
売上債権の減少額	322	913		
たな卸資産の増減額	240	567		
その他流動資産の減少額	20	49		
仕入債務の増減額	119	751		
未払費用の増減額	168	133		
前受金の増減額	453	832		
預り金の増減額	152	128		
その他流動負債の増減額	1,787	1,787		
その他固定負債の増加額	0	—		
取締役賞与金の支払額	15	—		
利息の受取額	0	0		
利息の支払額	131	189		
法人税等の支払額	467	101		
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,737	2,653		
投資活動によるキャッシュ・フロー				
有価証券の取得・償還による収支	—	0		
固定資産の取得による支出	232	10		
敷金等の差入・返還による収支	19	3		
投資活動によるキャッシュ・フロー	252	6		
財務活動によるキャッシュ・フロー				
借入金の借入・返済による収支	550	750		
株式の発行による収入	—	470		
自己株式の売却・取得による収支	23	—		
配当金の支払額	74	31		
財務活動によるキャッシュ・フロー	648	311		
現金及び現金同等物の増減額	2,638	2,335		
現金及び現金同等物の期首残高	4,825	2,490		
現金及び現金同等物の期末残高	2,187	4,825		

# 街あるまじき

天王洲  
TENNOZ



夕方の天王洲アイル



シーフォートスクエア

## 東京ウォーターフロント開発の最高傑作

「天王洲アイル」。この耳新しい名前の駅が東京モノレールの浜松町の隣に誕生したのは1992年6月。「アイル(isle)」は英語のislandと同じ意味で、固有の島名につける略称のようなもの。今はりんかい線(大崎 新木場)の開通でJR埼京線と相互乗り入れして、渋谷・新宿ともダイレクトに結ばれています。

昔は東京湾を守る「第4お台場」が築かれ、その後は流通倉庫が建ち並んでいた「天王洲島」を、ウォーターフロントという響きの中に感じる、都市機能が充実した洗練された感性と自由な広がりを持つエリアとして再開発しようと発足したのが「天王洲総合開発協議会」。今、アーバンリゾートとして注目されている天王洲アイル地区の発展と充実は、1985年に発足したこの協議会抜きには語れません。

## 人間の知性と創造性に働きかける街

モノレールの駅を降りるとますぐ目に入るのが「アートスフィア」。都市で働く人々がアフターファイブに、生の芸術を気軽に楽しむでもらうことを目的として作られた座席数750ほどの劇場です。このシンボリックな施設を中心に、シーフォートスクエア・スフィアタワー・東京M Iビル・郵船ビル・パークサイドビル・JALビルなどはすべて歩道で結ばれています。そしてそれらのビルの1階・2階には、大切な友人と大事な時間を過ごすにはうってつけの「食」のお店をはじめ、ファッションやインテリア、生活まわりのコンビニエンスなお店が充実して、今、世の中で注目されているお店の見本市のような雰囲気。公園や歩道もしっかりとしたエリア開発のランドデザインに基づいて配置設計されていて、最近のTVドラマのロケ地に大モテというも頷けます。

13

## 知性と創造性を刺激されながら ニュー Yorker 気分で歩きたい街



ふれあい橋  
(人道橋)



ボードウォーク

## 「ボードウォーク」は、都会の癒しのシンボル

さながら海の上に浮かんだ小さな未来都市といった趣の天王洲アイルの周囲(アートスフィアからふれあい橋にかけて)は、ボードウォークと名づけた板張りの遊歩道で取り囲まれています。運河に沿って続く広々とした遊歩道は、「大人がゆっくり遊べる街」というキャッチフレーズに魅かれてここを訪れた人たちや、オフィスビルで働く人たちの安らぎの場所になっています。

夕方になると、運河沿いのハーバーウォークに灯りがともり、いくつかのビルはライトアップされ、ブルックリン橋を思い起こさせる古い鉄橋のデザインのふれあい橋(人道橋)を渡って家路に急ぐ人の姿が目につきます。そういえば天王洲の地番は東品川2丁目、ふれあい橋を渡ってJR品川駅まで徒歩で15分です。

# 会社概要

(平成16年3月31日現在)

商号 株式会社サンウッド  
 設立 平成9(1997)年2月27日  
 本社 東京都港区虎ノ門1丁目17番1号  
 虎ノ門5森ビル4階  
 代表者 代表取締役社長 中島正章  
 資本金 508,500千円  
 従業員数 34名  
 事業内容 中高層住宅分譲  
 不動産の仲介  
 土地・建物の運用、管理  
 中高層住宅の開発企画  
 不動産コンサルティング  
 家具、建具、住宅設備機器等の販売及び  
 インテリアコーディネート  
 建築工事及び土木工事並びに内装仕上げ工事、  
 電気工事及び管工事の設計・監理及び請負  
 損害保険代理業  
 その他上記各号に付帯する一切の業務

宅建業免許番号 東京都知事(2)第75075号  
 建設業許可番号 特定建設業、建築工事業、  
 東京都知事許可(特-9)第107077号  
 一級建築士事務所登録 東京都知事登録第42340号  
 加盟団体 (社)不動産協会会員  
 (社)首都圏不動産公正取引協議会加盟

役員 代表取締役社長 中島正章  
 (平成16年6月29日現在) 専務取締役 賀川 清  
 常務取締役 清水克己  
 取締役 佐々木義実  
 取締役 高島利治  
 取締役 倉増 晋  
 取締役 山本和彦  
 取締役 石田和三  
 常勤監査役 大伴 保  
 監査役 島山雄三郎  
 監査役 井上 猛

# 株式の状況

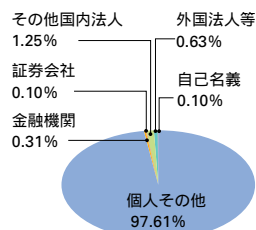
(平成16年3月31日現在)

会社が発行する株式の総数	32,000株
発行済株式総数	14,940株
株主数	959名

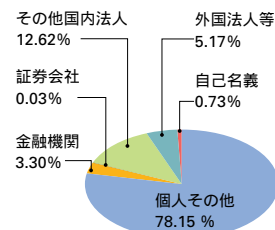
## 大株主一覽

株主名	所有株式数	議決権比率%
森 稔	2,480	16.72
中島 正章	2,370	15.98
森ビル株式会社	1,448	9.76
賀川 清	450	3.03
清水 克己	450	3.03
バンクオブパミュータ(ヨーロッパ)ビーエルシー	415	2.80
株式会社現代建築研究所	390	2.63
野村信託銀行株式会社(投信口)	266	1.79
サンウッド従業員持株会	266	1.79
ゴールドマン・サックス・インターナショナル	224	1.51

## 株主数比率

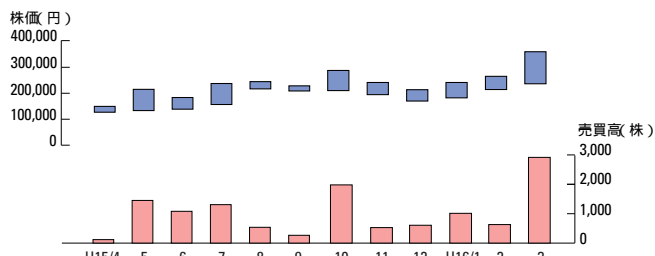


## 株式数比率



14

## 株価・売買高の推移 (JASDAQ市場・月足)



(注) 平成15年5月20日付にて普通株式1株を2株に分割いたしております。

## 株主メモ

決算日	毎年3月31日
配当金受領株主確定日	利益配当金 毎年3月31日 (中間配当を実施するときは毎年9月30日)
定時株主総会	毎年6月
公告掲載新聞	日本経済新聞 当社は今期より決算公告に代えて、貸借対照表及び損益計算書を 下記当社ホームページに掲載しております。 <a href="http://www.sunwood.co.jp/">http://www.sunwood.co.jp/</a>
名義書換代理人	大阪市中央区北浜四丁目5番33号 住友信託銀行株式会社
同事務取扱場所	東京都千代田区丸の内一丁目4番4号 住友信託銀行株式会社 証券代行部
(郵便物送付先)	〒183-8701 東京都府中市日鋼町1番10 住友信託銀行株式会社 証券代行部
(電話照会先)	(住所変更等用紙のご請求) ☎0120-175-417 (その他の照会) ☎0120-176-417
同取次所	住友信託銀行株式会社 本店および全国各支店
証券コード	8903
株式の売買単位	1株



森ビルグループ  
株式会社 **サンウッド**

〒105-0001 東京都港区虎ノ門1丁目17番1号 虎ノ門5森ビル4階  
TEL. 03(3539)7142(代) FAX. 03(3539)7145  
URL. <http://www.sunwood.co.jp/>



この報告書は古紙配合率100%再生紙を使用しており、  
かつ自然にやさしい大豆インキを使用しています。