

株式会社サンウッド

2011年3月期第2四半期決算説明資料

森ビルグループ



わたしたちは創業時の

「これまでのマンションづくりの常識を打ち破る」

という発想にこだわり、

お客さまにご満足いただける価値創造型経営を徹底させ、

さらなる飛躍をめざします。

証券コード：8903
2010年11月12日

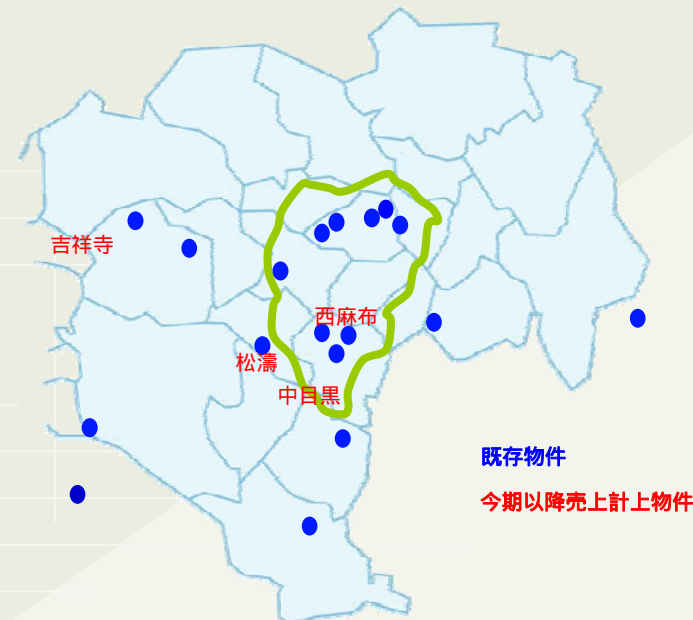
サンウッド 会社概要

設立 1997年2月27日
主な事業 中高層マンションの分譲
代表者 代表取締役社長 中島 正章
従業員数 58名(2010年9月末)
主要株主 森 稔 12.7%
中島 正章 12.1%
森ビル(株) 7.4%

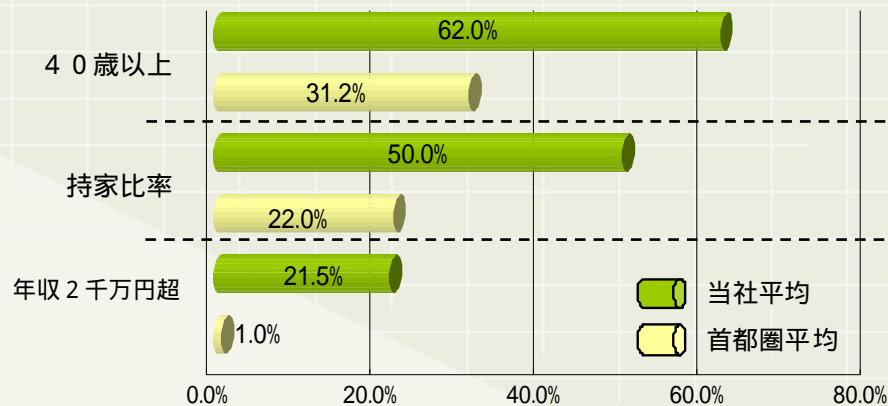
当社の特徴

森ビルグループの一員として
都心部を中心とする成熟したエリアに
根源的価値の高い共同住宅を開発、販売

【当社分譲物件所在地】



【当社分譲物件購入者特徴】



首都圏平均：国交省調べ P23参照

目 次

1 . 事業環境について

- 1-1 事業環境
- 1-2 当社の対応

2 . 2011年3月期

第2四半期業績の概要

- 2-1 第2四半期 業績のポイント
- 2-2 損益計算書
- 2-3 貸借対照表
- 2-4 キャッシュ・フロー計算書

3 . 2011年3月期 業績見通し

- 3-1 2011年3月期 業績見通し
- 3-2 今期以降の主な分譲予定物件
- 3-3 中長期ビジョン

4 . 当社について

- 4-1 当社の特徴
- 4-2 事業戦略
- 4-3 ブランドポリシー
- 4-4 商品特徴
- 4-5 森ビルグループ

1. 事業環境について

1-1 事業環境

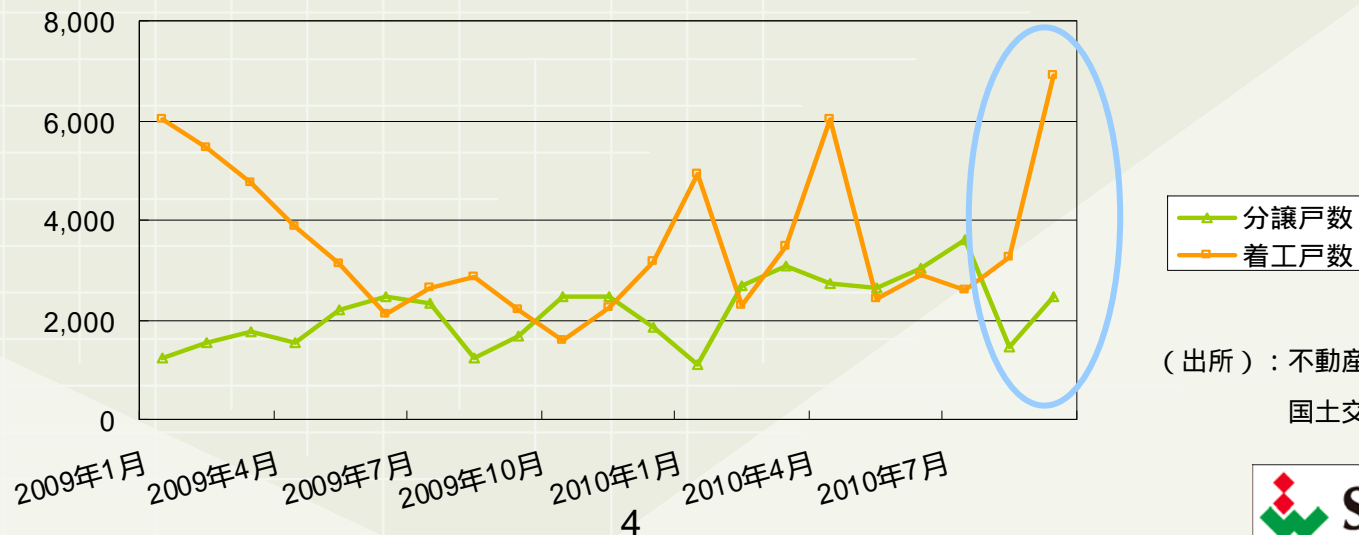
新築マンション販売市況：売上面

高額住戸購入意欲の回復、マンション着工戸数の増加

- ・ 好立地、適正価格物件の販売は好調に推移
- ・ 一部物件では減退していた高額住戸検討者の購入意欲が回復。プレミアム住戸の販売も順調
- ・ 分譲マンション着工戸数が増加（1～9月で昨年1年の実績を上回る）

今後の供給戸数増加および景気先行き等により契約率低下の懸念があるものの
現段階においては、富裕層に購入の動きが見られる

首都圏のマンション分譲戸数・着工戸数の推移



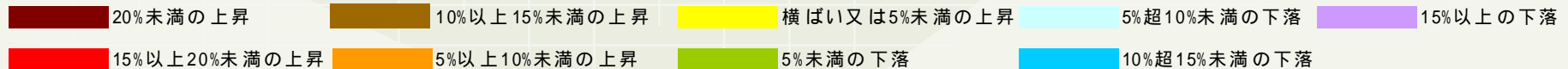
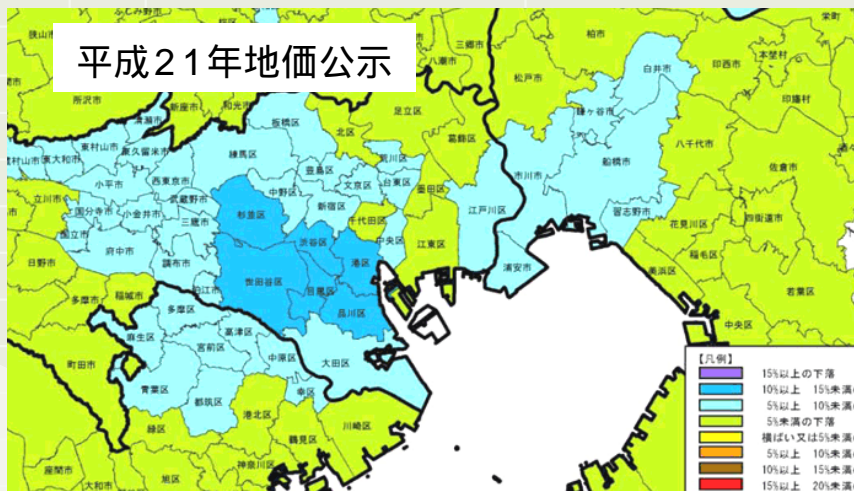
（出所）：不動産協会
 国土交通省

1-1 事業環境 <用地・建築：原価面>

都心部での不動産取引の活発化

- 用地仕入れ ・ 都心部では参加プレイヤーの増加により土地取引が活発化
- ・ 土地価格の底入れにより、好立地案件は強含みの展開へ
- 建築コスト ・ 建築単価は低水準を維持

東京圏における標準地の市区町村別平均変動率の分布（住宅地）



1-2 当社の対応

事業用地取得スタンスを積極姿勢へ転換、販売活動の強化

- ・ 新規事業用地の取得

上期実績：都心タワー物件（（仮称）西麻布4丁目PJ）の取得

下期目標：事業期間の短いサンウッド、フラッツシリーズの取得

マーケティング活動の強化による土地の見極め

- ・ 販売活動

上期実績：サンウッド中目黒フラッツの

早期販売終了、保有物件引渡し

下期目標：サンウッド松濤の販売・引渡し

（仮称）吉祥寺PJ販売に向けた準備



サンウッド中目黒フラッツ（販売終了）



2. 2011年3月期

第2四半期業績の概要

2-1 第2四半期 業績のポイント

P/L 今期売上予定物件の引渡しが第3四半期以降に
集中しており、第2四半期では四半期純損失を計上

(不動産販売事業)

- ・「東京都中央区」の事業用地を一括売却
- ・今期以降引渡し物件の販売活動に伴う広告宣伝費等の計上

(その他の事業)

- ・仲介・リフォーム事業等の売上が増加

B/S 借入金の返済、仕掛品の増加

- ・事業用地売却に伴い、長期借入金を返済
- ・新規事業用地の取得により、仕掛品が増加

2-2 損益計算書

営業損失、四半期純損失を計上

(単位：百万円・%)

| | 2010年3月期 | | 2011年3月期 | | |
|----------------|----------|-------|----------|-------|------|
| | 第2四半期 | 構成比 | 第2四半期 | 構成比 | 増減率 |
| 売上高 | 7,597 | 100.0 | 1,465 | 100.0 | 80.7 |
| 売上原価 | 6,846 | 90.1 | 1,411 | 96.3 | 79.4 |
| 売上総利益 | 751 | 9.9 | 54 | 3.7 | 92.8 |
| 販売費及び 一般管理費 | 467 | 6.2 | 462 | 31.6 | 1.1 |
| 営業利益/ 損失 | 283 | 3.7 | 408 | 27.8 | - |
| 経常利益/ 損失 | 157 | 2.1 | 538 | 36.8 | - |
| 四半期純利 益/損失 | 56 | 0.7 | 312 | 21.3 | - |

売上内容

不動産販売は、事業用地 1 物件

| 売上高 | 10/3期2Q | 11/3期2Q |
|-------|--------------------------|-------------|
| 不動産販売 | 7,564 | 1,370 |
| 分譲事業 | - | - |
| 一括売却 | 横浜北仲PJ 払方町PJ 千歳台PJ | 中央区 事業用地 |
| その他事業 | 33 | 95 |

増減率

(当期の数値 ÷ 前期の数値 - 1) × 100

2-3 貸借対照表

(単位：百万円・%)

四半期純損失の計上により純資産が減少

| | 2010年3月31日 | | 2010年9月30日 | | |
|----------|------------|-------|------------|-------|------|
| | | 構成比 | | 構成比 | 増減率 |
| 流動資産 | 18,219 | 98.4 | 17,868 | 98.2 | 1.9 |
| 現金及び預金 | 2,628 | 14.2 | 1,388 | 7.6 | 47.1 |
| たな卸資産 | 15,070 | 81.4 | 15,788 | 86.8 | 4.8 |
| その他 | 520 | 2.8 | 691 | 3.8 | 32.9 |
| 固定資産 | 297 | 1.6 | 319 | 1.8 | 7.2 |
| 資産合計 | 18,517 | 100.0 | 18,187 | 100.0 | 1.8 |
| 負債 | 15,041 | 81.2 | 15,116 | 83.1 | 0.5 |
| 有利子負債 | 10,116 | 54.6 | 10,009 | 55.0 | 1.1 |
| その他 | 4,924 | 26.6 | 5,107 | 28.1 | 3.7 |
| 純資産 | 3,476 | 18.8 | 3,071 | 16.9 | 11.7 |
| 負債・純資産合計 | 18,517 | 100.0 | 18,187 | 100.0 | 1.8 |

販売用不動産の引渡し
新規事業用地の購入

| | 2010/3末 | 2010/9末 |
|----------------------|--------------------|------------------|
| たな卸資産 | 15,070 | 15,788 |
| 販売用不動産 (内契約済) | 10,266 (10,266) | 8,905 (8,905) |
| 仕掛品 | 4,804 | 6,882 |
| | 2010/3末 | 2010/9末 |
| 有利子負債 | 10,116 | 10,009 |
| 短期借入金 | 5,484 | 5,387 |
| 1年内返済 予定長期借 入金 | 3,340 | 1,537 |
| 長期借入金 | 1,280 | 3,075 |
| リース債務 | 12 | 10 |

2-4 キャッシュ・フロー計算書

営業活動によるキャッシュ・フロー：10億円の減少

現預金：17億円の減少

(単位：百万円)

| | 2010年3月期 第2四半期 | 2011年3月期 第2四半期 |
|------------------|-------------------|-------------------|
| 営業活動によるキャッシュ・フロー | 5,511 | 1,031 |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー | 160 | 7 |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー | 6,534 | 201 |
| 現金及び現金同等物の増減額 | 862 | 1,239 |
| 現金及び現金同等物の期首残高 | 4,305 | 2,528 |
| 現金及び現金同等物の期末残高 | 3,443 | 1,288 |

| 主な要因 |
|---------------------|
| 営業活動 |
| 税引前四半期純損失 540百万円 |
| たな卸資産の増加 717百万円 |
| 財務活動 |
| 借入金の減少 105百万円 |
| 配当金の支払い 95百万円 |

An aerial photograph of a city, likely Tokyo, showing a dense urban landscape with numerous skyscrapers and residential buildings. A large, prominent green park is visible in the center of the city. The sky is clear and blue.

3 . 2011年3月期 業績見通し

3-1 2011年3月期 業績見通し

2011年3月期 下期業績のポイント

P/L

- ・ 「（仮称）鳥居坂PJ」の引渡し
2010年10月引渡し完了
- ・ 「サンウッド松濤」の引渡し



B/S

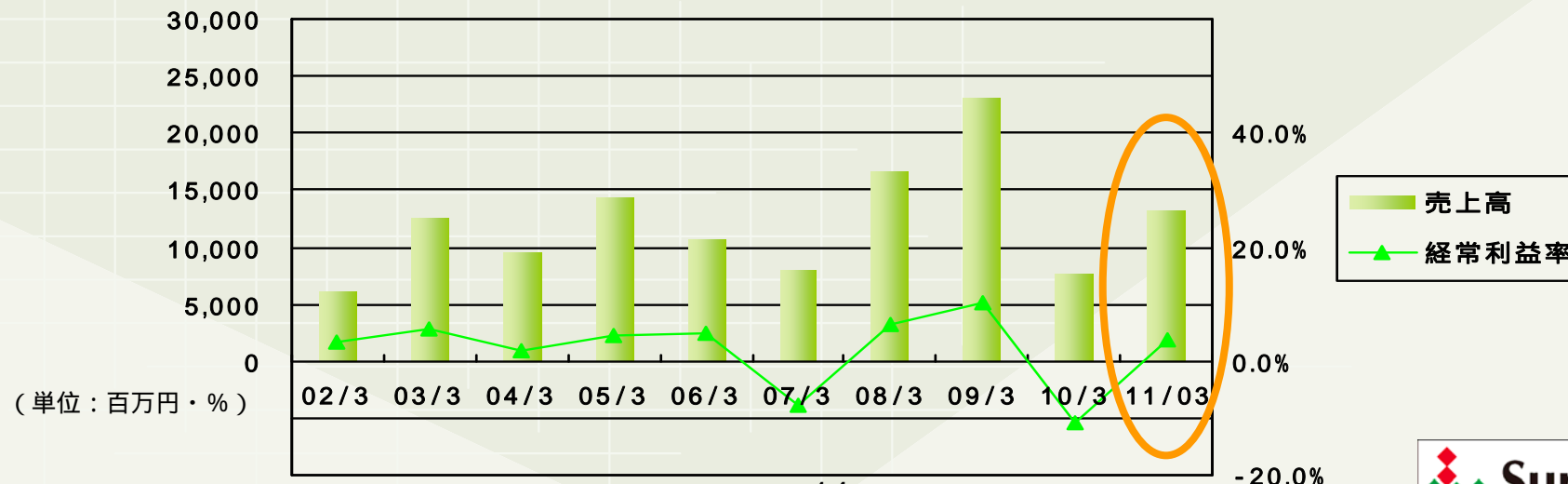
- ・ 「（仮称）鳥居坂PJ」の引渡しに伴い、借入金を返済

3-1 2011年3月期 業績見通し

保有物件の引渡し等により増収、増益

(単位：百万円・%)

| | 2010年3月期 実績 | 2011年3月期予想 | | 対前期 増減率 |
|----------|----------------|------------|-------|------------|
| | | (5月14日発表) | 上期実績 | |
| 売上高 | 7,669 | 13,200 | 1,465 | 72.1 |
| 営業利益/損失 | 621 | 1,150 | 408 | - |
| 経常利益/損失 | 841 | 850 | 538 | - |
| 当期純利益/損失 | 846 | 500 | 312 | - |



3-2 今期以降の主な分譲予定物件

2010年5月 販売開始
2010年10月 全戸完売



「サンウッド中目黒フラッツ」

(2011年度竣工予定)

| | |
|------|---|
| 所在 | 東京都目黒区目黒 |
| 最寄り駅 | 東急東横線・東京メトロ日比谷線 「中目黒」駅 JR山手線「恵比寿」駅「目黒」駅 |
| 総戸数 | 41戸 |
| 規模 | 地上14階建 |



3-2 今期以降の主な分譲予定物件

「サンウッド松濤」(2010年度竣工予定)

所在 東京都渋谷区神山町
最寄り駅 東京メトロ千代田線
「代々木公園」駅
総戸数 18戸
規模 地上3階・地下1階建



3-2 今期以降の主な分譲予定物件

「(仮称)吉祥寺プロジェクト」

(2012年度竣工予定)

| | |
|-------|--------------|
| 所在 | 東京都武蔵野市吉祥寺本町 |
| 最寄り駅 | JR中央線「吉祥寺」駅 |
| 総戸数 | 90戸(予定) |
| 規模 | 地上14階・地下1階建 |
| 想定売上高 | 約42億円 |



吉祥寺・井の頭恩賜公園

「(仮称)西麻布4丁目プロジェクト」

(2013年度竣工予定)

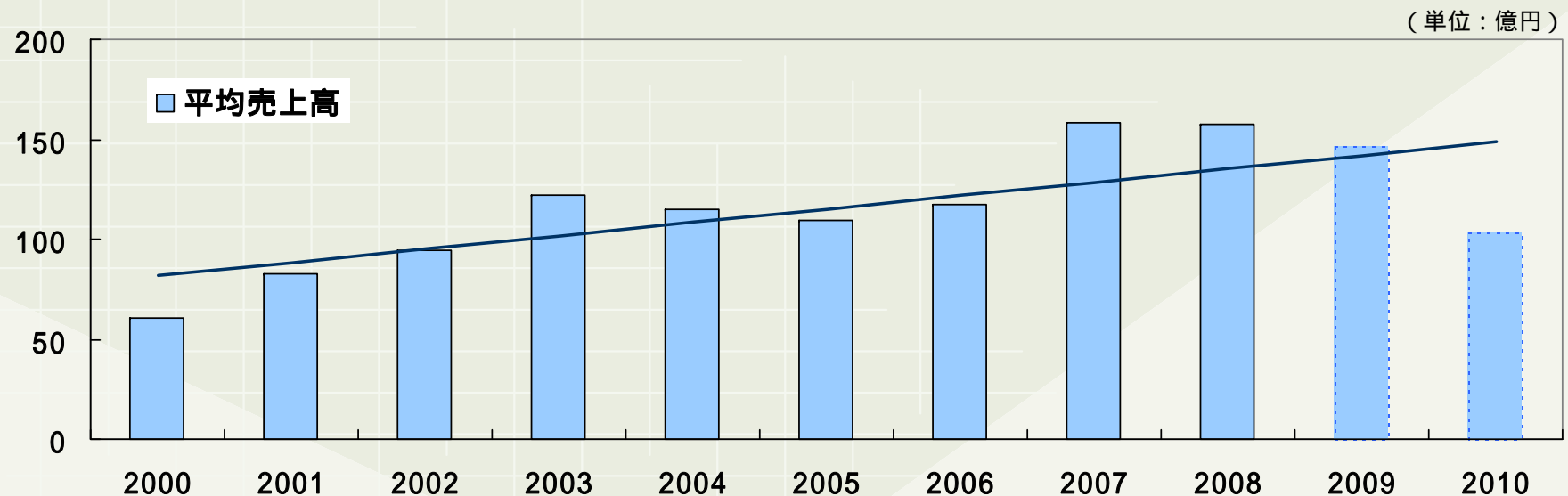
| | |
|---------|--------------------|
| 所在 | 東京都港区西麻布4丁目 |
| 最寄り駅 | 東京メトロ日比谷線 「広尾」駅 |
| 共同事業者 | 三菱地所株式会社 |
| 敷地面積 | 約2,960㎡ |
| 規模 | 地上24階建 |
| 当社想定売上高 | 約54億円 |

概要は現時点での計画に基づくものであり、今後様々な要因により変更される場合がございます。
また、販売については許認可取得後となります。

3-3 中長期ビジョン

売上規模の拡大、業績の安定

- ・ 大型プロジェクトを核としつつも、売上計上までの期間が比較的短い中小型プロジェクトの事業用地を積極的に取得し、売上規模の拡大を目指す。
- ・ 前後の会計年度を含めた平均売上高の安定的な成長を目指す。



3-3 中長期ビジョン

収益力の強化

マーケットに適合した事業用地の取得、原価管理・販売方法の見直しなどの徹底したコスト管理を通じて収益力の強化を図る。

財務体質の改善

機動的な用地取得をはじめ、売上規模の拡大を達成するため、収益力の強化を通じて内部留保充実等の財務体質改善を進める。

A modern living room interior featuring a red armchair with a grey cushion and a white blanket, a tall floor lamp with a white cube shade, a dining table with chairs, and a kitchen area with white cabinetry. The room is lit with warm, ambient lighting.

4.当社について

サンウッド中目黒フラッツ

4-1 当社の特徴

事業戦略

ブランドポリシーへのこだわり

3つの商品カテゴリーによるバランス

森ビルグループ



4-2 事業戦略

当社の特徴

森ビルグループの一員として
都心部を中心とする成熟したエリアに
根源的価値の高い共同住宅を開発、販売

当社の選択

住環境へのこだわりをもつ顧客へ対応を強化

- 構造（プライバシー・可変性）へのこだわり
- 立地・環境へのこだわり
- 室内空間（ゆとり・高品質）へのこだわり

価格重視 < 品質重視

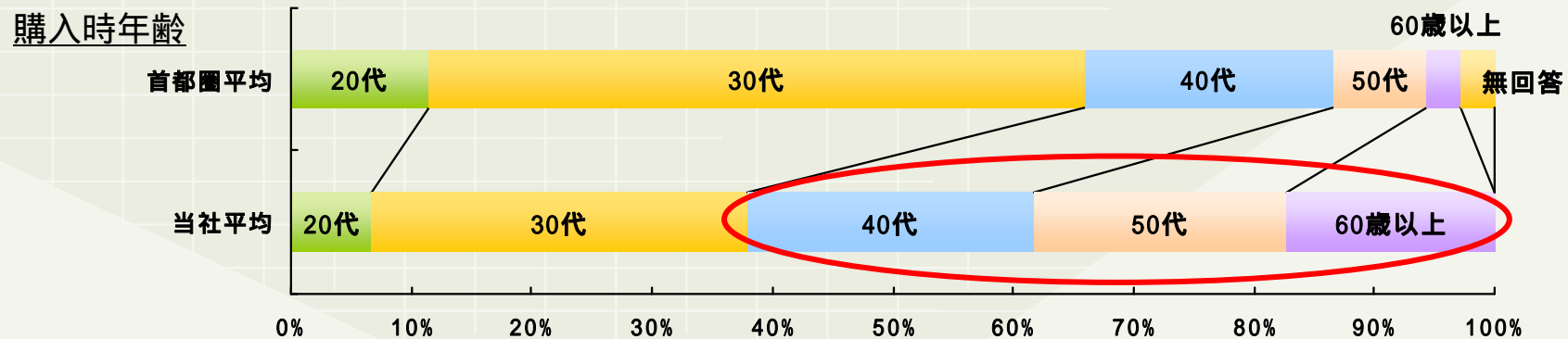
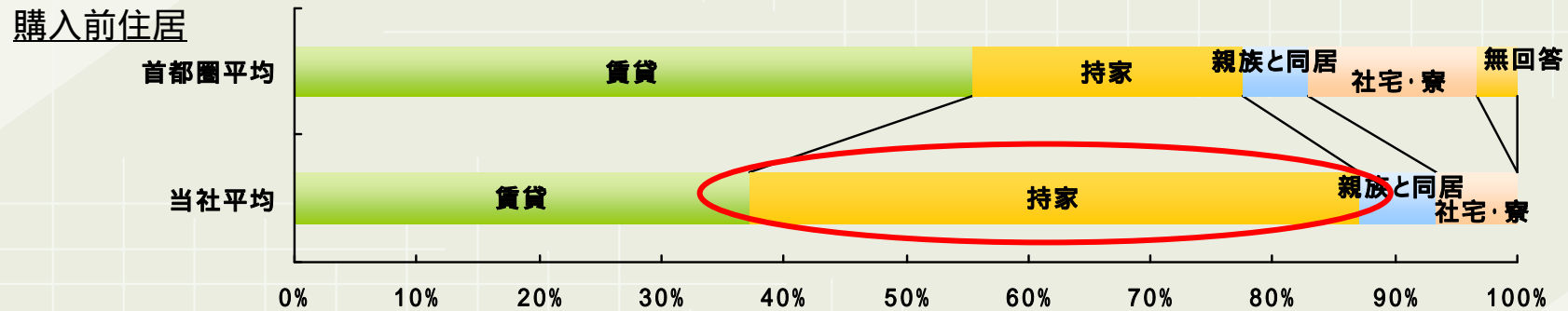
ブランドポリシーを確立し、
差別化を図る



4-2 事業戦略 顧客ターゲット

高品質な住まいの提供 …… 住み替え顧客がメインターゲット

当社実績と首都圏平均の比較



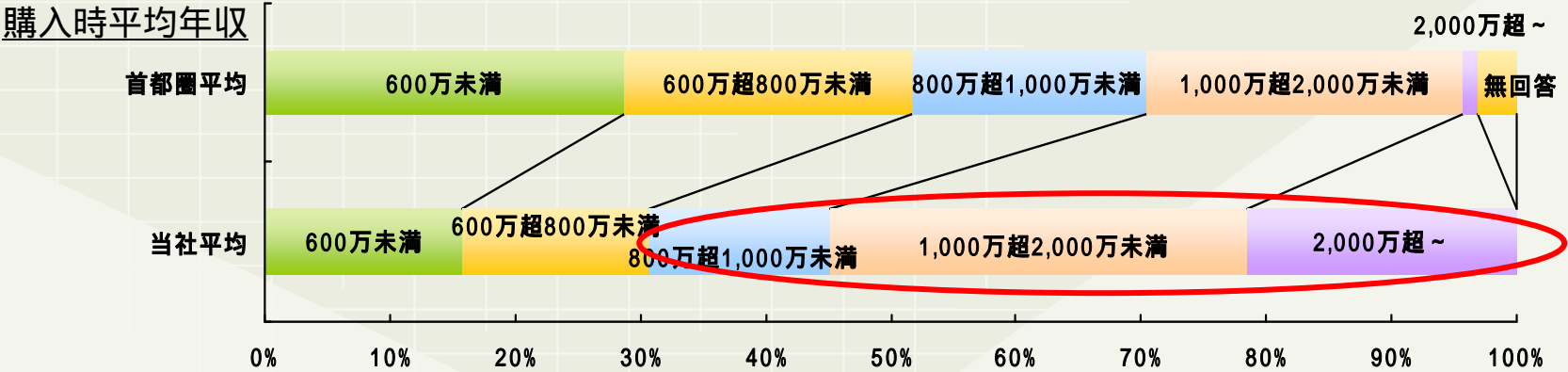
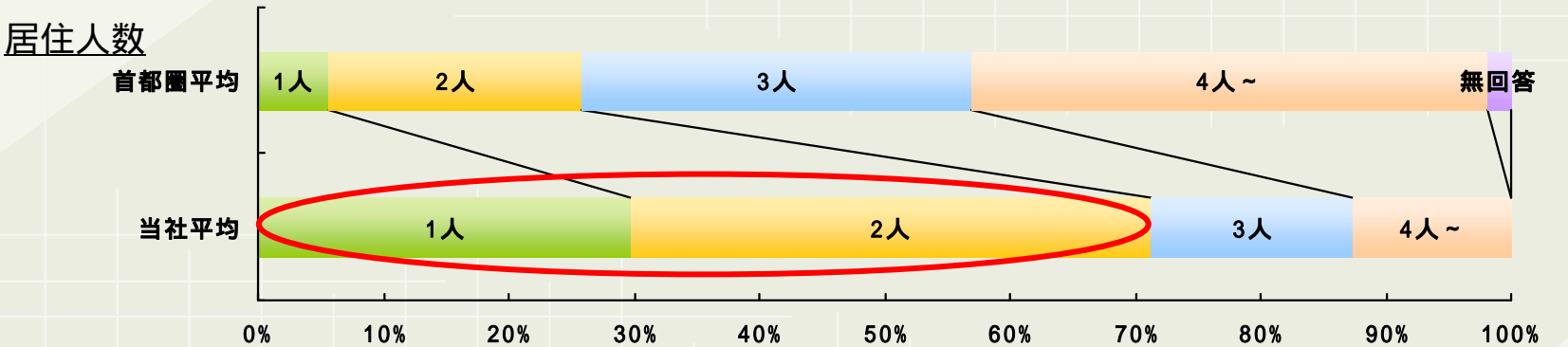
首都圏平均は国交省「平成21年住宅市場動向調査」、
当社平均は全購入者（法人を除く）より

4-2 事業戦略 顧客ターゲット

住まいのトータルサービスの提供 …… 資金的余裕のある顧客層

(都心部での分譲、仲介、リフォーム)

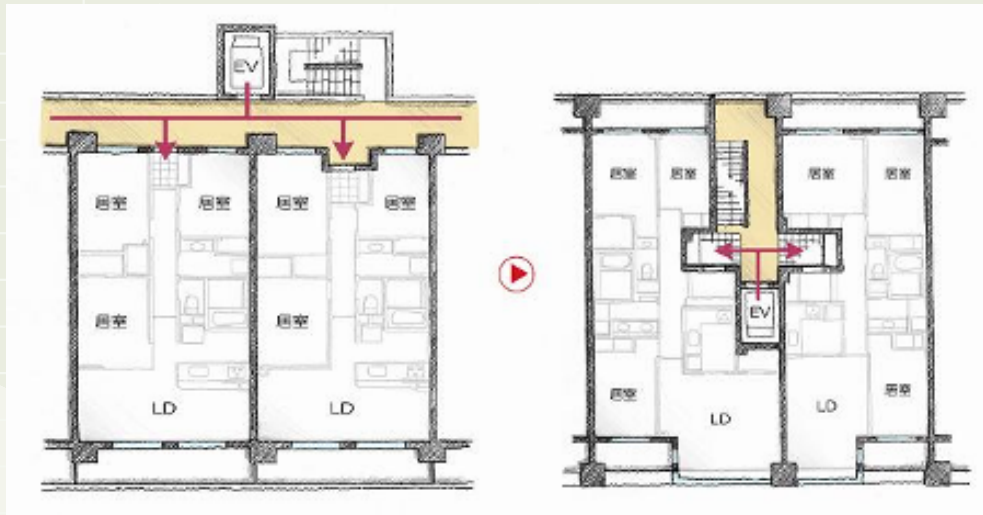
当社実績と首都圏平均の比較



4-3 ブランドポリシー プライバシー1st

開放廊下に直接面した窓のある居室をつくりません

バルコニーにおける住戸の独立性を確保します

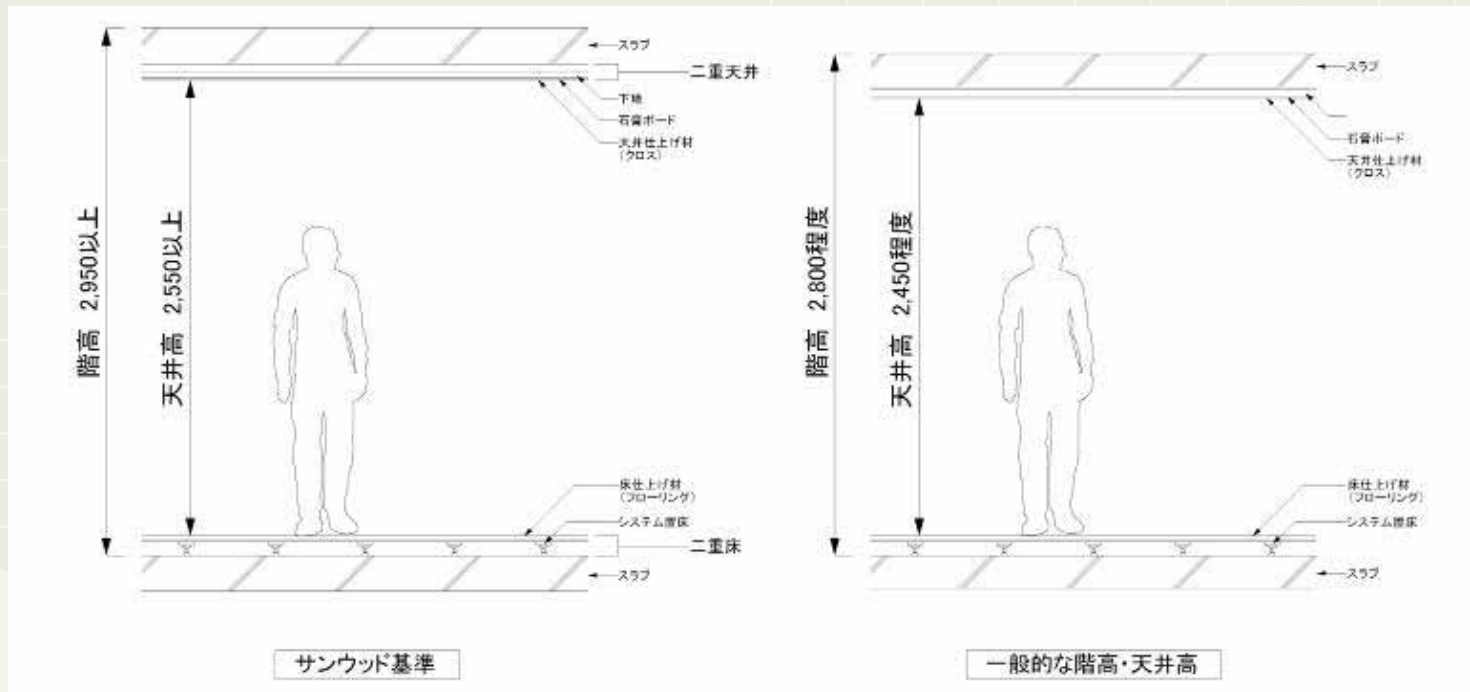


(写真)サンウッド上北沢
バルコニー

4-3 ブランドポリシー ゆとりの空間

居室の階高2.95m以上、天井高2.55m以上を確保します

住戸内に原則、共用パイプスペースを設けません



4-3 ブランドポリシー

安全と安心の追求

構造の安全を追及し、お客さまの資産を守ります

多重ロックを採用し、セキュリティを高めます

環境への配慮

環境への配慮を大切に考えます

省エネルギー化に取り組みます

4-3 ブランドポリシー お客様本位

お引渡し後の**サービス体制**を整えています

ご購入時の設計変更にお応えします

スケルトン・インフィル

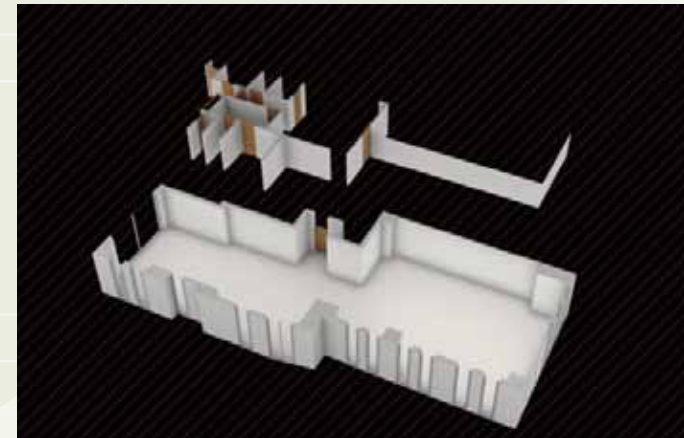
構造体(スケルトン)と内装(インフィル)を分離し、お客様の要望に応じた間取り・仕様・設備変更を行い分譲する。将来のライフスタイルの変化に応じた間取り・設備に改修しやすく、快適に住み続けることが可能。

強い設計変更ニーズ：

設計変更受注率は 62.5%

当社の分譲事例において、多くの物件で引渡し前の設計変更を実施。

集合住宅から「集戸」住宅へ



4-4 商品特徴 ~ シリーズ展開 ~

| 商品カテゴリー | 特徴 | 主な当社実績 (予定を含む) | 供給戸数 割合 |
|--------------|--|--|------------|
| タワータイプ | 都心立地の高層マンションで、多様なニーズに応える間取り構成 | 池之端、天王洲、三田、赤坂TR、 西麻布 | 50% |
| サンウッド タイプ | 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中心の間取り構成 | フォルステラス松濤、目白台、開運坂上、 成城、市川真間、大森山王、宮前平、 白金三光坂、尾山台、上北沢、松濤 | 26% |
| フラッツ タイプ | 都心でかつ駅からの利便性の高い立地であり、主にシングル・DINKS向けの1~2LDK中心の間取り構成 | 赤坂、杉並和田、南青山、杉並井荻、 門前仲町、東大前、新宿戸山、千駄木、 神南、中目黒、吉祥寺 | 24% |



4-5 森ビルグループ

- ブランドイメージの向上
- 情報・ノウハウの共有（用地取得）

都心部での用地情報に強み、好立地での相対取引

- 大規模プロジェクトへの参画
- マンション管理の委託



< お問い合わせ先 >

株式会社サンウッド

経営企画部

TEL: 03-5425-2661 FAX: 03-5425-2666

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

本資料につきましては、お客さまへの情報提供のみを目的としたものであり、売買の勧誘を目的としたものではありません。

本資料における、将来予想に関する記述につきましては、目標や予測に基づいており、確約や保証を与えるものではありません。将来における当社の業績が、現在の当社の将来予想と異なる結果になることがある点を認識された上で、ご利用ください。

また、業界等に関する記述につきましても、信頼できるとされる各種データに基づいて作成されていますが、当社はその正確性、完全性を保証するものではありません。

本資料は、お客さまがいかなる目的にご利用される場合においても、お客さまご自身のご判断と責任においてご利用されることを前提にご提示させていただくものであり、当社はいかなる場合においてもその責任を負いません。