

# 株式会社サンウッド 2011年3月期決算説明資料



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  
2011年6月1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 56名 (2011年3月末)

主要株主 森 稔 12.7%

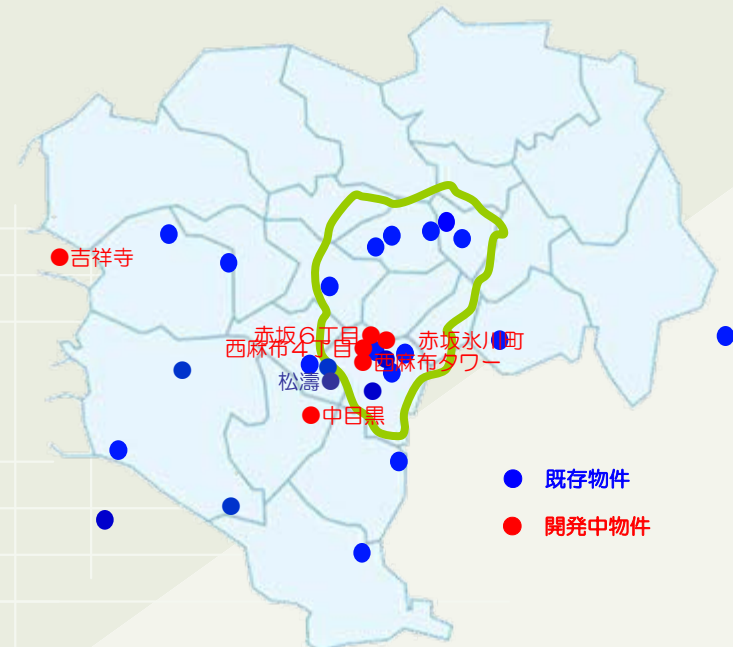
中島 正章 12.1%

森ビル(株) 7.4%

## 当社の特徴

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】

□購入前住居：持ち家の比率

当社平均**50%** 首都圏平均**22%**

□購入時年齢：40歳以上の比率

当社平均**62%** 首都圏平均**31%**

□平均年収：年収2千万円以上の比率

当社平均**22%** 首都圏平均**1%**

首都圏平均：国交省「平成21年住宅市場動向調査」調べ

# 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月期決算の概要

2-1 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. 今後の見通し

3-1 2012年3月期 業績見通し

3-2 配当政策

3-3 今期以降の主な分譲予定物件

3-4 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 製販一体



# 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〉

### 〈マンション市場動向〉

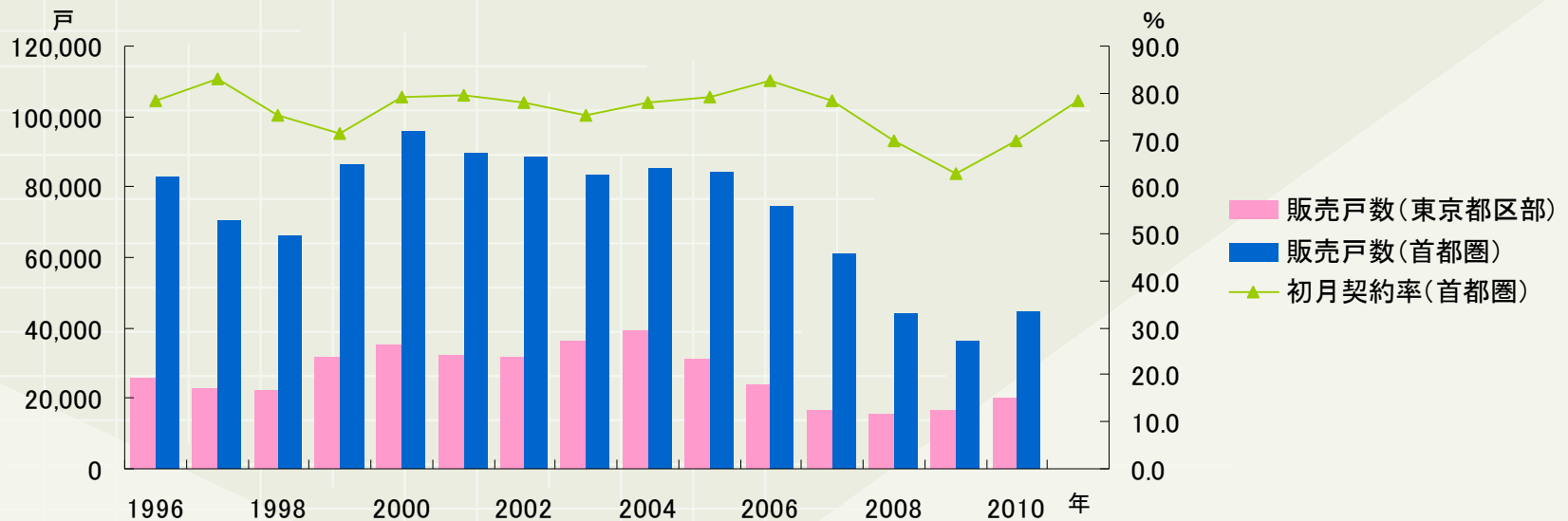
販売戸数の増加。政策支援の影響もあり好調な契約率、完成在庫の減少

購入意欲は回復してきたものの、1.5億円超の住戸の動きは鈍い

### 〈震災の影響〉

販売開始の見合わせ、先送り

帰宅徒歩圏内、耐震性や防災など安心感のある物件が好まれる動きが目立つ



# 1-1 事業環境 <用地・建築：原価面>

<用地仕入れ・建築コスト>

地価下落幅が縮小し、回復局面へ

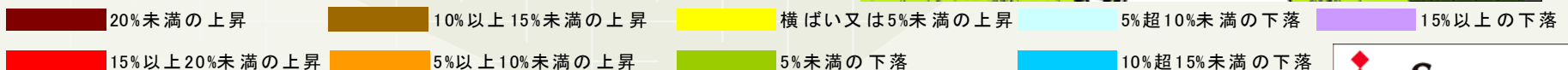
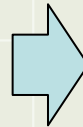
取得環境の改善（競合先の減少、建築単価が低水準を維持）

<震災の影響>

建築確認下付の遅れ、電力・資材不足により竣工時期の遅れが発生する物件も

夏場の電力消費を抑えるため、プレハブモデルルームの見直しの検討

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

## 事業用地を積極的に取得、販売活動強化へ

### 〈新規事業用地の取得〉

売上規模の大きいタワータイプを核に、サンウッド、フラッツタイプを取得

→ 「（仮称）西麻布タワーPJ」、「（仮称）西麻布4丁目PJ」、  
「（仮称）赤坂氷川町PJ」の取得

### 〈商品企画〉

エコ、耐震性能や防災等に対応した商品企画

### 〈販売活動〉

サンウッド中目黒フラッツの早期販売終了

サンウッド松濤の販売・引渡し

サンウッド吉祥寺フラッツ販売準備



## 2. 2011年3月期決算の概要



## 2-1 業績のポイント

### ◆ P/L 一括売却・分譲等により増収、当期純利益の計上

(不動産販売事業)

- ・「東京都中央区」の事業用地・「鳥居坂PJ」を一括売却・引渡し
- ・「サンウッド松濤」の販売・引渡し → 計画未達による売上・利益減少

(その他の事業)

- ・ 仲介・リフォーム事業等の売上が増加

※ 震災による損失の発生なし（但し、顧客要望により一部住戸引渡しの期ズレが発生）

### ◆ B/S 借入金の返済、仕掛品の増加

- ・ 上記PJの引渡しに伴い、借入金を返済
- ・ 新規事業用地の取得により、仕掛品・長期借入金が増加
- ・ 繰延税金資産の取崩し

# 2-2 損益計算書

(単位：百万円)

## ● 分譲事業、一括売却物件の引渡しにより増収、当期純利益の計上



### □売上内容

売上高	10/3期	11/3期
不動産販売	7,564	12,435
分譲事業	—	サンウッド松濤
一括売却	横浜北仲PJ、払方町PJ、千歳台PJ	鳥居坂PJ、中央区土地
その他の事業	104	187

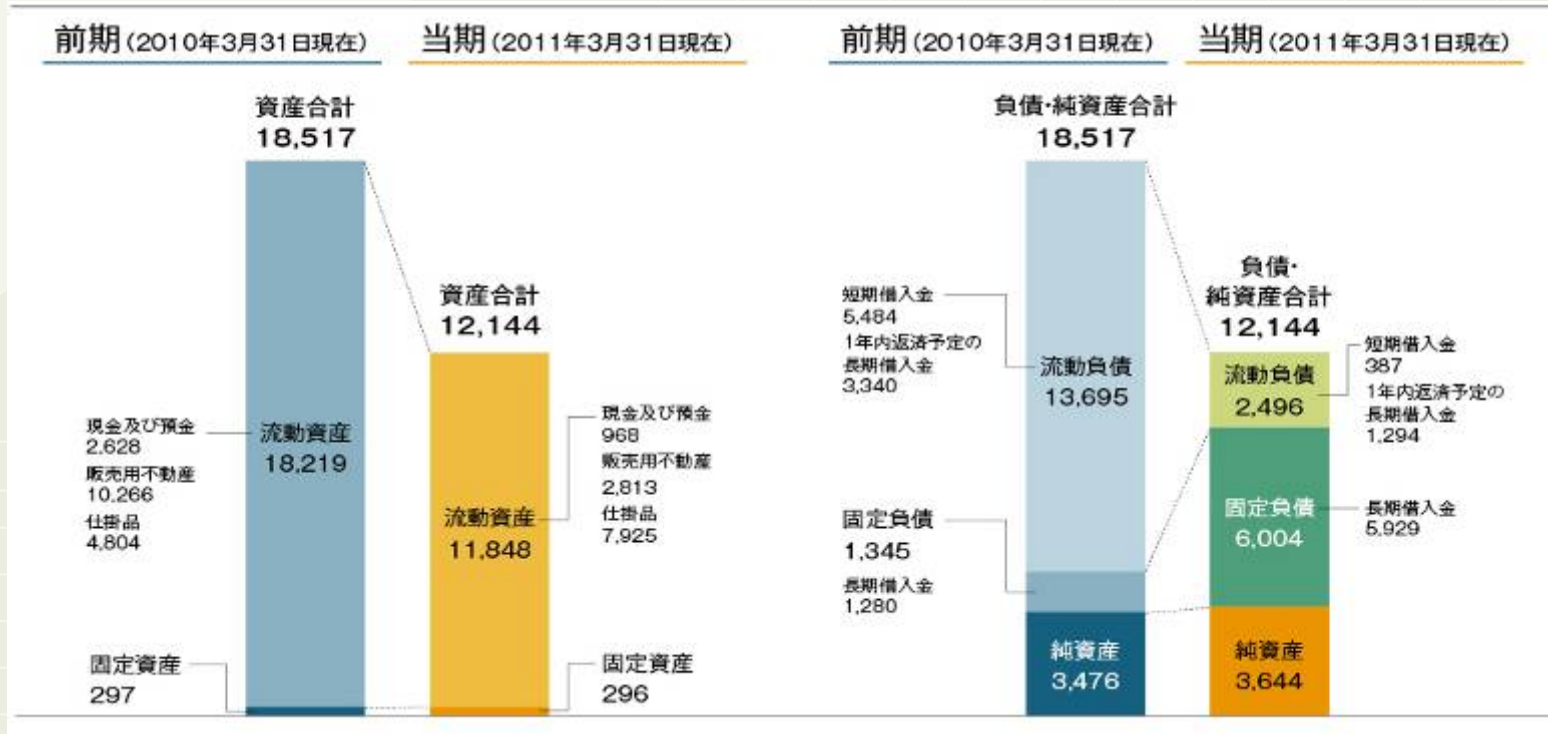
### □たな卸資産評価損

売上原価	10/3期	11/3期
不動産販売	625	318

# 2-3 貸借対照表

(単位：百万円)

## ●たな卸資産・借入金の減少



### □たな卸資産

	10/3末	11/3末
たな卸資産	15,070	10,739
販売用不動産	10,266	2,813
仕掛品	4,804	7,925

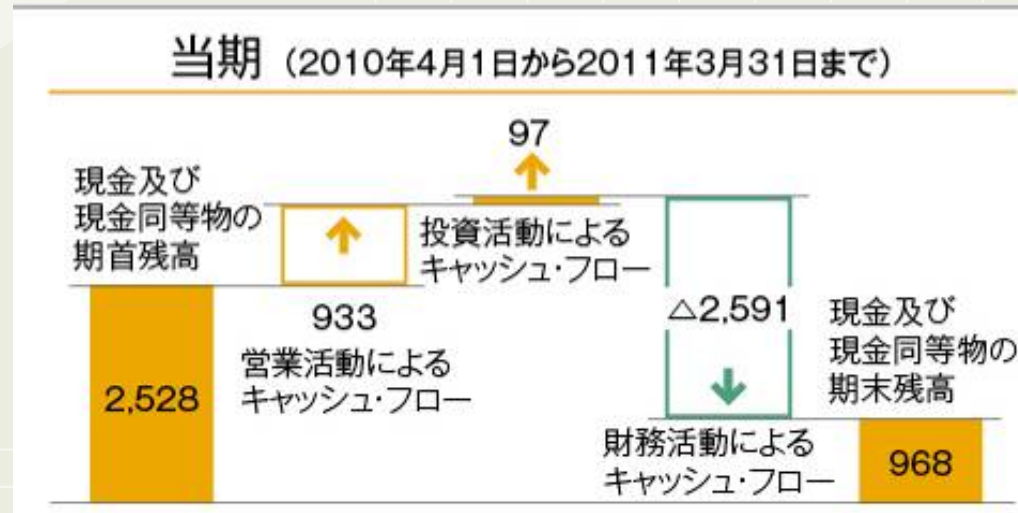
### □有利子負債

	10/3末	11/3末
有利子負債	10,116	7,619
短期借入金	5,484	387
長期借入金	4,620	7,223
リース債務	12	8

# 2-4 キャッシュ・フロー計算書

## ● 現金及び現金同等物の期末残高：15億円の減少

(単位：百万円)



### □ 主な要因

#### 営業活動によるキャッシュ・フロー

税引前当期純利益 686百万円、たな卸資産の増減 4,331百万円 (減少)

前受金の減少 △2,909百万円

#### 財務活動によるキャッシュ・フロー

借入金の増減△2,493百万円 (減少)、配当金の支払い △94百万円

### 3. 今後の見通し



# 3-1 2012年3月期 業績見通し

## ● 2012年3月期 業績のポイント

### ◆ P/L

- ・ 「サンウッド中目黒フラッツ」の引渡し
- ・ 「サンウッド松濤」の販売・引渡し
- ・ 来期以降売上計上PJの先行経費の発生（広告宣伝費・支払利息）  
→ 「サンウッド吉祥寺フラッツ」「（仮称）西麻布タワーPJ」等

### ◆ B/S

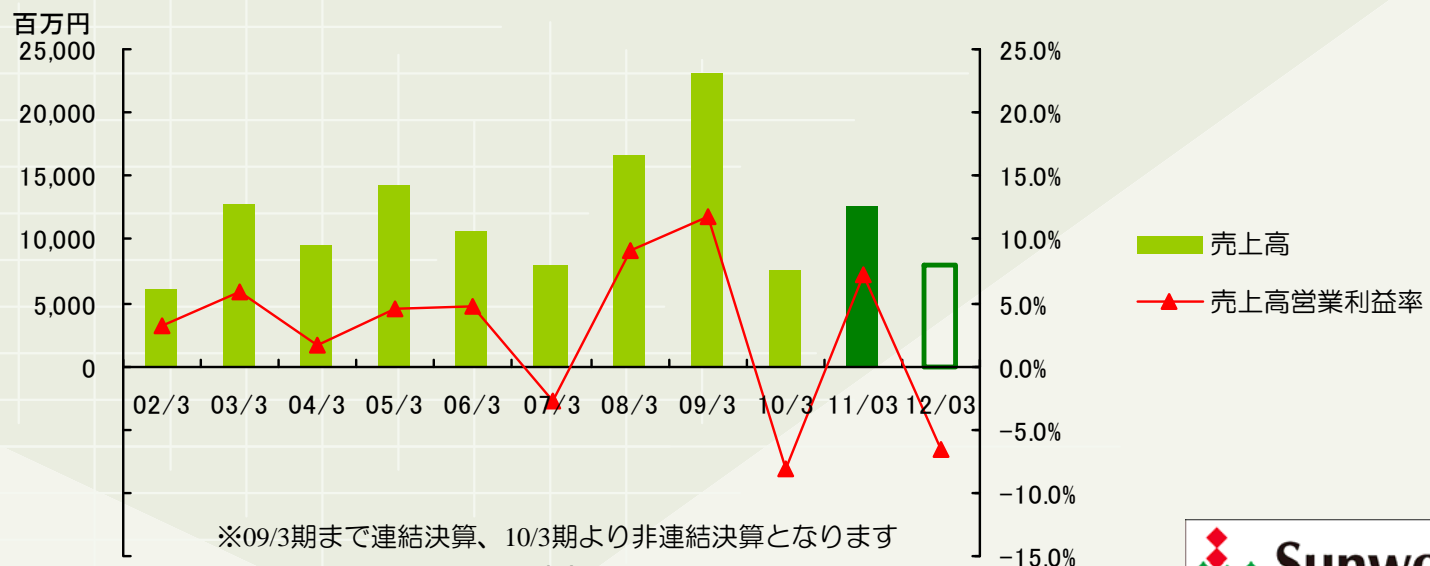
- ・ 「サンウッド中目黒フラッツ」の引渡し、借入金の返済
- ・ 開発プロジェクトの増加により、仕掛品増加へ

# 3-1 2012年3月期 業績見通し

## ●売上計上物件の減少、販売経費の増加により損失の計上

(単位：百万円・%)

	2011年3月期 実績	2012年3月期予想 (5月13日発表)	対前期 増減率
売上高	12,623	8,000	△36.6
営業利益/損失	906	△520	—
経常利益/損失	689	△800	—
当期純利益/損失	260	△800	—



## 3-2 配当政策

### ●配当方針

- ・株主に対して安定的な利益還元を継続的に行う
- ・中期的な収益動向を勘案したうえで財務体質の強化を図る

	08/3月期	09/3月期	10/3月期	11/3月期	12/3月期 (予想)
1株あたり当期純利益／損失 (円)	24,806.19	12,076.48	△22,302.05	6,864.73	△21,073.71
1株あたり 配当額 (円)	2,500	7,500	2,500	2,500 (予定)	2,500 (予定)
配当性向	10.1%	62.1%	△11.2 %	36.4 %	△11.9 %
配当利回り	2.1%	13.8%	4.1%	5.0 %	—

※非連結決算の表示となります

# 3-3 今期以降の主な分譲予定物件

## 「サンウッド松濤」



所在地：東京都渋谷区神山町

交通：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

竣工：2011年2月

## 「サンウッド中目黒フラッツ」



所在地：東京都目黒区目黒

交通：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

竣工：2011年8月上旬（予定）

2010年5月：販売開始

2010年10月：全戸完売

# 3-3 今期以降の主な分譲予定物件

## 「サンウッド吉祥寺フラッツ」



上：井の頭公園、中：吉祥寺サンロード商店街、下：コピス吉祥寺店、右上：街並俯瞰イラスト  
右：外観完成予定図

所在地：東京都武蔵野市吉祥寺本町1丁目

交通：JR中央線・井の頭線「吉祥寺」駅

総戸数：90戸

規模：地上14階・地下1階建

竣工：2012年11月（予定）

2011年6月4日（土）

マンションギャラリー オープン

※街並俯瞰イラストは地図を基に描き起こしたものに、外観完成予想図を合成しCG処理を加えたもので、実際とは異なります。

※外観完成予想図は計画段階の図面を基に描いたもので、実際とは異なります。

# 3-3 今期以降の主な分譲予定物件

## 「（仮称）西麻布4丁目プロジェクト」

所在地：東京都港区西麻布4丁目

交通：東京メトロ日比谷線「広尾」駅

総戸数：41戸

規模：地上7階・地下1階建

敷地面積：約1,110㎡

竣工：2012年（予定）



外観完成予定図

## 「（仮称）赤坂6丁目プロジェクト」

所在地：東京都港区赤坂6丁目

交通：東京メトロ千代田線「赤坂」駅

規模：地上8階・地下1階建

敷地面積：約470㎡

竣工：2012年（予定）

## 「（仮称）赤坂氷川町プロジェクト」

所在地：東京都港区赤坂6丁目

交通：東京メトロ千代田線「赤坂」駅

規模：地上11階・地下1階建

敷地面積：約560㎡

竣工：2013年（予定）

## 「（仮称）西麻布タワープロジェクト」

所在地：東京都港区西麻布4丁目

交通：東京メトロ日比谷線「広尾」駅

規模：地上24階・地下1階建

共同事業者：三菱地所レジデンス

敷地面積：約2,960㎡

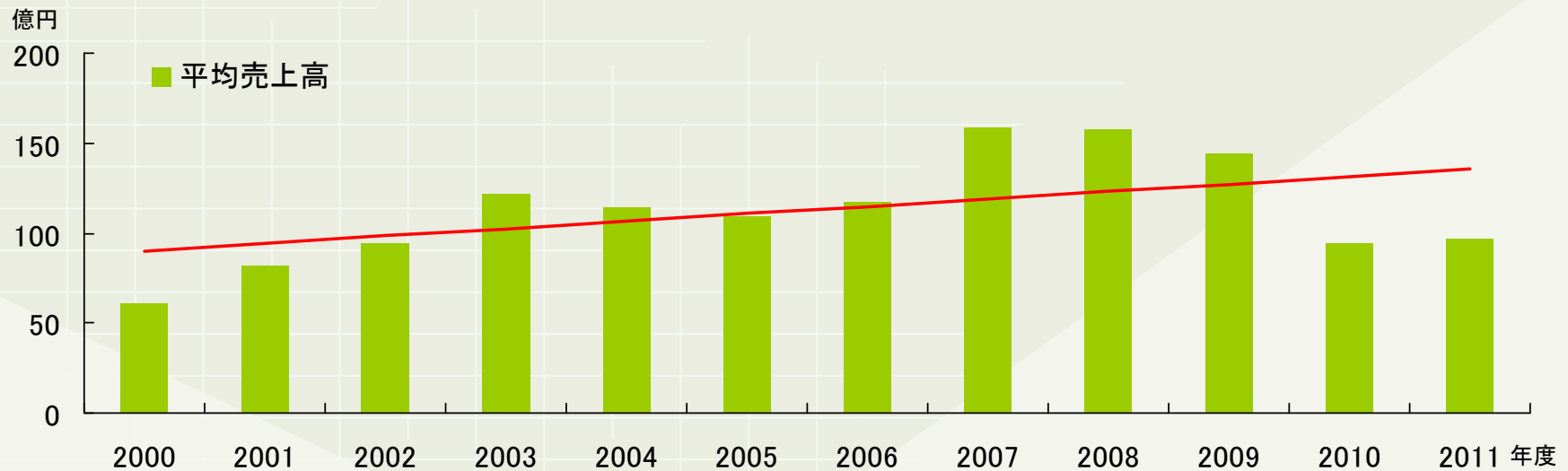
竣工：2013年（予定）

※概要・外観等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。  
 ※販売については許認可取得後となります。

## 3-4 中長期ビジョン

### ① 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。



## 3-4 中長期ビジョン

### ② 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。

### ③ 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。

# 4. 当社について

# 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

都心立地

製販一体

# 4-2 事業戦略

## 当社の特徴

**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

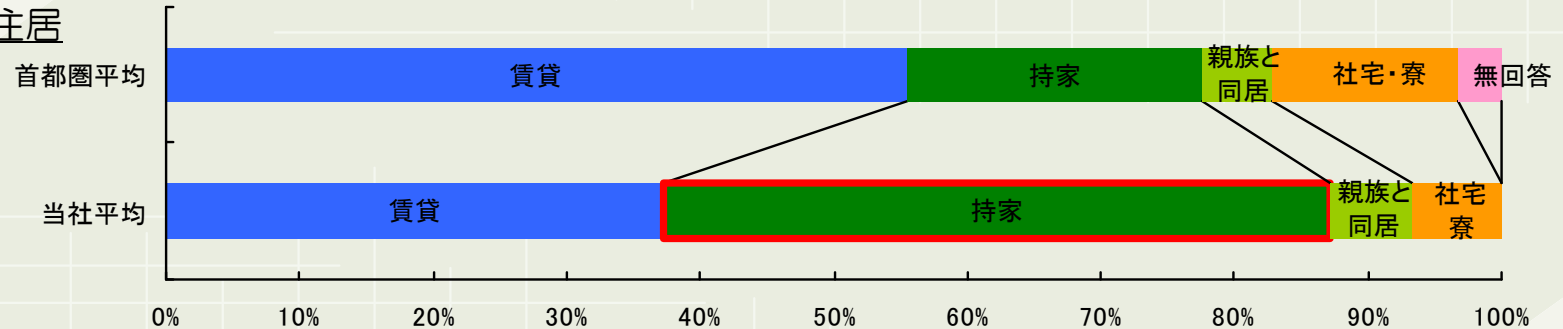


# 4-2 事業戦略 顧客ターゲット

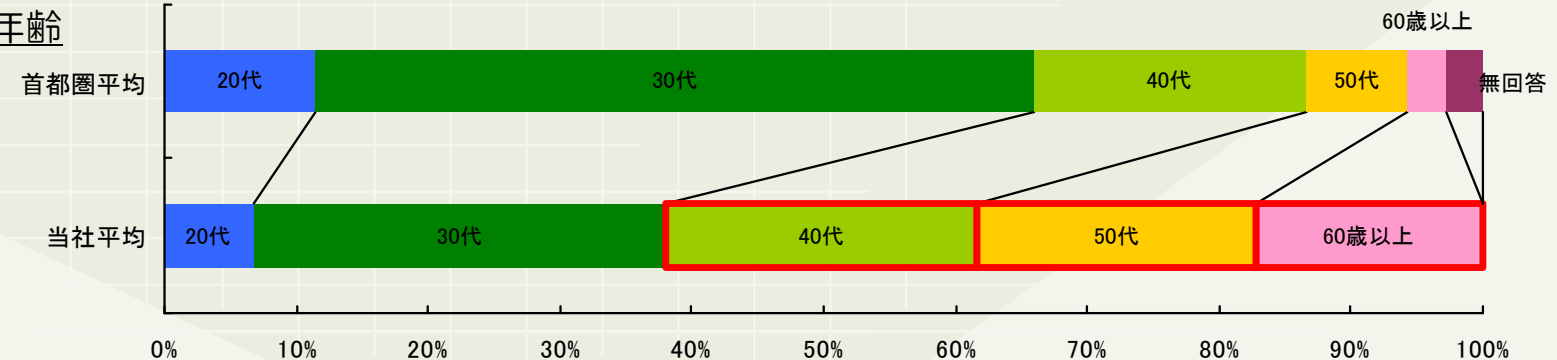
高品質な住まいの提供 …… 住み替え顧客がメインターゲット

## 当社実績と首都圏平均の比較

### 購入前住居



### 購入時年齢



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

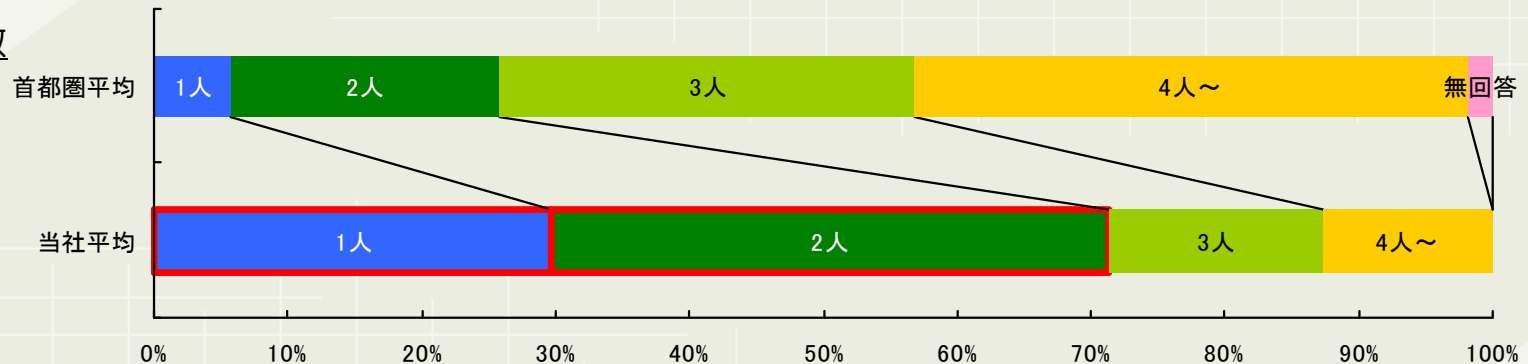
# 4-2 事業戦略 顧客ターゲット

## 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

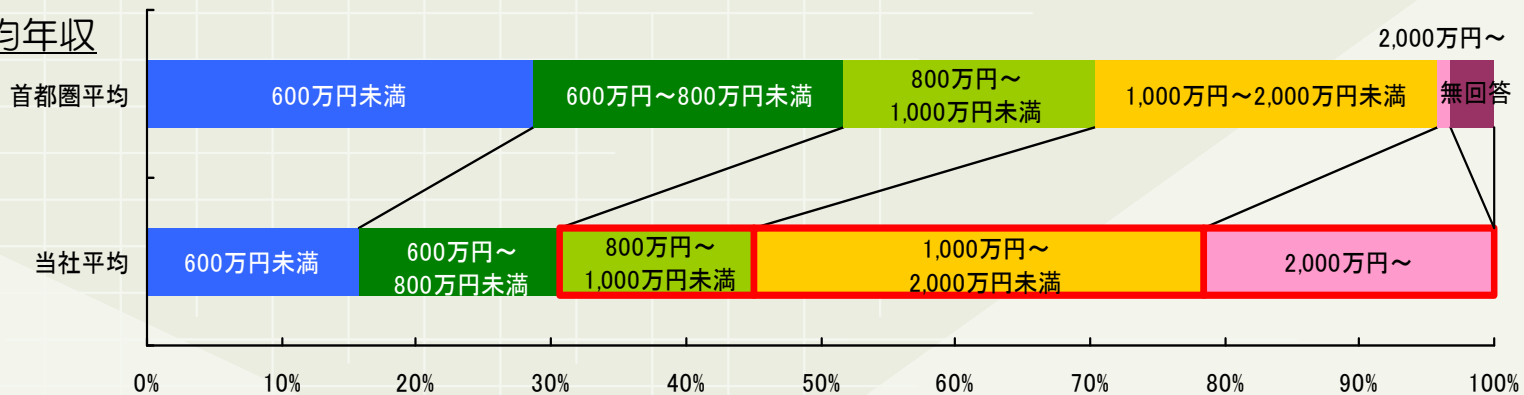
(都心部での分譲、仲介、リフォーム)

### 当社実績と首都圏平均の比較

#### 居住人数



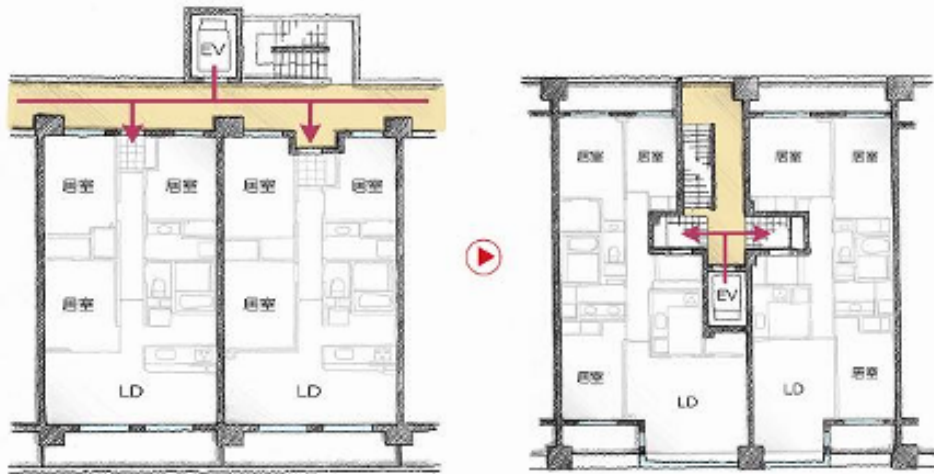
#### 購入時平均年収



# 4-3 ブランドポリシー ① 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

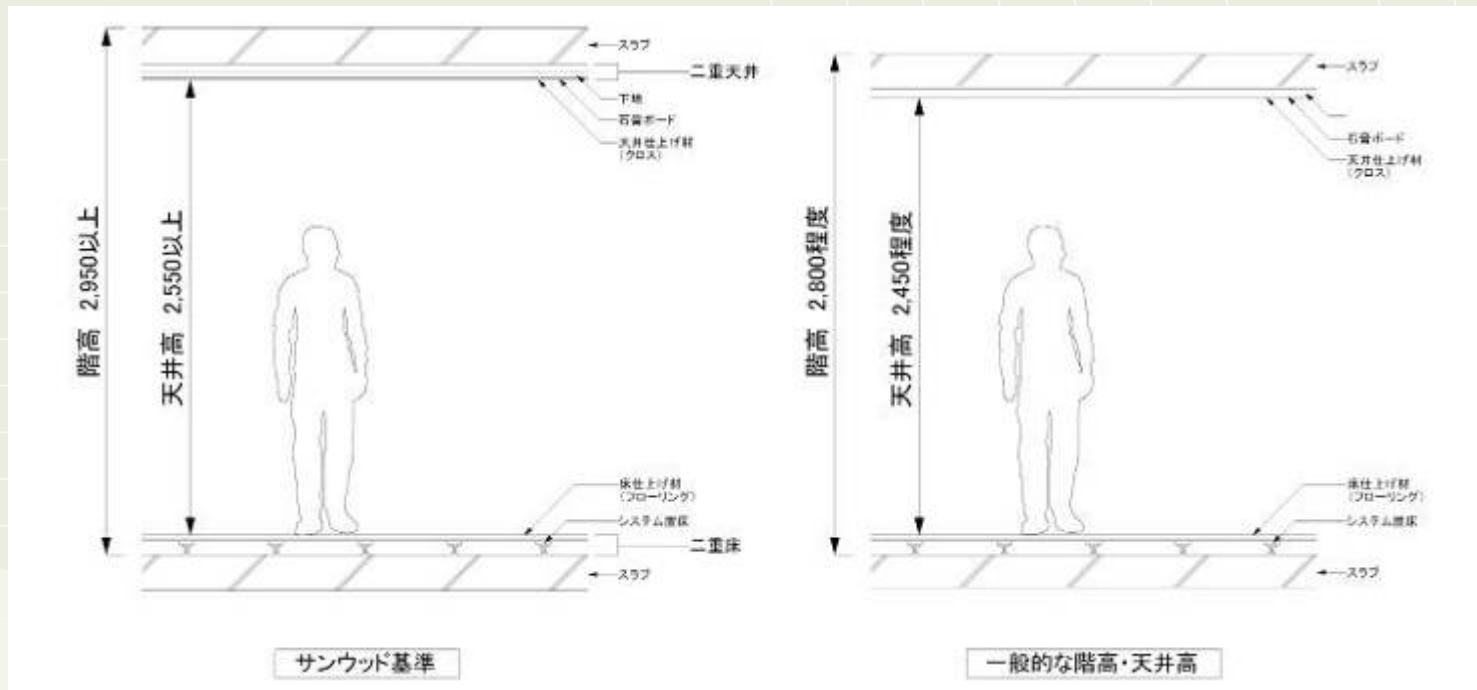


(写真)サンウッド上北沢  
バルコニー

# 4-3 ブランドポリシー ②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 ③④

### 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 ⑤お客さま本位

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

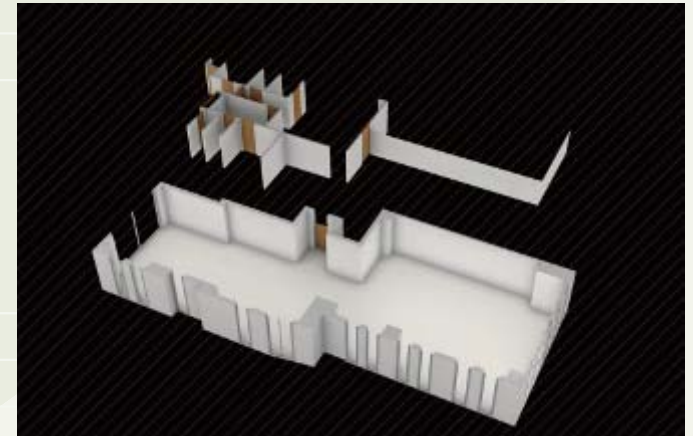
構造体(スケルトン)と内装(インフィル)を分離し、お客さまの要望に応じた間取り・仕様・設備変更を行い分譲する。将来のライフスタイルの変化に応じた間取り・設備に改修しやすく、快適に住み続けることが可能。

### 強い設計変更ニーズ：

**設計変更受注率は 62.2%**

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、 西麻布タワー	52%
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、 西麻布4丁目、赤坂氷川町	29%
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、赤坂6丁目	19%



赤坂タワーレジデンス



サンウッド市川真間グリーンヒルズ



サンウッド杉並和田フラッツ

# 4-4 商品特徴 ~立地~

港区を中心に都心の好立地を厳選しています



# 4-5 製販一体

用地の仕入れから販売・お引渡しまではもちろんのこと、ご購入後もお客様のライフスタイルをサポートするために仲介・リフォーム・ハウスクエアなどのアフターサービスにも力を入れてまいります。



## 用地仕入れ

成熟した住宅地にふさわしい土地を厳選する、サンウッドの品質の源流です。



## 商品企画

計画地の性格とお客様の声を活かして、いかに新しい生活空間を提案できるか、腕の見せどころです。



## 設計管理

設計者とともに、サンウッドの想いを”かたち”にすることを使命としています。



## 施工管理

お客さまに安心して御住まいいただける住宅を供給する、品質管理の要です。



## 販売

単に商品を売ることよりも、お客さまに満足していただけることを重視しています。



## お引渡し

信頼という商品をお届けし、お客さまとの本当のおつきあいがこれからはじまります。



## メンテナンス

通常のアフターサービス保証に加えて、ご購入5年目・10年目には水廻り点検を実施しています（有料）。



## プチリフォーム・ハウスクエア

ちょっとした工事で快適性・安全性を向上したり、普段行き届かないところなどをお掃除のプロが徹底的にきれいにします



## リフォーム

買換えの際や家族構成の変化などのお客さまのご要望をお伺いし、間取りや設備などの更新をお引受けいたします。



## 仲介

家族構成の変化、転勤により売却をご希望の場合は、物件を熟知した当社が、クラブ会員などへの連絡を行い、スムーズな成約を目指します。

< 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、信頼できると思わ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。