



SUNWOOD COMMUNICATOR

特 集

赤坂タワーレジデンスは

サンウッド 10年の集大成

第10期事業報告書

平成17年4月1日から平成18年3月31日

株式会社サンウッド



ゴールデンウィークを目前に、赤坂の丘の上に聳え立つ超高層マンション・赤坂タワーレジデンスのモデルルームがオープンした。それは奇しくもサンウッド創業10年の節目の年に当たる。サンウッドの10年がこの赤坂プロジェクトにどのように集積されているのか、中島社長の想いを話していただいた。

赤坂タワーレジデンス
Top of the Hill

赤坂タワーレジデンスは、 サンウッド10年の集大成

10年間で、超一流の共同プロジェクトを
リードできる力がついた

10年という節目にビッグプロジェクトが
実現できましたが、感慨は？

中島 10年目にこういうプロジェクトを完成させたいと、特に意識してきたわけではなく、まったくの偶然です。しかし、赤坂タワーレジデンスという最高のビッグプロジェクトが立ち上がり、販売が開始できるところまで来たことについては、いろいろな感慨があります。

ひとつは、サンウッドが、東急不動産様、竹中工務店様、森ビルといった日本のそうそうたるデベロッパー企業と組んだ共同プロジェクトを、幹事会社としてイニシアチブをとって進めることができるまで力をつけ、評価をいただけるようになったことです。これまでの10年間で、プロジェクトを推進している社員諸君が、当社にとってのエポックとなるいくつかの事業を経験しながら実力を備え、赤坂プロジェクトのようなビッグプロジェクトでもパートナー企業の人たちに臆することなく、やれるようになったことには、「よくここまで来たな」という満足感があります。

サンウッドが、イニシアチブをとれる理由は
何なのでしょう？

中島 やはり、森ビルグループの一員であるという信用
が大きい。森ビル以外の企業とのパートナーシップで行

中島正章社長
(モデルルームの赤坂タワーレジデンス
の模型の前で)

った共同プロジェクトは、ガーデンコート成城が最初で、ルネッサンスタワー上野池之端、今回の赤坂タワーレジデンスといずれも土地を取得したのは当社です。各企業は立地やそのマーケットを評価・検討してパートナーになってくれるわけですが、そこから先の企画などはパートナーと協議しながら進めています。ただ、サンウッド基準に象徴されるコンセプトなど、経営哲学や事業理念に関わることはこだわりを持ち続けています。

超高層ビルの最上階に共有のラウンジなどを設けることもですね。

中島 上野池之端のプロジェクトでは、「最も高く売れる最上階に、たとえ一部でも共有ロビースペースを作るのは勿体ない」と大いに論議を交わしましたが、「超高層の価値を住む人すべてが享受できなければ、超高層の意味がない」と最後まで譲らず、最上階フロアの半分弱を共有ラウンジにしました。今回の赤坂タワーレジデンスでは、最上階のすべてが共有のラウンジとゲストルームになっていますが、そのことに対する強い反対はほとんどなかった。当社の考え方がパートナーに積極的に評価されたものと判断しています。

ですが、幹事会社だからといって何もかも押し通そうとは考えていません。サンウッド基準は厳守するけれども、その他の部分では納得がいくまで議論を重ね、より良い結果を導き出して行きたいと思います。

日本に2つとない“高品質”のマンションの夢の集大成

赤坂タワーレジデンスではどのような夢を実現できたのですか？

中島 ハードはもちろんソフト面も充実した、私が考える本当の意味での高品質なマンションです。

ニューヨークのマンハッタンなどの超高層マンションな

どに行けば、ドアマンが車のドアを開けてくれ、キーを預ければ車をしまってくれる。そして、外出したいと連絡すれば車を回しておいてくれる。こうしたサービスを日本の超高級マンションと言われるところでも、そういうことをキッチンと実現しているところはほとんどありません。

今回、少しでもそうしたサービスを表現しようということで、入口にはガードマン詰め所を設けて24時間常駐する、玄関にはドアマン、カウンターにはコンシェルジュが来客対応をする。それは、マンションの規模が大きく、そうしたハイレベルのサービスを求めるターゲットが設定できるから実現できたのですが、赤坂タワーレジデンスはソフトが充実した、当社にとって間違いなく集大成といえる高品質なマンションです。

赤坂タワーレジデンスTop of the Hillのネーミングについては？

中島 当社の単独プロジェクトであればいろいろ悩みもし、意見も言いますが、パートナーシップの考え方を尊重して、皆でフェアな協議をした結果、上がってきたものを採用しました。ただ、事前に、何語が分からない覚えにくいものでないこと、赤坂のあの立地をきちんと言い表せるようなネーミングにしてほしいという要望は伝えました。「赤坂タワーレジデンス Top of the Hill」簡潔にして明瞭、いいネーミングだと思っています。

サンウッドがいう高品質というのはどういうものですか？

中島 ハード面で言えば、マンションの豊かさというのは、内装がどうこうというのではなく広さです。広さという面での高品質は、当社が第1号プロジェクトである渋谷のフォレストテラス松濤から追求しているテーマです。フォレストテラス松濤は最も狭い部屋でも150㎡弱、平均でも



170～180㎡あります。

赤坂タワーレジデンスのモデルルームは、最も広い235.92㎡の部屋を含めて3タイプを用意していますが、この広さがあるからこそ豊かなのです。その点では今回上層階の10フロアーほどは、私が満足するだけの豊かさのある部屋が用意できました。売りやすさという点などからいろいろと議論が交わされ、全戸というわけにはいかなかったのは少し残念ですが。

サンウッドマンションは、根源的な価値が分かる人には間違いなく割安

中島 こうした高品質を考えるなかでトップクラスにあるのが赤坂タワーレジデンスで、快適に住むためのマンションの根源的なものを分かってくださる方にとって、間違いなく割安だと感じていただけるはずです。

そういう信念でこれまで、投資用ワンルームマンションはやらない、住宅地として未成熟な立地には手を出さないできました。用地取得の担当者に見れば、「これをやれば間違いなく儲かるのに…」というものもあつたはずですが。それは確かに儲かるかもしれない。しかし、そういうものをやることによって、将来、「何であんなも

のを作ったの?」「どこの会社があったの?」と言われてしまうようではサンウッドの存在意義がない。5年後、10年後に後ろ指を差されるようなものに手を染めるのは、森ビルグループの理念にも当社の理念にも外れてしまう。そこは我慢のしどころです。

そこまでの高品質性はマンションの評価基準に加味されて当然ですね。

中島 マンションの評価基準というのは、駅から何分で、何階のどのくらいの広さかといった物理的なものが絶対的にあることは間違いありません。けれどもそれ以上に大事なことがあります。

最近言われているように、これまでないがしろにされてきた、管理が行き届いているかどうかというようなソフトの部分の価値がひとつ。

また同じハードでも、キッチンやバスにどここのメーカーのものを使っているというよ

うなオプションの部分ではなく、両面開口とか、角部屋とか、共用廊下に直接面した窓のある居室を作らないこととか、階高をしっかりと確保しながら十分な天井高をとっていることとか、ディスプレイをつけているといった根源的な観点から評価する人は、住宅評論家にもほとんどいません。耐震偽装などというのは論外です。

企業利益は、株主の方とともに、お客様にも還元することを大切にしたい

中島 新聞などに、3%のコストダウンに成功したから会社の利益が3%アップしたというようなことを発表し





ているデベロッパーがありますが、事業はお客様がいるからこそ継続するものです。企業を成り立たせている最大の功労者はお客様です。ですから、企業努力で得た利益は株主の方に還元することももちろん大事ですが、その一部はお客様に還元するのが当然だと考えています。そうした姿勢が企業を未来永劫に存続させ、最終的には株主の方を大事にすることにつながると考えています。

最近、セキュリティ品質が注目されていますが、赤坂タワーレジデンスでは？

中島 建物の安全という大きな意味のセキュリティでは、竹中工務店の最新の耐震技術“SFW（スーパーフレックスウォール）工法”を採用しています。これは構造上、開口部が広く、ワイドビューによって超高層からの眺めの価値を一段と高めてくれます。

警備的な面では、今では機械や装置を使えばあらゆることができます。赤坂でも三重・四重のセキュリティレベルを施しています。しかし、人の目というのは最高のセキュリティです。ここに住んでいるAさんはこういう人だと入口のガードマンが判れば、鍵を持っていようといまいと本人確認ができます。機械なら騙す手段はあっても、ガードマン、ドアマン、コンシェルジュという人の目は、不審者などに対する最高のセキュリティ機能を果たします。

セキュリティを含むこうしたソフト面でも集大成ができたと思っています。

20年に向けて、タワーと 中・低層マンションを柱に高品質を貫く

**集大成完成後の事業ビジョンを
どう考えていますか？**

中島 基本的にはこれまでやってきたことをこれまでどおり愚直に継続していくしかないと思っています。集合住宅というのは発生の由来からして、都心にある土地を高度利用するためのものですから、サンウッド基準で掲げている根源的なクオリティーを維持したものを都心部で作っていきます。

都心には10m以下・15m以下の一種低層地区がまだまだあります。ひとつの柱は、高品質の中・低層マンションの展開で、ここにきて白金と御殿山が動き、尾山台、桜上水なども土地が取得できました。もうひとつの柱であるタワーマンションも池之端・天王州・三田・赤坂に続いて、永田町と横浜が決まっています。土地の取得から竣工して会社の業績に貢献するまで5～6年かかる超高層と、良質で住み心地のいい中・低層住宅のプロジェクトをうまくミックスして、毎年の決算で良い数字を報告できるようにしたいと思っています。



1 世田谷の閑静な住宅街に (仮称)桜上水プロジェクト決定

京王線の「桜上水」駅、「上北沢」駅からそれぞれ徒歩11分の閑静な住宅街に(仮称)桜上水プロジェクトが決定いたしました。桜上水駅は京王線急行電車の停車駅であり、新宿まで10分、渋谷まで12分という都心へのアクセスも大変便利なところです。

計画地は徒歩10分圏内に小学校、中学校があるほか、周辺には学校、公園が多く、病院やスーパー等も充実しており、文化環境に恵まれた家族向けの住環境です。近くの日大通り周辺は桜が多いことで知られています。また、少し足を伸ばせば、「不如帰」で知られる文豪徳富蘆花が後半生を過ごした住まいが保存、公開されている蘆花恒春園(芦花公園)があります。

プロジェクトの詳細については現在計画中ですが、3LDKを中心に35戸前後のファミリータイプ・マンションを予定しています。今後、当社ホームページなどで概要を順次ご紹介してまいります。



2 桜並木が美しい多摩川沿いの (仮称)尾山台プロジェクト

渋谷駅から東急東横・大井町線で12分、「尾山台」駅から徒歩16分(東急バス「玉堤」バス停からは徒歩1分)。南に多摩川を望む緑豊かな地に(仮称)尾山台プロジェクトが誕生します。

桜並木が美しい多摩川河川敷まで徒歩2分、区立多摩川玉川公園までは徒歩3分と自然に恵まれた環境で、周辺には武蔵工業大学をはじめ、幼稚園、小学校、中学校が徒歩圏内にあります。都内唯一の深谷公園、等々力深谷公園は隣の等々力駅から徒歩3分です。人気の高いショッピングエリアの二子玉川、自由が丘にも近く、自然に囲まれながら利便性の高い生活を享受できるロケーションです。

プロジェクトの詳細は追って当社ホームページ等でご紹介してまいります。3LDKを中心に28戸前後を計画しています。どうぞご期待ください。

3 都心の喧騒を離れた高台の邸宅地。 サンウッド白金三光坂モデルルームオープン

東京メトロ南北線・都営三田線「白金高輪」駅から徒歩9分、同「白金台」駅から徒歩10分の港区白金二丁目の高台に「サンウッド白金三光坂」が誕生します。

城南山の手屈指の住宅地として知られた港区白金二丁目。豊かな緑、伝統と歴史に培われた土地にふさわしい、建物デザインとゆとりの空間設計が優雅なプライベートをお届けします。フランス人建築家リシャール・ブリア氏を建築アドバイザーに迎え、モダンな建築意匠に、空間の贅を追求した91.59㎡~162.86㎡の19戸をご用意しました。竣工は平成19年1月の予定です。

詳しくは

<http://www.sw-shirokane.com> でご覧いただけます。



サンウッド白金三光坂完成予想図



サンウッド白金三光坂
エントランスホール(水盤)
完成予想図

当社に関する最新情報はホームページ

<http://www.sunwood.co.jp>に掲載しております。

どうぞご利用ください。

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1月竣工)
- ◆ サンウッド品川天王洲タワー
(平成17年2月竣工)
- ◆ サンウッド三田パークサイドタワー
(平成17年12月竣工)
- ◆ 赤坂タワーレジデンス[Top of the Hill]
(平成20年夏竣工予定)
- ◆ (仮称)横浜北仲プロジェクト
(平成22年度竣工予定)

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)
- ◆ サンウッド市川真間グリーンヒルズ
(平成15年8月竣工)
- ◆ サンウッド大森山王
(平成16年9月竣工)
- ◆ サンウッド白金三光坂
(平成19年1月竣工予定)
- ◆ サンウッド御殿山
(平成19年1月竣工予定)

フラッツ・タイプ



駅から数分の利便性の高い立地にあり、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)
- ◆ サンウッド井荻フラッツ
(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)
- ◆ サンウッド文京千駄木フラッツ
(平成18年2月竣工)

第10期決算のご報告 (平成17年4月1日から平成18年3月31日)

当期の概況

当連結会計年度におけるわが国経済は、企業収益の改善や株価の回復、それらを背景とした設備投資の増大や個人消費の増加など、本格的な景気回復に向けた動きになりました。

当社グループの属する不動産業界におきましても、首都圏の地価上昇は拡大し、首都圏マンション供給戸数も前年に引続き8万戸超となり、不動産取引はさらに活発化いたしました。一方、耐震強度偽装問題が発生し、国民の建築物に対する不安感が増大し社会的な問題にもなりました。

このような事業環境の中において、当社グループは関係法令の遵守はもちろんのこと、従来からの経営方針であります高品質なマンションの供給に徹するとともに、確実な営業活動を展開してまいりました。当期引渡し物件であります「サンウッド三田パークサイドタワー」及び「サンウッド文京千駄木フラッツ」につきましては全戸引渡しを完了しております。また、「プリリアヒルズ宮前平」につきましても全戸契約完売となっており、期末時点においては引渡し2戸を残すのみとなっております。なお、当期引渡し予定でありました「南麻布2丁目プロジェクト」が、隣接地の追加買収が可能になった事により、一体として来期に移行となりました。

その結果、不動産販売事業収入は102億75百万円（前連結会計年度比27.0%減）となりました。また、その他事業におきましては、「赤坂タワーレジデンス」における事業主幹事手数料収入や請負工事収入を中心に3億7百万円（前連結会計年度比19.4%増）となりました。

一方、新規事業用地取得に伴う支払利息の増加及び特定目的会社に関する社債発行費が発生し、営業外費用は2億83百万円（前連結会計年度比21.5%増）となりました。また、当期は本店移動に伴う固定資産除却損が10百万円発生しております。

これらの結果、当連結会計年度の売上高は105億83百万円（前連結会計年度比26.2%減）、経常利益は5億11百万円（前連結会計年度比20.8%減）、当期純利益は2億25百万円（前連結会計年度比29.1%減）となりました。

今後の見通し

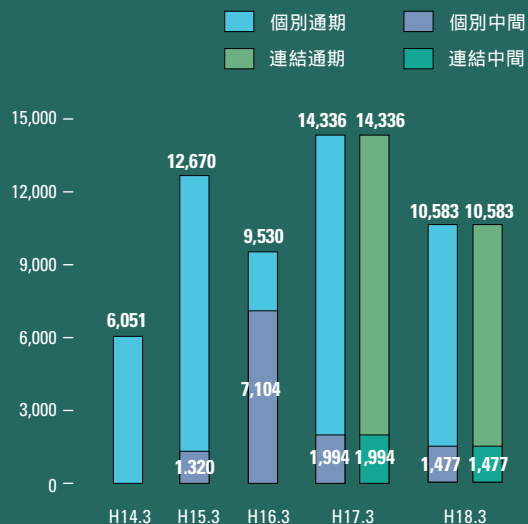
今後のわが国経済は、企業収益の好調さが持続しており、引き続き堅調に推移すると思われませんが、一方、金利上昇や都心部を中心とした地価上昇等が、不動産事業環境に影響を及ぼすものと思われます。

そうした環境下において、当社グループは「赤坂タワーレジデンス」、「(仮称)横浜北仲プロジェクト」及び「(仮称)永田町2丁目プロジェクト」、等の大規模プロジェクトを核として事業を推進しております。しかしながらこれらのプロジェクトが竣工し業績に寄与するのはいずれも平成20年度以降であり、当社の中長期的な成長を支える大きな柱となることが期待できますが、それまでは先行経費のみが発生するため、短期的には利益圧迫要因となる見通しであります。今後、当社グループが確実かつ安定的に事業を継続させていくためには、大規模プロジェクトはもとより、事業期間の短い中小型プロジェクトも併せて積極的に事業化し、収益向上に取り組むことが肝要であると考えております。当期は、中小型プロジェクトとして「サンウッド白金三光坂」、「サンウッド御殿山」、等の事業用地を取得いたしております。

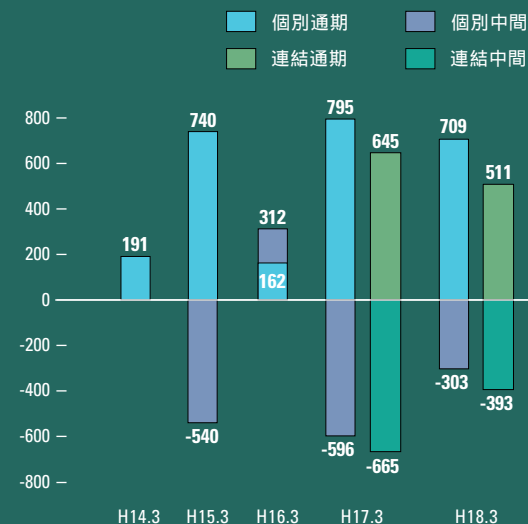
平成19年3月期につきましては、前述の中小型プロジェクトを中心に売上の大半が第4四半期の竣工となる見込であります。また、その他の売上といたしましては、事業用地販売プロジェクトである「南麻布2丁目プロジェクト」、「赤坂タワーレジデンス」における販売手数料収入、リフォーム事業、等を見込んでおります。その結果、平成19年3月期の連結売上高は111億円程度（前連結会計年度比4.9%増）になる見通しであります。

また、利益面につきましては、「赤坂タワーレジデンス」における広告宣伝費用及び「(仮称)永田町2丁目プロジェクト」をはじめとして事業資金借入に係る支払利息が大幅に増加する見通しであることから、連結経常利益は1億94百万円（前連結会計年度比62.1%減）、連結当期純利益は16百万円（前連結会計年度比92.9%減）を予想しております。

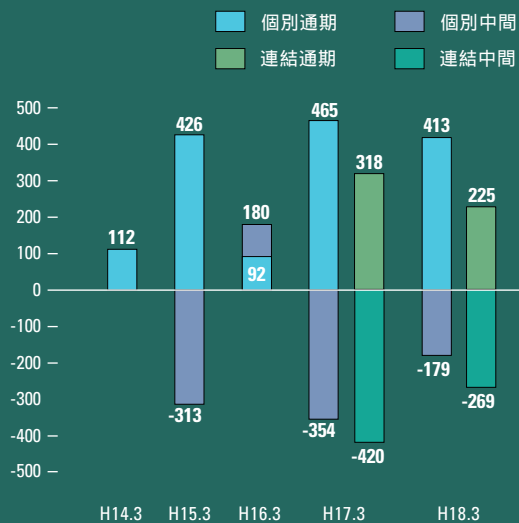
売上高(百万円)



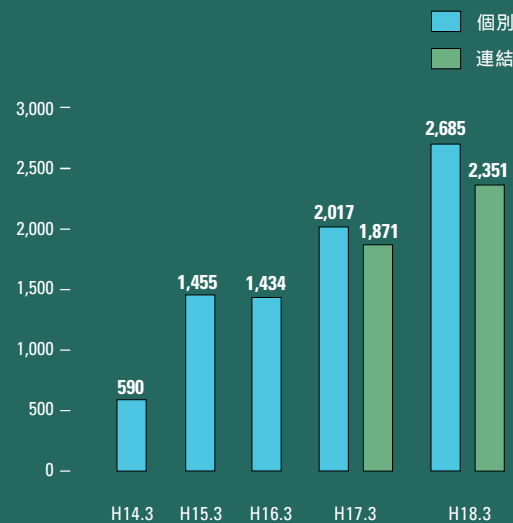
経常利益(百万円)



当期(中間)純利益(百万円)



株主資本(百万円)



連結貸借対照表

(単位：百万円)

〔資産の部〕		
科目	当期	前期
	平成18年3月31日現在	平成17年3月31日現在
流動資産	24,178	16,761
現金及び預金	4,950	3,534
売掛金	94	2,083
● 販売用不動産	29	1,307
● 仕掛品	18,711	9,720
繰延税金資産	39	57
未収入金	298	—
その他	56	59
貸倒引当金	1	2
固定資産	614	472
有形固定資産	237	226
建物	109	102
工具器具備品	26	21
土地	101	101
無形固定資産	1	0
投資その他の資産	376	245
投資有価証券	123	123
長期差入有価証券	10	9
長期前払費用	157	47
繰延税金資産	12	7
その他	73	56
資産合計	24,792	17,233

Point
1

販売用不動産

当期末の残高のうち、平成18年4月末の時点で、29百万円は既に引渡済みとなっております。

(単位：百万円)

〔負債の部〕		
科目	当期	前期
	平成18年3月31日現在	平成17年3月31日現在
流動負債	8,748	5,362
買掛金	186	1,078
短期借入金	3,030	2,400
1年以内返済予定の長期借入金	4,750	—
未払法人税等	283	400
前受金	103	1,253
賞与引当金	32	31
その他	363	199
固定負債	13,522	10,000
新株予約権付社債	—	332
社債	400	—
長期借入金	13,100	9,650
退職給付引当金	19	15
その他	2	2
負債合計	22,270	15,362
〔少数株主持分〕		
少数株主持分	171	—
〔資本の部〕		
資本金	763	592
資本剰余金	612	441
利益剰余金	977	851
自己株式	2	13
資本合計	2,351	1,871
負債、少数株主持分及び資本合計	24,792	17,233

Point
2

仕掛品

連結ベースの仕掛品残高は、(仮称)永田町2丁目プロジェクト及び(仮称)桜上水プロジェクト等に関するものであります。

連結損益計算書

(単位：百万円)

科 目	当 期	前 期
	平成 17年4月 1日 ～ 18年3月31日	平成 16年4月 1日 ～ 17年3月31日
売上高	10,583	14,336
不動産販売事業収入	10,275	14,078
その他事業収入	307	257
売上原価	8,686	12,093
不動産販売事業原価	8,566	11,995
その他事業原価	119	97
売上総利益	1,897	2,242
販売費及び一般管理費	1,125	1,453
営業利益	771	789
営業外収益	22	89
受取利息	0	0
固定資産税等負担収入	6	3
解約違約金収入	12	19
地位譲渡精算金	—	56
その他	3	9
営業外費用	283	232
支払利息	275	227
新株発行費	1	0
社債発行費	6	3
その他	0	1
経常利益	511	645
特別利益	2	—
特別損失	10	—
税金等調整前当期純利益	503	645
法人税、住民税及び事業税	274	391
法人税等調整額	13	61
少数株主損失	10	3
当期純利益	225	318

連結剰余金計算書

(単位：百万円)

科 目	当 期	前 期
	平成 17年4月 1日 ～ 18年3月31日	平成 16年4月 1日 ～ 17年3月31日
(資本剰余金の部)		
資本剰余金期首残高	441	357
資本剰余金増加高	171	84
新株予約権付社債の転換による株式の発行	171	84
資本剰余金期末残高	612	441
(利益剰余金の部)		
利益剰余金期首残高	851	590
利益剰余金増加高	225	318
当期純利益	225	318
利益剰余金減少高	99	58
配当金	77	55
役員賞与	18	—
自己株式処分差損	3	2
利益剰余金期末残高	977	851

連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

科目	当期	前期
	平成 17年4月 1日 ～ 18年3月31日	平成 16年4月 1日 ～ 17年3月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	503	645
減価償却費	13	16
有形固定資産除却損	10	—
賞与引当金の増加額	1	23
受取利息	0	0
支払利息	275	227
売上債権の増減額(は増加)	1,988	1,939
販売用不動産の減少額	1,278	53
仕掛品の増加額()	8,990	959
未収入金の増加額	298	—
仕入債務の増減額(は減少)	891	334
前受金の増減額(は減少)	1,149	218
役員賞与の支払額	18	—
その他	205	199
利息の受取額	0	0
利息の支払額	293	202
法人税等の支払額	390	0
法人税等の還付額	—	108
営業活動によるキャッシュ・フロー	7,756	1,273
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入による支出	250	—
投資有価証券の取得による支出	—	120
有形固定資産の取得による支出	34	70
有形固定資産の売却による収入	—	75
長期前払費用の増加額	128	47
敷金の差入による支出	42	—
敷金の返還による収入	25	—
その他	0	0
投資活動によるキャッシュ・フロー	430	162
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の増加額	630	—
短期借入金の減少額	—	5,420
長期借入金の借入による収入	10,100	7,750
長期借入金の返済による支出	1,900	—
新株予約権付社債の発行による収入	—	500
社債の発行による収入	400	—
株式の発行による収入	10	—
自己株式の売却による収入	8	7
自己株式の取得による支出	0	0
配当金の支払額	77	55
少数株主からの払込による収入	181	—
財務活動によるキャッシュ・フロー	9,352	2,780
現金及び現金同等物の増加額	1,165	1,344
現金及び現金同等物の期首残高	3,534	2,187
新規連結対象会社の現金及び現金同等物の期首残高	—	3
現金及び現金同等物の期末残高	4,700	3,534

個別財務諸表の概要 (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 18年3月 31日	平成 17年3月 31日
流動資産	10,555	10,636
現金及び預金	3,970	2,958
売掛金	94	2,083
販売用不動産	29	1,307
仕掛品	6,083	4,190
前払費用	25	35
繰越税金資産	39	57
未収入金	298	—
その他	15	5
貸倒引当金	1	2
固定資産	880	424
有形固定資産	237	226
無形固定資産	1	0
投資その他の資産	642	197
資産合計	11,435	11,061

(単位：百万円)

(負債の部)		
科 目	当 期	前 期
	平成 18年3月 31日	平成 17年3月 31日
流動負債	8,728	5,342
買掛金	186	1,078
短期借入金	3,030	2,400
1年以内返済予定の長期借入金	4,750	—
未払金	4	1
未払費用	226	96
未払法人税等	283	400
未払消費税等	63	29
前受金	103	1,253
預り金	48	52
賞与引当金	32	31
固定負債	22	3,700
新株予約権付社債	—	332
長期借入金	—	3,350
退職給付引当金	19	15
その他	2	2
負債合計	8,750	9,043

(資本の部)		
資本金	763	592
資本剰余金	612	441
資本準備金	612	441
利益剰余金	1,311	997
利益準備金	5	5
任意積立金	0	0
当期末処分利益	1,305	991
自己株式	2	13
資本合計	2,685	2,017
負債・資本合計	11,435	11,061

損益計算書

(単位：百万円)

科 目	当 期	前 期
	平成 17年4月 1日 ～ 18年3月 31日	平成 16年4月 1日 ～ 17年3月 31日
売上高	10,583	14,336
不動産販売事業収入	10,275	14,078
その他事業収入	307	257
売上原価	8,686	12,093
不動産販売事業原価	8,566	11,995
その他事業原価	119	97
売上総利益	1,897	2,242
販売費及び一般管理費	1,087	1,390
営業利益	809	852
営業外収益	22	89
営業外費用	123	146
経常利益	709	795
特別利益	2	—
特別損失	10	—
税引前当期純利益	701	795
法人税、住民税及び事業税	274	391
法人税等調整額	13	61
当期純利益	413	465
前期繰越利益	896	529
自己株式処分差損	3	2
当期末処分利益	1,305	991

Gotenyama

御殿山



街 あるまじき



都市の快適性を東西に従えて お屋敷町の気品を持つ街

東京のお屋敷町の目印、「山」と「台」

御殿山。その場所がどこかは知らなくても、名前を聞いただけで由緒のあるお屋敷町らしい香りが漂ってきます。東京の古くからあるお屋敷町には「山」や「台」などの地名がつけられた場所が多くあります。目黒区の青葉台、渋谷区の南平台や代官山、そしてここ品川区の御殿山も城南五山（池田山、島津山、花房山、八つ山）に数えられる代表的な高級住宅地です。御殿山の地名は、この地に江戸時代に徳川家が鷹狩の休息や参勤交代の大名を接待する別邸（品川御殿）を造営したことに由来し、当時はその名の通りの「山」で、飛鳥山などととも桜の名所であったとも伝えられます。

御殿山は、お台場の生みの親？

ところが、その山の土砂が江戸城の修復や黒船来航に備えた台場の築造で削り取られ、さらに、明治に入って東海道線の建設用に使われ、「山」から今のような高台に姿を変えました。そこに明治の元勲や実業家たちが屋敷を構えたのが、今のお屋敷町の始まりです。そんな歴史から、今、大使館と高級マンションが点在する一等地として羨望の住宅地となっています。

現在、御殿山の名は住居表示からは消えてしまったものの、御殿山ガーデンや御殿山小学校などの名として北品川5丁目周辺に数多く用いられています。

品川駅西口から緩やかな坂を上ると、開東閣や御殿山ガーデンの深い緑を境に都心の喧騒から隔



品川インターシティを中心とした高層ビル群



大崎ゲートシティ

絶された、ゆったりとした敷地の閑静な通称御殿山の住宅街が続きます。

御殿山感覚を代表する原美術館

そんな住宅街の一画にある原美術館は、まさに御殿山センスを象徴させた場所でしょう。建物は、昭和13年の建設当時に世界の最先端といわれたインターナショナルスタイルの、「真っ白な箱」のような前衛的な豪邸。それが美術館として利用され、21世紀の現代アートの美術館として落ち着いた空間を作り出しています。その空気感と美術センスはホームページからも充分うかがい知ることができます。館内には小規模ながらも気の利いたレストランがあり、中庭を眺めながら上質な時間を過ごすことができます。

原美術館から桜の名所の面影が残る御殿山小学校やソニー本社ビルを経て目黒川（森永橋）を渡れば大崎ゲートシティは目の前。気がつけば、日照に恵まれた緩やかな高台の由緒あるお屋敷町の御殿山は、品川駅東口と大崎ゲートシティという情報の高度集積ゾーンのどちらにも至近の距離にあることが分かります。



原美術館



東海道品川宿跡地



目黒川

会社概要

(平成18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3丁目2番2号 虎ノ門30森ビル7階
代表者	代表取締役社長 中島正章
資本金	763,750,200円
従業員数	44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18年6月30日現在)	常務取締役	佐々木義実
	取締役	高島利治
	取締役	倉増晋
	取締役	岡本真人
	取締役	野口正之
	取締役	中河吉秀
	常勤監査役	大伴保
	監査役	畠山雄三郎
	監査役	堤義成

株式の状況

(平成18年3月31日現在)

発行可能株式総数 64,000株

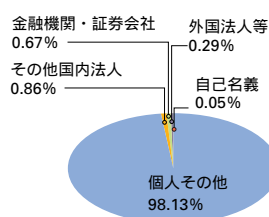
発行済株式総数 34,321.86株

株主数 2,084名

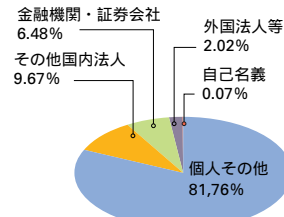
大株主一覧

株主名	所有株式数	持株比率%
森 稔	4,960	14.45
中島 正章	4,740	13.81
森ビル株式会社	2,896	8.44
日本証券金融株式会社	1,748	5.09
清水 克己	900	2.62
今年明	730	2.13
鈴木 良一	353	1.03
バンクオブニューヨーク&レンブラック エスエイ ノントリー- アカウント	300	0.87
賀川 清	290	0.84
澤田 正憲	290	0.84

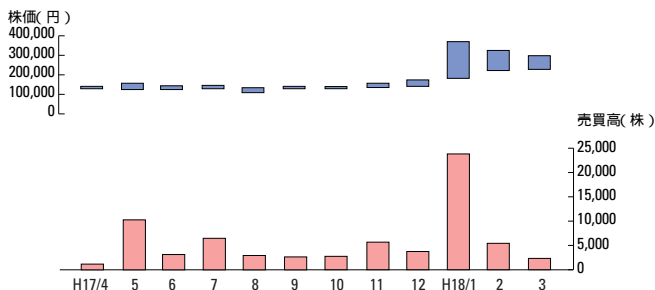
株主数比率



株式数比率



株価・売買高の推移 (JASDAQ市場・月足)



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 公告の方法	毎年6月 当社は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。 http://www.sunwood.co.jp/
株主名簿管理人	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 (郵便物送付先)	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 〒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



Sunwood

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3丁目2番2号 虎ノ門30森ビル7階
TEL. 03(5425)2661(代) FAX. 03(5425)2666
URL. <http://www.sunwood.co.jp/>



R100

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。