

# 2012年3月期決算説明資料 (2011.4.1-2012.3.31)



サンウッド中目黒フラッツ

証券コード：8903

2012年5月31日

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 佐々木 義実	
従業員数	53名 (2012年3月末)	
主要株主	森 稔 12.7%	
	森ビル(株) 7.4%	
	中島 正章 6.0%	

## 当社の特徴

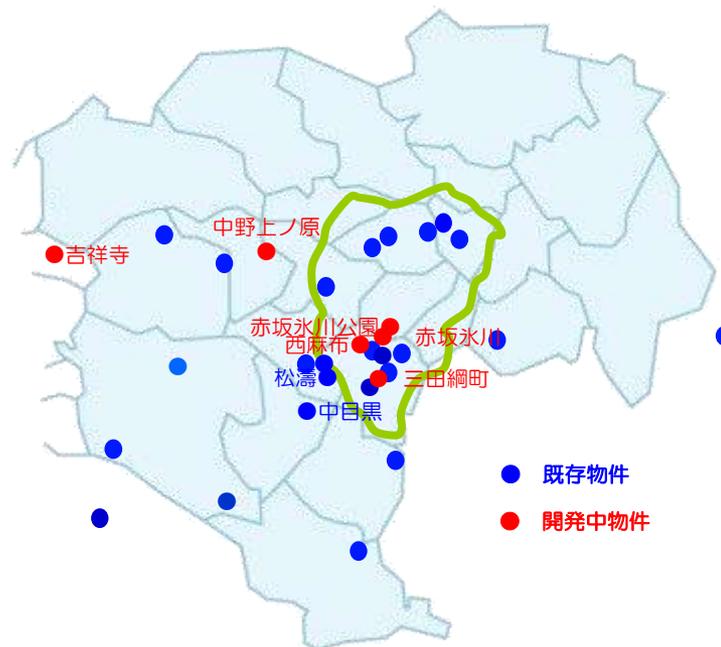
都心部を中心とする成熟したエリアに  
根源的価値の高い共同住宅を開発、販売

【当社分譲物件所在地】

### 【当社分譲物件購入者特徴】

- 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 **0.3%**
- 購入時年齢：40歳以上の比率  
当社平均 **62%** 首都圏平均 **37%**
- 購入前住居：持ち家の比率  
当社平均 **50%** 首都圏平均 **15%**

首都圏平均 国土交通省「平成23年度住宅市場動向調査」調べ



## 1. 事業環境について

- 1-1 事業環境
- 1-2 当社の対応

## 2. 2012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 2013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 会社概要
- 4-2 当社の特徴



# 1. 事業環境について

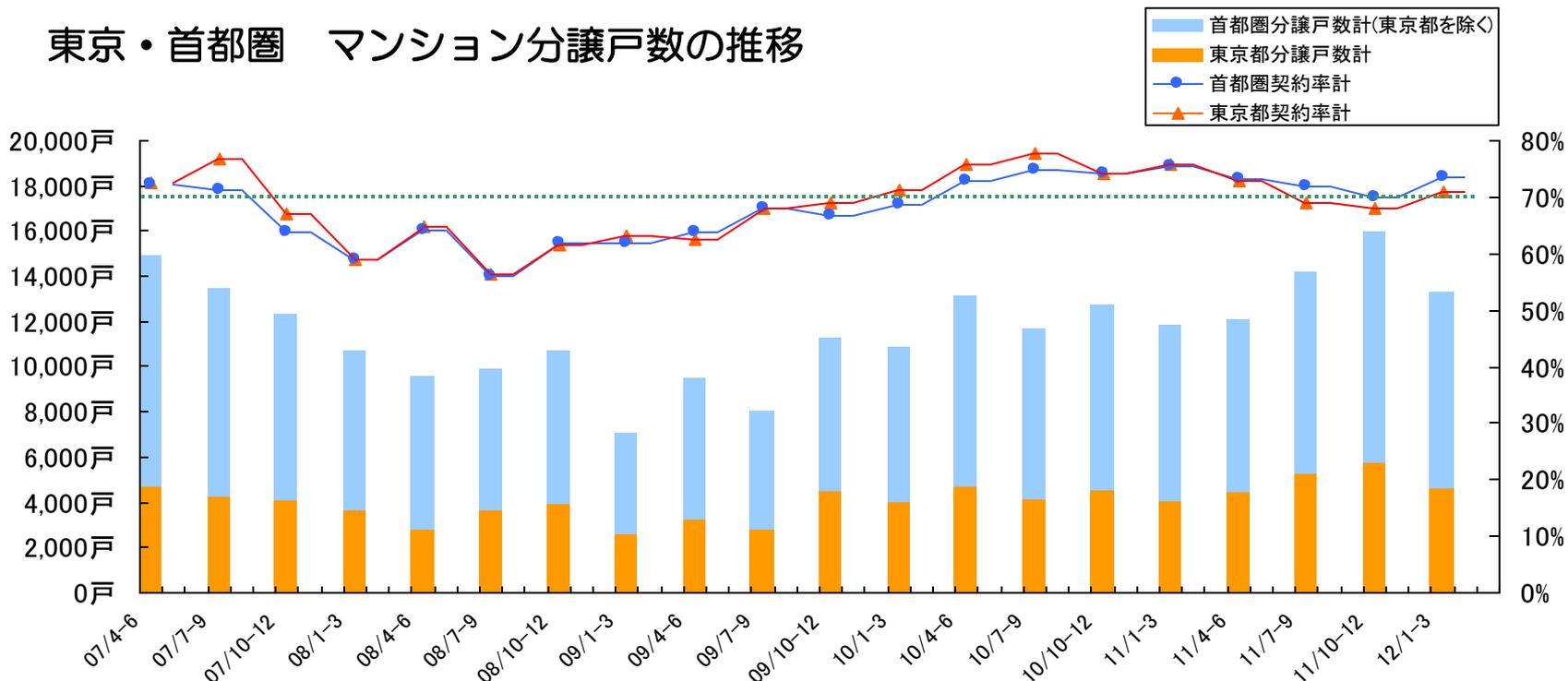


## 〈マンション市場動向〉

一次取得者の住宅取得ニーズ 及び 低金利・住宅政策の後押しにより、  
供給戸数・契約率が回復基調、震災前の水準へ

一方、二次取得者の市況見極めにより高額商品の低調懸念

### 東京・首都圏 マンション分譲戸数の推移



出所：不動産協会『マンション供給動向調査』

# 1-1 事業環境 <用地・建築：原価面>

## <用地取得・建築コスト>

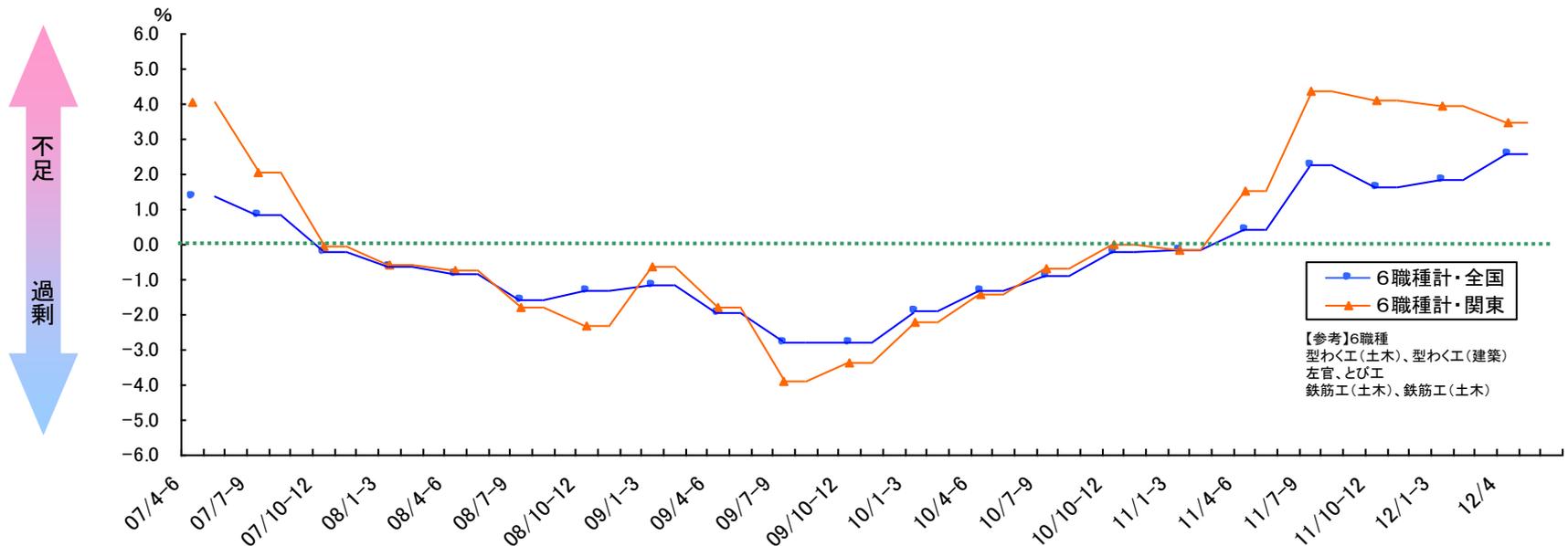
用地取得：地価下落幅が縮小し回復局面へ

大手各社も中小型物件に参入し、マンション用地価格は上昇基調

建築費：震災復興需要による建築資材高・職人不足

→ 土地・建築コスト高による事業採算の悪化懸念

## 関東・全国 建設技能労働者過不足率の推移（季節調整値）



出所：国土交通省『建設労働需給調査結果』

## 1-2 当社の対応

### 事業用地を積極的に取得。商品企画・販売効率の強化

#### 〈事業用地〉

①中小型P Jの事業用地も積極的に取得（リスクの分散・売上の安定化）

→「サンウッド赤坂氷川公園フラッツ（29戸・141坪）」

「(仮称)中野上ノ原P J（341坪）」を取得

期末以降も「(仮称)三田綱町P J（195坪）」等を取得

②タワーP Jの見直し→震災の影響等も考慮し「西麻布タワーP J」事業用地を譲渡

#### 〈商品企画・販売〉

①駅近・基本性能の高いコンパクトマンションの供給

②顧客ニーズに呼応した商品企画

→中層マンションでの免震構造の採用、防災用品の備蓄、環境配慮型製品の導入等

#### 〈経費削減による利益確保〉

①複数物件合同のマンションギャラリーでの販売

②費用対効果の高いWeb広告媒体を実施するなど販売コストの合理化

## 2. 2012年3月期決算の概要



## 2-1 業績のポイント

**P/L 売上高68億円 当期純損失10億円**

(不動産販売事業)

- ・「サンウッド松濤」の販売・全住戸引渡し
- ・「サンウッド中目黒フラッツ」の全住戸引渡し
- ・「西麻布タワーPJ」の事業用地持分譲渡

(その他の事業)

- ・ 仲介、リフォーム、販売受託、賃貸等による売上

**B/S 総資産78億円**

- ・ 上記PJ引渡しに伴い、たな卸資産減少・借入金返済
- ・ 新規事業用地の取得
- ・ 当期純損失の計上 → 繰越利益剰余金の減少



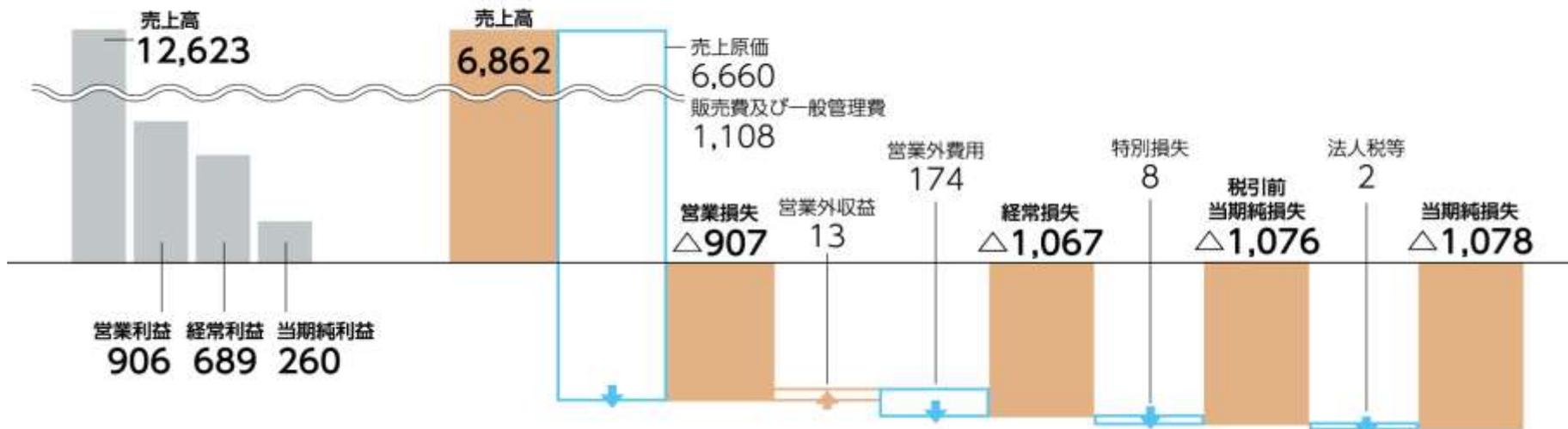
## 2-2 損益計算書

### ●引渡し物件の不足、高額住戸の値引き発生により当期純損失を計上

前期 (2010年4月1日から2011年3月31日まで)

当期 (2011年4月1日から2012年3月31日まで)

(単位：百万円)



### □セグメント別売上高

売上高	11/3期	12/3期
不動産販売	12,435	6,719
分譲事業	松濤	松濤、中目黒
一括売却	鳥居坂PJ、中央区土地	西麻布TW
その他の事業	187	142

# 2-3 貸借対照表

## ●たな卸資産・借入金の減少

(単位：百万円)



### □たな卸資産

	11/3末	12/3末
たな卸資産	10,739	6,281
販売用不動産	2,813	—
仕掛品	7,925	6,281

### □有利子負債

	11/3末	12/3末
有利子負債	7,619	4,435
短期借入金	387	—
長期借入金	7,223	4,430
リース債務	8	5

## 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：156百万円の増加

(単位：百万円)



#### □ 主な要因

##### 営業活動によるキャッシュ・フロー

税引前当期純損失  $\Delta 1,076$ 百万円、たな卸資産の減少 4,457百万円

##### 財務活動によるキャッシュ・フロー

借入金の減少  $\Delta 3,180$ 百万円、配当金の支払い  $\Delta 94$ 百万円

### 3. 今後の見通し



サンウッド赤坂氷川公園フラッツ

## ● 2013年3月期 業績のポイント

P/L 売上高90億円 当期純利益2.7億円

(売上)

- ・ 「サンウッド吉祥寺フラッツ」の引渡し
- ・ 「サンウッド西麻布」の販売・引渡し
- ・ 「サンウッド赤坂氷川公園フラッツ」の販売・引渡し 等

(費用)

- ・ 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）  
→ 「サンウッド赤坂氷川」「(仮称)中野上ノ原PJ」「(仮称)三田綱町PJ」等

B/S 事業用地の取得による総資産の増加、準備金の取り崩し

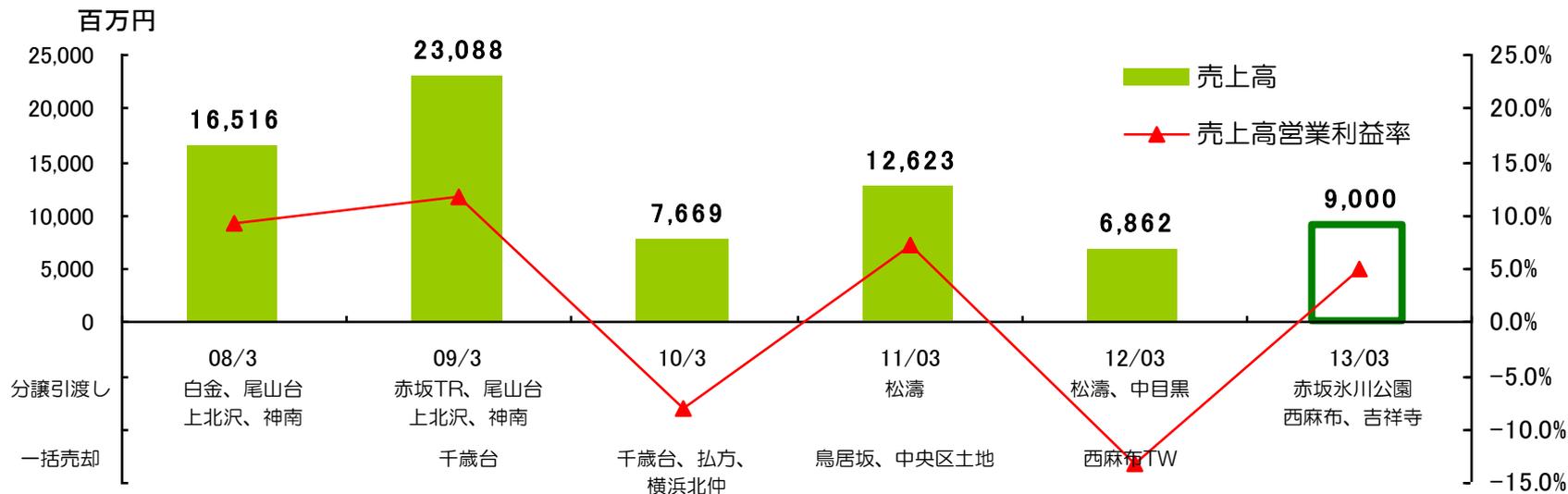
- ・ 新規事業用地の取得により、仕掛品・借入金の増加
- ・ 資本準備金及び利益準備金の額の減少 → 分配可能額の確保（総会付議予定）

# 3-1 2013年3月期 業績見通し

## ●売上計上物件数の回復により当期純利益の計上

(単位：百万円)

	2012年3月期 実績	2013年3月期予想 (5月15日発表)	対前期 増減率
売上高	6,862	9,000	31.2
営業利益/損失	△907	450	—
経常利益/損失	△1,067	300	—
当期純利益/損失	△1,078	270	—



※09/3期まで連結決算、10/3より非連結決算となります

### ●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

	09/3期	10/3期	11/3期	12/3期	13/3期 (予想)
1株あたり当期純利益／損失（円）	12,076.48	△22,302.05	6,864.73	△28,386.97	7,097.42
1株あたり配当額（円）	7,500	2,500	2,500	1,300 (予定)	2,500 (予定)
配当性向	62.1%	—	36.4 %	—	27.2%
配当利回り	13.8%	4.1%	5.0 %	2.8%	—

（当期）

大幅な当期純損失を計上したが、今後の収益動向及び安定配当の方針を勘案し、減配ながら1株あたり1,300円の配当（総会付議予定）

（次期）

従来通りの配当、1株あたり2,500円を計画

## 「サンウッド西麻布」

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 徒歩11分  
 総戸数：41戸  
 規模：地上7階・地下1階建  
 間取り：1LDK～3LDK  
 竣工：2013年1月（予定）  
 物件HP：<http://sunwood.jp/nishiazabu/>

### 西麻布一坂の上にある贅

賑わいの中に暮らすだけでは、都心に住まう本当の魅力を知っているとはいえないのかもしれない。  
 永い歳月が育んだ成熟。  
 そこが都心であることを忘れさせるような静けさ。  
 都心に住む本当の贅沢、それはいつも坂の上にあります。



モデルルーム  
公開中



※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。

# 3-3 今期以降の主な分譲予定物件

## 「サンウッド赤坂氷川公園フラッツ」

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 徒歩3分  
 総戸数：29戸  
 規模：地上8階・地下1階  
 間取り：1LDK  
 竣工：2012年9月（予定）  
 物件HP：<http://sunwood.jp/hikawaf/>

赤坂駅徒歩3分、  
 アクティブに暮らす。クリエイティブに働く。

「氷川公園」フロントの高台にデビューする。  
 面前に広がる緑、高アクセスが生み出すゆとりー  
 洗練の空間と、そこから望む街並みが、  
 時に寛ぎを、そして集中力をもたらす。  
 都心の豊かさを実感する日々が始まります。

モデルルーム  
 公開中



※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。

# 3-3 今期以降の主な分譲予定物件

## 「サンウッド赤坂氷川」

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、銀座線「溜池山王」駅  
 南北線「六本木一丁目」駅 徒歩6分  
 総戸数：30戸 規模：地上11階・地下1階  
 間取り：2LDK～3LDK 竣工：2013年10月（予定）



タワーでも、大規模でもない、全30邸の免震邸宅、誕生。

歴史ある屋敷街、「赤坂氷川町」の高台という希有な立地。そして南側には、アメリカ大使館宿舎の豊かな緑が広がる唯一無二のロケーションにくサンウッド赤坂氷川は誕生します。LDにガラスウォール採用、全戸角住戸。日照・眺望に優れた開放感あふれる生活が赤坂で始まります。



※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。

# 3-3 今期以降の主な分譲予定物件

## 「(仮称)中野上ノ原プロジェクト」

所在地：東京都中野区東中野2丁目

交通：JR総武線「東中野」駅

敷地面積：1,129㎡



## 「(仮称)三田綱町プロジェクト」

所在地：東京都港区三田2丁目

交通：東京メトロ南北線「麻布十番」駅

東京メトロ南北線・都営地下鉄三田線「白金高輪」駅

敷地面積：647㎡

## 「サンウッド吉祥寺フラッツ」

所在地：東京都武蔵野市  
吉祥寺本町1丁目

交通：JR中央線・京王井の頭線  
「吉祥寺」駅 徒歩3分

総戸数：90戸  
(他店舗2区画)

規模：地上14階・地下1階

間取り：1 Bedroom～3 Bedroom

竣工：2012年11月(予定)



### お客さまプロフィール(契約者)

本マンションが立地する武蔵野市にお住まいの方が約48%を占め、マンション主購入者層である30代、賃貸にお住まいのお客さまに多くご契約いただきました。また、1 Bedroom～3 Bedroomの多彩な間取り構成であることから、以下の通り、持家、60代以上、単身世帯の割合が比較的高く、様々なお客さま層からもご評価いただきました。

#### □居住エリア

武蔵野市：約48%、杉並区：約12%、練馬区：約10%

#### □居住形態

賃貸：約48%、持家：約43%、家族と同居：約9%

#### □年齢

30代：約31%、60代以上：約27%、40代：約19%、50代：12%

#### □家族構成

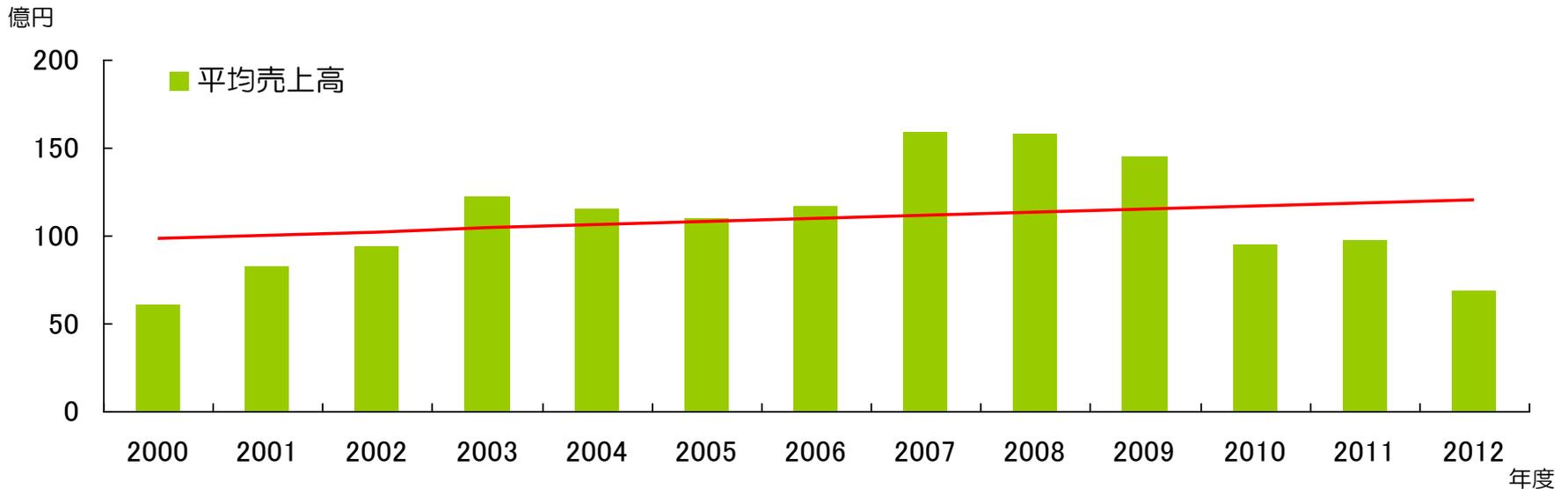
2人世帯：約44%、単身世帯：約33%、3人世帯：10%

※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 安定かつ着実な成長

- 事業規模や売上計上までの期間が比較的短い中小型プロジェクトも採用し、リスク分散を図りながら、安定かつ着実な成長を目指す
- 市場動向に柔軟に対応し、前後の会計年度を含めた平均売上高\*の向上を意識した安定的な成長を目指す



\*前後の会計年度を含めた売上高の平均値

### 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徹底したコスト管理を通じて収益力の強化を図る

→「営業企画グループ」「カスタマーサービスグループ」の新設

- ・商品性・販売力強化への対応、ブランド向上への取り組みや会員組織（サンウッドクラブ）の強化
- ・購入者向けに仲介やリフォーム等アフターサービスの総合窓口となる「サンウッドオーナーズ倶楽部」を発足させ、顧客満足度向上及び周辺事業の拡大を図る



サンウッドクラブ

住まいに役立つ情報や最新の物件情報やキャンペーン情報をお届けいたします。

### 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  
また、分譲マンションの一部に賃貸店舗を付置し、安定収入の獲得を目指す

## 4. 当社について



サンウッド赤坂氷川公園フラッツ

# 4-1 会社概要

会社名	株式会社サンウッド			
設立	1997年2月27日			
本社	東京都港区虎ノ門3丁目2-2 虎ノ門30森ビル			
役員	代表取締役社長 佐々木 義実			
	常務取締役	岡本 真人	常勤監査役	大伴 保
	取締役	倉増 晋	監査役	堤 義成
	取締役	高畠 利治	監査役	岩本 康博
資本金	1,266百万円			
従業員数	53名 (2012年3月末)			
事業内容	中高層住宅分譲、不動産仲介・リフォーム、土地・建物の運用・管理 等			
発行済株式数	38,940株 (内自己株式898株)			
主要株主 (2012.3.31現在)	森 稔※	12.7%	佐々木 義実	3.8%
	森ビル(株)	7.4%	阿部 和宏	3.2%
	中島 正章	6.0%	大伴 保	3.2%

※森稔氏は、2012年3月8日に逝去されましたが、名義書き換え手続きが未了のため、株主名簿上の名義で記載しております。

## 4-2 当社の特徴



# 4-2 ①都心立地 ②顧客ターゲット

## 都心立地

都心部を中心とする成熟したエリアに

基本性能の高い共同住宅を開発、販売



## 顧客ターゲット

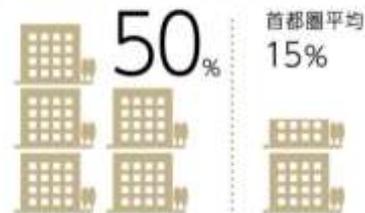
品質を重視した顧客層が中心

(主に高所得者・二次取得者)

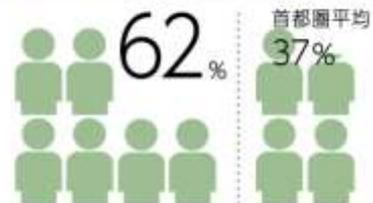
購入時平均年収が2千万円以上の比率



購入前住居が持ち家の比率



購入時年齢が40歳以上の比率



※首都圏平均 国土交通省『平成23年度住宅市場動向調査』

# 「集戸」住宅のサンウッド

“確かなプライバシーと、設計変更の概念を超えるオーダー” 「集戸」住宅をかなえる5つのポリシー。

プライバシーへの配慮、細やかなオーダー対応、周辺環境との共生、防犯・防災への取り組み、  
そしてお客さまと直接向き合い対応する、顔の見えるアフターサービス。  
サンウッドでは「集戸」住宅を生み出すために5つのポリシーを掲げて住まいづくりを行っています。



Privacy First

1. プライバシー1st  
独立性とプライバシーを  
守る住空間のこだわり。



Order made Plus

2. オーダーメイドプラス  
お客さまと共につくりあげる  
オーダーシステム。



Ecology

3. エコロジー  
暮らすことがECOになる  
省エネ・長寿命な住まい。



Security Guard

4. 防犯・防災  
毎日を安心・安全に暮らせる  
防犯・防災への配慮。



Customer Service

5. アフターサービス  
分譲後も定期的に行う  
顔の見えるアフターサービス。

## 4-2 ④製販一体



### 用地取得

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さまの声を活かして、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

単に商品売るということよりも、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。

用地取得から販売・お引渡しまではもちろんのこと、ご購入後もお客さまの暮らしをサポートするために不明点のお問い合わせや仲介・リフォーム・ハウスクエアのサービスなど**アフターサービスの強化**に取り組んでおります。



### サンウッドオーナーズ倶楽部

ご入会いただいたオーナーさま限定の特典やお得な情報、住まいに役立つ情報をお届けいたします。



### 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な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

管理本部 企画・財務部

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。