

サンウッド西麻布

2013年3月期 決算説明資料

2012.4.1-2013.3.31



証券コード：8903
2013年6月5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
 仲介、リフォーム、リノベーション
 代表者 代表取締役社長 佐々木 義実
 従業員数 52名 (2013年3月末)

当社の特徴

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

【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**21%** 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**35.1%**
- 購入前住居：持ち家の比率
 当社平均**50%** 首都圏平均**18.6%**

首都圏平均 国土交通省「平成24年度住宅市場動向調査」調べ

【当社分譲物件所在地】



【上記地図掲載以外の物件】

- | | |
|-------------------------|--------------------------|
| サンウッド吉祥寺フラッツ(2012年) | サンウッド文京東大前エストラライフ(2003年) |
| サンウッド石神井公園テラス(2012年) | サンウッド門前仲町フラッツ(2002年) |
| クオリア神南フラッツ(2008年) | サンウッド杉並井萩フラッツ(2002年) |
| プリリアヒルズ宮前平(2006年) | フォレストテラス松濤(1999年) |
| サンウッド市川真間グリーンヒルズ(2003年) | サンウッド赤坂フラッツ(1999年) |
| サンウッド新宿戸山フラッツ(2003年) | |

目次

1. 2013年3月期決算の概要

1-1 業績のポイント

1-2 損益計算書

1-3 貸借対照表

1-4 キャッシュ・フロー計算書

2. 事業環境と事業戦略について

2-1 事業環境

2-2 当社の対応

2-3 事業戦略①（エリア拡充）

2-4 事業戦略②（新規事業の開始）

3. 今後の見通し

3-1 事業計画

3-2 2014年3月期 業績見通し

3-3 配当政策

3-4 今期以降の分譲予定物件

4. 当社について

4-1 会社概要

4-2 当社の特徴

「集戸」住宅のサンウッド



Privacy First



Order made Plus



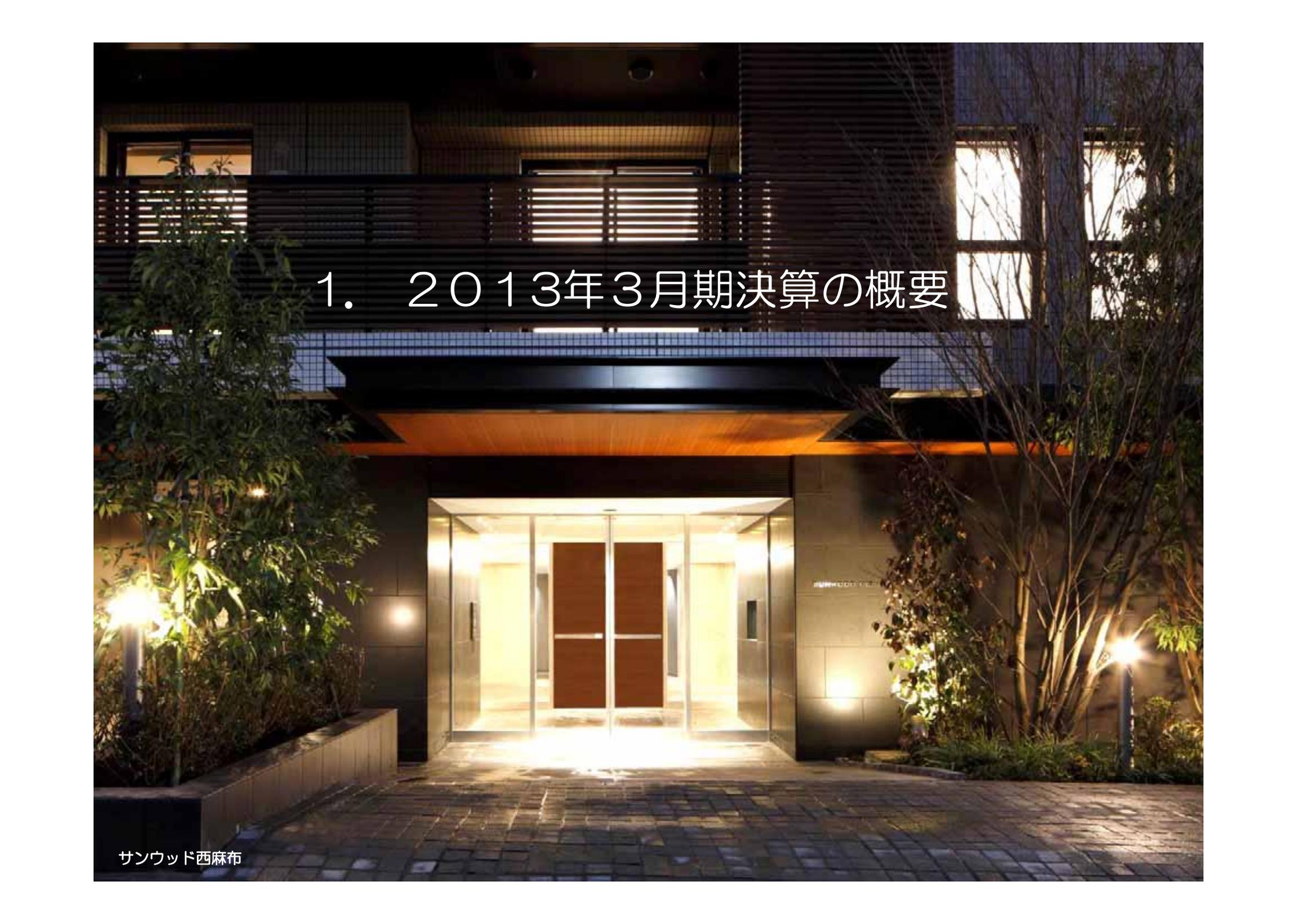
Ecology



Security Guard



Customer Service

A nighttime photograph of a modern building's entrance. The entrance features a large glass door with a dark wood panel in the center. The interior is brightly lit, and the entrance is framed by a dark, overhanging structure. The building's facade is dark with horizontal slats. There are trees and plants on either side of the entrance, illuminated by small lights. The overall atmosphere is modern and sophisticated.

1. 2013年3月期決算の概要

1-1 業績のポイント

〈P/L〉 売上高 81億円 当期純利益 4億円
(2月公表予想比) (△8千万円) (+2千万円)

《売上面》

- ・ 「サンウッド赤坂氷川公園フラッツ」 (全29戸引渡し)
- ・ 「サンウッド吉祥寺フラッツ」 (全90戸引渡し)
- ・ 「サンウッド石神井公園テラス」 (一部住戸の引渡し、5月現在販売中)
- ・ 「サンウッド西麻布」 (一部住戸の引渡し、5月現在販売終了)
- ・ リフォーム・仲介事業による収入 等

《費用面》

- ・ 販売費及び一般管理費の削減
- ・ 創業者功労引当金繰入額の計上 (特別損失)

〈B/S〉 総資産 80億円 (前期比2億円増加)

- ・ 上記物件の引渡しによる現預金の増加
- ・ 賃貸用店舗 (吉祥寺2店舗) の稼働



サンウッド吉祥寺フラッツ

1-2 損益計算書

<売上高>

- ・不動産事業 79億円（前期比18.0%増） 一部住戸の引渡しが翌期へ
- ・その他の事業 2億円（前期比38.6%増） リフォーム、仲介事業の売上増

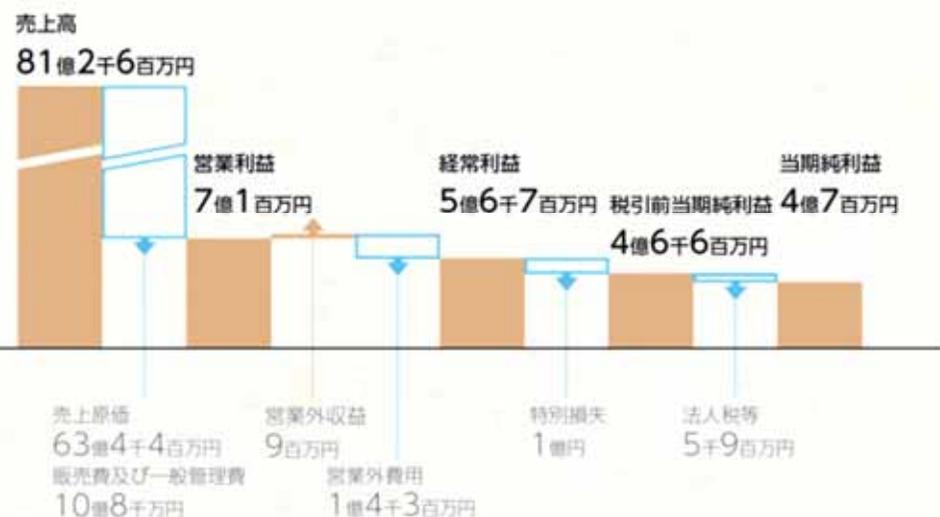
<利益>

- ・分譲事業利益率の向上
- ・販売管理費の削減（前期比△1億円）、特別損失1億円の計上

損益の状況

前期 (2011年4月1日から2012年3月31日まで)

当期 (2012年4月1日から2013年3月31日まで)



1-3 貸借対照表

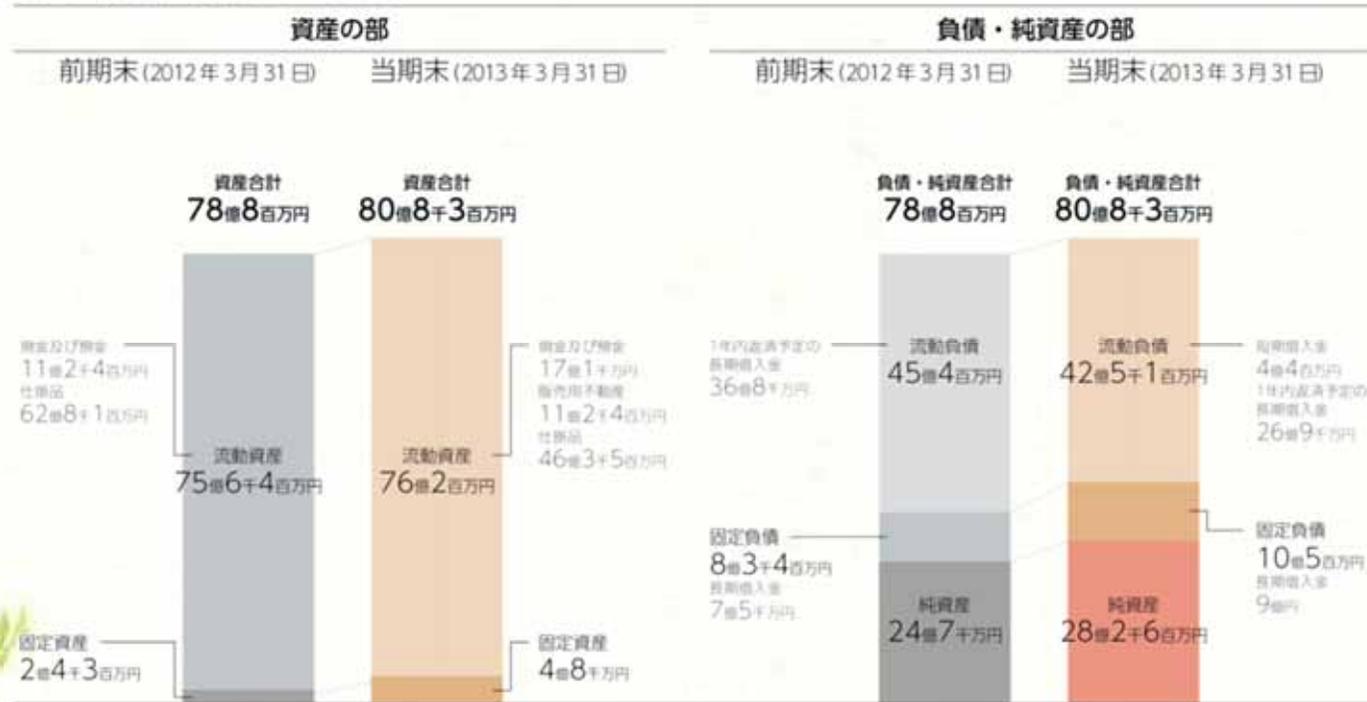
＜資産の部＞

- ・ 現金及び預金 5.8億円の増加 棚卸資産 5.2億円の減少
- ・ 固定資産の増加（賃貸用不動産1.3億円）

＜負債の部＞

- ・ 買掛金 7.2億円の増加 有利子負債 4.3億円および前受金5.8億円の減少

資産・負債・純資産の状況



1-4 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＞

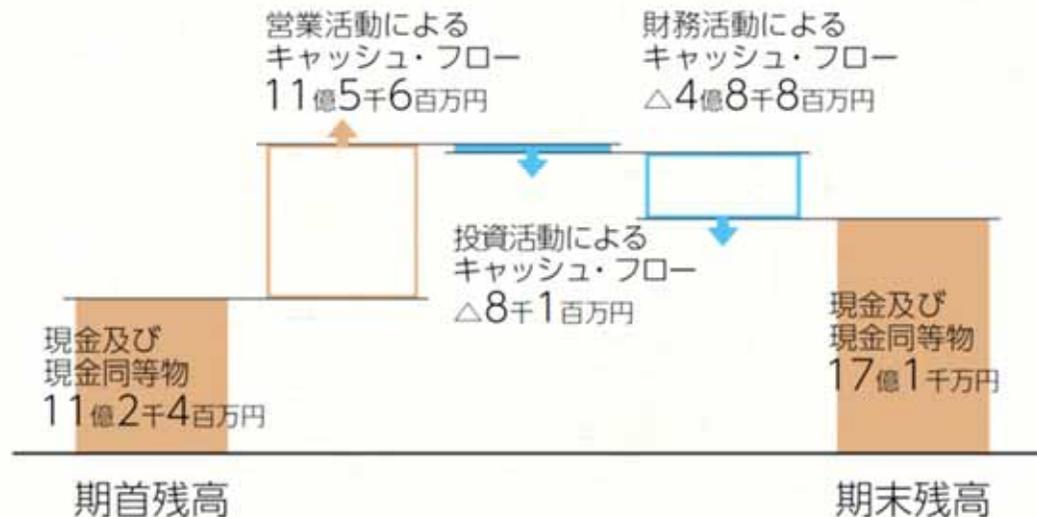
主な内容：税引前当期純利益 4.6億円 棚卸資産の増減(減少) 5.2億円

＜財務活動によるキャッシュ・フロー＞

主な内容：借入金の増減(減少) 4.3億円

キャッシュ・フローの状況

当期(2012年4月1日から2013年3月31日まで)



2. 事業環境と事業戦略について



サンウッド赤坂氷川

2-1 事業環境 <新築マンション販売市況>

<マンション市場動向>

- 年間分譲戸数は首都圏が4.5万戸、東京2.2万戸（前年比1千戸増）
- 販売動向はやや上向きながらも、エリア・物件毎に成否が分かれる傾向へ
- 今後の展開は、景気回復やデフレ脱却期待の高まりに加え、消費増税前の購入希望者数の増加、販売価格の上昇が見込まれる

首都圏のマンション分譲戸数 推移



2-1 事業環境 <用地・建築資材等仕入市況>

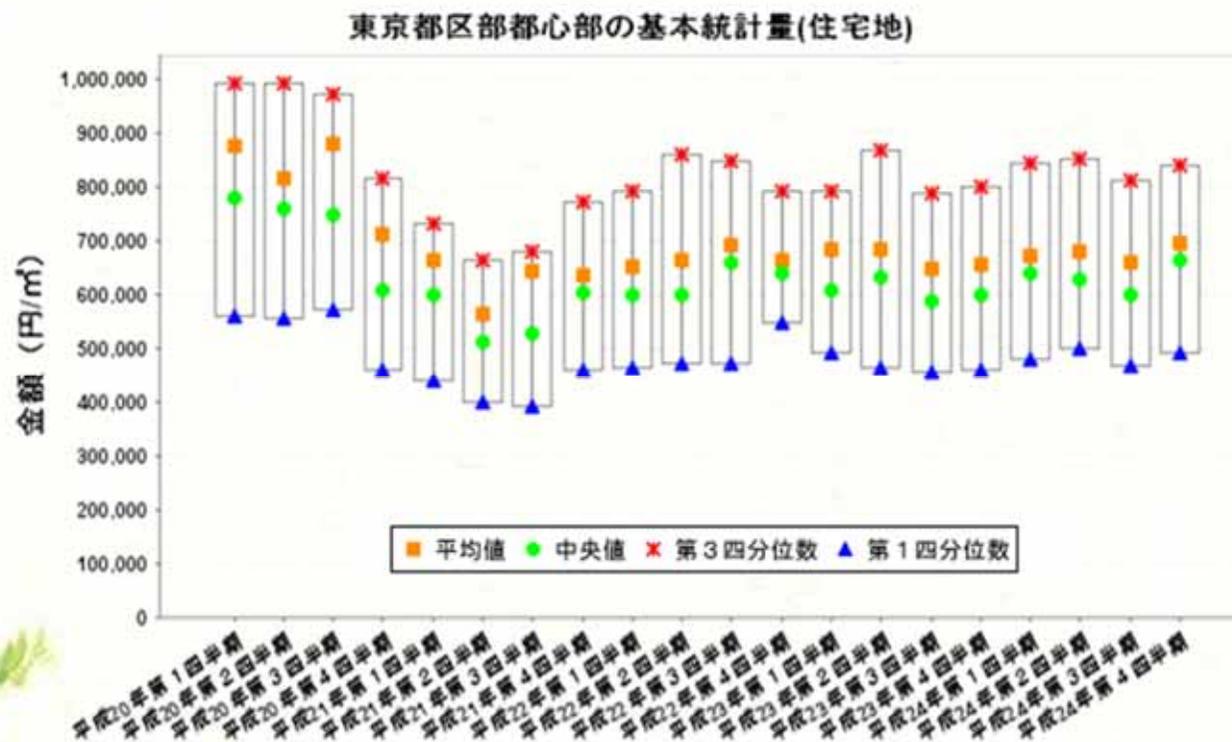
<用地取得・建築コスト>

用地取得：景気回復期待により、マンション用地価格は上昇

マンション開発適地減少や売主の売却時期の調整等により競争激化

建築費：近年の職人減少に加え、復興需要の増加→労務コスト高が続く

→土地・建築コスト高により販売価格は上昇傾向



(出所) 国土交通省
土地取引価格の基本統計量

2-2 当社の対応

〈用地取得・建築コスト〉 中小型PJの取得と原価管理の徹底

①中小型PJの事業用地も積極的に取得（リスクの分散・売上の安定化）

- ・「サンウッド三田綱町(21戸)」「サンウッド桜新町(22戸)」「サンウッド中野上ノ原(22戸)」「サンウッド学芸大学テラス(17戸)」を取得

②建設会社への設計施工の同時発注によるコスト削減＋デザイン監修

〈商品企画・販売〉 商品力と販売手法の工夫

①特徴のあるマンションの供給

- ・「サンウッド赤坂氷川(30戸)」免震構造採用
- ・オーダーメイドプラスの訴求（設計変更等のカスタマイズ対応）
- ・防災リュックの全戸配布、防災倉庫の充実等による防災対策の強化

②販売手法の工夫による販売力強化とコスト削減

- ・「サンウッド中野上ノ原」竣工約半年前に棟内モデルルームを設置し、販売開始
- ・「サンウッド三田綱町」既設モデルルームのコンバージョン対応

2-3 事業戦略① エリア拡充

人気の沿線を中心とした、地域にジャストフィットした住まいの提供

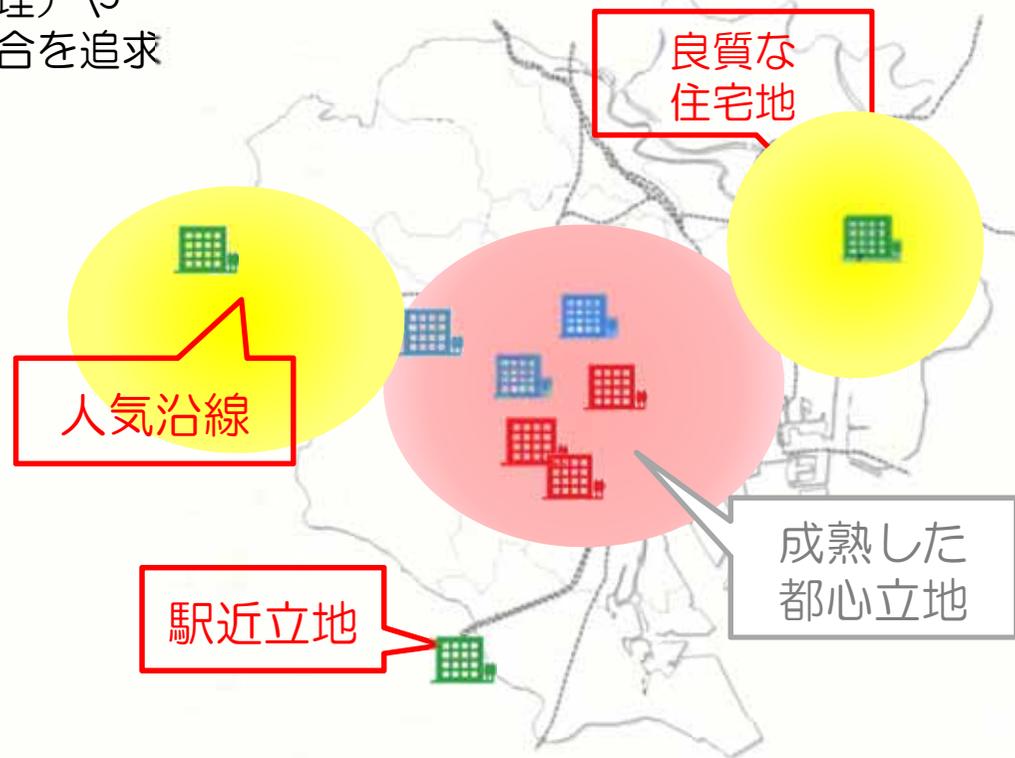
①1次取得者や50代・60代の買い替え層を見据えた商品設計

- ・ファミリー層に人気のある住みやすい街
- ・駅近でアクセスの良い立地
- ・良質でデザイン性の高い住まい

②販売手法の多様化（販売提携・代理）や
コンセプトの柔軟化により市場適合を追求



サンウッド石神井公園テラス



2-3 事業戦略① エリア拡充

新エリアのラインナップを追加

	特徴	販売物件（予定を含む）
Flagship	都心の高級立地で、計画内容や眺望など 当社のフラッグシップといえる物件	赤坂氷川、代官山猿楽町
High end	都心部の成熟した住宅地に立地し、 ゆったりした2~3LDK中心の間取り構成	西麻布、三田綱町、中野上ノ原
Access	駅からの利便性の高い立地 1LDKからファミリー向けまで幅広い ニーズに応えた間取り構成	桜新町、赤坂氷川公園
Concept	人気沿線や公園近くなどミクロ好立地 環境の良い住宅地	石神井公園、学芸大学

2-4 事業戦略② 新規事業の開始

リノベーション事業を開始し、新築分譲事業以外の売上増加を目指す

- ①分譲マンションストックの増加 全国約590万戸（平成24年末）
- ②新築分譲マンション開発適地の減少
- ③人口・世帯収入の変化



- ①立地優位性のある既存マンションを望む層へ、良好な住まいを提供
- ②豊富な設計変更対応実績により、ヴィンテージマンションへの展開
- ③仲介、リフォーム事業とのシナジー効果を見込む
- ④仕入れから売上計上まで約3ヶ月と回転率の高い事業



(出所) 国土交通省

3. 今後の見通し

3-1 事業計画

年度	2012年3月期実績	2013年3月期実績	2014年3月期計画
売上高	売上高 6,862百万円 不動産売上 6,719 その他売上 142 (対前期比 45.6%減)	売上高 8,126百万円 不動産売上 7,929 その他売上 197 (対前期比 18.4%増)	売上高 9,000百万円 不動産売上 8,000 その他売上 1,000 (対前期比 10.7%増)
不動産事業 主な物件	SW松濤(一部) SW中目黒フラッツ	SW西麻布(一部) SW吉祥寺フラッツ SW赤坂氷川公園フラッツ SW石神井公園テラス(一部)	<販売中> SW赤坂氷川、SW桜新町 <販売開始> SW三田綱町、SW中野上ノ原 <計画中> SW学芸大学テラス <竣工済み> SW西麻布、SW石神井公園テラス
※SW:サンウッド	 SW松濤  SW中目黒フラッツ	 SW西麻布  SW吉祥寺フラッツ	 SW赤坂氷川
取得物件	赤坂氷川公園、中野上ノ原	三田綱町、石神井公園、桜新町、代官山猿楽町	学芸大学
その他事業 主な取組み		賃貸用店舗保有(吉祥寺)	リノベーション事業の開始 賃貸用店舗取得(桜新町)

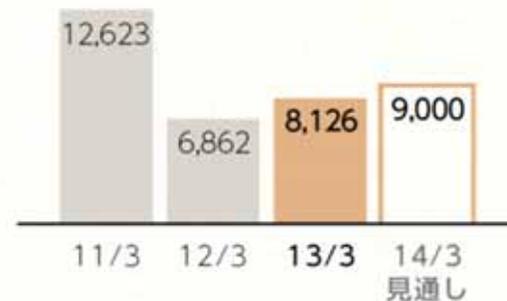
3-2 2014年3月期 業績見通し

売上高90億円（前期比10.7%増）を計画 経費増加により利益は減少を見込む

- ・販売物件数の増加による広告宣伝費の増加
- ・リノベーション事業の開始に伴う先行経費の増加

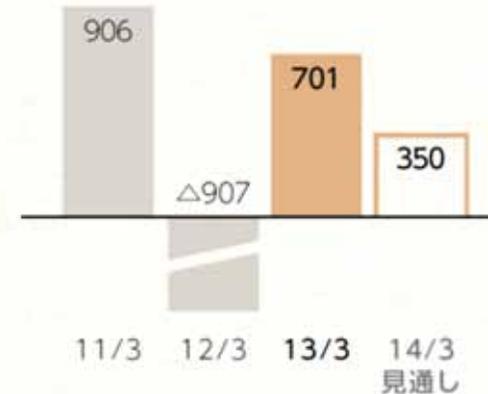
	2013年3月期 実績	2014年3月期 予想（5月15日発表）	対前期 増減率
売上高	8,126百万円	9,000百万円	10.7%
営業利益	701	350	50.1%
経常利益	567	220	△61.2%
当期純利益	407	200	△50.9%

●売上高



●営業利益

(百万円)



3-3 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

	11/3期	12/3期	13/3期	14/3期 (予想)
1株当たり当期純利益※	68.65円	△283.87円	107.00円	52.49円
1株当たり配当額※	2,500円	1,300円	3,000円	25円
配当性向	36.40%	—	28.0%	47.6%
配当利回り	5.00%	2.80%	3.79%	—

平成25年4月1日付で普通株式1株につき100株の株式分割を行いました。11/3期の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、1株当たり当期純利益金額を算定しております。なお、1株当たり配当額につきましては、14/3期より当該株式分割を反映し、記載しております。

13/3期：計画を上回る利益及び前期の減配を勘案し、1株当たり3,000円(総会付議)

14/3期：従来通りの水準 1株当たり25円(株式分割前に換算すると2,500円)を予定

3-4 今期以降の分譲予定物件①

「サンウッド代官山猿楽町」

- 新しい感性が集まり、洗練された街、生活利便性や自然が揃う街
→ 都心の愉しさとやすらぎの環境が揃う羨望の地
- 一本奥まった静寂感と秘匿性の高い猿楽町
→ 日本を代表するクリエイター、俳優、外資系金融機関関係者が居を構える
- サンウッドならではのプライバシー性の高い住居計画

今秋
販売予定



物件概要

所在地：東京都渋谷区猿楽町
最寄駅：東急東横線「代官山」駅
総戸数：23戸
規模：地上4階・地下1階建
間取り：2LDK～3LDK
竣工：2014年秋（予定）

3-4 今期以降の分譲予定物件②

「サンウッド学芸大学テラス」

- 最寄駅は、人気の東急東横線急行停車駅「学芸大学」駅
- バス運行本数が多く、「目黒」駅や「渋谷」駅にもダイレクトアクセス
- 駅前の商店街以外にもショッピングセンター等生活利便性が高く、更に公園や小学校なども多く、子育てファミリーにも魅力的な立地

今秋
販売予定



物件概要

所在地：東京都目黒区目黒本町1丁目

交通：東急東横線「学芸大学」駅

総戸数：17戸

規模：地上5階建

間取り：1LDK～3LDK

竣工：2013年11月（予定）

3-4 今期以降の分譲予定物件③

「サンウッド赤坂氷川」

- 全30邸の**免震構造住宅**、**全戸角住戸**
- **南側はアメリカ大使館宿舎**の敷地が広がる良好な眺望と日照が得られる稀有な立地
- 天井高2.6m、眺望を愉しむことができるハイサッシを採用し、**開放的な住空間**

モデルルーム
公開中



物件概要

所在地：東京都港区赤坂6丁目

交通：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階建
(基礎免震構造)

間取り：2LDK～3LDK

竣工：2013年10月(予定)

物件HP：<http://akasakahikawa.com>

3-4 今期以降の分譲予定物件④

「サンウッド桜新町」

- 東急田園都市線「桜新町」駅徒歩2分、電柱を地中化し歩きやすく整備されたサザエさん通りに30年ぶりに建設される分譲マンション
- 敷地西側に広がる第一種低層住居専用地域の住宅街を見晴らす良好な眺望
- 90%超の住戸が角住戸、50%超の住戸で浴室開口を実現。住み心地に配慮

モデルルーム
公開中



物件概要

所在地：東京都世田谷区桜新町1丁目

交通：東急田園都市線
「桜新町」駅 徒歩2分

総戸数：22戸（他店舗2区画）

規模：地上8階建

間取り：1LDK～4LDK

竣工：2014年1月（予定）

物件HP：<http://sunwood.jp/sakura>

3-4 今期以降の分譲予定物件⑤

「サンウッド三田綱町」

- 旧三田綱町エリアに位置し、周辺は大使館や迎賓施設が連なる緑豊かな街並み
- 3km圏内に「六本木」「恵比寿」「品川」、5km圏内には「東京」「新宿」と都心立地を享受する軽快なフットワーク
- 「白金高輪」「麻布十番」「三田」「田町」の4駅6路線を利用可能

6月より
販売開始予定



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。

物件概要

所在地：東京都港区三田2丁目

交通：南北線・三田線

「白金高輪」駅 徒歩9分

南北線

「麻布十番」駅 徒歩10分

大江戸線

「麻布十番」駅 徒歩12分

総戸数：21戸

規模：地上5階建

間取り：1LDK～3LDK

竣工：2013年11月（予定）

物件HP：<http://sunwood.jp/mita>

3-4 今期以降の分譲予定物件⑥

「サンウッド中野上ノ原」

- 「東中野」駅徒歩3分、「新宿」駅から直線距離でわずか2.3km圏内
- 旧町名「中野上ノ原町」は、都心至近の閑静な住宅地として大正から昭和にかけて多くの著名人や政財界人が移り住んだ高級住宅地
- マンション居住者向けカーシェアリングを導入予定

7月より
販売開始予定



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。

物件概要

所在地：東京都中野区東中野2丁目

交通：大江戸線「東中野」駅徒歩3分

JR総武線「東中野」駅徒歩4分

総戸数：22戸

規模：地上3階建

間取り：1LDK～3LDK

竣工：2013年10月（予定）

物件HP：<http://sunwood.jp/nakano>

3-4 今期以降の分譲予定物件⑦

棟内モデルルーム
公開中



「サンウッド石神井公園テラス」

所在地：東京都練馬区石神井町5丁目
交通：西武池袋線「石神井公園」駅 徒歩7分
総戸数：17戸 規模：地上5階建
間取り：1LDK～3LDK
竣工：2012年9月
物件HP：<http://sunwood.jp/shakujii>

全戸完売



「サンウッド西麻布」

所在地：東京都港区西麻布4丁目
交通：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3月

4. 当社について

サンウッド赤坂氷川



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	常勤監査役	大伴 保
	常務取締役	岡本 真人	監査役	堤 義成
	取締役	倉増 晋	監査役	神谷 英一
資本金	1,266百万円			
従業員数	52名 (2013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、リノベーション 等			
発行済株式数 (2013.5.31現在)	3,894,000株 (内自己株式83,800株)			
大株主 (2013.3.31現在)	佐々木 義実	3.8%	清水 克己	2.7%
	大阪証券金融(株)	3.7%	澤田 正憲	2.6%
	阿部 和広	3.1%	中島 正章	2.6%

4-2 当社の特徴 ブランドポリシー

「集戸」住宅という住まいづくり

「集戸」住宅とは、単に画一化した住戸を集めた“集合住宅”ではなく、戸建て感覚の独立性とプライバシー性を実現し、1戸1戸に個性豊かな表情を持たせたマンションです。それを実現するために、プライバシー性を優先した空間設計と、お客さまのニーズに対応するために最適なプランを追求。そして、敷地のポテンシャルを最大限に活用しながら、環境負荷に配慮し、安全性と防犯性を高めた住まいを、顔の見えるサービスとともにお届けいたします。



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・防災への取り組み



Customer Service

5. カスタマーサービス

ご入居前からお届けする顔の見える多様なサービス

4-2 当社の特徴 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。



お引き渡し

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。

私たちサンウッドは創業時より一貫して、用地の取得から企画開発、販売、アフターサービスまで、住まいづくりのすべてに責任をもって対応する、製販一体システムを採り入れています。お客さまと直接向き合うことで、住まいに求められる様々なニーズを継続的に把握し、さらなる品質の向上に取り組んでまいります。



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。



イベント・特典付与

ご購入者向けイベントや居住者さまへのサービス等をご案内します。



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。

4-2 当社の特徴 カスタマーサービス

快適な暮らしを創造する多様なサービス

お住まいを契約頂いてからご入居まで安心してお過ごしいただけるように、施工状況のご報告や建物見学会の実施、居住者さま同士の交流をはかるためのイベント等を行っております。

また、私たちが基本性能にこだわるのは、いつまでも快適な住まいをお届けしたいからです。ご入居後の定期点検やリフォーム・ハウスクエア等のサービス体制も整え、お客さまから顔の見える会社でありたいと考えています。



(上) 居住者向けイベント
(下) 建物見学会



〈 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。