

2014年3月期 決算説明資料

2013年4月1日- 2014年3月31日



サンウッド赤坂氷川
(2013年10月竣工)



サンウッド三田綱町



サンウッド学芸大学テラス



サンウッド桜新町



サンウッド中野上ノ原



証券コード：8903
2014年5月27日

目次

1. 2014年3月期決算の概要

- 1-1 セグメント区分の変更
- 1-2 業績のポイント
- 1-3 損益計算書
- 1-4 貸借対照表
- 1-5 株式指標

2. 2015年3月期決算の見通し

- 2-1 当期トピックス
- 2-2 業績予想
- 2-3 不動産事業 契約状況
- 2-4 不動産売上に対する仕入状況
- 2-5 当期売上予定物件
- 2-6 当期販売予定物件

3. 中長期展望

- 3-1 過去の業績推移
- 3-2 タカラレーベンとの提携
- 3-3 中長期ビジョン
- 3-4 サンウッドが目指すもの

4. 当社について

- 4-1 会社概要
- 4-2 ブランドポリシー
- 4-3 当社の特徴
- 4-4 分譲実績

1. 2014年3月期決算の概要

1-1 セグメント区分の変更

当期（2015年3月期）より、セグメント区分を変更いたします。
そのため、前期の説明につきましても新セグメントに基づき、記載しております。

旧セグメント

新セグメント

不動産事業



不動産事業

新築分譲マンションの販売による売上
開発事業用地、建物等の売却による売上
上記事業等による収入 等

その他の事業



リノベーション事業

リノベーション物件の開発、販売による売上



その他の事業

リフォーム売上
工事請負売上（設計変更等）
不動産仲介手数料
賃貸収入
保険代理業その他手数料収入

1-2 業績のポイント①

売上高 81億円 → 88億円 (9.3%増)
2期連続増収・2期連続黒字

<不動産事業>

・前期竣工

「サンウッド三田綱町」 「サンウッド桜新町」

完売

「サンウッド赤坂氷川」 「サンウッド学芸大学テラス」
「サンウッド中野上ノ原」

} 残2~3住戸

<その他の事業>

リノベーション事業の開始

※当期よりセグメント区分

1-2 業績のポイント②

<売上高構成>

(単位：百万円)

	2013年3月期 (前々期)	構成比	2014年3月期 (前期)	構成比	増減比
不動産	7,929	97.6%	8,177	92.1%	3.1%
リノベーション	—	—	469	5.3%	—
その他	197	2.4%	231	2.6%	17.3%
合計	8,126	100.0%	8,879	100.0%	—

2013年3月期	2014年3月期
サンウッド赤坂氷川公園フラッツ	サンウッド西麻布
サンウッド吉祥寺フラッツ	サンウッド石神井公園テラス
サンウッド西麻布	サンウッド赤坂氷川
サンウッド石神井公園テラス	サンウッド中野上ノ原
	サンウッド三田綱町
	サンウッド桜新町
	サンウッド学芸大学テラス
引渡合計152戸 完成在庫25戸	引渡合計129戸 完成在庫8戸

1-2 業績のポイント③

経常利益 5.6億円 → 1.7億円 (68%減)
～ 売上総利益率の低下 及び 販管費増加

<売上総利益>

	前々期	前期	
• 売上総利益率	21.9%	18.6%	… 前々期好採算の吉祥寺PJの反動 (3.3%減)

<販売管理費>

	前々期	前期	
• 広告宣伝費	210百万円	316百万円	… 物件数増加：4→7件
• 販売委託費	—	62百万円	… 一部物件(郊外物件)
• リノベーション経費	—	54百万円	… 新規事業にかかる経費

1-3 損益計算書

(単位：百万円)

	2013年3月期（前々期）		2014年3月期（前期）		
		構成比		構成比	増減率
売上高	8,126	100.0%	8,879	100.0%	9.3%
売上原価	6,344	78.1%	7,229	81.4%	14.0%
売上総利益	1,782	21.9%	1,649	18.6%	△7.4%
販管費	1,080	13.3%	1,346	15.2%	24.5%
営業利益	701	8.6%	303	3.4%	△56.7%
経常利益	567	7.0%	178	2.0%	△68.5%
当期純利益	407	5.0%	190	2.1%	△53.2%

1-4 貸借対照表

- 販売用不動産の減少 (39.2%減) → 好調な販売推移
- 仕掛品の増加 (22.0%増) → 事業用地仕入が進捗
- 短期借入金の減少と長期借入金の増加 → 事業サイクルの健全化
- 第三者割当による資本の増加 → 資本の充実

(単位：百万円)

	2013年3月期 (前々期)	2014年3月期 (前期)	増減率
流動資産	7,602	8,726	14.8%
現金及び預金	1,710	2,155	26.1%
たな卸資産	5,760	6,339	10.1%
固定資産	480	536	11.7%
資産合計	8,083	9,263	14.6%
流動負債	4,251	2,744	△35.5%
短期借入金	3,094	2,060	△33.4%
固定負債	1,005	2,993	197.8%
長期借入金	900	2,834	214.9%
負債合計	5,256	5,737	9.2%
純資産	2,826	3,526	24.8%
負債純資産合計	8,083	9,263	14.6%

	2013/3	2014/3
たな卸資産	5,760	6,339
販売用不動産	1,124	684
仕掛品	4,635	5,655

	2013/3	2014/3
有利子負債	3,996	4,898
短期借入金	404	142
1年内 長期借入金	2,690	1,918
長期借入金	900	2,834
リース債務	1	3

1-5 株式指標

	2012年3月期 (3期前)	2013年3月期 (前々期)	2014年3月期 (前期)
1株当たり 当期純利益 (円)	△283.87	107.00	45.97
1株当たり純資産 (円)	639.40	733.24	729.99
期中平均株式数 (株)	3,799,850	3,808,770	4,152,644
期末株価 (円)	469	792	576
1株当たり配当金 (円)	13	30	25(予定)
配当性向 (%)	—	28.0	54.4
配当利回り (%)	2.8	3.8	4.3

※2013年4月1日付で普通株式1株につき100株の割合で株式分割を行っております。分割後株数を基に算定しております。

2. 2015年3月期決算の見通し



2-1 当期トピックス①

売上高 88億円 → 95億円（7%増） 3期連続増収を計画

<不動産事業>

売上はほぼ横ばい

- 完売「サンウッド代官山猿楽町」、ほぼ完売「サンウッド国立ガーデンテラス」
- 9月竣工「大磯シーサイドヒルズ」～4月下旬モデルルームオープン
- タカラレーベンとの共同事業開始 「(仮称)永山PJ」 「(仮称)町田駅前PJ」

<リノベーション事業>

- 通期稼働、売上及び利益増加を計画

- 不動産売上の1/3を占める大磯シーサイドヒルズの販売が大きく影響。
→ 順調な滑り出し
- 上期より来期物件の販売がスタートし、先行経費が発生し、減益要因となる。

2-1 当期トピックス②

<売上>

(1) 不動産事業 8,118百万円（前期8,177百万円）

物件名	想定売上	総戸数	竣工予定	状況
サンウッド代官山猿楽町	27億円	23戸	12月	全戸完売済み
国立ガーデンテラス	12億円	30戸	5月	ほぼ完売
大磯シーサイドヒルズ	27億円	63戸	9月	56/63戸販売を計画 4月MRオープン（販売開始前）
(仮称)永山PJ	4億円	78戸	2月	タカラレーベンJV 5月MRオープン
(仮称)町田駅前PJ	4億円	28戸	11月	タカラレーベンJV 10月棟内MRオープン予定
その他	6億円		竣工済	

(2) リノベーション事業 1,180百万円（前期469百万円）

(3) その他事業 201百万円（前期231百万円）



2-1 当期トピックス③

経常利益 1.7億円 → 1.1億円（37%減）
～ 売上総利益率の低下 及び 販管費増加

<売上原価>

- 建築費
上昇しているが今期分については既に着工済のため影響軽微
- 土地代
都心部での競争の激化及び価格上昇懸念

<販売管理費>

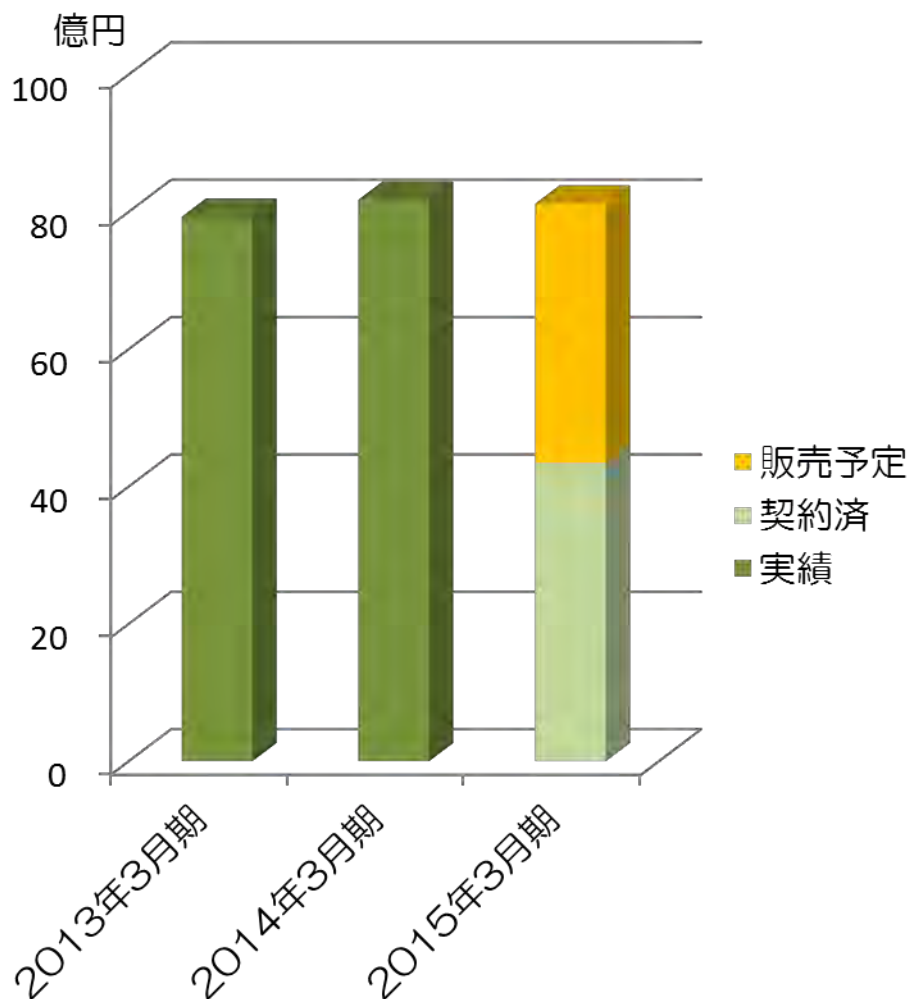
- 販売委託費の増加 62百万円 → 144百万円
（「大磯シーサイドヒルズ」「サンウッド東京茅場町パークフロント」
「(仮称)永山PJ」「(仮称)町田駅前PJ」）
- 来期引渡物件の先行経費の発生
（「(仮称)サンウッド代々木公園」「サンウッド東京茅場町パークフロント」
「(仮称)サンウッド東中野」）

2-2 業績予想

(単位：百万円)

	2014年3月期 前期実績		2015年3月期 当期予想 (5月12日)		
		構成比		構成比	増減率
売上高	8,879	100.0%	9,500	100.0%	7.0%
売上原価	7,229	81.4%	7,786	82.0%	7.7%
売上総利益	1,649	18.6%	1,714	18.0%	3.9%
販管費	1,346	15.2%	1,454	15.3%	8.0%
営業利益	303	3.4%	260	2.7%	△14.4%
経常利益	178	2.0%	112	1.2%	△37.4%
当期純利益	190	2.1%	100	1.1%	△47.6%

2-3 不動産事業 契約状況



2014年3月期

売上 **81億円**

(129戸)

(2013年3月末時点)

契約進捗率 4.2%

2015年3月期

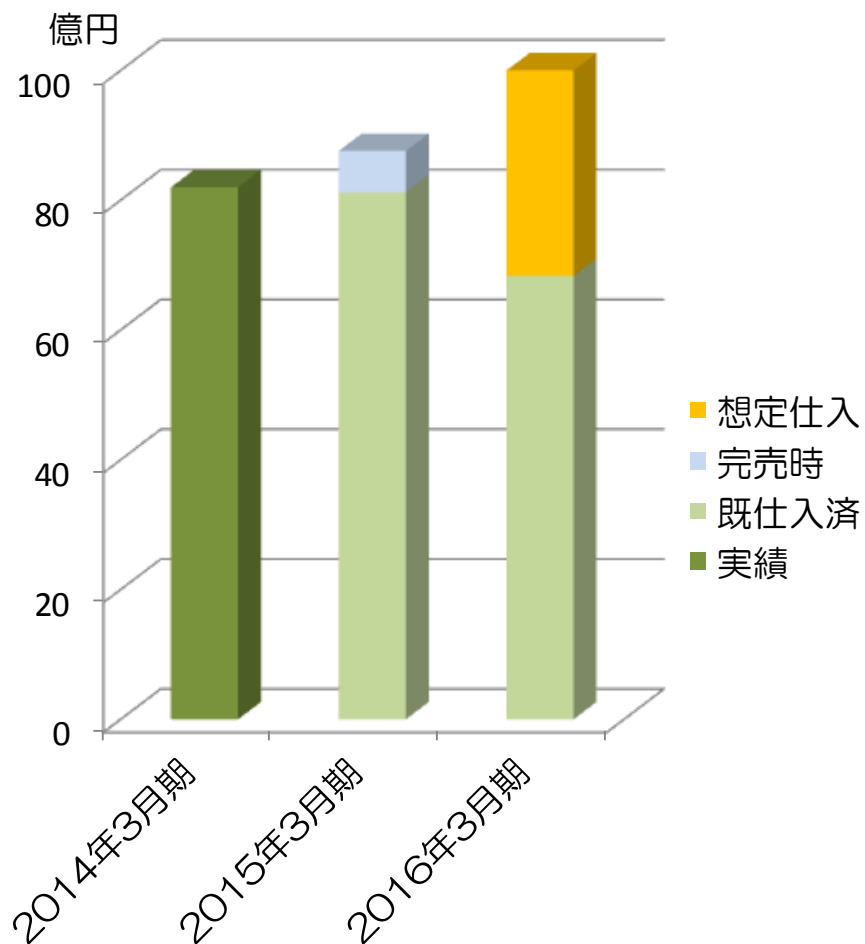
計画 **81億円**

(135.7戸)

(2014年3月末時点)

契約進捗率 46.6%

2-4 不動産売上に対する仕入状況



2015年3月期

計画 **81億円**

(完成在庫4億円見込)

2016年3月期

計画 **100億円**

(既仕入済68億円)

※金額は売上高換算した数値

2-5 当期売上予定物件①

「国立ガーデンテラス」

文教緑区、国立の邸

所在地：東京都国立市富士見台1丁目
交通：JR南武線「谷保」駅 徒歩9分
JR中央線「国立」駅 徒歩19分

総戸数：30戸 規模：地上6階建

想定売上高：12億円

間取り：2LDK+S~4LDK

竣工：2014年5月

物件 HP：<http://sunwood.jp/kunitachi/>

モデルルーム
公開中



「サンウッド代官山猿楽町」

静寂と緑陰に恵まれたヒルトップ

所在地：東京都渋谷区猿楽町

交通：東急東横線「代官山」駅 徒歩6分
東急東横線「中目黒」駅 徒歩12分

総戸数：23戸 規模：地下1階・地上4階建

想定売上高：27億円

間取り：2LDK~3LDK

竣工：2014年12月（予定）

全戸完売



2-5 当期売上予定物件②

「大磯シーサイドヒルズ」

百年の由緒を継ぐ丘が、あなたの人生を変える

「こゆるぎの浜」へ徒歩2分、海拔約16.7mの高台
大磯駅へ徒歩9分、都心直結の利便性
眺望性と開放感を重視した上質な住まい

モデルルーム
公開中



所在地：神奈川県中群大磯町東小磯

最寄駅：JR東海道線・湘南新宿ライン
「大磯」駅 徒歩9分

総戸数：63戸 規模：地上3階建

想定売上高：30億円

間取り：3LDK～4LDK

竣工：2014年9月（予定）

物件HP：<http://www.sunwood.co.jp/oiso/>

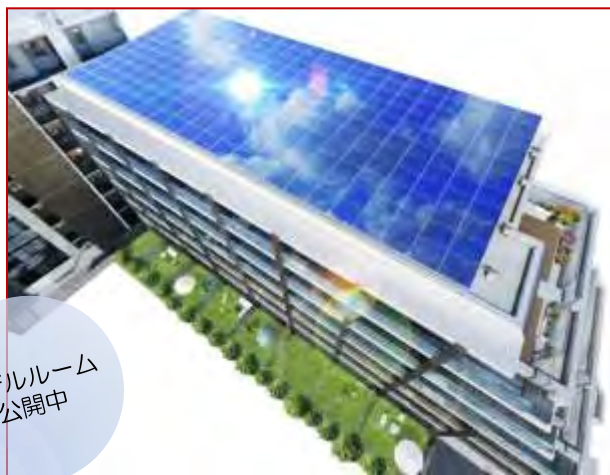
2-5 当期売上予定物件③

「(仮称)永山PJ」 共同事業

所在地：東京都多摩市馬引沢1丁目
最寄駅：京王相模原線「京王永山」駅 徒歩10分
小田急多摩線「小田急永山」駅 徒歩11分
総戸数：78戸 規模：地上7階建
想定売上高：4億円（当社シェア）
間取り：2LDK+S~4LDK
竣工：2015年2月（予定）
物件HP：<http://www.leben-style.jp/search/lbn-nagayama/>

「(仮称)町田駅前PJ」 共同事業

所在地：東京都町田市森野1丁目
最寄駅：小田急小田原線「町田」駅 徒歩3分
JR横浜線「町田」駅 徒歩4分
総戸数：28戸 規模：地上6階建
想定売上高：4億円（当社シェア）
間取り：2LDK~4LDK
竣工：2014年11月（予定）
物件HP：<http://www.leben-style.jp/search/lbn-machida/>



モデルルーム
公開中



今秋販売
開始予定

2-6 当期販売予定物件①

※売上来期以降

「(仮称)サンウッド代々木公園」

代々木公園を見晴らす静寂の高台に、無二の価値を求めて。

肉厚床壁構造による柱・梁のない住空間

オーダーメイドプラス完全対応。お客さまの理想の住まいづくり

2014年7月
MRオープン予定



所在地：東京都渋谷区代々木5丁目
最寄駅：小田急線「代々木八幡」駅
徒歩1分

総戸数：14戸
規模：地下1階・地上4階建
想定売上高：15億円
間取り：2LDK～3LDK
竣工：2015年9月（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。

2-6 当期販売予定物件②

※売上来期以降

「(仮称)サンウッド東中野」

所在地：東京都中野区東中野1丁目
最寄駅：JR総武線「東中野」駅 徒歩1分
総戸数：74戸
規模：地上14階建
想定売上高：32億円
間取り：1LDK～2LDK
竣工：2016年1月（予定）

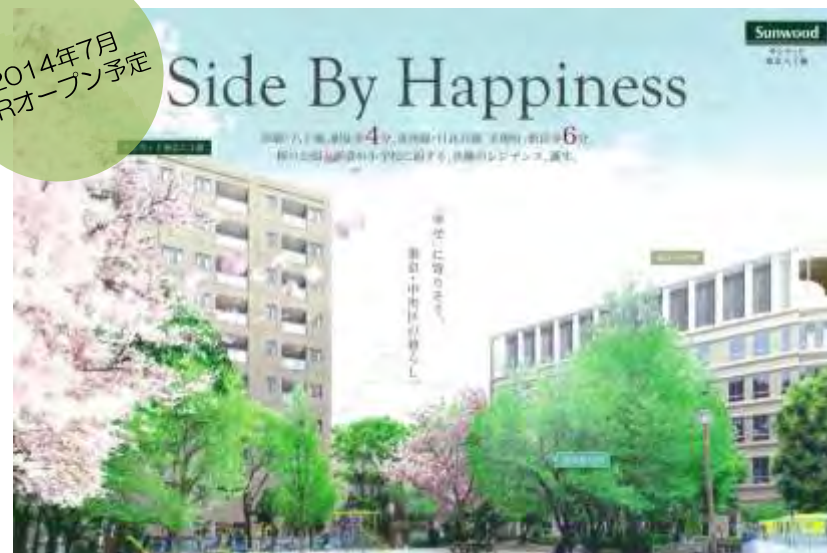
2014年8月
MRオープン予定



「サンウッド東京茅場町パークフロント」

所在地：東京都中央区新川1丁目
最寄駅：東西線・日比谷線「茅場町」駅 徒歩6分
JR京葉線「八丁堀」駅 徒歩4分
総戸数：30戸 規模：地上11階建
想定売上高：19億円
間取り：2LDK～3LDK
竣工：2015年4月（予定）

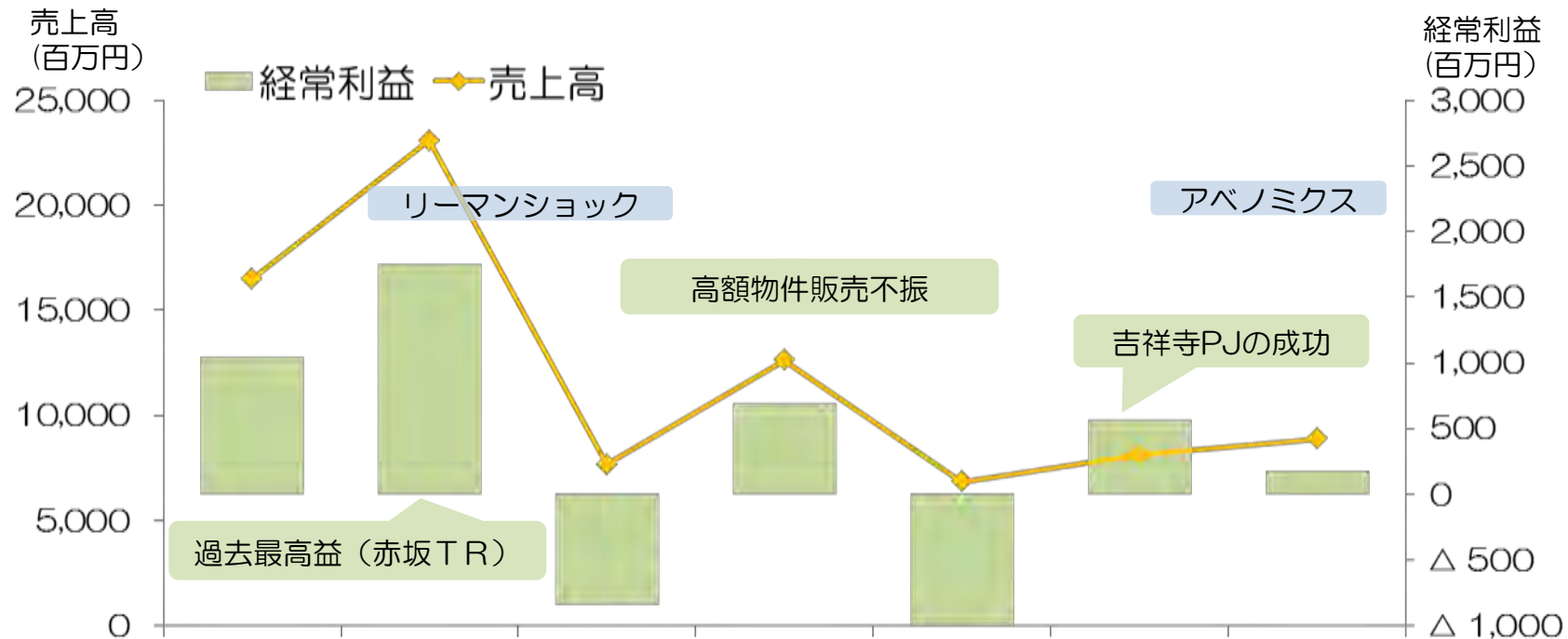
2014年7月
MRオープン予定



3. 中長期展望



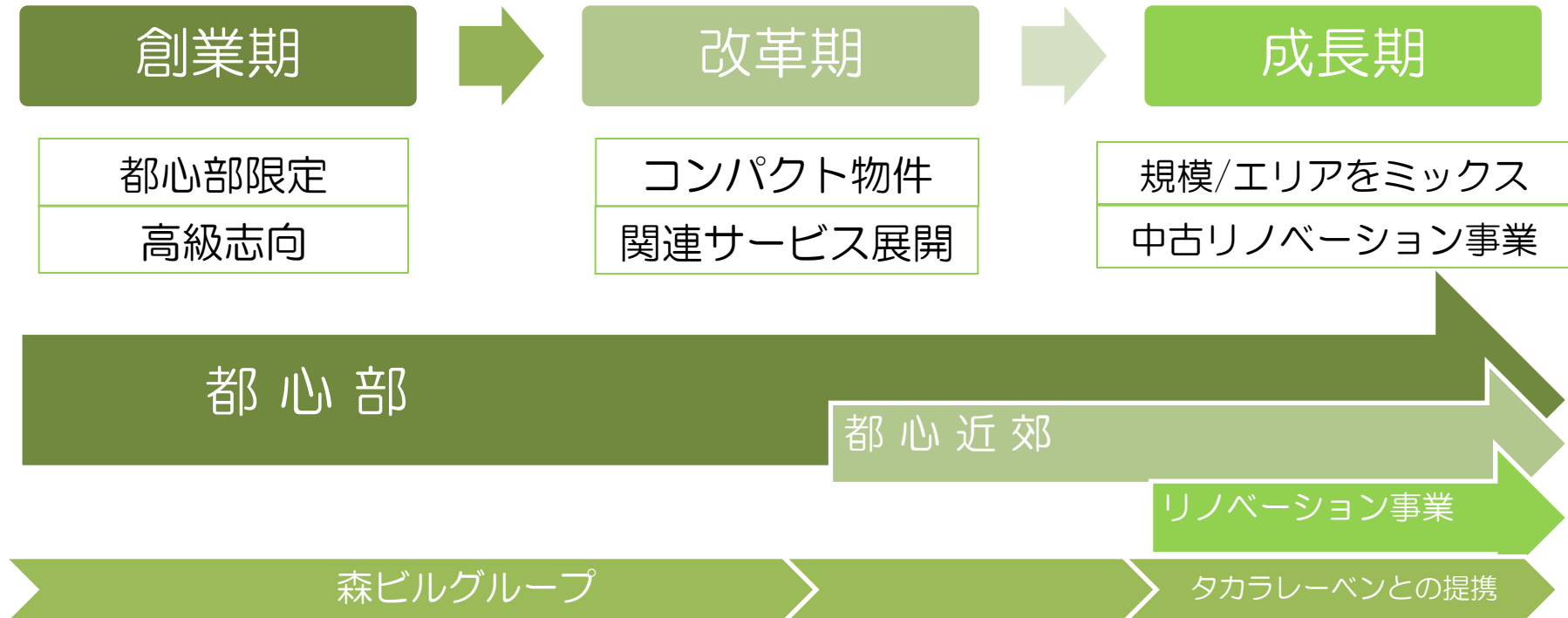
3-1 過去の業績推移①



	2008年3月	2009年3月	2010年3月	2011年3月	2012年3月	2013年3月	2014年3月
売上高	16,516	23,088	7,669	12,623	6,862	8,126	8,879
経常利益	1,050	1,752	△841	689	△1,067	567	178
当期純利益	926	466	△846	260	△1,078	407	190

タカラレーベンと
業務資本提携

3-1 過去の業績推移②



<業績の安定>

- 大型プロジェクトを核としつつ、中小型プロジェクトの事業用地の取得
- 都市部のみならず、都心近郊へのエリアの拡大
- その他の事業の強化

3-2 タカラレーベンとの提携



2013年11月5日 株式会社タカラレーベンと業務資本提携契約を締結

■ 概要図



筆頭株主 保有比率 約21%

設立 1972年9月21日
 主な事業 マンション及び一戸建新築分譲住宅の企画・開発・並びに販売
 代表者 代表取締役社長 島田 和一
 本社所在地 東京都新宿区西新宿2-6-1 新宿住友ビル26階
 資本金 48億円
 売上高 719億円 (2014年3月期連結)
 従業員数 244名 (2014年3月末)

第三者割当 (2013年11月) の概要	
割当先	株式会社タカラレーベン (東証一部 8897)
割当株式数	1,000,000株 (1株当たり641円、総額6.4億円)
保有比率	当社議決権の約21%を保有
役員	タカラレーベン取締役1名が当社社外取締役に就任予定
その他	お互いに経営や個別の事業判断には関与せず独立の立場を尊重した事業展開を進めることとしております。

3-3 中長期ビジョン

売上規模の拡大

収益力の強化

顧客満足度の向上

3-3 売上規模の拡大①

都心部のハイエンド物件＋郊外のコンセプト物件を
組み合わせて事業規模・開発エリアを拡大。

大規模P Jは利益率が高いがリスクも高い
→ 共同事業を中心に検討。

中小規模P Jは売上計上までの期間が比較的短く
売上安定化に寄与 → 事業用地を積極的に取得。

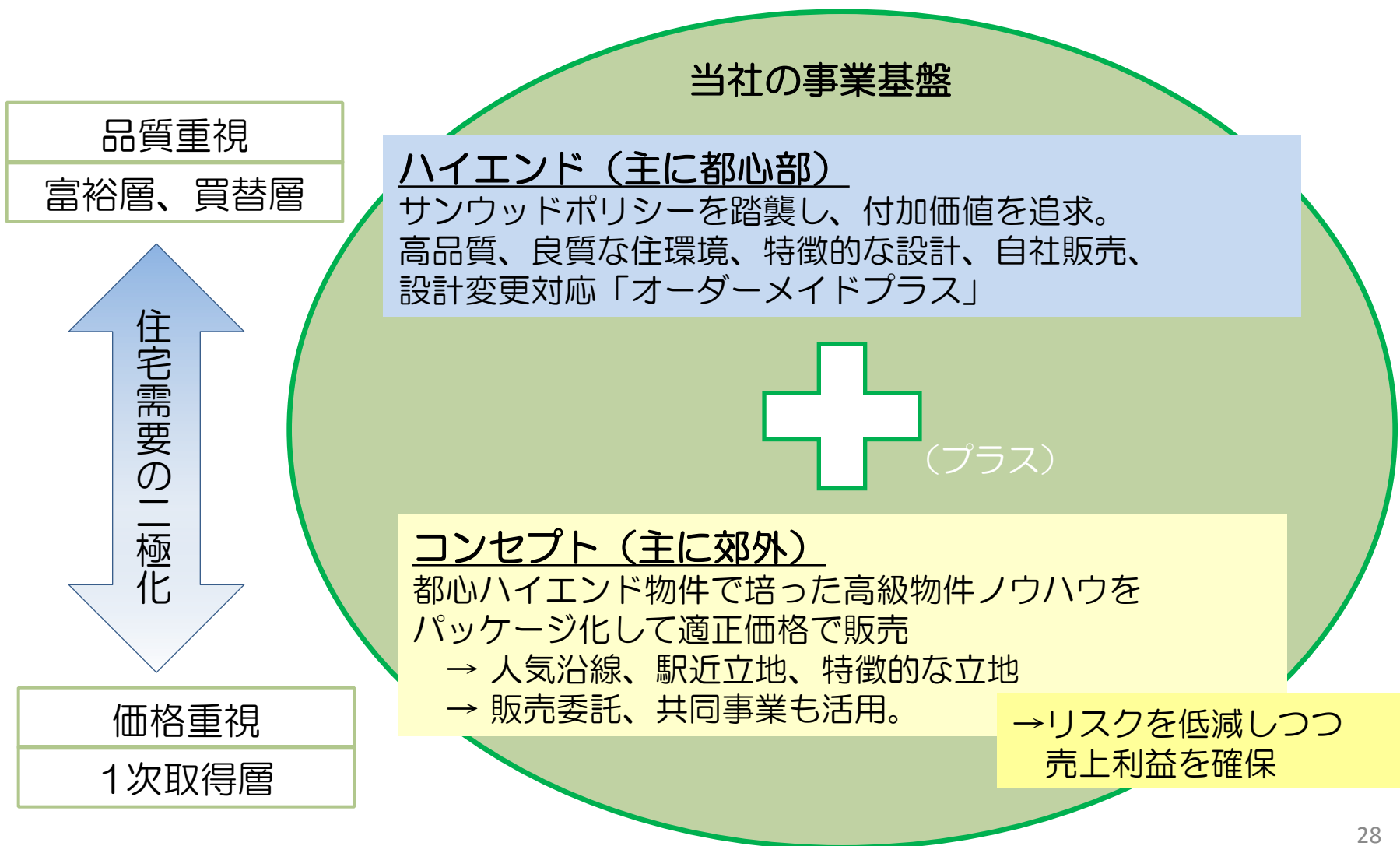


売上高150億円

営業利益10億円

安定的に計上できる体制を目指す

3-3 売上規模の拡大②



3-3 収益力の強化

<現状認識>

用地価格↑：景気回復、マンション開発適地の減少、競争激化

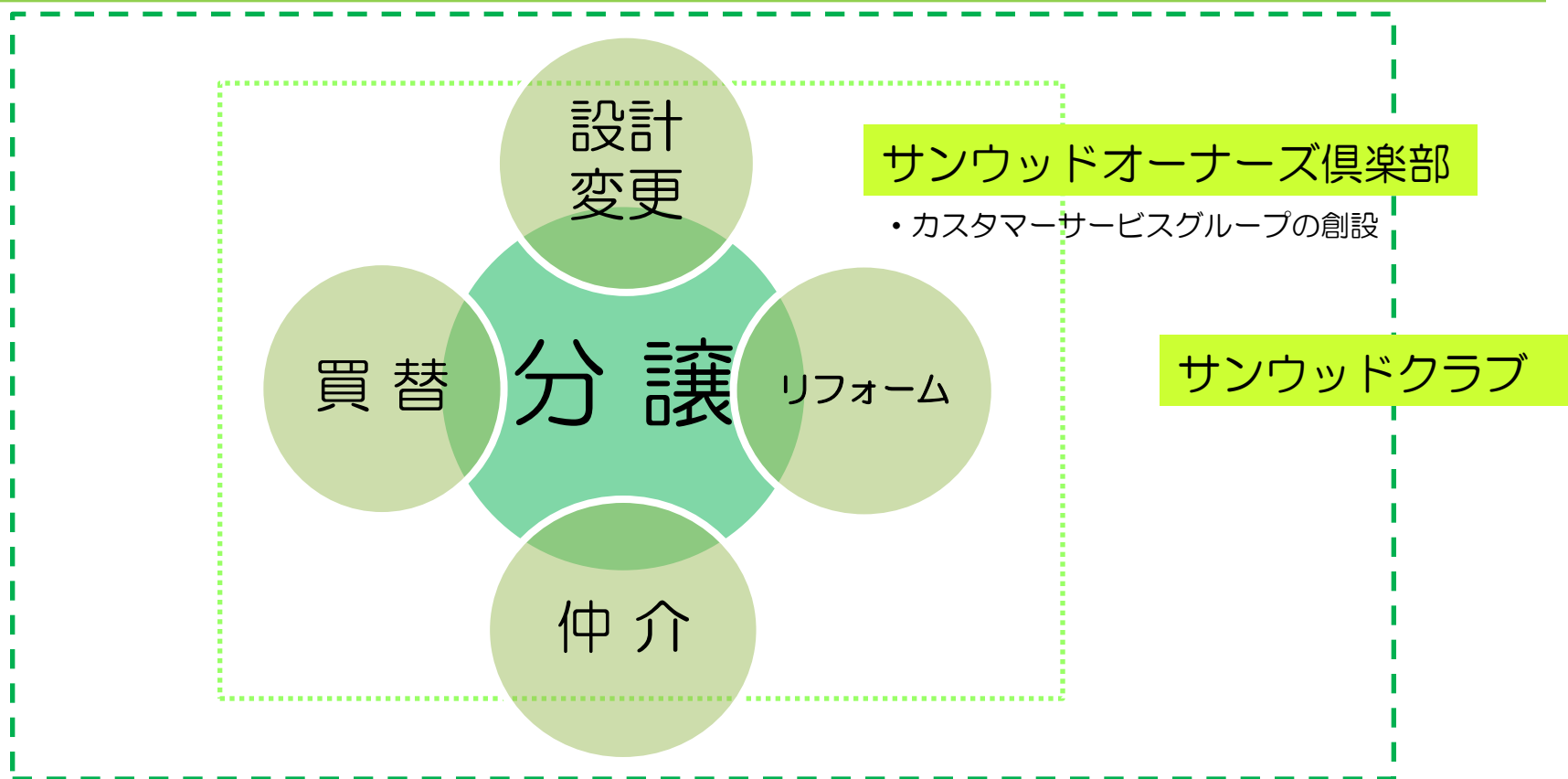
建築価格↑：資材高騰、職人不足/復興需要による労務コスト高

<コスト管理の徹底>

用地取得	<ul style="list-style-type: none">①適正価格での事業用地の取得・特徴的な立地を厳選②相対取引の強化（等価交換含む）
コスト管理	<ul style="list-style-type: none">①既ゼネコンとの関係強化・複数棟の一括発注、設計・施工体制②取引先ゼネコンの拡大、開拓③設計見直し、VECDの運用見直し④当社スタッフによる技術提案（一級建築士8名在籍）

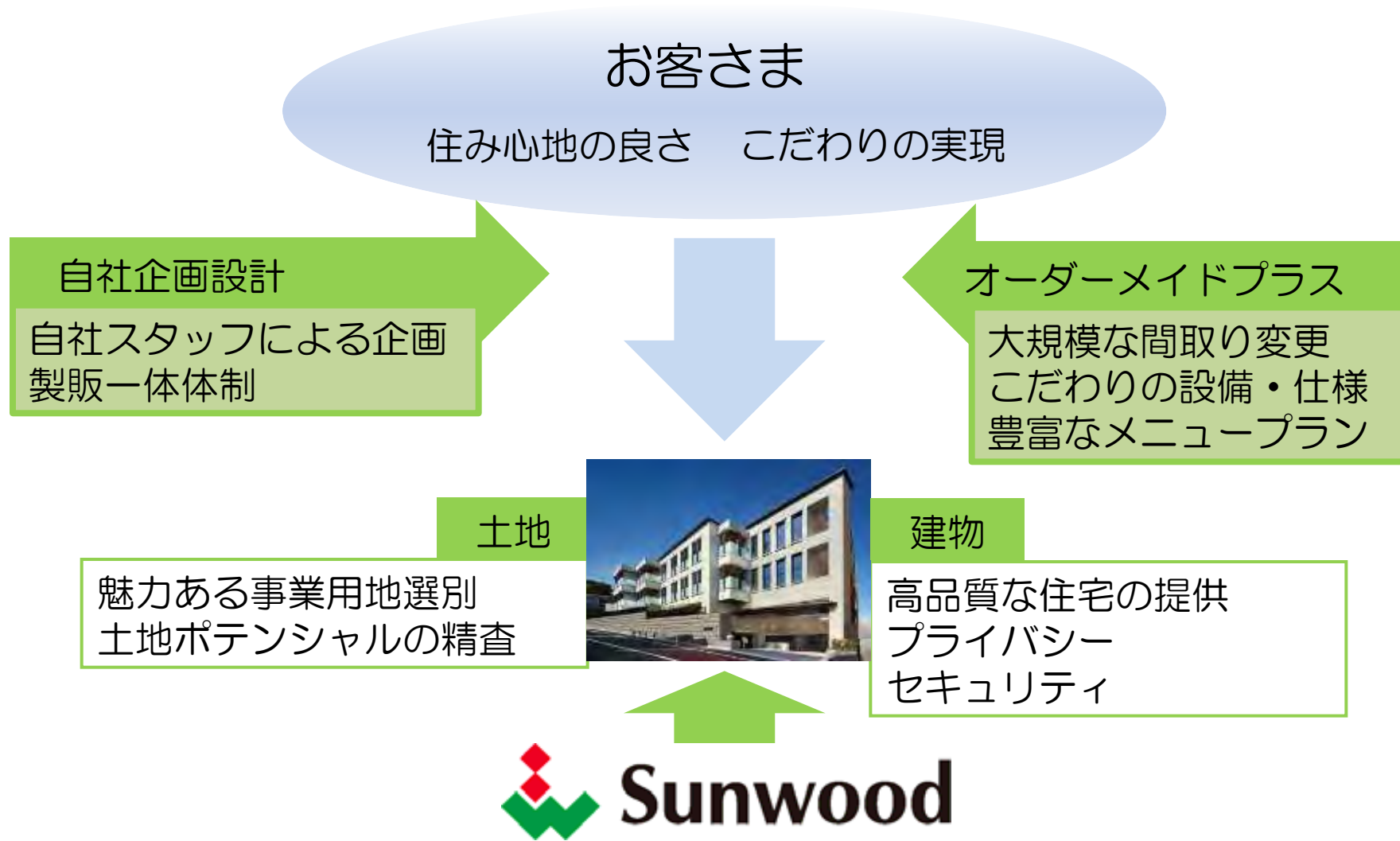
収益管理方法の見直し、適正価格での事業用地の取得、コスト管理の徹底などを通じて収益力の強化を図る。

3-3 顧客満足度の向上



新規供給物件は住宅の付加価値を高めることで顧客満足度をより充実させる。
既存顧客（既分譲2,339戸）は、サービスをより充実しロイヤリティを高める。
→ 将来的なリフォーム、買替・仲介等のニーズにつなげる。

3-4 サンウッドが目指すもの①



3-4 サンウッドが目指すもの②

「サンウッド代官山猿楽町」取り組み



4. 当社について

4-1 会社概要

商号	株式会社サンウッド（JQ 8903）
設立	1997年2月27日
資本金	1,587百万円（2014年3月末現在）
代表者	代表取締役 佐々木 義実
事業内容	都心3区中心の新築マンション分譲
上場日	2002年6月
従業員数	60名（2014年3月末現在）
本社所在地	東京都港区虎ノ門3丁目2番2号
株主	発行済株式総数 4,894,000株 株式会社タカラレーベン 20.43% 一般個人 3.47% 佐々木 義実 3.02%

沿革	
1997/2	会社創業
2002/6	ジャスダック上場
2011/10	佐々木社長就任
2013/11	タカラレーベン出資

4-2 ブランドポリシー

集合住宅から「集戸」住宅へ

“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

4-3 当社の特徴

都心部の高品質なマンション

プライバシー重視

お客さま本位

4-3 当社の特徴① 都心部の高品質なマンション



港区中心に15年で
33棟2,339戸の分譲実績
2次取得層、富裕層向けに
定評

【当社分譲物件購入者特徴】

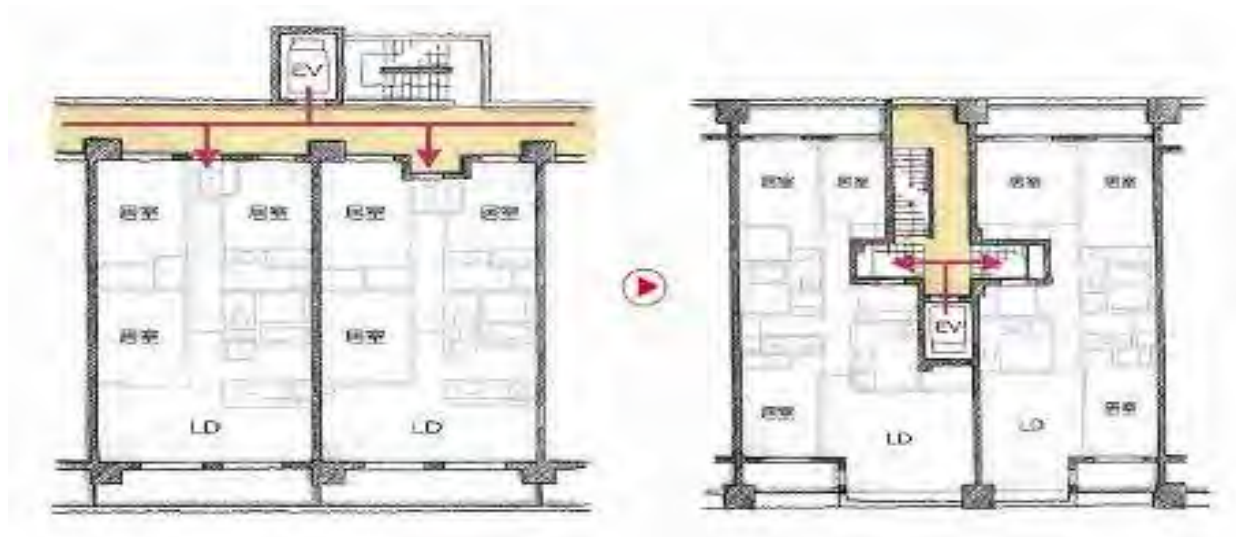
- 平均年収：年収2千万円以上の比率
当社平均**21%** 首都圏平均**0.3%**
- 購入時年齢：40歳以上の比率
当社平均**61%** 首都圏平均**35%**
- 購入前住居：持ち家の比率
当社平均**50%** 首都圏平均**19%**

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

4-3 当社の特徴② プライバシー重視

具体的な取り組み

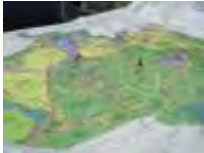
- 共用廊下に直接面した窓のある居室をつくらない
- バルコニーでは隣戸との間を躯体化する



共用廊下に直接面した窓のある居室をつくらない、
バルコニーでは隣戸との間を躯体化するなど、
プライバシー向上の工夫にこだわっています。

4-3 当社の特徴③ お客さま本位

＜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

単に商品売ることもより、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。

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用しています。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を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。

4-3 当社の特徴③ お客様本位

- 設計変更対応「オーダーメイドプラス」
- ゆとりの空間

実例



フルオーダーから設備変更まで、お客様のニーズやライフスタイルに合わせた住まいをつくり上げます。



浴室を窓際へ移動し、ビューバスへ変更



2フロアを行き来できるメゾネットタイプへ変更

4-4 分譲実績 (代表的物件)



【ルネッサンスタワー上野池之端 2005年1月竣工】



【赤坂タワーレジデンス ～Top of the Hill
2008年4月竣工】



【サンウッド市川真間グリーンヒルズ 2003年9月竣工】



【サンウッド文京開運坂上 2002年12月竣工】



【サンウッド松濤 2011年1月竣工】



社名の「Sunwood」は、「SUN」（太陽）と「WOOD」（樹木）を組み合わせたもので、ロゴの赤い部分は太陽、緑の部分は樹木を表しています。樹木は太陽の光を得ながら、生物に不可欠な酸素を生産・供給しています。

都市で生活する人々に不可欠となるような住まいを供給したい、さらには、住む方の声を聞きながら一つひとつの住まいの快適性を考え、独立性の高い安心できる住まい、「集戸」住宅をお届けする。その想いが、この社名やロゴにこめられています。

〈 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

investor-relations@sunwood.co.jp

<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は負いません。