

2014年3月期第2四半期決算説明資料 (2013.4.1-2013.9.30)



サンウッド代官山猿楽町

サンウッド 会社概要

設立 1997年2月27日
事業内容 中高層マンションの分譲、
不動産仲介、リフォーム、
リノベーション等
代表者 代表取締役社長 佐々木義実
従業員数 63名(2013年9月末)

【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%

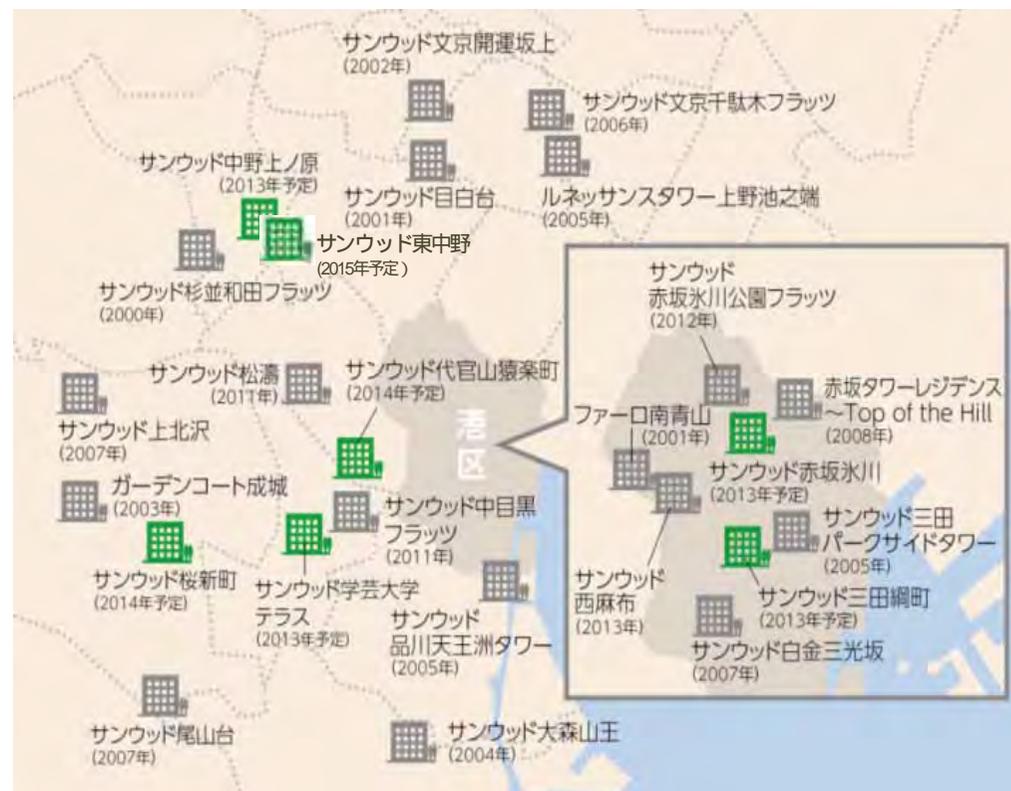
購入前住居：持ち家の比率
当社平均**50%** 首都圏平均19%

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

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

【当社分譲物件所在地】



【上記地図掲載以外の物件】

(仮称)大磯プロジェクト(2014年予定)
国立ガーデンテラス(2014年予定)
サンウッド石神井公園テラス(2012年)
サンウッド吉祥寺フラッツ(2012年)
クオリア神南フラッツ(2008年)
プリリアヒルズ宮前平(2006年)
サンウッド市川真間グリーンヒルズ(2003年)

サンウッド新宿戸山フラッツ(2003年)
サンウッド文京東大前エストライフ(2003年)
サンウッド門前仲町フラッツ(2002年)
サンウッド杉並井萩フラッツ(2002年)
フォレストテラス松溝(1999年)
サンウッド赤坂フラッツ(1999年)

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 . 2014年3月期 第2四半期決算の概要

- 2-1 業績のポイント
- 2-2 営業活動
- 2-3 損益計算書
- 2-4 貸借対照表
- 2-5 キャッシュ・フロー計算書

3 . 今後の見通し

- 3-1 2014年3月期通期業績のポイント
- 3-2 2014年3月期業績見通し
- 3-3 業務資本提携
- 3-4 配当政策
- 3-5 今期以降の主な分譲予定物件

4 . 当社について

- 4-1 会社概要
- 4-2 当社の特徴

集合住宅から「集戸」住宅へ



Privacy First



Order made Plus



Security Guard

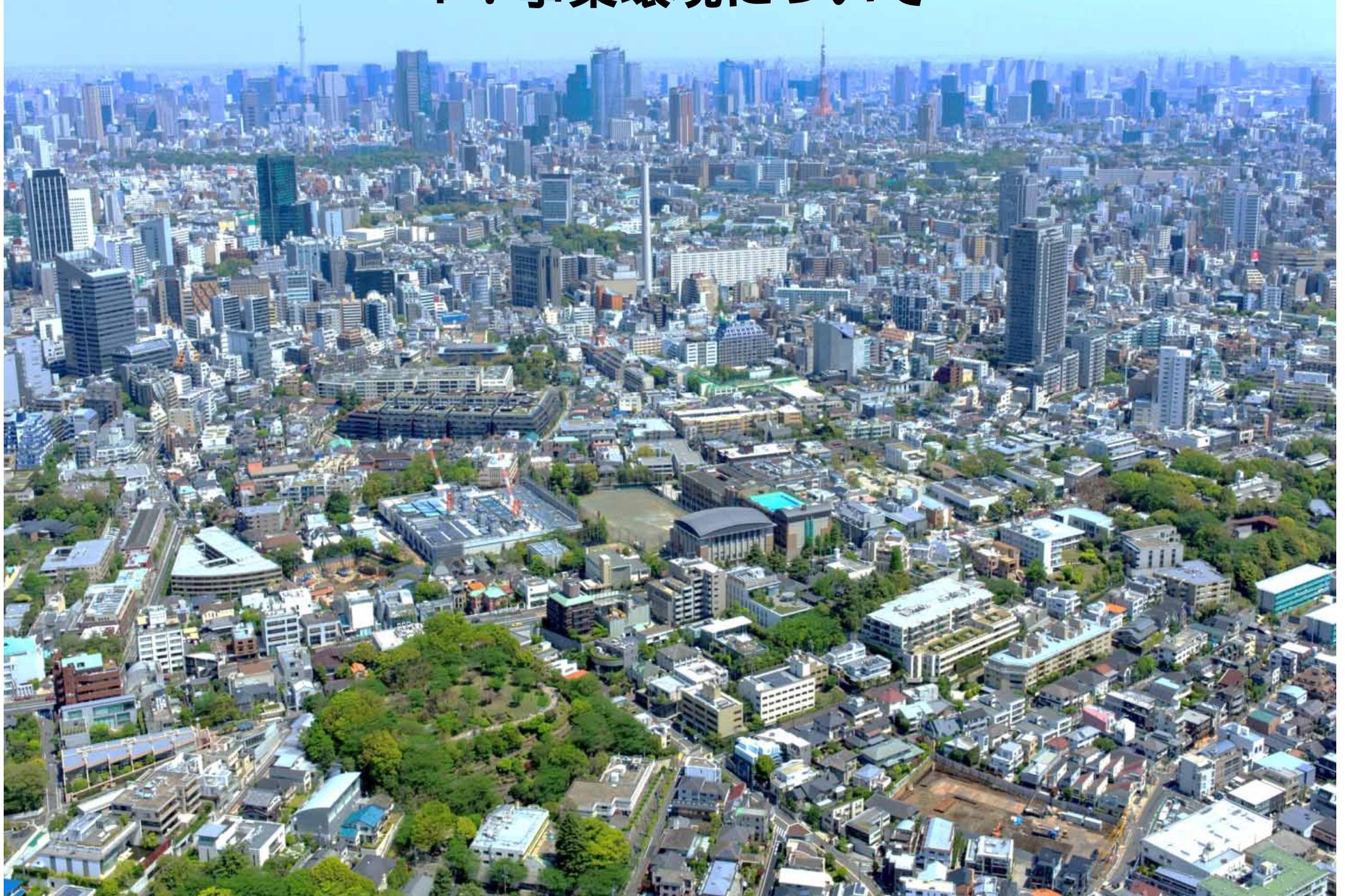


Ecology



Customer Service

1. 事業環境について

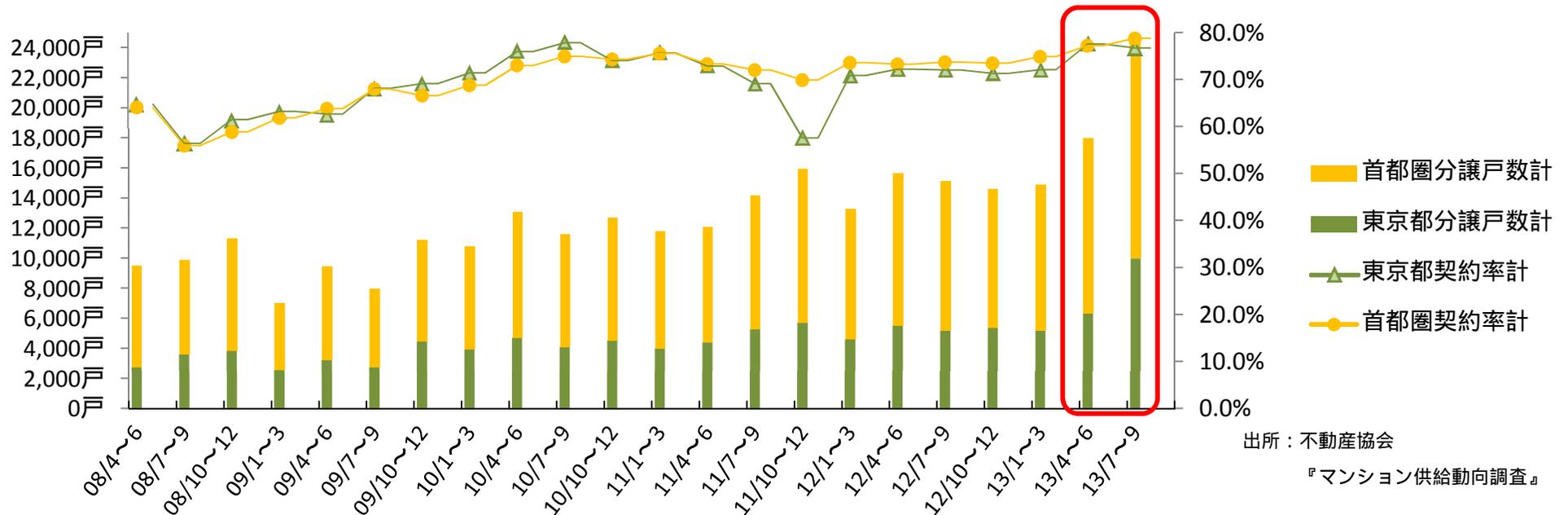


1-1 事業環境 <新築マンション販売市況>

マンション市場動向

- ・消費増税の決定、先行きの販売価格・金利の上昇見込、消費者マインドの改善
- ・4月～9月の分譲戸数は大幅に増加 東京都内で1.6万戸（前年同期は1万戸）
大型物件による供給増加に対しても、契約率は堅調に推移
- ・地震の影響で敬遠された湾岸エリアも東京オリンピック開催決定等により活性化

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』

東京都分譲戸数推移

2008年度	2009年度	2010年度	2011年度	2012年度	2013年度(上期)
1.2万戸	1.4万戸	1.7万戸	2万戸	2.1万戸	1.6万戸

1-1 事業環境 <新築マンション販売市況>

消費増税による影響

- ・ 年間の供給戸数予測は1割以上の増加を見込む（不動産経済研究所予測）
- ・ 増税後は消費全体の需要が減少し、景気が悪化する恐れも
- ・ 専有面積縮小・仕様の見直し等により1戸当たりの販売価格は維持か

前回増税時1997年の状況

- ・ 97年、98年は大手金融機関が相次ぎ経営破たん。不動産地価下落傾向
- ・ 97年の首都圏分譲戸数は、前年比1万戸減の8万戸（2012年首都圏分譲戸数：約4万戸）

経過措置

- ・ 住宅に関する経過措置（9月末までに請負工事を含む住戸の契約をした場合は現税率を適用）
9月発売戸数増加の大きな要因となったが、当社での駆け込み需要は限定的、10月以降の契約率低下も見られず、住宅ローン減税拡充を選択したケースも

増税負担の緩和措置（2014年4月以降）

- ・ 住宅ローン減税...減税拡充は、高所得者層に有利な制度へ
- ・ すまい給付金...低所得者層や高齢・現金購入者に対しても増税負担を緩和

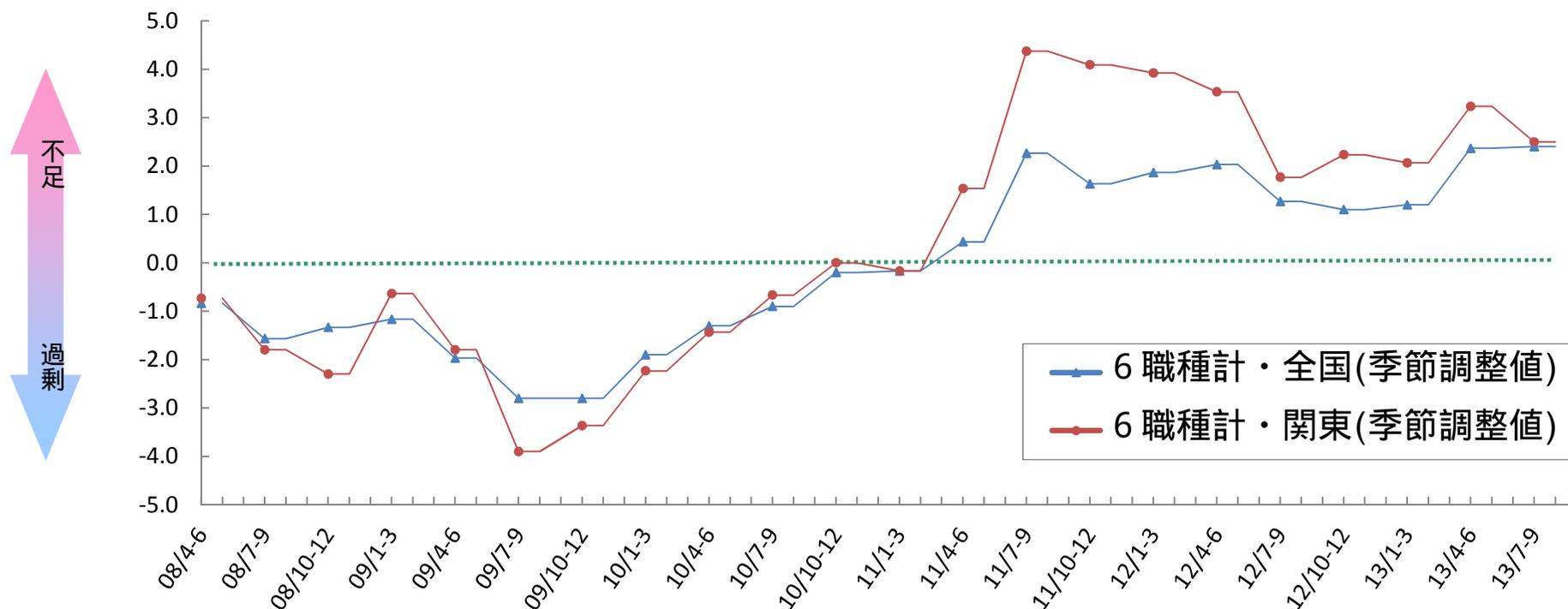
1-1 事業環境 <用地・建築資材等仕入市況>

用地取得・建築コスト

用地取得：従来からの東京都心部における住環境の良いマンション開発用地の不足に加え、東京オリンピック開催・成長戦略期待で都心部及び湾岸部の土地価格上昇へ

建築費：東京オリンピック開催による建築需要増加 労働者不足、建築費上昇
原価の更なる上昇が懸念事項

関東・全国 建設技能労働者過不足率の推移



出所：国土交通省

『建設労働需給調査結果』

1-2 当社の対応

用地取得方法の工夫

- ・ 相対取引の強化と事業エリアの拡大
東京都心部に加え、人気路線沿線の東京都市部、神奈川県等での供給
「国立ガーデンテラス」「サンウッド学芸大学テラス」「(仮称)大磯 PJ」
- ・ 建築費、販売経費等のコスト管理
設計、施工、デザイン等の分離発注や複数物件同時発注による合理化
建築費の確定した施行中物件の取得

消費税への対応

- ・ 販売スケジュールの早期化
消費増税への経過措置適用のため、9月販売開始へスケジュールを調整
「サンウッド代官山猿楽町」「国立ガーデンテラス」

事業展開

- ・ リノベーション事業の開始によるその他事業の強化
立地優位性のあるマンションストックの有効活用、リフォーム、仲介との相乗効果

2 . 2 0 1 4年3月期 第2四半期決算の概要



2-1 業績のポイント

P/L 四半期純損失の計上

売上高991百万円 四半期純損失 544百万円

不動産販売事業

- ・「サンウッド西麻布」「サンウッド石神井公園テラス」の一部住戸引渡し
- ・販売中物件の広告宣伝費等の計上
(下期引渡し予定)
「サンウッド赤坂氷川」、「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」

その他の事業

- ・リノベーション事業の開始... 1部屋毎の販売・引渡し 不動産売上に寄与
先行経費が発生
- ・リフォーム事業・仲介事業による収入 等

2-2 営業活動

不動産販売事業

- ・新規モデルルームオープン
「サンウッド三田綱町」「サンウッド中野上ノ原」
「サンウッド桜新町」
「サンウッド代官山猿楽町」「国立ガーデンテラス」
今期竣工予定
来期竣工予定
- ・カスタマーサービス
オーナーズ倶楽部による顧客サービス、手数料収入の獲得
工事中建物の見学会、内覧会等の実施（P30参照）
- ・オーダーメイドプラス訴求物件の販売（詳細次ページ）
スケルトン・インフィル方式の採用により自由度の高い設計変更が可能



2-2 営業活動

サンウッド代官山猿楽町

- ・フルオーダー可能な「オーダーメイドプラス」
- ・4社コラボレーションによる「安眠・快眠」のご提案

東京ガス株式会社、シモンズ株式会社、横堀建築設計事務所とコラボレーションし、多忙な都市生活者の住まいとして、「安眠・快眠」にフォーカスした室内空間をご提案
また、当社のプライバシー性の高い住宅設計と設計変更対応を体感していただくためフルオーダーでプランニングしたコンセプトルームをご用意



「オーダーメイドプラス」専属の建築士に横堀建築設計事務所を招聘。
お客様のご要望をお聞きし、プランニングします。



Profile

■横堀建築設計事務所代表

横堀 健一氏

Kenichi Yokorori

1960年石川県生まれ、1981年国立石川工業専門学校建築学科卒業、1985年～1989年株式会社Studio 80勤務、1989年～1995年アルド・ロッジ建築設計事務所勤務、1995年横堀建築設計事務所設立、2003年第24回INAXデザインコンテスト最優秀賞受賞多数、2002～2006年通信デザイン専攻講師

コマタ・トモコ氏

Tomoko Komata

東京都生まれ、2004年KLC School of Design (Master Class) 修了、1992年～1995年アルド・ロッジ建築設計事務所勤務、1995年より横堀建築設計事務所参加、2003年第24回INAXデザインコンテスト最優秀賞を受賞。



2-3 損益計算書

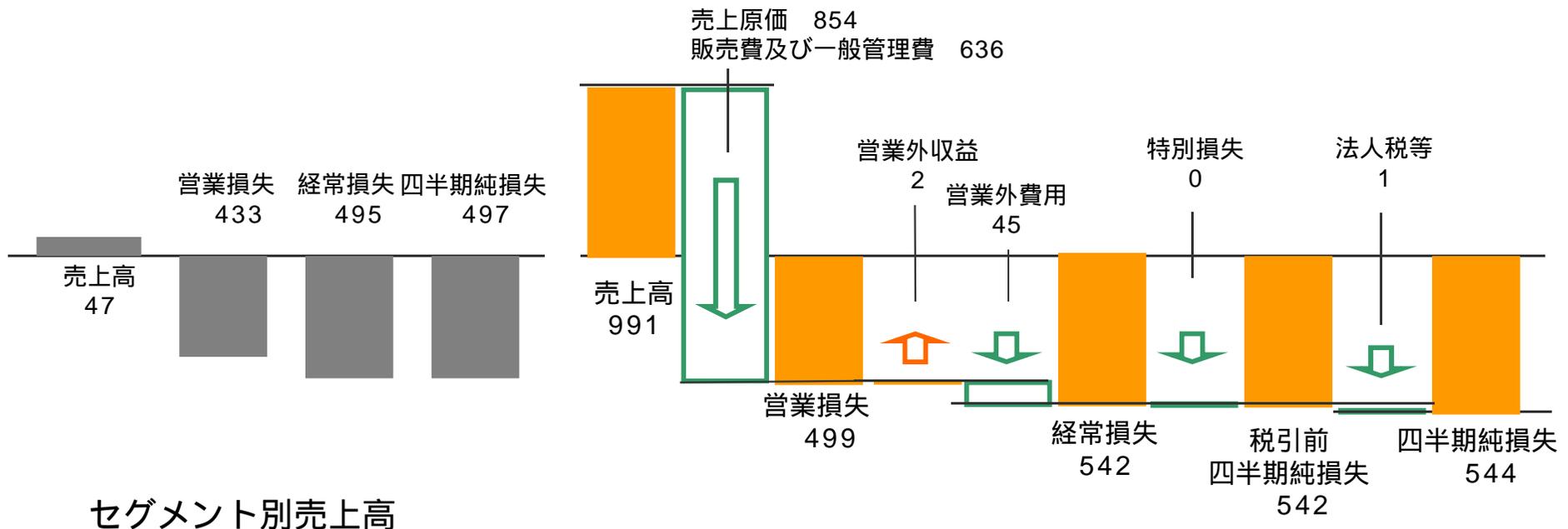
四半期純損失の発生

- ・ 上期竣工物件なし
- ・ 進行中P J やリノベーション事業の先行経費が発生

(単位：百万円)

前第2四半期 (2012.4.1-2012.9.30)

当第2四半期 (2013.4.1-2013.9.30)



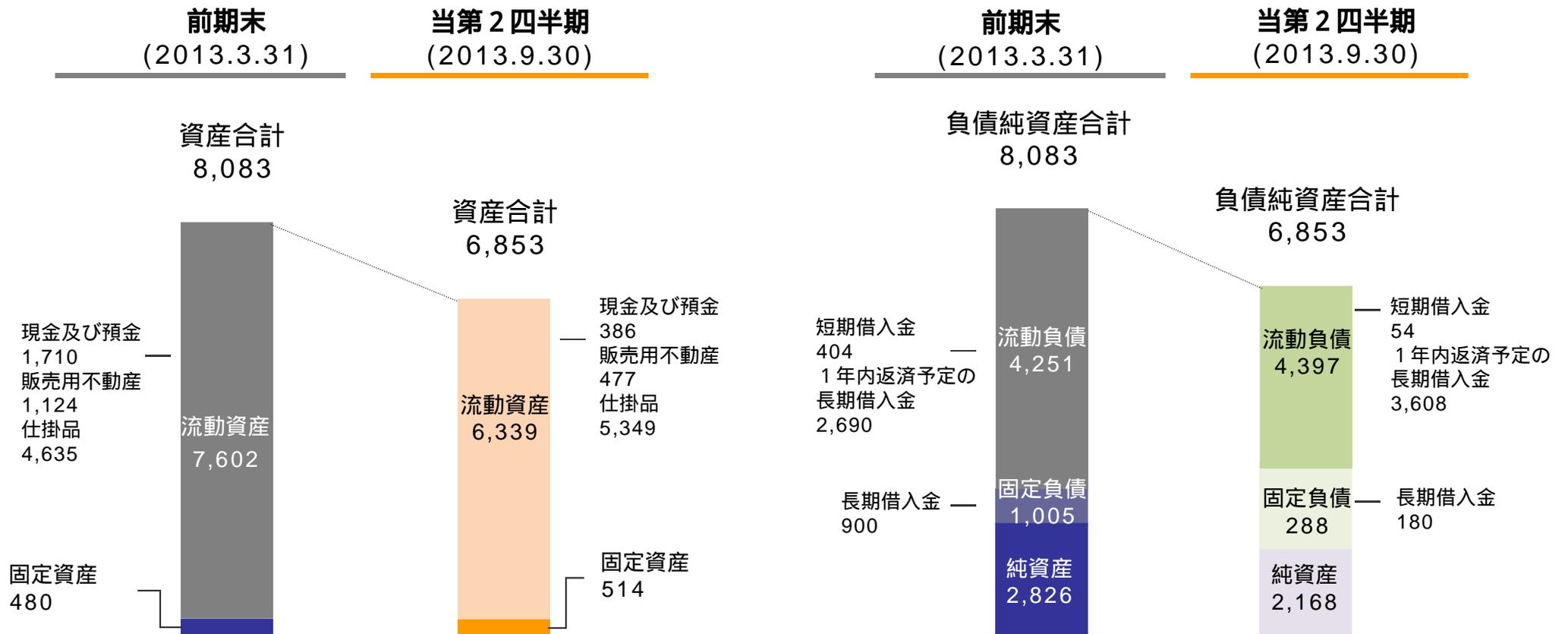
売上高	前第2四半期	当第2四半期
不動産販売	-	851
その他の事業	47	139

2-4 貸借対照表

総資産の減少

- ・ 四半期純損失の発生
- ・ 買掛金支払いによる現金及び預金の減少

(単位：百万円)

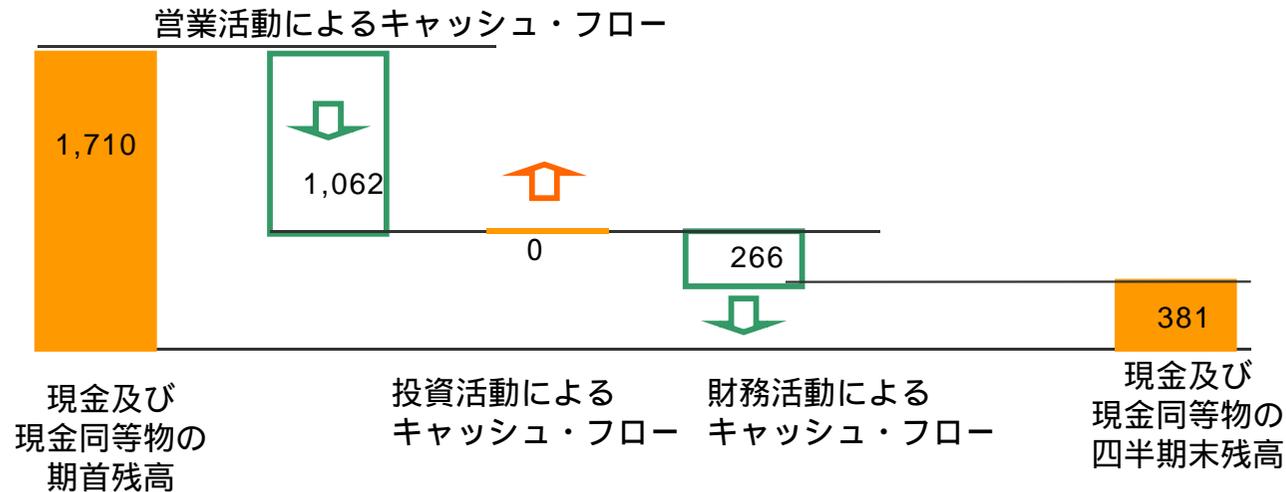


2-5 キャッシュ・フロー計算書

現金及び現金同等物の増減額：13億2千8百万円の減少

(単位：百万円)

当第2四半期 (2013.4.1-2013.9.30)



主な要因

営業活動によるキャッシュ・フロー

仕掛品の増加 713百万円、仕入債務の減少 589百万円、
税引前四半期純損失 542百万円

財務活動によるキャッシュ・フロー

短期借入金の返済 350百万円

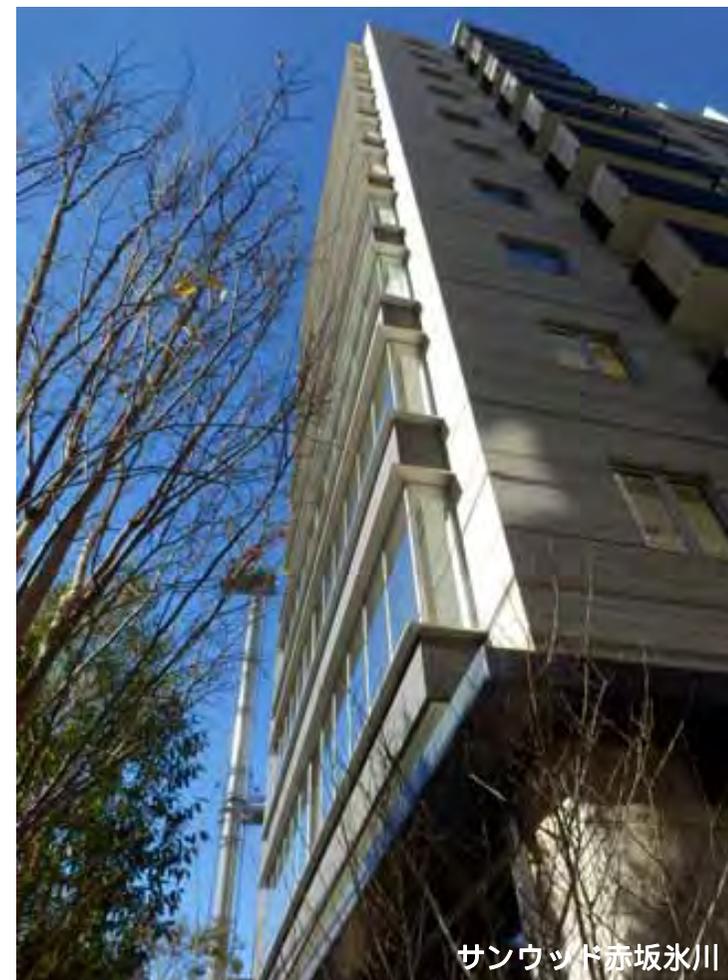
3. 今後の見通し

3-1 2014年3月期 通期業績のポイント

業績見通し 売上高90億円 当期純利益2億円

- ・「サンウッド赤坂氷川」
- ・「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」
- ・リノベーション売上
- ・リフォーム、仲介事業等による売上 等

下期竣工・引渡し予定



サンウッド赤坂氷川

総資産の増加

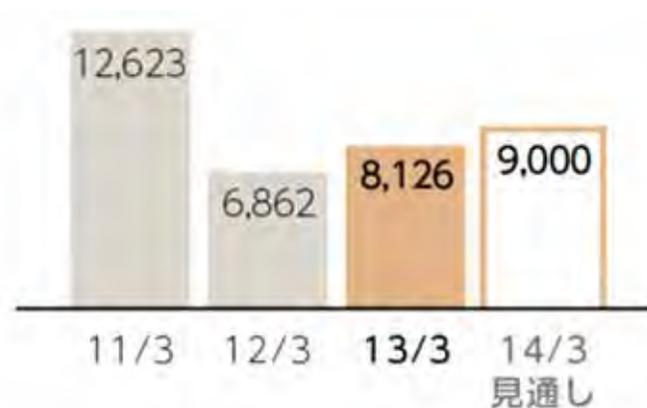
- ・新規事業用地の取得により、仕掛品・借入金の増加
- ・賃貸用店舗（桜新町）の稼働
- ・新株式の発行による資本金の増加（P20参照）

3-2 2014年3月期 業績見通し

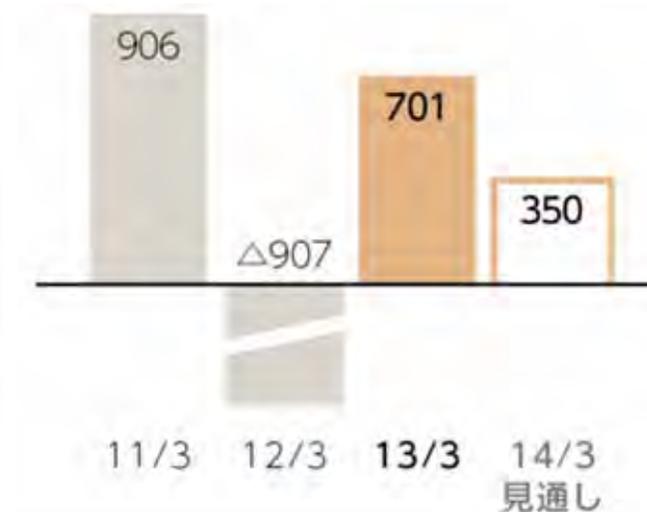
(単位：百万円)

	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	9,000	10.7%
営業利益/損失	701	350	50.1%
経常利益/損失	567	220	61.2%
当期純利益/損失	407	200	50.9%

売上高



営業利益



3-3 業務資本提携

2013年11月5日 株式会社タカラレーベンと業務資本提携を締結



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 村山 義男
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	4,819百万円
売上高	64,907百万円 (2013年3月期連結)
従業員数	219名 (2013年3月末)

首都圏郊外において新築分譲マンション「レーベン」シリーズの企画・開発・販売
太陽光発電マンションやメガソーラー事業など再生可能エネルギーを活用した事業を展開



3-3 業務資本提携 < 業務提携の内容 >

成長戦略へのパートナーシップ

相互の経営及び事業の独立性・自主性を尊重しながら、以下業務について協力する

- ・ 商品企画、マーケティング情報の共有 ノウハウの共有
- ・ 共同事業の開発、開発・販売協力 事業拡大、競争力向上
- ・ 取引先の紹介や共同発注等 コスト削減

	サンウッド	タカラレーベン
ターゲット	二次取得者、高齡富裕層 DINKS、シングル 年収600万円～2000万円超	ファミリー層 年収400～600万円台
立地	東京都心部 成熟した住宅地 (地位、生活利便性) 駅から10分圏内	首都圏郊外、地方都市 住環境重視 (人気小学校・公園などに隣接) 駅から10分～15分

- ・ 従来のブランド・品質を維持した事業展開に加え、
東京都市部、神奈川県等の新規エリア・新商品を展開を目指す当社にとって、
株式会社タカラレーベンは**相互補完性の高い相手先**
- ・ 商品企画、マーケティング、コスト削減を図り、**事業強化**を目指す

3-3 業務資本提携

< 第三者割当増資の内容 >

手許流動性、財務体質の強化

- ・機動的な用地取得と有利な条件での資金調達取引先との交渉が可能となる
希薄化を伴うものの本第三者割当増資により分譲マンション事業の強化が図られ、結果として企業価値の向上につながるものと判断

発行株式	普通株式 100万株
発行価格	1株につき641円 (前日終値602円)
払込金額総額	641百万円
増加資本金	320百万円
払込期日	2013年11月27日
発行済株式総数	3,894,000株(割当前)

【割当後の大株主の状況】 9月30日現在の株主名簿を基準に作成
株式会社タカラレーベンは主要株主である筆頭株主へ

氏名又は名称	所有株式 (株)	議決権 比率	割当後所有 株式数(株)	割当後 議決権比率
株式会社タカラレーベン	-	-	1,000,000	20.79%
阿部 和広	160,000	4.20%	160,000	3.33%
佐々木 義実	148,000	3.88%	148,000	3.08%
ステートストリートバンクアンド トラストカンパニー505277	110,000	2.89%	110,000	2.29%
清水 克己	104,000	2.73%	104,000	2.16%

3-4 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

	12/3期	13/3期	14/3期 (予想)	14/3期 (予想：割当後 2)
1株あたり当期純 利益 / 損失 (円)	283.87	107.00	52.49	48.16
1株あたり 配当額 (円)	1,300	3,000	25	25
配当性向	-		47.6%	51.9%
配当利回り	2.80%		-	-

- (注) 1 . 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実施
2 . 新株式が発行された場合

3-5 今期以降の主な分譲予定物件

「サンウッド赤坂氷川」全30邸角住戸・免震構造採用

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：地下1階・地上11階建 免震構造

間取り：2LDK・3LDK

竣工：2013年10月

物件HP：<http://akasakahikawa.com/>

モデルルーム
公開中



「サンウッド中野上ノ原」希少な駅近の低層レジデンス

所在地：東京都中野区東中野2丁目

交通：JR中央・総武線「東中野」駅 徒歩4分
都営大江戸線「東中野」駅 徒歩3分
東京メトロ東西線「落合」駅 徒歩10分

総戸数：22戸

規模：地上3階

間取り：1LDK～3LDK

竣工：2013年10月

物件HP：<http://sunwood.jp/nakano/>

モデルルーム
公開中



3-5 今期以降の主な分譲予定物件

「サンウッド三田綱町」 麻布十番を楽しみ尽くす

所在地：東京都港区三田2丁目

交通：東京メトロ南北線「白金高輪」駅、
都営三田線「白金高輪」駅 徒歩9分
東京メトロ南北線「麻布十番」駅 徒歩10分
都営大江戸線「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月下旬（予定）

物件HP：<http://sunwood.jp/mita/>

モデルルーム
公開中



「サンウッド桜新町」

サザエさん通り沿い、30年ぶりの登場

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月中旬（予定）

物件HP：<http://sunwood.jp/sakura/>

モデルルーム
公開中



3-5 今期以降の主な分譲予定物件

「サンウッド学芸大学テラス」

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 徒歩12分

JR山手線「目黒」駅 バス10分

「清水」停留所 徒歩3分

総戸数：17戸 規模：地上5階建

間取り：1LDK～3LDK

竣工：2013年11月下旬（予定）

物件HP：<http://sunwood.jp/gakugeidaigaku/>

事前案内会
開催中



「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

JR中央線「国立」駅 バス約3分

「国立高校前」停留所 徒歩2分

総戸数：30戸 規模：地上6階建

間取り：2LDK+S～4LDK

竣工：2014年5月中旬（予定）

物件HP：<http://sunwood.jp/kunitachi/>

モデルルーム
公開中



3-5 今期以降の主な分譲予定物件

「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18番3他

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
東京メトロ日比谷線「恵比寿」駅 徒歩12分
JR山手線「渋谷」駅 徒歩13分

総戸数：23戸 規模：地下1階・地上4階建

間取り：2LDK～3LDK

竣工：2014年12月下旬（予定）

物件HP：<http://sunwood.jp/daikanyama/>

モデルルーム
公開中



「(仮称)大磯プロジェクト」

所在地：神奈川県中郡大磯町東小磯

最寄駅：東海道線・湘南新宿ライン
「大磯」駅 徒歩11分

敷地面積：約5,500m²

竣工：2014年（予定）

「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

敷地面積：約1,100m²

竣工：2015年（予定）



4 . 当社について



4-1 会社概要

2013年9月30日時点

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	63名			
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	3,894,000株（内自己株式83,800株）			
主要株主 (2013.9.30現在)	阿部 和広	4.1%	清水 克己	2.7%
	佐々木 義実	3.8%	澤田 正憲	2.7%
	ステートストリートバンクアンドトラ ストカンパニー 505277		中島 正章	2.6%
		2.8%		

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



Order made Plus



Ecology



Security Guard



Customer Service

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

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

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

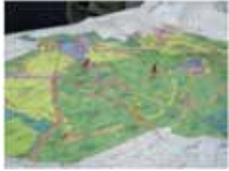
4. 防犯・防災

毎日を安心・安全に暮らせる
防犯・防災への配慮

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 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などを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) 購入者イベント
(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は負いません。