



第25回 定時株主総会 招集ご通知添付書類

# 2020年度 事業報告

2020年4月1日～2021年3月31日

株式会社サンウッド

証券コード 8903

# 事業報告 (2020年4月1日から2021年3月31日まで)

## 1 会社の現況

### (1) 当事業年度の事業の状況

#### ① 事業の経過及び成果

当事業年度の経営成績は、売上高14,419百万円（前期比21.3%増）、営業利益855百万円（前期比0.7%増）、経常利益687百万円（前期比5.2%増）、当期純利益593百万円（前期比29.9%増）となりました。

新型コロナウイルスの感染拡大により、当社は、期初から5月末まで新築分譲マンションの全モデルルーム閉鎖及び全社員の在宅型テレワーク等の対策を実施し、新規の販売活動を一時停止するなど、先行不透明なスタートではありましたが、6月以降、感染予防対策を講じたうえで販売活動を再開したところ、当社の強みである都心部での良質な住宅を求める動きが活発となり、新築分譲マンションを中心に販売が好調に推移しました。また、第4四半期においては、2度目の緊急事態宣言下ではあったものの、不動産の新規販売ペースが衰えず、1月に上方修正した計画をさらに上回り、売上高及び利益は、リーマンショック以降における過去最高業績を2年連続で更新いたしました。

新築分譲マンションでは、等価交換事業である「サンウッド広尾」を竣工し、一部住戸の引渡しを行い売上を計上しました。また、一棟収益物件である「千石プロジェクト」及び「WHARF恵比寿アネックス」等の引渡し、当初事業用地として取得した「玉川田園調布プロジェクト」を市場動向を鑑み販売したことで、売上を計上しました。加えて、リノベーション事業においても過去最高のセグメント業績を達成したことから、売上高は大きく増加しました。

売上総利益率は15.8%となり、前期比で3.5ポイント減少しました。前期は商業ビル「WHARFシリーズ」の利益率が特に高かったため、相対的に減少したことが主な要因であります。

販売費及び一般管理費は、1,416百万円（前期比1.9%減）となりました。次期以降に竣工予定の「サンウッド錦糸町フラッツ」及び「サンウッド神楽坂」の本格的な営業活動の開始により広告宣伝費は増加した一方、一棟収益物件の販売に係る手数料が減少したことで、前期に比べ微減となりました。

販売面においては、当期は新型コロナウイルスの感染拡大による消費縮小の影響を懸念しておりましたが、完全予約制やオンライン相談等の感染予防対策を講じたうえで販売活動を行い、「サンウッド広尾」や「サンウッド神楽坂」等の当社の強みである都心部での良質な住宅を供給することで、在宅時間が増えた顧客のより良い住環境を求める需要と合致し、新築分譲マンションを中心に販売は好調に推移しました。

仕入面においては、新築分譲マンションとして「瀬田プロジェクト」、「元代々木町プロジェクト（共同事業）」、「本厚木プロジェクト（共同事業）」及び「西麻布プロジェクト」等の事業用地の取得を行いました。また、WHARFシリーズとして「銀座4丁目プロジェクト」及び「赤坂福吉町プロジェクト」の事業用地も取得し、仕入状況は順調であります。

	第24期 (2020年3月期)	第25期 (2021年3月期)	前期比	
	金額 (百万円)	金額 (百万円)	金額 (百万円)	増減率
売上高	11,883	14,419	2,535 増	21.3% 増
営業利益	849	855	5 増	0.7% 増
経常利益	654	687	33 増	5.2% 増
当期純利益	456	593	136 増	29.9% 増

セグメントの業績は次のとおりであります。

また、各セグメントのセグメント利益は、売上総利益ベースの数値であります。

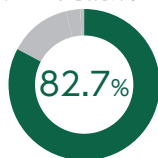
## 不動産開発事業

### <主要な事業内容>

新築分譲マンション「サンウッドシリーズ」及び  
一棟収益物件「WHARFシリーズ」等の企画開発及び販売

売上高  
**11,930**百万円  
(前期比17.3%増)

売上高構成比



主要セグメントである不動産開発事業は、売上高は11,930百万円（前期比17.3%増）、セグメント利益は1,761百万円（前期比6.6%減）となりました。新築分譲マンションにおいては、6月に竣工した「サンウッド広尾」、3月に竣工した「ブランズ代々木参宮橋（共同事業）」に加え、前事業年度に竣工した「サンウッド阿佐ヶ谷」等の一部住戸を引渡し、売上を計上しました。さらに、一棟収益物件である「千石プロジェクト」及び「WHARF恵比寿アネックス」等の引渡し、また、当初事業用地として取得した「玉川田園調布プロジェクト」を販売し、売上を計上しました。上記の結果、前期に比べ増収となった一方、前期は商業ビル「WHARFシリーズ」の利益率が特に高かったため、減益となりました。不動産開発事業は2期連続で売上高10,000百万円超を達成しました。

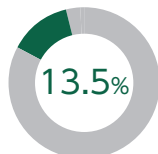
## リノベーション事業

### <主要な事業内容>

中古マンションの取得・改修・販売

売上高  
**1,949**百万円  
(前期比59.5%増)

売上高構成比



リノベーション事業は、売上高1,949百万円（前期比59.5%増）、セグメント利益は232百万円（前期比114.7%増）となり、大幅な増収増益となりました。前期より在庫回転率を重視した販売期間短縮を目指す戦略へ転換し、前期はこの移行期間であったため、保有期間長期化在庫を販売したことで利益率の低下がありました。当期は新戦略の目論見通りに販売が進捗し、特に利益面は改善され、大幅な増益となっております。高価格帯の物件への取組みも好調に進捗し、当事業の開始より8年目となりましたが、在宅勤務の強化を契機とした住宅取得の機運の高まりも相まって、過去最高のセグメント業績を達成しました。

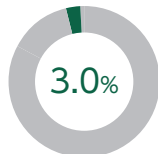
## 賃貸事業

### <主要な事業内容>

将来の開発予定地として購入した賃貸中の収益物件及び賃貸住宅等の賃貸

売上高  
**432**百万円  
(前期比14.8%増)

売上高構成比



賃貸事業は、売上高は432百万円（前期比14.8%増）、セグメント利益は249百万円（前期比3.2%減）となりました。当事業はセグメント資産の取得や売却及び開発の開始により、売上高及びセグメント利益は増減しますが、現在保有中の物件の稼働率は引き続き好調に推移しており、安定的な収益を確保しております。前期に比べ、将来の事業用地としての「国立プロジェクト」や「西麻布プロジェクト」等のセグメント資産が増加したことで増収となりましたが、セグメント利益は修繕工事等の実施により減価償却費等が増加し、減益となりました。

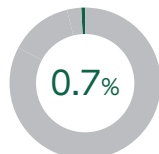
## その他の事業

### <主要な事業内容>

マンション等のリフォーム、仲介等

売上高  
**105**百万円  
(前期比5.2%減)

売上高構成比



リフォーム、仲介等のその他に含まれる事業の売上高は105百万円（前期比5.2%減）、セグメント利益は28百万円（前期比33.8%減）となりました。「サンウッド広尾」の竣工に伴い、設計変更工事の売上が増加しましたが、利益率の高い仲介事業の手数料収入が減少したことで、減収減益となりました。

事業別売上状況は、次のとおりであります。

区 分	第24期 (2020年3月期)		第25期 (当事業年度) (2021年3月期)		前事業年度比	
	金 額	構成比	金 額	構成比	金 額	増減率
	千円	%	千円	%	千円	%
不動産開発事業	10,172,646	85.6	11,930,789	82.7	1,758,143	17.3
リノベーション事業	1,222,366	10.3	1,949,519	13.5	727,153	59.5
賃 貸 事 業	377,213	3.2	432,913	3.0	55,699	14.8
そ の 他 の 事 業	111,666	0.9	105,845	0.7	△5,821	△5.2
合 計	11,883,893	100.0	14,419,068	100.0	2,535,174	21.3

### ② 設備投資の状況

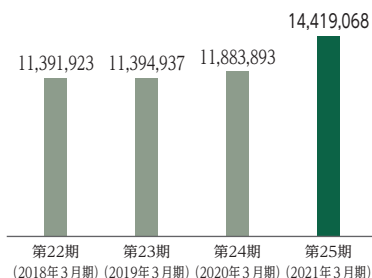
該当事項はありません。

### ③ 資金調達の状況

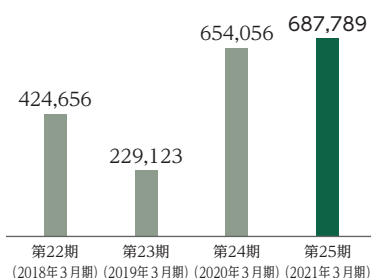
新規プロジェクトのため、金融機関からの借入により、資金調達を行いました。

## (2) 財産及び損益の状況

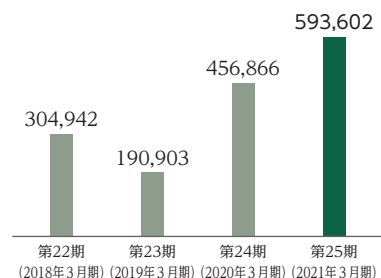
売上高 (単位：千円)



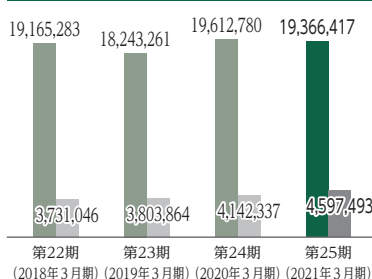
経常利益 (単位：千円)



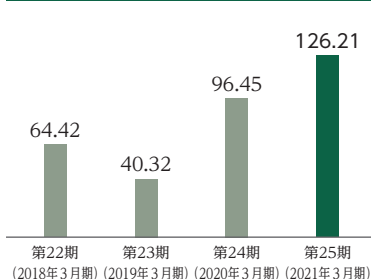
当期純利益 (単位：千円)



総資産/純資産 (単位：千円)



1株当たり当期純利益 (単位：円)



1株当たり純資産 (単位：円)



	第22期 (2018年3月期)	第23期 (2019年3月期)	第24期 (2020年3月期)	第25期 (当事業年度) (2021年3月期)
売上高 (千円)	11,391,923	11,394,937	11,883,893	14,419,068
経常利益 (千円)	424,656	229,123	654,056	687,789
当期純利益 (千円)	304,942	190,903	456,866	593,602
1株当たり当期純利益 (円)	64.42	40.32	96.45	126.21
総資産 (千円)	19,165,283	18,243,261	19,612,780	19,366,417
純資産 (千円)	3,731,046	3,803,864	4,142,337	4,597,493
1株当たり純資産額 (円)	785.21	800.50	871.96	977.37
1株当たり配当額 (円)	25	25	25	30

### (3) 重要な親会社及び子会社の状況

#### ① 親会社の状況

該当事項はありません。

#### ② 重要な子会社の状況

該当事項はありません。

### (4) 対処すべき課題

当社は、「ブランドポリシー“上質な暮らしを仕立てる”」に則った基本性能の高い住まい」の供給に注力しています。さらに、中長期戦略である「売上規模の拡大」「収益力の強化」「顧客満足度の向上」を実現するために、以下の取り組みを推進してまいります。

#### ① 事業用地の積極的な取得

東京都内のマンション事業用地の取得競争は激しく、高値で取引されることも散見されることから、事業用地の選別にはより一層の見極めを図る必要があります。そのため、事業用地の取得におきましては、取引先との関係をより強化して独自情報に基づく相対取引を増加させております。また、商品構成、物件規模、エリアなどを柔軟に拡大しながら、積極的に事業用地を取得することで、安定的かつ持続的なマンション供給に努めてまいります。

#### ② 原価管理の強化

東京オリンピック開催決定以降、建築需要が増加したことで、労働者不足及び建材の高騰を背景に建築費が依然として上昇傾向にあります。発注方法や工程管理を工夫すること、及び当社スタッフによる技術提案やメーカーとの直接取引を行うなど、品質を維持しながら継続的な原価削減を図ります。

#### ③ 商品企画・サービスの強化

当社は創業以来、高いプライバシー性の確保と設計変更対応「オーダーメイドプラス」に取り組んでまいりました。これらの快適性向上のための商品企画は、高い基本性能を確保してこそ実現可能となります。今後も物件の基本性能を強化して商品力を向上させるとともに、お客さまの声を商品企画・サービスに活用して付加価値の高い住宅を提供してまいります。また、「サンウッドオーナーズ倶楽部」の専用サイトを設けることで、ご入居後のご相談にも様々なご提案ができるような取り組みも行っていきます。

#### ④ 物件規模分散による経営の安定化

新築分譲マンションでは、事業用地を取得してから売上計上するまでには中小型物件でも約2年の期間を要し、開発期間中の経済環境の変化等により、当初想定した利益計画に支障が生じる場合があります。

大型物件は売上規模の拡大に寄与し利益率も高くなる傾向があるものの、完成までに長期間を要するため、開発期間中の経済環境の変化等によるリスクは高まります。また、完成までの数年間は多額の先行経費が発生するため、完成前の事業年度の利益に与える影響が大きくなる傾向があります。一方、中小型物件は売上までの計上期間が短いことから経済環境の影響は小さく、売上の安定化に繋がりますが、販売管理費の割合が高くなる傾向があります。

このため、当社では大型物件は共同事業を中心に検討しリスクを極小化するとともに、中小型物件は自社単独で積極的に開発することで物件規模を分散し、両者を組み合わせて経営の安定化を図りながら、事業の拡大を目指します。

### ⑤ 安定収益の確保

当社は、不動産開発事業が売上高の概ね8～9割を占めるため、その他の事業の拡大を図る必要があると考えております。新築マンションと比較して短期間で資金が回転するため経済環境変化に伴うリスクが小さいリノベーション事業の規模拡大や、仲介やリフォーム等の周辺事業や住宅購入に付随するサービス拡大による収益確保に取り組んでいます。さらに、将来の良質な事業用地になり得る既存建物一棟を取得し、開発計画中の一定期間は賃借人が入居していることで安定的な賃料収入を享受しつつ、不動産の利用価値最大化を狙った再開発やリノベーション、等価交換事業等を行ってまいります。このような資産保有も検討しながら、その他の事業による収益拡大にも努めてまいります。

### ⑥ 新型コロナウイルス感染症への対策

新型コロナウイルス感染症の世界的な感染拡大により、不動産業界においても先行きが不透明な状況となっております。当社の不動産仕入れに係る資金調達に関しては、事業に滞りがないよう、金融機関との対話及び交渉をより強化してまいります。また、個人消費の停滞による需要の減少の可能性も視野に、状況に応じた開発計画、商品企画に一層注力いたします。

## (5) 主要な事業内容 (2021年3月31日現在)

当社は、主に東京都心部を中心とする首都圏エリアにおいて、新築分譲マンション等の企画開発及び販売を行っております。また、関連事業としてマンションを中心としたリノベーション、賃貸、リフォーム、仲介事業等を行っております。

現在の主要な事業は、以下のとおりであります。

事業区分	事業内容
不動産開発事業	新築分譲マンション「サンウッドシリーズ」及び一棟収益物件「WHARFシリーズ」等の企画開発及び販売
リノベーション事業	中古マンションの取得・改修・販売
賃貸事業	将来の開発予定地として購入した賃貸中の収益物件及び賃貸住宅等の賃貸
その他の事業	マンション等のリフォーム、仲介等



(6) 主要な営業所及び工場 (2021年3月31日現在)

本 社 東京都港区虎ノ門三丁目2番2号

(7) 従業員の状況 (2021年3月31日現在)

従業員数	前事業年度末比増減	平均年齢	平均勤続年数
57名	5名増	41.6歳	10.7年

(注) 従業員数は、就業員数であり、休職者を含んでおりません。

(8) 主要な借入先の状況 (2021年3月31日現在)

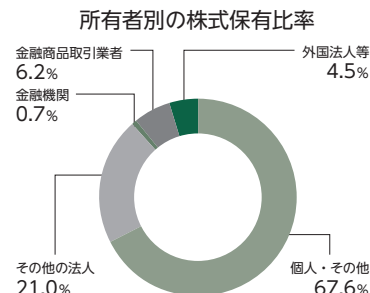
借入先	借入額
朝 日 信 用 金 庫	2,090百万円
株 式 会 社 関 西 み ら い 銀 行	1,606
株 式 会 社 東 日 本 銀 行	1,497
株 式 会 社 り そ な 銀 行	1,000
株 式 会 社 三 菱 U F J 銀 行	933

(9) その他会社の現況に関する重要な事項

該当事項はありません。

## 2 株式の状況 (2021年3月31日現在)

- (1) 発行可能株式総数 18,000,000株
- (2) 発行済株式の総数 4,894,000株
- (3) 株主数 4,515名
- (4) 大株主 (上位10名)



株主名	持株数	持株比率
株式会社タカラレーベン	1,000,000株	21.31%
佐々木 義実	148,000	3.15
澤田 正憲	144,000	3.07
S I X S I S L T D .	134,300	2.86
a u カ ブ コ ム 証 券 株 式 会 社	128,500	2.74
中 島 正 章	100,000	2.13
土 屋 一 延	55,000	1.17
須 山 隆 弘	52,500	1.12
川 村 正 之	50,800	1.08
む さ し 証 券 株 式 会 社	44,500	0.95

- (注) 1. 当社は、自己株式を200,849株保有しておりますが、上記大株主からは除外しております。  
 2. 持株比率は、自己株式を控除して計算しております。

### 3 新株予約権等の状況

(1) 当社役員が保有している職務執行の対価として交付された新株予約権等の状況 (2021年3月31日現在)

		2005年6月29日 定時株主総会決議 (2005年ストック・オプション)	2008年6月25日 定時株主総会決議 (2008年ストック・オプション)
新株予約権の数		40個	100個
新株予約権の目的となる株式の種類と数		普通株式 4,000株 (新株予約権1個につき 100株)	普通株式 10,000株 (新株予約権1個につき 100株)
新株予約権の払込金額		新株予約権と引換えに払い込みは要しない	新株予約権と引換えに払い込みは要しない
新株予約権の行使に際して出資される財産の価額		新株予約権1個当たり 100円 (1株当たり 1円)	新株予約権1個当たり 100円 (1株当たり 1円)
権利行使期間		2005年9月1日から 2025年6月29日まで	2008年8月26日から 2028年6月25日まで
行使の条件		(注)	(注)
役員 保有 状況	取締役 (社外取締役を除く)	新株予約権の数 40個 目的となる株式数 4,000株 保有者数 2名	新株予約権の数 100個 目的となる株式数 10,000株 保有者数 2名

- (注) 1. 新株予約権者は、原則として当社の取締役の地位を喪失した日の翌日から新株予約権を行使できるものとする。ただし、当社取締役会において相当の理由があると判断した場合は、取締役在任中の権利行使を認めるものとする。
2. 各新株予約権1個当たりの一部行使はできないものとする。
3. その他の権利行使の条件は、取締役会決議に基づき、当社と対象者との間で締結した「新株予約権割当契約」の定めるところによる。
4. 2013年4月1日付で行った1株を100株とする株式分割により、「新株予約権の目的となる株式の種類と数」及び「新株予約権の行使に際して出資される財産の価額」が調整されております。

## (2) その他新株予約権に関する重要な事項

	2016年10月21日取締役会決議 (第4回新株予約権)	
新株予約権の数		1,537個
新株予約権の目的となる株式の種類と数	普通株式 (新株予約権1個につき)	153,700株 100株)
新株予約権の払込金額	新株予約権1個当たり (1株当たり)	1,500円 15円)
新株予約権の行使に際して出資される財産の価額	新株予約権1個当たり (1株当たり)	50,500円 505円)
権利行使期間	2018年7月1日から 2023年11月29日まで	
行使の条件	(注)	
保有状況	当社取締役及び従業員	45名

- (注) 1. 本新株予約権者は、2018年3月期から2023年3月期の当社の有価証券報告書に記載される損益計算書(連結損益計算書を作成している場合、連結損益計算書)における営業利益が下記(a)及び(b)に掲げる条件を満たしている場合、各新株予約権者に割り当てられた本新株予約権のうち、それぞれに掲げる割合(以下、「行使可能割合」という。)の個数を限度として、本新株予約権を行使することができる。ただし、行使可能な本新株予約権の数に1個未満の端数が生じる場合には、これを切り捨てた数とし、国際財務報告基準の適用等により参照すべき項目の概念に重要な変更があった場合には、別途参照すべき指標を取締役会で定めるものとする。
- (a) 2018年3月期における営業利益が400百万円を超過した場合  
行使可能割合：50%
- (b) 2018年3月期から2023年3月期のいずれかの期における営業利益が1,000百万円を超過した場合  
行使可能割合：100%
2. 新株予約権者は、新株予約権の権利行使時においても、当社または当社関係会社の取締役、監査役または従業員であることを要する。ただし、任期満了による退任、定年退職、その他正当な理由があると取締役会が認めた場合は、この限りではない。
3. 新株予約権者の相続人による本新株予約権の行使は認めない。
4. 本新株予約権の行使によって、当社の発行済株式総数が当該時点における授權株式数を超過することとなるときは、当該本新株予約権の行使を行うことはできない。
5. 各本新株予約権1個未満の行使を行うことはできない。

## 4 会社役員 の 状況

### (1) 取締役及び監査役の状況 (2021年3月31日現在)

地 位	ふりがな 氏 名	担当及び重要な兼職の状況
代表取締役社長	ささき よしみ 佐々木 義 実	—
取 締 役	くら まし じん 倉 増 晋	建 築 本 部 長
取 締 役	さわ だ まさ のり 澤 田 正 憲	管 理 本 部 長
取 締 役	みず の こう へい 水 野 公 平	株式会社タカラレーベン 上席執行役員
常 勤 監 査 役	いし かわ まさ ひろ 石 川 正 博	—
監 査 役	いわ もと やす ひろ 岩 本 康 博	ラーネッド総合法律事務所 弁護士
監 査 役	やぎ はし やす ひと 八木橋 泰 仁	税理士法人ファシオ・コンサルティング 代表社員

- (注) 1. 取締役水野公平氏は社外取締役であります。  
 2. 監査役岩本康博氏及び監査役八木橋泰仁氏は社外監査役であります。  
 3. 常勤監査役石川正博氏は、長年にわたり当社の監査室長として内部監査に携わってきた経験があります。  
 4. 監査役八木橋泰仁氏は、税理士の資格を有しており、財務及び会計に関する相当程度の知見を有しております。  
 5. 2020年6月22日開催の第24回定時株主総会終結の時をもって、手島芳貴氏は取締役を辞任いたしました。  
 6. 当社は、監査役岩本康博氏及び監査役八木橋泰仁氏を東京証券取引所の定めに基づく独立役員として届け出ております。

### (2) 責任限定契約の内容の概要

当社と社外取締役水野公平氏、社外監査役岩本康博氏及び社外監査役八木橋泰仁氏の各氏は、会社法第427条第1項の規定に基づき、同法第423条第1項の損害賠償責任を限定する契約を締結しております。当該契約に基づく損害賠償責任の限度額は、法令が定める最低責任限度額としております。

### (3) 役員等賠償責任保険の内容の概要等

当社は、会社法第430条の3第1項に規定する役員等賠償責任保険契約を保険会社との間で締結しております。当該保険契約の被保険者の範囲は役員等であり、被保険者は保険料を負担しておりません。

当該保険契約により被保険者がその職務の執行に起因して保険期間中に損害賠償請求された場合の損害賠償金及び争訟費用等が当該保険にて補填されます。

ただし、被保険者の職務の執行の適正性が損なわれないようにするため、犯罪行為に起因する損害賠償請求、その他法令に違反することを被保険者が認識しながら起こった行為に起因する損害賠償請求、他の被保険者又は記名法人からなされた損害賠償請求の場合には補填の対象としないこととしております。

### (4) 取締役及び監査役の報酬等の額

#### ① 役員報酬等の内容の決定に関する方針等

各取締役の報酬は、取締役会にて役員報酬制度の基本方針に基づく審議を行った上で、取締役会の決議により代表取締役社長佐々木義実に一任され、報酬限度額の範囲内において決定しております。当事業年度の報酬については、2020年6月22日開催の取締役会において審議の上、取締役会決議により一任された代表取締役社長佐々木義実が最終決定いたしました。また、取締役会は、当事業年度に係る取締役の個人別の報酬等について、報酬等の内容の決定方法及び決定された報酬等の内容が、当社内規による役員報酬制度の基本方針と整合していることを確認しており、当該決定方針に沿うものであると判断しております。

監査役の報酬については、報酬限度額の範囲内において、監査役の協議によって適切に決定しております。

取締役の報酬等の内容に係る決定方針の内容は以下のとおりです。

#### (a) 役員報酬制度の基本方針

当社の役員報酬制度の基本方針は以下のとおり定めております。

- ・優秀な人材を当社の経営陣として確保することができる報酬内容とする。
- ・株主及び従業員に対する説明責任を果たしうる公正かつ合理性の高い報酬内容とする。
- ・経営陣を一つのチームと考え、個人別の業績評価を行わず、会社全体の利益に基づく報酬体系とする。
- ・業績及び企業価値拡大のインセンティブとして業績連動報酬及び株式報酬を取り入れるが、企業規模及び事業環境を鑑みて、過度な業績連動とならぬよう一定の配慮を行う。

#### (b) 取締役（社外取締役を除く）の報酬

取締役の報酬は、i) 基本報酬、ii) 業績連動賞与、iii) 中長期インセンティブ で構成しております。また、退職慰労金制度は設定しておりません。

その詳細は以下のとおりです。

##### i) 基本報酬

基本報酬は、イ) 基礎部分、ロ) 業績貢献部分、ハ) その他の部分 によって構成しております。

イ) 基礎部分は、個人別の報酬は、役職等による報酬テーブルを定めております。

ロ) 業績貢献部分は、前期実績及び当期計画の営業利益が一定水準を超過した場合に追加支給額を決定しております。現在、中期経営計画で目標としている営業利益の金額等を考慮し、営業利益400百万円を基準とし、

その超過度合に応じて支給しております（前期実績は営業利益849百万円）。

ハ) その他の部分は、その他特別に考慮すべき事項がある場合に増減するものです。

上記3点に基づき年間基本報酬額を決定し、12等分した金額を毎月定額にて支給しております。

ii) 業績連動賞与

業績連動賞与は、業績が特に好調であった場合に株主総会の決議を経て支給するものであります。2010年3月期以降は、業績連動賞与の支給は行っておりませんが、将来的に業績が一定水準以上となった場合には、支給する場合があります。

iii) 中長期インセンティブ

中長期のインセンティブとして新株予約権（ストック・オプション）を不定期に付与しております。取締役がより一層意欲及び士気を向上させ、中長期的な当社の業績及び企業価値拡大を目指すことを目的としています。現在付与されている新株予約権につきましては、「3 新株予約権等の状況」に記載しております。

(c) 取締役（社外取締役を除く）の業績連動報酬の割合

直近に業績連動賞与を支給していないことから、総額に対する業績連動報酬の割合は、当期実績20.5%と極めて小さくなっています。今後、中期経営計画達成時の報酬体系を念頭に、固定報酬と変動報酬の最適な割合の検討を進めてまいります。

(d) 社外取締役及び監査役の報酬

社外取締役及び監査役の報酬は独立した立場という観点から、固定報酬のみで構成しております。なお、現在社外取締役に対しては報酬を支給しておりませんが、将来的に状況の変化が生じた場合には、支給する可能性があります。また、業績連動賞与および中長期インセンティブの対象者には含まれておりません。

(e) 取締役の個人別の報酬等の決定に係る委任に関する事項

取締役会は、代表取締役佐々木義実に対し各取締役の基本報酬の額の決定を委任しております。委任した理由は、個人別の業績評価を行わず会社全体の利益に基づく報酬体系であり、当社内規による役員報酬制度の基本方針に沿った配分としていることから、各取締役個人の報酬等に恣意性が介在しないと判断したためであります。なお、委任された内容の決定にあたっては、事前に取締役会がその妥当性等について確認しております。

## ② 当事業年度に係る報酬等の総額等

区 分	報酬等の総額 (百万円)	報酬等の種類別の総額 (百万円)			対象となる役員 の員数 (名)
		固定報酬	業績連動報酬	株式報酬	
取 締 役 (うち社外取締役)	87 (-)	69 (-)	18 (-)	- (-)	3 (-)
監 査 役 (うち社外監査役)	12 (4)	12 (4)	- (-)	- (-)	3 (2)
合 計 (うち社外役員)	100 (4)	82 (4)	18 (-)	- (-)	6 (2)

(注) 1. 使用人兼務取締役の使用人分給とは支給しておりません。

2. 当事業年度末日現在の取締役は4名（うち社外取締役は1名）、監査役は3名（うち社外監査役は2名）であります。上記の取締役の員数と相違しておりますのは、無報酬の社外取締役が2名（うち1名は2020年6月22日定時株主総会で退任）存在しているためであります。

3. 業績連動報酬に係る業績指標等については、上記「①役員報酬等の内容の決定に関する方針等（b）取締役（社外取締役を除く）の報酬」に記載しております。
4. 取締役の報酬限度額は、2002年6月28日開催の第6回定時株主総会において年額150百万円以内（使用人分給与は含まない）と決議いただいております。当該株主総会終結時点の取締役の員数は7名（うち社外取締役は2名）です。
5. 監査役の報酬限度額は、2012年6月26日開催の第16回定時株主総会において年額25百万円以内と決議いただいております。当該株主総会終結時点の監査役の員数は3名です。

## (5) 社外役員に関する事項

### ① 他の法人等の重要な兼職の状況及び当社と当該他の法人等との関係

	他の法人等の重要な兼職の状況
取締役 水野公平	株式会社タカラレーベン 上席執行役員
監査役 岩本康博	ラーネッド総合法律事務所 弁護士
監査役 八木橋泰仁	税理士法人ファシオ・コンサルティング 代表社員

- (注) 1. 株式会社タカラレーベンは当社の大株主であり、当社は同社との間で業務資本提携契約を締結し、不動産開発及び販売の共同事業等の取引関係があります。
2. ラーネッド総合法律事務所は当社と法律顧問契約を締結しております。
3. 税理士法人ファシオ・コンサルティングは当社と税務顧問契約を締結しております。

### ② 当事業年度における主な活動状況

	出席状況及び発言状況
取締役 水野公平	2020年6月22日就任以降に開催された取締役会13回のうち8回に出席いたしました。株式会社タカラレーベンの上席執行役員として、特に不動産開発事業に関する豊富な経験と企業経営に関する幅広い見識に基づき、取締役会において有益な発言を適宜行っております。
監査役 岩本康博	当事業年度に開催された取締役会16回全てに、監査役会12回全てに出席いたしました。長年にわたる弁護士としての経験と知見から取締役会及び監査役会において適宜発言を行っております。
監査役 八木橋泰仁	当事業年度に開催された取締役会16回全てに、また、監査役会12回全てに出席いたしました。税理士としての専門的見地から取締役会及び監査役会において適宜発言を行っております。



## 5 会計監査人の状況

(1) 名称 監査法人A&Aパートナーズ

(2) 報酬等の額

当事業年度に係る会計監査人の報酬等の額	15百万円
当社が会計監査人に支払うべき金銭その他の財産上の利益の合計額	15

(注) 1. 当社と会計監査人との間の監査契約において、会社法に基づく監査と金融商品取引法に基づく監査の監査報酬等の額を区分しておらず、実質的にも区分できませんので、当事業年度に係る会計監査人の報酬等の額にはこれらの合計額を記載しております。

2. 監査役会は、会計監査人の監査計画の内容、会計監査の職務遂行状況及び報酬見積りの算出根拠等が適切であるかどうかについて必要な検証を行ったうえで、会計監査人の報酬等の額について同意の判断をいたしました。

(3) 会計監査人の解任または不再任の決定の方針

監査役会は、会計監査人の職務の執行に支障がある場合等、その必要があると判断した場合は、株主総会に提出する会計監査人の解任または不再任に関する議案の内容を決定いたします。

また、会計監査人が会社法第340条第1項各号に定める項目に該当すると認められる場合は、監査役全員の同意に基づき監査役会が、会計監査人を解任いたします。この場合、監査役会が選定した監査役は、解任後最初に招集される株主総会におきまして、会計監査人を解任した旨と解任の理由を報告いたします。

---

(注) 本事業報告中の記載金額は、表示単位未満の端数を切り捨てて表示しております。

# 計算書類

## 貸借対照表

(単位：千円)

科 目	第25期 2021年3月31日現在	(ご参考) 第24期 2020年3月31日現在
資産の部		
流動資産	15,535,085	15,698,523
現金及び預金	1,843,079	1,377,842
営業未収入金	157,829	6,073
販売用不動産	3,081,836	4,762,889
仕掛品	10,371,767	9,450,344
前払費用	63,924	51,379
その他	16,647	49,996
固定資産	3,831,332	3,914,257
有形固定資産	3,653,775	3,758,470
建物及び構築物	1,063,642	1,227,209
工具、器具及び備品	16,527	12,248
土地	2,571,640	2,464,775
その他	1,964	54,236
無形固定資産	12,108	9,324
ソフトウェア	11,671	8,887
その他	436	436
投資その他の資産	165,448	146,462
投資有価証券	5,500	5,500
長期前払費用	56,505	41,433
その他	103,443	99,529
資産合計	19,366,417	19,612,780

科 目	第25期 2021年3月31日現在	(ご参考) 第24期 2020年3月31日現在
負債の部		
流動負債	5,477,824	8,273,357
買掛金	73,581	68,685
短期借入金	564,916	2,141,990
1年内返済予定の長期借入金	3,527,684	3,139,938
1年内償還予定の社債	40,000	60,000
未払金	1,729	3,211
未払費用	77,958	63,953
未払法人税等	72,182	100,436
前受金	845,267	2,588,064
預り金	14,340	58,168
賞与引当金	52,195	47,741
その他	207,969	1,168
固定負債	9,291,098	7,197,085
社債	140,000	80,000
長期借入金	8,819,171	6,800,225
退職給付引当金	148,494	133,135
繰延税金負債	80,401	91,341
その他	103,030	92,381
負債合計	14,768,923	15,470,443
純資産の部		
株主資本	4,586,922	4,131,754
資本金	1,587,317	1,587,317
資本剰余金	1,433,811	1,433,811
資本準備金	936,117	936,117
その他資本剰余金	497,694	497,694
利益剰余金	1,687,003	1,211,862
その他利益剰余金	1,687,003	1,211,862
繰越利益剰余金	1,687,003	1,211,862
自己株式	△121,210	△101,237
新株予約権	10,571	10,583
純資産合計	4,597,493	4,142,337
負債・純資産合計	19,366,417	19,612,780

(注) 記載金額は、千円未満を切り捨てて表示しております。

## 損益計算書

(単位：千円)

科 目	第25期 2020年4月1日から 2021年3月31日まで	(ご参考) 第24期 2019年4月1日から 2020年3月31日まで
売上高	14,419,068	11,883,893
売上原価	12,147,508	9,590,504
売上総利益	2,271,559	2,293,389
販売費及び一般管理費	1,416,326	1,443,936
営業利益	855,233	849,453
営業外収益	24,335	2,943
受取利息	22	19
解約違約金収入	6,755	76
補助金収入	14,341	1,145
その他	3,215	1,702
営業外費用	191,778	198,340
支払利息	155,867	144,498
資金調達費用	33,544	53,132
社債利息	408	520
社債発行費	1,809	—
その他	148	188
経常利益	687,789	654,056
特別損失	278	5,608
固定資産除却損	278	5,608
税引前当期純利益	687,510	648,448
法人税、住民税及び事業税	104,847	100,240
法人税等調整額	△10,939	91,341
当期純利益	593,602	456,866

(注) 記載金額は、千円未満を切り捨てて表示しております。

## 株主資本等変動計算書

第25期（2020年4月1日から2021年3月31日まで）

（単位：千円）

	株主資本								新 予 約	株 権	純 資 産 計
	資本金	資本剰余金			利益剰余金		自己株式	株主資本 合 本 計			
		資本準備金	そ の 他 資本剰余金	資本剰余金 合 計	そ の 他 利益剰余金 繰越利益 剰 余 金	利益剰余金 合 計					
当期首残高	1,587,317	936,117	497,694	1,433,811	1,211,862	1,211,862	△101,237	4,131,754	10,583	4,142,337	
当期変動額											
剰余金の配当					△118,461	△118,461		△118,461		△118,461	
当期純利益					593,602	593,602		593,602		593,602	
自己株式の取得							△19,973	△19,973		△19,973	
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）									△12	△12	
当期変動額合計	-	-	-	-	475,141	475,141	△19,973	455,168	△12	455,156	
当期末残高	1,587,317	936,117	497,694	1,433,811	1,687,003	1,687,003	△121,210	4,586,922	10,571	4,597,493	

（注）記載金額は、千円未満を切り捨てて表示しております。

# 監査報告

## 計算書類に係る会計監査報告

### 独立監査人の監査報告書

2021年5月7日

株式会社サンウッド  
取締役会 御中

監査法人A&Aパートナーズ  
東京都中央区

指 定 社 員	公認会計士	木 間 久 幸 ㊞
業 務 執 行 社 員		
指 定 社 員	公認会計士	岡 賢 治 ㊞
業 務 執 行 社 員		

#### 監査意見

当監査法人は、会社法第436条第2項第1号の規定に基づき、株式会社サンウッドの2020年4月1日から2021年3月31日までの第25期事業年度の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び個別注記表並びにその附属明細書（以下「計算書類等」という。）について監査を行った。

当監査法人は、上記の計算書類等が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、当該計算書類等に係る期間の財産及び損益の状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

#### 監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「計算書類等の監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

#### 計算書類等に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算書類等を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない計算書類等を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

計算書類等を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき計算書類等を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監査役及び監査役会の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

### 計算書類等の監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての計算書類等に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から計算書類等に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、計算書類等の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・ 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・ 計算書類等の監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・ 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・ 経営者が継続企業を前提として計算書類等を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において計算書類等の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する計算書類等の注記事項が適切でない場合は、計算書類等に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・ 計算書類等の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた計算書類等の表示、構成及び内容、並びに計算書類等が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

### 利害関係

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

## 監査役会の監査報告

### 監 査 報 告 書

当監査役会は、2020年4月1日から2021年3月31日までの第25期事業年度の取締役の職務の執行に関して、各監査役が作成した監査報告書に基づき、審議の上、監査役全員の一致した意見として、本監査報告書を作成し、以下のとおり報告いたします。

#### 1. 監査役及び監査役会の監査の方法及びその内容

- (1) 監査役会は、当期の監査方針、監査計画等を定め、各監査役から監査の実施状況及び結果について報告を受けるほか、取締役等及び会計監査人からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求めました。
- (2) 各監査役は、監査役会が定めた監査役監査の基準に準拠し、当期の監査方針、監査計画等に従い、取締役、内部監査部門その他の使用人等と意思疎通を図り、情報の収集及び監査の環境の整備に努めるとともに、以下の方法で監査を実施しました。
  - ① 取締役会その他重要な会議に出席し、取締役及び使用人等からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求め、重要な決裁書類等を閲覧し、本社及び主要な事業所において業務及び財産の状況を調査いたしました。
  - ② 事業報告に記載されている取締役の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制その他株式会社の業務の適正を確保するために必要なものとして会社法施行規則第100条第1項及び第3項に定める体制の整備に関する取締役会決議の内容及び当該決議に基づき整備されている体制（内部統制システム）について、取締役及び使用人等からその構築及び運用の状況について、定期的に報告を受け、必要に応じて説明を求め、意見を表明いたしました。
  - ③ 会計監査人が独立の立場を保持し、かつ、適正な監査を実施しているかを監視及び検証するとともに、会計監査人からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求めました。また、会計監査人から「職務の遂行が適正に行われることを確保するための体制」（会社計算規則第131条各号に掲げる事項）を「監査に関する品質管理基準」（2005年10月28日企業会計審議会）等に従って整備している旨の通知を受け、必要に応じて説明を求めました。なお、監査上の主要な検討事項については、監査法人A&Aパートナーズと協議を行うとともに、その監査の実施状況について報告を受け、必要に応じて説明を求めました。

以上の方法に基づき、当該事業年度に係る事業報告及びその附属明細書、計算書類（貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び個別注記表）及びその附属明細書について検討いたしました。

#### 2. 監査の結果

- (1) 事業報告等の監査結果
  - ① 事業報告及びその附属明細書は、法令及び定款に従い、会社の状況を正しく示しているものと認めます。
  - ② 取締役の職務の執行に関する不正の行為又は法令もしくは定款に違反する重大な事実は認められません。
  - ③ 内部統制システムに関する取締役会決議の内容は相当であると認めます。また、当該内部統制システムに関する事業報告の記載内容及び取締役の職務の執行についても指摘すべき事項は認められません。
- (2) 計算書類及びその附属明細書の監査結果  
会計監査人監査法人A&Aパートナーズの監査の方法及び結果は相当であると認めます。

2021年5月14日

株式会社サンウッド 監査役会

常勤監査役 石川 正博 ㊞  
社外監査役 岩本 康博 ㊞  
社外監査役 八木 橋泰仁 ㊞

(注) 監査役岩本康博及び監査役八木橋泰仁は、会社法第2条第16号及び第335条第3項に定める社外監査役であります。

以 上

以 上

