2013年３月期第２四半期決算説明資料 (2012.4.1-2012.9.30)

サンウッド赤坂氷川

Sunwood

証券コード：8903
2012年11月14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
代 表 者	代表取締役社長　佐々木　義実
従業員数	５３名（2012年9月末）
主要株主	森　稔　12.7%
	Prospect Japan Fund Limited　7.2%
	佐々木　義実　3.8%

【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

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】

目次

１．事業環境について

1-1 事業環境

1-2 当社の対応

２．2013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 2013年3月期通期業績のポイント

3-2 2013年3月期業績見通し

3-3 配当政策

3-4 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

「集戸」住宅のサンウッド

Privacy First　Order made Plus　Security Guard　Ecology　Customer Service

１．事業環境について

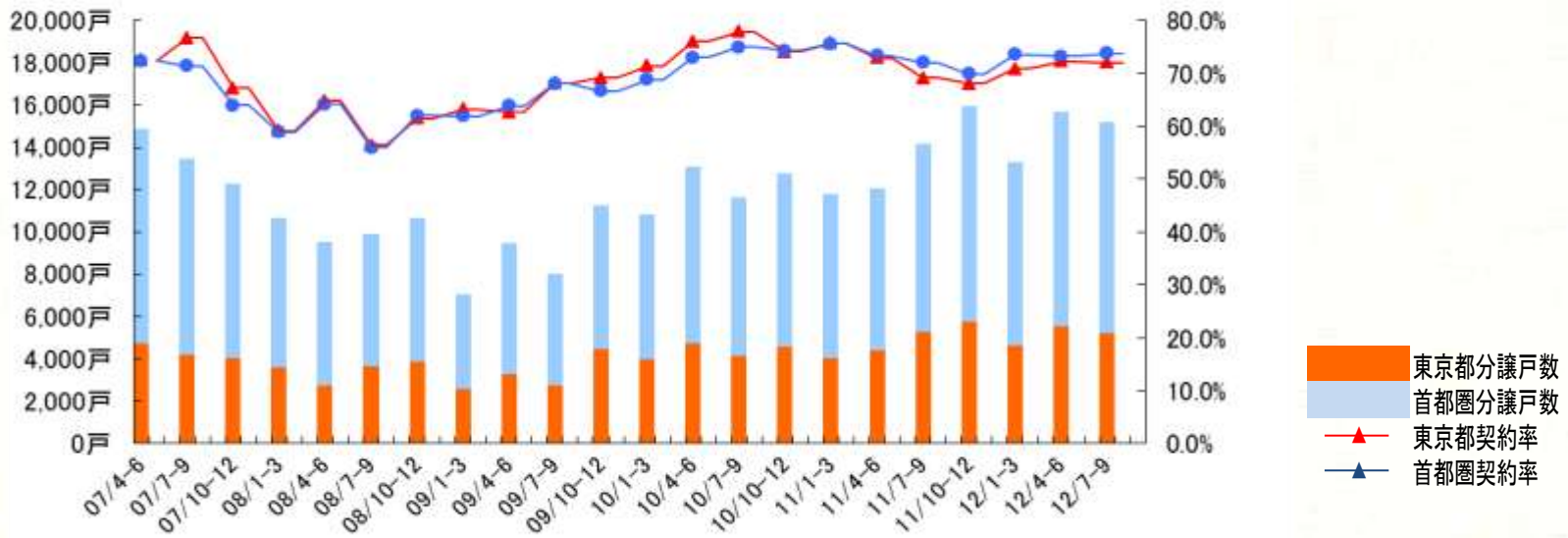
サンウッド赤坂氷川

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〉

4月～９月の東京都分譲戸数は１万戸超と高水準の供給が続く
契約率も70%超と堅調に推移
今後の展開は、消費増税前に購入意欲が高まる一方で、経済環境の悪化による減退も想定される

東京・首都圏　マンション分譲戸数の推移



東京都分譲戸数推移

2007年度	2008年度	2009年度	2010年度	2011年度	2012年（上期）
1.6万戸	1.2万戸	1.4万戸	1.7万戸	2万戸	1万戸

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・建築資材等仕入市況〉

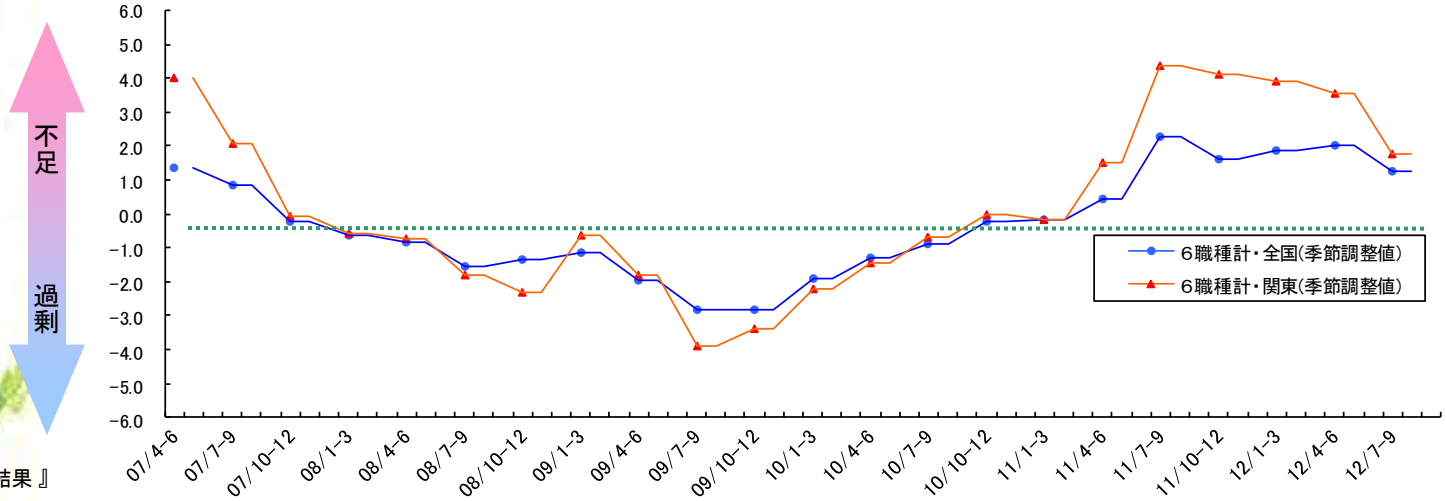
〈用地取得・建築コスト〉

用地取得：地価下落幅が縮小、特に住環境良好あるいは交通利便性の高い地点で地価の回復が目立つ。各社も増税を睨み一層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 ：近年の職人減少に加え、震災による需要増加→労務コスト高・工期長期化

→土地・建築コスト高による事業採算の悪化懸念が強まる
ただし、下請け各社が職人を増やしており、建築費は長期的には安定に向かうか

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〉　用地取得方法の工夫

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）

→「(仮称)三田綱町ＰＪ(21戸)」「(仮称)桜新町PJ(22戸)」を取得

②商品性の高い竣工済みマンションの取得・販売による事業計画の安定化

→「サンウッド石神井公園テラス(17戸)」

〈商品企画・販売〉　商品力と消費税への対応

①駅近・基本性能の高いマンションの供給

→「サンウッド赤坂氷川(30戸)」免震構造採用マンションの販売

「サンウッド中野上ノ原(22戸)」駅近マンションの販売準備

②消費増税に影響を受けにくい都心高額向け物件の供給

→都心物件と比較して郊外物件は、土地比率が低いため消費税の影響を受けやすく※
顧客層も価格上昇に対して敏感である　※消費税は建物部分にのみ課税される

「(仮称)代官山ＰＪ(23戸)」都心一等地での供給

２．２０１３年３月期第２四半期決算の概要

サンウッド石神井公園テラス

2-1 業績のポイント

〈 P/L　四半期純損失の計上〉

売上高47百万円　四半期純損失△497百万円

（不動産販売事業）

- 竣工物件が下期に集中するため不動産販売売上なし（下期予定：サンウッド吉祥寺フラッツ、サンウッド赤坂氷川公園フラッツ、サンウッド石神井公園テラス、サンウッド西麻布）
- 新規販売物件（サンウッド赤坂氷川、サンウッド石神井公園テラス）広告宣伝費等の計上

（その他の事業）

- リフォーム、仲介、賃貸による収入（前年同期比40%減）

〈 B/S　たな卸資産・借入金の増加〉

(仮称)代官山PJ・ (仮称)三田綱町PJ・(仮称)桜新町PJの取得

- 用地取得に伴うたな卸資産・借入金の増加
- 四半期純損失の計上に伴う株主資本の減少
- 資本準備金及び利益準備金の額の減少

2-2 営業活動

（販売活動）

- サンウッド赤坂氷川公園フラッツ（29戸）

  契約完了　10月に引渡し済み（第3四半期売上計上）

- サンウッド赤坂氷川（30戸）

  ８月に事前案内会開催、10月に溜池山王マンションギャラリーにてモデルルーム公開

- サンウッド西麻布（41戸）　分譲中
- サンウッド石神井公園テラス（17戸）　販売準備

（その他）

- カスタマーサービス

  竣工予定物件の現地案内会、内覧会等の実施(詳細Ｐ26参照)

- facebookページ　開設

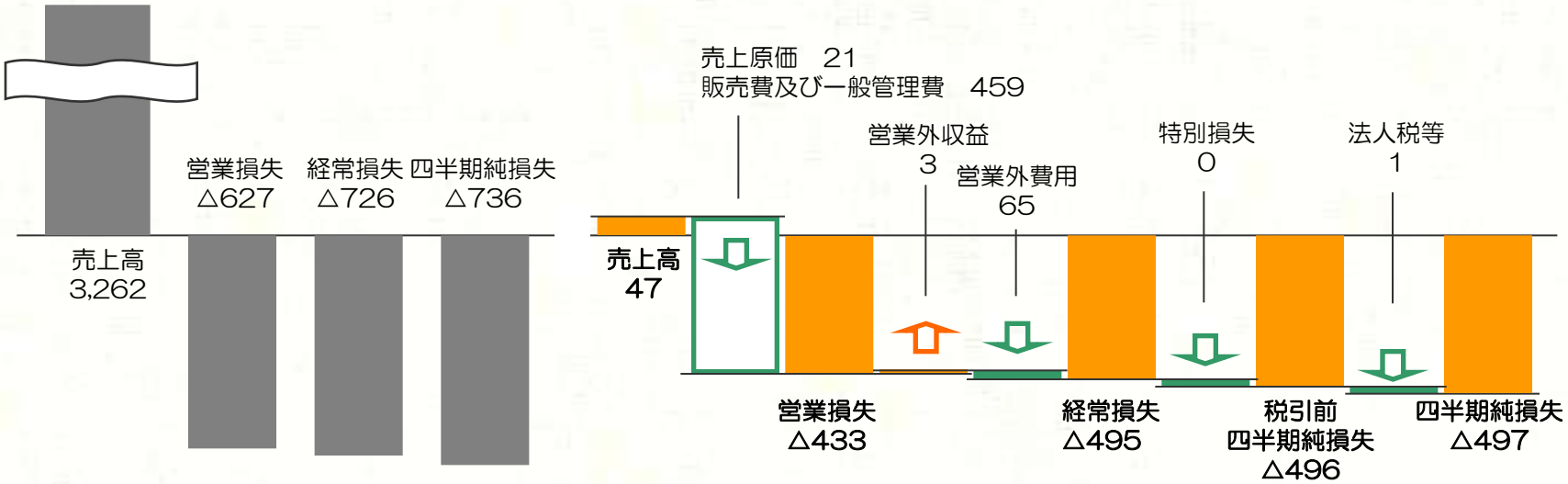
  当社へ関心をお持ち頂くためにfacebookを開設しました

  http://www.facebook.com/sumaisunwood

2-3 損益計算書

●上期の引渡物件なし、進行中ＰＪの先行経費が発生→四半期純損失へ

前第２四半期 (2011.4.1-2011.9.30)　　当第２四半期 (2012.4.1-2012.9.30)　　（単位：百万円）



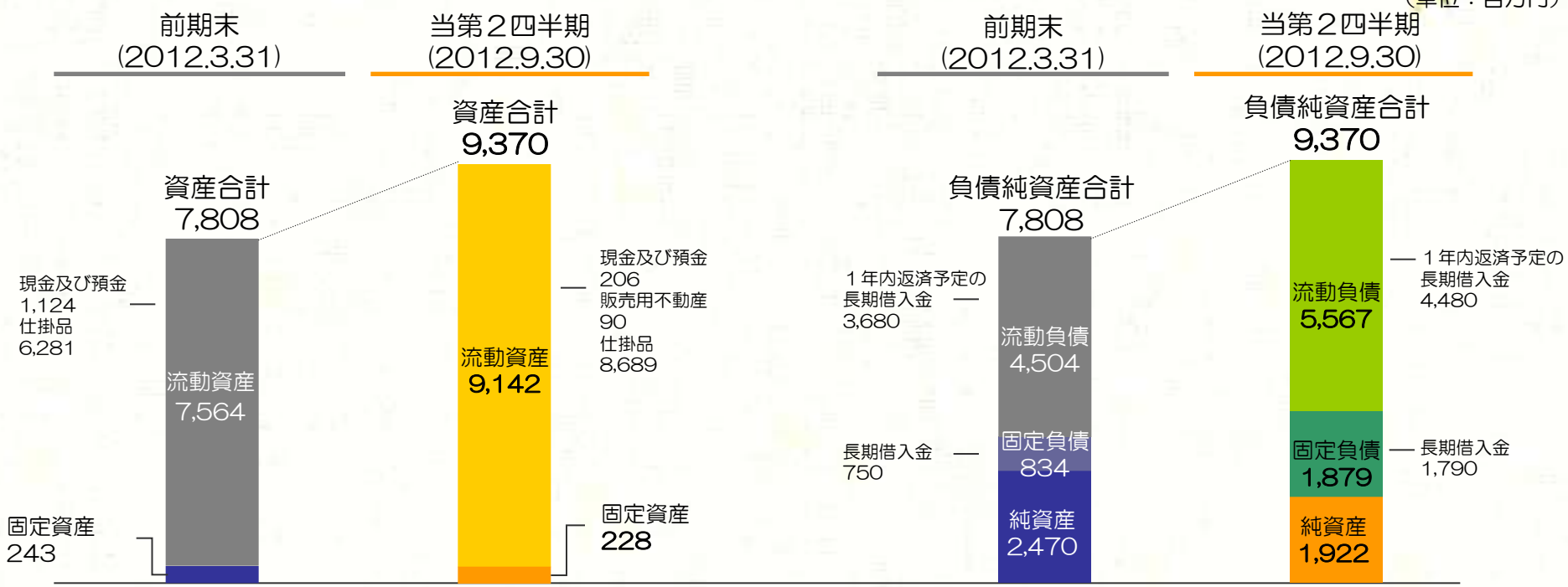
□売上内容

売上高		12/3期　第２四半期	13/3期　第２四半期
不動産販売		3,183	-
	分譲事業	サンウッド松濤 サンウッド中目黒フラッツ	-
その他の事業		79	47

2-4 貸借対照表

●たな卸資産・借入金の増加

（単位：百万円）



□たな卸資産

	12/3末	12/9末
たな卸資産	6,281	8,779
販売用不動産	－	90
仕掛品	6,281	8,689

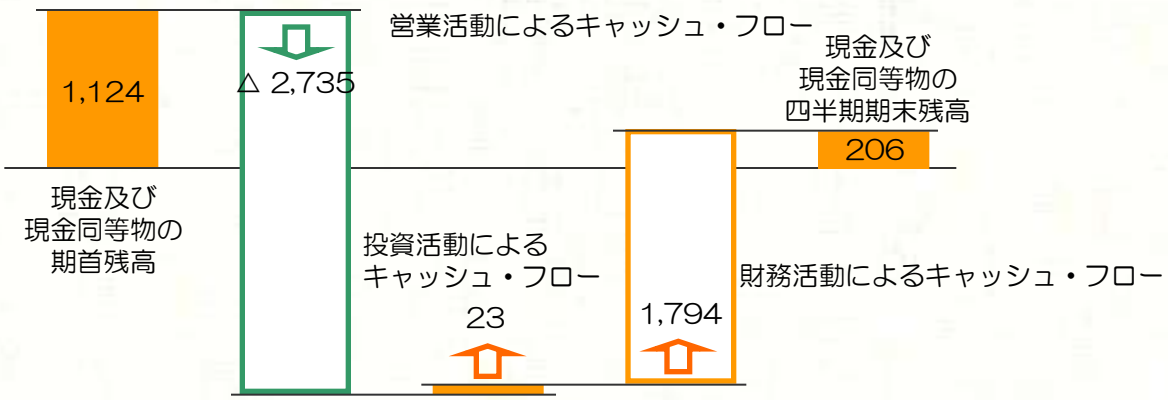
□有利子負債

	12/3末	12/9末
有利子負債	4,435	6,273
短期借入金	3,680	4,480
長期借入金	750	1,790
リース債務	5	3

2-5 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：9億1千８百万円の減少

当第２四半期 (2012.4.1-2012.9.30)　（単位：百万円）



□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　△2,407百万円、税引前四半期純損失　△496百万円

財務活動によるキャッシュ・フロー

借入金の増加　1,840百万円

3. 今後の見通し

サンウッド赤坂氷川

3-1 2013年3月期 通期業績のポイント

〈P/L〉　売上高90億円　当期純利益2.7億円

- 「サンウッド赤坂氷川公園フラッツ」　（10月引渡し完了）
- 「サンウッド吉祥寺フラッツ」　（全90戸契約済み、12月引渡し）
- 「サンウッド石神井公園テラス」　（9月竣工、販売・引渡し）
- 「サンウッド西麻布」　（販売中、2月竣工予定）
- リフォーム・仲介事業等による収入　等

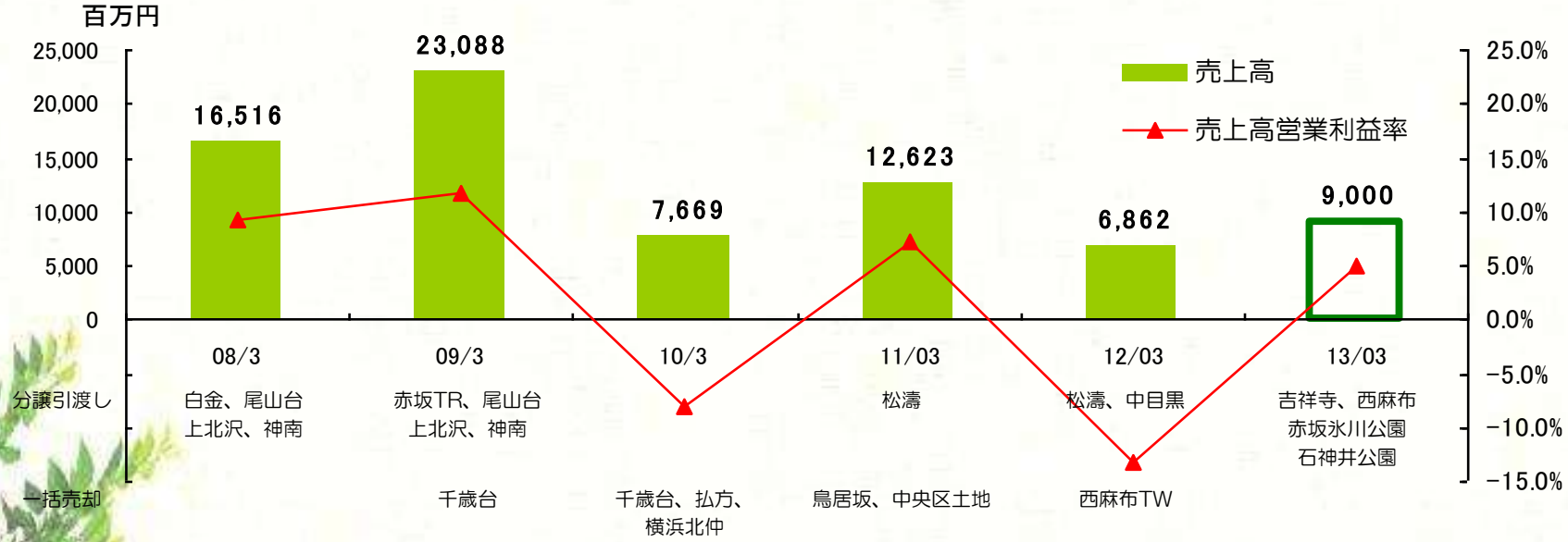
→売上及び利益の確保へ

〈B/S〉　事業用地の取得による総資産の増加

- 新規事業用地の取得により、仕掛品・借入金の増加
- 「サンウッド中野上ノ原」「(仮称)三田綱町ＰＪ」「(仮称)桜新町ＰＪ」の工事着工による仕掛品の増加
- 賃貸用店舗（吉祥寺）の稼働

3-2 2013年3月期 業績見通し

	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	－



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

	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）	△22,302.05	6,864.73	△28,386.97	7,097.42
1株あたり配当額（円）	2,500	2,500	1,300	2,500
配当性向	―	36.40%	―	35.27%
配当利回り	4.10%	5.00%	2.80%	―

（今期）従来通りの配当、１株あたり2,500円を計画

3-4 今期以降の主な分譲予定物件

「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2月（予定）
物件HP：http://sunwood.jp/nishiazabu/

11月より
第3期販売開始

西麻布―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ません。
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。

※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 今期以降の主な分譲予定物件

「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
間取り：１LDK～３LDK
竣　工：2012年9月
物件HP：http://sunwood.jp/shakujii/index.html

情景の石神井公園を庭にする、贅沢な日常が始まる。

武蔵野の森に包まれ、豊かな池水を湛える石神井公園の畔に
美しき光景を私有するレジデンスが生まれます。
誰もが憧れるパークサイドの特等席を得て、
ここでしか生まれない、贅沢な日常をお贈りします。

全戸角住戸、太陽光発電採用

11月より
第1期販売開始

※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 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）
物件HP：http://akasakahikawa.com/index.html

南に遥かなる眺望。人生には二度とない出逢いがある。

かつて赤坂氷川町と呼ばれた歴史ある屋敷街にあって、
南部坂の頂に位置し、南にアメリカ大使館宿舎の緑を望む、ただひとつの場所。
緑の摩天楼の広がりを手にする全30戸の免震邸宅、誕生。

3-4 今期以降の主な分譲予定物件

「サンウッド中野上ノ原」

所在地：東京都中野区東中野2丁目
交　通：都営大江戸線「東中野」駅 徒歩3分
　　ＪＲ総武線「東中野」駅 徒歩4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月下旬（予定）
物件HP：http://sunwood.jp/nakano/index.html

「(仮称)代官山プロジェクト」

所 在 地：東京都渋谷区猿楽町
最 寄 駅：東急東横線「代官山」駅
敷地面積：約1,000㎡

「(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
最 寄 駅：東京メトロ南北線・都営地下鉄
　　大江戸線「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：約650㎡

「(仮称)桜新町プロジェクト」

所 在 地：東京都世田谷区桜新町1丁目
最 寄 駅：東急田園都市線「桜新町」駅
敷地面積：約680㎡

4．当社について

サンウッド西麻布

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	５３名　（2012年9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838株）			
主要株主 (2012.9.30現在)	森　稔※	12.7%	佐々木　義実	3.8%
	Prospect Japan Fund Limited	7.4%	大伴　保	3.2%
			阿部　和広	3.1%

※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

・「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。

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

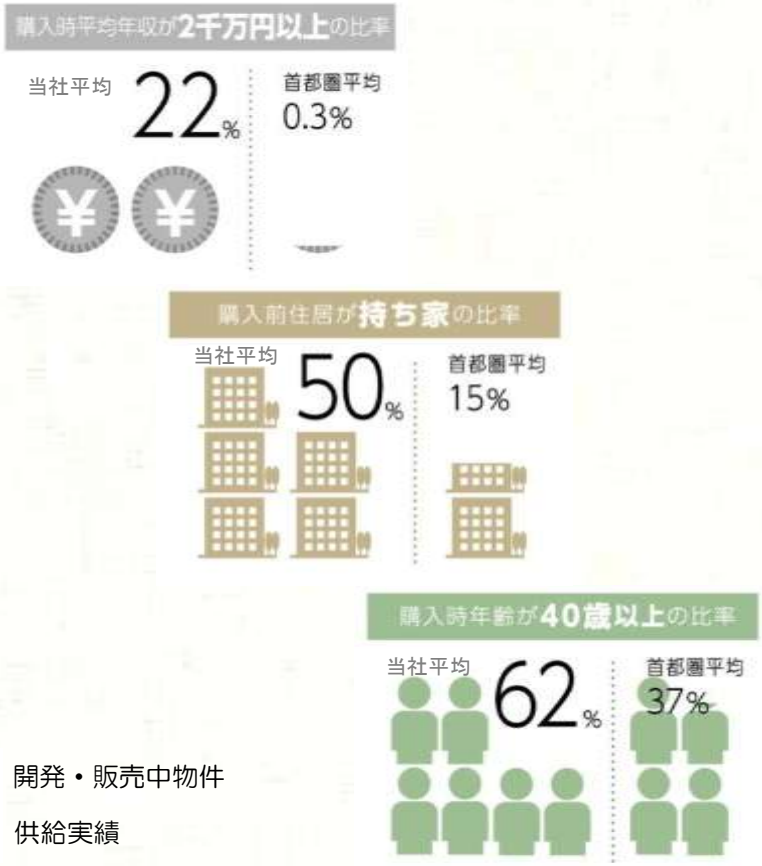
4-2　都心立地・顧客ターゲット

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）



4-2 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。

Sunwood Owner's Club

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・ハウスケア
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。

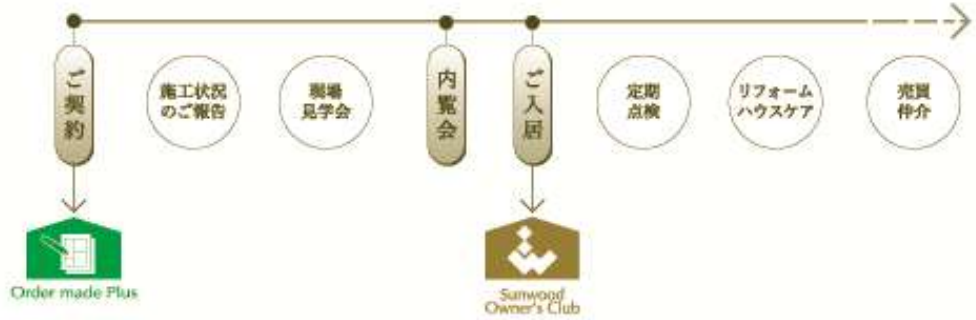
リフォーム
買換えの際や家族構成の変化などのお客さまのご要望をお伺いし、間取りや設備などの更新をお引受けいたします。

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。

4-2 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・ハウスケ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。



サンウッド吉祥寺
（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。