

2023年3月期 第2四半期 決算説明資料



サンウッドウエリス品川御殿山



株式会社サンウッド (8903)
2022年11月14日

1. 2023年3月期 2Q決算概要
2. 2023年3月期 通期決算見通し
3. 事業方針について
4. 当社の今後（中期経営計画）
5. 当社について

Chapter 1

2023年3月期 第2四半期 決算概要

総括

売上高	5,715百万円	前年同期比△0.5%
営業利益	4百万円	// △98.4%

上期の売上高、利益ともにほぼ想定通り。
新築分譲マンション1PJ全戸引渡、WHARF1PJ引渡、他。

トピックス

■ 不動産開発事業

- ✓ 新築分譲マンション：当期販売計画の契約進捗率は100%。
- ✓ WHARF（新築一棟商用ビル）：当期販売計画6物件中、契約済5物件。

■ 不動産再生事業

- ✓ 上期はほぼ計画通りの売上・利益を計上。
- ✓ 下期販売分の仕入も順調。

■ 通期業績予想修正なし

- ✓ 当期は下期に売上高と利益が集中する計画。※本資料5ページ参照

【22/9期】引渡し（売上計上）

- ✓ サンウッドウエリス品川御殿山 11戸※JV按分値
- ✓ WHARF赤坂田町
- ✓ 不動産再生事業（中古収益不動産販売）5件

【21/9期】引渡し（売上計上）

- ✓ サンウッド錦糸町フラッツ97/98戸、完成在庫7戸※JV按分値
- ✓ 不動産再生事業（中古収益不動産販売）2件

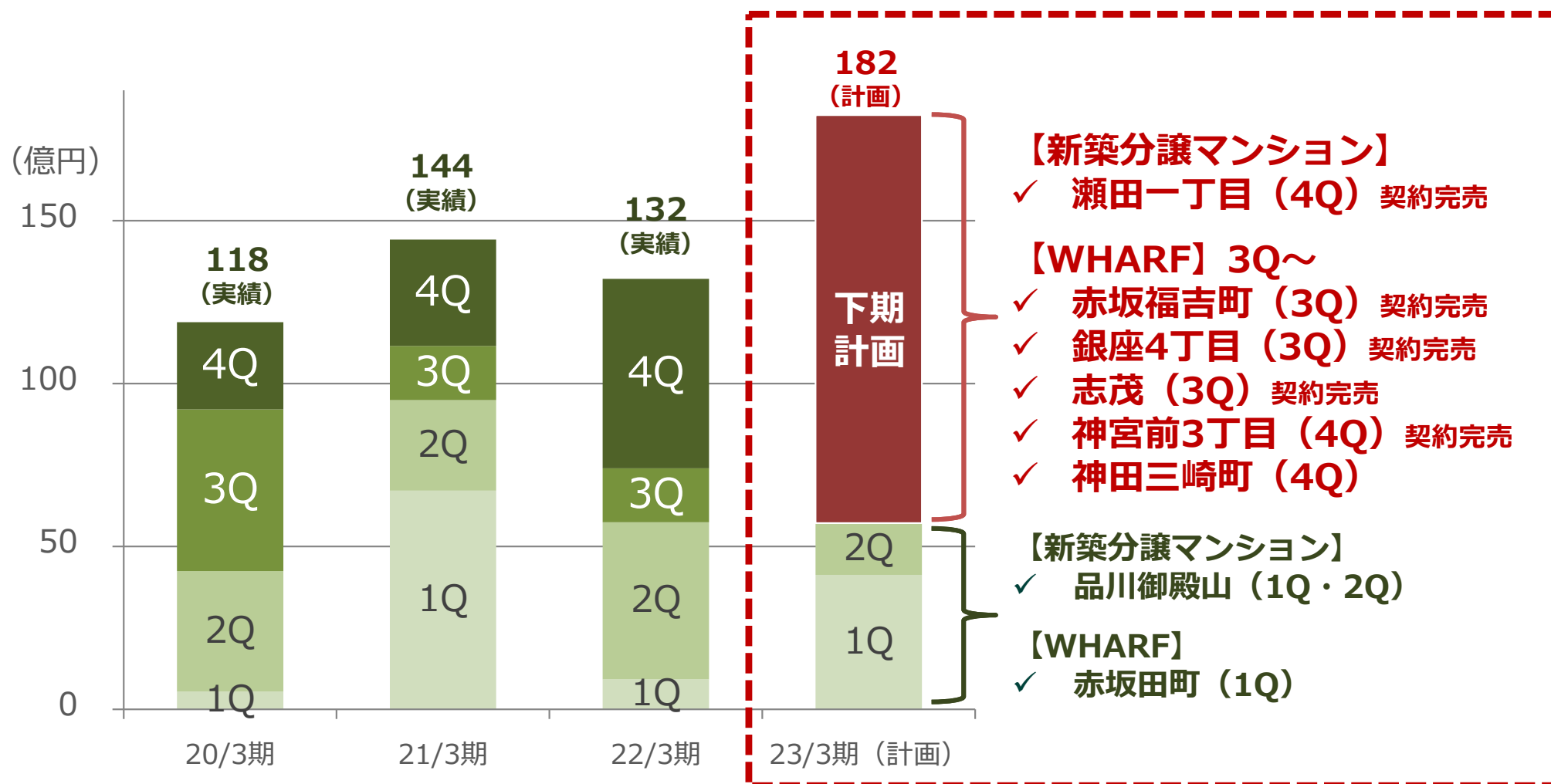
単位：百万円	21/9期 実績	22/9期 実績	前年同期比	23/3期 通期計画	進捗率
売上高	5,743	5,715	△0.5%	18,240	31.3%
営業利益	299	4	△98.4%	1,260	0.4%
経常利益	199	△ 133	—	930	—
四半期純利益	128	△ 99	—	641	—

2023年3月期 四半期ごとの売上計画

主要セグメントである不動産開発事業は、下記物件の竣工引渡を計画。

✓ 上期：サンウッドウエリス品川御殿山、WHARF赤坂田町

✓ 下期：サンウッド瀬田一丁目、WHARF 5PJ



当第2四半期会計期間より、「**不動産開発事業**」、「**不動産再生事業**」、「**賃貸事業**」の3つを報告セグメントといたしました。

本頁以降の前年同四半期比較については、前年同四半期の数値を変更後のセグメント区分に組み替えた数値で比較分析しております。

	2022年 9月期以降	従前
新築分譲マンション	不動産開発事業	不動産開発事業
新築一棟商用ビル (WHARF)		
中古収益不動産販売	不動産再生事業	リノベーション事業
リノベーション (中古区分マンション販売)		
賃貸事業	賃貸事業	賃貸事業
その他 (仲介・リフォーム・他)	その他事業	その他事業

不動産開発事業 内訳

分譲マンション：サンウッドウエリス品川御殿山 全戸引渡し WHARF：赤坂田町 引渡し

(単位：百万円)	2021/9期	2022/9期 (増減率)
売上高	4,177	3,014 △27.9%
売上総利益	670	314 △53.1%
売上総利益率	16.0%	10.4% △5.6p



サンウッドウエリス品川御殿山（完売）

決算期		プロジェクト名（略称）	実績※
21/9期	新築分譲マンション	・サンウッド錦糸町フラッツ（完売） ※9月引渡し開始 ・完成在庫（代々木参宮橋、広尾、他）	104戸 引渡
	一棟商用ビル (WHARF)		0棟
22/9期	新築分譲マンション	・サンウッドウエリス品川御殿山（完売） ※6月引渡し開始	11戸 引渡
	一棟商用ビル (WHARF)	・WHARF赤坂田町（完売）	1棟

※実績戸数は、JV按分後の数値

不動産再生事業 内訳

中古収益不動産、リノベーションともに前年同四半期比で大幅な増収増益。

(単位：百万円)	2021/9期	2022/9期 (増減率)
売上高	1,324	2,430 +83.5%
売上総利益	170	305 +79.2%
売上総利益率	12.9%	12.6% △0.3p

決算期	(単位：百万円)	売上高	売上総利益	売上総利益率	売上実績
21/9期	中古収益不動産	511	53	10.5%	2棟
	リノベーション	812	117	14.4%	17戸
22/9期	中古収益不動産	1,242	161	13.0%	5棟
	リノベーション	1,187	144	12.1%	19戸

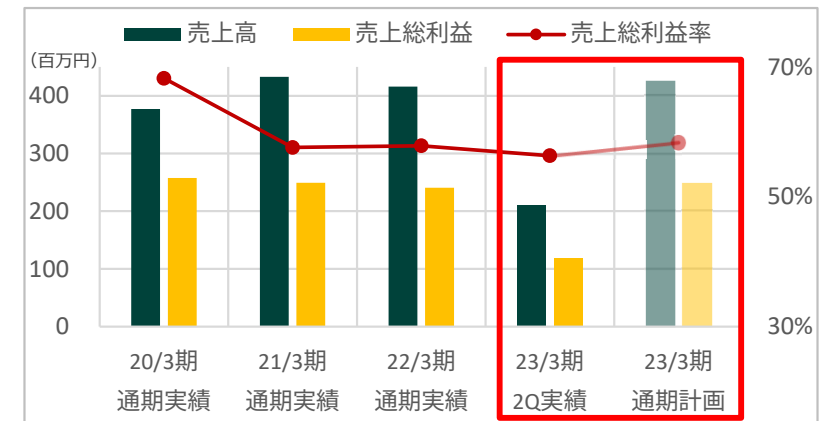
賃貸事業・その他の事業 内訳

◆ 賃貸事業

現在保有中の物件の稼働率は、引き続き好調に推移。

- ✓ 長期保有を目的とした賃貸用不動産の賃貸収入
- ✓ 不動産開発事業における開発開始前の不動産から生じる賃貸収入
- ✓ 中古収益不動産再生事業の保有中に得られる賃貸収入

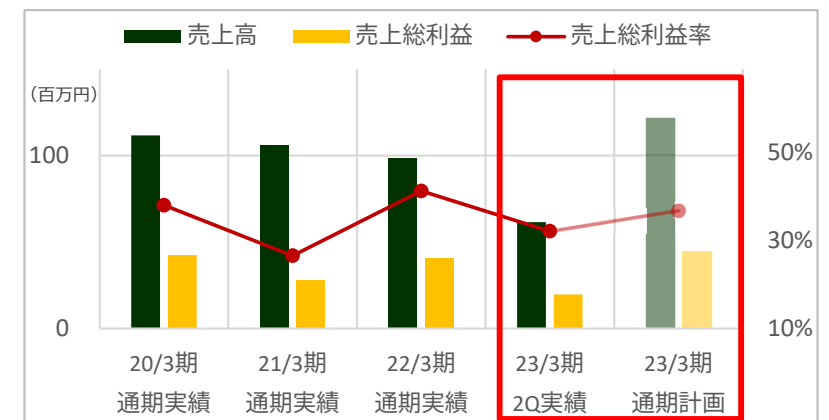
(単位：百万円)	2021/9期	2022/9期 (増減率)
売上高	199	209 +5.0%
売上総利益	114	118 +2.9%
売上総利益率	57.5%	56.3% △1.2p



◆ その他の事業

リフォーム（新築マンションの設計変更サービス）
仲介、その他

(単位：百万円)	2021/9期	2022/9期 (増減率)
売上高	41	61 +48.0%
売上総利益	17	19 +9.9%
売上総利益率	43.3%	32.2% △11.2p



貸借対照表

単位：百万円	22/3期 実績	22/9期 実績	前期末比
流動資産	21,743	23,432	+7.8%
現預金	1,940	1,143	△41.1%
棚卸資産	19,356	22,088	+14.1%
固定資産	4,799	4,755	△0.9%
総資産	26,543	28,187	+6.2%
流動負債	9,638	12,019	+24.7%
固定負債	12,198	11,695	△4.1%
負債合計	21,837	23,714	+8.6%
純資産	4,706	4,472	△5.0%
自己資本比率	17.7%	15.8%	△1.9 p

棚卸資産 前期末比+14.1%

(単位：百万円)	2022/3	2022/9	前期末比
販売用不動産	3,527	2,649	△24.9%
仕掛品	15,829	19,438	+22.8%
棚卸資産合計	19,356	22,088	+14.1%
販売用不動産 主な内訳	2022/3	2022/9	
分譲（完成在庫）	0	0	
WHARF（完成在庫）	1,785	1,739	
中古収益不動産	719	19	
リノベーション	1,022	890	
その他	0	0	

有利子負債 前期末比+8.0%

(単位：百万円)	2022/3	2022/9	前期末比
短期借入金	2,865	2,191	△23.5%
1年内返済予定 長期借入金	5,022	7,735	+54.0%
長期借入金	11,693	11,247	△3.8%
その他	140	130	△7.5%
有利子負債合計	19,722	21,304	+8.0%

Chapter 2

2023年3月期 通期決算見通し

契約進捗好調の新築分譲マンション2PJ（御殿山・瀬田）と、WHARF 6PJ（前期繰越2PJ含む）の販売により、大幅な増収増益見通し。

単位：百万円	21/3期 実績	22/3期 実績	23/3期 計画	前期比
売上高	14,419	13,215	18,240	+38.0%
営業利益	855	549	1,260	+129.3%
経常利益	687	322	930	+188.5%
当期純利益	593	228	641	+180.1%
配当金	30円	25円	35円 ※	(予想)

※ 2022年8月19日付「配当政策の基本方針の変更及び配当予想の修正（増配）に関するお知らせ」
期初予想から10円増配を発表

2023年3月期 不動産開発事業 売上の内訳

- ✓ 新築分譲マンションは、品川御殿山と瀬田一丁目の2物件竣工予定。
- ✓ WHARFは、竣工済が2物件、3Q以降竣工引渡し予定が4物件。
- ✓ 当期販売計画のうち未契約は「WHARF神田三崎町」のみ。 ※2022年9月末時点

	物 件 名	販売戸数	引渡予定	状 況
新築分譲 マンション (4,877百万円)	サンウッドウエリス 品川御殿山 (JV)	11戸	2022年6月	引渡完売
	サンウッド瀬田一丁目	22戸	2023年2月	契約完売

※ 売上高と販売戸数は、JV按分後の数値

	物 件 名	建物用途	引渡予定	状 況
WHARF (8,224百万円)	赤坂田町、神田三崎町	事務所・店舗	竣工済	一部販売中
	赤坂福吉町、銀座、神宮前	事務所・店舗	3Q以降	契約完売
	志茂	レジデンス		



サンウッドウエリス品川御殿山



サンウッド瀬田一丁目



WHARF赤坂福吉町



WHARF銀座4丁目

2023年3月期 不動産開発事業 売上の内訳／主な物件の引渡し時期

新築分譲マンションプロジェクト

1 Q	2 Q	3 Q	4 Q
サンウッドウエリス 品川御殿山 JV			サンウッド 瀬田一丁目
一部住戸 引渡し開始	引渡完売 全戸引渡		契約完売 全戸引渡予定

WHARF（新築一棟収益物件）

1 Q	2 Q	3 Q	4 Q
WHARF赤坂田町 引渡完売		WHARF赤坂福吉町 契約完売	WHARF神宮前 契約完売
当期の主な販売物件は、 ✓ 分譲2物件（品川御殿山、瀬田一丁目） ✓ WHARF 6物件（赤坂田町、赤坂福吉町、銀座、志茂、神宮前、神田三崎町） ⇒2022年9月末時点で売却先未定は、 WHARF神田三崎町のみ		WHARF銀座4丁目 契約完売	
		WHARF志茂 契約完売	WHARF神田三崎町 販売中
			2023.3 引渡し計画

2023年3月期 売上予定物件

新築分譲マンションプロジェクト

サンウッド瀬田一丁目

所在地：東京都世田谷区瀬田1丁目
最寄駅：東急田園都市線「二子玉川」駅 徒歩10分
総戸数：22戸
構造規模：RC造 地下1階・地上3階建
竣工引渡：2023年2月（予定）



契約
完売

サンウッドウエリス品川御殿山 ※共同事業

所在地：東京都品川区北品川5丁目
最寄駅：JR山手線「大崎」駅 徒歩14分
総戸数：25戸
構造規模：RC造 地下1階・地上3階建
竣工引渡：2022年6月（予定）



引渡
完売

WHARF（新築一棟収益物件）

（仮称）WHARF赤坂福吉町 ※新築店舗事務所ビル

所在地：東京都港区赤坂2丁目
最寄駅：東京メトロ千代田線「赤坂」駅 徒歩5分
敷地面積：224.02㎡（67.76坪）
構造規模：RC造 地上6階建
建物竣工：2022年9月（予定）

契約
完売



（仮称）WHARF銀座4丁目 ※新築店舗事務所ビル

所在地：東京都中央区銀座4丁目
最寄駅：東京メトロ日比谷線「東銀座」駅 徒歩1分
敷地面積：105.23㎡（31.83坪）
構造規模：S造 地下1階・地上9階建
建物竣工：2022年11月（予定）

契約
完売



（仮称）WHARF神宮前3丁目 ※新築店舗事務所ビル

所在地：東京都渋谷区神宮前3丁目
最寄駅：東京メトロ千代田線「明治神宮前」駅 徒歩3分
敷地面積：177.12㎡（53.57坪）
構造規模：RC造 地下1階・地上3階建
建物竣工：2023年2月（予定）

契約
完売



（仮称）WHARFレジデンス志茂 ※新築賃貸マンション

所在地：東京都北区志茂2丁目
最寄駅：東京メトロ南北線「志茂」駅 徒歩3分
敷地面積：345.79㎡（104.60坪）
構造規模：RC造 地上10階建
建物竣工：2022年12月（予定）

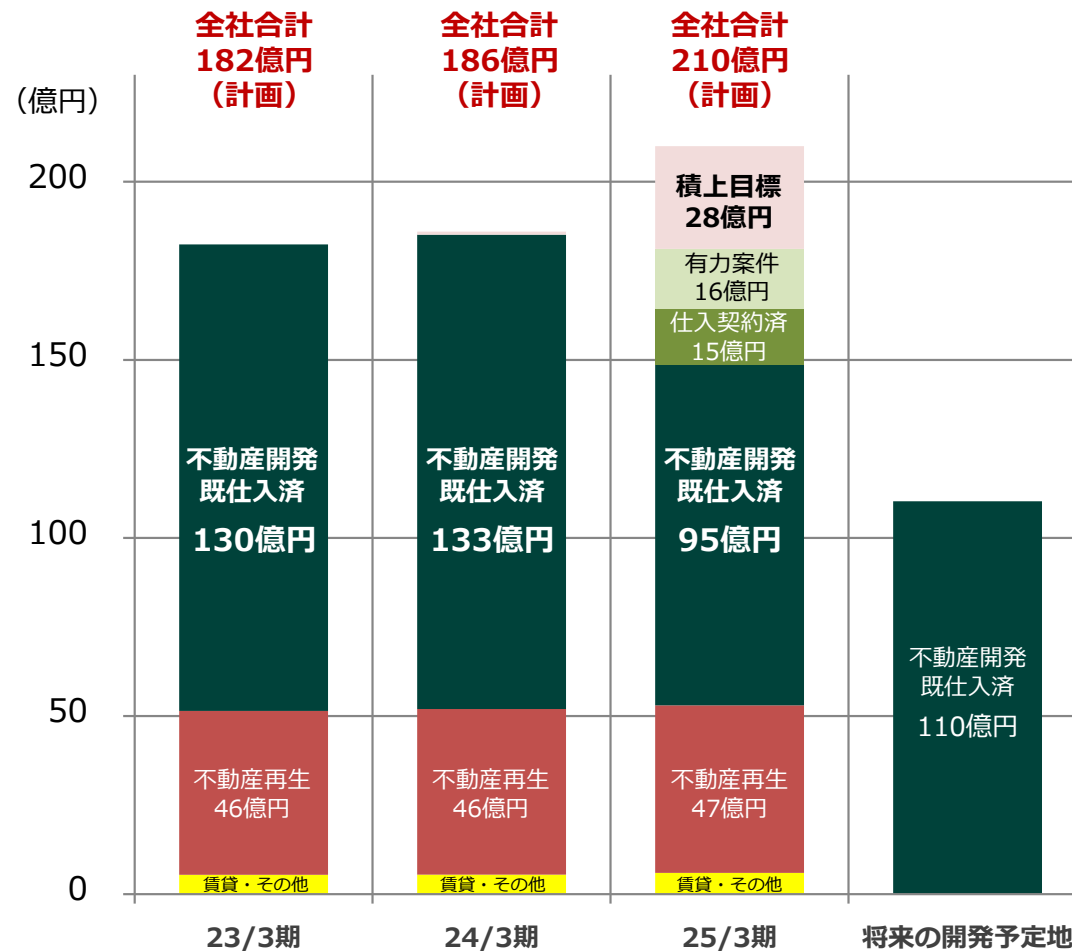
契約
完売



注）計画段階の物件概要と外観パースであり、完成時とは異なる場合がございます。

不動産開発事業 仕入の進捗状況 (2022年9月末時点) ※セグメント変更を反映

23/3期:130億円、24/3期:133億円分、25/3期:128億円分、確保。
 将来の開発予定地：110億円分確保。（金額はいずれも売上高換算した数値）
 有力案件の事業化、25/3期以降の新規物件取得を推進中。



※金額は売上高換算した数値
 ※共同事業は、当社事業割合に応じて按分

2023年3月期
✓ 既仕入済 130億円
2024年3月期
✓ 既仕入済 133億円
2025年3月期
✓ 既仕入済 95億円
✓ 仕入契約済 15億円
✓ 有力案件 16億円
✓ 積上目標 28億円
将来の開発予定地 (販売時期未定)
✓ 既仕入済 110億円

2024年3月期 売上予定物件

新築分譲マンションプロジェクト

サンウッド元代々木町 ※共同事業

所在地：東京都渋谷区元代々木町
最寄駅：小田急小田原線「代々木八幡」駅 徒歩5分
総戸数：24戸
構造規模：RC造 地下1階・地上3階建
竣工引渡：2023年12月（予定）

MR
公開中
完全予約制



サンウッドフラッツ神田神保町 ※等価交換事業

所在地：東京都千代田区神田神保町
最寄駅：東京メトロ「神保町」駅 徒歩2分
総戸数：48戸、事務所2区画、店舗1区画
構造規模：RC造 地下1階、地上14階建
竣工引渡：2023年10月（予定）

MR
公開中
完全予約制



ザ・パークハウス本厚木 ※共同事業

所在地：神奈川県厚木市中町1丁目
最寄駅：小田急小田原線「本厚木」駅 徒歩6分
総戸数：98戸
構造規模：RC造 地上15階建
竣工引渡：2024年3月（予定）

2022年11月
販売開始予定

WHARF（新築一棟収益物件）

（仮称）WHARF六本木PJ ※新築店舗事務所ビル

所在地：東京都港区六本木3丁目
最寄駅：東京メトロ日比谷線「六本木」駅 徒歩2分
敷地面積：291.46㎡（88.16坪） 構造規模：RC造 地上5階 地下1階建
建物竣工：2023年10月（予定）

（仮称）WHARFレジデンス板橋本町 ※新築賃貸マンション

所在地：東京都板橋区宮本町
最寄駅：都営三田線「板橋本町」駅 徒歩5分
敷地面積：265.29㎡（80.25坪） 構造規模：RC造 地上5階建
建物竣工：2023年2月（予定）

（仮称）WHARFレジデンス駒込 ※新築賃貸マンション

所在地：東京都北区西ヶ原1丁目
最寄駅：JR山手線「駒込」駅 徒歩9分
敷地面積：317.91㎡（96.16坪） 構造規模：RC造 地上12階建
建物竣工：2023年9月（予定）

（仮称）WHARFレジデンス蒲田 ※新築賃貸マンション

所在地：東京都大田区新蒲田2丁目
最寄駅：東急大井町線「矢口渡」駅 徒歩4分
敷地面積：337.77㎡（102.17坪） 構造規模：RC造 地上5階建
建物竣工：2023年9月（予定）

（仮称）WHARFレジデンス西大井 ※新築賃貸マンション

所在地：東京都品川区二葉2丁目
最寄駅：JR線「西大井」駅 徒歩7分
敷地面積：333.24㎡（100.80坪） 構造規模：RC造 地上4階建
建物竣工：2024年3月（予定）

注）計画段階の物件概要と外観パースであり、完成時とは異なる場合がございます。

2025年3月期 売上予定物件

新築分譲マンションプロジェクト

(仮称) 浜田山3丁目PJ ※共同事業

所在地：東京都杉並区浜田山3丁目

最寄駅：京王井の頭線「浜田山」駅 徒歩2分

総戸数：47戸

構造規模：RC造 地下1階・地上5階建

竣工引渡：2024年8月（予定）



販売時期
未定

(仮称) 信濃町PJ

所在地：東京都新宿区信濃町

最寄駅：JR中央・総武線「信濃町」駅 徒歩6分

総戸数：36戸

構造規模：RC造 地上14階建

竣工引渡：2025年3月（予定）

販売時期
未定

※新築分譲マンションは上記2プロジェクトの他に、
東京都杉並区と北区で各1プロジェクトを計画。

WHARF（新築一棟収益物件）

(仮称) WHARFレジデンス西馬込 ※新築賃貸マンション

所在地：東京都大田区西馬込1丁目

最寄駅：都営浅草線「西馬込」駅 徒歩5分

敷地面積：723.01㎡（218.71坪）

構造規模：RC造 地上4階建

建物竣工：2024年8月（予定）

(仮称) WHARFレジデンス大塚 ※新築賃貸マンション

所在地：東京都文京区大塚4丁目

最寄駅：東京メトロ丸の内線「茗荷谷」駅 徒歩9分

敷地面積：241.27㎡（72.98坪）

構造規模：RC造 地上10階建

建物竣工：2024年2月（予定）

(仮称) WHARF渋谷円山町 ※新築店舗事務所ビル

所在地：東京都渋谷区円山町

最寄駅：京王井の頭線「神泉」駅 徒歩2分

敷地面積：158.09㎡（47.82坪）

構造規模：RC造 地上6階建

建物竣工：2024年9月（予定）

注）計画段階の物件概要と外観パースであり、完成時とは異なる場合がございます。

Chapter 3

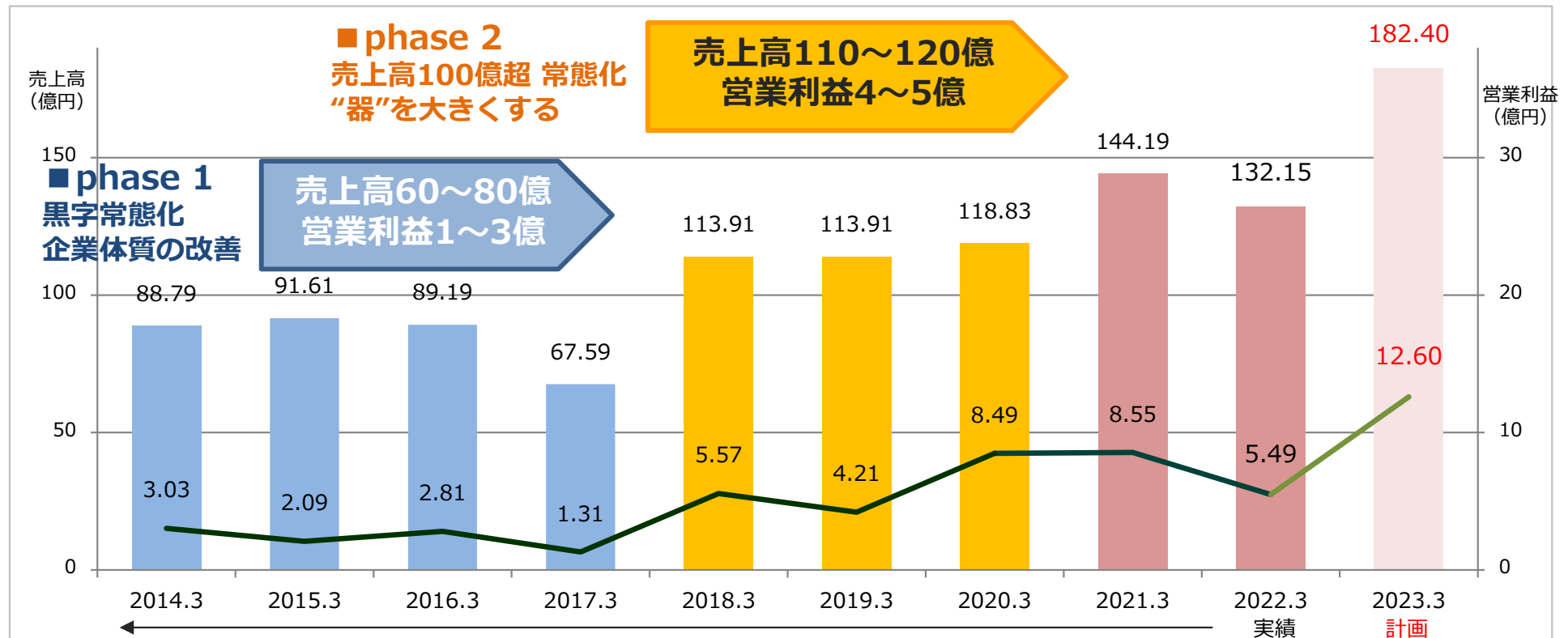
事業方針について

事業方針について ～ 直近10年度の業績推移（中期経営計画策定前）

売上高 **150**億円 営業利益 **10**億円
達成目標年度：2023年3月期

■ phase 3
営業利益10億超 常態化
売上増かつ固定費横ばい

売上高150億～
営業利益10億～



事業方針について ～ 売上高150億円、営業利益10億円に向けて

◀◀◀ 2014年までのサンウッド

強み

- ✓ 都心の土地情報収集力
- ✓ 自社設計／自社販売
できる社内体制

活かす

弱み

- ✓ 開発リスク取らない
土地仕入のみ
- ✓ 高級分譲マンション（ハイエン
ド）のみラインアップ

変える

2015年以降のサンウッド ▶▶▶

仕入方法の多様化

- ✓ 従来型の土地（更地）仕入
- ✓ 賃貸稼働中の中古物件取得
- ✓ 等価交換事業（建替え等）
 - ・ 手間をかけて**取得機会を増加**
 - ・ 保有期間中は**賃料収入**計上

商品ラインアップの拡大

- ✓ ハイエンド（高級マンション）
- ✓ コンパクト Single/Dinks向け
- ✓ WHARF 都市型小規模ビル・レジ
 - ・ **立地環境**や**小規模土地**に対応
 - ・ **都心好立地**なら事業化可能に

事業方針について ～ 売上高150億円、営業利益10億円に向けて

等価交換事業による事業機会の獲得

◆マンションの老朽化など社会課題解決に寄与

合意形成が困難な分譲マンション建替えや不動産有効活用などの課題解決を、
経験豊富なプロによる的確なアドバイスにより実現。
等価交換スキームを活用して新築マンションにお住み替え。

◆実績は既に8物件 ※現在販売中の「サンウッドフラッツ神田神保町」含む

▶ 等価交換事業 事例



サンウッド広尾

所在地：渋谷区広尾5丁目
最寄駅：日比谷線「広尾駅」徒歩1分
総戸数：55戸
販売対象：38戸
規模：地上14階建
専有面積：30㎡台～80㎡台
間取り：1LDK～3LDK
竣工引渡：2020年6月



サンウッド錦糸町フラッツ

所在地：墨田区江東橋4丁目
最寄駅：半蔵門線「錦糸町駅」徒歩5分
総戸数：98戸
販売対象：66戸
規模：地上14階建
専有面積：20㎡台～80㎡台
間取り：1R(studio)～3LDK
竣工引渡：2021年9月



サンウッド神楽坂

所在地：新宿区筑土八幡町
最寄駅：南北線「飯田橋駅」徒歩5分
総戸数：31戸
販売対象：28戸
規模：RC造地上5階建
専有面積：30㎡台～90㎡台
間取り：1DK～3LDK
竣工引渡：2022年1月



サンウッド東日本橋フラッツ

所在地：中央区日本橋横山町
最寄駅：JR総武本線「馬喰町駅」徒歩1分
総戸数：66戸
販売対象：50戸
規模：地上14階・地下1階建
専有面積：30㎡台～40㎡台
間取り：1LDK
竣工引渡：2017年3月

2022年9月16日 中期経営計画を公表

2023年3月期を初年度とする6か年を対象とした
新たな中期経営計画を策定



業績計画

	23/3期	24/3期	25/3期	26/3期	27/3期	28/3期
売上高	18,240	18,600	21,000	24,000	27,000	30,000
不動産開発事業	12,093	12,400	15,700	18,700	21,600	24,600
不動産再生事業	4,600	4,650	4,700	4,700	4,800	4,800
賃貸事業	425	450	500	500	500	500
その他事業	121	100	100	100	100	100
経常利益	930	1,000	1,140	1,440	1,760	2,100
経常利益率	5.1%	5.4%	5.4%	6.0%	6.5%	7.0%
当期純利益	641	690	790	1,000	1,220	1,460

売上高 300億円・経常利益 21億円
達成目標年度：2028年3月期

中期経営計画ダウンロード https://www.sunwood.co.jp/ir/pdf/management_plan_2303.pdf

※中期経営計画 9～10ページ参照

事業方針について ～ 中期経営計画における株主還元方針

当社の利益配分につきましては、中期的な事業成長に必要な財務体質の強化を図りながら、**業績拡大に応じた株主還元の拡大**を目指します。

中期経営計画（2023年3月期～2028年3月期）の間は、

- ① 1株当たり25円を安定的な配当金と定め、安定的な利益還元額を確保する。
- ② 株主価値拡大が見込める場合は自社株買いを積極的に進める。
- ③ 配当総額と自社株式取得額を合わせた総還元性向30%以上とする。
- ④ 配当総額と自社株式取得額の比率は、取締役会決議により機動的に決定する。

	2018/3	2019/3	2020/3	2021/3	2022/3	2023/3 予
1株当たり利益（円）	64.42	40.32	96.45	126.21	48.74	135.84
1株当たり配当金（円）	25	25	25	増配 30	25	増配 35
配当性向	38.8%	62.0%	25.9%	23.7%	51.5%	25.8%
当期純利益（百万円）	304	190	456	593	228	641
配当総額（百万円）	118	118	118	140	117	165
自社株式取得額（百万円）	—	—	—	自社株買い 19	—	自社株買い 70
計）総還元額（百万円）	118	118	118	160	117	235
総還元性向	38.8%	62.0%	25.9%	27.1%	51.5%	36.7%

※総還元性向 = (配当総額 + 自己株式取得額) ÷ 当期純利益

※中期経営計画 11ページ参照

Chapter 4

当社の今後

沿革



2021年11月～ 京王（東証プライム 9008）グループ

2021年11月 京王電鉄（株）と資本業務提携締結（持株比率21.19% ※）

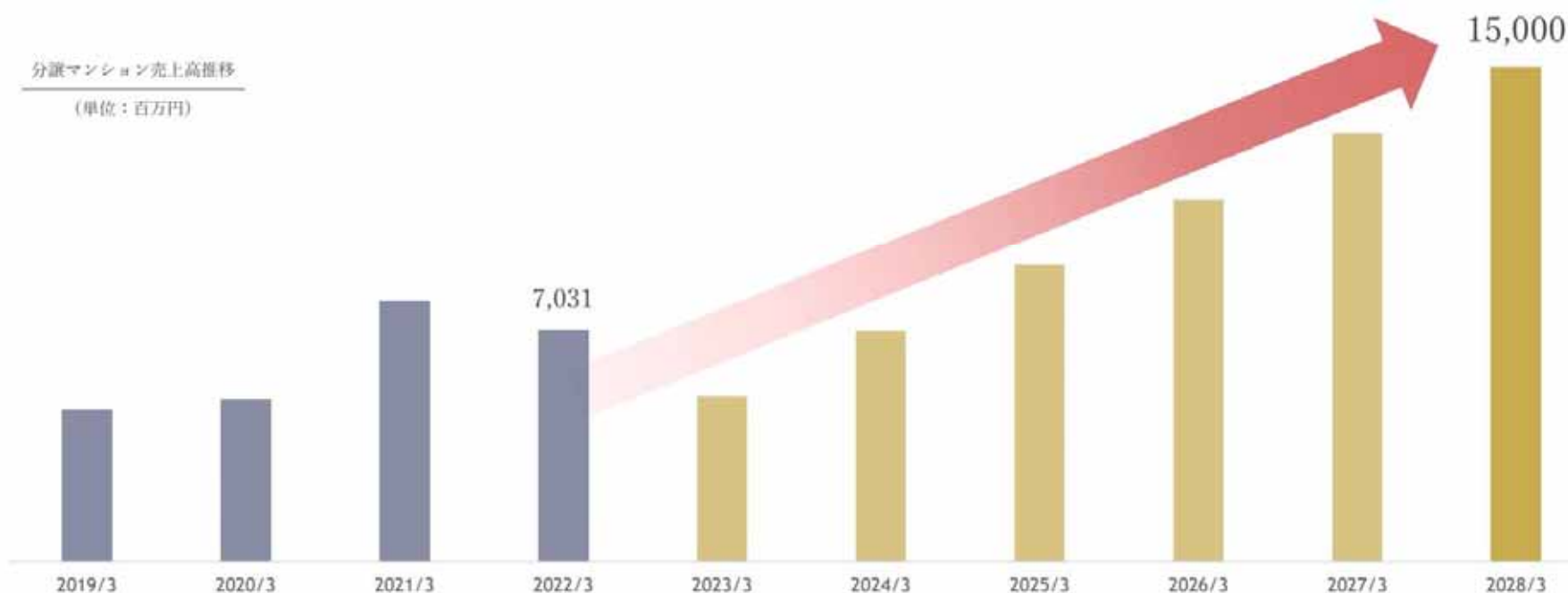
※持株比率は2022年3月31日時点。自己株式を控除して計算しております。

中核事業の強化 ～ 分譲マンション事業の拡大・安定化

中核事業の強化

分譲マンション事業の拡大・安定化

分譲マンション用地の仕入れを強化し、
毎年20億円（約1棟分）ペースでの売上拡大を目指します。



※中期経営計画 14ページ参照

中核事業の強化 ～ 京王グループシナジーの最大化

中核事業の強化

京王グループシナジーの最大化

京王グループのシナジー効果を最大限に活用し、
分譲マンション事業の強化を図ります。



用地取得力強化

ブランド力強化

大規模事業への取組み

※中期経営計画 15ページ参照

中核事業の強化 ～ 京王グループシナジーの最大化

中核事業の強化

京王グループシナジーの最大化

杉並区浜田山において、京王電鉄株式会社との初の共同事業に着手しました。



※掲載の完成予想CGは、計画段階の図面を基に描き起こしたもので、実際とは異なります。

杉並区浜田山3丁目プロジェクト

所在地：東京都杉並区浜田山3丁目
交通：京王井の頭線「浜田山」駅徒歩2分
敷地面積：約1,087.97㎡
構造規模：鉄筋コンクリート造地下1階地上5階建
総戸数：47戸
竣工予定：2024年8月下旬（予定）
事業規模：約40億円（両社合計）

※中期経営計画 16ページ参照

中核事業の強化 ～ 富裕層向けの豊富なノウハウを活用

中核事業の強化

富裕層向けの豊富なノウハウを活用

都心・高額物件の豊富な実績と経験を活かした商品開発により、付加価値の創出・他社との差別化を図り、利益最大化を目指します。



サンウッド瀬田一丁目（2022年供給）

当社のノウハウを集結させた企画・販売により、高単価・早期完売を実現した事例

商品力強化

利益最大化

※掲載の完成予想CGは、計画段階の図面を基に描き起こしたもので、実際とは異なります。

※中期経営計画 17ページ参照

中核事業の強化 ～ 社会的ニーズが高まる建替・等価交換への注力

中核事業の強化

社会的ニーズが高まる建替・等価交換への注力

豊富な建替実績に基づく専門的な知識やノウハウを用いて、建物老朽化等の社会問題に対応しつつ、事業手法の多様化を図ります。



近年の建替実績（2020年以降）

サンウッド広尾
サンウッド錦糸町フラッツ
サンウッド神楽坂
サンウッドフラッツ神田神保町

事業機会の創出・獲得

競争力の高い事業用地の確保

※中期経営計画 18ページ参照

中核事業の強化 ～ 販売拠点の集約化・DX化の推進

中核事業の強化

販売拠点の集約化・DX化の推進

経費削減・業務効率化・生産性の向上を目指し、
常設MR設置、VR活用、オンライン接客・電子契約等の導入を推進します。



サンウッドラウンジ虎ノ門（常設MR）

本社入居ビル1階に常設モデルルームを設置し、都心物件の販売拠点を集約化

販売経費圧縮

生産性の向上

※中期経営計画 19ページ参照

収益構造の改善・最適化 ～ 当社の強みを活かしたポートフォリオの構築

収益構造の改善・最適化

当社の強みを活かしたポートフォリオの構築

都心分譲マンション事業の開発・企画力を活かし、
不動産の価値を最大化する様々な開発と活用に取り組みます。

収益不動産開発事業（WHARFシリーズ） / 不動産再生事業（リノベーション・他）



売上・事業の拡大

事業リスク分散

利益の拡大

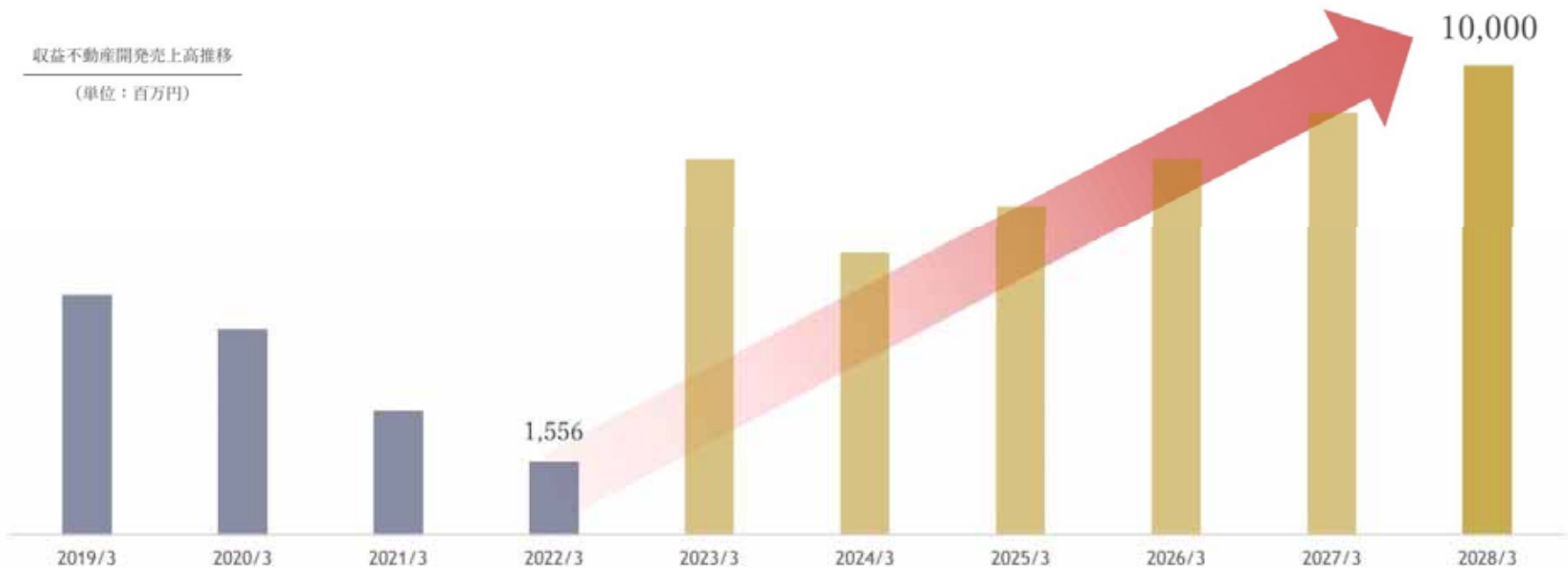
※中期経営計画 22ページ参照

収益構造の改善・最適化 ～ 収益不動産開発事業の拡大・安定化

収益構造の改善・最適化

収益不動産開発事業（WHARFシリーズ）の拡大・安定化

WHARFシリーズの仕入れおよび企画を強化し、
新たな収益の柱へと成長させ、売上・利益の拡大を図ります。



※中期経営計画 23ページ参照

総合不動産企業への挑戦

総合不動産デベロッパーを目指し、
新しい事業領域への果敢なチャレンジを続けていきます。



都心エリアにおけるドミナント戦略

不動産小口化事業への取り組み

賃貸保有資産の拡充

大規模・再開発事業への参画

※中期経営計画 29ページ参照

Chapter 5

当社について

Vision

東京に感動を。人生に輝きを。

そこに暮らす方、働く方、集う方が心をときめかせ、時を重ねながらそれぞれの人生の輝きを増していく舞台。
私たちは、その舞台の一つひとつを、東京の街並みに丁寧に仕立てていきます。

人への責任

企業活動を通して出会う方、一人ひとりの喜びと幸せ、
そして実りを、自分の事として追求していきます。

街への責任

それぞれの土地や建物が秘める可能性を最大限に引き出しながら、
百年先までも輝き続ける街並み創りをめざします。

社会への責任

全ての社員が心をついて、お客さま、株主、パートナー、社会に対する
誠実さと透明性を高めつつ、その期待に応えていきます。

社名	株式会社サンウッド
設立	1997年2月27日
代表取締役	森 毅
従業員数	55名
証券コード	8903（東証スタンダード）

発行済株式数	4,894,000株
主要株主	持株比率
京王電鉄株式会社	21.29%
高塚 優	4.59%
澤田 正憲	3.60%

(2022年9月末現在)

※持株比率は自己株式を控除して計算しております。

◆ 高品質の新築マンション分譲 (主に億ション) 都心部 (港区・渋谷区を中心) で事業展開



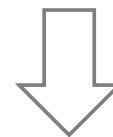
【当社分譲物件購入者特徴】

高年収 (2,000万円以上) が多い

- ✓ 50代以上の事業オーナー、会社役員
- ✓ 30~40代のパワーカップル

持ち家比率が高い

- ✓ 何度もお住み替えを経験されている方
- ✓ 複数のお住まいを持たれる方



競合する：大手財閥系不動産会社

競合しない：郊外型・一次取得層向け
マンションデベロッパー

◆ 良質な立地で多数の供給実績

松濤、代官山猿楽町、代々木公園、赤坂などに億ションを多数供給

- 都心の成熟した住宅地、立地特性、市況を熟知
 - 都心に強い不動産仕入先のネットワークが確立
- ⇒ これらを基に今後も計画的に供給を継続



サンウッド代官山猿楽町



サンウッド松濤



サンウッド代々木公園



サンウッド赤坂氷川



赤坂タワーレジデンス～Top of the Hill

◆ 富裕層向けに実績のある商品企画・サービス提供力

- 都心高価格帯向けマンションでの**商品企画／販売ノウハウ**
- **高品質なサービス力**

お客さまの理想の住まいを叶える「オーダーメイドプラス®」では、多彩な事例を基に設計変更を提案。

Order Made Plus

- 隣り合った2住戸の住戸連結を提案



暮らしを住まいに合わせるのではなく、住まいを暮らしに合わせるという発想。
フルオーダーから細やかな設備変更まで、お客さまの理想の住空間をつくります。



■ 浴室を窓際へ移動し、ビューバスへ



■ 洋室をLDへ続くクローゼットルームへ

新築分譲マンション

上質な暮らしを仕立てる

住まいは、最も自分らしく過ごせる場所であってほしい。

だからこそ私たちは、プライバシーを大切に考え、

一邸一邸、暮らしやすさにこだわって丁寧に設計。

そして、住まう人ときちんと向き合い、想いをくみ取ることで、

他にはないその人らしい住まいに仕立てていきます。

たった一度の人生にふさわしい、そしてあなただけの一邸を。

設計ポリシー

上質な暮らしに向けたサンウッドのこだわり



Privacy First

周囲の人や環境と互いに干渉し合うことなく、自然に安らぎが得られる暮らしへ。視線や生活音はもちろん、「気配」にまで細心の注意を払い、私邸のプライバシー性を高めます。



Order Made

多様な美意識とライフスタイルにかなう住空間を創出するために、建築はあくまでもオーダーメイドという思想。お客さまが想う上質を見つめ、一邸一邸、きめ細やかに対応します。



Smart Life & Design

街並みに溶け込む外観。外から内へ、穏やかに。ドラマティックに趣を深める共用部。暮らしやすさを大切にした私空間。そのすべてに上質な時間が流れ、歳月とともに輝きが増すように、細部に至るデザインを磨き上げます。



Safety

大切なのは、日々のたしかな安心を支えながら、万一の時に備えること。防犯・防災対策を物件ごとに最適化するとともに、耐震性や耐火性といった目に見えない部分にまで最善を追求し、住まいの安全性を高めます。

新築分譲マンション SUNWOOD / プレミアムマンションシリーズ



邸宅の理想がここにある

立地を選び抜き、素材や設備にこだわり、
すべてに妥協のない品質へ。

都心の立地と、時を超えるデザインや素材、先進の設備にこだわり抜いた
プレミアムマンションシリーズ。住まう方にとって、そして街にとっての
誇りとなる。卓越したレジデンスをお届けします。



Order Made Plus

住まいに合わせた暮らしではなく、暮らしに
合わせた住まいを創造するために。専属
コーディネーターがお客さまと対話を重ね、
設計者、施工者、メーカーも一丸となって、
オプションを超えた設計変更を実施。ここで
しか実現できない理想の一部を仕立てます。

自社一貫体制

厳選した用地の取得、土地の価値を最大限
に引き出す商品企画、お客さまの満足度を
第一とした販売、そしてアフターサービスま
で。誇りと責任感ある自社一貫体制により、
理想の住まいとの出会いとその先の暮らし
に寄り添っています。

新築分譲マンション SUNWOOD TERRACE / SUNWOOD FLATS



高品質を住まいの常識に

培われた美と質を受け継ぎ、
地域ナンバーワンを誇る住まいへ。

SUNWOOD シリーズで培われた美と質を受け継ぐファミリータイプの
TERRACE とコンパクトタイプの FLATS。バランス感覚を重視して商品性を
追求し、高品質のマンションをより多くの方へお届けします。



SUNWOOD TERRACE

SUNWOODシリーズで培われたデザイン、
設備、空間性を、現代を生きるより多くの
家族の暮らしにフィットさせることを目指
した高品質ファミリータイプ。地域に誇れ
る住まいとして、家族一人ひとりの毎日を
優しく包み込みます。

SUNWOOD FLATS

SUNWOODシリーズの想いとデザインを。
空間の有効性を最大限に高めたコンパ
クトタイプとして表現したシリーズ。安らぎと
快適をもたらす上質な機能にもこだわり、
都市を自由に生きる方の暮らしをより豊か
に彩ります。

収益不動産の企画・開発 WHARFシリーズ / マンションのリノベーション

収益不動産の企画・開発 WHARF

東京で働き、集い、住もう人々の“波止場”となる。
「WHARF」という空間の創出。

「WHARF」とは、その土地の価値を最大限に引き出すために企画された商業ビル・オフィスビル・賃貸住宅等の一棟開発プロジェクトシリーズです。長きにわたり都心の不動産と向き合ってきた経験の中で培われた“目利き力”。そして、常にお客さまの満足を追求してきた“仕立て力”により、東京で暮らす人々の“波止場”＝「WHARF」となる空間を創出しています。



WHARF 西武寺町



WHARF 西武寺町



WHARF 渋谷宇田川町

マンションのリノベーション

入居後の暮らしのご満足に向けた
プラスワンの品質を。

新築分譲マンションの企画やリフォームサービスで培った“丁寧な仕立て”のノウハウを駆使し、築年数を重ねたマンションに新たな価値をもたらすリノベーション事業を展開しています。収納力や水回りの機能性に配慮したプランニングから施工管理まで、業務フローは安心の自社一貫体制。さらにアフターサービスや保証も充実させながら、時代の先端をゆく住み心地を提供しています。



不動産コンサルティング 有効活用提案

オーナーさまとの末永いお付き合いと、
等価交換をはじめとする土地有効活用のお手伝い。

長く受け継いでこられたご家族の土地や愛着のある住まい。これらの大切な不動産の相続、老朽化対策、収益性の向上など、オーナーさまの様々な課題に寄り添います。例えば、等価交換事業では、建物の建替えを全面サポート。オーナーさまのお手を煩わせることなく、新たな住まいや収益不動産に蘇らせます。末永く安心な土地有効活用のために、不動産のプロとして、それぞれの想いにお応えします。



SUNWOOD 広島

FARO 南青山

不動産アセット

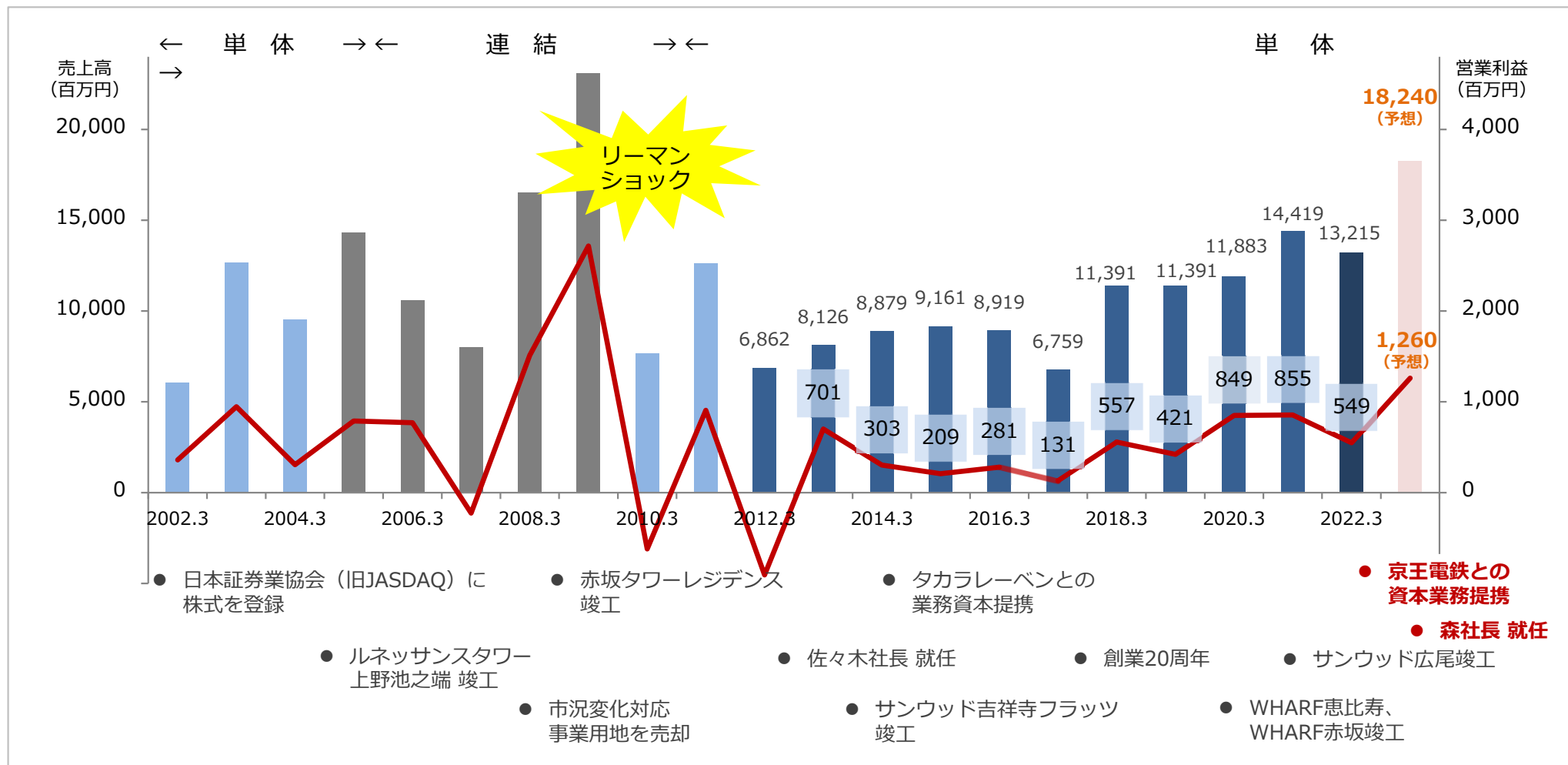
不動産の総合的な価値提供を通じ、
オーナーさまの資産運用をサポート。

日々出会う数多くの不動産物件の中から、高い収益性が期待できる物件を厳選し、資産価値の維持と利回りの向上に向けた適切なバリューアップを実施。テナントニーズを充足させる魅力的な不動産として販売しています。また、不動産の売却・取得、ご所有のビルの運用提案、さらには投資用物件の購入・売却による資産の組み替えなど、資産運用に関わる様々なマネジメントを行っています。



業績推移

1997年の創業以来、都心部中心に新築分譲マンションの企画開発・販売で売上を伸ばし、2009年3月期には、売上高230億円、営業利益27億円を達成（過去最高益）。リーマンショックによる不動産市況変化の影響を受けるが、会社存続の危機を脱却。2012年、佐々木社長就任以降、安定した事業基盤の確立・黒字経営に注力。2022年、森・新体制発足でさらなる飛躍を目指し、同年9月、中期経営計画を策定。



< お問い合わせ先 >
株式会社サンウッド
(東証スタンダード 8903)

管理本部 TEL: 03-5425-2661
E-Mail: investor-relations@sunwood.co.jp
<https://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。