



サンウッド代官山猿楽町

サンウッド 会社概要

都心部で新築分譲マンションの企画開発、販売

主に都心部の中低層物件を供給し、**大手財閥系不動産と競合**
(新興デベロッパーの多くは、郊外又はワンルームマンションを供給)

上質な住まいの提供・プライバシー・可変性を重視した住まいづくり

2次取得者が多く、年収・年齢が高め

プライバシーを追求した住まいを提供

設計変更対応(オーダーメイドプラス)を重視

森ビルグループ (株)タカラレーベンと提携

創業当時に森ビル(株)・故森稔元会長の出資を受ける

2012年7月 森ビル(株)と資本関係解消

2013年11月 (株)タカラレーベンと業務資本提携

設立	1997年2月27日
代表取締役	佐々木義実
従業員数	61名
証券コード	8903(東証JASDAQ)
発行済株式数	4,894,000株
主要株主	
(株)タカラレーベン	20.43%
一般個人	3.68%
佐々木義実	3.15%
	(2014年9月末現在)

本日のご説明内容

1. 当社について

はじめに
経営理念
事業特徴
物件特徴
分譲実績

2. 業績推移と事業方針

業績推移
事業方針
売上規模の拡大

3. 物件紹介・株式情報

物件紹介
株式情報
まとめ

4. 参考資料

2015年3月期業績予想
当期売上予定物件
当期販売物件
株式指標



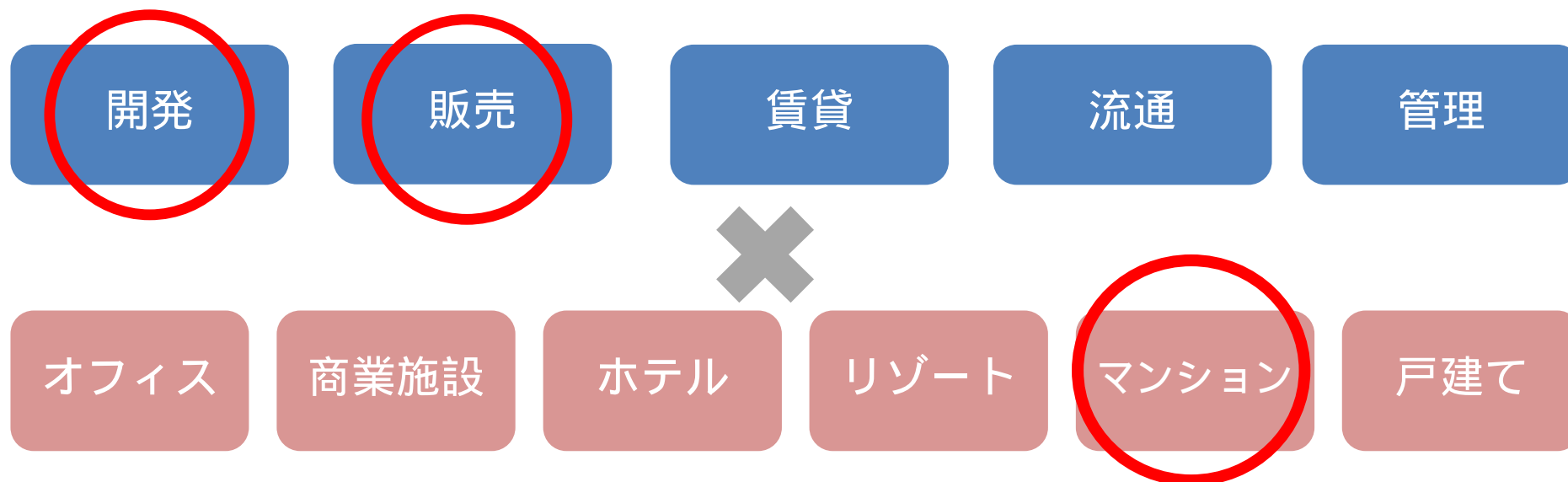
1 . 当社について



サンウッド赤坂氷川

はじめに 不動産業界とは？ サンウッドの事業領域

ひとくちに不動産業といっても、業態、取扱物件、目的等さまざまですが、サンウッドは、主に新築分譲マンションを開発し、販売しています。



<製販一体> 分譲マンションにおいて、開発から販売まで行います。



用地仕入



許認可
商品企画



設計・施工管理



販売



引渡
アフターケア

経営理念

わたしたちは創業時の「これまでのマンションづくりの常識を打ち破る」という発想にこだわり、お客さまに満足いただける価値創造型経営を徹底させ、さらなる飛躍をめざします。

経営ビジョン

都市生活者に必須ともいえる高品質の住宅を、住宅地にふさわしいエリアで開発、販売していきます。

ブランドポリシーにこだわり、マンションの根源的な価値の向上につとめます。

お客さま一人ひとりの満足にお応えできる基本性能の高い商品を適正な価格で提供していきます。

安定経営のもと、積極的かつ効率的な事業推進を図りつつ社会貢献を果たし、お客さま、株主の皆さまの期待に応え、社員一同皆さまと喜びを分かち合います。



サンウッド三田パークサイドタワー

事業特徴 都心部×高品質マンション

都心部の高価格帯マンションが得意分野

東京都港区を中心に、高品質の住まいを開発、販売

特徴：当社は都心部中低層物件を中心に供給し、大手財閥系不動産と競合
新興デベロッパーの多くは、郊外又はワンルームマンションを供給



【当社分譲物件購入者特徴】

購入時年齢：40歳以上の比率

当社平均 **62%** 首都圏平均 **45%**

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 **2%**

購入前住居：持ち家の比率

当社平均 **50%** 首都圏平均 **18%**

首都圏平均：国土交通省「平成25年度住宅市場動向調査(分譲住宅)」

物件特徴 プライバシー性の追求

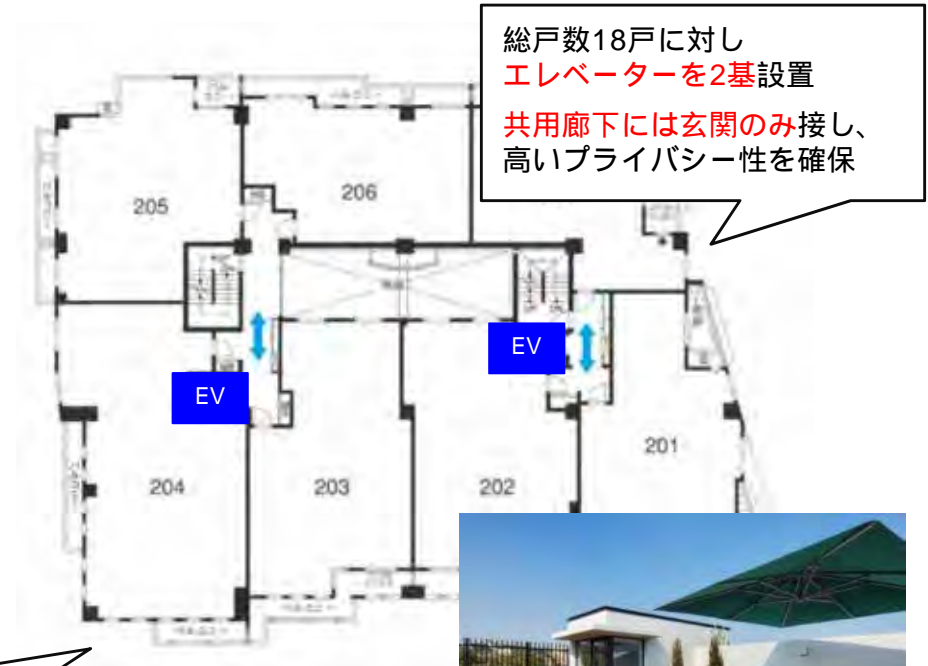
上質な住まいとは？ 物件毎にどのような方が住むか、ニーズは何かを検討
物件に応じた**快適性、プライバシー**を追求した住まいを提供



「サンウッド代官山猿楽町」
～多忙なビジネスパーソンへ
「安眠」を重視した住まいを提案



「サンウッド松濤」
～プライバシーとセキュリティの追求と
低層物件ならではのルーフバルコニーの活用



高次元セキュリティを導入
エレベーターは着床制限



物件特徴 設計変更対応の強化

お客さまのニーズに応える、付加価値の高い住まいの提供

- ・ 引渡前の設計変更対応（オーダーメイドプラス）を重視
- ・ 高い基本性能の訴求とお客さまの声を反映した商品、サービスの提供



オーダーメイドプラス

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



2フロアを行き来できるメゾネットタイプへ

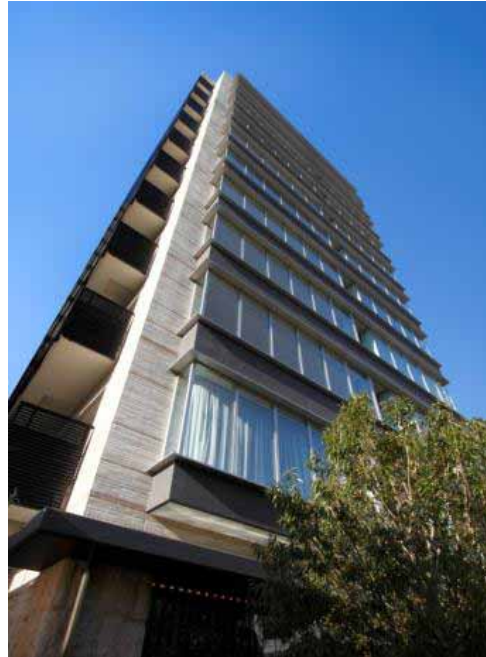
隣り合った2住戸の住戸連結を提案



分譲実績



ルネッサンスタワー上野池之端



サンウッド赤坂氷川



サンウッド市川真間グリーンヒルズ



ガーデンコート成城



フォレストテラス松濤



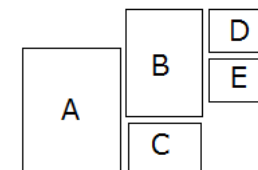
サンウッド松濤

分譲実績

Akasaka Tower Residence Top of the Hill

当社が主幹事を務めた代表物件

東京都港区赤坂、都心の中枢に
贅を極めたタワーレジデンスが誕生
(2009年4月竣工、地上45階地下3階建)



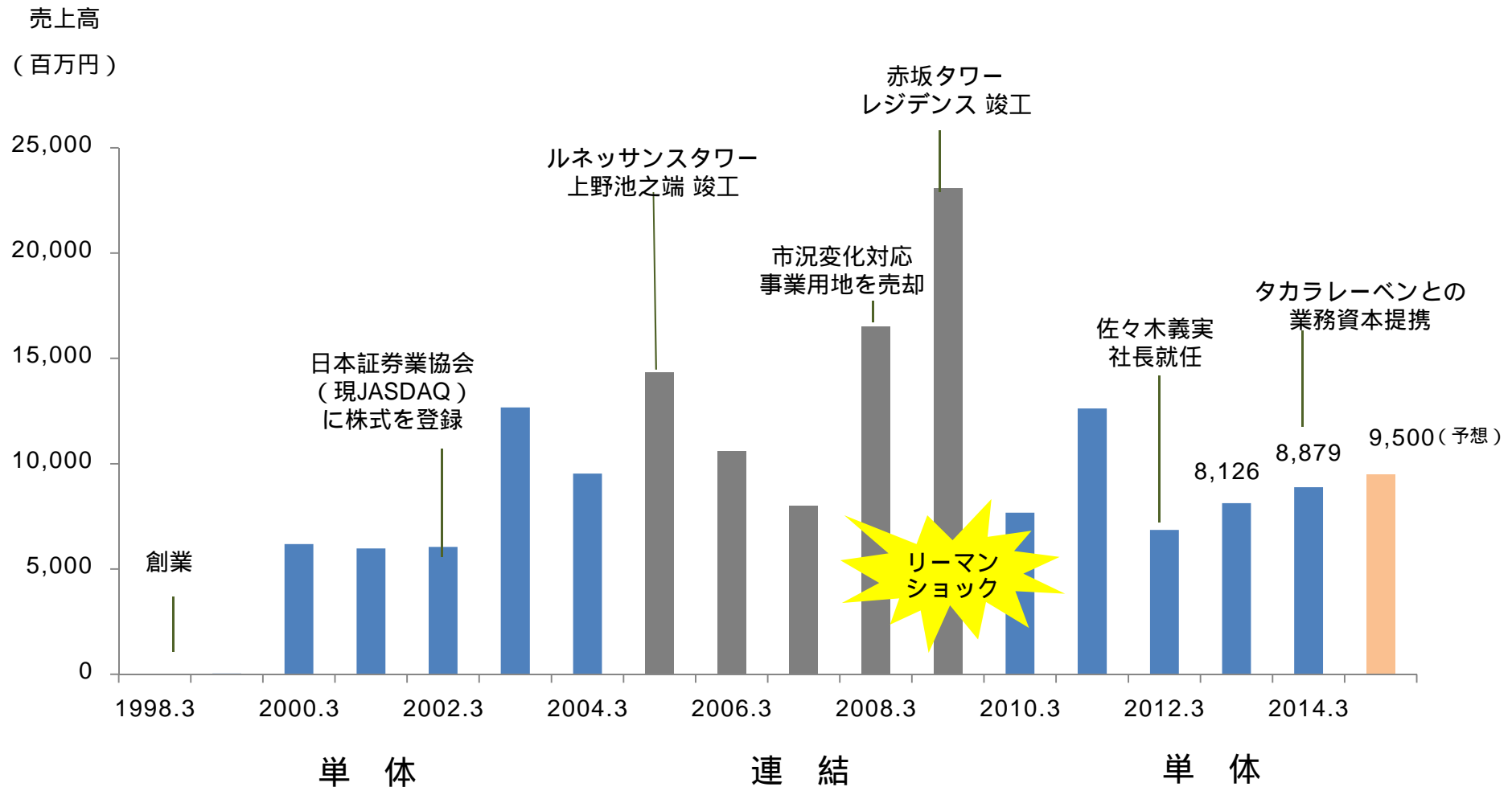
- A: モデルルーム (エントランス)
- B: 建物外観
- C: メインエントランス (ガードマンボックス)
- D: 庭園
- E: モデルルーム (LD)

2 . 業績推移と事業方針



業績推移

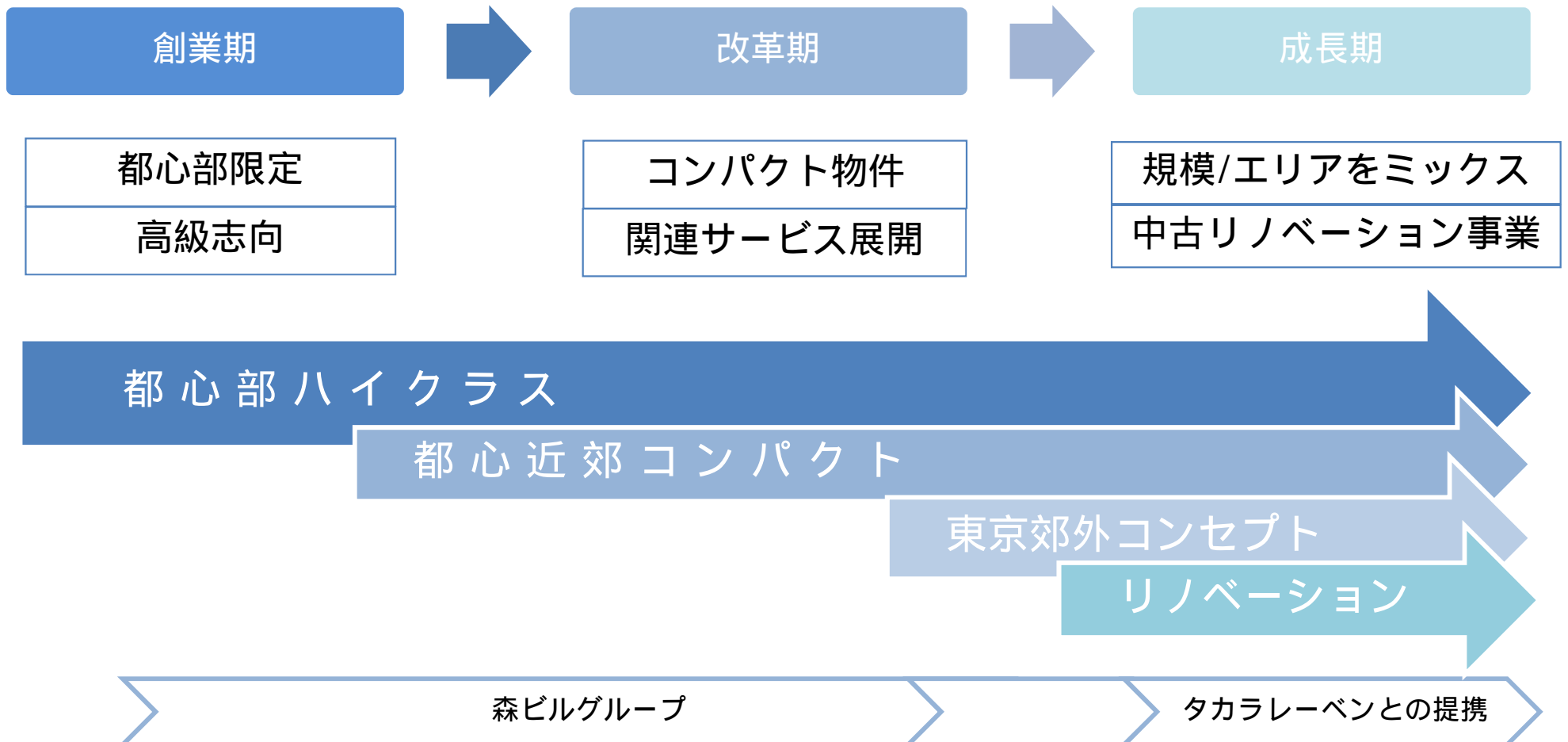
1997年の創業以来、一貫して新築分譲マンションの企画開発、販売を展開
年間供給数や物件特性、不動産市況の変化による影響を受けつつも、
金融危機以降、**安定した事業基盤の確立に注力**



事業方針

< 安定した事業基盤の確立 >

- ・ 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



事業方針

都心への注目 ~ 2020年東京オリンピック開催

都心部の住宅需要は、更に強く
高価格帯住宅の販売が好調に推移

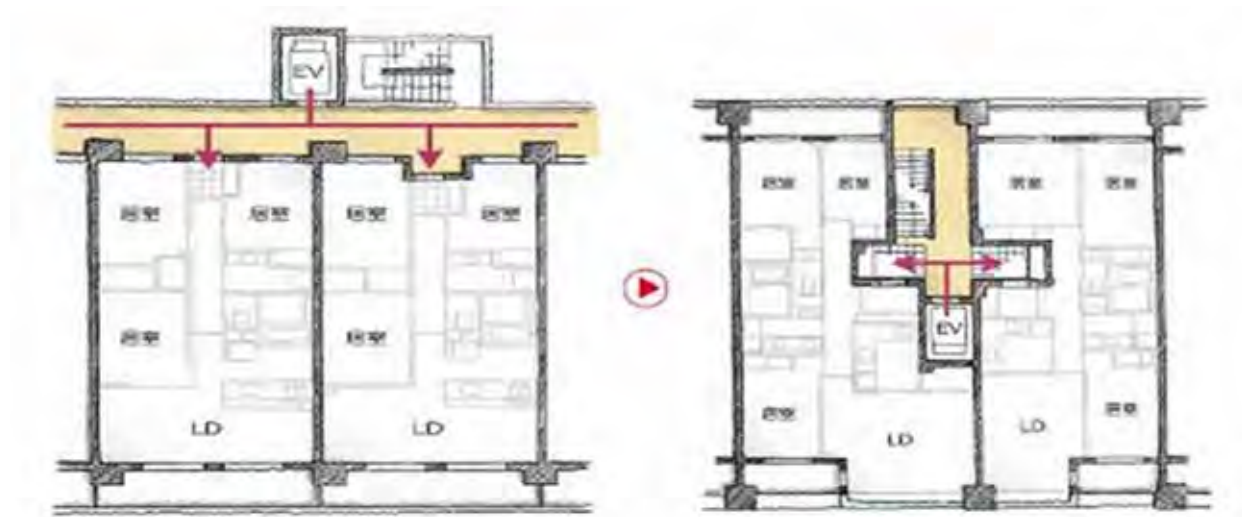
都心住宅開発経験の強み
都心好立地の中古住宅の活用



東京郊外住宅の品質向上

住宅購入の判断基準の変化

効率優先の画一的な間取りから
質と居住性を考えた住まいへ



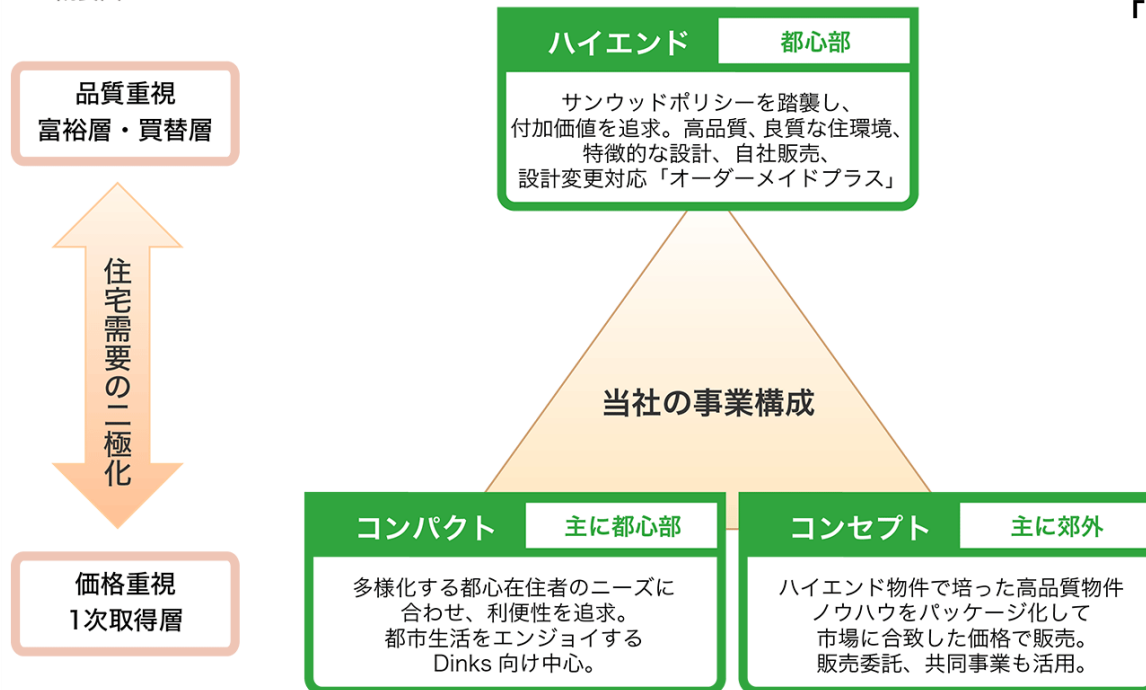
売上規模の拡大

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

「都心部のハイエンド物件」を事業の中心として継続し、多様化した都市住宅のニーズに応えるべく「都心部のコンパクト物件」、「郊外型のコンセプト物件」を組み合わせる
また、大型物件を共同事業として開発する

■ 概要図



「サンウッド吉祥寺フラッツ」(武蔵野市)
～東京郊外、人気沿線での成功事例～



2012年11月竣工

売上規模の拡大

2013年11月に首都圏郊外物件の供給に強みを持つ

(株)タカラレーベンと業務資本提携契約を締結

■ 概要図



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)
発行株式数	1,000,000株 (1株当たり641円、総額6億4千万円)
保 有 比 率	当社議決権の21%を保有する筆頭株主となりました
役 員	タカラレーベンの取締役1名が 当社社外取締役に就任(2014年6月)
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

株式会社タカラレーベン

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二丁目6-1 新宿住友ビル26階
資本金	48億1千9百万円
売上高	719億6千3百万円(2014年3月期連結実績)
従業員数	244名(2014年3月末)

3 . 物件紹介・株式情報



大磯シーサイドヒルズ

大磯シーサイドヒルズのご紹介

物件特徴

- ・ 海沿いの高台立地、こゆるぎの浜まで徒歩2分
～ 南に相模湾を見晴らす**海拔約16.7mの高台**に位置
- ・ 海辺の邸宅にふさわしい空間設計
～ **眺望・開放感**を高める窓形状とアウトフレーム工法
- ・ 相模湾を一望するプライベートルーフガーデン



現地バルコニーからの眺望

大磯シーサイドヒルズのご紹介

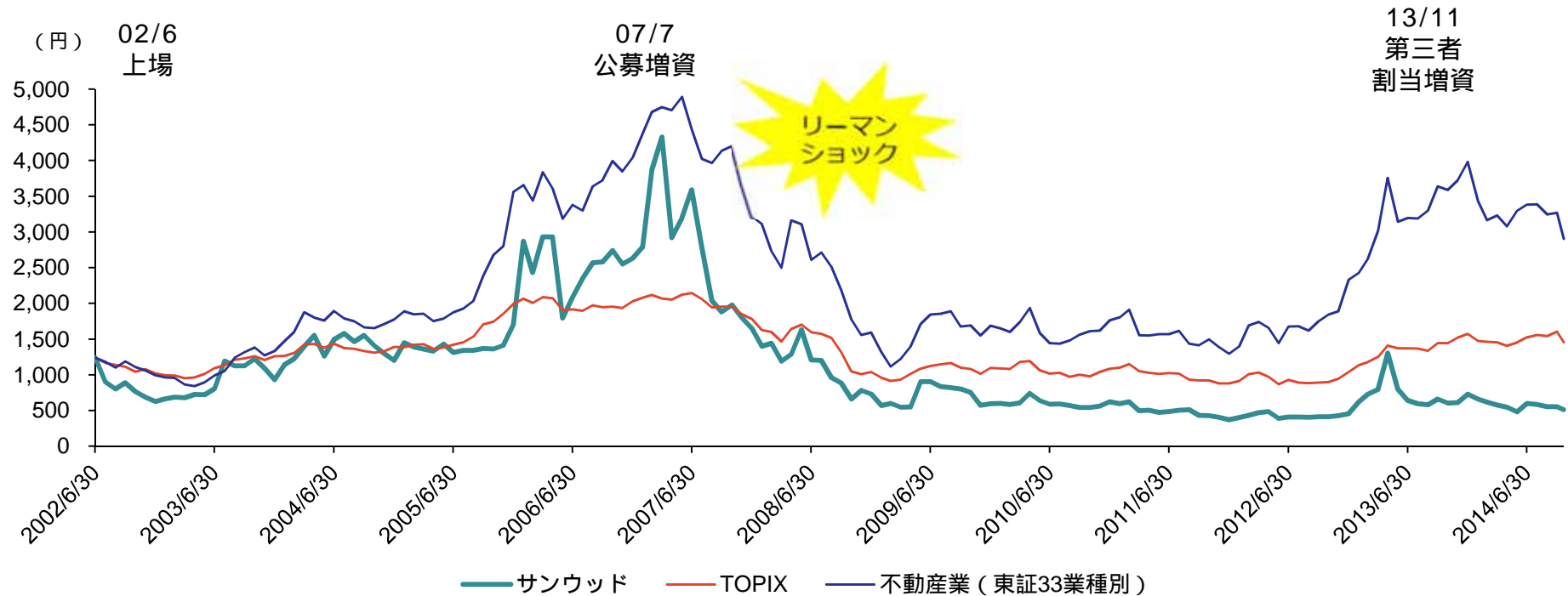
物件特徴

- ・ 海を望む南側最上階に**ゲストルーム**を用意
- ・ **大型犬飼育可能**。中庭にペット足洗い場を設置
- ・ サーフボードなどを保管できる
レジャー用具置場を設置
- ・ ICカードを利用したセキュリティシステム



株式情報

配当方針：安定的な利益還元



過去10年の株式指標

	05/3	06/3	07/3	08/3	09/3	10/3	11/3	12/3	13/3	14/3
配当金 (円)	25	25	25	25	75	25	25	13	30	25
配当性向 (%)	16.7	20.3	-	10.1	62.1	-	36.4	-	28.0	54.4
期末株価 (円)	1,360	2,930	4,330	1,190	545	606	495	469	792	576
配当利回り (%)	1.8	0.9	0.6	2.1	13.8	4.1	5.1	2.8	3.8	4.3

過去に株式分割を実施しているため、分割後株式に基づき、算定し記載しております。

まとめ

東京都心部で中低層マンションの企画開発、販売

都心部中低層物件を中心に供給し、**大手財閥系不動産と競合**
新興デベロッパーの多くは、郊外又はワンルームマンションを供給



上質な住まいの提供を目指す

物件に応じた**快適性、プライバシー**を追求した住まいを提供
創業時から**引渡前の設計変更対応（オーダーメイドプラス）**を実施

金融危機後、事業の安定化を最優先。今後売上規模拡大を目指す。

売上高150億円、営業利益10億円を安定的に計上することを経営目標とする

配当方針は、安定的な利益還元

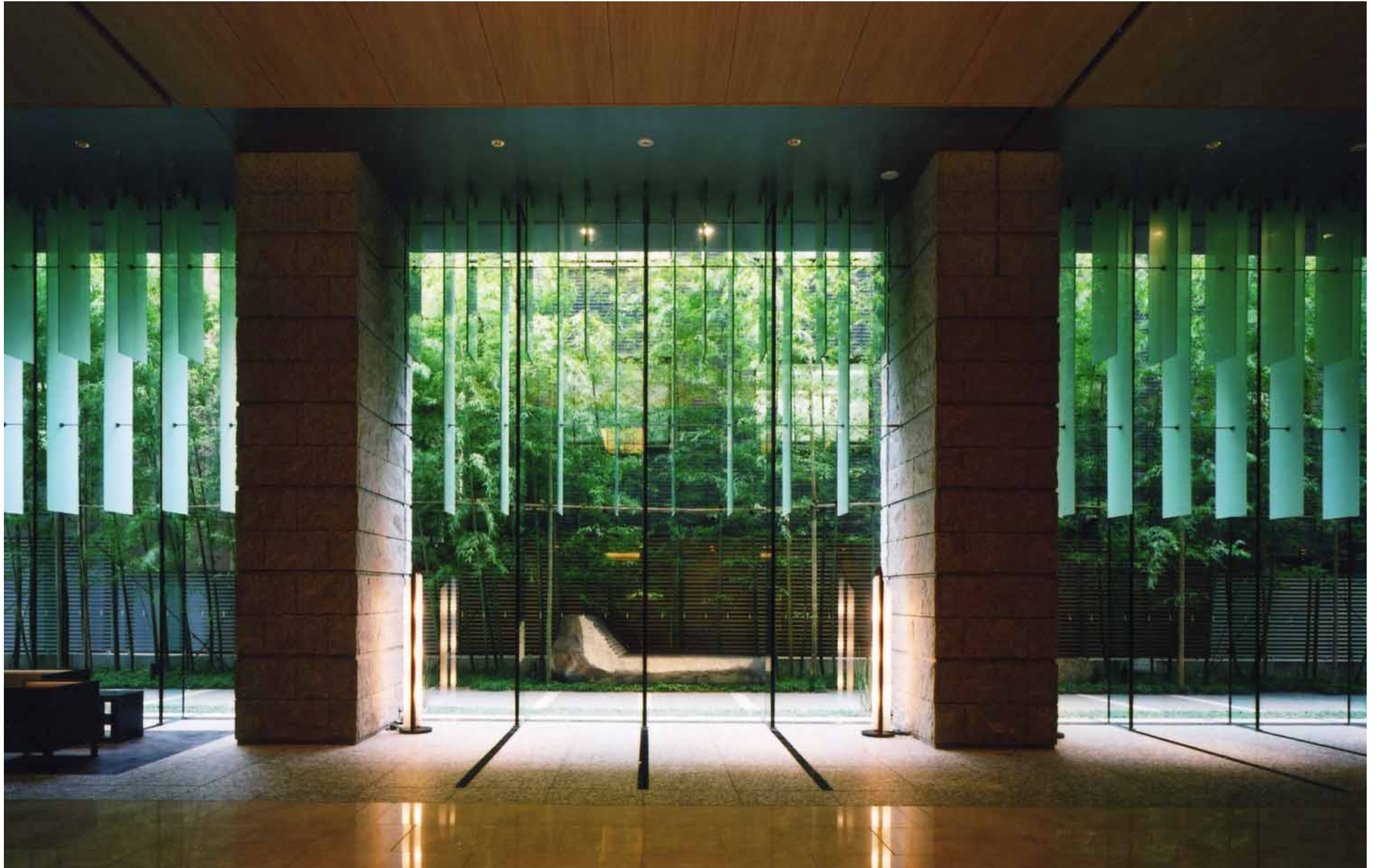
2014年3月末 **配当利回り4.3%**

2015年3月期末配当予想25円

10月22日終値 515円

(配当利回りランキング5位 / 全市場デイリー)

4 . 参考資料



2015年3月期 業績予想

前期と比較し、売上が増加するものの
販売管理費の増加により利益が減少

- (主な要因)
- ・ 翌期以降売上計上物件の販売物件数の増加
先行経費の発生
 - ・ 販売委託費の増加
東京郊外物件において販売委託を利用

売上計上時期は、お客さまへの引渡時（四半期ではばらつきが発生）



サンウッド代々木公園

科目	2014.3期	2015.3期（予想）	増減率
売上高	8,879百万円	9,500百万円	7.0%増
営業利益	303	260	14.4%減
経常利益	178	112	37.4%減
当期純利益	190	100	47.6%減

2015年3月期 業績予想

(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 10月建物内MRオープン
レーベン多摩永山ガーデン ヒルズ	4億円	78戸	2月	タカラレーベンJV 5月MRオープン
レーベン町田フロントテラス	4億円	28戸	11月	タカラレーベンJV 10月MRオープン
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) その他の事業 (リフォーム、仲介、賃貸等) 201百万円 (前期231百万円)

総売上高 9,500百万円 (前期8,879百万円)

当期売上予定物件

「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



「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）



「レーベン多摩永山ガーデンヒルズ」共同事業

多摩丘陵の高台・太陽光発電マンション

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/>



「レーベン町田フロントテラス」共同事業

都心直結の躍動を、つなげる場所

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+S～4LDK

竣工：2014年11月（予定）

物件 HP：<http://www.leben-style.jp/search/lbn-machida/>



当期売上予定物件

「大磯シーサイドヒルズ」

百年の由緒ある丘が、あなたの人生を変える

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

物件HP：<http://www.sunwood.co.jp/oiso/>



当期販売物件

売上来期以降

「サンウッド代々木公園」

代々木公園を望む檀上の低層レジデンス

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2分

千代田線「代々木公園」駅 徒歩3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）

物件HP：<http://www.sunwood.co.jp/yoyogi/>



「サンウッド東中野」共同事業

駅1分だからかなうスマートな最善席へ

所在地：東京都中野区東中野1丁目

最寄駅：JR中央総武線「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～3LDK

竣工：2016年2月（予定）

物件HP：<http://www.sunwood.co.jp/higashinakano/>

「サンウッド東京茅場町パークフロント」

進化する東京駅周辺・中枢を傍らに

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5月（予定）

物件HP：<http://www.sunwood.co.jp/kayabacho/>



株式指標

利益配分については、中期的な収益動向を勘案した上で財務体質の強化を図り、内部留保の充実に努めるとともに、**安定的な利益還元**を継続することを基本方針としております。

	2013年3月期 (前々期)	2014年3月期 (前期)	2015年3月期 (予想)
1株当たり 当期純利益(円)	107.00	45.97	20.79
1株当たり純資産(円)	733.24	729.99	-
期中平均株式数(株)	3,808,770	4,152,644	-
期末株価(円)	792	576	-
1株当たり配当金(円)	30	25	25(予定)
配当性向(%)	28.0	54.4	120.3
配当利回り(%)	3.8	4.3	-



< お問い合わせ先 >

株式会社サンウッド
(東証JASDAQ 8903)

管理本部 企画・財務部

TEL: 03-5425-2661

E-Mail: investor-relations@sunwood.co.jp

東京都港区虎ノ門3丁目2番2号

<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。