

第21回定時株主総会



フォレストテラス松濤（1999年11月竣工）

本総会の目的事項

報告事項

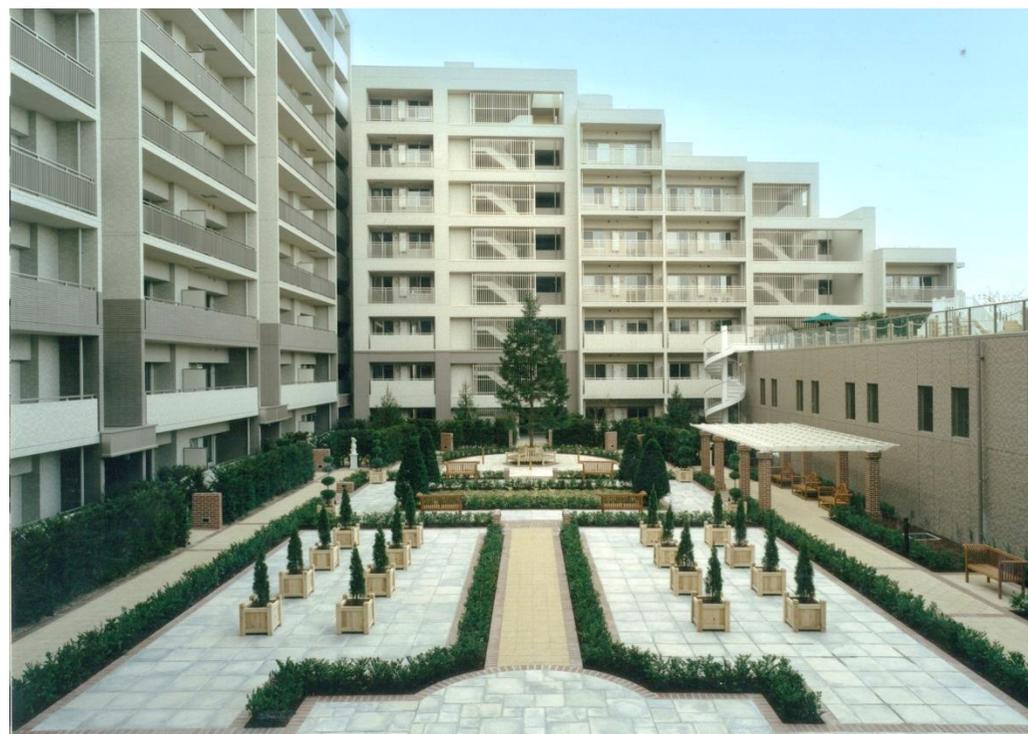
第21期（平成28年4月1日から平成29年3月31日まで）
事業報告及び計算書類報告の件

決議事項

第1号議案	剰余金処分の件
第2号議案	取締役4名選任の件

監査報告

招集通知 31～34頁



ガーデンコート成城（2003年1月竣工）

事業報告

招集通知 5~21頁



ファーク南青山
(2001年10月竣工)



ルネッサンスタワー上野池之端
(2005年1月竣工)

事業の状況

科目	前期	当期	増減率
売上高	8,919	6,759	24.2%減
売上総利益	1,554	1,546	0.5%減
営業利益	281	131	53.4%減
経常利益	168	20	88.0%減
当期純利益	141	170	20.9%増

(単位：百万円)

- ✓ ソリューション案件の販売見送りにより24%の減収
 - ✓ 売上総利益率 前期17.4%→当期22.9% (+5.5p)
 - ✓ 当期純利益は増益、5期連続黒字達成
- <要因> 固定資産売却益 (120百万円) を特別利益計上
繰延税金資産 (50百万円) を計上

不動産開発販売事業

(単位：百万円)

科目	前期	当期	増減率
売上高	7,710	5,118	33.6%減
売上総利益	1,270	1,157	8.9%減

売上総利益率 16.5% ⇒ **22.6%** **+6.1p**

【主な当期引渡物件】



ガーデンテラス白山



サンウッド東日本橋フラッツ



西日暮里フラッツ



サンウッド桜上水

リノベーション事業・その他

リノベーション事業

(単位：百万円)

科目	前期	当期	増減率
売上高	874	1,285	47.0%増
売上総利益	89	135	51.7%増

- 事業開始4年目。販売可能在庫積み増し戦略が奏功。
- **売上高・利益**ともに**過去最高業績**。

その他の事業

(リフォーム・仲介・賃貸)

- 売上高 354百万円(**6.2%増**) 売上総利益 253百万円(**30.0%増**)
- **賃貸収入増加**が主な増収増益要因

- 設備投資、資金調達の状況
- 財産及び損益の状況
- 重要な親会社及び子会社の状況
- 対処すべき課題
- 主要な事業内容、営業所及び工場、従業員の状況
- 主要な借入先の状況
- その他会社の現況に関する重要な事項
- 株式、新株予約権等の状況
- 会社役員、会計監査人の状況
- 業務の適正を確保するための体制

計算書類

招集通知 22～30頁



赤坂タワーレジデンス Top of the Hill
(2008年4月竣工)

貸借対照表

招集通知 22頁

(単位：百万円)

資産合計	負債合計
12,156	8,635
現金及び預金 1,659	流動負債計 4,603
棚卸資産 8,245	固定負債計 4,032
流動資産計 10,036	
固定資産計 2,119	
	純資産合計
	3,520

損益計算書

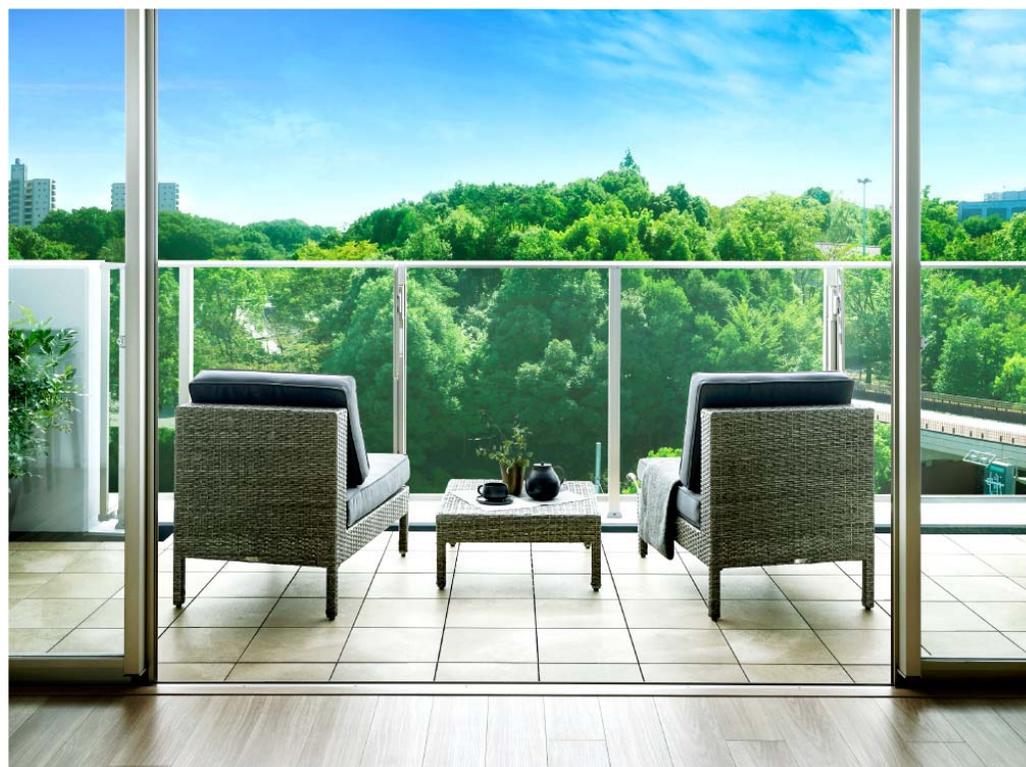
招集通知 23頁

科目	前期	当期	増減率
売上高	8,919	6,759	24.2%減
売上総利益	1,554	1,546	0.5%減
営業利益	281	131	53.4%減
経常利益	168	20	88.0%減
当期純利益	141	170	20.9%増

(単位：百万円)

- ✓ ソリューション案件の販売見送りにより24%の減収
 - ✓ 売上総利益率 前期17.4%→当期22.9% (+5.5p)
 - ✓ 当期純利益は増益、5期連続黒字達成
- <要因> 固定資産売却益 (120百万円) を特別利益計上
繰延税金資産 (50百万円) を計上

今後の見通し



ガーデンコート多摩センター
(2017年6月竣工予定)

平成30年3月期 業績予想

(単位：百万円)

科目	H29.3期	H30.3期	増減率
売上高	6,759	11,584	71.4%増
営業利益	131	504	283.7%増
経常利益	20	350	1,626.8%増
当期純利益	170	240	40.8%増

大幅な増収増益見込み

- 新築分譲プロジェクト4物件引渡し
- リノベーション事業の継続的事業規模拡大

平成30年3月期 売上要因

(1) 不動産開発販売事業 9,626百万円 (当期5,118百万円)

新築分譲プロジェクト4物件の引渡しにより**88.1%増収**見込み

物件名	想定売上	販売戸数	引渡予定	状況
サンウッド赤坂丹後町	1,627百万円	21戸	17年7月	販売中
ガーデンコート多摩センター (JV)	2,941百万円	55戸	17年8月	販売中
サンウッド代々木西参道	3,304百万円	46戸	17年9月	販売中
グローリオ文京東大前ヒルズ (JV)	1,081百万円	13戸	18年3月	販売中
完成在庫 (桜上水、西日暮里、他)	670百万円	15戸		販売中

(2) リノベーション事業 1,626百万円 (当期1,285百万円)

引き続き仕入・販売ともに好調。継続的事業規模拡大**26.5%増収**見込

(3) その他の事業 330百万円 (当期354百万円)

合計 **115.8**億円



売上計上／平成30年3月期

サンウッド代々木西参道

都心と杜が出逢う、静寂の逸邸。

所在地：東京都渋谷区代々木3丁目
最寄駅：大江戸線・京王新線・都営新宿線
「新宿」駅徒歩9分
総戸数：46戸
規模：地上6階建
想定売上高：33億円
価格帯：4,200万円台～12,600万円台
間取り：1LDK～3LDK
竣工：平成29年8月（予定）
物件HP：<http://www.sunwood.co.jp/yoyogi/>



サンウッド赤坂丹後町

皇居と赤坂御所に挟まれた丘状の邸宅地

所在地：東京都港区赤坂4丁目
最寄駅：銀座線・丸ノ内線「赤坂見附」駅
千代田線「赤坂」駅 徒歩6分
総戸数：21戸
規模：地上8階建
想定売上高：16億円
価格帯：5,300万円台～11,000万円台
間取り：1LDK～2LDK
竣工：平成29年6月（予定）
物件HP：<http://www.sunwood.co.jp/akasaka>



売上計上／平成30年3月期

ガーデンコート多摩センター 共同事業 Center CLIMAX 待ち望んでいた最前席へ

所在地：東京都多摩市落合1丁目
最寄駅：小田急線・京王線
「多摩センター」駅 徒歩6分
総戸数：93戸
規模：地上13階建
想定売上高：35億円（当社シェア）
価格帯：4,500万円台～7,400万円台
間取り：2LDK+S～4LDK
竣工：平成29年6月（予定）
物件HP：<http://www.sunwood.co.jp/tama>



グローリオ文京東大前ヒルズ 共同事業 穏やかに知を結ぶ丘の道に、安らぎと開放感を究める私邸。

所在地：東京都文京区白山1丁目
最寄駅：三田線「白山」駅 徒歩5分
南北線「東大前」駅 徒歩6分
総戸数：44戸
規模：地上10階建
想定売上高：10億円（当社シェア）
間取り：1LDK～3LDK
竣工：平成30年1月（予定）
物件HP：<http://www.secom-shl.co.jp/glorio/hakusan/>



売上計上／平成31年3月期以降

分譲マンションプロジェクト

(仮称) 青山一丁目PJ

所在地：東京都港区赤坂8丁目
最寄駅：銀座線「青山一丁目」駅 徒歩3分
総戸数：12戸 規模：地上9階建
想定売上高：24億円
間取り：未定
竣工：平成30年11月（予定）

今夏
販売開始
予定

(仮称) 広尾PJ ※一部等価交換事業

所在地：東京都渋谷区広尾5丁目
最寄駅：日比谷線「広尾」駅 徒歩1分
総戸数：54戸 規模：地上14階建
想定売上高：56億円
間取り：未定
竣工：平成32年3月（予定）

販売時期
未定

(仮称) 牛込神楽坂PJ

所在地：東京都新宿区横寺町
最寄駅：大江戸線「牛込神楽坂」駅 徒歩1分
総戸数：19戸 規模：地上13階建
想定売上高：12億円
間取り：未定
竣工：平成31年7月（予定）

販売時期
未定

ソリューション（レジデンス）

南荻窪PJ（ソフィアコート南荻窪）

最寄駅：JR中央総武線「西荻窪」駅 徒歩11分
総戸数：16戸
構造規模：RC造 地上3階建て
築年月：昭和62年7月

石川台PJ（リュゼ石川台）

最寄駅：東急池上線「石川台」駅 徒歩7分
総戸数：15戸
構造規模：RC造 地上3階建て
築年月：平成7年3月

立石6丁目PJ（ライトコートK）

最寄駅：京成本線「青砥駅」徒歩5分
総戸数：10戸
構造規模：RC造 地上3階建て
築年月：平成7年9月

ソリューション（ビル・店舗・他）

日本橋小網町PJ

最寄駅：東西線・日比谷線「茅場町」駅 徒歩4分
敷地面積：155.52㎡（47.04坪）
延床面積：917.74㎡（277.61坪）
構造・規：S造 地上8階建
築年月：平成1年3月

経営方針と今後の拡大戦略



サンウッド代々木西参道
(2017年8月竣工予定)

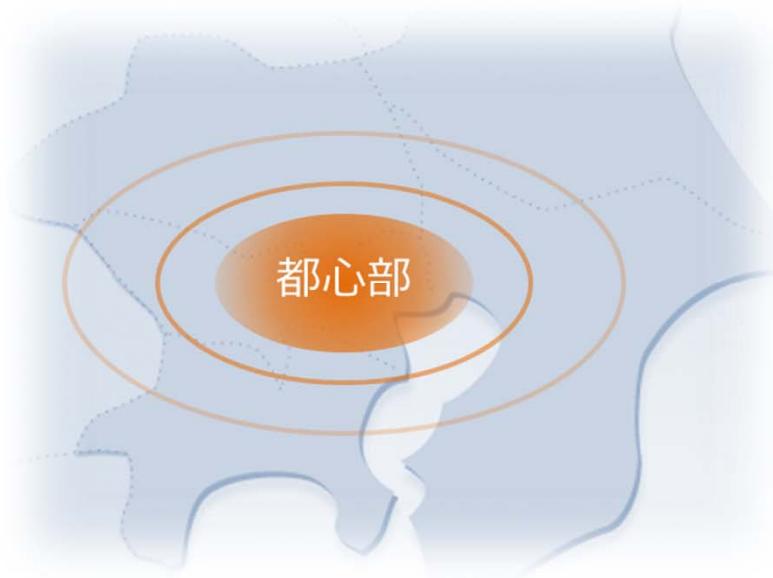
経営方針

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

事業エリアの拡大

従来の都心部を中心を主軸としつつ、
東京郊外エリアにおいても展開



東京都心部



サンウッド代官山猿楽町

東京郊外エリア



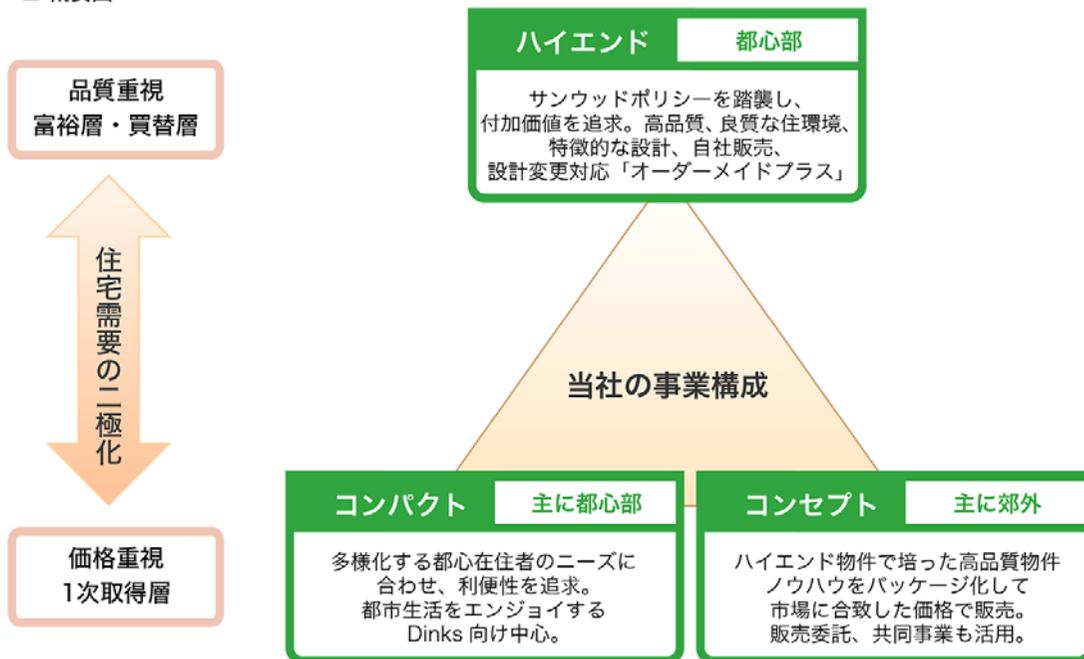
ガーデンコート多摩センター

今後の拡大戦略

多様化するニーズに対応

「都心部のハイエンド物件」を事業の中心として継続し、
「都心近郊のコンパクト物件」「郊外型のコンセプト物件」を
組み合わせる

■ 概要図



サンウッド代官山猿楽町



サンウッド東日本橋フラッツ



ガーデンコート多摩センター

都心部ハイエンド物件

当社の得意分野である都心部ハイエンドマンションは、物件供給を継続・強化。

■ **都心部の良質な立地**で、多数の**供給実績**。

赤坂5物件、青山、松濤、代官山、代々木などで**億ション**を多数供給。

- 都心の街並み、市場特性、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



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



赤坂タワーレジデンス

■ **富裕層のニーズ**を熟知した商品企画・サービス提供力

- 自社で企画設計を行うことによる**商品企画/販売ノウハウ**
- 富裕層の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、多彩な実例を基に設計変更を提案。
- 高品質なサービス力…社内には**一級建築士が7名在籍**。



フルオーダー可能な販売体制

その他の取組

■ 不動産ソリューション事業の開始

用地確保

利益増加

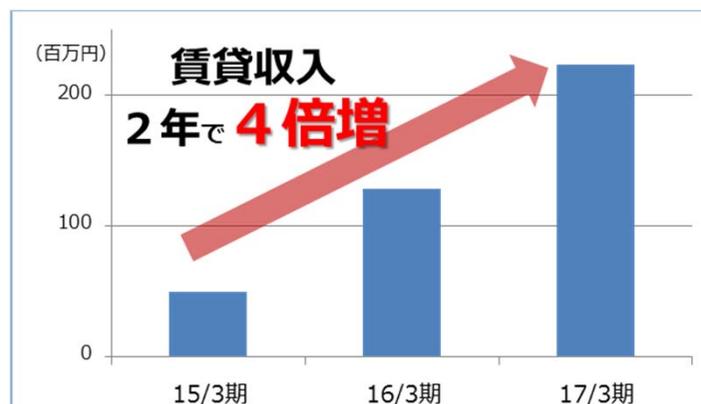
- ・ 賃貸中のオフィス・賃貸住宅等を購入し、当面は賃貸収入を得ながら保有。
 <将来的には> ・ 自社マンション開発用地（種地） ・ バリューアップを施した後に売却

▼ 将来の事業用地確保

- ✓ 都心部のマンション適地は供給不足
- ✓ 更地案件は価格高騰

▼ 賃貸収入増加

- ✓ 利益面で業績貢献
- ✓ 損益分岐点を下げる



■ 関連事業の営業黒字化

利益増加

<リノベーション> <仲介> 取扱件数・単価アップ。 <リフォーム> 新築オーダーメイド・既存オーナー案件特化。

■ オーナーサポート強化

将来への布石

オーナーサポート部を新設。「サンウッドオーナーズ倶楽部」を2017年夏にリニューアル。オーナー満足度の向上に加えて、新たな収益機会の創造を図る。

ブランドコンセプト

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欲しい。

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、思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、そしてあなたらしい一邸を。



議案說明

第1号議案

剰余金処分の件

【第21期末配当金】

招集通知 2頁

1株当たり期末配当金	金20円
配当総額	金94,677,120円
効力発生日	平成29年6月26日

第2号議案

取締役4名選任の件

【取締役候補者】

招集通知 2～4頁

佐々木	義実	
倉増	晋	
澤田	正憲	
手島	芳貴	(社外)

第2号議案

取締役4名選任の件

【取締役候補者】

招集通知 2～4頁

佐々木	義実	
倉増	晋	
澤田	正憲	
手島	芳貴	(社外)