

第22回定時株主総会



本総会の目的事項

報告事項

第22期

(平成29年4月1日から平成30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

議案 剰余金処分の件

監査報告

招集通知 33～34頁

事業報告

招集通知 7～23頁

事業の状況

単位：百万円	17/3期 実績	18/3期 当初計画	18/3期 実績	前期比
売上高	6,759	11,584	11,391	+68.5%
営業利益	131	504	557	+324.1%
経常利益	20	350	424	+1,995.1%
当期純利益	170	240	304	+78.9%

- 7期ぶりの売上高100億円超え。
- 新築分譲マンション、4物件竣工引渡を行い大幅な増収。
- 販売が好調に推移し、広告宣伝費が当初計画を下回る。
- 大幅な増益、6期連続の黒字。
- 分譲マンション用地、ソリューション物件 仕入堅調。

不動産開発事業 内訳

新築4物件の竣工引渡し。赤坂丹後町、代々木西参道は完売。
多摩センター、文京東大前は概ね計画通り進捗。

(単位：百万円)	2017/3期	2018/3期 (増減率)	
売上高	5,118	9,442	+ 84.5%
売上総利益	1,157	1,544	+ 33.5%
売上総利益率	22.6%	16.4%	6.2p



サンウッド
赤坂丹後町



ガーデンコート
多摩センター



サンウッド代々木西参道



グローリオ文京東大前ヒルズ

決算期	プロジェクト名 (略称)	実績 ※
17/3期	<ul style="list-style-type: none"> 東日本橋、桜上水、西日暮里、完成在庫 (東中野、大磯、他) ガーデンテラス白山、横浜西口ビル (ソリューション) 	106戸引渡
18/3期	<ul style="list-style-type: none"> 赤坂丹後町、多摩センター(JV)、代々木西参道、文京東大前(JV) 完成在庫 (桜上水、西日暮里、他) ソリューション売上計上なし 	149戸引渡

実績戸数は、JV按分後の数値

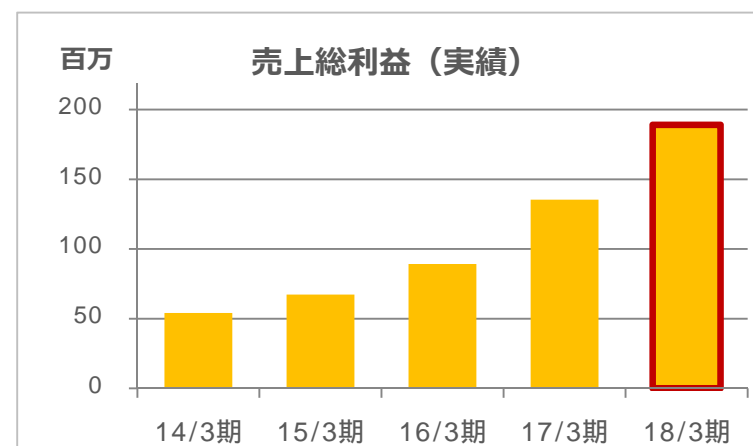
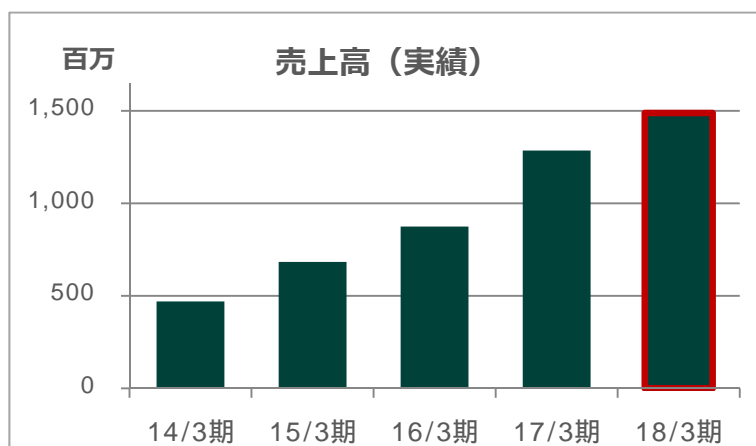
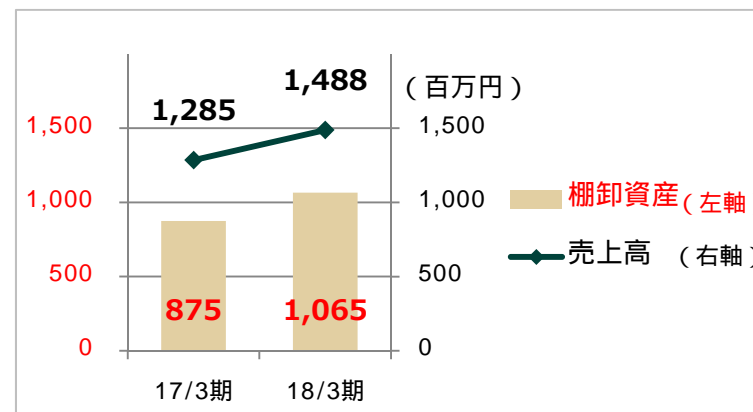
リノベーション事業 内訳

リノベーション事業
中古マンション（1戸単位）の買取・改修・再販

独自の仕入れ・販売ルートが確立したことにより利益率向上。
事業開始以来、4期連続増収増益と、順調に事業規模拡大。

	2017/3期	2018/3期 (増減率)	
売上高	1,285	1,488	+ 15.8%
売上総利益	135	189	+ 39.7%
売上総利益率	10.5%	12.7%	+2.2p

(単位：百万円)

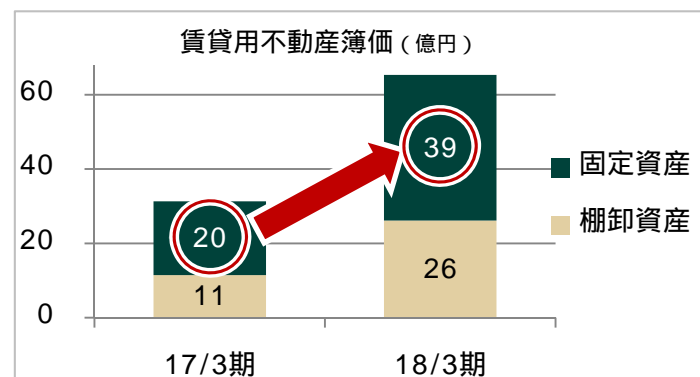


賃貸事業・その他 内訳

◆ 賃貸事業

【増収】新たに2物件「府中宮西町PJ」「鷺沼PJ」賃貸用不動産取得。
 【利益横ばい】開発前の一棟収益物件を固定資産に振替え、減価償却費が増加。

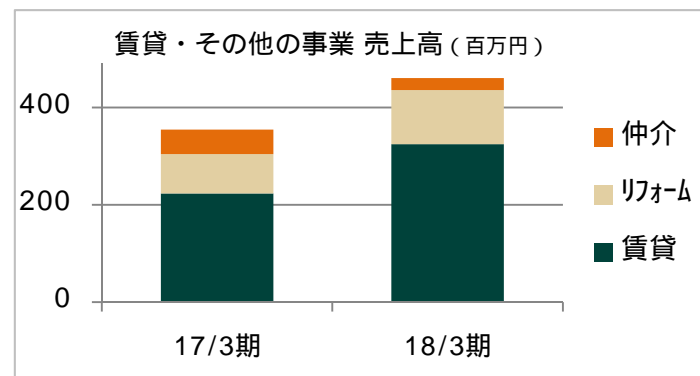
(単位：百万円)	2017/3期	2018/3期 (増減率)	
売上高	223	324	+ 45.3%
売上総利益	186	185	0.6%
売上総利益率	83.6%	57.2%	26.4p



◆ 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)	2017/3期	2018/3期 (増減率)	
売上高	131	135	+ 3.5%
売上総利益	66	39	40.0%
売上総利益率	50.8%	29.5%	21.3p

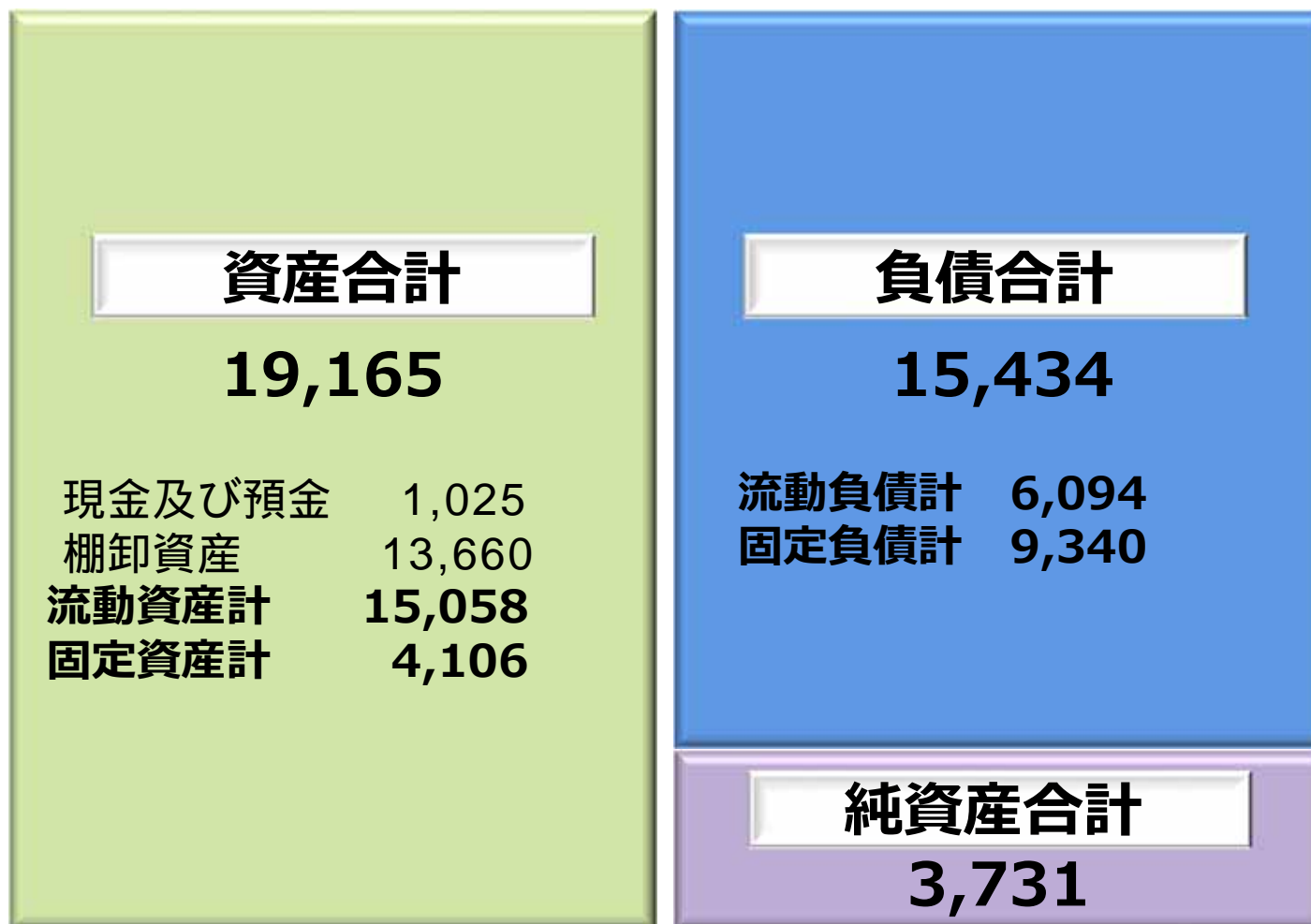


- 設備投資、資金調達の状況
- 財産及び損益の状況
- 重要な親会社及び子会社の状況
- 対処すべき課題
- 主要な事業内容、営業所及び工場、従業員の状況
- 主要な借入先の状況
- その他会社の現況に関する重要な事項
- 株式、新株予約権等の状況
- 会社役員、会計監査人の状況
- 業務の適正を確保するための体制

計算書類

招集通知 24～32頁

(単位：百万円)



単位：百万円	17/3期 実績	18/3期 当初計画	18/3期 実績	前期比
売上高	6,759	11,584	11,391	+68.5%
営業利益	131	504	557	+324.1%
経常利益	20	350	424	+1,995.1%
当期純利益	170	240	304	+78.9%

◆ 主な費用 内訳

単位：百万円	17/3期 実績	18/3期 当初計画	18/3期 実績	前期比
販売費及び 一般管理費	1,414	1,444	1,402	0.9%
広告宣伝費	296	261	202	31.7%

✓ 販売が好調に推移したことにより広告宣伝費が大幅削減。

今後の見通し

2019年3月期 計画

売上高は3.1%の増収見通し。
営業利益は微増見通し。

単位：百万円	17/3期 実績	18/3期 実績	19/3期 計画	前期比
売上高	6,759	11,391	11,750	+3.1%
営業利益	131	557	558	+0.2%
経常利益	20	424	358	15.7%
当期純利益	170	304	308	+1.0%
配当金	20円	25円	25円	(予想)

2019年3月期 売上の内訳

19/3期の不動産開発事業は増収見通し。
リノベーション事業は継続的な事業規模拡大を図る。

単位：百万円	17/3期 実績	18/3期 実績	19/3期 計画	前期比
不動産開発事業	5,118	9,442	9,684	+2.5%
リノベーション事業	1,285	1,488	1,610	+8.1%
賃貸事業	223	324	366	+12.8%
その他の事業	131	135	88	34.7%
売上高合計	6,759	11,391	11,750	+3.1%

2019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、青山と西馬込が4Qに竣工・引渡し予定。
 ソリューションは、5PJ売却予定。
 売上計上は、3Q~4Qに集中する見込み。

	想定 売上高	物 件 名	販売 戸数	引渡予定	状 況
分譲マンション	5,967 百万円	サンウッド青山	12戸	19年1月	販売中
		ガーデンテラス西馬込 (JV)	43戸	19年3月	6月販売 開始予定
		完成在庫 (多摩センター、文京東大前、他)	11戸		販売中
ソリューション	3,717 百万円	東上野PJ、宮崎台PJ、他3PJ			販売中

販売戸数は、JV按分後の数値



サンウッド青山



ガーデンテラス西馬込



東上野PJ (ソリューション)

不動産開発事業 19/3期 売上予定物件

分譲マンションプロジェクト

サンウッド青山

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・地下1階建
販売価格：15,000万円台～56,000万円台
専有面積：70㎡台～150㎡台
間取り：1LDK～3LDK
竣工：2018年12月（予定）



ガーデンテラス西馬込 共同事業

所在地：東京都大田区中馬込3丁目
最寄駅：都営浅草線「西馬込」駅 徒歩8分
総戸数：48戸 規模：地上6階建
販売価格：3,000万円台～6,000万円台
専有面積：30㎡台～60㎡台
間取り：1LDK～3LDK
竣工：2019年3月（予定）



新築ソリューション（ビル・店舗・他）

（仮称）東上野PJ

所在地：東京都台東区東上野
最寄駅：JR線「御徒町」駅 徒歩5分
総戸数：20戸 規模：地上11階建
竣工：2019年2月（予定）



ソリューション（レジデンス）

宮崎台PJ（ハイブリッジⅡ）

最寄駅：東急田園都市線「宮崎台」駅 徒歩5分
総戸数：17戸（54.40㎡～64.46㎡）
構造規模：RC造 地上5階建て
築年月：1988年9月



2020年3月期以降 売上予定物件

分譲マンションプロジェクト

(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：55戸 規模：地上14階建
竣工：2020年春（予定）

今秋
販売開始
予定

(仮称) 虎ノ門PJ

所在地：東京都港区虎ノ門
最寄駅：日比谷線「神谷町」駅 徒歩5分
総戸数：19戸 規模：地上9階建
竣工：2020年春（予定）

販売時期
未定

(仮称) 阿佐ヶ谷PJ

所在地：東京都杉並区阿佐谷北
最寄駅：JR中央線「阿佐ヶ谷」駅 徒歩9分
総戸数：26戸 規模：地上10階建
竣工：2020年春（予定）

今秋
販売開始
予定

(仮称) 大泉学園PJ

所在地：東京都練馬区東大泉
最寄駅：西武池袋線「大泉学園」駅 徒歩5分
総戸数：25戸 規模：地上5階建
竣工：2019年春（予定）

販売時期
未定

(仮称) 馬込PJ 共同事業

所在地：東京都大田区東馬込
最寄駅：都営浅草線「馬込」駅 徒歩6分
総戸数：30戸 規模：地上4階・地下1階建
竣工：2019年秋（予定）

販売時期
未定

(仮称) 飯田橋PJ

所在地：東京都新宿区筑土八幡町
最寄駅：南北線「飯田橋」駅 徒歩5分
総戸数：30戸 規模：地上5階建
竣工：2021年以降

販売時期
未定

(仮称) 大倉山PJ 共同事業

所在地：横浜市港北区大倉山
最寄駅：東急東横線「大倉山」駅 徒歩2分
総戸数：35戸 規模：地上7階建
竣工：2019年秋（予定）

販売時期
未定

(仮称) 鷺沼PJ

所在地：神奈川県川崎市宮前区有馬
最寄駅：東急田園都市線「鷺沼」駅 徒歩12分
総戸数：27戸 規模：地上3階建
竣工：2021年以降

販売時期
未定

経営方針と今後の拡大戦略

事業方針について

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、商品ラインアップの拡大

不動産ソリューション事業による安定収益の獲得

企業体質の改善 ~ 筋肉質な企業へ

次期以降の仕入れも順調に推移

 2014年より取り組んできた効果がようやく発現

事業方針について

事業エリア、商品ラインアップの拡大

都心部のハイエンド物件を主軸としつつ

都心近郊のコンパクト物件

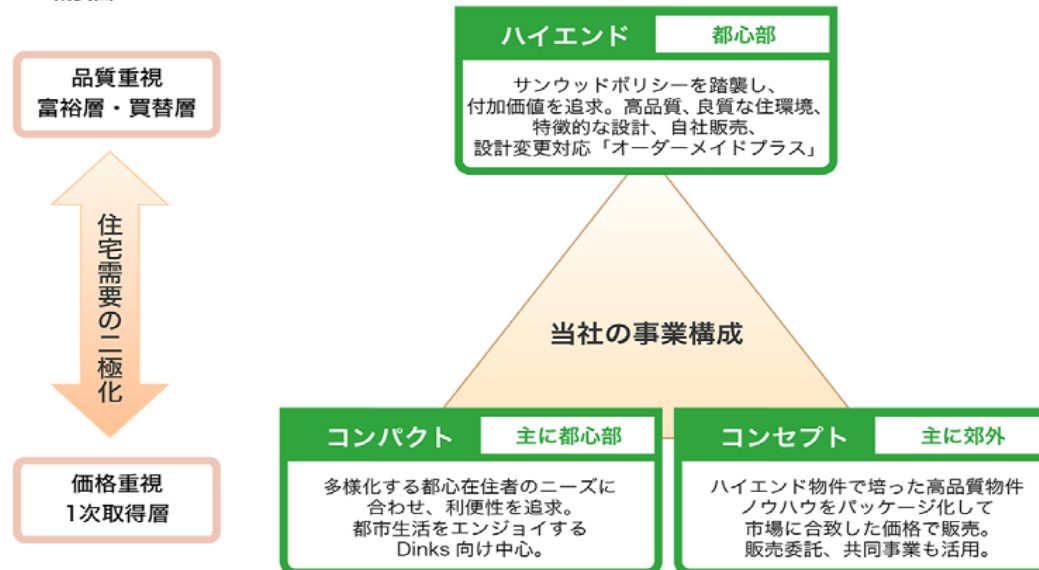
郊外型のコンセプト物件を展開

➡ 多様化するニーズに対応



サンウッド松濤

■ 概要図



サンウッド中目黒フラッツ



ガーデンコート多摩センター

事業方針について

不動産ソリューション事業の開始

賃収増加

用地取得

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

用地取得力アップ

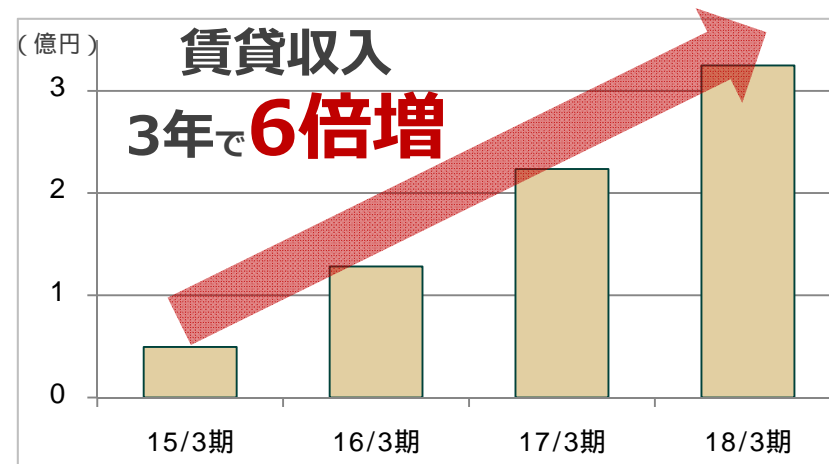
- ✓ 他社に先んじて取得できる
- ✓ 自ら**マンション用地を作り出す**
→ 賃貸稼働中物件等を取得し、デベロッパーとして汗をかく案件取得に積極トライ

業績安定

- ✓ **賃料収入の増加**により安定的な収益を生む。固定費（人件費）をカバー
- ✓ 仕入タイミングで業績に偏りが生じやすい
→ 売却可能な資産を保有することで、**業績のブレを小さくする**

賃貸収入増加

- ✓ 2015/3期 0.5億円 2018/3期 3.2億円



事業方針について

企業体質の改善

人材リソース適正化

達成

・管理本部スリム化（人員半減）による本社コスト削減。

関連事業の黒字化

達成

リノベーション：事業開始から5期を経過し、ノウハウ蓄積・人材育成が進む。営業利益黒字化。

仲介：自社既分譲物件を中心に、都心高額物件の仲介件数増加。営業利益黒字化。

リフォーム：新築物件のオーダーメイド、既分譲物件の改装に特化。人員減による赤字縮小。

オーナーサポート強化

継続課題

「サンウッドオーナーズ倶楽部」を2017年夏にリニューアル

オーナー様向けサービス拡充により、顧客満足の上昇＋新たな収益機会の創造を図る。

ブランド推進室の創設

継続課題

サンウッドブランドの確立

ブランド意識を業務のあらゆるシーンに落とし込む、業務意識統一活動策定・実施。

営業力強化

「サンウッド接客スタイル4カ条」策定。営業力強化研修実施。

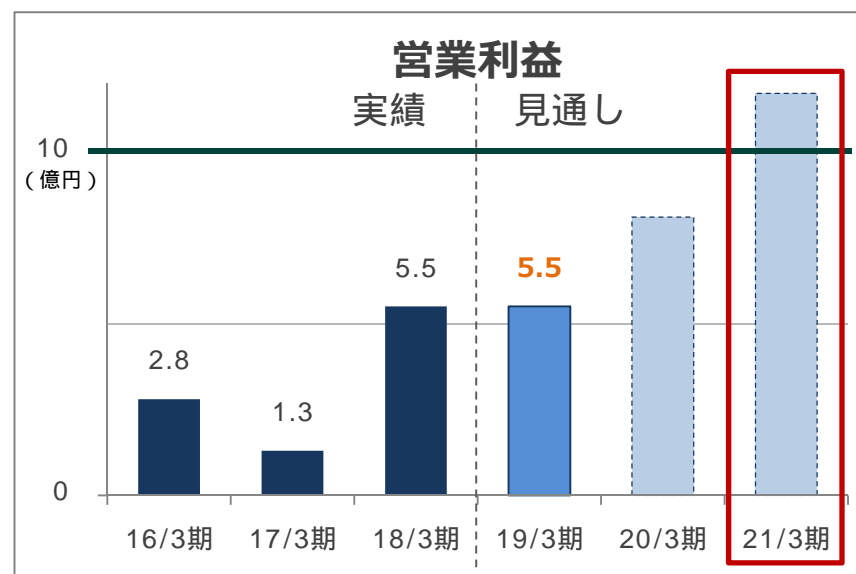
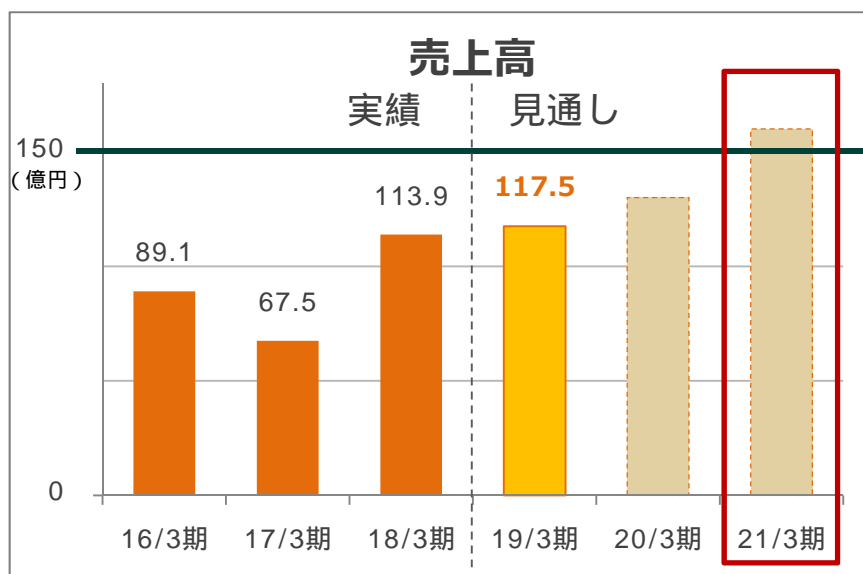
事業方針について

次期以降の仕入れも順調に推移

20/3期は91億円、21/3期以降は96億円確保。
その他、分譲マンション事業で有力案件51億円あり。
ソリューション案件は57億円分確保。(金額はいずれも売上高換算した数値)

売上高 150億円 営業利益 10億円

達成目標年度:2021年3月期



議案說明

議案

剰余金処分の件

【第22期末配当金】

招集通知 6頁

1株当たり期末配当金 金 **25円**

配当総額 金 **118,346,400円**

効力発生日 平成30年6月25日