

# 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	<b>11,391</b>	+68.5%
営業利益	131	504	<b>557</b>	+324.1%
経常利益	20	350	<b>424</b>	+1,995.1%
当期純利益	170	240	<b>304</b>	+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	<b>9,442</b>	+ 84.5%
売上総利益	1,157	<b>1,544</b>	+ 33.5%
売上総利益率	22.6 %	<b>16.4 %</b>	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"> <li>東日本橋、桜上水、西日暮里、完成在庫 (東中野、大磯、他)</li> <li>ガーデンテラス白山、横浜西口ビル (ソリューション)</li> </ul>	106戸引渡
18/3期	<ul style="list-style-type: none"> <li>赤坂丹後町、多摩センター(JV)、代々木西参道、文京東大前(JV)</li> <li>完成在庫 (桜上水、西日暮里、他)</li> <li>ソリューション売上計上なし</li> </ul>	149戸引渡

実績戸数は、JV按分後の数値

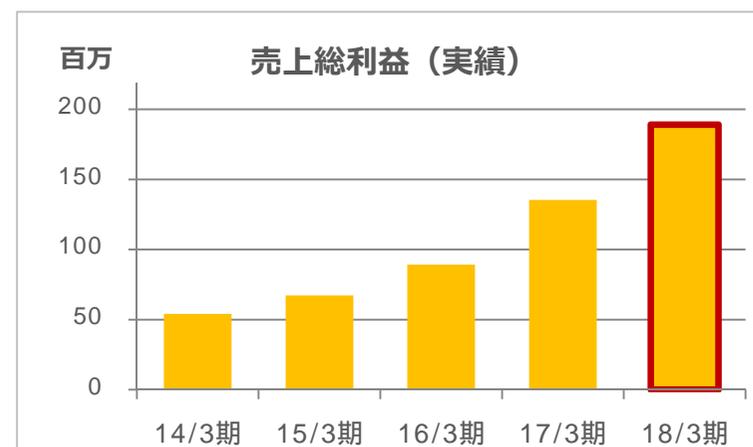
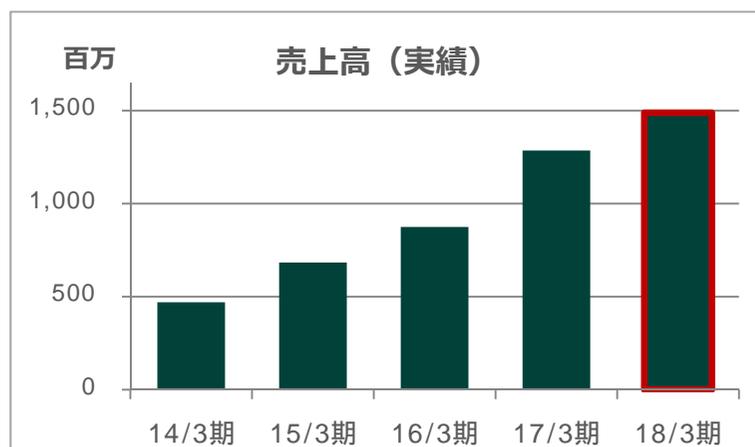
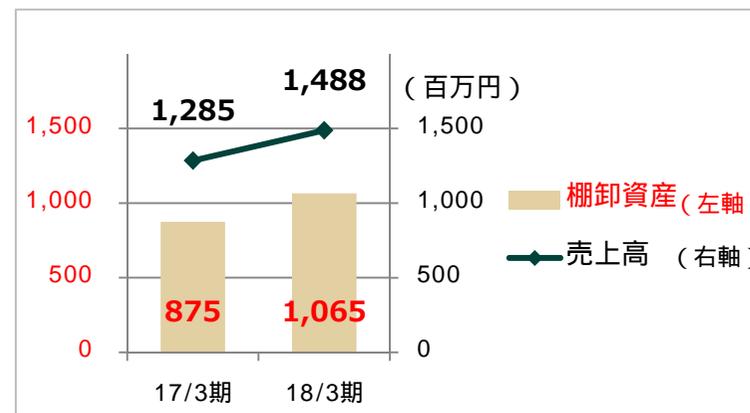
# リノベーション事業 内訳

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	<b>1,488</b>	+ 15.8%
売上総利益	135	<b>189</b>	+ 39.7%
売上総利益率	10.5%	<b>12.7%</b>	+2.2p

(単位：百万円)

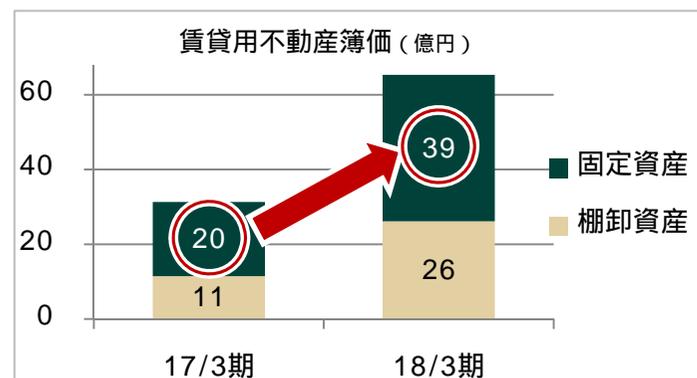


# 賃貸事業・その他 内訳

## ◆ 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。

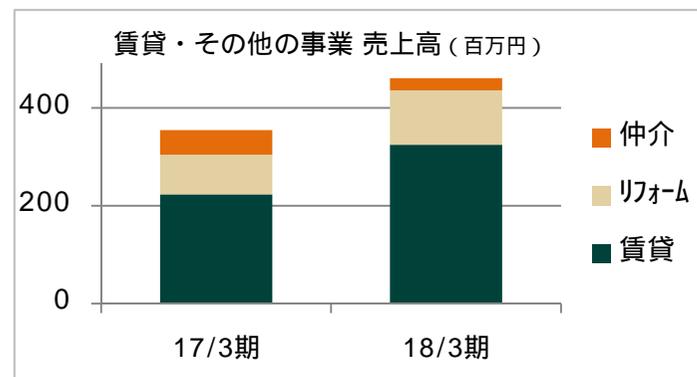
(単位：百万円)	2017/3期	2018/3期 (増減率)	
売上高	223	<b>324</b>	+ 45.3%
売上総利益	186	<b>185</b>	0.6%
売上総利益率	83.6%	<b>57.2%</b>	26.4p



## ◆ 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	<b>135</b>	+ 3.5%
売上総利益	66	<b>39</b>	40.0%
売上総利益率	50.8%	<b>29.5%</b>	21.3p



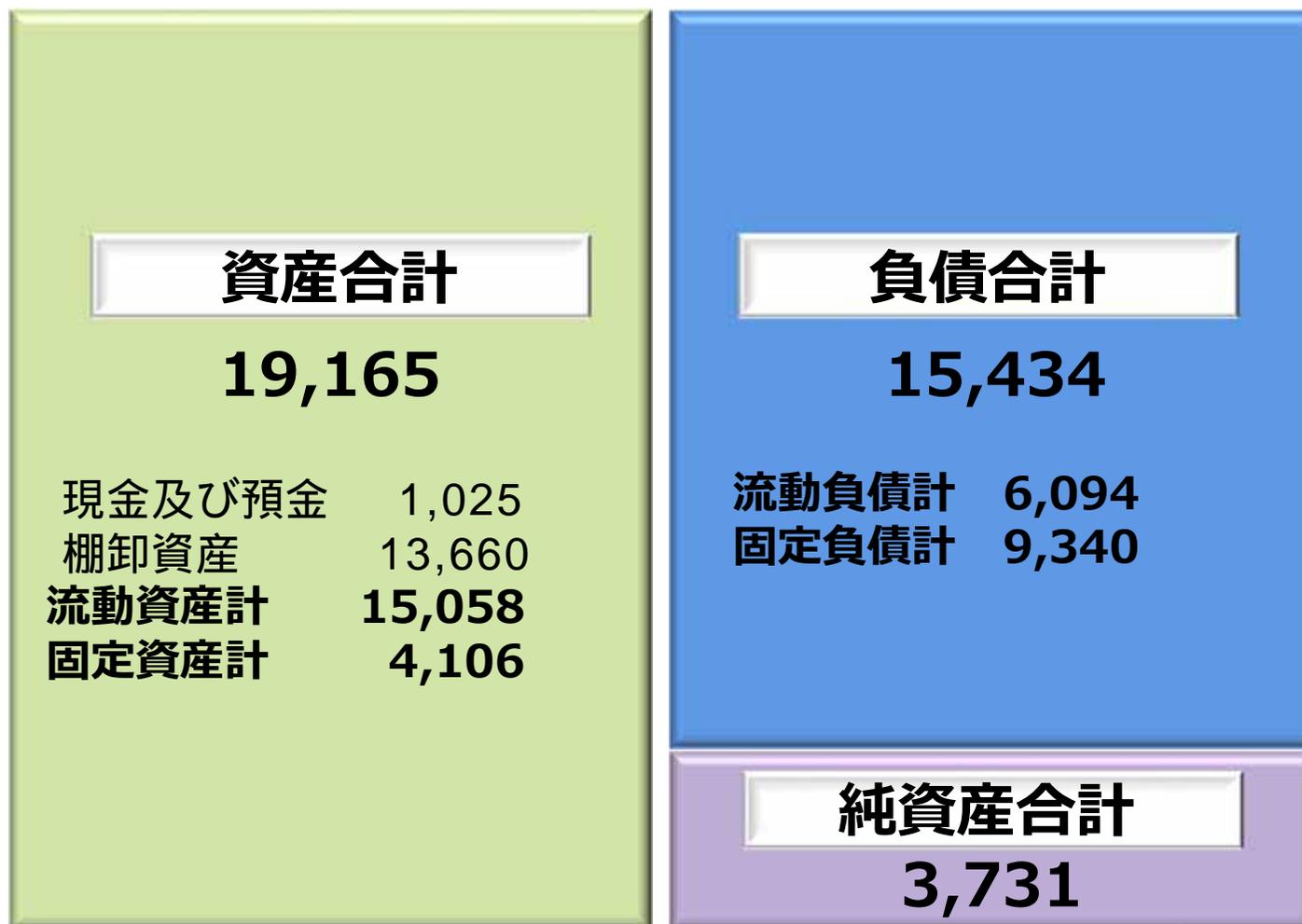
- 設備投資、資金調達の状況
- 財産及び損益の状況
- 重要な親会社及び子会社の状況
- 対処すべき課題
- 主要な事業内容、営業所及び工場、従業員の状況
- 主要な借入先の状況
- その他会社の現況に関する重要な事項
- 株式、新株予約権等の状況
- 会社役員、会計監査人の状況
- 業務の適正を確保するための体制

# 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	<b>11,391</b>	+68.5%
営業利益	131	504	<b>557</b>	+324.1%
経常利益	20	350	<b>424</b>	+1,995.1%
当期純利益	170	240	<b>304</b>	+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	<b>1,402</b>	0.9%
広告宣伝費	296	261	<b>202</b>	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	<b>11,750</b>	+3.1%
営業利益	131	557	<b>558</b>	+0.2%
経常利益	20	424	<b>358</b>	15.7%
当期純利益	170	304	<b>308</b>	+1.0%
配当金	20円	25円	<b>25円</b>	(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	<b>9,684</b>	+2.5%
リノベーション事業	1,285	1,488	<b>1,610</b>	+8.1%
賃貸事業	223	324	<b>366</b>	+12.8%
その他の事業	131	135	<b>88</b>	34.7%
売上高合計	6,759	11,391	<b>11,750</b>	+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

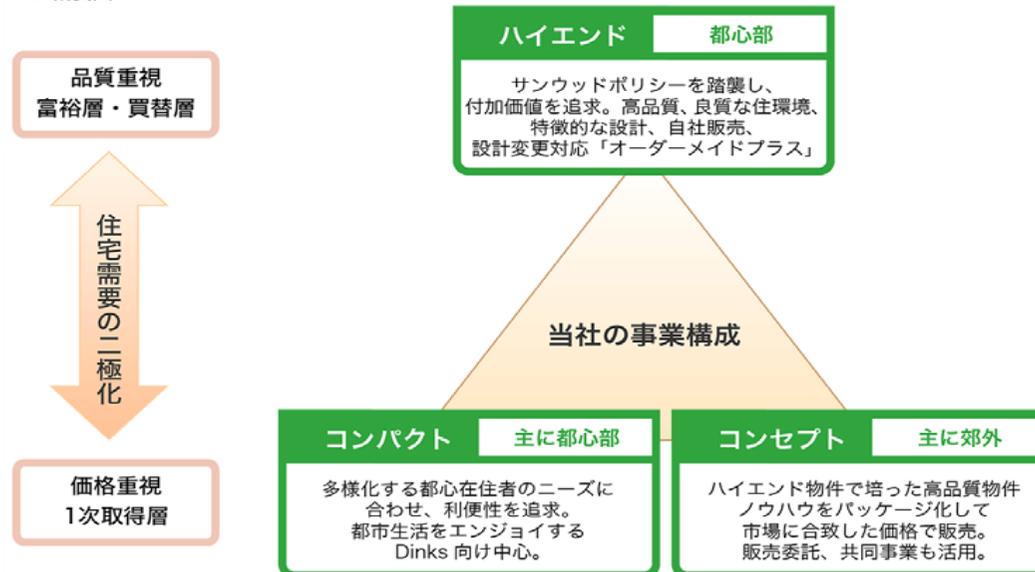
郊外型のコンセプト物件を展開

➡ 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

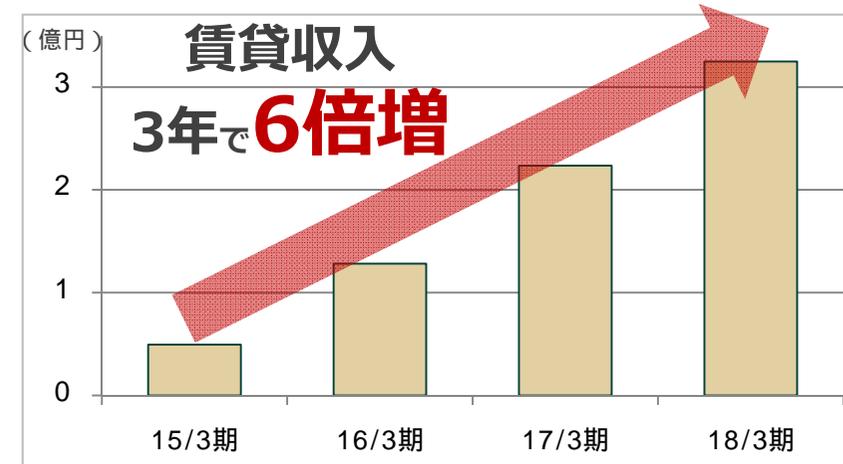
- ✓ 他社に先んじて取得できる
- ✓ 自ら**マンション用地を作り出す**  
→ 賃貸稼働中物件等を取得し、デベロッパーとして汗をかく案件取得に積極トライ

### 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、顧客満足の向上＋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。

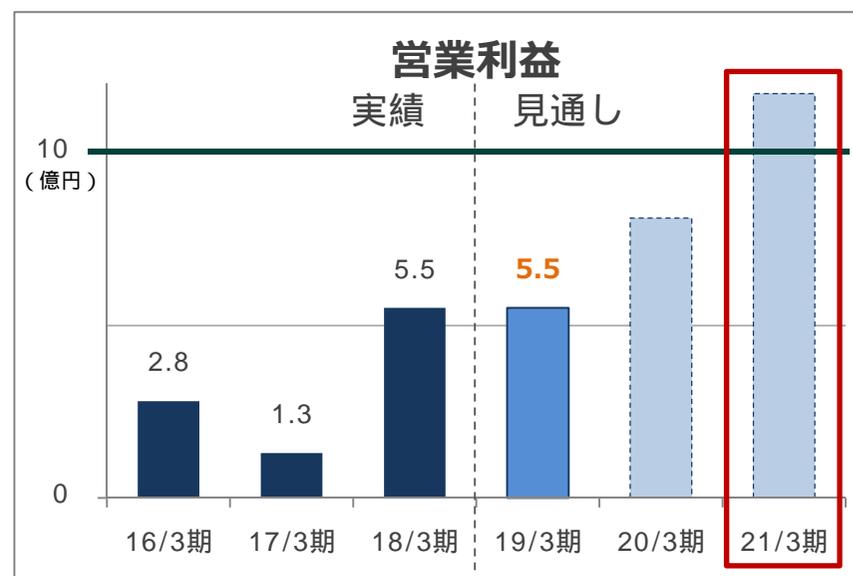
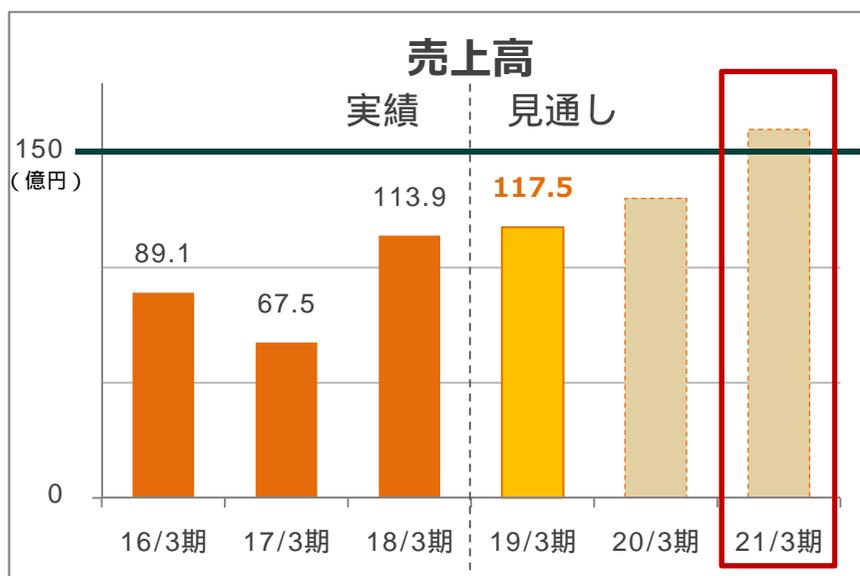
# 事業方針について

## 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