

2018年度 事業報告

2018年4月1日~2019年3月31日



上質な暮らしを仕立てる

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、

お客様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。

Contents

03. 中期経営計画

04. 事業報告

18. 計算書類

21. 監査報告 23. 分譲実績

24. 物件紹介

株主の皆様におかれましては、平素より格別なご高配を賜り、厚く御 礼申し上げます。

2019年3月期は、青山一丁目駅徒歩3分という希少立地に、プライバシーにこだわった12邸の特別なレジデンス、平均価格が2億円を超える「サンウッド青山」等の引渡しを行いました。

売上高は113億9千万円(前期比わずかに増収)となり、2期連続の 100億円超となりましたが、期初計画には若干届きませんでした。

利益面は期初計画を下回り、営業利益4億2千万円(前期5億5千万円)、当期純利益1億9千万円(前期3億円)と、減益となりました。

2020年3月期は新築分譲マンション3物件(馬込、大倉山、阿佐ヶ谷)と、恵比寿駅至近の新築ソリューション物件等の竣工を予定しています。売上高128億円、営業利益5億円を計画しております。

当面の経営目標「売上高150億円、営業利益10億円を安定的に計上できる体制の構築」に向け、最も得意とする都心部における事業展開をこれまで以上に注力し、業績向上に尽力して参ります。

今後も温かいご支援を賜りますようお願い申し上げます。

代表取締役社長 **佐々木 義実**



今後の経営戦略

当社が目標とする数字を安定的に計上できる体制を構築するため、今後の当社の経営戦略について、ご説明させて頂きます。

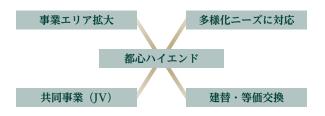
目標数字

安定的に計上できる体制を構築

売上高150億円

営業利益10億円

(2020年3月期計画 売上高128億円 営業利益5億円)



最も得意とする都心ハイエンドを主軸としつつ、都心コンパクト物件、郊外コンセプト物件など、多様化するニーズに対応してまいりました。今後は、共同事業への参画を増やし、リスク分散を図りつつ事業機会増加に努めてまいります。また、空家増加やマンション老朽化の問題解決手段として、建替え事業や等価交換事業など、息の長いプロジェクトに積極参画し、事業規模拡大に努めてまいります。

■新築商業ビル開発事業 WHARF(ワーフ)シリーズ

上記目標数字を達成するため、主軸の新築マンション分譲に加え、東京都心の土地ポテンシャル最大化を図る、商業ビルの新築事業を始めました。第一弾は「WHARF渋谷宇田川町」、2019年3月期に引渡し、売上計上いたしました。現在、WHARF恵比寿(仮称)、WHARF赤坂(仮称)を建築中、両物件とも2019年内竣工予定です。

分譲マンション事業で培ったサンウッドのものづくりへのこだわりを、商業ビル開発でも展開いたします。



WHARF恵比寿(仮称)



最 寄 駅:日比谷線「恵比寿」駅徒歩2分 構造規模:RC造 地下1階・地上3階建

竣 工:2019年10月(予定)

※WHARFとは、波止場、埠頭を表します。人々が骨休めのために立ち寄り、くつろぎ、リフレッシュできる空間を提供したい、そのような想いが込められています。

事業報告 (2018年4月1日から2019年3月31日まで)

1 会社の現況

(1) 当事業年度の事業の状況

① 事業の経過及び成果

当事業年度の経営成績は、売上高11,394百万円(前期比0.0%増)、営業利益421百万円(前期比24.4%減)、経常利益229百万円(前期比46.0%減)、当期純利益190百万円(前期比37.4%減)となりました。

当事業年度は新築マンションの竣工が前事業年度に比べ少ない中、「ガーデンテラス西馬込」において販売計画を変更し、一棟売却に切り替えたことで収益性が低下しました。これをカバーするため、当初計画に含まれていなかった「虎ノ門プロジェクト」等の事業用地の売却を行ったことで、売上高は前事業年度を僅かながら上回ることができました。しかし、全住戸完売を予定していた「サンウッド青山」において2戸の販売ができなかったことで、利益面においては減益となり、当初計画に対しても未達となりました。

売上総利益率は15.4%となり、前期比1.8ポイント減少しました。これは主に、上記の「ガーデンテラス西馬込」における販売計画変更によるものです。

販売費及び一般管理費は1,331百万円(前期比5.0%減)となりました。次期以降の竣工物件の販売に係る経費や、収益物件等の売却に係る販売手数料が増加しましたが、業務効率化による人件費や経費の削減により、前事業年度に比べ減少しました。

販売面においては、都市部における不動産の市場価格の上昇傾向は継続しておりますが、当社の事業 基盤である都心部のマンション販売は堅調に推移しております。当事業年度に竣工した「サンウッド青 山」は一部の住戸が販売ができなかったものの、次期以降の竣工物件となる「サンウッド広尾」等の契 約状況は計画通り進捗しております。

仕入面においては、「ガーデンテラス大倉山プレミアム」、「参宮橋プロジェクト(共同事業)」及び「千石プロジェクト」の事業用地の取得を行いました。また、「赤坂三丁目プロジェクト」の一棟収益物件の事業用地を取得しました。

			第22期 (2018年3月期)	第23期 (2019年3月期)	前期	比
			金額 (百万円)	金額 (百万円)	金額 (百万円)	増減率
売	上	高	11,391	11,394	3 増	0.0% 増
営	業利	益	557	421	136 減	24.4% 減
経	常 利	益	424	229	195 減	46.0% 減
当	期 純 利	益	304	190	114 減	37.4% 減

セグメントの業績は次のとおりであります。 また、各セグメントのセグメント利益は、売上総利益ベースの数値であります。

不動産開発事業

<主要な事業内容>

新築分譲マンション等の企画開発及び販売

売上高 9,708_{百万円}

(前期比2.8%增)

売上高構成比



主要セグメントである不動産開発事業は、主に新築分譲マンション等の企画開発及び販売を行っております。売上高は9,708百万円(前期比2.8%増)、セグメント利益は1,334百万円(前期比13.6%減)となりました。「サンウッド青山」、「ガーデンテラス大泉学園」等の一部住戸及び一棟売却による「ガーデンテラス西馬込」の引渡を行いました。当事業年度は新築マンションの竣工引渡物件が少なかったことから、それを補うため一棟収益物件である「渋谷宇田川町プロジェクト」、「日本橋小網町プロジェクト」及び「東上野プロジェクト」等の売却を行いました。また、「ガーデンテラス西馬込」の販売計画の変更に対しても、当初計画していなかった事業用地を売却することでカバーしました。その結果、増収とはなりましたが、「サンウッド青山」の販売目標が未達となったこともあり、減益となりました。

リノベーション事業

<主要な事業内容>

中古マンションの取得・改修・販売

売上高 **1,190**百万円

(前期比20.0%減)

売上高構成比



リノベーション事業は、中古マンションの取得・改修・販売を行っております。売上高は1,190百万円(前期比20.0%減)、セグメント利益は121百万円(前期比35.8%減)となりました。前事業年度の業績が特に好調だったことから、反動的に大幅な減収減益となりました。また、中古マンション市場の高値警戒感により、想定よりも販売期間が長期化していることも要因となっております。今後は市況を見極めながら、販売期間短縮を目指し、在庫圧縮及び在庫回転率を重視した戦略への切替えを行ってまいります。

賃貸事業

<主要な事業内容>

不動産開発前の収益物件及びマンション等の賃貸

売上高 360_{百万円}

(前期比11.1%増)

売上高構成比



賃貸事業は、不動産開発前の収益物件及びマンション等の賃貸を行っております。売上高は360百万円(前期比11.1%増)、セグメント利益は243百万円(前期比30.9%増)となりました。将来の事業化を見据えた開発予定地の賃貸物件が前年同期に比べ増加し、各物件の稼働率も好調に推移していることから、安定的な収益を確保しております。

その他の事業

<主要な事業内容>

マンション等のリフォーム、仲介等

売上高 134_{百万円}

(前期比0.7%減)

売上高構成比



リフォーム、仲介等のその他に含まれる事業の売上高は134百万円(前期比0.7%減)、セグメント利益は53百万円(前期比34.3%増)となりました。リフォーム事業においては新築マンションの設計変更請負工事である「オーダーメイドプラス」が売上高の大半を占めており、竣工物件数が少なかったものの、住戸連結等の大型受注があったため、セグメント利益は大幅な増益となりました。

事業別売上状況は、次のとおりであります。

区分	第22期 (2018年3月		第23期 (当事業年 (2019年3月		前事業年度比		
_	金額	構成比	金額	構成比	金額	増減率	
	千円	%	千円	%	千円	%	
不動産開発事業	9,442,641	82.9	9,708,355	85.2	265,713	2.8	
リノベーション事業	1,488,702	13.1	1,190,978	10.5	△297,723	△20.0	
賃 貸 事 業	324,874	2.9	360,899	3.2	36,024	11.1	
その他の事業	135,705	1.2	134,704	1.2	△1,001	△0.7	
合 計	11,391,923	100.0	11,394,937	100.0	3,013	0.0	

② 設備投資の状況 該当事項はありません。

③ 資金調達の状況 新規プロジェクトのため、金融機関からの借入により、資金調達を行いました。

(2) 財産及び損益の状況













		第20期 (2016年3月期)	第21期 (2017年3月期)	第22期 (2018年3月期)	第23期 (当事業年度) (2019年3月期)
売 上 高	(千円)	8,919,214	6,759,066	11,391,923	11,394,937
経 常 利 益	(千円)	168,583	20,269	424,656	229,123
当 期 純 利 益	(千円)	141,042	170,482	304,942	190,903
1株当たり当期純利益	(円)	29.29	35.74	64.42	40.32
総 資 産	(千円)	10,727,807	12,156,581	19,165,283	18,243,261
純 資 産	(千円)	3,509,615	3,520,814	3,731,046	3,803,864
1株当たり純資産額	(円)	726.31	740.79	785.21	800.50
1株当たり配当額	(円)	25	20	25	25

(3) 重要な親会社及び子会社の状況

- ① 親会社の状況 該当事項はありません。
- ② 重要な子会社の状況 該当事項はありません。

(4) 対処すべき課題

当社は、「ブランドポリシー"上質な暮らしを仕立てる"に則った基本性能の高い住まい」の供給に注力しています。さらに、中長期戦略である「売上規模の拡大」「収益力の強化」「顧客満足度の向上」を実現するために、以下の取り組みを推進してまいります。

① 事業用地の積極的な取得

東京都内のマンション事業用地の取得競争は激しく、高値で取引されることも散見されることから、事業用地の選別にはより一層の見極めを図る必要があります。そのため、事業用地の取得におきましては、取引先との関係をより強化して独自情報に基づく相対取引を増加させております。また、商品構成、物件規模、エリアなどを柔軟に拡大しながら、積極的に事業用地を取得することで、安定的かつ持続的なマンション供給に努めてまいります。

② 原価管理の強化

東京オリンピック開催決定以降、建築需要が高まっており、労働者不足及び建材の高騰を背景に建築費が上昇しております。発注方法や工程管理を工夫すること及び当社スタッフによる技術提案やメーカーとの直接取引を行うなど、品質を維持しながら継続的な原価削減を図ります。

③ 商品企画・サービスの強化

当社は創業以来、高いプライバシー性の確保と設計変更対応「オーダーメイドプラス」に取り組んでまいりました。これらの快適性向上のための商品企画は、高い基本性能を確保してこそ実現可能となります。今後も物件の基本性能を強化して商品力を向上させるとともに、お客さまの声を商品企画・サービスに活用して付加価値の高い住宅を提供してまいります。

④ 物件規模分散による経営の安定化

新築分譲マンションでは、事業用地を取得してから売上計上するまでには中小型物件でも約2年の期間を要し、開発期間中の経済環境の変化等により、当初想定した利益計画に支障が生じる場合があります。

大型物件は売上規模の拡大に寄与し利益率も高くなる傾向があるものの、完成までに長期間を要するため、開発期間中の経済環境の変化等によるリスクは高まります。また、完成までの数年間は多額の先行経費が発生するため、完成前の事業年度の利益に与える影響が大きくなる傾向があります。一方、中小型物件は売上までの計上期間が短いことから経済環境の影響は小さく、売上の安定化に繋がりますが、販売管理費の割合が高くなる傾向があります。

このため、当社では大型物件は共同事業を中心に検討しリスクを極小化するとともに、中小型物件は 自社単独で積極的に開発することで物件規模を分散し、両者を組み合わせて経営の安定化を図りながら、 事業の拡大を目指します。

⑤ 安定収益の確保

当社は、不動産開発事業が売上高の概ね8~9割を占めるため、その他の事業の拡大を図る必要があると考えております。新築マンションと比較して短期間で資金が回転するため経済環境変化に伴うリスクが小さいリノベーション事業の規模拡大や、仲介やリフォーム等の周辺事業や住宅購入に付随するサービス拡大による収益確保に取り組んでいます。さらに、賃借人が入居していることで安定的な賃料収入を享受しつつ、将来の良質な事業用地の取得を狙った賃貸物件の取得も行っていきます。

このような資産保有も検討しながら、その他の事業による収益拡大にも努めてまいります。

(5) 主要な事業内容 (2019年3月31日現在)

当社は、主に東京都心部を中心とする首都圏エリアにおいて、新築分譲マンション等の企画開発及び販売を行っております。また、関連事業としてマンションを中心としたリノベーション、賃貸、リフォーム、仲介事業等を行っております。

現在の主要な事業は、以下のとおりであります。

事業区分	事業内容
不動産開発事業	新築分譲マンション等の企画開発及び販売
リノベーション事業	中古マンションの取得・改修・販売
賃貸事業	不動産開発前の収益物件及びマンション等の賃貸
その他の事業	マンション等のリフォーム、仲介等

(6) 主要な営業所及び工場 (2019年3月31日現在)

本 社

東京都港区虎ノ門三丁目2番2号

(7) 従業員の状況 (2019年3月31日現在)

従業員数	前事業年度末比増減	平均年齢	平均勤続年数
55名	6名減	40.6歳	10.7年

(注) 従業員数は、就業員数であり、休職者を含んでおりません。

(8) 主要な借入先の状況 (2019年3月31日現在)

借入先	借入額
株式会社三菱UFJ銀行	2,652百万円
株 式 会 社 東 日 本 銀 行	1,705
株式会社きらぼし銀行	1,159
株式会社三井住友銀行	1,100
株式会社東京スター銀行	862

(9) その他会社の現況に関する重要な事項

該当事項はありません。

2 株式の状況 (2019年3月31日現在)

(1) 発行可能株式総数

6,400,000株

(2) 発行済株式の総数

4,894,000株

(3) 株主数

4,487名

(4) 大株主 (上位10名)

所有者別の株式保有比率 金融商品取引業者 4.2% 金融機関 0.5% その他の法人 21.7%

株主名	持株数	持株比率
株式会社タカラレーベン	1,000,000株	21.12%
佐々木義実	148,000	3.13
澤田正憲	144,000	3.04
SIX SIS LTD.	134,300	2.84
中島正章	100,000	2.11
カブドットコム証券株式会社	82,700	1.75
吉 川 直 樹	54,500	1.15
川 村 正 之	51,100	1.08
むさし証券株式会社	44,600	0.94
	40,000	0.84

⁽注) 1. 当社は、自己株式を159,549株保有しておりますが、上記大株主からは除外しております。

^{2.} 持株比率は、自己株式を控除して計算しております。

3 新株予約権等の状況

(1) 当社役員が保有している職務執行の対価として交付された新株予約権等の状況 (2019年3月31日現在)

	2005年6月29日 定時株主総会決議 (2005年ストック・オプシ	/ョン)	2008年6月25 定時株主総会決 (2008年ストック・オ	議
新 株 予 約 権 の 数		40個		140個
新株予約権の目的となる 株 式 の 種 類 と 数	普通株式 (新株予約権1個につき	4,000株 100株)	普通株式 (新株予約権1個につき	14,000株 100株)
新株予約権の払込金額	新株予約権と引換えに払い込 ない	みは要し	新株予約権と引換えに払い込みは要し ない	
新株予約権の行使に際して 出 資 さ れ る 財 産 の 価 額	新株予約権1個当たり (1株当たり	100円 1円)	新株予約権1個当たり (1株当たり	100円 1円)
権利行使期間	2005年9月1日から 2025年6月29日まで		2008年8月26日 2028年6月25日	
行 使 の 条 件	(注)		(注)	
役員の 保 有 状 況取 締 役 (社外取締役を除く)	新株予約権の数 目的となる株式数 保有者数	40個 4,000株 2名	新株予約権の数 目的となる株式数 保有者数	100個 10,000株 2名

- (注) 1. 新株予約権者は、原則として当社の取締役の地位を喪失した日の翌日から新株予約権を行使できるものとする。ただし、 当社取締役会において相当の理由があると判断した場合は、取締役在任中の権利行使を認めるものとする。
 - 2. 各新株予約権1個当たりの一部行使はできないものとする。
 - 3. その他の権利行使の条件は、取締役会決議に基づき、当社と対象者との間で締結した「新株予約権割当契約」の定めると ころによる。
 - 4. 2013年4月1日付で行った1株を100株とする株式分割により、「新株予約権の目的となる株式の種類と数」及び「新株予約権の行使に際して出資される財産の価額」が調整されております。

(2) その他新株予約権に関する重要な事項

						2016年10月21日取締役会決議 (第4回新株予約権)	
新	株	予 ;	約 権	の	数		1,569個
新株	株 子 式	11-3 III	の 目 随 類	と な と	る 数	普通株式 (新株予約権1個につき	156,900株 100株)
新	株予	約権	の払	込 金	額	新株予約権1個当たり (1株当たり	1,500円 15円)
新出	株 予 糸	的 権 の れ る	行 使 k	こ 際 し の 価	て 額	新株予約権1個当たり (1株当たり	50,500円 505円)
権	利	行	使	期	間	2018年7月1日から 2023年11月29日まで	
行	使	î (か	条	件	(注)	
保		有	状		況	当社取締役及び従業員	49名

- (注) 1. 本新株予約権者は、2018年3月期から2023年3月期の当社の有価証券報告書に記載される損益計算書(連結損益計算書を作成している場合、連結損益計算書)における営業利益が下記(a)及び(b)に掲げる条件を満たしている場合、各新株予約権者に割り当てられた本新株予約権のうち、それぞれに掲げる割合(以下、「行使可能割合」という。)の個数を限度として、本新株予約権を行使することができる。ただし、行使可能な本新株予約権の数に1個未満の端数が生じる場合には、これを切り捨てた数とし、国際財務報告基準の適用等により参照すべき項目の概念に重要な変更があった場合には、別途参照すべき指標を取締役会で定めるものとする。
 - (a) 2018年3月期における営業利益が400百万円を超過した場合

行使可能割合:50%

- (b) 2018年3月期から2023年3月期のいずれかの期における営業利益が1,000百万円を超過した場合 行使可能割合:100%
- 2. 新株予約権者は、新株予約権の権利行使時においても、当社または当社関係会社の取締役、監査役または従業員であることを要する。ただし、任期満了による退任、定年退職、その他正当な理由があると取締役会が認めた場合は、この限りではない。
- 3. 新株予約権者の相続人による本新株予約権の行使は認めない。
- 4. 本新株予約権の行使によって、当社の発行済株式総数が当該時点における授権株式数を超過することとなるときは、当該 本新株予約権の行使を行うことはできない。
- 5. 各本新株予約権1個未満の行使を行うことはできない。

4 会社役員の状況

(1) 取締役及び監査役の状況 (2019年3月31日現在)

地 位				担当及び重要な兼職の状況							
代 表	取締役を	土長	佐々木	裁	美			_			
取	締	役	倉 増		しん 亚 日	開	発	本	部		長
取	締	役	澤田	ř	op 憲	管	理	本	部		長
取	締	役	手島	芳	たか貴	株式	会社タカラ	レーベン	専 務	取締	役
常勤	」 監 査	役	石 川	ř	博			_			
監	査	役	岩本	やす	博	ラー	ネッド総つ	合法律事	务 所	弁 護	士
監	査	役	できばれ	泰	^{ひと} 仁	税理士	法人ファシオ	・コンサルテ	ィング	代表社	:員

- (注) 1. 取締役手島芳貴氏は社外取締役であります。
 - 2. 監査役岩本康博氏及び監査役八木橋泰仁氏は社外監査役であります。
 - 3. 常勤監査役石川正博氏は、長年にわたり当社の監査室長として内部監査に携わってきた経験があります。
 - 4. 監査役八木橋泰仁氏は、税理士の資格を有しており、財務及び会計に関する相当程度の知見を有しております。
 - 5. 当社は、監査役岩本康博氏及び監査役八木橋泰仁氏を東京証券取引所の定めに基づく独立役員として届け出ております。

(2) 責任限定契約の内容の概要

当社と社外取締役手島芳貴氏、社外監査役岩本康博氏及び社外監査役八木橋泰仁氏の各氏は、会社法第427条第1項の規定に基づき、同法第423条第1項の損害賠償責任を限定する契約を締結しております。 当該契約に基づく損害賠償責任の限度額は、法令が定める最低責任限度額としております。

(3) 取締役及び監査役の報酬等の額

区 分	支給人員	支給額
取 締 役 (うち社外取締役)	3名 (-)	75百万円 (-)
監 査 役 (う ち 社 外 監 査 役)	3 (2)	12 (4)
合 計	6	88

- (注) 1. 使用人兼務取締役の使用人分給与は支給しておりません。
 - 2. 当事業年度末日現在の取締役は4名(うち社外取締役は1名)、監査役は3名(うち社外監査役は2名)であります。 上記の取締役の員数と相違しておりますのは、無報酬の社外取締役が1名存在しているためであります。
 - 3. 取締役の報酬限度額は、2002年6月28日開催の第6回定時株主総会において年額150百万円以内(ただし、使用人分給与は含まない。)と決議いただいております。
 - 4. 監査役の報酬限度額は、2012年6月26日開催の第16回定時株主総会において年額25百万円以内と決議いただいております。

(4) 社外役員に関する事項

①他の法人等の重要な兼職の状況及び当社と当該他の法人等との関係

	他の法人等の重要な兼職の状況
取締役 手 島 芳 貴	株式会社タカラレーベン 専務取締役
監査役 岩 本 康 博	ラーネッド総合法律事務所 弁護士
監査役 八木橋 泰 仁	税理士法人ファシオ・コンサルティング 代表社員

- (注) 1. 株式会社タカラレーベンは当社の大株主であり、当社は同社との間で業務資本提携契約を締結し、不動産開発及び販売の共同事業等の取引関係があります。
 - 2. ラーネッド総合法律事務所は当社と法律顧問契約を締結しております。
 - 3. 税理士法人ファシオ・コンサルティングは当社と税務顧問契約を締結しております。

② 当事業年度における主な活動状況

	出席状況及び発言状況
取締役 手 島 芳 貴	当事業年度に開催された取締役会17回のうち10回に出席いたしました。株式会社タカラレーベンの取締役としての経営及び不動産開発業務の経験から、取締役会において適宜発言を行っております。
監査役 岩 本 康 博	当事業年度に開催された取締役会17回全てに、監査役会13回全てに出席いたしました。長年にわたる弁護士としての経験と知見から取締役会及び監査役会において適宜発言を行っております。
監査役 八木橋 泰 仁	当事業年度に開催された取締役会17回全てに、また、監査役会13回全 てに出席いたしました。税理士としての専門的見地から取締役会及び 監査役会において適宜発言を行っております。

5 会計監査人の状況

(1) 名称 監査法人A&Aパートナーズ

(2) 報酬等の額

当事業年度に係る会計監査人の報酬等の額	15百万円		
当社が会計監査人に支払うべき金銭その他の財産上の利益の合計額	15		

- (注) 1. 当社と会計監査人との間の監査契約において、会社法に基づく監査と金融商品取引法に基づく監査の監査報酬等の額を区分しておらず、実質的にも区分できませんので、当事業年度に係る会計監査人の報酬等の額にはこれらの合計額を記載しております。
 - 2. 監査役会は、会計監査人の監査計画の内容、会計監査の職務遂行状況及び報酬見積りの算出根拠等が適切であるかどうかについて必要な検証を行ったうえで、会計監査人の報酬等の額について同意の判断をいたしました。

(3) 会計監査人の解任または不再任の決定の方針

監査役会は、会計監査人の職務の執行に支障がある場合等、その必要があると判断した場合は、株主総会に提出する会計監査人の解任または不再任に関する議案の内容を決定いたします。

また、会計監査人が会社法第340条第1項各号に定める項目に該当すると認められる場合は、監査役全 員の同意に基づき監査役会が、会計監査人を解任いたします。この場合、監査役会が選定した監査役は、 解任後最初に招集される株主総会におきまして、会計監査人を解任した旨と解任の理由を報告いたします。

⁽注) 本事業報告中の記載金額は、表示単位未満の端数を切り捨てて表示しております。

計算書類

貸借対照表

科 目	第23期 2019年3月31日現在	(ご参考)第22期 2018年3月31日現在		
資産の部				
流動資産	14,889,807	15,058,709		
現金及び預金	1,336,301	1,025,271		
営業未収入金	2,675	195,599		
販売用不動産	2,244,385	2,129,705		
仕掛品	11,231,846	11,530,815		
前払費用	57,241	50,727		
その他	17,354	126,589		
固定資産	3,353,454	4,106,573		
有形固定資産	3,203,442	3,936,946		
建物及び構築物	1,206,898	1,390,449		
工具、器具及び備品	14,079	7,324		
土地	1,978,337	2,539,173		
その他	4,127	_		
無形固定資産	8,175	8,622		
ソフトウェア	7,739	7,910		
その他	436	711		
投資その他の資産	141,835	161,004		
投資有価証券	5,500	5,500		
長期前払費用	41,671	52,382		
その他	94,663	103,121		
資産合計	18,243,261	19,165,283		

⁽注) 記載金額は、千円未満を切り捨てて表示しております。

	(単位:千円				
科目	第23期 2019年3月31日現在	(ご参考)第22期 2018年3月31日現在			
負債の部					
流動負債	7,931,997	6,094,029			
買掛金	291,824	51,988			
短期借入金	112,640	905,832			
1年内返済予定の長期借入金	5,076,447	3,200,800			
1年内償還予定の社債	60,000	_			
未払金	55,244	23,420			
未払費用	39,441	88,793			
未払法人税等	16,981	70,006			
前受金	2,148,415	1,606,364			
預り金	49,683	70,945			
賞与引当金	43,407	46,875			
その他	37,914	29,002			
固定負債	6,507,398	9,340,207			
社債	140,000	_			
長期借入金	6,142,086	9,110,357			
退職給付引当金	117,971	112,258			
その他	107,340	117,590			
負債合計	14,439,396	15,434,236			
純資産の部					
株主資本	3,789,938	3,717,072			
資本金	1,587,317	1,587,317			
資本剰余金	1,433,104	1,433,183			
資本準備金	936,117	936,117			
その他資本剰余金	496,987	497,066			
利益剰余金	873,357	800,800			
その他利益剰余金	873,357	800,800			
繰越利益剰余金	873,357	800,800			
自己株式	△103,840	△104,228			
新株予約権	13,925	13,973			
純資産合計	3,803,864	3,731,046			
負債・純資産合計	18,243,261	19,165,283			

損益計算書

(単位:千円)

科 目	第23期 2018年 4 月 1 日から 2019年 3 月31日まで	(ご参考)第22期 2017年 4 月 1 日から 2018年 3 月31日まで			
走上高	11,394,937	11,391,923			
売上原価	9,642,262	9,432,620			
売上総利益	1,752,675	1,959,303			
販売費及び一般管理費	1,331,671	1,402,296			
営業利益	421,003	557,006			
営業外収益	4,055	16,500			
受取利息	18	140			
解約違約金収入	210	11,641			
その他	3,827	4,719			
営業外費用	195,936	148,851			
支払利息	148,057	123,783			
資金調達費用	44,391	25,003			
社債利息	230	63			
社債発行費	3,257	_			
経常利益	229,123	424,656			
特別損失	_	6,393			
固定資産除却損	_	1,483			
減損損失	_	4,909			
脱引前当期純利益	229,123	418,262			
法人税・住民税及び事業税	38,220	63,318			
法人税等調整額	_	50,001			
当期純利益	190,903	304,942			

⁽注) 記載金額は、千円未満を切り捨てて表示しております。

株主資本等変動計算書

第23期(2018年4月1日から2019年3月31日まで)

(単位:千円)

		株主資本								
			資本剰余金		利益剰余金					
	資本金	資本準備金	金でである。	資本剰余金合計	そ の 他 利益剰余金	利益剰余金合計	自己株式	株主資本合計	新 株	純 資 産 計
		貝个牛佣亚			繰越利益 剰 余 金					
当期首残高	1,587,317	936,117	497,066	1,433,183	800,800	800,800	△104,228	3,717,072	13,973	3,731,046
当期変動額										
剰余金の配当					△118,346	△118,346		△118,346		△118,346
当期純利益					190,903	190,903		190,903		190,903
自己株式の取得							△2	△2		△2
自己株式の処分			△78	△78			390	312		312
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)									△48	△48
当期変動額合計	-	_	△78	△78	72,556	72,556	387	72,865	△48	72,817
当期末残高	1,587,317	936,117	496,987	1,433,104	873,357	873,357	△103,840	3,789,938	13,925	3,803,864

⁽注) 記載金額は、千円未満を切り捨てて表示しております。

監查報告

計算書類に係る会計監査報告

独立監査人の監査報告書

2019年5月10日

株式会社サンウッド 取締役会 御中

監査法人A&Aパートナーズ

指定社員 公認会計士 木間久幸 印業務執行社員

指定社員

業務執行社員 公認会計士 岡 賢治 印

当監査法人は、会社法第436条第2項第1号の規定に基づき、株式会社サンウッドの2018年4月1日から2019年3月31日までの第23期事業年度の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び個別注記表並びにその附属明細書について監査を行った。

計算書類等に対する経営者の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算書類及びその附属明細書を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない計算書類及びその附属明細書を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から計算書類及びその附属明細書に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に計算書類及びその附属明細書に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、計算書類及びその附属明細書の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による計算書類及びその附属明細書の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、計算書類及びその附属明細書の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類及びその附属明細書の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

当監査法人は、上記の計算書類及びその附属明細書が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、当該計算書類及びその附属明細書に係る期間の財産及び損益の状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

利害関係

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

監査役会の監査報告

監 査 報 告 書

当監査役会は、2018年4月1日から2019年3月31日までの第23期事業年度の取締役の職務の執行に関して、各監査役が作成した 監査報告書に基づき、審議の上、監査役全員の一致した意見として、本監査報告書を作成し、以下のとおり報告いたします。

1. 監査役及び監査役会の監査の方法及びその内容

- (1) 監査役会は、当期の監査方針、監査計画等を定め、各監査役から監査の実施状況及び結果について報告を受けるほか、取締役等及び会計監査人からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求めました。
- (2) 各監査役は、監査役会が定めた監査役監査の基準に準拠し、当期の監査方針、監査計画等に従い、取締役、内部監査部門その他の使用人等と意思疎通を図り、情報の収集及び監査の環境の整備に努めるとともに、以下の方法で監査を実施しました。
 - ① 取締役会その他重要な会議に出席し、取締役及び使用人等からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求め、重要な決裁書類等を閲覧し、本社及び主要な事業所において業務及び財産の状況を調査いたしました。
 - ② 事業報告に記載されている取締役の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制その他株式会社の業務の適正を確保するために必要なものとして会社法施行規則第100条第1項及び第3項に定める体制の整備に関する取締役会決議の内容及び当該決議に基づき整備されている体制(内部統制システム)について、取締役及び使用人等からその構築及び運用の状況について、定期的に報告を受け、必要に応じて説明を求め、意見を表明いたしました。
 - ③ 会計監査人が独立の立場を保持し、かつ、適正な監査を実施しているかを監視及び検証するとともに、会計監査人からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求めました。また、会計監査人から「職務の遂行が適正に行われることを確保するための体制」(会社計算規則第131条各号に掲げる事項)を「監査に関する品質管理基準」(2005年10月28日企業会計審議会)等に従って整備している旨の通知を受け、必要に応じて説明を求めました。

以上の方法に基づき、当該事業年度に係る事業報告及びその附属明細書、計算書類(貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び個別注記表)及びその附属明細書について検討いたしました。

2. 監査の結果

- (1) 事業報告等の監査結果
- ① 事業報告及びその附属明細書は、法令及び定款に従い、会社の状況を正しく示しているものと認めます。
- ② 取締役の職務の執行に関する不正の行為又は法令もしくは定款に違反する重大な事実は認められません。
- ③ 内部統制システムに関する取締役会決議の内容は相当であると認めます。また、当該内部統制システムに関する事業報告の記載内容及び取締役の職務の執行についても指摘すべき事項は認められません。
- (2) 計算書類及びその附属明細書の監査結果

会計監査人監査法人A&Aパートナーズの監査の方法及び結果は相当であると認めます。

2019年5月17日

株式会社サンウッド 監査役会

常勤監査役 石川正博 印

社外監査役 岩本康博印

社外監査役 八木橋泰仁 印

(注)監査役岩本康博及び監査役八木橋泰仁は、会社法第2条第16号及び第335条第3項に定める社外監査役であります。

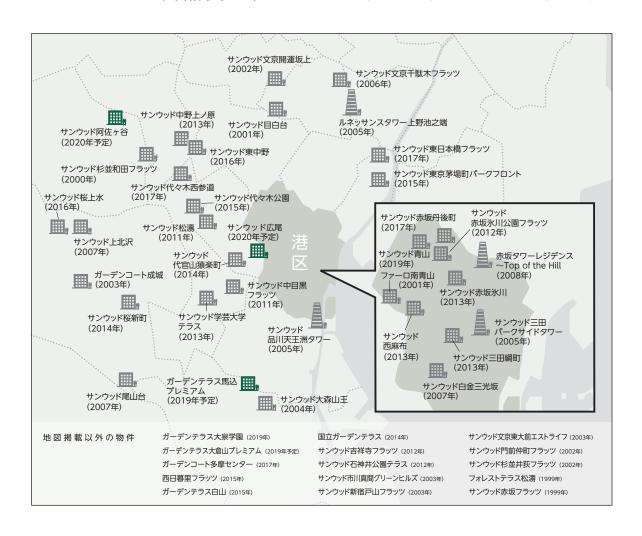
以上

以上



実績の数だけお客さまの満足があります。

これからも、高品質な住まいづくりに邁進してまいります。





サンウッド広尾

「広尾」駅徒歩1分。 華やぎと潤いが織りなす街の中心に。

華やかな都心を結ぶ東京メトロ日比谷線と、自然の潤 いとハイエンドな日常が息づく広尾の街。そのいちば ん近くに、またとない拠点を手に入れる。街に開かれ、 馴染みながらも堂々とした誇りを描くレジデンス。外苑 西通りの新たな風景がここに生まれます。 MR公開中



所 在 地: 渋谷区広尾5丁目

総 戸 数:55戸 模:地上14階建

工:2020年6月(予定)



「サンウッド広尾」モデルルーム紹介

「サンウッドラウンジ虎ノ門」

「サンウッドラウンジ虎ノ門」は、現在販売中の

「サンウッド広尾」のモデルルームとして使用しています。

今後サンウッドが都心部で手掛ける物件のモデルルームについては、 「サンウッドラウンジ虎ノ門」に集約していく方針です。

これまで物件毎に設置してきたモデルルームを、

「サンウッドラウンジ虎ノ門」として共通化し永続的に利用することが、 SDGsの取り組みの一つと位置付けています。



「サンウッド広尾」モデルルーム



模型や、カラーセレクトなどが体験できる 展示コーナー



ライフスタイルやオーダーメイドの相談を コンシェルジュカウンター 行う接客スペース





映像コンテンツで街に発信する ライフスタイルショーケース

(新築分譲マンション)



サンウッド青山

由緒正しき屋敷街の系譜を継ぎ、 穏やかにあり続ける高台という価値。

解放感に優れた都心の高台は、古くから諸藩の武家 屋敷などが多く築かれてきました。時を重ね、風景が 変わろうとも、この高台の地が護ってきたものは変わら ない。悠久の歴史を刻んできた丘で、都心で本当に価 値あるものに出会えるかもしれません。



所 在 地:港区赤坂8丁目

総 戸 数:12戸

規 模:地上9階·地下1階建 竣 工:2018年12月





ガーデンテラス大泉学園

連鎖する風韻と美意識。

石神井公園にはじまる緑と高級邸宅地の流れは、 現在の大泉学園の美しい街並みにつづいています。 桜並木に呼応し、あふれる緑を植栽計画にデザイン した上質邸宅。洗練を極めることにこだわる静謐 な佇まいです。

MR公開中



所 在 地:練馬区東大泉5丁目

総 戸 数:25戸 規 模:地上5階建

竣 工:2019年3月





ガーデンテラス馬込プレミアム

「美」を誇り、「利」を謳歌する邸。

関静な住宅地の一画にして、大型スーパー「ライフ 東馬込店」へ約10mの便利さ。南傾斜の高台がも たらす日照・眺望性。求めたのは、この幾つもの 「利」を享受できる地にふさわしい、「美」を誇る住 まいです。

MR公開中



所 在 地:大田区東馬込2丁目

総戸数:30戸

規 模:地上4階·地下1階建 竣 工:2019年9月(予定)





ガーデンテラス大倉山プレミアム

街の美質に倣った温かみのある建築。

外観は、大倉山記念館の列柱をモチーフとし、クラシカルさの中にもモダンな表情を追求しました。外壁は、白を基調に仕上げの異なる3種類のタイルで、時間とともに移ろう陰影を創出するなど、自然と都市が共存する大倉山に相応しい建築を表現しました。

所 在 地:横浜市港北区大倉山1丁目

総 戸 数:35戸 規 模:地上7階建

竣 工:2019年12月 (予定)





サンウッド阿佐ヶ谷

MR公開中

ケヤキ並木と閑静な邸宅街に寄り添う、 20年にひとつの阿佐ヶ谷へ。

阿佐ヶ谷の象徴とも言える、中杉通りのケヤキ並木。 「サンウッド阿佐ヶ谷」は、この中杉通りと住居専用 地域に寄り添う、20年ぶりの分譲マンションです。 通りからは一歩奥まり、緑の潤いと静けさに包まれ る価値ある住まいです。



所 在 地:杉並区阿佐谷北1丁目

総 戸 数:26戸

規 模:地上10階建

竣 工:2020年1月(予定)



NEWS-

サンウッドクラブ会員募集中!

詳細はWEBで「サンウッドクラブ」と検索ください。

サンウッドクラブは、都心などで住まいをお探しの皆さまに、サンウッドの分譲する新築分譲マンションの物件情報や、会員限定のサービス・プレゼント情報などを優先してお届けする会員組織です。

■新築マンション販売情報を先駆けてご案内いたします。

■リフォーム、仲介に関する各種キャンペーンや物件情報をご案内いたします。



サンウッドクラブ URL http://sunwood.jp/sunwoodclub/



■サンウッドが提供する世界観を体感できる ギャラリー形式のショールーム

「サンウッドラウンジ虎ノ門」

東京都港区虎ノ門3-2-2 虎ノ門30森ビル1F

アクセス: 東京メトロ日比谷線「神谷町」駅 徒歩5分、銀座線「虎ノ門」駅 徒歩5分







