

第23回定時株主総会



お届けの書類について



事業報告 カラー



招集通知 モノクロ

本総会の目的事項

報告事項

事業報告 カラー

第23期

(2018年4月1日から2019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

招集通知 モノクロ

第1号議案

剰余金処分の件

第2号議案

定款一部変更の件

第3号議案

取締役4名選任の件

第4号議案

監査役3名選任の件

監査報告

事業報告 21 ~ 22頁

事業報告

事業報告 4 ~ 17頁

単位：百万円	18/3期 実績	19/3期 当初計画	19/3期 実績	前期比
売上高	11,391	11,750	11,394	+0.0%
営業利益	557	558	421	△24.4%
経常利益	424	358	229	△46.0%
当期純利益	304	308	190	△37.4%

- 2期連続、売上高100億円超。
- 新築分譲マンション2物件（青山、西馬込）引渡し、ソリューション7物件引渡し、増収減益。
- サンウッド青山2戸、年度内完売できず、利益面で期初計画を下回る。

◆ 不動産開発事業

(単位：百万円)	2018/3期	2019/3期 (増減率)	
売上高	9,442	9,708	+2.8%
売上総利益	1,544	1,334	△13.6%
売上総利益率	16.4%	13.7%	2.6p



サンウッド青山 (分譲)

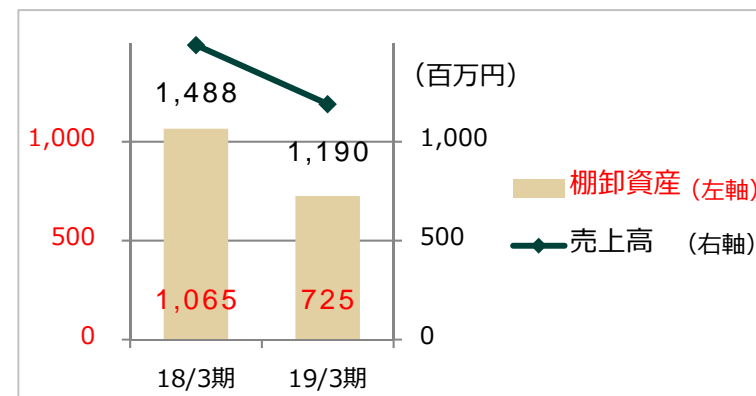


ガーデンテラス西馬込 (一棟売却)

“西馬込”を一棟売却に計画変更 期初計画外の“虎ノ門”売却で補う。
 完成在庫は、サンウッド青山の2戸 + 販売中の大泉学園のみ。

◆ リノベーション事業

(単位：百万円)	2018/3期	2019/3期 (増減率)	
売上高	1,488	1,190	△20.0%
売上総利益	189	121	△35.8%
売上総利益率	12.7%	10.2%	2.5p

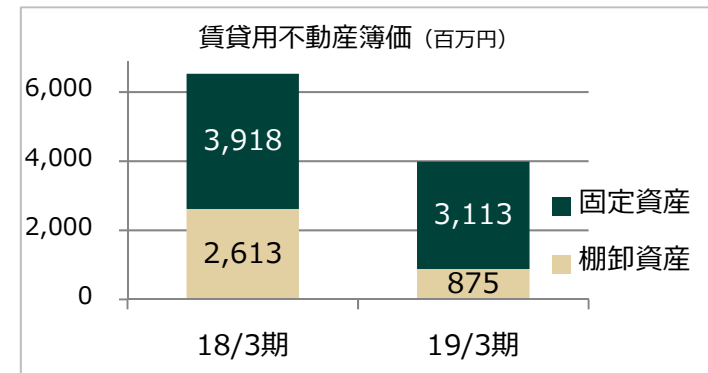


中古マンション市場の高値警戒感から、販売期間が長期化。
 在庫回転期間重視の戦略に切替え、棚卸資産は大幅減（31.9%）。

賃貸事業・その他の事業

◆ 賃貸事業

(単位：百万円)	2018/3期	2019/3期 (増減率)	
売上高	324	360	+11.1%
売上総利益	185	243	+30.9%
売上総利益率	57.2%	67.4%	+10.1p

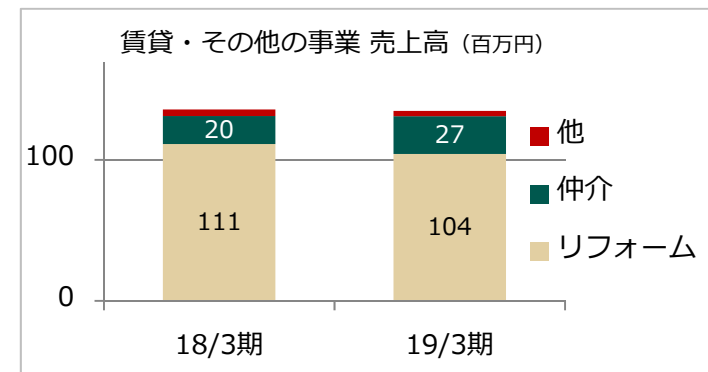


将来の事業化を見据えた開発予定地の賃貸物件の保有。
 期中の賃貸用不動産が増加し、稼働率も好調に推移したことで賃料収入増加。

◆ その他の事業

リフォーム、仲介、その他

(単位：百万円)	2018/3期	2019/3期 (増減率)	
売上高	135	134	△0.7%
売上総利益	39	53	+34.3%
売上総利益率	29.5%	39.9%	+10.4p



- 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

計算書類

事業報告 18～20頁

貸借対照表（要約）

(単位：百万円)

資産合計		負債合計	
18,243		14,439	
現金及び預金	1,336	流動負債計	7,931
棚卸資産	13,476	固定負債計	6,507
流動資産計	14,889		
固定資産計	3,353		
		純資産合計	
		3,803	

損益計算書（要約）

単位：百万円	18/3期 実績	19/3期 当初計画	19/3期 実績	前期比
売上高	11,391	11,750	11,394	+0.0%
営業利益	557	558	421	△24.4%
経常利益	424	358	229	△46.0%
当期純利益	304	308	190	△37.4%

◆ 主な費用 内訳

単位：百万円	18/3期 実績	19/3期 当初計画	19/3期 実績	前期比
販売費及び 一般管理費	1,402	1,444	1,331	△5.0%
広告宣伝費	202	261	229	+13.1%

今後の見通し

2020年3月期 計画

売上高は12.3%の増収見通し。
増収効果により増益見通し。

単位：百万円	18/3期 実績	19/3期 実績	20/3期 計画	前期比
売上高	11,391	11,394	12,800	+12.3%
営業利益	557	421	505	+20.0%
経常利益	424	229	309	+34.9%
当期純利益	304	190	252	+32.0%
配当金	25円	25円	25円	(予想)

2020年3月期 売上の内訳

20/3期の不動産開発事業は前期比 + 13.8%、
リノベーション事業は前期比 + 12.5%の増収見通し。

単位：百万円	18/3期 実績	19/3期 実績	20/3期 計画	前期比
不動産開発事業	9,442	9,708	11,043	+13.8%
リノベーション事業	1,488	1,190	1,340	+12.5%
賃貸事業	324	360	290	△19.5%
その他の事業	135	134	126	△6.4%
売上高合計	11,391	11,394	12,800	+12.3%

2020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、馬込、大倉山、阿佐ヶ谷の3物件竣工予定。
ソリューションの売却は3Q以降で、売上計上は3Q~4Qに集中する見込み。

	物 件 名	販売戸数	引渡予定	状 況
分譲マンション	ガーデンテラス馬込 プレミアム(JV)	27戸	19年9月	販売中
	ガーデンテラス大倉山 プレミアム(JV)	31戸	19年12月	販売中
	サンウッド阿佐ヶ谷	21戸	20年1月	販売中
	完成在庫(青山、大泉学園)	23戸	(竣工済)	販売中
ソリューション	恵比寿(新築)、他		3Q以降	

※販売戸数は、JV按分後の数値

2020年3月期 売上予定物件

分譲マンションプロジェクト

ガーデンテラス馬込プレミアム ※共同事業

所在地：東京都大田区東馬込2丁目
 最寄駅：都営浅草線「馬込」駅 徒歩7分
 総戸数：30戸 規模：地上5階建
 専有面積：30㎡台～90㎡台
 間取り：1LDK～3LDK
 竣工：2019年9月（予定）



MR
公開中
完全予約制

ガーデンテラス大倉山プレミアム ※共同事業

所在地：横浜市港北区大倉山1丁目
 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
 専有面積：30㎡台～70㎡台
 間取り：1DK～3LDK
 竣工：2019年12月（予定）



MR
公開中
完全予約制

サンウッド阿佐ヶ谷

所在地：東京都杉並区阿佐谷北1丁目
 最寄駅：JR中央線「阿佐ヶ谷」駅 徒歩8分
 総戸数：26戸 規模：地上10階建
 専有面積：30㎡台～70㎡台
 間取り：1DK～3LDK
 竣工：2020年1月（予定）



MR
公開中
完全予約制

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（販売対象2戸）
規模：地上9階・地下1階建
販売価格：23,100万円・56,800万円
専有面積：100㎡台～150㎡台
間取り：1LDK～3LDK
竣工：2018年12月



MR
公開中
完全予約制

ガーデンテラス大泉学園

所在地：東京都練馬区東大泉5丁目
最寄駅：西武池袋線「大泉学園」駅 徒歩5分
総戸数：25戸（販売対象21戸）
規模：地上5階建
販売価格：4,900万円台～6,300万円台
専有面積：60㎡台
間取り：2LDK+S～3LDK
竣工：2019年3月



MR
公開中
完全予約制

2021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

サンウッド広尾 ※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
 専有面積：30㎡台～80㎡台
 間取り：1LDK～3LDK
 竣工：2020年6月（予定）

MR
公開中
完全予約制



本社所在地1階に「サンウッドラウンジ虎ノ門」常設モデルルーム設置



ラウンジ エントランス



受付カウンター



プレゼンコーナー



接客室



ビル1階 外観



素材・カラーセレクト



モデルルーム（LDK）



モデルルーム（主寝室）

経営方針と今後の拡大戦略

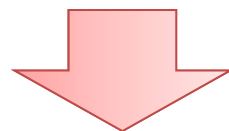
売上高 150億円 営業利益 10億円

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

都心立地にこだわり、マンション以外の事業も強化



2014年より取り組んできた効果がようやく発現
来期以降の仕入れも順調に推移

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



ハイエンド

サンウッド松濤



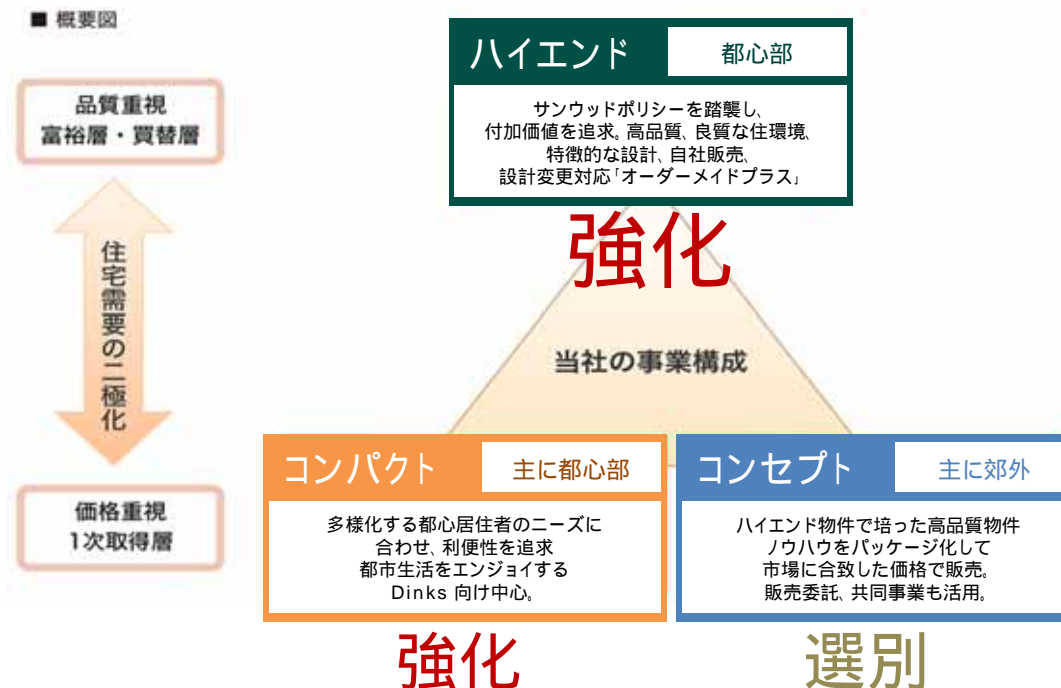
コンパクト

サンウッド中目黒フラッツ



コンセプト

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

賃貸収入増加

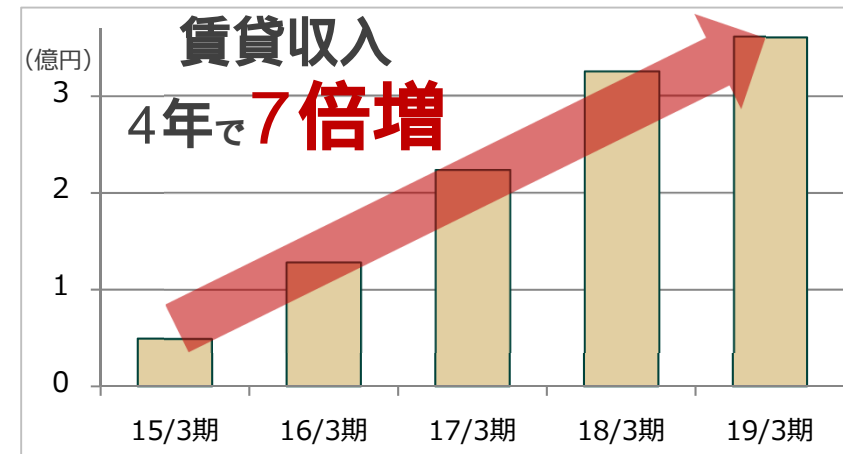
✓ 15/3期 0.5億円 19/3期 3.6億円

用地取得力アップ

✓ 他社に先んじて取得できる

業績安定

✓ 賃料収入の増加により安定的な収益



都心立地にこだわり、マンション以外の開発事業も強化

WHARF (ワーフ) シリーズ ~ 新築商業ビル開発事業

- ✓ 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開始。
- ✓ 第一弾は「WHARF渋谷宇田川町」、2019年3月期に売却済。
現在、WHARF恵比寿とWHARF赤坂を建築中、2019年内竣工予定。
- ✓ 今後もラインアップ拡充。都心立地や人気沿線の駅近立地で用地取得予定。

WHARF恵比寿

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 赤坂



赤坂駅徒歩1分
赤坂BizTower向かい

千代田線「赤坂」駅徒歩1分
S造 地上8階建
2019年11月竣工予定

WHARF 渋谷宇田川町



若年層に大人気の
奥渋谷エリア

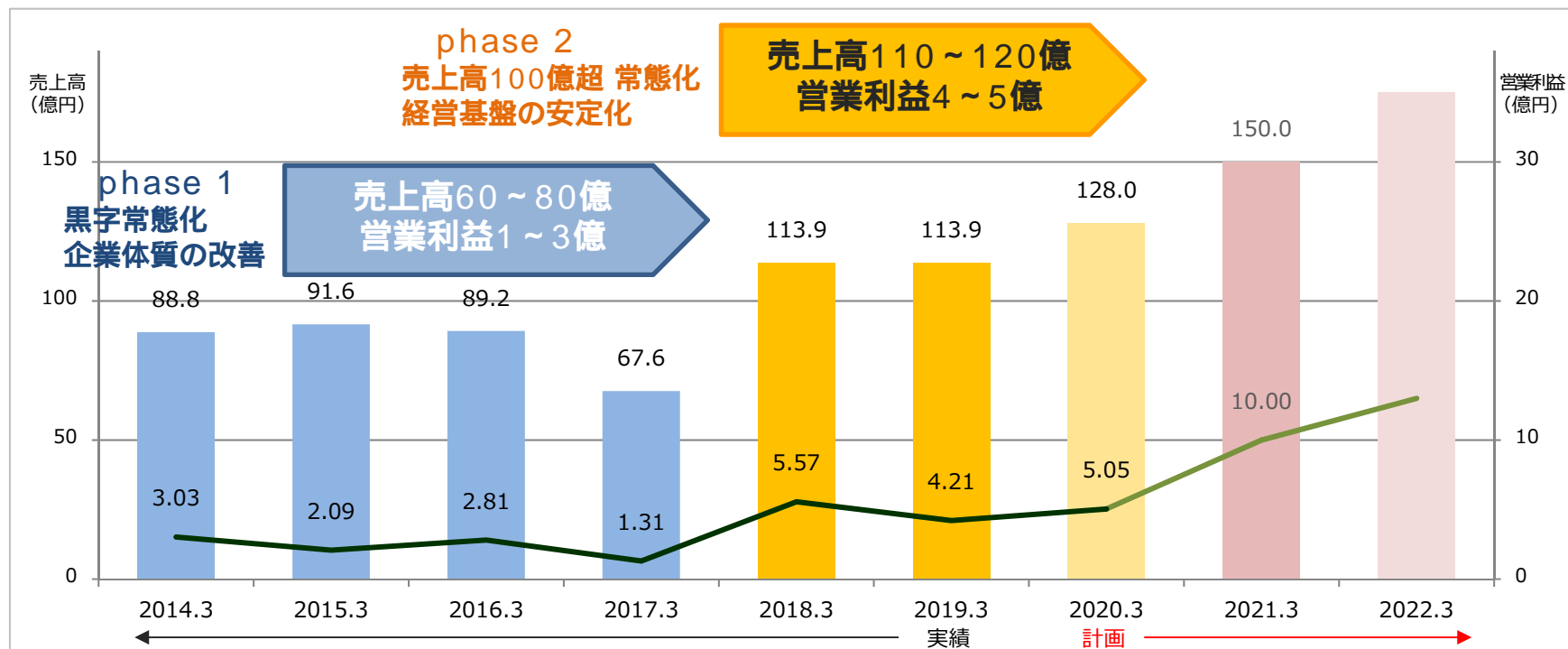
JR線他「渋谷」駅徒歩9分
RC造 地下1階・地上6階建
2018年3月竣工

※ 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。

売上高 150億円 営業利益 10億円
 達成目標年度: 2021年3月期

phase 3
 営業利益10億超 常態化
 Next Stage ^

売上高150億 ~
 営業利益10億 ~



議案説明

招集通知 3 ~ 13頁

第1号議案

剰余金処分の件

【第23期末配当金】

1株当たり期末配当金	金 25円
配当総額	金 118,361,275円
効力発生日	2019年6月21日

第2号議案

定款一部変更の件

提案理由

当社株式の流動性向上及び将来の事業拡大に備えた機動的な資金調達を可能にするため

変更内容

1. 発行可能株式総数を18,000,000株に変更
(現行:6,400,000株)
2. その他、会社設立時に設けた付則及びそれに伴う所要の変更

第3号議案

取締役4名選任の件

【取締役候補者】

佐々木	義実
倉増	晋
澤田	正憲
手島	芳貴（社外）

第4号議案

監査役3名選任の件

【監査役候補者】

石川	正博	(常勤)
岩本	康博	(社外)
八木橋	泰仁	(社外)