

第26回 定時株主総会

サンウッド神楽坂
2022年1月竣工

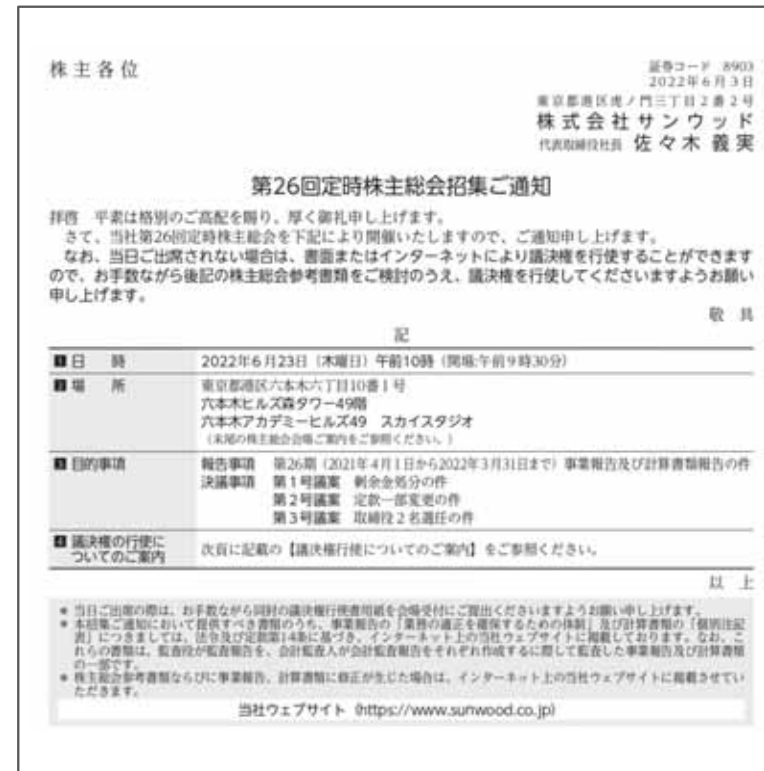


株式会社サンウッド (8903)
2022年6月23日

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26期
(2021年4月1日から2022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2名選任の件

監査報告

事業報告 20~22頁

事業報告

事業報告 1～16頁

資料の一部に訂正がございます

事業報告 15頁

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 水野 公平	当事業年度に開催された取締役会21回のうち18回に出席いたしました。株式会社タカラレーベンの上席執行役員として、特に不動産開発事業に関する豊富な経験と企業経営に関する幅広い見識に基づき、取締役会において有益な発言を適宜行っております。
監査役 岩本 康博	当事業年度に開催された取締役会21回全てに、 監査役会21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21回全てに、また、 監査役会21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。

誤)

当該事業年度に開催された取締役会21回全てに、**監査役会21回**全てに出席いたしました。

正)

当該事業年度に開催された取締役会21回全てに、**監査役会13回**全てに出席いたしました。

事業報告

事業報告 1～16頁

単位：百万円	21/3期 実績	22/3期 期初計画	22/3期 実績	前期比
売上高	14,419	15,000	13,215	▲8.4%
営業利益	855	780	549	▲35.8%
経常利益	687	530	322	▲53.1%
当期純利益	593	370	228	▲61.4%

■不動産開発事業

- ✓ 【新築分譲】サンウッド錦糸町フラッツ、サンウッド神楽坂の2物件
竣工前完売。期末時点で完成在庫ゼロ。
- ✓ 【WHARF】販売予定の「赤坂田町」「神田三崎町」は期ズレ。
2023年3月期の売上／利益計上予定。
- ✓ 【不動産アセット】成城、他、中古収益物件 引渡し。

■リノベーション

- ✓ 売上高、売上総利益ともに過去最高更新。

◆ 不動産開発事業

(単位：百万円)	2021/3期	2022/3期 (増減率)	
売上高	11,930	10,631	△10.9%
売上総利益	1,761	1,588	△9.8%
売上総利益率	14.7%	14.9%	+0.2p



サンウッド神楽坂
(新築分譲マンション)

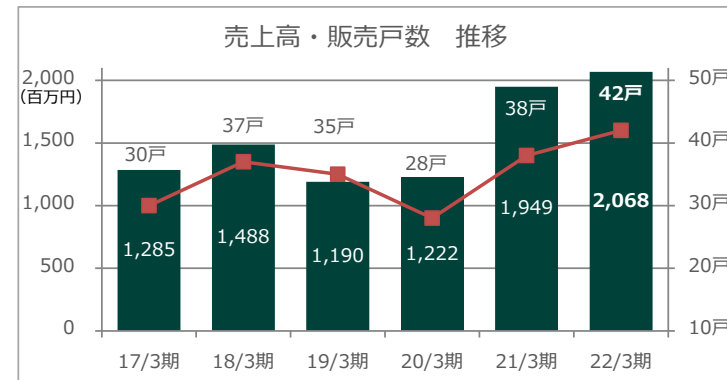


サンウッド錦糸町フラッツ
(新築分譲マンション)

不動産開発事業は3期連続で売上高100億円超を達成。

◆ リノベーション事業

(単位：百万円)	2021/3期	2022/3期 (増減率)	
売上高	1,949	2,068	+6.1%
売上総利益	232	255	+9.8%
売上総利益率	11.9%	12.4%	+0.5p

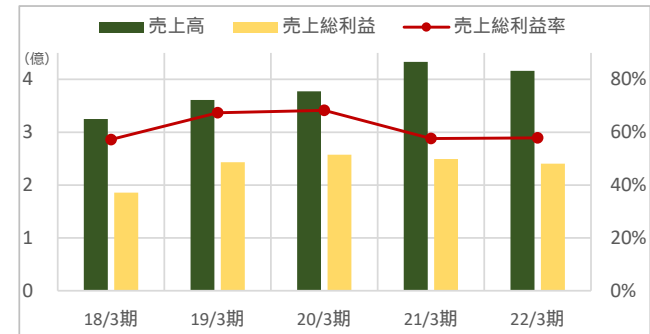


過去最高の売上高、売上総利益を達成。
高価格帯の物件への取組みも好調に進捗。平均販売価格は上昇基調。

賃貸事業・その他の事業

◆ 賃貸事業

(単位：百万円)	2021/3期	2022/3期 (増減率)	
売上高	432	415	△3.9%
売上総利益	249	240	△3.5%
売上総利益率	57.6%	57.9%	+0.3p

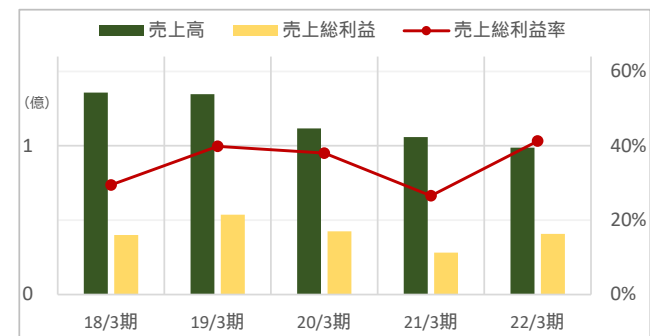


現在保有中の物件の稼働率は引き続き好調に推移し、安定的な収益を確保。
 2021年12月「WHARF高円寺」竣工、賃貸用不動産として保有。
 セグメント資産の入替えを行い、賃貸マンション2棟（南荻窪・石川台）を販売。

◆ 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)	2021/3期	2022/3期 (増減率)	
売上高	105	98	△6.7%
売上総利益	28	40	+45.0%
売上総利益率	26.6%	41.3%	+14.7p



- 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
- 株式の状況、新株予約権等の状況
- 会社役員の状況、会計監査人の状況
- **業務の適正を確保するための体制**

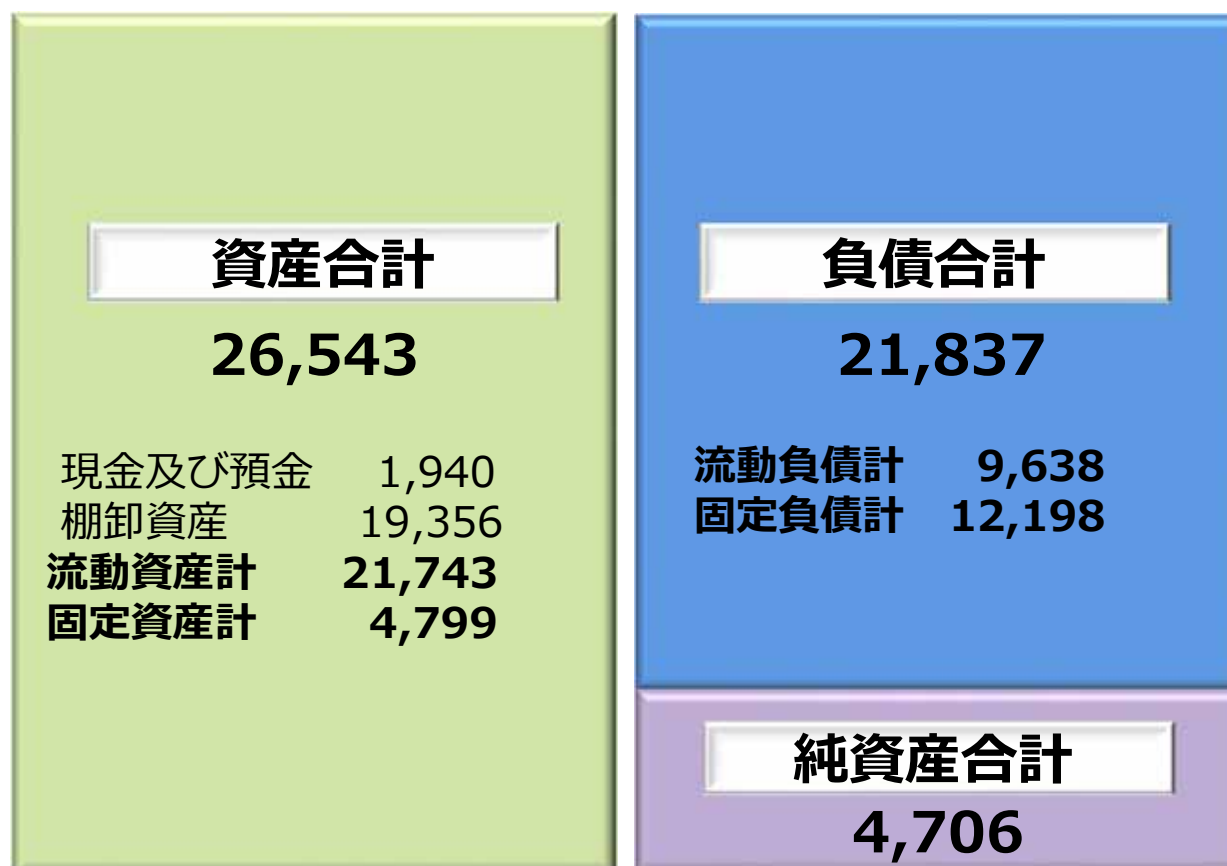
※インターネット開示事項 1～3頁に記載

計算書類

事業報告 17～19頁

貸借対照表（要約）

（単位：百万円）



損益計算書（要約）

単位：百万円	21/3期 実績	22/3期 計画 ※	22/3期 実績	前期比
売上高	14,419	15,000	13,215	▲8.4%
営業利益	855	780	549	▲35.8%
経常利益	687	530	322	▲53.1%
当期純利益	593	370	228	▲61.4%

※ 期初計画

◆ 主な費用 内訳

単位：百万円	21/3期 実績	22/3期 計画 ※	22/3期 実績	前期比
販売費及び一般管理費	1,416	1,401	1,576	+11.3%
人件費	644	620	675	+4.6%
広告宣伝費	187	211	187	+0.3%
販売手数料	137	104	161	+17.7%

■ 販管費及び一般管理費

- ✓ 新規物件仕入に伴う借入関連費用の増加
- ✓ 租税公課（控除対象外消費税）の増加

1. 重要な会計方針に係る事項に関する注記
2. 会計方針の変更に関する注記
3. 会計上の見積りに関する注記
4. 貸借対照表に関する注記
5. 損益計算書に関する注記
6. 株主資本等変動計算書に関する注記
7. 税効果会計に関する注記
8. 金融商品に関する注記
9. 賃貸等不動産に関する注記
10. 関連当事者との取引に関する注記
11. 1株当たり情報に関する注記
12. 収益認識に関する注記

今後の見通し

2023年3月期 計画

契約進捗好調の新築分譲マンション2PJ（御殿山・瀬田）と、WHARF 6PJ（前期繰越2PJ含む）の販売により、大幅な増収増益見通し。

単位：百万円	21/3期 実績	22/3期 実績	23/3期 計画	前期比
売上高	14,419	13,215	18,240	+38.0%
営業利益	855	549	1,260	+129.3%
経常利益	687	322	930	+188.5%
当期純利益	593	228	641	+180.1%
配当金	30円	25円	25円	(予想)

2023年3月期 売上の内訳

- ✓ 不動産開発事業は前期比+46.7%。新築分譲マンション2PJ竣工引渡し、WHARF4PJ竣工引渡し、竣工在庫2PJ引渡し予定。
- ✓ リノベーション事業は前期比+1.5%。着実な業績更新を目指す。

単位：百万円	21/3期 実績	22/3期 実績	23/3期 計画	前期比
不動産開発事業	11,930	10,631	15,593	+46.7%
リノベーション事業	1,949	2,068	2,100	+1.5%
賃貸事業	432	415	425	+2.2%
その他の事業	105	98	121	+23.1%
売上高合計	14,419	13,215	18,240	+38.0%

2023年3月期 売上予定物件

新築分譲マンションプロジェクト

サンウッド瀬田一丁目

所在地：東京都世田谷区瀬田1丁目
最寄駅：東急田園都市線「二子玉川」駅 徒歩10分
総戸数：22戸
構造規模：RC造 地下1階・地上3階建
竣工引渡：2023年2月（予定）



契約
完売

サンウッドウエリス品川御殿山 ※共同事業

所在地：東京都品川区北品川5丁目
最寄駅：JR山手線「大崎」駅 徒歩14分
総戸数：25戸
構造規模：RC造 地下1階・地上3階建
竣工引渡：2022年6月（予定）



MR
公開中
完全予約制

WHARF（新築一棟収益物件）

（仮称）WHARF赤坂福吉町 ※新築店舗事務所ビル

所在地：東京都港区赤坂2丁目
最寄駅：東京メトロ千代田線「赤坂」駅 徒歩5分
敷地面積：224.02㎡（67.76坪）
構造規模：RC造 地上6階建
建物竣工：2022年9月（予定）



（仮称）WHARF銀座4丁目 ※新築店舗事務所ビル

所在地：東京都中央区銀座4丁目
最寄駅：東京メトロ日比谷線「東銀座」駅 徒歩1分
敷地面積：105.23㎡（31.83坪）
構造規模：S造 地下1階・地上9階建
建物竣工：2022年11月（予定）



（仮称）WHARF神宮前3丁目 ※新築店舗事務所ビル

所在地：東京都渋谷区神宮前3丁目
最寄駅：東京メトロ千代田線「明治神宮前」駅 徒歩3分
敷地面積：177.12㎡（53.57坪）
構造規模：RC造 地下1階・地上3階建
建物竣工：2023年2月（予定）



（仮称）WHARFレジデンス赤羽志茂 ※新築賃貸マンション

所在地：東京都北区志茂2丁目
最寄駅：東京メトロ南北線「志茂」駅 徒歩3分
敷地面積：345.79㎡（104.60坪）
構造規模：RC造 地上10階建
建物竣工：2022年12月（予定）



注）計画段階の物件概要と外観パースであり、完成時とは異なる場合がございます。

2024年3月期 売上予定物件

新築分譲マンションプロジェクト

サンウッド元代々木町 ※共同事業

所在地：東京都渋谷区元代々木町
最寄駅：小田急小田原線「元代々木八幡」駅 徒歩5分
総戸数：24戸
構造規模：RC造 地下1階・地上3階建
竣工引渡：2023年12月（予定）

2022年7月上旬
販売開始予定

MR
公開中
完全予約制



サンウッドフラッツ神田神保町 ※等価交換事業

所在地：東京都千代田区神田神保町
最寄駅：東京メトロ「神保町」駅 徒歩2分
総戸数：48戸、事務所2区画、店舗1区画
構造規模：RC造 地下1階、地上14階建
竣工引渡：2023年10月（予定）

2022年5月
販売開始

MR
公開中
完全予約制



(仮称) 本厚木PJ ※共同事業

所在地：神奈川県厚木市中町1丁目
最寄駅：小田急小田原線「本厚木」駅 徒歩6分
総戸数：98戸
構造規模：RC造 地上15階建
竣工引渡：2024年3月（予定）

2022年11月
販売開始予定

WHARF（新築一棟収益物件）

(仮称) WHARF六本木PJ ※新築店舗事務所ビル

所在地：東京都港区六本木3丁目
最寄駅：東京メトロ日比谷線「六本木」駅 徒歩2分
敷地面積：291.46㎡（88.16坪）
構造規模：RC造 地上5階 地下1階建
建物竣工：2023年10月（予定）

(仮称) WHARFレジデンス板橋本町 ※新築賃貸マンション

所在地：東京都板橋区宮本町
最寄駅：都営三田線「板橋本町」駅 徒歩5分
敷地面積：265.29㎡（80.25坪）
構造規模：RC造 地上5階建
建物竣工：2023年2月（予定）



(仮称) WHARFレジデンス駒込 ※新築賃貸マンション

所在地：東京都北区西ヶ原
最寄駅：JR山手線「駒込」駅 徒歩9分
敷地面積：317.91㎡（96.16坪）
構造規模：RC造 地上12階建
建物竣工：2023年9月（予定）



(仮称) WHARFレジデンス蒲田 ※新築賃貸マンション

所在地：東京都大田区新蒲田2丁目
最寄駅：東急大井町線「矢口渡」駅 徒歩4分
敷地面積：337.77㎡（102.17坪）
構造規模：RC造 地上5階建
建物竣工：2023年9月（予定）

注) 計画段階の物件概要と外観パースであり、完成時とは異なる場合がございます。

議案説明

招集通知 4～9頁

第1号議案

剰余金処分の件

【第26期末配当金】

1株当たり期末配当金 金 **25円**

配当総額 金 **117,971,275円**

効力発生日 2022年6月24日

第2号議案

定款一部変更の件

「会社法の一部を改正する法律」
（令和元年法律第70号）附則第1条
ただし書きに規定する改正規定が
2022年9月1日に施行されますので、
株主総会資料の電子提供制度導入に
備えるため。

取締役2名選任の件

【取締役候補者】

徐 智源
紅村 康

新任

新任

社外