



第27回 定時株主総会

# 2022年度 事業報告

2022年4月1日～2023年3月31日

株式会社サンウッド

証券コード 8903

# 事業報告 (2022年4月1日から2023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19,376百万円（前期比46.6%増）、営業利益1,959百万円（前期比256.7%増）、経常利益1,655百万円（前期比413.7%増）、当期純利益1,155百万円（前期比405.1%増）となりました。

主要セグメントである不動産開発事業においては、新築分譲マンション「サンウッド瀬田一丁目」、「サンウッドウエリス品川御殿山（共同事業）」の全住戸の竣工引渡しが完了し、売上を計上いたしました。また、新築収益不動産「WHARFシリーズ」においては、一棟商業ビル「WHARF銀座4丁目プロジェクト（以下PJ）」、一棟賃貸マンション「WHARF志茂PJ」など、物件の立地や特性を生かし、市場のニーズに適した収益性の高い6物件全てが計画通りに引渡しが完了し、かつ、当初計画を上回る価格で売却できたことで、大幅な増収増益につながりました。

特に当期純利益においては、創業来過去最高となり、当期に公表した中期経営計画の初年度としては、想定を上回る実績となりました。

売上総利益率は18.4%となり、前期比で2.3ポイント上昇しました。これは主に、当期は不動産開発事業において新築収益不動産「WHARFシリーズ」が高利益率で売却できたPJ数が多かったこと、また、新築分譲マンション「サンウッド瀬田一丁目」が早期契約完売となり、利益を大きく確保できたことによるものであります。

販売面においては上記のとおり、新築分譲マンションの販売は顧客の需要を捉えた商品企画であったことで、特に「サンウッド瀬田一丁目」は販売活動開始から約2ヵ月で竣工前契約完売となり、また、「サンウッドウエリス品川御殿山（共同事業）」についても計画通りに販売が進捗し、両物件共に全住戸引渡しが完了しました。次期に竣工引渡予定である「サンウッド元代々木町」「サンウッドフラッツ神田神保町」についても、契約状況は好調に進捗しております。新築収益不動産「WHARFシリーズ」においては、販売戦略が奏功し、当期竣工した「WHARF志茂PJ」「WHARF神宮前PJ」等の4PJ全てが竣工前に契約完売することができました。次期に竣工引渡予定である「WHARF板橋本町PJ」をはじめとする一棟賃貸マンション4PJも契約が完了しており、販売進捗は好調に推移しております。

仕入面においては、新築分譲マンション用地として「信濃町PJ」「西荻北PJ」「西尾久PJ」「吉祥寺南町PJ」「府中八幡町PJ」等を新たに取得しました。また、「WHARFシリーズ」用地として、「神宮前2丁目PJ」「渋谷円山町PJ」等も取得しました。この結果、当期末の棚卸資産の残高は前期末に比べ3,639百万円増加しており、中期経営計画達成に向け、仕入状況は順調に進捗しております。

	第26期 (2022年3月期)	第27期 (2023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	13,215	19,376	6,161 増	46.6% 増
営業利益	549	1,959	1,410 増	256.7% 増
経常利益	322	1,655	1,333 増	413.7% 増
当期純利益	228	1,155	927 増	405.1% 増

セグメントの業績は次のとおりであります。2022年9月に策定した中期経営計画を踏まえ、当事業年度より、「不動産開発事業」、「不動産再生事業」、「賃貸事業」の3つを報告セグメントといたしました。以下の前期比較については、前期の数値を変更後のセグメント区分に組み替えた数値で比較分析しております。

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。

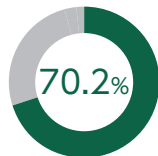
## 不動産開発事業

### <主要な事業内容>

新築分譲マンションの企画開発販売、  
新築収益不動産（WHARFシリーズ等）の企画開発販売

売上高  
**13,606**百万円  
(前期比93.5%増)

売上高構成比

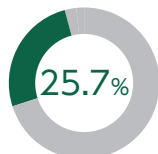


当社の主要セグメントである不動産開発事業は、売上高は13,606百万円（前期比93.5%増）、セグメント利益は2,657百万円（前期比138.0%増）となりました。新築分譲マンションにおいては、当期に竣工した「サンウッド瀬田一丁目」「サンウッドウエリス品川御殿山（共同事業）」の全住戸の引渡しにより売上を計上しました。これにより新築分譲マンションの完成在庫は期末時点にてゼロとなりました。また、新築収益不動産「WHARFシリーズ」においては、前期に竣工引渡しを見込んでいた「WHARF赤坂田町PJ」「WHARF神田三崎町PJ」に加え、当期に竣工した「WHARF銀座4丁目PJ」「WHARF赤坂福吉町PJ」「WHARF志茂PJ」「WHARF神宮前PJ」の引渡しにより売上を計上しました。これらの新築収益不動産「WHARFシリーズ」は、前期に引渡しがなかったこともあり、大幅な増収増益となりました。

## 不動産再生事業

売上高  
**4,984**百万円  
(前期比12.1%減)

売上高構成比



### <主要な事業内容>

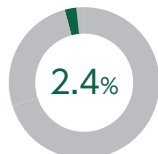
中古区分マンションの取得改修販売（リノベーション事業）、  
中古収益不動産の取得企画販売

不動産再生事業は、売上高4,984百万円（前期比12.1%減）、セグメント利益は604百万円（前期比16.9%減）となりました。中古区分マンションを取得し、改修した上で販売するリノベーション事業においては、販売は順調に進捗したものの、売上高は過去最高の業績となった前期にはわずかに届かない結果となりました。また、ここ数年新たな取り組みとして行っている中古収益不動産を取得し、バリューアップした上で販売する事業は、前期に比べて売上高が拡大しております。前期は、賃貸事業セグメント資産の入れ替えを行い、賃貸マンション2棟を不動産再生事業において販売したことで、前期比では減収減益となりました。今後も資材高騰や内装工事代等の上昇が懸念されることなどを踏まえ、市況を注視しつつ、増収増益を目指してまいります。

## 賃貸事業

売上高  
**455**百万円  
(前期比9.5%増)

売上高構成比



### <主要な事業内容>

賃貸用不動産の賃貸収入、不動産開発事業における開発前不動産から生じる賃貸収入、収益不動産の保有中に生じる賃貸収入

賃貸事業は、売上高は455百万円（前期比9.5%増）、セグメント利益は272百万円（前期比13.4%増）となりました。当事業は長期保有を目的とした賃貸用不動産の賃貸収入のほか、不動産開発事業における開発開始前の不動産から生じる賃貸収入や、中古収益不動産再生事業の保有中に得られる賃貸収入等の売上を計上しております。各セグメントにおける不動産の取得や売却及び開発の開始等により、売上高及びセグメント利益は増減しますが、現在保有中の物件の稼働率は、引き続き好調に推移しており、安定的な収益を確保しております。

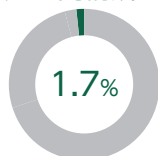
## その他の事業

### <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  
**329**百万円  
(前期比233.8%増)

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329百万円（前期比233.8%増）、セグメント利益は32百万円（前期比19.7%減）となりました。新築分譲マンションの設計変更工事の売上高は増加しましたが、利益率の高い仲介事業の手数料収入が減少したことで、増収減益となりました。

事業別売上状況は、次のとおりであります。

区 分	第26期 (2022年3月期)		第27期 (当事業年度) (2023年3月期)		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	7,030,964	53.2	13,606,818	70.2	6,575,853	93.5
不動産再生事業	5,669,323	42.9	4,984,171	25.7	△685,152	△12.1
賃 貸 事 業	415,993	3.1	455,355	2.4	39,361	9.5
そ の 他 の 事 業	98,772	0.7	329,733	1.7	230,960	233.8
合 計	13,215,054	100.0	19,376,078	100.0	6,161,023	46.6

### ② 設備投資の状況

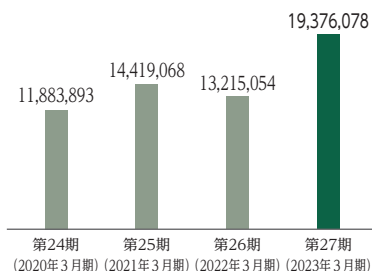
該当事項はありません。

### ③ 資金調達の状況

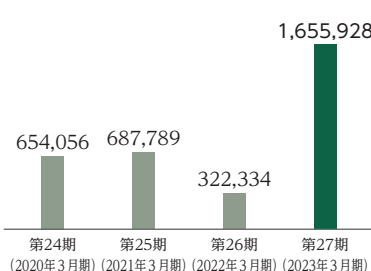
新規プロジェクトのため、金融機関からの借入により、資金調達を行いました。

## (2) 財産及び損益の状況

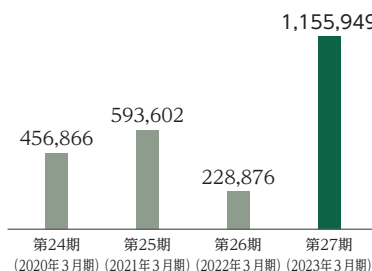
売上高 (単位：千円)



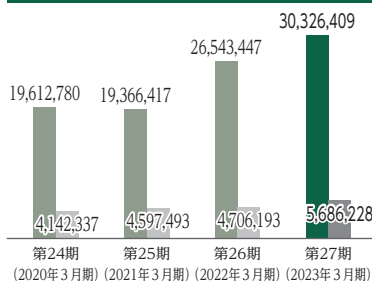
経常利益 (単位：千円)



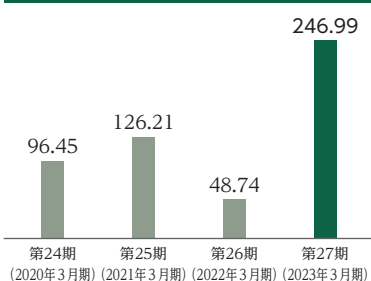
当期純利益 (単位：千円)



総資産/純資産 (単位：千円)



1株当たり当期純利益 (単位：円)



1株当たり純資産 (単位：円)



	第24期 (2020年3月期)	第25期 (2021年3月期)	第26期 (2022年3月期)	第27期 (当事業年度) (2023年3月期)
売上高 (千円)	11,883,893	14,419,068	13,215,054	19,376,078
経常利益 (千円)	654,056	687,789	322,334	1,655,928
当期純利益 (千円)	456,866	593,602	228,876	1,155,949
1株当たり当期純利益 (円)	96.45	126.21	48.74	246.99
総資産 (千円)	19,612,780	19,366,417	26,543,447	30,326,409
純資産 (千円)	4,142,337	4,597,493	4,706,193	5,686,228
1株当たり純資産額 (円)	871.96	977.37	995.17	1,222.57
1株当たり配当額 (円)	25	30	25	40

### (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、当事業年度を初年度とする6か年を対象とした中期経営計画を策定しました。「中核事業の強化」「収益構造の改善・最適化」「強固な経営基盤の整備」を3つの柱とし、2028年3月期の売上高300億円、経常利益21億円の目標達成に向け、以下の取り組みに注力してまいります。

#### ① 中核事業の強化

当社の中核事業である分譲マンション事業の拡大のため、積極的な事業用地取得を進めております。都心エリアのマンション事業用地の取得競争は激しいため、用地情報ルートの確保には一層の強化に努めております。これまで当社が積み上げてきた富裕層向けの分譲マンション事業のノウハウの活用はもちろんのこと、資本業務提携を締結した京王電鉄株式会社及び京王グループ各社とのシナジーの活用により、事業規模の拡大及び供給数の増加を推進してまいります。大規模な物件に関しては共同事業等も活用し、リスクの逓減を図ります。また、社会的ニーズが高まっているマンション建て替え等にも注力しております。当社の得意とする商品の供給が可能な事業用地であれば、マーケティングや企画を踏まえ、積極的に取得することで新築分譲マンション事業の拡大・安定化を進めてまいります。

#### ② 収益構造の改善・最適化

当社の分譲マンション事業用地情報の中には、商業ビルや賃貸マンション等の収益物件に適した事業用地も散見されるため、分譲マンション事業で培った開発・企画力を活かし、新築収益不動産（WHARFシリーズ）の開発事業も積極的に行っております。直近の取引としては高い利益率を確保しており、分譲マンション事業を含めた「不動産開発事業」として、当社の主力事業と位置付けています。しかし、不動産開発には少なくとも2年程度の期間を要するため、市場や経済の変化による影響を受ける可能性があります。そのため、中古不動産のバリューアップを行い再販する「不動産再生事業」にも注力しております。不動産開発事業に比べ利益率は低くなる傾向がありますが、資金が短期間で回転するため市場変動リスクが小さく、建築費の高騰等による影響も限定的であるため、安定的な収益確保が見込めます。このように様々な事業を掛け合わせ、収益の最適化を進めてまいります。

### ③ 強固な経営基盤の整備

当社は、持続的な成長によって企業価値の最大化を図ることを目標としております。これを実現するため、生産性の向上、人的資本の最大化、そして次世代経営層の育成等を進めてまいります。中期経営計画の達成に向けては、人材の確保は喫緊の課題であるため、優秀な人材の育成・採用に向け、人事制度の刷新に取り組んでおります。また、優秀な若手の重要ポストへの登用等も含め、将来的に経営層を担う人材の確保に注力してまいります。

### ④ 新たな取り組み

中期経営計画の実現性を高めるため、新たな取り組みも積極的に進めていきます。直近としては、不動産ファンド事業の企画を開始します。当社のノウハウや京王電鉄株式会社及び京王グループ各社のシナジーも活用し、東京23区を対象により良質な賃貸マンションの供給を行ってまいります。投資家の優良な投資機会の提供や、将来の新築分譲マンション購入者層への商品力の体験にも繋げることにより中核事業も強化しながら、今後の新たな事業の柱へと成長させていきます。

## (5) 主要な事業内容 (2023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や新築収益不動産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、マンションのリノベーションや、中古収益不動産の企画販売、賃貸、リフォーム、仲介事業等を行っております。

2022年に公表しました中期経営計画の策定に伴い、当事業年度より「不動産開発事業」、「不動産再生事業」、「賃貸事業」の3つを報告セグメントとしました。各報告セグメントの主な事業内容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の企画開発販売、 新築収益不動産（WHARFシリーズ等）の企画開発販売
不動産再生事業	中古区分マンションの取得改修販売（リノベーション事業）、 中古収益不動産の取得企画販売
賃貸事業	賃貸用不動産の賃貸収入、 不動産開発事業における開発前不動産から生じる賃貸収入、 収益不動産の保有中に生じる賃貸収入
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 (2023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 (2023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
53名	2名増	41.5歳	11.4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 (2023年3月31日現在)

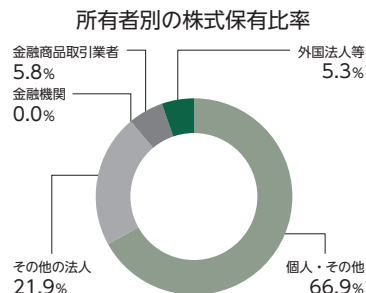
借入先	借入額
東京シティ信用金庫	1,998百万円
朝日信用金庫	1,628
株式会社三井住友銀行	1,520
株式会社きらぼし銀行	1,431
株式会社東日本銀行	1,398

(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 (2023年3月31日現在)

- (1) 発行可能株式総数 18,000,000株
- (2) 発行済株式の総数 4,894,000株
- (3) 株主数 4,003名
- (4) 大株主 (上位10名)



株主名	持株数	持株比率
京 王 電 鉄 株 式 会 社	1,000,000株	21.54%
高 塚 優	215,400	4.64
佐 々 木 義 実	172,000	3.70
澤 田 正 憲	169,300	3.65
S I X S I S L T D .	134,300	2.89
中 島 正 章	100,000	2.15
a u カ ブ コ ム 証 券 株 式 会 社	92,100	1.98
野 村 證 券 株 式 会 社	64,700	1.39
土 屋 一 延	60,900	1.31
川 村 正 之	49,000	1.06

- (注) 1. 当社は、自己株式を250,649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 (2023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日 定時株主総会決議 (2008年ストック・オプション)
新株予約権の数		40個	100個
新株予約権の目的となる株式の種類と数		普通株式 4,000株 (新株予約権1個につき 100株)	普通株式 10,000株 (新株予約権1個につき 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みは要しない	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 100円 (1株当たり 1円)	新株予約権1個当たり 100円 (1株当たり 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日から 2028年6月25日まで
行使の条件		(注)	(注)
役員 保有 状況	取締役 (社外取締役を除く)	新株予約権の数 40個 目的となる株式数 4,000株 保有者数 2名	新株予約権の数 100個 目的となる株式数 10,000株 保有者数 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」が調整されている。

## (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		752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)	75,200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)	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	
行使の条件	(注)	
保有状況	当社取締役及び従業員	40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權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 (2023年3月31日現在)

地 位	ふりがな 氏 名	担当及び重要な兼職の状況
代表取締役社長	もり森 つよし毅	開 発 本 部 長
取 締 役	くらまし しん晋 倉 増	建 築 本 部 長
取 締 役	じょち げん源 徐 智	総 務 人 事 本 部 長
取 締 役	ささき よしみ実 佐々木 義	—
取 締 役	こうむら やすし康 紅 村	京王電鉄株式会社 代表取締役会長 株式会社京王百貨店 取締役
常 勤 監 査 役	いしかわ まさひろ博 石 川 正	—
監 査 役	いわもと やすひろ博 岩 本 康	ラーネッド総合法律事務所 弁護士
監 査 役	やぎはし やすひと仁 八木橋 泰	税理士法人ファシオ・コンサルティング 代表社員

- (注) 1. 取締役紅村康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. 2022年6月23日開催の第26回定時株主総会終結の時をもって、水野公平氏は取締役を辞任いたしました。  
 6. 2022年9月30日をもって、澤田正憲氏は取締役を辞任いたしました。なお、退任時における担当は管理本部長でありました。  
 7. 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せん。

### (2) 責任限定契約の内容の概要

当社と社外取締役紅村康氏、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) 役員等賠償責任保険契約の内容の概要等

当社は、会社法第430条の3第1項に規定する役員等賠償責任保険契約を保険会社との間で締結しております。当該保険契約の被保険者の範囲は当社の全取締役、監査役、執行役員であり、被保険者は保険料を負担しておりません。

当該保険契約により被保険者がその職務の執行に起因して保険期間中に損害賠償請求された場合の損害賠償金及び争訟費用等が当該保険にて補填されます。

ただし、被保険者の職務の執行の適正性が損なわれないようにするため、犯罪行為に起因する損害賠償請求、その他法令に違反することを被保険者が認識しながら起こった行為に起因する損害賠償請求、他の被保険者又は記名法人からなされた損害賠償請求の場合には補填の対象としないこととしております。

### (4) 取締役及び監査役の報酬等の額

#### ① 役員報酬等の内容の決定に関する方針等

取締役の報酬は、定時株主総会終了後に開催される取締役会において、当社役員報酬規程に則して定められた役員報酬制度の基本方針（直近は2022年6月23日の取締役会にて承認）に基づき審議を行い、報酬限度額の範囲内において年間支給総額及び各取締役への配分を決議し、決定いたします。当事業年度の報酬については、2022年6月23日開催の取締役会において、全会一致の決議により支給総額及び各取締役への配分を代表取締役社長森毅に一任し、最終決定いたしました。当該委任の理由は下記(e)に記載のとおりです。また、取締役会は、当事業年度に係る取締役への配分について、報酬等の内容の決定方法及び決定された報酬等の内容が、役員報酬制度の基本方針と整合していることを確認しており、当該決定方針に沿うものであると判断しております。

監査役の報酬については、報酬限度額の範囲内において、監査役の協議によって適切に決定しております。

取締役の報酬等の内容に係る決定方針の内容は以下のとおりです。

#### (a) 役員報酬制度の基本方針

当社の役員報酬制度の基本方針は以下のとおり定めております。

- ・優秀な人材を当社の経営陣として確保することができる報酬内容とする。
- ・株主及び従業員に対する説明責任を果たしうる公正かつ合理性の高い報酬内容とする。
- ・経営陣を一つのチームと考え、個人別の業績評価を行わず、会社全体の利益に基づく報酬体系とする。
- ・業績及び企業価値拡大のインセンティブとして業績連動報酬及び株式報酬を取り入れるが、企業規模及び事業環境を鑑みて、過度な業績連動とならぬよう一定の配慮を行う。

#### (b) 取締役（社外取締役を除く）の報酬

取締役の報酬は、i) 基本報酬、ii) 業績連動賞与、iii) 中長期インセンティブ で構成しております。また、退職慰労金制度は設定しておりません。

その詳細は以下のとおりです。

##### i) 基本報酬

基本報酬は、イ) 基礎部分、ロ) 業績貢献部分、ハ) その他の部分 によって構成しております。

イ) 基礎部分は、個人別の報酬は、役職等による報酬テーブルを定めております。

- ロ) 業績貢献部分は、前期実績及び当期計画の営業利益が一定水準を超過した場合に追加支給額を決定しております。現在、中期経営計画で目標としている営業利益の金額等を考慮し、営業利益400百万円を基準とし、その超過割合に応じて支給しております（前期実績は営業利益549百万円）。
- ハ) その他の部分は、その他特別に考慮すべき事項がある場合に増減するものです。  
上記3点に基づき年間基本報酬額を決定し、12等分した金額を毎月定額にて支給しております。
- ii) 業績連動賞与  
業績連動賞与は、業績が特に好調であった場合に株主総会の決議を経て支給するものであります。2010年3月期以降は、業績連動賞与の支給は行っておりませんが、将来的に業績が一定水準以上となった場合には、支給する場合があります。
- iii) 中長期インセンティブ  
中長期のインセンティブとして新株予約権（ストック・オプション）を不定期に付与しております。取締役がより一層意欲及び士気を向上させ、中長期的な当社の業績及び企業価値拡大を目指すことを目的としています。現在付与されている新株予約権につきましては、「3 新株予約権等の状況」に記載しております。
- (c) 取締役（社外取締役を除く）の業績連動報酬の割合  
直近に業績連動賞与を支給していないことから、総額に対する業績連動報酬の割合は、当期実績11.8%と極めて小さくなっています。今後、中期経営計画達成時の報酬体系を念頭に、固定報酬と変動報酬の最適な割合の検討を進めてまいります。
- (d) 社外取締役及び監査役の報酬  
社外取締役及び監査役の報酬は独立した立場という観点から、固定報酬のみで構成しております。なお、現在社外取締役に対しては報酬を支給しておりませんが、将来的に状況の変化が生じた場合には、支給する可能性があります。また、業績連動賞与および中長期インセンティブの対象者には含まれておりません。
- (e) 取締役の個人別の報酬等の決定に係る委任に関する事項  
取締役会は、代表取締役に対し各取締役の基本報酬の額の決定を委任しております。委任した理由は、個人別の業績評価を行わず会社全体の利益に基づく報酬体系であり、当社内規による役員報酬制度の基本方針に沿った配分としていることから、各取締役個人の報酬等に恣意性が介在しないと判断したためであります。なお、委任された内容の決定にあたっては、事前に取締役会がその妥当性等について確認しております。

## ② 当事業年度に係る報酬等の総額等

区 分	報酬等の総額 (百万円)	報酬等の種類別の総額 (百万円)			対象となる役員 の員数 (名)
		固定報酬	業績連動報酬	株式報酬	
取 締 役 (うち社外取締役)	96 (-)	85 (-)	11 (-)	- (-)	5 (-)
監 査 役 (うち社外監査役)	15 (6)	15 (6)	- (-)	- (-)	3 (2)
合 計 (うち社外役員)	112 (6)	100 (6)	11 (-)	- (-)	8 (2)

- (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5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、2022年9月30日に退任した取締役1名が含まれること、無報酬の2022年6月23日開催の第26回定時株主総会終結の時をもって退任した社外取締役1名及び現任の社外取締役1名が存在しているためであります。

- 業績連動報酬に係る業績指標等については、上記「①役員報酬等の内容の決定に関する方針等 (b)取締役（社外取締役を除く）の報酬」に記載しております。
- 取締役の報酬限度額は、2021年6月21日開催の第25回定時株主総会において年額200百万円以内（使用人分給与は含まない）と決議いただいております。当該株主総会終結時点の取締役の員数は6名（うち社外取締役は1名）です。
- 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。当該株主総会終結時点の監査役の員数は3名です。

## (5) 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 紅 村 康	京王電鉄株式会社 代表取締役会長 株式会社京王百貨店 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. 京王電鉄株式会社は当社の大株主であり、当社は同社との間で資本業務提携契約を締結し、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、発言状況及び 社外取締役に期待される役割に関して行った職務の概要
取締役 紅 村 康	2022年6月23日就任以降に開催された取締役会19回全てに出席いたしました。京王電鉄株式会社代表取締役会長として、特に京王電鉄株式会社グループにおける豊富な業務経験と、会社経営に関する幅広い見識に基づき、取締役会において適宜質問、意見表明等の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24回全てに、監査役会12回全てに出席いたしました。主に弁護士としての経験によって培われた深い見識に基づき、取締役会及び監査役会において適宜質問、意見表明等の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24回全てに、監査役会12回全てに出席いたしました。主に税理士としての経験によって培われた深い見識に基づき、取締役会及び監査役会において適宜質問、意見表明等の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

(単位：千円)

科 目	第27期 2023年3月31日現在	(ご参考) 第26期 2022年3月31日現在
資産の部		
流動資産	25,540,479	21,743,585
現金及び預金	2,397,695	1,940,753
営業未収入金	22,981	135,019
販売用不動産	3,533,953	3,527,214
仕掛品	19,462,439	15,829,667
前払費用	117,766	88,580
その他	5,643	222,348
固定資産	4,785,930	4,799,862
有形固定資産	4,587,634	4,628,564
建物及び構築物	1,303,296	1,385,287
工具、器具及び備品	17,136	18,366
土地	3,267,201	3,224,027
その他	—	883
無形固定資産	6,674	10,931
ソフトウェア	6,237	10,495
その他	436	436
投資その他の資産	191,621	160,366
投資有価証券	5,500	5,500
長期前払費用	58,262	51,568
その他	127,859	103,297
資産合計	30,326,409	26,543,447

科 目	第27期 2023年3月31日現在	(ご参考) 第26期 2022年3月31日現在
負債の部		
流動負債	11,447,366	9,638,588
買掛金	1,013,724	494,855
短期借入金	1,093,614	2,865,696
1年内返済予定の長期借入金	7,360,982	5,022,002
1年内償還予定の社債	20,000	20,000
未払金	3,131	1,956
未払費用	91,404	47,911
未払法人税等	503,458	56,953
前受金	1,160,194	1,055,820
預り金	7,504	9,409
賞与引当金	60,202	63,028
その他	133,147	953
固定負債	13,192,814	12,198,665
社債	100,000	120,000
長期借入金	12,690,726	11,693,598
退職給付引当金	172,990	161,810
繰延税金負債	70,937	91,966
その他	158,159	131,289
負債合計	24,640,180	21,837,254
純資産の部		
株主資本	5,676,834	4,696,037
資本金	1,587,317	1,587,317
資本剰余金	1,428,784	1,431,666
資本準備金	936,117	936,117
その他資本剰余金	492,667	495,549
利益剰余金	2,820,733	1,782,754
その他利益剰余金	2,820,733	1,782,754
繰越利益剰余金	2,820,733	1,782,754
自己株式	△159,999	△105,701
新株予約権	9,393	10,155
純資産合計	5,686,228	4,706,193
負債・純資産合計	30,326,409	26,543,447

(注) 記載金額は、千円未満を切り捨てて表示しております。

## 損益計算書

(単位：千円)

科 目	第27期 2022年4月1日から 2023年3月31日まで	(ご参考) 第26期 2021年4月1日から 2022年3月31日まで
売上高	19,376,078	13,215,054
売上原価	15,808,265	11,089,137
売上総利益	3,567,812	2,125,917
販売費及び一般管理費	1,607,944	1,576,452
営業利益	1,959,868	549,464
営業外収益	18,192	10,629
受取利息	21	20
解約違約金収入	3,028	6,054
補助金収入	1,901	2,051
受取保険金	10,000	－
その他	3,242	2,503
営業外費用	322,132	237,759
支払利息	254,249	198,396
資金調達費用	67,238	39,050
社債利息	233	313
その他	410	－
経常利益	1,655,928	322,334
特別利益	－	47,169
固定資産売却益	－	17,169
受取保険金	－	30,000
特別損失	1,594	33,008
固定資産除却損	1,594	682
役員弔慰金	－	32,325
税引前当期純利益	1,654,334	336,496
法人税、住民税及び事業税	519,413	96,054
法人税等調整額	△21,029	11,565
当期純利益	1,155,949	228,876

(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27期（2022年4月1日から2023年3月31日まで）

（単位：千円）

	株主資本								新 予 約	株 権	純 資 産 計
	資本金	資本剰余金			利益剰余金		自己株式	株主資本 合 計			
		資本準備金	そ の 他 資本剰余金	資本剰余金 合 計	そ の 他 利益剰余金 繰越利益 剰 余 金	利益剰余金 合 計					
当期首残高	1,587,317	936,117	495,549	1,431,666	1,782,754	1,782,754	△105,701	4,696,037	10,155	4,706,193	
当期変動額											
剰余金の配当					△117,971	△117,971		△117,971		△117,971	
当期純利益					1,155,949	1,155,949		1,155,949		1,155,949	
自己株式の取得							△69,920	△69,920		△69,920	
自己株式の処分			△2,881	△2,881			15,621	12,740		12,740	
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）									△762	△762	
当期変動額合計	-	-	△2,881	△2,881	1,037,978	1,037,978	△54,298	980,797	△762	980,035	
当期末残高	1,587,317	936,117	492,667	1,428,784	2,820,733	2,820,733	△159,999	5,676,834	9,393	5,686,228	

（注）記載金額は、千円未満を切り捨てて表示しております。

# 監査報告

## 計算書類に係る会計監査報告

### 独立監査人の監査報告書

2023年5月17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  
東京都中央区

指定社員	公認会計士	木間久幸
業務執行社員		
指定社員	公認会計士	松本浩幸
業務執行社員		

#### 監査意見

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2022年4月1日から2023年3月31日までの第27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（以下「計算書類等」という。）について監査を行った。

当監査法人は、上記の計算書類等が、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、当該計算書類等に係る期間の財産及び損益の状況を、全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。

#### 監査意見の根拠

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。監査の基準における当監査法人の責任は、「計算書類等の監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。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。

#### その他の記載内容

その他の記載内容は、事業報告及びその附属明細書である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監査役及び監査役会の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

当監査法人の計算書類等に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

計算書類等の監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と計算書類等又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうか検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

#### 計算書類等に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

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等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等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。

計算書類等を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき計算書類等を作成することが適切であるかどうかを評価し、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基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監査役及び監査役会の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

#### 計算書類等の監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての計算書類等に不正又は誤謬による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て、監査報告書において独立の立場から計算書類等に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、計算書類等の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、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従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・ 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・ 計算書類等の監査の目的は、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、監査人は、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、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・ 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・ 経営者が継続企業を前提として計算書類等を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において計算書類等の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する計算書類等の注記事項が適切でない場合は、計算書類等に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・ 計算書類等の表示及び注記事項が、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いるかどうかとともに、関連する注記事項を含めた計算書類等の表示、構成及び内容、並びに計算書類等が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

#### 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、2022年4月1日から2023年3月31日までの第27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。なお、監査上の主要な検討事項については、監査法人A & Aパートナーズと協議を行うとともに、その監査の実施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。

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。

2023年5月19日

株式会社サンウッド 監査役会

常勤監査役 石川 正博 ㊞

社外監査役 岩本 康博 ㊞

社外監査役 八木 橋泰仁 ㊞

(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

