

株主各位

証券コード 8903 (発送日) 2023年6月7日 (電子提供措置開始日) 2023年6月5日 東京都港区成ノ門三丁目2番2号 株式会社サンウッド 代表取締役社長森 毅

第27回定時株主総会招集ご通知

拝啓 平素は格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。 さて、当社第27回定時株主総会を下配により開催いたしますので、ご通知申し上げます。

本株主総会の招集に際しては、株主総会参考書類等の内容である情報(電子提供措置事項)について電子提供措置をとっており、インターネット上の当社ウェブサイトに掲載しておりますので、以下のウェブサイトにアクセスのうえ、ご確認いただきますようお願い申し上げます。

当社ウェブサイト

https://www.sunwood.co.jp/ir/stock/meeting/



また、電子提供措置事項は、当社ウェブサイトのほか、東京証券取引所(東証)のウェブサイトにも掲載しておりますので、以下よりご確認ください。

東京証券取引所ウェブサイト(東証上場会社情報サービス)

https://www2.jpx.co.jp/tsehipFront/JJK010010Action.do?Show=Show (上記の東証ウェブサイトにアクセスいただき、「銘柄名 (会社名)」に「サンウッド」または「コード」に当社証券コード「8903」を入力・検索し、「基本情報」「縦覧書類/PR情報」を順に選択して、「縦覧書類」にある「株主総会招集通知/株主総会資料」側よりご確認ください。)



なお、当日ご出席されない場合は、インターネットまたは書面(甄送)により議決権を行使することが できますので、お手数ながら株主総会参考書類をご検討のうえ、後記の「議決権行使についてのご案内」 に従って2023年6月23日(金曜日)午後6時までに議決権を行使してくださいますようお願い申し上げ ます。

敬具

事業報告 カラー

招集通知 モノクロ



報告事項

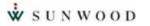
事業報告 カラー

第27期 (2022年4月1日から2023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

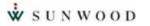
招集通知 モノクロ

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5名選任の件 第4号議案 監査役3名選任の件



監查報告

事業報告 20~22頁



事業報告

事業報告 1~16頁



当社の中核事業である不動産開発事業が好調。前期比、期初計画比で大幅な増収増益 営業利益、経常利益は創業来2番目、当期純利益は創業来最高益を達成

- ☑ 期初計画より短期間で分譲マンション2物件完売
- ▼ 販売活動効率化により販売経費(広告宣伝費、販売手数料)削減

単位:百万円	22.3期 実績	23.3期 期初計画	23.3期 実績	前期比 増減率	期初計画比 増減率
売上高	13,215	18,240	19,376	+46.6%	+6.2%
営業利益	549	1,260	1,959	+256.7%	+55.5%
経常利益	322	930	1,655	+413.7%	+78.1%
経常利益率	2.4%	5.1%	8.5%	+6.1p	+3.4p
当期純利益	228	641	1,155	+405.1%	+80.3%
EPS (円)	48.74	137.10	246.99	-	-

2023年3月期 セグメント別売上高、売上総利益



不動産開発事業:セグメント**利益は約2.4倍増**

不動産再生事業:前期に販売した賃貸用不動産2物件(南荻窪・石川台)の反動で減収

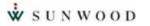
不動産再生事業の主軸である投資開発事業(中古収益不動産を取得、

バリューアップ後に販売) は47.6%増収、66.3%増益

単位:百万円	2	022年3月	期	2	023年3月期) 月	前期比 増減率	
	売上高	利益	利益率	売上高	利益	利益率	売上高	利益	利益率
不動産開発事業	7,030	1,116	15.9%	13,606	2,657	19.5%	+ 93.5%	+ 138.0%	+ 3.6 p
不動産再生事業	5,669	727	12.8%	4,984	604	12.1%	▲ 12.1%	▲16.9%	▲ 0.7p
賃貸事業	415	240	57.9%	455	272	59.9%	+ 9.5%	+ 13.4%	+ 2.1p
その他	98	40	41.3%	329	32	9.9%	+ 233.8%	▲ 19.7%	▲ 31.3p
合計	13,215	2,125	16.1%	19,376	3,567	18.4%	+ 46.6%	+ 67.8%	+ 2.3p



- 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 ※「交付書面非記載事項」 1~3頁に記載



計算書類

事業報告 17~19頁

2023年3月期 貸借対照表 サマリ



単位:百万円	22.3期	23.3期	前期末比
流動資産	21,743	25,540	+ 3,796
現預金	1,940	2,397	+ 456
棚卸資産	19,356	22,996	+ 3,639
固定資産	4,799	4,785	1 3
資産合計	26,543	30,326	+ 3,782
流動負債	9,638	11,447	+ 1,808
固定負債	12,198	13,192	+ 994
負債合計	21,837	24,640	+ 2,802
純資産合計	4,706	5,686	+ 980
自己資本比率	17.7%	18.7%	+ 1.0p

開発用地仕入による棚卸資産増加 仕掛品 + 3,609百万円 販売用不動産 + 6百万円

開発用地仕入に伴う借入金増加 短期借入金

▲ 1,772百万円

一年内返済予定長期借入金

+ 2,338百万円

長期借入金

+ 997百万円

2023年3月期 損益計算書 ハイライト



当社の中核事業である不動産開発事業が好調。前期比、期初計画比で大幅な増収増益 営業利益、経常利益は創業来2番目、当期純利益は創業来最高益を達成

- ▼ 期初計画より短期間で分譲マンション2物件完売
- ▼ 販売活動効率化により販売経費(広告宣伝費、販売手数料)削減

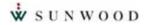
単位:百万円	22.3期 実績	23.3期 期初計画	23.3期 実績	前期比 増減率	期初計画比 増減率
売上高	13,215	18,240	19,376	+46.6%	+6.2%
営業利益	549	1,260	1,959	+256.7%	+55.5%
経常利益	322	930	1,655	+413.7%	+78.1%
経常利益率	2.4%	5.1%	8.5%	+6.1p	+3.4p
当期純利益	228	641	1,155	+405.1%	+80.3%
EPS (円)	48.74	137.10	246.99	-	-

個別注記表



- 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

※「交付書面非記載事項」 4~12頁に記載



今後の見通し



- WHARFシリーズ、前期は想定を上回る価格で販売、高い利益率を記録、当期は通常の利益率にて販売予定
- ▼ 中期経営計画目標達成に向けた先行投資を実施(新宿合同モデルルーム)
- ☑ 2025年3月期に引渡予定の分譲マンション販売開始に伴う広告宣伝費の先行支出

単位:百万円	23.3期 実績 (前期)	24.3期 計画 (当期)	前期比 増減額	前期比 増減率
売上高	19,376	19,531	+ 154	+ 0.8%
営業利益	1,959	1,298	▲ 661	▲ 33.8%
経常利益	1,655	1,010	▲ 645	▲ 39.0%
経常利益率	8.5%	5.2%	▲ 3.3p	-
当期純利益	1,155	696	▲ 459	▲ 39.8%
EPS (円)	246.99	149.89	-	-

2024年3月期 セグメント別 売上高予想



不動産開発事業

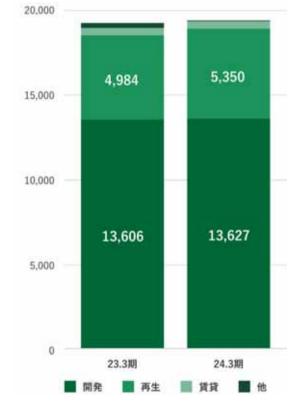
新築分譲マンション3物件(神田神保町、元代々木町、本厚木) WHARFシリーズ5物件(板橋本町、蒲田west、大井町west、駒込、六本木)

不動産再生事業

投資開発事業(中古収益物件再販)は仕入・販売ともに好調持続で増収見込リノベーション事業(中古区分再販)は市況を注視しながら横ばいの見込

単位:百万円	23.3期 実績	24.3期 計画	前期比 増減額	前期比 増減率
不動産開発事業	13,606	13,627	+ 20	+ 0.1%
不動産再生事業	4,984	5,350	+ 365	+ 7.3%
賃貸事業	455	442	▲ 12	▲ 2.7%
その他事業	329	111	▲ 218	▲ 66.3%
売上高合計	19,376	19,531	+ 154	+ 0.8%

セグメント別売上高



2024年3月期 不動産開発事業 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「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)

販売中



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2丁目

最寄駅:東京メトロ半蔵門線「神保町」駅徒歩2分

総戸数:48戸(店舗、事務所3戸含む) 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)

販売中



ザ・パークハウス本厚木

※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)

販売中



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

販売中

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12月(予定)

(仮称) WHARF板橋本町 ※新築賃貸マンション

契約完売

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3月

(仮称) WHARF蒲田west ※新築賃貸マンション

契約完売

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10月(予定)

(仮称) WHARF大井町west ※新築賃貸マンション

契約完売

所 在 地 :東京都品川区二葉2丁目

最寄駅:JR横須賀線「西大井」駅徒歩7分

敷地面積:333.24㎡(100.80坪) 構造規模:RC造 地上4階建

建物竣工:2023年11月(予定)

(仮称) WHARF駒込 ※新築賃貸マンション

契約完売

所 在 地 :東京都北区西ヶ原1丁目

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。

新規の取組 ① SUNWOOD LOUNGE新宿の新設について

(新築分譲マンションの集約販売拠点)



2023年7月開業予定



施設名称

建物名称

所在地

SUNWOOD LOUNGE新宿

新宿アイランド 22階

東京都新宿区西新宿6-5-1

京王グループシナジーの実績



京王グループシナジーの最大化 杉並区浜田山において、**京王電鉄株式会社との初の共同事業**に着手しました



※掲載の完成予想CGは、計画段階の図面を基に描き起こしたもので、実際とは異なります。

所在地

東京都杉並区浜田山3丁目936番35(地番)

交通

京王井の頭線「浜田山」駅徒歩2分

地域・地区

①第二種中高層住居専用地域②近隣商業地域

敷地面積

1087.97m²(建築確認対象面積)

構造・規模

壁式鉄筋コンクリート造地上6階建(建築基準法上:地上5階地下1階建)

総戸数

47戸

竣工引渡

2024年8月下旬予定

物件公式サイト 2023.4.21 公開 https://www.sunwood.co.jp/hamadayama2/

サンウッドラウンジ新宿(合同モデルルーム)設置について



2023年7月 新築分譲マンションの販売拠点「SUNWOOD LOUNGE新宿」を、 新宿アイランド22階に新設し、販売拠点を集約



エントランス



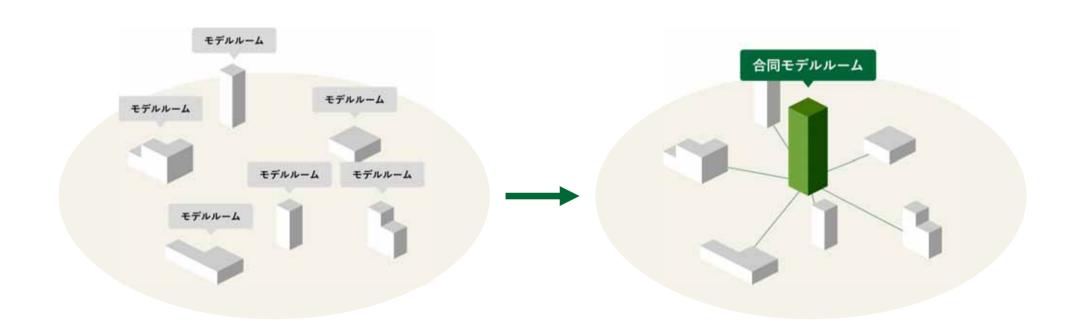
接客ラウンジ



モニタールーム



これまで新築分譲マンションごとに設置/撤去してたモデルルームを合同モデルルームに集約



①販売手法の多様化

②環境負荷低減と高効率化

③お客様の利便性の向上



高効率化による収益性向上

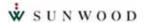
- 営業スタッフの効率稼働
- 営業スタッフ1人あたりの生産性向上
- モデルルーム探索・計画にかかる人件費(各PJに発生)
- 設置コスト (建築・什器類) の削減
- 新設・撤去期間中の賃料削減

年平均:約150,000千円の利益改善効果

(年間平均分譲プロジェクトを3として算定)

新規の取組② 新規事業の企画開始について

(不動産ファンド事業)



背景

海外投資家の国内不動産に対する投資ニーズが拡大している状況を踏まえ東京23区内を中心とする賃貸マンションに投資を行う不動産ファンド事業を立ち上げる

ファンドの内容と戦略(投資対象:高級賃貸マンション)

対象エリアは都心5区(港区・渋谷区・千代田区・中央区・ 新宿区)を中心とする東京23区内 安定的な稼働が見込まれる

当社が培った東京都心部におけるプランニング力、開発実績に加え 今後は「賃貸運用」「賃貸管理」「フィービジネス」に注力

より良質な賃貸マンションを供給

将来の新築分譲マンション購入者層へ 当社の商品力の体験を提供

ファンド事業は新築マンション事業、WHARF事業に続く 今後の事業の柱へ 中期経営計画



単位:百万円	23.3期	24.3期	25.3期	26.3期	27.3期	28.3期
売上高	18,240	18,600	21,000	24,000	27,000	30,000
不動産開発事業	13,093	13,400	15,700	18,700	21,600	24,600
不動産再生事業	4,600	4,650	4,700	4,700	4,800	4,800
賃貸事業	425	450	500	500	500	500
その他事業	121	100	100	100	100	100
経常利益	930	1,000	1,140	1,440	1,760	2,100
経常利益率	5.1%	5.4%	5.4%	6.0%	6.5%	7.0%
当期純利益	641	690	790	1,000	1,220	1,460

※ 2022年9月16日付 IRリリース「中期経営計画策定に関するお知らせ」より抜粋

中期経営計画 1年目実績と2年目業績予想



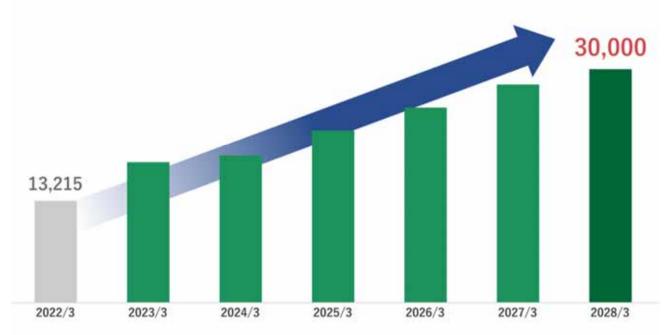
単位:百万円	23.3期 目標	23.3期実績	24.3期 目標	24.3期計画
売上高	18,240	19,376	18,600	19,531
不動産開発事業	13,093	13,606	13,400	13,627
不動産再生事業	4,600	4,984	4,650	5,350
賃貸事業	425	455	450	442
その他事業	121	329	100	111
経常利益	930	1,655	1,000	1,010
経常利益率	5.1%	8.5%	5.4%	5.2%
当期純利益	641	1,155	690	696

中期経営計画 1年目 中期経営計画 2年目

中期経営計画 開発用地仕入進捗



中期業績目標:売上高300億円(達成目標:2028年3月期)



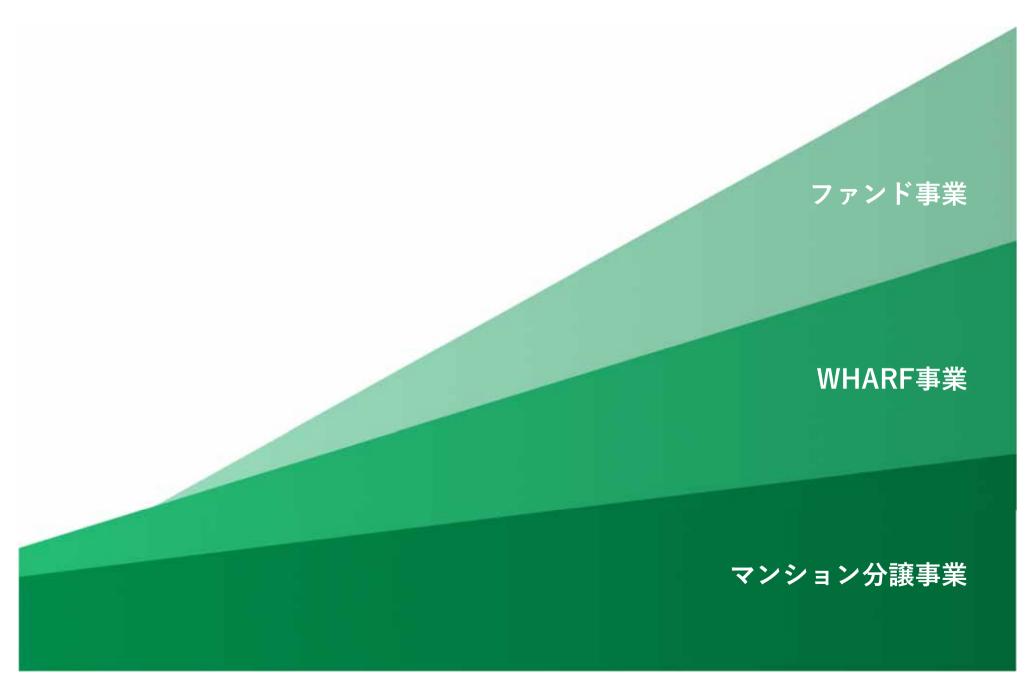
仕	入進捗率
24.3期	102%
25.3期	99%
26.3期	73%
	2022年5月0日時上

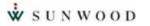
2023年5月9日時点

中期経営計画	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目
単位:百万円	24.3期	25.3期	26.3期	27.3期	28.3期
全社 売上計画	18,600	21,000	24,000	27,000	30,000
不動産開発事業 売上計画	13,400	15,700	18,700	21,600	24,600
仕入高 ※1	13,684	15,611	10,884	13,08	7 ※2
進捗率	102%	99%	73%	-	-

※1 売上想定価格ベース(JVの場合は事業出資比率按分)

※2 引渡予定が2027年3月期以降かつ時期未定の仕入物件





議案説明

招集通知 5~13頁



剰余金処分の件

配当財産の種類

配当財産の割当てに関する事項 及びその総額

剰余金の配当が効力を生じる日

金銭

当社普通株式1株につき金 40円

総額 185,734,040円

2023年6月27日



定款一部変更の件

変更の内容は次のとおりであります。

現行定款
第1章 総則
(目的) 第2条 当会社は、次の事業を営むことを目的とす
る。
(1) 不動産の売買、賃貸、仲介、鑑定、管理、な らびに不動産に関するコンサルティング
(2)家具、建具等の住宅設備機器ならびにカーテン、壁紙、カーペット等のインテリア用品の
販売 (3)建築工事および土木工事ならびに内装仕上工
事、電気工事および管工事の設計・監理およ び請負
(新 設) (新 設)
V471 HA
(4) 担害保险化理器
<u>(4)</u> 損害保険代理業
<u>(5)</u> 上記各号に付帯関連する一切の業務

(下線部分は変更箇所を示しております。)

	変更案
	第1章 総則
(目的) 第2条	(現行どおり)
(1)	(現行どおり)
(2)	(現行どおり)
(3)	(現行どおり)
(5)特定目的会 用語、様式 める会社)	E共同事業法に基づく事業 会社、特別目的会社(財務諸表等の 代および作成方法に関する規則に定 および不動産投資信託に対する出
(6) 損害保険代 る業務	ご出資持分の売買、仲介および管理 代理業および生命保険の募集に関す
(7)	(現行どおり)



取締役5名選任の件

候補者番号		氏	名		当社における地位			
1	***			毅	代表取締役社長	再任		
2	倉	増		U Å	取締役	再任		
3	徐		智	源	取締役	再任		
4			佳	孝	_	新任社外		
5	t.	^ф	***	。 記	_	新任社外独立		
再任 再任取締役候補者 新任 新任取締役候補者								



監査役3名選任の件

候補者番号	氏 名				当社における地位			
1	石) 	<u>#</u> * *	博	常勤監査役	再任		
2	岩	**	康	博	監査役	再任 社外 独立		
3	ڔٳؙٙڒ	滥	t b	清	_	新任【社外】独立		
再任 再任監査役候補者 新任 新任監査役候補者 社外 社外監査役候補者 独立 東京証券取引所の定めに基づく独立役員								

35