

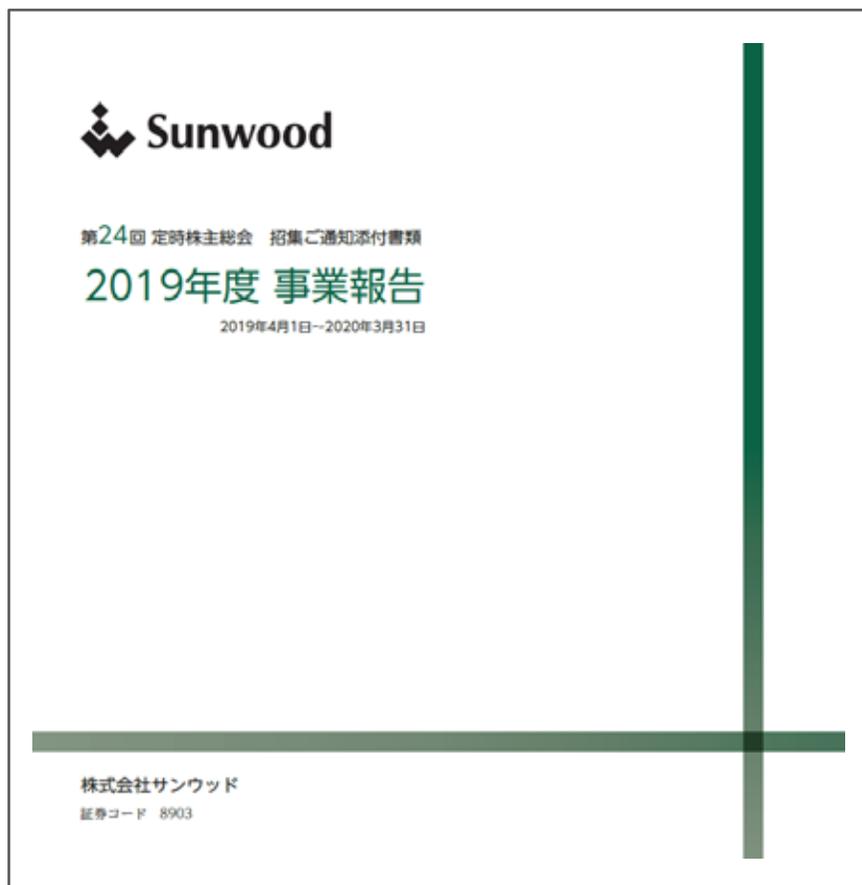
第24回 定時株主総会

サンウッド阿佐ヶ谷



株式会社サンウッド (8903)
2020年6月22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24期

(2019年4月1日から2020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

取締役1名選任

監査報告

事業報告 18~20頁

事業報告

事業報告 1~14頁

資料の一部に訂正がございます

事業報告 12頁

4 会社役員 の 状況

(1) 取締役及び監査役の状況 (2020年3月31日現在)

地位	氏名	担当及び重要な兼職の状況
代表取締役社長	佐々木 義実	—
取締役	倉増 晋	正) 建築本部長
取締役	澤田 正憲	管 理 本 部 長
取締役	手島 芳貴	正) 株式会社タカラレーベン 取締役 兼 専務執行役員
常勤監査役	いし かわ まさ ひろ博	—
監査役	いわもと やす ひろ博	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	税理士法人ファシオ・コンサルティング 代表社員

単位：百万円	19/3期 実績	20/3期 計画	20/3期 実績	前期比
売上高	11,394	10,900	11,883	+4.3%
営業利益	421	780	849	+101.8%
経常利益	229	580	654	+185.5%
当期純利益	190	480	456	+139.3%

- 3期連続、売上高100億円超。前期比で増収、大幅増益。
- 利益率の大幅改善
- 分譲マンションは大倉山が竣工前完売。
- 商業ビルWHARFシリーズが好調に販売し、利益底上げ。
(WHARF赤坂、WHARF恵比寿)

不動産開発事業・リノベーション事業

◆ 不動産開発事業

(単位：百万円)	2019/3期	2020/3期 (増減率)	
売上高	9,708	10,172	+4.8%
売上総利益	1,334	1,884	+41.3%
売上総利益率	13.7 %	18.5 %	+4.8p



ガーデンテラス大倉山プレミアム
(新築分譲マンション)

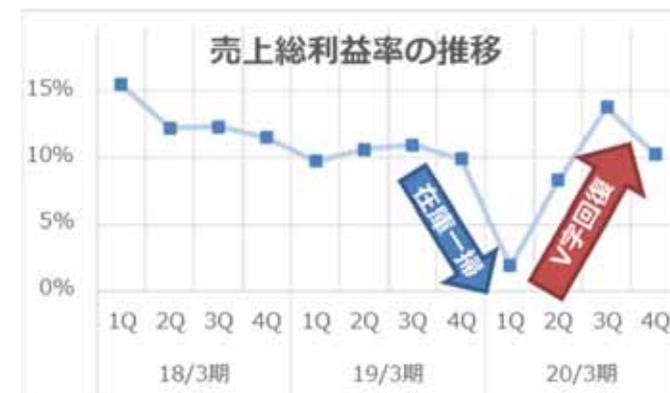


WHARF恵比寿
(新築商業ビル一棟売却)

分譲マンション、ソリューションともに増収。WHARFシリーズが利益率上昇に寄与。

◆ リノベーション事業

(単位：百万円)	2019/3期	2020/3期 (増減率)	
売上高	1,190	1,222	+2.6%
売上総利益	121	108	△10.6%
売上総利益率	10.2 %	8.9 %	1.3p

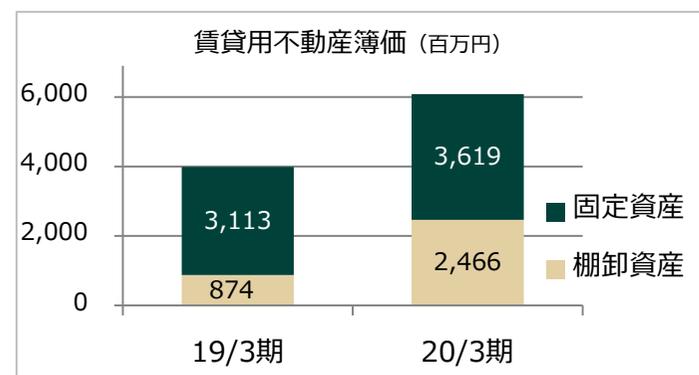


販売期間短縮し、在庫圧縮及び在庫回転率を重視した戦略へ切替え。
 上半期は長期在庫の販売に注力し、一時的に利益率低下。
 下半期は新規に取得した物件の販売が進捗し、利益率回復し増収。

賃貸事業・その他の事業

◆ 賃貸事業

(単位：百万円)	2019/3期	2020/3期 (増減率)	
売上高	360	377	+4.5%
売上総利益	243	257	+5.9%
売上総利益率	67.4%	68.3%	+0.9p

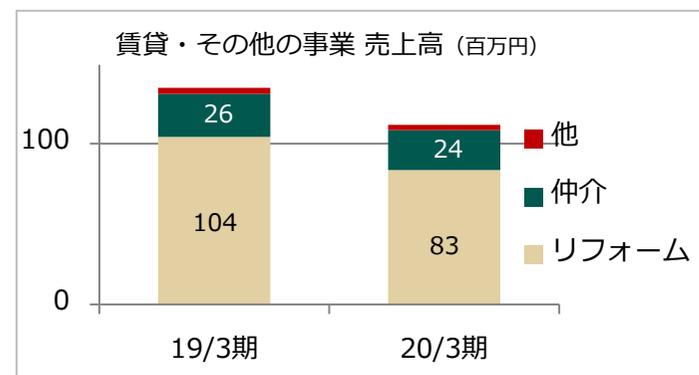


将来の事業化を見据えた開発予定地の賃貸物件の保有。
 期中の賃貸用不動産が増加し、稼働率も好調に推移したことで賃料収入増加。

◆ その他の事業

リフォーム、仲介、その他

(単位：百万円)	2019/3期	2020/3期 (増減率)	
売上高	134	111	△17.1%
売上総利益	53	42	△20.9%
売上総利益率	39.9%	38.0%	△1.8p



- 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 15~17頁

貸借対照表 (要約)

(単位：百万円)

資産合計		負債合計	
19,612		15,470	
現金及び預金	1,377	流動負債計	8,273
棚卸資産	14,213	固定負債計	7,197
流動資産計	15,698		
固定資産計	3,914		
		純資産合計	
		4,142	

損益計算書 (要約)

単位：百万円	19/3期 実績	20/3期 計画	20/3期 実績	前期比
売上高	11,394	10,900	11,883	+4.3%
営業利益	421	780	849	+101.8%
経常利益	229	580	654	+185.5%
当期純利益	190	480	456	+139.3%

◆ 主な費用 内訳

単位：百万円	19/3期 実績	20/3期 計画	20/3期 実績	前期比
販売費及び 一般管理費	1,331	1,410	1,443	+8.4%
人件費	580	603	617	+6.4%
広告宣伝費	229	165	165	△27.9%

今後の見通し

2021年3月期 計画

売上高は1.8%の増収見通し。
営業利益は44.7%の減益見通し。

単位：百万円	19/3期 実績	20/3期 実績	21/3期 計画	前期比
売上高	11,394	11,883	12,100	+1.8%
営業利益	421	849	470	△44.7%
経常利益	229	654	260	△60.2%
当期純利益	190	456	216	△52.7%
配当金	25円	25円	25円	(予想)

2021年3月期 売上の内訳

21/3期の不動産開発事業は前期比+5.9%。
リノベーション事業は、新型コロナの影響による販売活動自粛期間を
保守的に織り込み、△30.9%の減収見通し。

単位：百万円	19/3期 実績	20/3期 実績	21/3期 計画	前期比
不動産開発事業	9,708	10,172	10,771	+5.9%
リノベーション事業	1,190	1,222	844	△30.9%
賃貸事業	360	377	386	+2.6%
その他の事業	134	111	96	△13.9%
売上高合計	11,394	11,883	12,100	+1.8%

2021年3月期 計画

～新型コロナウイルス感染症の影響～

現時点で契約済みの案件を除き、上半期は追加販売期待できず。
 下半期は通常の販売状況に回復する見込み。ただし販売価格は若干の弱含み。

単位：百万円	売上高	前期比	セグメント別の状況
不動産開発事業	10,771	+5.9%	○ 一棟物件「千石」「恵比寿アネックス」販売済。 ○ 当期売上の中心「広尾」残4戸と好調、期中完売見込。 ⇒ 売上高 約75億円は堅い △ ~5月末 全モデルルーム閉鎖、販売活動ストップ。 6月~9月 販売再開も新規契約微増想定。 10月~ やや弱含みの販売推移を想定。
リノベーション事業	844	△30.9%	○ 前期に長期化在庫を一掃。 △ 上半期は既契約以外微増想定。 下半期は販売回復するも利益率は弱含み。
賃貸事業	386	+2.6%	○ 不動産開発前の収益物件増により賃貸収入の積み増し。
その他の事業	96	△13.9%	△ 上半期は既契約以外は考慮せず。

業績予想シナリオ

- ✓ **2021年3月期の目標売上の60%以上の契約を既に確保。**
- ✓ 新型コロナウイルス感染症の影響で、4月より全社員が在宅型テレワーク。全モデルルームを閉鎖し、新規の販売活動は事実上ストップ。
- ✓ モデルルーム再開時期は不透明、上半期中の契約積み増しは微増と想定。

2021年3月期 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
竣工引渡：2020年6月

MR
公開中
完全予約制



ブルーズ代々木参宮橋 ※共同事業

所在地：東京都渋谷区代々木3丁目
最寄駅：小田急線「参宮橋」駅 徒歩3分
総戸数：53戸 規模：地上7階建
専有面積：40㎡台～120㎡台
間取り：1LDK～3LDK
竣工引渡：2021年3月（予定）

2020年夏
販売開始
予定



ソリューション（レジデンス）

（仮称）千石4丁目PJ ※新築

所在地：東京都文京区千石4丁目
最寄駅：都営三田線「千石」駅 徒歩4分
敷地面積：354.38㎡（107.19坪）
延床面積：1,534.27㎡（464.11坪）
構造規模：RC造 地上11階建
竣工：2020年1月

引渡
完売

ソリューション（ビル・店舗・他）

WHARF恵比寿アネックス ※一棟リノベーション

所在地：東京都渋谷区恵比寿南
最寄駅：日比谷線「恵比寿」駅 徒歩2分
敷地面積：112.21㎡（33.94坪）
延床面積：148.16㎡（44.8坪）
構造規模：S造 地上3階建
竣工年月：2004年4月

引渡
完売

仕入の状況（2020年3月期 新規取得物件）

分譲マンションプロジェクト

（仮称）御殿山PJ ※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：28戸
構造規模：RC造 地上3階建
竣工引渡：2022年夏（予定）

（仮称）田園調布PJ

所在地：東京都世田谷区玉川田園調布1丁目
最寄駅：東急東横線「田園調布」駅 徒歩8分
敷地面積：723.32㎡（218.80坪）
構造規模：RC造 地上5階建
竣工引渡：2021年11月（予定）

（仮称）国立PJ

所在地：東京都国立市国立東1丁目
最寄駅：JR中央線「国立」駅 徒歩6分
敷地面積：371.89㎡（112.49坪）
構造規模：RC造 地上14階建
竣工引渡：2023年以降

WHARFシリーズ

（仮称）高円寺駅前PJ

所在地：東京都杉並区高円寺北2丁目
最寄駅：JR中央線「高円寺」駅 徒歩2分
敷地面積：208.36㎡（63.02坪）
構造規模：RC造 地上7階
竣工引渡：2021年9月（予定）

（仮称）赤坂田町PJ

所在地：東京都港区赤坂2丁目
最寄駅：千代田線「赤坂」駅 徒歩3分
敷地面積：131.50㎡（39.77坪）
構造規模：RC造 地上8階 地下1階建
竣工引渡：2022年2月（予定）

（仮称）神田三崎町PJ

所在地：東京都千代田区神田三崎町
最寄駅：JR中央・総武線「水道橋」駅 徒歩6分
敷地面積：101.60㎡（30.73坪）
構造規模：S造 地上10階建
竣工引渡：2021年10月（予定）

注）計画段階の物件概要であり、完成時とは異なる場合がございます。

2021年3月期 販売開始予定 分譲マンションプロジェクト

分譲マンションプロジェクト

サンウッド錦糸町フラッツ ※一部等価交換事業

所在地：東京都墨田区江東橋4丁目

最寄駅：半蔵門線「錦糸町」駅 徒歩5分

総戸数：98戸 規模：地上14階建

専有面積：20㎡台～80㎡台

間取り：1R(studio)～3LDK

竣工引渡：2021年9月（予定）

2020年夏
販売開始
予定



(仮称) 飯田橋PJ ※一部等価交換事業

所在地：東京都新宿区筑土八幡町

最寄駅：南北線「飯田橋」駅 徒歩5分

総戸数：31戸 規模：RC造地上5階建

専有面積：30㎡台～90㎡台

間取り：1LDK～3LDK

竣工引渡：2022年1月（予定）

2020年秋
販売開始
予定



議案説明

招集通知 4～6頁

第1号議案

剰余金処分の件

【第24期末配当金】

1株当たり期末配当金 金 **25円**

配当総額 金 **118,461,275円**

効力発生日 2020年6月23日

第2号議案

取締役 1 名選任の件

【取締役候補者】

水野 公平

新任

社外