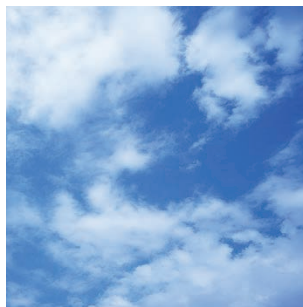
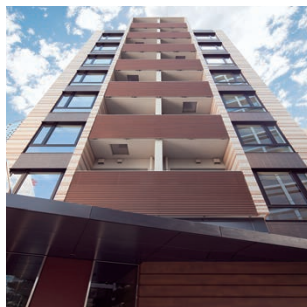


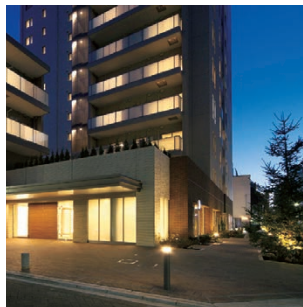
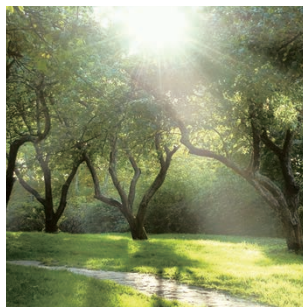


第17期 事業のご報告

2012.4.1 ▶ 2013.3.31



S U N W O O D C O M M U N I C A T O R



 **Sunwood**
集合住宅から「集戸」住宅へ

証券コード：8903

住まいへのこだわりとともに歩み、 新たな成長に向け、取り組んでまいります。



ごあいさつ

株主の皆さまにおかれましては、平素より格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

ここに第17期における取り組みと成果をご報告し、今後の成長に向けた展開についてご説明させていただきます。

今後も一層のご支援・ご鞭撻を賜りますよう宜しくお願い申し上げます。

代表取締役社長
佐々木 義実

「サンウッド赤坂氷川」
モデルルームにて

当期の事業環境と販売活動について ご説明願います。

着実な販売・引渡しにより増収につなげ、
利益の回復を果たしました。

年間を通じた都内・首都圏のマンション市況を振り返ると、分譲戸数や契約率等は、前期に比べて大幅な改善には至っていませんが、年明け以降は力強さが感じられる動きとなりました。全般的な販売状況は上向きながらも、エリアや物件単位で好調・不調が表れた1年だったとも感じております。

当社の営業状況も、その様な市況全体の推移に概ね呼応しました。当期の販売活動としては、春から「サンウッド

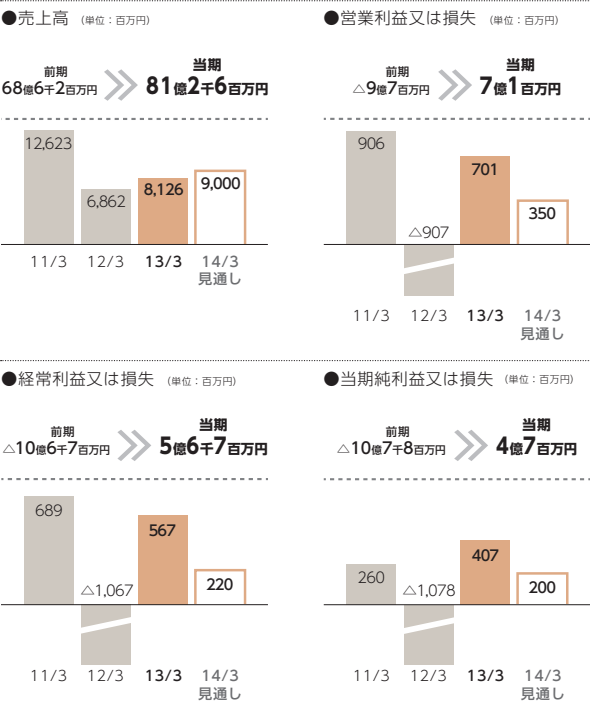
西麻布」「サンウッド赤坂氷川公園フラッツ」、夏に「サンウッド赤坂氷川」、秋には「サンウッド石神井公園テラス」の販売を開始しました。当初は緩やかな進捗ではあったものの、着実に契約につなげ、当期中に「サンウッド赤坂氷川公園フラッツ」の全戸引渡しと「サンウッド西麻布」「サンウッド石神井公園テラス」の一部住戸の引渡しを行いました。また、来期引渡し予定の「サンウッド赤坂氷川」では第1期売売を果たしました。

これらに加え、前期に販売した「サンウッド吉祥寺フラッツ」も予定通り全戸の引渡しを完了し、当期は増収となりました。利益面については、その他の事業である仲介事業とリフォーム事業も少しずつながら業績を伸ばしたことや、販売拠点(マンションギャラリー)の集約などによる経費削減効果も寄与し、黒字回復を遂げることができました。

当期、特に注力したことは何でしょうか？

当社らしさを打ち出し、一つひとつの建物の商品企画に力を注ぎました。

当期は開発段階の物件が多く、その商品企画において、いかに当社らしさを打ち出すかをテーマに取り組みました。マンションは、土地と建物が一体となった商品ですが、都内の限られた立地においては、大規模開発でない限り、その土地に培われた歴史や街並みの魅力、利便性による価値をデベロッパー側だけで生み出すことはできません。街の魅力を判断し、限られた条件の中で、その良さを引き立てる建物を計画する。そして、顧客層のニーズや嗜好を意識した商品企画を行い、その物件ならではの特長を付加する。こうした一つひとつの建物を作り込んでいく取り組みが生命線だと考え、注力してまいりました。





例えば、夏に販売を開始した「サンウッド赤坂氷川」は、旧赤坂氷川町の由緒ある住宅地の地歴に加え、アメリカ大使館宿舎の敷地が両側に広がり、眺望・日照ともに絶好のロケーションで、都心には希有な立地です。そのような場所にふさわしい住まいを考えた結果、全30戸の比較的小規模な建物に対し、免震構造を採用するという、思い切った企画を行っております。家族の安全や住宅の価値を大切にするお客さまに応えた企画と言えます。

また、引渡し前にお客さまの設計変更のご希望に応える「オーダーメイドプラス」というシステムや、将来のリフォームを前提としたスケルトン・インフィル工法の採用など、その住戸に長く住んでいただくための対応も継続しています。これらの取り組みは、コストや手間がかかるものですが、柔軟な対応によりお客さまに当社のファンになっていただくことが、将来のリフォーム工事や仲介の受注にもつながると考えています。

今後の成長に向けて、どのような展開を図りますか？

仲介事業・リフォーム事業と関連性の高い
リノベーション事業を立ち上げます。

不動産事業では、規模の大きさならでは商品価値や収益性が期待できる大型案件を手掛ける一方で、市場ニーズに合致した中小型案件にも注力し、事業リスクを分散化しています。年1棟ペースでフラッグシップとなる都心の高品質な物件をラインナップに加え、中小型案件については、都心部だけでなく人気の街や沿線でのポテンシャルの高い立地でも開発を行う方針です。

その他の事業においては、リフォーム事業と仲介事業の継続的な拡大を目指します。また、アフターサービスの総合窓口として発足させた「サンウッドオーナーズ倶楽部」を通じて、購入者さまへの働きかけを強化し、住宅購入に付随するサービスの拡大を図る一方、駅近くに分譲するマンションの一階を店舗として資産保有し、賃貸収入を確保する等、一層の収益拡大に努めてまいります。

さらに第18期(2014年3月期)からは、新たにリノベーション事業を立ち上げます。これは、当社が創業時よりお客

物件情報			
サンウッド赤坂氷川		サンウッド桜新町	
所 在 地：港区赤坂6丁目		所 在 地：世田谷区桜新町1丁目	
竣工予定：2013年10月		竣工予定：2014年1月	
総 戸 数：30戸		総 戸 数：22戸	
サンウッド中野上ノ原		サンウッド石神井公園テラス	
所 在 地：中野区東中野2丁目		所 在 地：練馬区石神井町5丁目	
竣工予定：2013年10月		竣 工：2012年9月	
総 戸 数：22戸		総 戸 数：17戸	
サンウッド三田綱町		計画中の物件	
所 在 地：港区三田2丁目		サンウッド代官山猿楽町	
竣工予定：2013年11月		サンウッド学芸大学テラス	
総 戸 数：21戸			

さまのご要望に最大限お応えする中で培ってきた設計変更のノウハウを活かし、中古マンションを住戸毎に取得・リフォームし、販売するものです。仲介事業・リフォーム事業とも関連性が高く、相乗効果が期待できると確信しています。当初は横浜や城東エリアを中心に展開し、初年度目標として、売上高10億円を計画しています。

第18期の見通しと取り組みを
お聞かせください。

不動産事業による収益確保に加え、周辺事業による
業績寄与を見込んでいます。

足もとの営業状況として、年明け以降の景況感の改善が直ちに販売単価の上昇につながっている感触はありませんが、販売拠点への来場者数は増加傾向にあります。また、個別の物件にみる動きでは、「サンウッド西麻布」は建物が完成したことにより販売が急速に進んで完売し、春に販売を開始した「サンウッド桜新町」も順調な滑り出しをみせております。

第18期に売上予定のプロジェクトは、これらに加え、今年竣工する「サンウッド赤坂氷川」や「サンウッド三田綱町」「サンウッド中野上ノ原」「サンウッド学芸大学テラス」等があります。これから販売が始まるプロジェクトが多いですが、消費増税による影響等も勘案し、販売活動のペースを早めていきたいと考えております。

さらにその先に向けた動きとしては「サンウッド代官山猿楽町」の開発を進めており、秋に販売を開始する予定です。魅力ある高感度な街にふさわしい、当社のフラッグシップ物件にしたいと考えておりますので、ご期待ください。

これらの不動産事業による収益確保と、前述のリノベーション事業をはじめとする周辺事業の寄与により、第18期の業績は概ね売上高90億円を見込んでいます。

配当について、また本年の主要株主の異動についてご説明願います。

安定的な利益還元と従来通りの事業を継続し、
ものづくりでのチャレンジを行ってまいります。

今回の期末配当は、1株当たり2,500円の普通配当に500円の特別配当を加え、3,000円とさせていただきます。これは、前期において減配となったことを踏まえ、安定的な利益還元を継続する観点から実施したものです。

また、本年には主要株主の異動が発生しました。相続等の影響で複数回の異動が生じましたが、故森稔氏ならびに森ビル株式会社が保有する当社株式が、投資顧問会社Prospect Asset Management, Inc.運用のファンドに売却され、その後の株価の急激な上昇局面で同ファンドが市場にて売却しております。森ビル株式会社との資本的関係はなくなりましたが、港区を中心に都心部を事業基盤とする同社とは、従来通り業務上での情報交換や共同事業による住宅開発等を通じ、ビジネスパートナーとして取引関係を継続してまいります。

当社は、実需に基づく堅実な物件開発を進めながらも、ものづくりの点では、他に真似できない思い切ったチャレンジを行ってきた会社です。その持ち味をこれからも活かし、新たな成長を追求してまいります。

株主の皆さまにおかれましては、今後とも当事業へのご期待とともに、長期的なご支援を賜りますようお願い申し上げます。



A wide-angle photograph of a city skyline. In the foreground, there are lush green trees and a small, light-colored building with a gabled roof. The middle ground features a mix of modern glass skyscrapers and older, more traditional buildings. The background shows a clear blue sky with some clouds.

A portrait of a man with dark hair, wearing a grey pinstripe suit, white shirt, and dark tie. He is smiling slightly and has a name tag that reads "LIFE" on his left lapel.

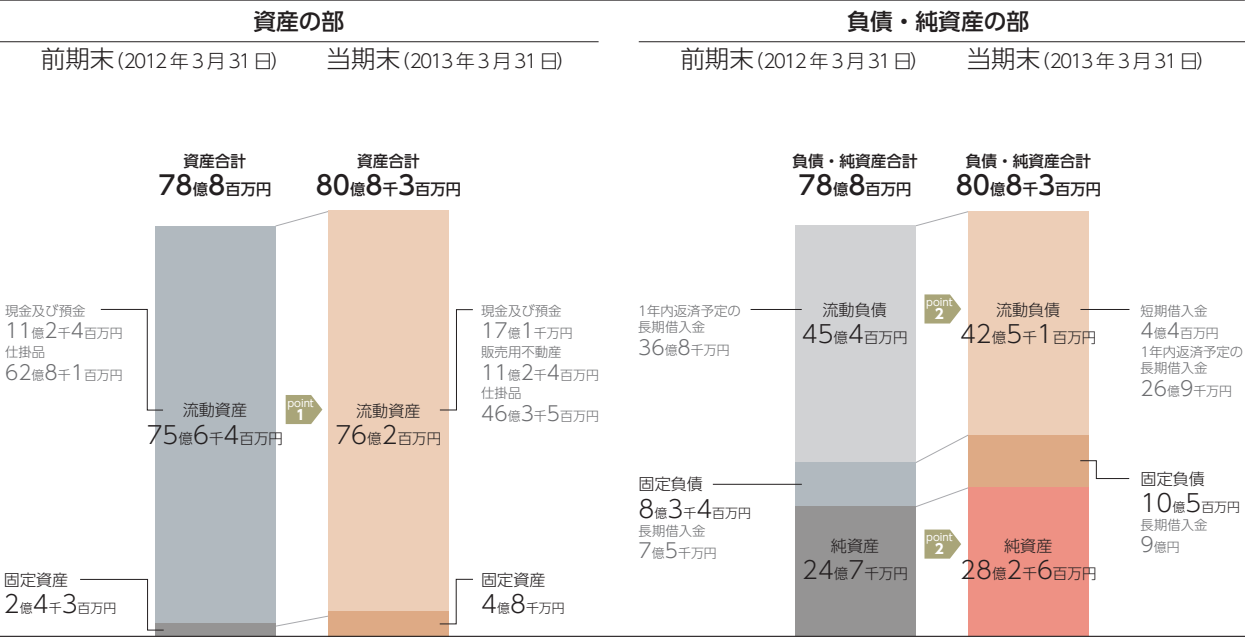
鈴木 基樹
Motoki Suzuki

[illegible]

A wide-angle view from a window looking out onto a city skyline. In the foreground, there is a large green park with trees and a path. The city skyline features several tall skyscrapers, including a prominent one with a grid-like facade. The sky is clear and blue. The window through which the view is seen has multiple vertical frames.

06

資 産 ・ 負 債 ・ 純 資 産 の 状 況



point 1

たな卸資産

たな卸資産残高は57億6千万円となり、前期末比5億2千1百万円減少いたしました。主な内容は増加要因として「サンウッド三田綱町」「サンウッド桜新町」「サンウッド代官山猿楽町」の事業用地の取得や工事中建物等の仕掛品の増加、減少要因として「サンウッド吉祥寺フラッツ」「サンウッド赤坂氷川公園フラッツ」「サンウッド西麻布」の引渡しによるものです。たな卸資産の減少により資金が増加したこと、賃貸用不動産を取得したことなどにより、資産合計は80億8千3百万円となり、前期末比2億7千4百万円増加いたしました。

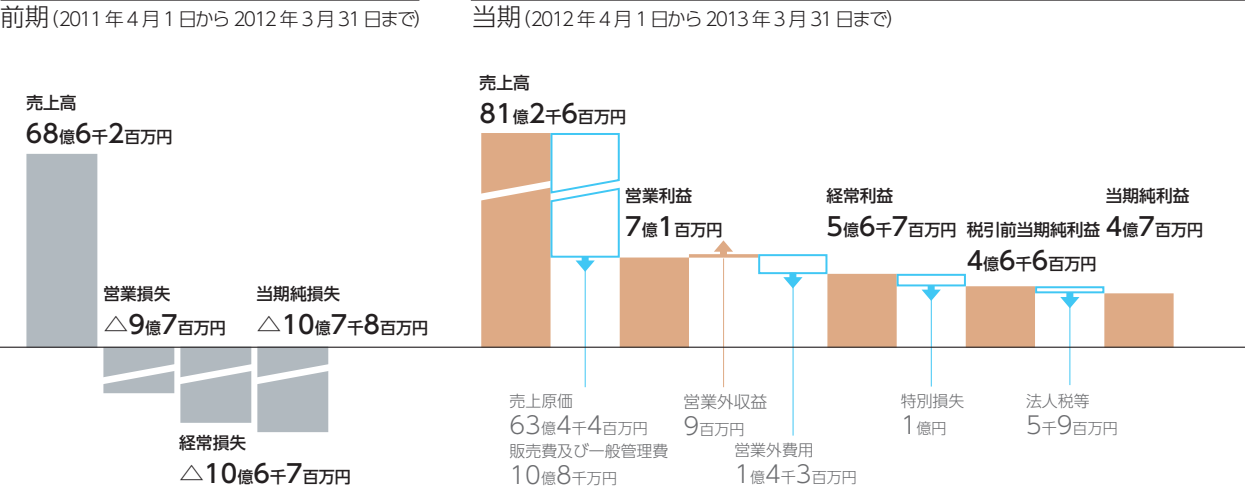
point 2

有利子負債

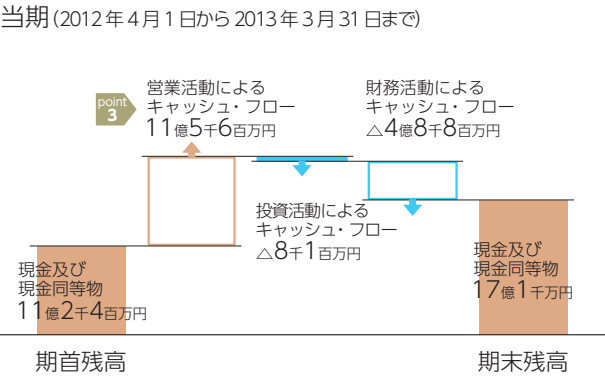
有利子負債残高は、39億9千6百万円となり、前期末比4億3千8百万円減少いたしました。主な内容は増加要因として物件の取得に伴い短期借入金、長期借入金がそれぞれ増加、減少要因として物件の引渡しにより、1年内返済予定の長期借入金、長期借入金がそれぞれ減少したことによるものです。有利子負債が減少し、純資産が増加したことにより、自己資本比率が増加いたしました。

	12/3	13/3
自己資本比率	31.2%	34.6%
有利子負債残高	44億3千5百万円	39億9千6百万円

損 益 の 状 況



キャッシュ・フローの状況

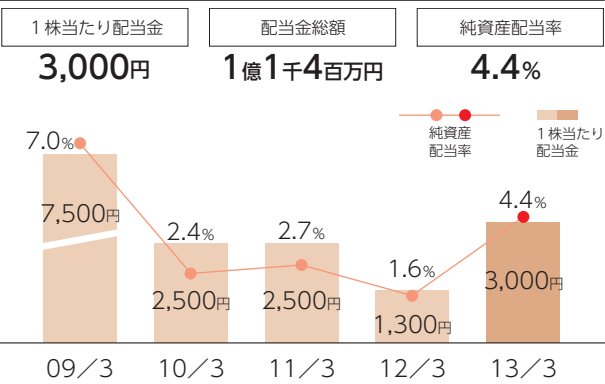


point 3

営業活動によるキャッシュ・フロー

当期純利益を計上したこと、販売用不動産の引渡しによって資金が増加したことなどにより、営業活動によって得られた資金は11億5千6百万円となりました。

配 当 に つ い て



point 4

配当について

期初計画を上回る利益を確保できたこと及び前期において減配となったことを考慮し、当社の基本方針であります安定的な利益還元を継続する観点から、1株につき普通配当2,500円に特別配当500円を加えた3,000円といたしました。

会 社 概 要

(2013年3月31日現在)

商号	株式会社サンウッド
設立	1997年2月27日
本社所在地	東京都港区虎ノ門三丁目2番2号 虎ノ門30森ビル7階
代表者	代表取締役社長 佐々木義実
資本金	1,266百万円
従業員数	52名
事業内容	中高層住宅分譲 不動産の仲介、リフォーム 土地・建物の運用、管理 等
宅建業免許番号	東京都知事(4)第75075号
建設業許可番号	東京都知事許可(特-24)第107077号
一級建築士事務所登録	東京都知事登録第42340号
加盟団体	一般社団法人 不動産協会 一般社団法人 不動産流通経営協会 公益社団法人 首都圏不動産公正取引協議会

役 員

(2013年6月27日現在)

代表取締役社長	佐々木 義 実
常 務 取 締 役	岡 本 真 人
取 締 役	倉 増 晋
常 勤 監 査 役	大 伴 保
監 査 役	堤 義 成
監 査 役	神 谷 英 一

社名とロゴの由来



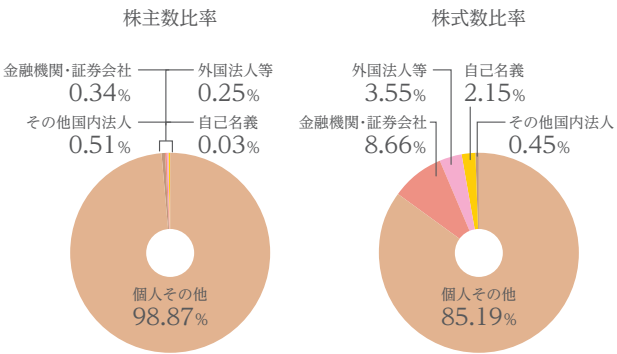
Sunwood

社名の「Sunwood」は、「SUN」(太陽)と「WOOD」(樹木)を組み合わせたもので、ロゴの赤い部分は太陽、緑の部分は樹木を表しています。樹木は太陽の光を得ながら、生物に不可欠な酸素を生産・供給しています。 私たちも、都市で生活する人々に不可欠となるような住まいを供給したい。さらには、住む方の声を聞きながら一つひとつの住まいの快適性を考え、独立性の高い安心できる住まい、「集戸」住宅をお届けする。その想いを、この社名とロゴにこめています。

株 式 の 状 況

(2013年3月31日現在)

発行可能株式総数	64,000株	大株主一覧
発行済株式総数	38,940株	
株主数	3,537名	



(注) 当社は、自己株式を838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。

分譲実績

実績の数だけ
お客さまの満足があります。
これからも、高品質な住まいづくりに
邁進してまいります。

.....

◆右地図掲載以外の物件

サンウッド吉祥寺フラッツ (2012年)

サンウッド石神井公園テラス (2012年)

クオリア城南フラッツ (2008年)

ブリリアヒルズ宮前平 (2006年)

サンウッド市川真間グリーンヒルズ (2003年)

サンウッド新宿戸山フラッツ (2003年)

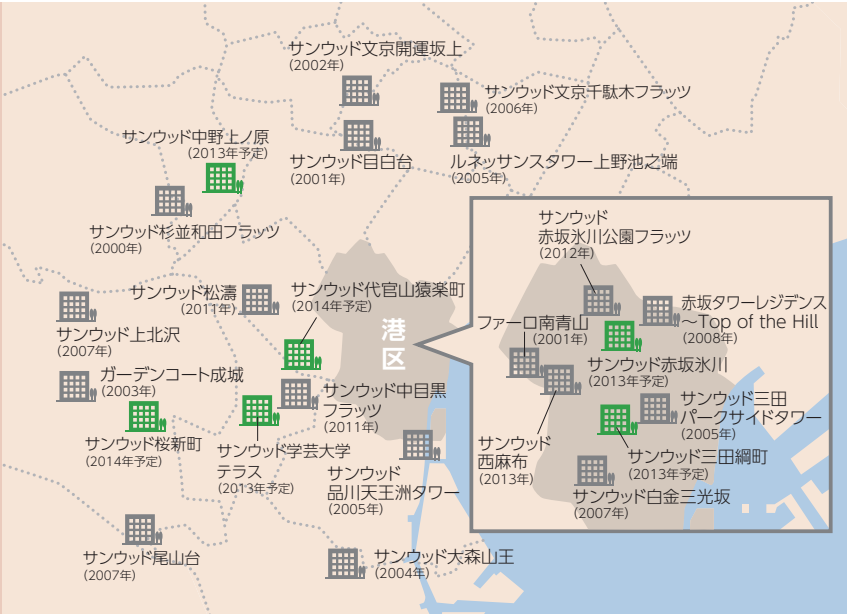
サンウッド文京東大前エストラيف (2003年)

サンウッド門前仲町フラッツ (2002年)

サンウッド杉並荻フラッツ (2002年)

フォレストテラス松濤 (1999年)

サンウッド赤坂フラッツ (1999年)



**株式の分割及び
単元株制度採用について
お知らせ**

平成25年4月1日を効力発生日として、1株を100株に分割するとともに単元株制度を採用いたしました。なお、上記「株式の状況」は分割前の株式数を記載しております。
この株式の分割及び単元株制度の採用に伴う投資単位の実質的な変更はありません。

株 主 メ モ			
事業年度	毎年4月1日から翌年3月31日まで	(郵便物送付先)	〒168-0063 東京都杉並区和泉二丁目8番4号 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部
剰余金の配当の基準日	期末配当金 毎年3月31日 (中間配当を実施するときは毎年9月30日)	(電話照会先)	☎ 0120-782-031
定時株主総会	毎年6月	証券コード	8903
公告の方法	当社ホームページに掲載しております。 http://www.sunwood.co.jp/	株式の売買単位	100株
株主名簿管理人及び 特別口座の口座管理機関	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社	【配当金の受取方法について】 配当金のお受け取り方法には、口座振込によりお受け取りいただく方法と、ゆうちょ銀行及び郵便局(銀行代理業者)の窓口で「配当金領収証」により現金でお受け取りいただく方法がございます。 配当金の支払開始日に、迅速・確実に配当金をお受け取りいただける口座振込をおすすめいたします。詳細はお取引先の証券会社にお問い合わせください。	
株主名簿管理人事務取扱場所	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部		

街あるき

Machi Aruki
MITATSUNAMACHI

永い歴史が育んだ屋敷町の品格「三田綱町」。 充実した生活環境を近隣に持つ緑深き静寂の街。



- 1 麻布十番商店街 2 日進ワールドデリカテッセン
3 網坂 4 慶応義塾大学 5 増上寺

活気ある名物商店街から
少し足を延ばせば、品格と豊かな
緑を湛えた閑静な街へ。

六本木ヒルズをスタートし、けやき坂を下ると麻布十番商店街があらわれます。ここは江戸時代から続く老舗と新しい店舗が共存し、活気ある下町情緒を感じる商店街です。近くに大使館が多いことから世界各国の料理店も集まり、8月に開催される都内屈指の賑わいを見せる「麻布十番納涼まつり」は、グルメの名店が露店の軒を連ねる夏の風物詩となっています。

商店街を抜け少し歩けば国際色豊かな食材が並ぶスーパーマーケット「日進ワールドデリカテッセン」も。普段見る事のない食材を見るだけでも楽しく、お肉やワインの種類も豊富でおもてなし料理も手軽に揃えられます。中之橋を曲がり神明坂を上ると、正面にはオーストラリア大使館と綱町三井倶楽部があらわれます。この辺り一帯はかつて「三田綱町」と呼ばれ、江戸時代には大名屋敷がおかれ、明治から昭和にかけては華族や政府高官、実業家たちの居住地とされてきました。その面影は今でも随所に見られます。例えば、オーストラリア大使館は会津藩松平家の下屋敷跡地に、イタリア大使館は松平隠岐守の中屋敷跡地に建っています。

綱坂を下ると、左手に慶応義塾大学三田キャンパスが見えます。キャンパス内には国の重要文化財である三田演説館や赤レンガの図書館旧館があり、明治時代から脈々と受け継いできたアカデミックな雰囲気味わえます。

桜田通りを北上し芝公園、そして増上寺へ。増上寺越しに見る東京タワーの風景は、ここでもしか感じられない「東京らしさ」を堪能できます。夏には近隣ホテルでビアガーデンも催され、歩いた後に夕景に浮かぶ景色を見ながら呑むビールの味は格別でしょう。