

# Sunwood Communicator

第18期 事業のご報告 2013.4.1—2014.3.31

証券コード：8903



「サンウッド代官山猿楽町 Living Dining」



# サンウッドの「今」を伝える KEYWORDS

KEYWORDS

## 01

### 業績

#### 連続増収も、コスト増により大幅減益

売上高

88億7千9百万円 前期比 +9.3% ↑

「サンウッド赤坂氷川」「サンウッド桜新町」など7物件の販売を行い、連続の増収を達成しました。

経常利益

1億7千8百万円 前期比 -68.5% ↓

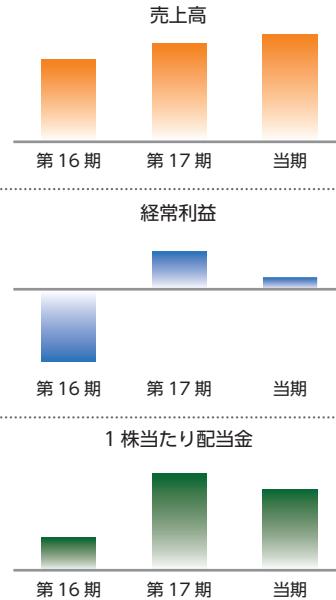
当期は好採算の物件が少なかったことにより売上総利益率が低下しました。また物件数が増加したことにより販売経費が増加しました。この結果、2期連続の黒字は確保したものの大幅な減益となりました。

配当金

1株当たり25円 (前期 30円)

前期実施した特別配当を減らし25円配当としました。

※2013年4月1日付で普通株式1株を100株に分割したため、当該影響を加味し、1株当たり配当金を算出しております。



KEYWORDS

## 02

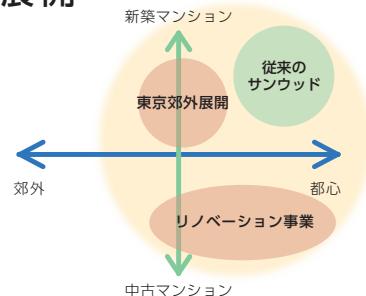
### 多様化

#### 都心部中心に加え東京郊外にも、拡充展開

従来通り都心部中心に高品質マンションを事業展開する方針は継続し、東京郊外エリアにも事業エリアを拡大いたします。

また、新たにリノベーション事業を立ち上げました。当事業では既存のリフォーム事業やオーダーメイドプラスサービスで培ったノウハウを生かし、サンウッド独自のリノベーションを展開してまいります。

従来のサンウッドらしさを基軸としながらも、変化する事業環境に適応すべく、当社も多様化を図ってまいります。



KEYWORDS

## 03

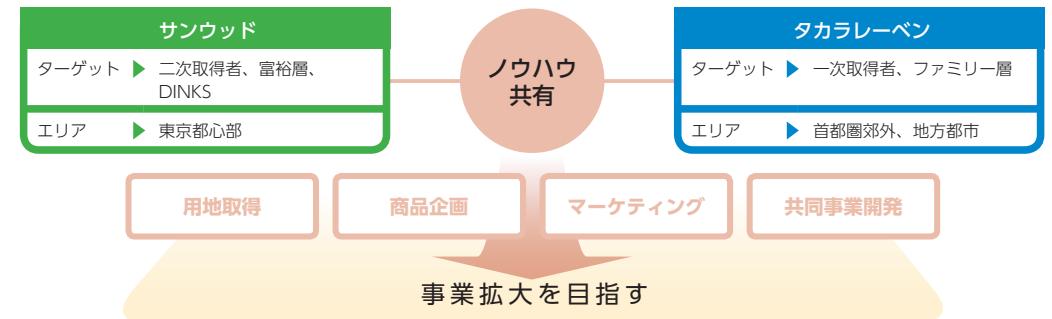
### 業務資本提携

#### 株式会社タカラレーベンと業務資本提携契約を締結 21%を保有する筆頭株主に

当社は2013年11月に株式会社タカラレーベンと業務資本提携契約を締結いたしました。

今後は用地情報、商品企画、マーケティングにおける情報交換だけでなく共同事業開発を行い、強みを生かし、競争力強化を図ります。お互いに経営や個別の事業判断には関与せず独立の立場を尊重した事業展開を進めることとしております。

■ 概要図



第三者割当(2013年11月)の概要

割当先	株式会社タカラレーベン(東証一部 8897)
発行株式数	1,000,000株 (1株当たり641円、総額6億4千万円)
保有比率	当社議決権の21%を保有する筆頭株主となりました
役員	タカラレーベンの取締役1名が当社社外取締役役に就任(2014年6月)
その他	お互いに経営や個別の事業判断には関与せず独立の立場を尊重した事業展開を進めることとしております

株式会社タカラレーベン

設立	1972年9月21日
主な事業	マンション及び一戸建新築分譲住宅の企画・開発・並びに販売
代表者	代表取締役社長 島田 和一
本社所在地	東京都新宿区西新宿二丁目6-1 新宿住友ビル26階
資本金	48億1千9百万円
売上高	719億6千3百万円(2014年3月期連結実績)
従業員数	244名(2014年3月末)

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18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。

今後もより一層のご支援・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

### 御社の経営理念についてお聞かせください。

「顧客志向の追求」を常に考えながら  
事業活動を進めております。

当社はお客さまのご要望を形にした理想の住まいを目指しています。プライバシーや安全性に配慮した基本性能の高い住まいを提供することはもちろんのこと、お客さま一人一人の個性に合わせた多様なニーズに柔軟にお応えする、それこそがサンウッドが掲げる「集戸」住宅です。

本当に良いマンションとは、その土地が持つ魅力とお客さまのニーズが一体となることができるものだと考えています。土地は環境や歴史によって培われた独自の魅力を持っており、それは簡単に作り出せるものではありません。当社ではその土地の魅力とお客さまのニーズを徹底的に分析したうえで、両者の一体化に取り組むことで、本当に良いマンションをご提供してまいります。

また、当社では「オーダーメイドプラス」という引渡し前の間取りや水廻りの位置などの変更に対応するサービスを導入しています。お客さま一人一人のご要望に柔軟に対応することで付加価値のある住まいをご提供することができます。まさに「顧客志向の追求」を形にしたサービスです。

今後も、お客さまの信頼を得られるようにこのような「顧客志向の追求」をする取り組みを継続してまいります。

### 第18期を振り返ってみていかがでしょうか？

郊外への事業拡大に向けた種まきをしつつ、  
業績は2期連続黒字を達成することができました。

当期は都心部の用地取得競争激化の背景もあり、東京郊外への事業拡大を決断しました。その試金石である「国立ガーデンテラス」は販売開始以降、売れ行きも順調で東京郊外への事業拡大に大きな手ごたえを感じています。また、当期に株式会社タカラレーベンと業務資本提携契約を締結しました。同社の持つ首都圏郊外エリアのノウハウを共有することで、来期以降に向けた当社の事業拡大をより盤石なものにしていきたいと考えております。

また、「サンウッド桜新町」などの物件の売れ行きが好調で、2期連続の黒字を達成することができました。当期に販売開始しました「サンウッド代官山猿楽町」は竣工前売売を達成し、「サンウッド赤坂氷川」は竣工後に完成物件を実際に見て頂きその良さを肌で感じていただくことで、販売が順調に推移いたしました。当社のフラッグシップといえるこれらの物件が好調ということで、創業当時から取り組む高品質な住まいづくりが正しかったと再認識でき、同時にこれからもこのような開発を継続していく所存です。



大磯シーサイドヒルズ プライベートルーフガーデン

### 第19期の見通しと今後の用地取得の方針についてお聞かせください。

都心部を中心にしながら、  
東京郊外の用地も取得していく方針です。

消費増税や建築コスト上昇等の懸念事項はあるものの、景気や購買意欲も上昇傾向にあり、高品質マンションが評価される環境にあると思っています。

当期の販売開始予定物件は、「大磯シーサイドヒルズ」、「サンウッド代々木公園」、「(仮称)サンウッド東中野」、「サンウッド東京茅場町パークフロント」です。

「サンウッド代々木公園」は総戸数は多くありませんが代々木公園近傍の高台立地で、加えて当社の持ち味であるオーダーメイドプラスに対応し、ハイエンドな顧客のニーズに柔軟に対応できる物件となる予定です。

「大磯シーサイドヒルズ」は当社にとって新しいエリアでの試みで、海を一望できるシーサイドの立地の特色あふれる物件です。(詳細P5)

今後の用地取得の方針に関しては、「サンウッド代々木公園」のような当社の持ち味を生かした都心部マンションを中心に手掛けていきつつ、東京郊外のポテンシャルの高い用地についても取得を進めていきます。

また業務資本提携契約(詳細P2)を締結しました株式会社タカラレーベンとの共同事業の開発も進めていく方針です。

OISO SEASIDE HILLS 大磯シーサイドヒルズ

百年の由緒を継ぐ浜が、あなたの人生を変える。



コンセプト

吉田茂、伊藤博文らの旧別荘地の広い区切りの記憶を今に伝える大磯。

約5,500㎡もの広大な敷地を活かし、低層3階建て、全63邸の格調高い住まいをゆったりと配置。

72㎡台の3LDKから100㎡超4LDKまで、眺望性と開放性を重視した上質な住まいをプランニング。

さまざまなアクティビティの充実



身近に幾つものゴルフコースやテニスコートが充実。乗馬クラブや湘南平のハイキングコースなど、アクティブな愉しみを満喫できます。また、現地前のこゆるぎの浜は、投げ釣りのスポットとしても知られています。

大磯シーサイドヒルズの魅力

1 抜群のロケーション

- 旧尾張徳川邸跡地、海目の海抜約16.7mの高台に建設。
- 海と富士山、両方を望む贅沢な眺望。
- 「こゆるぎの浜」まで徒歩2分。

2 「大磯」駅徒歩9分。都心直結のフットワーク

- JR東海道本線「大磯」駅より「横浜」駅…33分、「品川」駅…53分

<p>物件概要</p> <p>所在地 神奈川県 中郡大磯町小磯</p> <p>総戸数 63戸 (他、ゲストルーム1戸)</p> <p>規模 地上3階建</p> <p>竣工 2014年9月予定</p>	
---	--

サンウッド代官山猿楽町



完売御礼

DAIKANYAMA T-SITEの賑わいから、わずか数十メートルの距離にありながら、穏やかな静けさに包まれる場所。この街区に住まう方々だけが共有する、心地よい時間をご提供いたします。

物件概要

所在地：東京都渋谷区猿楽町  
総戸数：23戸  
規模：地下1階地上4階建  
竣工：2014年12月予定

国立ガーデンテラス



MR公開中

文教地区である国立を代表する大学通り。四季折々の表情を見せる並木が連なり、街並にも、洗練された上質さが感じられます。家族一人一人の満足を追求した全30邸のレジデンスが誕生します。

物件概要

所在地：東京都国立市富士見台1丁目  
総戸数：30戸  
規模：地上6階建  
竣工：2014年5月

サンウッド代々木公園



2014年7月案内開始予定

外觀イメージ

代々木公園を見晴らす静寂の高台に、無二の価値を求めて。肉厚床壁構造による柱・梁のない住空間、オーダーメイドプラス完全対応により、お客さまの理想の住まいをご提供いたします。

※概要・外観等は現時点での計画に基づくものであり、今後様々な要因により変更される場合がございます。  
※販売については許認可取得後となります。

物件概要

所在地：東京都渋谷区代々木5丁目  
総戸数：14戸  
規模：地下1階地上4階建  
竣工：2015年9月予定

(仮称)サンウッド東中野

物件概要

所在地：東京都中野区東中野1丁目  
総戸数：74戸  
規模：地上14階建  
竣工：2016年3月予定

サンウッド東京茅場町パークフロント

物件概要

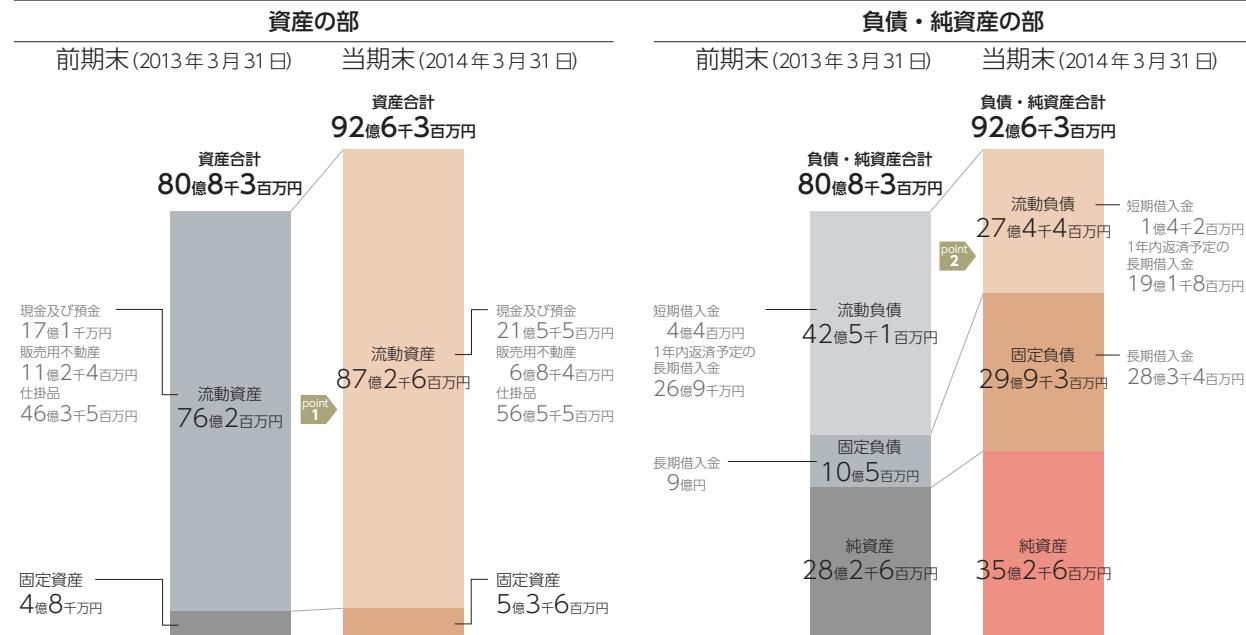
所在地：東京都中央区新川1丁目  
総戸数：30戸  
規模：地上11階建  
竣工：2015年4月予定

(仮称)永山プロジェクト

物件概要

所在地：東京都多摩市馬引沢1丁目  
総戸数：78戸  
規模：地上7階建  
竣工：2015年2月予定  
※タカラレーベンとの共同事業

資産・負債・純資産の状況



**point 1 たな卸資産**  
 たな卸資産残高 63億3千9百万円  
 (前期末比 5億7千9百万円増加)

▶ 主な増加要因  
 「国立ガーデンテラス」「大磯シーサイドヒルズ」「サンウッド代々木公園」「(仮称)サンウッド東中野」「サンウッド東京茅場町パークフロント」の事業用地を取得したことによるものです。

▶ 主な減少要因  
 「サンウッド赤坂氷川」「サンウッド三田綱町」「サンウッド中野上ノ原」「サンウッド桜新町」を引渡したことに伴うものです。

既存物件の速やかな引渡しと、次期以降販売物件の取得を行うことで、安定した売上高確保に努めております。

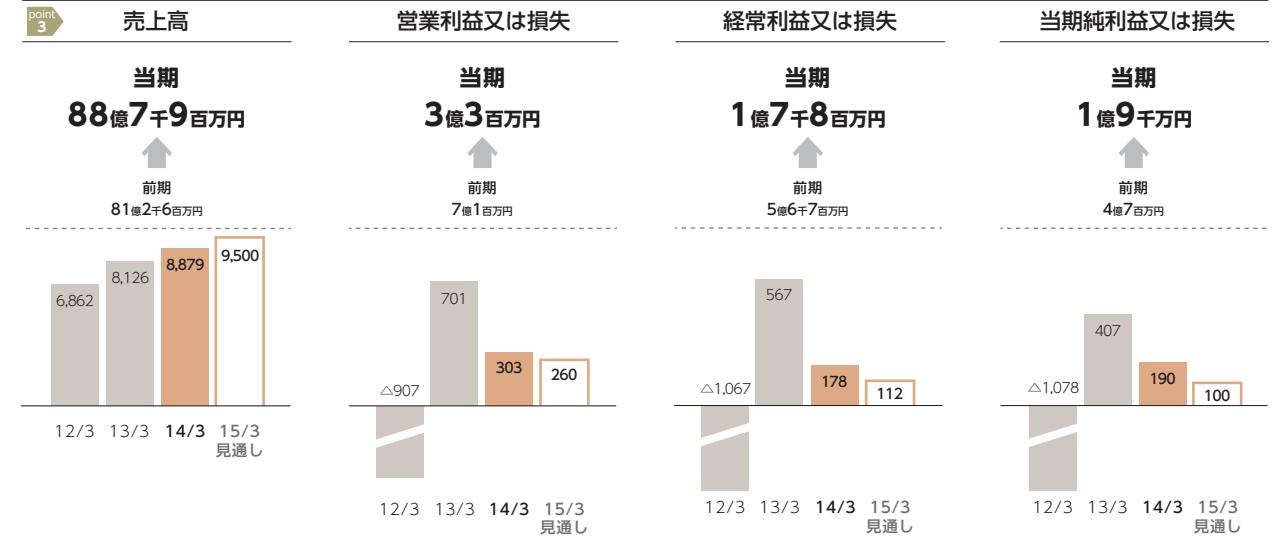
**point 2 有利子負債**  
 有利子負債残高 48億9千8百万円  
 (前期末比 9億2百万円増加)

▶ 主な増加要因  
 物件取得に伴って短期・長期借入金が増加したことによるものです。

**自己資本比率**  
 37.9%  
 (前期末比 3.3ポイント増加)

第三者割当増資によって自己資本が充実したことによるものです。

損益の状況



**point 3 売上高**

売上高 88億7千9百万円(前期比 7億5千2百万円増加)  
 内訳 ▶不動産事業 81億7千7百万円  
 (前期比 2億4千8百万円増加)  
 ▶その他の事業 (リフォーム、仲介、リノベーション、賃貸事業等)  
 7億1百万円(前期比 5億4百万円増加)

当期からリノベーション事業を新たに開始したことにより、その他の事業売上高が大きく増加しております。売上高は連続で増加しているものの、利益は減少しております。その理由といたしましては、当期は好採算の物件が少なく売上総利益率が低下したことに加えて、物件数の増加に伴い販売経費が増加したためです。このような状況下、2期連続の黒字を確保しております。

**point 4 配当について**

1株当たり配当金 25円  
 配当金総額 1億2千万円  
 純資産配当率 3.4%

※2013年4月1日付で普通株式1株を100株に分割したため、当該影響を加味し、1株当たり配当金を算出しております。

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25円といたしました。

会社概要 (2014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	1,587百万円
従業員数	60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 (2014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
取締役	澤 田 正 憲
取締役(社外)	手 島 芳 貴
監査役(社外)	大 伴 保
監査役(社外)	堤 義 成
監査役(社外)	神 谷 英 一

**社名とロゴの由来**

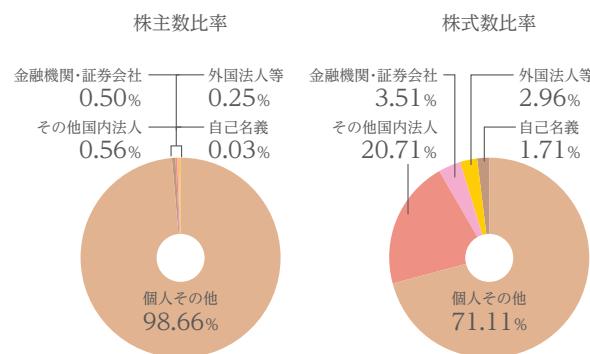
社名の「Sunwood」は、「SUN」(太陽)と「WOOD」(樹木)を組み合わせたもので、ロゴの赤い部分は太陽、緑の部分は樹木を表しています。樹木は太陽の光を得ながら、生物に不可欠な酸素を生産・供給しています。私たちが、都市で生活する人々に不可欠となるような住まいを供給したい。さらには、住む方の声を聞きながら一つひとつの住まいの快適性を考え、独立性の高い安心できる住まい、「集戸」住宅をお届けする。その想いを、この社名とロゴにこめています。

株式の状況 (2014年3月31日現在)

発行可能株式総数	6,400,000株
発行済株式総数	4,894,000株
株主数	3,572名

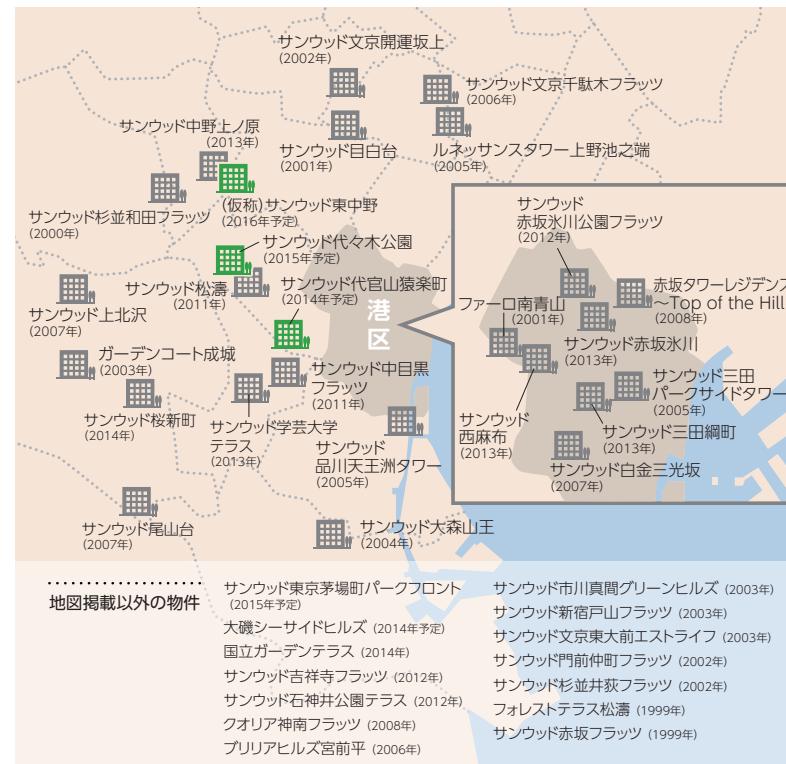
株主名	持株数(株)	持株比率(%)
株式会社タカラレーベン	1,000,000	20.79
阿部 和広	170,000	3.53
佐々木 義実	148,000	3.08
澤田 正憲	114,000	2.37
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505277	113,300	2.36
清水 克己	104,000	2.16
中島 正章	100,000	2.08
倉増 晋	60,000	1.25
株式会社SBI証券	48,500	1.01
川村 正之	40,000	0.83

(注)1. 当社は、自己株式を83,844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。



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。



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
株主名簿管理人およ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	<b>【配当金の受取方法について】</b> 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		

**NEWS**

## サンウッドクラブ会員募集中

サンウッドクラブは、都心などで住まいをお探しの皆さまに、サンウッドの分譲する新築分譲マンションの物件情報や、会員限定のサービス・プレゼント情報などを優先してお届けする会員組織です。

- 特典1** ..... 新築マンション等の最新情報をいち早くお届け!
- 特典2** ..... 会員限定キャンペーン
- 特典3** ..... 暮らしに役立つ情報を発信!
- 特典4** ..... プレゼントが抽選で当たる

**SUNWOOD CLUB**

— 会員募集中 —

詳細はWEBで「サンウッドクラブ」と検索ください。

**サンウッドクラブ**

URL <http://sunwood.jp/sunwoodclub/>

サンウッドの公式FaceBookページです

●サンウッドの最新情報や各種イベント情報をご紹介します

# 街あるき

Machi Aruki  
HIGASHINAKANO

歴史が醸し出す清閑な佇まいと洗練された街並が同居する「東中野」。  
再開発が優れた利便性をもたらし、快適な街へ。

美しくそして生活密着型空間に変貌を遂げた駅周辺と、  
新宿を徒歩圏内に持ち都会生活も堪能できる好立地。

街あるきのスタートは神田川沿いに続く神田上水公園から。  
近隣住民から親しまれているこの公園、春は川沿いに桜が咲き  
誇り、見事な桜並木が目を楽しませてくれます。

公園を出て、少し歩くと再開発により美しい街並に生まれ変  
わった東中野駅が見えてきます。駅ビル「アトレヴィ東中野」に  
は質にこだわった食材が並ぶスーパーマーケット「成城石井」や、  
ゆっくりと本と向き合いながら寛げる「Paper Back Café」など快  
適な暮らしを支えるショップが充実しています。至近にはユニ  
ゾンモールや昔ながらの商店街もあり、必要なものを手軽に捕  
えられる便利さがあります。

近辺には文化施設も点在し、その代表格が駅前の映画館「ポレ  
ポレ東中野」です。注目の新人作家作品やドキュメンタリー作品  
など独自に厳選した作品を公開しており、見るものの知的好奇  
心を刺激してくれます。

中央線沿いを進むと街路樹が綺麗に整備され、歩きやすくな  
った山手通りに。通りを中野坂上方面に歩くと中野氷川神社が  
あらわれます。ここは長元三年、源頼信公が平忠常の征討する  
際に埼玉県大宮市の氷川神社より勧請したと伝えられており、  
旧中野村の総鎮守社として静かに佇む由緒ある古社です。毎年9  
月15日前後に行われる例大祭は、20基近くの神輿と山車が中野  
の街中を練り歩き、近隣でも露店やイベントが催され、街全体  
が大きな賑わいを見せる夏の終わりの風物詩となっています。

大久保通り沿いを神田川に向かって歩くと、新宿高層ビル群が  
間近に見えてきます。新宿まで約2.3kmという抜群の立地を活か  
して都市生活を満喫し、生活に彩りを添えてください。



- 1 中野区氷川神社
- 2 アトレヴィ東中野
- 3 ユニゾンモール
- 4 神田上水公園
- 5 ポレポレ東中野
- 6 新宿高層ビル群