

Sunwood Communicator

第20期 事業のご報告
2015.4.1—2016.3.31

証券コード：8903

上質な暮らしを仕立てる

住まいは、最も自分らしく過ごせる場所であって欲しい。

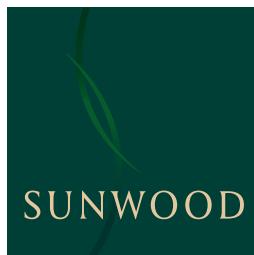
だからこそ私たちは、プライバシーを大切に考え、

一邸一邸、暮らしやすさにこだわって丁寧に設計。

そして、住まう人ときちんと向き合い、思いをくみ取ることで、

他にはないその人らしい住まいに仕立てていきます。

たった一度の人生にふさわしい、そしてあなたらしい一邸を。



第20期(2016年3月期)を振り返って

平素は格別なご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。また、熊本地震により被災された皆様に謹んでお見舞い申し上げますとともに、一日も早い復興を心よりお祈り申し上げます。



◆ 当期の概要

当期の売上高は、8,919百万円(前期比-2.6%)となりましたが、賃貸収入の増加等により売上総利益率が上昇しました。また、分譲事業において一部を共同事業化することで販売費及び一般管理費が減少し、経常利益は168百万円(前期比+79.5%)と増益となりました。

当期は「サンウッド代々木公園」、「サンウッド東京茅場町パークフロント」、「サンウッド東中野」等の引渡しを行いました。

「サンウッド代々木公園」は、ほぼすべての住戸が1億円を超える“億ション”でしたが、富裕層からの高い関心を集め、竣工前完売となりました。

当期は新たな取り組みとして、「一棟リノベーション」物件を取得しました。賃借人付のマンションを一棟購入し、外壁や屋根の改修だけでなく、エントランスなどの共用部を更新して物件価値を高めつつ、空室から随時、室内をリノベーションし、一戸ずつ区分所有建物として売却します。賃貸収入と売却収入の両方を得られるハイブリッドモデルで、収益の安定への寄与を見込んでいます。

◆ 来期に向けて

当期に販売を開始した「サンウッド桜上水」、「西日暮里フラッツ」に加え、4月より販売開始しております「サンウッド東日本橋フラッツ」が来期に竣工・引渡しを迎える予定となっております。

さらに、「サンウッド代々木西参道」、「サンウッド赤坂丹後町」の販売を開始いたします。ともに再来期の竣工になりますが、『都心部に上質なマンションを提供する』当社の最も得意とする立地の分譲プロジェクトで、事前の反響も大変多くいただいております。

同じく再来期竣工の「ガーデンコート多摩センター」も立地の希少性と建物・設備仕様の質の高さにとても高い評価をいただいております。順調に販売が進んでおります。

来期は、一部物件の期ズレによって減収となりますが、再来期以降の大きな飛躍に向けて、しっかり足場を固める1年と考えております。

2017年2月、当社は創業20年を迎えます。株主様をはじめ、支えていただいたすべての皆様に感謝申し上げます。今後も温かいご支援を賜りますようお願い申し上げます。

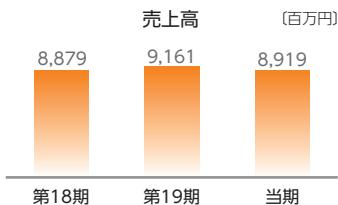
業績

4期ぶり減収も、売上総利益率上昇、販管費減少により増益。

売上高

8,919百万円 前期比 -2.6% ↓

「サンウッド代々木公園」「サンウッド東京茅場町パークフロント」「サンウッド東中野」等の引渡しを行いました。当初業績予想に対し未達となりましたのは、当期中に目標利益が確保できると判断し、ソリューション物件の販売を見送ったこと、及びリノベーション事業の売上目標が未達となったことが主な要因です。



経常利益

168百万円 前期比 +79.5% ↑

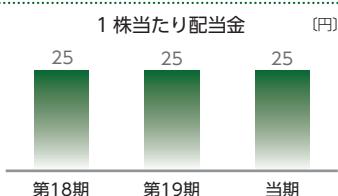
売上総利益率の上昇と、広告宣伝費や販売手数料が抑えられたことにより大幅な増益となり、4期連続の黒字を達成しました。



配当金

1株当たり25円 (前期 25円)

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円を実施いたしました。



資産・負債・純資産の状況

資産の部		負債・純資産の部	
前期末 (2015年3月31日)	当期末 (2016年3月31日)	前期末 (2015年3月31日)	当期末 (2016年3月31日)
資産合計 10,171百万円	資産合計 10,727百万円	負債・純資産合計 10,171百万円	負債・純資産合計 10,727百万円
流動資産 9,651百万円	流動資産 10,253百万円	流動負債 3,223百万円	流動負債 4,183百万円
固定資産 519百万円	固定資産 474百万円	固定負債 3,458百万円	固定負債 3,034百万円
		純資産 3,488百万円	純資産 3,509百万円

東京都心部の地価上昇や建築費の高止まりにより、新規事業用地取得環境は引き続き注意が必要な状況ですが、新築分譲の用地取得に加え、当社初めての試みとなる「一棟リノベーション」物件や、ソリューション物件の取得も積極的に行い、棚卸資産が1,344百万円(前期比18.8%)増加しました。

より詳細な情報はこちら [サンウッド IR](#)

今後の経営戦略

当社が目標とする数字を安定的に計上できる体制を構築するため、今後の当社の経営戦略について、ご説明させていただきます。

目標数字

安定的に計上できる体制を構築

売上高

150億円

営業利益

10億円

事業エリアの拡大

従来の都心部を中心とした新築分譲事業を主軸としつつ、東京郊外エリアにも事業展開する。

多様化するニーズに対応

「都心部のハイエンド物件」を事業の中心として継続し、「都心近郊のコンパクト物件」、「郊外型のコンセプト物件」を組み合わせる。



サンウッド代々木公園

2014年竣工「サンウッド代官山猿楽町」に続き、「都心部の良質な住環境の立地に、高品質なマンションを分譲する」サンウッドのポリシーを踏襲した都心部ハイエンドマンション全14邸。「オーダーメイドプラス」に対応。一邸一邸こだわりを詰め込んだ住まいに仕立てました。

05

物件紹介

城壁を想わせる石積み風の擁壁をあしらい、街路から視覚的に切り離された壇上に、穏やかに佇む低層レジデンスをデザイン。

1 都心に居ながら、静かな時を過ごせる

代々木公園に寄り添う歴史ある邸宅地、代々木五丁目。都心が間近に控えるこの邸宅地の中でも、山手通りの喧噪から離れ、代々木公園の緑陰を見晴らす高台の一面に立地。

2 多くの名士に愛されてきた由緒ある地

山手通りと代々木公園にはさまれた高台の邸宅地、代々木五丁目。その邸宅地の歴史は、近接する天皇御料地に明治天皇と正憲皇太后がたびたび行啓されたこと、そして大正時代の明治神宮鎮座に伴い、往時の華族・富豪をはじめとする名士が、明治神宮を見晴らす高台にして、切通しの坂道の頂部に拓かれた壇上の地に居を構えたことが端緒とされています。



06

物件紹介

3 開放感あふれる住宅

日照に恵まれた南面傾斜、東側・南側・西側を街路に面する3方道路、そして成形な敷地形状という理想的な土地のポテンシャルを活かして、開放性に配慮した全邸角住戸のゆとりある配棟計画を実現。

4 開放感とプライベートを両立した TWFS [厚肉床壁構造]

1. バルコニー側の開口が大きく確保できるため、日照や眺望にも優れた開放的な空間づくりが可能となります。
2. 住戸内に凸凹がないため、隅部まで有効に使うことができ、将来のライフスタイルの変化に伴う室内のレイアウト変更も容易になります。
3. 隣接する住戸間および、上下の住戸間が厚肉のコンクリートで仕切られ、高い遮音性能が期待できます。

Sunwood Club

1 Sunwood club会員の皆さまには、
当社物件の**最新情報、キャンペーン・サービス情報**をいち早くお届けします。

2 会員向けウェブマガジン
「ココジカ」の配信
グルメから相続税まで暮らしに関する幅広いテーマを特集。
毎月特集テーマに沿った景品を抽選でプレゼントします。
※予告なく特典内容が変更になる場合がありますのでご了承ください。



過去掲載例

Vol.52 あなたのランニングフォームは体に負担をかけていませんか
Vol.53 都心でぞくぞく拡大中 コミュニティサイクル活用術
※過去掲載記事は当社ホームページからご覧いただけます。
<http://www.sunwood.co.jp/>



過去プレゼント例



ココジカ記事イメージ

公式ブログ

住めばみやこ
住めばみやこ
マンション
情報を
発信中
(マンションは1日に1記事)



ブログ記事イメージ

販売物件の情報、その
周辺スポット情報を
随時更新中です。

Facebook

Facebook
いいね!
サンウッド公式
Facebookページ



Facebookページイメージ

社内イベント情報や
前述のココジカ、ブ
ログと連動して更新
情報をお伝えしてい
ます。

会社概要 (2016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	57名
事業内容	中高層住宅分譲 不動産の仲介、リフォーム、リノベーション 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 (2016年6月24日現在)

代表取締役社長	佐々木 義 実
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(常勤)	石 川 正 博
監査役(社外)	岩 本 康 博
監査役(社外)	八木橋 泰 仁



ブランドロゴに込めた想い

サンウッドグリーンスクエアは、洗練された上質な住空間を表現。そこに伸びる気品ある2本の曲線“Noble Curve”は、お客様とSunwoodのつながりを表し、住まう人と真摯に向き合いながら住まいを仕上げていく意思が込められています。

株式の状況 (2016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	3,689名
大株主一覧	

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	20.76
阿部 和広	180,000	3.74
佐々木 義実	148,000	3.07
澤田 正憲	124,000	2.57
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505277	113,300	2.35
清水 克己	104,000	2.16
中島 正章	100,000	2.08
倉増 晋	50,000	1.04
川村 正之	41,100	0.85
Bank of New York GCM Client Account JPRD ISG (FE-AC)	40,540	0.84

(注)1. 当社は、自己株式を77,844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。

株主メモ

事業年度	毎年4月1日から翌年3月31日まで
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)
定時株主総会	毎年6月
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
株主名簿管理人事務取扱場所(郵便物送付先)	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 〒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
(電話照会先)	☎ 0120-782-031
証券コード	8903
株式の売買単位	100株

【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。

街あるき

Machi Aruki
YOYOGI

世界一のビッグターミナル“新宿”から歩いて行ける、
都心の自然パワースポット“代々木の杜”へ。

新宿駅南口 に新たなランドマーク、地上32階建の「JR新宿ミライナタワー」が完成しました。オフィス・商業施設はもちろん、日本最大級の高速バスターミナルが開業したことで話題のスポットです。

甲州街道を初台方面に歩くと、右手に都庁をはじめ、西新宿の高層ビル街が見えます。

さらに進むと左手に「文化学園」の巨大なビルが現れます。ビル前の広場から横道に入ると、中低層住宅街が広がっています。乗降客数世界一の新宿駅から十数分歩いたところに、こんな閑静な住宅街があるのかと驚きます。

西参道交差点から南に進み参宮橋駅方面へ歩くと「ポニー公園」があります。開園日には延べ3時間の公開時間があり、目の前でポニーを見ることができます。

その先に「明治神宮」があります。入口は厳かな佇まい。一歩中に踏み入ると、都心のど真ん中とは思えない高い樹木に囲まれ、ほんのり木の香りがする澄んだ空気に包まれます。

参道を進むと至誠館、宝物殿を経て北池周辺の広場に到着します。新宿の高層ビル街から1km程しか離れていない場所に、何も遮るものがない空が広がる光景は圧巻の一言です。

西参道を歩いて御社殿へ向かうと、たくさんの外国人観光客で賑わっていました。

明治神宮から一度外へ出て代々木公園へ。明治神宮がゆっくり歩を進める雰囲気に対し、



- 1 新宿駅ミライナタワー改札付近
- 2 ミライナタワー外観
- 3 文化学園外観
- 4 ポニー公園
- 5 明治神宮入口
- 6 明治神宮
- 7 御社殿
- 8 代々木公園
- 9 初飛行の地記念碑



代々木公園は思いっきり身体を動かしたくなる空気に満ち溢れています。

公園内の一角に「日本初飛行の地」記念碑を見つめました。今から106年前、日本における初飛行がこの地で行われたそうです。その飛行

時間は4分間、距離は3千メートル、高度は45メートルだったそうです。今や旅客機が世界中を飛び回り、外国からたくさんの人が日本を訪れていることを、初飛行に立ち会った人たちは想像できたでしょうか。