

平成17年3月期

中間決算短信（連結）



平成16年11月15日

会社名 株式会社サンウッド 登録銘柄
 コード番号 8903 本社所在都道府県 東京都
 (URL <http://www.sunwood.co.jp>)
 代表者 役職名 代表取締役社長
 氏名 中島 正章
 問い合わせ先 責任者役職名 取締役管理部長
 氏名 高島 利治 TEL (03) 3539-7142
 決算取締役会開催日 平成16年11月15日
 米国会計基準採用の有無 無

1. 16年9月中間期の連結業績（平成16年4月1日～平成16年9月30日）

当中間期が連結初年度のため、平成15年9月中間期及び平成16年3月期につきましては記載していません。

(1) 連結経営成績 (注) 記載金額は百万円未満を切り捨てて表示しております。

	売上高		営業利益		経常利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%
16年9月中間期	1,994	(-)	△599	(-)	△665	(-)
15年9月中間期	-	(-)	-	(-)	-	(-)
16年3月期	-		-		-	

	中間(当期)純利益		1株当たり中間(当期)純利益		潜在株式調整後1株当たり中間(当期)純利益	
	百万円	%	円	銭	円	銭
16年9月中間期	△420	(-)	△28,342	07	-	-
15年9月中間期	-	(-)	-	-	-	-
16年3月期	-		-	-	-	-

(注) ①持分法投資損益 16年9月中間期 一百万円 15年9月中間期 一百万円 16年3月期 一百万円
 ②期中平均株式数(連結) 16年9月中間期 14,844株 15年9月中間期 一株 16年3月期 一株
 ③会計処理の方法の変更 無

(2) 連結財政状態 (注) 記載金額は百万円未満を切り捨てて表示しております。

	総資産	株主資本	株主資本比率	1株当たり株主資本	
	百万円	百万円	%	円	銭
16年9月中間期	20,104	964	4.8	64,824	87
15年9月中間期	-	-	-	-	-
16年3月期	-	-	-	-	-

(注) 期末発行済株式数(連結) 16年9月中間期 14,873株 15年9月中間期 一株 16年3月期 一株

(3) 連結キャッシュ・フローの状況 (注) 記載金額は百万円未満を切り捨てて表示しております。

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
16年9月中間期	△6,485	11	6,750	2,466
15年9月中間期	-	-	-	-
16年3月期	-	-	-	-

(4) 連結範囲及び持分法の適用に関する事項

連結子会社数 1社 持分法適用非連結子会社数 一社 持分法適用関連会社数 一社

(5) 連結範囲及び持分法の適用の異動状況

連結(新規) 1社(除外) 一社 持分法(新規) 一社(除外) 一社

2. 17年3月期の連結業績予想（平成16年4月1日～平成17年3月31日）

	売上高	経常利益	当期純利益
	百万円	百万円	百万円
通期	12,500	550	250

(参考) 1株当たり予想当期純利益(通期) 8,404円49銭

(注) 1株当たり予想当期純利益は、株式分割を考慮した発行済株式総数(上記当期中間期末発行済株式数×2)によって算出しております。

※上記に記載した予想数値は、現時点で入手可能な情報に基づき判断した見通しであり、多分に不確定な要素を含んでおります。実際の業績等は、業況の変化等により、上記予想数値と異なる場合があります。

なお、上記予想に関する事項は添付資料の6ページを参照して下さい。

1. 企業集団の状況

当社の企業集団は、当社及び連結対象会社1社で構成されており、下記の事業を展開しております。

(1) 不動産販売事業

東京都心部を中心とするエリアにおいて、新築分譲マンションの開発・企画・販売を行っております。

なお、当社では立地の選定や商品企画、価格設定等において、それぞれのシリーズの需要特性に合致した商品開発を行うことによって、顧客満足度の高いマンションを供給することに注力しております。

(2) その他事業

①不動産受託販売

他の事業者（当社との共同事業者を含む）から分譲マンションの販売業務を受託するいわゆる販売代理事業を行っております。

②工事請負

主に当社が分譲したマンションの購入者からの内装や住宅設備についての変更の要請に基づき、それに対応した設計監理並びに工事の請負を行っております。

③その他

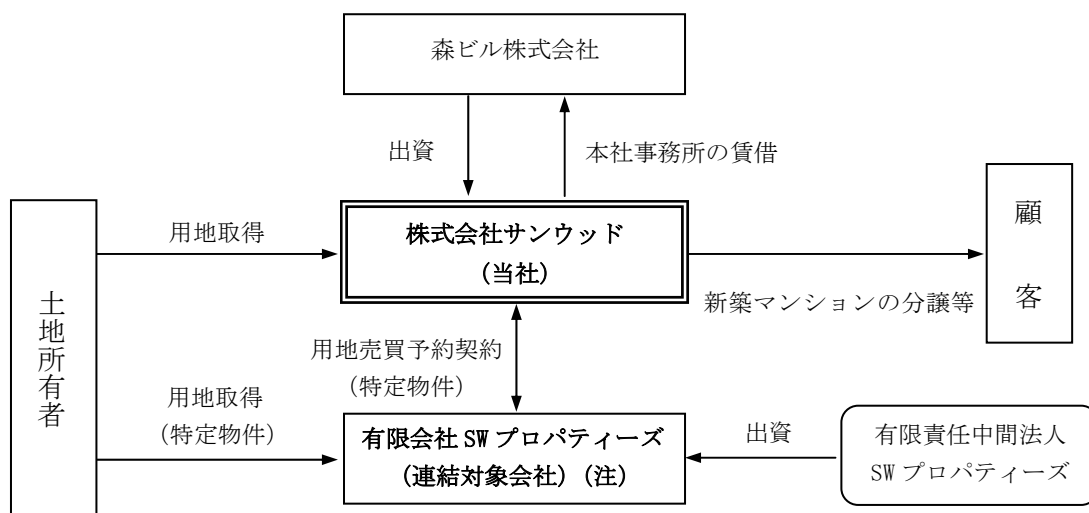
不動産の斡旋・仲介、自社所有不動産の賃貸、損害保険代理業務等の業務を行っております。

また、当社の企業集団は森ビルグループに属しております。

森ビル株式会社は、平成16年9月30日現在、当社株式（潜在株式除く）の9.69%を保有しており、また、同社代表取締役社長森稔氏が同じく16.60%を保有しております。

森ビルグループは、都市複合開発と不動産の賃貸及び管理事業を主たる業務としておりますが、当社は同社グループにおいて、マンションの企画・開発及び分譲を営むグループ会社として位置づけられており、その事業内容は以下のとおりであります。なお、同社グループ内においては、同社を含め当社の事業と競合する事業を営む会社は現在のところありません。

当社の企業集団の事業系統図は下記のとおりであります。



(注) 有限会社SWプロパティーズについて

1. 有限責任中間法人SWプロパティーズが議決権を100%所有する特別目的会社であり、当社との資本的・人的関係は一切ございません。
2. 当社及び共同事業者3社で推進中の大型マンション事業「(仮称)赤坂2丁目プロジェクト」用地の一部を取得及び保有しております。
3. 上記プロジェクトにおける当社の事業シェアは31.9%であり、建物竣工後、当社が同社の保有する土地持分を買受ける旨の売買予約契約を締結していることから、同社の権利義務および損益等のリスクを実質的に当社が負担しているとの見方もできるため、当中間連結会計期間より連結の範囲に含めたものであります。

2. 経営方針

(1) 会社の経営の基本方針

当社は、「誰もが住みたいと考える成熟した都市住宅環境に適合した、より高品質で、より廉価な共同住宅の開発並びに供給を通じて、都市環境の改善と都市の発展に寄与する」ことを企業理念にしております。

それを実現するために、

- ①徹底した事業立地の選別
- ②他社競合商品との差別化を図るための商品企画
- ③市場性の高い商品価格の設定

という基本方針を今後とも徹底して実践していく所存であります。

(2) 会社の利益配分に関する基本方針

当社は、設立後間もないこともあり、将来の事業展開と経営体質の強化のため内部留保の充実を図る一方、業績の向上に努め、その成果に応じて株主に対する利益配分を行うことを経営上の重要な課題と考えております。

なお、内部留保資金につきましては、事業資金等に充当してまいります。

(3) 中長期的な会社の経営戦略

当面は、当社のコアビジネスであるマンション分譲事業における基盤を確立すべく、好立地に良質な物件を供給し続けることでブランドイメージの構築を図りながら、年間供給戸数1,000戸・売上高500億円を目標に事業を拡大していく所存であります。その後は、賃貸事業やリフォーム事業等への進出も視野に入れております。

(4) コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方及びその施策の実施状況

当社は小規模組織ゆえ、迅速な意思決定ができる体制となっておりますが、今後は経営の公正性、透明性をより確実に担保すべく、コーポレート・ガバナンスの更なる充実を図っていきたいと考えております。

取締役会につきましては、原則月1回定時取締役会を、また必要に応じて臨時取締役会を開催しており、経営に関する重要事項及び法律で定められた事項を決定するとともに、業務執行の監督を行っております。現在取締役は8名選任されており、そのうち2名は社外取締役で構成されております。

また、当社は経営監督機能として、監査役制度を採用しております。監査役は常に取締役会に出席し、経営状況の把握や法令遵守等の監査に努めるとともに、適宜意見の表明を行っておりますほか、概ね3ヶ月に1回監査役会を開催し、監査に関する重要事項についての協議並びに情報交換を行っております。なお、現在選任されている監査役3名はいずれも社外監査役であり、その機能の強化に努めております。

(5) 会社の対処すべき課題

やや明るさが見えてきたとはいえ、依然として厳しい経済環境が続いている中で、都心部のマンション市場においても供給戸数の増加に伴い一段と競争の激化が進み、立地や商品力に対する消費者の選別化傾向がより一層顕著になってきております。

このような環境下において今後当社が対処すべき主な課題及び対処方針並びに具体的な取組状況は以下のとおりであります。

①優良な事業用地の仕入れの強化

当社にとって、「良質な事業用地の確保」は不可欠の経営課題であり、引き続きこの強化に取り組んでいくことが最重点の課題であります。

この点に関しては、事業用地仕入部門の人員増強を図り、森ビル株式会社をはじめとする不動産会社や取引金融機関、建設会社等の情報ネットワークを活用した事業用地に関する情報収集力の一層の強化・充実に向けております。また、事業用地の仕入れに関しましては、事業環境が一段と厳しさを増している折柄、立地条件、購入価格等、従来にも増して良質な物件に厳選する方針で臨んでおります。

②商品企画力及び販売力の強化

当社が今後もマンション市場で優位性を保っていくには、良質な事業用地の確保とともに、これまで以上に住む人の立場に立った商品開発と強い販売力の構築が肝要であると考えております。

そこで当社では、関係各部門要員の増員のほか、顧客ニーズを商品企画により一層反映させていくために、開発・営業・建築の各部門間の意思疎通・情報交換の一層の充実を図っておりますほか、平成16年10月1日付で、従来の「営業企画部」を「営業統括部」に改組し、商品企画機能を開発部に移管するなど、更なる体制強化に取り組んでおります。

③社内管理体制の強化及び効率化

当社業容の円滑な拡大を支えていくためには、推進中の個々のプロジェクトはもちろん、当社全体としての業況推移を常時正確に把握し、適時・適切な経営判断に反映していくことが、従来以上に大切であると認識しております。

一方で、経営の効率化を図るために、業容が拡大しても管理部門の量的な拡大は最小限に留めたいと考えており、そのため、今後は社内情報システムを整備・充実させることによって、社内管理体制の強化並びに事務処理手続の効率化・合理化を推進していく所存であります。

3. 経営成績及び財政状態

(1) 経営成績

当中間連結会計期間におけるわが国経済は、輸出の好調やデフレ不安の後退により企業収益の改善や設備投資の拡大傾向が鮮明になるなど明るさが見えてきた一方で、個人消費に関しては、家計所得の伸び悩みから今ひとつ回復力が乏しく、持続的な景気回復という意味では不安が残る状態で推移しました。

そうした中で、首都圏の分譲マンション市場、特に東京都心及び隣接地域においては、販売価格は下げ止まりつつあるものの、依然として供給は高水準で推移していることから顧客の選別化傾向が一層強まっており、引き続き厳しい事業環境が続いております。

このような事業環境の中において、当社は従来からの経営方針であります顧客の立場に立った好立地かつ高品質のマンションを提供することに注力しており、本年5月に新たに販売を開始いたしました「サンウッド三田パークサイドタワー」が既にほぼ完売となるなど順調に契約戸数を伸ばし、当中間連結会計期間末の契約残高は224戸、11,348百万円に達しました。

しかしながら、当中間連結会計期間における竣工物件は小規模な「サンウッド大森山王」のみであり、平成17年3月期の柱となる「ルネッサンスタワー上野池之端」と「サンウッド品川天王洲タワー」という超高層2物件とともに第4四半期の竣工となることから、当中間連結会計期間における引渡戸数は前期までの竣工済物件を中心に40戸にとどまり、不動産販売事業収入は1,919百万円となりました。また、その他の事業においては、工事請負事業を中心に74百万円を売上計上し、その結果、当中間連結会計期間の売上高は1,994百万円となりました。

一方、損益面においては、単体ベースでは経常損失596百万円、中間純損失354百万円とほぼ当初予想通りとなりましたが、当中間連結会計期間より新たに連結対象会社となった有限会社SWプロパティーズにおいて、同社の設立に関する費用並びに「(仮称)赤坂2丁目プロジェクト」の用地取得に係る諸経費や支払利息といった先行経費によって69百万円の損失を計上した影響で、連結ベースでの経常損失は665百万円、中間純損失は420百万円となりました。

なお、当中間連結会計期間が連結初年度であるため、前年同期との比較分析は行っておりません。

(2) 財政状態

当中間連結会計期間におけるキャッシュ・フローの状況

当中間連結会計期間における「現金及び現金同等物」(以下「資金」という。)は期首に比べて276百万円増加し、当中間連結会計期間末の資金残高は2,466百万円となりました。

なお、当中間連結会計期間が連結初年度であるため、前年同期との比較分析は行っておりません。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

当中間連結会計期間において営業活動の結果使用した資金は6,485百万円となりました。

これは、仕掛品を中心とするたな卸資産が大幅に増加したことが主な要因であります。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

当中間連結会計期間において投資活動の結果得られた資金は11百万円となりました。

これは、主に固定資産の売却によるものであります。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

当中間連結会計期間において財務活動の結果得られた資金は6,750百万円となりました。

これは、主に事業資金の返済よりも借入が大幅に上回ったためであります。

なお、当社のキャッシュ・フロー指標のトレンドは下記のとおりであります。

	平成15年3月期		平成16年3月期		平成17年3月期
	中間	期末	中間	期末	中間
自己資本比率 (%)	5.0	9.4	10.6	11.0	4.8
時価ベースでの自己資本比率 (%)	18.4	13.1	23.1	31.9	22.9
債務償還年数 (年)	—	3.9	1.7	—	—
インタレスト・カバレッジ・レシオ (倍)	—	14.0	31.7	—	—

※自己資本比率：自己資本／総資産

時価ベースの株主資本比率：株式時価総額／総資産

債務償還年数：有利子負債／営業キャッシュ・フロー（中間期は営業キャッシュ・フロー×2）

インタレスト・カバレッジ・レシオ：営業キャッシュ・フロー／利払い

1. 当中間連結会計期間が連結初年度であるため、平成16年3月期以前については個別財務諸表ベースの指標を、平成17年3月期については連結財務諸表ベースの指標を記載しております。
2. 株式時価総額は、中間期末（期末）株価終値×中間期末（期末）発行済株式総数（自己株式控除後）により算出しております。
3. 営業キャッシュ・フローはキャッシュ・フロー計算書の営業活動によるキャッシュ・フローを使用しております。有利子負債は、貸借対照表に計上されている負債のうち利子を支払っている全ての負債を対象としております。また、利払いについては、キャッシュ・フロー計算書の利息の支払額を使用しております。
4. 当社は、平成15年5月20日付をもって、1株につき2株の割合で株式分割を行っており、平成15年3月末時点の株価は権利落ち後の株価となっております。したがって、平成15年3月期末の時価ベースの株主資本比率の算定の基盤となる株式発行時価総額は、期末株価終値×期末発行済株式数×分割割合により算出しております。また、平成16年11月19日付をもって同様の株式分割を予定しており、平成16年9月末の株式発行時価総額の算出についても同様の方法によっております。
5. 平成15年3月期中間、平成16年3月期及び平成17年3月期中間は営業キャッシュ・フローがマイナスのため、債務償還年数及びインタレスト・カバレッジ・レシオの表示はしていません。

(3) 通期の見通し

経済情勢にやや明るい兆しが見えてきたものの、個人消費に関してはまだ本格的な回復傾向が感じられない中で、都心の分譲マンション市場においては、供給増やそれに伴う立地や商品力に対する消費者の選別化傾向の強まりによって当面は厳しい事業環境が続くものと思われまます。

そうした中で当社といたしましては、引き続き優良な事業用地を厳選し、基本性能にこだわった良質なマンションを適正な価格で提供していくとともに、新たな展開として、森ビルグループの強みを生かした大規模プロジェクトへの参画を進めていくことで、今後も中長期的により一層の成長を目指していきたいと考えております。その一環として、本年7月には当社創業以来最大のプロジェクトとなる「（仮称）赤坂2丁目プロジェクト」の用地取得を完了し、平成21年3月期の竣工に向けて同プロジェクトは本格的に始動いたしました。

平成17年3月期下期につきましては、当期の柱である「ルネッサンスタワー上野池之端」と「サンウッド品川天王洲タワー」という2つの超高層物件が竣工する予定であり、これらの物件は現在のところ期中引渡見込戸数に対して「上野池之端」はほぼ全戸、「天王洲」につきましても8割程度が既に契約済という当初の想定通りの状態で進捗しておりますが、予定外の事情として取得済の用地1物件を当下期に売却することになったことから、通期の売上高は当初予想比1,000百万円増の12,500百万円程度を見込んでおります。

一方、利益面におきましては、当社単体ベースでは、経常利益700百万円、当期純利益400百万円と当初予想通りを見込んでおりますが、連結対象会社である有限会社SWプロパティーズの通期業績を下記の通り見込んでおり、これを単体業績予想にそのまま合算することで、表記の連結業績予想といたしております。

（ご参考）有限会社SWプロパティーズの通期業績見込

売上高	—百万円
経常損失	150百万円
当期純損失	150百万円

4. 中間連結財務諸表等

(1) 中間連結貸借対照表

		当中間連結会計期間末 (平成16年9月30日)	
区分	注記 番号	金額 (千円)	構成比 (%)
(資産の部)			
I 流動資産			
1. 現金及び預金		2,466,292	
2. 売掛金		127,350	
3. たな卸資産	※2	16,822,785	
4. その他		382,176	
貸倒引当金		△170	
流動資産合計		19,798,434	98.5
II 固定資産			
1. 有形固定資産	※1	169,649	0.8
2. 無形固定資産		826	0.0
3. 投資その他の資産		135,486	0.7
固定資産合計		305,962	1.5
資産合計		20,104,397	100.0
(負債の部)			
I 流動負債			
1. 買掛金		426,842	
2. 短期借入金	※2	3,870,000	
3. 1年以内返済予定の長期借入金	※2	3,500,000	
4. 前受金		2,044,660	
5. 賞与引当金		12,400	
6. その他	※3	121,222	
流動負債合計		9,975,125	49.6
II 固定負債			
1. 長期借入金	※2	9,150,000	
2. 退職給付引当金		13,353	
3. その他		1,778	
固定負債合計		9,165,131	45.6
負債合計		19,140,256	95.2
(少数株主持分)			
少数株主持分		—	—
(資本の部)			
I 資本金			
		508,500	2.5
II 資本剰余金			
		357,300	1.8
III 利益剰余金			
		112,226	0.6
VI 自己株式			
		△13,886	△0.1
資本合計		964,140	4.8
負債、少数株主持分及び資本合計		20,104,397	100.0

(2) 中間連結損益計算書

		当中間連結会計期間 (自 平成16年4月1日 至 平成16年9月30日)		
区分	注記 番号	金額 (千円)		百分比 (%)
I 売上高			1,994,062	100.0
II 売上原価	※1		1,991,911	99.9
売上総利益			2,150	0.1
III 販売費及び一般管理費	※2		602,076	30.2
営業損失			△599,925	△30.1
IV 営業外収益				
1. 雑収入		21,725		
2. その他		18	21,743	1.1
V 営業外費用				
1. 支払利息		87,184	87,184	4.4
経常損失			△665,366	△33.4
VI 特別利益				
1. 貸倒引当金戻入益		40	40	0.0
税金等調整前中間純損失			△665,326	△33.4
法人税、住民税及び事業税		145		
法人税等調整額		△241,774	△241,629	△12.1
少数株主損失			△3,000	△0.2
中間純損失			△420,697	△21.1

(3) 中間連結剰余金計算書

		当中間連結会計期間 (自 平成16年4月1日 至 平成16年9月30日)	
区分	注記 番号	金額 (千円)	
(資本剰余金の部)			
I 資本剰余金期首残高			357,300
II 資本剰余金中間期末残高			357,300
(利益剰余金の部)			
I 利益剰余金期首残高			590,945
II 利益剰余金減少高			
1. 配当金		55,616	
2. 中間純損失		420,697	
3. 自己株式処分差損		2,405	478,718
III 利益剰余金中間期末残高			112,226

(4) 中間連結キャッシュ・フロー計算書

		当中間連結会計期間 (自 平成16年4月 1日 至 平成16年9月30日)
区分	注記 番号	金額 (千円)
I 営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前中間純損失		△665,326
減価償却費		8,041
賞与引当金の増加額		4,400
受取利息		△18
支払利息		87,184
売上債権の減少額		16,700
たな卸資産の増加額 (△)		△6,698,612
仕入債務の減少額		△316,398
前受金の増加額		1,009,799
その他		38,714
小計		△6,515,516
利息の受取額		13
利息の支払額		△78,225
法人税等の支払額		△145
法人税等の還付額		108,014
営業活動によるキャッシュ・フロー		△6,485,857
II 投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出		△5,468
有形固定資産の売却による収入		75,507
長期前払費用の増加額		△57,366
その他		△1,350
投資活動によるキャッシュ・フロー		11,322
III 財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の減少額 (△)		△450,000
長期借入金の借入による収入		7,250,000
配当金の支払額		△55,616
自己株式の売却による収入		6,300
財務活動によるキャッシュ・フロー		6,750,683
IV 現金及び現金同等物の増加額		276,147
V 現金及び現金同等物の期首残高		2,187,144
V 新規連結対象会社の現金及び現金同等物の期首残高		3,000
VI 現金及び現金同等物の中間期末残高		2,466,292

中間連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項

項目	当中間連結会計期間 (自 平成16年4月1日 至 平成16年9月30日)
1. 連結の範囲に関する事項	<p>連結子会社の数 1社 連結子会社の名称 有限会社SWプロパティーズ</p> <p>当中間連結会計期間において設立された有限会社SWプロパティーズは、有限責任中間法人SWプロパティーズが議決権を100%所有する特別目的会社であり、当社との資本的・人的関係は一切ございませんが、有限会社SWプロパティーズの権利義務および損益等のリスクを実質的に当社が負担していると認められるため、当中間連結会計期間より連結の範囲に含めております。</p>
2. 持分法の適用に関する事項	持分法適用会社はありません。
3. 連結子会社の中間決算日等に関する事項	<p>連結子会社の有限会社SWプロパティーズの中間決算日は8月31日であります。中間連結財務諸表の作成にあたっては、中間決算日現在の財務諸表を使用しております。ただし、中間連結決算日までの期間に発生した重要な取引については、連結上必要な調整を行っております。</p>
4. 会計処理基準に関する事項 (イ) 重要な資産の評価基準及び評価方法	<p>(1) 有価証券 満期保有目的債券 償却原価法(定額法)を採用しております。 その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法を採用しております。</p> <p>(2) たな卸資産 ①販売用不動産 個別法による原価法を採用しております。 ②仕掛品 個別法による原価法を採用しております。 ③貯蔵品 最終仕入原価法による原価法を採用しております。</p>

項目	当中間連結会計期間 (自 平成16年4月1日 至 平成16年9月30日)
(ロ) 重要な減価償却資産の減価償却の方法	<p>(1) 有形固定資産 定額法を採用しております。</p> <p>(2) 無形固定資産 ソフトウェア(自社利用分)については、社内における見込利用可能期間(5年)に基づく定額法を採用しております。</p> <p>(3) 長期前払費用 定額法を採用しております。</p>
(ハ) 重要な引当金の計上基準	<p>(1) 貸倒引当金 債権の貸倒による損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定債権については、個別に回収可能額を勘案し、回収不能見込額を計上しております。</p> <p>(2) 賞与引当金 従業員の賞与の支給に備えるため、賞与支給見込額の当中間連結会計期間負担額を計上しております。</p> <p>(3) 退職給付引当金 従業員の退職給付に備えるため、当連結会計年度末における退職給付債務の見込額に基づき、当中間連結会計期間末において発生していると認められた額を計上しております。</p>
(ニ) 重要なリース取引の処理方法	<p>リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。</p>

項目	当中間連結会計期間 (自 平成16年4月1日 至 平成16年9月30日)
<p>(ホ) 重要なヘッジ会計の方法</p> <p>(ヘ) その他中間連結財務諸表作成のための重要な事項</p>	<p>(1) ヘッジ会計の方法 金利スワップについては、繰延ヘッジ処理の特例処理の要件を満たしておりますので特例処理を採用しております。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 (ヘッジ手段) 金利スワップ (ヘッジ対象) 借入金の支払利息</p> <p>(3) ヘッジ方針 デリバティブ取引の限度額を実需の範囲とする方針であり、投機目的によるデリバティブは行わないこととしております。また、相手方の契約不履行に係る信用リスクを極小化するために、デリバティブ取引先を信用度の高い金融機関に限っております。</p> <p>(4) ヘッジ有効性評価の方法 ヘッジ手段とヘッジ対象は重要な条件が同一であるために高い有効性を有しております。</p> <p>消費税等の会計処理 消費税等の会計処理は、税抜方式によっております。ただし、仲介手数料等事業用地取得時の諸費用に係る控除対象外の消費税等については、仕掛品に計上し、物件の売上計上時に売上原価として処理しております。その他の控除対象外消費税等については、販売費及び一般管理費として処理しております。</p>
<p>5. 中間連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲</p>	<p>手許現金、随時引出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3カ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。</p>

注記事項

(中間連結貸借対照表関係)

当中間連結会計期間末 (平成16年9月30日)	
※1. 有形固定資産の減価償却累計額	41,082千円
※2. 担保資産及び担保付債務	
担保に供している資産は次のとおりであります。	
	千円
土地仕掛品	10,949,911
建物仕掛品	1,839,102
販売用不動産	300,479
計	13,089,494
担保付債務は次のとおりであります。	
	千円
短期借入金	120,000
1年以内返済予定 の長期借入金	3,500,000
長期借入金	9,150,000
計	12,770,000
※3. 消費税等の取扱い	
仮払消費税等及び仮受消費税等は、相殺のうえ金額的重要性に乏しいため、流動負債の「その他」に含めて表示しております。	

(中間連結損益計算書関係)

当中間連結会計期間 (自 平成16年4月1日 至 平成16年9月30日)	
※1. 売上原価	
売上原価には、当中間連結会計期間末に保有している販売用不動産の評価損45,322千円が含まれております。なお、時価の算定は、販売可能価格に基づいております。	
※2. 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は以下のとおりであります。	
	(千円)
給与・賞与	119,198
賞与引当金繰入額	12,400
退職給付費用	5,567
広告宣伝費	134,749
支払手数料	109,527
減価償却費	7,669

(中間連結キャッシュ・フロー計算書関係)

当中間連結会計期間 (自 平成16年 4月 1日 至 平成16年 9月30日)	
現金及び現金同等物の中間期末残高と中間連結貸借 対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成16年9月30日現在) (千円)	
現金及び預金勘定	2,466,292
現金及び現金同等物	<u>2,466,292</u>

(リース取引関係)

当中間連結会計期間 (自 平成16年 4月 1日 至 平成16年 9月30日)	
1. リース物件の所有権が借主に移転すると認めら れるもの以外のファイナンス・リース取引 該当事項はありません。	
2. オペレーティング・リース取引	
未経過リース料	
1年内	1,320千円
1年超	4,290千円
合計	<u>5,610千円</u>

(有価証券関係)

当中間連結会計期末(平成16年9月30日現在)
時価評価されていない主な有価証券の内容

	中間連結貸借対照表計上額 (千円)
(1) 満期保有目的の債券	
割引国債	9,994
(2) その他有価証券	
非上場株式 (店頭売買株式を除く)	3,000

(デリバティブ取引関係)

当中間連結会計期間 (自 平成16年 4月 1日 至 平成16年 9月30日)

当社は、デリバティブ取引を利用しておりますが、すべてヘッジ会計を適用しているため、該当事項はありま
せん。

(セグメント情報)

a. 事業の種類別セグメント情報

当中間連結会計期間 (自 平成16年 4月 1日 至 平成16年 9月30日)

不動産販売事業の売上高及び営業利益の金額は、全セグメントの売上高の合計及び営業利益の金額の合計額に占める割合がいずれも90%超であるため、事業の種類別セグメント情報の記載を省略しております。

b. 所在地別セグメント情報

当中間連結会計期間 (自 平成16年 4月 1日 至 平成16年 9月30日)

本邦以外の国又は地域に所在する連結子会社及び在外支店がないため、該当事項はありません。

c. 海外売上高

当中間連結会計期間 (自 平成16年 4月 1日 至 平成16年 9月30日)

海外売上高がないため該当事項はありません。

(1株当たり情報)

当中間連結会計期間 (自 平成16年 4月 1日 至 平成16年 9月30日)	
1株当たり純資産額	64,824.87円
1株当たり中間純損失	28,342.07円
なお、潜在株式調整後1株当たり中間純利益金額については、潜在株式はありますが、1株当たり中間純損失が計上されているため記載しておりません。	

(注) 1株当たり中間純損失金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	当中間連結会計期間 (自 平成16年 4月 1日 至 平成16年 9月30日)
1株当たり中間純損失金額	
中間純損失金額 (千円)	△420,697
普通株主に帰属しない金額 (千円)	—
普通株式に係る中間純損失金額 (千円)	△420,697
期中平均株式数 (株)	14,843.56

(重要な後発事象)

当中間連結会計期間
(自 平成16年 4月 1日
至 平成16年 9月30日)

平成16年9月13日開催の当社取締役会の決議に基づき、次のように株式分割による新株式を発行しております。

1. 平成16年11月19日付をもって普通株式1株につき2株に分割します。

(1) 分割により増加する株式数

普通株式 14,940株

(2) 分割方法

平成16年9月30日最終の株主名簿及び実質株主名簿に記載された株主の所有株式数を、1株につき2株の割合をもって分割します。

2. 配当起算日

平成16年10月1日

当該株式分割が当期首に行われたと仮定した場合の当中間連結会計期間における1株当たり情報は、それぞれ以下のとおりとなります。

1株当たり純資産額 32,412.44円

1株当たり中間純損失 14,171.04円

5. 販売及び受注の状況

当中間連結会計期間が連結初年度であるため、前中間会計期間との比較を記載しております。

(1) 販売の状況

i 売上高の状況

区分	前中間会計期間 (自 平成15年4月1日 至 平成15年9月30日)		当中間連結会計期間 (自 平成16年4月1日 至 平成16年9月30日)	
	金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)
(1) 不動産販売事業	6,986,466	98.3	1,919,641	96.3
(2) その他事業	118,026	1.7	74,421	3.7
① 不動産受託販売	34,475	0.5	—	—
② 工事請負	52,763	0.7	68,320	3.4
③ その他	30,787	0.4	6,101	0.3
合計	7,104,493	100.0	1,994,062	100.0

(注) 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

ii 販売実績

区分	前中間会計期間 (自 平成15年4月1日 至 平成15年9月30日)			当中間連結会計期間 (自 平成16年4月1日 至 平成16年9月30日)			
	物件名	販売数量	金額 (千円)	物件名	販売数量	金額 (千円)	
不動産販売事業	サンウッド文京 開運坂上	1 戸	37,365	ガーデンコート 成城	1 戸	82,755	
	ガーデンコート 成城	10.7	751,388	サンウッド市川真 間グリーンヒルズ	29	1,156,624	
	サンウッド新宿 戸山フラッツ	51	2,125,650	サンウッド 大森山王	10	680,261	
	サンウッド市川真 間グリーンヒルズ	53	2,262,061				
	分譲マンション	115.7	5,176,466		40	1,919,641	
	六本木	602.27㎡	1,810,000		—	—	
	土地	602.27㎡	1,810,000		—	—	
小計	—	6,986,466	小計	40	1,919,641		
その他事業	不動産 受託販売	ガーデンコート 成城	— 戸	1,280	— 戸	—	
		サンウッド文京東 大前エストライブ	—	33,195	—	—	
		小計	—	34,475	小計	—	—
	工事請負	サンウッド新宿 戸山フラッツ	35 戸	26,682	サンウッド市川真 間グリーンヒルズ	— 戸	7,330
		サンウッド市川真 間グリーンヒルズ	21	26,080	サンウッド 大森山王	3	60,990
		小計	56	52,763	小計	—	68,320
その他	—	30,787	—	—	6,101		
小計	—	118,026	—	—	74,421		
合計	—	—	7,104,493	—	—	1,994,062	

(注) 1. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

2. 前中間会計期間におけるガーデンコート成城は共同事業であり、当社の事業持分相当の販売数量及び金額を表示しております。

(2) 契約の状況

前中間会計期間及び当中間連結会計期間の不動産販売の契約実績は次のとおりであります。

区分	前中間会計期間 (自 平成15年4月1日 至 平成15年9月30日)					
	期首契約残高		期中契約高		期末契約残高	
	数量	金額 (千円)	数量	金額 (千円)	数量	金額 (千円)
分譲マンション	60.6戸	2,743,326	146.9戸	7,423,740	91.7戸	4,990,212
土地	—	—	602.27㎡	1,810,000	—	—
合計	60.6戸	2,743,326	146.9戸 602.27㎡	9,233,740	91.7戸	4,990,212

区分	当中間連結会計期間 (自 平成16年4月1日 至 平成16年9月30日)					
	期首契約残高		期中契約高		期末契約残高	
	数量 (戸)	金額 (千円)	数量 (戸)	金額 (千円)	数量 (戸)	金額 (千円)
分譲マンション	135.2	7,313,202	128.8	5,954,656	224.0	11,348,217
合計	135.2	7,313,202	128.8	5,954,656	224.0	11,348,217

(注) 1. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

2. 共同事業物件に関しては、当社の事業持分相当の契約高を算出しておりますので、数量に小数点以下の端数が出ております。