

# 平成17年3月期 決算短信（連結）

平成17年5月17日

会社名 株式会社サンウッド  
 コード番号 8903  
 (URL <http://www.sunwood.co.jp>)

上場取引所 JASDAQ  
 本社所在都道府県 東京都

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17年5月17日  
 米国会計基準採用の有無 無

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

当期が連結初年度のため、平成16年3月期につきましては記載しておりません。

### (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	%
17年3月期	14,336	( - )	789	( - )	645	( - )
16年3月期	-	( - )	-	( - )	-	( - )

	当期純利益		1株当たり 当期純利益		潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	株主資本 当期純利益率	総資本 経常利益率	売上高 経常利益率
	百万円	%	円	銭	円	銭	%	%
17年3月期	318	( - )	10,068	16	9,614	43	19.3	4.3
16年3月期	-	( - )	-	-	-	-	-	-

(注) 持分法投資損益 17年3月期 - 百万円 16年3月期 - 百万円  
 期中平均株式数(連結) 17年3月期 29,834株 16年3月期 - 株  
 会計処理の方法の変更 無

### (2) 連結財政状態

	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
17年3月期	17,233	1,871	10.9	60,198 21
16年3月期	-	-	-	-

(注)期末発行済株式数(連結) 17年3月期 31,081株 16年3月期 - 株

### (3) 連結キャッシュ・フローの状況

	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
17年3月期	1,273	162	2,780	3,534
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 - 社 持分法適用関連会社数 - 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) - 社 持分法(新規) - 社 (除外) - 社

## 2. 18年3月期の連結業績予想（平成17年4月1日～平成18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
中間期	1,350	540	370
通期	13,500	500	200

(参考) 1株当たり予想当期純利益(通期) 6,434円79銭

業績予想につきましては、当社が現時点で入手可能な情報に基づいて算出したものであり、今後の経済情勢、事業運営における様々な状況変化によって、実際の業績は見通し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7ページをご参照ください。

## 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

#### 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。

#### 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。

#### その他

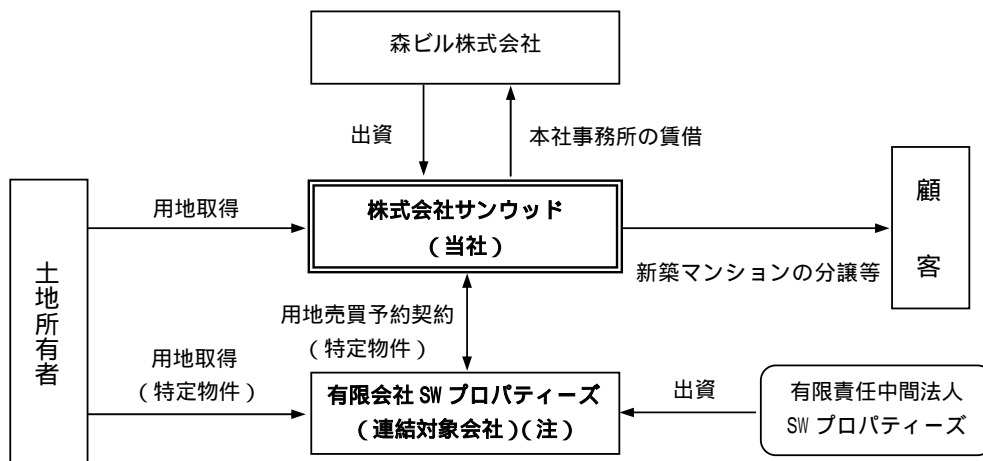
不動産の斡旋・仲介、自社所有不動産の賃貸、損害保険代理業務等の業務を行っております。

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17年3月31日現在、当社株式の9.28%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15.89%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、当連結会計年度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、

- 徹底した事業立地の選別
- 他社競合商品との差別化を図るための商品企画
- 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、設立後まだ日が浅いこともあり、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

持続的な企業価値の向上を実現するために、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同業他社との差別化並びにブランドイメージの構築を図りながら、着実に事業を拡大していく所存であります。一方で、マンション分譲事業を補完する新規事業として、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) 会社の対処すべき課題

依然として厳しい事業環境が続く中で、現在当社では、「(仮称)赤坂2丁目プロジェクト」と「(仮称)横浜北仲プロジェクト」という2つの超大型プロジェクトを推進しております。これらの超大型プロジェクトを核に今後の円滑な業容拡大を図り、将来の成長を確実かつ安定的なものにすることが現在の当社にとっての大命題であり、その実現のためには、まず主力のマンション分譲事業において用地取得力の更なる強化、商品開発の高度化・高品質化、事業収益性の向上といった課題に取り組むことが肝要であると考えております。

具体的には、開発部門における組織の見直しや有能な人員の確保や製販一体のメリットを活かしたマーケティングの深化を図っていくとともに、当社のマンション造りのポリシーである「サンウッド基準」についても顧客ニーズの変化を先取りする形で見直すことや、高品質へのこだわりによって比較的高水準になっている建築コストを、品質は維持しながらも適正化するという諸施策を実行してまいります。

また、業績の安定化を図るためにはマンション分譲事業を補完する新規事業の立ち上げも必要であると考えており、当社の既分譲マンションを対象としたリフォーム事業や不動産賃貸事業といったこれまでの当社のノウハウが活用できる分野を中心に今後具体的な検討に入っていく所存であります。

## (5) 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

### (コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方)

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、今後円滑に業容及び組織を拡大させ、持続的な企業価値の向上を実現していくためには、経営の公正性・透明性の確保やコンプライアンスの徹底が不可欠であると認識しており、これからもコーポレート・ガバナンスの更なる充実に努めてまいり所存であります。

### (コーポレート・ガバナンスに関する施策の実施状況)

#### a. 会社の経営上の意思決定、執行及び監督に係る経営管理組織その他のコーポレート・ガバナンス体制の状況

##### 取締役会の状況

取締役会については、原則月1回定例取締役会を、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。

##### 監査役会の状況

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。また、必要に応じて監査室や会計監査人とも情報交換を行い、監査の有効性を高めることに努めております。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ます。

##### 内部監査の状況

社長直属の監査室において、年度の監査計画に基づき監査役との連携をとりながら業務全般にわたり内部監査を実施しております。監査結果は直接社長に報告され、必要があれば被監査部門に対して改善指導を行います。

##### 会計監査の状況

中央青山監査法人との間で監査契約を締結しており、通常の商法監査及び証券取引法監査に加えて、内部体制に関わる助言を受けております。なお、監査業務を執行した指定社員・業務執行社員は、笹本憲一氏、吉澤祥次氏の2名であり、監査業務に係る補助者は、公認会計士5名、会計士補2名であります。

##### 役員報酬及び監査報酬

当期における当社の取締役及び監査役に対する役員報酬、及び監査法人に対する監査報酬は以下のとおりであります。

役員報酬	：	取締役を支払った報酬	102,000千円
		監査役を支払った報酬	9,000千円
		計	111,000千円

監査報酬	：	監査証明に係る報酬	12,000千円
		上記以外の報酬	2,800千円
		計	14,800千円

#### b. 会社と会社の社外取締役及び社外監査役の人的関係、資本的関係又は取引関係その他の利害関係の概要

当社は社外取締役を2名選任しておりますが、2名とも法人主要株主である森ビル株式会社の取締役副社長であり、また社外監査役3名のうち1名は同社の常務取締役であります。当期において当社は同社より本社事務所等の賃借を行っておりますが、同一物件内の他の入居者と同水準の取引条件で行われている通常の取引であります。また、社外取締役及び社外監査役全

員が当社の株式を保有しており、その保有比率は当期末現在で合計 1.81%ですが、その他に特段の利害関係はありません。

- c. 会社のコーポレート・ガバナンスの充実にに向けた取組みの最近 1 年間における実施状況
- ・当期において、取締役会は 15 回、監査役会は 6 回開催されました。
  - ・個人情報保護法の本格施行に対応すべく、コンプライアンス並びにリスク管理の観点から、情報セキュリティの強化も含めた個人情報保護に関する社内体制の整備を行いました。

#### (6) 内部管理体制の整備・運用状況

内部管理体制の整備の状況

当社では、内部牽制組織として社長直属の監査室を設置し、計画的に内部監査を実施することで、業務の適正化並びに不正の防止に努めております。

また、管理部門は管理部と企画部で構成され、相互牽制が機能するよう開発、営業等の事業部門とは明確に区分されております。

内部管理体制の充実にに向けた取組みの最近 1 年間における実施状況

- ・当期において、内部監査は 7 回実施されました。
- ・経営管理機能の強化を図るため、社内情報システムの構築に着手しました。

### 3. 経営成績及び財政状態

#### (1) 経営成績

当連結会計年度におけるわが国経済は、企業収益の改善を背景として民間設備投資が増加するなど、ひところに比べると景気の回復がより鮮明になってきている一方で、原材料価格の上昇や個人消費の伸び悩みといった要因もあり、踊り場の状況を脱しきれないまま推移いたしました。

そうした中で、首都圏の分譲マンション市場、特に東京都心及びその隣接地域においては、引き続き大規模・超高層物件を中心に高水準の供給が続いていることから顧客の物件に対する選別化傾向が一層強まっており、依然として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供給に徹するとともに、積極的かつきめ細かな営業活動を展開してまいりました。その結果、当期は主たる事業であります不動産販売事業におきまして、当期竣工の「ルネッサンスタワー上野池之端」、「サンウッド品川天王洲タワー」という2つの大規模・超高層物件を中心に、当初見込を大幅に上回る242.7戸（共同事業他社持分除く）の引渡を達成し、当初想定外であった土地1件の売却収入も加えて、不動産販売事業収入は14,078百万円となりました。また、その他事業におきましては、手数料収入を中心に257百万円を売上計上いたしました。

一方、費用面につきましては、人員増による人件費や共同事業物件における販売委託費の増加といった当社単体での要因に加え、当連結会計年度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149百万円を計上した影響で、販売費及び一般管理費、営業外費用ともに高い水準となりました。

これらの結果、当連結会計年度の売上高は14,336百万円、経常利益は645百万円、当期純利益は318百万円となりました。

なお、当連結会計年度が連結初年度であるため、前年度との比較分析は行っておりませんが、当社単体ベースでは、売上高は14,336百万円（前期比50.4%増）、経常利益は795百万円（前期比389.4%増）、当期純利益は465百万円（前期比404.3%増）といずれも大幅増となり、過去最高の業績を達成しております。

#### (2) 財政状態

##### キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度における「現金及び現金同等物」（以下「資金」という。）は期首に比べて1,344百万円増加し、当連結会計年度末の資金残高は3,534百万円となりました。

なお、当連結会計年度が連結初年度であるため、前年度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)

当連結会計年度において営業活動の結果使用した資金は1,273百万円となりました。

これは、仕掛品及び売上債権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)

当連結会計年度において投資活動の結果使用した資金は162百万円となりました。

これは主に、投資有価証券及び固定資産の取得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)

当連結会計年度において財務活動の結果得られた資金は2,780百万円となりました。

これは、事業資金の返済よりも借入が上回ったことに加え、新株予約権付社債の発行を行ったことが主な要因であります。

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	期末
自己資本比率 (%)	5.0	9.4	10.6	11.0	4.8	10.9
時価ベースでの自己資本比率 (%)	18.4	13.1	23.1	31.9	22.9	24.5
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

- 平成 17 年 3 月期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。
- 株式時価総額は、期末(中間期末)株価終値 × 期末(中間期末)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。
- 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。
- 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行っており、平成 17 年 3 月期中間期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。
- 平成 15 年 3 月期中間、平成 16 年 3 月期末及び平成 17 年 3 月期は営業キャッシュ・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) 次期の見通し

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っていることに加え、不動産ファンド等の影響により用地取得競争の過熱化が一層進み、都心の用地価格が高騰するなど、依然として厳しい事業環境が続いております。

そうした環境下において、当社が今後も確実に企業価値を向上させていくためには、短期的な成長だけにとらわれることなく、長期的かつ持続的な成長を目指すことがより肝要であり、そのために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いう創業来の基本方針を堅持していくことが最良の選択であると考えております。こうした観点から、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共同プロジェクトへの参画を進めており、昨年 7 月に「(仮称)赤坂 2 丁目プロジェクト」(総分譲予定戸数約 500 戸)の用地取得を完了したのに続き、本年 3 月には「(仮称)横浜北仲プロジェクト」についても本格的に始動いたしました。なお、これらのプロジェクトが竣工し業績に寄与するのは、「赤坂 2 丁目」については平成 21 年 3 月期、「横浜北仲」については平成 22 年 3 月期以降を予定しており、当社の中長期的な成長を支える大きな柱となることが期待できますが、それまでは先行経費のみが発生するため、短期的には利益圧迫要因となる見通しであります。

そうした状況の中で平成 18 年 3 月期につきましては、売上の大半が第 3 四半期以降に竣工予定の物件によるものになる見込であります。「サンウッド三田パークサイドタワー」が昨年うちに全戸完売したのをはじめ販売活動は概ね順調に推移しております。また、前期(平成 17 年 3 月期)に竣工した「ルネッサンスタワー上野池之端」及び「サンウッド品川天洲タワー」のうち前期末未引渡し分の契約も順調に進んでおり、この上期末までにはそれぞれ全戸完売できる見込となっております。しかしながら、前期に当初想定以上の引渡しを達成したことによる反動もあり、平成 18 年 3 月期の連結売上高は前期比 5.8%減の 13,500 百万円程度になる見通しであります。

一方、利益面につきましては、前述の「(仮称)赤坂 2 丁目プロジェクト」をはじめとして事業資金借入に係る支払利息が大幅に増加する見通しであることから、連結経常利益は 500 百万円(前期比 22.6%減)、連結当期純利益は 200 百万円(前期比 37.2%減)を予想しております。

#### 4. 連結財務諸表等

##### (1) 連結貸借対照表

		当連結会計年度 (平成17年3月31日)		
区分	注記 番号	金額(千円)		構成比 (%)
(資産の部)				
流動資産				
1. 現金及び預金			3,534,798	
2. 売掛金			2,083,393	
3. 販売用不動産			1,307,898	
4. 仕掛品	1		9,720,593	
5. 繰延税金資産			57,478	
6. その他			59,902	
貸倒引当金			2,800	
流動資産合計			16,761,264	97.3
固定資産				
1. 有形固定資産				
(1) 建物				
		107,042		
減価償却累計額		4,620	102,421	
(2) 工具器具備品				
		66,720		
減価償却累計額		44,900	21,819	
(3) 土地				
			101,954	
有形固定資産合計			226,195	1.3
2. 無形固定資産				
			754	0.0
3. 投資その他の資産				
(1) 投資有価証券				
	2		123,000	
(2) 長期差入有価証券				
			9,998	
(3) 長期前払費用				
			47,995	
(4) 繰延税金資産				
			7,764	
(5) その他				
	2		56,701	
投資その他の資産合計			245,459	1.4
固定資産合計			472,409	2.7
資産合計			17,233,673	100.0

		当連結会計年度 (平成17年3月31日)	
区分	注記 番号	金額(千円)	構成比 (%)
(負債の部)			
流動負債			
1. 買掛金		1,078,147	
2. 短期借入金		2,400,000	
3. 未払法人税等		400,040	
4. 前受金		1,253,184	
5. 賞与引当金		31,280	
6. その他		199,521	
流動負債合計		5,362,174	31.1
固定負債			
1. 新株予約権付社債		332,000	
2. 長期借入金	1	9,650,000	
3. 退職給付引当金		15,913	
4. その他		2,564	
固定負債合計		10,000,477	58.0
負債合計		15,362,651	89.1
(少数株主持分)			
少数株主持分		-	-
(資本の部)			
資本金	3	592,500	3.4
資本剰余金		441,300	2.6
利益剰余金		851,012	5.0
自己株式	4	13,790	0.1
資本合計		1,871,021	10.9
負債、少数株主持分及び 資本合計		17,233,673	100.0

## (2) 連結損益計算書

		当連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)		
区分	注記 番号	金額(千円)		百分比 (%)
売上高				
1. 不動産販売事業収入		14,078,504		
2. その他事業収入		257,520	14,336,025	100.0
売上原価				
1. 不動産販売事業原価		11,995,638		
2. その他事業原価		97,807	12,093,446	84.4
売上総利益			2,242,578	15.6
販売費及び一般管理費	1		1,453,546	10.1
営業利益			789,032	5.5
営業外収益				
1. 受取利息		99		
2. 固定資産税等負担収入		3,787		
3. 解約違約金収入		19,918		
4. 地位譲渡精算金		56,160		
5. その他		9,884	89,849	0.6
営業外費用				
1. 支払利息		227,398		
2. 新株発行費		600		
3. 社債発行費		3,070		
4. その他		1,900	232,968	1.6
経常利益			645,913	4.5
特別利益		-	-	-
特別損失		-	-	-
税金等調整前当期純利益			645,913	4.5
法人税、住民税及び事業税		391,791		
法人税等調整額		61,254	330,536	2.3
少数株主損失			3,000	0.0
当期純利益			318,377	2.2

## (3) 連結剰余金計算書

		当連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)	
区分	注記 番号	金額(千円)	
(資本剰余金の部)			
資本剰余金期首残高			357,300
資本剰余金増加高			
1. 新株予約権付社債の転換による株式の発行		84,000	84,000
資本剰余金期末残高			441,300
(利益剰余金の部)			
利益剰余金期首残高			590,945
利益剰余金増加高			
1. 当期純利益		318,377	318,377
利益剰余金減少高			
1. 配当金		55,616	
2. 自己株式処分差損		2,693	58,309
利益剰余金期末残高			851,012

## (4) 連結キャッシュ・フロー計算書

		当連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)
区分	注記 番号	金額(千円)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益		645,913
減価償却費		16,847
賞与引当金の増加額		23,280
受取利息		99
支払利息		227,398
売上債権の増加額( )		1,939,343
販売用不動産の減少額		53,825
仕掛品の増加額( )		959,477
仕入債務の増加額		334,906
前受金の増加額		218,323
その他		199,825
小計		1,178,599
利息の受取額		90
利息の支払額		202,764
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		1,273,403
投資活動によるキャッシュ・フロー		
投資有価証券の取得による支出		120,000
有形固定資産の取得による支出		70,454
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		47,995
その他		508
投資活動によるキャッシュ・フロー		162,433
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の減少額		5,420,000
長期借入金の借入による収入		7,750,000
新株予約権付社債の発行による収入		500,000
自己株式の売却による収入		7,050
自己株式の取得による支出		942
配当金の支払額		55,616
財務活動によるキャッシュ・フロー		2,780,490
現金及び現金同等物の増加額		1,344,653
現金及び現金同等物の期首残高		2,187,144
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
現金及び現金同等物の期末残高		3,534,798

連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項

項目	当連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31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プロパティーズの決算日は2月28日であります。連結財務諸表の作成にあたっては、決算日現在の財務諸表を使用しております。ただし、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>				
<p>4. 会計処理基準に関する事項</p> <p>(イ) 重要な資産の評価基準及び評価方法</p> <p>(ロ) 重要な減価償却資産の減価償却の方法</p>	<p>(1) 有価証券</p> <p>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。</p> <p>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</p> <p>販売用不動産 個別法による原価法を採用しております。</p> <p>仕掛品 個別法による原価法を採用しております。</p> <p>(1) 有形固定資産 定額法を採用しております。 主な耐用年数は以下のとおりであります。</p> <table border="0" data-bbox="676 1910 979 1977"> <tr> <td>建物</td> <td>15年～47年</td> </tr> <tr> <td>工具器具備品</td> <td>2年～15年</td> </tr> </table>	建物	15年～47年	工具器具備品	2年～15年
建物	15年～47年				
工具器具備品	2年～15年				

項目	当連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)
(八) 重要な繰延資産の処理方法	<p>(2) 無形固定資産 ソフトウェア(自社利用)については、社内における見込利用期間(5年)による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>
(二) 重要な引当金の計上基準	<p>(1) 新株発行費 支出時に全額費用としております。</p> <p>(2) 社債発行費 支出時に全額費用としております。</p>
(ホ) 重要なリース取引の処理方法	<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期負担額を計上しております。</p> <p>(3) 退職給付引当金 従業員の退職給付の支払に備えるため、当期末における退職給付債務の見込額に基づき計上しております。</p>
(ヘ) 重要なヘッジ会計の方法	<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、通常の賃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> <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>

項目	当連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)
(ト) その他連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<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>
5. 利益処分項目等の取扱いに関する事項	連結剰余金計算書は、連結会計年度中に確定した利益処分に基づいて作成しております。
6. 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	手許現金、随時引き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小なりリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限が到来する短期投資からなっております。

注記事項

( 連結貸借対照表関係 )

当連結会計年度 (平成17年3月31日)	
1. 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。	
仕掛品	9,488,715千円
担保付債務は次のとおりであります。	
長期借入金	9,650,000千円
2. 投資有価証券には、現在当社及び共同事業者で推進中の「(仮称)横浜北仲プロジェクト」開発を目的にした特定目的会社「北仲総合開発特定目的会社」への優先出資証券120,000千円が含まれております。また、投資その他の資産のその他には上記特定目的会社へ特定出資を行っている有限責任中間法人の設立基金2,000千円が含まれております。	
3. 発行済株式総数	
当社の発行済株式総数は31,211.7株であります。	
4. 自己株式	
当社が保有する自己株式の数は、普通株式130.68株であります。	
5. 偶発債務	
(1)解除条件付土地売買契約に係る偶発債務	
2,307,600千円	
当社及び他事業者と前記「北仲総合開発特定目的会社」との間で、同社の現在の借入金及び特定社債の全額弁済を目的とする新規借入金等の確定・実行を解除条件として、同社保有の土地等についての売買契約を締結していることに伴う偶発債務であります。	
(2)債務保証	
一般顧客	103,018千円
顧客の住宅ローンに関して、抵当権設定登記完了までの間、金融機関等に対して連帯債務保証を行っております。	

(連結損益計算書関係)

当連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)	
1. 販売費に属する費用のおおよその割合は34.1%、 一般管理費に属する費用のおおよその割合は 65.9%であります。 主要な費目及び金額は以下のとおりであります。	
	千円
役員報酬	111,000
給与・賞与	262,392
賞与引当金繰入額	31,280
退職給付費用	6,541
広告宣伝費	301,265
販売委託費	184,598
支払手数料	167,642
賃借料	104,269
租税公課	80,442
減価償却費	15,372

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

当連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)	
現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に 掲記されている科目の金額との関係 (平成17年3月31日現在)	
	千円
現金及び預金勘定	3,534,798
現金及び現金同等物	3,534,798

(リース取引関係)

当連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31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			
(1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額			
	取得価額 相当額 (千円)	減価償却 累計額相 当額 (千円)	期末残高 相当額 (千円)
工具器具備品	3,110	-	3,110
合計	3,110	-	3,110
(2) 未経過リース料期末残高相当額			
1年内			842千円
1年超			2,268千円
合計			3,110千円
(3) 支払リース料、減価償却費相当額及び支払利息相当額			
支払リース料			- 千円
減価償却費相当額			- 千円
支払利息相当額			- 千円
(4) 減価償却費相当額の算定方法			
リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。			
(5) 利息相当額の算定方法			
リース料総額とリース物件の取得価額相当額との差額を利息相当額とし、各期への配分方法については、利息法によっております。			
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			3,520千円
合計			4,840千円

(有価証券関係)

有価証券

1. 時価のない主な有価証券の内容

種類	当連結会計年度 (平成17年3月31日)
	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	9,998
(2) その他有価証券	
非上場株式(店頭売買株 式を除く)	3,000
優先出資証券	120,000

2. その他有価証券のうち満期があるもの及び満期保有目的の債券の今後の償還予定額

種類	当連結会計年度(平成17年3月31日)			
	1年以内 (千円)	1年超5年以内 (千円)	5年超10年以内 (千円)	10年超 (千円)
1. 債券				
(1) 国債・地方債等	9,998	-	-	-
(2) 社債	-	-	-	-
(3) その他	-	-	-	-
2. その他	-	-	-	-
合計	9,998	-	-	-

(デリバティブ取引関係)

当連結会計年度(自平成16年4月1日至平成17年3月31日)

1. 取引の状況に関する事項

(1) 取引の内容及び利用目的等

借入金の将来の金利市場における利率上昇による変動リスクを回避する目的で金利スワップを利用しております。

(2) 取引に対する取組方針

デリバティブ取引は、将来の金利変動によるリスク回避を目的としており、投機的な取引は行わない方針であります。

(3) 取引に係るリスクの内容

金利スワップ取引は、市場金利の変動によるリスクを有しております。なお、取引の契約先は信用度の高い国内の金融機関であり相手方の契約不履行によるリスクは、ほとんどないと判断しております。

(4) 取引に係るリスク管理体制

デリバティブ取引の実行及び管理は、社内管理規程に従って行っております。

2. 取引の時価等に関する事項

該当事項はありません。

なお、金利スワップ取引を行っておりますが、ヘッジ会計を適用しておりますので、注記対象から除いております。

(退職給付関係)

1. 採用している退職給付制度の概要

当社は、確定給付型の制度として退職金規程に基づく退職一時金制度を設けております。

2. 退職給付債務及びその内訳

	当連結会計年度 (平成17年3月31日)
退職給付債務(千円)	15,913
退職給付引当金(千円)	15,913

3. 退職給付費用の内訳

	当連結会計年度 (自平成16年4月1日 至平成17年3月31日)
退職給付費用	
勤務費用(千円)	6,541
退職給付費用(千円)	6,541

(注) 当社は小規模会社に該当し簡便法を採用しているため、退職給付費用全額を勤務費用としております。

4. 退職給付債務の計算基礎

	当連結会計年度 (自平成16年4月1日 至平成17年3月31日)
退職給付債務の計算基礎	当社は小規模会社に該当し簡便法を採用しているため、基礎率については記載しておりません。

( 税効果会計関係 )

当連結会計年度 ( 自 平成16年 4 月 1 日 至 平成17年 3 月31日 )	
1 . 繰延税金資産及び繰延税金負債の主な原因別の内訳	
繰延税金資産 ( 流動 )	千円
未払事業税	30,717
賞与引当金損金算入限度超過額	12,727
分譲管理費否認	6,745
広告宣伝費否認	3,440
その他	3,846
計	57,478
繰延税金資産 ( 固定 )	
退職給付引当金超過額	6,274
その他	1,829
計	8,103
繰延税金負債 ( 固定 )	
特別償却準備金	339
繰延税金資産の純額	65,242
2 . 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異がある時の当該差異の原因となった主要な項目別の内訳	
法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異が法定実効税率の百分の五以下であるため、注記を省略しております。	

( セグメント情報 )

a . 事業の種類別セグメント情報

当連結会計期間 ( 自平成16年 4 月 1 日至平成17年 3 月31日 )

不動産販売事業の売上高、営業利益及び資産の金額は、全セグメントの売上高の合計、営業利益及び全セグメントの資産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

当連結会計期間 ( 自平成16年 4 月 1 日至平成17年 3 月31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

当連結会計期間 ( 自平成16年 4 月 1 日至平成17年 3 月31日 )

海外売上高がないため該当事項はありません。

( 関連当事者との取引 )

当連結会計年度 ( 自 平成16年 4 月 1 日 至 平成17年 3 月31日 )

親会社及び法人主要株主等

属性	会社等の名称	住所	資本金又は出資金 (千円)	事業の内容 又は職業	議決権等の 被所有割合	関係内容		取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
						役員の 兼任等	事業上の 関係				
法人 主要株主等	森ビル㈱	東京都 港区	1,000,000	不動産の賃 貸借・売買 建築工事の 請負 スポーツ施 設等の経営	(被所有) 直接9.32%	役員3名	不動産の 販売・斡 旋、分譲 マンション の共同 開発、マ ンション 分譲事業 の受託等	本社事務 所等の賃 借	39,251	敷金 前払費用	22,295 3,250

( 注 ) 1 . 取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれております。

2 . 取引条件及び取引条件の決定方針等については、同一物件内の他の入居者と同一の水準によっております。

( 1 株当たり情報 )

当連結会計年度 ( 自 平成16年 4 月 1 日 至 平成17年 3 月31日 )	
1 株当たり純資産額	60,198.21円
1 株当たり当期純利益	10,068.16円
潜在株式調整後1株当たり 当期純利益	9,614.43円
当社は、平成16年11月19日付で株式 1 株につき 2 株の 割合で株式分割を行っております。	

( 注 ) 1 株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後 1 株当たり当期純利益金額  
の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	当連結会計年度 ( 自 平成16年 4 月 1 日 至 平成17年 3 月31日 )
1 株当たり当期純利益金額	
当期純利益 ( 千円 )	318,377
普通株主に帰属しない金額 ( 千円 )	18,000
( うち利益処分による取締役賞与金 )	18,000
普通株式に係る当期純利益 ( 千円 )	300,377
期中平均株式数 ( 株 )	29,834
潜在株式調整後 1 株当たり当期純利益金額	
当期純利益調整額 ( 千円 )	-
普通株式増加数 ( 株 )	1,407
( うち新株予約権 )	1,407
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整 後 1 株当たり当期純利益の算定に含めな かった潜在株式の概要	-

( 重要な後発事象 )

該当事項はありません。

## 5. 販売及び受注の状況

当連結会計年度が連結初年度であるため、前事業年度との比較を記載しております。

### (1) 販売の状況

売上高の状況

区分	前事業年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)		当連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)	
	金額(千円)	構成比(%)	金額(千円)	構成比(%)
(1) 不動産販売事業	9,282,754	97.4	14,078,504	98.2
(2) その他事業	247,285	2.6	257,520	1.8
不動産受託販売	40,701	0.4	106,024	0.7
工事請負	52,763	0.6	95,472	0.7
その他	153,820	1.6	56,023	0.4
合計	9,530,039	100.0	14,336,025	100.0

(注) 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

販売実績の内訳

区分	前事業年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)			当連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31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	13	939,158	サンウッド市川真間 グリーンヒルズ	33	1,287,339	
	サンウッド新宿戸山 フラッツ	60	2,558,590	サンウッド大森山王	14	921,626	
	サンウッド市川真間 グリーンヒルズ	92	3,937,639	ルネッサンスタワー 上野池之端	103.7	6,364,061	
	分譲マンション	166	7,472,754	サンウッド品川天王洲 タワー	91	3,419,482	
	六本木	602.27㎡	1,810,000	麻布台	1,725.74㎡	2,003,238	
	土地	602.27㎡	1,810,000		1,725.74㎡	2,003,238	
小計	-	9,282,754	小計	-	14,078,504		
その他事業	不動産 受託販売	ガーデンコート成城	-戸	7,505	ルネッサンスタワー 上野池之端	-戸	106,024
		サンウッド文京東大前 エストライフ	-	33,195			
	小計	-	40,701	小計	-	106,024	
	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	5	65,215
	小計	56	52,763	サンウッド品川天王洲 タワー	40	22,927	
小計	-	-	153,820	-	-	56,023	
小計	-	-	247,285	-	-	257,520	
合計	-	-	9,530,039	-	-	14,336,025	

(注) 1. 前事業年度における「ガーデンコート成城」、当連結会計年度における「ルネッサンスタワー上野池之端」は共同事業であり、それぞれ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. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

(2) 契約実績

前事業年度及び当連結会計年度における不動産販売の契約実績は次のとおりであります。

区分	前事業年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)						当連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)			
	期首契約残高		期中契約高		期末契約残高		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)	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	240.5戸	12,043,019	135.2戸	7,313,202	244.6戸	11,256,671	137.0戸	6,494,607
土地	-	-	602.27㎡	1,810,000	-	-	1,725.74㎡	2,003,238	-	-
合計	60.6戸	2,743,326	240.5戸 602.27㎡	13,853,019	135.2戸	7,313,202	244.6戸 1,725.74㎡	13,259,909	137.0戸	6,494,607

(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。