

平成18年3月期

決算短信（連結）



平成18年5月19日

会社名 株式会社サンウッド 上場取引所 JASDAQ
 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 取締役財務経理本部長
 氏名 高島 利治 TEL (03)5425-2661
 決算取締役会開催日 平成18年5月19日
 米国会計基準採用の有無 無

1. 18年3月期の連結業績（平成17年4月1日～平成18年3月31日）

(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	%
18年3月期	10,583	△26.2	771	△2.2	511	△20.8
17年3月期	14,336	(-)	789	(-)	645	(-)

	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	%	%	%	%		
18年3月期	225	△29.1	6,714	71	6,610	51	10.7	2.4	4.8			
17年3月期	318	(-)	10,068	16	9,614	43	19.3	4.3	4.5			

(注) ①持分法投資損益 18年3月期 一百万円 17年3月期 一百万円
 ②期中平均株式数（連結） 18年3月期 33,624株 17年3月期 29,834株
 ③会計処理の方法の変更 有
 ④売上高、営業利益、経常利益、当期純利益におけるパーセント表示は、対前期増減率

(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	円	百万円	円	%	円	銭	
18年3月期	24,792		2,351		9.5	68,556	72	
17年3月期	17,233		1,871		10.9	60,198	21	

(注) 期末発行済株式数（連結） 18年3月期 34,297株 17年3月期 31,081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	円	百万円	円	百万円	円	百万円	円
18年3月期	△7,756		△430		9,352		4,700	
17年3月期	△1,273		△162		2,780		3,534	

(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 3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） 2社（除外） 一社 持分法（新規） 一社（除外） 一社

2. 19年3月期の連結業績予想（平成18年4月1日～平成19年3月31日）

	売上高		経常利益		当期純利益	
	百万円	円	百万円	円	百万円	円
中間期	2,180		△788		△510	
通期	11,100		194		16	

(参考) 1株当たり予想当期純利益（通期）466円51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5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3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、当社グループ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（当社グループ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（リフォームを含む）

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。

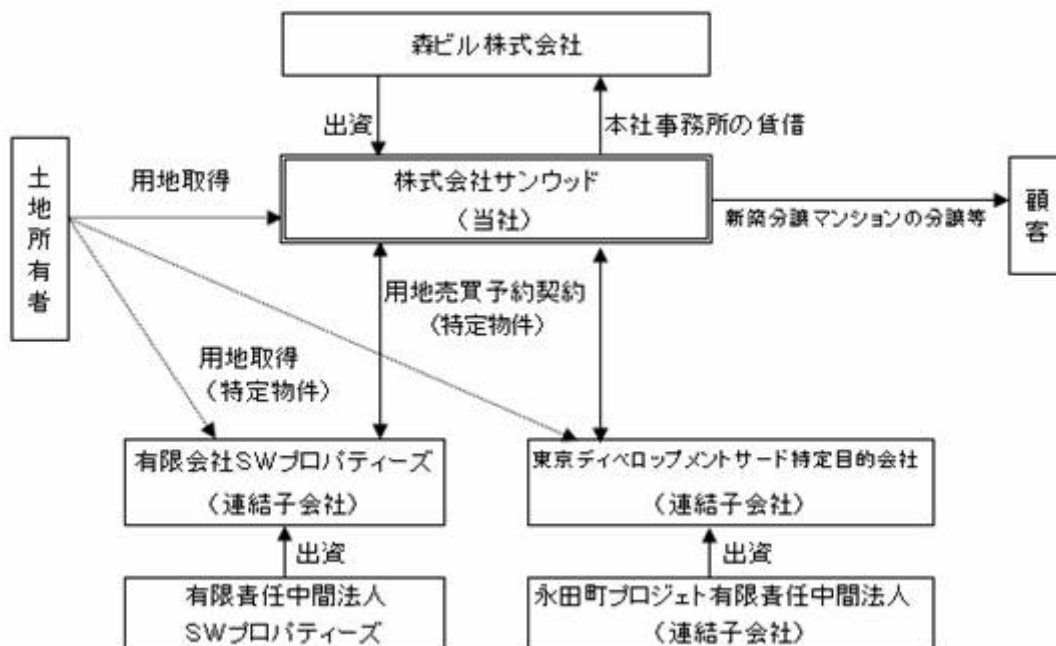
③ その他

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18年3月31日現在、当社株式の8.44%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14.45%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、当社グループ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、同社を含め当社グループ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) 永田町プロジェクト有限責任中間法人及び東京ディベロップメントサード特定目的会社について

1. 当連結会計年度に永田町プロジェクト有限責任中間法人は当社が70%出資し、設立いたしました。
2. 当連結会計年度に東京ディベロップメントサード特定目的会社は当社が70%出資いたしました。
3. 東京ディベロップメントサード特定目的会社は当社及び東京建物株式会社にて推進中のマンション事業用地「(仮称)永田町2丁目プロジェクト」を取得及び保有しております。上記プロジェクトにおける当社の事業シェアは70%であり、建物竣工後、当社が同社の保有する土地を買受ける旨の売買契約を締結していることから、同社の権利義務及び損益等のリスクを実質的に当社が70%以上負担しているため、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。
4. 永田町プロジェクト有限責任中間法人は、東京ディベロップメントサード特定目的会社の議決権を100%所有する特別目的会社であります。当社が70%の出資を行っていることから実質的な支配があるため、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) 企業集団の経営の基本方針

当社グループは、「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

という上記の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

当社の利益配分に関する基本方針は、中期的な収益動向を勘案したうえで財務体質の強化を図り、内部留保の充実を努めるとともに安定的かつ高水準の利益還元を継続的に行うことと考えております。

平成18年3月期（第10期）の期末配当につきましては、前期と同額の1株につき2,500円を予定しております。

(3) 投資単位引下げに関する考え方及び方針等

当社株式の投資単位引下げに関する具体的な施策及びその時期等につきましては、現段階において未定ではありませんが、現在の株価水準や株主構成に加え、将来の投資家層の拡大や当社株式の流動性向上等を考慮しながら継続して検討してまいります。

(4) 中長期的な企業集団の経営戦略

持続的な企業価値の向上を実現するために、当面は当社グループ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。

また、当期より新築マンション分譲に関連して設計変更請負工事、インテリア販売、リフォーム工事、等の周辺ビジネスを開始いたしました。将来的にはマンション分譲事業を補完する新規事業として、また、ご購入いただいたお客様に末永く快適にお住まいいただくためサービスも含めて発展させていく所存であります。

(5) 企業集団の対処すべき課題

現在当社グループでは、「赤坂タワーレジデンス」及び「(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中期事業の核として推進しておりますが、事業期間の短い中小型プロジェクトの事業用地を積極的に取得することにより、将来の成長を確実かつ安定的なものにすることが最大の課題と考えております。その実現のためには、主力の新築マンション分譲事業において、事業用地取得力の更なる強化と、併せて事業収益性の向上に取り組むことが肝要であると考えております。

昨今の事業用地取得環境は、不動産投資信託や私募型不動産ファンド等により都心部を中心として土地価格が上昇しており、ますます取得競争は厳しくなっております。このような環境の中において事業用地を確保するために、下記3項目の基本戦力を積極的に実施してまいります。

- ① 用地取得部門における有能な人員を引き続き確保
- ② 都心部以外においても住宅用地として適した事業用地であれば積極的に取得
- ③ 共同事業への参画による事業の拡大化

なお、当期より社長自ら用地情報会議を毎朝開催し、用地取得に関し迅速な経営判断をしております。

(6) 内部体制の整備・運用状況

当社の内部管理体制の整備・運用状況の詳細につきましては、5月末提出予定のコーポレート・ガバナンスに関する報告書により開示を行うため、記載を省略しております。

(7) 親会社等に関する事項

該当事項はありません。

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、企業収益の改善や株価の回復、それらを背景とした設備投資の増大や個人消費の増加など、本格的な景気回復に向けた動きになりました。

当社グループの属する不動産業界におきましても、首都圏の地価上昇は拡大し、首都圏マンション供給戸数も前年に引続き8万戸超となり、不動産取引はさらに活発化いたしました。一方、耐震強度偽装問題が発生し、国民の建築物に対する不安感が増大し社会的な問題にもなりました。

このような事業環境の中において、当社グループは関係法令の遵守はもちろんのこと、従来からの経営方針であります高品質なマンションの供給に徹するとともに、確実な営業活動を展開してまいりました。当期引渡し物件であります「サンウッド三田パークサイドタワー」及び「サンウッド文京千駄木フラッツ」につきましては全戸引渡しを完了しております。また、「ブリリアヒルズ宮前平」につきましても全戸契約完売となっており、期末時点においては引渡し2戸を残すのみとなっております。なお、当期引渡し予定でありました「南麻布2丁目プロジェクト」が、隣接地の追加買収が可能になった事により、一体として来期に移行となりました。

その結果、不動産販売事業収入は102億75百万円（前連結会計年度比27.0%減）となりました。また、その他事業におきましては、「赤坂タワーレジデンス」における事業主幹事手数料収入や請負工事収入を中心に3億7百万円（前連結会計年度比19.4%増）となりました。

一方、新規事業用地取得に伴う支払利息の増加及び特定目的会社に関する社債発行費が発生し、営業外費用は2億83百万円（前連結会計年度比21.5%増）となりました。また、当期は本店移動に伴う固定資産除却損が10百万円発生しております。

これらの結果、当連結会計年度の売上高は105億83百万円（前連結会計年度比26.2%減）、経常利益は5億11百万円（前連結会計年度比20.8%減）、当期純利益は2億25百万円（前連結会計年度比29.1%減）となりました。

(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11億65百万円増加し、当連結会計年度末の資金残高は47億円（前連結会計年度比33.0%増）となりました。

（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77億56百万円（前連結会計年度は12億73百万円の使用）となりました。

これは、仕掛品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4億30百万円（前連結会計年度は1億62百万円の使用）となりました。

これは主に、定期預金の預入長期前払い費用の増加したことが主な要因であります。

（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93億52百万円（前連結会計年度比236.3%増）となりました。

これは、長期借入金の増加し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16年3月期		平成17年3月期		平成18年3月期	
	中間	期末	中間	期末	中間	期末
自己資本比率 (%)	10.6	11.0	4.8	10.9	13.3	9.5
時価ベースでの自己資本比率 (%)	23.1	31.9	22.9	24.5	33.6	40.5
債務償還年数 (年)	1.7	—	—	—	11.1	—
インタレスト・カバレッジ・レシオ (倍)	31.7	—	—	—	4.4	—

※ 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16年11月19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17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17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。
- 平成16年3月期末、平成17年3月期及び平成18年3月期末は営業キャッシュ・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

今後のわが国経済は、企業収益の好調さが持続しており、引き続き堅調に推移すると思われませんが、一方、金利上昇や都心部を中心とした地価上昇等が、不動産事業環境に影響を及ぼすものと思われれます。

そうした環境下において、当社グループは「赤坂タワーレジデンス」、「（仮称）横浜北仲プロジェクト」及び「（仮称）永田町2丁目プロジェクト」、等の大規模プロジェクトを核として事業を推進しております。しかしながらこれらのプロジェクトが竣工し業績に寄与するのはいずれも平成20年度以降であり、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。今後、当社グループが確実かつ安定的に事業を継続させていくためには、大規模プロジェクトはもとより、事業期間の短い中小型プロジェクトも併せて積極的に事業化し、収益向上に取り組むことが肝要であると考えております。当期は、中小型プロジェクトとして「サンウッド白金三光坂」、「サンウッド御殿山」、等の事業用地を取得いたしております。

平成19年3月期につきましては、前述の中小型プロジェクトを中心に売上の大半が第4四半期の竣工となる見込であります。また、その他の売上といたしましては、事業用地販売プロジェクトである「南麻布2丁目プロジェクト」、「赤坂タワーレジデンス」における販売手数料収入、リフォーム事業、等を見込んでおります。その結果、平成19年3月期の連結売上高は111億円程度（前連結会計年度比4.9%増）になる見通しであります。

また、利益面につきましては、「赤坂タワーレジデンス」における広告宣伝費用及び「（仮称）永田町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1億94百万円（前連結会計年度比62.1%減）、連結当期純利益は16百万円（前連結会計年度比92.9%減）を予想しております。

(4) 事業等のリスク

当社グループの経営成績、事業の状況及び財務経理の状況等に関する事項のうち、投資者の判断に重要な影響を及ぼす可能性のある事項には、以下のようなものがあります。

① 不動産市況等の影響について

当社グループの主要事業であるマンション分譲事業は、景気動向、金利動向、新規供給物件動向、不動産販売価格動向、住宅税制、等の影響を受けやすいため、景気見通しの悪化や大幅な金利の上昇、あるいは供給過剰による販売価格の下落の発生等、これらの情勢に変化があった場合には、購買者のマンション購入意欲を減退させる可能性があり、その場合には、当社グループの経営成績は影響を受ける可能性があります。

② プロジェクトの進行状況による経営成績の変動について

当社グループは、現状程度の事業規模のもとでは、連結会計年度の売上高に占める1物件当たりの比率が極めて高くならざるを得ない体質にあります。したがって、特に年度末近くに竣工・引渡しを計画している物件について、契約獲得は順調に進んでいても顧客への引渡しが翌年度にずれ込むといった事態が生じた場合には、当該年度の当社グループの経営成績は影響を受ける可能性があります。また、同様の事由により、同一連結会計年度内においても時期によって経営成績に偏りが生じる場合があります。

③ 金利の変動について

当社グループの主要事業であるマンション分譲事業は、事業用地の取得から顧客への引渡しまで概ね1年から4年程度の期間を要します。また当社グループは、第三者による事業計画の採算性のチェックという狙いも含めて、事業用地取得資金等を主に金融機関からの借入金によって調達しておりますので、当社グループの仕掛品残高及び借入金残高は、総資産に対し高い割合となっております。したがって、今後の金利の変動等によっては当社グループの経営成績及び財務状況は影響を受ける可能性があります。

④ 事業用地の仕入について

当社グループは事業の発展に資するため、都心部を中心とした事業用地の取得を進め、成熟した都市住宅環境に適合したマンションの開発・分譲に努めております。当社グループにおけるそれらの事業の遂行は、十分な不動産関連情報に基づいておりますが、今後何らかの事情により十分な不動産関連情報の入手が困難となった場合や、事業用地取得に必要な資金調達が十分に行えなくなった場合には、当社グループの経営成績及び財務状況は影響を受ける可能性があります。

⑤ 建築工事の外注について

当社グループは、マンションの企画・開発及び分譲を主たる業務としておりますが、建築工事につきましてはその全てを外注によって行っております。外注の委託先である建設業者の選定にあたっては、施工能力、施工実績、財務内容等の社会的信用力等を総合的に勘案したうえで行っており、また、工事着工後においては、施工者、設計者及び当社による工程ごとの管理を実施すること等により工事遅延防止や品質管理に努めておりますが、建設業者が経営不安に陥った場合や物件の品質に問題が発生した場合には計画どおりの開発に支障をきたす可能性があり、その場合には、当社グループの経営成績及び財務状況は影響を受ける可能性があります。

⑥ 不動産関連法制について

当社グループの属する不動産業界は、「国土利用計画法」、「宅地建物取引業法」、「建築基準法」、「都市計画法」等により法的規制を受けております。当社は不動産業者としてこれらの規制を受け、「宅地建物取引業法」に基づく免許を取得し、不動産販売、不動産受託販売及び関連事業を行っております。今後上記の改廃や新たな法的規制が設けられる場合には、当社グループの事業が影響を受ける可能性があります。

4. 連結財務諸表等

(1) 連結貸借対照表

区分	注記 番号	前連結会計年度 (平成17年3月31日)		当連結会計年度 (平成18年3月31日)		
		金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)	
(資産の部)						
I 流動資産						
1. 現金及び預金		3,534,798		4,950,386		
2. 売掛金		2,083,393		94,930		
3. 販売用不動産		1,307,898		29,064		
4. 仕掛品	※1	9,720,593		18,711,526		
5. 繰延税金資産		57,478		39,541		
6. 未収入金		—		298,212		
7. その他		59,902		56,089		
貸倒引当金		△2,800		△1,316		
流動資産合計		16,761,264	97.3	24,178,435	97.5	
II 固定資産						
1. 有形固定資産						
(1) 建物		107,042		112,865		
減価償却累計額		4,620	102,421	3,809	109,055	
(2) 工具器具備品		66,720		40,567		
減価償却累計額		44,900	21,819	14,447	26,120	
(3) 土地			101,954		101,954	
有形固定資産合計			226,195		237,130	1.0
2. 無形固定資産			754		1,366	0.0
3. 投資その他の資産						
(1) 投資有価証券	※2		123,000		123,000	
(2) 長期差入有価証券			9,998		10,064	
(3) 長期前払費用			47,995		157,480	
(4) 繰延税金資産			7,764		12,033	
(5) その他	※2		56,701		73,462	
投資その他の資産合計			245,459	1.4	376,040	1.5
固定資産合計			472,409	2.7	614,537	2.5
資産合計			17,233,673	100.0	24,792,972	100.0

区分	注記 番号	前連結会計年度 (平成17年3月31日)		当連結会計年度 (平成18年3月31日)	
		金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)
(負債の部)					
I 流動負債					
1. 買掛金		1,078,147		186,183	
2. 短期借入金		2,400,000		3,030,000	
3. 1年以内返済予定の 長期借入金	※1	—		4,750,000	
4. 未払法人税等		400,040		283,070	
5. 前受金		1,253,184		103,581	
6. 賞与引当金		31,280		32,350	
7. その他		199,521		363,014	
流動負債合計		5,362,174	31.1	8,748,199	35.3
II 固定負債					
1. 新株予約権付社債		332,000		—	
2. 社債		—		400,000	
3. 長期借入金	※1	9,650,000		13,100,000	
4. 退職給付引当金		15,913		19,917	
5. その他		2,564		2,564	
固定負債合計		10,000,477	58.0	13,522,482	54.5
負債合計		15,362,651	89.1	22,270,681	89.8
(少数株主持分)					
少数株主持分		—	—	171,001	0.7
(資本の部)					
I 資本金	※3	592,500	3.4	763,750	3.1
II 資本剰余金		441,300	2.6	612,550	2.5
III 利益剰余金		851,012	5.0	977,635	3.9
IV 自己株式	※4	△13,790	△0.1	△2,645	0.0
資本合計		1,871,021	10.9	2,351,289	9.5
負債、少数株主持分及び資 本合計		17,233,673	100.0	24,792,972	100.0

(2) 連結損益計算書

区分	注記 番号	前連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)			当連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)		
		金額 (千円)		百分比 (%)	金額 (千円)		百分比 (%)
I 売上高	※ 1						
1. 不動産販売事業収入		14,078,504			10,275,983		
2. その他事業収入		257,520	14,336,025	100.0	307,384	10,583,368	100.0
II 売上原価							
1. 不動産販売事業原価		11,995,638			8,566,101		
2. その他事業原価		97,807	12,093,446	84.4	119,946	8,686,047	82.1
売上総利益			2,242,578	15.6		1,897,320	17.9
III 販売費及び一般管理費			1,453,546	10.1		1,125,475	10.6
営業利益			789,032	5.5		771,845	7.3
IV 営業外収益							
1. 受取利息		99			116		
2. 固定資産税等負担収入		3,787			6,218		
3. 解約違約金収入		19,918			12,630		
4. 地位譲渡精算金		56,160			—		
5. その他		9,884	89,849	0.6	3,643	22,608	0.2
V 営業外費用							
1. 支払利息		227,398			275,239		
2. 新株発行費		600			1,202		
3. 社債発行費		3,070			6,100		
4. その他		1,900	232,968	1.6	598	283,140	2.7
経常利益			645,913	4.5		511,313	4.8
VI 特別利益							
1. 貸倒引当金戻入益		—	—	—	2,800	2,800	0.0
VII 特別損失							
1. 固定資産除却損	—	—	—	10,299	10,299	0.1	
税金等調整前当期純利益		645,913	4.5		503,813	4.7	
法人税、住民税及び事業税	391,791			274,862			
法人税等調整額	△61,254	330,536	2.3	13,668	288,530	2.7	
少数株主損失		△3,000	△0.0		△10,498	△0.1	
当期純利益		318,377	2.2		225,782	2.1	

(3) 連結剰余金計算書

		前連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)		当連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)	
区分	注記 番号	金額 (千円)		金額 (千円)	
(資本剰余金の部)					
I 資本剰余金期首残高			357,300		441,300
II 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	171,250	171,250
III 資本剰余金期末残高			441,300		612,550
(利益剰余金の部)					
I 利益剰余金期首残高			590,945		851,012
II 利益剰余金増加高					
1. 当期純利益		318,377	318,377	225,782	225,782
III 利益剰余金減少高					
1. 配当金		55,616		77,702	
2. 役員賞与		—		18,000	
3. 自己株式処分差損		2,693	58,309	3,456	99,159
IV 利益剰余金期末残高			851,012		977,635

(4) 連結キャッシュ・フロー計算書

		前連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)
区分	注記 番号	金額 (千円)	金額 (千円)
I 営業活動によるキャッシュ・フロー			
税金等調整前当期純利益		645,913	503,813
減価償却費		16,847	13,328
有形固定資産除却損		—	10,299
賞与引当金の増加額		23,280	1,070
受取利息		△99	△116
支払利息		227,398	275,239
売上債権の増減額 (増加: △)		△1,939,343	1,988,463
販売用不動産の減少額		53,825	1,278,833
仕掛品の増加額 (△)		△959,477	△8,990,932
未収入金の増加額		—	△298,212
仕入債務の増減額 (減少: △)		334,906	△891,964
前受金の増減額 (減少: △)		218,323	△1,149,602
役員賞与の支払額		—	△18,000
その他		199,825	205,559
小計		△1,178,599	△7,072,221
利息の受取額		90	115
利息の支払額		△202,764	△293,780
法人税等の支払額		△145	△390,188
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	△7,756,074
II 投資活動によるキャッシュ・フロー			
定期預金の預入による支出		—	△250,000
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	△34,429
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	△128,500
敷金の差入による支出		—	△42,087
敷金の返還による収入		—	25,325
その他		508	△811
投資活動によるキャッシュ・フロー		△162,433	△430,502

		前連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)
区分	注記 番号	金額 (千円)	金額 (千円)
III 財務活動によるキャッシュ・フロー			
短期借入金の増加額		—	630,000
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	10,100,000
長期借入金の返済による支出		—	△1,900,000
新株予約権付社債の発行による収入		500,000	—
社債の発行による収入		—	400,000
株式の発行による収入		—	10,500
自己株式の売却による収入		7,050	8,250
自己株式の取得による支出		△942	△561
配当金の支払額		△55,616	△77,523
少数株主からの払込による収入		—	181,500
財務活動によるキャッシュ・フロー		2,780,490	9,352,164
IV 現金及び現金同等物の増加額		1,344,653	1,165,588
V 現金及び現金同等物の期首残高		2,187,144	3,534,798
VI 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	—
VII 現金及び現金同等物の期末残高		3,534,798	4,700,386

連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項

項目	前連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18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 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>	<p>連結子会社の数 3社 連結子会社の名称 有限会社SWプロパティーズ 永田町プロジェクト有限責任中間法人 東京デベロップメントサード 特定目的会社 東京デベロップメントサード特定目的会社は、当社及び東京建物株式会社にて推進中のマンション事業「(仮称)永田町2丁目プロジェクト」用地を取得及び保有しております。上記プロジェクトにおける当社の事業シェアは70%であり、建物竣工後、当社が同社の保有する土地を買受ける旨の売買契約書を締結していることから、同社の権利義務及び損益等のリスクを実質的に当社が70%以上負担しているため、当期から同社を連結の範囲に含めております。 永田町プロジェクト有限責任中間法人は、東京デベロップメントサード特定目的会社の議決権の100%所有する特別目的会社であります。当社が70%の出資を行っていることから実質的な支配があるため、当期から同社を連結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。	同左
3. 連結子会社の事業年度等に関する事項	<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>連結子会社のうち、有限会社SWプロパティーズの決算日は2月28日、永田町プロジェクト有限責任中間法人の決算日は1月31日、東京デベロップメントサード特定目的会社の決算日は9月30日であります。 東京デベロップメントサード特定目的会社の事業年度と連結決算日との差異が3ヶ月を超えるため、3月末日を仮決算日として正規の決算に準ずる仮決算を行っております。有限会社SWプロパティーズ、永田町有限責任中間法人の連結計算書類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>

項目	前連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)
<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>(ハ) 重要な繰延資産の処理方法</p> <p>(ニ) 重要な引当金の計上基準</p>	<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。</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>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。</p> <p>② 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> <p>建物 15年～47年 工具器具備品 2年～15年</p> <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> <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> <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>	<p>(1) 有価証券 満期保有目的債券 同左</p> <p>その他有価証券 時価のないもの 同左</p> <p>(2) たな卸資産</p> <p>① 販売用不動産 同左</p> <p>② 仕掛品 同左</p> <p>(1) 有形固定資産 同左</p> <p>(2) 無形固定資産 同左</p> <p>(3) 長期前払費用 同左</p> <p>(1) 新株発行費 同左</p> <p>(2) 社債発行費 同左</p> <p>(1) 貸倒引当金 同左</p> <p>(2) 賞与引当金 同左</p> <p>(3) 退職給付引当金 同左</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)
(ホ) 重要なリース取引の処理方法	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。	同左
(ヘ) 重要なヘッジ会計の方法	<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>(1) ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 (ヘッジ手段) 同左 (ヘッジ対象) 同左</p> <p>(3) ヘッジ方針 同左</p> <p>(4) ヘッジ有効性評価の方法 同左</p>
(ト) その他連結財務諸表作成のための重要な事項	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。	消費税等の会計処理 同左
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。	同左
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。	同左

連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更

<p>前連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)</p>	<p>当連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)</p>
<p>—————</p>	<p>(固定資産の減損に係る会計基準) 当連結会計年度より、固定資産の減損に係る会計基準 (「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見 書」(企業会計審議会 平成14年8月9日))及び「固定資 産の減損に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準適用 指針第6号 平成15年10月31日)を適用しております。 これによる損益に与える影響はありません。</p>

注記事項

(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度 (平成17年3月31日)	当連結会計年度 (平成18年3月31日)								
<p>※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。</p> <table style="margin-left: 40px;"> <tr> <td>仕掛品</td> <td style="text-align: right;">9,488,715千円</td> </tr> </table> <p>担保付債務は次のとおりであります。</p> <table style="margin-left: 40px;"> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">9,650,000千円</td> </tr> </table> <p>※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。</p> <p>※3. 発行済株式総数 当社の発行済株式総数は普通株式31,211.7株であります。</p> <p>※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。</p> <p>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。</p> <p>(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。</p>	仕掛品	9,488,715千円	長期借入金	9,650,000千円	<p>※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。</p> <table style="margin-left: 40px;"> <tr> <td>仕掛品</td> <td style="text-align: right;">16,057,503千円</td> </tr> </table> <p>担保付債務は次のとおりであります。</p> <table style="margin-left: 40px;"> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">16,800,000千円</td> </tr> </table> <p>※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。</p> <p>※3. 発行済株式総数 当社の発行済株式総数は普通株式 34,321.86株であります。</p> <p>※4. 自己株式 当社が保有する自己株式の数は、普通株式24.86株であります。</p> <p>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。</p> <p>(2) —</p>	仕掛品	16,057,503千円	長期借入金	16,800,000千円
仕掛品	9,488,715千円								
長期借入金	9,650,000千円								
仕掛品	16,057,503千円								
長期借入金	16,800,000千円								

(連結損益計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)
※1. 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。	※1. 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。
千円	千円
給与・賞与 262,392	給与・賞与 262,203
賞与引当金繰入額 31,280	賞与引当金繰入額 32,350
退職給付費用 6,541	退職給付費用 5,732
広告宣伝費 301,265	広告宣伝費 280,283
販売委託費 184,598	販売委託費 40,791
支払手数料 167,642	支払手数料 131,706
貸倒引当金繰入額 2,590	貸倒引当金繰入額 1,316
※2. —	※2. 固定資産除却損の内容は、次のとおりであります。
	建物 6,874千円
	工具器具備品 3,425千円
	計 10,299千円

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18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	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)	(平成18年3月31日現在)
千円	千円
現金及び預金勘定 3,534,798	現金及び預金勘定 4,950,386
現金及び現金同等物 3,534,798	預入期間が3ヶ月を超える定期預金 △250,000
	現金及び現金同等物 4,700,386

① リース取引

前連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)																																																																
<p>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</p> <p>(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</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%;"></th> <th style="width: 15%;">取得価額相当額 (千円)</th> <th style="width: 15%;">減価償却累計額相当額 (千円)</th> <th style="width: 15%;">期末残高相当額 (千円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>工具器具備品</td> <td style="text-align: right;">3,110</td> <td style="text-align: center;">-</td> <td style="text-align: right;">3,110</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">合計</td> <td style="text-align: right;">3,110</td> <td style="text-align: center;">-</td> <td style="text-align: right;">3,110</td> </tr> </tbody> </table> <p>(2) 未経過リース料期末残高相当額</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 60%;">1年内</td> <td style="text-align: right;">842千円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">2,268千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">3,110千円</td> </tr> </table> <p>(3) 支払リース料、減価償却費相当額及び支払利息相当額</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 60%;">支払リース料</td> <td style="text-align: right;">-千円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td style="text-align: right;">-千円</td> </tr> <tr> <td>支払利息相当額</td> <td style="text-align: right;">-千円</td> </tr> </table> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>2. オペレーティング・リース取引</p> <p>未経過リース料</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 60%;">1年内</td> <td style="text-align: right;">1,320千円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">3,520千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">4,840千円</td> </tr> </table>		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	1年内	842千円	1年超	2,268千円	合計	3,110千円	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	1年内	1,320千円	1年超	3,520千円	合計	4,840千円	<p>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</p> <p>(1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額、減損損失累計額及び期末残高相当額</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%;"></th> <th style="width: 15%;">取得価額相当額 (千円)</th> <th style="width: 15%;">減価償却累計額相当額 (千円)</th> <th style="width: 15%;">期末残高相当額 (千円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>工具器具備品</td> <td style="text-align: right;">2,967</td> <td style="text-align: right;">803</td> <td style="text-align: right;">2,163</td> </tr> <tr> <td>ソフトウェア</td> <td style="text-align: right;">19,028</td> <td style="text-align: right;">3,018</td> <td style="text-align: right;">16,010</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">合計</td> <td style="text-align: right;">21,995</td> <td style="text-align: right;">3,822</td> <td style="text-align: right;">18,173</td> </tr> </tbody> </table> <p>(2) 未経過リース料期末残高相当額等</p> <p style="text-align: center;">未経過リース料期末残高相当額</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 60%;">1年内</td> <td style="text-align: right;">4,465千円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">13,712千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">18,178千円</td> </tr> </table> <p>(3) 支払リース料、リース資産減損勘定の取崩額、減価償却費相当額、支払利息相当額及び減損損失の金額</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 60%;">支払リース料</td> <td style="text-align: right;">4,101千円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td style="text-align: right;">3,760千円</td> </tr> <tr> <td>支払利息相当額</td> <td style="text-align: right;">283千円</td> </tr> </table> <p>(4) 減価償却費相当額の算定方法 同左</p> <p>(5) 利息相当額の算定方法 同左</p> <p>2. オペレーティング・リース取引</p> <p>未経過リース料</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 60%;">1年内</td> <td style="text-align: right;">1,320千円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">2,310千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">3,630千円</td> </tr> </table> <p>(減損損失について) リース資産に配分された減損損失はありません。</p>		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	2,967	803	2,163	ソフトウェア	19,028	3,018	16,010	合計	21,995	3,822	18,173	1年内	4,465千円	1年超	13,712千円	合計	18,178千円	支払リース料	4,101千円	減価償却費相当額	3,760千円	支払利息相当額	283千円	1年内	1,320千円	1年超	2,310千円	合計	3,630千円
	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																																																														
1年内	842千円																																																																
1年超	2,268千円																																																																
合計	3,110千円																																																																
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																																																																
1年内	1,320千円																																																																
1年超	3,520千円																																																																
合計	4,840千円																																																																
	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	2,967	803	2,163																																																														
ソフトウェア	19,028	3,018	16,010																																																														
合計	21,995	3,822	18,173																																																														
1年内	4,465千円																																																																
1年超	13,712千円																																																																
合計	18,178千円																																																																
支払リース料	4,101千円																																																																
減価償却費相当額	3,760千円																																																																
支払利息相当額	283千円																																																																
1年内	1,320千円																																																																
1年超	2,310千円																																																																
合計	3,630千円																																																																

② 有価証券

1. 時価のない主な有価証券の内容

種類	前連結会計年度 (平成17年3月31日)	当連結会計年度 (平成18年3月31日)
	連結貸借対照表計上額 (千円)	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	10,064
(2) その他有価証券		
非上場株式 (店頭売買株式 を除く)	3,000	3,000
優先出資証券	120,000	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	前連結会計年度 (平成17年3月31日)				当連結会計年度 (平成18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	—	—	—	—	—	10,064	—
(2) 社債	—	—	—	—	—	—	—	—
(3) その他	—	—	—	—	—	—	—	—
2. その他	—	—	—	—	—	—	—	—
合計	9,998	—	—	—	—	—	10,064	—

③ デリバティブ取引

1. 取引の状況に関する事項

前連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)
<p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>	<p>(1) 取引の内容及び利用目的等 同左</p> <p>(2) 取引に対する取組方針 同左</p> <p>(3) 取引に係るリスクの内容 同左</p> <p>(4) 取引に係るリスク管理体制 同左</p>

2. 取引の時価に関する事項

前連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)
<p>該当事項はありません。</p> <p>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。</p>	同左

④ 退職給付

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

	前連結会計年度 (平成17年3月31日)	当連結会計年度 (平成18年3月31日)
退職給付債務 (千円)	15,913	19,917
退職給付引当金 (千円)	15,913	19,917

3. 退職給付費用の内訳

	前連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)
退職給付費用 (千円)	6,541	5,732
勤務費用 (千円)	6,541	5,732

(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

	前連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18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。	同左

⑤ 税効果会計

前連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)																																																										
<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の主な原因別の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">繰延税金資産（流動）</td> <td style="text-align: right;">千円</td> </tr> <tr> <td>未払事業税</td> <td style="text-align: right;">30,717</td> </tr> <tr> <td>賞与引当金損金算入限度超過額</td> <td style="text-align: right;">12,727</td> </tr> <tr> <td>分譲管理費否認</td> <td style="text-align: right;">6,745</td> </tr> <tr> <td>広告宣伝費否認</td> <td style="text-align: right;">3,440</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">3,846</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">57,478</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産（固定）</td> <td></td> </tr> <tr> <td>退職給付引当金超過額</td> <td style="text-align: right;">6,274</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">1,829</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">8,103</td> </tr> <tr> <td>繰延税金負債（固定）</td> <td></td> </tr> <tr> <td>特別償却準備金</td> <td style="text-align: right;">339</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">繰延税金資産の純額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">65,242</td> </tr> </table>	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	<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の主な原因別の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">繰延税金資産（流動）</td> <td style="text-align: right;">千円</td> </tr> <tr> <td>未払事業税</td> <td style="text-align: right;">22,090</td> </tr> <tr> <td>賞与引当金損金算入限度超過額</td> <td style="text-align: right;">13,163</td> </tr> <tr> <td>広告宣伝費否認</td> <td style="text-align: right;">1,887</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">2,399</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">39,541</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産（固定）</td> <td></td> </tr> <tr> <td>退職給付引当金超過額</td> <td style="text-align: right;">8,104</td> </tr> <tr> <td>繰越欠損金</td> <td style="text-align: right;">80,496</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">4,153</td> </tr> <tr> <td>評価性引当額の増減</td> <td style="text-align: right;">△80,496</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">12,258</td> </tr> <tr> <td>繰延税金負債（固定）</td> <td></td> </tr> <tr> <td>特別償却準備金</td> <td style="text-align: right;">224</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">繰延税金資産の純額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">51,574</td> </tr> </table>	繰延税金資産（流動）	千円	未払事業税	22,090	賞与引当金損金算入限度超過額	13,163	広告宣伝費否認	1,887	その他	2,399	計	39,541	繰延税金資産（固定）		退職給付引当金超過額	8,104	繰越欠損金	80,496	その他	4,153	評価性引当額の増減	△80,496	計	12,258	繰延税金負債（固定）		特別償却準備金	224	繰延税金資産の純額	51,574
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																																																										
繰延税金資産（流動）	千円																																																										
未払事業税	22,090																																																										
賞与引当金損金算入限度超過額	13,163																																																										
広告宣伝費否認	1,887																																																										
その他	2,399																																																										
計	39,541																																																										
繰延税金資産（固定）																																																											
退職給付引当金超過額	8,104																																																										
繰越欠損金	80,496																																																										
その他	4,153																																																										
評価性引当額の増減	△80,496																																																										
計	12,258																																																										
繰延税金負債（固定）																																																											
特別償却準備金	224																																																										
繰延税金資産の純額	51,574																																																										
<p>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</p> <p style="margin-left: 20px;">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。</p>	<p>2. 法定実行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</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td></td> <td style="text-align: right;">(%)</td> </tr> <tr> <td>法定実行税率</td> <td style="text-align: right;">40.7</td> </tr> <tr> <td>（調整）</td> <td></td> </tr> <tr> <td>交際費等永久に損金に算入されない項目</td> <td style="text-align: right;">0.4</td> </tr> <tr> <td>住民税均等割等</td> <td style="text-align: right;">0.2</td> </tr> <tr> <td>評価性引当額の増減</td> <td style="text-align: right;">16.0</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">税効果会計適用後の法人税等の負担率</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">57.3</td> </tr> </table>		(%)	法定実行税率	40.7	（調整）		交際費等永久に損金に算入されない項目	0.4	住民税均等割等	0.2	評価性引当額の増減	16.0	税効果会計適用後の法人税等の負担率	57.3																																												
	(%)																																																										
法定実行税率	40.7																																																										
（調整）																																																											
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.4																																																										
住民税均等割等	0.2																																																										
評価性引当額の増減	16.0																																																										
税効果会計適用後の法人税等の負担率	57.3																																																										

⑥ セグメント情報

a. 事業の種類別セグメント情報

前連結会計年度（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。

当連結会計年度（自 平成17年4月1日 至 平成18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

前連結会計年度（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。

当連結会計年度（自 平成17年4月1日 至 平成18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

前連結会計年度（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。

当連結会計年度（自 平成17年4月1日 至 平成18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。

⑦ 関連当事者との取引

前連結会計年度（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。

当連結会計年度（自 平成17年4月1日 至 平成18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8.44%	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	30,775	敷金 前払費用	36,736 3,886

(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)

前連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)		当連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)	
1株当たり純資産額	60,198.21円	1株当たり純資産額	68,556.72円
1株当たり当期純利益	10,068.16円	1株当たり当期純利益	6,714.71円
潜在株式調整後1株当たり 当期純利益	9,614.43円	潜在株式調整後1株当たり 当期純利益	6,610.51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。

	前連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18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	225,782
普通株主に帰属しない金額(千円)	18,000	0
(うち利益処分による取締役賞与金)	(18,000)	(0)
普通株式に係る当期純利益(千円)	300,377	225,782
期中平均株式数(株)	29,834	33,624
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	530
(うち新株予約権)	(1,407)	(530)
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

(1) 販売の状況

i 売上高の状況

区分	前連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)		当連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18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	14,078,504	98.2	10,275,983	97.1
(2) その他事業	257,520	1.8	307,384	2.9
① 不動産受託販売	106,024	0.7	17,130	0.2
② 工事請負	95,472	0.7	118,864	1.1
③ その他	56,023	0.4	171,388	1.6
合計	14,336,025	100.0	10,583,368	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 販売実績の内訳

区分	前連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)			当連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18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	ガーデンコート成城	1戸	82,755	ルネッサンスタワー上野池之端	1.3戸	170,081	
	サンウッド市川真間グリーンヒルズ	33戸	1,287,339	サンウッド品川天王洲タワー	38戸	1,290,973	
	サンウッド大森山王	14戸	921,626	サンウッド三田パークサイドタワー	105戸	5,056,662	
	ルネッサンスタワー上野池之端	103.7戸	6,364,061	サンウッド文京千駄木フラッツ	82戸	2,765,719	
	サンウッド品川天王洲タワー	91戸	3,419,482	ブリリアヒルズ宮前平	19.6戸	992,546	
	分譲マンション	242.7戸	12,075,266		245.9戸	10,275,983	
	麻布台	1,725.74㎡	2,003,238	—	—	—	
	土地	1,725.74㎡		—	—	—	
	小計	—	14,078,504	小計	245.9戸	10,275,983	
その他事業	不動産受託販売	ルネッサンスタワー上野池之端	—	106,024	ルネッサンスタワー上野池之端		2,542
		ブリリアヒルズ宮前平			ブリリアヒルズ宮前平		14,588
		小計	—	106,024	小計	—	17,130
	工事請負	サンウッド市川真間グリーンヒルズ	—	7,330	サンウッド三田パークサイドタワー		94,139
		サンウッド大森山王	—	65,215	サンウッド文京千駄木フラッツ	—	24,724
		サンウッド品川天王洲タワー	—	22,927			
	小計	—	95,472	小計	—	118,864	
その他	—	—	56,023	—	—	171,388	
	小計	—	257,520	—	—	307,384	
合計	—	—	14,336,025	—	—	10,583,368	

(注) 1. 「ルネッサンスタワー上野池之端」及び「ブリリアヒルズ宮前平」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	前連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)						当連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18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	135.2戸	7,313,202	244.6戸	11,256,671	137.0戸	6,494,607	109.7戸	3,812,415	0.8戸	31,039
土地	—	—	1,725.74㎡	2,003,238	—	—	784.91㎡	1,870,000	784.91㎡	1,870,000
合計	135.2戸	7,313,202	244.6戸 1,725.74㎡	13,259,909	137.0戸	6,494,607	102.7戸 784.91㎡	5,989,800	0.8戸 784.91㎡	1,901,039

(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。