

## 平成22年2月期 第3四半期決算短信(非連結)

平成22年1月13日

上場取引所 JQ

上場会社名 株式会社 総和地所  
 コード番号 3239 URL <http://sowa-rp.co.jp>  
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 中山 俊則  
 問合せ先責任者 (役職名) 執行役員管理本部長 (氏名) 斎藤 俊裕  
 四半期報告書提出予定日 平成22年1月14日  
 配当支払開始予定日 —

TEL 03-5332-8501

(百万円未満切捨て)

### 1. 平成22年2月期第3四半期の業績(平成21年3月1日～平成21年11月30日)

#### (1) 経営成績(累計)

(%表示は対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		四半期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
22年2月期第3四半期	2,482	—	△146	—	△190	—	△225	—
21年2月期第3四半期	4,723	—	△749	—	△937	—	△2,640	—

	1株当たり四半期純利益	潜在株式調整後1株当たり四半期純利益
	円 銭	円 銭
22年2月期第3四半期	△1,442.77	—
21年2月期第3四半期	△107,802.47	—

#### (2) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
22年2月期第3四半期	1,021	△3,169	△310.4	△12,376.19
21年2月期	3,279	△3,125	△95.4	△48,798.73

(参考) 自己資本 22年2月期第3四半期 △3,169百万円 21年2月期 △3,128百万円

### 2. 配当の状況

	1株当たり配当金				
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭
21年2月期	—	—	—	0.00	0.00
22年2月期	—	—	—	—	—
22年2月期(予想)	—	—	—	0.00	0.00

(注) 配当予想の当四半期における修正の有無 無

### 3. 平成22年2月期の業績予想(平成21年3月1日～平成22年2月28日)

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益		1株当たり当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
通期	3,856	△37.2	101	—	34	—	1	—	5.52

(注) 業績予想数値の当四半期における修正の有無 無

#### 4. その他

(1) 簡便な会計処理及び四半期財務諸表の作成に特有の会計処理の適用 有

(注)詳細は、4ページ【定性的情報・財務諸表等】4. その他をご覧ください。

(2) 四半期財務諸表作成に係る会計処理の原則・手続、表示方法等の変更(四半期財務諸表作成のための基本となる重要な事項等の変更に記載されるもの)

① 会計基準等の改正に伴う変更 有

② ①以外の変更 無

(注)詳細は、4ページ【定性的情報・財務諸表等】4. その他をご覧ください。

(3) 発行済株式数(普通株式)

① 期末発行済株式数(自己株式を含む) 22年2月期第3四半期 256,107株 21年2月期 64,107株

② 期末自己株式数 22年2月期第3四半期 一株 21年2月期 一株

③ 期中平均株式数(四半期累計期間) 22年2月期第3四半期 156,267株 21年2月期第3四半期 22,821株

#### ※業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

1. 本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。なお業績予想に関する事項については、3ページ【定性的情報・財務諸表等】3. 業績予想に関する定性的情報をご参照下さい。

2. 当事業年度より「四半期財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第12号)及び「四半期財務諸表に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第14号)を適用しております。また「四半期財務諸表等規則」に従い四半期財務諸表を作成しております。

## 定性的情報・財務諸表等

### 1. 経営成績に関する定性的情報

当第3四半期累計期間におけるわが国経済は、在庫調整の一巡や経済対策の効果に加え、対外経済環境の改善により、景気は持ち直しに向かうことが期待されているものの、昨年からの金融危機の影響により、企業収益の大幅な落ち込み、設備投資の減少、更には雇用情勢の悪化などから、景気は依然として厳しい状況で推移しました。

当社が属する不動産業界におきましては、株式会社不動産経済研究所が平成21年12月14日に発表した統計によると2009年11月度の首都圏のマンション市場動向（新規発売戸数）は、前年同月比10.8%増の3,648戸となり、僅かながら前年を上回る結果となりました。不動産市況は底を脱しているものの、市況回復にはもうしばらく時間を要するものと思われま

す。このような経済状況のもとで、当社は「快適で安全な暮らしやすい住まい作り」を基本理念として、創業以来、お客様に喜ばれることを第一に「supply surprise」を提供すべく「ロータリーパレス」というブランドのマンション分譲事業を展開しております。「顧客ニーズに対応した商品企画力」及び「積極的外交営業」を強み・特長として、主にファミリー層の第一次取得者を対象に販売を行っております。

当第3四半期累計期間においては、新たな物件の取得はなく、前期以前に竣工した物件の販売に注力いたしました。当事業年度は、在庫圧縮による財務体質改善が急務であることから、引き続きたな卸資産の早期完売に向けて邁進する予定であります。

この結果、当第3四半期累計期間の業績は、売上高2,482百万円、営業損失146百万円、経常損失190百万円、四半期純損失225百万円となりました。

### 2. 財政状態に関する定性的情報

#### (1) 資産、負債及び純資産の状況

当第3四半期会計期間末における総資産は、前事業年度末に比べ2,258百万円減少し1,021百万円となりました。また、負債は、前事業年度末に比べ2,214百万円減少し、4,190百万円となりました。

この主な要因は、販売用不動産が2,216百万円減少し、物件の売却に伴って、金融機関に対する有利子負債（短期借入金、1年内返済予定の長期借入金、1年内償還予定の社債、長期借入金）が935百万円減少し、更に、ゼネコン等に対する買掛金が1,096百万円減少したためであります。

#### (2) キャッシュ・フローの状況

当第3四半期会計期間末における現金及び現金同等物（以下、「資金」という。）は、前事業年度末に比べ27百万円減少し、5百万円となりました。

当第3四半期累計期間における各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因は次のとおりであります。

##### (営業活動によるキャッシュ・フロー)

営業活動の結果、増加した資金は691百万円となりました。これは主に販売用不動産が2,216百万円減少した一方、仕入債務が1,096百万円減少したことによるものであります。

##### (投資活動によるキャッシュ・フロー)

投資活動の結果、減少した資金は百万円未満の軽微な金額となりました。これは主に保証金の差入れ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)

財務活動の結果、減少した資金は720百万円となりました。これは主に短期借入金の返済による支出457百万円、長期借入金の返済による支出387百万円によるものであります。

### 3. 業績予想に関する定性的情報

当不動産業界は、首都圏マンションの売上戸数が2009年11月度において前年同月比10.8%増となるなど、一部に明るい兆しが見えはじめておりますが、当社の販売エリアである郊外エリアにつきましては、依然厳しい状況が続くものと思われまます。

当社はかかる状況下において、在庫圧縮による財務体質の改善の為に、引き続き販売用不動産の早期完売に向けて邁進する予定でおります。

このような経営環境見通しのもと、平成21年9月18日付「特別損失の発生及び平成22年2月期第2四半期累計期間・通期業績予想の修正に関するお知らせ」にて発表いたしました業績予想を修正しております。詳細は、平成22年1月8日付で別途公表いたしました「平成22年2月期通期業績予想の修正に関するお知らせ」をご参照ください。

なお、本資料に記載されている業績予想等の将来に関する記述は、本資料の発表日現在において入手可能な情報に基づき当社が判断したものであり、実際の業績等は今後発生する様々な要因により、大きく結果が異なる可能性があります。

### 4. その他

#### (1) 簡便な会計処理及び四半期財務諸表の作成に特有の会計処理の適用

##### ① 固定資産の減価償却の算定方法

定率法を採用している資産については、事業年度に係る減価償却費の額を期間按分して算定する方法によっております。

##### ② 経過勘定項目の処理方法

重要な差異が生じないと認められるものについて、合理的な算定方法による概算額で計上する方法によっております。

#### (2) 四半期財務諸表作成に係る会計処理の原則・手続、表示方法等の変更

① 当事業年度より「四半期財務諸表に関する会計基準」（企業会計基準第12号）及び「四半期財務諸表に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第14号）を適用しております。また、「四半期財務諸表等規則」に従い四半期財務諸表を作成しております。

② 通常の販売目的で保有するたな卸資産については、従来、販売用不動産及び仕掛販売用不動産は、個別法による原価法、貯蔵品は最終仕入原価法によっておりましたが、当第1四半期会計期間より「棚卸資産の評価に関する会計基準」（企業会計基準第9号 平成18年7月5日）が適用されたことに伴い、販売用不動産及び仕掛販売用不動産は個別法による原価法（貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法）、貯蔵品は最終仕入原価法（貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法）により算定しております。これによる、損益に与える影響はありません。

③ 前第2四半期会計期間において流動負債の「その他」に含めて表示しておりました「一年内償還予定の社債」は、負債及び純資産の合計額の100分の10を超えたため、当第3四半期会計期間では区分掲記することとしました。

5. 四半期財務諸表  
 (1) 四半期貸借対照表

(単位：千円)

	当第3四半期会計期間末 (平成21年11月30日)	前事業年度末に係る 要約貸借対照表 (平成21年2月28日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	5,190	32,961
販売用不動産	994,678	3,211,444
その他	5,675	14,740
流動資産合計	1,005,544	3,259,147
固定資産		
有形固定資産	1,624	364
無形固定資産	1,524	1,680
投資その他の資産	17,068	22,986
貸倒引当金	△4,751	△4,751
固定資産合計	15,466	20,280
資産合計	1,021,011	3,279,427
<b>負債の部</b>		
流動負債		
買掛金	1,363,954	2,460,415
短期借入金	1,025,290	1,537,927
1年内返済予定の長期借入金	923,037	1,333,925
1年内償還予定の社債	193,000	100,000
未払金	545,783	683,065
未払法人税等	3,542	5,261
賞与引当金	—	1,518
その他	121,311	158,798
流動負債合計	4,175,919	6,280,912
固定負債		
社債	—	100,000
長期借入金	—	5,018
退職給付引当金	14,518	13,240
その他	204	6,196
固定負債合計	14,722	124,454
負債合計	4,190,641	6,405,367
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	779,237	687,153
資本剰余金	695,237	603,153
利益剰余金	△4,644,106	△4,418,647
株主資本合計	△3,169,630	△3,128,340
新株予約権	—	2,400
純資産合計	△3,169,630	△3,125,940
負債純資産合計	1,021,011	3,279,427

(2) 四半期損益計算書  
(第3四半期累計期間)

(単位：千円)

	当第3四半期累計期間 (自平成21年3月1日 至平成21年11月30日)
売上高	2,482,028
売上原価	2,170,498
売上総利益	311,529
販売費及び一般管理費	
広告宣伝費	85,594
販売手数料	58,522
給料及び賞与	146,579
支払報酬	78,637
その他	89,152
販売費及び一般管理費合計	458,486
営業損失(△)	△146,956
営業外収益	
違約金収入	75,000
その他	7,099
営業外収益合計	82,099
営業外費用	
支払利息	84,332
遅延損害金	39,447
その他	2,200
営業外費用合計	125,980
経常損失(△)	△190,837
特別利益	
債務免除益	18,355
特別利益合計	18,355
特別損失	
たな卸資産評価損	47,128
特別損失合計	47,128
税引前四半期純損失(△)	△219,610
法人税、住民税及び事業税	5,848
法人税等合計	5,848
四半期純損失(△)	△225,458

当事業年度より「四半期財務諸表に関する会計基準」（企業会計基準第12号）及び「四半期財務諸表に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第14号）を適用しております。また、「四半期財務諸表等規則」に従い四半期財務諸表を作成しております。

#### （4）継続企業の前提に関する注記

当社は、前事業年度末時点において債務超過となっております。昨今の不動産市況の急激な悪化により、当第3四半期累計期間において四半期純損失225百万円を計上いたしました。その結果、四半期貸借対照表の純資産が3,169百万円の債務超過に至りました。このような状況のため、各金融機関に対して返済スケジュール及び建築会社に対する支払スケジュールの見直しを要請しました。

以上から、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況が存在しております。

当社は、当該事象又は状況を解消するために下記の改善策の実施を決定しております。

##### 1. 既存物件の販売方針と借入金等の返済方針

###### ① マンション分譲事業

マンション分譲事業については、現在、千葉県、茨城県に貸借対照表上「販売用不動産」が3物件（53戸）、794百万円計上されています。

販売方針といたしましては、前事業年度において販売価格の大幅な見直しやコスト削減のための営業人員の大幅な削減を実施したため、当事業年度において全ての完成物件を完売するには、自社の営業人員だけでは販売活動に限界があるため積極的に販売会社の活用、そして卸売りにより完売する計画であります。

また、金融機関及び建築会社への返済及び支払いは通常マンション竣工後3ヶ月末を最終弁済期限としておりますが、前事業年度に金融機関及び建築会社との協議により見直しいたしましたスケジュールにより返済及び支払いを進めていく計画であります。

現時点で債務を負っている金融機関は戸建分譲事業も含め合計で9社、建築会社は7社であります。

###### ② 戸建分譲事業

戸建分譲事業においては「販売用不動産」が1物件、200百万円計上されております。販売方針はマンション分譲事業と基本的に同じ方針であります。

##### 2. 新規物件について方針

マンション分譲事業における新規物件は、マンション事業用土地に関しては当面取得する予定はありません。

ただ、利回りのいい既存マンションの一棟売り、バルク売りを取得して、販売するなど機動性があり、採算が合う物件に関しては意欲的に取り組む所存であります。

不動産投資開発事業における物件に関しても利回り採算の高い物件や、ある程度の客付けの見えた物件に関してのみ取扱う方針であります。大型投資物件については、共同事業による仕入販売に取り組み、極力リスクを軽減し、徹底した採算重視の方針を堅持してまいります。

戸建分譲事業については新規の事業用土地の取得は現状リスクが高いため、仕入は停止しております。

##### 3. 当社の財務戦略について

当社は当第3四半期会計期間末時点において債務超過であることから債務超過解消のために資本増強が急務であります。平成21年9月3日の臨時株主総会にて発行可能株式総数を変更し、種類株式発行会社となる旨を定款に定めたことから、今後、普通株式だけでなく優先株式の発行も含めて資金調達方法を検討し、財務体質の改善を進めていく所存であります。

しかし、現時点では継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められます。

なお、四半期財務諸表は継続企業を前提として作成しており、継続企業の前提に関する重要な不確実性の影響を四半期財務諸表に反映しておりません。

#### （5）株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記

当社は、平成21年7月22日付でJRF投資事業有限責任組合から第三者割当による新株式（金銭出資及び現物出資）の払込みを受け、また、同日付で同組合より株式会社総和地所第10回新株予約権の行使が行われました。

この結果、当第3四半期累計期間において資本金が92百万円、資本準備金が92百万円増加し、当第3四半期会計期間末において、資本金が779百万円、資本準備金が695百万円となっております。

「参考資料」

前年同四半期に係る連結財務諸表

(1) (要約) 四半期連結損益計算書

前第3四半期累計期間(平成20年3月1日～11月30日)

科目	前年同四半期 (平成21年2月期 第3四半期)
	金額(千円)
I 売上高	4,867,994
II 売上原価	4,614,069
売上総利益	253,924
III 販売費及び一般管理費	1,011,078
営業損失(△)	△757,153
IV 営業外収益	26,681
V 営業外費用	216,532
経常損失(△)	△947,005
VI 特別利益	69,972
VII 特別損失(△)	1,618,475
税金等調整前四半期(当期) 純損失(△)	△2,495,507
税金費用	△25,535
四半期(当期)純損失(△)	△2,469,972