

**WOOD FRIENDS**  
DESIGN AND INNOVATION

株式会社ウッドフレンズ

2005年5月期決算説明会資料

2005. 8. 2.

都会

大人

知性

## INDEX

1. 会社概要	P. 2
2. 業界動向	P. 3
3. 決算説明	P. 6
4. 業績予想の修正について	P. 12
5. 事業計画	P. 13
6. 事業戦略	P. 16

# 1. 会社概要

# 1. 会社概要

---

設立：昭和57年11月26日  
資本金：279,125千円（平成17年5月末現在）  
発行済株式数：3,700株  
従業員数：82名（平成17年5月末現在）  
代表者：代表取締役 前田 和彦  
本社所在地：名古屋市東区筒井三丁目27番24号  
東京オフィス：東京都渋谷区神宮前二丁目6番10号  
事業内容：住宅の設計・施工・販売及びマーケティング  
その他住生活に関連する事業  
連結子会社：株式会社Design & Construction  
：株式会社I Z M  
：森林公園ゴルフ場運営株式会社



本 社



店舗（F.PRODUCTS SHOP）



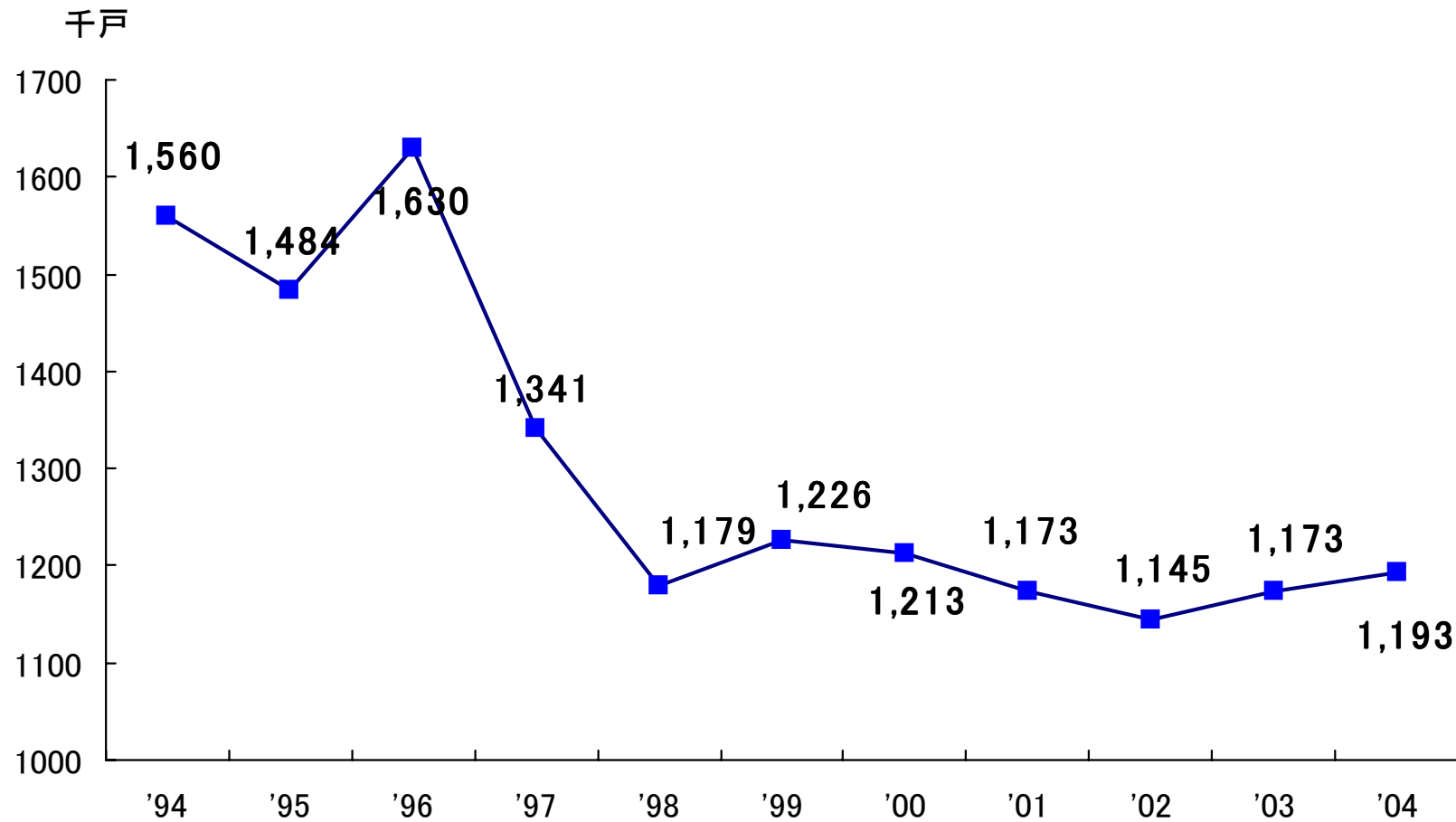
東京オフィス

**WOOD FRIENDS**  
DESIGN AND INNOVATION

## 2. 業界動向

## 2. 業界動向

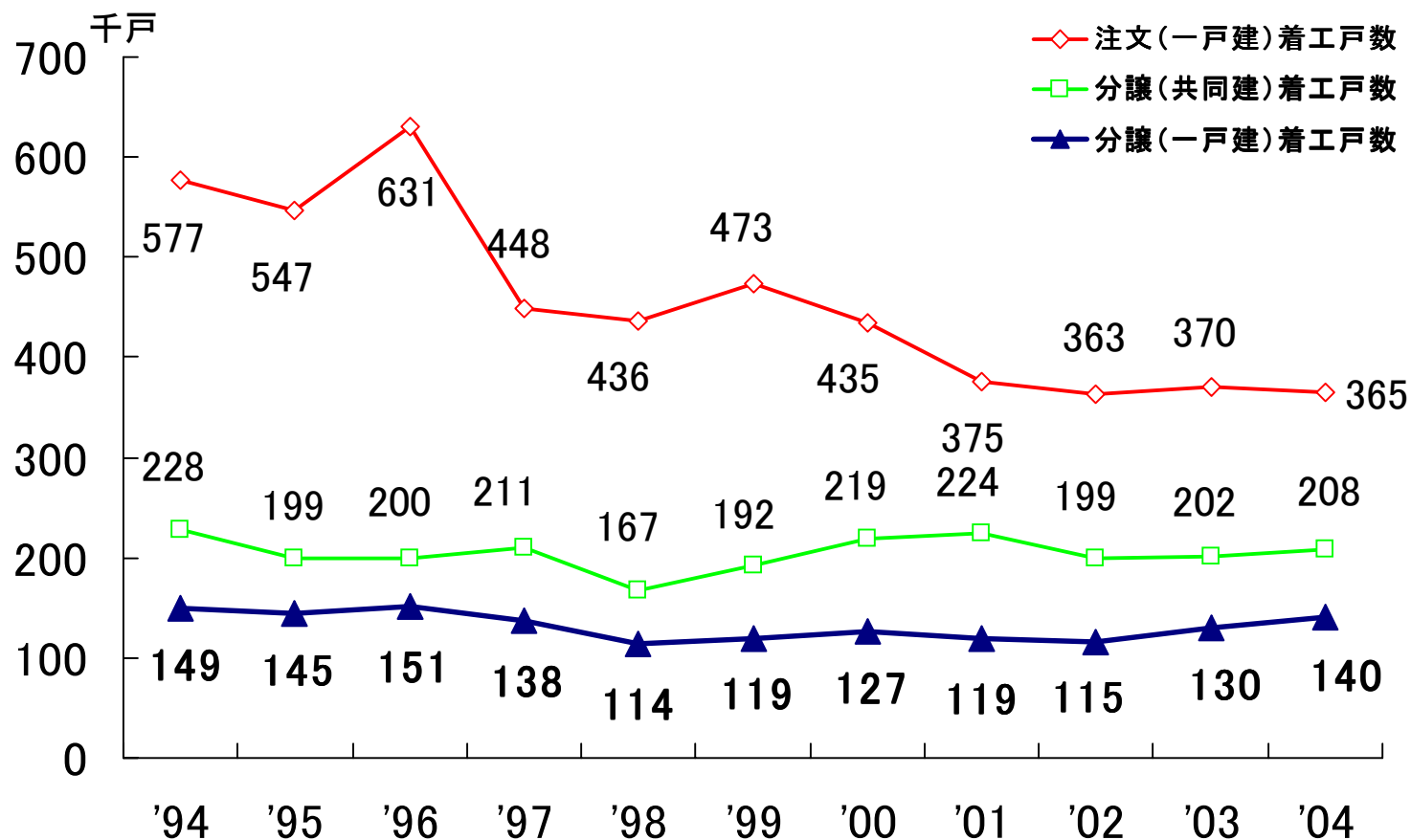
### (1) 住宅着工戸数



(出典:国土交通省「住宅着工統計」)

## 2. 業界動向

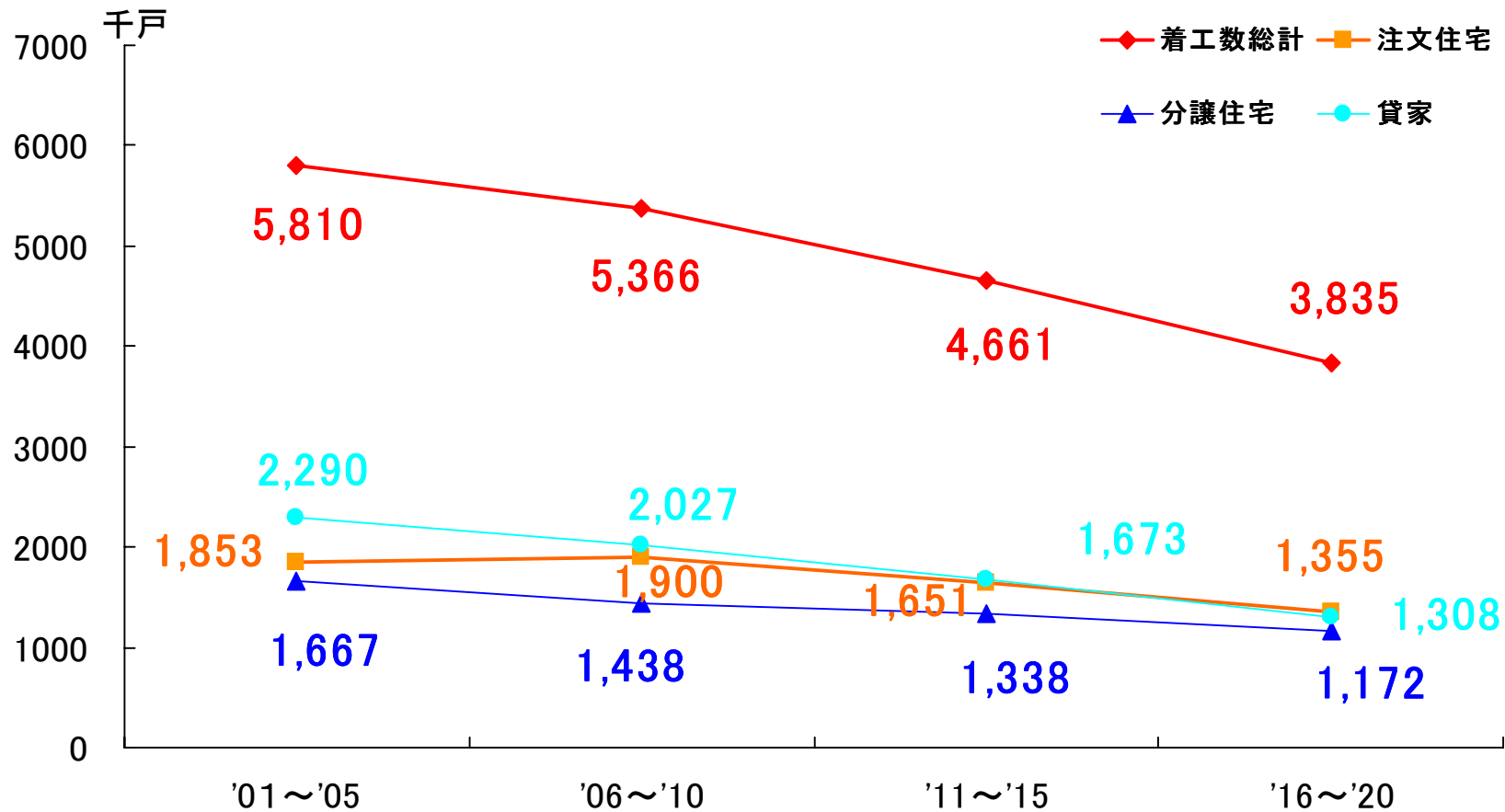
### (2) 利用関係別住宅着工戸数



(出典:国土交通省「住宅着工統計」、一戸建のデータには長屋建が含まれます。)

## 2. 業界動向

### (3) 着工戸数予測



(出典 (財)建設経済研究所「建設経済レポート」)



## 2. 業界動向

---

### (4) 愛知県での他社の新しい動向

#### 1. ローコストアプローチのハウズビルダーの進出

- 一建設(株)(旧 飯田建設工業(株))  
名古屋支社(名古屋市天白区)、春日井営業所、岡崎営業所
- タクトホーム(株)  
名古屋営業所(名古屋市天白区)
- アイダ設計(株)  
名古屋営業所(名古屋市中村区)
- タマホーム(株)  
名古屋緑区展示場、豊橋展示場、小牧展示場、一宮展示場

→当社とはエリア・価格帯・商品特性で異なる。  
ただし、用地仕入には影響あり。

#### 2. 都市型商品

- 東新住建 デュープ<DUP>  
二戸一棟建て(二戸共同建築)の都市型マンション(タウンハウス)

→都市型住宅として、動向を注視。

## 2. 業界動向

---

### (5) 業界動向への対応

#### 短期的には

持家保有意欲の高い団塊ジュニア世代が主たる需要者層となり、低金利の継続もあり、高水準の需要が期待できる。(特に分譲住宅)

#### 長期的には

新規着工戸数減少(少子化、住宅ストックの充実)、消費税率の引き上げ予測などネガティブ要素が多い。

居住者ニーズの多様化に対応する住空間ビジネスへの対応

住居系以外の不動産の高度利用、証券化も視野に入れた空間ビジネスへの対応

# 3. 決算説明

'05年5月期<第23期>

# 3. 決算説明

## ①-1 主要な経営指標等

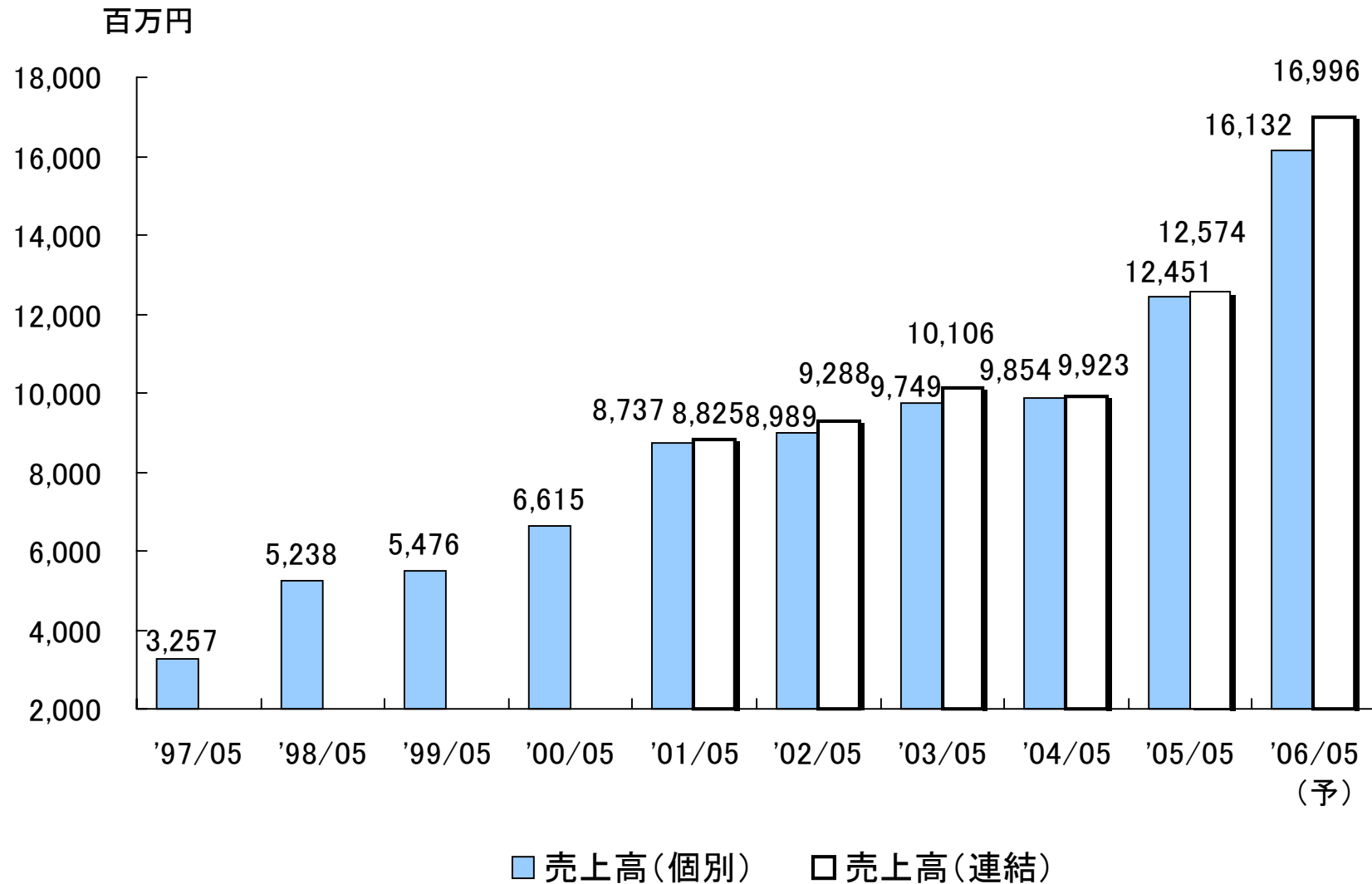
(単位:百万円)

連 結	'04年5月期	'05年5月期	増 減 額	増減率
売上高	9.923	12.574	2.651	26.7 %
経常利益	422	381	-40	△ 9.6 %
当期純利益	238	159	-78	△ 32.8 %
純資産額	1.850	1.933	82	4.5 %
総資産額	8.399	13.575	5.175	61.6 %
自己資本比率	22.0 %	14.2 %	△ 7.8 %	-
1株当たり純資産額	496.154.20 円	519.779.46 円	23.625.26 円	4.8 %
1株当たり当期純利益	60.295.05 円	40.391.19 円	△ 19.903.86 円	△ 33.0 %
従業員数	71 人	85 人	14 人	19.7 %

個 別	'04年5月期	'04年5月期	増 減 額	増減率
売上高	9.854	12.451	2.597	26.4 %
経常利益	468	502	33	7.2 %
当期純利益	266	206	△ 60	△ 22.6 %
純資産額	1.884	2.014	129	6.9 %
総資産額	8.303	13.523	5.220	62.9 %
自己資本比率	22.7 %	14.9 %	△ 7.8 %	-
1株当たり純資産額	505.346.76 円	541.488.04 円	36.141.28 円	7.2 %
1株当たり当期純利益	67.985.54 円	52.907.21 円	△ 15.078.33 円	△ 22.2 %
従業員数	70 人	82 人	12 人	17.1 %

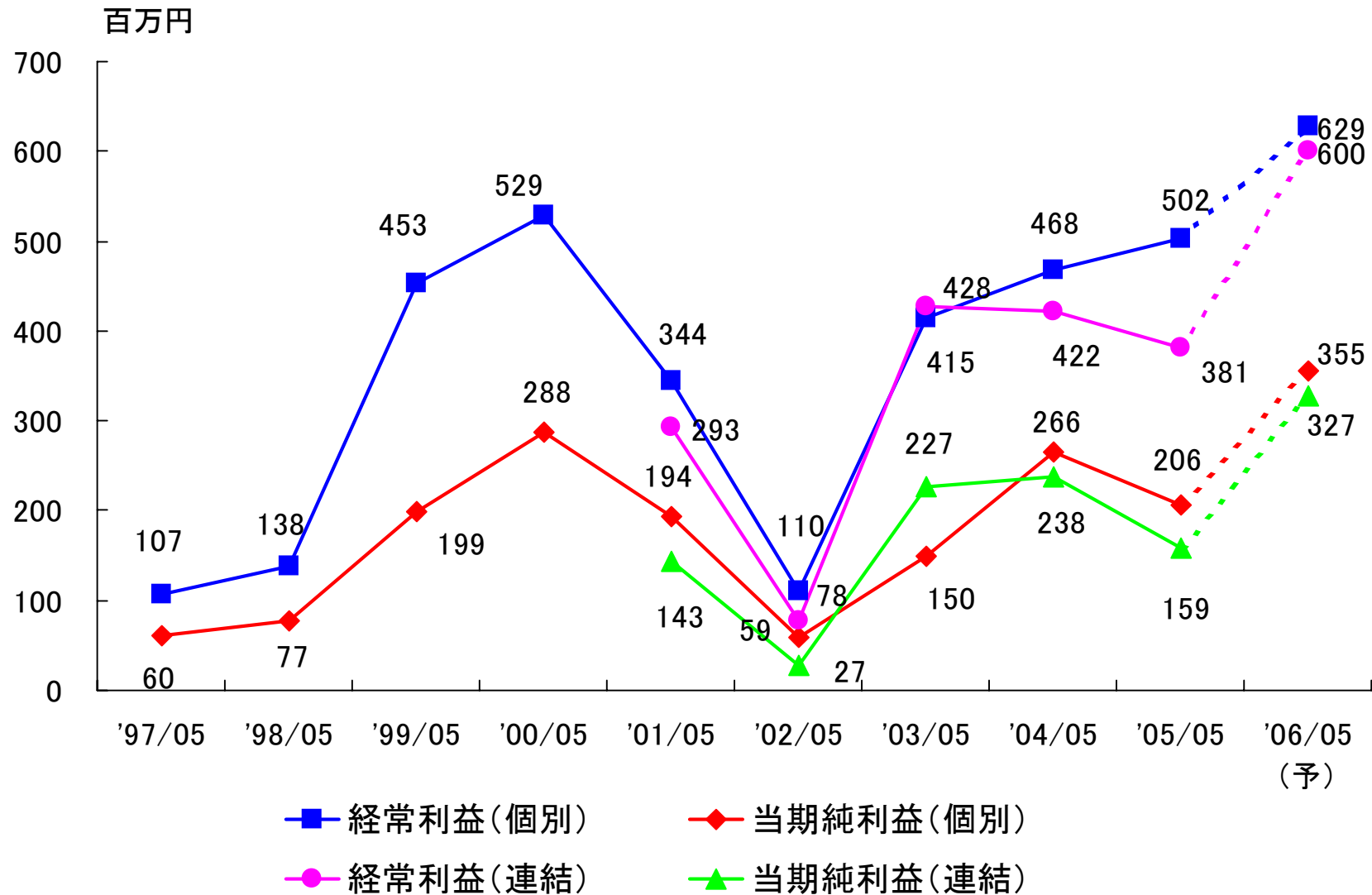
# 3. 決算説明

## ①-2売上高推移



# 3. 決算説明

## ①-3 經常利益、当期純利益推移



# 3. 決算説明 ②-1 貸借対照表(連結)

(単位:百万円)

連 結	'04年5月期		'05年5月期		
	金 額	構成比	金 額	構成比	増減率
現 預 金	1,661	19.8%	846	6.2%	△49.1%
たな卸資産	5,291	63.0%	9,836	72.5%	85.9%
その他流動資産	240	2.9%	340	2.5%	41.8%
固 定 資 産	1,205	14.4%	2,551	18.8%	111.7%
資産合計	8,399	100.0%	13,575	100.0%	61.6%
借 入 金	4,698	55.9%	9,062	66.8%	92.9%
社 債	280	3.3%	460	3.4%	64.3%
その他負債	1,552	18.5%	2,128	15.7%	37.0%
負債合計	6,531	77.8%	11,651	85.8%	78.4%
少数株主持分	17	0.2%	△ 9	△0.1%	-
資 本 金	279	3.3%	279	2.1%	0.0%
資本準備金	269	3.2%	269	2.0%	0.0%
連結剰余金等	1,302	15.5%	1,385	10.2%	6.4%
資本合計	1,850	22.0%	1,933	14.2%	4.5%
負債及び資本合計	8,399	100.0%	13,575	100.0%	61.6%

← 販売用土地・建物の増加

← 収益物件の取得

← P用借入金の増加

# 3. 決算説明 ②-2貸借対照表(個別)

(単位:百万円)

個 別	'04年5月期		'05年5月期		
	金 額	構成比	金 額	構成比	増減率
現 預 金	1,634	19.7%	824	6.1%	△49.6%
たな卸資産	5,274	63.5%	9,583	70.9%	81.7%
その他流動資産	227	2.7%	516	3.8%	126.5%
固 定 資 産	1,167	14.1%	2,600	19.2%	122.8%
資産合計	8,303	100.0%	13,523	100.0%	62.9%
借 入 金	4,598	55.4%	8,955	66.2%	94.8%
社 債	280	3.4%	460	3.4%	64.3%
その他負債	1,540	18.6%	2,094	15.5%	36.0%
負債合計	6,419	77.3%	11,509	85.1%	79.3%
資 本 金	279	3.4%	279	2.1%	0.0%
資本準備金	269	3.2%	269	2.0%	0.0%
連結剰余金等	1,336	16.1%	1,465	10.8%	9.7%
資本合計	1,884	22.7%	2,014	14.9%	6.9%
負債及び資本合計	8,303	100.0%	13,523	100.0%	62.9%

← 販売用土地・建物の増加

← 収益物件の取得

← P用借入金の増加



# 3. 決算説明

## ③損益計算書

(単位:百万円)

連 結	'04年5月期		'05年5月期		
	金 額	売上比	金 額	売上比	増減率
売 上 高	9,923	100.0%	12,574	100.0%	26.7%
売 上 総 利 益	1,578	15.9%	2,012	16.0%	27.5%
営 業 利 益	523	5.3%	552	4.4%	5.6%
経 常 利 益	422	4.3%	381	3.0%	△9.6%
当 期 純 利 益	238	2.4%	159	1.3%	△32.8%

個 別	'04年5月期		'05年5月期		
	金 額	売上比	金 額	売上比	増減率
売 上 高	9,854	100.0%	12,451	100.0%	26.4%
売 上 総 利 益	1,573	16.0%	1,990	16.0%	26.6%
営 業 利 益	566	5.7%	666	5.4%	17.7%
経 常 利 益	468	4.8%	502	4.0%	7.2%
当 期 純 利 益	266	2.7%	206	1.7%	△22.6%

### 3. 決算説明 ④連結キャッシュフロー計算書

(単位:百万円)

	'04年5月期	'05年5月期	増減率	
営業活動によるキャッシュフロー	△ 1,577	△ 3,831	— %	← たな卸資産の増加
投資活動によるキャッシュフロー	△ 361	△ 1,464	— %	← 収益物件の取得
財務活動によるキャッシュフロー	1,953	4,488	— %	← P用借入金の増加
現金及び現金同等物の増加額	13	△ 807	— %	
現金及び現金同等物の期首残高	1,640	1,653	0.8 %	
現金及び現金同等物の期末残高	1,653	846	△ 48.8 %	

### 3. 決算説明 ⑤売上高内訳

(単位:百万円)

連 結	'04年5月期		'05年5月期		
	金 額	構成比	金 額	構成比	増減率
住宅事業	9,923	100.0%	11,434	90.9%	15.2%
分譲事業	7,727	77.9%	9,126	72.6%	18.1%
注文事業	1,272	12.8%	1,592	12.7%	25.2%
その他の事業	923	9.3%	715	5.7%	△22.5%
都市事業	-	-	1,140	9.1%	-
合 計	9,923	100.0%	12,574	100.0%	26.7%

個 別	'04年5月期		'05年5月期		
	金 額	構成比	金 額	構成比	増減率
住宅事業	9,854	100.0%	11,310	90.8%	14.8%
分譲事業	7,727	78.4%	9,126	73.3%	18.1%
注文事業	1,208	12.8%	1,592	12.8%	31.7%
その他の事業	918	9.3%	592	4.8%	△35.5%
都市事業	-	-	1,140	9.2%	-
合 計	9,854	100.0%	12,451	100.0%	26.4%

# 3. 決算説明

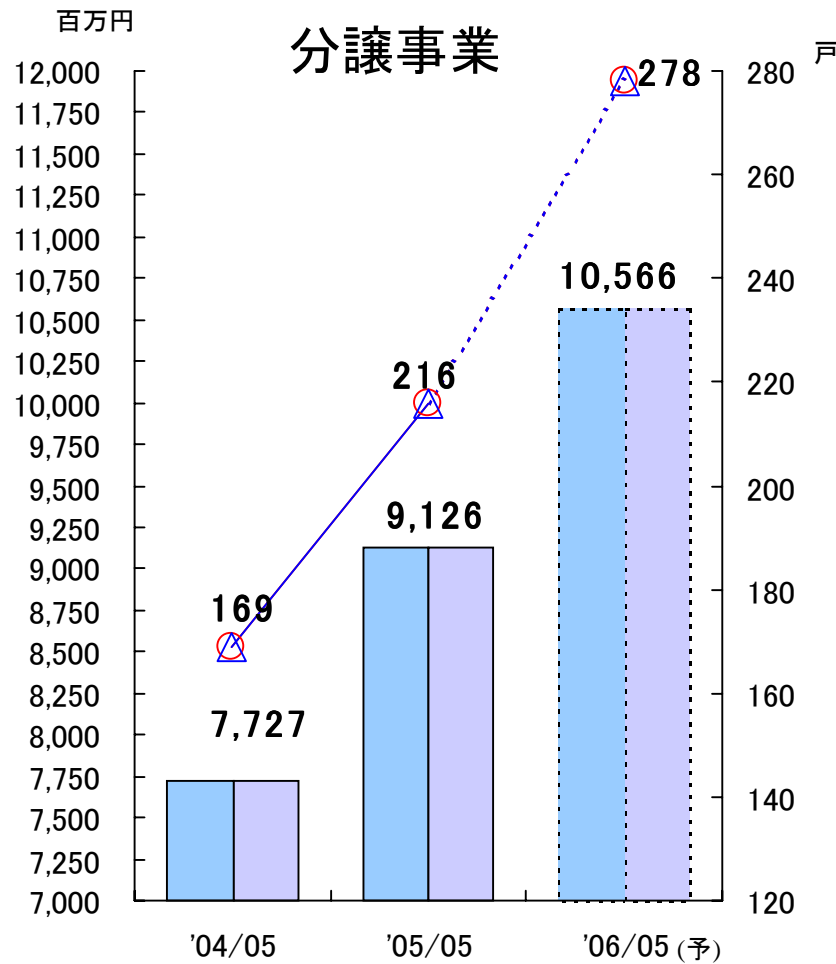
## ⑥販管費内訳

(単位:百万円)

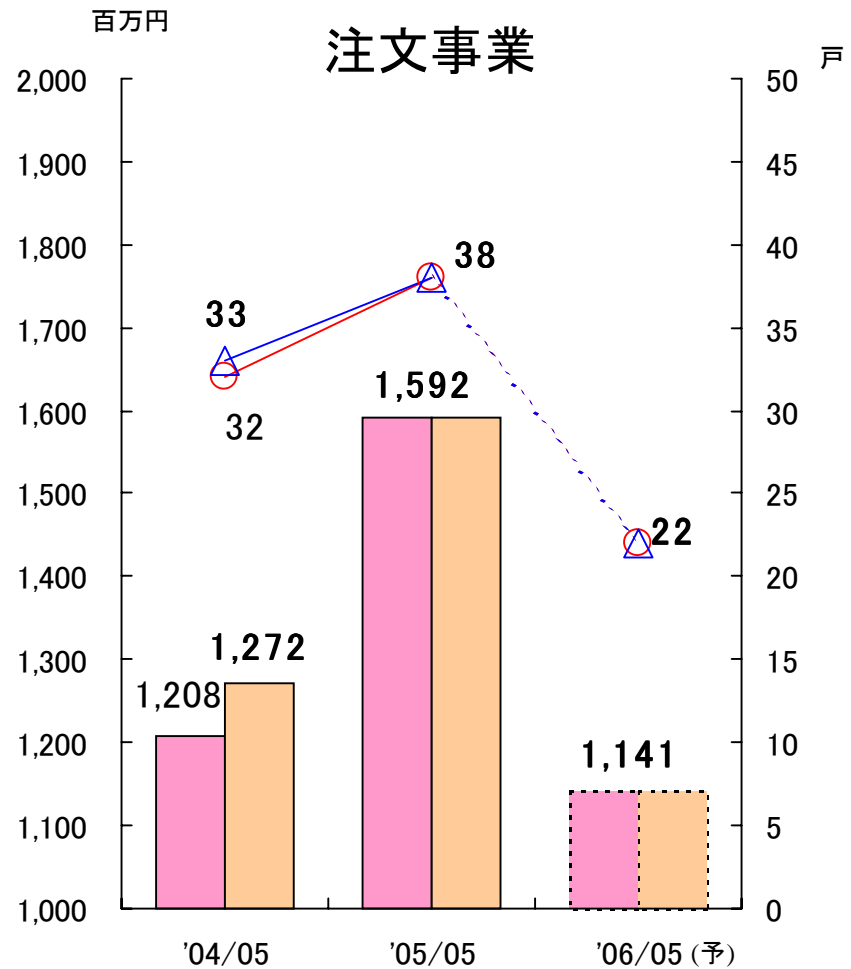
連 結	'04年5月期		'05年5月期		増減率
	金 額	売上比	金 額	売上比	
人 件 費	480	4.8%	583	4.6%	21.4%
販 売 手 数 料	47	0.5%	64	0.5%	35.6%
広 告 宣 伝 費	190	1.9%	261	2.1%	36.9%
地 代 家 賃	33	0.3%	71	0.6%	113.2%
減 価 償 却 費	38	0.4%	39	0.3%	4.1%
そ の 他	264	2.7%	439	3.5%	66.1%
販売費及び一般管理費	1,055	10.6%	1,459	11.6%	38.3%

個 別	'03年5月期		'04年5月期		増減率
	金 額	売上比	金 額	売上比	
人 件 費	470	4.8%	538	4.3%	14.4%
販 売 手 数 料	47	0.5%	74	0.6%	56.9%
広 告 宣 伝 費	180	1.8%	244	2.0%	35.1%
地 代 家 賃	20	0.2%	19	0.2%	△6.0%
減 価 償 却 費	37	0.4%	33	0.3%	△9.7%
そ の 他	250	2.5%	414	3.3%	65.5%
販売費及び一般管理費	1,006	10.2%	1,324	10.6%	31.5%

# 3. 決算説明 ⑦住宅事業販売推移



■ 販売高(個別)    ■ 販売高(連結)  
○ 販売戸数(個別)    △ 販売戸数(連結)



■ 販売高(個別)    ■ 販売高(連結)  
○ 販売戸数(個別)    △ 販売戸数(連結)

### 3. 決算説明 ⑧都市事業販売実績

#### 23期主な販売状況

(単位:百万円)

販売項目		売上高
名古屋	賃貸マンション販売	97
	商業施設販売	253
	その他販売	3
	賃貸収入	24
	名古屋合計	379
東京	住居付商業施設販売	564
	その他販売	187
	賃貸収入	8
	東京合計	760
都市事業合計		1,140

## 4. 業績予想の修正について

# 4. 業績予想の修正について

## ① 連結損益計算書(予実対比)

(単位:百万円)

連 結	'05年5月期実績		'05年5月期計画		
	金 額	売上比	金 額	売上比	増減率
売 上 高	12,574	100.0%	13,056	100.0%	△3.7%
売上総利益	2,012	16.0%	2,001	15.3%	0.5%
営業利益	552	4.4%	668	5.1%	△17.4%
経常利益	381	3.0%	524	4.0%	△27.3%
当期純利益	159	1.3%	251	1.9%	△36.5%

- 売上高は減となったものの、粗利率が計画より高く推移したため、売上総利益では、ほぼ計画並レベルを確保。
- CS関係費用、販売手数料等が計画比増加し、営業利益、経常利益では減益になった。
- また、子会社の(株)IZMにおいて、店舗閉鎖に伴う特別損失が発生したため、当期純利益でも減益となった。



# 4. 業績予想の修正について

## ②個別損益計算書(予実対比)

(単位:百万円)

個 別	'05年5月期実績		'05年5月期計画		
	金 額	売上比	金 額	売上比	増減率
売上高	12,451	100.0%	12,880	100.0%	△3.3%
売上総利益	1,990	16.0%	1,965	15.3%	1.3%
営業利益	666	5.4%	789	6.1%	△15.6%
経常利益	502	4.0%	650	5.1%	△22.3%
当期純利益	206	1.7%	348	2.7%	△40.7%

- 売上高、売上総利益、営業利益、経常利益の差異理由は、連結とほぼ同様。
- (株)IZMに対する関係会社株式評価損、貸倒引当金繰入などの発生もあり、当期純利益の減益の要因となった。

# 5. 事業計画

'06年5月期<第24期>

# 5. 事業計画 ①損益計算書

(単位:百万円)

連 結	'05年5月期実績		'06年5月期計画		
	金 額	売上比	金 額	売上比	増減率
売 上 高	12,574	100.0%	16,996	100.0%	35.2%
売上総利益	2,012	16.0%	2,453	14.4%	21.9%
営業利益	552	4.4%	842	5.0%	52.5%
経常利益	381	3.0%	600	3.5%	57.4%
当期純利益	159	1.3%	327	1.9%	104.7%

個 別	'05年5月期実績		'06年5月期計画		
	金 額	売上比	金 額	売上比	増減率
売 上 高	12,451	100.0%	16,132	100.0%	29.6%
売上総利益	1,990	16.0%	2,349	14.6%	18.0%
営業利益	666	5.4%	866	5.4%	30.0%
経常利益	502	4.0%	629	3.9%	25.3%
当期純利益	206	1.7%	355	2.2%	72.6%

# 5. 事業計画 ②セグメント・事業種類別売上計画

(単位:百万円)

連 結	'05年5月期			'06年5月期計画			
	金 額	戸数	構成比	金 額	戸数	構成比	増減率
住宅事業	11,434	254	90.9%	13,022	300	76.6%	13.9%
分譲事業	9,126	216	72.6%	10,566	278	62.2%	15.8%
注文事業	1,592	38	12.7%	1,141	22	6.7%	-28.3%
その他の事業	715		5.7%	1,314		7.7%	83.7%
都市事業	1,140		9.1%	3,974		23.4%	-
合 計	12,574	254	100.0%	16,996	300	100.0%	35.2%

個 別	'05年5月期			'06年5月期計画			
	金 額	戸数	構成比	金 額	戸数	構成比	増減率
住宅事業	11,310	254	90.8%	12,157	300	75.4%	7.5%
分譲事業	9,126	216	73.3%	10,566	278	65.5%	15.8%
注文事業	1,592	38	12.8%	1,141	22	7.1%	-28.3%
その他の事業	592		4.8%	449		2.8%	-24.1%
都市事業	1,140		9.2%	3,974		24.6%	-
合 計	12,451	254	100.0%	16,132	300	100.0%	29.6%

## 5. 事業計画 ③セグメント別営業利益計画

(単位:百万円)

連 結	'05年5月期	'06年5月期(計画)	
	金 額	金 額	増減率
住宅事業	717	932	30.0%
都市事業	113	314	176.0%
本社	△ 279	△ 404	44.6%
合 計	552	842	52.5%

## 5. 事業計画 ④住宅事業

---

### 分譲事業の拡大

- ・1次取得者層の旺盛な需要
- ・中規模団地型プロジェクトの販売(20~57戸)
- ・地域拡大により、平均販売価格の低下と注文住宅の比率低下で粗利率は若干減少

## 5. 事業計画 ⑤都市事業

名古屋

☆賃貸住宅案件(2案件)  
☆プラス $\alpha$

東京

☆商業施設案件(2案件)  
☆プラス $\alpha$

- ・売却を前提とした計画立案
- ・適切な市場調査に基づく確実なプロジェクト計画
- ・早期現金化を基本とするプロジェクト進捗管理
- ・近い将来における証券化手法の導入

# 6. 事業戦略



# 6. 事業戦略

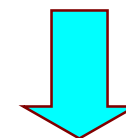
## (1) 住宅事業①

短期的な需要増への対応

愛知県内において戸建て400戸程度まで規模拡大・分譲マンションにも取り組み



ブランド価値維持のため、400戸以上の規模拡大は志向しない。



商品力の強化を更に進め、基幹事業として強化を継続する

# 6. 事業戦略

## (1) 住宅事業②

### 中長期的な構造変化への対応

#### 魅力ある住宅商品の開発

↳ 都市型住宅(フォレスト・ノート)への取り組みなど

#### 既存住居系不動産のリニューアル＝中古不動産再生事業

↳ (株)Design & Constructionの事業拡大

#### 住宅部材・インテリア商品の施工ノウハウつきでの販売

↳ (株)IZMの再建を含めたインテリア事業の再構築

# 6. 事業戦略

## (2) 都市事業

都市財産のリニューアルを含めた不動産収益事業の展開

商業施設

賃貸マンション

分譲マンション

オフィス

SOHO

形や既成概念に捕われない新しい付加価値型の事業展開

証券化の手法も導入

「住」を中心とする多角的なデベロッパーへの変化

# 6. 事業戦略

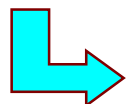
## (3) PFI事業

### 愛知県森林公園ゴルフ場整備等事業

これまで

04年10月	応募5グループの中から事業者を選定
05年1月	運営会社「森林公園ゴルフ場運営株式会社」設立 (当社出資比率 70%)
05年3月	愛知県と事業契約書締結
05年4月	施設の設計作業本格スタート
今後	
~07年3月	施設の建設及び運営会社による営業準備終了
07年4月	運営会社による営業開始(27年3月まで20年間)

本事業の着実な準備と成功が第1目標



本事業を通じたノウハウ取得により別のPFI事業参画も視野に



ご清聴ありがとうございました。

株式会社ウッドフレンズ

代表取締役 前田 和彦