

**WOOD FRIENDS**  
DESIGN AND INNOVATION

株式会社ウッドフレンズ

2006年 5月期中間決算説明会資料

2006.2.7

都会

大人

知性

## INDEX

1.会社概要	P. 2
2.業界動向	P. 3
3.中間決算説明	P. 5
4.上期業績予想の修正	P.10
5.事業計画	P.12
6.事業戦略の進捗状況	P.13

# 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11月末現在）  
**発行済株式数**：3,700株  
**従業員数**：85名（平成17年11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FOREST NOTE(平成17年9月1日(株)IZMより商号変更)  
：森林公園ゴルフ場運営株式会社  
：株式会社リアルウッドマーケティング(平成18年2月1日設立)



本 社



東京オフィス

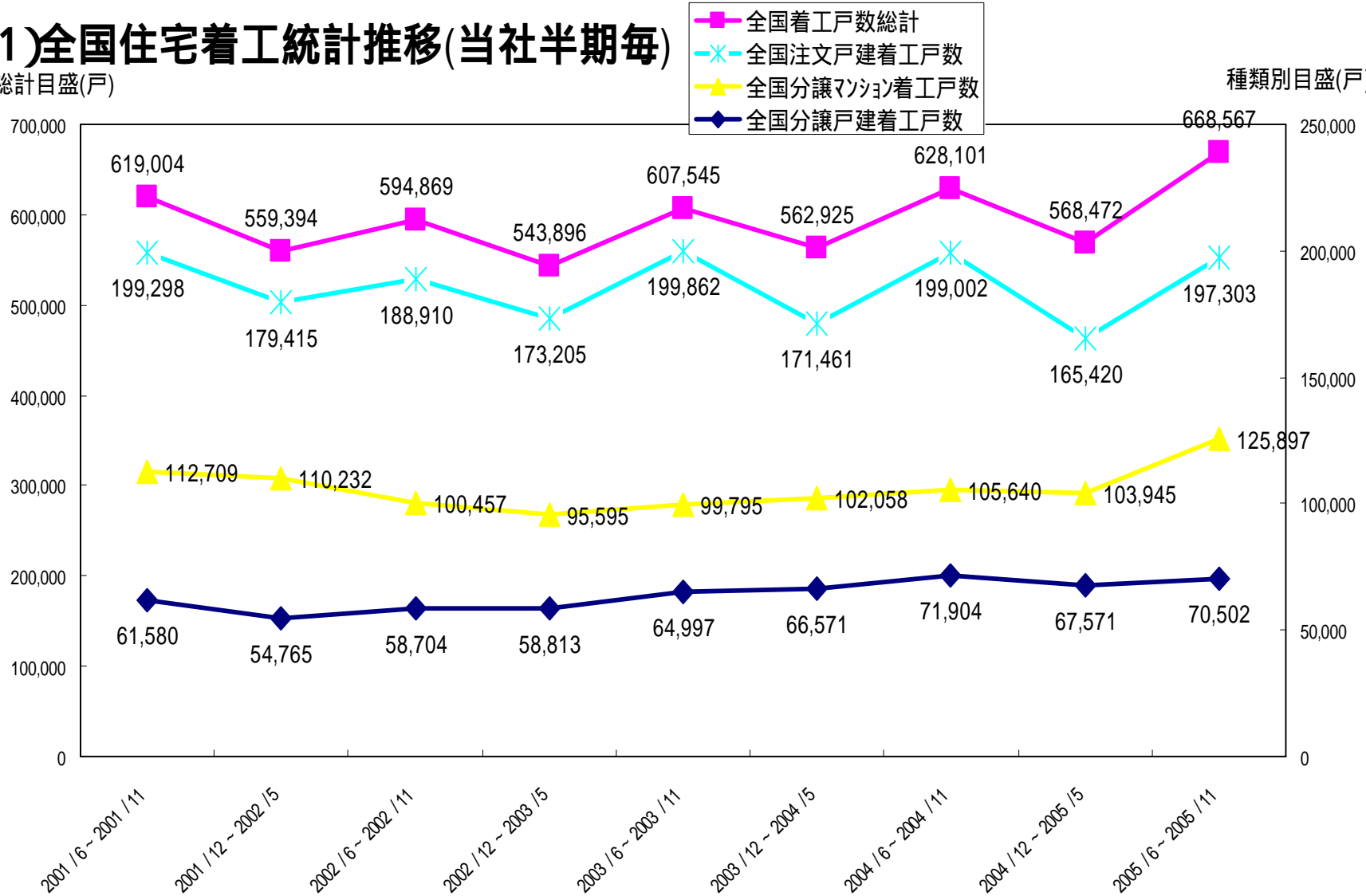
## 2. 業界動向

# 2. 業界動向

(1) 全国住宅着工統計推移(当社半期毎)

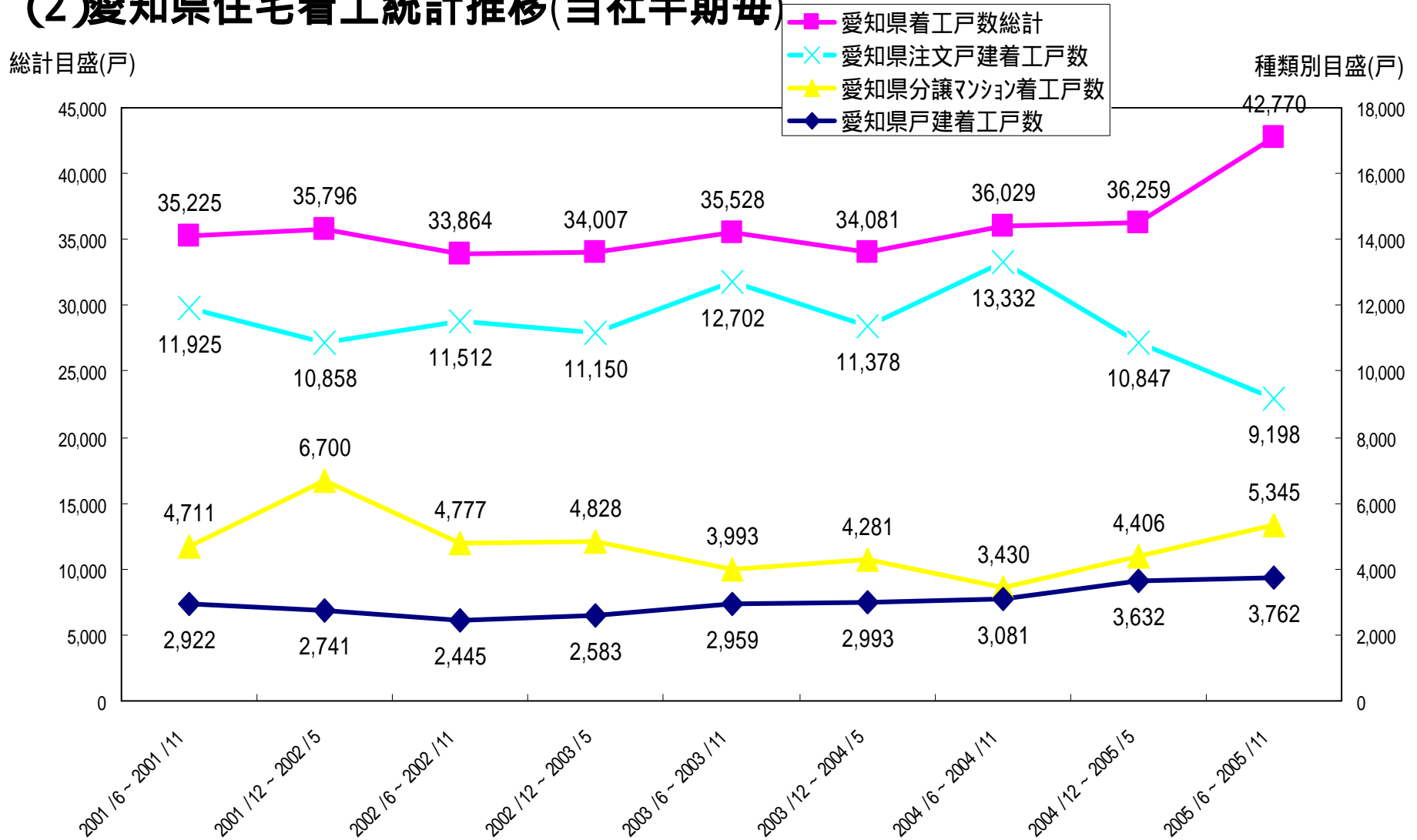
総計目盛(戸)

種類別目盛(戸)



# 2. 業界動向

## (2) 愛知県住宅着工統計推移(当社半期毎)



## 2. 業界動向

---

### (3) 業界動向への対応(期初発表)

#### 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 .中間決算説明

'06年5月期 < 第24期 >

# 3. 決算説明

## -1 主要な経営指標等

(単位:百万円)

連 結	'05年5月期中間	'06年5月期中間	増 減 額	増減率
売上高	5.029	7.514	2.484	49.4 %
経常利益	107	117	9	9.0 %
当期純利益	36	36	0	0.3 %
純資産額	1.804	1.937	132	7.4 %
総資産額	10.957	12.868	1.910	17.4 %
自己資本比率	16.5 %	15.1 %	1.4 %	-
1株当たり純資産額	487.618.47 円	523.532.32 円	35.913.85 円	7.4 %
1株当たり当期純利益	9.751.96 円	9.776.37 円	24.41 円	0.3 %
従業員数	74 人	88 人	14 人	18.9 %

(単位:百万円)

個 別	'05年5月期中間	'06年5月期中間	増 減 額	増減率
売上高	5.017	7.304	2.286	45.6 %
経常利益	171	183	12	7.2 %
当期純利益	70	106	35	49.8 %
純資産額	1.872	2.087	214	11.4 %
総資産額	10.899	12.697	1.798	16.5 %
自己資本比率	17.2 %	16.4 %	0.8 %	-
1株当たり純資産額	506.204.37 円	564.138.07 円	57.933.70 円	11.4 %
1株当たり当期純利益	19.145.30 円	28.673.54 円	9.528.24 円	49.8 %
従業員数	72 人	85 人	13 人	18.1 %

# 3. 決算説明

## -1 貸借対照表 (連結)

(単位 :百万円)

連 結	'05年5月期中間		'06年5月期中間		
	金 額	構成比	金 額	構成比	増減率
現 預 金	945	8.6%	996	7.7%	5.3%
たな卸資産	8,235	75.2%	9,703	75.4%	17.8%
その他流動資産	227	2.1%	208	1.6%	8.1%
固 定 資 産	1,548	14.1%	1,959	15.2%	26.5%
資産合計	10,957	100.0%	12,868	100.0%	17.4%
借 入 金	6,526	59.6%	8,897	69.1%	36.3%
社 債	470	4.3%	450	3.5%	4.3%
その他負債	2,158	19.7%	1,582	12.3%	26.7%
負債合計	9,155	83.5%	10,929	84.9%	19.4%
少数株主持分	1	0.0%	1	0.0%	-
資 本 金	279	2.5%	279	2.2%	0.0%
資本準備金	269	2.5%	269	2.1%	0.0%
連結剰余金等	1,255	11.5%	1,388	10.8%	10.6%
資本合計	1,804	16.5%	1,937	15.1%	7.4%
負債及び資本合計	10,957	100.0%	12,868	100.0%	17.4%

← 販売用土地・建物の増加

← 収益型不動産の取得

← P用借入金の増加

# 3.決算説明

## -2貸借対照表(個別)

(単位:百万円)

個 別	05年5月期中間		06年5月期中間		
	金 額	構成比	金 額	構成比	増減率
現 預 金	901	8.3%	983	7.8%	9.1%
たな卸資産	8,206	75.3%	9,252	72.9%	12.7%
その他流動資産	212	2.0%	360	2.8%	69.4%
固 定 資 産	1,578	14.5%	2,101	16.6%	33.1%
資産合計	10,899	100.0%	12,697	100.0%	16.5%
借 入 金	6,414	58.9%	8,602	67.8%	34.1%
社 債	470	4.3%	450	3.5%	4.3%
その他負債	2,142	19.7%	1,558	12.3%	27.3%
負債合計	9,026	82.8%	10,610	83.6%	17.5%
資 本 金	279	2.6%	279	2.2%	0.0%
資本準備金	269	2.5%	269	2.1%	0.0%
利益剰余金等	1,324	12.2%	1,538	12.1%	16.2%
資本合計	1,872	17.2%	2,087	16.4%	11.4%
負債及び資本合計	10,899	100.0%	12,697	100.0%	16.5%

← 販売用土地・建物の増加

← 収益型不動産の取得

← P用借入金の増加

# 3. 決算説明

## 損益計算書

(単位 :百万円)

連 結	'05年5月期中間		'06年5月期中間		
	金 額	売上比	金 額	売上比	増減率
売 上 高	5,029	100.0%	7,514	100.0%	49.4%
売 上 総 利 益	832	16.5%	963	12.8%	15.8%
営 業 利 益	184	3.7%	219	2.9%	18.8%
経 常 利 益	107	2.1%	117	1.6%	9.0%
当 期 純 利 益	36	0.7%	36	0.5%	0.3%

個 別	'05年5月期中間		'06年5月期中間		
	金 額	売上比	金 額	売上比	増減率
売 上 高	5,017	100.0%	7,304	100.0%	45.6%
売 上 総 利 益	826	16.5%	944	12.9%	14.2%
営 業 利 益	245	4.9%	276	3.8%	12.6%
経 常 利 益	171	3.4%	183	2.5%	7.2%
当 期 純 利 益	70	1.4%	106	1.5%	49.8%

# 3. 決算説明

## 連結キャッシュフロー計算書

(単位:百万円)

	'05年5月期 中間	'06年5月期 中間	増減額	
営業活動によるキャッシュフロー	2,279	224	2,055	← 仕入債務の減少
投資活動によるキャッシュフロー	522	603	1,126	← 収益物件の売却
財務活動によるキャッシュフロー	1,959	229	2,188	← 借入金の返済
現金及び現金同等物の増加額	842	150	992	
現金及び現金同等物の期首残高	1,653	846	807	
現金及び現金同等物の期末残高	811	996	185	

# 3. 決算説明

## 売上高内訳

(単位:百万円)

連 結	'05年5月期中間		'06年5月期中間		
	金 額	構成比	金 額	構成比	増減率
住宅事業	4,735	94.2%	6,161	82.0%	30.1%
分譲事業	3,846	76.5%	5,738	76.4%	49.2%
注文事業	758	15.1%	98	1.3%	-87.1%
その他の事業	130	2.6%	324	4.3%	148.4%
都市事業	293	5.8%	1,352	18.0%	360.4%
合 計	5,029	100.0%	7,514	100.0%	49.4%

個 別	'05年5月期中間		'06年5月期中間		
	金 額	構成比	金 額	構成比	増減率
住宅事業	4,723	94.1%	5,951	81.5%	26.0%
分譲事業	3,846	76.7%	5,738	78.6%	49.2%
注文事業	758	15.1%	98	1.3%	-87.1%
その他の事業	118	2.4%	114	1.6%	-3.3%
都市事業	293	5.9%	1,352	18.5%	360.4%
合 計	5,017	100.0%	7,304	100.0%	45.6%

# 3. 決算説明

## 販管費内訳

(単位:百万円)

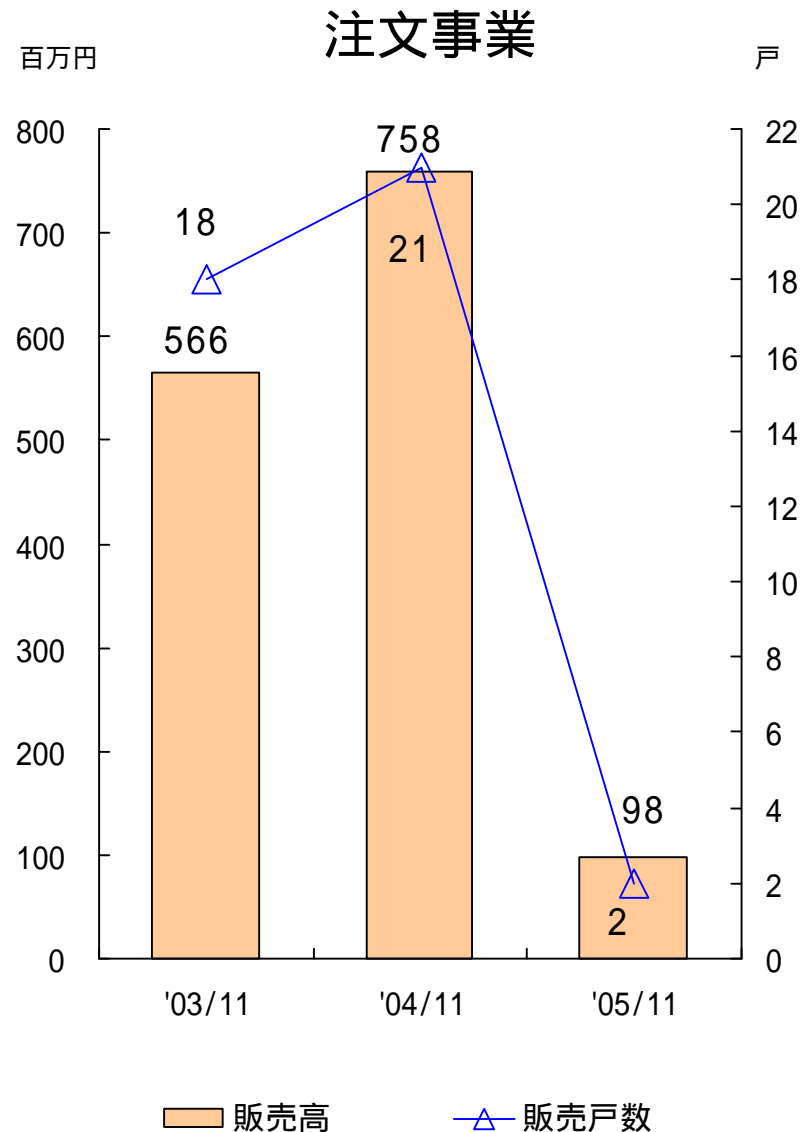
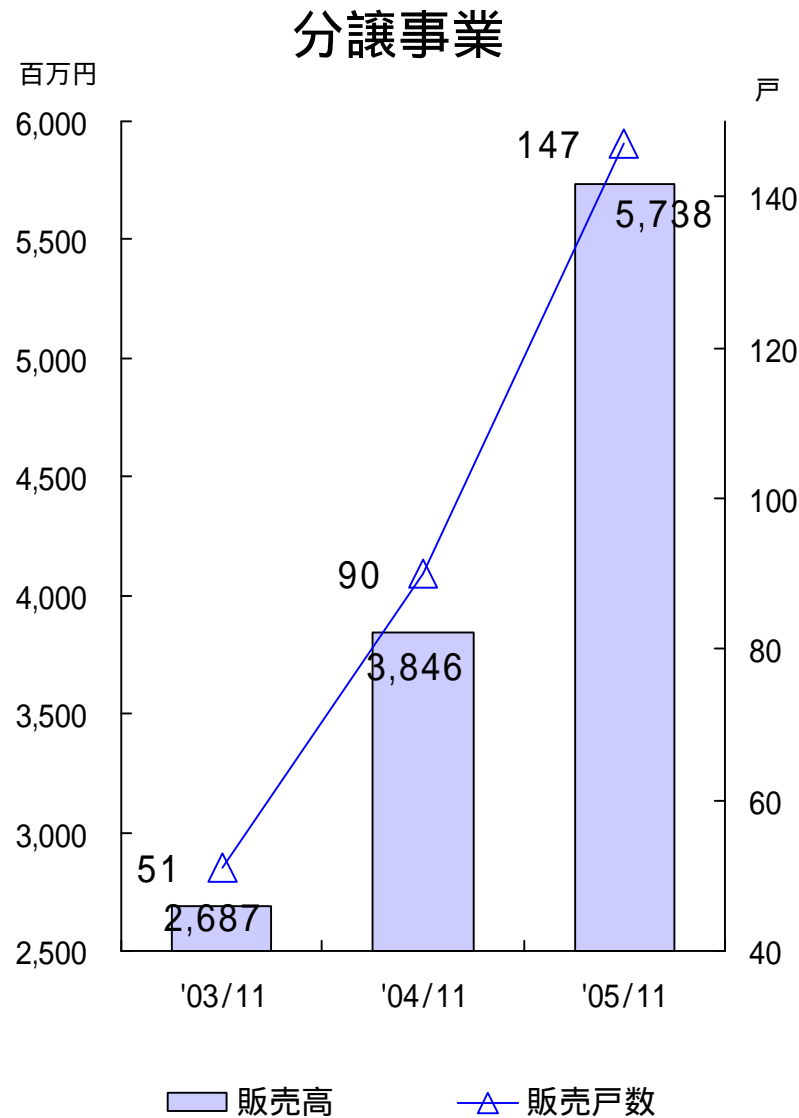
連 結	'05年5月期中間		'06年5月期中間		増減率
	金 額	売上比	金 額	売上比	
人 件 費	278	5.5%	306	4.1%	10.1%
販 売 手 数 料	32	0.6%	64	0.9%	98.9%
広 告 宣 伝 費	115	2.3%	141	1.9%	22.1%
地 代 家 賃	33	0.7%	15	0.2%	53.7%
減 価 償 却 費	20	0.4%	16	0.2%	19.1%
そ の 他	167	3.3%	199	2.7%	19.4%
販売費及び一般管理費	647	12.9%	743	9.9%	14.9%

個 別	'05年5月期中間		'06年5月期中間		増減率
	金 額	売上比	金 額	売上比	
人 件 費	258	5.2%	284	3.9%	9.8%
販 売 手 数 料	32	0.6%	59	0.8%	83.2%
広 告 宣 伝 費	108	2.2%	125	1.7%	15.6%
地 代 家 賃	7	0.2%	7	0.1%	2.1%
減 価 償 却 費	17	0.3%	15	0.2%	9.3%
そ の 他	156	3.1%	175	2.4%	12.3%
販売費及び一般管理費	580	11.6%	667	9.1%	14.9%



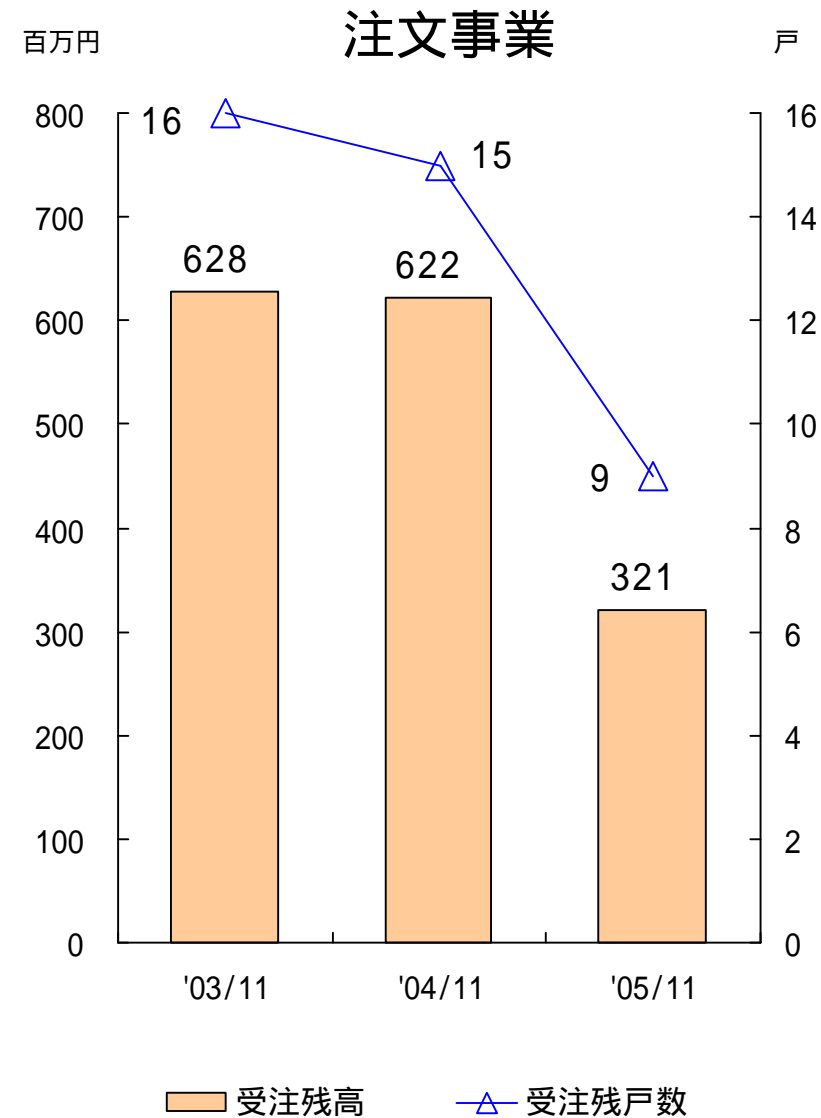
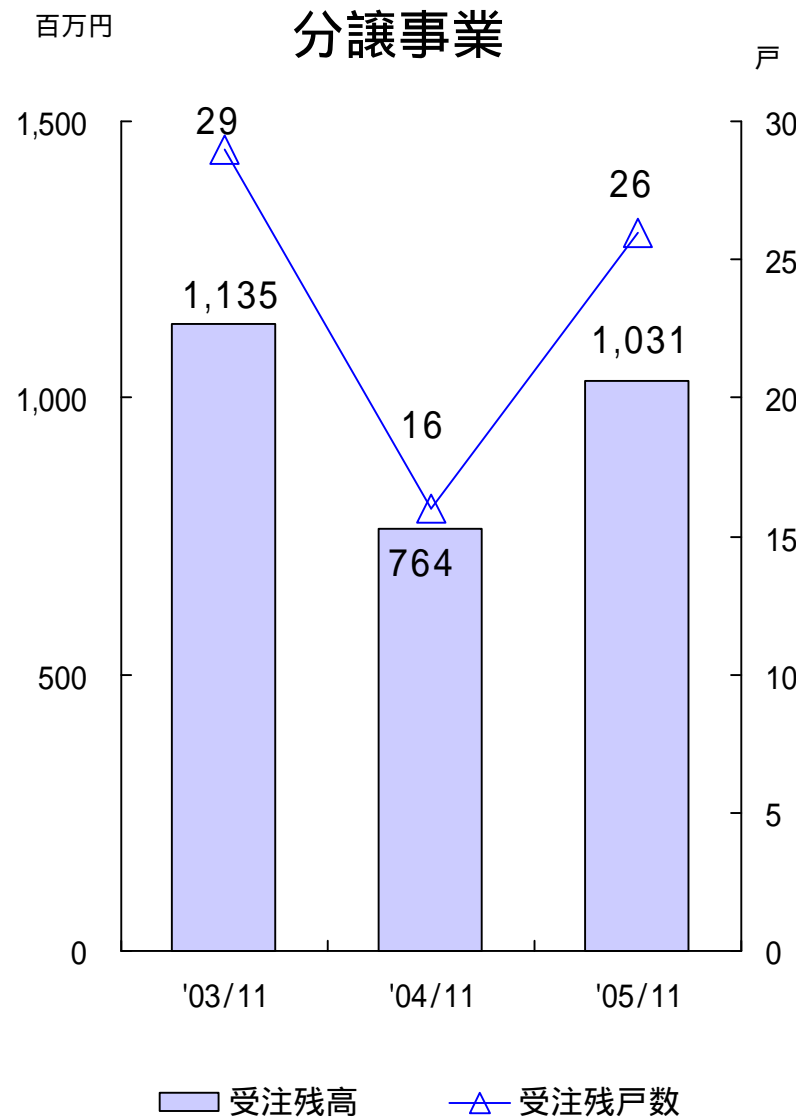
# 3. 決算説明

## 住宅事業販売推移



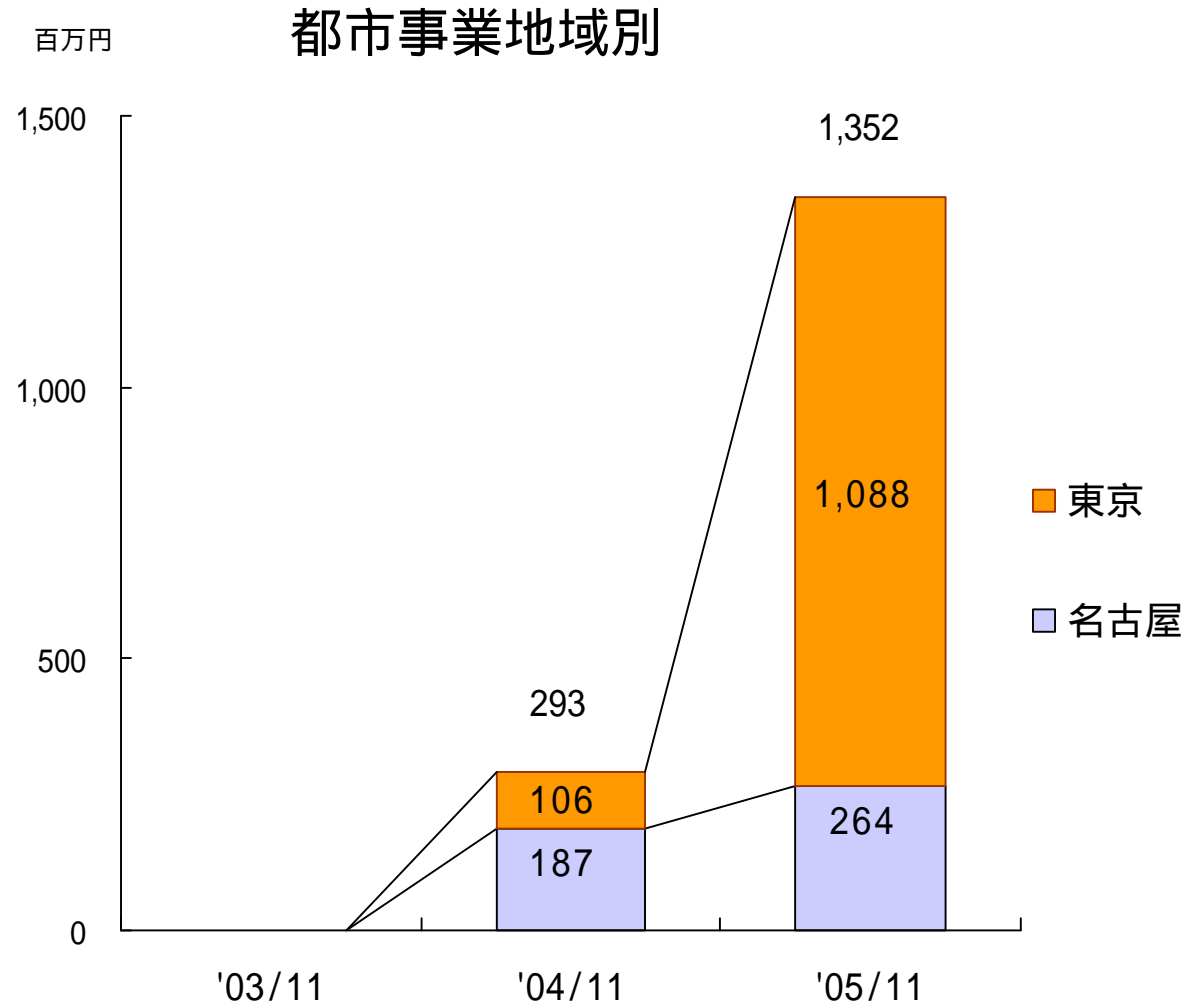
# 3. 決算説明

## 住宅事業受注残高推移



# 3.決算説明

## 都市事業販売推移



## 4 . 上期業績予想の修正

# 4. 上期業績予想の修正

## 連結セグメント・事業の種類別売上高予実比較

(単位:百万円)

連 結	'06年5月期中間計画			'06年5月期中間実績				
	金 額	戸数	構成比	金 額	戸数	構成比	増減額	増減率
住宅事業	6,136	139	84.9%	6,161	149	82.0%	24	0.4%
分譲事業	5,270	135	81.3%	5,738	147	76.4%	468	8.9%
注文事業	231	4	3.6%	98	2	1.3%	-132	-57.5%
その他の事業	634		9.8%	324		4.3%	-310	-48.9%
都市事業	344		5.3%	1,352		18.0%	1,008	292.5%
合 計	6,480	139	100.0%	7,514	149	100.0%	1,033	15.9%

住宅事業は分譲堅調、注文・その他が予算未達の状況。都市事業は下期予算化していた東京の商業施設等の売上が計上されたことなどにより大幅予算超過となる。全体としても都市事業の影響が大きく計画比15.9%の増収となった。

# 4. 上期業績予想の修正

## 要約損益計算書

(単位:百万円)

連 結	'06年5月期中間計画		'06年5月期中間実績		
	金 額	売上比	金 額	売上比	増減率
売 上 高	6,480	100.0%	7,514	100.0%	15.9%
売 上 総 利 益	923	14.3%	963	12.8%	4.3%
営 業 利 益	178	2.8%	219	2.9%	23.3%
経 常 利 益	71	1.1%	117	1.6%	63.5%
当 期 純 利 益	31	0.5%	36	0.5%	15.1%

個 別	'06年6月期中間計画		'06年5月期中間実績		
	金 額	売上比	金 額	売上比	増減率
売 上 高	6,048	100.0%	7,304	100.0%	20.8%
売 上 総 利 益	871	14.4%	944	12.9%	8.3%
営 業 利 益	195	3.2%	276	3.8%	41.2%
経 常 利 益	92	1.5%	183	2.5%	98.9%
当 期 純 利 益	52	0.9%	106	1.5%	103.6%

- 都市事業の増収により全体としては増益を実現した。
- ただし、住宅事業の販売価格低下等の要因により売上総利益率の低下があった。

# 5.事業計画

'06年5月期 < 第24期 >

# 5.事業計画

## セグメント・事業種類別売上計画

(単位:百万円)

連 結	上期実績		下期計画		'06年5月期計画		
	金 額	戸数	金 額	戸数	金 額	戸数	構成比
住宅事業	6,161	149	6,861	151	13,022	300	76.6%
分譲事業	5,738	147	4,828	131	10,566	278	62.2%
注文事業	98	2	1,043	20	1,141	22	6.7%
その他の事業	324		990		1,314		7.7%
都市事業	1,352		2,622		3,974		23.4%
合 計	7,514	149	9,482	151	16,996	300	100.0%

個 別	上期実績		下期計画		'06年5月期計画		
	金 額	戸数	金 額	戸数	金 額	戸数	構成比
住宅事業	5,951	149	6,206	151	12,157	300	75.4%
分譲事業	5,738	147	4,828	131	10,566	278	65.5%
注文事業	98	2	1,043	20	1,141	22	7.1%
その他の事業	114		335		449		2.8%
都市事業	1,352		2,622		3,974		24.6%
合 計	7,304	149	8,828	151	16,132	300	100.0%



# 5.事業計画 損益計算書

(単位 :百万円)

連 結	上期実績	下期計画	06年5月期計画	
	金 額	金 額	金 額	売上比
売 上 高	7,514	9,482	16,996	100.0%
売上総利益	963	1,490	2,453	14.4%
営業利益	219	623	842	5.0%
経常利益	117	483	600	3.5%
当期純利益	36	291	327	1.9%

個 別	上期実績	下期計画	06年5月期計画	
	金 額	金 額	金 額	売上比
売 上 高	7,304	8,828	16,132	100.0%
売上総利益	944	1,405	2,349	14.6%
営業利益	276	590	866	5.4%
経常利益	183	446	629	3.9%
当期純利益	106	249	355	2.2%

## 6 .事業戦略の進捗状況

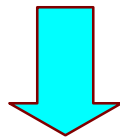
# 6. 事業戦略

(1) 住宅事業

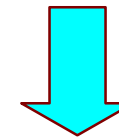
(期初発表)

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

(これまでの進捗)

### 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

- 量的拡大の対応には一応の目処。期初発表の300戸からの上乗せを目指す。
- 地域の拡大、一部プロジェクト販売長期化のため、平均価格が低下傾向  
マーケット調査の徹底と販売組織の建て直しにより対応。
- 取り扱い商品の深耕化、ワイド化に対応するため販売部門を独立分社。  
→ (株)リアルウッドマーケティングの設立(2006年1月31日プレスリリース)
- マンション事業の準備は順調に進捗。

# 6.事業戦略

## (1)住宅事業

### (これまでの進捗)



#### <マンション事業の進捗>

- プロジェクト名 :コレクション元町通り
- 所在地 :愛知県豊田市広久手町
- 構造 :鉄筋コンクリート造14階建
- 総戸数 :60戸
- 予告広告開始 :2005年12月
- 分譲開始 :2006年3月(予定)
- 竣工 :2007年3月(予定)

# 6. 事業戦略

(1) 住宅事業

(期初発表)

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

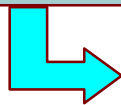
↳ (株)IZMの再建を含めたインテリア事業の再構築

# 6. 事業戦略

## (1) 住宅事業

(これまでの進捗)

魅力ある住宅商品の開発



都市型住宅への取り組みなど



御器所の家



南分の家

### < 商品開発の進捗 >

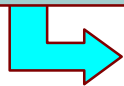
- 都市型商品に適した用地の仕入不足等もあり、開発スピードは遅い。
- 今後は、都心用地について単純な分譲用地としての加工だけでなく、一団の土地の中に「分譲住宅」と「賃貸住宅」等を組み合わせたプロジェクトの開発を加速させていく。

# 6. 事業戦略

## (1) 住宅事業

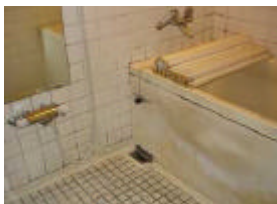
(これまでの進捗)

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

プランニング事例



Before

After

<(株) Design & Constructionの進捗>

- 2006年5月中間期  
中古マンション販売 10戸
- 2006年5月期通期で単年度黒字化  
に目処。



# 6. 事業戦略

## (1) 住宅事業

(これまでの進捗)

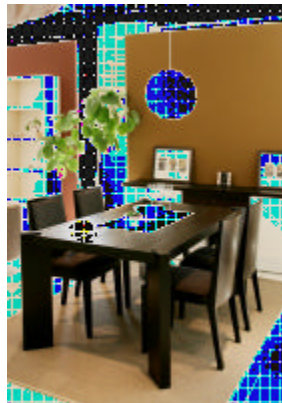
住宅部材・インテリア商品の施工ノウハウつきでの販売



(株)IZMの再建を含めたインテリア事業の再構築



オリジナル資材施工例



オリジナル家具



オリジナル家具

### < 住宅資材・インテリア関連事業の進捗 >

- 2005年8月(株)IZMを100%子会社化
- 2005年9月(株)IZMから(株)FOREST NOTEに社名変更し、建築資材、家具等の卸売及び建築コンサルティングサービス提供会社として営業開始。
- 当期末までにテストマーケティングを終了。(事業化の可能性について経営判断)
- 2007年5月期通期の単年度黒字化を目標とする。

# 6. 事業戦略

(2) 都市事業

(期初発表)

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

## (2) 都市事業

### (これまでの進捗)

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



#### < 都市事業の進捗 >

- 物件名 : (仮称)コレクション東桜
- 所在地 : 名古屋市東区東桜
- 構造 : 鉄骨鉄筋コンクリート造 14階建
- 賃貸可能戸数 : 66戸(うち1階店舗1戸)
- 販売先 : ケネディクス不動産投資法人
- 売買契約 : 2005年12月
- 竣工 : 2006年3月(予定)

# 6. 事業戦略

## (2) 都市事業

### (これまでの進捗)

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



#### < 都市事業の進捗 >

- 物件名 : (仮称)コレクション名駅
- 所在地 : 名古屋市中村区名駅
- 構造 : 鉄筋コンクリート造14階建
- 賃貸可能戸数 : 68戸
- 販売先 : 未定
- 売買契約 : 2006年3月(予定)
- 竣工 : 2006年3月(予定)

# 6. 事業戦略

## (3) PF事業 (期初発表とこれまでの進捗)

### 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
05年8月	<u>センターハウス基本設計終了</u>
〃	<u>コース改修工事着工</u>

#### 今後

06年3月	センターハウス建設工事着工
~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 (07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PF事業参画も視野に



本日は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