



平成21年9月18日

各 位

会 社 名 株式会社総和地所
代表者名 代表取締役社長 中山 俊則
(JASDAQ・コード 3239)
問合せ先 執行役員管理本部長 斎藤 俊裕
電話番号 03-5332-8501

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

平成21年2月期第2四半期累計期間において、特別損失が発生しましたので、下記のとおりお知らせいたします。

また、併せて平成21年4月13日付「平成21年2月期決算短信」にて公表いたしました平成22年2月期第2四半期累計期間及び通期業績予想を下記のとおり修正いたしましたのでお知らせいたします。

記

1. 特別損失の発生について

当社は、たな卸資産を早期に売却し、有利子負債の削減による財務体質の改善が急務であります。このような状況のため、当初、エンドユーザーに対して販売を予定していたプロジェクトの一部を、関係者と協議した結果、1棟売りで法人向けに売却する計画に変更いたしました。計画の変更に伴い販売価格の見直しを行なった結果、修正後の販売価格が簿価を下回ることとなったため、たな卸資産評価損47百万円を特別損失に計上いたしました。

2. 平成22年2月期 第2四半期累計期間業績予想の修正等

(1) 第2四半期累計期間（平成21年3月1日～平成21年8月31日）

(単位：百万円)

	売上高	営業利益	経常利益	四半期純利益
前回発表予想 (A)	2,363	△12	△68	△68
今回修正予想 (B)	1,818	△89	△168	△196
増減額 (B - A)	△545	△77	△100	△128
増減率 (%)	△23.0%	—	—	—
(ご参考) 前期実績 (平成21年2月期中間)	3,825	△582	△730	△2,282

(2) 業績予想の修正理由

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9月14日に発表した統計によると2009年8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6.2%減の1,914戸となり、24ヶ月連続で前年を下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ます。

当社は、第2四半期累計期間において前期に大幅な販売価格の見直しを実施したため、新販売価格にて販売活動を開始しました。更に自社の営業人員だけでなく販売会社を積極的に活用し、販売目標達成に向けて邁進してまいりました。

その結果、第2四半期累計期間における販売実績は、88戸となりました。目標販売戸数109戸に対して、80.7%の達成率となり、マンション分譲事業及び戸建分譲事業共に販売戸数に関しては概ね当初予想どおり順調に推移いたしました。

しかしながら、上記「1. 特別損失の発生について」に記載のとおり、当初、エンドユーザーに対して販売を予定していたプロジェクトの一部を、関係者と協議した結果、1棟売りで法人向けに売却することに変更したため、下半期に販売予定(2009年9月)がずれ込んだこと、また、販売価格に関して金融機関と折り合いが付かないことから7月から販売活動を休止している物件が発生したこと、マンション分譲事業におきまして、平成21年7月から「買取再販」により完成物件を他社から購入し再販売する計画でございましたが、仕入の計上に至らず計画がずれ込み第2四半期累計期間における売上高が未計上となったことから、第2四半期累計期間における売上高は、当初の予想よりも545百万円減少し1,818百万円となる見込みであります。

営業利益につきましては、売上高の減少に伴い売上総利益が減少しましたが、当初、売上総利益率を約10%と予想しておりましたが、市場環境の好転により当初の予想より値引き販売を抑えることができたため、2ポイント上昇し売上総利益率13%となりました。しかしながら、販売費及び一般管理費については、販売会社を積極的に活用した結果、販売手数料等が当初の予想以上に膨らんだことから、予想よりも営業損失が77百万円増加し89百万円となる見込みであります。

経常利益につきましては、営業損失の増加による影響のほか、ゼネコンに対する支払を一部繰り延べていることから遅延損害金が発生したため、予想よりも経常損失が100百万円増加し168百万円となる見込みであります。

四半期純利益につきましては、経常損失の増加以外に、上記「1. 特別損失の発生について」に記載しました影響及び第1四半期会計期間において広告宣伝費の一部について債務免除を受けたため債務免除益18百万円を特別利益に計上したことから予想よりも四半期純損失

が128百万円増加し196百万円となる見込みであります。

<参考>

第2四半期累計期間の事業部門別予想売上高の推移 (単位：百万円、%)

科目	2009年2月期(中間期)		2010年2月期(第2四半期累計期間)		
	実績(A)	構成比	(4/13)発表 予想(B)	今回修正 予想(C)	増減率 ((C-B)/B)
マンション分譲事業	2,104	55.0	2,212	1,663	△24.8
戸建分譲事業	905	23.7	151	155	2.6
不動産投資開発事業	340	8.9	—	—	—
リノベーション事業	476	12.4	—	—	—
合計	3,825	100	2,363	1,818	22.2

3. 平成22年2月期 通期業績予想の修正等

(1) 通期(平成21年3月1日～平成22年2月28日)

(単位：百万円)

	売上高	営業利益	経常利益	当期純利益
前回発表予想(A)	5,013	142	44	44
今回修正予想(B)	5,013	142	44	15
増減額(B-A)	0	0	0	△29
増減率(%)	0	0	0	△65.9%
(ご参考)前期実績 (平成21年2月期)	6,144	△1,237	△1,446	△3,853

(2) 業績予想の修正理由

第2四半期累計期間の未達成分の売上(545百万円)については、下半期にて挽回する予定であり、1棟売りで法人向けに販売を計画している物件については、今月中(平成21年9月)に引渡し完了し売上計上できる予定であります。また、販売活動を休止している物件や買取再販につきましても、関係者と協議の上、早急に進めていき下半期には実現できる予定であります。

販売費及び一般管理費については、第2四半期累計期間において3プロジェクトが完売したことから、下半期は効率的な営業体制により販売を進めることが可能であり販売費及び一般管理費を抑制できると予想されます。この結果、通期の売上高、営業利益及び経常利益については、前回発表した数字に変更はありません。

当期純利益につきましては、「1. 特別損失の発生について」に記載しましたとおり第2四半期累計期間において特別損失が発生した影響及び第1四半期会計期間において広告宣伝費の一部について債務免除を受けたため債務免除益18百万円を特別利益に計上したことから、当初よりも29百万円減少し15百万円に修正いたしました。

以上

※ 上記業績予想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作成したものであり、実際の業績は今後の様々な要因によって予想数値と異なる可能性があります。