

2019年3月期 第3四半期決算短信(日本基準)(非連結)

2019年1月28日

上場会社名 株式会社 サンウッド
 コード番号 8903 URL <http://www.sunwood.co.jp>

上場取引所 東

代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 佐々木 義実
 問合せ先責任者 (役職名) 取締役管理本部長 (氏名) 澤田 正憲

TEL 03-5425-2661

四半期報告書提出予定日 2019年2月8日
 配当支払開始予定日

四半期決算補足説明資料作成の有無 : 無

四半期決算説明会開催の有無 : 無

(百万円未満切捨て)

1. 2019年3月期第3四半期の業績(2018年4月1日～2018年12月31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	%
2019年3月期第3四半期	5,312	39.5	2	99.4	145		147	
2018年3月期第3四半期	8,775	156.3	501		414		302	

	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
2019年3月期第3四半期	31.16	
2018年3月期第3四半期	63.96	63.45

(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
2019年3月期第3四半期	18,703	3,465	18.5	729.02
2018年3月期	19,165	3,731	19.4	785.21

(参考)自己資本 2019年3月期第3四半期 3,451百万円 2018年3月期 3,717百万円

2. 配当の状況

	年間配当金				
	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
2018年3月期		0.00		25.00	25.00
2019年3月期		0.00			
2019年3月期(予想)				25.00	25.00

(注)直近に公表されている配当予想からの修正の有無 : 無

3. 2019年3月期の業績予想(2018年4月1日～2019年3月31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	11,750	3.1	558	0.2	358	15.7	308	1.0	65.06

(注)直近に公表されている業績予想からの修正の有無 : 無

注記事項

(1) 四半期財務諸表の作成に特有の会計処理の適用 : 無

(2) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無

以外の会計方針の変更 : 無

会計上の見積りの変更 : 無

修正再表示 : 無

(3) 発行済株式数(普通株式)

期末発行済株式数(自己株式を含む)	2019年3月期3Q	4,894,000 株	2018年3月期	4,894,000 株
期末自己株式数	2019年3月期3Q	159,549 株	2018年3月期	160,144 株
期中平均株式数(四半期累計)	2019年3月期3Q	4,734,127 株	2018年3月期3Q	4,733,856 株

四半期決算短信は公認会計士又は監査法人の四半期レビューの対象外です

業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

(将来に関する記述等についてのご注意)

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。

(日付の表示方法の変更)

「2019年3月期 第1四半期決算短信」より日付の表示方法を和暦表示から西暦表示に変更しております。

○添付資料の目次

1. 当四半期決算に関する定性的情報	2
(1) 経営成績に関する説明	2
(2) 財政状態に関する説明	3
(3) 業績予想などの将来予測情報に関する説明	3
2. 四半期財務諸表及び主な注記	4
(1) 四半期貸借対照表	4
(2) 四半期損益計算書	6
第3四半期累計期間	6
(3) 四半期キャッシュ・フロー計算書	7
(4) 四半期財務諸表に関する注記事項	8
(継続企業の前提に関する注記)	8
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	8
(セグメント情報等)	8

1. 当四半期決算に関する定性的情報

(1) 経営成績に関する説明

当第3四半期累計期間の経営成績は、売上高5,312百万円（前年同期比39.5%減）、営業利益2百万円（前年同期比99.4%減）、経常損失145百万円（前年同期は経常利益414百万円）、四半期純損失147百万円（前年同期は四半期純利益302百万円）となりました。

当第3四半期累計期間においては新築マンションの竣工引渡物件がなく、前事業年度に竣工した「ガーデンコート多摩センター」等の引渡しを行いました。また、一棟収益物件である「日本橋小網町プロジェクト」及び「渋谷宇田川町プロジェクト」の売却や、事業計画を変更した新築マンションの事業用地を売却し、売上を計上しました。当期は、不動産開発事業において第4四半期に都心ハイエンド物件の新築マンション「サンウッド青山」や既に一棟売却契約済みの「ガーデンテラス西馬込」等を売上計上する計画となっております。

販売費及び一般管理費は954百万円（前年同期比3.3%減）となりました。次期の竣工物件である「ガーデンテラス馬込プレミアム」及び「ガーデンテラス大倉山プレミアム」等の販売に係る経費が増加しました。新築マンションの広告宣伝費は販売開始時に大きくなる傾向があり、当第3四半期会計期間に複数プロジェクトの開始時期が重なりました。一方、経費削減や業務の効率化等によりその他の経費は抑えられたことで、前年同期比では減少となりました。

これらの結果、営業利益は第2四半期累計期間から転じて、僅かながら黒字となりました。

売上総利益率は18.0%となり、前年同期比1.0ポイント上昇しました。

セグメントごとの経営成績は、次のとおりであります。なお、各セグメントのセグメント利益は、売上総利益ベースの数値であります。

I 不動産開発事業

主要セグメントである不動産開発事業は、売上高は4,160百万円（前年同期比42.8%減）、セグメント利益は652百万円（前年同期比44.0%減）となり、大幅な減収減益となりました。これは、前年同期は新築マンションの竣工引渡物件が3物件であったのに対し、当第3四半期累計期間では竣工引渡物件がなく、引渡住戸が減少したことが主な要因となっております。一方、上記の減少を補うべく、一棟収益物件の「宮崎台プロジェクト」、「日本橋小網町プロジェクト」及び「渋谷宇田川町プロジェクト」の売却や、事業計画を変更した「新宿横寺町プロジェクト」及び「虎ノ門プロジェクト」を土地で売却し、売上を計上したことで全体の営業利益の黒字化に寄与しました。なお、前事業年度に竣工した「ガーデンコート多摩センター」は全戸契約を完了し、これにより第3四半期会計期間末における新築マンションの完成在庫は全て契約済みとなりました。

II リノベーション事業

リノベーション事業は、売上高は795百万円（前年同期比30.4%減）、セグメント利益は82百万円（前年同期比44.9%減）となり、前年同期の業績が特に好調だったことから、反動的に大幅な減収減益となりました。また、中古マンション市場の高値警戒感により、想定よりも販売期間が長期化していることも要因となっております。通期の販売目標達成に向け、第4四半期は販売活動に注力いたします。

III 賃貸事業

賃貸事業は、売上高は282百万円（前年同期比21.6%増）、セグメント利益は191百万円（前年同期比35.9%増）となり、増収増益となりました。将来の事業用地化を見据えた賃貸物件が前年同期に比べ増加し、各物件の稼働率も好調に推移していることから、安定的な収益を確保しております。

IV その他

リフォーム、仲介等のその他に含まれる事業の売上高は74百万円（前年同期比39.5%減）、セグメント利益は32百万円（前年同期比3.5%減）となりました。リフォーム事業においては新築マンションの設計変更請負工事である「オーダーメイドプラス」が売上の大半を占めているため、不動産開発事業と同様、当第3四半期累計期間では竣工引渡物件がなかったことから、減収減益となりました。

	前第3四半期累計期間 (自 2017年4月1日 至 2017年12月31日)	当第3四半期累計期間 (自 2018年4月1日 至 2018年12月31日)	増減	(増減率)
売上高	8,775百万円	5,312百万円	△3,462百万円	(△39.5%)
営業利益	501	2	△498	(△99.4%)
経常利益	414	△145	△559	(-%)
四半期純利益	302	△147	△450	(-%)

(2) 財政状態に関する説明

①資産、負債及び純資産の状況

(資産)

当第3四半期会計期間末における資産合計は18,703百万円となり、前事業年度末に比べ461百万円減少しました。これは主に不動産開発事業の新規事業用地の取得等に伴い仕掛品が1,699百万円増加したものの、一棟収益物件の売却等に伴い販売用不動産が1,111百万円、保有目的の変更等により有形固定資産が779百万円減少したことによるものであります。

(負債)

当第3四半期会計期間末における負債合計は15,237百万円となり、前事業年度末に比べ196百万円減少しました。これは主に新築マンションの契約等により前受金が484百万円増加したものの、売却した一棟収益物件に係る借入金を返済したことで、借入金が666百万円減少したことによるものであります。

(純資産)

当第3四半期会計期間末における純資産合計は3,465百万円となり、前事業年度末に比べ265百万円減少しました。これは四半期純損失の計上及び剰余金の配当により利益剰余金が減少したことによるものであります。自己資本比率は18.5%となり、前事業年度末比0.9ポイント減少しました。

	前事業年度 (2018年3月31日)	当第3四半期会計期間 (2018年12月31日)	増減	(増減率)
資産合計	19,165百万円	18,703百万円	△461百万円	(△2.4%)
負債合計	15,434	15,237	△196	(△1.3%)
純資産合計	3,731	3,465	△265	(△7.1%)

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927百万円となり、前事業年度末に比べ26百万円減少しました。不動産開発事業において複数プロジェクトの売上を計上したことにより資金を獲得し、その資金の一部を当該プロジェクトに係る借入金の返済に充ちいたしました。

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)

当第3四半期累計期間において営業活動の結果獲得した資金は715百万円(前年同期は3,497百万円の使用)となりました。これは、不動産開発事業の物件の売却により販売用不動産が減少したこと及び新築マンションの契約等により前受金が増加したことにより、資金が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)

当第3四半期累計期間において投資活動の結果使用した資金は55百万円(前年同期比95.8%減)となりました。これは、固定資産の取得による支出により資金が減少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)

当第3四半期累計期間において財務活動の結果使用した資金は685百万円(前年同期は3,695百万円の獲得)となりました。これは、不動産開発事業において売却した物件に係る借入金を返済したことにより資金が減少したことが主な要因であります。

(3) 業績予想などの将来予測情報に関する説明

2018年5月14日に「2018年3月期決算短信」にて公表いたしました業績予想から修正は行っておりません。

2. 四半期財務諸表及び主な注記

(1) 四半期貸借対照表

(単位：千円)

	前事業年度 (2018年3月31日)	当第3四半期会計期間 (2018年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,025,271	1,002,217
営業未収入金	195,599	3,648
販売用不動産	2,129,705	1,018,217
仕掛品	11,530,815	13,230,578
その他	177,317	108,747
流動資産合計	15,058,709	15,363,409
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	1,475,026	1,288,618
減価償却累計額	△84,577	△121,000
建物及び構築物(純額)	1,390,449	1,167,617
工具、器具及び備品	18,903	24,924
減価償却累計額	△11,579	△13,613
工具、器具及び備品(純額)	7,324	11,311
土地	2,539,173	1,978,337
有形固定資産合計	3,936,946	3,157,265
無形固定資産		
投資その他の資産		
投資有価証券	5,500	5,500
その他	155,504	169,103
投資その他の資産合計	161,004	174,603
固定資産合計	4,106,573	3,340,047
資産合計	19,165,283	18,703,456

(単位：千円)

	前事業年度 (2018年3月31日)	当第3四半期会計期間 (2018年12月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	51,988	38,706
短期借入金	905,832	287,400
1年内返済予定の長期借入金	3,200,800	4,471,254
1年内償還予定の社債	—	40,000
未払法人税等	70,006	—
前受金	1,606,364	2,090,954
引当金	46,875	22,579
その他	212,162	207,657
流動負債合計	6,094,029	7,158,553
固定負債		
社債	—	60,000
長期借入金	9,110,357	7,791,599
引当金	112,258	122,392
その他	117,590	105,446
固定負債合計	9,340,207	8,079,439
負債合計	15,434,236	15,237,992
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,587,317	1,587,317
資本剰余金	1,433,183	1,433,104
利益剰余金	800,800	534,949
自己株式	△104,228	△103,840
株主資本合計	3,717,072	3,451,530
新株予約権	13,973	13,933
純資産合計	3,731,046	3,465,464
負債純資産合計	19,165,283	18,703,456

(2) 四半期損益計算書
(第3四半期累計期間)

(単位：千円)

	前第3四半期累計期間 (自 2017年4月1日 至 2017年12月31日)	当第3四半期累計期間 (自 2018年4月1日 至 2018年12月31日)
売上高	8,775,186	5,312,641
売上原価	7,286,497	4,355,016
売上総利益	1,488,688	957,625
販売費及び一般管理費	987,084	954,714
営業利益	501,604	2,910
営業外収益		
受取利息	124	11
違約金収入	11,641	210
その他	3,861	2,176
営業外収益合計	15,627	2,397
営業外費用		
支払利息	86,955	114,967
資金調達費用	16,105	34,827
社債利息	63	140
社債発行費	—	1,160
営業外費用合計	103,124	151,095
経常利益又は経常損失(△)	414,106	△145,787
特別損失		
固定資産除却損	1,346	—
減損損失	4,909	—
特別損失合計	6,256	—
税引前四半期純利益又は税引前四半期純損失(△)	407,850	△145,787
法人税、住民税及び事業税	56,123	1,717
法人税等調整額	48,972	—
法人税等合計	105,095	1,717
四半期純利益又は四半期純損失(△)	302,755	△147,504

(3) 四半期キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前第3四半期累計期間 (自 2017年4月1日 至 2017年12月31日)	当第3四半期累計期間 (自 2018年4月1日 至 2018年12月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前四半期純利益又は税引前四半期純損失(△)	407,850	△145,787
減価償却費	50,452	54,052
引当金の増減額(△は減少)	△20,086	△14,161
受取利息及び受取配当金	△124	△11
支払利息及び社債利息	87,019	115,107
資金調達費用	16,105	34,827
社債発行費	—	1,160
売上債権の増減額(△は増加)	13,463	191,950
販売用不動産の増減額(△は増加)	△1,158,316	1,111,487
仕掛品の増減額(△は増加)	△1,601,974	△1,699,762
仕入債務の増減額(△は減少)	10,643	△13,282
前受金の増減額(△は減少)	△240,538	484,590
預り金の増減額(△は減少)	43,953	△22,146
その他	△931,820	848,022
小計	△3,323,374	946,048
利息及び配当金の受取額	124	11
利息の支払額	△84,549	△116,129
資金調達費用の支払額	△75,250	△29,112
法人税等の支払額又は還付額(△は支払)	△14,867	△85,629
営業活動によるキャッシュ・フロー	△3,497,916	715,188
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	△158,000	△59,004
定期預金の払戻による収入	106,000	56,000
有形固定資産の取得による支出	△1,277,767	△24,159
無形固定資産の取得による支出	—	△8,350
貸付金の回収による収入	8,600	—
敷金の差入による支出	△28,823	△19,868
敷金の回収による収入	43,538	—
差入保証金の差入による支出	△7,800	—
その他	64	—
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,314,187	△55,382
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額(△は減少)	△139,164	△618,432
長期借入れによる収入	7,383,200	2,935,800
長期借入金の返済による支出	△3,424,120	△2,984,103
社債の発行による収入	—	98,839
社債の償還による支出	△30,000	—
配当金の支払額	△94,171	△117,949
リース債務の返済による支出	△553	△318
自己株式の取得による支出	—	△2
その他	—	303
財務活動によるキャッシュ・フロー	3,695,190	△685,863
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△1,116,913	△26,058
現金及び現金同等物の期首残高	1,555,853	953,271
現金及び現金同等物の四半期末残高	438,939	927,212

(4) 四半期財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)

該当事項はありません。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

I 前第3四半期累計期間(自 2017年4月1日 至 2017年12月31日)

1. 報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報

(単位:千円)

	報告セグメント			その他 (注) 1	合計 (注) 2
	不動産開発事業	リノベーション 事業	賃貸事業		
売上高					
外部顧客への売上高	7,277,361	1,142,122	232,173	123,528	8,775,186
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	—	—	—	—
計	7,277,361	1,142,122	232,173	123,528	8,775,186
セグメント利益	1,165,596	149,236	140,644	33,211	1,488,688

(注) 1. 「その他」の区分は、報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、リフォーム、仲介事業等を含んでおります。

2. セグメント利益は、四半期損益計算書の売上総利益と一致しております。

II 当第3四半期累計期間(自 2018年4月1日 至 2018年12月31日)

1. 報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報

(単位:千円)

	報告セグメント			その他 (注) 1	合計 (注) 2
	不動産開発事業	リノベーション 事業	賃貸事業		
売上高					
外部顧客への売上高	4,160,726	795,000	282,235	74,679	5,312,641
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	—	—	—	—
計	4,160,726	795,000	282,235	74,679	5,312,641
セグメント利益	652,223	82,212	191,124	32,065	957,625

(注) 1. 「その他」の区分は、報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、リフォーム、仲介事業等を含んでおります。

2. セグメント利益は、四半期損益計算書の売上総利益と一致しております。