

2019年3月期 決算短信(日本基準)(非連結)

2019年5月13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

定時株主総会開催予定日 2019年6月20日

配当支払開始予定日

2019年6月21日

有価証券報告書提出予定日 2019年6月21日

決算補足説明資料作成の有無 : 無

決算説明会開催の有無 : 有 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 2019年3月期の業績(2018年4月1日～2019年3月31日)

(1) 経営成績

(%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	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2019年3月期	11,394	0.0	421	24.4	229	46.0	190	37.4
2018年3月期	11,391	68.5	557	324.1	424	1,995.1	304	78.9

	1株当たり当期純利益	潜在株式調整後1株当たり 当期純利益	自己資本当期純利益 率	総資産経常利益率	売上高営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
2019年3月期	40.32	40.06	5.1	1.2	3.7
2018年3月期	64.42	63.83	8.4	2.7	4.9

(参考) 持分法投資損益 2019年3月期 百万円 2018年3月期 百万円

(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	18,243	3,803	20.8	800.50
2018年3月期	19,165	3,731	19.4	785.21

(参考) 自己資本 2019年3月期 3,789百万円 2018年3月期 3,717百万円

(3) キャッシュ・フローの状況

	営業活動によるキャッシュ・フロー	投資活動によるキャッシュ・フロー	財務活動によるキャッシュ・フロー	現金及び現金同等物期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2019年3月期	2,155	34	1,807	1,266
2018年3月期	4,803	1,230	5,432	953

2. 配当の状況

	年間配当金					配当金総額 (合計)	配当性向	純資産配当 率
	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	百万円	%	%
2018年3月期		0.00		25.00	25.00	118	38.8	3.2
2019年3月期		0.00		25.00	25.00	118	62.0	3.1
2020年3月期(予想)		0.00		25.00	25.00		47.0	

3. 2020年3月期の業績予想(2019年4月1日～2020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	12,800	12.3	505	20.0	309	34.9	252	32.0	53.23

注記事項

(1) 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	: 有
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

(2) 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	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	159,549 株	2018年3月期	160,144 株
期中平均株式数	2019年3月期	4,734,207 株	2018年3月期	4,733,856 株

決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です

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。

(決算補足説明資料及び決算説明会の内容の入手方法)

当社は、2019年5月21日に機関投資家及びアナリスト向けの決算説明会を開催する予定です。当日使用する説明資料は、開催後当社ホームページに掲載いたします。

○添付資料の目次

1. 経営成績等の概況	2
(1) 経営成績に関する分析	2
(2) 財政状態に関する分析	3
(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	5
2. 企業集団の状況	5
3. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	5
4. 財務諸表及び主な注記	6
(1) 貸借対照表	6
(2) 損益計算書	8
(3) 株主資本等変動計算書	10
(4) キャッシュ・フロー計算書	12
(5) 財務諸表に関する注記事項	13
(継続企業の前提に関する注記)	13
(重要な会計方針)	13
(会計方針の変更)	14
(表示方法の変更)	14
(貸借対照表関係)	14
(損益計算書関係)	15
(株主資本等変動計算書関係)	16
(キャッシュ・フロー計算書関係)	18
(税効果会計関係)	18
(持分法損益等)	18
(賃貸等不動産関係)	19
(セグメント情報等)	19
(1株当たり情報)	22
(重要な後発事象)	22
5. その他	23
(1) 販売の状況	23

1. 経営成績等の概況

(1) 経営成績に関する分析

① 当事業年度の経営成績

当事業年度の経営成績は、売上高11,394百万円（前期比0.0%増）、営業利益421百万円（前期比24.4%減）、経常利益229百万円（前期比46.0%減）、当期純利益190百万円（前期比37.4%減）となりました。

当事業年度は新築マンションの竣工が前事業年度に比べ少ない中、「ガーデンテラス西馬込」において販売計画を変更し、一棟売却に切り替えたことで収益性が低下しました。これをカバーするため、当初計画に含まれていなかった「虎ノ門プロジェクト」等の事業用地の売却を行ったことで、売上高は前事業年度を僅かながら上回ることができました。しかし、全戸売却を予定していた「サンウッド青山」において2戸の売却ができなかったことで、利益面においては減益となり、当初計画に対しても未達となりました。

売上総利益率は15.4%となり、前期比1.8ポイント減少しました。これは主に、上記の「ガーデンテラス西馬込」における販売計画変更によるものです。

販売費及び一般管理費は1,331百万円（前期比5.0%減）となりました。次期以降の竣工物件の販売に係る経費や、収益物件等の売却に係る販売手数料が増加しましたが、業務効率化による人件費や経費の削減により、前事業年度に比べ減少しました。

販売面においては、都市部における不動産の市場価格の上昇傾向は継続しておりますが、当社の事業基盤である都心部のマンション販売は堅調に推移しております。当事業年度に竣工した「サンウッド青山」は一部の住戸が販売ができなかったものの、次期以降の竣工物件となる「サンウッド広尾」等の契約状況は計画通り進捗しております。

仕入面においては、「ガーデンテラス大倉山プレミアム」、「参宮橋プロジェクト（共同事業）」及び「千石プロジェクト」の事業用地の取得を行いました。また、「赤坂三丁目プロジェクト」の一棟収益物件の事業用地を取得しました。

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、主に新築分譲マンション等の企画開発及び販売を行っております。売上高は9,708百万円（前期比2.8%増）、セグメント利益は1,334百万円（前期比13.6%減）となりました。「サンウッド青山」、「ガーデンテラス大泉学園」等の一部住戸及び一棟売却による「ガーデンテラス西馬込」の引渡を行いました。当事業年度は新築マンションの竣工引渡物件が少なかったことから、それを補うため一棟収益物件である「渋谷宇田川町プロジェクト」、「日本橋小網町プロジェクト」及び「東上野プロジェクト」等の売却を行いました。また、「ガーデンテラス西馬込」の販売計画の変更に対しても、当初計画していなかった事業用地を売却することでカバーしました。その結果、増収とはなりましたが、「サンウッド青山」の販売目標が未達となったこともあり、減益となりました。

II リノベーション事業

リノベーション事業は、中古マンションの取得・改修・販売を行っております。売上高は1,190百万円（前期比20.0%減）、セグメント利益は121百万円（前期比35.8%減）となりました。前事業年度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。今後は市況を見極めながら、販売期間短縮を目指し、在庫圧縮及び在庫回転率を重視した戦略への切替えを行ってまいります。

III 賃貸事業

賃貸事業は、不動産開発前の収益物件及びマンション等の賃貸を行っております。売上高は360百万円（前期比11.1%増）、セグメント利益は243百万円（前期比30.9%増）となりました。将来の事業化を見据えた開発予定地の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134百万円(前期比0.7%減)、セグメント利益は53百万円(前期比34.3%増)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」が売上高の大半を占めており、竣工物件数が少なかったものの、住戸連結等の大型受注があったため、セグメント利益は大幅な増益となりました。

	前期 (2018年3月期)	当期 (2019年3月期)	増減	(増減率)
売上高	11,391百万円	11,394百万円	3百万円	(0.0%)
営業利益	557	421	△136	(△24.4%)
経常利益	424	229	△195	(△46.0%)
当期純利益	304	190	△114	(△37.4%)

② 次期の見通し

不動産開発事業につきましては、次期竣工予定である「ガーデンテラス大倉山プレミアム」、「ガーデンテラス馬込プレミアム」及び「サンウッド阿佐ヶ谷」、竣工済みである「サンウッド青山」及び「ガーデンテラス大泉学園」等の引渡しを行う予定です。

「ガーデンテラス大倉山プレミアム」及び「ガーデンテラス馬込プレミアム」は共同事業であり、契約は順調に進捗しております。さらに、現在建設中の「恵比寿南プロジェクト」等の収益物件の売却を予定しており、次期の売上高は12,800百万円となる見通しであります。

また、次々期以降に竣工予定である「サンウッド広尾」についても、2019年3月にオープンした「サンウッドラウンジ虎ノ門」にて販売を進めてまいります。

リノベーション事業につきましては、競合他社増加により厳しい環境下にあります。市況を見極め、事業規模拡大を目指してまいります。

賃貸事業やその他の事業につきましては、リフォーム事業や不動産販売に係る仲介事業等を推進し、安定的な事業基盤構築を目指します。

この結果、売上高、利益は以下のとおり計画しております。

	当期実績 (2019年3月期)	次期見通し (2020年3月期)	増減	(増減率)
売上高	11,394百万円	12,800百万円	1,405百万円	(12.3%)
営業利益	421	505	83	(20.0%)
経常利益	229	309	79	(34.9%)
当期純利益	190	252	61	(32.0%)

(2) 財政状態に関する分析

① 資産、負債及び純資産の状況

(資産)

当事業年度末における資産合計は18,243百万円となり、前事業年度末に比べ922百万円減少しました。これは主に不動産開発事業における複数物件の売却に伴い、たな卸資産が184百万円減少したこと及び保有目的の変更等により有形固定資産が733百万円減少したことによるものであります。

(負債)

当事業年度末における負債合計は14,439百万円となり、前事業年度末に比べ994百万円減少しました。これは主に新築マンションの契約等により前受金が542百万円増加、新築マンションの工事代金等により買掛金が239百万円増加したものの、売却した物件に係る借入金を返済したことで、借入金が1,885百万円減少したことによるものであります。

(純資産)

当事業年度末における純資産合計は3,803百万円となり、前事業年度末に比べ72百万円増加しました。これは当期純利益の計上及び配当に伴う利益剰余金の増減によるものであります。これにより、自己資本比率は20.8%となり、前事業年度末比で1.4ポイント増加しました。

	前期末 (2018年3月期末)	当期末 (2019年3月期末)	増減
総資産	19,165百万円	18,243百万円	△922百万円
総負債	15,434	14,439	△994
うち有利子負債	13,217	11,535	△1,681
純資産	3,731	3,803	72
うち自己資本	3,717	3,789	72
D/Eレシオ	3.6倍	3.0倍	△0.6倍

(注) 有利子負債：貸借対照表に計上されている負債のうち利子を支払っている全ての負債を対象としています。

D/Eレシオ=有利子負債/自己資本

② キャッシュ・フローの状況

当事業年度末の「現金及び現金同等物」(以下「資金」という。)は1,266百万円となり、前事業年度末に比べ313百万円増加しました。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当いたしました。また、次期以降の引渡物件の契約が進捗し、前受金が増加したことで資金を獲得しました。

当事業年度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)

当事業年度において営業活動の結果獲得した資金は2,155百万円(前期は4,803百万円の使用)となりました。これは、前受金及び仕入債務の増加、仕掛品及び売上債権の減少により資金が増加したことが主な要因であります。また、保有目的の変更により販売用不動産へ振替えた有形固定資産を売却したことで、資金は増加しました。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

当事業年度において投資活動の結果使用した資金は34百万円(前期比97.2%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)

当事業年度において財務活動の結果使用した資金は1,807百万円(前期は5,432百万円の獲得)となりました。これは、たな卸資産の売却に伴い、当該プロジェクトの長期借入金を返済したことで資金が減少したことが主な要因であります。

(参考) キャッシュ・フロー関連指標の推移

	2016年3月期 (参考)	2017年3月期 (参考)	2018年3月期	2019年3月期
自己資本比率(%)	32.6	28.8	19.4	20.8
時価ベースの自己資本比率(%)	24.2	21.0	14.9	12.4
キャッシュ・フロー対有利子負債比率(年)	12.7	—	—	5.4
インタレスト・カバレッジ・レシオ(倍)	4.5	—	—	14.6

(注) 自己資本比率：自己資本/総資産

時価ベースの自己資本比率：株式時価総額/総資産

キャッシュ・フロー対有利子負債比率：有利子負債/キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ：キャッシュ・フロー/利払い

(1) 株式時価総額は自己株式を除く発行済株式数をベースに計算しております。

(2) キャッシュ・フローは、営業キャッシュ・フローを利用しております。

(3) 有利子負債は貸借対照表に計上されている負債のうち利子を支払っているすべての負債を対象としております。また、利払いはキャッシュ・フロー計算書の利息の支払額を使用しております。

(4) 2017年3月期及び2018年3月期は営業キャッシュ・フローがマイナスのため、キャッシュ・フロー対有利子負債比率及びインタレスト・カバレッジ・レシオは記載しておりません。

(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

当社の利益配分に関する基本方針は、中長期的な収益動向を勘案したうえで財務体質の強化を図り、内部留保の充実に努めるとともに安定的な利益還元を継続することを基本方針としております。

2019年3月期(当期)につきましては、利益配分に関する基本方針であります安定的な利益還元踏襲の観点より1株につき普通配当25円を予定しております。

2020年3月期(次期)の年間配当金予想につきましては、現在の業績予想を前提に、1株につき普通配当25円を予定しております。

2. 企業集団の状況

当社は、下記の事業を展開しております。なお、セグメントと同一の区分であります。

(1) 不動産開発事業

東京都心部を中心とするエリアにおいて、新築分譲マンション等の企画開発及び販売を行っております。

(2) リノベーション事業

中古マンションを戸別に取得し、内装・間取り等を改修後、販売を行っております。

(3) 賃貸事業

不動産開発前の収益物件及びマンション等の賃貸を行っております。

(4) その他の事業

① 不動産の仲介・斡旋

主に当社が分譲したマンションを中心に不動産売買の仲介、受託販売等を行っております。

② リフォーム

主に当社が分譲したマンションの購入者からの内装や住宅設備についての変更の要請に基づき、それに対応した設計監理並びに工事の請負を行っております。

③ その他

損害保険代理業務等の業務を行っております。

また、株式会社タカラレーベンが当社株式を保有しており、2019年3月31日現在の議決権比率は21.13%となっております。株式会社タカラレーベンは、新築分譲マンションの企画開発及び販売を主たる業務としております。

3. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

当社は連結財務諸表を作成していないため、日本基準及び国際会計基準による並行開示の負担等を考慮し、会計基準につきましては日本基準を適用しております。

4. 財務諸表及び主な注記

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前事業年度 (2018年3月31日)	当事業年度 (2019年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	※1 1,025,271	※1 1,336,301
営業未収入金	195,599	2,675
販売用不動産	※1,※2 2,129,705	※1,※2 2,244,385
仕掛品	※1,※2 11,530,815	※1 11,231,848
前払費用	50,727	57,241
その他	126,589	17,354
流動資産合計	15,058,709	14,889,807
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	1,475,026	1,343,966
減価償却累計額	△84,577	△137,067
建物及び構築物(純額)	※1,※2 1,390,449	※1,※2 1,206,898
工具、器具及び備品	18,903	28,898
減価償却累計額	△11,579	△14,818
工具、器具及び備品(純額)	※1 7,324	※1 14,079
土地	※1,※2 2,539,173	※1,※2 1,978,337
その他	—	4,127
有形固定資産合計	3,936,946	3,203,442
無形固定資産		
ソフトウェア	7,910	7,739
その他	711	436
無形固定資産合計	8,622	8,175
投資その他の資産		
投資有価証券	5,500	5,500
長期前払費用	52,382	41,671
その他	103,121	94,663
投資その他の資産合計	161,004	141,835
固定資産合計	4,106,573	3,353,454
資産合計	19,165,283	18,243,261

(単位:千円)

	前事業年度 (2018年3月31日)	当事業年度 (2019年3月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	51,988	291,824
短期借入金	※1 905,832	112,640
1年内返済予定の長期借入金	※1,※4 3,200,800	※1,※4 5,076,447
1年内償還予定の社債	—	60,000
未払金	23,420	55,244
未払費用	88,793	39,441
未払法人税等	70,006	16,981
前受金	1,606,364	2,148,415
預り金	70,945	49,683
賞与引当金	46,875	43,407
その他	29,002	37,914
流動負債合計	6,094,029	7,931,997
固定負債		
社債	—	140,000
長期借入金	※1,※4 9,110,357	※1,※4 6,142,086
退職給付引当金	112,258	117,971
その他	117,590	107,340
固定負債合計	9,340,207	6,507,398
負債合計	15,434,236	14,439,396
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,587,317	1,587,317
資本剰余金		
資本準備金	936,117	936,117
その他資本剰余金	497,066	496,987
資本剰余金合計	1,433,183	1,433,104
利益剰余金		
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	800,800	873,357
利益剰余金合計	800,800	873,357
自己株式	△104,228	△103,840
株主資本合計	3,717,072	3,789,938
新株予約権	13,973	13,925
純資産合計	3,731,046	3,803,864
負債純資産合計	19,165,283	18,243,261

(2) 損益計算書

(単位:千円)

	前事業年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当事業年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
売上高		
不動産売上高	10,931,343	10,899,333
その他の事業売上高	460,580	495,603
売上高合計	11,391,923	11,394,937
売上原価		
不動産売上原価	※3 9,197,843	※3 9,443,528
その他の事業原価	234,776	198,734
売上原価合計	9,432,620	9,642,262
売上総利益	1,959,303	1,752,675
販売費及び一般管理費	※1 1,402,296	※1 1,331,671
営業利益	557,006	421,003
営業外収益		
受取利息	140	18
違約金収入	11,641	210
その他	4,719	3,827
営業外収益合計	16,500	4,055
営業外費用		
支払利息	123,783	148,057
資金調達費用	25,003	44,391
社債利息	63	230
社債発行費	—	3,257
営業外費用合計	148,851	195,936
経常利益	424,656	229,123
特別損失		
固定資産除却損	※2 1,483	—
減損損失	4,909	—
特別損失合計	6,393	—
税引前当期純利益	418,262	229,123
法人税、住民税及び事業税	63,318	38,220
法人税等調整額	50,001	—
法人税等合計	113,319	38,220
当期純利益	304,942	190,903

【売上原価明細書】

(イ) 不動産売上原価

区分	注記 番号	前事業年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)		当事業年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	
		金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)
不動産取得費		6,158,507	67.0	6,777,521	71.8
外注・建築工事費		2,629,587	28.6	2,014,277	21.3
経費		409,749	4.5	651,728	6.9
不動産売上原価		9,197,843	100.0	9,443,528	100.0

(注) 原価計算の方法は、個別原価計算によっております。

(ロ) その他の事業原価

区分	注記 番号	前事業年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)		当事業年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	
		金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)
外注工事費		95,730	40.8	81,020	40.8
その他		139,045	59.2	117,714	59.2
その他の事業原価		234,776	100.0	198,734	100.0

(注) 原価計算の方法は、個別原価計算によっております。

(3) 株主資本等変動計算書

前事業年度(自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)

(単位: 千円)

	株主資本							
	資本金	資本剰余金			利益剰余金		自己株式	株主資本合計
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計	その他利益剰余金 繰越利益剰余金	利益剰余金合計		
当期首残高	1,587,317	936,117	497,066	1,433,183	590,534	590,534	△104,228	3,506,807
当期変動額								
剰余金の配当					△94,677	△94,677		△94,677
当期純利益					304,942	304,942		304,942
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)								
当期変動額合計	—	—	—	—	210,265	210,265	—	210,265
当期末残高	1,587,317	936,117	497,066	1,433,183	800,800	800,800	△104,228	3,717,072

	新株予約権	純資産合計
当期首残高	14,006	3,520,814
当期変動額		
剰余金の配当		△94,677
当期純利益		304,942
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△33	△33
当期変動額合計	△33	210,232
当期末残高	13,973	3,731,046

当事業年度(自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)

(単位:千円)

	株主資本							
	資本金	資本剰余金			利益剰余金		自己株式	株主資本合計
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計	その他利益剰余金 繰越利益剰余金	利益剰余金合計		
当期首残高	1,587,317	936,117	497,066	1,433,183	800,800	800,800	△104,228	3,717,072
当期変動額								
剰余金の配当					△118,346	△118,346		△118,346
当期純利益					190,903	190,903		190,903
自己株式の取得							△2	△2
自己株式の処分			△78	△78			390	312
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)								
当期変動額合計	—	—	△78	△78	72,556	72,556	387	72,865
当期末残高	1,587,317	936,117	496,987	1,433,104	873,357	873,357	△103,840	3,789,938

	新株予約権	純資産合計
当期首残高	13,973	3,731,046
当期変動額		
剰余金の配当		△118,346
当期純利益		190,903
自己株式の取得		△2
自己株式の処分		312
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△48	△48
当期変動額合計	△48	72,817
当期末残高	13,925	3,803,864

(4) キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

	前事業年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当事業年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	418,262	229,123
減価償却費	70,177	71,995
有形固定資産除却損	1,483	—
減損損失	4,909	—
賞与引当金の増減額 (△は減少)	△2,359	△3,467
受取利息及び受取配当金	△140	△18
支払利息及び社債利息	123,847	148,287
資金調達費用	25,003	44,391
社債発行費	—	3,257
売上債権の増減額 (△は増加)	△177,301	192,923
販売用不動産の増減額 (△は増加)	△356,388	△114,680
仕掛品の増減額 (△は増加)	△5,059,132	298,967
未払又は未収消費税等の増減額	△170,683	127,117
仕入債務の増減額 (△は減少)	8,192	239,836
前受金の増減額 (△は減少)	1,181,417	542,050
預り金の増減額 (△は減少)	25,853	△21,262
その他	※2 △674,621	※2 665,208
小計	△4,581,478	2,423,729
利息及び配当金の受取額	140	17
利息の支払額	△121,226	△147,156
資金調達費用の支払額	△86,570	△34,821
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)	△14,837	△86,518
営業活動によるキャッシュ・フロー	△4,803,973	2,155,250
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	△180,000	△80,004
定期預金の払戻による収入	212,000	82,000
有形固定資産の取得による支出	△1,278,098	△35,692
貸付金の回収による収入	10,700	—
敷金の差入による支出	△30,382	△19,868
敷金の回収による収入	43,538	27,573
差入保証金の差入による支出	△7,800	—
その他	△635	△8,477
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,230,676	△34,469
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)	611,668	△793,192
長期借入れによる収入	9,498,200	4,406,900
長期借入金の返済による支出	△4,552,886	△5,499,524
社債の発行による収入	—	196,742
社債の償還による支出	△30,000	—
自己株式の取得による支出	—	△2
配当金の支払額	△94,171	△118,449
リース債務の返済による支出	△741	△532
その他	—	303
財務活動によるキャッシュ・フロー	5,432,068	△1,807,755
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△602,582	313,025
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期末残高	※1 953,271	※1 1,266,296

(5) 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。

(重要な会計方針)

1. 有価証券の評価基準及び評価方法

(1) 満期保有目的の債券

償却原価法(定額法)を採用しております。

(2) その他有価証券

時価のないもの

移動平均法による原価法を採用しております。

2. たな卸資産の評価基準及び評価方法

(1) 販売用不動産

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により算定)を採用しております。

(2) 仕掛品

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により算定)を採用しております。

3. 固定資産の減価償却の方法

(1) 有形固定資産(リース資産を除く)

定額法を採用しております。

主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物及び構築物 8年~47年

工具、器具及び備品 2年~15年

(2) 無形固定資産(リース資産を除く)

ソフトウェア(自社利用)については、社内における見込利用期間(5年)による定額法を採用しております。

(3) リース資産

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。

4. 繰延資産の処理方法

社債発行費

支出時に全額費用として処理しております。

5. 引当金の計上基準

(1) 貸倒引当金

債権の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定債権については、個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上することとしております。

(2) 賞与引当金

従業員の賞与金の支払に備えるため、賞与支給見込額の当期負担額を計上しております。

(3) 退職給付引当金

従業員の退職給付に備えるため、退職給付引当金及び退職給付費用の計算に、退職給付に係る期末自己都合要支給額を退職給付債務とする方法を用いた簡便法を適用しております。

6. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。

7. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

(1) 消費税等の会計処理

消費税等の会計処理は、税抜方式によっております。控除対象外消費税等については販売費及び一般管理費として処理しております。

(会計方針の変更)

(従業員等に対して権利確定条件付き有償新株予約権を付与する取引に関する取扱い等の適用)

「従業員等に対して権利確定条件付き有償新株予約権を付与する取引に関する取扱い」(実務対応報告第36号 2018年1月12日。以下「実務対応報告第36号」という。)等を2018年4月1日以後適用し、従業員等に対して権利確定条件付き有償新株予約権を付与する取引については、「ストック・オプション等に関する会計基準」(企業会計基準第8号 2005年12月27日)等に準拠した会計処理を行うことといたしました。

ただし、実務対応報告第36号の適用については、実務対応報告第36号第10項(3)に定める経過的な取扱いに従っており、実務対応報告第36号の適用日より前に従業員等に対して権利確定条件付き有償新株予約権を付与した取引については、従来採用していた会計処理を継続しております。

(表示方法の変更)

(貸借対照表)

前事業年度において、独立掲記していた「流動負債」の「リース債務」は、重要性が乏しくなったため、当事業年度より、「流動負債」の「その他」に含めて表示しております。この表示方法の変更を反映させるため、前事業年度の財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前事業年度の貸借対照表において、「流動負債」の「リース債務」に表示していた318千円は、「その他」として組み替えております。

(貸借対照表関係)

※1. 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産は、次のとおりであります。

	前事業年度 (2018年3月31日)	当事業年度 (2019年3月31日)
現金及び預金	72,000千円	2,000千円
販売用不動産	1,148,727	1,819,662
仕掛品	11,331,575	10,137,142
建物及び構築物	1,378,398	1,111,442
工具、器具及び備品	411	1,356
土地	2,527,750	1,958,810
計	16,458,864	15,030,413

担保付債務は、次のとおりであります。

	前事業年度 (2018年3月31日)	当事業年度 (2019年3月31日)
短期借入金	745,000千円	－千円
1年内返済予定の長期借入金	3,098,248	4,961,903
長期借入金	9,071,481	5,877,660
計	12,914,730	10,839,563

※2. 資産の保有目的の変更

前事業年度(2018年3月31日)

販売用不動産106,695千円及び仕掛品784,918千円を、保有目的の変更により有形固定資産へ振替えております。また、有形固定資産170,585千円を、保有目的の変更により販売用不動産へ振替えております。

当事業年度(2019年3月31日)

有形固定資産740,029千円を、保有目的の変更により販売用不動産へ振替えております。

3. 偶発債務

保証債務は次のとおりであります。

	前事業年度 (2018年3月31日)	当事業年度 (2019年3月31日)
住宅購入者の金融機関からの借入に対する債務保証	44,000千円	199,300千円

なお、住宅購入者の債務保証は、購入者の住宅ローンに関する抵当権設定登記完了までの金融機関等に関する連帯債務保証であります。

※4. 財務制限条項

借入金の一部に、貸借対照表の純資産の部及び損益計算書の経常損益に係る財務制限条項が付されております。財務制限条項が付されている借入金の残高は次のとおりであります。

	前事業年度 (2018年3月31日)	当事業年度 (2019年3月31日)
1年内返済予定の長期借入金	828,000千円	390,000千円
長期借入金	1,490,000	1,100,000
計	2,318,000	1,490,000

(損益計算書関係)

※1. 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。

	前事業年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当事業年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
役員報酬	93,150千円	88,200千円
給与・賞与	386,638	347,368
賞与引当金繰入額	46,875	43,407
退職給付費用	24,177	22,055
広告宣伝費	202,785	229,326
販売手数料	109,176	142,661
減価償却費	4,492	6,635
租税公課	153,004	118,255
おおよその割合		
販売費	25.0%	29.0%
一般管理費	75.0	71.0

※2. 固定資産除却損の内容は次のとおりであります。

	前事業年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当事業年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
工具、器具及び備品	1,483千円	一千円

※3. 期末たな卸高は収益性の低下に伴う簿価切下後の金額であり、次のたな卸資産評価損が売上原価に含まれております。

	前事業年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当事業年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
	1,870千円	4,480千円

(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度(自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当事業年度 期首株式数(株)	当事業年度 増加株式数(株)	当事業年度 減少株式数(株)	当事業年度末 株式数(株)
発行済株式				
普通株式	4,894,000	—	—	4,894,000
合計	4,894,000	—	—	4,894,000
自己株式				
普通株式	160,144	—	—	160,144
合計	160,144	—	—	160,144

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

区分	新株予約権の内訳	新株予約権 の目的となる 株式の種類	新株予約権の目的となる株式の数(株)				当事業年度 末残高 (千円)
			当事業 年度期首	当事業 年度増加	当事業 年度減少	当事業 年度末	
提出会社	2008年ストック・オプションと しての新株予約権	—	—	—	—	—	11,572
	2016年ストック・オプションと しての新株予約権(注)	—	—	—	—	—	2,401
	合計	—	—	—	—	—	13,973

(注) 2016年ストック・オプションとしての新株予約権は、権利行使期間の初日が到来しておりません。

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
2017年6月23日 定時株主総会	普通株式	94,677	20	2017年3月31日	2017年6月26日

(2) 基準日が当事業年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌事業年度となるもの

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (千円)	配当の原資	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
2018年6月22日 定時株主総会	普通株式	118,346	利益剰余金	25	2018年3月31日	2018年6月25日

当事業年度(自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当事業年度 期首株式数(株)	当事業年度 増加株式数(株)	当事業年度 減少株式数(株)	当事業年度末 株式数(株)
発行済株式				
普通株式	4,894,000	—	—	4,894,000
合計	4,894,000	—	—	4,894,000
自己株式				
普通株式(注)1.2.	160,144	5	600	159,549
合計	160,144	5	600	159,549

(注) 1. 普通株式の自己株式の株式数の増加5株は、単元未満株式の買取りによるものであります。
2. 普通株式の自己株式の株式数の減少600株は、ストック・オプションの行使によるものであります。

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

区分	新株予約権の内訳	新株予約権 の目的とな る株式の種 類	新株予約権の目的となる株式の数(株)				当事業年度 末残高 (千円)
			当事業 年度期首	当事業 年度増加	当事業 年度減少	当事業 年度末	
提出会社	2008年ストック・オプションと しての新株予約権	—	—	—	—	—	11,572
	2016年ストック・オプションと しての新株予約権	—	—	—	—	—	2,353
	合計	—	—	—	—	—	13,925

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
2018年6月22日 定時株主総会	普通株式	118,346	25	2018年3月31日	2018年6月25日

(2) 基準日が当事業年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌事業年度となるもの

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (千円)	配当の原資	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
2019年6月20日 定時株主総会	普通株式	118,361	利益剰余金	25	2019年3月31日	2019年6月21日

(キャッシュ・フロー計算書関係)

※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

	前事業年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当事業年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
現金及び預金勘定	1,025,271千円	1,336,301千円
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	△72,000	△70,004
現金及び現金同等物	953,271	1,266,296

※2. 重要な非資金取引の内容

	前事業年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当事業年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
販売用不動産から有形固定資産への振替額	106,695千円	－千円
仕掛品から有形固定資産への振替額	784,918	－
有形固定資産から販売用不動産への振替額	170,585	740,029

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前事業年度 (2018年3月31日)	当事業年度 (2019年3月31日)
繰延税金資産		
未払事業税	6,963千円	3,511千円
賞与引当金	14,353	13,291
買掛金及び未払費用	2,294	1,900
未払金	167	168
たな卸資産評価損	572	1,371
退職給付引当金	34,373	36,122
新株予約権	3,543	3,543
減損損失	1,503	－
繰延消費税等	7,377	6,652
繰越欠損金	294,310	247,306
その他	6,755	4,656
評価性引当額	△372,215	△318,524
計	－	－

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異がある時の当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

	前事業年度 (2018年3月31日)	当事業年度 (2019年3月31日)
法定実効税率	30.9%	30.6%
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	1.9	2.2
住民税均等割額	0.5	1.6
繰越欠損金の利用	△18.6	△14.6
評価性引当額の増減	13.6	△3.0
所得拡大促進税制の特別控除	△1.2	－
その他	△0.1	△0.2
税効果会計適用後の法人税等の負担率	27.1	16.7

(持分法損益等)

該当事項はありません。

(賃貸等不動産関係)

当社では、東京都その他の地域において、賃貸用マンション、店舗及びオフィスビル等(土地を含む。)を有しております。当事業年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は128,679千円であります。

また、当該賃貸等不動産の貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、次のとおりであります。

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当事業年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
貸借対照表計上額		
期首残高	1,983,455	3,920,147
期中増減額	1,936,691	△797,467
期末残高	3,920,147	3,122,679
期末時価	3,620,516	2,911,310

(注) 1. 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額であります。

2. 期中増減額のうち、前事業年度の主な増加額は不動産の取得(1,256,217千円)及び保有目的の変更に伴う販売用不動産及び仕掛品からの振替(891,613千円)であり、主な減少額は保有目的の変更に伴う販売用不動産への振替(170,585千円)であります。当事業年度の主な減少額は保有目的の変更に伴う販売用不動産への振替(740,029千円)であります。

3. 期末の時価は、主として「不動産鑑定評価基準」に基づいて自社で算定した金額(指標等を用いて調整を行ったものを含む。)であります。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

1. 報告セグメントの概要

当社の報告セグメントは、当社の構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、取締役会が、経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものであります。

当社は新築分譲マンションの企画開発及び販売を行う「不動産開発販売事業」、中古マンションを戸別に取得し、内装・間取り等を改修後、販売を行う「リノベーション事業」、不動産開発前の収益物件及びマンション等の賃貸を行う「賃貸事業」の3つを報告セグメントとしております。

2. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額の算定方法

報告されている事業セグメントの会計処理方法は、「重要な会計方針」における記載と同一であります。

報告セグメントの利益は、売上総利益ベースの数値であります。

3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報
前事業年度(自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)

(単位:千円)

	報告セグメント			その他 (注) 1	調整額 (注) 2	財務諸表計上額 (注) 3
	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	9,442,641	1,488,702	324,874	135,705	—	11,391,923
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—	—
計	9,442,641	1,488,702	324,874	135,705	—	11,391,923
セグメント利益	1,544,390	189,109	185,829	39,974	—	1,959,303
セグメント資産	11,291,154	1,065,994	5,552,810	25	1,255,298	19,165,283
セグメント負債	9,650,998	24,288	4,344,068	2,131	1,412,749	15,434,236
その他の項目						
減価償却費	—	—	65,684	—	—	65,684
有形固定資産及び無 形固定資産の増加額	9,683	—	2,177,871	—	3,096	2,190,651

(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、仲介等を含んでおります。

2. セグメント資産、負債及びその他の項目の調整額は、報告セグメントまたは「その他」に配分していない全社分であります。

3. セグメント利益は、財務諸表の売上総利益と一致しております。

4. 不動産開発前の収益物件等から得られる賃貸収入を「賃貸事業」の売上高としているため、対象の物件を「賃貸事業」のセグメント資産として表示しております。また、開発を開始した物件につきましては「不動産開発事業」のセグメント資産として表示しております。

当事業年度(自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)

(単位:千円)

	報告セグメント			その他 (注) 1	調整額 (注) 2	財務諸表計上額 (注) 3
	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	9,708,355	1,190,978	360,899	134,704	—	11,394,937
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—	—
計	9,708,355	1,190,978	360,899	134,704	—	11,394,937
セグメント利益	1,334,466	121,338	243,185	53,683	—	1,752,675
セグメント資産	12,050,766	725,699	4,002,152	2,596	1,462,047	18,243,261
セグメント負債	10,115,507	8,703	2,860,311	4,389	1,450,484	14,439,396
その他の項目						
減価償却費	—	—	65,360	—	—	65,360
有形固定資産及び無 形固定資産の増加額	68,172	—	7,921	—	1,980	78,074

(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、仲介等を含んでおります。

2. セグメント資産、負債及びその他の項目の調整額は、報告セグメントまたは「その他」に配分していない全社分であります。

3. セグメント利益は、財務諸表の売上総利益と一致しております。

4. 不動産開発前の収益物件等から得られる賃貸収入を「賃貸事業」の売上高としているため、対象の物件を「賃貸事業」のセグメント資産として表示しております。また、開発を開始した物件につきましては「不動産開発事業」のセグメント資産として表示しております。

【関連情報】

前事業年度（自 2017年4月1日 至 2018年3月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

製品及びサービスの区分が報告セグメント区分と同一であるため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3. 主要な顧客ごとの情報

特定の顧客に対する売上高で損益計算書の売上高の10%以上を占めるものがないため、記載を省略しております。

当事業年度（自 2018年4月1日 至 2019年3月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

製品及びサービスの区分が報告セグメント区分と同一であるため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3. 主要な顧客ごとの情報

特定の顧客に対する売上高で損益計算書の売上高の10%以上を占めるものがないため、記載を省略しております。

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

前事業年度（自 2017年4月1日 至 2018年3月31日）

(単位：千円)

	不動産開発事業	リノベーション事業	賃貸事業	その他	全社・消去	合計
減損損失	—	—	4,909	—	—	4,909

(注) 「全社・消去」の金額は、セグメントに帰属しない全社資産に係る減損損失であります。

当事業年度（自 2018年4月1日 至 2019年3月31日）

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

	前事業年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当事業年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
1株当たり純資産額	785.21円	800.50円
1株当たり当期純利益金額	64.42円	40.32円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	63.83円	40.06円

(注) 1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前事業年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当事業年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
1株当たり当期純利益金額		
当期純利益(千円)	304,942	190,903
普通株主に帰属しない金額(千円)	—	—
普通株式に係る当期純利益(千円)	304,942	190,903
期中平均株式数(株)	4,733,856	4,734,207
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額		
当期純利益調整額(千円)	—	—
普通株式増加数(株)	43,486	30,877
(うち新株予約権)	(43,486)	(30,877)
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定に含めなかった潜在株式の概要	—	—

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

5. その他

(1) 販売の状況

① 売上高の状況

(単位：千円)

区分	前事業年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当事業年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
	(1) 不動産開発事業	9,442,641
(2) リノベーション事業	1,488,702	1,190,978
(3) 賃貸事業	324,874	360,899
(4) その他の事業	135,705	134,704
合計	11,391,923	11,394,937

(注) 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

② 契約実績

前事業年度及び当事業年度における契約実績は次のとおりであります。

(単位：千円)

区分	前事業年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)			当事業年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	
	期首契約残高	期中契約高	期末契約残高	期中契約高	期末契約残高
	金額	金額	金額	金額	金額
(1) 不動産開発事業	5,316,345	6,264,029	2,137,735	12,063,930	4,493,310
(2) リノベーション事業	165,731	1,472,678	149,708	1,069,633	28,362
(3) 賃貸事業	—	324,874	—	360,899	—
(4) その他の事業	59,508	82,351	6,154	169,747	41,198
合計	5,541,587	8,143,934	2,293,598	13,664,210	4,562,871

(注) 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。