

2020年3月期 決算短信(日本基準)(非連結)

2020年5月11日

上場会社名 株式会社 サンウッド

上場取引所 東

コード番号 8903 URL <http://www.sunwood.co.jp>

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 2020年6月22日

配当支払開始予定日

2020年6月23日

有価証券報告書提出予定日 2020年6月23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. 2020年3月期の業績(2019年4月1日～2020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	%
2020年3月期	11,883	4.3	849	101.8	654	185.5	456	139.3
2019年3月期	11,394	0.0	421	24.4	229	46.0	190	37.4

	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	%	%	%
2020年3月期	96.45	96.13	11.5	3.5	7.1
2019年3月期	40.32	40.06	5.1	1.2	3.7

(参考) 持分法投資損益 2020年3月期 百万円 2019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
2020年3月期	19,612	4,142	21.1	871.96
2019年3月期	18,243	3,803	20.8	800.50

(参考) 自己資本 2020年3月期 4,131百万円 2019年3月期 3,789百万円

(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
2020年3月期	76	556	571	1,357
2019年3月期	2,155	34	1,807	1,266

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	%	%
2019年3月期		0.00		25.00	25.00	118	62.0	3.1
2020年3月期		0.00		25.00	25.00	118	25.9	2.9
2021年3月期(予想)		0.00		25.00	25.00		54.8	

3. 2021年3月期の業績予想(2020年4月1日～2021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	12,100	1.8	470	44.7	260	60.2	216	52.7	45.58

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	: 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

(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)	2020年3月期	4,738,451 株	2019年3月期	4,894,000 株
期末自己株式数	2020年3月期	155,549 株	2019年3月期	159,549 株
期中平均株式数	2020年3月期	4,736,834 株	2019年3月期	4,734,207 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、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が、新型コロナウイルスの影響が小さくなった時期の開催とするため、日程は未定であります。開催日が決定次第、当社ホームページにてお知らせいたします。
決算説明資料は2020年5月下旬に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)	15
(キャッシュ・フロー計算書関係)	17
(税効果会計関係)	18
(持分法損益等)	19
(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11,883百万円（前期比4.3%増）、営業利益849百万円（前期比101.8%増）、経常利益654百万円（前期比185.5%増）、当期純利益456百万円（前期比139.3%増）となりました。

当事業年度は、竣工した新築分譲マンションの「ガーデンテラス大倉山プレミアム」の全住戸、「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」等の一部住戸の引渡しを行いました。また、前期より新たな取り組みとして本格的に開始した一棟収益物件の新築商業ビル「WHARFシリーズ」の「WHARF恵比寿」及び「WHARF赤坂」が竣工し、販売したことで売上を計上しました。

売上総利益率は、「WHARFシリーズ」の販売が好調であったことから、19.3%となり前期比で3.9ポイント上昇しました。

販売費及び一般管理費は1,443百万円（前期比8.4%増）となりました。これは主に「WHARFシリーズ」の販売に伴う販売手数料が増加したことによるものであります。

上記の結果、増収増益となり、特に利益面においては現経営体制となった2012年以降、最高益を達成しました。

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依然として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ました。また、新たな取り組みである「WHARFシリーズ」が利益面に大きく寄与したことで、一部プロジェクトの販売スケジュールを見直すなどの、戦略的な販売活動を行うことができました。

仕入面においては、新築分譲マンションにおいては、次期に販売開始予定の「サンウッド錦糸町フラッツ（一部等価交換事業）」や、「御殿山プロジェクト（共同事業）」、「玉川田園調布プロジェクト」及び「国立プロジェクト」の事業用地の取得を行いました。また、WHARFシリーズとして「高円寺プロジェクト」、「赤坂田町プロジェクト」及び「神田三崎町プロジェクト」の事業用地も取得しました。

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、売上高は10,172百万円（前期比4.8%増）、セグメント利益は1,884百万円（前期比41.3%増）となりました。新築分譲マンションにおいては、「ガーデンテラス大倉山プレミアム」の全住戸、「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」等の一部住戸を引渡し、売上を計上しました。さらに、「WHARFシリーズ」においては、「WHARF恵比寿」及び「WHARF赤坂」を販売し、売上を計上しました。また、当期末頃に発生した新型コロナウイルス感染症にも機敏に対応し、追加で販売を進捗させました。この結果、不動産開発事業は売上高10,000百万円を突破し、セグメント利益は当初計画をも上回る大幅な増益となりました。

II リノベーション事業

リノベーション事業は、売上高は1,222百万円（前期比2.6%増）、セグメント利益は108百万円（前期比10.6%減）となり、増収減益となりました。当期より在庫回転率を重視した販売期間短縮を目指す戦略へ転換しました。上半期においては前期以前に仕入れた保有期間長期化在庫の販売による利益率低下の影響がありましたが、下半期においては新戦略の基に仕入れた物件の販売が好調に推移し、前期に対して利益面は届かなかったものの、売上高は増収となりました。

III 賃貸事業

賃貸事業は、売上高は377百万円（前期比4.5%増）、セグメント利益は257百万円（前期比5.9%増）となりました。当事業はセグメント資産の取得や売却及び開発の開始により、売上高及びセグメント利益は増減しますが、現在保有中の物件の稼働率は、引き続き好調に推移しております。

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111百万円（前期比17.1%減）、セグメント利益は42百万円（前期比20.9%減）となりました。仲介事業においては人員が減少したこと、リフォーム事業においては前期に「サンウッド青山」における「オーダーメイドプラス」の大型受注があったことで減収減益となりました。

	前期 (2019年3月期)	当期 (2020年3月期)	増減	(増減率)
売上高	11,394百万円	11,883百万円	488百万円	(4.3%)
営業利益	421	849	428	(101.8%)
経常利益	229	654	424	(185.5%)
当期純利益	190	456	265	(139.3%)

② 次期の見通し

不動産開発事業につきましては、6月に引渡予定の「サンウッド広尾」、3月引渡予定の共同事業「ブランド代々木参宮橋」、竣工済みである「サンウッド阿佐ヶ谷」等の引渡しを行う予定です。

これに加えて、一棟物件の「千石プロジェクト」「WHARF 恵比寿アネックス」の2物件を4月に販売済みです。

サンウッド広尾は、全55戸(事業協力者住戸を含む)に対して、残4戸となっています。

リノベーション事業につきましては、厳しい環境下にあります。当期に長期化した在庫を一掃済みであることから、次期は無理のない範囲での販売活動を行います。

賃貸事業につきましては、将来の開発予定地として賃貸中のオフィス・賃貸住宅等を購入し、当面は賃貸収入を得ながら保有しているものですが、一定額の賃貸収入が積みあがっており、収益の安定化に寄与しています。

この結果、2021年3月期の目標売上の60%以上の契約を既に確保しております。

しかしながら、新型コロナウイルス感染症の影響で、当社においても、2020年4月より全社員が在宅型テレワークとなっており、全モデルルームを閉鎖していることから、その間の新規の販売活動は事実上ストップしております。

モデルルーム再開時期は不透明ではありますが、上半期中の追加販売は難しいものとして業績予想を立てております。

これらの状況を踏まえ、以下のシナリオで次期の見通しを計画しております。

「現時点で契約済みの案件を除いて、上半期は追加販売はゼロ、下半期は通常の販売状況に回復する。ただし、販売価格は若干の弱含みである。」

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 (2020年3月期)	次期見通し (2021年3月期)	増減	(増減率)
売上高	11,883百万円	12,100百万円	216百万円	(1.8%)
営業利益	849	470	△379	(△44.7%)
経常利益	654	260	△394	(△60.2%)
当期純利益	456	216	△240	(△52.7%)

(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19,612百万円となり、前事業年度末に比べ1,369百万円増加しました。これは主に不動産開発事業における物件の仕入に伴い、たな卸資産が736百万円増加したこと及び有形固定資産が555百万円増加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15,470百万円となり、前事業年度末に比べ1,031百万円増加しました。これは主に不動産開発事業の物件の仕入に伴う借入金が750百万円増加したこと及び契約進捗により前受金が439百万円増加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4,142百万円となり、前事業年度末に比べ338百万円増加しました。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21.1%となり、前事業年度末比で0.3ポイント増加しました。

	前期末 (2019年3月期末)	当期末 (2020年3月期末)	増減
総資産	18,243百万円	19,612百万円	1,369百万円
総負債	14,439	15,470	1,031
うち有利子負債	11,535	12,225	689
純資産	3,803	4,142	338
うち自己資本	3,789	4,131	341
D/Eレシオ	3.0倍	3.0倍	一倍

(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1,357百万円となり、前事業年度末に比べ91百万円増加しました。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、新規プロジェクトの事業用地等を仕入れたことで、それに伴う借入れを行いました。

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76百万円（前期比96.5%減）となりました。当期純利益の計上及び前受金の増加により資金が増加し、たな卸資産の増加により資金が減少しました。

(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556百万円（前期比1,513.8%増）となりました。これは、有形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獲得した資金は571百万円（前期は1,807百万円の使用）となりました。これは、新規プロジェクトの仕入に伴う短期借入金が増加し、資金が増加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

	2017年3月期 (参考)	2018年3月期 (参考)	2019年3月期	2020年3月期
自己資本比率 (%)	28.8	19.4	20.8	21.1
時価ベースの自己資本比率 (%)	21.0	14.9	12.4	9.6
キャッシュ・フロー対有利子負債比率 (年)	—	—	5.4	0.0
インタレスト・カバレッジ・レシオ (倍)	—	—	14.6	0.5

(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・レシオは記載していません。

(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。

2020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。

2021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、土地仕入、企画、設計、販売までを当社で行う新築不動産等の企画開発及び販売を行っています。

- ・新築高級分譲マンション「サンウッドシリーズ」、「ガーデンテラスシリーズ」等
- ・一棟収益物件の新築商業ビル「WHARFシリーズ」
- ・不動産開発事業を営む中で発生するソリューション物件の企画開発及び販売等を行っています。

(2) リノベーション事業

将来の開発予定地として購入した賃貸中の収益物件及び賃貸住宅等の賃貸を行っています。

(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います。

(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います。

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います。

③ その他

損害保険代理業務等の業務を行っています。

また、株式会社タカラレーベンは当社株式を保有しており、2020年3月31日現在の議決権比率は21.11%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 (2019年3月31日)	当事業年度 (2020年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	※1 1,336,301	1,377,842
営業未収入金	2,675	6,073
販売用不動産	※1, ※2 2,244,385	※1 4,762,889
仕掛品	※1 11,231,848	※1, ※2 9,450,344
前払費用	57,241	51,379
その他	17,354	49,996
流動資産合計	14,889,807	15,698,523
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	1,343,966	1,431,313
減価償却累計額	△137,067	△204,103
建物及び構築物 (純額)	※1, ※2 1,206,898	※1, ※2 1,227,209
工具、器具及び備品	28,898	27,217
減価償却累計額	△14,818	△14,969
工具、器具及び備品 (純額)	※1 14,079	※1 12,248
土地	※1, ※2 1,978,337	※1, ※2 2,464,775
その他	4,326	55,516
減価償却累計額	△198	△1,279
その他 (純額)	4,127	54,236
有形固定資産合計	3,203,442	3,758,470
無形固定資産		
ソフトウェア	7,739	8,887
その他	436	436
無形固定資産合計	8,175	9,324
投資その他の資産		
投資有価証券	5,500	5,500
長期前払費用	41,671	41,433
その他	94,663	99,529
投資その他の資産合計	141,835	146,462
固定資産合計	3,353,454	3,914,257
資産合計	18,243,261	19,612,780

(単位：千円)

	前事業年度 (2019年3月31日)	当事業年度 (2020年3月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	291,824	68,685
短期借入金	112,640	※1 2,141,990
1年内返済予定の長期借入金	※1,※4 5,076,447	※1,※4 3,139,938
1年内償還予定の社債	60,000	60,000
未払金	55,244	3,211
未払費用	39,441	63,953
未払法人税等	16,981	100,436
前受金	2,148,415	2,588,064
預り金	49,683	58,168
賞与引当金	43,407	47,741
その他	37,914	1,168
流動負債合計	7,931,997	8,273,357
固定負債		
社債	140,000	80,000
長期借入金	※1,※4 6,142,086	※1 6,800,225
退職給付引当金	117,971	133,135
繰延税金負債	—	91,341
その他	107,340	92,381
固定負債合計	6,507,398	7,197,085
負債合計	14,439,396	15,470,443
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	496,987	497,694
資本剰余金合計	1,433,104	1,433,811
利益剰余金		
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	873,357	1,211,862
利益剰余金合計	873,357	1,211,862
自己株式	△103,840	△101,237
株主資本合計	3,789,938	4,131,754
新株予約権	13,925	10,583
純資産合計	3,803,864	4,142,337
負債純資産合計	18,243,261	19,612,780

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当事業年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
売上高		
不動産売上高	10,899,333	11,395,012
その他の事業売上高	495,603	488,880
売上高合計	11,394,937	11,883,893
売上原価		
不動産売上原価	※3 9,443,528	※3 9,401,558
その他の事業原価	198,734	188,946
売上原価合計	9,642,262	9,590,504
売上総利益	1,752,675	2,293,389
販売費及び一般管理費	※1 1,331,671	※1 1,443,936
営業利益	421,003	849,453
営業外収益		
受取利息	18	19
違約金収入	210	76
補助金収入	—	1,145
その他	3,827	1,702
営業外収益合計	4,055	2,943
営業外費用		
支払利息	148,057	144,498
資金調達費用	44,391	53,132
社債利息	230	520
社債発行費	3,257	—
その他	—	188
営業外費用合計	195,936	198,340
経常利益	229,123	654,056
特別損失		
固定資産除却損	—	※2 5,608
特別損失合計	—	5,608
税引前当期純利益	229,123	648,448
法人税、住民税及び事業税	38,220	100,240
法人税等調整額	—	91,341
法人税等合計	38,220	191,581
当期純利益	190,903	456,866

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 2018年4月1日 至 2019年3月31日)		当事業年度 (自 2019年4月1日 至 2020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		6,777,521	71.8	6,048,779	64.3
外注・建築工事費		2,014,277	21.3	2,856,145	30.4
経費		651,728	6.9	496,633	5.3
不動産売上原価		9,443,528	100.0	9,401,558	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 2018年4月1日 至 2019年3月31日)		当事業年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	
		金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)
外注工事費		81,020	40.8	69,198	36.6
その他		117,714	59.2	119,747	63.4
その他の事業原価		198,734	100.0	188,946	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 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

当事業年度(自 2019年4月1日 至 2020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	496,987	1,433,104	873,357	873,357	△103,840	3,789,938
当期変動額								
剰余金の配当					△118,361	△118,361		△118,361
当期純利益					456,866	456,866		456,866
自己株式の処分			707	707			2,603	3,310
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)								
当期変動額合計	—	—	707	707	338,504	338,504	2,603	341,815
当期末残高	1,587,317	936,117	497,694	1,433,811	1,211,862	1,211,862	△101,237	4,131,754

	新株予約権	純資産合計
当期首残高	13,925	3,803,864
当期変動額		
剰余金の配当		△118,361
当期純利益		456,866
自己株式の処分		3,310
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△3,342	△3,342
当期変動額合計	△3,342	338,472
当期末残高	10,583	4,142,337

(4) キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

	前事業年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当事業年度 (自 2019年4月1日 至 2020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	229,123	648,448
減価償却費	71,995	75,054
有形固定資産除却損	—	1,696
無形固定資産除却損	—	3,912
賞与引当金の増減額(△は減少)	△3,467	4,334
受取利息及び受取配当金	△18	△19
補助金収入	—	△1,145
支払利息及び社債利息	148,287	145,018
資金調達費用	44,391	53,132
社債発行費	3,257	—
売上債権の増減額(△は増加)	192,923	△3,397
販売用不動産の増減額(△は増加)	△114,680	△2,518,503
仕掛品の増減額(△は増加)	298,967	1,730,314
未払又は未収消費税等の増減額	127,117	△53,204
仕入債務の増減額(△は減少)	239,836	△223,139
前受金の増減額(△は減少)	542,050	439,649
預り金の増減額(△は減少)	△21,262	8,485
その他	※2 665,208	※2 △17,795
小計	2,423,729	292,840
利息及び配当金の受取額	17	19
利息の支払額	△147,156	△148,934
資金調達費用の支払額	△34,821	△43,430
法人税等の支払額又は還付額(△は支払)	△86,518	△24,477
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,155,250	76,018
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	△80,004	△20,000
定期預金の払戻による収入	82,000	70,004
有形固定資産の取得による支出	△35,692	△593,837
敷金の差入による支出	△19,868	△10,244
敷金の回収による収入	27,573	10,593
差入保証金の差入による支出	—	△6,800
補助金の受取額	—	1,145
その他	△8,477	△7,117
投資活動によるキャッシュ・フロー	△34,469	△556,256
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)	△793,192	2,029,350
長期借入れによる収入	4,406,900	6,436,900
長期借入金の返済による支出	△5,499,524	△7,715,270
社債の発行による収入	196,742	—
社債の償還による支出	—	△60,000
自己株式の取得による支出	△2	—
配当金の支払額	△118,449	△118,032
リース債務の返済による支出	△532	△1,168
その他	303	4
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,807,755	571,783
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	313,025	91,545
現金及び現金同等物の期首残高	953,271	1,266,296
現金及び現金同等物の期末残高	※1 1,266,296	※1 1,357,842

(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. 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。

5. 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。

6. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

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)

該当事項はありません。

(表示方法の変更)

該当事項はありません。

(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 (2019年3月31日)	当事業年度 (2020年3月31日)
現金及び預金	2,000千円	—千円
販売用不動産	1,819,662	4,054,876
仕掛品	10,137,142	8,512,686
建物及び構築物	1,111,442	1,108,331
工具、器具及び備品	1,356	3,173
土地	1,958,810	2,414,726
計	15,030,413	16,093,793

担保付債務は、次のとおりであります。

	前事業年度 (2019年3月31日)	当事業年度 (2020年3月31日)
短期借入金	—千円	2,117,990千円
1年内返済予定の長期借入金	4,961,903	2,996,324
長期借入金	5,877,660	6,609,143
計	10,839,563	11,723,457

※2. 資産の保有目的の変更

前事業年度(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。

当事業年度(2020年3月31日)

仕掛品32,994千円を、保有目的の変更により固定資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 (2019年3月31日)	当事業年度 (2020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	199,300千円	296,300千円

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 (2019年3月31日)	当事業年度 (2020年3月31日)
1年内返済予定の長期借入金	390,000千円	574,470千円
長期借入金	1,100,000	—
計	1,490,000	574,470

(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 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当事業年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
役員報酬	88,200千円	88,650千円
給与・賞与	347,368	374,733
賞与引当金繰入額	43,407	47,741
退職給付費用	22,055	26,156
広告宣伝費	229,326	165,340
販売手数料	142,661	189,893
減価償却費	6,635	11,633
租税公課	118,255	177,475
おおよその割合		
販売費	29.0%	28.4%
一般管理費	71.0	71.6

※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 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当事業年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
工具、器具及び備品	－千円	1,696千円
ソフトウェア	－	3,912
計	－	5,608

※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 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当事業年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
	4,480千円	67,198千円

(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度(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(注)1. 2.				
普通株式	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

当事業年度(自 2019年4月1日 至 2020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(注)				
普通株式	159,549	—	4,000	155,549
合計	159,549	—	4,000	155,549

(注) 普通株式の自己株式の株式数の減少4,000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	—	—	—	—	—	8,265
	2016年ストック・オプションとしての新株予約権	—	—	—	—	—	2,317
合計		—	—	—	—	—	10,583

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
2019年6月20日 定時株主総会	普通株式	118,361	25	2019年3月31日	2019年6月21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
2020年6月22日 定時株主総会	普通株式	118,461	利益剰余金	25	2020年3月31日	2020年6月23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 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当事業年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
現金及び預金勘定	1,336,301千円	1,377,842千円
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	△70,004	△20,000
現金及び現金同等物	1,266,296	1,357,842

※2. 重要な非資金取引の内容

	前事業年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当事業年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
仕掛品から有形固定資産への振替額	—千円	32,994千円
有形固定資産から販売用不動産への振替額	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 (2019年3月31日)	当事業年度 (2020年3月31日)
繰延税金資産		
未払事業税	3,511千円	8,815千円
賞与引当金	13,291	14,618
買掛金及び未払費用	1,900	2,663
未払金	168	165
たな卸資産評価損	1,371	20,576
退職給付引当金	36,122	40,766
新株予約権	3,543	2,531
繰延消費税等	6,652	6,288
収益補償金	—	93,972
繰越欠損金(注)	247,306	150,887
その他	6,200	7,868
繰延税金資産小計	320,069	349,154
税務上の繰越欠損金に係る評価性引当額(注)	△247,306	△138,798
将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額	△72,762	△169,926
評価性引当額小計	△320,069	△308,725
繰延税金資産合計	—	40,428
繰延税金負債		
譲渡損益調整資産	—	△131,620
その他	—	△149
繰延税金負債合計	—	△131,770
繰延税金資産(△は負債)の純額	—	△91,341

(注) 税務上の繰越欠損金及びその繰延税金資産の繰越期限別の金額

前事業年度(2019年3月31日)

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)	合計 (千円)
税務上の繰越欠 損金(※)	—	230,274	—	17,032	—	—	247,306
評価性引当額	—	△230,274	—	△17,032	—	—	△247,306
繰延税金資産	—	—	—	—	—	—	—

当事業年度(2020年3月31日)

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)	合計 (千円)
税務上の繰越欠 損金(※)	133,855	—	17,032	—	—	—	150,887
評価性引当額	△121,766	—	△17,032	—	—	—	△138,798
繰延税金資産	12,088	—	—	—	—	—	12,088

(※) 税務上の繰越欠損金は、法定実効税率を乗じた額であります。

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 (2019年3月31日)	当事業年度 (2020年3月31日)
法定実効税率 (調整)	30.6%	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の差異が法定実効税率の100分の5以下であるため注記を省略しております。
交際費等永久に損金に算入されない項目	2.2	
住民税均等割額	1.6	
繰越欠損金の利用	△20.5	
評価性引当額の増減	3.0	
所得拡大促進税制の特別控除	—	
その他	△0.2	
税効果会計適用後の法人税等の負担率	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111,346千円であります。

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 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当事業年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
貸借対照表計上額		
期首残高	3,920,147	3,122,679
期中増減額	△797,467	512,510
期末残高	3,122,679	3,635,189
期末時価	2,911,310	3,458,863

- (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。当事業年度の主な増加額は不動産の取得(528,713千円)及び保有目的の変更に伴う仕掛品からの振替(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(32,994千円)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)

a. 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等の企画開発及び販売を行う「不動産開発事業」、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 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。

当事業年度(自 2019年4月1日 至 2020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	10,172,646	1,222,366	377,213	111,666	—	11,883,893
セグメント間の内 部売上高又は振替 高	—	—	—	—	—	—
計	10,172,646	1,222,366	377,213	111,666	—	11,883,893
セグメント利益	1,884,984	108,469	257,465	42,468	—	2,293,389
セグメント資産	13,411,498	954,369	3,713,866	5,455	1,527,591	19,612,780
セグメント負債	11,096,444	437,796	2,784,864	23,374	1,127,962	15,470,443
その他の項目						
減価償却費	—	—	63,420	—	—	63,420
有形固定資産及び無 形固定資産の増加額	3,669	—	627,120	—	1,947	632,738

- (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。

b. 関連情報

前事業年度(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

(単位:千円)

顧客の名称又は氏名	売上高	関連するセグメント名
大和証券レジデンシャル・プライベート投資法人	1,791,000	不動産開発事業

当事業年度(自 2019年4月1日 至 2020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

主要な販売先に該当する社数は2社ありますが、販売先と秘密保持契約を締結しているため、顧客の名称、売上高の公表は控えさせていただきます。なお、当該関連するセグメント名は不動産開発事業であります。

(1株当たり情報)

	前事業年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当事業年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
1株当たり純資産額	800.50円	871.96円
1株当たり当期純利益金額	40.32円	96.45円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	40.06円	96.13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 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	当事業年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)
1株当たり当期純利益金額		
当期純利益(千円)	190,903	456,866
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)	190,903	456,866
期中平均株式数(株)	4,734,207	4,736,834
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)	30,877	15,640
(うち新株予約権)	(30,877)	(15,640)
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 2018年4月1日 至 2019年3月31日)		当事業年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	
	金額	金額	金額	金額
(1) 不動産開発事業	9,708,355		10,172,646	
(2) リノベーション事業	1,190,978		1,222,366	
(3) 賃貸事業	360,899		377,213	
(4) その他の事業	134,704		111,666	
合計	11,394,937		11,883,893	

(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 2018年4月1日 至 2019年3月31日)			当事業年度 (自 2019年4月1日 至 2020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	2,137,735	12,063,930	4,493,310	11,381,839	5,702,503
(2) リノベーション事業	149,708	1,069,633	28,362	1,226,482	32,478
(3) 賃貸事業	—	360,899	—	377,213	—
(4) その他の事業	6,154	169,747	41,198	105,871	35,402
合計	2,293,598	13,664,210	4,562,871	13,091,407	5,770,385

(注) 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。