

2023年3月期 第2四半期決算短信(日本基準)(非連結)

2022年10月31日

上場会社名 株式会社 サンウッド
 コード番号 8903 URL <https://www.sunwood.co.jp>
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 森 毅
 問合せ先責任者 (役職名) 管理本部 経理グループ 次長 (氏名) 黒木 潤
 四半期報告書提出予定日 2022年11月14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

上場取引所 東
 TEL 03-5425-2661

(百万円未満切捨て)

1. 2023年3月期第2四半期の業績(2022年4月1日～2022年9月30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	%
2023年3月期第2四半期	5,715	0.5	4	98.4	133		99	
2022年3月期第2四半期	5,743	39.5	299	67.2	199	76.2	128	82.0

	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
2023年3月期第2四半期	21.11	
2022年3月期第2四半期	27.45	27.25

(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
2023年3月期第2四半期	28,187	4,472	15.8	950.24
2022年3月期	26,543	4,706	17.7	995.17

(参考)自己資本 2023年3月期第2四半期 4,462百万円 2022年3月期 4,696百万円

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
2022年3月期		0.00		25.00	25.00
2023年3月期		0.00			
2023年3月期(予想)				35.00	35.00

(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. 2023年3月期の業績予想(2022年4月1日～2023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	18,240	38.0	1,260	129.3	930	188.5	641	180.1	136.19

(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 : 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

(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)

2023年3月期2Q	4,894,000 株	2022年3月期	4,894,000 株
------------	-------------	----------	-------------

期末自己株式数

2023年3月期2Q	197,549 株	2022年3月期	175,149 株
------------	-----------	----------	-----------

期中平均株式数(四半期累計)

2023年3月期2Q	4,716,499 株	2022年3月期2Q	4,693,151 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

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。

○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	4
2. 四半期財務諸表及び主な注記	5
(1) 四半期貸借対照表	5
(2) 四半期損益計算書	7
第2四半期累計期間	7
(3) 四半期キャッシュ・フロー計算書	8
(4) 四半期財務諸表に関する注記事項	9
(継続企業の前提に関する注記)	9
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	9
(会計方針の変更)	9
(セグメント情報等)	10

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

財務状態及び経営成績の状況

当第2四半期累計期間の経営成績は、売上高5,715百万円（前年同期比0.5%減）、営業利益4百万円（前年同期比98.4%減）、経常損失133百万円（前年同期は経常利益199百万円）、四半期純損失99百万円（前年同期は四半期純利益128百万円）となりました。

当第2四半期累計期間においては、新築分譲マンション「サンウッドウエリス品川御殿山（共同事業）」の全住戸の竣工引渡しにより売上を計上しました。また、新築収益不動産「WHARF赤坂田町」、不動産再生事業として中古収益不動産やリノベーション住戸等を引渡し、売上を計上しました。前年同期は新築分譲マンション「サンウッド錦糸町フラッツ」を竣工引渡しにより売上を計上しましたが、その事業規模が大きく、利益率も高かったため、前年同期比では大幅な減益となりました。主要セグメントである不動産開発事業は物件の竣工時期により業績に与える影響が大きくなりますが、不動産再生事業が前年同期に比べ好調に推移したことから、売上高はほぼ横ばいとなりました。当事業年度は、新築分譲マンションでは、契約完売している高額物件「サンウッド瀬田一丁目」が2月に竣工引渡しを予定しております。また、新築収益不動産「WHARFシリーズ」では、下期に5物件の引渡しを予定しておりますが、内4物件は契約済みとなっております。

販売費及び一般管理費は753百万円（前年同期比11.8%増）となりました。販売中の新築分譲マンションの売行きが好調であったため、広告宣伝費等の販売経費は減少したものの、収益不動産等の販売に係る手数料が増加したことにより、前年同期比では増加となりました。

セグメントごとの経営成績は、次のとおりであります。

当第2四半期会計期間において策定した中期経営計画を踏まえ、当第2四半期会計期間より、「不動産開発事業」、「不動産再生事業」、「賃貸事業」の3つを報告セグメントといたしました。以下の前年同四半期比較については、前年同四半期の数値を変更後のセグメント区分に組み替えた数値で比較分析しております。

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3,014百万円（前年同期比27.9%減）、セグメント利益は314百万円（前年同期比53.1%減）となり、減収減益となりました。当第2四半期累計期間は新築分譲マンション「サンウッドウエリス品川御殿山（共同事業）」が竣工し、全住戸を引渡したことにより売上を計上しました。また、前期に竣工引渡しを見込んでいた新築収益不動産「WHARF赤坂田町」等の引渡しにより売上を計上しました。前年同期は新築分譲マンション「サンウッド錦糸町フラッツ」を竣工引渡しにより売上を計上しましたが、その事業規模が大きく、利益率も高かったため、減収減益となりました。なお、当事業年度は新築分譲マンションにおいては販売活動開始から約2か月での契約完売となった「サンウッド瀬田一丁目」の竣工を予定し、新築収益不動産においては「WHARF銀座4丁目プロジェクト」、「WHARF赤坂福吉町プロジェクト」、「WHARF神宮前プロジェクト」等の竣工を予定しており、下期には5物件の売上を計上する計画となっております。

II 不動産再生事業

不動産再生事業は、売上高2,430百万円（前年同期比83.5%増）、セグメント利益は305百万円（前年同期比79.2%増）となり、大幅な増収増益となりました。中古区分マンションを取得し、改修した上で販売するリノベーション事業においては、販売が順調に進捗したことから、上期としては過去最高の業績を更新しております。また、ここ数年新たな取組みとして行っている中古収益不動産を取得し、バリューアップした上で販売する事業（当該事業はこれまで不動産開発事業のセグメントに含めておりましたが、当第2四半期会計期間より、不動産再生事業に含むこととしております。）は、前年同期に比べ2倍以上の売上を計上しております。

III 賃貸事業

賃貸事業は、売上高は209百万円（前年同期比5.0%増）、セグメント利益は118百万円（前年同期比2.9%増）となりました。当事業は長期保有を目的とした賃貸用不動産の賃貸収入のほか、不動産開発事業における開発開始前の不動産から生じる賃貸収入や、中古収益不動産再生事業の保有中に得られる賃貸収入等の売上を計上しております。各セグメントにおける不動産の取得や売却及び開発の開始等により、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、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61百万円（前年同期比48.0%増）、セグメント利益は19百万円（前年同期比9.9%増）となりました。「サンウッドウエリス品川御殿山（共同事業）」の竣工に伴い、設計変更工事の売上計上があったことから、増収増益となりました。

当第2四半期累計期間の経営成績は、売上高5,743百万円（前年同期比39.5%減）、営業利益299百万円（前年同期比67.2%減）、経常利益199百万円（前年同期比76.2%減）、四半期純利益128百万円（前年同期比82.0%減）となりました。

	前第2四半期累計期間 (自 2021年4月1日 至 2021年9月30日)	当第2四半期累計期間 (自 2022年4月1日 至 2022年9月30日)	増減	(増減率)
売上高	5,743百万円	5,715百万円	△28百万円	(△0.5%)
営業利益	299	4	△295	(△98.4%)
経常利益	199	△133	△333	(-%)
四半期純利益	128	△99	△228	(-%)

(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2四半期会計期間末における資産合計は28,187百万円となり、前事業年度末に比べ1,644百万円増加しました。これは主に不動産開発事業における新規事業用地の仕入に伴い、仕掛品が3,608百万円増加したことによるものであります。

(負債)

当第2四半期会計期間末における負債合計は23,714百万円となり、前事業年度末に比べ1,877百万円増加しました。これは主に不動産開発事業において、新規事業用地の取得等に伴い借入金が1,593百万円増加したこと、及び前受金が716百万円増加したことによるものであります。

(純資産)

当第2四半期会計期間末における純資産合計は4,472百万円となり、前事業年度末に比べ233百万円減少しました。これは主に利益剰余金が四半期純損失の計上及び配当により減少したことによるものであります。また、資産が増加したことも影響し、自己資本比率は15.8%となり、前事業年度末比で1.9ポイント減少しました。

	前事業年度 (2022年3月31日)	当第2四半期会計期間 (2022年9月30日)	増減	(増減率)
資産合計	26,543百万円	28,187百万円	1,644百万円	(6.2%)
負債合計	21,837	23,714	1,877	(8.6%)
純資産合計	4,706	4,472	△233	(△5.0%)

② キャッシュ・フローの状況

当第2四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1,123百万円となり、前事業年度末に比べ796百万円減少しました。不動産開発事業の新規事業用地の取得のため資金を使用し、その資金を借入金により調達しました。また、不動産開発事業における物件の竣工引渡しに伴い、売買代金として資金を獲得し、その資金の一部を借入金の返済に充当して使用しました。

当第2四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2四半期累計期間において営業活動の結果使用した資金は2,248百万円（前年同期比8,527.2%増）となりました。これは、物件の引渡しに伴う販売用不動産の減少により資金を獲得したものの、新規事業用地取得等による仕掛品の増加により、資金を使用したことによるものであります。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

当第2四半期累計期間において投資活動の結果獲得した資金は2百万円（前年同期は52百万円の使用）となりました。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

当第2四半期累計期間において財務活動の結果獲得した資金は1,449百万円(前年同期比46.5%増)となりました。これは、不動産開発事業における引渡物件に係る借入金の返済により、資金が減少したものの、新規事業用地の取得に伴い、新たに長期借入金の借入れを行い、資金を獲得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

2022年5月13日に「2022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。

2023年3月期の配当予想につきましては、2022年8月19日に公表いたしました「配当政策の基本方針の変更及び配当予想の修正(増配)に関するお知らせ」をご参照ください。

また、2022年9月16日に「中期経営計画策定に関するお知らせ」を公表いたしました。

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 (2022年3月31日)	当第2四半期会計期間 (2022年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,940,753	1,143,960
営業未収入金	135,019	66,824
販売用不動産	3,527,214	2,649,886
仕掛品	15,829,667	19,438,327
その他	310,929	133,281
流動資産合計	21,743,585	23,432,279
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	1,696,745	1,696,745
減価償却累計額	△311,458	△355,486
建物及び構築物(純額)	1,385,287	1,341,259
工具、器具及び備品	33,045	32,298
減価償却累計額	△14,679	△15,206
工具、器具及び備品(純額)	18,366	17,092
土地	3,224,027	3,224,027
その他	4,326	4,326
減価償却累計額	△3,442	△3,983
その他(純額)	883	342
有形固定資産合計	4,628,564	4,582,721
無形固定資産	10,931	8,803
投資その他の資産		
投資有価証券	5,500	5,500
その他	154,866	158,175
投資その他の資産合計	160,366	163,675
固定資産合計	4,799,862	4,755,200
資産合計	26,543,447	28,187,480

(単位：千円)

	前事業年度 (2022年3月31日)	当第2四半期会計期間 (2022年9月30日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	494,855	145,407
短期借入金	2,865,696	2,191,911
1年内返済予定の長期借入金	5,022,002	7,735,056
1年内償還予定の社債	20,000	20,000
未払法人税等	56,953	12,890
前受金	1,055,820	1,772,537
引当金	63,028	59,966
その他	60,231	82,044
流動負債合計	9,638,588	12,019,814
固定負債		
社債	120,000	110,000
長期借入金	11,693,598	11,247,477
引当金	161,810	162,652
繰延税金負債	91,966	55,011
その他	131,289	120,015
固定負債合計	12,198,665	11,695,157
負債合計	21,837,254	23,714,971
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,587,317	1,587,317
資本剰余金	1,431,666	1,431,624
利益剰余金	1,782,754	1,565,215
自己株式	△105,701	△121,408
株主資本合計	4,696,037	4,462,748
新株予約権	10,155	9,759
純資産合計	4,706,193	4,472,508
負債純資産合計	26,543,447	28,187,480

(2) 四半期損益計算書
(第2四半期累計期間)

(単位：千円)

	前第2四半期累計期間 (自 2021年4月1日 至 2021年9月30日)	当第2四半期累計期間 (自 2022年4月1日 至 2022年9月30日)
売上高	5,743,537	5,715,534
売上原価	4,769,287	4,957,019
売上総利益	974,249	758,514
販売費及び一般管理費	674,314	753,860
営業利益	299,934	4,654
営業外収益		
受取利息	9	8
違約金収入	6,054	1,000
補助金収入	1,047	971
受取保険金	—	10,000
その他	999	2,608
営業外収益合計	8,109	14,589
営業外費用		
支払利息	90,147	121,399
資金調達費用	17,900	30,959
社債利息	169	125
その他	—	97
営業外費用合計	108,217	152,582
経常利益又は経常損失(△)	199,827	△133,338
特別損失		
固定資産除却損	513	1,594
特別損失合計	513	1,594
税引前四半期純利益又は税引前四半期純損失(△)	199,313	△134,933
法人税、住民税及び事業税	50,399	1,589
法人税等調整額	20,095	△36,954
法人税等合計	70,495	△35,365
四半期純利益又は四半期純損失(△)	128,818	△99,567

(3) 四半期キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前第2四半期累計期間 (自 2021年4月1日 至 2021年9月30日)	当第2四半期累計期間 (自 2022年4月1日 至 2022年9月30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(△)	199,313	△134,933
減価償却費	43,427	49,227
引当金の増減額(△は減少)	1,481	△2,219
受取利息及び受取配当金	△9	△8
支払利息及び社債利息	90,316	121,524
資金調達費用	17,900	30,959
受取保険金	—	△10,000
補助金収入	△1,047	△971
売上債権の増減額(△は増加)	△17,972	68,195
販売用不動産の増減額(△は増加)	77,135	877,328
仕掛品の増減額(△は増加)	△1,829,342	△3,608,659
仕入債務の増減額(△は減少)	1,561,862	△349,448
前受金の増減額(△は減少)	182,941	716,716
預り金の増減額(△は減少)	75,758	△3,964
その他	△271,320	190,287
小計	130,447	△2,055,966
利息及び配当金の受取額	9	8
利息の支払額	△91,124	△122,381
資金調達費用の支払額	△9,460	△39,031
保険金の受取額	—	10,000
補助金の受取額	1,057	1,004
法人税等の支払額又は還付額(△は支払)	△56,996	△43,593
その他	—	1,000
営業活動によるキャッシュ・フロー	△26,068	△2,248,959
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の払戻による収入	3,000	—
有形固定資産の取得による支出	△54,010	△2,967
敷金の差入による支出	△1,800	—
敷金の回収による収入	460	5,400
その他	△200	100
投資活動によるキャッシュ・フロー	△52,550	2,532
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)	121,300	△673,785
長期借入れによる収入	2,599,800	3,504,100
長期借入金の返済による支出	△1,559,974	△1,237,167
社債の償還による支出	△30,000	△10,000
配当金の支払額	△140,794	△117,074
リース債務の返済による支出	△584	△584
自己株式の取得による支出	—	△16,107
その他	—	252
財務活動によるキャッシュ・フロー	989,747	1,449,634
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	911,128	△796,793
現金及び現金同等物の期首残高	1,820,079	1,920,753
現金及び現金同等物の四半期末残高	2,731,207	1,123,960

(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。

(会計方針の変更)

(時価の算定に関する会計基準等の適用)

「時価の算定に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第31号 2021年6月17日。以下「時価算定会計基準適用指針」という。)を第1四半期会計期間の期首から適用し、時価算定会計基準適用指針第27-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準適用指針が定める新たな会計方針を将来にわたって適用することといたしました。なお、四半期財務諸表に与える影響はありません。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

I 前第2四半期累計期間(自 2021年4月1日 至 2021年9月30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	不動産再生事業	賃貸事業		
売上高					
外部顧客への売上高	4,177,957	1,324,111	199,955	41,513	5,743,537
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	—	—	—	—
計	4,177,957	1,324,111	199,955	41,513	5,743,537
セグメント利益	670,553	170,759	114,959	17,977	974,249

(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2四半期累計期間(自 2022年4月1日 至 2022年9月30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	不動産再生事業	賃貸事業		
売上高					
外部顧客への売上高	3,014,061	2,430,137	209,898	61,437	5,715,534
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	—	—	—	—
計	3,014,061	2,430,137	209,898	61,437	5,715,534
セグメント利益	314,530	305,990	118,239	19,753	758,514

(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。

2. 報告セグメントの変更等に関する事項

当社は、2022年9月16日に公表しました中期経営計画において、「1. 中核事業の強化」「2. 収益構造の改善・最適化」「3. 強固な経営基盤の整備」の3つを柱として、当社事業の推進について策定いたしました。

これにより、報告セグメントにおいて今後計画している事業展開を踏まえ、当第2四半期会計期間より「不動産開発事業」、「不動産再生事業」、「賃貸事業」の3つを報告セグメントとしました。各報告セグメントの主な事業内容は以下のとおりであります。

- (1) 不動産開発事業 新築分譲マンションの企画開発販売、
新築収益不動産(WHARFシリーズ等)の企画開発販売
- (2) 不動産再生事業 中古区分マンションの取得改修販売(リノベーション事業)、
中古収益不動産の取得企画販売
- (3) 賃貸事業 賃貸用不動産の賃貸収入、
不動産開発事業における開発前不動産から生じる賃貸収入、
収益不動産の保有中に生じる賃貸収入

なお、前第2四半期累計期間のセグメント情報は、当第2四半期累計期間の報告セグメントの区分に基づき作成したものを開示しております。