

2021年3月期 第2四半期決算短信(日本基準)(非連結)

2020年10月26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 2020年11月13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. 2021年3月期第2四半期の業績(2020年4月1日～2020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	%
2021年3月期第2四半期	9,489	123.5	914		841		714	
2020年3月期第2四半期	4,245	60.0	11		98		101	

	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
2021年3月期第2四半期	151.66	151.21
2020年3月期第2四半期	21.35	

(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
2021年3月期第2四半期	18,551	4,718	25.4	1,003.20
2020年3月期	19,612	4,142	21.1	871.96

(参考)自己資本 2021年3月期第2四半期 4,708百万円 2020年3月期 4,131百万円

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
2020年3月期		0.00		25.00	25.00
2021年3月期		0.00			
2021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. 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	45.92

(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)	2021年3月期2Q	4,894,000 株	2020年3月期	4,894,000 株
期末自己株式数	2021年3月期2Q	200,849 株	2020年3月期	155,549 株
期中平均株式数(四半期累計)	2021年3月期2Q	4,713,506 株	2020年3月期2Q	4,735,216 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。

(四半期決算説明資料及び四半期決算説明会内容の入手方法について)

当第2四半期決算説明資料は11月上旬に当社ホームページに掲載する予定です。

○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
(セグメント情報等)	9

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2四半期累計期間の経営成績は、売上高9,489百万円（前年同期比123.5%増）、営業利益914百万円（前年同期は営業損失11百万円）、経常利益841百万円（前年同期は経常損失98百万円）、四半期純利益714百万円（前年同期は四半期純損失101百万円）となりました。

新型コロナウイルスの感染拡大により、当社は、期初から5月末まで新築分譲マンションの全モデルルーム閉鎖及び全社員の在宅型テレワーク等の対策を実施しました。緊急事態宣言解除後となる6月より、感染予防対策を講じたうえで、平常の販売活動を再開しております。

このような厳しい状況下ではありましたが、前事業年度末までに契約済みであった物件の引渡しを滞りなく行い、営業再開後は順調に販売が推移したことで、当第2四半期累計期間において通期目標売上高の75%以上を計上することができました。新築分譲マンションでは、等価交換事業である「サンウッド広尾」が竣工し、一部住戸の引渡しを行い売上を計上しました。また、一棟収益物件である「千石プロジェクト」及び「WHARF 恵比寿アネックス」等の引渡し、当初事業用地として取得した「玉川田園調布プロジェクト」を市場動向を鑑み売却したことで、売上を計上しました。

販売費及び一般管理費は699百万円（前年同期比0.4%増）とほぼ横ばいとなりました。前年同期に比べ、販売手数料は減少しましたが、「サンウッド錦糸町フラッツ」の本格的な営業活動の開始により広告宣伝費は増加し、四半期純利益計上に伴う事業税の発生等により租税公課も増加しております。

売上総利益率は、不動産開発事業及びリノベーション事業の利益率上昇により17.0%となり前年同期比で0.9ポイント増加しました。

上記の理由により、売上高及び利益面のすべてにおいて、前年同期を大幅に上回る結果となりました。

セグメントごとの経営成績は、次のとおりであります。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8,385百万円（前年同期比144.0%増）、セグメント利益は1,364百万円（前年同期比160.7%増）となりました。6月に竣工した「サンウッド広尾」の一部住戸の引渡し、一棟収益物件である「千石プロジェクト」及び「WHARF 恵比寿アネックス」等の引渡し、また、当初事業用地として取得した「玉川田園調布プロジェクト」を売却し、売上を計上しました。上記の結果、前年同期に比べ大幅な増収増益となりました。また、新型コロナウイルス感染拡大を受け、期初よりモデルルームの閉鎖等で営業活動が困難な状況ではありましたが、6月より感染予防対策を講じたうえで速やかに営業を再開したことで、契約は順調に推移しております。

II リノベーション事業

リノベーション事業は、売上高827百万円（前年同期比38.4%増）、セグメント利益は101百万円（前年同期比175.2%増）となり、増収増益となりました。前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、前年同期はこの移行期間であったため、保有期間長期化在庫を販売したことで利益率の低下がありました。当第2四半期累計期間は新戦略の目論見通りに販売が進捗し、特に利益面は改善され、大幅な増益となっております。また、新たな取組みとして高額リノベーション物件を販売しました。当社の強みである東京都心の基本性能の高いマンションの提供実績を内装工事に活かしたことで、売上高に寄与する結果となりました。

III 賃貸事業

賃貸事業は、売上高は212百万円（前年同期比32.1%増）、セグメント利益は132百万円（前年同期比27.7%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。前年同期に比べ、将来の事業用地としての「国立プロジェクト」や「西麻布プロジェクト」等のセグメント資産が増加したことで、増収増益となりました。

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64百万円（前年同期比26.7%増）、セグメント利益は15百万円（前年同期比28.4%減）となりました。「サンウッド広尾」の竣工に伴い、設計変更工事の売上が増加しましたが、利益率の高い仲介事業の手数料収入が減少したことで、増収減益となりました。

	前第2四半期累計期間 (自 2019年4月1日 至 2019年9月30日)	当第2四半期累計期間 (自 2020年4月1日 至 2020年9月30日)	増減	(増減率)
売上高	4,245百万円	9,489百万円	5,243百万円	(123.5%)
営業利益	△11	914	925	(-%)
経常利益	△98	841	940	(-%)
四半期純利益	△101	714	815	(-%)

(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18,551百万円となり、前事業年度末に比べ1,061百万円減少しました。これは主に不動産開発事業における物件の引渡しに伴い、棚卸資産が1,688百万円減少したことが要因であります。また、将来の事業用地を取得したことで、有形固定資産は952百万円増加しました。

(負債)

当第2四半期会計期間末における負債合計は13,832百万円となり、前事業年度末に比べ1,637百万円減少しました。これは主に不動産開発事業における等価交換事業の地権者持分相当額を、仕掛品及び前受金に両建て計上しており、「サンウッド広尾」の引渡しがあったことで前受金が1,662百万円減少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4,718百万円となり、前事業年度末に比べ576百万円増加しました。これは主に利益剰余金が配当により減少したものの、四半期純利益の計上により増加したことによるものであります。加えて、総資産が減少したことで、自己資本比率は25.4%となり、前事業年度末比4.3ポイント増加しました。

	前事業年度 (2020年3月31日)	当第2四半期会計期間 (2020年9月30日)	増減	(増減率)
資産合計	19,612百万円	18,551百万円	△1,061百万円	(△5.4%)
負債合計	15,470	13,832	△1,637	(△10.6%)
純資産合計	4,142	4,718	576	(13.9%)

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1,022百万円となり、前事業年度末に比べ335百万円減少しました。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当いたしました。また、将来の事業用地である「西麻布プロジェクト」を固定資産として取得し、新規に借入れを行いました。

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獲得した資金は906百万円(前年同期は1,301百万円の使用)となりました。これは、前受金が減少したことで資金が減少しましたが、四半期純利益の計上及び物件の引渡しに伴う棚卸資産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。

(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使用した資金は1,006百万円(前年同期比6,110.7%増)となりました。これは、将来の事業用地として固定資産を取得したことによる資金の減少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2四半期累計期間において財務活動の結果使用した資金は235百万円(前年同期は1,439百万円の獲得)となりました。これは、配当金の支払により資金が減少したこと及び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、資金が減少したことが主な要因であります。一方、新規プロジェクトの取得に伴い、新たに長期借入金の借入れを行い、資金を獲得しております。

(3) 業績予想などの将来予測情報に関する説明

2020年5月11日に「2020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。

なお、当第2四半期累計期間における営業利益、経常利益及び四半期純利益の実績が、それぞれ通期の業績予想値を上回って推移しておりますが、通期の引渡物件が当第1四半期会計期間に集中したためであり、今後は完成在庫や次期以降の引渡物件「サンウッド錦糸町フラッツ」及び「サンウッド神楽坂」等の販売に係る費用を見込んでおります。

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 (2020年3月31日)	当第2四半期会計期間 (2020年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,377,842	1,042,564
営業未収入金	6,073	21,479
販売用不動産	4,762,889	3,637,594
仕掛品	9,450,344	8,887,448
その他	101,375	76,172
流動資産合計	15,698,523	13,665,259
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	1,431,313	1,584,494
減価償却累計額	△204,103	△247,985
建物及び構築物 (純額)	1,227,209	1,336,508
工具、器具及び備品	27,217	28,438
減価償却累計額	△14,969	△15,560
工具、器具及び備品 (純額)	12,248	12,877
土地	2,464,775	3,358,926
その他	55,516	4,326
減価償却累計額	△1,279	△1,820
その他 (純額)	54,236	2,505
有形固定資産合計	3,758,470	4,710,818
無形固定資産	9,324	14,033
投資その他の資産		
投資有価証券	5,500	5,500
その他	140,962	155,684
投資その他の資産合計	146,462	161,184
固定資産合計	3,914,257	4,886,036
資産合計	19,612,780	18,551,295

(単位：千円)

	前事業年度 (2020年3月31日)	当第2四半期会計期間 (2020年9月30日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	68,685	59,543
短期借入金	2,141,990	875,000
1年内返済予定の長期借入金	3,139,938	2,287,528
1年内償還予定の社債	60,000	60,000
未払法人税等	100,436	147,524
前受金	2,588,064	925,824
引当金	47,741	45,765
その他	126,502	171,119
流動負債合計	8,273,357	4,572,306
固定負債		
社債	80,000	50,000
長期借入金	6,800,225	8,851,781
引当金	133,135	141,149
繰延税金負債	91,341	91,341
その他	92,381	125,969
固定負債合計	7,197,085	9,260,241
負債合計	15,470,443	13,832,548
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,587,317	1,587,317
資本剰余金	1,433,811	1,433,811
利益剰余金	1,211,862	1,808,257
自己株式	△101,237	△121,210
株主資本合計	4,131,754	4,708,176
新株予約権	10,583	10,571
純資産合計	4,142,337	4,718,747
負債純資産合計	19,612,780	18,551,295

(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 2019年4月1日 至 2019年9月30日)	当第2四半期累計期間 (自 2020年4月1日 至 2020年9月30日)
売上高	4,245,369	9,489,185
売上原価	3,560,269	7,875,387
売上総利益	685,099	1,613,797
販売費及び一般管理費	696,709	699,450
営業利益又は営業損失(△)	△11,609	914,347
営業外収益		
受取利息	5	10
違約金収入	—	6,755
補助金収入	—	11,912
その他	440	1,169
営業外収益合計	446	19,847
営業外費用		
支払利息	67,840	73,957
資金調達費用	19,414	18,667
社債利息	281	197
その他	178	148
営業外費用合計	87,714	92,970
経常利益又は経常損失(△)	△98,878	841,225
特別損失		
固定資産除却損	735	195
特別損失合計	735	195
税引前四半期純利益又は税引前四半期純損失(△)	△99,613	841,030
法人税、住民税及び事業税	1,486	126,173
法人税等合計	1,486	126,173
四半期純利益又は四半期純損失(△)	△101,099	714,857

(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 2019年4月1日 至 2019年9月30日)	当第2四半期累計期間 (自 2020年4月1日 至 2020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(△)	△99,613	841,030
減価償却費	37,277	48,089
引当金の増減額(△は減少)	10,696	6,037
受取利息及び受取配当金	△5	△10
支払利息及び社債利息	68,121	74,154
資金調達費用	19,414	18,667
補助金収入	—	△11,912
売上債権の増減額(△は増加)	△10,218	△15,405
販売用不動産の増減額(△は増加)	△292,428	1,125,294
仕掛品の増減額(△は増加)	△1,229,235	562,895
仕入債務の増減額(△は減少)	△173,763	△9,141
前受金の増減額(△は減少)	544,843	△1,662,239
預り金の増減額(△は減少)	△27,902	△49,856
その他	△49,635	151,040
小計	△1,202,448	1,078,641
利息及び配当金の受取額	7	10
利息の支払額	△74,357	△73,734
資金調達費用の支払額	△19,232	△28,404
補助金の受取額	—	11,912
法人税等の支払額又は還付額(△は支払)	△5,687	△81,451
営業活動によるキャッシュ・フロー	△1,301,718	906,973
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	50,004	—
有形固定資産の取得による支出	△55,365	△998,138
無形固定資産の取得による支出	△6,517	△7,920
敷金の差入による支出	△460	—
敷金の回収による収入	37	—
差入保証金の差入による支出	△3,800	—
その他	△100	△200
投資活動によるキャッシュ・フロー	△16,202	△1,006,258
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)	542,860	△1,266,990
長期借入れによる収入	3,967,300	4,581,400
長期借入金の返済による支出	△2,921,931	△3,382,254
社債の償還による支出	△30,000	△30,000
配当金の支払額	△118,032	△117,462
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	—	△20,102
その他	4	—
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,439,616	△235,993
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	121,696	△335,278
現金及び現金同等物の期首残高	1,266,296	1,357,842
現金及び現金同等物の四半期末残高	1,387,993	1,022,564

(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2四半期累計期間(自 2019年4月1日 至 2019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	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	3,436,083	597,719	160,881	50,685	4,245,369
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	—	—	—	—
計	3,436,083	597,719	160,881	50,685	4,245,369
セグメント利益	523,328	37,031	103,667	21,073	685,099

(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 2020年4月1日 至 2020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	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	8,385,305	827,150	212,516	64,213	9,489,185
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	—	—	—	—
計	8,385,305	827,150	212,516	64,213	9,489,185
セグメント利益	1,364,346	101,928	132,425	15,097	1,613,797

(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。