

## 2023年3月期 決算短信(日本基準)(非連結)

2023年5月9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 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

TEL 03-5425-2661

定時株主総会開催予定日 2023年6月26日

配当支払開始予定日

2023年6月27日

有価証券報告書提出予定日 2023年6月27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. 2023年3月期の業績(2022年4月1日~2023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	%
2023年3月期	19,376	46.6	1,959	256.7	1,655	413.7	1,155	405.1
2022年3月期	13,215	8.4	549	35.8	322	53.1	228	61.4

	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	%	%	%
2023年3月期	246.99	245.03	22.3	5.8	10.1
2022年3月期	48.74	48.43	4.9	1.4	4.2

## (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	30,326	5,686	18.7	1,222.57
2022年3月期	26,543	4,706	17.7	995.17

(参考) 自己資本 2023年3月期 5,676百万円 2022年3月期 4,696百万円

## (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
2023年3月期	830	79	1,367	2,377
2022年3月期	6,394	5	6,500	1,920

## 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			
2022年3月期	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	%	%
2022年3月期		0.00		25.00	25.00	117	51.3	2.5
2023年3月期		0.00		40.00	40.00	185	16.2	3.3
2024年3月期(予想)		0.00		40.00	40.00		26.7	

## 3. 2024年3月期の業績予想(2023年4月1日~2024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	19,531	0.8	1,298	33.8	1,010	39.0	696	39.8	149.89

## 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)	2023年3月期	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	250,649 株	2022年3月期	175,149 株
期中平均株式数	2023年3月期	4,680,231 株	2022年3月期	4,695,404 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本日2023年5月9日に開催する予定です。決算説明資料は後日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 .....	4
(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 .....	6
3. 会計基準の選択に関する基本的な考え方 .....	6
4. 財務諸表及び主な注記 .....	7
(1) 貸借対照表 .....	7
(2) 損益計算書 .....	9
(3) 株主資本等変動計算書 .....	11
(4) キャッシュ・フロー計算書 .....	13
(5) 財務諸表に関する注記事項 .....	14
(継続企業の前提に関する注記) .....	14
(会計方針の変更) .....	14
(表示方法の変更) .....	14
(貸借対照表関係) .....	15
(損益計算書関係) .....	16
(株主資本等変動計算書関係) .....	17
(キャッシュ・フロー計算書関係) .....	19
(持分法損益等) .....	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
(開示の省略) .....	22

## 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19,376百万円(前期比46.6%増)、営業利益1,959百万円(前期比256.7%増)、経常利益1,655百万円(前期比413.7%増)、当期純利益1,155百万円(前期比405.1%増)となりました。

主要セグメントである不動産開発事業においては、新築分譲マンション「サンウッド瀬田一丁目」、「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が完了し、売上を計上いたしました。また、新築収益不動産「WHARFシリーズ」においては、一棟商業ビル「WHARF銀座4丁目プロジェクト(以下PJ)」、一棟賃貸マンション「WHARF志茂PJ」など、物件の立地や特性を生かし、市場のニーズに適した収益性の高い6物件全てが計画通りに引渡しが完了し、かつ、当初計画を上回る価格で売却できたことで、大幅な増収増益につながりました。

特に当期純利益においては、創業来過去最高となり、当期に公表した中期経営計画の初年度としては、想定を上回る実績となりました。

売上総利益率は18.4%となり、前期比で2.3ポイント上昇しました。これは主に、当期は不動産開発事業において新築収益不動産「WHARFシリーズ」が高利益率での売却できたPJ数が多かったこと、また、新築分譲マンション「サンウッド瀬田一丁目」が早期契約完売となり、利益を大きく確保できたことによるものであります。

販売費及び一般管理費は、1,607百万円(前期比2.0%増)となりました。これは主に、新築分譲マンションの販売進捗が好調に推移したことで広告宣伝費は減少しましたが、「WHARFシリーズ」や、不動産再生事業セグメントにおける中古収益不動産等の売上高増加に伴い、売却時の販売手数料が前期に比べて増加したことが要因であります。

販売面においては上記のとおり、新築分譲マンションの販売は顧客の需要を捉えた商品企画であったことで、特に「サンウッド瀬田一丁目」は販売活動開始から約2ヵ月で竣工前契約完売となり、また、「サンウッドウエリス品川御殿山(共同事業)」についても計画通りに販売が進捗し、両物件共に全住戸引渡しが完了しました。次期に竣工引渡予定である「サンウッド元代々木町」「サンウッドフラッツ神田神保町」についても、契約状況は好調に進捗しております。新築収益不動産「WHARFシリーズ」においては、販売戦略が奏功し、当期竣工した「WHARF志茂PJ」「WHARF神宮前PJ」等の4PJ全てが竣工前に契約完売することができました。次期に竣工引渡予定である「WHARF板橋本町PJ」をはじめとする一棟賃貸マンション4PJも契約が完了しており、販売進捗は好調に推移しております。

仕入面においては、新築分譲マンション用地として「信濃町PJ」「西荻北PJ」「西尾久PJ」「吉祥寺南町PJ」「府中八幡町PJ」等を新たに取得しました。また、「WHARFシリーズ」用地として、「神宮前2丁目PJ」「渋谷円山町PJ」等も取得しました。この結果、当期末の棚卸資産の残高は前期末に比べ3,639百万円増加しており、中期経営計画達成に向け、仕入状況は順調に進捗しております。

セグメントごとの経営成績は、次のとおりであります。2022年9月に策定した中期経営計画を踏まえ、当事業年度より、「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。以下の前期比較については、前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

当社の主要セグメントである不動産開発事業は、売上高は13,606百万円(前期比93.5%増)、セグメント利益は2,657百万円(前期比138.0%増)となりました。新築分譲マンションにおいては、当期に竣工した「サンウッド瀬田一丁目」「サンウッドウエリス品川御殿山(共同事業)」の全住戸の引渡しにより売上を計上しました。これにより新築分譲マンションの完成在庫は期末時点にてゼロとなりました。また、新築収益不動産「WHARFシリーズ」においては、前期に竣工引渡しを見込んでいた「WHARF赤坂田町PJ」「WHARF神田三崎町PJ」に加え、当期に竣工した「WHARF銀座4丁目PJ」「WHARF赤坂福吉町PJ」「WHARF志茂PJ」「WHARF神宮前PJ」の引渡しにより売上を計上しました。これらの新築収益不動産「WHARFシリーズ」は、前期に引渡しなかったこともあり、大幅な増収増益となりました。

## II 不動産再生事業

不動産再生事業は、売上高4,984百万円(前期比12.1%減)、セグメント利益は604百万円(前期比16.9%減)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、販売は順調に進捗したものの、売上高は過去最高の業績となった前期にはわずかに届かない結果となりました。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は、前期に比べて売上高が拡大しております。前期は、賃貸事業セグメント資産の入れ替えを行い、賃貸マンション2棟を不動産再生事業において販売したことで、前期比では減収減益となりました。今後も資材高騰や内装工事代等の上昇が懸念されることなどを踏まえ、市況を注視しつつ、増収増益を目指してまいります。

## III 賃貸事業

賃貸事業は、売上高は455百万円(前期比9.5%増)、セグメント利益は272百万円(前期比13.4%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329百万円(前期比233.8%増)、セグメント利益は32百万円(前期比19.7%減)となりました。新築分譲マンションの設計変更工事の売上高は増加しましたが、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。

	前期 (2022年3月期)	当期 (2023年3月期)	増減	(増減率)
売上高	13,215百万円	19,376百万円	6,161百万円	(46.6%)
営業利益	549	1,959	1,410	(256.7%)
経常利益	322	1,655	1,333	(413.7%)
当期純利益	228	1,155	927	(405.1%)

### ② 次期の見通し

次期の見通しにつきましては、不動産開発事業において、新築分譲マンションとして10月に竣工予定の「サンウッドフラッツ神田神保町」、12月竣工予定の「サンウッド元代々木町」等の引渡しを行う予定です。また、新築収益不動産「WHARFシリーズ」として、すでに契約締結が完了している「WHARF板橋本町PJ」「WHARF新蒲田PJ」「WHARF二葉PJ」「WHARF西ヶ原PJ」等の竣工引渡しを行う予定です。なお、次期は下半期に竣工引渡しが集中する計画となっております。不動産再生事業においては、中古収益不動産の販売を中心に業績拡大を見込んでおります。次期の見通しは以下のとおりです。

	当期実績 (2023年3月期)	次期見通し (2024年3月期)	増減	(増減率)
売上高	19,376百万円	19,531百万円	154百万円	(0.8%)
営業利益	1,959	1,298	△661	(△33.8%)
経常利益	1,655	1,010	△645	(△39.0%)
当期純利益	1,155	696	△459	(△39.8%)

当期においては、「WHARFシリーズ」の販売が計画を上回る価格で売却できたことで、想定以上の利益が確保できました。そのため、次期においては当期に比べ利益面が下回る計画となっております。また、中期経営計画における次期の目標値は、売上高18,600百万円、経常利益1,000百万円と定めております。これに対し、売上高は上回る計画となりますが、経常利益は概ね計画並みとなる見通しです。これは、今後の新築分譲マンションの物件数増加に備え、販売拠点を集約する「SUNWOOD LOUNGE 新宿」の新設費用が一時的に発生するためです。加えて、優秀な人材の育成及び確保を目的とした人事制度改革を進めており、関連費用が増加する見込みです。どちらも中期経営計画実現に向けた重点施策であり、将来の業績拡大に向けた先行投資となっております。

(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30,326百万円となり、前事業年度末に比べ3,782百万円増加しました。これは主に不動産開発事業における新規物件の仕入等に伴い仕掛品が3,632百万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24,640百万円となり、前事業年度末に比べ2,802百万円増加しました。これは主に不動産開発事業の新規事業用地の仕入等に伴い借入金が1,564百万円増加したこと、買掛金が518百万円増加したこと及び未払法人税等が446百万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5,686百万円となり、前事業年度末に比べ980百万円増加しました。これは主に当期純利益の計上により利益剰余金が増加したことによるものであります。これにより自己資本比率は18.7%となり、前事業年度末比で1.0ポイント上昇しました。

	前期末 (2022年3月期末)	当期末 (2023年3月期末)	増減
総資産	26,543百万円	30,326百万円	3,782百万円
総負債	21,837	24,640	2,802
うち有利子負債	19,722	21,265	1,543
純資産	4,706	5,686	980
うち自己資本	4,696	5,676	980
D/E レシオ	4.2倍	3.7倍	△0.5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2,377百万円となり、前事業年度末に比べ456百万円増加しました。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、当事業年度は多くの新規プロジェクトの事業用地を仕入れ、それに伴う借入れを行っております。

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使用した資金は830百万円（前期比87.0%減）となりました。これは、多くの新規プロジェクトの仕入に伴う棚卸資産の増加により資金が減少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)

当事業年度において投資活動の結果使用した資金は79百万円（前期比1,248.7%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1,367百万円（前期比79.0%減）となりました。これは、新規プロジェクトの仕入に伴い借入金が増加し、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

	2020年3月期 (参考)	2021年3月期	2022年3月期	2023年3月期
自己資本比率 (%)	21.1	23.7	17.7	18.7
時価ベースの自己資本比率 (%)	9.6	13.8	9.5	10.8
キャッシュ・フロー対有利子 負債比率 (年)	96.1	15.5	—	—
インタレスト・カバレッジ・ レシオ (倍)	0.9	5.5	—	—

(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) 2022年3月期及び2023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、中長期的な事業成長に必要な財務体質の強化を図りながら、業績拡大に応じた株主還元拡大を目指します。また、2023年3月期を初年度とする6か年を対象とした中期経営計画期間においては、1株当たりの年間配当金の下限を25円とし、業績の拡大に応じた利益配分を基本としながら安定的な配当を継続することにも考慮してまいります。

2023年3月期（当期）につきましては、事業拡大に向けての投資を行うことにより、企業価値を高めるとともに収益基盤の強化・拡充により今後の業績拡大に応じた株主還元拡大の基盤とする観点より1株につき普通配当40円を予定しております。

2024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40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の土地を仕入れ、企画設計等を実施し、開発を行った新築不動産等を販売する事業を行っており、当社の中核事業であります。商品のラインナップとしては以下のとおりです。

- ・新築高級分譲マンション「サンウッドシリーズ」等
- ・新築収益不動産「WHARFシリーズ」等

### (2) 不動産再生事業

中古不動産を取得し、不動産の価値を高めた上で再販を行う事業を行っております。主に、中古の区分マンションを取得し、内装や間取り等を改修後、販売するリノベーション事業や、中古の収益不動産（主に一棟物件）を取得し、企画販売する事業であります。

### (3) 賃貸事業

当社の保有する不動産を賃貸する事業を行っております。長期の保有を目的とした賃貸用不動産について、高い稼働率を維持するための管理を行っております。また、不動産開発事業における開発前の不動産から生じる賃貸収入や、中古収益不動産の保有中に生じる賃貸収入につきましても本事業の売上高に含まれております。

### (4) その他の事業

上記主要の事業に付随する事業を行っております。

- ・不動産の仲介

主に当社が分譲したマンションを中心に、不動産売買の仲介を行っております。

- ・設計変更工事及びリフォーム工事

当社の新築分譲マンション購入者の要望による、引渡し前の内装や住宅設備等の設計変更工事請負を行っております。また、引渡し後についても、リフォーム工事の請負を行っております。

また、京王電鉄株式会社は当社株式を保有しており、2023年3月31日現在の議決権比率は21.55%となっております。京王電鉄株式会社は、運輸業、流通業、不動産業、レジャー・サービス業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 (2022年3月31日)	当事業年度 (2023年3月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	1,940,753	2,397,695
営業未収入金	135,019	22,981
販売用不動産	※1 3,527,214	※1 3,533,953
仕掛品	※1, ※2 15,829,667	※1 19,462,439
前払費用	88,580	117,766
その他	222,348	5,643
流動資産合計	21,743,585	25,540,479
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	1,696,745	1,702,861
減価償却累計額	△311,458	△399,565
建物及び構築物(純額)	※1, ※2 1,385,287	※1 1,303,296
工具、器具及び備品	33,045	34,323
減価償却累計額	△14,679	△17,187
工具、器具及び備品(純額)	※1 18,366	※1 17,136
土地	※1, ※2 3,224,027	※1 3,267,201
その他	4,326	—
減価償却累計額	△3,442	—
その他(純額)	883	—
有形固定資産合計	4,628,564	4,587,634
無形固定資産		
ソフトウェア	10,495	6,237
その他	436	436
無形固定資産合計	10,931	6,674
投資その他の資産		
投資有価証券	5,500	5,500
長期前払費用	51,568	58,262
その他	103,297	127,859
投資その他の資産合計	160,366	191,621
固定資産合計	4,799,862	4,785,930
資産合計	26,543,447	30,326,409

(単位：千円)

	前事業年度 (2022年3月31日)	当事業年度 (2023年3月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
買掛金	494,855	1,013,724
短期借入金	※1 2,865,696	※1,※4 1,093,614
1年内返済予定の長期借入金	※1,※4,※5 5,022,002	※1,※4,※5 7,360,982
1年内償還予定の社債	20,000	20,000
未払金	1,956	3,131
未払費用	47,911	91,404
未払法人税等	56,953	503,458
前受金	1,055,820	1,160,194
預り金	9,409	7,504
賞与引当金	63,028	60,202
その他	953	133,147
流動負債合計	9,638,588	11,447,366
固定負債		
社債	120,000	100,000
長期借入金	※1 11,693,598	※1,※4,※5 12,690,726
退職給付引当金	161,810	172,990
繰延税金負債	91,966	70,937
その他	131,289	158,159
固定負債合計	12,198,665	13,192,814
負債合計	21,837,254	24,640,180
<b>純資産の部</b>		
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	495,549	492,667
資本剰余金合計	1,431,666	1,428,784
利益剰余金		
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	1,782,754	2,820,733
利益剰余金合計	1,782,754	2,820,733
自己株式	△105,701	△159,999
株主資本合計	4,696,037	5,676,834
新株予約権	10,155	9,393
純資産合計	4,706,193	5,686,228
負債純資産合計	26,543,447	30,326,409

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当事業年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
売上高		
不動産売上高	12,700,288	18,590,989
その他の事業売上高	514,766	785,088
売上高合計	13,215,054	19,376,078
売上原価		
不動産売上原価	※4 10,855,808	※4 15,328,865
その他の事業原価	233,329	479,400
売上原価合計	11,089,137	15,808,265
売上総利益	2,125,917	3,567,812
販売費及び一般管理費	※1 1,576,452	※1 1,607,944
営業利益	549,464	1,959,868
営業外収益		
受取利息	20	21
違約金収入	6,054	3,028
補助金収入	2,051	1,901
受取保険金	—	10,000
その他	2,503	3,242
営業外収益合計	10,629	18,192
営業外費用		
支払利息	198,396	254,249
資金調達費用	39,050	67,238
社債利息	313	233
その他	—	410
営業外費用合計	237,759	322,132
経常利益	322,334	1,655,928
特別利益		
固定資産売却益	※2 17,169	—
受取保険金	30,000	—
特別利益合計	47,169	—
特別損失		
固定資産除却損	※3 682	※3 1,594
役員弔慰金	32,325	—
特別損失合計	33,008	1,594
税引前当期純利益	336,496	1,654,334
法人税、住民税及び事業税	96,054	519,413
法人税等調整額	11,565	△21,029
法人税等合計	107,619	498,384
当期純利益	228,876	1,155,949

売上原価明細書

(イ) 不動産売上原価

		前事業年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)		当事業年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	
区分	注記 番号	金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)
不動産取得費		6,763,959	62.3	10,039,102	65.5
外注・建築工事費		3,489,636	32.1	4,538,938	29.6
経費		602,212	5.5	750,824	4.9
不動産売上原価		10,855,808	100.0	15,328,865	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

		前事業年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)		当事業年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	
区分	注記 番号	金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)
外注工事費		58,007	24.9	297,000	62.0
その他		175,321	75.1	182,399	38.0
その他の事業原価		233,329	100.0	479,400	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 2021年4月1日 至 2022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	497,694	1,433,811	1,687,003	1,687,003	△121,210	4,586,922
会計方針の変更による累積的影響額					7,669	7,669		7,669
会計方針の変更を反映した当期首残高	1,587,317	936,117	497,694	1,433,811	1,694,672	1,694,672	△121,210	4,594,591
当期変動額								
剰余金の配当					△140,794	△140,794		△140,794
当期純利益					228,876	228,876		228,876
自己株式の処分			△2,145	△2,145			15,509	13,364
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)								
当期変動額合計	-	-	△2,145	△2,145	88,082	88,082	15,509	101,446
当期末残高	1,587,317	936,117	495,549	1,431,666	1,782,754	1,782,754	△105,701	4,696,037

	新株予約権	純資産合計
当期首残高	10,571	4,597,493
会計方針の変更による累積的影響額		7,669
会計方針の変更を反映した当期首残高	10,571	4,605,162
当期変動額		
剰余金の配当		△140,794
当期純利益		228,876
自己株式の処分		13,364
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△415	△415
当期変動額合計	△415	101,030
当期末残高	10,155	4,706,193

当事業年度(自 2022年4月1日 至 2023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	495,549	1,431,666	1,782,754	1,782,754	△105,701	4,696,037
当期変動額								
剰余金の配当					△117,971	△117,971		△117,971
当期純利益					1,155,949	1,155,949		1,155,949
自己株式の取得							△69,920	△69,920
自己株式の処分			△2,881	△2,881			15,621	12,740
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)								
当期変動額合計	—	—	△2,881	△2,881	1,037,978	1,037,978	△54,298	980,797
当期末残高	1,587,317	936,117	492,667	1,428,784	2,820,733	2,820,733	△159,999	5,676,834

	新株予約権	純資産合計
当期首残高	10,155	4,706,193
当期変動額		
剰余金の配当		△117,971
当期純利益		1,155,949
自己株式の取得		△69,920
自己株式の処分		12,740
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△762	△762
当期変動額合計	△762	980,035
当期末残高	9,393	5,686,228

(4) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当事業年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税引前当期純利益	336,496	1,654,334
減価償却費	91,215	98,222
有形固定資産除却損	682	1,594
有形固定資産売却損益(△は益)	△17,169	—
賞与引当金の増減額(△は減少)	10,832	△2,825
受取利息及び受取配当金	△20	△21
支払利息及び社債利息	198,709	254,482
資金調達費用	39,050	67,238
受取保険金	△30,000	△10,000
役員弔慰金	32,325	—
売上債権の増減額(△は増加)	23,343	112,038
販売用不動産の増減額(△は増加)	△445,378	△6,738
仕掛品の増減額(△は増加)	△5,457,899	△3,632,771
未払又は未収消費税等の増減額	△396,034	322,381
仕入債務の増減額(△は減少)	421,274	518,868
前受金の増減額(△は減少)	210,553	104,373
預り金の増減額(△は減少)	△253	△1,904
その他	※2 △1,038,818	90,325
小計	△6,021,092	△430,402
利息及び配当金の受取額	20	21
利息の支払額	△205,075	△252,790
資金調達費用の支払額	△57,393	△70,634
保険金の受取額	30,000	10,000
役員弔慰金の支払額	△32,325	—
法人税等の支払額又は還付額(△は支払)	△109,457	△91,842
その他	1,100	5,004
営業活動によるキャッシュ・フロー	△6,394,224	△830,643
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
定期預金の預入による支出	△20,000	△20,000
定期預金の払戻による収入	23,000	20,000
有形固定資産の取得による支出	△129,161	△53,706
有形固定資産の売却による収入	124,714	—
敷金の差入による支出	△1,800	△33,547
敷金の回収による収入	460	7,200
その他	△3,141	100
投資活動によるキャッシュ・フロー	△5,928	△79,953
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入金の純増減額(△は減少)	2,300,779	△1,772,081
長期借入れによる収入	11,683,100	10,290,300
長期借入金の返済による支出	△7,314,355	△6,954,192
社債の償還による支出	△40,000	△20,000
自己株式の取得による支出	—	△70,331
配当金の支払額	△140,508	△117,574
リース債務の返済による支出	△1,168	△953
その他	12,978	12,372
財務活動によるキャッシュ・フロー	6,500,826	1,367,539
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	100,674	456,941
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期末残高	※1 1,920,753	※1 2,377,695

(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。

(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。)を当事業年度の期首から適用し、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、財務諸表に与える影響はありません。

(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 (2022年3月31日)	当事業年度 (2023年3月31日)
販売用不動産	3,485,032千円	3,101,939千円
仕掛品	14,936,024	17,178,041
建物及び構築物	1,235,370	1,160,452
工具、器具及び備品	2,997	4,000
土地	3,158,160	3,201,334
計	22,817,585	24,645,767

担保付債務は、次のとおりであります。

	前事業年度 (2022年3月31日)	当事業年度 (2023年3月31日)
短期借入金	2,755,000千円	694,100千円
1年内返済予定の長期借入金	4,802,332	7,153,526
長期借入金	9,590,169	11,145,544
計	17,147,501	18,993,170

※2. 資産の保有目的の変更

前事業年度(2022年3月31日)

仕掛品1,053,860千円を、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13,025千円を、保有目的の変更により仕掛品へ振替えております。

当事業年度(2023年3月31日)

該当事項はありません。

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 (2022年3月31日)	当事業年度 (2023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	173,100千円	379,000千円

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. 貸出コミットメント契約

当社は、運転資金の効率的な調達を行うため取引銀行3行と貸出コミットメント契約を締結しております。これらの契約に基づく当事業年度末における貸出コミットメント契約に係る借入実行残高は以下のとおりであります。

	前事業年度 (2022年3月31日)	当事業年度 (2023年3月31日)
貸出コミットメントの総額	600,000千円	1,450,000千円
借入実行残高	316,200	948,900
差引額	283,800	501,100

※5. 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 (2022年3月31日)	当事業年度 (2023年3月31日)
1年内返済予定の長期借入金	316,200千円	448,900千円
長期借入金	—	1,605,000
計	316,200	2,053,900

(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 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当事業年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
役員報酬	125,900千円	112,200千円
給与・賞与	373,303	421,021
賞与引当金繰入額	63,028	60,202
退職給付費用	27,523	41,263
広告宣伝費	187,908	119,784
販売手数料	161,441	193,585
減価償却費	14,395	14,173
租税公課	283,805	257,613
おおよその割合		
販売費	22.6%	19.7%
一般管理費	77.4	80.3

※2. 固定資産売却益の内容は次のとおりであります。

	前事業年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当事業年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
建物及び構築物	4,766千円	－千円
土地	12,403	－
計	17,169	－

※3. 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 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当事業年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
工具、器具及び備品	682千円	1,594千円
計	682	1,594

※4. 期末棚卸高は収益性の低下に伴う簿価切下後の金額であり、次の棚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 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当事業年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
	4,437千円	9,058千円

(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度(自 2021年4月1日 至 2022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	200,849	—	25,700	175,149
合計	200,849	—	25,700	175,149

(注) 普通株式の自己株式の株式数の減少25,700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	—	—	—	—	—	1,890
	合計	—	—	—	—	—	10,155

## 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
2021年6月21日 定時株主総会	普通株式	140,794	30	2021年3月31日	2021年6月22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
2022年6月23日 定時株主総会	普通株式	117,971	利益剰余金	25	2022年3月31日	2022年6月24日

当事業年度(自 2022年4月1日 至 2023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	175,149	100,000	24,500	250,649
合計	175,149	100,000	24,500	250,649

(注)1. 普通株式の自己株式の株式数の増加100,000株は、取締役会決議による自己株式取得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24,500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	—	—	—	—	—	1,128
	合計	—	—	—	—	—	9,393

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
2022年6月23日 定時株主総会	普通株式	117,971	25	2022年3月31日	2022年6月24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
2023年6月26日 定時株主総会	普通株式	185,734	利益剰余金	40	2023年3月31日	2023年6月27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 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当事業年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
現金及び預金勘定	1,940,753千円	2,397,695千円
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	△20,000	△20,000
現金及び現金同等物	1,920,753	2,377,695

※2. 重要な非資金取引の内容

	前事業年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当事業年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
仕掛品から有形固定資産への振替額	1,053,860千円	一千円
有形固定資産から販売用不動産への振替額	—	—
有形固定資産から仕掛品への振替額	13,025	—

(持分法損益等)

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】

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。

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、当事業年度より「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、前事業年度のセグメント情報は、当事業年度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。

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、財務諸表の作成方法と同一であり、特有の会計処理はありません。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 2021年4月1日 至 2022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	不動産再生事業	賃貸事業			
売上高						
外部顧客への売上高	7,030,964	5,669,323	415,993	98,772	—	13,215,054
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—	—
計	7,030,964	5,669,323	415,993	98,772	—	13,215,054
セグメント利益	1,116,763	727,716	240,671	40,765	—	2,125,917
セグメント資産	15,414,145	3,088,776	5,749,197	4,017	2,287,309	26,543,447
セグメント負債	12,992,089	2,961,583	3,919,424	20,370	1,943,786	21,837,254
その他の項目						
減価償却費	—	—	76,820	—	—	76,820
有形固定資産及び無 形固定資産の増加額	3,547	—	1,175,207	—	6,877	1,185,632

- (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. 不動産開発事業における開発開始前の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 2022年4月1日 至 2023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	不動産再生事業	賃貸事業			
売上高						
外部顧客への売上高	13,606,818	4,984,171	455,355	329,733	—	19,376,078
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—	—
計	13,606,818	4,984,171	455,355	329,733	—	19,376,078
セグメント利益	2,657,746	604,377	272,956	32,732	—	3,567,812
セグメント資産	16,894,671	5,339,565	5,520,614	24,315	2,547,242	30,326,409
セグメント負債	13,898,172	4,423,330	3,535,061	52,187	2,731,430	24,640,180
その他の項目						
減価償却費	—	—	84,048	—	—	84,048
有形固定資産及び無 形固定資産の増加額	1,892	—	51,260	—	1,477	54,629

- (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. 不動産開発事業における開発開始前の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 2021年4月1日 至 2022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 2022年4月1日 至 2023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 2021年4月1日 至 2022年3月31日)

該当事項はありません。

当事業年度(自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)

該当事項はありません。

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

前事業年度(自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)

該当事項はありません。

当事業年度(自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)

該当事項はありません。

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

前事業年度(自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)

該当事項はありません。

当事業年度(自 2022年4月1日 至 2023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 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当事業年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
1株当たり純資産額	995.17円	1,222.57円
1株当たり当期純利益	48.74円	246.99円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	48.43円	245.03円

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

	前事業年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当事業年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
1株当たり当期純利益		
当期純利益(千円)	228,876	1,155,949
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)	228,876	1,155,949
期中平均株式数(株)	4,695,404	4,680,231
潜在株式調整後1株当たり当期純利益		
当期純利益調整額(千円)	—	—
普通株式増加数(株)	30,537	37,300
(うち新株予約権)	(30,537)	(37,300)
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。

## (開示の省略)

上記以外の注記につきましては、決算短信における開示の必要性が大きくないと考えられるため、開示を省略しております。