

2024年3月期 第1四半期決算短信(日本基準)(非連結)

2023年7月28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 グループリーダー (氏名) 黒木 潤

TEL 03-5425-2661

四半期報告書提出予定日 2023年8月7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. 2024年3月期第1四半期の業績(2023年4月1日～2023年6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	%
2024年3月期第1四半期	2,514	39.1	49		141		102	
2023年3月期第1四半期	4,128	346.6	117		41		27	

	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
2024年3月期第1四半期	22.17	
2023年3月期第1四半期	5.83	5.81

(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
2024年3月期第1四半期	32,323	5,397	16.7	1,159.47
2023年3月期	30,326	5,686	18.7	1,222.57

(参考)自己資本 2024年3月期第1四半期 5,393百万円 2023年3月期 5,676百万円

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
2023年3月期		0.00		40.00	40.00
2024年3月期					
2024年3月期(予想)		0.00		40.00	40.00

(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. 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	149.70

(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)	2024年3月期1Q	4,894,000 株	2023年3月期	4,894,000 株
期末自己株式数	2024年3月期1Q	242,649 株	2023年3月期	250,649 株
期中平均株式数(四半期累計)	2024年3月期1Q	4,643,439 株	2023年3月期1Q	4,718,851 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。

○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	3
2. 四半期財務諸表及び主な注記	4
(1) 四半期貸借対照表	4
(2) 四半期損益計算書	6
第1四半期累計期間	6
(3) 四半期財務諸表に関する注記事項	7
(継続企業の前提に関する注記)	7
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	7
(セグメント情報等)	7

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1四半期累計期間の経営成績は、売上高2,514百万円（前年同期比39.1%減）、営業損失49百万円（前年同期は営業利益117百万円）、経常損失141百万円（前年同期は経常利益41百万円）、四半期純損失102百万円（前年同期は四半期純利益27百万円）となりました。

当第1四半期累計期間においては新築収益不動産「WHARFシリーズ」のうち、投資用一棟賃貸マンション「WHARF板橋本町プロジェクト（以下PJ）」の引渡しにより売上を計上しました。前年同期に比べ大幅な減収減益となりましたが、主要セグメントである不動産開発事業の物件竣工時期による業績への影響が大きく、当事業年度においては下期に竣工引渡しが集中する計画となっております。新築分譲マンションでは10月に「サンウッドフラッツ神田神保町」、12月に「サンウッド元代々木町（共同事業）」、3月に「ザ・パークハウス本厚木（共同事業）」の竣工引渡しを予定しており、いずれの物件も契約は好調に進捗しております。また、「WHARFシリーズ」においても、契約完済済みである「WHARF新蒲田PJ」等の一棟賃貸マンション3PJを含む4PJの竣工引渡しを下期に予定しております。

販売費及び一般管理費は392百万円（前年同期比8.4%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、不動産再生事業の増収に伴い、販売に係る手数料が増加したことで、前年同期比では増加となりました。

上記のとおり、前年同期比で大幅な減収となったことで、利益面においても前年同期を大幅に下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。

前第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つに報告セグメントを変更しております。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553百万円（前年同期比80.0%減）、セグメント利益は46百万円（前年同期比83.4%減）となり、大幅な減収減益となりました。これは、前年同期は「サンウッドウエリス品川御殿山（共同事業）」の竣工引渡しがありましたが、当第1四半期は比較的小規模な「WHARF板橋本町PJ」の引渡しにとどまったことが主な要因であります。なお、当事業年度は新築分譲マンションにおいては「サンウッドフラッツ神田神保町」「サンウッド元代々木町（共同事業）」等の竣工引渡しを予定し、「WHARFシリーズ」においては「WHARF新蒲田PJ」「WHARF二葉PJ」「WHARF西ヶ原PJ」「WHARF六本木PJ」の竣工引渡しを予定しており、売上を計上する計画となっております。また、新築分譲マンションの新たな集約販売拠点として「SUNWOOD LOUNGE新宿」を7月に開業し、資本業務提携先の京王電鉄株式会社との共同事業である「サンウッド浜田山」の販売開始に向け準備を進めております。

II 不動産再生事業

不動産再生事業は、売上高1,750百万円（前年同期比44.8%増）、セグメント利益は195百万円（前年同期比45.1%増）となり、増収増益となりました。中古区分マンションの取得・改修・販売を行うリノベーション事業においては、販売は好調に進捗し、大幅な増収となりました。また、中古収益不動産（主に一棟物件）の取得・企画販売を行う事業においても、増収となりました。当事業は不動産開発事業の竣工引渡時期が偏重する際に、年度を通して安定的な収益を確保する役割もあるため、当事業年度は上期の販売に注力しております。仕入面においては、中古不動産の市況を注視しつつ、販売とのバランスを取りながら進捗させております。

III 賃貸事業

賃貸事業は、売上高は138百万円（前年同期比31.2%増）、セグメント利益は92百万円（前年同期比61.9%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等により、売上高及びセグメント利益は増減しますが、不動産再生事業において中古収益不動産の棚卸資産が増加したことで増収増益となりました。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72百万円（前年同期比63.0%増）、セグメント利益は9百万円（前年同期比7.2%減）となりました。前年同期に比べ大型のリフォーム受注があったため増収となりましたが、資材高騰等も影響し、減益となりました。

	前第1四半期累計期間 (自 2022年4月1日 至 2022年6月30日)	当第1四半期累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年6月30日)	増減	(増減率)
売上高	4,128百万円	2,514百万円	△1,613百万円	(△39.1%)
営業利益	117	△49	△166	(-%)
経常利益	41	△141	△182	(-%)
四半期純利益	27	△102	△130	(-%)

(2) 財政状態に関する説明

(資産)

当第1四半期会計期間末における資産合計は32,323百万円となり、前事業年度末に比べ1,997百万円増加しました。これは主に不動産開発事業における新規物件の仕入に伴い、仕掛品が1,757百万円増加したことが要因であります。

(負債)

当第1四半期会計期間末における負債合計は26,926百万円となり、前事業年度末に比べ2,286百万円増加しました。これは主に不動産開発事業の新規事業用地の取得等に伴い、借入金が3,338百万円増加したことが要因であります。

(純資産)

当第1四半期会計期間末における純資産合計は5,397百万円となり、前事業年度末に比べ288百万円減少しました。これは主に四半期純損失及び剰余金の配当により利益剰余金が減少したことによるものであります。自己資本比率は16.7%となり、前事業年度末比2.0ポイント減少しました。

	前事業年度 (2023年3月31日)	当第1四半期会計期間 (2023年6月30日)	増減	(増減率)
資産合計	30,326百万円	32,323百万円	1,997百万円	(6.6%)
負債合計	24,640	26,926	2,286	(9.3%)
純資産合計	5,686	5,397	△288	(△5.1%)

(3) 業績予想などの将来予測情報に関する説明

2023年5月9日に「2023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。

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 (2023年3月31日)	当第1四半期会計期間 (2023年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,397,695	2,321,052
営業未収入金	22,981	31,283
販売用不動産	3,533,953	3,685,881
仕掛品	19,462,439	21,219,682
その他	123,409	153,947
流動資産合計	25,540,479	27,411,847
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	1,702,861	1,780,203
減価償却累計額	△399,565	△421,719
建物及び構築物(純額)	1,303,296	1,358,483
工具、器具及び備品	34,323	86,474
減価償却累計額	△17,187	△14,852
工具、器具及び備品(純額)	17,136	71,622
土地	3,267,201	3,267,201
有形固定資産合計	4,587,634	4,697,307
無形固定資産	6,674	6,285
投資その他の資産		
投資有価証券	5,500	5,500
その他	186,121	202,789
投資その他の資産合計	191,621	208,289
固定資産合計	4,785,930	4,911,882
資産合計	30,326,409	32,323,729

(単位：千円)

	前事業年度 (2023年3月31日)	当第1四半期会計期間 (2023年6月30日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	1,013,724	421,493
短期借入金	1,093,614	1,064,904
1年内返済予定の長期借入金	7,360,982	7,150,321
1年内償還予定の社債	20,000	20,000
未払法人税等	503,458	4,419
前受金	1,160,194	1,191,101
引当金	60,202	28,642
その他	235,189	312,360
流動負債合計	11,447,366	10,193,244
固定負債		
社債	100,000	100,000
長期借入金	12,690,726	16,268,632
引当金	172,990	178,504
繰延税金負債	70,937	31,622
その他	158,159	154,178
固定負債合計	13,192,814	16,732,936
負債合計	24,640,180	26,926,181
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,587,317	1,587,317
資本剰余金	1,428,784	1,428,644
利益剰余金	2,820,733	2,532,045
自己株式	△159,999	△154,893
株主資本合計	5,676,834	5,393,114
新株予約権	9,393	4,434
純資産合計	5,686,228	5,397,548
負債純資産合計	30,326,409	32,323,729

(2) 四半期損益計算書
(第1四半期累計期間)

(単位：千円)

	前第1四半期累計期間 (自 2022年4月1日 至 2022年6月30日)	当第1四半期累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年6月30日)
売上高	4,128,270	2,514,778
売上原価	3,648,756	2,171,363
売上総利益	479,514	343,414
販売費及び一般管理費	362,131	392,662
営業利益又は営業損失(△)	117,382	△49,247
営業外収益		
受取利息	0	0
違約金収入	1,000	0
その他	1,833	486
営業外収益合計	2,834	486
営業外費用		
支払利息	61,777	73,198
資金調達費用	16,687	19,087
社債利息	64	46
営業外費用合計	78,528	92,331
経常利益又は経常損失(△)	41,688	△141,092
特別損失		
固定資産除却損	1,594	501
特別損失合計	1,594	501
税引前四半期純利益又は税引前四半期純損失(△)	40,093	△141,593
法人税、住民税及び事業税	880	675
法人税等調整額	11,683	△39,315
法人税等合計	12,563	△38,640
四半期純利益又は四半期純損失(△)	27,529	△102,953

(3) 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1四半期累計期間(自 2022年4月1日 至 2022年6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	2,769,583	1,208,792	105,571	44,323	4,128,270
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	—	—	—	—
計	2,769,583	1,208,792	105,571	44,323	4,128,270
セグメント利益	277,677	134,688	57,180	9,967	479,514

(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。

II 当第1四半期累計期間(自 2023年4月1日 至 2023年6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	553,267	1,750,763	138,510	72,237	2,514,778
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	—	—	—	—
計	553,267	1,750,763	138,510	72,237	2,514,778
セグメント利益	46,088	195,489	92,586	9,250	343,414

(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

前第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つに報告セグメントを変更しております。なお、前第1四半期累計期間のセグメント情報は、当第1四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。