

2024年3月期 第2四半期決算短信(日本基準)(非連結)

2023年11月6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

(百万円未満切捨て)

1. 2024年3月期第2四半期の業績(2023年4月1日～2023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	%
2024年3月期第2四半期	4,702	17.7	135		181		133	
2023年3月期第2四半期	5,715	0.5	4	98.4	133		99	

	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2四半期	28.64	
2023年3月期第2四半期	21.11	

(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2四半期	35,661	5,378	15.1	1,149.83
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2四半期 5,374百万円 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		0.00			
2024年3月期(予想)				0.00	0.00

(注)直近に公表されている配当予想からの修正の有無 : 有

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	149.20

(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2Q	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2Q	219,649 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2Q	4,655,528 株	2023年3月期2Q	4,716,499 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2四半期累計期間	6
(3) 四半期キャッシュ・フロー計算書	7
(4) 四半期財務諸表に関する注記事項	8
(継続企業の前提に関する注記)	8
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	8
(セグメント情報等)	8
(重要な後発事象)	8

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4,702百万円（前年同期比17.7%減）、営業損失135百万円（前年同期は営業利益4百万円）、経常損失181百万円（前年同期は経常損失133百万円）、四半期純損失133百万円（前年同期は四半期純損失99百万円）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。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いることから、前年同期に比べ大幅な減収減益となりました。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、いずれの物件も好評につき10月末時点で竣工前に全戸契約完売となりました。また、「WHARFシリーズ」においても、下期に4PJの竣工引渡しを予定しておりますが、こちらも契約完売となりました。

一方、販売費及び一般管理費は839百万円（前年同期比11.4%増）となりました。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ほか、新築分譲マンション「サンウッド浜田山（共同事業）」、「サンウッド西荻窪」の販売開始に伴い広告宣伝費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。

上記のとおり、前年同期比で減収となったことで、利益面においても前年同期を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。

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575百万円（前年同期比80.9%減）、セグメント利益は55百万円（前年同期比82.3%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。当第2四半期累計期間は比較的小規模な「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。第3四半期以降、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）」「ザ・パークハウス本厚木（共同事業）」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ますが、10月末時点で全てのPJが契約完売となりました。また、次期以降の売上計上に向けて、新築分譲マンションの集約販売拠点「SUNWOOD LOUNGE新宿」を7月に開業しました。資本業務提携先の京王電鉄株式会社との共同プロジェクト1号物件となる「サンウッド浜田山」は販売を開始し、好調に進捗しております。また、新たに「サンウッド西荻窪」の販売準備を進めており、サンウッドマンションブランドの発信基地として集客の幅を広げ、業務効率を高めてまいります。

II 不動産再生事業

不動産再生事業は、売上高3,765百万円（前年同期比54.9%増）、セグメント利益は443百万円（前年同期比44.8%増）となり、増収増益となりました。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は、大幅な増収となったほか、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も、販売は好調に進捗し、増収となりました。また、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ました。その結果、前年同期を大幅に上回る業績となっております。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274百万円（前年同期比30.9%増）、セグメント利益は184百万円（前年同期比56.3%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86百万円（前年同期比40.5%増）、セグメント利益は19百万円（前年同期比1.2%増）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、利益はほぼ横ばいとなりました。

	前第2四半期累計期間 (自 2022年4月1日 至 2022年9月30日)	当第2四半期累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)	増減	(増減率)
売上高	5,715百万円	4,702百万円	△1,013百万円	(△17.7%)
営業利益	4	△135	△140	(-%)
経常利益	△133	△181	△47	(-%)
四半期純利益	△99	△133	△33	(-%)

(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35,661百万円となり、前事業年度末に比べ5,335百万円増加しました。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6,341百万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30,283百万円となり、前事業年度末に比べ5,643百万円増加しました。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6,729百万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5,378百万円となり、前事業年度末に比べ307百万円減少しました。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15.1%となり、前事業年度末比3.6ポイント減少しました。

	前事業年度 (2023年3月31日)	当第2四半期会計期間 (2023年9月30日)	増減	(増減率)
資産合計	30,326百万円	35,661百万円	5,335百万円	(17.6%)
負債合計	24,640	30,283	5,643	(22.9%)
純資産合計	5,686	5,378	△307	(△5.4%)

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2,185百万円となり、前事業年度末に比べ192百万円減少しました。不動産開発事業の新規事業用地の仕入等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。

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6,574百万円(前年同期比192.3%増)となりました。これは、新規事業用地の仕入等に伴う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使用した資金は164百万円(前年同期は2百万円の獲得)となりました。これは、「SUNWOOD LOUNGE 新宿」の開業等に伴う固定資産の取得により資金を使用したことによるものであります。

(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獲得した資金は6,546百万円(前年同期比351.6%増)となりました。これは、新規事業用地の仕入等に伴う長期借入金の借入れを行い資金を獲得したことによるものであります。

(3) 業績予想などの将来予測情報に関する説明

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2四半期会計期間 (2023年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,397,695	2,205,414
営業未収入金	22,981	44,407
販売用不動産	3,533,953	2,500,195
仕掛品	19,462,439	25,803,755
その他	123,409	187,263
流動資産合計	25,540,479	30,741,036
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	1,702,861	1,805,394
減価償却累計額	△399,565	△445,861
建物及び構築物(純額)	1,303,296	1,359,533
工具、器具及び備品	34,323	94,965
減価償却累計額	△17,187	△17,285
工具、器具及び備品(純額)	17,136	77,680
土地	3,267,201	3,267,201
有形固定資産合計	4,587,634	4,704,415
無形固定資産	6,674	11,395
投資その他の資産		
投資有価証券	5,500	5,500
その他	186,121	199,634
投資その他の資産合計	191,621	205,134
固定資産合計	4,785,930	4,920,944
資産合計	30,326,409	35,661,981

(単位：千円)

	前事業年度 (2023年3月31日)	当第2四半期会計期間 (2023年9月30日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	1,013,724	283,618
短期借入金	1,093,614	1,578,304
1年内返済予定の長期借入金	7,360,982	6,360,414
1年内償還予定の社債	20,000	10,000
未払法人税等	503,458	11,341
前受金	1,160,194	1,461,588
引当金	60,202	72,726
その他	235,189	103,470
流動負債合計	11,447,366	9,881,465
固定負債		
社債	100,000	100,000
長期借入金	12,690,726	19,936,318
引当金	172,990	181,013
繰延税金負債	70,937	21,418
その他	158,159	162,980
固定負債合計	13,192,814	20,401,730
負債合計	24,640,180	30,283,196
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	1,425,923
利益剰余金	2,820,733	2,501,666
自己株式	△159,999	△140,211
株主資本合計	5,676,834	5,374,695
新株予約権	9,393	4,089
純資産合計	5,686,228	5,378,784
負債純資産合計	30,326,409	35,661,981

(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 2022年4月1日 至 2022年9月30日)	当第2四半期累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)
売上高	5,715,534	4,702,349
売上原価	4,957,019	3,998,683
売上総利益	758,514	703,666
販売費及び一般管理費	753,860	839,615
営業利益又は営業損失(△)	4,654	△135,949
営業外収益		
受取利息	8	14
違約金収入	1,000	43
補助金収入	971	2,210
受取保険金	10,000	—
修繕積立金戻入益	—	162,864
その他	2,608	1,124
営業外収益合計	14,589	166,257
営業外費用		
支払利息	121,399	155,313
資金調達費用	30,959	39,943
社債利息	125	89
その他	97	16,030
営業外費用合計	152,582	211,376
経常損失(△)	△133,338	△181,068
特別損失		
固定資産除却損	1,594	501
特別損失合計	1,594	501
税引前四半期純損失(△)	△134,933	△181,570
法人税、住民税及び事業税	1,589	1,281
法人税等調整額	△36,954	△49,518
法人税等合計	△35,365	△48,237
四半期純損失(△)	△99,567	△133,333

(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 2022年4月1日 至 2022年9月30日)	当第2四半期累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前四半期純損失(△)	△134,933	△181,570
減価償却費	49,227	53,022
引当金の増減額(△は減少)	△2,219	20,546
受取利息及び受取配当金	△8	△14
支払利息及び社債利息	121,524	155,403
資金調達費用	30,959	39,943
受取保険金	△10,000	—
補助金収入	△971	△2,210
売上債権の増減額(△は増加)	68,195	△21,425
販売用不動産の増減額(△は増加)	877,328	1,033,757
仕掛品の増減額(△は増加)	△3,608,659	△6,341,316
仕入債務の増減額(△は減少)	△349,448	△730,106
前受金の増減額(△は減少)	716,716	301,394
預り金の増減額(△は減少)	△3,964	19,315
その他	190,287	△352,225
小計	△2,055,966	△6,005,485
利息及び配当金の受取額	8	14
利息の支払額	△122,381	△149,309
資金調達費用の支払額	△39,031	△97,564
保険金の受取額	10,000	—
補助金の受取額	1,004	2,534
法人税等の支払額又は還付額(△は支払)	△43,593	△471,166
その他	1,000	146,877
営業活動によるキャッシュ・フロー	△2,248,959	△6,574,099
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	—	△67,200
定期預金の払戻による収入	—	67,200
有形固定資産の取得による支出	△2,967	△169,354
無形固定資産の取得による支出	—	△6,465
敷金の回収による収入	5,400	3,010
その他	100	7,882
投資活動によるキャッシュ・フロー	2,532	△164,927
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)	△673,785	484,689
長期借入れによる収入	3,504,100	9,509,850
長期借入金の返済による支出	△1,237,167	△3,264,826
社債の償還による支出	△10,000	△10,000
配当金の支払額	△117,074	△184,590
リース債務の返済による支出	△584	—
自己株式の取得による支出	△16,107	—
その他	252	11,623
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,449,634	6,546,746
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△796,793	△192,280
現金及び現金同等物の期首残高	1,920,753	2,377,695
現金及び現金同等物の四半期末残高	1,123,960	2,185,414

(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 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。

II 当第2四半期累計期間(自 2023年4月1日 至 2023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	575,960	3,765,374	274,688	86,326	4,702,349
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	—	—	—	—
計	575,960	3,765,374	274,688	86,326	4,702,349
セグメント利益	55,756	443,080	184,835	19,994	703,666

(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。

(重要な後発事象)

(京王電鉄株式会社による当社株式に対する公開買付け)

当社は、2023年11月6日開催の取締役会において、京王電鉄株式会社(以下「公開買付者」といいます。)による当社株式及び新株予約権に対する公開買付け(以下「本公開買付け」といいます。)に賛同の意見を表明するとともに、当社の株主及び新株予約権者の皆様に対して、本公開買付けへの応募を推奨することについて決議いたしました。

なお、当該取締役会決議は、公開買付者が本公開買付け及びその後の一連の手続を経て当社を公開買付者の完全子会社とすることを企図していること、並びに当社株式が上場廃止となる予定であることを前提として行われたものです。

詳細につきましては、本日付で別途公表しました「京王電鉄株式会社による当社株式に対する公開買付けに関する賛同の意見表明及び応募推奨のお知らせ」をご参照ください。