

2023年3月期 第3四半期決算短信(日本基準)(非連結)

2023年2月3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 2023年2月10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3四半期の業績(2022年4月1日～2022年12月31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3四半期 | 11,521 | 55.7 | 825 | 310.5 | 607 | 1,264.2 | 402 | |
| 2022年3月期第3四半期 | 7,401 | 33.6 | 201 | 75.0 | 44 | 93.5 | 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3四半期 | 85.74 | 85.07 |
| 2022年3月期第3四半期 | 0.04 | |

(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3四半期 | 29,113 | 4,920 | 16.9 | 1,063.10 |
| 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3四半期 4,910百万円 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 | 137.10 |

(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3Q | 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3Q | 274,649 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3Q | 4,693,959 株 | 2022年3月期3Q | 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 | 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3四半期累計期間 | 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 |
| (会計方針の変更) | 7 |
| (セグメント情報等) | 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

当第3四半期累計期間の経営成績は、売上高11,521百万円（前年同期比55.7%増）、営業利益825百万円（前年同期比310.5%増）、経常利益607百万円（前年同期比1,264.2%増）、四半期純利益402百万円（前年同期は四半期純損失0百万円）となりました。

当第3四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、当期売上計上予定の新築収益不動産「WHARFシリーズ」6物件はすべて契約済みであり、そのうち「WHARF銀座四丁目プロジェクト（以下PJ）」、「WHARF志茂PJ」等、4物件の引渡しを完了し売上を計上しました。不動産再生事業においては、中古収益不動産やリノベーション住戸の販売が好調に推移しました。このように主要セグメントである不動産開発事業の引渡物件が増加したことや、不動産再生事業の販売進捗が前年同期を上回ったことで、大幅な増収増益となりました。なお、第4四半期会計期間において、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、次期以降に売上計上予定の新築分譲マンション「サンウッド元代々木町」や「サンウッドフラッツ神田神保町」等の契約も好調に推移しております。

販売費及び一般管理費は1,099百万円（前年同期比7.1%増）となりました。不動産再生事業の売上高増加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。

これらの結果、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。

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、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7,853百万円（前年同期比76.9%増）、セグメント利益は1,304百万円（前年同期比87.5%増）となりました。当第3四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PJ」に加え、当第3四半期累計期間に竣工した「WHARF銀座4丁目PJ」、「WHARF赤坂福吉町PJ」、「WHARF志茂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」の売上を順調に積み重ねたことにより、大幅な増収増益となりました。なお、残る第4四半期会計期間には、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」の竣工引渡し、新築収益不動産においては、契約済みの「WHARF神田三崎町PJ」、「WHARF神宮前PJ」の引渡しにより、売上を計上する予定となっております。

II 不動産再生事業

不動産再生事業は、売上高3,273百万円（前年同期比26.4%増）、セグメント利益は403百万円（前年同期比25.1%増）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、売上高は過去最高の業績を達成した前年同期を上回って推移しております。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、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、前年同期に比べ売上が拡大しております。利益面においては、資材高騰等、内装工事代の上昇が影響し、リノベーション事業についてやや減少傾向にあるものの、中古収益不動産の売上高の増加が寄与し、前年同期比で増益となりました。

Ⅲ 賃貸事業

賃貸事業は、売上高は321百万円（前年同期比5.1%増）、セグメント利益は187百万円（前年同期比5.8%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72百万円（前年同期比11.6%増）、セグメント利益は28百万円（前年同期比8.1%減）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、増収となりました。一方、利益率の高い仲介事業の手数料収入は減少したため、減益となりました。

| | 前第3四半期累計期間 (自 2021年4月1日 至 2021年12月31日) | 当第3四半期累計期間 (自 2022年4月1日 至 2022年12月31日) | 増減 | (増減率) |
|--------|--|--|----------|------------|
| 売上高 | 7,401百万円 | 11,521百万円 | 4,120百万円 | (55.7%) |
| 営業利益 | 201 | 825 | 624 | (310.5%) |
| 経常利益 | 44 | 607 | 562 | (1,264.2%) |
| 四半期純利益 | △0 | 402 | 402 | (-%) |

(2) 財政状態に関する説明

(資産)

当第3四半期会計期間末における資産合計は29,113百万円となり、前事業年度末に比べ2,569百万円増加しました。これは主に不動産開発事業において、新規事業用地の仕入等に伴い仕掛品が2,360百万円増加したことによるものであります。

(負債)

当第3四半期会計期間末における負債合計は24,192百万円となり、前事業年度末に比べ2,355百万円増加しました。これは主に不動産開発事業において、新規事業用地の仕入等に伴い借入金が増加したこと、及び契約手付金の入金等により前受金が増加したことによるものであります。

(純資産)

当第3四半期会計期間末における純資産合計は4,920百万円となり、前事業年度末に比べ214百万円増加しました。これは主に利益剰余金が剰余金の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。また、資産が増加したことが影響し、自己資本比率は16.9%となり、前事業年度末比0.8ポイント減少しました。

| | 前事業年度 (2022年3月31日) | 当第3四半期会計期間 (2022年12月31日) | 増減 | (増減率) |
|-------|-----------------------|-----------------------------|----------|---------|
| 資産合計 | 26,543百万円 | 29,113百万円 | 2,569百万円 | (9.7%) |
| 負債合計 | 21,837 | 24,192 | 2,355 | (10.8%) |
| 純資産合計 | 4,706 | 4,920 | 214 | (4.6%) |

(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3四半期会計期間 (2022年12月31日) |
|---------------|-----------------------|-----------------------------|
| 資産の部 | | |
| 流動資産 | | |
| 現金及び預金 | 1,940,753 | 2,201,206 |
| 営業未収入金 | 135,019 | 32,235 |
| 販売用不動産 | 3,527,214 | 3,815,849 |
| 仕掛品 | 15,829,667 | 18,189,793 |
| その他 | 310,929 | 110,554 |
| 流動資産合計 | 21,743,585 | 24,349,639 |
| 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 | △377,500 |
| 建物及び構築物(純額) | 1,385,287 | 1,319,245 |
| 工具、器具及び備品 | 33,045 | 33,529 |
| 減価償却累計額 | △14,679 | △16,410 |
| 工具、器具及び備品(純額) | 18,366 | 17,119 |
| 土地 | 3,224,027 | 3,224,027 |
| その他 | 4,326 | 4,326 |
| 減価償却累計額 | △3,442 | △4,254 |
| その他(純額) | 883 | 72 |
| 有形固定資産合計 | 4,628,564 | 4,560,464 |
| 無形固定資産 | 10,931 | 7,738 |
| 投資その他の資産 | | |
| 投資有価証券 | 5,500 | 5,500 |
| その他 | 154,866 | 189,827 |
| 投資その他の資産合計 | 160,366 | 195,327 |
| 固定資産合計 | 4,799,862 | 4,763,530 |
| 資産合計 | 26,543,447 | 29,113,169 |

(単位：千円)

| | 前事業年度 (2022年3月31日) | 当第3四半期会計期間 (2022年12月31日) |
|---------------|-----------------------|-----------------------------|
| 負債の部 | | |
| 流動負債 | | |
| 買掛金 | 494,855 | 865,838 |
| 短期借入金 | 2,865,696 | 1,840,014 |
| 1年内返済予定の長期借入金 | 5,022,002 | 8,424,605 |
| 1年内償還予定の社債 | 20,000 | 20,000 |
| 未払法人税等 | 56,953 | 137,801 |
| 前受金 | 1,055,820 | 1,710,343 |
| 引当金 | 63,028 | 22,029 |
| その他 | 60,231 | 98,173 |
| 流動負債合計 | 9,638,588 | 13,118,807 |
| 固定負債 | | |
| 社債 | 120,000 | 110,000 |
| 長期借入金 | 11,693,598 | 10,521,558 |
| 引当金 | 161,810 | 165,611 |
| 繰延税金負債 | 91,966 | 120,967 |
| その他 | 131,289 | 155,626 |
| 固定負債合計 | 12,198,665 | 11,073,762 |
| 負債合計 | 21,837,254 | 24,192,570 |
| 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 | 2,067,223 |
| 自己株式 | △105,701 | △175,320 |
| 株主資本合計 | 4,696,037 | 4,910,845 |
| 新株予約権 | 10,155 | 9,753 |
| 純資産合計 | 4,706,193 | 4,920,598 |
| 負債純資産合計 | 26,543,447 | 29,113,169 |

(2) 四半期損益計算書
(第3四半期累計期間)

(単位：千円)

| | 前第3四半期累計期間 (自 2021年4月1日 至 2021年12月31日) | 当第3四半期累計期間 (自 2022年4月1日 至 2022年12月31日) |
|-------------------|--|--|
| 売上高 | 7,401,289 | 11,521,327 |
| 売上原価 | 6,173,766 | 9,596,121 |
| 売上総利益 | 1,227,522 | 1,925,206 |
| 販売費及び一般管理費 | 1,026,397 | 1,099,587 |
| 営業利益 | 201,125 | 825,619 |
| 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 | 2,136 | 2,741 |
| 営業外収益合計 | 9,246 | 14,722 |
| 営業外費用 | | |
| 支払利息 | 138,552 | 185,748 |
| 資金調達費用 | 27,080 | 47,001 |
| 社債利息 | 242 | 180 |
| その他 | — | 410 |
| 営業外費用合計 | 165,876 | 233,340 |
| 経常利益 | 44,495 | 607,001 |
| 特別利益 | | |
| 固定資産売却益 | 17,169 | — |
| 特別利益合計 | 17,169 | — |
| 特別損失 | | |
| 固定資産除却損 | 513 | 1,594 |
| 役員弔慰金 | 32,325 | — |
| 特別損失合計 | 32,838 | 1,594 |
| 税引前四半期純利益 | 28,826 | 605,406 |
| 法人税、住民税及び事業税 | 2,230 | 173,966 |
| 法人税等調整額 | 26,786 | 29,000 |
| 法人税等合計 | 29,016 | 202,966 |
| 四半期純利益又は四半期純損失(△) | △190 | 402,439 |

(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。

(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3四半期累計期間(自 2021年4月1日 至 2021年12月31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 | 4,439,437 | 2,590,417 | 306,197 | 65,236 | 7,401,289 |
| セグメント間の内部売上高 又は振替高 | — | — | — | — | — |
| 計 | 4,439,437 | 2,590,417 | 306,197 | 65,236 | 7,401,289 |
| セグメント利益 | 696,060 | 322,883 | 177,508 | 31,069 | 1,227,522 |

(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3四半期累計期間(自 2022年4月1日 至 2022年12月31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 | 7,853,519 | 3,273,290 | 321,695 | 72,821 | 11,521,327 |
| セグメント間の内部売上高 又は振替高 | — | — | — | — | — |
| 計 | 7,853,519 | 3,273,290 | 321,695 | 72,821 | 11,521,327 |
| セグメント利益 | 1,304,966 | 403,799 | 187,872 | 28,568 | 1,925,206 |

(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、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3四半期累計期間のセグメント情報は、当第3四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。