

2022年5月期 決算短信〔日本基準〕(非連結)



2022年7月14日

東・福

上場会社名 株式会社東武住販 上場取引所  
 コード番号 3297 URL <https://www.toubu.co.jp/>  
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 荻野利浩  
 問合せ先責任者 (役職名) 取締役経理部長 (氏名) 河村和彦 (TEL) 083-222-1111  
 定時株主総会開催予定日 2022年8月30日 配当支払開始予定日 2022年8月31日  
 有価証券報告書提出予定日 2022年8月31日  
 決算補足説明資料作成の有無 : 有 (当社WEBサイトに掲載)  
 決算説明会開催の有無 : 無

(百万円未満切捨て)

1. 2022年5月期の業績 (2021年6月1日~2022年5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	%
2022年5月期	7,483	△3.5	566	△1.6	567	△1.0	387	△1.0
2021年5月期	7,754	13.2	575	39.5	572	40.7	391	41.8

  

	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	%	%	%
2022年5月期	143.98	—	10.7	10.8	7.6
2021年5月期	145.93	—	11.9	10.8	7.4

(注) 潜在株式調整後1株当たり四半期純利益については、潜在株式が存在しないため記載していません。

(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
2022年5月期	5,366	3,764	70.2	1,398.66
2021年5月期	5,164	3,459	67.0	1,285.25

(参考) 自己資本 2022年5月期 3,764百万円 2021年5月期 3,459百万円

(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
2022年5月期	△59	△66	△138	759
2021年5月期	1,472	△192	△847	1,024

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			
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	%	%
2021年5月期	—	0.00	—	31.00	31.00	83	21.2	2.5
2022年5月期	—	0.00	—	34.00	34.00	91	23.6	2.5
2023年5月期(予想)	—	0.00	—	34.00	34.00		22.1	

3. 2023年5月期の業績予想 (2022年6月1日~2023年5月31日)

(%表示は、通期は対前期、四半期は対前年同四半期増減率)

	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
第2四半期(累計)	3,990	4.2	310	5.7	310	5.5	210	3.5	78.02
通期	8,000	6.9	640	13.0	640	12.8	420	8.4	156.03

※ 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

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 有
- ② ①以外の会計方針の変更 : 無
- ③ 会計上の見積りの変更 : 無
- ④ 修正再表示 : 無

(2) 発行済株式数（普通株式）

① 期末発行済株式数（自己株式を含む）	2022年5月期	2,712,400 株	2021年5月期	2,712,400 株
② 期末自己株式数	2022年5月期	20,614 株	2021年5月期	20,575 株
③ 期中平均株式数	2022年5月期	2,691,790 株	2021年5月期	2,683,252 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

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、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、その達成を当社として約束する趣旨のものではありません。また、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。

業績予想の前提となる条件及び業績予想のご利用にあたっての注意事項等については、添付資料4ページ「1. 経営成績等の概況（4）今後の見通しア）次期の業績見通し」をご覧ください。

## ○添付資料の目次

1. 経営成績等の概況 .....	2
(1) 当期の経営成績の概況 .....	2
(2) 当期の財政状態の概況 .....	3
(3) 当期のキャッシュ・フローの概況 .....	3
(4) 今後の見通し .....	4
2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方 .....	5
3. 財務諸表及び主な注記 .....	6
(1) 貸借対照表 .....	6
(2) 損益計算書 .....	9
(3) 株主資本等変動計算書 .....	10
(4) キャッシュ・フロー計算書 .....	12
(5) 財務諸表に関する注記事項 .....	13
(継続企業の前提に関する注記) .....	13
(会計方針の変更) .....	14
(セグメント情報等) .....	15
(持分法損益等) .....	18
(1株当たり情報) .....	19
(重要な後発事象) .....	20

## 1. 経営成績等の概況

### (1) 当期の経営成績の概況

当事業年度におけるわが国経済は、新型コロナウイルスのワクチン接種が進み経済活動に回復の兆しがみられましたが、新たな変異株の感染拡大リスクに加えて、また、ロシアのウクライナ侵攻、中国等のサプライチェーンの寸断、エネルギー価格の高騰、米国はじめ金融市場の変動等の影響にも注意する必要があるとあり、景気の先行きは依然として不透明な状況が続いております。

当社が属する不動産業界におきましては、国土交通省の調査「主要都市の高度利用地地価動向報告」（2022年6月公表）によれば、2022年第1四半期（2022年1月1日～2022年4月1日）の主要都市・高度利用地80地区の地価動向は、2021年第4四半期（2021年10月1日～2022年1月1日）に比べ、46地区が上昇（前回45地区）し、13地区が下落（前回16地区）しました。

また、当社の主力事業である中古住宅の売買の状況については、公益社団法人西日本不動産流通機構（西日本レインズ）に登録されている物件情報の集計結果である「市況動向データ」の調査（2022年6月公表）によると、中国地方では、2021年6月から2022年5月までの中古戸建住宅の成約件数は、前年同期間に比べて6.5%減となりました。九州地方では、同期間の中古戸建住宅の成約件数は、前年同期間に比べて14.1%減となりました。

このような環境の中、当社は、主力の不動産売買事業に注力いたしました。中古住宅の仕入れで競合相手との競争に厳しさが増していることもあり、営業人員の増強を図ったほか、広告宣伝を積極的に行う等により、中古住宅等の在庫の拡充に努め、顧客の反響の増加を図りました。

この結果、当事業年度の売上高は7,483,283千円（前事業年度比3.5%減）となりました。一方、売上高原価率が改善して、売上総利益が前事業年度を上回ったものの、人件費、広告宣伝費及び租税公課の増加により販売費及び一般管理費が増加したことから、営業利益は566,274千円（同1.6%減）、経常利益は567,269千円（同1.0%減）、当期純利益は387,550千円（同1.0%減）となりました。

なお、事業別の業績は、次のとおりであります。

#### (a) 不動産売買事業

自社不動産売買事業については、前期に自社不動産を積極的に販売した反動から、中古住宅等の在庫が減少していたため、積極的な仕入れ活動を行って在庫の充足に努めました。また、販売価格を柔軟に変更する等して販売にも注力いたしましたが、前年末から今年初めにかけての閑散期の低迷が影響して、自社不動産の販売件数は453件と、前事業年度を24件下回りました。一方、平均販売単価は14,869千円と前事業年度に比べ76千円上回りました。

不動産売買仲介事業については、不動産売買仲介件数はわずかに減少しましたが、1件当たり平均手数料が上昇したことにより仲介手数料は前事業年度を上回りました。

これらの結果、不動産売買事業の売上高は、7,147,184千円（前事業年度比3.8%減）となりました。また、営業利益は、売上高の減少に加えて、広告宣伝費の増加、仕入れに関わる租税公課の増加等により、964,275千円（同1.5%減）となりました。

#### (b) 不動産賃貸事業

不動産賃貸仲介事業については、賃貸仲介件数が増加して、賃貸仲介手数料が前事業年度を上回ったことにより、売上高は前事業年度を上回りました。

不動産管理受託事業については、不動産管理の受託件数の増加により管理料が前事業年度を上回ったこと等から、請負工事高が前事業年度を下回ったものの、全体の売上高は前事業年度を上回りました。

自社不動産賃貸事業については、売上高は前事業年度を上回りました。

これらの結果、不動産賃貸事業の売上高は204,060千円（前事業年度比6.3%増）となりました。また、営業利益は、売上高が増加したものの、人員の増加により人件費が増加したこと等から、36,825千円（同21.7%減）となりました。

## (c) 不動産関連事業

保険代理店事業については、既存顧客の更新需要の取り込みに努めましたが、自社不動産販売事業で販売件数が減少したことに加え、土地の比率が上昇したことにより、新規契約件数が前年を下回り、売上高は前事業年度を下回りました。

これらの結果、不動産関連事業の売上高は、43,360千円（前事業年度比7.3%減）となりました。また、営業利益は、売上高の減少により、27,014千円（同10.8%減）となりました。

## (d) その他事業

介護福祉事業については、物品販売が減少したものの、取扱商品の拡充等により介護用品のレンタル売上高が増加したことに加え、介護用のリフォーム工事等の請負工事が増加したことから、売上高は、前事業年度を上回りました。

これらの結果、その他事業の売上高は、88,678千円（前事業年度比4.3%増）となりました。また、売上高の増加のほか、人件費及び賃借料の減少により2,146千円の営業利益（前事業年度は営業損失539千円）と改善いたしました。

## (2) 当期の財政状態の概況

資産、負債及び純資産の状況

## (資産)

当事業年度末における総資産は5,366,387千円となり、前事業年度末に比べ201,875千円増加しました。流動資産は4,529,284千円となり、前事業年度末に比べ208,583千円増加しました。これは主として、積極的に自社不動産を仕入れたことにより、現金及び預金が254,751千円減少した一方、販売用不動産が158,189千円増加し、仕掛販売用不動産等も311,897千円増加したことによるものであります。固定資産は837,102千円となり、前事業年度末に比べて6,707千円減少となりました。

## (負債)

流動負債は1,079,717千円となり、前事業年度末に比べ17,416千円減少しました。これは短期借入金が80,000千円増加する一方、未払法人税等の56,003千円減少及び未払消費税などその他89,396千円減少によるものであります。固定負債は521,776千円となり、前事業年度末に比べ85,923千円減少いたしました。これは主として長期借入金の減少額98,612千円によるものであります。

## (純資産)

純資産は3,764,893千円となり、前事業年度末に比べ305,216千円増加しました。これは主として、剰余金の配当 83,446千円があったものの、当期純利益の計上額387,550千円によるものであります。

以上の結果、自己資本比率は、前事業年度末の67.0%から70.2%となりました。

## (3) 当期のキャッシュ・フローの概況

当事業年度における現金及び現金同等物(以下、「資金」という。)は、税引前当期純利益567,269千円(前期比1.0%減)を計上したものの、積極的に自社不動産を仕入れたことに加え、法人税等の支払、収益物件の取得及び長期借入金の返済等により、前事業年度末に比べ264,752千円減少し、当事業年度末には759,704千円となりました。

当事業年度における各キャッシュ・フローの状況及び増減の要因は、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)

営業活動により使用した資金は59,567千円(前事業年度は1,472,678千円の獲得)となりました。これは主に、税引前当期純利益567,269千円を計上したものの、棚卸資産の増加額470,284千円に加え、法人税等の支払額237,005千円の影響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)

投資活動により使用した資金は66,955千円(前事業年度は192,011千円の使用)となりました。これは主に、有形固定資産の取得による支出62,725千円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)

財務活動により使用した資金は138,229千円(前事業年度は847,480千円の使用)となりました。短期借入による増加額80,000千円があったものの、長期借入金の返済による減少額134,542千円と配当金の支払額83,497千円によるものであります。

## (4) 今後の見通し

## ア)次期の業績見通し

今後の国内経済については、新型コロナウイルスのワクチン接種が進み、行動制限の緩和から経済活動に回復の兆しが見られるものの、感染拡大リスクが依然として懸念されております。また、人口減少等により停滞する需要を刺激するために金融緩和策が続けられていますが、他方で商品市況の上昇等による物価上昇、内外金利差による円安進行といった要因が金融政策の手足を縛る状況にあり、これまで以上に課題が多く、見通しを難しくしております。

海外に目を向けると新型コロナウイルスの影響を脱して、景気が回復しつつある一方で、世界的な供給不足とインフレ、それに伴う金融政策の変化により、景気後退が懸念され始めております。さらに、ロシアのウクライナ侵攻等が国際的な安全保障体制を変化させており、それが各国の軍事費の増大等を通して実体経済への影響が懸念され、かつてのソ連崩壊に伴う冷戦の終結によって期待されていた平和の配当が消滅し、世界経済は波乱要因を多く抱えて不透明感を増しております。

中古住宅市場、中でも中古住宅の買取再販分野では新型コロナウイルス感染症がリモートワークを促進する等、需要の面でプラス要因となっております。しかし、円安、世界的な需給のひっ迫やサプライチェーンの寸断から建材や住宅設備の国内価格が上昇する、あるいは供給不足に陥る等、供給の面でマイナス要因も顕在化しております。

このような環境のもと、当社は空き家問題等から見ても不動産売買事業の将来性が非常に大きいと考えておりますので、同事業に引き続き注力し、様々な施策によって上記の供給面での波乱要因に対処いたします。自社不動産売買事業については、自社不動産の在庫が不足しないよう、仕入れを強化してまいります。具体的には、中古住宅等の持ち主から直接に仕入れる方策を実行するとともに店舗の周辺地域にもエリアを広げてまいります。さらに一定の要件を満たす中古住宅を買取再販の対象とする一方で、買取再販の難しい物件については、更地や新築住宅にする等の選択肢を幅広く適用してまいります。販売においては、従来通り中古住宅の価格の優位性(平均価格が1,500万円程度と、支払家賃と毎月の住宅ローン(35年間)の返済額が同程度であること)を訴求いたします。また、当社で取り扱いの多い戸建て住宅の場合、リモートワーク向けの書斎等の設置が容易である点や電力料金の負担軽減を図るために持ち運びできる太陽光パネルの設置が容易な点も顧客に訴求できるポイントになると考えております。

さらに当社は、空き家問題への取り組みの一環として、不動産売買仲介事業も重視しており、価格や条件の面で当社が買取できない物件も取り扱うことにより、買主への選択肢を広げるとともに地域の顧客に密着した営業活動を通して実績を積み上げ、出店も地域No.1の不動産会社としての地位を目指してまいります。

不動産賃貸事業、不動産関連事業及びその他事業(介護福祉事業)においては、豊富な取引実績を有しており、地域に密着した営業活動を展開していくほか、不動産売買事業含め他の事業部門とのシナジー効果を発揮できるようにしてまいります。

なお、新型コロナウイルス感染症対策として、当社は、引き続き、リモートによる重要事項説明、非対面のオープンハウス開催、ネットに掲載する不動産情報の充実等により、お客様に安心して、ご相談いただけるような環境整備に努めております。社内向けには直接対面を可能な限り避け、WEB会議を実施することにより、意思疎通を深めるとともに、人材の育成を優先すべく積極的に勉強会や研修を実施いたします。

上記により、2023年5月期(通期)の業績予想は、次のとおりであります。次期も第2次中期経営計画にそって人材の育成を注力し、営業力の強化に努め、次の成長ステージに向けての土台作りを進めるとともに出店も検討いたします。

## 2023年5月期の業績予想

	売上高 (百万円)	営業利益 (百万円)	経常利益 (百万円)	当期純利益 (百万円)	1株当たり 当期純利益 (円)
第2四半期 累計期間	3,990 (4.2%)	310 (5.7%)	310 (5.5%)	210 (3.5%)	78.02
通期	8,000 (6.9%)	640 (13.0%)	640 (12.8%)	420 (8.4%)	156.03
	自社不動産販売件数 (件)	自社不動産販売単価 (万円)	自社不動産仕入件数 (件)		
第2四半期 累計期間	250 (5.9%)	1,466 (△0.1%)	268 (8.1%)		
通期	500 (10.4%)	1,468 (△1.2%)	520 (2.6%)		

(注) ( )内は、通期が対前期、第2四半期累計期間が対前年同四半期増減率

## イ)次期の配当について

当社は、持続的な成長を可能とする収益力の強化と突然の波乱要因に耐えうる強固な財務基盤を築くことが株主の皆様への期待に応えることと考えております。

株主の皆様への利益還元につきましては、経営の重要課題と位置づけ、配当原資確保のための収益力を強化し、継続的かつ安定的な配当を行うことを基本方針としております。また、第2次中期経営計画においては、DOE(株主資本配当率)2.5%以上を維持することとしております。

当社の剰余金の配当につきましては、中間配当及び期末配当の年2回を可能とすることを定款で定めているものの、当面は期末配当の年1回を基本的な方針としております。これら剰余金の配当の決定機関は、中間配当は取締役会、期末配当は株主総会であります。

内部留保資金の用途につきましては、今後の事業展開、特に自社不動産売買事業における中古住宅等の仕入資金及びリフォームの工事代金に充当し、株主価値の最大化を図り、株主の皆様へ利益還元していくこととしております。

この基本方針に基づき、当期の期末配当金につきましては、1株につき普通配当34円とさせていただきます。次期の配当金につきましては、1株につき普通配当34円を計画しております。

## 2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

当社は、日本国内で事業を展開しており、近い将来においても、海外への進出を予定しておりません。したがって、現在は日本基準を採用することとしております。

## 3. 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 (2021年5月31日)	当事業年度 (2022年5月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,138,533	883,782
売掛金	35,478	44,136
販売用不動産	2,145,916	2,304,105
仕掛販売用不動産等	881,659	1,193,556
商品	828	701
貯蔵品	4,168	4,494
前渡金	64,009	36,803
前払費用	33,904	23,930
その他	17,710	37,772
貸倒引当金	△1,508	-
流動資産合計	4,320,701	4,529,284
固定資産		
有形固定資産		
建物	472,484	487,067
減価償却累計額	△130,570	△144,874
建物(純額)	341,913	342,192
構築物	12,194	12,019
減価償却累計額	△7,976	△8,452
構築物(純額)	4,217	3,567
車両運搬具	15,629	14,673
減価償却累計額	△14,654	△14,542
車両運搬具(純額)	974	130
工具、器具及び備品	49,179	57,800
減価償却累計額	△37,533	△42,958
工具、器具及び備品(純額)	11,646	14,842
土地	271,680	292,840
リース資産	10,620	10,620
減価償却累計額	△10,620	△10,620
有形固定資産合計	630,432	653,574
無形固定資産		
ソフトウェア	30,219	27,745
リース資産	68	-
無形固定資産合計	30,287	27,745

(単位：千円)

	前事業年度 (2021年5月31日)	当事業年度 (2022年5月31日)
投資その他の資産		
投資有価証券	23,920	25,580
出資金	280	280
破産更生債権等	461	809
長期前払費用	30,120	15,406
繰延税金資産	66,259	67,582
その他	62,444	46,880
貸倒引当金	△395	△756
投資その他の資産合計	183,089	155,783
固定資産合計	843,810	837,102
資産合計	5,164,511	5,366,387

(単位：千円)

	前事業年度 (2021年5月31日)	当事業年度 (2022年5月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
買掛金	111,907	174,699
短期借入金	256,800	336,800
1年内返済予定の長期借入金	224,546	188,616
リース債務	147	-
未払金	65,817	79,257
未払費用	97,354	108,999
未払法人税等	146,628	90,624
前受金	24,461	19,760
預り金	70,817	71,897
前受収益	3,450	3,656
完成工事補償引当金	5,600	5,200
その他	89,603	206
流動負債合計	1,097,134	1,079,717
固定負債		
長期借入金	503,644	405,032
退職給付引当金	22,492	33,424
資産除去債務	62,982	63,712
その他	18,580	19,607
固定負債合計	607,699	521,776
負債合計	1,704,834	1,601,493
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	302,889	302,889
資本剰余金		
資本準備金	258,039	258,039
その他資本剰余金	551	551
資本剰余金合計	258,590	258,590
利益剰余金		
利益準備金	1,870	1,870
その他利益剰余金		
別途積立金	320,000	320,000
繰越利益剰余金	2,590,014	2,894,118
利益剰余金合計	2,911,884	3,215,988
自己株式	△17,752	△17,794
株主資本合計	3,455,612	3,759,674
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	4,065	5,219
評価・換算差額等合計	4,065	5,219
純資産合計	3,459,677	3,764,893
負債純資産合計	5,164,511	5,366,387

## (2) 損益計算書

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2020年6月1日 至 2021年5月31日)	当事業年度 (自 2021年6月1日 至 2022年5月31日)
売上高	7,754,089	7,483,283
売上原価	5,574,672	5,250,433
売上総利益	2,179,416	2,232,850
販売費及び一般管理費		
販売手数料	103,456	109,149
広告宣伝費	170,410	202,485
役員報酬	76,560	69,740
給料及び手当	550,364	578,849
賞与	71,723	70,703
退職給付費用	22,492	14,099
法定福利費	100,235	104,653
租税公課	163,066	204,174
減価償却費	49,569	32,571
賃借料	75,775	68,056
その他	220,264	212,094
販売費及び一般管理費合計	1,603,918	1,666,576
営業利益	575,498	566,274
営業外収益		
受取利息	105	154
受取配当金	427	489
保険差益	1,227	176
助成金収入	196	-
違約金収入	-	3,600
その他	458	410
営業外収益合計	2,414	4,831
営業外費用		
支払利息	3,975	3,287
その他	1,134	548
営業外費用合計	5,109	3,835
経常利益	572,803	567,269
税引前当期純利益	572,803	567,269
法人税、住民税及び事業税	194,843	181,548
法人税等調整額	△13,602	△1,829
法人税等合計	181,241	179,718
当期純利益	391,561	387,550

## (3) 株主資本等変動計算書

前事業年度(自 2020年6月1日 至 2021年5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
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計	利益準備金	その他利益剰余金		利益剰余金合計	
					別途積立金	繰越利益剰余金			
当期首残高	302,889	258,039	-	258,039	1,870	320,000	2,278,309	2,600,179	△43,513
当期変動額									
剰余金の配当							△79,856	△79,856	
当期純利益							391,561	391,561	
自己株式の取得									△87
自己株式の処分			551	551					25,848
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)									
当期変動額合計	-	-	551	551	-	-	311,704	311,704	25,761
当期末残高	302,889	258,039	551	258,590	1,870	320,000	2,590,014	2,911,884	△17,752

	株主資本	評価・換算差額等		純資産合計
	株主資本合計	その他有価証券評価差額金	評価・換算差額等合計	
当期首残高	3,117,594	3,182	3,182	3,120,776
当期変動額				
剰余金の配当	△79,856			△79,856
当期純利益	391,561			391,561
自己株式の取得	△87			△87
自己株式の処分	26,400			26,400
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)	-	883	883	883
当期変動額合計	338,017	883	883	338,900
当期末残高	3,455,612	4,065	4,065	3,459,677

当事業年度(自 2021年6月1日 至 2022年5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
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計	利益準備金	その他利益剰余金		利益剰余金合計	
					別途積立金	繰越利益剰余金			
当期首残高	302,889	258,039	551	258,590	1,870	320,000	2,590,014	2,911,884	△17,752
当期変動額									
剰余金の配当							△83,446	△83,446	
当期純利益							387,550	387,550	
自己株式の取得									△42
自己株式の処分									
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)									
当期変動額合計	-	-	-	-	-	-	304,104	304,104	△42
当期末残高	302,889	258,039	551	258,590	1,870	320,000	2,894,118	3,215,988	△17,794

	株主資本	評価・換算差額等		純資産合計
	株主資本合計	その他有価証券評価差額金	評価・換算差額等合計	
当期首残高	3,455,612	4,065	4,065	3,459,677
当期変動額				
剰余金の配当	△83,446			△83,446
当期純利益	387,550			387,550
自己株式の取得	△42			△42
自己株式の処分	-			-
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)		1,154	1,154	1,154
当期変動額合計	304,061	1,154	1,154	305,216
当期末残高	3,759,674	5,219	5,219	3,764,893

## (4) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2020年6月1日 至 2021年5月31日)	当事業年度 (自 2021年6月1日 至 2022年5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	572,803	567,269
減価償却費	53,248	36,853
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	1,486	△1,147
退職給付引当金の増減額 (△は減少)	22,492	10,932
完成工事補償引当金の増減額 (△は減少)	△100	△400
受取利息及び受取配当金	△532	△644
支払利息	3,975	3,287
売上債権の増減額 (△は増加)	△5,208	△8,658
棚卸資産の増減額 (△は増加)	894,015	△470,284
仕入債務の増減額 (△は減少)	△34,573	62,792
その他	69,776	△24,031
小計	1,577,382	175,968
利息及び配当金の受取額	532	644
利息の支払額	△3,885	△3,362
法人税等の支払額	△103,233	△237,005
その他	1,881	4,186
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,472,678	△59,567
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
定期預金の増減額 (△は増加)	3,995	△10,000
有形固定資産の取得による支出	△185,653	△62,725
無形固定資産の取得による支出	-	△9,758
資産除去債務の履行による支出	△9,831	△27
敷金及び保証金の差入による支出	△915	△486
敷金及び保証金の返還による収入	393	16,043
投資活動によるキャッシュ・フロー	△192,011	△66,955
<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)	△778,300	80,000
長期借入れによる収入	270,000	100,000
長期借入金の返済による支出	△258,389	△234,542
リース債務の返済による支出	△885	△147
自己株式の取得による支出	△87	△42
配当金の支払額	△79,818	△83,497
財務活動によるキャッシュ・フロー	△847,480	△138,229
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	433,186	△264,752
現金及び現金同等物の期首残高	591,269	1,024,456
現金及び現金同等物の期末残高	1,024,456	759,704

(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)

(収益認識に関する会計基準等の適用)

「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日。以下「収益認識会計基準」という。)等を当事業年度の期首から適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識することとしております。これにより、不動産売買事業に係る収益は、顧客との間で締結された不動産売買契約等で明確にされている内容及び対価に基づき、物件の支配が顧客に移転した時点で認識しております。

収益認識会計基準等の適用については、収益認識会計基準第84項ただし書きに定める経過的な取扱いに従っており、当事業年度の期首より前に新たな会計方針を遡及適用した場合の累積的影響額を、当事業年度の期首の利益剰余金に加減し、当該期首残高から新たな会計方針を適用しております。

この結果、当事業年度に係る計算書類への影響はありません。また、利益剰余金の当事業年度の期首残高への影響もありません。

(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」(企業会計基準第30号 2019年7月4日。以下「時価算定会計基準」という。)等を当事業年度の期首から適用し、時価算定会計基準第19項及び「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 2019年7月4日)第44-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準等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しております。なお、計算書類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】

## 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。

当社は、営業所を拠点として事業活動を行っており、事業の内容、役務の提供方法及び類似性に基づき事業を集約し「不動産売買事業」「不動産賃貸事業」「不動産関連事業」の3つを報告セグメントとしております。

「不動産売買事業」は、当社所有の不動産の販売、他者所有の不動産の売買仲介及び他者所有の不動産の各種リフォーム工事を行います。

「不動産賃貸事業」は、他者所有の不動産の賃貸の仲介、他者所有の不動産の賃貸管理業務及び自社所有の不動産の賃貸を行います。

「不動産関連事業」は、住宅等の火災保険等の代理店販売及び不動産関連商品の販売を行います。

## 2. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産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の方法は、「重要な会計方針」における記載と同一であります。また、報告セグメントの利益は、営業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、資産その他の項目の金額に関する情報

前事業年度（自 2020年6月1日 至 2021年5月31日）

(単位：千円)

	報告セグメント				その他 (注) 1	合計	調整額 (注) 2	財務諸表 計上額 (注) 3
	不動産 売買事業	不動産 賃貸事業	不動産 関連事業	計				
売上高								
外部顧客への売上高	7,430,268	192,023	46,751	7,669,043	85,046	7,754,089	—	7,754,089
セグメント利益又は損失(△)	979,069	47,046	30,288	1,056,405	△539	1,055,865	△480,367	575,498
セグメント資産	3,700,640	657,055	89,540	4,447,236	62,323	4,509,560	654,951	5,164,511
その他の項目								
減価償却費	8,629	3,968	136	12,734	899	13,633	39,614	53,248
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	1,625	26,905	—	28,531	—	28,531	235,415	263,946

(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、介護福祉事業であります。

2. 調整額の内容は、以下のとおりであります。

(1) セグメント利益又は損失(△)の調整額△480,367千円は、各報告セグメントに配分していない全社費用であります。

なお、全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない管理部門に係る一般管理費であります。

(2) セグメント資産の調整額654,951千円は、各報告セグメントに配分していない全社資産であります。

なお、全社資産は、主に報告セグメントに帰属しない管理部門に係る資産等であります。

(3) その他の項目の減価償却費の調整額39,614千円、有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額235,415千円は、各報告セグメントに配分しない全社資産に係るものであります。

3. セグメント利益又は損失(△)は、財務諸表の営業利益と調整を行っております。

当事業年度(自 2021年6月1日 至 2022年5月31日)

(単位:千円)

	報告セグメント				その他 (注)1	合計	調整額 (注)2	財務諸表 計上額 (注)3
	不動産 売買事業	不動産 賃貸事業	不動産 関連事業	計				
売上高								
外部顧客への売上高	7,147,184	204,060	43,360	7,394,605	88,678	7,483,283	—	7,483,283
セグメント利益又は損失(△)	964,275	36,825	27,014	1,028,115	2,146	1,030,262	△463,987	566,274
セグメント資産	3,940,923	744,375	80,389	4,765,689	47,353	4,813,042	553,344	5,366,387
その他の項目								
減価償却費	8,647	5,771	187	14,605	748	15,354	21,499	36,853
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	4,796	53,284	—	58,081	346	58,427	14,056	72,484

(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、介護福祉事業であります。

2. 調整額の内容は、以下のとおりであります。

(1) セグメント利益又は損失(△)の調整額△463,987千円は、各報告セグメントに配分していない全社費用であります。

なお、全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない管理部門に係る一般管理費であります。

(2) セグメント資産の調整額553,344千円は、各報告セグメントに配分していない全社資産であります。

なお、全社資産は、主に報告セグメントに帰属しない管理部門に係る資産等であります。

(3) その他の項目の減価償却費の調整額21,499千円、有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額14,056千円は、各報告セグメントに配分しない全社資産に係るものであります。

3. セグメント利益又は損失(△)は、財務諸表の営業利益と調整を行っております。

【関連情報】

前事業年度(自 2020年6月1日 至 2021年5月31日)

1. 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の国又は地域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

本邦以外の国又は地域に所在す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

主たる顧客は不特定多数の一般消費者であり、損益計算書の売上高の10%以上を占める特定の顧客への売上高がないため、記載を省略しております。

当事業年度(自 2021年6月1日 至 2022年5月31日)

1. 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の国又は地域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

本邦以外の国又は地域に所在す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

主たる顧客は不特定多数の一般消費者であり、損益計算書の売上高の10%以上を占める特定の顧客への売上高がないため、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】

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】

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】

該当事項はありません。

(持分法損益等)

該当事項はありません。

## (1株当たり情報)

	前事業年度 (自 2020年6月1日 至 2021年5月31日)	当事業年度 (自 2021年6月1日 至 2022年5月31日)
1株当たり純資産額	1,285.25円	1,398.66円
1株当たり当期純利益金額	145.93円	143.98円

(注) 1. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。  
2. 1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前事業年度 (自 2020年6月1日 至 2021年5月31日)	当事業年度 (自 2021年6月1日 至 2022年5月31日)
1株当たり当期純利益金額		
当期純利益金額(千円)	391,561	387,550
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金額(千円)	391,561	387,550
普通株式の期中平均株式数(株)	2,683,252	2,691,790

(重要な後発事象)

該当事項はありません。