

2023年5月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕(非連結)



2023年1月12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  
 四半期報告書提出予定日 2023年1月13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 : 有 (当社WEBサイトに掲載)  
 四半期決算説明会開催の有無 : 無

(百万円未満切捨て)

1. 2023年5月期第2四半期の業績(2022年6月1日~2022年11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	%
2023年5月期第2四半期	3,900	1.9	313	6.9	312	6.5	218	7.7
2022年5月期第2四半期	3,827	△4.5	293	△7.0	293	△6.6	202	△7.0
	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5月期第2四半期	81.15		—					
2022年5月期第2四半期	75.38		—					

潜在株式調整後1株当たり四半期純益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

(2) 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5月期第2四半期	5,725	3,892	68.0	1,445.94
2022年5月期	5,366	3,764	70.2	1,398.66

(参考) 自己資本 2023年5月期第2四半期 3,892百万円 2022年5月期 3,764百万円

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5月期	—	0.00	—	34.00	34.00
2023年5月期	—	0.00	—	—	—
2023年5月期(予想)	—	—	—	34.00	34.00

(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5月期の業績予想(2022年6月1日~2023年5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	8,000	6.9	640	13.0	640	12.8	420	8.4	156.03

(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
- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無
  - 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

(3) 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）	2023年5月期2Q	2,712,400株	2022年5月期	2,712,400株
② 期末自己株式数	2023年5月期2Q	20,614株	2022年5月期	20,614株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	2023年5月期2Q	2,691,786株	2022年5月期2Q	2,691,794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. 当四半期決算に関する定性的情報（3）業績予想などの将来予測情報に関する説明」をご覧ください。

○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	4
2. 四半期財務諸表及び主な注記	5
(1) 四半期貸借対照表	5
(2) 四半期損益計算書	7
(3) 四半期キャッシュフロー計算書	8
(4) 四半期財務諸表に関する注記事項	9
(継続企業の前提に関する注記)	9
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	10
(セグメント情報)	10
(重要な後発事象)	10

## 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2四半期累計期間におけるわが国経済は、原油・原材料価格の高止まりや人手不足による物価上昇が顕在化し、将来的には先行き不透明感から個人消費が足踏み状態になると見込まれ、経済全体でも低成長が予想されております。

当社が属する不動産業界におきましては、2022年11月に公表された国土交通省の調査「主要都市の高度利用地地価動向報告」によれば、2022年第3四半期（2022年7月1日～2022年10月1日）の主要都市・高度利用地80地区の地価動向は、2022年第2四半期（2022年4月1日～2022年7月1日）に比べ、上昇が65地区、下落が1地区となりました。

また、当社の主力事業である中古住宅の売買については、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」（2022年12月公表）によると、中古戸建住宅の成約状況は、中国地方が9月～11月累計で前年同四半期比0.2%減となりました。九州地方においては9月～11月累計で同13.3%減となりました。

このような環境の中、当社は、インターネット不動産査定サイトとの連携や、顧客管理を強化するなど、中古住宅等の売却情報を積極的に入手いたしました。

この結果、当第2四半期累計期間の売上高は3,900,394千円（前年同四半期比1.9%増）となりました。売上高が増加したことに加え、不動産取得税の減少等、販売費及び一般管理費が前年同四半期を下回ったことにより、営業利益は313,550千円（同6.9%増）、経常利益は312,839千円（同6.5%増）となりました。四半期純利益は、218,442千円（同7.7%増）となりました。

セグメントごとの業績は、次のとおりであります。

#### ①不動産売買事業

自社不動産売買事業については、積極的に広告を行う等、中古住宅等の販売及び仕入に注力いたしました。自社不動産の販売件数は231件（前年同四半期比5件減）、仕入件数は251件（同3件増）となりました。1件当たりの自社不動産の平均販売単価は、15,353千円と前年同四半期の14,669千円を上回りました。不動産売買仲介事業については、売買仲介件数の減少により売買仲介手数料は前年同四半期を下回りました。

これらの結果、不動産売買事業の売上高は3,736,845千円（前年同四半期比2.0%増）となりました。売上高の増加等から、営業利益は521,729千円（同4.4%増）となりました。

#### ②不動産賃貸事業

不動産賃貸仲介事業については、賃貸仲介手数料及び請負工事高が前年同四半期を上回ったことから、売上高は前年同四半期を上回りました。不動産管理受託事業については、管理物件の受託件数が前年同四半期を上回り管理料が前年同四半期を上回る一方、請負工事高の減少等から、売上高は前年同四半期を下回りました。自社不動産賃貸事業については、売上高は前年同四半期を上回りました。

これらの結果、不動産賃貸事業の売上高は102,686千円（前年同四半期比3.0%増）、売上高の増加等により営業利益は16,779千円（同7.7%増）となりました。

#### ③不動産関連事業

保険代理店事業については、代理店としてのアフターサービスのメリットをアピールして、火災保険の新規契約の獲得を図りました。しかしながら、火災保険の契約期間の上限が5年に引き下げられたことから、保険料が減少し、売上高は前年同四半期を下回りました。

これらの結果、不動産関連事業の売上高は19,183千円（前年同四半期比4.5%減）、売上高の減少等により、営業利益は10,873千円（同8.7%減）となりました。

#### ④その他事業

介護福祉事業については、請負工事高が前年同四半期を上回ったものの、物品販売が前年同四半期を下回ったため、売上高は前年同四半期を下回りました。

これらの結果、その他事業の売上高は41,678千円（前年同四半期比4.7%減）、売上高の減少等により営業利益は267千円（同82.1%減）となりました。

### (2) 財政状態に関する説明

#### ①資産

当第2四半期会計期間末の総資産合計は、5,725,467千円となり、前事業年度末に比べて359,080千円増加しました。流動資産は4,900,727千円となり、前事業年度末に比べて371,442千円増加しました。これは主として、自社不動産を積極的に仕入れたことから、仕掛販売用不動産等が370,277千円増加したことに加え、短期借入金の増加により現金及び預金が66,828千円増加したことによるものであります。固定資産は824,740千円となり、前事業年度末に比べて12,362千円減少しました。

#### ②負債

当第2四半期会計期間末の負債合計は、1,833,314千円となり、前事業年度末に比べて231,821千円増加しました。流動負債は1,134,712千円となり、前事業年度末に比べて54,995千円増加しました。これは主として短期借入金が83,660千円増加及び未払法人税が24,398千円増加する一方、買掛金が52,069千円減少したことによるものであります。固定負債は698,601千円となり、前事業年度末に比べて176,825千円増加しました。これは主として、長期借入金が173,225千円増加したことによるものであります。

#### ③純資産

当第2四半期会計期間末の純資産合計は、3,892,152千円となり、前事業年度末に比べて127,259千円増加しました。これは主として配当金の支払91,520千円があったものの、四半期純利益218,442千円を計上したこと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70.2%から68.0%となりました。

#### ④キャッシュ・フローの状況

当第2四半期累計期間における現金及び現金同等物（以下、「資金」という。）は、積極的に自社不動産を仕入れたことから棚卸資産が増加したものの、税引前四半期純利益312,839千円（前年同四半期6.5%増）を計上したことに加え、長期借入金の借入等により、前事業年度末に比べて42,828千円増加し、当第2四半期累計期間末には、802,532千円となりました。

当第2四半期累計期間に係る区分ごとのキャッシュ・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）

営業活動により使用した資金は、91,509千円（前年同四半期は92,232千円の獲得）となりました。これは主に税引前四半期純利益312,839千円があったものの、棚卸資産の増加額327,948千円及び法人税等の支払77,400千円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、31,035千円（前年同四半期は43,256千円の使用）となりました。これは主に、定期預金の増加額24,000千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）

財務活動により獲得した資金は、165,373千円（前年同四半期は252,119千円の使用）となりました。これは主に、配当金の支払額91,511千円及び長期借入金の返済による支出123,115千円があったものの、長期借入による収入300,000千円及び短期借入金増加額80,000千円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

当事業年度(2023年5月期)の業績予想につきましては、2022年7月14日の「2022年5月期決算短信〔日本基準〕(非連結)」で公表いたしました業績予想に変更はありません。

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 (2022年5月31日)	当第2四半期会計期間 (2022年11月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	883,782	950,611
売掛金	44,136	46,133
販売用不動産	2,304,105	2,261,485
仕掛販売用不動産等	1,193,556	1,563,834
商品	701	1,187
貯蔵品	4,494	4,299
その他	98,507	73,175
流動資産合計	4,529,284	4,900,727
固定資産		
有形固定資産		
建物（純額）	342,192	333,217
土地	292,840	288,596
その他（純額）	18,540	20,979
有形固定資産合計	653,574	642,793
無形固定資産	27,745	21,603
投資その他の資産		
投資その他の資産	156,539	161,064
貸倒引当金	△756	△720
投資その他の資産合計	155,783	160,344
固定資産合計	837,102	824,740
資産合計	5,366,387	5,725,467

(単位：千円)

	前事業年度 (2022年5月31日)	当第2四半期会計期間 (2022年11月30日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
買掛金	174,699	122,629
短期借入金	525,416	609,076
未払法人税等	90,624	115,022
完成工事補償引当金	5,200	4,000
その他	283,777	283,984
流動負債合計	1,079,717	1,134,712
固定負債		
長期借入金	405,032	578,257
退職給付引当金	33,424	36,366
資産除去債務	63,712	64,230
その他	19,607	19,748
固定負債合計	521,776	698,601
負債合計	1,601,493	1,833,314
純資産の部		
株主資本		
資本金	302,889	302,889
資本剰余金	258,590	258,590
利益剰余金	3,215,988	3,342,910
自己株式	△17,794	△17,794
株主資本合計	3,759,674	3,886,595
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	5,219	5,556
評価・換算差額等合計	5,219	5,556
純資産合計	3,764,893	3,892,152
負債純資産合計	5,366,387	5,725,467

(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2021年6月1日 至2021年11月30日)	当第2四半期累計期間 (自2022年6月1日 至2022年11月30日)
売上高	3,827,973	3,900,394
売上原価	2,702,031	2,758,357
売上総利益	1,125,942	1,142,037
販売費及び一般管理費	832,710	828,486
営業利益	293,231	313,550
営業外収益		
受取利息	45	4
受取配当金	419	456
違約金収入	1,600	700
保険差益	54	77
その他	212	273
営業外収益合計	2,332	1,511
営業外費用		
支払利息	1,501	1,990
その他	276	232
営業外費用合計	1,778	2,223
経常利益	293,786	312,839
税引前四半期純利益	293,786	312,839
法人税、住民税及び事業税	95,466	101,798
法人税等調整額	△4,594	△7,401
法人税等合計	90,871	94,396
四半期純利益	202,914	218,442

(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 2021年6月1日 至 2021年11月30日)	当第2四半期累計期間 (自 2022年6月1日 至 2022年11月30日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税引前四半期純利益	293,786	312,839
減価償却費	18,348	18,550
貸倒引当金の増減額(△は減少)	△36	△36
退職給付引当金の増減額(△は減少)	1,278	2,941
完成工事補償引当金の増減額(△は減少)	△1,000	△1,200
受取利息及び受取配当金	△465	△460
支払利息	1,501	1,990
売上債権の増減額(△は増加)	2,386	△1,997
棚卸資産の増減額(△は増加)	△33,953	△327,948
仕入債務の増減額(△は減少)	△1,127	△52,069
その他	△50,672	33,877
小計	230,046	△13,512
利息及び配当金の受取額	465	460
利息の支払額	△1,602	△2,108
法人税等の支払額	△138,543	△77,400
その他	1,867	1,050
営業活動によるキャッシュ・フロー	92,232	△91,509
<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)	△10,000	△24,000
有形固定資産の取得による支出	△45,801	△6,952
無形固定資産の取得による支出	△3,035	-
敷金及び保証金の差入による支出	△83	△82
敷金及び保証金の返還による収入	15,664	-
投資活動によるキャッシュ・フロー	△43,256	△31,035
<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)	△50,000	80,000
長期借入れによる収入	-	300,000
長期借入金の返済による支出	△118,494	△123,115
リース債務の返済による支出	△147	-
自己株式の取得による支出	△42	-
配当金の支払額	△83,435	△91,511
財務活動によるキャッシュ・フロー	△252,119	165,373
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△203,143	42,828
現金及び現金同等物の期首残高	1,024,456	759,704
現金及び現金同等物の四半期末残高	821,312	802,532

(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】

前第2四半期累計期間(自 2021年6月1日 至 2021年11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	調整額 (注)2	四半期 損益計算書 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	3,664,401	99,733	20,095	3,784,229	43,744	3,827,973	—	3,827,973
セグメント利益	499,915	15,578	11,912	527,406	1,489	528,896	△235,664	293,231

(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。

セグメント利益の調整額 △235,664 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。

3. セグメント利益は、四半期損益計算書の営業利益と調整を行っております。

2. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失又はのれん等に関する情報

該当事項はありません。

当第2四半期累計期間(自 2022年6月1日 至 2022年11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	調整額 (注)2	四半期 損益計算書 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	3,736,845	102,686	19,183	3,858,716	41,678	3,900,394	—	3,900,394
セグメント利益	521,729	16,779	10,873	549,383	267	549,650	△236,099	313,550

(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。

セグメント利益の調整額 △236,099 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。

3. セグメント利益は、四半期損益計算書の営業利益と調整を行っております。

2. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失又はのれん等に関する情報

該当事項はありません。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。