



2022年5月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕(非連結)

2021年10月12日

上場会社名 株式会社東武住販 上場取引所 東・福
 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 2021年10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 : 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. 2022年5月期第1四半期の業績(2021年6月1日~2021年8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	%
2022年5月期第1四半期	1,909	2.9	121	△13.0	121	△13.2	83	△12.8
2021年5月期第1四半期	1,855	25.8	139	120.7	139	123.5	96	126.7

	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
2022年5月期第1四半期	31.12	—
2021年5月期第1四半期	36.07	—

(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
2022年5月期第1四半期	4,871	3,459	71.0	1,285.38
2021年5月期	5,164	3,459	67.0	1,285.25

(参考) 自己資本 2022年5月期第1四半期 3,459百万円 2021年5月期 3,459百万円

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
2021年5月期	—	0.00	—	31.00	31.00
2022年5月期	—				
2022年5月期(予想)		0.00	—	31.00	31.00

(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. 2022年5月期の業績予想(2021年6月1日~2022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)	3,670	△8.4	230	△27.1	230	△26.9	150	△31.2	55.72
通期	7,560	△2.5	520	△9.6	520	△9.2	350	△10.6	130.02

(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 : 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

(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)
- ② 期末自己株式数
- ③ 期中平均株式数 (四半期累計)

2022年5月期1Q	2,712,400株	2021年5月期	2,712,400株
2022年5月期1Q	20,614株	2021年5月期	20,575株
2022年5月期1Q	2,691,803株	2021年5月期1Q	2,661,898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3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	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
(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)	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

当第1四半期累計期間におけるわが国経済は、新型コロナウイルス感染症の再拡大により経済活動が断続的に制限され、個人消費の回復には足踏みがみられました。しかし、ワクチン接種の進展等、感染状況を踏まえた各種政策の効果や海外経済の改善もあって、緩やかな景気回復が続くと期待されております。

当社が属する不動産業界におきましては、国土交通省の調査「主要都市の高度利用地地価動向報告」（2021年8月公表）によれば、2021年第2四半期（2021年4月1日～2021年7月1日）の主要都市・高度利用地100地区の地価動向は、2021年第1四半期（2021年1月1日～2021年4月1日）に比べ、35地区が上昇し、29地区が下落しました（2021年第1四半期は28地区が上昇し、27地区が下落）。

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」の直近の調査（2021年8月公表）によると、中国地方では、2021年6月から2021年8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1.5%減となりました。九州地方では、2021年6月から2021年8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3.8%減となりました。

このような環境の中、当社は、2021年7月に福岡南店（福岡県春日市）を交通の利便性に優れた西鉄春日原駅の近くに移転して春日原駅東口店（福岡県春日市）としたほか、不動産売買事業の従業員を積極的に採用し、主力の不動産売買事業の強化を図りました。

この結果、当第1四半期累計期間の売上高は1,909,660千円（前年同四半期比2.9%増）となりましたが、従業員の増加などによる給与の増加などにより、営業利益は121,403千円（同13.0%減）、経常利益は121,109千円（同13.2%減）、四半期純利益は83,772千円（同12.8%減）となりました。

セグメントの業績は、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、積極的に広告宣伝活動を行い、中古住宅等の仕入れ及び販売に注力いたしました。期首の販売用不動産が前期首（200件）に比べて11件減の189件であったものの、自社不動産の販売件数は118件（前年同四半期118件）となりました。また、平均販売単価は14,690千円と前年同四半期に比べて339千円上回りました。不動産売買仲介事業については、売買仲介件数が前年同四半期を下回ったものの、規模の大きい物件の取り扱いが増えたことから平均価格が上昇し、売買仲介手数料は前年同四半期を上回りました。

これらの結果、不動産売買事業の売上高は1,828,888千円（前年同四半期比2.7%増）となり、売上高が増加したことから、営業利益は230,395千円（同1.5%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、賃貸仲介件数の減少により、賃貸仲介手数料が前年同四半期を下回ったことから、売上高は前年同四半期を下回りました。不動産管理受託事業については、管理受託件数が増加したことにより管理料が増加したことに加え、請負工事高も増加したことから売上高は前年同四半期を上回りました。自社不動産賃貸事業については、賃貸収入が前年同四半期をわずかながら下回りました。

これらの結果、不動産賃貸事業の売上高は51,761千円（前年同四半期比25.5%増）となり、売上高が増加したことから、営業利益は9,337千円（同13.5%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、引き続き、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が、付保率が低下したこと等から、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8,404千円（前年同四半期比32.3%減）となり、営業利益は売上高の減少により4,413千円（同47.5%減）となりました。

④その他事業

介護福祉事業については、請負工事高が件数の増加により増加したものの、主力のレンタル用品の売上高が減少したことから、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20,605千円（前年同四半期比3.4%減）となりました。売上高が減少したことから、営業利益は139千円（同57.5%減）となりました。

（2）財政状態に関する説明

①資産

当第1四半期会計期間末の総資産合計は4,871,916千円となり、前事業年度末に比べて292,595千円減少しました。流動資産は4,028,621千円となり、前事業年度末に比べて292,079千円減少しました。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184,987千円増加したものの、一方で現金及び預金が263,479千円減少したことに加え、自社不動産の販売により販売用不動産が172,104千円減少したことによるものであります。固定資産は843,294千円となり、前事業年度末に比べて515千円減少しました。

②負債

当第1四半期会計期間末の負債合計は1,411,944千円となり、前事業年度末に比べて292,889千円減少しました。流動負債は854,070千円となり、前事業年度末に比べて243,063千円減少しました。これは主として、賞与引当金が21,744千円増加したものの、未払法人税等が111,306千円減少したことに加え、短期借入金が85,937千円減少したこと等によるものであります。固定負債は557,873千円となり、前事業年度末に比べて49,825千円減少しました。これは主として、長期借入金が50,486千円減少したことによるものであります。

③純資産

当第1四半期会計期間末の純資産合計は3,459,971千円となり、前事業年度末に比べて294千円増加しました。これは主として、四半期純利益83,772千円を計上したものの、配当金の支払83,446千円があっ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67.0%から71.0%となりました。

（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（2022年5月期）の業績予想につきましては、2021年7月13日の「2021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 (2021年5月31日)	当第1四半期会計期間 (2021年8月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,138,533	875,054
売掛金	35,478	30,222
販売用不動産	2,145,916	1,973,812
仕掛販売用不動産等	881,659	1,066,647
商品	828	624
貯蔵品	4,168	3,657
その他	115,623	80,111
貸倒引当金	△1,508	△1,508
流動資産合計	4,320,701	4,028,621
固定資産		
有形固定資産		
建物（純額）	341,913	346,322
土地	271,680	284,923
その他（純額）	16,838	22,297
有形固定資産合計	630,432	653,543
無形固定資産	30,287	30,224
投資その他の資産		
投資その他の資産	183,485	159,910
貸倒引当金	△395	△382
投資その他の資産合計	183,089	159,527
固定資産合計	843,810	843,294
資産合計	5,164,511	4,871,916

(単位：千円)

	前事業年度 (2021年5月31日)	当第1四半期会計期間 (2021年8月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	111,907	122,343
短期借入金	481,346	395,409
未払法人税等	146,628	35,322
賞与引当金	—	21,744
完成工事補償引当金	5,600	6,900
その他	351,652	272,351
流動負債合計	1,097,134	854,070
固定負債		
長期借入金	503,644	453,158
退職給付引当金	22,492	23,215
資産除去債務	62,982	62,947
その他	18,580	18,553
固定負債合計	607,699	557,873
負債合計	1,704,834	1,411,944
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	2,911,884	2,912,210
自己株式	△17,752	△17,794
株主資本合計	3,455,612	3,455,895
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	4,065	4,075
評価・換算差額等合計	4,065	4,075
純資産合計	3,459,677	3,459,971
負債純資産合計	5,164,511	4,871,916

(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2020年6月1日 至2020年8月31日)	当第1四半期累計期間 (自2021年6月1日 至2021年8月31日)
売上高	1,855,129	1,909,660
売上原価	1,321,676	1,367,426
売上総利益	533,452	542,233
販売費及び一般管理費	393,959	420,830
営業利益	139,492	121,403
営業外収益		
受取利息	20	44
受取配当金	362	419
違約金収入	600	—
保険差益	23	11
その他	232	78
営業外収益合計	1,239	554
営業外費用		
支払利息	963	709
その他	321	138
営業外費用合計	1,285	848
経常利益	139,446	121,109
税引前四半期純利益	139,446	121,109
法人税、住民税及び事業税	40,432	31,789
法人税等調整額	2,997	5,547
法人税等合計	43,429	37,336
四半期純利益	96,017	83,772

(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)

(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。)等を当第1四半期会計期間の期首から適用し、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、当第1四半期会計期間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、当第1四半期会計期間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、第1四半期累計期間に係る四半期財務諸表への影響はありません。また、利益剰余金の当第1四半期会計期間の期首残高への影響もありません。

「四半期財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第12号 2020年3月31日)第28-15項に定める経過的な取扱いに従って、前第1四半期累計期間に係る顧客との契約から生じる収益を分解した情報を記載しておりません。

(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、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】

前第1四半期累計期間(自 2020年6月1日 至 2020年8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	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	1,780,125	41,259	12,421	1,833,806	21,322	1,855,129	—	1,855,129
セグメント利益	227,062	8,224	8,408	243,694	328	244,022	△104,529	139,492

(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△104,529千円は、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1四半期累計期間(自 2021年6月1日 至 2021年8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	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	1,828,888	51,761	8,404	1,889,054	20,605	1,909,660	—	1,909,660
セグメント利益	230,395	9,337	4,413	244,145	139	244,285	△122,881	121,403

(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△122,881千円は、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。