



2022年3月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕（非連結）

2022年2月10日

上場会社名 株式会社長栄 上場取引所 東
 コード番号 2993 URL <https://www.kk-choei.co.jp/>
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 長田 修
 問合せ先責任者 (役職名) 専務取締役 (氏名) 山本 光伸 TEL 075 (343) 1600
 四半期報告書提出予定日 2022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

(百万円未満切捨て)

1. 2022年3月期第3四半期の業績 (2021年4月1日～2021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	%
2022年3月期第3四半期	6,211	—	1,409	—	1,111	—	1,382	—
2021年3月期第3四半期	—	—	—	—	—	—	—	—

	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3月期第3四半期	372.49	367.49
2021年3月期第3四半期	—	—

(注) 1 当社は、2021年3月期第3四半期については四半期財務諸表を作成していないため、2021年3月期第3四半期の数値及び2022年3月期第3四半期の対前年同四半期増減率については記載しておりません。

(注) 2 2022年3月期第3四半期の潜在株式調整後1株当たり四半期純利益については、当社は2021年12月24日に東京証券取引所市場第二部に上場したため、新規上場日から2022年3月期第3四半期会計期間末日までの平均株価を期中平均株価とみなして算定しております。

(2) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率
	百万円	百万円	%
2022年3月期第3四半期	53,927	8,604	16.0
2021年3月期	52,238	6,265	12.0

(参考) 自己資本 2022年3月期第3四半期 8,604百万円 2021年3月期 6,265百万円

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3月期	—	0.00	—	91.00	91.00
2022年3月期	—	0.00	—		
2022年3月期 (予想)				73.22	73.22

(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3月期の業績予想 (2021年4月1日～2022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	8,384	4.4	1,833	1.1	1,403	△2.2	1,590	61.9	408.27

(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：有

(注) 詳細は、添付資料P. 6「2. 四半期財務諸表及び主な注記(3) 四半期財務諸表に関する注記事項(四半期財務諸表の作成に特有の会計処理の適用)」をご覧ください。

(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

(注) 詳細は、添付資料P. 6「2. 四半期財務諸表及び主な注記(3) 四半期財務諸表に関する注記事項(会計方針の変更)」をご覧ください。

(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)	2022年3月期3Q	4,466,300株	2021年3月期	3,813,300株
② 期末自己株式数	2022年3月期3Q	—株	2021年3月期	127,000株
③ 期中平均株式数(四半期累計)	2022年3月期3Q	3,711,827株	2021年3月期3Q	3,686,300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。

○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	2
(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	5
第3四半期累計期間	5
(3) 四半期財務諸表に関する注記事項	6
(継続企業の前提に関する注記)	6
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	6
(四半期財務諸表の作成に特有の会計処理の適用)	6
(会計方針の変更)	6
(追加情報)	6
(セグメント情報)	7

1. 当四半期決算に関する定性的情報

文中の将来に関する事項は、当四半期会計期間の末日現在において判断したものであります。なお、当社は、前第3四半期累計期間については四半期財務諸表を作成していないため、前年同四半期累計期間との比較分析は行っておりません。

(1) 経営成績に関する説明

当第3四半期累計期間におけるわが国の経済は、新型コロナウイルス感染症に係るワクチン接種が進みデルタ株による新型コロナウイルス感染症の拡大が収束に向かったため、持ち直しの動きがみられました。しかしながら、新たにオミクロン株による感染が拡大しており、新型コロナウイルス感染症の終息時期についてはいまだ見通せず、不透明な状況は継続するものと予測しております。

当社は、このような環境の中、前事業年度に落ち込んだ営業活動の回復に伴い不動産管理事業が堅調に推移しました。また、前事業年度に取得した自社物件が当第3四半期累計期間の収益に寄与するなど不動産賃貸事業についても堅調に推移しました。さらに、ホテル用途で賃貸していた物件1棟及び2棟のマンションの土地（底地）を売却したことにより、固定資産売却益1,121,697千円を計上しました。その結果、当第3四半期累計期間の経営成績は売上高6,211,544千円、営業利益1,409,494千円、経常利益1,111,988千円、四半期純利益1,382,633千円となりました。

セグメントごとの経営成績は次の通りであります。

① 不動産管理事業

不動産管理事業については、当第3四半期累計期間において管理業務は低調であったものの、その周辺業務が前事業年度に落ち込んだ営業活動の回復に伴い伸長しました。具体的には、先行きの不透明感が緩和されたことから大型のリフォーム工事の受注が増加しました。また、商談機会の回復により不動産売買仲介が増加しました。これらの結果、売上高は2,461,022千円、営業利益は355,944千円となりました。

② 不動産賃貸事業

不動産賃貸事業においては、当第3四半期累計期間にホテル用途で賃貸していた物件1棟及び2棟のマンションの土地（底地）を売却する一方、新規の賃貸物件を4棟取得しました。当第3四半期累計期間においては、マンスリーマンション事業が需要減退により減収となる一方で、前事業年度に取得した物件の家賃収入がそれを上回ったことから全体として増収となりました。

その結果、売上高は3,750,522千円、営業利益は1,194,812千円となりました。

(2) 財政状態に関する説明

(総資産)

当第3四半期会計期間の末日における総資産は53,927,799千円となり、前事業年度末に比べ1,689,301千円増加いたしました。主な要因は次のとおりであります。

(流動資産)

当第3四半期会計期間の末日における流動資産は9,183,693千円となり、前事業年度末に比べ1,815,736千円増加いたしました。これは主に、自社物件の売却、公募増資などで、現金及び預金が1,805,858千円増加したことによるものであります。

(固定資産)

当第3四半期会計期間の末日における固定資産は44,744,106千円となり、前事業年度末に比べ126,434千円減少いたしました。これは主に、新規の賃貸物件を4棟取得した一方、ホテル用途で賃貸していた物件1棟及び2棟のマンションの土地（底地）を売却したことなどにより、有形固定資産が201,925千円減少したことによるものであります。

(流動負債)

当第3四半期会計期間の末日における流動負債は4,038,425千円となり、前事業年度末に比べ1,106,703千円減少いたしました。これは主に、未払法人税等が350,304千円増加した一方、借入金返済により1年内返済予定の長期借入金が1,532,022千円減少したことによるものであります。

(固定負債)

当第3四半期会計期間の末日における固定負債は41,285,085千円となり、前事業年度末に比べ457,144千円増加いたしました。これは主に、借入金返済及び1年内返済予定の長期借入金への振替により長期借入金が1,480,510千円減少した一方、自社物件売却に関し長期前受収益を1,539,161千円計上したこと及び資産除去債務が361,883千円増加したことによるものであります。

(純資産)

当第3四半期会計期間の末日における純資産合計は8,604,288千円となり、前事業年度末に比べ2,338,860千円増加いたしました。これは主に、配当金の支払335,453千円を計上する一方で、株式上場に伴う新株発行及び自己株式の処分により資本金が540,684千円、資本剰余金が550,230千円増加したこと及び四半期純利益を1,382,633千円計上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

2022年3月期の業績予想につきましては、2021年12月24日に公表した業績予想から変更はございません。

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3月31日)	当第3四半期会計期間 (2021年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	6,953,702	8,759,560
売掛金	291,814	234,857
未成工事支出金	44,993	30,557
貯蔵品	12,519	17,039
その他	64,926	141,679
流動資産合計	7,367,957	9,183,693
固定資産		
有形固定資産		
建物(純額)	22,851,188	23,166,190
土地	21,172,632	20,679,583
その他(純額)	554,967	531,088
有形固定資産合計	44,578,788	44,376,862
無形固定資産	67,174	60,880
投資その他の資産		
その他	227,277	309,063
貸倒引当金	△2,700	△2,700
投資その他の資産合計	224,577	306,363
固定資産合計	44,870,540	44,744,106
資産合計	52,238,498	53,927,799
負債の部		
流動負債		
買掛金	175,091	164,611
1年内償還予定の社債	360,000	360,000
1年内返済予定の長期借入金	3,164,574	1,632,551
未払法人税等	297,943	648,247
賞与引当金	59,226	21,316
その他	1,088,293	1,211,698
流動負債合計	5,145,129	4,038,425
固定負債		
社債	260,000	260,000
長期借入金	38,857,726	37,377,216
役員退職慰労引当金	917,898	946,698
資産除去債務	84,390	446,273
その他	707,925	2,254,896
固定負債合計	40,827,940	41,285,085
負債合計	45,973,069	45,323,510
純資産の部		
株主資本		
資本金	169,110	709,794
資本剰余金	251,512	801,743
利益剰余金	6,045,571	7,092,751
自己株式	△200,765	—
株主資本合計	6,265,428	8,604,288
純資産合計	6,265,428	8,604,288
負債純資産合計	52,238,498	53,927,799

(2) 四半期損益計算書
(第3四半期累計期間)

(単位:千円)

	当第3四半期累計期間 (自 2021年4月1日 至 2021年12月31日)
売上高	6,211,544
売上原価	3,952,249
売上総利益	2,259,295
販売費及び一般管理費	849,801
営業利益	1,409,494
営業外収益	
受取利息	6
受取配当金	11,164
受取手数料	62,447
受取保険金	19,964
経営指導料	30,620
その他	18,348
営業外収益合計	142,552
営業外費用	
支払利息	399,119
その他	40,937
営業外費用合計	440,057
経常利益	1,111,988
特別利益	
固定資産売却益	1,121,697
特別利益合計	1,121,697
特別損失	
固定資産売却損	29
固定資産除却損	0
特別損失合計	29
税引前四半期純利益	2,233,657
法人税等	851,023
四半期純利益	1,382,633

(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)

当社は、2021年12月24日に東京証券取引所市場第二部に上場いたしました。上場にあたり、2021年12月23日を払込期日とする有償一般募集（ブックビルディング方式）による新株式653,000株の発行及び自己株式127,000株の処分により、資本金が540,684千円及び資本剰余金が550,230千円増加し、自己株式が200,765千円減少しております。この結果、当第3四半期会計期間末日において資本金が709,794千円、資本剰余金が801,743千円となっております。

(四半期財務諸表の作成に特有の会計処理の適用)

(税金費用の計算)

税金費用については、当第3四半期会計期間を含む事業年度の税引前当期純利益に対する税効果会計適用後の実効税率を合理的に見積り、税引前四半期純利益に当該見積実効税率を乗じて計算しております。

(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しております。なお、これによる損益に与える影響はありません。また、利益剰余金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しております。なお、これによる損益に与える影響はありません。

(追加情報)

1 有価証券届出書の「第二部 第5 経理の状況 1 財務諸表等 (1) 財務諸表 注記事項 (重要な会計上の見積り) 1. 固定資産の減損会計」に記載した新型コロナウイルス感染症の影響の仮定について重要な変更はありません。

2 固定資産の譲渡及び賃借

当社は、2021年7月30日付で当社が保有する土地を信託し、同日に当該信託受益権を譲渡しております。なお、当社は譲渡後信託受託者から当該土地を賃借しております。

(1) 譲渡資産の概要

資産の名称	第37長栄クレメント五条	第45長栄シャルト五条
所在地	京都市下京区中堂寺坊城町17番2	京都市下京区中堂寺坊城町2番2
資産の内容	土地 704.34㎡	土地 1,219.91㎡
現況	賃貸等不動産	賃貸等不動産
賃借予定期間 (内、解約不能期間)	2021年7月30日～2071年7月29日 (2021年7月30日～2031年7月29日)	2021年7月30日～2071年7月29日 (2021年7月30日～2031年7月29日)

(2) 会計処理の概要

当社は、譲渡価額のうち不動産鑑定評価額に基づく適正な価額による部分については、売買処理を行っております。また、譲渡価額のうち上記適正な価額を上回る部分については、長期前受収益に計上しております。長期前受収益は、土地の賃料の支払いに応じて、契約賃料と不動産鑑定士の意見書に基づく適正賃料との差額を償却し、支払賃料と相殺しております。

3 固定資産の取得、譲渡及び賃借

当社は、2021年9月29日付で、土地及び建物の信託受益権を取得し、同日土地の信託受益権を譲渡しております。なお、当社は譲渡後信託受託者から当該土地を賃借しております。また、建物については同日信託契約を解約

しております。

(1) 購入資産、譲渡資産の概要

資産の名称	八田マンション
所在地	名古屋市中村区岩塚町字西枝
資産の内容	購入及び譲渡資産 土地 2,933.83㎡ 購入資産 建物 3,496.1㎡
貸借予定期間 (内、解約不能期間)	2021年9月29日～2071年9月28日 (2021年9月29日～2031年9月28日)

(2) 会計処理の概要

当社は、譲渡価額のうち不動産鑑定評価額に基づく適正な価額による部分については、売買処理を行っております。また、譲渡価額のうち上記適正な価額を上回る部分については、長期前受収益に計上しております。長期前受収益は、土地の賃料の支払いに応じて、契約賃料と不動産鑑定士の意見書に基づく適正賃料との差額を償却し、支払賃料と相殺しております。

(セグメント情報)

当第3四半期累計期間(自 2021年4月1日 至 2021年12月31日)

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並びに収益の分解情報

(単位：千円)

	報告セグメント			調整額 (注) 2	四半期 損益計算書 計上額 (注) 3
	不動産管理事業	不動産賃貸事業	計		
顧客との契約から生じる収益					
管理収入	1,085,611	—	1,085,611	—	1,085,611
工事売上	1,067,576	—	1,067,576	—	1,067,576
その他の売上 (注) 1	307,834	192,785	500,619	—	500,619
計	2,461,022	192,785	2,653,807	—	2,653,807
その他の収益					
家賃収入等	—	3,557,737	3,557,737	—	3,557,737
計	—	3,557,737	3,557,737	—	3,557,737
外部顧客への売上高	2,461,022	3,750,522	6,211,544	—	6,211,544
セグメント間の内部売上高又は振替高	404,122	90,415	494,538	△494,538	—
計	2,865,145	3,840,938	6,706,083	△494,538	6,211,544
セグメント利益	355,944	1,194,812	1,550,756	△141,262	1,409,494

(注) 1. 不動産管理事業のその他の売上の内容は、仲介収入、業務委託収入、会費収入、手数料収入等であります。また、不動産賃貸事業のその他の売上の内容は、ホテル売上、家賃収入(水道料)、コインパーキング収入等であります。

2. セグメント利益の調整額は、報告セグメントに配分していない全社費用であり本社部門の管理費であります。

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。