



2023年3月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕（非連結）

2022年11月11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 社長執行役員 (氏名) 長田 修
 問合せ先責任者 (役職名) 上席執行役員 統括本部長 (氏名) 田中 直樹 TEL 075 (343) 1600
 四半期報告書提出予定日 2022年11月11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
 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3月期第2四半期の業績（2022年4月1日～2022年9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3月期第2四半期 | 4,602 | 12.6 | 1,228 | 28.8 | 1,087 | 38.5 | 728 | △39.3 |
| 2022年3月期第2四半期 | 4,086 | - | 953 | - | 785 | - | 1,200 | - |

| | 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2四半期 | 163.81 | 161.91 |
| 2022年3月期第2四半期 | 325.75 | - |

- (注) 1. 当社は、2021年3月期第2四半期については、四半期財務諸表を作成していないため、2022年3月期第2四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。
 2. 2022年3月期第2四半期における潜在株式調整後1株当たり四半期純利益については、潜在株式は存在するものの、当社株式は2022年3月期第2四半期において非上場であり、期中平均株価が把握できないため、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 |
|---------------|--------|-------|--------|
| | 百万円 | 百万円 | % |
| 2023年3月期第2四半期 | 55,123 | 8,919 | 16.2 |
| 2022年3月期 | 53,571 | 8,784 | 16.4 |

(参考) 自己資本 2023年3月期第2四半期 8,919百万円 2022年3月期 8,784百万円

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 | - | 105.00 | 105.00 |
| 2023年3月期 | - | 0.00 | - | - | - |
| 2023年3月期（予想） | - | - | - | 80.00 | 80.00 |

(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 | 8,919 | 5.2 | 2,037 | 1.1 | 1,698 | 4.8 | 1,158 | △25.9 | 258.48 |

(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. 7「2. 四半期財務諸表及び主な注記(4) 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 : 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3月期2Q | 4,473,400株 | 2022年3月期 | 4,466,300株 |
| ② 期末自己株式数 | 2023年3月期2Q | 78,200株 | 2022年3月期 | —株 |
| ③ 期中平均株式数(四半期累計) | 2023年3月期2Q | 4,448,354株 | 2022年3月期2Q | 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。

(四半期決算補足説明資料の入手方法について)

四半期決算補足説明資料についてはT D n e t で本日開示しております。

○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) キャッシュ・フローに関する説明 | 3 |
| (4) 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2四半期累計期間 | 5 |
| (3) 四半期キャッシュ・フロー計算書 | 6 |
| (4) 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 |
| (四半期財務諸表の作成に特有の会計処理の適用) | 7 |
| (追加情報) | 7 |
| (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。

（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の経済は、新型コロナウイルス感染症の変異株による感染拡大が収束に向かい、同感染症に関する社会生活上及び経済上の規制が段階的に緩和されたため、経済活動の持ち直しの動きがみられました。

当社は、このような環境の中、当第2四半期累計期間において自社物件を6棟取得するとともに、千葉県に管理センター「ベルヴィ千葉」を出店いたしました。また、外壁改修工事等の大型リフォーム工事の受注や、入国制限が解除された留学生の賃貸仲介のサポート業務に注力いたしました。さらに、大型の不動産売買仲介案件が成約に至りました。その結果、当第2四半期累計期間の経営成績は売上高4,602,857千円（前年同期比12.6%増）、営業利益1,228,320千円（同28.8%増）、経常利益1,087,885千円（同38.5%増）となりました。一方、四半期純利益は、前年同四半期に計上した特別利益が減少したため、728,693千円（同39.3%減）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。

なお、第1四半期会計期間より、報告セグメントの区分及び全社費用の配賦方法を変更しており、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及び配賦方法に組み替えた数値で比較分析しております。詳細は、「2. 四半期財務諸表及び主な注記（4）四半期財務諸表に関する注記事項（セグメント情報）」を参照下さい。

① 不動産管理事業

不動産管理事業においては、当第2四半期累計期間の管理収入は微増に留まりましたが、大型の不動産売買仲介案件の成約が大きく収益に貢献いたしました。また、大規模リフォーム工事の受注の増加、入国制限解除により留学生に係る賃貸仲介のサポート業務が増加したことなども増収につながりました。これらの結果、売上高は2,049,590千円（前年同期比20.8%増）、営業利益は529,521千円（同137.3%増）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2四半期累計期間に賃貸マンションを6棟取得いたしました。当第2四半期累計期間においては、これらの新たに取得した物件及び前事業年度に取得した物件の通年稼働による家賃収入の増加により増収となりましたが、自社物件の修繕費、租税公課等の経費が増加したこと及び全社費用の負担額の増加などにより減益となりました。その結果、売上高は2,553,267千円（前年同期比6.8%増）、営業利益は698,799千円（同4.4%減）となりました。

（2）財政状態に関する説明

（総資産）

当第2四半期会計期間の末日における総資産は55,123,264千円となり、前事業年度末に比べ1,551,465千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2四半期会計期間の末日における流動資産は8,307,705千円となり、前事業年度末に比べ603,149千円減少いたしました。これは主に法人税等の支払、借入金の返済及び配当金の支払などで、現金及び預金が700,625千円減少したことによるものであります。

（固定資産）

当第2四半期会計期間の末日における固定資産は46,815,559千円となり、前事業年度末に比べ2,154,615千円増加いたしました。これは主に賃貸物件を6棟取得したこと等により、有形固定資産が2,176,814千円増加したためであります。

（流動負債）

当第2四半期会計期間の末日における流動負債は3,571,131千円となり、前事業年度末に比べ525,811千円減少いたしました。これは主に、1年内償還予定の社債が260,000千円増加した一方、未払法人税等347,681千円及び1年内返済予定の長期借入金179,620千円がそれぞれ減少したことによるものであります。

（固定負債）

当第2四半期会計期間の末日における固定負債は42,632,896千円となり、前事業年度末に比べ1,942,584千円増

加いたしました。これは主に、社債が260,000千円減少した一方、長期借入金が2,156,393千円増加したことによるものであります。

（純資産）

当第2四半期会計期間の末日における純資産合計は8,919,237千円となり、前事業年度末に比べ134,692千円増加いたしました。これは主に、自己株式の増加129,421千円及び配当金の支払468,961千円により純資産が減少した一方で、四半期純利益728,693千円を計上したことによるものであります。

（3）キャッシュ・フローに関する説明

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、前事業年度末に比べ751,027千円減少し、7,372,463千円となりました。

当第2四半期累計期間における各キャッシュ・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）

営業活動の結果得られた資金は737,729千円（前年同期は2,168,965千円の獲得）となりました。これは、法人税等の支払額678,887千円などがあった一方、税引前四半期純利益1,087,602千円、減価償却費637,215千円などを計上したこと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）

投資活動の結果使用した資金は2,863,266千円（前年同期は1,761,405千円の獲得）となりました。これは、有形固定資産の取得による支出2,820,646千円などにより資金が減少したこと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）

財務活動の結果獲得した資金は1,374,508千円（前年同期は3,772,888千円の使用）となりました。これは長期借入金の返済による支出989,227千円、配当金の支払額468,961千円及び自己株式の取得による支出165,500千円などにより資金が減少した一方、長期借入れによる収入2,966,000千円があったことなどにより資金が増加したことによるものであります。

（4）業績予想などの将来予測情報に関する説明

2023年3月期の業績予想につきましては、2022年5月13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 (2022年3月31日) | 当第2四半期会計期間 (2022年9月30日) |
|---------------|-----------------------|----------------------------|
| 資産の部 | | |
| 流動資産 | | |
| 現金及び預金 | 8,416,033 | 7,715,408 |
| 売掛金 | 350,483 | 243,181 |
| 未成工事支出金 | 26,921 | 38,346 |
| 貯蔵品 | 17,610 | 17,739 |
| その他 | 100,066 | 293,433 |
| 貸倒引当金 | △260 | △403 |
| 流動資産合計 | 8,910,855 | 8,307,705 |
| 固定資産 | | |
| 有形固定資産 | | |
| 建物（純額） | 22,770,531 | 23,587,480 |
| 土地 | 20,869,050 | 22,250,499 |
| その他（純額） | 567,775 | 546,191 |
| 有形固定資産合計 | 44,207,357 | 46,384,171 |
| 無形固定資産 | 55,113 | 48,880 |
| 投資その他の資産 | | |
| その他 | 405,609 | 389,525 |
| 貸倒引当金 | △7,136 | △7,018 |
| 投資その他の資産合計 | 398,472 | 382,507 |
| 固定資産合計 | 44,660,943 | 46,815,559 |
| 資産合計 | 53,571,799 | 55,123,264 |
| 負債の部 | | |
| 流動負債 | | |
| 買掛金 | 241,916 | 179,220 |
| 1年内償還予定の社債 | — | 260,000 |
| 1年内返済予定の長期借入金 | 1,731,685 | 1,552,065 |
| 未払法人税等 | 720,581 | 372,900 |
| 賞与引当金 | 63,937 | 87,060 |
| 資産除去債務 | 18,181 | — |
| その他 | 1,320,639 | 1,119,885 |
| 流動負債合計 | 4,096,942 | 3,571,131 |
| 固定負債 | | |
| 社債 | 260,000 | — |
| 長期借入金 | 36,807,352 | 38,963,745 |
| 役員退職慰労引当金 | 956,298 | 976,211 |
| 資産除去債務 | 421,458 | 422,771 |
| その他 | 2,245,201 | 2,270,167 |
| 固定負債合計 | 40,690,311 | 42,632,896 |
| 負債合計 | 44,787,254 | 46,204,027 |
| 純資産の部 | | |
| 株主資本 | | |
| 資本金 | 709,794 | 714,764 |
| 資本剰余金 | 801,743 | 801,154 |
| 利益剰余金 | 7,273,007 | 7,532,740 |
| 自己株式 | — | △129,421 |
| 株主資本合計 | 8,784,545 | 8,919,237 |
| 純資産合計 | 8,784,545 | 8,919,237 |
| 負債純資産合計 | 53,571,799 | 55,123,264 |

(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4月1日 至 2021年9月30日) | 当第2四半期累計期間 (自 2022年4月1日 至 2022年9月30日) |
|------------|---|---|
| 売上高 | 4,086,522 | 4,602,857 |
| 売上原価 | 2,631,272 | 2,797,702 |
| 売上総利益 | 1,455,249 | 1,805,155 |
| 販売費及び一般管理費 | 501,452 | 576,834 |
| 営業利益 | 953,796 | 1,228,320 |
| 営業外収益 | | |
| 受取利息 | 5 | 5 |
| 受取配当金 | 11,164 | 12,524 |
| 受取手数料 | 45,594 | 50,730 |
| 受取保険金 | 19,348 | 18,608 |
| 経営指導料 | 20,413 | 22,813 |
| その他 | 13,434 | 7,559 |
| 営業外収益合計 | 109,960 | 112,241 |
| 営業外費用 | | |
| 支払利息 | 270,589 | 249,590 |
| その他 | 7,843 | 3,086 |
| 営業外費用合計 | 278,433 | 252,676 |
| 経常利益 | 785,323 | 1,087,885 |
| 特別利益 | | |
| 固定資産売却益 | 1,120,734 | — |
| 特別利益合計 | 1,120,734 | — |
| 特別損失 | | |
| 固定資産売却損 | — | 14 |
| 固定資産除却損 | 20 | 267 |
| 特別損失合計 | 20 | 282 |
| 税引前四半期純利益 | 1,906,038 | 1,087,602 |
| 法人税等 | 705,234 | 358,908 |
| 四半期純利益 | 1,200,804 | 728,693 |

(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4月1日 至 2021年9月30日) | 当第2四半期累計期間 (自 2022年4月1日 至 2022年9月30日) |
|-------------------------|---|---|
| 営業活動によるキャッシュ・フロー | | |
| 税引前四半期純利益 | 1,906,038 | 1,087,602 |
| 減価償却費 | 599,935 | 637,215 |
| 固定資産売却損益 (△は益) | △1,120,714 | 14 |
| 固定資産除却損 | — | 267 |
| 貸倒引当金の増減額 (△は減少) | — | 25 |
| 賞与引当金の増減額 (△は減少) | 7,641 | 23,123 |
| 役員退職慰労引当金の増減額 (△は減少) | 19,200 | 19,912 |
| 受取利息及び受取配当金 | △11,169 | △12,529 |
| 支払利息 | 270,589 | 249,590 |
| 売上債権の増減額 (△は増加) | 54,318 | 107,302 |
| 未成工事支出金の増減額 (△は増加) | 11,052 | △11,425 |
| 仕入債務の増減額 (△は減少) | △16,141 | △62,696 |
| 長期前受収益の増減額 (△は減少) | 1,163,462 | △32,840 |
| その他 | △212,091 | △347,107 |
| 小計 | 2,672,120 | 1,658,455 |
| 利息及び配当金の受取額 | 11,169 | 12,529 |
| 利息の支払額 | △268,081 | △254,368 |
| 法人税等の支払額 | △246,243 | △678,887 |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー | 2,168,965 | 737,729 |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー | | |
| 定期預金の預入による支出 | △208,349 | △210,751 |
| 定期預金の払戻による収入 | 163,946 | 160,349 |
| 有形固定資産の取得による支出 | △454,593 | △2,820,646 |
| 有形固定資産の売却による収入 | 2,335,421 | 15 |
| 無形固定資産の取得による支出 | △7,636 | △5,968 |
| 保険積立金の積立による支出 | △9,631 | △10,154 |
| 保険積立金の解約による収入 | 16,282 | 33,193 |
| その他 | △74,034 | △9,303 |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー | 1,761,405 | △2,863,266 |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー | | |
| 長期借入れによる収入 | 327,000 | 2,966,000 |
| 長期借入金の返済による支出 | △3,756,142 | △989,227 |
| リース債務の返済による支出 | △8,293 | △8,262 |
| 新株予約権の行使による株式の発行による収入 | — | 9,940 |
| 配当金の支払額 | △335,453 | △468,961 |
| 自己株式の取得による支出 | — | △165,500 |
| 新株予約権の行使による自己株式の処分による収入 | — | 30,520 |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー | △3,772,888 | 1,374,508 |
| 現金及び現金同等物の増減額 (△は減少) | 157,482 | △751,027 |
| 現金及び現金同等物の期首残高 | 6,669,963 | 8,123,491 |
| 現金及び現金同等物の四半期末残高 | 6,827,446 | 7,372,463 |

(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。

(四半期財務諸表の作成に特有の会計処理の適用)

税金費用については、当第2四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。

(追加情報)

有価証券報告書の「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。

(セグメント情報)

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並びに収益の分解情報
前第2四半期累計期間 (自 2021年4月1日 至 2021年9月30日)

(単位：千円)

| | 報告セグメント | | | 調整額 | 四半期 損益計算書 計上額 (注) 2 |
|-------------------|-----------|-----------|-----------|----------|------------------------------|
| | 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 | 729,852 | — | 729,852 | — | 729,852 |
| 工事売上 | 708,096 | — | 708,096 | — | 708,096 |
| その他の売上 (注) 1 | 177,408 | 121,011 | 298,419 | — | 298,419 |
| 計 | 1,615,358 | 121,011 | 1,736,369 | — | 1,736,369 |
| その他の収益 | | | | | |
| 家賃収入、マンスリー売上等 | 81,085 | 2,269,067 | 2,350,153 | — | 2,350,153 |
| 計 | 81,085 | 2,269,067 | 2,350,153 | — | 2,350,153 |
| 外部顧客への売上高 | 1,696,444 | 2,390,078 | 4,086,522 | — | 4,086,522 |
| セグメント間の内部売上高又は振替高 | 276,550 | 61,143 | 337,693 | △337,693 | — |
| 計 | 1,972,994 | 2,451,221 | 4,424,215 | △337,693 | 4,086,522 |
| セグメント利益 | 223,180 | 730,615 | 953,796 | — | 953,796 |

(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. セグメント利益の合計は、四半期損益計算書の営業利益と一致しております。

当第2四半期累計期間（自 2022年4月1日 至 2022年9月30日）

（単位：千円）

| | 報告セグメント | | | 調整額 | 四半期 損益計算書 計上額 (注) 2 |
|-------------------|-----------|-----------|-----------|----------|------------------------------|
| | 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 | 742,116 | — | 742,116 | — | 742,116 |
| 工事売上 | 749,423 | — | 749,423 | — | 749,423 |
| その他の売上 (注) 1 | 482,242 | 116,646 | 598,888 | — | 598,888 |
| 計 | 1,973,782 | 116,646 | 2,090,428 | — | 2,090,428 |
| その他の収益 | | | | | |
| 家賃収入、マンスリー売上等 | 75,808 | 2,436,621 | 2,512,429 | — | 2,512,429 |
| 計 | 75,808 | 2,436,621 | 2,512,429 | — | 2,512,429 |
| 外部顧客への売上高 | 2,049,590 | 2,553,267 | 4,602,857 | — | 4,602,857 |
| セグメント間の内部売上高又は振替高 | 281,421 | 59,380 | 340,801 | △340,801 | — |
| 計 | 2,331,011 | 2,612,648 | 4,943,659 | △340,801 | 4,602,857 |
| セグメント利益 | 529,521 | 698,799 | 1,228,320 | — | 1,228,320 |

(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、家賃収入（水道料）、コインパーキング収入等であります。

2. セグメント利益の合計は、四半期損益計算書の営業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4月の組織変更に伴い、第1四半期会計期間より、従来「不動産賃貸事業」に含まれていたマンスリーマンション事業を、「不動産管理事業」の区分に変更しております。また、社内の損益管理方法の変更に伴い、全社費用の配賦方法を変更しております。

なお、前第2四半期累計期間のセグメント情報については、変更後の区分及び配賦方法により作成したものを記載しております。