

2023年5月期 決算短信〔日本基準〕(非連結)



2023年7月13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 2023年8月29日

配当支払開始予定日

2023年8月30日

有価証券報告書提出予定日 2023年8月30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. 2023年5月期の業績(2022年6月1日~2023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	%
2023年5月期	7,673	2.5	549	△3.0	547	△3.5	376	△2.8
2022年5月期	7,483	△3.5	566	△1.6	567	△1.0	387	△1.0

	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	%	%	%
2023年5月期	139.91	—	9.6	9.9	7.2
2022年5月期	143.98	—	10.7	10.8	7.6

(参考) 持分法投資損益 2023年5月期 ー百万円 2022年5月期 ー百万円

(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	5,668	4,074	71.9	1,502.88
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 4,074百万円 2022年5月期 3,764百万円

(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
2023年5月期	97	△11	△98	747
2022年5月期	△59	△66	△138	759

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			
2022年5月期	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	%	%
2022年5月期	—	0.00	—	34.00	34.00	91	23.6	2.5
2023年5月期	—	0.00	—	37.00	37.00	100	26.4	2.6
2024年5月期(予想)	—	0.00	—	37.00	37.00		25.7	

3. 2024年5月期の業績予想(2023年6月1日~2024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)	4,000	2.6	270	△13.9	270	△13.7	180	△17.6	66.40
通期	8,200	6.9	580	5.6	570	4.1	390	3.5	143.86

※ 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 : 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

(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）	2023年5月期	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	1,414 株	2022年5月期	20,614 株
③ 期中平均株式数	2023年5月期	2,693,364 株	2022年5月期	2,691,790 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

本資料に掲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の予想のご利用にあたっての注意事項等については、添付資料の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
(セグメント情報等)	14
(持分法損益等)	17
(1株当たり情報)	18
(重要な後発事象)	19

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感染の落ち着きから経済への直接的な影響は減少しましたが、その後のサプライチェーンへの影響、物価上昇と金利上昇圧力や、安全保障の危機の高まりなどから、景気はゆるやかに回復しているものの、依然、先行き不透明な状態が続いております。

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」（2023年6月公表）によれば、2023年第1四半期（2023年1月1日～2023年4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4四半期（2022年10月1日～2023年1月1日）に比べ、73地区が上昇（前回71地区）、横ばいが7地区（前回9地区）、下落が今回、前回ともに0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（2023年6月公表）によると、中国地方では、2022年6月から2023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4.9%増となりました。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9.2%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7,673,114千円（前事業年度比2.5%増）となりました。一方、利益面では販売費及び一般管理費の抑制に努めたものの、不動産売買仲介手数料の減少などにより、売上総利益が前事業年度を下回ったことから、営業利益は549,500千円（同3.0%減）、経常利益は547,694千円（同3.5%減）、当期純利益は376,829千円（同2.8%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、積極的に中古住宅等を仕入れたことにより自社保有の在庫件数が高水準を維持できたことに加え、価格設定を柔軟に変更する等したことから、自社不動産の販売件数は459件と、前事業年度を6件上回りました。また平均販売単価は15,210千円と前事業年度に比べ341千円上回りました。

不動産売買仲介事業については、不動産売買仲介件数が減少したことから、仲介手数料は前事業年度を下回りました。

これらの結果、不動産売買事業の売上高は、7,352,183千円（前事業年度比2.9%増）となりました。営業利益は、売上高の増加により、983,156千円（同2.0%増）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りましたが、請負工事高が前事業年度を下回ったことから、全体の売上高は前事業年度を下回りました。

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203,904千円（前事業年度比0.1%減）となりました。また、営業利益は、手数料及び自社不動産の賃貸収入の増加により売上原価率が改善し、38,700千円（同5.1%増）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、代理店として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るとともに既存顧客の更新需要の囲い込みに取り組みました。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、1件当たりの保険料単価の低下により保険料が減少し、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、34,067千円（前事業年度比21.4%減）となりました。また、営業利益は、売上高の減少により、17,792千円（同34.1%減）となりました。

(d) その他事業

介護福祉事業については、物品販売が増加したものの、介護用品レンタル売上高が減少したことに加え、介護用のリフォーム工事等の請負工事が減少したことから、売上高は前事業年度を下回りました。

これらの結果、その他事業の売上高は、82,957千円（前事業年度比6.5%減）となりました。また、売上高の減少から、268千円の営業損失（前事業年度は営業利益2,146千円）となりました。

(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5,668,621千円となり、前事業年度末に比べ302,234千円増加しました。流動資産は4,880,166千円となり、前事業年度末に比べ350,881千円増加しました。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、販売用不動産が177,874千円増加し、仕掛販売用不動産等も192,739千円増加したことによるものであります。固定資産は788,455千円となり、前事業年度末に比べて48,647千円減少となりました。これは主として、建物が23,422千円減少したことに加え、土地も17,537千円減少したことによるものであります。

(負債)

流動負債は800,694千円となり、前事業年度末に比べ279,023千円減少しました。これは短期借入金の270,000千円減少及び買掛金等の32,426千円減少によるものであります。固定負債は793,645千円となり、前事業年度末に比べ271,868千円増加いたしました。これは主として長期借入金の増加額264,087千円によるものであります。

(純資産)

純資産は4,074,282千円となり、前事業年度末に比べ309,388千円増加しました。これは主として、剰余金の配当91,520千円があったものの、自己株式の処分22,483千円及び当期純利益の計上額376,829千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70.2%から71.9%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547,694千円(前期比3.5%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、法人税等の支払及び短期借入金の減少等により、前事業年度末に比べ12,093千円減少し、当事業年度末には747,610千円となりました。

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)

営業活動により獲得した資金は97,690千円(前事業年度は59,567千円の使用)となりました。これは主に、棚卸資産の増加額370,044千円に加え、法人税等の支払額165,919千円があったものの、税引前当期純利益547,694千円及び減価償却37,923千円を計上した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11,486千円(前事業年度は66,955千円の使用)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11,060千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98,297千円(前事業年度は138,229千円の使用)となりました。長期借入による増加額263,267千円(長期借入れによる収入と長期借入金の返済による支出の差引き)があったものの、短期借入金の返済による減少額270,000千円及び配当金の支払額91,564千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、コロナからの経済活動に回復の兆しが見られるものの、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、景気が回復する一方で、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实体经济への影響が懸念され、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、インフレが需要の面でプラス要因となっておりますが、人件費や建材、住宅設備の国内価格が上昇する、あるいは円安によるエネルギー価格の上昇、海外調達品の価格上昇等、利益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、新たな店舗展開（2023年7月20日に福岡県糸島市に出店）を図る等、同事業に引き続き注力し、様々な施策によって上記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強化するとともに店舗の周辺地域にも営業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、解体して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）を訴求するため、リフォーム工程を見直して売上高原価の圧縮を検討してまいります。また、当社で取り扱いの多い戸建て住宅の場合、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。

上記により、2024年5月期（通期）の業績予想は、次のとおりであります。今後も人材の育成を注力することなどにより、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さらなる出店も検討いたします。

2024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	4,000 (2.6%)	270 (△13.9%)	270 (△13.7%)	180 (△17.6%)	66.40
通期	8,200 (6.9%)	580 (5.6%)	570 (4.1%)	390 (3.5%)	143.86
	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	243 (5.2%)	1,520 (△0.6%)	260 (3.6%)		
通期	494 (7.6%)	1,529 (△0.5%)	524 (9.4%)		

(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37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37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 (2022年5月31日)	当事業年度 (2023年5月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	883,782	871,689
売掛金	44,136	33,914
販売用不動産	2,304,105	2,481,980
仕掛販売用不動産等	1,193,556	1,386,296
商品	701	1,141
貯蔵品	4,494	3,484
前渡金	36,803	40,608
前払費用	23,930	48,936
その他	37,772	12,113
流動資産合計	4,529,284	4,880,166
固定資産		
有形固定資産		
建物	487,067	478,513
減価償却累計額	△144,874	△159,743
建物（純額）	342,192	318,769
構築物	12,019	12,719
減価償却累計額	△8,452	△9,043
構築物（純額）	3,567	3,676
車両運搬具	14,673	14,722
減価償却累計額	△14,542	△14,021
車両運搬具（純額）	130	701
工具、器具及び備品	57,800	67,203
減価償却累計額	△42,958	△52,167
工具、器具及び備品（純額）	14,842	15,036
土地	292,840	275,303
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	653,574	613,487
無形固定資産		
ソフトウェア	27,745	15,610
無形固定資産合計	27,745	15,610

(単位：千円)

	前事業年度 (2022年5月31日)	当事業年度 (2023年5月31日)
投資その他の資産		
投資有価証券	25,580	27,875
出資金	280	280
破産更生債権等	809	755
長期前払費用	15,406	8,986
繰延税金資産	67,582	74,869
敷金及び保証金	46,815	47,241
その他	64	63
貸倒引当金	△756	△714
投資その他の資産合計	155,783	159,357
固定資産合計	837,102	788,455
資産合計	5,366,387	5,668,621

(単位：千円)

	前事業年度 (2022年5月31日)	当事業年度 (2023年5月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	174,699	142,272
短期借入金	336,800	66,800
1年内返済予定の長期借入金	188,616	187,796
未払金	79,257	71,174
未払費用	108,999	104,157
未払法人税等	90,624	103,555
前受金	19,760	12,536
預り金	71,897	79,031
前受収益	3,656	3,382
完成工事補償引当金	5,200	7,400
その他	206	22,587
流動負債合計	1,079,717	800,694
固定負債		
長期借入金	405,032	669,119
退職給付引当金	33,424	40,151
資産除去債務	63,712	64,749
その他	19,607	19,625
固定負債合計	521,776	793,645
負債合計	1,601,493	1,594,339
純資産の部		
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	6,460
資本剰余金合計	258,590	264,499
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	2,894,118	3,179,428
利益剰余金合計	3,215,988	3,501,298
自己株式	△17,794	△1,220
株主資本合計	3,759,674	4,067,466
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	5,219	6,815
評価・換算差額等合計	5,219	6,815
純資産合計	3,764,893	4,074,282
負債純資産合計	5,366,387	5,668,621

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2021年6月1日 至 2022年5月31日)	当事業年度 (自 2022年6月1日 至 2023年5月31日)
売上高	7,483,283	7,673,114
売上原価	5,250,433	5,472,143
売上総利益	2,232,850	2,200,970
販売費及び一般管理費		
販売手数料	109,149	106,854
広告宣伝費	202,485	205,680
役員報酬	69,740	63,220
給料及び手当	578,849	579,566
賞与	70,703	67,754
退職給付費用	14,099	9,059
法定福利費	104,653	106,881
租税公課	204,174	201,842
減価償却費	32,571	33,904
賃借料	68,056	64,499
その他	212,094	212,205
販売費及び一般管理費合計	1,666,576	1,651,470
営業利益	566,274	549,500
営業外収益		
受取利息	154	167
受取配当金	489	531
保険差益	176	538
違約金収入	3,600	800
その他	410	511
営業外収益合計	4,831	2,549
営業外費用		
支払利息	3,287	3,911
その他	548	444
営業外費用合計	3,835	4,355
経常利益	567,269	547,694
税引前当期純利益	567,269	547,694
法人税、住民税及び事業税	181,548	178,850
法人税等調整額	△1,829	△7,985
法人税等合計	179,718	170,864
当期純利益	387,550	376,829

(3) 株主資本等変動計算書

前事業年度(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

当事業年度(自 2022年6月1日 至 2023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	2,894,118	3,215,988	△17,794
当期変動額									
剰余金の配当							△91,520	△91,520	
当期純利益							376,829	376,829	
自己株式の取得									
自己株式の処分			5,909	5,909					16,574
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)									
当期変動額合計	-	-	5,909	5,909	-	-	285,309	285,309	16,574
当期末残高	302,889	258,039	6,460	264,499	1,870	320,000	3,179,428	3,501,298	△1,220

	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	3,759,674	5,219	5,219	3,764,893
当期変動額				
剰余金の配当	△91,520			△91,520
当期純利益	376,829			376,829
自己株式の取得	-			-
自己株式の処分	22,483			22,483
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)		1,595	1,595	1,595
当期変動額合計	307,792	1,595	1,595	309,388
当期末残高	4,067,466	6,815	6,815	4,074,282

(4) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2021年6月1日 至 2022年5月31日)	当事業年度 (自 2022年6月1日 至 2023年5月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	567,269	547,694
減価償却費	36,853	37,923
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△1,147	△42
退職給付引当金の増減額 (△は減少)	10,932	6,727
完成工事補償引当金の増減額 (△は減少)	△400	2,200
受取利息及び受取配当金	△644	△699
支払利息	3,287	3,911
売上債権の増減額 (△は増加)	△8,658	10,221
棚卸資産の増減額 (△は増加)	△470,284	△370,044
仕入債務の増減額 (△は減少)	62,792	△32,426
その他	△24,031	59,623
小計	175,968	265,088
利息及び配当金の受取額	644	699
利息の支払額	△3,362	△4,028
法人税等の支払額	△237,005	△165,919
その他	4,186	1,850
営業活動によるキャッシュ・フロー	△59,567	97,690
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の増減額 (△は増加)	△10,000	△0
有形固定資産の取得による支出	△62,725	△11,060
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	△27	-
敷金及び保証金の差入による支出	△486	△546
敷金及び保証金の返還による収入	16,043	121
投資活動によるキャッシュ・フロー	△66,955	△11,486
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額 (△は減少)	80,000	△270,000
長期借入れによる収入	100,000	500,000
長期借入金の返済による支出	△234,542	△236,733
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	△83,497	△91,564
財務活動によるキャッシュ・フロー	△138,229	△98,297
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△264,752	△12,093
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期末残高	759,704	747,610

(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。

(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 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	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 2022年6月1日 至 2023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	7,352,183	203,904	34,067	7,590,156	82,957	7,673,114	—	7,673,114
セグメント利益	983,156	38,700	17,792	1,039,650	△268	1,039,381	△489,881	549,500
セグメント資産	4,637,366	747,886	81,793	5,467,046	46,599	5,513,646	154,975	5,668,621
その他の項目								
減価償却費	9,019	5,390	187	14,597	748	15,345	22,577	37,923
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	6,774	—	—	6,774	—	6,774	4,286	11,060

(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) セグメント利益の調整額△489,881千円は、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。
- (2) セグメント資産の調整額154,975千円は、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22,577千円、有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額4,286千円は、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 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。

当事業年度(自 2022年6月1日 至 2023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 2021年6月1日 至 2022年5月31日)	当事業年度 (自 2022年6月1日 至 2023年5月31日)
1株当たり純資産額	1,398.66円	1,502.88円
1株当たり当期純利益金額	143.98円	139.91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 2021年6月1日 至 2022年5月31日)	当事業年度 (自 2022年6月1日 至 2023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)	387,550	376,829
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)	387,550	376,829
普通株式の期中平均株式数(株)	2,691,790	2,693,364

(重要な後発事象)

該当事項はありません。