

2024年5月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕（非連結）



2024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 2024年1月15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. 2024年5月期第2四半期の業績（2023年6月1日～2023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	%
2024年5月期第2四半期	3,200	△17.9	85	△72.9	85	△72.8	59	△72.9
2023年5月期第2四半期	3,900	1.9	313	6.9	312	6.5	218	7.7
	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					
2024年5月期第2四半期	21.84		—					
2023年5月期第2四半期	81.15		—					

（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
2024年5月期第2四半期	6,440	4,034	62.6	1,488.22
2023年5月期	5,668	4,074	71.9	1,502.88

（参考）自己資本 2024年5月期第2四半期 4,034百万円 2023年5月期 4,074百万円

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
2023年5月期	—	0.00	—	37.00	37.00
2024年5月期	—	0.00	—	—	—
2024年5月期(予想)	—	—	—	37.00	37.00

（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. 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、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	7,400	△3.6	360	△34.5	360	△34.3	250	△33.7	92.22

（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）

2024年5月期2Q	2,712,400株	2023年5月期	2,712,400株
------------	------------	----------	------------

② 期末自己株式数

2024年5月期2Q	1,414株	2023年5月期	1,414株
------------	--------	----------	--------

③ 期中平均株式数（四半期累計）

2024年5月期2Q	2,710,986株	2023年5月期2Q	2,691,786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、自動車を中心に輸出が堅調に推移していることなどから、緩やかな拡大基調をたどっておりますが、物価の上昇圧力などから国内の金融政策に変化の兆しが見えております。また、国外に目を向けても米国や中国の景気に不安要因があることから、わが国経済の先行きに対する不透明感があります。

当社が属する不動産業界におきましては、2023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価動向報告」によれば、2023年第3四半期（2023年7月1日～2023年10月1日）の主要都市・高度利用地80地区の地価動向は、2023年第2四半期（2023年4月1日～2023年7月1日）に比べ、上昇が78地区、残る2地区が横ばいとなっております。

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」（2023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11.0%増となりました。九州地方においては9月～11月累計で同11.2%増となりました。

このような環境の中、当社は、2023年7月に4年ぶりに糸島店（福岡県糸島市）を出店したほか、不動産売買事業において新たな顧客管理システムを導入するなど、主力の不動産売買事業に注力いたしました。しかしながら、自社不動産の販売件数が前年同四半期を下回ったことにより、不動産売買事業の売上高は減少いたしました。

この結果、当第2四半期累計期間の売上高は3,200,555千円（前年同四半期比17.9%減）となりました。売上高が減少したことに加え、販売費及び一般管理費が前年同四半期を上回ったため、営業利益は85,047千円（同72.9%減）、経常利益は85,101千円（同72.8%減）となりました。四半期純利益は、59,211千円（同72.9%減）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、営業エリアの不動産売買の仲介事業者に対して積極的に新規開拓を行うなど、取引先の拡充に努めるとともに、中古住宅に関する情報の入手に注力いたしました。しかし、新築建売事業者の新築住宅の低価格施策などにより、自社不動産は顧客からの反響が減少し、販売件数が182件（前年同四半期比49件減）にとどまりました。1件当たりの自社不動産の平均販売単価が15,740千円と前年同四半期の15,352千円を387千円上回ったものの、自社不動産売買事業の売上高は前年同四半期を下回りました。なお、自社不動産の仕入件数は227件となりました。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3,045,782千円（前年同四半期比18.5%減）となりました。売上高の減少から、営業利益は333,192千円（同36.1%減）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りましたが、請負工事高の大幅な減少等から、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98,260千円（前年同四半期比4.3%減）、売上高の減少等により営業利益は16,080千円（同4.2%減）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、火災保険の新規契約及び契約の更新需要の獲得を図ったほか、付保率の向上に努めました。しかしながら、前年10月以降、長期契約が5年に短縮されて成約単価が低下したことから、売上高は前年同四半期を下回りました。

これらの結果、不動産関連事業の売上高は15,782千円（前年同四半期比17.7%減）、売上高の減少等により、営業利益は7,596千円（同30.1%減）となりました。

④その他事業

介護福祉事業については、物品販売が前年同四半期を上回ったものの、請負工事高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40,729千円（前年同四半期比2.3%減）となり、売上高の減少等により営業損失は1,036千円（前年同四半期は営業利益267千円）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、6,440,673千円となり、前事業年度末に比べて772,051千円増加しました。流動資産は5,592,730千円となり、前事業年度末に比べて712,564千円増加しました。これは主として、リフォーム工事の進捗により仕掛販売用不動産等が258,256千円減少し、現金及び預金も72,865千円減少したものの、自社不動産の販売件数が想定を下回り、販売用不動産が1,022,152千円増加したことによるものであります。固定資産は847,942千円となり、前事業年度末に比べて59,487千円増加しました。これは主として土地が59,464千円増加したことによるものであります。

②負債

当第2四半期会計期間末の負債合計は、2,406,142千円となり、前事業年度末に比べて811,803千円増加しました。流動負債は1,612,561千円となり、前事業年度末に比べて811,867千円増加しました。これは主として未払法人税が68,398千円減少し、買掛金が28,800千円減少したものの、短期借入金が944,520千円増加したことによるものであります。固定負債は793,580千円となり、前事業年度末に比べて64千円減少しました。

③純資産

当第2四半期会計期間末の純資産合計は、4,034,530千円となり、前事業年度末に比べて39,751千円減少しました。これは主として四半期純利益59,211千円を計上したものの、配当金の支払100,306千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71.9%から62.6%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、税引前四半期純利益86,289千円（前年同四半期72.4%減）を計上し、短期借入金の借入等があったものの、棚卸資産が大幅に増加したことにより、当第2四半期累計期間末には96,866千円減少し、650,743千円となりました。

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、835,185千円（前年同四半期は91,509千円の使用）となりました。これは主に税引前四半期純利益86,289千円があったものの、棚卸資産の増加額764,894千円及び法人税等の支払額101,887千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、101,412千円（前年同四半期は31,035千円の使用）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78,389千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、839,731千円（前年同四半期は165,373千円の獲得）となりました。これは主に、配当金の支払額100,270千円があったものの、短期借入金の増加額950,000千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(2024年5月期)の通期業績予想につきましては、2023年7月13日の「2023年5月期決算短信〔日本基準〕(非連結)」で公表いたしました予想値を2023年12月25日に修正いたしました。

なお、2023年12月25日に開示いたしました業績予想は以下の通りであります。

2024年5月期通期の業績予想

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)	自社不動産 の販売件数 (件)
7,400 (△3.6%)	360 (△34.5%)	360 (△34.3%)	250 (△33.7%)	92.22	433

注：()内は前事業年度比。

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 (2023年5月31日)	当第2四半期会計期間 (2023年11月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	871,689	798,823
売掛金	33,914	45,663
販売用不動産	2,481,980	3,504,132
仕掛販売用不動産等	1,386,296	1,128,039
商品	1,141	1,053
貯蔵品	3,484	4,571
その他	101,659	110,445
流動資産合計	4,880,166	5,592,730
固定資産		
有形固定資産		
建物（純額）	318,769	323,187
土地	275,303	334,767
その他（純額）	19,414	21,162
有形固定資産合計	613,487	679,117
無形固定資産	15,610	9,781
投資その他の資産		
投資その他の資産	160,071	159,841
貸倒引当金	△714	△797
投資その他の資産合計	159,357	159,044
固定資産合計	788,455	847,942
資産合計	5,668,621	6,440,673

(単位：千円)

	前事業年度 (2023年5月31日)	当第2四半期会計期間 (2023年11月30日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	142,272	113,471
短期借入金	254,596	1,199,116
未払法人税等	103,555	35,157
完成工事補償引当金	7,400	4,900
その他	292,870	259,916
流動負債合計	800,694	1,612,561
固定負債		
長期借入金	669,119	664,601
退職給付引当金	40,151	43,855
資産除去債務	64,749	65,276
その他	19,625	19,847
固定負債合計	793,645	793,580
負債合計	1,594,339	2,406,142
純資産の部		
株主資本		
資本金	302,889	302,889
資本剰余金	264,499	264,499
利益剰余金	3,501,298	3,460,202
自己株式	△1,220	△1,220
株主資本合計	4,067,466	4,026,371
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	6,815	8,159
評価・換算差額等合計	6,815	8,159
純資産合計	4,074,282	4,034,530
負債純資産合計	5,668,621	6,440,673

(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2022年6月1日 至2022年11月30日)	当第2四半期累計期間 (自2023年6月1日 至2023年11月30日)
売上高	3,900,394	3,200,555
売上原価	2,758,357	2,277,366
売上総利益	1,142,037	923,189
販売費及び一般管理費	828,486	838,141
営業利益	313,550	85,047
営業外収益		
受取利息	4	4
受取配当金	456	490
違約金収入	700	2,200
保険差益	77	155
その他	273	565
営業外収益合計	1,511	3,415
営業外費用		
支払利息	1,990	3,134
その他	232	227
営業外費用合計	2,223	3,361
経常利益	312,839	85,101
特別利益		
固定資産売却益	-	1,187
特別利益合計	-	1,187
税引前四半期純利益	312,839	86,289
法人税、住民税及び事業税	101,798	27,875
法人税等調整額	△7,401	△797
法人税等合計	94,396	27,078
四半期純利益	218,442	59,211

(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 2022年6月1日 至 2022年11月30日)	当第2四半期累計期間 (自 2023年6月1日 至 2023年11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	312,839	86,289
減価償却費	18,550	18,589
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△36	82
退職給付引当金の増減額 (△は減少)	2,941	3,704
完成工事補償引当金の増減額 (△は減少)	△1,200	△2,500
受取利息及び受取配当金	△460	△495
支払利息	1,990	3,134
固定資産売却損益 (△は益)	-	△1,187
売上債権の増減額 (△は増加)	△1,997	△11,749
棚卸資産の増減額 (△は増加)	△327,948	△764,894
仕入債務の増減額 (△は減少)	△52,069	△28,800
その他	33,877	△35,695
小計	△13,512	△733,524
利息及び配当金の受取額	460	495
利息の支払額	△2,108	△3,189
法人税等の支払額	△77,400	△101,887
その他	1,050	2,920
営業活動によるキャッシュ・フロー	△91,509	△835,185
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)	△24,000	△24,000
有形固定資産の取得による支出	△6,952	△78,389
有形固定資産の売却による収入	-	1,187
投資有価証券の取得による支出	-	△30
敷金及び保証金の差入による支出	△82	△207
敷金及び保証金の返還による収入	-	27
投資活動によるキャッシュ・フロー	△31,035	△101,412
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	950,000
長期借入れによる収入	300,000	100,000
長期借入金の返済による支出	△123,115	△109,998
配当金の支払額	△91,511	△100,270
財務活動によるキャッシュ・フロー	165,373	839,731
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	42,828	△96,866
現金及び現金同等物の期首残高	759,704	747,610
現金及び現金同等物の四半期末残高	802,532	650,743

(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。

(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 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。

当第2四半期累計期間(自 2023年6月1日 至 2023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	3,045,782	98,260	15,782	3,159,826	40,729	3,200,555	—	3,200,555
セグメント利益又は損失(△)	333,192	16,080	7,596	356,869	△1,036	355,833	△270,785	85,047

(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。

セグメント利益又は損失(△)の調整額 △270,785 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. セグメント利益又は損失(△)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。