

## 2024年7月期 中間決算短信〔日本基準〕(非連結)

2024年3月29日

上場会社名 株式会社翔栄 上場取引所 東  
コード番号 3483 URL <http://www.shoeigroup.co.jp/>  
代表者 (役職名) 代表取締役 (氏名) 木村 鉄三  
問合せ先責任者 (役職名) 取締役総務管理部長 (氏名) 竹花 浩一 (TEL) 03(6447)1500  
中間発行情報提出予定日 2024年4月26日  
配当支払開始予定日 —  
中間決算補足説明資料作成の有無 : 無  
中間決算説明会開催の有無 : 無

(百万円未満切捨て)

## 1. 2024年7月期中間期の業績(2023年8月1日~2024年1月31日)

## (1) 経営成績

(%表示は対前年同期増減率)

|             | 売上高   |       | 営業利益 |       | 経常利益 |       | 中間純利益 |       |
|-------------|-------|-------|------|-------|------|-------|-------|-------|
|             | 百万円   | %     | 百万円  | %     | 百万円  | %     | 百万円   | %     |
| 2024年7月期中間期 | 1,781 | △8.0  | 484  | △35.2 | 330  | △47.0 | 208   | △50.8 |
| 2023年7月期中間期 | 1,936 | △44.2 | 748  | △57.1 | 623  | △62.2 | 424   | △60.8 |

|             | 1株当たり<br>中間純利益 | 潜在株式調整後<br>1株当たり中間純利益 |
|-------------|----------------|-----------------------|
|             | 円 銭            | 円 銭                   |
| 2024年7月期中間期 | 439.10         | —                     |
| 2023年7月期中間期 | 892.66         | —                     |

(注) 潜在株式調整後1株当たり中間純利益については、潜在株式が存在しないため、記載していません。

## (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7月期中間期 | 15,118 | 1,850 | 12.2   | 3,896.20 |
| 2023年7月期    | 14,799 | 1,659 | 11.2   | 3,492.91 |

(参考) 自己資本 2024年7月期中間期 1,850百万円 2023年7月期 1,659百万円

## 2. 配当の状況

|              | 年間配当金 |       |       |
|--------------|-------|-------|-------|
|              | 中間期末  | 期末    | 年間    |
|              | 円 銭   | 円 銭   | 円 銭   |
| 2023年7月期     | 0.00  | 50.00 | 50.00 |
| 2024年7月期     | 0.00  | —     | —     |
| 2024年7月期(予想) | —     | —     | —     |

(注1) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無: 無

(注2) 2024年7月期の配当金額は未定であります。

## 3. 2024年7月期の業績予想(2023年8月1日~2024年7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<br>当期純利益 |
|----|-------|------|------|-----|------|------|-------|------|----------------|
|    | 百万円   | %    | 百万円  | %   | 百万円  | %    | 百万円   | %    | 円 銭            |
| 通期 | 2,908 | 26.5 | 730  | 5.2 | 397  | △8.2 | 259   | △5.3 | 547.07         |

(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) 中間財務諸表の作成に特有の会計処理及び簡便な会計処理の適用：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7月期中間期 | 475,000株 | 2023年7月期    | 475,000株 |
| ② 期末自己株式数           | 2024年7月期中間期 | 一株       | 2023年7月期    | 一株       |
| ③ 期中平均株式数（中間期）      | 2024年7月期中間期 | 475,000株 | 2023年7月期中間期 | 475,000株 |

※ 中間決算短信は公認会計士又は監査法人の中間監査の対象外です

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

(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場合があります。

○添付資料の目次

|                                |   |
|--------------------------------|---|
| 1. 当中間決算に関する定性的情報 .....        | 2 |
| (1) 経営成績に関する定性的情報 .....        | 2 |
| (2) 財政状態に関する定性的情報 .....        | 2 |
| (3) 業績予想に関する定性的情報 .....        | 3 |
| 2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方 .....    | 3 |
| 3. 中間財務諸表及び主な注記 .....          | 4 |
| (1) 中間貸借対照表 .....              | 4 |
| (2) 中間損益計算書 .....              | 6 |
| (3) 中間キャッシュ・フロー計算書 .....       | 7 |
| (4) 中間財務諸表に関する注記事項 .....       | 8 |
| (継続企業の前提に関する注記) .....          | 8 |
| (株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記) ..... | 8 |
| (持分法損益等) .....                 | 8 |
| (セグメント情報) .....                | 8 |
| (重要な後発事象) .....                | 8 |

## 1. 当中間決算に関する定性的情報

### (1) 経営成績に関する定性的情報

当社は不動産賃貸事業、不動産投資開発事業、不動産仲介・コンサルティング事業を主体とする不動産事業を行っており、単一セグメントで事業活動を展開しております。

当中間会計期間における日本経済は、行動制限の緩和や水際対策の緩和を受けてインバウンド需要が回復するなど、個人消費や企業の生産活動を中心に経済活動の正常化が緩やかに進んだものの、円安等の影響によりインフレが進行しました。先行きについては、世界的な金融引締めや中国経済の停滞など、海外景気の下振れが国内景気を下押しするリスクや、インフレ、為替変動等の影響が懸念されます。

当社の属する不動産業界においては、低金利融資の継続や住宅取得に係る税制優遇策、在宅勤務の浸透など、ライフスタイルの多様化に伴う消費者の住宅に対する関心の高まりが追い風となり、住宅需要は引き続き堅調に推移しております。また、働き方改革等を背景とした企業の底堅いオフィス需要等の支えもあり、オフィス賃貸市場も総じて堅調に推移しております。投資用不動産市場においては、引き続き投資家の投資意欲は高く、緩和的な金融環境のもとでJリート市場の不動産保有額が増加するなど、拡大傾向が続いており、中長期的にも安定したリターンが見込まれる不動産投資商品への期待は大きいと考えられます。

このような市場環境の中で、当中間会計期間の売上高は1,781,544千円(前年同期比8.0%減少)、営業利益は484,771千円(同35.2%減少)、経常利益は330,367千円(同47.0%減少)、中間純利益は208,573千円(同50.8%減少)となりました。

### (2) 財政状態に関する定性的情報

#### ① 資産、負債及び純資産の状況

##### (流動資産)

当中間会計期間末における流動資産の残高は1,833,165千円で、前事業年度末に比べ203,842千円減少しております。販売用不動産の減少675,234千円、未収還付法人税等の減少219,627千円、未収消費税等の減少110,469千円、現金及び預金の増加811,669千円が主な変動要因であります。

##### (固定資産)

当中間会計期間末における固定資産の残高は13,285,666千円で、前事業年度末に比べ523,606千円増加しております。土地の増加791,095千円、建物(純額)の増加344,688千円、建設仮勘定の減少657,327千円が主な変動要因であります。

##### (流動負債)

当中間会計期間末における流動負債の残高は1,231,165千円で、前事業年度末に比べ915,294千円減少しております。1年内返済予定の長期借入金の減少1,072,808千円、未払法人税等の増加148,783千円が主な変動要因であります。

##### (固定負債)

当中間会計期間末における固定負債の残高は12,036,971千円で、前事業年度末に比べ1,043,493千円増加しております。長期借入金の増加1,051,019千円が主な変動要因であります。

##### (純資産)

当中間会計期間末における純資産の残高は1,850,694千円で、前事業年度末に比べ191,564千円増加しております。中間純利益の計上による利益剰余金の増加208,573千円、配当金の計上による利益剰余金の減少23,750千円が主な変動要因であります。

#### ② キャッシュ・フローの状況

当中間会計期間末における現金及び現金同等物(以下「資金」という)の残高は1,007,608千円(前事業年度末比775,068千円増加)となりました。各キャッシュ・フローの状況とその主な要因は以下の通りであります。

##### (営業活動によるキャッシュ・フロー)

営業活動の結果獲得した資金は1,593,715千円(前年同期は811,173千円の獲得)となりました。主な増加要因は販売用不動産の減少額674,781千円、税引前中間純利益の計上329,154千円、有形固定資産から販売用不動産への振替額230,095千円、法人税等の還付額219,627千円、未収消費税等の減少額110,469千円等であります。

##### (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802,398千円(前年同期は2,072,347千円の使用)となりました。主な減少要因は有形固定資産の取得による支出773,596千円、預り保証金の返還による支出51,286千円、定期預金の預入による支出36,600千円等、主な増加要因は預り保証金の受入による収入59,427千円等であります。

（財務活動によるキャッシュ・フロー）

財務活動の結果使用した資金は16,538千円（前年同期は1,061,570千円の獲得）となりました。主な減少要因は長期借入金の返済による支出1,371,788千円、短期借入金の返済による支出279,220千円等、主な増加要因は長期借入れによる収入1,350,000千円、短期借入れによる収入308,220千円等であります。

（3）業績予想に関する定性的情報

「1. 当中間決算に関する定性的情報（1）経営成績に関する定性的情報」に上述した通り、当社の属する不動産業界においては、住宅需要、オフィス賃貸市場ともに堅調に推移しており、投資用不動産市場においても、引き続き投資家の投資意欲は高いことが期待されます。

こうした環境のもと、当社では、不動産賃貸事業を核としたビジネスモデルに注力し、持続的な企業価値の向上に邁進いたします。今後も、安定した事業基盤を活かしつつ成長を遂げる企業を目指し、新しい観点で業務に取り組んでまいります。

業績予想については、2023年9月29日の「2023年7月期 決算短信」で公表いたしました通期の業績予想に変更はありません。

2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

当社は、現在、日本国内において事業を展開していることなどから、当面は日本基準に基づいて財務諸表を作成する方針です。なお、国際財務報告基準（IFRS）の適用につきましては、今後の事業展開や国内外の動向などを踏まえた上で検討を進めていく方針です。

3. 中間財務諸表及び主な注記

(1) 中間貸借対照表

(単位：千円)

|               | 前事業年度<br>(2023年7月31日) | 当中間会計期間<br>(2024年1月31日) |
|---------------|-----------------------|-------------------------|
| 資産の部          |                       |                         |
| 流動資産          |                       |                         |
| 現金及び預金        | 378,048               | 1,189,717               |
| 売掛金           | 5,347                 | 3,974                   |
| 販売用不動産        | 1,214,832             | 539,597                 |
| 貯蔵品           | 27,631                | 25,914                  |
| 前払費用          | 56,569                | 49,097                  |
| 未収還付法人税等      | 219,627               | —                       |
| 未収消費税等        | 131,716               | 21,246                  |
| その他           | 3,236                 | 3,617                   |
| 流動資産合計        | 2,037,007             | 1,833,165               |
| 固定資産          |                       |                         |
| 有形固定資産        |                       |                         |
| 建物（純額）        | 4,233,180             | 4,577,869               |
| 車両運搬具（純額）     | 10,608                | 8,752                   |
| 工具、器具及び備品（純額） | 9,987                 | 8,717                   |
| 土地            | 6,309,497             | 7,100,592               |
| 建設仮勘定         | 1,871,922             | 1,214,594               |
| 有形固定資産合計      | 12,435,196            | 12,910,527              |
| 投資その他の資産      |                       |                         |
| 投資有価証券        | 97,246                | 107,528                 |
| 出資金           | 57,010                | 88,340                  |
| 長期前払費用        | 78,095                | 77,887                  |
| 繰延税金資産        | —                     | 6,528                   |
| その他           | 94,511                | 94,854                  |
| 投資その他の資産合計    | 326,863               | 375,139                 |
| 固定資産合計        | 12,762,060            | 13,285,666              |
| 資産合計          | 14,799,067            | 15,118,832              |

|               | 前事業年度<br>(2023年7月31日) | 当中間会計期間<br>(2024年1月31日) |
|---------------|-----------------------|-------------------------|
| <b>負債の部</b>   |                       |                         |
| 流動負債          |                       |                         |
| 短期借入金         | 87,000                | 116,000                 |
| 1年内返済予定の長期借入金 | 1,993,123             | 920,315                 |
| 未払金           | 2,961                 | 667                     |
| 未払費用          | 18,852                | 14,746                  |
| 未払法人税等        | 4,294                 | 153,077                 |
| 未払消費税等        | 7,825                 | -                       |
| 前受金           | 29,011                | 24,001                  |
| その他           | 3,391                 | 2,356                   |
| 流動負債合計        | 2,146,460             | 1,231,165               |
| 固定負債          |                       |                         |
| 長期借入金         | 10,742,672            | 11,793,691              |
| 預り保証金         | 227,259               | 243,280                 |
| 繰延税金負債        | 23,546                | -                       |
| 固定負債合計        | 10,993,477            | 12,036,971              |
| 負債合計          | 13,139,937            | 13,268,137              |
| <b>純資産の部</b>  |                       |                         |
| 株主資本          |                       |                         |
| 資本金           | 50,000                | 50,000                  |
| 利益剰余金         |                       |                         |
| 利益準備金         | 5,700                 | 8,075                   |
| その他利益剰余金      |                       |                         |
| 繰越利益剰余金       | 1,595,845             | 1,778,293               |
| 利益剰余金合計       | 1,601,545             | 1,786,368               |
| 株主資本合計        | 1,651,545             | 1,836,368               |
| 評価・換算差額等      |                       |                         |
| その他有価証券評価差額金  | 7,584                 | 14,325                  |
| 評価・換算差額等合計    | 7,584                 | 14,325                  |
| 純資産合計         | 1,659,129             | 1,850,694               |
| 負債純資産合計       | 14,799,067            | 15,118,832              |

(2) 中間損益計算書

(単位: 千円)

|              | 前中間会計期間<br>(自 2022年8月1日<br>至 2023年1月31日) |           | 当中間会計期間<br>(自 2023年8月1日<br>至 2024年1月31日) |           |
|--------------|--|-----------|--|-----------|
|              | 売上高                                      | 1,936,741 |  | 1,781,544 |
| 売上原価         | 929,490                                  |           | 1,062,095                                |           |
| 売上総利益        | 1,007,250                                |           | 719,449                                  |           |
| 販売費及び一般管理費   | 259,093                                  |           | 234,677                                  |           |
| 営業利益         | 748,157                                  |           | 484,771                                  |           |
| 営業外収益        |  |           |  |           |
| 受取利息         | 37                                       |           | 24                                       |           |
| 受取配当金        | —  |           | 7,282                                    |           |
| 受取賃借料        | 290                                      |           | 1,159                                    |           |
| 助成金収入        | 202                                      |           | 1,887                                    |           |
| その他          | 259                                      |           | 2,232                                    |           |
| 営業外収益合計      | 789                                      |           | 12,587                                   |           |
| 営業外費用        |  |           |  |           |
| 支払利息         | 124,321                                  |           | 166,991                                  |           |
| その他          | 879                                      |           | —  |           |
| 営業外費用合計      | 125,200                                  |           | 166,991                                  |           |
| 経常利益         | 623,746                                  |           | 330,367                                  |           |
| 特別損失         |  |           |  |           |
| 固定資産処分損      | —  |           | 1,212                                    |           |
| 特別損失合計       | —  |           | 1,212                                    |           |
| 税引前中間純利益     | 623,746                                  |           | 329,154                                  |           |
| 法人税、住民税及び事業税 | 159,841                                  |           | 154,196                                  |           |
| 法人税等調整額      | 39,893                                   |           | △33,615                                  |           |
| 法人税等合計       | 199,734                                  |           | 120,581                                  |           |
| 中間純利益        | 424,011                                  |           | 208,573                                  |           |

| 区分           | 注記<br>番号 | 前中間会計期間<br>(自 2022年8月1日<br>至 2023年1月31日) |            | 当中間会計期間<br>(自 2023年8月1日<br>至 2024年1月31日) |            |
|--------------|----------|--|------------|--|------------|
|              |          | 金額(千円)                                   | 構成比<br>(%) | 金額(千円)                                   | 構成比<br>(%) |
| I 不動産事業等売上原価 |          | 795,638                                  | 85.6       | 933,295                                  | 87.9       |
| II 経費        |          | 133,852                                  | 14.4       | 128,799                                  | 12.1       |
| 合計           |          | 929,490                                  | 100.0      | 1,062,095                                | 100.0      |

(注) 原価計算の方法は、個別原価計算であります。



## (3) 中間キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

|                         | 前中間会計期間<br>(自 2022年8月1日<br>至 2023年1月31日) | 当中間会計期間<br>(自 2023年8月1日<br>至 2024年1月31日) |
|-------------------------|--|--|
| 営業活動によるキャッシュ・フロー        |  |  |
| 税引前中間純利益                | 623,746                                  | 329,154                                  |
| 減価償却費                   | 57,900                                   | 67,410                                   |
| 受取利息及び受取配当金             | △37                                      | △7,307                                   |
| 支払利息                    | 124,321                                  | 166,991                                  |
| 販売用不動産の増減額 (△は増加)       | 725,607                                  | 674,781                                  |
| 有形固定資産から販売用不動産への振替額     | 162,071                                  | 230,095                                  |
| 前渡金の増減額 (△は増加)          | △80,000                                  | —  |
| 未収消費税等の増減額 (△は増加)       | △26,293                                  | 110,469                                  |
| 長期前払費用の増減額 (△は増加)       | 15,775                                   | 207                                      |
| 未払金の増減額 (△は減少)          | 627                                      | △2,293                                   |
| 未払費用の増減額 (△は減少)         | 17,865                                   | 1,461                                    |
| 未払消費税等の増減額 (△は減少)       | △71,877                                  | △7,825                                   |
| 前受金の増減額 (△は減少)          | △33,760                                  | △5,009                                   |
| その他                     | 13,911                                   | △14,500                                  |
| 小計                      | 1,529,857                                | 1,543,636                                |
| 利息及び配当金の受取額             | 37                                       | 7,305                                    |
| 利息の支払額                  | △137,416                                 | △172,559                                 |
| 法人税等の支払額                | △581,305                                 | △4,294                                   |
| 法人税等の還付額                | —  | 219,627                                  |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー        | 811,173                                  | 1,593,715                                |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー        |  |  |
| 有形固定資産の取得による支出          | △2,079,842                               | △773,596                                 |
| 定期預金の預入による支出            | △2,700                                   | △36,600                                  |
| 預り保証金の受入による収入           | 14,822                                   | 59,427                                   |
| 預り保証金の返還による支出           | △4,470                                   | △51,286                                  |
| その他                     | △156                                     | △342                                     |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー        | △2,072,347                               | △802,398                                 |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー        |  |  |
| 短期借入れによる収入              | 269,520                                  | 308,220                                  |
| 短期借入金の返済による支出           | △256,000                                 | △279,220                                 |
| 長期借入れによる収入              | 3,335,000                                | 1,350,000                                |
| 長期借入金の返済による支出           | △2,248,949                               | △1,371,788                               |
| 配当金の支払額                 | △38,000                                  | △23,750                                  |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー        | 1,061,570                                | △16,538                                  |
| 現金及び現金同等物に係る換算差額 (△は減少) | △879                                     | 290                                      |
| 現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)    | △200,482                                 | 775,068                                  |
| 現金及び現金同等物の期首残高          | 1,494,883                                | 232,539                                  |
| 現金及び現金同等物の中間期末残高        | 1,294,401                                | 1,007,608                                |

（4）中間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。

（持分法損益等）

当社は関連会社を有していないため、該当事項はありません。

（セグメント情報）

当社は、不動産賃貸事業、不動産投資開発事業、不動産仲介・コンサルティング事業を主体とする不動産事業を行っており、単一セグメントであるため、記載を省略しております。

（重要な後発事象）

該当事項はありません。