

2022年5月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕(非連結)

2022年4月12日

上場会社名 株式会社東武住販 上場取引所 東・福
 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 2022年4月14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. 2022年5月期第3四半期の業績 (2021年6月1日~2022年2月28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5月期第3四半期	5,201	△8.4	318	△24.0	317	△23.9	218	△24.2
2021年5月期第3四半期	5,676	17.2	418	63.4	417	66.7	287	68.7
	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					
2022年5月期第3四半期	81.09		—					
2021年5月期第3四半期	107.39		—					

(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
2022年5月期第3四半期	5,459	3,594	65.8	1,335.44
2021年5月期	5,164	3,459	67.0	1,285.25

(参考) 自己資本 2022年5月期第3四半期 3,594百万円 2021年5月期 3,459百万円

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5月期	—	0.00	—	31.00	31.00
2022年5月期	—	0.00	—	—	—
2022年5月期(予想)	—	—	—	31.00	31.00

(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. 2022年5月期の業績予想 (2021年6月1日~2022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	7,560	△2.5	520	△9.6	520	△9.2	350	△10.6	130.02

(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 : 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

(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5月期3Q	2,712,400株	2021年5月期	2,712,400株
------------	------------	----------	------------

② 期末自己株式数

2022年5月期3Q	20,614株	2021年5月期	20,575株
------------	---------	----------	---------

③ 期中平均株式数 (四半期累計)

2022年5月期3Q	2,691,791株	2021年5月期3Q	2,680,358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3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	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	6
(3) 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)	8
(会計方針の変更)	8
(セグメント情報)	9
(重要な後発事象)	9

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3四半期累計期間におけるわが国経済は、新型コロナウイルスのワクチン接種が進んだことから経済活動に回復の兆しが見られました。しかし、ウイルスの変異株による新たな感染拡大が国内外で再燃し、供給面での制約が一部で顕在化して、経済への下押し圧力として留意する必要があります。また、海外の地政学的リスクや、原油等の商品市況の上昇、金融市場の変動等の影響にも注意する必要があります。景気の先行きは依然として不透明な状況が続いております。

当社が属する不動産業界におきましては、2022年2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地価動向報告」によれば、2021年第4四半期（2021年10月1日～2022年1月1日）の主要都市・高度利用地100地区の地価動向は、2021年第3四半期（2021年7月1日～2021年10月1日）に比べ、上昇は55地区となりました。

また、当社の主力事業である中古住宅の売買の成約件数について、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」（2022年3月公表）によると、中古戸建住宅の成約状況は、中国地方が12月～2月累計で前年同四半期比11.8%減となりました。九州地方においては12月～2月累計で同12.2%減となりました。

このような環境の中、新型コロナウイルス感染症対策として、在宅勤務が普及していることから、勤務場所を確保しやすく、集合住宅に比べて他人と密接する機会の少ない戸建住宅に対する需要が高まると見込まれます。当社は、そうした戸建住宅を中心に積極的に自社不動産の仕入れを行う等、主力事業である不動産売買事業に注力しました。

この結果、当第3四半期累計期間の売上高は5,201,658千円（前年同四半期8.4%減）となり、営業利益は318,230千円（同24.0%減）、経常利益は317,724千円（同23.9%減）、四半期純利益は218,278千円（同24.2%減）となりました。

セグメントの業績は、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、積極的に広告を行う等、中古住宅等の仕入に注力したことにより、自社不動産の在庫は367件と当期首に比べて74件増加いたしました。しかし、年末年始の閑散期に自社不動産の販売が低調だったことから、販売件数は前年同四半期に比べて35件減の318件となりました。また、1件当たりの自社不動産の平均販売単価は、14,667千円と前年同四半期の14,635千円を上回りました。不動産売買仲介事業については、売買仲介件数が前年同四半期を若干下回りましたが、1件当たりの単価の上昇により、売買仲介手数料は前年同四半期を上回りました。

これらの結果、不動産売買事業の売上高は4,958,843千円（前年同四半期比8.9%減）となり、売上高の減少により、営業利益は638,560千円（同11.3%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、賃貸仲介件数の増加により、賃貸仲介手数料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ったこと等により、売上高は前年同四半期を上回りました。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147,271千円（前年同四半期比9.9%増）となり、売上高が増加したことにより営業利益は27,202千円（同21.7%増）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、引き続き、保険契約の更新需要の取り込みを図る等の施策を打ちましたが、自社不動産の販売件数が減少したことに加え、土地の比率が上昇したこと等が響き、火災保険の新規契約件数が減少したことから、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29,879千円（前年同四半期比16.2%減）、売上高の減少により営業利益は17,736千円（同24.3%減）となりました。

④その他事業

介護福祉事業については、介護用品の物品販売が減少したものの、請負工事件数の増加により、請負工事高が前年同四半期を上回り、介護用品のレンタルも増加したことから、売上高は前年同四半期を上回りました。

これらの結果、その他事業の売上高は65,663千円（前年同四半期比3.7%増）、売上高が増加したことにより営業利益は1,578千円（前年同四半期は営業損失98千円）と改善しました。

(2) 財政状態に関する説明

①資産

当第3四半期会計期間末の総資産合計は、5,459,834千円となり、前事業年度末に比べて295,322千円増加しました。流動資産は4,626,823千円となり、前事業年度末に比べて306,122千円増加しました。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現金及び預金が306,248千円減少したものの、販売用不動産が200,089千円増加、仕掛用販売不動産も436,643千円増加したことによるものであります。固定資産は833,010千円となり、前事業年度末に比べて10,800千円減少しました。

②負債

当第3四半期会計期間末の負債合計は、1,865,106千円となり、前事業年度末に比べて160,272千円増加しました。流動負債は1,312,006千円となり、前事業年度末に比べて214,872千円増加しました。これは主として、未払法人税等が146,628千円減少したものの、短期借入金が373,981千円増加したことによるものであります。固定負債は553,099千円となり、前事業年度末に比べて54,600千円減少しました。これは主として、長期借入金56,452千円減少したことによるものであります。

③純資産

当第3四半期会計期間末の純資産合計は、3,594,727千円となり、前事業年度末に比べて135,050千円増加しました。これは主として、配当金の支払83,446千円があったものの、四半期純利益を218,278千円計上し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67.0%から65.8%となりました。

(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（2022年5月期）の業績予想につきましては、2021年7月13日の「2021年5月期決算短信〔日本基準〕（非連結）」で公表いたしました業績予想に変更はありません。

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5月31日)	当第3四半期会計期間 (2022年2月28日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,138,533	832,285
売掛金	35,478	28,858
販売用不動産	2,145,916	2,346,006
仕掛販売用不動産等	881,659	1,318,302
商品	828	5,058
貯蔵品	4,168	3,925
その他	115,623	93,171
貸倒引当金	△1,508	△784
流動資産合計	4,320,701	4,626,823
固定資産		
有形固定資産		
建物（純額）	341,913	345,899
土地	271,680	293,534
その他（純額）	16,838	18,084
有形固定資産合計	630,432	657,519
無形固定資産	30,287	30,938
投資その他の資産		
投資その他の資産	183,485	144,889
貸倒引当金	△395	△336
投資その他の資産合計	183,089	144,552
固定資産合計	843,810	833,010
資産合計	5,164,511	5,459,834

(単位：千円)

	前事業年度 (2021年5月31日)	当第3四半期会計期間 (2022年2月28日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	111,907	139,194
短期借入金	481,346	855,327
未払法人税等	146,628	-
賞与引当金	-	21,744
完成工事補償引当金	5,600	4,000
その他	351,652	291,740
流動負債合計	1,097,134	1,312,006
固定負債		
長期借入金	503,644	447,192
退職給付引当金	22,492	22,928
資産除去債務	62,982	63,457
その他	18,580	19,522
固定負債合計	607,699	553,099
負債合計	1,704,834	1,865,106
純資産の部		
株主資本		
資本金	302,889	302,889
資本剰余金	258,590	258,590
利益剰余金	2,911,884	3,046,716
自己株式	△17,752	△17,794
株主資本合計	3,455,612	3,590,401
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	4,065	4,326
評価・換算差額等合計	4,065	4,326
純資産合計	3,459,677	3,594,727
負債純資産合計	5,164,511	5,459,834

(2) 四半期損益計算書

第3四半期累計期間

(単位：千円)

	前第3四半期累計期間 (自2020年6月1日 至2021年2月28日)	当第3四半期累計期間 (自2021年6月1日 至2022年2月28日)
売上高	5,676,102	5,201,658
売上原価	4,069,159	3,626,944
売上総利益	1,606,943	1,574,713
販売費及び一般管理費	1,188,079	1,256,482
営業利益	418,864	318,230
営業外収益		
受取利息	35	84
受取配当金	427	489
違約金収入	1,600	1,600
保険差益	901	176
その他	374	285
営業外収益合計	3,338	2,635
営業外費用		
支払利息	2,986	2,726
その他	1,433	415
営業外費用合計	4,419	3,141
経常利益	417,782	317,724
税引前四半期純利益	417,782	317,724
法人税、住民税及び事業税	129,392	89,105
法人税等調整額	559	10,340
法人税等合計	129,952	99,445
四半期純利益	287,830	218,278

(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。

(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することとしております。これにより、不動産売買事業に係る収益は、顧客との間で締結された不動産売買契約等で明確にされている内容及び対価に基づき、物件の支配が顧客に移転した時点で認識しております。

収益認識会計基準等の適用については、収益認識会計基準第84項ただし書きに定める経過的な取扱いに従っており、第1四半期会計期間の期首より前に新たな会計方針を遡及適用した場合の累積的影響額を、第1四半期会計期間の期首の利益剰余金に加減し、当該期首残高から新たな会計方針を適用しております。

この結果、第3四半期累計期間に係る四半期財務諸表への影響はありません。また、利益剰余金の第1四半期会計期間の期首残高への影響もありません。

「四半期財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第12号 2020年3月31日)第28-15項に定める経過的な取扱いに従って、前第3四半期累計期間に係る顧客との契約から生じる収益を分解した情報を記載しておりません。

(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することとしております。なお、四半期財務諸表に与える影響はありません。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

前第3四半期累計期間(自 2020年6月1日 至 2021年2月28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	5,443,156	134,004	35,635	5,612,795	63,307	5,676,102	—	5,676,102
セグメント利益又は損失(△)	719,998	22,355	23,444	765,798	△98	765,700	△346,836	418,864

(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△346,836千円は、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。

当第3四半期累計期間(自 2021年6月1日 至 2022年2月28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	4,958,843	147,271	29,879	5,135,994	65,663	5,201,658	—	5,201,658
セグメント利益	638,560	27,202	17,736	683,499	1,578	685,078	△366,848	318,230

(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△366,848千円は、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。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。