

## 2024年5月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕(非連結)



2023年10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 2023年10月13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1四半期の業績(2023年6月1日~2023年8月31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1四半期	1,569	△12.5	35	△66.7	34	△67.5	26	△66.4
2023年5月期第1四半期	1,794	△6.1	106	△12.2	106	△12.3	77	△7.5

	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1四半期	9.60	—
2023年5月期第1四半期	28.78	—

(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
	百万円	百万円	%
2024年5月期第1四半期	5,955	4,000	67.2
2023年5月期	5,668	4,074	71.9

(参考) 自己資本 2024年5月期第1四半期 4,000百万円 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	—	—	—	—	—
2024年5月期(予想)	—	0.00	—	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、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) 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1Q	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1Q	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1Q	2,710,986株	2023年5月期1Q	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)	7
(セグメント情報)	8
(重要な後発事象)	8

## 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1四半期累計期間におけるわが国経済は、前年に発生した半導体不足の解消により自動車の生産が回復し、それに伴い輸出も増加傾向にあることなどから、おおむね底堅く推移しております。しかしながら、海外において欧米の金融引き締めによる景気減速や中国の大手不動産会社の経営不安が足かせとなる可能性もあり、依然として先行き不透明感が残っております。

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8月公表）によれば、国内景気の底堅さを反映し、2023年第2四半期（2023年4月1日～2023年7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1四半期（2023年1月1日～2023年4月1日）に比べ、74地区が上昇（前回73地区）し、残る6地区が横ばい（前回7地区）となっています。

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」の直近の調査（2023年9月公表）によると、中国地方では、2023年6月から2023年8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14.6%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、同16.7%増となりました。

このような環境の中、当社は不動産売買事業における情報の入手に注力するとともに、顧客情報及び物件情報を管理するためのシステムを一新し、営業基盤をより強固にして、一層効率的な営業活動を図ってまいりました。しかし、不動産売買事業の売上高は自社不動産の販売件数の減少などにより前年同四半期を下回りました。

これらの結果、当第1四半期累計期間の売上高は、1,569,789千円（前年同四半期比12.5%減）となりました。また、売上高が減少したこと等から、営業利益は35,505千円（同66.7%減）、経常利益は34,574千円（同67.5%減）、四半期純利益は26,013千円（同66.4%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

自社不動産販売事業については、在庫を豊富に揃えていたものの、拠点間の偏在が著しく、在庫の乏しい店舗で販売件数が前年を下回ったことに加え、当社の主な販売価格帯において顧客からの反響数も低迷したことから、自社不動産販売件数は88件（前年同四半期比16件減）となりました。また、仕入件数は115件（同8件減）となりました。一方、平均販売単価はリフォーム工事費用の増加を反映し、16,061千円と前年同四半期に比べて509千円増加しました。

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下回ったことから、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1,489,487千円（前年同四半期比13.1%減）となり、売上高の減少により、営業利益は148,127千円（同29.4%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、賃貸仲介件数が減少したものの、大型の契約により1件当たりの平均賃貸仲介手数料が前年同四半期を上回ったこと等から、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、管理受託件数が増加したことにより管理料が増加したうえ、請負工事高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。自社不動産賃貸事業については、賃貸収入が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52,485千円（前年同四半期比6.8%増）となりました。売上高の増加により、営業利益は9,553千円（同1.2%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、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に注力したほか、既存顧客の更新需要の取り込みを図りました。しかしながら自社不動産の販売件数が減少したことに加え、売買仲介件数も減少したことに伴い、保険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8,161千円（前年同四半期比24.5%減）となり、営業利益は売上高の減少により4,287千円（同37.0%減）となりました。

④その他事業

介護福祉事業については、請負工事高及びレンタル売上高が減少したものの、介護用品の売上高が増加したことから、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19,654千円（前年同四半期比0.0%増）となりました。営業利益は、人件費の増加などにより、営業損失730千円（前年同四半期は営業利益196千円）となりました。

(2) 財政状態に関する説明

①資産

当第1四半期会計期間末の資産合計は5,955,662千円となり、前事業年度末に比べて287,040千円増加しました。流動資産は5,110,867千円となり、前事業年度末に比べて230,701千円増加しました。これは主として、自社不動産を積極的に仕入れ、リフォーム工事を進めたことから、仕掛販売用不動産等が176,487千円減少し、販売用不動産が561,935千円増加した一方で、それに伴い、現金及び預金が173,958千円減少したことによるものであります。固定資産は844,795千円となり、前事業年度末に比べて56,339千円増加しました。これは主として、土地が57,164千円増加したことによるものであります。

②負債

当第1四半期会計期間末の負債合計は1,954,819千円となり、前事業年度末に比べて360,480千円増加しました。流動負債は1,200,437千円となり、前事業年度末に比べて399,742千円増加しました。これは主として買掛金が32,721千円減少し、未払法人税等も97,824千円減少したものの、短期借入金が555,980千円増加したことによるものであります。固定負債は754,382千円となり、前事業年度末に比べて39,262千円減少しました。これは主として、長期借入金が40,569千円減少したことによるものであります。

③純資産

当第1四半期会計期間末の純資産合計は4,000,842千円となり、前事業年度末に比べて73,439千円減少しました。これは主として、四半期純利益26,013千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67.2%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（2024年5月期）の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 (2023年5月31日)	当第1四半期会計期間 (2023年8月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	871,689	697,730
売掛金	33,914	46,224
販売用不動産	2,481,980	3,043,916
仕掛販売用不動産等	1,386,296	1,209,808
商品	1,141	1,025
貯蔵品	3,484	3,120
その他	101,659	109,041
流動資産合計	4,880,166	5,110,867
固定資産		
有形固定資産		
建物（純額）	318,769	327,814
土地	275,303	332,467
その他（純額）	19,414	19,158
有形固定資産合計	613,487	679,440
無形固定資産	15,610	12,649
投資その他の資産		
投資その他の資産	160,071	153,472
貸倒引当金	△714	△767
投資その他の資産合計	159,357	152,705
固定資産合計	788,455	844,795
資産合計	5,668,621	5,955,662

(単位：千円)

	前事業年度 (2023年5月31日)	当第1四半期会計期間 (2023年8月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
買掛金	142,272	109,550
短期借入金	254,596	810,576
未払法人税等	103,555	5,730
賞与引当金	-	17,729
完成工事補償引当金	7,400	3,800
その他	292,870	253,050
流動負債合計	800,694	1,200,437
固定負債		
長期借入金	669,119	628,550
退職給付引当金	40,151	41,202
資産除去債務	64,749	65,013
その他	19,625	19,616
固定負債合計	793,645	754,382
負債合計	1,594,339	1,954,819
<b>純資産の部</b>		
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	3,427,004
自己株式	△1,220	△1,220
株主資本合計	4,067,466	3,993,173
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	6,815	7,669
評価・換算差額等合計	6,815	7,669
純資産合計	4,074,282	4,000,842
負債純資産合計	5,668,621	5,955,662

(2) 四半期損益計算書  
第1四半期累計期間

(単位：千円)

	前第1四半期累計期間 (自2022年6月1日 至2022年8月31日)	当第1四半期累計期間 (自2023年6月1日 至2023年8月31日)
売上高	1,794,078	1,569,789
売上原価	1,268,428	1,115,516
売上総利益	525,649	454,273
販売費及び一般管理費	419,034	418,767
営業利益	106,615	35,505
営業外収益		
受取利息	3	3
受取配当金	454	490
違約金収入	400	100
保険差益	-	155
その他	84	109
営業外収益合計	942	859
営業外費用		
支払利息	1,180	1,680
その他	116	110
営業外費用合計	1,296	1,790
経常利益	106,261	34,574
特別利益		
固定資産売却益	-	999
特別利益合計	-	999
税引前四半期純利益	106,261	35,574
法人税、住民税及び事業税	25,773	3,008
法人税等調整額	3,009	6,552
法人税等合計	28,782	9,560
四半期純利益	77,479	26,013

(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1四半期累計期間(自 2022年6月1日 至 2022年8月31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	1,714,493	49,128	10,810	1,774,432	19,645	1,794,078	—	1,794,078
セグメント利益	209,905	9,443	6,809	226,158	196	226,355	△119,739	106,615

- (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△119,739千円は、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1四半期累計期間(自 2023年6月1日 至 2023年8月31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	1,489,487	52,485	8,161	1,550,134	19,654	1,569,789	—	1,569,789
セグメント利益又は損失(△)	148,127	9,553	4,287	161,968	△730	161,238	△125,733	35,505

- (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△125,733千円は、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。