



2022年5月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕(非連結)

2022年1月13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1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. 2022年5月期第2四半期の業績(2021年6月1日~2021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	%
2022年5月期第2四半期	3,827	△4.5	293	△7.0	293	△6.6	202	△7.0
2021年5月期第2四半期	4,007	19.4	315	52.5	314	53.7	218	56.0
	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2四半期	75.38		—					
2021年5月期第2四半期	81.55		—					

(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2四半期	4,995	3,579	71.6	1,329.62
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2四半期 3,579百万円 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2Q	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2Q	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2Q	2,691,794株	2021年5月期2Q	2,674,684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
(会計方針の変更)	10
(セグメント情報)	11
(重要な後発事象)	12

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、新型コロナウイルス感染症の流行が世界的に継続していますが、我が国においては新規感染者数の減少と、それに伴う感染症対策の緩和により個人消費は緩やかに改善しています。しかしながら新型コロナウイルスの変異とその第6波の懸念に加え、米国における金融の量的緩和の縮小などがわが国経済に与える影響を考慮すると、先行きに対する不透明感をぬぐえる状況にはありません。

当社が属する不動産業界におきましては、2021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、2021年第3四半期（2021年7月1日～2021年10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2四半期（2021年4月1日～2021年7月1日）に比べ、上昇が40地区、下落が30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」（2021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2.5%減となりました。九州地方においては9月～11月累計で同4.3%減となりました。

このような環境の中、当社は、中古住宅の売却情報をより多く取り入れるべく、一般消費者向けにテレビCM等の広告を積極的に行ったほか、情報ルートの拡充に注力いたしました。これらの施策により、自社不動産売買事業の在庫の拡充と不動産売買仲介事業における中古住宅等の品揃えの強化を図りました。

この結果、当第2四半期累計期間の売上高は3,827,973千円（前年同四半期比4.5%減）となり、従業員の増加等による人件費の増加及び不動産取得税の増加もあって、販売費及び一般管理費が前年同四半期を上回ったことから、営業利益は293,231千円（同7.0%減）、経常利益は293,786千円（同6.6%減）、四半期純利益は202,914千円（同7.0%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いたしました。しかし、期首の自社不動産の在庫が前期首（355件）に比べて62件減の293件であったことから、自社不動産の販売件数は前年同四半期に比べて15件減の236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、14,669千円と前年同四半期の14,571千円を上回りました。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下回ったものの、平均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3,664,401千円（前年同四半期比4.9%減）となり、売上高の減少等により営業利益は499,915千円（同2.4%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、賃貸仲介件数が前年同四半期を上回り、賃貸仲介手数料が前年同四半期を上回ったものの、請負工事高が大きく減少したことから、売上高は前年同四半期を若干下回りました。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99,733千円（前年同四半期比16.2%増）、売上高の増加により、営業利益は15,578千円（同8.9%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、代理店としての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ったほか、保険契約の更新需要の取り込みを図りましたが、自社不動産売買事業の販売件数が減少したことに加え、土地の取引の比率が上昇したこと等から、火災保険の新規契約件数が減少し、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20,095千円（前年同四半期比17.4%減）、売上高の減少により、営業利益は11,912千円（同26.2%減）となりました。

④その他事業

介護福祉事業については、物品販売等が前年同四半期を下回ったものの、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ったことから、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43,744千円（前年同四半期比1.5%増）、賃料等、販売及び一般管理費の減少等により営業利益は1,489千円（前年同四半期は営業損失166千円）と改善しました。

(2) 財政状態に関する説明

①資産

当第2四半期会計期間末の総資産合計は、4,995,512千円となり、前事業年度末に比べて168,999千円減少しました。流動資産は4,140,922千円となり、前事業年度末に比べて179,778千円減少しました。これは主として、自社不動産を積極的に仕入れたことから、仕掛販売用不動産等が199,460千円増加したものの、現金及び預金が193,142千円減少したことに加え、販売用不動産が169,425千円減少したことによるものであります。固定資産は854,589千円となり、前事業年度末に比べて10,779千円増加しました。これは、主として収益物件の取得により土地が21,902千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、1,416,472千円となり、前事業年度末に比べて288,361千円減少しました。流動負債は901,524千円となり、前事業年度末に比べて195,609千円減少しました。これは主として短期借入金74,210千円減少したことに加え、未払法人税等が43,077千円減少したことによるものであります。固定負債は514,947千円となり、前事業年度末に比べて92,752千円減少しました。これは主として、長期借入金94,284千円減少したことによるものであります。

③純資産

当第2四半期会計期間末の純資産合計は、3,579,040千円となり、前事業年度末に比べて119,362千円増加しました。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202,914千円を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71.6%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、法人税等の支払138,543千円等があったものの、税引前四半期純利益293,786千円を計上したことにより、営業活動によるキャッシュ・フローが92,232千円増加いたしました。一方で、有形固定資産の取得による支出45,801千円により、投資活動によるキャッシュ・フローが43,256千円減少いたしました。また、長期借入金の118,494千円減少等によって財務活動によるキャッシュ・フローが252,119千円減少いたしました。これらの結果、資金は前事業年度末に比べて203,143千円減少して、当第2四半期会計期間末には、821,312千円となりました。

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)

営業活動により獲得した資金は、92,232千円（前年同四半期は959,317千円の獲得）となりました。これは主に、法人税等の支払138,543千円に加え、棚卸資産の増加33,953千円があったものの、自社不動産売買事業等、不動産売買事業を中心に税引前四半期純利益293,786千円を計上したこと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、43,256千円（前年同四半期は65,499千円の使用）となりました。これは主に、収益物件の取得等、有形固定資産の取得による支出45,801千円を計上したこと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、252,119千円(前年同四半期は447,768千円の使用)となりました。これは主に、配当金の支払額83,435千円があったことに加え、長期借入金の減少118,494千円及び短期借入金の減少50,000千円があったこと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(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2四半期会計期間 (2021年11月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,138,533	945,390
売掛金	35,478	33,091
販売用不動産	2,145,916	1,976,491
仕掛販売用不動産等	881,659	1,081,120
商品	828	5,093
貯蔵品	4,168	3,822
その他	115,623	97,421
貸倒引当金	△1,508	△1,508
流動資産合計	4,320,701	4,140,922
固定資産		
有形固定資産		
建物（純額）	341,913	350,197
土地	271,680	293,583
その他（純額）	16,838	20,191
有形固定資産合計	630,432	663,972
無形固定資産	30,287	27,184
投資その他の資産		
投資その他の資産	183,485	163,792
貸倒引当金	△395	△359
投資その他の資産合計	183,089	163,432
固定資産合計	843,810	854,589
資産合計	5,164,511	4,995,512

(単位：千円)

	前事業年度 (2021年5月31日)	当第2四半期会計期間 (2021年11月30日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	111,907	110,780
短期借入金	481,346	407,136
未払法人税等	146,628	103,550
完成工事補償引当金	5,600	4,600
その他	351,652	275,457
流動負債合計	1,097,134	901,524
固定負債		
長期借入金	503,644	409,360
退職給付引当金	22,492	23,770
資産除去債務	62,982	63,202
その他	18,580	18,614
固定負債合計	607,699	514,947
負債合計	1,704,834	1,416,472
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	3,031,352
自己株式	△17,752	△17,794
株主資本合計	3,455,612	3,575,037
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	4,065	4,002
評価・換算差額等合計	4,065	4,002
純資産合計	3,459,677	3,579,040
負債純資産合計	5,164,511	4,995,512

(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2020年6月1日 至2020年11月30日)	当第2四半期累計期間 (自2021年6月1日 至2021年11月30日)
売上高	4,007,388	3,827,973
売上原価	2,888,124	2,702,031
売上総利益	1,119,263	1,125,942
販売費及び一般管理費	803,865	832,710
営業利益	315,398	293,231
営業外収益		
受取利息	23	45
受取配当金	362	419
違約金収入	1,120	1,600
保険差益	683	54
その他	317	212
営業外収益合計	2,506	2,332
営業外費用		
支払利息	2,229	1,501
その他	1,061	276
営業外費用合計	3,290	1,778
経常利益	314,613	293,786
税引前四半期純利益	314,613	293,786
法人税、住民税及び事業税	114,268	95,466
法人税等調整額	△17,784	△4,594
法人税等合計	96,483	90,871
四半期純利益	218,129	202,914

(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2020年6月1日 至2020年11月30日)	当第2四半期累計期間 (自2021年6月1日 至2021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	314,613	293,786
減価償却費	36,110	18,348
貸倒引当金の増減額(△は減少)	△16	△36
退職給付引当金の増減額(△は減少)	—	1,278
完成工事補償引当金の増減額(△は減少)	1,300	△1,000
受取利息及び受取配当金	△385	△465
支払利息	2,229	1,501
売上債権の増減額(△は増加)	△6,633	2,386
棚卸資産の増減額(△は増加)	598,658	△33,953
仕入債務の増減額(△は減少)	△23,614	△1,127
その他	65,719	△50,672
小計	987,980	230,046
利息及び配当金の受取額	385	465
利息の支払額	△2,138	△1,602
法人税等の支払額	△29,030	△138,543
その他	2,120	1,867
営業活動によるキャッシュ・フロー	959,317	92,232
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)	15,995	△10,000
有形固定資産の取得による支出	△81,723	△45,801
無形固定資産の取得による支出	—	△3,035
敷金及び保証金の差入による支出	△117	△83
敷金及び保証金の返還による収入	345	15,664
投資活動によるキャッシュ・フロー	△65,499	△43,256
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)	△231,500	△50,000
長期借入金の返済による支出	△136,043	△118,494
リース債務の返済による支出	△442	△147
自己株式の取得による支出	—	△42
配当金の支払額	△79,782	△83,435
財務活動によるキャッシュ・フロー	△447,768	△252,119
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	446,049	△203,143
現金及び現金同等物の期首残高	591,269	1,024,456
現金及び現金同等物の四半期末残高	1,037,319	821,312

(4) 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2四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2四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いません。

(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2四半期累計期間(自 2020年6月1日 至 2020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	3,854,105	85,829	24,336	3,964,271	43,116	4,007,388	—	4,007,388
セグメント利益又は損失 (△)	512,098	14,304	16,138	542,542	△166	542,376	△226,977	315,398

(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 △226,977 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2四半期累計期間(自 2021年6月1日 至 2021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	3,664,401	99,733	20,095	3,784,229	43,744	3,827,973	—	3,827,973
セグメント利益	499,915	15,578	11,912	527,406	1,489	528,896	△235,664	293,231

(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 △235,664 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。