

## 2024年5月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕（非連結）



2024年4月11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4月12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3四半期の業績（2023年6月1日～2024年2月29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3四半期	4,910	△6.8	123	△63.2	121	△63.4	84	△63.7
2023年5月期第3四半期	5,269	1.3	334	5.2	333	5.0	231	6.2
	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3四半期	31.00		—					
2023年5月期第3四半期	86.08		—					

（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3四半期	6,708	4,060	60.5
2023年5月期	5,668	4,074	71.9

（参考）自己資本 2024年5月期第3四半期 4,060百万円 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）
- ② 期末自己株式数
- ③ 期中平均株式数（四半期累計）

2024年5月期3Q	2,712,400株	2023年5月期	2,712,400株
2024年5月期3Q	1,414株	2023年5月期	1,414株
2024年5月期3Q	2,710,986株	2023年5月期3Q	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

文中の将来に関する事項は、当四半期会計期間の末日現在において当社が判断したものであります。

### (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、輸出が堅調に推移していることなどから、緩やかに拡大しております。一方で、為替や物価の動向に加え賃上げの動きが活発化しているため、日本銀行はイールドカーブ・コントロール（長短金利操作）を終了しました。また、国外に目を向けても、米国の大統領選挙における不確定要素や中国の景気の先行きに対する不安があることから、わが国経済の先行きに対する影響が懸念されております。

当社が属する不動産業界におきましては、2024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価動向報告」によれば、2023年第4四半期（2023年10月1日～2024年1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3四半期（2023年7月1日～2023年10月1日）に比べ、上昇が79地区、残る1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」（2024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15.7%増となりました。九州地方においては12月～2月累計で同18.4%増となりました。

このような環境の中、当社は、2023年7月に糸島店（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し、業務の効率化を図るなど、主力の不動産売買事業に注力いたしました。

この結果、当第3四半期累計期間の売上高は4,910,953千円（前年同四半期比6.8%減）となりました。売上高が減少したことに加え、システム関連費等の増加などにより、販売費及び一般管理費が前年同四半期を上回り、営業利益は123,231千円（同63.2%減）、経常利益は121,903千円（同63.4%減）、四半期純利益は84,033千円（同63.7%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、自社不動産の販売件数が当第3四半期会計期間に98件と前年同四半期会計期間（82件）を16件上回りました。しかし、新築建売事業者の低価格施策の影響などを受けて、第2四半期累計期間の販売件数が前年同四半期を下回って推移したため、当第3四半期累計期間では280件（前年同四半期比33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は、15,776千円と前年同四半期の15,216千円を上回りました。不動産売買仲介事業については、売買仲介件数が減少したものの、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4,680,206千円（前年同四半期比6.9%減）となりました。売上高の減少等から、営業利益は492,395千円（同24.7%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ったものの、請負工事高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。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149,142千円（前年同四半期比3.1%減）となりました。人件費及び広告宣伝費の増加などから、営業利益は23,085千円（同14.1%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が、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21,988千円（前年同四半期比12.2%減）となりました。売上高の減少等から、営業利益は9,674千円（同24.2%減）となりました。

#### ④その他事業

介護福祉事業については、物品販売高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59,616千円（前年同四半期比2.5%減）となりました。売上高の減少等から、営業損失1,449千円（前年同四半期は営業利益10千円）となりました。

## （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、6,708,042千円となり、前事業年度末に比べて1,039,421千円増加しました。流動資産は5,856,865千円となり、前事業年度末に比べて976,699千円増加しました。これは主として仕掛販売用不動産等が190,480千円減少した一方、自社不動産の販売件数が想定を下回ったことにより、販売用不動産等が1,089,564千円増加したことによるものであります。固定資産は、851,177千円となり、前事業年度末に比べて62,722千円増加しました。これは主として土地が73,779千円増加したことによるものであります。

### ②負債

当第3四半期会計期間末の負債合計は、2,647,923千円となり、前事業年度末に比べて1,053,583千円増加しました。流動負債は1,743,236千円となり、前事業年度末に比べて942,541千円増加しました。これは主として短期借入金が増加したことによるものであります。固定負債は904,687千円となり、前事業年度末に比べて111,041千円増加しました。これは主として、長期借入金が増加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、4,060,119千円となり、前事業年度末に比べて14,162千円減少しました。これは主として、四半期純利益84,033千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60.5%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）の通期業績予想につきましては、2023年12月25日付「業績予想の修正に関するお知らせ」で公表いたしました業績予想に変更ありません。

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3四半期会計期間 (2024年2月29日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	871,689	870,676
売掛金	33,914	47,561
販売用不動産	2,481,980	3,571,544
仕掛販売用不動産等	1,386,296	1,195,816
商品	1,141	953
貯蔵品	3,484	4,407
その他	101,659	165,904
流動資産合計	4,880,166	5,856,865
固定資産		
有形固定資産		
建物（純額）	318,769	321,397
土地	275,303	349,083
その他（純額）	19,414	18,702
有形固定資産合計	613,487	689,183
無形固定資産	15,610	6,950
投資その他の資産		
投資その他の資産	160,071	155,827
貸倒引当金	△714	△784
投資その他の資産合計	159,357	155,043
固定資産合計	788,455	851,177
資産合計	5,668,621	6,708,042

(単位：千円)

	前事業年度 (2023年5月31日)	当第3四半期会計期間 (2024年2月29日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
買掛金	142,272	111,281
短期借入金	254,596	1,369,076
未払法人税等	103,555	-
賞与引当金	-	16,485
完成工事補償引当金	7,400	6,500
その他	292,870	239,893
流動負債合計	800,694	1,743,236
固定負債		
長期借入金	669,119	775,608
退職給付引当金	40,151	43,794
資産除去債務	64,749	65,539
その他	19,625	19,744
固定負債合計	793,645	904,687
負債合計	1,594,339	2,647,923
<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	3,485,024
自己株式	△1,220	△1,220
株主資本合計	4,067,466	4,051,193
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	6,815	8,926
評価・換算差額等合計	6,815	8,926
純資産合計	4,074,282	4,060,119
負債純資産合計	5,668,621	6,708,042

(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2022年6月1日 至2023年2月28日)	当第3四半期累計期間 (自2023年6月1日 至2024年2月29日)
売上高	5,269,178	4,910,953
売上原価	3,716,694	3,523,718
売上総利益	1,552,483	1,387,234
販売費及び一般管理費	1,217,789	1,264,002
営業利益	334,694	123,231
営業外収益		
受取利息	7	7
受取配当金	531	595
違約金収入	800	2,500
保険差益	297	155
その他	411	644
営業外収益合計	2,048	3,902
営業外費用		
支払利息	2,911	4,908
その他	349	323
営業外費用合計	3,260	5,231
経常利益	333,481	121,903
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	333,481	123,091
法人税、住民税及び事業税	94,738	36,502
法人税等調整額	7,029	2,554
法人税等合計	101,767	39,057
四半期純利益	231,714	84,033



(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3四半期累計期間(自 2022年6月1日 至 2023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	5,029,159	153,867	25,030	5,208,057	61,121	5,269,178	—	5,269,178
セグメント利益	653,860	26,882	12,758	693,501	10	693,511	△358,817	334,694

(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 △358,817千円は、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3四半期累計期間(自 2023年6月1日 至 2024年2月29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	4,680,206	149,142	21,988	4,851,336	59,616	4,910,953	—	4,910,953
セグメント利益又は損失(△)	492,395	23,085	9,674	525,155	△1,449	523,705	△400,474	123,231

(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。

セグメント利益又は損失(△)の調整額 △400,474千円は、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。