



2024年3月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕（非連結）

2023年11月10日

上場会社名 株式会社長栄 上場取引所 東
コード番号 2993 URL <https://www.kk-choei.co.jp/>
代表者 (役職名) 代表取締役 社長執行役員 (氏名) 長田 修
問合せ先責任者 (役職名) 上席執行役員 統括本部長 (氏名) 田中 直樹 TEL 075 (343) 1600
四半期報告書提出予定日 2023年11月10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
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3月期第2四半期の業績 (2023年4月1日～2023年9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	%
2024年3月期第2四半期	4,592	△0.2	1,056	△14.0	913	△16.1	670	△7.9
2023年3月期第2四半期	4,602	12.6	1,228	28.8	1,087	38.5	728	△39.3

	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3月期第2四半期	153.26	150.79
2023年3月期第2四半期	163.81	161.91

(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3月期第2四半期	57,510	9,730	16.9
2023年3月期	56,851	9,482	16.7

(参考) 自己資本 2024年3月期第2四半期 9,730百万円 2023年3月期 9,482百万円

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3月期	-	0.00	-	100.00	100.00
2024年3月期	-	0.00	-	-	-
2024年3月期(予想)	-	-	-	80.00	80.00

(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

2. 2023年3月期期末配当金の内訳 普通配当 80円00銭 特別配当 20円00銭

3. 2024年3月期の業績予想 (2023年4月1日～2024年3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	9,345	2.0	2,062	△11.4	1,694	△15.4	1,126	△17.8	256.69

(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：有

(注) 詳細は、添付資料P. 7「2. 四半期財務諸表及び主な注記(4) 四半期財務諸表に関する注記事項(四半期財務諸表の作成に特有の会計処理の適用)」をご覧ください。

(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3月期2Q	4,473,400株	2023年3月期	4,473,400株
2024年3月期2Q	91,700株	2023年3月期	101,900株
2024年3月期2Q	4,377,102株	2023年3月期2Q	4,448,354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

(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可能性があります。

(四半期決算補足説明資料の入手方法について)

四半期決算補足説明資料についてはT D n e t で本日開示しております。

○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	2
(3) キャッシュ・フローに関する説明	3
(4) 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	5
第2四半期累計期間	5
(3) 四半期キャッシュ・フロー計算書	6
(4) 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
(四半期財務諸表の作成に特有の会計処理の適用)	7
(セグメント情報)	7

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判断したものであります。

（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の経済は、新型コロナウイルス感染症による制限が解除され、人流の回復等、徐々に社会活動が正常化したことにより、緩やかな回復が続いております。一方で、物価高や日銀の金融政策による金利動向等、引き続き経済動向は不透明な状況が続いております。

当社はこのような環境の中、自社物件の取得を進め、当第2四半期累計期間においては自社物件を6棟（愛知県3棟、熊本県1棟、京都府1棟、大阪府1棟）取得しました。また、管理獲得のための営業活動や需要が伸びているマンスリーマンション業務などに注力しましたが、前年同期の収益に大きく貢献した不動産売買仲介案件と同様の大型案件はありませんでした。なお当第2四半期累計期間において、ホテル用途で賃貸していた愛知県の自社物件1棟を売却しております。

以上の結果、当第2四半期累計期間の経営成績は売上高4,592,980千円（前年同期比0.2%減）、営業利益1,056,885千円（同14.0%減）、経常利益913,258千円（同16.1%減）、四半期純利益670,843千円（同7.9%減）となりました。

セグメントごとの経営成績は次のとおりであります。

① 不動産管理事業

不動産管理事業においては、管理収入については堅調に推移するとともに、行動制限や経済活動の制限が緩和されたことによりマンスリーマンションの需要が回復したことからマンスリー売上等についても増加しましたが、前年同期に計上した大型不動産売買案件の仲介収入の影響が大きく減収減益となりました。これらの結果、売上高は1,806,793千円（前年同期比11.8%減）、営業利益は214,349千円（同59.5%減）となりました。

② 不動産賃貸事業

不動産賃貸事業においては、当第2四半期累計期間に自社物件を6棟取得いたしました。当第2四半期累計期間においては、これらの新たに取得した物件及び前事業年度に取得した物件が家賃収入の増加に寄与したことにより増収増益となりました。その結果、売上高は2,786,187千円（前年同期比9.1%増）、営業利益は842,536千円（同20.6%増）となりました。

（2）財政状態に関する説明

（資産）

当第2四半期会計期間の末日における流動資産は9,424,004千円となり、前事業年度末に比べ1,457,617千円増加いたしました。これは配当金の支払などがあった一方、ホテル用途で賃貸していた自社物件1棟を売却したことなどで、現金及び預金が1,392,502千円増加したことによるものであります。

固定資産は48,086,168千円となり、前事業年度末に比べ799,284千円減少いたしました。これは主に自社物件を6棟取得した一方、上記物件の売却等により、有形固定資産が789,403千円減少したためであります。

以上の結果、当第2四半期会計期間の末日における総資産は57,510,173千円となり、前事業年度末に比べ658,333千円増加いたしました。

（負債）

当第2四半期会計期間の末日における流動負債は3,718,220千円となり、前事業年度末に比べ269,317千円増加いたしました。これは主に、1年内償還予定の社債が260,000千円減少した一方、未払法人税等が302,029千円、1年内返済予定の長期借入金が109,112千円増加したことによるものであります。

固定負債は44,061,180千円となり、前事業年度末に比べ140,676千円増加いたしました。これは主に、長期借入金が増加した273,943千円増加したことによるものであります。

以上の結果、当第2四半期会計期間の末日における負債合計は、47,779,400千円となり、前事業年度末に比べ409,993千円増加いたしました。

（純資産）

当第2四半期会計期間の末日における純資産合計は9,730,772千円となり、前事業年度末に比べ248,339千円増加いたしました。これは主に配当金の支払437,150千円により純資産が減少した一方で、四半期純利益670,843千円を計上したことによるものであります。

(3) キャッシュ・フローに関する説明

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、前事業年度末に比べ1,342,094千円増加し、8,481,679千円となりました。

当第2四半期累計期間における各キャッシュ・フローの状況とそれらの主な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）

営業活動の結果増加した資金は1,469,456千円（前年同期は737,729千円の増加）となりました。これは、固定資産売却益103,171千円を計上した一方、税引前四半期純利益1,016,429千円、減価償却費694,776千円を計上したことなど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）

投資活動の結果増加した資金は181,237千円（前年同期は2,863,266千円の減少）となりました。これは主に、有形固定資産の取得による支出2,392,402千円などにより資金が減少した一方、有形固定資産の売却による収入2,611,296千円などにより資金が増加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）

財務活動の結果減少した資金は308,600千円（前年同期は1,374,508千円の増加）となりました。これは、長期借入れによる収入3,317,900千円などにより資金が増加した一方、長期借入金の返済による支出2,934,844千円、配当金の支払額437,150千円及び社債の償還による支出260,000千円などにより資金が減少したことによるものであります。

(4) 業績予想などの将来予測情報に関する説明

2024年3月期の業績予想につきましては、2023年5月12日に公表した業績予想から変更はございません。

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3月31日)	当第2四半期会計期間 (2023年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	7,436,931	8,829,434
売掛金	324,014	265,017
未成工事支出金	36,412	22,049
貯蔵品	20,060	15,994
その他	149,756	291,789
貸倒引当金	△787	△280
流動資産合計	7,966,387	9,424,004
固定資産		
有形固定資産		
建物（純額）	24,516,138	24,345,704
土地	23,496,127	22,843,907
その他（純額）	547,643	580,895
有形固定資産合計	48,559,909	47,770,506
無形固定資産	51,467	41,291
投資その他の資産		
その他	280,375	281,880
貸倒引当金	△6,300	△7,509
投資その他の資産合計	274,075	274,370
固定資産合計	48,885,452	48,086,168
資産合計	56,851,840	57,510,173
負債の部		
流動負債		
買掛金	242,088	205,870
1年内償還予定の社債	260,000	—
1年内返済予定の長期借入金	1,639,438	1,748,550
未払法人税等	68,151	370,181
賞与引当金	78,770	94,320
その他	1,160,454	1,299,297
流動負債合計	3,448,903	3,718,220
固定負債		
長期借入金	40,247,139	40,521,082
役員退職慰労引当金	996,836	1,005,636
資産除去債務	424,084	425,410
その他	2,252,444	2,109,050
固定負債合計	43,920,503	44,061,180
負債合計	47,369,406	47,779,400
純資産の部		
株主資本		
資本金	714,764	714,764
資本剰余金	797,166	797,166
利益剰余金	8,151,872	8,382,055
自己株式	△181,369	△163,213
株主資本合計	9,482,433	9,730,772
純資産合計	9,482,433	9,730,772
負債純資産合計	56,851,840	57,510,173

(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 2022年4月1日 至 2022年9月30日)	当第2四半期累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)
売上高	4,602,857	4,592,980
売上原価	2,797,702	2,876,581
売上総利益	1,805,155	1,716,398
販売費及び一般管理費	576,834	659,513
営業利益	1,228,320	1,056,885
営業外収益		
受取利息	5	9
受取配当金	12,524	10,604
受取手数料	50,730	48,898
受取保険金	18,608	21,313
経営指導料	22,813	22,813
その他	7,559	11,625
営業外収益合計	112,241	115,266
営業外費用		
支払利息	249,590	257,122
その他	3,086	1,770
営業外費用合計	252,676	258,893
経常利益	1,087,885	913,258
特別利益		
固定資産売却益	—	103,177
特別利益合計	—	103,177
特別損失		
固定資産売却損	14	5
固定資産除却損	267	0
特別損失合計	282	5
税引前四半期純利益	1,087,602	1,016,429
法人税等	358,908	345,586
四半期純利益	728,693	670,843

（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 2022年4月1日 至 2022年9月30日）	当第2四半期累計期間 （自 2023年4月1日 至 2023年9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	1,087,602	1,016,429
減価償却費	637,215	694,776
固定資産売却損益（△は益）	14	△103,171
固定資産除却損	267	0
貸倒引当金の増減額（△は減少）	25	702
賞与引当金の増減額（△は減少）	23,123	15,550
役員退職慰労引当金の増減額（△は減少）	19,912	8,800
受取利息及び受取配当金	△12,529	△10,614
支払利息	249,590	257,122
売上債権の増減額（△は増加）	107,302	58,996
未成工事支出金の増減額（△は増加）	△11,425	14,363
仕入債務の増減額（△は減少）	△62,696	△36,217
長期前受収益の増減額（△は減少）	△32,840	△32,840
その他	△347,107	△146,319
小計	1,658,455	1,737,578
利息及び配当金の受取額	12,529	10,614
利息の支払額	△254,368	△226,474
法人税等の支払額	△678,887	△52,261
営業活動によるキャッシュ・フロー	737,729	1,469,456
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入による支出	△210,751	△244,970
定期預金の払戻による収入	160,349	194,561
有形固定資産の取得による支出	△2,820,646	△2,392,402
有形固定資産の売却による収入	15	2,611,296
無形固定資産の取得による支出	△5,968	△3,200
保険積立金の積立による支出	△10,154	△10,027
保険積立金の解約による収入	33,193	36,550
その他	△9,303	△10,570
投資活動によるキャッシュ・フロー	△2,863,266	181,237
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入れによる収入	2,966,000	3,317,900
長期借入金の返済による支出	△989,227	△2,934,844
社債の償還による支出	—	△260,000
リース債務の返済による支出	△8,262	△7,945
新株予約権の行使による株式の発行による収入	9,940	—
配当金の支払額	△468,961	△437,150
自己株式の取得による支出	△165,500	—
新株予約権の行使による自己株式の処分による収入	30,520	13,440
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,374,508	△308,600
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△751,027	1,342,094
現金及び現金同等物の期首残高	8,123,491	7,139,585
現金及び現金同等物の四半期末残高	7,372,463	8,481,679

(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。

(四半期財務諸表の作成に特有の会計処理の適用)

(税金費用の計算)

税金費用については、当第2四半期会計期間を含む事業年度の税引前当期純利益に対する税効果会計適用後の実効税率を合理的に見積り、税引前四半期純利益に当該見積実効税率を乗じて計算しております。

(セグメント情報)

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並びに収益の分解情報

I 前第2四半期累計期間（自 2022年4月1日 至 2022年9月30日）

(単位：千円)

	報告セグメント			調整額	四半期 損益計算書 計上額 (注) 2
	不動産管理事業	不動産賃貸事業	計		
顧客との契約から生じる収益					
管理収入	742,116	—	742,116	—	742,116
工事売上	749,423	—	749,423	—	749,423
その他の売上 (注) 1	482,242	116,646	598,888	—	598,888
計	1,973,782	116,646	2,090,428	—	2,090,428
その他の収益					
家賃収入、マンション売上等	75,808	2,436,621	2,512,429	—	2,512,429
計	75,808	2,436,621	2,512,429	—	2,512,429
外部顧客への売上高	2,049,590	2,553,267	4,602,857	—	4,602,857
セグメント間の内部売上高又は振替高	281,421	59,380	340,801	△340,801	—
計	2,331,011	2,612,648	4,943,659	△340,801	4,602,857
セグメント利益	529,521	698,799	1,228,320	—	1,228,320

(注) 1. 不動産管理事業のその他の売上の内容は、仲介収入、業務委託収入、会費収入、手数料収入等であります。また、不動産賃貸事業のその他の売上の内容は、家賃収入（水道料）、コインパーキング収入等であります。

2. セグメント利益の合計は、四半期損益計算書の営業利益と一致しております。

II 当第2四半期累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)

(単位:千円)

	報告セグメント			調整額	四半期 損益計算書 計上額 (注) 2
	不動産管理事業	不動産賃貸事業	計		
顧客との契約から生じる収益					
管理収入	759,700	—	759,700	—	759,700
工事売上	746,832	—	746,832	—	746,832
その他の売上 (注) 1	201,620	127,663	329,284	—	329,284
計	1,708,153	127,663	1,835,817	—	1,835,817
その他の収益					
家賃収入、マンスリー売上等	98,639	2,658,523	2,757,163	—	2,757,163
計	98,639	2,658,523	2,757,163	—	2,757,163
外部顧客への売上高	1,806,793	2,786,187	4,592,980	—	4,592,980
セグメント間の内部売上高又は振替高	266,985	65,616	332,602	△332,602	—
計	2,073,779	2,851,803	4,925,583	△332,602	4,592,980
セグメント利益	214,349	842,536	1,056,885	—	1,056,885

(注) 1. 不動産管理事業のその他の売上の内容は、仲介収入、業務委託収入、会費収入、手数料収入等であります。また、不動産賃貸事業のその他の売上の内容は、家賃収入(水道料)、コインパーキング収入等であります。

2. セグメント利益の合計は、四半期損益計算書の営業利益と一致しております。