

# 2022年7月期 決算短信〔日本基準〕(非連結)

2022年9月28日

上場会社名 株式会社翔栄 上場取引所 東  
 コード番号 3483 URL <http://www.shoeigroup.co.jp/>  
 代表者 (役職名) 代表取締役 (氏名) 木村 鉄三  
 問合せ先責任者 (役職名) 取締役総務管理部長 (氏名) 竹花 浩一 (TEL) 052 (228) 8828  
 定時株主総会開催予定日 2022年10月24日 配当支払開始予定日 2022年10月25日  
 発行者情報提出予定日 2022年10月26日  
 決算補足説明資料作成の有無 : 有・無  
 決算説明会開催の有無 : 有・無

(百万円未満切捨て)

## 1. 2022年7月期の業績 (2021年8月1日~2022年7月31日)

### (1) 経営成績

(%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	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2022年7月期	3,830	215.7	1,712	668.7	1,526	—	993	—
2021年7月期	1,213	△16.5	222	△49.2	48	△82.5	27	△87.2

	1株当たり 当期純利益	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	売上高 営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
2022年7月期	2,090.83	—	106.8	15.3	44.7
2021年7月期	58.42	—	6.4	0.6	18.4

(参考) 持分法投資損益 2022年7月期 一百万円 2021年7月期 一百万円

(注) 潜在株式調整後1株当たり当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7月期	11,567	1,411	12.2	2,970.71
2021年7月期	8,342	448	5.4	944.02

(参考) 自己資本 2022年7月期 1,411百万円 2021年7月期 448百万円

### (3) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2022年7月期	3,057	△3,973	1,656	1,494
2021年7月期	90	△1,153	1,021	754

## 2. 配当の状況

	年間配当金			配当金総額 (合計)	配当性向	純資産 配当率
	中間期末	期末	合計			
	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	%	%
2021年7月期	0.00	40.00	40.00	19	68.5	4.4
2022年7月期	0.00	80.00	80.00	38	3.8	4.1
2023年7月期(予想)	0.00	0.00	0.00		—	

## 3. 2023年7月期の業績予想 (2022年8月1日~2023年7月31日)

2023年7月期の業績予想につきましては、当社が保有する販売用不動産の販売状況等によって業績が大きく変動する可能性が高いため、合理的に予測可能となった段階で業績予想を公表いたします。以上から、業績予想は現時点で未定としております。

※ 注記事項

(1) 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・無  
② ①以外の会計方針の変更 : 有・無  
③ 会計上の見積りの変更 : 有・無  
④ 修正再表示 : 有・無

(注) 詳細は添付資料9ページ「3. 財務諸表及び主な注記 (5) 財務諸表に関する注記事項 (会計方針の変更)」をご参照ください。

(2) 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7月期	475,000株	2021年7月期	475,000株
② 期末自己株式数	2022年7月期	一株	2021年7月期	一株
③ 期中平均株式数	2022年7月期	475,000株	2021年7月期	475,000株

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です

※ 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場合があります。

○添付資料の目次

1. 経営成績等の概況	2
(1) 当期の経営成績の概況	2
(2) 当期の財政状態の概況	2
(3) 当期のキャッシュ・フローの概況	2
(4) 今後の見通し	3
2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	3
3. 財務諸表及び主な注記	4
(1) 貸借対照表	4
(2) 損益計算書	6
(3) 株主資本等変動計算書	7
(4) キャッシュ・フロー計算書	8
(5) 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
(会計方針の変更)	9
(持分法損益等)	9
(セグメント情報)	9
(1株当たり情報)	9
(重要な後発事象)	9

## 1. 経営成績等の概況

### (1) 当期の経営成績の概況

当社は不動産賃貸事業、不動産投資開発事業、不動産仲介・コンサルティング事業を主体とする不動産事業を行っており、単一セグメントで事業活動を展開しております。

当事業年度(2021年8月1日から2022年7月31日)における日本経済は、不安定な国際情勢や金融資本市場等による国内景気への影響に対する懸念、新型コロナウイルス感染症の影響による経済活動の停滞長期化等により、依然として先行き不透明な状況にあります。

当社の属する不動産業界におきましては、低金利融資の継続や住宅取得に係る税制優遇策、在宅勤務の浸透など、ライフスタイルの多様化に伴う消費者の住宅に対する関心の高まりが追い風となり、住宅需要は引き続き堅調に推移しております。また、働き方改革等を背景とした企業の底堅いオフィス需要等の支えもあり、オフィス賃貸市場も総じて堅調に推移しております。投資用不動産市場においては、引き続き投資家の投資意欲は高く、緩和的な金融環境のもとでJリート市場の不動産保有額が増加するなど、拡大傾向が続いており、中長期的にも安定したリターンが見込まれる不動産投資商品への期待は大きいと考えられます。

このような市場環境の中で、当事業年度の売上高は3,830,475千円(前年同期比215.7%増)、営業利益は1,712,308千円(同668.7%増)、経常利益は1,526,205千円(同3,066.2%増)、当期純利益は993,142千円(同3,479.1%増)となりました。

### (2) 当期の財政状態の概況

#### (流動資産)

当事業年度末における流動資産の残高は2,343,467千円で、前事業年度末に比べ663,544千円増加しております。現金及び預金の増加769,987千円、販売用不動産の増加302,104千円、仕掛販売用不動産の減少403,091千円が主な変動要因であります。

#### (固定資産)

当事業年度末における固定資産の残高は9,224,083千円で、前事業年度末に比べ2,560,446千円増加しております。建設仮勘定の増加1,730,532千円、建物(純額)の増加458,689千円、土地の増加275,543千円が主な変動要因であります。

#### (流動負債)

当事業年度末における流動負債の残高は2,630,983千円で、前事業年度末に比べ1,829,624千円増加しております。1年内返済予定の長期借入金の増加1,319,846千円、未払法人税等の増加581,123千円、未払消費税等の増加64,324千円、短期借入金の減少90,800千円、前受金の減少48,257千円が主な変動要因であります。

#### (固定負債)

当事業年度末における固定負債の残高は7,525,477千円で、前事業年度末に比べ431,688千円増加しております。長期借入金の増加445,977千円が主な変動要因であります。

#### (純資産)

当事業年度末における純資産の残高は1,411,089千円で、前事業年度末に比べ962,678千円増加しております。当事業年度の当期純利益による利益剰余金の増加993,142千円、剰余金の配当による利益剰余金の減少19,000千円が主な変動要因であります。

### (3) 当期のキャッシュ・フローの概況

当事業年度末における現金及び現金同等物(以下「資金」という)の残高は1,494,883千円(前年同期比739,950千円増加)となりました。各キャッシュ・フローの状況とその主な要因は以下の通りであります。

#### (営業活動によるキャッシュ・フロー)

営業活動の結果獲得した資金は3,057,754千円(前年同期は90,591千円の獲得)となりました。主な増加要因は税引前当期純利益1,526,513千円、有形固定資産から販売用不動産への振替額1,366,459千円、仕掛販売用不動産の減少額403,091千円、減価償却費102,445千円等、主な減少要因は販売用不動産の増加額309,501千円、前受金の減少額48,257千円等であります。

#### (投資活動によるキャッシュ・フロー)

投資活動の結果使用した資金は3,973,827千円(前年同期は1,153,589千円の使用)となりました。主な減少要因は有形固定資産の取得による支出3,935,995千円、定期預金の預入による支出103,300千円等、主な増加要因は定期預金の払戻による収入73,000千円等であります。

#### (財務活動によるキャッシュ・フロー)

財務活動の結果獲得した資金は1,656,023千円(前年同期は1,021,379千円の獲得)となりました。その増加要因は長期借入れによる収入4,335,000千円、短期借入れによる収入1,179,200千円、主な減少要因は長期借入金の返済による支出2,569,176千円、短期借入金の返済による支出1,270,000千円等であります。

（4）今後の見通し

「1. 経営成績等の概況（1）当期の経営成績の概況」に上述した通り、現時点で新型コロナウイルス感染症の収束時期が見通せない中、当面は需要者や投資家の慎重な姿勢が続くと思われませんが、中長期的には、都心部を中心として賃貸稼働率や賃料水準が堅調に推移すること、また、不動産投資市場において投資家の投資意欲が高水準に復調することが期待されます。

こうした環境のもと、当社では、不動産賃貸事業を核としたビジネスモデルに注力し、持続的な企業価値の向上に邁進いたします。今後も、安定した事業基盤を活かしつつ成長を遂げる企業を目指し、新しい観点で業務に取り組んでまいります。

2023年7月期の業績予想につきましては、当社が保有する販売用不動産の販売状況等によって業績が大きく変動する可能性が高いため、合理的に予測可能となった段階で業績予想を公表いたします。以上から、業績予想は現時点で未定としております。

2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

当社は、現在、日本国内において事業を展開していることなどから、当面は日本基準に基づいて財務諸表を作成する方針であります。なお、国際財務報告基準（IFRS）の適用につきましては、今後の事業展開や国内外の動向などを踏まえた上で検討を進めていく方針であります。

3. 財務諸表及び主な注記

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前事業年度 (2021年7月31日)	当事業年度 (2022年7月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	855,138	1,625,126
売掛金	4,599	3,720
販売用不動産	347,821	649,925
仕掛販売用不動産	403,091	—
前払費用	40,905	64,341
未取還付法人税等	17,564	—
その他	13,009	353
貸倒引当金	△2,206	—
流動資産合計	1,679,922	2,343,467
固定資産		
有形固定資産		
建物（純額）	2,732,263	3,190,953
車両運搬具（純額）	7,705	21,195
工具、器具及び備品（純額）	4,673	3,318
土地	2,648,069	2,923,612
建設仮勘定	1,005,526	2,736,058
有形固定資産合計	6,398,238	8,875,138
投資その他の資産		
投資有価証券	97,246	79,682
出資金	16,660	34,110
長期前払費用	62,956	75,205
繰延税金資産	—	56,496
その他	88,534	103,451
投資その他の資産合計	265,398	348,945
固定資産合計	6,663,636	9,224,083
資産合計	8,343,559	11,567,550

	前事業年度 (2021年7月31日)	当事業年度 (2022年7月31日)
負債の部		
流動負債		
短期借入金	495,520	404,720
1年内返済予定の長期借入金	198,595	1,518,442
未払金	1,329	1,505
未払費用	14,194	17,478
未払法人税等	181	581,305
未払消費税等	7,552	71,877
前受金	83,570	35,312
その他	415	343
流動負債合計	801,359	2,630,983
固定負債		
長期借入金	6,863,777	7,309,754
預り保証金	219,401	211,182
繰延税金負債	4,874	—
その他	5,735	4,540
固定負債合計	7,093,789	7,525,477
負債合計	7,895,148	10,156,461
純資産の部		
株主資本		
資本金	50,000	50,000
利益剰余金		
利益準備金	—	1,900
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	390,879	1,363,121
利益剰余金合計	390,879	1,365,021
株主資本合計	440,879	1,415,021
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	7,531	△3,932
評価・換算差額等合計	7,531	△3,932
純資産合計	448,410	1,411,089
負債純資産合計	8,343,559	11,567,550

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2020年8月1日 至 2021年7月31日)	当事業年度 (自 2021年8月1日 至 2022年7月31日)
売上高	1,213,261	3,830,475
売上原価	680,804	1,742,029
売上総利益	532,456	2,088,446
販売費及び一般管理費	309,700	376,137
営業利益	222,756	1,712,308
営業外収益		
受取利息	176	35
受取配当金	262	3,789
受取賃貸料	1,002	820
受取保険金	954	—
受取手数料	639	1,009
助成金収入	2,768	2,982
物品売却益	—	1,864
その他	1,098	650
営業外収益合計	6,903	11,153
営業外費用		
支払利息	181,457	197,256
営業外費用合計	181,457	197,256
経常利益	48,202	1,526,206
特別利益		
固定資産売却益	—	307
特別利益合計	—	307
税引前当期純利益	48,202	1,526,513
法人税、住民税及び事業税	13,521	588,598
法人税等調整額	6,932	△55,227
法人税等合計	20,454	533,370
当期純利益	27,748	993,142

【売上原価明細書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 2020年8月1日 至 2021年7月31日)		当事業年度 (自 2021年8月1日 至 2022年7月31日)	
		金額(千円)	構成比(%)	金額(千円)	構成比(%)
I 不動産事業等売上原価		454,060	66.7	1,502,478	86.2
II 経費	(注2)	226,744	33.3	239,551	13.8
合計		680,804	100.0	1,742,029	100.0

(注1) 原価計算の方法は、個別原価計算であります。

(注2) 内訳は次の通りであります。

項目	前事業年度 (自 2020年8月1日 至 2021年7月31日)	当事業年度 (自 2021年8月1日 至 2022年7月31日)
支払報酬管理費 (千円)	142,014	153,536
減価償却費 (千円)	84,730	86,014
合計 (千円)	226,744	239,551

(3) 株主資本等変動計算書

前事業年度 (自 2020年8月1日 至 2021年7月31日)

(単位:千円)

	株主資本				評価・換算差額等		純資産合計
	資本金	利益剰余金		株主資本合計	その他有価証券評価差額金	評価・換算差額等合計	
		その他利益剰余金	利益剰余金合計				
当期首残高	50,000	363,130	363,130	413,130	—	—	413,130
当期変動額							
当期純利益		27,748	27,748	27,748			27,748
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)					7,531	7,531	7,531
当期変動額合計	—	27,748	27,748	27,748	7,531	7,531	35,279
当期末残高	50,000	390,879	390,879	440,879	7,531	7,531	448,410

当事業年度 (自 2021年8月1日 至 2022年7月31日)

(単位:千円)

	株主資本				評価・換算差額等		純資産合計	
	資本金	利益剰余金		株主資本合計	その他有価証券評価差額金	評価・換算差額等合計		
		利益準備金	その他利益剰余金 繰越利益剰余金					利益剰余金合計
当期首残高	50,000	—	390,879	390,879	440,879	7,531	7,531	448,410
当期変動額								
剰余金の配当			△19,000	△19,000	△19,000			△19,000
利益準備金の積立		1,900	△1,900	—	—			—
当期純利益			993,142	993,142	993,142			993,142
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)						△11,463	△11,463	△11,463
当期変動額合計	—	1,900	972,242	974,142	974,142	△11,463	△11,463	962,678
当期末残高	50,000	1,900	1,363,121	1,365,021	1,415,021	△3,932	△3,932	1,411,089

(4) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2020年8月1日 至 2021年7月31日)	当事業年度 (自 2021年8月1日 至 2022年7月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	48,202	1,526,513
減価償却費	91,025	102,445
貸倒引当金の増減額（△は減少）	2,206	△2,206
受取利息及び受取配当金	△438	△3,824
支払利息	181,457	197,256
販売用不動産の増減額（△は増加）	12,362	△309,501
仕掛販売用不動産の増減額（△は増加）	△403,091	403,091
有形固定資産から販売用不動産への振替額	392,057	1,366,459
未払金の増減額（△は減少）	△185	175
未払費用の増減額（△は減少）	7,070	3,251
未払消費税等の増減額（△は減少）	△21,647	64,324
前受金の増減額（△は減少）	75,648	△48,257
その他	△17,064	△57,483
小計	367,604	3,242,243
利息及び配当金の受取額	438	3,823
利息の支払額	△181,650	△198,964
法人税等の支払額	△95,801	△6,913
法人税等の還付額	—	17,564
営業活動によるキャッシュ・フロー	90,591	3,057,754
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有価証券の取得による支出	△85,680	—
関係会社貸付金の回収による収入	37,400	—
定期預金の預入による支出	△79,200	△103,300
定期預金の払戻による収入	—	73,000
有形固定資産の取得による支出	△1,020,938	△3,935,995
預り保証金の受入による収入	9,260	21,513
預り保証金の返還による支出	△13,480	△27,586
その他	△950	△1,459
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,153,589	△3,973,827
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	651,770	1,179,200
短期借入金の返済による支出	△561,140	△1,270,000
長期借入れによる収入	2,510,000	4,335,000
長期借入金の返済による支出	△1,579,250	△2,569,176
配当金の支払額	—	△19,000
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,021,379	1,656,023
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△41,618	739,950
現金及び現金同等物の期首残高	796,552	754,933
現金及び現金同等物の期末残高	754,933	1,494,883

(5) 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。

(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。）等を当事業年度の期首から適用し、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。

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ますが、利益剰余金の当期首残高に与える影響はありません。

(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。）等を当事業年度の期首から適用し、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、財務諸表に与える影響はありません。

(持分法損益等)

該当事項はありません。

(セグメント情報)

当社は、不動産賃貸事業、不動産投資開発事業、不動産仲介・コンサルティング事業を主体とする不動産事業を行っており、単一セグメントであるため、記載を省略しております。

(1株当たり情報)

項目	前事業年度 (自 2020年8月1日 至 2021年7月31日)	当事業年度 (自 2021年8月1日 至 2022年7月31日)
1株当たり純資産額	944.02円	2,970.71円
1株当たり当期純利益	58.42円	2,090.83円

(注1) 潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式が存在しないため、記載していません。

(注2) 1株当たり純資産額の算定上の基礎は、以下の通りであります。

項目	前事業年度 (2021年7月31日)	当事業年度 (2022年7月31日)
純資産の部の合計額 (千円)	448,410	1,411,089
純資産の部の合計額から控除する金額 (千円)	—	—
普通株式に係る期末の純資産額 (千円)	448,410	1,411,089
1株当たり純資産額の算定に用いられた期末の普通株式の数 (株)	475,000	475,000

(注3) 1株当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下の通りであります。

項目	前事業年度 (自 2020年8月1日 至 2021年7月31日)	当事業年度 (自 2021年8月1日 至 2022年7月31日)
当期純利益 (千円)	27,748	993,142
普通株主に帰属しない金額 (千円)	—	—
普通株式に係る当期純利益 (千円)	27,748	993,142
普通株式の期中平均株式数 (株)	475,000	475,000

(重要な後発事象)

該当事項はありません。