

# 2023年7月期 決算短信〔日本基準〕(非連結)

2023年9月29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 <https://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)03(6447)1500  
 定時株主総会開催予定日 2023年10月25日 配当支払開始予定日 2023年10月26日  
 発行者情報提出予定日 2023年10月26日  
 決算補足説明資料作成の有無 : 無  
 決算説明会開催の有無 : 無

(百万円未満切捨て)

## 1. 2023年7月期の業績 (2022年8月1日~2023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	%
2023年7月期	2,300	△40.0	694	△59.5	432	△71.6	274	△72.4
2022年7月期	3,830	215.7	1,712	668.7	1,526	—	993	—

	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	%	%	%
2023年7月期	577.94	—	17.9	3.3	30.2
2022年7月期	2,090.83	—	106.8	15.3	44.7

(参考) 持分法投資損益 2023年7月期 一百万円 2022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
2023年7月期	14,799	1,659	11.2	3,492.91
2022年7月期	11,567	1,411	12.2	2,970.71

(参考) 自己資本 2023年7月期 1,659百万円 2022年7月期 1,411百万円

### (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
2023年7月期	302	△5,116	3,551	232
2022年7月期	3,057	△3,973	1,656	1,494

## 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	%	%
2022年7月期	0.00	80.00	80.00	38	3.8	4.1
2023年7月期	0.00	50.00	50.00	23	8.7	1.5
2024年7月期(予想)	—	—	—	—	—	—

(注) 2024年7月期の配当予想については、現時点で未定であります。

3. 2024年7月期の業績予想（2023年8月1日～2024年7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	2,908	26.5	730	5.2	397	△8.2	259	△5.3	547.07

※ 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 : 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 : 有

（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（修正再表示）」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)	2023年7月期	475,000株	2022年7月期	475,000株
② 期末自己株式数	2023年7月期	－株	2022年7月期	－株
③ 期中平均株式数	2023年7月期	475,000株	2022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
(修正再表示) .....	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（2022年8月1日から2023年7月31日）における日本経済は、新型コロナウイルス感染症による行動制限の緩和と経済活動の正常化が進む中で、設備投資に持ち直しの動きが見られます。一方、原材料価格・エネルギー価格の高騰や為替変動など、依然として不透明な状況が継続しております。

当社の属する不動産業界においては、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2,300,153千円（前年同期比40.0%減）、営業利益は694,296千円（同59.5%減）、経常利益は432,845千円（同71.6%減）、当期純利益は274,523千円（同72.4%減）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2,037,007千円で、前事業年度末に比べ694,725千円減少しております。現金及び預金の減少1,247,078千円、未収還付法人税等の増加219,627千円、販売用不動産の増加176,640千円、未収消費税等の増加131,716千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12,762,060千円で、前事業年度末に比べ3,926,242千円増加しております。土地の増加3,537,464千円、建物（純額）の増加1,278,913千円、建設仮勘定の減少864,136千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2,146,460千円で、前事業年度末に比べ484,523千円減少しております。未払法人税等の減少577,010千円、短期借入金の減少317,720千円、未払消費税等の減少64,052千円、1年内返済予定の長期借入金の増加474,681千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10,993,477千円で、前事業年度末に比べ3,468,000千円増加しております。長期借入金の増加3,432,917千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1,659,129千円で、前事業年度末に比べ248,040千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274,523千円、剰余金の配当による利益剰余金の減少38,000千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232,539千円（前年同期比1,262,343千円減少）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302,507千円（前年同期は3,057,754千円の獲得）となりました。主な減少要因は法人税等の支払額875,322千円、販売用不動産の増加額179,723千円、未収消費税等の増加額131,716千円、未払消費税等の減少額64,052千円等、主な増加要因は有形固定資産から販売用不動産への振替額1,060,232千円、税引前当期純利益427,344千円、減価償却費125,147千円等であります。

#### (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5,116,451千円（前年同期は3,973,827千円の使用）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5,142,397千円等、主な増加要因は預り保証金の受入による収入42,076千円等あります。

#### (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3,551,870千円（前年同期は1,656,023千円の獲得）となりました。主な増加要因は長期借入れによる収入6,267,000千円、短期借入れによる収入356,520千円、主な減少要因は長期借入金の返済による支出2,359,409千円、短期借入金の返済による支出674,240千円等あります。

（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、新型コロナウイルス感染症による行動制限の緩和と経済活動の正常化が進む中で、設備投資に持ち直しの動きが見られる一方、原材料価格・エネルギー価格の高騰や為替変動など、依然として不透明な状況が継続しておりますが、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。

このような経営環境の中で、当社は不動産賃貸事業を核としたビジネスモデルに注力し、永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。2024年7月期の業績予想につきましては、売上高は2,908,736千円（当事業年度比26.5%増加）、営業利益730,277千円（同5.2%増加）、経常利益397,277千円（同8.2%減少）、当期純利益259,859千円（同5.3%減少）をそれぞれ見込んでおります。

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 (2022年7月31日)	当事業年度 (2023年7月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,625,126	378,048
売掛金	3,720	5,347
販売用不動産	1,038,191	1,214,832
貯蔵品	—	27,631
前払費用	64,341	56,569
未取還付法人税等	—	219,627
未収消費税等	—	131,716
その他	353	3,236
流動資産合計	2,731,732	2,037,007
固定資産		
有形固定資産		
建物（純額）	2,954,267	4,233,180
車両運搬具（純額）	21,195	10,608
工具、器具及び備品（純額）	3,318	9,987
土地	2,772,033	6,309,497
建設仮勘定	2,736,058	1,871,922
有形固定資産合計	8,486,872	12,435,196
投資その他の資産		
投資有価証券	79,682	97,246
出資金	34,110	57,010
長期前払費用	75,205	78,095
繰延税金資産	56,496	—
その他	103,451	94,511
投資その他の資産合計	348,945	326,863
固定資産合計	8,835,817	12,762,060
資産合計	11,567,550	14,799,067

	前事業年度 (2022年7月31日)	当事業年度 (2023年7月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
短期借入金	404,720	87,000
1年内返済予定の長期借入金	1,518,442	1,993,123
未払金	1,505	2,961
未払費用	17,478	18,852
未払法人税等	581,305	4,294
未払消費税等	71,877	7,825
前受金	35,312	29,011
その他	343	3,391
流動負債合計	2,630,983	2,146,460
固定負債		
長期借入金	7,309,754	10,742,672
預り保証金	211,182	227,259
繰延税金負債	—	23,546
その他	4,540	—
固定負債合計	7,525,477	10,993,477
負債合計	10,156,461	13,139,937
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	50,000	50,000
利益剰余金		
利益準備金	1,900	5,700
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	1,363,121	1,595,845
利益剰余金合計	1,365,021	1,601,545
株主資本合計	1,415,021	1,651,545
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	△3,932	7,584
評価・換算差額等合計	△3,932	7,584
純資産合計	1,411,089	1,659,129
負債純資産合計	11,567,550	14,799,067

（2）損益計算書

（単位：千円）

	前事業年度 （自 2021年8月1日 至 2022年7月31日）	当事業年度 （自 2022年8月1日 至 2023年7月31日）
	売上高	3,830,475
売上原価	1,742,029	1,096,822
売上総利益	2,088,446	1,203,330
販売費及び一般管理費	376,137	509,034
営業利益	1,712,308	694,296
営業外収益		
受取利息	35	87
受取配当金	3,789	627
受取賃貸料	820	578
受取手数料	1,009	487
助成金収入	2,982	1,053
物品売却益	1,864	—
その他	650	472
営業外収益合計	11,153	3,306
営業外費用		
支払利息	197,256	264,487
その他	—	269
営業外費用合計	197,256	264,756
経常利益	1,526,206	432,845
特別利益		
固定資産売却益	307	2,698
特別利益合計	307	2,698
特別損失		
ゴルフ会員権評価損	—	8,200
特別損失計	—	8,200
税引前当期純利益	1,526,513	427,344
法人税、住民税及び事業税	588,598	78,826
法人税等調整額	△55,227	73,995
法人税等合計	533,370	152,821
当期純利益	993,142	274,523

【売上原価明細書】

区分	注記 番号	前事業年度 （自 2021年8月1日 至 2022年7月31日）		当事業年度 （自 2022年8月1日 至 2023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		1,502,478	86.2	795,638	72.5
II 経費	(注2)	239,551	13.8	301,184	27.5
合計		1,742,029	100.0	1,096,822	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 2021年8月1日 至 2022年7月31日）	当事業年度 （自 2022年8月1日 至 2023年7月31日）
支払報酬管理費 (千円)	153,536	192,477
減価償却費 (千円)	86,014	108,706
合計 (千円)	239,551	301,184

（3）株主資本等変動計算書

前事業年度（自 2021年8月1日 至 2022年7月31日）

（単位：千円）

	株主資本				株主資本 合計	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	

当事業年度（自 2022年8月1日 至 2023年7月31日）

（単位：千円）

	株主資本				株主資本 合計	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	1,900	1,363,121	1,365,021	1,415,021	△3,932	△3,932	1,411,089	
当期変動額									
剰余金の配当			△38,000	△38,000	△38,000			△38,000	
利益準備金の積立		3,800	△3,800	—	—			—	
当期純利益			274,523	274,523	274,523			274,523	
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）						11,516	11,516	11,516	
当期変動額合計	—	3,800	232,723	236,523	236,523	11,516	11,516	248,040	
当期末残高	50,000	5,700	1,595,845	1,601,545	1,651,545	7,584	7,584	1,659,129	

(4) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2021年8月1日 至 2022年7月31日)	当事業年度 (自 2023年8月1日 至 2023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	1,526,513	427,344
減価償却費	102,445	125,147
貸倒引当金の増減額（△は減少）	△2,206	—
受取利息及び受取配当金	△3,824	△715
支払利息	197,256	264,487
販売用不動産の増減額（△は増加）	△697,767	△179,723
仕掛販売用不動産の増減額（△は増加）	403,091	—
有形固定資産から販売用不動産への振替額	1,754,725	1,060,232
未収消費税等の増減額（△は増加）	—	△131,716
長期前払費用の増減額（△は増加）	△12,472	△3,114
未払金の増減額（△は減少）	175	1,456
未払費用の増減額（△は減少）	3,251	21,093
未払消費税等の増減額（△は減少）	64,324	△64,052
前受金の増減額（△は減少）	△48,257	△6,301
その他	△45,010	△55,003
小計	3,242,243	1,459,136
利息及び配当金の受取額	3,823	712
利息の支払額	△198,964	△282,019
法人税等の支払額	△6,913	△875,322
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	3,057,754	302,507
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	△103,300	△12,800
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	△3,935,995	△5,142,397
預り保証金の受入による収入	21,513	42,076
預り保証金の返還による支出	△27,586	△6,082
その他	△1,459	2,752
投資活動によるキャッシュ・フロー	△3,973,827	△5,116,451
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	1,179,200	356,520
短期借入金の返済による支出	△1,270,000	△674,240
長期借入れによる収入	4,335,000	6,267,000
長期借入金の返済による支出	△2,569,176	△2,359,409
配当金の支払額	△19,000	△38,000
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,656,023	3,551,870
現金及び現金同等物に係る換算差額（△は減少）	—	△269
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	739,950	△1,262,343
現金及び現金同等物の期首残高	754,933	1,494,883
現金及び現金同等物の期末残高	1,494,883	232,539

（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。

（修正再表示）

前事業年度の貸借対照表において、有形固定資産から販売用不動産への振替に係る会計処理が漏れていたことが判明したため、誤謬の訂正を行っております。当該修正再表示の結果、前事業年度の貸借対照表において、流動資産の「販売用不動産」が388,265千円増加し、固定資産の「建物（純額）」が236,685千円、同「土地」が151,579千円それぞれ減少しております。

なお、当該誤謬の訂正に関して、損益計算書及び1株当たり当期純利益への影響はありません。

（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 2021年8月1日 至 2022年7月31日)	当事業年度 (自 2022年8月1日 至 2023年7月31日)
1株当たり純資産額	2,970.71円	3,492.91円
1株当たり当期純利益	2,090.83円	577.94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、記載しておりません。

（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 (2022年7月31日)	当事業年度 (2023年7月31日)
純資産の部の合計額 (千円)	1,411,089	1,659,129
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)	1,411,089	1,659,129
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 2021年8月1日 至 2022年7月31日)	当事業年度 (自 2022年8月1日 至 2023年7月31日)
当期純利益 (千円)	993,142	274,523
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)	993,142	274,523
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。