

2024年8月期 中間決算短信〔日本基準〕(連結)

2024年4月11日

上場会社名 株式会社東日本地所

上場取引所 東

コード番号 139A

URL <https://higashi-nihonjisho.com/>

代表者(役職名) 代表取締役社長

(氏名) 黒岩 主信

問合せ責任者(役職名) 取締役経営管理本部長

(氏名) 山田 義夫 (TEL) 048 (711) 7371

中間発行情報提出予定日 2024年5月27日

配当支払開始予定日 —

中間決算補足説明資料作成の有無 : 無

中間決算説明会開催の有無 : 無

(百万円未満切捨て)

1. 2024年8月期中間期の連結業績(2023年9月1日~2024年2月29日)

(1) 連結経営成績

(%表示は、対前年同期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する 中間純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2024年8月期中間期	2,332	69.2	184	338.0	182	308.2	123	335.7
2023年8月期中間期	1,378	21.5	42	△65.1	44	△62.4	28	△63.8

(注) 中間包括利益 2024年8月期中間期 123百万円 (335.7%) 2023年8月期中間期 28百万円 (△63.8%)

	1株当たり 中間純利益	潜在株式調整後 1株当たり 中間純利益
	円 銭	円 銭
2024年8月期中間期	246.73	—
2023年8月期中間期	56.63	—

(注) 1. 潜在株式調整後1株当たり中間純利益は、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

2. 2023年11月30日付で普通株式1株につき5,000株の株式分割を行っておりますが、2023年8月期の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、1株当たり中間純利益金額を算定しております。

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率
	百万円	百万円	%
2024年8月期中間期	1,944	754	38.8
2023年8月期	1,680	640	38.1

(参考) 自己資本 2024年8月期中間期 754百万円 2023年8月期 640百万円

2. 配当の状況

	年間配当金		
	中間期末	期末	年間
	円 銭	円 銭	円 銭
2023年8月期	0.00	100,000.00	100,000.00
2024年8月期	0.00	—	—
2024年8月期(予想)	—	—	—

- (注) 1. 直近に公表されている配当予想からの修正の有無 : 有
2. 当社は2023年11月30日付で普通株式1株につき5,000株の株式分割を行っております。2023年8月期については、当該株式分割前の実際の配当金の額を記載しております。
3. 2024年8月期の期末予想配当額は未定であります。

3. 2024年8月期の連結業績予想(2023年9月1日~2024年8月31日)

(%表示は、対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属 する当期純利益		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	4,450	31.6	270	△13.7	270	△14.0	170	△22.7	340.00

(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) 当中間連結会計期間における重要な子会社の異動
(連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動) : 無

(2) 中間連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用 : 有

(3) 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 (中間期) : 無

(4) 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)	2024年8月期中間期	500,000株	2023年8月期	500,000株
② 期末自己株式数	2024年8月期中間期	一株	2023年8月期	一株
③ 期中平均株式数 (中間期)	2024年8月期中間期	500,000株	2023年8月期中間期	500,000株

(注) 当社は、2023年11月30日付で普通株式1株につき5,000株の株式分割を行いました。2023年8月期の期首に当該株式分割が行われたものと仮定して株式数を記載しております。

※ 中間決算短信は公認会計士又は監査法人の中間監査の対象外です。

※ 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可能性があります。業績予想の前提となる条件およ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5ページ「1. 当中間決算に関する定性的情報 (3) 連結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. 当中間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	4
(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明	5
2. 中間連結財務諸表及び主な注記	6
(1) 中間連結貸借対照表	6
(2) 中間連結損益計算書及び中間連結包括利益計算書	8
(3) 中間連結キャッシュ・フロー計算書	10
(4) 中間連結財務諸表に関する注記事項	11
(継続企業の前提に関する注記)	11
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	11
(中間連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用)	11
(セグメント情報等)	11

1. 当中間決算に関する定性的情報

（1）経営成績に関する説明

① 当中間連結会計期間の事業の状況

当中間連結会計期間（2023年9月1日から2024年2月29日）におけるわが国経済は、政府による新型コロナウイルスに対する行動規制を緩和されたことを受けて、経済活動は正常化へと向かい緩やかに回復してきました。しかし、為替の円安基調による原材料やエネルギー価格の高騰などによる物価の上昇、地政学リスクの高まり、各国の政策金利の変動幅の増大など、依然として景気の先行きは不透明な状況にあります。

当社グループが属する業界においては、円安基調による関連資材の高騰及び加工賃の値上げ傾向は継続しております。その中であって、当社グループの強みが発揮されている埼玉県、西東京地域をはじめ首都圏近郊は人口流入が顕著であり、当社グループにとって好循環が生じています。一方で、生産緑地法改正による宅地転用は土地所有者様（施主様）の関心も高く、土地流動性の高まりも好影響しております。

このような環境は、土地所有者の戸建て賃貸住宅建築に対する動機付けとなっています。

当社企画開発による商品を2022年12月に本格的に市場投入いたしました。これによる施主様からのご意見及び反応も好評を得ております。当中間連結会計期間における契約棟数は91棟となりますが、そのうち8割以上が当社企画商品であります。

営業部門別活動の状況

当社グループは、戸建て賃貸建築の建築事業部門、不動産売買事業部門、不動産仲介事業部門、賃貸物件管理の賃貸管理事業部門を有しています。指定障がい福祉サービス事業部門においては、障がいのある利用者様に「福祉就業」を提供する事業を有しています。

建築事業部門

建築事業部門においては、首都圏中心に土地所有者様（施主様）に対して戸建て賃貸建築（ブランド名「グランソフィア」）の企画提案・設計・建築・施工管理を行っています。当中間連結会計期間においては、戸建て賃貸建築の受注以外に外構工事など付帯追加工事の受注に努めました。また、自社企画商品の市場投入以来、施主様からはデザイン性・品質性・価格等にご支持いただいております。その結果、当中間連結会計期間での建築請負の契約棟数は91棟（前年同期比44.4%増）のご契約、建築着工棟数は101棟（前年同期比87.0%増）となりました。

施主様の所有する戸建て賃貸建築用の土地に対し金融機関の融資審査の厳格化は継続していますが、社内課題の設計要員不足については、検討プロジェクトチームを編成し改善を進め解決に向けて進捗しています。

当該部門の市場環境は、円安等により建築資材や加工賃の高騰の影響はあるものの一部は販売価格に転嫁、使用部材の共通化に努め原価低減に努めました。

また、戸建て賃貸住宅建築の市場シェアの拡大に向けて、営業体制の強化を図るとともに品質保証を一層向上させるため、設計工事監理要員を強化し人的資本の集中を図ってまいります。

なお、営業体制の強化を推進するため2024年4月に川口支店を開設いたしました。

不動産仲介事業部門

不動産仲介事業においては、主に土地、戸建て住宅、集合住宅等の不動産仲介を行っています。当中間連結会計期間における仲介物件の取扱件数は前年同期比微減しましたが、1件あたりの仲介取扱額は増加しました。

不動産売買事業部門

不動産売買事業においては、当社グループが土地仕入から設計・建築・施工管理及び品質管理まで一貫した体制を構築し、販売用不動産として販売しています。当中間連結会計期間の実績として14件（前年同期比100%増）の不動産を販売いたしました。

賃貸管理等事業部門

賃貸管理事業部門においては、自社物件及び他社物件の不動産賃貸仲介業務、不動産賃貸管理業務等を行っています。施主様の戸建て賃貸住宅完成後の当該不動産の管理を当社が管理することによりワンストップサービスの提供ができることが強みとなっております。

当社施工による戸建て賃貸住宅建築数の増加等により管理戸数は着実に増加しております。

指定障がい福祉サービス事業部門

指定障がい福祉サービス事業においては、障がいのある方に就職支援に努めるとともに福祉就業としての働く場を提供し、その就業知識及び能力の向上のために必要な訓練を行う事業を行っています。

この結果、当中間連結会計期間の売上高は2,332百万円（前年同期比69.2%増）となりました。

利益面では、建築資材等の値上げ影響による売上原価の上昇、営業体制の強化等による人件費の増加、東京プロマーケット市場（2024年2月27日上場）上場に伴う一時的費用増加等、販売費及び一般管理費の増加はあったものの、売上高の増加に伴う売上総利益の増益が図られたことが効奏し、当中間連結会計期間の営業利益は184百万円（前年同期比338.0%増）、経常利益は182百万円（前年同期比308.2%増）、親会社株主に帰属する中間純利益は123百万円（前年同期比335.7%増）となりました。

② 報告セグメント別活動の状況

当社グループのセグメントは、建築・不動産事業、賃貸管理等事業、指定障がい福祉サービス事業の3つのセグメントで構成されています。セグメント別の業績は以下のとおりであります。

各セグメントの売上高は外部顧客に対する売上高を記載しており、各セグメントの利益は営業利益であります。

【建築・不動産事業】

建築・不動産事業においては、①「当中間連結会計期間の事業の状況」で記載したとおりですが、戸建て住宅建築受注はもとより、施主様のワンストップに繋がるよう、建築以外の追加工事となる外構工事、上下水道管引き込み工事、土壌改良工事、解体工事等を積極的に受注するべく努めました。

当該事業の市場環境は、円安基調等による高騰影響は前期から継続しており、連動して建築部材や建築加工賃の上昇も顕著であります。これを社内の原価低減努力で全部吸収することは困難な部分あり、一部は販売価格に転嫁させていただいております。

当社企画商品であるGSシリーズ（当社グループブランド名「グランソフィア」）を2022年12月から投入し、施主様の支持を受け2023年の中盤以降は当社の主力商品に育っています。GSシリーズの特徴としては、当社のオリジナル設計と建築部材の企画、組み立て方法の統合化等によりコストパフォーマンスを提供し、施主様の投資額の節約にも貢献しています。

一方で、金融機関の融資審査の厳格化は継続しており、また、受注件数（契約件数）の増加に伴う設計要員不足により建築着工の遅れなどが生じていましたが、検討プロジェクトチームを編成し改善に向けて推進しております。

また、戸建て賃貸住宅建築の市場シェアの拡大に向けて、営業体制の強化に努めるとともに品質保証を一層向上のため、設計工事監理要員を積極的に採用し人的資本の強化を図ってまいりました。

不動産仲介事業においては、建築営業部門の人的資源を戸建て賃貸建築事業に注力したことにより、仲介取引件数は前年同期比で微減しましたが、1件当たりの仲介手数料は増加しました。

不動産売買事業においては、土地仕入を限定し、付加価値の向上に努めました。また、不動産売買取引件数は前年同期比増加し売上高増に寄与しています。

その結果、建築・不動産事業の売上高は2,204百万円（前年同期比74.8%増）となり、セグメント利益は296百万円（前年同期比137.3%増）となりました。

【賃貸管理等事業】

賃貸管理等事業においては、自社物件及び他社物件の不動産賃貸仲介業務、不動産賃貸管理業務を行っています。

また、施主様へは戸建て賃貸建築から入居者の募集など賃貸管理（物件管理・賃料の回収代行等）の受託を行うワンストップサービスを提供しています。当社の戸建て賃貸住宅建築の伸長等に伴い管理戸数は増加しております。当事業では大宮支店・浦和支店の2店舗体制を取っております。これは、施主様へのサービス拡充に留まらず一般顧客への露出効果が拡大するとともに、路面店による認知度効果は大きくなりました。

その結果、賃貸管理等事業の売上高は65百万円（前年同期比10.3%増）となり、セグメント利益は12百万円（前年同期比245.0%増）となりました。

【指定障がい福祉サービス事業】

指定障がい福祉サービス事業部門においては、就労継続支援A型事業として就業支援に努めるとともに福祉就業としての働く場を提供し、その就業知識及び能力の向上のために必要な訓練を行う事業を実施し、一般企業への就職支援を行っています。当中間連結会計期間においては、利用者の支援及び生活の充実を増進するためスタッフ（職業指導員）の増員を図りました。

その結果、指定障がい福祉サービス事業の売上高は62百万円（前年同期比8.0%増）となり、セグメント利益は18百万円（前年同期比16.8%減）となりました。

（2）財政状態に関する説明**①資産、負債及び純資産の状況****（資産）**

当中間連結会計期間末における総資産は1,944百万円となりに、前連結会計年度末と比較し263百万円増加しました。このうち流動資産は1,779百万円であり、前連結会計年度末と比較し264百万円増加しました。棚卸資産は259百万円減少しましたが、現金及び預金が407百万円、完成工事未収入金が100百万円増加したことによります。固定資産は164百万円であり、前連結会計年度末と比較し微減となりました。

（負債）

当中間連結会計期間末における負債は1,189百万円となり、前連結会計年度末と比較し150百万円増加しました。償還により社債は33百万円減少しましたが、未成工事受入金が85百万円、未払消費税等が28百万円、流動負債その他に含まれる未払費用が30百万円増加したこと等によります。

（純資産）

当中間連結会計期間末における純資産は754百万円となり、前連結会計年度末と比較し113百万円増加しました。親会社株主に帰属する中間純利益の計上により123百万円増加し、配当金支払により10百万円減少しました。

この結果、当中間連結会計期間末の自己資本比率は38.8%となり、前連結会計年度末と比較し、0.7ポイント増加しました。

②当中間期のキャッシュ・フローの状況

当中間連結会計期間末における現金及び現金同等物の残高は、前連結会計年度末と比較し407百万円増加し、1,357百万円となりました。

当中間連結会計期間における各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因は以下のとおりであります。

（営業活動によるキャッシュ・フロー）

営業活動による資金の増加は576百万円（前中間連結会計期間は195百万円の資金の減少）となりました。売上債権の増加101百万円等による資金の減少要因があった一方、税金等調整前中間純利益181百万円の計上、棚卸資産の減少259百万円、仕入債務の増加100百万円、未成工事受入金の増加85百万円等による資金の増加要因があったことによるものです。

（投資活動によるキャッシュ・フロー）

投資活動による資金の減少は11百万円（前中間連結会計期間は25百万円の資金の減少）となりました。有形固定資産の取得による支出7百万円、敷金及び保証金の差入による支出2百万円等による資金の減少要因があったことによるものです。

（財務活動によるキャッシュ・フロー）

財務活動による資金の減少は157百万円（前中間連結会計期間は92百万円の資金の減少）となりました。短期借入による収入50百万円による資金の増加要因があった一方、短期借入金の返済による支出155百万円、社債の償還による支出33百万円、配当金の支払10百万円等による資金の減少要因があったことによるものです。

（3）連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

2024年8月期の業績予想につきましては、変更はありません。

なお、今後、業績等に重大な影響を及ぼす事象が生じた場合には速やかに開示いたします。

2. 中間連結財務諸表及び主な注記

(1) 中間連結貸借対照表

(単位:千円)

	前連結会計年度 (2023年8月31日)	当中間連結会計期間 (2024年2月29日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	950,029	1,357,530
完成工事未収入金	125,290	225,789
販売用不動産	339,928	76,091
仕掛販売用不動産	1,970	—
商品	243	193
未成工事支出金	2,318	8,486
貯蔵品	838	1,380
その他	94,274	112,257
貸倒引当金	△ 612	△ 2,541
流動資産合計	1,514,282	1,779,188
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	40,331	39,893
その他(純額)	10,460	9,093
有形固定資産合計	50,791	48,987
無形固定資産	2,337	1,313
投資その他の資産		
繰延税金資産	13,165	13,165
その他	99,674	101,512
投資その他の資産合計	112,840	114,678
固定資産合計	165,969	164,978
資産合計	1,680,252	1,944,167

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2023年8月31日)	当中間連結会計期間 (2024年2月29日)
負債の部		
流動負債		
工事未払金	162,710	263,686
短期借入金	159,165	54,163
1年内返済予定長期借入金	8,016	8,016
1年内償還予定社債	66,000	66,000
未払法人税等	52,593	57,001
未払消費税等	5,663	34,206
未払金	86,050	98,883
未成工事受入金	165,583	250,859
預り金	79,668	99,833
賞与引当金	11,722	8,621
その他	13,631	57,375
流動負債合計	810,805	998,648
固定負債		
長期借入金	125,952	121,944
社債	102,000	69,000
その他	573	286
固定負債合計	228,525	191,230
負債合計	1,039,331	1,189,879
純資産の部		
株主資本		
資本金	30,000	30,000
利益剰余金	610,921	724,288
株主資本合計	640,921	754,288
純資産合計	640,921	754,288
負債純資産合計	1,680,252	1,944,167

(2) 中間連結損益計算書及び中間連結包括利益計算書

(中間連結損益計算書)

(単位：千円)

	前中間連結会計期間 (自 2022年9月1日 至 2023年2月28日)	当中間連結会計期間 (自 2023年9月1日 至 2024年2月29日)
売上高	1,378,054	2,332,057
売上原価	862,160	1,561,249
売上総利益	515,893	770,807
販売費及び一般管理費	473,726	586,094
営業利益	42,167	184,713
営業外収益		
受取利息	3	4
貸倒引当金戻入益	1,931	—
訴訟和解金	1,300	—
補助金収入	200	1,700
その他	248	340
営業外収益合計	3,682	2,044
営業外費用		
支払利息	815	1,425
訴訟和解金	—	2,450
その他	363	530
営業外費用合計	1,178	4,405
経常利益	44,672	182,352
特別利益		
固定資産売却益	290	131
特別利益合計	290	131
特別損失		
固定資産除却損	—	764
特別損失合計	—	764
税金等調整前中間純利益	44,963	181,718
法人税等	16,650	58,351
中間純利益	28,312	123,366
親会社株主に帰属する中間純利益	28,312	123,366

（中間連結包括利益計算書）

（単位：千円）

	前中間連結会計期間 （自 2022年9月1日 至 2023年2月28日）	当中間連結会計期間 （自 2023年9月1日 至 2024年2月29日）
中間純利益	28,312	123,366
中間包括利益	28,312	123,366
（内訳）		
親会社株主に係る中間包括利益	28,312	123,366

(3) 中間連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前中間連結会計期間 (自 2022年9月1日 至 2023年2月28日)	当中間連結会計期間 (自 2023年9月1日 至 2024年2月29日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前中間純利益	44,963	181,718
減価償却費	4,195	4,443
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△ 22,306	1,929
賞与引当金の増減額 (△は減少)	280	△ 3,100
工事損失引当金の増減額 (△は減少)	△ 3,796	—
受取利息及び受取配当金	△ 3	△ 4
支払利息	815	1,425
固定資産売却益	△ 290	△ 131
固定資産除却損	—	764
売上債権の増減額 (△は増加)	△ 22,583	△ 101,927
棚卸資産の増減額 (△は増加)	△ 123,824	259,146
破産更生債権の増減額 (△は増加)	21,245	—
仕入債務の増減額 (△は減少)	33,142	100,988
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△ 51,580	28,543
未払金の増減額 (△は減少)	△ 11,535	17,777
未成工事受入金の増減額 (△は減少)	△ 8,170	85,276
預り金の増減額 (△は減少)	11,956	21,100
その他	△ 27,656	33,033
小計	△ 155,151	630,985
利息及び配当金の受取額	3	4
利息の支払額	△ 953	△ 1,040
法人税等の支払額	△ 39,642	△ 53,943
営業活動によるキャッシュ・フロー	△ 195,743	576,005
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の売却による収入	327	163
有形固定資産の取得による支出	△ 21,201	△ 7,246
無形固定資産の取得による支出	△ 137	—
敷金及び保証金の回収による収入	410	—
敷金及び保証金の差入による支出	△ 3,354	△ 2,891
保険積立金の積立による支出	△ 1,289	△ 1,289
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 25,245	△ 11,263
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入による収入	30,000	50,000
短期借入金の返済による支出	△ 89,800	△ 155,002
長期借入金の返済による支出	△ 4,008	△ 4,008
社債の償還による支出	△ 16,000	△ 33,000
長期未払金の返済による支出	△ 2,335	△ 5,231
配当金の支払額	△ 10,000	△ 10,000
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 92,143	△ 157,241
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△ 313,132	407,500
現金及び現金同等物の期首残高	859,640	950,029
現金及び現金同等物の中間期末残高	546,507	1,357,530

(4) 中間連結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。

(中間連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用)

税金費用の計算については、当中間連結会計期間を含む連結会計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、税金等調整前中間純利益に当該見積実効税率を乗じて計算する方法によっております。

(セグメント情報等)

前中間連結会計期間（自2022年9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に関する情報

(単位：千円)

	報告セグメント				調整額 (注) 1	中間連結損益 計算書計上額 (注) 2
	建築・不動産 事業	賃貸管理等事業	指定障がい福祉 サービス事業	計		
売上高						
外部顧客への 売上高	1,261,375	59,064	57,614	1,378,054	—	1,378,054
セグメント間の 内部売上高又は 振替高	—	—	10,086	10,086	△10,086	—
計	1,261,375	59,064	67,701	1,388,141	△10,086	1,378,054
セグメント利益	124,895	3,765	21,987	150,648	△108,480	42,167

(注) 1. セグメント利益の調整額は、各報告セグメントに配分していない全社費用であり、管理部門等の一般管理費であります。

2. セグメント利益は、中間連結損益計算書の営業利益と一致しております。

当中間連結会計期間（自2023年9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に関する情報

(単位：千円)

	報告セグメント				調整額 (注) 1	中間連結損益 計算書計上額 (注) 2
	建築・不動産 事業	賃貸管理等事業	指定障がい福祉 サービス事業	計		
売上高						
外部顧客への 売上高	2,204,692	65,162	62,201	2,332,057	—	2,332,057
セグメント間の 内部売上高又は 振替高	—	—	13,782	13,782	△13,782	—
計	2,204,692	65,162	75,984	2,345,839	△13,782	2,332,057
セグメント利益	296,342	12,991	18,297	327,630	△142,917	184,713

(注) 1. セグメント利益の調整額は、各報告セグメントに配分していない全社費用であり、管理部門等の一般管理費であります。

2. セグメント利益は、中間連結損益計算書の営業利益と一致しております。