

【表紙】

【提出書類】 有価証券報告書

【根拠条文】 金融商品取引法第24条第1項

【提出先】 中国財務局長

【提出日】 平成30年8月31日

【事業年度】 第35期（自平成29年6月1日至平成30年5月31日）

【会社名】 株式会社東武住販

【英訳名】 Toubujyuhan Co.,Ltd.

【代表者の役職氏名】 代表取締役社長 荻野 利浩

【本店の所在の場所】 山口県下関市岬之町11番46号

【電話番号】 083-222-1111(代表)

【事務連絡者氏名】 取締役管理部長 河村 和彦

【最寄りの連絡場所】 山口県下関市岬之町11番46号

【電話番号】 083-222-1111(代表)

【事務連絡者氏名】 取締役管理部長 河村 和彦

【縦覧に供する場所】 株式会社東京証券取引所  
（東京都中央区日本橋兜町2番1号）  
証券会員制法人福岡証券取引所  
（福岡市中央区天神二丁目14番2号）

## 第一部 【企業情報】

## 第1 【企業の概況】

## 1 【主要な経営指標等の推移】

回次	第31期	第32期	第33期	第34期	第35期
決算年月	平成26年 5月	平成27年 5月	平成28年 5月	平成29年 5月	平成30年 5月
売上高 (千円)	4,317,156	4,559,409	5,375,983	6,108,969	6,640,182
経常利益 (千円)	324,360	341,706	524,341	537,508	581,538
当期純利益 (千円)	190,113	229,628	355,688	379,113	393,275
持分法を適用した場合の投資利益 (千円)					
資本金 (千円)	302,388	302,889	302,889	302,889	302,889
発行済株式総数 (株)	1,352,700	1,356,200	1,356,200	1,356,200	2,712,400
純資産額 (千円)	1,461,661	1,667,405	1,968,043	2,287,515	2,620,575
総資産額 (千円)	3,075,231	2,924,644	3,131,358	3,559,771	4,257,791
1株当たり純資産額 (円)	1,080.55	1,229.58	725.67	843.48	966.31
1株当たり配当額 (うち1株当たり中間配当額) (円)	20.00 ( )	40.00 ( )	45.00 ( )	45.00 ( )	23.00 ( )
1株当たり当期純利益金額 (円)	191.92	169.33	131.15	139.79	145.01
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益金額 (円)	191.90	-	-	-	-
自己資本比率 (%)	47.5	57.0	62.8	64.3	61.5
自己資本利益率 (%)	16.1	14.7	19.6	17.8	16.0
株価収益率 (倍)	5.7	9.8	6.7	8.2	11.1
配当性向 (%)	10.4	23.6	17.2	16.1	15.9
営業活動による キャッシュ・フロー (千円)	164,383	62,547	194,814	73,153	133,189
投資活動による キャッシュ・フロー (千円)	8,562	212,348	63,117	59,151	77,665
財務活動による キャッシュ・フロー (千円)	255,372	389,236	182,142	41,116	219,595
現金及び現金同等物の 期末残高 (千円)	709,703	470,268	419,823	328,634	337,374
従業員数 (名)	104	113	111	122	133

- (注) 1. 当社は連結財務諸表を作成しておりませんので、連結会計年度に係る主要な経営指標等の推移については記載しておりません。
2. 売上高には消費税等は含まれておりません。
3. 持分法を適用した場合の投資利益については、関連会社を有していないため記載しておりません。
4. 第31期の1株当たり配当額には、創業30周年の記念配当4円を含んでおります。
5. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、第32期、第33期、第34期及び第35期は潜在株式が存在しないため記載しておりません。
6. 平均臨時雇用者数は、従業員数の100分の10未満であるため、記載を省略しております。
7. 当社は、平成25年12月24日開催の当社取締役会の決議に基づき、平成26年1月27日付で普通株式1株を700株に株式分割いたしました。第31期の期首に当該株式分割が行われたと仮定して1株当たり純資産額、1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額を算定しております。
8. 当社は、平成29年5月2日開催の当社取締役会の決議に基づき、平成29年6月1日付で普通株式1株を2株に株式分割いたしました。第33期の期首に当該株式分割が行われたと仮定して1株当たり純資産額、1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額を算定しております。
- なお、第31期の期首に当該株式分割が行われたと仮定して算出した場合の1株当たり指標の推移を参考までに掲げると、次のとおりであります。

回次	第31期	第32期	第33期	第34期	第35期
決算年月	平成26年5月	平成27年5月	平成28年5月	平成29年5月	平成30年5月
1株当たり純資産額 (円)	540.28	614.79	725.67	843.48	966.31
1株当たり当期純利益金額 (円)	95.96	84.67	131.15	139.79	145.01
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額 (円)	95.95	-	-	-	-
1株当たり配当額 (うち1株当たり中間配当額) (円)	10.00 (-)	20.00 (-)	22.50 (-)	22.50 (-)	23.00 (-)

9. 当社は、平成26年5月22日に東京証券取引所JASDAQ(スタンダード)及び福岡証券取引所Q-Borderに上場しております。

## 2 【沿革】

当社は、昭和59年9月に、現代表取締役社長の荻野利浩により、山口県下関市長府に不動産の販売、賃貸及び仲介を主要事業とする有限会社東武住販として設立されました。その後、「あるものを活かす」という観点から、戸建住宅の中古不動産の仕入れ、リフォーム及び販売のビジネスモデルを確立し、平成21年1月ごろから自社不動産売買事業が本格的に始動して、現在に至っております。

当社の社名の由来は、創業者である現代表取締役社長が神奈川県藤沢市の不動産会社に学び、下関へ親孝行のために戻ってきたことを踏まえて、東で武者修行をしたという意味を含め、頭文字を取って「東武」としたうえで、事業内容である住宅販売を略した「住販」を付けております。

当社の変遷は、次のとおりであります。

年月	概要
昭和59年9月	山口県下関市長府において、不動産の販売、賃貸及び仲介等を目的として有限会社東武住販を設立(資本金300万円)
昭和59年12月	山口県知事から宅地建物取引業免許を取得(免許番号:(1)第1852号)
昭和60年4月	山口県下関市壇之浦町に本社を移転
昭和61年7月	山口県下関市岬之町に本社を移転
平成元年8月	株式会社東武住販に組織変更
平成2年2月	不動産関連情報提供及びシステム開発を行う株式会社マネジメントケアーに出資(その後、完全子会社化及び株式会社東武メディアへの社名変更の後、平成13年11月に介護福祉事業を開始し、平成20年5月に当社が吸収合併)
平成2年5月	山口県下関市南部町に本社ビル完成・移転
平成2年7月	代表取締役社長の荻野利浩他当社役員の出資により株式会社東武エステートを設立(平成13年10月に株式会社人財プロモーションに社名変更後、平成22年5月に人材派遣・紹介及び不動産売買仲介事業を行う株式会社人財プロモーションを吸収合併し、平成23年11月に人材派遣・紹介事業を営業譲渡)
平成3年3月	一般建設業許可取得(現許可番号:般-28 第14622号)
平成7年11月	建設大臣(現国土交通大臣)から宅地建物取引業免許を取得(現免許番号:(5)第5407号)
平成7年11月	福岡県北九州市門司区に北九州店(現北九州門司店)開設
平成8年1月	山口県宇部市大字西岐波に宇部店開設(平成13年5月に同市中野開作に移転)
平成8年12月	携帯ショップ事業においてデジタルツーカー(現ソフトバンク)携帯ショップ1号店として東駅店(山口県下関市)を開設(平成16年7月にa u携帯ショップ1号店としてイオン長府店を山口県下関市に開設した後、平成20年12月にソフトバンク携帯ショップ全店を事業譲渡し、平成27年1月にイオン長府店の閉鎖をもって携帯ショップ事業を廃止)
平成12年3月	山口県山口市楠木町に山口店開設(平成21年9月に同市中央に移転)
平成14年2月	福岡県北九州市小倉北区に北九州小倉店開設(平成16年4月に同市八幡西区船越に移転し、北九州八幡店と改称)
平成15年11月	山口県下関市岬之町に本社を移転
平成17年4月	福岡県春日市昇町に福岡店(現福岡南店)開設
平成20年5月	山口県山陽小野田市におのだサンパーク店開設
平成22年6月	福岡県宗像市栄町に赤間駅南口店開設
平成23年4月	福岡県北九州市小倉北区に北九州小倉店開設
平成23年8月	山口県周南市三番町に周南店開設
平成24年3月	福岡県福岡市東区水谷に千早駅前店開設
平成25年1月	福岡県久留米市中央町にJR久留米駅前店開設
平成26年5月	東京証券取引所JASDAQ(スタンダード)及び福岡証券取引所Q-Boardに上場
平成26年9月	佐賀県佐賀市駅前中央に佐賀駅店開設
平成27年2月	広島県広島市安佐南区中筋に広島安佐南店開設
平成27年6月	大分県大分市大字椎迫に大分店開設
平成28年4月	山口県下関市川中本町に新下関店開設
平成28年6月	福岡県福岡市博多区博多駅前に福岡支社開設
平成29年4月	福岡県飯塚市新飯塚に飯塚店開設
平成30年2月	福岡県京都郡苅田町に苅田店開設

### 3 【事業の内容】

当社は、中国地方及び九州地方において、不動産の売買、賃貸、その他不動産に関連する事業を行っております。特に、リフォームを施した戸建住宅の中古住宅等を提供しております。

その主な事業内容と当該事業に係る位置付けは、次のとおりであります。なお、次の4事業は「第5 経理の状況

1 財務諸表等 (1) 財務諸表 注記事項」に掲げるセグメントの区分と同一であります。

事業区分		概要
不動産売買事業	自社不動産売買事業	当社所有の不動産の販売を行います。 主に築年数20～40年程度の戸建住宅及びマンションの中古住宅を仕入れ、水回り設備を取り替えるリフレッシュ・リフォーム(注1)を施す等、当社独自の再生ノウハウを活用して、中古住宅の販売に多くの実績を有します。主な顧客層として年収300万円前後、20～30代の一次取得者を対象としております。なお、顧客のニーズに応じて、一部、新築戸建住宅の販売や土地だけの販売も行います。
	不動産売買仲介事業	他者所有の不動産の売買仲介を行います。
不動産賃貸事業	不動産賃貸仲介事業	他者所有の不動産の賃貸の仲介を行います。
	不動産管理受託事業	他者所有の不動産の賃貸管理業務を受託します。
	自社不動産賃貸事業	当社所有の不動産の賃貸を行います。
不動産関連事業	リフォーム事業	顧客が所有する不動産の各種リフォーム工事を請負います。
	保険代理店事業	住宅等の火災保険等の代理店販売を行います。
その他事業	介護福祉事業	主に介護福祉に関する用品販売等、器具レンタル、シルバー・リフォーム(注2)工事の請負を行います。

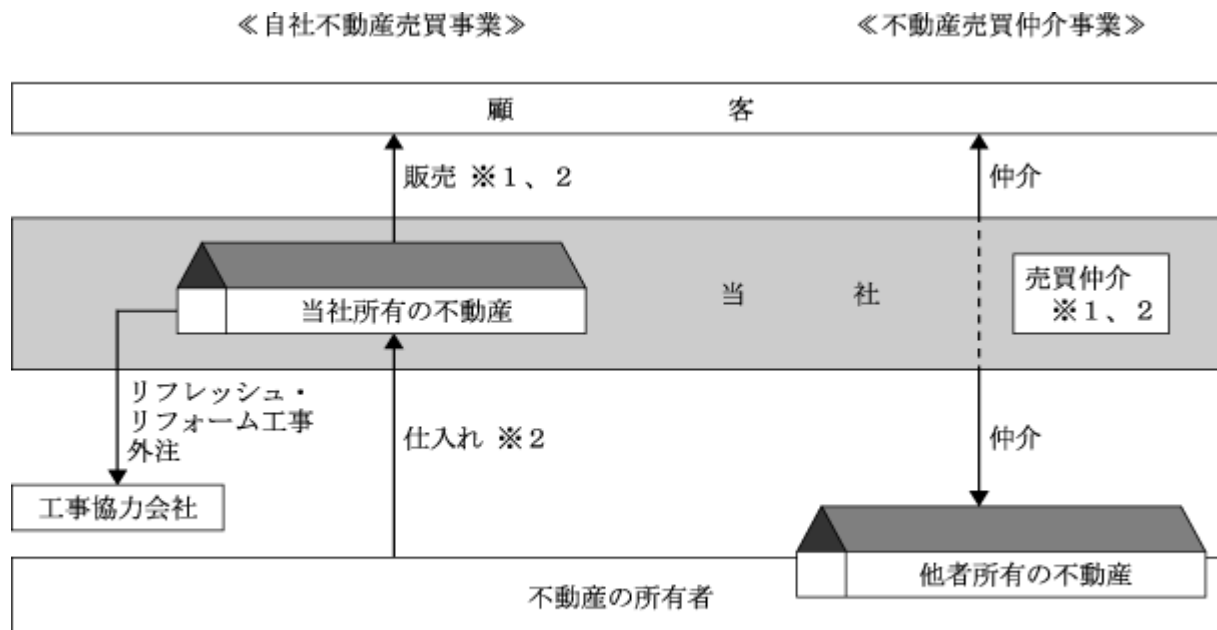
(注) 1. リフレッシュ・リフォームとは、住宅の内外装やキッチン、バス、トイレ等の水回り設備において経年劣化や部材の陳腐化等により修繕する箇所を改装・改良することを指します。

2. シルバー・リフォームとは、住宅の内外装や設備において住まわれている方が高齢、加齢又は身体の障害により使用困難になった箇所を改装・改良することを指します。

3. 平成29年6月1日で、不動産関連事業のネットショッピング事業は、廃止いたしました。

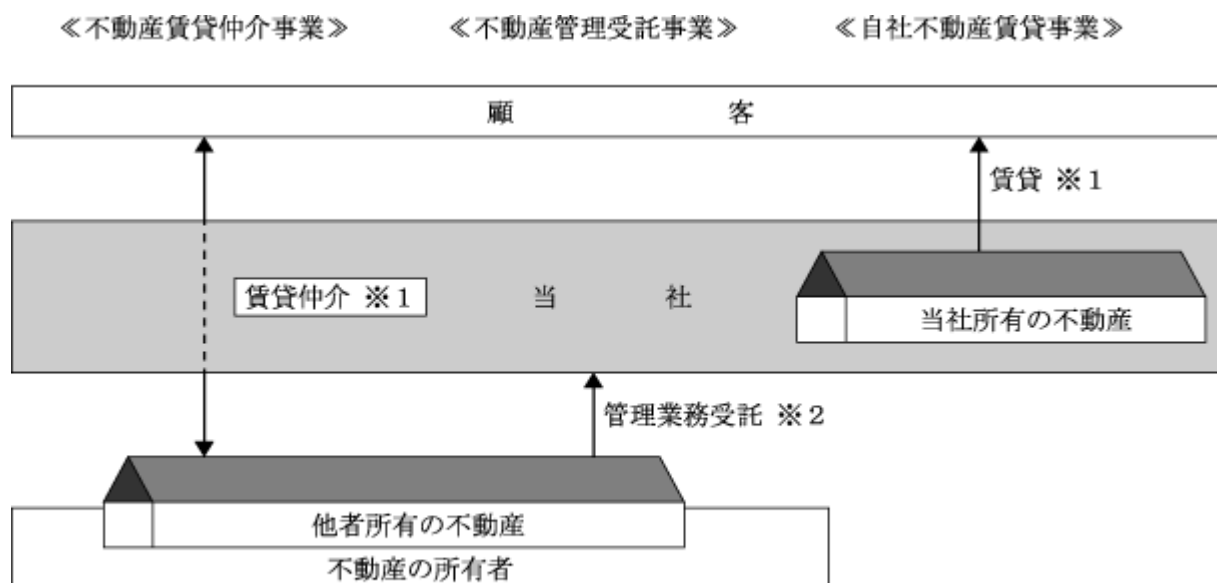
以上述べた事項を事業系統図で示すと次のとおりであります。

不動産売買事業



- ※1 顧客のニーズに応じて、新築戸建住宅または土地だけの販売及び売買仲介も行います。
- ※2 他の不動産会社を介する場合があります。

不動産賃貸事業

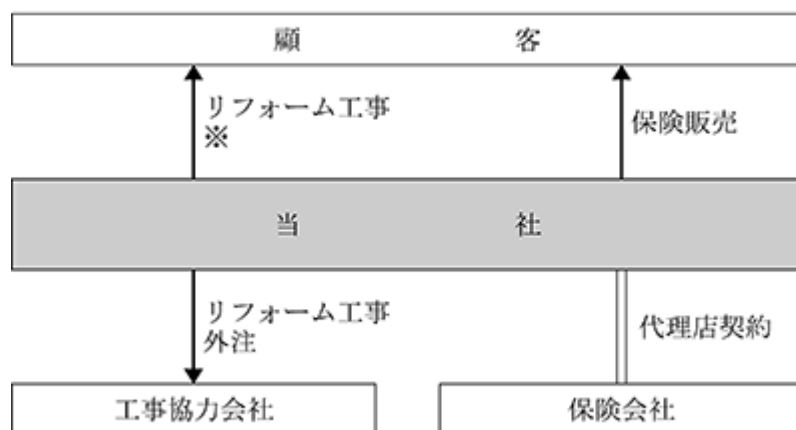


- ※1 他の不動産会社を介する場合があります。
- ※2 賃貸料の集金代行、賃貸物件のメンテナンス及び入居者の募集を行っております。

不動産関連事業

《リフォーム事業》

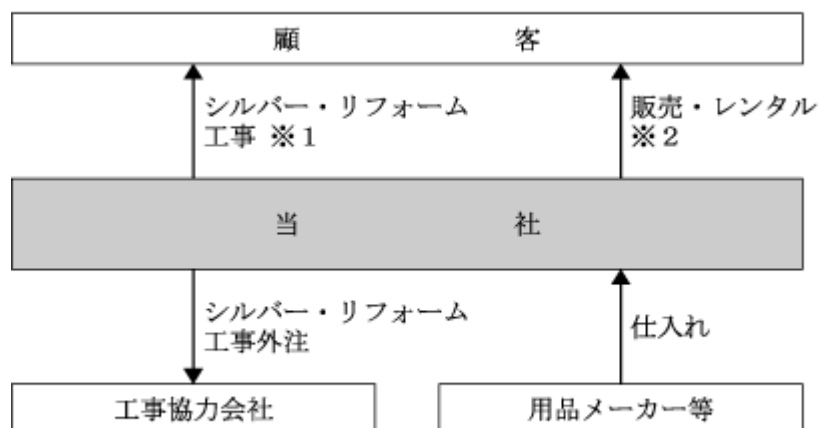
《保険代理店事業》



※ 工事に付随する住宅設備等については、当社が仕入れ、顧客に販売しております。

その他事業

《介護福祉事業》



※1 工事に付随する住宅設備等については、当社が仕入れ、顧客に販売しております。

※2 他社を介したサブレンタルの場合もあります。

#### 4 【関係会社の状況】

該当事項はありません。

#### 5 【従業員の状況】

##### (1) 提出会社の状況

平成30年5月31日現在

従業員数(名)	平均年齢(歳)	平均勤続年数(年)	平均年間給与(円)
133	38.5	5.3	4,524,900

セグメントの名称	従業員数(名)
不動産売買事業	95
不動産賃貸事業	13
不動産関連事業	3
その他事業	5
全社(共通)	17
合計	133

- (注) 1. 従業員数は就業人員数であります。なお、当社から社外への出向者、社外から当社への受入出向者はありません。
2. 平均年間給与は、賞与及び基準外賃金を含んでおります。
3. 全社(共通)は、管理部門及び内部監査室に所属している従業員であります。
4. 平均臨時雇用者数は、従業員数の100分の10未満であるため、記載を省略しております。

##### (2) 労働組合の状況

当社の労働組合は、結成されておりませんが、労使関係は良好であります。



## 第2 【事業の状況】

### 1 【経営方針、経営環境及び対処すべき課題等】

文中の将来に関する事項は、当事業年度末現在において当社が判断したものであります。

#### (1) 経営の基本方針及び経営環境

##### 営業地域の拡大

当社は、当社を取り巻く事業環境について、国内で少子高齢化、地方から都市部への人口集中及び空き家の増加といった課題がみられる中で、中古住宅に対する需要が拡大し、中古住宅の取引市場も整備されると考えております。たとえば、空き家等の再生促進、中古住宅の取引の際における建物状況調査（インスペクション）等が挙げられ、一般消費者にとって住宅取得の選択肢として中古住宅の魅力が一層高まると考えられます。

当社の営業エリアは広島県、山口県、福岡県、大分県及び佐賀県であり、首都圏等の三大都市圏に比べると人口が少なく、人口密度も低い地域ですが、一部の市街地を除いて、戸建住宅が多いという特徴があります。そうした中で、当社の自社不動産売買事業は8割以上が中古の戸建住宅であります。中古の戸建住宅は、使用状況や周辺環境により劣化の進行あるいは程度が物件ごとに大きく異なることから、中古マンションに比べてチェックポイントが多くなり、査定も難しくなります。当社は、社内で中古の戸建住宅の仕入れ、リフォーム、販売及び在庫管理に関する独自のノウハウを蓄積しておりますので、それらのノウハウを個々の営業員に浸透させることにより、競争力を維持できるものと考えております。

一方で、当社の営業エリアにおける人口動態は一部の地域を除いて、いずれも減少傾向にあります。そこで、当社は、第1次中期経営計画の中で、中国地方と九州地方の中古住宅再生NO.1企業を目指すことを掲げて、店舗を増やすことにより、そうしたマイナス要因をカバーしてまいります。具体的には、既存店舗の周辺地域に新規出店（いわゆるドミナント出店）をしてまいります。今後も出店候補地域に対するマーケットリサーチを綿密に実施して、出店の可否を判断してまいります。また、店舗拡大のためには、新たな店長やスタッフが必要となるため、店長候補はじめ人材の育成及び採用にも積極的に取り組むとともに人事制度を運用して、公正な評価と報酬への正当な反映を実現することにより、離職率を低下させ、営業人員100名を目指してまいります。

##### 仕入れの強化及び販売価格の方針

当社の自社不動産売買事業においては、顧客ニーズに合った立地の中古住宅を多く仕入れることが重要であります。しかしながら、中古住宅を売却する理由は、家族構成の変化や資金事情等、様々な事情があって、秘匿性の高い場合も少なくありません。そうした情報をいち早く得ることが仕入れのポイントでもあります。そこで、各営業地域において、同業他社、金融機関、取引先等の情報ネットワークを強化するとともに直接、中古住宅の保有者からの情報を得るため、テレビコマーシャルや広域チラシ等の広告やウェブサイトを活用する方針であります。

また、当社は、中古住宅を仕入れる際に、地域の取引相場等をもとに販売価格を想定したうえで仕入れているため、仕入価格の見極めが当社にとって業績を大きく左右する重要な要因となります。当社では、仕入れに際して、担当者だけでなく様々な視点から意見を集めるとともに、参考資料として近隣の相場情報、取引実績及び環境等も考慮しております。今後も、地域の特性、取引実績等に関する情報をさらに蓄積して、データベースの構築と情報の共有を一層進めてまいります。

##### 財務基盤の強化

当社は、既存の営業エリアに加えて周辺地域でも積極的に中古住宅を仕入れて、品ぞろえを強化していることから、獲得した利益だけでは仕入資金を賄えないことがあります。そこで、中古住宅の仕入資金については、借入金も大いに活用しております。

一方で、リーマンショック等の不測の事態は予見することが難しく、その影響も測定が困難であります。したがって、そうした不測の事態にも耐えられるだけの財務体質を構築することが必要であり、第1次中期経営計画では、自己資本比率を60%以上に保つことを目標としております。取引金融機関からの信用力向上、直接金融を含めた資金調達が多様化も検討してまいります。

#### (2) 目標とする経営指標

当社は、従前から、最も重要な経営指標として売上高経常利益率を重視して、目標値として10%を設定しておりましたが、第1次中期経営計画においては、売上高経常利益率に連動している売上高当期純利益率を要素に持っているROEについて15%以上を目標値としております。

これは、株主資本が株主様の持ち分であり、それに対する利益率を目標とすることで、株主様の視点を重視していくことに加え、ROEの要素である総資産回転率を高水準に維持することも重要であると認識しているためです。

当社の主力事業である自社不動産売買事業においては、1件当たりの仕入価格及びリフレッシュ・リフォーム工事の費用が主要な原価であり、これらの売上原価の低減に努める方針であります。また、販売費及び一般管理費については、営業員の人件費、販売及び仕入れのための広告宣伝費が主要な費用であり、そうした費用について、効果を見極めてまいります。さらに、自社在庫の維持費用を抑制すべく総資産回転率に注視してまいります。これらの数値が反映された結果として、ROEの目標値を15%以上と設定しております。

### (3) 対処すべき課題

今後の当社を取り巻く経営環境を展望すると、人口の減少や少子高齢化の影響から空き家が増加すると予想されます。政府は、「いいものを作って、きちんと手入れして、長く使う」社会に移行することが重要であるとして、中古住宅市場の活性化に向け、「安心R住宅」制度を創設する等、中古住宅市場の環境整備を進めています。こうした政府の後押しにより、今後、不動産の流通市場及び住宅リフォーム市場は拡大することが期待されております。

かかる状況下で、当社は中国地方と九州地方の中古住宅再生No.1企業を目指し、2017年9月25日に2020年5月期までの第1次中期経営計画を策定し、経営ビジョンを明確化いたしました。その中で、当社は、重点成長基盤として、営業体制強化、出店拡大、人材育成、コーポレート・ガバナンス体制整備を挙げており、計画の達成に向け、引き続き積極的な事業展開を図ってまいります。

なお、対処すべき課題としては、次のものがあると認識しております。

#### 営業地域の拡大

当社は、現状、広域的な顧客ニーズに十分に答えられていないことが課題であると認識しております。

この課題を克服するために、当社は、第1次中期経営計画との連動を図りつつ、既存店舗の延長地域へ新規出店するドミナント方式により、営業地域の拡大を図ります。なお、出店に際しては、出店候補地の営業エリアに関するマーケットリサーチ、取引実績の積み重ね及び出店計画の精密化、出店作業、事務処理の標準化、出店に必要な人材の確保及び教育にも努めております。

#### 販売用不動産仕入の強化

当社は、顧客ニーズに適合する中古住宅の在庫を一層拡充することが課題であると認識しております。

この課題を克服するために、金融機関との良好な関係を維持し、中古住宅の仕入資金を確保いたします。また、当社は、地域に根ざした事業活動及び広告を通して知名度を高めるとともに、中古住宅の仕入情報の入手を網羅的かつ早期に行うため、情報ルートである地域同業者等との関係を強化いたします。

#### 在庫回転率の維持向上及び有利子負債の抑制

当社の主力事業である自社不動産売買事業においては、中古住宅を仕入れて、リフレッシュ・リフォーム工事を施した後、商品化し、最終的に販売の契約締結後に決済して引き渡します。当社は、これら一連の期間において、コストを先行的に負担しており、当該資金の一部を金融機関からの有利子負債で賄っております。また、滞留在庫が増加した場合は、有利子負債も増加し、財務体質が悪化することとなります。

この課題を克服するために、当社は、保有期間の長期化している中古住宅をリストアップして早期売却を各拠点に促し、不動産の販売サイクルを管理することにより、有利子負債の抑制に努めております。

なお、第1次中期経営計画では、自己資本比率60%以上を維持することを明確にしております。

#### 政府の施策への対応

当社は、政府が中古住宅の流通促進に向けて、市場の整備を目指していることに鑑み、中古住宅に関する情報の透明性の向上、中古住宅の評価方法の改善及び中古住宅の耐久に関する信頼性の向上に向けた取組みをなお一層強化する必要があると考えております。

よって、当社は、顧客が求める情報提供に努めるとともに、顧客の満足度のさらなる向上に繋がるような従業員教育、組織・体制作り等に注力してまいります。これに関し、当社と取引いただいた顧客へのアンケートや、顧客からのクレームの報告体制の整備等を通じて、顧客のご要望の把握に努めてまいります。

#### その他事業の充実

当社は、その他事業（介護福祉事業）において、顧客の多様なニーズに応えようとしておりますが、まだ事業基盤がぜい弱であると認識しております。

この課題を克服するために、介護福祉事業においては、利便性や安全性の高い商品の品ぞろえ、シルバー・リフォームの提案力の強化、新たな取引先の開拓等に努めてまいります。

#### 人材の確保と育成

当社は、今後の事業拡大に合わせ、優秀な人材を継続的に確保し、育成することが最も重要であると認識しております。

この課題を克服するために、当社は、社内教育、外部による教育の拡充に加え、業務や営業手法の標準化による社員の資質向上を図り、社員一人ひとりのレベルアップを図っております。また、福岡支社の開設等により採用活動をより積極的に行いつつ、人事制度を適宜改善して従業員の意欲を高めるとともに、将来の店長・課長の育成の仕組みを適宜改善すること等により事業拡大に合わせた組織体制を構築できるよう努めてまいります。また、時差出勤の導入や有給休暇の取得率向上に向けたキャンペーンを実施する等して、職場環境がより働きやすいものとなるよう努めてまいります。

また、人材の定着及び優秀な人材の確保を目的として、平成30年6月に退職金制度を導入しました。

#### コーポレート・ガバナンスの充実

当社の継続的な事業の発展及び信頼性の向上のためには、コーポレート・ガバナンスの充実に取り組むことが重要であると認識しております。

この課題を克服するために、当社は、強固な内部管理体制の構築とコンプライアンスの強化に取り組んできました。

まず、強固な内部管理体制の構築については、自浄能力の向上と組織内における内部牽制のさらなる機能強化が課題であるとの認識のもと、部署内でのチェックの精度を高めて自浄能力を向上させることに加え、内部監査室及び管理部が牽制的な機能を発揮することに引き続き努めております。なお、業務の効率化と管理機能の強化を図るべく、業務基幹システムを一新する計画に着手しました。また、社外取締役による助言及び監督や監査役による監査も当社における内部管理体制の重要な機能を果たしているところ、社外取締役及び監査役は業務執行取締役らと面談する等して情報を収集し、実効的な監督、監査に引き続き努めております。

次に、コンプライアンスの強化については、当社は、社内規程を随時見直すとともに、定期的な倫理・コンプライアンス研修に加えて、集合研修におけるコンプライアンスプログラムを実施しているほか、時期を捉えて社内に通達等を行い、各事業の取引の健全性の確保、情報共有、再発防止策を実施しております。また、内部通報制度を誰でも気軽に利用できるよう整備しているほか、社内啓蒙活動及び内部監査を通して、社内規程の周知徹底に努めるとともに、社外取締役、監査役及び顧問弁護士等からの指摘を基に社内規程を適宜見直して、内容の陳腐化を防いでおります。

今後もさらなるコーポレート・ガバナンスの充実に努めるべく、最善の経営体制を目指して改善してまいりたいと考えております。

なお、コーポレートガバナンス・コードは、上場企業に対し、攻めのガバナンスを通して、より一層の株主重視の経営及び体制強化を促すとともに企業の進化を目指しているものであります。当社は、第1次中期経営計画で明示したとおり、その趣旨に沿ってコーポレート・ガバナンスの充実とともに企業価値の向上及び株主還元の拡充に向け取り組み、実効性の高いコーポレート・ガバナンス体制の構築に引き続き努めております。

## 2 【事業等のリスク】

有価証券報告書に記載した事業の状況、経理の状況等に関する事項のうち、投資家の判断に重要な影響を及ぼす可能性のある事項には、次のようなものがあります。

なお、文中の将来に関する事項は、当事業年度末現在において当社が判断したものであります。

### (1) 事業環境について

#### 顧客の購入意欲について

当社の不動産売買事業においては、景気、金利、地価、税制及び政策等によって、中古住宅に対する顧客の購入意欲が大きく左右されます。

当社においては、需要の高い不動産をタイムリーに提供できるようにするために、これらの外部動向について分析を行い、あわせて地域の特性と需要に応じた不動産のタイムリーな仕入れ、魅力ある中古住宅にするためのリフレッシュ・リフォーム工事、顧客の購入意欲を喚起する広告宣伝及び営業活動を行っております。

しかしながら、今後の景気の悪化、所得の低下、金利の上昇、地価の上昇、税制及び政策の変更等があった場合は、顧客の購入意欲の減退につながり、当社の経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

#### 競合について

当社の不動産売買事業は、仕入れや販売に関する当社独自のノウハウこそあるものの、技術の独自性等に基づくものではないため、参入障壁は高くありません。特に景気の低迷や節約志向が拡大傾向にある経済環境においては、当社と類似する事業を展開する同業他社が増加する可能性があります。

当社は、中古住宅のリフレッシュ・リフォーム、仕入れの見極め等、様々なノウハウの蓄積に努め、マニュアルとしてまとめております。また、中国地方及び九州地方において中古住宅等の取引の実績も積み重ねて、人脈や情報ネットワークを構築してまいりました。

しかしながら、競合他社の参入に伴い、差別化のための各種方策等が必要になった場合、または、当社の提供する不動産に競争力がないと顧客が判断した場合は、当社の経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

#### 販売用不動産の仕入れ及び工事原価について

当社の自社不動産売買事業においては、顧客ニーズの高い立地の不動産を、安価かつ安定的に仕入れることが重要となります。

当社においては、中古住宅の売却情報を同業他社、金融機関及び取引先等のルートで入手しており、今後もこれらのネットワークを拡大及び強化する方針であります。あわせて、テレビコマーシャル等の宣伝媒体を通して一般の方からも直接中古住宅の売却情報を得られるよう努めております。また、リフレッシュ・リフォームにおいても、キッチン、バス、トイレ等の水回り設備を除き、可能な範囲で既設部分の再利用を提案することで、低価格化を実現しております。

しかしながら、競争激化や経済環境の変化に伴う仕入れ価格の上昇、建材価格の上昇等があった場合、あるいは当社の再生基準に適合する中古住宅を十分に確保できなかった場合は、当社の経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

#### 販売用不動産及び仕掛販売用不動産等について

当社の自社不動産売買事業においては、中古住宅等を仕入れておりますが、常に一定規模のたな卸資産を所有しております。当事業年度末の総資産に占める販売用不動産及び仕掛販売用不動産等の割合は、73.2%となっております。

当社においては、今後も、店舗網の拡充に伴い、仕入れの積極的な拡大を推進してまいりますが、並行して、中古住宅等の在庫管理をより高度化するとともに販売力の強化も推進することにより、引き渡しまでに要する期間を短縮し、需給バランスに配慮した在庫回転率の向上に努めていく方針であります。

しかしながら、経済環境の変化等により期限までに引き渡しできなかった場合、または、顧客の住宅ローン審査の結果、引き渡しができなかった場合は、当社の経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

#### 工事協力会社について

当社の自社不動産売買事業においては、各店舗の地域ごとに、当社が設定した一定の技術水準を満たす工事協力会社を選定し、リフレッシュ・リフォーム工事を発注しております。また、実際のリフレッシュ・リフォーム工事においては、工事協力会社と当社との間で打合せや報告により、厳格な品質管理及び工程管理を実現しております。さらに、工事協力会社の代替を可能にするため、キッチン等の住宅設備については同一の規格品を使用しております。

しかしながら、今後の営業地域の拡大や取り扱い物件の増加等に伴い、工事協力会社をタイムリーに確保ができなかった場合、または、工事協力会社の倒産等が発生した場合は、代替業者との調整に伴う工事遅延等が発生し、当社の経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

#### 瑕疵担保責任について

当社の自社不動産売買事業においては、宅地建物取引業法及び住宅の品質確保の促進等に関する法律の規定に基づき、中古住宅については引き渡し後2年間、新築住宅については引き渡し後10年間の瑕疵担保責任を負っております。

当社においては、仕入れの時に入念な現況調査を行い、基礎部分で致命的な欠陥がある等、再生に適さないと判断した場合には買取の対象から除外する、あるいは建屋を解体して平地にすることにより、当社の提供する中古住宅の品質を一定に維持しております。また、リフレッシュ・リフォーム施工時においては、法定水準を満たすような厳格な品質管理を実施しております。

しかしながら、引き渡し後の不動産に何らかの瑕疵があった場合は、当社の経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

#### 自然災害等について

当社の自社不動産売買事業においては、台風や地震等の自然災害等により中古住宅の購入に対する顧客の購入意欲が減退する可能性、あるいは引き渡し前の中古住宅が破損または倒壊する恐れがあります。

当社は、地域拡大による収益規模拡大を図る方針の下、中国地方及び九州地方に出店しております。現在、店舗を構える山口県、福岡県、佐賀県及び広島県については、比較的地震が少ない地域ですが、大分県等については、前述の4県に比べて地震の多い地域であり、地震保険料率も一段階高くなっております。当社の取得した中古住宅については、昭和56年6月以降に建築された物件であっても必要に応じて補強工事を行い耐震性を高めております。

また、当社の営業エリアでは、台風や豪雨といった気象災害による損失が発生する場合がありますので、損害保険による補償により当該損失を抑制しております。

しかしながら、今後当社の営業地域において不測の自然災害が発生した場合は、当社の経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

#### 有利子負債への依存と資金調達について

当社の自社不動産売買事業においては、常に仕入代金の支払いが販売代金の入金より先行しますが、当該仕入資金は、主に金融機関からの借入により調達しております。なお、当事業年度末の総資産額に占める有利子負債の割合は、24.0%となっております。

当社においては、事業運営に応じた機動的な調達という観点から、また、不動産に関する情報収集といった副次的な観点からも、金融機関からの借入を今後も継続していく方針であり、金融機関との良好な関係を構築しております。一方で金融機関への依存リスクや金利変動リスクにも、配慮していく必要があると認識しており、第一次中期経営計画においても、60%以上の自己資本比率を維持することを目標としております。

仮に、金融環境の変化に伴い、支払利息の負担が増加し、借入による調達がタイムリーに行えない場合は、当社の経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(2) 法令等について

法的規制や免許・許認可事項について

当社の各セグメントにおいては、以下のような法令等に基づいて事業を運営しており、これらの法的規制を受けております。

セグメントの名称	主な適用法令
不動産売買事業	宅地建物取引業法、都市計画法、不当景品類及び不当表示防止法、不動産の表示に関する公正競争規約、住宅の品質確保の促進等に関する法律、下請法、個人情報の保護に関する法律、犯罪による収益の移転防止に関する法律等
不動産賃貸事業	宅地建物取引業法、不当景品類及び不当表示防止法、不動産の表示に関する公正競争規約、マンション管理の適正化の推進に関する法律、下請法、個人情報の保護に関する法律等
不動産関連事業	建築士法、建設業法、住宅の品質確保の促進等に関する法律、保険業法、特定商取引に関する法律、外国為替及び外国貿易法、下請法、個人情報の保護に関する法律等
その他事業	介護保険法、特定商取引に関する法律、不当景品類及び不当表示防止法、下請法、個人情報の保護に関する法律等

当社においては、これらの法令等の遵守のために、朝礼でのコンプライアンス重視の考えの唱和、関連する社内規程の整備、社内勉強会の実施や社外研修制度の活用、内部監査室や監査役による法令遵守の確認に加え、内部通報制度の運用等、積極的なコンプライアンス活動に取り組んでおります。

なお、当社の不動産売買事業においては、事業活動を推進するに際して、以下のとおり、宅地建物取引業法に定める宅地建物取引業免許、建設業法に定める一般建設業許可を得ております。前者においては、一定人数の資格取得者の登録義務等が許可要件として定められており、後者においては、専任技術者の設置等が許可要件として定められております。

免許、登録等の別	番号	有効期間	取消条項
宅地建物取引業免許	国土交通大臣 (5)第5407号	自 平成25年11月9日 至 平成30年11月8日	宅地建物取引業法 第66条及び第67条
一般建設業許可	山口県知事許可 (般-28)第14622号	自 平成29年3月27日 至 平成34年3月26日	建設業法 第3条

当社におきましては、過去において、これら許可要件の欠格事実はありません。

しかしながら、今後これらの法令等の改正や新たな法令等により規制強化が行われた場合、何らかの事情により法令遵守ができなかった場合、または、今後何らかの事情により、免許、許可及び登録の取り消し処分が発生した場合は、事業活動に大きく影響して、当社の経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

個人情報の管理について

当社の事業活動全般においては、仕入先、顧客（潜在顧客含む。）等に関して、住所、氏名等の個人情報を多く有しております。

当社においては、個人情報の保護に関する法律に従い、個人情報の管理に関する社内規程を整備し、当該規程に沿って情報の一元管理を図るとともに、電子記録媒体に対する使用を制限する等により、漏えい防止策に取り組んでいるほか、行政手続における特定の個人を識別するための番号の利用等に関する法律（いわゆるマイナンバー法）等に基づき、社内規程及び基本方針を整備して、マイナンバーを取り扱う担当者及び機種等を厳しく限定したうえで、漏えい防止に取り組んでおります。

しかしながら、不測の事態により、当社が保有する個人情報が外部へ漏えいした場合、あるいはマイナンバー制度において適切な対応ができない場合は、当社の信用の毀損や対応コストの負担につながり、当社の経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

#### 訴訟等について

当社は、現時点において業績に重要な影響を及ぼす訴訟を提起されている事実はありません。

当社においては、顧客等との間でトラブルが発生した場合、担当者からリスク情報の報告を受けて、訴訟の可能性を事前に把握するよう努め、これら情報を顧問弁護士と共有することにより、迅速な対応を心がけております。

しかしながら、販売した不動産における瑕疵や債権未回収等の権利関係をめぐった顧客等との間でトラブルが発生した場合、または、リフレッシュ・リフォーム工事期間中に近隣からの騒音クレーム等が発生した場合は、これらに起因する訴訟が発生し、当社の経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

### (3) その他

#### 人材の確保と育成について

不動産業界の競争激化の中で業績拡大を図るためには、専門的なスキルを持つスペシャリスト、全体を統括できるマネージャーの確保が重要であると考えております。

当社においては、これらの人材を確保するため、中途・新卒採用の強化、教育研修の充実を推進しております。また、人事制度を通して、公正な評価と報酬への正当な反映を実現するとともに、時差出勤及び有給休暇取得キャンペーンの推進等、職場環境の改善に努め、退職金制度を導入する等、福利厚生や待遇の充実を図っております。これらの施策によりモラルの向上及び退職者数の抑制に努めているほか、採用担当者を置いてより多くの優秀な人材を採用する等の体制強化を図っております。また、各種研修を通じて従業員の能力向上及び知識の蓄積を図るとともに話し合い等を通して、現場における問題意識の共有にも努めております。

しかしながら、一定の採用ができなかった場合、教育研修の効果が十分でなかった場合、多くの人材の社外流出が発生した場合は、当社の経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

#### 特定人物への依存について

当社代表取締役社長である荻野利浩は、当社創業者であり、平成30年5月31日時点において筆頭株主として発行済株式総数2,712,400株（うち自己株式は460株）に対し1,288,400株（持株比率47.50%）を所有し、最高経営責任者として経営方針や経営戦略の決定等、当社の事業活動上の重要な役割を果たしております。

当社においては、同人に対して過度に依存しないよう、合議制や権限移譲を推進することにより意思決定の合理化を図るとともに、経営管理ツールの導入を進めております。

しかしながら、現時点において、同人が何らかの理由により経営者として業務を遂行できなくなった場合は、当社の業務推進及び業績に影響を及ぼす可能性があります。

### 3 【経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

#### (1) 経営成績等の状況の概要

当事業年度における当社の財政状態、経営成績及びキャッシュ・フロー（以下、「経営成績等」という。）の状況の概要は次のとおりであります。

##### 財政状態及び経営成績の状況

##### ア) 財政状態について

当事業年度末における総資産は4,257,791千円となり、販売用不動産の増加等によって前事業年度末に比べ698,019千円増加しました。

当事業年度末における負債合計は1,637,215千円となり、借入金等の増加によって前事業年度末に比べ364,959千円増加しました。

当事業年度末における純資産合計は2,620,575千円となり、当期純利益の計上によって前事業年度末に比べ333,059千円増加しました。

##### イ) 経営成績について

当事業年度におけるわが国経済は、輸出が持ち直しているうえ、企業収益が改善していることから設備投資が緩やかに拡大しております。個人消費も雇用情勢が着実に改善していることから、上向いております。わが国経済は全体として緩やかに回復の傾向にあります。

当社が属する不動産業界におきましては、国土交通省の調査「主要都市の高度利用地価動向報告」（平成30年6月公表）によれば、平成30年第1四半期（平成30年1月1日～平成30年4月1日）の主要都市・高度利用地100地区の地価動向は、平成29年第4四半期（平成29年10月1日～平成30年1月1日）に比べ、91地区が上昇しました。

中古住宅の流通状況については、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」の直近の調査（平成30年6月公表）によると、当社の営業エリアである中国地方における平成29年6月から平成30年5月までの戸建住宅の流通件数は、前年同期間に比べて2.9%増加いたしました。九州地方における平成29年6月から平成30年5月までの戸建住宅の流通件数は、前年同期間に比べてほぼ横ばいでした。

このような環境の中、当社は、平成30年2月に苅田店（福岡県京都郡苅田町）を出店する等、主力事業である不動産売買事業に注力いたしました。

この結果、当事業年度の売上高は6,640,182千円（前期比8.7%増）となり、売上高の増加によって営業利益は583,298千円（同7.6%増）、経常利益は581,538千円（同8.2%増）、当期純利益は393,275千円（同3.7%増）となりました。

なお、事業別の業績は、次のとおりであります。

#### (a) 不動産売買事業

自社不動産売買事業については、テレビコマーシャルを一新して営業エリアで積極的に放映し、中古住宅の仕入れを強化しました。販売においては、当社のウェブサイトの不動産情報の更新頻度を高める等、集客力の向上を図りました。これらにより、自社不動産の販売件数は389件（前事業年度比20件増）となり、売上高も前事業年度を上回りました。

不動産売買仲介事業については、各拠点で不動産の売買情報の収集に注力したことにより、仲介件数が前事業年度を上回って、仲介手数料は前事業年度を上回りました。

これらの結果、不動産売買事業の売上高は、6,349,064千円（前期比10.6%増）となりました。また、営業利益は、売上高の増加により、857,558千円（同6.6%増）となりました。

#### (b) 不動産賃貸事業

不動産賃貸仲介事業については、賃貸仲介件数の減少により賃貸仲介手数料が前事業年度を下回り、売上高は前事業年度を下回りました。

不動産管理受託事業については、不動産の管理料が前事業年度並みにとどまったものの、請負工事額が前事業年度を上回ったことから、売上高は前事業年度を上回りました。

自社不動産賃貸事業については、売上高は前事業年度を上回りました。

これらの結果、不動産賃貸事業の売上高は、142,419千円（前期比1.9%増）となりました。また、営業利益は、売上高が増加したものの、24,158千円（同1.7%減）となりました。



(c) 不動産関連事業

保険代理店事業については、不動産売買事業における自社不動産売買事業の販売件数が増加したことに加え、付保率が向上したことから、売上高は前事業年度を上回りました。

ネットショッピング事業については、平成29年6月1日をもって事業を廃止しました。

これらの結果、不動産関連事業の売上高は、60,962千円（前期比37.5%減）となりました。また、営業利益は、売上高が減少したものの、31,673千円（同245.9%増）となりました。

(d) その他事業

介護福祉事業については、請負工事高が前事業年度を下回ったことに加え、介護用品の販売及びレンタルの売上高が前事業年度を下回ったことから、売上高は前事業年度を下回りました。

これらの結果、その他事業の売上高は、87,735千円（前期比33.9%減）となりました。また、売上高の減少により、4,512千円の営業損失（前期は営業利益4,219千円）となりました。

キャッシュ・フローの状況

当事業年度における現金及び現金同等物(以下、「資金」という。)は、たな卸資産が増加したものの、税引前当期純利益581,538千円(前期比8.2%増)を計上したことに加え、短期借入金及び長期借入金の増加等により、前事業年度末に比べ8,739千円増加し、当事業年度末には337,374千円となりました。

当事業年度における各キャッシュ・フローの状況及び増減の要因は、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)

営業活動により使用した資金は133,189千円(前期は73,153千円の使用)となりました。これは主に、税引前当期純利益581,538千円を計上したものの、たな卸資産の増加額589,176千円及び法人税等の支払額165,495千円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)

投資活動により使用した資金は77,665千円(前期は59,151千円の使用)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61,559千円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)

財務活動により獲得した資金は219,595千円(前期は41,116千円の獲得)となりました。これは主に、短期借入金の増加額230,000千円に加え、長期借入れによる収入300,000千円によるものであります。

生産、受注及び販売の状況

ア) 生産実績

当社が営む不動産売買事業、不動産賃貸事業、不動産関連事業及びその他事業では生産実績を定義することが困難であるため、「生産実績」は記載しておりません。

イ) 仕入実績

当事業年度における仕入実績をセグメントごとに示すと、次のとおりであります。

セグメントの名称	当事業年度 (自 平成29年 6月 1日 至 平成30年 5月31日)	
	仕入高(千円)	前期比(%)
不動産売買事業	3,434,938	21.5
不動産賃貸事業	13	79.9
不動産関連事業	2,099	92.5
その他事業	49,822	38.6
合計	3,486,873	18.7

- (注) 1. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。  
 2. 仕入が発生する不動産売買事業の自社不動産売買事業、不動産賃貸事業の不動産管理受託事業、不動産関連事業のリフォーム事業、その他事業の介護福祉事業について、仕入高を記載しております。  
 3. 不動産売買事業の仕入高は、中古住宅等の仕入が主な項目となります。当事業年度は中古住宅等を積極的に仕入れたことにより増加いたしました。  
 4. 不動産賃貸事業の仕入高は、物品販売における仕入が主な項目となります。当事業年度は物品販売の減少により大幅に減少しました。  
 5. 不動産関連事業の仕入高は、請負工事の材料仕入が主な項目となります。当事業年度はネットショッピング事業を平成29年6月1日に廃止したことにより仕入高は大幅に減少しました。  
 6. その他事業の仕入高は、介護福祉事業の物品販売の仕入が主な項目となります。当事業年度は物品販売の減少により減少しました。

ウ) 受注実績

不動産売買事業においては、受注販売を行っておりませんので、受注実績は記載しておりません。

不動産賃貸事業の不動産管理受託事業、不動産関連事業のリフォーム事業及びその他事業の介護福祉事業において受注販売を行っておりますが、いずれも受注から売上高計上まで期間が短期であるため、「受注実績」は記載しておりません。

エ) 販売実績

当事業年度における販売実績をセグメントごとに示すと、次のとおりであります。

セグメントの名称	当事業年度 (自 平成29年 6月 1日 至 平成30年 5月31日)	
	売上高(千円)	前期比(%)
不動産売買事業	6,349,064	10.6
不動産賃貸事業	142,419	1.9
不動産関連事業	60,962	37.5
その他事業	87,735	33.9
合計	6,640,182	8.7

- (注) 1. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。  
 2. 主たる販売先は不特定多数の一般消費者であり、相手先別販売実績の総販売実績に対する割合が100分の10以上の販売先はありません。  
 3. 不動産売買事業の販売高は、中古住宅等の販売が主な項目となります。  
 4. 不動産賃貸事業の販売高は、不動産賃貸仲介手数料、不動産賃貸物件の管理料、賃貸物件の賃貸収入等が主な項目となります。  
 5. 不動産関連事業の販売高は、不動産の火災保険料の代理店手数料が主な項目となります。当事業年度はネットショッピング事業を平成29年6月1日に廃止したことにより販売高は大幅に減少しました。  
 6. その他事業の販売高は、介護福祉事業の物品販売が主な項目となります。当事業年度は物品販売の減少により減少しました。

オ) 不動産売買事業の地域別販売実績

当事業年度における不動産売買事業の地域別の販売実績を自社不動産売買事業と不動産売買仲介事業に分けて示すと、次のとおりであります。

			当事業年度 (自 平成29年 6月 1日 至 平成30年 5月31日)		
			売上高(千円)	構成比(%)	前期比(%)
中 国 地 方	山口県	自社不動産売買事業	1,763,891	27.7	1.6
		不動産売買仲介事業	162,146	2.6	13.2
		6店舗計	1,926,038	30.3	0.5
	その他	自社不動産売買事業	124,074	2.0	20.9
		不動産売買仲介事業	13,208	0.2	19.8
		1店舗計	137,282	2.2	20.8
	合計	自社不動産売買事業	1,887,965	29.7	3.1
		不動産売買仲介事業	175,354	2.8	9.8
		7店舗計	2,063,320	32.5	2.1
	九 州 地 方	福岡県	自社不動産売買事業	3,316,184	52.2
不動産売買仲介事業			123,181	1.9	0.7
10店舗計			3,439,366	54.1	17.1
その他		自社不動産売買事業	834,927	13.2	23.4
		不動産売買仲介事業	11,449	0.2	34.2
		2店舗計	846,377	13.4	22.0
合計		自社不動産売買事業	4,151,112	65.4	18.9
		不動産売買仲介事業	134,631	2.1	3.7
		12店舗計	4,285,744	67.5	18.0
全店		自社不動産売買事業	6,039,078	95.1	11.0
	不動産売買仲介事業	309,986	4.9	3.5	
	全19店舗計	6,349,064	100.0	10.6	

- (注) 1. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。  
2. 自社不動産売買事業の販売高は、中古住宅等の販売が主な項目となります。  
3. 不動産売買仲介事業の販売高は、不動産売買仲介手数料が主な項目となります。

## (2) 経営者の視点による経営成績等の状況に関する分析・検討内容

文中の将来に関する事項は、当事業年度末現在において当社が判断したものであります。

### 重要な会計方針及び見積り

当社の財務諸表は、わが国において一般に公正妥当と認められている会計基準に基づき作成されております。この財務諸表の作成に当たりまして、経営者の判断に基づく会計方針の選択・適用、資産・負債及び収益・費用の報告金額及び開示に影響を与える見積りが必要となります。これらの見積りについては、過去の実績等を勘案し合理的に判断しておりますが、実際の結果は見積りによる不確実性のため、これらの見積りとは異なる場合があります。

詳細につきましては、「第5 経理の状況 1 財務諸表等 (1) 財務諸表 注記事項 重要な会計方針」に記載しております。

### 財政状態に関する分析

#### ア) 資産

当事業年度末における総資産は4,257,791千円となり、前事業年度末に比べ698,019千円増加しました。流動資産は3,690,386千円となり、前事業年度末に比べ608,325千円増加しました。これは主として、販売用不動産の増加額450,411千円及び仕掛販売用不動産等の増加額138,376千円等によるものであります。固定資産は567,405千円となり、前事業年度末に比べ89,694千円増加しました。これは主として、土地の増加額37,085千円及び長期前払費用の増加額43,024千円によるものであります。

#### イ) 負債

流動負債は1,231,034千円となり、前事業年度末に比べ280,288千円増加しました。これは主として、短期借入金の増加額230,000千円に加え、買掛金の増加額50,775千円によるものであります。固定負債は406,181千円となり、前事業年度末に比べ84,671千円増加しました。これは主として、長期借入金の増加額85,406千円によるものであります。

#### ウ) 純資産

純資産は2,620,575千円となり、前事業年度末に比べ333,059千円増加しました。これは主として、当期純利益の計上額393,275千円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64.3%から61.5%となりました。

### 経営成績に関する分析

#### ア) 売上高及び営業利益

売上高は、自社不動産売買事業における販売件数が389件と前事業年度の369件を上回ったことから、6,640,182千円(前期比8.7%増)となりました。増加の要因としては、中古住宅等を積極的に仕入れて品ぞろえを強化したこと、販売用不動産等の情報の更新頻度を高める等、インターネットを活用して集客力を向上させたこと、平成29年4月に新店した飯塚店(福岡県飯塚市)が売上高に寄与したこと及び自社不動産の販売単価が上昇したことが挙げられます。また、販売単価も1,537万円と2,000万円以上の高額物件が増加したこと等から前事業年度を4.8%上回りました。

売上総利益は、原価率の上昇から売上原価が4,595,881千円(同9.1%増)となったものの、不動産売買事業等の売上高の増加により、2,044,301千円(同7.9%増)となりました。販売費及び一般管理費は従業員の増加等により、人件費が増加したことに加え、租税公課及び広告宣伝費等が増加したことから、1,461,002千円(同8.0%増)となりました。

以上の結果、営業利益は583,298千円(同7.6%増)となりました。

#### イ) 営業外損益及び経常利益

営業外損益(純額)は、1,760千円の損失(前期は4,623千円の損失)となりました。これは、金利低下により支払利息が減少したうえ、前期に計上のなかった違約金収入及び助成金収入を計上したためであります。

以上の結果、経常利益は581,538千円(前期比8.2%増)となりました。

#### ウ) 特別損益及び税引前当期純利益

特別利益及び特別損失は、計上しておりません。

以上の結果、税引前当期純利益は581,538千円(同8.2%増)となりました。

#### エ) 法人税等(法人税等調整額を含む)

法人税等は、税引前当期純利益の大幅な増加により、法人税、住民税及び事業税が195,033千円と前事業年度に比べ32,917千円増加しましたが、法人税等調整額が6,770千円と前事業年度に比べ3,050千円減少したことから、188,262千円(前期比18.9%増)となりました。

#### オ) 当期純利益

以上の結果、当期純利益は393,275千円(前期比3.7%増)となりました。これにより1株当たり当期純利益金額は145.01円(同3.7%増)となりました。なお、当社は平成29年6月1日付で普通株式1株につき2株の株式分割を行いました。前事業年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、1株当たり当期純利益金額を算定しております。

経営方針・経営戦略、経営上の目標の達成状況を判断するための客観的な達成・進捗状況

当社は平成29年9月に第1次中期経営計画を策定し、2020年5月期を最終年度として売上高・利益計画及び指標目標値を設定いたしました。その内容は次のとおりであります。

売上高・利益計憲	2020年5月期目標値 (a)	当事業年度実績 (b)	進捗状況 (b) ÷ (a)
売上高(千円)	7,800,000	6,640,182	85.1%
経常利益(千円)	740,000	581,538	78.6%
税引後当期純利益(千円)	500,000	393,275	78.7%
自社不動産販売件数(件)	500	389	77.8%
指標目標値			
自己資本比率	60%以上	61.5%	-
ROE(株主資本利益率)	15%以上	16.0%	-
DOE(株主資本配当率)	2.5%を維持、 3.0%以上を目標	2.5%	-

売上高・利益計画について、当事業年度の進捗状況は想定範囲内でありました。当社は、最終年度の達成に向けて不動産売買事業を軸にして、営業員の強化及び出店エリアの拡大を進めてまいります。

また、指標目標値について、当事業年度は3項目とも達成いたしました。今後もこれらの指標目標値を達成できるよう滞留在庫の抑制、販売期間の短縮等を進めてまいります。

#### (3) キャッシュ・フローの状況の分析

現金及び現金同等物は、前事業年度末に比べて8,739千円増加(前期比2.7%増)し、337,374千円となりました。

当事業年度のキャッシュ・フローの状況及び増減要因につきましては、「第2 事業の状況 3 経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析 (1) 経営成績等の状況の概要 キャッシュ・フローの状況」に記載のとおりであります。当社は積極的に中古住宅等を仕入れた結果、営業キャッシュ・フローがマイナスとなり、借入金等の財務活動によるキャッシュ・フローによって補っております。今後の対策として、当社所有の中古住宅の売買回転率の向上及び不動産売買仲介手数料の拡大を通して、営業キャッシュ・フローの改善を図ってまいります。

(4) 資本の財源及び資金の流動性についての分析

資金需要

当社は、不動産売買事業の店舗を出店する等の資金需要に加え、収益性及び将来の転売等を視野に入れて収益物件を取得する必要があると認識しております。これらの資金の必要額は個別には大きくないものの、まとめると流動性の面で無視できないと考えます。

財源

上記の資金需要に対する財源としては、利益剰余金に加え、長期・短期の借入金を活用してまいります。当社は、資金需要に応じて機動的な借入れができるよう、金融情勢に注意を払いつつ、金融機関と良好な関係を継続してまいります。

(5) 経営成績に重要な影響を与える要因について

事業環境について

当社の業績に影響を与える要因として景気、金利、地価、税制及び政策が挙げられますが、政府は空き家問題という観点からも良質な中古住宅の活用を図るべく、中古住宅の流通市場の整備及びリフォーム市場の活性化を促進するため、宅地建物取引業法を改正いたしました。

当社は主に築年数20～40年の中古住宅を取り扱っており、これらの中古住宅をリフレッシュ・リフォームして、年収300万円前後の一次取得者にリーズナブルな価格で提供しております。これにより、中古住宅が空き家となるリスクを回避して政府の施策を支援するとともに、建て替え等による廃材の増加を抑えて、環境に優しく、また一次取得者の方にリーズナブルな価格で住宅を提供して、人に優しい事業を展開しております。

また、物価上昇等によって金利が上昇した場合、ローン金利の負担増加により買主の買い控えが懸念されますが、現状においては、物価上昇率が低水準であることに加え、景気回復が緩やかであることから、いまだ金融緩和策が継続されております。

一方で、アパート建設に対する過剰融資が懸念されていることから、金融政策が変化する可能性があることに加え、不測の事態により金利が上昇すれば、当社の資金調達に影響を与える可能性があります。当社は、中古住宅の仕入れの多くを借入金によって賄っているため、金利の負担増加による業績への影響を考慮し、資金調達方法の多様化を検討しております。また、中古住宅の仕入れ候補を選別する能力を一層高めるとともに販売用不動産の長期滞留を回避する必要があると考えております。

法令等について

当社の主たる事業の前提となる宅地建物取引業免許の有効期間は、平成25年11月9日から5年間であり、以降も継続できるものと考えております。

なお、宅地建物取引業法は平成28年度の改正（一部未施行）により、建物状況調査（インスペクション）に関する説明について重要事項説明書に記載することが義務化されることになりましたので、今後の施策への影響が考慮されます。また、不動産業界に影響を与える規制は多岐にわたり、その変更により、当社の業績に影響を受ける可能性があります。当社は、法令等の改正による規制強化の動向に注視してまいります。

その他

当社は、人材の重要性に鑑み、新規卒者及び中途入社者の採用の強化及び研修の充実を推進しておりますが、住宅販売の際に必要な資格等の問題もあり、十分な陣容に至っておりません。今後は人材の確保と従業員の離職防止を実現すべく、給与及び勤務時間等の雇用条件の改善及び福利厚生の実施を実施してまいります。また、住宅販売の資格取得の研修制度を拡充するとともに営業員向けのマニュアルを整備して、営業力の強化を図ります。

4 【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

5 【研究開発活動】

該当事項はありません。

### 第3 【設備の状況】

#### 1 【設備投資等の概要】

当事業年度において実施した設備投資の総額は、66,106千円であります。その主なものは、収益物件の取得、本店駐車場の拡充、不動産売買事業の店舗の新設及び改装等であります。

#### 2 【主要な設備の状況】

平成30年5月31日現在

事業所名 (所在地)	セグメント の名称	設備の内容	帳簿価額(千円)				従業員数 (名)
			建物	土地 (面積㎡)	その他	合計	
本社事務所 (山口県下関市)	不動産売買事業 不動産賃貸事業 不動産関連事業 全社(共通)	店舗 統括業務施設	27,348	50,291 (813.58)	12,408	90,048	39
東武ビル (山口県下関市)	不動産賃貸事業 不動産関連事業 全社(共通)	賃貸物件 業務施設	29,545	15,591 (398.32)	114	45,251	-

- (注) 1. 上記の金額には消費税等は含まれておりません。  
 2. 帳簿価額のうち「その他」は、「構築物」、「車両運搬具」、「工具、器具及び備品」及び「リース資産」の合計であります。  
 3. 平均臨時雇用者数は、従業員数の100分の10未満であるため、記載を省略しております。  
 4. 現在休止中の主要な設備はありません。  
 5. 上記の他、他の者から賃借している主な設備の内容は次のとおりであります。

事業所名 (所在地)	セグメントの名称	設備の内容	従業員数 (名)	土地面積 (㎡)	年間賃借料 (千円)
一の宮事務所 (山口県下関市)	不動産賃貸事業	賃貸物件	-	938.00	10,560

#### 3 【設備の新設、除却等の計画】

該当事項はありません。



## 第4 【提出会社の状況】

### 1 【株式等の状況】

#### (1) 【株式の総数等】

##### 【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	8,000,000
計	8,000,000

(注) 平成29年5月2日開催の取締役会決議により平成29年6月1日付で普通株式1株を2株とする株式分割が実施され、同日付の取締役会で定款の一部変更が決議されたため、発行可能株式総数は4,000,000株増加し、8,000,000株となっております。

##### 【発行済株式】

種類	事業年度末現在 発行数(株) (平成30年5月31日)	提出日現在 発行数(株) (平成30年8月31日)	上場金融商品取引所 名又は登録認可金融 商品取引業協会名	内容
普通株式	2,712,400	2,712,400	東京証券取引所 JASDAQ (スタンダード) 福岡証券取引所 (Q-Board)	完全議決権株式であり、権利内容に何ら限定のない当社における標準となる株式であります。なお、単元株式数は100株であります。
計	2,712,400	2,712,400		

(注) 平成29年5月2日開催の取締役会決議により、平成29年6月1日付で普通株式1株を2株に分割しております。これにより発行済株式総数は1,356,200株増加し、2,712,400株となっております。

#### (2) 【新株予約権等の状況】

##### 【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

##### 【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

##### 【その他の新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

#### (3) 【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

(4) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式 総数増減数 (株)	発行済株式 総数残高 (株)	資本金増減額 (千円)	資本金残高 (千円)	資本準備金 増減額 (千円)	資本準備金 残高 (千円)
平成25年12月19日 (注) 1	普通株式 55	普通株式 1,432 A種類株式 55		112,760		67,910
平成25年12月24日 (注) 2	A種類株式 55	普通株式 1,432		112,760		67,910
平成26年1月27日 (注) 3	普通株式 1,000,968	普通株式 1,002,400		112,760		67,910
平成26年5月21日 (注) 4	普通株式 270,000	普通株式 1,272,400	155,250	268,010	155,250	223,160
平成26年5月28日 (注) 5	普通株式 53,000	普通株式 1,325,400	30,475	298,485	30,475	253,635
平成25年6月1日～ 平成26年5月31日 (注) 6	普通株式 27,300	普通株式 1,352,700	3,903	302,388	3,903	257,538
平成26年6月11日 (注) 6	普通株式 3,500	普通株式 1,356,200	500	302,889	500	258,039
平成29年6月1日 (注) 7	普通株式 1,356,200	普通株式 2,712,400		302,889		258,039

- (注) 1. A種類株主からの取得請求権の行使により、A種類株式55株を取得し、その対価として普通株式55株を割り当てたことによる増加であります。
2. 自己株式(A種類株式)の消却による減少であります。
3. 普通株式1株につき700株の株式分割による増加であります。
4. 有償一般募集(ブックビルディング方式による募集)
- 発行価格 1,250円  
引受価額 1,150円  
資本組入額 575円
5. 有償第三者割当(オーバーアロットメントによる売出しに関連した第三者割当増資)
- 割当先 東洋証券株式会社  
発行価格 1,250円  
引受価額 1,150円  
資本組入額 575円
6. 新株予約権の行使による増加であります。
7. 普通株式1株につき2株の株式分割による増加であります。

(5) 【所有者別状況】

平成30年5月31日現在

区分	株式の状況(1単元の株式数 100株)							単元未満株式の状況(株)	
	政府及び地方公共団体	金融機関	金融商品取引業者	その他の法人	外国法人等		個人その他		計
					個人以外	個人			
株主数(人)		4	14	35	7	2	3,923	3,985	
所有株式数(単元)		594	305	1,116	1	276	24,823	27,115	900
所有株式数の割合(%)		2.19	1.13	4.12	0.00	1.01	91.55	100.00	

(注) 自己株式460株は、「個人その他」に4単元、「単元未満株式の状況」に60株含まれております。

(6) 【大株主の状況】

平成30年5月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数(株)	発行済株式(自己株式を除く。)の総数に対する所有株式数の割合(%)
荻野 利浩	山口県下関市	1,288,400	47.50
東武住販社員持株会	山口県下関市岬之町11番46号	55,700	2.05
浜本 憲至	大阪府東大阪市	52,000	1.91
大阪中小企業投資育成株式会社	大阪府大阪市北区中之島三丁目3番23号	45,400	1.67
若杉 精三郎	大分県別府市	38,000	1.40
荻野 しとみ	山口県下関市	33,600	1.23
株式会社西京銀行	山口県周南市平和通一丁目10番の2	30,000	1.10
磯本 憲二	福岡県北九州市門司区	28,000	1.03
吉岡 裕之	大阪府東大阪市	22,700	0.83
株式会社SBI証券	東京都港区六本木一丁目6番1号	20,322	0.74
計	-	1,614,122	59.51

(注) 発行済株式(自己株式を除く。)の総数に対する所有株式数の割合は、小数点第3位以下を切り捨てて記載しております。

(7) 【議決権の状況】

【発行済株式】

平成30年5月31日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式			
議決権制限株式(自己株式等)			
議決権制限株式(その他)			
完全議決権株式(自己株式等)	普通株式 400		
完全議決権株式(その他)	普通株式 2,711,100	27,111	「1 株式等の状況 (1) 株式の総数等 発行済株式」に記載のとおりであります。
単元未満株式	普通株式 900		一単元(100株)未満の株式
発行済株式総数	2,712,400		
総株主の議決権		27,111	

(注) 「単元未満株式」欄の普通株式には、当社所有の自己株式60株が含まれております。

【自己株式等】

平成30年5月31日現在

所有者の氏名 又は名称	所有者の住所	自己名義 所有株式数 (株)	他人名義 所有株式数 (株)	所有株式数 の合計 (株)	発行済株式 総数に対する 所有株式数 の割合(%)
株式会社東武住販	山口県下関市岬之町11番46号	400	-	400	0.01
計	-	400	-	400	0.01

## 2 【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 会社法第155条第7号に該当する普通株式の取得

### (1) 【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

### (2) 【取締役会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

### (3) 【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

区分	株式数(株)	価額の総額(千円)
当事業年度における取得自己株式	56	92
当期間における取得自己株式		

(注) 当期間とは、平成30年6月1日から平成30年7月31日までの期間であります。

### (4) 【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

区分	当事業年度		当期間	
	株式数(株)	処分価額の総額 (千円)	株式数(株)	処分価額の総額 (千円)
引き受ける者の募集を行った取得自己株式				
消却の処分を行った取得自己株式				
合併、株式交換、会社分割に係る移転を行った取得自己株式				
その他				
保有自己株式数	460		460	

(注) 当期間とは、平成30年6月1日から平成30年7月31日までの期間であります。

### 3 【配当政策】

当社は、持続的な成長を可能とする収益力の強化と突然の波乱要因に耐えうる強固な財務基盤を築くことが株主の皆様への期待に応えることと考えております。

株主の皆様への利益還元につきましては、経営の重要課題と位置づけ、配当原資確保のための収益力を強化し、継続的かつ安定的な配当を行うことを基本方針としております。また、2020年5月期までの第1次中期経営計画期間は、成長期と捉え毎期安定した収益体質を維持し、不動産市況の変化に備えた内部留保の積み上げを図りつつ、安定した配当実施をめざします。

#### 第1次中期経営計画期間の指標目標値

項目	目標値
自己資本比率	60%以上を維持
ROE（株主資本利益率）	15%以上を維持
DOE（株主資本配当率）	2.5%以上を維持、3.0%以上を目標

当社の剰余金の配当につきましては、中間配当及び期末配当の年2回を可能とすることを定款で定めているものの、当面は期末配当の年1回を基本的な方針としております。これら剰余金の配当の決定機関は、中間配当は取締役会、期末配当は株主総会であります。

当事業年度の剰余金の配当につきましては、経営体質の改善と今後の事業展開等を勘案し、継続的な安定配当の基本方針のもと、1株当たり23円の配当を実施しました。

内部留保資金の用途につきましては、今後の事業展開、特に自社不動産売買事業における中古住宅等の仕入資金及びリフレッシュ・リフォームの工事代金に充当し、株主価値の最大化を図り、株主の皆様へ利益還元していくこととしております。

なお、当社は、会社法第454条第5項の規定に基づき、取締役会の決議をもって中間配当を行うことができる旨を定款に定めております。

当事業年度に係る剰余金の配当は、以下のとおりであります。

決議年月日	配当金の総額(千円)	1株当たり配当額(円)
平成30年8月30日 定時株主総会決議	62,374	23

### 4 【株価の推移】

#### (1) 【最近5年間の事業年度別最高・最低株価】

回次	第31期	第32期	第33期	第34期	第35期
決算年月	平成26年5月	平成27年5月	平成28年5月	平成29年5月	平成30年5月
最高(円)	1,423	1,940	1,970	2,757 (注)3 1,192	2,073
最低(円)	1,052	919	1,231	1,240 (注)3 1,104	1,020

(注)1. 最高・最低株価は、東京証券取引所JASDAQ（スタンダード）におけるものであります。

2. 当社株式は、平成26年5月22日から東京証券取引所JASDAQ（スタンダード）及び福岡証券取引所Q-Boardに上場されております。それ以前の株価については、該当事項はありません。

3. 株式分割（平成29年6月1日付で1株につき2株の割合）による権利落後の最高・最低株価を示しております。

(2) 【最近6月間の月別最高・最低株価】

月別	平成29年12月	平成30年1月	平成30年2月	平成30年3月	平成30年4月	平成30年5月
最高(円)	1,557	1,785	1,706	1,678	2,073	1,907
最低(円)	1,315	1,428	1,321	1,495	1,650	1,601

(注) 最高・最低株価は、東京証券取引所 J A S D A Q (スタンダード) におけるものであります。

5 【役員の状況】

男性7名 女性1名 (役員のうち女性の比率12.5%)

役名	職名	氏名	生年月日	略歴		任期	所有株式数 (株)
代表取締役 社長		荻野利浩	昭和28年8月3日生	昭和47年4月 昭和51年1月 昭和59年9月 平成2年2月 平成2年7月 平成18年10月	東洋通信機株式会社(現 宮崎 エプソン株式会社)入社 東洋地所株式会社入社 当社設立 代表取締役社長 (現任) 株式会社マネジメントケアー (現 当社)代表取締役社長就任 株式会社東武エステート(現 当社)取締役就任 株式会社人財プロモーション (現 当社)代表取締役社長就任	(注)3	1,288,400
常務取締役	本店営業部長 (兼) 九州東部 営業部長 (兼) 山陽営業部長 (兼) 住まいサポート 事業部長 (兼) 事業開発部長	細江直樹	昭和51年12月25日生	平成7年4月 平成11年11月 平成21年9月 平成22年6月 平成22年8月 平成22年12月 平成26年7月 平成27年5月 平成27年7月 平成29年6月 平成29年8月 平成29年9月	伊藤機械工業有限会社入社 当社入社 九州地区営業部長 北九州地区不動産営業部長 取締役就任 北九州営業部長 本店営業部長(現任) 九州東部営業部長(現任) 常務取締役(現任) 住まいサポート事業部長(現 任) 山陽営業部長(現任) 事業開発部長(現任)	(注)3	2,800
取締役	福岡支社長 (兼) 福岡支社 営業部長 (兼) 九州西部 営業部長	三浦直樹	昭和49年5月16日生	平成7年4月 平成8年7月 平成11年4月 平成20年6月 平成22年6月 平成22年8月 平成22年12月 平成28年6月	有限会社東洋商事入社 シーモール商事株式会社入社 当社入社 九州地区不動産営業指導部長 九州西部地区不動産営業部長 取締役就任(現任) 九州西部営業部長(現任) 福岡支社長兼福岡支社営業部長 (現任)	(注)3	2,800
取締役	管理部長	河村和彦	昭和35年12月11日生	昭和58年4月 平成16年2月 平成21年4月 平成25年6月 平成27年8月 平成27年8月	株式会社山口銀行入行 同室積支店長 同赤坂門支店長 同唐戸支店長 当社 社長付 取締役管理部長就任(現任)	(注)3	
取締役		白水一信	昭和29年10月28日生	昭和53年10月 昭和55年10月 昭和57年8月 平成5年5月 平成13年5月 平成25年9月 平成26年8月 平成28年4月	プライス・ウォーターハウス会 計事務所入所 監査法人中央会計事務所(後の みずぎ監査法人)入所 等松・青木監査法人(現 有限 責任監査法人トーマツ)入所 同法人 社員 同法人 代表社員 白水公認会計士事務所 代表 (現任) 当社 取締役就任(現任) 国立大学法人九州大学 監事 (現任)	(注)3	



役名	職名	氏名	生年月日	略歴		任期	所有株式数 (株)
常勤監査役		野口英信	昭和32年1月30日生	昭和55年4月 平成21年4月 平成24年6月 平成24年8月 平成26年8月	株式会社福岡銀行入行 福銀事務サービス株式会社入社 当社入社 内部監査室長 常勤監査役就任(現任)	(注)4	
監査役		植田文雄	昭和30年12月9日生	昭和53年4月  昭和62年10月  平成13年9月  平成21年12月  平成23年4月	株式会社日本メディカル・サブ ライ(現 株式会社ジェイ・エ ム・エス)入社 サンワ・等松青木監査法人 (現 有限責任監査法人トーマ ツ)入所 植田公認会計士事務所 代表 (現任) 篠原・植田税理士法人 代表社 員(現任) 当社 監査役就任(現任)	(注)5	
監査役		鈴木朋絵 (戸籍上氏名: 瀨崎朋絵)	昭和51年9月16日生	平成17年10月  平成21年4月 平成25年8月	弁護士登録 浜崎法律事務所入所 鈴木法律事務所 代表(現任) 当社 監査役就任(現任)	(注)5	
計							1,294,000

- (注) 1. 取締役 白水一信氏は、社外取締役であります。  
2. 監査役 植田文雄及び鈴木朋絵の両氏は、社外監査役であります。  
3. 平成29年8月29日開催の定時株主総会終結の時から、平成31年5月期に係る定時株主総会の終結の時までであります。  
4. 平成30年8月30日開催の定時株主総会終結の時から、平成34年5月期に係る定時株主総会の終結の時までであります。  
5. 平成29年8月29日開催の定時株主総会終結の時から、平成33年5月期に係る定時株主総会の終結の時までであります。  
6. 平成29年5月2日開催の取締役会決議により、平成29年6月1日付で普通株式1株を2株に分割しております。所有株式数には、当該株式分割後の所有株式数を記載しております。

## 6 【コーポレート・ガバナンスの状況等】

### (1) 【コーポレート・ガバナンスの状況】

コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

当社は、急速に変化する経営環境のなか、経営基盤の確立、競争力の追求の強化を実現するため、取締役による意思決定の迅速化を図るとともに、責任の明確化、内部統制システムを整備・運用し、コーポレート・ガバナンスの拡充を進めております。また、会社法に基づいた株主総会、取締役会及び監査役会の運営を徹底するほか、全社プロセス及び業務プロセス上の統制活動を充実させることによって、コーポレート・ガバナンスの強化に取り組むとともに、株主、投資家の皆様に向けて公正な経営情報の開示の適正性を確保してまいります。

会社の機関の内容及び内部統制システムの整備の状況等

#### イ．企業統治の体制図

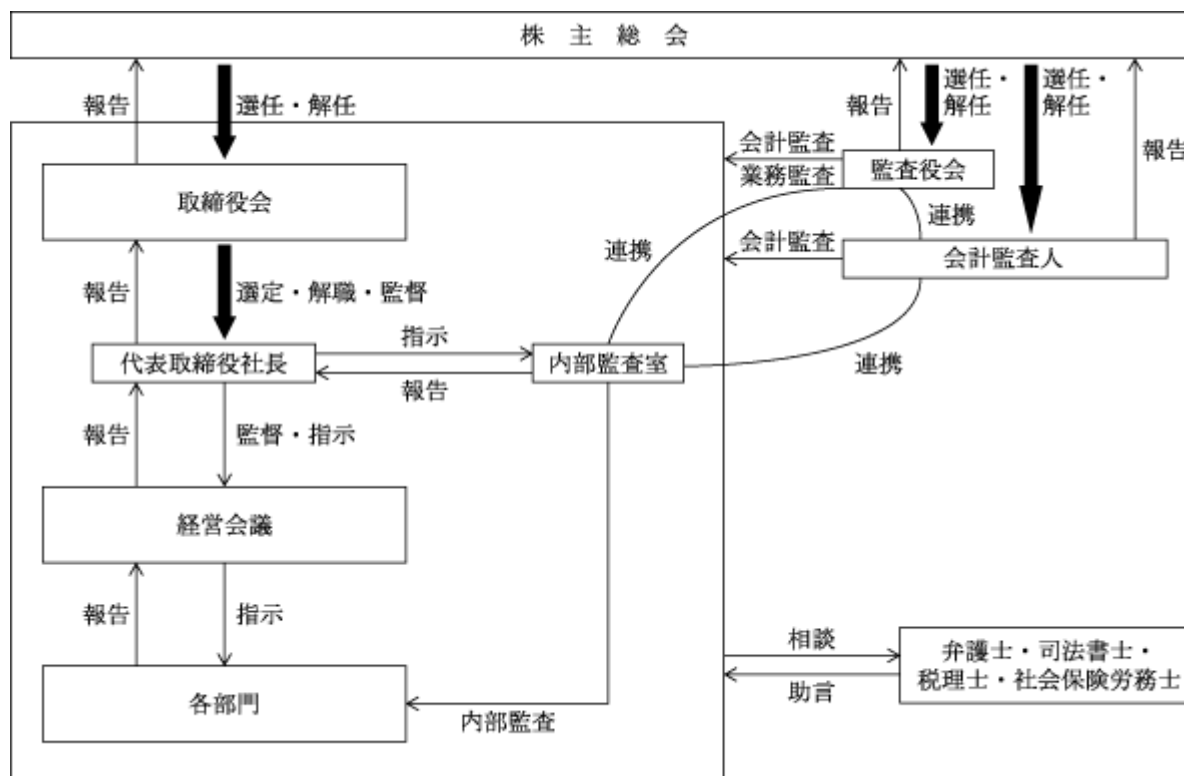
当社は会社法に基づく株主総会及び取締役会のほか、監査役3名（うち社外監査役2名）により構成される監査役会及び会計監査人を設置し、独立した立場から監査を受けております。

代表取締役社長は取締役会により選定され、会社を代表するとともに業務の執行に当たっております。経営会議は代表取締役社長から業務執行あるいは経営に関する重要事項に関する指示を受けて審議を行い、担当の各部門に指示を出しております。

内部監査室は代表取締役社長の指示を受けて、各部門を監査し、その結果を代表取締役社長等に報告するとともに、監査役会及び会計監査人と連携して経営や業務の改善に寄与しております。

また、必要に応じて弁護士等の各分野の専門家から適切な助言を得ております。

当社は、社会的信頼性の向上に常に取り組むことが上場会社の義務と考えており、この観点から、取締役の忠実義務及び善管注意義務を果たせる企業統治体制を構築してまいります。



#### ロ．会社の機関の基本説明

当社の取締役会は取締役5名で構成され、うち1名が社外取締役であります。当社の業務執行を決定し、取締役の職務の執行を監督する機能を有しております。当社の各取締役は、会社法、関連法令及び定款、取締役会規程等の社内諸規程に準拠して業務を執行しております。代表取締役社長は、取締役会において選定され、各取締役の業務執行に関して管掌業務の分担を提案しております。取締役会は、原則として毎月1回以上開催され、当社の重要な意思決定機関としてスピーディーで戦略的な意思決定を行うとともに、各取締役の業務執行状況の報告等を行っております。

監査役会は監査役3名で構成され、うち2名が社外監査役であります。上場会社勤務で培われた経験及び財務・会計に関する相当程度の知見を有する監査役を選任しております。また、監査役会は原則として毎月1回開催され、各監査役は監査役会を活用して監査の実効性の確保に努めています。監査役は取締役会のほか、重要な意思決定の過程及び業務の執行状況を把握するため、重要な会議に出席しております。

当社は、有限責任監査法人トーマツを会計監査人に選任し、監査契約に基づいて定期的な会計監査を受けております。

#### 八．内部統制システムの整備の状況

当社は平成25年10月25日開催の取締役会において、「内部統制システムの構築に関する基本方針」を決議し、随時、修正しております。直近の「内部統制システムの構築に関する基本方針」は平成28年2月25日に改定されました。当社は、この方針に基づいて業務の適正を確保するための体制を整備・運用しております。

当社は、取締役会において管掌部門の報告を各取締役から行わせております。また、組織規程、業務分掌規程及び職務権限規程等を随時見直しております。

#### 二．監査役監査及び内部監査の状況

当社は、会社法に基づき、監査役及び監査役により構成される監査役会を設置しています。監査役会は監査役3名(うち社外監査役2名)で構成されており、財務・会計に関する相当程度の知見を有する監査役を選任しています。

監査役は、株主総会や取締役会をはじめとする重要な会議へ出席するほか、主要な拠点への往査を行うとともに、客観的な立場から取締役の職務遂行状況を監査しております。

内部監査は内部監査室(1名在籍)が内部監査計画書に基づいて各部門の業務遂行状況を監査しており、その監査結果を内部監査報告書として、代表取締役社長、管掌取締役、常勤監査役及び監査の対象となる部署の長に報告する体制になっております。監査の対象となる部署の長は、内部監査報告書に対する内部監査改善報告書を作成し、代表取締役社長及び内部監査室に改善状況や改善計画について報告をしております。

監査役と内部監査室は随時、それぞれの監査の実施状況について情報交換を行うとともに、取締役会及び経営会議等の重要な会議に出席して、経営や業務に関する情報の共有を図っております。内部監査室及び監査役と会計監査人の間の情報交換、意見交換については、四半期ごとの報告会等で情報共有を図るとともに、監査上の問題点の有無や今後の課題等について随時意見交換等を行っております。

#### ホ．会計監査の状況

当社は、有限責任監査法人トーマツを会計監査人に選任し、監査契約に基づいて定期的な会計監査を受けております。当社の会計監査業務を執行した公認会計士は、中野宏治氏及び荒牧秀樹氏であります。なお、会計監査業務を執行した公認会計士の継続監査年数については、全員が7年以内であるため記載を省略しております。当社の会計監査業務に係る補助者は、公認会計士5名、その他8名であります。

#### ヘ．社外取締役及び社外監査役との関係

当社は、平成26年8月28日開催の株主総会で社外取締役1名を選任して以降、当該社外取締役が当社の経営に関与しております。取締役白水一信氏は、企業経営の経験を有してはおりませんが、公認会計士として多くの上場企業の監査業務に携わった経験を持ち、コーポレート・ガバナンスにも精通しているうえ、財務及び会計に関する相当程度の専門的な知見を有しており、財務及び会計の面から経営の妥当性を判断しております。さらに、投資家の視点から当社の経営の透明性及び公正性の確保に重要な役割を果たすべく、重要な情報の提供を常に業務執行取締役に要求していることから、少数株主の立場を尊重した経営の実現に寄与しております。なお、取締役白水一信氏と当社との間で人的関係、資本的關係又は取引関係その他の利害関係はございません。

社外監査役は、取締役会における決算報告や「内部統制システムの構築に関する基本方針」の見直し、または監査役会における意見交換・情報交換等を通じて、また、内部監査室、監査法人等と連携することにより、実効性及び網羅性のある監査を実施しております。また、取締役会あるいは業務執行取締役との面談を通して、当社の問題点を指摘し、改善を促しております。

監査役植田文雄氏は、公認会計士及び税理士としての専門的な知識・経験を通じ、財務及び会計に関する相当程度の知見を有していることから、社外監査役に選任しております。監査役鈴木朋絵氏は、弁護士とし

での知識・経験を有していることから、社外監査役に選任しており、東京証券取引所及び福岡証券取引所に独立役員として届け出ております。なお、社外監査役2名と当社との間で人的関係、資本的关系又は取引関係その他の利害関係はございません。

また、当社が社外取締役及び社外監査役を選任するための独立性に関する基準又は方針を明確に定めたものはありません。しかし、その選任に際しては、見識及び専門的な知識を備えるとともに、独立した立場から客観的かつ適切な監査が遂行できるかという点を重視して個別に判断しております。

#### ト．社外役員と内部統制部門との連携

当社は、社外取締役1名及び社外監査役2名を選任しております。当該社外取締役及び社外監査役と当社の内部統制部門との連携につきましては、社外取締役又は社外監査役の求めに応じて聴取を受ける、あるいは法定開示書類等を事前に社外取締役又は社外監査役へ提出する、あるいは取締役会及び経営会議等の参考資料を事前に配布する等、情報提供を行っております。また、内部通報制度により、社外取締役又は社外監査役は内部統制部門から取締役等業務執行者による不正の報告を受ける仕組みがあります。なお、当社の内部統制部門とは、主に管理部の下に置かれている経理課、財務課、総務課及びIT課を指します。

#### チ．取締役及び監査役の責任免除

当社は、職務の遂行にあたって、その能力を十分に発揮して、期待される役割を果たしうる環境を整備するため、会社法第426条第1項の規定により、取締役会の決議をもって同法第423条第1項の行為に関する取締役(取締役であった者を含む。)及び監査役(監査役であった者を含む。)の賠償責任を法令の限度において免除することができる旨を定款に定めております。

#### リ．責任限定契約の内容の概要

当社は、定款において、会社法第427条第1項の規定により、業務執行を行わない取締役及び監査役(以下、非業務執行取締役等という。)との間に同法第423条第1項の賠償責任を限定する契約を締結することができる旨を定めており、当社と非業務執行取締役等との間で、同規定に基づき賠償責任を限定する契約を締結しております。当該契約に基づく損害賠償責任の限度額は、法令が規定する額としております。なお、当該責任限定が認められるのは、非業務執行取締役等が責任の原因となった職務の遂行について善意でかつ重大な過失がないときに限られます。

#### ヌ．取締役の定数

当社の取締役は7名以内とする旨を定款に定めております。

#### ル．取締役の選任の決議要件

当社は取締役の選任決議について、議決権を行使することのできる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の過半数をもって行う旨を定款で定めております。

また、取締役の選任決議は、累積投票によらないものとする旨を定款に定めております。

#### ロ．中間配当

当社は、会社法第454条第5項の規定により、取締役会の決議によって、毎年11月30日を基準日として、中間配当を行うことができる旨を定款に定めております。これは株主への機動的な利益還元を可能にするためであります。

#### ロ．自己株式の取得

当社は、会社法第165条第2項の規定により、取締役会の決議によって自己の株式の取得をすることができる旨を定款に定めております。これは、当社の資本構成の最適化を目指すとともに、当社を取り巻く外部環境の変化に対応した機動的な資本政策の遂行を可能にするため、市場取引等により自己の株式を取得することを目的とするものであります。

#### カ．株主総会の特別決議の要件

当社は、会社法第309条第2項に定める株主総会の特別決議の要件について、議決権を行使することのできる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の3分の2以上をもって行う旨を定款に

定めております。これは株主総会における特別決議の定足数を緩和し、株主総会の円滑な運営を行うことを目的とするものであります。

### ヨ．支配株主との取引を行う際における少数株主の保護の方策について

支配株主と取引等を行うことを決定するに当たっては、取締役会において取引の内容及び条件について十分に審議したうえで、取引の可否を決定することにより、その取引が少数株主の権利を害することのないよう適切に対応しております。また、当該取締役会においては、議決権を有する社外取締役が議案の妥当性を判断するとともに、社外監査役が出席して当該取引の審議過程を監査いたしますので、少数株主の権利を保護する仕組みが担保されていると考えます。

なお、平成28年1月をもって当社代表取締役社長である荻野利浩は支配株主に該当しなくなりましたが、引き続き筆頭株主であり、かつ代表取締役社長であります。

### リスク管理体制の整備の状況

当社のリスク管理体制は、リスク管理・緊急時対応規程に基づき、事業遂行に伴う経営上の危機を事前に回避することを目的として整備・運用しております。平常時には、リスク情報報告によってリスクの早期発見に努めるとともにリスク管理委員会を設置し、また管理職を対象にした勉強会を定期的開催することによって、リスク管理に関する社員教育を行うとともに、万一、重大なリスクが発生した場合には、その被害を最小化するために緊急対策委員会を設置してあらゆるリスクに対応する体制を整備・運用しております。さらにBCP（事業継続計画）を定めて、事業存続に関する緊急時のリスクを認識し、発生時に迅速に対応するため、平時より適かつ有効な対策や対応態勢を整備し、社内に周知することに努めております。

また、反社会的勢力対策規程により反社会的勢力からの攻撃に対する対策を講じるほか、倫理コンプライアンス規程や行動規範を制定し、コンプライアンス研修計画に基づいて、企業倫理に関する従業員教育を定期的に行い、役員、社員が法令、定款及び社会規範を遵守した行動をとるよう教育・指導しております。また、犯罪行為、不正行為等の未然防止策として、内部通報制度を設け、相互牽制を図る仕組みを構築しているほか、重要な法的判断が必要な案件については、顧問弁護士や司法書士から必要に応じて助言と指導を受ける体制を整えております。

### 役員報酬の内容

#### イ．役員区分ごとの報酬等の総額、報酬等の種類別の総額及び対象となる役員の員数

役員区分	報酬等の総額 (千円)	報酬等の種類別の総額(千円)				対象となる 役員の員数 (名)
		基本報酬	ストック オプション	賞与	退職慰労金	
取締役 (社外取締役を除く)	38,085	38,085				5
監査役 (社外監査役を除く)	6,810	6,810				1
社外役員	6,120	6,120				3

(注) 1．報酬等の総額が1億円以上である者が存在しないため、役員ごとの報酬等の総額は記載を省略しております。

2．上記には、使用人兼務取締役3名に対する使用人給与相当額16,014千円は含まれておりません。

3．上記の取締役の支給額及び支給人員には平成29年8月29日付で退任した取締役1名を含んでおります。

#### ロ．役員の報酬等の額又はその算定方法の決定に関する方針の内容及び決定方法

当社は役員報酬に関する方針を定めておりませんが、取締役の報酬については、株主総会で決議された報酬総額の限度内において取締役会で決定し、監査役の報酬は、株主総会にて決定されている報酬総額の限度内において監査役の協議で決定しております。

なお、平成25年8月29日開催の定時株主総会において、取締役の報酬限度額は、年額1億円以内としております。また、平成29年8月29日開催の株主総会の決議による監査役報酬限度額は、年額20百万円以内であります。

株式の保有状況

イ．投資株式のうち保有目的が純投資目的以外の目的であるものの銘柄数及び貸借対照表計上額の合計額

5銘柄 25,050千円

ロ．保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式の保有区分、銘柄、株式数、貸借対照表計上額及び保有目的

(前事業年度)

特定投資株式

銘柄	株式数 (株)	貸借対照表計上額 (千円)	保有目的
株式会社山口フィナンシャルグループ	5,000	6,345	取引関係の維持・強化及び有益な情報の獲得

(当事業年度)

特定投資株式

銘柄	株式数 (株)	貸借対照表計上額 (千円)	保有目的
株式会社山口フィナンシャルグループ	5,000	6,565	取引関係の維持・強化及び有益な情報の獲得

ハ．保有目的が純投資目的である投資株式

該当事項はありません。

(2) 【監査報酬の内容等】

【監査公認会計士等に対する報酬の内容】

前事業年度		当事業年度	
監査証明業務に基づく報酬(千円)	非監査業務に基づく報酬(千円)	監査証明業務に基づく報酬(千円)	非監査業務に基づく報酬(千円)
18,500	-	18,500	-

【その他重要な報酬の内容】

(前事業年度)

該当事項はありません。

(当事業年度)

該当事項はありません。

**【監査公認会計士等の提出会社に対する非監査業務の内容】**

(前事業年度)

該当事項はありません。

(当事業年度)

該当事項はありません。

**【監査報酬の決定方針】**

当社の監査公認会計士等に対する監査報酬は、監査公認会計士等より提示を受けた監査に要する業務時間及びその人員等を総合的に勘案して、監査役会の同意を得たうえで取締役会において報酬額を決定しております。

## 第5 【経理の状況】

### 1．財務諸表の作成方法について

当社の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和38年大蔵省令第59号)に基づいて作成しております。

### 2．監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、事業年度(平成29年6月1日から平成30年5月31日まで)の財務諸表について、有限責任監査法人トーマツによる監査を受けております。

### 3．連結財務諸表について

当社は子会社がありませんので、連結財務諸表を作成しておりません。

### 4．財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みについて

当社は、財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みを行っております。具体的には、会計基準等の内容を適切に把握し、会計基準等の変更についての的確に対応することができる体制を整備するため、公益財団法人財務会計基準機構へ加入し、同機構の行う研修等に参加しております。



## 1 【財務諸表等】

## (1) 【財務諸表】

## 【貸借対照表】

(単位：千円)

	前事業年度 (平成29年5月31日)	当事業年度 (平成30年5月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	438,824	457,583
売掛金	25,012	23,662
販売用不動産	1,697,976	2,148,388
仕掛販売用不動産等	829,059	967,435
商品	2,256	2,129
貯蔵品	4,177	4,693
前渡金	33,204	18,500
前払費用	15,167	20,733
繰延税金資産	29,681	35,512
その他	6,831	11,877
貸倒引当金	130	129
流動資産合計	3,082,061	3,690,386
固定資産		
有形固定資産		
建物	275,794	292,619
減価償却累計額	117,713	128,534
建物（純額）	1 158,080	1 164,085
構築物	14,340	15,570
減価償却累計額	7,508	8,887
構築物（純額）	6,831	6,682
車両運搬具	16,570	15,778
減価償却累計額	10,128	11,481
車両運搬具（純額）	6,442	4,297
工具、器具及び備品	40,438	45,975
減価償却累計額	35,201	37,974
工具、器具及び備品（純額）	5,237	8,000
土地	1 191,925	1 229,010
リース資産	10,620	10,620
減価償却累計額	10,266	10,620
リース資産（純額）	354	-
有形固定資産合計	368,871	412,076
無形固定資産		
ソフトウェア	7,568	8,576
リース資産	5,379	3,820
無形固定資産合計	12,948	12,396

(単位：千円)

	前事業年度 (平成29年 5 月31日)	当事業年度 (平成30年 5 月31日)
投資その他の資産		
投資有価証券	23,750	25,050
出資金	180	280
破産更生債権等	807	713
長期前払費用	2,108	45,132
繰延税金資産	14,841	15,408
敷金及び保証金	54,759	56,822
その他	137	137
貸倒引当金	693	611
投資その他の資産合計	95,890	142,932
固定資産合計	477,710	567,405
資産合計	3,559,771	4,257,791

(単位：千円)

	前事業年度 (平成29年 5月31日)	当事業年度 (平成30年 5月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
買掛金	102,641	153,417
短期借入金	1、2 296,800	1、2 526,800
1年内返済予定の長期借入金	1 207,018	174,586
リース債務	2,241	1,683
未払金	61,895	66,006
未払費用	97,239	97,507
未払法人税等	93,635	121,034
前受金	19,692	16,661
預り金	61,015	63,975
前受収益	2,944	3,048
完成工事補償引当金	5,300	6,100
その他	321	213
流動負債合計	950,746	1,231,034
固定負債		
長期借入金	229,779	315,185
リース債務	4,333	2,649
資産除去債務	68,765	69,728
その他	18,632	18,618
固定負債合計	321,510	406,181
負債合計	1,272,256	1,637,215
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	302,889	302,889
資本剰余金		
資本準備金	258,039	258,039
資本剰余金合計	258,039	258,039
利益剰余金		
利益準備金	1,870	1,870
その他利益剰余金		
別途積立金	320,000	320,000
繰越利益剰余金	1,401,085	1,733,341
利益剰余金合計	1,722,955	2,055,211
自己株式	323	415
株主資本合計	2,283,560	2,615,724
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	3,954	4,851
評価・換算差額等合計	3,954	4,851
純資産合計	2,287,515	2,620,575
負債純資産合計	3,559,771	4,257,791

## 【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成28年 6月 1日 至 平成29年 5月31日)	当事業年度 (自 平成29年 6月 1日 至 平成30年 5月31日)
売上高	6,108,969	6,640,182
売上原価	4,214,215	4,595,881
売上総利益	1,894,754	2,044,301
販売費及び一般管理費		
販売手数料	68,187	82,106
広告宣伝費	175,261	183,277
役員報酬	48,067	51,015
給料及び手当	502,005	536,333
賞与	60,748	62,269
法定福利費	88,116	97,792
租税公課	127,225	144,423
減価償却費	20,257	19,686
賃借料	64,465	75,306
その他	198,287	208,790
販売費及び一般管理費合計	1,352,622	1,461,002
営業利益	542,132	583,298
営業外収益		
受取利息	63	76
受取配当金	473	463
保険差益	613	681
助成金収入	-	240
違約金収入	-	1,290
その他	1,945	1,000
営業外収益合計	3,096	3,752
営業外費用		
支払利息	5,223	4,341
その他	2,496	1,171
営業外費用合計	7,720	5,513
経常利益	537,508	581,538
税引前当期純利益	537,508	581,538
法人税、住民税及び事業税	162,115	195,033
法人税等調整額	3,720	6,770
法人税等合計	158,395	188,262
当期純利益	379,113	393,275

【売上原価明細書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成28年 6月 1日 至 平成29年 5月31日)		当事業年度 (自 平成29年 6月 1日 至 平成30年 5月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
不動産取得費		2,798,847	66.4	3,077,632	67.0
商品取得費		102,044	2.4	69,119	1.5
材料費		65,576	1.6	126,951	2.8
労務費		17,049	0.4	5,868	0.1
外注加工費		1,197,109	28.4	1,287,787	28.0
経費		33,586	0.8	28,522	0.6
合計		4,214,215	100.0	4,595,881	100.0

(原価計算の方法)

当社の原価計算の方法は、個別原価計算によっております。

(注) 主な内訳は、次のとおりであります。

項目	前事業年度 (自 平成28年 6月 1日 至 平成29年 5月31日)	当事業年度 (自 平成29年 6月 1日 至 平成30年 5月31日)
地代家賃(千円)	15,682	12,156
減価償却費(千円)	3,245	3,281
水道光熱費(千円)	1,634	1,788
租税公課(千円)	5,552	5,269
完成工事補償引当金繰入額(千円)	1,700	800

【株主資本等変動計算書】

前事業年度(自 平成28年 6月 1日 至 平成29年 5月31日)

(単位：千円)

	株主資本								株主資本合計
	資本金	資本剰余金		利益剰余金			自己株式		
		資本準備金	資本剰余金 合計	利益準備金	その他利益剰余金			利益剰余金 合計	
					別途積立金	繰越利益剰 余金			
当期首残高	302,889	258,039	258,039	1,870	320,000	1,082,993	1,404,863	254	1,965,537
当期変動額									
剰余金の配当	-	-	-	-	-	61,021	61,021	-	61,021
当期純利益	-	-	-	-	-	379,113	379,113	-	379,113
自己株式の取得	-	-	-	-	-	-	-	68	68
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）	-	-	-	-	-	-	-	-	-
当期変動額合計	-	-	-	-	-	318,091	318,091	68	318,023
当期末残高	302,889	258,039	258,039	1,870	320,000	1,401,085	1,722,955	323	2,283,560

	評価・換算差額等		純資産合計
	その他有価 証券評価差 額金	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	2,506	2,506	1,968,043
当期変動額			
剰余金の配当	-	-	61,021
当期純利益	-	-	379,113
自己株式の取得	-	-	68
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）	1,448	1,448	1,448
当期変動額合計	1,448	1,448	319,471
当期末残高	3,954	3,954	2,287,515

当事業年度(自 平成29年 6月 1日 至 平成30年 5月31日)

(単位：千円)

	株主資本								株主資本合計
	資本金	資本剰余金		利益剰余金			自己株式		
		資本準備金	資本剰余金 合計	利益準備金	その他利益剰余金			利益剰余金 合計	
					別途積立金	繰越利益剰 余金			
当期首残高	302,889	258,039	258,039	1,870	320,000	1,401,085	1,722,955	323	2,283,560
当期変動額									
剰余金の配当	-	-	-	-	-	61,019	61,019	-	61,019
当期純利益	-	-	-	-	-	393,275	393,275	-	393,275
自己株式の取得	-	-	-	-	-	-	-	92	92
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）	-	-	-	-	-	-	-	-	-
当期変動額合計	-	-	-	-	-	332,255	332,255	92	332,163
当期末残高	302,889	258,039	258,039	1,870	320,000	1,733,341	2,055,211	415	2,615,724

	評価・換算差額等		純資産合計
	その他有価 証券評価差 額金	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	3,954	3,954	2,287,515
当期変動額			
剰余金の配当	-	-	61,019
当期純利益	-	-	393,275
自己株式の取得	-	-	92
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）	896	896	896
当期変動額合計	896	896	333,059
当期末残高	4,851	4,851	2,620,575

## 【キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成28年 6月 1日 至 平成29年 5月31日)	当事業年度 (自 平成29年 6月 1日 至 平成30年 5月31日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税引前当期純利益	537,508	581,538
減価償却費	23,503	22,967
貸倒引当金の増減額（ は減少）	122	82
完成工事補償引当金の増減額（ は減少）	1,700	800
受取利息及び受取配当金	537	540
支払利息	5,223	4,341
売上債権の増減額（ は増加）	2,391	1,350
たな卸資産の増減額（ は増加）	479,147	589,176
仕入債務の増減額（ は減少）	8,149	50,775
その他	20,168	37,838
小計	102,539	34,135
利息及び配当金の受取額	537	540
利息の支払額	5,743	4,342
法人税等の支払額	171,099	165,495
その他	613	1,971
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>73,153</b>	<b>133,189</b>
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
定期預金の増減額（ は増加）	10,020	10,019
有形固定資産の取得による支出	37,897	61,559
無形固定資産の取得による支出	9,578	3,994
投資有価証券の取得による支出	30	30
敷金及び保証金の差入による支出	1,638	3,294
敷金及び保証金の返還による収入	13	1,231
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>59,151</b>	<b>77,665</b>
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入金の増減額（ は減少）	280,000	230,000
長期借入れによる収入	100,000	300,000
長期借入金の返済による支出	274,108	247,026
リース債務の返済による支出	3,766	2,241
自己株式の取得による支出	68	92
配当金の支払額	60,941	61,045
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>41,116</b>	<b>219,595</b>
現金及び現金同等物の増減額（ は減少）	91,188	8,739
現金及び現金同等物の期首残高	419,823	328,634
現金及び現金同等物の期末残高	328,634	337,374



【注記事項】

(重要な会計方針)

1. 有価証券の評価基準及び評価方法

その他有価証券

時価のあるもの

期末日の市場価格等に基づく時価法(評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定)

時価のないもの

移動平均法による原価法

2. たな卸資産の評価基準及び評価方法

(1) 販売用不動産、仕掛販売用不動産等及び商品

個別法による原価法(貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定)

(2) 貯蔵品

最終仕入原価法(貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定)

3. 固定資産の減価償却の方法

(1) 有形固定資産(リース資産を除く)

定率法(ただし、平成10年4月1日以後に取得した建物(建物附属設備を除く)並びに平成28年4月1日以後に取得した建物附属設備及び構築物については定額法)を採用しております。

なお、主な耐用年数は次のとおりであります。

建物	14	～	50年
構築物	10	～	20
車両運搬具	3	～	6
工具、器具及び備品	5	～	10

(2) 無形固定資産(リース資産を除く)

定額法を採用しております。

なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間(5年)に基づいております。

(3) リース資産

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。

(4) 長期前払費用

均等償却を採用しております。

#### 4. 引当金の計上基準

##### (1) 貸倒引当金

売上債権等の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。

##### (2) 完成工事補償引当金

完成工事に係る瑕疵担保の費用に備えるため、完成工事高に対する将来の補償見込額を過去の補償割合に基づいて計上しております。

#### 5. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりスクシカ負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。

#### 6. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

##### 消費税等の会計処理

消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。ただし、資産に係る控除対象外消費税及び地方消費税は、発生事業年度の期間費用として処理しております。

(未適用の会計基準等)

- ・「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 平成30年3月30日)
- ・「収益認識に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第30号 平成30年3月30日)

(1) 概要

収益認識に関する包括的な会計基準であります。収益は、次の5つのステップを適用し認識されます。

ステップ1：顧客との契約を識別する。

ステップ2：契約における履行義務を識別する。

ステップ3：取引価格を算定する。

ステップ4：契約における履行義務に取引価格を配分する。

ステップ5：履行義務を充足した時に又は充足するにつれて収益を認識する。

(2) 適用予定日

平成34年5月期の期首より適用予定であります。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

影響額は、当財務諸表の作成時において評価中であります。

(貸借対照表関係)

1 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産は、次のとおりであります。

	前事業年度 (平成29年5月31日)	当事業年度 (平成30年5月31日)
建物(純額)	71,827千円	68,125千円
土地	60,653	56,968
計	132,481	125,093

担保付債務は、次のとおりであります。

	前事業年度 (平成29年5月31日)	当事業年度 (平成30年5月31日)
短期借入金	255,000千円	255,000千円
1年内返済予定の長期借入金	32,000	-
計	287,000	255,000

2 当座貸越契約

当社は、運転資金の効率的な調達を行うため、事業年度末において、取引銀行5行(前事業年度5行)と当座貸越契約を締結しております。これらの契約に基づく事業年度末の借入未実行残高は、次のとおりであります。

	前事業年度 (平成29年5月31日)	当事業年度 (平成30年5月31日)
当座貸越極度額の総額	950,000千円	950,000千円
借入実行残高	296,800	526,800
差引額	653,200	423,200

(損益計算書関係)

該当事項はありません。

(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度(自 平成28年 6月 1日 至 平成29年 5月31日)

1. 発行済株式に関する事項

株式の種類	当事業年度期首 株式数(株)	当事業年度増加 株式数(株)	当事業年度減少 株式数(株)	当事業年度末 株式数(株)
普通株式	1,356,200			1,356,200
合計	1,356,200			1,356,200

2. 自己株式に関する事項

株式の種類	当事業年度期首 株式数(株)	当事業年度増加 株式数(株)	当事業年度減少 株式数(株)	当事業年度末 株式数(株)
普通株式	173	29		202
合計	173	29		202

(注) 普通株式の自己株式の増加は、単元未満株式の買取請求によるものであります。

3. 新株予約権等に関する事項

該当事項はありません。

4. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり配当額 (円)	基準日	効力発生日
平成28年 8月30日 定時株主総会	普通株式	61,021	45	平成28年 5月31日	平成28年 8月31日

(2) 基準日が当事業年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌事業年度となるもの

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	配当の原資	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
平成29年 8月29日 定時株主総会	普通株式	61,019	利益剰余金	45	平成29年 5月31日	平成29年 8月30日

当事業年度(自 平成29年 6月 1日 至 平成30年 5月31日)

1. 発行済株式に関する事項

株式の種類	当事業年度期首 株式数(株)	当事業年度増加 株式数(株)	当事業年度減少 株式数(株)	当事業年度末 株式数(株)
普通株式	1,356,200	1,356,200	-	2,712,400
合計	1,356,200	1,356,200	-	2,712,400

(注) 普通株式の当事業年度増加株式数は、株式分割による増加であります。

2. 自己株式に関する事項

株式の種類	当事業年度期首 株式数(株)	当事業年度増加 株式数(株)	当事業年度減少 株式数(株)	当事業年度末 株式数(株)
普通株式	202	258	-	460
合計	202	258	-	460

(注) 普通株式の当事業年度増加株式数は、平成29年 6月 1日付で行った普通株式 1株につき 2株の株式分割による増加202株及び単元未満株式の買取請求による増加56株であります。

3. 新株予約権等に関する事項

該当事項はありません。

4. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり配当額 (円)	基準日	効力発生日
平成29年 8月29日 定時株主総会	普通株式	61,019	45	平成29年 5月31日	平成29年 8月30日

(注) 平成29年 5月 2日開催の当社取締役会の決議に基づき、平成29年 6月 1日付で普通株式 1株を 2株に株式分割いたしました。1株当たり配当額は株式分割前の金額で記載しております。

(2) 基準日が当事業年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌事業年度となるもの

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	配当の原資	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
平成30年 8月30日 定時株主総会	普通株式	62,374	利益剰余金	23	平成30年 5月31日	平成30年 8月31日

(キャッシュ・フロー計算書関係)

現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

	前事業年度 (自 平成28年 6月 1日 至 平成29年 5月31日)	当事業年度 (自 平成29年 6月 1日 至 平成30年 5月31日)
現金及び預金	438,824千円	457,583千円
預入期間が3か月を超える定期預金	110,190	120,209
現金及び現金同等物	328,634	337,374



(リース取引関係)

1. ファイナンス・リース取引

所有権移転外ファイナンス・リース取引

リース資産の内容

(ア)有形固定資産

主として、不動産売買事業におけるサーバー(工具、器具及び備品)であります。

(イ)無形固定資産

ソフトウェアであります。

リース資産の減価償却の方法

重要な会計方針「3. 固定資産の減価償却の方法」に記載のとおりであります。

2. オペレーティング・リース取引

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料

(単位：千円)

	前事業年度 (平成29年5月31日)	当事業年度 (平成30年5月31日)
1年内	13,066	13,108
1年超	49,280	38,720
合計	62,346	51,828

(金融商品関係)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

当社は、資金運用については短期的な預金等に限定し、銀行等金融機関からの借入により資金を調達しております。

借入金の用途は販売用不動産の取得資金・運転資金(主として短期)及び設備投資資金(長期)であります。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

営業債権である売掛金は、顧客の信用リスクに晒されています。

投資有価証券は、取引先企業との業務に関連する株式等であり、上場株式等については市場価格の変動リスク、非上場株式については発行体(取引先企業)の信用リスクに晒されています。

営業債務である買掛金及び未払金は、そのほとんどが1か月以内の支払期日であります。

借入金及びファイナンス・リース取引に係るリース債務は、主にたな卸資産の購入に係る資金の調達を目的としたものであり、返済完了日は決算日後、最長で5年以内であります。このうち一部は、変動金利であるため金利の変動リスクに晒されております。

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

信用リスク(取引先の契約不履行等に係るリスク)の管理

当社は、営業債権等について、各部署が主要な取引先の状況を定期的にモニタリングし、取引相手ごとに期日及び残高を管理するとともに、財務状況等の悪化等による回収懸念の早期把握や軽減を図っております。

市場リスクの管理

当社は、投資有価証券について、定期的に時価や取引先企業の財務状況等を把握し、市況や取引先企業との関係を勘案して保有状況を継続的に見直しております。

資金調達に係る流動性リスク(支払期日に支払いを実行できなくなるリスク)の管理

当社は、各店舗からの報告に基づき管理部が適時に資金繰計画を作成・更新するとともに、手許流動性の維持などにより流動性リスクを管理しております。

(4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれております。当該価額の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件等を採用することにより、当該価額が変動することがあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりであります。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、含まれておりません((注)2.参照)。

前事業年度(平成29年5月31日)

	貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 現金及び預金	438,824	438,824	
(2) 売掛金	25,012	25,012	
(3) 投資有価証券 其他有価証券	22,795	22,795	
資産計	486,632	486,632	
(1) 買掛金	(102,641)	(102,641)	
(2) 短期借入金	(296,800)	(296,800)	
(3) 未払金	(61,895)	(61,895)	
(4) 未払法人税等	(93,635)	(93,635)	
(5) 長期借入金	(436,797)	(433,443)	3,353
(6) リース債務	(6,574)	(6,510)	63
負債計	(998,344)	(994,927)	3,416

( ) 負債に計上されているものについては、( )で示しております。

当事業年度(平成30年5月31日)

	貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 現金及び預金	457,583	457,583	
(2) 売掛金	23,662	23,662	
(3) 投資有価証券 其他有価証券	24,065	24,065	
資産計	505,310	505,310	
(1) 買掛金	(153,417)	(153,417)	
(2) 短期借入金	(526,800)	(526,800)	
(3) 未払金	(66,006)	(66,006)	
(4) 未払法人税等	(121,034)	(121,034)	
(5) 長期借入金	(489,771)	(490,850)	1,079
(6) リース債務	(4,333)	(4,280)	52
負債計	(1,361,362)	(1,362,389)	1,026

( ) 負債に計上されているものについては、( )で示しております。

(注) 1. 金融商品の時価の算定方法及び有価証券に関する事項

資産

(1) 現金及び預金、(2) 売掛金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

(3) 投資有価証券

これらの時価について、株式は取引所の価格によっております。なお、有価証券は其他有価証券として保有しており、これに関する貸借対照表計上額と取得価額との差額は、「有価証券関係」注記に記載しております。

負債

(1) 買掛金、(2) 短期借入金、(3) 未払金、(4) 未払法人税等

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

(5) 長期借入金、(6) リース債務

これらの時価については、元利金の合計額を同様の新規借入、又は新規リース取引を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっております。なお、上記表にはいずれも1年以内に返済予定のものを含んでおります。

2. 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位：千円)

区分	前事業年度 (平成29年5月31日)	当事業年度 (平成30年5月31日)
非上場株式	955	985

上記については、市場価格がなく、かつ将来キャッシュ・フローを見積ること等ができず、時価を把握することが極めて困難と認められるため、「(3) 投資有価証券」には含めておりません。

3. 金銭債権の決算日後の償還予定額

前事業年度(平成29年5月31日)

	1年以内 (千円)	1年超 5年以内 (千円)	5年超 10年以内 (千円)	10年超 (千円)
現金及び預金	438,824			
売掛金	25,012			
合計	463,837			

当事業年度(平成30年5月31日)

	1年以内 (千円)	1年超 5年以内 (千円)	5年超 10年以内 (千円)	10年超 (千円)
現金及び預金	457,583			
売掛金	23,662			
合計	481,245			

4. 長期借入金、リース債務及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額  
前事業年度（平成29年5月31日）

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
短期借入金	296,800					
長期借入金	207,018	114,574	75,531	27,972	11,702	
リース債務	2,241	1,683	1,616	885	147	
合計	506,059	116,257	77,147	28,857	11,849	

当事業年度（平成30年5月31日）

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
短期借入金	526,800					
長期借入金	174,586	135,543	87,984	71,714	19,944	
リース債務	1,683	1,616	885	147		
合計	703,069	137,159	88,879	71,861	19,944	

(有価証券関係)

その他有価証券

前事業年度(平成29年5月31日)

	種類	貸借対照表計上額 (千円)	取得原価 (千円)	差額 (千円)
貸借対照表計上額が取得原価を 超えるもの	株式	22,795	17,089	5,706
	合計	22,795	17,089	5,706

(注) 非上場株式のうち、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められる株式(貸借対照表計上額955千円)については、上表の「その他有価証券」には含めておりません。

当事業年度(平成30年5月31日)

	種類	貸借対照表計上額 (千円)	取得原価 (千円)	差額 (千円)
貸借対照表計上額が取得原価を 超えるもの	株式	24,065	17,089	6,976
	合計	24,065	17,089	6,976

(注) 非上場株式のうち、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められる株式(貸借対照表計上額985千円)については、上表の「その他有価証券」には含めておりません。

(デリバティブ取引関係)

前事業年度(平成29年5月31日)

該当事項はありません。

当事業年度(平成30年5月31日)

該当事項はありません。

(退職給付関係)

前事業年度(自 平成28年6月1日 至 平成29年5月31日)

該当事項はありません。

当事業年度(自 平成29年6月1日 至 平成30年5月31日)

該当事項はありません。



(ストック・オプション等関係)

該当事項はありません。

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前事業年度 (平成29年5月31日)	当事業年度 (平成30年5月31日)
繰延税金資産		
資産除去債務	20,946千円	21,239千円
棚卸資産評価損	5,558	6,215
未払費用	10,862	10,737
減損損失	5,280	6,779
その他	15,853	19,612
繰延税金資産小計	58,500	64,584
評価性引当額	2,387	2,362
繰延税金資産合計	56,113	62,221
繰延税金負債		
資産除去債務に対応する 除却費用の資産計上額	9,838	9,176
その他	1,751	2,124
繰延税金負債合計	11,589	11,301
繰延税金資産の純額	44,523	50,920

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった  
主要な項目別の内訳

	前事業年度 (平成29年5月31日)	当事業年度 (平成30年5月31日)
法定実効税率	30.7%	30.7%
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.6	0.4
住民税均等割額	0.7	0.7
評価性引当額	0.0	0.0
税額控除	2.4	-
その他	0.1	0.6
税効果会計適用後の法人税等の負担率	29.5	32.4

(持分法損益等)

前事業年度(自 平成28年6月1日 至 平成29年5月31日)

当社は、関連会社及び開示対象特別目的会社を有していないため、該当事項はありません。

当事業年度(自 平成29年6月1日 至 平成30年5月31日)

当社は、関連会社及び開示対象特別目的会社を有していないため、該当事項はありません。

(資産除去債務関係)

資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの

(1) 当該資産除去債務の概要

主に直営店舗等の定期建物賃貸借契約に伴う原状回復義務及び当社所有建物の解体・撤去時におけるアスベスト除去費用であります。

(2) 当該資産除去債務の金額の算定方法

使用見込期間については、原状回復義務は14年、アスベスト除去費用は耐用年数と見積り、割引率は当該使用見込期間に見合う国債の流通利回りを使用して資産除去債務の金額を計算しております。

(3) 当該資産除去債務の総額の増減

	前事業年度 (自 平成28年 6月 1日 至 平成29年 5月31日)	当事業年度 (自 平成29年 6月 1日 至 平成30年 5月31日)
期首残高	63,280千円	68,765千円
有形固定資産の取得に伴う増加額	4,322	552
資産除去債務の履行による減少額		767
時の経過による調整額	1,162	1,177
期末残高	68,765	69,728

(賃貸等不動産関係)

当社は、山口県下関市その他の地域において、賃貸用のオフィスビル(土地を含む。)等を有しております。前事業年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は6,917千円(賃貸収益は売上高に、主な賃貸費用は売上原価に計上)であります。当事業年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は6,670千円(賃貸収益は売上高に、主な賃貸費用は売上原価に計上)であります。

また、当該賃貸等不動産の貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、次のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成28年 6月 1日 至 平成29年 5月31日)	当事業年度 (自 平成29年 6月 1日 至 平成30年 5月31日)
貸借対照表計上額		
期首残高	136,245千円	137,246千円
期中増減額	1,000千円	33,289千円
期末残高	137,246千円	170,535千円
期末時価	172,729千円	183,573千円

- (注) 1. 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額及び減損損失累計額を控除した金額であります。
2. 期中増減額のうち、前事業年度の主な増加額は不動産取得(12,268千円)、主な減少額は賃貸用不動産の販売用不動産への転用(8,324千円)及び減価償却(2,944千円)であります。当事業年度の主な増加額は不動産取得(28,692千円)及び自社使用不動産の賃貸用不動産への転用(7,762千円)、主な減少額は減価償却(3,165千円)であります。
3. 期末の時価は、主として「不動産鑑定評価基準」に基づいて自社で算定した金額(指標等を用いて調整を行ったものを含む。)であります。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

1. 報告セグメントの概要

当社の報告セグメントは、当社の構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、取締役会が、経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものであります。

当社は、営業所を拠点として事業活動を行っており、事業の内容、役務の提供方法及び類似性に基づき事業を集約し「不動産売買事業」「不動産賃貸事業」「不動産関連事業」の3つを報告セグメントとしております。

「不動産売買事業」は、当社所有の不動産の販売及び他者所有の不動産の売買仲介を行います。

「不動産賃貸事業」は、他社所有の不動産の賃貸の仲介、他社所有の不動産の賃貸管理業務及び自社所有の不動産の賃貸を行います。

「不動産関連事業」は、顧客が所有する不動産の各種リフォーム工事、住宅等の火災保険等の代理店販売及び不動産関連商品の販売を行います。

2. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産その他の項目の金額の算定方法

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、「重要な会計方針」における記載と同一であります。また、報告セグメントの利益は、営業利益ベースの数値であります。

3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産その他の項目の金額に関する情報

前事業年度(自 平成28年6月1日 至 平成29年5月31日)

(単位：千円)

	報告セグメント				その他 (注)1	合計	調整額 (注)2	財務諸表 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	5,738,947	139,779	97,604	5,976,331	132,638	6,108,969	-	6,108,969
セグメント利益	804,503	24,579	9,157	838,240	4,219	842,460	300,327	542,132
セグメント資産	2,806,115	405,172	86,860	3,298,148	46,061	3,344,210	215,561	3,559,771
その他の項目								
減価償却費	5,610	3,875	601	10,086	746	10,833	12,670	23,503
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	17,325	12,268	-	29,594	-	29,594	22,203	51,798

(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。

(1) セグメント利益の調整額 300,327千円は、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。

(2) セグメント資産の調整額215,561千円は、各報告セグメントに配分していない全社資産であります。

なお、全社資産は、主に報告セグメントに帰属しない管理部門に係る資産等であります。

(3) その他の項目の減価償却費の調整額12,670千円、有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額22,203千円は、各報告セグメントに配分しない全社資産に係るものであります。

3. セグメント利益は、財務諸表の営業利益と調整を行っております。

当事業年度(自 平成29年6月1日 至 平成30年5月31日)

(単位:千円)

	報告セグメント				その他 (注)1	合計	調整額 (注)2	財務諸表 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	6,349,064	142,419	60,962	6,552,447	87,735	6,640,182	-	6,640,182
セグメント利益又は損失( )	857,558	24,158	31,673	913,391	4,512	908,878	325,579	583,298
セグメント資産	3,466,341	429,496	56,829	3,952,667	40,885	3,993,552	264,239	4,257,791
その他の項目								
減価償却費	6,949	4,233	257	11,440	456	11,896	11,071	22,967
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	42,325	875	-	43,200	-	43,200	22,906	66,106

(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。

- (1) セグメント利益の調整額 325,579千円は、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。
- (2) セグメント資産の調整額264,239千円は、各報告セグメントに配分していない全社資産であります。  
なお、全社資産は、主に報告セグメントに帰属しない管理部門に係る資産等であります。
- (3) その他の項目の減価償却費の調整額11,071千円、有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額22,906千円は、各報告セグメントに配分しない全社資産に係るものであります。

3. セグメント利益は、財務諸表の営業利益と調整を行っております。

【関連情報】

前事業年度(自 平成28年 6月 1日 至 平成29年 5月31日)

1. 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の国又は地域の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外の国又は地域に所在する有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3. 主要な顧客ごとの情報

主たる顧客は不特定多数の一般消費者であり、損益計算書の売上高の10%以上を占める特定の顧客への売上高がないため、記載を省略しております。

当事業年度(自 平成29年 6月 1日 至 平成30年 5月31日)

1. 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の国又は地域の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外の国又は地域に所在する有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3. 主要な顧客ごとの情報

主たる顧客は不特定多数の一般消費者であり、損益計算書の売上高の10%以上を占める特定の顧客への売上高がないため、記載を省略しております。

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

前事業年度(自 平成28年 6月 1日 至 平成29年 5月31日)

該当事項はありません。

当事業年度(自 平成29年 6月 1日 至 平成30年 5月31日)

該当事項はありません。

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

前事業年度(自 平成28年 6月 1日 至 平成29年 5月31日)

該当事項はありません。

当事業年度(自 平成29年 6月 1日 至 平成30年 5月31日)

該当事項はありません。

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

前事業年度(自 平成28年 6月 1日 至 平成29年 5月31日)

該当事項はありません。

当事業年度(自 平成29年 6月 1日 至 平成30年 5月31日)

該当事項はありません。



【関連当事者情報】

前事業年度(自 平成28年 6 月 1 日 至 平成29年 5 月31日)

該当事項はありません。

当事業年度(自 平成29年 6 月 1 日 至 平成30年 5 月31日)

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

	前事業年度 (自 平成28年6月1日 至 平成29年5月31日)	当事業年度 (自 平成29年6月1日 至 平成30年5月31日)
1株当たり純資産額	843.48円	966.31円
1株当たり当期純利益金額	139.79円	145.01円

- (注) 1. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。  
2. 当社は、平成29年5月2日開催の当社取締役会の決議に基づき、平成29年6月1日付で普通株式1株を2株に株式分割いたしました。前事業年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して1株当たり純資産額、1株当たり当期純利益金額を算定しております。  
3. 1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成28年6月1日 至 平成29年5月31日)	当事業年度 (自 平成29年6月1日 至 平成30年5月31日)
1株当たり当期純利益金額		
当期純利益金額(千円)	379,113	393,275
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金額(千円)	379,113	393,275
普通株式の期中平均株式数(株)	2,712,052	2,711,981

- (注) 潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

【附属明細表】

【有形固定資産等明細表】

資産の種類	当期首残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (千円)	当期末残高 (千円)	当期末減価 償却累計額 又は償却累 計額(千円)	当期償却額 (千円)	差引当期末 残高 (千円)
有形固定資産							
建物	275,794	18,260	1,434	292,619	128,534	11,770	164,085
構築物	14,340	1,230	-	15,570	8,887	1,379	6,682
車両運搬具	16,570	-	792	15,778	11,481	2,145	4,297
工具、器具及び備品	40,438	5,537	-	45,975	37,974	2,773	8,000
土地	191,925	37,085	-	229,010	-	-	229,010
リース資産	10,620	-	-	10,620	10,620	354	-
有形固定資産計	549,688	62,112	2,227	609,574	197,498	18,422	412,076
無形固定資産							
ソフトウェア	15,180	3,994	-	19,175	10,598	2,986	8,576
リース資産	11,922	-	-	11,922	8,101	1,558	3,820
無形固定資産計	27,102	3,994	-	31,097	18,700	4,545	12,396
長期前払費用	4,491	57,314	-	61,805	16,673	14,290	45,132

(注) 当期増加額のうち主なものは、次のとおりであります。

建物	賃貸用不動産	4,129千円
土地	賃貸用不動産	24,562千円
土地	本社駐車場	12,522千円

【借入金等明細表】

区分	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	296,800	526,800	0.3	
1年以内に返済予定の長期借入金	207,018	174,586	0.6	
1年以内に返済予定のリース債務	2,241	1,683		
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	229,779	315,185	0.4	平成31年11月25日～ 平成34年10月25日
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)	4,333	2,649		平成31年6月27日～ 平成33年7月24日
合計	740,171	1,020,904		

- (注) 1. 「平均利率」については、借入金の期末残高に対する加重平均利率を記載しております。なお、リース債務については、リース料総額に含まれる利息相当額を控除する前の金額でリース債務を貸借対照表に計上しているため、平均利率を記載しておりません。
2. 長期借入金及びリース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)の貸借対照表日後5年内における1年ごとの返済予定額は以下のとおりであります。

区分	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
長期借入金	135,543	87,984	71,714	19,944
リース債務	1,616	885	147	

【引当金明細表】

区分	当期首残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (目的使用) (千円)	当期減少額 (その他) (千円)	当期末残高 (千円)
貸倒引当金	824	129	-	213	741
完成工事補償引当金	5,300	6,100	3,147	2,152	6,100

- (注) 1. 貸倒引当金の「当期減少額(その他)」は、一般債権の貸倒実績率による洗替額130千円及び債権の回収による取崩額82千円であります。
2. 完成工事補償引当金の「当期減少額(その他)」は、洗替によるものであります。

【資産除去債務明細表】

本明細表に記載すべき事項が財務諸表等規則第8条の28に規定する注記事項として記載されているため、資産除去債務明細表の記載を省略しております。

(2) 【主な資産及び負債の内容】

流動資産

イ．現金及び預金

区分	金額(千円)
現金	7,807
預金	
当座預金	875
普通預金	328,293
別段預金	398
定期預金	120,209
小計	449,776
合計	457,583

ロ．売掛金

相手先別内訳

相手先	金額(千円)
山口県国民健康保険団体連合会	7,059
下関市介護保険課	4,638
東京海上日動火災保険(株)	1,764
貞久 暁	1,326
損害保険ジャパン日本興亜(株)	1,024
その他	7,849
合計	23,662

売掛金の発生及び回収並びに滞留状況

当期首残高(千円)	当期発生高(千円)	当回収高(千円)	当期末残高(千円)	回収率(%)	滞留期間(日)
(A)	(B)	(C)	(D)	$\frac{(C)}{(A)+(B)} \times 100$	$\frac{(A)+(D)}{2}$ $\frac{(B)}{365}$
25,012	272,990	274,341	23,662	92.1	32.5

(注) 消費税等の会計処理は税抜方式を採用しておりますが、上記「当期発生高」には消費税等が含まれておりません。

八．販売用不動産

区分	土地(m <sup>2</sup> )	建物(m <sup>2</sup> )	金額(千円)
新築一戸建	1,963	778	177,354
中古一戸建	35,580	16,299	1,751,429
中古マンション	786	1,175	141,113
土地	4,472	-	78,489
合計	42,802	18,253	2,148,388

(注) 販売用不動産の地域別内訳

地域別	県別	土地(m <sup>2</sup> )	建物(m <sup>2</sup> )	金額(千円)
中国地方	山口県	15,604	5,865	681,526
	その他	868	685	79,203
	小計	16,472	6,551	760,730
九州地方	福岡県	22,482	10,323	1,209,091
	その他	3,848	1,379	178,566
	小計	26,330	11,702	1,387,657
合計		42,802	18,253	2,148,388

二．仕掛販売用不動産等

区分	土地(m <sup>2</sup> )	建物(m <sup>2</sup> )	金額(千円)
新築一戸建	397	98	18,980
中古一戸建	26,557	11,453	879,429
中古マンション	166	191	14,049
土地	863	-	54,976
合計	27,984	11,742	967,435

(注) 仕掛販売用不動産等の地域別内訳

地域別	県別	土地(m <sup>2</sup> )	建物(m <sup>2</sup> )	金額(千円)
中国地方	山口県	8,246	3,367	303,684
	その他	439	252	21,098
	小計	8,685	3,619	324,783
九州地方	福岡県	15,072	6,373	536,213
	その他	4,226	1,749	106,439
	小計	19,298	8,122	642,652
合計		27,984	11,742	967,435

ホ．商品

区分	金額(千円)
介護用品	1,668
その他	460
合計	2,129

ヘ．貯蔵品

区分	金額(千円)
印紙	1,475
用度品	2,510
その他	706
合計	4,693



流動負債  
イ．買掛金  
相手先別内訳

相手先	金額(千円)
(株)エムケイ住宅	25,306
(株)ケンセイ	10,478
(株)創建	8,796
(株)メディエイト	8,025
浅田インテリア(株)	6,580
その他	94,230
合計	153,417

(3) 【その他】

当事業年度における四半期情報等

(累計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	当事業年度
売上高(千円)	1,812,410	3,500,843	5,049,003	6,640,182
税引前四半期(当期) 純利益金額(千円)	168,779	337,426	462,535	581,538
四半期(当期)純利益 金額(千円)	115,641	232,097	317,093	393,275
1株当たり四半期(当 期)純利益金額(円)	42.64	85.58	116.92	145.01

(会計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	第4四半期
1株当たり四半期純利 益金額(円)	42.64	42.94	31.34	28.09

## 第6 【提出会社の株式事務の概要】

事業年度	6月1日から5月31日まで
定時株主総会	8月中
基準日	5月31日
剰余金の配当の基準日	11月30日、5月31日
1単元の株式数	100株
単元未満株式の買取り	
取扱場所	(特別口座) 東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部
株主名簿管理人	(特別口座) 東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社
取次所	
買取手数料	無料
公告掲載方法	電子公告により行う。ただし電子公告により行うことができない事故その他やむを得ない事由が発生した場合は、日本経済新聞に掲載して行う。 当社ホームページ( <a href="https://www.toubu.co.jp/">https://www.toubu.co.jp/</a> )
株主に対する特典	平成30年5月31日時点の当社株主名簿にて、普通株式100株以上保有の株主に対し、下関市ゆかりの食品を贈呈します。

(注) 当会社の株主は、その有する単元未満株式について、次に掲げる権利以外の権利を行使することができない旨、定款に定めております。

- (1) 会社法第189条第2項各号に掲げる権利
- (2) 会社法第166条第1項の規定による請求をする権利
- (3) 株主の有する株式数に応じて募集株式の割当て及び募集新株予約権の割当てを受ける権利

## 第7 【提出会社の参考情報】

### 1 【提出会社の親会社等の情報】

当社は、金融商品取引法第24条の7条第1項に規定する親会社等はありません。

### 2 【その他の参考情報】

当事業年度の開始日から有価証券報告書提出日までの間に次の書類を提出しております。

#### (1) 有価証券報告書及びその添付書類並びに確認書

事業年度 第34期(自 平成28年6月1日 至 平成29年5月31日) 平成29年8月30日中国財務局長に提出

#### (2) 内部統制報告書及びその添付書類

平成29年8月30日中国財務局長に提出

#### (3) 四半期報告書及び確認書

第35期第1四半期(自 平成29年6月1日 至 平成29年8月31日) 平成29年10月13日中国財務局長に提出

第35期第2四半期(自 平成29年9月1日 至 平成29年11月30日) 平成30年1月15日中国財務局長に提出

第35期第3四半期(自 平成29年12月1日 至 平成30年2月28日) 平成30年4月13日中国財務局長に提出

#### (4) 臨時報告書

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号の2(株主総会における議決権行使の結果)の規定に基づく臨時報告書

平成29年9月1日中国財務局長に提出

## 第二部 【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

## 独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

平成30年8月30日

株式会社東武住販  
取締役会 御中

有限責任監査法人 トーマツ

指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	中野 宏 治
指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	荒 牧 秀 樹

### < 財務諸表監査 >

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社東武住販の平成29年6月1日から平成30年5月31日までの第35期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、キャッシュ・フロー計算書、重要な会計方針、その他の注記及び附属明細表について監査を行った。

### 財務諸表に対する経営者の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

### 監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、財務諸表の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による財務諸表の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、財務諸表の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

### 監査意見

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社東武住販の平成30年5月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する事業年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

#### < 内部統制監査 >

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第2項の規定に基づく監査証明を行うため、株式会社東武住販の平成30年5月31日現在の内部統制報告書について監査を行った。

#### 内部統制報告書に対する経営者の責任

経営者の責任は、財務報告に係る内部統制を整備及び運用し、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して内部統制報告書を作成し適正に表示することにある。

なお、財務報告に係る内部統制により財務報告の虚偽の記載を完全には防止又は発見することができない可能性がある。

#### 監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した内部統制監査に基づいて、独立の立場から内部統制報告書に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の監査の基準に準拠して内部統制監査を行った。財務報告に係る内部統制の監査の基準は、当監査法人に内部統制報告書に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき内部統制監査を実施することを求めている。

内部統制監査においては、内部統制報告書における財務報告に係る内部統制の評価結果について監査証拠を入手するための手続が実施される。内部統制監査の監査手続は、当監査法人の判断により、財務報告の信頼性に及ぼす影響の重要性に基づいて選択及び適用される。また、内部統制監査には、財務報告に係る内部統制の評価範囲、評価手続及び評価結果について経営者が行った記載を含め、全体としての内部統制報告書の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

#### 監査意見

当監査法人は、株式会社東武住販が平成30年5月31日現在の財務報告に係る内部統制は有効であると表示した上記の内部統制報告書が、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して、財務報告に係る内部統制の評価結果について、すべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

#### 利害関係

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

---

(注) 1. 上記は監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。

2. XBRLデータは監査の対象には含まれていません。