



平成28年5月期 決算短信〔日本基準〕(非連結)

平成28年7月11日

上場会社名 株式会社東武住販 上場取引所 東・福
 コード番号 3297 URL http://www.toubu.co.jp
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 荻野利浩
 問合せ先責任者 (役職名) 取締役管理部長 (氏名) 河村和彦 (TEL) 083-222-1111
 定時株主総会開催予定日 平成28年8月30日 配当支払開始予定日 平成28年8月31日
 有価証券報告書提出予定日 平成28年8月31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. 平成28年5月期の業績 (平成27年6月1日～平成28年5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	%
28年5月期	5,375	17.9	526	51.2	524	53.4	355	54.9
27年5月期	4,559	5.6	348	1.4	341	5.3	229	20.8

	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	%	%	%
28年5月期	262.29	—	19.6	17.3	9.8
27年5月期	169.33	—	14.7	11.4	7.6

(参考) 持分法投資損益 28年5月期 -100万円 27年5月期 -100万円

(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
28年5月期	3,131	1,968	62.8	1,451.33
27年5月期	2,924	1,667	57.0	1,229.58

(参考) 自己資本 28年5月期 1,968百万円 27年5月期 1,667百万円

(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
28年5月期	194	△63	△182	419
27年5月期	△62	212	△389	470

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
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計			
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	%	%
27年5月期	—	0.00	—	40.00	40.00	54	23.6	3.5
28年5月期	—	0.00	—	45.00	45.00	61	17.2	3.4
29年5月期(予想)	—	0.00	—	45.00	45.00		19.2	

3. 平成29年5月期の業績予想 (平成28年6月1日～平成29年5月31日)

(%表示は、通期は対前期、四半期は対前年同四半期増減率)

	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
第2四半期(累計)	2,845	2.8	235	△21.4	235	△20.9	160	△17.1	118.28
通期	5,735	6.7	466	△11.3	467	△10.8	317	△10.6	234.44

※ 注記事項

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- | | |
|----------------------|-----|
| ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 | : 有 |
| ② ①以外の会計方針の変更 | : 無 |
| ③ 会計上の見積りの変更 | : 無 |
| ④ 修正再表示 | : 無 |

(注) 詳細は、添付資料21ページ「4. 財務諸表 (5) 財務諸表に関する注記事項 (会計方針の変更)」をご覧ください。

(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)	28年5月期	1,356,200 株	27年5月期	1,356,200 株
② 期末自己株式数	28年5月期	173 株	27年5月期	125 株
③ 期中平均株式数	28年5月期	1,356,066 株	27年5月期	1,356,071 株

※ 監査手続の実施状況に関する表示

この決算短信は、金融商品取引法に基づく財務諸表の監査手続の対象外であり、この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく財務諸表の監査手続は完了していません。

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

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及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2ページ「1. 経営成績・財務状態に関する分析 (1) 経営成績に関する分析」をご覧ください。

○添付資料の目次

1. 経営成績・財政状態に関する分析	2
(1) 経営成績に関する分析	2
(2) 財政状態に関する分析	3
(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	5
(4) 事業等のリスク	5
2. 経営方針	9
(1) 会社の経営の基本方針	9
(2) 目標とする経営指標	9
(3) 中長期的な会社の経営戦略	9
(4) 会社の対処すべき課題	10
(5) その他、会社の経営上重要な事項	11
3. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	12
4. 財務諸表	13
(1) 貸借対照表	13
(2) 損益計算書	16
(3) 株主資本等変動計算書	17
(4) キャッシュ・フロー計算書	19
(5) 財務諸表に関する注記事項	20
(継続企業の前提に関する注記)	20
(会計方針の変更)	21
(セグメント情報等)	22
(持分法損益等)	25
(1株当たり情報)	26
(重要な後発事象)	27

1. 経営成績・財政状態に関する分析

(1) 経営成績に関する分析

①当期の経営成績

当事業年度におけるわが国経済は、企業収益の回復から設備投資が持ち直しているものの、中国経済の減速等から景気の先行きに対する不安が広がりつつあり、消費マインドにも悪影響を与えて個人消費の足踏み状態が続いております。こうしたことから、政府は消費税率の10%への引き上げを平成31年10月まで延期することを公表しております。

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地価動向報告」（平成28年6月公表）によれば、平成28年第1四半期（平成28年1月1日～平成28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27年第4四半期（平成27年10月1日～平成28年1月1日）に比べ、9割近くの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（西日本レインズ）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28年5月公表）では、当社の営業エリアである中国地方は前年同月に比べて増加基調にあります。一方、九州地方は本年4月に発生した熊本地震の影響もあり、足踏み状態にあります。

このような環境の中、当社は、平成27年6月に大分店（大分県大分市）、平成28年4月に新下関店（山口県下関市）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5,375,983千円（前期比17.9%増）、営業利益は526,363千円（同51.2%増）、経常利益は524,341千円（同53.4%増）、当期純利益は355,688千円（同54.9%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。

不動産売買事業

自社不動産売買事業については、中古住宅の商品力を高めたことに加え、当事業年度中に出店した大分店も順調に売上高に寄与したことから、自社不動産の販売件数は327件（前期比52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、同業他社との関係を強化して売買情報をより多く収集したことから、仲介件数は前事業年度を上回り、仲介手数料も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、4,989,278千円（前期比20.7%増）となりました。また、営業利益は、売上高の増加により、744,629千円（同33.5%増）となりました。

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ったものの、受取手数料の増加により売上高は前事業年度を上回りました。

不動産管理受託事業については、不動産の管理件数が前事業年度を上回り、受取管理料が前事業年度を上回ったものの、請負工事額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。

自社不動産賃貸事業については、前期に賃貸ビルの一部を売却したことから、賃貸収入は前事業年度を下回りました。

これらの結果、不動産賃貸事業の売上高は、142,642千円（前期比14.5%減）となりました。また営業利益は、売上高の減少により29,685千円（同24.8%減）となりました。

不動産関連事業

リフォーム事業については、請負工事件数が前事業年度を下回ったものの、大型の請負工事を受注したことから、売上高は前事業年度を上回りました。

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の増加等が寄与して、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、販売チャネルを拡大したことに加え、各種キャンペーン等の販売促進策が奏功し、売上高は前事業年度を上回りました。

これらの結果、不動産関連事業の売上高は、144,509千円（前期比30.5%増）となりました。また、営業利益は、

売上高の増加により、24,108千円（同43.8%増）となりました。

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ものの、介護用品等の販売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。なお、携帯ショップ事業については、平成27年1月に廃止しております。

これらの結果、その他事業の売上高は、99,552千円（前期比33.5%減）となりました。また、営業利益は、売上高の減少により、2,673千円（同37.1%減）となりました。

②次期の見通し

次期のわが国の経済の見通しについては、引き続き個人消費の低い伸び及び中国経済の減速等、先行きに対する不安により中小企業を中心に設備投資に慎重であることから、わが国の景気の回復基調は一層緩やかになると予想されます。

当社の属する不動産業界におきましては、新設住宅着工戸数が下げ止まりつつありますが、首都圏マンションの販売戸数が減少傾向にあり、今後も新設住宅は低水準で推移するものと予想されます。しかしながら、当社の主力事業である中古住宅の市場につきましては、空き家問題が社会的に認知され、政府が中古住宅市場の活性化を図っていることから、引き続き拡大する見通しであります。

このような外部環境のもと、当社は、引き続き不動産売買事業に注力いたします。自社不動産売買事業においては、自社の保有する中古住宅の商品力を高めてまいります。不動産売買仲介事業においては、同業他社との関係を一層深めるとともに、収益物件の売買仲介を積極的に行ってまいります。また、法人あるいは富裕者層を対象にした不動産事業にも事業領域を広げてまいります。なお、平成29年5月期の自社不動産売買事業の販売件数は350件（前期比7.0%増）を見込んでおります。

不動産賃貸事業の不動産賃貸仲介事業においては、ホームページの内容を充実させて、顧客からの反響数を掘り起してまいります。不動産管理受託事業では、管理件数の増加を図るとともに不動産売買事業と連携して収益物件の売買を積極的に関与してまいります。

不動産関連事業においては、リフォーム事業では、他部門の営業員との連携を強化して、請負工事の受注拡大を図ります。保険代理店事業では、住宅の火災保険の付保率を高めるべく、各拠点の営業員等の説明能力を高めてまいります。ネットショッピング事業では、新たな商品あるいは新規事業の開拓に注力してまいります。

その他事業においては、介護福祉事業の請負工事の受注拡大を図るほか、介護福祉の関連事業者あるいは病院等への働きかけを強化して、売上高の拡大を図ってまいります。

一方で、当社は営業エリアを拡大し、業績の向上を目指すうえで人材の確保が重要な課題であると認識しており、給与体系を含めた人事制度の刷新により、優秀な人材の採用及び従業員の定着を図る所存であります。この人事制度の変更により、人件費の増加を通して、販売費及び一般管理費が前事業年度に比べて増加するため、次期平成29年5月期の営業利益、経常利益及び当期純利益は前事業年度を下回ると予想されます。しかしながら、平成29年5月期中に新人事制度の効果が期待されることから、平成30年5月期以降の当社の業績は再び成長軌道を描くものと考えます。

(2) 財政状態に関する分析

①資産、負債及び純資産の状況

(資産)

当事業年度末における総資産は3,131,358千円となり、前事業年度末に比べ206,713千円増加しました。流動資産は2,676,865千円となり、前事業年度末に比べ243,694千円増加しました。これは主として、販売用不動産の増加額166,538千円及び仕掛販売用不動産等の増加額130,047千円等によるものであります。固定資産は454,492千円となり、前事業年度末に比べ36,980千円減少しました。これは主として、建物の減少額26,224千円によるものであります。

(負債)

流動負債は732,746千円となり、前事業年度末に比べ32,038千円増加しました。これは主として、買掛金の増加額50,632千円によるものであります。固定負債は430,567千円となり前事業年度末に比べ125,963千円減少しました。

これは主として、長期借入金の減少額120,632千円によるものであります。

(純資産)

純資産は1,968,043千円となり、前事業年度末に比べ300,638千円増加しました。これは主として、当期純利益の計上額355,688千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57.0%から62.8%となりました。

②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、税引前当期純利益524,699千円(前期比41.3%増)を計上し、営業活動によるキャッシュ・フローが増加したものの、有形固定資産の取得による支出に加え、長期借入金の返済による支出があったこと等により、前事業年度末に比べ50,445千円減少し、当事業年度末には419,823千円となりました。

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)

営業活動により獲得した資金は194,814千円(前期は62,547千円の使用)となりました。これは主に、たな卸資産の増加額291,820千円及び法人税等の支払額138,135千円の減少要因があったものの、税引前当期純利益524,699千円を計上したこと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63,117千円(前期は212,348千円の獲得)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40,925千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)

財務活動により使用した資金は182,142千円(前期は389,236千円の使用)となりました。これは主に、長期借入金の返済による支出305,622千円によるものであります。

(参考) キャッシュ・フロー関連指標の推移

	平成24年5月期	平成25年5月期	平成26年5月期	平成27年5月期	平成28年5月期
自己資本比率 (%)	34.5	35.4	47.5	57.0	62.8
時価ベースの自己資本比率 (%)	—	—	48.0	77.2	75.7
キャッシュ・フロー対有利子負債比率 (年)	—	—	6.8	—	3.3
インタレスト・カバレッジ・レシオ (倍)	—	—	10.4	—	26.6

自己資本比率：自己資本÷総資産

時価ベースの自己資本比率：株式時価総額÷総資産

キャッシュ・フロー対有利子負債比率：有利子負債÷キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ：キャッシュ・フロー÷利払い

- (注) 1. キャッシュ・フローは、キャッシュ・フロー計算書の営業活動によるキャッシュ・フローを使用しております。
2. 有利子負債は、貸借対照表に計上されている負債のうち、利子を支払っているすべての負債を対象としております。
3. 利払いについては、キャッシュ・フロー計算書の利息の支払額を使用しております。
4. 平成24年5月期及び平成25年5月期の時価ベースの自己資本比率は、当社が上場していなかったため、記載しておりません。
5. 平成24年5月期、平成25年5月期及び平成27年5月期のキャッシュ・フロー対有利子負債比率及びインタレスト・カバレッジ・レシオは、営業活動によるキャッシュ・フローがマイナスであったため、記載しておりません。

(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

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。

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。

内部留保資金の使途につきましては、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の仕入資金及び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。

この基本方針に基づき、当期の期末配当金につきましては、1株につき普通配当45円とさせていただきます。次期の配当につきましては、1株につき普通配当45円を計画しております。

(4) 事業等のリスク

本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、以下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、本決算短信の提出日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

ア) 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。

イ) 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、中古住宅のリフォーム工事、仕入れの見極め等、様々なノウハウの蓄積に努め、中国地方及び九州地方において実績も積み重ねて、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く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。

ウ) 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、各種宣伝媒体を通して一般の方からも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、リフォーム工事においても、キッチン、バス、トイレ等の水まわり設備を除き、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。

エ) 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、65.4%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。並行して、中古住宅等の在庫管理を進化させるとともに営業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。

オ) 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、リフォーム工事を発注しております。また、実際の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。

カ) 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。

キ) 業績の季節的変動について

当社の不動産売買事業においては、従前は入学、進学及び転勤等の転居シーズンである3月から5月までの間に、不動産の売買が集中する傾向にあります。

なお、当期における当社の各四半期会計期間別のセグメント別の売上高は、次のとおりであります。

セグメントの 名称	平成28年5月期 第1四半期 (平成27年6月～ 平成27年8月)		平成28年5月期 第2四半期 (平成27年9月～ 平成27年11月)		平成28年5月期 第3四半期 (平成27年12月～ 平成28年2月)		平成28年5月期 第4四半期 (平成28年3月～ 平成28年5月)		通期計	
	金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)
不動産売買事業	1,217,245	24.4	1,370,583	27.5	1,169,866	23.4	1,231,582	24.7	4,989,278	100.0
不動産賃貸事業	30,975	21.7	31,505	22.1	36,884	25.9	43,276	30.3	142,642	100.0
不動産関連事業	34,919	24.2	34,239	23.7	41,652	28.8	33,697	23.3	144,509	100.0
その他事業	21,614	21.7	25,858	26.0	24,790	24.9	27,289	27.4	99,552	100.0
合計	1,304,755	24.3	1,462,186	27.2	1,273,194	23.7	1,335,846	24.8	5,375,983	100.0

ク) 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、平成27年6月に当店出店した大分県及び自社所有の中古住宅のある熊本県については、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。また、当社は、必要に応じて補強工事を行い耐震性を高めております。

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。

ケ) 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、20.2%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、一定程度の自己資本比率を維持しております。

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

ア) 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-24)第14622号	自 平成24年11月29日 至 平成29年11月28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。

イ) 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。

ウ) 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。

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

ア) 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、人事制度を刷新して、公正な評価と報酬への正当な反映を実現するとともに、有給休暇取得キャンペーンの推進等、福利厚生や待遇の充実を図ることにより、退職者数の抑制に努めているほか、平成28年6月に福岡支社を開設して、より多くの優秀な人材を採用する体制の強化を図っております。

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。

イ) 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28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1,356,200株（うち自己株式は173株）に対し644,200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。

2. 経営方針

(1) 会社の経営の基本方針

①営業地域の拡大

当社は、営業地域の拡大の方法として、既存店舗の延長地域に新規出店（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刷新して、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、陣容を拡大させてまいります。

②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。そのためには、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、WEB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、仕入価格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。

③財務基盤の強化

当社は、中古住宅の仕入資金については、借入金に依存しております。したがって、金利上昇等、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、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、中古住宅の仕入資金を主に金融機関からの借入に依存していることから、売上高営業利益率よりも売上高経常利益率を重視する必要があると考え、今期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おります。

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ォーム工事の費用が主要な原価要因であり、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、これらの費用についても、効果を見極めつつ低減に努めてまいります。これらの結果が営業利益に反映されたうえで、当社にとって借入金負担も考慮する必要があることから、営業外費用を通して経常利益にも注視しております。したがって、当社は目標とする経営指標として売上高経常利益率を重視しております。なお、売上高経常利益率は、他の事業においても適用可能であり、同様に注視しております。

当社の平成28年5月期の売上高経常利益率は、9.8%ですが、これを10%台へ引き上げることを目標としております。

(3) 中長期的な会社の経営戦略

①経営理念

当社は、経営理念として「株式会社東武住販は、エコモデルの創造を通して人と環境に優しい暮らしづくりに貢献します」を掲げております。

当社の主力である自社不動産売買事業においては、中古住宅を土地付きで買い取り、リフォーム工事を施して販売しております。したがって、中古住宅の“再利用”を促進し、中古住宅の解体過程で発生する廃材を少なくする“環境”に優しい事業であり、新築住宅に比べて手ごろな価格で提供できるという点で“人”に優しい事業であると言えます。

②中長期の成長戦略

当社は、近年、不動産売買事業において店舗及び営業エリアを拡大することにより、業績を伸ばしてきました。

今後も引き続き、店舗及び営業エリアを広げていくことが経営理念の実践及び業容の拡大に繋がると考えておりますが、法人や富裕者等向けの不動産事業等、周辺事業にも進出してまいります。

また、不動産売買事業以外の不動産賃貸事業、不動産関連事業及びその他事業は、“人と環境に優しい暮らしづくりに貢献します”という共通目的のもと運営しております。当該目的を実現するために、当社においては、所属する部署にとらわれず全役職員が互いに協力して連携を図ることにより、組織としての総合力を発揮することを心がけております。

③将来像

当社は、経営理念に基づき、事業を発展させるためには、外部環境の変化に応じ、現状の経営形態を変化させていくことが必要であると考えております。例えば、持ち株会社化やフランチャイズ展開も選択肢として考えられます。

また、事業モデルにおいても、現状、仕入れの中心である築20年～40年の戸建て住宅が10数年後にはピークアウトして、リフォームに適さなくなる中古住宅が多数を占める時期を迎えることも想定されます。当社では、こうした事態に備えて、お客様に新たな商品・サービスを提案できるよう事業モデルも柔軟に変えていく可能性がります。例えば、土地を分筆して新築住宅を建て販売する事業等も考えられます。

このように、将来の会社の経営形態及び事業モデルを外部環境や顧客ニーズに合わせて柔軟に変化させて、経営理念を貫きながら永続的に業容を発展させていくことを目指してまいります。

(4) 会社の対処すべき課題

今後の当社を取り巻く経営環境を展望すると、当社の主力商品である中古住宅の市場につきましては、国土交通省が平成28年3月に公表した「住生活基本計画」によりますと、空き家問題への対策という観点から中古住宅市場の活性化に関する取組みが示されており、政府の積極的な姿勢が表れています。今後も、さらに不動産の流通市場及び住宅リフォーム市場の環境整備や活性化対策が進められると期待されております。

かかる状況下で、当社が対処すべき当面の課題としては、主に次の項目が挙げられます。

①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对应し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、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。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及び出店計画の精密化、出店作業及び事務処理の標準化、出店に必要な要員の確保及び教育を積極的に行うとともに経営計画との連動が必要と考えております。

②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、顧客ニーズを取り込む仕組みを強化するととも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宣伝媒体による広告を通して知名度の浸透を図るとともに、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。

③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、リフォーム工事を施した後、商品化し、最終的に販売契約締結後に決済・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ます。

④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性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、消費者が求める情報提供に努めるとともに、消費者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・体制作り注力していく所存です。

⑤その他事業の拡大

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、リフォーム事業と連携して、高齢化社会に対応するシルバー・リフォームの提案を積極的に進めておりますが、さらに、利便性や安全性の高い関連商品や新たな取引先の開拓等も進めていくことが必要と考えております。

⑥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て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、人事制度を刷新して従業員の職場環境をさらに改善するとともに、将来の店長・課長の育成の仕組みを強化し事業拡充に伴う組織体制の整備を進めます。

⑦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、内部管理体制については、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を課題と捉えております。そこで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による牽制的な機能をより一層発揮することに努めました。さらに、監査役及び独立した立場にある会計監査人による監査を通して内部管理体制が強化されたうえ、社外取締役の選任により、取締役による経営の透明性及び公正性の確保を図るとともに取締役会において議論が一段と活性化しております。あわせて社外取締役及び監査役は、代表取締役社長及び社内出身の取締役と随時、面談して当社の運営状況の把握に努めております。

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、定期的に倫理・コンプライアンス研修を開催しているほか、時期を捉えて、社内に通達等を流し、各事業体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。また適宜、社内啓蒙活動及び内部監査を通して、社内規程の運用の実効性を高めるとともに、随時、規程を見直して、内容の陳腐化を防いでおります。

今後は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、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努めます。

(5) その他、会社の経営上重要な事項

該当事項はありません。

3. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

当社は、日本国内で事業を展開しており、近い将来においても、海外への進出を予定しておりません。したがって、現在は日本基準を採用することとしております。

4. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前事業年度 (平成27年5月31日)	当事業年度 (平成28年5月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	560,403	519,992
売掛金	33,522	27,404
販売用不動産	1,186,453	1,352,991
仕掛販売用不動産等	563,901	693,949
商品	8,332	4,359
貯蔵品	3,814	3,021
前渡金	17,106	29,481
前払費用	11,081	12,494
繰延税金資産	39,518	26,962
その他	9,294	6,379
貸倒引当金	△257	△170
流動資産合計	2,433,171	2,676,865
固定資産		
有形固定資産		
建物	343,959	260,046
減価償却累計額	△166,074	△108,386
建物(純額)	177,885	151,660
構築物	13,434	12,280
減価償却累計額	△6,879	△6,397
構築物(純額)	6,555	5,883
車両運搬具	18,309	16,570
減価償却累計額	△13,815	△6,635
車両運搬具(純額)	4,494	9,935
工具、器具及び備品	35,902	38,581
減価償却累計額	△29,468	△32,455
工具、器具及び備品(純額)	6,434	6,125
土地	200,024	178,976
リース資産	10,620	10,620
減価償却累計額	△6,018	△8,142
リース資産(純額)	4,602	2,478
有形固定資産合計	399,995	355,059
無形固定資産		
ソフトウェア	3,235	4,018
リース資産	4,336	2,772
無形固定資産合計	7,571	6,790

(単位：千円)

	前事業年度 (平成27年5月31日)	当事業年度 (平成28年5月31日)
投資その他の資産		
投資有価証券	22,795	21,630
出資金	180	180
破産更生債権等	1,035	901
長期前払費用	2,896	2,953
繰延税金資産	14,865	14,481
敷金及び保証金	42,906	53,134
その他	124	137
貸倒引当金	△897	△775
投資その他の資産合計	83,906	92,643
固定資産合計	491,473	454,492
資産合計	2,924,644	3,131,358

(単位：千円)

	前事業年度 (平成27年5月31日)	当事業年度 (平成28年5月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	60,159	110,791
短期借入金	25,100	16,800
1年内返済予定の長期借入金	260,136	265,146
リース債務	3,895	3,028
未払金	48,813	53,248
未払費用	82,856	98,852
未払法人税等	75,943	96,258
前受金	17,440	14,484
預り金	103,784	61,401
前受収益	2,573	2,669
完成工事補償引当金	2,500	3,600
その他	17,505	6,465
流動負債合計	700,708	732,746
固定負債		
長期借入金	466,391	345,759
リース債務	5,914	2,886
資産除去債務	65,817	63,280
その他	18,407	18,642
固定負債合計	556,530	430,567
負債合計	1,257,239	1,163,314
純資産の部		
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	781,547	1,082,993
利益剰余金合計	1,103,417	1,404,863
自己株式	△172	△254
株主資本合計	1,664,173	1,965,537
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	3,231	2,506
評価・換算差額等合計	3,231	2,506
純資産合計	1,667,405	1,968,043
負債純資産合計	2,924,644	3,131,358

(2) 損益計算書

	(単位：千円)	
	前事業年度 (自 平成26年6月1日 至 平成27年5月31日)	当事業年度 (自 平成27年6月1日 至 平成28年5月31日)
売上高	4,559,409	5,375,983
売上原価	3,113,369	3,617,151
売上総利益	1,446,039	1,758,831
販売費及び一般管理費		
販売手数料	40,807	58,704
広告宣伝費	136,649	163,386
役員報酬	48,165	47,665
給料及び手当	412,285	438,747
賞与	52,624	81,930
法定福利費	75,786	86,690
租税公課	95,811	107,391
減価償却費	19,891	19,182
賃借料	43,832	51,297
その他	171,964	177,472
販売費及び一般管理費合計	1,097,818	1,232,468
営業利益	348,221	526,363
営業外収益		
受取利息	86	118
受取配当金	92	460
保険差益	505	614
助成金収入	480	31
違約金収入	2,591	3,000
保険解約返戻金	1,525	—
その他	3,837	3,206
営業外収益合計	9,119	7,430
営業外費用		
支払利息	12,627	7,309
その他	3,006	2,142
営業外費用合計	15,633	9,452
経常利益	341,706	524,341
特別利益		
固定資産売却益	29,554	358
特別利益合計	29,554	358
税引前当期純利益	371,261	524,699
法人税、住民税及び事業税	136,907	155,602
法人税等調整額	4,724	13,408
法人税等合計	141,632	169,011
当期純利益	229,628	355,688

(3) 株主資本等変動計算書

前事業年度(自 平成26年6月1日 至 平成27年5月31日)

(単位：千円)

	株主資本								自己株式	株主資本合計
	資本金	資本剰余金		利益剰余金			利益剰余金 合計			
		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 別途積立金	繰越利益剰 余金				
当期首残高	302,388	257,538	257,538	1,870	320,000	578,972	900,842	—	1,460,770	
当期変動額										
新株の発行 (新株予約権の行使)	500	500	500	—	—	—	—	—	1,001	
剰余金の配当	—	—	—	—	—	△27,054	△27,054	—	△27,054	
当期純利益	—	—	—	—	—	229,628	229,628	—	229,628	
自己株式の取得	—	—	—	—	—	—	—	△172	△172	
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
当期変動額合計	500	500	500	—	—	202,574	202,574	△172	203,402	
当期末残高	302,889	258,039	258,039	1,870	320,000	781,547	1,103,417	△172	1,664,173	

	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	890	890	1,461,661
当期変動額			
新株の発行 (新株予約権の行使)	—	—	1,001
剰余金の配当	—	—	△27,054
当期純利益	—	—	229,628
自己株式の取得	—	—	△172
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)	2,341	2,341	2,341
当期変動額合計	2,341	2,341	205,743
当期末残高	3,231	3,231	1,667,405

当事業年度(自 平成27年6月1日 至 平成28年5月31日)

(単位：千円)

	株主資本								自己株式	株主資本合計
	資本金	資本剰余金		利益準備金	利益剰余金			利益剰余金 合計		
		資本準備金	資本剰余金 合計		その他利益剰余金					
					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	781,547	1,103,417	△172	1,664,173	
当期変動額										
剰余金の配当	—	—	—	—	—	△54,243	△54,243	—	△54,243	
当期純利益	—	—	—	—	—	355,688	355,688	—	355,688	
自己株式の取得	—	—	—	—	—	—	—	△81	△81	
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
当期変動額合計	—	—	—	—	—	301,445	301,445	△81	301,363	
当期末残高	302,889	258,039	258,039	1,870	320,000	1,082,993	1,404,863	△254	1,965,537	

	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	3,231	3,231	1,667,405
当期変動額			
剰余金の配当	—	—	△54,243
当期純利益	—	—	355,688
自己株式の取得	—	—	△81
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)	△725	△725	△725
当期変動額合計	△725	△725	300,638
当期末残高	2,506	2,506	1,968,043

(4) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成26年6月1日 至 平成27年5月31日)	当事業年度 (自 平成27年6月1日 至 平成28年5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	371,261	524,699
減価償却費	29,761	22,579
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	248	△209
完成工事補償引当金の増減額 (△は減少)	△1,400	1,100
受取利息及び受取配当金	△178	△578
支払利息	12,627	7,309
固定資産売却損益 (△は益)	△29,554	△358
売上債権の増減額 (△は増加)	△1,591	6,118
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△313,332	△291,820
仕入債務の増減額 (△は減少)	△20,849	50,632
その他	48,202	16,580
小計	95,192	336,053
利息及び配当金の受取額	178	578
利息の支払額	△12,172	△7,328
法人税等の支払額	△149,324	△138,135
その他	3,577	3,645
営業活動によるキャッシュ・フロー	△62,547	194,814
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の増減額 (△は増加)	△1	△10,033
有形固定資産の取得による支出	△25,628	△40,925
有形固定資産の売却による収入	253,950	484
無形固定資産の取得による支出	—	△2,384
投資有価証券の取得による支出	△12,517	△30
敷金及び保証金の差入による支出	△3,642	△10,269
敷金及び保証金の返還による収入	188	41
投資活動によるキャッシュ・フロー	212,348	△63,117
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の増減額 (△は減少)	△76,450	△8,300
長期借入れによる収入	150,000	190,000
長期借入金の返済による支出	△427,577	△305,622
リース債務の返済による支出	△3,163	△3,895
株式の発行による収入	1,001	—
株式の発行による支出	△6,007	—
自己株式の取得による支出	△172	△81
配当金の支払額	△26,866	△54,243
財務活動によるキャッシュ・フロー	△389,236	△182,142
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△239,435	△50,445
現金及び現金同等物の期首残高	709,703	470,268
現金及び現金同等物の期末残高	470,268	419,823

(5) 財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(会計方針の変更)

(有形固定資産の減価償却方法の変更)

法人税法の改正に伴い、「平成28年度税制改正に係る減価償却方法の変更に関する実務上の取扱い」(実務対応報告32号 平成28年6月17日)を当事業年度に適用し、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係る減価償却方法を定率法から定額法に変更しております。

なお、この変更による影響は軽微であります。

(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、財務諸表作成のために採用している会計処理の方法と同一であります。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26年6月1日 至 平成27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	4,132,096	166,866	110,715	4,409,678	149,730	4,559,409	—	4,559,409
セグメント利益	557,745	39,450	16,764	613,960	4,251	618,211	△269,990	348,221
セグメント資産	2,009,915	529,764	85,675	2,625,355	60,443	2,685,798	238,845	2,924,644
その他の項目								
減価償却費	6,721	10,176	3,299	20,198	492	20,690	9,070	29,761
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	12,771	2,629	332	15,732	—	15,732	13,002	28,735

(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、介護福祉事業及び携帯ショップ事業を含んでおります。なお、当社は、平成27年1月31日をもって、携帯ショップ事業を廃止いたしました。

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△269,990千円は、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238,845千円は、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9,070千円、有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額13,002千円は、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27年6月1日 至 平成28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	4,989,278	142,642	144,509	5,276,430	99,552	5,375,983	—	5,375,983
セグメント利益	744,629	29,685	24,108	798,423	2,673	801,096	△274,733	526,363
セグメント資産	2,312,719	479,247	84,253	2,876,219	53,945	2,930,165	201,192	3,131,358
その他の項目								
減価償却費	5,845	3,853	3,149	12,847	326	13,173	9,405	22,579
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	6,097	26,497	—	32,594	540	33,134	10,408	43,543

(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△274,733千円は、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201,192千円は、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9,405千円、有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額10,408千円は、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26年6月1日 至 平成27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27年6月1日 至 平成28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26年6月1日 至 平成27年5月31日)

該当事項はありません。

当事業年度(自 平成27年6月1日 至 平成28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26年6月1日 至 平成27年5月31日)

該当事項はありません。

当事業年度(自 平成27年6月1日 至 平成28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26年6月1日 至 平成27年5月31日)

該当事項はありません。

当事業年度(自 平成27年6月1日 至 平成28年5月31日)

該当事項はありません。

(持分法損益等)

前事業年度(自 平成26年6月1日 至 平成27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27年6月1日 至 平成28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。

(1株当たり情報)

	前事業年度 (自 平成26年6月1日 至 平成27年5月31日)	当事業年度 (自 平成27年6月1日 至 平成28年5月31日)
1株当たり純資産額	1,229.58円	1,451.33円
1株当たり当期純利益金額	169.33円	262.29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. 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26年6月1日 至 平成27年5月31日)	当事業年度 (自 平成27年6月1日 至 平成28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)	229,628	355,688
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)	229,628	355,688
普通株式の期中平均株式数(株)	1,356,071	1,356,066

(重要な後発事象)

該当事項はありません。