



平成29年5月期 決算短信〔日本基準〕(非連結)

平成29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29年8月29日 配当支払開始予定日 平成29年8月30日
 有価証券報告書提出予定日 平成29年8月30日
 決算補足説明資料作成の有無 : 有
 決算説明会開催の有無 : 有 アナリスト向け

(百万円未満切捨て)

1. 平成29年5月期の業績 (平成28年6月1日～平成29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	%
29年5月期	6,108	13.6	542	3.0	537	2.5	379	6.6
28年5月期	5,375	17.9	526	51.2	524	53.4	355	54.9

	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	%	%	%
29年5月期	139.79	—	17.8	16.1	8.9
28年5月期	131.15	—	19.6	17.3	9.8

(参考) 持分法投資損益 29年5月期 一百万円 28年5月期 一百万円

(注) 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株当たり当期純利益金額を算定しております。

(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
29年5月期	3,559	2,287	64.3	843.48
28年5月期	3,131	1,968	62.8	725.67

(参考) 自己資本 29年5月期 2,287百万円 28年5月期 1,968百万円

(注) 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株当たり純資産を算定しております。

(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
29年5月期	△73	△59	41	328
28年5月期	194	△63	△182	419

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	%	%
28年5月期	—	0.00	—	45.00	45.00	61	17.2	3.4
29年5月期	—	0.00	—	45.00	45.00	61	16.1	2.9
30年5月期(予想)	—	0.00	—	23.00	23.00		15.2	

(注) 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。前事業年度及び当事業年度の1株当たり配当金は、株式分割前の金額を記載しております。平成30年5月期(予想)の1株当たり配当金は、当該株式分割後の金額を記載しております。

3. 平成30年5月期の業績予想 (平成29年6月1日～平成30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)	3,143	2.6	291	△6.9	290	△6.6	197	△7.2	72.93
通期	6,500	6.4	605	11.8	605	12.6	411	8.6	151.77

(注) 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。平成30年5月期の業績予想の1株当たり当期純利益につきましては、当該株式分割後の発行済株式数(自己株式数を除く)により算定しております。

※ 注記事項

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

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

(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)

29年5月期	2,712,400 株	28年5月期	2,712,400 株
29年5月期	404 株	28年5月期	346 株
29年5月期	2,712,052 株	28年5月期	2,712,133 株

② 期末自己株式数

③ 期中平均株式数

(注) 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、上記発行済株式数(普通株式)を算定しております。

※ 決算短信は監査の対象外です

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

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3ページ「1. 経営成績等の概況 (4) 今後の見通し ア)次期の業績見通し」をご覧ください。

○添付資料の目次

1. 経営成績等の概況	2
(1) 当期の経営成績の概況	2
(2) 当期の財政状態の概況	3
(3) 当期のキャッシュ・フローの概況	3
(4) 今後の見通し	3
2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	4
3. 財務諸表及び主な注記	5
(1) 貸借対照表	5
(2) 損益計算書	8
(3) 株主資本等変動計算書	9
(4) キャッシュ・フロー計算書	11
(5) 財務諸表に関する注記事項	12
(継続企業の前提に関する注記)	12
(セグメント情報等)	13
(持分法損益等)	16
(1株当たり情報)	17
(重要な後発事象)	18

1. 経営成績等の概況

(1) 当期の経営成績の概況

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うえ、雇用情勢の改善及び物価の安定から個人消費も徐々に上向きつつあります。住宅建設が弱含みの状況にありますが、わが国経済は全体として緩やかに回復しております。

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29年6月公表）によれば、平成29年第1四半期（平成29年1月1日～平成29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28年第4四半期（平成28年10月1日～平成29年1月1日）に比べ、85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29年6月公表）によると、当社の営業エリアである中国地方及び九州地方における平成28年6月から平成29年5月までの1年間の戸建住宅の流通件数は、前年同期間に比べて減少いたしました。

このような環境の中、当社は、平成28年6月に福岡支社（福岡県福岡市博多区）を開設したほか、平成29年4月に飯塚店（福岡県飯塚市）を出店し、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6,108,969千円（前期比13.6%増）となり、新人事制度の導入に伴う人件費の増加を吸収して営業利益は542,132千円（同3.0%増）、経常利益は537,508千円（同2.5%増）、当期純利益は379,113千円（同6.6%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。

①不動産売買事業

自社不動産売買事業については、営業エリアの周辺地域でも積極的に中古住宅等を仕入れて販売用不動産の品ぞろえを強化したうえ、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ました。これらにより、自社不動産の販売件数は369件（前期比42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、不動産の売買情報をより多く収集すべく、同業他社との関係強化を図りましたが、仲介件数が前事業年度を下回ったことから、仲介手数料は前事業年度を下回りました。

これらの結果、不動産売買事業の売上高は、5,738,947千円（前期比15.0%増）となりました。また、営業利益は、売上高の増加により、804,503千円（同8.0%増）となりました。

②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こと等から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、不動産の管理件数が前事業年度を上回ったことに加え、請負工事額も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下回りました。

これらの結果、不動産賃貸事業の売上高は、139,779千円（前期比2.0%減）となりました。また、営業利益は、売上高の減少により、24,579千円（同17.2%減）となりました。

③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ことから、売上高は前事業年度を下回りました。

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が増加したものの、前事業年度の制度変更に伴う駆け込み需要が発生した反動から、売上高は前事業年度を下回りました。

ネットショッピング事業については、平成28年12月に通信販売ショップを閉鎖したことにより、売上高は前事業年度を下回りました。

これらの結果、不動産関連事業の売上高は、97,604千円（前期比32.5%減）となりました。また、営業利益は、売上高の減少により、9,157千円（同62.0%減）となりました。

④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上回ったことに加え、介護用品の販売及びレンタルの売上高が前事業年度を上回ったことから、売上高は前事業年度を上回りました。

これらの結果、その他事業の売上高は、132,638千円（前期比33.2%増）となりました。また、営業利益は、売上高の増加により、4,219千円（同57.9%増）となりました。

(2) 当期の財政状態の概況

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3,559,771千円となり、前事業年度末に比べ428,413千円増加しました。流動資産は3,082,061千円となり、前事業年度末に比べ405,195千円増加しました。これは主として、販売用不動産の増加額344,984千円及び仕掛販売用不動産等の増加額135,110千円等によるものであります。固定資産は477,710千円となり、前事業年度末に比べ23,217千円増加しました。これは主として、土地の増加額12,948千円によるものであります。

(負債)

流動負債は950,746千円となり、前事業年度末に比べ217,999千円増加しました。これは主として、短期借入金の増加額280,000千円によるものであります。固定負債は321,510千円となり、前事業年度末に比べ109,057千円減少しました。これは主として、長期借入金の減少額115,980千円によるものであります。

(純資産)

純資産は2,287,515千円となり、前事業年度末に比べ319,471千円増加しました。これは主として、当期純利益の計上額379,113千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62.8%から64.3%となりました。

(3) 当期のキャッシュ・フローの概況

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537,508千円(前期比2.4%増)を計上し、短期借入金が増加したものの、たな卸資産の増加に加え、法人税等の支払い及び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91,188千円減少し、当事業年度末には328,634千円となりました。

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73,153千円(前期は194,814千円の獲得)となりました。これは主に、税引前当期純利益537,508千円を計上したものの、たな卸資産の増加額479,147千円及び法人税等の支払額171,099千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59,151千円(前期は63,117千円の使用)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37,897千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41,116千円(前期は182,142千円の使用)となりました。これは主に、長期借入金の返済による支出274,108千円があったものの、短期借入金の増加額280,000千円によるものであります。

(4) 今後の見通し

ア)次期の業績見通し

次期のわが国の経済の見通しについては、海外経済に不透明さが残るものの、雇用情勢の改善及び物価の安定から個人消費が底堅いとみられ、企業業績も高水準を維持する見通しであることから設備投資も緩やかながら拡大すると考えられ、景気の回復基調が続くものと予想されます。

当社の属する不動産業界におきましては、マイナス金利の影響や相続税対策による貸家建設の急増に対する懸念が浮上し、貸家建設に対する金融機関の融資姿勢の変化も予想されることから、今後、新設住宅着工戸数は低迷する可能性があります。一方で、当社の主力事業である中古住宅の市場につきましては、空き家比率の上昇が懸念されていることから、政府は空き家問題への取り組み姿勢を強めております。今後も中古住宅市場の活性化対策が期待されることから、中古住宅の市場の拡大基調に変わりないものと考えられます。

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する方針です。自社不動産売買事業におい

では、自社の保有する中古住宅の商品力をさらに高めるとともに品ぞろえも強化してまいります。仕入の面でも広告宣伝等を通して積極的に当社をアピールすることにより、仕入件数の確保に努めてまいります。なお、平成30年5月期の自社不動産売買事業の販売件数は391件（前期比6.0%増）を見込んでおります。不動産売買仲介事業においては、同業他社との関係を重視しておりますが、異業種からも情報を入手できるよう情報源の拡大に努めてまいります。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ることにより、収益源の多様化を図ります。

不動産賃貸事業の不動産賃貸仲介事業においては、新規賃貸物件等の取扱いを拡大することにより品ぞろえを強化するとともに、インターネットを通して顧客からの反響数の掘り起しにも努めてまいります。不動産管理受託事業では、引き続き管理件数の増加を図るとともに賃貸物件のオーナーに対して、保有物件のリニューアル等を提案して空室率の抑制に努めてまいります。

不動産関連事業においては、保険代理店事業では、不動産売買事業で購入していただいた方を対象に住宅の火災保険の付保率を高めるべく、損害保険会社との連携を強化するとともに福岡支社に営業員を配置して九州西部地域で機動的な営業を展開してまいります。

その他事業においては、介護福祉事業では、ショップ運営で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することにより、売上高の拡大を図ってまいります。

一方、費用につきましては、上記による売上高の拡大に伴い、人件費、支払手数料及び広告宣伝費の増加に加え、新規出店費用の費用増加等が予想されるほか、耐震補強工事の追加等、不動産売買事業におけるリフォーム工事の高度化によって、原価率の上昇も予想されることから、売上高経常利益率が従来よりも低下する可能性があります。当社は、かかる状況下で引き続き不要不急の費用の抑制に努めるほか、自社不動産の滞留在庫の抑制に努めることにより、固定資産税等、所有コストの軽減を図ってまいります。

上記により、平成30年5月期第2四半期累計期間及び平成30年5月期（通期）の業績予想は、次のとおりであります。

平成30年5月期の業績予想

	売上高 (百万円)	営業利益 (百万円)	経常利益 (百万円)	当期純利益 (百万円)	1株当たり 当期純利益 (円)
第2四半期 累計期間	3,143 (2.6%)	291 (△6.9%)	290 (△6.6%)	197 (△7.2%)	72.93
通期	6,500 (6.4%)	605 (11.8%)	605 (12.6%)	411 (8.6%)	151.77

(注) ()内は、通期が対前期、第2四半期累計期間が対前年同四半期増減率

イ)次期の配当について

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等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。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株の割合で株式分割を行っておりますので、次期の配当金につきましては株式分割後の株数を考慮し、1株につき普通配当23円を計画しております。

2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

当社は、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。

3. 財務諸表及び主な注記

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前事業年度 (平成28年5月31日)	当事業年度 (平成29年5月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	519,992	438,824
売掛金	27,404	25,012
販売用不動産	1,352,991	1,697,976
仕掛販売用不動産等	693,949	829,059
商品	4,359	2,256
貯蔵品	3,021	4,177
前渡金	29,481	33,204
前払費用	12,494	15,167
繰延税金資産	26,962	29,681
その他	6,379	6,831
貸倒引当金	△170	△130
流動資産合計	2,676,865	3,082,061
固定資産		
有形固定資産		
建物	260,046	275,794
減価償却累計額	△108,386	△117,713
建物(純額)	151,660	158,080
構築物	12,280	14,340
減価償却累計額	△6,397	△7,508
構築物(純額)	5,883	6,831
車両運搬具	16,570	16,570
減価償却累計額	△6,635	△10,128
車両運搬具(純額)	9,935	6,442
工具、器具及び備品	38,581	40,438
減価償却累計額	△32,455	△35,201
工具、器具及び備品(純額)	6,125	5,237
土地	178,976	191,925
リース資産	10,620	10,620
減価償却累計額	△8,142	△10,266
リース資産(純額)	2,478	354
有形固定資産合計	355,059	368,871
無形固定資産		
ソフトウェア	4,018	7,568
リース資産	2,772	5,379
無形固定資産合計	6,790	12,948

(単位：千円)

	前事業年度 (平成28年5月31日)	当事業年度 (平成29年5月31日)
投資その他の資産		
投資有価証券	21,630	23,750
出資金	180	180
破産更生債権等	901	807
長期前払費用	2,953	2,108
繰延税金資産	14,481	14,841
敷金及び保証金	53,134	54,759
その他	137	137
貸倒引当金	△775	△693
投資その他の資産合計	92,643	95,890
固定資産合計	454,492	477,710
資産合計	3,131,358	3,559,771

(単位：千円)

	前事業年度 (平成28年5月31日)	当事業年度 (平成29年5月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	110,791	102,641
短期借入金	16,800	296,800
1年内返済予定の長期借入金	265,146	207,018
リース債務	3,028	2,241
未払金	53,248	61,895
未払費用	98,852	97,239
未払法人税等	96,258	93,635
前受金	14,484	19,692
預り金	61,401	61,015
前受収益	2,669	2,944
完成工事補償引当金	3,600	5,300
その他	6,465	321
流動負債合計	732,746	950,746
固定負債		
長期借入金	345,759	229,779
リース債務	2,886	4,333
資産除去債務	63,280	68,765
その他	18,642	18,632
固定負債合計	430,567	321,510
負債合計	1,163,314	1,272,256
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	1,082,993	1,401,085
利益剰余金合計	1,404,863	1,722,955
自己株式	△254	△323
株主資本合計	1,965,537	2,283,560
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	2,506	3,954
評価・換算差額等合計	2,506	3,954
純資産合計	1,968,043	2,287,515
負債純資産合計	3,131,358	3,559,771

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成27年6月1日 至 平成28年5月31日)	当事業年度 (自 平成28年6月1日 至 平成29年5月31日)
売上高	5,375,983	6,108,969
売上原価	3,617,151	4,214,215
売上総利益	1,758,831	1,894,754
販売費及び一般管理費		
販売手数料	58,704	68,187
広告宣伝費	163,386	175,261
役員報酬	47,665	48,067
給料及び手当	438,747	502,005
賞与	81,930	60,748
法定福利費	86,690	88,116
租税公課	107,391	127,225
減価償却費	19,182	20,257
賃借料	51,297	64,465
その他	177,472	198,287
販売費及び一般管理費合計	1,232,468	1,352,622
営業利益	526,363	542,132
営業外収益		
受取利息	118	63
受取配当金	460	473
保険差益	614	613
助成金収入	31	—
違約金収入	3,000	—
その他	3,206	1,945
営業外収益合計	7,430	3,096
営業外費用		
支払利息	7,309	5,223
その他	2,142	2,496
営業外費用合計	9,452	7,720
経常利益	524,341	537,508
特別利益		
固定資産売却益	358	—
特別利益合計	358	—
税引前当期純利益	524,699	537,508
法人税、住民税及び事業税	155,602	162,115
法人税等調整額	13,408	△3,720
法人税等合計	169,011	158,395
当期純利益	355,688	379,113

(3) 株主資本等変動計算書

前事業年度(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

当事業年度(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								
	資本金	資本剰余金		利益準備金	利益剰余金			自己株式	株主資本合計
		資本準備金	資本剰余金 合計		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

(4) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成27年6月1日 至 平成28年5月31日)	当事業年度 (自 平成28年6月1日 至 平成29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	524,699	537,508
減価償却費	22,579	23,503
貸倒引当金の増減額(△は減少)	△209	△122
完成工事補償引当金の増減額(△は減少)	1,100	1,700
受取利息及び受取配当金	△578	△537
支払利息	7,309	5,223
固定資産売却損益(△は益)	△358	—
売上債権の増減額(△は増加)	6,118	2,391
たな卸資産の増減額(△は増加)	△291,820	△479,147
仕入債務の増減額(△は減少)	50,632	△8,149
その他	16,580	20,168
小計	336,053	102,539
利息及び配当金の受取額	578	537
利息の支払額	△7,328	△5,743
法人税等の支払額	△138,135	△171,099
その他	3,645	613
営業活動によるキャッシュ・フロー	194,814	△73,153
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)	△10,033	△10,020
有形固定資産の取得による支出	△40,925	△37,897
有形固定資産の売却による収入	484	—
無形固定資産の取得による支出	△2,384	△9,578
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	△10,269	△1,638
敷金及び保証金の返還による収入	41	13
投資活動によるキャッシュ・フロー	△63,117	△59,151
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)	△8,300	280,000
長期借入れによる収入	190,000	100,000
長期借入金の返済による支出	△305,622	△274,108
リース債務の返済による支出	△3,895	△3,766
自己株式の取得による支出	△81	△68
配当金の支払額	△54,243	△60,941
財務活動によるキャッシュ・フロー	△182,142	41,116
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△50,445	△91,188
現金及び現金同等物の期首残高	470,268	419,823
現金及び現金同等物の期末残高	419,823	328,634

(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。

(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。

当事業年度(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。

【関連情報】

前事業年度(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。

当事業年度(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。

【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。

当事業年度(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。

【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。

当事業年度(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。

【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。

当事業年度(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。

(持分法損益等)

前事業年度(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。

当事業年度(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。

(1株当たり情報)

	前事業年度 (自 平成27年6月1日 至 平成28年5月31日)	当事業年度 (自 平成28年6月1日 至 平成29年5月31日)
1株当たり純資産額	725.67円	843.48円
1株当たり当期純利益金額	131.15円	139.79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27年6月1日 至 平成28年5月31日)	当事業年度 (自 平成28年6月1日 至 平成29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)	355,688	379,113
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)	355,688	379,113
普通株式の期中平均株式数(株)	2,712,133	2,712,052

- (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)

(株式分割)

当社は、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日を効力発生日として株式分割を行っております。

1. 株式分割の目的

当社株式の流動性向上と投資家層の拡大を図るためであります。

2. 株式分割の概要

(1) 分割の方法

平成29年5月31日を基準日とし、同日の最終の株主名簿に記載または記録された株主の所有する普通株式1株につき、2株の割合をもって分割いたしました。

(2) 株式分割により増加する株式数

株式分割前の発行済株式総数	1,356,200 株
今回の分割により増加する株式数	1,356,200 株
株式分割後の当社発行済株式総数	2,712,400 株

(3) 分割の日程

基準日 平成29年5月31日

効力発生日 平成29年6月1日

なお、当該株式分割による影響については、「1株当たり情報」に記載しております。