

平成26年5月期 決算短信〔日本基準〕(非連結)

平成26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)中川 恵夫 (TEL) (083)222-1111
 定時株主総会開催予定日 平成26年8月28日 配当支払開始予定日 平成26年8月29日
 有価証券報告書提出予定日 平成26年8月29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 : 有(アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 平成26年5月期の業績(平成25年6月1日～平成26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	%
26年5月期	4,317	20.6	343	26.9	324	24.2	190	26.6
25年5月期	3,579	10.6	270	27.8	261	23.0	150	34.9

	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	%	%	%
26年5月期	191.92	191.90	16.1	11.6	8.0
25年5月期	154.56	149.81	18.3	11.1	7.6

(参考) 持分法投資損益 26年5月期 ー 百万円 25年5月期 ー 百万円

- (注) 1. 前事業年度の潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、新株予約権方式によるストックオプション制度に係る潜在株式は存在するものの、当社株式は非上場であり、期中平均株価を把握できないため、算定上の基礎に含めておりません。
 2. 当社は、平成26年1月27日付で普通株式1株につき、700株の割合で株式分割を実施いたしました。前事業年度の期首に当該株式分割が行なわれたと仮定して1株当たり当期純利益及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益を算定しております。
 3. 当社は、平成26年5月22日に株式会社東京証券取引所JASDAQ市場スタンダード及び証券会社法人福岡証券取引所Q-Boardに上場しているため、当事業年度の潜在株式調整後1株当たり当期純利益は、新規上場日から当事業年度末までの平均株価を期中平均株価とみなして算定しております。

(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
26年5月期	3,075	1,461	47.5	1,080.55
25年5月期	2,528	895	35.4	907.02

(参考) 自己資本 26年5月期 1,461 百万円 25年5月期 895 百万円

- (注) 当社は、平成26年1月27日付で普通株式1株につき、700株の割合で株式分割を実施いたしました。前事業年度の期首に当該株式分割が行なわれたと仮定して、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
26年5月期	164	△8	255	709
25年5月期	△217	△95	144	298

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	%	%
25年5月期	ー	0.00	ー	1,500.00	1,500.00	2	1.4	0.3
26年5月期	ー	0.00	ー	20.00	20.00	27	10.4	2.0
27年5月期(予想)	ー	0.00	ー	20.00	20.00		12.5	

- (注) 1. 平成26年5月期期末配当金の内訳 普通配当16円00銭 記念配当4円00銭
 2. 当社は、平成26年1月27日付で普通株式1株につき、700株の割合で株式分割を実施いたしました。平成25年5月期の実績は、分割前の配当額を記載しております。
 3. 上記「配当の状況」は、普通株式に係る配当の状況です。当社が発行する普通株式と権利関係の異なる種類株式の配当の状況については、後述の「種類株式の配当の状況」をご覧ください。

3. 平成27年5月期の業績予想(平成26年6月1日～平成27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)	2,121	0.7	135	△14.2	130	△14.6	75	△19.6	55.75
通期	4,716	9.3	385	12.2	374	15.6	217	14.4	160.32

※ 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）	26年5月期	1,352,700株	25年5月期	963,900株
② 期末自己株式数	26年5月期	－株	25年5月期	－株
③ 期中平均株式数	26年5月期	990,610株	25年5月期	963,900株

(注) 当社は、平成26年1月27日付で普通株式1株につき、700株の割合で株式分割を実施いたしました。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発行済株式数を算定しております。

※ 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。

(参考) 種類株式の配当の状況

普通株式と権利関係の異なる種類株式に係る1株当たり配当金の内訳は次のとおりです。

A種類株式	年間配当金				
	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
25年5月期	—	0.00	—	21,600	21,600
26年5月期	—	0.00	—	—	—

- (注) 1. 当社は、平成26年1月27日付で普通株式1株につき、700株の割合で株式分割を実施いたしました。平成25年5月期の実績は、分割前の配当額を記載しております。
2. 当社は、A種類株式の所有者からの取得請求権の行使により、普通株式55株を割り当てております。その対価として、当社が取得した自己株式(A種類株式)については、平成25年12月24日開催の取締役会において、会社法第178条の規定に基づき全株消却を行うことを決議し、同日付で消却を行っております。

○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	4
(4) 事業等のリスク	5
(5) 継続企業の前提に関する重要事象等	8
2. 企業集団の状況	8
3. 経営方針	8
(1) 会社の経営の基本方針	8
(2) 目標とする経営指標	8
(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	9
(5) その他、会社の経営上重要な事項	10
4. 財務諸表	11
(1) 貸借対照表	11
(2) 損益計算書	14
(3) 株主資本等変動計算書	15
(4) キャッシュ・フロー計算書	17
(5) 財務諸表に関する注記事項	18
(継続企業の前提に関する注記)	18
(セグメント情報等)	18
(持分法損益等)	20
(1株当たり情報)	21
(重要な後発事象)	21
5. その他	22
(1) 生産、受注及び販売の状況	22
(2) 役員の異動	23

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、個人消費と設備投資を軸に国内需要が牽引役となって緩やかに回復しております。しかしながら、平成26年4月の消費税率の引き上げによる駆け込み需要が発生したことから、4月以降の反動減が懸念されております。

当社が属する不動産業界におきましては、都市圏を中心に地価の下落傾向に歯止めがかかっているものの、地方では一部を除いて地価の下落傾向が続いております。また、住宅着工戸数は平成26年2月まで前年同月を上回っていたものの、平成26年4月の消費税率の引き上げ前の駆け込み需要の効果が剥落し、徐々に失速いたしました。

このような環境の中、当社は、主力の不動産売買事業、特に自社不動産売買事業に注力し、中古住宅の売却情報の早期収集、インターネットの活用、広告の強化、営業員の拡充及び育成等に取り組んでまいりました。

この結果、当事業年度の売上高は4,317,156千円（前事業年度比20.6%増）、営業利益は343,445千円（同26.9%増）、経常利益は324,360千円（同24.2%増）、当期純利益は190,113千円（同26.6%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。

不動産売買事業

自社不動産売買事業（中古住宅を当社で取得し、リフレッシュ・リフォームを施して販売）は、前事業年度中に新店出したJR久留米駅前店（福岡県久留米市）が順調に収益に寄与できてきたことに加え、既存店舗も仕入を強化して軒並み前年を上回った等により、販売件数は251件（前事業年度比46件増）となり、売上高も大幅に増加しました。

また、不動産売買仲介事業については、地元の同業他社との連携の強化に努めましたが、仲介手数料はほぼ前事業年度並みにとどまりました。

これらの結果、不動産売買事業の売上高は、3,812,280千円（同21.6%増）となりました。また、営業利益は、売上高が大幅に増加したこと等により、510,729千円（同21.9%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、当社ホームページのリニューアル及び新規賃貸物件の開拓等により賃借顧客の掘り起しに努めたものの、賃貸仲介手数料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。

不動産管理受託事業については、不動産管理物件の受託件数の増加を図りましたが、売上高はほぼ前事業年度並みとなりました。

自社不動産賃貸事業については、前事業年度に始まったサブリースを活用した事業が通年でフル寄与したこと等により、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、160,612千円（前事業年度比4.5%増）となりました。また営業利益は、外注加工費の大幅な増加により売上原価が前事業年度を大きく上回ったこと等から、37,527千円（同15.8%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、営業体制を再構築して受注活動を展開したことが奏功し、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いて自社不動産売買事業の販売件数が大幅に増加したことに伴う保険契約の件数の増加に加え、保険契約の期間が長期化したことから、売上高は前事業年度から大きく増加しました。

ネットショッピング事業については、各種キャンペーンを行い、拡販に努めた結果、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、148,521千円（前事業年度比29.9%増）となりました。また、営業利益は、保険代理店事業の受取手数料が粗利益率が高く大幅に増加したこと、27,543千円（同91.7%増）となりました。

その他事業

介護福祉事業については、平成25年1月にオープンした介護ショップの売上高が通年でフル寄与したことに加え、レンタルの売上高が堅調に増加したほか、請負工事も前事業年度を上回ったことから、全体の売上高は前事業年度から増加いたしました。

携帯ショップ事業については、キャンペーンによる促進策により売上高はわずかながら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、195,741千円(同10.7%増)となりました。また、営業利益は、売上高が増加したこと等から、5,925千円(前事業年度は2,206千円の営業損失)と好転いたしました。

②次期の見通し

次期のわが国の経済の見通しにつきましては、消費税率の引き上げ前に起きた駆け込み需要の反動減、あるいは原油価格の高止まり等による需要の海外流出等が懸念される等、先行きに対する不安材料があるものの、政府による法人税率引き下げや円安による輸出の増加等から、景気は緩やかながらも上向くものと期待されます。

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平成26年1月より3ヶ月連続で前月を下回る等、消費税率の引き上げの影響が出ているものの、都市部を中心に地価に下げ止まりの傾向が表れており、プラス要因とマイナス要因が混在している状況にあります。

このような外部環境のもと、当社は不動産売買事業においては、引き続き、主力の自社不動産売買事業に注力していくとともに、不動産売買仲介事業においても積極的に営業を強化してまいります。

具体的には、新規出店2店舗の計画を進めるほか、営業員の増強等により、各地の情報源である地元業者との連携を強化してまいります。また、当社ホームページにおける不動産売買サイトのリニューアル等により、仕入・販売とともに直接、売主様と買主様からの情報量を一層、拡大してまいります。

不動産賃貸事業においては、賃貸物件の情報収集を強化していくこと等により、不動産賃貸仲介手数料の拡大を図るほか、契約ごとの付帯収入の増強も図ります。また、新たなサブリース契約を獲得できるよう、情報を収集してまいります。

不動産関連事業においては、リフォーム事業及び保険代理店事業の一層の活性化を図ります。ネットショッピングでは、新たな商材を開拓してまいります。

その他事業においては、介護福祉事業でレンタル顧客の一層の拡大等により、地域一番店を目指してまいります。また、携帯ショップ事業は携帯電話とケーブルテレビとの組み合わせ契約を増加させて収入の増加を図ります。

(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3,075,231千円となり、前事業年度末に比べ546,680千円増加しました。流動資産は2,352,345千円となり、前事業年度末に比べ562,310千円増加しました。これは主として、公募増資及び第三者割当増資等による新株の発行に伴い、現金及び預金の増加額411,227千円、販売用不動産の増加額85,156千円及び仕掛販売用不動産等の増加額69,484千円等によるものであります。固定資産は722,885千円となり、前事業年度末に比べ15,629千円減少しました。これは主として、建物の減少額15,722千円等によるものであります。

〈負債〉

流動負債は772,822千円となり、前事業年度末に比べ26,988千円増加しました。これは主として、短期借入金の減少額90,942千円があったものの、買掛金の増加額23,217円及び未払法人税の増加額22,541千円等によるものであります。固定負債は840,748千円となり前事業年度末に比べ46,709千円減少しました。これは主として、長期借入金の減少額43,782千円によるものであります。

〈純資産〉

純資産は1,461,661千円となり、前事業年度末に比べ566,401千円増加しました。これは主として、新規上場の際に実施した公募増資、第三者割当増資及びストックオプションの権利行使による資本金の増加額189,628千円及び資本準備金の増加額189,628千円に加え、当期純利益の計上額190,113千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35.4%から47.5%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324,360千円(前期比24.1%増)を計上したうえ、新規上場の際に実施した公募増資、第三者割当増資及びストックオプションの権利行使により株式の発行による収入377,501千円を計上したことから、当事業年度末には709,703千円となりました。

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164,383千円(前期は217,272千円の使用)となりました。これは主に、たな卸資産の増加額146,788千円の減少要因があったものの、税引前当期純利益324,360千円及び減価償却費24,112千円の増加要因があっ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8,562千円(前期は95,049千円の使用)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4,610千円及び無形固定資産の取得による支出3,873千円等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255,372千円(前期は144,499千円の獲得)となりました。これは主に、短期借入金の減少90,942千円の減少要因があったものの、株式の発行による収入377,501千円の増加要因があったこと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22年5月期	平成23年5月期	平成24年5月期	平成25年5月期	平成26年5月期
自己資本比率 (%)	26.3	28.0	34.5	35.4	47.5
時価ベースの自己資本比率 (%)	—	—	—	—	48.0
キャッシュ・フロー対有利子負債比率 (年)	—	—	—	—	6.8
インタレスト・カバレッジ・レシオ (倍)	—	—	—	—	10.4

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22年5月期及び平成23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、キャッシュ・フロー計算書を作成していないため、記載しておりません。平成24年5月期及び平成25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、今後の事業展開のための資金として充当し、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20円（記念配当4円を含む）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20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、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、需要に応じた不動産のタイムリーな仕入れ、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、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、中古不動産のリフレッシュ・リフォーム工事、仕入の見極め等、様々なノウハウの蓄積に努め、山口県及び福岡県において社歴も積み重ねてまいりましたが、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。

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、不動産の売却情報を同業他社や金融機関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。また、リフレッシュ・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れ価格の上昇、建材価格の上昇等があった場合は、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。

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、中古の不動産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46.8%となっております。

当社においては、今後も、積極的な仕入れ拡大を推進していきますが、並行して、営業強化も推進することで、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。

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、中古不動産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、仕入れ時には入念な現況調査を行い、リフレッシュ・リフォーム施工時に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、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。

そのため、当社では、3月～5月に業績が偏重する可能性があります。

当社の各四半期会計期間別のセグメント別売上高は、次のとおりであります。

セグメントの名称	平成26年5月期 第1四半期 (平成25年6月～ 平成25年8月)		平成26年5月期 第2四半期 (平成25年9月～ 平成25年11月)		平成26年5月期 第3四半期 (平成25年12月～ 平成26年2月)		平成26年5月期 第4四半期 (平成26年3月～ 平成26年5月)		通期計	
	金額	構成比 (%)	金額	構成比 (%)	金額	構成比 (%)	金額	構成比 (%)	金額	構成比 (%)
不動産売買事業	864,903	22.7	993,614	26.1	880,727	23.1	1,073,034	28.1	3,812,280	100.0
不動産賃貸事業	38,253	23.8	36,584	22.8	39,342	24.5	46,432	28.9	160,612	100.0
不動産関連事業	54,935	37.0	26,327	17.7	25,207	17.0	42,050	28.3	148,521	100.0
その他事業	43,093	22.0	49,663	25.4	49,285	25.2	53,698	27.4	195,741	100.0
合計	1,001,186	23.2	1,106,191	25.6	994,563	23.0	1,215,215	28.1	4,317,156	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不動産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不動産が破損又は崩壊する恐れがあります。

当社においては、将来的には地域拡大による収益規模拡大を図る方針ですが、現在店舗を構える山口県及び福岡県においては、比較的地震が少ない状況であります。

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っております。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、36.2%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は今後も継続していく方針ですが、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ます。

しかしながら、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、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、電気通信事業法、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、関連する社内規程の整備、社内勉強会の実施、内部監査部門や監査役による法令遵守の確認等、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、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。

また、当社は社名に「東武」を含んでおりますが、同様に「東武」を社名に含む他社は多数存在しております。したがって、営業活動において顧客等からの誤認を招き、当該他社から不正競争防止法に基づく訴訟を受ける可能性も完全に否定できません。しかしながら、当社は、社名「株式会社東武住販」を商標登録しており、当該訴訟が発生した場合においても、正当性を主張していく方針であります。

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性、全体を統括できるゼネラリスト性を有する人材の確保が重要であると考えております。

当社においては、これら人材確保のため、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。

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にできなかった場合、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26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1,352,700株(ストックオプションの行使後は1,356,200株)に対し691,400株(所有比率51.11%、ストックオプションの行使後は50.98%)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、合議制や権限移譲の推進を図っております。

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には、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。

(5) 継続企業の前提に関する重要事象等

該当事項はありません。

2. 企業集団の状況

該当事項はありません。

3. 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をしております。現状では、新規出店の候補地を選別しておりますが、いずれも既存店舗の延長地域にあります。今後も引き続き、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、店長候補の育成及び採用にも積極的に取り組んでまいります。

②仕入の強化及び販売価格の方針

当社は中古不動産を仕入れる際に、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情報や取引実績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データをさらに蓄積して、情報の共有を一層図ります。

③財務基盤の強化

当社は、中古不動産の購入資金を借入金に依存しております。したがって、金利上昇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ます。そこで当社は、取引金融機関との関係の強化とともに、資金調達の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、売上高営業利益率を最も重要な経営指標として重視しております。

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件当たりの仕入額及びリフレッシュ・リフォームの費用が重要な原価要因であり、一定の原価低減に努める必要があります。また販売費及び一般管理費については、営業員の人件費と販売及び買取に関する広告宣伝費が営業・販売の重要な要因であります。すなわち、これらの結果が売上高と営業利益に反映され、また非常にわかりやすい指標であることから、当社の目標とする経営指標として重視しております。なお、売上高営業利益率は、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。

(3) 中長期的な会社の経営戦略

①経営理念

当社は、「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」の経営理念を掲げております。

当社の主力である自社不動産売買事業は、土地を除くと流通価格がゼロに等しくなり、解体費用も要する中古住宅を土地を含めて買い取り、リフレッシュ・リフォームを施して販売しております。したがって、“再利用を促進”し、“環境に優しい”事業であり、新築住宅に比べて手ごろな値段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、近年店舗及び営業エリアを拡大することで、業績を伸ばしてきました。今後も引き続き、自社不動産売買事業を軸に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。

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”という共通の目的に向かって運営されております。その共通の目的を実現するために、当社においては、全役職員が互いに協力してシナジー効果を図ることにより、それぞれの事業を推進することを「コアコンピタンス」と定義して、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。今後とも「コアコンピタンス」を推進することにより、ますます強力に経営理念を実践できるものと考えております。

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、現状の会社の形態に拘泥する必要はないと考えております。例えば、持ち株会社方式やフランチャイズ方式も検討する余地があると考えております。また、事業モデルにおいても、現状の築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時期に備えて、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あります。

このように、将来の会社の形態あるいは事業モデルに照らし、経営理念をさらに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、国土交通省の作成した報告書「中古不動産流通市場の活性化に向けた施策の展開について」では中古不動産に焦点を当てて、中古不動産市場の活性化を図る取組みが示され、政府の積極的な姿勢が表れています。今後さらに不動産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、既存店舗の延長地域として新規出店する方式(ドミナント方式)により、営業地域の拡大を図るべく、マーケットリサーチ及び出店実績に基づく出店基準に合致した出店計画の精密化、出店に必要な要員の確保及び教育を積極的に行うこと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、現状、顧客ニーズに適合する販売用不動産の仕入れが十分で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、地域に根ざした事業活動、知名度の浸透を図るべく、地域業者等との良好な関係を構築・継続し、当社にとって有利な不動産売買に関する情報の早期入手を積極的に行うことが必要と考えております。

③不動産関連事業及びその他事業の拡大

当社は、ネットショッピング事業及びその他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、対

応策が不十分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、ネットショッピング事業における新商品の開拓及び商品ラインナップの充実、介護福祉事業におけるシルバー・リフォームの提案、利便性や安心・安全性の高い商品の開拓等を進めていくことが必要と考えております。

④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、不動産を仕入れて、リフレッシュ・リフォームを施した後、商品化し、最終的に販売契約締結後に決済・引き渡しますが、これら一連の期間において当社は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、在庫期間の長期化から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、不動産の販売サイクルを管理・短縮するとともに、有利子負債の増加を抑えてまいります。

⑤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まいりました。

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、内部監査室等の他部署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、監査役会及び会計監査人を設置いたしました。これらにより、取締役による経営の透明性及び公正性の確保が期待されます。

次にコンプライアンスの強化については、法令・社内規程類の遵守はもとより、日々の業務を適正かつ確実に遂行するとともに、事故やトラブルを未然に防止する取組みを強化しておりますが、さらなる信頼拡大に向け、これらの一層の強化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、社内規程の整備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を開催し、各事業体の取引の健全性の確保、情報共有、再発防止策の検討・実施、また適宜、社内啓蒙活動を実施し、透明性のある管理体制の構築を図っております。

今後はさらなるコーポレート・ガバナンスの充実に図るべく、社外取締役を選任することにより、経営の透明性及び公正性の向上に加え、株主の方の立場に近く、より高度な知識と経験に裏打ちされた意見を取り入れてまいりたいと考えております。

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、社内教育の拡充、それ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るとともに、店長・課長の育成を強化し事業拡充に伴う組織体制の整備を進めてまいります。

(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。

4. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前事業年度 (平成25年5月31日)	当事業年度 (平成26年5月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	388,610	799,837
売掛金	21,544	31,930
販売用不動産	978,089	1,063,245
仕掛販売用不動産等	305,197	374,681
商品	15,550	7,612
貯蔵品	3,543	3,629
前渡金	18,601	10,523
前払費用	10,410	10,308
繰延税金資産	36,089	41,254
その他	12,964	10,079
貸倒引当金	△567	△757
流動資産合計	1,790,035	2,352,345
固定資産		
有形固定資産		
建物	477,041	477,041
減価償却累計額	△169,526	△185,248
建物(純額)	307,515	291,793
構築物	8,829	11,323
減価償却累計額	△4,811	△5,761
構築物(純額)	4,018	5,562
車両運搬具	14,908	15,317
減価償却累計額	△14,109	△13,383
車両運搬具(純額)	798	1,933
工具、器具及び備品	32,364	33,766
減価償却累計額	△27,053	△29,496
工具、器具及び備品(純額)	5,311	4,269
土地	333,883	333,883
リース資産	10,620	10,620
減価償却累計額	△1,770	△3,894
リース資産(純額)	8,850	6,726
有形固定資産合計	660,378	644,168
無形固定資産		
ソフトウェア	2,231	4,698
リース資産	2,476	1,651
無形固定資産合計	4,708	6,349

(単位：千円)

	前事業年度 (平成25年5月31日)	当事業年度 (平成26年5月31日)
投資その他の資産		
投資有価証券	6,407	6,845
出資金	180	180
破産更生債権等	4,784	299
長期前払費用	5,120	2,814
繰延税金資産	17,816	18,945
敷金及び保証金	39,408	39,452
その他	3,956	3,979
貸倒引当金	△4,244	△149
投資その他の資産合計	73,429	72,368
固定資産合計	738,515	722,885
資産合計	2,528,551	3,075,231

(単位：千円)

	前事業年度 (平成25年5月31日)	当事業年度 (平成26年5月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	57,791	81,008
短期借入金	192,492	101,550
1年内返済予定の長期借入金	252,340	271,286
リース債務	3,097	3,097
未払金	36,729	53,934
未払費用	72,819	84,524
未払法人税等	65,623	88,165
前受金	5,786	4,522
預り金	54,186	53,469
前受収益	3,567	3,648
完成工事補償引当金	1,400	3,900
その他	—	23,716
流動負債合計	745,833	772,822
固定負債		
長期借入金	776,600	732,818
リース債務	8,981	5,884
資産除去債務	79,205	81,466
その他	22,669	20,579
固定負債合計	887,457	840,748
負債合計	1,633,291	1,613,570
純資産の部		
株主資本		
資本金	112,760	302,388
資本剰余金		
資本準備金	67,910	257,538
資本剰余金合計	67,910	257,538
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	392,112	578,972
利益剰余金合計	713,982	900,842
株主資本合計	894,652	1,460,770
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	607	890
評価・換算差額等合計	607	890
純資産合計	895,260	1,461,661
負債純資産合計	2,528,551	3,075,231

(2) 損益計算書

	(単位：千円)	
	前事業年度 (自 平成24年6月1日 至 平成25年5月31日)	当事業年度 (自 平成25年6月1日 至 平成26年5月31日)
売上高	3,579,616	4,317,156
売上原価	2,387,512	2,955,872
売上総利益	1,192,104	1,361,283
販売費及び一般管理費		
販売手数料	28,879	31,182
広告宣伝費	122,801	124,476
役員報酬	45,027	45,799
給料及び手当	355,116	387,113
賞与	47,901	59,560
法定福利費	62,566	68,661
租税公課	68,257	79,049
減価償却費	14,353	14,077
賃借料	34,766	38,598
その他	141,842	169,318
販売費及び一般管理費合計	921,511	1,017,838
営業利益	270,593	343,445
営業外収益		
受取利息	187	89
受取配当金	286	331
保険差益	3,799	33
助成金収入	1,400	850
違約金収入	1,200	2,587
その他	4,015	3,652
営業外収益合計	10,888	7,544
営業外費用		
支払利息	16,535	16,193
株式交付費	-	7,770
その他	3,723	2,664
営業外費用合計	20,259	26,629
経常利益	261,222	324,360
特別利益		
固定資産売却益	163	-
特別利益合計	163	-
特別損失		
投資有価証券売却損	41	-
特別損失合計	41	-
税引前当期純利益	261,343	324,360
法人税、住民税及び事業税	114,769	140,695
法人税等調整額	△3,598	△6,448
法人税等合計	111,171	134,246
当期純利益	150,172	190,113

(3) 株主資本等変動計算書

前事業年度(自 平成24年6月1日 至 平成25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	112,760	67,910	67,910	1,870	320,000	244,214	566,084	746,754
当期変動額								
剰余金の配当	-	-	-	-	-	△2,274	△2,274	△2,274
当期純利益	-	-	-	-	-	150,172	150,172	150,172
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	-	-	-	-	-	-	-	-
当期変動額合計	-	-	-	-	-	147,898	147,898	147,898
当期末残高	112,760	67,910	67,910	1,870	320,000	392,112	713,982	894,652

	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	△74	△74	746,679
当期変動額			
剰余金の配当	-	-	△2,274
当期純利益	-	-	150,172
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	682	682	682
当期変動額合計	682	682	148,580
当期末残高	607	607	895,260

当事業年度(自 平成25年6月1日 至 平成26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	112,760	67,910	67,910	1,870	320,000	392,112	713,982	894,652
当期変動額								
新株の発行	185,725	185,725	185,725	-	-	-	-	371,450
新株の発行 (新株予約権の行使)	3,903	3,903	3,903	-	-	-	-	7,807
剰余金の配当	-	-	-	-	-	△3,253	△3,253	△3,253
当期純利益	-	-	-	-	-	190,113	190,113	190,113
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)	-	-	-	-	-	-	-	-
当期変動額合計	189,628	189,628	189,628	-	-	186,860	186,860	566,118
当期末残高	302,388	257,538	257,538	1,870	320,000	578,972	900,842	1,460,770

	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	607	607	895,260
当期変動額			
新株の発行	-	-	371,450
新株の発行 (新株予約権の行使)	-	-	7,807
剰余金の配当	-	-	△3,253
当期純利益	-	-	190,113
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)	283	283	283
当期変動額合計	283	283	566,401
当期末残高	890	890	1,461,661

(4) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成24年6月1日 至 平成25年5月31日)	当事業年度 (自 平成25年6月1日 至 平成26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	261,343	324,360
減価償却費	23,931	24,112
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△485	△3,904
完成工事補償引当金の増減額 (△は減少)	1,400	2,500
受取利息及び受取配当金	△473	△420
支払利息	16,535	16,193
株式交付費	—	7,770
固定資産売却損益 (△は益)	△163	—
投資有価証券売却損益 (△は益)	41	—
売上債権の増減額 (△は増加)	△6,615	△10,386
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△424,796	△146,788
仕入債務の増減額 (△は減少)	18,790	23,217
その他	19,447	59,292
小計	△91,043	295,948
利息及び配当金の受取額	367	420
利息の支払額	△16,838	△15,792
法人税等の支払額	△116,158	△119,663
その他	6,399	3,470
営業活動によるキャッシュ・フロー	△217,272	164,383
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)	△60,100	△33
有形固定資産の取得による支出	△21,389	△4,610
有形固定資産の売却による収入	180	—
無形固定資産の取得による支出	—	△3,873
投資有価証券の取得による支出	△3,515	—
投資有価証券の売却による収入	2,339	—
敷金及び保証金の差入による支出	△12,565	△81
敷金及び保証金の返還による収入	2	36
投資活動によるキャッシュ・フロー	△95,049	△8,562
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)	20,892	△90,942
長期借入れによる収入	697,450	280,000
長期借入金の返済による支出	△569,029	△304,836
リース債務の返済による支出	△2,539	△3,097
株式の発行による収入	—	377,501
配当金の支払額	△2,274	△3,253
財務活動によるキャッシュ・フロー	144,499	255,372
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△167,822	411,193
現金及び現金同等物の期首残高	466,332	298,510
現金及び現金同等物の期末残高	298,510	709,703

(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24年6月1日 至 平成25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	3,134,733	153,703	114,347	3,402,784	176,832	3,579,616	—	3,579,616
セグメント利益 又は損失(△)	419,085	44,578	14,368	478,031	△2,206	475,825	△205,232	270,593
セグメント資産	1,471,658	696,605	86,225	2,254,489	81,903	2,336,393	192,158	2,528,551
その他の項目								
減価償却費	4,825	9,857	1,924	16,607	620	17,228	6,702	23,931
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	3,742	18,193	—	21,935	219	22,155	10,854	33,010

(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、携帯ショップ事業及びリサイクルショップ事業を含んでおります。なお、当社は、平成24年12月31日をもって、リサイクル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) セグメント利益又は損失(△)の調整額△205,232千円は、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192,158千円は、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6,702千円、有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額10,854千円は、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. セグメント利益又は損失(△)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25年6月1日 至 平成26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	3,812,280	160,612	148,521	4,121,414	195,741	4,317,156	—	4,317,156
セグメント利益	510,729	37,527	27,543	575,800	5,925	581,725	△238,280	343,445
セグメント資産	1,652,764	669,327	81,890	2,403,982	100,827	2,504,810	570,421	3,075,231
その他の項目								
減価償却費	4,553	10,338	3,184	18,076	739	18,816	5,296	24,112
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	1,743	4,353	—	6,097	956	7,053	2,578	9,631

(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。

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△238,280千円は、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570,421千円は、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5,296千円、有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額2,578千円は、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24年6月1日 至 平成25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25年6月1日 至 平成26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24年6月1日 至 平成25年5月31日)

該当事項はありません。

当事業年度(自 平成25年6月1日 至 平成26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24年6月1日 至 平成25年5月31日)

該当事項はありません。

当事業年度(自 平成25年6月1日 至 平成26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24年6月1日 至 平成25年5月31日)

該当事項はありません。

当事業年度(自 平成25年6月1日 至 平成26年5月31日)

該当事項はありません。

(持分法損益等)

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24年6月1日 至 平成25年5月31日)	当事業年度 (自 平成25年6月1日 至 平成26年5月31日)
1株当たり純資産額	907.02円	1,080.55円
1株当たり当期純利益金額	154.57円	191.92円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	149.81円	191.90円

- (注) 1. 前事業年度の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、新株予約権方式によるストックオプション制度に係る潜在株式は存在するものの、当社株式は非上場であり、期中平均株価を把握できないため、算定上の基礎に含めておりません。
2. 当社は、平成26年5月22日に株式会社東京証券取引所JASDAQ市場スタンダード及び証券会員制法人福岡証券取引所Q-Boardに上場しているため、当事業年度の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額は、新規上場日から当事業年度末までの平均株価を期中平均株価とみなして算定しております。
3. 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株につき、700株の割合で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。
4. 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24年6月1日 至 平成25年5月31日)	当事業年度 (自 平成25年6月1日 至 平成26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)	150,172	190,113
普通株主に帰属しない金額(千円)	1,188	—
(うち優先配当額(千円))	(1,188)	—
普通株式に係る当期純利益金額(千円)	148,984	190,113
普通株式の期中平均株式数(株)	963,900	990,610
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額		
当期純利益調整額(千円)	1,188	—
(うち優先配当額(千円))	(1,188)	—
普通株式増加数(株)	38,500	106
(うちA種類株式(株))	(38,500)	—
(うち新株予約権(株))	—	(106)
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定に含まれなかった潜在株式の概要	ストック・オプションとしての第1回新株予約権44個	—

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

5. その他

(1) 生産、受注及び販売の状況

①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」は記載していません。

②仕入実績

第31期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	仕入高 (千円)	前事業年度比 (%)
不動産売買事業	2,062,797	14.1
不動産賃貸事業	90	△59.0
不動産関連事業	34,838	31.1
その他事業	116,684	5.5
合計	2,214,411	13.8

(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及びネットショッピング事業、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いません。

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」は記載していません。

④販売実績

第31期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	売上高 (千円)	前事業年度比 (%)
不動産売買事業	3,812,280	21.6
不動産賃貸事業	160,612	4.5
不動産関連事業	148,521	29.9
その他事業	195,741	10.7
合計	4,317,156	20.6

(注) 1. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

2. 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。

(2) 役員の変動

① 役職の変動 (平成26年7月11日付)

新役職	氏名	旧役職
常務取締役 山口・山陽営業部長兼住 まいサポート事業部長	磯本 憲二	常務取締役 本店営業部長兼山口・山 陽営業部長兼住まいサポ ート事業部長
取締役 本店営業部長兼北九州営 業部長	細江 直樹	取締役 北九州営業部長