



平成27年5月期 決算短信〔日本基準〕(非連結)

平成27年7月9日
東・福

上場会社名 株式会社東武住販 上場取引所
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27年8月27日 配当支払開始予定日 平成27年8月28日
有価証券報告書提出予定日 平成27年8月28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27年5月期の業績 (平成26年6月1日～平成27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	%
27年5月期	4,559	5.6	348	1.4	341	5.3	229	20.8
26年5月期	4,317	20.6	343	26.9	324	24.2	190	26.6

	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	%	%	%
27年5月期	169.33	—	14.7	11.4	7.6
26年5月期	191.92	191.90	16.1	11.6	8.0

(参考) 持分法投資損益 27年5月期 一百万円 26年5月期 一百万円

- (注) 1. 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-Boardに上場しているため、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株を700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。

(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
27年5月期	2,924	1,667	57.0	1,229.58
26年5月期	3,075	1,461	47.5	1,080.55

(参考) 自己資本 27年5月期 1,667百万円 26年5月期 1,461百万円

- (注) 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。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
27年5月期	△62	212	△389	470
26年5月期	164	△8	255	709

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	%	%
26年5月期	—	0.00	—	20.00	20.00	27	10.4	2.0
27年5月期	—	0.00	—	40.00	40.00	54	23.6	3.5
28年5月期(予想)	—	0.00	—	40.00	40.00		20.8	

(注) 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

3. 平成28年5月期の業績予想 (平成27年6月1日～平成28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)	2,460	12.3	201	27.2	197	27.8	118	23.5	87.30
通期	5,012	9.9	444	27.6	435	27.4	261	13.8	192.62

※ 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）
- ② 期末自己株式数
- ③ 期中平均株式数

27年5月期	1,356,200 株	26年5月期	1,352,700 株
27年5月期	125 株	26年5月期	— 株
27年5月期	1,356,071 株	26年5月期	990,610 株

(注) 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。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3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	4
(4) 事業等のリスク	5
2. 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	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	9
(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	11
4. 財務諸表	12
(1) 貸借対照表	12
(2) 損益計算書	15
(3) 株主資本等変動計算書	16
(4) キャッシュ・フロー計算書	18
(5) 財務諸表に関する注記事項	19
(継続企業の前提に関する注記)	19
(セグメント情報等)	20
(持分法損益等)	23
(1株当たり情報)	24
(重要な後発事象)	25

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、平成26年4月実施の消費税率引き上げに伴う駆け込み需要の反動減が尾を引いて、住宅投資等が低迷しましたが、雇用情勢の改善から個人消費が徐々に回復し、設備投資も企業収益の改善から底堅く推移いたしました。

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」によれば、平成26年第4四半期（平成26年10月1日～平成27年1月1日）に比べ、平成27年第1四半期（平成27年1月1日～平成27年4月1日）の主要都市・高度利用地100地区の地価動向は8割以上の地区が上昇しました。一方、新設住宅着工戸数は、下落傾向に歯止めがかかったものの、低水準で推移しております。

このような環境の中、当社は、平成26年9月に佐賀駅店（佐賀県佐賀市）、平成27年2月に広島安佐南店（広島県広島市安佐南区）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4,559,409千円（前事業年度比5.6%増）、営業利益は348,221千円（同1.4%増）、経常利益は341,706千円（同5.3%増）、当期純利益は229,628千円（同20.8%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、当事業年度中に新店した佐賀駅店及び広島安佐南店による販売件数13件を加え、総販売件数は275件（前事業年度比24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密にするとともに、積極的にテレビ広告を打ち、不動産の売買情報の収集に努めましたが、仲介件数は前事業年度を下回り、仲介手数料も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、4,132,096千円（前事業年度比8.4%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により、557,745千円（同9.2%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掲載情報を充実させて顧客の反響数増加に努めたものの、賃貸仲介件数の減少によ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、不動産の管理件数が前事業年度を上回り、受取管理料は前事業年度を上回りました。加えて賃貸住宅のオーナーにリニューアルを提案して、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、自社保有不動産を積極的に募集したことから、賃貸収入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、166,866千円（前事業年度比3.9%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により、39,450千円（同5.1%増）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、事務所に住宅設備のショップを併設したほか、本店はじめ周辺店舗の不動産売買仲介事業の顧客に対するリフォームの提案活動に注力しましたが、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の増加により、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、商品別の販売動向に合わせて各種キャンペーンを行いました。売上高は前事業年度を大幅に下回りました。

これらの結果、不動産関連事業の売上高は、110,715千円（前事業年度比25.5%減）となりました。また、営業利益は、売上高の減少等により、16,764千円（同39.1%減）となりました。

その他事業

介護福祉事業については、レンタルの売上高が前事業年度を上回ったことに加え、請負工事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。

携帯ショップ事業については、平成27年1月31日に当該事業を廃止したことにより、売上高は前事業年度を下回りました。

これらの結果、その他事業の売上高は、149,730千円（前事業年度比23.5%減）となりました。また、営業利益は、売上高の減少等により、4,251千円（同28.3%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、住宅投資の足踏み状態が続いているものの、円高が是正され、輸出企業を中心に企業収益が回復していることから、設備投資の増加が予想されるほか、雇用及び個人所得の増加を通して個人消費も徐々に上向くものと予想されます。中国及びヨーロッパの経済に若干の懸念を残しつつも、わが国の景気は緩やかながら回復基調をたどる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下げ止まりの兆しをみせております。しかしながら本格的な回復に向かうための材料に乏しい状況であり、今後も新設住宅着工戸数は低水準で推移するものと予想されます。当社の主力事業である中古住宅の市場につきましては、政府の後押しもあり、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、不動産売買事業においては、引き続き、自社不動産売買事業を中心に営業を強化してまいります。具体的には、研修等を通して営業員個々、特に新規に出店いたしました佐賀駅店（平成26年9月出店）、広島安佐南店（平成27年2月出店）及び大分店（平成27年6月出店）の営業員のスキルアップにより、地域の地元業者との連携を強化してまいります。また、広告宣伝媒体を効果的に組み合わせて、中古住宅の利点及び当社の実績と信用力を積極的にアピールすることにより、平成28年5月期の自社不動産売買事業の販売件数は309件（前事業年度比12.4%増）を見込んでおります。あわせて不動産売買仲介事業においても仲介件数を積み上げてまいります。

不動産賃貸事業の不動産賃貸仲介事業においては、賃貸物件の情報をより多く収集して、顧客からの反響数の増加を図ります。また、不動産管理受託事業では、管理件数の増加及び新たなサブリース契約の獲得を図ります。

不動産関連事業においては、リフォーム事業の請負工事の受注拡大を図るべく不動産売買仲介事業及び介護福祉事業の営業員との連携を強化いたします。保険代理店事業では、引き続き住宅の火災保険の付保率を高めることに加え、生命保険の販売にも注力いたします。ネットショッピング事業では、新たな商品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。

(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2,924,644千円となり、前事業年度末に比べ150,587千円減少しました。流動資産は2,433,171千円となり、前事業年度末に比べ80,825千円増加しました。これは主として、販売用不動産の増加額123,207千円及び仕掛販売用不動産等の増加額189,219千円等によるものであります。固定資産は491,473千円となり、前事業年度末に比べ231,412千円減少しました。これは主として、建物の減少額113,907千円によるものであります。

(負債)

流動負債は700,708千円となり、前事業年度末に比べ72,114千円減少しました。これは主として、短期借入金の減少額76,450千円によるものであります。固定負債は556,530千円となり前事業年度末に比べ284,217千円減少しました。これは主として、長期借入金の減少額266,427千円によるものであります。

(純資産)

純資産は1,667,405千円となり、前事業年度末に比べ205,743千円増加しました。これは主として、当期純利益の計上額229,628千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47.5%から57.0%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371,261千円(前事業年度比14.5%増)を計上したこと等により、当事業年度末に470,268千円となりました。

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62,547千円(前事業年度は164,383千円の獲得)となりました。これは主に、税引前当期純利益371,261千円の増加要因があったものの、たな卸資産の増加額313,332千円の減少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)

投資活動により獲得した資金は212,348千円(前事業年度は8,562千円の使用)となりました。これは主に、有形固定資産の売却による収入253,950千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389,236千円(前事業年度は255,372千円の獲得)となりました。これは主に、長期借入金の返済による支出427,577千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	平成27年5月期
自己資本比率 (%)	28.0	34.5	35.4	47.5	57.0
時価ベースの自己資本比率 (%)	—	—	—	48.0	77.2
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23年5月期、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、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。

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40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40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、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、中古不動産のリフレッシュ・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、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、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、59.8%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、

営業力の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つた場合、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つた場合は、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つた場合、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、仕入れの時に入念な現況調査を行い、基礎部分等で致命的な欠陥がある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。

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。

当社は、かかる状況下で中古住宅の仕入れ及び販売の時期と期間の平準化に努めておりますが、3月～5月に業績が若干、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27年5月期 第1四半期 (平成26年6月～ 平成26年8月)		平成27年5月期 第2四半期 (平成26年9月～ 平成26年11月)		平成27年5月期 第3四半期 (平成26年12月～ 平成27年2月)		平成27年5月期 第4四半期 (平成27年3月～ 平成27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	862,939	20.9	1,105,829	26.7	961,211	23.3	1,202,116	29.1	4,132,096	100.0
不動産賃貸事業	42,219	25.3	37,115	22.2	42,831	25.7	44,699	26.8	166,866	100.0
不動産関連事業	17,680	16.0	28,066	25.3	34,666	31.3	30,301	27.4	110,715	100.0
その他事業	48,039	32.1	49,035	32.8	23,260	15.5	29,394	19.6	149,730	100.0
合計	970,879	21.3	1,220,047	26.8	1,061,970	23.3	1,306,511	28.6	4,559,409	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または崩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、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、大分県については、少なくない状況であり、地震保険料率もこれらの県に比べて一段階高くなっております。

仮に、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、26.0%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、関連する社内規程の整備、社内勉強会の実施、内部監査室や監査役による法令遵守の確認あるいは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、登録等の名称	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外部へ漏えいした場合、あるいは社会保障・税番号制度（いわゆるマイナンバー制度）の導入に対して適正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。また、福利厚生や待遇の充実を図るとともに人事処遇面で公平性、適正性を確保することにより、退職者数の抑制に努めております。

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27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125株）に対し674,200株（持株比率49.71%）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、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件当たりの仕入価格及びリフレッシュ・リフォーム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。すなわち、これらの結果が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。

当社の平成27年5月期の売上高営業利益率は、7.6%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、土地を除いた流通価格がゼロに等しい中古住宅を土地付きで買い取り、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、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。

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があります。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」によりますと、中古住宅に焦点を当てた中古不動産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応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ってまいります。出店に際しては、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、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してまいります。また、当社は、地域に根ざした事業活動及び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してまいります。

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。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、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、期間の長期化している中古住宅の早期売却を各拠点に促すといった、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まいります。

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、当社は政府の公表する資料及び報告書を注視するとともに、事業としての収益性及び将来性を考慮したうえで、当社の取組みを検討してまいります。

⑤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、まだ事業基盤が弱い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いて、顧客ニーズに対応した、新たな商品の開拓が必要と考えております。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、利便性や安心・安全性の高い関連商品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。

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、監査役監査及び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、当社は、社内規程の整備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、各事業体の取引の健全性の確保、情報共有、再発防止策を検討・実施しております。また適宜、社内啓蒙活動及び内部監査室の監査を通して、社内規程の運用の実効性を高めるとともに、規程の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・ガバナンスの充実を図るべく、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、平成27年6月1日から適用されることとなったコーポレートガバナンス・コードは、上場企業に対し、より一層の株主重視の経営とそのための体制強化を促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んでまいります。

(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。

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26年5月31日)	当事業年度 (平成27年5月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	799,837	560,403
売掛金	31,930	33,522
販売用不動産	1,063,245	1,186,453
仕掛販売用不動産等	374,681	563,901
商品	7,612	8,332
貯蔵品	3,629	3,814
前渡金	10,523	17,106
前払費用	10,308	11,081
繰延税金資産	41,254	39,518
その他	10,079	9,294
貸倒引当金	△757	△257
流動資産合計	2,352,345	2,433,171
固定資産		
有形固定資産		
建物	477,041	343,959
減価償却累計額	△185,248	△166,074
建物(純額)	291,793	177,885
構築物	11,323	13,434
減価償却累計額	△5,761	△6,879
構築物(純額)	5,562	6,555
車両運搬具	15,317	18,309
減価償却累計額	△13,383	△13,815
車両運搬具(純額)	1,933	4,494
工具、器具及び備品	33,766	35,902
減価償却累計額	△29,496	△29,468
工具、器具及び備品(純額)	4,269	6,434
土地	333,883	200,024
リース資産	10,620	10,620
減価償却累計額	△3,894	△6,018
リース資産(純額)	6,726	4,602
有形固定資産合計	644,168	399,995
無形固定資産		
ソフトウェア	4,698	3,235
リース資産	1,651	4,336
無形固定資産合計	6,349	7,571

(単位：千円)

	前事業年度 (平成26年5月31日)	当事業年度 (平成27年5月31日)
投資その他の資産		
投資有価証券	6,845	22,795
出資金	180	180
破産更生債権等	299	1,035
長期前払費用	2,814	2,896
繰延税金資産	18,945	14,865
敷金及び保証金	39,452	42,906
その他	3,979	124
貸倒引当金	△149	△897
投資その他の資産合計	72,368	83,906
固定資産合計	722,885	491,473
資産合計	3,075,231	2,924,644

(単位：千円)

	前事業年度 (平成26年5月31日)	当事業年度 (平成27年5月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	81,008	60,159
短期借入金	101,550	25,100
1年内返済予定の長期借入金	271,286	260,136
リース債務	3,097	3,895
未払金	53,934	48,813
未払費用	84,524	82,856
未払法人税等	88,165	75,943
前受金	4,522	17,440
預り金	53,469	103,784
前受収益	3,648	2,573
完成工事補償引当金	3,900	2,500
その他	23,716	17,505
流動負債合計	772,822	700,708
固定負債		
長期借入金	732,818	466,391
リース債務	5,884	5,914
資産除去債務	81,466	65,817
その他	20,579	18,407
固定負債合計	840,748	556,530
負債合計	1,613,570	1,257,239
純資産の部		
株主資本		
資本金	302,388	302,889
資本剰余金		
資本準備金	257,538	258,039
資本剰余金合計	257,538	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	578,972	781,547
利益剰余金合計	900,842	1,103,417
自己株式	—	△172
株主資本合計	1,460,770	1,664,173
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	890	3,231
評価・換算差額等合計	890	3,231
純資産合計	1,461,661	1,667,405
負債純資産合計	3,075,231	2,924,644

(2) 損益計算書

	(単位：千円)	
	前事業年度 (自 平成25年6月1日 至 平成26年5月31日)	当事業年度 (自 平成26年6月1日 至 平成27年5月31日)
売上高	4,317,156	4,559,409
売上原価	2,955,872	3,113,369
売上総利益	1,361,283	1,446,039
販売費及び一般管理費		
販売手数料	31,182	40,807
広告宣伝費	124,476	136,649
役員報酬	45,799	48,165
給料及び手当	387,113	412,285
賞与	59,560	52,624
法定福利費	68,661	75,786
租税公課	79,049	95,811
減価償却費	14,077	19,891
賃借料	38,598	43,832
その他	169,318	171,964
販売費及び一般管理費合計	1,017,838	1,097,818
営業利益	343,445	348,221
営業外収益		
受取利息	89	86
受取配当金	331	92
保険差益	33	505
助成金収入	850	480
違約金収入	2,587	2,591
保険解約返戻金	—	1,525
その他	3,652	3,837
営業外収益合計	7,544	9,119
営業外費用		
支払利息	16,193	12,627
株式交付費	7,770	—
その他	2,664	3,006
営業外費用合計	26,629	15,633
経常利益	324,360	341,706
特別利益		
固定資産売却益	—	29,554
特別利益合計	—	29,554
税引前当期純利益	324,360	371,261
法人税、住民税及び事業税	140,695	136,907
法人税等調整額	△6,448	4,724
法人税等合計	134,246	141,632
当期純利益	190,113	229,628

(3) 株主資本等変動計算書

前事業年度(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

当事業年度(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	繰越利益 剰余金				
					別途積立金					
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

(4) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成25年6月1日 至 平成26年5月31日)	当事業年度 (自 平成26年6月1日 至 平成27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	324,360	371,261
減価償却費	24,112	29,761
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△3,904	248
完成工事補償引当金の増減額 (△は減少)	2,500	△1,400
受取利息及び受取配当金	△420	△178
支払利息	16,193	12,627
株式交付費	7,770	—
固定資産売却損益 (△は益)	—	△29,554
売上債権の増減額 (△は増加)	△10,386	△1,591
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△146,788	△313,332
仕入債務の増減額 (△は減少)	23,217	△20,849
その他	59,292	48,202
小計	295,948	95,192
利息及び配当金の受取額	420	178
利息の支払額	△15,792	△12,172
法人税等の支払額	△119,663	△149,324
その他	3,470	3,577
営業活動によるキャッシュ・フロー	164,383	△62,547
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)	△33	△1
有形固定資産の取得による支出	△4,610	△25,628
有形固定資産の売却による収入	—	253,950
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	—	△12,517
敷金及び保証金の差入による支出	△81	△3,642
敷金及び保証金の返還による収入	36	188
投資活動によるキャッシュ・フロー	△8,562	212,348
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額 (△は減少)	△90,942	△76,450
長期借入れによる収入	280,000	150,000
長期借入金の返済による支出	△304,836	△427,577
リース債務の返済による支出	△3,097	△3,163
株式の発行による収入	377,501	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
配当金の支払額	△3,253	△26,866
財務活動によるキャッシュ・フロー	255,372	△389,236
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	411,193	△239,435
現金及び現金同等物の期首残高	298,510	709,703
現金及び現金同等物の期末残高	709,703	470,268

- (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。

当事業年度(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	545,934	85,675	2,641,524	60,443	2,701,968	222,676	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	—	332	13,103	—	13,103	13,212	26,315

(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222,676千円は、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13,212千円は、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。

当事業年度(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。

【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。

当事業年度(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。

【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。

当事業年度(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。

【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。

当事業年度(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。

(持分法損益等)

前事業年度(自 平成25年6月1日 至 平成26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。

(1株当たり情報)

	前事業年度 (自 平成25年 6 月 1 日 至 平成26年 5 月 31 日)	当事業年度 (自 平成26年 6 月 1 日 至 平成27年 5 月 31 日)
1株当たり純資産額	1,080.55 円	1,229.58円
1株当たり当期純利益金額	191.92 円	169.33円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	191.90 円	—

- (注) 1. 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26年5月22日に東京証券取引所 J A S D A Q (スタンダード) 及び福岡証券取引所 Q - B o a r d に上場しているため、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株を700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25年 6 月 1 日 至 平成26年 5 月 31 日)	当事業年度 (自 平成26年 6 月 1 日 至 平成27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)	190,113	229,628
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)	190,113	229,628
普通株式の期中平均株式数(株)	990,610	1,356,071
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)	—	—
普通株式増加数(株)	106	—
(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	—	—

(重要な後発事象)

該当事項はありません。