

(証券コード3297)
2019年8月9日

株 主 各 位

山口県下関市岬之町11番46号
株式会社東武住販
代表取締役社長 荻野利浩

第36回定時株主総会招集ご通知

拝啓 平素は格別のご高配を賜り厚くお礼申し上げます。

さて、当社第36回定時株主総会を下記のとおり開催いたしますので、ご出席くださいますようご通知申し上げます。

なお、当日ご出席願えない場合は、書面によって議決権を行使することができますので、お手数ながら後記の「株主総会参考書類」をご検討のうえ、同封の議決権行使書用紙に賛否をご表示いただき、2019年8月28日（水曜日）午後6時までに到着するようご返送くださいますようお願い申し上げます。

敬 具

記

1. 日 時 2019年8月29日（木曜日）午前11時（受付開始 午前10時30分）
2. 場 所 山口県下関市竹崎町四丁目4番8号 シーモールパレス3階
シーモールパレス エメラルドの間
(注) 昨年の会場（ダイヤモンドの間）から変更しております。
3. 目的事項
報告事項 第36期（2018年6月1日から2019年5月31日まで）事業報告及び計算書類の内容報告の件
決議事項
第1号議案 剰余金の処分の件
第2号議案 取締役5名選任の件
第3号議案 業務執行取締役に対する譲渡制限付株式の付与のための報酬決定の件

4. インターネット開示に関するご案内

当社は、法令及び当社定款第15条の規定に基づき、事業報告及び計算書類のうち次に掲げる事項を当社ウェブサイト (<https://www.toubu.co.jp/ir/library.html>) に掲載しておりますので、本添付書類には記載しておりません。

(1) 事業報告の「財産及び損益の状況」、「主要な事業内容」、「主要な営業所」、「従業員の状況」、「主要な借入先」、「会社の株式に関する事項」、「会社の新株予約権等に関する事項」及び「業務の適正を確保するための体制等の整備に関する事項」

(2) 計算書類の「株主資本等変動計算書」及び「個別注記表」

したがって、本招集ご通知の添付書類は、会計監査人が監査報告を作成するに際して監査をした計算書類の一部であり、監査役が監査報告を作成するに際して監査をした事業報告及び計算書類の一部であります。

以 上

-
1. 当日ご出席の際は、お手数ながら同封の議決権行使書用紙を会場受付にご提出くださいますようお願い申し上げます。
 2. 会場入口の開門は正式には午前10時となっております。午前10時以降にご入場くださいますようお願い申し上げます。
 3. 事業報告、計算書類及び株主総会参考書類に修正が生じた場合は、インターネット上の当社ウェブサイト (<https://www.toubu.co.jp/ir/library.html>) に掲載させていただきます。

(添付書類)

事業報告

(2018年6月1日から
2019年5月31日まで)

1. 会社の現況に関する事項

(1) 事業の経過及びその成果

当事業年度におけるわが国経済は、雇用・所得環境の改善が続き、個人消費が緩やかな回復基調で推移する一方、中国経済の減速や米国と中国の通商摩擦等の影響による先行きへの不透明さから輸出及び生産活動が弱含んでおり、まだら模様の様相を呈しております。

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」(2019年6月公表)によれば、2019年第1四半期(2019年1月1日～2019年4月1日)の主要都市・高度利用地100地区の地価動向は、2018年第4四半期(2018年10月1日～2019年1月1日)に比べ、97地区が上昇し、5期連続で9割を超えました。

また、当社の主力事業である中古住宅の売買の状況については、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(2019年6月公表)によると、中国地方では、2018年6月から2019年5月までの中古戸建住宅の成約件数は、前年同期間に比べて0.5%増となりました。九州地方では、2018年6月から2019年5月までの中古戸建住宅の成約件数は、前年同期間に比べて10.7%増となりました。

このような環境の中、当社は、2019年2月に防府店(山口県防府市)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7,128,251千円(前事業年度比7.4%増)となり、売上高の増加から営業利益は588,382千円(同0.9%増)、経常利益は589,101千円(同1.3%増)、当期純利益は412,495千円(同4.9%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、テレビコマーシャルを営業エリアで積極的に放映したほか、仕入情報の新たなルートを構築する等して、中古住宅の仕入れを強化しました。販売においては、一部の地域でファッション性のある内装を施す等、リフォーム工事を多様化する一方、ウェブサイトにおける不動産情報の更新頻度を高める等、集客力の向上を図りました。これらにより、前事業年度に出店

した新規店舗の寄与もあって、自社不動産の販売件数は426件（前事業年度比37件増）となり、売上高も前事業年度を上回りました。

不動産売買仲介事業については、各拠点で同業者等との関係をより強化して不動産の売買情報の収集に注力したこと等により、仲介件数が前事業年度を上回ったうえ、収益物件の売買仲介を手掛けたこと等により、平均単価も上昇したことから、仲介手数料は前事業年度を上回りました。

これらの結果、不動産売買事業の売上高は、6,864,169千円（前事業年度比8.1%増）となりました。また、営業利益は、売上高の増加により、879,059千円（同2.5%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り、売上高は前事業年度を下回りました。

不動産管理受託事業については、不動産の管理料が前事業年度を上回ったことから、売上高は前事業年度を上回りました。

自社不動産賃貸事業については、売上高は前事業年度を上回りました。

これらの結果、不動産賃貸事業の売上高は、144,322千円（前事業年度比1.3%増）となりました。また、営業利益は、売上高の増加により、28,132千円（同16.4%増）となりました。

不動産関連事業

保険代理店事業については、不動産売買事業における自社不動産売買事業の販売件数の増加及び売買仲介件数の増加に加え、家財付保の取り組みを強化して1件当たりの単価が上昇したことから、売上高は前事業年度を上回りました。

リフォーム事業については、同事業との関連性が強い自社不動産売買事業に統合し、業務の効率化を図りました。

これらの結果、不動産関連事業の売上高は、44,152千円（前事業年度比27.6%減）となりました。また、営業利益は、売上高の減少により、27,861千円（同12.0%減）となりました。

その他事業

介護福祉事業については、介護用品レンタルの顧客層の拡大に注力しましたが、介護用品の売上高が前事業年度を下回ったことに加え、請負工事高も前事業年度を下回ったことから、売上高は前事業年度を下回りました。

これらの結果、その他事業の売上高は、75,606千円（前事業年度比13.8%減）

となりました。また、売上高の減少により、8,364千円の営業損失（前事業年度は営業損失4,512千円）となりました。

〈事業別売上高〉

区 分	前事業年度		当事業年度		増 減	
	金 額	構成比	金 額	構成比	金 額	増減率
	千円	%	千円	%	千円	%
不動産売買事業	6,349,064	95.6	6,864,169	96.3	515,104	8.1
不動産賃貸事業	142,419	2.2	144,322	2.0	1,903	1.3
不動産関連事業	60,962	0.9	44,152	0.6	△16,809	△27.6
その他事業	87,735	1.3	75,606	1.1	△12,129	△13.8
合 計	6,640,182	100.0	7,128,251	100.0	488,068	7.4

(2) 資金調達の状況

該当事項はありません。

(3) 設備投資の状況

当事業年度において実施した設備投資の総額は、80,543千円であります。その主なものは、ソフトウェアの取得、収益物件の取得、不動産売買事業の店舗の新設及び改装等であります。

(4) 対処すべき課題

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

かかる状況下で、当社は中国地方と九州地方の中古住宅再生No. 1企業を目指し、2017年（平成29年）9月25日に2020年5月期までの第1次中期経営計画を策定し、経営ビジョンを明確化いたしました。その中で、当社は、重点成長基盤として、営業体制強化、出店拡大、人材育成、コーポレートガバナンス体制整備を挙げており、計画の達成に向け、積極的な事業展開を図ってまいりました。

しかしながら、国内における人手不足が一向に改善せず、当社の目標としていた営業人員100名体制については第1次中期経営計画の期間中に達成することが困難な状況にあることに加え、要員計画の未達等により出店計画についても毎期2店舗以上の出店の達成が困難な状況にあることから、第1次中期経営計画を修正することといたしました。

主な修正点は、要員、売上高及び利益であります。なお、重点成長基盤については、修正をしておりません。

上記を前提に当社は、対処すべき課題として、次のものがあると認識しております。

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

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、当社は、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、地域に根ざした事業活動及び広告を通して知名度を高めるとともに、中古住宅の仕入情報の入手を網羅的かつ早期に行うため、情報ルートである地域同業者のほか、地域住民の方との繋がり
の深い地元金融機関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、最終的に販売の契約締結後に決済して引き渡します。当社は、これら一連の過程において、費用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店舗に促し、不動産の販売サイクルを管理することにより、有利子負債の抑制に努めております。

なお、当社は、2019年6月に新業務基幹システムを導入し、自社不動産の在庫管理機能の強化を図っております。

こうした施策により第1次中期経営計画では、自己資本比率60%台を維持することを明確にしております。

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の向上に向けた取り組みをなお一層強化する必要があると考えております。

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

⑤その他事業の充実

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

この課題を克服するために、介護福祉事業においては、利便性や安全性の高い商品の品ぞろえを強化して、当社の得意分野である介護用品レンタルの顧客層の拡大を図るとともに、シルバー・リフォームの提案力の強化、新たな取引

先の開拓等に努めてまいります。

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、事務や営業手法の標準化により業務の効率化を図るとともに社内教育や外部研修の充実による社員の資質向上を図っております。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、人事制度を改善して従業員の意欲を高めるとともに、将来の店長・課長の育成の仕組みを適宜改善すること等により事業拡大に合わせた組織体制を構築できるよう努めてまいります。また、退職金制度の導入、時差出勤の導入や有給休暇の取得率向上に向けたキャンペーンを実施する等して、職場環境がより働きやすいものとなるよう努めてまいります。

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、強固な内部管理体制の構築については、自浄能力の向上と組織内における内部牽制のさらなる機能強化が課題であるとの認識のもと、部署内でのチェックの精度を高めて自浄能力を向上させることに加え、内部監査室及び管理部が牽制的な機能を発揮することに引き続き努めております。また、社外取締役による助言及び監督や監査役による監査も当社の内部管理体制において重要な機能を果たしているところ、社外取締役及び監査役は業務執行取締役らと面談する等して情報を収集し、実効的な監督、監査に引き続き努めております。なお、業務の効率化と管理機能の強化を図るべく、2019年6月に業務基幹システムを一新いたしました。

次に、コンプライアンスの強化については、当社は、社内規程の随時見直し、定期的な倫理・コンプライアンス研修や集合研修におけるコンプライアンスプログラムの実施、情報共有、ニュースを基にしたコンプライアンスの意識付け、再発防止策の実施等により、各事業の取引の健全性の確保に引き続き努めております。また、内部通報制度を誰でも気軽に利用できるよう整備しているほか、社内啓蒙活動及び内部監査を通して社内規程の周知徹底に努めるとともに、社外取締役、監査役及び顧問弁護士等からの指摘を基に社内規程を適宜見直して、

内容の陳腐化を防いでおります。

当社は、今後も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、修正後の第1次中期経営計画においても、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て取り組み、実効性の高いコーポレート・ガバナンス体制の構築に引き続き努めてまいります。

2. 会社役員に関する事項

(1) 取締役及び監査役の状況（2019年5月31日現在）

地 位	氏 名	担当及び重要な兼職の状況
代表取締役社長	荻野利浩	
常務取締役	細江直樹	本店営業部長兼山口営業部長兼住まいサポート事業部長兼事業開発部長
取 締 役	三浦直樹	福岡支社長兼福岡支社営業部長兼九州西部営業部長兼広島営業部長
取 締 役	河村和彦	管理部長
取 締 役	白水一信	白水公認会計士事務所 代表 国立大学法人九州大学 監事
常勤監査役	野口英信	
監 査 役	植田文雄	植田公認会計士事務所 代表 篠原・植田税理士法人 代表社員
監 査 役	鈴木朋絵 (戸籍上氏名： 濱崎 朋絵)	鈴木法律事務所 代表

- (注) 1. 取締役白水一信氏は、社外取締役であります。
2. 監査役植田文雄及び監査役鈴木朋絵の両氏は、社外監査役であります。なお、監査役鈴木朋絵氏は、東京証券取引所及び福岡証券取引所の定めに基づく独立役員として指定し、両取引所に届け出ております。
3. 監査役植田文雄氏は、公認会計士及び税理士としての専門的な知識・経験等を通じ、財務及び会計に関する相当程度の知見を有していることから、社外監査役に選任しております。監査役鈴木朋絵氏は、弁護士としての経験、法律に関する専門的な知識及び知見を有していることから、社外監査役に選任しております。
4. 当事業年度中における取締役の地位及び担当の異動は次のとおりであります。

氏名	異動前	異動後	異動年月日
細江 直樹	本店営業部長兼九州東部営業部長兼山陽営業部長兼住まいサポート事業部長兼事業開発部長	本店営業部長兼九州東部営業部長兼山口営業部長兼住まいサポート事業部長兼事業開発部長	2019年1月1日
三浦 直樹	福岡支社長兼福岡支社営業部長兼九州西部営業部長	福岡支社長兼福岡支社営業部長兼九州西部営業部長兼広島営業部長	2019年1月1日
細江 直樹	本店営業部長兼九州東部営業部長兼山口営業部長兼住まいサポート事業部長兼事業開発部長	本店営業部長兼山口営業部長兼住まいサポート事業部長兼事業開発部長	2019年4月1日

5. 当社は、社外取締役白水一信氏、常勤監査役野口英信氏、社外監査役植田文雄氏及び社外監査役鈴木朋絵氏との間で、その職務を行うにつき善意であり、かつ重大な過失がなかったときは、会社法第425条第1項に定める最低責任限度額をその責任の限度とする旨の契約を締結しております。

(責任限定契約の内容の概要)

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

(2) 取締役及び監査役の報酬等

区 分	支 給 人 数	報 酬 等 の 額
取 締 役 (うち社外取締役)	5名 (1名)	43,710千円 (2,670千円)
監 査 役 (うち社外監査役)	3名 (2名)	11,580千円 (4,200千円)
計	8名	55,290千円

- (注) 1. 2013年8月29日開催の株主総会の決議において、取締役の報酬限度額（使用人兼務取締役の使用人分給与を除く。）は年額100,000千円としております。また、2017年8月29日開催の株主総会の決議において、監査役の報酬限度額は年額20,000千円としております。
2. 上記には、使用人兼務取締役2名に対する使用人としての給与相当額15,737千円は含まれておりません。

(3) 社外役員に関する事項

① 重要な兼職先と当社との関係

社外取締役及び社外監査役の重要な兼職先と当社との間には、人的関係、資本的関係又は取引関係その他利害関係はありません。

② 社外役員の主な活動状況

区分	氏 名	主 な 活 動 状 況
取 締 役	白 水 一 信	当事業年度内にて開催された取締役会17回のうち、すべてに出席して、必要に応じ、長年の公認会計士としての監査業務で培った経験から、経営判断に資する発言を行い、経営監視機能を十分に発揮しております。また、随時、他の取締役、監査役及び従業員と意見交換を行っております。

区分	氏名	主 な 活 動 状 況
監 査 役	植 田 文 雄	<p>当事業年度内にて開催された取締役会17回のうち、すべてに出席して、必要に応じ、公認会計士としての専門的見地からの発言を行い、監査機能を十分に発揮しております。また、当事業年度内にて開催された監査役会15回のうち、14回に出席し、監査結果についての意見交換、監査に関する重要事項の協議等を行っております。</p>
監 査 役	鈴 木 朋 絵	<p>当事業年度内にて開催された取締役会17回のうち、15回に出席し、必要に応じ、弁護士としての専門的見地からの発言を行い、監査機能を十分に発揮しております。また、当事業年度内にて開催された監査役会15回のうち、14回に出席し、監査結果についての意見交換、監査に関する重要事項の協議等を行っております。</p>

3. 会計監査人に関する事項

(1) 会計監査人の名称

有限責任監査法人トーマツ

(2) 当事業年度に係る会計監査人の報酬等

当事業年度に係る会計監査人の報酬等 18,500千円

(注) 1. 当社と会計監査人との間の監査契約において、会社法に基づく監査と金融商品取引法に基づく監査の監査報酬等の額を明確に区分しておらず、実質的にも区分できませんので、当事業年度に係る会計監査人の報酬等の額にはこれらの合計額を記載しております。

2. 当社監査役会は、日本監査役協会が公表する「会計監査人との連携に関する実務指針」を踏まえ、取締役、社内関係部署及び会計監査人からの必要な資料の入手や報告の聴取を通じて、会計監査人の監査計画の内容、従前の事業年度における職務遂行状況や報酬見積りの算出根拠などを確認し、検討した結果、会計監査人の報酬等につき、会社法第399条第1項の同意を行っております。

(3) 当社に対する会計監査人の対価を伴う非監査業務の内容

該当事項はありません。

(4) 会計監査人の解任又は不再任の決定の方針

監査役会は、会計監査人が会社法第340条第1項各号に該当すると判断した場合、会計監査人を解任する方針であります。この場合、監査役会が選定した監査役は、会計監査人の解任後最初に招集される株主総会におきまして、会計監査人を解任した旨及びその理由を報告いたします。

また、会計監査人の職務の遂行に関する事項の整備状況等を勘案し、再任・不再任の決定を行う方針であります。

なお、監査役会は、会計監査人の監査品質、品質管理、独立性、総合的能力等の具体的要素を検討し、それらの観点から監査を遂行するに不十分であると判断した場合には、会計監査人の解任又は不再任に関する議案を決定し、取締役会は、当該決定に基づき、当該議案を株主総会に提出いたします。

(注) 本事業報告中の記載金額は、表示単位未満の端数を切り捨てて表示しております。

貸借対照表

(2019年5月31日現在)

(単位：千円)

科 目	金 額	科 目	金 額
(資産の部)		(負債の部)	
流動資産	3,859,384	流動負債	780,288
現金及び預金	1,003,995	買掛金	87,079
売掛金	27,760	短期借入金	16,800
販売用不動産	1,523,917	1年内返済予定の長期借入金	257,223
仕掛販売用不動産等	1,234,586	リース債務	1,616
商 品	1,295	未払金	72,856
貯 蔵 品	3,502	未払費用	107,082
前 渡 金	29,935	未払法人税等	93,979
前 払 費 用	24,632	前 受 金	15,197
そ の 他	9,791	預 り 金	72,032
貸倒引当金	△34	前 受 収 益	2,920
固定資産	654,176	完成工事補償引当金	7,100
有形固定資産	420,744	そ の 他	46,398
建 物	166,709	固定負債	763,952
構 築 物	4,779	長期借入金	672,702
車 両 運 搬 具	2,865	リース債務	1,032
工具、器具及び備品	10,556	資産除去債務	71,832
土 地	235,834	そ の 他	18,385
無形固定資産	57,084	負債合計	1,544,240
ソフトウェア	54,822	(純資産の部)	
リース資産	2,261	株主資本	2,965,845
投資その他の資産	176,347	資 本 金	302,889
投資有価証券	23,070	資本剰余金	258,039
出 資 金	280	資本準備金	258,039
破産更生債権等	579	利益剰余金	2,405,332
長期前払費用	35,494	利益準備金	1,870
繰延税金資産	57,021	その他利益剰余金	2,403,462
敷金及び保証金	60,253	別 途 積 立 金	320,000
そ の 他	137	繰越利益剰余金	2,083,462
貸倒引当金	△489	自己株式	△415
		評価・換算差額等	3,474
		その他有価証券評価差額金	3,474
		純資産合計	2,969,319
資産合計	4,513,560	負債・純資産合計	4,513,560

(注) 記載金額は、千円未満の端数を切り捨てて表示しております。

損 益 計 算 書

(2018年6月1日から
2019年5月31日まで)

(単位：千円)

科 目	金	額
売 上 高		7,128,251
売 上 原 価		5,035,814
売 上 総 利 益		2,092,436
販 売 費 及 び 一 般 管 理 費		1,504,054
営 業 利 益		588,382
営 業 外 収 益		
受 取 利 息 及 び 配 当 金	560	
保 険 差 益	891	
違 約 金 収 入	3,296	
そ の 他	720	5,468
営 業 外 費 用		
支 払 利 息	3,644	
そ の 他	1,104	4,749
経 常 利 益		589,101
税 引 前 当 期 純 利 益		589,101
法 人 税、住 民 税 及 び 事 業 税	182,103	
法 人 税 等 調 整 額	△5,497	176,605
当 期 純 利 益		412,495

(注) 記載金額は、千円未満の端数を切り捨てて表示しております。

会計監査人の監査報告書謄本

独立監査人の監査報告書

2019年7月12日

株式会社東武住販
取締役会 御中

有限責任監査法人トーマツ

指定有限責任社員 公認会計士 中野宏治印
業務執行社員

指定有限責任社員 公認会計士 只隈洋一印
業務執行社員

当監査法人は、会社法第436条第2項第1号の規定に基づき、株式会社東武住販の2018年6月1日から2019年5月31日までの第36期事業年度の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び個別注記表並びにその附属明細書について監査を行った。

計算書類等に対する経営者の責任

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

監査人の責任

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

監査においては、計算書類及びその附属明細書の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による計算書類及びその附属明細書の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リ

スク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、計算書類及びその附属明細書の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類及びその附属明細書の表示を検討することが含まれる。

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

監査意見

当監査法人は、上記の計算書類及びその附属明細書が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、当該計算書類及びその附属明細書に係る期間の財産及び損益の状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

利害関係

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

以 上

監査役会の監査報告書謄本

監査報告書

当監査役会は、2018年6月1日から2019年5月31日までの第36期事業年度の取締役の職務の執行に関して、各監査役が作成した監査報告書に基づき、審議の上、本監査報告書を作成し、以下のとおり報告いたします。

1. 監査役及び監査役会の監査の方法及びその内容

- (1) 監査役会は、監査の方針、職務の分担等を定め、各監査役から監査の実施状況及び結果について報告を受けるほか、取締役等及び会計監査人からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求めました。
- (2) 各監査役は、監査役会が定めた監査役監査の基準に準拠し、監査の方針、職務の分担等に従い、取締役、内部監査室その他の使用人等と意思疎通を図り、情報の収集及び監査の環境の整備に努めるとともに、以下の方法で監査を実施しました。
 - ①取締役会その他重要な会議に出席し、取締役及び使用人等からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求め、重要な決裁書類等を閲覧し、本社及び主要な事業所において業務及び財産の状況を調査いたしました。
 - ②事業報告に記載されている取締役の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制その他株式会社の業務の適正を確保するために必要なものとして会社法施行規則第100条第1項及び第3項に定める体制の整備に関する取締役会決議の内容及び当該決議に基づき整備されている体制（内部統制システム）について、取締役及び使用人等からその構築及び運用の状況について定期的に報告を受け、必要に応じて説明を求め、意見を表明いたしました。
 - ③会計監査人が独立の立場を保持し、かつ、適正な監査を実施しているかを監視及び検証するとともに、会計監査人からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求めました。また、会計監査人から「職務の遂行が適正に行われることを確保するための体制」（会社計算規則第131条各号に掲げる事項）を「監査に関する品質管理基準」（2005年10月28日企業会計審議会）等に従って整備している旨の通知を受け、必要に応じて説明を求めました。

以上の方法に基づき、当該事業年度に係る事業報告及びその附属明細書、計算書類（貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び個別注記表）及びその附属明細書について検討いたしました。

2. 監査の結果

(1) 事業報告等の監査結果

- ① 事業報告及びその附属明細書は、法令及び定款に従い、会社の状況を正しく示しているものと認めます。
- ② 取締役の職務の執行に関する不正の行為又は法令若しくは定款に違反する重大な事実は認められません。
- ③ 内部統制システムに関する取締役会決議の内容は相当であると認めます。また、当該内部統制システムに関する事業報告の記載内容及び取締役の職務の執行についても、指摘すべき事項は認められません。

(2) 計算書類及びその附属明細書の監査結果

会計監査人有限責任監査法人トーマツの監査の方法及び結果は相当であると認めます。

2019年7月18日

株式会社東武住販 監査役会

常勤監査役	野口英信	Ⓜ
社外監査役	植田文雄	Ⓜ
社外監査役	鈴木朋絵	Ⓜ

以上

株主総会参考書類

議案及び参考事項

第1号議案 剰余金の処分の件

当期の期末配当につきましては、経営体質の改善と今後の事業展開等を勘案し、普通配当を1株につき30円とさせていただきたいと存じます。

内部留保金につきましては、企業価値向上のための投資等に活用し、将来の事業展開を通じて株主の皆様へ還元させていただきたく所存でございます。

期末配当に関する事項

- (1) 配当財産の種類
金銭
- (2) 株主に対する配当財産の割当てに関する事項及びその総額
当社普通株式1株につき金30円 総額81,358,200円
- (3) 剰余金の配当が効力を生じる日
2019年8月30日

第2号議案 取締役5名選任の件

本総会終結の時をもって当社の取締役5名全員の任期が満了いたしますので、取締役5名の選任をお願いするものであります。

取締役候補者は、次のとおりであります。

候補者 番号	ふりがな 氏名 (生年月日)	略歴、地位及び担当並びに重要な兼職の状況	所有する当社の株式数
1	おぎの としひろ 荻野利浩 (1953年8月3日生) 年齢：66歳 ※再任	1972年4月 東洋通信機株式会社入社	1,288,400株
		1976年1月 東洋地所株式会社入社	
		1984年9月 当社設立 代表取締役社長（現任）	
		1990年2月 株式会社マネジメントケア（現 当社） 代表取締役社長	
		1990年7月 株式会社東武エステート（現 当社） 取締役	
		2006年10月 株式会社人財プロモーション（現 当社） 代表取締役社長	
	[取締役在任年数]	34年11ヶ月	
	[取締役会出席状況]	第36期：全17回のうち17回出席（出席率 100%）	
	[取締役候補者とした理由] ア) 当社の創業者であり、不動産事業及び介護福祉事業に精通しているうえ、長年の経営経験を有していること。 イ) 当社の営業エリアにおいて、不動産業界にとどまらず他の業界の経営者等の知己を得ており、当社の事業にとって極めて有益な人脈を有していること。 ウ) 当社の経営方針を示して当社の進むべき方向を明確にしたうえで、経営理念を当社従業員に周知徹底させる等、当社従業員に対する指導力を発揮していること。 エ) 業績の順調な拡大を実現して、当社を株式上場へ導くとともに、当社の内部管理体制を整えるべく対策を講じる等、顕著な実績があること。		

候補者 番号	ふりがな 氏名 (生年月日)	略歴、地位及び担当並びに重要な兼職の状況	所有する当社の株式数
2	ほそえ なおき 細江直樹 (1976年12月25日生) 年齢：42歳 ※再任	1995年4月 伊藤機械工業有限会社入社 1999年11月 当社入社 2009年9月 当社九州地区営業部長 2010年6月 当社北九州地区不動産営業部長 2010年8月 当社取締役 2010年12月 当社北九州営業部長 2014年7月 当社本店営業部長（現任） 2015年5月 当社九州東部営業部長 2015年7月 当社常務取締役（現任） 2017年6月 当社住まいサポート事業部長（現任） 2017年8月 当社山陽営業部（現 山口営業部）長（現任） 2017年9月 当社事業開発部長（現任）	2,800株
〔取締役在任年数〕		9年	
〔取締役会出席状況〕		第36期：全17回のうち17回出席（出席率 100%）	
〔取締役候補者とした理由〕 ア) 当社の主力事業である不動産事業に精通しているうえ、長年の営業経験及び現場指導の経験を有していること。 イ) 当社の営業エリアにおいて不動産事業者及び工事事業者等の取引先と良好な関係を構築しており、当社の事業にとって極めて有益な人脈を有していること。 ウ) 当社の経営理念及び進むべき方向について深く理解するとともに、他の取締役との情報共有を図り、当社従業員を指導するうえで重要な役割を担ってきたこと。 エ) 当社の従業員を指導して、当社の事業拡大に多大なる実績を挙げていること。			

候補者 番号	ふりがな 氏名 (生年月日)	略歴、地位及び担当並びに重要な兼職の状況	所有する当社の 株式数
3	みうら なおき 三浦直樹 (1974年5月16日生) 年齢：45歳 ※再任	1995年4月 有限会社東洋商事入社 1996年7月 シーモール商事株式会社入社 1999年4月 当社入社 2008年6月 当社九州地区不動産営業指導部長 2010年6月 当社九州西部地区不動産営業部長 2010年8月 当社取締役（現任） 2010年12月 当社九州西部営業部長（現任） 2016年6月 当社福岡支社長兼福岡支社営業部長（現任） 2019年1月 当社広島営業部長（現任）	2,800株
〔取締役在任年数〕		9年	
〔取締役会出席状況〕		第36期：全17回のうち17回出席（出席率 100%）	
〔取締役候補者とした理由〕 ア) 当社の主力事業である不動産事業に精通しているうえ、長年の営業経験及び現場指導の経験を有していること。 イ) 当社の営業エリアにおいて不動産事業者及び工事事業者等の取引先と良好な関係を構築しており、当社の事業にとって極めて有益な人脈を有していること。 ウ) 当社の経営理念及び進むべき方向について深く理解するとともに、他の取締役との情報共有を図り、当社従業員を指導するうえで重要な役割を担ってきたこと。 エ) 当社の従業員を指導して、当社の事業拡大に多大なる実績を挙げていること。			

候補者 番号	ふりがな 氏名 (生年月日)	略歴、地位及び担当並びに重要な兼職の状況	所有する当社の株式数
	かわむら かずひこ 河村 和彦 (1960年12月11日生) 年齢：58歳 ※再任	1983年4月 株式会社山口銀行入行 2004年2月 同室積支店長 2009年4月 同赤坂門支店長 2013年6月 同唐戸支店長 2015年8月 当社社長付 2015年8月 当社取締役管理部長（現任）	—
4	〔取締役在任年数〕	4年	
4	〔取締役会出席状況〕	第36期：全17回のうち16回出席（出席率 94%）	
4	〔取締役候補者とした理由〕	ア) 長年の金融機関勤務により得た幅広い知識及び支店長経験に基づく従業員に対する指導力を有していること。 イ) 金融機関在籍時に当社の営業エリアにおいて長年勤務していることから、不動産業界にとどまらず様々な業界の関係者と良好な関係を構築しており、当社の事業にとって極めて有益な人脈を有していること。 ウ) 当社の経営理念及び進むべき方向について深く理解するとともに、他の取締役との情報共有を図り、当社従業員を指導するうえで重要な役割を担ってきたこと。 エ) 管理部門の責任者として他の業務執行取締役に対する牽制的な役割を果たしてきたこと。 オ) 当社の従業員を指導して、当社の内部統制に多大なる実績を挙げていること。	

候補者 番号	ふりがな 氏名 (生年月日)	略歴、地位及び担当並びに重要な兼職の状況	所有する当社の株式数
5	しろうず かずのぶ 白水一信 (1954年10月28日生) 年齢：64歳 ※再任	1978年10月 プライス・ウォーターハウス会計事務所入所	—
		1980年10月 監査法人中央会計事務所入所	
		1982年8月 等松・青木監査法人(現 有限責任監査法人トーマツ)入所	
		1993年5月 同法人社員	
		2001年5月 同法人代表社員	
		2013年9月 白水公認会計士事務所 代表(現任)	
		2014年8月 当社取締役(現任)	
		2016年4月 国立大学法人九州大学 監事(現任)	
	〔社外取締役在任年数〕 5年		
	〔取締役会出席状況〕 第36期：全17回のうち17回出席(出席率 100%)		
	〔社外取締役候補者とした理由〕 ア) 監査法人において長年、代表社員及び社員を務めており、法人経営の知識が豊富であること。 イ) 公認会計士として多くの上場企業の監査業務に携わった経験を持ち、コーポレート・ガバナンスにも精通していること。 ウ) 公認会計士として財務及び会計に関する相当程度の知見を有しており、財務及び会計の面から経営の妥当性を判断できること。		

- (注) 1. 上記各取締役候補者と当社との間には、特別の利害関係はありません。
2. 白水一信氏は、会社法施行規則第2条第3項第7号に定める社外取締役候補者であります。
3. 白水一信氏は、過去に社外取締役又は社外監査役となること以外の方法で会社の経営に関与しておりませんが、同氏についての上記「社外取締役候補者とした理由」欄記載の理由により、社外取締役としての職務を適切に遂行することができるものと判断いたしました。
4. 当社は、白水一信氏との間で、会社法第427条第1項の規定により、同法第423条第1項の賠償責任を限定する契約を締結しており、当該契約に基づく賠償責任の限度額は、法令が規定する額としております。また、同氏の選任をご承認いただいた場合、当社は、同氏との間で当該契約を継続する予定であります。

第3号議案 業務執行取締役に対する譲渡制限付株式の付与のための報酬決定の件

当社の取締役の報酬等の額は、2013年8月29日開催の第30回定時株主総会において、年額1億円以内（ただし、使用人兼務取締役の使用人分給与を含みません。）とご承認いただいております。今般、取締役（業務執行取締役であって金融商品取引法第163条第1項に規定する主要株主に該当しない者に限ります。以下「対象取締役」といいます。）に当社の企業価値の持続的な向上を図るインセンティブを与えるとともに、株主の皆様とのさらなる価値共有を進めることを目的として、上記の報酬枠とは別枠で、当社の対象取締役に対し、新たに譲渡制限付株式の付与のための報酬を支給することにつきご承認をお願いするものであります。

本議案に基づき当社の対象取締役に対して譲渡制限付株式の付与のために支給する金銭報酬の総額は、上記の目的を踏まえ相当と考えられる金額として、年額5,000万円以内（ただし、使用人兼務取締役の使用人分給与を含まないものとします。）といたします。また、各対象取締役への具体的な支給時期及び配分については、取締役会において決定することといたします。

なお、現在の取締役は、5名（社外取締役1名を含みます。）であり、第2号議案が原案どおり承認可決されますと、取締役は、5名（社外取締役1名を含みます。）となり、うち対象取締役は3名となります。

対象取締役は、当社の取締役会決議に基づき、本議案により生ずる金銭報酬債権の全部を現物出資財産として給付し、当社の普通株式について発行又は処分を受けるものとし、これにより発行又は処分をされる当社の普通株式の総数は年30,000株以内（ただし、本議案が承認可決された日以降、当社の普通株式の株式分割（当社の普通株式の無償割当を含みます。）又は株式併合が行われた場合その他譲渡制限付株式として発行又は処分される当社の普通株式の総数の調整が必要な事由が生じた場合には、当該総数を合理的な範囲で調整します。）とし、その1株当たりの払込金額は、各取締役会決議の日の前営業日における東京証券取引所JASDAQ市場における当社の普通株式の終値（同日における取引が成立していない場合は、それに先立つ直近取引日の終値）とします。また、これによる当社の普通株式の発行又は処分に当たっては、当社と取締役との間で、以下の内容を含む譲渡制限付株式割当契約（以下「本割当契約」といいます。）を締結するものとし、

(1) 譲渡制限期間

対象取締役は、本割当契約により割当てを受けた日より30年間（以下「譲渡制限期間」といいます。）、本割当契約により割当てを受けた当社の

普通株式（以下「本割当株式」といいます。）について、譲渡、担保権の設定その他の処分をしてはならないことといたします（以下「譲渡制限」といいます。）。

(2) 退任時の取扱い

対象取締役が取締役を退任した場合には、その退任につき、任期満了、死亡又はその他当社の取締役会が正当と認める理由がある場合を除き、当社は、本割当株式を当然に無償で取得するものとします。

(3) 譲渡制限の解除

上記（1）の定めにかかわらず、当社は、対象取締役が譲渡制限期間中、継続して、当社の取締役その他当社の取締役会で定める地位にあったことを条件として、本割当株式の全部について、譲渡制限期間が満了した時点をもって譲渡制限を解除します。ただし、対象取締役が上記（2）に定める任期満了、死亡又はその他当社の取締役会が正当と認める理由により、譲渡制限期間が満了する前に取締役を退任した場合には、本割当株式の全部について譲渡制限を解除するものとします。

また、当社は、譲渡制限期間が満了した時点において上記の定めに基づき譲渡制限が解除されていない本割当株式を当然に無償で取得するものとします。

(4) 組織再編等における取扱い

上記（1）の定めにかかわらず、当社は、譲渡制限期間中に当社が消滅会社となる合併契約、当社が完全子会社となる株式交換又は株式移転計画その他の組織再編等に関する事項が当社の株主総会（ただし、当該組織再編等に関して当社の株主総会による承認を要さない場合においては、当社の取締役会とします。）で承認される場合には、当社の取締役会の決議により、譲渡制限期間の開始日から当該組織再編等の承認の日までの期間について当該組織再編等の効力発生日に先立ち、譲渡制限を解除することといたします。

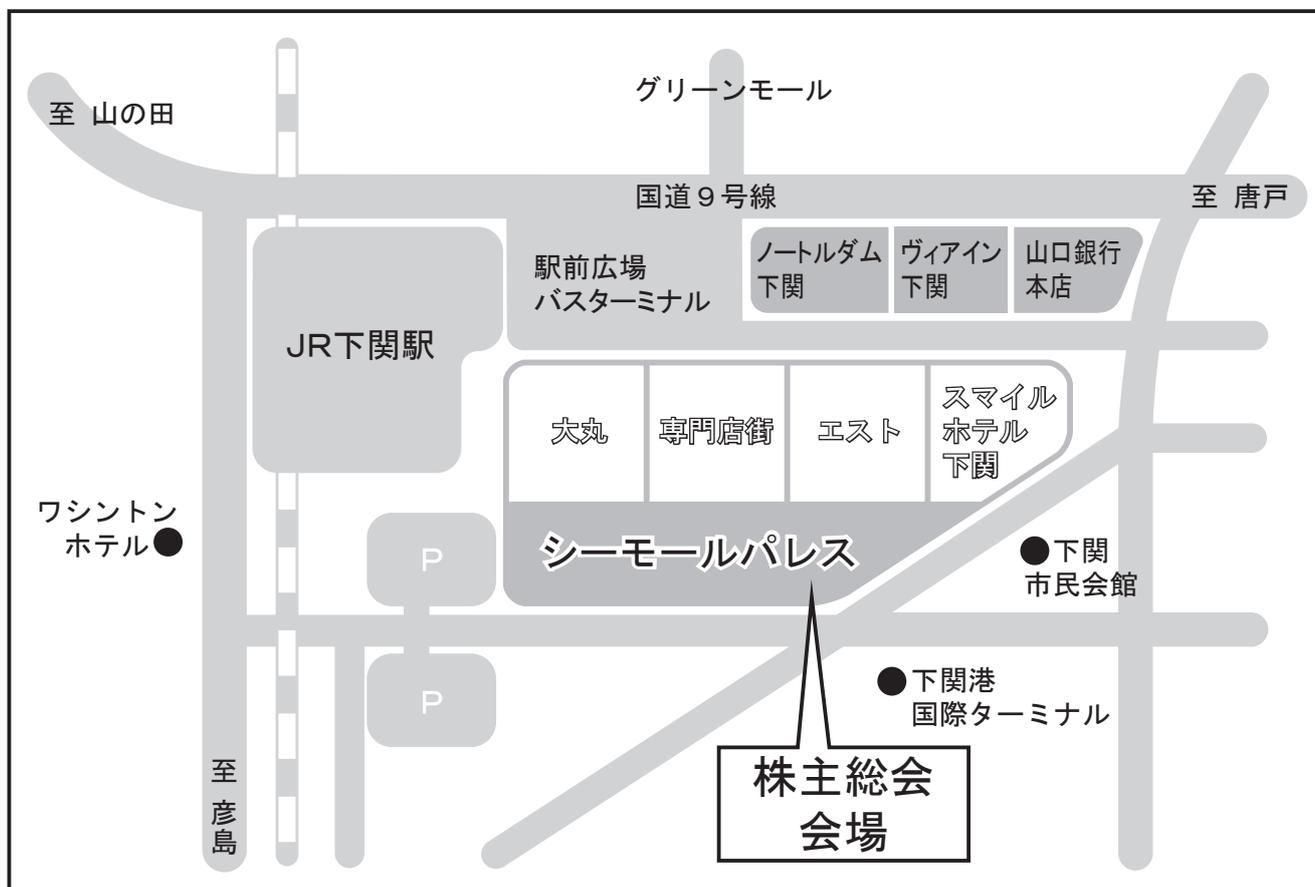
また、当社は、上記の定めに基づき譲渡制限が解除された直後の時点においてなお譲渡制限が解除されていない本割当株式を当然に無償で取得するものとします。

(5) その他の事項

本割当契約に関するその他の事項は、当社の取締役会において定めるものとします。

以 上

株主総会会場ご案内図



場所 山口県下関市竹崎町四丁目4番8号 シーモールパレス3階
シーモールパレス エメラルドの間

(注) 昨年の会場 (ダイヤモンドの間) から変更しております。

下関駅 (山陽本線) より徒歩約8分

下関I.C. より車で約20分

電話 (シーモールパレス) 083-231-7000