

株主各位

第 36 回定時株主総会招集ご通知に際しての インターネット開示情報

〈事業報告（2018 年 6 月 1 日から 2019 年 5 月 31 日まで）〉	ページ
1. 会社の現況に関する事項	1
(1) 財産及び損益の状況	1
(2) 主要な事業内容	2
(3) 主要な営業所	2
(4) 従業員の状況	3
(5) 主要な借入先	3
2. 会社の株式に関する事項	4
(1) 発行可能株式総数	4
(2) 発行済株式の総数	4
(3) 株主数	4
(4) 大株主	4
(5) その他株式に関する重要な事項	4
3. 会社の新株予約権等に関する事項	4
4. 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	5
(1) 決議の内容の概要	5
(2) 体制の運用状況の概要	8
〈計算書類（2018 年 6 月 1 日から 2019 年 5 月 31 日まで）〉	
株主資本等変動計算書	10
個別注記表	11

株式会社東武住販

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) 財産及び損益の状況

区 分	第33期 (2016年5月期)	第34期 (2017年5月期)	第35期 (2018年5月期)	第36期 (当事業年度) (2019年5月期)
売上高(千円)	5,375,983	6,108,969	6,640,182	7,128,251
経常利益(千円)	524,341	537,508	581,538	589,101
当期純利益(千円)	355,688	379,113	393,275	412,495
1株当たり当期純利益(円)	262.29	139.79	145.01	152.10
総資産(千円)	3,131,358	3,559,771	4,257,791	4,513,560
純資産(千円)	1,968,043	2,287,515	2,620,575	2,969,319
1株当たり純資産額(円)	1,451.33	843.48	966.31	1,094.91

(注)1. 当社は、2017年5月2日開催の当社取締役会の決議に基づき、2017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。第34期の期首に当該株式分割が行われたものと仮定して1株当たり当期純利益及び1株当たり純資産額を算定しております。なお、第33期の期首に当該株式分割が行われたものと仮定して算出した場合、1株当たり当期純利益及び1株当たり純資産額は、次のとおりとなります。

区 分	第33期 (2016年5月期)	第34期 (2017年5月期)	第35期 (2018年5月期)	第36期 (当事業年度) (2019年5月期)
1株当たり当期純利益(円)	131.15	139.79	145.01	152.10
1株当たり純資産額(円)	725.67	843.48	966.31	1,094.91

2. 各事業年度の主な変動要因は、次のとおりであります。

第33期……………前事業年度より売上高及び経常利益が増加し、当期純利益も増加しておりますが、これは、主として主力の自社不動産売買事業において販売件数が327件と前事業年度の275件から増加したためであります。

第34期……………前事業年度より売上高及び経常利益が増加し、当期純利益も増加しておりますが、これは、主として主力の自社不動産売買事業において販売件数が369件と前事業年度の327件から増加したためであります。

第35期……………前事業年度より売上高及び経常利益が増加し、当期純利益も増加しておりますが、これは、主として主力の自社不動産売買事業において販売件数が389件と前事業年度の369件から増加したためであります。

第36期……………「第36回定時株主総会招集ご通知」の添付書類の「1. 会社の現況に関する事項(1)事業の経過及びその成果」をご参照ください。

(2) 主要な事業内容

当社は主として、次の事業を行っております。

不動産売買事業	自社不動産売買事業 不動産売買仲介事業 リフォーム事業
不動産賃貸事業	不動産賃貸仲介事業 不動産管理受託事業 自社不動産賃貸事業
不動産関連事業	保険代理店事業
そ の 他 事 業	介護福祉事業

(3) 主要な営業所

名 称	所 在 地
本 店	山口県下関市岬之町11番46号
新 下 関 店	山口県下関市川中本町二丁目3番1号
周 南 店	山口県周南市三番町三丁目8番地
防 府 店	山口県防府市駅南町7番37号
山 口 店	山口県山口市中央三丁目2番5号
宇 部 店	山口県宇部市中野開作440番地1
おのだサンパーク店	山口県山陽小野田市中川六丁目4番1号
福 岡 支 社	福岡県福岡市博多区博多駅中央街8番1号
北 九 州 門 司 店	福岡県北九州市門司区柳町一丁目3番30号
北 九 州 小 倉 店	福岡県北九州市小倉北区昭和町13番13号
北 九 州 八 幡 店	福岡県北九州市八幡西区船越三丁目6番6号
飯 塚 店	福岡県飯塚市新飯塚15番10号
苅 田 店	福岡県京都郡苅田町富久町一丁目3番3号
赤 間 駅 南 口 店	福岡県宗像市栄町12番6号
千 早 駅 前 店	福岡県福岡市東区水谷二丁目51番15号
福 岡 南 店	福岡県春日市昇町四丁目79番地
J R 久 留 米 駅 前 店	福岡県久留米市中央町1番1号
佐 賀 駅 店	佐賀県佐賀市駅前中央一丁目11番20号
広 島 駅 前 店	広島県広島市南区京橋町2番24号
大 分 店	大分県大分市大字椎迫五組8

(4) 従業員の状況

従業員数	前事業年度末比増減	平均年齢	平均勤続年数
134名	1名増	38.5歳	5.6年

- (注) 1. 従業員数は、就業人員数であります（社外への出向者、社外からの出向者はありません。）。
2. 上記従業員数には、パートタイマー及びアルバイトは含まれておりません。

(5) 主要な借入先

借入先	借入金残高
株式会社山口銀行	408,420千円
株式会社西京銀行	222,500
株式会社西日本シティ銀行	146,636

2. 会社の株式に関する事項

- (1) 発行可能株式総数 8,000,000株
- (2) 発行済株式の総数 2,712,400株（うち自己株式は460株）
- (3) 株主数 3,802名

(4) 大株主（上位10名）

株主名	持株数	持株比率
荻野利浩	1,288,400 株	47.50 %
極東ホールディングス株式会社	59,900	2.20
東武住販社員持株会	56,100	2.06
浜本憲至	52,000	1.91
大阪中小企業投資育成株式会社	45,400	1.67
若杉精三郎	38,000	1.40
荻野しとみ	33,600	1.23
株式会社西京銀行	30,000	1.10
磯本憲二	28,000	1.03
吉岡裕之	22,700	0.83

（注）持株比率は、自己株式（460株）を除いて計算しております。

(5) その他株式に関する重要な事項

該当事項はありません。

3. 会社の新株予約権等に関する事項

該当事項はありません。

4. 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

(1) 決議の内容の概要

①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

取締役は、月1回以上開催する取締役会において、法令、定款及び取締役会規程等に基づき、重要な事項に関する審議・決定及び取締役の職務執行状況に関する報告を行う。取締役は、忠実義務及び善管注意義務に従い職務を執行するとともに、コンプライアンス体制の充実及び使用人の監督・指導を行う。

当社は、監査役会を設置し、監査の独立性及び実効性の向上に努める。

監査役は、各取締役及びその監督下にある使用人から、取締役の職務に関する情報を適宜聴取するとともに、取締役会に出席し、取締役の職務執行状況の適法性及び適正性について監査を行い、必要に応じて意見を述べる。

また、会計監査人を設置し、専門的かつ独立的な会計監査を受ける。

②取締役の職務の執行に係る情報の保存及び管理に関する体制

取締役の職務執行に係る文書・電磁的記録については、機密等に配慮するとともに、文書管理規程に従って保存及び管理を行うものとする。

なお、上記文書・電磁的記録は、監査役からの閲覧の請求に適時応じる体制を構築する。

③損失の危険の管理に関する規程その他の体制

各部門及びリスク管理委員会はリスク管理・緊急時対応規程に基づき、リスクの抽出・調査及び対応策の立案・実行を行う。また、連絡網を整備して、リスク管理委員会が各部門に所属する使用人から、必要に応じて情報を収集する体制を構築する。

全社的なリスクの管理については、リスク管理委員会が行い、各部門の所管業務に付随するリスクの管理については、当該各部門が行う。

リスクに関する諸問題が発生した場合は、全社横断組織として緊急対策委員会を設置し、対処する。さらにBCPを定めて、事業存続に関する緊急時のリスクを認識し、発生時に迅速に対応するため、平時より適正かつ有効な対策や対応態勢を整備し、社内に周知することに努める。

④取締役の職務の執行が効率的に行われることを確保するための体制

取締役は、取締役会で決定した管掌範囲において、収集された職務に関する情報の処理の迅速化、情報の伝達ルート之最適化及び情報の共有化等を促進す

ることで、職務執行の効率化に努める。また、取締役は、使用人に対しても、業務の効率化について、指導を行う。

各組織の業務分掌、各職位の職責及び権限は、組織規程、業務分掌規程及び職務権限規程等により明文化することで、業務分掌及び指揮命令系統を明確化する。

⑤使用人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

当社は、倫理・コンプライアンス規程に基づき、日常的なコンプライアンス意識の高揚、コンプライアンス体制の明確化を行うものとする。

また、代表取締役社長の直轄組織として、内部監査室を設置し、法令及び社内ルールの遵守状況等について、内部監査を行う。

さらに、内部通報体制について、内部通報規程に定め、通報者の保護を図るとともに、不正行為の早期発見と是正に努める。

⑥監査役がその職務を補助すべき使用人を置くことを求めた場合における当該使用人に関する事項及び当該使用人の取締役からの独立性に関する事項並びに当該使用人に対する指示の実効性の確保に関する事項

監査役の要請がある場合には、監査役及び監査役会の職務を補助すべき使用人を監査役会で選任し、当該使用人に対する指揮命令権は監査役会に委譲されたものとして、取締役からの独立性を確保する。また、当該使用人は、監査役の指示に従って、専らその監査職務の補助を行うものとする。

なお、当該使用人に対する人事評価及び懲戒をする場合には、監査役会の同意を要するものとする。

⑦取締役及び使用人が監査役に報告をするための体制

監査役は、取締役会その他重要会議への出席、日常の監査により、重要事項の報告を受ける。

取締役及び使用人が監査役及び監査役会に報告すべき重要事項は、次のとおりとする。

ア) 取締役及び使用人の法令違反、不正行為等

イ) 取締役及び使用人の競業的行為、当社を相手方とする取引、内部者取引等

ウ) 財務諸表に甚大な影響を与える緊急・非常事態

エ) その他、当社の経営に関わる重要な事項及び当社に重大な影響を及ぼす

事項

⑧監査役へ報告した者が当該報告をしたことを理由として不利な取扱いを受けないことを確保するための体制

就業規則を運用すること等により、監査役への報告を理由に当該報告者が不利な取扱いを受けない体制を構築する。

⑨監査役の職務の執行について生じる費用の前払又は償還の手続その他の当該職務の執行について生じる費用又は債務の処理に係る方針に関する事項

監査役がその職務の執行について生じる費用の前払又は償還等の請求をしたときは、当該監査役の職務の執行に必要でないと認められた場合を除き、速やかに当該費用又は債務を処理するものとする。

⑩その他監査役の監査が実効的に行われることを確保するための体制

監査役は、原則として毎月1回監査役会を開催し、監査役間の情報交換・協議を行うことにより、監査の実効性を高める。

また、監査役は、代表取締役社長、内部監査室、会計監査人と定期的に会合を持ち、それぞれ意見交換を行うことにより監査の実効性を高める。

さらに、監査役は、内部監査室、会計監査人等と連携することにより、監査の網羅性等を確認するほか、独自に外部専門家（弁護士、公認会計士等）に対し、その意見を求めることができることとする。

⑪反社会的勢力排除に向けた体制

取締役及び使用人は、反社会的勢力とは一切関係を持たない旨を反社会的勢力排除の基本方針に掲げ、反社会的勢力対策規程及び反社会的勢力対応マニュアルを整備する。

また、反社会的勢力排除に関する社内研修の実施、外部の専門機関との連携による情報の収集等を行う。

（注）BCPとは、事業継続計画ともいいます。自然災害等の緊急事態に遭遇した場合において、事業資産の損害を最小限にとどめつつ、中核となる事業を継続させる、あるいは早期復旧を目指すために、平常時の活動や緊急時の事業継続のための方法、手段等を取り決めておく計画のことです。

(2) 体制の運用状況の概要

当事業年度における業務の適正を確保するための体制の運用状況は、次のとおりであります。

(取締役の職務の執行について)

取締役会は17回開催され、取締役会規程に基づく重要な事項の審議・決定が行われたほか、取締役の職務執行等に関する報告が行われました。

重要な情報の記録については、取締役会議事録を作成し、適切に保存・管理したほか、職務執行に係る重要な情報、決定事項、社内通達等を、所管部署にて作成し、適切に保存・管理しました。また、業務の一層の効率化を図るべく2019年6月から新業務基幹システムの運用を開始しました。

社内規程の整備については、組織規程等を一部改定いたしました。

経営の方針については、第1次中期経営計画を策定して公表し、当社の進むべき方向を明らかにしました。なお、当該計画は2019年7月12日に修正を行っております。

(損失の危険の管理について)

リスク管理委員会を2回開催し、既に認識しているリスクについて検証を行ったほか、新たなリスクの抽出・調査及び対応策の検討・実行をいたしました。

社内の実情にあわせてBCPに関連する規程を改定しました。

また、自社不動産売買事業につき、自社不動産の保有期間に応じて販売施策を実施するよう担当部署に促しました。

(コンプライアンスについて)

社内の啓蒙活動については、年間のコンプライアンス研修計画に基づいて、管理職勉強会で研修を実施したほか、階層別集合研修でもコンプライアンス研修を実施いたしました。

日常的なコンプライアンス意識の高揚のため、従業員向けのクレド及び行動規範を見直し、コンプライアンス関連の記載をより具体的な表現に改定しました。

反社会的勢力排除に向け、反社会的勢力からの申込みの早期発見に努め、反社会的勢力との取引の未然防止に努めております。

(監査役の職務について)

監査役会は15回開催され、監査役会規程に基づく協議がなされたほか、監査役間での情報交換が行われました。

職務執行に対する監査については、取締役会の決議事項に関する結果あるいは進捗状況等を次回以降の取締役会で確認するとともに、報告事項に関しても必要に応じて質問や意見を述べました。また、取締役会に限らず、取締役や使用人に対して報告を求めたほか、事業所に出向いて問題の発見に努めました。なお、監査役へ報告した者については、報告したことを理由として不利な取扱いを受けることを禁止する旨の条項が就業規則にあり、適切に運用しております。

常勤監査役は、情報提供等により他の監査役の監査活動に協力したほか、各監査役間並びに各監査役と会計監査人及び内部監査室等との間の連携を図りました。また、他の監査役もまじえて、代表取締役社長をはじめ業務執行取締役と意見交換を実施するとともに、社外取締役と情報交換及び意見交換を行いました。

(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。

株主資本等変動計算書

（2018年6月1日から）
（2019年5月31日まで）

（単位：千円）

	株 主 資 本								
	資 本 金	資 本 剰 余 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	利益準備金	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	1,733,341	2,055,211	△415	2,615,724
当 期 変 動 額									
剰 余 金 の 配 当	—	—	—	—	—	△62,374	△62,374	—	△62,374
当 期 純 利 益	—	—	—	—	—	412,495	412,495	—	412,495
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）	—	—	—	—	—	—	—	—	—
当 期 変 動 額 合 計	—	—	—	—	—	350,121	350,121	—	350,121
当 期 末 残 高	302,889	258,039	258,039	1,870	320,000	2,083,462	2,405,332	△415	2,965,845

	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	4,851	4,851	2,620,575
当 期 変 動 額			
剰 余 金 の 配 当	—	—	△62,374
当 期 純 利 益	—	—	412,495
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）	△1,376	△1,376	△1,376
当 期 変 動 額 合 計	△1,376	△1,376	348,744
当 期 末 残 高	3,474	3,474	2,969,319

（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。

個 別 注 記 表

(2018年6月1日から
2019年5月31日まで)

【 重要な会計方針 】

1. 資産の評価基準及び評価方法

(1) 有価証券の評価基準及び評価方法

其他有価証券

時価のあるもの

…期末日の市場価格等に基づく時価法（評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定）

時価のないもの

…移動平均法による原価法

(2) 棚卸資産の評価基準及び評価方法

販売用不動産、仕掛販売用不動産等及び商品

…個別法による原価法（貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定）

貯蔵品

…最終仕入原価法（貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定）

2. 固定資産の減価償却の方法

(1) 有形固定資産（リース資産を除く）

定率法（ただし、1998年4月1日以後に取得した建物（附属設備を除く）並びに2016年4月1日以後に取得した建物附属設備及び構築物については定額法）を採用しております。

なお、主な耐用年数は次のとおりであります。

建	物	14～50年			
構	築	物	10～20		
車	両	運	搬	具	3～6
工具、器具及び備品	5～10				

(2) 無形固定資産（リース資産を除く）

定額法を採用しております。

なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間（5年）に基づいております。

(3) リース資産

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。

(4) 長期前払費用

均等償却を採用しております。

3. 引当金の計上基準

(1) 貸倒引当金

売上債権等の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。

(2) 完成工事補償引当金

完成工事に係る瑕疵担保の費用に備えるため、完成工事高に対する将来の補償見込額を過去の補償割合に基づいて計上しております。

4. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項

消費税等の会計処理

消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。ただし、資産に係る控除対象外消費税及び地方消費税は、発生事業年度の期間費用として処理しております。

【 表示方法の変更に関する注記 】

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」等の適用

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」（企業会計基準第28号 平成30年2月16日）を当
事業年度から適用しており、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示しております。

【 貸借対照表に関する注記 】

1. 担保に供している資産及び担保に係る債務

(1) 担保に供している資産

建	物	64,430千円
土	地	56,968
計		<u>121,398</u>

(2) 担保に係る債務

短期借入金	16,800千円
1年内返済予定の長期借入金	119,640
長期借入金	<u>118,560</u>
計	<u>255,000</u>

2. 有形固定資産の減価償却累計額 215,629千円

3. 取締役に対する金銭債務 183千円

【 株主資本等変動計算書に関する注記 】

1. 発行済株式の種類及び総数

株式の種類	当事業年度期首 株式数(株)	当事業年度増加 株式数(株)	当事業年度減少 株式数(株)	当事業年度末 株式数(株)
普通株式	2,712,400	—	—	2,712,400

2. 自己株式の種類及び数

株式の種類	当事業年度期首 株式数(株)	当事業年度増加 株式数(株)	当事業年度減少 株式数(株)	当事業年度末 株式数(株)
普通株式	460	—	—	460

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決 議	株式の種類	配当金の 総額(千円)	1株当たり 配当額(円)	基 準 日	効力発生日
2018年8月30日 定時株主総会	普通株式	62,374	23	2018年 5月31日	2018年 8月31日

(2) 基準日が当事業年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌事業年度となるもの

2019年8月29日開催の定時株主総会の議案として、普通株式の配当に関する事項を次のとおり提案しております。

- ① 配当金の総額……………81,358千円
- ② 1株当たり配当額……………30円
- ③ 基準日……………2019年5月31日
- ④ 効力発生日……………2019年8月30日

なお、配当原資については、利益剰余金とすることを予定しております。

【 税効果会計に関する注記 】

繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

繰延税金資産

資産除去債務	21,880千円
棚卸資産評価損	13,118
未払費用	11,422
減損損失	6,535
その他	16,497
繰延税金資産小計	69,453
評価性引当額	△2,325
繰延税金資産合計	67,127

繰延税金負債

資産除去債務に対応する 除去費用の資産計上額	8,584
その他	1,521
繰延税金負債合計	10,106
繰延税金資産の純額	57,021

【金融商品に関する注記】

1. 金融商品の状況に関する事項

当社は、資金運用については短期的な預金等に限定し、銀行等金融機関からの借入により資金を調達しております。

借入金の使途は販売用不動産取得資金・運転資金（主として短期）及び設備投資資金（長期）であります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

2019年5月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりであります。

（単位：千円）

	貸借対照表計上額（※）	時 価（※）	差 額
(1) 現金及び預金	1, 003, 995	1, 003, 995	—
(2) 売掛金	27, 760	27, 760	—
(3) 投資有価証券			
その他有価証券	22, 085	22, 085	—
(4) 買掛金	(87, 079)	(87, 079)	—
(5) 短期借入金	(16, 800)	(16, 800)	—
(6) 未払金	(72, 856)	(72, 856)	—
(7) 未払法人税等	(93, 979)	(93, 979)	—
(8) 長期借入金	(929, 925)	(932, 014)	2, 089
(9) リース債務	(2, 649)	(2, 625)	△24

（※） 負債に計上されているものについては、（ ）で示しております。

（注） 1. 金融商品の時価の算定方法及び有価証券に関する事項

資産

(1) 現金及び預金、(2) 売掛金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

(3) 投資有価証券

これらの時価について、株式は取引所の価格によっております。

負債

(4) 買掛金、(5) 短期借入金、(6) 未払金、(7) 未払法人税等

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

(8) 長期借入金、(9) リース債務

これらの時価については、元利金の合計額を同様の新規借入又は新規リース取引を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっております。なお、上記表にはいずれも1年以内に返済予定のものを含んでおります。

2. 非上場株式（貸借対照表計上額985千円）は、市場価格がなく、かつ将来キャッシュ・フローを見積ること等ができず、時価を把握することが極めて困難と認められるため、「(3) 投資有価証券 その他有価証券」には含めておりません。

【 賃貸等不動産に関する注記 】

1. 賃貸等不動産の状況に関する事項

当社は、山口県下関市その他の地域において、賃貸用のオフィスビル（土地を含む。）等を有しております。

2. 賃貸等不動産の時価等に関する事項

(単位：千円)

貸 借 対 照 表 計 上 額	時 価
184,479	210,519

- (注) 1. 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額及び減損損失累計額を控除した金額であります。
2. 当事業年度末の時価は、主として「不動産鑑定評価基準」に基づいて自社で算定した金額（指標等を用いて調整を行ったものを含む。）であります。

【 1株当たり情報に関する注記 】

1 株当たり純資産額	1,094円91銭
1 株当たり当期純利益	152円10銭

【 重要な後発事象に関する注記 】

該当事項はありません。