



2019年5月期 決算短信〔日本基準〕(非連結)

2019年7月12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 <https://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 2019年8月29日 配当支払開始予定日 2019年8月30日
 有価証券報告書提出予定日 2019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. 2019年5月期の業績(2018年6月1日～2019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	%
2019年5月期	7,128	7.4	588	0.9	589	1.3	412	4.9
2018年5月期	6,640	8.7	583	7.6	581	8.2	393	3.7

	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	%	%	%
2019年5月期	152.10	—	14.8	13.4	8.3
2018年5月期	145.01	—	16.0	14.9	8.8

(参考) 持分法投資損益 2019年5月期 ー百万円 2018年5月期 ー百万円

(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
2019年5月期	4,513	2,969	65.8	1,094.91
2018年5月期	4,257	2,620	61.5	966.31

(参考) 自己資本 2019年5月期 2,969百万円 2018年5月期 2,620百万円

(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
2019年5月期	762	△82	△133	883
2018年5月期	△133	△77	219	337

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	%	%
2018年5月期	—	0.00	—	23.00	23.00	62	15.9	2.5
2019年5月期	—	0.00	—	30.00	30.00	81	19.7	2.9
2020年5月期(予想)	—	0.00	—	30.00	30.00		18.1	

3. 2020年5月期の業績予想(2019年6月1日～2020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)	3,780	1.3	330	△4.3	330	△4.3	220	△8.3	81.12
通期	7,520	5.5	660	12.2	660	12.0	450	9.1	165.93

※ 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）	2019年5月期	2,712,400 株	2018年5月期	2,712,400 株
② 期末自己株式数	2019年5月期	460 株	2018年5月期	460 株
③ 期中平均株式数	2019年5月期	2,711,940 株	2018年5月期	2,711,981 株

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です

※ 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	5
3. 財務諸表及び主な注記	6
(1) 貸借対照表	6
(2) 損益計算書	9
(3) 株主資本等変動計算書	10
(4) キャッシュ・フロー計算書	12
(5) 財務諸表に関する注記事項	13
(継続企業の前提に関する注記)	13
(セグメント情報等)	14
(持分法損益等)	17
(1株当たり情報)	18
(重要な後発事象)	19

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、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19.7%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。

①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を更新頻度を高める等、集客力の向上を図りました。これらの効果に加え、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、各店舗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。

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。

③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。

④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。

(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4,513,560千円となり、前事業年度末に比べ255,769千円増加しました。流動資産は3,859,384千円となり、前事業年度末に比べ204,510千円増加しました。これは主として、自社不動産の販売件数が増加したこと等により、販売用不動産が624,470千円減少し、現金及び預金が546,411千円増加したことに加え、仕掛販売用不動産等の増加額267,151千円によるものであります。固定資産は654,176千円となり、前事業年度末に比べ51,258千円増加しました。これは主として、ソフトウェアの増加額46,246千円によるものであります。

(負債)

流動負債は780,288千円となり、前事業年度末に比べ450,746千円減少しました。これは主として、短期借入金の減少額510,000千円によるものであります。固定負債は763,952千円となり、前事業年度末に比べ357,771千円増加しました。これは主として、長期借入金の増加額357,517千円によるものであります。

(純資産)

純資産は2,969,319千円となり、前事業年度末に比べ348,744千円増加しました。これは主として、当期純利益の計上額412,495千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61.5%から65.8%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、たな卸資産が減少し、税引前当期純利益589,101千円(前期比1.3%増)を計上したことに加え、長期借入金の増加等により、前事業年度末に比べ546,552千円増加し、当事業年度末には883,926千円となりました。

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762,462千円(前事業年度は133,189千円の使用)となりました。これは主に、法人税等の支払額210,428千円があったものの、税引前当期純利益589,101千円を計上したことに加え、たな卸資産の減少額359,343千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82,003千円(前事業年度は77,665千円の使用)となりました。これは主に、無形固定資産の取得による支出50,115千円に加え、有形固定資産の取得による支出28,598千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133,906千円(前事業年度は219,595千円の獲得)となりました。これは主に、長期借入れによる増加額440,154千円があったものの、短期借入金の減少額510,000千円に加え、配当金の支払額62,376千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、貿易摩擦や中国における経済の低迷等、先行きに対する不透明さが増しており、国内でも輸出の伸び悩み等から企業の活動が徐々に慎重になると予想されるうえ、2019年10月に予定されている消費税率の引き上げによる個人消費への影響もあって、景気の回復の足取りは徐々に鈍化することが懸念されます。

当社の属する不動産業界におきましては、主要都市の地価上昇が続いていること等から、新規住宅建設への悪影響が予想されます。一方で、当社の主力事業である中古住宅市場につきましては、わが国の人口減少が鮮明となり、空き家問題の解決が待たれる中、政府が中古住宅市場の活性化策に取り組んでいること等から、今後も中古住宅市場は長期的な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、2017年9月に策定した第1次中期経営計画を修正しましたが（修正の内容については、本日開示の「第1次中期経営計画の修正に関するお知らせ」をご参照ください。）、引き続き不動産売買事業に注力する方針であります。まず、自社不動産売買事業においては、戸建てを中心にして自社保有の中古住宅の商品力を高めるほか、品ぞろえを強化いたします。さらにウェブ広告を積極的に利用して集客力を高めてまいります。仕入では、新たな情報ルートを構築するほか、テレビコマーシャルや広域チラシにより、個人からの直接買い取りの拡大に努めてまいります。なお、2020年5月期の自社不動産売買事業の販売件数は455件（前事業年度比6.8%増）を見込んでおります。不動産売買仲介事業においては、同業他社あるいは取引先との関係強化を図るほか、チラシやウェブサイトを通して個人からの不動産情報をより多く入手することに努め、不動産売買仲介の件数拡大を図ります。

不動産賃貸事業においては、不動産賃貸仲介事業においては、ウェブサイトの貸家情報の拡充等により、携帯電話はじめパソコンからの反響数の拡大に努めます。不動産管理受託事業では、管理物件の拡大を図るべく賃貸物件のオーナーに対するアプローチを強化いたします。また、不動産売買事業との連携を図り、管理物件の売却を検討しているオーナーの情報収集にも努めます。

不動産関連事業においては、保険代理店事業では、自社不動産をご購入いただいた方、あるいは不動産売買仲介事業でご購入いただいた方を対象に住宅の火災保険の付保率の向上を図ります。また、家財保険の付保にも努めてまいります。

その他事業においては、介護福祉事業では、資格取得を含め営業員個々の能力向上を図るとともに効率的な営業を推進することにより、レンタルを利用される顧客層を拡大してまいります。あわせて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して新規開拓を進めることにより、売上高の拡大を図ります。

一方、原価の面では中古住宅の仕入の競合に伴う仕入価格の上昇、人手不足による工事原価の上昇が予想されます。販売費及び一般管理費につきましても、人員の増加によって人件費の増加が見込まれるほか、売上高の拡大に伴い支払手数料等の増加に加え、仕入強化のための広告宣伝費の増加も予想されます。結果として、売上高経常利益率は今後、低下していく可能性があります。当社は、かかる状況下で自社不動産売買事業におけるリフォーム工事について原価の抑制を図るべく、リフォーム工事の取引先を増やして、工期の遅れやリフォーム費用の高騰の防止を図るとともに、築浅物件のリフォーム工程の簡略化を図ります。また、引き続き自社不動産の滞留在庫の抑制に努め、所有コストの軽減を図ります。

上記により、2020年5月期第2四半期累計期間及び2020年5月期（通期）の業績予想は、次のとおりであります。

2020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	3,780 (1.3%)	330 (△4.3%)	330 (△4.3%)	220 (△8.3%)	81.12
通期	7,520 (5.5%)	660 (12.2%)	660 (12.0%)	450 (9.1%)	165.93
	自社不動産販売件数 (件)	自社不動産販売単価 (万円)	自社不動産仕入件数 (件)		
第2四半期 累計期間	229 (3.6%)	1,500 (△1.9%)	233 (29.4%)		
通期	455 (6.8%)	1,495 (△0.7%)	478 (17.7%)		

(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。また、修正をいたしました第1次中期経営計画期間（2018年5月期～2020年5月期）は、成長期と捉え毎期安定した収益体質を維持し、不動産市況の変化に備えた内部留保の積み上げを図りつつ、安定した配当実施をめざします。

第1次中期経営計画期間の指標目標値

項目	目標値
自己資本比率	60%以上を維持
ROE（株主資本利益率）	15%以上を維持
DOE（株主資本配当率）	2.5%以上を維持、3.0%以上を目標

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。

内部留保資金の用途につきましては、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30円とさせていただきます。次期の配当金につきましては、1株につき普通配当30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 (2018年5月31日)	当事業年度 (2019年5月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	457,583	1,003,995
売掛金	23,662	27,760
販売用不動産	2,148,388	1,523,917
仕掛販売用不動産等	967,435	1,234,586
商品	2,129	1,295
貯蔵品	4,693	3,502
前渡金	18,500	29,935
前払費用	20,733	24,632
その他	11,877	9,791
貸倒引当金	△129	△34
流動資産合計	3,654,873	3,859,384
固定資産		
有形固定資産		
建物	292,619	306,832
減価償却累計額	△128,534	△140,122
建物(純額)	164,085	166,709
構築物	15,570	14,207
減価償却累計額	△8,887	△9,428
構築物(純額)	6,682	4,779
車両運搬具	15,778	15,778
減価償却累計額	△11,481	△12,913
車両運搬具(純額)	4,297	2,865
工具、器具及び備品	45,975	53,101
減価償却累計額	△37,974	△42,544
工具、器具及び備品(純額)	8,000	10,556
土地	229,010	235,834
リース資産	10,620	10,620
減価償却累計額	△10,620	△10,620
リース資産(純額)	—	—
有形固定資産合計	412,076	420,744
無形固定資産		
ソフトウェア	8,576	54,822
リース資産	3,820	2,261
無形固定資産合計	12,396	57,084

(単位：千円)

	前事業年度 (2018年5月31日)	当事業年度 (2019年5月31日)
投資その他の資産		
投資有価証券	25,050	23,070
出資金	280	280
破産更生債権等	713	579
長期前払費用	45,132	35,494
繰延税金資産	50,920	57,021
敷金及び保証金	56,822	60,253
その他	137	137
貸倒引当金	△611	△489
投資その他の資産合計	178,444	176,347
固定資産合計	602,917	654,176
資産合計	4,257,791	4,513,560

(単位：千円)

	前事業年度 (2018年5月31日)	当事業年度 (2019年5月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	153,417	87,079
短期借入金	526,800	16,800
1年内返済予定の長期借入金	174,586	257,223
リース債務	1,683	1,616
未払金	66,006	72,856
未払費用	97,507	107,082
未払法人税等	121,034	93,979
前受金	16,661	15,197
預り金	63,975	72,032
前受収益	3,048	2,920
完成工事補償引当金	6,100	7,100
その他	213	46,398
流動負債合計	1,231,034	780,288
固定負債		
長期借入金	315,185	672,702
リース債務	2,649	1,032
資産除去債務	69,728	71,832
その他	18,618	18,385
固定負債合計	406,181	763,952
負債合計	1,637,215	1,544,240
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	1,733,341	2,083,462
利益剰余金合計	2,055,211	2,405,332
自己株式	△415	△415
株主資本合計	2,615,724	2,965,845
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	4,851	3,474
評価・換算差額等合計	4,851	3,474
純資産合計	2,620,575	2,969,319
負債純資産合計	4,257,791	4,513,560

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2017年6月1日 至 2018年5月31日)	当事業年度 (自 2018年6月1日 至 2019年5月31日)
売上高	6,640,182	7,128,251
売上原価	4,595,881	5,035,814
売上総利益	2,044,301	2,092,436
販売費及び一般管理費		
販売手数料	82,106	84,500
広告宣伝費	183,277	192,247
役員報酬	51,015	55,290
給料及び手当	536,333	569,938
賞与	62,269	65,855
法定福利費	97,792	99,387
租税公課	144,423	130,205
減価償却費	19,686	23,083
賃借料	75,306	78,243
その他	208,790	205,301
販売費及び一般管理費合計	1,461,002	1,504,054
営業利益	583,298	588,382
営業外収益		
受取利息	76	64
受取配当金	463	495
保険差益	681	891
助成金収入	240	—
違約金収入	1,290	3,296
その他	1,000	720
営業外収益合計	3,752	5,468
営業外費用		
支払利息	4,341	3,644
その他	1,171	1,104
営業外費用合計	5,513	4,749
経常利益	581,538	589,101
税引前当期純利益	581,538	589,101
法人税、住民税及び事業税	195,033	182,103
法人税等調整額	△6,770	△5,497
法人税等合計	188,262	176,605
当期純利益	393,275	412,495

(3) 株主資本等変動計算書

前事業年度(自 2017年6月1日 至 2018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	1,401,085	1,722,955	△323	2,283,560	
当期変動額										
剰余金の配当	—	—	—	—	—	△61,019	△61,019	—	△61,019	
当期純利益	—	—	—	—	—	393,275	393,275	—	393,275	
自己株式の取得	—	—	—	—	—	—	—	△92	△92	
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
当期変動額合計	—	—	—	—	—	332,255	332,255	△92	332,163	
当期末残高	302,889	258,039	258,039	1,870	320,000	1,733,341	2,055,211	△415	2,615,724	

	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	3,954	3,954	2,287,515
当期変動額			
剰余金の配当	—	—	△61,019
当期純利益	—	—	393,275
自己株式の取得	—	—	△92
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)	896	896	896
当期変動額合計	896	896	333,059
当期末残高	4,851	4,851	2,620,575

当事業年度(自 2018年6月1日 至 2019年5月31日)

(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
自己株式の取得	—	—	—	—	—	—	—	—	—
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
自己株式の取得	—	—	—
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

(4) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2017年6月1日 至 2018年5月31日)	当事業年度 (自 2018年6月1日 至 2019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	581,538	589,101
減価償却費	22,967	26,597
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△82	△217
完成工事補償引当金の増減額 (△は減少)	800	1,000
受取利息及び受取配当金	△540	△560
支払利息	4,341	3,644
売上債権の増減額 (△は増加)	1,350	△4,098
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△589,176	359,343
仕入債務の増減額 (△は減少)	50,775	△66,338
その他	△37,838	62,830
小計	34,135	971,302
利息及び配当金の受取額	540	560
利息の支払額	△4,342	△3,159
法人税等の支払額	△165,495	△210,428
その他	1,971	4,187
営業活動によるキャッシュ・フロー	△133,189	762,462
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)	△10,019	140
有形固定資産の取得による支出	△61,559	△28,598
無形固定資産の取得による支出	△3,994	△50,115
投資有価証券の取得による支出	△30	—
敷金及び保証金の差入による支出	△3,294	△4,119
敷金及び保証金の返還による収入	1,231	688
投資活動によるキャッシュ・フロー	△77,665	△82,003
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)	230,000	△510,000
長期借入れによる収入	300,000	690,000
長期借入金の返済による支出	△247,026	△249,846
リース債務の返済による支出	△2,241	△1,683
自己株式の取得による支出	△92	—
配当金の支払額	△61,045	△62,376
財務活動によるキャッシュ・フロー	219,595	△133,906
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	8,739	546,552
現金及び現金同等物の期首残高	328,634	337,374
現金及び現金同等物の期末残高	337,374	883,926

(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、「重要な会計方針」における記載と同一であります。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 2017年6月1日 至 2018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	6,349,064	142,419	60,962	6,552,447	87,735	6,640,182	—	6,640,182
セグメント利益又は損失(△)	857,558	24,158	31,673	913,391	△4,512	908,878	△325,579	583,298
セグメント資産	3,466,341	429,496	56,829	3,952,667	40,885	3,993,552	264,239	4,257,791
その他の項目								
減価償却費	6,949	4,233	257	11,440	456	11,896	11,071	22,967
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	42,325	875	—	43,200	—	43,200	22,906	66,106

(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△325,579千円は、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264,239千円は、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11,071千円、有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額22,906千円は、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 2018年6月1日 至 2019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	6,864,169	144,322	44,152	7,052,644	75,606	7,128,251	—	7,128,251
セグメント利益又は損失(△)	879,059	28,132	27,861	935,053	△8,364	926,688	△338,306	588,382
セグメント資産	3,288,428	626,298	91,735	4,006,462	57,203	4,063,666	449,894	4,513,560
その他の項目								
減価償却費	9,224	3,954	249	13,427	568	13,996	12,601	26,597
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	64,260	15,349	—	79,609	534	80,143	1,060	81,204

(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△338,306千円は、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449,894千円は、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12,601千円、有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額1,060千円は、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 2017年6月1日 至 2018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 2018年6月1日 至 2019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 2017年6月1日 至 2018年5月31日)

該当事項はありません。

当事業年度(自 2018年6月1日 至 2019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 2017年6月1日 至 2018年5月31日)

該当事項はありません。

当事業年度(自 2018年6月1日 至 2019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 2017年6月1日 至 2018年5月31日)

該当事項はありません。

当事業年度(自 2018年6月1日 至 2019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 2017年6月1日 至 2018年5月31日)	当事業年度 (自 2018年6月1日 至 2019年5月31日)
1株当たり純資産額	966.31円	1,094.91円
1株当たり当期純利益金額	145.01円	152.10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. 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 2017年6月1日 至 2018年5月31日)	当事業年度 (自 2018年6月1日 至 2019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)	393,275	412,495
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)	393,275	412,495
普通株式の期中平均株式数(株)	2,711,981	2,711,940

(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)

該当事項はありません。