

【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条第1項
【提出先】	中国財務局長
【提出日】	2023年8月30日
【事業年度】	第40期（自 2022年6月1日 至 2023年5月31日）
【会社名】	株式会社東武住販
【英訳名】	Toubujyuhan Co.,Ltd.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 荻野 利浩
【本店の所在の場所】	山口県下関市岬之町11番46号
【電話番号】	083-222-1111(代表)
【事務連絡者氏名】	取締役経理部長 河村 和彦
【最寄りの連絡場所】	山口県下関市岬之町11番46号
【電話番号】	083-222-1111(代表)
【事務連絡者氏名】	取締役経理部長 河村 和彦
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町2番1号） 証券会員制法人福岡証券取引所 （福岡市中央区天神二丁目14番2号）

第一部 【企業情報】

第1 【企業の概況】

1 【主要な経営指標等の推移】

回次		第36期	第37期	第38期	第39期	第40期
決算年月		2019年 5 月	2020年 5 月	2021年 5 月	2022年 5 月	2023年 5 月
売上高	(千円)	7,128,251	6,850,200	7,754,089	7,483,283	7,673,114
経常利益	(千円)	589,101	407,248	572,803	567,269	547,694
当期純利益	(千円)	412,495	276,205	391,561	387,550	376,829
持分法を適用した場合 の投資利益	(千円)					
資本金	(千円)	302,889	302,889	302,889	302,889	302,889
発行済株式総数	(株)	2,712,400	2,712,400	2,712,400	2,712,400	2,712,400
純資産額	(千円)	2,969,319	3,120,776	3,459,677	3,764,893	4,074,282
総資産額	(千円)	4,513,560	5,437,502	5,164,511	5,366,387	5,668,621
1株当たり純資産額	(円)	1,094.91	1,172.39	1,285.25	1,398.66	1,502.88
1株当たり配当額 (うち1株当たり中間配当額)	(円)	30.00 ()	30.00 ()	31.00 ()	34.00 ()	37.00 ()
1株当たり当期純利益金額	(円)	152.10	102.02	145.93	143.98	139.91
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益金額	(円)	-	-	-	-	-
自己資本比率	(%)	65.8	57.4	67.0	70.2	71.9
自己資本利益率	(%)	14.8	9.1	11.9	10.7	9.6
株価収益率	(倍)	7.0	9.2	7.4	7.0	8.1
配当性向	(%)	19.7	29.4	21.2	23.6	26.4
営業活動による キャッシュ・フロー	(千円)	762,462	871,083	1,472,678	59,567	97,690
投資活動による キャッシュ・フロー	(千円)	82,003	100,461	192,011	66,955	11,486
財務活動による キャッシュ・フロー	(千円)	133,906	678,888	847,480	138,229	98,297
現金及び現金同等物の 期末残高	(千円)	883,926	591,269	1,024,456	759,704	747,610
従業員数	(名)	134	129	127	127	130
株主総利回り	(%)	67.8	62.4	72.8	70.5	80.9
(比較指標：配当込みTOPIX)	(%)	(88.6)	(94.1)	(118.2)	(120.3)	(137.8)
最高株価	(円)	2,090	1,179	1,332	1,197	1,257
最低株価	(円)	835	631	817	971	968

- (注) 1. 当社は連結財務諸表を作成しておりませんので、連結会計年度に係る主要な経営指標等の推移については記載しておりません。
2. 「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日)等を第39期の期首から適用しており、第39期以降に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を適用した後の指標等となっております。
3. 持分法を適用した場合の投資利益については、関連会社を有していないため記載しておりません。
4. 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。
5. 平均臨時雇用者数は、従業員数の100分の10未満であるため、記載を省略しております。
6. 最高・最低株価は、2022年4月3日以前が東京証券取引所JASDAQ(スタンダード)におけるものであり、2022年4月4日以降は東京証券取引所スタンダード市場におけるものであります。

2 【沿革】

当社は、1984年9月に、現代表取締役社長の荻野利浩により、山口県下関市長府に不動産の販売、賃貸及び仲介を主要事業とする有限会社東武住販として設立されました。その後、「あるものを活かす」という観点から、戸建住宅の中古不動産の仕入れ、リフォーム及び販売のビジネスモデルを確立し、2009年1月ごろから自社不動産売買事業が本格的に始動して、現在に至っております。当社の変遷は、次のとおりであります。

年月	概要
1984年9月	山口県下関市長府において、不動産の販売、賃貸及び仲介等を目的として有限会社東武住販を設立(資本金300万円)
1984年12月	山口県知事から宅地建物取引業免許を取得(免許番号：(1)第1852号)
1985年4月	山口県下関市壇之浦町に本社を移転
1986年7月	山口県下関市岬之町に本社を移転
1989年8月	株式会社東武住販に組織変更
1990年2月	不動産関連情報提供及びシステム開発を行う株式会社マネジメントケアに出資(その後、完全子会社化及び株式会社東武メディアへの社名変更の後、2001年11月に介護福祉事業を開始し、2008年5月に当社が吸収合併)
1990年5月	山口県下関市南部町に本社ビル完成・移転
1990年7月	代表取締役社長の荻野利浩他当社役員の出資により株式会社東武エステートを設立(2001年10月に株式会社人財プロモーションに社名変更後、2010年5月に人材派遣・紹介及び不動産売買仲介事業を行う株式会社人財プロモーションを吸収合併し、2011年11月に人材派遣・紹介事業を営業譲渡)
1991年3月	一般建設業許可取得(現許可番号：般-28 第14622号)
1995年11月	建設大臣(現国土交通大臣)から宅地建物取引業免許を取得(現免許番号：(6)第5407号)
1995年11月	福岡県北九州市門司区に北九州店(現北九州門司店)開設
1996年1月	山口県宇部市大字西岐波に宇部店開設(2001年5月に同市中野開作に移転)
1996年12月	携帯ショップ事業においてデジタルツーカー(現ソフトバンク)携帯ショップ1号店として東駅店(山口県下関市)を開設(2004年7月にa u携帯ショップ1号店としてイオン長府店を山口県下関市に開設した後、2008年12月にソフトバンク携帯ショップ全店を事業譲渡し、2015年1月にイオン長府店の閉鎖をもって携帯ショップ事業を廃止)
2000年3月	山口県山口市楠木町に山口店開設(2009年9月に同市中央に移転)
2002年2月	福岡県北九州市小倉北区に北九州小倉店開設(2004年4月に同市八幡西区船越に移転し、北九州八幡店と改称)
2003年11月	山口県下関市岬之町に本社を移転
2005年4月	福岡県春日市昇町に福岡店開設(2021年7月に同市春日原東町に移転し、春日原駅東口店と改称)
2008年5月	山口県山陽小野田市におのだサンパーク店開設(2019年12月に宇部店に統合)
2010年6月	福岡県宗像市栄町に赤間駅南口店開設
2011年4月	福岡県北九州市小倉北区に北九州小倉店開設
2011年8月	山口県周南市三番町に周南店開設
2012年3月	福岡県福岡市東区水谷に千早駅前店開設
2013年1月	福岡県久留米市中央町にJ R久留米駅前店開設
2014年5月	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
2014年9月	佐賀県佐賀市駅前中央に佐賀駅店開設(2020年4月に同市駅南本町に移転)
2015年2月	広島県広島市安佐南区中筋に広島安佐南店開設(2018年10月に同市南区京橋町に移転し、広島駅前店と改称)
2015年6月	大分県大分市大字椎迫に大分店開設
2016年4月	山口県下関市川中本町に新下関店開設(2020年10月に本店営業部販売課に統合)
2016年6月	福岡県福岡市博多区博多駅前に福岡支社開設
2017年4月	福岡県飯塚市新飯塚に飯塚店開設
2018年2月	福岡県京都郡苅田町に苅田店開設
2019年2月	山口県防府市駅南町に防府店開設
2019年8月	熊本県熊本市西区上熊本に上熊本駅店開設
2022年4月	東京証券取引所の市場区分の見直しにより、東京証券取引所J A S D A Q(スタンダード)から東京証券取引所スタンダード市場へ移行
2023年7月	福岡県糸島市前原東に糸島店開設

3 【事業の内容】

当社は、中国地方及び九州地方において、不動産の売買、賃貸、その他不動産に関連する事業を行っております。特に、リフォームを施した戸建住宅の中古住宅等を提供しております。

その主な事業内容と当該事業に係る位置づけは、次のとおりであります。なお、次の4事業は「第5 経理の状況

1 財務諸表等 (1) 財務諸表 注記事項」に掲げるセグメントの区分と同一であります。

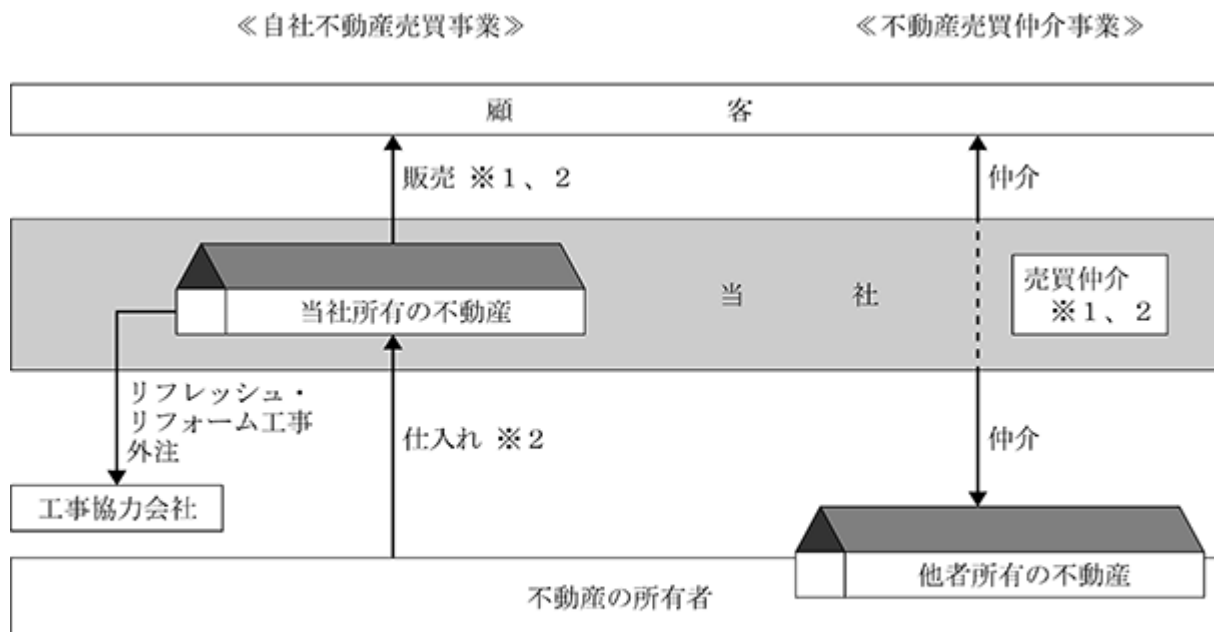
事業区分		概要
不動産売買事業	自社不動産売買事業	当社所有の不動産の販売を行います。 主に築年数20～40年程度の戸建住宅及びマンションの中古住宅を仕入れ、水回り設備を取り替えるリフレッシュ・リフォーム(注1)を施す等、当社独自の再生ノウハウを活用して、中古住宅の販売に多くの実績を有します。主な顧客層として年収300万円前後、20～30代の一次取得者を対象としております。なお、顧客のニーズに応じて、一部、新築戸建住宅の販売や土地のみの販売も行います。 また顧客が所有する不動産の各種リフォーム工事を請負います。
	不動産売買仲介事業	他者所有の不動産の売買仲介を行います。
不動産賃貸事業	不動産賃貸仲介事業	他者所有の不動産の賃貸の仲介を行います。
	不動産管理受託事業	他者所有の不動産の賃貸管理業務を受託します。
	自社不動産賃貸事業	当社所有の不動産の賃貸を行います。
不動産関連事業	保険代理店事業	住宅等の火災保険等の代理店販売を行います。
その他事業	介護福祉事業	主に介護福祉に関する用品販売等、器具レンタル、シルバー・リフォーム(注2)工事の請負を行います。

(注) 1. リフレッシュ・リフォームとは、住宅の内外装やキッチン、バス、トイレ等の水回り設備において経年劣化や部材の陳腐化等により修繕する箇所を改装・改良することを指します。

2. シルバー・リフォームとは、住宅の内外装や設備において住まわれている方が高齢、加齢又は身体の障害により使用困難になった箇所を改装・改良することを指します。

以上述べた事項を事業系統図で示すと次のとおりであります。

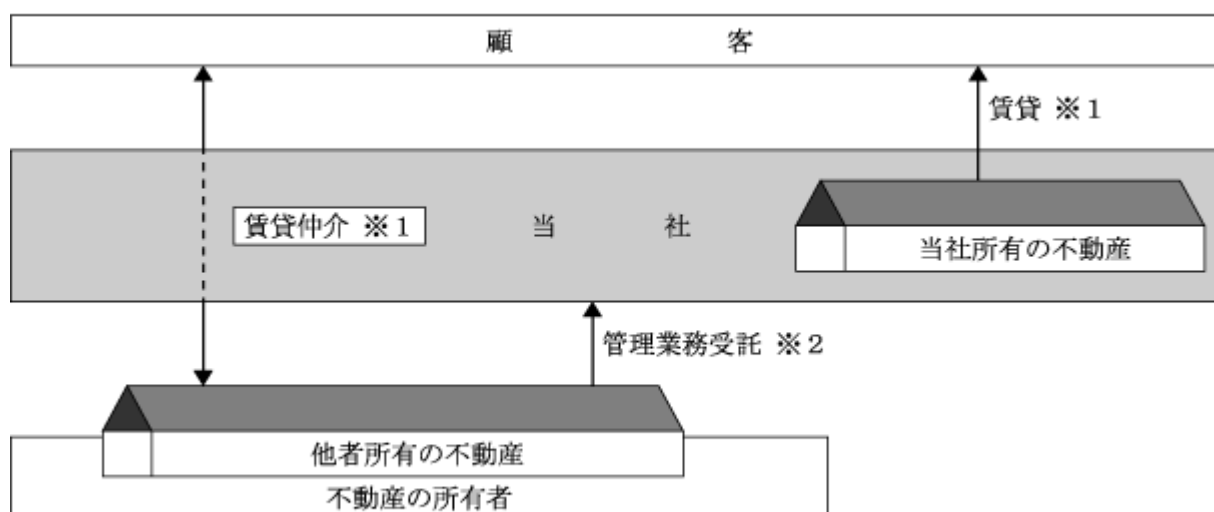
不動産売買事業



- ※1 顧客のニーズに応じて、新築戸建住宅又は土地のみの販売及び売買仲介も行います。
- ※2 他の不動産会社を介する場合があります。

不動産賃貸事業

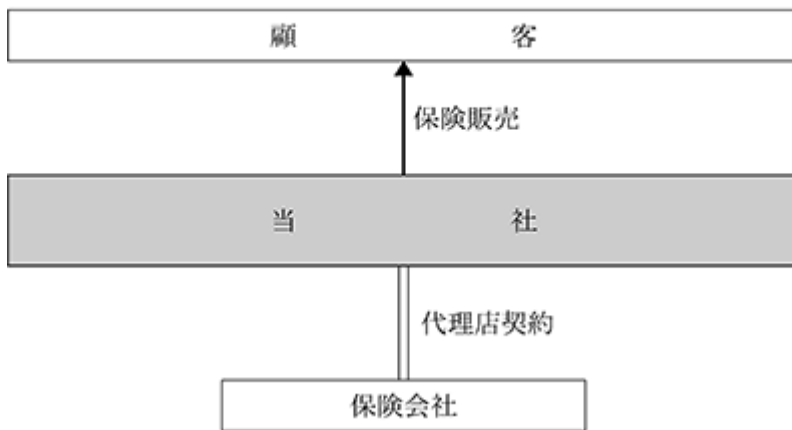
《不動産賃貸仲介事業》 《不動産管理受託事業》 《自社不動産賃貸事業》



- ※1 他の不動産会社を介する場合があります。
- ※2 賃貸料の集金代行、賃貸物件のメンテナンス及び入居者の募集を行っております。

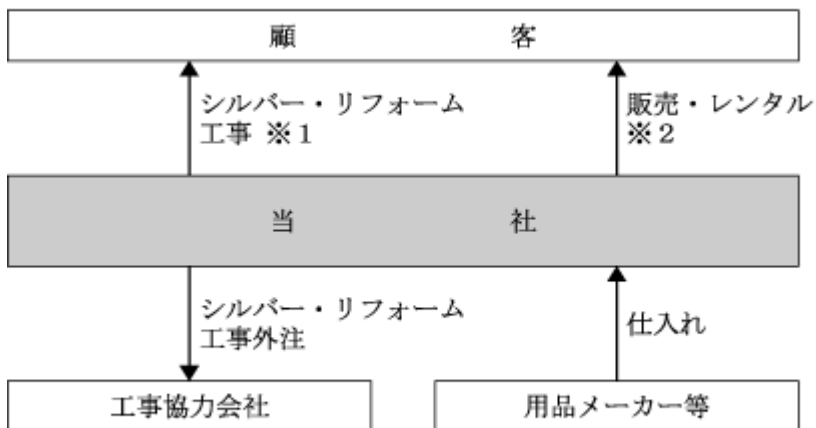
不動産関連事業

《保険代理店事業》



その他事業

《介護福祉事業》



※1 工事に付随する住宅設備等については、当社が仕入れ、顧客に販売しております。
※2 他社を介したサブレンタルの場合もあります。

4 【関係会社の状況】

該当事項はありません。

5 【従業員の状況】

(1) 提出会社の状況

2023年5月31日現在

従業員数(名)	平均年齢(歳)	平均勤続年数(年)	平均年間給与(円)
130	40.8	7.6	4,621,923

セグメントの名称	従業員数(名)
不動産売買事業	87
不動産賃貸事業	14
不動産関連事業	2
その他事業	5
全社(共通)	22
合計	130

- (注) 1. 従業員数は就業人員数であります。なお、当社から社外への出向者、社外から当社への受入出向者はありません。
2. 平均年間給与は、賞与、基準外賃金及び譲渡制限付株式報酬(2023年5月2日管理職向けに付与)を含んでおります。
3. 全社(共通)は、管理部門、経営企画室及び内部監査室に所属している従業員であります。
4. 平均臨時雇用者数は、従業員数の100分の10未満であるため、記載を省略しております。

(2) 労働組合の状況

当社の労働組合は、結成されておりませんが、労使関係は良好であります。

(3) 管理職に占める女性労働者の割合、男性労働者の育児休業取得率及び労働者の男女の賃金の差異

当事業年度						補足説明
管理職に占める女性労働者の割合(%) (注)1	男性労働者の育児休業取得率(%) (注)1		労働者の男女の賃金の差異(%) (注)1、2			
	正規雇用労働者	パート・有期労働者(注)3	全労働者	正規雇用労働者	パート・有期労働者(注)4	
3.1	25	-	61.2	62.4	24.1	-

- (注) 1. 「女性の職業生活における活躍の推進に関する法律」(平成27年法律第64号)の規定に基づき算出したものであります。
2. パート・有期労働者は、再雇用社員、パートタイマーを対象に算出しております。なお、パートタイマーについては、フルタイム換算をせず実際に支給した賃金に基づき算出しております。
3. 当事業年度のパート・有期労働者に育休取得の対象者はありません。
4. 当社では、就業規則等の制度上、男女の間において昇進・昇給等の運用上の差を設けておりません。パート・有期労働者における男女の賃金の差異については、男性労働者が管理職層もしくは歩合給対象者の再雇用社員が多く含まれているのに対し、女性労働者はパートタイマーしか在籍していないことが要因として挙げられます。

第2 【事業の状況】

1 【経営方針、経営環境及び対処すべき課題等】

文中の将来に関する事項は、当事業年度末現在において当社が判断したものであります。

(1) 経営の基本方針及び経営環境

経営の基本方針

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」を経営理念として掲げ、「あるものを活かす」をキーワードに中古住宅の買取再生、あるいは売買仲介、賃貸仲介等を営んでおります。

当社の創業者であり、代表取締役社長である荻野利浩氏は、幼少時代を貸家で過ごした経験から持ち家に対する憧憬の念を抱き、不動産業、特に住宅販売を志向しました。また、常務取締役の細江直樹氏と取締役の三浦直樹氏は、当社で長く不動産売買事業に携わり、持ち家を諦めていた顧客層に中古住宅という選択肢を提供してきた実績を数多く有しています。

当社は、顧客に近く地域に密着した不動産事業を展開するため、小規模な店舗を中心に組織を構成しております。主力の不動産事業については、業務執行取締役（営業担当）の管掌の下に地域ごとの不動産営業部が存在し、各店舗が日々の営業活動を行っております。また、セグメントのその他事業に属する事業開発部の中で介護福祉事業が営業活動を行っております。総務部、経理部及び経営企画室は、各営業を支援する事務部門であります。

経営環境

ア) 不動産売買市場の概況

当社の主力事業である不動産売買事業は、大きく分けて2事業になります。一つ目は、当社が築年数20～40年の中古住宅を買い取って、外壁の塗装や水回り品の交換、あるいは駐車場増設等のリフォーム工事を工事会社に委託して、年収300万円前後の一次取得者を中心にリーズナブルな価格で提供する自社不動産売買事業です。二つ目は売主と買主の間に立って不動産の売買契約の締結を支援する不動産売買仲介事業です。

両事業は市場が分かれているわけではなく、需要側も供給側も重複しております。

当社の売上高のうち8割を占める、リフォーム済の中古戸建及び中古マンションの販売は、リフォーム産業新聞によると、「買取再販」に属します。2022年の買取再販の市場規模（同紙「中古住宅・買取再販&リノベ市場データブック2023-2024」）の推計値は、取引額1兆2,500億円（前年比8.1%減）、戸数44,000戸（同8.3%減）と前年を下回りました。これは、2021年に取引額で同25.9%増、戸数で同26.3%増と大幅に増加したことによる反動とみられます。長期的には空き家問題という観点からも良質な中古住宅の活用を目指して、政府が中古住宅の流通市場の整備を図っていることから、増加するものと予想されます。

当社の位置づけをみますと19位になります。このランキングの上位には中古マンションを主とする買取再販の事業者が多く、当社の主な取り扱いとなっている戸建住宅に限って言えば、当社は全国で3位になります。

また、不動産売買仲介手数料については、同紙「中古住宅・買取再販&リノベ市場データブック2023-2024」によると、2018年に全体で3,127億円（前年比15.4%増）となっております。

当社は、中古住宅が空き家となるリスクを回避して政府の施策を支援するとともに、建て替え等による廃材の増加を抑えて、環境に優しく、また一次取得者の方にリーズナブルな価格で住宅を提供して、人に優しい事業を展開しております。

イ) 競合他社との競争優位性及び主要製品・サービスの内容

不動産売買事業の自社不動産売買事業では、非価格競争力という点において、当社の財務体質を活かして多くの商品在庫を抱えることができるため、豊富な品ぞろえを顧客に提供できます。また、当社は長らく戸建住宅を中心に売買仲介を取り扱った実績を持ち、買主の方が購入後に実施したリフォーム工事の実例を多く見ているため、必要なリフォーム工事を把握しております。

価格競争力という点においても、当社は自社不動産売買事業に加えて不動産売買仲介事業で新築住宅をも含めた豊富な取引実績を持ち、妥当な価格設定を実現しています。

不動産売買仲介事業では、自社不動産売買事業の取引で培った地元不動産事業者との繋がりが売買の情報を得るのに役立っています。

ウ) 顧客基盤

主な取り扱いが住宅であることから、不動産売買事業の顧客基盤は、最終消費者である個人となります。直接

の取引相手が住宅建設業者あるいは不動産事業者である場合においても最終的には個人が購入者となります。

中古住宅等の売主も不動産事業者が介在する事例も少なからずありますが、個人が非常に大きなウエートを占めます。

また、不動産賃貸事業で賃貸住宅を探していた顧客が1ヶ月の家賃と住宅ローンの月額払いとを比較して、中古住宅へ切り替える事例もあります。

エ) 営業網

不動産売買事業の営業網について、提出日現在で、当社は山口県、福岡県、広島県、大分県、佐賀県及び熊本県の17市町村で20店舗を営業しております。営業エリアは17市町村とその周辺市町村までカバーしております。

なお、いずれの店舗も自社不動産売買事業及び不動産売買仲介事業を営んでおり、出店候補地を調査するため、進出していない地域（ただし、九州地方及び中国地方に限定されます。）で先行して中古住宅等を買取りし、販売する事例もあります。

オ) 金利の動向

物価上昇等によって金利が上昇した場合、ローン金利の負担増加により買主の買い控えが懸念されます。

デフレ対策として金融緩和策が長く続いているものの、都市部におけるマンション価格の高騰等、副作用も懸念されていることから、金融政策が変化する可能性を捨てきれません。また、原材料価格の高騰や円安の進行により輸入物価が上昇するなど、物価への影響も懸念されます。不測の事態により金利が上昇すれば、当社の資金調達に影響を与える可能性があります。当社は、中古住宅の仕入れの多くを借入金によって賄っているため、貸し渋りや金利の負担増加による業績への影響を考慮し、資金調達方法の多様化を検討しております。また、中古住宅の仕入れ候補を選別する能力を一層高めるとともに販売用不動産の長期滞留を抑制することが重要であると考えております。

カ) 法令等

当社の主たる事業の前提となる宅地建物取引業免許の有効期間は、2018年11月9日から5年間であり、以降も継続できるものと考えております。

なお、宅地建物取引業法は2016年度の改正により、建物状況調査（インスペクション）に関する説明について重要事項説明書に記載することが義務化されることになりました。この規制を当社は逆手にとって、中古住宅の信頼性を高める機会と捉え、買主への引き渡し時に建物状況調査を実施し、その結果を買主に報告しております。

また、2020年4月には改正民法の施行により、瑕疵担保責任が契約不適合責任に変わりました。それによって不動産業界が大きく変貌するという事にはならないと思われませんが、当社は、前述の建物状況調査を実施することにより、契約不適合責任による業績への影響を減らしていく所存です。

キ) 営業力の強化

当社は、営業体制を支えるのは人材であると考えております。

そこで、中途入社者はじめ採用の強化及び研修の充実を推進しておりますが、住宅販売の際に必要な資格等の問題もあり、十分な人員を確保するに至らず、組織も未成熟と言えます。今後は人材の確保と従業員の離職防止を実現すべく、研修とともに給与及び勤務時間等の雇用条件の改善及び福利厚生の実施をまいります。

また、営業員の営業スキルの向上はもちろんのこと、宅地建物取引士はじめ不動産の資格取得やコンプライアンスの意識向上や部下の指導に関するスキルアップも図ってまいります。あわせて営業員向けのマニュアルを整備して、営業力の強化を図ります。

もって、次世代の管理職候補を育成し、営業網の拡大につなげてまいります。

経営戦略

国内においては、感染症法の位置付けの変更に伴い、新型コロナウイルス感染症による経済活動の停滞という直接的な影響は減少しましたが、その後発生したサプライチェーンへの影響による資材価格・物価の上昇など、間接的に発生した影響が残っています。また、国内経済は緩やかな回復基調にはあるものの人手不足、欧米の金利上昇と円安など、ロシアによるウクライナ侵攻及びその他の地域での緊張などから、依然、不透明な状況が続いております。住宅市場においても物価・資材の高騰等から住宅価格が上昇しており、それにより安価な中古住宅市場は拡大すると予想されますが、一方、国内外の金利情勢、海外金融が不安要素となっております。

このような外部環境のもと、当社は引き続き不動産売買事業に注力いたします。当社の自社不動産売買事業における中古住宅の平均価格は、1,500万円程度と、年収が300万円～400万円の世帯にとって、現状の支払家賃と毎月の住宅ローン（35年間）の返済額が同程度であることから、非常に負担感が小さくなっています。新築戸建てや、新築マンションの購入を検討している所得層の方々にも将来の所得に対する不安から、住宅ローンを組みやすい中古住宅へシフトする転換点でもあると考えており、また中古住宅の再生は、建替や新築と比べ、廃棄物削減や持続可能な開発という点においてESG、SDGsの目標に沿っていることから、今後も十分なニーズがあると見込んでおります。

また、当社は創業当時から不動産仲介を通して、地域のお客様に密着した、不動産はじめ豊富な取引実績を有しております。これからも地域やその周辺の物件情報をくまなく集め、より多くの不動産を提供してまいります。

さらに経費の面では、効率的な活用に努めてまいります。

具体的な施策については、次のとおりです。

ア) 営業地域の拡大

当社は、当社を取り巻く事業環境について、国内で少子高齢化、地方から都市部への人口集中及び空き家の増加といった課題がみられる中で、中古住宅に対する需要が拡大し、中古住宅の取引市場も整備されると考えております。たとえば、空き家等の再生促進、中古住宅の取引の際における建物状況調査（インスペクション）等が挙げられ、一般消費者にとって住宅取得の選択肢として中古住宅の魅力が一層高まると考えられます。

当社の営業エリアは山口県、福岡県、広島県、大分県、佐賀県及び熊本県であり、首都圏等の三大都市圏に比べると人口が少なく、人口密度も低い地域ですが、一部の市街地を除いて、戸建住宅が多いという特徴があります。そうした中で、当社の自社不動産売買事業は8割以上が中古の戸建住宅であります。中古の戸建住宅は、使用状況や周辺環境により劣化の進行あるいは程度が物件ごとに大きく異なることから、中古マンションに比べてチェックポイントが多くなり、査定も難しくなります。当社は、社内で中古の戸建住宅の仕入れ、リフォーム、販売及び在庫管理に関する独自のノウハウを蓄積しておりますので、それらのノウハウを個々の営業員に浸透させることにより、競争力を維持できるものと考えております。また、リフォームの難しい中古住宅が増えていることから、更地もしくは新築住宅への転換も選択肢といたします。

また、当社の営業エリアにおける人口動態は一部の地域を除いて、いずれも減少傾向にあります。そこで、当社は、中国地方と九州地方の中古住宅再生No.1企業を目指すことを掲げて、長期的視点に立って店舗を増やすことにより、そうしたマイナス要因をカバーしてまいります。具体的には、既存店舗の周辺地域に新規出店（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。

なお、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、店長候補はじめ人材の育成及び採用に最優先で取り組むとともに人事制度を運用して、公正な評価と報酬への正当な反映を実現することにより、離職率を低下させ、営業体制の強化に努めてまいります。

イ) 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。しかしながら、中古住宅を売却する理由は、家族構成の変化や資金事情等、様々な事情があって、秘匿性の高い場合も少なくありません。そうした情報をいち早く得ることが仕入れのポイントでもあります。そこで、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とともに直接、中古住宅の保有者からの情報を得るため、WEB広告やテレビコマーシャルを活用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、地域の取引相場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と情報の共有を一層進めてまいります。

ウ) 財務基盤の強化

当社は、既存の営業エリアに加えて周辺地域でも積極的に中古住宅を仕入れて、品ぞろえを強化していることから、獲得した利益だけでは仕入資金を賄えないことがあります。そこで、中古住宅の仕入資金については、借入金も大いに活用しております。

一方で、リーマンショック等の不測の事態は予見することが難しく、その影響も測定が困難であります。したがって、そうした不測の事態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、自己資本比率について60%以上を維持することを目指します。さらに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、2021年4月12日に開示いたしました第2次中期経営計画においても、最も重要な経営指標として売上高経常利益率の目標値として10%を設定しております。

これは、売上高経常利益率10%が株主様や投資家の皆様に対して、上場企業が達成すべき目標と認識しているためです。

そこで、当社は当該目標を達成すべく、売上高経常利益率や在庫回転率の向上を目指して、業務システムの改善を図るなど様々な施策を実施しております。

そうした売上高経常利益率や在庫回転率を測る指標として、ROEについて要因分析をいたしますと以下のとおりです。

ROEの実績と3指標分解

	2019年5月期	2020年5月期	2021年5月期	2022年5月期	2023年5月期
ROE(株主資本利益率)	14.8%	9.1%	11.9%	10.7%	9.6%
売上高当期純利益率	5.8%	4.0%	5.0%	5.2%	4.9%
総資本回転率	1.63回	1.38回	1.46回	1.42回	1.39回
財務レバレッジ (自己資本比率の逆数)	1.57倍	1.63倍	1.61倍	1.46倍	1.41倍

2023年5月期のROEの実績値は、売上高当期純利益率の低下、総資本回転率の低下及び財務レバレッジの低下により、9.6%となりました。

売上高当期純利益率が低下した要因としては、中古住宅等の販売件数の増加したものの、仕入及び内装工事等のコストが上昇したことに加え、不動産売買仲介手数料が減少したことにより、売上高総利益率が低下したことが挙げられます。

総資本回転率が低下した要因は、自社不動産の販売件数の増加により売上高が増加したものの、棚卸資産及び純資産等が増加したことにより総資産が増加したことが挙げられます。

財務レバレッジが低下した要因は、純資産の増加に加えて借入金金が減少したこと等によります。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ォーム工事の費用が主要な原価であり、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、人件費、販売及び仕入れのための広告宣伝費や不動産取得税等の租税公課が主要な費用であり、それぞれの費用について、効果や販売と仕入れのバランスを考慮して節減に努めてまいります。さらに、自社在庫の維持費用を抑制すべく総資産回転率を重視してまいります。

(3) 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ことが予想されます。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、中古住宅市場の環境整備を進めており、2021年3月に新たな「住生活基本計画」を作成されました。こうした政府の後押しもあり、今後も中古住宅の流通市場及びリフォーム市場は拡大することが期待されます。かかる状況下で、当社は、長期的な目標の達成に向けての前段階として、3つの力(商品提供力、人材力、資金調達力)を差別化戦略のベースとする第2次中期経営計画を策定しました。当社は、「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」という経営理念のもと、SDGsが目指す持続可能な社会の実現に向け、中古住宅のリフォームによる住宅再生及び流通促進に地道に取り組み、中国地方と九州地方の中古住宅再生No.1企業を

指してまいります。そうした活動を通して、当社は住まいの循環型社会の実現に寄与してまいりたいと考えます。

第2次中期経営計画の数値目標と結果

	第2次中計目標	最終年度 (2023年5月期)	達成率
売上高	8,000百万円	7,673百万円	95.9%
経常利益	640百万円	547百万円	85.6%
税引後当期純利益	420百万円	376百万円	89.7%
買取再販件数	500件	459件	91.8%

しかしながら、第2次中期経営計画の最終年度の結果は、売上高、経常利益及び税引後当期純利益のいずれも目標に達することができませんでした。これは、新型コロナウイルス感染症の影響により、郊外の中古住宅、特に戸建住宅へのニーズが高まったことに対して、当社としても郊外の拠点を中心に営業力を強化すべく、営業員の採用増加を図りましたが、人員の採用数が想定を下回ったことに加え、物流コストの上昇などによる資材価格の上昇や取引先の工事業者でも人員不足の影響から工賃引き上げによって、リフォームの費用がかさんだことなどが影響しております。

あらためて国内の情勢を見ると、2020年から新型コロナウイルス感染症が人々の生活や働き方に大きな影響を与えており、政府の提唱するワークライフバランスに沿った形で、人々の関心は新しい生活様式や戸建住宅に集まっています。一方で、人口減少と少子高齢化は拍車がかかり、それらが社会経済情勢を変化させる要因ともなり、直接的あるいは間接的に人々の生活様式の多様化を今後ますます進めていくものと思われまます。また、人口減少の結果の一つともいえる空き家の増加はさらに進行しており、高度経済成長期に建設された住宅ストックの老朽化を進める要因ともなっております。そうした中で、当社は、対処すべき課題として、次の項目があると認識しております。

営業地域の拡大

当社は、現在の営業地域である中国地方及び九州地方においても、顧客ニーズに十分にこた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、これまで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した。また、当社は、新規出店に限らず、既存店舗の周辺地域の物件情報を取りそろえることにも努め、顧客ニーズにこたえてまいりました。今後の出店については、ドミナント戦略が展開できる体制が整い次第、積極的に検討してまいります。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、取引実績の積上げ、出店計画の精密化、出店作業及び事務処理の標準化、並びに出店に必要な人材の確保及び教育にも努めます。

販売用不動産の仕入れの強化

買取再販事業者の増加により競争が激化する一方で、買取りの対象となる中古住宅の老朽化が進行する中で、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、中古住宅の仕入情報を網羅的かつ早期に入手するため、WEBによる情報収集を一層強化するほか、地域に根ざした事業活動や広告を通して知名度を高めるとともに、情報源である同業者、取引先、地元はじめ各金融機関等との関係を強化いたします。あわせて、既存店舗の周辺地域に所在する物件の仕入情報についても、積極的に収集してまいります。一方で、老朽化の進行等により再生困難な中古住宅については、中古住宅を解体して更地として販売する、あるいは新築住宅を建設することにより、土地の有効活用を進めるとともに空き家対策の選択肢としてまいります。

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に商品化し、販売後に代金の支払いを受けるため、費用を先行的に負担しており、仕入れの資金及びリフォーム等の費用の一部を金融機関からの有利子負債で賅っております。そのため、滞留在庫が増加した場合には、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、業務基幹システムを通して自社不動産の在庫管理機能を強化し、保有期間の基準を定めて、その基準に抵触しないよう長期化しつつある中古住宅の

早期売却を各店舗に促し、有利子負債の抑制に努めております。これらの施策により、当社は、自己資本比率60%以上を維持することを目指します。

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を踏まえ、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。そのため、当社は、中古住宅の流通市場において、ホームインスペクション（住宅診断）の結果等、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、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、顧客の要望の把握に努めております。また、政府が掲げた「2050年カーボンニュートラルの実現」は、当社の経営理念と繋がる場所があると考えており、カーボンニュートラルの観点からも、中古住宅の流通促進に取り組むとともに、住まいへの新エネルギーの普及についても検討し、可能性のある商品や仕組みを試行してまいります。

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、営業面では顧客の多様なニーズに応えようとしておりますが、依然として事業基盤が弱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、当社は、介護福祉事業について、利便性や安全性の高い商品の品ぞろえを強化し、当社の得意分野である介護用品のレンタルを利用されている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引き続き努めるほか、経費の一層の見直しをいたします。

人材の確保と育成

当社は、人材の獲得競争が激しさを増している採用市場において、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、従来型の採用手法に加え、新たな求人方法を取り入れたほか、採用専用のWEBサイトを一新し、ターゲットを意識した効果的な情報発信を実施しております。また、社内研修の内容の充実を図り、業界未経験者を含めた業務レベルの向上に取り組むとともに、将来の管理職の育成の仕組みを適宜改善すること等により、当社の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。加えて、当社では、法令の改正にあわせて育児休業制度の充実を図る等、人事制度や福利厚生を改善して、職場環境がより働きやすいものとなるよう努めております。

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、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機能のさらなる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、総務部及び経理部による内部牽制機能を強化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おり、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。さらに、高度化された業務基幹システムを通じて事業の状況の正確な把握にも努めております。

次に、コンプライアンスの強化については、当社は、社内規程の適宜見直し、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、ニュースを素材にしたコンプライアンスの意識付け、業務上の過誤や問題に対する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、内容の陳腐化を防いでおります。当社は、最善の経営体制を目指し、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、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引き続き取り組んでまいります。

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、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 【サステナビリティに関する考え方及び取組】

当社のサステナビリティに関する考え方及び取組は、次のとおりであります。

なお、文中の将来に関する事項は、当事業年度末現在において当社が判断したものであります。

(1) サステナビリティに関する考え方

当社は、「第1企業の概況 2 沿革」に記載のとおり、創業者が本店所在地である下関市で設立した不動産会社であり、創業当初は不動産の売買仲介事業が中核を担っておりました。その後2009年1月ごろから不動産売買仲介事業の発展形として、現在の主力事業である中古住宅の買取再販事業（自社不動産売買事業）に注力しております。

我が国における戸建て住宅に対する固定観念とは、30年経過したところで、既存住宅を取り壊し、新たに住宅を建てるということでした。

そのような慣習があるにもかかわらず、当社が中古住宅の買取再販事業に着目した背景には、環境に対する世界的な危機感の高まりがあります。地球環境や資源節約の観点から良質な既存住宅を適切にメンテナンスし、必要に応じリフォームし、次世代にわたり使っていく必要があるとの認識のもと、「物を作る(消費する)時代から、物を活かす(活用する)時代へ」というスローガンとともに、中古住宅の買取再販事業に注力してまいりました。その際に、以下のとおりの経営理念を掲げることといたしました。

『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』

このように、当社は住まいの循環型社会を実現することにより、廃材の削減に努めることが結果的に森林など自然の保護に繋がると考えます。

また、当社は営業地域のご支援により今日に至っているという認識のもと、当該地域の活性化を重要課題と捉え、当社の事業拡大を通して、雇用の機会創出及び住宅を提供することに加え、あらゆる機会で地域への支援及び地元PRをすることが課題の解決に繋がると考えます。

(2) 具体的な取組

ガバナンス

当社は、社長を委員長とするサステナビリティ委員会を設置しており、その下部組織としてサステナビリティ・プロジェクト・チームを編成しました。当該チームはサステナビリティに関する情報を収集・集約するとともに従業員が当社のサステナビリティに関する考え方に沿った活動をしているかをモニタリングし、それらの結果をサステナビリティ委員会へ報告することとしております。

これらの委員会の活動により規程の改定やシステム変更が必要と判断した場合には、取締役会及び経営会議へ報告及び提案するものとしております。

戦略

(人材の多様性の確保を含む人材育成の方針や社内環境整備の方針)

当社が今後も不動産事業を中核としていくためには、事業の推進力たる従業員を増やし、かつ、従業員の能力を向上させることが欠かせないと認識しております。これまで、当社は中途採用を中心に採用活動を行い、入社後のフォローアップ研修、階層別研修及び管理職就任研修を実施して、個人の能力向上に努めておりますが、あわせて制度面でも女性向けの制服を廃止し、女性従業員の意識にあわせて改善を行っているほか、公休日数を徐々に増やして従業員の生活改善にも努めております。今後も社内制度や仕組み等のインフラのさらなる向上を進めるとともに女性活躍推進法など事業主行動計画に基づく実践をとおして、人材の多様性を確保してまいります。

あわせて、従業員の定着を図るべく、福利厚生及び給与等の待遇のさらなる改善を図るとともに、社内の就業環境においても働きやすい職場を実現するため、ハラスメント防止、労働時間の管理及び安全衛生等の面で様々な施策を実施しております。

当社では、産休中の従業員とコミュニケーションをとり、該当者の要望を受け入れるなど職場復帰を支援しております。

リスク管理

当社はリスクをある事象の変動に関する不確実性と捉えております。当社においては、前述のサステナビリティ・プロジェクト・チームはサステナビリティに関する考え方に基づき、様々な要素を調査し、サステナビリティ委員会へ報告します。サステナビリティ委員会は報告されたリスクを評価し、規程の改定やシステム変更な

ど必要な措置を取締役会や経営会議等へ報告・提案します。

仮にあるリスクに当社のビジネスチャンスがあると判断される場合には、サステナビリティ委員会は当該ビジネスチャンスのリスクに関する許容度やリターンなどに関する調査を経営企画室や関連部署へ委任し、参入の可否及び必要な策を検討してまいります。

なお、当社は気候変動が事業に及ぼす影響を現在の災害から類推しておりますが、多雨、気温上昇に対して、モニタリングを継続している状況であります。

指標及び目標

(人材の育成及び社内環境整備に関する方針に関する指標の内容並びに当該指標を用いた目標及び実績、指標及び目標)

当社は、女性活躍推進法に基づく事業計画を提出しており、以下の目標を掲げております。これは採用による人員増もさることながら、既存社員の定着を図ることがより重要と判断しているためです。

	目標値(2027年12月31日)	実績値(2023年5月31日)
正社員の勤続年数	8年	7.6年

なお、当社の従業員の勤続年数は、2023年5月期で以下のとおりとなっております。

数値が改善している背景には、給与体系の見直しや公休日数の増加など主に待遇の改善が寄与していると思われませんが、今後も、平均勤続年数のさらなる長期化を目指して、様々な施策を実施してまいります。

単位：年

	2017年5月期	2018年5月期	2019年5月期	2020年5月期	2021年5月期	2022年5月期	2023年5月期
男性	5.4 (100.0)	5.6 (102.7)	6.0 (110.8)	6.5 (118.6)	7.3 (134.5)	7.6 (139.5)	7.9 (144.3)
女性	4.4 (100.0)	4.7 (107.0)	4.8 (109.7)	4.9 (111.6)	5.3 (122.0)	6.4 (146.6)	7.0 (161.6)
全体	5.1 (100.0)	5.3 (103.9)	5.6 (110.3)	5.9 (116.4)	6.6 (129.7)	7.2 (141.4)	7.6 (149.8)

(注) 1. 勤続年数は小数第1位まで算出し、第2位を四捨五入しております。

2. ()内は2017年5月期の勤続年数を100として小数第1位まで算出し、第2位を切り捨てております。

また、管理職に占める女性労働者の割合、男性労働者の育児休業取得率及び労働者の男女の賃金は、「第1企業の概況 5 従業員の状況」をご覧ください。

3 【事業等のリスク】

有価証券報告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、経営者が財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に重要な影響を与える可能性があるとして認識している主要なリスクは、以下のとおりであります。

なお、文中の将来に関する事項は、当事業年度末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

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、魅力ある中古住宅にするためのリフォーム工事、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、物価上昇による可処分所得の減少を含めた所得の低下、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、当社の財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に影響を及ぼす可能性があります。

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、一例として買取再販のフランチャイズチェーンに加入する等して、当社と類似する事業を展開する事業者が参入する事例もあります。その場合、中古住宅等の仕入れで競合が発生することもあるため、一部には仕入価格の上昇となることも想定されます。

当社は、中古住宅のリフォーム、仕入れの見極め等、様々なノウハウの蓄積に努め、マニュアルとしてまとめております。また、中国地方及び九州地方において中古住宅等の取引の実績も積み重ねて、人脈や情報ネットワークを構築してまいりました。さらに中古住宅等の仕入れにおいては、仕入れに多額の資金を必要とする等、財務の面で負担が大きいため、財務体質の強化にも努めております。

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、又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、当社の財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に影響を及ぼす可能性があります。

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、中古住宅等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、WEB広告あるいはテレビコマーシャル等を通して一般の方からも直接に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、リフォームにおいても、キッチン、バス、トイレ等の水回り設備を除き、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、競争激化や一部の商品市況の上昇等、経済環境の変化に伴う仕入価格の上昇、建材価格の上昇や工事業者側の人手不足による人件費の上昇等があった場合、あるいは当社の再生基準に適合する中古住宅を十分に確保できなかった場合は、当社の財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に影響を及ぼす可能性があります。

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、中古住宅等を仕入れており、常に一定規模の棚卸資産を所有するよう努めております。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、68.2%となっております。

当社においては、今後も、積極的に中古住宅等を仕入れてまいりますが、並行して、中古住宅等の在庫管理をより高度化するとともに販売力の強化も推進することにより、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、又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等、滞留在庫が大幅に増加すると当社の財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に影響を及ぼす可能性があります。

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、リフォーム工事を発注しております。また、実際の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することができなかった場合、又は新型コロナウイルス感染症の再拡大・自然災害・安全保障の危機等による経済活動の停滞が長期化する等の要因により工事協力会社の経営破綻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、当社の財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に影響を及ぼす可能性があります。

契約不適合責任について

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、中古住宅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年間の契約不適合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、基礎部分で致命的な欠陥がある等、再生に適さないと判断した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更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、顧客への引き渡し時においては、建物状況調査（インスペクション）を実施しております。

しかしながら、引き渡し後の不動産が契約内容に適合していないと判断される場合は、当社の財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に影響を及ぼす可能性があります。

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住宅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住宅が破損倒壊するおそれがあります。

当社は、地域拡大による収益規模拡大を図る方針の下、中国地方及び九州地方に出店しております。現在、店舗を構える山口県、福岡県、広島県、大分県、佐賀県及び熊本県については、地震保険の保険料が最も低い地域となっております（出所：損害保険料算出機構 2021年6月10日届出）。ただし、当社の取得した中古住宅については、1981年6月以降に建築された物件であっても必要に応じて補強工事を行い耐震性を高めております。

また、当社の営業エリアでは、台風や豪雨といった気象災害による損失が発生する場合がありますので、損害保険による補償により当該損失を抑制しております。

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あるいは水回り品等を生産するメーカーのサプライチェーンに何らかの支障が発生し、水回り品等の供給が止まった場合は、当社の財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に影響を及ぼす可能性があります。

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、16.3%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、60%以上の自己資本比率を維持することを目指しております。

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、当社の財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に影響を及ぼす可能性があります。

(2) 法令等について

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	民法、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、犯罪による収益の移転防止に関する法律、建築士法、建設業法等
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	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、個人情報の保護に関する法律、金融商品の販売等に関する法律等
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、朝礼でのコンプライアンス重視の考えの唱和、関連する社内規程の整備、社内勉強会の実施や社外研修制度の活用、内部監査室や監査役による法令遵守の確認に加え、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 (6)第5407号	自 2018年11月9日 至 2023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-3)第14622号	自 2022年3月27日 至 2027年3月26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、又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、当社の財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に影響を及ぼす可能性があります。

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いるほか、行政手続における特定の個人を識別するための番号の利用等に関する法律（いわゆるマイナンバー法）等に基づき、社内規程及び基本方針を整備して、マイナンバーを取り扱う担当者及び機種等を厳しく限定したうえで、漏えい防止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、あるいはマイナンバー制度において適切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、当社の財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に影響を及ぼす可能性があります。

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。

当社においては、顧客等との間でトラブルが発生した場合、担当者からリスク情報の報告を受けて、訴訟の可能性を事前に把握するよう努め、これら情報を顧問弁護士と共有するとともに、適時、取締役会に訴訟の可能性のある事案を報告することにより、迅速かつ適切な対応を心がけております。

しかしながら、販売した不動産における契約不適合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、又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、当社の財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に影響を及ぼす可能性があります。

す。

(3) その他

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、これらの人材を確保するため、従業員の採用の強化、教育研修の充実を推進しております。また、人事制度を通して、公正な評価と報酬への正当な反映を実現するとともに、時差出勤及び有給休暇取得キャンペーンの推進等、職場環境の改善に努め、退職金制度を導入する等、福利厚生や待遇の充実を図っております。これらの施策によりモラルの向上及び退職者数の抑制に努めているほか、採用担当者を置いてより多くの優秀な人材を採用する等の体制強化を図っております。また、勉強会や階層別研修等の各種研修を通じて従業員の能力向上及び知識の蓄積を図るとともに話し合い等を通して、現場における問題意識の共有にも努めております。

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でなかった場合、多くの人材の社外流出が発生した場合は、当社の財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に影響を及ぼす可能性があります。

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氏は、当社創業者であり、2023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2,712,400株（うち自己株式は1,414株）に対して1,047,700株（持株比率38.64%）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、合議制や権限委譲を推進することにより意思決定の合理化を図るとともに、経営管理ツールの高度化を進めております。

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、当社の財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に影響を及ぼす可能性があります。

経済活動・金融市場の大きな変動について

新型コロナウイルス感染症の影響は、感染症の落ち着き及び治療法の向上等により経済活動への影響は縮小しており、当社の財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に影響は小さくなっております。しかしながら今後、同様の新型感染症の拡大や、その他安全保障の危機の高まり、自然災害やその激甚化等により、経済活動及び金融市場に大きな影響、変動があり長期化した場合、当社の仕入活動、販売活動及び価格変動により、当社の財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に影響を与える可能性があります。

4 【経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

(1) 経営成績等の状況の概要

当事業年度における当社の財政状態、経営成績及びキャッシュ・フロー（以下、「経営成績等」という。）の状況の概要は次のとおりであります。

財政状態及び経営成績の状況

ア) 財政状態について

当事業年度末における総資産は5,668,621千円となり、棚卸資産の増加等によって前事業年度末に比べ302,234千円増加しました。

当事業年度末における負債合計は1,594,339千円となり、短期借入金の減少等によって前事業年度末に比べ7,154千円減少しました。

当事業年度末における純資産合計は4,074,282千円となり、当期純利益の計上によって前事業年度末に比べ309,388千円増加しました。

イ) 経営成績について

当事業年度におけるわが国経済は、新型コロナウイルスの感染の落ち着きから経済への直接的な影響は減少しましたが、その後のサプライチェーンへの影響、物価上昇と金利上昇圧力や、安全保障の危機の高まりなどから、景気はゆるやかに回復しているものの、依然、先行き不透明な状態が続いております。

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」（2023年6月公表）によれば、2023年第1四半期（2023年1月1日～2023年4月1日）の主要都市・高度利用地80地区の地価動向は、2022年第4四半期（2022年10月1日～2023年1月1日）に比べ、73地区が上昇（前回71地区）、横ばいが7地区（前回9地区）、下落が今回、前回ともにありませんでした。

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」の調査（2023年6月公表）によると、中国地方では、2022年6月から2023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4.9%増となりました。九州地方では、同期間の中古戸建住宅の成約件数は、前年同期間に比べて9.2%減となりました。

このような環境の中、当社は、主力の不動産売買事業に注力いたしました。中古住宅の仕入れで競合相手との競争に厳しさが増していることもあり、営業人員の増強を図ったほか、広告宣伝を積極的に行う等により、中古住宅等の在庫の拡充に努め、顧客の反響の増加を図りました。

この結果、当事業年度の売上高は7,673,114千円（前事業年度比2.5%増）となりました。一方、利益面では販売費及び一般管理費の抑制に努めたものの、不動産売買仲介手数料の減少などにより、売上総利益が前事業年度を下回ったことから、営業利益は549,500千円（同3.0%減）、経常利益は547,694千円（同3.5%減）、当期純利益は376,829千円（同2.8%減）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。

(a) 不動産売買事業

自社不動産売買事業については、積極的に中古住宅等を仕入れたことにより自社保有の在庫件数が高水準を維持できたことに加え、価格設定を柔軟に変更する等したことから、自社不動産の販売件数は459件と、前事業年度を6件上回りました。また平均販売単価は15,210千円と前事業年度に比べ341千円上回りました。

不動産売買仲介事業については、不動産売買仲介件数が減少したことから、仲介手数料は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、7,352,183千円（前事業年度比2.9%増）となりました。営業利益は、売上高の増加により、983,156千円（同2.0%増）となりました。

(b) 不動産賃貸事業

不動産賃貸仲介事業については、賃貸仲介件数が増加して、賃貸仲介手数料が前事業年度を上回ったことにより、売上高は前事業年度を上回りました。

不動産管理受託事業については、不動産管理の受託件数の増加により管理料が前事業年度を上回りましたが、請負工事高が前事業年度を下回ったことから、全体の売上高は前事業年度を下回りました。

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203,904千円（前事業年度比0.1%減）となりました。また、営業

利益は、手数料及び自社不動産の賃貸収入の増加により売上原価率が改善し、38,700千円（同5.1%増）となりました。

（c）不動産関連事業

保険代理店事業については、代理店としてアフターサービスのメリットをアピールして、火災保険の新規契約の獲得を図るとともに既存顧客の更新需要の囲い込みに取り組みました。しかしながら、火災保険の契約期間の上限が5年に引き下げられたことから、1件当たりの保険料単価の低下により保険料が減少し、売上高は前事業年度を下回りました。

これらの結果、不動産関連事業の売上高は、34,067千円（前事業年度比21.4%減）となりました。また、営業利益は、売上高の減少により、17,792千円（同34.1%減）となりました。

（d）その他事業

介護福祉事業については、物品販売が増加したものの、介護用品レンタル売上高が減少したことに加え、介護用のリフォーム工事等の請負工事が減少したことから、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、82,957千円（前事業年度比6.5%減）となりました。また、売上高の減少から、268千円の営業損失（前事業年度は営業利益2,146千円）となりました。

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547,694千円(前期比3.5%減)を計上したものの、積極的に自社不動産を仕入れたことに加え、法人税等の支払、短期借入金の返済及び長期借入金の返済等により、前事業年度末に比べ12,093千円減少し、当事業年度末には747,610千円となりました。

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97,690千円(前事業年度は59,567千円の使用)となりました。これは主に、棚卸資産の増加額370,044千円に加え、法人税等の支払額165,919千円があったものの、税引前当期純利益547,694千円及び減価償却費37,923千円を計上した影響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11,486千円(前事業年度は66,955千円の使用)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11,060千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98,297千円(前事業年度は138,229千円の使用)となりました。長期借入による増加額263,267千円（長期借入れによる収入と長期借入金の返済による支出の差引き）があったものの、短期借入金の返済による減少額270,000千円及び配当金の支払額91,564千円によるものであります。

生産、受注及び販売の実績

ア) 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」は記載しておりません。

イ) 仕入実績

当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	当事業年度 (自 2022年6月1日 至 2023年5月31日)	
	仕入高(千円)	前事業年度比(%)
不動産売買事業	3,736,667	0.2
不動産賃貸事業	-	-
不動産関連事業	-	-
その他事業	40,695	2.1
合計	3,777,362	0.2

- (注) 1. 不動産売買事業の仕入高は、中古住宅等の仕入れが主な項目となります。当事業年度は中古住宅等の仕入れ件数が増加したことにより増加いたしました。
2. その他事業の仕入高は、介護福祉事業の物品販売の仕入れが主な項目となります。当事業年度は物品販売が増加したものの、請負工事が減少したことにより減少しました。

ウ) 受注実績

不動産売買事業のリフォーム事業、不動産賃貸事業の不動産管理受託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」は記載しておりません。

エ) 販売実績

当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	当事業年度 (自 2022年6月1日 至 2023年5月31日)	
	売上高(千円)	前事業年度比(%)
不動産売買事業	7,352,183	2.9
不動産賃貸事業	203,904	0.1
不動産関連事業	34,067	21.4
その他事業	82,957	6.5
合計	7,673,114	2.5

- (注) 1. 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. 不動産売買事業の販売高は、中古住宅等の販売が主な項目となります。当事業年度は、自社不動産販売件数が459件と前事業年度の453件を上回ったことに加え、販売価格が上昇したため、販売高が増加しました。
3. 不動産賃貸事業の販売高は、不動産賃貸仲介手数料、不動産賃貸物件の管理料、賃貸物件の賃貸収入及びリフォーム工事等が主な項目となります。当事業年度は、賃貸仲介手数料、賃貸収入、管理料は増加しましたが、請負工事の減少により、販売高が減少しました。
4. 不動産関連事業の販売高は、不動産の火災保険料の代理店手数料が主な項目となります。当事業年度は、火災保険の契約期間の上限が10年から5年に短縮されたことにより、販売高が減少しました。
5. その他事業の販売高は、介護福祉事業の物品のレンタル収入及び販売並びにリフォーム工事が主な項目となります。当事業年度は、物品販売は増加したもののレンタル売上及び請負工事が減少したことにより、販売高が減少しました。

オ) 不動産売買事業の地域別販売実績

当事業年度における不動産売買事業の地域別の販売実績を自社不動産売買事業と不動産売買仲介事業に分けて示すと、次のとおりであります。

			当事業年度 (自 2022年6月1日 至 2023年5月31日)			
			売上高 (千円)	構成比 (%)	前事業年度比 (%)	
中 国 地 方	山口県	自社不動産売買事業	1,544,118	21.0	15.5	
		不動産売買仲介事業	137,925	1.9	18.5	
		5店舗計	1,682,044	22.9	11.6	
	その他	自社不動産売買事業	407,173	5.5	4.2	
		不動産売買仲介事業	13,183	0.2	102.4	
		1店舗計	420,356	5.7	5.8	
	合計	自社不動産売買事業	1,951,291	26.5	12.9	
		不動産売買仲介事業	151,108	2.1	14.1	
		6店舗計	2,102,400	28.6	10.4	
	九 州 地 方	福岡県	自社不動産売買事業	3,925,771	53.4	1.3
			不動産売買仲介事業	142,384	1.9	11.3
			10店舗計	4,068,155	55.3	1.7
その他		自社不動産売買事業	1,137,859	15.5	6.4	
		不動産売買仲介事業	43,768	0.6	18.3	
		3店舗計	1,181,627	16.1	6.8	
合計		自社不動産売買事業	5,063,631	68.9	0.4	
		不動産売買仲介事業	186,152	2.5	5.8	
		13店舗計	5,249,783	71.4	0.1	
全店		自社不動産売買事業	7,014,922	95.4	3.6	
		不動産売買仲介事業	337,260	4.6	9.7	
		全19店舗計	7,352,183	100.0	2.9	

- (注) 1. 自社不動産売買事業の販売高は、中古住宅等の販売が主な項目となります。
2. 不動産売買仲介事業の販売高は、不動産売買仲介手数料が主な項目となります。

(2) 経営者の視点による経営成績等の状況に関する分析・検討内容

文中の将来に関する事項は、当事業年度末現在において当社が判断したものであります。

重要な会計方針及び見積り

当社の財務諸表は、わが国において一般に公正妥当と認められている会計基準に基づき作成されております。この財務諸表の作成に当たりまして、経営者の判断に基づく会計方針の選択・適用、資産・負債及び収益・費用の報告金額及び開示に影響を与える見積りが必要となります。これらの見積りについては、過去の実績等を勘案し合理的に判断しておりますが、実際の結果は見積りによる不確実性のため、これらの見積りとは異なる場合があります。

詳細につきましては、「第5 経理の状況 1 財務諸表等 (1) 財務諸表 注記事項 重要な会計方針」に記載しております。

財政状態に関する分析

ア) 資産

当事業年度末における総資産は5,668,621千円となり、前事業年度末に比べ302,234千円増加しました。流動資産は4,880,166千円となり、前事業年度末に比べ350,881千円増加しました。これは主として、積極的に自社不動産を仕入れたことにより、販売用不動産が177,874千円増加し、仕掛販売用不動産等も192,739千円増加したことによるものであります。固定資産は788,455千円となり、前事業年度末に比べて48,647千円減少となりました。これは主として、建物が23,422千円減少したことに加え、土地も17,537千円減少したことによるものであります。

イ) 負債

流動負債は800,694千円となり、前事業年度末に比べ279,023千円減少しました。これは短期借入金の270,000千円減少及び買掛金の32,426千円減少によるものであります。固定負債は793,645千円となり、前事業年度末に比べ271,868千円増加いたしました。これは主として長期借入金の増加額264,087千円によるものであります。

ウ) 純資産

純資産は4,074,282千円となり、前事業年度末に比べ309,388千円増加しました。これは主として、剰余金の配当 91,520千円があったものの、自己株式の処分22,483千円及び当期純利益の計上額376,829千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70.2%から71.9%となりました。

経営成績に関する分析

ア) 売上高及び営業利益

売上高は、自社不動産売買事業における販売件数が459件と前事業年度の453件を上回ったことから、7,673,114千円(前事業年度比2.5%増)となりました。増加の要因としては、積極的に中古住宅等を仕入れたことにより、自社保有の在庫件数が高水準を維持できたことに加え、販売価格の変更等により自社不動産販売高が増加したことによるものです。

不動産売買仲介事業においては、1件当たりの平均手数料が上昇しましたが、件数が減少したことにより仲介手数料は前事業年度を下回りました。

また、不動産賃貸仲介事業及びその他事業いずれも請負工事高が減少したことにより前事業年度を下回りました。不動産関連事業については、火災保険の年限の短縮により売上高は、前事業年度を下回りました。

売上総利益は、売上高が増加したものの、不動産売買仲介手数料が減少したことに加え、自社不動産売買事業における売上高原価率が上昇したことにより、2,200,970千円(同1.4%減)となりました。

販売費及び一般管理費は、広告宣伝費が1.6%増加したものの、販売費及び一般管理費の構成比でおおよそ半分を占める人件費が1.5%減少したことにより1,651,470千円(同0.9%減)となりました。

以上の結果、営業利益は549,500千円(同3.0%減)となりました。

イ) 営業外損益及び経常利益

営業外損益(純額)は、1,805千円の損失(前事業年度は995千円の利益)となりました。これは、営業外収益が顧客の事情による違約金収入が減少したことに加え、支払利息が増加したためであります。

以上の結果、経常利益は547,694千円(前事業年度比3.5%減)となりました。

ウ) 特別損益及び税引前当期純利益

特別利益及び特別損失は、計上しておりません。

以上の結果、税引前当期純利益は547,694千円(前事業年度比3.5%減)となりました。

エ) 法人税等(法人税等調整額を含む)

法人税等は、法人税等調整額が7,985千円と前事業年度に比べ6,156千円減少、及び税引前当期純利益の減少により法人税、住民税及び事業税が前年度に比べ2,697千円減少したことから、170,864千円(前事業年度比4.9%減)となりました。

オ) 当期純利益

以上の結果、当期純利益は376,829千円(前事業年度比2.8%減)となり、1株当たり当期純利益金額は139.91円(同2.8%減)となりました。

経営方針・経営戦略、経営上の目標の達成状況を判断するための客観的な指標等の達成・進捗状況

当社は、2021年4月12日に『2025年5月期に売上高100億円、経常利益率10%達成』を目指して、この長期ビジョン実現のために前段階として、3つの力(商品提供力・人材力・資金調達力)を差別化戦略のベースとする第2次中期経営計画を策定いたしました。

当社は、従前より「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」という経営理念のもと、中古住宅のリフォームによる住宅再生および流通促進に地道に取り組んでまいりました。

その経営理念に基づき、引き続き堅実な歩みに努め、中国地方と九州地方の中古住宅再生No.1企業を目指してまいります。

2020年から世界的な感染拡大を引き起こした新型コロナウイルス感染症は、ワクチン接種などの対策が進む一方、継続的な変異株への置き換えなどから、人と人の接触を減少させ、通勤や出張等の移動を減らし、会議や面談においてもオンラインミーティングが多用されることとなり、働き方、生活様式を大きく変化させることとなりました。

住宅については、ワークスペースの確保が集合住宅に比べて容易な戸建住宅のニーズが高まることとなり、当社には追い風の要因となっております。空き家問題が年々、深刻さを増しつつある中で、当社はこれらの課題に取り組むとともに、第2次中期経営計画に沿って安全で安心できる、人に優しい住宅サービス等の提供により、株主様、地域社会の皆様はじめステークホルダーの方々に貢献してまいりたいと考えております。

当事業年度は第2次中期経営計画の最終年度でしたが、その結果は、売上高、経常利益及び税引後当期純利益のいずれも目標に達することができませんでした。これは、新型コロナウイルス感染症の影響により、郊外の中古住宅、特に戸建住宅へのニーズが高まったことに対して、当社としても郊外の拠点を中心に営業力を強化すべく、営業員の採用増加を図りましたが、人員の採用数が想定を下回ったことに加え、物流コストの上昇などによる資材価格の上昇や取引先の工事業者でも人員不足の影響から工賃引き上げによって、リフォームの費用がかさんだことなどが影響しております。

なお、指標目標値として掲げた自己資本比率及びD O Eは上記のとおり目標値を上回りました。

売上高・利益計画	2023年5月期 目標値 (a)	当事業年度実績 (b)	進捗率 (b) ÷ (a)
売上高(百万円)	8,000	7,673	95.9%
経常利益(百万円)	640	547	85.6%
税引後当期純利益(百万円)	420	376	89.7%
自社不動産販売件数(件)	500	459	91.8%
指標目標値			
自己資本比率	60%以上	71.9%	-
D O E (株主資本配当率)	2.5%以上	2.6%	-

(3) キャッシュ・フローの状況の分析

現金及び現金同等物は、前事業年度末に比べて12,093千円減少し、747,610千円となりました。

当事業年度のキャッシュ・フローの状況及び増減要因につきましては、「第2 事業の状況 4 経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析 (1) 経営成績等の状況の概要 キャッシュ・フローの状況」に記載のとおりであります。

当期は、期初から自社不動産を積極的に仕入れたものの、税引前当期純利益547,694千円を計上したことにより、営業キャッシュ・フローがプラスとなりました。また、有形固定資産の取得により投資活動によるキャッシュ・フローはマイナスとなり、短期借入金の減少等により、財務活動によるキャッシュ・フローもマイナスとなりました。

今後、中古住宅等の積極的な仕入れにより、営業キャッシュ・フローがマイナスとなる可能性があります。当社は、自社所有の中古住宅等の売買回転率の向上を図ることにより、営業キャッシュ・フローの改善に努めてまいります。

(4) 資本の財源及び資金の流動性についての分析

資金需要

当社は、主力の自社不動産売買事業において中古住宅等の仕入れ及びリフォーム工場の費用の支払等の資金需要が大きいことに加え、今後の選択肢としてリフォームできない中古住宅については更地もしくは新築住宅の建築も選択肢とする可能性も年々、大きくなっており、ますます資金ニーズが強くなると考えております。さらに、収益性及び将来の転売等を視野に入れて収益物件を取得する必要があることも認識しております。また、営業員を積極的に採用する方針であり、そうして採用した従業員の研修にも注力していくことから、費用が今後、増える見通しであります。

営業員の充実により当社の営業力が向上すると期待され、その後に、不動産売買事業の店舗の出店や移転に伴う費用の支出も予想されます。これらの資金の必要額は個別には大きくないものの、まとまると流動性の面で無視できないと考えます。

財源

上記の資金需要に対する財源としては、利益剰余金に加え、長期・短期の借入金を活用してまいります。当社は、資金需要の金額あるいは時期に応じて機動的な借入れができるよう、金融情勢に注意を払いつつ、金融機関と良好な関係を継続してまいります。

5 【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

6 【研究開発活動】

該当事項はありません。

第3 【設備の状況】

1 【設備投資等の概要】

当事業年度において実施した設備投資の総額は、11,060千円であります。その主なものは、収益物件の取得等であります。

2 【主要な設備の状況】

2023年5月31日現在

事業所名 (所在地)	セグメント の名称	設備の内容	帳簿価額(千円)				従業員数 (名)
			建物	土地 (面積㎡)	その他	合計	
本社事務所 (山口県下関市)	不動産売買事業 不動産賃貸事業 不動産関連事業 その他事業 全社(共通)	店舗 統括業務施設	201,515	67,367 (1,172.58)	12,226	281,109	43
東武ビル (山口県下関市)	不動産賃貸事業 不動産関連事業 全社(共通)	賃貸物件 業務施設	22,394	15,591 (398.32)	749	38,735	-

(注) 1. 帳簿価額のうち「その他」は、「構築物」、「車両運搬具」、「工具、器具及び備品」及び「リース資産」の合計であります。

2. 平均臨時雇用者数は、従業員数の100分の10未満であるため、記載を省略しております。

3. 現在休止中の主要な設備はありません。

4. 上記の他、他の者から賃借している主な設備の内容は次のとおりであります。

事業所名 (所在地)	セグメントの名称	設備の内容	従業員数 (名)	土地面積 (㎡)	年間賃借料 (千円)
一の宮事務所 (山口県下関市)	不動産賃貸事業	賃貸物件	-	938.00	10,560

3 【設備の新設、除却等の計画】

該当事項はありません。

第4 【提出会社の状況】

1 【株式等の状況】

(1) 【株式の総数等】

【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	8,000,000
計	8,000,000

【発行済株式】

種類	事業年度末現在 発行数(株) (2023年5月31日)	提出日現在 発行数(株) (2023年8月30日)	上場金融商品取引所 名又は登録認可金融 商品取引業協会名	内容
普通株式	2,712,400	2,712,400	東京証券取引所 (スタンダード市場) 福岡証券取引所 (Q-Board)	完全議決権株式であり、権利 内容に何ら限定のない当社に おける標準となる株式であり ます。なお、単元株式数は100 株であります。
計	2,712,400	2,712,400		

(2) 【新株予約権等の状況】

【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

【その他の新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(3) 【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

(4) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式 総数増減数 (株)	発行済株式 総数残高 (株)	資本金増減額 (千円)	資本金残高 (千円)	資本準備金 増減額 (千円)	資本準備金 残高 (千円)
2017年6月1日 (注)	普通株式 1,356,200	普通株式 2,712,400		302,889		258,039

(注) 普通株式1株につき2株の株式分割による増加であります。

(5) 【所有者別状況】

2023年5月31日現在

区分	株式の状況(1単元の株式数 100株)								単元未満株式の状況(株)
	政府及び地方公共団体	金融機関	金融商品取引業者	その他の法人	外国法人等		個人その他	計	
					個人以外	個人			
株主数(人)	-	3	12	35	7	7	5,806	5,870	
所有株式数(単元)	-	442	367	2,178	418	7	23,691	27,103	2,100
所有株式数の割合(%)	-	1.63	1.35	8.04	1.54	0.03	87.41	100.00	

(注) 自己株式1,414株は、「個人その他」に14単元、「単元未満株式の状況」に14株含まれております。

(6) 【大株主の状況】

2023年5月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数(株)	発行済株式(自己株式を除く。)の総数に対する所有株式数の割合(%)
荻野利浩	山口県下関市	1,047,700	38.64
株式会社O T C	山口県下関市みもすそ川町23番43号	138,400	5.10
浜本憲至	大阪府東大阪市	60,000	2.21
東武住販社員持株会	山口県下関市岬之町11番46号	52,400	1.93
大阪中小企業投資育成株式会社	大阪府大阪市北区中之島三丁目3番23号	45,400	1.67
若杉精三郎	大分県別府市	38,100	1.40
荻野しとみ	山口県下関市	33,600	1.23
株式会社西京銀行	山口県周南市平和通一丁目10番の2	30,000	1.10
磯本憲二	福岡県北九州市門司区	28,000	1.03
藤本茂	兵庫県神戸市東灘区	25,700	0.94
計	-	1,499,300	55.30

(注) 発行済株式(自己株式を除く。)の総数に対する所有株式数の割合は、小数点第3位以下を切り捨てて記載しております。

(7) 【議決権の状況】

【発行済株式】

2023年5月31日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式			
議決権制限株式(自己株式等)			
議決権制限株式(その他)			
完全議決権株式(自己株式等)	普通株式 1,400		
完全議決権株式(その他)	普通株式 2,708,900	27,089	「1 株式等の状況 (1) 株式の総数等 発行済株式」に記載のとおりであります。
単元未満株式	普通株式 2,100		一単元(100株)未満の株式
発行済株式総数	2,712,400		
総株主の議決権		27,089	

(注)「単元未満株式」欄の普通株式には、当社所有の自己株式14株が含まれております。

【自己株式等】

2023年5月31日現在

所有者の氏名 又は名称	所有者の住所	自己名義 所有株式数 (株)	他人名義 所有株式数 (株)	所有株式数 の合計 (株)	発行済株式 総数に対する 所有株式数 の割合(%)
株式会社東武住販	山口県下関市岬之町11番46号	1,400	-	1,400	0.05
計	-	1,400	-	1,400	0.05

2 【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】普通株式

(1) 【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(2) 【取締役会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(3) 【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

該当事項はありません。

(4) 【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

区分	当事業年度		当期間	
	株式数(株)	処分価額の総額 (千円)	株式数(株)	処分価額の総額 (千円)
引き受ける者の募集を行った取得自己株式				
消却の処分を行った取得自己株式				
合併、株式交換、株式交付、会社分割に係る移転を行った取得自己株式				
その他 (譲渡制限付株式報酬による自己株式の処分)	19,200	22,483		
保有自己株式数	1,414		1,414	

(注) 当期間とは、2023年6月1日から2023年7月31日までの期間であります。

3 【配当政策】

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、第2次中期経営計画においては、D O E（株主資本配当率）2.5%以上を維持することとしております。

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。

当事業年度の剰余金の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、継続的な安定配当の基本方針のもと、2023年8月30日に1株当たり37円の配当を実施いたします。

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。

なお、当社は、会社法第454条第5項の規定に基づき、取締役会の決議をもって中間配当を行うことができる旨を定款に定めております。

当事業年度に係る剰余金の配当は、以下のとおりであります。

決議年月日	配当金の総額(千円)	1株当たり配当額(円)
2023年8月29日 定時株主総会決議	100,306	37

4 【コーポレート・ガバナンスの状況等】

(1) 【コーポレート・ガバナンスの概要】

コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

当社は、急速に変化する経営環境のなか、経営基盤の確立、競争力の追求の強化を実現するため、取締役による意思決定の迅速化を図るとともに、責任の明確化、内部統制システムの整備・運用、コーポレート・ガバナンスの拡充を進めております。また、会社法に基づいた株主総会、取締役会及び監査役会の運営を徹底するほか、全社プロセス及び業務プロセス上の統制活動を充実させることによって、コーポレート・ガバナンスの強化に取り組むとともに、株主、投資家の皆様に向けて公正な経営情報の開示の適正性を確保してまいります。

企業統治の体制の概要及び当該体制を採用する理由

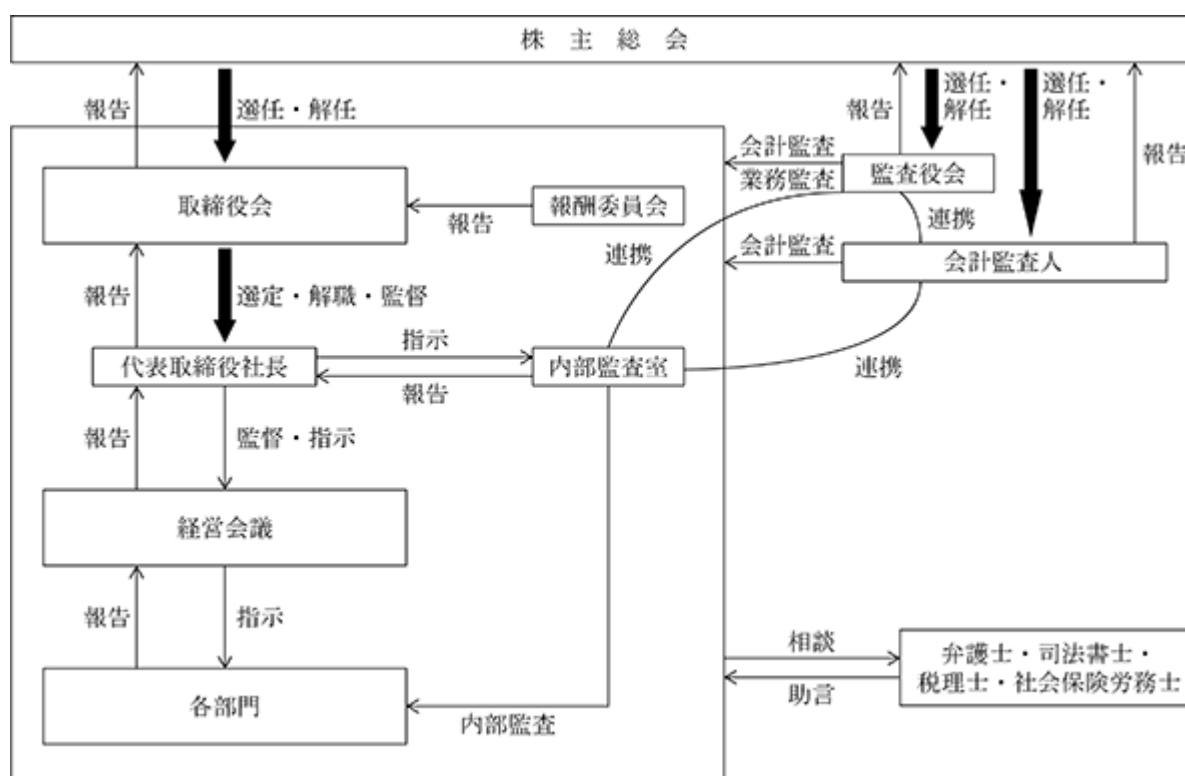
ア) 企業統治の体制図

代表取締役社長は取締役会により選定され、会社を代表するとともに業務の執行に当たっております。経営会議は代表取締役社長から業務執行あるいは経営に関する重要事項に関する指示を受けて審議を行い、担当の各部門に指示を出しております。

内部監査室は代表取締役社長の指示を受けて、各部門を監査し、その結果を代表取締役社長等に報告するとともに、監査役会及び会計監査人と連携して経営や業務の改善に寄与しております。

また、必要に応じて弁護士等の各分野の専門家から適切な助言を得ております。

当社は、社会的信頼性の向上に常に取り組むことが上場会社の義務と考えており、この観点から、取締役の忠実義務及び善管注意義務を果たせる企業統治体制を構築してまいります。



イ) 会社の機関について

(a) 取締役会

- ・目的：会社の目指す理念・経営ビジョン等を明確にし、戦略的な方向付けを行い、取締役による適切なリスクテイクを支える環境整備を行うこと、及び業務執行部門による迅速かつ最善の意思決定をするため、独立した客観的な立場から取締役に対する高い監督を行うことを目的としております。

- ・ 権限：代表取締役の選定・解職、株主総会の開催等会社の業務執行の決定、取締役の職務執行の監督、会社の重要な資産の取得・処分、会社の重要な負債に関する事項、会社の重要な人事の異動、組織の決定、会社の予算の決定、会社の決算の承認、規程の制定・改廃等
- ・ 構成員：荻野利浩（代表取締役）、細江直樹（業務執行取締役）、三浦直樹（同）、河村和彦（同）、白水一信（独立社外取締役）
- ・ 概要：毎月1回の定例取締役会のほか、臨時取締役会が必要に応じて随時開催されます。取締役会は当社の重要な意思決定機関としてスピーディーで戦略的な意思決定を行うとともに、各取締役の業務執行状況の報告等が行われております。当期は定例取締役会が12回開催されたほか、臨時取締役会が5回開催されました。主な議題は、会社法第362条第4項に基づく事項のほか、規程の改定、個別取締役の報酬などが決議されました。また、当社の月次業績、課題、従業員の状況などが報告されました。

(b) 監査役会

- ・ 目的：監査に関する重要な事項について報告を受け、協議を行い、又は決議をします。ただし、各監査役の権限の行使を妨げることはできません。
- ・ 権限：常勤監査役の選定・解職、監査役の選任議案の同意、会計監査人の選任・解任の決定、会計監査人の報酬に関する同意、監査の方針の決定等
- ・ 構成員：野口英信（常勤監査役）、植田文雄（社外監査役）、鈴木朋絵（独立社外監査役）
- ・ 概要：監査役会は原則として毎月1回開催され、各監査役は監査役会を活用して監査の実効性の確保に努めています。また、必要に応じて臨時監査役会を開催しております。当期は定例監査役会が12回開催されたほか、臨時監査役会が2回開催されました。主な議題は、監査計画、会計監査人の再任、監査報告書などが決議されたほか、各監査役の監査の報告がなされました。

(c) 経営会議

- ・ 目的：会社経営の基本事項に関する報告及び審議をします。
- ・ 権限：規程の審議、予算の審議、月次業績の報告、重要な事項の報告
- ・ 構成員：荻野利浩（代表取締役）、細江直樹（業務執行取締役）、三浦直樹（同）、河村和彦（同）、野口英信（常勤監査役）、川口智之、原禎弘、坂東宏紀、上田徹、荻野容子、山澤忠弘、他代表取締役の指名した者
- ・ 概要：原則として毎月1回開催され、取締役会に上程される予定の議案について、一部の議案もしくは臨時に上程される議案を除いて、審議されます。当期は12回開催され、規程の改定案、各種施策等が検討されました。

(d) 報酬委員会

- ・ 目的：取締役の報酬等に関する事項の検討にあたり独立役員との適切な関与及び助言を受け、取締役の報酬等に係る取締役会の機能の独立性・客観性と説明責任を強化することにあります。
- ・ 権限：「取締役の個人別の報酬等の内容についての決定に関する方針」及び取締役の個人別報酬等の内容等について審議し、取締役会に報告すること
- ・ 構成員：白水一信（独立社外取締役）、鈴木朋絵（独立社外監査役）
- ・ 概要：取締役の個人別の報酬については、代表取締役が作成した原案を当該報酬委員会が審議して、報酬案を決議したうえで取締役会に報告します。取締役会は当該案を尊重して決定します。当期は1回開催され、代表取締役の作成した取締役の個人別の報酬案を審議し、取締役会へ取締役の個人別の報酬案を報告しました。

(e) その他の体制図に記載されていない委員会

- ・ リスク管理委員会：全社横断的に各種リスクを検討、管理するために設置しております。当期は2回開催され、委員全員が出席しました。主な議題は、リスク情報報告の分析、自社不動産売買事業における引渡後工事の分析及び同稟議の変更、係争事件の報告並びに懲罰事案の分析であります。
- ・ 懲罰委員会：従業員の制裁に関して、その必要性、種類、程度について審議・決定するために設置しております。当期は2回開催され、全員が出席しました。主な議題は、退勤記録の改変の事案及びシステムの使用の不備に関する事案であります。
- ・ サステナビリティ委員会：分析、評価、報告及び提案を行うために設置しております。当期は設立準備の会合が行われ、開設を取締役会へ提案いたしました。なお、その下部組織としてサステナビリティ・プロジェクト・チームが情報収集を行っておりま

す。

ウ) 当社が現体制を採用する理由

当社は、株主総会のほか、会社法の規定する機関として取締役会、監査役、監査役会及び会計監査人を設置しております。

当社の取締役会は、業務執行取締役4名及び非業務執行取締役として社外取締役1名を選任しております。業務執行取締役4名は各自、専門知識を豊富に有しているほか、従業員を長年指導した経験を持っているという点で業務運営の資質に優れております。また、業務執行取締役は会社の経営方針等、目指すべき方向性を的確に把握し、修正する能力を有している点においても経営陣としての資質を有しております。社外取締役は、大手監査法人で長年の監査業務に関与した経験を有しており、業務執行取締役から独立した立場の意見を述べて、取締役会の有用な運営に資しております。

当社が監査役会を選挙する理由については、以下のとおりであります。当社は、会社法に規定する公開会社ではありますが、大会社ではありません。しかしながら、監査役会は、取締役の業務執行、取締役会の運営等、取締役の活動について多様な視点から監査できる等、メリットがあるうえ、会計監査人の選任等の権限を有する点で会社に対する監査をより有効ならしめております。

企業統治に関するその他の事項

ア) 内部統制システムの整備の状況

当社は2013年10月25日開催の取締役会において、「内部統制システムの構築に関する基本方針」を決議し、随時、修正しております。直近の「内部統制システムの構築に関する基本方針」は2016年2月25日に改定されました。当社は、この方針に基づいて業務の適正を確保するための体制を整備・運用しております。

当社は、取締役会において管掌部門の報告を各取締役から行わせております。また、組織規程、業務分掌規程及び職務権限規程等を随時見直しております。

イ) 社外役員と内部統制部門との連携

当社は、社外取締役1名及び社外監査役2名を選任しております。当該社外取締役及び社外監査役と当社の内部統制部門との連携につきましては、社外取締役又は社外監査役の求めに応じて聴取を受ける、あるいは法定開示書類等を事前に社外取締役又は社外監査役へ提出する、あるいは取締役会及び経営会議等の参考資料を事前に配布する等、情報提供を行っております。また、内部通報制度により、社外取締役又は社外監査役は内部統制部門から取締役等業務執行者による不正の報告を受ける仕組みがあります。なお、当社の内部統制部門とは、主に総務部及び経理部の下に置かれている経理課、財務課、総務課及びIT課を指します。

ウ) 取締役及び監査役の実任免除

当社は、職務の遂行にあたって、その能力を十分に発揮して、期待される役割を果たしうる環境を整備するため、会社法第426条第1項の規定により、取締役会の決議をもって同法第423条第1項の行為に関する取締役(取締役であった者を含む。)及び監査役(監査役であった者を含む。)の賠償責任を法令の限度において免除することができる旨を定款に定めております。

エ) 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、業務執行を行わない取締役及び監査役(以下、非業務執行取締役等という。)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、当社と非業務執行取締役等との間で、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。当該契約に基づく損害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、非業務執行取締役等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。

オ) 取締役の定数

当社の取締役は7名以内とする旨を定款に定めております。

カ) 取締役の選任の決議要件

当社は取締役の選任決議について、議決権を行使することのできる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の過半数をもって行う旨を定款で定めております。

また、取締役の選任決議は、累積投票によらないものとする旨を定款に定めております。

キ) 中間配当

当社は、会社法第454条第5項の規定により、取締役会の決議によって、毎年11月30日を基準日として、中間配当を行うことができる旨を定款に定めております。これは株主への機動的な利益還元を可能にするためであります。

ク) 自己株式の取得

当社は、会社法第165条第2項の規定により、取締役会の決議によって自己株式の取得をすることができる旨を定款に定めております。これは、当社の資本構成の最適化を目指すとともに、当社を取り巻く外部環境の変化に対応した機動的な資本政策の遂行を可能にするため、市場取引等により自己株式を取得することを目的とするものであります。

ケ) 株主総会の特別決議の要件

当社は、会社法第309条第2項に定める株主総会の特別決議の要件について、議決権を行使することのできる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の3分の2以上をもって行う旨を定款に定めております。これは株主総会における特別決議の定足数を緩和し、株主総会の円滑な運営を行うことを目的とするものであります。

コ) 支配株主との取引を行う際における少数株主の保護の方策について

支配株主と取引等を行うことを決定するに当たっては、取締役会において取引の内容及び条件について十分に審議したうえで、取引の可否を決定することにより、その取引が少数株主の権利を害することのないよう適切に対応しております。また、当該取締役会においては、議決権を有する社外取締役が議案の妥当性を判断するとともに、社外監査役が出席して当該取引の審議過程を監査いたしますので、少数株主の権利を保護する仕組みが担保されていると考えます。

なお、2016年1月をもって当社代表取締役社長である荻野利浩氏は支配株主に該当しなくなりましたが、引き続き筆頭株主であり、かつ代表取締役社長であります。

サ) リスク管理体制の整備の状況

当社のリスク管理体制は、リスク管理・緊急時対応規程に基づき、事業遂行に伴う経営上の危機を事前に回避することを目的として整備・運用しております。平常時には、リスク情報報告によってリスクの早期発見に努めるとともにリスク管理委員会を設置し、また管理職を対象にした勉強会を適時、開催することによって、リスク管理に関する社員教育を行うとともに、万一、重大なリスクが発生した場合には、その被害を最小化するために緊急対策委員会を設置してあらゆるリスクに対応する体制を整備・運用しております。さらにBCP（事業継続計画）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ております。

また、反社会的勢力対策規程により反社会的勢力からの攻撃に対する対策を講じるほか、倫理コンプライアンス規程や行動規範を制定し、コンプライアンス研修計画に基づいて、企業倫理に関する従業員教育を定期的に行い、役員、社員が法令、定款及び社会規範を遵守した行動をとるよう教育・指導しております。また、犯罪行為、不正行為等の未然防止策として、内部通報制度を設け、相互牽制を図る仕組みを構築しているほか、重要な法的判断が必要な案件については、顧問弁護士や司法書士から必要に応じて助言と指導を受ける体制を整えております。

取締役会の活動状況

当事業年度における当社取締役会の開催の状況は次のとおりであります。

ア) 取締役会の開催回数及び各取締役の出席の状況

氏名	役職	開催回数	出席回数
----	----	------	------

荻野 利浩	代表取締役社長	17回	17回
細江 直樹	常務取締役	17回	17回
三浦 直樹	取締役	17回	17回
河村 和彦	取締役	17回	17回
白水 一信	独立社外取締役	17回	17回

イ) 取締役会における具体的な検討内容

当事業年度の取締役会における具体的な検討内容は、経営方針に関する事項、資産の取得・譲渡に関する事項（重要なものに限る）、営業管理に関する事項（自社不動産売買事業における重要な案件、営業政策など）、資金に関する事項及び関連当事者取引等法定事項であります。

上記の他に月次損益・資産、当社課題の進捗状況、従業員に関する事項、決議事項の経過報告など重要な事項が報告されました。

(2) 【役員の状況】

役員一覧

男性7名 女性1名 (役員のうち女性の比率12.5%)

役職名	氏名	生年月日	略歴		任期	所有株式数 (株)
代表取締役 社長	荻野利浩	1953年8月3日生	1972年4月 1976年1月 1984年9月 1990年2月 1990年7月 2006年10月	東洋通信機株式会社(現 宮崎 エプソン株式会社)入社 東洋地所株式会社入社 当社設立 代表取締役社長 (現任) 株式会社マネジメントケア (現 当社)代表取締役社長就任 株式会社東武エステート(現 当社)取締役就任 株式会社人財プロモーション (現 当社)代表取締役社長就任	(注)3	1,047,700
常務取締役 福岡支社長 (兼) 福岡支社 営業部長 (兼) 九州西部 営業部長	細江直樹	1976年12月25日生	1995年4月 1999年11月 2009年9月 2010年6月 2010年8月 2010年12月 2014年7月 2015年5月 2015年7月 2017年6月 2017年8月 2017年9月 2022年12月	伊藤機械工業有限会社入社 当社入社 九州地区営業部長 北九州地区不動産営業部長 取締役就任 北九州営業部長 本店営業部長 九州東部営業部長 常務取締役(現任) 住まいサポート事業部長 山陽営業部(現山口営業部)長 事業開発部長 福岡支社長兼福岡支社営業部長 兼九州西部営業部長(現任)	(注)3	17,300
取締役 山口営業部長 (兼) 広島営業部長 (兼) 住まいサポート 事業部長 (兼) 事業開発部長	三浦直樹	1974年5月16日生	1995年4月 1996年7月 1999年4月 2008年6月 2010年6月 2010年8月 2010年12月 2016年6月 2019年1月 2022年12月 2022年12月	有限会社東洋商事入社 シーモール商事株式会社入社 当社入社 九州地区不動産営業指導部長 九州西部地区不動産営業部長 取締役就任(現任) 九州西部営業部長 福岡支社長兼福岡支社営業部長 広島営業部長(現任) 本店営業部長 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(現任)	(注)3	14,300
取締役 経理部長	河村和彦	1960年12月11日生	1983年4月 2004年2月 2009年4月 2013年6月 2015年8月 2015年8月 2015年8月 2021年6月	株式会社山口銀行入行 同室積支店長 同赤坂門支店長 同唐戸支店長 当社 社長付 取締役就任(現任) 管理部長 経理部長(現任)	(注)3	4,000
取締役	白水一信	1954年10月28日生	1978年10月 1980年10月 1982年8月 1993年5月 2001年5月 2013年9月 2014年8月 2016年4月	プライス・ウォーターハウス会 計事務所入所 監査法人中央会計事務所入所 等松・青木監査法人(現 有限 責任監査法人トーマツ)入所 同法人 社員 同法人 代表社員 白水公認会計士事務所 代表 (現任) 当社 取締役就任(現任) 国立大学法人九州大学 監事	(注)3	

役職名	氏名	生年月日	略歴		任期	所有株式数 (株)
常勤監査役	野口英信	1957年1月30日生	1980年4月 2009年4月 2012年6月 2012年8月 2014年8月	株式会社福岡銀行入行 福銀事務サービス株式会社入社 当社入社 内部監査室長 常勤監査役就任(現任)	(注) 4	
監査役	植田文雄	1955年12月9日生	1978年4月 1987年10月 2001年9月 2009年12月 2011年4月	株式会社日本メディカル・サブ ライ(現 株式会社ジェイ・エ ム・エス)入社 サンワ・等松青木監査法人 (現 有限責任監査法人トーマ ツ)入所 植田公認会計士事務所 代表 (現任) 篠原・植田税理士法人 代表社 員(現任) 当社 監査役就任(現任)	(注) 5	
監査役	鈴木朋絵 (戸籍上氏名: 濱崎朋絵)	1976年9月16日生	2005年10月 2009年4月 2013年8月	弁護士登録 浜崎法律事務所入所 鈴木法律事務所 代表(現任) 当社 監査役就任(現任)	(注) 5	
計						1,083,300

- (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 植田文雄及び鈴木朋絵の両氏は、社外監査役であります。
3. 2023年8月29日開催の定時株主総会終結の時から、2025年5月期に係る定時株主総会の終結の時までであります。
4. 2022年8月30日開催の定時株主総会終結の時から、2026年5月期に係る定時株主総会の終結の時までであります。
5. 2021年8月27日開催の定時株主総会終結の時から、2025年5月期に係る定時株主総会の終結の時までであります。

社外役員の状況

当社は、社外取締役1名を選任しております。当該社外取締役白水一信氏は、企業経営の経験を有しておりませんが、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うえ、財務及び会計に関する相当程度の専門的な知見を有しており、財務及び会計の面から経営の妥当性を判断しております。さらに、投資家の視点から当社の経営の透明性及び公正性の確保に重要な役割を果たすべく、重要な情報の提供を常に業務執行取締役に要求していることから、少数株主の立場を尊重した経営の実現に寄与しております。また、東京証券取引所及び福岡証券取引所に独立役員として届け出ております。なお、社外取締役白水一信氏と当社との間で人的関係、資本的関係又は取引関係その他の利害関係はございません。

当社は、社外監査役2名を選任しております。社外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。社外監査役鈴木朋絵氏は、弁護士としての知識・経験を有していることから、社外監査役に選任しており、東京証券取引所及び福岡証券取引所に独立役員として届け出ております。なお、社外監査役2名と当社との間で人的関係、資本的関係又は取引関係その他の利害関係はございません。

また、当社が社外取締役及び社外監査役を選任するための独立性に関する基準又は方針を明確に定めたものはありません。しかし、その選任に際しては、見識及び専門的な知識を備えるとともに、独立した立場から客観的かつ適切な監査が遂行できるかという点を重視して個別に判断しております。

社外取締役又は社外監査役による監督又は監査と内部監査、監査役監査及び会計監査との相互連携並びに内部統制部門との関係

社外取締役及び社外監査役は、取締役会における決算報告や「内部統制システムの構築に関する基本方針」の見直しに関与しております。

社外監査役は、監査役会における意見交換・情報交換等を通じて、また、内部監査室、監査法人等と連携することにより、実効性及び網羅性のある監査を実施しております。また、取締役会あるいは業務執行取締役との面談を通して、当社の問題点を指摘し、改善を促しております。

(3) 【監査の状況】

監査役監査の状況

当社の監査役会は、監査役3名（うち社外監査役2名）で構成されております。

常勤監査役野口英信氏は、長年の金融機関での勤務経験があり、財務及び会計に関する相当程度の知見を有しております。社外監査役植田文雄氏は、公認会計士・税理士として財務及び会計に関する専門的な知識及び知見を有しており、社外監査役鈴木朋絵氏は、弁護士として法律に関する専門的な知識及び知見を有しております。

当事業年度において当社は監査役会を年14回開催しており、個々の監査役の出席状況については次のとおりであります。

役職	氏名	任期	開催回数	出席回数
常勤監査役	野口 英信	2022年8月から4年	14回	14回
社外監査役	植田 文雄	2021年8月から4年	14回	14回
	鈴木 朋絵	2021年8月から4年	14回	14回

監査役会においては、監査方針や監査計画の策定、監査報告書の作成、会計監査人の選任及び会計監査人の報酬等に対する同意等を主な検討事項としております。

監査役は監査役会が定めた方針に従い、取締役会に出席して意見を述べるほか、代表取締役他各取締役との意見交換、内部監査部門との意見交換等を行い、取締役の職務の執行状況を監査し、経営監視機能を果たしております。

また、常勤監査役は年間の監査計画に基づき、取締役会のほかに経営会議等重要会議への出席、重要な決裁書類の閲覧、主要な拠点への往査、会計監査人との意見交換等を行い、監査環境の整備及び社内の情報収集に努め、その状況を定期的に開催する監査役会に報告して社外監査役との情報共有及び意思の疎通を図っております。

内部監査の状況

内部監査は代表取締役社長の直轄部署である内部監査室（1名在籍）が内部監査計画書に基づいて各部門の業務遂行状況を監査しており、その監査結果を内部監査報告書として、代表取締役社長、管掌取締役、常勤監査役及び監査の対象となる部署の長に報告する体制になっております。内部監査の結果、指摘事項があった場合、監査の対象となる部署の長は、内部監査報告書に対する内部監査改善報告書を作成し、代表取締役社長及び内部監査室に改善状況や改善計画について報告をしております。

監査役と内部監査室は随時、それぞれの監査の実施状況について情報交換を行うとともに、取締役会及び経営会議等の重要な会議に出席して、経営や業務に関する情報の共有を図っております。内部監査室及び監査役と会計監査人の間の情報交換、意見交換については、四半期ごとの報告会等で情報共有を図るとともに、監査上の問題点の有無や今後の課題等について随時意見交換等を行っております。

当事業年度において、内部監査室は各拠点及び各部署を対象に内部監査及び内部等統制監査を実施しました。監査結果については、前述のとおり代表取締役社長、管掌取締役、常勤監査役及び監査の対象となる部署の長に報告するとともに年間の報告をまとめて取締役会に報告しました。また、業務システムの改善により、監査業務の効率化が図られるとともに監査の実効性も向上しております。

会計監査の状況

ア) 監査法人の名称

有限責任監査法人トーマツ

イ) 継続監査期間

2013年8月以降10年

ウ) 業務を執行した公認会計士

下平 雅和 氏

また、会計監査業務を執行した公認会計士の継続監査年数については、7年以内であるため記載を省略しております。

エ) 監査業務に係る補助者の構成

当社の会計監査業務に係る補助者は、公認会計士4名、会計士試験合格者等6名、その他6名であります。

オ) 監査法人の選定方針と理由

当社の監査役会は、会計監査人の選定に関し、日本監査役協会が公表する「会計監査人の評価及び選定基準策定に関する監査役等の実務指針」を踏まえて、会計監査人の選定基準を定め、その基準に基づき、沿革と監査実績、監査実施体制、報酬水準の妥当性等の検討を行っており、その結果、本水準を満たしている有限責任監査法人トーマツの再任を決定しております。

なお、「会計監査人の解任又は不再任の決定の方針」につきましては、「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。」と定めております。

カ) 監査役及び監査役会による監査法人の評価

当社の監査役及び監査役会は、会計監査人の評価に関し、日本監査役協会が公表する「会計監査人の評価及び選定基準策定に関する監査役等の実務指針」を踏まえて、会計監査人の評価基準を定め、その基準に基づき、品質管理体制の整備状況、監査チームの独立性と専門性の有無、監査の有効性と効率性等について評価しました。その結果、「有限責任監査法人トーマツは、本評価基準を満たしている」と評価しております。

監査報酬の内容等

ア) 監査公認会計士等に対する報酬

区分	前事業年度		当事業年度	
	監査証明業務に基づく報酬(千円)	非監査業務に基づく報酬(千円)	監査証明業務に基づく報酬(千円)	非監査業務に基づく報酬(千円)
提出会社	19,000	-	19,000	-

イ) 監査公認会計士等と同一のネットワーク(デロイトトーマツグループ)に対する報酬(ア.を除く)

該当事項はありません。

ウ) その他の重要な監査証明業務に基づく報酬の内容

該当事項はありません。

エ) 監査報酬の決定方針

当社の監査公認会計士等に対する監査報酬は、監査公認会計士等より提示を受けた監査に要する業務時間及びその人員等を総合的に勘案して、監査役会の同意を得たうえで取締役会において報酬額を決定しております。

オ) 監査役会が会計監査人の報酬等に同意した理由

当社の監査役会は、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。

(4) 【役員の報酬等】

役員の報酬等の額又はその算定方法の決定に関する方針に係る事項

ア) 取締役の個人別の報酬等の内容に係る決定方針の決定の方法

当社では、「取締役の報酬等に係る基本方針」を2021年5月25日の取締役会において決定いたしました。なお、この「取締役の報酬等に係る基本方針」は、独立社外取締役及び独立社外監査役の2名が合議により承認した上で当該取締役会に付議されたものであり、当該独立社外取締役及び独立社外監査役は、当該取締役会において取締役会の諮問機関である任意の報酬委員会の委員に就任しました。

(注)当社は会社法第2条第6号に定める大会社ではありませんが、当該方針を任意に決定しております。

イ) 取締役の個人別の報酬等の内容に係る決定方針の内容の概要

優秀な人材の獲得・保持等を目的として、競争力のある取締役報酬制度を志向することとします。

報酬の構成においては、毎月定額が支給される基本報酬がありますが、今後の課題として短期的及び中長期的な企業価値・株主価値の向上を重視した報酬制度も検討することとします。

取締役の報酬制度は、職責と成果に基づく公平かつ公正な報酬制度であることを指向します。

取締役の個人別の報酬については、代表取締役が作成した原案を任意の報酬委員会が審議し、任意の報酬委員会が決議した案を尊重して取締役会が決定します。

任意の報酬委員会は、東京証券取引所及び福岡証券取引所に独立役員として届け出た社外取締役及び社外監査役の2名で構成され、株主総会で決定された取締役の報酬総額の限度内において取締役の個人別の報酬等の案を決議し、取締役会に報告します。

ウ) 取締役の報酬の上限額等

2013年8月29日開催の定時株主総会において、取締役の基本報酬の報酬限度額は、年額1億円以内(使用人兼務取締役に対する使用人給与相当額を含みません。)としております。

2019年8月29日開催の定時株主総会で、年額50百万円以内とする譲渡制限付株式を付与する報酬制度を導入しております。当該報酬制度の概要は、業績目標等の指標が設定されておりませんが、当社から付与の対象となる取締役(主要株主を除く業務執行取締役)3名に対して当該報酬制度に基づき支給された金銭報酬債権の全部を現物出資財産として払い込み、当社の普通株式の発行又は処分を受けるものであります。譲渡制限付株式の発行又は処分を受ける際には、当社と付与の対象となる取締役との間で、一定期間、本株式に係る第三者への譲渡、担保権の設定その他一切の処分を禁止すること及び一定の事由が生じた場合には当社が本株式を無償取得すること等を内容とする譲渡制限付株式割当契約を締結することを条件としております。なお、当該報酬制度の導入の目的は、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、株主の皆様との一層の価値共有を進めることにあります。

エ) 取締役の個別報酬の決定

取締役の個別報酬については、当該事業年度においては、業務執行取締役の作成した目標管理シートに基づき、代表取締役が年額1億円以内(使用人兼務取締役に対する使用人給与相当額を含みません。)で個別取締役の基本報酬の原案を作成したうえで、2022年7月25日開催の任意の報酬委員会において当該原案が前述の「取締役の報酬等に係る基本方針」に沿っているか審議し、個別の取締役報酬の案を決議して、取締役会へ通知しました。取締役会は、当該報酬委員会で決議した案を尊重して2022年8月25日に取締役の個別報酬を決定しております。

非金銭報酬については、譲渡制限付株式の付与にかかる金銭報酬債権の限度額である年額50百円の範囲内において（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。）、発行又は処分する株式の総数を年30,000株の範囲内で、取締役会が割当株式数等を決議しております。

オ) 監査役の報酬の上限額

2017年8月29日開催の株主総会の決議による監査役報酬限度額は、年額20百万円以内であります。

監査役の報酬は、株主総会にて決定されている報酬総額の限度内（年額20百万円以内）において監査役の協議で決定しております。

役員区分ごとの報酬等の総額、報酬等の種類別の総額及び対象となる役員の員数

役員区分	報酬等の総額 (千円)	報酬等の種類別の総額(千円)			対象となる 役員の員数 (名)
		固定報酬	業績連動報酬	非金銭報酬	
取締役 (社外取締役を除く)	44,720	44,720	-	-	4
監査役 (社外監査役を除く)	8,640	8,640	-	-	1
社外役員	9,860	9,860	-	-	3

(注)上記には、使用人兼務取締役2名に対する使用人給与相当額17,726千円は含まれておりません。

役員ごとの報酬等の総額等

報酬等の総額が1億円以上である者が存在しないため、役員ごとの報酬等の総額は記載を省略しております。

(5) 【株式の保有状況】

投資株式の区分の基準及び考え方

当社は、保有目的に従い、保有する投資株式を純投資目的とそれ以外に区分しており、純投資目的で株式を保有しないことを基本とします。

純投資目的以外の目的である投資株式とは、政策投資や業務戦略等を目的とする投資株式としております。政策投資を目的とした株式は、取引先企業との総合的な取引維持・拡大を通じた、中長期的な経済的利益の増大を目的とします。業務戦略を目的とした投資株式は、当社グループの形成、資本・業務提携関係の構築を目的とします。

なお、当社は、純投資目的の株式を保有しておりません。

保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式

ア) 保有方針及び保有の合理性を検証する方法並びに個別銘柄の保有の適否に関する取締役会等における検証の内容

a. 上場株式に関する保有方針

当社は、株価変動によるリスク回避及び資産効率の向上の観点から、投資先との事業上の関係や当社との協業に必要な場合を除き、これを有しないことを基本とします。

現在は、政策投資を目的とした株式として、当社の取引金融機関である株式会社山口銀行の持ち株会社である、株式会社山口フィナンシャルグループの株式5,000株を保有しております。当該株式は、当社上場前から長期にわたり主力銀行として、法人融資取引、従業員取引及び不動産の購入者に対する住宅ローンの取引等、様々な面で取引を維持しており、今後も当社の成長には、取引関係の維持は不可欠と認識しております。

今後、政策投資を目的とした株式の取得については、相手方となる金融機関と意見交換等を継続して、協議を重ねていく所存です。

純投資目的以外の目的である投資株式の保有上限として、政策投資を目的とした株式は、前期貸借対照表に記載の純資産（以下、純資産とする。）に対する2%以内、業務戦略を目的とした保有株式は、純資産に対する10%以内を目安とします。

なお、純投資目的以外の目的である投資株式の売却については、方針あるいは明確な基準を定めておりま

せん。

b.保有の合理性の検証について

保有の合理性については、株式保有に関する基本方針に基づき、保有することによって得られる当社の利益として、当社との取引に繋がる情報が契約に至った場合に得られる利益を換算し、時価を勘案し、配当金に加えたうえで、ROIC（投下資本利益率）等と比較する等の検証を行っており、2023年7月25日の取締役会で「政策投資を目的とした株式の保有に関する検証」として報告しております。

なお、2023年5月期の財務諸表を基にROIC（投下資本利益率）を計算いたしますと、7.81%であります。

c.非上場株式に関する保有方針について

保有に関する方針については、基本的な考え方は上場株式に関する保有方針と同じとします。

現在は、保有している株式は、いずれも保有先との業務上の繋がりが欠かせず、今後も保有の必要性について経営会議等で協議し、取締役会に報告してまいります。

イ) 銘柄数及び貸借対照表計上額

	銘柄数 (銘柄)	貸借対照表計上額の 合計額(千円)
非上場株式	4	23,315
非上場株式以外の株式	1	4,560

(当事業年度において株式数が増加した銘柄)

該当事項はありません。

(当事業年度において株式数が減少した銘柄)

該当事項はありません。

ウ) 特定投資株式及びみなし保有株式の銘柄ごとの株式数、貸借対照表計上額等に関する情報

特定投資株式

銘柄	当事業年度	前事業年度	保有目的、業務提携等の概要、 定量的な保有効果 及び株式数が増加した理由	当社の株式の保有の有無
	株式数(株)	株式数(株)		
株式会社山口 フィナンシャル グループ	貸借対照表計上額 (千円)	貸借対照表計上額 (千円)		有
	5,000	5,000		
	4,560	3,595		

みなし保有株式

該当事項はありません。

保有目的が純投資目的である投資株式

該当事項はありません。

当事業年度中に投資株式の保有目的を純投資目的から純投資目的以外の目的に変更したもの

該当事項はありません。

当事業年度中に投資株式の保有目的を純投資目的以外の目的から純投資目的に変更したもの

該当事項はありません。

第5 【経理の状況】

1．財務諸表の作成方法について

当社の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和38年大蔵省令第59号)に基づいて作成しております。

2．監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、事業年度(2022年6月1日から2023年5月31日まで)の財務諸表について、有限責任監査法人トーマツによる監査を受けております。

3．連結財務諸表について

当社は子会社がありませんので、連結財務諸表を作成しておりません。

4．財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みについて

当社は、財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みを行っております。具体的には、会計基準等の内容を適切に把握し、会計基準等の変更についての確に対応することができる体制を整備するため、公益財団法人財務会計基準機構へ加入し、同機構の行う研修等に参加しております。

1 【財務諸表等】

(1) 【財務諸表】

【貸借対照表】

(単位：千円)

	前事業年度 (2022年5月31日)	当事業年度 (2023年5月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	883,782	871,689
売掛金	44,136	33,914
販売用不動産	2,304,105	2,481,980
仕掛販売用不動産等	1,193,556	1,386,296
商品	701	1,141
貯蔵品	4,494	3,484
前渡金	36,803	40,608
前払費用	23,930	48,936
その他	37,772	12,113
流動資産合計	4,529,284	4,880,166
固定資産		
有形固定資産		
建物	487,067	478,513
減価償却累計額	144,874	159,743
建物(純額)	1 342,192	1 318,769
構築物	12,019	12,719
減価償却累計額	8,452	9,043
構築物(純額)	3,567	3,676
車両運搬具	14,673	14,722
減価償却累計額	14,542	14,021
車両運搬具(純額)	130	701
工具、器具及び備品	57,800	67,203
減価償却累計額	42,958	52,167
工具、器具及び備品(純額)	14,842	15,036
土地	1 292,840	1 275,303
リース資産	10,620	10,620
減価償却累計額	10,620	10,620
有形固定資産合計	653,574	613,487
無形固定資産		
ソフトウェア	27,745	15,610
無形固定資産合計	27,745	15,610
投資その他の資産		
投資有価証券	25,580	27,875
出資金	280	280
破産更生債権等	809	755
長期前払費用	15,406	8,986
繰延税金資産	67,582	74,869
その他	46,880	47,304
貸倒引当金	756	714
投資その他の資産合計	155,783	159,357
固定資産合計	837,102	788,455
資産合計	5,366,387	5,668,621

(単位：千円)

	前事業年度 (2022年5月31日)	当事業年度 (2023年5月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	174,699	142,272
短期借入金	2 336,800	2 66,800
1年内返済予定の長期借入金	1 188,616	1 187,796
未払金	79,257	71,174
未払費用	108,999	104,157
未払法人税等	90,624	103,555
前受金	19,760	12,536
預り金	71,897	79,031
前受収益	3,656	3,382
完成工事補償引当金	5,200	7,400
その他	206	22,587
流動負債合計	1,079,717	800,694
固定負債		
長期借入金	1 405,032	1 669,119
退職給付引当金	33,424	40,151
資産除去債務	63,712	64,749
その他	19,607	19,625
固定負債合計	521,776	793,645
負債合計	1,601,493	1,594,339
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
その他資本剰余金	551	6,460
資本剰余金合計	258,590	264,499
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	2,894,118	3,179,428
利益剰余金合計	3,215,988	3,501,298
自己株式	17,794	1,220
株主資本合計	3,759,674	4,067,466
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	5,219	6,815
評価・換算差額等合計	5,219	6,815
純資産合計	3,764,893	4,074,282
負債純資産合計	5,366,387	5,668,621

【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2021年 6月 1日 至 2022年 5月 31日)	当事業年度 (自 2022年 6月 1日 至 2023年 5月 31日)
売上高	1 7,483,283	1 7,673,114
売上原価	2 5,250,433	2 5,472,143
売上総利益	2,232,850	2,200,970
販売費及び一般管理費		
販売手数料	109,149	106,854
広告宣伝費	202,485	205,680
役員報酬	69,740	63,220
給料及び手当	578,849	579,566
賞与	70,703	67,754
退職給付費用	14,099	9,059
法定福利費	104,653	106,881
租税公課	204,174	201,842
減価償却費	32,571	33,904
賃借料	68,056	64,499
その他	212,094	212,205
販売費及び一般管理費合計	1,666,576	1,651,470
営業利益	566,274	549,500
営業外収益		
受取利息	154	167
受取配当金	489	531
保険差益	176	538
違約金収入	3,600	800
その他	410	511
営業外収益合計	4,831	2,549
営業外費用		
支払利息	3,287	3,911
その他	548	444
営業外費用合計	3,835	4,355
経常利益	567,269	547,694
税引前当期純利益	567,269	547,694
法人税、住民税及び事業税	181,548	178,850
法人税等調整額	1,829	7,985
法人税等合計	179,718	170,864
当期純利益	387,550	376,829

【売上原価明細書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 2021年6月1日 至 2022年5月31日)		当事業年度 (自 2022年6月1日 至 2023年5月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
不動産取得費		3,477,927	66.3	3,558,990	65.0
商品取得費		59,407	1.1	51,683	1.0
材料費		104,689	2.0	149,659	2.7
労務費		7,428	0.1	6,552	0.1
外注加工費		1,570,541	29.9	1,674,375	30.6
経費		30,437	0.6	30,881	0.6
合計		5,250,433	100.0	5,472,143	100.0

(原価計算の方法)

当社の原価計算の方法は、個別原価計算によっております。

(注) 主な内訳は、次のとおりであります。

項目	前事業年度(千円)	当事業年度(千円)
地代家賃	12,121	12,107
減価償却費	4,282	4,018
修繕費	2,378	1,472
水道光熱費	2,653	3,041
租税公課	5,706	5,370

【株主資本等変動計算書】

前事業年度(自 2021年 6月 1日 至 2022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
		資本準備金	その他資本剰余金	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	551	258,590	1,870	320,000	2,590,014	2,911,884	17,752
当期変動額									
剰余金の配当							83,446	83,446	
当期純利益							387,550	387,550	
自己株式の取得									42
自己株式の処分									
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)									
当期変動額合計	-	-	-	-	-	-	304,104	304,104	42
当期末残高	302,889	258,039	551	258,590	1,870	320,000	2,894,118	3,215,988	17,794

	株主資本	評価・換算差額等		純資産合計
	株主資本合計	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	3,455,612	4,065	4,065	3,459,677
当期変動額				
剰余金の配当	83,446			83,446
当期純利益	387,550			387,550
自己株式の取得	42			42
自己株式の処分	-			-
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)	-	1,154	1,154	1,154
当期変動額合計	304,061	1,154	1,154	305,216
当期末残高	3,759,674	5,219	5,219	3,764,893

当事業年度(自 2022年 6月 1日 至 2023年 5月31日)

(単位：千円)

	株主資本								自己株式	
	資本金	資本剰余金			利益剰余金			自己株式		
		資本準備金	その他資本剰余金	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	551	258,590	1,870	320,000	2,894,118	3,215,988	17,794	
当期変動額										
剰余金の配当							91,520	91,520		
当期純利益							376,829	376,829		
自己株式の取得										
自己株式の処分			5,909	5,909					16,574	
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）										
当期変動額合計	-	-	5,909	5,909	-	-	285,309	285,309	16,574	
当期末残高	302,889	258,039	6,460	264,499	1,870	320,000	3,179,428	3,501,298	1,220	

	株主資本		評価・換算差額等		純資産合計
	株主資本合計	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	3,759,674	5,219	5,219	3,764,893	
当期変動額					
剰余金の配当	91,520			91,520	
当期純利益	376,829			376,829	
自己株式の取得	-			-	
自己株式の処分	22,483			22,483	
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）		1,595	1,595	1,595	
当期変動額合計	307,792	1,595	1,595	309,388	
当期末残高	4,067,466	6,815	6,815	4,074,282	

【キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2021年 6月 1日 至 2022年 5月 31日)	当事業年度 (自 2022年 6月 1日 至 2023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	567,269	547,694
減価償却費	36,853	37,923
貸倒引当金の増減額（ は減少）	1,147	42
退職給付引当金の増減額（ は減少）	10,932	6,727
完成工事補償引当金の増減額（ は減少）	400	2,200
受取利息及び受取配当金	644	699
支払利息	3,287	3,911
売上債権の増減額（ は増加）	8,658	10,221
棚卸資産の増減額（ は増加）	470,284	370,044
仕入債務の増減額（ は減少）	62,792	32,426
その他	24,031	59,623
小計	175,968	265,088
利息及び配当金の受取額	644	699
利息の支払額	3,362	4,028
法人税等の支払額	237,005	165,919
その他	4,186	1,850
営業活動によるキャッシュ・フロー	59,567	97,690
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）	10,000	0
有形固定資産の取得による支出	62,725	11,060
無形固定資産の取得による支出	9,758	-
資産除去債務の履行による支出	27	-
敷金及び保証金の差入による支出	486	546
敷金及び保証金の返還による収入	16,043	121
投資活動によるキャッシュ・フロー	66,955	11,486
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）	80,000	270,000
長期借入れによる収入	100,000	500,000
長期借入金の返済による支出	234,542	236,733
リース債務の返済による支出	147	-
自己株式の取得による支出	42	-
配当金の支払額	83,497	91,564
財務活動によるキャッシュ・フロー	138,229	98,297
現金及び現金同等物の増減額（ は減少）	264,752	12,093
現金及び現金同等物の期首残高	1,024,456	759,704
現金及び現金同等物の期末残高	759,704	747,610

【注記事項】

(重要な会計方針)

1. 有価証券の評価基準及び評価方法

その他有価証券

市場価格のない株式等以外のもの

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)

市場価格のない株式等

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

(1) 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)

(2) 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)

3. 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(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。

なお、主な償却期間は5年であります。

4. 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

完成工事に係る契約不適合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。

(3) 退職給付引当金

従業員の退職給付に備えるため、当事業年度末における退職給付債務の見込額に基づき計上しております。

退職給付引当金及び退職給付費用の計算については、退職給付に係る期末自己都合要支給額を退職給付債務とする方法を用いた簡便法を適用しております。

5. 収益及び費用の計上基準

当社の顧客との契約から生じる収益に関する主要な事業における主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりであります。

(1) 自社不動産売買事業

自社不動産売買事業は不動産を購入し建物や土地の改修を行い、顧客に販売する事業であり、顧客との不動産売買契約に基づき当該物件の引渡を行う義務を負っております。当該履行義務は物件が引渡される一時点で充足されるものであり、当該物件の引渡時点において収益を計上しております。なお、取引対価は、契約条件に従い、短期間で受領しており、重要な金融要素は含まれておりません。

(2) 不動産売買仲介事業

不動産売買仲介事業は不動産の売買の際に買主と売主の間に立ち、売買契約の仲介を行う事業であり、顧客との媒介契約書を締結しております。当該履行義務は媒介契約により成立した不動産売買契約に関する物件が引渡される一時点で充足されるものであり、当該引渡時点において収益を計上しております。なお、取引対価は、契約条件に従い、短期間で受領しており、重要な金融要素は含まれておりません。

6. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりスクシカ負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。

(重要な会計上の見積り)

販売用不動産及び仕掛販売用不動産等の評価

(1) 当事業年度の財務諸表に計上した金額

(単位：千円)

	前事業年度	当事業年度
販売用不動産	2,304,105	2,481,980
仕掛販売用不動産等	1,193,556	1,386,296

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

販売用不動産及び仕掛販売用不動産等(以下、「販売用不動産等」)の評価においては、棚卸資産の評価に関する会計基準に従い、取得原価をもって貸借対照表価額とし、収益性の低下により期末における正味売却価額が取得原価よりも下落している場合には、当該正味売却価額をもって貸借対照表価額としております。

正味売却価額の見積りにおいては、不動産市況や個別物件ごとの近隣地域における販売状況等を勘案して売価を見積り、個々の物件の状況に応じて見積った追加販売コストを考慮して算定を行っております。

なお、これらの見積りにおいて用いた仮定について見直しが必要になった場合、翌事業年度において、棚卸資産評価損を計上する可能性があります。

(貸借対照表関係)

1 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産及び担保付債務は次のとおりであります。

	前事業年度 (2022年5月31日)	当事業年度 (2023年5月31日)
建物(純額)	204,961千円	200,723千円
土地	46,606	46,606
計	251,567	247,329

	前事業年度 (2022年5月31日)	当事業年度 (2023年5月31日)
1年内返済予定の長期借入金	27,000千円	27,000千円
長期借入金	207,000	180,000
計	234,000	207,000

2 当座貸越契約

当社は、運転資金の効率的な調達を行うため、事業年度末において、取引銀行5行(前事業年度5行)と当座貸越契約を締結しております。これらの契約に基づく事業年度末の借入未実行残高は、次のとおりであります。

	前事業年度 (2022年5月31日)	当事業年度 (2023年5月31日)
当座貸越極度額の総額	1,220,000千円	1,750,000千円
借入実行残高	336,800	66,800
差引額	883,200	1,683,200

(損益計算書関係)

1 顧客との契約から生じる収益

売上高については、顧客との契約から生じる収益及びそれ以外の収益を区分して記載しておりません。顧客との契約から生じる収益の金額は、財務諸表「注記事項（収益認識関係）1．顧客との契約から生じる収益を分解した情報」に記載しております。

2 通常の販売目的で保有する棚卸資産の収益性の低下による簿価切下額は次のとおりであります。

	前事業年度 (自 2021年 6月 1日 至 2022年 5月31日)	当事業年度 (自 2022年 6月 1日 至 2023年 5月31日)
売上原価	2,321千円	13,042千円

(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度(自 2021年6月1日 至 2022年5月31日)

1. 発行済株式に関する事項

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

2. 自己株式に関する事項

株式の種類	当事業年度期首	増加	減少	当事業年度末
普通株式(株)	20,575	39	-	20,614

(変動事由の概要)

単元未満株式の買取による増加 39株

3. 新株予約権等に関する事項

該当事項はありません。

4. 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
2021年8月27日 定時株主総会	普通株式	83,446	31	2021年5月31日	2021年8月30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

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	配当の原資	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
2022年8月30日 定時株主総会	普通株式	91,520	利益剰余金	34	2022年5月31日	2022年8月31日

当事業年度(自 2022年6月1日 至 2023年5月31日)

1. 発行済株式に関する事項

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

2. 自己株式に関する事項

株式の種類	当事業年度期首	増加	減少	当事業年度末
普通株式(株)	20,614	-	19,200	1,414

(変動事由の概要)

従業員への株式報酬による減少 19,200株

3. 新株予約権等に関する事項

該当事項はありません。

4. 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
2022年8月30日 定時株主総会	普通株式	91,520	34	2022年5月31日	2022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

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	配当の原資	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
2023年8月29日 定時株主総会	普通株式	100,306	利益剰余金	37	2023年5月31日	2023年8月30日

(キャッシュ・フロー計算書関係)

現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係は、次のとおりであります。

	前事業年度	当事業年度
	(自 2021年6月1日 至 2022年5月31日)	(自 2022年6月1日 至 2023年5月31日)
現金及び預金	883,782千円	871,689千円
預入期間が3か月を超える定期預金	124,077	124,078
現金及び現金同等物	759,704	747,610

(リース取引関係)

1. ファイナンス・リース取引

所有権移転外ファイナンス・リース取引

リース資産の内容

(ア)有形固定資産

主として、不動産売買事業におけるサーバー(工具、器具及び備品)であります。

(イ)無形固定資産

ソフトウェアであります。

リース資産の減価償却の方法

重要な会計方針「3. 固定資産の減価償却の方法」に記載のとおりであります。

2. オペレーティング・リース取引

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料

(単位：千円)

	前事業年度 (2022年5月31日)	当事業年度 (2023年5月31日)
1年内	7,040	-
1年超	-	-
合計	7,040	-

(金融商品関係)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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。

借入金の用途は販売用不動産の取得資金、運転資金及び設備投資資金であります。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

営業債権である売掛金は、顧客の信用リスクに晒されています。

投資有価証券は、取引先企業との業務に関連する株式等であり、上場株式等については市場価格の変動リスク、非上場株式については発行体(取引先企業)の信用リスクに晒されております。

営業債務である買掛金及び未払金は、そのほとんどが1年以内の支払期日であります。

借入金は、主に棚卸資産の購入に係る資金の調達を目的としたものであり、返済完了日は決算日後、最長で10年以内であります。このうち一部は、変動金利であるため金利の変動リスクに晒されております。

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

信用リスク(取引先の契約不履行等に係るリスク)の管理

当社は、営業債権等について、各部署が主要な取引先の状況を定期的にモニタリングし、取引相手ごとに期日及び残高を管理するとともに、財務状況等の悪化等による回収懸念の早期把握や軽減を図っております。

市場リスクの管理

当社は、投資有価証券について、定期的に時価や取引先企業の財務状況等を把握し、市況や取引先企業との関係を勘案して保有状況を継続的に見直しております。

資金調達に係る流動性リスク(支払期日に支払いを実行できなくなるリスク)の管理

当社は、各店舗からの報告に基づき経理部が適時に資金繰計画を作成・更新するとともに、手許流動性の維持などにより流動性リスクを管理しております。

(4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件等を採用することにより、当該価額が変動することがあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

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。

前事業年度（2022年5月31日）

	貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
投資有価証券			
その他有価証券	24,595	24,595	-
長期借入金	593,648	591,073	2,574

(* 1) 「現金及び預金」「売掛金」「買掛金」「短期借入金」「未払金」「未払法人税等」については、現金であること、及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しております。

(* 2) 市場価格のない株式等は、「投資有価証券」には含めておりません。当該金融商品の貸借対照表計上額は以下のとおりであります。

区分	前事業年度（千円）
非上場株式	985

当事業年度（2023年5月31日）

	貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
投資有価証券			
その他有価証券	26,890	26,890	-
長期借入金	856,915	855,377	1,537

(* 1) 「現金及び預金」「売掛金」「買掛金」「短期借入金」「未払金」「未払法人税等」については、現金であること、及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しております。

(* 2) 市場価格のない株式等は、「投資有価証券」には含めておりません。当該金融商品の貸借対照表計上額は以下のとおりであります。

区分	当事業年度（千円）
非上場株式	985

(注1) 金銭債権の決算日後の償還予定額
前事業年度(2022年5月31日)

	1年以内 (千円)	1年超 5年以内 (千円)	5年超 10年以内 (千円)	10年超 (千円)
現金及び預金	883,782	-	-	-
売掛金	44,136	-	-	-
合計	927,918	-	-	-

当事業年度(2023年5月31日)

	1年以内 (千円)	1年超 5年以内 (千円)	5年超 10年以内 (千円)	10年超 (千円)
現金及び預金	871,689	-	-	-
売掛金	33,914	-	-	-
合計	905,604	-	-	-

(注2) 長期借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額
前事業年度(2022年5月31日)

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
短期借入金	336,800	-	-	-	-	-
長期借入金	188,616	102,512	76,992	76,992	49,536	99,000
合計	525,416	102,512	76,992	76,992	49,536	99,000

当事業年度(2023年5月31日)

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
短期借入金	66,800	-	-	-	-	-
長期借入金	187,796	162,276	162,276	134,820	86,847	122,900
合計	254,596	162,276	162,276	134,820	86,847	122,900

3. 金融商品の時価のレベルごとの内訳に関する事項

金融商品の時価を、時価の算定に用いたインプットの観察可能性及び重要性に応じて、以下の3つのレベルに分類しております。

レベル1の時価：同一の資産又は負債の活発な市場における（無調整の）相場価格により算定した時価

レベル2の時価：レベル1のインプット以外の直接又は間接的に観察可能なインプットを用いて算定した時価

レベル3の時価：重要な観察できないインプットを使用して算定した時価

時価の算定に重要な影響を与えるインプットを複数使用している場合には、それらのインプットがそれぞれ属するレベルのうち、時価の算定における優先順位が最も低いレベルに時価を分類しております。

(1) 時価で貸借対照表に計上している金融商品

前事業年度（2022年5月31日）

区分	時価（千円）			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
投資有価証券				
其他有価証券				
株式	3,595	21,000	-	24,595

当事業年度（2023年5月31日）

区分	時価（千円）			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
投資有価証券				
其他有価証券				
株式	4,560	22,330	-	26,890

(2) 時価で貸借対照表に計上している金融商品以外の金融商品

前事業年度（2022年5月31日）

区分	時価（千円）			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
長期借入金	-	591,073	-	591,073

当事業年度（2023年5月31日）

区分	時価（千円）			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
長期借入金	-	855,377	-	855,377

(注) 時価の算定に用いた評価技法及び時価の算定に係るインプットの説明

投資有価証券

株式のうち上場株式は、相場価格を用いて評価しております。上場株式は活発な市場で取引されているため、その時価をレベル1の時価に分類しております。また、それ以外の市場価格のある株式の時価は、業者間市場における売買価格又は売買参考気配値を参考に、レベル2の時価に分類しております。

長期借入金

元利金の合計額と、当該債務の残存期間及び信用リスクを加味した利率を基に、割引現在価値法により算定しており、レベル2の時価に分類しております。なお、長期借入金には1年以内に期限の到来する長期借入金が含まれております。

(有価証券関係)

その他有価証券

前事業年度(2022年5月31日)

	種類	貸借対照表計上額 (千円)	取得原価 (千円)	差額 (千円)
貸借対照表計上額が取得原価を 超えるもの	株式	24,595	17,089	7,056
	合計	24,595	17,089	7,056

(注) 非上場株式のうち、市場価格がない株式等(貸借対照表計上額 985千円)については、上表の「その他有価証券」には含めておりません。

当事業年度(2023年5月31日)

	種類	貸借対照表計上額 (千円)	取得原価 (千円)	差額 (千円)
貸借対照表計上額が取得原価を 超えるもの	株式	26,890	17,089	9,801
	合計	26,890	17,089	9,801

(注) 非上場株式のうち、市場価格がない株式等(貸借対照表計上額 985千円)については、上表の「その他有価証券」には含めておりません。

(退職給付関係)

1. 採用している退職給付制度の概要

当社は、従業員の退職給付に充てるため、退職金規程に基づき非積立型の確定給付による退職一時金制度を採用しております。

なお、当社が有する退職一時金制度は、簡便法により退職給付引当金及び退職給付費用を計算しております。

2. 簡便法を適用した確定給付制度

(1) 簡便法を適用した制度の退職給付引当金の期首残高と期末残高の調整表

(千円)

	前事業年度 (自 2021年6月1日 至 2022年5月31日)	当事業年度 (自 2022年6月1日 至 2023年5月31日)
退職給付引当金の期首残高	22,492	33,424
退職給付費用	14,099	9,059
退職給付の支払額	3,167	2,332
退職給付引当金の期末残高	33,424	40,151

(2) 退職給付債務の期末残高と貸借対照表に計上された退職給付引当金の調整表

(千円)

	前事業年度 (2022年5月31日)	当事業年度 (2023年5月31日)
非積立型制度の退職給付債務	33,424	40,151
貸借対照表に計上された負債と資産の純額	33,424	40,151
退職給付引当金	33,424	40,151
貸借対照表に計上された負債と資産の純額	33,424	40,151

(3) 退職給付費用

(千円)

	前事業年度 (自 2021年6月1日 至 2022年5月31日)	当事業年度 (自 2022年6月1日 至 2023年5月31日)
簡便法で計算した退職給付費用	14,099	9,059

(税効果会計関係)

1. 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

	前事業年度 (2022年5月31日)	当事業年度 (2023年5月31日)
繰延税金資産		
資産除去債務	19,406千円	19,722千円
棚卸資産評価損	9,111	12,657
未払費用	12,149	11,493
減損損失	2,450	2,372
退職給付引当金	10,181	12,442
その他	24,824	26,666
繰延税金資産小計	78,123	85,354
評価性引当額	2,406	2,393
繰延税金資産合計	75,716	82,961
繰延税金負債		
資産除去債務に対応する 除却費用の資産計上額	5,847	5,106
その他	2,286	2,985
繰延税金負債合計	8,133	8,091
繰延税金資産の純額	67,582	74,869

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった
主要な項目別の内訳

	前事業年度 (2022年5月31日)	当事業年度 (2023年5月31日)
法定実効税率 (調整)	30.5%	30.5%
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.5	0.6
住民税均等割額	0.8	0.8
評価性引当額	0.1	0.0
その他	0.0	0.7
税効果会計適用後の法人税等の負担率	31.7	31.2

(資産除去債務関係)

資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの

(1) 当該資産除去債務の概要

主に直営店舗等の定期建物賃貸借契約に伴う原状回復義務及び当社所有建物の解体・撤去時におけるアスベスト除去費用であります。

(2) 当該資産除去債務の金額の算定方法

使用見込期間については、原状回復義務は14年、アスベスト除去費用は耐用年数と見積り、割引率は当該使用見込期間に見合う国債の流通利回りを使用して資産除去債務の金額を計算しております。

(3) 当該資産除去債務の総額の増減

	前事業年度 (自 2021年 6月 1日 至 2022年 5月31日)	当事業年度 (自 2022年 6月 1日 至 2023年 5月31日)
期首残高	62,982千円	63,712千円
資産除去債務の履行による減少額	289	-
時の経過による調整額	1,019	1,037
期末残高	63,712	64,749

(賃貸等不動産関係)

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。前事業年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は12,272千円(賃貸収益は売上高に、主な賃貸費用は売上原価に計上)であります。当事業年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は15,156千円(賃貸収益は売上高に、主な賃貸費用は売上原価に計上)であります。

また、当該賃貸等不動産の貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、次のとおりであります。

(単位：千円)

		前事業年度 (自 2021年 6月 1日 至 2022年 5月 31日)	当事業年度 (自 2022年 6月 1日 至 2023年 5月 31日)
貸借対照表計上額	期首残高	193,349	224,653
	期中増減額	31,304	29,541
	期末残高	224,653	195,112
期末時価		323,665	350,493

- (注) 1. 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額であります。
2. 期中増減額のうち、前事業年度の主な増加額は不動産取得(50,249千円)、主な減少額は減価償却(3,914千円)及び賃貸用不動産の自社使用不動産等への転用(15,031千円)であります。当事業年度の主な減少額は減価償却(4,182千円)及び賃貸用不動産の自社使用不動産等への転用(25,358千円)であります。
3. 期末の時価は、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。

(収益認識関係)

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

前事業年度(自 2021年6月1日 至 2022年5月31日)

(単位:千円)

	報告セグメント				その他 (注)	合計
	不動産 売買事業	不動産 賃貸事業	不動産 関連事業	計		
自社不動産売上高	6,736,000	-	-	6,736,000	-	6,736,000
不動産売買仲介売上高	374,015	-	-	374,015	-	374,015
その他	37,168	161,211	43,360	241,740	31,996	273,736
顧客との契約から生じる 収益	7,147,184	161,211	43,360	7,351,756	31,996	7,383,752
その他の収益	-	42,849	-	42,849	56,682	99,531
外部顧客への売上高	7,147,184	204,060	43,360	7,394,605	88,678	7,483,283

(注)「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。

当事業年度(自 2022年6月1日 至 2023年5月31日)

(単位:千円)

	報告セグメント				その他 (注)	合計
	不動産 売買事業	不動産 賃貸事業	不動産 関連事業	計		
自社不動産売上高	6,981,960	-	-	6,981,960	-	6,981,960
不動産売買仲介売上高	337,533	-	-	337,533	-	337,533
その他	32,689	159,931	34,067	226,689	30,753	257,443
顧客との契約から生じる 収益	7,352,183	159,931	34,067	7,546,183	30,753	7,576,937
その他の収益	-	43,972	-	43,972	52,204	96,176
外部顧客への売上高	7,352,183	203,904	34,067	7,590,156	82,957	7,673,114

(注)「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. 収益を理解するための基礎となる情報

収益を理解するための基礎となる情報は、「(重要な会計方針) 5.収益及び費用の計上基準」に記載のとおりであります。

3. 顧客との契約に基づく履行義務の充足と当該契約から生じるキャッシュ・フローとの関係並びに当事業年度末において存在する顧客との契約から翌事業年度以降に認識すると見込まれる収益の金額及び時期に関する情報

(1) 契約負債の残高等

(単位：千円)

	前事業年度	当事業年度
顧客との契約から生じた債権（期首残高）	25,337	34,371
顧客との契約から生じた債権（期末残高）	34,371	24,814
契約負債（期首残高）	24,461	19,760
契約負債（期末残高）	19,760	12,536

貸借対照表上、「前受金」に計上しております契約負債は、販売用不動産の引渡前に顧客から受け取った対価によるもので、収益の認識に伴い取り崩されます。

前事業年度に認識された収益の額のうち期首の契約負債残高に含まれていた額は24,461千円であります。

当事業年度に認識された収益の額のうち期首の契約負債残高に含まれていた額は19,760千円であります。

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

当初に予定される顧客との契約期間が1年以内であるため、残存履行義務に配分した取引価格の総額及び収益の認識が見込まれる期間の記載を省略しております。

(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、他者所有の不動産の売買仲介及び他者所有の不動産の各種リフォーム工事を行います。

「不動産賃貸事業」は、他者所有の不動産の賃貸の仲介、他者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、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 2021年6月1日 至 2022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	7,147,184	204,060	43,360	7,394,605	88,678	7,483,283	-	7,483,283
セグメント利益	964,275	36,825	27,014	1,028,115	2,146	1,030,262	463,987	566,274
セグメント資産	3,940,923	744,375	80,389	4,765,689	47,353	4,813,042	553,344	5,366,387
その他の項目								
減価償却費	8,647	5,771	187	14,605	748	15,354	21,499	36,853
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	4,796	53,284	-	58,081	346	58,427	14,056	72,484

(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 463,987千円は、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553,344千円は、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21,499千円、有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額14,056千円は、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 2022年6月1日 至 2023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	7,352,183	203,904	34,067	7,590,156	82,957	7,673,114	-	7,673,114
セグメント利益又は損失()	983,156	38,700	17,792	1,039,650	268	1,039,381	489,881	549,500
セグメント資産	4,637,366	747,886	81,793	5,467,046	46,599	5,513,646	154,975	5,668,621
その他の項目								
減価償却費	9,019	5,390	187	14,597	748	15,345	22,577	37,923
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	6,774	-	-	6,774	-	6,774	4,286	11,060

(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) セグメント利益又は損失()の調整額 489,881千円は、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154,975千円は、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22,577千円、有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額4,286千円は、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。

【関連情報】

前事業年度(自 2021年6月1日 至 2022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 2022年6月1日 至 2023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】

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】

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】

該当事項はありません。

【関連当事者情報】

1. 関連当事者との取引

財務諸表提出会社と関連当事者との取引

財務諸表提出会社の役員及び主要株主（個人の場合に限る。）等

前事業年度(自 2021年6月1日 至 2022年5月31日)

該当事項はありません。

当事業年度(自 2022年6月1日 至 2023年5月31日)

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

	前事業年度 (自 2021年6月1日 至 2022年5月31日)	当事業年度 (自 2022年6月1日 至 2023年5月31日)
1株当たり純資産額	1,398.66円	1,502.88円
1株当たり当期純利益金額	143.98円	139.91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いません。
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 2021年6月1日 至 2022年5月31日)	当事業年度 (自 2022年6月1日 至 2023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)	387,550	376,829
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)	387,550	376,829
普通株式の期中平均株式数(株)	2,691,790	2,693,364

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

【附属明細表】

【有形固定資産等明細表】

資産の種類	当期首残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (千円)	当期末残高 (千円)	当期末減価 償却累計額 又は償却累 計額(千円)	当期償却額 (千円)	差引当期末 残高 (千円)
有形固定資産							
建物	487,067	-	8,554	478,513	159,743	15,601	318,769
構築物	12,019	700	-	12,719	9,043	591	3,676
車両運搬具	14,673	957	907	14,722	14,021	386	701
工具、器具及び備品	57,800	9,403	-	67,203	52,167	9,209	15,036
土地	292,840	-	17,537	275,303	-	-	275,303
リース資産	10,620	-	-	10,620	10,620	-	-
有形固定資産計	875,021	11,060	26,998	859,082	245,595	25,788	613,487
無形固定資産							
ソフトウェア	72,189	-	-	72,189	56,579	12,134	15,610
リース資産	11,922	-	-	11,922	11,922	-	-
無形固定資産計	84,111	-	-	84,111	68,501	12,134	15,610
長期前払費用	33,688	-	2,309	31,378	22,391	16,694	8,986

(注) 1. 当期増加額のうち主なものは、次のとおりであります。

 工具、器具及び備品 営業用パソコン9,403千円

2. 当期減少額のうち主なものは、次のとおりであります。

 建物販売用不動産 8,554千円

 土地販売用不動産 17,537千円

【社債明細表】

該当事項はありません。

【借入金等明細表】

区分	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	336,800	66,800	0.3	-
1年以内に返済予定の長期借入金	188,616	187,796	0.4	-
1年以内に返済予定のリース債務	-	-	-	-
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	405,032	669,119	0.4	2024年6月25日～ 2031年1月29日
合計	930,448	923,715	-	-

(注) 1. 「平均利率」については、借入金の期末残高に対する加重平均利率を記載しております。なお、リース債務については、リース料総額に含まれる利息相当額を控除する前の金額でリース債務を貸借対照表に計上しているため、平均利率を記載していません。

2. 長期借入金の貸借対照表日後5年以内における1年ごとの返済予定額は以下のとおりであります。

区分	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
長期借入金	162,276	162,276	134,820	86,847

【引当金明細表】

区分	当期首残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (目的使用) (千円)	当期減少額 (その他) (千円)	当期末残高 (千円)
貸倒引当金	756	-	-	42	714
完成工事補償引当金	5,200	9,715	7,515	-	7,400

(注) 1. 貸倒引当金の「当期減少額(その他)」は、債権の回収による取崩額42千円であります。

2. 退職給付引当金については、退職給付関係の注記のとおりであります。

【資産除去債務明細表】

本明細表に記載すべき事項が財務諸表等規則第8条の28に規定する注記事項として記載されているため、資産除去債務明細表の記載を省略しております。

(2) 【主な資産及び負債の内容】

流動資産

イ．現金及び預金

区分	金額(千円)
現金	8,218
預金	
当座預金	1,558
普通預金	737,564
別段預金	269
定期預金	124,078
小計	863,471
合計	871,689

ロ．売掛金

相手先別内訳

相手先	金額(千円)
山口県国民健康保険団体連合会	7,661
(同)ペドロヒメネス	1,946
東京海上日動火災保険(株)	1,211
東京海上ウエスト少額短期保険(株)	633
損害保険ジャパン日本興亜(株)	480
その他	21,981
合計	33,914

売掛金の発生及び回収並びに滞留状況

当期首残高(千円)	当期発生高(千円)	当期回収高(千円)	当期末残高(千円)	回収率(%)	滞留期間(日)
(A)	(B)	(C)	(D)	$\frac{(C)}{(A)+(B)} \times 100$	$\frac{(A)+(D)}{2} - \frac{(B)}{365}$
44,136	250,735	260,957	33,914	88.5	57

八．販売用不動産

区分	土地(m ²)	建物(m ²)	金額(千円)
新築一戸建	288	203	30,482
中古一戸建	38,341	17,914	2,018,487
中古マンション	208	461	62,238
土地	10,268	-	370,771
合計	49,107	18,579	2,481,980

(注) 販売用不動産の地域別内訳

地域別	県別	土地(m ²)	建物(m ²)	金額(千円)
中国地方	山口県	13,100	4,212	478,678
	その他	1,132	748	115,015
	小計	14,232	4,960	593,693
九州地方	福岡県	28,316	10,674	1,532,198
	その他	6,558	2,943	356,088
	小計	34,875	13,618	1,888,286
合計		49,107	18,579	2,481,980

二．仕掛販売用不動産等

区分	土地(m ²)	建物(m ²)	金額(千円)
新築一戸建	319	187	28,184
中古一戸建	33,136	15,517	1,251,196
中古マンション	512	662	63,095
土地	3,673	-	43,820
合計	37,642	16,367	1,386,296

(注) 仕掛販売用不動産等の地域別内訳

地域別	県別	土地(m ²)	建物(m ²)	金額(千円)
中国地方	山口県	9,341	2,897	193,249
	その他	1,843	1,177	107,452
	小計	11,184	4,074	300,702
九州地方	福岡県	18,997	8,549	773,577
	その他	7,460	3,743	312,016
	小計	26,457	12,293	1,085,594
合計		37,642	16,367	1,386,296

ホ．商品

区分	金額(千円)
介護用品	1,141
合計	1,141

ヘ．貯蔵品

区分	金額(千円)
用度品	931
印紙	1,859
その他	693
合計	3,484

流動負債
イ．買掛金
相手先別内訳

相手先	金額(千円)
(株)エムケイ住宅	19,930
(株)有建	11,824
(株)総合企画光	9,700
(株)三和	7,547
(株)九曜	7,500
その他	85,770
合計	142,272

(3) 【その他】

当事業年度における四半期情報等

(累計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	当事業年度
売上高(千円)	1,794,078	3,900,394	5,269,178	7,673,114
税引前四半期(当期) 純利益金額(千円)	106,261	312,839	333,481	547,694
四半期(当期)純利益 金額(千円)	77,479	218,442	231,714	376,829
1株当たり四半期(当 期)純利益金額(円)	28.78	81.15	86.08	139.91

(会計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	第4四半期
1株当たり四半期純利 益金額(円)	28.78	52.37	4.93	53.79

第6 【提出会社の株式事務の概要】

事業年度	6月1日から5月31日まで
定時株主総会	8月中
基準日	5月31日
剰余金の配当の基準日	11月30日、5月31日
1単元の株式数	100株
単元未満株式の買取り	
取扱場所	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部
株主名簿管理人	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社
取次所	
買取手数料	無料
公告掲載方法	電子公告により行う。ただし電子公告により行うことができない事故その他やむを得ない事由が発生した場合は、日本経済新聞に掲載して行う。 当社ホームページ(https://www.toubu.co.jp/)
株主に対する特典	2023年5月31日時点の当社株主名簿にて、普通株式100株以上保有の株主に対し、以下の通り保有株式数及び保有期間に応じて、当社の営業エリアに関連する食品をお送りします。 保有株式数100株以上、1,000株未満かつ保有期間3年未満の場合 1,000円相当分 保有株式数1,000株以上かつ保有期間3年未満の場合 2,000円相当分 保有株式数100株以上、1,000株未満かつ保有期間3年以上の場合 2,000円相当分 保有株式数1,000株以上かつ保有期間3年以上の場合 3,000円相当分 (注) 継続保有期間が3年以上とは、同一の株主番号をもって、毎年5月31日及び11月30日現在の当社株主名簿に上記保有株式数の区分にそって連続して7回以上記録されていることといたします。

(注) 当会社の株主は、その有する単元未満株式について、次に掲げる権利以外の権利を行使することができない旨、定款に定めております。

- (1) 会社法第189条第2項各号に掲げる権利
- (2) 会社法第166条第1項の規定による請求をする権利
- (3) 株主の有する株式数に応じて募集株式の割当て及び募集新株予約権の割当てを受ける権利

第7 【提出会社の参考情報】

1 【提出会社の親会社等の情報】

当社は、金融商品取引法第24条の7第1項に規定する親会社等はありません。

2 【その他の参考情報】

当事業年度の開始日から有価証券報告書提出日までの間に次の書類を提出しております。

(1) 有価証券報告書及びその添付書類並びに確認書

事業年度 第39期(自 2021年6月1日 至 2022年5月31日) 2022年8月31日中国財務局長に提出

(2) 内部統制報告書及びその添付書類

2022年8月31日中国財務局長に提出

(3) 四半期報告書及び確認書

第40期第1四半期(自 2022年6月1日 至 2022年8月31日) 2022年10月14日中国財務局長に提出

第40期第2四半期(自 2022年9月1日 至 2022年11月30日) 2023年1月13日中国財務局長に提出

第40期第3四半期(自 2022年12月1日 至 2023年2月28日) 2023年4月14日中国財務局長に提出

(4) 臨時報告書

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号の2(株主総会における議決権行使の結果)の規定に基づく臨時報告書

2022年9月2日中国財務局長に提出

第二部 【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

2023年8月29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

福岡事務所

指定有限責任社員
業務執行社員

公認会計士

下平雅和

< 財務諸表監査 >

監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社東武住販の2022年6月1日から2023年5月31日までの第40期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、キャッシュ・フロー計算書、重要な会計方針、その他の注記及び附属明細表について監査を行った。

当監査法人は、上記の財務諸表が、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、株式会社東武住販の2023年5月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する事業年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況を、全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。

監査意見の根拠

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。監査の基準における当監査法人の責任は、「財務諸表監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。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。

監査上の主要な検討事項

監査上の主要な検討事項とは、当事業年度の財務諸表の監査において、監査人が職業的専門家として特に重要であると判断した事項である。監査上の主要な検討事項は、財務諸表全体に対する監査の実施過程及び監査意見の形成において対応した事項であり、当監査法人は、当該事項に対して個別に意見を表明するものではない。

販売用不動産等の評価	
監査上の主要な検討事項の内容及び決定理由	監査上の対応
<p>会社は、当事業年度の財務諸表において自社不動産売買事業における販売用不動産2,481,980千円及び仕掛販売用不動産等1,386,296千円を計上しており（以下「販売用不動産等」という。）、合計金額が総資産に占める割合は68.2%となっている。</p> <p>販売用不動産等の評価については、注記事項「2. 棚卸資産の評価基準および評価方法（1）販売用不動産、仕掛販売用不動産等及び商品」に記載のとおり、個別法による原価法に基づいて行われ、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されている。また、収益性の低下に係る正味売却価額の見積りについては注記事項「（重要な会計上の見積り）」に記載のとおり、正味売却価額が取得原価よりも下落している場合には、当該正味売却価額をもって貸借対照表価額とする方法により行われ、当該正味売却価額の見積りにおいては、不動産市況や個別物件ごとの近隣地域における販売状況等を勘案し、個々の物件の状況に応じて見積もった追加販売コストを考慮して算定されている。</p> <p>販売用不動産等は、仕入時点から物件ごとに個別管理され、発生原価は物件ごとに集計されるとともに、販売価額についても個々の物件の状況に応じて設定される。また、販売用不動産等は物件を仕入れてからリフォームを行い、販売を行うため、仕入から販売までに一定の期間を要することとなる。そのため、仕入後、販売を行うまでの期間において経済環境の変化に伴う建材価格の上昇、リフォーム費用の増加等が生じた場合には発生原価が増加するおそれがあり、景気の悪化等が生じた場合には販売価額が低下するおそれがある。</p> <p>このように、自社不動産売買事業における販売用不動産等の評価は、販売用不動産等が総資産の大部分を占める金額的に重要な資産であり、かつ、個々の物件の発生原価及び販売価額に基づく販売可能性に係る見積りに応じて行われることから、経営環境の変化に対する不確実性が高く、経営者の主観的判断を伴うものである。よって、当監査法人は自社不動産売買事業における販売用不動産等の評価の妥当性について、監査上の主要な検討事項と判断した。</p>	<p>当監査法人は、不動産売買事業における会社所有の販売用不動産等の評価の妥当性を検討するにあたり、主として以下の監査手続を実施した。</p> <p>（1）内部統制の評価</p> <ul style="list-style-type: none"> ・販売用不動産等の滞留状況を正確に把握するため、取得の時期及び価額等の登録を含む管理のための内部統制を理解し、各証憑の閲覧及び会社担当者への質問によってその整備及び運用状況を評価した。 ・販売用不動産等の評価損の計上に関する内部統制を理解した。 <p>（2）正味売却価額の見積りの合理性の評価</p> <ul style="list-style-type: none"> ・会社の店舗別売上高及び平均販売単価並びに、外部機関が公表している中古住宅の販売動向及び平均販売単価等の情報に基づき、中古住宅市場の動向を把握した。 ・販売用不動産等の収益性の低下の有無について、会社検討資料の閲覧及び質問により状況を把握した。 ・販売用不動産等の購入時期について、引渡証、出金証憑等を閲覧し、物件ごとの滞留状況を把握した。 ・上記手続の結果、詳細な検討が必要と判断された販売用不動産等について、固定資産税評価額及び近隣の販売価額に基づき正味売却価額の見積りの合理性について検討した。 ・当事業年度の販売物件について、過去に実施した評価額との比較により過年度の見積りプロセスの有効性について検討した。

その他の記載内容

その他の記載内容は、有価証券報告書に含まれる情報のうち、財務諸表及びその監査報告書以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監査役及び監査役会の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

当監査法人の財務諸表に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

財務諸表における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と財務諸表又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうかを検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

財務諸表に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

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財務諸表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財務諸表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。

財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、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基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監査役及び監査役会の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

財務諸表監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての財務諸表に不正又は誤謬による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て、監査報告書において独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、財務諸表の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、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従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・ 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・ 財務諸表監査の目的は、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、監査人は、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、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・ 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・ 経営者が継続企業を前提として財務諸表を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する財務諸表の注記事項が適切でない場合は、財務諸表に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・ 財務諸表の表示及び注記事項が、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いるかどうかとともに、関連する注記事項を含めた財務諸表の表示、構成及び内容、並びに財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

監査人は、監査役及び監査役会と協議した事項のうち、当事業年度の財務諸表の監査で特に重要であると判断した事項を監査上の主要な検討事項と決定し、監査報告書において記載する。ただし、法令等により当該事項の公表が禁止されている場合や、極めて限定的ではあるが、監査報告書において報告することにより生じる不利益が公共の利益を上回ると合理的に見込まれるため、監査人が報告すべきでないと判断した場合は、当該事項を記載しない。

< 内部統制監査 >

監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第2項の規定に基づく監査証明を行うため、株式会社東武住販の2023年5月31日現在の内部統制報告書について監査を行った。

当監査法人は、株式会社東武住販が2023年5月31日現在の財務報告に係る内部統制は有効であると表示した上記の内部統制報告書が、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して、財務報告に係る内部統制の評価結果について、全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。

監査意見の根拠

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財務報告に係る内部統制の監査の基準に準拠して内部統制監査を行った。財務報告に係る内部統制の監査の基準における当監査法人の責任は、「内部統制監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。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。

内部統制報告書に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

経営者の責任は、財務報告に係る内部統制を整備及び運用し、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して内部統制報告書を作成し適正に表示することにある。

監査役及び監査役会の責任は、財務報告に係る内部統制の整備及び運用状況を監視、検証することにある。

なお、財務報告に係る内部統制により財務報告の虚偽の記載を完全には防止又は発見することができない可能性がある。

内部統制監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した内部統制監査に基づいて、内部統制報告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て、内部統制監査報告書において独立の立場から内部統制報告書に対する意見を表明することにある。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・ 内部統制報告書における財務報告に係る内部統制の評価結果について監査証拠を入手するための監査手続を実施する。内部統制監査の監査手続は、監査人の判断により、財務報告の信頼性に及ぼす影響の重要性に基づいて選択及び適用される。
- ・ 財務報告に係る内部統制の評価範囲、評価手続及び評価結果について経営者が行った記載を含め、全体としての内部統制報告書の表示を検討する。
- ・ 内部統制報告書における財務報告に係る内部統制の評価結果に関する十分かつ適切な監査証拠を入手する。監査人は、内部統制報告書の監査に関する指示、監督及び実施に関して責任がある。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、計画した内部統制監査の範囲とその実施時期、内部統制監査の実施結果、識別した内部統制の開示すべき重要な不備、その是正結果、及び内部統制の監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

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

-
- (注) 1. 上記は監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。
2. XBRLデータは監査の対象には含まれていません。