



2020年5月期 決算短信〔日本基準〕(非連結)

2020年7月14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 2020年8月27日 配当支払開始予定日 2020年8月28日
 有価証券報告書提出予定日 2020年8月27日
 決算補足説明資料作成の有無 : 無
 決算説明会開催の有無 : 無

(百万円未満切捨て)

1. 2020年5月期の業績(2019年6月1日～2020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	%
2020年5月期	6,850	△3.9	412	△29.9	407	△30.9	276	△33.0
2019年5月期	7,128	7.4	588	0.9	589	1.3	412	4.9

	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	%	%	%
2020年5月期	102.02	—	9.1	8.2	6.0
2019年5月期	152.10	—	14.8	13.4	8.3

(参考) 持分法投資損益 2020年5月期 ー百万円 2019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
2020年5月期	5,437	3,120	57.4	1,172.39
2019年5月期	4,513	2,969	65.8	1,094.91

(参考) 自己資本 2020年5月期 3,120百万円 2019年5月期 2,969百万円

(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
2020年5月期	△871	△100	678	591
2019年5月期	762	△82	△133	883

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	%	%
2019年5月期	—	0.00	—	30.00	30.00	81	19.7	2.9
2020年5月期	—	0.00	—	30.00	30.00	79	29.4	2.6
2021年5月期(予想)	—	0.00	—	30.00	30.00		28.5	

3. 2021年5月期の業績予想(2020年6月1日～2021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)	3,300	△1.7	180	△13.0	180	△12.1	120	△14.2	45.08
通期	6,900	0.7	420	1.8	420	3.1	280	1.4	105.19

※ 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）	2020年5月期	2,712,400 株	2019年5月期	2,712,400 株
② 期末自己株式数	2020年5月期	50,502 株	2019年5月期	460 株
③ 期中平均株式数	2020年5月期	2,707,281 株	2019年5月期	2,711,940 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	4
3. 財務諸表及び主な注記	5
(1) 貸借対照表	5
(2) 損益計算書	8
(3) 株主資本等変動計算書	9
(4) キャッシュ・フロー計算書	11
(5) 財務諸表に関する注記事項	12
(継続企業の前提に関する注記)	12
(セグメント情報等)	13
(持分法損益等)	16
(1株当たり情報)	17
(重要な後発事象)	18

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、個人消費の回復基調が足踏みしていましたが、3月以降の新型コロナウイルス感染症の感染拡大を防止する施策が国内外ともに相次いで打たれたことから、一部で停滞感が残るものの、足元では医療崩壊等の最悪の事態を避けられたとして、経済活動再開に道筋が開けております。

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価動向報告」(2020年6月公表)によれば、2020年第1四半期(2020年1月1日～2020年4月1日)の主要都市・高度利用地100地区の地価動向は、2019年第4四半期(2019年10月1日～2020年1月1日)に比べ、73地区(構成比73%)が上昇しましたが、前期までの地価上昇の勢いに落ち着いた動きがみられます。

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(2020年6月公表)によると、中国地方では、2019年6月から2020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1.4%減となりました。九州地方では、2019年6月から2020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2.7%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すべく、中古住宅等の仕入強化と販売に努めてまいりましたが、期初の品ぞろえ不足に端を発した第1四半期の売上高の低迷に、営業人員の減少と新型コロナウイルス感染症拡大が追い打ちをかけました。また、利益面では、おのだサンパーク店を近隣の宇部店に統合する等、経費の節減に努めましたが、中古住宅の仕入が大幅に増加したことから、租税公課等を中心に販売費及び一般管理費が増加し、利益を圧迫しました。

この結果、当事業年度の売上高は6,850,200千円(前事業年度比3.9%減)となり、売上高の減少から営業利益は412,654千円(同29.9%減)、経常利益は407,248千円(同30.9%減)、当期純利益は276,205千円(同33.0%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。

①不動産売買事業

自社不動産売買事業については、中古住宅等の仕入れを積極的に行い、品ぞろえを強化したほか、2019年8月に上熊本駅店を出店いたしました。しかし、前述のとおり、営業人員が減少したことに加え、新型コロナウイルス感染症の影響によって一部では金融機関のローン審査に従来よりも時間がかかる等、契約の決済が翌期にずれ込んだことから、第1四半期の低迷を挽回するに至らず、自社不動産の販売件数は420件と、前事業年度を6件下回りました。また、平均販売単価は14,704千円と前事業年度に比べて360千円下回りました。

不動産売買仲介事業については、情報ルートを拡充する等、引き続き不動産の売買情報の収集に注力いたしましたが、仲介件数が前事業年度を下回ったこと等により、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、6,551,505千円(前事業年度比4.6%減)となりました。また、営業利益は、売上高の減少に加えて自社不動産売買事業において、積極的に中古住宅等を仕入れたこと等から、租税公課が増加し、773,449千円(同12.0%減)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、賃貸仲介件数の増加により賃貸仲介手数料が前事業年度を上回り、請負工事高も増加したことから、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、不動産の管理料が前事業年度を上回ったことに加え、請負工事高も大幅に増加したことから、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163,196千円(前事業年度比13.1%増)となりました。また、営業利益は、売上高の増加により、32,602千円(同15.9%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及び売買仲介件数が減少したものの、保険料の改定により平均単価が上昇したことに加え、満期を迎えた保険契約の更新需要の取り込みに注力したことから、売上高は前事業年度を上回りました。

これらの結果、不動産関連事業の売上高は、46,352千円(前事業年度比5.0%増)となりました。また、営業利益は、売上高の増加により、29,765千円(同6.8%増)となりました。

④その他事業

介護福祉事業については、介護用品のレンタル売上高及び物品販売が増加したことに加え、請負工事高も請負工事件数の増加等により大幅に増加したことから、売上高は前事業年度を上回りました。

これらの結果、その他事業の売上高は、89,146千円(前事業年度比17.9%増)となりました。また、売上高の増加により、3,373千円の営業損失(前事業年度は営業損失8,364千円)と改善いたしました。

(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5,437,502千円となり、前事業年度末に比べ923,941千円増加しました。流動資産は4,744,401千円となり、前事業年度末に比べ885,017千円増加しました。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、現金及び預金が294,652千円減少したものの、販売用不動産が909,660千円増加し、仕掛販売用不動産等の増加額253,003千円によるものであります。固定資産は693,101千円となり、前事業年度末に比べ38,924千円増加しました。これは主として、新本社屋建設による建設仮勘定の増加額60,533千円によるものであります。

(負債)

流動負債は1,743,703千円となり、前事業年度末に比べ963,415千円増加しました。これは主として、短期借入金の増加額1,018,300千円によるものであります。固定負債は573,022千円となり、前事業年度末に比べ190,930千円減少しました。これは主として、長期借入金の減少額190,795千円によるものであります。

(純資産)

純資産は3,120,776千円となり、前事業年度末に比べ151,456千円増加しました。これは主として、自己株式の取得額43,098千円があったものの、当期純利益の計上額276,205千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65.8%から57.4%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、税引前当期純利益407,248千円(前期比30.9%減)を計上したことに加え、短期借入金が増加したものの、積極的に自社不動産を仕入れたことにより、前事業年度末に比べ292,656千円減少し、当事業年度末には591,269千円となりました。

当事業年度における各キャッシュ・フローの状況及び増減の要因は、次のとおりであります。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

営業活動により使用した資金は871,083千円(前事業年度は762,462千円の獲得)となりました。これは主に、税引前当期純利益407,248千円を計上したものの、たな卸資産の増加額1,163,286千円及び法人税等の支払額178,740千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100,461千円(前事業年度は82,003千円の使用)となりました。これは主に、新本社屋の建設等、有形固定資産の取得による支出100,860千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)

財務活動により獲得した資金は678,888千円(前事業年度は133,906千円の使用)となりました。これは主に、長期借入金の返済による減少額263,346千円に加え、配当金の支払額81,350千円及び自己株式の取得43,098千円があったものの、短期借入金の増加額1,018,300千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

今後の国内経済の回復については、新型コロナウイルス感染症の拡大防止とともに共存する体制がどの程度整えられるのか、また、新たな働き方の定着と個人消費マインドの改善がカギを握っていると思われま

す。海外に目を向けると米国と中国の経済摩擦、米国大統領選挙の行方等の変動要因もありますが、依然として新型コロナウイルス感染症が世界中に広がっており、世界経済は、短期間で新型コロナウイルス感染症の発生する前の環境に復帰するとは考えにくい状況です。

新型コロナウイルス感染症が中古住宅市場へ及ぼす影響については、2020年4月7日に発令された緊急事態宣言のもとで、一部の金融機関において住宅購入者のローン審査が従来に比べて多くの時間を要する、住宅の内見あるいは契約の見送り等の事案が見られましたが、本資料提出時点では、解消に向かっています。

このような外部環境のもと、当社は不動産売買事業に注力いたします。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。戸建て新築や、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ヘシフトする転換点でもありと考えており、従来の営業エリアでも、十分に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。

なお、新型コロナウイルス感染症対策として、当社は、政府指針に基づき、リモート勤務の推奨、非対面のオープンハウス開催、ネット掲載する不動産情報の充実等により、お客様に安心して、ご相談いただけるような環境整備に努めております。社内向けには直接対面を可能な限り避け、WEB会議を実施することにより、意思疎通を深めるとともに、これを奇貨として積極的に勉強会や研修を実施し、営業力の強化に努めてまいります。一方で上記の施策による副産物として、交通費等の移動コストの抑制を期待できますので、「経費を最小限、売上げ最大限」を従業員一丸となって取り組んでまいります。

上記により、2021年5月期第2四半期累計期間及び2021年5月期（通期）の業績予想は、次のとおりであります。なお、業績予想は、2021年5月期の上期に事業活動が徐々に回復し、下期には正常化する仮定のもとに算出しています。今後、当社の営業エリアにおいて新型コロナウイルス感染症の第2波、第3波の流行拡大による営業環境の変化等により、業績見通しの修正が必要となった場合につきましては、判明次第、速やかに開示いたします。

2021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	3,300 (△1.7%)	180 (△13.0%)	180 (△12.1%)	120 (△14.2%)	45.08
通期	6,900 (0.7%)	420 (1.8%)	420 (3.1%)	280 (1.4%)	105.19
	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	205 (1.5%)	1,465 (△1.9%)	213 (△23.1%)		
通期	428 (1.9%)	1,460 (△0.7%)	454 (△7.9%)		

(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。

当社の剰余金の配当につきましては、中間配当及び期末配当の年2回を可能とすることを定款で定めているものの、当面は期末配当の年1回を基本的な方針としております。これら剰余金の配当の決定機関は、中間配当は取締役会、期末配当は株主総会であります。

内部留保資金の使途につきましては、今後の事業展開、特に自社不動産売買事業における中古住宅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 (2019年5月31日)	当事業年度 (2020年5月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,003,995	709,342
売掛金	27,760	30,269
販売用不動産	1,523,917	2,433,577
仕掛販売用不動産等	1,234,586	1,487,589
商品	1,295	1,846
貯蔵品	3,502	3,574
前渡金	29,935	25,690
前払費用	24,632	23,761
その他	9,791	28,748
貸倒引当金	△34	—
流動資産合計	3,859,384	4,744,401
固定資産		
有形固定資産		
建物	306,832	166,917
減価償却累計額	△140,122	—
建物(純額)	166,709	166,917
構築物	14,207	2,018
減価償却累計額	△9,428	—
構築物(純額)	4,779	2,018
車両運搬具	15,778	2,311
減価償却累計額	△12,913	—
車両運搬具(純額)	2,865	2,311
工具、器具及び備品	53,101	9,936
減価償却累計額	△42,544	—
工具、器具及び備品(純額)	10,556	9,936
土地	235,834	244,380
リース資産	10,620	—
減価償却累計額	△10,620	—
リース資産(純額)	—	—
建設仮勘定	—	60,533
有形固定資産合計	420,744	486,098
無形固定資産		
ソフトウェア	54,822	42,427
リース資産	2,261	887
無形固定資産合計	57,084	43,315

(単位：千円)

	前事業年度 (2019年5月31日)	当事業年度 (2020年5月31日)
投資その他の資産		
投資有価証券	23,070	22,650
出資金	280	280
破産更生債権等	579	495
長期前払費用	35,494	25,648
繰延税金資産	57,021	53,043
敷金及び保証金	60,253	61,850
その他	137	137
貸倒引当金	△489	△417
投資その他の資産合計	176,347	163,687
固定資産合計	654,176	693,101
資産合計	4,513,560	5,437,502

(単位：千円)

	前事業年度 (2019年5月31日)	当事業年度 (2020年5月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	87,079	146,480
短期借入金	16,800	1,035,100
1年内返済予定の長期借入金	257,223	234,672
リース債務	1,616	885
未払金	72,856	70,250
未払費用	107,082	106,390
未払法人税等	93,979	41,397
前受金	15,197	17,768
預り金	72,032	81,865
前受収益	2,920	2,974
完成工事補償引当金	7,100	5,700
その他	46,398	219
流動負債合計	780,288	1,743,703
固定負債		
長期借入金	672,702	481,907
リース債務	1,032	147
資産除去債務	71,832	73,251
その他	18,385	17,715
固定負債合計	763,952	573,022
負債合計	1,544,240	2,316,725
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	2,083,462	2,278,309
利益剰余金合計	2,405,332	2,600,179
自己株式	△415	△43,513
株主資本合計	2,965,845	3,117,594
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	3,474	3,182
評価・換算差額等合計	3,474	3,182
純資産合計	2,969,319	3,120,776
負債純資産合計	4,513,560	5,437,502

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2018年6月1日 至 2019年5月31日)	当事業年度 (自 2019年6月1日 至 2020年5月31日)
売上高	7,128,251	6,850,200
売上原価	5,035,814	4,822,065
売上総利益	2,092,436	2,028,134
販売費及び一般管理費		
販売手数料	84,500	98,383
広告宣伝費	192,247	203,030
役員報酬	55,290	54,700
給料及び手当	569,938	563,496
賞与	65,855	63,601
法定福利費	99,387	103,489
租税公課	130,205	194,378
減価償却費	23,083	36,763
賃借料	78,243	85,142
その他	205,301	212,493
販売費及び一般管理費合計	1,504,054	1,615,480
営業利益	588,382	412,654
営業外収益		
受取利息	64	168
受取配当金	495	494
保険差益	891	1,563
助成金収入	—	60
違約金収入	3,296	871
その他	720	501
営業外収益合計	5,468	3,659
営業外費用		
支払利息	3,644	5,678
その他	1,104	3,387
営業外費用合計	4,749	9,065
経常利益	589,101	407,248
税引前当期純利益	589,101	407,248
法人税、住民税及び事業税	182,103	126,938
法人税等調整額	△5,497	4,105
法人税等合計	176,605	131,043
当期純利益	412,495	276,205

(3) 株主資本等変動計算書

前事業年度(自 2018年6月1日 至 2019年5月31日)

(単位:千円)

	株主資本								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	1,733,341	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

当事業年度(自 2019年6月1日 至 2020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	2,083,462	2,405,332	△415	2,965,845	
当期変動額										
剰余金の配当	—	—	—	—	—	△81,358	△81,358	—	△81,358	
当期純利益	—	—	—	—	—	276,205	276,205	—	276,205	
自己株式の取得	—	—	—	—	—	—	—	△43,098	△43,098	
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
当期変動額合計	—	—	—	—	—	194,847	194,847	△43,098	151,748	
当期末残高	302,889	258,039	258,039	1,870	320,000	2,278,309	2,600,179	△43,513	3,117,594	

	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	3,474	3,474	2,969,319
当期変動額			
剰余金の配当	—	—	△81,358
当期純利益	—	—	276,205
自己株式の取得	—	—	△43,098
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)	△292	△292	△292
当期変動額合計	△292	△292	151,456
当期末残高	3,182	3,182	3,120,776

(4) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2018年6月1日 至 2019年5月31日)	当事業年度 (自 2019年6月1日 至 2020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	589,101	407,248
減価償却費	26,597	40,946
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△217	△106
完成工事補償引当金の増減額 (△は減少)	1,000	△1,400
受取利息及び受取配当金	△560	△662
支払利息	3,644	5,678
売上債権の増減額 (△は増加)	△4,098	△2,508
たな卸資産の増減額 (△は増加)	359,343	△1,163,286
仕入債務の増減額 (△は減少)	△66,338	59,400
その他	62,830	△35,781
小計	971,302	△690,470
利息及び配当金の受取額	560	662
利息の支払額	△3,159	△5,532
法人税等の支払額	△210,428	△178,740
その他	4,187	2,996
営業活動によるキャッシュ・フロー	762,462	△871,083
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)	140	1,995
有形固定資産の取得による支出	△28,598	△100,860
無形固定資産の取得による支出	△50,115	—
敷金及び保証金の差入による支出	△4,119	△3,179
敷金及び保証金の返還による収入	688	1,583
投資活動によるキャッシュ・フロー	△82,003	△100,461
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)	△510,000	1,018,300
長期借入れによる収入	690,000	50,000
長期借入金の返済による支出	△249,846	△263,346
リース債務の返済による支出	△1,683	△1,616
自己株式の取得による支出	—	△43,098
配当金の支払額	△62,376	△81,350
財務活動によるキャッシュ・フロー	△133,906	678,888
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	546,552	△292,656
現金及び現金同等物の期首残高	337,374	883,926
現金及び現金同等物の期末残高	883,926	591,269

(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、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 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	400	80,543

(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400千円は、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 2019年6月1日 至 2020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	6,551,505	163,196	46,352	6,761,053	89,146	6,850,200	—	6,850,200
セグメント利益又は損失(△)	773,449	32,602	29,765	835,817	△3,373	832,444	△419,789	412,654
セグメント資産	4,419,102	626,172	85,117	5,130,392	44,636	5,175,028	262,473	5,437,502
その他の項目								
減価償却費	11,101	4,563	107	15,772	895	16,667	24,279	40,946
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	12,276	27,373	—	39,650	898	40,548	1,500	42,048

(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△419,789千円は、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262,473千円は、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24,279千円、有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額1,500千円は、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 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。

当事業年度(自 2019年6月1日 至 2020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。

(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 2018年6月1日 至 2019年5月31日)	当事業年度 (自 2019年6月1日 至 2020年5月31日)
1株当たり純資産額	1,094.91円	1,172.39円
1株当たり当期純利益金額	152.10円	102.02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 2018年6月1日 至 2019年5月31日)	当事業年度 (自 2019年6月1日 至 2020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)	412,495	276,205
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)	412,495	276,205
普通株式の期中平均株式数(株)	2,711,940	2,707,281

(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。