

(証券コード3297)
平成29年 8 月10日

株 主 各 位

山口県下関市岬之町11番46号
株式会社東武住販
代表取締役社長 荻 野 利 浩

第34回定時株主総会招集ご通知

拝啓 平素は格別のご高配を賜り厚くお礼申し上げます。

さて、当社第34回定時株主総会を下記のとおり開催いたしますので、ご出席くださいますようご通知申し上げます。

なお、当日ご出席願えない場合は、書面によって議決権を行使することができますので、お手数ながら後記の「株主総会参考書類」をご検討のうえ、同封の議決権行使書用紙に賛否をご表示いただき、平成29年8月28日（月曜日）午後6時までに到着するようご返送くださいますようお願い申し上げます。

敬 具

記

1. 日 時 平成29年8月29日（火曜日）午前11時（受付開始 午前10時30分）
2. 場 所 山口県下関市竹崎町四丁目4番8号 シーモールパレス 3階
シーモールパレス ダイアモンドの間
3. 目的事項
報告事項 第34期（平成28年6月1日から平成29年5月31日まで）事業報告及び計算書類の内容報告の件
決議事項
第1号議案 剰余金の処分の件
第2号議案 取締役5名選任の件
第3号議案 監査役2名選任の件
第4号議案 監査役の報酬額改定の件
4. インターネット開示に関するご案内

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

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

(2) 計算書類の「株主資本等変動計算書」及び「個別注記表」

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

以 上

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

(添付書類)

事業報告

(平成28年6月1日から
平成29年5月31日まで)

1. 会社の現況に関する事項

(1) 事業の経過及びその成果

当事業年度におけるわが国経済は、企業収益の回復から設備投資が持ち直しているうえ、雇用情勢の改善及び物価の安定から個人消費も徐々に上向きつつあります。住宅建設が弱含みの状況にありますが、わが国経済は全体として緩やかに回復しております。

当社が属する不動産業界におきましては、国土交通省の調査「主要都市の高度利用地価動向報告」（平成29年6月公表）によれば、平成29年第1四半期（平成29年1月1日～平成29年4月1日）の主要都市・高度利用地100地区の地価動向は、平成28年第4四半期（平成28年10月1日～平成29年1月1日）に比べ、85地区が上昇しました。

中古住宅の流通状況については、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（平成29年6月公表）によると、当社の営業エリアである中国地方及び九州地方における平成28年6月から平成29年5月までの1年間の戸建住宅の流通件数は、前年同期間に比べて減少いたしました。

このような環境の中、当社は、平成28年6月に福岡支社（福岡県福岡市博多区）を開設したほか、平成29年4月に飯塚店（福岡県飯塚市）を出店し、主力事業である不動産売買事業に注力いたしました。

この結果、当事業年度の売上高は6,108,969千円（前事業年度比13.6%増）となり、新人事制度の導入に伴う人件費の増加を吸収して営業利益は542,132千円（同3.0%増）、経常利益は537,508千円（同2.5%増）、当期純利益は379,113千円（同6.6%増）となりました。

なお、事業別の業績は、次のとおりであります。

不動産売買事業

自社不動産売買事業については、営業エリアの周辺地域でも積極的に中古住宅等を仕入れて販売用不動産の品ぞろえを強化したうえ、販売用不動産等の情報の更新頻度を高める等、インターネットを活用して集客力を向上させました。これにより、自社不動産の販売件数は369件（前事業年度比42件増）となり、売上高

も前事業年度を上回りました。

不動産売買仲介事業については、不動産の売買情報をより多く収集すべく、同業他社との関係強化を図りましたが、仲介件数が前事業年度を下回ったことから、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、5,738,947千円（前事業年度比15.0%増）となりました。また、営業利益は、売上高の増加により、804,503千円（同8.0%増）となりました。

不動産賃貸事業

不動産賃貸仲介事業については、賃貸仲介件数の減少により賃貸仲介手数料が前事業年度を下回ったこと等から売上高は前事業年度を下回りました。

不動産管理受託事業については、不動産の管理件数が前事業年度を上回ったことに加え、請負工事額も前事業年度を上回ったことから、売上高は前事業年度を上回りました。

自社不動産賃貸事業については、売上高は前事業年度を下回りました。

これらの結果、不動産賃貸事業の売上高は、139,779千円（前事業年度比2.0%減）となりました。また、営業利益は、売上高の減少により、24,579千円（同17.2%減）となりました。

不動産関連事業

リフォーム事業については、請負工事件数が前事業年度を下回ったことから、売上高は前事業年度を下回りました。

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が増加したものの、前事業年度の制度変更に伴う駆け込み需要が発生した反動から、売上高は前事業年度を下回りました。

ネットショッピング事業については、平成28年12月に通信販売ショップを閉鎖したことにより、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、97,604千円（前事業年度比32.5%減）となりました。また、営業利益は、売上高の減少により、9,157千円（同62.0%減）となりました。

その他事業

介護福祉事業については、請負工事高が前事業年度を上回ったことに加え、介護用品の販売及びレンタルの売上高が前事業年度を上回ったことから、売上高は前事業年度を上回りました。

これらの結果、その他事業の売上高は、132,638千円（前事業年度比33.2%増）となりました。また、営業利益は、売上高の増加により、4,219千円（同57.9%増）となりました。

＜事業別売上高＞

区 分	前事業年度		当事業年度		増 減	
	金 額	構成比	金 額	構成比	金 額	増減率
	千円	%	千円	%	千円	%
不動産売買事業	4,989,278	92.8	5,738,947	93.9	749,668	15.0
不動産賃貸事業	142,642	2.7	139,779	2.3	△2,862	△2.0
不動産関連事業	144,509	2.7	97,604	1.6	△46,905	△32.5
そ の 他 事 業	99,552	1.8	132,638	2.2	33,085	33.2
合 計	5,375,983	100.0	6,108,969	100.0	732,986	13.6

(2) 資金調達の状況

該当事項はありません。

(3) 設備投資の状況

当事業年度において実施した設備投資の総額は、51,798千円であります。その主なものは、収益物件の取得、本店駐車場の拡充、福岡支社の開設、不動産売買事業の店舗の新設等であります。

(4) 対処すべき課題

今後の当社を取り巻く経営環境を展望すると、当社の主力商品である中古住宅の市場につきましては、国土交通省が平成28年3月に公表した「住生活基本計画」によりますと、空き家問題への対策という観点から中古住宅市場の活性化に関する取組みが示され、平成28年6月改正の宅地建物取引業法（一部未施行）では、建物状況調査（インスペクション）の活用を促すことにより、中古住宅の信頼性向上に向けた取組みがなされる等、政府の積極的な姿勢が具体化しつつあります。こうした政府の後押しにより、今後、不動産の流通市場及び住宅リフォーム市場は拡大することが期待されております。

かかる状況下で、当社が対処すべき当面の課題としては、主に次の項目が挙げられます。

①営業地域の拡大

当社は、現状、広域的な顧客ニーズに十分に応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、経営計画との連動を図りつつ既存店舗の延長地域へ新規出店するドミナント方式により、営業地域の拡大を図ります。出店に際しては、出店候補地の営業エリアに関するマーケットリサーチ、取引実績の積み重ね及び出店計画の精密化、出店作業及び事務処理の標準化、出店に必要な要員の確保及び教育にも努めております。

②販売用不動産仕入の強化

当社は、顧客ニーズに適合する中古住宅の在庫を一層拡充することが課題であると認識しております。

この課題を克服するために、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、当社は、地域に根ざした事業活動及び宣伝媒体による広告を通して知名度を高めるとともに、中古住宅の仕入情報の入手を網羅的かつ早期に行うため、情報ルートである地域同業者等との関係を強化いたします。また、空き家相談窓口を通して入手した空き家情報を中古住宅の仕入に活かしてまいります。

③在庫回転率の維持向上及び有利子負債の抑制

当社の主力である自社不動産売買事業においては、中古住宅を仕入れて、リフレッシュ・リフォームを施した後、商品化し、最終的に販売の契約締結後に決済・引き渡します。当社は、これら一連の期間において、コストを先行的に負担しており、当該資金の一部を金融機関からの有利子負債で賄っております。また、滞留在庫が増加した場合は、有利子負債も増加し、財務体質が悪化することとなります。

この課題を克服するために、当社は、保有期間の長期化している中古住宅をリストアップして、早期売却を各拠点に促し、不動産の販売サイクルを管理することにより、有利子負債の抑制に努めます。

④政府の施策への対応

当社は、政府が中古住宅の流通促進に向けて、市場の整備を目指していることに鑑み、中古住宅に関する情報の透明性の向上、中古住宅の評価方法の改善及び中古住宅の耐久性に関する信頼性の向上に向けた取組みをなお一層強化する必要がありますと考えております。

よって、当社は、顧客が求める情報提供に努めるとともに、顧客の満足度のさらなる向上に繋がるような従業員教育、組織・体制作りに注力してまいります。これに関し、当社と取引いただいた顧客からのアンケートの回収に努め、顧客のご要望の把握に努めてまいります。

⑤その他事業の充実

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

この課題を克服するために、介護福祉事業においては、高齢化社会に対応するシルバー・リフォームの提案を進めておりますが、さらに、利便性や安全性の高い関連商品や新たな取引先の開拓等も進めていくことが必要と考えております。

⑥人材の確保と育成

当社は、今後の事業拡大に合わせ、優秀な人材を継続的に確保し、育成することが最も重要であると認識しております。

この課題を克服するために、当社は、社内教育、外部による教育の拡充に加えて業務や営業手法の標準化による社員の資質向上を図り、社員一人ひとりのレベルアップを図っております。また、福岡支社の開設等により採用活動をより積極的に行いつつ、人事制度を刷新して従業員の職場環境をさらに改善するとともに、将来の店長・課長の育成の仕組みを強化し、事業拡充に伴う組織体制の整備を進めます。あわせて、時差出勤の導入や有給休暇の取得率向上に向けたキャンペーンを実施する等して、働きやすい職場環境の維持向上を図ります。

⑦コーポレート・ガバナンスの充実

当社の継続的な事業の発展及び信頼性の向上のためには、コーポレート・ガバナンスの充実に取り組むことが重要であると認識しております。

この課題を克服するために、当社は、強固な内部管理体制の構築とコンプライアンスの強化に取り組んできました。

まず、内部管理体制については、自浄能力の向上と組織内における内部牽制のさらなる機能強化を課題と捉えております。そこで部署内でのチェックの精度を高めて自浄能力を向上させることに加え、内部監査室及び管理部による牽制的な機能を発揮することに引き続き努めております。また、社外取締役による助言及び監督や監査役による監査も当社における内部管理体制の重要な機能を果たしているところ、社外取締役及び監査役は業務執行取締役らと面談する等して情報を収集し、実効的な監督、監査に努めております。

次にコンプライアンスの強化については、当社は、社内規程を随時見直すとともに、定期的な倫理・コンプライアンス研修に加えて、集合研修におけるコンプライアンスプログラムを実施しているほか、時期を捉えて、社内に通達等を行い、各事業の取引の健全性の確保、情報共有、再発防止策を実施しております。また適宜、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随時、規程を見直して、内容の陳腐化を防いでおります。

今後もさらなるコーポレート・ガバナンスの充実を図るべく、最善の経営体制を目指して改善してまいりたいと考えております。

なお、コーポレートガバナンス・コードは、上場企業に対し、攻めのガバナンスを通して、より一層の株主重視の経営及び体制強化を促すとともに企業の進化を目指しているものであります。当社は、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努めます。

2. 会社役員に関する事項

(1) 取締役及び監査役の状況（平成29年5月31日現在）

地 位	氏 名	担当及び重要な兼職の状況
代表取締役社長	荻 野 利 浩	
常 務 取 締 役	細 江 直 樹	本店営業部長兼九州東部営業部長
取 締 役	三 浦 直 樹	福岡支社長兼福岡支社営業部長兼九州西部営業部長
取 締 役	磯 本 憲 二	山陽営業部長
取 締 役	河 村 和 彦	管理部長
取 締 役	白 水 一 信	白水公認会計士事務所 代表 国立大学法人九州大学 監事
常 勤 監 査 役	野 口 英 信	
監 査 役	植 田 文 雄	植田公認会計士事務所 代表 篠原・植田税理士法人 代表社員
監 査 役	鈴 木 朋 絵 (戸籍上氏名： 濱崎 朋絵)	鈴木法律事務所 代表

(注) 1. 取締役白水一信氏は、社外取締役であります。

2. 監査役植田文雄及び監査役鈴木朋絵の両氏は、社外監査役であります。なお、監査役鈴木朋絵氏は、東京証券取引所及び福岡証券取引所の定めに基づく独立役員として指定し、両取引所に届出書を提出しております。

3. 監査役植田文雄氏は、公認会計士及び税理士としての専門的な知識・経験等を通じ、財務及び会計に関する相当程度の専門的な知見を有していることから、社外監査役に選任しております。監査役鈴木朋絵氏は、弁護士としての経験、法律に関する専門的な知識及び知見を有していることから、社外監査役に選任しております。

4. 当事業年度中における取締役の地位及び担当の異動は次のとおりであります。

氏名	異動前	異動後	異動年月日
三浦 直樹	九州西部営業部長	福岡支社長 兼福岡支社営業部長 兼九州西部営業部長	平成28年6月24日

5. 平成29年6月26日開催の取締役会において、取締役の担当の変更が決議され、次のとおりとなりました。

氏名	異動前	異動後	異動年月日
細江 直樹	本店営業部長 兼九州東部営業部長	本店営業部長 兼九州東部営業部長 兼住まいサポート事業部長	平成29年6月26日

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

(責任限定契約の内容の概要)

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

(2) 役員報酬等の総額

区 分	支 給 人 数	報 酬 等 の 額
取 締 役 (うち社外取締役)	6名 (1名)	38,047千円 (2,070千円)
監 査 役 (うち社外監査役)	3名 (2名)	10,020千円 (3,330千円)
計	9名	48,067千円

- (注) 1. 平成25年8月29日開催の株主総会の決議において、取締役の報酬限度額（使用人兼務取締役の使用人分の報酬を除く。）は年額100,000千円としております。また、平成26年1月27日開催の臨時株主総会の決議において、監査役の報酬限度額は年額12,000千円としております。
2. 上記には、使用人兼務取締役3名に対する使用人給与相当額19,675千円は含まれておりません。

(3) 社外役員に関する事項

① 重要な兼職先と当社との関係

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

② 社外役員の主な活動状況

区分	氏 名	主 な 活 動 状 況
取 締 役	白 水 一 信	当事業年度内にて開催された取締役会18回のうち、すべてに出席して、必要に応じ、長年の公認会計士としての監査業務で培った経験から、経営判断に資する発言を行い、経営監視機能を十分に発揮しております。また、随時、他の取締役、監査役及び従業員と意見交換を行っております。

区分	氏 名	主 な 活 動 状 況
監 査 役	植 田 文 雄	当事業年度内にて開催された取締役会18回のうち17回に出席し、必要に応じ、公認会計士としての専門的見地からの発言を行い、監査機能を十分に発揮しております。また、当事業年度内にて開催された監査役会15回のすべてに出席し、監査結果についての意見交換、監査に関する重要事項の協議等を行っております。
監 査 役	鈴 木 朋 絵	当事業年度内にて開催された取締役会18回のうち17回に出席し、必要に応じ、弁護士としての幅広い経験や法務全般への高度な能力・見識等に基づく発言を行い、監査機能を十分に発揮しております。また、当事業年度内にて開催された監査役会15回のうち14回に出席し、監査結果についての意見交換、監査に関する重要事項の協議等を行っております。

3. 会計監査人に関する事項

(1) 会計監査人の名称

有限責任監査法人トーマツ

(2) 当事業年度に係る会計監査人の報酬等

当事業年度に係る会計監査人としての報酬等 18,500千円

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

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

(3) 当社に対する会計監査人の対価を伴う非監査業務の内容

該当事項はありません。

(4) 会計監査人の解任又は不再任の決定の方針

監査役会は、会計監査人が会社法第340条第1項各号に該当すると判断した場合、会計監査人を解任する方針であります。この場合、監査役会が選定した監査役は、会計監査人の解任後最初に招集される株主総会におきまして、会計監査人を解任した旨及びその理由を報告いたします。また、会計監査人の職務の遂行に関する事項の整備状況等を勘案し、再任・不再任の決定を行う方針であります。

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

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

貸 借 対 照 表

(平成29年 5 月31日現在)

(単位：千円)

科 目	金 額	科 目	金 額
(資産の部)		(負債の部)	
流 動 資 産	3,082,061	流 動 負 債	950,746
現 金 及 び 預 金	438,824	買 掛 金	102,641
売 掛 金	25,012	短 期 借 入 金	296,800
販 売 用 不 動 産	1,697,976	1年内返済予定の長期借入金	207,018
仕掛販売用不動産等	829,059	リ ー ス 債 務	2,241
商 品	2,256	未 払 金	61,895
貯 蔵 品	4,177	未 払 費 用	97,239
前 渡 金	33,204	未 払 法 人 税 等	93,635
前 払 費 用	15,167	前 受 金	19,692
繰 延 税 金 資 産	29,681	預 り 金	61,015
そ の 他	6,831	前 受 収 益	2,944
貸 倒 引 当 金	△130	完成工事補償引当金	5,300
固 定 資 産	477,710	そ の 他	321
有形固定資産	368,871	固 定 負 債	321,510
建 物	158,080	長 期 借 入 金	229,779
構 築 物	6,831	リ ー ス 債 務	4,333
車 両 運 搬 具	6,442	資 産 除 去 債 務	68,765
工具、器具及び備品	5,237	そ の 他	18,632
土 地	191,925	負 債 合 計	1,272,256
リ ー ス 資 産	354	(純資産の部)	
無形固定資産	12,948	株 主 資 本	2,283,560
ソ フ ト ウ ェ ア	7,568	資 本 金	302,889
リ ー ス 資 産	5,379	資 本 剰 余 金	258,039
投資その他の資産	95,890	資 本 準 備 金	258,039
投 資 有 価 証 券	23,750	利 益 剰 余 金	1,722,955
出 資 金	180	利 益 準 備 金	1,870
破 産 更 生 債 権 等	807	そ の 他 利 益 剰 余 金	1,721,085
長 期 前 払 費 用	2,108	別 途 積 立 金	320,000
繰 延 税 金 資 産	14,841	繰 越 利 益 剰 余 金	1,401,085
敷 金 及 び 保 証 金	54,759	自 己 株 式	△323
そ の 他	137	評 価 ・ 換 算 差 額 等	3,954
貸 倒 引 当 金	△693	その他有価証券評価差額金	3,954
資 産 合 計	3,559,771	純 資 産 合 計	2,287,515
		負債・純資産合計	3,559,771

(注) 記載金額は、千円未満の端数を切り捨てて表示しております。

損 益 計 算 書

(平成28年6月1日から
平成29年5月31日まで)

(単位：千円)

科 目	金 額	
売 上 高		6,108,969
売 上 原 価		4,214,215
売 上 総 利 益		1,894,754
販 売 費 及 び 一 般 管 理 費		1,352,622
営 業 利 益		542,132
営 業 外 収 益		
受 取 利 息 及 び 配 当 金	537	
保 険 差 益	613	
そ の 他	1,945	3,096
営 業 外 費 用		
支 払 利 息	5,223	
そ の 他	2,496	7,720
経 常 利 益		537,508
税 引 前 当 期 純 利 益		537,508
法 人 税、住 民 税 及 び 事 業 税	162,115	
法 人 税 等 調 整 額	△3,720	158,395
当 期 純 利 益		379,113

(注) 記載金額は、千円未満の端数を切り捨てて表示しております。

会計監査人の監査報告書謄本

独立監査人の監査報告書

平成29年7月11日

株式会社東武住販
取締役会 御中

有限責任監査法人 トーマツ

指定有限責任社員 公認会計士 中野 宏 治 印
業務執行社員

指定有限責任社員 公認会計士 荒牧 秀 樹 印
業務執行社員

当監査法人は、会社法第436条第2項第1号の規定に基づき、株式会社東武住販の平成28年6月1日から平成29年5月31日までの第34期事業年度の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び個別注記表並びにその附属明細書について監査を行った。

計算書類等に対する経営者の責任

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

監査人の責任

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

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

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

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

監査意見

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

利害関係

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

以 上

監査役会の監査報告書謄本

監査報告書

当監査役会は、平成28年6月1日から平成29年5月31日までの第34期事業年度の取締役の職務の執行に関して、各監査役が作成した監査報告書に基づき、審議の上、本監査報告書を作成し、以下のとおり報告いたします。

1. 監査役及び監査役会の監査の方法及びその内容

- (1) 監査役会は、監査の方針、職務の分担等を定め、各監査役から監査の実施状況及び結果について報告を受けるほか、取締役等及び会計監査人からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求めました。
- (2) 各監査役は、監査役会が定めた監査役監査の基準に準拠し、監査の方針、職務の分担等に従い、取締役、内部監査室その他の使用人等と意思疎通を図り、情報の収集及び監査の環境の整備に努めるとともに、以下の方法で監査を実施しました。
 - ①取締役会その他重要な会議に出席し、取締役及び使用人等からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求め、重要な決裁書類等を閲覧し、本社及び主要な事業所において業務及び財産の状況を調査いたしました。
 - ②事業報告に記載されている取締役の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制その他株式会社の業務の適正を確保するために必要なものとして会社法施行規則第100条第1項及び第3項に定める体制の整備に関する取締役会決議の内容及び当該決議に基づき整備されている体制（内部統制システム）について、取締役及び使用人等からその構築及び運用の状況について定期的に報告を受け、必要に応じて説明を求め、意見を表明いたしました。
 - ③会計監査人が独立の立場を保持し、かつ、適正な監査を実施しているかを監視及び検証するとともに、会計監査人からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求めました。また、会計監査人から「職務の遂行が適正に行われることを確保するための体制」（会社計算規則第131条各号に掲げる事項）を「監査に関する品質管理基準」（平成17年10月28日企業会計審議会）等に従って整備している旨の通知を受け、必要に応じて説明を求めました。

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

2. 監査の結果

(1) 事業報告等の監査結果

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

(2) 計算書類及びその附属明細書の監査結果

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

平成29年7月14日

株式会社東武住販 監査役会

常勤監査役

野口英信 ㊟

社外監査役

植田文雄 ㊟

社外監査役

鈴木朋絵 ㊟

以上

株主総会参考書類

議案及び参考事項

第 1 号議案 剰余金の処分の件

当期の期末配当につきましては、経営体質の改善と今後の事業展開等を勘案し、普通配当を 1 株につき45円とさせていただきたいと存じます。

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

期末配当に関する事項

- (1) 配当財産の種類
金銭
- (2) 株主に対する配当財産の割当に関する事項及びその総額
当社普通株式 1 株につき金45円 総額61, 019, 910円
- (3) 剰余金の配当が効力を生じる日
平成29年 8 月30日

第2号議案 取締役5名選任の件

当社の取締役6名全員が任期満了となりますので、取締役5名の選任をお願いするものであります。

取締役候補者は、次のとおりであります。

候補者 番号	ふりがな 氏名 (生年月日)	略歴、地位及び担当並びに重要な兼職の状況	所有する当社の株式数
1	おぎの としひろ 荻野 利 浩 (昭和28年8月3日) ※再任	昭和47年4月 東洋通信機株式会社入社 昭和51年1月 東洋地所株式会社入社 昭和59年9月 当社設立 代表取締役社長（現任） 平成2年2月 株式会社マネジメントケアー（現 当社） 代表取締役社長 平成2年7月 株式会社東武エステート（現 当社） 取締役 平成18年10月 株式会社人財プロモーション（現 当社） 代表取締役社長	1,288,400株
〔取締役の候補者とした理由〕 ア) 当社の創業者であり、不動産事業及び介護福祉事業に精通しているうえ、長年の経営経験を有していること イ) 当社の営業エリアにおいて、不動産業界にとどまらず他の業界の経営者等の知己を得ており、当社の事業にとって極めて有益な人脈を有していること ウ) 当社の経営方針を示して当社の進むべき方向を明確にしたうえで、経営理念を当社従業員に周知徹底させる等、当社従業員に対する指導力を発揮していること エ) 業績の順調な拡大を実現して、当社を株式上場へ導くとともに、当社の内部管理体制を整えるべく対策を講じる等、顕著な実績があること			

候補者 番号	ふ り が な 氏 名 (生年月日)	略歴、地位及び担当並びに重要な兼職の状況	所有する当社の株式数
2	ほそえ なおき 細 江 直 樹 (昭和51年12月25日) ※再任	平成7年4月 伊藤機械工業有限会社入社 平成11年11月 当社入社 平成21年9月 当社九州地区営業部長 平成22年6月 当社北九州地区不動産営業部長 平成22年8月 当社取締役 平成22年12月 当社北九州営業部長 平成26年7月 当社本店営業部長（現任） 平成27年5月 当社九州東部営業部長（現任） 平成27年7月 当社常務取締役（現任） 平成29年6月 当社住まいサポート事業部長（現任）	2,800株
〔取締役の候補者とした理由〕 ア) 当社の主力事業である不動産事業に精通しているうえ、長年の営業経験及び現場指導の経験を有していること イ) 当社の営業エリアにおいて不動産事業者及び工事事業者等の取引先と良好な関係を構築しており、当社の事業にとって極めて有益な人脈を有していること ウ) 当社の経営理念及び進むべき方向について深く理解するとともに、他の取締役との情報共有を図り、当社従業員を指導するうえで重要な役割を担ってきたこと エ) 当社の従業員を指導して、当社の事業拡大に多大なる実績を挙げていること			

候補者 番号	ふ り が な 氏 名 (生年月日)	略歴、地位及び担当並びに重要な兼職の状況	所有する当社の株式数
3	みうら なおき 三 浦 直 樹 (昭和49年5月16日) ※再任	平成7年4月 有限会社東洋商事入社 平成8年7月 シーモール商事株式会社入社 平成11年4月 当社入社 平成20年6月 当社九州地区不動産営業指導部長 平成22年6月 当社九州西部地区不動産営業部長 平成22年8月 当社取締役（現任） 平成22年12月 当社九州西部営業部長（現任） 平成28年6月 当社福岡支社長兼福岡支社営業部長（現任）	2,800株
〔取締役の候補者とした理由〕 ア) 当社の主力事業である不動産事業に精通しているうえ、長年の営業経験及び現場指導の経験を有していること イ) 当社の営業エリアにおいて不動産事業者及び工事事業者等の取引先と良好な関係を構築しており、当社の事業にとって極めて有益な人脈を有していること ウ) 当社の経営理念及び進むべき方向について深く理解するとともに、他の取締役との情報共有を図り、当社従業員を指導するうえで重要な役割を担ってきたこと エ) 当社の従業員を指導して、当社の事業拡大に多大なる実績を挙げていること			

候補者 番号	ふ り が な 氏 名 (生年月日)	略歴、地位及び担当並びに重要な兼職の状況	所有する当社の株式数
	かわむら かずひこ 河 村 和 彦 (昭和35年12月11日) ※再任	昭和58年4月 株式会社山口銀行入行 平成16年2月 同室積支店長 平成21年4月 同赤坂門支店長 平成25年6月 同唐戸支店長 平成27年8月 当社社長付 平成27年8月 当社取締役管理部長（現任）	—
4	〔取締役の候補者とした理由〕 ア) 長年の金融機関勤務により得た幅広い知識及び支店長経験に基づく従業員に対する指導力を有していること イ) 当社の営業エリアの出身であることに加え、勤務経験も豊富に有していることから、不動産業界にとどまらず様々な業界との関係者と良好な関係を構築しており、当社の事業にとって極めて有益な人脈を有していること ウ) 当社の経営理念及び進むべき方向について深く理解するとともに、他の取締役との情報共有を図り、他の取締役及び当社従業員を指導するうえで重要な役割を担ってきたこと及び管理部門としての立場から他の業務執行取締役に対する内部牽制的な役割を担ってきたこと エ) 管理部の従業員を指導して、当社の内部統制に多大なる実績を挙げていること		

候補者 番号	ふ り が な 氏 名 (生年月日)	略歴、地位及び担当並びに重要な兼職の状況	所有する当社の株 式 数
5	しろうざ かずのぶ 白 水 一 信 (昭和29年10月28日) ※再任	昭和53年10月 プライス・ウォーターハウス会計事務所入所 昭和55年10月 監査法人中央会計事務所（後のみずず監査法人）入所 昭和57年8月 等松・青木監査法人（現 有限責任監査法人トーマツ）入所 平成5年5月 同法人社員 平成13年5月 同法人代表社員 平成25年9月 白水公認会計士事務所 代表（現任） 平成26年8月 当社取締役（現任） 平成28年4月 国立大学法人九州大学 監事（現任）	—
〔社外取締役の候補者とした理由〕 ア) 監査法人において長年、代表社員及び社員を務めており、法人経営の知識と経験が豊富であること イ) 公認会計士として多くの上場企業の監査業務に携わった経験を持ち、コーポレート・ガバナンスにも精通していること ウ) 公認会計士として財務及び会計に関する相当程度の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できること			

- (注) 1. 当社は、上記各取締役候補者との間に特別の利害関係はありません。
2. 白水一信氏は、会社法施行規則第2条第3項第7号に定める社外取締役候補者であります。
3. 白水一信氏は、過去に社外取締役又は社外監査役となること以外の方法で会社の経営に関与していませんが、同氏についての上記「社外取締役の候補者とした理由」欄記載の理由により、社外取締役としての職務を適切に遂行することができるものと判断いたしました。
4. 白水一信氏が当社の社外取締役に就任してからの年数は、本総会終結の時をもって、3年となります。
5. 当社は、白水一信氏との間で会社法第427条第1項の規定に基づき、同法第423条第1項の損害賠償責任を法令の定める限度額とする責任限定契約を締結しており、原案どおり同氏の再任が承認された場合には、当該契約を継続する予定であります。
6. 平成29年5月2日開催の取締役会決議により、平成29年6月1日付で普通株式1株を2株に分割しております。所有する当社の株式数には、当該株式分割後の所有株式数を記載しております。

第3号議案 監査役2名選任の件

当社の監査役植田文雄及び鈴木朋絵の両氏が任期満了となりますので、監査役2名の選任をお願いするものであります。なお、本議案提出につきましては、監査役会の同意を得ております。

監査役候補者は、次のとおりであります。

候補者 番号	ふりがな 氏名 (生年月日)	略歴、地位及び重要な兼職の状況	所有する当社の株式数
1	うえだ ふみお 植田文雄 (昭和30年12月9日) ※再任	昭和53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 昭和62年10月 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 平成13年9月 植田公認会計士事務所 代表（現任） 平成21年12月 篠原・植田税理士法人 代表社員（現任） 平成23年4月 当社監査役（現任）	—
	〔社外監査役の候補者とした理由〕 ア) 公認会計士及び税理士としての専門的な知識・経験等を有していること イ) 公認会計士事務所及び税理士法人において長年、代表社員等を務めており、法人経営の知識と経験が豊富であること ウ) 監査法人に勤務して上場企業の監査業務に携わった経験を持ち、コーポレート・ガバナンスにも精通していること		
2	すずき ともえ 鈴木朋絵 (戸籍上氏名：濱崎朋絵) (昭和51年9月16日) ※再任	平成17年10月 弁護士登録 平成21年4月 鈴木法律事務所 代表（現任） 平成25年8月 当社監査役（現任）	—
	〔社外監査役の候補者とした理由〕 ア) 弁護士としての経験、法律に関する専門的な知識・経験等を有しており、当社の監査体制の強化及びコンプライアンスの充実に寄与していること イ) 幅広い弁護士活動を通して、地元の事情を詳細に把握しており、当社の事業展開におけるリスクについて貴重な意見を有していること ウ) 当社の営業エリアである山口県及び下関市で、女性活躍推進法の担い手として活動しており、多様な視点からの意見を有していること		

- (注) 1. 当社は、上記各監査役候補者との間に特別の利害関係はありません。
 2. 植田文雄及び鈴木朋絵の両氏は、会社法施行規則第2条第3項第8号に定める社外監査役候補者であります。なお、監査役鈴木朋絵氏は、東京証券取引所及び福岡証券取引所の定めに

- 基づく独立役員として指定し、両取引所に届出書を提出しております。
3. 植田文雄氏及び鈴木朋絵氏は、過去に社外取締役又は社外監査役となること以外の方法で会社の経営に関与しておりませんが、両氏についての上記「社外監査役の候補者とした理由」欄記載の理由により、社外監査役としての職務を適切に遂行することができるものと判断いたしました。
 4. 植田文雄及び鈴木朋絵の両氏が当社の社外監査役に就任してからの年数は、本総会終結の時をもって、それぞれ6年4ヶ月及び4年であります。
 5. 当社は、植田文雄及び鈴木朋絵の両氏との間で会社法第427条第1項の規定に基づき、同法第423条第1項の損害賠償責任を法令の定める限度額とする責任限定契約を締結しており、原案どおり両氏の再任が承認された場合には、当該契約を継続する予定であります。

第4号議案 監査役の報酬額改定の件

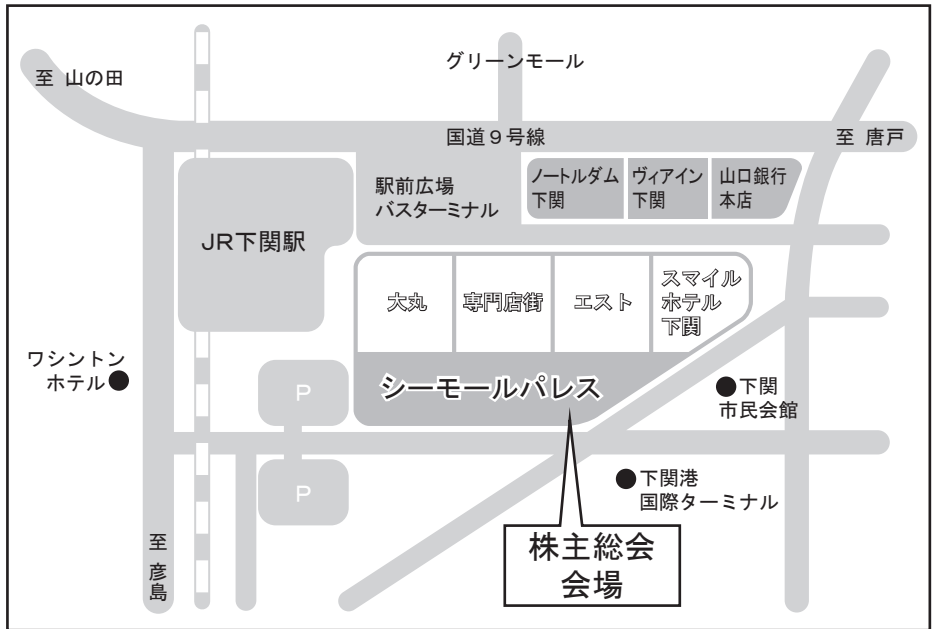
当社の監査役の報酬額は、平成26年1月27日開催の臨時株主総会において、年額12,000千円以内とご承認いただき今日に至っておりますが、その後の当社の事業拡大に伴う監査役監査の業務量増大等、諸般の事情を考慮して、監査役の報酬額を年額20,000千円以内と変更させていただきたいと存じます。

なお、現在の監査役は3名（うち社外監査役2名）ですが、第3号議案（監査役2名選任の件）が原案どおり承認可決されますと、引き続き監査役の員数は3名（うち社外監査役2名）となります。

以 上

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

株主総会会場ご案内図



場所 山口県下関市竹崎町四丁目4番8号 シーモールパレス3階
シーモールパレス ダイアモンドの間
下関駅（山陽本線）より徒歩約8分
下関I.C.より車で約20分
電話（シーモールパレス）083-231-7000