

(証券コード3297)
2022年8月9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39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39回定時株主総会を下記のとおり開催いたしますので、ご通知申し上げます。

なお、新型コロナウイルス感染症の現在の発生状況を踏まえ、当社は、本株主総会においても感染予防のための対策を実施することとし、ご体調がすぐれないと見受けられる株主様についてご出席をお断りする場合があります。株主様におかれましては、ご自身のご体調及び新型コロナウイルス感染症の発生状況をご考慮のうえ、本株主総会へのご出欠をご判断くださいますようお願い申し上げます。

また、本株主総会にご出席なさらない場合には、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、2022年8月29日（月曜日）午後6時までに到達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

ご出席の株主様へのお土産の配布は本年も取り止めさせていただきます。

記

1. 日 時 2022年8月30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 エメラルドの間
3. 目的事項
報告事項 第39期（2021年6月1日から2022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 定款一部変更の件
第3号議案 監査役1名選任の件

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に表示すべき事項のうち次に掲げるものを当社のウェブサイトに掲載しておりますので、本招集ご通知の添付書類には記載していません。

なお、当社ウェブサイトのURLは(<https://www.toubu.co.jp/ir/library/>)です。

(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」、「株式会社の株式に関する事項」、「株式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等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」

したがって、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. 本株主総会の会場がある建物の入口は公式には午前10時開門となっておりますので、午前10時以降にお越しくださいますようお願い申し上げます。なお、受付開始時刻は、午前10時30分です。
3. 当日は、取締役、監査役及び運営スタッフの全員が事前に体温を確認するなどして体調に問題のないことを確認したうえで、マスクを着用して運営にあたります。
4. 本株主総会にご出席なさる株主様におかれましては、会場にご入場なさる前に体温を確認なさるなどしてご体調に問題のないことをご確認いただいたうえで、マスクを着用して、ご出席くださいますようお願い申し上げます。なお、発熱や咳の症状がみられるなどの新型コロナウイルス感染症が疑われる株主様については、入場をお断りすることがあります。
5. 本株主総会の会場においては、密接を避けるため、株主様の席の間隔を空けるほか、密閉を避けるため、空気の入替えを行います。また、密接を避けるため、会場までのご案内係の配置を少人数にとどめるほか、お土産の配布もいたしません。加えて、本株主総会においては、報告事項の報告を簡素化するなどして、開催時間をできる限り短縮いたします。このように本株主総会においては、昨年に続き、新型コロナウイルスの感染拡大を防ぐための運営となりますので、株主様におかれましては、なにとぞご理解とご協力をお願い申し上げます。
6. 事業報告、計算書類及び株主総会参考書類について修正すべき事情が生じた場合には、修正後の事項を当社ウェブサイト (<https://www.toubu.co.jp/ir/library/>) に掲載してお知らせします。また、本株主総会の開催の時間あるいは場所等の招集に関する決定事項を変更する場合も、当社ウェブサイト (<https://www.toubu.co.jp/info>) に掲載してお知らせします。株主様におかれましては、本株主総会にご出席なさる際はこれらの当社ウェブサイトをあらかじめご確認くださいませよう、お願い申し上げます。

(添付書類)

事業報告

(2021年6月1日から
2022年5月31日まで)

1. 株式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、新型コロナウイルスのワクチン接種が進み経済活動に回復の兆しがみられましたが、新たな変異株の感染拡大リスクに加えて、ロシアのウクライナ侵攻、中国等のサプライチェーンの寸断、エネルギー価格の高騰、米国はじめ金融市場の変動等の影響にも注意する必要性があり、景気の先行きは依然として不透明な状況が続いております。

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」(2022年6月公表)によれば、2022年第1四半期(2022年1月1日～2022年4月1日)の主要都市・高度利用地80地区の地価動向は、2021年第4四半期(2021年10月1日～2022年1月1日)に比べ、46地区が上昇(前回45地区)し、13地区が下落(前回16地区)しました。

また、当社の主力事業である中古住宅の売買の状況については、公益社団法人西日本不動産流通機構(西日本レインズ)に登録されている物件情報の集計結果である「市況動向データ」の調査(2022年6月公表)によると、中国地方では、2021年6月から2022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6.5%減となりました。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14.1%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7,483,283千円(前事業年度比3.5%減)となりました。一方、売上高原価率が改善して、売上総利益が前事業年度を上回ったものの、人件費、広告宣伝費及び租税公課の増加により販売費及び一般管理費が増加したことから、営業利益は566,274千円(同1.6%減)、経常利益は567,269千円(同1.0%減)、当期純利益は387,550千円(同1.0%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。

不動産売買事業

自社不動産売買事業については、前期に自社不動産を積極的に販売した反動から、中古住宅等の在庫が減少していたため、積極的な仕入れ活動を行って在庫の充足に努めました。また、販売価格を柔軟に変更する等して販売にも注力いたしましたが、前年末から今年初めにかけての閑散期の低迷が影響して、自社不動産の販売件数は453件と、前事業年度を24件下回りました。一方、平均販売単価は14,869千円と前事業年度に比べ76千円上回りました。

不動産売買仲介事業については、不動産売買仲介件数はわずかに減少しましたが、1件当たり平均手数料が上昇したことにより仲介手数料は前事業年度を上回りました。

これらの結果、不動産売買事業の売上高は、7,147,184千円（前事業年度比3.8%減）となりました。また、営業利益は、売上高の減少に加えて、広告宣伝費の増加、仕入れに関わる租税公課の増加等により、964,275千円（同1.5%減）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ったこと等から、請負工事高が前事業年度を下回ったものの、全体の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204,060千円（前事業年度比6.3%増）となりました。また、営業利益は、売上高が増加したものの、人員の増加により人件費が増加したこと等から、36,825千円（同21.7%減）となりました。

不動産関連事業

保険代理店事業については、既存顧客の更新需要の取り込みに努めましたが、自社不動産販売事業で販売件数が減少したことに加え、土地の比率が上昇したことにより、新規契約件数が前年を下回り、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、43,360千円（前事業年度比7.3%減）となりました。また、営業利益は、売上高の減少により、27,014千円（同10.8%減）となりました。

その他事業

介護福祉事業については、物品販売が減少したものの、取扱商品の拡充等により介護用品のレンタル売上高が増加したことに加え、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、88,678千円（前事業年度比4.3%増）となりました。また、売上高の増加のほか、人件費及び賃借料の減少により2,146千円の営業利益（前事業年度は営業損失539千円）と改善いたしました。

<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	7,430,268	95.8	7,147,184	95.5	△283,083	△3.8
不動産賃貸事業	192,023	2.5	204,060	2.7	12,036	6.3
不動産関連事業	46,751	0.6	43,360	0.6	△3,390	△7.3
その他事業	85,046	1.1	88,678	1.2	3,632	4.3
合 計	7,754,089	100.0	7,483,283	100.0	△270,805	△3.5

(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、72,484千円であります。その主なものは、収益物件の取得等であります。

(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、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企業を目指してまいります。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

	2023年5月期
売上高	8,000百万円
経常利益	640百万円
税引後当期純利益	420百万円
買取再販件数	500件

(注) 2022年7月14日に経常利益と税引後当期純利益を修正いたしました。

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って、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益々進めていくものと思われれます。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。

①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答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、顧客ニーズに応じてまいりました。

今後の出店については、第2次中期経営計画に基づき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。

②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、ウェブ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。

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賄っております。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、自己資本比率を60%以上を維持することを目指します。

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ところ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。

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、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、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。

⑥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、採用専用のウェブサイトを一新し、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、将来の店長・課長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、法令の改正に合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。

前述のように新型コロナウイルス感染症の流行は、社会に変化をもたらしております。当社は、感染症対策を進めるとともに、会議のオンライン化を推進し、従業員の移動負担を軽減するなどの対策を講じ、引き続き、働きやすく効率的な職場環境の実現に向けて取り組んでおりますが、さらにアフターコロナを見据えて、よりよい職場環境を模索してまいります。

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て、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. 株式会社の会社役員に関する事項

(1) 取締役及び監査役の状況（2022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
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兼広島営業部長
取締役	河村和彦	経理部長
取締役	白水一信	白水公認会計士事務所 代表
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。
 3. 当社は、取締役白水一信氏及び監査役鈴木朋絵氏を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、両取引所に届け出ております。
 4. 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、弁護士として法律に関する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。
 5. 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、会社法第423条第1項の賠償責任について、その職務を行うにつき善意でかつ重大な過失がないときは、会社法第425条第1項に規定する最低責任限度額を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。なお、当該契約に基づく賠償責任の限度額は、法令が規定する額としております。また、当該契約による責任の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。）及び監査役がその職務を行うにつき善意でかつ重大な過失がないときに限られます。

(2) 株式会社と会社役員が締結している補償契約に関する事項

該当事項はありません。

(3) 株式会社の役員等賠償責任保険契約に関する事項

該当事項はありません。

(4) 取締役及び監査役の報酬等

① 取締役の個人別の報酬等の内容に係る決定方針に関する事項

ア) 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うえ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ております。

(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) 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、任意の報酬委員会で決議した案を尊重して取締役会が決定しております。

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、取締役会に報告しております。

ウ) 取締役の報酬等の内容が当該方針に沿うものであると取締役会が判断した理由

取締役会は、取締役の個人別の報酬等について、前述の報酬委員会において決議された案を審議した結果、当該案における各取締役の報酬が職責と成果に基づき妥当であると判断いたしました。

② 取締役及び監査役の報酬等についての株主総会の決議に関する事項

取締役については、2013年8月29日開催の定時株主総会の決議により、その限度額を年額100,000千円以内と定めております（ただし、使用人兼務取締役の使用人分給与を含みません。）。なお、当該定めに係る取締役の員数は5名であり、当時、社外取締役を選任していませんでした。

また、取締役（業務執行取締役であって金融商品取引法第163条第1項に規定する主要株主に該当しない者に限ります。以下「対象取締役」といいます。）に対して譲渡制限付株式の付与のために支給する金銭報酬債権については、2019年8月29日開催の株主総会の決議により、その総額を、上記との取締役の報酬限度額とは別枠で、年額50,000千円以内と定めております（ただし、使用人兼務取締役の使用人分給与を含みません。）。なお、当該定めに係る対象取締役の員数は、3名です。

監査役の報酬については、2017年8月29日開催の定時株主総会の決議により、その限度額を年額20,000千円以内と定めております。なお、当該定めに係る監査役の員数は、3名です。

③ 取締役の個人別の報酬等の内容の決定に係る委任に関する事項

ア) 取締役会は、当該事業年度においては、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、当該報酬委員会で決議した案を尊重して決定しております。

基本報酬については、上記の取締役の報酬の限度額である年額100,000千円の範囲内（使用人分給与を含まないものとします。）としております。

非金銭報酬については、上記の譲渡制限付株式の付与のために支給する金銭報酬債権の限度額である年額50,000千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2020年8月28日

(2020年9月14日払込)に割当株式数等を決議しております。

イ) 譲渡制限付株式の付与のために支給する上記の金銭報酬債権は、対象取締役を対象に、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を目的として導入しております。譲渡制限付株式を付与するに際しては、当社と対象取締役との間で、譲渡制限付株式割当契約を締結しており、その内容には、①対象取締役は、一定期間、譲渡制限付株式割当契約により割当てを受けた当社の普通株式について、譲渡、担保権の設定その他の処分をしてはならないこと、②一定の事由が生じた場合には当社が当該普通株式を無償で取得すること等が含まれております。

譲渡制限期間は、2020年9月15日～2050年9月14日としておりますが、次の条件を満たすことにより譲渡制限が解除されます。

- ①当社は、対象取締役が譲渡制限期間中、継続して、当社の取締役その他当社の取締役会で定める地位にあったことを条件として、本割当株式の全部について、譲渡制限期間が満了した時点をもって譲渡制限を解除します。
- ②対象取締役が任期満了、死亡又はその他当社の取締役会が正当と認める理由により、譲渡制限期間が満了する前に取締役を退任した場合には、対象取締役の退任の直後の時点をもって、本割当株式の全部について譲渡制限を解除します。

なお、当社は、譲渡制限期間満了時点又は上記の条件により譲渡制限を解除する時点において、譲渡制限が解除されない本割当株式について、当社は当然に無償で取得するものとします。また、譲渡制限付株式の譲渡制限を担保するため、当社は、証券会社との間で契約を締結し、譲渡制限期間中、対象取締役が当該証券会社に開設した専用口座において、付与された譲渡制限付株式を管理しております。

④ 取締役及び監査役の報酬等の総額等

区 分	報酬等の総額	報酬等の種類別の総額			支給人数
		基本報酬	業績連動報酬	非金銭報酬	
取 締 役 (うち社外取締役)	55,220千円 (3,620千円)	48,620千円 (3,620千円)	－千円 (－千円)	6,600千円 (－千円)	5名 (1名)
監 査 役 (うち社外監査役)	14,520千円 (6,020千円)	14,520千円 (6,020千円)	－千円 (－千円)	－千円 (－千円)	3名 (2名)
計	69,740千円	63,140千円	－千円	6,600千円	8名

- (注) 1. 当社は、業績連動報酬を支給しておりません。
 2. 当社は、非金銭報酬として譲渡制限付株式30,000株を業務執行取締役3名（主要株主である取締役を除外します。）に対して、2020年9月14日に付与しております。上記非金銭報酬は、譲渡制限付株式の付与のために現物出資財産として支給された金銭報酬債権（総額26,400千円）のうち、第39期に計上された金額であります。
 3. 上記の金額には、使用人兼務取締役2名に対する使用人分給与相当額17,604千円は含まれておりません。

(5) 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、資本的关系、重要な取引関係その他利害関係はありません。

② 社外役員の子な活動状況

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17回のうち、全てに出席して、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、監督機能を十分に発揮しております。さらに、随時、他の取締役、監査役及び従業員との意見交換などを通して当社の取締役会の監督機能を強化する役割を果たしております。加えて、任意の報酬委員会の委員長を務めており、当事業年度内に開催された同委員会2回のうち、全てに出席し、取締役の報酬案を審議しました。
監査役	植 田 文 雄	当事業年度内にて開催された取締役会17回のうち、全てに出席して、必要に応じ、公認会計士及び税理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。さらに、随時、取締役、監査役及び従業員との意見交換により、当社の取締役会の監督機能を強化する役割を果たしております。また、当事業年度内にて開催された監査役会14回のうち、全てに出席し、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積極的に行っております。
監査役	鈴 木 朋 絵	当事業年度内にて開催された取締役会17回のうち、全てに出席して、必要に応じ、弁護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。さらに、随時、取締役、監査役及び従業員との意見交換により、当社の取締役会の監督機能を強化する役割を果たしております。また、当事業年度内にて開催された監査役会14回のうち、全てに出席し、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。加えて、任意の報酬委員会の委員を務めており、当事業年度内に開催された同委員会2回のうち、全てに出席し、取締役の報酬案を審議しました。

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

①当事業年度に係る会計監査人の報酬等 19,000千円

②当社が支払うべき金銭その他の財産上の利益の合計額 19,000千円

(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。

(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

(2022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	4,529,284	流動負債	1,079,717
現金及び預金	883,782	買掛金	174,699
売掛金	44,136	短期借入金	336,800
販売用不動産	2,304,105	1年内返済予定の長期借入金	188,616
仕掛販売用不動産等	1,193,556	未払金	79,257
商 品	701	未払費用	108,999
貯 蔵 品	4,494	未払法人税等	90,624
前 渡 金	36,803	前 受 金	19,760
前 払 費 用	23,930	預 り 金	71,897
そ の 他	37,772	前 受 収 益	3,656
固定資産	837,102	完成工事補償引当金	5,200
有形固定資産	653,574	そ の 他	206
建 物	342,192	固定負債	521,776
構 築 物	3,567	長期借入金	405,032
車 両 運 搬 具	130	退職給付引当金	33,424
工具、器具及び備品	14,842	資産除去債務	63,712
土 地	292,840	そ の 他	19,607
無形固定資産	27,745	負債合計	1,601,493
ソフトウェア	27,745	(純資産の部)	
投資その他の資産	155,783	株主資本	3,759,674
投資有価証券	25,580	資 本 金	302,889
出 資 金	280	資 本 剰 余 金	258,590
破産更生債権等	809	資 本 準 備 金	258,039
長期前払費用	15,406	その他資本剰余金	551
繰延税金資産	67,582	利益剰余金	3,215,988
そ の 他	46,880	利 益 準 備 金	1,870
貸倒引当金	△756	その他利益剰余金	3,214,118
		別 途 積 立 金	320,000
		繰越利益剰余金	2,894,118
		自己株式	△17,794
		評 価 ・ 換 算 差 額 等	5,219
		その他有価証券評価差額金	5,219
		純資産合計	3,764,893
資産合計	5,366,387	負債・純資産合計	5,366,387

(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

(2021年6月1日から
2022年5月31日まで)

(単位：千円)

科 目	金	額
売 上 高		7,483,283
売 上 原 価		5,250,433
売 上 総 利 益		2,232,850
販 売 費 及 び 一 般 管 理 費		1,666,576
営 業 利 益		566,274
営 業 外 収 益		
受 取 利 息 及 び 配 当 金	644	
保 険 差 益	176	
違 約 金 収 入	3,600	
そ の 他	410	4,831
営 業 外 費 用		
支 払 利 息	3,287	
そ の 他	548	3,835
経 常 利 益		567,269
税 引 前 当 期 純 利 益		567,269
法 人 税、住 民 税 及 び 事 業 税	181,548	
法 人 税 等 調 整 額	△1,829	179,718
当 期 純 利 益		387,550

(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

2022年7月14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 公認会計士 下平雅和
業務執行社員

監査意見

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2021年6月1日から2022年5月31日までの第39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（以下「計算書類等」という。）について監査を行った。

当監査法人は、上記の計算書類等が、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、当該計算書類等に係る期間の財産及び損益の状況を、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、「計算書類等の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。

その他の記載内容

その他の記載内容は、事業報告及びその附属明細書である。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。

当監査法人の計算書類等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。

計算書類等の監査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計算書類等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。

計算書類等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計算書類等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等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。

計算書類等を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき計算書類等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。

計算書類等の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、全体としての計算書類等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計算書類等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、計算書類等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。
- ・ 計算書類等の監査の目的は、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計算書類等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計算書類等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計算書類等の注記事項が適切でない場合は、計算書類等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。
- ・ 計算書類等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計算書類等の表示、構成及び内容、並びに計算書類等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。

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、2021年6月1日から2022年5月31日までの第39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」（2005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。

2022年7月19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34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へ還元させていただきた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てに関する事項及びその総額

当社普通株式1株につき金34円 総額 91,520,724円

(3) 剰余金の配当が効力を生じる日

2022年8月31日

第2号議案 定款一部変更の件

1. 提案の理由

「会社法の一部を改正する法律」（令和元年法律第70号）附則第1条ただし書きに規定する改正規定が2022年9月1日に施行され、株主総会資料の電子提供制度が導入されます。

これに備えるため、現行定款第15条（株主総会参考書類等のインターネット開示とみなし提供）を変更し、第1項では株主総会参考書類等の内容である情報について電子提供措置をとる旨を定めるとともに、第2項では書面交付請求がなされた場合に交付する書面に記載する事項の範囲を限定できる旨を定めるものであります。

なお、上記の変更に伴う効力発生日等に関する附則を設けるものであります。

2. 変更の内容

変更の内容は次のとおりであります。

(下線は変更部分)

現行定款	変更案
<p>第3章 株主総会</p> <p><u>(株主総会参考書類等のインターネット開示とみなし提供)</u></p> <p>第15条 当社は、株主総会の招集に際し、株主総会参考書類、事業報告、計算書類及び連結計算書類に記載又は表示をすべき事項に係る情報を、法務省令に定めるところに従い、インターネットを利用する方法で開示することにより、株主に対して提供したものとみなすことができる。</p>	<p>第3章 株主総会</p> <p><u>(電子提供措置等)</u></p> <p>第15条 当社は、株主総会の招集に際し、株主総会参考書類等の内容である情報について、<u>電子提供措置をとる。</u></p> <p>2 当社は、<u>電子提供措置をとる事項のうち法務省令で定めるものの全部又は一部について、議決権の基準日までに書面交付請求した株主に対して交付する書面に記載しないことができる。</u></p>

<p>(新設)</p> <p>1 本定款は、<u>昭和59年</u> 9月20日に制定する。</p> <p>(新設)</p> <p>(新設)</p> <p>(新設)</p>	<p style="text-align: center;"><u>附 則</u></p> <p>1 本定款は、<u>1984年</u> 9月20日に制定する。</p> <p><u>2</u> 定款第15条の変更は、<u>2022年</u> 9月1日から効力を生ずる。</p> <p><u>3</u> 前項の規定にかかわらず、<u>2022年</u> 9月1日から6か月以内の日を株主総会の日とする株主総会の招集手続については、定款第15条は、なお従前の例による。</p> <p><u>4</u> 本附則 2 項、3 項及び 4 項は、<u>2023年</u> 3月1日または前項の株主総会の日から3か月を経過した日のいずれか遅い日をもってこれを削除する。</p>
--	--

第3号議案 監査役1名選任の件

本株主総会終結の時をもって監査役野口英信氏の任期が満了いたしますので、監査役1名の選任をお願いするものであります。

監査役候補者は、次のとおりであります。

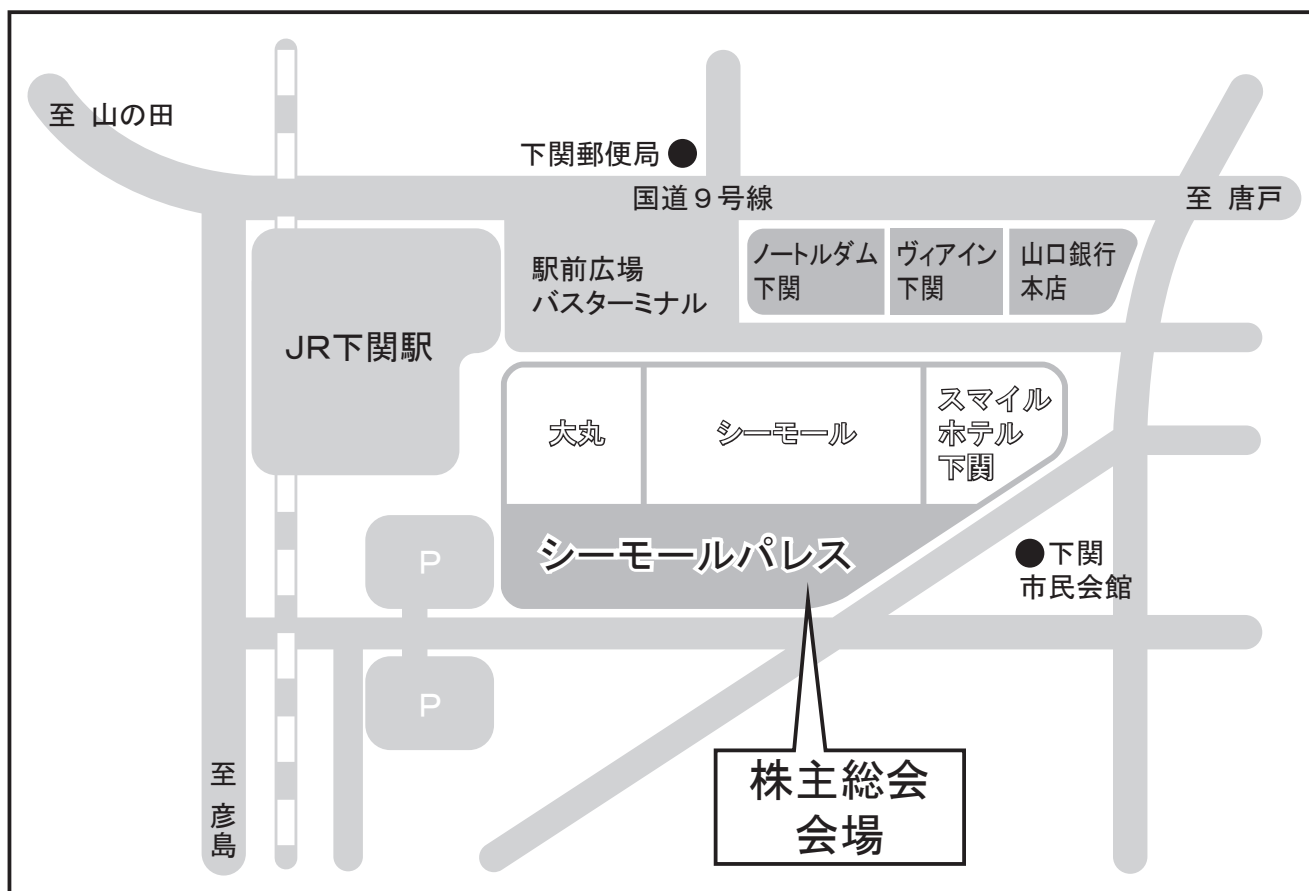
なお、本議案の提出につきましては、監査役会の同意を得ております。

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
のぐち ひでのぶ 野口英信 (1957年1月30日生) 年齢：65歳 ※再任	1980年4月 株式会社福岡銀行入行 2009年4月 福銀事務サービス株式会社入社 2012年6月 当社入社 2012年8月 内部監査室長 2014年8月 常勤監査役就任（現任）	—
[監査役在任年数] 8年		
[取締役会出席状況] 第39期：全17回のうち17回出席（出席率100%）		
[監査役会出席状況] 第39期：全14回のうち14回出席（出席率100%）		
[監査役候補者とした理由] ア) 長年の金融機関勤務により財務及び会計に関する知識を有していること。 イ) 監査役として取締役会等の重要な会議に出席し、必要に応じて意見を述べてきたこと。 ウ) 常勤監査役として社内で日常的に監査活動を行うほか、他の監査役の監査活動に協力するなど監査役監査の主たる担い手としての役割を果たしてきたこと。 エ) 常勤監査役として、各監査役、会計監査人及び内部監査室との連携を図り、当社の三様監査の実効性を高めてきたこと。		

- (注) 1. 上記監査役候補者と当社との間には、特別の利害関係はありません。
2. 上記監査役候補者の監査役在任年数は、本株主総会終結の時のものであります。
3. 当社は、野口英信氏との間で、会社法第427条第1項の規定により、同法第423条第1項の賠償責任を限定する契約を締結しており、当該契約に基づく賠償責任の限度額は、法令が規定する額としております。また、同氏の選任をご承認いただいた場合には、当社は、同氏との間で当該契約を継続する予定であります。

以上

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 エメラルドの間

下関駅（山陽本線）より徒歩約8分

※シーモール1階の正面入口からお入りいただき、正面エスカレーターにて2階中央広場へお上がりください。そのまままっすぐにお進みいただくと、シーモールパレスの正面入口でございます。

下関I.C.より車で約20分

電話（シーモールパレス）083-231-7000