

【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】	東海財務局長
【提出日】	平成27年12月18日
【事業年度】	第12期（自 平成26年10月 1 日 至 平成27年 9 月30日）
【会社名】	KONOIKE Co.株式会社
【英訳名】	KONOIKE CORPORATION
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 外山 武志
【本店の所在の場所】	静岡県浜松市中区元城町216番地の11
【電話番号】	0 5 3（ 4 5 5 ） 0 6 6 1（代表）
【事務連絡者氏名】	取締役総務部長 袴田 幸敏
【最寄りの連絡場所】	静岡県浜松市中区元城町216番地の11
【電話番号】	0 5 3（ 4 5 5 ） 0 6 6 1（代表）
【事務連絡者氏名】	取締役総務部長 袴田 幸敏
【縦覧に供する場所】	該当ありません

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】

提出会社の経営指標等

回次	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期
決算年月	平成23年9月	平成24年9月	平成25年9月	平成26年9月	平成27年9月
売上高 (百万円)	4,287	3,765	4,782	5,062	4,152
経常利益又は経常損失 (百万円)	27	177	133	141	35
当期純利益又は当期純損失 (百万円)	17	179	133	142	33
持分法を適用した場合の投資利益 (百万円)	-	-	-	-	-
資本金 (百万円)	78	78	78	78	78
発行済株式総数 (株)	13,020,000	13,020,000	13,020,000	13,020,000	13,020,000
純資産額 (百万円)	40	139	5	136	157
総資産額 (百万円)	2,304	2,225	2,424	2,188	2,253
1株当たり純資産額 (円)	3.12	10.70	0.45	10.49	12.10
1株当たり配当額 (円)	-	-	-	1.00	1.00
(うち1株当たり中間配当額)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
1株当たり当期純利益又は1株当たり当期純損失 (円)	1.34	13.82	10.25	10.95	2.61
潜在株式調整後1株当たり当期純利益 (円)	-	-	-	-	-
自己資本比率 (%)	1.8	6.2	0.2	6.2	7.0
自己資本利益率 (%)	69.6	-	-	218.0	23.1
株価収益率 (倍)	-	-	-	-	-
配当性向 (%)	-	-	-	9.13	38.31
営業活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	46	70	544	98	182
投資活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	13	2	16	60	67
財務活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	6	62	160	160	94
現金および現金同等物の期末残高 (百万円)	486	475	842	643	798
従業員数 [外、平均臨時雇用者数] (人)	79 [10]	71 [7]	74 [11]	67 [13]	66 [11]

(注) 1. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

2. 「潜在株式調整後1株当たり当期純利益」については、潜在株式がないため記載しておりません。

3. 第9期及び第10期の「自己資本利益率」については、期中平均自己資本額がマイナスとなるため記載しておりません。

2【沿革】

昭和57年6月	静岡県浜松市において資本金3,000万円で鴻池都市開発株式会社を設立（不動産売買、仲介、賃貸借、管理、宅地造成分譲）
平成4年6月	宅地建物取引業法により静岡県知事(1)第10299号の免許を受ける
平成5年4月	鴻池不動産株式会社に商号変更
平成12年8月	静岡県静岡市に静岡支店開設
平成14年2月	本社を現在地に移転
平成14年8月	マンション管理適正化法により国土交通大臣(1)51694号の登録を受ける
平成14年9月	資本金を4,000万円に増資
平成15年4月	建設業法により静岡県知事許可(特-15)第32442号の許可を受ける
平成15年9月	資本金を9,000万円に増資
平成16年6月	鴻池建設株式会社(資本金63,600万円)を吸収合併し、商号をKONOIKE Co. 株式会社に変更
	建築士法による静岡県知事登録(1)第6225号を承継する
平成16年6月	新株発行により資本金を31,800万円とする
平成17年7月	資本金を6,360万円とする
平成17年7月	連結子会社である三ヶ日採石株式会社の株式を売却
平成21年6月	建設業法により国土交通大臣許可(特-21)第23099号の許可を受ける
平成22年3月	建設業法により静岡県知事許可(特-21)第36030号の許可を受ける
平成23年9月	新株発行により資本金を7,860万円とする
平成24年4月	賃貸住宅管理業者登録規程により国土交通大臣(1)第1743号の登録を受ける

3【事業の内容】

当社の事業は、賃貸マンション、主にオリジナル商品である「GS(グランストークマンション)」の設計・監理・施工・請負、及び既存建物のリノベーションを行う建設事業、並びに賃貸マンションの一括借上と入居者の募集・管理を行う不動産賃貸事業「GSS(グランストークシステム)」、並びに不動産の仕入・販売・仲介等を行う不動産売買仲介等事業の3つの事業から成っております。

当事業年度における、セグメント別の事業概要は次のとおりであります。

セグメント名	主な事業	事業の内容
建設事業	賃貸マンション等の建設	当社の主力商品であるGS(グランストークマンション)を中心とするマンション等の建設
	既存マンション等のリノベーション	築年数の経過した賃貸マンションの間取り・内装・設備等を現代のニーズに合った居住空間に改装する事業
	設計・監理	GSを中心とするマンション、住宅等の設計・監理
不動産賃貸事業	賃貸マンション等の一括借上と賃貸	主に当社が建築した賃貸マンションのオーナーと長期の借上契約を締結し、入居者の募集などの賃貸管理を行う
	賃貸マンションの入居者募集と管理	賃貸マンションのオーナーと管理契約を締結し、入居者の募集、管理を請負う
	自社ビルのスペース賃貸	当社所有オフィスビルのスペースを賃貸する事業
	不動産賃貸関連事業	入居者に対する保険販売等の関連業務
不動産売買仲介等事業	不動産販売	マンションや戸建て住宅の開発、販売業務
	不動産仲介	一般の土地建物仲介業務
	その他	上記に含まれない事業収益

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

平成27年9月30日現在

従業員数（名）	平均年齢	平均勤続年数	平均年間給与（円）
66(11)	41歳 8ヶ月	11年 6ヶ月	4,202,724

- (注) 1. 従業員数は就業人数であり、臨時雇用者数(パートタイマー、人材会社からの派遣社員、嘱託社員含む。)は、年間の平均人員を()外数で記載しております。
2. 平均年間給与は、賞与及び基準外賃金を含んでおります。

なお、セグメント別の従業員数は次のとおりであります。

平成27年9月30日現在

セグメント名	従業員数（名）
建設事業	41(8)
不動産賃貸事業	17(2)
不動産売買仲介等事業	2(-)
報告セグメント計	60(10)
全社(共通)	6(1)
合計	66(11)

- (注) 1. 臨時雇用者数(パートタイマー、人材会社からの派遣社員、嘱託社員含む。)は、年間の平均人員を()外数で記載しております。
2. 全社(共通)として記載されている従業員数は、管理部門に所属しているものであります。

(2) 労働組合の状況

従業員による労働組合その他の組織はありません。

第2【事業の状況】

1【業績等の概要】

(1) 業績

当事業年度における我が国経済は、政府の経済対策や日銀の金融政策を背景に、企業収益や、雇用・所得環境の改善がみられ、穏やかながら回復基調で推移しました。一方で個人消費の低迷や円安による物価上昇など、依然として景気の先行きについては不透明な状況が続いております。

このような状況の中、建設、不動産業界におきましては、消費税率引き上げに伴う駆け込み需要の反動減の影響が薄れ、穏やかな持ち直し基調となっています。平成27年上期（1月～6月）の新規住宅着工件数は前年同期比1.1%増となり、2年ぶりのプラスとなりました。当社が主力とする賃貸住宅の分野でも、平成27年1月の相続税改正を背景とした土地所有者の資産活用ニーズは底堅く推移しております。

このような経営環境の下、当社は得意分野の賃貸マンションに資源を集中し、営業推進体制を強化するとともに、財務体制も健全化に向けて鋭意努めてまいりました。当事業年度の業績につきましては、売上高4,152,952千円(前年同期比18.0%減)、損益につきましては、経常利益35,997千円(前年同期比74.6%減)、当期純利益33,971千円(前年同期比76.2%減)となりました。

セグメント別の業績につきましては、次のとおりであります。

建設事業におきましては、売上高は1,619,780千円(前年同期比38.8%減)となり、建設事業売上総利益は291,502千円(前年同期比26.3%減)となりました。

不動産賃貸事業におきましては、売上高は2,490,721千円(前年同期比4.9%増)となりましたが、不動産賃貸事業売上総利益は211,125千円(前年同期比11.5%減)となりました。

不動産売買仲介等事業におきましては、売上高は42,450千円(前年同期比0.3%増)となりましたが、不動産売買仲介等事業売上総利益は23,952千円(前年同期比4.8%減)となりました。

(2) キャッシュ・フロー

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、短期借入金の返済による支出、たな卸資産の増加等により一部相殺されたものの、売上債権の減少、未成工事受入金の増加、有形固定資産の売却による収入等の要因により、前事業年度末に比べ155,153千円増加し、当事業年度末には798,177千円となりました。

また当事業年度中における各キャッシュ・フロー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)

当事業年度において営業活動の結果獲得した資金は182,141千円(前年同期は98,767千円の使用)となりました。

これは主に未成工事受入金の増加が68,044千円、売上債権の減少が40,942千円あったことによるものです。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

当事業年度において投資活動の結果獲得した資金は67,566千円(前年同期比11.7%増)となりました。

これは主に、有形固定資産の売却による収入53,549千円、貸付金の回収による収入76,442千円があったことによるものです。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

当事業年度において財務活動の結果使用した資金は94,554千円(前年同期比41.2%減)となりました。

これは主に借入金の返済によるものです。

2【生産、受注及び販売の状況】

当社が営んでいる建設事業及び不動産事業等では生産実績を定義することが困難であり、建設事業においては請負形態をとっているため、販売実績という定義は実態にそぐいません。また、当社においては建設事業以外では受注生産形態をとっていません。

建設業における受注工事高及び施工高の状況

(1) 受注工事高、完成工事高、繰越工事高及び施工高

第11期（自 平成25年10月1日 至 平成26年9月30日）

	前事業年度繰越工事高 (千円)	当事業年度受注工事高 (千円)	計(千円)	当事業年度完成工事高 (千円)	翌事業年度繰越工事高			当事業年度施工高 (千円)
					手持工事高 (千円)	うち施工高(千円)		
		(-)	(-)	(-)		%		(-)
建設工事	2,801,897	598,314	3,400,212	2,645,015	755,197	0.2	1,716	2,630,260

第12期（自 平成26年10月1日 至 平成27年9月30日）

	前事業年度繰越工事高 (千円)	当事業年度受注工事高 (千円)	計(千円)	当事業年度完成工事高 (千円)	翌事業年度繰越工事高			当事業年度施工高 (千円)
					手持工事高 (千円)	うち施工高(千円)		
		(-)	(-)	(-)		%		(-)
建設工事	755,197	2,591,896	3,347,093	1,619,325	1,727,768	1.0	17,617	1,635,226

- (注) 1. 前事業年度以前に受注したもので、契約の更改により請負金額に変更のあるものについては、当事業年度受注工事高にその増減額を含みます。したがって当事業年度未完成工事高にもかかる増減額が含まれております。
2. 翌事業年度繰越工事高の施工高は、未成工事支出金により手持ちの施工高を推定したものです。
3. ()内の数字は、当社が施工販売する戸建住宅等の工事高(内数)であります。

(2) 受注工事の受注方法別比率

建設工事の受注方法は、特命と競争に大別されます。

期別	区分	特命 (%)	競争 (%)	計 (%)
第11期 (自 平成25年10月1日 至 平成26年9月30日)	建設工事	100.0	-	100.0
第12期 (自 平成26年10月1日 至 平成27年9月30日)	建設工事	100.0	-	100.0

(注) 百分比は請負金額比であります。

(3) 売上高

完成工事高

期別	区分	官公庁（千円）	民間（千円）	合計（千円）
第11期 （自 平成25年10月1日 至 平成26年9月30日）	建設工事	-	2,645,015	2,645,015
第12期 （自 平成26年10月1日 至 平成27年9月30日）	建設工事	-	1,619,325	1,619,325

第11期完成工事のうち主なもの

袋井市・豊沢賃貸マンション新築工事

袋井市・高尾賃貸マンション新築工事

静岡市清水区・由比賃貸マンション新築工事

第12期完成工事のうち主なもの

掛川市・高御所賃貸マンション新築工事

静岡市葵区・上土賃貸マンション新築工事

浜松市中区・高丘北賃貸マンション新築工事

不動産事業等売上高

期別	区分	売上高（千円）
第11期 （自 平成25年10月1日 至 平成26年9月30日）	土地分譲事業	16,940
	不動産賃貸事業	2,354,235
	その他	46,469
	合計	2,417,644
第12期 （自 平成26年10月1日 至 平成27年9月30日）	土地分譲事業	17,934
	不動産賃貸事業	2,457,282
	その他	58,409
	合計	2,533,626

第11期不動産賃貸事業等売上の主なもの

不動産賃貸事業等売上高の主なものは、賃貸マンションの借り上げをおこなう、不動産賃貸事業であります。

第12期不動産賃貸事業等売上の主なもの

不動産賃貸事業等売上高の主なものは、賃貸マンションの借り上げをおこなう、不動産賃貸事業であります。

当事業年度の売上高をセグメント別に示すと、次のとおりであります。

セグメントの名称	区分	当事業年度 (自 平成26年10月1日 至 平成27年9月30日)	前年同期比(%)
建設事業(千円)	建設工事	1,619,325	38.7
	その他	455	234.6
	小計	1,619,780	38.8
不動産賃貸事業(千円)	不動産賃貸事業	2,457,282	4.3
	その他	33,438	59.6
	小計	2,490,721	4.9
不動産売買仲介等事業(千円)	土地分譲事業	17,934	5.8
	不動産仲介事業	14,633	65.2
	その他	9,882	40.2
	小計	42,450	0.3
合計(千円)		4,152,952	18.0

(注) 1. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

2. 上記の金額には、内部取引は含まれておりません。

(4) 手持工事高

区分	官公庁(千円)	民間(千円)	合計(千円)
建設工事	-	1,727,768	1,727,768

手持工事のうち主なもの

浜松市東区・有玉南町賃貸マンション新築工事

静岡市葵区・西脇賃貸マンション新築工事

浜松市中区・高丘西賃貸マンション新築工事

3 【対処すべき課題】

今後、当社が安定経営を確立していくためには、引き続き賃貸マンション事業に経営資源を集中させていくことが必要であると考えています。

平成27年1月の相続税法の改正や平成29年4月にも予定されている消費税増税を背景に、土地所有者の資産活用や資産継承ニーズによる有効な節税対策として、賃貸住宅の建設需要は底堅く推移しております。

また、少子高齢化や晩婚化、1人住まい世帯の増加により、日本の総世帯数は平成32年まで増加するものと予測され、賃貸住宅の入居者需要は引き続き堅調に推移するものと見込まれます。

このような中、当社としては、オーナー様への単なる節税対策のみならず、総合的な資産の運用サポートを通じて囲い込み戦略を実践し、毎年安定した新築受注を獲得できる体制を構築していきます。

当社の主力事業である建設事業においては、入居者ニーズを取り入れた新規格の賃貸マンションを開発し販売していきます。併せて、生産性の向上及びコスト削減にも注力していきます。

また、同じく不動産賃貸事業においては、管理業務の効率化及び収益力の改善を図るとともに、地域の仲介業者や他の協力先との連携を密にし、積極的な情報収集活動を行っていきます。

4 【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、投資者の判断に重要な影響を及ぼす可能性のある事項には、以下のようなものがあります。

なお、文中の将来に関する事項は、有価証券報告書提出日現在において当社が判断したものであります。

(1) 工事用資材等の価格変動

工事用資材等の原材料価格等が高騰した際、それを工事請負金額に反映できない場合には、当社の業績に影響を与える可能性があります。

(2) 一括借り上げ事業について

当社は、賃貸住宅の建築工事を請け負い、希望する建築主には賃貸住宅の一括借り上げを行っております(グラントークシステム(GSS))。これは借上げ家賃を満室時家賃の約85～90%に設定し、契約に従った一定期間の家賃収入を保証するものであります。これらの借上げ物件については空室率によって、業績に影響を与えております。

(3) 法的規制について

当社の行う事業については、建築基準法、宅地建物取引業法、都市計画法、国土利用計画法、特定建設業の許認可等の法的規制を受けており、これらの関係法令の改正等により当社の経営実績に影響を受ける可能性があります。

(4) 建設施工に伴う事故について

当社は、建設業法、労働関係法令その他関係法令を遵守すると共に、工事の施工に際しては、安全教育の実施、危険予知活動や安全点検パトロール等により災害撲滅活動を実施していますが、万一、法令違反や人身、施工物などに関わる重大な事故が発生した場合は、当社の経営や企業評価に影響を及ぼす可能性があります。

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。

7【財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

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) 重要な会計方針および見積り

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もとづき作成されています。この財務諸表の作成のための重要な会計基準等は、「第5 経理の状況 1 財務諸表の作成方法について」に記載しております。

(2) 当事業年度の財政状態の分析

(資産の部)

資産合計は、前事業年度末と比較して65,874千円増加して、2,253,936千円となりました。これは、主に有形固定資産が建物及び土地の売却に伴い169,842千円減少したものの、現金預金が155,153千円、販売用土地建物が42,853千円など、流動資産が159,757千円増加したためです。

(負債の部)

負債合計は、前事業年度末と比較して44,913千円増加して、2,096,387千円となりました。これは、主に銀行借入金が79,846千円減少したものの、未成工事受入金が68,044千円、未払消費税が18,423千円など流動負債が増加したためです。

(純資産の部)

純資産合計は、前事業年度末と比較して20,961千円増加して、157,549千円となりました。これは、主に当期純利益33,971千円の計上により繰越利益剰余金が増加したためです。

(3) 当事業年度の経営成績の分析

当事業年度における経営成績については「第2【事業の状況】1【業績等の概要】」をご参照下さい。

なお、「第2【事業の状況】3【対処すべき課題】及び4【事業等のリスク】」を合わせてご参照下さい。

(4) 資本の財源及び資金の流動性の分析

キャッシュ・フローの分析

当事業年度におけるキャッシュ・フローの概要については「第2【事業の状況】1【業績等の概要】(2)キャッシュ・フロー」をご参照下さい。

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重要な設備の新設及び除却、売却等はありません。

2【主要な設備の状況】

当社が所有する主要な不動産と関連する設備は次のとおりであります。

平成27年9月30日現在

事業所名 (所在地)	セグメント別 の名称	設備の内容	帳簿価額					従業員数 (人)
			建物及び構 築物 (千円)	工具器具・ 備品及び運 搬具 (千円)	土地 (千円) (面積㎡)	その他 (千円)	合計 (千円)	
本社 (静岡県浜松市中区)	不動産賃貸事 業 他	本社事務所他	91,532	6,742	223,650 848.63	-	321,924	41
グランストーク奥浜名 湖 他 (静岡県浜松市北区)	不動産賃貸事 業	賃貸マンショ ン	201,932	48	305,031 4,041.29	-	507,012	-
ラ・フォーレ入野 (静岡県浜松市西区)	不動産賃貸事 業	賃貸マンショ ン	38,490	-	24,393 169.10	-	62,883	-
ユニライフ浜松 (静岡県浜松市中区)	不動産賃貸事 業	賃貸マンショ ン	5,571	-	10,918 29.25	-	16,490	-
静岡支店 ほか1支店	建設事業 他	事務所設備他	439	2,322	-	-	2,762	25

3【設備の新設、除却等の計画】

(1) 重要な設備の新設等

該当事項はありません。

(2) 重要な設備の除却等

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	50,880,000
計	50,880,000

【発行済株式】

種類	事業年度末現在発行数 (株) (平成27年9月30日)	提出日現在発行数(株) (平成27年12月18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	13,020,000	13,020,000	非上場	当社は単元株 制度は採用し ておりませ ん。
計	13,020,000	13,020,000	-	-

(2)【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)【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

(5)【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 (千株)	発行済株式総 数残高 (千株)	資本金増減額 (百万円)	資本金残高 (百万円)	資本準備金増 減額 (百万円)	資本準備金残 高(百万円)
平成23年9月21日 (注)	300	13,020	15	78	-	4

(注) 有償第三者割当 300千株
発行価格 50円
資本組入額 50円

(6)【所有者別状況】

平成27年9月30日現在

区分	株式の状況								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）	-	1	-	29	-	-	1,039	1,069	-
所有株式数 （株）	-	600,000	-	1,023,000	-	-	11,397,000	13,020,000	-
所有株式数の 割合（％）	-	4.6	-	7.9	-	-	87.5	100.0	-

(7) 【大株主の状況】

平成27年 9月30日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 (株)	発行済株式総数に 対する所有株式数 の割合(%)
株式会社清水銀行	静岡県清水区富士見町 3 番 1 号	600,000	4.60
宇都 晴美	浜松市北区	591,000	4.53
佐藤 温子	静岡市葵区	585,000	4.49
拓殖株式会社	浜松市北区三方原町 7 5 6 番地 1	576,000	4.42
外山 武志	浜松市中区	513,000	3.94
二橋 弘安	浜松市浜北区	442,000	3.39
原田 多加資	周智郡森町	426,000	3.27
福山 淳平	浜松市中区	400,000	3.07
谷高 博	磐田市	361,500	2.77
小枝 弘征	浜松市東区	272,000	2.08
計	-	4,766,500	36.61

(8) 【議決権の状況】

【発行済株式】

平成27年 9月30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)	-	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式13,020,000	13,020,000	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
単元未満株式	-	-	-
発行済株式総数	13,020,000	-	-
総株主の議決権	-	13,020,000	-

【自己株式等】

平成27年 9月30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(%)
-	-	-	-	-	-
計	-	-	-	-	-

- (9) 【ストックオプション制度の内容】
該当事項はありません。

2 【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 該当事項はありません。

- (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】
該当事項はありません。

3 【配当政策】

当社は、利益配分につきましては、業績に対応した配当を行うことを基本とし、会社の競争力を維持し、収益力の向上に努め、企業体質の強化と今後の事業展開に備えるための内部留保の充実などを勘案して決定することを基本方針としております。

当社は、期末配当として年 1 回の剰余金の配当を行うことを基本方針としております。

この剰余金の配当の決定機関は株主総会であります。

当事業年度の配当につきましては、上記方針に基づき 1 株当たり 1 円の配当を実施することを決定しました。この結果、当事業年度の配当性向は38.3%となりました。

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)
平成27年12月17日 定時株主総会決議	13,020	1

4 【株価の推移】

金融商品取引所非上場のため該当事項はありません。

5【役員の状況】

男性 7名 女性 -名 (役員のうち女性の比率 - %)

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
取締役会長 (代表取締役)		宇都 晴美	昭和23年6月12日	昭和52年1月 鴻池建設㈱入社 昭和60年12月 鴻池建設㈱取締役就任 平成6年6月 鴻池建設㈱退社 ユーホーム㈱代 表取締役就任 平成8年11月 鴻池建設㈱入社 平成8年12月 当社取締役就任 平成11年10月 当社代表取締役社長就任 平成26年12月 当社代表取締役会長就任(現任)	(注) 1	591
取締役社長 (代表取締役)		外山 武志	昭和45年5月11日	平成5年4月 鴻池建設㈱入社 平成19年4月 当社浜松支店長 平成22年4月 当社執行役員不動産部長 平成23年12月 当社取締役就任 平成25年10月 当社常務取締役就任 不動産事業 部長 平成26年12月 当社代表取締役社長就任(現任)	(注) 1	513
専務取締役	品質保証部長 不動産事業部 長	二橋 弘安	昭和28年7月10日	昭和53年8月 鴻池建設㈱入社 平成10年10月 建設部長 平成11年12月 鴻池建設㈱取締役就任 建設本部 長 平成14年11月 当社取締役就任 平成25年10月 当社専務取締役就任 品質保証部 長(現任) 平成26年12月 当社不動産事業部長(現任)	(注) 1	442
常務取締役	建設事業部長	福山 淳平	昭和29年7月29日	昭和53年3月 鴻池建設㈱入社 平成12年10月 鴻池建設㈱お客様サービス、リ フォーム部長 平成15年10月 鴻池建設㈱積算購買部長 平成17年6月 当社取締役就任 平成24年4月 当社常務取締役就任 建設事業部 長(現任)	(注) 1	400
取締役	総務部長	袴田 幸敏	昭和37年11月5日	平成15年3月 当社入社 平成19年4月 当社総務課長 平成23年10月 当社総務部副部長 平成24年10月 当社総務部長 平成25年12月 当社取締役就任 総務部長(現任)	(注) 1	270
監査役		谷高 博	昭和23年8月12日	平成8年6月 鴻池建設㈱入社 平成11年10月 鴻池建設㈱総務部副部長 平成13年11月 当社監査役就任(現任)	(注) 2	361
監査役		服部 茂	昭和25年1月28日	昭和55年6月 鴻池建設㈱入社 平成12年10月 鴻池建設㈱総務部長 平成15年10月 鴻池建設㈱人事部長 平成17年6月 当社取締役就任 総務部長 平成24年12月 当社監査役就任(現任)	(注) 2	222
計						2,799

(注) 1 . 平成27年12月17日開催の定時株主総会の終結の時から2年間

2 . 平成24年12月21日開催の定時株主総会の終結の時から4年間

6【コーポレート・ガバナンスの状況等】

(1)【コーポレート・ガバナンスの状況】

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、コーポレート・ガバナンスをグループ全体の最重要課題と強く認識しており、コンプライアンス（法令遵守）とアカウンタビリティ（説明責任）を中心に、常に基本に基づいた経営に徹し、社会環境の変化にも対応しうるコーポレート・ガバナンス体制の構築に積極的に取り組むことを経営上の重要な課題と位置づけております。

(1) 会社機関の内容について

当社は、会社の機関として会社法に規定する取締役会及び監査役を設置しており、重要な業務執行の決議、監督及び監査を行っております。

平成27年9月末日現在、役員は取締役5名 監査役2名となっております。

取締役会は定期的に行われる定例取締役会のほか、必要に応じて随時開催しており、グループ全体の経営事項等について協議し、監査役2名も毎回出席し、全ての議事に関して監査役の立場から適切な意見や助言を述べております。

また監査役は、適宜、取締役会の業務執行状況及び各取締役の業務執行についての協議を行っております。

当社の会計監査業務を執行した公認会計士は松島知次(当事業年度を含む継続関与会計期間10年)であり、監査業務に係る補助者は、公認会計士2名であり、また審査は当社の監査業務に補助者等として関わるものがない公認会計士1名が行っております。

(2) 内部統制システム及びリスク管理体制について

当社の内部統制システムとしましては、内部統制の有効性及び業務遂行状況の監視は、監査役が定期的に業務監査を実施し、改善事項の指摘と指導を取締役に報告し、改善を求めていくシステムとなっております。

当社のリスク管理体制は、毎月1回開催の常勤役員会にて重要な法的課題及びコンプライアンス、経営上の問題点等を随時協議しているほか、弁護士、司法書士、税理士等、各々の外部専門家と契約を締結し、必要に応じアドバイスを受けて万全な体制を構築対処しております。

内部監査は、内部監査担当者を1名定め、各部門の定期的視察、指導を行っております。なお、監査役、内部監査担当者及び公認会計士は、必要に応じて連携を取り、監査業務を行っております。

(3) 役員報酬の内容について

当事業年度における取締役5名に対する報酬は51,790千円、監査役2名に対する報酬は9,782千円、役員報酬の合計は61,572千円であります。この他に役員退職慰労引当金繰入額として、取締役(5名)11,928千円、監査役(2名)3,491千円があります。また、退任した取締役1名に対し、退職慰労金2,500千円が支払われました。役員退職慰労引当金は当事業年度に支払規定が整備され、引当初年度となります。

(4) 取締役の定数

当社は、取締役の定数について、3名以上とする旨を定めております。

(5) 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は、議決権を行使することが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います。また、累積投票によらないものとする旨を定めております。

(6) 取締役の任期

当社は、取締役の任期について、選任後2年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会の終結の時までとする旨を定めております。

(7) 株主総会の決議要件

当社は、会社法第309条第2項に定める特別決議要件については、議決権を行使することが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で定めております。これは、株主総会における特別決議の定足数を緩和することにより、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。

(2) 【監査報酬の内容等】

【監査公認会計士等に対する報酬の内容】

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)
4,000	-	4,000	-

【その他重要な報酬の内容】

(前事業年度)

該当事項はありません。

(当事業年度)

該当事項はありません。

【監査公認会計士等の提出会社に対する非監査業務の内容】

(前事業年度)

該当事項はありません。

(当事業年度)

該当事項はありません。

【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の決定方針としましては、監査日数等を勘案した上で決定しております。

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）に基づき、同規則及び「建設業法施行規則」（昭和24年建設省令第24号）により作成しております。

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（平成26年10月1日から平成27年9月30日まで）の財務諸表について、公認会計士浜松国際共同事務所 公認会計士松島知次により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．財務諸表等の適正を確保するための特段の取組みについて

当社は会計基準等の内容を適切に把握する目的でディスクロージャー実務に関する研究会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 (平成26年9月30日)	当事業年度 (平成27年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金預金	652,024	807,177
売掛金	758	179
完成工事未収入金	93,445	53,081
未収入金	3,106	5,820
未収消費税等	8,563	-
販売用土地建物	-	42,853
未成工事支出金	1,371	9,327
商品	10,028	9,407
短期貸付金	11,196	11,500
その他	13,574	13,148
貸倒引当金	1,758	429
流動資産合計	792,311	952,068
固定資産		
有形固定資産		
建物	1 577,620	1 554,713
減価償却累計額	207,151	218,324
建物（純額）	1 370,469	1 336,388
構築物	1 28,250	1 26,869
減価償却累計額	24,294	24,422
構築物（純額）	1 3,956	1 2,446
車両運搬具	2,038	2,038
減価償却累計額	2,038	2,038
車両運搬具（純額）	0	0
工具器具・備品	80,451	80,967
減価償却累計額	74,788	75,691
工具器具・備品（純額）	5,662	5,275
土地	1 886,744	1 854,619
リース資産	11,829	11,829
減価償却累計額	3,278	5,018
リース資産（純額）	8,551	6,810
有形固定資産合計	1,275,383	1,205,541
無形固定資産		
電話加入権	4,912	4,912
ソフトウェア	5,264	3,973
リース資産	-	3,960
無形固定資産合計	10,177	12,846
投資その他の資産		
投資有価証券	2,986	2,996
出資金	820	895
会員権	9,919	9,919
長期貸付金	64,964	44,248
差入保証金	33,059	30,117
長期前払費用	988	862

(単位：千円)

	前事業年度 (平成26年9月30日)	当事業年度 (平成27年9月30日)
長期末収入金	2,352	-
その他	-	721
貸倒引当金	4,900	6,280
投資その他の資産合計	110,190	83,480
固定資産合計	1,395,750	1,301,868
資産合計	2,188,062	2,253,936
負債の部		
流動負債		
工事未払金	138,744	126,382
短期借入金	1 281,100	1 170,000
1年内返済予定の長期借入金	1 123,623	1 398,796
リース債務	1,852	2,976
未払金	34,004	41,741
未払法人税等	462	462
未払消費税等	-	18,423
未成工事受入金	176,390	244,435
前受家賃	83,629	91,374
預り金	28,234	27,551
賞与引当金	12,828	16,638
完成工事補償引当金	5,226	3,541
その他	1,101	3,670
流動負債合計	887,197	1,145,995
固定負債		
長期借入金	1 1,025,761	1 781,842
預り保証金	91,358	81,450
リース債務	7,293	8,656
退職給付引当金	37,314	38,727
役員退職慰労引当金	-	15,419
家賃保証引当金	2,548	18,971
その他	-	5,325
固定負債合計	1,164,276	950,392
負債合計	2,051,474	2,096,387
純資産の部		
株主資本		
資本金	78,600	78,600
資本剰余金		
資本準備金	4,147	4,147
資本剰余金合計	4,147	4,147
利益剰余金		
利益準備金	1,272	2,574
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	52,610	72,259
利益剰余金合計	53,882	74,833
株主資本合計	136,630	157,581
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	42	32
評価・換算差額等合計	42	32
純資産合計	136,588	157,549
負債純資産合計	2,188,062	2,253,936

【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成25年10月1日 至 平成26年9月30日)	当事業年度 (自 平成26年10月1日 至 平成27年9月30日)
売上高		
完成工事高	2,645,015	1,619,325
不動産事業等売上高	2,417,644	2,533,626
売上高合計	5,062,659	4,152,952
売上原価		
完成工事原価	2,250,022	1,328,107
不動産事業等売上原価	1 2,154,019	1 2,298,264
売上原価合計	4,404,042	3,626,371
売上総利益		
完成工事総利益	394,992	291,218
不動産事業等売上総利益	263,624	235,362
売上総利益合計	658,617	526,581
販売費及び一般管理費		
役員報酬	55,092	61,572
役員退職慰労引当金繰入額	-	15,419
給料	203,334	178,392
賞与引当金繰入額	6,695	9,341
退職給付費用	3,993	2,018
法定福利費	38,809	37,798
福利厚生費	1,452	4,355
広告宣伝費	9,710	6,501
旅費及び交通費	12,774	11,402
通信費	6,934	5,469
交際費	8,796	9,504
賃借料	27,679	25,821
修繕費	6,310	1,885
減価償却費	9,863	9,534
事務用消耗品費	2,641	2,616
図書印刷費	8,823	7,410
寄付金	73	123
水道光熱費	13,501	7,307
保険料	2,499	2,076
支払手数料	35,379	32,920
租税公課	7,758	6,360
研修会議費	2,777	2,551
会費	2,719	1,381
調査費	1,945	1,834
貸倒引当金繰入額	3,176	323
雑費	4,037	3,036
販売費及び一般管理費合計	476,778	446,958
営業利益	181,839	79,622

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成25年10月1日 至 平成26年9月30日)	当事業年度 (自 平成26年10月1日 至 平成27年9月30日)
営業外収益		
受取利息	1,608	1,765
受取配当金	28	88
保険料差益	1,629	457
違約金収入	-	2,896
受取保証料	-	833
雑収入	798	887
営業外収益合計	4,065	6,928
営業外費用		
支払利息	43,406	50,292
雑損失	540	261
営業外費用合計	43,947	50,553
経常利益	141,956	35,997
特別利益		
固定資産売却益	2 1,339	2 1,082
特別利益合計	1,339	1,082
特別損失		
固定資産売却損	-	3 146
役員退職慰労金	-	2,500
投資有価証券評価損	319	-
特別損失合計	319	2,646
税引前当期純利益	142,976	34,433
法人税、住民税及び事業税	462	462
法人税等合計	462	462
当期純利益	142,514	33,971

【完成工事原価明細書】

		第11期 (自 平成25年10月1日 至 平成26年9月30日)		第12期 (自 平成26年10月1日 至 平成27年9月30日)	
区分	注記 番号	金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
材料費		147,614	6.6	89,242	6.7
外注費		1,764,184	78.4	970,223	73.1
経費		338,222	15.0	268,641	20.2
(うち人件費)		(193,334)	(8.6)	(166,538)	(12.5)
(うち完成工事補償引当金 繰入)		(2,665)	(0.1)	(3,533)	(0.3)
		2,250,022	100.0	1,328,107	100.0

【不動産事業等売上原価明細書】

		第11期 (自 平成25年10月1日 至 平成26年9月30日)		第12期 (自 平成26年10月1日 至 平成27年9月30日)	
区分	注記 番号	金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
不動産事業等					
土地建物売上原価		14,195	0.7	12,715	0.6
不動産賃貸事業売上原価		2,133,682	99.0	2,274,815	98.9
(うち家賃保証引当金繰入)		(-)	(-)	(16,422)	(0.7)
(うち家賃保証引当金戻入 ())		(6,399)	(0.3)	(-)	(-)
その他の売上原価		6,141	0.3	10,733	0.5
		2,154,019	100.0	2,298,264	100.0

【株主資本等変動計算書】

前事業年度（自 平成25年10月 1 日 至 平成26年 9 月30日）

(単位：千円)

	株主資本					株主資本合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金			
		資本準備金	利益準備金	その他利益剰余金	利益剰余金合計	
				繰越利益剰余金		
当期首残高	78,600	4,147	1,272	89,903	88,631	5,883
当期変動額						
剰余金の配当						
当期純利益				142,514	142,514	142,514
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）						
当期変動額合計				142,514	142,514	142,514
当期末残高	78,600	4,147	1,272	52,610	53,882	136,630

	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	-	-	5,883
当期変動額			
剰余金の配当			
当期純利益			142,514
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	42	42	42
当期変動額合計	42	42	142,471
当期末残高	42	42	136,588

当事業年度（自 平成26年10月1日 至 平成27年9月30日）

(単位：千円)

	株主資本					株主資本合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金			
		資本準備金	利益準備金	その他利益剰余金	利益剰余金合計	
				繰越利益剰余金		
当期首残高	78,600	4,147	1,272	52,610	53,882	136,630
当期変動額						
剰余金の配当			1,302	14,322	13,020	13,020
当期純利益				33,971	33,971	33,971
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）						
当期変動額合計	-	-	1,302	19,649	20,951	20,951
当期末残高	78,600	4,147	2,574	72,259	74,833	157,581

	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	42	42	136,588
当期変動額			
剰余金の配当			13,020
当期純利益			33,971
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	10	10	10
当期変動額合計	10	10	20,961
当期末残高	32	32	157,549

【キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成25年10月1日 至 平成26年9月30日)	当事業年度 (自 平成26年10月1日 至 平成27年9月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	142,976	34,433
減価償却費	26,426	25,639
賞与引当金の増減額（ は減少）	12,828	3,810
退職給付引当金の増減額（ は減少）	644	1,412
役員退職慰労引当金の増減額（ は減少）	-	15,419
完成工事補償引当金の増減額（ は減少）	1,512	1,685
家賃保証引当金の増減額（ は減少）	6,399	16,422
貸倒引当金の増減額（ は減少）	3,176	50
受取利息及び受取配当金	1,637	1,854
支払利息	43,406	50,292
有形固定資産売却損益（ は益）	1,339	975
有形固定資産除却損	539	222
無形固定資産除却損	-	7
投資有価証券評価損益（ は益）	319	-
売上債権の増減額（ は増加）	62,220	40,942
たな卸資産の増減額（ は増加）	27,710	50,215
仕入債務の増減額（ は減少）	101,985	4,624
未成工事受入金の増減額（ は減少）	107,118	68,044
前受家賃の増減額（ は減少）	1,478	7,745
未払又は未収消費税等の増減額	27,464	27,382
その他の流動資産の増減額（ は増加）	940	3,051
その他の流動負債の増減額（ は減少）	1,323	716
その他の固定資産の増減額（ は増加）	6,179	4,698
その他の固定負債の増減額（ は減少）	15,608	9,907
小計	60,290	224,926
利息及び配当金の受取額	1,842	1,845
利息の支払額	39,856	44,167
法人税等の支払額	462	462
営業活動によるキャッシュ・フロー	98,767	182,141
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入による支出	108,000	108,000
定期預金の払戻による収入	108,000	108,000
有形固定資産の取得による支出	2,724	6,062
有形固定資産の売却による収入	24,663	53,549
無形固定資産の取得による支出	3,040	258
投資有価証券の取得による支出	3,018	-
投資有価証券の売却による収入	5,000	-
貸付けによる支出	9,000	56,030
貸付金の回収による収入	48,599	76,442
その他	-	75
投資活動によるキャッシュ・フロー	60,479	67,566
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）	316,100	111,100
長期借入れによる収入	300,000	200,000
長期借入金の返済による支出	142,889	168,745
リース債務の返済による支出	1,759	2,858
配当金の支払額	-	11,850
財務活動によるキャッシュ・フロー	160,749	94,554
現金及び現金同等物の増減額（ は減少）	199,036	155,153
現金及び現金同等物の期首残高	842,061	643,024
現金及び現金同等物の期末残高	1 643,024	1 798,177

【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

時価のあるもの

決算末日の市場価格等に基づく時価法(評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は総平均法により算定する)

時価のないもの

総平均法による原価法

2. たな卸資産の評価基準及び評価方法

主として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り下げの方法により算定)を採用しております。

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)

定率法を採用しております。

ただし、平成10年4月1日以降に取得した建物(附属設備を除く)は定額法によっております。

なお、主な耐用年数は次のとおりであります。

建物 10～47年

工具器具・備品 4～20年

なお、取得価額10万円以上20万円未満の少額減価償却資産については、3年間均等償却であります。

(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)に基づく定額法を採用しております。

(3) 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. 引当金の計上基準

(1) 貸倒引当金

債権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見積もった金額を計上しております。

(2) 賞与引当金

従業員に対する賞与の支給に充てるため、支給見込額に基づき計上しております。

(3) 退職給付引当金

従業員の退職給付に備えるため、退職給付引当金及び退職給付費用の計算に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。

(4) 完成工事補償引当金

完成工事に係る瑕疵担保の費用に備えるため実績繰入率による繰入限度額を計上しております。

(5) 家賃保証引当金

賃貸物件の一括借り上げにおける、空室等によって発生する損失に備えるため、一括借り上げ契約期間における損失見込額を計上しております。

(6) 役員退職慰労引当金

当事業年度から役員の退職慰労金の支出に備えるため、内規に基づく当事業年度末要支給額を計上しております。

5. 完成工事高の計上基準

当事業年度末までの進捗部分について成果の確実性が認められる工事については工事進行基準(工事の進捗率の見積りは原価比例法)を、その他の工事については工事完成基準を適用しております。

6. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

資金(現金及び現金同等物)は、手許現金、要求払預金及び取得日から3ヶ月以内に満期日の到来する流動性の高い、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リスクしか負わない短期的な投資からなっております。

7. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

(1) 消費税等の会計処理

税抜き方式によっております。

(2) 控除対象外消費税

発生事業年度の費用として処理しております。

(追加情報)

(役員退職慰労引当金の計上)

「役員退職慰労金内規」の改定に伴い、役員退職慰労金の合理的な見積りが可能となったため、当事業年度より役員退職慰労引当金として同規程に基づく期末要支給額を計上しております。

この結果、経常利益及び税引前当期純利益が15,419千円減少しております。

(貸借対照表関係)

1. 担保資産及び担保付債務

前事業年度(平成26年9月30日)

下記の資産を短期借入金281,100千円、長期借入金(1年以内返済予定分含む)1,037,734千円の担保に供しております。

1 建物、構築物	308,415千円
2 土地	807,400
計	1,115,815

当事業年度(平成27年9月30日)

下記の資産を短期借入金170,000千円、長期借入金(1年以内返済予定分含む)900,589千円の担保に供しております。

1 建物、構築物	293,414千円
2 土地	783,643
計	1,077,058

2. 保証債務

賃貸マンション借上契約者に対する建設資金の銀行借入保証

前事業年度 (平成26年9月30日)		当事業年度 (平成27年9月30日)	
1名	53,995千円	1名	49,211千円

(損益計算書関係)

1. 不動産事業等売上原価に含まれる控除対象外消費税の額

前事業年度 (自 平成25年10月1日 至 平成26年9月30日)		当事業年度 (自 平成26年10月1日 至 平成27年9月30日)	
	12,912千円		16,648千円

2. 固定資産売却益の内容は次のとおりであります。

前事業年度 (自 平成25年10月1日 至 平成26年9月30日)		当事業年度 (自 平成26年10月1日 至 平成27年9月30日)	
土地建物等売却益	1,339千円	土地建物等売却益	1,082千円

3. 固定資産売却損の内容は次のとおりであります。

前事業年度 (自 平成25年10月1日 至 平成26年9月30日)		当事業年度 (自 平成26年10月1日 至 平成27年9月30日)	
---		土地売却損	146千円

(株主資本等変動計算書関係)

第11期(自 平成25年10月1日 至 平成26年9月30日)

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当事業年度期首株式数(株)	当事業年度増加株式数(株)	当事業年度減少株式数(株)	当事業年度末株式数(株)
発行済株式				
普通株式	13,020,000	-	-	13,020,000
合計	13,020,000	-	-	13,020,000
自己株式				
普通株式	-	-	-	-
合計	-	-	-	-

2. 配当に関する事項

(1) 基準日が当期に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌期となるもの

(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
平成26年12月19日 定時株主総会	普通株式	13,020	利益剰余金	1	平成26年9月30日	平成26年12月22日

第12期(自 平成26年10月1日 至 平成27年9月30日)

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当事業年度期首株式数(株)	当事業年度増加株式数(株)	当事業年度減少株式数(株)	当事業年度末株式数(株)
発行済株式				
普通株式	13,020,000	-	-	13,020,000
合計	13,020,000	-	-	13,020,000
自己株式				
普通株式	-	-	-	-
合計	-	-	-	-

2. 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
平成26年12月19日 定時株主総会	普通株式	13,020	1	平成26年9月30日	平成26年12月22日

(2) 基準日が当期に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌期となるもの

(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
平成27年12月17日 定時株主総会	普通株式	13,020	利益剰余金	1	平成27年9月30日	平成27年12月18日

(キャッシュ・フロー計算書関係)

1. 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

	前事業年度 (自 平成25年10月1日 至 平成26年9月30日)	当事業年度 (自 平成26年10月1日 至 平成27年9月30日)
現金預金勘定	652,024千円	807,177千円
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	9,000	9,000
現金及び現金同等物	643,024	798,177

(リース取引関係)

(借主側)

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

有形固定資産

事業における車輛運搬具であります。

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。

(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

設備投資計画に照らして、必要な資金(主に銀行借入)を調達しております。また、短期的な運転資金を銀行借入により調達しております。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

営業債権は、顧客の信用リスクに晒されております。

投資有価証券は、業務上の関係を有する企業の株式であり、価格の変動リスクに晒されております。

営業債務である未払金及び工事未払金は、そのほとんどが1ヶ月以内の支払期日であります。

借入金は、主に設備投資に係る資金調達を目的としたものであり、償還日は最長で決算日後18年であります。このうち一部は、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

営業債権については、適時に、各事業部門における営業担当者が主要な取引先の状況を定期的にモニタリングし、取引相手ごとに回収状況を吟味し、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。また、有価証券の運用等については、信用リスクのある債券運用は行っておりません。

市場リスク(為替や金利等の変動リスク)の管理

市場リスクのある有価証券等などの運用は行っておりません。

手持ちの投資有価証券については、定期的に発行体(取引先企業)の財務状況等を把握しております。

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

担当者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。

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（平成26年 9月30日）

	貸借対照表計上額 （千円）	時価（千円）	差額（千円）
(1) 現金預金	652,024	652,024	-
(2) 受取手形及び売掛金	758	758	-
(3) 完成工事未収入金	93,445	93,445	-
(4) 未収入金	3,106	3,106	-
(5) 短期貸付金	11,196	11,196	-
(6) 投資有価証券	2,986	2,983	2
(7) 会員権	9,919	10,119	200
(8) 長期貸付金	64,964		
貸倒引当金	2,116		
	62,848	65,572	2,724
(9) 差入保証金	33,059	30,172	2,886
資産計	869,344	869,380	35
(1) 工事未払金	138,744	138,744	-
(2) 短期借入金	404,723	404,723	-
(3) リース債務(流動負債)	1,852	1,852	-
(4) 未払金	34,004	34,004	-
(5) 未成工事受入金	176,390	176,390	-
(6) 前受家賃	83,629	83,629	-
(7) 長期借入金	1,025,761	1,014,800	10,960
(8) 預り保証金	91,358	91,296	61
(9) リース債務(固定負債)	7,293	6,865	428
負債計	1,963,758	1,952,307	11,450

当事業年度（平成27年9月30日）

	貸借対照表計上額 (千円)	時価(千円)	差額(千円)
(1) 現金預金	807,177	807,177	-
(2) 受取手形及び売掛金	179	179	-
(3) 完成工事未収入金	53,081	53,081	-
(4) 未収入金	5,820	5,820	-
(5) 短期貸付金	11,500	11,500	-
(6) 投資有価証券	2,996	2,998	2
(7) 会員権	9,919	10,181	262
(8) 長期貸付金	44,248		
貸倒引当金	6,049		
	38,199	40,427	2,227
(9) 差入保証金	30,117	27,695	2,422
資産計	958,992	959,063	70
(1) 工事未払金	126,382	126,382	-
(2) 短期借入金	568,796	568,796	-
(3) リース債務(流動負債)	2,976	2,976	-
(4) 未払金	41,741	41,741	-
(5) 未成工事受入金	244,435	244,435	-
(6) 前受家賃	91,374	91,374	-
(7) 長期借入金	781,842	766,076	15,766
(8) 預り保証金	81,450	81,442	8
(9) リース債務(固定負債)	8,656	8,317	338
負債計	1,947,656	1,931,543	16,113

(注) 1. 金融商品の時価の算定方法に関する事項

資 産

(1) 現金預金、(2) 受取手形及び売掛金、(3) 完成工事未収入金、(4) 未収入金、(5) 短期貸付金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

(6) 投資有価証券

投資有価証券の時価は、市場価格のあるものは取引所の価格によっており、市場価格のないものは、1株当たり純資産額により算定しております。

(7) 会員権

会員権の時価は、取引相場等により算定しております。

(8) 長期貸付金

長期貸付金の時価は、元利金の合計額を国債利回り等、適切な指標に信用スプレッドを上乗せした利率で割り引いた現在価値により算定しております。

(9) 差入保証金

これらの時価は、返還予定日のある差入保証金については、将来キャッシュ・フローを国債利回り等、適切な指標で割り引いた現在価値により算定しております。また、返還予定日のない差入保証金については帳簿価額によっております。

負 債

(1)工事未払金、(2)短期借入金、(3)リース債務(流動負債)、(4)未払金、(5)未成工事受入金、(6)前受家賃
これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によってお
ります。

(7)長期借入金、(9)リース債務(固定負債)

これらの時価は、新規に同様の借入または、リース取引を行った場合に想定される利率で割り引いた現
在価値により算定しております。

(8)預り保証金

預り保証金は、最近の平均入居年数を基に将来キャッシュ・フローを国債利回り等、適切な指標で割り
引いた現在価値により算定しております。

２．金銭債権及び満期のある有価証券の決算日後の償還予定額

前事業年度（平成26年９月30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	652,024	-	-	-
受取手形及び売掛金	758	-	-	-
完成工事未収入金	93,445	-	-	-
未収入金	3,106	-	-	-
短期貸付金	11,196	-	-	-
長期貸付金	-	17,583	16,268	31,112
差入保証金	-	-	-	33,059
合計	760,531	17,583	16,268	64,172

当事業年度（平成27年９月30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	807,177	-	-	-
受取手形及び売掛金	179	-	-	-
完成工事未収入金	53,081	-	-	-
未収入金	5,820	-	-	-
短期貸付金	5,500	-	-	-
長期貸付金	6,000	10,632	9,733	23,883
差入保証金	-	-	-	30,117
合計	877,759	10,632	9,733	54,001

３．長期借入金、リース債務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（平成26年９月30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	281,100	-	-	-	-	-
長期借入金	123,623	364,596	88,790	82,187	78,655	411,531
リース債務	1,852	1,949	4,870	473	-	-
合計	406,575	366,546	93,660	82,660	78,655	411,531

当事業年度（平成27年９月30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	170,000	-	-	-	-	-
長期借入金	398,796	122,990	93,837	78,655	74,668	411,690
リース債務	2,976	5,935	1,577	1,143	-	-
合計	571,773	128,925	95,414	79,799	74,668	411,690

（有価証券関係）

１．その他有価証券

前事業年度（平成26年９月30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	(1) 株式	-	-	-
	(2) 債券			
	国債・地方債等	-	-	-
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	-	-	-
貸借対照表計上額が取 得原価を超えないもの	(1) 株式	2,986	3,028	42
	(2) 債券			
	国債・地方債等	-	-	-
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	2,986	3,028	42
合計		2,986	3,028	42

当事業年度（平成27年 9月30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	(1) 株式	-	-	-
	(2) 債券			
	国債・地方債等	-	-	-
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	-	-	-
貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの	(1) 株式	2,996	3,028	32
	(2) 債券			
	国債・地方債等	-	-	-
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	2,996	3,028	32
合計		2,996	3,028	32

2.売却したその他有価証券

前事業年度（自 平成25年10月 1 日 至 平成26年 9月30日）

種類	売却額(千円)	売却益の合計額 (千円)	売却損の合計額 (千円)
(1) 株式	5,000	-	-
(2) 債券			
国債・地方債等	-	-	-
社債	-	-	-
その他	-	-	-
(3) その他	-	-	-
合計	5,000	-	-

当事業年度（自 平成26年10月 1 日 至 平成27年 9月30日）

該当事項はありません。

（デリバティブ取引関係）

前事業年度（平成26年 9月30日）

当社はデリバティブ取引を利用していないため、該当事項はありません。

当事業年度（平成27年 9月30日）

当社はデリバティブ取引を利用していないため、該当事項はありません。

(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、確定給付型の制度として退職一時金または年金制度を設けており、また従業員の退職に際して割増退職金を支払う場合があります。

この退職金の支払いに備えるため、必要資金の内部留保の他に、中小企業退職金共済事業団に加入し、外部拠出を行っております。

なお、当社が有する退職金制度は、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. 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

	前事業年度 (自 平成25年10月1日 至 平成26年9月30日)	当事業年度 (自 平成26年10月1日 至 平成27年9月30日)
退職給付引当金の期首残高	36,669千円	37,314千円
退職給付費用	7,145	3,585
退職給付の支払額	5,835	1,512
制度への拠出額	665	660
退職給付引当金の期末残高	37,314	38,727

(2) 退職給付債務、及び共済資産の期末残高と貸借対照表に計上された退職給付引当金、及び前払共済費用の調整表

	前事業年度 (平成26年9月30日)	当事業年度 (平成27年9月30日)
積立型制度の退職給付債務	3,382千円	5,714千円
共済資産	3,382	5,714
	-	-
非積立型制度の退職給付債務	37,314	38,727
貸借対照表に計上された負債と資産の純額	37,314	38,727
退職給付引当金	37,314	38,727
貸借対照表に計上された負債と資産の純額	37,314	38,727

(3) 退職給付費用

簡便法で計算した退職給付費用 前事業年度7,145 千円 当事業年度3,584 千円

(ストック・オプション等関係)

該当事項はありません。

(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 (平成26年9月30日)	当事業年度 (平成27年9月30日)
繰延税金資産		
貸倒引当金	1,483千円	2,079千円
賞与引当金	4,760	5,718
完成工事補償引当金	1,939	1,217
家賃保証引当金	945	6,520
退職給付引当金	13,847	13,310
役員退職慰労引当金	-	5,299
投資有価証券評価損	3,912	3,619
ゴルフ会員権等評価損	18,755	17,370
減損損失	90,700	84,003
繰越欠損金	42,211	10,690
その他	1,674	3,568
繰延税金資産小計	180,230	153,398
評価性引当額	180,230	153,398
繰延税金資産合計	-	-
繰延税金負債		
繰延税金負債合計	-	-
繰延税金資産の純額	-	-

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 (平成26年9月30日)	当事業年度 (平成27年9月30日)
法定実効税率	37.1%	34.4%
(調整)		
評価性引当額増減	37.7%	39.3%
交際費等永久に損金に算入されない項目	2.3%	9.6%
住民税均等割	0.3%	1.3%
税率変更による期末繰延税金資産の減額修正	-	3.1%
その他	1.7%	1.6%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.3%	1.3%

3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

「所得税法等の一部を改正する法律（平成27年法律第9号）」及び「地方税法等の一部を改正する法律（平成27年法律第2号）」が平成27年3月31日に公布され、平成27年4月1日以後に開始する事業年度から法人税率等の引下げ等が行われることとなりました。これに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は従来の37.1%から、34.4%となります。

なお、この税率変更による影響はありません。

(持分法損益等)

該当事項はありません。

(資産除去債務関係)

該当事項はありません。

(賃貸等不動産関係)

当社は、静岡県浜松市内において、賃貸用のオフィスビル及びマンション(土地を含む。)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14,143千円(賃貸収益は不動産事業等売上高に、賃貸費用は不動産事業等売上原価に計上)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12,010千円(賃貸収益は不動産事業等売上高に、賃貸費用は不動産事業等売上原価に計上)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 平成25年10月1日 至 平成26年9月30日)	当事業年度 (自 平成26年10月1日 至 平成27年9月30日)
貸借対照表計上額		
期首残高	1,063,083	1,005,275
期中増減額	57,808	39,051
期末残高	1,005,275	966,224
期末時価	968,171	890,602

(注) 1. 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額及び減損損失累計額を控除した金額であります。

2. 期中増減額のうち、前事業年度の主な減少額は、不動産売却(23,323千円)、減価償却費(13,435千円)、自社ビルの賃貸部分比率の変更による差額(21,021千円)であります。当事業年度の主な増加額は、不動産取得(2,168千円)であります。主な減少額は、不動産売却(28,816千円)、減価償却費(12,654千円)であります。

3. 事業年度末の時価は、主として社外の不動産鑑定士による不動産鑑定評価額に基づく金額によっていますが、賃貸不動産について自社で算定した割引キャッシュ・フローを加味して算定しております。

(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。

当社は事業本部を基礎としたセグメントから構成されており、「建設事業」、「不動産賃貸事業」及び「不動産売買仲介等事業」の３つの報告セグメントとしております。

「建設事業」は、主に賃貸マンション・住宅建築の請負を行っております。「不動産賃貸事業」は、マンション・住宅及び店舗の賃貸を行っております。「不動産売買仲介等事業」は、土地・建物の売買・仲介を行っております。

２．報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債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」における記載と概ね同一であります。

報告セグメントの利益は、経常利益ベースの数値であります。

セグメント間の内部利益及び振替高は、市場実勢価格に基づいております。

３．報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報
前事業年度（自 平成25年10月１日 至 平成26年９月30日）

(単位：千円)

	報告セグメント				調整額(注) 1	財務諸表計上額(注) 2
	建設事業	不動産賃貸事業	不動産売買仲介等事業	合計		
売上高						
外部顧客への売上高	2,645,151	2,375,175	42,333	5,062,659	-	5,062,659
セグメント間の内部売上高又は振替高	-	-	-	-	-	-
計	2,645,151	2,375,175	42,333	5,062,659	-	5,062,659
セグメント利益又は損失()	212,364	90,576	30,670	272,270	130,313	141,956
セグメント資産	160,271	772,580	314,938	1,247,789	940,272	2,188,062
セグメント負債	355,478	369,111	1,157,300	1,881,891	169,582	2,051,474
その他の項目						
減価償却費	4,769	18,306	192	23,269	3,157	26,426
受取利息・受取配当金	-	-	-	-	1,637	1,637
支払利息	-	3,536	37,151	40,687	2,719	43,406
有形固定資産又は無形固定資産の増加額	785	4,350	-	5,135	628	5,764

(注) １．調整額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 130,313千円は、主に報告セグメントに配分していない管理部門の一般管理費であります。
- (２)セグメント資産の調整額940,272千円は、主に報告セグメントに配分していない全社資産であり、主に現金預金及び本社の土地、建物であります。
- (３)セグメント負債の調整額169,582千円は、主に報告セグメントに配分していない全社負債であり、主に長期借入金であります。
- (４)減価償却費の調整額3,157千円は、主に報告セグメントに配分していない全社資産に係る減価償却費であります。
- (５)受取利息・受取配当金の調整額1,637千円は、主に報告セグメントに配分していない預金及び貸付金に係る利息であります。

- (6) 支払利息の調整額2,719千円は、主に報告セグメントに配分していない借入金に係る利息であります。
- (7) 有形固定資産又は無形固定資産の増加額の調整額628千円は、主に報告セグメントに配分していない会社資産の設備投資額であり、主に工具器具・備品の増加額であります。
2. セグメント利益又は損失は、財務諸表の経常利益と調整を行っております。

当事業年度（自 平成26年10月1日 至 平成27年9月30日）

（単位：千円）

	報告セグメント				調整額(注) 1	財務諸表計上額(注) 2
	建設事業	不動産賃貸事業	不動産売買仲介等事業	合計		
売上高						
外部顧客への売上高	1,619,780	2,490,721	42,450	4,152,952	-	4,152,952
セグメント間の内部売上高又は振替高	-	-	-	-	-	-
計	1,619,780	2,490,721	42,450	4,152,952	-	4,152,952
セグメント利益又は損失（ ）	129,096	87,668	37,747	179,017	143,807	35,997
セグメント資産	114,303	687,835	352,084	1,154,223	1,099,713	2,253,936
セグメント負債	503,071	279,578	962,521	1,745,171	351,215	2,096,387
その他の項目						
減価償却費	5,209	16,446	238	21,893	3,746	25,639
受取利息・受取配当金	-	-	-	-	1,854	1,854
支払利息	5,148	2,949	39,660	47,757	2,534	50,292
有形固定資産又は無形固定資産の増加額	6,053	429	2,572	9,055	2,215	11,270

(注) 1. 調整額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 143,807千円は、主に報告セグメントに配分していない管理部門の一般管理費であります。
- (2) セグメント資産の調整額1,099,713千円は、主に報告セグメントに配分していない全社資産であり、主に現金預金及び本社の土地、建物であります。
- (3) セグメント負債の調整額351,215千円は、主に報告セグメントに配分していない全社負債であり、主に長期借入金であります。
- (4) 減価償却費の調整額3,746千円は、主に報告セグメントに配分していない全社資産に係る減価償却費であります。
- (5) 受取利息・受取配当金の調整額1,854千円は、主に報告セグメントに配分していない預金及び貸付金に係る利息であります。
- (6) 支払利息の調整額2,534千円は、主に報告セグメントに配分していない借入金に係る利息であります。
- (7) 有形固定資産又は無形固定資産の増加額の調整額2,215千円は、主に報告セグメントに配分していない会社資産の設備投資額であり、主に建物附属設備、工具器具・備品の増加額であります。
2. セグメント利益又は損失は、財務諸表の経常利益と調整を行っております。

【関連情報】

前事業年度(自平成25年10月1日 至平成26年9月30日)

1. 製品及びサービスごとの情報

(単位：千円)

	建設事業	不動産賃貸 事業	不動産売買 仲介等事業	合計
外部顧客への売上高	2,645,151	2,375,175	42,333	5,062,659

2. 地域ごとの情報

当社は海外への売上はありません。

3. 主要な顧客ごとの情報

当社には売上高の10%以上を占める特定顧客はありません。

当事業年度(自平成26年10月1日 至平成27年9月30日)

1. 製品及びサービスごとの情報

(単位：千円)

	建設事業	不動産賃貸 事業	不動産売買 仲介等事業	合計
外部顧客への売上高	1,619,780	2,490,721	42,450	4,152,952

2. 地域ごとの情報

当社は海外への売上はありません。

3. 主要な顧客ごとの情報

当社には売上高の10%以上を占める特定顧客はありません。

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

前事業年度(自平成25年10月1日 至平成26年9月30日)

該当事項はありません。

当事業年度(自平成26年10月1日 至平成27年9月30日)

該当事項はありません。

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

前事業年度(自平成25年10月1日 至平成26年9月30日)

該当事項はありません。

当事業年度(自平成26年10月1日 至平成27年9月30日)

該当事項はありません。

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

前事業年度(自平成25年10月1日 至平成26年9月30日)

該当事項はありません。

当事業年度(自平成26年10月1日 至平成27年9月30日)

該当事項はありません。

【関連当事者情報】

関連当事者との取引

財務諸表提出会社の役員及びその近親者等

前事業年度（自 平成25年10月1日 至 平成26年9月30日）

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金（千円）	事業の内容又は職業	議決権等の所有（被所有）割合（％）	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額（千円）	科目	期末残高（千円）
役員	宇都晴美	-	-	当社代表取締役会長	（被所有） 直接 4.5%	被債務保証	被債務保証 (注3)	1,318,834	-	-
役員の近親者が議決権の過半数を所有	(株)マイネ (注4)	静岡県浜松市中区	1,000	不動産業	-	建物一括借上	建物一括借上(注2)	10,944	-	-
役員の近親者が議決権の過半数を所有	(株)アスリート(注5)	静岡県浜松市中区	500	不動産業	-	建物一括借上	建物一括借上(注2)	10,080	-	-
役員の近親者	1名	-	-	会社員	-	工事の請負	工事の請負	30,000	未成工事受入金	6,411

- (注) 1. 上記の金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれております。
2. 価格等の取引条件は、市場の実勢価格等を参考にして、その都度交渉の上決定しております。
3. 提出会社の金融機関からの借入金について債務保証を受けているものであり、取引金額は平成26年9月30日現在の被債務保証残高であります。なお、保証料の支払いは行っておりません。
4. 当社代表取締役会長宇都晴美の近親者が議決権の100%を直接保有しております。
5. 当社代表取締役会長宇都晴美の近親者が議決権の80%を直接保有しております。

当事業年度（自 平成26年10月1日 至 平成27年9月30日）

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金（千円）	事業の内容又は職業	議決権等の所有（被所有）割合（％）	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額（千円）	科目	期末残高（千円）
役員	宇都晴美	-	-	当社代表取締役会長	（被所有） 直接 4.5%	被債務保証	被債務保証 (注3)	1,070,589	-	-
						工事の請負	工事の請負	93	-	-
役員	外山武志	-	-	当社代表取締役社長	（被所有） 直接 3.9%	被債務保証	被債務保証 (注3)	1,150,639	-	-
役員の近親者が議決権の過半数を所有	(株)マイネ (注4)	静岡県浜松市中区	1,000	不動産業	-	建物一括借上	建物一括借上(注2)	10,944	-	-
役員の近親者が議決権の過半数を所有	(株)アスリート(注5)	静岡県浜松市中区	500	不動産業	-	建物一括借上	建物一括借上(注2)	10,080	-	-
役員の近親者	1名	-	-	会社員	-	工事の請負	工事の請負	29,645	-	-

- (注) 1. 上記の金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれております。
2. 価格等の取引条件は、市場の実勢価格等を参考にして、その都度交渉の上決定しております。
3. 提出会社の金融機関からの借入金について債務保証を受けているものであり、取引金額は平成27年9月30日現在の被債務保証残高であります。なお、保証料の支払いは行っておりません。
4. 当社代表取締役会長宇都晴美の近親者が議決権の100%を直接保有しております。
5. 当社代表取締役会長宇都晴美の近親者が議決権の80%を直接保有しております。

(1 株当たり情報)

第11期 (自 平成25年10月 1 日 至 平成26年 9 月30日)		第12期 (自 平成26年10月 1 日 至 平成27年 9 月30日)	
1 株当たり純資産額	10.49円	1 株当たり純資産額	12.10円
1 株当たり当期純利益金額	10.95円	1 株当たり当期純利益金額	2.61円
なお、潜在株式調整後 1 株当たり当期純利益金額については、潜在株式がないため記載しておりません。		なお、潜在株式調整後 1 株当たり当期純利益金額については、潜在株式がないため記載しておりません。	

(注) 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。

	第11期 (自 平成25年10月 1 日 至 平成26年 9 月30日)	第12期 (自 平成26年10月 1 日 至 平成27年 9 月30日)
1 株当たり当期純利益金額		
当期純利益 (千円)	142,514	33,971
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 (千円)	142,514	33,971
期中平均株式数 (株)	13,020,000	13,020,000

(重要な後発事項)

該当事項はありません。

【附属明細表】

【有価証券明細表】

【株式】

投資有価証券	その他の有価証券	銘柄	株式数(株)	貸借対照表計上額(千円)
		コールドウェルバンカー・ジャパン	200	0
		(株)清水銀行	1,000	2,986
		(社)静岡県宅地建物取引業協会	1	10
		全国不動産信用保証(株)	50	0
		計	1,251	2,996

【債券】

該当事項はありません。

【その他】

該当事項はありません。

【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 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	577,620	2,177	25,084	554,713	218,324	17,084	336,388
構築物	28,250	-	1,381	26,869	24,422	1,157	2,446
車両運搬具	2,038	-	-	2,038	2,038	-	0
工具器具・備品	80,451	2,145	1,629	80,967	75,691	2,510	5,275
リース資産	11,829	-	-	11,829	5,018	1,740	6,810
土地	886,744	1,740	33,865	854,619	-	-	854,619
有形固定資産計	1,586,934	6,062	61,960	1,531,036	325,495	22,493	1,205,541
無形固定資産							
電話加入権	4,912	-	-	4,912	-	-	4,912
ソフトウェア	21,436	258	6,557	15,137	11,163	1,534	3,973
リース資産	-	4,950	-	4,950	990	990	3,960
無形固定資産計	26,348	5,208	6,557	24,999	12,153	2,524	12,846
長期前払費用	988	-	125	862	-	-	862
繰延資産	-	-	-	-	-	-	-
繰延資産計	-	-	-	-	-	-	-

(注) 当期増減額のうち主なものは次のとおりです。

建物	増加額(千円)	本社ビル電動シャッター	1,345
	減少額(千円)	マンション 1室	25,084
構築物	減少額(千円)	マンション 1室	872
工具器具・備品	増加額(千円)	スチール物置	1,288
	減少額(千円)	パソコン等 8台	1,629
土地	減少額(千円)	浜松市北区三ヶ日町	23,757
ソフトウェア	減少額(千円)	賃貸物件管理システム	2,400
リース資産	増加額(千円)	工事原価管理システム	4,950

【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	281,100	170,000	3.10	-
1年以内に返済予定の長期借入金	123,623	398,796	2.19	-
1年以内に返済予定のリース債務	1,852	2,976	-	-
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	1,025,761	781,842	3.20	H28年～H45年
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)	7,293	8,656	-	H28年～H30年
その他有利子負債	-	-	-	-
計	1,439,631	1,362,272	-	-

(注) 1. 平均利率については、期末借入金残高に対する加重平均利率を記載しております。

2. リース債務の平均利率については、リース債務に利息相当額を含めて計上しているため、記載を省略しております。

3. 長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)及びリース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)の貸借対照表日後5年間の返済予定額は以下のとおりであります。

	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	122,990	93,837	78,655	74,668
リース債務	5,935	1,577	1,143	-

【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	6,658	2,204	272	1,881	6,709
賞与引当金	12,828	16,638	12,828	-	16,638
完成工事補償引当金	5,226	3,541	5,218	7	3,541
家賃保証引当金	2,548	16,422	-	-	18,971
役員退職慰労引当金	-	15,419	-	-	15,419

(注) 貸倒引当金、及び完成工事補償引当金の「当期減少額(その他)」は洗替による戻入額であります。

【資産除去債務明細表】

該当資産等が存在しないため、計上しておりません。

(2) 【主な資産及び負債の内容】

流動資産
イ．現金預金

区分	金額（千円）
現金	758
預金	
当座預金	16
普通預金	797,107
定期積金	9,000
別段預金	295
小計	806,419
合計	807,177

ロ．受取手形

該当事項ありません

ハ．売掛金

相手先別内訳

相手先	金額（千円）
三ヶ日採石(株)	179
合計	179

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)	$\frac{(C)}{(A) + (B)} \times 100$	$\frac{((A) + (D)) / 2}{(B) / 365}$
758	589	1,167	179	86.65	290.3

二．完成工事未収入金
相手先別内訳

内容	金額（千円）
浜松市中区・高丘北賃貸マンション新築工事	37,045
鈴木電機工業株式会社本社外部改修工事	7,020
静岡市清水区・鳥坂賃貸マンション新築工事	3,000
藤枝市・上青島賃貸マンション新築工事	1,948
その他	4,067
合計	53,081

完成工事未収入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)	$\frac{(C)}{(A) + (B)} \times 100$	$\frac{((A) + (D))}{(B)} \div \frac{2}{365}$
93,445	397,403	437,768	53,081	89.19	67.2

ホ．販売用土地建物
土地

地域別	面積（㎡）	金額（千円）
静岡県浜松市西区	91.57	15,525
合計	91.57	15,525

建物

地域別	床面積（㎡）	金額（千円）
静岡県浜松市西区	124.36	27,327
合計	124.36	27,327

ヘ．未成工事支出金

工事名	金額（千円）
静岡市清水区・西高町賃貸マンション新築工事に伴う追加工事	4,104
藤枝市・上青島賃貸マンション新築工事	1,794
浜松市中区・高丘西賃貸マンション改修工事	1,360
その他	2,068
合計	9,327

ト．商品

商品名	金額（千円）
砕石	9,407
合計	9,407

流動負債
イ．工事未払金

相手先	金額（千円）
日興電気通信株式会社	12,824
鈴木工業株式会社	12,140
株式会社山静	7,835
三谷商事株式会社	7,204
株式会社翔英組	5,508
その他	80,869
合計	126,382

ロ．未成工事受入金

内容	金額（千円）
浜松市中区・上島賃貸マンション新築工事	67,295
浜松市中区・高丘西賃貸マンション新築工事	62,703
浜松市東区・有玉南町賃貸マンション新築工事	47,363
その他	67,072
合計	244,435

固定負債
預り保証金

内容	金額（千円）
敷金及び入居保証金	81,450
合計	81,450

(3) 【その他】

該当事項はありません。

第 6 【提出会社の株式事務の概要】

事業年度	10月 1 日から 9 月30日
定時株主総会	12月中
基準日	9 月30日
株券の種類	1,000株券、5,000株券、10,000株券、100,000株券
剰余金の配当の基準日	9 月30日
1 単元の株式数	該当事項はありません。
株式の名義書換え 取扱場所 株主名簿管理人 取次所 名義書換手数料 新券交付手数料	名古屋市中区栄 3 丁目15番33号 三井住友信託銀行株式会社証券代行部 東京都千代田区丸の内 1 丁目 4 番 1 号 三井住友信託銀行株式会社 三井住友信託銀行株式会社本支店 無料 1 枚につき50円
単元未満株式の買取り 取扱場所 株主名簿管理人 取次所 買取手数料	該当事項はありません。 該当事項はありません。 該当事項はありません。 該当事項はありません。
公告掲載方法	官報による
株主に対する特典	該当事項はありません。

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、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

事業年度（第11期）（自 平成25年10月 1 日 至 平成26年 9 月30日）平成26年12月22日東海財務局長に提出。

(2) 半期報告書

（第12期中）（自 平成26年10月 1 日 至 平成27年 3 月31日）平成27年 6 月26日東海財務局長に提出。

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

平成27年12月16日

KONOIKE Co. 株式会社

取締役会 御中

公認会計士 浜松国際共同事務所

公認会計士 松島 知次 印

私は、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KONOIKE Co. 株式会社の平成26年10月1日から平成27年9月30日までの第12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。

財務諸表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。

監査人の責任

私の責任は、私が実施した監査に基づいて、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。私は、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、私に財務諸表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、財務諸表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、私の判断により、不正又は誤謬による財務諸表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。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、私は、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、財務諸表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財務諸表の表示を検討することが含まれる。

私は、意見表明のため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

私は、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、KONOIKE Co. 株式会社の平成27年9月30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

会社と私との間には、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、その原本は当社が財務諸表に添付する形で別途保管しております。
2. X B R L データは監査の対象には含まれていません。