

【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30年12月25日
【事業年度】	第15期（自 平成29年10月1日 至 平成30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】	053（455）0661（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】	053（455）0661（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11期	第12期	第13期	第14期	第15期
決算年月	平成26年 9 月	平成27年 9 月	平成28年 9 月	平成29年 9 月	平成30年 9 月
売上高 (百万円)	5,062	4,152	4,558	4,626	4,336
経常利益 (百万円)	141	35	80	204	37
当期純利益 (百万円)	142	33	79	74	32
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)	136	157	223	272	277
総資産額 (百万円)	2,188	2,253	2,198	2,008	2,196
1株当たり純資産額 (円)	10.49	12.10	17.15	20.93	21.30
1株当たり配当額 (うち1株当たり中間 配当額) (円)	1.00 (-)	1.00 (-)	2.00 (-)	2.00 (-)	1.00 (-)
1株当たり当期純利益 (円)	10.95	2.61	6.07	5.73	2.47
潜在株式調整後1株当 たり当期純利益 (円)	-	-	-	-	-
自己資本比率 (%)	6.2	7.0	10.2	13.6	12.6
自己資本利益率 (%)	218.0	23.1	41.5	30.1	11.7
株価収益率 (倍)	-	-	-	-	-
配当性向 (%)	9.13	38.31	32.95	34.90	40.49
営業活動によるキャッ シュ・フロー (百万円)	98	182	285	67	155
投資活動によるキャッ シュ・フロー (百万円)	60	67	4	12	14
財務活動によるキャッ シュ・フロー (百万円)	160	94	243	178	20
現金および現金同等物 の期末残高 (百万円)	643	798	845	722	882
従業員数 [外、平均臨時雇用者 数] (人)	67 [13]	66 [11]	60 [12]	58 [15]	58 [13]

(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。

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30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）
58(13)	42歳6ヶ月	13年1ヶ月	3,980,338

- (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30年9月30日現在

セグメント名	従業員数（名）
建設事業	37(9)
不動産賃貸事業	16(3)
不動産売買仲介等事業	1(-)
報告セグメント計	54(12)
全社(共通)	4(1)
合計	58(13)

- (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【経営方針、経営環境及び対処すべき課題等】

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

(1)経営理念

「KONOIKEはお客様と社員が「夢」と「誇り」と「喜び」を共創できる素晴らしい会社を目指します。」

(2)経営方針

・期待超越

KONOIKEは、お客様の期待を超える商品を提供し常にお客様から必要とされる会社であり続けます。

・創造革新

KONOIKEは、常に創意と工夫を積み重ね革新し進化する会社であり続けます。

・幸福舞台

KONOIKEは、社員と社員の家族の幸福を追求し、希望と生きがいの持てる会社であり続けます。

・健全公正

KONOIKEは、持続的な発展を図るために、健全かつ公正な経営をめざし会社を取り巻くさまざまな面の期待に応え続けます。

・環境共生

KONOIKEは、環境の保全や創造に配慮し社会から信頼される会社であり続けます。

(3)経営環境、経営戦略、目標とする経営指標、及び対処すべき課題

当社を取り巻く経営環境において、平成27年1月の相続税法の改正以降の一時的な好況から現在、安定した成長に移行しつつあり、土地所有者には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するものと予測され、高齢化や晩婚化による1人住まい世帯数の増加により、賃貸住宅の入居者需要に関しても同様であると見込まれます。

このような環境の下、当社は賃貸マンションを供給する企業として、入居者需要の予測に基づく賃貸マンションの建設から入居者募集・管理に至る賃貸経営に必要なワン・ストップサービスをGSS（グランストークシステム）として提供し、単なる節税対策ではなく総合的な資産の運用サポートを通じて、安定した新築受注を獲得できる体制を構築してまいります。

そのために、当社の主力事業である建設事業においては、多様化する入居者ニーズに対応した価格競争力のある新商品の開発、適正な完成工事利益の確保、及び施工体制の強化、品質の向上を図り、不動産賃貸事業においては、管理業務の効率化、収益力の改善を図るとともに、受注支援、入居率向上の為に地域仲介業者、及び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まいります。

なお、当社の平成31年9月期のセグメントにおける業績目標は、以下の通りであります。

（単位：百万円）

業績目標	自 平成29年10月1日 至 平成30年9月30日 (当事業年度実績)	自 平成30年10月1日 至 平成31年9月30日
売上高	4,336	4,822
建設事業	1,606	2,116
不動産賃貸事業	2,699	2,650
不動産売買仲介等事業	30	56
売上総利益	484	561
建設事業	250	301
不動産賃貸事業	214	235
不動産売買仲介等事業	19	25

2【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(G S S(グランストークシステム))。これは満室時家賃を基に、地域等の状況に見合う借上げ家賃を設定し、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。

3【経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

(1) 経営成績等の状況の概要

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

財政状態及び経営成績の状況

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、雇用・所得環境の改善がみられ、穏やかな回復基調で推移しました。一方で、米国・中国間の通商政策を巡る政策動向や原油価格の上昇、英国のEU離脱問題等により為替・株式相場が不安定となるなど、経済への先行きについては不透明感が増すところとなりました。

このような状況の中、建設、不動産業界におきましては、日銀のマイナス金利政策による住宅金利の低下、政府の各種住宅支援策の効果がみられたものの、平成29年度の新規住宅着工件数は前事業年度比2.8%減となり、当社が主力とする賃貸住宅の分野でも貸家着工件数は前事業年度比4.0%減となり弱含みで推移しました。

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事業に経営資源を集中し、営業推進体制を強化するとともに、財務体制の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4,336,436千円(前年同期比6.2%減)、損益につきましては、経常利益37,054千円(前年同期比81.9%減)、当期純利益32,202千円(前年同期比56.8%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1,606,367千円(前年同期比19.8%減)となり、建設事業売上総利益は250,689千円(前年同期比44.7%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2,699,161千円(前年同期比3.5%増)となりましたが、不動産賃貸事業売上総利益は214,767千円(前年同期比0.3%増)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30,907千円(前年同期比87.9%増)となり、不動産売買仲介等事業売上総利益は19,241千円(前年同期比22.9%増)となりました。

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、長期借入金の返済による支出、法人税等の支払額、たな卸資産の増加等の要因により一部相殺されたものの、未成工事受入金の増加、売上債権の減少、社債の発行による収入等の要因により、前事業年度末に比べ160,636千円増加し、当事業年度末には882,912千円となりました。

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155,138千円(前年同期比129.6%増)となりました。

これは主に法人税等の支払額が78,694千円、たな卸資産の増加が42,623千円あったものの、未成工事受入金の増加が211,901千円あったことなどによるものです。

(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使用した資金は14,639千円(前年同期比16.8%増)となりました。

これは主に有形固定資産の取得による支出13,264千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獲得した資金は20,136千円(前年同期は178,167千円の使用)となりました。

これは主に長期借入金の返済による支出が131,147千円あったものの、短期借入金の増加が80,000千円、社債の発行による収入が97,200千円あったことによるものです。

生産、受注及び販売の実績

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実績

a. 受注工事高、完成工事高、繰越工事高及び施工高

第14期(自 平成28年10月1日 至 平成29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	1,564,872	1,195,864	2,760,737	1,989,028	771,708	0.2	1,468	1,967,390

第15期(自 平成29年10月1日 至 平成30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	771,708	1,772,425	2,544,133	1,604,039	940,093	0.6	5,761	1,608,333

(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。

b. 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14期 (自 平成28年10月1日 至 平成29年9月30日)	建設工事	100.0	-	100.0
第15期 (自 平成29年10月1日 至 平成30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。

c. 売上高
イ. 完成工事高

期別	区分	官公庁（千円）	民間（千円）	合計（千円）
第14期 （自 平成28年10月1日 至 平成29年9月30日）	建設工事	-	1,989,028	1,989,028
第15期 （自 平成29年10月1日 至 平成30年9月30日）	建設工事	-	1,604,039	1,604,039

第14期完成工事のうち主なもの

静岡市駿河区西脇賃貸マンション新築工事
浜松市東区原島賃貸マンション新築工事
浜松市中区曳馬賃貸マンション新築工事

第15期完成工事のうち主なもの

掛川市南賃貸マンション新築工事
浜松市中区西浅田賃貸マンション新築工事
浜松市中区葵西賃貸マンション新築工事

ロ. 不動産事業等売上高

期別	区分	売上高（千円）
第14期 （自 平成28年10月1日 至 平成29年9月30日）	土地分譲事業	-
	不動産賃貸事業	2,571,152
	その他	66,285
	合計	2,637,437
第15期 （自 平成29年10月1日 至 平成30年9月30日）	土地分譲事業	13,000
	不動産賃貸事業	2,663,365
	その他	56,030
	合計	2,732,396

第14期不動産賃貸事業等売上上の主なもの

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15期不動産賃貸事業等売上上の主なもの

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29年10月1日 至 平成30年9月30日)	前年同期比(%)
建設事業(千円)	建設工事	1,604,039	19.3
	その他	2,327	84.4
	小計	1,606,367	19.8
不動産賃貸事業(千円)	不動産賃貸事業	2,663,365	3.5
	その他	35,795	2.7
	小計	2,699,161	3.5
不動産売買仲介等事業(千円)	土地分譲事業	13,000	-
	不動産仲介事業	17,860	22.2
	その他	47	97.3
	小計	30,907	87.9
合計(千円)		4,336,436	6.2

(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。

d. 手持工事高

区分	官公庁(千円)	民間(千円)	合計(千円)
建設工事	-	940,093	940,093

手持工事のうち主なもの

静岡市葵区二番町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
静岡市葵区上土賃貸マンション新築工事

(2) 経営者の視点による経営成績等の状況に関する分析・検討内容

経営者の視点による当社の経営成績等の状況に関する認識及び分析・検討内容は次のとおりであります。

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

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。

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188,396千円増加して、2,196,961千円となりました。これは主に現金預金160,636千円、販売用不動産が39,489千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183,529千円増加して、1,919,596千円となりました。これは、主に長期借入金(1年内返済予定の長期借入金を含む)が131,147千円、未払法人税及び未払事業税が75,189千円等減少したものの、未成工事受入金が211,901千円、社債が100,000千円、短期借入金が80,000千円等増加したためです。

(純資産の部)

純資産合計は、前事業年度末と比較して4,867千円増加して、277,364千円となりました。これは、主に当期純利益32,202千円の計上により繰越利益剰余金が増加したためです。

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] 3 [経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析]」をご参照下さい。

なお、「第2 [事業の状況] 1 [経営方針、経営環境及び対処すべき課題等] 及び2 [事業等のリスク]」を合わせてご参照下さい。

資本の財源及び資金の流動性の分析

a . キャッシュ・フロー

当事業年度におけるキャッシュ・フローの分析につきましては「第2 [事業の状況] 3 [経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析] キャッシュ・フロー」に記載のとおりです。

b . 資本の財源及び資金の流動性

当社は、運転資金及び設備等資金につきましては、内部資金または借入、社債の発行により資金調達することとしております。このうち運転資金に関しましては、主に短期借入金により、長期運転資金及び賃貸等不動産の設備については、長期借入金及び社債により調達しております。

なお、当事業年度末における借入金、社債及びリース債務を含み有利子負債の残高は1,021,316千円となっております。また、当事業年度末における現金及び現金同等物の残高は882,912千円となっております。

4 【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

5 【研究開発活動】

該当事項はありません。

第3【設備の状況】

1【設備投資等の概要】

当事業年度において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30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・ 備品及び車 両運搬具 (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	69,224	10,089	223,650 (848.63)	-	302,964	38
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	179,711	0	305,031 (4,041.29)	-	484,742	-
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	34,342	-	24,393 (169.10)	-	58,735	-
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	4,953	-	10,918 (29.25)	-	15,872	-
静岡支店 ほか1支店	建設事業 他	事務所設備他	307	8,045	- (-)	-	8,353	20

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30年9月30日)	提出日現在発行数(株) (平成30年12月25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】

【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

【その他の新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(3)【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

(4)【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式総 数増減数 (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

(5)【所有者別状況】

平成30年12月21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	-	27	-	-	1,001	1,029	-
所有株式数 （株）	-	600,000	-	1,018,000	-	-	11,402,000	13,020,000	-
所有株式数の 割合（％）	-	4.6	-	7.8	-	-	87.6	100.0	-

(6) 【大株主の状況】

平成30年12月21日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 (株)	発行済株式(自己 株式を除く。)の 総数に対する所有 株式数の割合 (%)
株式会社清水銀行	静岡県清水区富士見町2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756番地1	576,000	4.42
外山 武志	浜松市中区	516,500	3.96
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	350,000	2.68
小枝 弘征	浜松市東区	272,000	2.08
計	-	4,758,500	36.54

(7) 【議決権の状況】

【発行済株式】

平成30年12月21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30年12月21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	-	-	-	-	-

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40.4%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30年12月21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	516
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	350
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	250
計						2,819

(注) 1 . 平成29年12月21日開催の定時株主総会の終結の時から2年間

2 . 平成28年12月20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30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13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74,967千円、監査役2名に対する報酬は8,376千円、役員報酬の合計は83,343千円であります。また、役員退職慰労引当金繰入額として、取締役(5名)1,662千円、監査役(2名)174千円があります。

(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)
4,800	-	4,800	-

【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29年10月1日から平成30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29年 9 月30日)	当事業年度 (平成30年 9 月30日)
資産の部		
流動資産		
現金預金	731,276	891,912
受取手形	211	673
完成工事未収入金	41,118	14,928
未収入金	3,621	4,930
未収還付法人税等	-	14,909
販売用不動産	-	39,489
未成工事支出金	1,084	4,253
短期貸付金	2,845	3,891
その他	16,005	20,142
貸倒引当金	1,780	2,834
流動資産合計	794,382	992,298
固定資産		
有形固定資産		
建物	1 556,110	1 556,110
減価償却累計額	248,818	263,731
建物（純額）	1 307,292	1 292,379
構築物	1 27,550	1 27,550
減価償却累計額	26,842	26,941
構築物（純額）	1 707	1 608
車両運搬具	8,774	16,877
減価償却累計額	3,671	8,299
車両運搬具（純額）	5,102	8,578
工具器具・備品	53,287	49,166
減価償却累計額	45,039	40,599
工具器具・備品（純額）	8,247	8,566
土地	1 801,987	1 801,987
リース資産	3,346	-
減価償却累計額	2,945	-
リース資産（純額）	401	-
有形固定資産合計	1,123,739	1,112,121
無形固定資産		
電話加入権	4,912	4,912
ソフトウェア	3,883	2,760
リース資産	1,980	990
無形固定資産合計	10,776	8,662
投資その他の資産		
投資有価証券	3,610	4,286
出資金	895	895
会員権	8,069	8,069
長期貸付金	37,962	35,710
差入保証金	26,314	24,342
長期前払費用	961	704
その他	9,256	13,561
貸倒引当金	7,403	6,303
投資その他の資産合計	79,665	81,265
固定資産合計	1,214,181	1,202,049
繰延資産		
社債発行費	-	2,613
繰延資産合計	-	2,613
資産合計	2,008,564	2,196,961

(単位：千円)

	前事業年度 (平成29年9月30日)	当事業年度 (平成30年9月30日)
負債の部		
流動負債		
工事未払金	120,343	145,005
短期借入金	-	180,000
1年内返済予定の長期借入金	1131,147	1118,131
リース債務	1,577	1,143
未払金	60,883	55,531
未払法人税等	75,420	231
未払消費税等	19,821	-
繰延税金負債	-	1,356
未成工事受入金	173,894	385,795
前受家賃	117,256	131,548
預り金	35,349	32,639
完成工事補償引当金	5,624	5,582
その他	8,905	6,121
流動負債合計	750,224	963,088
固定負債		
社債	-	100,000
長期借入金	1840,173	1722,041
預り保証金	64,334	58,136
リース債務	1,143	-
繰延税金負債	195	-
退職給付引当金	33,245	31,418
役員退職慰労引当金	18,535	20,371
家賃保証引当金	21,551	20,799
その他	6,664	3,742
固定負債合計	985,843	956,508
負債合計	1,736,067	1,919,596
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	6,480	9,084
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	182,882	186,441
利益剰余金合計	189,362	195,525
株主資本合計	272,110	278,273
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	386	908
評価・換算差額等合計	386	908
純資産合計	272,496	277,364
負債純資産合計	2,008,564	2,196,961

【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成28年10月1日 至 平成29年9月30日)	当事業年度 (自 平成29年10月1日 至 平成30年9月30日)
売上高		
完成工事高	1,989,028	1,604,039
不動産事業等売上高	2,637,437	2,732,396
売上高合計	4,626,466	4,336,436
売上原価		
完成工事原価	1,544,669	1,353,551
不動産事業等売上原価	1 2,398,816	1 2,498,187
売上原価合計	3,943,486	3,851,738
売上総利益		
完成工事総利益	444,359	250,488
不動産事業等売上総利益	238,620	234,209
売上総利益合計	682,980	484,698
販売費及び一般管理費		
役員報酬	73,776	83,343
役員退職慰労引当金繰入額	1,638	1,836
給料	190,565	166,265
退職給付費用	1,424	2,407
法定福利費	36,406	34,495
福利厚生費	2,883	2,649
広告宣伝費	12,923	11,507
旅費及び交通費	9,483	10,066
通信費	5,096	5,028
交際費	10,547	10,070
賃借料	22,407	20,675
修繕費	5,207	1,926
減価償却費	13,123	13,319
事務用消耗品費	2,328	2,109
図書印刷費	7,251	6,490
寄付金	1,141	105
水道光熱費	5,974	5,988
保険料	5,274	5,356
支払手数料	27,132	30,952
租税公課	8,720	6,663
研修会議費	1,616	2,246
会費	1,605	1,829
調査費	2,328	1,641
雑費	2,128	1,818
販売費及び一般管理費合計	450,985	428,792
営業利益	231,994	55,905

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成28年10月1日 至 平成29年9月30日)	当事業年度 (自 平成29年10月1日 至 平成30年9月30日)
営業外収益		
受取利息	784	648
受取配当金	88	87
貸倒引当金戻入額	566	47
保険料差益	1,255	769
未払配当金除斥益	-	1,004
違約金収入	360	-
受取保証料	-	528
雑収入	338	479
営業外収益合計	3,393	3,565
営業外費用		
支払利息	30,555	21,972
社債利息	-	206
社債発行費償却	-	186
雑損失	109	50
営業外費用合計	30,664	22,417
経常利益	204,723	37,054
特別利益		
固定資産売却益	-	210
特別利益合計	-	10
特別損失		
減損損失	52,631	-
特別損失合計	52,631	-
税引前当期純利益	152,092	37,065
法人税、住民税及び事業税	77,539	3,505
法人税等調整額	-	1,356
法人税等合計	77,539	4,862
当期純利益	74,553	32,202

【完成工事原価明細書】

		第14期 (自 平成28年10月1日 至 平成29年9月30日)		第15期 (自 平成29年10月1日 至 平成30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		99,385	6.4	102,466	7.6
外注費		1,152,020	74.6	989,582	73.1
経費		293,263	19.0	261,501	19.3
(うち人件費)		(166,381)	(10.8)	(151,682)	(11.2)
(うち完成工事補償引当金 繰入)		(5,624)	(0.4)	(5,582)	(0.4)
		1,544,669	100.0	1,353,551	100.0

【不動産事業等売上原価明細書】

		第14期 (自 平成28年10月1日 至 平成29年9月30日)		第15期 (自 平成29年10月1日 至 平成30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		-	-	10,706	0.4
不動産賃貸事業売上原価		2,390,366	99.6	2,482,333	99.4
(うち家賃保証引当金繰入)		(6,722)	(0.3)	(-)	(-)
(うち家賃保証引当金戻入 ())		(-)	(-)	(752)	(0.0)
その他の売上原価		8,450	0.4	5,147	0.2
		2,398,816	100.0	2,498,187	100.0

【株主資本等変動計算書】

前事業年度（自 平成28年10月 1 日 至 平成29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	3,876	136,973	140,849	223,596
当期変動額						
剰余金の配当			2,604	28,644	26,040	26,040
当期純利益				74,553	74,553	74,553
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）						
当期変動額合計	-	-	2,604	45,909	48,513	48,513
当期末残高	78,600	4,147	6,480	182,882	189,362	272,110

	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	330	330	223,266
当期変動額			
剰余金の配当			26,040
当期純利益			74,553
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	716	716	716
当期変動額合計	716	716	49,229
当期末残高	386	386	272,496

当事業年度（自 平成29年10月1日 至 平成30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	6,480	182,882	189,362	272,110
当期変動額						
剰余金の配当			2,604	28,644	26,040	26,040
当期純利益				32,202	32,202	32,202
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）						
当期変動額合計	-	-	2,604	3,558	6,162	6,162
当期末残高	78,600	4,147	9,084	186,441	195,525	278,273

	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	386	386	272,496
当期変動額			
剰余金の配当			26,040
当期純利益			32,202
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	1,295	1,295	1,295
当期変動額合計	1,295	1,295	4,867
当期末残高	908	908	277,364

【キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成28年10月1日 至 平成29年9月30日)	当事業年度 (自 平成29年10月1日 至 平成30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	152,092	37,065
減価償却費	27,675	27,407
社債発行費償却	-	186
賞与引当金の増減額(は減少)	13,373	-
退職給付引当金の増減額(は減少)	93	1,827
役員退職慰労引当金の増減額(は減少)	1,638	1,836
完成工事補償引当金の増減額(は減少)	1,243	42
家賃保証引当金の増減額(は減少)	6,722	752
貸倒引当金の増減額(は減少)	566	47
受取利息及び受取配当金	873	736
支払利息	30,555	22,179
有形固定資産売却損益(は益)	-	10
有形固定資産除却損	96	14
減損損失	52,631	-
売上債権の増減額(は増加)	5,680	25,726
たな卸資産の増減額(は増加)	10,684	42,623
仕入債務の増減額(は減少)	39,474	14,454
未成工事受入金の増減額(は減少)	114,960	211,901
前受家賃の増減額(は減少)	12,943	14,292
未払又は未収消費税等の増減額	8,165	24,694
その他の流動資産の増減額(は増加)	4,274	15,241
その他の流動負債の増減額(は減少)	4,582	1,542
その他の固定資産の増減額(は増加)	3,315	2,279
その他の固定負債の増減額(は減少)	7,677	6,197
その他の営業外損益(は益)	-	1,004
小計	102,596	258,065
利息及び配当金の受取額	809	603
利息の支払額	33,285	24,834
法人税等の支払額	2,581	78,694
営業活動によるキャッシュ・フロー	67,539	155,138
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	14,968	13,264
無形固定資産の取得による支出	1,150	425
有形固定資産の売却による収入	-	10
投資有価証券の取得による支出	-	2,166
ゴルフ会員権の取得による支出	650	-
貸付金の回収による収入	4,239	1,206
投資活動によるキャッシュ・フロー	12,529	14,639
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)	75,000	80,000
長期借入れによる収入	340,000	-
長期借入金の返済による支出	416,159	131,147
社債の発行による収入	-	97,200
リース債務の返済による支出	2,899	1,577
配当金の支払額	24,108	24,338
財務活動によるキャッシュ・フロー	178,167	20,136
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	123,157	160,636
現金及び現金同等物の期首残高	845,433	722,276
現金及び現金同等物の期末残高	1 722,276	1 882,912

【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)並びに平成28年4月1日以降に取得した建物附属設備及び構築物については、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) 少額減価償却資産

取得価額が10万円以上30万円未満の少額減価償却資産については、法人税法の規定に基づき、即時償却を行っております。

4. 繰延資産の処理方法

社債発行費

社債償却期間(5年間)にわたり均等償却しております。

5. 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

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います。

6. 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。

7. 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。

8. 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。

(未適用の会計基準等)

- ・「税効果会計に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第28号 平成30年2月16日改正 企業会計基準委員会)
- ・「繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第26号 平成30年2月16日最終改正 企業会計基準委員会)

(1) 概要

「税効果会計に係る会計基準の適用指針」等は、日本公認会計士協会における税効果会計に関する実務指針を企業会計基準委員会に移管するに際して、基本的にその内容を踏襲した上で、必要と考えられる以下の見直しが行われたものであります。

(会計処理の見直しを行った主な取扱い)

- ・個別財務諸表における子会社株式等に係る将来加算一時差異の取扱い
- ・(分類1)に該当する企業における繰延税金資産の回収可能性に関する取扱い

(2) 適用予定日

平成31年9月期の期首から適用します。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

「税効果会計に係る会計基準の適用指針」等の適用による財務諸表に与える影響額については、現時点で評価中であります。

- ・「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 平成30年3月30日 企業会計基準委員会)
- ・「収益認識に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第30号 平成30年3月30日 企業会計基準委員会)

(1) 概要

国際会計基準審議会(IASB)及び米国財務会計基準審議会(FASB)は、共同して収益認識に関する包括的な会計基準の開発を行い、平成26年5月に「顧客との契約から生じる収益」(IASBにおいてはIFRS第15号、FASBにおいてはTopic606)を公表しており、IFRS第15号は平成30年1月1日以後開始する事業年度から、Topic606は平成29年12月15日より後に開始する事業年度から適用される状況を踏まえ、企業会計基準委員会において、収益認識に関する包括的な会計基準が開発され、適用指針と合わせて公表されたものです。

企業会計基準委員会の収益認識に関する会計基準の開発にあたっての基本的な方針として、IFRS第15号と整合性を図る便益の1つである財務諸表間の比較可能性の観点から、IFRS第15号の基本的な原則を取り入れることを出発点とし、会計基準を定めることとされ、また、これまで我が国で行われてきた実務等に配慮すべき項目がある場合には、比較可能性を損なわない範囲で代替的な取扱いを追加することとされております。

(2) 適用予定日

平成34年9月期の期首から適用します。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

「収益認識に関する会計基準」等の適用による財務諸表に与える影響額については、現時点で評価中であります。

(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29年9月30日)

下記の資産を長期借入金(1年以内返済予定分含む)759,670千円の担保に供しております。

1 建物、構築物	265,680千円
2 土地	745,060
計	1,010,741

当事業年度(平成30年9月30日)

下記の資産を短期借入金、及び長期借入金(1年以内返済予定分含む)640,172千円の担保に供しております。

1 建物、構築物	200,820千円
2 土地	614,616
計	815,436

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29年9月30日)		当事業年度 (平成30年9月30日)	
1名	39,291千円	1名	34,220千円

(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28年10月1日 至 平成29年9月30日)		当事業年度 (自 平成29年10月1日 至 平成30年9月30日)	
16,907千円		17,311千円	

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28年10月1日 至 平成29年9月30日)	当事業年度 (自 平成29年10月1日 至 平成30年9月30日)
車両運搬具	- 千円	10千円

3. 減損損失

前事業年度において、当社は以下の資産グループについて減損損失を計上しました。

場所	用途	種類
愛知県豊橋市	遊休資産	土地
静岡県磐田市	遊休資産	土地
静岡県浜松市北区	遊休資産	土地
静岡県浜松市浜北区	遊休資産	土地

当社は、原則として、事業用資産については事業部を基準としてグルーピングを行っており、遊休資産については個別資産ごとにグルーピングを行っております。

前事業年度において、事業の用に供していない遊休資産のうち、時価が著しく下落した資産グループの帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失(52,631千円)として特別損失に計上しました。

(株主資本等変動計算書関係)

第14期(自 平成28年10月1日 至 平成29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28年12月20日 定時株主総会	普通株式	26,040	2	平成28年9月30日	平成28年12月21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29年12月21日 定時株主総会	普通株式	26,040	利益剰余金	2	平成29年9月30日	平成29年12月22日

第15期（自 平成29年10月1日 至 平成30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29年12月21日 定時株主総会	普通株式	26,040	2	平成29年9月30日	平成29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30年12月21日 定時株主総会	普通株式	13,020	利益剰余金	1	平成30年9月30日	平成30年12月25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28年10月1日 至 平成29年9月30日)	当事業年度 (自 平成29年10月1日 至 平成30年9月30日)
現金預金勘定	731,276千円	891,912千円
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	722,276	882,912

(リース取引関係)

(借主側)

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

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。

工事未払金及び未払金は、そのほとんどが1ヶ月以内の支払期日であります。

借入金及び社債は、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15年であります。このうち短期借入金及び一部の長期借入金は、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29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	731,276	731,276	-
(2) 受取手形	211	211	-
(3) 完成工事未収入金	41,118	41,118	-
(4) 未収入金	3,621	3,621	-
(5) 短期貸付金	2,845	2,845	-
(6) 投資有価証券	3,610	3,614	4
(7) 会員権	8,069	8,069	-
(8) 長期貸付金	37,962		
貸倒引当金	7,219		
	30,742	30,549	193
(9) 差入保証金	26,314	23,851	2,463
資産計	847,809	845,157	2,651
(1) 工事未払金	120,343	120,343	-
(2) 短期借入金	131,147	131,147	-
(3) リース債務(流動負債)	1,577	1,577	-
(4) 未払金	60,883	60,883	-
(5) 未成工事受入金	173,894	173,894	-
(6) 前受家賃	117,256	117,256	-
(8) 長期借入金	840,173	770,158	70,014
(9) 預り保証金	64,334	64,420	86
(10) リース債務(固定負債)	1,143	1,093	50
負債計	1,510,753	1,440,775	69,978

当事業年度（平成30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	891,912	891,912	-
(2) 受取手形	673	673	-
(3) 完成工事未収入金	14,928	14,928	-
(4) 未収入金	19,840	19,840	-
(5) 短期貸付金	3,891	3,891	-
(6) 投資有価証券	4,286	4,292	6
(7) 会員権	8,069	8,069	-
(8) 長期貸付金	35,710		
貸倒引当金	6,126		
	29,584	30,197	613
(9) 差入保証金	24,342	22,449	1,892
資産計	997,528	996,255	1,272
(1) 工事未払金	145,005	145,005	-
(2) 短期借入金	198,131	198,131	-
(3) リース債務(流動負債)	1,143	1,143	-
(4) 未払金	55,531	55,531	-
(5) 未成工事受入金	385,795	385,795	-
(6) 前受家賃	131,548	131,548	-
(7) 社債	100,000	99,938	61
(8) 長期借入金	722,041	669,128	52,912
(9) 預り保証金	58,136	58,213	77
負債計	1,797,334	1,744,438	52,896

(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、(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)社債、(8)長期借入金、(10)リース債務(固定負債)

これらの時価は、新規に同様の社債の発行、または借入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。

(9)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29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)
現金預金	731,276	-	-	-
受取手形	211	-	-	-
完成工事未収入金	41,118	-	-	-
未収入金	3,621	-	-	-
長期貸付金	2,845	9,845	7,349	20,767
差入保証金	-	-	-	26,314
合計	779,073	9,845	7,349	47,082

当事業年度（平成30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)
現金預金	891,912	-	-	-
受取手形	673	-	-	-
完成工事未収入金	14,928	-	-	-
未収入金	19,840	-	-	-
長期貸付金	3,891	9,010	7,246	19,452
差入保証金	-	3,075	-	21,266
合計	931,247	12,086	7,246	40,719

(注)当事業年度より差入保証金は、賃貸借契約終了の期日を償還期日としております。

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29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	-	-	-	-	-	-
長期借入金	131,147	118,131	114,963	111,581	84,843	410,653
リース債務	1,577	1,143	-	-	-	-
合計	132,724	119,275	114,963	111,581	84,843	410,653

当事業年度（平成30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	80,000	-	-	-	-	-
社債	-	-	-	-	100,000	-
長期借入金	118,131	114,963	111,581	84,843	61,212	349,441
リース債務	1,143	-	-	-	-	-
合計	199,275	114,963	111,581	84,843	161,212	349,441

（有価証券関係）

１．その他有価証券

前事業年度（平成29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	3,600	3,018	581
	(2) 債券			
	国債・地方債等	-	-	-
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	3,600	3,018	581
貸借対照表計上額が取 得原価を超えないもの	(1) 株式	10	10	-
	(2) 債券			
	国債・地方債等	-	-	-
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	10	10	-
合計		3,610	3,028	581

当事業年度（平成30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	4,286	5,194	908
	(2) 債券			
	国債・地方債等	-	-	-
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	4,286	5,194	908
合計		4,286	5,194	908

2.売却したその他有価証券

前事業年度（自 平成28年10月1日 至 平成29年9月30日）

該当事項はありません。

当事業年度（自 平成29年10月1日 至 平成30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29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30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28年10月1日 至 平成29年9月30日)	当事業年度 (自 平成29年10月1日 至 平成30年9月30日)
退職給付引当金の期首残高	33,152千円	33,245千円
退職給付費用	7,073	7,483
退職給付の支払額	6,410	8,831
制度への拠出額	570	480
退職給付引当金の期末残高	33,245	31,418

(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29年9月30日)	当事業年度 (平成30年9月30日)
積立型制度の退職給付債務	5,497千円	6,052千円
共済資産	5,497	6,052
	-	-
非積立型制度の退職給付債務	33,245	31,418
貸借対照表に計上された負債と資産の純額	33,245	31,418
退職給付引当金	33,245	31,418
貸借対照表に計上された負債と資産の純額	33,245	31,418

(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7,073 千円 当事業年度7,483 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29年 9 月30日)	当事業年度 (平成30年 9 月30日)
繰延税金資産		
貸倒引当金	2,994千円	3,001千円
完成工事補償引当金	1,908	1,892
未払事業税	6,828	-
家賃保証引当金	7,241	7,050
退職給付引当金	11,170	10,650
役員退職慰労引当金	6,227	6,905
減損損失	99,805	100,696
繰越欠損金	-	-
その他	3,270	2,570
繰延税金資産小計	139,447	132,768
評価性引当額	139,447	132,768
繰延税金資産合計	-	-
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	195	-
未収還付事業税	-	1,356
繰延税金負債合計	195	1,356
繰延税金負債の純額	195	1,356

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29年 9 月30日)	当事業年度 (平成30年 9 月30日)
法定実効税率	33.6%	33.9%
(調整)		
評価性引当額増減	12.5%	29.7%
交際費等永久に損金に算入されない項目	2.4%	6.9%
住民税均等割	0.3%	1.2%
修正申告額等	1.4%	- %
その他	0.8%	0.7%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	51.0%	13.0%

(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13,242千円（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13,723千円（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28年10月1日 至 平成29年9月30日）	当事業年度 （自 平成29年10月1日 至 平成30年9月30日）
貸借対照表計上額		
期首残高	947,344	883,681
期中増減額	63,662	9,796
期末残高	883,681	873,885
期末時価	809,002	755,121

（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、減価償却費(11,031千円)、減損損失(52,631千円)であります。当事業年度の主な減少額は、減価償却費(9,792千円)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28年10月1日 至 平成29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	2,004,024	2,605,999	16,442	4,626,466	-	4,626,466
セグメント間の内部売上高又は振替高	-	-	-	-	-	-
計	2,004,024	2,605,999	16,442	4,626,466	-	4,626,466
セグメント利益	292,610	81,002	4,771	378,385	173,661	204,723
セグメント資産	84,742	663,001	240,584	988,328	1,020,235	2,008,564
セグメント負債	309,085	338,688	798,660	1,446,434	289,632	1,736,067
その他の項目						
減価償却費	5,676	14,966	207	20,849	6,826	27,675
受取利息・受取配当金	-	-	-	-	873	873
支払利息	2,649	2,075	29,382	28,808	1,746	30,555
有形固定資産又は無形固定資産の増加額	4,853	1,790	-	6,644	9,473	16,118

(注) 1. 調整額は以下のとおりであります。

- (1) セグメント利益の調整額 173,661千円は、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1,020,235千円は、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289,632千円は、主に報告セグメントに配分していない全社負債であり、主に未払法人税及び事業税であります。
- (4) 減価償却費の調整額6,826千円は、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873千円は、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1,746千円は、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8,473千円は、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、車両運搬具、工具器具・備品の増加額であります。
2. セグメント利益は、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29年10月1日 至 平成30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	1,606,367	2,699,161	30,907	4,336,436	-	4,336,436
セグメント間の内部売上高又は振替高	-	-	-	-	-	-
計	1,606,367	2,699,161	30,907	4,336,436	-	4,336,436
セグメント利益	118,040	81,316	2,214	201,571	164,516	37,054
セグメント資産	66,544	653,551	283,889	1,003,985	1,192,975	2,196,961
セグメント負債	543,970	344,554	695,453	1,583,977	335,618	1,919,596
その他の項目						
減価償却費	7,413	13,594	246	21,254	6,153	27,407
受取利息・受取配当金	-	-	-	-	736	736
支払利息	2,859	1,328	22,452	20,921	1,051	21,972
有形固定資産又は無形固定資産の増加額	9,573	2,285	-	11,859	1,830	13,689

(注) 1. 調整額は以下のとおりであります。

- (1) セグメント利益の調整額 164,516千円は、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1,192,975千円は、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335,618千円は、主に報告セグメントに配分していない全社負債であり、主に短期借入金及び長期借入金であります。
- (4) 減価償却費の調整額6,153千円は、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732千円は、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1,051千円は、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1,830千円は、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、主に車両運搬具、工具器具・備品の増加額であります。
2. セグメント利益は、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28年10月1日 至平成29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	2,004,024	2,605,999	16,442	4,626,466

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29年10月1日 至平成30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	1,606,367	2,699,161	30,907	4,336,436

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28年10月1日 至平成29年9月30日)

(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	全社・消去	合計
減損損失	-	-	52,631	-	52,631

当事業年度(自平成29年10月1日 至平成30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28年10月1日 至平成29年9月30日)

該当事項はありません。

当事業年度(自平成29年10月1日 至平成30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28年10月1日 至平成29年9月30日)

該当事項はありません。

当事業年度(自平成29年10月1日 至平成30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28年10月1日 至 平成29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）	959,670	-	-
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）	971,320	-	-
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）	840	-	-

- (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29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29年10月1日 至 平成30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）	920,173	-	-
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）	920,173	-	-
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	-	-

- (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30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。

(1 株当たり情報)

第14期 (自 平成28年10月 1 日 至 平成29年 9 月30日)		第15期 (自 平成29年10月 1 日 至 平成30年 9 月30日)	
1 株当たり純資産額	20.93円	1 株当たり純資産額	21.30円
1 株当たり当期純利益	5.73円	1 株当たり当期純利益	2.47円
なお、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。		なお、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。	

(注) 1 株当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	第14期 (自 平成28年10月 1 日 至 平成29年 9 月30日)	第15期 (自 平成29年10月 1 日 至 平成30年 9 月30日)
1 株当たり当期純利益		
当期純利益 (千円)	74,553	32,202
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)	74,553	32,202
期中平均株式数 (株)	13,020,000	13,020,000

(重要な後発事象)

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	その他有価証券	銘柄	株式数(株)	貸借対照表計上額(千円)
		(株)清水銀行	2,000	4,276
		(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	2,051	4,286

【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	556,110	-	-	556,110	263,731	14,912	292,379
構築物	27,550	-	-	27,550	26,941	98	608
車両運搬具	8,774	9,092	989	16,877	8,299	5,617	8,578
工具器具・備品	53,287	4,172	8,292	49,166	40,599	3,833	8,566
リース資産	3,346	-	3,346	-	-	401	-
土地	801,987	-	-	801,987	-	-	801,987
有形固定資産計	1,451,057	13,264	12,628	1,451,693	339,571	24,868	1,112,121
無形固定資産							
電話加入権	4,912	-	-	4,912	-	-	4,912
ソフトウェア	14,227	425	-	14,652	11,892	1,548	2,760
リース資産	4,950	-	-	4,950	3,960	990	990
無形固定資産計	24,089	425	-	24,514	15,852	2,538	8,662
長期前払費用	961	-	256	704	-	-	704
繰延資産							
社債発行費	-	2,800	-	2,800	186	186	2,613
繰延資産計	-	2,800	-	2,800	186	186	2,613

(注) 当期増減額のうち主なものは次のとおりです。

車両運搬具	増加額(千円)	営業用自動車 7 台	9,092
	減少額(千円)	営業用自動車 1 台	989
工具器具・備品	増加額(千円)	複合機 4 台	3,915
	減少額(千円)	パソコン、プリンタ等	2,654
	減少額(千円)	テレビ会議システム一式	2,717
リース資産	減少額(千円)	営業用自動車 1 台	3,346
ソフトウェア	増加額(千円)	積算ソフト	425
繰延資産	増加額(千円)	社債発行費	2,800

【社債明細表】

銘柄	発行年月日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	利率(%)	担保	償還期限
第1回無担保社債	平成年月日 30.6.25	-	100,000	0.77	なし	平成年月日 35.6.23
合計	-	-	100,000	-	-	-

(注) 決算日後5年間の償還予定額は以下のとおりであります。

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)
-	-	-	-	100,000

【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	-	80,000	1.47	-
1年以内に返済予定の長期借入金	131,147	118,131	1.51	-
1年以内に返済予定のリース債務	1,577	1,143	-	-
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	840,173	722,041	2.47	H31年～H45年
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)	1,143	-	-	-
その他有利子負債	-	-	-	-
計	974,041	921,316	-	-

(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。)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	114,963	111,581	84,843	61,212

【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	9,184	284	-	331	9,137
完成工事補償引当金	5,624	5,582	5,624	-	5,582
家賃保証引当金	21,551	-	-	752	20,799
役員退職慰労引当金	18,535	1,836	-	-	20,371

(注) 貸倒引当金の「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	396
預金	
当座預金	11
普通預金	882,064
定期積金	9,000
別段預金	440
小計	891,516
合計	891,912

ロ．受取手形
 相手先別内訳

相手先	金額（千円）
株式会社神津製作所	673
合計	673

期日別内訳

期日	金額（千円）
平成30年11月	544
平成30年12月	129
合計	673

ハ．売掛金
 相手先別内訳
 該当事項ありません

二．完成工事未収入金
相手先別内訳

内容	金額（千円）
浜松市中区葵西・賃貸マンション新築工事	5,597
静岡市駿河区鎌田・賃貸マンション新築工事	2,742
株式会社神津製作所様工場基礎改修工事	2,692
株式会社三菱UFJ銀行様浜松寮駐車場改修工事	1,906
その他	1,989
合計	14,928

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)	$\frac{(C)}{(A) + (B)} \times 100$	$\frac{((A) + (D)) / 2}{(B) / 365}$
41,118	432,774	458,963	14,928	96.8	23.6

ホ．販売用不動産

地域別	面積(m ²)	金額（千円）
静岡県掛川市	600.39	39,489
合計	600.39	39,489

ヘ．未成工事支出金

工事名	金額（千円）
浜松市中区高丘西・賃貸マンション新築工事	2,072
株式会社スズキ部品製造様工場ピット防水工事	673
浜松市中区葵西N様倉庫新築工事	472
その他	1,035
合計	4,253

流動負債
イ．工事未払金

相手先	金額（千円）
東洋仮設興業株式会社	20,747
鈴木工業株式会社	15,033
株式会社尾関商店	12,826
東海ステップ株式会社	8,246
株式会社日成管興	6,764
その他	81,387
合計	145,005

ロ．未成工事受入金

内容	金額（千円）
浜松市中区高丘西・賃貸マンション新築工事	73,900
静岡市清水区江尻東・賃貸マンション新築工事	58,274
静岡市葵区二番町・賃貸マンション新築工事	52,943
その他	200,677
合計	385,795

ハ．前受家賃

相手先	金額（千円）
一般顧客(借上賃貸住宅入居者)	129,487
一般顧客(自社所有賃貸住宅入居者)	1,530
一般顧客(自社所有ビルテナント入居者)	531
合計	131,548

固定負債
預り保証金

内容	金額（千円）
敷金及び入居保証金	58,036
その他	100
合計	58,136

(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14期）（自 平成28年10月 1 日 至 平成29年 9 月30日）平成29年12月22日東海財務局長に提出。

(2) 半期報告書

（第15期中）（自 平成29年10月 1 日 至 平成30年 3 月31日）平成30年 6 月27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30年12月18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29年10月1日から平成30年9月30日までの第15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30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。