

【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】	2019年12月25日
【事業年度】	第16期（自 2018年10月1日 至 2019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12期	第13期	第14期	第15期	第16期
決算年月	2015年9月	2016年9月	2017年9月	2018年9月	2019年9月
売上高 (百万円)	4,152	4,558	4,626	4,336	4,070
経常利益又は経常損失(△) (百万円)	35	80	204	37	△117
当期純利益又は当期純損失(△) (百万円)	33	79	74	32	△125
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)	157	223	272	277	137
総資産額 (百万円)	2,253	2,198	2,008	2,196	1,975
1株当たり純資産額 (円)	12.10	17.15	20.93	21.30	10.59
1株当たり配当額 (うち1株当たり中間配当額) (円)	1.00 (一)	2.00 (一)	2.00 (一)	1.00 (一)	— (一)
1株当たり当期純利益又は 1株当たり当期純損失(△) (円)	2.61	6.07	5.73	2.47	△9.68
潜在株式調整後1株当たり 当期純利益 (円)	—	—	—	—	—
自己資本比率 (%)	7.0	10.2	13.6	12.6	6.9
自己資本利益率 (%)	23.1	41.5	30.1	11.7	△60.6
株価収益率 (倍)	—	—	—	—	—
配当性向 (%)	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)	182	285	67	155	△429
投資活動によるキャッ シュ・フロー (百万円)	67	4	△12	△14	△73
財務活動によるキャッ シュ・フロー (百万円)	△94	△243	△178	20	232
現金および現金同等物の期 末残高 (百万円)	798	845	722	882	612
従業員数 (人) [外、平均臨時雇用者数]	66 [11]	60 [12]	58 [15]	58 [13]	52 [14]
株主総利回り (%) (比較指標： —) (%)	— (一)	— (一)	— (一)	— (一)	— (一)
最高株価 (円)	—	—	—	—	—
最低株価 (円)	—	—	—	—	—

(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. 株主総利回り、比較指標、最高株価及び最低株価については、当社株式は非上場でありますので記載しておりません。

2【沿革】

1982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）
1992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
1993年4月	鴻池不動産株式会社に商号変更
2000年8月	静岡県静岡市に静岡支店開設
2002年2月	本社を現在地に移転
2002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
2002年9月	資本金を4,000万円に増資
2003年4月	建設業法により静岡県知事許可(特一15)第32442号の許可を受ける
2003年9月	資本金を9,000万円に増資
2004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
2004年6月	新株発行により資本金を31,800万円とする
2005年7月	資本金を6,360万円とする
2005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
2009年6月	建設業法により国土交通大臣許可(特一21)第23099号の許可を受ける
2010年3月	建設業法により静岡県知事許可(特一21)第36030号の許可を受ける
2011年9月	新株発行により資本金を7,860万円とする
2012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

2019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）
52(14)	43歳1ヶ月	13年7ヶ月	4,013,658

- (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。

2019年9月30日現在

セグメント名	従業員数（名）
建設事業	31(6)
不動産賃貸事業	15(5)
不動産売買仲介等事業	1(－)
報告セグメント計	47(11)
全社(共通)	5(3)
合計	52(14)

- (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】

「企業内容等の開示に関する内閣府令の一部を改正する内閣府令」（平成31年1月31日内閣府令第3号）による改正後の「企業内容等の開示に関する内閣府令」第二号様式記載上の注意(30)の規定を当事業年度に係る有価証券報告書から適用しております。

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、賃貸住宅市場は、金融機関の融資厳格化等による市場環境の変化がみられますが、今後も土地所有者の資産活用や資産継承ニーズによる有効な相続対策として、賃貸住宅の建設需要は底堅く推移するものと予測され、少子化、高齢化及び晩婚化による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ついても同様に推移するものと見込まれます。

このような環境下、当社は賃貸マンションを供給する企業として、当社独自の一括借り上げサービス「GSS（グランストークシステム）」を提供することにより、単なる相続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いきます。

そのためには、当社の主力事業である建設事業において、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、施工体制の強化、品質の確保に継続して注力を行い、さらに他社施工物件の建て替え需要の取り込み及び、空き家、遊休土地への営業力の強化も取り組んでいきます。同じく不動産賃貸事業においては、入居者ニーズに合わせた当社独自の多様な付加価値を提供することによる入居率の向上、ITを活用した管理業務のコスト削減及び利益率の向上に取り組み、さらには、人口や世帯数が長期減少するトレンドにおいて、当社が持続的成長をするために、リフォーム事業の強化や不動産の販売及び仲介等の強化にも注力していきます。

なお、当社の2020年9月期のセグメントにおける業績目標は、以下のとおりであります。

(単位：百万円)

業績目標	自 2018年10月1日 至 2019年9月30日 (当事業年度実績)	自 2019年10月1日 至 2020年9月30日
売上高	4,070	4,140
建設事業	1,306	1,320
不動産賃貸事業	2,728	2,800
不動産売買仲介等事業	35	20
売上総利益	368	464
建設事業	168	234
不動産賃貸事業	192	222
不動産売買仲介等事業	7	8

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。

①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、堅調な企業収益や雇用・所得環境の改善を背景に、緩やかな回復基調で推移しました。しかし一方で、米国・中国間の貿易摩擦や英国の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、2018年度の新規住宅着工件数は前年度比0.7%増となりましたが、当社が主力とする賃貸住宅の分野では、投資用アパートをめぐる不正融資が相次ぎ、金融機関の賃貸建物に対する融資が厳格化傾向となり、新規貸家着工件数は前年度比4.9%減と2年連続の前年割れで推移しました。

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。

当事業年度の経営成績は、売上高4,070,870千円(前年同期比6.1%減)、損益につきましては、経常損失117,210千円(前年同期は経常利益37,054千円)、当期純損失125,975千円(前年同期は当期純利益32,202千円)となりました。

セグメント別の経営成績につきましては、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1,306,662千円(前年同期比18.6%減)となり、建設事業売上総利益は168,920千円(同32.6%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2,728,788千円(同1.0%増)となりましたが、不動産賃貸事業売上総利益は192,504千円(同10.3%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35,419千円(同14.5%増)となりましたが、不動産売買仲介等事業売上総利益は7,379千円(同61.6%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、短期借入金の増加、長期借入れによる収入等の要因により一部相殺されたものの、未成工事受入金の減少、仕入債務の減少、有形固定資産の取得による支出等の要因により、前事業年度末に比べ270,081千円減少し、当事業年度末には612,830千円となりました。

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使用した資金は429,116千円(前年同期は155,138千円の獲得)となりました。

これは主に役員退職慰労引当金の増加が23,399千円、減価償却費が27,901千円あったものの、税引前当期純損失が126,869千円、未成工事受入金の減少が274,860千円、仕入債務の減少が71,931千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73,636千円(前年同期比403.0%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73,667千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232,671千円(同1,055.4%増)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169,482千円あったものの、短期借入金の増加が135,000千円、長期借入れによる収入が280,000千円あったことによるものです。

③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15期（自 2017年10月1日 至 2018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

第16期（自 2018年10月1日 至 2019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	940,093	850,035	1,790,129	1,304,973	485,155	1.0	5,009	1,304,221

- (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15期 (自 2017年10月1日 至 2018年9月30日)	建設工事	100.0	—	100.0
第16期 (自 2018年10月1日 至 2019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

i. 完成工事高

期別	区分	官公庁 (千円)	民間 (千円)	合計 (千円)
第15期 (自 2017年10月1日 至 2018年9月30日)	建設工事	—	1,604,039	1,604,039
第16期 (自 2018年10月1日 至 2019年9月30日)	建設工事	—	1,304,973	1,304,973

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

第16期完成工事のうち主なもの

静岡市清水区江尻東賃貸マンション新築工事

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

ロ. 不動産事業等売上高

期別	区分	売上高（千円）
第15期 （自 2017年10月1日 至 2018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16期 （自 2018年10月1日 至 2019年9月30日）	土地分譲事業	28,883
	不動産賃貸事業	2,689,547
	その他	47,465
	合計	2,765,897

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。

第16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 2018年10月1日 至 2019年9月30日）	前年同期比（％）
建設事業（千円）	建設工事	1,304,973	△18.6
	その他	1,689	△27.4
	小計	1,306,662	△18.6
不動産賃貸事業（千円）	不動産賃貸事業	2,689,547	0.9
	その他	39,240	9.6
	小計	2,728,788	1.0
不動産売買仲介等事業（千円）	土地分譲事業	28,883	122.1
	不動産仲介事業	6,208	△65.2
	その他	327	587.0
	小計	35,419	14.5
合計（千円）		4,070,870	△6.1

（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	—	485,155	485,155

手持工事のうち主なもの

浜松市東区天龍川町賃貸マンション新築工事

浜松市中区船越町賃貸マンション新築工事

静岡市清水区草薙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。

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221,872千円減少して、1,975,088千円となりました。これは主に現金預金が270,081千円減少したためです。

(負債の部)

負債合計は、前事業年度末と比較して82,368千円減少して、1,837,228千円となりました。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110,517千円、短期借入金が135,000千円等増加したものの、未成工事受入金が274,860千円、工事未払金が57,222千円等減少したためです。

(純資産の部)

純資産合計は、前事業年度末と比較して139,503千円減少して、137,860千円となりました。これは、主に当期純損失125,975千円の計上により繰越利益剰余金が減少したためです。

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] 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。

④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] ②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1,265,690千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612,830千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。

2019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	66,397	15,020	223,650 (848.63)	—	305,067	34
グランストーク奥浜名 湖 他2物件 (静岡県浜松市北区)	不動産賃貸事 業	賃貸マンショ ン	173,098	0	305,031 (4,041.29)	—	478,130	—
ラ・フォーレ入野 3物 件 (静岡県浜松市西区)	不動産賃貸事 業	賃貸マンショ ン	33,028	—	24,393 (169.10)	—	57,422	—
ユニライフ浜松Ⅱ 他1 物件 (静岡県浜松市中区)	不動産賃貸事 業	賃貸マンショ ン他	11,556	—	48,857 (163.08)	—	60,413	—
静岡支店 他1支店	建設事業 他	事務所設備他	251	5,314	— (—)	—	5,566	18

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】

①【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

②【発行済株式】

種類	事業年度末現在発行数 （株） （2019年9月30日）	提出日現在発行数（株） （2019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】

①【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【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

③【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）
2011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】

2019年12月24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	—	—	978	1,006	—
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】

2019年12月24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
外山 武志	浜松市中区	586,500	4.50
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
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
袴田 幸敏	浜松市東区	400,000	3.07
谷高 博	磐田市	350,000	2.68
計	—	4,956,500	38.06

(7) 【議決権の状況】

① 【発行済株式】

2019年12月24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	—

② 【自己株式等】

2019年12月24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。

しかしながら、当事業年度においては業績を勘案した結果、誠に遺憾ではありますが、期末配当を無配とさせていただきます。

今後は、安定的に利益が確保できる体制を確実なものとし、早期の復配を目指す所存であります。

4【コーポレート・ガバナンスの状況等】

(1)【コーポレート・ガバナンスの概要】

※ 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会社の機関の内容及び内部統制システムの整備の状況等

a. 会社の機関の内容

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。

2019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14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ことのない公認会計士1名が行っております。

b. 内部統制システムの整備の状況

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。

②リスク管理体制の整備の状況

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。

③役員報酬の内容

当事業年度における取締役5名に対する報酬は62,684千円、監査役2名に対する報酬は6,980千円、役員報酬の合計は69,664千円であります。また、役員退職慰労引当金繰入額として、取締役(5名)19,095千円、監査役(2名)4,304千円があります。

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、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。

また、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。

(2) 【役員の状況】

①役員一覧

男性 5名 女性 1名 (役員のうち女性の比率 ー%)

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
代表取締役 社長	外山 武志	1970年5月11日	1993年4月 鴻池建設(株)入社 2007年4月 当社浜松支店長 2010年4月 当社執行役員不動産部長 2011年12月 当社取締役就任 2013年10月 当社常務取締役就任 不動産事業部長 2014年12月 当社代表取締役社長就任(現任)	(注) 1	586
取締役 総務部長	袴田 幸敏	1962年11月5日	2003年3月 鴻池建設(株)入社 2007年4月 当社総務課長 2011年10月 当社総務部副部長 2012年10月 当社総務部長 2013年12月 当社取締役就任 総務部長(現任)	(注) 1	400
取締役 建設事業部 副事業部長	森上 隆重	1969年6月12日	2001年2月 鴻池建設(株)入社 2012年10月 当社建設部副部長 2018年10月 当社建設部長 2019年12月 当社取締役就任 建設事業部副事業部長(現任)	(注) 1	2
取締役 不動産事業部 副事業部長	大澤 有希	1970年12月11日	2001年3月 鴻池建設(株)入社 2010年4月 当社浜松支店長 2011年4月 当社本店営業部副部長 2015年10月 当社不動産部長 2017年10月 当社不動産部長兼リニューアル部長 2019年12月 当社取締役就任 不動産事業部副事業部長(現任)	(注) 1	3
監査役	谷高 博	1948年8月12日	1996年6月 鴻池建設(株)入社 1999年10月 鴻池建設(株)総務部副部長 2001年11月 当社監査役就任(現任)	(注) 2	350
計					1,341

(注) 1. 2019年12月24日開催の定時株主総会の終結の時から2年間

2. 2016年12月20日開催の定時株主総会の終結の時から4年間

②社外役員の状況

該当事項はありません。

(3) 【監査の状況】

①監査役監査の状況

当事業年度におきましては取締役会を12回開催し、合議制により迅速な意思決定を行うとともに、取締役会に監査役が出席し適宜意見を述べております。

監査役監査及び会計監査との相互連携につきましては、監査計画、監査内容等について機会を捉え随時打合せを行っております。

②内部監査の状況

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会計監査の状況

a. 業務を執行した公認会計士の氏名

公認会計士 浜松国際共同事務所

公認会計士 松島知次

b. 監査業務に係る補助者の構成

公認会計士 2名

c. 監査証明の審査体制

外部の公認会計士1名による審査

d. 継続監査期間

14年

e. 監査法人の選定方針と理由

監査公認会計士等の選定にあたっては、監査計画の内容、監査報酬の水準、監査役・経営者とのコミュニケーションの状況等を考慮しております。

f. 監査役による会計監査人の評価

当社の監査役は、会計監査人に対して評価を行っておりません。

④監査報酬の内容等

a. 監査公認会計士等に対する報酬

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	—

b. 監査公認会計士等と同一のネットワークに属する組織に対する報酬(a.を除く)

該当事項はありません。

c. その他の重要な監査証明業務に基づく報酬の内容

(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。

d. 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。

e. 監査役が会計監査人の報酬等に同意した理由

取締役会が提案した会計監査人に対する報酬等に対して、当社の監査役が会社法第399条第1項の同意をした理由は、監査公認会計士等の監査計画の内容、会計監査の職務執行状況及び報酬見積りなどから当社の事業規模や事業内容に適切であるかどうかについて必要な検証を行ったうえで、会計監査人の報酬等の額について同意の判断を行っております。

(4) 【役員の報酬等】

当社は非上場会社でありますので、記載すべき事項はありません。

なお、役員報酬の内容につきましては、「4 コーポレート・ガバナンスの状況等 (1)コーポレート・ガバナンスの概要」に記載しております。

(5) 【株式の保有状況】

当社は非上場会社でありますので、記載すべき事項はありません。

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。

なお、当事業年度（2018年10月1日から2019年9月30日まで）の財務諸表に含まれる比較情報のうち、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則等の一部を改正する内閣府令」（平成30年3月23日内閣府令第7号。以下「改正府令」という。）による改正後の財務諸表等規則第8条の12第2項第2号及び同条第3項に係るものについては、改正府令附則第2条第2項により、改正前の財務諸表等規則に基づいて作成しております。

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（2018年10月1日から2019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】

① 【貸借対照表】

(単位：千円)

	前事業年度 (2018年9月30日)	当事業年度 (2019年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金預金	891,912	621,830
受取手形	673	221
完成工事未収入金	14,928	34,207
未収入金	4,930	12,798
未収還付法人税等	14,909	—
販売用不動産	39,489	※3 —
未成工事支出金	4,253	3,819
短期貸付金	3,891	1,186
その他	20,142	20,573
貸倒引当金	△2,834	△289
流動資産合計	992,298	694,347
固定資産		
有形固定資産		
建物	※1 556,110	※1 563,114
減価償却累計額	△263,731	△278,569
建物（純額）	※1 292,379	※1 284,545
構築物	※1 27,550	※1 28,125
減価償却累計額	△26,941	△27,306
構築物（純額）	※1 608	※1 819
車両運搬具	16,877	27,460
減価償却累計額	△8,299	△12,582
車両運搬具（純額）	8,578	14,877
工具器具・備品	49,166	48,880
減価償却累計額	△40,599	△43,422
工具器具・備品（純額）	8,566	5,458
土地	※1 801,987	※1,※3 869,016
建設仮勘定	—	14,437
有形固定資産合計	1,112,121	1,189,152
無形固定資産		
電話加入権	4,912	4,912
ソフトウェア	2,760	1,699
リース資産	990	—
無形固定資産合計	8,662	6,612
投資その他の資産		
投資有価証券	4,286	5,536
出資金	895	895
会員権	8,069	8,069
長期貸付金	35,710	37,241
差入保証金	24,342	24,795
長期前払費用	704	651
その他	13,561	14,884
貸倒引当金	△6,303	△9,149
投資その他の資産合計	81,265	82,922
固定資産合計	1,202,049	1,278,687
繰延資産		
社債発行費	2,613	2,053
繰延資産合計	2,613	2,053
資産合計	2,196,961	1,975,088

(単位：千円)

	前事業年度 (2018年9月30日)	当事業年度 (2019年9月30日)
負債の部		
流動負債		
工事未払金	145,005	87,782
短期借入金	※1 80,000	※1 215,000
1年内返済予定の長期借入金	※1 118,131	※1 152,643
リース債務	1,143	—
未払金	55,531	41,155
未払法人税等	231	231
未成工事受入金	385,795	110,935
前受家賃	131,548	139,463
預り金	32,639	32,724
完成工事補償引当金	5,582	4,537
その他	6,121	6,302
流動負債合計	961,731	790,774
固定負債		
社債	100,000	100,000
長期借入金	※1 722,041	※1 798,047
預り保証金	58,136	51,901
繰延税金負債	1,356	—
退職給付引当金	31,418	29,885
役員退職慰労引当金	20,371	43,770
家賃保証引当金	20,799	18,419
その他	3,742	4,429
固定負債合計	957,865	1,046,453
負債合計	1,919,596	1,837,228
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	9,084	10,386
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	186,441	46,143
利益剰余金合計	195,525	56,529
株主資本合計	278,273	139,277
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	△908	△1,416
評価・換算差額等合計	△908	△1,416
純資産合計	277,364	137,860
負債純資産合計	2,196,961	1,975,088

②【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2017年10月1日 至 2018年9月30日)	当事業年度 (自 2018年10月1日 至 2019年9月30日)
売上高		
完成工事高	1,604,039	1,304,973
不動産事業等売上高	2,732,396	2,765,897
売上高合計	4,336,436	4,070,870
売上原価		
完成工事原価	1,353,551	1,135,803
不動産事業等売上原価	※1 2,498,187	※1 2,566,262
売上原価合計	3,851,738	3,702,065
売上総利益		
完成工事総利益	250,488	169,170
不動産事業等売上総利益	234,209	199,634
売上総利益合計	484,698	368,804
販売費及び一般管理費		
役員報酬	83,343	69,664
役員退職慰労引当金繰入額	1,836	23,399
給料	166,265	181,757
退職給付費用	2,407	1,433
法定福利費	34,495	35,905
福利厚生費	2,649	1,321
広告宣伝費	11,507	13,835
旅費及び交通費	10,066	10,570
通信費	5,028	5,598
交際費	10,070	9,597
賃借料	20,675	19,780
修繕費	1,926	1,746
減価償却費	13,319	14,488
事務用消耗品費	2,109	2,311
図書印刷費	6,490	5,828
寄付金	105	185
水道光熱費	5,988	6,970
保険料	5,356	2,784
支払手数料	30,952	33,429
租税公課	6,663	8,365
研修会議費	2,246	1,836
会費	1,829	1,691
調査費	1,641	1,989
貸倒引当金繰入額	—	301
雑費	1,818	1,980
販売費及び一般管理費合計	428,792	456,774
営業利益又は営業損失(△)	55,905	△87,969

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2017年10月1日 至 2018年9月30日)	当事業年度 (自 2018年10月1日 至 2019年9月30日)
営業外収益		
受取利息	648	502
受取配当金	87	188
貸倒引当金戻入額	47	—
保険料差益	769	875
未払配当金除斥益	1,004	984
受取保証料	528	—
雑収入	479	1,402
営業外収益合計	3,565	3,953
営業外費用		
支払利息	21,972	31,803
社債利息	206	770
社債発行費償却	186	560
雑損失	50	61
営業外費用合計	22,417	33,194
経常利益又は経常損失 (△)	37,054	△117,210
特別利益		
固定資産売却益	※ 2 10	※ 2 740
特別利益合計	10	740
特別損失		
減損損失	—	※ 3 10,400
特別損失合計	—	10,400
税引前当期純利益又は税引前当期純損失 (△)	37,065	△126,869
法人税、住民税及び事業税	3,505	462
法人税等調整額	1,356	△1,356
法人税等合計	4,862	△894
当期純利益又は当期純損失 (△)	32,202	△125,975

【完成工事原価明細書】

		第15期 (自 2017年10月1日 至 2018年9月30日)		第16期 (自 2018年10月1日 至 2019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 (%)
I 材料費		102,466	7.6	61,451	5.4
II 外注費		989,582	73.1	906,726	79.8
III 経費		261,501	19.3	167,625	14.8
(うち人件費)		(151,682)	(11.2)	(103,112)	(9.1)
(うち完成工事補償引当金 繰入)		(5,582)	(0.4)	(3,724)	(0.3)
		1,353,551	100.0	1,135,803	100.0

【不動産事業等売上原価明細書】

		第15期 (自 2017年10月1日 至 2018年9月30日)		第16期 (自 2018年10月1日 至 2019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	27,215	1.1
不動産賃貸事業売上原価		2,482,333	99.4	2,533,187	98.7
(うち家賃保証引当金戻入 (△))		(752)	(△0.0)	(2,379)	(△0.1)
その他の売上原価		5,147	0.2	5,859	0.2
		2,498,187	100.0	2,566,262	100.0

③【株主資本等変動計算書】

前事業年度（自 2017年10月1日 至 2018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

当事業年度（自 2018年10月1日 至 2019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	9,084	186,441	195,525	278,273
当期変動額						
剰余金の配当			1,302	△14,322	△13,020	△13,020
当期純損失(△)				△125,975	△125,975	△125,975
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	△140,297	△138,995	△138,995
当期末残高	78,600	4,147	10,386	46,143	56,529	139,277

	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	△908	△908	277,364
当期変動額			
剰余金の配当			△13,020
当期純損失(△)			△125,975
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△508	△508	△508
当期変動額合計	△508	△508	△139,503
当期末残高	△1,416	△1,416	137,860

④【キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2017年10月1日 至 2018年9月30日)	当事業年度 (自 2018年10月1日 至 2019年9月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益又は税引前当期純損失 (△)	37,065	△126,869
減価償却費	27,407	27,901
社債発行費償却	186	560
退職給付引当金の増減額 (△は減少)	△1,827	△1,532
役員退職慰労引当金の増減額 (△は減少)	1,836	23,399
完成工事補償引当金の増減額 (△は減少)	△42	△1,045
家賃保証引当金の増減額 (△は減少)	△752	△2,379
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△47	301
受取利息及び受取配当金	△736	△691
支払利息	22,179	32,573
有形固定資産売却損益 (△は益)	△10	△740
有形固定資産除却損	14	0
減損損失	—	10,400
売上債権の増減額 (△は増加)	25,726	△18,826
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△42,623	357
仕入債務の増減額 (△は減少)	14,454	△71,931
未成工事受入金の増減額 (△は減少)	211,901	△274,860
前受家賃の増減額 (△は減少)	14,292	7,914
未払又は未収消費税等の増減額	△24,694	2,945
その他の流動資産の増減額 (△は増加)	△15,241	3,831
その他の流動負債の増減額 (△は減少)	△1,542	265
その他の固定資産の増減額 (△は増加)	△2,279	△1,723
その他の固定負債の増減額 (△は減少)	△6,197	△6,234
その他の営業外損益 (△は益)	△1,004	△984
小計	258,065	△397,369
利息及び配当金の受取額	603	751
利息の支払額	△24,834	△32,114
法人税等の支払額	△78,694	△383
営業活動によるキャッシュ・フロー	155,138	△429,116
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	△13,264	△73,667
無形固定資産の取得による支出	△425	△126
有形固定資産の売却による収入	10	740
投資有価証券の取得による支出	△2,166	△1,758
貸付金の回収による収入	1,206	1,174
投資活動によるキャッシュ・フロー	△14,639	△73,636
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)	80,000	135,000
長期借入れによる収入	—	280,000
長期借入金の返済による支出	△131,147	△169,482
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	△1,577	△1,143
配当金の支払額	△24,338	△11,702
財務活動によるキャッシュ・フロー	20,136	232,671
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	160,636	△270,081
現金及び現金同等物の期首残高	722,276	882,912
現金及び現金同等物の期末残高	※1 882,912	※1 612,830

【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、1998年4月1日以降に取得した建物（附属設備を除く）並びに2016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

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」（企業会計基準第28号 平成30年2月16日。以下「税効果会計基準一部改正」という。）を当事業年度の期首から適用し、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示し、繰延税金負債は固定負債の区分に表示する方法に変更するとともに、税効果会計関係注記を変更しております。

この結果、前事業年度の貸借対照表において、「流動負債」の「繰延税金負債」1,356千円は、「固定負債」の「繰延税金負債」1,356千円に含めて表示しております。

また、税効果会計関係注記において、税効果会計基準一部改正第3項から第5項に定める「税効果会計に係る会計基準」注解(注8)（評価性引当額の合計額を除く。）及び同注解(注9)に記載された内容を追加しております。ただし、当該内容のうち前事業年度に係る内容については、税効果会計基準一部改正第7項に定める経過的な取扱いに従って記載しておりません。

(貸借対照表関係)

※ 1. 担保資産及び担保付債務

前事業年度(2018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

当事業年度(2019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)830,930千円の担保に供しております。

1 建物、構築物	189,891千円
2 土地	604,216
計	794,107

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 (2018年9月30日)		当事業年度 (2019年9月30日)	
1名	34,220千円	2名	118,227千円

3. 当事業年度において、販売用土地(39,489千円)を賃貸用不動産に変更しております。

(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 2017年10月1日 至 2018年9月30日)	当事業年度 (自 2018年10月1日 至 2019年9月30日)
17,311千円	17,393千円

※ 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 2017年10月1日 至 2018年9月30日)	当事業年度 (自 2018年10月1日 至 2019年9月30日)
車両運搬具	10千円	740千円

※ 3. 減損損失

当事業年度において、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
静岡県掛川市	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。

当事業年度において、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(10,400千円)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15期(自 2017年10月1日 至 2018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
2017年12月21日 定時株主総会	普通株式	26,040	2	2017年9月30日	2017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
2018年12月21日 定時株主総会	普通株式	13,020	利益剰余金	1	2018年9月30日	2018年12月25日

第16期(自 2018年10月1日 至 2019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
2018年12月21日 定時株主総会	普通株式	13,020	1	2018年9月30日	2018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 2017年10月1日 至 2018年9月30日)	当事業年度 (自 2018年10月1日 至 2019年9月30日)
現金預金勘定	891,912千円	621,830千円
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	882,912	612,830

(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

① 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。

② 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14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

①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。

②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。

③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（2018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

当事業年度（2019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	621,830	621,830	—
(2) 受取手形	221	221	—
(3) 完成工事未収入金	34,207	34,207	—
(4) 未収入金	12,798	12,798	—
(5) 短期貸付金	1,186	1,186	—
(6) 投資有価証券	5,536	5,543	7
(7) 会員権	8,069	8,031	△37
(8) 長期貸付金	37,241		
貸倒引当金	△8,843		
	28,397	31,311	2,913
(9) 差入保証金	24,795	23,463	△1,332
(10) 長期未収入金	54	54	—
資産計	737,097	738,649	1,552
(1) 工事未払金	87,782	87,782	—
(2) 短期借入金	367,643	367,643	—
(4) 未払金	41,155	41,155	—
(5) 未成工事受入金	110,935	110,935	—
(6) 前受家賃	139,463	139,463	—
(7) 社債	100,000	99,960	△39
(8) 長期借入金	798,047	778,134	△19,913
(9) 預り保証金	51,901	51,901	—
負債計	1,696,928	1,676,975	△19,953

(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、(10) 長期未収入金

これらの時価は、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

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

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（2018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

当事業年度（2019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	621,830	—	—	—
受取手形	221	—	—	—
完成工事未収入金	34,207	—	—	—
未収入金	12,798	—	—	—
長期貸付金	1,186	4,973	6,776	25,491
差入保証金	475	3,075	—	21,244
合計	670,719	8,049	6,776	46,736

(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（2018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

当事業年度（2019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	215,000	—	—	—	—	—
社債	—	—	—	100,000	—	—
長期借入金	152,643	152,919	132,890	105,974	67,056	339,207
合計	367,643	152,919	132,890	205,974	67,056	339,207

（有価証券関係）

1. その他有価証券

前事業年度（2018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			
	① 国債・地方債等	—	—	—
	② 社債	—	—	—
	③ 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			
	① 国債・地方債等	—	—	—
	② 社債	—	—	—
	③ その他	—	—	—
	(3) その他	—	—	—
	小計	4,286	5,194	△908
合計		4,286	5,194	△908

当事業年度（2019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			
	① 国債・地方債等	—	—	—
	② 社債	—	—	—
	③ 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	5,536	6,952	△1,416
	(2) 債券			
	① 国債・地方債等	—	—	—
	② 社債	—	—	—
	③ その他	—	—	—
	(3) その他	—	—	—
	小計	5,536	6,952	△1,416
合計		5,536	6,952	△1,416

2.売却したその他有価証券

前事業年度（自 2017年10月1日 至 2018年9月30日）

該当事項はありません。

当事業年度（自 2018年10月1日 至 2019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（2018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（2019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 2017年10月1日 至 2018年9月30日)	当事業年度 (自 2018年10月1日 至 2019年9月30日)
退職給付引当金の期首残高	33,245千円	31,418千円
退職給付費用	7,483	5,015
退職給付の支払額	△8,831	△6,068
制度への拠出額	△480	△480
退職給付引当金の期末残高	31,418	29,885

(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 (2018年9月30日)	当事業年度 (2019年9月30日)
積立型制度の退職給付債務	6,052千円	6,608千円
共済資産	△6,052	△6,608
	—	—
非積立型制度の退職給付債務	31,418	29,885
貸借対照表に計上された負債と資産の純額	31,418	29,885
退職給付引当金	31,418	29,885
貸借対照表に計上された負債と資産の純額	31,418	29,885

(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7,483 千円 当事業年度5,015 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 (2018年9月30日)	当事業年度 (2019年9月30日)
繰延税金資産		
貸倒引当金	3,001千円	3,044千円
完成工事補償引当金	1,892	1,538
家賃保証引当金	7,050	6,244
退職給付引当金	10,650	10,131
役員退職慰労引当金	6,905	14,838
減損損失	100,696	104,222
繰越欠損金	—	30,839
その他	2,570	3,096
繰延税金資産小計	132,768	173,954
評価性引当額	△132,768	△173,954
繰延税金資産合計	—	—
繰延税金負債		
未収還付事業税	△1,356	—
繰延税金負債合計	△1,356	—
繰延税金負債の純額	△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 (2018年9月30日)	当事業年度 (2019年9月30日)
法定実効税率	33.9%	33.9%
(調整)		
評価性引当額増減	△29.7%	△31.4%
交際費等永久に損金に算入されない項目	6.9%	△2.0%
住民税均等割	1.2%	△0.4%
その他	0.7%	0.9%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	13.0%	1.0%

(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13,723千円（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。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13,425千円（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 2017年10月1日 至 2018年9月30日)	当事業年度 (自 2018年10月1日 至 2019年9月30日)
貸借対照表計上額		
期首残高	883,681	873,885
期中増減額	△9,796	64,180
期末残高	873,885	938,065
期末時価	755,121	838,787

- (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(9,792千円)であります。当事業年度の主な増加額は不動産取得(44,942千円)、販売用不動産からの科目変更(39,489千円)であり、主な減少額は、減価償却費(9,850千円)、減損損失(10,400千円)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 2017年10月1日 至 2018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。

当事業年度（自 2018年10月1日 至 2019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	1,306,662	2,728,788	35,419	4,070,870	—	4,070,870
セグメント間の内部売上高又は振替高	—	—	—	—	—	—
計	1,306,662	2,728,788	35,419	4,070,870	—	4,070,870
セグメント利益又は損失(△)	9,307	59,784	△2,714	66,377	△183,587	△117,210
セグメント資産	78,814	742,626	229,558	1,050,998	924,089	1,975,088
セグメント負債	209,756	339,693	833,661	1,383,110	454,117	1,837,228
その他の項目						
減価償却費	8,429	12,916	209	21,555	6,346	27,901
受取利息・受取配当金	—	—	—	—	691	691
支払利息	709	1,152	29,170	31,031	771	31,803
有形固定資産又は無形固定資産の増加額	1,361	98,869	—	100,231	13,051	113,282

(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△183,587千円は、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924,089千円は、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454,117千円は、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6,346千円は、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691千円は、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771千円は、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13,051千円は、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、構築物の増加額であります。
2. セグメント利益又は損失(△)は、財務諸表の経常損失と調整を行っております。

【関連情報】

前事業年度(自2017年10月1日 至2018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。

当事業年度(自2018年10月1日 至2019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	1,306,662	2,728,788	35,419	4,070,870

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2017年10月1日 至2018年9月30日)

該当事項はありません。

当事業年度(自2018年10月1日 至2019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	—	—	10,400	—	10,400

【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2017年10月1日 至2018年9月30日)

該当事項はありません。

当事業年度(自2018年10月1日 至2019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2017年10月1日 至2018年9月30日)

該当事項はありません。

当事業年度(自2018年10月1日 至2019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 2017年10月1日 至 2018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2018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。

当事業年度（自 2018年10月1日 至 2019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	外山武志	—	—	当社代表取締役社長	(被所有) 直接 4.5%	被債務保証	被債務保証 (注3)	830,930	—	—
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2019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15期 (自 2017年10月1日 至 2018年9月30日)		第16期 (自 2018年10月1日 至 2019年9月30日)	
1株当たり純資産額	21.30円	1株当たり純資産額	10.59円
1株当たり当期純利益	2.47円	1株当たり当期純損失	9.68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又は1株当たり当期純損失の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	第15期 (自 2017年10月1日 至 2018年9月30日)	第16期 (自 2018年10月1日 至 2019年9月30日)
1株当たり当期純利益又は1株当たり当期純損失(△)		
当期純利益又は当期純損失(△) (千円)	32,202	△125,975
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又は当期純損失(△) (千円)	32,202	△125,975
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。

⑤【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	3,000	5,526
		(株)静岡宅建サポートセンター	1	10
		全国不動産信用保証(株)	50	0
		計	3,051	5,536

【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)	当期末減価償却累計額又は 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	7,004	—	563,114	278,569	14,838	284,545
構築物	27,550	575	—	28,125	27,306	364	819
車両運搬具	16,877	13,712	3,129	27,460	12,582	7,413	14,877
工具器具・備品	49,166	—	285	48,880	43,422	3,108	5,458
土地	801,987	77,428	10,400	869,016	—	—	869,016
建設仮勘定	—	14,437	—	14,437	—	—	14,437
有形固定資産計	1,451,693	113,156	13,815	1,551,034	361,881	25,725	1,189,152
無形固定資産							
電話加入権	4,912	—	—	4,912	—	—	4,912
ソフトウェア	14,652	126	144	14,634	12,934	1,186	1,699
リース資産	4,950	—	—	4,950	4,950	990	—
無形固定資産計	24,514	126	144	24,496	17,884	2,176	6,612
長期前払費用	704	—	52	651	—	—	651
繰延資産							
社債発行費	2,800	—	—	2,800	746	560	2,053
繰延資産計	2,800	—	—	2,800	746	560	2,053

(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)	浜松市中区神明町	7,004
構築物	増加額(千円)	本社ビルフェンス	300
車両運搬具	増加額(千円)	営業用自動車3台	13,712
	減少額(千円)	営業用自動車1台	3,129
工具器具・備品	減少額(千円)	光波距離計	285
土地	増加額(千円)	浜松市中区神明町	37,938
	増加額(千円)	掛川市中央	39,489
	減少額(千円)	減損損失	10,400
建設仮勘定	増加額(千円)	掛川市中央建物	14,437
ソフトウェア	増加額(千円)	マンション経営提案ソフト	126
	減少額(千円)	マンション経営提案ソフト	144

【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	2018.6.25	100,000	100,000	0.77	なし	2023.6.23
合計	—	100,000	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	215,000	1.49	—
1年以内に返済予定の長期借入金	118,131	152,643	1.51	—
1年以内に返済予定のリース債務	1,143	—	—	—
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	722,041	798,047	3.12	2021年～2033年
その他有利子負債	—	—	—	—
計	921,316	1,165,690	—	—

(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	152,919	132,890	105,974	67,056

【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	9,137	585	—	284	9,438
完成工事補償引当金	5,582	4,537	4,769	812	4,537
家賃保証引当金	20,799	—	—	2,379	18,419
役員退職慰労引当金	20,371	23,399	—	—	43,770

(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】

① 流動資産

イ. 現金預金

区分	金額（千円）
現金	761
預金	
当座預金	37
普通預金	611,622
定期積金	9,000
別段預金	410
小計	621,069
合計	621,830

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	221
合計	221

期日別内訳

期日	金額（千円）
2019年11月	114
2020年1月	106
合計	221

ハ. 売掛金

相手先別内訳

該当事項ありません。

ニ. 完成工事未収入金
相手先別内訳

内容	金額 (千円)
(株)スズキ部品製造様工場改修工事	9,612
浜松市中区富塚町・賃貸マンション改修工事	7,725
浜松市中区高丘西・賃貸マンション新築工事他	5,701
掛川市上西郷・賃貸マンション改修工事	2,570
その他	8,598
合計	34,207

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)	$\frac{(C)}{(A) + (B)} \times 100$	$\frac{((A) + (D))}{(B)} \div 2 \div 365$
14,928	400,215	380,936	34,207	91.7	22.4

ホ. 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	2,147
浜松市中区青屋町・賃貸マンション新築工事	1,540
その他	131
合計	3,819

② 流動負債

イ. 工事未払金

相手先	金額 (千円)
前田道路株式会社	17,280
株式会社翔英組	8,208
株式会社田中鉄筋	6,981
有限会社岡田技建	4,959
株式会社日成管興	4,797
その他	45,557
合計	87,782

ロ. 未成工事受入金

内容	金額 (千円)
浜松市中区船越町・賃貸マンション新築工事	37,957
浜松市東区天龍川町・賃貸マンション新築工事	35,849
静岡市清水区草薙・賃貸マンション新築工事	23,968
その他	13,158
合計	110,935

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)	137,100
一般顧客(自社所有賃貸住宅入居者)	1,357
一般顧客(自社所有ビルテナント入居者)	1,006
合計	139,463

③ 固定負債

預り保証金

内容	金額 (千円)
敷金及び入居保証金	51,801
その他	100
合計	51,901

(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15期）（自 2017年10月1日 至 2018年9月30日）2018年12月25日東海財務局長に提出。

(2) 半期報告書

（第16期中）（自 2018年10月1日 至 2019年3月31日）2019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

2019年12月20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2018年10月1日から2019年9月30日までの第16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2019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. XBRLデータは監査の対象には含まれていません。