

【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】	2024年12月26日
【事業年度】	第21期（自 2023年10月1日 至 2024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】	静岡県浜松市中央区元城町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 森上 隆重
【最寄りの連絡場所】	静岡県浜松市中央区元城町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 森上 隆重
【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17期	第18期	第19期	第20期	第21期
決算年月	2020年9月	2021年9月	2022年9月	2023年9月	2024年9月
売上高 (百万円)	3,942	3,518	3,503	3,567	3,529
経常利益 (百万円)	91	79	70	96	107
当期純利益 (百万円)	52	46	54	43	45
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)	190	223	264	295	327
総資産額 (百万円)	1,926	2,138	2,059	2,190	1,878
1株当たり純資産額 (円)	14.62	17.18	20.31	22.66	25.12
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 (-)	1.00 (-)	1.00 (-)	1.00 (-)
1株当たり当期純利益 (円)	4.02	3.61	4.18	3.32	3.49
潜在株式調整後1株当たり当期純利益 (円)	-	-	-	-	-
自己資本比率 (%)	9.8	10.4	12.8	13.4	17.4
自己資本利益率 (%)	31.9	22.6	22.2	15.4	14.6
株価収益率 (倍)	-	-	-	-	-
配当性向 (%)	24.88	27.70	23.92	30.12	28.65
営業活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	31	157	19	239	98
投資活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	14	15	2	5	36
財務活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	35	44	62	17	202
現金および現金同等物の期末残高 (百万円)	665	884	838	1,065	727
従業員数 (人)	46	41	36	32	30
[外、平均臨時雇用者数]	[11]	[13]	[13]	[11]	[11]
株主総利回り (%)	-	-	-	-	-
(比較指標: -) (%)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
最高株価 (円)	-	-	-	-	-
最低株価 (円)	-	-	-	-	-

(注) 1. 当社は連結財務諸表を作成していませんので、連結会計年度に係る主要な経営指標等の推移については記載していません。

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いません。

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いません。
4. 「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日)等を第19期の期首から適用しており、第19期以降に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を適用した後の指標等となっております。

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-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-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-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
2021年9月	賃貸住宅管理業者登録規程により国土交通大臣(2)第1279号の登録を受ける

3【事業の内容】

当社の事業は、主にオリジナル商品である賃貸マンション「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、並びに賃貸住宅の一括借上等「GSS(グランストークシステム)」、及び入居者の募集、賃貸物件管理を行う不動産賃貸事業、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	賃貸住宅等の借上と賃貸	主に当社が建築した賃貸住宅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
	賃貸住宅等の入居者募集と管理	賃貸住宅等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
	自社不動産の賃貸	当社所有オフィスビル、貸店舗、賃貸住宅等の賃貸管理する事業
	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

2024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)
30(11)	46歳1ヶ月	15年0ヶ月	4,620,601

(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。

2024年9月30日現在

セグメント名	従業員数(名)
建設事業	11(6)
不動産賃貸事業	13(3)
不動産売買仲介等事業	2(-)
報告セグメント計	26(9)
全社(共通)	4(2)
合計	30(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

労働組合は結成されておりませんが、労使関係は円満に推移しております。

(3) 管理職に占める女性労働者の割合、男性労働者の育児休業取得率及び労働者の男女の賃金の差異

当社は、「女性の職業生活における活躍の推進に関する法律」(平成27年法律第64号)及び「育児休業、介護休業等育児又は家族介護を行う労働者の福祉に関する法律」(平成3年法律第76号)の規定による公表義務の対象ではないため、記載を省略しております。

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

当社は、次の経営理念を経営者と社員の共通目的、行動基準としております。

「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

当社は、次の経営方針を掲げ、職務を遂行しております。

・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方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、優先的に対処すべき事業上及び財務上の課題

a. 建設事業

建設業界においては、「時間外労働の上限規制」が適用されるなど、働き方改革関連法による働き方改革の推進が進められております。また、建設資材の高騰や人手不足などの課題も引き続きあり、これらの影響は業界全体に及ぶと見込まれております。その為、当社においてもさまざまな対応を進める必要があると考えており、人材確保、労働時間の管理、省人化による業務の効率化、及び生産性の向上、合わせて利益率、採算性の向上などに対応する社内体制を構築してまいります。

b. 不動産賃貸事業

不動産業界においては、都市部では不動産価格は高値圏を維持しており、新築マンションの減少に伴い、中古分譲マンション市場は活況が続いております。しかし、地方部では、空き家の増加や世帯主の減少、立地適正化計画などの影響により、分譲マンションは供給過多の状態になる可能性もあります。また、賃貸住宅の入居率に関して、同様に都市部では高水準を保っている一方、地方部では都市部の水準を下回る数値となっております。このような状況下、不動産賃貸事業においては、賃貸マンションの建築、借上契約、入居者募集、全管理業務まで一貫して行う「GSS(グランストークシステム)」を主力として、マンションのオーナー様、入居者様に高品質のサービスを継続して提供できるよう、建設事業と同様に取り組んでまいります。

c. その他

SDGs(持続可能な開発目標)に賛同し「地域の街づくりと活性化への取組み」「働きやすい職場づくり」「環境に配慮した事業活動」「地域貢献」をサステナビリティ経営方針として持続可能な社会の実現に向けて取り組んでまいります。

当社は、これらの取り組みを通して、広く社会から支持され、持続した成長を実現できる企業を目指してまいります。

なお、当社の2025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 2023年10月1日 至 2024年9月30日 (当事業年度実績)	自 2024年10月1日 至 2025年9月30日
売上高	3,529	3,200
建設事業	838	780
不動産賃貸事業	2,672	2,415
不動産売買仲介等事業	18	5
売上総利益	479	400
建設事業	148	115
不動産賃貸事業	313	280
不動産売買仲介等事業	17	5

2【サステナビリティに関する考え方及び取組】

当社のサステナビリティに関する考え方及び取組は、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当社が判断したものであります。

(1) ガバナンス

当社を取り巻くサステナビリティにかかわるリスク及び機会とその対応案は、目標達成会議など社内会議体で審議され、特に重要課題については、取締役会へ付議・報告されます。またサステナビリティ課題への対応は、経営層から各種社内会議体などを通じて実行組織へと展開されます。

なお、詳細については「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 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」に記載しております。

(2) 戦略

当社における人材の多様性の確保を含む人材の育成に関する方針及び社内環境整備に関する方針は以下の通りであります。

人材の育成方針

当社では、社内教育訓練の実施に加え、資格取得等を支援する制度を実施しており、業務に必要な知識習得に向けた自己研鑽を促進することで、継続的な人材育成に取り組んでおります。

社内環境の整備

当社は、従業員の自主的な貢献意欲を育てるため、従業員の満足度、動機づけ、帰属意識を高め、各自のワークライフバランスを尊重した勤務条件への対応等に取り組んでおります。

(3) リスク管理

サステナビリティ関連のリスク及び機会については、識別・評価・管理のうえ、必要に応じ適切な会議体において確認・評価し、その対処方針を審議・決定しております。

なお詳細については、「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 リスク管理体制の整備の状況」に記載しております。

(4) 指標及び目標

当社は、賃貸マンションの建築及び、サブリースを主力として事業をしております。しかし従業員数が当事業年度末現在、30名(男性23名、女性7名)であり、管理職に占める女性労働者の割合等の人材の多様性を示す指標の数値は、現在のところ明示しておりません

3【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、経営者が提出会社の財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に重要な影響を与える可能性があると認識している主要なリスクは、以下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当社が判断したものであります。

(1) 工費用資材等の価格変動

工費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(GSS(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、及び築年数の経過などによる賃料の値下がりによって、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) 感染症の拡大について

感染症が世界的に大流行した場合、工事中断や資機材の納入が滞ること等に伴う工程遅延や感染症対策に係るコストの発生などにより採算が低下することが見込まれます。また、企業収益の悪化に伴う雇用調整等により、当社の運営する賃貸住宅等の入居率、又は賃料が下がり、収益が低下する可能性があります。

4【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、インフラ整備の工事拡大や外出機会の増加などにより個人消費や企業収益が堅調に推移し、雇用や所得環境が改善されるなど国内景気は上向き傾向が続いております。一方、長期化するロシアによるウクライナ侵攻等の地政学リスクや世界的な物価上昇、円安等、景気動向指数は依然として横ばいの動きから脱しておらず、サービス消費の持ち直しも一服するなど国内経済は足踏み状態がみられています。

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結果、当事業年度の経営成績につきましては、売上高3,529,292千円(前年度比1.0%減)、損益につきましては、経常利益107,650千円(前年度比11.6%増)、当期純利益45,501千円(前年度比5.4%増)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838,873千円(前年同期比9.3%減)となり、建設事業売上総利益は148,708千円(同17.4%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2,672,376千円(同1.6%増)となり、不動産賃貸事業売上総利益は313,125千円(同15.6%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18,042千円(同31.7%増)となり、不動産売買仲介等事業売上総利益は17,474千円(同34.1%増)となりました。

キャッシュ・フローの状況

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、税引前当期純利益の計上等により一部相殺されたものの、未成工事受入金の減少、借入金の返済、仕入債務の減少等の要因により、前事業年度末に比べ337,404千円減少し、当事業年度末には727,984千円となりました。

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98,611千円(前年同期は239,034千円の獲得)となりました。

これは主に未成工事受入金の減少が94,350千円、仕入債務の減少が52,730千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使用した資金は36,465千円(前年同期は5,225千円の獲得)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が36,895千円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202,327千円(前年同期は17,869千円の使用)となりました。

これは主に長期借入金の減少が90,280千円、短期借入金の減少が100,000千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20期（自 2022年10月1日 至 2023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	782,920	832,951	1,615,871	922,158	693,713	0.1 %	724 921,316

第21期（自 2023年10月1日 至 2024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	693,713	718,154	1,411,867	838,240	573,626	0.1 %	514 838,030

- (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20期 (自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)	建設工事	100.0	-	100.0
第21期 (自 2023年10月1日 至 2024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20期 (自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)	建設工事	-	922,158	922,158
第21期 (自 2023年10月1日 至 2024年9月30日)	建設工事	-	838,240	838,240

第20期完成工事のうち主なもの

- 掛川市城西賃貸マンション新築工事
- 浜松市中央区西浅田賃貸マンション新築工事
- 浜松市中央区高丘西賃貸マンション新築工事

第21期完成工事のうち主なもの

- 浜松市中央区天龍川町賃貸マンション新築工事
- 磐田市中泉賃貸マンション新築工事
- 浜松市中央区西浅田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20期 (自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)	不動産分譲事業	-
	不動産賃貸事業	2,552,821
	その他	92,190
	合計	2,645,012
第21期 (自 2023年10月1日 至 2024年9月30日)	不動産分譲事業	-
	不動産賃貸事業	2,571,709
	その他	119,342
	合計	2,691,051

第20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、賃貸住宅等の借上げをおこなう、不動産賃貸事業であります。

第21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、賃貸住宅等の借上げをおこなう、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 2023年10月1日 至 2024年9月30日)	前年同期比(%)
建設事業(千円)	建設工事	838,240	9.1
	その他	632	77.1
	小計	838,873	9.3
不動産賃貸事業(千円)	不動産賃貸事業	2,571,709	0.7
	その他	100,667	32.9
	小計	2,672,376	1.6
不動産売買仲介等事業(千円)	不動産分譲事業	-	-
	不動産仲介事業	18,018	31.8
	その他	23	9.0
	小計	18,042	31.7
合計(千円)		3,529,292	1.0

(注)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	-	573,626	573,626

手持工事のうち主なもの

掛川市南賃貸マンション新築工事

浜松市中央区子安町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。

財政状態及び経営成績の状況に関する認識及び分析・検討内容

(資産の部)

資産合計は、前事業年度末と比較して312,693千円減少して、1,878,074千円となりました。これは主に完成工事未収入金及び契約資産が32,657千円、車両運搬具が15,681千円増加したものの、現金預金が337,404千円等減少したためです。

(負債の部)

負債合計は、前事業年度末と比較して344,764千円減少して、1,551,003千円となりました。これは、長期借入金が90,596千円、短期借入金が100,000千円、未成工事受入金が94,350千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32,070千円増加して、327,071千円となりました。これは、当期純利益45,501千円の計上により繰越利益剰余金が増加したためです。

(経営成績の状況に関する認識及び分析・検討内容)

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] 4 [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「第3 [事業等のリスク]」を合わせてご参照下さい。

キャッシュ・フローの状況の分析・検討内容並びに資本の財源及び資金の流動性に係る情報

(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] 4 [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・フローの状況」に記載のとおりです。

(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、及び社債を含む有利子負債の残高は1,112,295千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727,984千円となっております。

重要な会計上の見積り及び当該見積りに用いた仮定

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基づき作成されております。この財務諸表の作成にあたって、重要な会計上の見積り及び当該見積りに用いた仮定については「第5 [経理の状況] 1 [財務諸表等] (1) [財務諸表] [注記事項] (重要な会計上の見積り)」に記載のとおりであります。

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。

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。

2024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 (静岡県浜松市中央区 (旧中区))	不動産賃貸事 業 他	本社事務所他	38,971	22,799	220,650 (848.63)	-	282,420	22
ユニライフ浜松 他 1 物件 (静岡県浜松市中央区 (旧中区))	不動産賃貸事 業	賃貸マンシ ョン他	4,698	-	48,520 (163.08)	-	53,219	-
ラ・フォーレ入野 3物 件 (静岡県浜松市中央区 (旧西区))	不動産賃貸事 業	賃貸マンシ ョン	27,430	-	10,118 (169.10)	-	37,549	-
グランストーク初生 他 1物件 (静岡県浜松市中央区 (旧北区))	不動産賃貸事 業	賃貸マンシ ョン	39,424	-	130,444 (626.42)	-	169,868	-
グランストーク奥浜名湖 (静岡県浜松市浜名区 (旧北区))	不動産賃貸事 業	賃貸マンシ ョン	102,641	0	174,587 (3,414.87)	-	277,229	-
貸店舗 (静岡県掛川市)	不動産賃貸事 業	飲食店	15,343	0	39,489 (600.39)	-	54,833	-
貸店舗 (静岡県島田市)	不動産賃貸事 業	店舗	1,672		12,008 (1,010.85)	-	13,681	-
静岡支店 他 1支店	建設事業 他	事務所設備他	306	227	- (-)	-	534	8

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) (2024年9月30日)	提出日現在発行数(株) (2024年12月26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)
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】

2024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	-	27	-	-	927	955	-
所有株式数 (株)	-	600,000	-	1,030,000	-	-	11,390,000	13,020,000	-
所有株式数の 割合(%)	-	4.6	-	7.9	-	-	87.5	100.0	-

(6) 【大株主の状況】

2024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(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	浜松市中央区	591,000	4.53
外山 武志	浜松市中央区	586,500	4.50
佐藤 温子	静岡県葵区	585,000	4.49
エンサン株式会社	浜松市中央区三方原町756番地1	576,000	4.42
袴田 幸敏	浜松市中央区	526,500	4.04
二橋 弘安	浜松市浜名区	442,000	3.39
森上 隆重	浜松市中央区	428,000	3.28
原田 多加資	周智郡森町	426,000	3.27
大澤 有希	浜松市中央区	414,000	3.17
計	-	5,175,000	39.74

(7) 【議決権の状況】

【発行済株式】

2024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】

2024年12月25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28.65%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)
2024年12月25日 定時株主総会決議	13,020	1

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。

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。

2024年9月末日現在、役員は取締役3名 監査役1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1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はない公認会計士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。

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。

役員報酬の内容

役員区分	報酬等の総額 (千円)	報酬等の種類別の総額(千円)			対象となる役員 の員数 (人)
		固定報酬	賞与	退職慰労金	
取締役	64,206	59,100	-	5,106	4
監査役	8,770	8,100	-	670	1

(注) 1．上記には、2023年12月25日開催の第20回定時株主総会終結の時をもって退任した取締役1名を含んでおります。

2．上記の退職慰労金の額には、役員退職慰労引当金繰入額を含めております。

役員等賠償責任保険契約の内容の概要

当社は、保険会社との間で取締役及び監査役を被保険者として、会社法第430条の3第1項に規定する役員等賠償責任保険契約を締結しており、被保険者である役員がその職務の執行に関し責任を負うこと、または当該責任の追及に係る請求を受けることによって生ずることのある損害について填補するものであります。また、当該保険契約は次回更新時においても同内容での更新を予定しております。なお、当該保険契約の保険料は全額を当社が負担しております。

取締役の定数及び選任、解任の決議要件

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。

取締役会の活動状況

当社は取締役会を原則として3ヶ月ごとに年4回開催することとし、当事業年度において、個々の取締役の出席状況については次のとおりであります。

役職名	氏名	開催回数	出席回数
代表取締役	外山 武志	8回	8回
取締役	袴田 幸敏	3回	3回
取締役	森上 隆重	8回	8回
取締役	大澤 有希	8回	8回
監査役	藤下 郁夫	8回	8回

(注) 1. 袴田幸敏氏は、2023年12月25日開催の第20回定時株主総会終結の時をもって退任しております。

2. 取締役会は、中長期的な経営計画、財務に関する事項、重要性の高い業務に関する事項などについて決定及び報告を行っております。

(2) 【役員の状況】

役員一覧

男性 4名 女性 -名 (役員のうち女性の比率 -%)

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㈱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 不動産事業部 事業部長	森上 隆重	1969年6月12日	2001年2月 鴻池建設㈱入社 2018年10月 当社建設部長 2019年12月 当社取締役就任 建設事業部長 2024年4月 不動産事業部長(現任)	(注) 1	428
取締役 建設事業部 事業部長	大澤 有希	1970年12月11日	2001年3月 鴻池建設㈱入社 2010年4月 当社浜松支店長 2015年10月 当社不動産部長 2019年12月 当社取締役就任 不動産事業部長 2024年4月 建設事業部長(現任)	(注) 1	414
常勤監査役	藤下 郁夫	1958年9月25日	1979年4月 鴻池建設㈱入社 2020年12月 当社監査役就任(現任)	(注) 2	3
計					1,431

(注) 1. 2023年12月25日開催の定時株主総会の終結の時から2年間

2. 2024年12月25日開催の定時株主総会の終結の時から4年間

社外役員の状況

該当事項はありません。

(3) 【監査の状況】

監査役監査の状況

当社における監査役監査は、監査の方針、監査計画等を定め、それに準拠して実施しております。また、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。

当事業年度における、常勤監査役の活動として、取締役会への出席、重要な決裁書類の閲覧、本社、各支店及び工事現場における業務及び財産の状況把握、会計監査人との意見交換を行っております。

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。

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

19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。

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)
5,200	-	5,200	-

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。

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（2023年10月1日から2024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 (2023年9月30日)	当事業年度 (2024年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金預金	1,074,389	736,984
完成工事未収入金及び契約資産	6,636	39,293
未収入金	5,528	12,930
未成工事支出金	581	458
短期貸付金	629	649
その他	15,147	15,078
貸倒引当金	75	315
流動資産合計	1,102,838	805,079
固定資産		
有形固定資産		
建物	1,579,204	1,580,072
減価償却累計額	337,957	350,626
建物(純額)	1,241,246	1,229,446
構築物	1,28,930	1,28,549
減価償却累計額	27,381	27,217
構築物(純額)	1,1,549	1,1,332
車両運搬具	18,657	38,554
減価償却累計額	14,605	18,820
車両運搬具(純額)	4,051	19,733
工具器具・備品	52,525	49,599
減価償却累計額	48,438	46,306
工具器具・備品(純額)	4,087	3,292
土地	1,784,801	1,766,810
有形固定資産合計	1,035,736	1,020,615
無形固定資産		
電話加入権	4,912	4,912
ソフトウェア	765	481
無形固定資産合計	5,677	5,394
投資その他の資産		
投資有価証券	4,843	4,432
出資金	895	895
会員権	8,069	8,069
長期貸付金	9,955	9,306
差入保証金	14,957	14,957
長期前払費用	1,684	2,720
その他	7,013	8,613
貸倒引当金	6,218	6,213
投資その他の資産合計	41,199	42,780
固定資産合計	1,082,614	1,068,790
繰延資産		
社債発行費	5,315	4,205
繰延資産合計	5,315	4,205
資産合計	2,190,767	1,878,074

(単位：千円)

	前事業年度 (2023年9月30日)	当事業年度 (2024年9月30日)
負債の部		
流動負債		
工事未払金	65,783	19,924
短期借入金	1 100,000	-
1年内返済予定の長期借入金	1 119,580	1 119,896
未払金	56,058	49,098
未払消費税等	11,413	10,661
未払法人税等	26,372	14,031
未成工事受入金	134,431	40,080
前受家賃	159,583	163,024
預り金	42,310	47,953
賞与引当金	8,600	8,527
完成工事補償引当金	809	2,243
その他	3,555	5,183
流動負債合計	728,499	480,625
固定負債		
社債	200,000	200,000
長期借入金	1 882,995	1 792,399
預り保証金	37,520	37,597
退職給付引当金	12,129	11,089
役員退職慰労引当金	30,884	28,910
家賃保証引当金	3,738	382
固定負債合計	1,167,268	1,070,377
負債合計	1,895,767	1,551,003
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	14,292	15,594
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	200,070	231,250
利益剰余金合計	214,362	246,844
株主資本合計	297,110	329,591
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	2,109	2,520
評価・換算差額等合計	2,109	2,520
純資産合計	295,000	327,071
負債純資産合計	2,190,767	1,878,074

【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)	当事業年度 (自 2023年10月1日 至 2024年9月30日)
売上高		
完成工事高	922,158	838,240
不動産事業等売上高	2,645,012	2,691,051
売上高合計	1 3,567,170	1 3,529,292
売上原価		
完成工事原価	744,179	689,495
不動産事業等売上原価	2 2,359,031	2 2,360,488
売上原価合計	3,103,210	3,049,983
売上総利益		
完成工事総利益	177,978	148,745
不動産事業等売上総利益	285,980	330,563
売上総利益合計	463,959	479,309
販売費及び一般管理費		
役員報酬	65,040	67,200
役員退職慰労引当金繰入額	5,620	5,776
給料	128,629	118,663
賞与引当金繰入額	6,000	8,501
退職給付費用	-	2,183
法定福利費	28,316	25,352
福利厚生費	1,064	1,693
広告宣伝費	10,215	8,523
旅費及び交通費	5,707	5,289
通信費	4,182	4,061
交際費	4,771	7,391
賃借料	16,161	15,630
修繕費	3,651	9,417
減価償却費	8,243	9,761
事務用消耗品費	1,860	1,576
図書印刷費	3,720	3,643
寄付金	186	216
水道光熱費	6,102	6,661
保険料	2,457	2,842
支払手数料	31,662	32,176
租税公課	7,509	7,665
研修会議費	1,102	1,121
会費	1,119	1,183
調査費	1,584	1,646
貸倒引当金繰入額	-	928
雑費	2,322	3,501
販売費及び一般管理費合計	347,230	352,607
営業利益	116,729	126,701

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)	当事業年度 (自 2023年10月1日 至 2024年9月30日)
営業外収益		
受取利息	350	208
受取配当金	208	193
貸倒引当金戻入額	140	-
補助金収入	1,672	195
違約金収入	2,311	3,330
未払配当金除斥益	-	1,060
雑収入	2,165	4,903
営業外収益合計	6,848	9,891
営業外費用		
支払利息	25,679	25,129
社債利息	831	2,052
社債発行費償却	608	1,110
雑損失	81	650
営業外費用合計	27,201	28,943
経常利益	96,376	107,650
特別利益		
固定資産売却益	3,593	-
退職給付引当金戻入額	429	-
特別利益合計	1,023	-
特別損失		
減損損失	4,17,999	4,30,000
特別損失合計	17,999	30,000
税引前当期純利益	79,399	77,650
法人税、住民税及び事業税	36,235	32,148
法人税等合計	36,235	32,148
当期純利益	43,164	45,501

【完成工事原価明細書】

区分	注記 番号	第20期 (自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)		第21期 (自 2023年10月1日 至 2024年9月30日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
材料費		46,051	6.2	22,812	3.3
外注費		569,458	76.5	535,604	77.7
経費		128,670	17.3	131,078	19.0
(うち人件費)		(73,353)	(9.9)	(83,523)	(12.1)
(うち完成工事補償引当金 繰入)		(-)	(-)	(9,547)	(1.4)
(うち完成工事補償引当金 戻入())		(4,667)	(0.6)	(-)	(-)
		744,179	100.0	689,495	100.0

(注)原価計算の方法

当社の原価計算は、個別法に基づく原価法を採用しております。

【不動産事業等売上原価明細書】

区分	注記 番号	第20期 (自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)		第21期 (自 2023年10月1日 至 2024年9月30日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
不動産事業等					
不動産賃貸事業売上原価		2,333,136	98.9	2,321,874	98.4
(うち家賃保証引当金繰入)		(566)	(0.0)	(-)	(-)
(うち家賃保証引当金戻入 ())		(-)	(-)	(3,356)	(-0.1)
その他の売上原価		25,894	1.1	38,613	1.6
		2,359,031	100.0	2,360,488	100.0

【株主資本等変動計算書】

前事業年度（自 2022年10月1日 至 2023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	12,990	171,227	184,217	266,965
当期変動額						
剰余金の配当				13,020	13,020	13,020
利益準備金の積立			1,302	1,302	-	-
当期純利益				43,164	43,164	43,164
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	28,842	30,144	30,144
当期末残高	78,600	4,147	14,292	200,070	214,362	297,110

	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	2,592	2,592	264,372
当期変動額			
剰余金の配当			13,020
利益準備金の積立			-
当期純利益			43,164
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	483	483	483
当期変動額合計	483	483	30,627
当期末残高	2,109	2,109	295,000

当事業年度（自 2023年10月1日 至 2024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	14,292	200,070	214,362	297,110
当期変動額						
剰余金の配当				13,020	13,020	13,020
利益準備金の積立			1,302	1,302	-	-
当期純利益				45,501	45,501	45,501
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	31,179	32,481	32,481
当期末残高	78,600	4,147	15,594	231,250	246,844	329,591

	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	2,109	2,109	295,000
当期変動額			
剰余金の配当			13,020
利益準備金の積立			-
当期純利益			45,501
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	411	411	411
当期変動額合計	411	411	32,070
当期末残高	2,520	2,520	327,071

【キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)	当事業年度 (自 2023年10月1日 至 2024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	79,399	77,650
減価償却費	20,985	22,209
社債発行費償却	4,941	1,110
賞与引当金の増減額(は減少)	7,100	72
退職給付引当金の増減額(は減少)	4,858	1,040
役員退職慰労引当金の増減額(は減少)	5,620	1,974
完成工事補償引当金の増減額(は減少)	4,910	1,434
家賃保証引当金の増減額(は減少)	566	3,356
貸倒引当金の増減額(は減少)	140	235
受取利息及び受取配当金	559	401
支払利息	26,510	27,182
有形固定資産売却損益(は益)	593	-
有形固定資産除却損	-	290
減損損失	17,999	30,000
売上債権の増減額(は増加)	51,011	32,657
棚卸資産の増減額(は増加)	748	344
仕入債務の増減額(は減少)	18,307	52,730
未成工事受入金の増減額(は減少)	87,304	94,350
前受家賃の増減額(は減少)	5,673	3,440
未払又は未収消費税等の増減額	4,156	752
その他の流動資産の増減額(は増加)	1,592	7,630
その他の流動負債の増減額(は減少)	8,246	7,268
その他の固定資産の増減額(は増加)	5,551	2,708
その他の固定負債の増減額(は減少)	2,659	76
その他の営業外損益(は益)	0	1,060
小計	282,314	27,493
利息及び配当金の受取額	559	401
利息の支払額	24,996	27,029
法人税等の支払額	18,842	44,489
営業活動によるキャッシュ・フロー	239,034	98,611
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	126,000	117,000
定期預金の払戻による収入	126,000	117,000
有形固定資産の取得による支出	4,046	36,895
無形固定資産の取得による支出	640	200
有形固定資産の売却による収入	862	-
貸付金の回収による収入	9,048	629
投資活動によるキャッシュ・フロー	5,225	36,465
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)	20,000	100,000
長期借入れによる収入	-	60,000
長期借入金の返済による支出	125,858	150,280
社債の発行による収入	200,000	-
社債の償還による支出	100,000	-
配当金の支払額	12,011	12,047
財務活動によるキャッシュ・フロー	17,869	202,327
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	226,390	337,404
現金及び現金同等物の期首残高	838,998	1,065,389
現金及び現金同等物の期末残高	1,065,389	1,727,984

【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

(1) 市場価格のない株式等以外のもの

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)を採用しております。

(2) 市場価格のない株式等

移動平均法による原価法を採用しております。

2. 棚卸資産の評価基準及び評価方法

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

(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おります。

6. 収益及び費用の計上基準

当社の顧客との契約から生じる収益に関する主要な事業における主な履行債務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点(収益を認識する通常の時点)は以下のとおりであります。

(1) 建設事業

建設事業においては、主に長期の工事契約を締結しております。当該契約については、一定期間にわたり履行義務が充足されると判断し、履行義務の充足に係る進捗度に基づき収益を認識しております。進捗度の測定は、各報告期間の期末日までに発生した工事原価が、予想される工事原価の合計に占める割合に基づいて行っております。

(2) 不動産賃貸事業

不動産賃貸事業においては、主に不動産の賃貸契約を締結しております。当該契約については、一定期間にわたり履行義務の充足に応じて収益を認識しております。

(3) 不動産売買仲介等事業

不動産売買仲介等事業においては、主に不動産の売買契約または仲介契約を締結しております。当該契約においては、顧客に商品の引渡しまたはサービスの提供を行った時点で収益を認識しております。

7. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

手許現金、随時引き出し可能な預金及び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を負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期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礎となる事項

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。

(重要な会計上の見積り)

1. 工事進行基準適用工事における完成工事高の計上

(1) 当事業年度の財務諸表に計上した金額

(単位：千円)

	前事業年度	当事業年度
完成工事高	657,363	574,487

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

金額の算出方法

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を適用し、各工事における進捗度を原価比例法により見積り、当事業年度末までの進捗部分の完成工事高を計上しております。

重要な会計上の見積りに用いた主要な仮定、重要な会計上の見積りが当事業年度の財務諸表に与える影響

当事業年度末において各工事の完了までの工事原価総額を見積りしています。工事完了までの工事原価総額については、各工事の進捗度に伴い将来発生する費用に変更が生じる可能性があることから、その見積り及び仮定を継続的に見直しております。そのため、翌事業年度の財務諸表の完成工事高に一定の影響を与える可能性があります。

2. 固定資産の減損

(1) 当事業年度の財務諸表に計上した金額

(単位：千円)

	前事業年度	当事業年度
減損損失	17,999	30,000

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

金額の算出方法

当事業年度末において減損損失を認識すべきと判定された資産については、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としております。

重要な会計上の見積りに用いた主要な仮定、重要な会計上の見積りが当事業年度の財務諸表に与える影響

回収可能金額は正味売却価額、将来キャッシュ・フロー及び割引率等に基づいて算定しております。そのため、将来の経済条件の変動等により正味売却価額、将来キャッシュ・フロー及び割引率の見直しが必要となった場合には、翌事業年度の財務諸表に重要な影響を与える可能性があります。

(未適用の会計基準等)

- ・「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」(企業会計基準第27号 2022年10月28日 企業会計基準委員会)
- ・「包括利益の表示に関する会計基準」(企業会計基準第25号 2022年10月28日 企業会計基準委員会)
- ・「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 2022年10月28日 企業会計基準委員会)

(1)概要

2018年2月に企業会計基準第28号「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」等(以下「企業会計基準第28号等」)が公表され、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の企業会計基準委員会への移管が完了されましたが、その審議の過程で、次の2つの論点について、企業会計基準第28号等の公表後に改めて検討を行うこととされていたものが、審議され、公表されたものであります。

- ・税金費用の計上区分(その他の包括利益に対する課税)
- ・グループ法人税制が適用される場合の子会社株式等(子会社株式又は関連会社株式)の売却に係る税効果

(2)適用予定日

2025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

「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」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(2023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)620,891千円の担保に供しております。

1	建物、構築物	207,745千円
2	土地	714,291
計		922,036

当事業年度(2024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)483,099千円の担保に供しております。

1	建物、構築物	196,253千円
2	土地	684,291
計		880,545

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 (2023年9月30日)		当事業年度 (2024年9月30日)
2名	81,449千円	2名	88,270千円

(損益計算書関係)

1. 顧客との契約から生じる収益

売上高については、顧客との契約から生じる収益及びそれ以外の収益を区分しておりません。顧客との契約から生じる収益の金額は、財務諸表「注記事項(セグメント情報等)」に記載しております。

2. 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 2022年10月1日 至 2023年9月30日)	当事業年度 (自 2023年10月1日 至 2024年9月30日)
18,707千円	18,531千円

3. 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 2022年10月1日 至 2023年9月30日)	当事業年度 (自 2023年10月1日 至 2024年9月30日)
車両運搬具	593千円	- 千円

4. 減損損失

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。

前事業年度(自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)

場所	用途	種類
静岡県伊豆市	遊休資産	土地
静岡県浜松市	遊休資産	土地
静岡県掛川市	遊休資産	土地
静岡県湖西市	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(17,999千円)として特別損失に計上しました。

当事業年度(自 2023年10月1日 至 2024年9月30日)

場所	用途	種類
静岡県伊豆市	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(30,000千円)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20期(自 2022年10月1日 至 2023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
2022年12月23日 定時株主総会	普通株式	13,020	1	2022年9月30日	2022年12月26日

(2) 基準日が当事業年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌事業年度となるもの

(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
2023年12月25日 定時株主総会	普通株式	13,020	利益剰余金	1	2023年9月30日	2023年12月26日

第21期(自 2023年10月1日 至 2024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
2023年12月25日 定時株主総会	普通株式	13,020	1	2023年9月30日	2023年12月26日

(2) 基準日が当事業年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌事業年度となるもの

(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
2024年12月25日 定時株主総会	普通株式	13,020	利益剰余金	1	2024年9月30日	2024年12月26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 2022年10月1日 至 2023年9月30日)	当事業年度 (自 2023年10月1日 至 2024年9月30日)
現金預金勘定	1,074,389千円	736,984千円
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	1,065,389	727,984

(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11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(2023年9月30日)

	貸借対照表計上額 (千円)	時価(千円)	差額(千円)
(1) 投資有価証券(*1)	4,833	4,833	-
(2) 会員権	8,069	8,144	75
(3) 長期貸付金(1年以内回収予定分を含む) 貸倒引当金(*2)	10,585 6,193		
	4,391	4,587	196
(4) 差入保証金	14,957	13,172	1,784
(5) 長期未収入金	587	460	126
資産計	32,839	31,198	1,640
(1) 社債	200,000	199,767	232
(2) 短期借入金	100,000	100,000	-
(3) 長期借入金(1年以内返済予定分を含む)	1,002,575	967,300	35,274
(4) 預り保証金	37,520	37,518	2
負債計	1,340,095	1,304,586	35,509

当事業年度（2024年9月30日）

	貸借対照表計上額 (千円)	時価(千円)	差額(千円)
(1) 投資有価証券(*1)	4,422	4,422	-
(2) 会員権	8,069	8,069	-
(3) 長期貸付金(1年以内回収予定分を含む)	9,955		
貸倒引当金(*2)	6,193		
	3,762	3,869	107
(4) 差入保証金	14,957	13,125	1,832
(5) 長期未収入金	347	346	1
資産計	31,558	29,832	1,725
(1) 社債	200,000	199,853	146
(2) 長期借入金(1年以内返済予定分を含む)	912,295	882,749	29,545
(3) 預り保証金	37,597	37,568	28
負債計	1,149,892	1,120,171	29,720

(*1) 「現金」は現金であること、また「預金」「受取手形」「完成工事未収入金」「工事未払金」「未払金」については、短期で決済されるため、時価が帳簿価額に近似するものであることから、記載を省略しております。

(*2) 市場価格のない株式等は、「(1)投資有価証券」には含まれておりません。当該金融商品の貸借対照表計上額は以下のとおりであります。

区分	前事業年度(千円)	当事業年度(千円)
非上場株式	10	10

(*2) 長期貸付金に個別に計上している貸倒引当金を控除しております。

(注) 1. 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（2023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	1,074,389	-	-	-
完成工事未収入金及び契約資産	6,636	-	-	-
未収入金	5,528	-	-	-
長期貸付金	629	2,717	1,044	6,193
長期未収入金	-	587	-	-
差入保証金	-	720	-	14,237
合計	1,087,183	4,024	1,044	20,431

当事業年度（2024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	736,984	-	-	-
完成工事未収入金及び契約資産	39,293	-	-	-
未収入金	12,930	-	-	-
長期貸付金	649	2,800	312	6,193
長期未収入金	-	347	-	-
差入保証金	2,090	-	700	12,167
合計	791,946	3,147	1,012	18,361

(注) 2. 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（2023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	100,000	-	-	-	-	-
社債	-	-	-	-	200,000	-
長期借入金	119,580	118,888	119,901	212,022	48,714	383,470
合計	219,580	118,888	119,901	212,022	248,714	383,470

当事業年度（2024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)
社債	-	-	-	200,000	-	-
長期借入金	119,896	120,909	213,030	49,722	46,884	361,854
合計	119,896	120,909	213,030	249,722	46,884	361,854

3. 金融商品の時価のレベルごとの内訳等に関する事項

金融商品の時価を、時価の算定に係るインプットの観察可能性及び重要性に応じて、以下の3つのレベルに分類しております。

レベル1の時価：観察可能な時価の算定に係るインプットのうち、活発な市場において形成される当該時価の算定の対象となる資産又は負債に関する相場価格により算定した時価

レベル2の時価：観察可能な時価の算定に係るインプットのうち、レベル1のインプット以外の時価の算定に係るインプットを用いて算定した時価

レベル3の時価：観察できない時価の算定に係るインプットを使用して算定した時価

時価の算定に重要な影響を与えるインプットを複数使用している場合には、それらのインプットがそれぞれ属するレベルのうち、時価の算定における優先順位が最も低いレベルに時価を分類しております。

(1)時価で貸借対照表に計上している金融商品
 前事業年度(2023年9月30日)

区分	時価(千円)			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
有価証券及び投資有価証券				
その他有価証券				
株式	4,833	-	-	4,833
国債・地方債等	-	-	-	-
社債	-	-	-	-
その他	-	-	-	-
資産計	4,833	-	-	4,833

当事業年度(2024年9月30日)

区分	時価(千円)			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
有価証券及び投資有価証券				
その他有価証券				
株式	4,422	-	-	4,422
国債・地方債等	-	-	-	-
社債	-	-	-	-
その他	-	-	-	-
資産計	4,422	-	-	4,422

(2)時価で貸借対照表に計上している金融商品以外の金融商品
 前事業年度(2023年9月30日)

区分	時価(千円)			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
会員権	-	8,144	-	8,144
長期貸付金	-	4,587	-	4,587
差入保証金	-	13,172	-	13,172
長期未収入金	-	460	-	460
資産計	-	26,365	-	26,365
短期借入金	-	100,000	-	100,000
社債	-	199,767	-	199,767
長期借入金	-	967,300	-	967,300
預り保証金	-	37,518	-	37,518
負債計	-	1,304,586	-	1,304,586

当事業年度(2024年9月30日)

区分	時価(千円)			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
会員権	-	8,069	-	8,069
長期貸付金	-	3,869	-	3,869
差入保証金	-	13,125	-	13,125
長期未収入金	-	346	-	346
資産計	-	25,410	-	25,410
社債	-	199,853	-	199,853
長期借入金	-	882,749	-	882,749
預り保証金	-	37,568	-	37,568
負債計	-	1,120,171	-	1,120,171

(注) 時価の算定に用いた評価技法及び時価の算定に係るインプットの説明

投資有価証券

上場株式、国債、地方債及び社債は相場価格を用いて評価しております。上場株式及び国債は活発な市場で取引されているため、その時価をレベル1の時価に分類しております。

会員権

会員権は、市場での取引頻度が低く、活発な市場における取引価格とは認められないため、その時価をレベル2の時価に分類しております。

長期貸付金、長期未収入金

これらの時価は、一定の期間ごとに分類し、その将来キャッシュ・フローと国債の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を基に割引現在価値法により算定しており、レベル2の時価に分類しております。

差入保証金

差入保証金については、一定の期間ごとに分類し、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、レベル2の時価に分類しております。

社債、長期借入金

これらの時価は、元利金の合計と当該債務の残存期間及び信用リスクを加味した利率を基に割引現在価値により算定しており、レベル2の時価に分類しております。

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、レベル2の時価に分類しております。

(有価証券関係)

1. その他有価証券

前事業年度(2023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	4,843	6,952	2,109
	(2) 債券			
	国債・地方債等	-	-	-
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	4,843	6,952	2,109
合計		4,843	6,952	2,109

当事業年度（2024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	4,432	6,952	2,520
	(2) 債券			
	国債・地方債等	-	-	-
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	4,432	6,952	2,520
合計		4,432	6,952	2,520

2. 売却したその他有価証券

前事業年度（自 2022年10月1日 至 2023年9月30日）

該当事項はありません。

当事業年度（自 2023年10月1日 至 2024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（2023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（2024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 2022年10月1日 至 2023年9月30日)	当事業年度 (自 2023年10月1日 至 2024年9月30日)
退職給付引当金の期首残高	16,987千円	12,129千円
退職給付費用	429	3,341
退職給付の支払額	1,273	1,556
制度への拠出額	3,155	2,825
退職給付引当金の期末残高	12,129	11,089

(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 (2023年9月30日)	当事業年度 (2024年9月30日)
積立型制度の退職給付債務	12,129千円	1,556千円
共済資産	12,129	1,556
	-	-
非積立型制度の退職給付債務	12,129	11,089
貸借対照表に計上された負債と資産の純額	12,129	11,089
	-	-
退職給付引当金	12,129	11,089
貸借対照表に計上された負債と資産の純額	12,129	11,089

(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	429千円	当事業年度	3,341千円
----------------	-------	-------	-------	---------

(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 (2023年9月30日)	当事業年度 (2024年9月30日)
繰延税金資産		
貸倒引当金	2,098千円	2,098千円
賞与引当金	2,913	2,888
完成工事補償引当金	274	759
家賃保証引当金	1,266	129
退職給付引当金	4,109	3,756
役員退職慰労引当金	10,463	9,794
未払事業税	2,392	1,505
減損損失	132,778	142,942
その他	3,108	2,930
繰延税金資産小計	159,404	166,806
評価性引当額	159,404	166,806
繰延税金資産合計	-	-
繰延税金負債		
繰延税金負債合計	-	-
繰延税金負債の純額	-	-

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 (2023年9月30日)	当事業年度 (2024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	11.5%	6.9%
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.0%	0.0%
住民税均等割	0.6%	0.6%
その他	0.1%	- %
税効果会計適用後の法人税等の負担率	45.9%	41.4%

(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)

当社では、静岡県内において、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3,274千円(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14,120千円(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 2022年10月1日 至 2023年9月30日)	当事業年度 (自 2023年10月1日 至 2024年9月30日)
貸借対照表計上額		
期首残高	836,714	809,090
期中増減額(は減少)	27,624	28,362
期末残高	809,090	780,727
期末時価	442,649	598,103

- (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(10,027千円)、減損損失(17,999千円)であります。当事業年度の主な増加額は土地、建物の取得(15,455千円)であり、主な減少額は、減価償却費(16,061千円)、減損損失(30,000千円)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おりますが、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。

(収益認識関係)

顧客との契約から生じる収益を分解した情報

顧客との契約から生じる収益を分解した情報は、「注記事項(セグメント情報等)」に記載のとおりであります。

(棚卸資産関係)

前事業年度(2023年9月30日)

該当事項はありません。

当事業年度(2024年9月30日)

該当事項はありません。

(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・仲介等を行っております。

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 2022年10月1日 至 2023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						
顧客との契約から生じる収益	924,928	2,628,550	13,691	3,567,170	-	3,567,170
その他の収益	-	-	-	-	-	-
外部顧客への売上高	924,928	2,628,550	13,691	3,567,170	-	3,567,170
セグメント間の内部売上高又は振替高	-	-	-	-	-	-
計	924,928	2,628,550	13,691	3,567,170	-	3,567,170
セグメント利益	88,658	146,593	5,640	240,892	144,515	96,376
セグメント資産	9,706	681,768	910	692,386	1,498,381	2,190,767
セグメント負債	203,288	311,360	2,284	516,933	1,378,833	1,895,767
その他の項目						
減価償却費	3,751	12,518	-	16,269	4,716	20,985
受取利息・受取配当金	201	-	-	201	357	559
支払利息	-	642	-	642	25,036	25,679
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	120	520	-	640	4,046	4,686

(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 144,515千円は、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及び営業外損益であります。
 - (2)セグメント資産の調整額1,498,381千円は、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1,379,263千円は、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4,716千円は、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357千円は、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25,036千円は、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4,046千円は、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、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 2023年10月1日 至 2024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						
顧客との契約から生じる収益	838,873	2,672,376	18,042	3,529,292	-	3,529,292
その他の収益	-	-	-	-	-	-
外部顧客への売上高	838,873	2,672,376	18,042	3,529,292	-	3,529,292
セグメント間の内部売上高又は振替高	-	-	-	-	-	-
計	838,873	2,672,376	18,042	3,529,292	-	3,529,292
セグメント利益	80,421	171,981	10,374	262,777	155,127	107,650
セグメント資産	41,034	669,343	792	711,170	1,166,903	1,878,074
セグメント負債	62,606	314,942	111	377,660	1,173,342	1,551,003
その他の項目						
減価償却費	2,762	14,365	200	17,327	4,881	22,209
受取利息・受取配当金	-	-	-	-	401	401
支払利息	-	562	-	562	24,567	25,129
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	5,948	15,762	200	21,911	15,183	37,095

(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 155,127千円は、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及び営業外損益であります。
- (2)セグメント資産の調整額1,166,903千円は、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1,173,342千円は、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、社債であります。
- (4)減価償却費の調整額4,881千円は、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401千円は、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24,567千円は、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15,183千円は、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、車両運搬具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2022年10月1日 至2023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	924,928	2,628,550	13,691	3,567,170

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2023年10月1日 至2024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	838,873	2,672,376	18,042	3,529,292

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2022年10月1日 至2023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	-	-	-	17,999	17,999

当事業年度(自2023年10月1日 至2024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	-	-	-	30,000	30,000

【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2022年10月1日 至2023年9月30日)

該当事項はありません。

当事業年度(自2023年10月1日 至2024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2022年10月1日 至2023年9月30日)

該当事項はありません。

当事業年度(自2023年10月1日 至2024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 2022年10月1日 至 2023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2)	687,215	-	-

- (注) 1. 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。
2. 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2023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。

当事業年度（自 2023年10月1日 至 2024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2)	527,415	-	-

- (注) 1. 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。
2. 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2024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。

（1株当たり情報）

第20期 （自 2022年10月1日 至 2023年9月30日）		第21期 （自 2023年10月1日 至 2024年9月30日）	
1株当たり純資産額	22.66円	1株当たり純資産額	25.12円
1株当たり当期純利益	3.32円	1株当たり当期純利益	3.49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20期 （自 2022年10月1日 至 2023年9月30日）	第21期 （自 2023年10月1日 至 2024年9月30日）
1株当たり当期純利益		
当期純利益（千円）	43,164	45,501
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）	43,164	45,501
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	3,000	4,422
		(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	4,432

【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	579,204	3,268	2,400	580,072	350,626	15,068	229,446
構築物	28,930	300	681	28,549	27,217	226	1,332
車両運搬具	18,657	19,896	-	38,554	18,820	4,214	19,733
工具器具・備品	52,525	1,421	4,347	49,599	46,306	2,215	3,292
土地	784,801	12,008	30,000 (30,000)	766,810	-	-	766,810
有形固定資産計	1,464,119	36,895	37,428 (30,000)	1,463,586	442,971	21,726	1,020,615
無形固定資産							
電話加入権	4,912	-	-	4,912	-	-	4,912
ソフトウェア	14,977	200	-	15,177	14,695	483	481
リース資産	4,950	-	4,950	-	-	-	-
無形固定資産計	24,840	200	4,950	20,090	14,695	483	5,394
長期前払費用	1,684	1,036	-	2,720	-	-	2,720
繰延資産							
社債発行費	5,550	-	-	5,550	1,344	1,110	4,205
繰延資産計	5,550	-	-	5,550	1,344	1,110	4,205

(注) 1. 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)	賃貸用不動産(貸店舗) 1棟	1,819
	増加額(千円)	本社ビルエアコン設備 1式	1,129
	減少額(千円)	本社ビルエアコン設備 1式	1,600
車両運搬具	増加額(千円)	営業用自動車 2台	19,896
工具器具・備品	増加額(千円)	本社ビルタイルカーペット	695
	減少額(千円)	パソコン、サーバー 7台	1,474
土地	増加額(千円)	賃貸用不動産(貸店舗)	12,008
	減少額(千円)	減損損失	30,000

2. 「当期減少額」欄の()内は内書きで、減損損失の計上額であります。

【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
	年月日					年月日
第2回無担保社債	2023.6.26	100,000	100,000	0.94	なし	2028.6.23
第3回無担保社債	2023.9.25	100,000	100,000	1.11	なし	2028.9.25
合計	-	200,000	200,000	-	-	-

(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)
-	-	-	200,000	-

【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	100,000	-	-	-
1年以内に返済予定の長期借入金	119,580	119,896	1.38	-
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	882,995	792,399	2.57	2025年～2035年
その他有利子負債	-	-	-	-
計	1,102,575	912,295	-	-

(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. 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	120,909	213,030	49,722	46,884

【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	6,293	315	75	5	6,528
賞与引当金	8,600	8,527	8,600	-	8,527
完成工事補償引当金	809	2,243	809	-	2,243
役員退職慰労引当金	30,884	5,776	7,750	-	28,910
家賃保証引当金	3,738	-	-	3,356	382

(注) 貸倒引当金、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	297
預金	
当座預金	5
普通預金	627,434
通知預金	100,000
定期積金	9,000
別段預金	246
小計	736,686
合計	736,984

ロ．受取手形

相手先別内訳

該当事項ありません。

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)
浜松市中央区高丘北マンション改修工事	15,880
掛川市上西郷マンション改修工事	10,187
袋井市豊沢マンション改修工事	5,115
その他	8,111
合計	39,293

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)	$\frac{(C)}{(A) + (B)} \times 100$	$\frac{((A) + (D)) / 2}{(B) / 366}$
6,636	339,542	306,885	39,293	88.6	24.7

ホ．未成工事支出金

工事名	金額(千円)
静岡市清水区村松賃貸マンション改修工事	300
掛川市南賃貸マンション新築工事	112
その他	45
合計	458

流動負債

イ．工事未払金

相手先	金額(千円)
株式会社イシマル建設	8,659
株式会社山静	4,961
株式会社中遠外構	2,964
株式会社応化建材工業	973
有限会社岡田技建	742
その他	1,623
合計	19,924

ロ．未成工事受入金

内容	金額(千円)
浜松市中央区子安町賃貸マンション新築工事	33,647
袋井市高尾戸建賃貸住宅新築工事	4,002
掛川市南賃貸マンション新築工事	990
その他	1,440
合計	40,080

ハ．前受家賃

相手先	金額(千円)
一般顧客(借上賃貸住宅等入居者)	158,962
一般顧客(自社所有賃貸住宅、貸店舗入居者)	2,649
一般顧客(自社所有ビルテナント入居者)	1,412
合計	163,024

固定負債

預り保証金

内容	金額(千円)
敷金及び入居保証金	37,597
合計	37,597

(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20期）（自 2022年10月1日 至 2023年9月30日）2023年12月26日東海財務局長に提出。

(2) 半期報告書

（第21期中）（自 2023年10月1日 至 2024年3月31日）2024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

2024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

静岡県浜松市

公認会計士 松島 知次

監査意見

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2023年10月1日から2024年9月30日までの第21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。

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2024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、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

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。監査の基準における私の責任は、「財務諸表監査における監査人の責任」に記載されている。私は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。私は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

その他の記載内容

その他の記載内容は、有価証券報告書に含まれる情報のうち、財務諸表及びその監査報告書以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監査役責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

私の財務諸表に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、私はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

財務諸表監査における私の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と財務諸表又は私が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうかを検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

私は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、私が報告すべき事項はない。

財務諸表に対する経営者並びに監査役責任

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。

財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。監査役責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

財務諸表監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての財務諸表に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正または誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、財務諸表の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
 - 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、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
 - 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
 - 経営者が継続企業を前提として財務諸表を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する財務諸表の注記事項が適切でない場合は、財務諸表に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
 - 財務諸表の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた財務諸表の表示、構成及び内容、並びに財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。
- 監査人は、監査役に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

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(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。
2. XBR Lデータは監査の対象には含まれていません。