

**【表紙】**

**【提出書類】** 有価証券届出書

**【提出先】** 関東財務局長

**【提出日】** 平成30年 8月10日

**【会社名】** 香陵住販株式会社

**【英訳名】** Koryojyuhan Co., Ltd.

**【代表者の役職氏名】** 代表取締役 薄井 宗明

**【本店の所在の場所】** 茨城県水戸市南町二丁目 4番33号

**【電話番号】** 029 - 221 - 2110(代表)

**【事務連絡者氏名】** 取締役 経営管理本部長 中野 大輔

**【最寄りの連絡場所】** 茨城県水戸市南町二丁目 4番33号

**【電話番号】** 029 - 221 - 2110(代表)

**【事務連絡者氏名】** 取締役 経営管理本部長 中野 大輔

**【届出の対象とした募集(売出)有価証券の種類】** 株式

**【届出の対象とした募集(売出)金額】**

募集金額	
ブックビルディング方式による募集	375,700,000円
売出金額	
(引受人の買取引受による売出し)	
ブックビルディング方式による売出し	185,300,000円
(オーバーアロットメントによる売出し)	
ブックビルディング方式による売出し	94,010,000円

(注) 募集金額は、有価証券届出書提出時における見込額(会社法上の払込金額の総額)であり、売出金額は、有価証券届出書提出時における見込額であります。

**【縦覧に供する場所】** 該当事項はありません。

## 第一部 【証券情報】

### 第1 【募集要項】

#### 1 【新規発行株式】

種類	発行数(株)	内容
普通株式	260,000(注)2.	完全議決権株式であり、株主としての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であります。なお、単元株式数は100株であります。

- (注) 1. 平成30年8月10日開催の取締役会決議によっております。
2. 発行数については、平成30年8月24日開催予定の取締役会において変更される可能性があります。
3. 当社は、みずほ証券株式会社に対し、上記発行株式数のうち22,000株を上限として、福利厚生を目的に当社従業員持株会（名称：香陵住販従業員持株会）を当社が指定する販売先（親引け先）として要請する予定であります。
- なお、親引けは、日本証券業協会の定める「株券等の募集等の引受け等に係る顧客への配分に関する規則」に従い、発行者が指定する販売先への売付け（販売先を示唆する等実質的に類似する行為を含む。）であります。
4. 上記とは別に、平成30年8月10日開催の取締役会において、みずほ証券株式会社を割当先とする当社普通株式55,300株の第三者割当増資を行うことを決議しております。
- なお、その内容については、「募集又は売出しに関する特別記載事項 2. 第三者割当増資とシンジケートカバー取引について」をご参照下さい。
5. 当社の定める振替機関の名称及び住所は、以下のとおりであります。
- 名称：株式会社証券保管振替機構  
住所：東京都中央区日本橋茅場町二丁目1番1号

## 2 【募集の方法】

平成30年9月4日に決定される予定の引受価額にて、当社と元引受契約を締結する予定の後記「4 株式の引受け」欄記載の金融商品取引業者(以下「第1 募集要項」において「引受人」という。)は、買取引受けを行い、当該引受価額と異なる価額(発行価格)で募集(以下「本募集」という。)を行います。引受価額は平成30年8月24日開催予定の取締役会において決定される会社法上の払込金額以上の価額となります。引受人は払込期日までに引受価額の総額を当社に払込み、本募集における発行価格の総額との差額は引受人の手取金といたします。当社は、引受人に対して引受手数料を支払いません。

なお、本募集は、株式会社東京証券取引所(以下「取引所」という。)の定める「有価証券上場規程施行規則」第233条に規定するブックビルディング方式(株式の取得の申込みの勧誘時において発行価格又は売出価格に係る仮条件を投資家に提示し、株式に係る投資家の需要状況を把握したうえで発行価格等を決定する方法をいう。)により決定する価格で行います。

区分	発行数(株)	発行価額の総額(円)	資本組入額の総額(円)
入札方式のうち入札による募集			
入札方式のうち入札によらない募集			
ブックビルディング方式	260,000	375,700,000	203,320,000
計(総発行株式)	260,000	375,700,000	203,320,000

- (注) 1. 全株式を引受人の買取引受けにより募集いたします。
2. 上場前の公募増資を行うに際しての手続き等は、取引所の有価証券上場規程施行規則により規定されております。
3. 発行価額の総額は、会社法上の払込金額の総額であり、有価証券届出書提出時における見込額であります。
4. 資本組入額の総額は、会社法上の増加する資本金であり、平成30年8月10日開催の取締役会決議に基づき、平成30年9月4日に決定される予定の引受価額を基礎として、会社計算規則第14条第1項に基づき算出される資本金等増加限度額(見込額)の2分の1相当額を資本金に計上することを前提として算出した見込額であります。
5. 有価証券届出書提出時における想定発行価格(1,700円)で算出した場合、本募集における発行価格の総額(見込額)は442,000,000円となります。
6. 本募集並びに「第2 売出要項 1 売出株式(引受人の買取引受けによる売出し)」及び「第2 売出要項 2 売出しの条件(引受人の買取引受けによる売出し)」における「引受人の買取引受けによる売出し」にあたっては、需要状況を勘案し、オーバーアロットメントによる売出しを行う場合があります。  
なお、オーバーアロットメントによる売出しについては、「第2 売出要項 3 売出株式(オーバーアロットメントによる売出し)」及び「第2 売出要項 4 売出しの条件(オーバーアロットメントによる売出し)」をご参照下さい。
7. 本募集に関連して、ロックアップに関する合意がなされております。その内容については、「募集又は売出しに関する特別記載事項 3. ロックアップについて」をご参照下さい。

### 3 【募集の条件】

#### (1) 【入札方式】

##### 【入札による募集】

該当事項はありません。

##### 【入札によらない募集】

該当事項はありません。

#### (2) 【ブックビルディング方式】

発行価格 (円)	引受価額 (円)	払込金額 (円)	資本 組入額 (円)	申込株 数単位 (株)	申込期間	申込 証拠金 (円)	払込期日
未定 (注) 1 .	未定 (注) 1 .	未定 (注) 2 .	未定 (注) 3 .	100	自 平成30年 9月 5日(水) 至 平成30年 9月10日(月)	未定 (注) 4 .	平成30年 9月12日(水)

(注) 1 . 発行価格は、ブックビルディング方式によって決定いたします。

発行価格は、平成30年 8月24日に仮条件を決定し、当該仮条件による需要状況、上場日までの価格変動リスク等を総合的に勘案したうえで、平成30年 9月 4日に引受価額と同時に決定する予定であります。

仮条件は、事業内容、経営成績及び財政状態、事業内容等の類似性が高い上場会社との比較、価格算定能力が高いと推定される機関投資家等の意見その他を総合的に勘案して決定する予定であります。

需要の申込みの受付に当たり、引受人は、当社株式が市場において適正な評価を受けることを目的に、機関投資家等を中心に需要の申告を促す予定であります。

2 . 払込金額は、会社法上の払込金額であり、平成30年 8月24日開催予定の取締役会において決定される予定であります。また、「2 募集の方法」の冒頭に記載のとおり、発行価格と会社法上の払込金額及び平成30年 9月 4日に決定される予定の引受価額とは各々異なります。発行価格と引受価額との差額の総額は、引受人の手取金となります。

3 . 資本組入額は、1株当たりの増加する資本金であります。なお、平成30年 8月10日開催の取締役会において、増加する資本金の額は、平成30年 9月 4日に決定される予定の引受価額を基礎として、会社計算規則第14条第1項に基づき算出される資本金等増加限度額の2分の1の金額とし、計算の結果1円未満の端数が生じたときは、その端数を切り上げるものとする、及び増加する資本準備金の額は資本金等増加限度額から増加する資本金の額を減じた額とする旨、決議しております。

4 . 申込証拠金は、発行価格と同一の金額とし、利息をつけません。申込証拠金のうち引受価額相当額は、払込期日に新株式払込金に振替充当いたします。

5 . 株式受渡期日は、平成30年 9月13日(木)(以下「上場(売買開始)日」という。)の予定であります。本募集に係る株式は、株式会社証券保管振替機構(以下「機構」という。)の「株式等の振替に関する業務規程」に従い、機構にて取扱いますので、上場(売買開始)日から売買を行うことができます。なお、本募集に係る株券は、発行されません。

6 . 申込みの方法は、申込期間内に後記申込取扱場所へ申込証拠金を添えて申込みをするものいたします。

7 . 申込み在先立ち、平成30年 8月28日から平成30年 9月 3日までの間で引受人に対して、当該仮条件を参考として需要の申告を行うことができます。当該需要の申告は変更又は撤回することが可能であります。

販売に当たっては、取引所の「有価証券上場規程」に定める株主数基準の充足、上場後の株式の流通性の確保等を勘案し、需要の申告を行わなかった投資家にも販売が行われることがあります。

引受人は、公平かつ公正な販売に努めることとし、自社で定める配分に関する基本方針及び社内規程等に従い、販売を行う方針であります。配分に関する基本方針については各社の店頭における表示又はホームページにおける表示等をご確認下さい。

8 . 引受価額が会社法上の払込金額を下回る場合は新株式の発行を中止いたします。

##### 【申込取扱場所】

後記「4 株式の引受け」欄記載の引受人の本店並びに全国各支店及び営業所で申込みの取扱いをいたします。

##### 【払込取扱場所】

店名	所在地
株式会社みずほ銀行 水戸支店	茨城県水戸市南町三丁目5番1号

(注) 上記の払込取扱場所での申込みの取扱いはいりません。

## 4 【株式の引受け】

引受人の氏名又は名称	住所	引受株式数 (株)	引受けの条件
みずほ証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目5番1号	未定	1. 買取引受けによります。 2. 引受人は新株式払込金として、平成30年9月12日までに払込取扱場所へ引受価額と同額を払込むことといたします。 3. 引受手数料は支払われません。ただし、発行価格と引受価額との差額の総額は引受人の手取金となります。
水戸証券株式会社	東京都中央区日本橋二丁目3番10号		
マネックス証券株式会社	東京都港区赤坂一丁目12番32号		
野村證券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目9番1号		
大和証券株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目9番1号		
S M B C日興証券株式会社	東京都千代田区丸の内三丁目3番1号		
岡三証券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目17番6号		
いちよし証券株式会社	東京都中央区八丁堀二丁目14番1号		
計		260,000	

- (注) 1. 平成30年8月24日開催予定の取締役会において各引受人の引受株式数が決定される予定であります。  
2. 上記引受人と発行価格決定日(平成30年9月4日)に元引受契約を締結する予定であります。  
3. 引受人は、上記引受株式数のうち、2,000株を上限として、全国の販売を希望する引受人以外の金融商品取引業者に販売を委託する方針であります。

## 5 【新規発行による手取金の使途】

## (1) 【新規発行による手取金の額】

払込金額の総額(円)	発行諸費用の概算額(円)	差引手取概算額(円)
406,640,000	10,000,000	396,640,000

- (注) 1. 払込金額の総額は、会社法上の払込金額の総額とは異なり、新規発行に際して当社に払い込まれる引受価額の総額であり、有価証券届出書提出時における想定発行価格(1,700円)を基礎として算出した見込額であります。  
2. 発行諸費用の概算額には、消費税及び地方消費税(以下「消費税等」という。)は含まれておりません。  
3. 引受手数料は支払わないため、発行諸費用の概算額は、これ以外の費用を合計したものであります。

## (2) 【手取金の使途】

上記の手取概算額396,640千円については、「1 新規発行株式」の(注)4.に記載の第三者割当増資の手取概算額上限86,489千円と合わせた、手取概算額合計上限483,129千円について、全額を不動産流通事業における販売用不動産の取得費用に充当する予定であります。

本手取金の充当時期につきましては、機動的な物件取得に活用するという目的から特定の時期や物件内容を明示することはできませんが、平成31年9月期中に充当する方針であります。

なお、上記調達資金につきましては、具体的な支出が発生するまでは安全性の高い金融商品等で運用していく方針であります。

## 第2 【売出要項】

### 1 【売出株式(引受人の買取引受による売出し)】

平成30年9月4日に決定される予定の引受価額にて、当社と元引受契約を締結する予定の後記「2 売出しの条件(引受人の買取引受による売出し) (2) ブックビルディング方式」に記載の金融商品取引業者(以下「第2 売出要項」において「引受人」という。)は、下記売出人から買取引受けを行い、当該引受価額と異なる価額(売出価格、発行価格と同一の価格)で売出し(以下「引受人の買取引受による売出し」という。)を行います。引受人は株式受渡期日に引受価額の総額を売出人に支払い、引受人の買取引受による売出しにおける売出価格の総額との差額は引受人の手取金といたします。売出人は、引受人に対して引受手数料を支払いません。

種類	売出数(株)		売出価額の総額 (円)	売出しに係る株式の所有者の 住所及び氏名又は名称
	入札方式のうち 入札による売出し			
	入札方式のうち 入札によらない売出し			
普通株式	ブックビルディング方式	109,000	185,300,000	茨城県那珂市 薄井 宗明 25,000株 茨城県水戸市 菅原 敏道 25,000株 茨城県水戸市 小野瀬 益夫 20,000株 茨城県那珂市 薄井 ひろ子 7,000株 茨城県那珂市 薄井 志賀子 7,000株 茨城県水戸市 井小萩 誠一 5,000株 東京都中野区 小松 信行 5,000株 茨城県水戸市 榊原 巖典 5,000株 茨城県水戸市 土井 一夫 5,000株 茨城県水戸市 土井 優子 5,000株
計(総売出株式)		109,000	185,300,000	

- (注) 1. 上場前の売出しを行うに際しての手続き等は、取引所の有価証券上場規程施行規則により規定されております。
2. 「第1 募集要項」における株式の発行を中止した場合には、引受人の買取引受による売出しも中止いたします。
3. 売出価額の総額は、有価証券届出書提出時における想定売出価格(1,700円)で算出した見込額であります。
4. 売出数等については今後変更される可能性があります。
5. 振替機関の名称及び住所は、「第1 募集要項 1 新規発行株式」の(注)5.に記載した振替機関と同一であります。
6. 本募集並びに引受人の買取引受による売出しにあたっては、需要状況を勘案し、オーバーアロットメントによる売出しを行う場合があります。  
なお、オーバーアロットメントによる売出しについては、「3 売出株式(オーバーアロットメントによる売出し)」及び「4 売出しの条件(オーバーアロットメントによる売出し)」をご参照下さい。
7. 引受人の買取引受による売出しに関連して、ロックアップに関する合意がなされております。その内容については、「募集又は売出しに関する特別記載事項 3. ロックアップについて」をご参照下さい。

## 2 【売出しの条件(引受人の買取引受による売出し)】

## (1) 【入札方式】

## 【入札による売出し】

該当事項はありません。

## 【入札によらない売出し】

該当事項はありません。

## (2) 【ブックビルディング方式】

売出価格 (円)	引受価額 (円)	申込期間	申込株数 単位 (株)	申込 証拠金 (円)	申込受付場所	引受人の住所及び氏名 又は名称	元引受契 約の内容
未定 (注)1. (注)2.	未定 (注)2.	自 平成30年 9月5日(水) 至 平成30年 9月10日(月)	100	未定 (注)2.	引受人の本店並 びに全国各支店 及び営業所	東京都千代田区大手町 一丁目5番1号 みずほ証券株式会社	未定 (注)3.

- (注) 1. 売出価格の決定方法は、「第1 募集要項 3 募集の条件 (2) ブックビルディング方式」の(注)1.と同様であります。
2. 売出価格及び申込証拠金は、本募集における発行価格及び申込証拠金とそれぞれ同一となります。ただし、申込証拠金には、利息をつけません。  
引受人の買取引受による売出しにおける引受価額は、本募集における引受価額と同一になります。
3. 引受人の引受価額による買取引受によることとし、その他元引受契約の内容、売出しに必要な条件は、売出価格決定日(平成30年9月4日)に決定する予定であります。  
なお、元引受契約においては、引受手数料は支払われません。ただし、売出価格と引受価額との差額の総額は引受人の手取金となります。
4. 上記引受人と売出価格決定日に元引受契約を締結する予定であります。
5. 株式受渡期日は、上場(売買開始)日の予定であります。引受人の買取引受による売出しに係る株式は、機構の「株式等の振替に関する業務規程」に従い、機構にて取扱いますので、上場(売買開始)日から売買を行うことができます。なお、引受人の買取引受による売出しに係る株券は、発行されません。
6. 申込みの方法は、申込期間内に上記申込受付場所へ申込証拠金を添えて申込みをするものいたします。
7. 上記引受人の販売方針は、「第1 募集要項 3 募集の条件 (2) ブックビルディング方式」の(注)7.に記載した販売方針と同様であります。

## 3 【売出株式(オーバーアロットメントによる売出し)】

種類	売出数(株)		売出価額の総額 (円)	売出しに係る株式の所有者の 住所及び氏名又は名称
	入札方式のうち 入札による売出し			
	入札方式のうち 入札によらない売出し			
普通株式	ブックビルディング方式	55,300	94,010,000	東京都千代田区大手町一丁目5番1号 みずほ証券株式会社 55,300株
計(総売出株式)		55,300	94,010,000	

- (注) 1. オーバーアロットメントによる売出しは、本募集並びに引受人の買取引受による売出しに伴い、その需要状況を勘案し、みずほ証券株式会社が行う売出しであります。したがってオーバーアロットメントによる売出しに係る売出株式数は上限株式数を示したものであり、需要状況により減少若しくは中止される場合があります。
2. オーバーアロットメントによる売出しに関連して、当社は、平成30年8月10日開催の取締役会において、みずほ証券株式会社を割当先とする当社普通株式55,300株の第三者割当増資の決議を行っております。また、みずほ証券株式会社は、取引所においてオーバーアロットメントによる売出しに係る売出株式数を上限とする当社普通株式の買付け(以下「シンジケートカバー取引」という。)を行う場合があります。なお、その内容については、「募集又は売出しに関する特別記載事項 2. 第三者割当増資とシンジケートカバー取引について」をご参照下さい。
3. 上場前の売出しを行うに際しての手続き等は、取引所の有価証券上場規程施行規則により規定されております。
4. 「第1 募集要項」における株式の発行を中止した場合には、オーバーアロットメントによる売出しも中止いたします。
5. 売出価額の総額は、有価証券届出書提出時における想定売出価格(1,700円)で算出した見込額であります。
6. 振替機関の名称及び住所は、「第1 募集要項 1 新規発行株式」の(注)5.に記載した振替機関と同一であります。



## 4 【売出しの条件(オーバーアロットメントによる売出し)】

## (1) 【入札方式】

## 【入札による売出し】

該当事項はありません。

## 【入札によらない売出し】

該当事項はありません。

## (2) 【ブックビルディング方式】

売出価格 (円)	申込期間	申込株数 単位 (株)	申込証拠金 (円)	申込受付場所	引受人の住所及び 氏名又は名称	元引受 契約の 内容
未定 (注) 1 .	自 平成30年 9月5日(水) 至 平成30年 9月10日(月)	100	未定 (注) 1 .	みずほ証券株式会社の本店並びに全国各支店及び営業所		

(注) 1 . 売出価格及び申込証拠金については、引受人の買取引受による売出しにおける売出価格及び申込証拠金とそれぞれ同一とし、売出価格決定日に決定する予定であります。ただし、申込証拠金には、利息をつけません。

2 . 株式受渡期日は、引受人の買取引受による売出しにおける株式受渡期日と同じ上場(売買開始)日の予定であります。オーバーアロットメントによる売出しに係る株式は、機構の「株式等の振替に関する業務規程」に従い、機構にて取扱いますので、上場(売買開始)日から売買を行うことができます。なお、オーバーアロットメントによる売出しに係る株券は、発行されません。

3 . 申込みの方法は、申込期間内に上記申込受付場所へ申込証拠金を添えて申込みをするものいたします。

4 . みずほ証券株式会社の販売方針は、「第2 売出要項 2 売出しの条件(引受人の買取引受による売出し) (2) ブックビルディング方式」の(注) 7 . に記載した販売方針と同様であります。

## 【募集又は売出しに関する特別記載事項】

### 1. 東京証券取引所「ASDAQ(スタンダード)」への上場について

当社は、「第1 募集要項」における新規発行株式及び「第2 売出要項」における売出株式を含む当社普通株式について、みずほ証券株式会社を主幹事会社として、東京証券取引所「ASDAQ(スタンダード)」への上場を予定しております。

### 2. 第三者割当増資とシンジケートカバー取引について

オーバーアロットメントによる売出しの対象となる当社普通株式は、オーバーアロットメントによる売出しのために、主幹事会社が当社株主である薄井 宗明(以下「貸株人」という。)より借入れる株式であります。これに関連して、当社は、平成30年8月10日開催の取締役会において、主幹事会社を割当先とする当社普通株式55,300株の第三者割当増資(以下「本件第三者割当増資」という。)を行うことを決議しております。本件第三者割当増資の会社法上の募集事項については、以下のとおりであります。

(1)	募集株式の種類及び数	当社普通株式55,300株
(2)	募集株式の払込金額	未定(注)1.
(3)	増加する資本金及び資本準備金に関する事項	増加する資本金の額は割当価格を基礎とし、会社計算規則第14条第1項に基づき算出される資本金等増加限度額の2分の1の金額とし、計算の結果1円未満の端数が生じたときは、その端数を切り上げるものとする。また、増加する資本準備金の額は、資本金等増加限度額から増加する資本金の額を減じた額とする。 (注)2.
(4)	払込期日	平成30年 9月 26日(水)

(注) 1. 募集株式の払込金額(会社法上の払込金額)は、平成30年8月24日開催予定の取締役会において決定される予定の「第1 募集要項」における新規発行株式の払込金額(会社法上の払込金額)と同一とする予定であります。

2. 割当価格は、平成30年9月4日に決定される予定の「第1 募集要項」における新規発行株式の引受価額と同一とする予定であります。

また、主幹事会社は、平成30年9月13日から平成30年9月20日までの間、貸株人から借入れる株式の返還を目的として、東京証券取引所においてオーバーアロットメントによる売出しに係る売出株式数を上限とするシンジケートカバー取引を行う場合があります。

主幹事会社は、上記シンジケートカバー取引により取得した株式については、貸株人から借入れている株式の返還に充当し、当該株式数については、割当てに応じない予定でありますので、その場合には本件第三者割当増資における発行数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により本件第三者割当増資における最終的な発行数が減少する、又は発行そのものが全く行われない場合があります。また、シンジケートカバー取引期間内においても、主幹事会社の判断で、シンジケートカバー取引を全く行わないか若しくは上限株式数に至らない株式数でシンジケートカバー取引を終了させる場合があります。

### 3. ロックアップについて

本募集並びに引受人の買取引受による売出しに関連して、売出人かつ貸株人である薄井 宗明、売出人である菅原敏道、小野瀬 益夫、薄井 ひろ子及び薄井 志賀子並びに当社株主である金子 哲広、豊田 正久、菊本 真透、神長春美、小林 康弘、中野 大輔、菊池 秀一、須能 享及び前嶋 公夫は、主幹事会社に対し、元引受契約締結日から上場(売買開始)日(当日を含む。)後90日目の平成30年12月11日までの期間(以下「ロックアップ期間」という。)中、主幹事会社の事前の書面による同意なしには、当社株式の売却(ただし、引受人の買取引受による売出し、オーバーアロットメントによる売出しのために当社普通株式を貸し渡すこと及びその売却価格が「第1 募集要項」における発行価格の1.5倍以上であって、東京証券取引所における初値が形成された後に主幹事会社を通して行う東京証券取引所での売却等は除く。)等は行わない旨合意しております。

また、当社は主幹事会社に対し、ロックアップ期間中は主幹事会社の事前の書面による同意なしには、当社普通株式の発行、当社普通株式に転換若しくは交換される有価証券の発行または当社普通株式を取得若しくは受領する権利を付与された有価証券の発行(ただし、本募集、株式分割、ストックオプションとしての新株予約権の発行及びオーバーアロットメントによる売出しに関連し、平成30年8月10日開催の当社取締役会において決議された主幹事会社を

割当先とする第三者割当増資等を除く。)等を行わない旨合意しております。

なお、上記のいずれの場合においても、主幹事会社はその裁量で当該合意の内容を一部若しくは全部につき解除できる権限を有しております。

上記のほか、当社は、取引所の定める有価証券上場規程施行規則の規定に基づき、上場前の第三者割当等による募集株式等の割当等に関し、割当を受けた者との間に継続所有等の確約を行っております。その内容については、「第四部 株式公開情報 第2 第三者割当等の概況」をご参照下さい。

### 第3 【その他の記載事項】

新株式発行並びに株式売出届出目論見書に記載しようとする事項

(1) 表紙に当社のロゴを記載いたします。

**香陵住販(株)**



(2) 裏表紙に当社のロゴマーク



を記載いたします。

(3) 表紙の次に「1. 事業の概況」～「4. 業績等の推移」をカラー印刷したものを記載いたします。

本ページ及びこれに続く写真図表等は、当社グループの概況等を要約・作成したものです。  
詳細は、本文の該当ページをご参照ください。

## 1. 事業の概況

当社グループは、当社および子会社であるジャストサービス株式会社の計2社で構成されており、茨城県および東京都において、不動産の売買、賃貸、仲介、管理を中心にその他不動産に関わる事業を展開しております。

当社は昭和56年10月5日に茨城県水戸市南町に不動産の賃貸・販売を行う仲介業務を目的として設立されました。その後、昭和59年に安定した収益を生む賃貸不動産の管理業務を開始し、現在は、仲介・管理業務の経験を生かし、投資用賃貸物件の企画販売等も行ってまいります。

子会社であるジャストサービス株式会社は昭和62年9月18日に設立され、現在は当社の賃貸不動産の管理業務における建物の修繕業務に加え、不動産の賃貸借における家賃等の保証業務および建設工事等を行っております。

### (1) 平成29年9月期セグメント別の売上高構成比

当社グループの事業は「不動産流通事業」と「不動産管理事業」の2つの事業セグメントから成り立っており、不動産流通事業は仲介事業収益および不動産売上高等で構成しております。不動産管理事業は管理事業収益および賃貸事業収益・太陽光発電事業収益・建設売上高等で構成しております。

総売上高 4,952,477千円



### (2) 事業系統図



## 2. 事業の内容

### (1) 不動産流通事業

#### ① 仲介事業収益

- i. 賃貸不動産の仲介業務を行っております。
- ii. 売買不動産の仲介業務を行っております。
- iii. 賃貸不動産の契約において、当社子会社が、賃借人の連帯保証人となり賃貸人に賃料、更新料、退去時清算費用等を保証しております。

#### ② 不動産売上高

- i. 仕入不動産商品の販売業務を行っております。  
主として中古不動産等を仕入れた後、リフォームやリノベーション、住宅用地を仕入れた後、土地造成を施し、当社所有の不動産として商品化し販売を行っております。



茨城県水戸市見川町  
(平成28年10月販売開始)  
クアトロリーフ水戸  
全52区画からなる分譲地

茨城県那珂郡東海村  
中古戸建  
(外壁塗装・屋根塗装・室内修繕等)



リフォーム前



リフォーム後

(注)「リフォーム」は修理、修繕により元の状態に戻すことをいいます。「リノベーション」は設備の追加や間取りの変更により資産価値を向上させることをいいます。

- ii. 自社企画投資用不動産の販売業務を行っております。

当社で購入した土地に投資用賃貸物件を企画します。土地の広さや立地等から最適な間取りや設備、賃料設定等の収支を考えた上、外部のゼネコンに建設を依頼します。当社で賃貸入居者を募集した後、管理業務については当社が受託することを原則として不動産投資家へ販売をしております。

茨城県水戸市大町（平成24年9月完成）  
鉄筋コンクリート造10階建マンション  
テナント2戸・居住用40戸



茨城県水戸市南町（平成30年10月完成予定）  
鉄筋コンクリート造12階建マンション  
全60戸



茨城県水戸市見川町（平成27年3月完成）  
木造2階建 賃貸専用戸建  
全4棟



茨城県水戸市波里町（平成30年3月完成）  
木造2階建アパート  
全12戸

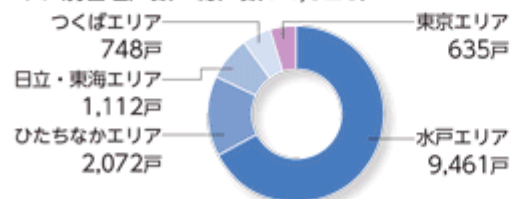


## (2) 不動産管理事業

### ①管理事業収益

当社にて管理を受託した賃貸用不動産のプロパティマネジメント業務（賃料収納、契約更新、保守メンテナンス、入居者管理、解約精算等の業務）を行っております。

エリア別管理戸数 総戸数14,028戸



\*左記管理戸数は居住用物件および事業用物件の合計数になります。  
\*平成30年6月30日時点の管理戸数になります。  
\*左記管理戸数とは別に駐車場の管理台数は平成30年6月30日時点で6,661台になります。

### ②賃貸事業収益

- i. 当社グループ所有不動産の賃貸を行っております。
- ii. 当社にて賃貸不動産を借上げた後、転貸を行っております。
- iii. 当社が所有または借上げた不動産にてコインパーキング事業「ONE'S PARK」・コインランドリー事業「KORYOランドリー」を行っております。

## コインパーキング [ONE'S PARK]



## コインランドリー [KORYOランドリー]



茨城県水戸市笠原町  
(平成29年11月オープン)  
KORYOランドリー第2号

## ③太陽光発電事業収益

当社所有の太陽光発電設備「KORYOエコパワー」にて売電事業を行います。



茨城県水戸市高田町  
(平成28年1月売電開始)  
パネル発電量2,882.8kW  
KORYOエコパワー第2号

## ④建設売上高

当社グループにて不動産の建設工事および土地造成工事を行っております。





### 3.拠点一覧

#### ●つくば市



つくば研究学園支店



つくば天久保支店



つくば支店

#### ●日立市



日立支店



日立南支店

#### ●東海村



東海支店

#### ●ひたちなか市



ひたちなか支店



市毛支店

#### ●東京都台東区上野



東京支社



#### ●水戸市



本社（本店営業部  
不動産ソリューション  
事業部）



ネット支店



赤塚駅前支店



茨大前支店



駅南支店



50号バイパス支店



県庁南大通り支店

## 4. 業績等の推移

### ●主要な経営指標等の推移

回次		第32期	第33期	第34期	第35期	第36期	第37期
決算年月		平成25年9月	平成26年9月	平成27年9月	平成28年9月	平成29年9月	第3四半期 平成30年6月
<b>(1) 連結経営指標等</b>							
売上高	(千円)				4,304,509	4,952,477	4,240,760
経常利益	(千円)				405,097	438,273	476,766
親会社株主に帰属する当期（四半期）純利益	(千円)				231,392	277,863	303,383
包括利益又は四半期包括利益	(千円)				232,414	282,406	319,721
純資産額	(千円)				1,535,520	1,813,975	2,129,744
総資産額	(千円)				6,590,745	6,984,517	7,538,148
1株当たり純資産額	(円)				1,554.17	1,836.01	2,155.61
1株当たり当期（四半期）純利益金額	(円)				234.20	281.24	307.07
潜在株式調整後1株当たり当期（四半期）純利益金額	(円)				—	—	—
自己資本比率	(%)				23.3	26.0	28.3
自己資本利益率	(%)				16.3	16.6	15.4
株価収益率	(倍)				—	—	—
営業活動によるキャッシュ・フロー	(千円)				233,010	1,097,855	—
投資活動によるキャッシュ・フロー	(千円)				△1,360,674	△938,829	—
財務活動によるキャッシュ・フロー	(千円)				1,162,390	△183,338	—
現金および現金同等物の期末（四半期末）残高	(千円)				451,447	427,134	—
従業員数	(名)				141	156	—
〔外、平均随時雇用人員〕					(42)	(47)	(—)

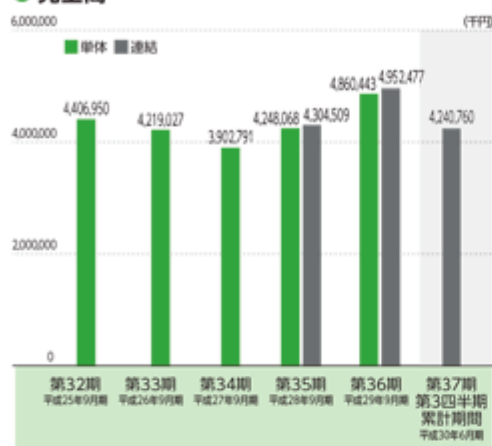
- (注) 1. 売上高には、消費税等は含まれておりません。  
 2. 当社は第35期より連結財務諸表を作成しております。  
 3. 潜在株式調整後1株当たり当期（四半期）純利益金額については、潜在株式は存在するものの、当社株式は非上場であり、期中平均株価が把握出来ないため、記載しておりません。  
 4. 株価収益率は当社株式が非上場であるため記載しておりません。  
 5. 従業員数は就業人員であり、随時従業員数は年間の平均雇用者数を〔 〕に外数で記載しております。  
 6. 第35期及び第36期の連結財務諸表については、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和51年大蔵省令28号）に基づき作成しており、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、有限責任 あずさ監査法人により監査を受けております。なお、第37期第3四半期の四半期連結財務諸表については、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、有限責任 あずさ監査法人の四半期レビューを受けております。  
 7. 平成30年5月31日付で普通株式1株につき5株の株式分割を行っておりますが、第35期の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、1株当たり純資産額及び1株当たり当期（四半期）純利益金額を算定しております。

回次		第32期	第33期	第34期	第35期	第36期
決算年月		平成25年9月	平成26年9月	平成27年9月	平成28年9月	平成29年9月
<b>(2) 提出会社の経営指標等</b>						
売上高	(千円)	4,406,950	4,219,027	3,902,791	4,248,068	4,860,443
経常利益	(千円)	253,281	310,246	454,682	377,426	423,687
当期純利益	(千円)	129,619	196,492	295,609	213,707	267,179
資本金	(千円)	98,800	98,800	98,800	98,800	98,800
発行済株式総数	(株)	197,600	197,600	197,600	197,600	197,600
純資産額	(千円)	692,927	888,993	1,189,590	1,451,715	1,719,486
総資産額	(千円)	3,325,144	3,560,537	4,802,443	6,403,218	6,850,938
1株当たり純資産額	(円)	3,506.72	4,498.96	6,020.19	1,469.35	1,740.37
1株当たり配当額	(円)	20	20	20	20	20
(1株当たり中間配当額)	(円)	(—)	(—)	(—)	(—)	(—)
1株当たり当期純利益金額	(円)	655.97	994.39	1,496.00	216.30	270.42
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	(円)	—	—	—	—	—
自己資本比率	(%)	20.8	25.0	24.8	22.7	25.1
自己資本利益率	(%)	20.8	24.8	28.4	16.2	16.9
株価収益率	(倍)	—	—	—	—	—
配当性向	(%)	3.0	2.0	1.3	1.8	1.5
従業員数	(名)	114	126	131	136	152
〔外、平均随時雇用人員〕		(31)	(37)	(40)	(42)	(46)

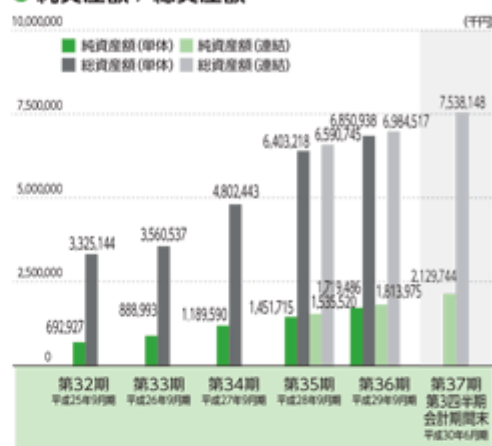
- (注) 1. 売上高には、消費税等は含まれておりません。  
 2. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式は存在するものの、当社株式は非上場であり、期中平均株価が把握出来ないため、記載しておりません。  
 3. 株価収益率は当社株式が非上場であるため記載しておりません。  
 4. 従業員数は就業人員であり、随時従業員数は年間の平均雇用者数を〔 〕に外数で記載しております。  
 5. 第35期及び第36期の財務諸表については、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令59号）に基づき作成しており、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、有限責任 あずさ監査法人により監査を受けております。なお、第32期、第33期および第34期の財務諸表については、「会社計算規則」（平成18年財務省令第13号）の規定に基づき算出した各数値を記載しております。また、当該各数値については、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく、有限責任 あずさ監査法人の監査を受けておりません。  
 6. 第35期より有限責任 あずさ監査法人による監査を受けることとなり、監査の過程で発見された過年度損益を修正すべきものとして、役員退職慰労引当金の過大計上、売上計上基準の実現主義への修正等について第35期の期首残高に遡って修正を行っております。これにより第35期期首の純資産額が51,348千円増加しております。  
 7. 平成30年5月31日付で普通株式1株につき5株の株式分割を行っておりますが、第35期の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、1株当たり純資産額および1株当たり当期純利益金額を算定しております。  
 8. 当社は平成30年5月31日付で普通株式1株につき5株の株式分割を行っております。そこで、東京証券取引所自主規制法人（現日本取引所自主規制法人）の引受担当者宛通知「[新規上場申請のための有価証券報告書（Iの部）]の作成上の留意点について」（平成24年8月21日付東証上審第133号）に基づき、第32期の期首に当該株式分割が行われたと仮定して算定した場合の1株当たり指標の推移を参考までに掲げると、以下のとおりとなります。  
 なお、第32期、第33期及び第34期の数値（1株当たり配当額についてはすべての数値）については、有限責任 あずさ監査法人の監査を受けておりません。

回次		第32期	第33期	第34期	第35期	第36期
決算年月		平成25年9月	平成26年9月	平成27年9月	平成28年9月	平成29年9月
1株当たり純資産額	(円)	701.34	899.79	1,204.04	1,469.35	1,740.37
1株当たり当期純利益	(円)	131.19	198.88	299.20	216.30	270.42
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	(円)	—	—	—	—	—
1株当たり配当額	(円)	4	4	4	4	4
(うち、1株当たり中間配当額)	(円)	(—)	(—)	(—)	(—)	(—)

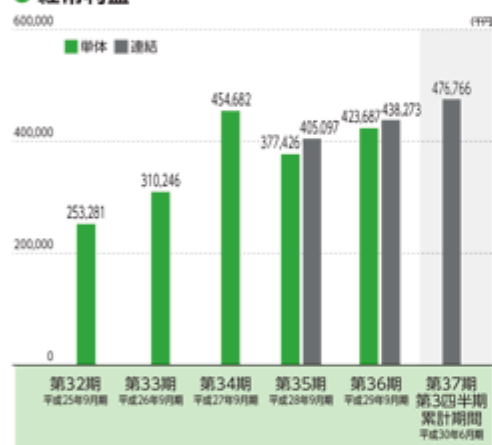
## ● 売上高



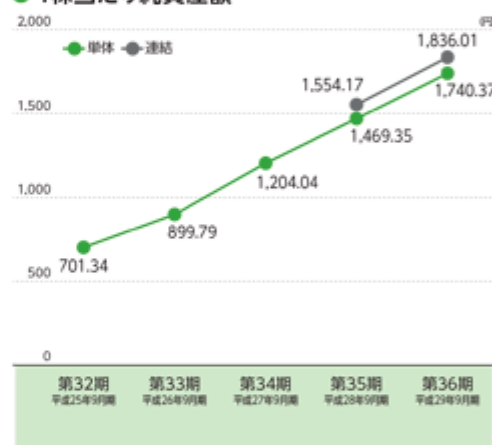
## ● 純資産額 / 総資産額



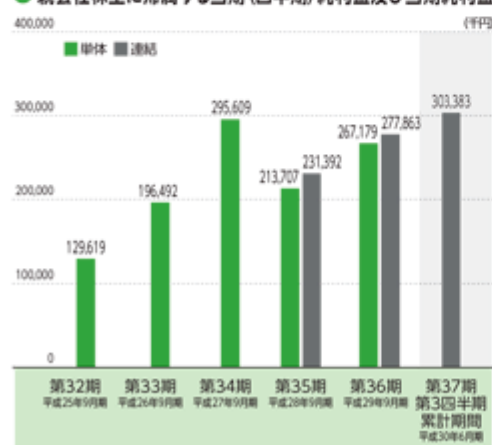
## ● 経常利益



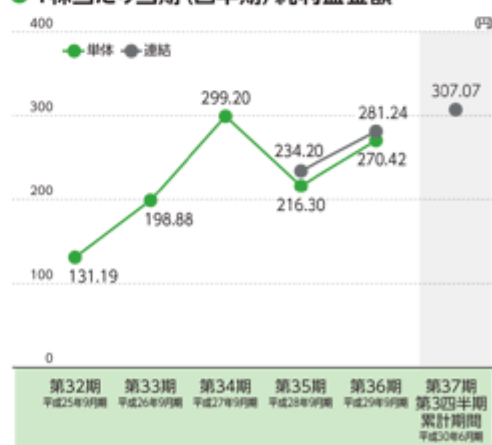
## ● 1株当たり純資産額



## ● 親会社株主に帰属する当期(四半期)純利益及び当期純利益



## ● 1株当たり当期(四半期)純利益金額



(注) 当社は、平成30年5月31日付で普通株式1株につき5株の株式分割を行っておりますが、第32期の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、1株当たり純資産額及び1株当たり当期(四半期)純利益金額を算定しております。

## 第二部 【企業情報】

### 第1 【企業の概況】

#### 1 【主要な経営指標等の推移】

##### (1) 連結経営指標等

回次		第35期	第36期
決算年月		平成28年 9月	平成29年 9月
売上高	(千円)	4,304,509	4,952,477
経常利益	(千円)	405,097	438,273
親会社株主に帰属する 当期純利益	(千円)	231,392	277,863
包括利益	(千円)	232,414	282,406
純資産額	(千円)	1,535,520	1,813,975
総資産額	(千円)	6,590,745	6,984,517
1株当たり純資産額	(円)	1,554.17	1,836.01
1株当たり当期純利益金額	(円)	234.20	281.24
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益金額	(円)		
自己資本比率	(%)	23.3	26.0
自己資本利益率	(%)	16.3	16.6
株価収益率	(倍)		
営業活動による キャッシュ・フロー	(千円)	233,010	1,097,855
投資活動による キャッシュ・フロー	(千円)	1,360,674	938,829
財務活動による キャッシュ・フロー	(千円)	1,162,390	183,338
現金および現金同等物 の期末残高	(千円)	451,447	427,134
従業員数 〔外、平均臨時雇用人員〕	(名)	141 〔42〕	156 〔47〕

- (注) 1. 売上高には、消費税等は含まれておりません。  
2. 当社は第35期より連結財務諸表を作成しております。  
3. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式は存在するものの、当社株式は非上場であり、期中平均株価が把握出来ないため、記載しておりません。  
4. 株価収益率は当社株式が非上場であるため記載しておりません。  
5. 従業員数は就業人員であり、臨時従業員数は年間の平均雇用者数を〔 〕に外数で記載しております。  
6. 第35期及び第36期の連結財務諸表については、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和51年大蔵省令28号)に基づき作成しており、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、有限責任 あずさ監査法人により監査を受けております。  
7. 平成30年5月31日付で普通株式1株につき5株の株式分割を行っておりますが、第35期の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、1株当たり純資産額及び1株当たり当期純利益金額を算定しております。

## (2) 提出会社の経営指標等

回次	第32期	第33期	第34期	第35期	第36期
決算年月	平成25年 9月	平成26年 9月	平成27年 9月	平成28年 9月	平成29年 9月
売上高 (千円)	4,406,950	4,219,027	3,902,791	4,248,068	4,860,443
経常利益 (千円)	253,281	310,246	454,682	377,426	423,687
当期純利益 (千円)	129,619	196,492	295,609	213,707	267,179
資本金 (千円)	98,800	98,800	98,800	98,800	98,800
発行済株式総数 (株)	197,600	197,600	197,600	197,600	197,600
純資産額 (千円)	692,927	888,993	1,189,590	1,451,715	1,719,486
総資産額 (千円)	3,325,144	3,560,537	4,802,443	6,403,218	6,850,938
1株当たり純資産額 (円)	3,506.72	4,498.96	6,020.19	1,469.35	1,740.37
1株当たり配当額 (1株当たり中間配当額) (円)	20 ( )	20 ( )	20 ( )	20 ( )	20 ( )
1株当たり当期純利益 金額 (円)	655.97	994.39	1,496.00	216.30	270.42
潜在株式調整後1株 当たり当期純利益金額 (円)					
自己資本比率 (%)	20.8	25.0	24.8	22.7	25.1
自己資本利益率 (%)	20.8	24.8	28.4	16.2	16.9
株価収益率 (倍)					
配当性向 (%)	3.0	2.0	1.3	1.8	1.5
従業員数 〔外、平均臨時 雇用人員〕 (名)	114 〔31〕	126 〔37〕	131 〔40〕	136 〔42〕	152 〔46〕

(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金額については、潜在株式は存在するものの、当社株式は非上場であり、期中平均株価が把握出来ないため、記載しておりません。

3. 株価収益率は当社株式が非上場であるため記載しておりません。

4. 従業員数は就業人員であり、臨時従業員数は年間の平均雇用者数を〔 〕に外数で記載しております。

5. 第35期及び第36期の財務諸表については、「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59号)に基づき作成しており、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、有限責任 あずさ監査法人により監査を受けております。

なお、第32期、第33期および第34期の財務諸表については、「会社計算規則」(平成18年法務省令第13号)の規定に基づき算出した各数値を記載しております。また、当該各数値については、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく有限責任 あずさ監査法人の監査を受けておりません。

6. 第35期より有限責任 あずさ監査法人による監査を受けることとなり、監査の過程で発見された過年度損益を修正すべきものとして、役員退職慰労引当金の過大計上、売上計上基準の実現主義への修正等について第35期の期首残高に遡って修正を行っております。これにより第35期期首の純資産が51,348千円増加しております。

7. 平成30年5月31日付で普通株式1株につき5株の株式分割を行っておりますが、第35期の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、1株当たり純資産額および1株当たり当期純利益金額を算定しております。
8. 当社は平成30年5月31日付で普通株式1株につき5株の株式分割を行っております。そこで、東京証券取引所自主規制法人(現日本取引所自主規制法人)の引受担当者宛通知「『新規上場申請のための有価証券報告書(の部)』の作成上の留意点について」(平成24年8月21日付東証上審第133号)に基づき、第32期の期首に当該株式分割が行われたと仮定して算定した場合の1株当たり指標の推移を参考までに掲げると、以下のとおりとなります。
- なお、第32期、第33期及び第34期の数値(1株当たり配当額についてはすべての数値)については、有限責任あずさ監査法人の監査を受けておりません。

回次	第32期	第33期	第34期	第35期	第36期
決算年月	平成25年9月	平成26年9月	平成27年9月	平成28年9月	平成29年9月
1株当たり純資産額 (円)	701.34	899.79	1,204.04	1,469.35	1,740.37
1株当たり当期純利益 (円)	131.19	198.88	299.20	216.30	270.42
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 (円)					
1株当たり配当額 (うち、1株当たり中間 配当額) (円)	4 ( - )	4 ( - )	4 ( - )	4 ( - )	4 ( - )

## 2 【沿革】

当社は昭和56年10月5日に、現代表取締役である薄井宗明により、地域に根ざした不動産会社として茨城県水戸市南町に設立を致しました。当社の変遷は次のとおりであります。

年月	概要
昭和56年10月	不動産の売買・賃貸仲介を目的として資本金1,000万円にて茨城県水戸市南町二丁目6番8号に設立
昭和59年10月	賃貸の管理物件の増加により、賃貸不動産管理部門を新設
昭和62年9月	不動産賃貸マンションの企画・コンサルティングを目的に子会社「株式会社シンクタンク」を設立
昭和63年6月	自社企画投資用不動産の第1号として「フォーライフ水戸」を商品化
平成2年7月	茨城県水戸市城南に2店舗目となる「駅南店」を開設
平成7年10月	建設業許可を取得
平成9年7月	本店を茨城県水戸市南町二丁目4番33号に移転、同時に本店を名称変更し3店舗目の「南町店」として開設、4店舗目の支店「50号バイパス店」を(賃貸部・販売部・建設部)開設
平成11年11月	子会社「株式会社シンクタンク」を「ジャストサービス株式会社」に商号変更
平成11年12月	茨城県水戸市袴塚に5店舗目の「茨大前店」を開設
平成13年6月	茨城県水戸市赤塚駅南口前に6店舗目の「赤塚駅前店」を開設
平成15年2月	茨城県ひたちなか市東石川に7店舗目の「ひたちなか店」開設
平成16年1月	茨城県水戸市南町二丁目4番33号に本店新社屋完成
平成16年10月	茨城県水戸市千波町に8店舗目の「千波店」開設
平成17年3月	宅地建物取引業を国土交通大臣免許に変更「現：国土交通大臣免許(3)第7026号」 東京2店舗「住まいのジャスト株式会社」「住まいのジャスト上野駅前店」の営業譲受に伴い「香陵住販株式会社ジャスト東上野店」「香陵住販株式会社ジャスト上野駅前店」の営業開始
平成17年4月	茨城県ひたちなか市市毛に11店舗目の「市毛店」開設
平成19年10月	茨城県つくば市に12店舗目の「つくば研究学園店」開設
平成20年5月	茨城県那珂郡東海村舟石川駅西に13店舗目の「東海店」開設
平成21年2月	マンション管理業者に登録
平成21年6月	千葉県市川市幸二丁目にて社宅一棟(レジデンス行徳：全64戸)を取得し、初となるリノベーションマンション分譲販売事業を展開
平成21年10月	「東上野店」を東京都台東区上野七丁目に移転、同時に「東京支社」へ名称変更
平成21年12月	東京都内で初となる自社企画投資用不動産第32号「フォーライフ田端」着工
平成23年10月	高齢者住宅課を新設、サービス付き高齢者住宅・有料老人ホームの紹介業務を開始
平成24年3月	賃貸管理業者制度に登録
平成24年11月	茨城県つくば市天久保に14店舗目の「つくば天久保店」開設
平成24年12月	茨城県日立市助川町に15店舗目の「日立店」開設
平成25年8月	インターネットによる不動産取扱を主とした「ネット店」の業務開始
平成26年7月	自社企画投資用不動産第33号「フォーライフ南千住」竣工自社企画投資用不動産
平成26年8月	「東京支社」・「上野駅前店」を統合
平成27年1月	茨城県鉾田市大蔵に第1号となる太陽光発電(152.88kw)を連携開始
平成28年4月	不動産ソリューション事業部内に「コインパーキング課」を新設、コインパーキング事業の本格稼働開始
平成28年10月	茨城県つくば市東新井に16店舗目の「つくば支店」開設
平成29年7月	茨城県水戸市に自社企画投資用不動産第34号「レーガペーネ」着工
平成29年11月	茨城県水戸市に大型コインランドリーをオープン

自社企画投資用不動産とは、当社が購入した土地に賃貸マンションを企画し、外部のゼネコンで建設を行った後、当社が入居者募集、不動産管理業務を行うことを原則として不動産投資家へ販売する商品です。

### 3 【事業の内容】

当社グループは当社、子会社（ジャストサービス株式会社）計2社で構成しており、茨城県および東京都において、不動産の売買、賃貸、仲介、管理を中心にその他不動産に関わる事業を展開しております。主な業務内容においては、不動産の仲介（賃貸・販売）を主とする「不動産流通事業」と賃貸不動産の管理業務を主とする、「不動産管理事業」を報告セグメントとしております。詳細は次のとおりです。

セグメント	詳細	内容
不動産流通事業	仲介事業収益	賃貸不動産の仲介業務及び売買不動産の仲介業務、また賃貸不動産の家賃保証業務等を行っております。家賃保証業務は、賃貸不動産の契約において、子会社が、賃借人の連帯保証人となり賃貸人に賃料、更新料、退去時清算費用等を保証しております。
	不動産売上高	仕入不動産商品及び自社企画投資用不動産の販売業務を行っております。 仕入不動産商品は、主として中古住宅、中古マンション、住宅用地を仕入れた後、リノベーションや土地造成を施し、当社グループ所有の不動産として商品化し販売を行っております。 自社企画投資用不動産は、主に賃貸用不動産の企画を自社にて行い、用地取得後、外部のゼネコンにて建設、賃貸入居者を募集した後、賃貸用不動産の管理業務については当社が受託することを原則として投資家へ販売を行っております。
不動産管理事業	管理事業収益	賃貸不動産の管理業務を行います。当社にて管理を受託した賃貸用不動産のプロパティマネジメント業務（賃料収納、契約更新、保守メンテナンス、入居者管理、解約精算等の業務）を行います。また一部の保守メンテナンス、工事については子会社が行っております。
	賃貸事業収益	当社グループの不動産の賃貸、賃貸不動産を借上げた後の転貸、当社グループが所有または借上げた不動産にてコインパーキング・コインランドリー事業を行っております。
	太陽光発電事業収益	当社所有の太陽光発電設備にて発電事業を行っております。
	建設売上高	当社グループにて不動産の建設工事および土地造成工事を行っております。

以上述べた事項を事業系統図で示すと次のとおりであります。

#### < 事業系統図 >





## 4 【関係会社の状況】

名称	住所	資本金 (千円)	主要な事業 の内容	議決権の所有 (または被所 有)割合(%)	関係内容
(連結子会社) ジャストサービス 株式会社	茨城県水戸市	80,000	不動産流通 事業 不動産管理 事業	100.0	当社の保有物件および当社管理物件のリフォームおよび家賃保証業務等を行っております。 当社に対して本社社屋を賃貸しております。 役員の兼任1名

(注) 1. 「主要な事業の内容」欄には、セグメント情報に記載された名称を記載しております。

2. 特定子会社であります。

3. 有価証券届出書または有価証券報告書を提出している会社はありません。

## 5 【従業員の状況】

## (1) 連結会社の状況

平成30年6月30日現在

セグメントの名称	従業員数(名)
不動産流通事業	104(35)
不動産管理事業	54(14)
全社(共通)	16(4)
合計	174(53)

(注) 1. 従業員数は就業人員(当社グループからグループ外への出向者を除き、グループ外から当社グループへの出向者を含む。)であり、臨時雇用者数(パートタイマー、契約社員を含む。)は、最近1年間の平均人員を( )内に外数で記載しております。

2. 全社(共通)は、経営管理本部(総務人事、経理、財務部門)および内部監査室の従業員であります。

## (2) 提出会社の状況

平成30年6月30日現在

従業員数(名)	平均年齢(歳)	平均勤続年数(年)	平均年間給与(千円)
168(52)	36	5.9	4,370

セグメントの名称	従業員数(名)
不動産流通事業	104(35)
不動産管理事業	48(13)
全社(共通)	16(4)
合計	168(52)

(注) 1. 従業員数は就業人員(当社から社外への出向者を除き、社外から当社への出向者を含む。)であり、臨時雇用者数(パートタイマー、契約社員を含む。)は、最近1年間の平均人員を( )内に外数で記載しております。

2. 全社(共通)は、経営管理本部(総務人事、経理、財務部門)および内部監査室の従業員であります。

## (3) 労働組合の状況

当社グループの労働組合は結成されておきませんが、労使関係については円満に推移しております。

## 第2 【事業の状況】

### 1 【業績等の概要】

#### (1) 業績

第36期連結会計年度(自 平成28年10月1日 至 平成29年9月30日)

当連結会計年度におけるわが国の経済は、東京オリンピック開催へ向けての政府による各種政策を背景に企業の良い経済環境が続く中、個人消費は堅調に推移し緩やかな回復傾向にあります。当社の属する不動産業界においては、低金利政策は大きなチャンスであり、リーマンショック後の不動産取引の低迷から脱却し、活発な市場に戻りつつあります。このような環境の中、当社グループは不動産商品の仕入れ販売が好調に推移致しました。また太陽光発電収入においても売電が通年稼働し、売上の安定に寄与しております。

この結果、売上高4,952,477千円(前年同期比15.1%増)、営業利益445,903千円(同3.3%増)、経常利益438,273千円(同8.2%増)、親会社株主に帰属する当期純利益277,863千円(同20.1%増)となりました。

各セグメントの業績は、次のとおりであります。

#### 不動産流通事業

仲介事業収益については、売買仲介は、反響数、成約数ともに順調に推移し前期の売り上げを上回ったものの、賃貸仲介については、賃料の下落に伴う成約単価の変化により前期を下回る形となっております。また、不動産売上高については、クワトロリーフ(茨城県水戸市)、つくば学園の森(茨城県つくば市)等の大型分譲地の販売に加え、中型投資用物件の販売が順調に推移し、販売件数が105件と前年度の68件を上回りました。これらの結果、不動産流通事業の売上高は3,156,688千円(前年比21.4%増)、営業利益は444,066千円(同40.0%増)となりました。

#### 不動産管理事業

管理事業収益については、賃貸管理戸数が13,421戸数(前年比7.5%増)となったことから、前期を上回る結果となりました。また、賃貸事業収益については、コインパーキング運営台数の増加による増収があったものの、自社賃貸不動産を販売したことおよび大型サブリース物件の期中解約があったことにより賃貸収入が減少したため、前期を下回る結果となりました。その他、太陽光発電収益、建設売上高等も順調に推移しております。これらの結果、不動産管理事業の売上高は1,795,789千円(同5.4%増)、営業利益は439,541千円(同8.2%増)となりました。

第37期第3四半期連結累計期間(自 平成29年10月1日 至 平成30年6月30日)

当第3四半期連結累計期間におけるわが国の経済は、金融緩和をはじめとする各種政策効果により雇用、所得環境が改善を続けたものの、米国の政策転換やアジア地域における緊張の高まりによる影響などから、景気の動向は不透明な状況で推移致しました。

当社グループが属する不動産業界におきましては、日銀によるマイナス金利政策の継続等による良好な資金調達環境を背景に、不動産市場への資金流入が続いており、投資家層の拡大と多様化が期待されております。

このような状況のもと、当社グループは、不動産商品の仕入れ販売および不動産管理戸数の拡大に注力致しました。

この結果、当第3四半期連結累計期間の売上高は4,240,760千円、営業利益は492,402千円、経常利益は476,766千円、親会社株主に帰属する四半期純利益は303,383千円となりました。

各セグメントの業績は、次のとおりであります。

#### 不動産流通事業

仲介事業収益においては、賃貸仲介が賃料の下落に伴う成約単価下落の影響を受けたものの、売買仲介は、反響数、成約数ともに順調に推移しました。また、不動産売上高においては、フォーライフ文京(茨城県水戸市)、レーガベネ渡里(茨城県水戸市)の自社企画投資用不動産の販売に加え、中型投資用物件の販売が7棟と順調に推移致しました。これらの結果、不動産流通事業の売上高は2,885,947千円、営業利益は365,982千円となりました。

#### 不動産管理事業

管理事業収益については、賃貸管理戸数が14,028戸へと増加したことに伴い、順調に推移しました。また、賃貸事業収益については、コインパーキングの新規オープンが遅れているものの、自社不動産の賃料収入等が順調に推移致

しました。これらの結果、不動産管理事業の売上高は1,354,813千円、営業利益は423,955千円となりました。

## (2) キャッシュ・フローの状況

第36期連結会計年度(自 平成28年10月1日 至 平成29年9月30日)

当連結会計年度末における現金および現金同等物(以下「資金」という。)の期末残高は、前連結会計年度末に比べて24,312千円減少し、427,134千円となりました。

当連結会計年度における各キャッシュ・フローの状況および増減の要因は、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)

営業活動により獲得した資金は1,097,855千円(前期は233,010千円の収入)となりました。これは主に、税金等調整前当期純利益432,701千円を計上したことおよび、減価償却費を254,423千円計上したことによるものであります。

### (投資活動によるキャッシュ・フロー)

投資活動により使用した資金は938,829千円(前期は1,360,674千円の支出)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929,865千円によるものであります。

### (財務活動によるキャッシュ・フロー)

財務活動により支出した資金は183,338千円(前期は1,162,390千円の収入)となりました。これは主に、長期借入れによる収入1,622,000千円があるものの、長期借入金の返済による支出1,675,020千円および短期借入金の減少額111,166千円によるものであります。

## 2 【生産、受注及び販売の状況】

## (1) 生産実績

該当事項はありません。

## (2) 仕入実績

第36期連結会計年度及び第37期第3四半期連結累計期間における仕入実績をセグメントごとに示すと、次のとおりであります。

セグメントの名称	第36期連結会計年度 (自 平成28年10月1日 至 平成29年9月30日)		第37期第3四半期連結累計期間 (自 平成29年10月1日 至 平成30年6月30日)
	仕入高(千円)	前年同期比 (%)	仕入高(千円)
不動産流通事業(千円)	449,261	113.7	420,934
合計(千円)	449,261	113.7	420,934

(注) 1. 不動産管理事業の仕入実績については金額的重要性が乏しいため記載を省略しております。

2. 金額は、仕入価格によっております。

3. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

## (3) 受注実績

不動産流通事業においては、受注販売を行っておりませんので、受注実績は記載しておりません。

不動産管理事業の修繕およびリフォームについて受注を行っておりますが、いずれも受注から売上高計上まで期間が短期であるため、受注実績は省略しております。

## (4) 販売実績

第36期連結会計年度及び第37期第3四半期連結累計期間における販売実績をセグメントごとに示すと、次のとおりであります。

セグメントの名称	第36期連結会計年度 (自 平成28年10月1日 至 平成29年9月30日)		第37期第3四半期連結累計期間 (自 平成29年10月1日 至 平成30年6月30日)
	販売高(千円)	前年同期比 (%)	販売高(千円)
不動産流通事業(千円)	3,156,688	121.4	2,885,947
不動産管理事業(千円)	1,795,789	105.4	1,354,813
合計(千円)	4,952,477	115.1	4,240,760

(注) 1. セグメント間取引については相殺消去しております。

2. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

### 3 【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、本書提出日現在において当社グループが判断したものであります。

#### (1) 経営方針について

当社グループは、「お客様満足度」の向上、「働く私たちの幸福」の追求および、「社会との調和を重んじ地域発展に貢献するとともに、関係する人々に信頼される企業」を目指すことを企業理念に掲げ、より質の高い不動産商品作り、不動産業としての幅広い提案力によって地域社会の発展に貢献し、地域で愛される企業となることを、経営の方針としております。

そのような中、以下の項目を対処すべき課題として取り組んでまいります。

##### 管理戸数の拡大とリノベーションの強化

平成30年6月末時点において当社の管理する居住用および事業用賃貸物件は14,028戸となりました。内訳として水戸エリア(9,461戸)、ひたちなかエリア(2,072戸)、東京エリア(635戸)、つくばエリア(748戸)、日立・東海エリア(1,112戸)となっております。また、駐車場台数は6,661台となっておりますが、東京、つくばの2エリアについては、依然として居住用および事業用賃貸物件が1,000戸へ未到達であります。管理戸数の拡大は、管理事業収益における収益確保に大きく貢献することから、管理戸数の獲得強化を行ってまいります。また、建築業界も新築の時代から、リノベーション強化の時代へと変化してまいりました。当社はこれまで多くの中古賃貸物件のリノベーションを手掛けており、今後も当社と子会社であるジャストサービス株式会社とが連携し、時代に求められる商品作りを実現してまいります。

##### 販売用不動産の仕入れ、商品化に伴う販売力の強化

当社グループの不動産売上高および仲介事業収益においては、商品の確保が重要な事項であります。仲介事業においては、販売仲介はもちろん、長期預かりの仲介用不動産に対する買い取り提案などを積極的に実施し、仕入れ物件の確保に努めます。また、企画商品については、価格帯の低い小規模賃貸住宅、賃貸戸建等に加え、比較的価格帯の高い中高層の賃貸マンションの用地取得、商品化も継続して実施してまいります。

##### 仲介事業(賃貸)の強化

時代のニーズに合った物件提供を行えるよう、来店者からのニーズを幅広くキャッチし、取り扱いの物件オーナーに対して、それらのニーズを反映させた、リノベーションや価格改定などの提案を実施し、良質な物件の確保を行います。また、インターネットポータルサイトによる情報発信を強化し、エリアの顧客の確保と当社グループのさらなる認知度アップに努めます。

##### 人材確保と育成

当社グループは、今後の事業拡大に対応するため、優秀な人材を継続的に確保し、育成することが重要であると認識しております。この課題を解決するために、当社グループの事業に関連した資格保有者の採用および、社内教育・外部講師による不動産知識の向上・業務のシステム化・営業スキルの平均化を目指し、社員一人一人の資質向上を図るとともに、店長・課長の育成をより強化し、事業拡大に耐えうる強い組織体制の整備に努めております。

##### コーポレート・ガバナンスの充実

当社グループの継続的な事業の発展および信頼性の向上のためには、コーポレート・ガバナンスの充実に取り組むことが重要であると認識しております。

この課題を克服するために当社は、経営監督機能の強化に努め、当社の事業拡大に応じた内部管理体制の構築を図るとともに、金融商品取引法における内部統制報告制度の適用等も踏まえ、より一層のコーポレート・ガバナンスの充実に取り組んでまいります。

## 4 【事業等のリスク】

本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。また、必ずしもそのようなリスク要因には該当しない事項につきましても、投資者の投資判断上、重要であると考えられる事項につきましては、投資者に対する積極的な情報開示の観点から以下に記載しております。

なお、文中の将来に関する事項は、本書提出日現在において当社グループが判断したものであり、将来において発生する可能性のあるリスクのすべてを網羅するものではありません。

### (1) 市場環境の変化について

当社グループの事業のうち、不動産売上高と仲介事業収益(売買)については、景気、金利、地価、税制および政策等によって、投資用物件、土地、中古住宅に対する顧客の売却・購入意欲が大きく左右されます。

当社グループにおいては、需要の高い不動産をタイムリーに提供出来るようにするために、これらの外部動向について市場分析を行い、あわせて地域の特性と需要に応じた不動産のタイムリーな仕入れ、魅力ある商品作りを行っております。しかしながら、今後の景気の悪化、所得の低下、金利の上昇、地価の上昇、税制および政策の変更、不動産投資に対する金融機関の融資姿勢の変化があった場合は、顧客の売却・購入意欲の減退につながり、当社グループの経営成績および財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

### (2) 競合について

当社グループが茨城県内を中心に展開している不動産流通事業及び不動産管理事業は、免許業種であるものの、事業運営に必要な設備が少なく参入障壁が低いため、競合他社による新規参入やエリア拡大などにより、競争が激化する可能性があります。当社は水戸・ひたちなかエリアにおいてドミナント戦略を展開し、不動産情報の収集力強化に努めるとともに、その他のエリアへの展開を図っておりますが、競合状況によっては、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

#### 不動産販売

不動産販売事業においては、戸建て用地、中古建物の仕入れや販売に関し、資金力に加え、不動産情報の収集力が鍵となります。これに対して当社グループは、仲介の事業プロセスにおいて不動産情報(売却、購入の顧客情報)を収集し、投資用物件についても、来店顧客から地域のニーズをしっかりと聞き取って、時代に合った商品作りを努めておりますが、競合他社が当社グループと同様の戦略で事業を展開してきた場合等は、当社グループの差別化要因が薄れ、当社グループの経営成績および財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

#### 仲介事業

仲介事業においては、商圏の賃貸管理戸数(販売においては扱い物件数)と集客数が、売上数値の構成の鍵となります。これに対して当社グループは、茨城県内の水戸・ひたちなかエリアにおいてドミナント戦略を展開し、顧客、物件数の囲い込みを行っております。しかし、その他のエリアにおいては未だ成長段階にあり、それらエリアへの拡大が進展せず、また、水戸・ひたちなかエリアへの競合他社の多店舗展開における参入等により、顧客、物件の確保ができなくなる等の状況が生じた場合、当社グループの経営成績および財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

#### 不動産管理事業

不動産管理事業においては、商圏内で一定規模の賃貸管理戸数を確保することに加え、リーシング力、集客数、賃貸不動産における資産価値維持向上のための提案力が鍵となります。当社グループは、ドミナント戦略を展開している水戸・ひたちなかエリアにおいて、顧客、物件数の囲い込みを実現して競争力の強化を図っておりますが、強力な提案力等を背景に多数の賃貸管理戸数を獲得する競合他社が出現した場合、競合他社へ当社の管理が移行し、当社グループの経営成績および財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

### (3) 需要減少リスク

わが国の人口は今後減少が見込まれております。世帯数についても、現時点では単身者世帯の増加により世帯数は増加しているものの、今後は減少していく見込みです。その結果、入居者獲得競争が激化し、家賃相場が全体的に下落した場合、当社グループの不動産管理事業については、賃貸事業収益および管理手数料の減少が想定されます。また、不動産流通事業においては、家賃相場の下落による仲介事業収益(賃貸)の減少、人口の比例に伴う不動産購買層の減少による不動産売上高、仲介事業収益(売買)の減少の可能性が考えられます。その結果、当社グループの経営成績および財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

## (4) 自然災害等について

当社グループの各事業においては、台風や地震等の自然災害等により中古住宅の購入に対する顧客の購入意欲が減退する可能性、あるいは引き渡し前の不動産商品が破損または倒壊する恐れがあります。

当社は、茨城県水戸市を中心に業を行っておりますが、先の東日本大震災のように、今後当社の営業地域において不測の自然災害が発生した場合は、当社グループの経営成績および財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

## (5) 販売用不動産の仕入れおよび工事原価について

当社グループの不動産売上高の商品構成については、大多数が、土地・中古住宅であり、当社の企画する投資用不動産においては年間数棟であります。この不動産売上の商品企画においては、投資家ニーズに合わせた商品作りが重要となり、主として賃貸用不動産の商品作りを継続事業として参りました。本来であれば、管理戸数の拡大に寄与するRC造の大型物件の商品化をしたいところではありますが、現時点においては建築費の高騰から、小規模のアパート、賃貸戸建てを商品化しております。先の東日本大震災でもあったように自然災害、競争激化や経済環境の変化に伴う建築費高騰における、仕入価格、建材価格の上昇等があった場合、当社グループの経営成績および財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

## (6) 在庫リスクについて

当社グループは、自社商業エリアにおいて需要予測、近隣地域環境、お客様のニーズ等を慎重に分析調査を行ったうえで、物件の仕入、リフォーム、販売を行っております。しかし、不動産市況の悪化等によって物件の販売が滞った場合、物件保有期間の長期化に繋がる可能性があります。当社のビジネスモデルとして、長期在庫となった場合は販売価格等を見直しての売却処分や、たな卸資産の評価損処理が必要となる場合があるほか、滞留在庫の増加により有利子負債が増加する等、当社グループの経営成績および財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

## (7) 瑕疵担保責任について

当社グループの自社不動産売買事業においては、宅地建物取引業法および住宅の品質確保の促進等に関する法律の規定に基づき、中古住宅については引き渡し後2年間、新築住宅については引き渡し後10年間の瑕疵担保責任を負っております。

当社においては、仕入れ時に入念な現況調査を行い、基礎部分で致命的な欠陥がある等、再生に適さないと判断した場合には買取の対象から除外する、あるいは建屋を解体して平地にすることにより、当社の提供する中古住宅の品質を一定に維持しております。

しかしながら、引き渡し後の不動産に何らかの瑕疵があった場合は、当社グループの経営成績および財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

## (8) 収益の季節変動性リスク

当社グループの賃貸仲介事業および管理事業収益(賃貸不動産の管理業務等)の売上高は、日本の慣習である2月から4月にかけての入学、入社や人事異動の転居に伴い集中する傾向があります。これらにより、当社グループの経営成績および財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

なお、第36期(単体)会計年度における四半期ごとの売上高、経常利益は以下の通りであります。

	第36期事業年度(自平成28年10月1日至平成29年9月30日)				
	第1四半期 自平成28年10月 至平成28年12月	第2四半期 自平成29年1月 至平成29年3月	第3四半期 自平成29年4月 至平成29年6月	第4四半期 自平成29年7月 至平成29年9月	通期
売上高(千円)	1,431,694	1,557,363	963,140	882,014	4,834,213
売上構成比(%)	29.62	32.22	19.92	18.25	100.00
経常利益(千円)	134,352	282,268	77,901	-73,990	420,532

(注) 第36期の各四半期売上高および経常利益は、あずさ監査法人のレビューおよび会計監査を受けておりません。

## (9) 有利子負債への依存と金利変動の影響について

当社グループの財務状況として、不動産商品の仕入れや太陽光売電設備等の設備投資により有利子負債比率が高くなる傾向にあります。そのため、当社では棚卸資産の回転期間を重要な経営指標としており、原則として6ヶ月間、(大型分譲開発行為を伴うものについては1年間)での販売計画を実施し、適正な在庫水準を維持することに重点を置いて、財務の安定を図っております。しかし、新たな投資用不動産の開発資金の借入れを行う場合、金融機関の融資姿勢や金利の動向により、当社グループの経営成績および財政状態に影響が及ぶ可能性があります。

## (10) 固定資産の減損について

当社グループは、賃貸事業収益として賃貸用不動産、コインパーキングを営んでおります。また、太陽光売電事業収益として太陽光設備等を所有しております。これらの資産および展開する営業店舗について、収益性の低下、地価の下落等の影響により固定資産の減損損失を計上することとなった場合には、当社グループの経営成績および財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

## (11) 人材の確保および育成について

当社グループが行う不動産業には、専門的かつ高度な知識や資格を有した人材が不可欠であります。また、新しい地域に事業拠点を拡大していくためには営業人員等の増強が不可欠であります。さらに管理部門においても、法令遵守や財務報告の適正性と正確性を確保するために有能な人材を配置する必要があります。今後、人材の育成に努めるとともに良質な人材の確保を急ぐ予定であります。これらが不調に終わった場合には、当社グループの経営成績および財政状態に影響が及ぶ可能性があります。

## (12) 特定人物への依存について

当社代表取締役である薄井 宗明は、当社創業者であり、本書提出日現在において筆頭株主として発行済株式総数988,000株に対し519,000株(持株比率52.53%)を所有し、最高経営責任者として経営方針や経営戦略の決定等、当社の事業活動上の重要な役割を果たしております。当社においては、同人に対して過度に依存しないよう、合議制や権限移譲を推進することにより意思決定の合理化を図っております。しかしながら、現時点において、同人が何らかの理由により経営者として業務を遂行できなくなった場合は、当社グループの経営成績および財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

## (13) 法的規制について

当社グループは、宅地建物取引業の免許および建設業の許可を取得し、建築士法に基づく登録等を行って不動産販売や建築請負の事業を展開しておりますが、これらの事業は宅地建物取引業法、都市計画法、建築基準法その他、多くの法令や自治体の定める条例等による法規制を受けております。そのため当社では法令遵守を徹底し、免許等の取消事由や更新欠格事由が発生しないように努めており、継続に支障を来たす要因は発生していませんが、将来当社の免許等が何らかの理由により取消し等になった場合には、当社の事業活動が大幅に制約されることとなり、当社グループの経営成績および財政状態に影響が及ぶ可能性があります。なお、当社グループの主要な業務である宅地建物取引業について、その有効期限やその他の期限が法令、契約書により定められているものは下表のとおりです。

## (許認可の状況)

許認可等の名称	許認可(登録)番号	有効期限	許認可等の取消または更新拒否の事由
宅地建物取引業者免許	国土交通大臣(3)第7026号	2020年3月31日	宅地建物取引業法第66条



(14) 個人情報の保護について

当社グループは、土地・住宅・投資用不動産の購入顧客や管理賃貸住宅の入居者等の個人情報、従業員や一部取引先の個人番号等を保有しております。これらの情報については、「個人情報保護に関する法律」(個人情報保護法)や「行政手続きにおける特定の個人を識別するための番号の利用等に関する法律」(番号法)等に基づいてデータへのアクセス権限を制限したり、外部からの侵入防止を図る等の対策を講じたりするとともに、従業員等に対して個人情報保護法や番号法に係る啓蒙活動を実施して、その漏洩や不正使用の未然防止に努めております。しかし、人為的なミスや何らかの不正な方法等により当社が保有する個人情報等が漏洩等した場合には、当社の信用力の低下や損害賠償の請求等によって当社グループの経営成績および財政状態に影響が及ぶ可能性があります。

(15) 訴訟等について

当社グループは、本書提出日現在において業績に重要な影響を及ぼす訴訟を提起されている事実はありません。しかしながら、販売した不動産における瑕疵や債権未回収等の権利関係をめぐった顧客等との間でトラブルが発生した場合、または、リフォーム工事期間中に近隣からの騒音クレーム等が発生した場合等は、これらに起因する訴訟が発生し、当社グループの経営成績および財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(16) ストック・オプション行使による株式価値の希薄化について

当社グループは、当社および当社子会社の取締役および従業員に対し、当社グループの業績向上に対する貢献意欲や士気をよりいっそう高めるとともに、株主との価値共有の推進により、企業価値向上に資することを目的として、ストック・オプションとしての新株予約権を付与しております。本書提出日現在、新株予約権による潜在株式数は101,500株であり、これは発行済株式総数の10.3%に相当しております。今後、これらの新株予約権が行使された場合、当社の1株当たりの株式価値が希薄化する可能性があります。

5 【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

6 【研究開発活動】

該当事項はありません。

## 7 【財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

文中の将来に関する事項は、本書提出日現在において当社グループが判断したものであります。

### (1) 重要な会計方針および見積り

当社グループの連結財務諸表は、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。この連結財務諸表の作成にあたりましては、財政状態および経営成績に影響を与える会計上の見積りを行う必要があります。当社グループはこの見積りを行うにあたり、過去の実績等を勘案して合理的に判断しておりますが、見積り特有の不確実性があるため、実際の結果はこれらの見積りと異なる場合があります。

当社グループが連結財務諸表の作成に際して採用している重要な会計方針につきましては、「第5 経理の状況 1. 連結財務諸表等 (1) 連結財務諸表 連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」に記載しております。

### (2) 財政状況の分析

第36期連結会計年度(自 平成28年10月1日 至 平成29年9月30日)

#### (流動資産)

当連結会計年度末における流動資産の残高は3,081,923千円となり、前連結会計年度末と比べると356,217千円の増加となりました。これは主に、現金及び預金が38,182千円及び未成工事支出金が27,025千円減少したものの、仕掛販売用不動産および販売用不動産が483,032千円増加したことによるものであります。

#### (固定資産)

当連結会計年度末における固定資産の残高は3,902,594千円となり、前連結会計年度末と比べると37,554千円の増加となりました。これは主に、有形固定資産の機械装置及び運搬具が152,831千円減少したものの、土地が99,472千円および建物及び構築物が74,885千円増加したことによるものであります。

#### (流動負債)

当連結会計年度末における流動負債の残高は1,973,957千円となり、前連結会計年度末と比べると250,519千円の増加となりました。これは主に、1年内返済予定の長期借入金が115,082千円及び未払法人税等が107,031千円増加したことによるものであります。

#### (固定負債)

当連結会計年度末における固定負債の残高は3,196,585千円となり、前連結会計年度末と比べると135,202千円の減少となりました。これは主に、長期借入金が168,102千円減少したことによるものであります。

#### (純資産)

当連結会計年度末の純資産の残高は1,813,975千円となり、前連結会計年度末と比べると278,454千円の増加となりました。これは主に、親会社株主に帰属する当期純利益を277,863千円計上したことによるものであります。

第37期第3四半期連結累計期間(自 平成29年10月1日 至 平成30年6月30日)

#### (流動資産)

当第3四半期連結会計期間末における流動資産の残高は3,707,749千円となり、前連結会計年度末と比べると625,826千円の増加となりました。これは主に、現金及び預金が221,021千円及び仕掛販売用不動産および販売用不動産が389,843千円増加したことによるものであります。

#### (固定資産)

当第3四半期連結会計期間末における固定資産の残高は3,830,398千円となり、前連結会計年度末と比べると72,195千円の減少となりました。これは主に、有形固定資産の機械装置及び運搬具が85,497千円及び土地が113,659千円減少したものの、建物及び構築物が28,833千円及びその他の有形固定資産が92,803千円増加したことによるものであります。

#### (流動負債)

当第3四半期連結会計期間末における流動負債の残高は2,021,426千円となり、前連結会計年度末と比べると47,469千円の増加となりました。これは主に、1年内返済予定の長期借入金が103,970千円及び未払法人税等が58,530千円減少したものの短期借入金が305,500千円増加したことによるものです。

#### (固定負債)

当第3四半期連結会計期間末における固定負債の残高は3,386,976千円となり、前連結会計年度末と比べると190,391千円の増加となりました。これは主に、長期借入金が174,619千円増加したことによるものであります。

(純資産)

当第3四半期連結会計期間末の純資産の残高は2,129,744千円となり、前連結会計年度末と比べると315,769千円の増加となりました。これは主に、親会社株主に帰属する四半期純利益を303,383千円計上したことによるものであります。

(3) 経営成績の分析

経営成績の分析については、「第2 事業の状況 1 業績等の概要 (1) 業績」をご参照ください。

(4) キャッシュ・フローの分析

キャッシュ・フローの分析については、「第2 事業の状況 1 業績等の概要 (2) キャッシュ・フローの状況」をご参照ください。

(5) 経営戦略の現状と見通し

不動産流通事業については、東日本大震災以降は外部リスクとして建築費の高騰という事象が事業に影響を及ぼしており、当社が創業初期より継続してまいりました大型賃貸マンションの企画・商品化は平成26年7月を最後に停滞しておりました。しかしながら、建築費の高騰も緩やかになりつつあり、当社グループの目指す大型賃貸マンションの商品化が再開できる状況となっており、既に今後の建築予定地を3カ所取得し、うち1カ所においては平成30年秋に竣工の予定で建設が開始されております。これらの大型賃貸マンションの開発については、当社グループの売上において不動産売上高・仲介事業・管理事業の多岐にわたり寄与し、今後の安定的な収益確保に貢献するものと考えております。

また、不動産管理事業については、賃貸不動産管理戸数の拡大を第一に考え、不動産流通事業における賃貸不動産の仲介業務と連携し、リノベーションの提案等によって入居率のさらなる向上を図る方針です。

### 第3 【設備の状況】

#### 1 【設備投資等の概要】

第36期連結会計年度(自 平成28年10月1日 至 平成29年9月30日)

当連結会計年度において実施いたしました設備投資の総額は、926,207千円であります。主な内訳は、土地の増加額444,543千円、建物および構築物の増加額473,473千円であります。不動産管理事業の賃料収入増加を図るため、ラヴィエール・ミト等の取得をいたしました。

また、当連結会計年度において、重要な設備の除却・売却等はありません。

なお、当社グループは資産をセグメントに配分していないため、セグメント別の記載を省略しております。

第37期第3四半期連結累計期間(自 平成29年10月1日 至 平成30年6月30日)

当第3四半期連結累計期間において実施いたしました設備投資の総額は326,664千円であります。主な内訳は建物および構築物の増加額108,558千円、建設仮勘定182,350千円であります。不動産管理事業の収入増加を図るため、茨城県水戸市高田町の太陽光売電装置の増設をいたしました。

また、当第3四半期連結累計期間において、重要な設備の除却・売却等はありません。

なお、当社グループは資産をセグメントに配分していないため、セグメント別の記載を省略しております。

## 2 【主要な設備の状況】

## (1) 提出会社

平成29年9月30日現在

事業所名 (所在地)	セグメント の名称	設備の 内容	帳簿価額(千円)					従業員数 (名)
			建物および 構築物	機械装置 および 運搬具	土地 (面積㎡)	その他	合計	
フォーライフ 上野駅前ビル (東京都台東区)		賃貸 物件	42,912		288,237 (168.37)	83	331,233	
市毛支店 (茨城県ひたちなか市)		営業所 賃貸 物件	84,551		44,076 (754.18)		128,628	5 〔3〕
シティハイツ深川 (東京都江東区)		賃貸 物件	49,257		54,497 (92.29)		103,754	
駅南支店 (茨城県水戸市)		営業所 賃貸 物件	31,780		84,711 (524.39)		116,492	6 〔2〕
つくば支店 (茨城県つくば市)		営業所 賃貸 物件	77,276		272,666 (1,004)	803	350,746	9 〔4〕
ラヴィエール・ミト (茨城県水戸市)		賃貸 物件	67,658		39,724 (490.97)		107,383	
KORYOエコパワー 水戸市森戸町 (茨城県水戸市)		太陽光 発電		409,420			409,420	
KORYOエコパワー 石岡市大砂 (茨城県石岡市)		太陽光 発電		380,211			380,211	
KORYOエコパワー 高田町 (茨城県水戸市)		太陽光 発電	4,401	373,102	29,761 (32,066)		407,264	
ONE'S PARK 城南第4駐車場 (茨城県水戸市)		コインパー キング			98,981 (1,093)	5,467	104,448	

- (注) 1. 現在休止中の主要な設備はありません。  
2. 上記の金額には消費税等は含まれておりません。  
3. 従業員数の〔 〕は外数であり、臨時雇用人員であります。  
4. 資産を事業セグメント別に配分しておりませんので、セグメントごとの設備の内容については省略しております。

## (2) 国内子会社

平成29年9月30日現在

会社名	事業所名 (所在地)	セグメント の名称	設備の内容	帳簿価額(千円)					従業員数 (名)
				建物 および 構築物	機械装置 および 運搬具	土地 (面積㎡)	その他	合計	
ジャスト サービス 株式会社	香陵住販本店 (茨城県水戸市)		提出会社 本社機能	23,561		80,069 (180.06)		103,630	25 〔6〕

- (注) 1. 現在休止中の主要な設備はありません。  
2. 上記の金額には消費税等は含まれておりません。  
3. 従業員数の〔 〕は外数であり、臨時雇用人員であります。  
4. 資産を事業セグメント別に配分しておりませんので、セグメントごとの設備の内容については省略しております。

## 3 【設備の新設、除却等の計画】(平成30年6月30日現在)

## (1) 重要な設備の新設等

会社名	事業所名 (所在地)	セグメントの 名称	設備の 内容	投資予定額		資金調達方法	着手年月	完了予定 年月	完成後の 増加能力
				総額 (千円)	既支払額 (千円)				
提出会社	新50号バイパス 支店 (茨城県水戸市)	-	営業所	37,220	400	自己資金	平成30年5月	平成30年9月	(注)2

(注) 1. 上記の金額には消費税等は含まれておりません。

2. 完成後の増加能力については、計数的把握が困難であるため、記載を省略しております。

3. 資産を事業セグメント別に配分しておりませんので、セグメントごとの設備の内容については省略しております。

## (2) 重要な設備の除却等

経常的な設備の更新のための除却等を除き、重要な設備の除却等の計画はありません。

## 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	3,952,000
計	3,952,000

(注) 平成30年5月31日開催の臨時株主総会により、定款の一部変更が行われ、平成30年5月31日付で発行可能株式総数は2,952,000株増加し、3,952,000株となりました。

##### 【発行済株式】

種類	発行数(株)	上場金融商品取引所名または登録認可金融商品取引業協会名	内容
普通株式	988,000	非上場	単元株式数は100株でありませ
計	988,000		ず。

(注) 1. 平成30年4月17日開催の取締役会の決議により、平成30年5月31日付で普通株式1株につき5株の株式分割を行っております。これにより発行済株式総数は790,400株増加し、988,000株となっております。  
2. 平成30年5月31日開催の臨時株主総会により、定款の一部変更が行われ、平成30年5月31日付で単元株式を100株とする単元株制度を導入しております。

## (2) 【新株予約権等の状況】

## 新株予約権

平成29年5月16日の取締役会決議に基づいて発行した会社法に基づく新株予約権は次のとおりであります。

	最近事業年度末現在 (平成29年9月30日)	提出日の前月末現在 (平成30年7月31日)
新株予約権の数(個)	2,110(注)1	2,040(注)1、5
新株予約権のうち自己新株予約権の数(個)	20	
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式	普通株式
新株予約権の目的となる株式の数(株)	21,100(注)2	102,000(注)2、4
新株予約権の行使時の払込金額(円)	5,060(注)2	1,012(注)2、4
新株予約権の行使期間	平成31年5月17日～ 平成39年5月16日	平成31年5月17日～ 平成39年5月16日
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格および資本組入額(円)	発行価格 5,060 資本組入額 2,530	発行価格 1,012(注)4 資本組入額 506(注)4
新株予約権の行使の条件	新株予約権の割当てを受けた者(以下、「新株予約権者」という。)は、権利行使時においても、当社または当社子会社の取締役、監査役および従業員の地位にあることを要するものとする。 新株予約権者が死亡した場合は、新株予約権の相続を認めないものとする。 その他の条件は、当社と新株予約権の割り当てを受けた者との間で締結した「第1回新株予約権割当契約書」で定めるところによる。	新株予約権の割当てを受けた者(以下、「新株予約権者」という。)は、権利行使時においても、当社または当社子会社の取締役、監査役および従業員の地位にあることを要するものとする。 新株予約権者が死亡した場合は、新株予約権の相続を認めないものとする。 その他の条件は、当社と新株予約権の割り当てを受けた者との間で締結した「第1回新株予約権割当契約書」で定めるところによる。
新株予約権の譲渡に関する事項	新株予約権を譲渡するときは、当社取締役会の決議による承認を要するものとする。	新株予約権を譲渡するときは、当社取締役会の決議による承認を要するものとする。
代用払込みにに関する事項		
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	(注)3	(注)3

(注)1. 新株予約権1個につき目的となる株式数は、最近事業年度末現在は10株、提出日の前月末現在は50株であります。

但し、新株予約権の割当日後、当社が株式分割、株式併合を行う場合は、次の算式により付与株式数を調整、調整の結果生じる1株未満の端数は、これを切り捨てる。

$$\text{調整後付与株式数} = \text{調整前付与株式数} \times \text{分割・併合の比率}$$

2. 新株予約権の割当日後、当社が株式分割、株式併合を行う場合は、次の算式により払込金額を調整し、調整により生ずる1円未満の端数は切り上げる。

$$\text{調整後払込金額} = \text{調整前払込金額} \times \frac{1}{\text{分割・併合の比率}}$$

また、新株予約権の割当日後に時価を下回る価額で新株式の発行または自己株式の処分を行う場合は、次の算式により払込金額を調整し、調整により生ずる1円未満の端数は切り上げる。

$$\text{調整後払込金額} = \text{調整前払込金額} \times \frac{\text{既発行株式数} + \frac{\text{新株発行(処分)株式数} \times 1 \text{株当たり払込金額}}{1 \text{株当たり時価}}}{\text{既発行株式数} + \text{新株発行(処分)株式数}}$$



3. 組織再編に際して定める契約書または計画書等の条件に従って、以下に定める株式会社の新株予約権を交付する旨を定めた場合には、当該組織再編の比率に応じて、以下に定める株式会社の新株予約権を交付するものとする。
- 合併(当社が消滅する場合に限る。)  
 合併後存続する株式会社または合併により設立する株式会社  
 吸収分割  
 吸収分割をする株式会社がその事業に関して有する権利義務の全部または一部を承継する株式会社  
 新設分割  
 新設分割により設立する株式会社  
 株式交換  
 株式交換をする株式会社の発行済株式の全部を取得する株式会社  
 株式移転  
 株式移転により設立する株式会社
4. 平成30年4月17日開催の取締役会により、平成30年5月31日付で1株を5株とする株式分割を行っております。これにより「新株予約権の目的となる株式の数」、「新株予約権の行使時の払込金額」及び「新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額」が調整されております。
5. 当社は、平成30年5月14日開催の取締役会において、会社法第276条の規定に基づき、保有する自己新株予約権の消却を行うことを決議し、平成30年5月30日付で消却しています。

## (3) 【ライツプランの内容】

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 (株)	発行済株式 総数残高 (株)	資本金増減額 (千円)	資本金残高 (千円)	資本準備金 増減額 (千円)	資本準備金 残高 (千円)
平成30年5月31日	790,400	988,000		98,800		

(注) 株式分割(1:5)によるものであります。

## (5) 【所有者別状況】

平成30年6月30日現在

区分	株式の状況(所有株式数(1単元の株式数100株))							単元未満 株式の状況 (株)	
	政府および 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)							49	49	
所有株式数 (単元)							9,880	9,880	
所有株式数 の割合(%)							100	100	

## (6) 【議決権の状況】

## 【発行済株式】

平成30年6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 988,000	9,880	単元株式数は100株であります。
単元未満株式			
発行済株式総数	988,000		
総株主の議決権		9,880	

## 【自己株式等】

該当事項はありません。

## (7) 【ストックオプション制度の内容】

当社は、新株予約権方式によるストックオプション制度を採用しております。

当該制度は、会社法に基づき、平成29年5月16日の取締役会において決議されたものであります。

当該制度の内容は、次のとおりであります。

決議年月日	平成29年5月16日
付与対象者の区分および人数(名)	当社取締役 4 当社監査役 1 当社執行役員 6 子会社取締役 1 当社従業員 140 子会社従業員 4
新株予約権の目的となる株式の種類	「(2) 新株予約権等の状況」に記載しております。
株式の数	同上
新株予約権の行使時の払込金額	同上
新株予約権の行使期間	同上
新株予約権の行使の条件	同上
新株予約権の譲渡に関する事項	同上
代用払込みに関する事項	同上
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	同上

(注) 1. 「付与対象者の区分および人数」は、付与日における区分および人数を記載しております。

2. 退職等による権利喪失により、本書提出日現在の付与対象者の区分および人数は、当社取締役6名、当社監査役1名、当社執行役員4名、子会社取締役1名、当社従業員133名、子会社従業員3名となっております。

## 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、持続的な成長を可能とする収益力の強化と突然の波乱要因に耐えうる財務基盤を築くことが株主への期待に応えることと考えております。

株主への利益還元につきましては、経営の重要課題と位置付け、配当原資確保のための収益力を強化し、持続的かつ安定的な配当を行うことを基本方針としております。

当社の剰余金の配当は、期末配当の年1回を基本的な方針としております。配当の決定機関は、期末配当については株主総会であります。

第36期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20円の配当を実施することを決定しました。

内部留保資金につきましては、経営基盤の長期安定に向けた財務体質の強化および事業の継続的な拡大発展を実現させるための資金として、有効に活用し、長期的に企業価値の向上に努めてまいります。

当社は、「取締役会の決議により、毎年3月31日を基準日として、中間配当を行うことが出来る。」旨を定款に定めております。

第36期事業年度に係る剰余金の配当は、以下のとおりであります。

決議年月日	配当金の総額(千円)	1株当たり配当額(円)
平成29年12月14日 定時株主総会決議	3,952	20

(注) 株式分割前の金額を記載しております。

## 4 【株価の推移】

当社株式は非上場でありますので、該当事項はありません。

## 5 【役員の状況】

男性11名 女性0名(役員のうち女性の比率0%)

役名	職名	氏名	生年月日	略歴		任期	所有株式数 (株)
代表取締役		薄井 宗明	昭和26年5月14日	昭和49年4月 昭和50年8月 昭和51年10月 昭和56年10月	大京観光株式会社(現株式会社大京)入社 東洋物産株式会社入社 株式会社香陵商事 入社 当社設立 代表取締役(現任)	(注)3	519,000
専務取締役		菅原 敏道	昭和25年12月18日	昭和45年4月 昭和49年5月 昭和50年11月 昭和59年4月 昭和62年4月 平成2年11月 平成7年10月 平成11年12月 平成15年10月	株式会社日立製作所 大磯工場入社 株式会社秋田電具商会入社 株式会社 ジャックス入社 有限会社 常陽信用土地建物 入社 当社入社 当社取締役 当社常務取締役 ジャストサービス株式会社代表取締役(現任) 当社専務取締役(現任)	(注)3	134,000
常務取締役	第一営業 本部長	金子 哲広	昭和50年4月16日	平成7年7月 平成9年5月 平成10年6月 平成18年10月 平成19年10月 平成28年10月 平成29年4月	ポート興産株式会社 入社 有限会社水府企画 入社 当社入社 第二ブロック長 取締役本部長 常務取締役 常務取締役第一営業本部長(現任)	(注)3	24,000
取締役	第二営業 本部長	豊田 正久	昭和49年12月3日	平成5年5月 平成6年5月 平成7年7月 平成9年4月 平成18年10月 平成19年10月 平成29年4月	昭和建設株式会社入社 ひたちペンキ 入社 畔野流通運輸有限会社 入社 当社入社 第三ブロック長 取締役本部長 取締役第二営業本部長(現任)	(注)3	24,000
取締役	第三営業 本部長	菊本 真透	昭和49年5月23日	平成7年4月 平成10年11月 平成11年9月 平成12年6月 平成18年10月 平成19年10月 平成28年10月 平成29年4月	藤栄建設株式会社 入社 株式会社エム・シー・コーポレーション入社 有限会社四方建築設計事務所 入社 当社入社 当社企画部次長 取締役本部長 取締役事業部長 取締役第三営業本部長(現任)	(注)3	24,000
取締役	第四営業 本部長	神長 春美	昭和38年12月20日	昭和59年4月 昭和61年1月 平成2年5月 平成6年8月 平成9年3月 平成24年10月 平成28年10月 平成30年5月	株式会社東京三洋ホーム 入社 株式会社アルディ 入社 株式会社アーバンリゾート設立 堀会計事務所 入社 当社入社 当社研究学園支店長 当社 執行役員 県南ブロック統括支店長 当社 取締役 第四営業本部長(現任)	(注)3	15,000
取締役	経営管理 本部長	中野 大輔	昭和45年11月9日	平成8年4月 平成8年11月 平成11年10月 平成28年10月 平成29年4月 平成30年5月	株式会社光通信 入社 茨城トヨベツ株式会社入社 当社 入社 当社経営企画部部長 当社執行役員 経営管理部部長 当社取締役 経営管理本部長(現任)	(注)3	5,000
取締役		加藤 雅之	昭和39年7月4日	平成4年12月 平成7年12月 平成24年7月 平成29年4月 平成29年4月 平成30年5月	中央監査法人(現あらた監査法人)入社 朝日監査法人(現有限責任 あずさ監査法人)入社 あずさ監査法人代表社員 株式会社軽子坂パートナーズ代表取締役(現任) 茨城税理士法人統括代表社員(現任) 当社取締役(現任)	(注)3	

役名	職名	氏名	生年月日	略歴		任期	所有株式数 (株)
監査役 (常勤)		山崎 朝一郎	昭和24年 3月 7日	昭和44年 4月 昭和47年 4月 平成15年10月 平成22年 4月 平成26年 5月 平成28年 4月	桜川ショッピングセンター入社 茨城ミサワホーム株式会社 入社 ミサワホーム東関東株式会社 執行役員事業部長 ミサワホームイング株式会社取締役常務執行役員 当社入社 当社常勤監査役(現任)	(注) 4	
監査役		小野瀬 益夫	昭和32年12月20日	昭和55年 4月 昭和59年 1月 平成21年 1月 平成27年 9月	センチュリー監査法人(現EY新日本有限責任監査法人)入所 小野瀬公認会計士事務所開設 所長(現任) 小野瀬・木下税理士法人設立 代表社員(現任) 当社監査役(現任)	(注) 4	40,000
監査役		星出 光俊	昭和48年 6月25日	平成19年12月 平成19年12月 平成29年 4月	弁護士登録 新井・小口法律事務所(現新井・小口・星出法律事務所)入所(現任) 当社監査役(現任)	(注) 4	
計							785,000

- (注) 1. 取締役 加藤雅之は、社外取締役であります。
2. 監査役 小野瀬益夫、星出光俊は、社外監査役であります。
3. 取締役の任期は、平成30年 5月31日開催の臨時株主総会終結の時から選任後 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終結の時までであります。
4. 監査役の任期は、平成30年 5月31日開催の臨時株主総会終結の時から選任後 4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終結の時までであります。
5. 当社では、取締役会の一層の活性化を促し、取締役会の意思決定・業務執行の監督機能と各事業部の業務執行機能を明確に区分し、経営効率の向上を図るために執行役員制度を導入しております。  
執行役員は、4名で、ネット事業部部長前嶋公夫、水戸第二ブロックブロック長菊池秀一、東京支社支社長須能亨、東海日立ブロックブロック長小林康弘で構成されております。

## 6 【コーポレート・ガバナンスの状況等】

### (1) 【コーポレート・ガバナンスの状況】

当社のコーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方は、以下のとおりです。

急速に変化する経営環境のなか、経営基盤の確立、競争力の追求の強化を実現するため、取締役による意思決定の迅速化を図るとともに、責任の明確化、内部統制システムを整備・運用し、コーポレート・ガバナンスの拡充を進めております。また、会社法に基づいた株主総会、取締役会および監査役会の運営を徹底するほか、全社プロセスおよび業務プロセス上の統制活動を充実させることによって、コーポレート・ガバナンスの強化に取り組むとともに、株主、投資家の皆様に公正な経営情報の開示の適正性を確保してまいります。

#### 会社の機関の内容および内部統制システムの整備状況

##### イ 会社の機関の基本説明

###### a . 取締役会

当社は、取締役8名(うち社外取締役1名)全員をもって構成される取締役会を設置しております。取締役会は当社の業務執行を決定し、取締役の職務の執行を監督する権限を有しております。取締役会では、法令および定款で定められた事項および経営方針・政策に関する重要事項について審議し、効率的で迅速な意思決定を図るとともに、コンプライアンス上重要な問題の審議等を行っております。

なお、取締役会は、原則として毎月1回開催しております。

###### b . 監査役会

当社は、会社法関連法令に基づく監査役会設置会社制度を採用しており、監査役3名(うち社外監査役2名)全員をもって構成される監査役会を設置しております。監査役会では、取締役会に上程される議案に対する議論、ならびに取締役の職務の執行が法令・定款を遵守して行われているかどうかを監査する業務監査ならびに計算書類およびその附属明細書を監査する会計監査を行い、それら監査結果の情報の共有化および監査計画の進捗確認を行っております。

なお、監査役会は、原則として毎月1回開催しております。

###### c . 内部監査室

当社は、代表取締役より直接任命された内部監査人(1名)を配置した、組織上独立している内部監査室を設置しております。内部監査人は、当社グループの年間内部監査計画を策定し、業務および会計に関わる経営活動を全般的に監査しております。

###### d . 経営者会議

経営者会議は、常勤取締役、常勤監査役、執行役員、ブロック長で構成されており、原則月1回開催し、当社の経営上の重要な執行方針および経営全般にわたる重要事項を審議しております。

###### e . 会計監査人

会計監査につきましては、有限責任 あずさ監査法人と監査契約を締結しております。

###### f . コンプライアンス委員会・リスク管理委員会

当社は、当社および当社子会社のリスク管理の推奨およびリスク管理に必要な情報の共有化を図ることで、当社全体のコンプライアンス体制を強化するため、リスク管理規程に基づき、経営管理本部担当役員を委員長とし、常勤監査役、内部監査人、各部門の実務責任者で構成されるコンプライアンス委員会・リスク管理委員会を設置しております。

なお、同委員会は、事案の発生毎に開催することとしているほか、定例会として、原則として毎月1回開催しております。



#### ホ 内部監査および監査役監査の状況

当社は、会社法に基づき、監査役および監査役により構成される監査役会を設置しています。監査役会は監査役3名(うち社外監査役2名)で構成されており、財務・会計および企業法務に関する相当程度の知見を有する監査役を選任しています。

監査役は、株主総会や取締役会をはじめとする重要な会議へ出席するほか、主要な拠点への往査を行うとともに、客観的な立場から取締役の職務遂行状況を監査しております。

内部監査は内部監査室(1名在籍)が内部監査計画書に基づいて常勤監査役とともに各部門の業務遂行状況を監査しておりその監査結果を内部監査報告書として代表取締役および監査の対象となる部署の長に報告する体制になっております。監査の対象となる部署の長は、内部監査報告書に対する内部監査改善報告書を作成し、代表取締役および内部監査室に改善状況や改善計画について報告をしております。

監査役と内部監査室は随時、それぞれの監査の実施状況について情報交換を行うとともに、コンプライアンス委員会等の重要な会議に出席して、業務に関する情報の共有を図っております。

内部監査室および監査役と会計監査人との情報交換、意見交換については、報告会等で情報共有を図るとともに、監査上の問題点の有無や今後の課題等について随時意見交換等を行っております。

#### ヘ 会計監査の状況

当社は、会計監査人として有限責任 あずさ監査法人と監査契約を締結しており、決算内容について監査を受けております。当社の会計監査業務を執行した公認会計士は、成島 徹氏、神宮 厚彦氏であり、会計監査業務に係る補助者は公認会計士5名、その他10名であります。なお、継続監査年数については、全員が7年以内であるため記載を省略しております。

#### ト 社外取締役および社外監査役との関係

当社の社外取締役は1名、社外監査役は2名であります。

社外取締役は、社内取締役に対する監督、見識に基づく経営への助言を通じ、取締役会の透明性を担っており、各監査役は、経営者から一定の距離を置いた立場で取締役会に参加し、取締役の業務執行の状況について適宜詳細な説明を求める等、経営監視の実効性を高めております。

社外監査役は、取締役会における決算報告や「内部統制システムの基本方針」の見直し、または監査役会における意見交換・情報交換等を通じて、また、内部監査室、監査法人等と連携することにより、実効性および網羅性のある監査を実施しております。

取締役加藤雅之氏は、税理士および公認会計士としての経験・識見が豊富であり、当社の論理に捉われず、法令を含む企業社会全体を踏まえた客観的視点で、独立性をもって経営の監視を遂行するに適任と判断し社外取締役に選任しております。

監査役小野瀬益夫氏は、公認会計士および税理士としての専門的な知識・経験を有していることから、社外監査役に選任しております。監査役星出光俊氏は、弁護士としての知識・経験を有していることから社外監査役に選任しております。

当社が、社外取締役および社外監査役を選任するための独立性に関する基準または方針を明確に定めたものはありません。しかし、その選任に際しては、見識および専門的な知識を備えるとともに、独立した立場から客観的かつ適切な監査が遂行出来るかという点を重視して個別に判断しております。

本書提出日現在、社外監査役の小野瀬益夫氏は当社株式を40,000株保有しております。これ以外に社外取締役及び社外監査役と当社との間に人的関係、資本的關係または取引関係その他の利害関係はありません。



## リスク管理体制の整備の状況

当社は、当社および当社子会社のリスク管理の推奨およびリスク管理に必要な情報の共有化を図ることで、当社全体のコンプライアンス体制を強化するため、リスク管理規程に基づき、管理部担当役員を委員長とし、常勤監査役、内部監査人、各部門の実務責任者で構成されるコンプライアンス委員会・リスク管理委員会を設置しております。

なお、同委員会は、事案の発生毎に開催することとしているほか、定例会として、原則として毎月1回開催しております。

## 役員報酬の内容

## イ 提出会社の役員区分ごとの報酬等の総額、報酬等の種類別の総額および対象となる役員の員数

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 (名)
		基本報酬	ストック オプション	賞与	退職慰労金	
取締役 (社外取締役を除く。)	99,924	91,485		25	8,414	5
監査役 (社外監査役を除く。)	2,959	2,442		5	512	1
社外役員	1,034	900			134	2

(注) 報酬等の総額には、役員退職慰労引当金の当事業年度繰入額9,061千円が含まれております。

## ロ 提出会社の役員ごとの連結報酬等の総額等

連結報酬等の総額が1億円以上である者が存在しないため、記載しておりません。

## ハ 使用人兼務役員の使用人給与のうち、重要なもの

該当事項はありません。

## 二 役員の報酬等の決定に関する方針

当社の役員報酬については、株主総会決議により取締役及び監査役それぞれの報酬等の限度額を決定しております。各取締役及び各監査役の報酬額は、取締役については取締役会の決議により決定し、監査役については監査役の協議により決定しております。

## 株式の保有状況

## イ 保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式

銘柄数 7 銘柄  
 貸借対照表計上額の合計額 101,686千円

ロ 保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式の保有区分、銘柄、株式数、貸借対照表計上額および保有目的

(最近事業年度の前事業年度)～平成28年9月期～

## 特定投資株式

銘柄	株式数 (株)	貸借対照表計上額 (千円)	保有目的
(株)筑波銀行	3,600	1,040	金融機関との安定的な取引維持
スタートアップロード投資法人	20	3,338	取引関係の維持・強化
暁飯島工業(株)	8,000	7,296	取引関係の維持・強化
日本管理センター(株)	19,200	24,307	取引関係の維持・強化
(株)日本たばこ産業	1,000	4,119	取引関係の維持・強化
ヤマトホールディングス(株)	21,840	51,183	取引関係の維持・強化
日本社宅サービス(株)	909	442	取引関係の維持・強化

(最近事業年度)～平成29年9月期～

## 特定投資株式

銘柄	株式数 (株)	貸借対照表計上額 (千円)	保有目的
(株)筑波銀行	3,600	1,357	金融機関との安定的な取引維持
スタートアップロード投資法人	20	3,084	取引関係の維持・強化
暁飯島工業(株)	8,000	10,560	取引関係の維持・強化
日本管理センター(株)	19,200	29,510	取引関係の維持・強化
(株)日本たばこ産業	1,000	3,688	取引関係の維持・強化
ヤマトホールディングス(株)	22,557	51,239	取引関係の維持・強化
日本社宅サービス(株)	2,687	2,247	取引関係の維持・強化

## ハ 保有目的が純投資目的である投資株式

該当事項はありません。

#### 取締役会で決議出来る株主総会決議事項

##### (剰余金の配当及び中間配当)

株主への機動的な利益還元を行うため、会社法第454条第5項の規定により、取締役会の決議によって剰余金の配当及び中間配当ができる旨を定款に定めております。

##### (取締役等の責任免除)

取締役及び監査役が期待される役割を十分に発揮することができるよう、会社法第426条第1項の規定により、任務を怠ったことによる取締役(取締役であった者を含む。)及び監査役(監査役であった者を含む。)の損害賠償責任を、法令の限度において、取締役会の決議によって免除することができる旨を定款に定めております。

##### (自己株式の取得)

当社は自己の株式の取得について、機動的な資本政策を遂行できるように、会社法第165条第2項の規定に基づき、取締役会の決議によって市場取引等により自己株式を取得することができる旨を定款で定めております。

#### 取締役の定数

当社の取締役は10名以内とする旨を定款で定めております。

#### 取締役の選任の決議の要件

当社は、取締役の選任決議は、議決権を行使することが出来る株主の議決権の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う旨を定款に定めております。また、取締役の選任決議は、累積投票によらないものとしています。

#### 株主総会の特別決議要件

会社法第309条第2項に定める決議は、議決権を行使することが出来る株主の議決権の3分の1を有する株主が出席し、その議決権の3分の2以上にあたる多数をもって行う旨を定款に定めております。

これは、株主総会における特別決議の定足数を緩和することにより、株主総会の円滑な運営を目的とするものであります。

## (2) 【監査報酬の内容等】

## 【監査公認会計士等に対する報酬の内容】

区分	最近連結会計年度の前連結会計年度		最近連結会計年度	
	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)
提出会社	11,500		21,800	
連結子会社				
計	11,500		21,800	

## 【その他重要な報酬の内容】

該当事項はありません。

## 【監査公認会計士等の提出会社に対する非監査業務の内容】

該当事項はありません。

## 【監査報酬の決定方針】

当社の監査公認会計士等に対する監査報酬は、監査公認会計士等より提示を受けた監査に要する業務時間およびその人員等を総合的に勘案して、監査役会の同意の上で報酬額を決定しております。

## 第5 【経理の状況】

### 1．連結財務諸表及び四半期連結財務諸表並びに財務諸表の作成方法について

- (1) 当社の連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和51年大蔵省令第28号。以下「連結財務諸表規則」という。)に基づいて作成しております。
- (2) 当社の四半期連結財務諸表は、「四半期連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」(平成19年内閣府令第64号)に基づいて作成しております。
- (3) 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。以下「財務諸表等規則」という。)に基づいて作成しております。

### 2．監査証明について

- (1) 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、前連結会計年度(平成27年10月1日から平成28年9月30日まで)及び当連結会計年度(平成28年10月1日から平成29年9月30日まで)の連結財務諸表並びに前事業年度(平成27年10月1日から平成28年9月30日まで)及び当事業年度(平成28年10月1日から平成29年9月30日まで)の財務諸表について、有限責任 あずさ監査法人により監査を受けております。
- (2) 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、第3四半期連結会計期間(平成30年4月1日から平成30年6月30日まで)及び第3四半期連結累計期間(平成29年10月1日から平成30年6月30日まで)に係る四半期連結財務諸表について、有限責任 あずさ監査法人による四半期レビューを受けております。

### 3．連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みについて

当社は、連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みを行っております。具体的には、会計基準等の内容を適切に把握し、会計基準等の変更等についての的確に対応することができる体制を整備するため、公益財団法人財務会計基準機構へ加入するとともに、会計基準等の変更等に関するセミナー等に参加しております。

## 1 【連結財務諸表等】

## (1) 【連結財務諸表】

## 【連結貸借対照表】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成28年9月30日)	当連結会計年度 (平成29年9月30日)
<b>資産の部</b>		
<b>流動資産</b>		
現金及び預金	1,248,995	1,210,812
売掛金	88,425	127,883
販売用不動産	*1 1,045,535	*1 1,411,465
仕掛販売用不動産	118,277	235,379
未成工事支出金	32,146	5,120
繰延税金資産	28,062	40,812
その他	177,805	70,392
貸倒引当金	13,541	19,944
流動資産合計	2,725,705	3,081,923
<b>固定資産</b>		
<b>有形固定資産</b>		
建物及び構築物	908,888	1,031,517
減価償却累計額及び減損損失累計額	256,326	304,070
建物及び構築物（純額）	*1 652,561	*1 727,447
機械装置及び運搬具	1,434,845	1,440,893
減価償却累計額及び減損損失累計額	89,852	248,731
機械装置及び運搬具（純額）	*1 1,344,992	*1 1,192,161
土地	*1 1,441,726	*1 1,541,198
建設仮勘定	9,000	7,052
その他	121,732	116,453
減価償却累計額及び減損損失累計額	51,455	57,017
その他（純額）	70,277	59,436
有形固定資産合計	3,518,558	3,527,295
<b>無形固定資産</b>		
ソフトウェア	22,674	57,148
その他	30,259	29,825
無形固定資産合計	52,934	86,974
<b>投資その他の資産</b>		
投資有価証券	91,726	101,686
長期貸付金	14,362	5,947
繰延税金資産	1,838	688
その他	185,618	180,001
投資その他の資産合計	293,546	288,324
固定資産合計	3,865,039	3,902,594
資産合計	6,590,745	6,984,517

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成28年9月30日)	当連結会計年度 (平成29年9月30日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
買掛金	120,059	54,268
短期借入金	267,166	156,000
1年内返済予定の長期借入金	*1 446,196	*1 561,278
未払法人税等	30,261	137,292
預り金	493,170	537,266
賞与引当金	55,386	62,519
家賃保証引当金	*2 1,181	*2 1,558
その他	310,015	463,774
流動負債合計	1,723,437	1,973,957
固定負債		
長期借入金	*1 2,476,610	*1 2,308,508
長期預り敷金	546,109	571,562
役員退職慰労引当金	129,723	138,784
退職給付に係る負債	102,917	125,087
繰延税金負債	26,631	14,399
その他	49,795	38,242
固定負債合計	3,331,787	3,196,585
負債合計	5,055,225	5,170,542
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	98,800	98,800
利益剰余金	1,403,562	1,677,474
株主資本合計	1,502,362	1,776,274
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	33,157	37,700
その他の包括利益累計額合計	33,157	37,700
純資産合計	1,535,520	1,813,975
負債純資産合計	6,590,745	6,984,517

## 【四半期連結貸借対照表】

(単位：千円)

当第3四半期連結会計期間  
(平成30年6月30日)

資産の部	
流動資産	
現金及び預金	1,431,833
売掛金	128,061
販売用不動産	400,508
仕掛販売用不動産	1,636,180
その他	120,837
貸倒引当金	9,672
流動資産合計	3,707,749
固定資産	
有形固定資産	
建物及び構築物（純額）	756,280
機械装置及び運搬具（純額）	1,106,664
土地	1,427,538
その他（純額）	159,292
有形固定資産合計	3,449,776
無形固定資産	
その他	86,217
無形固定資産合計	86,217
投資その他の資産	
投資有価証券	124,228
その他	184,917
貸倒引当金	14,741
投資その他の資産合計	294,404
固定資産合計	3,830,398
資産合計	7,538,148



(単位：千円)

当第3四半期連結会計期間  
(平成30年6月30日)

負債の部	
流動負債	
買掛金	44,094
短期借入金	461,500
1年内返済予定の長期借入金	457,308
未払法人税等	78,762
賞与引当金	32,772
家賃保証引当金	* 1,724
その他	945,264
流動負債合計	2,021,426
固定負債	
長期借入金	2,483,127
役員退職慰労引当金	143,793
退職給付に係る負債	118,918
その他	641,137
固定負債合計	3,386,976
負債合計	5,408,403
純資産の部	
株主資本	
資本金	98,800
利益剰余金	1,976,905
株主資本合計	2,075,705
その他の包括利益累計額	
その他有価証券評価差額金	54,039
その他の包括利益累計額合計	54,039
純資産合計	2,129,744
負債純資産合計	7,538,148

## 【連結損益計算書及び連結包括利益計算書】

## 【連結損益計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成27年10月1日 至 平成28年9月30日)	当連結会計年度 (自 平成28年10月1日 至 平成29年9月30日)
売上高	4,304,509	4,952,477
売上原価	2,274,557	2,642,969
売上総利益	2,029,952	2,309,508
販売費及び一般管理費	*1 1,598,341	*1 1,863,604
営業利益	431,611	445,903
営業外収益		
受取利息	467	136
受取配当金	1,757	1,981
不動産取得税還付金	1,548	
保険解約返戻金		12,680
受取手数料	2,693	3,548
その他	2,526	4,918
営業外収益合計	8,993	23,266
営業外費用		
支払利息	25,184	24,824
その他	10,323	6,072
営業外費用合計	35,507	30,897
経常利益	405,097	438,273
特別損失		
固定資産除却損	*2 8,354	*2 51
減損損失	*3 11,635	*3 5,519
特別損失合計	19,990	5,571
税金等調整前当期純利益	385,107	432,701
法人税、住民税及び事業税	112,220	181,175
法人税等調整額	41,494	26,336
法人税等合計	153,714	154,838
当期純利益	231,392	277,863
親会社株主に帰属する当期純利益	231,392	277,863

## 【連結包括利益計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成27年10月1日 至 平成28年9月30日)	当連結会計年度 (自 平成28年10月1日 至 平成29年9月30日)
当期純利益	231,392	277,863
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	1,022	4,543
その他の包括利益合計	* 1,022	* 4,543
包括利益	232,414	282,406
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	232,414	282,406

## 【四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書】

## 【四半期連結損益計算書】

## 【第3四半期連結累計期間】

(単位：千円)

	当第3四半期連結累計期間 (自平成29年10月1日 至平成30年6月30日)
売上高	4,240,760
売上原価	2,317,129
売上総利益	1,923,630
販売費及び一般管理費	1,431,228
営業利益	492,402
営業外収益	
受取配当金	1,684
受取手数料	2,931
その他	3,648
営業外収益合計	8,264
営業外費用	
支払利息	18,729
その他	5,171
営業外費用合計	23,900
経常利益	476,766
特別損失	
固定資産除却損	* 3,740
特別損失合計	3,740
税金等調整前四半期純利益	473,026
法人税等	169,643
四半期純利益	303,383
親会社株主に帰属する四半期純利益	303,383

## 【四半期連結包括利益計算書】

## 【第3四半期連結累計期間】

(単位：千円)

	当第3四半期連結累計期間 (自平成29年10月1日 至平成30年6月30日)
四半期純利益	303,383
その他の包括利益	
その他有価証券評価差額金	16,338
その他の包括利益合計	16,338
四半期包括利益	319,721
(内訳)	
親会社株主に係る四半期包括利益	319,721

## 【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度(自 平成27年10月1日 至 平成28年9月30日)

(単位：千円)

	株主資本		
	資本金	利益剰余金	株主資本合計
当期首残高	98,800	1,176,122	1,274,922
当期変動額			
剰余金の配当		3,952	3,952
親会社株主に帰属する 当期純利益		231,392	231,392
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)			
当期変動額合計		227,440	227,440
当期末残高	98,800	1,403,562	1,502,362

	その他の包括利益累計額		純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	その他の包括利益 累計額合計	
当期首残高	32,135	32,135	1,307,057
当期変動額			
剰余金の配当			3,952
親会社株主に帰属する 当期純利益			231,392
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)	1,022	1,022	1,022
当期変動額合計	1,022	1,022	228,462
当期末残高	33,157	33,157	1,535,520

当連結会計年度(自 平成28年10月1日 至 平成29年9月30日)

(単位：千円)

	株主資本		
	資本金	利益剰余金	株主資本合計
当期首残高	98,800	1,403,562	1,502,362
当期変動額			
剰余金の配当		3,952	3,952
親会社株主に帰属する 当期純利益		277,863	277,863
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)			
当期変動額合計		273,911	273,911
当期末残高	98,800	1,677,474	1,776,274

	その他の包括利益累計額		純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	その他の包括利益 累計額合計	
当期首残高	33,157	33,157	1,535,520
当期変動額			
剰余金の配当			3,952
親会社株主に帰属する 当期純利益			277,863
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)	4,543	4,543	4,543
当期変動額合計	4,543	4,543	278,454
当期末残高	37,700	37,700	1,813,975

## 【連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成27年10月1日 至 平成28年9月30日)	当連結会計年度 (自 平成28年10月1日 至 平成29年9月30日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前当期純利益	385,107	432,701
減価償却費	171,339	254,423
減損損失	11,635	5,519
賞与引当金の増減額（は減少）	5,225	7,132
貸倒引当金の増減額（は減少）	3,999	6,402
退職給付に係る負債の増減額（は減少）	15,183	22,169
受取利息及び受取配当金	2,225	2,118
支払利息	25,184	24,824
固定資産除却損	8,354	51
売上債権の増減額（は増加）	25,578	39,458
たな卸資産の増減額（は増加）	142,732	226,928
仕入債務の増減額（は減少）	27,348	65,791
預り金の増減額（は減少）	45,704	44,095
未収消費税等の増減額（は増加）	91,048	90,936
未払消費税等の増減額（は減少）	11,817	119,860
預り敷金の増減額（は減少）	31,100	27,785
その他	22,204	42,812
小計	434,576	1,198,276
利息及び配当金の受取額	2,244	2,171
利息の支払額	23,762	25,340
法人税等の支払額	180,047	77,251
営業活動によるキャッシュ・フロー	233,010	1,097,855
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
定期預金の純増減額（は増加）	7,291	4,962
投資有価証券の取得による支出	2,099	2,905
有形固定資産の取得による支出	1,326,924	929,865
有形固定資産の売却による収入	4,629	
無形固定資産の取得による支出	20,697	56,613
貸付けによる支出	15,900	
貸付金の回収による収入	2,605	16,815
敷金及び保証金の差入による支出	5,096	378
敷金及び保証金の回収による収入	10,715	13,948
保険積立金の解約による収入		15,822
その他	614	614
投資活動によるキャッシュ・フロー	1,360,674	938,829



(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成27年10月1日 至 平成28年9月30日)	当連結会計年度 (自 平成28年10月1日 至 平成29年9月30日)
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の増減額（は減少）	548,500	111,166
長期借入れによる収入	2,615,000	1,622,000
長期借入金の返済による支出	888,145	1,675,020
リース債務の返済による支出	12,012	15,200
配当金の支払額	3,952	3,952
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,162,390	183,338
現金及び現金同等物の増減額（は減少）	34,726	24,312
現金及び現金同等物の期首残高	416,721	451,447
現金及び現金同等物の期末残高	*1 451,447	*1 427,134

## 【注記事項】

(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

前連結会計年度(自 平成27年10月1日 至 平成28年9月30日)

## 1. 連結の範囲に関する事項

すべての子会社を連結しております。

連結子会社の数 1社

連結子会社の名称 ジャストサービス㈱

## 2. 持分法の適用に関する事項

該当事項はありません。

## 3. 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社の決算日は、連結決算日と一致しております。

## 4. 会計方針に関する事項

## (1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

有価証券

その他有価証券

時価のあるもの

決算期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、売却原価は移動平均法により算定)

時価のないもの

移動平均法による原価法

たな卸資産

販売用不動産、仕掛販売用不動産、未成工事支出金

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下げの方法により算定)

## (2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

有形固定資産(リース資産を除く)

定率法を採用しております。ただし、平成10年4月1日以降に取得した建物(建物附属設備を除く)並びに平成28年4月1日以降に取得した建物附属設備及び構築物については定額法を採用しております。

なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物及び構築物 2～47年

機械装置及び運搬具 2～17年

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)に基づいております。

## (3) 重要な引当金の計上基準

## 貸倒引当金

債権の貸倒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回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。

## 賞与引当金

従業員に対する賞与の支給に備えるため、支給見込額基準により計上しております。

## 役員退職慰労引当金

役員の退職慰労金の支給に備えるため、内規に基づく期末要支給額を計上しております。

## 家賃保証引当金

一部の管理委託契約に基づく家賃保証等の支払に備えるため、翌連結会計年度以降の支払見込額を計上しております。

## (4) 退職給付に係る会計処理の方法

当社及び連結子会社は、退職給付に係る負債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。

## (5) 連結キャッシュ・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スクシカ負わない取得日から3ヶ月以内に満期日の到来する短期投資であります。

## (6) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

## 消費税等の会計処理

消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっており、資産に係る控除対象外消費税及び地方消費税は、発生連結会計年度の期間費用として処理しております。

当連結会計年度(自 平成28年10月1日 至 平成29年9月30日)

1. 連結の範囲に関する事項

すべての子会社を連結しております。

連結子会社の数 1社

連結子会社の名称 ジャストサービス㈱

2. 持分法の適用に関する事項

該当事項はありません。

3. 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社の決算日は、連結決算日と一致しております。

4. 会計方針に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

有価証券

その他有価証券

時価のあるもの

決算期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、売却原価は移

動 平均法により算定)

時価のないもの

移動平均法による原価法

たな卸資産

販売用不動産、仕掛販売用不動産、未成工事支出金

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下げの方法により算定)

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

有形固定資産(リース資産を除く)

定率法を採用しております。ただし、平成10年4月1日以降に取得した建物(建物附属設備を除く)並びに平成28年4月1日以降に取得した建物附属設備及び構築物については定額法を採用しております。

なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物及び構築物 2～47年

機械装置及び運搬具 2～17年

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)に基づいております。

## (3) 重要な引当金の計上基準

## 貸倒引当金

債権の貸倒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回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。

## 賞与引当金

従業員に対する賞与の支給に備えるため、支給見込額基準により計上しております。

## 役員退職慰労引当金

役員の退職慰労金の支給に備えるため、内規に基づく期末要支給額を計上しております。

## 家賃保証引当金

一部の管理委託契約に基づく家賃保証等の支払に備えるため、翌連結会計年度以降の支払見込額を計上しております。

## (4) 退職給付に係る会計処理の方法

当社及び連結子会社は、退職給付に係る負債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。

## (5) 連結キャッシュ・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スクシカ負わない取得日から3ヶ月以内に満期日の到来する短期投資であります。

## (6) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

## 消費税等の会計処理

消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっており、資産に係る控除対象外消費税及び地方消費税は、発生連結会計年度の期間費用として処理しております。

## (会計方針の変更)

前連結会計年度(自 平成27年10月1日 至 平成28年9月30日)

## (有形固定資産の減価償却の方法)

法人税法の改正に伴い、「平成28年度税制改正に係る減価償却方法の変更に関する実務上の取扱い」(実務対応報告第32号 平成28年6月17日)を当連結会計年度に適用し、平成28年4月1日以後に取得した建物附属設備及び構築物に係る減価償却方法を定率法から定額法に変更しております。

なお、当連結会計年度の損益に与える影響は軽微であります。

当連結会計年度(自 平成28年10月1日 至 平成29年9月30日)

該当事項はありません。

## (追加情報)

前連結会計年度(自 平成27年10月1日 至 平成28年9月30日)

## (有形固定資産から販売用不動産への振替)

賃貸用不動産として保有していた有形固定資産のうち733,240千円を所有目的の変更により、販売用不動産に振替えております。

## (販売用不動産から有形固定資産への振替)

販売用不動産のうち、153,520千円を所有目的の変更により、有形固定資産に振替えております。

当連結会計年度(自 平成28年10月1日 至 平成29年9月30日)

## (有形固定資産から販売用不動産への振替)

賃貸用不動産として保有していた有形固定資産のうち732,716千円を所有目的の変更により、販売用不動産に振替えております。

## (販売用不動産から有形固定資産への振替)

販売用不動産のうち、50,309千円を所有目的の変更により、有形固定資産に振替えております。

(未適用の会計基準等)

前連結会計年度(自 平成27年10月1日 至 平成28年9月30日)

「繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第26号 平成28年3月28日)

#### 1. 概要

「繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針」は、日本公認会計士協会における税効果会計に関する会計上の実務指針及び監査上の実務指針(会計処理に関する部分)を企業会計基準委員会に移管するに際して、企業会計基準委員会が、当該実務指針のうち主に日本公認会計士協会監査委員会報告第66号「繰延税金資産の回収可能性の判断に関する監査上の取扱い」において定められている繰延税金資産の回収可能性に関する指針について、企業を5つに分類し、当該分類に応じて繰延税金資産の計上額を見積るという取扱いの枠組みを基本的に踏襲した上で、分類の要件及び繰延税金資産の計上額の取扱いの一部について必要な見直しを行ったもので、繰延税金資産の回収可能性について、「税効果会計に係る会計基準」(企業会計審議会)を適用する際の指針を定めたものであります。

(分類の要件及び繰延税金資産の計上額の取扱いの見直し)

- ・(分類1)から(分類5)に係る分類の要件をいずれも満たさない企業の取扱い
- ・(分類2)及び(分類3)に係る分類の要件
- ・(分類2)に該当する企業におけるスケジューリング不能な将来減算一時差異に関する取扱い
- ・(分類3)に該当する企業における将来の一時差異等加減算前課税所得の合理的な見積可能期間に関する取扱い
- ・(分類4)に係る分類の要件を満たす企業が(分類2)又は(分類3)に該当する場合の取扱い

#### 2. 適用予定日

平成28年10月1日以後開始する連結会計年度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

当該会計基準等の適用による影響額はありません。

当連結会計年度(自 平成28年10月1日 至 平成29年9月30日)

該当事項はありません。

(連結貸借対照表関係)

## \* 1 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産及びこれに対応する債務は以下のとおりであります。

担保に供している資産

	前連結会計年度 (平成28年9月30日)	当連結会計年度 (平成29年9月30日)
建物及び構築物(純額)	30,383千円	173,332千円
機械装置及び運搬具(純額)	423,018 "	373,102 "
土地	109,831 "	257,622 "
販売用不動産	638,543 "	369,917 "
計	1,201,776千円	1,173,974千円

対応する債務

	前連結会計年度 (平成28年9月30日)	当連結会計年度 (平成29年9月30日)
長期借入金	1,091,612千円	853,200千円
1年内返済予定の長期借入金	108,012 "	205,212 "
計	1,199,624千円	1,058,412千円

## \* 2 保証債務

当社グループは営業活動として賃借人と保証委託契約を締結し、契約上家賃の24ヶ月分相当額を上限として家賃保証を行っております。

	前連結会計年度 (平成28年9月30日)	当連結会計年度 (平成29年9月30日)
保証債務残高	67,266千円	69,065千円
家賃保証引当金	1,181 "	1,558 "
差引	66,084千円	67,507千円



(連結損益計算書関係)

\* 1 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成27年10月1日 至 平成28年9月30日)	当連結会計年度 (自 平成28年10月1日 至 平成29年9月30日)
給与手当	628,395千円	716,680千円
役員退職慰労引当金繰入額	5,431 "	9,061 "
退職給付費用	18,117 "	29,911 "
賞与引当金繰入額	55,386 "	62,519 "
貸倒引当金繰入額	3,999 "	7,740 "
家賃保証引当金繰入額	1,181 "	376 "
減価償却費	54,878 "	45,132 "

\* 2 固定資産除却損の内容は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成27年10月1日 至 平成28年9月30日)	当連結会計年度 (自 平成28年10月1日 至 平成29年9月30日)
建物及び構築物	8,354千円	0千円
その他	0 "	51 "
計	8,354千円	51千円

\* 3 固定資産の減損損失の内容は、以下のとおりであります。

前連結会計年度(自 平成27年10月1日 至 平成28年9月30日)

当連結会計年度において、当社グループ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。

用途	場所	資産の種類	金額(千円)
遊休資産(1ヶ所)	茨城県水戸市	土地	11,635

当社グループは、事業資産においては継続的に収支の把握を行っている管理会計上の区分(会社別・営業所別)を単位として、賃貸用不動産及び遊休資産においては、個別物件を単位として、資産のグルーピングを行っております。

当連結会計年度において、事業の用に供していない遊休資産のうち回収可能価額が帳簿価額を下回ったものについて、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特別損失に計上いたしました。

なお、回収可能価額は正味売却価額により算定しており、その価額は固定資産税評価額を基に算定しております。

当連結会計年度(自 平成28年10月1日 至 平成29年9月30日)

当連結会計年度において、当社グループ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。

用途	場所	資産の種類	金額(千円)
営業店舗(2ヶ所)	茨城県水戸市	建物	3,376
賃貸用駐車場設備 (1ヶ所)	茨城県水戸市	構築物	1,698
遊休資産(1ヶ所)	栃木県那須郡那須町	土地	445

当社グループは、事業資産においては継続的に収支の把握を行っている管理会計上の区分(会社別・営業所別)を単位として、賃貸用不動産及び遊休資産においては、個別物件を単位として、資産のグルーピングを行っております。

当連結会計年度において、上記の事業資産及び賃貸用不動産について収益性が低下したため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特別損失に計上いたしました。

また、事業の用に供していない遊休資産のうち回収可能価額が帳簿価額を下回ったものについて、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特別損失に計上いたしました。

なお、回収可能価額は正味売却価額により算定しており、その価額は固定資産税評価額を基に算定しております。

(連結包括利益計算書関係)

\* その他の包括利益に係る組替調整額及び税効果額

(千円)

	前連結会計年度 (自 平成27年10月1日 至 平成28年9月30日)	当連結会計年度 (自 平成28年10月1日 至 平成29年9月30日)
その他有価証券評価差額金		
当期発生額	1,030	7,057
組替調整額		
税効果調整前	1,030	7,057
税効果額	8	2,513
その他有価証券評価差額金	1,022	4,543
その他の包括利益合計	1,022	4,543

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 平成27年10月1日 至 平成28年9月30日)

## 1. 発行済株式に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(株)	197,600			197,600

## 2. 配当に関する事項

## (1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり配当額 (円)	基準日	効力発生日
平成27年12月19日 定時株主総会	普通株式	3,952	20	平成27年9月30日	平成27年12月20日

## (2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額 (千円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
平成28年12月27日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	3,952	20	平成28年9月30日	平成28年12月28日

当連結会計年度(自 平成28年10月1日 至 平成29年9月30日)

## 1. 発行済株式に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(株)	197,600			197,600

## 2. 新株予約権に関する事項

会社名	内訳	新株予約権 の目的とな る株式の 種類	新株予約権の目的となる株式の数(株)				当事業 年度末残高 (千円)
			当事業 年度期首	増加	減少	当事業 年度末	
提出会社	ストック・オプションとしての 新株予約権(第1回)	-	-	-	-	-	-
合計			-	-	-	-	-

## 3. 配当に関する事項

## (1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり配当額 (円)	基準日	効力発生日
平成28年12月27日 定時株主総会	普通株式	3,952	20	平成28年9月30日	平成28年12月28日

## (2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額 (千円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
平成29年12月14日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	3,952	20	平成29年9月30日	平成29年12月15日

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

- 1 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成27年10月1日 至 平成28年9月30日)	当連結会計年度 (自 平成28年10月1日 至 平成29年9月30日)
現金及び預金	1,248,995千円	1,210,812千円
預入期間が3か月を超える定期預金	797,547 "	783,677 "
現金及び現金同等物	451,447千円	427,134千円

## 2. 重要な非資金取引の内容

	前連結会計年度 (自 平成27年10月1日 至 平成28年9月30日)	当連結会計年度 (自 平成28年10月1日 至 平成29年9月30日)
保有目的変更による有形固定資産 から販売用不動産への振替	733,240千円	732,716千円
保有目的変更による販売用不動産 から有形固定資産への振替	153,520 "	50,309 "

(リース取引関係)

前連結会計年度(自 平成27年10月1日 至 平成28年9月30日)

重要性が乏しいため、記載を省略しております。

当連結会計年度(自 平成28年10月1日 至 平成29年9月30日)

重要性が乏しいため、記載を省略しております。

## (金融商品関係)

前連結会計年度(自 平成27年10月1日 至 平成28年9月30日)

## 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

当社グループは、資金運用については安全性の高い金融資産で運用し、資金調達については銀行借入により調達しております。デリバティブ取引は、行わない方針であります。

## (2) 金融商品の内容およびそのリスク

営業債権である売掛金は、顧客の信用リスクに晒されております。投資有価証券は、取引先企業との業務に関連する株式等であり、市場価格の変動リスクに晒されております。長期貸付金は、貸付先の信用リスクに晒されております。

営業債務である買掛金及び預り金は、1年以内の支払期日であります。借入金は、主に販売用不動産の購入と機械装置の購入に係る資金の調達を目的としたものであります。また、そのほとんどが変動金利であるため、金利の変動リスクに晒されております。なお、支払期日にその支払いを実行できなくなる流動性リスクを内包しておりますが、返済時期を分散させることにより流動性リスクの回避を図っております。返済完了日は決算日後、最長で15年10ヶ月後であります。長期預り敷金は、当社にて管理を受託した賃貸用不動産の入居者からの預り敷金であり、入居者が退去する際に返還義務を負うものであり、流動性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

当社グループは、営業債権及び貸付金について、各部署が主要な取引先の状況を定期的にモニタリングし、取引相手ごとに期日管理および残高を管理するとともに、財務状況等の悪化等による回収懸念の早期把握や貸倒リスクの軽減を図っております。連結子会社についても、同様の管理を行っております。

## 市場リスクの管理

当社グループは、投資有価証券については、定期的に時価や発行体(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

当社グループは、各部署からの報告に基づき経営管理本部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。

## (4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれております。当該価額の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件等を採用することにより当該価額が変動することがあります。

## 2. 金融商品の時価等に関する事項

連結貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりであります。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めておりません((注2)を参照ください。)

	連結貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 現金及び預金	1,248,995	1,248,995	
(2) 売掛金	88,425	88,425	
貸倒引当金(＊)	1,197	1,197	
	87,227	87,227	
(3) 投資有価証券	91,726	91,726	
(4) 長期貸付金(1年以内回収予定の貸付金を含む)	22,777	22,933	155
資産計	1,450,726	1,450,882	155
(1) 買掛金	120,059	120,059	
(2) 短期借入金	267,166	267,166	
(3) 未払法人税等	30,261	30,261	
(4) 預り金	493,170	493,170	
(5) 長期借入金(1年以内返済予定の長期借入金を含む)	2,922,806	2,922,777	28
負債計	3,833,463	3,833,435	28

( ) 売掛金に対して計上している貸倒引当金を控除しております。

(注1) 金融商品の時価の算定方法並びに有価証券及びデリバティブ取引に関する事項

資 産

(1) 現金及び預金 (2) 売掛金

これらは短期間で決済されるものであるため、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。

(3) 投資有価証券

これらの時価については、株式は取引所の価格によっております。

(4) 長期貸付金

貸付金の時価については、元利金の受取見込額を、残存期間に対応する国債の利回りに基づいた利率で割り引いた、現在価値により算定しております。

負 債

(1) 買掛金 (2) 短期借入金 (3) 未払法人税等 (4) 預り金

これらは短期間で決済されるものであるため、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。

(5) 長期借入金

長期借入金のうち、変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映することから、時価は帳簿価格と近似していると考えられるため、当該帳簿価格によっております。固定金利によるものは、元利金の合計額を、新規に同様の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。

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品の連結貸借対照表計上額  
(単位：千円)

区分	平成28年9月30日
非上場株式	0
長期預り敷金	546,109

(\*1) 「非上場株式」については、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められるため、「(3) 投資有価証券」には含めておりません。

(\*2) 賃貸物件における賃借人から預託されている「長期預り敷金」については、市場価格がなく、かつ賃借人の入居から退去までの実質的な預託期間を算定することは困難であり、合理的なキャッシュ・フローを見積ることが困難と認められるため、時価開示の対象とはしておりません。

(注3) 金銭債権及び満期がある有価証券の連結決算日後の償還予定額

	1年以内 (千円)	1年超 5年以内 (千円)	5年超 10年以内 (千円)	10年超 (千円)
現金及び預金	1,248,995			
売掛金	88,425			
長期貸付金(1年以内回収予定の貸付金を含む)	8,415	11,160	3,202	
合計	1,345,835	11,160	3,202	

(注4) 社債、長期借入金、リース債務及びその他の有利子負債の連結決算日後の返済予定額

	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	267,166					
長期借入金(1年以内返済 予定の長期借入金を含む)	446,196	736,566	255,244	237,508	233,508	1,013,784
合計	713,362	736,566	255,244	237,508	233,508	1,013,784



当連結会計年度(自 平成28年10月1日 至 平成29年9月30日)

## 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

当社グループは、資金運用については安全性の高い金融資産で運用し、資金調達については銀行借入により調達しております。デリバティブ取引は、行わない方針であります。

### (2) 金融商品の内容およびそのリスク

営業債権である売掛金は、顧客の信用リスクに晒されております。投資有価証券は、取引先企業との業に関連する株式等であり、市場価格の変動リスクに晒されております。長期貸付金は、貸付先の信用リスクに晒されております。

営業債務である買掛金及び預り金は、1年以内の支払期日であります。借入金は、主に販売用不動産の購入と機械装置の購入に係る資金の調達を目的としたものであります。また、そのほとんどが変動金利であるため、金利の変動リスクに晒されております。なお、支払期日にその支払いを実行できなくなる流動性リスクを内包しておりますが、返済時期を分散させることにより流動性リスクの回避を図っております。返済完了日は決算日後、最長で14年10ヶ月後であります。長期預り敷金は、当社にて管理を受託した賃貸用不動産の入居者からの預り敷金であり、入居者が退去する際に返還義務を負うものであり、流動性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

当社グループは、営業債権及び貸付金について、各部署が主要な取引先の状況を定期的にモニタリングし、取引相手ごとに期日管理および残高を管理するとともに、財務状況等の悪化等による回収懸念の早期把握や貸倒リスクの軽減を図っております。連結子会社についても、同様の管理を行っております。

#### 市場リスクの管理

当社グループは、投資有価証券については、定期的に時価や発行体(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

当社グループは、各部署からの報告に基づき経営管理本部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。

### (4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれております。当該価額の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件等を採用することにより当該価額が変動することがあります。

## 2. 金融商品の時価等に関する事項

連結貸借対照表計上額、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。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めておりません((注2)を参照ください。)

	連結貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 現金及び預金	1,210,812	1,210,812	
(2) 売掛金	127,883	127,883	
貸倒引当金(＊)	11,848	11,848	
	116,035	116,035	
(3) 投資有価証券	101,686	101,686	
(4) 長期貸付金(1年以内回収予定 の貸付金を含む)	6,862	6,954	91
資産計	1,435,397	1,435,488	91
(1) 買掛金	54,268	54,268	
(2) 短期借入金	156,000	156,000	
(3) 未払法人税等	137,292	137,292	
(4) 預り金	537,266	537,266	
(5) 長期借入金(1年以内返済予定 の長期借入金を含む)	2,869,786	2,869,264	521
負債計	3,754,613	3,754,091	521

( ) 売掛金に対して計上している貸倒引当金を控除しております。

(注1) 金融商品の時価の算定方法並びに有価証券及びデリバティブ取引に関する事項

資 産

(1) 現金及び預金 (2) 売掛金

これらは短期間で決済されるものであるため、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。

(3) 投資有価証券

これらの時価については、株式は取引所の価格によっております。

(4) 長期貸付金

貸付金の時価については、元利金の受取見込額を、残存期間に対応する国債の利回りに基づいた利率で割り引いた、現在価値により算定しております。

負 債

(1) 買掛金 (2) 短期借入金 (3) 未払法人税等 (4) 預り金

これらは短期間で決済されるものであるため、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。

(5) 長期借入金

長期借入金のうち、変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映することから、時価は帳簿価格と近似していると考えられるため、当該帳簿価格によっております。固定金利によるものは、元利金の合計額を、新規に同様の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。

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品の連結貸借対照表計上額  
(単位：千円)

区分	平成29年9月30日
非上場株式	0
長期預り敷金	571,562

(\*1) 「非上場株式」については、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められるため、「(3) 投資有価証券」には含めておりません。

(\*2) 賃貸物件における賃借人から預託されている「長期預り敷金」については、市場価格がなく、かつ賃借人の入居から退去までの実質的な預託期間を算定することは困難であり、合理的なキャッシュ・フローを見積ることが困難と認められるため、時価開示の対象とはしておりません。

(注3) 金銭債権及び満期がある有価証券の連結決算日後の償還予定額

	1年以内 (千円)	1年超 5年以内 (千円)	5年超 10年以内 (千円)	10年超 (千円)
現金及び預金	1,210,812			
売掛金	127,883			
長期貸付金(1年以内回収予定の貸付金を含む)	915	3,660	2,287	
合計	1,339,611	3,660	2,287	

(注4) 社債、長期借入金、リース債務及びその他の有利子負債の連結決算日後の返済予定額

	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	156,000					
長期借入金(1年以内返済予定の長期借入金含む)	561,278	601,508	383,508	288,652	159,504	875,336
合計	717,278	601,508	383,508	288,652	159,504	875,336

(有価証券関係)

前連結会計年度(平成28年9月30日)

## 1. その他有価証券

区分	連結貸借対照表計上額 (千円)	取得原価 (千円)	差額 (千円)
連結貸借対照表計上額が取得原価を 超えるもの			
株式	90,686	40,962	49,724
小計	90,686	40,962	49,724
連結貸借対照表計上額が取得原価を 超えないもの			
株式	1,040	1,108	68
小計	1,040	1,108	68
合計	91,726	42,071	49,655

## 2. 連結会計年度中に売却したその他有価証券

該当事項はありません。

当連結会計年度(平成29年9月30日)

## 1. その他有価証券

区分	連結貸借対照表計上額 (千円)	取得原価 (千円)	差額 (千円)
連結貸借対照表計上額が取得原価を 超えるもの			
株式	101,686	44,987	56,699
小計	101,686	44,987	56,699
連結貸借対照表計上額が取得原価を 超えないもの			
株式			
小計			
合計	101,686	44,987	56,699

## 2. 連結会計年度中に売却したその他有価証券

該当事項はありません。

## (退職給付関係)

前連結会計年度(自 平成27年10月1日 至 平成28年9月30日)

## 1. 採用している退職給付制度の概要

当社及び連結子会社は、従業員の退職給付に備えるため、確定給付型の退職一時金制度を採用しております。退職給付に係る負債及び退職給付費用の計算には、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。

## 2. 簡便法を適用した確定給付制度

## (1) 簡便法を適用した制度の、退職給付に係る負債の期首残高と期末残高の調整表

退職給付に係る負債の期首残高	87,734千円
退職給付費用	18,117 "
退職給付の支払額	2,934 "
退職給付に係る負債の期末残高	102,917 "

## (2) 退職給付費用

簡便法で計算した退職給付費用	18,117千円
----------------	----------

当連結会計年度(自 平成28年10月1日 至 平成29年9月30日)

## 1. 採用している退職給付制度の概要

当社及び連結子会社は、従業員の退職給付に備えるため、確定給付型の退職一時金制度を採用しております。退職給付に係る負債及び退職給付費用の計算には、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。

## 2. 簡便法を適用した確定給付制度

## (1) 簡便法を適用した制度の、退職給付に係る負債の期首残高と期末残高の調整表

退職給付に係る負債の期首残高	102,917千円
退職給付費用	29,911 "
退職給付の支払額	7,742 "
退職給付に係る負債の期末残高	125,087 "

## (2) 退職給付費用

簡便法で計算した退職給付費用	29,911千円
----------------	----------

## (ストック・オプション等関係)

前連結会計年度(自 平成27年10月1日 至 平成28年9月30日)

## 1. スtock・オプションに係る費用計上額及び科目名

該当事項はありません。

## 2. スtock・オプションの内容、規模及びその変動状況

該当事項はありません。

## 3. 当連結会計年度に付与されたストック・オプションの公正な評価単価の見積方法

該当事項はありません。

## 4. スtock・オプションの権利確定数の見積方法

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 平成28年10月1日 至 平成29年9月30日)

1. ストック・オプションに係る費用計上額及び科目名

ストック・オプションの単位当りの本源的価値は0円であるため、費用計上はありません。

2. ストック・オプションの内容、規模及びその変動状況

(1) ストック・オプションの内容

会社名	提出会社
決議年月日	平成29年5月16日臨時株主総会
付与対象者の区分及び人数(名)	当社取締役4名 当社監査役1名 当社執行役員6名 当社従業員140名 当社子会社取締役1名 子会社従業員4名
株式の種類及び付与数(株)	普通株式 21,100株
付与日	平成29年6月20日
権利確定条件	付与日(平成29年6月20日)から権利確定日(平成31年5月17日)まで継続して勤務していること
対象勤務期間	該当はありません
権利行使期間	平成31年5月17日～平成39年5月16日

(2) ストック・オプションの規模及びその変動状況

ストック・オプションの数

会社名	提出会社
決議年月日	平成29年5月16日
権利確定前(株)	
前連結会計年度末	
付与	21,100
失効 (注)	200
権利確定	
未確定残	20,900
権利確定後(株)	
前連結会計年度末	
権利確定	
権利行使	
失効	
未行使残	

(注) 失効は新株予約権者が退職により権利を行使することができなくなった部分であり、未確定残より除いておりますが、失効とした新株予約権は当社が自己新株予約権として取得し、保有しております。

## 単価情報

会社名	提出会社
決議年月日	平成29年5月16日
権利行使価格(円)	5,060円
行使時平均株価(円)	
付与日における公正な評価単価(株)	

## 3. 当連結会計年度に付与されたストック・オプションの公正な評価単価の見積方法

当社株式は未公開株式であるため、ストック・オプションの公正な評価単価の本源的価値をもってストック・オプションの評価単価としております。

また、単位当たりの本源的価値の算定基礎となる当社の株式評価方法は、純資産価額方式等により算出した価格を総合的に勘案して決定する方法によっております。

## 4. スtock・オプションの権利確定数の見積方法

基本的には、将来の失効数の合理的な見積りは困難であるため、実績の失効数のみ反映させる方法を採用しております。

## 5. スtock・オプションの単位当たりの本源的価値により算定を行う場合の当連結会計年度末における本源的価値の合計額及び当連結会計年度において権利行使されたストック・オプションの権利行使日における本源的価値の合計額

- |                                 |    |
|---------------------------------|----|
| (1) 当連結会計年度末における本源的価値の合計額       | 千円 |
| (2) 当連結会計年度において権利行使された本源的価値の合計額 | 千円 |

## (税効果会計関係)

前連結会計年度(自 平成27年10月1日 至 平成28年9月30日)

## 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

繰延税金資産	
貸倒引当金繰入超過額	3,720千円
退職給付に係る負債	35,300 "
賞与引当金	19,108 "
役員退職慰労引当金	44,495 "
投資有価証券評価損	875 "
固定資産減損損失	3,991 "
未払事業税	2,944 "
その他	18,968 "
繰延税金資産小計	129,403千円
評価性引当額	52,712 "
繰延税金資産合計	76,691千円
繰延税金負債	
その他有価証券評価差額金	16,500千円
特別償却準備金	56,449 "
その他	471 "
繰延税金負債合計	73,420千円
繰延税金資産純額	3,270千円

(注) 繰延税金資産の純額は、連結貸借対照表の以下の項目に含まれております。

流動資産 - 繰延税金資産	28,062千円
固定資産 - 繰延税金資産	1,838 "
固定負債 - 繰延税金負債	26,631 "

## 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

法定実効税率	35.0%
(調整)	
交際費等永久に損金に算入されない項目	1.2%
住民税均等割等	0.3%
修正申告による影響額	1.7%
評価性引当額の増減	1.4%
その他	0.3%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	39.9%



### 3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

「所得税法等の一部を改正する法律」(平成28年法律第15号)及び「地方税法等の一部を改正する等の法律」(平成28年法律第13号)が平成28年3月29日に国会で成立し、平成28年4月1日以後に開始する連結会計年度から法人税率等の引下げが行われることとなりました。これに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は、従来35.0%から平成28年10月1日に開始する連結会計年度及び平成29年10月1日に開始する連結会計年度に解消が見込まれる一時差異等については34.5%に、平成30年10月1日以降に開始する連結会計年度に解消が見込まれる一時差異等については34.3%となります。

この税率変更による影響は軽微であります。

当連結会計年度(自 平成28年10月1日 至 平成29年9月30日)

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

繰延税金資産

貸倒引当金繰入超過額	6,221千円
退職給付に係る負債	43,190 "
賞与引当金	21,569 "
役員退職慰労引当金	47,603 "
投資有価証券評価損	875 "
固定資産減損損失	5,884 "
未払事業税	11,466 "
その他	19,843 "
繰延税金資産小計	156,654千円
評価性引当額	56,933 "
繰延税金資産合計	99,720千円

繰延税金負債

その他有価証券評価差額金	19,012千円
特別償却準備金	53,177 "
その他	435 "
繰延税金負債合計	72,625千円
繰延税金資産純額	27,095千円

(注) 繰延税金資産の純額は、連結貸借対照表の以下の項目に含まれております。

流動資産 - 繰延税金資産	40,812千円
固定資産 - 繰延税金資産	688 "
流動負債 - その他	5 "
固定負債 - 繰延税金負債	14,399 "

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

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の差異が法定実効税率の100分の5以下であるため注記を省略しています。

## (賃貸等不動産関係)

当社は、茨城県水戸市を拠点として県内及び東京都内において、不動産賃貸収益を得ることを目的に賃貸用の住宅、オフィスビル(土地含む)等を有しております。前連結会計年度における当該賃貸等不動産(自社保有物件)に関する賃貸損益は90,976千円(賃貸収益は売上高に、主な賃貸費用は売上原価に計上)であります。当連結会計年度における当該賃貸等不動産(自社保有物件)に関する賃貸損益は177,542千円(賃貸収益は売上高に、主な賃貸費用は売上原価に計上)であります。

また、当該賃貸等不動産(自社保有物件)の連結貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成27年10月1日 至 平成28年9月30日)	当連結会計年度 (自 平成28年10月1日 至 平成29年9月30日)
連結貸借対照表計上額		
期首残高	1,833,750千円	1,606,599千円
期中増減額	227,151 "	197,846 "
期末残高	1,606,599 "	1,804,446 "
期末時価	1,661,893 "	1,922,961 "

(注) 1. 連結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、前連結会計年度の主な増加額は賃貸用不動産の取得(395,563千円)及び販売用不動産から賃貸用不動産への転用(153,520千円)、主な減少額は賃貸用不動産の販売用不動産への転用(733,240千円)及び減価償却費(28,557千円)であります。

当連結会計年度の主な増加額は賃貸用不動産の取得(916,822千円)、主な減少額は賃貸用不動産の販売用不動産への転用(732,716千円)及び減価償却費(37,539千円)であります。

3. 期末の時価は、主として「固定資産税評価額」に基づき算定した金額であります。

(セグメント情報等)

## 【セグメント情報】

前連結会計年度(自 平成27年10月1日 至 平成28年9月30日)

## 1. 報告セグメントの概要

## (1) 報告セグメントの決定方法

当社グループの報告セグメントは当社グループ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およ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す。

当社グループは、事業の内容、役務の提供方法および類似性に基づき事業を集約し「不動産流通事業」「不動産管理事業」の2つを報告セグメントとしております。

## (2) 各報告セグメントに属する製品及びサービスの種類

「不動産流通事業」は、当社グループの不動産の販売、他者所有の不動産の売買、仲介および他社所有の不動産の賃貸の仲介等を行います。

「不動産管理事業」は、不動産賃貸業、不動産管理業、太陽光発電事業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、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、「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」における記載と概ね同一であります。

セグメント資産については、事業セグメントに資産を配分していないため記載しておりません。ただし、配分されていない償却資産の減価償却費は、合理的な配賦基準で各事業セグメントへ配賦しております。

## 3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、その他の項目の金額に関する情報

(単位：千円)

	報告セグメント			合計
	不動産流通事業	不動産管理事業	計	
売上高				
外部顧客への売上高	2,601,120	1,703,389	4,304,509	4,304,509
セグメント間の内部 売上高又は振替高		58,420	58,420	58,420
計	2,601,120	1,761,810	4,362,930	4,362,930
セグメント利益	317,276	406,123	723,400	723,400
その他の項目				
減価償却費	13,558	135,298	148,856	148,856

## 4. 報告セグメント合計額と連結財務諸表計上額との差額及び当該差額の主な内容(差異調整に関する事項)

(単位：千円)

売上高	
報告セグメント計	4,362,930
セグメント間取引消去	58,420
連結財務諸表の売上高	4,304,509

(単位：千円)

利益	
報告セグメント計	723,400
全社費用(注)	285,630
未実現損益の調整額	6,158
連結財務諸表の営業利益	431,611

(注) 全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない本社管理部門の一般管理費であります。

(単位：千円)

その他の項目	報告セグメント計	調整額(注)	連結財務諸表計上額
減価償却費	148,856	22,483	171,339

(注) 減価償却費の調整額は、報告セグメントに帰属しない全社に係るものであります。

当連結会計年度(自 平成28年10月1日 至 平成29年9月30日)

## 1. 報告セグメントの概要

### (1) 報告セグメントの決定方法

当社グループの報告セグメントは当社グループ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およ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す。

当社グループは、事業の内容、役務の提供方法および類似性に基づき事業を集約し「不動産流通事業」「不動産管理事業」の2つを報告セグメントとしております。

### (2) 各報告セグメントに属する製品及びサービスの種類

「不動産流通事業」は、当社グループの不動産の販売、他者所有の不動産の売買、仲介および他社所有の不動産の賃貸の仲介等を行います。

「不動産管理事業」は、不動産賃貸業、不動産管理業、太陽光売電事業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、「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」における記載と概ね同一であります。

セグメント資産については、事業セグメントに資産を配分していないため記載しておりません。ただし、配分されていない償却資産の減価償却費は、合理的な配賦基準で各事業セグメントへ配賦しております。

## 3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、その他の項目の金額に関する情報

(単位：千円)

	報告セグメント			合計
	不動産流通事業	不動産管理事業	計	
売上高				
外部顧客への売上高	3,156,688	1,795,789	4,952,477	4,952,477
セグメント間の内部 売上高又は振替高		11,854	11,854	11,854
計	3,156,688	1,807,644	4,964,332	4,964,332
セグメント利益	444,066	439,541	883,607	883,607
その他の項目				
減価償却費	20,828	217,186	238,015	238,015

## 4. 報告セグメント合計額と連結財務諸表計上額との差額及び当該差額の主な内容(差異調整に関する事項)

(単位:千円)

売上高	
報告セグメント計	4,964,332
セグメント間取引消去	11,854
連結財務諸表の売上高	4,952,477

(単位:千円)

利益	
報告セグメント計	883,607
全社費用(注)	436,755
未実現損益の調整額	948
連結財務諸表の営業利益	445,903

(注) 全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない本社管理部門の一般管理費であります。

(単位:千円)

その他の項目	報告セグメント計	調整額(注)	連結財務諸表計上額
減価償却費	238,015	16,407	254,423

(注) 減価償却費の調整額は、報告セグメントに帰属しない全社に係るものであります。

## 【関連情報】

前連結会計年度(自 平成27年10月1日 至 平成28年9月30日)

## 1. 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

## 2. 地域ごとの情報

## (1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

## (2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

## 3. 主要な顧客ごとの情報

外部顧客への売上高のうち、連結損益計算書の売上高の10%以上を占める相手先がないため、記載はありません。

当連結会計年度(自 平成28年10月1日 至 平成29年9月30日)

## 1. 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

## 2. 地域ごとの情報

## (1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

## (2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

## 3. 主要な顧客ごとの情報

外部顧客への売上高のうち、連結損益計算書の売上高の10%以上を占める相手先がないため、記載はありません。



## 【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】

前連結会計年度(自 平成27年10月1日 至 平成28年9月30日)

(単位：千円)

	報告セグメント			全社・消去	合計
	不動産流通事業	不動産管理事業	計		
減損損失				11,635	11,635

当連結会計年度(自 平成28年10月1日 至 平成29年9月30日)

(単位：千円)

	報告セグメント			全社・消去	合計
	不動産流通事業	不動産管理事業	計		
減損損失	3,376	1,698	5,074	445	5,519

## 【報告セグメントごとののれん償却額及び未償却残高に関する情報】

前連結会計年度(自 平成27年10月1日 至 平成28年9月30日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 平成28年10月1日 至 平成29年9月30日)

該当事項はありません。

## 【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

前連結会計年度(自 平成27年10月1日 至 平成28年9月30日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 平成28年10月1日 至 平成29年9月30日)

該当事項はありません。

## 【関連当事者情報】

前連結会計年度(自 平成27年10月1日 至 平成28年9月30日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 平成28年10月1日 至 平成29年9月30日)

該当事項はありません。

## (1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 平成27年10月1日 至 平成28年9月30日)	当連結会計年度 (自 平成28年10月1日 至 平成29年9月30日)
1株当たり純資産額 (注2)	1,554.17円	1,836.01円
1株当たり当期純利益金額(注2)	234.20円	281.24円

- (注) 1. 平成28年9月期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。平成29年9月期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式はあるものの、当社株式は非上場であるため期中平均株価が把握できませんので、記載しておりません。
2. 当社は、平成30年5月31日付で普通株式1株につき5株の割合で株式分割を行っておりますが、前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、1株当たり純資産額及び1株当たり当期純利益金額を算定しております。
3. 1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成27年10月1日 至 平成28年9月30日)	当連結会計年度 (自 平成28年10月1日 至 平成29年9月30日)
1株当たり当期純利益金額		
親会社株主に帰属する当期純利益(千円)	231,392	277,863
普通株主に帰属しない金額(千円)		
普通株式に係る親会社株主に帰属する当期純利益(千円)	231,392	277,863
普通株式の期中平均株式数(株)	988,000	988,000
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定に含まれなかった潜在株式の概要		平成29年5月16日臨時株主総会決議の新株予約権普通株式 20,700株

4. 1株当たり純資産額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成28年9月30日)	当連結会計年度 (平成29年9月30日)
純資産の部の合計額(千円)	1,535,520	1,813,975
純資産の部の合計額から控除する金額(千円)		
普通株式に係る期末の純資産額(千円)	1,535,520	1,813,975
1株当たり純資産額の算定に用いられた期末の普通株式数(千円)	988,000	988,000

## (重要な後発事象)

前連結会計年度(自 平成27年10月1日 至 平成28年9月30日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 平成28年10月1日 至 平成29年9月30日)

(株式分割及び単元株制度の採用)

当社は、平成30年4月17日開催の取締役会決議に基づき、平成30年5月31日付で株式分割を行っております。

また、平成30年5月31日開催の臨時株主総会の決議に基づき、定款の一部を変更し、単元株制度を採用しております。

## 1. 株式分割及び単元株制度採用の目的

当社株式の流動性の向上と投資家層の拡大を図ることを目的として株式分割を実施するとともに、単元株式数(売買単位)を100株に統一することを目標とする全国証券取引所の「売買単位の集約に向けた行動計画」を考慮し、1単元を100株とする単元株制度を採用いたします。

## 2. 分割の割合及び時期

平成30年5月30日を基準日として、同日の最終の株主名簿に記載又は記録された株主の所有する普通株式を1株につき5株の割合をもって分割いたしました。また、株式分割及び単元株の効力発生日は平成30年5月31日であります。

## 3. 分割により増加する株式数

株式分割前の発行済株式総数	197,600株
今回の株式分割により増加する株式数	790,400株
株式分割後の発行済株式総数	988,000株
株式分割後の発行可能株式総数	3,952,000株

## 4. 1株当たり情報に及ぼす影響

「1株当たり情報」は、当該株式分割が前連結会計年度の期首に行われたものと仮定して算出しておりますが、これによる影響については、当該箇所に記載しております。

## 5. 単元株制度の採用

単元株制度を採用し、普通株式の単元株式数を100株といたしました。

## 【注記事項】

(四半期連結財務諸表の作成にあたり適用した特有の会計処理)

(税金費用の計算)

税金費用については、当第3四半期連結会計期間を含む連結会計年度の税引前当期純利益に対する税効果会計適用後の実効税率を合理的に見積り、税引前四半期純利益に当該見積実効税率を乗じて計算しております。

(四半期連結貸借対照表関係)

## \* 保証債務

当社グループは営業活動として保証契約先から売上債権の保証引受をおこなっており、以下のとおり債務保証をおこなっております。

	当第3四半期連結会計期間 (平成30年6月30日)
保証債務残高	76,451千円
家賃保証引当金	1,724 "
差引	74,726千円

(四半期連結損益計算書関係)

## \* 固定資産除却損の内容は、以下のとおりであります。

	当第3四半期連結累計期間 (平成30年6月30日)
建物及び構築物	3,740千円
機械装置及び運搬具	0 "
その他	0 "

(四半期連結キャッシュ・フロー計算書関係)

当第3四半期連結累計期間に係る四半期連結キャッシュ・フロー計算書は作成しておりません。なお、第3四半期連結累計期間に係る減価償却費(無形固定資産に係る償却費を含む。)は、次のとおりであります。

	当第3四半期連結累計期間 (自平成29年10月1日 至平成30年6月30日)
減価償却費	182,481千円

## (株主資本等関係)

当第3四半期連結累計期間(自 平成29年10月1日 至 平成30年6月30日)

## 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	配当の原資
平成29年12月14日 定時株主総会	普通株式	3,952	20	平成29年9月30日	平成29年12月15日	利益剰余金

2 基準日が当第3四半期連結累計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当第3四半期連結会計期間の末日後となるもの

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】

当第3四半期連結累計期間(自 平成29年10月1日 至 平成30年6月30日)

## 1 報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報

(単位：千円)

	報告セグメント			合計
	不動産流通事業	不動産管理事業	計	
売上高				
外部顧客への売上高	2,885,947	1,354,813	4,240,760	4,240,760
セグメント間の内部売上高 又は振替高	-	21,547	21,547	21,547
計	2,885,947	1,376,360	4,262,308	4,262,308
セグメント利益	365,982	423,955	789,938	789,938

2 報告セグメントの利益又は損失の金額の合計額と四半期連結損益計算書計上額との差額及び当該差額の主な内容(差異調整に関する事項)

(単位：千円)

利益	金額
報告セグメント計	789,938
全社費用(注)	298,354
未実現損益の調整額	818
四半期連結損益計算書の営業利益	492,402

(注) 全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない本社管理部門の一般管理費であります。

## (1株当たり情報)

1株当たり四半期純利益金額及び算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	当第3四半期連結累計期間 (自平成29年10月1日 至平成30年6月30日)
1株当たり四半期純利益金額	307円07銭
(算定上の基礎)	
親会社株主に帰属する四半期純利益金額(千円)	303,383
普通株主に帰属しない金額(千円)	
普通株式に係る親会社株主に帰属する四半期純利益金額(千円)	303,383
普通株式の期中平均株式数(株)	988,000
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり四半期純利益金額の算定に含めなかった潜在株式で、前連結会計年度末から重要な変動があったものの概要	

(注) 1. 潜在株式調整後1株当たり四半期純利益金額については、潜在株式は存在するものの、当社株式は非上場であり、期中平均株価が把握できないため、記載しておりません。

2. 当社は、平成30年5月31日付で株式1株につき5株の分割を行っております。当連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、1株当たり四半期純利益金額を算定しております。

## 【連結附属明細表】（平成29年9月30日現在）

## 【社債明細表】

該当事項はありません。

## 【借入金等明細表】

区分	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	267,166	156,000	0.8	
1年以内に返済予定の長期借入金	446,196	561,278	0.7	
1年以内に返済予定のリース債務	14,594	15,503		
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く)	2,476,610	2,308,508	0.8	平成30年10月31日～平成43年7月25日
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く)	48,421	36,860		平成30年10月31日～平成32年7月7日
その他有利子負債				
合計	3,252,987	3,078,150		

(注) 1. 「平均利率」については、借入金等の期末残高に対する加重平均利率を記載しております。

なお、リース債務については、リース料総額に含まれる利息相当額を控除する前の金額でリース債務を連結貸借対照表に計上しているため、「平均利率」を記載しておりません。

2. 長期借入金及びリース債務(1年以内に返済予定のものを除く)の連結決算日後5年内における1年ごとの返済予定額の総額

区分	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	601,508	383,508	288,652	159,504
リース債務	12,878	11,796	7,615	2,313

## 【資産除去債務明細表】

当連結会計年度期首及び当連結会計年度末における資産除去債務の金額が当連結会計年度期首及び当連結会計年度末における負債及び純資産の合計額の100分の1以下であるため、記載を省略しております。

## (2) 【その他】

該当事項はありません。

## 2 【財務諸表等】

## (1) 【財務諸表】

## 【貸借対照表】

(単位：千円)

	前事業年度 (平成28年9月30日)	当事業年度 (平成29年9月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	1,163,775	1,184,673
売掛金	83,500	121,308
販売用不動産	*1 1,066,684	*1 1,416,059
仕掛販売用不動産	124,777	235,379
未成工事支出金	7,867	
貯蔵品	14,936	12,737
前払費用	30,280	36,801
繰延税金資産	24,439	34,874
その他	136,117	16,888
貸倒引当金	12,203	14,572
流動資産合計	2,640,176	3,044,150
固定資産		
有形固定資産		
建物	755,242	863,919
減価償却累計額及び減損損失累計額	200,047	235,485
建物（純額）	555,194	*1 628,434
構築物	89,588	103,334
減価償却累計額及び減損損失累計額	31,074	39,793
構築物（純額）	*1 58,513	*1 63,540
機械及び装置	1,434,293	1,440,341
減価償却累計額及び減損損失累計額	89,300	248,179
機械及び装置（純額）	*1 1,344,992	*1 1,192,161
車両運搬具	552	552
減価償却累計額及び減損損失累計額	552	552
車両運搬具（純額）	0	0
工具、器具及び備品	40,626	36,564
減価償却累計額及び減損損失累計額	25,661	23,141
工具、器具及び備品（純額）	14,964	13,422
土地	*1 1,304,450	*1 1,404,367
リース資産	78,999	77,782
減価償却累計額及び減損損失累計額	24,433	32,216
リース資産（純額）	54,565	45,565
建設仮勘定	9,000	7,052
有形固定資産合計	3,341,682	3,354,544



(単位：千円)

	前事業年度 (平成28年9月30日)	当事業年度 (平成29年9月30日)
無形固定資産		
借地権	24,780	24,780
ソフトウェア	22,674	57,148
リース資産	3,748	2,830
その他	1,676	2,160
無形固定資産合計	52,879	86,919
投資その他の資産		
投資有価証券	91,726	101,686
関係会社株式	84,200	84,200
出資金	11,063	11,063
長期貸付金	7,500	
敷金	24,033	11,963
長期前払費用	114,998	116,632
その他	34,958	39,777
投資その他の資産合計	368,479	365,323
固定資産合計	3,763,042	3,806,787
資産合計	6,403,218	6,850,938

	前事業年度 (平成28年 9月30日)	当事業年度 (平成29年 9月30日)
<b>負債の部</b>		
<b>流動負債</b>		
買掛金	110,655	72,510
短期借入金	258,000	150,000
1年内返済予定の長期借入金	*1 431,352	*1 549,804
リース債務	14,594	15,503
未払金	189,259	215,294
未払費用	23,088	39,094
未払法人税等	17,482	137,292
未払消費税等		122,223
預り金	489,769	531,418
前受金	72,891	52,920
賞与引当金	53,484	60,541
その他	4,391	11,778
流動負債合計	1,664,969	1,958,383
<b>固定負債</b>		
長期借入金	*1 2,433,180	*1 2,286,552
リース債務	48,421	36,860
長期預り敷金	546,109	571,562
繰延税金負債	26,642	14,399
役員退職慰労引当金	129,723	138,784
退職給付引当金	101,082	123,526
資産除去債務	1,373	1,382
固定負債合計	3,286,533	3,173,068
負債合計	4,951,503	5,131,452
<b>純資産の部</b>		
<b>株主資本</b>		
資本金	98,800	98,800
<b>利益剰余金</b>		
利益準備金	7,141	7,536
<b>その他利益剰余金</b>		
特別償却準備金	107,845	101,701
別途積立金	5,000	5,000
繰越利益剰余金	1,199,771	1,468,747
利益剰余金合計	1,319,758	1,582,985
株主資本合計	1,418,558	1,681,785
<b>評価・換算差額等</b>		
その他有価証券評価差額金	33,157	37,700
評価・換算差額等合計	33,157	37,700
純資産合計	1,451,715	1,719,486
負債純資産合計	6,403,218	6,850,938

## 【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成27年10月1日 至 平成28年9月30日)	当事業年度 (自 平成28年10月1日 至 平成29年9月30日)
売上高	4,248,068	4,860,443
売上原価	2,284,684	2,608,151
売上総利益	1,963,384	2,252,292
販売費及び一般管理費	*1 1,563,162	*1 1,821,584
営業利益	400,221	430,707
営業外収益		
受取利息	296	135
受取配当金	1,752	1,976
不動産取得税還付金	1,548	
保険解約返戻金		12,680
受取手数料	2,693	3,548
その他	3,687	4,966
営業外収益合計	9,978	23,308
営業外費用		
支払利息	24,099	24,256
その他	8,672	6,072
営業外費用合計	32,772	30,328
経常利益	377,426	423,687
特別損失		
固定資産除却損	*2 8,354	*2 51
減損損失	11,635	5,074
特別損失合計	19,990	5,125
税引前当期純利益	357,436	418,561
法人税、住民税及び事業税	96,797	176,571
法人税等調整額	46,931	25,189
法人税等合計	143,729	151,382
当期純利益	213,707	267,179

## 【売上原価明細書】

	(単位：千円)	
	前事業年度 (自 平成27年10月1日 至 平成28年9月30日)	当事業年度 (自 平成28年10月1日 至 平成29年9月30日)
不動産流通事業原価	1,259,266	1,571,593
不動産管理事業原価	1,025,418	1,036,557
合計	2,284,684	2,608,151

## 【株主資本等変動計算書】

前事業年度(自 平成27年10月1日 至 平成28年9月30日)

(単位：千円)

	株主資本						
	資本金	利益剰余金					利益剰余金合計
		利益準備金	その他利益剰余金				
			特別償却準備金	別途積立金	繰越利益剰余金		
当期首残高	98,800	6,746	18,587	5,000	1,028,321	1,058,654	
誤謬の訂正による 累積的影響額					51,348	51,348	
遡及処理後の 当期首残高	98,800	6,746	18,587	5,000	1,079,669	1,110,002	
当期変動額							
剰余金の配当		395			4,347	3,952	
当期純利益					213,707	213,707	
特別償却準備金の 積立			91,750		91,750		
特別償却準備金の 取崩			2,655		2,655		
実効税率の変更に 伴う特別償却準備金 の増加			162		162		
株主資本以外の項目 の当期変動額（純 額）							
当期変動額合計		395	89,257		120,102	209,755	
当期末残高	98,800	7,141	107,845	5,000	1,199,771	1,319,758	

(単位：千円)

	株主資本	評価・換算差額等		純資産合計
	株主資本合計	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	1,157,454	32,135	32,135	1,189,590
誤謬の訂正による 累積的影響額	51,348			51,348
遡及処理後の 当期首残高	1,208,802	32,135	32,135	1,240,938
当期変動額				
剰余金の配当	3,952			3,952
当期純利益	213,707			213,707
特別償却準備金の 積立				
特別償却準備金の 取崩				
実効税率の変更に 伴う特別償却準備金 の増加				
株主資本以外の項目 の当期変動額（純 額）		1,022	1,022	1,022
当期変動額合計	209,755	1,022	1,022	210,777
当期末残高	1,418,558	33,157	33,157	1,451,715

当事業年度(自 平成28年10月1日 至 平成29年9月30日)

(単位：千円)

	株主資本						
	資本金	利益剰余金					利益剰余金合計
		利益準備金	その他利益剰余金				
			特別償却準備金	別途積立金	繰越利益剰余金		
当期首残高	98,800	7,141	107,845	5,000	1,199,771	1,319,758	
当期変動額							
剰余金の配当		395			4,347	3,952	
当期純利益					267,179	267,179	
特別償却準備金の積立			9,612		9,612		
特別償却準備金の取崩			15,755		15,755		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）							
当期変動額合計		395	6,143		268,975	263,227	
当期末残高	98,800	7,536	101,701	5,000	1,468,747	1,582,985	

(単位：千円)

	株主資本	評価・換算差額等		純資産合計
	株主資本合計	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	1,418,558	33,157	33,157	1,451,715
当期変動額				
剰余金の配当	3,952			3,952
当期純利益	267,179			267,179
特別償却準備金の 積立				
特別償却準備金の 取崩				
株主資本以外の項目 の当期変動額（純 額）		4,543	4,543	4,543
当期変動額合計	263,227	4,543	4,543	267,770
当期末残高	1,681,785	37,700	37,700	1,719,486



## 【注記事項】

## (重要な会計方針)

前事業年度(自 平成27年10月1日 至 平成28年9月30日)

## 1. 有価証券の評価基準及び評価方法

子会社株式

移動平均法による原価法

その他有価証券

時価のあるもの

決算期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、売却原価は移動平均法により算定)

時価のないもの

移動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

販売用不動産、未成工事支出金、仕掛販売用不動産

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下げの方法により算定)

貯蔵品

最終仕入原価法(貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定)

## 3. 固定資産の減価償却の方法

有形固定資産(リース資産除く)

定率法を採用しております。ただし、平成10年4月1日以降に取得した建物(建物附属設備を除く)並びに平成28年4月1日以降に取得した建物附属設備及び構築物については定額法を採用しております。

なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物 2～47年

構築物 10～15年

機械及び装置 17年

車両運搬具 2年

工具、器具及び備品 4～10年

無形固定資産(リース資産除く)

定額法を採用しております。ただし、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)に基づいております。

リース資産

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。

#### 4．引当金の計上基準

##### 貸倒引当金

債権の貸倒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回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。

##### 賞与引当金

従業員に対する賞与の支給に備えるため、支給見込額基準により計上しております。

##### 役員退職慰労引当金

役員の退職慰労金の支給に備えるため内規に基づく期末要支給額を計上しております。

##### 退職給付引当金

従業員の退職給付に備えるために、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。

#### 5．その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

##### 消費税等の会計処理

消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっており、資産に係る控除対象外消費税及び地方消費税は、発生事業年度の期間費用として処理しております。

当事業年度(自 平成28年10月1日 至 平成29年9月30日)

1. 有価証券の評価基準及び評価方法

子会社株式

移動平均法による原価法

その他有価証券

時価のあるもの

決算期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、売却原価は移動平均法により算定)

時価のないもの

移動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

販売用不動産、未成工事支出金、仕掛販売用不動産

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下げの方法により算定)

貯蔵品

最終仕入原価法(貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定)

3. 固定資産の減価償却の方法

有形固定資産(リース資産除く)

定率法を採用しております。ただし、平成10年4月1日以降に取得した建物(建物附属設備を除く)並びに平成28年4月1日以降に取得した建物附属設備・構築物については定額法を採用しております。

なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物 2～47年

構築物 10～47年

機械及び装置 17年

車両運搬具 2年

工具、器具及び備品 4～10年

無形固定資産(リース資産除く)

定額法を採用しております。ただし、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)に基づく定額法によっております。

リース資産

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。

#### 4. 引当金の計上基準

##### 貸倒引当金

債権の貸倒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回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。

##### 賞与引当金

従業員に対する賞与の支給に備えるため、支給見込額基準により計上しております。

##### 役員退職慰労引当金

役員の退職慰労金の支給に備えるため内規に基づく期末要支給額を計上しております。

##### 退職給付引当金

従業員の退職給付に備えるために、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。

#### 5. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

##### 消費税等の会計処理

消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっており、資産に係る控除対象外消費税及び地方消費税は、発生事業年度の期間費用として処理しております。

(会計方針の変更)

(有形固定資産の減価償却の方法)

前事業年度(自 平成27年10月1日 至 平成28年9月30日)

法人税法の改正に伴い、「平成28年度税制改正に係る減価償却方法の変更に関する実務上の取扱い」(実務対応報告第32号 平成28年6月17日)を当事業年度に適用し、平成28年4月1日以後に取得した建物附属設備及び構築物に係る減価償却方法を定率法から定額法に変更しております。

なお、当事業年度の損益に与える影響は軽微であります。

当事業年度(自 平成28年10月1日 至 平成29年9月30日)

該当事項はありません。

(修正再表示)

前事業年度(自 平成27年10月1日 至 平成28年9月30日)

当事業年度より監査法人による金融商品取引法に準じた監査を受けることとなり、監査の過程で発見された過年度損益を修正すべきものについて当事業年度の期首残高に遡って修正を行っております。修正内容の主なものは、役員退職慰労引当金の過大計上及び売上計上基準の実現主義への修正によるものであります。

これにより当事業年度の期首の利益剰余金及び純資産が51,348千円増加しております。

当事業年度(自 平成28年10月1日 至 平成29年9月30日)

該当事項はありません。

(追加情報)

前事業年度(自 平成27年10月1日 至 平成28年9月30日)

(有形固定資産から販売用不動産への振替)

賃貸用不動産として保有していた有形固定資産のうち733,240千円を所有目的の変更により、販売用不動産に振替えております。

(販売用不動産から有形固定資産への振替)

販売用不動産のうち、153,520千円を所有目的の変更により、有形固定資産に振替えております。

当事業年度(自 平成28年10月1日 至 平成29年9月30日)

(有形固定資産から販売用不動産への振替)

賃貸用不動産として保有していた有形固定資産のうち732,716千円を所有目的の変更により、販売用不動産に振替えております。

(販売用不動産から有形固定資産への振替)

販売用不動産のうち、50,309千円を所有目的の変更により、有形固定資産に振替えております。

(未適用の会計基準等)

前事業年度(自 平成27年10月1日 至 平成28年9月30日)

「繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第26号 平成28年3月28日)

#### 1. 概要

「繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針」は、日本公認会計士協会における税効果会計に関する会計上の実務指針及び監査上の実務指針(会計処理に関する部分)を企業会計基準委員会に移管するに際して、企業会計基準委員会が、当該実務指針のうち主に日本公認会計士協会監査委員会報告第66号「繰延税金資産の回収可能性の判断に関する監査上の取扱い」において定められている繰延税金資産の回収可能性に関する指針について、企業を5つに分類し、当該分類に応じて繰延税金資産の計上額を見積るという取扱いの枠組みを基本的に踏襲した上で、分類の要件及び繰延税金資産の計上額の取扱いの一部について必要な見直しを行ったもので、繰延税金資産の回収可能性について、「税効果会計に係る会計基準」(企業会計審議会)を適用する際の指針を定めたものであります。

(分類の要件及び繰延税金資産の計上額の取扱いの見直し)

- ・(分類1)から(分類5)に係る分類の要件をいずれも満たさない企業の取扱い
- ・(分類2)及び(分類3)に係る分類の要件
- ・(分類2)に該当する企業におけるスケジューリング不能な将来減算一時差異に関する取扱い
- ・(分類3)に該当する企業における将来の一時差異等加減算前課税所得の合理的な見積可能期間に関する取扱い
- ・(分類4)に係る分類の要件を満たす企業が(分類2)又は(分類3)に該当する場合の取扱い

#### 2. 適用予定日

平成28年10月1日以後開始する会計年度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

当該会計基準等の適用による影響額はありません。

当事業年度(自 平成28年10月1日 至 平成29年9月30日)

該当事項はありません。

(貸借対照表関係)

\* 1. 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産及びこれに対応する債務は以下のとおりであります。

担保に供している資産

	前事業年度 (平成28年9月30日)	当事業年度 (平成29年9月30日)
建物(純額)	千円	136,249千円
構築物(純額)	5,015 "	13,521 "
機械及び装置(純額)	423,018 "	373,102 "
土地	29,761 "	177,553 "
販売用不動産	638,543 "	369,917 "
計	1,096,338千円	1,070,345千円

対応する債務

	前事業年度 (平成28年9月30日)	当事業年度 (平成29年9月30日)
長期借入金	1,051,652千円	831,244千円
1年内返済予定の長期借入金	100,008 "	197,208 "
計	1,151,660千円	1,028,452千円

2. 保証債務

下記の会社の金融機関等からの借入金に対して、以下のとおり債務保証を行っております。

	前事業年度 (平成28年9月30日)	当事業年度 (平成29年9月30日)
ジャストサービス(株)	10,310千円	3,470千円
計	10,310千円	3,470千円

## (損益計算書関係)

\* 1 . 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額並びにおおよその割合は、以下のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成27年10月1日 至 平成28年9月30日)	当事業年度 (自 平成28年10月1日 至 平成29年9月30日)
給与手当	617,347千円	697,875千円
役員退職慰労引当金繰入額	5,431 "	9,061 "
退職給付費用	18,117 "	29,451 "
賞与引当金繰入額	53,484 "	60,541 "
貸倒引当金繰入額	2,660 "	2,401 "
減価償却費	51,387 "	42,613 "
おおよその割合		
販売費	9%	9%
一般管理費	91 "	91 "

\* 2 . 固定資産除却損の内容は、以下のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成27年10月1日 至 平成28年9月30日)	当事業年度 (自 平成28年10月1日 至 平成29年9月30日)
建物	8,354千円	千円
構築物	"	0 "
工具、器具及び備品	0 "	51 "
計	8,354千円	51千円

## (有価証券関係)

前事業年度(自 平成27年10月1日 至 平成28年9月30日)

子会社株式(貸借対照表計上額は84,200千円)は、市場価格がなく時価を把握することが極めて困難と認められるため、子会社株式の時価を記載しておりません。

当事業年度(自 平成28年10月1日 至 平成29年9月30日)

子会社株式(貸借対照表計上額は84,200千円)は、市場価格がなく時価を把握することが極めて困難と認められるため、子会社株式の時価を記載しておりません。



(税効果会計関係)

前事業年度(自 平成27年10月1日 至 平成28年9月30日)

## 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

繰延税金資産	
貸倒引当金繰入超過額	3,607千円
退職給付引当金	34,671 "
賞与引当金	18,452 "
役員退職慰労引当金	44,495 "
投資有価証券評価損	875 "
固定資産減損損失	3,991 "
未払事業税	1,839 "
その他	15,999 "
繰延税金資産小計	123,930千円
評価性引当額	52,712 "
繰延税金資産合計	71,217千円
繰延税金負債	
その他有価証券評価差額金	16,500千円
特別償却準備金	56,449 "
その他	471 "
繰延税金負債合計	73,420千円
繰延税金負債純額	2,203千円

## 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

法定実効税率	35.0%
(調整)	
交際費等永久に損金に算入されない項目	1.3%
住民税均等割等	0.3%
修正申告による影響額	1.8%
評価性引当額の増減	1.4%
その他	0.4%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	40.2%

## 3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

「所得税法等の一部を改正する法律」(平成28年法律第15号)及び「地方税法等の一部を改正する等の法律」(平成28年法律第13号)が平成28年3月29日に国会で成立し、平成28年4月1日以後に開始する事業年度から法人税率等の引下げが行われることとなりました。これに伴い、繰延税金資産および繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は、従来の35.0%から平成28年10月1日に開始する事業年度及び平成29年10月1日に開始する事業年度に解消が見込まれる一時差異等については34.5%に、平成30年10月1日以降に開始する事業年度に解消が見込まれる一時差異等については34.3%となります。

この税率変更による影響は軽微であります。

当事業年度(自 平成28年10月1日 至 平成29年9月30日)

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

繰延税金資産

貸倒引当金繰入超過額	4,757千円
退職給付引当金	42,654 "
賞与引当金	20,886 "
役員退職慰労引当金	47,603 "
投資有価証券評価損	875 "
固定資産減損損失	5,731 "
資産除去債務	474 "
未払事業税	11,740 "
その他	15,309 "
繰延税金資産小計	150,033千円
評価性引当額	56,933 "
繰延税金資産合計	93,100千円

繰延税金負債

その他有価証券評価差額金	19,012千円
特別償却準備金	53,177 "
その他	435 "
繰延税金負債合計	72,625千円
繰延税金資産純額	20,474千円

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

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の差異が法定実効税率の100分の5以下であるため注記を省略しております。

## (重要な後発事象)

前事業年度(自 平成27年10月1日 至 平成28年9月30日)

該当事項はありません。

当事業年度(自 平成28年10月1日 至 平成29年9月30日)

## (株式分割及び単元株制度の採用)

当社は、平成30年4月17日開催の取締役会の決議に基づき、平成30年5月31日付で株式分割を行っております。また、平成30年5月31日開催の臨時株主総会の決議に基づき、定款の一部を変更し、単元株制度を採用しております。

## 1. 株式分割及び単元株制度採用の目的

当社株式の流動性の向上と投資家層の拡大を図ることを目的として株式分割を実施するとともに、単元株式数(売買単位)を100株に統一することを目標とする全国証券取引所の「売買単位の集約に向けた行動計画」を考慮し、1単元を100株とする単元株制度を採用いたします。

## 2. 分割の割合及び時期

平成30年5月30日を基準日として、同日の最終の株主名簿に記載又は記録された株主の所有する普通株式を1株につき5株の割合をもって分割いたしました。また、株式分割及び単元株の効力発生日は平成30年5月31日であります。

## 3. 分割により増加する株式数

株式分割前の発行済株式総数	197,600株
今回の株式分割により増加する株式数	790,400株
株式分割後の発行済株式総数	988,000株
株式分割後の発行可能株式総数	3,952,000株

## 4. 1株当たり情報に及ぼす影響

当該株式分割が前事業年度の期首に行われたと仮定した場合の1株当たり情報は以下のとおりとなります。

前事業年度(自 平成27年10月1日 至 平成28年9月30日)

	前事業年度 (自 平成27年10月1日 至 平成28年9月30日)
1株当たり純資産額	1,469.35円
1株当たり当期純利益金額	216.30円

(注) 潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載していません。

当事業年度(自 平成28年10月1日 至 平成29年9月30日)

	当事業年度 (自 平成28年10月1日 至 平成29年9月30日)
1株当たり純資産額	1,740.37円
1株当たり当期純利益金額	270.42円

(注) 潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式は存在するものの、当社株式は非上場であるため、期中平均株価が把握できませんので記載していません。

## 5. 単元株制度の採用

単元株制度を採用し、普通株式の単元株式数を100株といたしました。

【附属明細表】（平成29年9月30日現在）

【有価証券明細表】

【株式】

銘柄	株式数(株)	貸借対照表計上額(千円)
(株)筑波銀行	3,600	1,357
スタートプロシード投資法人	20	3,084
暁飯島工業(株)	8,000	10,560
日本管理センター(株)	19,200	29,510
(株)日本たばこ産業	1,000	3,688
ヤマトホールディングス(株)	22,557	51,239
日本社宅サービス(株)	2,687	2,247
(株)ベンディウム	250	0
(株)フットボールクラブ水戸ホーリーホック	20	0
(株)フロンティア水戸	20	0
計	57,354	101,686

## 【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 及び減損損 失累計額又 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	755,242	493,314	384,637	863,919	235,485	46,546 (3,376)	628,434
構築物	89,588	19,008	5,261	103,334	39,793	12,398 (1,698)	63,540
機械及び装置	1,434,293	6,048		1,440,341	248,179	158,879	1,192,161
車両運搬具	552			552	552		0
工具、器具及び備品	40,626	4,090	8,152	36,564	23,141	5,580	13,422
土地	1,304,450	456,049	356,132	1,404,367			1,404,367
リース資産	78,999	4,212	5,428	77,782	32,216	13,212	45,565
建設仮勘定	9,000	21,338	23,286	7,052			7,052
有形固定資産計	3,712,752	1,004,060	782,899	3,933,913	579,368	236,615 (5,074)	3,354,544
無形固定資産							
ソフトウェア	126,370	48,797		175,167	118,018	14,323	57,148
リース資産	8,610			8,610	5,779	918	2,830
借地権	24,780			24,780			24,780
その他	2,389	564		2,954	794	80	2,160
無形固定資産計	162,150	49,361		211,512	124,592	15,322	86,919
長期前払費用	114,998	5,559	3,925	116,632			116,632

(注) 1. 固定資産の増減のうち、主なものは以下のとおりであります。

建物の増加	
収益物件の購入	454,512千円
建物の減少	
使用目的の変更	374,823千円
土地の増加	
収益物件の購入	444,543千円
土地の減少	
使用目的の変更	356,132千円
ソフトウェアの増加	
顧客管理システムの拡充費	31,826千円

2. 「当期償却額」欄の( )内は内書きで、減損損失の計上額であります。

## 【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	12,203	14,572		12,203	14,572
賞与引当金	53,484	60,541	53,484		60,541
役員退職慰労引当金	129,723	9,061			138,784
退職給付引当金	101,082	29,451	7,008		123,526

(注) 1. 貸倒引当金の「当期減少額(その他)」欄の金額は洗替による取崩額であります。

(2) 【主な資産及び負債の内容】(平成29年9月30日現在)

連結財務諸表を作成しているため、記載を省略しております。

(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	毎年10月1日から翌年9月30日まで
定時株主総会	毎事業年度の終了後3か月以内
基準日	毎事業年度末日
株券の種類	
剰余金の配当の基準日	中間配当 毎年3月31日 期末配当 毎年9月30日
1単元の株式数	100株
株式の名義書換え(注1)	
取扱場所	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部
株主名簿管理人	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社
取次所	三菱UFJ信託銀行株式会社 全国各支店
名義書換手数料	無料
新券交付手数料	
単元未満株式の買取り	
取扱場所	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部
株主名簿管理人	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社
取次所(注1)	三菱UFJ信託銀行株式会社 全国各支店
買取手数料	無料
公告掲載方法	電子公告により行う。但し、やむを得ない事由により、電子公告によることができない場合は、日本経済新聞に掲載する方法により行う。 公告掲載URL: <a href="https://www.koryo-j.co.jp/">https://www.koryo-j.co.jp/</a>
株主に対する特典	該当事項はありません。

(注) 1. 当社株式は、株式会社東京証券取引所への上場に伴い、社債、株式等の振替に関する法律第128条第1項に規定する振替株式となることから、該当事項はなくなる予定です。

2. 当社の株主は、その有する単元未満株式について、次に掲げる権利以外の権利を行使することができない旨を定款に定めております。

- ・会社法第189条第2項各号に掲げる権利
- ・取得請求権付株式の取得を請求する権利
- ・募集株式または募集新株予約権の割当てを受ける権利

## 第7 【提出会社の参考情報】

### 1 【提出会社の親会社等の情報】

当社は金融商品取引法第24条の7条第1項に規定する親会社等はありません。

### 2 【その他の参考情報】

該当事項はありません。



### 第三部 【特別情報】

#### 第1 【連動子会社の最近の財務諸表】

当社は連動子会社を有していませんので、該当事項はありません。

## 第四部 【株式公開情報】

### 第1 【特別利害関係者等の株式等の移動状況】

該当事項はありません。

## 第2 【第三者割当等の概況】

### 1 【第三者割当等による株式等の発行の内容】

項目	新株予約権
発行年月日	平成29年6月20日
種類	新株予約権の付与 (ストック・オプション)
発行数	普通株式 21,100株
発行価格	1株につき5,060円
資本組入額	2,530円
発行価額の総額	106,766,000円
資本組入額の総額	53,383,000円
発行方法	平成29年5月16日開催の取締役会において、会社法第236条、第238条および第239条の規定に基づく新株予約権(ストック・オプション)の付与に関する決議を行っております。
保有期間等に関する確約	(注)2

(注) 1. 第三者割当等による募集株式の割当て等に関する規制に関し、株式会社東京証券取引所の定める規則は、以下のとおりであります。

- (1) 同取引所の定める有価証券上場規程施行規則第255条の規定において、新規上場申請者が、新規上場申請日の直前事業年度の末日から起算して1年前より後において、第三者割当等による募集株式の割当てを行っている場合(上場前の公募等による場合を除く。)には、新規上場申請者は、割当てを受けた者との間で、書面により募集株式の継続所有、譲渡時および同取引所からの当該所有状況に係る照会時の同取引所への報告ならびに当該書面および報告内容の公衆縦覧その他同取引所が必要と認める事項について確約を行うものとし、当該書面を同取引所が定めるところにより提出するものとされております。
  - (2) 同取引所の定める同施行規則第259条の規定において、新規上場申請者が、新規上場申請日の直前事業年度の末日から起算して1年前より後において、役員または従業員等に報酬として新株予約権の割当てを行っている場合には、新規上場申請者は、割当てを受けた役員または従業員等との間で書面により報酬として割当てを受けた新株予約権の所有、譲渡時および同取引所からの当該所有状況に係る照会時の同取引所への報告その他同取引所が必要と認める事項について確約を行うものとし、当該書面を同取引所が定めるところにより提出するものとされております。
  - (3) 当社が、前2項の規定に基づく書面の提出等を行わないときは、同取引所は上場申請の不受理または受理の取消しの措置をとるものとしております。
  - (4) 当社の場合、上場申請日直前事業年度の末日は、平成29年9月30日であります。
2. 同施行規則第259条第1項第1号の規定に基づき、当社は割当てを受けた役員または従業員等との間で、報酬として割当てを受けた新株予約権を、原則として割当てを受けた日から上場日の前日または新株予約権の行使を行う日のいずれか早い日まで所有する等の確約を行っております。
3. 発行価格は、純資産方式および類似会社比準方式により算出した価格を総合的に勘案して、決定しております。

4. 新株予約権の行使時の払込金額、行使期間、行使の条件および譲渡に関する事項については以下のとおりであります。

	新株予約権
行使時の払込金額	1株につき5,060円
行使期間	平成31年5月17日から 平成39年5月16日まで
行使の条件	「第二部 第4 提出会社の状況 1 株式等の状況 (2) 新株予約権等の状況」に記載のとおりであります。
新株予約権の譲渡に関する事項	新株予約権を譲渡するときは、当社取締役会の承認を要する。

(注) 退職等により従業員8名800株分(分割前)の権利が喪失しております。

5. 平成30年4月17日開催の取締役会により、平成30年5月31日付けで1株を5株とする株式分割を行っておりますが、上記「発行数」、「発行価格」、「資本組入額」および「行使時の払込金額」は当該株式分割前の「発行数」、「発行価格」、「資本組入額」および「行使時の払込金額」を記載しております。

## 2 【取得者の概況】

## 新株予約権の付与(ストック・オプション)

取得者の氏名 または名称	取得者の住所	取得者の 職業および 事業の内容等	割当株数 (株)	価格(単価) (円)	取得者と 提出会社との関係
菅原 敏道	茨城県水戸市	当社取締役	600	3,036,000 (5,060)	特別利害関係者等 (大株主上位10名) (当社の取締役) (当社子会社の代表取締役)
金子 哲広	茨城県水戸市	当社取締役	500	2,530,000 (5,060)	特別利害関係者等 (大株主上位10名) (当社の取締役)
豊田 正久	埼玉県川口市	当社取締役	400	2,024,000 (5,060)	特別利害関係者等 (大株主上位10名) (当社の取締役)
菊本 真透	茨城県水戸市	当社取締役	400	2,024,000 (5,060)	特別利害関係者等 (大株主上位10名) (当社の取締役)
菊池 秀一	茨城県水戸市	当社執行役員	300	1,518,000 (5,060)	当社の従業員
神長 春美	茨城県つくば市	当社取締役	300	1,518,000 (5,060)	特別利害関係者等 (大株主上位10名) (当社の取締役)
小林 康弘	茨城県ひたちなか市	当社執行役員	300	1,518,000 (5,060)	当社の従業員
須能 亨	東京都葛飾区	当社執行役員	300	1,518,000 (5,060)	当社の従業員
中野 大輔	茨城県水戸市	当社取締役	300	1,518,000 (5,060)	特別利害関係者等 (当社の取締役)
前嶋 公夫	茨城県ひたちなか市	当社執行役員	300	1,518,000 (5,060)	当社の従業員
稲葉 康弘	茨城県水戸市	会社員	200	1,012,000 (5,060)	当社の従業員
大内 敦	茨城県ひたちなか市	会社員	200	1,012,000 (5,060)	当社の従業員
太田 康之	茨城県水戸市	会社員	200	1,012,000 (5,060)	当社の従業員
小澤 孝至	茨城県笠間市	会社員	200	1,012,000 (5,060)	当社の従業員
小田倉 亘寿	茨城県ひたちなか市	会社員	200	1,012,000 (5,060)	当社の従業員
桑島 知己	茨城県笠間市	会社員	200	1,012,000 (5,060)	当社の従業員
坂倉 英俊	茨城県水戸市	会社員	200	1,012,000 (5,060)	当社の従業員
庄司 太郎	茨城県水戸市	会社員	200	1,012,000 (5,060)	当社の従業員
杉本 八恵子	茨城県水戸市	会社員	200	1,012,000 (5,060)	当社の従業員
鈴木 正雄	茨城県水戸市	会社員	200	1,012,000 (5,060)	当社の従業員
高田 健治	茨城県ひたちなか市	会社員	200	1,012,000 (5,060)	当社の従業員
田代 慶一	茨城県水戸市	会社員	200	1,012,000 (5,060)	当社の従業員
寺島 昭一	茨城県水戸市	会社員	200	1,012,000 (5,060)	当社の従業員
友部 栄	茨城県水戸市	会社員	200	1,012,000 (5,060)	特別利害関係者等 (大株主上位10名) 当社の従業員
豊田 伸彰	茨城県常陸太田市	会社員	200	1,012,000 (5,060)	当社の従業員
鳥居 孝男	茨城県水戸市	会社員	200	1,012,000 (5,060)	当社の従業員

取得者の氏名 または名称	取得者の住所	取得者の 職業および 事業の内容等	割当株数 (株)	価格(単価) (円)	取得者と 提出会社との関係
鳴尾 嘉人	茨城県水戸市	会社員	200	1,012,000 (5,060)	当社の従業員
西村 篤	茨城県水戸市	会社員	200	1,012,000 (5,060)	当社の従業員
早坂 足穂	千葉県柏市	会社員	200	1,012,000 (5,060)	当社の従業員
樋口 司	茨城県水戸市	会社員	200	1,012,000 (5,060)	当社の従業員
宮崎 進一	茨城県水戸市	会社員	200	1,012,000 (5,060)	当社の従業員
武笠 結香	茨城県水戸市	会社員	200	1,012,000 (5,060)	当社の従業員
武藤 孝宏	茨城県ひたちなか市	会社員	200	1,012,000 (5,060)	当社の従業員
山田 篤	茨城県水戸市	会社員	200	1,012,000 (5,060)	当社の従業員
山廣 雅志	千葉県松戸市	会社員	200	1,012,000 (5,060)	当社の従業員
兼子 洋一	茨城県水戸市	当社 子会社役員	300	1,518,000 (5,060)	特別利害関係者等 (当社子会社の取締役)
上田 茂	茨城県水戸市	会社員	200	1,012,000 (5,060)	当社の従業員
山崎 朝一郎	茨城県東茨城郡茨城町	当社監査役	100	506,000 (5,060)	特別利害関係者等 (当社の監査役)

- (注) 1. 当社は、平成30年4月17日開催の当社取締役会の決議に基づき、平成30年5月31日付で普通株式1株を5株に株式分割いたしました。上記割当株数および価格は、株式分割前の数値で記載しております。
2. 上記のほか、新株予約権の目的である株式の総数が100株以下の従業員等は110名であり、その株式の総数は11,000株であります。
3. 退職等の理由により権利を喪失した者につきましては、記載しておりません。

### 3 【取得者の株式等の移動状況】

該当事項はありません。

## 第3 【株主の状況】

氏名または名称		住所	所有株式数 (株)	株式総数に 対する所有株式数 の割合(%)
薄井 宗明	1, 2	茨城県那珂市	519,000	47.64
菅原 敏道	1, 3	茨城県水戸市	137,000 (3,000)	12.57 (0.28)
小野瀬 益夫	1, 5	茨城県水戸市	40,000	3.67
金子 哲広	1, 4	茨城県水戸市	26,500 (2,500)	2.43 (0.23)
豊田 正久	1, 4	埼玉県川口市	26,000 (2,000)	2.39 (0.18)
菊本 真透	1, 4	茨城県水戸市	26,000 (2,000)	2.39 (0.18)
神長 春美	1, 4	茨城県つくば市	16,500 (1,500)	1.51 (0.14)
友部 栄	1, 8	茨城県水戸市	16,000 (1,000)	1.47 (0.09)
須黒 富美枝	1, 8	茨城県日立市	15,500 (500)	1.42 (0.05)
薄井 ひろ子	1	茨城県那珂市	14,000	1.28
武笠 結香	8	茨城県水戸市	13,000 (1,000)	1.19 (0.09)
薄井 志賀子	6	茨城県那珂市	12,000	1.10
桑島 知己	8	茨城県笠間市	11,000 (1,000)	1.01 (0.09)
小林 康弘	8	茨城県ひたちなか市	10,500 (1,500)	0.96 (0.14)
井小萩 誠一		茨城県水戸市	10,000	0.92
小松 信行		東京都中野区	10,000	0.92
榊原 巖典		茨城県水戸市	10,000	0.92
土井 一夫		茨城県水戸市	10,000	0.92
土井 優子		茨城県水戸市	10,000	0.92
小田倉 亘寿	8	茨城県ひたちなか市	9,000 (1,000)	0.83 (0.09)
中野 大輔	4	茨城県水戸市	6,500 (1,500)	0.60 (0.14)
太田 康之	8	茨城県水戸市	6,000 (1,000)	0.55 (0.09)
大内 敦	8	茨城県ひたちなか市	5,000 (1,000)	0.46 (0.09)
鈴木 香	8	茨城県ひたちなか市	5,000	0.46
稲葉 康弘	8	茨城県水戸市	4,000 (1,000)	0.37 (0.09)
小澤 孝至	8	茨城県笠間市	4,000 (1,000)	0.37 (0.09)
杉本 八恵子	8	茨城県水戸市	4,000 (1,000)	0.37 (0.09)
鈴木 正雄	8	茨城県水戸市	4,000 (1,000)	0.37 (0.09)
豊田 伸彰	8	茨城県常陸太田市	4,000 (1,000)	0.37 (0.09)

氏名または名称		住所	所有株式数 (株)	株式総数に対 する所有株式数 の割合(%)
菊池 秀一	8	茨城県水戸市	3,500 (1,500)	0.32 (0.14)
須能 享	8	東京都葛飾区	3,500 (1,500)	0.32 (0.14)
前嶋 公夫	8	茨城県ひたちなか市	3,500 (1,500)	0.32 (0.14)
高野 聖也		茨城県水戸市	3,000	0.28
山田 篤	8	茨城県水戸市	3,000 (1,000)	0.28 (0.09)
山廣 雅志	8	千葉県松戸市	3,000 (1,000)	0.28 (0.09)
江幡 敬三	8	茨城県水戸市	2,500 (500)	0.23 (0.05)
助川 裕	8	茨城県水戸市	2,500 (500)	0.23 (0.05)
田口 滋	8	茨城県水戸市	2,500 (500)	0.23 (0.05)
庄司 太郎	8	茨城県水戸市	2,000 (1,000)	0.18 (0.09)
田代 慶一	8	茨城県水戸市	2,000 (1,000)	0.18 (0.09)
高田 健治	8	茨城県ひたちなか市	2,000 (1,000)	0.18 (0.09)
鳥居 孝男	8	茨城県水戸市	2,000 (1,000)	0.18 (0.09)
樋口 司	8	茨城県水戸市	2,000 (1,000)	0.18 (0.09)
今井 光博		茨城県稲敷郡阿見町	2,000	0.18
大金 博文	8	茨城県ひたちなか市	1,500 (500)	0.14 (0.05)
寺島 昭一	8	茨城県水戸市	1,500 (1,000)	0.14 (0.09)
宮崎 進一	8	茨城県行方市	1,500 (1,000)	0.14 (0.09)
早坂 足穂	8	千葉県柏市	1,500 (1,000)	0.14 (0.09)
兼子 洋一	7	茨城県水戸市	1,500 (1,500)	0.14 (0.14)
坂倉 英俊	8	茨城県水戸市	1,000 (1,000)	0.09 (0.09)
鳴尾 嘉人	8	茨城県水戸市	1,000 (1,000)	0.09 (0.09)
西村 篤	8	茨城県水戸市	1,000 (1,000)	0.09 (0.09)
武藤 孝宏	8	茨城県ひたちなか市	1,000 (1,000)	0.09 (0.09)
上田 茂	8	茨城県水戸市	1,000 (1,000)	0.09 (0.09)
小林 陽一		茨城県水戸市	500	0.05
山崎 朝一郎	5	茨城県東茨城郡茨城町	500 (500)	0.05 (0.05)
所有株式数500株の株主105名	9		52,500 (52,500)	4.82 (4.82)
計			1,089,500 (101,500)	100.00 (9.32)



(注) 1. 「氏名または名称」欄の 番号は、次のとおり株主の属性を示します。

- 1 特別利害関係者等(大株主上位10名)
  - 2 特別利害関係者等(当社代表取締役)
  - 3 特別利害関係者等(当社の取締役、当社子会社の代表取締役)
  - 4 特別利害関係者等(当社の取締役)
  - 5 特別利益関係者等(当社の監査役)
  - 6 特別利害関係者等(当社代表取締役の配偶者)
  - 7 特別利害関係者等(当社子会社の取締役)
  - 8 当社従業員
  - 9 当社従業員・当社子会社従業員
2. ( )内は、新株予約権による潜在株式数およびその割合であり、内数であります。
3. 株式総数に対する所有株式数の割合は、小数点以下第3位を四捨五入しております。

## 独立監査人の監査報告書

平成30年8月3日

香陵住販株式会社  
取締役会 御中

有限責任 あずさ監査法人

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 成 島 徹指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 神 宮 厚 彦

当監査法人は、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」に掲げられている香陵住販株式会社の平成28年10月1日から平成29年9月30日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結包括利益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書、連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項、その他の注記及び連結附属明細表について監査を行った。

### 連結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連結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連結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

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から連結財務諸表に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に連結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、連結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、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による連結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、当監査法人は、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、連結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連結財務諸表の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

### 監査意見

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、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、香陵住販株式会社及び連結子会社の平成29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連結会計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

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

- (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(有価証券届出書提出会社)が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。

## 独立監査人の監査報告書

平成30年8月3日

香陵住販株式会社  
取締役会 御中

有限責任 あずさ監査法人

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 成 島 徹指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 神 宮 厚 彦

当監査法人は、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」に掲げられている香陵住販株式会社の平成28年10月1日から平成29年9月30日までの第36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、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

当監査法人の責任は、当監査法人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。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人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、当監査法人の判断により、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、当監査法人は、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、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。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

### 監査意見

当監査法人は、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、香陵住販株式会社の平成29年9月30日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績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

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

(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(有価証券届出書提出会社)が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。

## 独立監査人の監査報告書

平成30年8月3日

香陵住販株式会社  
取締役会 御中

有限責任 あずさ監査法人

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 成 島 徹指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 神 宮 厚 彦

当監査法人は、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」に掲げられている香陵住販株式会社の平成27年10月1日から平成28年9月30日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結包括利益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書、連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項及びその他の注記について監査を行った。

### 連結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連結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連結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

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から連結財務諸表に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に連結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、連結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、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による連結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、当監査法人は、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、連結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連結財務諸表の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

### 監査意見

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、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、香陵住販株式会社及び連結子会社の平成28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連結会計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

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

- (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(有価証券届出書提出会社)が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。

## 独立監査人の監査報告書

平成30年8月3日

香陵住販株式会社  
取締役会 御中

有限責任 あずさ監査法人

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 成 島 徹指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 神 宮 厚 彦

当監査法人は、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」に掲げられている香陵住販株式会社の平成27年10月1日から平成28年9月30日までの第35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、重要な会計方針及びその他の注記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

当監査法人の責任は、当監査法人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。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人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、当監査法人の判断により、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、当監査法人は、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、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。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

### 監査意見

当監査法人は、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、香陵住販株式会社の平成28年9月30日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績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

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

(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(有価証券届出書提出会社)が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。

## 独立監査人の四半期レビュー報告書

平成30年 8 月 3 日

香陵住販株式会社  
取締役会 御中

有限責任 あずさ監査法人

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 成 島 徹指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 神 宮 厚 彦

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、「経理の状況」に掲げられている香陵住販株式会社の平成29年10月1日から平成30年9月30日までの連結会計年度の第3四半期連結会計期間(平成30年4月1日から平成30年6月30日まで)及び第3四半期連結累計期間(平成29年10月1日から平成30年6月30日まで)に係る四半期連結財務諸表、すなわち、四半期連結貸借対照表、四半期連結損益計算書、四半期連結包括利益計算書及び注記について四半期レビューを行った。

### 四半期連結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四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して四半期連結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四半期連結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

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した四半期レビューに基づいて、独立の立場から四半期連結財務諸表に対する結論を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期レビューの基準に準拠して四半期レビューを行った。

四半期レビューにおいては、主として経営者、財務及び会計に関する事項に責任を有する者等に対して実施される質問、分析的手続その他の四半期レビュー手続が実施される。四半期レビュー手続は、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実施される年度の財務諸表の監査に比べて限定された手続である。

当監査法人は、結論の表明の基礎となる証拠を入手したと判断している。

### 監査人の結論

当監査法人が実施した四半期レビューにおいて、上記の四半期連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して、香陵住販株式会社及び連結子会社の平成30年6月30日現在の財政状態及び同日をもって終了する第3四半期連結累計期間の経営成績を適正に表示していないと信じさせる事項がすべての重要な点において認められなかった。

### 利害関係

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

(注) 1. 上記は四半期レビュー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(有価証券届出書提出会社)が別途保管しております。

2. XBRLデータは四半期レビューの対象には含まれていません。