

【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条第1項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2019年12月27日
【事業年度】	第38期(自 2018年10月1日 至 2019年9月30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
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町2番1号)

第一部 【企業情報】

第1 【企業の概況】

1 【主要な経営指標等の推移】

(1) 連結経営指標等

回次		第35期	第36期	第37期	第38期
決算年月		2016年9月	2017年9月	2018年9月	2019年9月
売上高	(千円)	4,304,509	4,952,477	5,328,500	6,248,170
経常利益	(千円)	405,097	438,273	504,869	562,969
親会社株主に帰属する 当期純利益	(千円)	231,392	277,863	327,168	371,011
包括利益	(千円)	232,414	282,406	345,801	343,252
純資産額	(千円)	1,535,520	1,813,975	2,648,954	2,925,155
総資産額	(千円)	6,590,745	6,984,517	8,069,582	9,209,206
1株当たり純資産額	(円)	1,554.17	1,836.01	2,032.50	2,240.98
1株当たり当期純利益金額	(円)	234.20	281.24	326.42	284.61
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益金額	(円)			314.25	279.99
自己資本比率	(%)	23.3	26.0	32.8	31.8
自己資本利益率	(%)	16.3	16.6	14.7	13.3
株価収益率	(倍)			4.8	4.5
営業活動による キャッシュ・フロー	(千円)	233,010	1,097,855	25,910	325,968
投資活動による キャッシュ・フロー	(千円)	1,360,674	938,829	320,891	532,731
財務活動による キャッシュ・フロー	(千円)	1,162,390	183,338	793,479	45,072
現金及び現金同等物の期末 残高	(千円)	451,447	427,134	873,811	621,975
従業員数 〔外、平均臨時雇用人員〕	(名)	141 〔42〕	156 〔47〕	172 〔53〕	205 〔61〕

- (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、第35期及び第36期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. 第35期及び第36期の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期以降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」(1976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. 2018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、1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額を算定しております。
8. 「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 2018年2月16日)等を第38期から適用しており、第37期の総資産については、当該会計基準等を遡って適用した後の数値となっております。

(2) 提出会社の経営指標等

回次	第34期	第35期	第36期	第37期	第38期
決算年月	2015年9月	2016年9月	2017年9月	2018年9月	2019年9月
売上高 (千円)	3,902,791	4,248,068	4,860,443	5,229,841	5,931,244
経常利益 (千円)	454,682	377,426	423,687	476,507	582,133
当期純利益 (千円)	295,609	213,707	267,179	308,177	387,803
資本金 (千円)	98,800	98,800	98,800	345,364	346,376
発行済株式総数 (株)	197,600	197,600	197,600	1,303,300	1,305,300
純資産額 (千円)	1,189,590	1,451,715	1,719,486	2,535,474	2,828,468
総資産額 (千円)	4,802,443	6,403,218	6,850,938	7,919,703	8,860,069
1株当たり純資産額 (円)	6,020.19	1,469.35	1,740.37	1,945.43	2,166.91
1株当たり配当額 (1株当たり中間配当額) (円)	20 ()	20 ()	20 ()	34 ()	40 (19)
1株当たり当期純利益 金額 (円)	1,496.00	216.30	270.42	307.47	297.49
潜在株式調整後1株 当たり当期純利益金額 (円)				296.01	292.66
自己資本比率 (%)	24.8	22.7	25.1	32.0	31.9
自己資本利益率 (%)	28.4	16.2	16.9	14.5	14.5
株価収益率 (倍)				5.1	4.3
配当性向 (%)	1.3	1.8	1.5	11.1	13.4
従業員数 〔外、平均臨時 雇用人員〕 (名)	131 〔40〕	136 〔42〕	152 〔46〕	167 〔52〕	177 〔53〕
株主総利回り (%) (比較標: JASDAQ _ INDEX) (%)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)	83.5 (153.8)
最高株価 (円)	-	-	-	1,701	1,635
最低株価 (円)	-	-	-	1,575	1,032

(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、第34期から第36期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. 第34期から第36期の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人員数を〔 〕に外数で記載しております。

5. 第35期以降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」(1963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34期の財務諸表については、「会社計算規則」(2006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. 2018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、1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額を算定しております。
8. 「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 2018年2月16日)等を第38期から適用しており、第37期の総資産については、当該会計基準等を遡って適用した後の数値となっております。
9. 第34期から第37期の株主総利回り及び比較指標は、2018年9月13日に東京証券取引所JASDAQ(スタンダード)市場に上場したため、記載しておりません。
10. 最高・最低株価は、東京証券取引所JASDAQ(スタンダード)市場におけるものであります。
なお、2018年9月13日をもって同取引所に株式を上場致しましたので、それ以前の株価については記載しておりません。

2 【沿革】

当社は1981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
1981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
1984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
1987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
1988年6月	茨城県水戸市に自社企画投資用不動産「フォーライフ水戸」を商品化
1990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
1995年10月	建設業許可を取得
1997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」を開設
1999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
1999年12月	茨城県水戸市袴塚に5店舗目の「茨大前店」を開設
2001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
2003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
2004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
2004年10月	茨城県水戸市千波町に8店舗目の「千波店」開設
2005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
2005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
2007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
2008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
2009年2月	マンション管理業者に登録
2009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
2009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
2009年12月	東京都内で初となる自社企画投資用不動産「フォーライフ田端」着工
2011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
2012年3月	賃貸管理業者制度に登録
2012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
2012年12月	茨城県日立市助川町に15店舗目の「日立店」開設
2013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
2014年8月	「東京支社」・「上野駅前店」を統合
2015年1月	茨城県銚田市大蔵に第1号となる太陽光発電(152.88kw)を連携開始
2016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
2016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
2017年7月	茨城県水戸市に自社企画投資用不動産「レーガベネ南町」着工
2017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
2018年2月	茨城県水戸市に自社企画投資用不動産「レーガベネ泉町」着工
2018年9月	東京証券取引所JASDAQ(スタンダード)に上場
2018年10月	東京都中央区に自社企画投資用不動産「レーガベネ八丁堀」着工
2019年1月	茨城県ひたちなか市に自社企画投資用不動産「レーガベネ勝田中央」着工
2019年3月	株式会社KASUMICの全株式を取得し子会社化

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、株式会社KASUMIC）計3社で構成しており、茨城県、千葉県及び東京都において、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・売買）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、ジャストサービス株式会社が、賃借人の連帯保証人となり賃貸人に賃料、更新料、退去時精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、工事についてはジャストサービス株式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及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	当社の所有物件、当社 管理物件のリフォーム 及び家賃保証業務等 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
(連結子会社) 株式会社KASUMIC	茨城県つくば市	99,459	不動産流通 事業 不動産管理 事業	100.0	当社同様、売買、賃 貸、仲介、管理業務等 を行っております。 役員の出向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

2019年9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	120(37)
不動産管理事業	64(18)
全社(共通)	21(6)
合計	205(61)

(注) 1. 従業員数は就業人員であり、臨時従業員数(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)及び内部監査室の従業員であります。

(2) 提出会社の状況

2019年9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)
177(53)	36.9	6.8	5,390

セグメントの名称	従業員数(名)
不動産流通事業	108(35)
不動産管理事業	51(15)
全社(共通)	18(3)
合計	177(53)

(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、臨時従業員数(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)及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 【経営方針、経営環境及び対処すべき課題等】

文中の将来に関する事項は、当連結会計年度末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」の追求及び「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。

当社グループを取り巻く経営環境としましては、人口減における空き家問題があり、顧客数の減少と商品の増加は、需要と供給のバランスを崩す要因となります。また、長らく高騰していた建築費については落ち着きを取り戻し、当社の自社企画投資用不動産の安定的な商品化が再開されつつありますが、現在鉄筋コンクリート造の中高層マンションが企画可能なエリアは、坪当たりの賃料が高い中心地に限られており、郊外においては、木造のアパートや戸建て賃貸の建設に留まっております。その一方で、2020年に開催される東京オリンピック・パラリンピックに向けた不動産市場の活性化や金融緩和策による低金利を背景に不動産に対する投資意欲が期待されますが、これらのイベントの終了が節目となり景気が後退することが予測されます。

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。

ドミナント出店による拡大

当社グループは、茨城県内に18店舗、千葉県柏市と東京都台東区にそれぞれ1店舗の計20店舗での営業展開を行っておりますが、ドミナント展開のされていないエリアがあり、広域的な顧客へのニーズに十分に対応されていないことが課題であります。

この課題を克服するために、エリアの出店予定地の情報を入手し、各地域において、ドミナント出店を確立し、エリアでの市場占有率の向上を目指します。

自社企画投資用不動産の強化

当社グループは、自社企画投資用不動産であるLEGA BENE（レーガベネ）の継続的な商品化を行っております。今後においても商品の販売、仲介、販売後の管理により売上の確保と管理戸数の拡大を目指してまいります。借主や投資家双方に魅力ある商品作りをするにあたり、建築費から受ける影響は大きく、広いエリアにおいて商品化が出来ていないことが課題であると認識しております。

この課題を克服するために、当社グループは、エリアの店舗を中心に地域に根ざした営業活動を通じて商品開発用地の情報収集に努めるほか、金融機関等との関係を強化し、自社企画投資用不動産の用地の確保を致します。

空き家に関する対応

国内においては、新築の着工数は増加傾向にあるものの、人口減少から空き家が増加しており、今後世帯数の減少が予測される中、空き家問題はますます深刻になると考えられます。

これらの空き家問題を克服するため、当社グループではエリアの店舗を中心に地域に根ざした営業活動を通じて、顧客の空き家（遊休地）に対し、リースバック、買取や各商品（投資用不動産、宅地造成、コインパーキング、コインランドリー、トランクルーム、太陽光等）の有効活用提案、及びジャストサービス株式会社によるリノベーションでの資産価値の向上等、多角的な提案営業により、空き家化の防止と流通促進を目指してまいります。

人材の確保と育成

当社グループは、今後のエリア及び事業拡大に合わせ、優秀な人材を継続的に採用、教育することが課題であると認識しております。

この課題を克服するために、当社グループは、事務や営業スタッフの業務の標準化により効率的な業務遂行を可能とし、社内外の教育や研修の充実により従業員の資質向上を図っております。また、他部署間での異動やグループ間の出向制度を利用し、不動産に関する総合的な提案型営業スタッフの育成及び店舗格差を無くしサービスを平準化することを推進しております。

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及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課題であると認識しております。

この課題を克服するために、当社グループは、強固な内部統制機能の構築とコンプライアンスの強化に取り組んでまいりました。内部統制の構築については、内部統制プロジェクトメンバーを中心に業務における内部牽制機能を強化させることに加え、内部監査室が牽制的な機能を果たし制度運用と評価の強化に努めてまいりました。

コンプライアンスの強化については、取締役経営管理本部長を委員長とするコンプライアンス委員会を設置し、月1回開催しております。コンプライアンス委員は、グループ内の各部署より選任し、法令の順守状況や法改正による業務マニュアルの作成検討などを議論し、法令遵守に対する意識向上維持に努めております。今後もさらなるコーポレート・ガバナンスの充実を図るべく、最善の経営体制を目指して強固な内部統制機能の構築とコンプライアンスの強化に取り組んでまいりたいと考えております。

2 【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、当連結会計年度末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、税制及び政策等によって、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、税制及び政策の変更、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及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及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、商圈の賃貸管理戸数(売買においては売買物件数)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及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、商圈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及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、賃貸事業収益及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及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及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及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、自社企画投資用不動産においては年間数棟であります。この不動産売上高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まいりました。今後も、管理戸数の拡大に寄与する鉄筋コンクリート造の大型物件の商品化をしたいところではありますが、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及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、物件の仕入れ、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及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販売事業においては、宅地建物取引業法及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及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及び管理事業収益(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。また、不動産売上高においては、商品の売却の時期、売却額により四半期の売上高に大きな影響を与えることがあります。これらにより、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。

なお、第38期連結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38期連結会計年度(自 2018年10月1日 至 2019年9月30日)				
	第1四半期 自2018年10月 至2018年12月	第2四半期 自2019年1月 至2019年3月	第3四半期 自2019年4月 至2019年6月	第4四半期 自2019年7月 至2019年9月	通期
売上高(千円)	1,954,576	1,419,837	1,340,933	1,532,824	6,248,170
売上構成比(%)	31.3	22.7	21.5	24.5	100.0
経常利益(千円)	196,216	152,417	84,725	129,610	562,969

(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、当社ではたな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り入れを行う場合、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及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。これらの資産及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及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(11) 人材の確保及び育成について

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すが、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及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1,305,300株に対し494,000株(持株比率37.84%)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、合議制や権限委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及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及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。そのため当社グループ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、継続に支障を来す要因は発生しておりませんが、将来当社グループ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、当社グループ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及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。しかしながら、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及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及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、当社及び当社子会社の取締役及び従業員に対し、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95,500株であり、これは発行済株式総数の7.30%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。

3 【経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

(1) 経営成績等の状況の概要

当連結会計年度における当社グループの財政状態、経営成績及びキャッシュ・フロー(以下、「経営成績等」という。)の状況の概要は次のとおりであります。

財政状態及び経営成績の状況

当連結会計年度におけるわが国経済は、企業業績や雇用情勢の改善が継続し、緩やかな回復基調で推移しました。一方で、新興国の経済動向、金融資本市場の変動に加え、米中貿易摩擦や米国政策運営の不透明感の継続など、世界経済の不確実性は高く、また、消費税増税の影響など、国内外の先行き景気には留意する必要があります。当社グループが属する不動産業界におきましては、賃貸市場は、企業の活発な人事異動や雇用の安定化による求人倍率の上昇により需要は安定しております。販売市場は、低金利が継続する住宅ローン等で下支えされていることから、総じて安定的に推移しております。また、長らく高騰していた建築費が落ち着きを取り戻し、当社の自社企画投資用不動産の安定的な商品化が再開されつつあります。その一方で、2020年に開催される東京オリンピック・パラリンピックに向けた不動産市場の活性化や金融緩和策による低金利を背景に不動産に対する投資意欲が期待されますが、これらのイベントの終了が節目となり景気後退するものと予測しております。当社グループにおいては、2019年3月1日に株式会社KASUMICの株式を取得し連結子会社化したことにより、空白エリアであった、茨城県土浦市、牛久市、千葉県柏市への店舗の拡充と茨城県つくば市における4店舗体制の確立により、人口増加エリアへの更なるサービス網の充実が可能となりました。また、株式会社KASUMICの管理戸数約3,000戸が加わり、グループ全体の管理戸数が18,060戸となったことで安定収益基盤が強化され、グループ化した株式会社KASUMICとのシナジー効果により、物件情報の収集、仲介件数の拡大、管理物件の入居率向上及び管理戸数の更なる拡大が可能になると考えております。

この結果、売上高6,248,170千円(前年同期比17.3%増)、営業利益577,998千円(同7.0%増)、経常利益562,969千円(同11.5%増)、親会社株主に帰属する当期純利益371,011千円(同13.4%増)となりました。

セグメントごとの経営成績は、次のとおりであります。

不動産流通事業

不動産売上高においては、レーガペーネ南町(茨城県水戸市)、レーガペーネみどりの南W(茨城県つくば市)、レーガペーネ勝田中央(茨城県ひたちなか市)等の自社企画投資用不動産の販売に加え、土地を中心に戸建、区分所有建物、中型投資用物件の仕入れ、販売が順調に推移致しました。また、仲介事業収益については、売買、賃貸仲介ともに、反響数、成約数ともに順調に推移し前期の売上を上回る形となっております。

これらの結果、不動産流通事業の売上高は4,189,110千円(前年同期比19.1%増)、営業利益は483,789千円(同20.9%増)となりました。

不動産管理事業

不動産管理事業については、当社の安定的な収益基盤であり、自社不動産及び借上げの賃料収入は、入居率の向上と新規獲得により、予算を上回っております。コインパーキングは、年間の新規オープン計画台数には到達したものの、コインランドリーが新規オープン計画数に届かずコイン関連全体では若干予算を下回る結果となりました。また、賃貸管理戸数が18,060戸となったことから、管理事業収益については前期売上を大きく上回る結果となりました。その他、太陽光売電収益については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2,059,060千円(前年同期比13.8%増)、営業利益は634,666千円(同11.3%増)となりました。

当連結会計年度末における総資産は9,209,206千円となり、販売用不動産の増加によって前連結会計年度末に比べて1,139,623千円増加致しました。当連結会計年度末における負債合計は6,284,050千円となり、借入金等の増加によって前連結会計年度末に比べて863,422千円増加致しました。当連結会計年度末における純資産合計額は2,925,155千円となり、前連結会計年度末に比べて276,201千円増加致しました。

キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度末における現金及び現金同等物(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251,835千円減少し、621,975千円となりました。

当連結会計年度における各キャッシュ・フローの状況及び増減の要因は、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325,968千円(前期は25,910千円の支出)となりました。これは主に、たな卸資産の増加352,435千円、法人税等の支払170,834千円があるものの、税金等調整前当期純利益550,437千円及び減価償却費266,488千円の計上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532,731千円(前期は320,891千円の支出)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344,351千円及び株式会社K A S U M I Cの株式取得による支出101,354千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45,072千円(前期は793,479千円の収入)となりました。これは主に、配当金の支払額68,930千円によるものであります。

生産、受注及び販売の実績

a. 生産実績

該当事項はありません。

b. 仕入実績

当連結会計年度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	仕入高(千円)	前年同期比 (%)
不動産流通事業	1,144,010	+ 67.6
合計	1,144,010	+ 67.6

- (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。
 4. 主な増加要因としては、50,000千円以上の大型案件(4物件で362,183千円)によるものであります。

c. 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及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。

d. 販売実績

当連結会計年度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	販売高(千円)	前年同期比(%)
不動産流通事業	4,189,110	+ 19.1
不動産管理事業	2,059,060	+ 13.8
合計	6,248,170	+ 17.3

(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. 主な相手先別の販売実績及び総販売実績に対する割合

相手先	前連結会計年度		当連結会計年度	
	金額(千円)	割合(%)	金額(千円)	割合(%)
スターツデベロップメント株式会社	-	-	771,914	12.4

3. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

(2) 経営者の視点による経営成績等の状況に関する分析・検討内容

経営者の視点による当社グループの経営成績等の状況に関する認識及び分析・検討内容は次のとおりであります。なお、文中の将来に関する事項は、当連結会計年度末現在において当社グループが判断したものであります。

重要な会計方針及び見積り

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、財政状態及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 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」に記載しております。

当連結会計年度の経営成績等の状況に関する認識及び分析・検討内容

a. 売上高の分析

当連結会計年度における売上高は、6,248,170千円（前年同期比17.3%増）と大幅な増収となりました。これは不動産流通事業における不動産売上高が、大型自社企画投資用不動産の売却により前年を大きく上回ったことが要因であります。

以上の結果、事業セグメント別の売上高は、不動産流通事業4,189,110千円（前年同期比19.1%増）、不動産管理事業2,059,060千円（前年同期比13.8%増）となりました。

b. 売上原価、売上総利益の分析

当連結会計年度における売上原価は、3,446,322千円（前年同期比21.2%増）となりました。これは不動産流通事業の売上原価が503,459千円増加の2,422,966千円（前年同期比26.2%増）、不動産管理事業の売上原価が100,470千円増加の1,023,355千円（前年同期比10.9%増）となったことによるものであります。

その結果、当連結会計年度における売上総利益は、2,801,848千円（前年同期比12.7%増）となりました。

c. 販売費及び一般管理費、営業利益の分析

当連結会計年度における販売費及び一般管理費は、2,223,849千円（前年同期比14.3%増）となりました。これは主として当社及び株式会社K A S U M I Cの連結子会社化による人件費の増加、控除対象外消費税の増加によるものであります。

その結果、当連結会計年度における営業利益は、577,998千円（前年同期比7.0%増）となりました。

d. 営業外損益、経常利益の分析

当連結会計年度における営業外収益は、20,174千円（前年同期比85.7%増）となりました。これは主として受取保険金の増加によるものであります。また、営業外費用は35,204千円（前年同期比24.0%減）となりました。これは主として株式交付費用、上場関連費用が発生しなかったことによるものであります。

その結果、当連結会計年度における経常利益は、562,969千円（前年同期比11.5%増）となりました。

e. 特別損益、親会社株主に帰属する当期純利益の分析

当連結会計年度において、特別利益の発生はありませんでした。また、特別損失は12,532千円（前年同期比20.5%減）となりました。これは主としてコインパーキング舗装工事等の減損損失が発生したことによるものであります。また、法人税、住民税及び事業税と法人税等調整額を合わせた税金費用は、179,426千円（前年同期比10.8%増）となりました。

その結果、当連結会計年度における親会社株主に帰属する当期純利益は、371,011千円（前年同期比13.4%増）となりました。

資本の財源及び資金の流動性についての分析

当社の資金需要のうち主なものは、運転資金、販売用不動産購入資金、自社企画投資用不動産プロジェクト資金、設備資金であります。

運転資金は、基本的に手許資金で賄っております。

販売用不動産購入資金は、小型物件については手許資金、大型物件については、物件毎の販売計画に基づいて金融機関からの長期借入金または短期借入金で調達しております。

自社企画投資用不動産プロジェクト資金は、物件毎の企画書に基づいて金融機関からの長期借入金または短期借入金で調達しております。

設備資金は、設備投資計画に基づき手許資金で賄っております。

なお、当連結会計年度末における有利子負債の残高は、3,890,148千円となっております。また、当連結会計年度末における現金及び現金同等物の残高は、621,975千円となりました。

経営方針・経営戦略、経営上の目標の達成状況を判断するための客観的な指標等

当社グループは、安定的かつ継続的な成長を重視し、経常利益率9%以上、自己資本利益率10%以上、自己資本比率30%以上、年間管理戸数増加目標1,000戸としております。当期における実績につきましては、経常利益率9.0%、自己資本利益率13.3%、自己資本比率31.8%、年間管理戸数3,914戸増加となっております。

今後も、ストックビジネスの強化を進め、安定収益をより強固なものにしつつ、新規事業等により業容の拡大、成長を目指してまいります。

4 【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

5 【研究開発活動】

該当事項はありません。

第3 【設備の状況】

1 【設備投資等の概要】

当連結会計年度において実施致しました設備投資の総額は343,818千円であります。主な内訳は、建物及び構築物の増加額189,619千円、土地の増加額131,306千円であります。不動産管理事業の賃料収入増加を図るため、ペアガーデンアネックス等の取得を致しました。

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。

2 【主要な設備の状況】

(1) 提出会社

2019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)
			建物及び 構築物	機械装置 及び 運搬具	土地 (面積㎡)	リース資 産	合計	
フォーライフ 上野駅前ビル (東京都台東区)		賃貸 物件	31,751	-	288,237 (168.37)	-	319,988	-
市毛支店 (茨城県ひたちなか市)		営業所 賃貸 物件	79,140	-	44,076 (754.18)	-	123,217	6 〔 1 〕
駅南支店 (茨城県水戸市)		営業所 賃貸 物件	21,450	-	84,711 (524.39)	-	106,162	6 〔 2 〕
つくば支店 (茨城県つくば市)		営業所 賃貸 物件	62,466	-	272,666 (1,004.00)	-	335,132	6 〔 4 〕
ラヴィエール・ミト (茨城県水戸市)		賃貸 物件	64,358	-	39,724 (490.97)	-	104,082	-
KORYOエコパワー 水戸市森戸町 (茨城県水戸市)		太陽光 発電	-	318,497	-	-	318,497	-
KORYOエコパワー 石岡市大砂 (茨城県石岡市)		太陽光 発電	-	295,775	-	-	295,775	-
KORYOエコパワー 高田町 (茨城県水戸市)		太陽光 発電	11,790	362,207	29,761 (32,066.00)	-	403,758	-
ONE'S PARK 城南第4駐車場 (茨城県水戸市)		コインパー キング	5,200	-	98,981 (1,093.00)	3,037	107,218	-

- (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、臨時従業員数であります。
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

2019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 及び 構築物	機械装置 及び 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	21,314		80,069 (180.06)		101,384	26 〔 6 〕
株式会社 K A S U M I C	K A S U M I C 本社 (茨城県つくば市)		子会社 本社機能	26,620	0	95,660 (879.96)		122,280	9 〔 8 〕
	アシュベール二の宮 (茨城県つくば市)		子会社 賃貸物件	128,742		86,500 (1,194.61)		215,242	

- (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、臨時従業員数であります。
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。
5. 株式会社K A S U M I Cは、2019年8月31日現在の帳簿価額であります。

3 【設備の新設、除却等の計画】

該当事項はありません。

第4 【提出会社の状況】

1 【株式等の状況】

(1) 【株式の総数等】

【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	3,952,000
計	3,952,000

【発行済株式】

種類	事業年度末現在 発行数(株) (2019年9月30日)	提出日現在 発行数(株) (2019年12月27日)	上場金融商品取引所 名又は登録認可金融 商品取引業協会名	内容
普通株式	1,305,300	1,305,300	東京証券取引所 JASDAQ (スタンダード)	単元株式数は100株でありま す。
計	1,305,300	1,305,300		

(注) 提出日現在発行数には、2019年12月1日からこの有価証券報告書提出日までの新株予約権の行使により発行された株式数は、含まれておりません。

(2) 【新株予約権等の状況】

【ストックオプション制度の内容】

決議年月日	2017年5月16日												
付与対象者の区分及び人数(名)	<table> <tr><td>当社取締役</td><td>4</td></tr> <tr><td>当社監査役</td><td>1</td></tr> <tr><td>当社執行役員</td><td>6</td></tr> <tr><td>当社子会社取締役</td><td>1</td></tr> <tr><td>当社従業員</td><td>140</td></tr> <tr><td>当社子会社従業員</td><td>4</td></tr> </table>	当社取締役	4	当社監査役	1	当社執行役員	6	当社子会社取締役	1	当社従業員	140	当社子会社従業員	4
当社取締役	4												
当社監査役	1												
当社執行役員	6												
当社子会社取締役	1												
当社従業員	140												
当社子会社従業員	4												
新株予約権の数(個)	1,930 [1,920] (注) 1												
新株予約権の目的となる株式の種類、内容及び数(株)	普通株式 96,500 [96,000] (注) 1												
新株予約権の行使時の払込金額(円)	1,012(注) 2、4												
新株予約権の行使期間	2019年5月17日～2027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及び資本組入額(円)	<table> <tr><td>発行価格</td><td>1,012(注) 4</td></tr> <tr><td>資本組入額</td><td>506(注) 4</td></tr> </table>	発行価格	1,012(注) 4	資本組入額	506(注) 4								
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	<p>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、監査役及び従業員の地位にあることを要するものとする。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>												
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。												
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												

当事業年度の末日(2019年9月30日)における内容を記載しております。当事業年度の末日から提出日の前月末現在(2019年11月30日)にかけて変更された事項については、提出日の前月末現在における内容を〔 〕内に掲載しており、その他の事項については当事業年度の末日における内容から変更はありません。

(注) 1. 新株予約権1個につき目的となる株式数は、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、調整により生じる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、調整により生じる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と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. 2018年4月17日開催の取締役会により、2018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。

【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

【その他の新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(3) 【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

(4) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式 総数増減数 (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)
2018年5月31日 (注) 1	790,400	988,000		98,800		
2018年9月12日 (注) 2	260,000	1,248,000	203,320	302,120	203,320	203,320
2018年9月26日 (注) 3	55,300	1,303,300	43,244	345,364	43,244	246,564
2018年10月1日～ 2019年9月30日 (注) 4	2,000	1,305,300	1,012	346,376	1,012	247,576

(注) 1. 株式分割(1:5)によるものであります。

2. 有証一般募集(ブックビルディング方式による募集)

発行価格 1,700円

引受価額 1,564円

資本組入額 782円

3. 売出しに係るオーバーアロップメントの第三者割当増資

発行価格 1,700円

引受価額 1,564円

資本組入額 782円

4. 2018年10月1日から2019年9月30日までの間に、新株予約権の行使により、資本金が1,012千円及び資本準備金が1,012千円増加しております。

(5) 【所有者別状況】

2019年9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)
	政府及び地方公共団体	金融機関	金融商品取引業者	その他の法人	外国法人等		個人その他	計	
					個人以外	個人			
株主数(人)		5	13	20	6	2	976	1,022	
所有株式数(単元)		383	313	227	77	9	12,039	13,048	500
所有株式数の割合(%)		2.93	2.40	1.74	0.59	0.07	92.27	100.00	

(6) 【大株主の状況】

2019年9月30日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数(千株)	発行済株式(自己株式を除く。)の総数に対する所有株式数の割合(%)
薄井 宗明	茨城県那珂市	494	37.84
菅原 敏道	茨城県水戸市	109	8.35
水戸信用金庫	茨城県水戸市城南二丁目2番21号	30	2.29
金子 哲広	茨城県水戸市	24	1.83
菊本 真透	茨城県水戸市	24	1.83
豊田 正久	埼玉県川口市	21	1.66
小野瀬 益夫	茨城県水戸市	20	1.53
白田 寛	茨城県東茨城郡茨城町	17	1.34
香陵住販従業員持株会	茨城県水戸市南町二丁目4番33号	17	1.32
神長 春美	茨城県土浦市	15	1.14
須黒 富美枝	茨城県日立市	15	1.14
友部 栄	茨城県水戸市	15	1.14
計		802	61.41

(7) 【議決権の状況】

【発行済株式】

2019年9月30日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式			
議決権制限株式(自己株式等)			
議決権制限株式(その他)			
完全議決権株式(自己株式等)			
完全議決権株式(その他)	普通株式 1,304,800	13,048	単元株式数は100株であります。
単元未満株式	普通株式 500		
発行済株式総数	1,305,300		
総株主の議決権		13,048	

【自己株式等】

該当事項はありません。

2 【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】

該当事項はありません。

(1) 【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(2) 【取締役会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(3) 【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

該当事項はありません。

(4) 【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

該当事項はありません。

3 【配当政策】

当社は、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40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、今後の事業展開への備えと企業価値の向上に充当していくこととしております。

なお、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。

基準日が当事業年度に属する剰余金の配当は、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)
2019年5月14日 取締役会	24,762	19
2019年12月27日 定時株主総会	27,411	21

4 【コーポレート・ガバナンスの状況等】

(1) 【コーポレート・ガバナンスの概要】

コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

当社のコーポレート・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。

当社は、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、取締役会及び監査役会の運営を徹底するほか、全社プロセス及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。

企業統治の体制の概要及び当該体制を採用する理由

イ 企業統治の体制の概要

当社の企業統治の体制は次のとおりであります。

a . 取締役会

当社は、取締役7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、法令及び定款で定められた事項及び経営方針・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、構成員等については次の通りです。

議長：代表取締役 薄井 宗明

構成員：取締役 菅原 敏道、金子 哲広、菊本 真透、神長 春美、中野 大輔
社外取締役 加藤 雅之

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及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及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、構成員等については次の通りです。

議長：常勤監査役 山崎 朝一郎

構成員：社外監査役 星出 光俊、倉谷 祐治

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(2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、業務及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、原則として毎月1回開催し、当社の経営上の重要な執行方針及び経営全般にわたる重要事項を審議しております。構成員等については次の通りです。

議長：代表取締役 薄井 宗明

構成員：取締役 菅原 敏道、金子 哲広、菊本 真透、神長 春美、中野 大輔
常勤監査役 山崎 朝一郎、その他ブロック長・部長11名

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

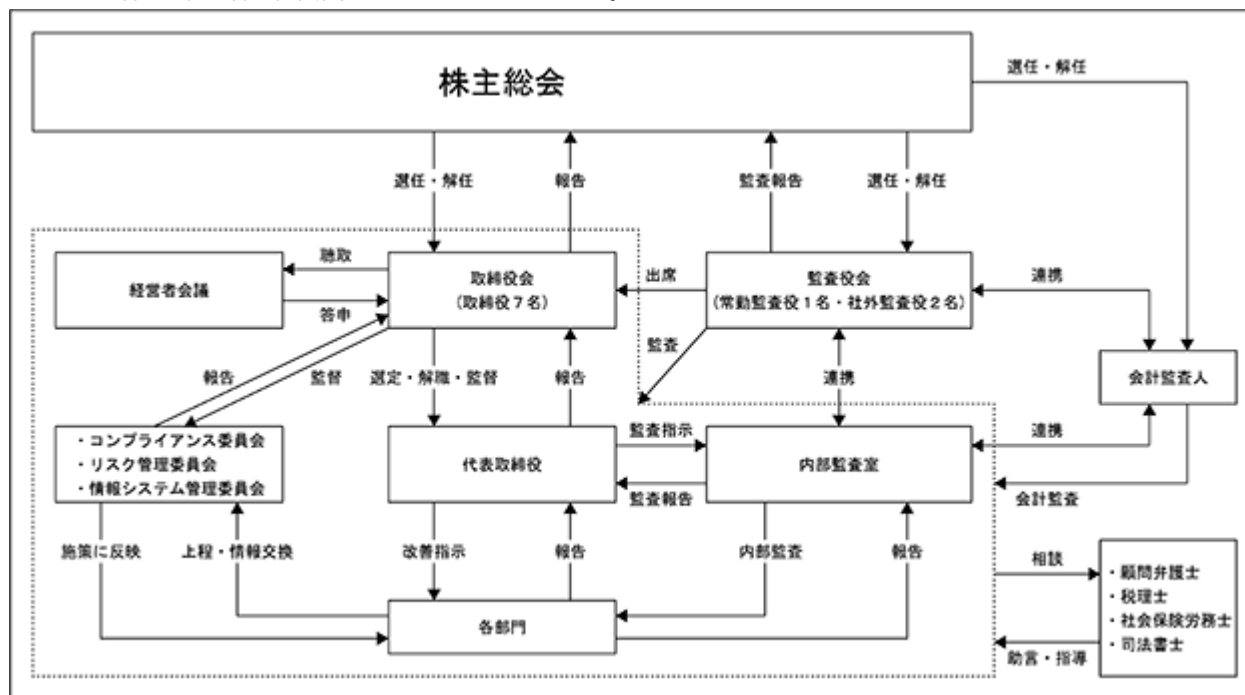
当社グループのリスク管理の推奨及び、情報の共有化を図ることで、当社グループ全体のコンプライアンス体制を強化するため、コンプライアンス委員会・リスク管理委員会を設置しております。両委員会は、事案の発生毎に開催することとしているほか、定例会として、原則としてコンプライアンス委員会は毎月1回、リスク管理委員会は3ヶ月に1回開催しており、両委員会ともに構成員等については次の通りです。

委員長：取締役 中野 大輔

構成員：取締役 神長 春美、常勤監査役 山崎 朝一郎、その他従業員16名

ロ 企業統治の体制図

当社企業統治の概要図は次のとおりであります。



ハ 当社が現体制を採用する理由

当社は、株主総会のほか、会社法の規定する機関として取締役会、監査役、監査役会及び会計監査人を設置しております。当社の取締役会は、業界や社内の状況に精通した社内取締役6名を中心とし、そこに、客観的・専門的見地からの助言が期待できる社外取締役1名を加え構成されております。これにより、迅速かつ的確で効率的な意思決定と、それに対する幅広い視野と客観性、公正性を併せ持った実効性の高い監督が実現できると考え、現在の体制を採用しております。さらに、当社では監査役1名に社外監査役2名を加えた監査役会による監査役会設置会社制度を採用しております。取締役会には監査役3名が出席しており、取締役の業務執行に関する監督を行うとともに適宜、提言及び助言などを行い、透明性のある公正な経営体制及び効果的にガバナンスが機能するよう努めております。

企業統治に関するその他の事項

イ 内部統制システムの整備の状況

当社の内部統制システムにつきましては、業務の適正性を確保するための体制として、2017年3月17日の取締役会において、内部統制システムの構築に関する基本方針を決議し、これを定期的に見直すこととしております。整備に係る具体的な取組みといたしましては、内部統制の整備・運用に係る計画のもと、その計画を推進する組織である「内部統制プロジェクト」を設置し、各業務における職務権限や業務分掌に係る規程及び業務フローを整備しております。また、金融商品取引法における内部統制報告制度への対応として、内部統制システム構築の基本方針に則り、財務報告に係る内部統制の整備・運用及び評価並びにその報告に係る体制の充実に努めております。

ロ 当社の子会社の業務の適正を確保するための体制整備の状況

当社の子会社の業務の適正を確保するための体制整備の状況といたしましては、「関係会社管理規程」に基づき、関係会社の管理は、経営管理本部長が統括し、毎月、職務執行のモニタリングを行い、必要に応じて取締役会への報告を行っております。

ハ 責任限定契約の内容の概要

当社は、会社法第427条第1項の規定に基づき、取締役(業務執行取締役等である者を除く。)及び監査役との間において、会社法第423条第1項の損害賠償責任を限定する契約を締結することができる旨を定款において定めており、当該契約に基づく損害賠償責任の限度額は、法令が規定する額としております。

なお、当該責任限定が認められるのは、当該取締役(業務執行取締役等がある者を除く。)及び監査役が責任の原因となった職務の遂行について善意でかつ重大な過失でないときに限られます。

当該定款に基づき、当社は取締役(業務執行取締役等である者を除く。)及び監査役の全員と責任限定契約を締結しております。

ニ 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。

ホ 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。

ヘ 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。

ト 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) 【役員の状況】

役員一覧

男性10名 女性0名(役員のうち女性の比率0%)

役職名	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	1951年5月14日	1974年4月 大京観光株式会社(現株式会社大京)入社 1975年8月 東洋物産株式会社入社 1976年10月 株式会社香陵商事入社 1981年10月 当社設立 代表取締役(現任)	(注)3	494,000
専務取締役	菅原 敏道	1950年12月18日	1970年4月 株式会社日立製作所 大磯工場入社 1974年5月 株式会社秋田電具商会入社 1975年11月 株式会社ジャックス入社 1984年4月 有限会社常陽信用土地建物入社 1987年4月 当社入社 1990年11月 当社取締役 1995年10月 当社常務取締役 1999年12月 ジャストサービス株式会社代表取締役(現任) 2003年10月 当社専務取締役(現任)	(注)3	109,000
常務取締役 第一営業本部長 兼第二営業本部長	金子 哲広	1975年4月16日	1995年7月 ポート興産株式会社入社 1997年5月 有限会社水府企画入社 1998年6月 当社入社 2006年10月 当社第二ブロック長 2007年10月 当社取締役本部長 2016年10月 当社常務取締役 2017年4月 当社常務取締役第一営業本部長 2018年12月 当社常務取締役第一営業本部長兼第二営業本部長(現任)	(注)3	24,000
取締役 第三営業本部長	菊本 真透	1974年5月23日	1995年4月 藤栄建設株式会社入社 1998年11月 株式会社エム・シー・コーポレーション入社 1999年9月 有限会社四方建築設計事務所入社 2000年6月 当社入社 2006年10月 当社企画部次長 2007年10月 当社取締役本部長 2016年10月 当社取締役事業部長 2017年4月 当社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	1963年12月20日	1984年4月 株式会社東京三洋ホーム入社 1986年1月 株式会社アルディ入社 1990年5月 株式会社アーバンリゾート設立 1994年8月 堀会計事務所入社 1997年3月 当社入社 2012年10月 当社つくば研究学園支店長 2016年10月 当社執行役員県南ブロック統括支店長 2018年5月 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	1970年11月9日	1996年4月 株式会社光通信入社 1996年11月 茨城トヨベツ株式会社入社 1999年10月 当社入社 2016年10月 当社経営企画部部長 2017年4月 当社執行役員経営管理部部長 2018年5月 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	1964年7月4日	1992年12月 中央監査法人(現PwCあらた有限責任監査法人)入社 1995年12月 朝日監査法人(現有限責任 あずさ監査法人)入社 2012年7月 あずさ監査法人代表社員 2017年4月 株式会社軽子坂パートナーズ代表取締役(現任) 2017年4月 茨城税理士法人統括代表社員(現任) 2018年5月 当社取締役(現任)	(注)3	

役職名	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	1949年 3月 7日	1969年 4月 桜川ショッピングセンター入社 1972年 4月 茨城ミサワホーム株式会社入社 2003年10月 ミサワホーム東関東株式会社執行 役員事業部長 2010年 4月 ミサワホームイング株式会社取締 役常務執行役員 2014年 5月 当社入社 2016年 4月 当社常勤監査役(現任)	(注) 4	
監査役	星出 光俊	1973年 6月 25日	2007年12月 弁護士登録 2007年12月 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) 2017年 4月 当社監査役(現任)	(注) 4	
監査役	倉谷 祐治	1978年 9月 13日	2006年12月 あずさ監査法人(現有限責任 あ ずさ監査法人)入社 2019年 7月 興亜監査法人入社(現任) 2019年12月 当社監査役(現任)	(注) 4	
計					671,000

- (注) 1. 取締役 加藤雅之は、社外取締役であります。
2. 監査役 星出光俊、倉谷祐治は、社外監査役であります。
3. 取締役の任期は、2021年 9月期に係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、2021年 9月期に係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、ソリューション事業部統括部長前嶋公夫、経営管理本部付株式会社K A S U M I C代表取締役菊池秀一、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。

社外役員の状況

当社は、社外取締役または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として明確に定めたものではありませんが、その選任に際しては、経歴や当社との関係を踏まえて、当社経営陣から独立した立場で社外役員としての職務を遂行できる十分な独立性が確保できることを個別に判断しております。

2019年12月27日現在、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)

氏名	当社との関係	選任理由
加藤 雅之	同氏は、2017年1月まで、当社の会計監査人である有限責任 あずさ監査法人に所属しておりました。また、2017年8月から2018年5月まで、同氏が代表取締役を務める株式会社軽子坂パートナーズとの間で会計アドバイザー業務の委託取引がございましたが、現在は取引関係を解消しております。なお、報酬金額については金額的重要性はないと判断しており、今後も取引を行う予定はございません。	同氏は、公認会計士の資格を有しており、財務及び会計に関する高い知見及び経験に基づき、中立的な立場で提言・助言が頂けるものと判断し選任しております。

(社外監査役)

氏名	当社との関係	選任理由
星出 光俊	同氏は、2017年3月まで、当社の顧問弁護士でありましたが、現在は取引関係を解消しております。なお、報酬金額については金額的重要性はないと判断しており、今後も取引を行う予定はございません。	同氏は、弁護士の資格を有しており、企業法務に関する高い知見及び経験を当社の監査に活かして頂けるものと判断し選任しております。
倉谷 祐治	同氏は、2018年9月まで、当社の会計監査人である有限責任 あずさ監査法人に所属しておりました。	同氏は、公認会計士の資格を有しており、財務及び会計に関する豊富な知識を当社の監査に活かして頂けるものと判断し選任しております。

社外取締役又は社外監査役による監督又は監査と内部監査、監査役監査及び会計監査との相互連携並びに内部統制部門との関係

社外取締役は、取締役会に出席し、内部監査及び会計監査の状況並びに内部統制の状況についての報告を受けております。また、内部監査室及び常勤監査役と定期的な意見交換を行うなど相互の連携を高めております。

社外監査役は、監査役会で策定された監査方針、監査計画等に基づき取締役会に出席し、適宜意見を表明するとともに、定期的に開催する監査役会において常勤監査役から内部監査の状況、重要な会議の内容、閲覧した重要書類等の概要、内部統制の状況等についての報告を受けるなど、常勤監査役と十分な意思疎通を図っております。また、定期的に会計監査人から監査手続の概要や監査結果等について報告・説明を受け、連携強化に努めております。なお、内部監査室とは必要に応じ随時情報の交換を行うことで相互の連携を高めております。

(3) 【監査の状況】

監査役監査の状況

当社は、会社法に基づき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・会計及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、年間の監査計画に基づき、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。

監査役は内部監査室と随時、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、経営会議をはじめとした重要な会議、委員会に常時出席し、意見、提言を行っております。

監査役と会計監査人の間の情報交換、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。

内部監査の状況

内部監査については、内部監査室(2名在籍)が代表取締役直属の機関として機能しており、内部監査計画書に基づいてグループ内の各部門の業務遂行状況を監査しております。その監査結果を内部監査報告書として、代表取締役及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、代表取締役及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。

内部監査室は監査役と随時、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。

会計監査の状況

当社の会計監査業務を執行した公認会計士の氏名及び継続監査年数、所属する監査法人名並びに監査業務に係る補助者の構成については、以下のとおりであります。

業務を執行した公認会計士の氏名	所属監査法人	継続監査年数
成島 徹	有限責任 あずさ監査法人	(注)
神宮 厚彦	有限責任 あずさ監査法人	(注)

(注) 7年以内であるため記載を省略しております。

監査業務に係る補助者の構成	人数
公認会計士	4
その他(注)	6

(注)その他は、公認会計士試験合格者、システム監査担当者等であります。

(監査法人の選定方針と理由)

監査役会が定めた会計監査人評価基準に照らし、品質管理、独立性、監査の実施体制、報酬見積額などを総合的に勘案して、会計監査人を選定しております。また、監査役会は会計監査人の職務の執行に支障がある場合等、その必要があると判断した場合は、株主総会に提出する会計監査人の解任又は不再任に関する議案の内容を決定致します。また、会計監査人が法定の解任事由に該当すると認められる場合は、監査役全員の同意に基づき、会計監査人を解任致します。

なお、当社が有限責任 あずさ監査法人を選定する理由は、会計監査人としての品質管理体制、独立性、専門性、監査報酬、監査役及び経営者とのコミュニケーション等を総合的に勘案し、検討した結果、適任と判断したためであります。

(監査役及び監査役会による監査法人の評価)

監査役及び監査役会は、会計監査人に対して評価を行っております。会計監査人評価基準に照らし、会計監査人との面談、意見交換等を通じ、品質管理体制、監査計画、会計監査人及び監査チームの独立性、外部レビュー結果、監査役会・経営者・内部監査部門とのコミュニケーション状況等の観点から、総合的に勘案していずれも問題がないと評価しております。

監査報酬の内容等

イ 監査公認会計士等に対する報酬

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	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	26,900	2,000	27,000	-
連結子会社	-	-	-	-
計	26,900	2,000	27,000	-

当社における非監査業務の内容は、前連結会計年度は株式発行に伴うコンフォート・レター作成業務、当連結会計年度は該当事項はありません。

ロ 監査公認会計士等と同一のネットワークに属する組織に対する報酬（イを除く）
該当事項はありません。

ハ その他重要な報酬の内容
該当事項はありません。

ニ 監査公認会計士等の提出会社に対する非監査業務の内容

前連結会計年度（自 2017年10月1日 至 2018年9月30日）

当社は、有限責任 あずさ監査法人に対して、公認会計士法第2条第1項の業務以外の業務であるコンフォート・レター作成業務に係る対価を支払っております。

当連結会計年度（自 2018年10月1日 至 2019年9月30日）

該当事項はありません。

ホ 監査報酬の決定方針

監査公認会計士等の監査計画の内容、従前の職務執行状況や監査報酬の見積り根拠などを検討し、また、監査の有効性及び効率性を踏まえ、必要な監査を十分行うことができる報酬額となっているか否かを検証し、監査役会の同意を得て決定しております。

ヘ 監査役会が会計監査人の報酬等に同意した理由

監査役会は日本監査役協会が定めた「会計監査人との連携に関する実務指針」を踏まえ、取締役、社内関係部署及び会計監査人から必要な資料を入手しかつ報告を受け、会計監査人の監査計画の内容、会計監査の職務遂行状況及び報酬見積りの算出根拠などが適切であるか検討した結果、会計監査人の報酬等について会社法第399条第1項の同意を行っております。

(4) 【役員の報酬等】

役員の報酬等の額又はその算定方法の決定に関する方針に係る事項

当社は役員報酬の額又はその算定方法の決定に関する方針について次のとおり決定しております。

2018年12月26日開催の定時株主総会において、取締役の基本報酬の報酬限度額は、年額180,000千円以内（うち社外取締役については年額10,000千円以内）としております（同株主総会終結時の取締役の員数は7名）。また、2017年3月17日開催の株主総会の決議による監査役報酬限度額は、年額12,000千円以内であります（同株主総会終結時の監査役の員数は3名）。

取締役の報酬の額又はその算定方法の決定については、株主総会で決議された報酬総額の範囲におきまして、取締役会で協議をしております。当事業年度の当社の取締役の報酬については、2018年12月26日開催の臨時取締役会にて議長に一任する旨を決定しており、議長（代表取締役 薄井 宗明）は取締役の個人別報酬の妥当性を社外取締役と協議し決定をしております。

監査役報酬は、株主総会で決議された報酬総額の範囲におきまして、監査役会で協議をしております。当事業年度の監査役報酬等については、2018年12月26日開催の臨時監査役会において協議し決定をしております。

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及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)
		固定報酬	業績連動報酬	退職慰労金	
取締役 (社外取締役を除く。)	109,632	101,240	-	8,392	7
監査役 (社外監査役を除く。)	8,052	8,052	-	-	1
社外役員	3,600	3,600	-	-	3

(注) 退職慰労金の額には、役員退職慰労引当金の当事業年度繰入額6,940千円が含まれております。

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。

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。

(5) 【株式の保有状況】

投資株式の区分の基準及び考え方

当社は、保有目的が純投資目的である投資株式と純投資目的以外の目的である投資株式の区分について、株式の価値の変動または株式に係る配当によって利益を受けるために保有するものを純投資目的の投資株式とし、取引先等との安定的な取引関係等の維持・強化が図られ、当社グループの企業価値向上に資すると判断のうえ保有するものを純投資目的以外の目的の投資株式としてそれぞれ区分する方針であります。

保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式

a．保有方針及び保有の合理性を検証する方法並びに個別銘柄の保有の適否に関する取締役会等における検証の内容

取引関係の維持・強化を目的として取得した株式については、取引関係の継続を前提として保有する方針であります。保有の合理性について定期的に検証しておりませんが、関連する取引等を確認することにより検証できます。

b．銘柄数及び貸借対照表計上額

	銘柄数 (銘柄)	貸借対照表計上額の 合計額(千円)
非上場株式	2	0
非上場株式以外の株式	7	91,446

(当事業年度において株式数が増加した銘柄)

	銘柄数 (銘柄)	株式数の増加に係る取得 価額の合計額(千円)	株式数の増加の理由
非上場株式	-	-	-
非上場株式以外の株式	2	3,013	取引先持株会による定期買付

(当事業年度において株式数が減少した銘柄)

該当事項はありません。

c. 特定投資株式及びみなし保有株式の銘柄ごとの株式数、貸借対照表計上額等に関する情報

特定投資株式

銘柄	当事業年度	前事業年度	保有目的、定量的な保有効果 及び株式数が増加した理由	当社の株 式の保有 の有無
	株式数(株)	株式数(株)		
	貸借対照表計上額 (千円)	貸借対照表計上額 (千円)		
株式会社筑波銀行	3,600	3,600	金融機関との安定的な取引維持のため保有しております。定量的な保有効果は記載が困難であるため記載しておりません。保有の合理性はa.で記載の方法により検証しております。	無
	658	990		
スタートプロシード 投資法人	20	20	取引関係の維持・強化のため保有しております。定量的な保有効果は記載が困難であるため記載しておりません。保有の合理性はa.で記載の方法により検証しております。	無
	4,118	3,428		
暁飯島工業株式会社	8,000	8,000	取引関係の維持・強化のため保有しております。定量的な保有効果は記載が困難であるため記載しておりません。保有の合理性はa.で記載の方法により検証しております。	無
	11,168	11,320		
日本管理センター株式会社	19,200	19,200	取引関係の維持・強化のため保有しております。定量的な保有効果は記載が困難であるため記載しておりません。保有の合理性はa.で記載の方法により検証しております。	無
	28,377	25,670		
株式会社日本たばこ産業	1,000	1,000	取引関係の維持・強化のため保有しております。定量的な保有効果は記載が困難であるため記載しておりません。保有の合理性はa.で記載の方法により検証しております。	無
	2,366	2,966		
ヤマトホールディングス 株式会社	23,887	23,178	取引関係の維持・強化のため保有しております。定量的な保有効果は記載が困難であるため記載しておりません。保有の合理性はa.で記載の方法により検証しております。増加の理由は取引先持株会による定期買付によるものであります。	無
	38,841	80,847		
日本社宅サービス株式会社	5,639	4,200	取引関係の維持・強化のため保有しております。定量的な保有効果は記載が困難であるため記載しておりません。保有の合理性はa.で記載の方法により検証しております。増加の理由は取引先持株会による定期買付によるものであります。	無
	5,916	3,272		

みなし保有株式

該当事項はありません。

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。

当事業年度中に投資株式の保有目的を純投資目的から純投資目的以外の目的に変更したもの

該当事項はありません。

当事業年度中に投資株式の保有目的を純投資目的以外の目的から純投資目的に変更したもの

該当事項はありません。

第5 【経理の状況】

1．連結財務諸表及び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」(1976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」(1963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。

また、当社は、特例財務諸表提出会社に該当し、財務諸表等規則第127条の規定により財務諸表を作成しております。

2．監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、連結会計年度(2018年10月1日から2019年9月30日まで)の連結財務諸表及び事業年度(2018年10月1日から2019年9月30日まで)の財務諸表について、有限責任 あずさ監査法人により監査を受けております。

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 (2018年9月30日)	当連結会計年度 (2019年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,646,128	1,450,666
売掛金	123,748	169,671
販売用不動産	1 672,779	1 1,757,377
仕掛販売用不動産	1,620,132	1,257,057
未成工事支出金	3,299	-
その他	68,100	114,964
貸倒引当金	13,305	15,194
流動資産合計	4,120,885	4,734,542
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	1,143,128	1,625,684
減価償却累計額及び減損損失累計額	358,416	604,070
建物及び構築物（純額）	1 784,711	1 1,021,614
機械装置及び運搬具	1,544,296	1,558,801
減価償却累計額及び減損損失累計額	391,696	529,838
機械装置及び運搬具（純額）	1 1,152,600	1 1,028,963
土地	1 1,515,448	1 1,773,259
建設仮勘定	5,446	795
その他	129,224	151,158
減価償却累計額及び減損損失累計額	69,946	98,443
その他（純額）	59,278	52,715
有形固定資産合計	3,517,484	3,877,348
無形固定資産		
ソフトウェア	64,287	65,478
のれん	-	135,971
その他	28,996	28,912
無形固定資産合計	93,284	230,362
投資その他の資産		
投資有価証券	128,493	91,446
長期貸付金	5,032	4,117
繰延税金資産	23,452	69,830
その他	191,979	216,760
貸倒引当金	11,029	15,200
投資その他の資産合計	337,929	366,953
固定資産合計	3,948,697	4,474,664
資産合計	8,069,582	9,209,206

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2018年9月30日)	当連結会計年度 (2019年9月30日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	60,105	88,710
短期借入金	382,000	316,000
1年内返済予定の長期借入金	¹ 607,308	¹ 1,163,704
未払法人税等	90,205	144,798
預り金	585,324	779,342
賞与引当金	65,611	81,696
家賃保証引当金	² 1,578	² 3,335
その他	361,956	356,014
流動負債合計	2,154,090	2,933,601
固定負債		
長期借入金	¹ 2,356,800	¹ 2,410,444
長期預り敷金	602,157	611,133
役員退職慰労引当金	145,521	147,635
退職給付に係る負債	123,658	137,414
繰延税金負債	-	16,020
その他	38,400	27,801
固定負債合計	3,266,538	3,350,449
負債合計	5,420,628	6,284,050
純資産の部		
株主資本		
資本金	345,364	346,376
資本剰余金	246,564	247,576
利益剰余金	2,000,691	2,302,627
株主資本合計	2,592,620	2,896,580
その他の包括利益累計額		
その他の有価証券評価差額金	56,334	28,575
その他の包括利益累計額合計	56,334	28,575
純資産合計	2,648,954	2,925,155
負債純資産合計	8,069,582	9,209,206

【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 2017年10月1日 至 2018年9月30日)	当連結会計年度 (自 2018年10月1日 至 2019年9月30日)
売上高	5,328,500	6,248,170
売上原価	2,842,392	3,446,322
売上総利益	2,486,107	2,801,848
販売費及び一般管理費	¹ 1,945,776	¹ 2,223,849
営業利益	540,331	577,998
営業外収益		
受取利息	205	245
受取配当金	2,255	2,197
受取保険金	1,463	8,837
受取手数料	3,907	4,232
その他	3,034	4,662
営業外収益合計	10,866	20,174
営業外費用		
支払利息	24,016	26,539
上場関連費用	15,428	-
和解金	-	5,162
その他	6,882	3,501
営業外費用合計	46,328	35,204
経常利益	504,869	562,969
特別損失		
固定資産除却損	² 3,756	² 1,716
減損損失	³ 12,004	³ 10,815
特別損失合計	15,761	12,532
税金等調整前当期純利益	489,108	550,437
法人税、住民税及び事業税	163,502	218,995
法人税等調整額	1,562	39,569
法人税等合計	161,939	179,426
当期純利益	327,168	371,011
親会社株主に帰属する当期純利益	327,168	371,011

【連結包括利益計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2017年10月1日 至 2018年9月30日)	当連結会計年度 (自 2018年10月1日 至 2019年9月30日)
当期純利益	327,168	371,011
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	18,633	27,758
その他の包括利益合計	18,633	27,758
包括利益	345,801	343,252
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	345,801	343,252

【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度(自 2017年10月1日 至 2018年9月30日)

(単位：千円)

	株主資本			
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	株主資本合計
当期首残高	98,800	-	1,677,474	1,776,274
当期変動額				
新株の発行	246,564	246,564		493,129
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			327,168	327,168
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)				
当期変動額合計	246,564	246,564	323,216	816,345
当期末残高	345,364	246,564	2,000,691	2,592,620

	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	37,700	37,700	1,813,975
当期変動額			
新株の発行			493,129
剰余金の配当			3,952
親会社株主に帰属する当期純利益			327,168
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)	18,633	18,633	18,633
当期変動額合計	18,633	18,633	834,979
当期末残高	56,334	56,334	2,648,954

当連結会計年度(自 2018年10月1日 至 2019年9月30日)

(単位：千円)

	株主資本			
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	株主資本合計
当期首残高	345,364	246,564	2,000,691	2,592,620
当期変動額				
新株の発行	1,012	1,012		2,024
剰余金の配当			69,074	69,074
親会社株主に帰属する当期純利益			371,011	371,011
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)				
当期変動額合計	1,012	1,012	301,936	303,960
当期末残高	346,376	247,576	2,302,627	2,896,580

	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	56,334	56,334	2,648,954
当期変動額			
新株の発行			2,024
剰余金の配当			69,074
親会社株主に帰属する当期純利益			371,011
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)	27,758	27,758	27,758
当期変動額合計	27,758	27,758	276,201
当期末残高	28,575	28,575	2,925,155

【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 2017年10月1日 至 2018年9月30日)	当連結会計年度 (自 2018年10月1日 至 2019年9月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	489,108	550,437
減価償却費	244,717	266,488
減損損失	12,004	10,815
のれん償却額	-	10,459
賞与引当金の増減額(は減少)	3,092	13,107
貸倒引当金の増減額(は減少)	4,390	6,060
退職給付に係る負債の増減額(は減少)	1,428	13,755
受取利息及び受取配当金	2,461	2,442
支払利息	24,016	26,539
固定資産除却損	3,756	1,716
売上債権の増減額(は増加)	4,135	4,919
たな卸資産の増減額(は増加)	538,868	352,435
仕入債務の増減額(は減少)	5,837	19,432
預り金の増減額(は減少)	48,058	14,376
未払消費税等の増減額(は減少)	66,020	31,774
預り敷金の増減額(は減少)	16,637	5,972
その他	26,288	35,196
小計	220,686	512,393
利息及び配当金の受取額	2,478	2,448
保険金の受取額	-	8,837
利息の支払額	24,472	26,875
法人税等の支払額	224,602	170,834
営業活動によるキャッシュ・フロー	25,910	325,968
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の純増減額(は増加)	28,490	44,872
投資有価証券の取得による支出	2,968	3,013
有形固定資産の取得による支出	327,267	344,351
無形固定資産の取得による支出	13,655	36,071
貸付けによる支出	1,900	1,700
貸付金の回収による収入	1,675	3,071
敷金及び保証金の差入による支出	2,129	462
敷金及び保証金の回収による収入	478	1,084
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	-	² 101,354
その他	3,614	5,060
投資活動によるキャッシュ・フロー	320,891	532,731
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額(は減少)	226,000	571,600
長期借入れによる収入	1,255,500	1,681,000
長期借入金の返済による支出	1,161,178	1,070,960
リース債務の返済による支出	15,361	16,606
配当金の支払額	3,952	68,930
株式の発行による収入	492,470	2,024
財務活動によるキャッシュ・フロー	793,479	45,072
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	446,676	251,835
現金及び現金同等物の期首残高	427,134	873,811
現金及び現金同等物の期末残高	¹ 873,811	¹ 621,975

【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)

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 2社

連結子会社の名称 ジャストサービス株式会社
株式会社KASUMIC

なお、株式会社KASUMICについては、2019年3月1日付にて株式の取得により連結子会社としたため、当連結会計年度より連結子会社を含めることと致しました。

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

ジャストサービス株式会社の決算日は、連結決算日と一致しております。

株式会社KASUMICの決算日は2月28日であり、連結財務諸表の作成にあたっては、8月31日現在で決算に準じた仮決算を行った財務諸表を基礎としております。なお、連結決算日との間に生じた重要な取引については、連結上必要な調整を行っております。

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、1998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2016年4月1日以降に取得した建物附属設備及び構築物については定額法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 13～17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。

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。

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。

(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) のれんの償却方法及び償却期間

のれんの償却は、その効果の発現する期間を個別に見積もり、合理的な年数(7年)で定期的に償却しております。

(7) 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。

(追加情報)

(有形固定資産から販売用不動産への振替)

有形固定資産のうち156,904千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5,380千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。

(表示方法の変更)

(「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」等の適用)

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 2018年2月16日)等を当連結会計年度の期首から適用しており、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示し、繰延税金負債は固定負債の区分に表示しております。

この結果、前連結会計年度の連結貸借対照表において、「流動資産」の「繰延税金資産」33,222千円及び「固定負債」の「繰延税金負債」10,605千円は、「投資その他の資産」の「繰延税金資産」23,452千円に含めて表示しております。

(未適用の会計基準等)

1. 収益認識に関する会計基準等

- ・「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2018年3月30日 企業会計基準委員会)
- ・「収益認識に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第30号 2018年3月30日 企業会計基準委員会)

(1) 概要

国際会計基準審議会(IASB)及び米国財務会計基準審議会(FASB)は、共同して収益認識に関する包括的な会計基準の開発を行い、2014年5月に「顧客との契約から生じる収益」(IASBにおいてはIFRS第15号、FASBにおいてはTopic606)を公表しており、IFRS第15号は2018年1月1日以後開始する事業年度から、Topic606は2017年12月15日より後に開始する事業年度から適用される状況を踏まえ、企業会計基準委員会において、収益認識に関する包括的な会計基準が開発され、適用指針と合わせて公表されたものです。

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

(2) 適用予定日

2022年9月期の期首より適用予定であります。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

影響額は、当連結財務諸表の作成時において評価中であります。

2. 時価の算定に関する会計基準等

- ・「時価の算定に関する会計基準」(企業会計基準第30号 2019年7月4日 企業会計基準委員会)
- ・「時価の算定に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第31号 2019年7月4日 企業会計基準委員会)

(1) 概要

国際会計基準審議会(IASB)及び米国財務会計基準審議会(FASB)は、公正価値測定についてほぼ同じ内容の詳細なガイダンスを定めております(IFRS第13号、FASBにおいてはTopic820)。これらの国際的な会計基準の定めとの比較可能性を向上させるために、企業会計基準委員会において、時価の算定に関する会計基準が開発され、運用指針と合わせて公表されたものであります。

企業会計基準委員会の時価の算定に関する会計基準の開発にあたっての基本的な方針として、統一的な算定方法を用いることにより、国内外の企業間における財務諸表の比較可能性を向上させる観点から、IFRS第13号の定めを基本的にすべて取り入れることとされております。ただし、これまで我が国で行われてきた実務等に配慮し、財務諸表間の比較可能性を大きく損なわない範囲で、個別項目に対するその他の取扱いを定めることとされております。

(2) 適用予定日

2022年9月期の期首より適用予定であります。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

影響額は、当連結財務諸表の作成時において評価中であります。

(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 (2018年9月30日)	当連結会計年度 (2019年9月30日)
建物及び構築物(純額)	168,173千円	138,339千円
機械装置及び運搬具(純額)	373,102 "	362,207 "
土地	182,542 "	102,472 "
販売用不動産	386,996 "	511,523 "
計	1,110,813千円	1,114,542千円

対応する債務

	前連結会計年度 (2018年9月30日)	当連結会計年度 (2019年9月30日)
長期借入金	793,588千円	799,828千円
1年内返済予定の長期借入金	157,812 "	155,808 "
計	951,400千円	955,636千円

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 (2018年9月30日)	当連結会計年度 (2019年9月30日)
保証債務残高	80,175千円	101,619千円
家賃保証引当金	1,578 "	3,335 "
差引	78,597千円	98,283千円

(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 2017年10月1日 至 2018年9月30日)	当連結会計年度 (自 2018年10月1日 至 2019年9月30日)
給与手当	756,412千円	879,093千円
役員退職慰労引当金繰入額	6,737 "	7,372 "
退職給付費用	25,815 "	14,147 "
賞与引当金繰入額	64,807 "	81,696 "
貸倒引当金繰入額	17,169 "	11,188 "
家賃保証引当金繰入額	19 "	1,757 "
減価償却費	47,842 "	51,442 "

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 2017年10月1日 至 2018年9月30日)	当連結会計年度 (自 2018年10月1日 至 2019年9月30日)
建物及び構築物	3,756千円	1,716千円
その他	0 "	- "
計	3,756千円	1,716千円

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 2017年10月1日 至 2018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致しました。

用途	場所	資産の種類	金額(千円)
営業店舗(1ヶ所)	茨城県那珂郡東海村	建物	8,808
コインランドリー設備(1ヶ所)	茨城県水戸市	建物	277
賃貸用駐車場設備(1ヶ所)	茨城県水戸市	構築物	828
賃貸用駐車場設備(1ヶ所)	茨城県水戸市	リース資産	2,089

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致しました。

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いません。

当連結会計年度(自 2018年10月1日 至 2019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致しました。

用途	場所	資産の種類	金額(千円)
トランクルーム(1ヶ所)	東京都台東区	建物	345
賃貸用駐車場設備(3ヶ所)	茨城県水戸市	構築物・リース資産	10,470

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致しました。

なお、回収可能価額は使用価値により算定しております。使用価値は、将来キャッシュフローがマイナスであるため、回収可能価額を零として評価しております。

(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 2017年10月1日 至 2018年9月30日)	当連結会計年度 (自 2018年10月1日 至 2019年9月30日)
その他有価証券評価差額金		
当期発生額	23,836	40,281
組替調整額		
税効果調整前	23,836	40,281
税効果額	5,203	12,523
その他有価証券評価差額金	18,633	27,758
その他の包括利益合計	18,633	27,758

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 2017年10月1日 至 2018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	1,105,700	-	1,303,300

(注) 発行済株式の普通株式の増加1,105,700株は、株式分割による増加790,400株、有償一般募集による増加260,000株、有償第三者割当による増加55,300株であります。

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)				当連結会計年度末残高(千円)
			当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末	
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			-	-	-	-	-

(注) スtock・オプションとしての新株予約権(第1回)は、権利行使期間の初日が到来しておりません。

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
2017年12月14日 定時株主総会	普通株式	3,952	20	2017年9月30日	2017年12月15日

(注) 当社は、2018年5月31日付で1株につき5株の割合で株式分割を行っておりますが、2017年9月期については、当該株式分割前の実際の配当金を金額を記載しております。

(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
2018年12月26日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	44,312	34	2018年9月30日	2018年12月27日

当連結会計年度(自 2018年10月1日 至 2019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)	1,303,300	2,000		1,305,300

(注) 発行済株式の普通株式の増加2,000株は、新株予約権の行使による増加であります。

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)				当連結会計年度末残高(千円)
			当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末	
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
2018年12月26日 定時株主総会	普通株式	44,312	34	2018年9月30日	2018年12月27日
2019年5月14日 取締役会	普通株式	24,762	19	2019年3月31日	2019年6月13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
2019年12月27日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	27,411	21	2019年9月30日	2019年12月30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 2017年10月1日 至 2018年9月30日)	当連結会計年度 (自 2018年10月1日 至 2019年9月30日)
現金及び預金	1,646,128千円	1,450,666千円
預入期間が3か月を超える定期預金	772,317 "	828,690 "
現金及び現金同等物	873,811千円	621,975千円

2. 株式取得により新たに連結子会社となった会社の資産及び負債の主な内訳

前連結会計年度(自 2017年10月1日 至 2018年9月30日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2018年10月1日 至 2019年9月30日)

株式の取得により新たに株式会社K A S U M I Cを連結したことに伴う連結開始時の資産及び負債の内訳並びに株式会社K A S U M I Cの取得価額と株式会社K A S U M I C取得による支出との関係は次のとおりであります。

流動資産	970,026千円
固定資産	445,092 "
流動負債	741,820 "
固定負債	509,729 "
のれん	146,430 "
株式の取得価額	310,000 "
現金及び現金同等物	208,645 "
連結の範囲の変更を伴う 子会社株式の取得による支出	101,354 "

3. 重要な非資金取引の内容

	前連結会計年度 (自 2017年10月1日 至 2018年9月30日)	当連結会計年度 (自 2018年10月1日 至 2019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	193,364千円	156,904千円
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	88,179 "	5,380 "

(リース取引関係)

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)

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) 金融商品の内容及びそのリスク

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12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及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。)

前連結会計年度(2018年9月30日)

	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	1,646,128	1,646,128	
(2) 売掛金	123,748		
貸倒引当金()	8,993		
	114,755	114,755	
(3) 投資有価証券	128,493	128,493	
(4) 長期貸付金(1年以内回収予定の貸付金を含む)	5,947	6,013	66
資産計	1,895,325	1,895,392	66
(1) 買掛金	60,105	60,105	
(2) 短期借入金	382,000	382,000	
(3) 未払法人税等	90,205	90,205	
(4) 預り金	585,324	585,324	
(5) 長期借入金(1年以内返済予定の長期借入金を含む)	2,964,108	2,963,884	223
負債計	4,081,743	4,081,520	223

() 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。

当連結会計年度(2019年9月30日)

	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	1,450,666	1,450,666	-
(2) 売掛金	169,671		
貸倒引当金()	10,336		
	159,334	159,334	-
(3) 投資有価証券	91,446	91,446	-
(4) 長期貸付金(1年以内回収予定の貸付金を含む)	5,032	5,132	100
資産計	1,706,479	1,706,580	100
(1) 買掛金	88,710	88,710	-
(2) 短期借入金	316,000	316,000	-
(3) 未払法人税等	144,798	144,798	-
(4) 預り金	779,342	779,342	-
(5) 長期借入金(1年以内返済予定の長期借入金を含む)	3,574,148	3,575,366	1,218
負債計	4,902,999	4,904,217	1,218

() 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、時価は帳簿価額と近似していると考えられるため、当該帳簿価額によっております。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	2018年9月30日	2019年9月30日
非上場株式	0	0
長期預り敷金	602,157	611,133

(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

前連結会計年度(2018年9月30日)

	1年以内 (千円)	1年超 5年以内 (千円)	5年超 10年以内 (千円)	10年超 (千円)
現金及び預金	1,646,128	-	-	-
売掛金	123,748	-	-	-
長期貸付金(1年以内回収予定の貸付金を含む)	915	3,660	1,372	-
合計	1,770,792	3,660	1,372	-

当連結会計年度(2019年9月30日)

	1年以内 (千円)	1年超 5年以内 (千円)	5年超 10年以内 (千円)	10年超 (千円)
現金及び預金	1,450,666	-	-	-
売掛金	169,671	-	-	-
長期貸付金(1年以内回収予定の貸付金を含む)	915	3,660	457	-
合計	1,621,252	3,660	457	-

(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
 前連結会計年度(2018年9月30日)

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
短期借入金	382,000	-	-	-	-	-
長期借入金(1年以内返済 予定の長期借入金含む)	607,308	998,308	287,252	142,304	113,304	815,632
合計	989,308	998,308	287,252	142,304	113,304	815,632

当連結会計年度(2019年9月30日)

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
短期借入金	316,000	-	-	-	-	-
長期借入金(1年以内返済 予定の長期借入金含む)	1,163,704	639,704	389,804	325,304	261,304	794,328
合計	1,479,704	639,704	389,804	325,304	261,304	794,328

(有価証券関係)

1. その他有価証券

前連結会計年度(2018年9月30日)

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	127,503	46,847	80,656
小計	127,503	46,847	80,656
連結貸借対照表計上額が取得原価を 超えないもの			
株式	990	1,108	118
小計	990	1,108	118
合計	128,493	47,955	80,538

当連結会計年度(2019年9月30日)

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	88,421	46,911	41,510
小計	88,421	46,911	41,510
連結貸借対照表計上額が取得原価を 超えないもの			
株式	3,024	4,057	1,033
小計	3,024	4,057	1,033
合計	91,446	50,969	40,477

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)

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

	前連結会計年度 (自 2017年10月1日 至 2018年9月30日)	当連結会計年度 (自 2018年10月1日 至 2019年9月30日)
退職給付に係る負債の期首残高	125,087千円	123,658千円
退職給付費用	25,815 "	14,147 "
退職給付の支払額	27,243 "	391 "
退職給付に係る負債の期末残高	123,658千円	137,414千円

(2) 退職給付費用

簡便法で計算した退職給付費用 前連結会計年度 25,815千円 当連結会計年度 14,147千円

(ストック・オプション等関係)

1. スtock・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たりの本源的価値は0円であるため、費用計上はありません。

2. スtock・オプションの内容、規模及びその変動状況

当連結会計年度(2019年9月期)において存在したストック・オプションを対象とし、ストック・オプションの数については、株式数に換算して記載しております。

(1) スtock・オプションの内容

会社名	提出会社
決議年月日	2017年5月16日臨時株主総会
付与対象者の区分及び人数	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 当社子会社従業員4名
株式の種類及び付与数	普通株式 105,500株
付与日	2017年6月20日
権利確定条件	付与日(2017年6月20日)から権利確定日(2019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	2019年5月17日～2027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	2017年5月16日
権利確定前(株)	
前連結会計年度末	101,000
付与	-
失効 (注)	2,500
権利確定	98,500
未確定残	-
権利確定後(株)	
前連結会計年度末	-
権利確定	98,500
権利行使	2,000
失効	-
未行使残	96,500

(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消却しております。

単価情報

会社名	提出会社
決議年月日	2017年5月16日
権利行使価格(円)	1,012
行使時平均株価(円)	1,253
付与日における公正な評価単価(円)	-

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

当連結会計年度において付与されたストック・オプションはありません。

4. ストック・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. ストック・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	25,572千円
(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	481千円

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前連結会計年度 (2018年9月30日)	当連結会計年度 (2019年9月30日)
繰延税金資産		
貸倒引当金繰入超過額	5,737千円	9,108千円
貸倒損失	1,926 "	2,444 "
退職給付に係る負債	37,909 "	42,095 "
賞与引当金	20,158 "	25,212 "
役員退職慰労引当金	44,529 "	45,206 "
投資有価証券評価損	780 "	780 "
固定資産減損損失	8,626 "	12,942 "
資産除去債務	1,472 "	2,144 "
未払事業税	4,227 "	8,174 "
その他	13,596 "	26,942 "
繰延税金資産小計	138,966千円	175,052千円
評価性引当額	51,086 "	52,412 "
繰延税金資産合計	87,880千円	122,640千円
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	24,217千円	11,915千円
特別償却準備金	39,136 "	30,879 "
連結子会社の時価評価差額	- "	24,266 "
その他	1,073 "	1,769 "
繰延税金負債合計	64,427千円	68,830千円
繰延税金資産純額	23,452千円	53,809千円

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

	前連結会計年度 (2018年9月30日)	当連結会計年度 (2019年9月30日)
法定実効税率	30.80%	30.60%
(調整)		
税率変更による繰延税金資産の減額修正	0.87%	-
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.94%	1.04%
住民税均等割等	0.38%	0.42%
評価性引当額の増減	0.07%	0.03%
その他	0.05%	0.51%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	33.11%	32.60%

(企業結合等関係)

(1) 企業結合の概要

被取得企業の名称及び事業の内容

被取得企業の名称 株式会社 K A S U M I C

事業の内容 不動産売買仲介、賃貸物件の斡旋・仲介・管理他

企業結合を行った主な理由

株式会社 K A S U M I C は茨城県つくば市、土浦市、牛久市及び千葉県柏市に 4 店舗を展開する不動産会社です。当社は、賃貸管理戸数の拡大及び、茨城県つくばエリアでの店舗展開の強化と茨城県土浦市への出店を今後の事業戦略と位置付けておりました。茨城県南において拠点網の拡大による賃貸管理戸数の拡大とドミナント展開による不動産の売買、賃貸、仲介、管理のシナジー効果が期待されることから、株式取得を決定致しました。

企業結合日

2019年3月1日

企業結合の法的形式

株式取得

結合後企業の名称

株式会社 K A S U M I C

取得した議決権比率

100%

取得企業を決定するに至った主な根拠

当社が現金を対価とする株式取得により議決権の100%を取得したことによるものです。

(2) 連結財務諸表に含まれている被取得企業の業績の期間

2019年3月1日から2019年8月31日まで

(3) 被取得企業の取得原価及び対価の種類ごとの内訳

取得の対価現金 310,000千円

取得原価 310,000千円

(4) 主要な取得関連費用の内容及び金額

アドバイザー費用等 3,000千円

(5) 発生したのれんの金額、発生原因、償却方法及び償却期間

発生したのれん

146,430千円

発生原因

取得原価が被取得企業の純資産の当社の持分相当額を上回ったため、その超過額をのれんとして計上しております。

償却方法及び償却期間

7年間にわたる均等償却

(6) 企業結合日に受け入れた資産及び引き受けた負債の額並びにその主な内訳

流動資産 970,026 千円

固定資産 445,092 "

資産合計 1,415,119 "

流動負債 741,820 "

固定負債 509,729 "

負債合計 1,251,550 "

(7) 企業結合が連結会計年度開始の日に完了したと仮定した場合の当連結会計年度の連結損益計算書に及ぼす影響の概算額及びその算定方法

当連結会計年度における概算額の算定が困難であるため、記載しておりません。

(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178,399千円(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221,180千円(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 2017年10月1日 至 2018年9月30日)	当連結会計年度 (自 2018年10月1日 至 2019年9月30日)
連結貸借対照表計上額		
期首残高	1,804,446千円	1,849,599千円
期中増減額	45,152 "	315,940 "
期末残高	1,849,599 "	2,165,539 "
期末時価	2,407,106 "	2,672,576 "

- (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(190,879千円)及び販売用不動産から賃貸用不動産への転用(88,179千円)、主な減少額は賃貸用不動産の販売用不動産への転用(179,238千円)及び減価償却費(37,236千円)であります。
 当連結会計年度の主な増加額は株式会社K A S U M I Cを子会社化したことによる増加(258,475千円)及び賃貸用不動産の取得(282,835千円)、主な減少額は賃貸用不動産の販売用不動産への転用(156,904千円)及び減価償却費(58,816千円)であります。
3. 期末の時価は、主要な物件については社外の不動産鑑定士による不動産鑑定書に基づく金額、その他の物件については「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】

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及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものです。

当社グループは、事業の内容、役務の提供方法及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上の仲介及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、その他の項目の金額に関する情報

前連結会計年度(自 2017年10月1日 至 2018年9月30日)

(単位：千円)

	報告セグメント			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	3,518,624	1,809,876	5,328,500	5,328,500
セグメント間の内部売上高又は振替高		26,040	26,040	26,040
計	3,518,624	1,835,916	5,354,540	5,354,540
セグメント利益	400,265	570,399	970,665	970,665
その他の項目				
減価償却費	14,143	200,631	214,775	214,775

当連結会計年度(自 2018年10月1日 至 2019年9月30日)

(単位：千円)

	報告セグメント			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	4,189,110	2,059,060	6,248,170	6,248,170
セグメント間の内部売上高又は振替高	-	18,311	18,311	18,311
計	4,189,110	2,077,371	6,266,481	6,266,481
セグメント利益	483,789	634,666	1,118,455	1,118,455
その他の項目				
減価償却費	19,141	216,235	235,377	235,377

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内容(差異調整に関する事項)

(単位：千円)

売上高	前連結会計年度	当連結会計年度
報告セグメント計	5,354,540	6,266,481
セグメント間取引消去	26,040	18,311
連結財務諸表の売上高	5,328,500	6,248,170

(単位：千円)

利益	前連結会計年度	当連結会計年度
報告セグメント計	970,665	1,118,455
全社費用(注)	430,977	540,973
未実現損益の調整額	643	517
連結財務諸表の営業利益	540,331	577,998

(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	
	前連結 会計年度	当連結 会計年度	前連結 会計年度	当連結 会計年度	前連結 会計年度	当連結 会計年度
減価償却費	214,775	235,377	29,941	31,110	244,717	266,488

(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 2017年10月1日 至 2018年9月30日)

1. 製品及びサービスごとの情報

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 2018年10月1日 至 2019年9月30日)

1. 製品及びサービスごとの情報

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

(単位：千円)

顧客の名称又は氏名	売上高	関連するセグメント名
スターツデベロップメント株式会社	771,914	不動産流通事業

【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 2017年10月1日 至 2018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	8,808	3,196	12,004		12,004

当連結会計年度(自 2018年10月1日 至 2019年9月30日)

(単位：千円)

	報告セグメント			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		10,815	10,815		10,815

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

前連結会計年度(自 2017年10月1日 至 2018年9月30日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2018年10月1日 至 2019年9月30日)

「不動産流通事業」セグメント及び「不動産管理事業」セグメントにおける、のれんの償却額は10,459千円、未償却残高は135,971千円であります。

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

該当事項はありません。

【関連当事者情報】

1. 関連当事者との取引

(1) 連結財務諸表提出会社と関連当事者との取引

該当事項はありません。

(2) 連結財務諸表提出会社の連結子会社と関連当事者との取引

該当事項はありません。

2. 親会社又は重要な関連会社に関する注記

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 2017年10月1日 至 2018年9月30日)	当連結会計年度 (自 2018年10月1日 至 2019年9月30日)
1株当たり純資産額	2,032.50円	2,240.98円
1株当たり当期純利益金額	326.42円	284.61円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	314.25円	279.99円

- (注) 1. 当社は、2018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株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額を算定しております。
2. 当社は、2018年9月13日に東京証券取引所JASDAQ(スタンダード)に上場したため、2018年9月期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額は、新規上場日から2018年9月期末までの平均株価を期中平均株価とみなして算定しております。
3. 1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後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 2017年10月1日 至 2018年9月30日)	当連結会計年度 (自 2018年10月1日 至 2019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)	327,168	371,011
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)	327,168	371,011
普通株式の期中平均株式数(株)	1,002,291	1,303,574
潜在株式調整後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調整額(千円)		
普通株式増加数(株)	38,814	21,528
(うち新株予約権(株))	(38,814)	(21,528)
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		

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 (2018年9月30日)	当連結会計年度 (2019年9月30日)
純資産の部の合計額(千円)	2,648,954	2,925,155
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)	2,648,954	2,925,155
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)	1,303,300	1,305,300

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

【連結附属明細表】

【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	382,000	316,000	0.8	
1年以内に返済予定の長期借入金	607,308	1,163,704	0.7	
1年以内に返済予定のリース債務	15,462	16,951		
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く)	2,356,800	2,410,444	0.6	2020年10月18日～ 2031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)	33,586	22,936		2020年10月26日～ 2024年11月29日
その他有利子負債				
合計	3,395,157	3,930,035		

(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	639,704	389,804	325,304	261,304
リース債務	13,033	6,700	2,626	576

【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】

当連結会計年度における四半期情報等

(累計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	当連結会計年度
売上高 (千円)	1,954,576	3,374,413	4,715,346	6,248,170
税金等調整前四半期 (当期)純利益 (千円)	196,216	348,522	431,643	550,437
親会社株主に帰属する 四半期(当期)純利益 (千円)	129,377	231,083	284,337	371,011
1株当たり四半期 (当期)純利益 (円)	99.27	177.31	218.17	284.61

(会計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	第4四半期
1株当たり 四半期純利益 (円)	99.27	78.04	40.86	66.49

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 (2018年9月30日)	当事業年度 (2019年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,596,831	1,208,674
売掛金	3 120,190	3 123,675
販売用不動産	1 672,028	1 1,583,803
仕掛販売用不動産	1,620,132	1,257,199
未成工事支出金	886	-
貯蔵品	12,028	10,187
前払費用	38,109	51,473
その他	3 16,343	3 64,256
貸倒引当金	9,146	11,258
流動資産合計	4,067,404	4,288,012
固定資産		
有形固定資産		
建物	962,504	1,062,461
減価償却累計額及び減損損失累計額	276,844	324,972
建物(純額)	1 685,659	1 737,489
構築物	117,327	145,555
減価償却累計額及び減損損失累計額	49,560	68,135
構築物(純額)	1 67,766	1 77,420
機械及び装置	1,544,296	1,557,643
減価償却累計額及び減損損失累計額	391,696	528,679
機械及び装置(純額)	1 1,152,600	1 1,028,963
工具、器具及び備品	48,897	63,095
減価償却累計額及び減損損失累計額	31,090	41,113
工具、器具及び備品(純額)	17,806	21,982
土地	1 1,378,617	1 1,405,728
リース資産	78,220	85,114
減価償却累計額及び減損損失累計額	37,017	54,542
リース資産(純額)	41,202	30,572
建設仮勘定	5,446	795
有形固定資産合計	3,349,099	3,302,950

(単位：千円)

	前事業年度 (2018年9月30日)	当事業年度 (2019年9月30日)
無形固定資産		
借地権	24,780	24,780
ソフトウェア	64,287	57,131
リース資産	1,912	994
その他	2,248	2,135
無形固定資産合計	93,229	85,041
投資その他の資産		
投資有価証券	128,493	91,446
関係会社株式	84,200	397,200
出資金	11,063	11,063
関係会社長期貸付金	-	464,000
敷金	25,035	24,412
繰延税金資産	16,891	61,644
長期前払費用	118,324	119,019
その他	31,436	24,465
貸倒引当金	5,474	9,187
投資その他の資産合計	409,970	1,184,063
固定資産合計	3,852,299	4,572,056
資産合計	7,919,703	8,860,069

(単位：千円)

	前事業年度 (2018年9月30日)	当事業年度 (2019年9月30日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	3 77,446	3 80,925
短期借入金	376,000	316,000
1年内返済予定の長期借入金	1 599,304	1 1,163,704
リース債務	15,462	16,951
未払金	3 163,395	3 109,783
未払費用	30,710	30,185
未払法人税等	82,939	144,220
未払消費税等	53,663	16,861
前受金	34,095	39,996
預り金	580,046	614,440
賞与引当金	63,417	76,077
その他	57,167	103,577
流動負債合計	2,133,650	2,712,723
固定負債		
長期借入金	1 2,342,848	1 2,410,444
リース債務	33,586	22,936
長期預り敷金	602,157	601,807
役員退職慰労引当金	145,521	143,891
退職給付引当金	121,651	134,932
資産除去債務	4,813	4,865
固定負債合計	3,250,578	3,318,877
負債合計	5,384,229	6,031,600
純資産の部		
株主資本		
資本金	345,364	346,376
資本剰余金		
資本準備金	246,564	247,576
資本剰余金合計	246,564	247,576
利益剰余金		
利益準備金	7,931	7,931
その他利益剰余金		
特別償却準備金	84,028	70,034
別途積立金	5,000	5,000
繰越利益剰余金	1,790,250	2,122,973
利益剰余金合計	1,887,210	2,205,939
株主資本合計	2,479,140	2,799,892
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	56,334	28,575
評価・換算差額等合計	56,334	28,575
純資産合計	2,535,474	2,828,468
負債純資産合計	7,919,703	8,860,069

【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2017年10月1日 至 2018年9月30日)	当事業年度 (自 2018年10月1日 至 2019年9月30日)
売上高	3 5,229,841	3 5,931,244
売上原価	3 2,809,062	3 3,324,515
売上総利益	2,420,778	2,606,729
販売費及び一般管理費	1, 3 1,909,278	1, 3 2,010,546
営業利益	511,500	596,182
営業外収益		
受取利息	3 154	3 3,192
受取配当金	2,250	2,191
受取保険金	1,463	8,837
受取手数料	3,907	4,224
その他	3 3,214	3 4,327
営業外収益合計	10,989	22,773
営業外費用		
和解金	-	5,026
支払利息	23,671	26,315
上場関連費用	15,428	-
その他	6,882	5,481
営業外費用合計	45,982	36,822
経常利益	476,507	582,133
特別損失		
固定資産除却損	2 3,756	2 1,716
減損損失	12,004	10,815
特別損失合計	15,761	12,532
税引前当期純利益	460,746	569,601
法人税、住民税及び事業税	154,191	214,248
法人税等調整額	1,622	32,450
法人税等合計	152,568	181,797
当期純利益	308,177	387,803

【売上原価明細書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2017年10月1日 至 2018年9月30日)	当事業年度 (自 2018年10月1日 至 2019年9月30日)
不動産流通事業原価	1,919,003	2,364,111
不動産管理事業原価	890,058	960,403
合計	2,809,062	3,324,515

【株主資本等変動計算書】

前事業年度(自 2017年10月1日 至 2018年9月30日)

(単位：千円)

	株主資本			
	資本金	資本剰余金		利益剰余金
		資本準備金	資本剰余金合計	
当期首残高	98,800	-	-	7,536
当期変動額				
新株の発行	246,564	246,564	246,564	
剰余金の配当				395
当期純利益				
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)				
当期変動額合計	246,564	246,564	246,564	395
当期末残高	345,364	246,564	246,564	7,931

	株主資本			
	利益剰余金			
	その他利益剰余金			利益剰余金合計
	特別償却準備金	別途積立金	繰越利益剰余金	
当期首残高	101,701	5,000	1,468,747	1,582,985
当期変動額				
新株の発行				
剰余金の配当			4,347	3,952
当期純利益			308,177	308,177
特別償却準備金の取崩	17,673		17,673	-
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)				
当期変動額合計	17,673	-	321,503	304,225
当期末残高	84,028	5,000	1,790,250	1,887,210

	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	1,681,785	37,700	37,700	1,719,486
当期変動額				
新株の発行	493,129			493,129
剰余金の配当	3,952			3,952
当期純利益	308,177			308,177
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)		18,633	18,633	18,633
当期変動額合計	797,354	18,633	18,633	815,987
当期末残高	2,479,140	56,334	56,334	2,535,474

当事業年度(自 2018年10月1日 至 2019年9月30日)

(単位：千円)

	株主資本			
	資本金	資本剰余金		利益剰余金
		資本準備金	資本剰余金合計	利益準備金
当期首残高	345,364	246,564	246,564	7,931
当期変動額				
新株の発行	1,012	1,012	1,012	
剰余金の配当				
当期純利益				
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)				
当期変動額合計	1,012	1,012	1,012	-
当期末残高	346,376	247,576	247,576	7,931

	株主資本			
	利益剰余金			
	その他利益剰余金			利益剰余金合計
	特別償却準備金	別途積立金	繰越利益剰余金	
当期首残高	84,028	5,000	1,790,250	1,887,210
当期変動額				
新株の発行				
剰余金の配当			69,074	69,074
当期純利益			387,803	387,803
特別償却準備金の取崩	13,993		13,993	-
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)				
当期変動額合計	13,993	-	332,722	318,728
当期末残高	70,034	5,000	2,122,973	2,205,939

	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	2,479,140	56,334	56,334	2,535,474
当期変動額				
新株の発行	2,024			2,024
剰余金の配当	69,074			69,074
当期純利益	387,803			387,803
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)		27,758	27,758	27,758
当期変動額合計	320,752	27,758	27,758	292,994
当期末残高	2,799,892	28,575	28,575	2,828,468

【注記事項】

(重要な会計方針)

1. 有価証券の評価基準及び評価方法

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、1998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2016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 3～15年

機械及び装置 13～17年

工具、器具及び備品 3～10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。

(追加情報)

(有形固定資産から販売用不動産への振替)

有形固定資産のうち156,904千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5,380千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。

(表示方法の変更)

(「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」等の適用)

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 2018年2月16日)等を当事業年度の期首から適用しており、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示しております。

この結果、前事業年度の貸借対照表において、「流動資産」の「繰延税金資産」27,497千円及び「固定負債」の「繰延税金負債」10,605千円は、「投資その他の資産」の「繰延税金資産」16,891千円に含めて表示しております。

(貸借対照表関係)

1. 担保資産及び担保付債務

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 (2018年9月30日)	当事業年度 (2019年9月30日)
建物(純額)	131,884千円	126,549千円
構築物(純額)	13,473 "	11,790 "
機械及び装置(純額)	373,102 "	362,207 "
土地	102,472 "	102,472 "
販売用不動産	386,996 "	511,523 "
計	1,007,929千円	1,114,542千円

対応する債務

	前事業年度 (2018年9月30日)	当事業年度 (2019年9月30日)
長期借入金	779,636千円	799,828千円
1年内返済予定の長期借入金	149,808 "	155,808 "
計	929,444千円	955,636千円

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 (2018年9月30日)	当事業年度 (2019年9月30日)
ジャストサーピス株式会社	21,956千円	- 千円
計	21,956千円	- 千円

3. 関係会社に対する金銭債権及び金銭債務

	前事業年度 (2018年9月30日)	当事業年度 (2019年9月30日)
短期金銭債権	11,940千円	44,151千円
短期金銭債務	28,887 "	26,309 "

(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 2017年10月1日 至 2018年9月30日)	当事業年度 (自 2018年10月1日 至 2019年9月30日)
給与手当	734,675千円	799,200千円
役員退職慰労引当金繰入額	6,737 "	6,940 "
退職給付費用	25,163 "	13,673 "
賞与引当金繰入額	62,613 "	76,077 "
貸倒引当金繰入額	12,236 "	5,974 "
減価償却費	45,427 "	47,148 "
おおよその割合		
販売費	9 %	8 %
一般管理費	91 "	92 "

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 2017年10月1日 至 2018年9月30日)	当事業年度 (自 2018年10月1日 至 2019年9月30日)
建物	16千円	111千円
構築物	3,740 "	1,605 "
車両運搬具	0 "	- "
工具、器具及び備品	0 "	- "
計	3,756千円	1,716千円

3. 関係会社との取引高

	前事業年度 (自 2017年10月1日 至 2018年9月30日)	当事業年度 (自 2018年10月1日 至 2019年9月30日)
営業取引による取引高		
売上高	15,922千円	19,894千円
仕入高	16,001 "	7,830 "
販売費及び一般管理費	19,386 "	25,111 "
営業取引以外の取引高	300 "	5,260 "

(有価証券関係)

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

子会社株式(貸借対照表計上額は397,200千円)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)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前事業年度 (2018年9月30日)	当事業年度 (2019年9月30日)
繰延税金資産		
貸倒引当金繰入超過額	4,474千円	6,256千円
貸倒損失	1,916 "	1,921 "
退職給付引当金	37,225 "	41,289 "
賞与引当金	19,405 "	23,279 "
役員退職慰労引当金	44,529 "	44,030 "
投資有価証券評価損	780 "	780 "
固定資産減損損失	8,474 "	12,067 "
資産除去債務	1,472 "	1,488 "
未払事業税	3,616 "	8,266 "
その他	10,509 "	17,804 "
繰延税金資産小計	132,405千円	157,186千円
評価性引当額	51,086 "	51,724 "
繰延税金資産合計	81,318千円	105,461千円
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	24,217千円	11,915千円
特別償却準備金	39,136 "	30,879 "
その他	1,073 "	1,022 "
繰延税金負債合計	64,427千円	43,817千円
繰延税金資産純額	16,891千円	61,644千円

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

	前事業年度 (2018年9月30日)	当事業年度 (2019年9月30日)
法定実効税率	30.80%	法定実効税率と税
(調整)		効果会計適用後の法
税率変更による繰延税金資産の減額修正	0.92%	人税等の負担率との
交際費等永久に損金に算入されない項目	1.00%	間の差異が法定実効
住民税均等割等	0.36%	税率の100分の5以
評価性引当額の増減	0.07%	下であるため注記を
その他	0.04%	省略しております。
税効果会計適用後の法人税等の負担率	33.11%	

(企業結合等関係)

(取得による企業結合)

連結財務諸表の「注記事項(企業結合等関係)」に同一の内容を記載しているため、記載を省略しております。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

【附属明細表】

【有形固定資産等明細表】

区分	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)	当期償却額 (千円)	当期末残高 (千円)	当期末減価 償却累計額 又は償却累 計額(千円)
有形固定資産	建物	685,659	154,312	54,262	48,219 (345)	737,489	324,972
	構築物	67,766	32,990	4,222	19,115 (6,648)	77,420	68,135
	機械及び装置	1,152,600	13,346	-	136,982	1,028,963	528,679
	工具、器具及び備品	17,806	14,198	-	10,022	21,982	41,113
	土地	1,378,617	136,686	109,575	-	1,405,728	-
	リース資産	41,202	6,894	3,822	13,702 (3,822)	30,572	54,542
	建設仮勘定	5,446	35,196	39,847	-	795	-
	計	3,349,099	393,623	211,730	228,042 (10,815)	3,302,950	1,017,443
無形固定資産	借地権	24,780	-	-	-	24,780	-
	ソフトウェア	64,287	14,950	-	22,106	57,131	154,795
	リース資産	1,912	-	-	918	994	7,615
	その他	2,248	-	-	113	2,135	1,021
		計	93,229	14,950	-	23,137	85,041

(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	125,786千円
建物の減少	
使用目的の変更	45,295千円
土地の増加	
収益物件の購入	131,306千円
土地の減少	
使用目的の変更	109,575千円
構築物の増加	
コインパーキングの新設	18,220千円
ソフトウェアの増加	
各システムの改修費	9,079千円

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。

3. 「当期末減価償却累計額及び償却累計額」欄には、減損損失累計額が含まれております。

【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 (千円)	当期末残高 (千円)
貸倒引当金	14,621	20,446	14,621	20,446
賞与引当金	63,417	76,077	63,417	76,077
役員退職慰労引当金	145,521	6,940	8,571	143,891

(2) 【主な資産及び負債の内容】

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
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
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	-
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 : https://www.koryo-j.co.jp/
株主に対する特典	該当事項はありません。

(注) 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】

当事業年度の開始日から有価証券報告書提出日までの間に、次の書類を提出しております。

(1) 有価証券報告書及びその添付書類並びに確認書

事業年度 第37期(自 2017年10月1日 至 2018年9月30日)2018年12月27日関東財務局長に提出

(2) 内部統制報告書及びその添付書類

2018年12月27日関東財務局長に提出

(3) 四半期報告書及び確認書

事業年度 第38期第1四半期(自 2018年10月1日 至 2018年12月31日)2019年2月14日関東財務局長に提出

事業年度 第38期第2四半期(自 2019年1月1日 至 2019年3月31日)2019年5月15日関東財務局長に提出

事業年度 第38期第3四半期(自 2019年4月1日 至 2019年6月30日)2019年8月9日関東財務局長に提出

(4) 臨時報告書

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号の2(株主総会における議決権行使の結果)の規定に基づく臨時報告書2018年12月27日関東財務局長に提出

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第3号(特定子会社の異動)の規定に基づく臨時報告2019年1月16日関東財務局長に提出

第二部 【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の監査報告書

2019年12月27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2018年10月1日から2019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2019年9月30日現在の財政状態並びに同日をもって終了する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(有価証券報告書提出会社)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

2019年12月27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2018年10月1日から2019年9月30日までの第38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2019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(有価証券報告書提出会社)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。