

【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条第1項
【提出先】	東海財務局長
【提出日】	平成26年12月22日
【事業年度】	第11期（自 平成25年10月1日 至 平成26年9月30日）
【会社名】	KONOIKE Co. 株式会社
【英訳名】	KONOIKE CORPORATION
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 外山 武志
【本店の所在の場所】	静岡県浜松市中区元城町216番地の11
【電話番号】	053(455)0661(代表)
【事務連絡者氏名】	取締役総務部長 袴田 幸敏
【最寄りの連絡場所】	静岡県浜松市中区元城町216番地の11
【電話番号】	053(455)0661(代表)
【事務連絡者氏名】	取締役総務部長 袴田 幸敏
【縦覧に供する場所】	該当ありません

## 第一部【企業情報】

## 第1【企業の概況】

## 1【主要な経営指標等の推移】

提出会社の経営指標等

回次	第6期	第7期	第8期	第9期	第10期	第11期
決算年月	平成22年3月	平成22年9月	平成23年9月	平成24年9月	平成25年9月	平成26年9月
売上高 (百万円)	3,868	2,477	4,287	3,765	4,782	5,062
経常利益又は経常損失( ) (百万円)	129	72	27	177	133	141
当期純利益又は当期純損失( ) (百万円)	128	70	17	179	133	142
持分法を適用した場合の投資利益 (百万円)	-	-	-	-	-	-
資本金 (百万円)	63	63	78	78	78	78
発行済株式総数 (株)	12,720,000	12,720,000	13,020,000	13,020,000	13,020,000	13,020,000
純資産額 (百万円)	62	8	40	139	5	136
総資産額 (百万円)	2,314	2,313	2,304	2,225	2,424	2,188
1株当たり純資産額 (円)	4.89	0.67	3.12	10.70	0.45	10.49
1株当たり配当額 (うち1株当たり中間配当額) (円)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)	1.00 (-)
1株当たり当期純利益又は1株当たり当期純損失( ) (円)	10.11	5.57	1.34	13.82	10.25	10.95
潜在株式調整後1株当たり当期純利益 (円)	-	-	-	-	-	-
自己資本比率 (%)	2.7	0.3	1.8	6.2	0.2	6.2
自己資本利益率 (%)	-	-	69.6	-	-	218.0
株価収益率 (倍)	-	-	-	-	-	-
配当性向 (%)	-	-	-	-	-	9.13
営業活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	308	56	46	70	544	98
投資活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	78	33	13	2	16	60
財務活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	68	55	6	62	160	160
現金および現金同等物の期末残高 (百万円)	454	420	486	475	842	643
従業員数 [外、平均臨時雇用者数] (人)	100 [-]	89 [-]	79 [10]	71 [7]	74 [11]	67 [13]

(注) 1. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

2. 「潜在株式調整後1株当たり当期純利益」については、潜在株式がないため記載しておりません。

3. 第6期、第7期、第9期及び第10期の「自己資本利益率」については、期中平均自己資本額がマイナスとなるため記載しておりません。

4. 第7期は、決算期変更により平成22年4月1日から平成22年9月30日までの6ヶ月間となっております。

## 2【沿革】

昭和57年6月	静岡県浜松市において資本金3,000万円で鴻池都市開発株式会社を設立（不動産売買、仲介、賃貸借、管理、宅地造成分譲）
平成4年6月	宅地建物取引業法により静岡県知事(1)第10299号の免許を受ける
平成5年4月	鴻池不動産株式会社に商号変更
平成12年8月	静岡県静岡市に静岡支店開設
平成14年2月	本社を現在地に移転
平成14年8月	マンション管理適正化法により国土交通大臣(1)51694号の登録を受ける
平成14年9月	資本金を4,000万円に増資
平成15年4月	建設業法により静岡県知事許可(特-15)第32442号の許可を受ける
平成15年9月	資本金を9,000万円に増資
平成16年6月	鴻池建設株式会社(資本金63,600万円)を吸収合併し、商号をKONOIKE Co. 株式会社に変更 建築士法による静岡県知事登録(1)第6225号を承継する
平成16年6月	新株発行により資本金を31,800万円とする
平成17年7月	資本金を6,360万円とする
平成17年7月	連結子会社である三ヶ日採石株式会社の株式を売却
平成21年6月	建設業法により国土交通大臣許可(特-21)第23099号の許可を受ける
平成22年3月	建設業法により静岡県知事許可(特-21)第36030号の許可を受ける
平成23年9月	新株発行により資本金を7,860万円とする
平成24年4月	賃貸住宅管理業者登録規程により国土交通大臣(1)第1743号の登録を受ける

## 3【事業の内容】

当社の事業は、賃貸マンション、主にオリジナル商品である「GS(グランストークマンション)」の設計・監理・施工・請負、及び既存建物のリノベーションを行う建設事業、並びに賃貸マンションの一括借上と入居者の募集・管理を行う不動産賃貸事業「GSS(グランストークシステム)」、並びに不動産の仕入・販売・仲介等を行う不動産売買仲介等事業の3つの事業から成っております。

当事業年度における、セグメント別の事業概要は次のとおりであります。

セグメント名	主な事業	事業の内容
建設事業	賃貸マンション等の建設	当社の主力商品であるGS(グランストークマンション)を中心とするマンション等の建設
	既存マンション等のリノベーション	築年数の経過した賃貸マンションの間取り・内装・設備等を現代のニーズに合った居住空間に改装する事業
	設計・監理	GSを中心とするマンション、住宅等の設計・監理
不動産賃貸事業	賃貸マンション等の一括借上と賃貸	主に当社が建築した賃貸マンションのオーナーと長期の借上契約を締結し、入居者の募集などの賃貸管理を行う
	賃貸マンションの入居者募集と管理	賃貸マンションのオーナーと管理契約を締結し、入居者の募集、管理を請負う
	自社ビルのスペース賃貸	当社所有オフィスビルのスペースを賃貸する事業
	不動産賃貸関連事業	入居者に対する保険販売等の関連業務
不動産売買仲介等事業	不動産販売	マンションや戸建て住宅の開発、販売業務
	不動産仲介	一般の土地建物仲介業務
	その他	上記に含まれない事業収益

## 4【関係会社の状況】

該当事項はありません。

## 5 【従業員の状況】

### (1) 提出会社の状況

平成26年9月30日現在

従業員数(名)	平均年齢	平均勤続年数	平均年間給与(円)
67 (13)	41歳11ヶ月	11年 2ヶ月	4,166,936

- (注) 1. 従業員数は就業人数であり、臨時雇用者数(パートタイマー、人材会社からの派遣社員、嘱託社員含む。)は、年間の平均人員を( )外数で記載しております。  
 2. 平均年間給与は、賞与及び基準外賃金を含んでおります。

なお、セグメント別の従業員数は次のとおりであります。

平成26年9月30日現在

セグメント名	従業員数(名)
建設事業	44 ( 9)
不動産賃貸事業	16 ( 2)
不動産売買仲介等事業	2 ( -)
報告セグメント計	62 (11)
全社(共通)	5 ( 2)
合計	67 (13)

- (注) 1. 臨時雇用者数(パートタイマー、人材会社からの派遣社員、嘱託社員含む。)は、年間の平均人員を( )外数で記載しております。  
 2. 全社(共通)として記載されている従業員数は、管理部門に所属しているものであります。

### (2) 労働組合の状況

従業員による労働組合その他の組織はありません。

## 第2【事業の状況】

### 1【業績等の概要】

#### (1) 業績

当事業年度における我が国経済は、政府の経済対策や日銀の大規模な金融緩和策等により円安、株高が継続し、企業業績、雇用環境は穏やかながら改善傾向が進み、景気回復の兆しがみられました。

このような状況の中、建設、不動産業界におきましては、消費税率引き上げに伴う駆け込み需要の反動の影響が残り、平成26年上期の新規住宅着工件数は前年同期比3.4%減となり、4年ぶりのマイナスとなりましたが、公共工事は堅調に推移し、貸家の着工件数も平成27年1月の相続税増税を控えた節税対策から増加となり底堅く推移しております。一部の地方では景気回復傾向にありますが、当地区は依然として厳しい状況下にあります。

このような経営環境の下、当社は得意分野の賃貸マンションに資源を集中し、営業推進体制を強化するとともに、財務体制も健全化に向けて鋭意努めてまいりました。当事業年度の業績につきましては、売上高5,062,659千円(前年同期比5.9%増)、損益につきましては、経常利益141,956千円(前年同期比6.0%増)、当期純利益142,514千円(前年同期比6.8%増)となりました。

セグメント別の業績につきましては、次のとおりであります。

なお、当事業年度より、報告セグメントの区分を変更しており、以下の前年同期比較については、前年同期の数値を変更後のセグメント区分に組み替えた数値で比較しております。

建設事業におきましては、売上高は2,645,151千円(前年同期比7.8%増)となりましたが、建設事業売上総利益は395,033千円(前年同期比11.7%減)となりました。

不動産賃貸事業におきましては、売上高は2,375,175千円(前年同期比3.3%増)となり、不動産賃貸事業売上総利益は238,427千円(前年同期比16.7%増)となりました。

不動産売買仲介等事業におきましては、売上高は42,333千円(前年同期比47.2%増)となり、不動産売買仲介等事業売上総利益は25,156千円(前年同期比11.9%増)となりました。

#### (2) キャッシュ・フロー

当事業年度における現金及び現金同等物(以下「資金」という。)は、有形固定資産の売却による収入、貸付金の回収による収入等により一部相殺されたものの、仕入債務の減少、未成工事受入金の減少、長期借入金返済による支出等の要因により、前事業年度末に比べ199,036千円減少し、当事業年度末には643,024千円となりました。

また当事業年度中における各キャッシュ・フローは次のとおりであります。

##### (営業活動によるキャッシュ・フロー)

当事業年度において営業活動の結果使用した資金は98,767千円(前年同期は544,309千円の獲得)となりました。

これは主に税引前当期純利益は142,976千円だったものの、仕入債務の減少が101,985千円、未成工事受入金の減少が107,118千円あったことによるものです。

##### (投資活動によるキャッシュ・フロー)

当事業年度において投資活動の結果獲得した資金は60,479千円(前年同期は16,807千円の使用)となりました。

これは主に貸付金の回収による収入48,599千円、有形固定資産の売却による収入24,663千円があったことによるものです。

##### (財務活動によるキャッシュ・フロー)

当事業年度において財務活動の結果使用した資金は160,749千円(前年同期比0.1%減)となりました。

これは主に借入金の返済によるものです。

## 2【生産、受注及び販売の状況】

当社が営んでいる建設事業及び不動産事業等では生産実績を定義することが困難であり、建設事業においては請負形態をとっているため、販売実績という定義は実態にそぐいません。また、当社においては建設事業以外では受注生産形態をとっていません。

### 建設業における受注工事高及び施工高の状況

#### (1) 受注工事高、完成工事高、繰越工事高及び施工高

第10期（自 平成24年10月1日 至 平成25年9月30日）

工事別	前事業年度繰越工事高 (千円)	当事業年度受注工事高 (千円)	計(千円)	当事業年度完成工事高 (千円)	翌事業年度繰越工事高		当事業年度施工高 (千円)
					手持工事高 (千円)	うち施工高(千円)	
建築工事	1,700,304	(-)	(-)	(-)	2,801,897	0.6 16,471	(-) 2,439,577
土木工事	7,173	(-)	(-)	(-)	-	-	(-) 10,909
合計	1,707,478	(-)	(-)	(-)	2,801,897	0.6 16,471	(-) 2,450,487

第11期（自 平成25年10月1日 至 平成26年9月30日）

	前事業年度繰越工事高 (千円)	当事業年度受注工事高 (千円)	計(千円)	当事業年度完成工事高 (千円)	翌事業年度繰越工事高		当事業年度施工高 (千円)
					手持工事高 (千円)	うち施工高(千円)	
建設工事	2,801,897	(-)	(-)	(-)	755,197	0.2 1,716	(-) 2,630,260

- (注) 1. 前事業年度以前に受注したもので、契約の更改により請負金額に変更のあるものについては、当事業年度受注工事高にその増減額を含みます。したがって当事業年度未完成工事高にもかかる増減額が含まれております。
2. 翌事業年度繰越工事高の施工高は、未成工事支出金により手持ちの施工高を推定したものです。
3. ( )内の数字は、当社が施工販売する戸建住宅等の工事高(内数)であります。
4. 前事業年度まで表示しておりました土木工事に関しては、重要性が乏しいため、当事業年度より建築工事と合わせて建設工事として表示しております。

#### (2) 受注工事の受注方法別比率

建設工事の受注方法は、特命と競争に大別されます。

期別	区分	特命 (%)	競争 (%)	計 (%)
第10期 (自 平成24年10月1日 至 平成25年9月30日)	建築工事	100.0	-	100.0
	土木工事	100.0	-	100.0
第11期 (自 平成25年10月1日 至 平成26年9月30日)	建設工事	100.0	-	100.0

- (注) 1. 百分比は請負金額比であります。
2. 前事業年度まで表示しておりました土木工事に関しては、重要性が乏しいため、当事業年度より建築工事と合わせて建設工事として表示しております。

(3) 売上高  
 完成工事高

期別	区分	官公庁(千円)	民間(千円)	合計(千円)
第10期 (自 平成24年10月1日 至 平成25年9月30日)	建築工事	-	2,437,925	2,437,925
	土木工事	-	15,341	15,341
	合計	-	2,453,266	2,453,266
第11期 (自 平成25年10月1日 至 平成26年9月30日)	建設工事	-	2,645,015	2,645,015

(注) 前事業年度まで表示しておりました土木工事に関しては、重要性が乏しいため、当事業年度より建築工事と合わせて建設工事として表示しております。

第10期完成工事のうち主なもの

静岡市葵区・瀬名川賃貸マンション新築工事  
 静岡市駿河区・敷地賃貸マンション新築工事  
 富士市・元町賃貸マンション新築工事

第11期完成工事のうち主なもの

袋井市・豊沢賃貸マンション新築工事  
 袋井市・高尾賃貸マンション新築工事  
 静岡市清水区・由比賃貸マンション新築工事

不動産事業等売上高

期別	区分	売上高(千円)
第10期 (自 平成24年10月1日 至 平成25年9月30日)	土地分譲事業	-
	不動産賃貸事業	2,286,528
	その他	42,930
	合計	2,329,458
第11期 (自 平成25年10月1日 至 平成26年9月30日)	土地分譲事業	16,940
	不動産賃貸事業	2,354,235
	その他	46,469
	合計	2,417,644

第10期不動産賃貸事業等売上の主なもの

不動産賃貸事業等売上高の主なものは、賃貸マンションの借り上げをおこなう、不動産賃貸事業であります。

第11期不動産賃貸事業等売上の主なもの

不動産賃貸事業等売上高の主なものは、賃貸マンションの借り上げをおこなう、不動産賃貸事業であります。

当事業年度の売上高をセグメント別に示すと、次のとおりであります。

セグメントの名称	区分	当事業年度 (自 平成25年10月1日 至 平成26年9月30日)	前年同期比(%)
建設事業(千円)	建設工事	2,645,015	7.8
	その他	136	82.7
	小計	2,645,151	7.8
不動産賃貸事業(千円)	不動産賃貸事業	2,354,235	3.0
	その他	20,940	56.4
	小計	2,375,175	3.3
不動産売買仲介等事業(千円)	土地分譲事業	16,940	-
	不動産仲介事業	8,854	6.8
	その他	16,539	19.2
	小計	42,333	47.2
合計(千円)		5,062,659	5.9

(注) 1. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。  
 2. 上記の金額には、内部取引は含まれておりません。

(4) 手持工事高

区分	官公庁(千円)	民間(千円)	合計(千円)
建設工事	-	755,197	755,197

(注) 前事業年度まで表示しておりました土木工事に関しては、重要性が乏しいため、当事業年度より建築工事と合わせて建設工事として表示しております。

手持工事のうち主なもの

- 掛川市・高御所賃貸マンション新築工事
- 静岡市葵区・上土賃貸マンション新築工事
- 浜松市中区・高丘北賃貸マンション新築工事



### 3【対処すべき課題】

今後、当社が安定経営を確立していくためには、引き続き賃貸マンション事業に経営資源を集中させていくことが必要であると考えています。

平成27年1月の相続税法改正、消費税増税などに対し、土地所有者の資産活用や資産継承ニーズは底堅く、有効な節税対策として賃貸住宅建設需要は益々高まっています。

また、少子高齢化や晩婚化、1人住まい世帯の増加により、日本の総世帯数は平成32年まで増加するものと予測され、賃貸住宅の入居者需要は引き続き堅調に推移するものと見込まれます。

このような中、当社としては、オーナー様への単なる節税対策のみならず、総合的な資産の運用サポートを通じて囲い込み戦略を実践し、毎年安定した新築受注を獲得できる体制を構築していきます。

当社の主力事業の建設事業においては、入居者ニーズを取り入れた新規格のマンションを開発し販売していきます。併せて、生産性の向上及びコスト削減にも注力していきます。

また、同じく不動産賃貸事業においては、管理業務の効率化及び収益力の改善を図るとともに、地域の仲介業者や他の協力先との連携を密にし、積極的な情報収集活動を行っていきます。

### 4【事業等のリスク】

有価証券報告書に記載した事業の状況、経理の状況等に関する事項のうち、投資者の判断に重要な影響を及ぼす可能性のある事項には、以下のようなものがあります。

なお、文中の将来に関する事項は、有価証券報告書提出日現在において当社が判断したものであります。

#### (1) 工費用資材等の価格変動

工費用資材等の原材料価格等が高騰した際、それを工事請負金額に反映できない場合には、当社の業績に影響を与える可能性があります。

#### (2) 一括借上げ事業について

当社は、賃貸住宅の建築工事を請け負い、希望する建築主には賃貸住宅の一括借上げを行っております(グラントークシステム(GSS))。これは借上げ家賃を満室時家賃の約85~90%に設定し、契約に従った一定期間の家賃収入を保証するものであります。これらの借上げ物件については空室率によって、業績に影響を与えております。

#### (3) 法的規制について

当社の行う事業については、建築基準法、宅地建物取引業法、都市計画法、国土利用計画法、特定建設業の許認可等の法的規制を受けており、これらの関係法令の改正等により当社の経営実績に影響を受ける可能性があります。

#### (4) 建設施工に伴う事故について

当社は、建設業法、労働関係法令その他関係法令を遵守すると共に、工事の施工に際しては、安全教育の実施、危険予知活動や安全点検パトロール等により災害撲滅活動を実施していますが、万一、法令違反や人身、施工物などに関わる重大な事故が発生した場合は、当社の経営や企業評価に影響を及ぼす可能性があります。

## 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、当事業年度末現在において当社が判断したものであります。

### (1) 重要な会計方針および見積り

当社の財務諸表は、わが国において一般に公正妥当と認められている会計基準にもとづき作成されています。この財務諸表の作成のための重要な会計基準等は、「第5 経理の状況 1 財務諸表の作成方法について」に記載しております。

### (2) 当事業年度の財政状態の分析

#### (資産の部)

資産合計は、前事業年度末と比較して235,984千円減少して、2,188,062千円となりました。これは、主に完成工事未収入金が41,115千円増加したものの、現金預金が199,036千円、有形固定資産が45,834千円減少したためです。

#### (負債の部)

負債合計は、前事業年度末と比較して378,456千円減少して、2,051,474千円となりました。これは、主に長期借入金が439,076千円増加したものの、短期借入金及び1年以内返済予定の長期借入金が598,065千円、工事未払金が124,659千円、未成工事受入金が86,618千円減少したためです。

#### (純資産の部)

純資産合計は、前事業年度末と比較して142,471千円増加して、136,588千円となりました。これは、主に当期純利益142,514千円の計上により繰越利益剰余金が増加したためです。

### (3) 当事業年度の経営成績の分析

当事業年度における経営成績については「第2 [事業の状況] 1 [業績等の概要]」をご参照下さい。

なお、「第2 [事業の状況] 3 [対処すべき課題] 及び4 [事業等のリスク]」を合わせてご参照下さい。

### (4) 資本の財源及び資金の流動性の分析

#### キャッシュ・フローの分析

当事業年度におけるキャッシュ・フローの概要については「第2 [事業の状況] 1 [業績等の概要] (2) キャッシュ・フロー」をご参照下さい。

### 第3【設備の状況】

#### 1【設備投資等の概要】

当事業年度において重要な設備の新設及び除却、売却等はありません。

#### 2【主要な設備の状況】

当社が所有する主要な不動産と関連する設備は次のとおりであります。

平成26年9月30日現在

事業所名 (所在地)	セグメント別 の名称	設備の内容	帳簿価額					従業員数 (人)
			建物及び構 築物 (千円)	工具器具・ 備品及び運 搬具 (千円)	土地 (千円) (面積㎡)	その他 (千円)	合計 (千円)	
本社 (静岡県浜松市中区)	不動産賃貸事 業 他	本社事務所他	98,402	3,692	223,650 848.63	-	325,745	46
グランストーク奥浜名 湖 他 (静岡県浜松市北区)	不動産賃貸事 業	賃貸マンシヨ ン	210,086	62	328,788 9,638.29	-	538,937	-
ラ・フォーレ入野 (静岡県浜松市西区)	不動産賃貸事 業	賃貸マンシヨ ン	59,299	-	34,502 247.70	-	93,801	-
ユニライフ浜松 (静岡県浜松市中区)	不動産賃貸事 業	賃貸マンシヨ ン	5,765	-	10,918 29.25	-	16,675	-
静岡支店 ほか1支店	建設事業 他	事務所設備他	554	1,791	-	-	2,345	21

#### 3【設備の新設、除却等の計画】

##### (1) 重要な設備の新設等

該当事項はありません。

##### (2) 重要な設備の除却等

該当事項はありません。

## 第4【提出会社の状況】

### 1【株式等の状況】

#### (1)【株式の総数等】

##### 【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	50,880,000
計	50,880,000

##### 【発行済株式】

種類	事業年度末現在発行数 (株) (平成26年9月30日)	提出日現在発行数(株) (平成26年12月22日)	上場金融商品取引所名 又は登録認可金融商品 取引業協会名	内容
普通株式	13,020,000	13,020,000	非上場	当社は単元株 制度は採用し ておりませ ん。
計	13,020,000	13,020,000	-	-

#### (2)【新株予約権等の状況】

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)【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

#### (5)【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式総 数増減数 (千株)	発行済株式総 数残高 (千株)	資本金増減額 (百万円)	資本金残高 (百万円)	資本準備金増 減額 (百万円)	資本準備金残 高(百万円)
平成23年9月21日 (注)	300	13,020	15	78	-	4

(注) 有償第三者割当 300千株  
 発行価格 50円  
 資本組入額 50円

#### (6)【所有者別状況】

平成26年9月30日現在

区分	株式の状況							計	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		
					個人以外	個人			
株主数(人)	-	1	-	32	-	-	1,053	1,086	-
所有株式数 (株)	-	600,000	-	1,727,000	-	-	10,693,000	13,020,000	-
所有株式数の 割合(%)	-	4.6	-	13.3	-	-	82.1	100.00	-

## (7) 【大株主の状況】

平成26年9月30日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 (株)	発行済株式総数に 対する所有株式数 の割合(%)
佐藤 温子	静岡市葵区	785,000	6.02
株式会社清水銀行	静岡市清水区富士見町3番1号	600,000	4.60
宇都 晴美	浜松市北区	586,000	4.50
拓殖株式会社	浜松市北区三方原町756番地1	576,000	4.42
二橋 弘安	浜松市浜北区	442,000	3.39
原田 多加資	周智郡森町	426,000	3.27
谷高 博	磐田市	361,500	2.77
福山 淳平	浜松市中区	300,000	2.30
株式会社清水地域経済研究センター	静岡市清水区相生町3番3号	300,000	2.30
小枝 弘征	浜松市東区	272,000	2.08
計	-	4,648,500	35.70

## (8) 【議決権の状況】

## 【発行済株式】

平成26年9月30日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式	-	-	-
議決権制限株式(自己株式等)	-	-	-
議決権制限株式(その他)	-	-	-
完全議決権株式(自己株式等)	-	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式13,020,000	13,020,000	権利内容に何ら限定のない当社における標準となる株式
単元未満株式	-	-	-
発行済株式総数	13,020,000	-	-
総株主の議決権	-	13,020,000	-

## 【自己株式等】

平成26年9月30日現在

所有者の氏名又は名称	所有者の住所	自己名義所有株式数(株)	他人名義所有株式数(株)	所有株式数の合計(株)	発行済株式総数に対する所有株式数の割合(%)
-	-	-	-	-	-
計	-	-	-	-	-

( 9 ) 【ストックオプション制度の内容】  
該当事項はありません。

## 2 【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 該当事項はありません。

( 1 ) 【株主総会決議による取得の状況】  
該当事項はありません。

( 2 ) 【取締役会決議による取得の状況】  
該当事項はありません。

( 3 ) 【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】  
該当事項はありません。

( 4 ) 【取得自己株式の処理状況及び保有状況】  
該当事項はありません。

## 3 【配当政策】

当社は、利益配分につきましては、業績に対応した配当を行うことを基本とし、会社の競争力を維持し、収益力の向上に努め、企業体質の強化と今後の事業展開に備えるための内部留保の充実などを勘案して決定することを基本方針としております。

当社は、期末配当として年1回の剰余金の配当を行うことを基本方針としております。

この剰余金の配当の決定機関は株主総会であります。

当事業年度の配当につきましては、上記方針に基づき1株当たり1円の配当を実施することを決定しました。この結果、当事業年度の配当性向は9.13%となりました。

当事業年度に係る剰余金の配当は以下のとおりであります。

決議年月日	配当金の総額 (千円)	1株当たり配当額 (円)
平成26年12月19日 定時株主総会決議	13,020	1

## 4 【株価の推移】

金融商品取引所非上場のため該当事項はありません。

5【役員の状況】

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
取締役会長 (代表取締役)		宇都 晴美	昭和23年6月12日	昭和52年1月 鴻池建設㈱入社 昭和60年12月 鴻池建設㈱取締役就任 平成6年6月 鴻池建設㈱退社 ユーホーム㈱代 表取締役就任 平成8年11月 鴻池建設㈱入社 平成8年12月 当社取締役就任 平成11年10月 当社代表取締役社長就任 平成26年12月 当社代表取締役会長就任(現任)	(注)1	586
取締役社長 (代表取締役)		外山 武志	昭和45年5月11日	平成5年4月 鴻池建設㈱入社 平成19年4月 当社浜松支店長 平成22年4月 当社執行役員不動産部長 平成23年12月 当社取締役就任 平成25年10月 当社常務取締役就任 不動産事業 部長 平成26年12月 当社代表取締役社長就任(現任)	(注)1	213
専務取締役	品質保証部長 不動産事業部 長	二橋 弘安	昭和28年7月10日	昭和53年8月 鴻池建設㈱入社 平成10年10月 建設部長 平成11年12月 鴻池建設㈱取締役就任 建設本部 長 平成14年11月 当社取締役就任 平成25年10月 当社専務取締役就任 品質保証部 長(現任) 平成26年12月 不動産事業部長(現任)	(注)1	442
常務取締役	建設事業部長	福山 淳平	昭和29年7月29日	昭和53年3月 鴻池建設㈱入社 平成12年10月 鴻池建設㈱お客様サービス、リ フォーム部長 平成15年10月 鴻池建設㈱積算購買部長 平成17年6月 当社取締役就任 平成24年4月 当社常務取締役就任 建設事業部 長(現任)	(注)1	300
取締役	総務部長	袴田 幸敏	昭和37年11月5日	平成15年3月 当社入社 平成19年4月 当社総務課長 平成23年10月 当社総務部副部長 平成24年10月 当社総務部長 平成25年12月 当社取締役就任 総務部長(現任)	(注)1	246
監査役		谷高 博	昭和23年8月12日	平成8年6月 鴻池建設㈱入社 平成11年10月 鴻池建設㈱総務部副部長 平成13年11月 当社監査役就任(現任)	(注)2	361
監査役		服部 茂	昭和25年1月28日	昭和55年6月 鴻池建設㈱入社 平成12年10月 鴻池建設㈱総務部長 平成15年10月 鴻池建設㈱人事部長 平成17年6月 当社取締役就任 総務部長 平成24年12月 当社監査役就任(現任)	(注)2	166
計						2,314

(注)1.平成25年12月18日開催の定時株主総会の終結の時から2年間  
 2.平成24年12月21日開催の定時株主総会の終結の時から4年間

## 6【コーポレート・ガバナンスの状況等】

### (1)【コーポレート・ガバナンスの状況】

コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

当社は、コーポレート・ガバナンスをグループ全体の最重要課題と強く認識しており、コンプライアンス（法令遵守）とアカウンタビリティ（説明責任）を中心に、常に基本に基づいた経営に徹し、社会環境の変化にも対応しうるコーポレート・ガバナンス体制の構築に積極的に取り組むことを経営上の重要な課題と位置づけております。

#### (1) 会社機関の内容について

当社は、会社の機関として会社法に規定する取締役会及び監査役を設置しており、重要な業務執行の決議、監督及び監査を行っております。

平成26年9月末日現在、役員は取締役5名 監査役2名となっております。

取締役会は定期的に行われる定例取締役会のほか、必要に応じて随時開催しており、グループ全体の経営事項等について協議し、監査役2名も毎回出席し、全ての議事に関して監査役の立場から適切な意見や助言を述べております。

また監査役は、適宜、取締役会の業務執行状況及び各取締役の業務執行についての協議を行っております。

当社の会計監査業務を執行した公認会計士は松島知次(当事業年度を含む継続関与会計期間9年)であり、監査業務に係る補助者は、公認会計士2名であり、また審査は当社の監査業務に補助者等として関わることのない公認会計士1名が行っております。

#### (2) 内部統制システム及びリスク管理体制について

当社の内部統制システムとしましては、内部統制の有効性及び業務遂行状況の監視は、監査役が定期的に業務監査を実施し、改善事項の指摘と指導を取締役に報告し、改善を求めていくシステムとなっております。

当社のリスク管理体制は、毎月1回開催の常勤役員会にて重要な法的課題及びコンプライアンス、経営上の問題点等を随時協議しているほか、弁護士、司法書士、税理士等、各々の外部専門家と契約を締結し、必要に応じアドバイスを受けて万全な体制を構築対処しております。

内部監査は、内部監査担当者を1名定め、各部門の定期的視察、指導を行っております。なお、監査役、内部監査担当者及び公認会計士は、必要に応じて連携を取り、監査業務を行っております。

#### (3) 役員報酬の内容について

当事業年度における取締役に対する報酬は43,092千円、監査役に対する報酬は12,000千円、役員報酬の合計は55,092千円であります。

#### (4) 取締役の定数

当社は、取締役の定数について、3名以上とする旨を定めております。

#### (5) 取締役の選任の決議要件

当社は、取締役の選任決議については、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の過半数をもって行います。また、累積投票によらないものとする旨を定めております。

#### (6) 取締役の任期

当社は、取締役の任期について、選任後2年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会の終結の時までとする旨を定めております。

#### (7) 株主総会の決議要件

当社は、会社法第309条第2項に定める特別決議要件については、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の3分の2以上をもって行う旨を定款で定めております。これは、株主総会における特別決議の定足数を緩和することにより、株主総会の円滑な運営を行うことを目的とするものであります。



( 2 ) 【監査報酬の内容等】

【監査公認会計士等に対する報酬の内容】

前事業年度		当事業年度	
監査証明業務に基づく報酬 (千円)	非監査業務に基づく報酬 (千円)	監査証明業務に基づく報酬 (千円)	非監査業務に基づく報酬 (千円)
4,000	-	4,000	-

【その他重要な報酬の内容】

(前事業年度)

該当事項はありません。

(当事業年度)

該当事項はありません。

【監査公認会計士等の提出会社に対する非監査業務の内容】

(前事業年度)

該当事項はありません。

(当事業年度)

該当事項はありません。

【監査報酬の決定方針】

当社の監査公認会計士等に対する監査報酬の決定方針としましては、監査日数等を勘案した上で決定しております。

## 第5【経理の状況】

### 1．財務諸表の作成方法について

当社の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号。以下「財務諸表等規則」という。）に基づき、同規則及び「建設業法施行規則」（昭和24年建設省令第24号）により作成しております。

なお、当事業年度（平成25年10月1日から平成26年9月30日まで）の財務諸表に含まれる比較情報については、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則等の一部を改正する内閣府令」（平成24年9月21日内閣府令第61号）附則第2条第2項により、改正前の財務諸表等規則に基づいて作成しております。

### 2．監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、事業年度（平成25年10月1日から平成26年9月30日まで）の財務諸表について、公認会計士浜松国際共同事務所 公認会計士松島知次により監査を受けております。

### 3．連結財務諸表について

当社は子会社がありませんので、連結財務諸表を作成しておりません。

### 4．財務諸表等の適正を確保するための特段の取組みについて

当社は会計基準等の内容を適切に把握する目的でディスクロージャー実務に関する研究会に参加しております。

## 1【財務諸表等】

## (1)【財務諸表】

## 【貸借対照表】

(単位：千円)

	前事業年度 (平成25年9月30日)	当事業年度 (平成26年9月30日)
<b>資産の部</b>		
<b>流動資産</b>		
現金預金	851,061	652,024
受取手形	270	-
売掛金	1,401	758
完成工事未収入金	52,330	93,445
未収入金	2,278	3,106
未収消費税等	-	8,563
販売用土地建物	13,567	-
未成工事支出金	13,915	1,371
商品	11,648	10,028
短期貸付金	17,797	11,196
その他	19,078	13,574
貸倒引当金	960	1,758
<b>流動資産合計</b>	<b>982,388</b>	<b>792,311</b>
<b>固定資産</b>		
<b>有形固定資産</b>		
建物	1,598,236	1,577,620
減価償却累計額	192,999	207,151
建物(純額)	1,405,236	1,370,469
構築物	1,29,393	1,28,250
減価償却累計額	23,983	24,294
構築物(純額)	1,5,410	1,3,956
車両運搬具	2,038	2,038
減価償却累計額	2,027	2,038
車両運搬具(純額)	10	0
工具器具・備品	82,398	80,451
減価償却累計額	76,766	74,788
工具器具・備品(純額)	5,631	5,662
土地	1,894,659	1,886,744
リース資産	11,829	11,829
減価償却累計額	1,559	3,278
リース資産(純額)	10,269	8,551
<b>有形固定資産合計</b>	<b>1,321,218</b>	<b>1,275,383</b>
<b>無形固定資産</b>		
電話加入権	4,912	4,912
ソフトウェア	3,955	5,264
<b>無形固定資産合計</b>	<b>8,868</b>	<b>10,177</b>
<b>投資その他の資産</b>		
投資有価証券	5,329	2,986
出資金	820	820
会員権	9,919	9,919
長期貸付金	55,444	64,964
差入保証金	39,180	33,059
長期前払費用	1,047	988

(単位：千円)

	前事業年度 (平成25年9月30日)	当事業年度 (平成26年9月30日)
長期末収入金	2,352	2,352
貸倒引当金	2,521	4,900
投資その他の資産合計	111,571	110,190
固定資産合計	1,441,658	1,395,750
資産合計	2,424,047	2,188,062
負債の部		
流動負債		
工事未払金	263,403	138,744
短期借入金	1,597,200	1,281,100
1年内返済予定の長期借入金	1,405,589	1,123,623
リース債務	1,759	1,852
未払金	11,330	34,004
未払法人税等	462	462
未払消費税等	18,901	-
未成工事受入金	263,009	176,390
前受家賃	85,108	83,629
預り金	28,012	28,234
賞与引当金	-	12,828
完成工事補償引当金	6,738	5,226
その他	-	1,101
流動負債合計	1,681,515	887,197
固定負債		
退職給付引当金	36,669	37,314
家賃保証引当金	8,948	2,548
長期借入金	1,586,685	1,102,761
預り保証金	106,966	91,358
リース債務	9,145	7,293
固定負債合計	748,415	1,164,276
負債合計	2,429,930	2,051,474
純資産の部		
株主資本		
資本金	78,600	78,600
資本剰余金		
資本準備金	4,147	4,147
資本剰余金合計	4,147	4,147
利益剰余金		
利益準備金	1,272	1,272
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	89,903	52,610
利益剰余金合計	88,631	53,882
株主資本合計	5,883	136,630
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	-	42
評価・換算差額等合計	-	42
純資産合計	5,883	136,588
負債純資産合計	2,424,047	2,188,062

## 【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成24年10月1日 至 平成25年9月30日)	当事業年度 (自 平成25年10月1日 至 平成26年9月30日)
<b>売上高</b>		
完成工事高	2,453,266	2,645,015
不動産事業等売上高	2,329,458	2,417,644
売上高合計	4,782,725	5,062,659
<b>売上原価</b>		
完成工事原価	2,006,778	2,250,022
不動産事業等売上原価	1 2,102,022	1 2,154,019
売上原価合計	4,108,801	4,404,042
<b>売上総利益</b>		
完成工事総利益	446,488	394,992
不動産事業等売上総利益	227,435	263,624
売上総利益合計	673,924	658,617
<b>販売費及び一般管理費</b>		
役員報酬	53,890	55,092
給料	220,974	203,334
賞与引当金繰入額	-	6,695
退職給付費用	1,880	3,993
法定福利費	39,860	38,809
福利厚生費	1,519	1,452
広告宣伝費	12,182	9,710
旅費及び交通費	14,581	12,774
通信費	8,620	6,934
交際費	8,825	8,796
賃借料	28,449	27,679
修繕費	3,496	6,310
減価償却費	10,704	9,863
事務用消耗品費	3,446	2,641
図書印刷費	8,403	8,823
寄付金	78	73
水道光熱費	9,094	13,501
保険料	2,051	2,499
支払手数料	32,911	35,379
租税公課	8,565	7,758
研修会議費	3,704	2,777
会費	1,837	2,719
調査費	2,048	1,945
貸倒引当金繰入額	3,633	3,176
貸倒損失	6,230	-
雑費	3,571	4,037
販売費及び一般管理費合計	490,565	476,778
<b>営業利益</b>	<b>183,358</b>	<b>181,839</b>

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成24年10月1日 至 平成25年9月30日)	当事業年度 (自 平成25年10月1日 至 平成26年9月30日)
営業外収益		
受取利息	2,090	1,608
受取配当金	28	28
保険料差益	-	1,629
雑収入	1,043	798
営業外収益合計	3,162	4,065
営業外費用		
支払利息	52,633	43,406
雑損失	15	540
営業外費用合計	52,648	43,947
経常利益	133,872	141,956
特別利益		
固定資産売却益	-	2,139
特別利益合計	-	1,339
特別損失		
役員退職慰労金	-	-
投資有価証券評価損	-	319
特別損失合計	-	319
税引前当期純利益	133,872	142,976
法人税、住民税及び事業税	462	462
法人税等合計	462	462
当期純利益	133,409	142,514

## 【完成工事原価明細書】

区分	注記 番号	第10期 (自 平成24年10月1日 至 平成25年9月30日)		第11期 (自 平成25年10月1日 至 平成26年9月30日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
材料費		185,742	9.3	147,614	6.6
外注費		1,509,079	75.2	1,764,184	78.4
経費		311,956	15.5	338,222	15.0
(うち人件費)		(162,663)	(8.1)	(193,334)	(8.6)
(うち完成工事補償引当金 繰入)		(6,685)	(0.3)	(2,665)	(0.1)
		2,006,778	100.0	2,250,022	100.0

## 【不動産事業等売上原価明細書】

区分	注記 番号	第10期 (自 平成24年10月1日 至 平成25年9月30日)		第11期 (自 平成25年10月1日 至 平成26年9月30日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
不動産事業等					
土地売上原価		-	-	14,195	0.7
不動産賃貸事業売上原価		2,096,647	99.7	2,133,682	99.0
(うち家賃保証引当金戻入 ( ))		( 5,469)	( 0.3)	( 6,399)	( 0.3)
その他の売上原価		5,375	0.3	6,141	0.3
		2,102,022	100.0	2,154,019	100.0

## 【株主資本等変動計算書】

前事業年度（自 平成24年10月1日 至 平成25年9月30日）

(単位：千円)

	株主資本					株主資本合計
	資本金	資本剰余金		利益剰余金		
		資本準備金	利益準備金	その他利益剰余金	利益剰余金合計	
				繰越利益剰余金		
当期首残高	78,600	4,147	1,272	223,313	222,041	139,293
当期変動額						
当期純利益				133,409	133,409	133,409
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）						
当期変動額合計				133,409	133,409	133,409
当期末残高	78,600	4,147	1,272	89,903	88,631	5,883

	評価・換算差額等		純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	評価・換算差額 等合計	
当期首残高	-	-	139,293
当期変動額			
当期純利益			133,409
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）			-
当期変動額合計			133,409
当期末残高	-	-	5,883



当事業年度（自 平成25年10月1日 至 平成26年9月30日）

（単位：千円）

	株主資本					株主資本合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金		利益剰余金合計	
		資本準備金	利益準備金	その他利益剰余金		
				繰越利益剰余金		
当期首残高	78,600	4,147	1,272	89,903	88,631	5,883
当期変動額						
当期純利益				142,514	142,514	142,514
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）						
当期変動額合計				142,514	142,514	142,514
当期末残高	78,600	4,147	1,272	52,610	53,882	136,630

	評価・換算差額等		純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	評価・換算差額 等合計	
当期首残高	-	-	5,883
当期変動額			
当期純利益			142,514
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	42	42	42
当期変動額合計	42	42	142,471
当期末残高	42	42	136,588

## 【キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成24年10月1日 至 平成25年9月30日)	当事業年度 (自 平成25年10月1日 至 平成26年9月30日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税引前当期純利益	133,872	142,976
減価償却費	28,746	26,426
貸倒引当金の増減額(は減少)	27,450	3,176
退職給付引当金の増減額(は減少)	2,074	644
賞与引当金の増減額(は減少)	-	12,828
完成工事補償引当金の増減額(は減少)	1,426	1,512
家賃保証引当金の増減額(は減少)	5,469	6,399
受取利息及び受取配当金	2,119	1,637
支払利息	52,633	43,406
有形固定資産売却損益(は益)	-	1,339
有形固定資産除却損	4	539
投資有価証券評価損益(は益)	-	319
売上債権の増減額(は増加)	123,633	62,220
たな卸資産の増減額(は増加)	3,615	27,710
仕入債務の増減額(は減少)	54,678	101,985
未成工事受入金の増減額(は減少)	158,489	107,118
前受家賃の増減額(は減少)	9,509	1,478
未払又は未収消費税等の増減額	24,708	27,464
その他の流動資産の増減額(は増加)	15,467	940
その他の流動負債の増減額(は減少)	48	1,323
その他の固定資産の増減額(は増加)	36,336	6,179
その他の固定負債の増減額(は減少)	16,889	15,608
小計	593,317	60,290
利息及び配当金の受取額	2,222	1,842
利息の支払額	50,768	39,856
法人税等の支払額	462	462
営業活動によるキャッシュ・フロー	544,309	98,767
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
定期預金の預入による支出	135,000	108,000
定期預金の払戻による収入	135,000	108,000
有形固定資産の取得による支出	899	2,724
有形固定資産の売却による収入	-	24,663
無形固定資産の取得による支出	4,040	3,040
投資有価証券の取得による支出	-	3,018
投資有価証券の売却による収入	-	5,000
貸付けによる支出	76,420	9,000
貸付金の回収による収入	64,552	48,599
投資活動によるキャッシュ・フロー	16,807	60,479
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入金の純増減額(は減少)	23,700	316,100
長期借入れによる収入	-	300,000
長期借入金の返済による支出	135,835	142,889
リース債務の返済による支出	1,363	1,759
財務活動によるキャッシュ・フロー	160,899	160,749
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	366,603	199,036
現金及び現金同等物の期首残高	475,458	842,061
現金及び現金同等物の期末残高	1,842,061	1,643,024

【注記事項】

(重要な会計方針)

1. 有価証券の評価基準及び評価方法

その他有価証券

時価のあるもの

決算末日の市場価格等に基づく時価法(評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は総平均法により算定する)

時価のないもの

総平均法による原価法

2. たな卸資産の評価基準及び評価方法

主として個別法による原価法(貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切り下げの方法により算定)を採用しております。

3. 固定資産の減価償却の方法

(1) 有形固定資産(リース資産を除く)

定率法を採用しております。

ただし、平成10年4月1日以降に取得した建物(附属設備を除く)は定額法によっております。

なお、主な耐用年数は次のとおりであります。

建物 10～47年

工具器具・備品 4～20年

なお、取得価額10万円以上20万円未満の少額減価償却資産については、3年間均等償却であります。

(2) 無形固定資産(リース資産を除く)

定額法を採用しております。

なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間(5年)に基づく定額法を採用しております。

(3) リース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。

4. 引当金の計上基準

(1) 貸倒引当金

債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に見積もった金額を計上しております。

(2) 賞与引当金

従業員に対する賞与の支給に充てるため、支給見込額に基づき計上しております。

(3) 退職給付引当金

従業員の退職給付に備えるため、退職給付引当金及び退職給付費用の計算に退職給付に係る期末自己都合要支給額を退職給付債務とする方法を用いた簡便法を適用しております。

(4) 完成工事補償引当金

完成工事に係る瑕疵担保の費用に備えるため実績繰入率による繰入限度額を計上しております。

(5) 家賃保証引当金

賃貸物件の一括借り上げにおける、空室等によって発生する損失に備えるため、一括借り上げ契約期間における損失見込額を計上しております。

5. 完成工事高の計上基準

当事業年度末までの進捗部分について成果の確実性が認められる工事については工事進行基準(工事の進捗率の見積りは原価比例法)を、その他の工事については工事完成基準を適用しております。

6. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

資金(現金及び現金同等物)は、手許現金、要求払預金及び取得日から3ヶ月以内に満期日の到来する流動性の高い、容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない短期的な投資からなっております。

7. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

(1) 消費税等の会計処理

税抜き方式によっております。

(2) 控除対象外消費税

発生事業年度の費用として処理しております。

(貸借対照表関係)

1. 担保資産及び担保付債務

前事業年度(平成25年9月30日)

下記の資産を短期借入金597,200千円、長期借入金(1年以内返済予定分含む)846,424千円の担保に供しております。

1	建物、構築物	325,684千円
2	土地	807,400
計		1,133,085

当事業年度(平成26年9月30日)

下記の資産を短期借入金281,100千円、長期借入金(1年以内返済予定分含む)1,037,734千円の担保に供しております。

1	建物、構築物	308,415千円
2	土地	807,400
計		1,115,815

2. 保証債務

賃貸マンション借上契約者に対する建設資金の銀行借入保証

前事業年度 (平成25年9月30日)		当事業年度 (平成26年9月30日)	
1名	58,708千円	1名	53,995千円

(損益計算書関係)

1. 不動産事業等売上原価に含まれる控除対象外消費税の額

前事業年度 (自 平成24年10月1日 至 平成25年9月30日)		当事業年度 (自 平成25年10月1日 至 平成26年9月30日)	
10,928千円		12,912千円	

2. 固定資産売却益の内容は次のとおりであります。

前事業年度 (自 平成24年10月1日 至 平成25年9月30日)		当事業年度 (自 平成25年10月1日 至 平成26年9月30日)	
-	土地建物等売却益		1,339千円

(株主資本等変動計算書関係)

第10期(自平成24年10月1日至平成25年9月30日)

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当事業年度期首株式数(株)	当事業年度増加株式数(株)	当事業年度減少株式数(株)	当事業年度末株式数(株)
発行済株式				
普通株式	13,020,000	-	-	13,020,000
合計	13,020,000	-	-	13,020,000
自己株式				
普通株式	-	-	-	-
合計	-	-	-	-

第11期(自平成25年10月1日至平成26年9月30日)

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当事業年度期首株式数(株)	当事業年度増加株式数(株)	当事業年度減少株式数(株)	当事業年度末株式数(株)
発行済株式				
普通株式	13,020,000	-	-	13,020,000
合計	13,020,000	-	-	13,020,000
自己株式				
普通株式	-	-	-	-
合計	-	-	-	-

2. 配当に関する事項

(1) 基準日が当期に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌期となるもの

(決議)	株式の種類	配当金の総額(千円)	配当の原資	1株当たり配当額(円)	基準日	効力発生日
平成26年12月19日 定時株主総会	普通株式	13,020	利益剰余金	1	平成26年9月30日	平成26年12月22日

(キャッシュ・フロー計算書関係)

1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

	前事業年度 (自平成24年10月1日 至平成25年9月30日)	当事業年度 (自平成25年10月1日 至平成26年9月30日)
現金預金勘定	851,061千円	652,024千円
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	9,000	9,000
現金及び現金同等物	842,061	643,024

(リース取引関係)

(借主側)

1. ファイナンス・リース取引

所有権移転外ファイナンス・リース取引

リース資産の内容

有形固定資産

事業における車輛運搬具であります。

リース資産の減価償却の方法

重要な会計方針「3. 固定資産の減価償却の方法」に記載のとおりであります。

(金融商品関係)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

設備投資計画に照らして、必要な資金(主に銀行借入)を調達しております。また、短期的な運転資金を銀行借入により調達しております。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

営業債権は、顧客の信用リスクに晒されております。

投資有価証券は、業務上の関係を有する企業の株式であり、価格の変動リスクに晒されております。

営業債務である未払金及び工事未払金は、そのほとんどが1ヶ月以内の支払期日であります。

借入金は、主に設備投資に係る資金調達を目的としたものであり、償還日は最長で決算日後19年であります。このうち一部は、金利の変動リスクに晒されております。

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

信用リスク(取引先の契約不履行等に係るリスク)の管理

営業債権については、適時に、各事業部門における営業担当者が主要な取引先の状況を定期的にモニタリングし、取引相手ごとに回収状況を吟味し、財務状況等の悪化等による回収懸念の早期把握や軽減を図っております。また、有価証券の運用等については、信用リスクのある債券運用は行っておりません。

市場リスク(為替や金利等の変動リスク)の管理

市場リスクのある有価証券等などの運用は行っておりません。

手持ちの投資有価証券については、定期的に発行体(取引先企業)の財務状況等を把握しております。

資金調達に係る流動性リスク(支払期日に支払いを実行できなくなるリスク)の管理

担当者が適時に資金繰計画を作成・更新するとともに、手許流動性の維持などにより流動性リスクを管理しております。

2. 金融商品の時価等に関する事項

貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりであります。

前事業年度（平成25年9月30日）

	貸借対照表計上額 (千円)	時価(千円)	差額(千円)
(1) 現金預金	851,061	851,061	-
(2) 受取手形及び売掛金	1,671	1,671	-
(3) 完成工事未収入金	52,330	52,330	-
(4) 未収入金	2,278	2,278	-
(5) 短期貸付金	17,797	17,797	-
(6) 投資有価証券	5,329	5,979	649
(7) 会員権	9,919	9,869	50
(8) 長期貸付金	55,444	61,705	6,260
(9) 差入保証金	39,180	35,986	3,194
資産計	1,035,012	1,038,678	3,665
(1) 工事未払金	263,403	263,403	-
(2) 短期借入金	1,002,789	1,002,789	-
(3) リース債務(流動負債)	1,759	1,759	-
(4) 未払金	11,330	11,330	-
(5) 未成工事受入金	263,009	263,009	-
(6) 前受家賃	85,108	85,108	-
(7) 長期借入金	586,685	578,406	8,278
(8) 預り保証金	106,966	106,865	101
(9) リース債務(固定負債)	9,145	8,711	433
負債計	2,330,198	2,321,384	8,814

当事業年度（平成26年9月30日）

	貸借対照表計上額 (千円)	時価(千円)	差額(千円)
(1) 現金預金	652,024	652,024	-
(2) 受取手形及び売掛金	758	758	-
(3) 完成工事未収入金	93,445	93,445	-
(4) 未収入金	3,106	3,106	-
(5) 短期貸付金	11,196	11,196	-
(6) 投資有価証券	2,986	2,983	2
(7) 会員権	9,919	10,119	200
(8) 長期貸付金	64,964		
貸倒引当金	2,116		
	62,848	65,572	2,724
(9) 差入保証金	33,059	30,172	2,886
資産計	869,344	869,380	35
(1) 工事未払金	138,744	138,744	-
(2) 短期借入金	404,723	404,723	-
(3) リース債務(流動負債)	1,852	1,852	-
(4) 未払金	34,004	34,004	-
(5) 未成工事受入金	176,390	176,390	-
(6) 前受家賃	83,629	83,629	-
(7) 長期借入金	1,025,761	1,014,800	10,960
(8) 預り保証金	91,358	91,296	61
(9) リース債務(固定負債)	7,293	6,865	428
負債計	1,963,758	1,952,307	11,450

(注) 1. 金融商品の時価の算定方法に関する事項

資 産

(1) 現金預金、(2) 受取手形及び売掛金、(3) 完成工事未収入金、(4) 未収入金、(5) 短期貸付金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

(6) 投資有価証券

投資有価証券の時価は、市場価格のあるものは取引所の価格によっており、市場価格のないものは、1株当たり純資産額により算定しております。

(7) 会員権

会員権の時価は、取引相場等により算定しております。

(8) 長期貸付金

長期貸付金の時価は、元利金の合計額を国債利回り等、適切な指標に信用スプレッドを上乗せした利率で割り引いた現在価値により算定しております。

(9) 差入保証金

これらの時価は、返還予定日のある差入保証金については、将来キャッシュ・フローを国債利回り等、適切な指標で割り引いた現在価値により算定しております。また、返還予定日のない差入保証金については帳簿価額によっております。



負債

(1)工事未払金、(2)短期借入金、(3)リース債務(流動負債)、(4)未払金、(5)未成工事受入金、(6)前受家賃  
 これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によってお  
 ります。

(7)長期借入金、(9)リース債務(固定負債)

これらの時価は、新規に同様の借入または、リース取引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。

(8)預り保証金

預り保証金は、最近の平均入居年数を基に将来キャッシュ・フローを国債利回り等、適切な指標で割り  
 引いた現在価値により算定しております。

2. 金銭債権及び満期のある有価証券の決算日後の償還予定額

前事業年度(平成25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	851,061	-	-	-
受取手形及び売掛金	1,671	-	-	-
完成工事未収入金	52,330	-	-	-
未収入金	2,278	-	-	-
短期貸付金	17,797	-	-	-
長期貸付金	-	17,200	13,013	25,230
差入保証金	-	-	-	39,180
合計	932,936	17,200	13,013	56,613

当事業年度(平成26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	652,024	-	-	-
受取手形及び売掛金	758	-	-	-
完成工事未収入金	93,445	-	-	-
未収入金	3,106	-	-	-
短期貸付金	11,196	-	-	-
長期貸付金	-	17,583	16,268	31,112
差入保証金	-	-	-	33,059
合計	760,531	17,583	16,268	64,172

3. 長期借入金、リース債務及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額  
前事業年度（平成25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	597,200	-	-	-	-	-
長期借入金	405,589	83,423	67,096	58,790	52,187	325,186
リース債務	1,759	1,852	1,949	4,870	473	-
合計	1,004,549	85,275	69,046	63,660	52,660	325,186

当事業年度（平成26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	281,100	-	-	-	-	-
長期借入金	123,623	364,596	88,790	82,187	78,655	411,531
リース債務	1,852	1,949	4,870	473	-	-
合計	406,575	366,546	93,660	82,660	78,655	411,531

(有価証券関係)

1. その他有価証券

前事業年度（平成25年9月30日）

非上場株式(貸借対照表計上額5,329千円)については、市場価格がないため、取得原価をもって貸借対照表計上額としております。

当事業年度（平成26年9月30日）

	種類	貸借対照表計上額 (千円)	取得原価(千円)	差額(千円)
貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの	(1) 株式	-	-	-
	(2) 債券			
	国債・地方債等	-	-	-
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	-	-	-
貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの	(1) 株式	2,986	3,028	42
	(2) 債券			
	国債・地方債等	-	-	-
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	2,986	3,028	42
合計		2,986	3,028	42

2.売却したその他有価証券

前事業年度(自 平成24年10月1日 至 平成25年9月30日)

該当事項はありません

当事業年度(自 平成25年10月1日 至 平成26年9月30日)

種類	売却額(千円)	売却益の合計額 (千円)	売却損の合計額 (千円)
(1) 株式	5,000	-	-
(2) 債券			
国債・地方債等	-	-	-
社債	-	-	-
その他	-	-	-
(3) その他	-	-	-
合計	5,000	-	-

(デリバティブ取引関係)

前事業年度(平成25年9月30日)

当社はデリバティブ取引を利用していないため、該当事項はありません。

当事業年度(平成26年9月30日)

当社はデリバティブ取引を利用していないため、該当事項はありません。

## (退職給付関係)

前事業年度(自 平成24年10月1日 至 平成25年9月30日)

## 1. 採用している退職給付制度の概要

当社は、確定拠出型の制度及び退職一時金制度を設けております。

## 2. 退職給付債務に関する事項

(1) 退職給付債務	36,669 千円
(2) 退職給付引当金	36,669

## 3. 退職給付費用に関する事項

## 退職給付費用

(1) 簡便法による勤務費用	3,331 千円
(2) その他(割増退職金)	-

当事業年度(自 平成25年10月1日 至 平成26年9月30日)

## 1. 採用している退職給付制度の概要

当社は、従業員の退職給付に充てるため、積立型、非積立型の確定給付制度を採用しております。

確定拠出企業共済制度(積立型制度であります)では、確定拠出額に基づいた一時金または年金を支給します。退職一時金制度(非積立型ですが、退職金共済制度に加入している結果、一部積立型制度となっております)では、退職給付として、給与と勤続期間等によるポイント制度に基づいた一時金を支給します。

また、当社が有する確定拠出企業共済制度、及び退職一時金制度は、簡便法により退職給付引当金及び退職給付費用を計算しております。

## 2. 確定給付制度

## (1) 簡便法を適用した制度の、退職給付引当金の期首残高と期末残高の調整表

退職給付引当金の期首残高	36,669 千円
退職給付費用	7,145
退職給付の支払額	5,835
制度への拠出額	665
退職給付引当金の期末残高	37,314

## (2) 退職給付債務、及び共済資産の期末残高と貸借対照表に計上された退職給付引当金、及び前払共済費用の調整表

積立型制度の退職給付債務	3,382 千円
共済資産	3,382
	-

非積立型の退職給付債務	37,314
貸借対照表に計上された負債と資産の純額	37,314

退職給付引当金	37,314
貸借対照表に計上された負債と資産の純額	37,314

## (3) 退職給付費用

簡便法で計算した退職給付費用	7,145 千円
----------------	----------

## (ストック・オプション等関係)

該当事項はありません。

## ( 税効果会計関係 )

## 1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前事業年度 (平成25年9月30日)	当事業年度 (平成26年9月30日)
繰延税金資産		
貸倒引当金	727千円	1,483千円
製品保証引当金	2,603	1,939
家賃保証引当金	3,457	945
退職給付引当金	14,169	13,847
投資有価証券評価損	4,320	3,896
ゴルフ会員権等評価損	19,528	18,755
棚卸資産評価損	989	950
減損損失	94,439	90,700
繰越欠損金	103,540	42,211
繰延税金資産小計	243,775	174,730
評価性引当額	243,775	174,730
繰延税金資産合計	-	-
繰延税金負債		
繰延税金負債合計	-	-
繰延税金資産の純額	-	-

## 2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

	前事業年度 (平成25年9月30日)	当事業年度 (平成26年9月30日)
法定実効税率	38.6%	37.1%
(調整)		
評価性引当額増減	41.1%	37.7%
交際費等永久に損金に算入されない項目	1.4%	2.3%
住民税均等割	0.3%	0.3%
その他	1.1%	1.7%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.3%	0.3%

## ( 持分法損益等 )

該当事項はありません。

## ( 資産除去債務関係 )

該当事項はありません。

(賃貸等不動産関係)

当社では、静岡県浜松市内において、賃貸用のオフィスビル及びマンション(土地を含む。)を有しております。前事業年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は11,468千円(賃貸収益は不動産事業等売上高に、賃貸費用は不動産事業等売上原価に計上)であります。当事業年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は14,143千円(賃貸収益は不動産事業等売上高に、賃貸費用は不動産事業等売上原価に計上)であります。

また、当該賃貸等不動産の貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、次のとおりであります。

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成24年10月1日 至 平成25年9月30日)	当事業年度 (自 平成25年10月1日 至 平成26年9月30日)
貸借対照表計上額		
期首残高	1,078,750	1,063,083
期中増減額	15,666	57,808
期末残高	1,063,083	1,005,275
期末時価	1,024,973	968,171

- (注) 1. 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額及び減損損失累計額を控除した金額であります。
2. 期中増減額のうち、前事業年度の主な減少額は減価償却額(15,666千円)であります。当事業年度の主な減少額は、不動産売却(23,323千円)、減価償却費(13,435千円)、自社ビルの賃貸部分比率の変更による差額(21,021千円)であります。
3. 事業年度末の時価は、主として社外の不動産鑑定士による不動産鑑定評価額に基づく金額によっていますが、賃貸不動産について自社で算定した割引キャッシュ・フローを加味して算定しております。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

1. 報告セグメントの概要

当社の報告セグメントは、当社の構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、取締役会が、経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものであります。

当社は事業本部を基礎としたセグメントから構成されており、「建設事業」、「不動産賃貸事業」及び「不動産売買仲介等事業」の3つの報告セグメントとしております。

「建設事業」は、主に賃貸マンション・住宅建築の請負を行っております。「不動産賃貸事業」は、マンション・住宅及び店舗の賃貸を行っております。「不動産売買仲介等事業」は、土地・建物の売買・仲介を行っております。

2. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額の算定方法

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、「重要な会計方針」における記載と概ね同一であります。

報告セグメントの利益は、経常利益ベースの数値であります。

セグメント間の内部利益及び振替高は、市場実勢価格に基づいております。

報告セグメント別の損益をより適切に把握するため、当事業年度より、不動産管理収入及び借上賃貸不動産の付随収入は、不動産売買仲介等事業から不動産賃貸事業へと区分変更を行いました。また、報告セグメントに直接関係しない一般管理費等については各報告セグメントに配賦しない方法に変更しております。なお、前事業年度のセグメント情報についても変更後の方法により作成しております。

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

前事業年度(自 平成24年10月1日 至 平成25年9月30日)

	報告セグメント				調整額(注) 1	財務諸表計上額(注) 2
	建設事業	不動産賃貸事業	不動産売買仲介等事業	合計		
売上高						
外部顧客への売上高	2,454,052	2,299,916	28,757	4,782,725	-	4,782,725
セグメント間の内部売上高又は振替高	-	-	-	-	-	-
計	2,454,052	2,299,916	28,757	4,782,725	-	4,782,725
セグメント利益又は損失( )						
セグメント利益	209,012	67,796	35,834	240,974	107,102	133,872
セグメント資産	127,162	835,702	350,118	1,312,983	1,111,063	2,424,047
セグメント負債	535,459	201,022	1,611,326	2,347,809	82,121	2,429,930
その他の項目						
減価償却費	4,937	19,441	141	24,520	4,226	28,746
受取利息・受取配当金	-	-	-	-	2,119	2,119
支払利息	-	4,273	45,605	49,878	2,754	52,633
有形固定資産又は無形固定資産の増加額	420	4,186	-	4,606	3,635	8,241

(注) 1. 調整額は以下のとおりであります。

- (1) セグメント利益又は損失の調整額 107,102千円は、主に報告セグメントに配分していない管理部門の一般管理費であります。
- (2) セグメント資産の調整額1,111,063千円は、主に報告セグメントに配分していない全社資産であり、主に現金預金及び本社の土地、建物であります。
- (3) セグメント負債の調整額82,121千円は、主に報告セグメントに配分していない全社負債であり、主に長期借入金であります。

- (4) 減価償却費の調整額4,226千円は、主に報告セグメントに配分していない全社資産に係る減価償却費であります。
- (5) 受取利息・受取配当金の調整額2,119千円は、主に報告セグメントに配分していない預金及び貸付金に係る利息であります。
- (6) 支払利息の調整額2,754千円は、主に報告セグメントに配分していない借入金に係る利息であります。
- (7) 有形固定資産又は無形固定資産の増加額の調整額3,635千円は、主に報告セグメントに配分していない会社資産の設備投資額であり、主にリース資産の増加額であります。
2. セグメント利益又は損失は、財務諸表の経常利益と調整を行っております。

当事業年度(自 平成25年10月1日 至 平成26年9月30日)

	報告セグメント				調整額(注) 1	財務諸表計上額(注) 2
	建設事業	不動産賃貸事業	不動産売買仲介等事業	合計		
売上高						
外部顧客への売上高	2,645,151	2,375,175	42,333	5,062,659	-	5,062,659
セグメント間の内部売上高又は振替高	-	-	-	-	-	-
計	2,645,151	2,375,175	42,333	5,062,659	-	5,062,659
セグメント利益又は損失( )						
セグメント利益	212,364	90,576	30,670	272,270	130,313	141,956
セグメント資産	160,271	772,580	314,938	1,247,789	940,272	2,188,062
セグメント負債	355,478	369,111	1,157,300	1,881,891	169,582	2,051,474
その他の項目						
減価償却費	4,769	18,306	192	23,269	3,157	26,426
受取利息・受取配当金	-	-	-	-	1,637	1,637
支払利息	-	3,536	37,151	40,687	2,719	43,406
有形固定資産又は無形固定資産の増加額	785	4,350	-	5,135	628	5,764

(注) 1. 調整額は以下のとおりであります。

- (1) セグメント利益又は損失の調整額 130,313千円は、主に報告セグメントに配分していない管理部門の一般管理費であります。
- (2) セグメント資産の調整額940,272千円は、主に報告セグメントに配分していない全社資産であり、主に現金預金及び本社の土地、建物であります。
- (3) セグメント負債の調整額169,582千円は、主に報告セグメントに配分していない全社負債であり、主に長期借入金であります。
- (4) 減価償却費の調整額3,157千円は、主に報告セグメントに配分していない全社資産に係る減価償却費であります。
- (5) 受取利息・受取配当金の調整額1,637千円は、主に報告セグメントに配分していない預金及び貸付金に係る利息であります。
- (6) 支払利息の調整額2,719千円は、主に報告セグメントに配分していない借入金に係る利息であります。
- (7) 有形固定資産又は無形固定資産の増加額の調整額628千円は、主に報告セグメントに配分していない会社資産の設備投資額であり、主に工具器具・備品の増加額であります。
2. セグメント利益又は損失は、財務諸表の経常利益と調整を行っております。

【関連情報】

前事業年度(自平成24年10月1日 至平成25年9月30日)

1. 製品及びサービスごとの情報

(単位：千円)



	建設事業	不動産賃貸 事業	不動産売買 仲介等事業	合計
外部顧客への売上高	2,454,052	2,299,916	28,757	4,782,725

2. 地域ごとの情報

当社は海外への売上はありません。

3. 主要な顧客ごとの情報

当社には売上高の10%以上を占める特定顧客はありません。

当事業年度(自平成25年10月1日 至平成26年9月30日)

1. 製品及びサービスごとの情報

(単位：千円)

	建設事業	不動産賃貸 事業	不動産売買 仲介等事業	合計
外部顧客への売上高	2,645,151	2,375,175	42,333	5,062,659

2. 地域ごとの情報

当社は海外への売上はありません。

3. 主要な顧客ごとの情報

当社には売上高の10%以上を占める特定顧客はありません。

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

前事業年度(自平成24年10月1日 至平成25年9月30日)

該当事項はありません。

当事業年度(自平成25年10月1日 至平成26年9月30日)

該当事項はありません。

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

前事業年度(自平成24年10月1日 至平成25年9月30日)

該当事項はありません。

当事業年度(自平成25年10月1日 至平成26年9月30日)

該当事項はありません。

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

前事業年度(自平成24年10月1日 至平成25年9月30日)

該当事項はありません。

当事業年度(自平成25年10月1日 至平成26年9月30日)

該当事項はありません。

【関連当事者情報】

関連当事者との取引

財務諸表提出会社の役員及びその近親者等

前事業年度（自 平成24年10月1日 至 平成25年9月30日）

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金 (千円)	事業の内容 又は職業	議決権等の所有 (被所有) 割合(%)	関連当事者 との関係	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
役員	宇都晴美	-	-	当社代表取締役	(被所有) 直接 4.5%	被債務保証	被債務保証 (注3)	1,443,624	-	-
役員 の近親者 が議決権 の過半数 を所有	㈱マイネ (注4)	静岡県浜松市 中区	1,000	不動産業	-	建物一括借 上	建物一括借 上(注2)	10,944	-	-
役員 の近親者 が議決権 の過半数 を所有	㈱アスリー ト(注5)	静岡県浜松市 中区	500	不動産業	-	建物一括借 上	建物一括借 上(注2)	10,080	-	-

- (注) 1. 上記の金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれております。  
 2. 価格等の取引条件は、市場の実勢価格等を参考にして、その都度交渉の上決定しております。  
 3. 提出会社の金融機関からの借入金について債務保証を受けているものであり、取引金額は平成25年9月30日現在の被債務保証残高であります。なお、保証料の支払いは行っておりません。  
 4. 当社代表取締役宇都晴美の近親者が議決権の100%を直接保有しております。  
 5. 当社代表取締役宇都晴美の近親者が議決権の80%を直接保有しております。

当事業年度（自 平成25年10月1日 至 平成26年9月30日）

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金 (千円)	事業の内容 又は職業	議決権等の所有 (被所有) 割合(%)	関連当事者 との関係	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
役員	宇都晴美	-	-	当社代表取締役会長	(被所有) 直接 4.5%	被債務保証	被債務保証 (注3)	1,318,834	-	-
役員 の近親者 が議決権 の過半数 を所有	㈱マイネ (注4)	静岡県浜松市 中区	1,000	不動産業	-	建物一括借 上	建物一括借 上(注2)	10,944	-	-
役員 の近親者 が議決権 の過半数 を所有	㈱アスリー ト(注5)	静岡県浜松市 中区	500	不動産業	-	建物一括借 上	建物一括借 上(注2)	10,080	-	-
役員 の近親者	宇都哲史	-	-	会社員	-	工事の請負	工事の請負	30,000	未成工事受 入金	6,411

- (注) 1. 上記の金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれております。  
 2. 価格等の取引条件は、市場の実勢価格等を参考にして、その都度交渉の上決定しております。  
 3. 提出会社の金融機関からの借入金について債務保証を受けているものであり、取引金額は平成26年9月30日現在の被債務保証残高であります。なお、保証料の支払いは行っておりません。  
 4. 当社代表取締役会長宇都晴美の近親者が議決権の100%を直接保有しております。  
 5. 当社代表取締役会長宇都晴美の近親者が議決権の80%を直接保有しております。

## ( 1株当たり情報 )

第10期 (自 平成24年10月1日 至 平成25年9月30日)		第11期 (自 平成25年10月1日 至 平成26年9月30日)	
1株当たり純資産額	0.45円	1株当たり純資産額	10.49円
1株当たり当期純利益金額	10.25円	1株当たり当期純利益金額	10.95円
なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式がないため記載していません。		なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式がないため記載していません。	

(注) 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。

	第10期 (自 平成24年10月1日 至 平成25年9月30日)	第11期 (自 平成25年10月1日 至 平成26年9月30日)
1株当たり当期純利益金額		
当期純利益(千円)	133,409	142,514
普通株主に帰属しない金額(千円)	-	-
普通株式に係る当期純利益(千円)	133,409	142,514
期中平均株式数(株)	13,020,000	13,020,000

## ( 重要な後発事項 )

該当事項はありません。

【附属明細表】

【有価証券明細表】

【株式】

投資有価証券	銘柄	株式数(株)	貸借対照表計上額(千円)	
その他有価証券	コールドウェルバンカー ジャパン	200		0
	(株)清水銀行	1,000		2,976
	(社)静岡県宅地建物取引業協会	1		10
	全国不動産信用保証(株)	50		0
	計	1,251		2,986

【債券】

該当事項はありません。

【その他】

該当事項はありません。

【有形固定資産等明細表】

資産の種類	当期首残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (千円)	当期末残高 (千円)	当期末減価 却累計額又は 償却累計額 (千円)	当期償却額 (千円)	差引当期末残 高 (千円)
有形固定資産							
建物	598,236	-	20,615	577,620	207,151	19,020	370,469
構築物	29,393	-	1,142	28,250	24,294	1,349	3,956
車両運搬具	2,038	-	-	2,038	2,038	10	0
工具器具・備品	82,398	2,724	4,671	80,451	74,788	2,597	5,662
リース資産	11,829	-	-	11,829	3,278	1,718	8,551
土地	894,659	-	7,914	886,744	-	-	886,744
有形固定資産計	1,618,555	2,724	34,344	1,586,934	311,551	24,695	1,275,383
無形固定資産							
電話加入権	4,912	-	-	4,912	-	-	4,912
ソフトウェア	18,396	3,040	-	21,436	16,171	1,730	5,264
無形固定資産計	23,308	3,040	-	26,348	16,171	1,730	10,177
長期前払費用	1,047	-	58	988	-	-	988
繰延資産	-	-	-	-	-	-	-
繰延資産計	-	-	-	-	-	-	-

(注) 当期増減額のうち主なものは次のとおりです。

建物	減少額(千円)	マンション 1室	18,855
構築物	減少額(千円)	マンション 1室	642
工具器具・備品	増加額(千円)	サーバー用パソコン 1台	1,310
	減少額(千円)	パソコン 25台	4,671
土地	減少額(千円)	マンション 1室	7,914
ソフトウェア	増加額(千円)	賃貸物件管理システム	3,040

【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	597,200	281,100	3.09	-
1年以内に返済予定の長期借入金	405,589	123,623	2.29	-
1年以内に返済予定のリース債務	1,759	1,852	-	-
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	586,685	1,025,761	2.33	H26年～H45年
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)	9,145	7,293	-	H26年～H30年
その他有利子負債	-	-	-	-
計	1,600,380	1,439,631	-	-

(注) 1. 平均利率については、期末借入金残高に対する加重平均利率を記載しております。

2. リース債務の平均利率については、リース債務に利息相当額を含めて計上しているため、記載を省略しております。

3. 長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)及びリース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)の貸借対照表日後5年間の返済予定額は以下のとおりであります。

	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
長期借入金	364,596	88,790	82,187	78,655
リース債務	1,949	4,870	473	-

【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	3,481	4,776	-	1,600	6,658
賞与引当金	-	12,828	-	-	12,828
完成工事補償引当金	6,738	5,226	4,177	2,560	5,226
家賃保証引当金	8,948	-	-	6,399	2,548

(注) 貸倒引当金、完成工事補償引当金及び家賃保証引当金の「当期減少額(その他)」は洗替による戻入額であります。

【資産除去債務明細表】

該当資産等が存在しないため、計上しておりません。

## (2) 【主な資産及び負債の内容】

## 流動資産

## イ．現金預金

区分	金額(千円)
現金	392
預金	
当座預金	11
普通預金	642,237
定期積金	9,000
別段預金	383
小計	651,632
合計	652,024

## ロ．受取手形

該当事項ありません

## ハ．売掛金

## 相手先別内訳

相手先	金額(千円)
三ヶ日採石(株)	758
合計	758

## 売掛金の発生及び回収並びに滞留状況

当期首残高 (千円)	当期発生高 (千円)	当期回収高 (千円)	当期末残高 (千円)	回収率(%)	滞留期間(日)
(A)	(B)	(C)	(D)	$\frac{(C)}{(A) + (B)} \times 100$	$\frac{((A) + (D)) / 2}{(B) / 365}$
1,401	1,391	2,035	758	72.86	283.1

二．完成工事未収入金  
相手先別内訳

内容	金額(千円)
浜松市東区・S邸新築工事	26,745
藤枝市・上青島賃貸マンション新築工事	24,296
浜松市中区・高丘北賃貸マンション新築工事	16,389
袋井市・春岡賃貸マンション新築工事	10,055
その他	15,959
合計	93,445

完成工事未収入金の発生及び回収並びに滞留状況

当期首残高 (千円)	当期発生高 (千円)	当期回収高 (千円)	当期末残高 (千円)	回収率(%)	滞留期間(日)
(A)	(B)	(C)	(D)	$\frac{(C)}{(A) + (B)} \times 100$	$\frac{((A) + (D)) / 2}{(B) / 365}$
52,330	1,042,436	1,001,320	93,445	91.46	25.5

ホ．販売用土地建物  
該当事項ありません

ヘ．未成工事支出金

工事名	金額(千円)
浜松市中区・高丘北マンション太陽光パネル設置工事	1,210
浜松市東区・上西町賃貸マンション新築工事	63
静岡市葵区・岳美賃貸マンション新築工事	31
その他	65
合計	1,371

ト．商品

商品名	金額(千円)
碎石	10,028
合計	10,028

流動負債  
 イ．工事未払金

相手先	金額(千円)
株式会社東海美工	15,224
株式会社日成管興	10,816
加藤建材株式会社	7,922
株式会社オクト	7,668
日興電気通信株式会社	7,279
その他	89,833
合計	138,744

ロ．未成工事受入金

内容	金額(千円)
掛川市・高御所賃貸マンション新築工事	95,219
浜松市中区・肴町ビル新築工事	23,219
浜松市浜北区・西美園賃貸マンション新築工事	22,127
その他	35,825
合計	176,390

固定負債  
 預り保証金

内容	金額(千円)
敷金及び入居保証金	91,358
合計	91,358



(3) 【その他】

該当事項はありません。

第6【提出会社の株式事務の概要】

事業年度	10月1日から9月30日
定時株主総会	12月中
基準日	9月30日
株券の種類	1,000株券、5,000株券、10,000株券、100,000株券
剰余金の配当の基準日	9月30日
1単元の株式数	該当事項はありません。
株式の名義書換え 取扱場所 株主名簿管理人 取次所 名義書換手数料 新券交付手数料	名古屋市中区栄3丁目15番33号 三井住友信託銀行株式会社証券代行部 東京都千代田区丸の内1丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社 三井住友信託銀行株式会社本支店 無料 1枚につき50円
単元未満株式の買取り 取扱場所 株主名簿管理人 取次所 買取手数料	該当事項はありません。 該当事項はありません。 該当事項はありません。 該当事項はありません。
公告掲載方法	官報による
株主に対する特典	該当事項はありません。

## 第7【提出会社の参考情報】

### 1【提出会社の親会社等の情報】

当社は、親会社等はありません。

### 2【その他の参考情報】

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

#### (1) 有価証券報告書及びその添付書類

事業年度（第10期）（自 平成24年10月1日 至 平成25年9月30日）平成25年12月19日東海財務局長に提出。

#### (2) 半期報告書

（第11期中）（自 平成25年10月1日 至 平成26年3月31日）平成26年6月27日東海財務局長に提出。

## 第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

## 独立監査人の監査報告書

平成26年12月18日

KONOIKE Co. 株式会社

取締役会 御中

公認会計士 浜松国際共同事務所

公認会計士 松島 知次 印

私は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられているKONOIKE Co. 株式会社の平成25年10月1日から平成26年9月30日までの第11期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、キャッシュ・フロー計算書、重要な会計方針、その他の注記及び附属明細表について監査を行った。

### 財務諸表に対する経営者の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

### 監査人の責任

私の責任は、私が実施した監査に基づいて、独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。私は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、私に財務諸表に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、財務諸表の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、私の判断により、不正又は誤謬による財務諸表の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、私は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、財務諸表の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することが含まれる。

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

### 監査意見

私は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、KONOIKE Co. 株式会社の平成26年9月30日現在の財政状態並びに同日をもって終了する事業年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

### 利害関係

会社と私との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

- 
- (注) 1. 上記は監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社が財務諸表に添付する形で別途保管しております。  
2. XBR Lデータは監査の対象には含まれていません。