

【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】 2022年12月23日

【事業年度】 第41期(自 2021年10月1日 至 2022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37期	第38期	第39期	第40期	第41期
決算年月	2018年9月	2019年9月	2020年9月	2021年9月	2022年9月
売上高 (千円)	5,328,500	6,248,170	7,535,873	7,799,150	8,713,191
経常利益 (千円)	504,869	562,969	572,779	629,622	794,749
親会社株主に帰属する 当期純利益 (千円)	327,168	371,011	385,340	391,252	493,053
包括利益 (千円)	345,801	343,252	404,462	387,382	475,225
純資産額 (千円)	2,648,954	2,925,155	3,276,801	3,649,726	4,045,439
総資産額 (千円)	8,069,582	9,209,206	9,068,055	9,564,024	11,511,224
1株当たり純資産額 (円)	2,032.50	2,240.98	2,501.56	2,726.41	3,002.34
1株当たり当期純利益金額 (円)	326.42	284.61	295.00	295.52	366.93
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益金額 (円)	314.25	279.99	289.46	288.30	360.37
自己資本比率 (%)	32.8	31.8	36.1	38.2	35.1
自己資本利益率 (%)	14.7	13.3	12.4	11.3	12.8
株価収益率 (倍)	4.8	4.5	4.9	6.4	5.4
営業活動による キャッシュ・フロー (千円)	25,910	325,968	2,137,305	609,284	319,937
投資活動による キャッシュ・フロー (千円)	320,891	532,731	1,184,684	185,163	1,043,139
財務活動による キャッシュ・フロー (千円)	793,479	45,072	695,226	81,052	1,117,048
現金及び現金同等物の期末 残高 (千円)	873,811	621,975	879,370	1,222,438	976,410
従業員数 〔外、平均臨時雇用人員〕 (名)	172 〔53〕	205 〔61〕	220 〔69〕	223 〔77〕	226 〔82〕

- (注) 1. 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。
2. 「『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。
3. 「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日)等を当連結会計年度の期首より適用しており、当連結会計年度に係る各数値については、当該会計基準等を適用した後の数値となっております。
4. 第41期連結会計年度の期首より販売用不動産及び固定資産に係る控除対象外消費税及び地方消費税の会計処理について変更を行ったため、第40期連結会計年度の関連する主要な経営指標等について遡及処理の内容を反映させた数値を記載しております。

## (2) 提出会社の経営指標等

回次	第37期	第38期	第39期	第40期	第41期
決算年月	2018年9月	2019年9月	2020年9月	2021年9月	2022年9月
売上高 (千円)	5,229,841	5,931,244	6,808,323	7,046,154	7,764,623
経常利益 (千円)	476,507	582,133	570,040	588,041	725,391
当期純利益 (千円)	308,177	387,803	385,853	370,246	456,411
資本金 (千円)	345,364	346,376	348,729	363,277	367,325
発行済株式総数 (株)	1,303,300	1,305,300	1,309,950	1,338,700	1,346,700
純資産額 (千円)	2,535,474	2,828,468	3,180,625	3,532,295	3,891,367
総資産額 (千円)	7,919,703	8,860,069	8,678,552	9,064,921	10,966,923
1株当たり純資産額 (円)	1,945.43	2,166.91	2,428.13	2,638.69	2,887.93
1株当たり配当額 (1株当たり中間配当額) (円)	34 (-)	40 (19)	48 (23)	64 (32)	72 (35)
1株当たり当期純利益金額 (円)	307.47	297.49	295.39	279.65	339.67
潜在株式調整後1株 当たり当期純利益金額 (円)	296.01	292.66	289.85	272.82	333.59
自己資本比率 (%)	32.0	31.9	36.6	39.0	35.5
自己資本利益率 (%)	14.5	14.5	12.8	11.0	12.3
株価収益率 (倍)	5.1	4.3	4.9	6.8	5.8
配当性向 (%)	11.1	13.4	16.2	22.9	21.2
従業員数 〔外、平均臨時雇用人員〕 (名)	167 〔52〕	177 〔53〕	187 〔57〕	189 〔60〕	191 〔64〕
株主総利回り (比較指標:配当込みTOPIX) (%)	- (-)	83.5 (90.0)	96.8 (97.0)	134.8 (121.0)	138.8 (112.0)
最高株価 (円)	1,701	1,635	1,632	2,300	2,138
最低株価 (円)	1,575	1,032	1,104	1,435	1,600

- (注) 1. 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。
2. 「『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。
3. 第40期の1株当たり配当額64円には、創立40周年記念配当10円を含んでおります。
4. 第40期まで、株主総利回りの比較指標にJASDAQ INDEXを用いておりましたが、2022年4月4日の東京証券取引所の市場再編に伴い廃止されました。このため第41期から比較指標を、継続して比較することが可能な配当込みTOPIXに変更しております。
5. 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。
6. 最高・最低株価は、東京証券取引所スタンダード市場(2022年4月3日までは東京証券取引所JASDAQ(スタンダード)市場)におけるものであります。
7. 「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日)等を当事業年度の期首より適用しており、当事業年度に係る各数値については、当該会計基準等を適用した後の数値となっております。
8. 第41期事業年度の期首より販売用不動産及び固定資産に係る控除対象外消費税及び地方消費税の会計処理について変更を行ったため、第40期事業年度の関連する主要な経営指標等について遡及処理の内容を反映させた数値を記載しております。

## 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(4)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「現：国土交通大臣免許(02)第002086号」
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(2021年9月コインランドリー事業から撤退)
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
2020年12月	茨城県水戸市白梅に自社企画投資用不動産「レーガベネ水戸白梅」着工
2021年6月	不動産特定共同事業法に係る許可取得

(注) 当社は2022年10月1日に株式会社KASUMICを吸収合併いたしました。

### 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を行っております。
	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。当社グループ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事業を行っております。
	太陽光売電事業収益	当社所有の太陽光発電設備にて売電事業を行っております。

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 >



(注) 当社は2022年10月1日に子会社(株式会社KASUMIC)を吸収合併しております。

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. これらの会社は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。  
 4. 当社は2022年10月1日に連結子会社である株式会社KASUMICを吸収合併しております。

## 5 【従業員の状況】

### (1) 連結会社の状況

2022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	142(56)
不動産管理事業	52(10)
全社(共通)	32(16)
合計	226(82)

(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、総務及び経理等の管理部門の従業員であります。

### (2) 提出会社の状況

2022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)
191(64)	36.7	6.9	5,688

セグメントの名称	従業員数(名)
不動産流通事業	119(44)
不動産管理事業	42(9)
全社(共通)	30(11)
合計	191(64)

(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、総務及び経理等の管理部門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りませんが、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。

なお、新型コロナウイルス感染症の拡大により、2022年以降の経済全体の見通しは依然として不透明であります。新型コロナウイルス感染症が当社グループに与える影響は現時点で軽微であり、不確定要素が多いことから、経営方針・経営戦略等を見直す必要がないと判断しております。新型コロナウイルス感染症の影響により、当社グループの経営環境に重要な変化が生じた場合には、適切に対応してまいります。

#### (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。

#### (2) 経営環境及び経営戦略等について

当社グループを取り巻く経営環境としましては、新型コロナウイルス感染症の拡大により個人消費の回復の見通しが困難になったうえ、ウクライナ情勢の長期化、資源価格をはじめとする広範囲での大幅な物価上昇に加え、為替市場における歴史的な円安の進行等により、景気の先行きについては依然として不透明な状況が長期化しております。

このような環境の中、当社グループは、不動産売上高に過度に依存せず、売上高を着実に拡大すること、また継続可能な収益の積み上げにより、利益率の向上に取り組むことを基本方針として経営にあたってまいります。セグメント別の経営戦略については以下の通りであります。

##### 不動産流通事業

不動産売上高については、当社グループの強みである企画力を生かし、立地環境に合わせた自社企画投資用不動産レーガペーネシリーズの安定的な商品化を継続することで、セグメントの垣根を超えた企業の物件力を強化してまいります。また、投資用物件、土地、戸建、区分所有物件の買取再販についても積極的に仕入れを行います。仲介事業については、株式会社KASUMICを吸収合併したことにより、茨城県南エリアでの仲介を強化し、収益アップを図るとともに既存店舗の魅力向上と新規出店への取り組みについても強化してまいります。

新規事業である不動産ファンド事業については現在、運用中となっているプロジェクトに続き、今後も魅力ある商品の開発、募集を行ってまいります。

##### 不動産管理事業

当社の安定的な収益基盤として、不動産賃貸物件の管理戸数については、自社企画投資用不動産による増加及び、リアル店舗における地域オーナーへの提案力と仲介力を当社の大きな武器として、リノベーションを中心とした物件価値と入居率の向上により、確実に増加をしてまいります。これにより、賃貸管理を中心とした各種手数料の安定的な確保を目指します。コインパーキング事業においても全社的に地域オーナーへの提案に努め、運営台数の増加を図ります。その他、賃貸事業収益、太陽光発電事業においても安定的な収益確保に努め、魅力ある商品については継続的に仕入れを行ってまいります。

### (3) 目標とする経営指標

当社は永遠に続く会社(倒産しない会社)であるためには持続的な成長とともにストックビジネスの強化による安定収益の拡大が重要であると考えております。目標とする指標に関しては、次に掲げる項目についてバランスを取りながら継続的な企業価値の向上を目指すとともに、株主重視の経営を行ってまいります。

#### 経営の健全性の向上

自己資本比率を重要な経営指標の一つと捉え、30%以上を維持し、40%を目指します。

#### 積極的・戦略的な事業投資

将来の成長、安定収益の拡大に繋がる事業投資は積極的に行い、その他M&A等の事業投資は戦略的に行うことによって持続的な成長を図ります。

#### 経営の効率性の向上

自己資本利益率を重要な経営指標の一つと捉え、10%以上を維持します。

#### 持続的・安定的な株主還元

配当性向 30%を当面の目標として、株主の皆様への安定的な配当の継続に努めます。

### (4) 対処すべき課題について

当社グループの対処すべき課題について、その内容と対処方針等は以下のとおりです。

#### 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レーガベエ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でき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。

#### 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でき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。

#### 空き家に関する対応

国内においては、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、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・ガバナンスの充実とコンプライアンスの強化

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・ガバナンスの充実とコンプライアンスの強化に取り組むことが課題であると認識しております。これらの課題を克服するために、内部統制システムに係る基本方針を制定しており、同基本方針の着実な運用に加えて、コーポレートガバナンスコードに沿った企業体制の構築に積極的に取り組んでまいります。また、コンプライアンスの強化については、コンプライアンス委員会における法令遵守に対する意識向上維持に努めるとともに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ます。

#### リスク管理体制の強化

当社グループが、事業を継続し、成長するために、自然災害や感染症の流行、情報セキュリティの不備等、多岐にわたる事業に関するリスクの回避、迅速な対応や再発防止が重要な課題であると認識しております。これらの課題を克服するため、リスク管理委員会は想定しうるリスクへの対応策を事前に検討し、リスクが財政状態及び経営成績に与える影響を最小限に抑える体制の強化を図ってまいります。

#### サステナビリティ経営の推進

当社グループは、企業の社会的責任に対する要請が一層高まっていることを踏まえ、SDGsを見据えた持続可能な社会と事業成長の両立の実現に向け、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、太陽光発電システム「KORYOエコパワー」の継続と拡大、ジェンダー平等を実現するためのキャリアパスの構築、不動産業における多様な「柱」により、地域の方々を含むステークホルダーの福利に継続して貢献する等、サステナビリティ経営の推進に努めてまいります。加えて、世界的に提唱されている2050年カーボンニュートラルの実現を見据えた環境対応も重要な課題と考えており、2025年までに社用車のエコカー(ハイブリッド、EV)化を目指し、自社のCO2排出量削減に向けた取り組みも強化してまいります。

## 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、時代にあった商品作りに努めておりますが、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、商圏の賃貸管理戸数(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、商圏内で一定規模の賃貸管理戸数を確保することに加え、リーシング力、集客数、賃貸不動産における資産価値維持向上のための提案力が鍵となります。当社グループは、ドミナント戦略を展開している水戸・ひたちなかエリアにおいて、顧客、物件数の囲い込みを実現して競争力の強化を図っておりますが、強力な提案力等を背景に多数の賃貸管理戸数を獲得する競合他社が出現した場合、競合他社へ当社の管理が移行し、当社グループの経営成績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(販売)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。

なお、新型コロナウイルスの影響について、当社グループへの影響は軽微であったものと認識しております。しかし、この状態が長期化し、かつ爆発的に感染拡大するようであれば当社グループの事業及び業績に重要な影響を及ぼす可能性があります。そのため、当社グループでは従業員の安全を最優先とし、厚生労働省や各都道府県及び各自治体等の指針に準ずるとともに、入社時の検温や消毒の実施、時差出勤及び在宅勤務を推奨するなどの対策を講ずることで感染防止に努め、感染リスクの極小化を図ってまいります。

(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の割合は小さいものの、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物件及び、小型の木造賃貸住宅を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、棚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) 契約不適合責任について

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年間の契約不適合責任を負っております。

当社グループにおいては、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契約不適合があった場合は、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41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41期連結会計年度(自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)				
	第1四半期 自2021年10月 至2021年12月	第2四半期 自2022年1月 至2022年3月	第3四半期 自2022年4月 至2022年6月	第4四半期 自2022年7月 至2022年9月	通期
売上高(千円)	1,708,175	2,266,069	3,419,241	1,319,706	8,713,191
売上構成比(%)	19.6	26.0	39.2	15.2	100.0
経常利益(千円)	91,274	320,688	319,761	63,023	794,749

## (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発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、当社グループでは棚卸資産の回転期間を重要な経営指標としており、原則として6ヶ月間(大型分譲開発行為を伴うものについては1年間)での販売計画を実施し、適正な在庫水準を維持することに重点を置いて、財務の安定を図っております。しかし、新たな投資用不動産の開発資金の借り入れを行う場合、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、太陽光発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あります。これらが不調に終わった場合には、当社グループの経営成績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、当事業年度の末日(2022年9月30日)において筆頭株主として発行済株式総数1,346,700株に対し480,000株(持株比率35.64%)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、賃貸住宅管理業の登録及び、建設業の許可により、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、継続に支障を来た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及び、賃貸住宅管理業について、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(4)第7026号	2025年3月31日	宅地建物取引業法第66条
賃貸住宅管理業者登録	国土交通大臣(2)第002086号	2026年10月19日	賃貸住宅管理業法第23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、「個人情報の保護に関する法律」(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グループが保有する個人情報等が漏洩等した場合には、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契約不適合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。提出日の前月末現在、新株予約権による潜在株式数は79,800株であり、これは発行済株式総数の5.92%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。

なお、当連結会計年度期首より、販売用不動産及び固定資産に係る控除対象外消費税及び地方消費税の会計処理の変更を行っており、遡及適用後の数値で前連結会計年度末及び前年同期との比較を行っております。詳細は「第5 経理の状況 注記事項(会計方針の変更)」に記載のとおりです。

#### 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、新型コロナウイルス感染症拡大の影響により厳しい状況が続いているものの、各種政策の効果によって基調としては持ち直しており、企業収益や業況感は全体として回復傾向となりました。しかしながら、ウクライナ情勢の長期化、資源価格をはじめとする広範囲での大幅な物価上昇、為替市場における歴史的な円安の進行等により、景気の先行きについて依然として不透明な状況が長期化しております。

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、新型コロナウイルス感染症の影響により企業の人事異動や雇用に一時的な停滞があったものの、その後は回復基調にあり需要は安定化へと推移しております。販売市場は、政府による住宅取得支援策や低金利の住宅ローンなどにより住宅取得環境は依然として良好であり、新設住宅着工戸数は、持家における減少傾向が続いているものの分譲一戸建てについては、増加傾向となっております。また、テレワーク需要の高まりによって郊外立地の戸建住宅が好調に推移する一方で、東京都心のオフィス需要は減少し空室率が高くなるなどの動きも出ております。そのような中、当社の自社企画投資用不動産においては、鉄筋コンクリート造の物件に加え、小型の木造賃貸住宅の用地取得、建設にも注力してまいりました。また、新規事業である不動産ファンド事業については2つのプロジェクトを募集し、運用中となっております。引き続き商品開発を行っております。当社グループにおいては、全体の賃貸管理戸数が増加したことにより、安定収益基盤が強化され、茨城県を中心とした、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となっております。

この結果、売上高8,713,191千円(前期比11.7%増)、営業利益794,247千円(同32.3%増)、経常利益794,749千円(同26.2%増)、親会社株主に帰属する当期純利益493,053千円(同26.0%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、自社企画投資用不動産のレーガペーネ白梅（茨城県水戸市）に加え、木造のレーガペーネシリーズ3棟が販売となりました。また、東新橋の事業用物件（東京都港区）が売上に大きく寄与する形となっております。その他、土地、戸建、区分所有建物の仕入れ、販売においても計画に対し好調に推移しました。仲介事業収益について賃貸は、新型コロナウイルス感染症により、企業の人事異動への影響から、前期売上及び計画を下回る結果となりました。販売においては、前期売上を上回ったものの計画を下回る結果となっております。

これらの結果、不動産流通事業の売上高は6,452,726千円(前期比18.5%増)、セグメント利益は693,237千円(同39.7%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、不動産の新規取得により自社の賃料収入は、計画を上回る形となりました。また、自社不動産以外の賃料収入については、「収益認識に関する会計基準」等の適用による影響を計画に織り込んでいなかったことから、売上高は計画を下回りましたが、利益は計画通りに推移しております。管理事業収益においては、賃貸管理戸数が21,532戸、駐車場台数8,580台と前期比増加となりました。全体的には、前期売上を上回ったものの計画を下回る結果となっております。コインパーキングは、新型コロナウイルス感染症の影響はあるものの運営台数が1,306台となったことから、前期売上を上回り回復傾向となっております。また、太陽光発電収益については、一部パワーコンディショナーの故障及び銅線の盗難により計画を下回る形となっております。

これらの結果、不動産管理事業の売上高は2,278,574千円(前期比4.0%減)、セグメント利益は767,206千円(同2.1%増)となりました。

当連結会計年度末における総資産は11,511,224千円となり、販売用不動産の増加等によって前連結会計年度末に比べて1,947,200千円増加致しました。当連結会計年度末における負債合計は7,465,785千円となり、長期借入金の増加等によって前連結会計年度末に比べて1,551,486千円増加致しました。当連結会計年度末における純資産合計額は4,045,439千円となり、前連結会計年度末に比べて395,713千円増加致しました。

#### 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246,028千円減少し、976,410千円となりました。

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)

営業活動により使用した資金は319,937千円(前期は609,284千円の収入)となりました。これは主に、税金等調整前当期純利益737,275千円及び減価償却費265,440千円の計上があったものの、棚卸資産の増加1,287,650千円、法人税等の支払215,527千円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1,043,139千円(前期は185,163千円の支出)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949,925千円及び投資有価証券の取得による支出53,415千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)

財務活動により獲得した資金は1,117,048千円(前期は81,052千円の支出)となりました。これは主に、長期借入金の返済による支出831,404千円及び配当金の支払額89,924千円があるものの、長期借入れによる収入1,459,000千円及び短期借入金の純増加による収入490,600千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)	前期比 (%)
不動産流通事業	1,977,666	+96.4
合計	1,977,666	+96.4

- (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。

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)	前期比 (%)
不動産流通事業	6,452,726	+18.5
不動産管理事業	2,278,574	4.0
合計	8,731,301	+11.7

- (注) 1. 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(%)
株式会社A C N	-	-	1,901,469	21.8

(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当たって用いた会計上の見積り及び仮定のうち、重要なものは以下のとおりであります。

a. 販売用不動産及び仕掛販売用不動産の評価

正味売却価額は、見積売却価格から見積追加投資額及び見積直接経費を控除して算出しております。正味売却価額のうち、見積売却価格については、不動産市況のほか近隣物件及び同種物件の実際の成約価格及び現時点における販売状況等を勘案して見積りを行っております。また、見積追加投資額及び見積直接経費については、契約書又は見積書等の金額を基礎に見積りを行っております。

正味売却価額の見積りに用いた仮定は、実際の売却価格、追加投資額及び直接経費とは異なる可能性があり、その実現には不確実性があります。また、正味売却価額の見積りに用いた仮定について見直しが必要となった場合、翌連結会計年度の連結財務諸表において、棚卸資産評価損を計上する可能性があります。

b. 固定資産の減損処理

減損の兆候があると認められた固定資産については、当該固定資産から得られる割引前将来キャッシュ・フローの総額と帳簿価額とを比較し、割引前将来キャッシュ・フローの総額が帳簿価額を下回る場合には減損損失の認識が必要と判断し、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計上しております。

減損の兆候の把握や減損損失の認識の判断において用いた仮定は、実際のキャッシュ・フローとは異なる可能性があり、その実現には不確実性があります。また、減損損失の認識の判断に用いた仮定について見直しが必要となった場合、翌連結会計年度の連結財務諸表において、減損損失を計上する可能性があります。

c. 繰延税金資産

繰延税金資産については、将来の課税所得を合理的に見積り、回収可能性があると判断した将来減算一時差異を計上しております。繰延税金資産の回収可能性は将来の課税所得の見積りに依存するため、その見積りの前提とした条件や仮定に変更が生じた場合、繰延税金資産が減額され税金費用が計上される可能性があります。

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、8,713,191千円（前期比11.7%増）となりました。これは、東京都港区の事業用物件の売却を行ったことにより不動産売上高が5,015,822千円（同27.7%増）となったものの、当連結会計年度より自社不動産以外の賃料収入については、「収益認識に関する会計基準」等を適用したことを主な要因とし、賃貸事業収益が917,697千円（同12.6%減）となったことによります。なお、ストックビジネスのメインである管理事業収益については、管理戸数の積み上げにより1,079,511千円（同2.5%増）となっております。

以上の結果、事業セグメント別売上高は、不動産流通事業の売上高は6,452,726千円（同18.5%増）、不動産管理事業の売上高は2,278,574千円（同4.0%減）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、5,264,051千円（前期比14.6%増）となりました。これは不動産売上高に付随する不動産売上原価が増加したことによるものであります。

以上の結果、事業別セグメント売上原価は、不動産流通事業の売上原価は4,275,586千円（同25.6%増）、「収益認識に関する会計基準」等を適用したことを主な要因とし、不動産管理事業の売上原価は994,665千円（同13.0%減）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、3,449,140千円（同7.6%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、2,654,892千円（前期比1.9%増）となりました。これは主として人件費が増加したものの、保有不動産に係る修繕費が減少し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営業利益は、794,247千円（同32.3%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、32,641千円（前期比40.1%減）となりました。これは主として受取保険金の減少によるものであります。また、営業外費用は32,140千円（同28.0%増）となりました。これは主として支払利息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経常利益は、794,749千円（同26.2%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ける特別利益は、4,580千円(前期比43.2%減)となりました。これは主として前連結会計年度で計上した投資有価証券売却益は発生しなかったものの、ソフトウェア導入に係る国庫補助金が計上されたためであります。また、特別損失は62,053千円（同12.6%増）となりました。これは主として前連結会計年度で計上した固定資産売却損が発生しなかったこと及び減損損失が前連結会計年度より減少したものの、子会社である株式会社KASUMICとの合併に係る費用及び高田町太陽光発電機器の盗難が発生したことにより、設備復旧費用等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、244,222千円（同27.7%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、493,053千円（同26.0%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、4,369,937千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、976,410千円となりました。

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、2021年3月16日に資本政策を制定し、自己資本比率は30%台を維持し40%を目指す、ROEは10%以上を維持する、配当性向は30%以上を当面の目標とするとし、また、年間管理戸数増加目標は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、自己資本比率35.1%、ROE（自己資本利益率）12.8%、連結配当性向19.6%、年間管理戸数1,088戸増加となっております。連結配当性向につきましては目標値には達してはおりませんが、毎期、増配を行いたいと考えております。

また、2027年9月期に売上高100億超えを目標とする中期計画「KORYO2027」を公表しております。上記の達成に向け、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】

当社は、2021年11月18日付開催の取締役会において、2022年10月1日を効力発生日として、当社を吸収合併存続会社、当社の完全子会社である株式会社KASUMIC（不動産業）を吸収合併消滅会社とする吸収合併を行うことを決議し、同日付で合併契約書を締結いたしました。

詳細につきましては、「第5 経理の状況 1 連結財務諸表 (1) 連結財務諸表 注記事項 (重要な後発事象)」をご参照ください。

#### 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1,046,480千円であります。主な内訳は、土地の増加額480,036千円、機械装置及び運搬具の増加額393,395千円であります。賃貸事業の賃料収入増加を図るため、茨城県守谷市の土地、建物を取得いたしました。

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

2022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㎡)	その他	合計	
フォーライフ 上野駅前ビル (東京都台東区)		賃貸 物件	19,065	-	288,237 (168.37)	-	307,303	
市毛支店 (茨城県ひたちなか市)		営業所 賃貸 物件	75,129	-	44,076 (754.18)	-	119,206	5 〔 2 〕
駅南支店 (茨城県水戸市)		営業所 賃貸 物件	12,138	-	84,711 (524.39)	-	96,849	10 〔 4 〕
つくば支店 (茨城県つくば市)		営業所 賃貸 物件	54,002	-	272,666 (1,004.00)	-	326,669	10 〔 3 〕
KORYOエコパワー 水戸市森戸町 (茨城県水戸市)		太陽光 発電	-	231,694	-	-	231,694	
KORYOエコパワー 石岡市大砂 (茨城県石岡市)		太陽光 発電	-	214,983	-	-	214,983	
KORYOエコパワー 高田町 (茨城県水戸市)		太陽光 発電	7,329	276,211	29,761 (32,066.00)	28,908	342,211	
KORYOエコパワー 笠間安居 (茨城県笠間市)		太陽光 発電	-	282,094	-	549	282,643	
ONE'S PARK 城南第4駐車場 (茨城県水戸市)		コインパー キング	2,800	-	98,981 (1,093.00)	-	101,781	
ヴィラ梅香 (茨城県水戸市)		賃貸 物件	73,949	-	35,421 (350.01)	-	109,370	
ONE'S PARK 城南第9駐車場 (茨城県水戸市)		コインパー キング	3,820	-	197,863 (1,123.38)	-	201,683	
守谷市本町カラオケ館 (茨城県守谷市)		賃貸物件	55,660	-	256,856 (2,253.69)	-	312,516	
守谷市本町筑波銀行跡 (茨城県守谷市)		営業所 予定地	25,925	-	108,456 (896.76)	-	134,381	

(注) 1. 現在休止中の主要な設備はありません。

2. 従業員数の〔 〕は外数であり、臨時従業員数であります。

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

(2) 国内子会社

2022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	16,814	-	80,069 (180.06)	-	96,884	28 〔11〕
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	31,847	-	83,700 (879.96)	-	115,547	12 〔7〕
	アシュベール二の宮 (茨城県つくば市)		子会社 賃貸物件	114,209	-	147,000 (1,194.61)	-	261,209	

- (注) 1. 現在休止中の主要な設備はありません。  
2. 従業員数の〔 〕は外数であり、臨時従業員数であります。  
3. 資産を事業セグメント別に配分しておりませんので、セグメントごとの設備の内容については省略しております。

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) (2022年9月30日)	提出日現在 発行数(株) (2022年12月23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	1,346,700	1,347,700	東京証券取引所 スタンダード市場	単元株式数は100株でありま す。
計	1,346,700	1,347,700		

(注) 提出日現在発行数には、2022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】

2017年5月16日臨時株主総会取締役会決議(第1回新株予約権)

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)	982 [962] (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 49,100 [48,100] (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(2022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(2022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、調整により生ずる1円未満の端数は切り上げる。

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

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

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

3. 組織再編に際して定める契約書または計画書等の条件に従って、以下に定める株式会社の新株予約権を交付する旨を定めた場合には、当該組織再編の比率に応じて、以下に定める株式会社の新株予約権を交付するものとする。

- 合併(当社が消滅する場合に限る。)
- 合併後存続する株式会社または合併により設立する株式会社
- 吸収分割
- 吸収分割をする株式会社がその事業に関して有する権利義務の全部または一部を承継する株式会社
- 新設分割
- 新設分割により設立する株式会社
- 株式交換
- 株式交換をする株式会社の発行済株式の全部を取得する株式会社
- 株式移転
- 株式移転により設立する株式会社

4. 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。

2022年1月14日取締役会決議(第2回新株予約権)

決議年月日	2022年1月14日
付与対象者の区分及び人数(名)	当社取締役(社外取締役を除く) 6 当社従業員 190 当社子会社取締役 2 当社子会社従業員 22
新株予約権の数(個)	317 [317] (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 31,700 [31,700] (注) 1
新株予約権の行使時の払込金額(円)	2,041 (注) 2
新株予約権の行使期間	2024年1月15日～2029年1月14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)	発行価格 2,041 資本組入額は、会社計算規則第17条第1項に定めるところに従い算出される資本金等増加限度額の2分の1の金額とし、計算の結果1円未満の端数を生じたときは、その端数を切り上げるものとする。(
新株予約権の行使の条件	新株予約権の割当てを受けた者(以下、「新株予約権者」という。)は、権利行使時においても、当社または当社子会社の取締役、監査役及び従業員の地位にあることを要するものとする。 新株予約権者が死亡した場合は、新株予約権の相続を認めないものとする。 その他の条件は、当社と新株予約権の割り当てを受けた者との間で締結した「第2回新株予約権割当契約書」で定めるところによる。
新株予約権の譲渡に関する事項	新株予約権の譲渡については、取締役会の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(2022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(2022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、100株であります。

ただし、新株予約権の割当日後、当社が株式分割、株式無償割当て又は株式併合を行う場合は、次の算式により付与株式数の調整し、調整により生じる1株未満の端数は、これを切り捨てる。

$$\text{調整後付与株式数} = \text{調整前付与株式数} \times \text{株式分割、株式無償割当て又は株式併合の比率}$$

2. 新株予約権の割当日後、当社が株式分割、株式無償割当て又は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株未満の端数は切り上げる。

当社が株式分割又は株式併合を行う場合

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{1}{\text{分割・併合の比率}}$$

当社が時価を下回る価額で募集株式の発行又は自己株式の処分（株式の無償割当てによる株式の発行及び自己株式を交付する場合を含み、新株予約権（新株予約権付社債も含む。）の行使による場合及び当社の普通株式に転換できる証券の転換による場合を除く。）を行う場合

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{\text{既発行株式数} + \frac{\text{新規発行株式数} \times 1 \text{株あたり払込金額}}{1 \text{株あたりの株価}}}{\text{既発行株式数} + \text{新規発行株式数}}$$

ただし、算式中の既発行株式数は、上記の株式の発行の効力発生日前日における当社の発行済株式総数から、当該時点における当社の保有する自己株式の数を控除した数とし、自己株式の処分を行う場合、新規発行株式数を処分する自己株式の数、募集株式発行前の株価を自己株式処分前の株価にそれぞれ読み替えるものとする。また、算式中の募集株式発行前の株価は、当社株式に市場価格がない場合、調整前行使価額とし、当社株式に市場価格がある場合、直前の当社優先市場における最終取引価格とする。

当社が吸収合併存続会社となる吸収合併を行う場合、当社が吸収分割承継会社となる吸収分割を行う場合、又は当社が完全親会社となる株式交換を行う場合、その他これらの場合に準じて行使価額の調整を必要とする場合、当社は必要と認める行使価額の調整を行う。

3. 組織再編に際して定める契約書または計画書等の条件に従って、以下に定める株式会社の新株予約権を交付する旨を定めた場合には、当該組織再編の比率に応じて、以下に定める株式会社の新株予約権を交付するものとする。

合併(当社が消滅する場合に限る。)

合併後存続する株式会社または合併により設立する株式会社

吸収分割

吸収分割をする株式会社がその事業に関して有する権利義務の全部または一部を承継する株式会社

新設分割

新設分割により設立する株式会社

株式交換

株式交換をする株式会社の発行済株式の全部を取得する株式会社

株式移転

株式移転により設立する株式会社

4. 新株予約権を行使した新株予約権者に交付する株式の数に1株に満たない端数がある場合には、これを切り捨てるものとする。

【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
2019年10月1日～ 2020年9月30日 (注) 5	4,650	1,309,950	2,352	348,729	2,352	249,929
2020年10月1日～ 2021年9月30日 (注) 6	28,750	1,338,700	14,547	363,277	14,547	264,477
2021年10月1日～ 2022年9月30日 (注) 7	8,000	1,346,700	4,048	367,325	4,048	268,525

(注) 1. 株式分割(1:5)によるものであります。

2. 有償一般募集(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ト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. 2019年10月1日から2020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2,352千円及び資本準備金が2,352千円増加しております。

6. 2020年10月1日から2021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14,547千円及び資本準備金が14,547千円増加しております。

7. 2021年10月1日から2022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4,048千円及び資本準備金が4,048千円増加しております。

8. 2022年10月1日から2022年11月30日までの間に、新株予約権の行使により、資本金が506千円及び資本準備金が506千円増加しております。

(5) 【所有者別状況】

2022年9月30日現在

区分	株式の状況(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)	-	4	10	10	6	-	657	687	-
所有株式数(単元)	-	355	439	1,030	50	-	11,585	13,459	800
所有株式数の割合(%)	-	2.64	3.26	7.65	0.37	-	86.08	100.00	-

(注) 自己株式45株は、「単元未満株式の状況」に含まれております。

(6) 【大株主の状況】

2022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	480	35.64
菅原 敏道	茨城県水戸市	106	7.87
アイエスジー株式会社	千葉県船橋市藤原三丁目16番17号	52	3.91
門田 洋	神奈川県小田原市	35	2.59
株式会社フラクタル・ビジネス	長野県小諸市田町二丁目6-13	33	2.45
水戸信用金庫	茨城県水戸市城南二丁目2番21号	30	2.22
金子 哲広	茨城県水戸市	26	1.96
菊本 真透	茨城県水戸市	22	1.70
諫山 哲史	東京都豊島区	21	1.55
香陵住販従業員持株会	茨城県水戸市	21	1.55
計	-	828	61.49

(7) 【議決権の状況】

【発行済株式】

2022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 1,345,900	13,459	
単元未満株式	普通株式 800		
発行済株式総数	1,346,700		
総株主の議決権		13,459	

【自己株式等】

2022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					

## 2 【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 普通株式

(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】

区分	当事業年度		当期間	
	株式数(株)	処分価額の総額 (千円)	株式数(株)	処分価額の総額 (千円)
引き受ける者の募集を行った 取得自己株式	-	-	-	-
消却の処分を行った取得自己株式	-	-	-	-
合併、株式交換、株式交付、会社分割 に係る移転を行った取得自己株式	-	-	-	-
その他	-	-	-	-
保有自己株式数	45	-	45	-

(注) 当期間における保有自己株式数には、2022年12月1日から有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取りによる株式数は含めておりません。

## 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72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でき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)
2022年5月13日 取締役会	47,097	35
2022年12月22日 定時株主総会	49,826	37

## 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8名(うち社外取締役1名)全員をもって構成される取締役会を設置しております。取締役会は当社の業務執行を決定し、取締役の職務の執行を監督する権限を有しております。取締役会では、法令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、神長 春美、中野 大輔、須能 享、菊池 秀一  
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 武藤 孝宏

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、神長 春美、中野 大輔、須能 享、菊池 秀一  
常勤監査役 武藤 孝宏、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

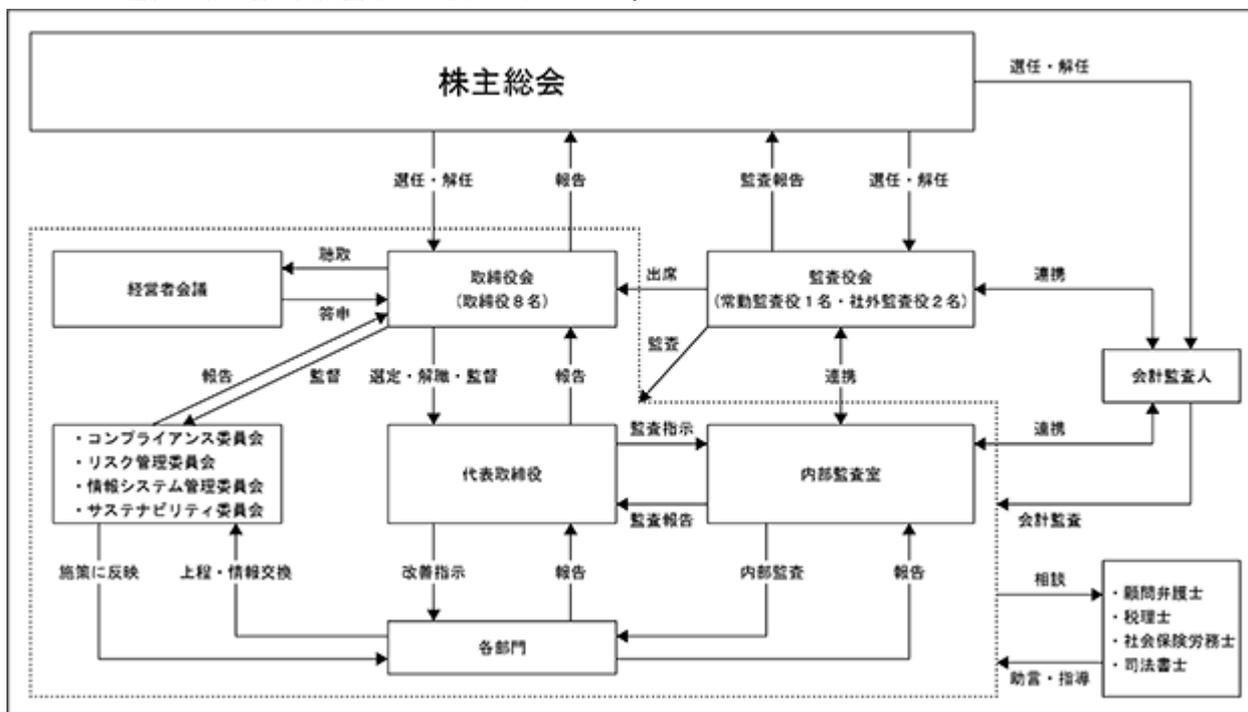
当社グループのリスク管理の推奨及び、情報の共有化を図ることで、当社グループ全体のコンプライアンス体制を強化するため、コンプライアンス委員会・リスク管理委員会を設置しております。両委員会は、事案の発生毎に開催することとしているほか、定例会として、原則としてコンプライアンス委員会は毎月1回、リスク管理委員会は3ヶ月に1回開催しており、両委員会ともに構成員等については次の通りです。

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 武藤 孝宏、その他従業員17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。



八 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7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(業務執行取締役等である者を除く。)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 役員等賠償責任保険契約の内容の概要

当社は、会社法第430条の3第1項に規定する役員等賠償責任保険契約を保険会社との間で締結しております。当該保険契約の被保険者の範囲は、当社及び当社子会社の取締役、監査役であり、被保険者は保険料を負担しておりません。補填の対象は、法律上の損害賠償金、訴訟費用としております。なお、被保険者の職務の執行の適正性が損なわれないようにするための措置として、被保険者による犯罪行為等については、補填の対象外としております。

ホ 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。

ヘ 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。

ト 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。

チ 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11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	480,000
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 大甕工場入社 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	106,000
常務取締役 第一営業本部長	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 2020年10月 当社常務取締役第一営業本部長兼第二営業本部長兼第三営業本部長 2020年12月 当社常務取締役第一営業本部長兼第三営業本部長 2022年10月 当社常務取締役第一営業本部長兼第四営業本部長 2022年12月 当社常務取締役第一営業本部長(現任)	(注)3	26,500
取締役 第三営業本部長	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 2022年10月 当社取締役第三営業本部長(現任)	(注)3	16,500
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 茨城トヨベット株式会社入社 1999年10月 当社入社 2016年10月 当社経営企画部長 2017年4月 当社執行役員経営管理部長 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 第二営業本部長	須能 享	1979年11月29日	1998年4月 当社入社 2000年9月 当社退社 2000年10月 株式会社ゴールデンハーベスト入社 2002年8月 株式会社セレブリテ入社 2003年2月 当社入社 2006年10月 当社上野駅前店長(現東京支社) 2007年10月 当社上野駅前支店長(現東京支社) 2016年10月 当社執行役員東京ブロック統括支店長 2017年4月 当社執行役員東京支社長 2020年12月 当社取締役第二営業本部長(現任)	(注)3	2,100

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
取締役 第四営業本部長	菊池 秀一	1975年 6 月20日	1998年 4 月 株式会社広友社入社 2000年12月 有限会社グランクス入社 2003年 7 月 当社入社 2009年 4 月 当社赤塚駅前店長（現赤塚駅前支店） 2012年10月 当社50号バイパス店長（現50号バイパス支店） 2016年10月 当社執行役員水戸第二ブロック統括支店長 2017年 4 月 当社執行役員水戸第二ブロック長 2019年 3 月 株式会社K A S U M I C 代表取締役 2022年10月 当社執行役員第四営業本部副本部長 2022年12月 当社取締役第四営業本部長(現任)	(注) 3	2,000
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 有限責任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	
監査役 (常勤)	武藤 孝宏	1953年 4 月 2 日	1977年 4 月 株式会社茨城銀行(現株式会社筑波銀行)入行 2003年10月 株式会社平成興業入社 2012年11月 当社入社 2017年 4 月 当社内部監査室長 2021年12月 当社常勤監査役(現任)	(注) 4	100
監査役	星出 光俊	1973年 6 月25日	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					638,200

- (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、2023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、2025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、東海日立ブロック長 小林康弘、水戸第一ブロック長水戸第二ブロック長 鈴木正雄、ソリューション事業部統括部長鳴尾嘉人、財務部長 友部栄で構成されております。

社外役員の状況

2022年12月23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。

当社においては、社外取締役又は社外監査役を選任するための会社からの独立性に関する基準「社外役員独立性判断基準」を定めております。

(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、公認会計士及び税理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おり、常勤監査役1名と社外監査役2名で監査役会を構成しております。社外監査役2名は東京証券取引所の定める独立役員として届出をしており、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者を選任しています。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、経営者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。

当事業年度において当社は監査役会を15回開催しており、個々の監査役の出席状況については次のとおりであります。

氏名	開催回数	出席回数
武藤 孝宏	11回	11回
星出 光俊	15回	15回
倉谷 祐治	15回	15回
山崎 朝一郎	4回	4回

- (注) 1. 武藤孝宏は、2021年12月24日監査役就任後の状況を記載しております。  
2. 山崎朝一郎は、2021年12月24日開催の第40期定時株主総会終結の時をもって任期満了により退任しております。

監査役会における主な検討事項は、常勤の監査役の選定、監査方針・監査計画策定・職務分担、会計監査人の評価及び再任可否・報酬の同意、各監査役からの監査報告の審議検討、監査役会としての監査意見の形成となっております。

常勤監査役は、取締役会や経営者会議等の重要会議への出席及び意見の表明の他、重要な決裁書類の閲覧を行うとともに、内部統制システムの構築及び運用の状況を日常的に監視し、また、社外監査役から専門的・客観的な意見を求めています。

## 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

## イ 監査法人の名称

有限責任 あずさ監査法人

## ロ 継続監査期間

7年間

## ハ 業務を執行した公認会計士

開内 啓行

宮田 世紀

## ニ 監査業務に係る補助者の構成

当社の会計監査業務に係る補助者は、公認会計士4名、その他10名であります。

(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	28,000	-	31,500	-
連結子会社	-	-	-	-
計	28,000	-	31,500	-

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。

ホ 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

当社の役員報酬の額又はその算定方法の決定に関する基本方針は、持続的な発展に向けて各役員の職務を通じての貢献を生み出すものであること、報酬決定プロセスは透明性・客観性を持ったものであることとしております。報酬については、役員本人の成果・実態等を考慮して総合的に勘案の上、算出しております。また、報酬は固定報酬・新株予約権取得による非金銭報酬及び退職慰労金で構成されており、業績連動報酬は採用していません。非金銭報酬については、取締役（社外取締役を除く。）のみ採用しており、不定期に支給を決定いたしません。

また、取締役の個人別の報酬等の内容に係る基本方針は取締役会で決議しております。なお、取締役会は当事業年度に係る取締役の個人別の報酬等について、報酬等の内容の決定方針および決定された報酬等の内容が取締役会で決議された決定方針と整合していることを確認しており、当該決定方針に沿うものであると判断しております。

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）と決議されており（同株主総会終結時の取締役の員数は7名）、2021年12月24日の定時株主総会において、当該定時株主総会の開催日から1年以内に限り、当該報酬枠と別枠にて、取締役（社外取締役を除く。）の非金銭報酬の額を7,200千円以内として新株予約権を割当てすることが決議されております（同株主総会終結時の取締役の員数は7名、うち社外取締役は1名）。また、2017年3月17日開催の臨時株主総会の決議による監査役報酬限度額は、年額12,000千円以内となっております（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固定報酬の算定については、2021年12月24日開催の臨時取締役会にて議長に一任する旨を決議しており、議長である代表取締役薄井宗明が委任を受けおります。その権限の内容は、取締役の固定報酬の算定であり、権限を委任した理由は、当社を取り巻く環境や、当社の経営状況等を最も熟知しており、各取締役の成果・実態等を考慮した総合的な評価ができると判断したためであります。議長の決定案については社外取締役に諮問を行い、社外取締役は総合的な検討を行った上で必要な意見を述べ、決定の際にはその意見を最大限尊重しております。また、当事業年度の取締役（社外取締役を除く）の非金銭報酬は2022年1月14日開催の取締役会にて、役位・職責を考慮して総合的に勘案の上、各取締役（社外取締役を除く。）の新株予約権の割当個数を決定しております。

監査役の報酬は、株主総会で決議された報酬総額の範囲におきまして、監査役で協議をしております。当事業年度の監査役の報酬等については、2021年12月24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。

当事業年度の役員の報酬等の額の決定過程における取締役会の活動としては、2021年12月24日開催の臨時取締役会において取締役の報酬の算定について、議長に一任する旨を決議しております。また、2022年1月14日開催の取締役会において、各取締役（社外取締役を除く。）の新株予約権の割当個数を決定しております。

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	非金銭報酬等	退職慰労金	
取締役 (社外取締役を除く。)	115,082	105,990	228	8,864	6
監査役 (社外監査役を除く。)	7,181	5,993	-	1,187	2
社外役員	5,450	5,450	-	-	3

(注) 1. 非金銭報酬等は、ストック・オプションとして付与した新株予約権に係る当事業年度の費用計上額であります。

2. 退職慰労金については、当事業年度において計上した役員退職慰労引当金繰入額を含んでおります。

3. 期末日現在の取締役は7名（うち社外取締役1名）、監査役は3名（うち社外監査役2名）であり、当事業年度中に退任した監査役1名を含んでおります。

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、記載していません。

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。また、その保有の合理性については取締役会において検証し、保有意義が薄れたと判断した株式については、取締役会決議により適時・適切に処分いたします。

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	3	0
非上場株式以外の株式	6	135,940

(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	3	53,415	取引関係の維持強化のため、取引先持株会による定期買付及び市場での買付

(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)		
ヤマトホールディングス 株式会社	21,437	20,606	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す。	無
	46,668	58,315		
水戸証券株式会社	191,700	-	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。増加の理由は市場での買付に よるものです。	有
	45,432	-		
株式会社JPMC (旧・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
	19,353	23,136		
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
	10,632	13,424		
日本社宅サービス株式会社	9,640	8,298	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す。	無
	8,801	8,381		
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
	5,052	4,956		

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(2021年10月1日から2022年9月30日まで)の連結財務諸表及び事業年度(2021年10月1日から2022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 (2021年9月30日)	当連結会計年度 (2022年9月30日)
<b>資産の部</b>		
<b>流動資産</b>		
現金及び預金	2,031,259	1,805,264
売掛金	163,333	176,832
販売用不動産	<sup>1</sup> 668,829	2,285,446
仕掛販売用不動産	2,315,364	<sup>1</sup> 2,111,196
その他	203,121	231,195
貸倒引当金	22,967	26,914
<b>流動資産合計</b>	<b>5,358,940</b>	<b>6,583,021</b>
<b>固定資産</b>		
<b>有形固定資産</b>		
建物及び構築物	1,531,380	1,561,892
減価償却累計額及び減損損失累計額	712,128	766,673
建物及び構築物(純額)	<sup>1</sup> 819,252	<sup>1</sup> 795,218
機械装置及び運搬具	1,556,811	1,949,047
減価償却累計額及び減損損失累計額	749,675	898,168
機械装置及び運搬具(純額)	<sup>1</sup> 807,135	<sup>1</sup> 1,050,878
土地	<sup>1</sup> 1,970,418	<sup>1</sup> 2,409,868
その他	132,632	114,961
減価償却累計額及び減損損失累計額	106,057	84,208
その他(純額)	<sup>1</sup> 26,574	30,753
<b>有形固定資産合計</b>	<b>3,623,381</b>	<b>4,286,719</b>
<b>無形固定資産</b>		
ソフトウェア	56,834	41,812
のれん	80,603	62,691
その他	41,844	49,267
<b>無形固定資産合計</b>	<b>179,282</b>	<b>153,772</b>
<b>投資その他の資産</b>		
投資有価証券	108,213	135,940
長期貸付金	2,287	1,372
繰延税金資産	89,117	117,521
その他	233,029	266,431
貸倒引当金	30,227	33,553
<b>投資その他の資産合計</b>	<b>402,419</b>	<b>487,712</b>
<b>固定資産合計</b>	<b>4,205,083</b>	<b>4,928,203</b>
<b>資産合計</b>	<b>9,564,024</b>	<b>11,511,224</b>

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2021年9月30日)	当連結会計年度 (2022年9月30日)
<b>負債の部</b>		
<b>流動負債</b>		
買掛金	140,276	166,346
契約負債	-	128,023
短期借入金	1,389,400	1,880,000
1年内返済予定の長期借入金	<sup>1</sup> 460,004	<sup>1</sup> 383,304
未払法人税等	109,219	168,453
預り金	939,169	1,045,437
賞与引当金	88,710	93,438
家賃保証引当金	<sup>2</sup> 9,048	<sup>2</sup> 7,775
その他	441,756	422,759
流動負債合計	3,577,584	4,295,538
<b>固定負債</b>		
長期借入金	<sup>1</sup> 1,387,336	<sup>1</sup> 2,091,632
長期預り敷金	606,830	631,857
役員退職慰労引当金	143,571	145,637
退職給付に係る負債	176,486	201,385
繰延税金負債	13,517	15,942
その他	8,972	83,792
固定負債合計	2,336,714	3,170,246
負債合計	5,914,298	7,465,785
<b>純資産の部</b>		
<b>株主資本</b>		
資本金	363,277	367,325
資本剰余金	264,477	268,525
利益剰余金	2,978,208	3,381,327
自己株式	63	63
株主資本合計	3,605,899	4,017,114
<b>その他の包括利益累計額</b>		
その他有価証券評価差額金	43,826	25,998
その他の包括利益累計額合計	43,826	25,998
新株予約権	-	2,326
純資産合計	3,649,726	4,045,439
負債純資産合計	9,564,024	11,511,224

## 【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 2020年10月1日 至 2021年9月30日)	当連結会計年度 (自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)
売上高	7,799,150	1 8,713,191
売上原価	4,592,524	5,264,051
売上総利益	3,206,626	3,449,140
販売費及び一般管理費	2 2,606,437	2 2,654,892
営業利益	600,188	794,247
営業外収益		
受取利息	170	104
受取配当金	3,041	2,944
受取保険金	21,313	2,708
受取手数料	5,881	7,211
保険解約返戻金	10,556	9,857
その他	13,569	9,814
営業外収益合計	54,533	32,641
営業外費用		
支払利息	19,393	23,690
和解金	4,796	1,522
その他	910	6,927
営業外費用合計	25,100	32,140
経常利益	629,622	794,749
特別利益		
補助金収入	-	3 4,500
固定資産売却益	4 855	4 80
投資有価証券売却益	5 7,209	-
特別利益合計	8,064	4,580
特別損失		
盗難損失	-	6 29,738
固定資産圧縮損	-	7 4,500
固定資産売却損	8 28,405	-
投資有価証券売却損	9 1,309	-
固定資産除却損	10 290	10 5,104
減損損失	11 25,110	11 3,378
合併関連費用	-	12 19,332
特別損失合計	55,116	62,053
税金等調整前当期純利益	582,570	737,275
法人税、住民税及び事業税	208,062	262,340
法人税等調整額	16,744	18,117
法人税等合計	191,317	244,222
当期純利益	391,252	493,053
親会社株主に帰属する当期純利益	391,252	493,053

【連結包括利益計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2020年10月1日 至 2021年9月30日)	当連結会計年度 (自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)
当期純利益	391,252	493,053
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	3,870	17,827
その他の包括利益合計	3,870	17,827
包括利益	387,382	475,225
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	387,382	475,225

【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度(自 2020年10月1日 至 2021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	自己株式
当期首残高	348,729	249,929	2,630,508	63
会計方針の変更による 累積的影響額			31,512	
会計方針の変更を反映し た当期首残高	348,729	249,929	2,662,020	63
当期変動額				
新株の発行	14,547	14,547		
剰余金の配当			75,064	
親会社株主に帰属する 当期純利益			391,252	
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)				
当期変動額合計	14,547	14,547	316,188	-
当期末残高	363,277	264,477	2,978,208	63

	株主資本	その他の包括利益累計額		新株予約権	純資産合計
	株主資本合計	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	3,229,104	47,696	47,696	-	3,276,801
会計方針の変更による 累積的影響額	31,512				31,512
会計方針の変更を反映し た当期首残高	3,260,616	47,696	47,696	-	3,308,313
当期変動額					
新株の発行	29,095				29,095
剰余金の配当	75,064				75,064
親会社株主に帰属する 当期純利益	391,252				391,252
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)		3,870	3,870	-	3,870
当期変動額合計	345,283	3,870	3,870	-	341,412
当期末残高	3,605,899	43,826	43,826	-	3,649,726

当連結会計年度(自 2021年10月1日 至 2022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	自己株式
当期首残高	363,277	264,477	2,978,208	63
会計方針の変更による 累積的影響額				
会計方針の変更を反映し た当期首残高	363,277	264,477	2,978,208	63
当期変動額				
新株の発行	4,048	4,048		
剰余金の配当			89,934	
親会社株主に帰属する 当期純利益			493,053	
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)				
当期変動額合計	4,048	4,048	403,118	-
当期末残高	367,325	268,525	3,381,327	63

	株主資本	その他の包括利益累計額		新株予約権	純資産合計
	株主資本合計	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	3,605,899	43,826	43,826	-	3,649,726
会計方針の変更による 累積的影響額	-				-
会計方針の変更を反映し た当期首残高	3,605,899	43,826	43,826	-	3,649,726
当期変動額					
新株の発行	8,096				8,096
剰余金の配当	89,934				89,934
親会社株主に帰属する 当期純利益	493,053				493,053
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)		17,827	17,827	2,326	15,500
当期変動額合計	411,214	17,827	17,827	2,326	395,713
当期末残高	4,017,114	25,998	25,998	2,326	4,045,439

## 【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 2020年10月1日 至 2021年9月30日)	当連結会計年度 (自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前当期純利益	582,570	737,275
減価償却費	238,834	265,440
減損損失	25,110	3,378
のれん償却額	17,911	17,911
株式報酬費用	-	2,326
賞与引当金の増減額(は減少)	7,464	4,728
貸倒引当金の増減額(は減少)	4,486	7,272
退職給付に係る負債の増減額(は減少)	21,053	24,898
受取利息及び受取配当金	3,212	3,049
支払利息	19,393	23,690
固定資産除却損	290	5,104
固定資産売却損益(は益)	27,550	80
投資有価証券売却損益(は益)	5,899	-
売上債権の増減額(は増加)	7,577	13,499
棚卸資産の増減額(は増加)	134,235	1,287,650
仕入債務の増減額(は減少)	57,647	26,069
契約負債の増減額(は減少)	-	64,332
預り金の増減額(は減少)	85,024	106,268
未収還付消費税等の増減額(は増加)	-	80,905
未払消費税等の増減額(は減少)	14,858	124,563
預り敷金の増減額(は減少)	27,419	24,327
その他	109,874	106,751
小計	829,131	89,970
利息及び配当金の受取額	3,219	3,052
保険金の受取額	21,313	2,708
利息の支払額	23,262	20,198
法人税等の支払額	221,119	215,527
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>609,284</b>	<b>319,937</b>
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
定期預金の純増減額(は増加)	30,060	20,038
投資有価証券の取得による支出	3,550	53,415
投資有価証券の売却による収入	18,023	-
有形固定資産の取得による支出	152,784	949,925
有形固定資産の売却による収入	10,000	80
無形固定資産の取得による支出	44,277	21,813
貸付金の回収による収入	915	915
敷金及び保証金の差入による支出	296	9,663
敷金及び保証金の回収による収入	162	1,492
保険積立金の解約による収入	16,705	9,229
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>185,163</b>	<b>1,043,139</b>

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2020年10月1日 至 2021年9月30日)	当連結会計年度 (自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)
<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）	969,400	490,600
長期借入れによる収入	487,100	1,459,000
長期借入金の返済による支出	1,480,904	831,404
リース債務の返済による支出	10,574	5,719
匿名組合出資者からの払込みによる収入	-	86,400
配当金の支払額	75,168	89,924
株式の発行による収入	29,095	8,096
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>81,052</b>	<b>1,117,048</b>
現金及び現金同等物の増減額（は減少）	343,068	246,028
現金及び現金同等物の期首残高	879,370	1,222,438
現金及び現金同等物の期末残高	1 1,222,438	1 976,410

【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K A S U M I C

2. 持分法の適用に関する事項

該当事項はありません。

3. 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社の決算日は、連結決算日と一致しております。

当連結会計年度において、株式会社K A S U M I Cは、決算日を9月30日に変更し、連結決算日と同一となっております。なお、当連結会計年度における会計期間は13ヶ月となっております。

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

市場価格のない株式等以外のもの

時価法(評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定)

市場価格のない株式等

移動平均法による原価法

棚卸資産

販売用不動産、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)

(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 11～17年

無形固定資産

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

保証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) 重要な収益及び費用の計上基準

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

不動産流通事業

a. 不動産売上高

不動産売上高は、仕入れを行った土地や建物等、もしくは当社が企画・開発を行った自社企画投資用不動産「レーガペーネ」シリーズ等を顧客へ販売する事業であり、顧客との不動産売買契約に基づき当該物件の引き渡しを行う義務を負っております。

当該履行義務は物件が引き渡される一時点で充足されるものであり、当該引き渡し時点において収益を計上しております。

b. 仲介事業収益（仲介手数料）

売買仲介事業は、不動産の売買の際に、買主と売主の間に立ち売買契約を成立させる事業であり、顧客との媒介契約に基づき取引条件の交渉・調整等の契約成立に向けての業務、重要事項説明書の交付・説明、契約書の作成・交付及び契約の履行手続きへの関与等により、成立させた売買契約の対象不動産の引き渡しまで完了させる義務を負っております。当該履行義務は媒介契約により成立させた売買契約の対象不動産が引き渡される一時点で充足されるものであり、当該引き渡し時点において収益を計上しております。

賃貸仲介事業は、不動産の賃貸の際に、貸主と借主の間に立ち賃貸借契約を成立させる事業であり、取引条件の交渉・調整等の契約成立に向けての業務、重要事項説明書の交付・説明、契約書の作成・交付等の義務を負っております。当該履行義務は不動産賃貸借契約が成立した一時点で充足されるものであり、当該契約成立時点において収益を計上しております。

c. 仲介付帯収益

仲介付帯収益は、不動産賃貸借契約者に対する保険の紹介手数料等であり、代理店契約に基づく履行義務は役務の提供が完了した一時点で充足されるものであり、当該役務の提供完了時点において収益を計上しております。

## 不動産管理事業

### a. 管理事業収益

管理事業は、不動産所有者との管理委託契約に基づき、プロパティマネジメント業務及びその他の管理サービスを提供しております。

管理業務を受託した賃貸物件の管理手数料収入は履行義務が一定の期間にわたり充足されるため、契約期間にわたり収益を認識しておりますが、その他の不動産管理業務にかかる履行義務はそれぞれのサービスが提供される一時点で充足されるものであり、サービスの提供が完了した時点において収益を計上していません。

### b. 太陽光売電事業収益

太陽光売電事業は、太陽光発電による電気を顧客である発電事業者へ販売する事業であり、顧客との売電契約に基づき電気の供給を行う義務を負っております。当該履行義務は、当社が有する発電設備から電気を顧客へ供給した時点で支配が顧客に移転したと判断し、売電契約に定められた売電単価及び電気の供給量に応じて収益を認識しております。

## (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) 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。

## (8) 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

当社グループの資産に係る控除対象外消費税等は取得原価に算入し、それ以外は発生年度の費用としております。

## (重要な会計上の見積り)

## 1. 販売用不動産等の評価

## (1) 当連結会計年度の連結財務諸表に計上した金額

科目名	前連結会計年度 (単位：千円)	当連結会計年度 (単位：千円)
販売用不動産	668,829	2,285,446
仕掛販売用不動産	2,315,364	2,111,196
売上原価(棚卸資産評価損)	-	-

## (2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積内容に関する情報

当社グループは、販売用不動産及び仕掛販売用不動産(以下、「販売用不動産等」という。)について、取得原価をもって貸借対照表価額とし、収益性の低下により、期末における正味売却価額が取得原価を下回る場合には、当該正味売却価額をもって貸借対照表価額とし、取得原価との差額(棚卸資産評価損)は売上原価に計上しております。

正味売却価額は、見積売却価格から見積追加投資額及び見積直接経費を控除して算出しております。正味売却価額のうち、見積売却価格については、不動産市況のほか近隣物件及び同種物件の実際の成約価格及び現時点における販売状況を勘案して見積りを行っております。また、見積追加投資額及び見積直接経費については、契約書又は見積書等の金額を基礎に見積りを行っております。

正味売却価額の見積りに用いた仮定は、実際の売却価格、追加投資額及び直接経費とは異なる可能性があり、その実現には不確実性があります。また、正味売却価額の見積りに用いた仮定について見直しが必要となった場合、翌連結会計年度の連結財務諸表において、棚卸資産評価損を計上する可能性があります。

## 2. 固定資産の減損損失

## (1) 当連結会計年度の連結財務諸表に計上した金額

科目名	前連結会計年度 (単位：千円)	当連結会計年度 (単位：千円)
有形固定資産	3,623,381	4,286,719
無形固定資産	179,282	153,772
減損損失	25,110	3,378

## (2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積内容に関する情報

当社グループでは、固定資産について、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価額をもって貸借対照表価額とし、固定資産に減損の兆候があると認められた場合に、減損損失の認識の要否を判断しております。減損の兆候には、継続的な営業赤字や市場価格の著しい下落のほか、回収可能価額を著しく低下させる変化や経営環境の著しい悪化等が含まれております。

減損の兆候があると認められた固定資産については、当該固定資産から得られる割引前将来キャッシュ・フローの総額と帳簿価額とを比較し、割引前将来キャッシュ・フローの総額が帳簿価額を下回る場合には減損損失の認識が必要と判断し、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計上しております。

減損の兆候の把握や減損損失の認識の判断において用いた仮定は、実際のキャッシュ・フローとは異なる可能性があり、その実現には不確実性があります。また、減損損失の認識の判断に用いた仮定について見直しが必要となった場合、翌連結会計年度の連結財務諸表において、減損損失を計上する可能性があります。

## (会計方針の変更)

## (販売用不動産及び固定資産に係る控除対象外消費税及び地方消費税の会計処理の変更)

従来、販売用不動産及び固定資産に係る控除対象外消費税及び地方消費税(以下、「控除対象外消費税等」という。)については、発生した連結会計年度の期間費用として販売費及び一般管理費に計上しておりましたが、2021年10月1日以後取得する販売用不動産及び固定資産に係る控除対象外消費税等については、当該資産の取得原価へ算入する方法に変更いたしました。

当社グループでは、不動産流通事業において、自社企画投資用不動産レーガペーネシリーズの企画開発・販売、及び収益不動産の再生・販売を行っておりますが、2022年9月期からの中期経営計画、自社企画投資用不動産物件(RC造マンション及び木造アパート)の取扱棟数を大きく増やしていく方針であることから、2021年10月以降、販売用不動産及び固定資産に係る控除対象外消費税等も大きく増加することが見込まれます。そのため、販売用不動産及び固定資産に係る控除対象外消費税等について、取得原価に算入し、売上高に対応する売上原価として費用化するほうが、適正な期間損益計算及び費用収益対応の観点から、より合理的であると考えたものであります。

当該会計方針の変更は遡及適用され、前連結会計年度については遡及適用後の連結財務諸表となっております。

この結果、遡及適用を行う前と比べて、前連結会計年度の連結貸借対照表は、販売用不動産が12,179千円、有形固定資産が10,838千円、利益剰余金が15,974千円増加しております。

前連結会計年度の連結損益計算書は、売上原価が51,153千円増加し、売上総利益は51,153千円、営業利益、経常利益及び税金等調整前当期純利益は22,388千円それぞれ減少しております。

前連結会計年度の連結キャッシュ・フロー計算書は、税金等調整前当期純利益は22,388千円減少し、棚卸資産の増減額による支出が24,963千円減少し、有形固定資産の取得による支出が2,574千円増加しております。

また、前連結会計年度の期首の純資産に累積的影響額が反映されたことにより、連結株主資本等変動計算書の利益剰余金の前期首残高が31,512千円増加しております。

なお、セグメント情報及び1株当たり情報に与える影響は、当該箇所に記載しております。

## (収益認識に関する会計基準等の適用)

「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日。以下「収益認識会計基準」という。)等を当連結会計年度の期首から適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識することといたしました。これにより、当社の賃貸管理事業において賃貸料の回収リスクを負担する場合に賃貸料を売上高に計上する方法から、預り金で処理する方法に変更しております。

この結果、従来の方法と比較して、当連結会計年度の売上高は159,502千円、売上原価は157,512千円、営業利益、経常利益及び税金等調整前当期純利益は1,989千円それぞれ減少しております。また、流動資産が847千円減少し、流動負債が1,142千円増加しております。

セグメント情報に与える影響については、「注記事項(セグメント情報等)」に記載しており、1株当たり情報に与える影響は軽微であります。

また、前連結会計年度の連結貸借対照表において、「流動負債」に表示していた「その他」は、当連結会計年度より「契約負債」及び「その他」に含めて表示しております。ただし、収益認識会計基準第89-2項に定める経過的な取扱いに従って、前連結会計年度について新たな表示方法により組替えを行っておりません。

収益認識会計基準等の適用については、収益認識会計基準第84項ただし書きに定める経過的な取扱いに従い、当連結会計年度の期首より前に新たな会計方針を遡及適用した場合の累積的影響額を、当連結会計年度の期首の利益剰余金に加減することとしておりますが、利益剰余金の当期首残高への影響はありません。

なお、収益認識会計基準第89-3項に定める経過的な取扱いに従って、前連結会計年度に係る「収益認識関係」注記については記載しておりません。

(時価の算定に関する会計基準等の適用)

「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。以下「時価算定会計基準」という。)等を当連結会計年度の期首から適用し、時価算定会計基準第19項及び「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 2019年7月4日)第44-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準が定める新たな会計方針を、将来にわたって適用することとしております。

なお、連結財務諸表に与える影響はありません。

また、「金融商品関係」注記において、金融商品の時価のレベルごとの内訳等に関する事項等の注記を行うこといたしました。ただし、「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第19号 2019年7月4日)第7-4項に定める経過的な取扱いに従って、当該注記のうち前連結会計年度に係るものについては記載しておりません。

(連結貸借対照表関係)

1. 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産及びこれに対応する債務は以下のとおりであります。

担保に供している資産

	前連結会計年度 (2021年9月30日)	当連結会計年度 (2022年9月30日)
販売用不動産	172,543千円	- 千円
仕掛販売用不動産	- "	302,375 "
建物及び構築物(純額)	86,799 "	162,864 "
機械装置及び運搬具(純額)	281,769 "	276,211 "
土地	159,893 "	511,084 "
その他	610 "	- "
計	701,616千円	1,252,536千円

対応する債務

	前連結会計年度 (2021年9月30日)	当連結会計年度 (2022年9月30日)
1年内返済予定の長期借入金	117,408千円	199,008千円
長期借入金	572,612 "	1,004,204 "
計	690,020千円	1,203,212千円

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、家賃保証を行っております。

	前連結会計年度 (2021年9月30日)	当連結会計年度 (2022年9月30日)
保証債務残高(月額)	188,233千円	239,651千円
家賃保証引当金	9,048 "	7,775 "
差引	179,185千円	231,875千円

(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122,363千円(前連結会計年度482,336千円)を保有目的の変更により、販売用不動産に振替えております。

(連結損益計算書関係)

1. 顧客との契約から生じる収益

売上高については、顧客との契約から生じる収益及びそれ以外の収益を区分して記載しておりません。顧客との契約から生じる収益の金額は、連結財務諸表「注記事項（収益認識関係） 1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報」に記載しております。

2. 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 2020年10月1日 至 2021年9月30日)	当連結会計年度 (自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)
給与手当	1,080,903千円	1,124,421千円
役員退職慰労引当金繰入額	4,757 "	10,243 "
退職給付費用	28,494 "	39,869 "
賞与引当金繰入額	88,710 "	97,299 "
貸倒引当金繰入額	12,069 "	11,291 "
家賃保証引当金繰入額	2,287 "	1,272 "
減価償却費	51,086 "	48,185 "

3. 補助金収入

前連結会計年度（自 2020年10月1日 至 2021年9月30日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2021年10月1日 至 2022年9月30日）

補助金収入は、ソフトウェア導入に係る国庫補助金であります。

4. 固定資産売却益の内容は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2020年10月1日 至 2021年9月30日)	当連結会計年度 (自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)
機械装置及び運搬具	810千円	80千円
その他	44 "	- "
計	855千円	80千円

5. 投資有価証券売却益の内容は、以下のとおりであります。

前連結会計年度(自 2020年10月1日 至 2021年9月30日)

特定投資株式1銘柄の一部の売却によるものです。

当連結会計年度(自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)

該当事項はありません。

6. 盗難損失

盗難損失は、2022年8月11日に発生した高田町太陽光発電設備の盗難事故に伴うのもであり、主な内訳は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2020年10月1日 至 2021年9月30日)	当連結会計年度 (自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)
設備復旧費用	- 千円	24,500千円
休止固定資産減価償却費	- "	5,238 "
計	- 千円	29,738千円

7. 固定資産圧縮損

前連結会計年度(自 2020年10月1日 至 2021年9月30日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)

固定資産圧縮損は、国庫補助金の受入額をソフトウェアの取得価額から直接控除したものであります。

8. 固定資産売却損の内容は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2020年10月1日 至 2021年9月30日)	当連結会計年度 (自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)
建物及び構築物	12,715千円	- 千円
機械装置及び運搬具	15,114 "	- "
その他	575 "	- "
計	28,405千円	- 千円

9. 投資有価証券売却損の内容は、以下のとおりであります。

前連結会計年度(自 2020年10月1日 至 2021年9月30日)

特定投資株式2銘柄の売却によるものです。

当連結会計年度(自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)

該当事項はありません。

10. 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 2020年10月1日 至 2021年9月30日)	当連結会計年度 (自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)
建物及び構築物	113千円	1,209千円
その他	176 "	87 "
ソフトウェア	0 "	3,807 "
計	290千円	5,104千円

## 11. 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 2020年10月1日 至 2021年9月30日)

前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)
賃貸用駐車場設備(11ヶ所)	茨城県水戸市他	構築物等	14,110
クラウドファンディングシステム	茨城県水戸市	ソフトウェア	11,000

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。

前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。

また、ソフトウェアについては使用中止の意思決定を行ったことから、投資額の回収が困難と見込まれる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。

当連結会計年度(自 2021年10月1日 至 2022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)
賃貸用駐車場設備(2ヶ所)	茨城県水戸市他	構築物等	3,378

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。

## 12. 合併関連費用

前連結会計年度(自 2020年10月1日 至 2021年9月30日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)

連結子会社の株式会社K A S U M I Cとの合併に伴い発生した費用であります。

(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 2020年10月1日 至 2021年9月30日)	当連結会計年度 (自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)
その他有価証券評価差額金		
当期発生額	322	25,687
組替調整額	5,899	-
税効果調整前	5,577	25,687
税効果額	1,706	7,860
その他有価証券評価差額金	3,870	17,827
その他の包括利益合計	3,870	17,827

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 2020年10月1日 至 2021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)	1,309,950	28,750		1,338,700

(注) 発行済株式の普通株式の増加28,750株は、新株予約権の行使による増加であります。

2. 自己株式に関する事項

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)	45			45

3. 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							

4. 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
2020年12月25日 定時株主総会	普通株式	32,747	25	2020年9月30日	2020年12月28日
2021年5月13日 取締役会	普通株式	42,316	32	2021年3月31日	2021年6月14日

(注) 2021年5月13日取締役会決議の1株当たり配当額には創立40周年記念配当5円が含まれております。

(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
2021年12月24日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	42,836	32	2021年9月30日	2021年12月27日

(注) 2021年12月24日定時株主総会決議の1株当たり配当額には創立40周年記念配当5円が含まれております。

当連結会計年度(自 2021年10月1日 至 2022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)	1,338,700	8,000		1,346,700

(注) 発行済株式の普通株式の増加8,000株は、新株予約権の行使による増加であります。

2. 自己株式に関する事項

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)	45			45

3. 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)						
	ストック・オプションとしての新株予約権(第2回)					2,326	
合計						2,326	

(注) スtock・オプションとしての新株予約権(第2回)は、権利行使期間の初日が到来しておりません。

4. 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
2021年12月24日 定時株主総会	普通株式	42,836	32	2021年9月30日	2021年12月27日
2022年5月13日 取締役会	普通株式	47,097	35	2022年3月31日	2022年6月13日

(注) 2021年12月24日定時株主総会決議の1株当たり配当額には創立40周年記念配当5円が含まれておりません。

(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
2022年12月22日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	49,826	37	2022年9月30日	2022年12月23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 2020年10月1日 至 2021年9月30日)	当連結会計年度 (自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)
現金及び預金	2,031,259千円	1,805,264千円
預入期間が3か月を超える定期預金	808,821 "	828,854 "
現金及び現金同等物	1,222,438千円	976,410千円

2. 重要な非資金取引の内容

	前連結会計年度 (自 2020年10月1日 至 2021年9月30日)	当連結会計年度 (自 2021年10月1日 至 2022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	482,336千円	122,363千円

(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

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。

借入金は、主に自社賃貸用不動産及び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9年6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賃借人からの預り敷金であり、賃借人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。

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。金融商品の時価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。

前連結会計年度(2021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) 投資有価証券	108,213	108,213	-
資産計	108,213	108,213	-
(1) 長期借入金(1年以内返済予定の長期借入金を含む)	1,847,340	1,847,230	109
負債計	1,847,340	1,847,230	109

1. 「現金及び預金」「短期借入金」「預り金」については、現金であること、及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、記載を省略しております。

2. 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

区分	前連結会計年度(千円)
非上場株式	0
長期預り敷金	606,830

(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、「(1) 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貸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。

当連結会計年度(2022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) 投資有価証券	135,940	135,940	-
資産計	135,940	135,940	-
(1) 長期借入金(1年以内返済予定の長期借入金を含む)	2,474,936	2,474,784	151
(2) 長期預り敷金	631,857	621,161	10,695
負債計	3,106,793	3,095,946	10,846

1. 「現金及び預金」「短期借入金」「預り金」については、現金であること、及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、記載を省略しております。

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

区分	当連結会計年度(千円)
非上場株式	0

(注) 1 . 金銭債権の連結決算日後の償還予定額  
前連結会計年度(2021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	2,031,259	-	-	-
合計	2,031,259	-	-	-

当連結会計年度(2022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	1,805,264	-	-	-
合計	1,805,264	-	-	-

(注) 2 . 短期借入金、長期借入金の連結決算日後の返済予定額  
前連結会計年度(2021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	1,389,400	-	-	-	-	-
長期借入金(1年以内返済 予定の長期借入金含む)	460,004	284,904	232,104	205,304	162,304	502,720
合計	1,849,404	284,904	232,104	205,304	162,304	502,720

当連結会計年度(2022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	1,880,000	-	-	-	-	-
長期借入金(1年以内返済 予定の長期借入金含む)	383,304	533,304	367,304	309,304	258,304	623,416
合計	2,263,304	533,304	367,304	309,304	258,304	623,416

3 . 金融商品の時価のレベルごとの内訳等に関する事項

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

レベル1の時価：同一の資産又は負債の活発な市場における(無調整の)相場価格により算定した時価

レベル2の時価：レベル1のインプット以外の直接又は間接的に観察可能なインプットを用いて算定した時価

レベル3の時価：重要な観察できないインプットを使用して算定した時価

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

(1) 時価で連結貸借対照表に計上している金融商品  
当連結会計年度(2022年9月30日)

区分	時価(千円)			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
投資有価証券				
その他有価証券				
株式	135,940	-	-	135,940
資産計	135,940	-	-	135,940

(2) 時価で連結貸借対照表に計上している金融商品以外の金融商品  
 当連結会計年度(2022年9月30日)

区分	時価(千円)			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
長期借入金(1年以内返済予定の長期借入金含む)	-	2,474,784	-	2,474,784
長期預り敷金	-	621,161	-	621,161
負債計	-	3,095,946	-	3,095,946

(注) 時価の算定に用いた評価技法及び時価の算定に係るインプットの説明  
 投資有価証券

上場株式の時価は、相場価格を用いて評価しており、その時価をレベル1に分類しております。

長期借入金(1年以内返済予定の長期借入金含む)

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、レベル2の時価に分類しております。

長期預り敷金

長期預り敷金の時価は、返還すると見込まれるまでの預り期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いた現在価値によって算定しており、レベル2の時価に分類しております。

(有価証券関係)

1. その他有価証券

前連結会計年度(2021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	108,213	45,746	62,466
小計	108,213	45,746	62,466
連結貸借対照表計上額が取得原価を 超えないもの			
株式	-	-	-
小計	-	-	-
合計	108,213	45,746	62,466

当連結会計年度(2022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	90,507	49,195	41,312
小計	90,507	49,195	41,312
連結貸借対照表計上額が取得原価を 超えないもの			
株式	45,432	49,966	4,533
小計	45,432	49,966	4,533
合計	135,940	99,162	36,778

2. 連結会計年度中に売却したその他有価証券

前連結会計年度(自 2020年10月1日 至 2021年9月30日)

区分	売却額 (千円)	売却益の合計額 (千円)	売却損の合計額 (千円)
株式	18,023	7,209	1,309
合計	18,023	7,209	1,309

当連結会計年度(自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)

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 2020年10月1日 至 2021年9月30日)	当連結会計年度 (自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)
退職給付に係る負債の期首残高	155,433千円	176,486千円
退職給付費用	28,494 "	39,869 "
退職給付の支払額	7,440 "	14,971 "
退職給付に係る負債の期末残高	176,486千円	201,385千円

(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 28,494千円      当連結会計年度 39,869千円

(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

	前連結会計年度(千円)	当連結会計年度(千円)
販売費及び一般管理費	-	2,326

2. ストック・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(2022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) ストック・オプションの内容

	ストック・オプション	ストック・オプション
会社名	提出会社	提出会社
決議年月日	2017年5月16日	2022年1月14日
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	当社取締役6名 当社従業員190名 当社子会社取締役2名 当社子会社従業員22名
株式の種類及び付与数	普通株式 105,500株	普通株式 32,400株
付与日	2017年6月20日	2022年2月22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	付与日(2022年2月22日)から権利確定日(2024年1月14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	2022年2月22日～2024年1月14日
権利行使期間	2019年5月17日～2027年5月16日	2024年1月15日～2029年1月14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

	ストック・オプション	ストック・オプション
会社名	提出会社	提出会社
決議年月日	2017年5月16日	2022年1月14日
権利確定前(株)		
前連結会計年度末	-	-
付与	-	32,400
失効	-	700
権利確定	-	-
未確定残	-	31,700
権利確定後(株)		
前連結会計年度末	59,100	-
権利確定	-	-
権利行使	8,000	-
失効	2,000	-
未行使残	49,100	-

単価情報

	ストック・オプション	ストック・オプション
会社名	提出会社	提出会社
決議年月日	2017年5月16日	2022年1月14日
権利行使価格(円)	1,012	2,041
行使時平均株価(円)	1,902	-
付与日における公正な評価単価(円)	-	218(1株当たり換算)

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

(1) 使用した評価技法 ブラック・ショールズ式

(2) 主な基礎数値及び見積方法

	ストック・オプション
株価変動率 (注) 1	25.77%
予想残存期間 (注) 2	4.40年
予想配当 (注) 3	54.0円
無リスク利率 (注) 4	0.01%

(注) 1. 予想残存期間に対応する期間を株価情報収集期間として、年率を算定しております。

2. 十分なデータの蓄積がなく、合理的な見積りが困難であるため、権利行使期間の中間点において行使されるものと推定して見積っております。

3. 2021年9月期の実績値(ただし、記念配当を除く)としております。

4. 予想残存期間に対応する期間の国債利回りであります。

4. スtock・オプションの権利確定数の見積方法

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

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

	ストック・オプション
当連結会計年度末における本源的価値の合計額	46,890千円
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	7,053千円

(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 (2021年9月30日)	当連結会計年度 (2022年9月30日)
<b>繰延税金資産</b>		
退職給付に係る負債	54,060千円	61,680千円
役員退職慰労引当金	44,041 "	44,564 "
賞与引当金	27,267 "	28,697 "
資産除去債務	1,521 "	22,119 "
貸倒引当金繰入超過額	15,398 "	16,974 "
その他	54,025 "	51,795 "
繰延税金資産小計	196,314千円	225,831千円
評価性引当額	56,108 "	58,157 "
繰延税金資産合計	140,205千円	167,674千円
<b>繰延税金負債</b>		
連結子会社の時価評価差額	23,718千円	23,506千円
資産除去債務に対する除去費用	836 "	21,367 "
その他有価証券評価差額金	18,639 "	10,779 "
その他	21,410 "	10,443 "
繰延税金負債合計	64,605千円	66,096千円
繰延税金資産純額	75,600千円	101,578千円

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 (2021年9月30日)	当連結会計年度 (2022年9月30日)
法定実効税率	30.60%	30.60%
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.93%	0.78%
のれん償却	0.91%	0.74%
住民税均等割等	0.46%	0.39%
評価性引当額の増減	0.17%	0.28%
その他	0.03%	0.33%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	32.76%	33.12%

(資産除去債務関係)

重要性が乏しいため、記載を省略しております。

(賃貸等不動産関係)

当社は、茨城県水戸市を拠点として県内及び東京都内において、不動産賃貸収益を得ることを目的に賃貸用の住宅、オフィスビル(土地含む)等を有しております。当該賃貸等不動産(自社保有物件)に関する賃貸損益は242,923千円(前連結会計年度208,392千円)であります。なお、賃貸収益は売上高に、主な賃貸費用は売上原価に計上しております。

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 2020年10月1日 至 2021年9月30日)	当連結会計年度 (自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)
連結貸借対照表計上額		
期首残高	2,593,868千円	2,152,045千円
期中増減額	441,822 "	295,058 "
期末残高	2,152,045 "	2,447,103 "
期末時価	2,665,367 "	2,772,599 "

- (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(114,192千円)、主な減少額は賃貸用不動産の販売用不動産への転用(477,441千円)であります。  
 当連結会計年度の主な増加額は賃貸用不動産の新規取得(448,268千円)、主な減少額は賃貸用不動産の販売用不動産への転用(124,212千円)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(指標等を用いて調整を行ったものを含む。)、その他の物件については「固定資産税評価額」等に基づき算定した金額であります。

(収益認識関係)

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

当連結会計年度(自 2021年10月1日 至 2022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	
不動産売上高	5,015,822	-	5,015,822
仲介事業収益(仲介手数料)	1,107,269	-	1,107,269
管理事業収益	-	1,079,511	1,079,511
太陽光売電事業収益	-	263,256	263,256
仲介付帯収益	321,293	-	321,293
その他	8,340	14,936	23,277
顧客との契約から生じる収益	6,452,726	1,357,705	7,810,431
その他の収益	-	902,760	902,760
外部顧客への売上高	6,452,726	2,260,465	8,713,191

(注)「その他の収益」は、企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」に基づく、賃貸収益等であります。

2. 収益を理解するための基礎となる情報

収益を理解するための基礎となる情報は、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)4.会計方針に関する事項 (5)重要な収益及び費用の計上基準」に記載しております。

3. 顧客との契約に基づく履行義務の充足と当該契約から生じるキャッシュ・フローとの関係ならびに当連結会計年度末において存在する顧客との契約から翌連結会計年度以降に認識すると見込まれる収益の金額および時期に関する情報

(1) 契約負債の残高等

顧客との契約から生じた債権および契約負債の当連結会計年度の期首及び期末残高は次のとおりです。

(単位：千円)

	当連結会計年度 期首残高	当連結会計年度 期末残高
顧客との契約から生じた債権	163,333	176,832
契約負債	63,691	128,023

契約負債は、主に不動産流通事業において、不動産売買契約に基づき顧客から受領した手付金等の前受金であります。契約負債は、収益の認識に伴い取り崩されます。

当連結会計年度に認識した収益のうち、期首現在の契約負債残高に含まれていた額は、63,691千円であります。また、当連結会計年度において契約負債が64,332千円増加した主な理由は、不動産売買契約に基づき顧客から受領した手付金等の前受金が増加したことによります。

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

残存履行義務に配分した取引価格の主な事業ごとの総額は以下のとおりであり、期末日後1年以内に収益として認識されると見込んでおります。なお、仲介事業収益(仲介手数料)及び仲介付帯収益については、契約期間が短期であり重要性がないことから、太陽光発電事業は売電実績に基づき固定額で収益を認識していることから注記の対象に含めておりません。

(単位：千円)

履行義務の種類	当連結会計年度末 (2022年9月30日)
不動産売上高	1,500,408
管理事業収益(管理手数料)	537,518
計	2,037,925

(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。

(報告セグメントの利益又は損失の測定方法の変更)

当連結会計年度の期首から、ファンドビジネスに係る費用について、当連結会計年度中に事業を開始する見込みとなったことから、「全社費用」から「不動産流通事業」の費用とする方法に変更しております。

当該変更により、従来の方法に比べて、当連結会計年度の「不動産流通事業」のセグメント利益が27,738千円減少しております。

(販売用不動産及び固定資産に係る控除対象外消費税及び地方消費税の会計処理の変更)

会計方針の変更に記載のとおり、当連結会計年度の期首から販売用不動産及び固定資産に係る控除対象外消費税及び地方消費税の会計処理の変更をしております。

当該変更を遡及適用したことにより、従来の方法に比べて、前連結会計年度の「不動産流通事業」のセグメント利益が51,153千円減少しております。

(収益認識に関する会計基準等の適用)

会計方針の変更に記載のとおり、当連結会計年度の期首から収益認識に関する会計基準等を適用し、会計処理の変更をしております。

当該変更により、従来の方法に比べて、当連結会計年度の「不動産管理事業」の売上高が159,502千円、セグメント利益が1,989千円減少しております。

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 2020年10月1日 至 2021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	5,444,406	2,354,743	7,799,150	7,799,150
セグメント間の内部売上高又は振替高	-	18,109	18,109	18,109
計	5,444,406	2,372,852	7,817,259	7,817,259
セグメント利益	496,305	751,412	1,247,717	1,247,717
その他の項目				
減価償却費	18,874	189,857	208,731	208,731

当連結会計年度(自 2021年10月1日 至 2022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	6,452,726	2,260,465	8,713,191	8,713,191
セグメント間の内部売上高又は振替高	-	18,109	18,109	18,109
計	6,452,726	2,278,574	8,731,301	8,731,301
セグメント利益	693,237	767,206	1,460,443	1,460,443
その他の項目				
減価償却費	19,799	208,944	228,743	228,743

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

(単位：千円)

売上高	前連結会計年度	当連結会計年度
報告セグメント計	7,817,259	8,731,301
セグメント間取引消去	18,109	18,109
連結財務諸表の売上高	7,799,150	8,713,191

(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	1,247,717	1,460,443
全社費用(注)	647,697	666,359
未実現損益の調整額	168	163
連結財務諸表の営業利益	600,188	794,247

(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	208,731	228,743	30,102	36,697	238,834	265,440

(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 2020年10月1日 至 2021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 2021年10月1日 至 2022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
株式会社 A C N	1,901,469	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 2020年10月1日 至 2021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	-	14,110	14,110	11,000	25,110

(注)「全社・消去」の金額は、セグメントに帰属しない全社資産に係る減損損失であります。

当連結会計年度(自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)

(単位：千円)

	報告セグメント			全社・消去	合計
	不動産流通事業	不動産管理事業	計		
減損損失	-	3,378	3,378	-	3,378

【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 2020年10月1日 至 2021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17,911千円、未償却残高は80,603千円であります。

当連結会計年度(自 2021年10月1日 至 2022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17,911千円、未償却残高は62,691千円であります。

【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 2020年10月1日 至 2021年9月30日)	当連結会計年度 (自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)
1株当たり純資産額	2,726.41円	3,002.34円
1株当たり当期純利益金額	295.52円	366.93円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	288.30円	360.37円

- (注) 1. 前連結会計年度については、会計方針の変更に伴い遡及修正が行われたため、遡及修正後の数値を記載しております。この結果、遡及適用を行う前に比べて、前連結会計年度の1株当たり純資産額が11円93銭増加し、1株当たり当期純利益が11円73銭、潜在株式調整後1株当たり当期純利益が11円44銭減少しております。
2. 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 2020年10月1日 至 2021年9月30日)	当連結会計年度 (自 2021年10月1日 至 2022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)	391,252	493,053
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)	391,252	493,053
普通株式の期中平均株式数(株)	1,323,965	1,343,709
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)	33,159	24,462
(うち新株予約権(株))	(33,159)	(24,462)
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	-	2022年1月14日開催の取締役会決議によるストックオプション 新株予約権の数 317個 普通株式 31,700株

3. 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 (2021年9月30日)	当連結会計年度 (2022年9月30日)
純資産の部の合計額(千円)	3,649,726	4,045,439
純資産の部の合計額から控除する金額(千円)	-	2,326
(うち新株予約権(千円))	(-)	(2,326)
普通株式に係る期末の純資産額(千円)	3,649,726	4,043,112
普通株式の期末株式数(株)	1,338,700	1,346,700
自己株式の期末株式数(株)	45	45
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)	1,338,655	1,346,655

(重要な後発事象)

(連結子会社の吸収合併)

当社は、2021年11月18日開催の取締役会において、当社の連結子会社である株式会社K A S U M I Cを吸収合併することを決議し、2022年10月1日に合併いたしました。

1. 合併の概要

(1) 合併当事企業の名称及びその事業内容

合併当事企業の名称	(存続会社) 香陵住販株式会社
	(消滅会社) 株式会社K A S U M I C
事業の内容	不動産の売買、賃貸、仲介、管理

(2) 企業結合日

2022年10月1日

(3) 合併の形式

当社を吸収合併存続会社、株式会社K A S U M I Cを吸収合併消滅会社とする吸収合併

(4) 合併後企業の名称

香陵住販株式会社

(5) その他取引の概要に関する事項

当社グループの更なるシェア拡大、持続的な企業価値の向上を目的としております。

(6) 実施した会計処理の概要

「企業結合に関する会計基準」(企業会計基準第21号 2019年1月16日)及び「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第10号 2019年1月16日)に基づき、共通支配下の取引として処理する予定です。

【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	当期末残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	1,389,400	1,880,000	0.6	
1年以内に返済予定の長期借入金	460,004	383,304	0.6	
1年以内に返済予定のリース債務	5,403	3,493		
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く)	1,387,336	2,091,632	0.6	2023年12月25日～ 2032年3月25日
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く)	4,000	11,507		2023年10月20日～ 2027年7月6日
合計	3,246,143	4,369,937		

(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	533,304	367,304	309,304	258,304
リース債務	2,402	2,333	2,148	1,278

【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)	1,708,175	3,974,244	7,393,485	8,713,191
税金等調整前四半期 (当期)純利益 (千円)	91,355	412,044	731,632	737,275
親会社株主に帰属する 四半期(当期)純利益 (千円)	59,722	274,156	488,978	493,053
1株当たり四半期 (当期)純利益 (円)	44.59	204.39	364.16	366.93

(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)	44.59	159.65	159.64	3.03

## 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 (2021年9月30日)	当事業年度 (2022年9月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	1,642,335	1,381,434
売掛金	2 131,908	2 146,618
販売用不動産	1 582,676	2,135,041
仕掛販売用不動産	2,194,945	1 2,042,390
貯蔵品	5,804	2,844
前払費用	59,834	60,388
未収消費税等	-	80,905
その他	2 288,214	2 165,090
貸倒引当金	21,206	25,774
流動資産合計	4,884,512	5,988,939
固定資産		
有形固定資産		
建物	829,798	890,119
減価償却累計額及び減損損失累計額	359,482	387,223
建物(純額)	1 470,315	1 502,896
構築物	186,677	205,070
減価償却累計額及び減損損失累計額	105,870	122,791
構築物(純額)	1 80,807	1 82,279
機械及び装置	1,555,652	1,949,047
減価償却累計額及び減損損失累計額	748,516	898,168
機械及び装置(純額)	1 807,135	1 1,050,878
工具、器具及び備品	83,200	90,255
減価償却累計額及び減損損失累計額	63,915	73,169
工具、器具及び備品(純額)	1 19,285	17,086
土地	1 1,530,877	1 1,983,524
リース資産	46,482	23,906
減価償却累計額及び減損損失累計額	39,192	10,238
リース資産(純額)	7,289	13,667
有形固定資産合計	2,915,710	3,650,332

(単位：千円)

	前事業年度 (2021年9月30日)	当事業年度 (2022年9月30日)
<b>無形固定資産</b>		
借地権	31,000	31,549
ソフトウェア	48,315	40,316
その他	9,841	16,715
<b>無形固定資産合計</b>	<b>89,156</b>	<b>88,581</b>
<b>投資その他の資産</b>		
投資有価証券	108,213	135,940
関係会社株式	397,200	397,200
出資金	11,063	11,063
関係会社長期貸付金	416,000	392,000
敷金	24,497	31,503
長期前払費用	124,776	148,114
繰延税金資産	82,929	111,683
その他	35,884	38,861
貸倒引当金	25,021	27,296
<b>投資その他の資産合計</b>	<b>1,175,542</b>	<b>1,239,069</b>
<b>固定資産合計</b>	<b>4,180,409</b>	<b>4,977,984</b>
<b>資産合計</b>	<b>9,064,921</b>	<b>10,966,923</b>

(単位：千円)

	前事業年度 (2021年9月30日)	当事業年度 (2022年9月30日)
<b>負債の部</b>		
<b>流動負債</b>		
買掛金	2 106,434	2 169,510
契約負債	-	126,723
短期借入金	1,389,400	1,880,000
1年内返済予定の長期借入金	1 460,004	1 383,304
リース債務	5,403	3,493
未払金	2 122,754	2 182,266
未払費用	37,253	64,058
未払法人税等	95,416	155,136
未払消費税等	120,446	-
前受金	60,638	-
預り金	709,782	759,549
賞与引当金	84,089	88,373
その他	37,216	125,372
流動負債合計	3,228,839	3,937,789
<b>固定負債</b>		
長期借入金	1 1,387,336	1 2,091,632
リース債務	4,000	11,507
長期預り敷金	594,159	616,934
役員退職慰労引当金	138,416	145,637
退職給付引当金	174,902	199,770
資産除去債務	4,971	72,284
固定負債合計	2,303,786	3,137,766
負債合計	5,532,625	7,075,555
<b>純資産の部</b>		
<b>株主資本</b>		
資本金	363,277	367,325
<b>資本剰余金</b>		
資本準備金	264,477	268,525
資本剰余金合計	264,477	268,525
<b>利益剰余金</b>		
利益準備金	7,931	7,931
<b>その他利益剰余金</b>		
特別償却準備金	32,583	13,857
別途積立金	5,000	5,000
繰越利益剰余金	2,815,263	3,200,465
利益剰余金合計	2,860,778	3,227,254
自己株式	63	63
株主資本合計	3,488,469	3,863,041
<b>評価・換算差額等</b>		
その他有価証券評価差額金	43,826	25,998
評価・換算差額等合計	43,826	25,998
新株予約権	-	2,326
純資産合計	3,532,295	3,891,367
負債純資産合計	9,064,921	10,966,923

## 【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2020年10月1日 至 2021年9月30日)	当事業年度 (自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)
売上高	3 7,046,154	3 7,764,623
売上原価	3 4,296,979	3 4,858,655
売上総利益	2,749,175	2,905,967
販売費及び一般管理費	1, 3 2,188,023	1, 3 2,184,190
営業利益	561,151	721,777
営業外収益		
受取利息	3 4,524	3 4,931
受取配当金	3,035	2,938
受取保険金	14,787	2,686
保険解約返戻金	10,556	9,857
受取手数料	4,470	5,495
その他	3 14,167	3 9,781
営業外収益合計	51,541	35,691
営業外費用		
和解金	4,494	1,522
支払利息	19,372	23,690
その他	784	6,863
営業外費用合計	24,651	32,076
経常利益	588,041	725,391
特別利益		
補助金収入	-	4,500
固定資産売却益	855	-
投資有価証券売却益	7,209	-
特別利益合計	8,064	4,500
特別損失		
盗難損失	-	29,738
固定資産売却損	28,405	-
固定資産除却損	2 290	2 156
固定資産圧縮損	-	4,500
減損損失	25,110	3,378
合併関連費用	-	19,332
投資有価証券売却損	1,309	-
特別損失合計	55,116	57,105
税引前当期純利益	540,989	672,786
法人税、住民税及び事業税	189,125	237,268
法人税等調整額	18,382	20,894
法人税等合計	170,743	216,374
当期純利益	370,246	456,411

【売上原価明細書】

	(単位：千円)	
	前事業年度 (自 2020年10月1日 至 2021年9月30日)	当事業年度 (自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)
不動産流通事業原価	3,285,759	3,939,782
不動産管理事業原価	1,011,219	918,873
合計	4,296,979	4,858,655

【株主資本等変動計算書】

前事業年度(自 2020年10月1日 至 2021年9月30日)

(単位：千円)

	株主資本							
	資本金	資本剰余金		利益準備金	その他利益剰余金			利益剰余金合計
		資本準備金	資本剰余金合計		特別償却準備金	別途積立金	繰越利益剰余金	
当期首残高	348,729	249,929	249,929	7,931	51,308	5,000	2,470,092	2,534,333
会計方針の変更による累積的影響額							31,263	31,263
会計方針の変更を反映した当期首残高	348,729	249,929	249,929	7,931	51,308	5,000	2,501,355	2,565,596
当期変動額								
新株の発行	14,547	14,547	14,547					
剰余金の配当							75,064	75,064
当期純利益							370,246	370,246
特別償却準備金の取崩					18,725		18,725	-
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)								
当期変動額合計	14,547	14,547	14,547	-	18,725	-	313,907	295,181
当期末残高	363,277	264,477	264,477	7,931	32,583	5,000	2,815,263	2,860,778

	株主資本		評価・換算差額等		新株予約権	純資産合計
	自己株式	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	63	3,132,928	47,696	47,696	-	3,180,625
会計方針の変更による累積的影響額		31,263				31,263
会計方針の変更を反映した当期首残高	63	3,164,192	47,696	47,696	-	3,211,889
当期変動額						
新株の発行		29,095				29,095
剰余金の配当		75,064				75,064
当期純利益		370,246				370,246
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)			3,870	3,870	-	3,870
当期変動額合計	-	324,276	3,870	3,870	-	320,406
当期末残高	63	3,488,469	43,826	43,826	-	3,532,295

当事業年度(自 2021年10月 1 日 至 2022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	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	363,277	264,477	264,477	7,931	32,583	5,000	2,815,263	2,860,778
会計方針の変更による累積的影響額								
会計方針の変更を反映した当期首残高	363,277	264,477	264,477	7,931	32,583	5,000	2,815,263	2,860,778
当期変動額								
新株の発行	4,048	4,048	4,048					
剰余金の配当							89,934	89,934
当期純利益							456,411	456,411
特別償却準備金の取崩					18,725		18,725	
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)								
当期変動額合計	4,048	4,048	4,048	-	18,725	-	385,202	366,476
当期末残高	367,325	268,525	268,525	7,931	13,857	5,000	3,200,465	3,227,254

	株主資本		評価・換算差額等		新株予約権	純資産合計
	自己株式	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	63	3,488,469	43,826	43,826	-	3,532,295
会計方針の変更による累積的影響額		-				-
会計方針の変更を反映した当期首残高	63	3,488,469	43,826	43,826	-	3,532,295
当期変動額						
新株の発行		8,096				8,096
剰余金の配当		89,934				89,934
当期純利益		456,411				456,411
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)			17,827	17,827	2,326	15,500
当期変動額合計	-	374,572	17,827	17,827	2,326	359,072
当期末残高	63	3,863,041	25,998	25,998	2,326	3,891,367

## 【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

市場価格のない株式等以外のもの

時価法(評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定)

市場価格のない株式等

移動平均法による原価法

#### 2. 棚卸資産の評価基準及び評価方法

販売用不動産、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)

#### 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 3～47年

構築物 3～20年

機械及び装置 11～17年

工具、器具及び備品 3～15年

無形固定資産

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(残存保証額の取り決めがある場合は当該残価保証額)とする定額法を採用しております。

長期前払費用

均等償却によっております。

なお、主な償却期間は15年であります。

#### 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. 収益及び費用の計上基準

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

### 不動産流通事業

#### a. 不動産売上高

不動産売上高は、仕入れを行った土地や建物等、もしくは当社が企画・開発を行った自社企画投資用不動産「レーガペーネ」シリーズ等を顧客へ販売する事業であり、顧客との不動産売買契約に基づき当該物件の引き渡しを行う義務を負っております。

当該履行義務は物件が引き渡される一時点で充足されるものであり、当該引き渡し時点において収益を計上しております。

#### b. 仲介事業収益（仲介手数料）

売買仲介事業は、不動産の売買の際に、買主と売主の間に立ち売買契約を成立させる事業であり、顧客との媒介契約に基づき取引条件の交渉・調整等の契約成立に向けての業務、重要事項説明書の交付・説明、契約書の作成・交付及び契約の履行手続きへの関与等により、成立させた売買契約の対象不動産の引き渡しまで完了させる義務を負っております。当該履行義務は媒介契約により成立させた売買契約の対象不動産が引き渡される一時点で充足されるものであり、当該引き渡し時点において収益を計上しております。

賃貸仲介事業は、不動産の賃貸の際に、貸主と借主の間に立ち賃貸借契約を成立させる事業であり、取引条件の交渉・調整等の契約成立に向けての業務、重要事項説明書の交付・説明、契約書の作成・交付等の義務を負っております。当該履行義務は不動産賃貸借契約が成立した一時点で充足されるものであり、当該契約成立時点において収益を計上しております。

#### c. 仲介付帯収益

仲介付帯収益は、不動産賃貸借契約者に対する保険の紹介手数料等であり、代理店契約に基づく履行義務は役務の提供が完了した一時点で充足されるものであり、当該役務の提供完了時点において収益を計上しております。

### 不動産管理事業

#### a. 管理事業収益

管理事業は、不動産所有者との管理委託契約に基づき、プロパティマネジメント業務及びその他の管理サービスを提供しております。

管理業務を受託した賃貸物件の管理手数料収入は履行義務が一定の期間にわたり充足されるため、契約期間にわたり収益を認識しておりますが、その他の不動産管理業務にかかる履行義務はそれぞれのサービスが提供される一時点で充足されるものであり、サービスの提供が完了した時点において収益を計上しております。

#### b. 太陽光売電事業収益

太陽光売電事業は、太陽光発電による電気を顧客である発電事業者へ販売する事業であり、顧客との売電契約に基づき電気の供給を行う義務を負っております。当該履行義務は、当社が有する発電設備から電気を顧客へ供給した時点で支配が顧客に移転したと判断し、売電契約に定められた売電単価及び電気の供給量に応じて収益を認識しております。

## 6. 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

当社の資産に係る控除対象外消費税等は取得原価に算入し、それ以外は発生年度の費用としております。

(重要な会計上の見積り)

1. 販売用不動産等の評価

(1) 当事業年度の財務諸表に計上した金額

科目名	前事業年度 (単位：千円)	当事業年度 (単位：千円)
販売用不動産	582,676	2,135,041
仕掛販売用不動産	2,194,945	2,042,390
売上原価(棚卸資産評価損)	-	-

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積内容に関する情報

連結財務諸表「注記事項 (重要な会計上の見積り) 1. 販売用不動産等の評価 (2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積内容に関する情報」に同一の内容を記載しているため、注記を省略しております。

2. 固定資産の減損損失

(1) 当事業年度の財務諸表に計上した金額

科目名	前事業年度 (単位：千円)	当事業年度 (単位：千円)
有形固定資産	2,915,710	3,650,332
無形固定資産	89,156	88,581
減損損失	25,110	3,378

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積内容に関する情報

連結財務諸表「注記事項 (重要な会計上の見積り) 2. 固定資産の減損損失 (2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積内容に関する情報」に同一の内容を記載しているため、注記を省略しております。

(会計方針の変更)

(販売用不動産及び固定資産に係る控除対象外消費税及び地方消費税の会計処理の変更)

従来、販売用不動産及び固定資産に係る控除対象外消費税及び地方消費税(以下、「控除対象外消費税等」という。)については、発生した事業年度の期間費用として販売費及び一般管理費に計上しておりましたが、2021年10月1日以後取得する販売用不動産及び固定資産に係る控除対象外消費税等については、当該資産の取得原価へ算入する方法に変更いたしました。

当社グループでは、不動産流通事業において、自社企画投資用不動産レーガペーネシリーズの企画開発・販売、及び収益不動産の再生・販売を行っておりますが、2022年9月期からの中期経営計画、自社企画投資用不動産物件(RC造マンション及び木造アパート)の取扱棟数を大きく増やしていく方針であることから、2021年10月以降、販売用不動産及び固定資産に係る控除対象外消費税等も大きく増加することが見込まれます。そのため、販売用不動産及び固定資産に係る控除対象外消費税等について、取得原価に算入し、売上高に対応する売上原価として費用化するほうが、適正な期間損益計算及び費用収益対応の観点から、より合理的であると考えたものであります。

当該会計方針の変更は遡及適用され、前事業年度については遡及適用後の財務諸表となっております。

この結果、遡及適用を行う前と比べて、前事業年度の貸借対照表は、販売用不動産が12,179千円、有形固定資産が8,745千円、繰越利益剰余金が14,521千円増加しております。

前事業年度の損益計算書は、売上原価が49,216千円増加し、売上総利益は49,216千円、営業利益、経常利益及び税引前当期純利益は24,123千円それぞれ減少しております。

また、前事業年度の期首の純資産に累積的影響額が反映されたことにより、株主資本等変動計算書の繰越利益剰余金の前期首残高が31,263千円増加しております。

遡及適用を行う前と比べて、前事業年度の1株当たり純資産額は10円85銭増加し、1株当たり当期純利益及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益はそれぞれ12円64銭及び12円34銭減少しております。

(収益認識に関する会計基準等の適用)

「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日。以下「収益認識会計基準」という。)等を当事業年度の期首から適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識することといたしました。これにより、当社の賃貸管理事業において賃貸料の回収リスクを負担する場合に賃貸料を売上高に計上する方法から、預り金で処理する方法に変更しております。

この結果、従来の方と比べて、当事業年度の売上高は121,797千円、売上原価は119,791千円、営業利益、経常利益及び税引前当期純利益は2,006千円それぞれ減少しております。また、流動資産が847千円減少し、流動負債が1,161千円増加しております。

1株当たり情報に与える影響は軽微であります。

収益認識会計基準等の適用については、収益認識会計基準第84項ただし書きに定める経過的な取扱いに従い、当事業年度の期首より前に新たな会計方針を遡及適用した場合の累積的影響額を、当事業年度の期首の繰越利益剰余金に加減することとしておりますが、繰越利益剰余金の当期首残高への影響はありません。

(時価の算定に関する会計基準等の適用)

「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。以下「時価算定会計基準」という。)等を当事業年度の期首から適用し、時価算定会計基準第19項及び「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 2019年7月4日)第44-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準が定める新たな会計方針を、将来にわたって適用することとしております。

なお、財務諸表に与える影響はありません。

(貸借対照表関係)

1. 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産及びこれに対応する債務は以下のとおりであります。

担保に供している資産

	前事業年度 (2021年9月30日)	当事業年度 (2022年9月30日)
販売用不動産	172,543千円	- 千円
仕掛販売用不動産	- "	302,375 "
建物(純額)	74,220 "	155,535 "
構築物(純額)	12,579 "	7,329 "
機械及び装置(純額)	281,769 "	276,211 "
工具、器具及び備品	610 "	- "
土地	159,893 "	511,084 "
計	701,616千円	1,252,536千円

対応する債務

	前事業年度 (2021年9月30日)	当事業年度 (2022年9月30日)
1年内返済予定の長期借入金	117,408千円	199,008千円
長期借入金	572,612 "	1,004,204 "
計	690,020千円	1,203,212千円

2. 関係会社に対する金銭債権及び金銭債務

	前事業年度 (2021年9月30日)	当事業年度 (2022年9月30日)
短期金銭債権	181,366千円	110,839千円
短期金銭債務	23,090 "	30,984 "

(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63,300千円(前事業年度465,724千円)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。

(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 2020年10月1日 至 2021年9月30日)	当事業年度 (自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)
給与手当	943,375千円	975,708千円
役員退職慰労引当金繰入額	5,304 "	9,362 "
退職給付費用	27,889 "	39,264 "
賞与引当金繰入額	84,089 "	86,949 "
貸倒引当金繰入額	11,740 "	9,854 "
減価償却費	43,275 "	40,210 "
おおよその割合		
販売費	9 %	9 %
一般管理費	91 "	91 "

2. 固定資産除却損の内容は、以下のとおりであります。

	前事業年度 (自 2020年10月1日 至 2021年9月30日)	当事業年度 (自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)
建物	113千円	68千円
工具、器具及び備品	176 "	87 "
ソフトウェア	0 "	- "
計	290千円	156千円

3. 関係会社との取引高

	前事業年度 (自 2020年10月1日 至 2021年9月30日)	当事業年度 (自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)
営業取引による取引高		
売上高	10,836千円	27,599千円
仕入高	36,390 "	16,102 "
販売費及び一般管理費	18,895 "	18,382 "
営業取引以外の取引高	5,788 "	5,102 "

(有価証券関係)

前事業年度(自 2020年10月1日 至 2021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。

当事業年度(自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)

子会社株式(貸借対照表計上額は397,200千円)は、市場価格のない株式等のため、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 (2021年9月30日)	当事業年度 (2022年9月30日)
<b>繰延税金資産</b>		
退職給付引当金	53,520千円	61,129千円
役員退職慰労引当金	42,355 "	44,564 "
賞与引当金	25,731 "	27,042 "
資産除去債務	1,521 "	22,119 "
貸倒引当金繰入超過額	14,146 "	16,239 "
その他	39,780 "	40,129 "
繰延税金資産小計	177,054千円	211,225千円
評価性引当額	53,878 "	57,591 "
繰延税金資産合計	123,175千円	153,633千円
<b>繰延税金負債</b>		
資産除去債務に対する除去費用	836千円	21,367千円
その他有価証券評価差額金	18,639 "	10,779 "
特別償却準備金	14,366 "	6,110 "
その他	6,403 "	3,692 "
繰延税金負債合計	40,246千円	41,949千円
繰延税金資産純額	82,929千円	111,683千円

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 (2021年9月30日)	当事業年度 (2022年9月30日)
法定実効税率	法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間の差異が法定実効税率の100分の5以下であるため	30.60%
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目		0.85%
住民税均等割等		0.25%
評価性引当額の増減		0.55%
その他		0.09%
税効果会計適用後の法人税等の負担率		32.16%

(収益認識関係)

顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報は、財務諸表「注記事項（重要な会計方針） 5. 収益及び費用の計上基準」に同一の内容を記載しているため、注記を省略しております。

(重要な後発事象)

(連結子会社の吸収合併)

連結財務諸表「注記事項（重要な後発事象）」に同一の内容を記載しているため、注記を省略しております。

【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	470,315	108,817	37,128	39,107	502,896	387,223
	構築物	80,807	18,393	-	16,920 (3,210)	82,279	122,791
	機械及び装置	807,135	393,395	-	149,652	1,050,878	898,168
	工具、器具及び備品	19,285	7,295	87	9,406 (167)	17,086	73,169
	土地	1,530,877	479,184	26,537	-	1,983,524	-
	リース資産	7,289	10,592	0	4,214	13,667	10,238
	建設仮勘定	-	10,000	10,000	-	-	-
	計	2,915,710	1,027,677	73,753	219,302 (3,378)	3,650,332	1,491,592
無形固定資産	借地権	31,000	549	-	-	31,549	-
	ソフトウェア	48,315	13,315	-	21,313	40,316	173,481
	その他	9,841	14,909	7,997	37	16,715	208
	計	89,156	28,773	7,997	21,351	88,581	173,689

(注) 1. 前事業年度については、会計方針の変更に伴い遡及修正が行われたため、「建物」が8,745千円増加しております。

(注) 2. 「当期償却額」欄の( )は内数で、減損損失の計上額であります。

(注) 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。

(注) 4. 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	101,886千円
建物の減少	
保有目的の変更	36,762千円
土地の増加	
収益物件の購入	478,344千円
土地の減少	
保有目的の変更	26,537千円
機械及び装置の増加	
太陽光発電施設の購入	326,136千円

【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	46,228	53,071	46,228	53,071
賞与引当金	84,089	88,373	84,089	88,373
役員退職慰労引当金	138,416	9,362	2,141	145,637

(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 : <a href="https://www.koryo-j.co.jp/">https://www.koryo-j.co.jp/</a>
株主に対する特典	該当事項はありません。

(注) 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40期(自 2020年10月1日 至 2021年9月30日)2021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

2021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41期第1四半期(自 2021年10月1日 至 2021年12月31日)2022年2月10日関東財務局長に提出

事業年度 第41期第2四半期(自 2022年1月1日 至 2022年3月31日)2022年5月13日関東財務局長に提出

事業年度 第41期第3四半期(自 2022年4月1日 至 2022年6月30日)2022年8月10日関東財務局長に提出

#### (4) 四半期報告書の訂正報告書及び確認書

(第41期第1四半期)(自 2021年10月1日 至 2021年12月31日)

2022年3月7日関東財務局長に提出

#### (5) 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2021年12月27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及び内部統制監査報告書

2022年12月22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

東京事務所

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 開 内 啓 行

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 宮 田 世 紀

### < 財務諸表監査 >

#### 監査意見

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2021年10月1日から2022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。

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2022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、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

#### 監査意見の根拠

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。監査の基準における当監査法人の責任は、「連結財務諸表監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社及び連結子会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。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。

監査上の主要な検討事項

監査上の主要な検討事項とは、当連結会計年度の連結財務諸表の監査において、監査人が職業的専門家として特に重要であると判断した事項である。監査上の主要な検討事項は、連結財務諸表全体に対する監査の実施過程及び監査意見の形成において対応した事項であり、当監査法人は、当該事項に対して個別に意見を表明するものではない。

販売用不動産等の評価の合理性	
監査上の主要な検討事項の内容及び決定理由	監査上の対応
<p>香陵住販株式会社の当連結会計年度の連結貸借対照表において、投資用物件、土地及び中古住宅等の販売用不動産2,285,446千円及び仕掛販売用不動産2,111,196千円（以下「販売用不動産等」という。）が計上されており、これらの合計金額は総資産の38%を占めている。</p> <p>注記事項（重要な会計上の見積り）1.販売用不動産等の評価に記載のとおり、販売用不動産等は、期末における正味売却価額が取得原価を下回る場合には、当該正味売却価額をもって貸借対照表価額としている。</p> <p>販売用不動産等の正味売却価額の主要な構成要素である見積売却価格は、価格の決定やその実現可能性に経営者の仮定や主観的な判断が含まれ、それらは不動産市況のほか近隣物件及び同種物件の成約価格等の影響を受けることから、売却価格の見積りには不確実性がある。</p> <p>以上から、当監査法人は、販売用不動産等の評価の合理性が、当連結会計年度の連結財務諸表監査において特に重要であり、「監査上の主要な検討事項」に該当すると判断した。</p>	<p>当監査法人は、販売用不動産等の評価の合理性を評価するため、主に以下の監査手続を実施した。</p> <p>(1) 内部統制の評価</p> <p>販売用不動産等の評価に関連する内部統制の整備及び運用状況の有効性を評価した。</p> <p>(2) 正味売却価額の見積りの合理性の評価</p> <p>販売用不動産等の正味売却価額の主要な構成要素である売却価格の見積りに用いた仮定や判断を把握するため経営者に質問するとともに、見積売却価格について近隣物件及び同種物件の自社又は他社の取引事例との比較により、その合理性を評価した。</p>

その他の記載内容

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

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

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

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

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

## 連結財務諸表に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

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。

連結財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき連結財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監査役及び監査役会の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

## 連結財務諸表監査における監査人の責任

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

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

- ・不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・連結財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・経営者が継続企業を前提として連結財務諸表を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において連結財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する連結財務諸表の注記事項が適切でない場合は、連結財務諸表に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・連結財務諸表の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた連結財務諸表の表示、構成及び内容、並びに連結財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。
- ・連結財務諸表に対する意見を表明するために、会社及び連結子会社の財務情報に関する十分かつ適切な監査証拠を入手する。監査人は、連結財務諸表の監査に関する指示、監督及び実施に関して責任がある。監査人は、単独で監査意見に対して責任を負う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

監査人は、監査役及び監査役会と協議した事項のうち、当連結会計年度の連結財務諸表の監査で特に重要であると判断した事項を監査上の主要な検討事項と決定し、監査報告書において記載する。ただし、法令等により当該事項の公表が禁止されている場合や、極めて限定的ではあるが、監査報告書において報告することにより生じる不利益が公共の利益を上回ると合理的に見込まれるため、監査人が報告すべきでないと判断した場合は、当該事項を記載しない。

#### < 内部統制監査 >

##### 監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第2項の規定に基づく監査証明を行うため、香陵住販株式会社の2022年9月30日現在の内部統制報告書について監査を行った。

当監査法人は、香陵住販株式会社が2022年9月30日現在の財務報告に係る内部統制は有効であると表示した上記の内部統制報告書が、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して、財務報告に係る内部統制の評価結果について、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

##### 監査意見の根拠

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財務報告に係る内部統制の監査の基準に準拠して内部統制監査を行った。財務報告に係る内部統制の監査の基準における当監査法人の責任は、「内部統制監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社及び連結子会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。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。

##### 内部統制報告書に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

経営者の責任は、財務報告に係る内部統制を整備及び運用し、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して内部統制報告書を作成し適正に表示することにある。

監査役及び監査役会の責任は、財務報告に係る内部統制の整備及び運用状況を監視、検証することにある。

なお、財務報告に係る内部統制により財務報告の虚偽の記載を完全には防止又は発見することができない可能性がある。

##### 内部統制監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した内部統制監査に基づいて、内部統制報告書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て、内部統制監査報告書において独立の立場から内部統制報告書に対する意見を表明することにある。

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

- ・内部統制報告書における財務報告に係る内部統制の評価結果について監査証拠を入手するための監査手続を実施する。内部統制監査の監査手続は、監査人の判断により、財務報告の信頼性に及ぼす影響の重要性に基づいて選択及び適用される。
- ・財務報告に係る内部統制の評価範囲、評価手続及び評価結果について経営者が行った記載を含め、全体としての内部統制報告書の表示を検討する。
- ・内部統制報告書における財務報告に係る内部統制の評価結果に関する十分かつ適切な監査証拠を入手する。監査人は、内部統制報告書の監査に関する指示、監督及び実施に関して責任がある。監査人は、単独で監査意見に対して責任を負う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、計画した内部統制監査の範囲とその実施時期、内部統制監査の実施結果、識別した内部統制の開示すべき重要な不備、その是正結果、及び内部統制の監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

#### 利害関係

会社及び連結子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. 上記の監査報告書の原本は当社(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

2022年12月22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

東京事務所

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 開内啓行

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 宮田世紀

### 監査意見

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2021年10月1日から2022年9月30日までの第41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。

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2022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、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

### 監査意見の根拠

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。監査の基準における当監査法人の責任は、「財務諸表監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。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。

### 監査上の主要な検討事項

監査上の主要な検討事項とは、当事業年度の財務諸表の監査において、監査人が職業的専門家として特に重要であると判断した事項である。監査上の主要な検討事項は、財務諸表全体に対する監査の実施過程及び監査意見の形成において対応した事項であり、当監査法人は、当該事項に対して個別に意見を表明するものではない。

#### (販売用不動産等の評価の合理性)

個別財務諸表の監査報告書に記載すべき監査上の主要な検討事項「販売用不動産等の評価の合理性」は、連結財務諸表の監査報告書に記載されている監査上の主要な検討事項「販売用不動産等の評価の合理性」と実質的に同一の内容である。このため、個別財務諸表の監査報告書では、これに関する記載を省略する。

### その他の記載内容

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

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

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

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

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

#### 財務諸表に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

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。

財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監査役及び監査役会の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

#### 財務諸表監査における監査人の責任

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

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

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

監査人は、監査役及び監査役会に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

監査人は、監査役及び監査役会と協議した事項のうち、当事業年度の財務諸表の監査で特に重要であると判断した事項を監査上の主要な検討事項と決定し、監査報告書において記載する。ただし、法令等により当該事項の公表が禁止されている場合や、極めて限定的ではあるが、監査報告書において報告することにより生じる不利益が公共の利益を上回ると合理的に見込まれるため、監査人が報告すべきでないと判断した場合は、当該事項を記載しない。

#### 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. 上記の監査報告書の原本は当社(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。