

【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】	2024年12月25日
【事業年度】	第43期(自 2023年10月 1 日 至 2024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】	代表取締役社長 金子 哲広
【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39期	第40期	第41期	第42期	第43期
決算年月	2020年 9 月	2021年 9 月	2022年 9 月	2023年 9 月	2024年 9 月
売上高 (千円)	7,535,873	7,799,150	8,713,191	9,324,915	10,035,834
経常利益 (千円)	572,779	629,622	794,749	854,128	979,533
親会社株主に帰属する 当期純利益 (千円)	385,340	391,252	493,053	653,182	722,102
包括利益 (千円)	404,462	387,382	475,225	688,288	713,959
純資産額 (千円)	3,276,801	3,649,726	4,045,439	4,642,353	5,263,801
総資産額 (千円)	9,068,055	9,564,024	11,511,224	14,129,111	16,414,215
1株当たり純資産額 (円)	1,250.78	1,363.21	1,501.17	1,709.98	1,914.69
1株当たり当期純利益 (円)	147.50	147.76	183.47	241.87	264.33
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 (円)	144.73	144.15	180.19	236.41	258.56
自己資本比率 (%)	36.1	38.2	35.1	32.8	32.0
自己資本利益率 (%)	12.4	11.3	12.8	15.1	14.6
株価収益率 (倍)	4.9	6.4	5.4	6.1	5.9
営業活動による キャッシュ・フロー (千円)	2,137,305	609,284	319,937	1,419,521	712,222
投資活動による キャッシュ・フロー (千円)	1,184,684	185,163	1,043,139	282,337	7,299
財務活動による キャッシュ・フロー (千円)	695,226	81,052	1,117,048	1,722,814	1,083,061
現金及び現金同等物の期末 残高 (千円)	879,370	1,222,438	976,410	997,365	1,375,503
従業員数 〔外、平均臨時雇用人員〕 (名)	220 〔69〕	223 〔77〕	226 〔82〕	232 〔86〕	236 〔84〕

- (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. 2023年4月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っております。第39期の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、1株当たり純資産額、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を算定しております。
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)等を第41期の期首より適用しており、第41期以降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39期	第40期	第41期	第42期	第43期
決算年月	2020年 9 月	2021年 9 月	2022年 9 月	2023年 9 月	2024年 9 月
売上高 (千円)	6,808,323	7,046,154	7,764,623	9,152,165	9,673,523
経常利益 (千円)	570,040	588,041	725,391	796,826	922,215
当期純利益 (千円)	385,853	370,246	456,411	591,604	681,410
資本金 (千円)	348,729	363,277	367,325	371,980	386,189
発行済株式総数 (株)	1,309,950	1,338,700	1,346,700	2,711,800	2,747,000
純資産額 (千円)	3,180,625	3,532,295	3,891,367	4,426,704	5,007,459
総資産額 (千円)	8,678,552	9,064,921	10,966,923	13,649,880	15,818,340
1株当たり純資産額 (円)	1,214.07	1,319.34	1,443.96	1,630.45	1,821.37
1株当たり配当額 (1株当たり中間配当額) (円)	48.00 (23.00)	64.00 (32.00)	72.00 (35.00)	61.00 (40.00)	48.00 (23.00)
1株当たり当期純利益 (円)	147.69	139.82	169.83	219.07	249.44
潜在株式調整後1株 当たり当期純利益 (円)	144.92	136.41	166.80	214.13	243.99
自己資本比率 (%)	36.6	39.0	35.5	32.4	31.6
自己資本利益率 (%)	12.8	11.0	12.3	14.2	14.5
株価収益率 (倍)	4.9	6.8	5.8	6.7	6.2
配当性向 (%)	16.2	22.9	21.2	18.7	19.2
従業員数 〔外、平均臨時雇用人員〕 (名)	187 〔57〕	189 〔60〕	191 〔64〕	225 〔83〕	229 〔81〕
株主総利回り (比較指標:配当込みTOPIX) (%)	96.8 (97.0)	134.8 (121.0)	138.8 (112.0)	205.5 (146.0)	270.8 (188.0)
最高株価 (円)	1,632	2,300	2,138	1,599 (2,529)	1,756
最低株価 (円)	1,104	1,435	1,600	1,180 (1,910)	1,359

- (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. 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。
3. 2023年4月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っております。第39期の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、1株当たり純資産額、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を算定しております。なお、1株当たり配当額については、当該株式分割前の実際の配当金の額を記載しております。
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. 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。なお、第42期の株価については株式分割後の最高株価及び最低株価を記載しており、( )内に株式分割前の最高株価及び最低株価を記載しております。
6. 「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日)等を第41期の期首より適用しており、第41期以降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。
7. 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、現代表取締役会長である薄井 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「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「南町店」として開設、「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「茨大前店」を開設
2001年6月	茨城県水戸市赤塚駅南口前に「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「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「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「市毛店」開設
2007年10月	茨城県つくば市に「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「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「つくば天久保店」開設
2012年12月	茨城県日立市助川町に「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「つくば支店」開設
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9月	東京証券取引所JASDAQ(スタンダード)に上場
2019年3月	株式会社KASUMICの全株式を取得し子会社化
2021年6月	不動産特定共同事業法に係る許可取得
2022年6月	第1号ファンドの運用開始(2023年5月運用終了)
2022年10月	株式会社KASUMICを吸収合併
2024年4月	茨城県守谷市に「守谷支店」開設

### 3 【事業の内容】

当社グループは当社、子会社（ジャストサービス株式会社）計2社で構成しており、茨城県、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)及び販売を主とする「不動産流通事業」と賃貸不動産の管理業務及び不動産賃貸を主とする「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、主として土地、中古住宅及び中古投資用賃貸不動産を仕入れた後、土地造成やリノベーション等を行い、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。また、仕入不動産商品には、当該商品の買主が自己使用を目的として購入する実需用不動産商品と投資用仕入不動産商品があります。 自社企画投資用不動産は、投資用賃貸不動産である「レーガペーネ」シリーズの企画を当社で行い、用地取得後、外部の建設会社に建設を依頼し、当社において賃貸入居者を募集した後、原則として管理業務については当社が受託することを条件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っております。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土地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 >



#### 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	当社の所有物件及び管理 物件の保守メンテナ ンス、工事等を行っている ほか、当社に対して本社 社屋を賃貸しておりま す。 役員の兼任 1 名

- (注) 1. 「主要な事業の内容」欄には、セグメント情報に記載された名称を記載しております。  
2. 特定子会社に該当しております。  
3. 有価証券届出書または有価証券報告書を提出している会社はありません。

#### 5 【従業員の状況】

##### (1) 連結会社の状況

2024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	143(51)
不動産管理事業	56(21)
全社(共通)	37(12)
合計	236(84)

- (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

2024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)
229(81)	39.4	8.8	5,856

セグメントの名称	従業員数(名)
不動産流通事業	139(50)
不動産管理事業	53(19)
全社(共通)	37(12)
合計	229(81)

- (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) 提出会社の状況

労働組合は結成されておりませんが、労使関係は円満に推移しております。

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

連結会社

当事業年度				
管理職に占める 女性労働者の割合(%) (注) 1	男性労働者の育児休業 取得率(%) (注) 2	労働者の男女の賃金の差異(%) (注) 1		
		全労働者	正規雇用 労働者	パート・ 有期労働者
10.00	66.67	47.80	70.70	54.60

(注) 1. 「女性の職業生活における活躍の推進に関する法律」(平成27年法律第64号)の規定に基づき算出したものであります。

2. 「育児休業、介護休業等育児又は家族介護を行う労働者の福祉に関する法律」(平成3年法律第76号)の規定に基づき、「育児休業、介護休業等育児又は家族介護を行う労働者の福祉に関する法律施行規則」(平成3年労働省令第25号)第71条の4第1号における育児休業等の取得割合を算出したものであります。

提出会社

当事業年度				
管理職に占める 女性労働者の割合(%) (注) 1	男性労働者の育児休業 取得率(%) (注) 2	労働者の男女の賃金の差異(%) (注) 1		
		全労働者	正規雇用 労働者	パート・ 有期労働者
10.34	66.67	48.00	70.60	59.70

(注) 1. 「女性の職業生活における活躍の推進に関する法律」(平成27年法律第64号)の規定に基づき算出したものであります。

2. 「育児休業、介護休業等育児又は家族介護を行う労働者の福祉に関する法律」(平成3年法律第76号)の規定に基づき、「育児休業、介護休業等育児又は家族介護を行う労働者の福祉に関する法律施行規則」(平成3年労働省令第25号)第71条の4第1号における育児休業等の取得割合を算出したものであります。

## 第2 【事業の状況】

### 1 【経営方針、経営環境及び対処すべき課題等】

文中の将来に関する事項は、当連結会計年度末現在において当社グループが判断したものであります。

#### (1) 経営方針について

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

#### (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、雇用・所得環境の改善による個人消費の持ち直しや、インバウンド需要の回復等を背景に緩やかな景気回復の動きが見られました。しかしながら、長期化するロシアによるウクライナ侵攻等の地政学リスクや世界的な物価上昇、金融引締政策、円安等により、景気の先行きは依然として不透明な状況となっております。

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おります。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越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、リアル店舗での仲介を強化し、収益アップを図るとともに既存店舗の魅力向上への取り組みについても強化してまいります。

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、今後は開発型ファンドへの取り組みを行うことにより、投資家の幅広いニーズに応えてまいります。

##### 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、請負による物件の企画やリノベーションを中心とした物件力の強化と入居率の向上により、確実に増加をさせることで、賃貸管理を中心とした管理事業収益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。賃貸事業においては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。また、太陽光売電事業については、自社企画投資用不動産「レーガペーネ」の屋根へ太陽光パネルの設置を拡大する一方、メガソーラー施設においては保有リスクの検証を実施し、継続して売却の検討を行います。



### (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、累進配当を実施します。

### (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バ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。

#### IT技術の積極的な導入と活用

事業におけるDXの強化は、事業戦略の重要方針の1つであり、消費者のデジタル化に伴い、顧客満足はもちろん、従業員の業務効率化や労働生産性の向上に繋がり、働き方改革の実現も可能となります。当社グループが既に導入しているシステムに満足せず、常により利便性の高い技術の導入について見直しを進め、高い品質のサービス、業務の実現を進めてまいります。

#### ドミナント出店による拡大

当社グループは、茨城県内に18店舗、千葉県柏市と東京都台東区にそれぞれ1店舗の計20店舗での営業展開を行っておりますが、ドミナント展開のされていないエリアがあり、広域的な顧客へのニーズに十分に対応されていないことが課題であります。この課題を克服するために、エリアの出店予定地の情報を入手し、各地域において、ドミナント出店を確立し、エリアでの市場占有率の向上を目指します。

#### 提案営業の強化

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。また、遊休地の活用においては、地域、立地により様々なニーズに応じて多様な提案が必要となります。これらの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、遊休不動産に対し、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更なるコーポレート・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、自社企画投資用不動産「レーガベネ」シリーズの屋根部分への太陽光発電を設置拡大、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9月期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 【サステナビリティに関する考え方及び取組】

当社グループのサステナビリティに関する考え方及び取組は、次のとおりであります。

なお、文中の将来に関する事項は、当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。

### <サステナビリティ基本方針>

私たちは、企業理念の実現に向けて、当社グループを取り巻く事業環境における課題等に取り組むと共に、持続的な企業価値の向上に努め、すべてのステークホルダーから信頼される企業を目指します。

### <企業理念>








- 一、私たちは、お客様満足度 No.1 企業を目指します。
- 一、私たちは、働く私たちの幸福 No.1 企業を目指します。
- 一、私たちは、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します。

### (1) ガバナンス及びリスク管理

当社グループは、「継続的な企業の実現」がサステナビリティの根幹となると考えております。そのような考えのもと「サステナビリティ基本方針」及び「企業理念」に基づき具体的な企画・実行・管理の統括を行うことを目的とした「サステナビリティ委員会」を設置しており、代表取締役を委員長、役員・従業員を委員として構成しております。本委員会は、当社グループを取り巻く事業環境における課題等を検討し、当社グループ各部門、関係会社、リスク管理委員会等と連携しながら、サステナビリティ関連の協議を進めております。この委員会で協議された事項は、取締役会に報告され、取締役会はサステナビリティ関連の対応方針の決定をするるとともに取り組みについての管理、監督をしております。

(2) 戦略

上記、ガバナンス及びリスク管理を通して当社グループが設定したサステナビリティテーマ及びその対応方針は、以下の通りです。

サステナビリティテーマ	対応方針	関連するSDGs
総合不動産会社として、多様性のあるまちづくりに寄与し、快適な居住空間を提供し続ける。	「不動産売買」「賃貸管理」「建物の建築・リフォーム・リノベーション事業」「土地の有効活用」「収益不動産のコンサルティング」など不動産における多様な事業展開(「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。	
「太陽光発電システム」(KORYOエコパワー)の運営により、持続可能なエネルギー供給に寄与する。また、太陽光発電の利用促進を目指す。	太陽光発電システム「KORYOエコパワー」の運営 アパート・マンション・店舗などの未利用スペースの有効活用により太陽光発電を促進	
社内における環境改善を行い、環境保全に寄与する。	「茨城エコ事業所」登録を継続、環境にやさしい取り組みを実践 社用車のエコカー(ハイブリッド、EV)化を進め、2025年9月末までに100%エコカー化を目指す。	 
性別・年齢・障がい・人種・民族などに関わりなく活躍できる職場環境を醸成することで、働く私たちの幸福No.1企業を目指す。	「いばらき健康経営推進事業所」の登録を継続し従業員の健康に配慮した取り組みを実践 職場環境改善策および新たな働き方の検討 性別に関わりなく活躍することができるキャリアパスを構築 能力開発を目的としたジョブローテーションを実施する。	  

上記のサステナビリティテーマに対する具体的な取り組み内容と進捗状況は、以下の通りです。なお、人的資本に関連する内容は、(3)人的資本をご参照ください。

取り組み内容	進捗状況
KORYOエコパワーの運営	自社企画投資用不動産「レーガベール」の屋根には原則、太陽光パネルを設置(2022年10月から完成したアパート29棟のうち17棟に太陽光を設置済) 県庁南大通り支店に太陽光パネルを設置
2025年9月末までに100%エコカー化	排気ガスを削減するハイブリッド車や電気自動車等の環境に配慮した車両に順次切り替え、温室効果ガスの排出削減に努める。 エコカー率67.9%(2024年9月末現在)
「茨城エコ事業所」登録継続	当社は「茨城エコ事業所」として茨城県に登録認定されております。 「茨城エコ事業所登録制度」とは、茨城県が定めた地球温暖化の防止、省エネ・省資源等環境に配慮した取組を実施している事業所の登録認定制度であり、当社は最高位の「AAA」の認定を受けております。
「いばらき健康経営推進事業所」登録継続	当社は「いばらき健康経営推進事業所」として茨城県に登録認定されております。 「いばらき健康経営推進事業所」には、従業員の健康に配慮した取組を実施している企業が認定されます。

## (3)人的資本

## ＜人材の育成に関する方針及び社内環境整備について＞

当社グループは、事業領域や事業エリアの拡大に伴い、専門性を有した人材の育成と確保が必要であると認識しております。制定された人材育成方針・社内環境整備方針に基づき、人材育成に関しては、法令や業務知識の向上を目的とし、資格取得への支援や各種専門領域の研修等への参加を積極的に行うとともに、資格取得支援の拡充により、幅広い分野におけるプロフェッショナルな人材の育成と確保に努めております。また、人材の多様性に関する取り組みの一環として女性管理職比率を向上させるため、育児・介護における時間外労働等の制限、及び、短時間勤務の要件を養育する子が小学校３年生となるまでに延長することで対象者を拡大する等、ライフステージの変化においても、安心して働ける社内環境の整備に取り組んでおります。

当社グループでは、上記の人材の多様性及び、社内環境整備に関する取り組みについて、以下の指標を用いて管理しており、これらの目標の実現に向けて、サステナビリティ委員会で全社員のアンケート結果や女性委員の意見を参考に議論を重ねてまいりました。それらの結果から、女性管理職については、幅広い業務において女性従業員を管理職に登用できることを目的とし、女性従業員の職種の多様化を積極的に推進してまいります。育児休業については、定期的な説明会及び、対象者と上席者への随時説明の継続実施を行い、より取得しやすい社内環境の整備に推進してまいります。

指標	目標	実績（当連結会計年度）
女性管理職比率	2027年９月までに管理職に占める女性の割合を17%以上にする。	10.00%
育休取得率	2027年９月までに女性従業員の取得率100%を維持する。	100%
	2027年９月までに男性従業員の取得率30%以上を維持する。	66.67%

### 3 【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、現時点では単身者世帯の増加により世帯数は増加しているものの、今後は減少していく見込みです。その結果、入居者獲得競争が激化し、家賃相場が全体的に下落した場合、当社グループの不動産管理事業については、賃貸事業収益及び管理手数料の減少が想定されます。また、不動産流通事業においては、家賃相場の下落による仲介事業収益(賃貸)の減少、人口の比例に伴う不動産購買層の減少による不動産売上高、仲介事業収益(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、新たな変異株の出現により再度、感染が拡大するような事態となった場合、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。

(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は、土地・中古住宅と自社企画投資用不動産等で成り立っており、この不動産売上高に係る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43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43期連結会計年度(自 2023年10月1日 至 2024年9月30日)				
	第1四半期 自2023年10月 至2023年12月	第2四半期 自2024年1月 至2024年3月	第3四半期 自2024年4月 至2024年6月	第4四半期 自2024年7月 至2024年9月	通期
売上高(千円)	3,152,819	2,629,992	2,266,340	1,986,681	10,035,834
売上構成比(%)	31.4	26.2	22.6	19.8	100.0
経常利益(千円)	359,544	264,215	217,588	138,184	979,533

## (9) 有利子負債への依存と金利変動の影響について

当社グループの財務状況として、不動産商品の仕入れや太陽光売電設備等の設備投資により有利子負債比率が高くなる傾向にあります。そのため、当社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、賃貸事業として賃貸用不動産を所有するほか、コインパーキングを営んでおります。また、太陽光売電事業として太陽光発電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

当社代表取締役会長である薄井 宗明は、当社創業者であり、当事業年度の末日(2024年9月30日)において筆頭株主として発行済株式総数2,747,000株に対し932,900株(持株比率33.96%)を所有し、代表取締役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、建設業の許可及び、建築士法に基づく登録等を行って不動産販売や建築請負の事業を展開しておりますが、これらの事業は宅地建物取引業法、都市計画法、建築基準法その他、多くの法令や自治体の定める条例等による法規制を受けております。そのため当社グループでは法令遵守を徹底し、免許等の取消事由や更新欠格事由が発生しないように努めており、継続に支障を来す要因は発生しておりませんが、将来当社グループの免許等が何らかの理由により取消し等になった場合には、当社グループの事業活動が大幅に制約されることとなり、当社グループの経営成績及び財政状態に影響が及ぶ可能性があります。なお、当社グループの主要な業務である宅地建物取引業及び、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98,200株であり、これは発行済株式総数の3.6%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ることで、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。

## (17) 太陽光発電設備の操業リスク

当社グループが運営する太陽光発電設備においては、安全操業及び設備の安定運転を心がけております。保守・保安作業については当社グループ従業員のみならず、発電設備メーカー及びメンテナンス会社と協議を重ねた上で実施しておりますが、これら太陽光発電設備において、故障や盗難等の想定外の設備不良により、計画通りの操業ができなくなった場合、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。



#### 4 【経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

##### (1) 経営成績等の状況の概要

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

##### 財政状態及び経営成績の状況

当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、社会・経済活動とともに需要は活発化しているものの、貸家の住宅着工戸数は横ばい傾向が続いております。販売市場は、住宅ローン金利の先高観や資材や物価コストの上昇により、持家の住宅着工戸数の減少傾向が続いております。

このような中、当社の自社企画投資用不動産のレーガベネシリーズにおいて、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、販売に注力し、18棟(200戸)が完成し15棟(172戸)を販売、現在建築中(建築準備を含む)の物件が12棟(218戸)あることから、安定的な商品の供給と管理物件の増加サイクルが強化されました。また、不動産ファンド事業については7つのプロジェクトを新規に募集することができ、今後は開発型ファンドへの取り組みを行うことにより、幅広い商品を取り扱えることで、投資家の選択肢を広げることが可能となります。

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10,035,834千円(前期比7.6%増)、営業利益1,001,023千円(同16.8%増)、経常利益979,533千円(同14.7%増)、親会社株主に帰属する当期純利益722,102千円(同10.6%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ベネシリーズは、レーガベネ駒込(東京都北区)やレーガベネ長堀(茨城県ひたちなか市)を含む15棟が販売となり、当社の主力商品として、安定的な商品づくりと供給が可能となりました。また、茨城県水戸市、ひたちなか市の大型の土地の売却が売上に大きく寄与する形となっております。その他、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。賃貸仲介事業は、賃料等の上昇傾向により、個人については、停滞状況であるものの、法人の転居については正常化しており、前年実績を上回る結果となりました。売買仲介事業は、住宅ローンへの先高観や物価上昇による消費者心理の低下の影響はあるものの、前年実績を上回る結果となりました。

これらの結果、不動産流通事業の売上高は7,436,704千円(前期比8.7%増)、セグメント利益は770,223千円(同10.3%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、賃貸管理戸数が23,671戸、駐車場台数が9,323台となりました。自社の賃料収入は、物件の新規取得により前年実績を大きく上回る形となりました。また、コインパーキング事業は、運営台数が1,415台となり、稼働率が計画を上回ったことから、前年実績を大きく上回る結果となりました。太陽光発電事業は、「KORYOエコパワー石岡」の売却及び、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前年実績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2,631,965千円(前期比5.1%増)、セグメント利益は974,502千円(同21.0%増)となりました。

当連結会計年度末における総資産は16,414,215千円となり、仕掛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2,285,103千円増加致しました。当連結会計年度末における負債合計は11,150,413千円となり、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1,663,656千円増加致しました。当連結会計年度末における純資産合計額は5,263,801千円となり、前連結会計年度末に比べて621,447千円増加致しました。

## 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378,138千円増加し、1,375,503千円となりました。

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使用した資金は712,222千円(前期は1,419,521千円の支出)となりました。これは主に、税金等調整前当期純利益1,056,290千円の計上があったものの、棚卸資産の増加2,027,982千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)

投資活動により獲得した資金は7,299千円(前期は282,337千円の支出)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351,209千円及び無形固定資産の取得による支出18,349千円があったものの、有形固定資産の売却による収入374,566千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1,083,061千円(前期は1,722,814千円の収入)となりました。これは主に、長期借入金の返済による支出2,371,814千円があるものの、長期借入れによる収入3,637,550千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	1,716,388	7.4
合計	1,716,388	7.4

(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	7,436,704	8.7
不動産管理事業	2,631,965	5.1
合計	10,068,670	7.7

(注) 内部売上高を控除する前の数値で記載しております。

(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(%)
東通不動産投資株式会社	1,124,459	12.0	-	-

(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、10,035,834千円（前期比7.6%増）となりました。これは、レーガバーネ駒込や大型の土地の売却等により不動産売上高が5,843,090千円（同5.9%増）、期中に仕入れた鉄筋コンクリート造マンションやレーガバーネ守谷等の賃料収入により、自社物件の賃貸事業収益が502,160千円（同13.7%増）、また、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、1,206,621千円（同4.4%増）となったことによるものであります。

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が7,436,704千円（同8.7%増）、不動産管理事業の売上高が2,631,965千円（同5.1%増）となりました。

b. 売上原価、売上総利益の分析

当連結会計年度における売上原価は、6,135,643千円（前期比7.2%増）となりました。これは主に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及び賃料収入がある販売用不動産の増加に伴う、減価償却費の増加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が5,051,011千円（同9.7%増）、不動産管理事業の売上原価は1,099,897千円（同2.1%減）となりました。

その結果、当連結会計年度における売上総利益は、3,900,190千円（同8.2%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、2,899,167千円（前期比5.5%増）となりました。これは主に人件費が増加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、1,001,023千円（同16.8%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、38,485千円(前期比7.6%減)となりました。これは主に太陽光発電施設における損害保険金及び利益特約保険金の受取によるものであります。また、営業外費用は、59,975千円（同34.8%増）となりました。これは主に借入金の増加や金利の上昇による支払利息の増加及びK O R Y O F u n d i n gの出資金の増加に伴う匿名組合損益分配額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、979,533千円（同14.7%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、215,925千円(前期比89.5%増)となりました。これは主に太陽光発電施設「K O R Y Oエコパワー石岡」の譲渡に伴う固定資産売却益が計上されたためであります。また、特別損失は、139,169千円（同193.8%増）となりました。これは主に「K O R Y Oエコパワー笠間」の一部を減損損失が発生したことによるものであります。また、法人税、住民税及び事業税と法人税等調整額をあわせた税金費用は、334,187千円（同24.9%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、722,102千円（同10.6%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、7,246,024千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、1,375,503千円となりました。

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32.0%、ROE（自己資本利益率）14.6%、連結配当性向18.2%、年間管理戸数1,103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、累進配当を続けたいと考えております。

また、中期経営計画「KORYO2025」において売上高100億円超え、営業利益9億円超えを2025年9月期に達成すると公表をしておりましたが、1年前倒しの当連結会計年度において達成することができましたので、2024年12月2日に新たな中期経営計画「KORYO2027」を公表いたしました。「KORYO2027」においては、売上高120億円超え、営業利益11.5億円超えを2027年9月期としており、上記達成に向け、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、人的資本の強化を行い成長を目指してまいります。

## 5 【経営上の重要な契約等】

（固定資産の譲渡）

当社は、2024年8月6日の取締役会において、当社が保有する太陽光発電施設「KORYOエコパワー高田町」を売却することを決議し、同8日に譲渡契約を締結し、2024年10月1日に売却を完了致しました。

（1）譲渡理由

長期的な視点に立ち事業ポートフォリオの見直しを行った結果、以下の資産を譲渡することと致しました。

（2）譲渡資産の内容

名 称 太陽光発電施設「KORYOエコパワー高田町」

所在地 茨城県水戸市高田町

（3）譲渡先の概要

譲渡先につきましては、譲渡先の意向により公表を控えていただきます。

なお、譲渡先と当社との間には、資本関係および人的関係はなく、関連当事者にも該当いたしません。取引関係といたしましては、当社が所有する太陽光施設の保守管理、賃貸物件の電気工事等の業務委託関係がございます。

（4）譲渡の日程

取締役会決議日 2024年8月6日

契 約 締 結 日 2024年8月8日

物 件 引 渡 日 2024年10月1日

（5）損益に与える影響

固定資産譲渡に伴い、2025年9月期第1四半期において特別利益（固定資産売却益）398百万円を計上致します。

## 6 【研究開発活動】

該当事項はありません。

## 第3 【設備の状況】

## 1 【設備投資等の概要】

当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408,735千円であります。主な内訳は、守谷支店開設に向けた工事代等の支払209,428千円、賃貸事業の賃料収入増加を図るための茨城県守谷市他の駐車場用地の取得66,435千円であります。

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

2024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	
守谷支店 (茨城県守谷市)		営業所 賃貸物件	308,713	-	141,198 (896.76)	5,153	455,065	5 〔 2 〕
つくば支店 (茨城県つくば市)		営業所 賃貸物件	51,061	-	272,666 (1,004.00)	-	323,728	9 〔 2 〕
守谷市本町カラオケ館 (茨城県守谷市)		賃貸物件	49,972	-	256,856 (2,253.69)	-	306,829	
フォーライフ 上野駅前ビル (東京都台東区)		賃貸物件	12,245	-	288,237 (168.37)	-	300,483	
KORYOエコパワー 高田町 (茨城県水戸市)		太陽光 発電	4,424	211,858	29,761 (32,066.00)	3,539	249,585	
アシュベール二の宮 (茨城県つくば市)		賃貸物件	97,804	-	147,000 (1,194.61)	-	244,804	
ONE'S PARK 城南第9駐車場 (茨城県水戸市)		コインパー キング	2,823	-	197,863 (1,123.38)	509	201,196	
KORYOエコパワー 水戸市森戸町 (茨城県水戸市)		太陽光 発電	-	178,808	-	-	178,808	
KORYOエコパワー 笠間安居 (茨城県笠間市)		太陽光 発電	-	118,241	-	343	118,585	
市毛支店 (茨城県ひたちなか市)		営業所 賃貸物件	70,183	-	44,076 (754.18)	-	114,260	6 〔 2 〕
つくば支社 *1 (茨城県つくば市)		営業所 賃貸物件	28,013	-	83,700 (879.96)	-	111,713	8 〔 5 〕
香陵桜川ビル (茨城県水戸市)		営業所	57,340	-	51,807 (610.20)	762	109,909	34 〔 10 〕
ヴィラ梅香 (茨城県水戸市)		賃貸物件	66,204	-	35,421 (350.01)	-	101,626	
ONE'S PARK 城南第4駐車場 (茨城県水戸市)		コインパー キング	1,200	-	98,981 (1,093.00)	-	100,181	
駅南支店 (茨城県水戸市)		営業所 賃貸物件	5,591	-	84,711 (524.39)	-	90,302	8 〔 2 〕

(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. \*1：つくば支社は、つくば桜支店を2024年5月1日付にて名称変更したものであります。

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

(2) 国内子会社

2024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	2,393	-	50,000 (180.06)	3	52,393	7 〔 3 〕

(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】

重要な設備の売却

2024年8月6日開催の当社取締役会において、当社が保有する太陽光発電施設「KORYOエコパワー高田町」の売却について決議しております。

事業所名(所在地)	セグメントの名称	設備の内容	売却時期
KORYOエコパワー高田町 (茨城県水戸市)	-	太陽光発電	2024年10月

(注) 資産はセグメントごとに配分しておりません。



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) (2024年 9 月30日)	提出日現在 発行数(株) (2024年12月25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	2,747,000	2,752,000	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	2,747,000	2,752,000		

(注) 提出日現在発行数には、2024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)	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)	616 [ 586 ] (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 61,600 [ 58,600 ] (注) 1、4、5
新株予約権の行使時の払込金額(円)	506(注) 2、4、5
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)	発行価格 506(注) 4、5 資本組入額 253(注) 4、5
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1回新株予約権割当契約書」で定めるところによる。
新株予約権の譲渡に関する事項	新株予約権を譲渡するときは、当社取締役会の決議による承認を要するものとする。
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(2024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(2024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。

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日付で普通株式１株を５株とする株式分割を行っております。これにより「新株予約権の目的となる株式の種類、内容及び数」、「新株予約権の行使時の払込金額」及び「新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額」が調整されております。

- ５．2023年３月16日開催の取締役会により、2023年４月１日付で普通株式１株を２株とする株式分割を行っております。これにより「新株予約権の目的となる株式の種類、内容及び数」、「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）	208 [ 198 ] (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 41,600 [ 39,600 ] (注) 1、5
新株予約権の行使時の払込金額（円）	1,021 (注) 2、5
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 1,021(注) 5 資本組入額 511(注) 5
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(2024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(2024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、200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を調整し、調整により生じる１株未満の端数は、これを切り捨てる。

調整後付与株式数＝調整前付与株式数×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。

5. 2023年3月16日開催の取締役会により、2023年4月1日付で普通株式1株を2株とする株式分割を行っております。これにより「新株予約権の目的となる株式の種類、内容及び数」、「新株予約権の行使時の払込金額」及び「新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額」が調整されております。

#### 【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

#### 【その他の新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

- (3) 【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

(4) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式 総数増減数 (株)	発行済株式 総数残高 (株)	資本金増減額 (千円)	資本金残高 (千円)	資本準備金 増減額 (千円)	資本準備金 残高 (千円)
2019年10月1日～ 2020年9月30日 (注) 1	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) 2	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) 3	8,000	1,346,700	4,048	367,325	4,048	268,525
2022年10月1日～ 2023年3月31日 (注) 4	2,900	1,349,600	1,467	368,792	1,467	269,992
2023年4月1日 (注) 5	1,349,600	2,699,200		368,792		
2023年4月1日～ 2023年9月30日 (注) 6	12,600	2,711,800	3,187	371,980	3,187	273,180
2023年10月1日～ 2024年9月30日 (注) 7	35,200	2,747,000	14,209	386,189	14,209	287,389

- (注) 1. 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。
2. 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。
3. 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。
4. 2022年10月1日から2023年3月31日までの間に、新株予約権の行使により、資本金が1,467千円及び資本準備金が1,467千円増加しております。
5. 株式分割(1:2)によるものであります。
6. 2023年4月1日から2023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3,187千円及び資本準備金が3,187千円増加しております。
7. 2023年10月1日から2024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14,209千円及び資本準備金が14,209千円増加しております。
8. 2024年10月1日から2024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1,889千円及び資本準備金が1,889千円増加しております。

(5) 【所有者別状況】

2024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)		3	14	17	5	1	929	969	
所有株式数 (単元)		754	985	3,545	46	1	22,127	27,458	1,200
所有株式数 の割合(%)		2.74	3.59	12.91	0.17	0.00	80.59	100.00	

(注) 自己株式203株は、「個人その他」に2単元、「単元未満株式の状況」に3株含まれております。

(6) 【大株主の状況】

2024年9月30日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数(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	932	33.96
菅原 敏道	茨城県水戸市	213	7.76
株式会社フラクトル・ビジネス	長野県小諸市田町二丁目6番13号	128	4.68
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	105	3.84
門田 洋	神奈川県小田原市	80	2.91
カンプロ株式会社	茨城県水戸市吉沢町567	66	2.42
水戸信用金庫	茨城県水戸市城南二丁目2番21号	64	2.34
金子 哲広	茨城県水戸市	54	1.97
水戸証券株式会社	東京都文京区小石川一丁目1番1号	45	1.66
香陵住販従業員持株会	茨城県水戸市南町二丁目4番33号	45	1.66
計	-	1,737	63.24

(7) 【議決権の状況】

【発行済株式】

2024年9月30日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式			
議決権制限株式(自己株式等)			
議決権制限株式(その他)			
完全議決権株式(自己株式等)	(自己保有株式) 普通株式 200		
完全議決権株式(その他)	普通株式 2,745,600	27,456	
単元未満株式	普通株式 1,200		
発行済株式総数	2,747,000		
総株主の議決権		27,456	

(注)「単元未満株式」欄の普通株式には、当社所有の自己株式3株が含まれております。

【自己株式等】

2024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(%)
(自己保有株式) 香陵住販株式会社	茨城県水戸市南町二丁目4番33号	200		200	0.00
計		200		200	0.00

2 【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 該当事項はありません。

(1) 【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(2) 【取締役会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(3) 【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

該当事項はありません。

(4) 【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

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	203		203	

(注) 当期間における保有自己株式数には、2024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。また、連結配当性向30%を目標に累進配当を続ける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、当事業年度につきましては、中間配当として1株当たり23円、期末配当として1株当たり25円の配当を実施することと決定致しました。

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。

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)
2024年5月14日 取締役会	62,941	23
2024年12月24日 定時株主総会	68,669	25

## 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9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、コンプライアンス委員会、リスク管理委員会を監督し、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：代表取締役社長 金子 哲広

構成員：代表取締役会長 薄井 宗明

取締役 菅原 敏道、神長 春美、中野 大輔、須能 享、菊池 秀一、鳴尾 嘉人

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 木村 好広

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：代表取締役社長 金子 哲広

構成員：代表取締役会長 薄井 宗明

取締役 菅原 敏道、神長 春美、中野 大輔、須能 享、菊池 秀一、鳴尾 嘉人

常勤監査役 木村 好広、その他ブロック長・部長11名

##### e．会計監査人

第43期の会計監査につきましては、かなで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、議事内容については取締役会に報告をし、取締役会はその内容を精査し、監督をしております。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、鳴尾 嘉人、常勤監査役 木村 好広、その他従業員13名

g. サステナビリティ委員会

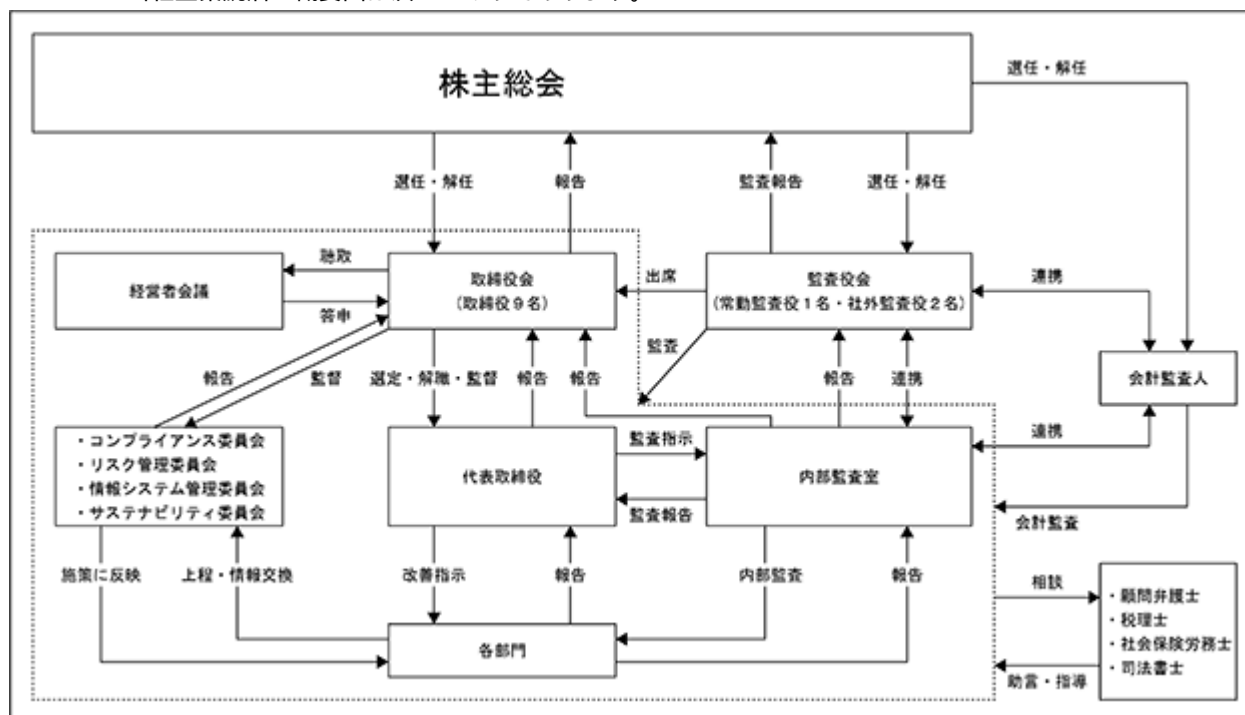
当社グループの「サステナビリティ基本方針」に基づき、具体的な企画・実行・管理の統括を行い、持続的な企業価値向上に繋げていくことを目的として、サステナビリティ委員会を設置しております。同委員会は、原則として四半期に1回開催し、取締役会に報告するとともに重要と判断された事案については、小部会・プロジェクトチームを設置し、部門横断的な推進を図っております。構成員等については次の通りです。

委員長：代表取締役社長 金子 哲広

構成員：取締役 中野 大輔、須能 享、鳴尾 嘉人、その他従業員16名

ロ 企業統治の体制図

当社企業統治の概要図は次のとおりであります。



ハ 当社が現体制を採用する理由

当社は、株主総会のほか、会社法の規定する機関として取締役会、監査役、監査役会及び会計監査人を設置しております。当社の取締役会は、業界や社内の状況に精通した社内取締役8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致しましては、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。

### 二 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以上に当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。

取締役会の活動状況

当事業年度における活動状況は次のとおりです。

氏名	開催回数	出席回数
薄 井 宗 明	14回	14回
金 子 哲 広	14回	14回
菅 原 敏 道	14回	14回
神 長 春 美	14回	14回
中 野 大 輔	14回	14回
須 能 享	14回	13回
菊 池 秀 一	14回	14回
鳴 尾 嘉 人	10回	10回
加 藤 雅 之	14回	14回

(注) 鳴尾 嘉人氏は、2023年12月26日開催の定時株主総会で選任された新任の取締役であるため、就任後に開催さ

れた取締役会の出席状況を記載しております。

取締役会における具体的な検討内容としては、株主総会付議事項の決定、代表取締役の選定、取締役報酬額の決定、執行役員の選任、経営計画の策定、計算書類の承認、決算短信等の開示書類の承認、株主総会の招集、規程改定等であります。また、毎月の業務執行状況についての報告等を行ったほか、当社グループにおけるサステナビリティをめぐる課題について審議検討致しました。

(2) 【役員の状況】

役員一覧

男性12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)
代表取締役会長	薄井 宗明	1951年 5 月14日	1974年 4 月 1975年 8 月 1976年10月 1981年10月 2023年12月	大京観光株式会社(現株式会社大京)入社 東洋物産株式会社入社 株式会社香陵商事入社 当社設立 代表取締役 当社代表取締役会長(現任)	(注) 3	932,900
代表取締役社長	金子 哲広	1975年 4 月16日	1995年 7 月 1997年 5 月 1998年 6 月 2006年10月 2007年10月 2016年10月 2017年 4 月 2018年12月 2020年10月 2020年12月 2022年10月 2022年12月 2023年10月 2023年12月	ポート興産株式会社入社 有限会社水府企画入社 当社入社 当社第二ブロック長 当社取締役本部長 当社常務取締役 当社常務取締役第一営業本部長 当社常務取締役第一営業本部長兼第二営業本部長 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 当社常務取締役第一営業本部長兼第三営業本部長 当社常務取締役第一営業本部長兼第四営業本部長 当社常務取締役第一営業本部長 当社常務取締役第三営業本部長兼PM事業本部長 当社代表取締役社長(現任)	(注) 3	54,200
専務取締役 PM事業本部長	菅原 敏道	1950年12月18日	1970年 4 月  1974年 5 月 1975年11月 1984年 4 月 1987年 4 月 1990年11月 1995年10月 1999年12月  2003年10月 2023年12月	株式会社日立製作所 大甕工場入社  株式会社秋田電具商会入社 株式会社ジャックス入社 有限会社常陽信用土地建物入社 当社入社 当社取締役 当社常務取締役 ジャストサービス株式会社代表取締役(現任) 当社専務取締役 当社専務取締役PM事業本部長(現任)	(注) 3	213,400
取締役 第三営業本部長	神長 春美	1963年12月20日	1984年 4 月 1986年 1 月 1990年 5 月 1994年 8 月 1997年 3 月 2012年10月 2016年10月  2018年 5 月 2022年10月 2023年10月 2024年10月	株式会社東京三洋ホーム入社 株式会社アルディ入社 株式会社アーバンリゾート設立 堀会計事務所入社 当社入社 当社つくば研究学園支店長 当社執行役員県南ブロック統括支店長 当社取締役第四営業本部長 当社取締役第三営業本部長 当社取締役第一営業本部長 当社取締役第三営業本部長(現任)	(注) 3	34,000
取締役 経営管理本部長	中野 大輔	1970年11月 9 日	1996年 4 月 1996年11月 1999年10月 2016年10月 2017年 4 月 2018年 5 月	株式会社光通信入社 茨城トヨペット株式会社入社 当社入社 当社経営企画部長 当社執行役員経営管理部長 当社取締役経営管理本部長(現任)	(注) 3	10,000

役職名	氏名	生年月日	略歴		任期	所有株式数 (株)
取締役 第二営業本部長	須能 享	1979年11月29日	1998年4月 2000年9月 2000年10月  2002年8月 2003年2月 2007年10月 2012年10月  2016年10月  2017年4月 2020年12月	当社入社 当社退社 株式会社ゴールデンハーベスト入 社 株式会社セレクトリテ入社 当社入社 当社上野駅前店長（現東京支社） 当社上野駅前支店長（現東京支 社） 当社執行役員東京ブロック統括支 店長 当社執行役員東京支社長 当社取締役第二営業本部長（現任）	(注) 3	4,200
取締役 第四営業本部長	菊池 秀一	1975年6月20日	1998年4月 2000年12月 2003年7月 2009年4月  2012年10月  2016年10月  2017年4月 2019年3月  2022年10月 2022年12月	株式会社広友社入社 有限会社グランクス入社 当社入社 当社赤塚駅前店長（現赤塚駅前支 店） 当社50号バイパス店長（現50号バ イパス支店） 当社執行役員水戸第二ブロック統 括支店長 当社執行役員水戸第二ブロック長 株式会社K A S U M I C 代表取締 役 当社執行役員第四営業本部副本部 長 当社取締役第四営業本部長（現任）	(注) 3	8,000
取締役 第一営業本部長	鳴尾 嘉人	1978年12月10日	2002年4月 2011年9月 2012年12月 2016年10月 2018年10月 2020年10月 2021年10月  2023年10月  2023年12月 2024年10月	積水ハウス株式会社入社 総合不動産鑑定事務所入所 当社入社 当社市毛支店長 当社本店営業部長 当社ひたちなかブロック長 当社執行役員ソリューション事業 部統括部長 当社執行役員第三営業本部副本部 長 当社取締役第三営業本部長 当社取締役第一営業本部長（現任）	(注) 3	6,000
取締役	加藤 雅之	1964年7月4日	1992年12月  1995年12月  2012年7月 2017年4月  2017年4月  2018年5月 2023年8月	中央監査法人（現PwC Japan有限 責任監査法人）入社 朝日監査法人（現有限責任 あずさ 監査法人）入社 有限責任あずさ監査法人代表社員 株式会社軽子坂パートナーズ代表 取締役（現任） 茨城税理士法人統括代表社員（現 任） 当社取締役（現任） 和泉監査法人代表社員（現任）	(注) 3	
監査役 (常勤)	木村 好広	1960年2月9日	1978年4月 2020年3月 2020年3月 2020年10月 2021年2月 2021年10月 2023年3月	水戸信用金庫入行 当社入社 当社子会社出向 当社内部監査室 当社経営管理本部総務人事課 当社内部監査室 当社監査役（現任）	(注) 4	1,000
監査役	星出 光俊	1973年6月25日	2007年12月  2017年4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） 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  2019年7月 2019年12月	あずさ監査法人（現有限責任 あ ずさ監査法人）入社 興亜監査法人入社（現任） 当社監査役（現任）	(注) 4	
計						1,263,700

- (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、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。  
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、市毛東海・日立ブロック 統括ブロック長 小林 康弘、PM事業本部副本部長 鈴木正雄、財務部長 友部 栄、ひたちなかブロック長 兼 ひたちなか・市毛東海・日立ブロック 賃貸管理推進マネージャー 大内 敦で構成されております。

#### 社外役員の状況

2024年12月25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、当社の前年まで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、当社の前年までの会計監査人である有限責任 あずさ監査法人に所属しておりました。	同氏は、公認会計士の資格を有しており、財務及び会計に関する豊富な知識を当社の監査に活かして頂けるものと判断し選任しております。

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

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

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

### (3) 【監査の状況】

#### 監査役監査の状況

当社は、会社法に基づき監査役会を設置しており、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は定期に報告会を行う他、必要に応じミーティングを行い、情報交換、意見交換を行うとともに、監査上の問題点の有無や今後の課題等について共有をしております。

当事業年度において当社は監査役会を14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
木 村 好 広	14回	14回
星 出 光 俊	14回	14回



倉 谷 祐 治	14回	14回
---------	-----	-----

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、再任可否、選任及び報酬の同意、各監査役からの監査報告の審議検討、会計監査人との共有事項に対する検討及び取締役会に対しての意見書提出、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、取締役及び監査役に報告するデュアルレポーティングラインを確保しております。また、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

かなで監査法人

ロ 継続監査期間

1年間

ハ 業務を執行した公認会計士

篠原 孝広

瀬戸 卓

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10名、その他7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。

(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。

(会計監査人の異動)

当社は、2023年12月26日開催の第42期定時株主総会において会計監査人の選任を決議しており、当社の会計監査人は次のとおり異動しております。

第42期(自 2022年10月1日 至 2023年9月30日) 有限責任 あずさ監査法人

第43期(自 2023年10月1日 至 2024年9月30日) かなで監査法人

なお、臨時報告書への記載事項は次のとおりであります。

(1) 当該異動に係る監査公認会計士等の名称

選任する監査公認会計士等の名称

かなで監査法人

退任する監査公認会計士等の名称

有限責任 あずさ監査法人

(2) 当該異動の年月日

2023年12月26日(第42期定時株主総会開催予定日)

(3) 退任する監査公認会計士等が監査公認会計士等となった年月日

2018年5月31日

(4) 退任する監査公認会計士等が直近3年間に作成した監査報告書等における意見等に関する事項

該当事項はありません。

(5) 当該異動の決定又は当該異動に至った理由及び経緯

当社の会計監査人である有限責任 あずさ監査法人は、2023年12月26日開催予定の第42期定時株主総会の終結の時をもって任期満了となります。同監査法人とは2018年9月のJASDAQ市場上場前から監査契約を締結しており、会計監査が適切かつ妥当に行われることを確保する体制を十分に備えていると判断しておりました。しかし、同監査法人より、監査業界を取り巻く環境が変化する中、監査品質を確保するための人員確保が困難であるとして、任期満了をもって監査契約の継続を辞退したい旨の申し出があったことに伴い、複数の監査法人と面談を行い、当社グループの事業内容に精通し、会計監査を適切かつ妥当に遂行可能な会計監査人を総合的に検討してまいりました。

監査役会がかなで監査法人を会計監査人の候補者とした理由は、候補者が目指す監査として掲げている「中堅企業・地方中核企業・成長企業への特化」は茨城県に本社があり、成長し続けることを中期経営計画の方針にしている当社に合致するものであり、同監査法人の強みである「コンパクトな組織による迅速な判断」に表されている機動性の高さは、当社が会計監査人とのコミュニケーションにおいて求めるものであります。また、会計監査人に必要とされる専門性、独立性及び品質管理体制等を総合的に勘案した結果、当社の会計監査人として適任と判断したものであります。

- (6) 上記(5)の理由及び経緯に対する意見
- 退任する監査公認会計士等の意見
- 特段の意見はない旨の回答を得ております。
- 監査役会の意見
- 妥当であると判断しております。

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	33,000	-	28,000	-
連結子会社	-	-	-	-
計	33,000	-	28,000	-

- 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。

- 二 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おりま  
せん。なお、非金銭報酬については、不定期に支給を決定致します。

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）、  
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、2023年12月26日開催の臨時  
取締役会にて議長に一任する旨を決議しており、議長である代表取締役社長金子 哲広が委任を受けておりま  
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。

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、2023年12月26日開催の臨時監査役会において協議し決定をしております。

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、2023年12月26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。

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。)	146,971	135,435	137	11,398	9
監査役 (社外監査役を除く。)	6,173	5,700	3	470	3
社外役員	7,110	7,110	-	-	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9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）であります。

役員ごとの連結報酬等の総額等

連結報酬等の総額が1億円以上である者が存在しないため、記載しておりません。

使用人兼務役員の使用人給与のうち、重要なもの

該当事項はありません。

## (5) 【株式の保有状況】

## 投資株式の区分の基準及び考え方

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

## 保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式

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

取引関係の維持・強化を目的として取得した株式については、取引関係の継続を前提として保有する方針であります。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・適切に処分致します。

## 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	200,572

## (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	22,351	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立会外取引での取得

## (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、業務提携等の概要 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)		
水戸証券株式会社	191,700	191,700	互いの業務推進及び業務向上を図ることを目的として顧客紹介に関する協定書を締結しており、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。	有
	89,332	87,415		
ヤマトホールディングス株式会社	23,272	22,285	ヤマト運輸の取扱店となっていたため、取引先持株会に加入しております。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
	38,027	54,264		
暁飯島工業株式会社	20,000	8,000	互いの業務推進及び業績向上を図ることを目的として、顧客紹介に関する協定書を締結しており、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、地域発展に互いに協力をし、取引関係をより強化するためであります。	有
	34,160	11,264		
株式会社JPMC (旧・日本管理センター株式会社)	19,200	19,200	株式会社JPMCが借上げを行っている物件の客付け・管理・修繕等を行っており、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
	22,272	21,907		
サンネクスタグループ株式会社 (旧・日本社宅サービス株式会社)	12,697	11,147	日本社宅サービス株式会社が展開するフランチャイズ事業である「日本社宅ネット」に加盟し、社宅の斡旋依頼を受託しており、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
	12,925	10,835		
スタートプロシード投資法人	20	20	スタートグループであるピタットハウスネットワーク株式会社が双方の緊密な連携、協力によって相互の事業発展に努める関係を目指すために提供する「SEAネットワーク」に加盟し、主にスタートコーポレートサービス株式会社から賃貸借物件を探している方の紹介を受けており、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
	3,856	4,376		

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(2023年10月1日から2024年9月30日まで)の連結財務諸表及び事業年度(2023年10月1日から2024年9月30日まで)の財務諸表について、かなで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 (2023年9月30日)	当連結会計年度 (2024年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1 1,846,264	2,201,357
売掛金	192,795	232,346
販売用不動産	1 2,680,321	1 4,327,216
仕掛販売用不動産	1, 4 4,185,588	1, 4 4,341,494
その他	146,385	141,727
貸倒引当金	13,614	15,149
流動資産合計	9,037,741	11,228,994
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	1,614,489	2,025,184
減価償却累計額及び減損損失累計額	835,793	926,088
建物及び構築物（純額）	1 778,696	1, 3 1,099,095
機械装置及び運搬具	1,978,572	1,543,877
減価償却累計額及び減損損失累計額	1,044,192	947,870
機械装置及び運搬具（純額）	1 934,379	1, 3 596,006
土地	1 2,551,803	1 2,680,795
建設仮勘定	103,043	-
その他	148,364	190,295
減価償却累計額及び減損損失累計額	93,795	107,007
その他（純額）	54,569	83,287
有形固定資産合計	4 4,422,492	4 4,459,185
無形固定資産		
ソフトウェア	3 42,647	3 41,167
のれん	44,779	26,867
その他	44,495	1 37,812
無形固定資産合計	131,922	105,848
投資その他の資産		
投資有価証券	190,062	200,572
長期貸付金	457	-
繰延税金資産	120,892	185,615
その他	268,531	287,663
貸倒引当金	42,989	53,664
投資その他の資産合計	536,954	620,187
固定資産合計	5,091,370	5,185,221
資産合計	14,129,111	16,414,215

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2023年 9 月30日)	当連結会計年度 (2024年 9 月30日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	160,329	394,061
契約負債	43,700	55,353
短期借入金	<sup>1</sup> 1,272,000	<sup>1</sup> 1,204,000
1年内返済予定の長期借入金	<sup>1</sup> 996,904	<sup>1</sup> 1,174,409
未払法人税等	183,220	250,487
預り金	1,145,554	1,240,437
賞与引当金	110,071	113,105
家賃保証引当金	<sup>2</sup> 3,406	<sup>2</sup> 1,469
その他	703,097	677,286
流動負債合計	4,618,284	5,110,611
固定負債		
長期借入金	<sup>1</sup> 3,704,128	<sup>1</sup> 4,792,359
長期預り敷金	674,394	686,355
役員退職慰労引当金	155,725	166,983
退職給付に係る負債	222,923	264,311
その他	111,301	129,792
固定負債合計	4,868,472	6,039,802
負債合計	9,486,757	11,150,413
純資産の部		
株主資本		
資本金	371,980	386,189
資本剰余金	273,180	287,389
利益剰余金	3,930,701	4,532,919
自己株式	194	194
株主資本合計	4,575,668	5,206,305
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	61,105	52,961
その他の包括利益累計額合計	61,105	52,961
新株予約権	5,579	4,534
純資産合計	4,642,353	5,263,801
負債純資産合計	14,129,111	16,414,215

## 【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 2022年10月 1 日 至 2023年 9 月30日)	当連結会計年度 (自 2023年10月 1 日 至 2024年 9 月30日)
売上高	1 9,324,915	1 10,035,834
売上原価	5,721,021	6,135,643
売上総利益	3,603,893	3,900,190
販売費及び一般管理費	2 2,746,906	2 2,899,167
営業利益	856,987	1,001,023
営業外収益		
受取利息	89	70
受取配当金	7,301	7,834
受取保険金	18,189	21,185
受取手数料	6,382	5,535
保険解約返戻金	6,357	219
その他	3,308	3,639
営業外収益合計	41,629	38,485
営業外費用		
支払利息	29,568	38,354
和解金	5,150	4,950
匿名組合損益分配額	9,375	14,023
その他	393	2,647
営業外費用合計	44,488	59,975
経常利益	854,128	979,533
特別利益		
補助金収入	-	3 3,180
固定資産売却益	4 2,240	4 197,099
新株予約権戻入益	-	130
盗難関連受取保険金	5 111,683	5 15,515
特別利益合計	113,924	215,925
特別損失		
盗難損失	6 35,461	6 19,889
固定資産除却損	7 1,218	7 837
固定資産圧縮損	-	8 3,180
減損損失	9 4,486	9 115,261
合併関連費用	10 6,197	-
特別損失合計	47,364	139,169
税金等調整前当期純利益	920,688	1,056,290
法人税、住民税及び事業税	302,298	395,178
法人税等調整額	34,792	60,990
法人税等合計	267,506	334,187
当期純利益	653,182	722,102
親会社株主に帰属する当期純利益	653,182	722,102

【連結包括利益計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2022年10月 1 日 至 2023年 9 月30日)	当連結会計年度 (自 2023年10月 1 日 至 2024年 9 月30日)
当期純利益	653,182	722,102
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	35,106	8,143
その他の包括利益合計	35,106	8,143
包括利益	688,288	713,959
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	688,288	713,959

【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度(自 2022年10月 1 日 至 2023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	367,325	268,525	3,381,327	63
当期変動額				
新株の発行	4,655	4,655		
剰余金の配当			103,807	
親会社株主に帰属する 当期純利益			653,182	
自己株式の取得				131
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）				
当期変動額合計	4,655	4,655	549,374	131
当期末残高	371,980	273,180	3,930,701	194

	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	4,017,114	25,998	25,998	2,326	4,045,439
当期変動額					
新株の発行	9,310				9,310
剰余金の配当	103,807				103,807
親会社株主に帰属する 当期純利益	653,182				653,182
自己株式の取得	131				131
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）		35,106	35,106	3,253	38,359
当期変動額合計	558,554	35,106	35,106	3,253	596,914
当期末残高	4,575,668	61,105	61,105	5,579	4,642,353

当連結会計年度(自 2023年10月 1 日 至 2024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	371,980	273,180	3,930,701	194
当期変動額				
新株の発行	14,209	14,209		
剰余金の配当			119,885	
親会社株主に帰属する 当期純利益			722,102	
自己株式の取得				
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）				
当期変動額合計	14,209	14,209	602,217	-
当期末残高	386,189	287,389	4,532,919	194

	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	4,575,668	61,105	61,105	5,579	4,642,353
当期変動額					
新株の発行	28,419				28,419
剰余金の配当	119,885				119,885
親会社株主に帰属する 当期純利益	722,102				722,102
自己株式の取得	-				-
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）		8,143	8,143	1,045	9,189
当期変動額合計	630,636	8,143	8,143	1,045	621,447
当期末残高	5,206,305	52,961	52,961	4,534	5,263,801

## 【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 2022年10月1日 至 2023年9月30日)	当連結会計年度 (自 2023年10月1日 至 2024年9月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	920,688	1,056,290
減価償却費	337,395	306,972
減損損失	4,486	115,261
のれん償却額	17,911	17,911
株式報酬費用	3,253	938
賞与引当金の増減額（は減少）	16,632	3,033
貸倒引当金の増減額（は減少）	3,864	12,209
退職給付に係る負債の増減額（は減少）	21,537	41,388
受取利息及び受取配当金	7,391	7,905
支払利息	29,568	38,354
匿名組合損益分配額	9,375	14,023
盗難関連受取保険金	111,683	15,515
固定資産除却損	1,218	837
固定資産売却損益（は益）	2,240	197,099
売上債権の増減額（は増加）	15,962	39,551
棚卸資産の増減額（は増加）	2,620,661	2,027,982
仕入債務の増減額（は減少）	6,016	233,731
契約負債の増減額（は減少）	84,323	11,653
預り金の増減額（は減少）	100,116	94,883
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）	76,908	3,243
預り敷金の増減額（は減少）	42,472	13,624
その他	39,996	56,645
小計	1,229,667	386,828
利息及び配当金の受取額	7,391	7,927
保険金の受取額	18,189	21,185
盗難関連保険金の受取額	111,683	15,515
利息の支払額	29,019	39,922
匿名組合損益分配金の支払額	4,837	13,245
法人税等の支払額	293,261	316,854
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,419,521	712,222
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の純増減額（は増加）	20,038	23,045
投資有価証券の取得による支出	3,535	22,351
有形固定資産の取得による支出	284,005	351,209
有形固定資産の売却による収入	25,040	374,566
無形固定資産の取得による支出	16,830	18,349
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	60	375
敷金及び保証金の回収による収入	9,819	837
保険積立金の解約による収入	6,357	219
投資活動によるキャッシュ・フロー	282,337	7,299

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2022年10月 1 日 至 2023年 9 月30日)	当連結会計年度 (自 2023年10月 1 日 至 2024年 9 月30日)
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額（ は減少）	608,000	68,000
長期借入れによる収入	3,639,400	3,637,550
長期借入金の返済による支出	1,413,304	2,371,814
リース債務の返済による支出	7,981	13,587
匿名組合出資者からの払込みによる収入	317,100	285,900
匿名組合出資金の返還による支出	109,800	293,700
配当金の支払額	103,779	119,853
株式の発行による収入	9,310	26,566
自己株式の取得による支出	131	-
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,722,814	1,083,061
現金及び現金同等物の増減額（ は減少）	20,954	378,138
現金及び現金同等物の期首残高	976,410	997,365
現金及び現金同等物の期末残高	<sup>1</sup> 997,365	<sup>1</sup> 1,375,503



【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 1社

連結子会社の名称 ジャストサービス株式会社

2. 持分法の適用に関する事項

該当事項はありません。

3. 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社の決算日は、連結決算日と一致しております。

4. 会計方針に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

有価証券

その他有価証券

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、未成工事支出金

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

なお、賃貸中の販売用不動産については有形固定資産に準じて減価償却を行っております。

(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 10～17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)に基づく定額法によっております。

(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等を提供する義務を負っております。

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) のれんの償却方法及び償却期間

その効果が発現すると見積もられる期間(7年)で均等償却しております。

## (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	2,680,321	4,327,216
仕掛販売用不動産	4,185,588	4,341,494
売上原価(棚卸資産評価損)	-	941

## (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(減価償却を実施している販売用不動産については、取得原価から減価償却累計額を控除した価額)をもって連結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連結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、個別の物件ごとの事業計画に基づき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。

販売用不動産等には、仕入不動産商品と自社企画投資用不動産があり、仕入不動産商品は、主として土地、中古住宅及び中古投資用賃貸不動産等を仕入れた後、土地造成やリノベーション等を行い、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。また、仕入不動産商品には、実需用仕入不動産商品と投資用仕入不動産商品があり、実需用仕入不動産商品とは、当該商品の買主が自己使用を目的として購入する商品になります。自社企画投資用不動産は、投資用賃貸不動産である「レーガベネ」シリーズの企画を自社で行い、用地取得後、外部の建設会社に建設を依頼し、当社において賃貸入居者を募集した後、原則として管理業務については当社が受託することを条件として投資家へ販売を行っております。

正味売却価額のうち、実需用仕入不動産商品の見積売却価格については、同種物件の実際の成約価格及び期末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。投資用仕入不動産商品及び自社企画投資用不動産の見積売却価格については、近隣物件及び同種物件の過去実績等を基に算定した想定家賃収入及び想定投資利回り、実際の成約価格及び期末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。

## 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	4,422,492	4,459,185
無形固定資産	131,922	105,848
減損損失	4,486	115,261

## (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連結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。

(未適用の会計基準等)

- ・「リースに関する会計基準」(企業会計基準第34号 2024年9月13日)
- ・「リースに関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第33号 2024年9月13日)

(1) 概要

2016年1月に国際会計基準審議会(IASB)より国際財務報告基準(IFRS)第16号「リース」が公表され、同年2月に米国財務会計基準審議会(FASB)よりTopic842「リース」が公表された状況を踏まえ、企業会計基準委員会において、借手のすべてのリースについて資産及び負債を計上する会計基準が開発され、適用指針と合わせて公表されたものです。

企業会計基準委員会のリースに関する会計基準の開発にあたっての基本的な方針として、統一的な算定方法を用いることにより、国内外の企業間における財務諸表の比較可能性を向上させる観点から、すべてのリースを使用権の取得として捉えて使用権資産を貸借対照表に計上するとともに、借手のリースの費用配分の方法については、リースがファイナンス・リースであるかオペレーティング・リースであるかにかかわらず、使用権資産に係る減価償却費及びリース負債に係る利息相当額を計上する会計モデルを採用することとされ、また、国際的な比較可能性を大きく損なわせない範囲で代替的な取扱いを定めることとされております。

(2) 適用予定日

2028年9月期の期首から適用予定であります。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

「リースに関する会計基準」等の適用により連結財務諸表に与える影響額については、現時点では評価中でありま

す。

(連結貸借対照表関係)

## 1. 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産及びこれに対応する債務は以下のとおりであります。

担保に供している資産

	前連結会計年度 (2023年9月30日)	当連結会計年度 (2024年9月30日)
現金及び預金	28,359千円	- 千円
販売用不動産	473,827 "	464,730 "
仕掛販売用不動産	1,204,026 "	1,620,723 "
建物及び構築物(純額)	58,911 "	429,783 "
機械及び装置(純額)	241,846 "	211,858 "
土地	427,816 "	498,468 "
その他	- "	5,153 "
計	2,434,787千円	3,230,718千円

対応する債務

	前連結会計年度 (2023年9月30日)	当連結会計年度 (2024年9月30日)
短期借入金	236,000千円	84,000千円
1年内返済予定の長期借入金	735,008 "	389,913 "
長期借入金	1,219,196 "	2,077,483 "
計	2,190,204千円	2,551,396千円

(注) 上記には登記留保として提供している販売用不動産、仕掛販売用不動産、その他及びその債務を含めております

## 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 (2023年9月30日)	当連結会計年度 (2024年9月30日)
保証債務残高(月額)	306,272千円	350,520千円
家賃保証引当金	3,406 "	1,469 "
差引	302,865千円	349,050千円

## 3. 国庫補助金等による圧縮記帳額

国庫補助金等の受入により取得価額から控除している圧縮記帳額は以下の通りであります。

	前連結会計年度 (2023年9月30日)	当連結会計年度 (2024年9月30日)
建物及び構築物	- 千円	900千円
機械装置及び運搬具	- "	2,280 "
ソフトウェア	4,500 "	4,500 "
計	4,500千円	7,680千円

## 4. 保有目的の変更

保有目的の変更により、以下の金額を振替えております。

	前連結会計年度 (2023年9月30日)	当連結会計年度 (2024年9月30日)
有形固定資産から仕掛販売用不動産	37,456千円	- 千円
仕掛販売用不動産から有形固定資産	110,111 "	137,325 "

## (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 2022年10月1日 至 2023年9月30日)	当連結会計年度 (自 2023年10月1日 至 2024年9月30日)
給与手当	1,173,418千円	1,187,113千円
役員退職慰労引当金繰入額	10,088 "	11,868 "
退職給付費用	35,513 "	48,074 "
賞与引当金繰入額	110,071 "	113,105 "
貸倒引当金繰入額	294 "	12,427 "
家賃保証引当金繰入額	4,369 "	1,936 "
減価償却費	48,095 "	52,189 "

## 3. 補助金収入

前連結会計年度（自 2022年10月1日 至 2023年9月30日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2023年10月1日 至 2024年9月30日）

補助金収入は、店舗屋根上に設置の太陽光発電設備等導入に係る茨城県の補助金であります。

## 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 2022年10月1日 至 2023年9月30日)	当連結会計年度 (自 2023年10月1日 至 2024年9月30日)
建物及び構築物	1,367千円	- 千円
機械装置及び運搬具	- "	197,099 "
土地	873 "	- "
計	2,240千円	197,099千円

## 5. 盗難関連受取保険金

前連結会計年度（自 2022年10月1日 至 2023年9月30日）

盗難関連受取保険金は、高田町太陽光発電設備及び森戸町太陽光発電設備の盗難事故等に伴う保険金の受取額であります。

当連結会計年度（自 2023年10月1日 至 2024年9月30日）

盗難関連受取保険金は、笠間市安居太陽光発電設備の盗難事故等に伴う保険金の受取額であります。

## 6. 盗難損失

盗難損失は、笠間市安居太陽光発電設備の盗難事故に伴うものであり、主な内訳は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)	当連結会計年度 (自 2023年10月1日 至 2024年9月30日)
設備復旧費用	29,748千円	12,880千円
休止固定資産減価償却費	5,713 "	7,009 "
計	35,461千円	19,889千円

## 7. 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 2022年10月 1 日 至 2023年 9 月30日)	当連結会計年度 (自 2023年10月 1 日 至 2024年 9 月30日)
建物及び構築物	450千円	837千円
有形固定資産(その他)	0 "	0 "
ソフトウェア	767 "	- "
計	1,218千円	837千円

## 8. 固定資産圧縮損

前連結会計年度(自 2022年10月 1 日 至 2023年 9 月30日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2023年10月 1 日 至 2024年 9 月30日)

固定資産圧縮損は、茨城県の補助金の受入額を機械装置及び運搬具の取得価額から直接控除したものであります。

## 9. 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 2022年10月 1 日 至 2023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(3ヶ所)	茨城県水戸市他	構築物等	4,486

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。



当連結会計年度(自 2023年10月1日 至 2024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)
支店建物設備及び土地等	茨城県 ひたちなか市 つくば市	建物及び構築物	13,976
		土地	8,112
		リース資産	3,207
賃貸用駐車場設備(1ヶ所)	茨城県水戸市	構築物	998
基幹システム(管理業務)	茨城県水戸市	その他(ソフトウェア仮勘定)	10,175
太陽光発電施設	茨城県笠間市	機械装置及び運搬具	78,585
		その他(借地権)	205

当社グループは、事業用資産においては、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、太陽光発電施設においては、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。

支店建物設備及び土地等については、支店の収益性が低下したため支店(支店と賃貸用不動産を面積按分)に係る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。

賃貸用駐車場設備は、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。

ソフトウェア仮勘定は、次期管理業務における基幹システムの導入検討のための要件定義作成に関して発生した費用であります。納品日から時間が経過しており、当社の社内体制・業務フローが変化していることも鑑み、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測定しており、使用価値は、将来キャッシュ・フローが見込まれないため、回収可能価額を零として評価しております。

太陽光発電施設については、「K O R Y Oエコパワー笠間」において、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測定しており、使用価値は、将来キャッシュ・フローを2.8%で割り引いて算定しております。

#### 10. 合併関連費用

前連結会計年度(自 2022年10月1日 至 2023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。

当連結会計年度(自 2023年10月1日 至 2024年9月30日)

該当事項はありません。

(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

	(単位：千円)	
	前連結会計年度 (自 2022年10月 1 日 至 2023年 9 月30日)	当連結会計年度 (自 2023年10月 1 日 至 2024年 9 月30日)
その他有価証券評価差額金		
当期発生額	50,586	11,841
組替調整額	-	-
税効果調整前	50,586	11,841
税効果額	15,479	3,697
その他有価証券評価差額金	35,106	8,143
その他の包括利益合計	35,106	8,143

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 2022年10月1日 至 2023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)	1,346,700	1,365,100		2,711,800

(変動事由の概要)

新株予約権の行使による増加 15,500株

株式分割による増加 1,349,600株

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)	90	113		203

(注) 2023年4月1日付で普通株式1株を2株とする株式分割を行っているため、当該株式分割による調整後の株式数を記載しております。

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)						5,579
合計							5,579

(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
2022年12月22日 定時株主総会	普通株式	49,826	37	2022年9月30日	2022年12月23日
2023年5月12日 取締役会	普通株式	53,980	40	2023年3月31日	2023年6月12日

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

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額(千円)	1株当たり配当額(円)	基準日	効力発生日
2023年12月26日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	56,943	21	2023年9月30日	2023年12月27日

(注) 2023年4月1日付で、普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行いましたので、2023年9月30日の基準日における1株当たりの配当金につきましては、株式分割後の配当額を記載しております。

当連結会計年度(自 2023年10月 1 日 至 2024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)	2,711,800	35,200		2,747,000

(変動事由の概要)

新株予約権の行使による増加 35,200株

## 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)	203			203

## 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)						4,534
合計							4,534

## 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
2023年12月26日 定時株主総会	普通株式	56,943	21	2023年 9 月30日	2023年12月27日
2024年 5 月14日 取締役会	普通株式	62,941	23	2024年 3 月31日	2024年 6 月12日

(注) 2023年 4 月 1 日付で、普通株式 1 株につき 2 株の割合で株式分割を行いましたので、2023年 9 月30日の基準日における 1 株当たりの配当金につきましては、株式分割後の配当額を記載しております。

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

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額 (千円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
2024年12月24日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	68,669	25	2024年 9 月30日	2024年12月25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 2022年10月 1 日 至 2023年 9 月30日)	当連結会計年度 (自 2023年10月 1 日 至 2024年 9 月30日)
現金及び預金	1,846,264千円	2,201,357千円
預入期間が3か月を超える定期預金	848,899 "	825,853 "
現金及び現金同等物	997,365千円	1,375,503千円

2. 重要な非資金取引の内容

	前連結会計年度 (自 2022年10月 1 日 至 2023年 9 月30日)	当連結会計年度 (自 2023年10月 1 日 至 2024年 9 月30日)
保有目的変更による有形固定資産 から仕掛販売用不動産への振替	37,456千円	- 千円
保有目的変更による仕掛販売用不動産 から固定資産への振替	110,111 "	137,325 "

(リース取引関係)

オペレーティング・リース取引

(借主側)

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2023年 9 月30日)	当連結会計年度 (2024年 9 月30日)
1 年内	33,656	30,687
1 年超	248,772	190,859
合計	282,428	221,546

(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10年後であります。

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り計画を作成・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(2023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	190,062	190,062	-
資産計	190,062	190,062	-
(1) 長期借入金(1年以内返済予定 の長期借入金を含む)	4,701,032	4,699,068	1,963
(2) 長期預り敷金	674,394	653,828	20,565
負債計	5,375,426	5,352,896	22,529

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は以下のとおりであります。

区分	前連結会計年度(千円)
非上場株式	0

当連結会計年度(2024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	200,572	200,572	0
資産計	200,572	200,572	0
(1) 長期借入金(1年以内返済予定 の長期借入金を含む)	5,966,768	5,966,832	64
(2) 長期預り敷金	686,355	665,493	20,861
負債計	6,653,123	6,632,325	20,797

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(2023年 9 月30日)

	1 年以内 (千円)	1 年超 5 年以内 (千円)	5 年超 10年以内 (千円)	10年超 (千円)
現金及び預金	1,846,264	-	-	-
合計	1,846,264	-	-	-

当連結会計年度(2024年 9 月30日)

	1 年以内 (千円)	1 年超 5 年以内 (千円)	5 年超 10年以内 (千円)	10年超 (千円)
現金及び預金	2,201,357	-	-	-
合計	2,201,357	-	-	-

(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(2023年 9 月30日)

	1 年以内 (千円)	1 年超 2 年以内 (千円)	2 年超 3 年以内 (千円)	3 年超 4 年以内 (千円)	4 年超 5 年以内 (千円)	5 年超 (千円)
短期借入金	1,272,000	-	-	-	-	-
長期借入金( 1 年以内返済 予定の長期借入金含む)	996,904	901,929	966,804	469,804	395,604	969,987
合計	2,268,904	901,929	966,804	469,804	395,604	969,987

当連結会計年度(2024年 9 月30日)

	1 年以内 (千円)	1 年超 2 年以内 (千円)	2 年超 3 年以内 (千円)	3 年超 4 年以内 (千円)	4 年超 5 年以内 (千円)	5 年超 (千円)
短期借入金	1,204,000	-	-	-	-	-
長期借入金( 1 年以内返済 予定の長期借入金含む)	1,174,409	1,379,619	737,799	630,324	618,324	1,426,293
合計	2,378,409	1,379,619	737,799	630,324	618,324	1,426,293

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  
前連結会計年度(2023年9月30日)

区分	時価(千円)			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
投資有価証券				
其他有価証券				
株式	190,062	-	-	190,062
資産計	190,062	-	-	190,062

当連結会計年度(2024年9月30日)

区分	時価(千円)			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
投資有価証券				
其他有価証券				
株式	200,572	-	-	200,572
資産計	200,572	-	-	200,572

(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  
前連結会計年度(2023年9月30日)

区分	時価(千円)			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
長期借入金(1年以内返済予定の長期借入金含む)	-	4,699,068	-	4,699,068
長期預り敷金	-	653,828	-	653,828
負債計	-	5,352,896	-	5,352,896

当連結会計年度(2024年9月30日)

区分	時価(千円)			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
長期借入金(1年以内返済予定の長期借入金含む)	-	5,966,832	-	5,966,832
長期預り敷金	-	665,493	-	665,493
負債計	-	6,632,325	-	6,632,325

(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(2023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	190,062	102,698	87,364
小計	190,062	102,698	87,364
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	190,062	102,698	87,364

当連結会計年度(2024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	162,545	85,095	77,450
小計	162,545	85,095	77,450
連結貸借対照表計上額が取得原価を 超えないもの			
株式	38,027	39,953	1,926
小計	38,027	39,953	1,926
合計	200,572	125,049	75,523

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 2022年10月1日 至 2023年9月30日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2023年10月1日 至 2024年9月30日)

該当事項はありません。

## (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 2022年10月1日 至 2023年9月30日)	当連結会計年度 (自 2023年10月1日 至 2024年9月30日)
退職給付に係る負債の期首残高	201,385千円	222,923千円
退職給付費用	35,513 "	48,074 "
退職給付の支払額	13,975 "	6,686 "
退職給付に係る負債の期末残高	222,923千円	264,311千円

## (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 35,513千円      当連結会計年度 48,074千円

## (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	3,253	938

## 2. スtock・オプションの内容、規模及びその変動状況

当連結会計年度(2024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。

なお、2023年4月1日に普通株式1株を2株とする株式分割を行っておりますが、以下は、当該株式分割を反映した数値を記載しております。

## (1) スtock・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 211,000株	普通株式 64,800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		60,000
付与		
失効		200
権利確定		59,800
未確定残		
権利確定後(株)		
前連結会計年度末	79,800	
権利確定		59,800
権利行使	18,200	17,000
失効		1,200
未行使残	61,600	41,600

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)	506	1,021
行使時平均株価(円)	1,470	1,485
付与日における公正な評価単価(円)	-	109( 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

該当事項はありません。

4. ストック・オプションの権利確定数の見積方法

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

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

	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	64,310千円
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	17,540千円

## (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 (2023年9月30日)	当連結会計年度 (2024年9月30日)
繰延税金資産		
退職給付に係る負債	68,121千円	80,713千円
役員退職慰労引当金	47,652 "	50,930 "
賞与引当金	33,762 "	34,581 "
減価償却費	33,516 "	75,922 "
資産除去債務	22,210 "	18,525 "
貸倒引当金繰入超過額	16,419 "	20,944 "
その他	34,869 "	37,274 "
繰延税金資産小計	256,552千円	318,892千円
評価性引当額	65,243 "	74,359 "
繰延税金資産合計	191,308千円	244,533千円
繰延税金負債		
合併受入資産評価額	23,235 "	23,010 "
資産除去債務に対する除去費用	17,599 "	11,207 "
その他有価証券評価差額金	26,258 "	22,561 "
その他	3,323 "	2,137 "
繰延税金負債合計	70,416千円	58,917千円
繰延税金資産純額	120,892千円	185,615千円

## 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

前連結会計年度及び当連結会計年度は、法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間の差異が法定実効税率の100分の5以下であるため注記を省略しております。

## (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293,087千円(前連結会計年度246,225千円)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 2022年10月1日 至 2023年9月30日)	当連結会計年度 (自 2023年10月1日 至 2024年9月30日)
連結貸借対照表計上額			
	期首残高	2,447,103千円	2,706,288千円
	期中増減額	259,184 "	330,477 "
	期末残高	2,706,288 "	3,036,766 "
期末時価		2,987,811 "	3,395,058 "

- (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新規取得100,464千円及び守谷支店の一部を賃貸等不動産への転用(レーガバーネ守谷)194,845千円、主な減少額は賃貸用不動産の仕掛販売用不動産への転用39,735千円であります。
- 当連結会計年度の主な増加額は前期に続き守谷支店の一部を賃貸等不動産(レーガバーネ守谷)への転用209,428千円、仕掛販売用不動産からの転用137,325千円及び守谷市他駐車場用地土地の取得66,435千円、主な減少額は減価償却費54,608千円及び減損損失998千円であります。
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

前連結会計年度(自 2022年10月 1 日 至 2023年 9月30日)

(単位：千円)

	報告セグメント		合計
	不動産流通事業	不動産管理事業	
不動産売上高	5,517,819	-	5,517,819
仲介事業収益(仲介手数料)	986,145	-	986,145
管理事業収益	-	1,155,727	1,155,727
太陽光売電事業収益	-	249,237	249,237
仲介付帯収益	319,307	-	319,307
その他	15,900	18,781	34,681
顧客との契約から生じる収益	6,839,172	1,423,746	8,262,918
その他の収益	-	1,061,996	1,061,996
外部顧客への売上高	6,839,172	2,485,743	9,324,915

(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。

当連結会計年度(自 2023年10月 1 日 至 2024年 9月30日)

(単位：千円)

	報告セグメント		合計
	不動産流通事業	不動産管理事業	
不動産売上高	5,843,090	-	5,843,090
仲介事業収益(仲介手数料)	1,024,099	-	1,024,099
管理事業収益	-	1,206,621	1,206,621
太陽光売電事業収益	-	233,589	233,589
仲介付帯収益	334,408	-	334,408
工事売上高	220,051	-	220,051
その他	11,390	18,322	29,713
顧客との契約から生じる収益	7,433,040	1,458,533	8,891,573
その他の収益	-	1,144,260	1,144,260
外部顧客への売上高	7,433,040	2,602,794	10,035,834

(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期首及び期末残高は次のとおりです。

（単位：千円）

	前連結会計年度		当連結会計年度	
	期首残高	期末残高	期首残高	期末残高
顧客との契約から生じた債権	176,832	192,795	192,795	232,346
契約負債	128,023	43,700	43,700	55,353

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。

前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、128,023千円であり、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、43,700千円であります。

また、前連結会計年度において契約負債が減少した主な理由は、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減少したことによるもので、当連結会計年度において契約負債が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るものであります。

（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ため、注記の対象には含めておりません。

（単位：千円）

履行義務の種類	前連結会計年度末 (2023年9月30日)	当連結会計年度末 (2024年9月30日)
不動産売上高	646,514	925,766
管理事業収益（管理手数料）	556,687	594,481
計	1,203,201	1,520,247



(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買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、太陽光発電事業等を行っております。

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

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」における記載と概ね同一であります。

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

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

前連結会計年度(自 2022年10月 1 日 至 2023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	6,839,172	2,485,743	9,324,915	9,324,915
セグメント間の内部 売上高又は振替高	1,119	19,235	20,354	20,354
計	6,840,291	2,504,978	9,345,269	9,345,269
セグメント利益	698,192	805,086	1,503,278	1,503,278
その他の項目				
減価償却費	101,377	211,374	312,751	312,751

当連結会計年度(自 2023年10月 1 日 至 2024年 9月30日)

(単位：千円)

	報告セグメント			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	7,433,040	2,602,794	10,035,834	10,035,834
セグメント間の内部 売上高又は振替高	3,664	29,171	32,836	32,836
計	7,436,704	2,631,965	10,068,670	10,068,670
セグメント利益	770,223	974,502	1,744,725	1,744,725
その他の項目				
減価償却費	122,096	173,914	296,010	296,010

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	9,345,269	10,068,670
セグメント間取引消去	20,354	32,836
連結財務諸表の売上高	9,324,915	10,035,834

(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	1,503,278	1,744,725
全社費用(注)	646,497	743,702
未実現損益の調整額	206	-
連結財務諸表の営業利益	856,987	1,001,023

(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	312,751	296,010	24,643	13,705	337,395	309,716

(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 2022年10月 1 日 至 2023年 9 月30日)

1．製品及びサービスごとの情報

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
東通不動産投資株式会社	1,124,459	不動産流通事業

当連結会計年度(自 2023年10月 1 日 至 2024年 9 月30日)

1．製品及びサービスごとの情報

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

該当事項はありません。

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

前連結会計年度(自 2022年10月 1 日 至 2023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	-	4,486	4,486	-	4,486

当連結会計年度(自 2023年10月 1 日 至 2024年 9 月30日)

(単位：千円)

	報告セグメント			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	25,297	89,964	115,261	-	115,261

【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 2022年10月 1 日 至 2023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44,779千円であります。

当連結会計年度(自 2023年10月 1 日 至 2024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26,867千円であります。

【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 2022年10月 1 日 至 2023年 9 月30日)	当連結会計年度 (自 2023年10月 1 日 至 2024年 9 月30日)
1 株当たり純資産額	1,709.98円	1,914.69円
1 株当たり当期純利益金額	241.87円	264.33円
潜在株式調整後 1 株当たり当期純利益金額	236.41円	258.56円

- (注) 1. 当社は、2023年 4 月 1 日付で普通株式 1 株につき 2 株の割合で株式分割を行っております。前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、1 株当たり純資産額、1 株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後 1 株当たり当期純利益金額を算定しております。
2. 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 2022年10月 1 日 至 2023年 9 月30日)	当連結会計年度 (自 2023年10月 1 日 至 2024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)	653,182	722,102
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)	653,182	722,102
普通株式の期中平均株式数(株)	2,700,536	2,731,782
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)	62,353	61,018
(うち新株予約権(株))	(62,353)	(61,018)
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	-	-

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 (2023年 9 月30日)	当連結会計年度 (2024年 9 月30日)
純資産の部の合計額(千円)	4,642,353	5,263,801
純資産の部の合計額から控除する金額(千円)	5,579	4,534
(うち新株予約権(千円))	(5,579)	(4,534)
普通株式に係る期末の純資産額(千円)	4,636,773	5,259,267
普通株式の期末株式数(株)	2,711,800	2,747,000
自己株式の期末株式数(株)	203	203
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)	2,711,597	2,746,797

(重要な後発事象)

(固定資産の譲渡)

第2 事業の状況 5 経営上の重要な契約等に同一の内容を記載しているため、記載を省略しております。

【連結附属明細表】

【社債明細表】

該当事項はありません。

【借入金等明細表】

区分	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	1,272,000	1,204,000	0.6	
1年以内に返済予定の長期借入金	996,904	1,174,409	0.7	
1年以内に返済予定のリース債務	9,461	15,528		
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く)	3,704,128	4,792,359	0.7	2025年10月25日～ 2034年10月25日
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く)	38,717	59,728		2026年6月9日～ 2029年7月21日
合計	6,021,211	7,246,024		

(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	1,379,619	737,799	630,324	618,324
リース債務	15,343	14,473	8,706	2,199

【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)	3,152,819	5,782,812	8,049,152	10,035,834
税金等調整前四半期 (当期)純利益 (千円)	556,444	731,394	938,434	1,056,290
親会社株主に帰属する 四半期(当期)純利益 (千円)	374,061	492,944	633,048	722,102
1株当たり四半期 (当期)純利益 (円)	137.86	181.25	232.14	264.33

(注) 第 3 四半期連結累計期間における上記金額については、会計監査人によるレビューは受けておりません。

(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)	137.86	43.61	51.10	32.43

(注) 第 3 四半期連結会計期間における上記金額については、会計監査人によるレビューは受けておりません。



## 2 【財務諸表等】

## (1) 【財務諸表】

## 【貸借対照表】

(単位：千円)

	前事業年度 (2023年9月30日)	当事業年度 (2024年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1 1,462,174	1,710,598
売掛金	3 187,765	3 227,684
販売用不動産	1 2,680,321	1 4,327,216
仕掛販売用不動産	1. 4 4,185,588	1. 4 4,341,494
貯蔵品	5,023	4,405
前払費用	75,748	89,071
その他	3 45,618	3 19,069
貸倒引当金	11,060	13,538
流動資産合計	8,631,180	10,706,002
固定資産		
有形固定資産		
建物	1,333,995	1,714,362
減価償却累計額及び減損損失累計額	646,544	720,975
建物（純額）	1 687,450	1. 2 993,386
構築物	213,958	242,734
減価償却累計額及び減損損失累計額	139,696	154,715
構築物（純額）	1 74,261	1 88,019
機械及び装置	1,978,572	1,543,877
減価償却累計額及び減損損失累計額	1,044,192	947,870
機械及び装置（純額）	1 934,379	1. 2 596,006
工具、器具及び備品	91,911	99,996
減価償却累計額及び減損損失累計額	81,266	82,628
工具、器具及び備品（純額）	10,644	1 17,368
土地	1 2,418,646	1 2,547,638
リース資産	55,653	89,498
減価償却累計額及び減損損失累計額	11,728	23,579
リース資産（純額）	43,924	65,918
建設仮勘定	103,043	-
有形固定資産合計	4 4,272,351	4 4,308,338

(単位：千円)

	前事業年度 (2023年 9 月30日)	当事業年度 (2024年 9 月30日)
無形固定資産		
借地権	31,549	31,343
ソフトウェア	<sup>2</sup> 42,142	<sup>2</sup> 41,038
のれん	44,779	26,867
その他	12,891	<sup>1</sup> 6,413
無形固定資産合計	131,362	105,664
投資その他の資産		
投資有価証券	190,062	200,572
関係会社株式	84,200	84,200
出資金	11,063	11,063
敷金	52,043	51,280
長期前払費用	150,306	158,526
繰延税金資産	115,745	180,083
その他	51,929	<sup>4</sup> 64,102
貸倒引当金	40,364	51,493
投資その他の資産合計	614,985	698,335
固定資産合計	5,018,699	5,112,338
資産合計	13,649,880	15,818,340

(単位：千円)

	前事業年度 (2023年 9 月30日)	当事業年度 (2024年 9 月30日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	3 177,037	3 375,401
契約負債	16,050	40,142
短期借入金	1 1,272,000	1 1,204,000
1年内返済予定の長期借入金	1 996,904	1 1,174,409
リース債務	9,461	15,528
未払金	3 197,083	3 166,280
未払費用	68,543	77,231
未払法人税等	172,501	242,341
預り金	918,556	3 955,363
賞与引当金	107,771	110,748
その他	420,894	412,354
流動負債合計	4,356,805	4,773,801
固定負債		
長期借入金	1 3,704,128	1 4,792,359
リース債務	38,717	59,728
長期預り敷金	674,394	686,355
役員退職慰労引当金	155,725	166,983
退職給付引当金	220,820	261,588
資産除去債務	72,583	60,738
長期未払金	-	9,326
固定負債合計	4,866,369	6,037,079
負債合計	9,223,175	10,810,880
純資産の部		
株主資本		
資本金	371,980	386,189
資本剰余金		
資本準備金	273,180	287,389
資本剰余金合計	273,180	287,389
利益剰余金		
利益準備金	7,931	7,931
その他利益剰余金		
別途積立金	5,000	5,000
繰越利益剰余金	3,702,120	4,263,646
利益剰余金合計	3,715,052	4,276,577
自己株式	194	194
株主資本合計	4,360,018	4,949,963
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	61,105	52,961
評価・換算差額等合計	61,105	52,961
新株予約権	5,579	4,534
純資産合計	4,426,704	5,007,459
負債純資産合計	13,649,880	15,818,340

## 【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2022年10月 1 日 至 2023年 9 月30日)	当事業年度 (自 2023年10月 1 日 至 2024年 9 月30日)
売上高	3 9,152,165	3 9,673,523
売上原価	3 5,661,173	3 5,892,074
売上総利益	3,490,992	3,781,448
販売費及び一般管理費	1, 3 2,691,224	1, 3 2,837,829
営業利益	799,767	943,619
営業外収益		
受取利息	50	28
受取配当金	7,296	7,828
受取保険金	18,189	21,185
受取手数料	6,137	5,382
保険解約返戻金	6,357	219
その他	3 3,490	3 3,858
営業外収益合計	41,521	38,502
営業外費用		
支払利息	29,568	38,354
和解金	5,150	4,950
匿名組合損益分配額	9,375	14,023
その他	368	2,578
営業外費用合計	44,463	59,906
経常利益	796,826	922,215
特別利益		
補助金収入	-	3,180
固定資産売却益	2,240	197,099
新株予約権戻入益	-	130
盗難関連受取保険金	111,683	15,515
特別利益合計	113,924	215,925
特別損失		
盗難損失	36,656	19,889
固定資産除却損	2 1,218	2 837
固定資産圧縮損	-	3,180
減損損失	4,486	115,261
合併関連費用	6,197	-
抱合せ株式消滅差損	4 18,522	-
特別損失合計	67,082	139,169
税引前当期純利益	843,668	998,972
法人税、住民税及び事業税	287,512	378,202
法人税等調整額	35,448	60,640
法人税等合計	252,063	317,562
当期純利益	591,604	681,410

【売上原価明細書】

(単位：千円)			
	前事業年度 (自 2022年10月 1 日 至 2023年 9 月30日)	当事業年度 (自 2023年10月 1 日 至 2024年 9 月30日)	
不動産流通事業原価	4,591,343	4,836,647	
不動産管理事業原価	1,069,829	1,055,427	
合計	5,661,173	5,892,074	

【株主資本等変動計算書】

前事業年度(自 2022年10月 1 日 至 2023年 9 月30日)

(単位：千円)

	株主資本							
	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	367,325	268,525	268,525	7,931	13,857	5,000	3,200,465	3,227,254
当期変動額								
新株の発行	4,655	4,655	4,655					
剰余金の配当							103,807	103,807
当期純利益							591,604	591,604
特別償却準備金の取崩					13,857		13,857	-
自己株式の取得								
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）								
当期変動額合計	4,655	4,655	4,655	-	13,857	-	501,655	487,797
当期末残高	371,980	273,180	273,180	7,931	-	5,000	3,702,120	3,715,052

	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	3,863,041	25,998	25,998	2,326	3,891,367
当期変動額						
新株の発行		9,310				9,310
剰余金の配当		103,807				103,807
当期純利益		591,604				591,604
特別償却準備金の取崩		-				-
自己株式の取得	131	131				131
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）			35,106	35,106	3,253	38,359
当期変動額合計	131	496,976	35,106	35,106	3,253	535,336
当期末残高	194	4,360,018	61,105	61,105	5,579	4,426,704

当事業年度(自 2023年10月 1 日 至 2024年 9月30日)

(単位：千円)

	株主資本						
	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
					別途積立金	繰越利益 剰余金	
当期首残高	371,980	273,180	273,180	7,931	5,000	3,702,120	3,715,052
当期変動額							
新株の発行	14,209	14,209	14,209				
剰余金の配当						119,885	119,885
当期純利益						681,410	681,410
自己株式の取得							
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）							
当期変動額合計	14,209	14,209	14,209	-	-	561,525	561,525
当期末残高	386,189	287,389	287,389	7,931	5,000	4,263,646	4,276,577

	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	194	4,360,018	61,105	61,105	5,579	4,426,704
当期変動額						
新株の発行		28,419				28,419
剰余金の配当		119,885				119,885
当期純利益		681,410				681,410
自己株式の取得		-				-
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）			8,143	8,143	1,045	9,189
当期変動額合計	-	589,944	8,143	8,143	1,045	580,754
当期末残高	194	4,949,963	52,961	52,961	4,534	5,007,459

【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

其他有価証券

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、未完成工事支出金

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

なお、賃貸中の販売用不動産については有形固定資産に準じて減価償却を行っております。

3. 固定資産の減価償却の方法

有形固定資産(リース資産除く)

定率法を採用しております。ただし、1998年4月1日以降に取得した建物(建物附属設備を除く)並びに2016年4月1日以降に取得した建物附属設備・構築物については定額法を採用しております。

なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物	2～47年
構築物	3～20年
機械及び装置	10～17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(残価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、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等を提供する義務を負っております。

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

### （１）のれんの償却方法及び償却期間

その効果が発現すると見積られる期間（７年）で均等償却しております。

### （２）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	2,680,321	4,327,216
仕掛販売用不動産	4,185,588	4,341,494
売上原価(棚卸資産評価損)	-	941

(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	4,272,351	4,308,338
無形固定資産	131,362	105,664
減損損失	4,486	115,261

(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。

(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 (2023年 9月30日)	当事業年度 (2024年 9月30日)
現金及び預金	28,359千円	- 千円
販売用不動産	473,827 "	464,730 "
仕掛販売用不動産	1,204,026 "	1,620,723 "
建物(純額)	53,034 "	411,788 "
構築物(純額)	5,877 "	17,994 "
機械及び装置(純額)	241,846 "	211,858 "
工具、器具及び備品	- "	1,418 "
土地	427,816 "	498,468 "
その他	- "	3,735 "
計	2,434,787千円	3,230,718千円

対応する債務

	前事業年度 (2023年 9月30日)	当事業年度 (2024年 9月30日)
短期借入金	236,000千円	84,000千円
1年内返済予定の長期借入金	735,008 "	389,913 "
長期借入金	1,219,196 "	2,077,483 "
計	2,190,204千円	2,551,396千円

(注) 上記には登記留保として提供している販売用不動産、仕掛販売用不動産、その他及びその債務を含めております。

## 2. 国庫補助金等による圧縮記帳額

	前事業年度 (2023年 9月30日)	当事業年度 (2024年 9月30日)
建物(純額)	- 千円	900千円
機械及び装置(純額)	- "	2,280 "
ソフトウェア	4,500 "	4,500 "
計	4,500千円	7,680千円

## 3. 関係会社に対する金銭債権及び金銭債務

	前事業年度 (2023年 9月30日)	当事業年度 (2024年 9月30日)
短期金銭債権	5,944千円	15,284千円
長期金銭債権	- "	45 "
短期金銭債務	28,273 "	30,213 "

## 4. 保有目的の変更

保有目的の変更により、以下の金額を振替えております。

	前事業年度 (2023年 9月30日)	当事業年度 (2024年 9月30日)
有形固定資産から仕掛販売用不動産	37,456千円	- 千円
仕掛販売用不動産から有形固定資産	110,111 "	137,325 "

## (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 2022年10月1日 至 2023年9月30日)	当事業年度 (自 2023年10月1日 至 2024年9月30日)
給与手当	1,149,444千円	1,162,321千円
役員退職慰労引当金繰入額	10,088 "	11,868 "
退職給付費用	35,025 "	47,454 "
賞与引当金繰入額	107,771 "	110,748 "
貸倒引当金繰入額	1,587 "	13,606 "
減価償却費	44,676 "	51,229 "
おおよその割合		
販売費	9 %	8 %
一般管理費	91 "	92 "

2. 固定資産除却損の内容は、以下のとおりであります。

	前事業年度 (自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)	当事業年度 (自 2023年10月1日 至 2024年9月30日)
建物	291千円	499千円
構築物	159 "	338 "
工具、器具及び備品	0 "	0 "
ソフトウェア	767 "	- "
計	1,218千円	837千円

3. 関係会社との取引高

	前事業年度 (自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)	当事業年度 (自 2023年10月1日 至 2024年9月30日)
営業取引による取引高		
売上高	25,719千円	41,464千円
仕入高	16,262 "	15,912 "
販売費及び一般管理費	19,576 "	20,317 "
営業取引以外の取引高	218 "	218 "

4. 抱合せ株式消滅差損

前事業年度（自 2022年10月1日 至 2023年9月30日）

当社の連結子会社であった株式会社K A S U M I Cについて、吸収合併に伴い、抱合せ株式消滅差損を計上しております。

当事業年度（自 2023年10月1日 至 2024年9月30日）

該当事項はありません。

(有価証券関係)

前事業年度(自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)

子会社株式(貸借対照表計上額は84,200千円)は、市場価格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。

当事業年度(自 2023年10月1日 至 2024年9月30日)

子会社株式(貸借対照表計上額は84,200千円)は、市場価格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 (2023年9月30日)	当事業年度 (2024年9月30日)
繰延税金資産		
退職給付引当金	67,571千円	79,784千円
役員退職慰労引当金	47,652 "	50,930 "
減価償却費	33,516 "	75,922 "
賞与引当金	32,978 "	33,778 "
資産除去債務	22,210 "	18,525 "
貸倒引当金繰入超過額	15,736 "	19,834 "
その他	32,416 "	35,785 "
繰延税金資産小計	252,081千円	314,561千円
評価性引当額	65,243 "	74,359 "
繰延税金資産合計	186,837千円	240,202千円
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	26,258千円	22,561千円
資産除去債務に対する除去費用	17,599 "	11,207 "
合併受入資産評価差額	23,235 "	23,010 "
その他	3,998 "	3,339 "
繰延税金負債合計	71,092千円	60,118千円
繰延税金資産純額	115,745千円	180,083千円

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

前事業年度及び当事業年度は、法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間の差異が法定実効税率の100分の5以下であるため注記を省略しております。

(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、連結財務諸表「注記事項 (収益認識関係)」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)

(固定資産の譲渡)

第2 事業の状況 5 経営上の重要な契約等に同一の内容を記載しているため、記載を省略しております。

【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	687,450	376,080	499	69,644 (13,976)	993,386	720,975
	構築物	74,261	29,317	338	15,222 (998)	88,019	154,715
	機械及び装置	934,379	32,567	189,566	181,373 (78,585)	596,006	947,870
	工具、器具及び備品	10,644	13,955	0	7,231	17,368	82,628
	土地	2,418,646	137,104	-	- (8,112)	2,547,638	-
	リース資産	43,924	37,595	-	15,601 (3,207)	65,918	23,579
	建設仮勘定	103,043	191,406	294,450	-	-	-
	計	4,272,351	818,027	484,854	297,185 (104,881)	4,308,338	1,949,518
無形固定資産	借地権	31,549	-	-	- (205)	31,343	205
	ソフトウェア	42,142	15,364	-	16,468	41,038	203,543
	のれん	44,779	-	-	17,911	26,867	121,066
	その他	12,891	3,887	-	10,364 (10,175)	6,413	10,610
	計	131,362	19,257	-	44,950 (10,380)	105,664	335,426

- (注) 1. 「当期償却額」欄の( )は内数で、減損損失の計上額であります。  
2. 「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。  
3. 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

守谷支店に係る工事代金等の支払による増加	280,646千円
仕掛販売用不動産からの振替による増加	66,672 "

土地の増加

守谷支店に係る工事代金等の支払による増加	30,769千円
仕掛販売用不動産からの振替による増加	70,652 "

機械及び装置の減少

K O R Y Oエコパワー石岡の売却による減少	183,116千円
--------------------------	-----------

【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	51,425	65,032	51,425	65,032
賞与引当金	107,771	110,748	107,771	110,748
役員退職慰労引当金	155,725	11,868	610	166,983
退職給付引当金	220,820	47,454	6,686	261,588

(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U R L : <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42期(自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)2023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

2023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43期第1四半期(自 2023年10月1日 至 2023年12月31日)2024年2月14日関東財務局長に提出

事業年度 第43期第2四半期(自 2024年1月1日 至 2024年3月31日)2024年5月15日関東財務局長に提出

#### (4) 臨時報告書

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号の4(監査公認会計士等の異動)の規定に基づく臨時報告書2023年11月17日関東財務局長に提出

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第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2023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

2024年12月24日

香陵住販株式会社  
取締役会 御中

かなで監査法人

東京都中央区

指 定 社 員	公認会計士	篠原 孝広
業 務 執 行 社 員		
指 定 社 員	公認会計士	瀬戸 卓
業 務 執 行 社 員		

### < 連結財務諸表監査 >

#### 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2023年10月1日から2024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2024年9月30日現在の財政状態並びに同日をもって終了する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。

自社企画投資用不動産の評価	
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>香陵住販株式会社グループは、当連結会計年度の連結貸借対照表において、販売用不動産を4,327,216千円及び仕掛販売用不動産を4,341,494千円（以下「販売用不動産等」という。）計上しており、これらの合計金額は総資産の52.8%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、取得原価（減価償却を実施している販売用不動産については、取得原価から減価償却累計額を控除した価額）をもって連結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連結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いる。</p> <p>正味売却価額は、個別の物件ごとの事業計画に基づき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いる。このうち、自社が企画した投資用不動産の見積売却価格の見積りにおいては、近隣物件及び同種物件の過去実績等を基に算定した想定家賃収入及び想定投資利回り、実際の成約価格及び期末における販売状況等を勘案して算定している。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算定している。</p> <p>販売用不動産等のうち自社が企画した投資用不動産は、開発期間が長期にわたり、さらに不動産市況の悪化等によって物件の販売が滞ると、物件保有期間の長期化に繋がり、販売価格等の見直しなどにより正味売却価格の見積りに影響する。開発期間が長期にわたる自社企画投資用不動産の正味売却価格の見積りには、不確実性を伴い経営者による判断を必要とする。</p> <p>以上から、当監査法人は、自社企画投資用不動産の評価の合理性が、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、自社企画投資用不動産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>自社企画投資用不動産の評価に関連し、正味売却価格の算定に係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> <ul style="list-style-type: none"> <li>・自社企画投資用不動産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、その評価過程の適切性を評価した。</li> <li>・過年度の自社企画投資用不動産の正味売却価額の評価に関する見積りと販売実績額について遡及的な検討を実施し、過年度の見積りの妥当性について検討した。</li> <li>・個々の自社企画投資用不動産の正味売却価額の見積りについて、主に以下の手続を実施した。</li> </ul> <p>見積売却価格や見積追加投資額及び見積直接経費の基礎となる事業計画の進捗状況や実現可能性に関する判断について、担当部署に質問した。また、進捗状況及び回答を裏付ける契約書等の証憑を閲覧した。</p> <p>事業計画の進捗状況を確認するため、現場視察を実施した。</p> <p>事業計画の策定基礎である想定家賃収入及び投資利回りについて、同種物件との比較を実施した。また、投資利回りについては過去の販売実績との比較を実施した。</p> <p>見積売却価格と同種物件の販売実績との比較を実施した。</p> <p>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との突合を実施した。</p>

## その他の事項

会社の2023年9月30日をもって終了した前連結会計年度の連結財務諸表は、前任監査人によって監査されている。前任監査人は、当該連結財務諸表に対して2023年12月26日付けで無限定適正意見を表明している。

#### その他の記載内容

その他の記載内容は、有価証券報告書に含まれる情報のうち、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するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用し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2024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2024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するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

< 報酬関連情報 >

当監査法人に対する、当連結会計年度の会社及び子会社の監査証明業務に基づく報酬及び非監査業務に基づく報酬の額は、「提出会社の状況」に含まれるコーポレート・ガバナンスの状況等 (3)監査の状況に記載されている。

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

2024年12月24日

香陵住販株式会社  
取締役会 御中

かなで監査法人

東京都中央区

指 定 社 員 業 務 執 行 社 員	公認会計士	篠原 孝広
指 定 社 員 業 務 執 行 社 員	公認会計士	瀬戸 卓

### < 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2023年10月1日から2024年9月30日までの第43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2024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。

#### （自社企画投資用不動産の評価）

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「自社企画投資用不動産の評価」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「自社企画投資用不動産の評価」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。

#### その他の事項

会社の2023年9月30日をもって終了した前事業年度の財務諸表は、前任監査人によって監査されている。前任監査人は、当該財務諸表に対して2023年12月26日付けで無限定適正意見を表明している。

#### その他の記載内容

その他の記載内容は、有価証券報告書に含まれる情報のうち、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するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用し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。

### < 報酬関連情報 >

報酬関連情報は、連結財務諸表の監査報告書に記載されている。

### 利害関係

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

以 上

---

(注) １．上記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。