

証券コード 3495

2018年12月11日

株 主 各 位

茨城県水戸市南町二丁目4番33号

香陵住販株式会社

代表取締役 薄井 宗明

## 第37期定時株主総会招集ご通知

拝啓 平素は格別のご高配を賜り、厚くお礼申し上げます。

さて、当社第37期定時株主総会を下記のとおり開催いたしますので、ご出席くださいますようご通知申し上げます。

なお、当日ご出席願えない場合は、書面によって議決権を行使することができますので、お手数ながら後記の株主総会参考書類をご検討のうえ、同封の議決権行使書用紙に賛否をご表示いただき、2018年12月25日（火曜日）午後6時までに到着するようご送付くださいますようお願い申し上げます。

敬 具

記

1. 日 時 2018年12月26日（水曜日） 午前10時00分  
（受付開始：午前9時00分）
2. 場 所 茨城県水戸市南町二丁目6番10号  
水戸証券株式会社 水戸支店 7階会議室  
（末尾の株主総会会場ご案内図をご参照ください）
3. 目的事項  
報告事項
  1. 第37期（2017年10月1日から2018年9月30日まで）事業報告の内容、連結計算書類の内容並びに会計監査人及び監査役会の連結計算書類監査結果報告の件
  2. 第37期（2017年10月1日から2018年9月30日まで）計算書類の内容報告の件決議事項
  - 第1号議案 剰余金の処分の件
  - 第2号議案 取締役の報酬額改定の件
  - 第3号議案 退任取締役に対する退職慰労金贈呈の件

#### 4. 招集にあたっての決定事項

議決権行使書面が提出された場合において、各議案についての賛否の表示がないときは、賛成の意思表示をされたものとして取扱わせていただきます。

以 上

~~~~~  
◎当日ご出席の際には、お手数ながら議決権行使書用紙を会場受付にご提出くださいますようお願い申し上げます。

◎株主総会参考書類並びに事業報告、連結計算書類及び計算書類に修正が生じた場合は、修正後の事項をインターネット上の当社ウェブサイト（アドレス <https://www.koryo-j.co.jp>）に掲載させていただきます。

◎お土産をご用意しておりますが、議決権行使書用紙の枚数にかかわらず、ご出席の株主お一人様に対し1個とさせていただきます。

(添付書類)

## 事業報告

2017年10月1日から  
2018年9月30日まで

### 1. 企業集団の現況に関する事項

#### (1) 事業の経過及び成果

当連結会計年度におけるわが国経済は、企業業績や雇用情勢の改善が継続し、緩やかな回復基調で推移しました。一方で、新興国の経済動向、金融資本市場の変動に加え、米中貿易摩擦や米国政策運営の不透明感の継続など、世界経済の不確実性は高く、先行きについては依然として不透明な状況が継続するものと考えられます。

当社が属する不動産業界におきましては、賃貸市場は、企業の活発な人事異動や雇用の安定化による求人倍率の上昇により需要は安定しております。販売市場は、低金利が継続する住宅ローン等で下支えされていることから、総じて安定的に推移しております。また、長らく高騰していた建築費が落ち着きを取り戻し、当社の自社企画投資用不動産の安定的な商品化が再開されつつあります。一方で、競争という観点では、インターネット上のサービス拡充とスマートフォンの普及により不動産情報の取得方法が大きく変化し、競争環境にも大きな変化が生じております。従来のエリア、シェアの拡大を狙った出店戦略だけでなく、IT技術を活用したサービスにより不動産情報はもちろん、情報の提供方法についてもお客様のニーズに応えることが競争力の重要な要素となっております。当社は、ネット支店を中心としたインターネットを利用したテクニカルなサービスに加えて、リアル店舗でのマーケットに基づいた商品提案力を重要項目としており、企業としての総合的な対応力を向上させる事業環境となっております。

これらの結果、当連結会計年度の売上高は5,328,500千円（前期比7.6%増）となり、売上高の増加によって営業利益は540,331千円（同21.2%増）、経常利益は504,869千円（同15.2%増）、親会社株主に帰属する当期純利益は327,168千円（同17.7%増）となりました。

#### 【セグメント別の業績】

##### 不動産流通事業

不動産売上高においては、フォーライフ文京（茨城県水戸市）、レーガバーネ渡里W（茨城県水戸市）の自社企画投資用不動産の販売に加え、中型投資用物件の販売が7棟と順調に推移致しました。また仲介事業収益については、売買、賃貸仲介ともに、反響数、成約数ともに順調に推移し前期の売上を上回る形となってお

ります。

これらの結果、不動産流通事業の売上高は3,518,624千円、営業利益は400,265千円となりました。

#### 不動産管理事業

賃貸事業収益については、自社不動産の賃料収入が順調に推移したものの、コインパーキングの新規オープンが当初の計画数に届かず、予算を下回る結果となりました。また、賃貸管理戸数が14,146戸となったことから、管理事業収益については前期売上を大きく上回る結果となりました。その他、太陽光売電収益については順調に推移しております。

これらの結果、不動産管理事業の売上高は1,809,876千円、営業利益は570,399千円となりました。

| 事業別     | 第36期      |        | 第37期（当期）  |        | 前期比(%) |
|---------|-----------|--------|-----------|--------|--------|
|         | 売上高(千円)   | 構成比(%) | 売上高(千円)   | 構成比(%) |        |
| 不動産流通事業 | 3,156,688 | 63.7%  | 3,518,624 | 66.0%  | 11.5%増 |
| 不動産管理事業 | 1,795,789 | 36.3%  | 1,809,876 | 34.0%  | 0.8%増  |
| 合計      | 4,952,477 | 100.0% | 5,328,500 | 100.0% | 7.6%増  |

#### (2) 設備投資の状況

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320,545千円であります。主な内訳は、土地の増加額104,075千円、建物及び構築物の増加額97,966千円、また機械及び装置の増加額107,195千円であります。不動産管理事業の賃料収入増加を図るため、レジデンス江橋等の取得を致しました。

また、当連結会計年度において、重要な除却・売却等はありません。

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

#### (3) 資金調達の状況

当社は2018年9月13日に東京証券取引所JASDAQに上場し、公募増資及び第三者割当増資により、総額493,129千円の資金調達を行いました。

#### (4) 当社が対処すべき課題

##### ① 事業環境について

当社グループの業績に影響を与える要因として景気、金利、地価、税制及び政策が挙げられますが、東日本大震災以降高騰を続けてきました建築費は緩やかな回復状態にあり、自社企画投資用不動産の商品化が再開できる状況となっております。現在、建築予定地を3カ所取得し、うち2カ所においては、建設が開始されております。また、その他の建設予定地においても現在、商品の企画を行っております。これらの自社企画投資用不動産の開発については、当社グループの売上において不動産売上高・仲介事業・管理事業の多岐にわたり大きく寄与し、今後の売上のさらなる安定が見込まれるものであります。

不動産流通事業については、自社企画投資用不動産に加え、小規模の宅地分譲、事業用物件の仕入れ販売も順調に推移し、中期における商品確保がなされております。不動産仲介事業において賃貸・売買ともに、既存物件のリノベーションを多く実施し、優良商品の確保を図ります。またインターネット自社サイトを中心に物件情報の充実を図り、さらなる集客に努めております。

不動産管理事業については、賃貸不動産管理戸数の拡大を第一に考え、賃貸仲介事業と連携しリノベーションの実施、入居率のさらなる向上から売上の確保を致します。

また、コインパーキング事業においては運営台数が増加し、3カ所でコインランドリーの自社運営を開始致しました。なお、太陽光発電事業については、順調に推移しております。

一方、販売管理費については、売上高の増加から、人件費、広告宣伝費、支払手数料などの増加が予測されますが、中期計画に基づき、不要不急の経費を抑え、利益の確保に努めてまいります。

##### ② 法令等について

当社グループの主たる事業の中心となる宅地建物取引業免許における、宅地建物取引業法は、2016年度の改正により、2017年より建物状況調査（インスペクション）に関する説明について重要事項説明書に記載することが義務化されることになりましたので、今後の施策への影響が懸念されます。また、不動産業界に影響を与える規制は多岐にわたり、その変更により、当社グループの業績に影響を受ける可能性があります。当社グループは月一回コンプライアンス委員会を開催し、法令等の改正による規制強化の動向についてコンプライアンス委員を通じ従業員に対しても情報の共有を行っております。

##### ③ その他

当社グループは、人材の重要性に鑑み、新規卒者及び中途入社者の採用を

推進しておりますが、不動産という専門的な知識・資格等の問題もあり、十分な人材確保に至っておりません。今後は人材の確保と並行し従業員のスキルアップを目指した資格取得及び不動産知識の向上を目的とした研修制度を拡充するとともに従業員向けのマニュアルを整備して、個々のスキルアップから組織力の強化を図ります。

#### (5) 財産及び損益の状況の推移

| 区 分 \ 期 別                | 2015年度<br>第35期 | 2016年度<br>第36期 | 2017年度<br>第37期 |
|--------------------------|----------------|----------------|----------------|
| 売 上 高 (千円)               | 4,304,509      | 4,952,477      | 5,328,500      |
| 経 常 利 益 (千円)             | 405,097        | 438,273        | 504,869        |
| 親会社株主に帰属<br>する当期純利益 (千円) | 231,392        | 277,863        | 327,168        |
| 1株当たり当期純利益 (円)           | 234円20銭        | 281円24銭        | 326円42銭        |
| 総 資 産 (千円)               | 6,590,745      | 6,984,517      | 8,080,188      |
| 純 資 産 (千円)               | 1,535,520      | 1,813,975      | 2,648,954      |
| 1株当たり純資産額 (円)            | 1,554円17銭      | 1,836円01銭      | 2,032円50銭      |

(注1) 当社は2015年度(第35期)より連結財務諸表を作成しております。

(注2) 当社は、2018年5月31日付で普通株式1株につき5株の割合で株式分割を行っております。2015年度(第35期)の期首に当該株式分割が行われたとして、1株当たり当期純利益を算定しております。

#### (6) 重要な子会社の状況

| 会社名              | 資本金      | 当社の議決権比率 | 主要な事業内容            |
|------------------|----------|----------|--------------------|
| ジャストサービス<br>株式会社 | 80,000千円 | 100%     | 不動産流通事業<br>不動産管理事業 |

#### (7) 主要な事業内容 (2018年9月30日現在)

| 事業名     | 主な事業内容                                              |
|---------|-----------------------------------------------------|
| 不動産流通事業 | 賃貸・売買不動産の仲介、中古物件の買取再販、及び不動産商品の企画販売事業                |
| 不動産管理事業 | 自社不動産の賃貸、借上不動産の転貸、太陽光発電による売電、コインパーキング・ランドリーの運営による事業 |

(8) 主要な事業所等 (2018年9月30日現在)

| 会社名・事業所      |                 | 所在地                       |
|--------------|-----------------|---------------------------|
| 当社           | 本社              | 茨城県水戸市南町2-4-33            |
|              | 南町オフィス          | 茨城県水戸市南町2-4-39            |
|              | 駅南支店            | 茨城県水戸市城南1-7-27            |
|              | 50号バイパス支店       | 茨城県水戸市元吉田町1316-6          |
|              | 茨大前支店           | 茨城県水戸市袴塚3-6-26            |
|              | 赤塚駅前支店          | 茨城県水戸市姫子2-352-28          |
|              | 県庁南大通り支店        | 茨城県水戸市笠原町416-7            |
|              | ひたちなか支店         | 茨城県ひたちなか市東石川2-1-13        |
|              | 市毛支店            | 茨城県ひたちなか市市毛895-1          |
|              | 東海支店            | 茨城県那珂郡東海村舟石川駅西2-6-11      |
|              | 日立支店            | 茨城県日立市助川町1-14-12          |
|              | 日立南支店           | 茨城県日立市森山町3-1-27           |
|              | つくば支店           | 茨城県つくば市東新井19-7            |
|              | つくば研究学園支店       | 茨城県つくば市研究学園5-2-5 ウィステリア1階 |
|              | つくば天久保支店        | 茨城県つくば市天久保3-9-1           |
| 東京支社         | 東京都台東区上野6-16-10 |                           |
| ジャストサービス株式会社 |                 | 茨城県水戸市南町2-4-39            |

(注) 事業年度末日後の11月1日付をもって、50号バイパス支店は茨城県水戸市笠原町1251-3へ移転致しました。

(9) 従業員の状況 (2018年9月30日現在)

| 従業員数       | 前期末比増減     | 平均年齢 | 平均勤続年数 |
|------------|------------|------|--------|
| 172名 (55名) | 14名増 (5名増) | 36歳  | 6年4ヶ月  |

(注) ( ) 内については臨時従業員を外数で記載しております。

### (10) 主要な借入先の状況 (2018年9月30日現在)

| 借入先         | 借入額         |
|-------------|-------------|
| 水戸信用金庫      | 1,701,168千円 |
| 株式会社筑波銀行    | 566,200千円   |
| 株式会社常陽銀行    | 410,740千円   |
| 株式会社三菱UFJ銀行 | 218,000千円   |
| 株式会社東日本銀行   | 166,000千円   |

### (11) その他企業集団の現況に関する重要な事項

当社は、2018年9月13日に東京証券取引所 J A S D A Q に株式上場を致しました。これに伴い行った増資により、資本金は、345,364千円となりました。

## 2. 会社の株式に関する事項 (2018年9月30日現在)

### (1) 発行可能株式総数 3,952,000株

(注) 2018年5月31日付にて実施した株式分割(1株を5株に分割)に伴い、発行可能株式総数は、2,952,000株増加しております。

### (2) 発行済株式の総数 1,303,300株

### (3) 株主数 1,185名

#### (4) 大株主

| 株主名        | 持株数(株)  | 持株比率(%) |
|------------|---------|---------|
| 薄井宗明       | 494,000 | 37.90   |
| 菅原敏道       | 109,000 | 8.36    |
| 楽天証券株式会社   | 26,700  | 2.04    |
| 金子哲広       | 24,000  | 1.84    |
| 菊本真透       | 24,000  | 1.84    |
| 豊田正久       | 24,000  | 1.84    |
| 株式会社SBI証券  | 21,100  | 1.61    |
| 小野瀬益夫      | 20,000  | 1.53    |
| 香陵住販従業員持株会 | 17,800  | 1.36    |
| 神長春美       | 15,000  | 1.15    |
| 須黒富美枝      | 15,000  | 1.15    |
| 友部栄        | 15,000  | 1.15    |

#### (5) その他株式に関する重要な事項

- ①2018年5月31日付で1株に対し5株の割合で株式分割を行ったことにより、発行済株式の総数が790,400株増加しております。
- ②2018年9月12日を払込期日とする公募による新株式の発行により、発行済株式の総数260,000株、資本金及び資本準備金がそれぞれ203,320千円増加しております。
- ③2018年9月26日を払込期日とするオーバーアロットメントによる当社株式の売出しに関する第三者割当による新株式の増加により、発行済株式の総数が55,300株、資本金及び資本準備金がそれぞれ43,244千円増加しております。

### 3. 会社の新株予約権に関する事項

(1) 当社役員が保有している職務執行の対価として交付された新株予約権等の状況  
2017年5月16日開催の取締役会決議による新株予約権

- ①新株予約権の払込金額 払込を要しない
- ②新株予約権の行使価額 1個につき1,012円
- ③新株予約権の行使条件

新株予約権の割り当てを受けたものは、権利行使時においても、当社の取締役若しくは監査役の地位にあることを要する。但し、任期満了による退任、定年退職等その他正当な理由のある場合はこの限りではない。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「新株予約権付与契約書」で定めるところによる。

- ④新株予約権の行使期間 2019年5月17日から2027年5月16日まで
- ⑤当社役員の保有状況

|               | 新株予約権の数 | 目的となる株式の種類及び数 | 保有者数 |
|---------------|---------|---------------|------|
| 取締役（社外取締役を除く） | 250個    | 普通株式 12,500株  | 6人   |
| 監査役           | 10個     | 普通株式 500株     | 1人   |

(注) 2018年4月17日開催の取締役会決議により、2018年5月31日をもって1株につき5株の割合をもって株式分割を行っております。

(2) 当事業年度中に職務執行の対価として当社使用人等に交付した新株予約権等の状況

該当事項はありません。

#### 4. 会社役員に関する事項

##### (1) 取締役及び監査役の氏名等

| 地 位   | 氏 名     | 担当及び重要な兼職の状況       |
|-------|---------|--------------------|
| 代表取締役 | 薄井 宗 明  | 経営全般               |
| 専務取締役 | 菅原 敏 道  | ジャストサービス株式会社 代表取締役 |
| 常務取締役 | 金子 哲 広  | 第一営業本部長            |
| 取 締 役 | 豊 田 正 久 | 第二営業本部長            |
| 取 締 役 | 菊 本 真 透 | 第三営業本部長            |
| 取 締 役 | 神 長 春 美 | 第四営業本部長            |
| 取 締 役 | 中 野 大 輔 | 経営管理本部長            |
| 取 締 役 | 加 藤 雅 之 | 茨城税理士法人 統括代表社員     |
| 常勤監査役 | 山 崎 朝一郎 |                    |
| 監 査 役 | 小野瀬 益 夫 | 小野瀬・木下税理士法人 代表社員   |
| 監 査 役 | 星 出 光 俊 | 新井・小口・星出法律事務所 弁護士  |

(注1) 取締役加藤雅之氏は、社外取締役であります。

(注2) 監査役小野瀬益夫氏並びに星出光俊氏は、社外監査役であります。

(注3) 監査役小野瀬益夫氏は、公認会計士・税理士としての専門的な知識・経験を通じ、財務及び会計に関する相当程度の知見を有しております。

(注4) 監査役星出光俊氏は、弁護士としての専門的な知識・経験を通じ、法律に関する相当程度の知見を有しております。

(注5) 当社は、社外取締役及び社外監査役の全員を東京証券取引所の定めに基づく独立役員として指定し、同取引所に届け出ております。

(注6) 監査役小野瀬益夫氏は、事業年度末日後の10月23日付で株式会社ケーズホールディングスの監査役に就任しております。

(注7) 当事業年度中に新たに就任した取締役は次のとおりであります。

| 地 位   | 氏 名     | 就 任 年 月 日  |
|-------|---------|------------|
| 取 締 役 | 神 長 春 美 | 2018年5月31日 |
| 取 締 役 | 中 野 大 輔 | 2018年5月31日 |
| 取 締 役 | 加 藤 雅 之 | 2018年5月31日 |

##### (2) 責任限定契約の内容の概要

当社は、社外取締役及び監査役全員との間で、会社法第423条第1項の責任につき、善意でかつ重大な過失がないときは、同法第425条第1項各号の定める額の合計額を限度として責任を負担する旨を定めた契約を締結しております。

### (3) 取締役及び監査役の報酬等の額

| 区 分                | 人 数         | 報酬等の総額                 |
|--------------------|-------------|------------------------|
| 取 締 役<br>(うち社外取締役) | 8名<br>(1名)  | 99,573千円<br>(403千円)    |
| 監 査 役<br>(うち社外監査役) | 3名<br>(2名)  | 4,047千円<br>(2,400千円)   |
| 合 計<br>(うち社外役員)    | 11名<br>(3名) | 103,620千円<br>(2,803千円) |

### (4) 社外役員に関する事項

#### ① 社外役員の重要な兼職先との関係

社外取締役及び社外監査役の重要な兼職先と当社との間には、人的関係、資本的関係又は取引関係その他利害関係は有りません。

#### ② 当事業年度における主な活動状況

##### ・社外取締役 加藤 雅之

社外取締役就任後に開催された取締役会8回のうち7回(88%)出席し、公認会計士としての専門的知識、経験、知見に基づき、当社の営業活動、財務活動にわたり助言・提言をし、取締役会の意思決定の妥当性、適正性を確保するための発言を行っております。

##### ・社外監査役 小野瀬 益夫

当事業年度開催の取締役会18回のうち15回(83%)出席し、公認会計士としての専門的知識、経験、知見に基づき適宜必要な発言を行っております。

また、当事業年度開催の監査役会16回のうち15回(94%)出席し、公認会計士としての専門的知識、経験、知見に基づき適宜必要な発言を行っております。

##### ・社外監査役 星出 光俊

当事業年度開催の取締役会18回のうち16回(89%)出席し、必要に応じ、弁護士としての専門的知識、経験、知見に基づき適宜必要な発言を行っております。

また、当事業年度開催の監査役会16回のうち14回(88%)出席し、弁護士としての専門的知識、経験、知見に基づき適宜必要な発言を行っております。

(注) 当事業年度において取締役会決議の省略(書面決議)を1回行い、社外監査役全員が参加致しました。なお、社外取締役は就任前であるため参加していません。

## 5. 会計監査人に関する事項

### (1) 会計監査人の名称

有限責任 あずさ監査法人

### (2) 当事業年度に係る会計監査人の報酬等の額

- ① 当事業年度に係る会計監査人としての報酬等の額 26百万円
- ② 当社及び子会社が支払うべき金銭その他の財産上の利益の合計額 28百万円

(注1) 当社と会計監査人との間の監査契約において、会社法に基づく監査と金融商品取引法に基づく監査の監査報酬等の額を明確に区分しておらず、実質的にも区分できませんので、当事業年度に係る会計監査人の報酬等の額にはこれらの合計額を記載しております。

(注2) 監査役会は、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の見積りの算出根拠などが適切であるかどうかについて必要な検証を行ったうえで、会計監査人の報酬等の額について同意の判断を致しました。

### (3) 非監査業務の内容

会計監査人に対して、当社は公認会計士法第2条第1項の業務以外の業務(非監査業務)であるコンフォート・レター作成業務についての対価を支払っております。

### (4) 会計監査人の解任または不再任の決定の方針

会計監査人の解任につきましては、会計監査人が会社法第340条第1項各号に定めるいずれかの事由に該当した場合、監査役会は監査役全員の同意により会計監査人を解任致します。この場合、監査役会が選定した監査役は、解任後最初の株主総会において、会計監査人を解任した旨及びその理由を報告致します。

## 6. 業務の適正を確保するための体制等の整備についての決議の内容

### (1) 取締役の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制

- ① 当社は、法令、定款、株主総会決議、取締役会規程等に従い、経営に関する重要な事項を取締役会で決定します。
- ② 取締役会は、内部統制の基本方針を決定し、取締役が、適切に内部統制システムを構築・運用し、それに従い職務執行しているかを監督します。
- ③ 取締役は、他の取締役と情報の共有を推進することにより、相互に業務執行の監督を行います。
- ④ 取締役は、各監査役が監査役会で定めた監査方針・計画のもと、監査を受けません。

### (2) 取締役の職務の執行に係る情報の保存及び管理に関する体制

株主総会、取締役会の議事録、経営及び業務執行に関わる重要な情報については、法令及び「文書管理規程」「稟議規程」等の関連規程に従い、適切に記録し、定められた期間保存します。また、その他関連規程は、必要に応じて適時見直し等の改善をします。

### (3) 取締役の職務の執行が効率的に行われることを確保するための体制

- ① 取締役の職務の執行が効率的に行われることを確保するため、取締役会の運営に関するものを「取締役会規程」に定めるとともに、取締役会を月1回開催するほか、必要に応じて臨時開催します。
- ② 取締役は、ITを活用した情報システムを構築して、迅速かつ確かな経営情報把握に努めます。

### (4) 使用人の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制

- ① 当社は、取締役経営管理本部長をコンプライアンス管理の総括責任者として、コンプライアンス委員会を設置しております。コンプライアンス委員会は、リスク管理委員会と連携して、コンプライアンスに関する内部統制機能の強化を継続的に行える体制を推進・維持致します。
- ② 万が一、コンプライアンスに関する事態が発生した場合は、コンプライアンス委員会を中心に、代表取締役、取締役会、監査役会、顧問弁護士に報告される体制を構築します。
- ③ 取締役及び使用人がコンプライアンスの徹底を実践できるように「役職員行動指針」を定めております。
- ④ 当社は、コンプライアンスの違反やそのおそれがある場合に、業務上の報告経路の他、社内外（常勤監査役・内部監査室・総務人事課・弁護士）に相談・申告できる「公益通報窓口」を設置しており、事態の迅速な把握と是正に努めます。

(5) 損失の危険の管理に関する規程その他の体制

- ① 当社は、取締役経営管理本部長をリスク管理の総括責任者とする、リスク管理委員会を設置しており、全社的なリスクの把握とその評価及び対応策の策定を行い、各担当取締役及び各部門長と連携しながら、リスクを最小限に抑える体制を構築します。
- ② リスク管理を円滑にするために、リスク管理規程等社内の規程を整備し、リスクに関する意識の浸透、早期発見、未然防止、緊急事態発生時の対応等を定めます。

(6) 当社企業グループにおける業務の適正を確保するための体制

「関係会社管理規程」に基づき、関係会社の管理は、取締役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います。

(7) 監査役がその職務を補助すべき使用人を置くことを求めた場合における当該使用人に関する事項並びにその使用人の取締役からの独立性に関する事項

- ① 当社は、監査役の職務を補助する使用人は配置しておりませんが、取締役会は監査役会と必要に応じて協議を行い、当該使用人を任命及び配置することができるものとします。
- ② 補助すべき期間中は、指名された使用人への指揮権は監査役に移譲されたものとし、取締役の指揮命令は受けません。

(8) 取締役及び使用人が監査役に報告するための体制その他の監査役への報告に関する体制

- ① 監査役は、取締役会以外にも幹部会議等の業務執行の重要な会議へ出席し、当社における重要事項や損害を及ぼすおそれのある事実等について報告を受けております。
- ② 監査役は稟議上、契約上、その他の業務執行に関する重要な文書を閲覧し、必要に応じて取締役及び使用人にその説明を求めることができます。
- ③ 取締役及び使用人は、取締役会に付議する重要な事項と重要な決定事項、その他重要な会議の決定事項、重要な会計方針・会計基準及びその変更、内部監査の実施状況、その他必要な重要事項を監査役に報告しなければなりません。
- ④ 取締役及び使用人は、当社に著しい損害を及ぼすおそれのある事項及び不正行為や重要な法令並びに定款違反行為を認知した場合、すみやかに、監査役に報告しなければなりません。

(9) 当社の監査役へ前項の報告をしたことを理由として不利な取扱いを受けないことを確保するための体制

当社の監査役へ、前項の報告を行った当社及びグループ会社の取締役及び使用人等に対し、その報告のこともって不利な取り扱いを致しません。

(10) 当社の監査役の職務の執行について生ずる費用の前払又は償還の手続その他の当該職務の執行について生ずる費用又は債務の処理に係る方針に関する事項

① 当社の監査役の監査に係る費用は、その監査計画に応じて予算化することで、その職務の円滑な執行を可能にします。

② 監査のために必要な費用の前払又は償還は速やかに行います。

(11) その他監査役の監査が実効的に行われることを確保するための体制

① 監査役会は、代表取締役と定期的に会合を開き、意思の疎通及び意見交換を実施します。

② 監査役は、会計監査人及び内部監査担当とも意見交換や情報交換を行い、連携を保ちながら必要に応じて調査及び報告を求めます。

(12) 財務報告の信頼性を確保する体制

① 当社の財務報告に係る内部体制については、金融商品取引法その他適用のある法令に準拠し、評価維持改善を行います。

② 各部門は自らの業務の遂行にあたり、職務分離による牽制、日常的モニタリング等を実施し、財務報告の適正の確保に努めます。

(13) 反社会的勢力排除に向けた基本方針及び体制

当社は、反社会的勢力・団体・個人とは一切関わりを持たず、不当・不法な要求にも応じないことを基本方針とします。その旨を取締役及び使用人に周知徹底するとともに、平素より関係行政機関などからの情報収集に努め、事案の発生時には関係行政機関や法律の専門家と緊密に連絡を取り、組織全体として速やかに対処できる体制を整備します。

## 7. 業務の適正を確保するための体制の運用状況の概要

当社は、「1.私たちは、お客様満足度No.1企業を目指します。2.私たちは、働く私たちの幸福No.1企業を目指します。3.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。」を企業理念としており、この企業理念のもと、様々なステークホルダーに適切かつ公平に応えるべく、継続的な成長と企業価値の最大化を図りつつ、コーポレート・ガバナンスの充実・強化に努めていくことが重要な経営課題と位置付けております。こ

の方針を充実・機能させるために取締役経営管理本部長を委員長とする社内横断的なコンプライアンス委員会及びリスク管理委員会を設置して、月1回の頻度で委員会を開催しており、かつ内部監査により法令順守状況を定期的にチェックしております。また、財務報告の信頼性確保を目的として、財務報告に係る内部統制を整備・運用しており、全社統制をはじめ、各業務プロセスについて有効性を確認しております。

## **8. 株式会社の支配に関する基本方針**

当社では、会社の財務及び事業の方針の決定を支配する者のあり方に関する基本方針については、特に定めておりません。

# 連 結 貸 借 対 照 表

2018年9月30日現在

(単位：千円)

| 科 目             | 金 額              | 科 目                | 金 額              |
|-----------------|------------------|--------------------|------------------|
| <b>【資産の部】</b>   |                  | <b>【負債の部】</b>      |                  |
| <b>流動資産</b>     | ( 4,154,107 )    | <b>流動負債</b>        | ( 2,154,090 )    |
| 現金及び預金          | 1,646,128        | 買掛金                | 60,105           |
| 売掛金             | 123,748          | 短期借入金              | 382,000          |
| 販売用不動産          | 672,779          | 1年内返済予定の長期借入金      | 607,308          |
| 仕掛販売用不動産        | 1,620,132        | 未払法人税等             | 90,205           |
| 未成工事支出金         | 3,299            | 預り金                | 585,324          |
| 繰延税金資産          | 33,222           | 賞与引当金              | 65,611           |
| その他             | 68,100           | 家賃保証引当金            | 1,578            |
| 貸倒引当金           | △13,305          | その他                | 361,956          |
| <b>固定資産</b>     | ( 3,926,081 )    | <b>固定負債</b>        | ( 3,277,144 )    |
| <b>有形固定資産</b>   | ( 3,517,484 )    | 長期借入金              | 2,356,800        |
| 建物及び構築物         | 784,711          | 長期預り敷金             | 602,157          |
| 機械装置及び運搬具       | 1,152,600        | 役員退職慰労引当金          | 145,521          |
| 土地              | 1,515,448        | 退職給付に係る負債          | 123,658          |
| 建設仮勘定           | 5,446            | 繰延税金負債             | 10,605           |
| その他             | 59,278           | その他                | 38,400           |
| <b>無形固定資産</b>   | ( 93,284 )       | <b>負 債 合 計</b>     | <b>5,431,234</b> |
| ソフトウェア          | 64,287           | <b>【純資産の部】</b>     |                  |
| その他             | 28,996           | <b>株主資本</b>        | ( 2,592,620 )    |
| <b>投資その他の資産</b> | ( 315,312 )      | 資本金                | 345,364          |
| 投資有価証券          | 128,493          | 資本剰余金              | 246,564          |
| 長期貸付金           | 5,032            | 利益剰余金              | 2,000,691        |
| 繰延税金資産          | 836              | <b>その他の包括利益累計額</b> | ( 56,334 )       |
| その他             | 191,979          | その他有価証券評価差額金       | 56,334           |
| 貸倒引当金           | △11,029          | <b>純 資 産 合 計</b>   | <b>2,648,954</b> |
| <b>資 産 合 計</b>  | <b>8,080,188</b> | <b>負債及び純資産合計</b>   | <b>8,080,188</b> |

(注) 記載金額は、千円未満を切り捨てて表示しております。

# 連 結 損 益 計 算 書

自 2017年10月 1 日から  
至 2018年 9月30 日まで

(単位：千円)

| 科 目                   | 金 額     |           |
|-----------------------|---------|-----------|
| 売 上 高                 |         | 5,328,500 |
| 売 上 原 価               |         | 2,842,392 |
| 売 上 総 利 益             |         | 2,486,107 |
| 販 売 費 及 び 一 般 管 理 費   |         | 1,945,776 |
| 営 業 利 益               |         | 540,331   |
| 営 業 外 収 益             |         |           |
| 受取利息                  | 205     |           |
| 受取配当金                 | 2,255   |           |
| 受取保険金                 | 1,463   |           |
| 受取手数料                 | 3,907   |           |
| その他                   | 3,034   | 10,866    |
| 営 業 外 費 用             |         |           |
| 支払利息                  | 24,016  |           |
| 上場関連費用                | 15,428  |           |
| その他                   | 6,882   | 46,328    |
| 経 常 利 益               |         | 504,869   |
| 特 別 損 失               |         |           |
| 固定資産除却損               | 3,756   |           |
| 減損損失                  | 12,004  | 15,761    |
| 税 金 等 調 整 前 当 期 純 利 益 |         | 489,108   |
| 法人税、住民税及び事業税          | 163,502 |           |
| 法人税等調整額               | △1,562  | 161,939   |
| 当 期 純 利 益             |         | 327,168   |
| 親会社株主に帰属する当期純利益       |         | 327,168   |

(注) 記載金額は、千円未満を切り捨てて表示しております。

# 連結株主資本等変動計算書

自 2017 年10月 1 日から  
至 2018 年 9 月30日まで

(単位：千円)

|                          | 株 主 資 本 |         |           |           |
|--------------------------|---------|---------|-----------|-----------|
|                          | 資 本 金   | 資本剰余金   | 利益剰余金     | 株主資本合計    |
| 当 期 首 残 高                | 98,800  | —       | 1,677,474 | 1,776,274 |
| 当 期 変 動 額                |         |         |           |           |
| 新 株 の 発 行                | 246,564 | 246,564 |           | 493,129   |
| 剰 余 金 の 配 当              |         |         | △3,952    | △3,952    |
| 親 会 社 株 主 に<br>帰属する当期純利益 |         |         | 327,168   | 327,168   |
| 株主資本以外の項目の<br>当期変動額 (純額) |         |         |           |           |
| 当 期 変 動 額 合 計            | 246,564 | 246,564 | 323,216   | 816,345   |
| 当 期 末 残 高                | 345,364 | 246,564 | 2,000,691 | 2,592,620 |

|                          | その他の包括利益累計額                   |                                 | 純 資 産 合 計 |
|--------------------------|-------------------------------|---------------------------------|-----------|
|                          | そ の 他<br>有 価 証 券<br>評 価 差 額 金 | そ の 他 の<br>包 括 利 益<br>累 計 額 合 計 |           |
| 当 期 首 残 高                | 37,700                        | 37,700                          | 1,813,975 |
| 当 期 変 動 額                |                               |                                 |           |
| 新 株 の 発 行                |                               |                                 | 493,129   |
| 剰 余 金 の 配 当              |                               |                                 | △3,952    |
| 親 会 社 株 主 に<br>帰属する当期純利益 |                               |                                 | 327,168   |
| 株主資本以外の項目の<br>当期変動額 (純額) | 18,633                        | 18,633                          | 18,633    |
| 当 期 変 動 額 合 計            | 18,633                        | 18,633                          | 834,979   |
| 当 期 末 残 高                | 56,334                        | 56,334                          | 2,648,954 |

(注) 記載金額は、千円未満を切り捨てて表示しております。

# 連 結 注 記 表

(連結計算書類作成のための基本となる重要な事項に関する注記等)

## 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

#### ① 有価証券

その他有価証券

時価のあるもの

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

時価のないもの

移動平均法による原価法

#### ② たな卸資産

販売用不動産、仕掛販売用不動産、未成工事支出金

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

## (2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

### ① 有形固定資産

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

なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

|           |        |
|-----------|--------|
| 建物及び構築物   | 2～47年  |
| 機械装置及び運搬具 | 13～17年 |

### ② 無形固定資産

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

## (3) 重要な引当金の計上基準

### ① 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。

### ② 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。

### ③ 家賃保証引当金

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

### ④ 役員退職慰労引当金

役員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) その他連結計算書類作成のための重要な事項

### ① 繰延資産の処理の方法

株式交付費については、支出時に全額費用として処理しております。

### ② 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的簡便法を適用しております。

③ 消費税等の会計処理

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

(連結貸借対照表に関する注記)

1. 担保資産及び担保付債務

(1)担保に供している資産

|           |             |
|-----------|-------------|
| 建物及び構築物   | 168,173千円   |
| 機械装置及び運搬具 | 373,102 //  |
| 土地        | 182,542 //  |
| 販売用不動産    | 386,996 //  |
| 計         | 1,110,813千円 |

(2)担保に係る債務

|               |            |
|---------------|------------|
| 長期借入金         | 793,588千円  |
| 1年内返済予定の長期借入金 | 157,812 // |
| 計             | 951,400千円  |

2. 有形固定資産の減価償却累計額及び減損損失累計額 832,141千円

3. 保証債務

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

|         |          |
|---------|----------|
| 保証債務残高  | 80,175千円 |
| 家賃保証引当金 | 1,578 // |
| 差引      | 78,597千円 |

## (連結株主資本等変動計算書に関する注記)

### 1. 当連結会計年度末の発行済株式の種類及び総数

普通株式 1,303,300株

### 2. 配当に関する事項

#### (1) 配当金支払額

| 決議                    | 株式の種類 | 配当金の総額(千円) | 1株当たり配当額(円) | 基準日            | 効力発生日           |
|-----------------------|-------|------------|-------------|----------------|-----------------|
| 2017年12月14日<br>定時株主総会 | 普通株式  | 3,952      | 20          | 2017年<br>9月30日 | 2017年<br>12月15日 |

(注) 当社は、2018年5月31日付で1株につき5株の割合で株式分割を行っておりますが、上記の1株当たり配当額は、当該株式分割前の実際の配当金の金額を記載しております。

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

| 決議                    | 株式の種類 | 配当の原資 | 配当金の総額(千円) | 1株当たり配当額(円) | 基準日            | 効力発生日           |
|-----------------------|-------|-------|------------|-------------|----------------|-----------------|
| 2018年12月26日<br>定時株主総会 | 普通株式  | 利益剰余金 | 44,312     | 34          | 2018年<br>9月30日 | 2018年<br>12月27日 |

## (金融商品に関する注記)

### 1. 金融商品の状況に関する事項

#### (1) 金融商品に対する取組方針

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

#### (2) 金融商品の内容及びそのリスク

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

営業債務である買掛金及び預り金は、1年以内の支払期日であります。借入金は、主に販売用不動産の購入と機械装置の購入に係る資金の調達を目的としたものであります。また、そのほとんどが変動金利であるため、金利の変動リスクに晒されております。なお、支払期日にその支払いを実行できなくなる流

動性リスクを内包しておりますが、返済時期を分散させることにより流動性リスクの回避を図っております。返済完了日は決算日後、最長で12年10ヶ月後であります。長期預り敷金は、当社にて管理を受託した賃貸用不動産の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

#### ① 信用リスク(取引先の契約不履行等に係るリスク)の管理

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

#### ② 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。

#### ③ 資金調達に係る流動性リスク(支払期日に支払いを実行できなくなるリスク)の管理

当社グループは、各部署からの報告に基づき経営管理本部が適時に資金繰計画を作成・更新するとともに、手許流動性の維持などにより流動性リスクを管理しております。

### (4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

## 2. 金融商品の時価等に関する事項

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

|                                  | 連結貸借対照表<br>計上額<br>(千円) | 時価<br>(千円) | 差額<br>(千円) |
|----------------------------------|------------------------|------------|------------|
| (1) 現金及び預金                       | 1,646,128              | 1,646,128  | —          |
| (2) 売掛金                          | 123,748                |            |            |
| 貸倒引当金(*)                         | △8,993                 |            |            |
|                                  | 114,755                | 114,755    | —          |
| (3) 投資有価証券                       | 128,493                | 128,493    | —          |
| (4) 長期貸付金(1年以内回収予定<br>の貸付金を含む)   | 5,947                  | 6,013      | 66         |
| 資産計                              | 1,895,325              | 1,895,392  | 66         |
| (1) 買掛金                          | 60,105                 | 60,105     | —          |
| (2) 短期借入金                        | 382,000                | 382,000    | —          |
| (3) 未払法人税等                       | 90,205                 | 90,205     | —          |
| (4) 預り金                          | 585,324                | 585,324    | —          |
| (5) 長期借入金(1年以内返済予定<br>の長期借入金を含む) | 2,964,108              | 2,963,884  | △223       |
| 負債計                              | 4,081,743              | 4,081,520  | △223       |

(\*) 売掛金に対して計上している貸倒引当金を控除しております。

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

### 資 産

#### (1) 現金及び預金 (2) 売掛金

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

#### (3) 投資有価証券

これらの時価については、株式は取引所の価格によっております。

#### (4) 長期貸付金

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

## 負債

### (1) 買掛金 (2) 短期借入金 (3) 未払法人税等 (4) 預り金

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

### (5) 長期借入金

長期借入金のうち、変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映することから、時価は帳簿価格と近似していると考えられるため、当該帳簿価格によっております。固定金利によるものは、元利金の合計額を、新規に同様の借入を行った場合に想定される利率で割り引いた現在価値により算定してしております。

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

(単位：千円)

| 区分     | 2018年9月30日 |
|--------|------------|
| 非上場株式  | 0          |
| 長期預り敷金 | 602,157    |

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

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

## (賃貸等不動産に関する注記)

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。

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及び時価は、以下のとおりであります。

| 連結貸借対照表計上額  | 時価          |
|-------------|-------------|
| 1,849,599千円 | 2,407,106千円 |

(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。

(注2) 当連結会計年度末の時価は、主要な物件については社外の不動産鑑定士による不動産鑑定書に基づく金額、その他の物件については「固定資産税評価額」に基づき算定した金額であります。

**(1 株当たり情報に関する注記)**

1. 1株当たり純資産額 2,032円50銭

2. 1株当たり当期純利益 326円42銭

(注) 当社は、2018年5月31日付で普通株式1株につき5株の割合で株式分割を行っておりますが、当連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、1株当たり純資産額及び1株当たり当期純利益を算定しております。

**(重要な後発事象に関する注記)**

該当事項はありません。

# 貸借対照表

2018年9月30日現在

(単位：千円)

| 科目              | 金額               | 科目               | 金額               |
|-----------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>【資産の部】</b>   |                  | <b>【負債の部】</b>    |                  |
| <b>流動資産</b>     | ( 4,094,901 )    | <b>流動負債</b>      | ( 2,133,650 )    |
| 現金及び預金          | 1,596,831        | 買掛金              | 77,446           |
| 売掛金             | 120,190          | 短期借入金            | 376,000          |
| 販売用不動産          | 672,028          | 1年内返済予定の長期借入金    | 599,304          |
| 仕掛販売用不動産        | 1,620,132        | リース債務            | 15,462           |
| 未成工事支出金         | 886              | 未払金              | 163,395          |
| 貯蔵品             | 12,028           | 未払費用             | 30,710           |
| 前払費用            | 38,109           | 未払法人税等           | 82,939           |
| 繰延税金資産          | 27,497           | 未払消費税等           | 53,663           |
| その他             | 16,343           | 前受金              | 34,095           |
| 貸倒引当金           | △9,146           | 預り金              | 580,046          |
| <b>固定資産</b>     | ( 3,835,407 )    | 賞与引当金            | 63,417           |
| <b>有形固定資産</b>   | ( 3,349,099 )    | その他              | 57,167           |
| 建物              | 685,659          | <b>固定負債</b>      | ( 3,261,184 )    |
| 構築物             | 67,766           | 長期借入金            | 2,342,848        |
| 機械及び装置          | 1,152,600        | リース債務            | 33,586           |
| 工具、器具及び備品       | 17,806           | 長期預り敷金           | 602,157          |
| 土地              | 1,378,617        | 繰延税金負債           | 10,605           |
| リース資産           | 41,202           | 役員退職慰労引当金        | 145,521          |
| 建設仮勘定           | 5,446            | 退職給付引当金          | 121,651          |
| <b>無形固定資産</b>   | ( 93,229 )       | 資産除去債務           | 4,813            |
| 借地権             | 24,780           | <b>負債合計</b>      | <b>5,394,835</b> |
| ソフトウェア          | 64,287           | <b>【純資産の部】</b>   |                  |
| リース資産           | 1,912            | <b>株主資本</b>      | ( 2,479,140 )    |
| その他             | 2,248            | 資本金              | 345,364          |
| <b>投資その他の資産</b> | ( 393,078 )      | 資本剰余金            | 246,564          |
| 投資有価証券          | 128,493          | 資本準備金            | 246,564          |
| 関係会社株式          | 84,200           | <b>利益剰余金</b>     | <b>1,887,210</b> |
| 出資金             | 11,063           | 利益準備金            | 7,931            |
| 敷金              | 25,035           | その他利益剰余金         | 1,879,279        |
| 長期前払費用          | 118,324          | 特別償却準備金          | 84,028           |
| その他             | 31,435           | 別途積立金            | 5,000            |
| 貸倒引当金           | △5,474           | 繰越利益剰余金          | 1,790,250        |
|                 |                  | <b>評価・換算差額等</b>  | ( 56,334 )       |
|                 |                  | その他有価証券評価差額金     | 56,334           |
| <b>資産合計</b>     | <b>7,930,309</b> | <b>純資産合計</b>     | <b>2,535,474</b> |
|                 |                  | <b>負債及び純資産合計</b> | <b>7,930,309</b> |

(注) 記載金額は、千円未満を切り捨てて表示しております。

# 損益計算書

自 2017 年10月 1 日から  
至 2018 年 9 月30日まで

(単位：千円)

| 科 目                 | 金 額     |           |
|---------------------|---------|-----------|
| 売 上 高               |         | 5,229,841 |
| 売 上 原 価             |         | 2,809,062 |
| 売 上 総 利 益           |         | 2,420,778 |
| 販 売 費 及 び 一 般 管 理 費 |         | 1,909,278 |
| 営 業 利 益             |         | 511,500   |
| 営 業 外 収 益           |         |           |
| 受取利息                | 154     |           |
| 受取配当金               | 2,250   |           |
| 受取保険金               | 1,463   |           |
| 受取手数料               | 3,907   |           |
| その他                 | 3,214   | 10,989    |
| 営 業 外 費 用           |         |           |
| 支払利息                | 23,671  |           |
| 上場関連費用              | 15,428  |           |
| その他                 | 6,882   | 45,982    |
| 経 常 利 益             |         | 476,507   |
| 特 別 損 失             |         |           |
| 固定資産除却損             | 3,756   |           |
| 減損損失                | 12,004  | 15,761    |
| 税 引 前 当 期 純 利 益     |         | 460,746   |
| 法人税、住民税及び事業税        | 154,191 |           |
| 法人税等調整額             | △1,622  | 152,568   |
| 当 期 純 利 益           |         | 308,177   |

(注) 記載金額は、千円未満を切り捨てて表示しております。

# 株主資本等変動計算書

自 2017 年10月 1 日から  
至 2018 年 9 月30日まで

(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<br>合計 | 利益準備金 | その他利益剰余金    |           |             |
|                        |         |         |             |       | 特別償却<br>準備金 | 別途<br>積立金 | 繰越利益<br>剰余金 |
| 当期首残高                  | 98,800  | —       | —           | 7,536 | 101,701     | 5,000     | 1,468,747   |
| 当期変動額                  |         |         |             |       |             |           |             |
| 新株の発行                  | 246,564 | 246,564 | 246,564     |       |             |           |             |
| 剰余金の配当                 |         |         |             | 395   |             |           | △4,347      |
| 当期純利益                  |         |         |             |       |             |           | 308,177     |
| 特別償却準備金<br>の取崩         |         |         |             |       | △17,673     |           | 17,673      |
| 株主資本以外の項目<br>の当期変動(純額) |         |         |             |       |             |           |             |
| 当期変動額合計                | 246,564 | 246,564 | 246,564     | 395   | △17,673     | —         | 321,503     |
| 当期末残高                  | 345,364 | 246,564 | 246,564     | 7,931 | 84,028      | 5,000     | 1,790,250   |

|                         | 株主資本      |           | 評価・換算差額等             |                | 純資産合計     |
|-------------------------|-----------|-----------|----------------------|----------------|-----------|
|                         | 利益剰余金     | 株主資本合計    | その他<br>有価証券<br>評価差額金 | 評価・換算<br>差額等合計 |           |
|                         | 利益剰余金合計   |           |                      |                |           |
| 当期首残高                   | 1,582,985 | 1,681,785 | 37,700               | 37,700         | 1,719,486 |
| 当期変動額                   |           |           |                      |                |           |
| 新株の発行                   |           | 493,129   |                      |                | 493,129   |
| 剰余金の配当                  | △3,952    | △3,952    |                      |                | △3,952    |
| 当期純利益                   | 308,177   | 308,177   |                      |                | 308,177   |
| 特別償却準備金<br>の取崩          | —         | —         |                      |                | —         |
| 株主資本以外の項目<br>の当期変動額(純額) |           |           | 18,633               | 18,633         | 18,633    |
| 当期変動額合計                 | 304,225   | 797,354   | 18,633               | 18,633         | 815,987   |
| 当期末残高                   | 1,887,210 | 2,479,140 | 56,334               | 56,334         | 2,535,474 |

(注) 記載金額は、千円未満を切り捨てて表示しております。

# 個別注記表

## (重要な会計方針に係る事項に関する注記)

### 1. 資産の評価基準及び評価方法

#### (1) 有価証券

① 子会社株式 移動平均法による原価法によっております。

② その他有価証券

時価のあるもの

事業年度の末日の市場価格等に基づく時価法（評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定）によっております。

時価のないもの

移動平均法による原価法によっております。

#### (2) たな卸資産の評価基準及び評価方法

① 販売用不動産、仕掛販売用不動産、未成工事支出金

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

② 貯蔵品

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

### 2. 固定資産の減価償却の方法

#### (1) 有形固定資産

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 2～47年

構築物 3～15年

機械及び装置 13～17年

工具、器具及び備品 4～10年

#### (2) 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) リース資産

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。

- (4) 長期前払費用  
定額法を採用しております。

### 3. 引当金の計上基準

- (1) 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。
- (2) 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。
- (3) 役員退職慰労引当金  
役員の退職慰労金の支出に備えるため、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。

### 4. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項

- (1) 繰延資産の処理方法  
株式交付費については、支出時に全額費用として処理しております。
- (2) 消費税等の会計処理  
消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっており、資産に係る控除対象外消費税及び地方消費税は、発生事業年度の期間費用として処理しております。

### (貸借対照表に関する注記)

#### 1. 担保資産及び担保付債務

##### (1) 担保に供している資産

|        |             |
|--------|-------------|
| 建物     | 131,884千円   |
| 構築物    | 13,473 //   |
| 機械及び装置 | 373,102 //  |
| 土地     | 102,472 //  |
| 販売用不動産 | 386,996 //  |
| 計      | 1,007,929千円 |

##### (2) 担保に係る債務

|               |            |
|---------------|------------|
| 長期借入金         | 779,636千円  |
| 1年内返済予定の長期借入金 | 149,808 // |
| 計             | 929,444千円  |

2. 有形固定資産の減価償却累計額及び減損損失累計額 797,846千円

#### 3. 保証債務

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

|              |          |
|--------------|----------|
| ジャストサービス株式会社 | 21,956千円 |
| 計            | 21,956千円 |

#### 4. 関係会社に対する金銭債権及び金銭債務

|        |          |
|--------|----------|
| 短期金銭債権 | 11,940千円 |
| 短期金銭債務 | 28,887千円 |

### (損益計算書に関する注記)

#### 関連会社との取引高

##### 営業取引による取引高

|            |          |
|------------|----------|
| 売上高        | 15,922千円 |
| 仕入高        | 16,001千円 |
| 販売費及び一般管理費 | 19,386千円 |
| 営業取引以外の取引高 | 300千円    |

## (税効果会計に関する注記)

繰延税金資産及び繰延税金負債の発生 の主な原因別の内訳

| 繰延税金資産     | (単位：千円)  |
|------------|----------|
| 貸倒引当金繰入超過額 | 4,474    |
| 貸倒損失       | 1,916    |
| 退職給付引当金    | 37,225   |
| 賞与引当金      | 19,405   |
| 役員退職慰労引当金  | 44,529   |
| 投資有価証券評価損  | 780      |
| 固定資産減損損失   | 8,474    |
| 資産除去債務     | 1,472    |
| 未払事業税      | 3,616    |
| その他        | 10,509   |
| 繰延税金資産小計   | 132,405  |
| 評価性引当額     | △ 51,086 |
| 繰延税金資産合計   | 81,318   |

| 繰延税金負債       | (単位：千円)  |
|--------------|----------|
| その他有価証券評価差額金 | △ 24,217 |
| 特別償却準備金      | △ 39,136 |
| その他          | △ 1,073  |
| 繰延税金負債合計     | △ 64,427 |
| 繰延税金資産純額     | 16,891   |

繰延税金資産の純額は、貸借対照表の以下の項目に含まれております。

|             |          |
|-------------|----------|
| 流動資産－繰延税金資産 | 27,497千円 |
| 固定負債－繰延税金負債 | 10,605千円 |

**(1 株当たり情報に関する注記)**

- |               |           |
|---------------|-----------|
| 1. 1株当たり純資産額  | 1,945円43銭 |
| 2. 1株当たり当期純利益 | 307円47銭   |

(注) 当社は、2018年5月31日付で普通株式1株につき5株の割合で株式分割を行っておりますが、当事業年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定し1株当たり純資産額及び1株当たり当期純利益を算定しております。

**(重要な後発事象に関する注記)**

該当事項はありません。

独立監査人の監査報告書

2018年11月27日

香陵住販株式会社  
取締役会 御中

有限責任 あずさ監査法人

指定有限責任社員 公認会計士 成島 徹 ㊦  
業務執行社員

指定有限責任社員 公認会計士 神宮 厚彦 ㊦  
業務執行社員

当監査法人は、会社法第444条第4項の規定に基づき、香陵住販株式会社の2017年10月1日から2018年9月30日までの連結会計年度の連結計算書類、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結株主資本等変動計算書及び連結注記表について監査を行った。

連結計算書類に対する経営者の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して連結計算書類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計算書類を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

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

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

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

監査意見

当監査法人は、上記の連結計算書類が、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からなる企業集団の当該連結計算書類に係る期間の財産及び損益の状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

利害関係

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

以上



## 監 査 報 告 書

当監査役会は、2017年10月1日から2018年9月30日までの第37期事業年度の取締役の職務の執行に関して、各監査役が作成した監査報告に基づき、審議の上、本監査報告書を作成し、以下のとおり報告いたします。

### 1. 監査役及び監査役会の監査の方法及びその内容

- (1) 監査役会は、監査の方針、職務の分担等を定め、各監査役から監査の実施状況及び結果について報告を受けるほか、取締役等及び会計監査人からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求めました。
- (2) 各監査役は、監査役会が定めた監査役監査の基準に準拠し、監査の方針、職務の分担等に従い、取締役、内部監査部門その他の使用人等と意思疎通を図り、情報の収集及び監査の環境の整備に努めるとともに、以下の方法で監査を実施しました。
  - ①取締役会その他重要な会議に出席し、取締役及び使用人等からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求め、重要な決裁書類等を閲覧し、本社及び主要な事業所において業務及び財産の状況を調査いたしました。また、子会社については、子会社の取締役等と意思疎通及び情報の交換を図り、必要に応じて子会社から事業の報告を受けました。
  - ②事業報告に記載されている取締役の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制その他株式会社及びその子会社から成る企業集団の業務の適正を確保するために必要なものとして会社法施行規則第100条第1項及び第3項に定める体制の整備に関する取締役会決議の内容及び当該決議に基づき整備されている体制（内部統制システム）について、取締役及び使用人等からその構築及び運用の状況について定期的に報告を受け、必要に応じて説明を求め、意見を表明いたしました。
  - ③会計監査人が独立の立場を保持し、かつ、適正な監査を実施しているかを監視及び検証するとともに、会計監査人からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を受けました。また、会計監査人から「職務の遂行が適正に行われることを確保するための体制」（会社計算規則第131条各号に掲げる事項）を「監査に関する品質管理基準」（2005年10月28日企業会計審議会）等に従って整備している旨の通知を受け、必要に応じて説明を求めました。

以上の方法に基づき、当該事業年度に係る事業報告及びその附属明細書、計算書類(貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び個別注記表)及びその附属明細書並びに連結計算書類(連結貸借対照表、連結損益計算書、連結株主資本等変動計算書及び連結注記表)について検討いたしました。

## 2. 監査の結果

### (1) 事業報告等の監査結果

- ①事業報告及びその附属明細書は、法令及び定款に従い、会社の状況を正しく示しているものと認めます。
- ②取締役の職務の執行に関する不正の行為又は法令若しくは定款に違反する重大な事実は認められません。
- ③内部統制システムに関する取締役会決議の内容は相当であると認めます。また、当該内部統制システムに関する事業報告の記載内容及び取締役の職務の執行についても、指摘すべき事項は認められません。

### (2) 計算書類及びその附属明細書の監査結果

会計監査人 有限責任あずさ監査法人の監査の方法及び結果は相当であると認めます。

### (3) 連結計算書類の監査結果

会計監査人 有限責任あずさ監査法人の監査の方法及び結果は相当であると認めます。

2018年11月27日

香陵住販株式会社 監査役会

常勤監査役 山 崎 朝一郎 ㊟

社外監査役 小野瀬 益 夫 ㊟

社外監査役 星 出 光 俊 ㊟

以 上

## 株主総会参考書類

### 議案及び参考事項

#### 第1号議案 剰余金の処分の件

当期の期末配当につきましては、当期の業績並びに今後の事業展開等を勘案し、下記のとおりと致したいと存じます。

##### 期末配当に関する事項

1. 配当財産の種類  
金銭と致します。
2. 株主に対する配当財産の割当てに関する事項及びその総額  
当社普通株式1株につき金34円 総額44,312,000円
3. 剰余金の配当が効力を生じる日  
2018年12月27日

#### 第2号議案 取締役の報酬額改定の件

当社の取締役の報酬額は、2017年12月14日開催の第36期定時株主総会において、年額120,000千円以内とご承認いただき今日に至っておりますが、2018年5月31日に取締役を3名（うち1名は社外取締役）増員したこと並びに経済情勢及び経営環境の変化その他諸般の事情を勘案し、取締役の報酬額を年額180,000千円以内（うち社外取締役分は年額10,000千円以内）と変更させていただきたいと存じます。

なお、現在の取締役の員数は7名（うち社外取締役は1名）であります。

#### 第3号議案 退任取締役に対する退職慰労金贈呈の件

2018年11月30日をもって、取締役を辞任されました豊田正久氏に対し、在任中の功労に報いるため、当社における一定の基準に従い、相当額の範囲内で退職慰労金を贈呈することとし、その具体的金額、贈呈の時期、方法等は取締役会にご一願いたいと存じます。

退任取締役の略歴は、次のとおりであります。

| 氏名    | 略歴                                 |
|-------|------------------------------------|
| 豊田 正久 | 2007年10月 当社取締役<br>2018年11月 当社取締役辞任 |

以上



# 株主総会会場ご案内図

会 場

水戸証券株式会社  
水戸支店 7階会議室

茨城県水戸市南町二丁目6番10号



最 寄 駅

JR水戸駅下車北口より徒歩約15分

○駐車場のご用意は致していませんので、お車でのご来場は、ご遠慮くださいますようお願い申し上げます。