

第3期

事 業 報 告

自 2022年 4月 1日

至 2023年 3月31日

株式会社ニセコまち

事業報告

（ 自 2022年 4月 1日
至 2023年 3月31日 ）

1. 会社の現況に関する事項

（1）事業の経過及び成果

当社は、2020年7月に二セコ町及び二セコ町の地域事業者及び専門的知見を有する一般社団法人クラブヴォーバンの出資により二セコ町の官民連携事業の実施主体として「株式会社二セコまち」として設立、業務を開始いたしました。当社が計画をしている事業としては、二セコミライ（NISEKO・生活モデル地区）の構築及び、地域エネルギー事業、付随したエリアマネジメント事業、その他委託事業になります。

二セコミライ構築事業については、10年程度の長い年月をかけて開発を行うことを前提に計画をし、2023年3月期においては、追加の資金調達、造成工事、分譲A棟の販売契約活動、付随して必要関連業務並びに各種プロモーション活動を行いました。なお、本事業に係る内容を含む二セコ町から18,424千円の委託事業を受け、各種必要経費と人件費に充当いたしました。その他、当社および二セコミライ構築事業に関連した内容の講演依頼等の売上が発生し、また、高性能な住宅に特化して不動産管理事業も開始いたしました。

従業員については、当社設立時から二セコ町から1名の職員を研修派遣という形で受け入れていましたが、退職派遣という制度を用いて、取締役（使用人兼務役員）として迎え入れ、また、新たに、二セコ町地域おこし協力隊の配属を1名受け入れ、会社経営体制の強化に努めてまいりました。

以上の結果、売上高は18,567千円となり、営業損失は19,382千円、経常損出は20,016千円、当期純損失は20,196千円となり、繰越損失は、25,096千円となりました。

（2）資金調達等についての状況

項目	前会計年度末	当会計年度末	増減
借入金（金融機関）	80,400,000円	150,600,000円	70,200,000円
借入金（二セコ町）	100,000,000円	100,000,000円	0円
資本金	61,500,000円	61,500,000円	0円
資本準備金	1,500,000円	1,500,000円	0円

（3）設備投資の状況

項目	前会計年度末	当会計年度末	増減
土地	78,683,613円	78,683,613円	0円
建設仮勘定	30,582,200円	118,472,120円	87,889,920円
建物（事務所）	4,570,987円	4,374,888円	▲196,099円

（4）対処すべき課題

当社が計画をしている事業については、いずれも公共性が高く、先行した投資を行いながら、事業年数が長期に渡る計画のため、事業展開のための資金調達が必要不可欠です。また、持続可能的に効率的な会社経営を行うためにも、事業活動を通じた売上高の確保が大きな命題であると認識しております。

ニセコミライ構築事業においては、第一・第二工区までのファイナンスの目処が立ち、2022年度より造成工事を実施し、2023年度より建築工事を開始する準備が整いつつあるものの、昨今の経済情勢の影響による建築資材や建築工事費等の大幅な高騰により、当初の事業計画から大幅に原価が高騰し利益を逼迫しております。そのため、販売価格の見直しや、商品設計の再検討、さらには街区開発の計画変更等も余儀なくされる状況で不断の検討を進めております。

今後も、ニセコ町を中心としたステークホルダーらと十分に協議を行い、ニセコ町及び周辺住民にとって望ましい事業を展開していけるように、着実な準備を進めてまいります。

(5) 財産及び損益の状況の推移

項目		第 1 期 (2021年3月期)	第 2 期 (2022年3月期)	【当事業年度】
				第 3 期 (2023年3月期)
売上高	(千円)	1,958	2,056	18,567
営業利益	(千円)	▲367	▲20,777	▲19,382
経常利益	(千円)	▲303	▲4,296	▲20,016
当期純利益	(千円)	▲423	▲4,476	▲20,196
1株当たり当期純利益	(円)	▲7.05	▲71.10	▲320.58
総資産	(千円)	62,504	539,567	314,811
純資産	(千円)	59,576	58,268	37,903
1株当たり純資産	(円)	992.94	924.89	601.64

(注) 1. 1株当たり当期純利益は、期中平均株式数に基づき算出しております。

2. 1株当たり純資産は、期末発行済株式数に基づき算出しております。

主たる事業であるニセコミライ構築事業の分譲A棟の販売契約が始まり、予定していた8戸については完売/契約となりました。ただし、不動産事業の特性上、売上は引渡時に発生するため、販売、設計、工事費用含めた先行投資による赤字や出金が拡大しております。しかしながら、委託事業や補助金の活用及び必要最小限の販管費の管理等により当初計画よりも消費を抑えながら販売・事業活動を行っております。最終的には第3期は2,019万円の純損失、繰越損失は2,509万円となりました。第4期は、分譲A棟及び集合駐車場の建築工事や、次年度以降の分譲B棟の販売活動や、賃貸棟建築に向けたSPC等への敷地売却、ニセコ町からの各種委託事業について推進してまいります。

(6) 事業の譲渡、吸収合併、又は新設分割の状況

該当事項はありません。

(7) 子会社の状況

会社の名称	住所	資本金／ 出資金	事業の内容	議決権の所有割合	関係内容
ニセコミライ第一賃貸事業運営合同会社	北海道虻田郡二セコ町	資本金：850万円 出資金：3億1千万円	ニセコミライにおける賃貸住宅の建設、所有、賃貸及び運営等	100%	イ) 代表社員が当社 ロ) 職務執行者が当社役員兼任

ニセコミライ第一賃貸事業運営合同会社については、当社と当社株主である旭化成ホームズ株式会社による共同出資により2022年3月に設立いたしました。なお、出資金については、当社が1,000万円、旭化成ホームズ株式会社が3億円となっておりますが、協議の結果、代表社員は当社、議決権については、当社が100%を所有することとなっております。

(8) 主要な事業内容

ニセコミライ（NISEKO・生活モデル地区）構築事業

地域エネルギー事業

エリアマネジメント事業

高性能不動産管理事業

その他、委託、コンサルティング事業

(9) 主要な事業所

本 社 北海道虻田郡二セコ町

(10) 従業員の状況

従業員数	前期末比
3名	1人増

(注) 1. 当社外から当社への出向者を含んでおります。

2. 臨時従業員は含んでおりません。

(11) 主要な借入先

項目	前会計年度末	当会計年度末	増減
北海道信用金庫	26,800,000円	50,200,000円	23,400,000円
北洋銀行	26,800,000円	50,200,000円	23,400,000円
北海道銀行	26,800,000円	50,200,000円	23,400,000円
二セコ町	100,000,000円	100,000,000円	0円

2. 会社の株式に関する事項

- (1) 発行可能株式総数 1,000,000株
- (2) 発行済株式の総数 63,000株
- (3) 株 主 数 8名
- (4) 株主の状況

株 主 名	持 株 数	持株比率
二セコ町	株 22,800	% 36.20
高橋守	株 6,000	% 9.50
牧野工業株式会社	株 4,800	% 7.60
株式会社石塚建設	株 3,600	% 5.70
株式会社浦野工務店	株 3,600	% 5.70
株式会社本間商店	株 2,400	% 3.80
一般社団法人クラブヴォーバン	株 16,800	% 26.70
旭化成ホームズ株式会社	株 3,000	% 4.80

3. 会社の新株予約権等に関する事項

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

地 位	氏 名	重要な兼職の状況
代表取締役社長	高 橋 守	株式会社高橋牧場 代表取締役 二セコ町土地開発公社 理事長
取 締 役	牧 野 雅 之	牧野工業株式会社 代表取締役 二セコ町建設業協会 会長 二セコ町商工会 会長
取 締 役	早 田 宏 徳	一般社団法人クラブヴォーバン 代表理事 株式会社WELLNEST HOME 代表取締役 創業者 二セコミライ第一賃貸事業運営合同会社 職務執行者
取 締 役	村 上 敦	一般社団法人クラブヴォーバン 理事
取 締 役	田 中 健 人	一般社団法人クラブヴォーバン 理事 株式会社ノースアンビシャス 代表取締役
取 締 役	宮 坂 侑 樹	株式会社二セコまち 取締役 事業推進室長 (使用人兼務役員)
監 査 役	村 中 俊 彦	株式会社北洋銀行 俱知安支店 支店長

当事業年度中の取締役の地位・担当等の異動

① 就任

2022年4月1日付臨時株主総会により宮坂侑樹氏が取締役に、新たに選任され、就任いたしました。

2022年6月9日付定時株主総会により村中俊彦氏が監査役に新たに選任され、就任いたしました。

② 退任

2022年6月9日付定時株主総会により沼田研太氏が、監査役を辞任いたしました。

③ 当事業年度中の取締役の地位・担当等の異動

該当事項はありません。

(3) 社外役員に関する事項

該当事項はありません。

5. 会計監査人に関する事項

該当事項はありません。

6. 業務の適正を確保するための体制の整備に関する事項

該当事項はありません。

~~~~~  
(注) 本事業報告に記載の金額は、税込方式によっているため、消費税等込の表記となっております。

第 3 期

事業報告の附属明細書

自 2022年4月1日

至 2023年3月31日

株式会社二セコまち

附則明細書（事業報告関係）

（ 自 2022年 4月 1日  
至 2023年 3月31日 ）

○取締役及び監査役の兼務の状況の明細

| 区 分     | 氏 名     | 兼職する他の会社名及び団体名                                            | 兼務の内容                      |
|---------|---------|-----------------------------------------------------------|----------------------------|
| 代表取締役社長 | 高 橋 守   | 株式会社高橋牧場<br>ニセコ町土地開発公社                                    | 代表取締役<br>理事長               |
| 取 締 役   | 牧 野 雅 之 | 牧野工業株式会社<br>ニセコ町建設業協会<br>ニセコ町商工会                          | 代表取締役<br>会長<br>会長          |
| 取 締 役   | 早 田 宏 徳 | 一般社団法人クラブヴォーバン<br>株式会社WELLNEST HOME<br>ニセコミライ第一賃貸事業運営合同会社 | 代表理事<br>代表取締役 創業者<br>職務執行者 |
| 取 締 役   | 村 上 敦   | 一般社団法人クラブヴォーバン                                            | 理事                         |
| 取 締 役   | 田 中 健 人 | 一般社団法人クラブヴォーバン<br>株式会社ノースアンビシャス                           | 理事<br>代表取締役                |
| 取 締 役   | 宮 坂 侑 樹 | 株式会社ニセコまち                                                 | 取締役 事業推進室長<br>(使用人兼務役員)    |
| 監 査 役   | 村 中 俊 彦 | 株式会社北洋銀行 倶知安支店                                            | 支店長                        |

# 決算報告書

( 第 3 期 )

自 令和 4 年 4 月 1 日

至 令和 5 年 3 月 31 日

株式会社 ニセコまち

虻田郡ニセコ町字富士見168番地2

## 貸借対照表

令和 5 年 3 月 31 日現在

| 資産の部          |                       | 負債の部           |                       |
|---------------|-----------------------|----------------|-----------------------|
| 科目            | 金額                    | 科目             | 金額                    |
|               | 円                     |                | 円                     |
| <b>【流動資産】</b> | <b>【 99,019,754】</b>  | <b>【流動負債】</b>  | <b>【 176,777,401】</b> |
| 現金及び預金        | 79,847,326            | 短期借入金          | 150,600,000           |
| 売掛金           | 18,007,000            | 未払金            | 13,341,982            |
| 貯蔵品           | 468,875               | 前受金            | 10,900,000            |
| 立替金           | 111,160               | 預り金            | 501,456               |
| 前払費用          | 79,200                | 未払法人税等         | 180,000               |
| 未収消費税等        | 506,193               | 役員借入金          | 53,963                |
| <b>【固定資産】</b> | <b>【 215,381,874】</b> | 圧縮未決算特別勘定      | 1,200,000             |
| (有形固定資産)      | ( 204,693,764)        | <b>【固定負債】</b>  | <b>【 100,130,000】</b> |
| 建物            | 4,374,888             | 長期借入金          | 100,000,000           |
| 建物附属設備        | 596,932               | 預り敷金           | 130,000               |
| 構築物           | 173,334               |                |                       |
| 機械装置          | 2,131,984             | 負債の部合計         | 276,907,401           |
| 車両運搬具         | 100,002               | 純資産の部          |                       |
| 工具器具備品        | 160,892               | <b>【株主資本】</b>  | <b>【 38,004,227】</b>  |
| 土地            | 78,683,612            | 資本金合計          | 61,500,000            |
| 建設仮勘定         | 118,472,120           | <b>【資本剰余金】</b> | <b>【 1,500,000】</b>   |
| (投資その他の資産)    | ( 10,688,110)         | 資本準備金          | 1,500,000             |
| 出資金           | 10,010,000            | 利益剰余金合計        | △24,995,773           |
| 敷金            | 55,000                | (その他利益剰余金)     | ( △24,995,773)        |
| リサイクル料金       | 23,110                | 繰越利益剰余金        | △24,995,773           |
| 保証金           | 600,000               |                |                       |
| <b>【繰延資産】</b> | <b>【 510,000】</b>     | 純資産の部合計        | 38,004,227            |
| 繰延資産          | 510,000               | 負債及び純資産の部合計    | 314,911,628           |
| 資産の部合計        | 314,911,628           |                |                       |

## 損 益 計 算 書

| 科 目             | 金 額        | 額             |
|-----------------|------------|---------------|
|                 |            | 円             |
| 【純 売 上 高】       |            |               |
| 売 上 高           | 18,567,400 | 18,567,400    |
| 売 上 総 利 益       |            | ( 18,567,400) |
| 【販売費及び一般管理費】    |            | 37,849,495    |
| 営 業 損 失         |            | ( 19,282,095) |
| 【営 業 外 収 益】     |            |               |
| 受 取 利 息         | 897        |               |
| 受 取 配 当 金       | 239        |               |
| 雑 収 入           | 517,871    | 519,007       |
| 【営 業 外 費 用】     |            |               |
| 支 払 利 息 割 引 料   | 1,153,286  | 1,153,286     |
| 経 常 損 失         |            | ( 19,916,374) |
| 【特 別 利 益】       |            |               |
| 国 庫 補 助 金 収 入   | 1,200,000  | 1,200,000     |
| 【特 別 損 失】       |            |               |
| 圧 縮 特 別 勘 定 繰 入 | 1,200,000  | 1,200,000     |
| 税 引 前 当 期 純 損 失 |            | ( 19,916,374) |
| 法 人 税 等         |            | 180,000       |
| 当 期 純 損 失       |            | ( 20,096,374) |