

第4期

# 事業報告

自 2023年4月1日

至 2024年3月31日

株式会社ニセコまち

# 事業報告

（自 2023年4月1日  
至 2024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月にニセコ町及びニ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ニセコ町の官民連携事業の実施主体として「株式会社ニセコマチ」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、ニセコミライ（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。

ニ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、2024年3月期においては、分譲A棟・集合駐車場の建築工事の完成、引渡を行い、当社設立からようやく初となる本事業業の売上を計上することができました。2024年3月の分譲A棟の売上金の入金を持って、金融機関からの借入金を一度返済し、分譲B棟以降の造成・設計・工事費用として、別途借入れの協議をしております。また、当初計画よりも資材や工事費用等の大幅な高騰により追加の資金調達、造成工事、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。また、ソーラーカーポート設置（再生可能エネルギー設備費用含む）事業に対して北海道・ニセコ町からそれぞれ、22,576,541円、21,540,000円の補助を受け、各種必要経費に充当いたしました。

その他、ニセコ町等からの計画策定等のコンサルティング業務委託事業、高性能不動産管理関連事業、視察受け入れ等による売上を計上いたしました。

従業員については、当社設立時からニセコ町から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、当社事業に関連した資格を有し、専属の従業員として2名の正社員を雇用し、ニセコ町地域おこし協力隊の配属を新たに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、売上高は約5.5億円となり、営業利益は約7,500万円、経常利益は約7,300万円、当期純利益は約5,600万円となり、これまで設立してから3期分の累積赤字約2,500万円を解消し、繰越利益剰余金は約3,100万円となりました。

第5期は、分譲B棟の販売活動、一部建築工事の着工（完成、引渡は第6期を見込む）、分譲C棟の販売活動、建築工事、完成、引渡し、賃貸A棟の建築工事、完成、引渡し、ニセコ町からの各種委託事業及び不動産管理業等と、付随した資金調達、各種プロモーション活動等を推進してまいります。

(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
短期借入金（金融機関）	150,600,000 円	0 円	▲150,600,000 円
長期借入金（二セコ町）	100,000,000 円	100,000,000 円	0 円
短期借入金（その他）	100,000,000 円	100,000,000 円	100,000,000 円
資本金	61,500,000 円	69,000,000 円	7,500,000 円
資本準備金	1,500,000 円	9,000,000 円	7,500,000 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	49,916,071 円	▲28,767,542 円
販売用不動産（「宅地」分の土地）	0 円	21,545,703 円	21,545,703 円
建設仮勘定	118,472,120 円	73,122,697 円	▲45,349,423 円
建物	4,374,888 円	38,441,367 円	34,066,479 円
機械装置	0 円	5,151,867 円	5,151,867 円

(4) 財産及び損益の状況の推移

項目		第 2 期	第 3 期	【当事業年度】
		(2022 年 3 月期)	(2023 年 3 月期)	第 4 期 (2024 年 3 月期)
売上高	(千円)	2,056	18,567	553,244
営業利益	(千円)	▲20,777	▲19,282	74,897
経常利益	(千円)	▲4,296	▲19,916	73,343
当期純利益	(千円)	▲4,476	▲20,096	56,118
1 株当たり当期純利益	(円)	▲71.10	▲318.99	719.47
総資産	(千円)	539,567	314,911	345,173
純資産	(千円)	58,268	38,004	109,123
1 株当たり純資産	(円)	924.89	603.24	1,399.01

(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。

#### (5) 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・キャッシュフロー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し、2024年度以降も分譲棟・賃貸棟の建築工事をを行う見込みであるものの、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行いながら、設計施工の原価、販管費を最小限に抑えられるような経営を継続してまいります。

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。

#### (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	北海道虻田郡ニセコ町	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（2024年3月末時点）

従業員数	前期末比
5名	2人増

(注) 当社への出向者・地域おこし協力隊等の派遣者を含んでおります。

(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	50,200,000円	0円	▲50,200,000円
北洋銀行	50,200,000円	0円	▲50,200,000円
北海道銀行	50,200,000円	0円	▲50,200,000円
二セコ町	100,000,000円	100,000,000円	0円
株式会社 WELLNESST HOME	0円	100,000,000円	100,000,000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 78,000株
- (3) 株 主 数 9名
- (4) 株主の状況

株 主 名	持 株 数	持株比率
二セコ町	22,800株	29.2%
高橋守	6,000株	7.7%
牧野工業株式会社	4,800株	6.2%
株式会社石塚建設	3,600株	4.6%
株式会社浦野工務店	3,600株	4.6%
株式会社本間商店	2,400株	3.1%
一般社団法人クラブヴォーバン	16,800株	21.5%
旭化成ホームズ株式会社	3,000株	3.8%
株式会社 WELLNESST HOME	15,000株	19.2%

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
取締役	牧野 雅之	牧野工業株式会社 代表取締役 ニセコ町建設業協会 会長 ニセコ町商工会 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 ニ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	株式会社ニセコまち 取締役 事業推進室長（使用人兼務役員）
監査役	石田 恭太	株式会社北洋銀行 倶知安支店 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

2023年12月1日付定時株主総会により石田恭太が監査役に新たに選任され、就任いたしました。

###### ② 退任

2023年11月30日付で、村中俊彦氏が、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。

# 決算報告書

( 第 4 期 )

自 令和 5 年 4 月 1 日  
至 令和 6 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 6 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>【 165,319,462】</b> | <b>【流動負債】</b>  | <b>【 136,050,227】</b> |
| 現金及び預金        | 103,370,378           | 短期借入金          | 100,000,000           |
| 売掛金           | 39,150,410            | 未払金            | 16,549,960            |
| 販売用不動産        | 21,545,703            | 預り金            | 2,233,967             |
| 貯蔵品           | 881,834               | 未払法人税等         | 17,266,300            |
| 未収入金          | 14,300                | <b>【固定負債】</b>  | <b>【 100,000,000】</b> |
| 立替金           | 115,837               | 長期借入金          | 100,000,000           |
| 前払費用          | 241,000               |                |                       |
| <b>【固定資産】</b> | <b>【 179,463,911】</b> |                |                       |
| (有形固定資産)      | ( 168,774,631)        | 負債の部合計         | 236,050,227           |
| 建物            | 38,441,367            | 純資産の部          |                       |
| 建物附属設備        | 552,404               | <b>【株主資本】</b>  | <b>【 109,123,146】</b> |
| 構築物           | 153,334               | 資本金合計          | 69,000,000            |
| 機械装置          | 5,151,867             | <b>【資本剰余金】</b> | <b>【 9,000,000】</b>   |
| 車両運搬具         | 2                     | 資本準備金          | 9,000,000             |
| 工具器具備品        | 1,436,889             | 利益剰余金合計        | 31,123,146            |
| 土地            | 49,916,071            | (その他利益剰余金)     | ( 31,123,146)         |
| 建設仮勘定         | 73,122,697            | 繰越利益剰余金        | 31,123,146            |
| (投資その他の資産)    | ( 10,689,280)         |                |                       |
| 出資金           | 10,010,000            | 純資産の部合計        | 109,123,146           |
| 敷金            | 69,000                |                |                       |
| リサイクル料金       | 10,280                | 負債及び純資産の部合計    | 345,173,373           |
| 保証金           | 600,000               |                |                       |
| <b>【繰延資産】</b> | <b>【 390,000】</b>     |                |                       |
| 繰延資産          | 390,000               |                |                       |
| 資産の部合計        | 345,173,373           |                |                       |



## 損 益 計 算 書

| 科 目                 | 金 額         | 円              |
|---------------------|-------------|----------------|
| <b>【純 売 上 高】</b>    |             |                |
| 売 上 高               | 2,535,171   |                |
| 不動産販売収入             | 509,146,200 |                |
| 業務委託収入              | 41,563,500  | 553,244,871    |
| <b>【売 上 原 価】</b>    |             |                |
| 不動産販売原価             | 429,650,074 | 429,650,074    |
| 売上総利益               |             | ( 123,594,797) |
| <b>【販売費及び一般管理費】</b> |             | 48,697,064     |
| 営業利益                |             | ( 74,897,733)  |
| <b>【営業外収益】</b>      |             |                |
| 受取利息                | 847         |                |
| 受取配当金               | 239         |                |
| 雑収入                 | 931,787     | 932,873        |
| <b>【営業外費用】</b>      |             |                |
| 支払利息割引料             | 2,487,556   | 2,487,556      |
| 経常利益                |             | ( 73,343,050)  |
| <b>【特別利益】</b>       |             |                |
| 固定資産売却益             | 42,169      |                |
| 国庫補助金収入             | 44,116,541  |                |
| 圧縮特別勘定取崩益           | 1,200,000   | 45,358,710     |
| <b>【特別損失】</b>       |             |                |
| 固定資産圧縮損             | 45,316,541  | 45,316,541     |
| 税引前当期純利益            |             | ( 73,385,219)  |
| 法人税等                |             | 17,266,300     |
| 当期純利益               |             | ( 56,118,919)  |