

第5期

事 業 報 告

自 2024年 4月 1日

至 2025年 3月31日

株式会社ニセコまち

事業報告

(自 2024年4月 1日
至 2025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、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、2025年3月期は、分譲モクレニセコC棟（以下、本物件という）の売上を計上しました。本物件はニセコ町に定住いただける方に限定して価格低減を目指した物件です。弊社は、前年度のモクレニセコA棟においても、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のなか、地域の方々の手に届く価格で提供することを目指してまいりましたが、本物件においてはさらなる企業努力とニセコ町からの補助を活用し、価格低減を実現しました。この販売活動の結果、総戸数5戸、売却済4件、買主都合のキャンセルが発生したため在庫1戸となりました。なお、この売上で金融機関からの短期事業資金を返済しております。また、短期運転資金1億円についても返済し、金融機関から長期運転資金3,000万円の借入れを行いました。

その他、ニセコ町等からのコンサルティング業務委託事業、不動産賃貸管理・仲介事業、視察受け入れ等による売上を計上しております。また、購入者を定住者に限定しないモクレニセコB棟の販売活動も実施し、総戸数8戸すべて契約済み、翌期の引渡しを計画しております。

従業員については期中に1名の退職がありましたが、地域活性化企業人1名の受け入れ及びIT導入補助事業を活用してシステム導入を進めるなど経営体制の効率化に努めてまいりました。

以上の結果、売上高は約2.8億円となり、営業利益は約3,500万円、経常利益は約4,400万円、当期純利益は約3,400万円となり、繰越利益剰余金は14,300万円となりました。

第6期は、分譲B棟の着工引渡し、分譲C棟の販売活動、2-3工区の物件企画・販売活動、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）	0円	0円	0円
短期借入金（その他）	100,000,000円	0円	△100,000,000円
長期借入金（二セコ町）	100,000,000円	100,000,000円	0円
長期借入金（金融機関）	0円	26,520,000円	26,520,000円
資本金	69,000,000円	69,000,000円	0円
資本準備金	9,000,000円	9,000,000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	49,916,071円	42,595,225	△7,320,846
販売用不動産（「宅地」分の土地）	21,545,703円	64,646,070	43,100,367
建設仮勘定	73,122,697円	64,525,078	△8,597,619
建物	38,441,367円	37,111,486	1,329,881
機械装置	5,151,867円	4,404,090	△747,777

(4) 財産及び損益の状況の推移

項目		第 3 期	第 4 期	【当事業年度】
		(2023年3月期)	(2024年3月期)	第 5 期 (2025年3月期)
売上高	(千円)	18,567	553,244	288,042
営業利益	(千円)	▲19,282	74,897	35,514
経常利益	(千円)	▲19,916	73,343	44,217
当期純利益	(千円)	▲20,096	56,118	34,411
1株当たり当期純利益	(円)	▲318.99	719.46	441.17
総資産	(千円)	314,911	345,173	322,036
純資産	(千円)	38,004	109,123	143,534
1株当たり純資産	(円)	603.24	1399.01	1840.18

(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、長期に渡り先行投資を行いながら事業展開をするため、継続的な資金調達が必要不可欠です。そのためにも、事業活動を通じた収益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、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原価が高騰し、収益を圧迫しております。今後は、商品設計を再検討し、高付加価値な商品を提供するとともに設計・施工原価、販管費を最小限に抑え収益性を改善してまいります。また、その収益を再投資し、持続可能な経営を継続していけるように注力してまいります。

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。なお、2025年2月時点で、職務執行者を当社取締役の早田宏徳から当社取締役村上敦へ変更した。

(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（2025年3月末時点）

従業員数	前期末比
6名	1人減

(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	0円	0円	0円
北洋銀行	0円	0円	0円
北海道銀行	0円	0円	0円
二セコ町	100,000,000円	100,000,000円	0円
株式会社WELLNESST HOME	100,000,000円	0円	△100,000,000円
日本政策金融公庫	0	26,520,000円	26,520,000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 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
取締役	村上 敦	一般社団法人クラブヴォーバン 理事 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	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	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

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 5 期)

自 令和 6 年 4 月 1 日  
至 令和 7 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 7 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>【 149,087,462 】</b> | <b>【流動負債】</b>  | <b>【 51,982,124 】</b>  |
| 現金及び預金        | 58,987,575             | 未払金            | 16,457,052             |
| 売掛金           | 24,447,753             | 前受金            | 29,152,500             |
| 販売用不動産        | 64,646,070             | 仮受金            | 3,300                  |
| 貯蔵品           | 642,009                | 預り金            | 4,119,172              |
| 未収入金          | 66,000                 | 未払法人税等         | 2,250,100              |
| 仮払税金          | 32,300                 | <b>【固定負債】</b>  | <b>【 126,520,000 】</b> |
| 立替金           | 37,427                 | 長期借入金          | 126,520,000            |
| 前払費用          | 228,328                |                |                        |
| <b>【固定資産】</b> | <b>【 172,678,847 】</b> |                |                        |
| (有形固定資産)      | ( 159,487,404 )        | 負債の部合計         | 178,502,124            |
| 建物            | 37,111,486             | 純資産の部          |                        |
| 建物附属設備        | 507,876                | <b>【株主資本】</b>  | <b>【 143,534,185 】</b> |
| 構築物           | 9,341,549              | 資本金合計          | 69,000,000             |
| 機械装置          | 4,404,090              | <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        | 1,002,098              | 利益剰余金合計        | 65,534,185             |
| 土地            | 42,595,225             | (その他利益剰余金)     | ( 65,534,185 )         |
| 建設仮勘定         | 64,525,078             | 繰越利益剰余金        | 65,534,185             |
| (無形固定資産)      | ( 171,163 )            |                |                        |
| ソフトウェア        | 171,163                | 純資産の部合計        | 143,534,185            |
| (投資その他の資産)    | ( 13,020,280 )         | 負債及び純資産の部合計    | 322,036,309            |
| 出資金           | 10,010,000             |                |                        |
| リサイクル料金       | 10,280                 |                |                        |
| 保証金           | 600,000                |                |                        |
| 保険積立金         | 2,400,000              |                |                        |
| <b>【繰延資産】</b> | <b>【 270,000 】</b>     |                |                        |
| 繰延資産          | 270,000                |                |                        |
| 資産の部合計        | 322,036,309            |                |                        |

## 損 益 計 算 書

自 令和 6 年 4 月 1 日  
至 令和 7 年 3 月 31 日

| 科 目          | 金 額             | 円               |
|--------------|-----------------|-----------------|
| 【純 売 上 高】    |                 |                 |
| 売 上 高        | 9,626,692       |                 |
| 不動産販売収入      | 237,330,523     |                 |
| 業務委託収入       | 41,085,000      | 288,042,215     |
| 【売 上 原 価】    |                 |                 |
| 不動産販売原価      | 223,159,373     |                 |
| 小 計          | ( 223,159,373 ) |                 |
| 期末棚卸高        | 40,982,661      |                 |
| 合 計          | ( 182,176,712 ) | 182,176,712     |
| 売 上 総 利 益    |                 | ( 105,865,503 ) |
| 【販売費及び一般管理費】 |                 | 70,351,016      |
| 営 業 利 益      |                 | ( 35,514,487 )  |
| 【営業外収益】      |                 |                 |
| 受 取 利 息      | 63,673          |                 |
| 受 取 配 当 金    | 239             |                 |
| 雑 収 入        | 11,953,705      | 12,017,617      |
| 【営業外費用】      |                 |                 |
| 支払利息割引料      | 3,263,574       |                 |
| 雑 損 失        | 50,710          | 3,314,284       |
| 経 常 利 益      |                 | ( 44,217,820 )  |
| 【特別利益】       |                 |                 |
| 固定資産売却益      | 30,019          |                 |
| 国庫補助金収入      | 9,021,333       | 9,051,352       |
| 【特別損失】       |                 |                 |
| 決算賞与         | 1,800,000       |                 |
| 固定資産圧縮損      | 6,021,333       | 7,821,333       |
| 税引前当期純利益     |                 | ( 45,447,839 )  |
| 法 人 税 等      |                 | 11,036,800      |
| 当 期 純 利 益    |                 | ( 34,411,039 )  |