

第6期

事 業 報 告

自 2025年 4月1日
至 2025年12月31日

株式会社ニセコまち

事業報告

（自 2025年 4月1日
至 2025年12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月にニセコ町の官民連携事業の実施主体として設立され、業務を開始いたしました。当社の主要事業は、ニセコミライ（NISEKO・生活モデル地区）の構築、コンサルティング事業、不動産の販売・仲介・管理、並びにエネルギー事業等であります。

当事業年度（第6期）は、主として昨年度完売となっていた分譲マンション「モクレニセコB棟」の建築、引渡しを実施するとともに、前年度から在庫となっていた地域住民向け分譲マンション「モクレニセコC棟」の継続販売を行い、完売となりました。あわせて、不動産（土地）の仲介業務・管理業務、ニセコ町からの委託・コンサルティング業務等についても継続して実施いたしました。

以上の結果、当事業年度の売上高は530,949千円、営業利益は41,336千円、経常利益は44,119千円、当期純利益は27,147千円となり、期末繰越利益剰余金は96,157千円となりました。

これにてニセコミライでは全4工区の開発のうち第1工区の建築がすべて完了しました。ニセコ町が目指す脱炭素社会の実現にむけて、ゼロカーボンの住戸31戸を供給し、推計で毎年135t-CO2年の温室効果ガス削減効果を生み出しています。また、脱炭素化だけではなくニセコ町内における住み替えや地域外からの移住者、および2拠点居住者の居住、加えて町内会の加入・運営などを実現し、地域経済の活性化と社会的な結びつきの強化にも貢献しました。

これまでの事業活動から消費者の需要はニセコ町内では分譲よりも賃貸が強く、地域外からは2拠点居住を目的とした分譲需要が強いことが判明しました。また、脱炭素の賃貸住宅を推進するためには、融資との兼ね合いで、多くの自己資本の投下が必要であることも判明しています。

これらを踏まえて第7期以降では、第2-3工区ニセコミライ構築事業では2拠点居住者を主要顧客とした高付加価値な分譲住宅を柱に収益性を高め、資本力を高めてまいります。そして、その資本を投下して地域住民向けの賃貸住宅およびコミュニティセンター建設を進めてまいります。

(2) 資金調達等についての状況

| 項目 | 前会計年度末 (2025年3月31日) | 当会計年度末 (2025年12月31日) | 増減 |
|--------------|------------------------|-------------------------|-------------|
| 短期借入金 (金融機関) | 0円 | 30,000,000円 | 30,000,000円 |
| 短期借入金 (その他) | 0円 | 0円 | 0円 |
| 長期借入金 (ニセコ町) | 100,000,000円 | 100,000,000円 | 0円 |
| 長期借入金 (金融機関) | 26,520,000円 | 42,360,000円 | 15,840,000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 (2025年3月31日) | 当会計年度末 (2025年12月31日) | 増減 |
|--------|------------------------|-------------------------|--------------|
| 建物 | 37,111,486円 | 36,103,151円 | △1,008,335円 |
| 構築物 | 9,341,549円 | 9,563,330円 | 221,781円 |
| 機械装置 | 4,404,090円 | 6,928,932円 | 2,524,842円 |
| 工具器具備品 | 1,002,098円 | 6,983,454円 | 5,981,356円 |
| 土地 | 49,916,071円 | 20,410,927円 | △29,505,144円 |
| 建設仮勘定 | 64,525,078円 | 65,322,664円 | 797,586円 |

(4) 財産及び損益の状況の推移

| 項目 | 第4期 (2024年3月期) | 第5期 (2025年3月期) | 【当事業年度】 第6期 (2025年12月期) |
|----------------|-------------------|-------------------|-------------------------------|
| 売上高 (千円) | 553,244 | 288,042 | 530,949 |
| 営業利益 (千円) | 74,897 | 35,514 | 41,336 |
| 経常利益 (千円) | 73,343 | 44,217 | 44,119 |
| 当期純利益 (千円) | 56,118 | 34,411 | 27,147 |
| 1株当たり当期純利益 (円) | 719.46 | 441.17 | 348.03 |
| 総資産 (千円) | 345,173 | 322,036 | 414,798 |
| 純資産 (千円) | 109,123 | 143,534 | 170,681 |
| 1株当たり純資産 (円) | 1399.01 | 1840.18 | 2,188.21 |

- (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います。
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います。

(5) 対処すべき課題

当社の主要事業であるニセコミライは、用地取得から設計・施工、販売・引渡し、さらに管理・運営へと至るまで長期にわたる工程を伴い、先行投資が継続して発生します。このため、個別案件ごとの採算性を確保することに加え、複数案件が同時並行で進むことを前提にした収益構造の確立が不可欠であると認識しています。継続的な資金調達に加え、事業活動そのものから確実に利益とキャッシュを生み出す体制を整えることが当社の重要課題です。

ニセコミライ構築事業においては、建築資材・労務費の上昇など外部環境の変化により、当初想定した原価水準が大きく変動し、収益を圧迫する局面が生じています。今後は、ターゲットの再整理を行い「選ばれる理由」を明確にした高付加価値な商品づくりを推進するとともに、設計・施工等の調達方法の見直し、販管費の統制を通じて、案件ごとの利益率を安定化させてまいります。

また、当社の事業は開発で終わるものではなく、販売後の不動産管理・運営まで一貫して担う点に特徴があります。管理品質の維持・向上には、現場運用を担う人員の確保が不可欠であり、その人件費を吸収できる管理事業の収益化スキーム（管理報酬設計、管理物件数の増加、業務標準化による生産性向上等）を構築する必要があります。加えて、販売活動においても、利益を生み出す営業・企画人材の採用と育成、ならびに販売プロセスの高度化（顧客獲得から成約までの歩留まり改善、提案力・交渉力の底上げ）を図り、開発・販売利益と管理利益の双方を積み上げられる体制へ移行してまいります。

これらの取り組みにより、各案件で生み出した収益を次の投資に再循環させ、持続可能な成長を実現する経営基盤を強化してまいります。今後も、ニセコ町をはじめとするステークホルダーの皆様と十分に協議を重ね、地域にとって望ましい開発・管理・運営を一体で推進できるよう、着実に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の共同出資により2022年3月に設立しました。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3億円となっていますが、協議の結果、代表社員は当社、議決権については、当社が100%を所有することになっています。

今年度は、賃貸住宅「モクラスニセコA棟」10室の満室稼働、および「モクラスニセコB棟」の建築に着手し、将来の賃貸事業拡大に向けた基盤整備を進めています。

(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
委託、コンサルティング事業
高性能不動産管理事業
その他、地域エネルギー事業、エリアマネジメント事業等

(9) 主要な事業所

本社 北海道虻田郡ニセコ町

(10) 従業員の状況（2025年12月末時点）

| 従業員数 | 前期末比 |
|------|------|
| 6名 | 増減なし |

（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います。

(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 |
| ニセコ町 | 100,000,000円 | 100,000,000円 | 0円 |
| 伊達信用金庫 | 0円 | 30,000,000円 | 30,000,000円 |
| 日本政策金融公庫 | 26,520,000円 | 42,360,000円 | 15,840,000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、株主の状況：

| 株主名 | 持株数 | 持株比率 |
|--------------------|---------|-------|
| ニセコ町 | 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 |
| 取締役 | 村上 敦 | 一般社団法人クラブヴォーバン 理事 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 | 宮坂 侑樹 | 株式会社ニセコまち 取締役 事業推進室長 |
| 監査役 | 石田 恭太 | 株式会社北洋銀行 倶知安支店 支店長 |

(2) 当事業年度中の取締役の地位・担当等の異動

田中健人取締役は2025年6月30日で退任。

(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6期

事業報告の附属明細書

自 2025年 4月1日
至 2025年12月31日

株式会社ニセコまち

附則明細書（事業報告関係）

（自 2025年 4月1日）
（至 2025年12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 | 代表取締役 |
| 取 締 役 | 牧 野 雅 之 | 牧野工業株式会社 ニセコ町建設業協会 ニセコ町商工会 | 代表取締役 会長 会長 |
| 取 締 役 | 早 田 宏 徳 | 一般社団法人クラブヴォーバン 株式会社WELLNEST HOME | 代表理事 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 ニセコミライ第一賃貸事業運営合同会社 | 理事 職務執行者 |
| 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 |
| 監 査 役 | 石 田 恭 太 | 株式会社北洋銀行 倶知安支店 | 支店長 |

決算報告書

(第6期)

自 令和 7 年 4 月 1 日

至 令和 7 年 12 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 12 月 31 日現在

| 資産の部 | | 負債の部 | |
|---------------|-----------------------|----------------|-----------------------|
| 科目 | 金額 | 科目 | 金額 |
| | 円 | | 円 |
| 【流動資産】 | 【 254,777,298】 | 【流動負債】 | 【 101,756,321】 |
| 現金及び預金 | 145,181,023 | 短期借入金 | 30,000,000 |
| 売掛金 | 1,991,395 | 未払金 | 23,398,533 |
| 販売用不動産 | 92,569,802 | 前受金 | 21,667,834 |
| 貯蔵品 | 345,535 | 仮受金 | 11,659,668 |
| 未収入金 | 1,506,317 | 預り金 | 2,317,840 |
| 立替金 | 170,730 | 預り家賃 | 2,515,246 |
| 前渡金 | 12,800,000 | 未払法人税等 | 5,197,200 |
| 前払費用 | 212,496 | 圧縮未決算特別勘定 | 5,000,000 |
| 【固定資産】 | 【 159,840,727】 | 【固定負債】 | 【 142,360,000】 |
| (有形固定資産) | (146,629,489) | 長期借入金 | 142,360,000 |
| 建物 | 36,103,151 | | |
| 建物付属設備 | 1,317,029 | | |
| 構築物 | 9,563,330 | | |
| 機械装置 | 6,928,932 | | |
| 車両運搬具 | 2 | | |
| 工具器具備品 | 6,983,454 | | |
| 土地 | 20,410,927 | | |
| 建設仮勘定 | 65,322,664 | | |
| (無形固定資産) | (140,958) | | |
| ソフトウェア | 140,958 | | |
| (投資その他の資産) | (13,070,280) | | |
| 出資金 | 10,060,000 | | |
| リサイクル料金 | 10,280 | | |
| 保証金 | 600,000 | | |
| 保険積立金 | 2,400,000 | | |
| 【繰延資産】 | 【 180,000】 | | |
| 繰延資産 | 180,000 | | |
| 資産の部合計 | 414,798,025 | 負債の部合計 | 244,116,321 |
| | | 純資産の部 | |
| | | 【株主資本】 | 【 170,681,704】 |
| | | 資本金合計 | 69,000,000 |
| | | 【資本剰余金】 | 【 9,000,000】 |
| | | 資本準備金 | 9,000,000 |
| | | 利益剰余金合計 | 92,681,704 |
| | | (その他利益剰余金) | (92,681,704) |
| | | 繰越利益剰余金 | 92,681,704 |
| | | 純資産の部合計 | 170,681,704 |
| | | 負債及び純資産の部合計 | 414,798,025 |

損 益 計 算 書

| 科 目 | 金 額 | 円 |
|-----------------|-------------|---------------|
| 【純 売 上 高】 | | |
| 売 上 高 | 14,548,477 | |
| 不動産販売収入 | 516,400,690 | 530,949,167 |
| 【売 上 原 価】 | | 431,855,687 |
| 売 上 総 利 益 | | (99,093,480) |
| 【販売費及び一般管理費】 | | 57,756,903 |
| 営 業 利 益 | | (41,336,577) |
| 【営 業 外 収 益】 | | |
| 受 取 利 息 | 67,798 | |
| 受 取 配 当 金 | 239 | |
| 雑 収 入 | 5,968,864 | 6,036,901 |
| 【営 業 外 費 用】 | | |
| 支 払 利 息 割 引 料 | 3,253,759 | 3,253,759 |
| 経 常 利 益 | | (44,119,719) |
| 【特 別 利 益】 | | |
| 国 庫 補 助 金 収 入 | 20,000,000 | 20,000,000 |
| 【特 別 損 失】 | | |
| 決 算 賞 与 | 5,150,000 | |
| 圧 縮 特 別 勘 定 繰 入 | 5,000,000 | |
| 固 定 資 産 圧 縮 損 | 15,000,000 | |
| 役 員 退 職 金 | 1,200,000 | 26,350,000 |
| 税 引 前 当 期 純 利 益 | | (37,769,719) |
| 法 人 税 等 | | 10,622,200 |
| 当 期 純 利 益 | | (27,147,519) |