

第 14 期
決算公告

自 2022年 2月 1日
至 2023年 1月 31日

中山不動産株式会社

貸借対照表 (2023 年 1 月 31 日現在)

(単位：千円)

資 産 の 部		負 債 の 部	
科 目	金 額	科 目	金 額
流 動 資 産	2,234,004	流 動 負 債	1,580,594
現 金 及 び 預 金	598,042	買 掛 金	160,754
売 掛 金	32,686	短 期 借 入 金	1,225,100
販 売 用 不 動 産	1,084,503	1 年内返済予定の長期借入金	72,539
仕 掛 販 売 用 不 動 産	479,818	未 払 金	29,369
前 渡 金	8,208	未 払 費 用	8,725
前 払 費 用	15,483	未 払 法 人 税 等	41,111
未 収 還 付 消 費 税	7,133	リ ー ス 債 務	479
そ の 他	8,311	契 約 負 債	12,681
貸 倒 引 当 金	△ 182	賞 与 引 当 金	10,501
		完 成 工 事 補 償 引 当 金	8,667
		そ の 他	10,664
固 定 資 産	209,896	固 定 負 債	573,548
有 形 固 定 資 産	101,882	社 債	90,000
建 物	54,777	長 期 借 入 金	478,243
車 両 運 搬 具	2,139	リ ー ス 債 務	1,349
工 具 、 器 具 及 び 備 品	19,419	資 産 除 去 債 務	1,000
土 地	23,955	そ の 他	2,956
リ ー ス 資 産	1,589	負 債 合 計	2,154,143
無 形 固 定 資 産	1,098	純 資 産 の 部	
ソ フ ト ウ ェ ア	1,098	株 主 資 本	289,758
投資その他の資産	106,915	資 本 金	1,000
出 資 金	8,940	利 益 剰 余 金	288,758
長 期 前 払 費 用	10,455	そ の 他 利 益 剰 余 金	288,758
保 険 積 立 金	41,517	繰 越 利 益 剰 余 金	288,758
長 期 預 金	25,601	評 価 ・ 換 算 差 額 等	-
繰 延 税 金 資 産	13,806		
そ の 他	6,594	純 資 産 合 計	289,758
資 産 合 計	2,443,901	負 債 純 資 産 合 計	2,443,901

(注)記載金額は、千円未満の端数を切り捨てて表示しております。

損益計算書
(自 2022 年 2 月 1 日 至 2023 年 1 月 31 日)

(単位：千円)

科 目	金 額	
売 上 高		2,814,808
売 上 原 価		2,225,630
売 上 総 利 益		589,178
販 売 費 及 び 一 般 管 理 費		545,925
営 業 利 益		43,253
営 業 外 収 益		
受 取 利 息 及 び 配 当 金	192	
助 成 金 収 入	31,906	
受 取 保 険 金	539	
そ の 他	2,105	34,743
営 業 外 費 用		
支 払 利 息	32,416	
そ の 他	0	32,416
経 常 利 益		45,580
特 別 利 益		
固 定 資 産 売 却 益	64,586	64,586
特 別 損 失		
固 定 資 産 除 却 損	294	
投 資 有 価 証 券 売 却 損	45	340
税 引 前 当 期 純 利 益		109,826
法 人 税、住 民 税 及 び 事 業 税	41,149	
法 人 税 等 調 整 額	△ 3,135	38,013
当 期 純 利 益		71,812

(注)記載金額は、千円未満の端数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 2022 年 2 月 1 日 至 2023 年 1 月 31 日)

(単位：千円)

	株主資本				評価・換金差額等		純資産 合計
	資本金	利益剰余金		株主 資本 合計	その他有価 証券評価差 額金	評価・換金 差額等	
		その他利益 剰余金	利益 剰余金 合計				
		繰越利益 剰余金					
当期首残高	1,000	216,946	216,946	217,946	110	110	218,057
当期変動額							
当期純利益		71,812	71,812	71,812			71,812
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）					△ 110	△ 110	△ 110
当期変動額合計	-	71,812	71,812	71,812	△ 110	△ 110	71,701
当期末残高	1,000	288,758	288,758	289,758	-	-	289,758

個別注記表

重要な会計方針に係る注記

1. 資産の評価基準及び評価方法

(1) 有価証券の評価基準及び評価方法

その他有価証券

市場価格のない株式等以外のもの

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)を採用しております。

市場価格のない株式等

移動平均法による原価法を採用しております。

(2) 棚卸資産の評価基準及び評価方法

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)により評価しております。

2. 固定資産の減価償却の方法

(1) 有形固定資産(リース資産を除く)

定率法を採用しております。ただし、建物、並びに2016年4月1日以降に取得した建物附属設備については、定額法を採用しております。

なお、主な耐用年数は次のとおりであります。

建物	10～29年
----	--------

車両運搬具	2～4年
-------	------

工具、器具及び備品	4～10年
-----------	-------

(2) 無形固定資産(リース資産を除く)

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) 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。

3. 引当金の計上基準

(1) 貸倒引当金

債権等の貸倒損失に備えるため、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勘案し、回収不能見込額を計上しております。

(2) 賞与引当金

従業員の賞与の支給に充てるため、支給対象期間に応じた支給見込額を計上しております。

(3) 完成工事補償引当金

完成工事に係る契約不適合責任等の補修費用に備えるため、当事業年度の完成工事に対する将来の見積補償額に基づいて計上しております。

4. 重要な収益及び費用の計上基準

当社は、顧客との契約について、以下の5ステップアプローチに基づき、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、顧客との契約において約束された対価から値引き及び割戻し等の変動対価を控除した金額で収益を認識しております。

ステップ1：顧客との契約を識別する。

ステップ2：契約における履行義務を識別する。

ステップ3：取引価格を算定する。

ステップ4：契約における履行義務に取引価格を配分する。

ステップ5：履行義務を充足した時に又は充足するにつれて収益を認識する。

取引の対価は履行義務を充足してから主として1年以内に受領しており、重大な金融要素は含んでおりません。

① 不動産買取再販

当社は不動産買取再販を行っており、顧客に不動産を引き渡した時点で収益を認識しております。

② 収益不動産販売

当社は収益不動産販売を行っており、顧客に不動産を引き渡した時点で収益を認識しております。

③ 賃貸仲介

当社は賃貸仲介を行っており、役務が完了した時点で収益を認識しております。

④ 不動産賃貸

当社は当社保有のビルや区分マンションの入居者から賃料を得ており、不動産賃貸については、リース会計に関する会計基準に従い、不動産賃貸借契約期間の経過に応じて「その他の源泉から生じる収益」として収益を認識しております。

5. その他計算書類の作成のための重要な事項

控除対象外消費税等の会計処理

資産に係る消費税等の会計処理は、発生事業年度の費用として処理しております。

(表示方法の変更)

「会計上の見積りの開示に関する会計基準」の適用

「会計上の見積りの開示に関する会計基準」（企業会計基準第 31 号 2020 年 3 月 31 日）を当事業年度の年度末に係わる計算書類から適用し、計算書類に重要な会計上の見積りに関する注記を記載しております。

(会計方針の変更)

(収益認識に関する会計基準等の適用)

「収益認識に関する会計基準」（企業会計基準第 29 号 2020 年 3 月 31 日。以下「収益認識会計基準」という。）等を当事業年度の期首から適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識することとしております。

収益認識会計基準等の適用については、収益認識会計基準第 84 項ただし書きに定める経過的な取扱いに従っておりますが、利益剰余金の当期首残高に与える影響はありません。また、当事業年度の損益に与える影響もありません。収益認識会計基準等を適用したため、前事業年度の貸借対照表において、「流動負債」に表示していた「前受金」は、当事業年度より「契約負債」として表示することとしました。

この結果、収益認識会計基準等の適用を行う前と比べて、当事業年度の貸借対照表は、「契約負債」は 12,681 千円増加し、「前受金」は同額減少しております。

(時価の算定に関する会計基準等の適用)

「時価の算定に関する会計基準」（企業会計基準第 30 号 2019 年 7 月 4 日。以下「時価算定会計基準」という。）等を当事業年度の期首から適用し、時価算定会計基準第 19 項及び「金融商品に関する会計基準」（企業会計基準第 10 号 2019 年 7 月 4 日）第 44-2 項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準等が定める新たな会計方針を、将来にわたって適用することとしております。なお、計算書類に与える影響はありません。

また、「金融商品関係」注記において、金融商品の時価のレベルごとの内訳等に関する事項等の注記を行うこととしました。

重要な会計上の見積り

販売用不動産及び仕掛販売用不動産の評価

(1) 当事業年度の計算書類に計上した金額

(単位：千円)

	当事業年度
販売用不動産	1,084,503
仕掛用販売用不動産	479,818

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

当社では、販売用不動産及び仕掛販売用不動産について、当事業年度末における帳簿価額と正味売却価額のいずれか低い方の金額で評価しており、また、正味売却価額は売価から見積追加工事原価及び見積販売直接経費を控除することにより算定しております。

販売用不動産及び仕掛販売用不動産の正味売却価額の見積りの基礎となる販売見込額は、物件ごとの現況に応じて、物件の立地、規模、周辺の売買取引事例等を踏まえて算出しております。なお、物件ごとに特性があり、周辺立地の環境の変化、景気動向、金利動向、地価動向及び住宅税制等の影響を受けて、その見積りは変動する可能性があります。

上記の主要な仮定の変動によって正味売却価額が変動することになり、棚卸資産評価損の計上が必要と判断された場合には、翌事業年度の計算書類に影響を与える可能性があります。

なお、新型コロナウイルス感染症の拡大の影響については一定期間は事業活動への影響が継続するものの、翌事業年度末に向けて緩やかに収束するものと仮定しており、会計上の見積りに重要な影響を与えるものではないと見込んでおります。しかし、新型コロナウイルス感染症による経済活動への影響には不確実性があるため、上

記の仮定に変化が生じた場合は、翌事業年度の計算書類及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

追加情報

(重要な資産の譲渡)

当社は2022年12月24日に不動産売買契約を締結し、2023年1月30日に譲渡いたしました。

1. 譲渡の理由

株式会社東京証券取引所への上場準備の一環として、自社で保有すべき土地・建物の最適化を目的として、以下の資産を譲渡することといたしました。

2. 譲渡資産の内容

資産の名称および所在地	譲渡価額	譲渡益	譲渡前の使途
アイビル (愛知県名古屋市中区千代田) 土地面積: 207.14 m ² 延床面積: 1010.62 m ²	130,000 千円	58,393 千円	賃貸不動産

(注) 1. 譲渡価額については、不動産鑑定士の鑑定評価を参考にした適正な価格での売却となっております。
2. 譲渡益は、譲渡価額から帳簿価額および譲渡に係る諸費用を控除した金額であります。

3. 譲渡先の概要

譲渡先は当社代表取締役社長中山耕一であり、関連当事者に該当します。

4. 譲渡の日程

決議日	2022年12月20日
売買契約締結日	2022年12月24日
所有権移転日	2023年1月30日

5. 業績に与える影響について

当該固定資産の譲渡に伴う売却益は、2023年1月期事業年度において、固定資産売却益として特別利益に計上しております。

(株式分割及び株式分割に伴う定款の一部変更)

当社は、2023年1月31日開催の取締役会決議に基づき、2023年1月31日付をもって株式分割を行っております。また、上記株式分割に伴い、定款の一部を変更し単元株制度を採用しております。

1. 株式分割、単元株制度の採用の目的

当社株式の流動性の向上と投資家層の拡大を図ることを目的として株式分割を実施するとともに、1単元を100株とする単元株制度を採用いたします。

2. 株式分割の概要

(1) 分割方法

2023年1月31日最終の株主名簿に記載又は記録された株主の所有株式数を、普通株式1株につき2,000株の割合をもって分割しております。

(2) 分割により増加する株式数

株式分割前の発行済株式総数	20株
今回の分割により増加する株式数	39,980株
株式分割後の発行済株式総数	40,000株
株式分割後の発行可能株式総数	160,000株

(3) 株式分割の効力発生日

2023年1月31日

(4) 1株当たり情報に与える影響

「1株当たり情報」は、当該株式分割が当事業年度の期首に行われたと仮定して算出しており、これによる影響は当該箇所に反映されております。

3. 単元株制度の採用

単元株制度を採用し、普通株式の単元株式数を100株といたしました。

貸借対照表に関する注記

1. 担保に供している資産及び担保に係る債務

(1) 担保に供している資産

販売用不動産	953,295 千円
仕掛販売用不動産	421,285 千円
計	1,374,581 千円

(2) 担保に係る債務

短期借入金	1,225,100 千円
-------	--------------

2. 保有目的の変更

固定資産として計上されていた「建物」19,460 千円、「土地」6,792 千円を保有目的の変更により、「販売用不動産」に振り替えております。

販売用不動産として計上されていた 49,156 千円を保有目的の変更により、「建物」15,518 千円、「土地」3,637 千円に振り替えております。

3. 有形固定資産の減価償却累計額 34,002 千円

株主資本等変動計算書に関する注記

1. 発行済株式の種類及び総数に関する事項

株式の種類	当事業年度 期首株式数 (株)	当事業年度 増加株式数 (株)	当事業年度 減少株式数 (株)	当事業年度末 株式数 (株)
普通株式	20	39,980	-	40,000
合計	20	39,980	-	40,000

(注) 普通株式の発行済株式の増加理由は、2023 年 1 月 31 日付で普通株式 1 株につき 2,000 株に分割したことによるものであります。

2. 剰余金の配当に関する事項

該当事項はありません。

3. 新株予約権等に関する事項

該当事項はありません。

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

当社は、資金運用については預金等に限定し、また、資金調達については銀行等の金融機関からの借入及び新株発行による方針であります。また、デリバティブ取引に関して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。借入金は、主に営業取引に係る運転資金の調達を目的としております。

(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

営業債権である売掛金については経常的に発生しており、担当者が、所定の手続きに従い、債権回収の状況を定期的にモニタリングし、支払遅延の早期把握や回収リスクの軽減を図っております。

特に金額等の重要性が高い取引については、取締役会において、取引実行の決定や回収状況の報告などを行います。

② 市場リスク（為替や金利等の変動リスク）の管理

該当事項はありません。

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

未払金等については月次単位での支払予定を把握するとともに、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

2023年1月31日における貸借対照表計上額、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。

(単位：千円)

	貸借対照表 計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
長期預金	25,601	25,550	△51
資産計	25,601	25,550	△51
社債	90,000	89,833	△166
長期借入金(1年内返済予定を含む)	550,782	543,723	△7,058
負債計	640,782	633,557	△7,224

(注) 1. 「現金及び預金」については、現金であること、及び預金は短期間で決済されるため時価が帳簿価格に近似するものであることから、記載を省略しております。

2. 「売掛金」、「買掛金」、「短期借入金」、「未払金」及び「未払法人税」については、短期間で決済されるため時価が帳簿価格に近似するものであることから、記載を省略しております。

3. 市場価格のない株式等の貸借対照表計上額は以下のとおりであります。

区分	当事業年度(千円) (2023年1月31日)
出資金	8,940

3. 金融商品のレベルごとの内訳等に関する事項

金融商品の時価を、時価の算定に係るインプットの観察可能性及び重要性に応じて、以下の3つのレベルに分類しております。

レベル1の時価：観察可能な時価の算定に係るインプットのうち、活発な市場において形成される当該価の算定の対象となる資産又は負債に関する相場価格により算定した時価

レベル2の時価：観察可能な時価の算定に係るインプットのうち、レベル1のインプット以外の時価の算定に係るインプットを用いて算定した時価

レベル3の時価：観察できない時価の算定に係るインプットを使用して算定した時価

時価の算定に重要な影響を与えるインプットを複数使用している場合には、それらのインプットがそれぞれ属するレベルのうち、時価の算定における優先順位が最も低いレベルに時価を分類しております。

(1) 時価で貸借対照表に計上している金融商品

該当事項はありません。

(2) 時価で貸借対照表に計上している金融商品以外の金融商品

当事業年度(2023年1月31日)

区分	時価(千円)			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
長期預金	-	25,550	-	25,550
資産計	-	25,550	-	25,550
社債	-	89,833	-	89,833
長期借入金(1年内返済予定を含む)	-	543,723	-	543,723
負債計	-	633,557	-	633,557

(注) 時価の算定に用いた評価技法及び時価の算定に係るインプットの説明

長期預金

長期預金の時価は、一定の期間ごとに分類し、その将来キャッシュ・フローと国債の利回り等適切な指標に信用スプレッドを上乗せした利率を基に割引現在価値法により算定しており、レベル2の時価に分類しております。

社債、長期借入金（1年内返済予定を含む）

社債及び長期借入金（1年内返済予定を含む）のうち、変動金利によるものは、短期間で市場金利が反映されるため、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。また、固定金利によるものは、元利金の合計額と、当該債務の残存期間及び信用リスクを加味した利率を基に、割引現在価値法により算定しております。これらについては、レベル2の時価に分類しております。

賃貸等不動産に関する注記

1. 賃貸等不動産の状況に関する事項

当社では、愛知県内において、賃貸用の土地・建物を有しております。

2. 賃貸等不動産の時価に関する事項

（単位：千円）

貸借対照表 計上額	時価
42,356	46,869

（注）1. 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額であります。

2. 期末の時価は、主要な物件については第三者からの取得時点から、一定の評価額や適切に市場価額を反映していると考えられる指標に重要な変動が生じておらず、時価の変動が軽微であると考えられるため、貸借対照表計上額に指標を用いて調整した金額をもって時価としております。

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

賞与引当金	3,410	千円
未払賞与	2,524	
未払事業税	3,961	
棚卸資産評価損	387	
完成工事補償引当金	2,814	
資産除去債務	324	
その他	803	
繰延税金資産小計	14,226	
評価性引当額	△324	
繰延税金資産合計	13,901	
繰延税金負債		
資産除去債務に対応する除去費用	△94	
繰延税金負債合計	△94	
繰延税金資産の純額	13,806	

関連当事者との取引に関する注記

種類	氏名	所在地	資本金 又は出資金 (千円)	職業	議決権等 の所有(被 所有)割合	関連当事者 との関係	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
役員及び 個人主要 株主等	中山耕一	-	-	当社代表 取締役社 長	(被所有) 100%	不動産賃貸	社宅の賃貸 (注1)	3,840	-	-
						不動産売買	当社保有資 産の譲渡 (注1)	130,000	-	-
						債務被保証	当社銀行借 入に対する 債務被保証 (注2)	1,568,688	-	-

(注) 取引条件及び取引条件の決定方針等

1. 社宅の賃貸の取引条件は市場実勢を勘案し、協議の上決定しております。なお、従来より当社が所有している建物を社宅として賃貸しておりましたが、2022年12月24日に当社代表取締役中山耕一と不動産売買契約を締結し、2023年1月30日に譲渡することにより解消しております。また、譲渡価格については、不動産鑑定士の鑑定評価を参考に決定しております。
2. 当社の借入債務に対し、当社代表取締役社長中山耕一より債務保証を受けておりましたが、当事業年度末において当該債務保証は解消しております。なお、当該債務保証に対し、保証料の支払いは行っておりません。また、取引金額は、債務保証解消時点の借入残高を記載しております。

収益認識に関する注記

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

当事業年度(自 2022年2月1日 至 2023年1月31日)

(単位：千円)

	不動産事業	その他	合計
不動産買取再販	1,742,287	-	1,742,287
収益不動産販売	894,041	-	894,041
賃貸仲介	37,298	-	37,298
求職者支援訓練事業	-	82,566	82,566
顧客との契約から生じる収益	2,673,627	82,566	2,756,194
その他の収益	58,614	-	58,614
外部顧客への売上高	2,732,242	82,566	2,814,808

(注) 「その他の収益」は、リース取引に関する会計基準に基づく賃貸収入等であります。

2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報は、「注記事項 重要な会計方針 4 重要な収益及び費用の計上基準」に記載のとおりであります。

3. 当期及び翌期以降の収益の金額を理解するための情報

(1) 契約負債の残高

(単位：千円)

	当会計年度 2023 年 1 月 31 日
契約負債（期首残高）	13,678
契約負債（期末残高）	12,681

契約負債は、不動産売買契約に係る顧客から手付金等として受領した前受金に関するものであります。契約負債は、収益の認識に伴い取り崩されます。

当会計年度に認識された収益の額のうち期首現在の契約負債残高に含まれていた金額は 13,678 千円であります。

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

当社においては、個別の予想契約期間が1年を超える重要な取引を認識していないため、実務上の便法を使用し、残存履行義務に関する情報の記載を省略しております。また、顧客との契約から生じる対価の中に取引価格に含まれていない重要な金額はありません。

1 株当たり情報に関する注記

1 株当たり純資産額 7,243 円 97 銭

1 株当たり当期純利益 1,795 円 30 銭

重要な後発事象に関する注記

該当事項はありません。