

発行者情報

【表紙】

【公表書類】	発行者情報
【公表日】	2023年4月28日
【発行者の名称】	中山不動産株式会社 (NAKAYAMA FUDOUSAN Co., Ltd.)
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 中山 耕一
【本店の所在の場所】	名古屋市中区大須4丁目11番5号 Z'sビル9F
【電話番号】	052-212-6072 (代表)
【事務連絡者氏名】	取締役 管理本部長 加藤 勝
【担当J-Adviserの名称】	株式会社日本M&Aセンター
【担当J-Adviserの代表者の役職氏名】	代表取締役社長 三宅 卓
【担当J-Adviserの本店の所在の場所】	東京都千代田区丸の内一丁目8番2号
【担当J-Adviserの財務状況が公表されるウェブサイトのアドレス】	https://www.nihon-ma.co.jp/ir/
【電話番号】	03-5220-5454
【取引所金融商品市場等に関する事項】	東京証券取引所 TOKYO PRO Market なお、振替機関の名称及び住所は下記のとおりです。 名称：株式会社証券保管振替機構 住所：東京都中央区日本橋兜町7番1号
【公表されるホームページのアドレス】	中山不動産株式会社 https://www.nakayamafudousan.co.jp/ 株式会社 東京証券取引所 https://www.jpx.co.jp/

【投資者に対する注意事項】

1. TOKYO PRO Marketは、特定投資家等を対象とした市場であり、その上場会社は、高い投資リスクを含んでいる場合があります。投資者は、TOKYO PRO Marketの上場会社に適用される上場適格性要件及び適時開示基準並びに市場価格の変動に関するリスクに留意し、自らの責任で投資を行う必要があります。また、投資者は、発行者情報により公表された情報を慎重に検討した上で投資判断を行う必要があります。特に、「第一部 第3 4【事業等のリスク】」において公表された情報を慎重に検討する必要があります。
2. 発行者情報を公表した発行者のその公表の時ににおける役員(金融商品取引法(以下「法」という。)第21条第1項第1号に規定する役員(取締役、会計参与、監査役若しくは執行役又はこれらに準ずる者)をいう。)は、発行者情報のうちに重要な事項について虚偽の情報があり、又は公表すべき重要な事項若しくは誤解を生じさせないために必要な重要な事実に関する情報が欠けていたときは、法第27条の34において準用する法第22条の規定に基づき、当該有価証券を取得した者に対し、情報が虚偽であり又は欠けていることにより生じた損害を賠償する責任を負います。ただし、当該有価証券を取得した者がその取得の申込みの際に、情報が虚偽であり、又は欠けていることを知っていたときは、この限りではありません。また、当該役員は、情報が虚偽であり又は欠けていることを知らず、かつ、相当な注意を用いたにもかかわらず知ることができなかったことを証明したときは、上記賠償責任を負いません。
3. TOKYO PRO Marketにおける取引所規則の枠組みは、基本的な部分において日本の一般的な取引所金融商品市場に適用される取引所規則の枠組みと異なっています。すなわち、TOKYO PRO Marketにおいては、J-Adviserが重要な役割を担います。TOKYO PRO Marketの上場会社は、特定上場有価証券に関する有価証券上場規程の特例(以下「特例」という。)に従って、各上場会社のために行動するJ-Adviserを選任する必要があります。J-Adviserの役割には、上場適格性要件に関する助言及び指導、並びに上場申請手続のマネジメントが含まれます。これらの点について、投資者は、東京証券取引所のホームページ等に掲げられるTOKYO PRO Marketの諸規則に留意する必要があります。
4. 東京証券取引所は、発行者情報の内容(発行者情報に虚偽の情報があるか否か、又は公表すべき事項若しくは誤解を生じさせないために必要な重要な事実に関する情報が欠けているか否かという点を含みますが、これらに限られません。)について、何らの表明又は保証等をしておらず、前記賠償責任その他の一切の責任を負いません。

第一部 【企業情報】

第1 【本国における法制等の概要】

該当事項はありません。

第2 【企業の概況】

1 【主要な経営指標等の推移】

回次	第11期	第12期	第13期	第14期
決算年月	2020年1月	2021年1月	2022年1月	2023年1月
売上高 (千円)	1,562,550	1,781,853	2,023,340	2,814,808
経常利益又は経常損失 (△) (千円)	△ 3,512	12,913	△ 42,921	45,580
当期純利益又は当期純損失 (△) (千円)	1,902	7,059	△ 32,678	71,812
持分法を適用した場合の投資利益	-	-	-	-
資本金 (千円)	1,000	1,000	1,000	1,000
発行済株式総数 (株)	20	20	20	40,000
純資産額 (千円)	235,757	250,818	218,057	289,758
総資産額 (千円)	1,410,607	1,341,087	1,568,502	2,443,901
1株当たり純資産額 (円)	5,893.93	6,270.45	5,451.43	7,243.97
1株当たり配当額 (円)	-	-	-	-
(うち、1株当たり中間配当額) (円)	(-)	(-)	(-)	(-)
1株当たり当期純利益又は当期純損失 (△) (円)	47.55	176.48	△ 816.95	1,795.30
潜在株式調整後1株当たり当期純利益 (円)	-	-	-	-
自己資本比率 (%)	16.7	18.7	13.9	11.9
自己資本利益率 (%)	0.8	2.8	△15.0	28.3
株価収益率 (倍)	-	-	-	-
配当性向 (%)	-	-	-	-
営業活動によるキャッシュ・フロー (千円)	△ 89,432	302,138	△ 371,895	△ 305,284
投資活動によるキャッシュ・フロー (千円)	△ 65,813	△ 26,137	△ 14,577	100,104
財務活動によるキャッシュ・フロー (千円)	152,442	△ 127,520	325,527	577,911
現金及び現金同等物の期末残高 (千円)	34,572	183,053	122,107	494,838
従業員数 (名)	13	18	25	30
〔ほか、平均臨時雇用人員〕	(4)	(7)	(11)	(8)

- (注) 1. 当社は連結財務諸表を作成しておりませんので、連結会計年度に係る主要な経営指標等の推移については記載しておりません。
2. 「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)等を第14期の期首から適用しており、第14期に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を適用した後の指標等となっております。
3. 持分法を適用した場合の投資利益については、関連会社が存在しないため記載しておりません。
4. 1株当たり配当額及び配当性向については、配当を行っていないため、記載しておりません。
5. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式が存在しないため、記載しておりません。
6. 株価収益率は2023年1月時点では当社株式が非上場であるため記載しておりません。
7. 従業員数は就業人員数であり、臨時雇用者数は期中の平均人員を () 外数で記載しております。
8. 第13期の財務諸表については、株式会社東京証券取引所の特定上場有価証券に関する有価証券上場規程の特例第110条第5項の規定に基づき、第14期の財務諸表については、株式会社東京証券取引所の特定上場有価証券に関する有価証券上場規程の特例第128条第3項の規定に基づき、かがやき監査法人により監査を受けておりますが、第11期及び第12期については、当該監査を受けておりません。
9. 当社は、2023年1月31日付で普通株式1株につき2,000株の株式分割を行っております。第11期の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、「1株当たり純資産額」、「1株当たり当期純利益又は当期純損失 (△)」を算定しております。

2 【沿革】

当社は、代表取締役社長である中山耕一が、2009年に不動産の売買仲介をはじめとして創業しました。

2011年不動産買取再販を皮切りに不動産賃貸仲介等を展開し、2012年5月に1棟目の名古屋市中区の賃貸事業用
自社保有ビルを取得、事業拡大により2019年12月に現在の名古屋市中区大須4丁目11番5号Z‘sビル9階へ移転、
2022年2月に同ビル8階への拡張をしております。

年 月	沿 革
2009 年 2 月	資本金百万円にて不動産の売買仲介を目的として、愛知県名古屋市熱田区にて中山不動産株式会社設立。
2011 年 4 月	名古屋市中区に事務所移転。 不動産買取再販を開始。
2014 年 3 月	収益不動産の販売（デザイナーズアパート）開始。
2019 年 12 月	名古屋市中区大須4丁目11番5号Z‘sビル9階に移転。 不動産賃貸仲介を開始。
2021 年 4 月	求職者支援訓練事業を開始。
2023 年 4 月	株式会社東京証券取引所 TOKYO PRO Market に上場

3 【事業の内容】

当社は、「総合不動産企業として新しい価値を生み出し「未来」を創造していきます。」の理念に基づき、地域密着企業として、名古屋市を中心とした東海3県(愛知県、岐阜県、三重県)の商圏を中心とした不動産業を行っております。

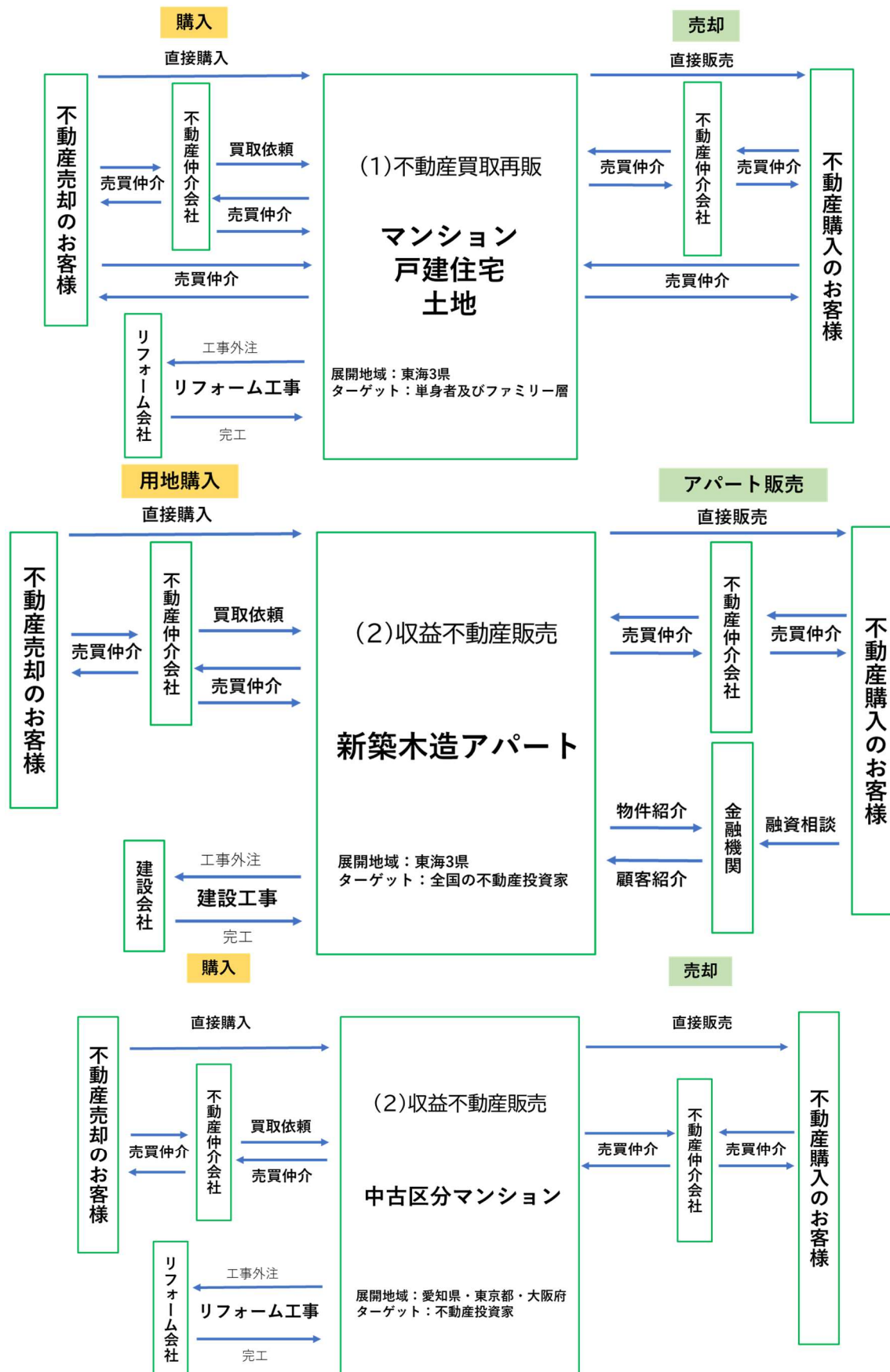
当社は不動産事業として、単一セグメントではありますが、以下当社の事業の種別について説明いたします。

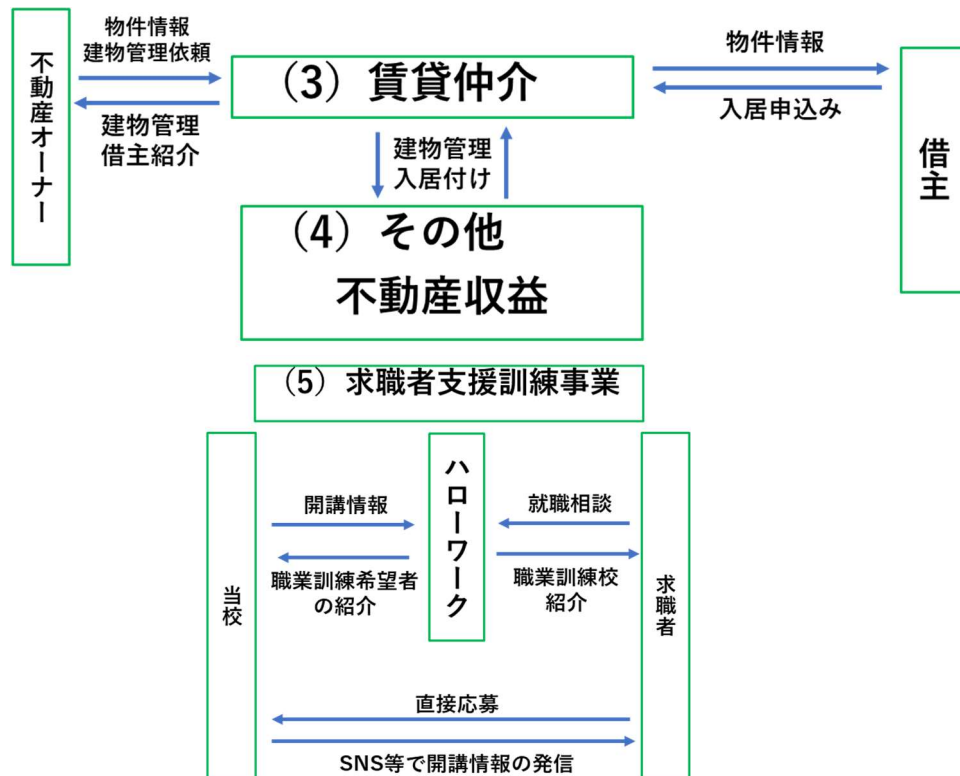
事業の種別	区分	商品・サービスの内容
不動産事業	(1) 不動産買取再販	リノベーション住宅及び土地の販売、売買仲介
	(2) 収益不動産販売	投資家向けの新築アパート及び中古区分所有マンションの販売
	(3) 賃貸仲介	賃貸仲介、賃貸管理業
	(4) その他	自社保有不動産の賃貸
その他	(5) 求職者支援訓練事業	求職者支援制度に基づく認定職業訓練の教室運営等

- (1) 不動産買取再販では、中古マンション・戸建住宅の仕入れは不動産仲介業者を通じて行い、内装は外注にて新築同様のフルリノベーションを施工して、付加価値を高め、周辺物件の販売相場に見合う価格で不動産仲介業者を介して、住宅の購入を検討されている東海3県の単身者及びファミリー層のお客様に対して販売を行っております。また、自社物件だけでなく市場にある物件の不動産仲介業務も行っております。
- (2) 収益不動産販売では、投資家向け収益不動産として東海3県の1棟アパートや収益性の高い区分所有マンション等多様化するニーズに応える事業を行っております。1棟アパートについては、不動産仲介からの仲介顧客に加え、主なターゲットである既に収益不動産を保有している投資家に向けて、DM等にて物件内覧会の案内を行っております。なお、土地の仕入れについては、不動産仲介会社を介して行い、外注にて建設工事を実施しております。区分所有マンションについては、不動産仲介業者を通じて仕入れを行い、自社メディアにて募集している相談会などで集客した新たに不動産投資を始める方や少額にて不動産投資を行う方を対象に販売をしております。
- (3) 賃貸仲介では、ポータルサイトを通じて名古屋市内で賃貸用住宅を探している方に賃貸住宅の仲介や入居後も外部サービスと連携して、24時間緊急駆けつけ等の付帯サービスを行っております。また、収益不動産販売の1棟アパートの入居者募集や賃料の集金・送金・更新・入居者の苦情相談等の管理業務を行っております。
- (4) その他として、当社所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ます。
- (5) 求職者支援訓練事業では、求職者支援訓練校などの運営を行っております。

〔事業系統図〕

当社の事業系統図を示すと下記のとおりであります。





4 【関係会社の状況】

該当事項はありません。

5 【従業員の状況】

(1) 発行者の状況

2023年1月31日現在

従業員数(名)	平均年齢(歳)	平均勤続年数(年)	平均年間給与(千円)
30(8)	38.2	2.1	3,416

- (注) 1. 従業員数は就業人員であり、臨時雇用者数は、期中の平均人員を () 外数で記載しております。
 2. 平均年間給与は、賞与及び基準外賃金並びに諸費用を含んでおります。
 3. 平均年間給与には、臨時従業員の給与は含まれておりません。

(2) 労働組合の状況

労働組合は結成されておりませんが、労使関係は円満に推移しております。

第3 【事業の状況】

1 【業績等の概要】

(1) 業績

第14期事業年度（自 2022年2月1日 至 2023年1月31日）

当事業年度における我が国経済は、新型コロナウイルス感染症対策と社会経済活動の両立により正常化が進む中、緩やかに持ち直しの動きが見られ、個人消費も緩やかに増加いたしました。しかしながら、世界的な金融引締め、それに伴う海外経済の下振れ、物価上昇による家計や企業への影響や供給面での制約等、景気の先行きについては依然として不透明な状況が続いております。

当業界における不動産売買事業を取り巻く環境につきましては、住宅ローン金利が低い水準で推移し、住宅ローン減税制度等の住宅取得支援策が継続して実施されているものの、エネルギーコストの上昇や建築資材価格の高騰、住宅ローン金利の動向によっては住宅需要への影響も懸念され、引き続き予断を許さない状況で当面は投資家の慎重な姿勢が続くと見られますが、中長期的には安定したリターンが見込まれる不動産投資商品への期待は大きく、経済活動が正常化に向かう動機を見据えながらマーケットのファンダメンタルズの変化を慎重に見極めていく必要があります。

こうした環境のもと、当社は、総合不動産会社として市場の変化に合わせた販売方法や商品開発を進め、求職者支援訓練校など幅広い事業展開を行い、長期的かつ安定的な収入を獲得できるようなスキームを構築し、永続的な企業価値の増大を遂げることに注力いたしました。

これらの結果、売上高は2,814,808千円（前年同期比39.1%増加）、営業利益は43,253千円（前年同期は営業損失38,772千円）、経常利益は45,580千円（前年同期は経常損失42,921千円）、当期純利益は71,812千円（前年同期は当期純損失32,678千円）となりました。

(2) キャッシュ・フローの状況

第14期事業年度（自 2022年2月1日 至 2023年1月31日）

当事業年度末における現金及び現金同等物（以下「資金」といいます。）の残高は494,838千円（前期末比372,731千円増加）となりました。各キャッシュ・フローの状況と主な要因は以下のとおりです。

（営業活動によるキャッシュ・フロー）

営業活動の結果使用した資金は305,284千円となりました。これは主に税引前当期純利益が109,826千円、仕入債務の増加156,118千円等があった一方で、販売用不動産の増加196,682千円、仕掛販売用不動産の増加336,632千円によるものです。

（投資活動によるキャッシュ・フロー）

投資活動の結果獲得した資金は100,104千円となりました。これは主に定期預金の預入による支出74,600千円、有形固定資産の取得による支出21,723千円があった一方で、有形固定資産の売却による収入185,101千円等によるものです。

（財務活動によるキャッシュ・フロー）

財務活動の結果獲得した資金は577,911千円となりました。これは主に短期借入れによる収入2,278,600千

円及び短期借入金の返済による支出1,814,600千円等によるものです。

2 【生産、受注及び販売の状況】

当社は不動産買取再販・賃貸仲介・収益不動産販売を主体とする不動産事業を行っており単一セグメントであるため、セグメント別の記載に代えて記載しております。

(1) 生産実績

不動産事業は生産の形態をとらないため、該当事項はありません。

(2) 受注実績

不動産事業は受注の形態をとらないため、該当事項はありません。

(3) 販売実績

当事業年度における販売実績は、次のとおりであります。

事業の種別	販売高(千円)	前年同期比(%)
不動産事業 (千円)	2,732,242	36.5
その他事業 (千円)	82,566	281.3
合計 (千円)	2,814,808	39.1

(注) 主な相手先別の販売実績及び当該販売実績の総販売実績に対する割合については、総販売実績に対する割合が10%以上の相手先が存在しないため、記載を省略しております。

3 【対処すべき課題】

当社は、中期的な成長の観点から、下記の課題に取り組む必要があると考えております。

(1) 不動産事業の強化について

競合他社が増えていく中、当社の事業の中心を実需向けの不動産買取再販からリピートが見込める収益不動産販売にシフトし、収益不動産販売の売上比率を5割まで高める方針であります。収益不動産販売の強化をするにあたり、販売エリアの拡大、仕入れ時の明確な判断基準の設定、経験豊富な営業人員の確保や社内教育の充実を図っております。また、新築1棟アパートに加えて、中古1棟アパート、中古区分収益マンション等の商品ラインナップを増やし、更に収益不動産仲介を手掛けていきます。収益区分所有マンションでは販売エリアを拡大（東京、大阪等）し、幅広い不動産投資家のニーズに応えていきます。

(2) 内部管理体制の強化について

当社は、比較的小規模な組織であるため、継続的な成長を実現できる企業体質を確立する必要があります。そのため、リスク管理や業務運営管理をはじめとする内部管理体制の強化が重要な課題であると認識しております。今後の企業規模拡大に備え、各部門の内部管理体制の整備と適切な運用を推進し、経営の公正性及び透明性を確保するため、体制強化に取り組んでおります。

(3) 事業資金確保について

不動産事業には投資が必要であり、当社はこれらの投資資金の多くを金融機関からの借入により調達してまいりました。事業資金の確保のため、多様な資金調達的手段を確保することで、中長期的に安定した成長が可能な財務体質の強化を図ってまいります。

(4) 法的規制について

当社は、不動産事業を展開しており、遵守すべき法令・規制は宅地建物取引業法となります。従って、宅地建物取引業者として「宅地建物取引業法」に基づく免許を受けて事業を行っております。

そのため当社では法令遵守を徹底し、免許等の取消事由や更新欠格事由が発生しないように努めております。

(5) 人材の確保・育成について

当社では、人材が重要な経営資源と考えており、事業の拡大に向け優秀な人材の確保及び教育・研修制度の充実が重要な課題と考えております。

4 【事業等のリスク】

以下において、当社の事業展開その他に関してリスク要因と考えられる主な事項を記載しております。

当社は、これらのリスク発生の可能性を認識した上で、発生の回避及び発生した場合の適切な対応に努める方針ですが、当社株式に関する投資判断は、以下の事項及び本項以外の記載事項を慎重に検討した上で行われる必要があると考えております。また、文中の将来に関する事項は、本発行者情報公表日現在において当社が判断したものであり、実際の結果とは異なる可能性があります。

(1) 事業環境に関するリスク

① 景気動向や不動産市況の影響について

当社の事業は、景気動向、金利動向、地価動向及び税制等に基づく購買者の購入意欲や需要動向に影響を受けやすいため、景気の先行き悪化や大幅な金利の上昇、地価の上昇、住宅税制・消費税増税等の動向に大きく左右される傾向があります。そのため、当社では、不動産査定及び不動産営業において豊富な経験と高い専門知識を

持った人材を多く有しており、不動産にかかるリスクの軽減と同時に、収益の極大化を図ることができるよう市況の動きに注意を払っておりますが、不動産市況が当社の予測を超え、想定した以上の資産価値の下落を生じるような事態になった場合、これらの動向次第で当社の業績や財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

② 不動産関連税制の変更について

現在、国策として住宅の取得を推進しているため、不動産取得税の税率軽減措置や固定資産税の負担調整措置等の税負担の軽減措置が講じられております。しかしながら、上記の税負担の軽減措置が行われなくなった場合や不動産関連税制や所得税関連等の税制が変更された場合に、不動産取得・売却時のコストの増加、また住宅購入顧客の購買意欲、賃貸住宅オーナー等の事業意欲の減退等により、当社の事業、業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

③ 有利子負債への依存、資金調達について

不動産事業には多額の投資が必要であり、当社は、これら投資資金の大部分を金融機関からの借入金に依存してきました。第14期事業年度末における当社の総資産に占める有利子負債の割合は76%、支払利息は32,416千円となっております。今後の金利変動によっては、支払利息の負担が増加して経営成績に影響を与える可能性があります。今後におきましては、資金調達手段の多様化に積極的に取り組むことにより自己資本の充実に注力する方針であります。しかしながら、金融機関の融資姿勢の変化等により、事業拡大に必要な資金調達が困難になる場合には、当社の業績や財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

④ 感染症等の影響について

新型コロナウイルス感染症等の治療法が確立されていない感染症が流行するなどした結果、消費マインドの冷え込みによる長期的な景気悪化などが生じた場合には、当社の業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。当社では、社内インフラの整備や出勤時の体温チェック等で防止を図りつつ、感染や感染疑いが生じた場合の対応手順を定め、周知徹底することでリスクに備えております。しかしながら、今後、さらなる感染拡大により、株価の低迷、不動産需要の低下、企業収益の悪化、個人消費の低迷等を引き起こす可能性があり、今後の新型コロナウイルス感染症等の治療法が確立されていない感染症による影響については、注視が必要であります。

(2) 不動産事業に関するリスク

① 競合及び価格競争について

当社が扱う中古住宅及び投資用物件は愛知県及び東海3県を中心に展開しております。愛知県及び東海3県の中古住宅及び投資用物件は、一般的に需要が高いため大小様々な競合他社が多数存在しております。しかしながら、当社は、競合他社の動向や顧客ニーズを的確に把握し、魅力的な商品(間取り、デザイン、価格バランスの良い商品等)の充実に努めること等により、時々の状況に応じた柔軟な仕入及び営業活動を行うことで、リスクの低減に努めておりますが、競合他社の動向によっては価格競争等が生じる場合には、事業計画の遂行に問題が生じ、当社の業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

② 個人情報の管理について

当社が行っている不動産事業において、事業上の重要情報、顧客・取引先等の機密情報や個人情報等を保有しております。これらの情報の外部への不正な流出、漏洩を防止するために、社内研修を通じて社員への啓蒙活動を継続的に実施するなどの施策を講じております。また、管理体制やシステムのセキュリティ対策の強化にも努めております。しかしながら、万が一、当社が保有する個人情報等が、サイバー攻撃、不正アクセス、コンピューターウィルスの侵入等により社外に漏洩してしまった場合には当社の信用が失墜し、また、損害賠

償による損失が発生した場合には当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

③ 物件の売却時期による業績の変動について

当社の不動産販売の売上計上方法は、売買契約を締結した時点ではなく、物件の引渡しを行った時点で計上する引渡基準によっております。そのため、販売用不動産1件あたりの販売規模が比較的大きいことから、物件の工事進捗状況及び物件販売計画の変更（個別物件の利益率等）等による引渡時期の変更が、当社の業績及び財政状態等に影響を及ぼす可能性があります。また、一取引あたりの金額が高額な物件も取り扱っており、当該物件の売却時期が変更された場合、当社の業績及び財政状態等に影響を及ぼす可能性があります。

④ 外注業務について

当社では、アパート建築工事及び取得した中古住宅のリノベーション工事の多くを外部工事業者に外注しており、これによって人件費等の固定費の増加を抑制し、一定の利益水準を確保することを見込んでおります。しかしながら、工事の多くを外注先に依存しているため、今後、仕入件数の増加に伴いそれに見合う外注先を十分に確保できなかった場合、外注先の経営不振や繁忙期等による、労働者の不足に伴い外注価格が上昇する等の場合には、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

⑤ 自然的・人為的災害及び特定地域に対する依存等について

現在、当社は東海3県を中心に販売用不動産、ならびに収益不動産を保有しておりますが、地震・火災・水害等の自然的災害、大規模な事故やテロ等の人為的災害が発生した場合、あるいは同地域に特定した経済的ダメージが発生し、経済環境が悪化する可能性があります。当社では、販売地域を分散することで、災害リスクの分散を図っております。また、原則として、当社が保有する不動産については火災保険を付保しており、不測の事態に備えております。しかしながら、それらが滅失、毀損又は劣化し、販売価値や賃貸収入が著しく減少した場合には、当社の業績や財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

⑥ 販売用不動産の仕入れおよび工事原価について

当社は、東海3県の物件を中心に相場よりも安く不動産を仕入れております。しかしながら、当社がコントロールできない外部要因により、仕入価格が高騰する可能性があります。また、当社が提供しているアパート物件は、木材・建材その他の原材料を使用しております。これらの原材料の価格高騰や為替相場の変動、建築業界における人材不足等を背景とした人件費の高騰等によるコストの上昇を販売価格に転嫁することが難しい場合には、当社の業績に重大な悪影響を与える可能性があります。

⑦ 在庫リスクについて

当社が行っております事業は、自社商業エリアにおいて需要予測、近隣地域環境、お客様のニーズ等を慎重に分析調査を行ったうえで、中古住宅や建築用地を低価格で仕入れ、物件を企画し、短期間で販売するよう努めております。しかしながら、景気動向、金利動向、地価動向及び税制等の急激な変化等に伴う金融機関の融資動向や消費者動向次第で、当社の計画遂行が困難となり、完成在庫の増加、造成・開発期間の遅延及び棚卸資産の評価損が発生する可能性があります、その場合には当社の業績や財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

⑧ 契約不適合責任について

当社では、中古住宅や建築用地を購入する際、お客様に提供する物件について品質管理には万全を期しておりますが、売主がその契約不適合（契約の内容に適合しないもの）の責任を負担できない場合や、販売を行った物件に重大な瑕疵があるとされた場合には、直接的な原因が当社以外の責任によるものであったとしても、売主としての契約不適合責任を負う可能性があります。当社の業績や財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

⑨ 資産価値の下落による影響について

当社は、「棚卸資産の評価に関する会計基準（企業会計基準第9号 2019年7月4日 企業会計基準委員会）」及び「固定資産の減損に係る会計基準（平成14年8月9日 企業会計審議会）」を適用しております。当社は、不動産市況動向を常に確認し事業活動を行っており、動向に合わせた仕入を適切に行うよう努めております。しかしながら、経済情勢や不動産市況の悪化による不動産価格の急激な変動等により、事業計画の遂行に重大な問題が生じ、販売価格の引き下げ等が発生する恐れがあります。また、販売用不動産の滞留期間が長期化した場合等は、当社の棚卸資産及び固定資産について、その資産価値が下落した場合、棚卸資産の簿価切下げもしくは固定資産の減損が発生し、当社の業績や財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

（3）組織体制について

① 特定人物への依存について

当社では、役員及び幹部社員への情報共有や権限の移譲を進め、創業者である代表取締役社長中山耕一に過度に依存しないような経営体制の整備やノウハウの共有、人材の獲得及び育成等により組織体制の強化を図り、同氏に過度に依存しない経営体制の構築を進めてまいります。しかしながら、不測の事態により同氏の当社における職務執行が困難となった場合は、当社の今後の事業展開、業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

② 人材の確保・育成について

当社では、人材が重要な経営資源と考えており、事業の拡大に向け優秀な人材の確保及び教育・研修制度の充実が重要な課題となります。しかしながら、今後、計画通りに採用が進まなかった場合においては、事業展開が計画通りに進まず、当社の業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

③ 小規模企業組織であることについて

当社は、小規模な組織であると認識しており、内部管理体制も当該組織規模に応じたものとしております。一方で、安定的な事業運営を行うため、欠員が生じた場合でも支障が生じないよう、マニュアル整備等の対策を講じてまいりました。今後の事業拡大を目指していく上で、事業推進に適応した優秀な人材の拡充並びに組織体制の強化が必要であることは認識しており、当社はこの認識のもと、積極的に優秀な人材を採用していく方針へと転換しておりますが、当社の求める人材が適時に確保できない場合や組織的対応及び管理体制の強化が順調に進まない場合は、事業遂行及び拡大に影響を及ぼす可能性があります。

（4）訴訟等について

当社が取扱う不動産において、瑕疵等の発生、工事期間中における近隣からのクレーム等が発生した場合、これらに起因する訴訟やその他の請求が発生する可能性もあります。これらの訴訟等の内容によっては、当社の業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

（5）法的規制について

当社が属する不動産業界は、宅地建物取引業法、建築基準法、都市計画法、国土利用計画法、借地借家法等の不動産取引や建築に関する多数の法令及び条例等の法的規制があります。当社の事業運営において、これら多数の法的規制に対応できる体制を構築しておりますが、今後、これらの法的規制の大幅な変更等により、当社の事業運営に影響を及ぼす可能性があります。なお、当社の主要な業務である不動産事業に係る免許等の許認可について、その有効期限やその他の期限が法令、契約書により定められているものは以下のとおりです。現時点において各種免許や許認可の取消事由や更新欠格事由は発生しておりませんが、今後何等かの事情により、免許、許

可及び登録の取り消し処分が発生した場合には、事業活動に大きく影響し、財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

許認可の名称	許認可番号	有効期限	取消事項
宅地建物取引業免許	愛知県知事（３） 第21327号	自 2019年３月31日 至 2024年３月30日	宅地建物取引業法 第66条
賃貸住宅管理業登録	国土交通大臣（01） 第008739	自 2022年12月14日 至 2027年12月15日	賃貸住宅管理業法 第23条

（６）大株主の存在について

本発行者情報公表日現在、筆頭株主である当社の代表取締役社長中山耕一が当社の発行済株式総数の100％を占めており、中長期的な安定株主として当社株式を保有しており、当社株式を売却する場合には可能な限り市場動向に配慮しながら行う旨、確認しております。しかしながら、将来的に当社株式が売却された場合、当社株式の市場価格や流通状況に影響を及ぼす可能性があります。

なお、当社が当社取締役と取引を行う場合は、取引条件の妥当性、当該取引の合理性を検討した上で取締役会の承認を得ることとしており、取引の適正性を確保する体制を築いております。

（７）担当J-Adviserとの契約の解除に関するリスクについて

特定上場有価証券に関する有価証券上場規程の特例第102条の定めにより、TOKYO PRO Market上場企業は、東京証券取引所より認定を受けたいずれかの担当J-Adviserと、株式上場の適格性審査及び株式上場後の上場適格性を維持するための指導、助言、審査等の各種業務を委託する契約（以下、「J-Adviser契約」とします。）を締結する義務があります。本書公表日時点において、当社がJ-Adviser契約を締結しているのは株式会社日本M&Aセンター（以下、「同社」とします。）であり、同社とのJ-Adviser契約において当社は、下記の義務の履行が求められております。下記の義務の履行を怠り、又はJ-Adviser契約に違反した場合、相手方は、相当の期間（特段の事情のない限り１ヶ月）を定めてその義務の履行又は違反の是正を書面で催告し、その催告期間内にその義務の履行又は違反の是正がなされなかったときは、J-Adviser契約を解除することができる旨の定めがあります。また、上記にかかわらず、当社及び同社は、両当事者による書面による合意又は相手方に対する１ヶ月前以上の書面による通知を行うことにより、いつでもJ-Adviser契約を解約することができる旨の定めがあります。当社が同社より上記の解除にかかる催告期間中において、下記の義務の履行又は違反の是正が果たせない場合、又は同社に代わる担当J-Adviserを確保できない場合は、当社普通株式のTOKYO PRO Market上場廃止につながる可能性があります。

<J-Adviser契約上の義務>

- ・特定上場有価証券に関する有価証券上場規程の特例第113条に定める上場適格性要件を継続的に満たすこと
- ・特定上場有価証券に関する有価証券上場規程の特例及び特定上場有価証券に関する有価証券上場規程の特例の施行規則に従い、投資者への適時適切な会社情報の開示に努めること
- ・上場規程特例に定める上場会社及び新規上場申請者の義務を履行すること

また、当社において下記の事象が発生した場合には、同社からの催告無しでJ-Adviser契約を解除することができるものと定められております。

① 債務超過

甲がその事業年度の末日に債務超過の状態である場合において、1年以内（審査対象事業年度の末日の翌日から起算して1年を経過する日（当該1年を経過する日が甲の事業年度の末日に当たらないときは、当該1年を経過する日の後最初に到来する事業年度の末日）までの期間をいう。以下、本号において同じ。また「2年以内」も同様。）に債務超過の状態でなくならなかったとき。ただし、甲が法律の規定に基づく再生手続若しくは更生手続、産業活力の再生及び産業活動の革新に関する特別措置法（以下、「産活法」という。）第2条第25項に規定する特定認証紛争解決手続に基づく事業再生（当該手続が実施された場合における産活法第49条に規定する特例の適用を受ける特定調停手続による場合も含む。）、産業競争力強化法第2条第16項に規定する特定認証紛争解決手続に基づく事業再生（当該手続が実施された場合における産業競争力強化法第52条に規定する特例の適用を受ける特定調停手続による場合も含む。）又は私的整理に関するガイドライン研究会による「私的整理に関するガイドライン」に基づく整理を行うことにより、当該1年を経過した日から起算して1年以内に債務超過の状態でなくなることを計画している場合（乙が適当と認める場合に限る。）には、2年以内に債務超過の状態でなくならなかったとき。

なお、乙が適当と認める場合に適合するかどうかの審査は、甲が審査対象事業年度に係る決算（上場会社が連結財務諸表を作成すべき会社である場合には連結会計年度、連結財務諸表を作成すべき会社でない場合には事業年度に係る決算とする。）の内容を開示するまでの間において、再建計画（本号ただし書に定める1年以内に債務超過の状態でなくなるための経営計画を含む。）を公表している場合を対象とし、甲が提出する当該再建計画並びに次の（a）及び（b）に定める書面に基づき行うものとする。

（a）次のイからハまでに掲げる場合の区分に従い、当該イからハまでに定める書面

イ 法律の規定に基づく再生手続又は更生手続を行う場合

当該再建計画が、再生計画又は更生計画として裁判所の認可を得ているものであることを証する書面

ロ 産競法第2条第16項に規定する特定認証紛争解決手続に基づく事業再生（当該手続が実施された場合における産競法第52条に規定する特例の適用を受ける特定調停手続による場合も含む。）を行う場合

当該再建計画が、当該手続にしたがって成立したものであることを証する書面

ハ 私的整理に関するガイドライン研究会による「私的整理に関するガイドライン」に基づく整理を行う場合

当該再建計画が、当該ガイドラインにしたがって成立したものであることについて債権者が記載した書面

（b）規程第311条第1項第5号ただし書に規定する1年以内に債務超過の状態でなくなるための経営計画の前提となった重要な事項等が、公認会計士等により検討されたものであることについて当該公認会計士等が記載した書面

② 銀行取引の停止

甲が発行した手形等が不渡りとなり銀行取引が停止された場合又は停止されることが確実となった場合。

③ 破産手続、再生手続又は更生手続

甲が法律の規定に基づく会社の破産手続、再生手続若しくは更生手続を必要とするに至った場合（甲が、法律に規定する破産手続、再生手続又は更生手続の原因があることにより、破産手続、再生手続又は更生手続を必要と判断した場合）又はこれに準ずる状態になった場合。なお、これに準ずる状態になった場合とは、次のaからcまでに掲げる場合その他甲が法律の規定に基づく会社の破産手続、再生手続又は更生手続を必要とす

るに至った場合に準ずる状態になったと乙が認めた場合をいうものとし、当該 a から c までに掲げる場合には当該 a から c までに定める日に本号前段に該当するものとして取り扱う。

- a 甲が債務超過又は支払不能に陥り又は陥るおそれがあるときなどで再建を目的としない法律に基づかない整理を行う場合

甲から当該整理を行うことについての書面による報告を受けた日

- b 甲が、債務超過又は支払不能に陥り又は陥るおそれがあることなどにより事業活動の継続について困難である旨又は断念する旨を取締役会等において決議又は決定した場合であって、事業の全部若しくは大部分の譲渡又は解散について株主総会又は普通出資者総会に付議することを取締役会の決議を行った場合

甲から当該事業の譲渡又は解散に関する取締役会の決議についての書面による報告を受けた日（事業の大部分の譲渡の場合には、当該事業の譲渡が事業の大部分の譲渡であると乙が認めた日）

- c 甲が、財政状態の改善のために、債権者による債務の免除又は第三者による債務の引受若しくは弁済に関する合意を当該債権者又は第三者と行った場合（当該債務の免除の額又は債務の引受若しくは弁済の額が直前事業年度の末日における債務の総額の100分の10に相当する額以上である場合に限る。）

甲から当該合意を行ったことについての書面による報告を受けた日

- ④ 前号に該当することとなった場合においても、甲が次の a から c までに該当する再建計画の開示を行った場合には、原則として本契約の解除は行わないものとする。

- a 次の（a）又は（b）に定める場合に従い、当該（a）又は（b）に定める事項に該当すること。

- （a）甲が法律の規定に基づく再生手続又は更生手続を必要とするに至った場合

当該再建計画が、再生計画又は更生計画として裁判所の認可を得られる見込みがあるものであること。

- （b）甲が前号 c に規定する合意を行った場合

当該再建計画が、前号 c に規定する債権者又は第三者の合意を得ているものであること。

- b 当該再建計画に次の（a）及び（b）に掲げる事項が記載されていること。

- （a） TOKYO PRO Marketに上場する有価証券の全部を消却するものでないこと。

- （b） 前 a の（a）に規定する見込みがある旨及びその理由又は同（b）に規定する合意がなされていること及びそれを証する内容

- c 当該再建計画に上場廃止の原因となる事項が記載されているなど公益又は投資者保護の観点から適当でないと認められるものでないこと。

⑤ 事業活動の停止

甲が事業活動を停止した場合（甲及びその連結子会社の事業活動が停止されたと乙が認めた場合）又はこれに準ずる状態になった場合。なお、これに準ずる状態になった場合とは、次の a から c までに掲げる場合その他甲が事業活動を停止した場合に準ずる状態になった場合と乙が認めた場合をいうものとし、当該 a から c までに掲げる場合には当該 a から c までに掲げる日に同号に該当するものとして取り扱う。

- a 甲が、合併により解散する場合のうち、合併に際して甲の株主に対してその株券等に代わる財産の全部又は一部として次の（a）又は（b）に該当する株券等を交付する場合は、原則として、合併がその効力を生ずる日の3日前（休業日を除外する。）の日

- （a） TOKYO PRO Marketの上場株券等

- （b） 特例第132条の規定の適用を受け、速やかにTOKYO PRO Marketに上場される見込みのある株券等

- b 甲が、前 a に規定する合併以外の合併により解散する場合は、甲から当該合併に関する株主総会（普通出

資者総会を含む。)の決議についての書面による報告を受けた日(当該合併について株主総会の決議による承認を要しない場合には、取締役会の決議(委員会設置会社にあつては、執行役の決定を含む。)についての書面による報告を受けた日)

- c 甲が、a 及び前 b に規定する事由以外の事由により解散する場合(本条第 3 号 b の規定の適用を受ける場合を除く。)は、甲から当該解散の原因となる事由が発生した旨の書面による報告を受けた日

⑥ 不適当な合併等

甲が非上場会社の吸収合併又はこれに類するもの(i 非上場会社を完全子会社とする株式交換、i の 2 非上場会社を子会社とする株式交付、ii 会社分割による非上場会社からの事業の承継、iii 非上場会社からの事業の譲受け、iv 会社分割による他の者への事業の承継、v 他の者への事業の譲渡、vi 非上場会社との業務上の提携、vii 第三者割当による株式若しくは優先出資の割当て、viii その他非上場会社の吸収合併又は i から vii までと同等の効果をもたらすと認められる行為)で定める行為(以下本号において「吸収合併等」という。)を行った場合に、甲が実質的な存続会社でないと乙が認めた場合

⑦ 支配株主との取引の健全性の毀損

第三者割当により甲の支配株主(甲の親会社又は甲の議決権の過半数を直接若しくは間接に保有する者)が異動した場合(当該割当により交付された募集株式等の転換又は行使により支配株主が異動する見込みがある場合を含む)において、支配株主との取引に関する健全性が著しく毀損されていると乙が認めるとき

⑧ 発行者情報等の提出遅延

甲が提出の義務を有する特定証券情報、発行者情報又は有価証券報告書等につき、特例及び法令に定める期間内に提出しなかった場合で、乙がその遅延理由が適切でないと判断した場合

⑨ 虚偽記載又は不適正意見等

次の a 又は b に該当する場合

- a 甲が開示書類等に虚偽記載を行い、かつ、その影響が重大であると乙が認める場合
b 甲の財務諸表等に添付される監査報告書等において、公認会計士等によって、監査報告書については「不適正意見」又は「意見の表明をしない」旨(天災地変等、上場会社の責めに帰すべからざる事由によるものである場合を除く。)が記載され、かつ、その影響が重大であると乙が認める場合

⑩ 法令違反及び上場契約違反等

甲が重大な法令違反又は特例に関する重大な違反を行った場合

⑪ 株式事務代行機関への委託

甲が株式事務を特例で定める株式事務代行機関に委託しないこととなった場合又は委託しないこととなることが確実となった場合

⑫ 株式の譲渡制限

甲がTOKYO PRO Marketに上場する株式の譲渡につき制限を行うこととした場合

⑬ 完全子会社化

甲が株式交換又は株式移転により他の会社の完全子会社となる場合

⑭ 指定振替機関における取扱い

甲が発行する株券が指定振替機関の振替業における取扱いの対象とならないこととなった場合

⑮ 株主の権利の不当な制限

甲が次の a から g までのいずれかに掲げる行為を行っている場合において、株主の権利内容及びその行使が

不当に制限されていると乙が認めた場合その他株主の権利内容及びその行使が不当に制限されていると乙が認めた場合をいう。

- a 買収者以外の株主であることを行使又は割当ての条件とする新株予約権を株主割当て等の形で発行する買収防衛策（以下「ライツプラン」という。）のうち、行使価額が株式の時価より著しく低い新株予約権を導入時点の株主等に対し割り当てておくものの導入（実質的に買収防衛策の発動の時点の株主に割り当てるために、導入時点において暫定的に特定の者に割り当てておく場合を除く。）
- b ライツプランのうち、株主総会で取締役の過半数の交代が決議された場合においても、なお廃止又は不発動とすることができないものの導入
- c 拒否権付種類株式のうち、取締役の過半数の選解任その他の重要な事項について種類株主総会の決議を要する旨の定めがなされたものの発行に係る決議又は決定（持株会社である甲の主要な事業を行っている子会社が拒否権付種類株式又は取締役選任権付種類株式を甲以外の者を割当先として発行する場合において、当該種類株式の発行が甲に対する買収の実現を困難にする方策であると乙が認めるときは、甲が重要な事項について種類株主総会の決議を要する旨の定めがなされた拒否権付種類株式を発行するものとして取り扱う。）。
- d TOKYO PRO Marketに上場している株券について、株主総会において議決権を行使することができる事項のうち取締役の過半数の選解任その他の重要な事項について制限のある種類の株式への変更に係る決議又は決定。
- e TOKYO PRO Marketに上場している株券より議決権の多い株式（取締役の選解任その他の重要な事項について株主総会において一個の議決権を行使することができる数の株式に係る剰余金の配当請求権その他の経済的利益を受ける権利の価額等がTOKYO PRO Marketに上場している株券より低い株式をいう。）の発行に係る決議又は決定。
- f 議決権の比率が300%を超える第三者割当に係る決議又は決定。
- g 株主総会における議決権を失う株主が生じることとなる株式併合その他同等の効果をもたらす行為に係る決議又は決定。

⑯ 全部取得

甲がTOKYO PRO Marketに上場している株券に係る株式の全部を取得する場合。

⑰ 反社会的勢力の関与

甲が反社会的勢力の関与を受けている事実が判明した場合において、その実態がTOKYO PRO Marketの市場に対する株主及び投資者の信頼を著しく毀損したと乙が認めるとき。

⑱ その他

前各号のほか、公益又は投資者保護のため、乙若しくは株式会社東京証券取引所が上場廃止を適当と認めた場合。

5 【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

6 【研究開発活動】

該当事項はありません。

7 【財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

文中の将来に関する事項は、本書公表日現在において当社が判断したものであります。

(1) 重要な会計方針及び見積り

当社の財務諸表は、わが国において一般に公正妥当と認められている会計基準に基づき作成されております。この財務諸表の作成にあたって、経営者による会計方針の選択・適用、資産・負債及び収益・費用の報告金額及び開示に影響を与える見積りを必要としております。経営者は、これらの見積りについて、過去の実績等を勘案し合理的に判断しておりますが、実際の結果は、見積りによる不確実性のため、これらの見積りと異なる場合があります。

(2) 財政状態の分析

第14期事業年度（自 2022年2月1日 至 2023年1月31日）

(資産の部)

総資産は2,443,901千円（前期末比875,399千円増加）となりました。流動資産につきましては、2,234,004千円（同958,791千円増加）となりました。これは主に、アパート・ワンルーム物件の販売強化による販売用不動産の増加196,682千円、仕掛販売用不動産の増加336,632千円等によるものです。固定資産につきましては、本社事務所拡張工事による増加があった一方で、自社保有物件の売却等により、前事業年度に比べ83,392千円減少し、209,896千円となりました。

(負債の部)

総負債は2,154,143千円（前期末比803,697千円増加）となりました。流動負債につきましては、1,580,594千円（同708,501千円増加）となりました。これは主に、販売用不動産の増加に伴う短期借入金の増加464,000千円及び買掛金の増加156,118千円等によるものです。固定負債につきましては、573,548千円（前期末比95,197千円増加）となりました。これは主に、運転資金確保による社債の増加90,000千円及び長期借入金の増加5,894千円等によるものです。

(純資産の部)

純資産につきましては289,758千円（前期末比71,701千円増加）となりました。これは、主に当期純利益71,812千円によるものです。

(3) 経営成績の分析

「1 【業績等の概要】（1）業績」に記載のとおりであります。

(4) 経営成績に重要な影響を与える要因

「4 【事業等のリスク】」に記載のとおりであります。

(5) キャッシュ・フローの状況の分析

「1 【業績等の概要】（2）キャッシュ・フローの状況」に記載のとおりであります。

第4 【設備の状況】

1 【設備投資等の概要】

当社は、不動産買取再販・収益不動産販売・賃貸仲介を主体とする不動産事業を行っており、単一セグメントであるため、セグメント別の記載を省略しております。

なお、当事業年度において、主要な設備を売却しております。その内容は以下のとおりであります。

事業所名 (所在地)	設備の内容	帳簿価額(千円)						従業員数 (名)
		建物	車両運搬具	工具、器具 及び備品	土地 (面積㎡)	その他	合計	
名古屋地区 物件 (2 棟)	賃貸用不動産	73,087	-	0	47,427 (650)	-	120,515	-

2 【主要な設備の状況】

当社の主要な設備は、以下のとおりであります。

2023年1月31日現在

事業所名 (所在地)	設備の内容	帳簿価額(千円)						従業員数 (名)
		建物	車両運搬具	工具、器具 及び備品	土地 (面積㎡)	その他	合計	
名古屋地区 物件 (2 棟ほか)	賃貸用不動産	18,400	-	-	23,955 (159)	-	42,356	-

3 【設備の新設、除却等の計画】 (2023年1月31日現在)

該当事項はありません。

第5 【発行者の状況】

1 【株式等の状況】

(1) 【株式の総数等】

記名・無記名の別、額面・無額面の別及び種類	発行可能株式総数(株)	未発行株式数(株)	事業年度末現在発行数(2023年1月31日)(株)	公表日現在発行数(2023年4月28日)(株)	上場金融商品取引所名又は登録認可金融商品取引業協会名	内容
普通株式	160,000	-	40,000	40,000	東京証券取引所(TOKYO PRO Market)	単元株式数100株
計	160,000	-	40,000	40,000	-	-

(注)2023年1月31日開催の取締役会決議により、同日付で普通株式1株につき2,000株の割合で株式分割を行っております。これにより発行済株式総数は39,980株増加し、40,000株となっております。

(2) 【新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(3) 【MSCB等の行使状況等】

該当事項はありません。

(4) 【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

(5) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式総数増減数(株)	発行済株式総数残高(株)	資本金増減額(千円)	資本金残高(千円)	資本準備金増減額(千円)	資本準備金残高(千円)
2009年2月5日(注1)	-	20	-	1,000	-	-
2023年1月31日(注2)	39,980	40,000	-	1,000	-	-

(注1)会社設立時の株式発行となります。

(注2)株式分割(1:2,000)によるものであります。

(6) 【所有者別状況】

2023年1月31日現在

2023年1月31日現在

区分	株式の状況								単元未満株式の状況(株)
	政府及び地方公共団体	金融機関	金融商品取引業者	その他の法人	外国法人等		個人その他	計	
					個人以外	個人			
株主数(人)	-	-	-	-	-	-	1	1	-
所有株式数(単元)	-	-	-	-	-	-	400	400	-
所有株式数の割合(%)	-	-	-	-	-	-	100	100	-

(7) 【大株主の状況】

「第三部【株式公開情報】 第3【株主の状況】」に記載のとおりです。

(8) 【議決権の状況】

① 【発行済株式】

2023年1月31日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式	-	-	-
議決権制限株式(自己株式等)	-	-	-
議決権制限株式(その他)	-	-	-
完全議決権株式(自己株式等)	-	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 40,000	400	完全議決権株式であり、株主としての権利内容に何ら限定のない当社における標準となる株式であります。なお、単元株式数は100株となっております。
単元未満株式	-	-	-
発行済株式総数	40,000	-	-
総株主の議決権	-	400	-

② 【自己株式等】

該当事項はありません。

(9) 【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

2 【自己株式の取得等の状況】

該当事項はありません。

3 【配当政策】

当社では株主に対する利益還元を経営上の重要政策として認識し、業績の状況、取り巻く環境及び中長線を展望した財務体質を勘案し、継続的かつ安定的に実施することを基本方針としております。

当社は、中間配当と期末配当の年2回の剰余金の配当を行うことができる旨を定款に定めております。これらの剰余金の配当の決定機関は、期末配当については株主総会、中間配当については取締役会であります。なお、当事業年度の配当につきましては、内部留保資金の確保のため実施しておりません。内部留保資金につきましては、企業体質の強化、将来の事業展開のための資金等に充当してまいります。

今後の配当につきましては、財政状態、経営成績及び今後の事業計画を勘案し内部留保とのバランスを図りながらその実施を検討する所存であります。

4 【株価の推移】

当社株式は、非上場であるため、該当事項はありません。

5 【役員の状況】

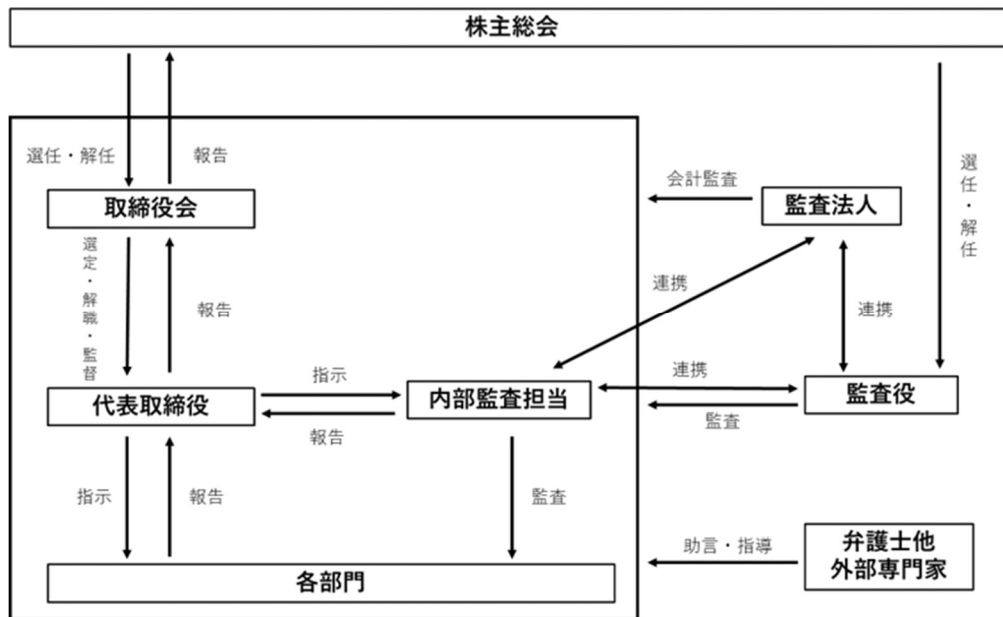
男性 4名 女性 1名 (役員のうち女性の比率－%)

役職名	氏名	生年月日	略歴		任期	報酬	所有 株式数(株)
代表取締役社長	中山 耕一	1977年11月21日	2000年4月 2001年4月 2004年4月 2008年4月 2009年2月 2014年9月 2021年1月	石原住宅株式会社 入社 近鉄不動産株式会社 入社 有限会社池田商店 入社 アイエス不動産株式会社 入社 当社設立 代表取締役就任(現任) グローバルテック株式会社 設立 代表取締役就任 グローバルテック株式会社 解散	(注1)	(注3)	40,000
取締役 管理本部長	加藤 勝	1972年3月17日	1996年4月 2020年4月 2021年6月	東海ゴム工業株式会社(現 住友理工株式会社) 入社 株式会社シンコー 入社 当社入社 取締役就任(現任)	(注1)	(注3)	-
取締役 事業本部長	高松 孝次	1980年4月10日	2003年4月 2008年10月 2010年4月 2010年12月 2015年9月 2022年1月	株式会社ナカタケ 入社 クオリティディベロップメント株式会社 入社 株式会社プラスアクト 入社 株式会社C-ACTION 設立 当社入社 取締役就任(現任)	(注1)	(注3)	-
監査役	稲葉 有俊	1979年2月23日	2006年12月 2013年7月 2014年9月 2016年4月 2021年4月	あらた監査法人(現 PwCあらた有限責任監査法人) 入所 株式会社シグナル 入社 (取締役現任) 公認会計士 稲葉有俊会計事務所 設立 税理士法人ブレインワン 入社 (代表社員 現任) 当社監査役就任(現任)	(注2) (注4)	(注3)	-
計							40,000

- (注) 1. 取締役の任期は、2023年1月31日開催の臨時株主総会終結の時から選任後1年以内に終了する事業年度のうち、最終のものに関する定時株主総会終結の時までであります。
2. 監査役の任期は、2023年1月31日開催の臨時株主総会終結の時から選任後4年以内に終了する事業年度のうち、最終のものに関する定時株主総会終結の時までであります。
3. 2023年1月期における役員報酬の総額は47,480千円を支給しております。
4. 稲葉有俊氏は、会社法第2条第16号に定める社外監査役であります。

6 【コーポレート・ガバナンスの状況等】

(1) 【コーポレート・ガバナンスの状況】



① コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

当社は、経営環境が急速に変化の中で企業が安定的に成長・発展するためには、経営の効率性、健全性、透明性を高めていくことが必要不可欠と考えております。そのため、コーポレート・ガバナンスを拡充・徹底することが最重要課題と認識しております。また、今後も社会環境の変化や法令等の施行に応じて、コーポレート・ガバナンスの実効性を高めるために必要な見直しを行い、ステークホルダーの皆様に対し公正な経営情報の開示の適正性を確保してまいります。

② 会社の機関の内容およびコーポレート・ガバナンス体制について

1) 取締役会

当社の取締役会は、3名の取締役で構成されております。

取締役会は、法令、定款及び株主総会決議に基づき、職務権限規程、取締役会規程その他の当社諸規程等の会社運営の基礎となる諸基準を整備し、取締役の職務執行の適正性及び効率性を確保しております。なお、定例取締役会が毎月1回、その他必要に応じて臨時取締役会が開催され、経営に関する重要事項を決定しております。

取締役は、会社の業務執行状況を取締役会に報告するものとしており、これをもとに、取締役会は取締役の職務執行を監督しております。

2) 監査役

当社は監査役制度を採用しており、1名で構成されております。

監査役は、監査役規程に基づき、取締役の業務執行状況を適正に監査しております。また、取締役会に出席し、取締役の職務の執行状況を監視するとともに、適宜必要な意見を述べております。

3) 内部監査

当社の内部監査は、管理部門が主管部署として、業務を監査しております。また、管理部門の監査は、

代表取締役社長が指名する者が実施しており、相互に牽制する体制をとっております。各部の監査結果並びに改善点につきましては、内部監査担当者より、代表取締役社長に対して改善提言を含む内部監査報告書を提出する体制をとっております。

なお、内部監査担当者、監査役及び監査法人は、適宜意見交換・連携を行うことで、効率的な監査を行える体制になっております。

4) 会計監査

当社は、かがやき監査法人と監査契約を締結し、独立した立場から「特定上場有価証券に関する有価証券上場規程の特例」第128条第3項の規定に基づき監査を受けております。なお2023年1月期において監査を執行した公認会計士は林幹根氏、武井正彦氏の2名であり、いずれも継続監査年数は7年以内であります。また、当該監査業務にかかる補助者は公認会計士6名その他2名であります。

なお、当社と監査に従事する公認会計士及びその補助者との間には特別の利害関係はありません。

③ 内部統制システムの整備の状況について

当社は、職務権限規程の遵守により、業務を合理的に分担することで、特定の組織並びに特定の担当者に業務や権限が集中することを回避し、内部牽制機能が適切に働くよう努めております。

④ 内部監査及び監査役の状況

当社の内部監査は、代表取締役より選任された内部監査責任者および内部監査担当者が業務を監査しております。なお、各部の監査結果並びに改善点については、内部監査担当者より代表取締役に対し報告書並びに改善要望書を提出する体制をとっております。

また、監査役は、内部監査担当者より監査実施状況について随時報告を受けるとともに、代表取締役及び監査法人と定期的に意見交換を行い、取締役会出席以外の場においても課題・改善事項について情報共有し、監査役監査の実効性を高めることとしております。

⑤ リスク管理体制の整備の状況

当社のリスク管理体制は、リスク管理担当役員を設置し、管理部門担当取締役がこれに当たることとしております。また、リスク管理担当役員は役職員を指揮し、情報の一元化を行っております。なお、当社は企業経営及び日常の業務に関して、必要に応じて弁護士等の複数の専門家から経営判断上の参考とするためのアドバイスを受ける体制をとっております。

⑥ 社外取締役および社外監査役との関係について

当社は社外監査役1名を選任しております。社外監査役は、経営に対する監視、監督機能を担っております。社外監査役である稲葉有俊氏は、当社との間には人的関係、資金的関係、又は、取引関係その他の利害関係はありません。

当社は、社外取締役の重要性については認識しておりますが、当社の経営規模・体制を総合的に勘案すると、ガバナンスは適正に構築、運用されていることを踏まえ、社外取締役を設置しておりません。当社といたしましては、今後、経営における社外取締役の役割について、十分な議論と検証を重ね、設置の必

要性があると判断する場合には、具体的な検討を行ってまいりたいと存じます。

また、当社は、社外取締役、又は社外監査役を選任するための独立性に関する基準又は、方針について特段の定めはありませんが、選任に際しては、株式会社東京証券取引所の独立役員の独立性に関する判断基準を参考にしており、客観的、中立の経営監視機能が十分に発揮されるよう、取引関係等を考慮した上で、選任を行っております。

⑦ 支配株主との取引を行う際における少数株主の保護の方策に関する指針

支配株主との取引が発生する場合には、当該取引条件を一般の取引条件と同等の条件に照らし合わせて決定し、かつ、公正で適切な取引関係の維持に努めることにより、少数株主の利益を害することのないように対応いたします。関連当事者取引については、取引の際に取締役会の承認を必要といたします。このような運用を行うことで、関連当事者取引を取締役会において適時把握し、少数株主の利益を損なう取引を排除する体制を構築しております。

⑧ 役員報酬の内容

役員区分	報酬等の総額 (千円)	報酬等の種類別の総額 (千円)			対象となる 役員の員数 (人)
		基本報酬	賞与	ストック オプション	
取締役(社外取締役を除く)	46,480	46,480	-	-	3
監査役(社外監査役を除く)	-	-	-	-	-
社外役員	1,000	1,000	-	-	1

⑨ 取締役の定数

当社の取締役は5名以内とする旨を定款で定めております。

⑩ 取締役の選任決議要件

当社は、取締役の選任決議について、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の過半数をもって行う旨及び累積投票によらないものとする旨を定款で定めております。

⑪ 株主総会の特別決議要件

当社は、株主総会の円滑な運営を行うため、会社法第309条第2項に定める株主総会の特別決議要件について、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の3分の2以上をもって行う旨を定款に定めております。

⑫ 自己株式の取得

当社は、会社法第165条第2項の規定により、取締役会の決議をもって、自己の株式を取得することができる旨を定款に定めております。これは、経営環境の変化に対応した機動的な資本政策の遂行を可能と

するため、市場取引等により自己の株式を取得することを目的とするものであります。

⑬ 中間配当に関する事項

当社は、会社法第454条第5項の規定により、取締役会の決議によって毎年7月31日を基準日として、中間配当を行うことができる旨を定款に定めております。これは、株主への機動的な利益還元を可能にするためであります。

⑭ 取締役及び監査役の責任免除

当社は、会社法第426条第1項の規定により、取締役会の決議によって取締役(取締役であった者を含む)及び監査役(監査役であった者を含む)の同法第423条第1項の賠償責任を、法令の限度において免除できる旨を定款に定めております。これは、取締役及び監査役が、職務の遂行にあたって期待される役割を十分発揮できる環境を整備するためであります。

⑮ 社外監査役との責任限定契約の内容の概要

当社は、会社法第427条第1項の規定に基づき、同法第423条第1項の損害賠償を限定する契約を社外監査役と締結しております。当該契約に基づく損害賠償責任の限度額は、法令が規定する額としております。なお、当該責任限定契約が認められるのは、社外監査役が責任の原因となった職務の遂行について善意でかつ重大な過失がないときに限られます。

⑯ 株式の保有状況

該当事項はありません。

(2) 【監査報酬の内容等】

① 【監査公認会計士等に対する報酬の内容】

最近事業年度	
監査証明業務に基づく報酬 (千円)	非監査業務に基づく報酬(千円)
8,400	-

② 【その他重要な報酬の内容】

該当事項はありません。

③ 【監査法人の発行者に対する非監査業務の内容】

該当事項はありません。

④ 【監査報酬の決定方針】

当社の事業規模等を勘案して監査報酬額を決定しております。

第6 【経理の状況】

1. 財務諸表の作成方法について

- (1) 当社の財務諸表は、「財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号）に基づいて作成しております。
- (2) 財務諸表については、株式会社東京証券取引所の「特定上場有価証券に関する有価証券上場規程の特例」第116条第3項で認められた会計基準のうち、我が国において一般的に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して作成しております。

2. 監査証明について

当社は、株式会社東京証券取引所の「特定上場有価証券に関する有価証券上場規程の特例」第128条第3項の規定に基づき、当社の当事業年度（2022年2月1日から2023年1月31日まで）の財務諸表について、かがやき監査法人の監査を受けております。

3. 連結財務諸表について

当社は、子会社がありませんので、連結財務諸表を作成しておりません。

【財務諸表等】

(1) 【財務諸表】

① 【貸借対照表】

(単位：千円)

	前事業年度 (2022 年 1 月 31 日)	当事業年度 (2023 年 1 月 31 日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	172,309	598,042
売掛金	5,743	32,686
販売用不動産	※2、※3 887,821	※2、※3 1,084,503
仕掛販売用不動産	※3 143,185	※3 479,818
前渡金	19,849	8,208
前払費用	21,992	15,483
未収還付法人税	9,155	-
未収還付消費税	9,588	7,133
その他	5,681	8,311
貸倒引当金	△ 113	△ 182
流動資産合計	1,275,213	2,234,004
固定資産		
有形固定資産		
建物	※2、※3 119,708	※2、※3 54,777
車両運搬具	4,903	2,139
工具、器具及び備品	5,385	19,419
土地	※2、※3 44,538	※2、※3 23,955
リース資産	2,025	1,589
建設仮勘定	22,498	-
有形固定資産合計	※1 199,060	※1 101,882
無形固定資産		
ソフトウェア	1,482	1,098
無形固定資産合計	1,482	1,098
投資その他の資産		
投資有価証券	3,763	-
出資金	3,940	8,940
長期貸付金	17,954	-
長期前払費用	6,253	10,455
保険積立金	34,984	41,517
長期預金	10,000	25,601
繰延税金資産	10,618	13,806
その他	5,231	6,594
投資その他の資産合計	92,746	106,915
固定資産合計	293,289	209,896
資産合計	1,568,502	2,443,901

(単位：千円)

	前事業年度 (2022 年 1 月 31 日)	当事業年度 (2023 年 1 月 31 日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	4,635	160,754
短期借入金	※3 761,100	※3 1,225,100
1年内返済予定の長期借入金	※3 52,574	※3 72,539
未払金	14,767	29,369
未払費用	7,612	8,725
未払法人税等	35	41,111
リース債務	479	479
前受金	13,678	-
契約負債	-	12,681
賞与引当金	4,006	10,501
完成工事補償引当金	6,763	8,667
その他	6,441	10,664
流動負債合計	872,093	1,580,594
固定負債		
社債	-	90,000
長期借入金	※3 472,348	※3 478,243
リース債務	1,828	1,349
資産除去債務	1,000	1,000
その他	3,174	2,956
固定負債合計	478,351	573,548
負債合計	1,350,445	2,154,143
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,000	1,000
利益剰余金		
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	216,946	288,758
利益剰余金合計	216,946	288,758
株主資本合計	217,946	289,758
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	110	-
評価・換算差額等合計	110	-
純資産合計	218,057	289,758
負債純資産合計	1,568,502	2,443,901

②【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2021 年 2 月 1 日 至 2022 年 1 月 31 日)	当事業年度 (自 2022 年 2 月 1 日 至 2023 年 1 月 31 日)
売上高	2,023,340	2,814,808
売上原価	1,636,340	2,225,630
売上総利益	387,000	589,178
販売費及び一般管理費	※1 425,772	※1 545,925
営業利益又は営業損失(△)	△ 38,772	43,253
営業外収益		
受取利息及び配当金	51	192
助成金収入	10,422	31,906
受取保険金	5,940	539
その他	3,154	2,105
営業外収益合計	19,567	34,743
営業外費用		
支払利息	23,071	32,416
その他	644	0
営業外費用合計	23,715	32,416
経常利益又は経常損失(△)	△ 42,921	45,580
特別利益		
固定資産売却益	520	64,586
リース解約益	5,100	-
特別利益合計	5,620	64,586
特別損失		
固定資産除却損	96	294
投資有価証券売却損	-	45
特別損失合計	96	340
税引前当期純利益又は税引前当期純損失(△)	△ 37,396	109,826
法人税、住民税及び事業税	71	41,149
法人税等調整額	△ 4,789	△ 3,135
法人税等合計額	△ 4,718	38,013
当期純利益又は当期純損失(△)	△ 32,678	71,812

③ 【株主資本等変動計算書】

前事業年度（自 2021年2月1日 至 2022年1月31日）

（単位：千円）

	株主資本				評価・換算差額等		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 算差額等 合計	
		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	249, 624	249, 624	250, 624	193	193	250, 818
当期変動額							
当期純損失（△）		△ 32, 678	△ 32, 678	△ 32, 678			△ 32, 678
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）					△ 82	△ 82	△ 82
当期変動額合計	-	△ 32, 678	△ 32, 678	△ 32, 678	△ 82	△ 82	△ 32, 760
当期末残高	1, 000	216, 946	216, 946	217, 946	110	110	218, 057

当事業年度（自 2022年2月1日 至 2023年1月31日）

（単位：千円）

	株主資本				評価・換算差額等		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 算差額等 合計	
		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

④ 【キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2021 年 2 月 1 日 至 2022 年 1 月 31 日)	当事業年度 (自 2022 年 2 月 1 日 至 2023 年 1 月 31 日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益又は税引前当期純損失(△)	△ 37,396	109,826
減価償却費	14,796	22,122
貸倒引当金の増減額(△は減少)	113	68
賞与引当金の増減額(△は減少)	1,388	6,495
完成工事補償引当金の増減額(△は減少)	5,127	1,904
受取利息及び受取配当金	△ 51	△ 192
支払利息	23,071	32,416
固定資産売却益	△ 520	△ 64,586
リース解約益	△ 5,100	-
固定資産除売却損	96	294
有価証券売却損	-	45
売上債権の増減額(△は増加)	1,466	△ 26,942
販売用不動産の増減額(△は増加)	△ 331,156	△ 196,682
仕掛販売用不動産の増減額(△は増加)	38,788	△ 336,632
有形固定資産から販売用不動産への振替	82,468	26,253
販売用不動産から有形固定資産への振替	△ 38,699	△ 49,456
未収還付消費税等の増減額(△は増加)	-	2,455
仕入債務の増減額(△は減少)	△ 64,520	156,118
その他資産の増減額(△は増加)	△ 20,943	19,200
その他負債の増減額(△は減少)	15,007	18,317
小計	△ 316,065	△ 278,973
利息及び配当金の受取額	51	187
利息の支払額	△ 24,721	△ 35,580
法人税等の還付額	-	9,155
法人税等の支払額	△ 31,159	△ 74
営業活動によるキャッシュ・フロー	△ 371,895	△ 305,284
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入れによる支出	△ 67,501	△ 74,600
定期預金の払戻しによる収入	93,701	6,001
出資金の払込による支出	-	△ 5,000
投資有価証券の取得による支出	△ 1,230	△ 600
投資有価証券の売却による収入	-	4,154
有形固定資産の取得による支出	△ 43,270	△ 21,723
有形固定資産の売却による収入	3,540	185,101
貸付金の回収による収入	2,066	17,954
保険積立金の積立による支出	△ 5,945	△ 6,532
その他	4,060	△ 4,650
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 14,577	100,104
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	1,451,006	2,278,600
短期借入金の返済による支出	△ 1,119,256	△ 1,814,600
長期借入れによる収入	114,000	195,000
長期借入金の返済による支出	△ 117,870	△ 169,141
リース債務の返済による支出	△ 2,352	-
社債の発行による収入	-	98,053
社債の償還による支出	-	△ 10,000
財務活動によるキャッシュ・フロー	325,527	577,911
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△ 60,945	372,731
現金及び現金同等物の期首残高	183,053	122,107
現金及び現金同等物の期末残高	※ 1 122,107	※ 1 494,838

【注記事項】

(重要な会計方針)

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. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

手許資金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。

6. その他財務諸表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財務諸表から適用し、財務諸表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。

ただし、当該注記においては、当該会計基準第11項ただし書きに定める経過的な取扱いに従って、前事業年度末に係る内容については記載しておりません。

(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、当事業年度の損益及び1株当たり情報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。なお、収益認識会計基準第89-2項に定める経過的な取扱いに従って、前事業年度について新たな表示方法により組替えを行っております。

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。

また、収益認識会計基準第89-3項に定める経過的な取扱いに従って、「収益認識関係」注記のうち当事業年度に係る比較情報については記載しておりません。

(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、財務諸表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。ただし、「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第19号 2019年7月4日)第7-4項に定める経過的な取扱いに従って、当該注記のうち前事業年度に係るものについては記載しておりません。

(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) 当事業年度の財務諸表に計上した金額

(単位：千円)

	前事業年度 (2022年1月31日)	当事業年度 (2023年1月31日)
販売用不動産	887,821	1,084,503
仕掛用販売用不動産	143,185	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、翌事業年度の財務諸表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、翌事業年度の財務諸表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、当該株式分割が前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。

(貸借対照表関係)

※1 有形固定資産の減価償却累計額

(単位：千円)

	前事業年度 (2022年1月31日)	当事業年度 (2023年1月31日)
有形固定資産の減価償却累計額	53,854	34,002

※2 保有目的の変更

前事業年度(2022年1月31日)

固定資産として計上されていた「建物」45,055千円、「土地」37,413千円を保有目的の変更により、当事業年度に「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38,699千円を保有目的の変更により、当事業年度に「建物」19,838千円、「土地」18,861千円に振り替えております。

当事業年度(2023年1月31日)

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」33,637千円に振り替えております。

※3 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産及び担保に係る債務は次のとおりであります。

(単位：千円)

	前事業年度 (2022 年 1 月 31 日)	当事業年度 (2023 年 1 月 31 日)
販売用不動産	632,241	953,295
仕掛販売用不動産	141,313	421,285
建物	66,938	-
土地	20,582	-
計	861,076	1,374,581

(単位：千円)

	前事業年度 (2022 年 1 月 31 日)	当事業年度 (2023 年 1 月 31 日)
短期借入金	751,100	1,225,100
1 年内返済予定の長期借入金	4,281	-
長期借入金	67,557	-
計	822,938	1,225,100

(損益計算書関係)

※1 販売費及び一般管理費

イ 主要な費目の内訳

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2021 年 2 月 1 日 至 2022 年 1 月 31 日)	当事業年度 (自 2022 年 2 月 1 日 至 2023 年 1 月 31 日)
役員報酬	54,597	47,480
給料手当	123,736	128,837
減価償却費	14,797	22,122
租税公課	19,903	25,254

一般管理費に属する費用のおおよその割合は以下のとおりであります。

	前事業年度 (自 2021 年 2 月 1 日 至 2022 年 1 月 31 日)	当事業年度 (自 2022 年 2 月 1 日 至 2023 年 1 月 31 日)
販売費	38.1%	40.1%
一般管理費	61.9%	59.9%

(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度 (自 2021年2月1日 至 2022年1月31日)

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	-	-	20
合 計	20	-	-	20

2. 自己株式の種類及び株式数に関する事項

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。

4. 配当に関する事項

該当事項はありません。

当事業年度 (自 2022年2月1日 至 2023年1月31日)

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. 自己株式の種類及び株式数に関する事項

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。

4. 配当に関する事項

該当事項はありません。

(キャッシュ・フロー計算書関係)

※1 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係は、次のとおりであります。

	(単位：千円)	
	前事業年度 (自 2021年2月1日 至 2022年1月31日)	当事業年度 (自 2022年2月1日 至 2023年1月31日)
現金及び預金	172,309	598,042
預入期間が3か月を超える定期預金	△50,202	△103,204
現金及び現金同等物	122,107	494,838

(リース取引関係)

ファイナンス・リース取引（借主側）

所有権移転外ファイナンス・リース取引

①リース資産の内容

有形固定資産

主として、コンピューターサーバーであります。

②リース資産の減価償却の方法

重要な会計方針「2. 固定資産の減価償却の方法」に記載のとおりであります。

(金融商品関係)

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短期的な預金等に限定し、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社債並びに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。

借入金及び社債は、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。また、借入金及び社債は、資金調達に係る金利等の変動リスク及び流動性リスクに晒されております。

(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

変動金利の借入金については、定期的に市場金利の状況を把握することにより、リスク低減を図っております。

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。

資金調達時には、金利の変動動向の確認または他の金融機関との金利比較を行っております。また、管理部が適時に資金繰り計画作成・更新するとともに、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

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。

前事業年度（2022年1月31日）

	貸借対照表 計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
投資有価証券	3,763	3,763	-
長期貸付金	17,954	18,004	50
長期預金	10,000	9,978	△21
資産計	31,718	31,746	28
長期借入金（1年内返済予定を含む）	524,923	522,239	△2,683
負債計	524,923	522,239	△2,683

当事業年度（2023年1月31日）

	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	前事業年度(千円) (2022年1月31日)	当事業年度(千円) (2023年1月31日)
出資金	3,940	8,940

4. 金銭債権の決算日後の償還予定額

前事業年度（2022年1月31日）

	1年以内 (千円)	1年超5年以内 (千円)	5年超10年以内 (千円)	10年超 (千円)
現金及び預金	172,309	-	-	-
売掛金	5,743	-	-	-
長期貸付金	360	3,240	5,440	8,914
長期預金	-	10,000	-	-
合計	178,412	13,240	5,440	8,914

当事業年度（2023年1月31日）

	1年以内 (千円)	1年超5年以内 (千円)	5年超10年以内 (千円)	10年超 (千円)
現金及び預金	598,042	-	-	-
売掛金	32,686	-	-	-
長期預金	-	25,601	-	-
合計	630,728	25,601	-	-

5. 短期借入金、社債、1年以内返済予定の長期借入金及び長期借入金の決算日後の返済予定額

前事業年度（2022年1月31日）

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
短期借入金	761,100	-	-	-	-	-
長期借入金	52,574	57,903	81,827	58,080	58,080	216,457

当事業年度（2023年1月31日）

	1年以内 (千円)	1年超2年 以内 (千円)	2年超3年 以内 (千円)	3年超4年 以内 (千円)	4年超5年 以内 (千円)	5年超 (千円)
短期借入金	1,225,100	-	-	-	-	-
社債	20,000	20,000	20,000	20,000	10,000	-
長期借入金	72,539	76,469	70,314	69,588	68,890	192,982
合計	1,317,639	96,469	90,314	89,588	78,890	192,982

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。

(有価証券関係)

1. その他有価証券

前事業年度(2022年1月31日)

	種類	貸借対照表計上額 (千円)	取得価額 (千円)	差額 (千円)
貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの	(1) 株式	3,763	3,600	163
	小計	3,763	3,600	163
貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの	(1) 株式	-	-	-
	小計	-	-	-
合計		3,763	3,600	163

当事業年度(2023年1月31日)

「当事業年度中に売却したその他有価証券」に記載があるとおりに売却しており、貸借対照表への計上額がないため、該当事項はありません。

2. 当事業年度中に売却したその他有価証券(自 2022年2月1日 至2023年1月31日)

区分	売却額 (千円)	売却益の合計 (千円)	売却損の合計 (千円)
(1) 株式	4,154	-	45
合計	4,154	-	45

3. 減損処理を行った有価証券

該当事項はありません。

(税効果会計関係)

1. 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

	前事業年度 (2022 年 1 月 31 日)		当事業年度 (2023 年 1 月 31 日)	
繰延税金資産				
賞与引当金	1,300	千円	3,410	千円
未払賞与	-		2,524	
繰越欠損金	8,155		-	
未払事業税	-		3,961	
棚卸資産評価損	-		387	
完成工事補償引当金	2,195		2,814	
資産除去債務	324		324	
その他	203		803	
繰延税金資産小計	12,179		14,226	
評価性引当額	△324		△324	
繰延税金資産合計	11,854		13,901	
繰延税金負債				
未収事業税	△926		-	
その他有価証券評価差額金	△53		-	
資産除去債務に対応する除去費用	△257		△94	
繰延税金負債合計	△1,236		△94	
繰延税金資産の純額	10,618		13,806	

(注) 税務上の繰越欠損金及びその繰延税金資産の繰越期限別の金額

前事業年度(2022年1月31日)

	1 年以内 (千円)	1 年超 2 年以内 (千円)	2 年超 3 年以内 (千円)	3 年超 4 年以内 (千円)	4 年超 5 年以内 (千円)	5 年超 (千円)	合計 (千円)
税務上の繰越欠損金 (※)	-	-	-	-	-	8,155	8,155
評価性引当額	-	-	-	-	-	-	-
繰越税金資産	-	-	-	-	-	8,155	8,155

(※) 税務上の繰越欠損金は、法定実効税率を乗じた額であります。

当事業年度(2023年1月31日)

該当事項はありません。

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの当該差異の原因となった
 主要な項目別の内訳

	前事業年度 (2022 年 1 月 31 日)	当事業年度 (2023 年 1 月 31 日)
法定実効税率 (調整)		32.47%
住民税均等割		0.06%
所得拡大促進税制	税引前当期純損失を計上してい	△3.86%
交際費の損金不算入額	るため、記載を省略しておりま	5.67%
繰越欠損金	す。	△7.43%
寄付金の損金不算入額		0.02%
受取配当金の益金不算入額		△0.01%
評価性引当額の増減		8.74%
その他		△1.05%
税効果会計適用後の法人税率の負担率		34.61%

(資産除去債務関係)

重要性が乏しいため記載を省略しております。

(賃貸等不動産関係)

当社では、愛知県を中心に、賃貸用の建物・土地を有しております。当事業年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は29,699千円（賃貸収益は売上、主な賃貸費用は売上原価、販売費及び一般管理費に計上）であります。

また、当該賃貸等不動産の貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、次の通りです。

	前事業年度 (自 2021 年 2 月 1 日 至 2022 年 1 月 31 日)	当事業年度 (自 2022 年 2 月 1 日 至 2023 年 1 月 31 日)
貸借対照表計上額		
期首残高	194,189	144,711
期中増減額	△49,478	△102,355
期末残高	144,711	42,356
期末時価	107,783	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. 期中増減額のうち、前事業年度の主な増加額は用途変更に伴う販売用不動産から賃貸用不動産への振替（38,699千円）であり、減少額は用途変更に伴う賃貸等不動産から販売用不動産への振替（82,468千円）であります。当事業年度の主な増加額は用途変更に伴う販売用不動産から賃貸用不動産への振替（49,156千円）であり、減少額は保有資産の売却（120,515千円）および用途変更に伴う賃貸用不動産から販売用不動産への振替（26,253千円）であります。

3. 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。

(収益認識関係)

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)

	当会計期間 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。

当会計期間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。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

当社は、不動産買取再販・収益不動産販売・賃貸仲介を主体とする不動産事業を行っており、単一セグメントであるため、記載を省略しております。

【関連情報】

前事業年度(自 2021年2月1日 至 2022年1月31日)

1. 製品及びサービスごとの情報

損益計算書の売上高に占める不動産事業の割合が90%を超えているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外への外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3. 主要な顧客ごとの情報

損益計算書の売上高の10%を占める相手先がないため、該当事項はありません。

当事業年度(自 2022年2月1日 至 2023年1月31日)

1. 製品及びサービスごとの情報

損益計算書の売上高に占める不動産事業の割合が90%を超えているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外への外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3. 主要な顧客ごとの情報

損益計算書の売上高の10%を占める相手先がないため、該当事項はありません。

【関連当事者情報】

1 関連当事者との取引

前事業年度(自 2021年2月1日 至 2022年1月31日)

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)	1,924	前受金	320
						債務被保 証	当社銀行借 入に対する 債務被保証 (注2)	1,140,227	-	-

(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。
2. 当社の借入債務に対し、当社代表取締役社長中山耕一が債務保証を行っております。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、本書提出日現在において当該債務保証は解消しております。

当事業年度(自 2022年2月1日 至 2023年1月31日)

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社長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。

(1株当たり情報)

	前事業年度 (2022年1月31日)	当事業年度 (2023年1月31日)
1株当たり純資産額	5,451円43銭	7,243円97銭
1株当たり当期純利益 又は1株当たり当期純損失(△)	△816円95銭	1,795円30銭

(注) 1. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

2. 当社は、2023年1月31日開催の取締役会決議に基づき、同日付で普通株式1株につき2,000株の株式分割を行いました。前事業年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、1株当たり純資産額及び1株当たり当期純利益又は1株当たり当期純損失を算定しております。

3. 1株当たり純資産額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前事業年度 (2022年1月31日)	当事業年度 (2023年1月31日)
純資産の部の合計額(千円)	218,057	289,758
純資産の部の合計額から控除する金額(千円)	-	-
普通株式に係る期末の純資産額(千円)	218,057	289,758
普通株式の期末株式数(株)	40,000	40,000

4. 1株当たり当期純利益及び1株当たり当期純損失の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前事業年度 (自 2021年2月1日 至 2022年1月31日)	当事業年度 (自 2022年2月1日 至 2023年1月31日)
1株当たり当期純利益		
当期純利益 又は当期純損失(△)(千円)	△ 32,678	71,812
普通株主に帰属しない金額(千円)	-	-
普通株式に係る当期純利益 又は当期純損失(△)(千円)	△ 32,678	71,812
普通株式の期中平均株式数(株)	40,000	40,000

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

①【附属明細表】

【有価証券明細表】

該当事項はありません。

【有形固定資産等明細表】

資産の種類	当期首残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (千円)	当期末残高 (千円)	当期末減価 償却累計額 又は償却累 計額 (千円)	当期償却額 (千円)	差引当期末 残高 (千円)
有形固定資産							
建物	158,165	36,618	131,787	62,996	8,219	9,001	54,777
車両運搬具	17,585	—	1,862	15,722	13,583	2,763	2,139
工具、器具及び備品	7,774	23,422	340	30,857	11,437	9,388	19,419
リース資産(有形)	2,352	—	—	2,352	762	435	1,589
土地	44,538	33,637	54,220	23,955	—	—	23,955
建設仮勘定	22,498	—	22,498	—	—	—	—
有形固定資産計	252,915	93,679	210,709	135,884	34,002	21,589	101,882
無形固定資産							
ソフトウェア	2,395	430	570	2,255	1,156	519	1,098
無形固定資産計	2,395	430	570	2,255	1,156	519	1,098

(注) 1. 当期増加額のうち主なものは、次のとおりであります。

建物	販売用不動産から賃貸等不動産への振替	15,518千円
	建設仮勘定から建物への振替	20,300千円
土地	販売用不動産から賃貸等不動産への振替	33,637千円

(注) 2. 当期減少額のうち主なものは、次のとおりであります。

建物	賃貸等不動産の売却	109,444千円
	賃貸等不動産から販売用不動産への振替	22,343千円
土地	賃貸等不動産の売却	47,427千円
	賃貸等不動産から販売用不動産への振替	6,792千円
建設仮勘定	建設仮勘定から建物への振替	22,330千円

【社債明細表】

銘柄	発行年月日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	利率 (%)	担保	償還期限
第1回 無担保社債	2022/2/25	-	90,000 (20,000)	0.33	無担保社債	2027/2/25
合計	-	-	90,000 (20,000)	-	-	-

(注) 1. 「当期末残高」欄の()は、1年以内の償還予定の金額であります。

2. 貸借対照表日後5年以内における1年ごとの償還予定の総額は、次のとおりであります。

銘柄	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
第1回 無担保社債	20,000	20,000	20,000	20,000	10,000	-
合計	20,000	20,000	20,000	20,000	10,000	-

【借入金等明細表】

区分	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	761,100	1,225,100	2.63%	-
1年以内に返済予定の長期借入金	52,574	72,539	1.47%	-
1年以内に返済予定のリース債務	479	479	-	-
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く)	472,348	478,243	1.33%	2024年～2035年
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く)	1,828	1,349	-	2024年～2027年
合計	1,288,331	1,777,710		

(注) 1. 「平均利率」については、借入金等の期末残高に対する加重平均利率を記載しております。

2. リース債務の平均利率については、リース料総額に含まれる利息相当額を控除する前の金額でリース債務を貸借対照表に計上しているため、記載しておりません。

3. 長期借入金及びリース(1年以内に返済予定のものを除く)の貸借対照表日後5年間の返済予定額は以下の通りであります。

区分	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
長期借入金	76,469	70,314	69,588	68,890
リース債務	479	479	311	79
合計	76,948	70,793	69,899	68,969

【引当金明細表】

(単位：千円)

科目	期首残高	当期増加額	当期減少額	期末残高
貸倒引当金	113	182	113	182
賞与引当金	4,006	10,501	4,006	10,501
完成工事補償引当金	6,763	8,667	6,763	8,667

【資産除去債務明細表】

当事業年度期首及び当事業年度末における資産除去債務の金額が当事業年度期首及び当事業年度末における負債及び純資産の合計額の100分の1以下であるため、注記を省略しております。

(2) 【主な資産及び負債の内容】

a. 資産の部

①現金及び預金

区分	金額(千円)
現金	2,782
預金	
普通預金	461,552
通知預金	30,503
定期預金	91,603
定期積金	11,600
小計	595,259
合計	598,042

②売掛金

(イ) 相手先別内訳

相手先	金額(千円)
愛知労働局	32,686
合計	32,686

(ロ) 売掛金の発生及び回収並びに滞留状況

当期首残高 (千円) (A)	当期発生高 (千円) (B)	当期回収高 (千円) (C)	当期末残高 (千円) (D)	回収率(%) $\frac{(C)}{(A)+(B)} \times 100$	滞留期間(日) $\frac{(A)+(D)}{2}$ $\frac{(B)}{365}$
5,743	96,247	69,304	32,686	68.0	72.9

(ハ)

③販売用不動産

地域別	金額(千円)
愛知県	816,014
岐阜県	184,322
三重県	74,115
東京都	6,487
大阪府	3,563
合計	1,084,503

④仕掛販売用不動産

地域別	金額(千円)
愛知県	58,415
岐阜県	187,037
三重県	234,365
合計	479,818

b. 負債の部

①買掛金

相手先	金額(千円)
株式会社考建社	102,536
丹羽ハウジング株式会社	46,167
リボーンハーツ株式会社	3,887
個人A	3,200
株式会社アシタバ建設	2,171
その他	2,791
合計	160,754

第7 【外国為替相場の推移】

該当事項はありません。

第8 【発行者の株式事務の概要】

事業年度	毎年2月1日から翌年1月31日まで
定時株主総会	毎事業年度末日から3ヶ月以内
基準日	毎年1月31日
株券の種類	—
剰余金の配当の基準日	毎年7月31日 毎年1月31日
1単元の株式数	100株
単元未満株式の買取り	
取扱場所	愛知県名古屋市中区栄3丁目15番33号 三井住友信託銀行株式会社 名古屋証券代行営業部
株主名簿管理人	東京都千代田区丸の内1丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社
取次所	三井住友信託銀行株式会社 全国本支店
買取手数料	無料
公告掲載方法	当社の公告方法は、電子公告としております。 ただし、事故その他やむを得ない事由により電子公告をすることができないときは、日本経済新聞に掲載して行うこととしております。 当社の公告掲載URLは次のとおりです。 https://www.nakayamafudousan.co.jp/
株主に対する特典	該当事項はありません

(注) 1. 当社の株主は、その有する単元未満株式について、次に掲げる権利以外の権利を行使することができない旨を定款に定めております。

- (1) 会社法第189条第2項各号に掲げる権利
- (2) 会社法第166条第1項の規定による請求をする権利
- (3) 株主の有する株式数に応じて募集株式の割当て及び募集新株予約権の割当てを受ける権利

第二部 【特別情報】

第1 【外部専門家の同意】

該当事項はありません。

第三部 【株式公開情報】

第1 【特別利害関係者等の株式等の移動状況】

該当事項はありません。

第2 【第三者割当等の概況】

該当事項はありません。

第3 【株主の状況】

(2023年1月31日現在)

氏名又は名称	住所	所有株式数 (株)	株式総数に 対する所有株式数 の割合(%)
中山耕一 (注1)(注2)	名古屋市中区	40,000	100

(注) 1. 特別利害関係者等(当社の代表取締役社長)

2. 株式総数に対する所有株式数の割合は、小数点以下第3位を四捨五入しております。

独立監査人の監査報告書

2023 年 4 月 28 日

中山不動産株式会社
取締役会 御中

かがやき監査法人
名古屋事務所
指 定 社 員 公 認 会 計 士 林 幹 根
業務執行社員
指 定 社 員 公 認 会 計 士 武 井 正 彦
業務執行社員

監査意見

当監査法人は、株式会社東京証券取引所の特定上場有価証券に関する有価証券上場規程の特例第128条第3項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている中山不動産株式会社の2022年2月1日から2023年1月31日までの第14期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、キャッシュ・フロー計算書、重要な会計方針、その他の注記及び附属明細表について監査を行った。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、中山不動産株式会社の2023年1月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する事業年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「財務諸表監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

その他の記載内容

その他の記載内容は、発行者情報に含まれる情報のうち、財務諸表及びその監査報告書以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監査役の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

当監査法人の財務諸表に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

財務諸表監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と財務諸表又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうか検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

財務諸表に対する経営者及び監査役の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

財務諸表監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての財務諸表に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、財務諸表の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・ 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・ 財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・ 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・ 経営者が継続企業を前提として財務諸表を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する財務諸表の注記事項が適切でない場合は、財務諸表に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・ 財務諸表の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた財務諸表の表示、構成及び内容、並びに財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

監査人は、監査役に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、監査役に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

利害関係

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以　上