

第 15 期  
決算公告

自 2023年 2月 1日

至 2024年 1月 31日

中山不動産株式会社



## 損益計算書

(自 2023 年 2 月 1 日 至 2024 年 1 月 31 日)

(単位：千円)

科 目	金 額	
売 上 高		3,348,452
売 上 原 価		2,731,828
売 上 総 利 益		616,624
販 売 費 及 び 一 般 管 理 費		550,656
営 業 利 益		65,967
営 業 外 収 益		
受 取 利 息 及 び 配 当 金	141	
助 成 金 収 入	6,324	
受 取 保 険 金	60	
そ の 他	1,245	7,771
営 業 外 費 用		
支 払 利 息	47,335	
そ の 他	389	47,725
経 常 利 益		26,013
特 別 利 益		
固 定 資 産 売 却 益	806	
保 険 解 約 返 戻 金	18,078	18,885
特 別 損 失		
固 定 資 産 除 却 損	20	20
税 引 前 当 期 純 利 益		44,878
法 人 税、住 民 税 及 び 事 業 税	13,019	
法 人 税 等 調 整 額	5,317	18,336
当 期 純 利 益		26,541

(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 2023 年 2 月 1 日 至 2024 年 1 月 31 日)

(単位：千円)

	株主資本				純資産 合計
	資本金	利益剰余金		株主 資本 合計	
		その他利益 剰余金	利益 剰余金 合計		
当期首残高	1,000	288,758	288,758	289,758	289,758
当期変動額					
当期純利益		26,541	26,541	26,541	26,541
当期変動額合計	-	26,541	26,541	26,541	26,541
当期末残高	1,000	315,300	315,300	316,300	316,300

(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。

# 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	8～24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、貸倒懸念債権及び破産更生債権等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. 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

不動産買取再販については、顧客に不動産を引き渡す義務を負っており、引き渡した時点で当該履行義務を充足したと判断し、収益を認識しております。

##### ② 収益不動産販売

収益不動産販売については、顧客に不動産を引き渡す義務を負っており、引き渡した時点で当該履行義務を充足したと判断し、収益を認識しております。

##### ③ 賃貸仲介

賃貸仲介については、顧客との契約で定められたサービスを提供する義務を負っており、サービスの提供が完了した時点で当該履行義務が充足されたと判断し、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、リース取引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。

#### 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	1,521,053
仕掛販売用不動産	555,812

##### (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。

## 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

現金及び預金（定期預金）	45,000	千円
販売用不動産	1,255,377	千円
仕掛販売用不動産	555,812	千円
保険積立金	22,638	千円
計	1,878,828	千円

#### (2) 担保に係る債務

短期借入金	1,555,950	千円
1年内返済予定の長期借入金	45,864	千円
長期借入金	154,880	千円
計	1,756,694	千円

### 2. 有形固定資産の減価償却累計額 45,875 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	40,000	-	-	40,000
合計	40,000	-	-	40,000

### 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. 剰余金の配当に関する事項

該当事項はありません。

### 4. 新株予約権等に関する事項

該当事項はありません。

## 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	5,178	千円
棚卸資産評価損	377	千円
完成工事補償引当金	1,518	千円
貸倒引当金	1,458	千円
その他	687	千円
繰延税金資産合計	9,219	千円
繰延税金負債		
未収事業税	△729	千円
繰延税金負債合計	△729	千円
繰延税金資産の純額	8,489	千円

## リースにより使用する固定資産に関する注記

重要性が乏しいため記載を省略しております。

## 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。また、営業債務である買掛金は、ほとんど1年以内の支払期日であります。

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、流動性リスク及び借入金の一部は変動金利であるため金利の変動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



買掛金及び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

2024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	2,500	2,490	△9
資産計	2,500	2,490	△9
社債	70,000	69,829	△170
長期借入金（1年内返済予定を含む）	604,691	598,459	△6,231
負債計	674,691	668,289	△6,401

(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額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額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) (2024年1月31日)
出資金	11,950

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時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

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（2024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	-	2,490	-	2,490
資産計	-	2,490	-	2,490
社債	-	69,829	-	69,829
長期借入金(1年内返済予定を含む)	-	598,459	-	598,459
負債計	-	668,289	-	668,289

(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
41,268	45,785

(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。

## 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 2023 年 2 月 1 日 至 2024 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	1,089,068	-	1,089,068
収益不動産販売	2,083,080	-	2,083,080
賃貸仲介	14,092	-	14,092
求職者支援訓練事業	-	81,780	81,780
顧客との契約から生じる収益	3,186,241	81,780	3,268,021
その他の収益	80,431	-	80,431
外部顧客への売上高	3,266,672	81,780	3,348,452

(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 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)

	当事業年度
契約負債（期首残高）	12,681
契約負債（期末残高）	13,627

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 12,681 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。

## 関連当事者との取引に関する注記

該当事項はありません。

### 1 株当たり情報に関する注記

1 株当たり純資産額 7,907 円 52 銭

1 株当たり当期純利益 663 円 55 銭

**重要な後発事象に関する注記**

該当事項はありません。