

第 16 期
決算公告

自 2024年 2月 1 日

至 2025年 1月 31日

中山不動産株式会社

貸借対照表
(2025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	3,157,847	流動負債	2,308,891
現金及び預金	567,516	買掛金	172,785
売掛金	22,637	短期借入金	1,765,724
販売用不動産	1,918,605	1年内返済予定の長期借入金	128,758
仕掛け販売用不動産	563,453	未払金	30,826
前渡金	48,473	未払費用	46,274
前払費用	28,497	未払法人税等	35,317
その他の	9,110	リース債務	1,234
貸倒引当金	△447	契約負債	16,631
		賞与引当金	35,179
固定資産	275,162	完成工事補償引当金	6,672
有形固定資産	159,198	その他の	69,488
建物	96,956	固定負債	778,826
車両運搬具	19,815	社債	50,000
工具、器具及び備品	20,788	長期借入金	701,537
土地	18,861	長期未払金	20,020
リース資産	2,777	リース債務	1,901
無形固定資産	836	資産除去債務	1,912
ソフトウエア	836	その他の	3,455
投資その他の資産	115,126		
出資金	15,300		
長期前払費用	9,771	負債合計	3,087,718
長期預金	22,500	純資産の部	
保険積立金	27,283		
繰延税金資産	31,005	株主資本	345,291
その他の	9,267	資本金	10,000
		利益剰余金	335,291
		その他利益剰余金	335,291
		繰越利益剰余金	335,291
		純資産合計	345,291
資産合計	3,433,009	負債純資産合計	3,433,009

(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 2024 年 2 月 1 日 至 2025 年 1 月 31 日)

(単位 : 千円)

科 目	金 額
売 上 高	5,077,854
売 上 原 価	4,125,840
売 上 総 利 益	952,013
販 売 費 及 び 一 般 管 理 費	818,569
営 業 利 益	133,444
営 業 外 収 益	
受 取 利 息 及 び 配 当 金	142
助 成 金 収 入	168
受 取 保 險 金	489
受 取 手 数 料	274
為 替 差 益	166
そ の 他	123
営 業 外 費 用	1,365
支 払 利 息	78,159
そ の 他	5,895
特 別 利 益	84,055
経 常 利 益	50,755
固 定 資 産 売 却 益	3,997
特 別 損 失	3,997
固 定 資 産 除 却 損	6,403
税 引 前 当 期 純 利 益	6,403
法 人 税 、 住 民 税 及 び 事 業 税	48,348
法 人 税 等 調 整 額	41,873
当 期 純 利 益	△ 22,515
	19,358
	28,990

(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 2024年2月1日 至 2025年1月31日)

(単位：千円)

資本金	株主資本			株主 資本 合計	純資産 合計		
	利益剰余金		利益 剰余金 合計				
	その他利益 剰余金						
	繰越利益 剰余金						
当期首残高	1,000	315,300	315,300	316,300	316,300		
当期変動額							
利益剰余金から資本金へ振替	9,000	△ 9,000	△ 9,000	-	-		
当期純利益		28,990	28,990	28,990	28,990		
当期変動額合計	9,000	19,990	19,990	28,990	28,990		
当期末残高	10,000	335,291	335,291	345,291	345,291		

(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 8～35年

車両運搬具 2～6年

工具、器具及び備品 4～15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

固定資産に係る控除対象外消費税等については、投資その他の資産の「その他」に計上し、5年間で均等償却を行っております。その他の控除対象外消費税等については、当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	1,918,605
仕掛け販売用不動産	563,453
売上原価（棚卸資産評価損）	6,940

(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け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け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	1,675,352
仕掛け販売用不動産	562,053
建物	16,224
土地	18,861
保険積立金	27,283
計	2,344,774

(2) 担保に係る債務

短期借入金	1,705,724 千円
1年内返済予定の長期借入金	48,246
長期借入金	287,880
計	2,041,850

2. 有形固定資産の減価償却累計額 72,786 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. 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。

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	11,934 千円
未払事業税	3,771
未払社会保険料	2,143
棚卸資産評価損	2,354
完工工事補償引当金	2,263
減価償却超過額	4,894
資産除去債務	648
固定資産除却損	2,018
貸倒引当金	386
その他	1,129
繰延税金資産合計	31,545

繰延税金負債

資産除去債務相当資産	△540
繰延税金負債合計	△540
繰延税金資産の純額	31,005

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を作成・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

2025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。

	貸借対照表 計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
長期預金	22,500	22,111	△388
資産計	22,500	22,111	△388
社債	50,000	49,362	△637
長期借入金（1年内返済予定を含む）	830,295	818,594	△11,700
長期未払金（1年内期限到来を含む）	25,295	23,760	△1,534
負債計	905,590	891,717	△13,872

(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「未払法人税等」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) (2025年1月31日)
出資金	15,300

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（2025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	-	22,111	-	22,111
資産計	-	22,111	-	22,111
社債	-	49,362	-	49,362
長期借入金（1年内返済予定を含む）	-	818,594	-	818,594
長期未払金（1年内期限到来を含む）	-	23,760	-	23,760
負債計	-	891,717	-	891,717

(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ます。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）、長期未払金（1年内期限到来を含む）

これらの時価は、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
35,085	36,902

(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 2024年2月1日 至 2025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	2,086,538	-	2,086,538
収益不動産販売	2,745,912	-	2,745,912
賃貸仲介	13,672	-	13,672
求職者支援訓練事業	-	79,465	79,465
顧客との契約から生じる収益	4,846,123	79,465	4,925,589
その他の収益	152,264	-	152,264
外部顧客への売上高	4,998,388	79,465	5,077,854

(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）	13,627
契約負債（期末残高）	16,631

契約負債は、主に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 13,627 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 8,632 円 28 銭

1 株当たり当期純利益 724 円 76 銭

重要な後発事象に関する注記

(多額な資金の借入)

1. 当社は、2025年3月11日開催の臨時取締役会において、資金の借入を行うことを決議し、以下の通り実行いたしました。

(1) 借入先	株式会社名古屋銀行
(2) 借入金額	380百万円
(3) 借入実行日	2025年3月18日
(4) 借入期間	1年
(5) 金利	固定金利
(6) 担保提供資産の有無	無
(7) 資金使途	販売用不動産の取得

2. 当社は、2025年4月15日開催の臨時取締役会において、資金の借入を行うことを決議し、以下の通り実行いたしました。

(1) 借入先	株式会社セゾンファンデックス
(2) 借入金額	425百万円
(3) 借入実行日	2025年4月21日
(4) 借入期間	1年
(5) 金利	固定金利
(6) 担保提供資産の有無	無
(7) 資金使途	販売用不動産の取得