

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	
流 動 資 産	89,893,214	流 動 負 債	17,001,736
現金及び預金	19,696,990	営業未払金	952,246
営業未収入金	1,457,734	リース債務	5,768
リース債権	129,901	未払金	78,587
リース投資資産	2,379,540	未払費用	408,770
販売用不動産	48,993,730	未払法人税等	2,561,021
仕掛販売用不動産	10,931,417	未払消費税等	819,614
未成工事支出金	70,297	営業前受金	9,611,134
前渡金	1,645,669	預り金	1,495,901
前払費用	101,372	賞与引当金	1,041,691
未収入金	1,070,573	役員賞与引当金	27,000
運用委託金	3,285,924		
その他	174,324	固 定 負 債	35,933,320
貸倒引当金	△ 44,262	長期借入金	29,000,000
固 定 資 産	32,213,537	リース債務	145,177
有 形 固 定 資 産	22,053,587	役員退職慰労引当金	18,920
建物	16,017,347	退職給付引当金	689,753
構築物	176,491	資産除去債務	1,077,321
機械装置	70,172	預り敷金及び保証金	4,934,561
器具及び備品	100,764	長期未払金	67,586
土地	5,546,047		
リース資産	139,764		
建設仮勘定	3,000	負 債 合 計	52,935,056
無 形 固 定 資 産	30,359	純 資 産 の 部	
水道施設利用権	5,922	株 主 資 本	69,171,695
電話加入権	18,267	資 本 金	5,829,600
ソフトウェア	6,170	資 本 剰 余 金	7,017,800
投 資 そ の 他 の 資 産	10,129,589	資 本 準 備 金	7,017,800
長期貸付金	13,147	利 益 剰 余 金	56,324,295
長期前払費用	652,705	利 益 準 備 金	340,650
寄託敷金	6,288,479	そ の 他 利 益 剰 余 金	55,983,645
敷金及び保証金	1,493,340	配 当 準 備 積 立 金	400,000
繰延税金資産	1,727,347	別 途 積 立 金	45,650,000
その他	2,800	繰 越 利 益 剰 余 金	9,933,645
貸倒引当金	△ 48,230	純 資 産 合 計	69,171,695
資 産 合 計	122,106,751	負 債 ・ 純 資 産 合 計	122,106,751

(注) 記載金額は、千円未満を切り捨てて表示しております。

損 益 計 算 書

〔 2022年2月 1日から
2023年1月31日まで 〕

(単位：千円)

科 目	金	額
営 業 収 益		169,323,174
不動産賃貸収入	101,780,568	
仲介手数料収入	3,853,265	
販売用不動産売上高	52,884,315	
その他の営業収入	10,805,024	
営 業 費 用		141,006,335
不動産賃貸費用	89,661,589	
仲介費用	382,779	
販売用不動産売上原価	44,734,474	
その他の営業費用	6,227,491	
営業総利益		28,316,838
販売費及び一般管理費		13,722,265
営業利益		14,594,573
営 業 外 収 益		85,850
受取利息及び配当金	4,413	
雑収入	81,436	
営 業 外 費 用		234,967
支払利息	168,729	
雑支出	66,238	
経常利益		14,445,455
特 別 利 益		3,568
ゴルフ会員権売却益	1,800	
固定資産売却益	1,768	
特 別 損 失		69,068
早期加算退職金	35,234	
固定資産除却損	25,079	
固定資産売却損	8,754	
税引前当期純利益		14,379,955
法人税、住民税及び事業税		4,387,738
法人税等調整額		95,508
当期純利益		9,896,709

(注) 記載金額は、千円未満を切り捨てて表示しております。

株 主 資 本 等 変 動 計 算 書

〔 2022年2月 1日から
2023年1月31日まで 〕

(単位：千円)

	株 主 資 本							株主資本 合計	純資産合計
	資本金	資本剰余金	利 益 剰 余 金				利益剰余金 合計		
		資本準備金	利益準備金	その他利益剰余金					
				配当準備積立金	別途積立金	繰越利益剰余金			
当期首残高	5,829,600	7,017,800	340,650	400,000	42,450,000	8,612,340	51,802,990	64,650,390	64,650,390
会計方針の変更による 累積的影響額						△228,945	△228,945	△228,945	△228,945
会計方針の変更を 反映した当期首残高	5,829,600	7,017,800	340,650	400,000	42,450,000	8,383,394	51,574,044	64,421,444	64,421,444
事業年度中の変動額									
剰余金の配当						△5,146,458	△5,146,458	△5,146,458	△5,146,458
別途積立金の積立て					3,200,000	△3,200,000	-	-	-
当期純利益						9,896,709	9,896,709	9,896,709	9,896,709
事業年度中の変動額合計	-	-	-	-	3,200,000	1,550,250	4,750,250	4,750,250	4,750,250
当期末残高	5,829,600	7,017,800	340,650	400,000	45,650,000	9,933,645	56,324,295	69,171,695	69,171,695

(注) 記載金額は、千円未満を切り捨てて表示しております。

個別注記表

1. 記載金額は千円未満を切り捨てて表示しております。

2. 重要な会計方針に係る事項に関する注記

(1) 棚卸資産の評価基準及び評価方法

販売用不動産・仕掛販売用不動産・未成工事支出金

個別法に基づく原価法によっております。(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)

(2) 固定資産の減価償却の方法

有形固定資産(リース資産を除く)…… 建物(建物附属設備を除く)並びに2016年4月1日以降に取得した建物附属設備及び構築物については定額法、その他の有形固定資産については定率法を採用しております。なお、耐用年数については法人税法に規定する方法と同一の基準によっております。

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、耐用年数については法人税法に規定する方法と同一の基準によっております。但し、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)に基づく定額法を採用しております。

リース資産 …………… 所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産については、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

貸倒引当金 …………… 債権の貸倒れによる損失に備えるため、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検討し、回収不能見込額を計上しております。

賞与引当金 …………… 従業員に対し支給する賞与に充てるため、支給見込額のうち、当事業年度に負担すべき額を計上しております。

役員賞与引当金 …………… 役員に対し支給する賞与に充てるため、支給見込額に基づき計上しております。

役員退職慰労引当金 …………… 役員の退職に際し支給する退職慰労金に充てるため、内規に基づく当事業年度末現在の要支給額を計上しております。

退職給付引当金 …………… 従業員の退職給付に備えるため、当事業年度末における退職給付債務及び年金資産の見込額に基づき計上しております。なお、退職給付見込額の期間帰属方法、数理計算上の差異の費用処理方法は以下の通りです。

①退職給付見込額の期間帰属方法
退職給付債務の算定にあたり、退職給付見込額を当事業年度末までの期間に帰属させる方法については、給付算定式基準によっております。

②数理計算上の差異の費用処理方法
数理計算上の差異は、5年による定額法により按分した額を発生翌事業年度から費用処理することとしております。

(4) 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長期前払費用に計上し、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、発生事業年度の期間費用としております。

(5) 収益及び費用の計上基準

当社の顧客との契約から生じる収益に関する主要な事業における主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点(収益を認識する通常の時点)は以下の通りであります。

①不動産賃貸取引

不動産賃貸取引については、「リース取引に関する基準」(企業会計基準第13号)に基づき、賃貸借期間にわたり収益を認識しております。

②不動産販売取引

不動産販売取引については、顧客との不動産売買契約に基づき、物件を顧客に引き渡す履行義務を負っています。当該契約については、物件が引き渡される一時点で履行義務が充足されるものであると判断し、顧客へ物件を引き渡した時点で収益を認識しております。

③不動産仲介取引

不動産仲介取引については、顧客との不動産媒介契約に基づき、当該物件の契約成立及び引渡しに関する履行義務を負っています。当該契約については、物件が引き渡される一時点で履行義務が充足されるものであると判断し、顧客へ物件を引き渡した時点で収益を認識しております。

④注文請負取引

注文請負取引については、顧客との工事請負契約に基づき、受注した全ての工事を完了する履行義務を負っています。当該契約については、工事が完了した一時点で履行義務が充足されるものであると判断し、工事が完了した時点で収益を認識しております。

⑤ファイナンス・リース取引に係る収益の計上基準

リース料受取時に売上高と売上原価を計上する方法によっております。

3. 会計基準等の改正等に伴う会計方針の変更

(1) 「収益認識に関する会計基準」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、当事業年度の期首より前に新たな会計方針を遡及適用した場合の累積的影響額を、当事業年度の期首の利益剰余金に加減し、当該期首残高から新たな会計方針を適用しております。

なお、当事業年度において、計算書類に与える影響は軽微です。

(2) 「時価の算定に関する会計基準」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、当事業年度において、計算書類に与える影響はありません。

4. 会計上の見積りに関する注記

【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

販売用不動産	48,993,730 千円
仕掛販売用不動産	10,931,417 千円
評価損計上額 (販売用不動産売上原価)	439,597 千円

(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

①算出方法

当社では、棚卸資産の評価に関する会計基準に従い、収益性の低下により正味売却価額が帳簿価額を下回っている販売用不動産の帳簿価額を、正味売却価額まで切り下げる会計処理を適用しております。会計処理の適用に当たっては、個別物件ごとに売価及び追加コストの見積りを行ったうえで正味売却価額を算定しており、正味売却価額が帳簿価額を下回った場合に、帳簿価額を正味売却価額まで切り下げて評価損を計上しております。

②主要な仮定

正味売却価額の算出に用いた主要な仮定は売却見込額及び工事原価であり、物件の立地、規模、商品性、周辺の取引事例、マーケット見通し、過去の経験に基づく想定金額等を踏まえこれらを見積もっております。

③翌事業年度の計算書類に与える影響

主要な仮定である売却見込額及び工事原価の見積りは不確実性を伴い、売却見込額は不動産販売市況の変化等により、工事原価は建設市況の変化や追加工事の発生等により、見積りと将来の結果が異なる可能性があります。

【固定資産の減損】

(1) 当事業年度の計算書類に計上した金額

有形固定資産	22,053,587 千円
無形固定資産	30,359 千円
減損損失	－ 千円

(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

①算出方法

賃貸事業目的で保有する不動産の帳簿価額を回収できなくなる可能性を示す兆候が生じた場合に、当該不動産について減損の判定を行い算出しております。

②主要な仮定

割引前将来キャッシュ・フロー及び回収可能価額の算出に用いた主要な仮定は賃貸収入、賃貸原価及び割引率であり、物件の立地、規模、周辺の賃貸取引事例、マーケット見通し、過去の実績に基づいた賃料、稼働率、キャップレート等を踏まえ、これらを見積もっております。

③翌事業年度の計算書類に与える影響

主要な仮定である賃貸収入及び賃貸原価の見積りは不確実性を伴い、不動産賃貸の市況変化等により、見積りと将来の結果が異なる可能性があります。

5. 貸借対照表に関する注記

(1) 宅地建物取引業に基づき営業保証金として供託している資産	
敷金及び保証金	300,000 千円
(2) 特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律に基づき 瑕疵担保保証金として供託している資産	
敷金及び保証金	120,980 千円
(3) 有形固定資産の減価償却累計額	5,145,692 千円
(4) 関係会社に対する金銭債権・債務	
短期金銭債権	3,491,347 千円
長期金銭債権	112,421 千円
短期金銭債務	469,725 千円
長期金銭債務	29,005,580 千円
(5) 追加情報	

(資産の保有目的の変更)

前事業年度末において土地・建物等に計上していた投資不動産 1,401,892 千円を販売用不動産に振替しております。

6. 損益計算書に関する注記

関係会社との取引高	
営業収益	1,700,230 千円
営業費用	377,129 千円
営業取引以外の取引高	888,355 千円

7. 株主資本等変動計算書に関する注記

(1) 当事業年度末における発行済株式の種類及び総数

普通株式	26,257 千株
------	-----------

(2) 剰余金の配当に関する事項

配当金支払額等

2022年4月18日開催の定時株主総会決議による配当に関する事項

金銭による配当

・ 配当金の総額	5,146,458 千円
・ 配当の原資	利益剰余金
・ 1株当たり配当額	196 円
・ 基準日	2022年1月31日
・ 効力発生日	2022年4月19日