発行者情報

【表紙】

【公表書類】	発行者情報
【公表日】	2023年10月30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14期 (中間)	第15期 (中間)	第13期	第14期
会計期間		自 2022年2月 1日 至 2022年7月31日	自 2023年2月 1日 至 2023年7月31日	自 2021年2月 1日 至 2022年1月31日	自 2022年2月 1日 至 2023年1月31日
売上高	(千円)	1,386,494	1,388,535	2,023,340	2,814,808
経常利益又は経常損失（△）	(千円)	19,595	△ 44,580	△ 42,921	45,580
中間（当期）純利益又は中間（当期）純損失（△）	(千円)	11,095	△ 32,649	△ 32,678	71,812
持分法を適用した場合の投資利益	(千円)	－	－	－	－
純資産額	(千円)	229,249	257,109	218,057	289,758
総資産額	(千円)	1,934,003	2,346,150	1,568,502	2,443,901
１株当たり純資産額	(円)	5,731.24	6,427.73	5,451.43	7,243.97
１株当たり配当額 （うち、１株当たり中間配当額）	(円)	－ (－)	－ (－)	－ (－)	－ (－)
１株当たり中間（当期）純利益又は中間（当期）純損失（△）	(円)	277.38	△ 816.23	△ 816.95	1,795.30
潜在株式調整後１株当たり中間（当期）純利益	(円)	－	－	－	－
自己資本比率	(%)	11.9	11.0	13.9	11.9
自己資本利益率	(%)	4.8	△ 11.9	△ 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)	△ 9,153	△ 320,699	△ 371,895	△ 305,284
投資活動によるキャッシュ・フロー	(千円)	△ 68,451	△ 22,147	△ 14,577	100,104
財務活動によるキャッシュ・フロー	(千円)	257,072	40,547	325,527	577,911
現金及び現金同等物の中間期末（期末）残高	(千円)	301,576	192,538	122,107	494,838
従業員数 〔ほか、平均臨時雇用人員〕	(名)	28 〔8〕	30 〔7〕	25 〔11〕	30 〔8〕

(注) １．当社は中間連結財務諸表を作成しておりませんので、中間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掲載しておりません。

２．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。

３．１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。

４．潜在株式調整後１株当たり中間(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。

５．株価収益率は株式取引の実績がなく株価の算定ができないため記載しておりません。

６．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。

７． 第13期の財務諸表及び第14期（中間）の中間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期の財務諸表及び第15期（中間）の中間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。

８．「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。）等を第14期の期首から適用しております。なお、累積的影響額を期首の利益剰余金に反映する方法を採用し、比較情報は修正再表示しておりません。

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13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株当たり中間（当期）純利益又は中間（当期）純損失（△）」を算定しております。

２ 【事業の内容】

当中間会計期間において、当社が営む事業について重要な変更はありません。

３ 【関係会社の状況】

該当事項はありません。

４ 【従業員の状況】

（１）発行者の状況

2023年７月31日現在

従業員数(名)	30(7)

（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．当社の事業は不動産事業の単一セグメントのため、セグメント別の記載を省略しております。

（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15期中間会計期間（自 2023年２月１日 至 2023年７月31日）

当中間会計期間における我が国の経済は、新型コロナウイルス感染症に伴う経済活動の影響は緩やかであったことから回復基調で推移いたしました。一方で原油をはじめとする資材価格の高騰や円安進行による物価上昇など、経済環境は依然として先行き不透明な状況が続いております。

当業界における不動産事業を取り巻く環境につきましては、建設資材価格高騰による販売価格の上昇やインフレによる消費者の購入マインドの低下により、住宅市場全体での契約率が低下するなど、販売競争は依然激化しております。また、投資用不動産市場においては、世界的な金利上昇もあり、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、当社では、不動産買取再販を核としたビジネスモデルに加えて収益不動産の販売及び求職者支援訓練校など幅広い事業展開を行い、引き続き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が、販売競争により収益力が低下しました。今後は、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、安定した事業基盤で成長を遂げる企業を目指し、新しい観点で業務に取り組み企業価値の一層の向上に邁進してまいります。

これらの結果、売上高は1,388,535千円(前年同期比0.1%増加）、営業損失は30,736千円(前年同期は営業利益6,854千円)、経常損失は44,580千円(前年同期は経常利益19,595千円)、中間純損失は32,649千円(前年同期は中間純利益11,095千円)となりました。

(2) キャッシュ・フローの状況

第15期中間会計期間（自 2023年２月１日 至 2023年７月31日）

当中間会計期間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192,538千円（前中間会計期間末比109,037千円減少）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320,699千円（前年同期は9,153千円の使用）となりました。これは主に税引前中間純損失の計上44,580千円、販売用不動産の増加額151,816千円、仕入債務の減少額100,950千円等によるものです。

（投資活動によるキャッシュ・フロー）

投資活動の結果使用した資金は22,147千円となりました。これは主に定期積金の預入れによる支出16,100千円及び保険積立金の積立による支出2,736千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40,547千円となりました。これは主に物件購入に伴う短期借入れによる収入923,550千円、長期借入れによる収入148,000千円及び短期借入金の返済による支出978,050千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・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

第15期中間会計期間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)	1,347,928	△ 0.4
その他事業 (千円)	40,607	24.8
合計 (千円)	1,388,535	0.1

（注１） 前中間会計期間及び当中間会計期間の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は次のとおりであります。

相手先	前中間会計期間 （自 2022年２月 １日 至 2022年７月31日）		当中間会計期間 （自 2023年２月 １日 至 2023年７月31日）	
	金額（千円）	割合（%）	金額（千円）	割合（%）
株式会社ライフアシスト（注２）	141,866	10.2	－	－

（注２） 当中間会計期間は、割合が10%未満のため、記載を省略しております。

３ 【対処すべき課題】

当中間会計期間において、当社の経営方針及び対処すべき課題について、重要な変更はありません。

４ 【事業等のリスク】

当中間会計期間において、当発行者情報に記載した事業の状況、経理の状況等に関する事項のうち、投資者の判断に重要な影響を及ぼす可能性のある新たな事業等のリスクの発生、又は2023年4月28日に公表した「事業等のリスク」について重要な変更はありませんが、当社株式の株式会社東京証券取引所が運営を行っております証券市場 TOKYO PRO Market の上場維持の前提となる契約に関し、以下に記載いたします。

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の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っては、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。

このほか、株主総会の特別決議を経て、当社が東京証券取引所へ「上場廃止申請書」を提出した場合にも上場廃止となります。なお、本発行者情報公表日時点において、J－Adviser契約の解約につながる上記の事象は発生しておりません。

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

当社の中間財務諸表は、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。この中間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15期中間会計期間（自 2023年２月１日 至 2023年７月31日）

（資産の部）

総資産は2,346,150千円（前期末比97,751千円減少）となりました。流動資産につきましては、2,114,206千円（同119,798千円減少）となりました。これは主に、現金及び預金の減少295,800千円、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151,816千円及び仕掛販売用不動産の増加13,260千円等によるものです。固定資産につきましては、231,943千円（同22,046千円増）となりました。これは主に、長期預金の増加9,600千円及び繰延税金資産の増加11,967千円等によるものです。

（負債の部）

総負債は2,089,040千円（前期末比65,102千円減少）となりました。流動負債につきましては、1,448,741千円（同131,853千円減少）となりました。これは主に、買掛金の減少100,950千円、短期借入金の減少54,500千円及び１年以内返済予定の長期借入金の増加30,699千円によるものです。固定負債につきましては、640,299千円（同66,751千円増）となりました。これは主に、社債の減少10,000千円及び長期借入金の増加74,348千円によるものです。

（純資産の部）

純資産につきましては257,109千円（前期末比32,649千円減少）となりました。これは、中間純損失32,649千円を計上したことに伴う繰越利益剰余金の減少によるものです。

（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）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 【主要な設備の状況】

当中間会計期間において、主要な設備に重要な異動はありません。

２ 【設備の新設、除却等の計画】

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）	中間会計期間末現在発行数（2023年７月31日）（株）	公表日現在発行数（2023年10月30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	120,000	40,000	40,000	東京証券取引所（TOKYO PRO Market）	単元株式数100株
計	160,000	120,000	40,000	40,000	－	－

(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）
2023年２月 １日～2023年７月31日	－	40,000	－	1,000	－	－

(6) 【大株主の状況】

2023年７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	愛知県名古屋市中区	39,900	99.75
株式会社秀陽	愛知県名古屋市中区新栄２丁目44番20号	100	0.25
計	－	40,000	100.00

（注）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。

(7) 【議決権の状況】

① 【発行済株式】

2023年７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。

(8) 【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 【株価の推移】

【最近６月間の月別最高・最低株価】

月別	2023年２月	３月	４月	５月	６月	７月
最高（円）	－	－	6,050	－	－	－
最低（円）	－	－	6,050	－	－	－

（注１）最高・最低株価は、東京証券取引所TOKYO PRO Marketにおけるものであります。
（注２）2023年２月、３月及び５月から７月については、売買実績はありません。

３ 【役員の状況】

前事業年度の発行者情報の公表後、当中間会計期間に係る発行者情報の公表日までにおいて、役員の異動はありません。

第６ 【経理の状況】

１．中間財務諸表の作成方法について

(1) 当社の中間財務諸表は、「中間財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(1977年 大蔵省令第38号)に基づいて作成しております。

(2) 当社の中間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の施行規則」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、当中間会計期間（2023年２月１日から2023年７月31日まで）の中間財務諸表について、かがやき監査法人の中間監査を受けております。

３．中間連結財務諸表について

当社は子会社がありませんので、中間連結財務諸表を作成しておりません。

【中間財務諸表等】

(1) 【中間財務諸表】

① 【中間貸借対照表】

(単位：千円)

	前事業年度 (2023年1月31日)		当中間会計期間 (2023年7月31日)	
資産の部				
流動資産				
現金及び預金		598,042	※3	302,241
売掛金		32,686		12,229
販売用不動産	※2、※3	1,084,503	※3	1,236,320
仕掛販売用不動産	※2、※3	479,818	※3	493,079
前渡金		8,208		41,890
前払費用		15,483		15,136
未収還付消費税		7,133		439
その他		8,311		12,961
貸倒引当金		△ 182		△ 91
流動資産合計		2,234,004		2,114,206
固定資産				
有形固定資産				
建物	※2	54,777		52,270
車両運搬具		2,139		1,577
工具、器具及び備品		19,419		16,032
土地	※2	23,955		23,955
リース資産		1,589		4,460
有形固定資産合計	※1	101,882	※1	98,297
無形固定資産				
ソフトウエア		1,098		872
無形固定資産合計		1,098		872
投資その他の資産				
出資金		8,940		8,940
長期前払費用		10,455		12,893
保険積立金		41,517		44,254
長期預金		25,601		35,201
繰延税金資産		13,806		25,774
その他		6,594		5,710
投資その他の資産合計		106,915		132,773
固定資産合計		209,896		231,943
資産合計		2,443,901		2,346,150

（単位：千円）

	前事業年度 （2023年1月31日）		当中間会計期間 （2023年7月31日）	
負債の部				
流動負債				
買掛金		160,754		59,803
短期借入金	※3	1,225,100	※3	1,170,600
１年内返済予定の長期借入金		72,539	※3	103,238
未払金		29,369		39,820
未払費用		8,725		20,728
未払法人税等		41,111		35
リース債務		479		1,234
契約負債		12,681		17,296
賞与引当金		10,501		12,213
完成工事補償引当金		8,667		9,341
その他		10,664		14,429
流動負債合計		1,580,594		1,448,741
固定負債				
社債		90,000		80,000
長期借入金		478,243	※3	552,591
リース債務		1,349		3,752
資産除去債務		1,000		1,000
その他		2,956		2,956
固定負債合計		573,548		640,299
負債合計		2,154,143		2,089,040
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		288,758		256,109
利益剰余金合計		288,758		256,109
株主資本合計		289,758		257,109
純資産合計		289,758		257,109
負債純資産合計		2,443,901		2,346,150

②【中間損益計算書】

（単位：千円）

	前中間会計期間 （自　2022年2月　1日 至　2022年7月31日）		当中間会計期間 （自　2023年2月　1日 至　2023年7月31日）	
売上高		1,386,494		1,388,535
売上原価		1,101,590		1,129,351
売上総利益		284,904		259,183
販売費及び一般管理費	※1	278,050	※1	289,920
営業利益又は営業損失(△)		6,854		△ 30,736
営業外収益				
受取利息及び配当金		48		125
助成金収入		26,035		6,087
受取保険金		560		－
その他		375		181
営業外収益合計		27,019		6,394
営業外費用				
支払利息		14,277		20,044
その他		0		194
営業外費用合計		14,278		20,238
経常利益又は経常損失(△)		19,595		△ 44,580
税引前中間純利益又は税引前中間純損失(△)		19,595		△ 44,580
法人税、住民税及び事業税		4,570		35
法人税等調整額		3,929		△ 11,967
法人税等合計		8,499		△ 11,931
中間純利益又は中間純損失(△)		11,095		△ 32,649

③【中間株主資本等変動計算書】

前中間会計期間（自 2022 年２月１日　至　2022 年７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
当中間期変動額							
中間純利益		11,095	11,095	11,095			11,095
株主資本以外の項目の当中間期変動額（純額）					97	97	97
当中間期変動額合計	－	11,095	11,095	11,095	97	97	11,192
当中間期末残高	1,000	228,041	228,041	229,041	208	208	229,249

当中間会計期間（自 2023 年２月１日　至　2023 年７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	288,758	288,758	289,758	－	－	289,758
当中間期変動額							
当中間純損失（△）		△ 32,649	△ 32,649	△ 32,649			△ 32,649
株主資本以外の項目の当中間期変動額（純額）					－	－	－
当中間期変動額合計	－	△ 32,649	△ 32,649	△ 32,649	－	－	△ 32,649
当中間期末残高	1,000	256,109	256,109	257,109	－	－	257,109

④ 【中間キャッシュ・フロー計算書】

（単位：千円）

	前中間会計期間 （自　2022年2月　1日 至　2022年7月31日）	当中間会計期間 （自　2023年2月　1日 至　2023年7月31日）
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前中間純利益又は税引前中間純損失(△)	19,595	△ 44,580
減価償却費	10,096	8,116
貸倒引当金の増減額(△は減少)	21	△ 91
賞与引当金の増減額(△は減少)	5,101	1,711
完成工事補償引当金の増減額(△は減少)	1,523	673
受取利息及び受取配当金	△ 48	△ 125
支払利息	14,277	20,044
売上債権の増減額（△は増加）	△ 16,569	20,457
販売用不動産の増減額（△は増加）	14,302	△ 151,816
仕掛販売用不動産の増減額（△は増加）	△ 103,382	△ 13,260
販売用不動産から有形固定資産への振替	△ 49,156	－
仕入債務の増減額（△は減少）	8,561	△ 100,950
未収還付消費税等の増減額（△は増加）	9,588	6,694
その他資産の増減額（△は増加）	10,319	△ 37,641
その他負債の増減額（△は減少）	71,763	30,572
小計	△ 4,008	△ 260,198
利息及び配当金の受取額	48	125
利息の支払額	△ 14,275	△ 19,515
法人税等の還付額	9,155	－
法人税等の支払額	△ 74	△ 41,111
営業活動によるキャッシュ・フロー	△ 9,153	△ 320,699
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	△ 26,398	－
定期積金の預入れによる支出	△ 16,101	△ 16,100
出資金の払込による支出	△ 5,000	－
有形固定資産の取得による支出	△ 14,750	△ 873
貸付金の回収による収入	180	－
保険積立金の積立による支出	△ 2,591	△ 2,736
その他	△ 3,788	△ 2,438
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 68,451	△ 22,147
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	1,025,450	923,550
短期借入金の返済による支出	△ 916,050	△ 978,050
長期借入れによる収入	75,000	148,000
長期借入金の返済による支出	△ 25,380	△ 42,953
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	257,072	40,547
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	179,468	△ 302,300
現金及び現金同等物の期首残高	122,107	494,838
現金及び現金同等物の中間期末残高	※1 301,576	※1 192,538

【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	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エアについては、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、当中間会計期間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.中間キャッシュ・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。

（中間貸借対照表関係）

※１　有形固定資産の減価償却累計額

（単位：千円）

	前事業年度 （2023年１月31日）	当中間会計期間 （2023年７月31日）
有形固定資産の減価償却累計額	34,002	41,697

※２　保有目的の変更

前事業年度（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。

当中間会計期間（2023年７月31日）

該当事項はありません。

※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 （2023年１月31日）	当中間会計期間 （2023年７月31日）
現金及び預金（定期預金）	－	45,000
販売用不動産	953,295	889,720
仕掛販売用不動産	421,285	427,164
計	1,374,581	1,361,884

（単位：千円）

	前事業年度 （2023年１月31日）	当中間会計期間 （2023年７月31日）
短期借入金	1,225,100	1,170,600
１年内返済予定の長期借入金	－	45,864
長期借入金	－	177,812
計	1,225,100	1,394,276

（中間損益計算書関係）

※１　減価償却実施額

（単位：千円）

	前中間会計期間 （自　2022年２月　１日 至　2022年７月31日）	当中間会計期間 （自　2023年２月　１日 至　2023年７月31日）
有形固定資産	9,836	7,891
無形固定資産	246	225
計	10,083	8,116

（中間株主資本等変動計算書関係）

前中間会計期間（自　2022年２月１日　至　2022年７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）	当中間会計期間 増加株式数（株）	当中間会計期間 減少株式数（株）	当中間会計期間末 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。

当中間会計期間（自　2023年２月１日　至　2023年７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）	当中間会計期間 増加株式数（株）	当中間会計期間 減少株式数（株）	当中間会計期間末 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．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。

（中間キャッシュ・フロー計算書関係）

※１　現金及び現金同等物の中間期末残高と中間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）

	前中間会計期間 （自　2022年２月　１日 至　2022年７月31日）	当中間会計期間 （自　2023年２月　１日 至　2023年７月31日）
現金及び預金	384,976	302,241
預入期間が３か月を超える定期預金	△83,400	△109,703
現金及び現金同等物	301,576	192,538

（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及び複合機であります。

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．金融商品の時価等に関する事項

中間貸借対照表計上額（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（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

当中間会計期間(2023年７月31日)

	中間貸借対照表 計上額(千円)	時価 （千円）	差額 （千円）
長期預金	35,201	35,206	5
資産計	35,201	35,206	5
社債	80,000	79,957	△42
長期借入金(１年内返済予定を含む)	655,829	650,155	△5,673
負債計	735,829	730,112	△5,716

(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中間貸借対照表（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) (2023年１月31日)	当中間会計期間(千円) (2023年７月31日)
出資金	8,940	8,940

２．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）時価で中間貸借対照表（貸借対照表）に計上している金融商品

前事業年度（2023年１月31日）

該当事項はありません。

当中間会計期間（2023年７月31日）

該当事項はありません。

（２）時価で中間貸借対照表（貸借対照表）に計上している金融商品以外の金融商品

前事業年度（2023年１月31日）

	時価(千円)			
区分	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

当中間会計期間（2023年７月31日）

	時価(千円)			
区分	レベル１	レベル２	レベル３	合計
長期預金	－	35,206	－	35,206
資産計	－	35,206	－	35,206
社債	－	79,957	－	79,957
長期借入金(１年内返済予定を含む)	－	650,155	－	650,155
負債計	－	730,112	－	730,112

（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。

（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。当中間会計期間における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は1,463千円（賃貸収益は売上に、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中間貸借対照表（貸借対照表）計上額、期中増減額及び時価は、次のとおりであります。

（単位：千円）

		前事業年度 （自　2022年２月　１日 至　2023年１月31日）	当中間会計期間 （自　2023年２月　１日 至　2023年７月31日）
中間貸借対照表（貸借対照表）計上額			
	期首残高	144,711	42,356
	期中増減額	△102,355	△543
	中間期末（期末）残高	42,356	41,812
中間期末（期末）時価		46,869	46,327

（注）１．中間貸借対照表（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（49,156千円）であり、主な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。当中間会計期間の主な減少額は減価償却（543千円）であります。

３．中間期末（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、中間貸借対照表（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

前中間会計期間(自 2022年２月１日 至 2022年７月31日)

(単位：千円)

	不動産事業	その他	合計
不動産買取再販	873,080	－	873,080
収益不動産販売	434,516	－	434,516
賃貸仲介	19,282	－	19,282
求職者支援訓練事業	－	32,547	32,547
顧客との契約から生じる収益	1,326,878	32,547	1,359,425
その他の収益	27,068	－	27,068
外部顧客への売上高	1,353,947	32,547	1,386,494

当中間会計期間(自 2023年２月１日 至 2023年７月31日)

(単位：千円)

	不動産事業	その他	合計
不動産買取再販	478,776	－	478,776
収益不動産販売	827,720	－	827,720
賃貸仲介	9,848	－	9,848
求職者支援訓練事業	－	40,607	40,607
顧客との契約から生じる収益	1,316,345	40,607	1,356,952
その他の収益	31,582	－	31,582
外部顧客への売上高	1,347,928	40,607	1,388,535

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)

	前事業年度 2023年１月31日	当中間会計期間 2023年７月31日
契約負債（期首残高）	13,678	12,681
契約負債（中間期末（期末））残高）	12,681	17,296

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。

当中間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。

(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】

前中間会計期間(自　2022年２月１日　至　2022年７月31日)

１．　製品及びサービスごとの情報

中間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

(単位：千円)

顧客の名称	売上高	関連するセグメント名
株式会社ライフアシスト	141,866	－

(注) 当社は、単一セグメントであるため、関連するセグメント名の記載を省略しております。

当中間会計期間(自　2023年２月１日　至　2023年７月31日)

１．　製品及びサービスごとの情報

中間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

中間損益計算書の売上高の10%を占める相手先がいないため、該当事項はありません。

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

該当事項はありません。

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

該当事項はありません。

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

該当事項はありません。

（１株当たり情報）

１株当たり純資産額及び算定上の基礎並びに１株当たり中間純利益又は中間純損失及び算定上の基礎は次のとおりであります。

	前事業年度 （2023年１月31日）	当中間会計期間 （2023年７月31日）
１株当たり純資産額	7,243円97銭	6,427円73銭
（算定上の基礎）		
純資産の部の合計額（千円）	289,758	257,109
純資産の部の合計額から控除する金額（千円）	－	－
普通株式に係る中間期末（期末）の純資産額(千円)	289,758	257,109
普通株式の中間期末（期末）株式数(株)	40,000	40,000

	前中間会計期間 （自　2022年２月　１日 至　2022年７月31日）	当中間会計期間 （自　2023年２月　１日 至　2023年７月31日）
１株当たり中間純利益又は中間純損失（△）	277円38銭	△816円23銭
（算定上の基礎）		
中間純利益又は中間純損失（△）（千円）	11,095	△32,649
普通株主に帰属しない金額(千円)	－	－
普通株式に係る中間純利益又は中間純損失（△）(千円)	11,095	△32,649
普通株式の期中平均株式数(株)	40,000	40,000

（注）１．潜在株式調整後１株当たり中間純利益又は中間純損失（△）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。

２．2023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が、前事業年度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」および「１株当たり中間純利益又は中間純損失（△）」を算定しております。

（重要な後発事象）

該当事項はありません。

第７ 【外国為替相場の推移】

該当事項はありません。

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。

独立監査人の中間監査報告書

2023年10月30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
業務執行社員　公認会計士　武井　正彦
指定社員
業務執行社員　公認会計士　林　幹根

中間監査意見

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2023年２月１日から2024年１月31日までの第15期事業年度の中間会計期間（2023年２月１日から2023年７月31日まで）に係る中間財務諸表、すなわち、中間貸借対照表、中間損益計算書、中間株主資本等変動計算書、中間キャッシュ・フロー計算書、重要な会計方針及びその他の注記について中間監査を行った。

当監査法人は、上記の中間財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる中間財務諸表の作成基準に準拠して、中山不動産株式会社の2023年７月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する中間会計期間（2023年２月１日から2023年７月31日まで）の経営成績及びキャッシュ・フローの状況に関する有用な情報を表示しているものと認める。

中間監査意見の根拠

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中間監査の基準に準拠して中間監査を行った。中間監査の基準における当監査法人の責任は、「中間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、中間監査の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。

中間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中間財務諸表の作成基準に準拠して中間財務諸表を作成し有用な情報を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中間財務諸表を作成し有用な情報を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。

中間財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき中間財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる中間財務諸表の作成基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監査役の責任は、財務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。

中間財務諸表監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した中間監査に基づいて、全体として中間財務諸表の有用な情報の表示に関して投資者の判断を損なうような重要な虚偽表示がないかどうかの合理的な保証を得て、中間監査報告書において独立の立場から中間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、中間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中間監査の基準に従って、中間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中間財務諸表の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する中間監査手続を立案し、実施する。中間監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、中間監査の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。なお、中間監査手続は、年度監査と比べて監査手続の一部が省略され、監査人の判断により、不正又は誤謬による中間財務諸表の重要な虚偽表示リスクの評価に基づいて、分析的手続等を中心とした監査手続に必要に応じて追加の監査手続が選択及び適用される。

・中間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中間監査手続を立案するために、中間財務諸表の作成と有用な情報の表示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中間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、中間監査報告書において中間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中間財務諸表の注記事項が適切でない場合は、中間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、中間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。

・中間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中間財務諸表の作成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中間財務諸表の表示、構成及び内容、並びに中間財務諸表が基礎となる取引や会計事象に関して有用な情報を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、計画した中間監査の範囲とその実施時期、中間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中間監査上の重要な発見事項、及び中間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