

第36回定時株主総会招集ご通知に際しての 電子提供措置事項（交付書面省略事項）

連結計算書類の連結注記表

計算書類の個別注記表

株式会社山忠

上記事項につきましては、法令および当社定款第15条の規定にもとづき、書面交付請求をいただいた株主様に対して交付する書面（電子提供措置事項記載書面）への記載を省略しております。

連結注記表

(連結計算書類作成のための基本となる重要な事項に関する注記)

1. 連結の範囲に関する事項

連結子会社の数	1 社
連結子会社の名称	株式会社ジャストイン

2. 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社の決算日は、連結決算日と一致しております。

3. 会計方針に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

① 有価証券

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。

② 棚卸資産

販売用不動産、仕掛販売用不動産

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）を採用しております。

(2) 重要な減価償却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、1998年4月1日以降に取得した建物（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、定額法を採用しております。

なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物及び構築物 2～47年

機械装置及び運搬具 3～17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

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

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) 重要な引当金の計上基準

① 貸倒引当金

当社及び連結子会社は、家賃収入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 役員退職慰労引当金

役員の退職慰労金の支払に備えるため、内規に基づく期末要支給額を計上しております。

(4) 重要な収益及び費用の計上基準

当社及び連結子会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）は以下のとおりであります。

① インベストメント事業

インベストメント事業においては、主に１Ｋタイプの分譲マンションや商業ビルの企画・開発、販売を行っております。

このような商品の販売については、顧客に商品を引き渡した時点で収益を認識しております。

② ソリューション事業

ソリューション事業においては、主にＬＤＫタイプの分譲マンションや宅地分譲等の企画・開発、販売、土地・建物の仲介を行っております。

不動産売買については、顧客に商品を引き渡した時点で収益を認識しており、仲介取引については、サービス提供時点で収益認識を行っております。

③ マネジメント事業

マネジメント事業においては、主にマンション・オフィスビルの賃貸及び管理業務を行っております。

不動産の賃貸による収益は、企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」に従い、オペレーティング・リース取引に該当する取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じて会計処理を行っており、管理業務については、サービスの提供が完了した時点で収益認識を行っております。

④ レンタル事業

レンタル事業においては、貸会議室とレンタルオフィスの運営を行っており、履行義務は、顧客にサービスを提供した時点で充足されることから、その時点において収益を認識しております。

⑤ ビジネスホテル事業

ビジネスホテル事業においては、主に客室、食堂及びこれらに附帯するサービスを顧客に提供しており、サービスの提供が完了した時点で収益認識を行っております。

(5) のれんの償却方法及び償却期間

のれんの償却については、5年間の定額法により償却を行っております。

(6) その他連結計算書類の作成のための基本となる重要な事項

退職給付に係る会計処理の方法

小規模企業等における簡便法の採用

退職給付に係る負債及び退職給付費用の計算に、退職給付に係る期末自己都合要支給額を退職給付債務とする方法を用いた簡便法を適用しております。

(表示方法の変更に関する注記)

(連結貸借対照表)

前連結会計年度において、「有形固定資産」の「その他」に含めて表示しておりました「建設仮勘定」は、金額的重要性が増したため、当連結会計年度より、区分掲記しました。

なお、前連結会計年度の「建設仮勘定」は17,902千円であります。

(会計上の見積りに関する注記)

販売用不動産の評価

1. 当連結会計年度の連結計算書類に計上した金額

販売用不動産	3,464,311千円
仕掛販売用不動産	734,119千円
棚卸資産評価損	－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

販売用不動産は、取得原価をもって貸借対照表価額とし、期末における正味売却価額が取得原価よりも下落している場合には、当該正味売却価額をもって貸借対照表価額としております。また、正味売却価額の算定は個別物件ごとに行っております。

正味売却価額の算定における主要な仮定は、将来の販売見込価格であり、個別物件ごとの販売予定価格及び近隣相場の動向などを反映させております。また、必要に応じて外部の評価専門家による不動産鑑定評価額を基礎として算定しております。

経済情勢や市況の悪化等により、見積りの前提条件に変化があった場合、翌連結会計年度以降において評価損が計上される可能性があります。

(連結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

担保に供している資産

販売用不動産	2,104,983千円
仕掛販売用不動産	734,119
建物及び構築物	2,109,855
機械装置及び運搬具	0
土地	2,912,262
保険積立金	357,292
その他	3,901
計	8,222,414

担保に係る債務

短期借入金	1,180,700千円
1年内返済予定の長期借入金	556,698
長期借入金	4,377,284
計	6,114,682

2. 貸出コミットメント契約等

当社は、運転資金の効率的な調達を行うため取引銀行6行と当座貸越契約及び貸出コミットメント契約を締結しております。これらの契約に基づく連結会計年度末における当座貸越契約及び貸出コミットメントに係る借入未実行残高は次のとおりであります。

当座貸越極度額及び貸出コミットメントの総額	2,350,000千円
借入実行残高	698,000
差引額	1,652,000

3. 財務制限条項

当社は、長期借入金の一部に対し、純資産額、経常利益等について、一定水準の維持を条件とする財務制限条項が付されております。

4. 有形固定資産の減価償却累計額 2,151,267千円

(連結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並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当連結会計年度 期首株式数(株)	当連結会計年度 増加株式数(株)	当連結会計年度 減少株式数(株)	当連結会計年度 末株式数(株)
発行済株式				
普通株式	1,086,000	175,100	－	1,261,100
自己株式				
普通株式	7,500	－	－	7,500

(注) 当連結会計年度の発行済株式総数の増加は、公募増資による増加150,000株及び、新株予約権の権利行使による増加25,100株であります。

2. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決 議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり 配当額(円)	基 準 日	効 力 発 生 日
2025年7月30日 定時株主総会	普通株式	53,925	50	2025年4月30日	2025年7月31日

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

決 議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	配当の原資	1株当たり 配当額(円)	基 準 日	効 力 発 生 日
2026年6月12日 取 締 役 会	普通株式	110,316	利益剰余金	88	2026年4月30日	2026年7月15日

(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

当社グループは、設備投資計画に照らして、必要な資金（主に銀行借入や社債発行）を調達しております。デリバティブ取引は行っておりません。

(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、取引先の信用リスクに晒されております。

投資有価証券は、市場価格の変動リスクに晒されております。

未払法人税等は、そのほとんどが1年以内の支払期日であります。

また、これらの未払法人税等、社債及び借入金は、流動性リスクに晒されております。

変動金利の借入金は、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

当社グループは、社内規程等に従い、営業債権について、取引先ごとに期日及び残高を管理するとともに、財務状況等の悪化等による回収懸念の早期把握や軽減を図っております。

② 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

当社グループは、未払法人税等、社債及び借入金について、各部署からの報告に基づき、管理部門が定期的にキャッシュ・フロー計画、実績を作成し、毎月の取締役会にて資金の状況を報告しております。

③ 市場リスク（金利等の変動リスク）の管理

借入金に係る支払金利の変動リスクに晒されておりますが、市場の金利動向に留意しながら資金調達をしております。

投資有価証券については、定期的に時価や発行体（取引先企業）の財務状況等を把握し、また、取引先企業との関係を勘案して保有状況を継続的に見直しております。

(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

連結貸借対照表計上額、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。

	連結貸借対照表計上額 (千円)	時 価 (千円)	差 額 (千円)
(1) 投 資 有 価 証 券	6,686	6,686	－
資 産 計	6,686	6,686	－
(2) 社 債 (※1)	206,000	202,716	△3,283
(3) 長 期 借 入 金 (※2)	5,452,144	5,448,073	△4,070
負 債 計	5,658,144	5,650,789	△7,353

(※1) 1年内償還予定の社債を含んでおります。

(※2) 1年内返済予定の長期借入金を含んでおります。

(※3) 現金及び預金、売掛金、短期借入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。

(注) 1. 金銭債権の連結決算日後の償還予定額

	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	2,174,546	－	－	－
売 掛 金	102,399	－	－	－
合 計	2,276,945	－	－	－

(注) 2. 社債、長期借入金、リース債務及びその他の有利子負債の連結決算日後の返済予定額

	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	1,180,700	－	－	－	－	－
社債	96,000	110,000	－	－	－	－
長期借入金	699,658	1,300,312	699,816	309,816	309,816	2,132,726
リース債務	1,229	922	－	－	－	－
合計	1,977,587	1,411,234	699,816	309,816	309,816	2,132,726

3. 金融商品の時価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) 時価で連結貸借対照表に計上している金融商品

区 分	時 価 (千円)			
	レベル1	レベル2	レベル3	合 計
投資有価証券 株式	6,686	－	－	6,686

(2) 時価で連結貸借対照表に計上している金融商品以外の金融商品

区 分	時 価 (千円)			
	レベル1	レベル2	レベル3	合 計
社 債 (※1)	—	202,716	—	202,716
長 期 借 入 金 (※2)	—	5,448,073	—	5,448,073

(※1) 1年内償還予定の社債を含んでおります。

(※2) 1年内返済予定の長期借入金を含んでおります。

(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

投資有価証券

上場株式は相場価格を用いて評価しております。上場株式は活発な市場で取引されているため、その時価をレベル1の時価に分類しております。

社債 (1年内償還予定含む)

時価は、将来キャッシュ・フロー額を期末日時点の金利により割り引いた現在価値により算定しており、その時価をレベル2の時価に分類しております。

長期借入金 (1年内返済予定含む)

時価については、元利金の合計額を同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定しており、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)

当社は、主に名古屋市及びその近郊で賃貸用マンション及び賃貸用オフィスを所有しております。当連結会計年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は102,535千円（賃貸収益は売上高に、賃貸費用は売上原価に計上）であります。

また、当該賃貸等不動産の連結貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、次のとおりであります。

(単位：千円)

連結貸借対照表計上額	
期首残高	2,465,885
期中増減額	△21,332
期末残高	2,444,552
期末時価	4,557,892

(注) 1. 連結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、増加額は用途変更（111,019千円）であり、減少額は販売用不動産への振替（109,729千円）及び減価償却（22,622千円）であります。

3. 期末の時価は、主として「不動産鑑定評価基準」に基づいて自社で算定した金額（指標等を用いて調整を行ったものを含む。）であります。

4. 開発中物件は、開発の途中段階であることから、時価を把握することが難しいため、上表には含めておりません。なお、開発中物件の連結貸借対照表計上額は、334,245千円であります。

(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

(単位：千円)

報告セグメント	開発 セグメント	ストック セグメント	ホテル セグメント	合計
売上高				
不動産販売	3,389,327	－	－	3,389,327
手数料収入	48,808	353,475	－	402,283
ホテル収入	－	－	1,374,326	1,374,326
顧客との契約から生じる収益	3,438,135	353,475	1,374,326	5,165,937
その他の収益（注）	97,694	235,675	－	333,369
外部顧客への売上高	3,535,829	589,150	1,374,326	5,499,307

（注）その他の収益は、企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の範囲に含まれる賃貸収入であります。

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

収益を理解するための基礎となる情報は、「連結注記表（連結計算書類作成のための基本となる重要な事項に関する注記） 3. 会計方針に関する事項 (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. 顧客との契約に基づく履行義務の充足と当該契約から生じるキャッシュ・フローとの関係並びに当連結会計年度末において存在する顧客との契約から翌連結会計年度以降に認識すると見込まれる収益の金額及び時期に関する情報

(1) 契約資産及び契約負債の残高等

(単位：千円)

	当連結会計年度
顧客との契約から生じた債権（期首残高）	110,801
顧客との契約から生じた債権（期末残高）	102,399
契約資産（期首残高）	－
契約資産（期末残高）	－
契約負債（期首残高）	34,103
契約負債（期末残高）	25,653

契約負債は、主に開発セグメントやストックセグメントにおける顧客から受け取っ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崩しております。

当連結会計年度において認識された収益の額のうち、期首時点の契約負債に含まれていた額は34,103千円であります。

当連結会計年度において契約負債が減少した主な理由は、開発セグメントやストックセグメントにおける収益の認識に伴う前受金の取崩しによるものであります。

過去の期間に充足した履行義務から、当連結会計年度に認識した収益の額はありません。

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

当社グループでは、当初に予想される契約期間が1年を超える重要な取引がないため、実務上の便法を適用し、残存履行義務に関する情報の記載を省略しております。

(1 株当たり情報に関する注記)

1 株当たり純資産額	4,114円35銭
1 株当たり当期純利益	452円39銭

(重要な後発事象に関する注記)

該当事項はありません。

個別注記表

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

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

① 子会社株式

移動平均法による原価法を採用しております。

② 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。

(2) 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

個別法による原価法（貸借対照表価額は収益性の低下による簿価切下げの方法により算定）を採用しております。

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、1998年4月1日以降に取得した建物（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、定額法を採用しております。

なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物 2～47年

構築物 3～20年

機械及び装置 10～17年

車両運搬具 3～6年

工具、器具及び備品 2～20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

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

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

当社は、家賃収入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) 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の見込額に基づき計上しております。

退職給付引当金及び退職給付費用の計算に、退職給付に係る期末自己都合要支給額を退職給付債務とする方法を用いた簡便法を採用しております。

(3) 役員退職慰労引当金

役員の退職慰労金の支払に備えるため、内規に基づく期末要支給額を計上しております。

4. 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）は以下のとおりであります。

(1) インベストメント事業

インベストメント事業においては、主に1 Kタイプの分譲マンションや商業ビルの企画・開発、販売を行っております。

このような商品の販売については、顧客に商品を引き渡した時点で収益を認識しております。

(2) ソリューション事業

ソリューション事業においては、主にLDKタイプの分譲マンションや宅地分譲等の企画・開発、販売、土地・建物の仲介を行っております。

不動産売買については、顧客に商品を引き渡した時点で収益を認識しており、仲介取引については、サービス提供時点で収益認識を行っております。

(3) マネジメント事業

マネジメント事業においては、主にマンション・オフィスビルの賃貸及び管理業務を行っております。

不動産の賃貸による収益は、企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」に従い、オペレーティング・リース取引に該当する取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じて会計処理を行っており、管理業務については、サービスの提供が完了した時点で収益認識を行っております。

(4) レンタル事業

レンタル事業においては、貸会議室とレンタルオフィスの運営を行っており、履行義務は、顧客にサービスを提供した時点で充足されることから、その時点において収益を認識しております。

(5) ビジネスホテル事業

ビジネスホテル事業においては、主に客室、食堂及びこれらに附帯するサービスを顧客に提供しており、サービスの提供が完了した時点で収益認識を行っております。

5. のれんの償却方法及び償却期間

のれんの償却については、5年間の定額法により償却を行っております。

(表示方法の変更に関する注記)

(損益計算書)

前事業年度において、「営業外費用」の「その他」に含めて表示しておりました「支払手数料」は、金額的重要性が増したため、当事業年度より、区分掲記しました。

なお、前事業年度の「支払手数料」は4,801千円であります。

(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	3,464,311千円
仕掛販売用不動産	734,119千円
棚卸資産評価損	一千円

(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

販売用不動産は、取得原価をもって貸借対照表価額とし、期末における正味売却価額が取得原価よりも下落している場合には、当該正味売却価額をもって貸借対照表価額としております。また、正味売却価額の算定は個別物件ごとに行っております。

正味売却価額の算定における主要な仮定は、将来の販売見込価格であり、個別物件ごとの販売予定価格及び近隣相場の変動などを反映させております。また、必要に応じて外部の評価専門家による不動産鑑定評価額を基礎として算定しております。

経済情勢や市況の悪化等により、見積りの前提条件に変化があった場合、翌事業年度以降において評価損が計上される可能性があります。

(貸借対照表に関する注記)

1. 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産

販売用不動産	2,104,983千円
仕掛販売用不動産	734,119
建物	2,068,598
構築物	41,256
機械及び装置	0
工具、器具及び備品	3,901
土地	2,912,262
保険積立金	357,292
計	8,222,414

担保に係る債務

短期借入金	1,180,700千円
1年内返済予定の長期借入金	556,698
長期借入金	4,377,284
計	6,114,682

2. 当社は、運転資金の効率的な調達を行うため取引銀行6行と当座貸越契約及び貸出コミットメント契約を締結しております。これらの契約に基づく事業年度末における当座貸越契約及び貸出コミットメントに係る借入未実行残高は次のとおりであります。

当座貸越極度額及び貸出コミットメントの総額	2,350,000千円
借入実行残高	698,000
差引額	1,652,000

3. 財務制限条項

当社は、長期借入金の一部に対し、純資産額、経常利益等について、一定水準の維持を条件とする財務制限条項が付されております。

4. 有形固定資産の減価償却累計額 2,151,267千円

5. 関係会社に対する金銭債権又は金銭債務

短期金銭債権	2,961千円
短期金銭債務	17,875千円

(損益計算書に関する注記)

関係会社との取引高

営業取引による取引高

売上原価

195,000千円

営業取引以外の取引高

営業外収益

1,200千円

(株主資本等変動計算書に関する注記)

自己株式の種類及び株式数

	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)
自 己 株 式				
普 通 株 式	7,500	－	－	7,500

(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

	当事業年度 (2026年4月30日)
繰延税金資産	
未払事業税	5,160千円
退職給付引当金	9,392
役員退職慰労引当金	75,276
減損損失	41,665
資産除去債務	27,595
その他	24,664
繰延税金資産小計	183,755
評価性引当額	△68,939
繰延税金資産合計	114,816
繰延税金負債	
未収事業税	△11,107
特別償却準備金	△12,223
資産除去債務に対応する除去費用	△14,603
時価評価差額	△299,211
繰延税金負債合計	△337,145
繰延税金負債の純額	△222,329

(収益認識に関する注記)

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、「重要な会計方針に係る事項に関する注記
4. 収益及び費用の計上基準」をご参照ください。

(1株当たり情報に関する注記)

1株当たり純資産額	4,007円06銭
1株当たり当期純利益	442円40銭

(重要な後発事象に関する注記)

該当事項はありません。