

第78期

報 告 書

自 2023 年 4 月 1 日
至 2024 年 3 月 31 日

山 種 不 動 産 株 式 会 社

貸借対照表

(2024年3月31日現在)

資 産 の 部		負 債 の 部	
科 目	金 額	科 目	金 額
流動資産	千円 5,060,179	流動負債	千円 6,056,546
現金及び預金	1,334,645	1年以内返済予定長期借入金	3,445,612
営業未収金	345,629	1年以内償還予定社債	1,647,360
リース投資資産	3,261,198	1年以内返済予定受入協力金	6,552
その他流動資産	118,706	未払金	77,732
		未払費用	198,605
		未払法人税等	143,860
		前受収益	190,215
		預り金	327,323
		その他流動負債	19,284
固定資産	41,704,275	固定負債	28,090,142
有形固定資産	34,451,624	長期借入金	20,045,653
建築物	11,907,628	社債	536,800
車両及び運搬具	75,629	受入協力金	16,140
器具備品	733	受入保証金	2,605,636
リース資産	301,719	退職給付引当金	53,354
土地	4,334	長期未払金	4,000
建設仮勘定	22,150,028	繰延税金負債	896,667
	11,550	資産除去債務	238,808
		再評価に係る繰延税金負債	3,689,167
		その他固定負債	3,914
無形固定資産	12,457	負債合計	34,146,689
電話加入権	1,969	純 資 産 の 部	
温泉水道引込権	72	株主資本	8,978,822
ソフトウェア	3,137	資本金	400,000
商標権	678	資本剰余金	1,198
その他無形固定資産	6,600	資本準備金	1,198
投資その他の資産	7,240,193	利益剰余金	8,577,623
投資有価証券	6,742,617	利益準備金	100,000
支払保証金	47,722	その他利益剰余金	8,477,623
長期前払費用	361,991	固定資産圧縮積立金	33,232
デリバティブ債権	87,862	繰越利益剰余金	8,444,391
繰延資産	21,809	評価・換算差額等	3,660,753
社債発行費	21,809	その他有価証券評価差額金	2,181,625
		土地再評価差額金	1,418,169
		繰延ヘッジ損益	60,958
		純資産合計	12,639,575
資産合計	46,786,264	負債・純資産合計	46,786,264

(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

〔 自 2023年4月 1日
至 2024年3月31日 〕

科 目	金 額
	千円
営業収益	3,361,813
不動産賃貸料	3,023,530
その他営業収益	338,282
営業原価	1,542,830
不動産賃貸原価	1,527,985
その他営業原価	14,844
営業総利益	1,818,983
販売費及び一般管理費	212,453
営業利益	1,606,529
営業外収益	118,950
受取利息及び配当金	118,830
その他営業外収益	119
営業外費用	292,255
支払利息	268,097
その他営業外費用	24,157
経常利益	1,433,224
特別利益	6,458
補助金収入	6,458
特別損失	19,860
固定資産除却損	831
減損損失	12,570
固定資産圧縮損	6,458
税引前当期純利益	1,419,822
法人税、住民税及び事業税	368,907
法人税等調整額	59,795
当期純利益	991,120

(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

〔 自 2023年4月 1日
至 2024年3月31日 〕

単位：千円

	株 主 資 本						
	資本金	資本剰余金		利 益 剰 余 金			株主資本合計
		資本準備金	利益準備金	その他利益剰余金		利 益 剰余金 合 計	
				固定資産 圧縮積立金	繰越利益 剰余金		
当期首残高	400,000	1,198	100,000	34,799	7,571,703	7,706,503	8,107,701
当期変動額							
剰余金の配当					-120,000	-120,000	-120,000
当期純利益					991,120	991,120	991,120
固定資産圧縮積立金の取崩				-1,567	1,567	-	-
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)						-	-
当期変動額合計	-	-	-	-1,567	872,687	871,120	871,120
当期末残高	400,000	1,198	100,000	33,232	8,444,391	8,577,623	8,978,822

	評価・換算差額等				純資産 合 計
	その他 有価証券 評価差額金	繰延ヘッジ 損益	土地再評価 差額金	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	1,077,584	13,636	1,418,169	2,509,389	10,617,091
当期変動額					
剰余金の配当				-	-120,000
当期純利益				-	991,120
固定資産圧縮積立金の取崩				-	-
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)	1,104,041	47,322		1,151,363	1,151,363
当期変動額合計	1,104,041	47,322	-	1,151,363	2,022,484
当期末残高	2,181,625	60,958	1,418,169	3,660,753	12,639,575

(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) 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
決算日の市場価格等に基づく時価法（評価差額は、全部純資産直入法により処理、売却原価は移動平均法により算定）によっております。
市場価格のない株式等
移動平均法による原価法によっております。
なお、匿名組合出資金については、組合契約に規定される決算報告日に応じて入手可能な最近の決算書を基礎とし、持分相当額を純額で取り込む方法によっております。
 - (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（収益性の低下による簿価切り下げの方法）によっております。
 - (3) 固定資産の減価償却の方法
 - ①有形固定資産
定率法によっております。
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。
 - ②無形固定資産
定額法によっております。
 - (4) 引当金の計上基準
 - ①貸倒引当金
債権の貸倒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
従業員への退職給付に備えるため、当事業年度末における自己都合退職の場合の要支給額を退職給付債務の見込額として計上しております。
 - (5) 重要な収益及び費用の計上基準
 - ①不動産賃貸業務
不動産賃貸業務においては、「リース取引に関する会計基準」（企業会計基準第13号）に基づき、収益を認識しております。
 - ②不動産賃貸業務に係る付随業務
不動産賃貸に関連する各種付随業務においては、履行義務は各種のサービスの提供であり、一定の期間にわたり履行義務が充足されると判断し、月数・使用量に基づくアウトプット法にて収益を認識しております。なお、顧客が使用した水道光熱費に係る収益については、使用料を純額として収益を認識しております。
 - (6) 重要なヘッジ会計の方法
 - ①ヘッジ会計の方法
原則として繰延ヘッジ処理によっております。なお、特例処理の要件を満たしている金利スワップについては特例処理によっております。
 - ②ヘッジ手段とヘッジ対象
ヘッジ手段：金利スワップ
ヘッジ対象：変動金利借入金
 - ③ヘッジ方針
個々の取引について内規に則り金利変動リスクをヘッジしており、財務部門で管理を行っております。
 - ④ヘッジ有効性評価の方法
ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額等を基礎にして判断しております。ただし、特例処理によっている

金利スワップについては、有効性の評価を省略しております。

(7) 消費税等の会計処理方法

税抜方式によっております。

(8) 繰延資産の処理方法

社債発行費

社債発行費は、社債の償還までの期間にわたり定額法により償却しております。

3. 会計上の見積りに関する注記

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

有形及び無形固定資産 34,464,082 千円

減損損失 12,570 千円

(2) 会計上の見積りの内容に関する理解に資する情報

①算出方法

減損の兆候がある資産グループについて、割引前将来キャッシュ・フローが資産グループの帳簿価額に満たない場合に減損損失の計上が必要と判断し、その測定については、減損を認識した資産グループの回収可能価額（正味売却価額又は使用価値のいずれか高い価額）と帳簿価額の差額を減損損失としております。

減損の兆候判定における市場価格は、主に社外の不動産鑑定士の評価を、また、減損の認識判定における割引前将来キャッシュ・フローは、主に社外の不動産鑑定士の評価に基づく将来時点の正味売却価額をもとに見積もっております。

②主要な仮定

市場価格及び割引前将来キャッシュ・フローの算出に用いた主要な仮定は、還元利回り・割引率、比準価格であります。還元利回り・割引率は個々の事業用物件の特性を踏まえて算定しており、2.7%~6.0%としております。比準価格は取引事例をもとに算定しております。

③翌事業年度の計算書類に与える影響

主要な仮定である還元利回り・割引率、比準価格の短期的な変動リスクは低いと見込んでいるため、翌事業年度に減損損失が発生する可能性は低いと考えていますが、資産グループの使用範囲・方法の変化があった場合は、翌事業年度に減損損失が発生する可能性があります。

4. 貸借対照表に関する注記

(1) 担保に供している資産

リース投資資産	3,261,198 千円
建物	10,479,309 千円
土地	17,050,123 千円
投資有価証券	3,994,845 千円
合計	34,785,476 千円

上記に対応する債務

短期借入金	- 千円
1年以内返済予定長期借入金	2,193,612 千円
長期借入金	14,321,653 千円
合計	16,515,265 千円

上記債務の他に社債に対する銀行保証 1,540,000 千円

(2) 関係会社に対する金銭債権債務

短期金銭債権	- 千円
長期金銭債権	- 千円
短期金銭債務	199,582 千円
長期金銭債務	7,018,556 千円

(3) 有形固定資産の減価償却累計額 10,180,131 千円

(4) 有形固定資産の圧縮記帳額

建物、構築物、器具備品の一部について建設補助金に相当する金額
54,358 千円

(5) 土地の再評価

土地の再評価に関する法律（1998年3月31日公布、法律第34号）に基づき、事業用土地の再評価を行い、土地再評価差額金を、純資産の部に計上しております。

・再評価の方法

①土地の再評価に関する法律施行令（1998年3月31日公布、政令第119号）

第2条第1号に定める方法（標準地の公示価格に合理的な調整を行って算定する方法）

②同施行令同条第3号に定める方法

（固定資産税評価額に合理的な調整を行って算定する方法）

・再評価を行った年月日

2001年3月31日

5. 損益計算書に関する注記

関係会社との取引高

営業収益	148,483 千円
売上原価	524 千円
販売費及び一般管理費	4,643 千円
営業取引以外の取引高	56,257 千円

6. 株主資本等変動計算書に関する注記

事業年度の末日における発行済株式の種類及び総数

普通株式 8,000 千株

自己株式の種類及び株式数

該当事項はありません。

配当金支払額等

決議 2023年6月15日定時株主総会

株式の種類 普通株式

配当金の総額 120,000 千円

1株当たり配当額 15円

基準日 2023年3月31日

効力発生日 2023年6月16日

基準日が当期に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌事業年度となるもの

2024年6月20日開催の定時株主総会において、次の決議を予定しております。

株式の種類 普通株式

配当金の総額 120,000 千円

配当の原資 利益剰余金

1株当たり配当額 15円

基準日 2024年3月31日

効力発生日 2024年6月21日

7. 税効果会計に関する注記

(1) 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

未払従業員賞与	10,164 千円
未払事業税	8,168 千円
未払固定資産税	27,879 千円
退職給付引当金	16,337 千円
長期未払金	1,224 千円
会員権評価損	2,449 千円
固定資産減損損失	4,604 千円
資産除去債務	73,123 千円

投資有価証券評価損	12,883千円
その他	14,135千円
繰延税金資産小計	170,970千円
評価性引当額	-17,312千円
繰延税金資産合計	153,658千円

繰延税金負債

固定資産圧縮積立金	-14,666千円
資産除去債務に対応する除去費用	-45,921千円
その他有価証券評価差額金	-962,833千円
繰延ヘッジ損益	-26,903千円
繰延税金負債合計	-1,050,325千円
繰延税金資産の純額	-896,667千円

再評価に係る繰延税金資産

土地の再評価に係る繰延税金資産	2,125,301千円
評価性引当額	-2,125,301千円
再評価に係る繰延税金資産合計	－千円

再評価に係る繰延税金負債

土地の再評価に係る繰延税金負債	-3,689,167千円
再評価に係る繰延税金負債合計	-3,689,167千円
再評価に係る繰延税金負債の純額	-3,689,167千円

8. 金融商品に関する注記

(1) 金融商品の状況に関する事項

当社は、資産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、銀行借入による方針です。デリバティブは、借入金の金利変動リスクを回避するために利用し、投機的な取引は行いません。

(2) 金融商品の時価等に関する事項

2024年3月31日の貸借対照表計上額、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。なお、市場価格のない株式等（非上場株式、貸借対照表計上額0千円）及び匿名組合出資金（貸借対照表計上額2,540,120千円）は、「その他有価証券」には含めておりません。また、現金は注記を省略しており、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ことから、注記を省略しております。

単位：千円

	貸借対照表 計上額(*)	時 価 (*)	差 額
(ア)リース投資資産	3,261,198	3,061,329	-199,869
(イ)投資有価証券			
その他有価証券	4,202,497	4,202,497	－
(ウ)短期借入金	－	－	－
(エ)長期借入金	(23,491,265)	(23,165,187)	(-326,078)
(オ)社債	(2,184,160)	(2,187,513)	(3,353)
(カ)受入保証金	(2,605,636)	(2,387,392)	(-218,243)
(キ)デリバティブ取引	87,862	87,862	－

(*)負債に計上されているものについては、() で示しております。

(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あり
 ます。

①時価をもって貸借対照表計上額とする金融資産及び金融負債

単位：千円

区分	時価			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
投資有価証券				
その他有価証券	4,202,497	—	—	4,202,497
デリバティブ取引	—	87,862	—	87,862

②時価をもって貸借対照表計上額としない金融資産及び金融負債

単位：千円

区分	時価			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
リース投資資産	—	—	3,061,329	3,061,329
長期借入金	—	(23,165,187)	—	(23,165,187)
社債	—	(2,187,513)	—	(2,187,513)
受入保証金	—	—	(2,387,392)	(2,387,392)

(注) 時価の算定に用いた評価方法及びインプットの説明

(ア) リース投資資産

リース投資資産の時価は、元利金の合計額を同様の新規取引を行った場合に想定される利率で割り引いた現在価値によっており、レベル3に分類しております。

(イ) 投資有価証券

これらの時価について、株式は取引所の価格によっており、レベル1に分類しております。

(ロ) 短期借入金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっており、レベル2に分類しております。

(ハ) 長期借入金（一年以内に返済予定の長期借入金を含む）

長期借入金のうち、変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映し、また、当社の信用状態は実行後大きく異なっていないことから、時価は帳簿価額と近似していると考えられるため、当該帳簿価額によっております。固定金利によるものは、一定の期間ごとに区分した当該長期借入金の元利金の合計額(*)を同様の借入において想定される利率で割り引いて現在価値を算定しております。これらについては、レベル2に分類しております。

(*) 金利スワップの特例処理の対象とされた長期借入金（下記(キ)参照）については、その金利スワップのレートによる元利金の合計額

(ニ) 社債（一年以内に償還予定の社債を含む）

当社の発行する社債はすべて市場価格のないものであります。社債のうち、変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映し、また当社の信用状態は発行後に大きく異なっていないことから、時価は帳簿価額と近似していると考えられるため、当該帳簿価額によっております。固定金利によるものは、一定の期間ごとに区分した当該社債の元利金の合計額を同様の社債を発行した場合に適用されると考えられる利率で割り引いて現在価値を算定しております。これらについては、レベル2に分類しております。

(ヒ) 受入保証金

受入保証金の時価については、将来キャッシュ・フローを償還までの期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いた現在価値により算定しており、レベル3に分類しております。

(キ)デリバティブ取引

取引先金融機関から提示された価格等に基づき算定しており、レベル2の時価に分類しております。なお、金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しております。

9. 賃貸等不動産に関する注記

当社では、東京都その他の地域において、賃貸用のオフィスビルを有しております。

なお、これらの一部については、当社が使用しているため、「賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産」としております。

これら「賃貸等不動産」及び「賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産」の貸借対照表計上額、及び時価は、次のとおりであります。

単位：千円

用途	貸借対照表計上額	時価
賃貸等不動産	32,831,654	55,900,531
賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産	1,163,208	1,640,000

(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額及び減損損失累計額を控除した金額であります。

(注2) 当期末の時価は、主として社外の不動産鑑定士による不動産鑑定評価書に基づく金額であります。

10. 関連当事者との取引に関する注記

単位：千円

種類	会社等の名称	議決権等の所有(被所有者)割合	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額(百万円)	科目	期末残高
親会社	株式会社ヤマタネ	(被所有)直接 69.5%	子会社	資金の借入	4,260	長期借入金	4,214,800
親会社	株式会社ヤマタネ	(被所有)直接 69.5%	子会社	資金の返済	4,029	長期借入金	2,966,000
親会社	株式会社ヤマタネ	(被所有)直接 69.5%	子会社	利息の支払	56	未払費用	14,234

取引条件及び取引条件の決定方針等

(注1) 資金の借入については、借入金利は市場金利を勘案して利率を合理的に決定しており、返済も一般的な方法を採用しております。

(注2) 上記の取引金額には消費税等は含まれておりません。

11. 1株当たり情報に関する注記

(1) 1株当たり純資産額 1,579円94銭

(2) 1株当たり当期純利益 123円89銭

12. 重要な後発事象に関する注記

該当事項はありません。