証券コード：5531
2024 年４月 11 日
（電子提供措置の開始日 2024 年４月４日）

株主各位

愛知県名古屋市中区大須４丁目 11 番５号 Z‘s ビル９階
中山不動産株式会社
代表取締役社長　中山耕一

第 15 回定時株主総会招集ご通知

拝啓　平素は格別のご高配を賜り厚く御礼申し上げます。

さて、当社第 15 回定時株主総会を下記のとおり開催いたしますので、ご通知申し上げます。

本株主総会の招集に際しては電子提供措置をとっており、インターネット上の下記ウェブサイトに「第 15 回定時株主総会招集ご通知」として電子提供措置事項を掲載しております。

当社ウェブサイト https://www.nakayamafudousan.co.jp/ir/

また、上記のほか、東京証券取引所（東証）のウェブサイトにも掲載しておりますので、下記にアクセスして、銘柄名（会社名）に「中山不動産」または「コード」に当社証券コード「5531」をご入力・ご検索いただき、「基本情報」、「縦覧書類／PR 情報」を順に選択のうえ、ご確認ください。

・東京証券取引所（東証上場会社情報サービス）
https://www2.jpx.co.jp/tseHpFront/JJK010010Action.do?Show=Show

なお、当日のご出席に代えて委任状により議決権をご行使いただくことができます。委任状により議決権を行使する場合は、後記の「議決権の代理行使の勧誘に関する参考書類」をご検討いただきまして、お手数ながら同封の委任状用紙に議案に対する賛否をご表示いただき、ご押印のうえ、ご返送くださいますようお願い申し上げます。

敬具

記

１．日時　　2024年4月26日（金曜日）15時～15時30分
２．場所　　愛知県名古屋市中区大須４丁目11番５号Ｚ‘ｓビル８階　本社会議室
３．目的事項

報告事項

1．第15期（2023年２月１日から2024年１月31日まで）事業報告の内容ならびに監査結果報告の件

決議事項

第１号議案　第15期（2023年２月１日から2024年１月31日まで）計算書類承認の件
第２号議案　取締役３名選任の件
第３号議案　取締役の報酬総額改定の件
第４号議案　その他利益剰余金の資本組入れに関する件

各議案の概要は、後記「議決権の代理行使の勧誘に関する参考書類」に記載のとおりであります。

以上

●当日ご出席の際には、お手数ながら同封の議決権行使書用紙を会場受付にご提出くださいますようお願い申し上げます。
●電子提供措置事項に修正が生じた場合は、掲載している各ウェブサイトに修正内容を掲載させていただきます。

事業報告書

2023年2月1日から
2024年1月31日まで

1.会社の現況に関する事項

（1）事業の経過及びその成果

当事業年度における我が国経済は、新型コロナウイルス感染症による各種規制等の緩和により、社会経済活動の正常化が大きく進んでいることから、緩やかな景気の持ち直しが見られました。一方で、各国中央銀行の金融引き締め政策や為替変動、長期化するウクライナ情勢や円安基調の継続、物価上昇による実質賃金の低下等により消費者の購買意欲が低調に推移する等、景気の先行きは依然として予断を許さない状況が続いております。

こうした環境のもと、当社は、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、求職者支援訓練校など幅広い事業展開を行い、長期的かつ安定的な収入を獲得できるようなスキームを構築し、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。

これらの結果、売上高は3,348,452千円（前年同期比19.0%増加）、営業利益は65,967千円（前年同期比52.5%増加）、経常利益は26,013千円（前年同期比42.9%減少）、当期純利益は26,541千円（前年同期比63.0%減少）となりました。

（2）資金調達等についての状況

①資金調達の状況

当事業年度において、販売用不動産仕入資金として短期借入れにより 2,582,941 千円及び運転資金として長期借入により148,000千円を資金調達しております。

②設備投資等の状況

当事業年度において、重要な設備投資等は実施しておりません。

③事業の譲渡、吸収分割又は新設分割の状況

該当事項はありません。

④他の会社の事業の譲受けの状況

該当事項はありません。

⑤吸収合併又は吸収分割による他の法人等の事業に関する権利義務の承継の状況

該当事項はありません。

⑥他の会社の株式その他の持分又は新株予約権等の取得又は処分の状況

該当事項はありません。

（３）財産及び損益の状況

回次		第 12 期	第 13 期	第 14 期	第 15 期
決算年月		2021 年 1 月	2022 年 1 月	2023 年 1 月	2024 年 1 月
売上高	（千円）	1,781,853	2,023,340	2,814,808	3,348,452
経常利益又は経常損失（△）	（千円）	12,913	△ 42,921	45,580	26,013
当期純利益又は当期純損失（△）	（千円）	7,059	△ 32,678	71,812	26,541
１株当たり当期純利益又は当期純損失（△）	（円）	176.48	△ 816.95	1,795.30	663.55
総資産額	（千円）	1,341,087	1,568,502	2,443,901	2,794,856
純資産額	（千円）	250,818	218,057	289,758	316,300
１株当たり純資産額	（円）	6,270.45	5,451.43	7,243.97	7,907.52

（注）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 12 期の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、１株当たり当期純利益又は当期純損失（△）、１株当たり純資産額を算定しております。

（４）対処すべき課題

当社における経営上の重要課題は以下の通りです。

① 不動産売買事業の強化について

競合他社が増えていく中、当社の事業の中心を実需向けの不動産買取再販からリピートが見込める収益不動産販売にシフトし、フロービジネスからストックビジネスへ転換する方針であります。収益不動産販売の強化をするにあたり、販売エリアの拡大、仕入れ時の明確な判断基準の設定、経験豊富な営業人員の確保や社内教育の充実を図っております。また、新築１棟アパートに加えて、中古１棟アパート、中古区分収益マンション等の商品ラインナップを増やしていきます。

② 内部管理体制の強化について

当社は、比較的小規模な組織であるため、継続的な成長を実現できる企業体質を確立する必要があります。

そのため、リスク管理や業務運営管理をはじめとする内部管理体制の強化が重要な課題であると認識しております。今後の企業規模拡大に備え、各部門の内部管理体制の整備と適切な運用を推進し、経営の公正性及び透明性を確保するため、体制強化に取り組んでおります。

③ 事業資金確保について

不動産事業には投資が必要であり、当社はこれらの投資資金の多くを金融機関からの借入により調達してまいりました。事業資金の確保のため、多様な資金調達の手段を確保することで、中長期的に安定した成長が可能な財務体質の強化を図ってまいります。

（５）主要な事業内容

不動産事業（不動産買取再販・収益不動産販売・賃貸仲介・その他）、その他(求職者支援訓練事業)

（６）主要な事業所並びに使用人の状況等

①主要な事業所（2024 年１月 31 日現在）

事業所名	住所
本社	愛知県名古屋市中区

②使用人の状況（2024 年１月 31 日現在）

使用人数	前事業年度末比	平均年齢	平均勤続年数
41 名	３名増	38.1 歳	2.4 年

（７）重要な親会社及び子会社の状況

該当事項はありません。

（８）主要な借入先

借入先	借入残高（千円）
信用組合愛知商銀	362,360
株式会社名古屋銀行	308,444
株式会社セゾンファンデックス	260,000
岐阜信用金庫	259,134
株式会社中京銀行	124,537
尾西信用金庫	122,500
蒲郡信用金庫	91,900
三井住友トラスト・ローン＆ファイナンス株式会社	91,000
岐阜商工信用組合	87,450
イオ信用組合	74,100

（９）その他会社の現況に関する重要な事項

当社は、2023 年４月 26 日付をもって東京証券取引所 TOKYO PRO Market 市場に株式を上場いたしました。

２.会社の株式に関する事項

（１）発行可能株式総数　　160,000 株

（２）発行済株式の総数　　40,000 株

（３）当事業年度末の株主数　　２名

（４）大株主（上位１名）

株　主　名	持　株　数	持　株　比　率
中山　耕一	39,900 株	99.75%

（5）当事業年度中に職務執行の対価として会社役員に交付した株式の状況

該当事項はありません。

（6）その他株式に関する重要な事項

該当事項はありません。

3．会社の新株予約権等に関する事項

（1）当事業年度の末日において取締役及び監査役が保有する職務執行の対価として交付された新株予約権等の状況

該当事項はありません。

（2）当事業年度中に従業員等に職務執行の対価として交付した新株予約権等の状況

該当事項はありません。

（3）その他新株予約権等に関する重要な事項

該当事項はありません。

4．会社役員に関する事項

（1）取締役及び監査役の状況（2024 年 1 月 31 日現在）

氏名	地位	担当	重要な兼職の状況
中山　耕一	代表取締役社長		
加藤　勝	取締役	管理本部長	
高松　孝次	取締役	事業本部長	
稲葉　有俊	監査役(社外)		株式会社シグナル　取締役 税理士法人ブレインワン代表社員

(注) 監査役稲葉有俊氏は、公認会計士及び税理士の資格を有しており、財務及び会計に関する相当程度の知見を有しております。

（2）責任限定契約の内容の概要

当社は、会社法第 427 条第 1 項の規定に基づき、同法第 423 条第 1 項の損害賠償を限定する契約を社外監査役と締結しております。当該契約に基づく損害賠償責任の限度額は、法令が規定する額としております。なお、当該責任限定契約が認められるのは、社外監査役が責任の原因となった職務の遂行について善意でかつ重大な過失がないときに限られます。

（3）補償契約の内容の概要

該当事項はありません。

（4）役員等賠償責任保険契約の内容の概要

①被保険者の範囲

当社の取締役、監査役、または管理職など。

②保険契約内容の概要

取締役、監査役などの個人被保険者がその地位に基づいて行った行為（不作為を含む）に起因して、損害賠償請求された場合の、法律上の損害賠償金および争訟費用を補償するもの。ただし、贈収賄などの犯罪行為や意図的に違法行為を行った役員等自身の損害等は補償対象外とすることにより、役員等の職務執行の適正性が損なわれないように措置を講じている。保険料は全額当社が負担する。

（5）当事業年度に係る取締役及び監査役の報酬等の額

区分	支給人数	報酬等の総額（千円）	報酬等の種類別の総額(千円)			摘要
			基本報酬	業績連動報酬等	非金銭報酬等	
取 締 役	3 人	65,043	65,043	－	－	
監 査 役	1 人	2,100	2,100	－	－	
計	4 人	67,143	67,143	－	－	

（6）社外役員に関する事項

①社外役員の兼任状況

氏名及び地位	兼任先及び兼任内容
社外監査役 稲葉　有俊	株式会社シグナル　取締役 税理士法人ブレインワン　代表社員

（注）監査役　稲葉有俊氏は、株式会社シグナル取締役、税理士法人ブレインワン代表社員を兼務しておりますが、兼職先と当社との間には、重要な取引関係その他特別な関係はありません。

②社外役員の主な活動状況

氏名及び地位	主な活動状況
社外監査役 稲葉　有俊	2021 年４月に就任し、当期に開催した定時取締役会 12 回すべてに出席しております。取締役会では、必要に応じ、主に公認会計士および税理士の観点から、取締役会の意思決定の適法性・妥当性を確保するための発言を行っております。さらに、監査役として経営トップとの意見交換を実施するとともに、当社に対しヒアリングを定期的に行っております。有益なアドバイスをいただき、当社運営に多大な貢献がありました。

5.業務の適正を確保するための体制及び当該体制の運用状況

（1）業務の適正を確保するための体制についての決定内容の概要

①取締役及び使用人の職務執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制

・取締役は、誠実かつ公正に職務を遂行し、透明性の高い経営体制を構築することとし、適格な業務執行の決定と取締役の職務の監督を徹底する。

・取締役及び使用人が一体となって法令・定款等を遵守することを徹底するとともに、内部規程等に基づきリスク管理体制の強化に取り組み、内部統制システムの充実に努める。
・当社は、コンプライアンスに関する行動基準として企業行動規範を定め、これを当社全体に適用する。さらに、これを当社の役員および従業員に周知させるための取組みを積極的に実施する。
・取締役及び使用人は、コンプライアンスに違反する行為や違反する疑いを認識した場合は、「リスク・コンプライアンス規程」に基づき事態の迅速な把握と是正に努める。
・監査役は、法令が定める権限を行使し、取締役の職務の執行を監査する。

②取締役の職務の執行に係る情報の保存及び管理に関する体制
・取締役の職務執行に係る株主総会議事録、取締役会議事録、会計帳簿、稟議書、その他の重要な情報等については、「文書管理規程」等に基づき、文書又は電磁的記録媒体に記録し、適切に保存及び管理する。
・取締役及び監査役は、これらの情報を常時閲覧することができる。

③損失の危険に対する管理に関する規程その他の体制
・当社は、リスク管理とコンプライアンスの推進を一元的に管理・運営するための基本方針を定め、リスクが顕在化した際に迅速かつ適正な対応が図れる体制を構築する。
・当社は、財務報告に係る内部統制に関する体制および手続きを明確化するために内部監査規程を定め、全社統制および業務プロセスの整備及び運用状況評価等を行っている。

④取締役の職務の執行が効率的に行われることを確保するための体制
・「取締役会規則」、「業務分掌規程」及び「職務権限規程」により取締役の権限と責任を明確化し、業務の組織的かつ効率的な運営を確保するための体制を構築する。
・取締役会は、経営の執行方針、法令で定められた事項やその他経営に関する重要事項を決定し、業務執行状況を監督する。

⑤監査役がその職務を補助する使用人を置くことを求めた場合における当該使用人に関する事項並びに当該使用人の取締役からの独立性に関する事項
・監査役がその職務の執行に関して補助する使用人を置くことを求めた場合、取締役会は監査役と協議の上、使用人を置くものとする。
・監査役の職務を補助する従業員を配属した場合は、当該使用人への指揮・命令は監査役が行うものとし、その人事異動・人事評価等は監査役の同意を得ることとする。

⑥取締役及び使用人が、監査役に報告するための体制その他の監査役への報告に関する体制
・監査役は、その職務を遂行するために必要と判断するときはいつでも当社の取締役および使用人に報告を求めることができものとする。
・監査役は、取締役会、経営会議、その他重要と認められる会議等に出席し、業務執行過程における意思決定プロセスや業務の執行状況を把握するとともに、稟議書類等業務執行に係る文書を閲覧し、取締役及び使用人等に対して説明を求めることができる。
・社内通報に関する「内部通報規程」に基づく通報等の状況を監査役に報告するものとする。
・取締役及び使用人等は、監査役から報告の求めがあった場合には、その報告を行う義務を負う。なお、報告を行った者は、報告をしたことを理由として不利な取扱いを受けない。

⑦その他監査役の監査が実効的に行われることを確保するための体制
・監査役は、代表取締役社長と定期的に会合を開催し、会社が対応すべき課題等について意思の疎通及び意見交換

を実施し、監査役監査の実効性を高める。

・監査役は監査法人及び内部監査担当と意見交換や情報交換を行い、連携を保ちながら必要に応じて調査及び報告を求める。

・監査役の職務執行により生じる費用の前払い等、その他の職務の執行により生じる費用又は債務の負担については、会社に請求することができる。

⑧反社会的勢力排除に向けた基本方針及び体制

・反社会的勢力には、毅然とした態度で臨み、いかなる場合においても一切関わりを持たず、不当・不法な要求には応じないこと、金銭その他の経済的利益を提供しないことを基本方針とする。

・取締役及び使用人は、「反社会的勢力対応規程」を遵守するとともに、事案の発生時には、関係行政機関等と緊密に連絡を取り、速やかに対処できる体制をとる。

（2）業務の適正を確保するための体制の運用状況の概要

当事業年度における業務の適正を確保するための体制の運用状況の概要は次のとおりであります。

①取締役及び使用人の職務執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制

・取締役会を毎月１回以上開催し、重要事項についての審議・決定を行うとともに取締役の業務執行についての報告を行っております。

②取締役の職務の執行に係る情報の保存及び管理に関する体制

・取締役会等の議事録をはじめ稟議書及び重要な契約書は適切に保管しております。

③損失の危険に対する管理に関する規程その他の体制

・当社は、リスク・コンプライアンス管理規程に基づき、リスク管理とコンプライアンスの推進を一元的に管理・運営している。

・リスク管理・コンプライアンス担当の役員を任命するとともに、コンプライアンスに関する遵守状況とリスク対策の進捗状況をモニタリングする体制を採る。

・当社は、財務報告に係る内部統制に関する体制および手続きを明確化するために内部監査規程を定め、全社統制および業務プロセスの整備及び運用状況評価等を行っている。

④取締役の職務の執行が効率的に行われることを確保するための体制

・取締役等がその職務を効率的に執行できるように取締役会規則、業務分掌規程及び職務権限規程等を定め、責任の明確化と意思決定の迅速化を図っております。また、3ヶ年の中期事業計画を策定し、中長期的視点から市場動向に適合させた事業運営を行っております。

⑤取締役及び使用人が、監査役に報告するための体制その他の監査役への報告に関する体制

・監査役は取締役会等重要な会議に出席し、取締役及び使用人の業務執行上の重要な情報を把握する体制をとっております。また、監査役は内部監査担当者による内部監査の実施状況等について報告を受け、必要に応じて意見を述べております。

⑥その他監査役の監査が実効的に行われることを確保するための体制

・監査役は監査法人と定期及び随時に、監査法人の監査計画及び監査実施状況等について報告を受け、また意見交換を行って監査法人との連携を図るとともに内部監査担当者とは、前述⑤のほかに、随時に意見交換、情報の確認等の連携を行うことにより、監査役としての監査機能の強化を図っております。

⑦反社会的勢力排除に向けた基本方針及び体制

・当社は、反社会的勢力との関係を一切排除するための組織体制を厳守することとし、「反社会的勢力対策規程」に基づき、全ての既取引先、全ての役員及び社員並びに全ての新規契約先について反社調査を実施し、反社会的勢力ではないことを確認しております。

貸借対照表
(2024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	2,642,298	流動負債	1,905,926
現金及び預金	478,091	買掛金	137,841
売掛金	21,230	短期借入金	1,555,950
販売用不動産	1,521,053	１年内返済予定の長期借入金	105,197
仕掛販売用不動産	555,812	未払金	20,501
前渡金	24,700	未払費用	12,936
前払費用	19,134	未払法人税等	582
未収還付法人税	8,119	リース債務	1,234
その他	14,341	契約負債	13,627
貸倒引当金	△ 184	賞与引当金	15,265
		完成工事補償引当金	4,476
		その他	38,313
固定資産	152,557	固定負債	572,629
有形固定資産	91,266	社債	70,000
建物	50,006	長期借入金	499,494
車両運搬具	1,015	リース債務	3,135
工具、器具及び備品	12,388		
土地	23,955		
リース資産	3,899	負債合計	2,478,555
		純資産の部	
無形固定資産	1,176		
ソフトウエア	1,176	株主資本	316,300
投資その他の資産	60,114	資本金	1,000
出資金	11,950	利益剰余金	315,300
長期前払費用	11,513	その他利益剰余金	315,300
長期預金	2,500	繰越利益剰余金	315,300
保険積立金	22,638		
繰延税金資産	8,489		
破産更生債権等	4,297		
その他	3,022		
貸倒引当金	△ 4,297		
		純資産合計	316,300
資産合計	2,794,856	負債純資産合計	2,794,856

(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 2023 年２月１日　至 2024 年１月 31 日）

（単位：千円）

科目	金額	
売上高		3,348,452
売上原価		2,731,828
売上総利益		616,624
販売費及び一般管理費		550,656
営業利益		65,967
営業外収益		
受取利息及び配当金	141	
助成金収入	6,324	
受取保険金	60	
その他	1,245	7,771
営業外費用		
支払利息	47,335	
その他	389	47,725
経常利益		26,013
特別利益		
固定資産売却益	806	
保険解約返戻金	18,078	18,885
特別損失		
固定資産除却損	20	20
税引前当期純利益		44,878
法人税、住民税及び事業税	13,019	
法人税等調整額	5,317	18,336
当期純利益		26,541

(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 2023 年２月１日　至 2024 年１月 31 日）

（単位：千円）

	株主資本				純資産合計
	資本金	利益剰余金		株主資本合計	
		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
当期変動額					
当期純利益		26,541	26,541	26,541	26,541
当期変動額合計	－	26,541	26,541	26,541	26,541
当期末残高	1,000	315,300	315,300	316,300	316,300

(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	８～24 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、リース取引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

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。

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	1,521,053
仕掛販売用不動産	555,812

（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	1,255,377	千円
仕掛販売用不動産	555,812	千円
保険積立金	22,638	千円
計	1,878,828	千円

（２）担保に係る債務

短期借入金	1,555,950	千円
１年内返済予定の長期借入金	45,864	千円
長期借入金	154,880	千円
計	1,756,694	千円

２．有形固定資産の減価償却累計額　　45,875 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	5,178　千円
棚卸資産評価損	377　千円
完成工事補償引当金	1,518　千円
貸倒引当金	1,458　千円
その他	687　千円
繰延税金資産合計	9,219　千円
繰延税金負債	
未収事業税	△729　千円
繰延税金負債合計	△729　千円
繰延税金資産の純額	8,489　千円

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、ほとんど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

2024 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。

（単位：千円）

	貸借対照表計上額（千円）	時価（千円）	差額（千円）
長期預金	2,500	2,490	△9
資産計	2,500	2,490	△9
社債	70,000	69,829	△170
長期借入金（１年内返済予定を含む）	604,691	598,459	△6,231
負債計	674,691	668,289	△6,401

(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」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)（2024 年１月 31 日）
出資金	11,950

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（2024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	－	2,490	－	2,490
資産計	－	2,490	－	2,490
社債	－	69,829	－	69,829
長期借入金(1年内返済予定を含む)	－	598,459	－	598,459
負債計	－	668,289	－	668,289

（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。

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
41,268	45,785

（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。

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　　7,907 円 52 銭

１株当たり当期純利益　　663 円 55 銭

重要な後発事象に関する注記

該当事項はありません。

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 2023 年２月１日 至 2024 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	1,089,068	－	1,089,068
収益不動産販売	2,083,080	－	2,083,080
賃貸仲介	14,092	－	14,092
求職者支援訓練事業	－	81,780	81,780
顧客との契約から生じる収益	3,186,241	81,780	3,268,021
その他の収益	80,431	－	80,431
外部顧客への売上高	3,266,672	81,780	3,348,452

(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）	12,681
契約負債（期末残高）	13,627

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 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。

監査報告書

2023 年２月１日から 2024 年１月 31 日までの第 15 期事業年度の取締役の職務の執行に関して、本監査報告書を作成し、以下のとおり報告いたします。

１．監査の方法及びその内容

私は、取締役及び使用人等と意思疎通を図り、情報の収集及び監査の環境の整備に努めるとともに、取締役会その他重要な会議に出席し、取締役及び使用人等からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求め、重要な決裁書類等を閲覧し、本社において業務及び財産の状況を調査いたしました。

以上の方法に基づき、当該事業年度に係る事業報告及びその附属明細書について検討いたしました。

さらに、会計帳簿又はこれに関する資料の調査を行い、当該事業年度に係る計算書類（貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び個別注記表）及びその附属明細書について検討いたしました。

２．監査の結果

(1) 事業報告等の監査結果

一 事業報告及びその附属明細書は、法令及び定款に従い、会社の状況を正しく示しているものと認めます。

二 取締役の職務の執行に関する不正の行為又は法令若しくは定款に違反する重大な事実は認められません。

(2) 計算書類及びその附属明細書の監査結果

計算書類及びその附属明細書は、会社の財産及び損益の状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認めます。

2024 年４月２日

中山不動産株式会社

監査役　稲葉　有俊　㊞

議決権の代理行使の勧誘に関する参考書類

1. 議決権の代理行使の勧誘者　　中山不動産株式会社
代表取締役　中山耕一

2. 議案及び参考事項

第１号議案　第 15 期（2023 年２月１日から 2024 年１月 31 日まで）計算書類承認の件

会社法第 438 条第２項に基づき、当社第 15 期の計算書類のご承認をお願いするものであります。なお、取締役会といたしましては、計算書類が法令及び定款に従い、会社の財産及び損益の状況を正しく示しているものと判断しております。

第２号議案　取締役３名選任の件

取締役 中山耕一、加藤勝、高松孝次の３名は、本総会の終結の時をもって任期満了となります。つきましては、取締役３名の選任をお願いするものです。取締役候補者は次のとおりであります。

役名	職名	氏名	生年月日	略歴		所有株式数(株)
代表取締役 **再任**	社長	中山　耕一	1977 年 11 月 21 日	2000 年４月 2001 年４月 2004 年４月 2008 年４月 2009 年２月 2014 年９月 2021 年１月	石原住宅株式会社　入社 近鉄不動産株式会社　入社 有限会社池田商店　入社 アイエス不動産株式会社　入社 当社設立　代表取締役就任（現任） グローバルテック株式会社　設立 代表取締役就任 グローバルテック株式会社　解散	39,900
取締役 **再任**	管理本部長	加藤　勝	1972 年３月 17 日	1996 年４月 2020 年４月 2021 年６月	東海ゴム工業株式会社（現　住友理工株式会社）　入社 株式会社シンコー　入社 当社入社 取締役就任（現任）	0
取締役 **再任**	事業本部長	高松　孝次	1980 年４月 10 日	2003 年４月 2008 年 10 月 2010 年４月 2010 年 12 月 2015 年９月 2022 年１月	株式会社ナカタケ　入社 クオリティディベロップメント株式会社　入社 株式会社プラスアクト　入社 株式会社Ｃ－ＡＣＴＩＯＮ　設立 当社入社 取締役就任（現任）	0

（注）

１．各取締役候補者と当社との間には、特別の利害関係はありません。

２．取締役候補者　中山耕一氏は、当社の経営を支配している者であります。

３．「所有する当社の株式数」については、2024 年１月 31 日現在の所有株式数を記載しております。

第 3 号議案　取締役の報酬総額改定の件

当社の役員報酬額は 2023 年 4 月 28 日開催の第 14 期定時株主総会において役員の報酬額を年額 74,000 千円以内とご決議いただき、今日に至っておりますが、その後の経済情勢や経営環境の変化及び諸般の事情を勘案のうえ、今回取締役の報酬額を年額 90,000 千円以内、と改定させていただきたいと存じます。

なお、取締役の報酬額には、従来どおり使用人兼務取締役の使用人分給与は含まないものとしたいと存じます。

取締役及び監査役の個別報酬額の分配方法に関しましては、取締役会及び監査役の協議にご一任いただきたいと存じます。

なお、現在の取締役の員数は 3 名でありますが、第 2 号議案が原案どおり承認可決されますと、本議案で提案させていただく報酬の支給対象となる取締役の員数に変更はございません。また、現在の監査役は 1 名（うち社外監査役 1 名）でありますが、本定時株主総会終了後も員数に変更はございません。

第 4 号議案　その他利益剰余金の資本組入れに関する件

1.利益剰余金の額の減少及び資本金の額の増加の目的

当社の財務基盤を強化することにより、経営健全性の維持向上を通じて会社のさらなる成長を図るため、会社法第 450 条第 1 項の規定に基づき、利益剰余金の額の減少を行い、その全額を資本金に組み入れます。

2.減少する利益剰余金の額

繰越利益剰余金 315,300 千円(2024 年 1 月 31 日現在)のうち、9,000 千円

3.減少する利益剰余金のうち資本金に組み入れる額

9,000 千円

なお、組み入れ後の資本金は 10,000 千円となります。

4. 利益剰余金の額の減少及び資本金の額の増加の日程

（1）取締役会決議日 2024 年 4 月 2 日(火)

（2）本株主総会決議日 2024 年 4 月 26 日(金)(予定)

（3）効力発生日 2024 年 4 月 30 日(火)(予定)

以上

第15期

事業報告書の附属明細

自　2023年　２月１日

至　2024年　１月31日

中山不動産株式会社

１．取締役及び監査役の他の法人等の業務執行取締役等との重要な兼職状況の明細

区分	氏名	兼職する 他の法人等の名称	重要な兼職 の内容	適用または関係
取締役	中山　耕一	－	－	－
取締役	加藤　勝	－	－	－
取締役	高松　孝次	－	－	－
監査役	稲葉　有俊	株式会社シグナル	取締役	－
		税理士法人ブレインワン	代表社員	－

第 15 期

計算書類に係る
附属明細書

自　2023年　２月１日
至　2024年　１月31日

中山不動産株式会社

I. 有形固定資産及び無形固定資産の明細

（単位：千円）

区分	資産の種類	期首帳簿価額	当期増加額	当期減少額	当期償却額	期末帳簿価額	減価償却累計額	期末取得額
有形固定資産	建物	54,777	－	－	4,770	50,006	11,989	61,996
	車両運搬具	2,139	－	0	1,124	1,015	12,157	13,172
	工具、器具及び備品	19,419	1,452	20	8,462	12,388	19,844	32,232
	リース資産(有形)	1,589	3,432	－	1,122	3,899	1,884	5,784
	土地	23,955	－	－	－	23,955	－	23,955
	計	101,882	4,884	20	15,479	91,266	45,875	137,142
無形固定資産	ソフトウェア	1,098	545	－	466	1,176	1,623	2,800
	計	1,098	545	－	466	1,176	1,623	2,800

（注）当期中の主な増加・減少の理由
重要性が乏しいため記載を省略しております。

II. 引当金の明細

（単位：千円）

科目	期首残高	当期増加額	当期減少額	期末残高
貸倒引当金（流動）	182	184	182	184
貸倒引当金（固定）	－	4,297	－	4,297
賞与引当金	10,501	15,265	10,501	15,265
完成工事補償引当金	8,667	4,476	8,667	4,476

III. 販売費および一般管理費明細書

（自2023年2月1日 至2024年1月31日）

（単位：千円）

科目	金額	摘要
広告宣伝費	22,096	
役員報酬	67,143	
給料手当	136,166	
賞与	14,823	
賞与引当金繰入額	15,265	
法定福利費	29,497	
厚生費	4,847	
減価償却費	15,946	
地代家賃	32,997	
修繕費	△ 706	
消耗品費	4,192	
水道光熱費	2,307	
旅費交通費	14,461	
手数料	41,965	
租税公課	42,155	
交際接待費	37,496	
保険料	9,642	
通信費	4,016	
諸会費	971	
車輌費	2,138	
新聞図書費	80	
貸倒引当金繰入額	4,299	
会議費	3,403	
支払報酬	38,516	
管理費	3,936	
リース料	618	
繰延消費税償却	1,377	
雑費	996	
合計	550,656	