証券コード：5531
2025 年４月 10 日
（電子提供措置の開始日 2025 年４月３日）

株主各位

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

第 16 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 16 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 16 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、当日ご出席されない場合は、お手数ながら後記の「議決権の代理行使の勧誘に関する参考書類」をご検討くださいまして、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、折返しご返送くださいますよう、よろしくお願い申し上げます。

敬具

記

１．日時　　2025年４月25日（金曜日）午前10時
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

第16期（2024年２月１日から2025年１月31日まで）事業報告の内容報告の件

決議事項

第１号議案　第16期（2024年２月１日から2025年１月31日まで）計算書類承認の件
第２号議案　定款一部変更の件
第３号議案　取締役３名選任の件
第４号議案　監査役２名選任の件
第５号議案　取締役の報酬総額改定の件
第６号議案　監査役の報酬総額改定の件

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委任状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。

（添付書類）

事業報告

2024年2月1日から
2025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わが国経済は、個人消費やインバウンド需要が回復し、企業収益も改善するなど、緩やかな景気回復の傾向が継続いたしました。一方で、円安による物価の上昇やエネルギー価格や原材料価格の高騰に加え、長期化するウクライナ情勢や中東情勢の緊迫化など不安定な国際情勢や、日本銀行による金融政策の見直しにより一部の金融機関で住宅ローンの基準金利が引き上げられるなど、景気の先行きは依然として不透明な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5,077,854千円(前年同期比51.6%増加)、営業利益は133,444千円(前年同期比102.3%増加)、経常利益は50,755千円(前年同期比95.1%増加)、当期純利益は28,990千円(前年同期比9.2%増加)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、販売用不動産の仕入資金として短期借入れにより3,920,142千円、長期借入により338,000千円及び運転資金として、短期借入により235,000千円、長期借入により85,000千円、設備資金として長期借入により70,000千円を資金調達しております。

②設備投資等の状況

当事業年度における設備投資の総額は109,833千円であり、その主なものは事務所改装費用であります。

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

期別		第 13 期	第 14 期	第 15 期	第 16 期
事業年度		2022 年 1 月期	2023 年 1 月期	2024 年 1 月期	2025 年 1 月期
売上高	（千円）	2,023,340	2,814,808	3,348,452	5,077,854
経常利益又は経常損失（△）	（千円）	△ 42,921	45,580	26,013	50,755
当期純利益又は当期純損失（△）	（千円）	△ 32,678	71,812	26,541	28,990
１株当たり当期純利益又は当期純損失（△）	（円）	△ 816.95	1,795.30	663.55	724.76
総資産額	（千円）	1,568,502	2,443,901	2,794,856	3,433,009
純資産額	（千円）	218,057	289,758	316,300	345,291
１株当たり純資産額	（円）	5,451.43	7,243.97	7,907.52	8,632.28

（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 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とおりです。

①　不動産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、新築アパートに加えて、中古一棟レジデンス、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まいります。

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）、その他事業(求職者支援訓練事業)

（６）主要な営業所並びに従業員の状況等

①主要な営業所（2025 年１月 31 日現在）

営業所名	住所
本社	愛知県名古屋市中区
東京支店	東京都港区

② 従業員の状況（2025年１月31日現在）

従業員数	前事業年度末比	平均年齢	平均勤続年数
72 名	31 名増	39.4 歳	2.7 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）
株式会社セゾンファンデックス	433,000
信用組合愛知商銀	349,400
岐阜信用金庫	199,130
近畿産業信用組合	160,000
株式会社名古屋銀行	154,880
岐阜商工信用組合	151,500
株式会社関西みらい銀行	133,246
イオ信用組合	128,000
株式会社日本政策金融公庫	103,592
三井住友トラスト・ローン＆ファイナンス株式会社	81,000

（９）その他会社の現況に関する重要な事項

該当事項はありません。

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）発行済株式総数　　40,000 株

（３）当事業年度末の株主数　　２名

（4）大株主

株　主　名	持　株　数	持　株　比　率
中山　耕一	39,900 株	99.75%
株式会社秀陽	100 株	0.25%

（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（2025 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

役員区分	報酬等の総額（千円）	報酬等の種類別の総額（千円）			対象となる役員の員数
		基本報酬	業績連動報酬等	非金銭報酬等	
取 締 役	79,911	79,911	－	－	3 人
監 査 役	2,400	2,400	－	－	1 人
計	82,311	82,311	－	－	4 人

（注）報酬額の限度額は、次のとおりです。

① 取締役および監査役の金銭報酬の額は、2024 年 4 月 26 日開催の第 15 回定時株主総会において年額 90,000 千円以内と決議しております。当該定時株主総会終結時点の取締役の員数は３名、監査役の員数は１名です。

② 取締役の個人別の報酬等の内容の決定に係る委任に関する事項

取締役会は、代表取締役社長中山耕一氏に各取締役の報酬等の額の決定を委任しております。

委任した理由は、当社全体の業績等を勘案しつつ各取締役の担当部門について評価を行うには、代表取締役社長が適していると判断したためであります。

（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	当事業年度開催の取締役会 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。また、アドバイスを行ない当社運営に尽力しました。

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るものとする。

・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・運営しています。

・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っております。

・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ます。

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
(2025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	3,157,847	流動負債	2,308,891
現金及び預金	567,516	買掛金	172,785
売掛金	22,637	短期借入金	1,765,724
販売用不動産	1,918,605	1年内返済の予定長期借入金	128,758
仕掛販売用不動産	563,453	未払金	30,826
前渡金	48,473	未払費用	46,274
前払費用	28,497	未払法人税等	35,317
その他	9,110	リース債務	1,234
貸倒引当金	△ 447	契約負債	16,631
		賞与引当金	35,179
固定資産	275,162	完成工事補償引当金	6,672
有形固定資産	159,198	その他	69,488
建物	96,956		
車両運搬具	19,815	固定負債	778,826
工具、器具及び備品	20,788	社債	50,000
土地	18,861	長期借入金	701,537
リース資産	2,777	長期未払金	20,020
無形固定資産	836	リース債務	1,901
ソフトウエア	836	資産除去債務	1,912
投資その他の資産	115,126	その他	3,455
出資金	15,300		
長期前払費用	9,771	負債合計	3,087,718
長期預金	22,500	純資産の部	
保険積立金	27,283		
繰延税金資産	31,005	株主資本	345,291
その他	9,267	資本金	10,000
		利益剰余金	335,291
		その他利益剰余金	335,291
		繰越利益剰余金	335,291
		純資産合計	345,291
資産合計	3,433,009	負債純資産合計	3,433,009

(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
(2024年2月1日から　2025年1月31日まで)

(単位：千円)

科目	金額	
売上高		5,077,854
売上原価		4,125,840
売上総利益		952,013
販売費及び一般管理費		818,569
営業利益		133,444
営業外収益		
受取利息及び配当金	142	
助成金収入	168	
受取保険金	489	
受取手数料	274	
為替差益	166	
その他	123	1,365
営業外費用		
支払利息	78,159	
その他	5,895	84,055
経常利益		50,755
特別利益		
固定資産売却益	3,997	3,997
特別損失		
固定資産除却損	6,403	6,403
税引前当期純利益		48,348
法人税、住民税及び事業税	41,873	
法人税等調整額	△ 22,515	19,358
当期純利益		28,990

(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

（2024年２月１日から　2025年１月31日まで）

（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	315,300	315,300	316,300	316,300
当期変動額					
利益剰余金から資本金へ振替	9,000	△ 9,000	△ 9,000	－	－
当期純利益		28,990	28,990	28,990	28,990
当期変動額合計	9,000	19,990	19,990	28,990	28,990
当期末残高	10,000	335,291	335,291	345,291	345,291

（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	８～35年
車両運搬具	２～６年
工具、器具及び備品	４～15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

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「その他」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、当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	1,918,605
仕掛販売用不動産	563,453
売上原価（棚卸資産評価損）	6,940

（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	1,675,352	
仕掛販売用不動産	562,053	
建物	16,224	
土地	18,861	
保険積立金	27,283	
計	2,344,774	

（2）担保に係る債務

短期借入金	1,705,724	千円
１年内返済予定の長期借入金	48,246	
長期借入金	287,880	
計	2,041,850	

2．有形固定資産の減価償却累計額　　72,786 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	11,934 千円
未払事業税	3,771
未払社会保険料	2,143
棚卸資産評価損	2,354
完成工事補償引当金	2,263
減価償却超過額	4,894
資産除去債務	648
固定資産除却損	2,018
貸倒引当金	386
その他	1,129
繰延税金資産合計	31,545
繰延税金負債	
資産除去債務相当資産	△540
繰延税金負債合計	△540
繰延税金資産の純額	31,005

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を作成・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

2025 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。

	貸借対照表計上額（千円）	時価（千円）	差額（千円）
長期預金	22,500	22,111	△388
資産計	22,500	22,111	△388
社債	50,000	49,362	△637
長期借入金（１年内返済予定を含む）	830,295	818,594	△11,700
長期未払金（１年内期限到来を含む）	25,295	23,760	△1,534
負債計	905,590	891,717	△13,872

(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) (2025 年１月 31 日)
出資金	15,300

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（2025 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	－	22,111	－	22,111
資産計	－	22,111	－	22,111
社債	－	49,362	－	49,362
長期借入金（１年内返済予定を含む）	－	818,594	－	818,594
長期未払金（１年内期限到来を含む）	－	23,760	－	23,760
負債計	－	891,717	－	891,717

（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）、 長期未払金（１年内期限到来を含む）

これらの時価は、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
35,085	36,902

（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　　8,632 円 28 銭

１株当たり当期純利益　　724 円 76 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 2024 年２月１日 至 2025 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	2,086,538	－	2,086,538
収益不動産販売	2,745,912	－	2,745,912
賃貸仲介	13,672	－	13,672
求職者支援訓練事業	－	79,465	79,465
顧客との契約から生じる収益	4,846,123	79,465	4,925,589
その他の収益	152,264	－	152,264
外部顧客への売上高	4,998,388	79,465	5,077,854

(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）	13,627
契約負債（期末残高）	16,631

契約負債は、主に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 13,627 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。

監査役の監査報告書　謄本

監査報告書

2024 年２月１日から 2025 年１月 31 日までの第 16 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。

また、事業報告に記載されている取締役の職務の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に必要なものとして会社法施行規則第 100 条第 1 項及び第 3 項に定める体制の整備に関する取締役会決議の内容及び当該決議に基づき整備されている体制（内部統制システム）について、取締役及び使用人等からその構築及び運用の状況について定期的に報告を受け、必要に応じて説明を求め、意見を表明いたしました。

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。

三 内部統制システムに関する取締役会決議の内容は相当であると認めます。また、当該内部統制システムに関する事業報告の記載内容及び取締役の職務の執行についても、指摘すべき事項は認められません。

(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。

2025 年４月３日

中山不動産株式会社

監査役　稲葉　有俊　㊞

以　上

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
代表取締役社長　中山耕一

2. 議案及び参考事項

第１号議案　第 16 期（2024 年２月１日から 2025 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 16 期の計算書類のご承認をお願いするものであります。議案の内容は、前記 11 頁から 22 頁に記載のとおりであります。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　定款一部変更の件

当社定款を以下のとおり変更したいと存じます。

１．提案の理由

（１）当社の今後の事業活動にあたり、現行定款第２条(目 的)に事業目的を追加するものであります。

（２）監査役会を設置することから、監査役に関する規定を追加するものであります。

２．変更の内容

変更の内容は、以下のとおりです。　　**（下線部分は変更箇所を示します）**

現 行 定 款	変 更 案
（目的） 第２条　当会社は、次の事業を営むことを目的とする。 （１） 不動産の売買・交換・賃借及びその仲介、代理並びに所有、管理及び利用 （２）不動産の活用に関する総合コンサルティング （３）建築資材、室内装飾品の販売及びリース （４）損害保険代理業 （５）求職者に対する職業訓練 【新設】 （６）前各号に附帯関連する一切の業務	（目的） 第２条　当会社は、次の事業を営むことを目的とする。 （１） 不動産の売買・交換・賃借及びその仲介、代理並びに所有、管理及び利用 （２）不動産の活用に関する総合コンサルティング （３）建築資材、室内装飾品の販売及びリース （４）損害保険代理業 （５）求職者に対する職業訓練 **（６）有料職業紹介事業及び労働者派遣事業** **（７）**前各号に附帯関連する一切の業務
（機関） 第４条　当会社は、株主総会及び取締役のほか、次の機関を置く。 （１）　取締役会 （２）　監査役 【新設】	（機関） 第４条　当会社は、株主総会及び取締役のほか、次の機関を置く。 （１）　取締役会 （２）　監査役 **（３）　監査役会**

第５章　監査役	第５章　監査役**及び監査役会**
第 28 条～第 30 条　【省略】	第 28 条～第 30 条　　【現行通り】
【新設】	**（常勤の監査役）**
	第 31 条　監査役会は、その決議によって常勤の監査役を選定する。
【新設】	**（監査役会の招集通知）**
	第 32 条　監査役会の招集通知は、会日の３日前までに各監査役に対して発する。ただし、緊急の必要があるときは、この期間を短縮することができる。
	２．監査役全員の同意があるときは、招集の手続きを経ないで監査役会を開催することができる。
【新設】	**（監査役会規程）**
	第 33 条　監査役会に関する事項は、法令又は本定款のほか、監査役会において定める監査役会規程による。
第 31 条～第 36 条　【省略】	**第 34 条～第 39 条**　　【現行通り】

第３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	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	39,900
取締役 **新任**	事業本部長	服部　拓也	1987 年４月 14 日	2006 年４月 2006 年９月 2011 年４月 2018 年４月	東海ゴム工業株式会社(現　住友理工株式会社)　入社 エベレスト工業株式会社　入社 ルトライク ECO 株式会社　入社 当社入社	0
取締役 **再任**	事業部長	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。

第４号議案　監査役２名選任の件

監査体制の強化を目的として、新たに監査役２名の選任をお願いするものであります。また、本議案の提出につきましては、監査役の同意を得ております。監査役候補者は次のとおりであります。

役名	常勤 非常勤	氏名	生年月日	略歴		所有 株式数(株)
常勤監査役 **新任**	常勤	竹内　寛	1957年11月23日	1981年４月 1995年１月 2002年６月 2008年４月 2008年11月 2011年12月 2017年１月 2020年11月 2021年10月	株式会社日本交通公社（現　株式会社JTB）入社 アクサ生命保険株式会社　入社 東建コーポレーション株式会社　入社 株式会社メディサイエンスプラニング入社 同社　内部監査室長 同社　執行役員人事総務部長 ダイセーエブリー二十四株式会社　入社　内部監査室長 株式会社リンクウィズ入社 同社　常勤監査役	0
監査役 **新任**	非常勤	須藤　裕昭	1973年２月４日	2000年11月 2002年10月 2002年11月 2004年10月 2015年７月	司法試験合格 弁護士登録（５５期） 「あさひ法律事務所」（現「西村あさひ法律事務所」）入所 「ブナの森法律事務所」入所 「中央総研須藤法律事務所」設立・所長就任	0

（注）

１．各監査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．須藤裕昭氏は、社外監査役候補者であります。

３．須藤裕昭氏は弁護士としての専門的な知識・経験等を当社の経営に生かしていただきたいため、社外監査役として選任をお願いするものであります。また、同氏は会社の経営に関与したことはありませんが、前述の実務経験を有することなどを総合的に勘案し、職務を適切に遂行することができるものと判断しております。

第５号議案　取締役の報酬総額改定の件

当社の役員の報酬額は 2024年４月 26日開催の第 15回定時株主総会において年額 90,000千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、取締役の報酬額を年額 150,000千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いたしたいと存じます。

現在の取締役の員数は３名であり、第３号議案が原案どおり承認可決されましても、員数に変更はございません。

第６号議案　監査役の報酬総額改定の件

今回監査役の報酬額を年額 20,000 千円以内と変更させていただきたいと存じます。

なお、現在の監査役の員数は１名（うち社外監査役１名）でありますが、第４号議案が原案どおり承認可決されますと、員数は３名（うち社外監査役２名）となります。

以　上