コーポレート・ガバナンス報告書

2025 年４月 25 日

中山不動産株式会社
代表取締役　中山　耕一
（コード番号 5531　TOKYO PRO Market）
問合せ先：管理本部長　村中　智光
TEL:052-212-6072
(URL) https://www.nakayamafudousan.co.jp/

当社のコーポレート・ガバナンスの状況は以下のとおりです。

Ⅰ．コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方及び資本構成、企業属性その他の基本情報

１．基本的な考え方

当社は、経営環境が急速に変化する中で企業が安定的に成長・発展するためには、経営の効率性、健全性、透明性を高めていくことが必要不可欠と考えております。そのため、コーポレート・ガバナンスを拡充・徹底することが最重要課題と認識しております。 また、今後も社会環境の変化や法令等の施行に応じて、コーポレート・ガバナンスの実効性を高めるために必要な見直しを行い、ステークホルダーの皆様に対し公正な経営情報の開示の適正性を確保してまいります。

２．資本構成

外国人株式保有比率	10%未満

【大株主の状況】

氏名又は名称	所有株式数（株）	割合（%）
中山耕一	39,900	99.75
株式会社秀陽	100	0.25

支配株主名	中山耕一

親会社名	無

３．企業属性

上場市場区分	TOKYO PRO Market
決算期	１月
業種	不動産業
直前事業年度末における(連結)従業員数	100 人未満
直前事業年度における(連結)売上高	100 億円未満
直前事業年度末における連結子会社数	10 社未満

４．支配株主との取引を行う際における少数株主の保護の方策に関する指針

支配株主との取引が発生する場合には、当該取引条件を一般の取引条件と同等の条件に照らし合わせて決定し、かつ、公正で適切な取引関係の維持に努めることにより、少数株主の利益を害することのないように対応いたします。関連当事者取引については、取引の際に取締役会の承認を必要といたします。このような運用を行うことで、支配株主を含む関連当事者取引を取締役会において適時把握し、少数株主の利益を損なう取引を排除する体制を構築しております。

５．その他コーポレート・ガバナンスに重要な影響を与えうる特別な事情

該当事項はありません。

Ⅱ．経営上の意思決定、執行及び監督に係る経営管理組織その他のコーポレート・ガバナンス体制の状況

１．機関構成・組織運営等に係る事項

組織形態	監査役設置会社

【取締役関係】

定款上の取締役の員数	５名以内
定款上の取締役の任期	１年
取締役会の議長	代表取締役
取締役の人数	３名
社外取締役の選任状況	選任していない
社外取締役の人数	―
社外取締役のうち独立役に指定されている人数	―

【任意の委員会】

指名委員会又は報酬委員会に相当する任意の委員会の有無	無

【監査役関係】

監査役会設置の有無	設置している
定款上の監査役の員数	３名以内
監査役の人数	３名

監査役、会計監査人、内部監査部門の連携状況

内部監査は、内部監査室が主管部署として、業務を監査しております。内部監査規程及び内部監査計画書等に基づき、各部門の業務に関する監査を実施しております。監査結果は、代表取締役及び被監査部門に報告されるとともに、必要に応じて被監査部門に改善指示を行い、改善状況を継続的に確認することとしております。また、内部監査室は監査法人と定期的に面談を行い、監査に必要な情報について、共有化を図っております。 監査役は、内部監査担当者より監査実施状況について随時報告を受けるとともに、代表取締役及び監査法人と定期的に意見交換を行い、取締役会への出席以外の場においても課題・改善事項について情報共有し、監査役監査の実効性を高めることとしております。 内部監査室、監査役及び監査法人は、必要に応じて会合を開くことが可能な体制をとり、随時情報交換を行って相互連携を図っております。

社外監査役の選任状況	選任している
社外監査役の人数	２名
社外監査役のうち独立役員に指定されている人数	―

会社との関係（１）

氏名	属性	会社との関係（※１）												
		a	b	c	d	e	f	g	h	i	j	k	l	m
稲葉　有俊	公認会計士・税理士													
須藤　裕昭	弁護士													

※１　会社との関係についての選択項目

a. 上場会社又はその子会社の業務執行者

b. 上場会社又はその子会社の非業務執行取締役又は会計参与

c. 上場会社の親会社の業務執行者又は非業務執行取締役

d. 上場会社の親会社の監査役

e. 上場会社の兄弟会社の業務執行者

f. 上場会社を主要な取引先とする者又はその業務執行者

g. 上場会社の主要な取引先又はその業務執行者

h. 上場会社から役員報酬以外に多額の金銭その他の財産を得ているコンサルタント、会計専門家、法律専門家

i. 上場会社の主要株主（当該主要株主が法人である場合には、当該法人の業務執行者）

j. 上場会社の取引先（f、g 及び h のいずれにも該当しないもの）の業務執行者（本人のみ）

k. 社外役員の相互就任の関係にある先の業務執行者（本人のみ）

l. 上場会社が寄付を行っている先の業務執行者（本人のみ）

m. その他

会社との関係（２）

氏名	独立役員	適合項目に関する補足説明	選任の理由
稲葉　有俊	―	―	公認会計士としての豊富な経験と高い見識を有していることから、当社の経営に対する監視、業務執行の監督を行っていただくことを期待して選任しております。
須藤　裕昭	―	―	弁護士としての豊富な経験と高い見識を有していることから、当社の経営に対する監視、業務執行の監督を行っていただくことを期待して選任しております。

【独立役員関係】

独立役員の人数	―

その他独立役員に関する事項

該当事項はありません。

【インセンティブ関係】

取締役へのインセンティブ付与に関する施策の実施状況	実施しておりません。

ストックオプションの付与対象者	該当する事項はありません。

【取締役報酬関係】

開示状況	個別報酬の開示はしておりません。

該当事項に関する補足説明

報酬等の総額が 1 億円を超える者がいないため、個別報酬の開示は行っておりません。当社では取締役報酬及び監査役報酬の総額をそれぞれ開示しております。

報酬額又はその算定方法の決定方針の有無	有

報酬額又はその算定方法の決定方針の開示内容

当社取締役の報酬等の額の決定は、株主総会においてその限度額を決議し、各取締役の報酬額の決定は取締役会にて決定しております。また、当社監査役の報酬等の額の決定は、株主総会においてその限度額を決議し、各監査役の報酬額の決定は監査役会にて協議・全員合意の上決定しております。算定方法の決定方針は開示しておりません。

【社外取締役（社外監査役）のサポート体制】

社外監査役に対しては、監査役会ならびに常勤監査役より日常的に情報共有に努め、重要事項については、必要に応じて電子メール等を利用した事前説明を行い、監査役会における効率的な審議や意思決定をサポートしております。

業務執行、監査・監督、指名、報酬決定等の機能に係る事項

（現状のコーポレート・ガバナンス体制の概要）

イ．取締役会

当社の取締役会は、３名の取締役で構成されております。

取締役会は、法令、定款及び株主総会決議に基づき、職務権限規程、取締役会規程その他の当社諸規程等の会社運営の基礎となる諸基準を整備し、取締役の職務執行の適正性及び効率性を確保しております。なお、定例取締役会が毎月１回、その他必要に応じて臨時取締役会が開催され、経営に関する重要事項を審議・決定しております。

取締役は、会社の業務執行状況を取締役会に報告するものとしており、これをもとに、取締役会は取締役の職務執行を監督しております。

ロ．監査役会

当社の監査役会は、３名の監査役で構成されております。

監査役は、監査役監査基準に基づき、取締役の業務執行状況を適正に監査しております。また、監査役は 取締役会に出席し、取締役の職務の執行状況を監視するとともに、適宜必要な意見を述べております。

ハ. 内部監査

当社の内部監査は、内部監査室が主管部署として、業務を監査しております。各部の監査結果並びに改善点につきましては、内部監査担当者より、代表取締役に対して改善提言を含む内部監査報告書を提出する体制をとっております。

なお、内部監査担当者、監査役及び監査法人は、適宜意見交換・連携を行うことで、効率的な監査を行える体制になっております。

ニ. 会計監査

当社は、かがやき監査法人と監査契約を締結し、独立した立場から「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項の規定に基づき監査を受けております。なお、2025 年１月期において監査を執行した公認会計士は林幹根氏、牛丸智詞氏の２名であり、いずれも継続監査年数は７年以内であります。また、当該監査業務にかかる補助者は公認会計士５名、会計士試験合格者等１名、その他１名であります。

なお、当社と監査に従事する公認会計士及びその補助者との間には特別の利害関係はありません。

ホ. 責任限定契約

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、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。

２．現状のコーポレート・ガバナンス体制を選択している理由

事業内容及び会社規模等に鑑み、業務執行機能と監督・監査機能のバランスを効率的に発揮する観点から、上記のような体制が当社にとって最適であると考えているためです。

Ⅲ．株主その他の利害関係者に関する施策の実施状況

１．株主総会の活性化及び議決権行使の円滑化に向けての取り組み

	補足説明
株主総会招集通知の早期発送	早期発送に努めてまいります。
集中日を回避した株主総会の設定	当社は決算期を１月としていることから、３月に決算期を迎える会社のように株主総会の開催日が数多くの企業と同日になることはございません。当社は、決算期が３月でないことから法律や関係規則等の変更への対応で不利な部分もございますが、株主総会開催日が集中日となりづらい現在の決算期を継続する考えです。
電磁的方法による議決権の行使	実施しておりません。
議決権電子行使プラットフォームへの参加その他機関投資家の議決権行使環境向上に向けた取組み	実施しておりません。
招集通知(要約)の英文での提供	実施しておりません。

２．IR に関する活動状況

	補足説明	代表者自身による説明の有無
ディスクロージャーポリシーの作成・公表	当社は、ディスクロージャーポリシーを作成し、自社のホームページ内に掲載しております。 (https://www.nakayamafudousan.co.jp/ir/)	無
アナリスト・機関投資家等の特定投資家向けに定期的説明会を実施	実施しておりません。	無
海外投資家向けに定期的説明会を開催	実施しておりません。	無
IR 資料をホームページ掲載	当社ホームページ内に IR 情報ページを設け、TDnet において開示された情報や決算情報、発行者情報を掲載しております。	無
IR に関する部署(担当者)の設置	管理本部にて対応しております。	無

３．ステークホルダーの立場の尊重に係る取組み状況

	補足説明
社内規程等によりステークホルダーの立場の尊重について規定	当社は、コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考えの中で、株主をはじめ顧客、取引先、従業員、地域社会など全ての利害関係者をステークホルダーと設定しており、それらの総合的な利益を考慮しつつ、長期にわたり企業価値を高めることを規定しております。
環境保全活動、CSR 活動等の実施	当社は、企業の社会的責任を果たすため、当社グループの全ての役員及び従業員の行動基準を定めた「企業行動規範」や「倫理行動憲章」、「中山不動産株式会社環境方針」を設けております。
ステークホルダーに対する情報提供に係る方針等の策定	法令、東京証券取引所の規則等及び当社の情報開示にかかる諸規程等に基づき内容等を検討し、経営会議、取締役会での審議を経て適時、情報開示、公表を行っております。

Ⅳ．内部統制システム等に関する事項

１．内部統制システムに関する基本的な考え方及びその整備状況

当社は、TOKYO PRO Market に上場しており、法令上内部統制システムの整備に関する取締役会決議を行っています。内部統制システムの構築は重要な課題と認識しており、会社法上の内部統制はもとより、金融商品取引法における内部統制の整備及び運用の充実を目指しております。現状においても、当社の企業規範に対応した適切で有効な内部統制機能を確保しているものと考えております。

２．反社会的勢力排除に向けた基本的な考え方及びその整備状況

当社は、反社会的勢力とは一切の関係を持たないという方針のもと、取締役が当社の主要な会議でその旨を折に触れ、注意を促しております。当社における反社会的勢力排除体制としましては、「反社会的勢力対策規程」を制定し、所管部署は管理本部として、運用を行っております。具体的には、新規取引先については、外部調査機関等を用いて情報収集を行い事前にチェックを行っております。また、取引先との間で締結する契約書において、取引先が反社会的勢力であることが判明した場合には、契約を解除できる旨の条項を盛り込んでおります。

Ⅴ.その他

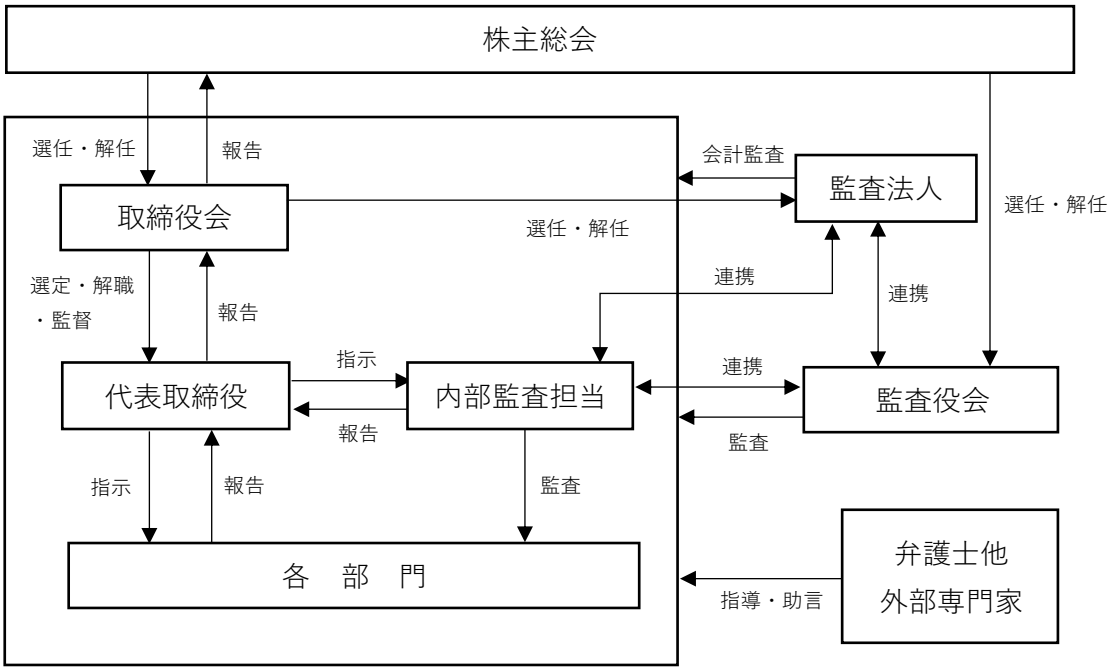
１．買収防衛策導入の有無

買収防衛策導入	無

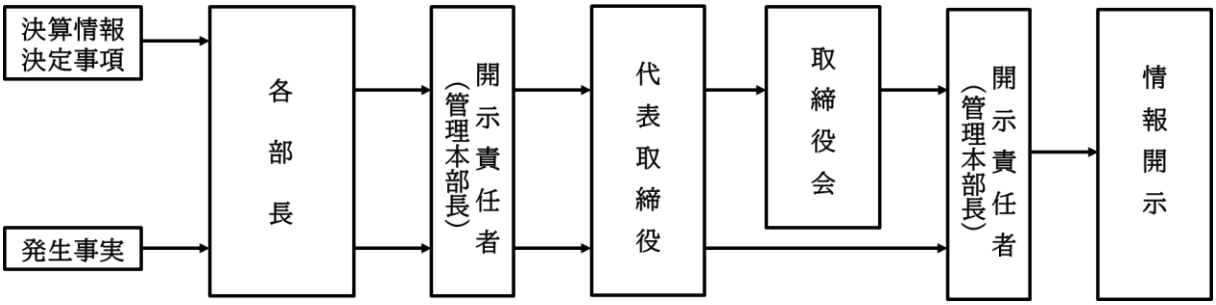
２．その他コーポレート・ガバナンス体制等に関する事項

当社のコーポレート・ガバナンス体制及び適時開示手続に関するフローの模式図を参考資料として添付しております。

【模式図（参考資料）】



【適時開示体制の概要（模式図）】



以上