証券コード：5531
2026 年４月 9 日
（電子提供措置の開始日 2026 年４月２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 17 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 17 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 17 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　　2026年４月24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17期（2025年２月１日から2026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17期（2025年２月１日から2026年１月31日まで）計算書類承認の件
第２号議案　剰余金処分の件
第３号議案　定款一部変更の件
第４号議案　取締役４名選任の件
第５号議案　監査役１名選任の件
第６号議案　取締役の報酬総額改定の件
第７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

2025年２月１日から
2026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

当社は不動産買取再販・収益不動産販売・賃貸管理を主体とする不動産事業を行っており、単一セグメントで事業活動を展開しております。

当事業年度におけるわが国経済は、個人消費や設備投資の持ち直しに加え、雇用・所得環境の改善やインバウンド需要の回復を背景として、緩やかな回復基調で推移しました。一方で、世界的な物価上昇や主要国の金融政策の動向、金融市場の不安定化、地政学的リスクの高まりなどにより、依然として先行き不透明な状況が続いております。

不動産業界を取り巻く環境においても、建築資材価格の高止まりや人手不足による人件費の上昇などを背景とした建築コストの高騰が続いており、引き続き注視すべき状況となっております。

当社が属する収益不動産売買市場においては、国内の長期金利の指標となる新発 10 年物国債利回りが 2.0%台へ上昇し、借入金利の上昇や不動産価格への下押し圧力が懸念される状況にありますが、不動産投資需要は引き続き堅調であり、売買市況は概ね活況を維持しております。また、住宅およびオフィス市場においては、賃上げや物価上昇の影響を背景に、特に都心部の賃料が高水準で推移しております。

こうした環境のもと、当社では収益不動産の販売を中心とした事業展開を進め、新築木造アパートの開発、中古マンション・テナントビルの再生、中古ワンルームのリノベーションなど、投資用不動産の供給拡大に取り組みました。また、東京を中心とした関東エリアへの進出を進めるなど、事業基盤の拡大を図りました。

これらの結果、売上高は 7,250,540 千円(前年同期比 42.8%増加)、営業利益は 285,232 千円(前年同期比 113.7%増加)となりました。

また、営業外収益として解約違約金 57,200 千円を計上したこと等により、経常利益は 182,283 千円(前年同期比 259.1%増加)、当期純利益は 125,131 千円(前年同期比 331.6%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

2025年６月25日に第２回無担保社債200,000千円、2025年12月25日に第３回無担保社債50,000千円を発行いたしました。

②設備投資等の状況

当事業年度に実施した設備投資総額は21,765千円（ソフトウエア仮勘定を含む。）であり、その主なものは、基幹システム開発費用であります。

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 14 期	第 15 期	第 16 期	第 17 期
事業年度		2023 年 1 月期	2024 年 1 月期	2025 年 1 月期	2026 年 1 月期
売上高	（千円）	2,814,808	3,348,452	5,077,854	7,250,540
経常利益	（千円）	45,580	26,013	50,755	182,283
当期純利益	（千円）	71,812	26,541	28,990	125,131
１株当たり当期純利益	（円）	359.06	132.71	144.95	625.66
総資産額	（千円）	2,443,901	2,794,856	3,433,009	4,665,113
純資産額	（千円）	289,758	316,300	345,291	470,422
１株当たり純資産額	（円）	1,448.79	1,581.50	1,726.46	2,352.11

（注）当社は、2025 年 11 月８日付で普通株式１株につき５株の株式分割を行っております。第 14 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、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

競合他社が増加する事業環境の下、当社は、実需向け不動産の買取再販を中心とした事業構成を見直し、継続的な需要が見込まれる収益不動産販売の強化を推進しております。具体的には、販売エリアの拡大、仕入時における明確な判断基準の整備、経験豊富な営業人員の確保及び社内教育の充実を図るとともに、新築アパートに加え、中古一棟レジデンス、中古区分収益マンション等へ取扱商品を拡大してまいります

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ことから、継続的な成長を支える企業体質を確立する必要があると考えております。

そのため、リスク管理及び業務運営管理をはじめとする内部管理体制の強化を重要な課題と認識しております。今後の事業規模の拡大に備え、各部門における内部管理体制の整備及び適切な運用を推進し、経営の公正性及び透明性の確保に努めてまいります。

③事業資金確保について

不動産事業においては、継続的な投資資金の確保が必要であり、当社は、これらの資金の多くを金融機関からの借入れにより調達してまいりました。

今後も事業資金を安定的に確保するため、多様な資金調達手段の確保に努めることにより、中長期的に安定した成長を可能とする財務基盤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・賃貸管理・その他）、その他(教育 CSR 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（2026 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（2026 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
50 名	7 名増	36.3 歳	2.6 年

（注）従業員数には臨時従業員の当事業年度における平均雇用人員（21 名）は含んでおりません。

（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）
株式会社名古屋銀行	976,002
株式会社セゾンファンデックス	425,000
信用組合愛知商銀	346,900
近畿産業信用組合	336,000
岐阜信用金庫	206,894
株式会社 SBJ 銀行	136,496
愛知県中央信用組合	117,370
株式会社大光銀行	97,000
尾西信用金庫	94,000
東濃信用金庫	93,496

（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　　800,000 株

（２）発行済株式総数　　200,000 株

（３）当事業年度末の株主数　　３名

（４）大株主

株　主　名	持　株　数	持　株　比　率
Ｓ＆Ｋ株式会社	100,000 株	50.00%
中山　耕一	99,500 株	49.75%
株式会社秀陽	500 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（2026 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		Ｓ＆Ｋ株式会社　代表取締役
服部　拓也	取締役	不動産事業本部長	
高松　孝次	取締役	内部監査室長	
竹内　寛	常勤監査役		
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
須藤　裕昭	監査役(社外)		中央総研須藤法律事務所　所長

（注）１.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.当社は、2025 年 4 月 25 日開催の定時株主総会終結の時をもって監査役会設置会社へ移行しております。

（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。

（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、監査役および管理職等であります。

②保険契約内容の概要

当社は、取締役、監査役および管理職等を被保険者とする役員等賠償責任保険契約を締結しております。

当該保険契約は、被保険者がその地位に基づいて行った行為（不作為を含みます。）に起因して損害賠償請求を受けた場合における、法律上の損害賠償金および争訟費用を補償するものであります。

ただし、贈収賄等の犯罪行為や、故意による違法行為に起因する損害等については、補償の対象外としております。

なお、保険料は全額当社が負担しております。

（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	110,026	110,026	－	－	4 人
監 査 役 （うち社外監査役）	10,500 (4,200)	10,500 (4,200)	－	－	3 人
計 （うち社外監査役）	120,526 (4,200)	120,526 (4,200)	－	－	7 人

（注） １.報酬額の限度額は、次のとおりです。

(1) 取締役の金銭報酬の額は、2025 年４月 25 日開催の第 16 回定時株主総会において年額 150,000 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名です。

(2) 監査役の金銭報酬の額は、2025 年４月 25 日開催の第 16 回定時株主総会において年額 20,000 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監査役の員数は３名（うち社外監査役２名）です。

(3) 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。

２.上記報酬等の総額、基本報酬及び対象となる役員の員数には、2025 年４月 25 日開催の第 16 回定時株主総会終結の時をもって退任した取締役１名を含んでおります。

（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
社外監査役 須藤　裕昭	中央総研須藤法律事務所　所長

（注）１.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.監査役　須藤裕昭氏は、中央総研須藤法律事務所の所長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	当事業年度に開催された取締役会 15 回の全てに出席いたしました。監査役会９回の全てに出席いたしました。 公認会計士および税理士としての専門的見地から意見を述べるなど、取締役会の意思決定の妥当性・適正性を確保するための助言・提言を行っております。また、監査役会において、適宜必要な発言を行っております。
社外監査役 須藤　裕昭	2025 年４月 25 日就任以降、当事業年度に開催された取締役会 10 回の全てに出席いたしました。監査役会９回の全てに出席いたしました。 弁護士としての専門的見地から意見を述べるなど、取締役会の意思決定の妥当性・適正性を確保するための助言・提言を行っております。また、監査役会において、適宜必要な発言を行っております。

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ております。また、内部監査室を設置し、全社統制および業務プロセスの整備・運用状況評価並びに内部監査を実施する体制としております。

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、監査役は内部監査室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室とは、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
(2026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	4,329,186	流動負債	3,420,204
現金及び預金	788,016	買掛金	155,339
売掛金	24,820	短期借入金	2,622,000
販売用不動産	2,424,562	1年内償還予定の社債	64,000
仕掛販売用不動産	944,237	1年内返済予定の長期借入金	178,156
前渡金	78,310	未払金	91,784
前払費用	45,501	未払費用	24,494
その他	29,347	未払法人税等	67,623
貸倒引当金	△ 5,610	リース債務	1,066
		契約負債	23,055
固定資産	327,183	賞与引当金	63,966
有形固定資産	133,589	完成工事補償引当金	5,232
建物	87,324	その他	123,486
車両運搬具	12,027		
工具、器具及び備品	13,720	固定負債	774,485
土地	18,861	社債	202,000
リース資産	1,655	長期借入金	544,590
無形固定資産	19,876	長期未払金	14,230
ソフトウエア	516	リース債務	834
ソフトウエア仮勘定	19,360	資産除去債務	1,912
投資その他の資産	173,717	その他	10,918
出資金	23,360		
長期前払費用	13,799	負債合計	4,194,690
長期預金	33,800	純資産の部	
保険積立金	31,866		
繰延税金資産	59,842	株主資本	470,422
その他	11,049	資本金	10,000
		利益剰余金	460,422
繰延資産	8,743	その他利益剰余金	460,422
社債発行費	8,743	繰越利益剰余金	460,422
		純資産合計	470,422
資産合計	4,665,113	負債純資産合計	4,665,113

(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

（2025年２月１日から　2026年１月31日まで）

（単位：千円）

科目	金額	
売上高		7,250,540
売上原価		5,920,197
売上総利益		1,330,343
販売費及び一般管理費		1,045,111
営業利益		285,232
営業外収益		
受取利息及び配当金	767	
助成金収入	30	
受取保険金	13,297	
受取手数料	157	
為替差益	401	
解約違約金収入	57,200	
その他	486	72,340
営業外費用		
支払利息	118,680	
支払手数料	40,717	
その他	15,891	175,289
経常利益		182,283
特別利益		
固定資産売却益	4,034	4,034
特別損失		
固定資産除却損	1,449	1,449
税引前当期純利益		184,868
法人税、住民税及び事業税	88,574	
法人税等調整額	△ 28,837	59,736
当期純利益		125,131

(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

（2025年２月１日から　2026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	10,000	335,291	335,291	345,291	345,291
当期変動額					
当期純利益		125,131	125,131	125,131	125,131
当期変動額合計	－	125,131	125,131	125,131	125,131
当期末残高	10,000	460,422	460,422	470,422	470,422

（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	５～35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 不動産販売

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。

② 賃貸管理

賃貸管理業務及びこれに付随する賃貸仲介業務については、顧客との契約に基づき定められたサービスを提供する義務を負っており、当該サービスの提供が完了した時点で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。

③ 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

(1) 繰延資産の処理方法

社債発行費

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。

(2) 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。

会計方針の変更に関する注記

（法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準等の適用）

「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」（企業会計基準第 27 号　2022 年 10 月 28 日）等を当事業年度の期首から適用しております。これによる財務諸表に与える影響はありません。

表示方法の変更

（貸借対照表関係）

従来、固定負債に一括掲記していた「社債」は、当事業年度において負債及び純資産の額の合計の100分の5を超えたため当事業年度において一部を「1年内償還予定の社債」として区分掲記しております。この表示方法の変更を反映させるため、前事業年度の財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前事業年度の財務諸表において、「固定負債」の「社債」に表示していた50,000千円は、「固定負債」の「社債」30,000千円、「流動負債」の「1年内償還予定の社債」20,000千円として組み替えております。

（収益認識に関する注記関係）

当事業年度より、収益の分解情報について区分を変更しております。詳細は収益認識に関する注記をご参照ください。

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	2,424,562
仕掛販売用不動産	944,237
棚卸資産評価損（売上原価）	15,710

なお、棚卸資産評価損は戻入額と相殺した後のものであります。

（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

当社は、販売用不動産及び仕掛販売用不動産（以下「販売用不動産等」という。）について、取得原価をもって貸借対照表価額とし、収益性の低下により、期末における正味売却価額が取得原価を下回る場合には、当該正味売却価額をもって貸借対照表価額とし、取得原価との差額を棚卸資産評価損として売上原価に計上しております。

販売用不動産等に係る正味売却価額は、物件ごとの事業計画に基づき、販売見込額から見積販売直接経費を控除して算定しております。販売見込額については、居住用不動産は同種物件の実際の成約価格、物件の立地、規模、築年数及び期末における販売状況等を勘案して見積っております。投資用不動産は、近隣物件及び同種物件の過去実績等を基礎として、想定賃料収入、稼働状況、想定利回り、実際の成約価格及び期末における販売状況等を勘案して見積っております。

正味売却価額の見積りに用いた主要な仮定は、居住用不動産及び投資用不動産の販売見込額であります。これらの仮定は、景気動向、金利動向、地価動向、不動産市況及び住宅税制等の影響を受けるため、不確実性を伴います。

そのため、正味売却価額の見積りに用いた仮定について見直しが必要となった場合には、翌事業年度の財務諸表において棚卸資産評価損を計上す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）	60,000	千円
販売用不動産	2,194,419	
仕掛販売用不動産	871,715	
建物	15,136	
土地	18,861	
長期預金	10,000	
保険積立金	31,866	
計	3,201,998	

（２）担保に係る債務

短期借入金	2,622,000	千円
１年内返済予定の長期借入金	106,141	
長期借入金	258,023	
計	2,986,164	

２．有形固定資産の減価償却累計額　　79,788 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

（単位：株）

株式の種類	当事業年度 期首株式数	当事業年度 増加株式数	当事業年度 減少株式数	当事業年度末 株式数
普　通　株　式	40,000	160,000	－	200,000
合　　計	40,000	160,000	－	200,000

（注）1. 当社は、2025 年 11 月 8 日付で普通株式 1 株につき 5 株の割合をもって株式分割を行っております。

2. 普通株式の発行済株式総数の増加 160,000 株は株式分割によるものであります。

２．剰余金の配当に関する事項

(1) 配当金支払額

該当事項はありません。

(2) 基準日が当事業年度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

決議予定日	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	配当の原資
2026年4月24日定時株主総会	普通株式	31,200	156.00	2026年1月31日	2026年4月27日	利益剰余金

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	22,025 千円
未払事業税	7,128
未払社会保険料	1,315
棚卸資産評価損	7,799
完成工事補償引当金	1,801
減価償却超過額	9,313
資産除去債務	674
固定資産除却損	2,048
貸倒引当金	2,143
未払金	4,616
その他	1,399
繰延税金資産合計	60,266
繰延税金負債	
資産除去債務相当資産	△423
繰延税金負債合計	△423
繰延税金資産の純額	59,842

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

2026 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	33,800	33,053	△746
資産計	33,800	33,053	△746
社債（１年内償還予定を含む）	266,000	262,709	△3,290
長期借入金（１年内返済予定を含む）	722,746	709,384	△13,361
長期未払金（１年内期限到来を含む）	19,606	19,035	△570
負債計	1,008,352	991,129	△17,222

(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) (2026 年１月 31 日)
出資金	23,360

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（2026 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	－	33,053	－	33,053
資産計	－	33,053	－	33,053
社債（１年内償還予定を含む）	－	262,709	－	262,709
長期借入金（１年内返済予定を含む）	－	709,384	－	709,384
長期未払金（１年内期限到来を含む）	－	19,035	－	19,035
負債計	－	991,129	－	991,129

（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（１年内償還予定を含む）、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

重要性が乏しいため記載を省略しております。

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。

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

（表示方法の変更）

前事業年度において、顧客との契約から生じる収益の分解情報については、「不動産買取再販」、「収益不動産販売」、「賃貸仲介」及び「求職者支援訓練事業」と区分して表示しておりましたが、当事業年度より、当社の収益構造を、より投資者等への理解に資するため「居住用物件販売」、「投資用物件販売（新築１棟）」、「投資用物件販売（中古１棟）」、「投資用物件販売（1R）」、「賃貸管理」及び「教育 CSR 事業」へと区分を変更して表示しております。

（単位：千円）

	不動産事業	その他	合計
居住用物件販売	468,818	－	468,818
投資用物件版売（新築１棟）	2,390,898		2,390,898
投資用物件販売（中古１棟）	3,184,939	－	3,184,939
投資用物件販売（1R）	865,743	－	865,743
賃貸管理	63,334	－	63,334
教育 CSR 事業	－	73,228	73,228
顧客との契約から生じる収益	6,973,735	73,228	7,046,963
その他の収益	203,576	－	203,576
外部顧客への売上高	7,177,312	73,228	7,250,540

(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）	16,631
契約負債（期末残高）	23,055

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。

当事業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 16,631 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。

１株当たり情報に関する注記

１株当たり純資産額　　2,352 円 11 銭

１株当たり当期純利益　　625 円 66 銭

重要な後発事象に関する注記

（多額な資金の借入）

当社は、2026 年３月 10 日の取締役会において、販売用不動産の取得資金として、下記のとおり資金の借入れを行うことを決議し、同日付で借入れを実行いたしました。

(1) 借入先　　イオ信用組合

(2) 借入金額　　312,900 千円

(3) 借入実行日　　2026 年３月 10 日

(4) 借入期間　　１年

(5) 金利　　固定金利

(6) 担保の有無　　有

監査役会の監査報告書　謄本

監査報告書

当監査役会は、2025年２月１日から2026年１月31日までの第17期事業年度の取締役の職務の執行を監査しました。その方法及び結果について以下のとおり報告いたします。

１．監査役及び監査役会の監査の方法及びその内容

各監査役は、監査役会が定めた監査役監査の基準に準拠し、監査の方針、職務の分担等に従い、取締役、内部監査部門その他の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、本社及び主要な事業所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、会計帳簿また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

①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。

②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。

2026年４月２日

中山不動産株式会社　監査役会

常勤監査役　　竹内　寛　　印

社外監査役　　稲葉　有俊　　印

社外監査役　　須藤　裕昭　　印

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 17 期（2025 年２月１日から 2026 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 17 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、11 頁から 23 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　剰余金処分の件

第 17 期の期末配当につきましては、当期の業績、今後の事業環境および事業の継続的成長のための内部留保などを総合的に勘案し、以下のとおりとさせていただきたいと存じます。

（１）配当財産の割当てに関する事項及びその総額
当社普通株式１株につき 156 円　総額 31,200,000 円

（２）剰余金の配当が効力を生ずる日
2026 年４月 27 日

第３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）当社の今後の事業展開を見据え、企業ブランドの明確化および対外的な認知向上を図るため、現行定款第１条（商号）を変更し、商号を「エヌバイテクノロジーズ株式会社」に変更するものであります。
なお、本商号変更に関する定款変更につきましては、効力発生日に関する附則を設け、効力発生日を 2026 年６月１日とし、効力発生日経過後これを削除するものといたします。

（２）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．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
（商号） 第１条 当会社は、中山不動産株式会社と称し、英文では、NAKAYAMA FUDOUSAN Co., Ltd.と称する。 （新設） （新設）	（商号） 第１条 当会社は、エヌバイテクノロジーズ株式会社と称し、英文では、N×TECHNOLOGIES Inc.と称する。 附則 （商号変更の時期） 第１条 定款第１条（商号）の変更は、2026年６月１日から効力を生じるものとする。なお、本条は、定款第１条の変更の効力発生日経過後にこれを削除する。
（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）～（７） （条文省略） （新　設） （８） （条文省略）	（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）～（７） （現行どおり） （８）住宅確保要配慮者向け居住支援に係る事業 （９） （現行どおり）

第４号議案　取締役４名選任の件

取締役 中山耕一、服部拓也、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４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 2025年11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 S&K株式会社　設立 代表取締役就任（現任）	199,500
取締役 **再任**	不動産事業本部長	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 2025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 取締役就任（現任）	－
取締役 **再任**	内部監査室長	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）	－

取締役 **新任**	－	岩田　圭弘	1986年２月17日	2009年４月 2015年10月 2016年10月 2020年10月 2020年12月 2025年５月 2026年４月	株式会社キーエンス　入社 三菱UFJリサーチ＆コンサルティング株式会社　入社 株式会社キーエンス　入社 アスエネ株式会社　入社 同社取締役就任 Exgrowth株式会社　設立 代表取締役就任（現任） 当社取締役就任（現任）	－

（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．取締役候補者　岩田圭弘氏は、社外取締役候補者であります。

同氏は、営業戦略立案、新規事業立上げ、組織拡大等に関する豊富な経験と高い見識を有しております。

また、事業会社、コンサルティング会社及びスタートアップ企業における幅広い実務経験並びに企業経営者としての実績を有しており、これらの経験及び知見を活かして、独立した立場から当社経営に対する適切な監督及び有益な助言をいただけるものと判断し、社外取締役候補者とするものであります。

４．取締役候補者　中山耕一氏の所有株式数には、同氏の資産管理会社である S&K 株式会社が所有する株式数を含めて記載をしております。

第５号議案　監査役１名選任の件

監査役稲葉有俊氏は、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、社外監査役１名の選任をお願いするものです。

役名	常勤 非常勤	氏名	生年月日	略歴		所有 株式数(株)
監査役 **再任**	非常勤	稲葉　有俊	1979 年２月 23 日	2006 年 12 月 2013 年７月 2014 年９月 2016 年４月 2021 年４月	あらた監査法人（現　PwC Japan 有限責任監査法人）　入所 株式会社シグナル　入社 取締役（現任） 公認会計士　稲葉有俊会計事務所　設立 税理士法人ブレインワン　入所 代表社員（現任） 当社監査役就任（現任）	-

（注）１．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．稲葉有俊氏は、社外監査役候補者であります。

３．稲葉有俊氏は会計士および税理士の資格を有しており、財務および会計に関する専門的な知識や経験を通じて培われた幅広い知見を活かし、当社の監査・監督体制を強化するのに適任であると判断し、社外監査役として引き続き選任をお願いするものであります。

第６号議案　取締役の報酬総額改定の件

当社の取締役の報酬額は 2025 年４月 25 日開催の第 16 回定時株主総会において年額 150,000 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、その他諸般の事情を勘案のうえ、取締役の報酬額を年額 250,000 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４号議案が原案どおり承認可決されますと、取締役１名が増員され、員数は４名となる予定であります。

第７号議案　監査役の報酬総額改定の件

当社の監査役の報酬額は、2025 年４月 25 日開催の第 16 回定時株主総会において、年額 20,000 千円以内とご決議いただき、今日に至っております。

今般、監査役の員数、当社の事業規模、報酬体系その他諸般の事情を総合的に勘案し、監査役の報酬額を年額 13,200 千円以内に改定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３名（うち社外監査役２名）であります。

以　上