

証券コード 5311

2023 年 4 月 14 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

14 期定時株主総会招集ご通知

拝啓 ますますご清栄のこととお喜び申し上げます。

さて、定時株主総会を下記のとおり開催いたしますので、ご出席いただきますようご案内申し上げます。

なお、当日ご出席いただけない場合は、別紙参考書類をご高覧くださいまして、同封の議決権行使書用紙に賛否のご指示をいただき、ご押印のうえ、折り返しご送付くださいますようお願い申し上げます。

敬具

記

1. 日時 2023 年 4 月 28 日（金曜日）13 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. 会議の目的事項

報告事項

第 14 期（2022 年 2 月 1 日から 2023 年 1 月 31 日まで）事業内容の報告の件

決議事項

第 1 号議案 第 14 期（2022 年 2 月 1 日から 2023 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 取締役及び監査役の報酬総額改定の件

事業報告書

2022年2月1日から
2023年1月31日まで

1. 株式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対策と社会経済活動の両立により正常化が進む中、緩やかに持ち直しの動きが見られ、個人消費も緩やかに増加いたしました。しかしながら、世界的な金融引締め、それに伴う海外経済の下振れ、物価上昇による家計や企業への影響や供給面での制約等、景気の先行きについては依然として不透明な状況が続いております。

当業界における不動産売買事業を取り巻く環境につきましては、住宅ローン金利が低い水準で推移し、住宅ローン減税制度等の住宅取得支援策が継続して実施されているものの、エネルギーコストの上昇や建築資材価格の高騰、住宅ローン金利の動向によっては住宅需要への影響も懸念され、引き続き予断を許さない状況で当面は投資家の慎重な姿勢が続くと見られますが、中長期的には安定したリターンが見込まれる不動産投資商品への期待は大きく、経済活動が正常化に向かう動機を見据えながらマーケットのファンダメンタルズの変化を慎重に見極めていく必要があります。

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2,814,808千円、営業利益は43,253千円、経常利益は45,580千円、当期純利益は71,812千円となりました。

(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、運転資金195,000千円の借入のほか、社債100,000千円の発行により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、主要な設備を売却しております。その内容は以下のとおりであります。

事業所名 (所在地)	設備の内容	帳簿価額(千円)						従業員数 (名)
		建物	車両運搬具	工具、器具及び備品	土地 (面積㎡)	その他	合計	
名古屋地区 物件(2棟)	賃貸用不動産	73,087	-	0	47,427 (650)	-	120,515	-

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 11 期	第 12 期	第 13 期	第 14 期
決算年月	2020 年 1 月	2021 年 1 月	2022 年 1 月	2023 年 1 月
売上高 (千円)	1, 562, 550	1, 781, 853	2, 023, 340	2, 814, 808
経常利益又は経常損失 (千円) (△)	△ 3, 512	12, 913	△ 42, 921	45, 580
当期純利益又は当期純損失 (千円) (△)	1, 902	7, 059	△ 32, 678	71, 812
1 株当たり当期純利益又は当期純損失 (△) (円)	47. 55	176. 48	△ 816. 95	1, 795. 30
総資産額 (千円)	1, 410, 607	1, 341, 087	1, 568, 502	2, 443, 901
純資産額 (千円)	235, 757	250, 818	218, 057	289, 758
1 株当たり純資産額 (円)	5, 893. 93	6, 270. 45	5, 451. 43	7, 243. 97

(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 11 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、収益不動産販売の売上比率を 5 割まで高める方針であります。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、更に収益不動産仲介を手掛けていきます。収益区分所有マンションでは販売エリアを拡大（東京、大阪等）し、幅広い不動産投資家のニーズに応えていきます。

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、多様な資金調達的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（2023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（2023年1月31日現在）

使用人数	前期末比増減	平均年齢	平均勤続年数
38名	2名増	38.2歳	2.1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

(単位：千円)

借入先名	借入金残高			
	長期	1年以内 返済	短期	合計
愛知商銀信用組合	-	-	499,100	499,100
岐阜信用金庫	217,434	28,356	115,500	361,290
名古屋銀行	74,296	17,136	62,000	153,432
中京銀行	94,037	12,569	31,700	138,306
蒲郡信用金庫	-	-	80,500	80,500
尾西信用金庫	-	-	65,000	65,000
イオ信用組合	-	-	55,000	55,000
日本政策金融公庫	40,960	3,840	-	44,800
百五銀行	-	-	41,900	41,900
東濃信用金庫	-	-	41,600	41,600
その他	51,516	10,638	232,800	294,954
計	478,243	72,539	1,225,100	1,775,882

(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

種 類	株 式 数
普 通 株 式	160,000 株
合 計	160,000 株

(2) 発行済み株式総数

種 類	株 式 数
普 通 株 式	40,000 株
合 計	40,000 株

(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。

(3) 当事業年度末の株主数 1 名

(4) 大株主

株 主	株 式 数	比率
中山 耕一	普通株式 40,000 株	100.0%

(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（2023 年 1 月 31 日現在）

氏名	地位	担当及び重要な兼務の状況
中山 耕一	代表取締役社長	
加藤 勝	取締役	管理本部長兼管理部長
高松 孝次	取締役	事業本部長兼売買不動産事業部長
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

該当事項はありません。

(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

該当事項はありません。

(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 (人)
		基本報酬	業績連動 報酬等	非金銭 報酬等	
取 締 役	46,480	46,480			3
監 査 役	1,000	1,000			1

(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、これらの会社は当社との間に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、当期に開催した定例取締役会 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、監査役としての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

- ・監査役会は、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、リスク管理・コンプライアンス基本規程のもと、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程、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、監査法人の監査報告・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

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。

6. 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	—

貸借対照表 (2023 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	2,234,004	流 動 負 債	1,580,594
現 金 及 び 預 金	598,042	買 掛 金	160,754
売 掛 金	32,686	短 期 借 入 金	1,225,100
販 売 用 不 動 産	1,084,503	1 年内返済予定の長期借入金	72,539
仕 掛 販 売 用 不 動 産	479,818	未 払 金	29,369
前 渡 金	8,208	未 払 費 用	8,725
前 払 費 用	15,483	未 払 法 人 税 等	41,111
未 収 還 付 消 費 税	7,133	リ ー ス 債 務	479
そ の 他	8,311	契 約 負 債	12,681
貸 倒 引 当 金	△ 182	賞 与 引 当 金	10,501
		完 成 工 事 補 償 引 当 金	8,667
		そ の 他	10,664
固 定 資 産	209,896	固 定 負 債	573,548
有 形 固 定 資 産	101,882	社 債	90,000
建 物	54,777	長 期 借 入 金	478,243
車 両 運 搬 具	2,139	リ ー ス 債 務	1,349
工 具 、 器 具 及 び 備 品	19,419	資 産 除 去 債 務	1,000
土 地	23,955	そ の 他	2,956
リ ー ス 資 産	1,589	負 債 合 計	2,154,143
無 形 固 定 資 産	1,098	純 資 産 の 部	
ソ フ ト ウ ェ ア	1,098	株 主 資 本	289,758
投資その他の資産	106,915	資 本 金	1,000
出 資 金	8,940	利 益 剰 余 金	288,758
長 期 前 払 費 用	10,455	そ の 他 利 益 剰 余 金	288,758
保 険 積 立 金	41,517	繰 越 利 益 剰 余 金	288,758
長 期 預 金	25,601	評 価 ・ 換 算 差 額 等	-
繰 延 税 金 資 産	13,806		
そ の 他	6,594	純 資 産 合 計	289,758
資 産 合 計	2,443,901	負 債 純 資 産 合 計	2,443,901

(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 2022 年 2 月 1 日 至 2023 年 1 月 31 日)

(単位：千円)

科 目	金 額	
売 上 高		2,814,808
売 上 原 価		2,225,630
売 上 総 利 益		589,178
販 売 費 及 び 一 般 管 理 費		545,925
営 業 利 益		43,253
営 業 外 収 益		
受 取 利 息 及 び 配 当 金	192	
助 成 金 収 入	31,906	
受 取 保 険 金	539	
そ の 他	2,105	34,743
営 業 外 費 用		
支 払 利 息	32,416	
そ の 他	0	32,416
経 常 利 益		45,580
特 別 利 益		
固 定 資 産 売 却 益	64,586	64,586
特 別 損 失		
固 定 資 産 除 却 損	294	
投 資 有 価 証 券 売 却 損	45	340
税 引 前 当 期 純 利 益		109,826
法 人 税、住 民 税 及 び 事 業 税	41,149	
法 人 税 等 調 整 額	△ 3,135	38,013
当 期 純 利 益		71,812

(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 2022 年 2 月 1 日 至 2023 年 1 月 31 日)

(単位：千円)

	株主資本				評価・換金差額等		純資産 合計
	資本金	利益剰余金		株主 資本 合計	その他有価 証券評価差 額金	評価・換金 差額等	
		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	216,946	216,946	217,946	110	110	218,057
当期変動額							
当期純利益		71,812	71,812	71,812			71,812
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）					△ 110	△ 110	△ 110
当期変動額合計	-	71,812	71,812	71,812	△ 110	△ 110	71,701
当期末残高	1,000	288,758	288,758	289,758	-	-	289,758

個別注記表

(自 2022 年 2 月 1 日 至 2023 年 1 月 31 日)

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 10～29 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ェアについては、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) 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.重要な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、顧客との契約において約束された対価から値引き及び割戻し等の変動対価を控除した金額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

当社は不動産買取再販を行っており、顧客に不動産を引き渡した時点で収益を認識しております。

② 収益不動産販売

当社は収益不動産販売を行っており、顧客に不動産を引き渡した時点で収益を認識しております。

③ 賃貸仲介

当社は賃貸仲介を行っており、役務が完了した時点で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、リース会計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。

（表示方法の変更）

「会計上の見積りの開示に関する会計基準」の適用

「会計上の見積りの開示に関する会計基準」（企業会計基準第31号 2020年3月31日）を当事業年度の年度末に係わる計算書類から適用し、計算書類に重要な会計上の見積りに関する注記を記載しております。

（会計方針の変更）

（収益認識に関する会計基準等の適用）

「収益認識に関する会計基準」（企業会計基準第29号 2020年3月31日。以下「収益認識会計基準」という。）等を当事業年度の期首から適用し、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、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識することとしております。

収益認識会計基準等の適用については、収益認識会計基準第84項ただし書きに定める経過的な取扱いに従ってお

りますが、利益剰余金の当期首残高に与える影響はありません。また、当事業年度の損益に与える影響もありません。収益認識会計基準等を適用したため、前事業年度の貸借対照表において、「流動負債」に表示していた「前受金」は、当事業年度より「契約負債」として表示することとしました。

この結果、収益認識会計基準等の適用を行う前と比べて、当事業年度の貸借対照表は、「契約負債」は 12,681 千円増加し、「前受金」は同額減少しております。

（時価の算定に関する会計基準等の適用）

「時価の算定に関する会計基準」（企業会計基準第 30 号 2019 年 7 月 4 日。以下「時価算定会計基準」という。）等を当事業年度の期首から適用し、時価算定会計基準第 19 項及び「金融商品に関する会計基準」（企業会計基準第 10 号 2019 年 7 月 4 日）第 44-2 項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準等が定める新たな会計方針を、将来にわたって適用することとしております。なお、計算書類に与える影響はありません。

また、「金融商品関係」注記において、金融商品の時価のレベルごとの内訳等に関する事項等の注記を行うこととしました。

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	1,084,503
仕掛用販売用不動産	479,818

（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。

なお、新型コロナウイルス感染症の拡大の影響については一定期間は事業活動への影響が継続するものの、翌事業年度末に向けて緩やかに収束するものと仮定しており、会計上の見積りに重要な影響を与えるものではないと見込んでおります。しかし、新型コロナウイルス感染症による経済活動への影響には不確実性があるため、上記の仮定に変化が生じた場合は、翌事業年度の計算書類及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

追加情報

(重要な資産の譲渡)

当社は2022年12月24日に不動産売買契約を締結し、2023年1月30日に譲渡いたしました。

1. 譲渡の理由

株式会社東京証券取引所への上場準備の一環として、自社で保有すべき土地・建物の最適化を目的として、以下の資産を譲渡することといたしました。

2. 譲渡資産の内容

資産の名称および所在地	譲渡価額	譲渡益	譲渡前の使途
アイビル (愛知県名古屋市中区千代田) 土地面積：207.14 m ² 延床面積：1010.62 m ²	130,000 千円	58,393 千円	賃貸不動産

(注) 1. 譲渡価額については、不動産鑑定士の鑑定評価を参考にした適正な価格での売却となっております。

2. 譲渡益は、譲渡価額から帳簿価額および譲渡に係る諸費用を控除した金額であります。

3. 譲渡先の概要

譲渡先は当社代表取締役社長中山耕一であり、関連当事者に該当します。

4. 譲渡の日程

決議日	2022年12月20日
売買契約締結日	2022年12月24日
所有権移転日	2023年1月30日

5. 業績に与える影響について

当該固定資産の譲渡に伴う売却益は、2023年1月期事業年度において、固定資産売却益として特別利益に計上しております。

(株式分割及び株式分割に伴う定款の一部変更)

当社は、2023年1月31日開催の取締役会決議に基づき、2023年1月31日付をもって株式分割を行っております。また、上記株式分割に伴い、定款の一部を変更し単元株制度を採用しております。

1. 株式分割、単元株制度の採用の目的

当社株式の流動性の向上と投資家層の拡大を図ることを目的として株式分割を実施するとともに、1単元を100株とする単元株制度を採用いたします。

2. 株式分割の概要

(1) 分割方法

2023年1月31日最終の株主名簿に記載又は記録された株主の所有株式数を、普通株式1株につき2,000

株の割合をもって分割しております。

(2) 分割により増加する株式数

株式分割前の発行済株式総数	20 株
今回の分割により増加する株式数	39,980 株
株式分割後の発行済株式総数	40,000 株
株式分割後の発行可能株式総数	160,000 株

(3) 株式分割の効力発生日

2023 年 1 月 31 日

(4) 1 株当たり情報に与える影響

「1 株当たり情報」は、当該株式分割が当事業年度の期首に行われたと仮定して算出しており、これによる影響は当該箇所に反映されております。

3. 単元株制度の採用

単元株制度を採用し、普通株式の単元株式数を 100 株といたしました。

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

販売用不動産	953,295 千円
仕掛販売用不動産	421,285 千円
計	1,374,581 千円

(2) 担保に係る債務

短期借入金	1,225,100 千円
-------	--------------

2. 保有目的の変更

固定資産として計上されていた「建物」19,460 千円、「土地」6,792 千円を保有目的の変更により、「販売用不動産」に振り替えております。

販売用不動産として計上されていた 49,156 千円を保有目的の変更により、「建物」15,518 千円、「土地」33,637 千円に振り替えております。

3. 有形固定資産の減価償却累計額 34,002 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	20	39,980	-	40,000
合 計	20	39,980	-	40,000

(注) 普通株式の発行済株式の増加理由は、2023 年 1 月 31 日付で普通株式 1 株につき 2,000 株に分割したことによるものであります。

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。

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。借入金は、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。

(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

該当事項はありません。

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

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。

(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

2023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	25,601	25,550	△51
資産計	25,601	25,550	△51
社債	90,000	89,833	△166
長期借入金（1年内返済予定を含む）	550,782	543,723	△7,058
負債計	640,782	633,557	△7,224

(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格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格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) (2023年1月31日)
出資金	8,940

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(2023年1月31日)

区分	時価(千円)			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
長期預金	-	25,550	-	25,550
資産計	-	25,550	-	25,550
社債	-	89,833	-	89,833
長期借入金(1年内返済予定を含む)	-	543,723	-	543,723
負債計	-	633,557	-	633,557

(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
42,356	46,869

(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。

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	3,410	千円
未払賞与	2,524	
未払事業税	3,961	
棚卸資産評価損	387	
完成工事補償引当金	2,814	
資産除去債務	324	
その他	803	
繰延税金資産小計	14,226	
評価性引当額	△324	
繰延税金資産合計	13,901	
繰延税金負債		
資産除去債務に対応する除去費用	△94	
繰延税金負債合計	△94	
繰延税金資産の純額	13,806	

関連当事者との取引に関する注記

種類	氏名	所在地	資本金 又は出資金 (千円)	職業	議決権等 の所有(被 所有)割合	関連当事者 との関係	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
役員及び 個人主要 株主等	中山耕一	-	-	当社代表 取締役社 長	(被所有) 100%	不動産賃貸	社宅の賃貸 (注1)	3,840	-	-
						不動産売買	当社保有資 産の譲渡 (注1)	130,000	-	-
						債務被保証	当社銀行借 入に対する 債務被保証 (注2)	1,568,688	-	-

(注) 取引条件及び取引条件の決定方針等

1. 社宅の賃貸の取引条件は市場実勢を勘案し、協議の上決定しております。なお、従来より当社が所有している建物を社宅として賃貸しておりましたが、2022年12月24日に当社代表取締役中山耕一と不動産売買契約を締結し、2023年1月30日に譲渡することにより解消しております。また、譲渡価格については、不動産鑑定士の鑑定評価を参考に決定しております。
2. 当社の借入債務に対し、当社代表取締役社長中山耕一より債務保証を受けておりましたが、当事業年度末において当該債務保証は解消しております。なお、当該債務保証に対し、保証料の支払いは行っておりません。また、取引金額は、債務保証解消時点の借入残高を記載しております。

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 2022年2月1日 至 2023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	1,742,287	-	1,742,287
収益不動産販売	894,041	-	894,041
賃貸仲介	37,298	-	37,298
求職者支援訓練事業	-	82,566	82,566
顧客との契約から生じる収益	2,673,627	82,566	2,756,194
その他の収益	58,614	-	58,614
外部顧客への売上高	2,732,242	82,566	2,814,808

(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 重要な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)

	当会計年度 2023 年 1 月 31 日
契約負債（期首残高）	13,678
契約負債（期末残高）	12,681

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 13,678 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 7,243 円 97 銭

1 株当たり当期純利益 1,795 円 30 銭

重要な後発事象に関する注記

該当事項はありません。

監査報告書

2022年2月1日から2023年1月31日までの第14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。

2023年3月21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14期（2022年2月1日から2023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14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

第3号議案 取締役及び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。

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	40,000
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-ACT I O N 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. 「所有する当社の株式数」については、2023 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 取締役及び監査役の報酬総額改定の件

当社の役員報酬額は 2022 年 4 月 21 日開催の第 13 期定時株主総会において役員の報酬額を年額 57,480 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 74,000 千円以内、監査役の報酬額を年額 3,600 千円以内（うち社外監査役 3,600 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。

以上