

発行者情報

【表紙】

【公表書類】	発行者情報
【公表日】	2024年10月28日
【発行者の名称】	中山不動産株式会社 (NAKAYAMA FUDOUSAN Co., Ltd.)
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 中山 耕一
【本店の所在の場所】	名古屋市中区大須4丁目11番5号
【電話番号】	052-212-6072 (代表)
【事務連絡者氏名】	取締役 管理本部長 加藤 勝
【担当J-Adviserの名称】	株式会社日本M&Aセンター
【担当J-Adviserの代表者の役職氏名】	代表取締役社長 竹内 直樹
【担当J-Adviserの本店の所在の場所】	東京都千代田区丸の内一丁目8番2号
【担当J-Adviserの財務状況が公表されるウェブサイトのアドレス】	https://www.nihon-ma.co.jp/ir/
【電話番号】	03-5220-5454
【取引所金融商品市場等に関する事項】	東京証券取引所 TOKYO PRO Market なお、振替機関の名称及び住所は下記のとおりです。 名称：株式会社証券保管振替機構 住所：東京都中央区日本橋兜町7番1号
【公表されるホームページのアドレス】	中山不動産株式会社 https://www.nakayamafudousan.co.jp/ 株式会社 東京証券取引所 https://www.jpx.co.jp/

【投資者に対する注意事項】

1. TOKYO PRO Marketは、特定投資家等を対象とした市場であり、その上場会社は、高い投資リスクを含んでいる場合があります。投資者は、TOKYO PRO Marketの上場会社に適用される上場適格性要件及び適時開示基準並びに市場価格の変動に関するリスクに留意し、自らの責任で投資を行う必要があります。また、投資者は、発行者情報により公表された情報を慎重に検討した上で投資判断を行う必要があります。特に、「第一部 第3章 4【事業等のリスク】」において公表された情報を慎重に検討する必要があります。
2. 発行者情報を公表した発行者のその公表の時の役員(金融商品取引法(以下「法」という。)第21条第1項第1号に規定する役員(取締役、会計参与、監査役若しくは執行役又はこれらに準ずる者)をいう。)は、発行者情報のうちに重要な事項について虚偽の情報があり、又は公表すべき重要な事項若しくは誤解を生じさせないために必要な重要な事実に関する情報が欠けていたときは、法第27条の34において準用する法第22条の規定に基づき、当該有価証券を取得した者に対し、情報が虚偽であり又は欠けていることにより生じた損害を賠償する責任を負います。ただし、当該有価証券を取得した者がその取得の申込みの際に、情報が虚偽であり、又は欠けていることを知っていたときは、この限りではありません。また、当該役員は、情報が虚偽であり又は欠けていることを知らず、かつ、相当な注意を用いたにもかかわらず知ることができなかったことを証明したときは、上記賠償責任を負いません。
3. TOKYO PRO Marketにおける取引所規則の枠組みは、基本的な部分において日本の一般的な取引所金融商品市場に適用される取引所規則の枠組みと異なっています。すなわち、TOKYO PRO Marketにおいては、J-Adviserが重要な役割を担います。TOKYO PRO Marketの上場会社は、特定上場有価証券に関する有価証券上場規程の特例(以下「特例」という。)に従って、各上場会社のために行動するJ-Adviserを選任する必要があります。J-Adviserの役割には、上場適格性要件に関する助言及び指導、並びに上場申請手続のマネジメントが含まれます。これらの点について、投資者は、東京証券取引所のホームページ等に掲げられるTOKYO PRO Marketの諸規則に留意する必要があります。
4. 東京証券取引所は、発行者情報の内容(発行者情報に虚偽の情報があるか否か、又は公表すべき事項若しくは誤解を生じさせないために必要な重要な事実に関する情報が欠けているか否かという点を含みますが、これらに限られません。)について、何らの表明又は保証等をしておらず、前記賠償責任その他の一切の責任を負いません。

第一部 【企業情報】

第1 【本国における法制等の概要】

該当事項はありません。

第2 【企業の概況】

1 【主要な経営指標等の推移】

回次	第14期 (中間)	第15期 (中間)	第16期 (中間)	第14期	第15期
会計期間	自 2022 年2月 1日 至 2022 年7月 31日	自 2023 年2月 1日 至 2023 年7月 31日	自 2024 年2月 1日 至 2024 年7月 31日	自 2022 年2月 1日 至 2023 年1月 31日	自 2023 年2月 1日 至 2024 年1月 31日
売上高 (千円)	1,386,494	1,388,535	2,042,737	2,814,808	3,348,452
経常利益又は経常損失 (△) (千円)	19,595	△ 44,580	29,713	45,580	26,013
中間(当期)純利益又は 中間純損失 (△) (千円)	11,095	△ 32,649	18,594	71,812	26,541
持分法を適用した場合の投資利益 (千円)	-	-	-	-	-
資本金 (千円)	1,000	1,000	10,000	1,000	1,000
発行済株式数 (株)	40,000	40,000	40,000	40,000	40,000
純資産額 (千円)	229,249	257,109	334,895	289,758	316,300
総資産額 (千円)	1,934,003	2,346,150	3,176,571	2,443,901	2,794,856
1株当たり純資産額 (円)	5,731.24	6,427.73	8,372.38	7,243.97	7,907.52
1株当たり配当額 (うち、1株当たり中間配当額) (円)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)
1株当たり中間(当期)純利益又は 中間純損失 (△) (円)	277.38	△ 816.23	464.86	1,795.30	663.55
潜在株式調整後 1株当たり中間(当期)純利益 (円)	-	-	-	-	-
自己資本比率 (%)	11.9	11.0	10.5	11.9	11.3
自己資本利益率 (%)	4.8	△11.9	5.7	28.3	8.8
株価収益率 (倍)	-	-	-	-	9.12
配当性向 (%)	-	-	-	-	-
営業活動による キャッシュ・フロー (千円)	△ 9,153	△ 320,699	△ 296,743	△ 305,284	△ 539,474
投資活動による キャッシュ・フロー (千円)	△ 68,451	△ 22,147	△ 102,410	100,104	76,671
財務活動による キャッシュ・フロー (千円)	257,072	40,547	307,732	577,911	364,054
現金及び現金同等物の 中間期末(期末)残高 (千円)	301,576	192,538	304,669	494,838	396,090
従業員数 (名)	28	30	38	30	28
〔ほか、平均臨時雇用人員〕	〔8〕	〔7〕	〔13〕	〔8〕	〔9〕

(注) 1. 当社は中間連結財務諸表を作成しておりませんので、中間連結会計年度に係る主要な経営指標等の推移については掲載しておりません。

2. 持分法を適用した場合の投資利益については、関連会社が存在しないため記載しておりません。

3. 1株当たり配当額及び配当性向については、配当を行っていないため、記載しておりません。

4. 第15期中間会計期間の潜在株式調整後1株当たり中間純利益については、1株当たり純損失であり、また、潜在株式が存在しないため記載しておりません。第14期中間会計期間、第14期、第15期及び第16期中間会計期間の潜在株式調整後1株当たり中間(当期)純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

5. 株価収益率は第15期を除き株式取引の実績がなく株価の算定ができないため記載しておりません。

6. 従業員数は就業人員数であり、臨時雇用者数は期中の平均人員を〔〕外数で記載しております。

2 【事業の内容】

当中間会計期間において、当社が営む事業について重要な変更はありません。

3 【関係会社の状況】

該当事項はありません。

4 【従業員の状況】

(1) 発行者の状況

2024年7月31日現在

従業員数(名)	38(13)
---------	--------

- (注) 1. 従業員数は就業人員であり、臨時雇用者数は、期中の平均人員を () 外数で記載しております。
2. 当社の事業は不動産事業の単一セグメントのため、セグメント別の記載を省略しております。

(2) 労働組合の状況

労働組合は結成されておりませんが、労使関係は円満に推移しております。

第3 【事業の状況】

1 【業績等の概要】

(1) 業績

当中間会計期間における我が国の経済は、インバウンド需要や企業収益の改善などにより持ち直しの基調で推移しました。一方、ウクライナ情勢の長期化や中東情勢の緊迫化等の地政学的リスクに伴い資源価格及び原材料価格の高騰が継続し、円安、物価上昇による個人消費への影響、金融資本市場の変動等、景気の先行きについては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、住宅ローンの低金利政策が解除され、住宅市場がやや低迷し、建築資材価格の高止まりや人件費の上昇による建築コストの高騰が続いております。また、投資用不動産市場においては、世界的な金利上昇もあり、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、当社では、収益不動産の販売を核としたビジネスモデルに加えて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2,042,737千円(前年同期比47.1%増加)、営業利益は62,712千円(前年同期は営業損失30,736千円)、経常利益は29,713千円(前年同期は経常損失44,580千円)、中間純利益は18,594千円(前年同期は中間純損失32,649千円)となりました。

(2) キャッシュ・フローの状況

当中間会計期間末における現金及び現金同等物(以下「資金」といいます。)の残高は304,669千円(前中間会計期間末比112,131千円増)となりました。各キャッシュ・フローの状況と主な要因は以下のとおりです。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

営業活動の結果使用した資金は296,743千円(前年同期は320,699千円の使用)となりました。これは主に販売用不動産の増加額298,772千円及び仕掛販売用不動産の増加額42,114千円等によるものです。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

投資活動の結果使用した資金は102,410千円となりました。これは主に定期預金の預入れによる支出64,900千円及び有形固定資産の取得による支出52,601千円等によるものです。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

財務活動の結果獲得した資金は307,732千円となりました。これは主に物件購入に伴う短期借入れによる収入1,686,048千円、長期借入れによる収入360,000千円、短期借入金の返済による支出1,595,938千円及び長期借入金の返済による支出130,170千円等によるものです。

2 【生産、受注及び販売の状況】

当社は不動産買取再販・収益不動産販売・賃貸仲介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あるため、セグメント別の記載に代えて記載しております。

(1) 生産実績

不動産事業は生産の形態をとらないため、該当事項はありません。

(2) 受注実績

不動産事業は受注の形態をとらないため、該当事項はありません。

(3) 販売実績

第16期中間会計期間における販売実績は、次のとおりであります。

事業の種別	販売高(千円)	前年同期比(%)
不動産事業	2,004,113	148.7
その他事業	38,623	95.1
合計	2,042,737	147.1

(注) 前中間会計期間及び当中間会計期間の主な相手先別の販売実績及び当該販売実績の総販売実績に対する割合は、100分の10以上を占める取引先がないため、記載を省略しております。

3 【対処すべき課題】

当中間会計期間において、当社の経営方針及び対処すべき課題について、重要な変更はありません。

4 【事業等のリスク】

当中間会計期間において、当発行者情報に記載した事業の状況、経理の状況等に関する事項のうち、投資者の判断に重要な影響を及ぼす可能性のある新たな事業等のリスクの発生、又は2024年4月26日に公表した「事業等のリスク」について重要な変更はありませんが、当社株式の株式会社東京証券取引所が運営を行っております証券市場 TOKYO PRO Market の上場維持の前提となる契約に関し、以下に記載いたします。

担当J-Adviserとの契約の解除に関するリスクについて

特定上場有価証券に関する有価証券上場規程の特例第102条の定めにより、TOKYO PRO Market上場企業は、東京証券取引所より認定を受けたいずれかの担当J-Adviserと、株式上場の適格性審査及び株式上場後の上場適格性を維持するための指導、助言、審査等の各種業務を委託する契約(以下、「J-Adviser契約」とします。)を締結する義務があります。本書公表日時点において、当社がJ-Adviser契約を締結しているのは株式会社日本M&Aセンター(以下、「同社」とします。)であり、同社とのJ-Adviser契約において当社は、下記の義務の履行が求められております。下記の義務の履行を怠り、又はJ-Adviser契約に違反した場合、相手方は、相当の期間(特段の事情のない限り1ヶ月)を定めてその義務の履行又は違反の是正を書面で催告し、その催告期間内にその義務の履行又は違反の是正がなされなかったときは、J-Adviser契約を解除することができる旨の定めがあります。また、上記にかかわらず、当社及び同社は、両当事者による書面による合意又は相手方に対する1ヶ月前以上の書面による通知を行うことにより、いつでもJ-Adviser契約を解約することができる旨の定めがあります。当社が同社より上記の解除にかかる催告期間中において、下記の義務の履行又は違反の是正が果たせない場合、又は同社に代わる担当J-Adviserを確保できない場合は、当社普通株式のTOKYO PRO Market上場廃止につながる可能性があります。

<J-Adviser契約上の義務>

- ・ 特定上場有価証券に関する有価証券上場規程の特例第113条に定める上場適格性要件を継続的に満たすこと
- ・ 特定上場有価証券に関する有価証券上場規程の特例及び特定上場有価証券に関する有価証券上場規程の特例の施行規則に従い、投資者への適時適切な会社情報の開示に努めること
- ・ 上場規程特例に定める上場会社及び新規上場申請者の義務を履行すること

また、当社において下記の事象が発生した場合には、同社からの催告無しでJ-Adviser契約を解除することができるものと定められております。

<J-Adviser契約解除に関する条項>

当社(以下「甲」という。))が次のいずれかに該当する場合には、同社(以下「乙」という。))はJ-Adviser契約(以下「本契約」という。))を即日無催告解除することができる。

① 債務超過

甲がその事業年度の末日に債務超過の状態である場合において、1年以内(審査対象事業年度の末日の翌日から起算して1年を経過する日(当該1年を経過する日が甲の事業年度の末日に当たらないときは、当該1年を経過する日の後最初に到来する事業年度の末日)までの期間をいう。以下、本号において同じ。また「2年

以内」も同様。)に債務超過の状態でなくならなかったとき。ただし、甲が法律の規定に基づく再生手続若しくは更生手続、産業活力の再生及び産業活動の革新に関する特別措置法(以下、「産活法」という。)第2条第25項に規定する特定認証紛争解決手続に基づく事業再生(当該手続が実施された場合における産活法第49条に規定する特例の適用を受ける特定調停手続による場合も含む。)、産業競争力強化法第2条第16項に規定する特定認証紛争解決手続に基づく事業再生(当該手続が実施された場合における産業競争力強化法第52条に規定する特例の適用を受ける特定調停手続による場合も含む。)又は私的整理に関するガイドライン研究会による「私的整理に関するガイドライン」に基づく整理を行うことにより、当該1年を経過した日から起算して1年以内に債務超過の状態でなくなることを計画している場合(乙が適当と認める場合に限る。)には、2年以内に債務超過の状態でなくならなかったとき。

なお、乙が適当と認める場合に適合するかどうかの審査は、甲が審査対象事業年度に係る決算(上場会社が連結財務諸表を作成すべき会社である場合には連結会計年度、連結財務諸表を作成すべき会社でない場合には事業年度に係る決算とする。)の内容を開示するまでの間において、再建計画(本号ただし書に定める1年以内に債務超過の状態でなくなるための経営計画を含む。)を公表している場合を対象とし、甲が提出する当該再建計画並びに次の(a)及び(b)に定める書面に基づき行うものとする。

(a) 次のイからハまでに掲げる場合の区分に従い、当該イからハまでに定める書面

イ 法律の規定に基づく再生手続又は更生手続を行う場合

当該再建計画が、再生計画又は更生計画として裁判所の認可を得ているものであることを証する書面

ロ 産活法第2条第16項に規定する特定認証紛争解決手続に基づく事業再生(当該手続が実施された場合における産活法第52条に規定する特例の適用を受ける特定調停手続による場合も含む。)を行う場合

当該再建計画が、当該手続にしたがって成立したものであることを証する書面

ハ 私的整理に関するガイドライン研究会による「私的整理に関するガイドライン」に基づく整理を行う場合

当該再建計画が、当該ガイドラインにしたがって成立したものであることについて債権者が記載した書面

(b) 規程第311条第1項第5号ただし書に規定する1年以内に債務超過の状態でなくなるための経営計画の前提となった重要な事項等が、公認会計士等により検討されたものであることについて当該公認会計士等が記載した書面

② 銀行取引の停止

甲が発行した手形等が不渡りとなり銀行取引が停止された場合又は停止されることが確実となった場合。

③ 破産手続、再生手続又は更生手続

甲が法律の規定に基づく会社の破産手続、再生手続若しくは更生手続を必要とするに至った場合(甲が、法律に規定する破産手続、再生手続又は更生手続の原因があることにより、破産手続、再生手続又は更生手続を必要と判断した場合)又はこれに準ずる状態になった場合。なお、これに準ずる状態になった場合とは、次のaからcまでに掲げる場合その他甲が法律の規定に基づく会社の破産手続、再生手続又は更生手続を必要とするに至った場合に準ずる状態になったと乙が認めた場合をいうものとし、当該aからcまでに掲げる場合には当該aからcまでに定める日に本号前段に該当するものとして取り扱う。

a 甲が債務超過又は支払不能に陥り又は陥るおそれがあるときなどで再建を目的としない法律に基づかない整理を行う場合

甲から当該整理を行うことについての書面による報告を受けた日

- b 甲が、債務超過又は支払不能に陥り又は陥るおそれがあることなどにより事業活動の継続について困難である旨又は断念する旨を取締役会等において決議又は決定した場合であって、事業の全部若しくは大部分の譲渡又は解散について株主総会又は普通出資者総会に付議することを取締役会の決議を行った場合

甲から当該事業の譲渡又は解散に関する取締役会の決議についての書面による報告を受けた日（事業の大部分の譲渡の場合には、当該事業の譲渡が事業の大部分の譲渡であると乙が認めた日）

- c 甲が、財政状態の改善のために、債権者による債務の免除又は第三者による債務の引受若しくは弁済に関する合意を当該債権者又は第三者と行った場合（当該債務の免除の額又は債務の引受若しくは弁済の額が直前事業年度の末日における債務の総額の100分の10に相当する額以上である場合に限る。）

甲から当該合意を行ったことについての書面による報告を受けた日

- ④ 前号に該当することとなった場合においても、甲が次の a から c までに該当する再建計画の開示を行った場合には、原則として本契約の解除は行わないものとする。

- a 次の（a）又は（b）に定める場合に従い、当該（a）又は（b）に定める事項に該当すること。

（a）甲が法律の規定に基づく再生手続又は更生手続を必要とするに至った場合

当該再建計画が、再生計画又は更生計画として裁判所の認可を得られる見込みがあるものであること。

（b）甲が前号 c に規定する合意を行った場合

当該再建計画が、前号 c に規定する債権者又は第三者の合意を得ているものであること。

- b 当該再建計画に次の（a）及び（b）に掲げる事項が記載されていること。

（a） TOKYO PRO Marketに上場する有価証券の全部を消却するものでないこと。

（b） 前 a の（a）に規定する見込みがある旨及びその理由又は同（b）に規定する合意がなされていること及びそれを証する内容

- c 当該再建計画に上場廃止の原因となる事項が記載されているなど公益又は投資者保護の観点から適当でないと思われるものでないこと。

⑤ 事業活動の停止

甲が事業活動を停止した場合（甲及びその連結子会社の事業活動が停止されたと乙が認めた場合）又はこれに準ずる状態になった場合。なお、これに準ずる状態になった場合とは、次の a から c までに掲げる場合その他甲が事業活動を停止した場合に準ずる状態になった場合と乙が認めた場合をいうものとし、当該 a から c までに掲げる場合には当該 a から c までに掲げる日に同号に該当するものとして取り扱う。

- a 甲が、合併により解散する場合のうち、合併に際して甲の株主に対してその株券等に代わる財産の全部又は一部として次の（a）又は（b）に該当する株券等を交付する場合は、原則として、合併がその効力を生ずる日の3日前（休業日を除外する。）の日

（a） TOKYO PRO Marketの上場株券等

（b） 特例第132条の規定の適用を受け、速やかにTOKYO PRO Marketに上場される見込みのある株券等

- b 甲が、前 a に規定する合併以外の合併により解散する場合は、甲から当該合併に関する株主総会（普通出資者総会を含む。）の決議についての書面による報告を受けた日（当該合併について株主総会の決議による承認を要しない場合には、取締役会の決議（委員会設置会社にあつては、執行役の決定を含む。）についての書面による報告を受けた日）

- c 甲が、a 及び前 b に規定する事由以外の事由により解散する場合（本条第3号 b の規定の適用を受ける場

合を除く。)は、甲から当該解散の原因となる事由が発生した旨の書面による報告を受けた日

⑥ 不適当な合併等

甲が非上場会社の吸収合併又はこれに類するもの（i 非上場会社を完全子会社とする株式交換、i の2 非上場会社を子会社とする株式交付、ii 会社分割による非上場会社からの事業の承継、iii 非上場会社からの事業の譲受け、iv 会社分割による他の者への事業の承継、v 他の者への事業の譲渡、vi 非上場会社との業務上の提携、vii 第三者割当による株式若しくは優先出資の割当て、viii その他非上場会社の吸収合併又はi からviiまでと同等の効果をもたらすと認められる行為）で定める行為（以下本号において「吸収合併等」という。）を行った場合に、甲が実質的な存続会社でないと乙が認めた場合

⑦ 支配株主との取引の健全性の毀損

第三者割当により甲の支配株主（甲の親会社又は甲の議決権の過半数を直接若しくは間接に保有する者）が異動した場合（当該割当により交付された募集株式等の転換又は行使により支配株主が異動する見込みがある場合を含む）において、支配株主との取引に関する健全性が著しく毀損されていると乙が認めるとき

⑧ 発行者情報等の提出遅延

甲が提出の義務を有する特定証券情報、発行者情報又は有価証券報告書等につき、特例及び法令に定める期間内に提出しなかった場合で、乙がその遅延理由が適切でないと判断した場合

⑨ 虚偽記載又は不適正意見等

次のa又はbに該当する場合

a 甲が開示書類等に虚偽記載を行い、かつ、その影響が重大であると乙が認める場合

b 甲の財務諸表等に添付される監査報告書等において、公認会計士等によって、監査報告書については「不適正意見」又は「意見の表明をしない」旨（天災地変等、上場会社の責めに帰すべからざる事由によるものである場合を除く。）が記載され、かつ、その影響が重大であると乙が認める場合

⑩ 法令違反及び上場契約違反等

甲が重大な法令違反又は特例に関する重大な違反を行った場合

⑪ 株式事務代行機関への委託

甲が株式事務を特例で定める株式事務代行機関に委託しないこととなった場合又は委託しないこととなることが確実となった場合

⑫ 株式の譲渡制限

甲がTOKYO PRO Marketに上場する株式の譲渡につき制限を行うこととした場合

⑬ 完全子会社化

甲が株式交換又は株式移転により他の会社の完全子会社となる場合

⑭ 指定振替機関における取扱い

甲が発行する株券が指定振替機関の振替業における取扱いの対象とならないこととなった場合

⑮ 株主の権利の不当な制限

甲が次のaからgまでのいずれかに掲げる行為を行っている場合において、株主の権利内容及びその行使が不当に制限されていると乙が認めた場合その他株主の権利内容及びその行使が不当に制限されていると乙が認めた場合をいう。

a 買収者以外の株主であることを行使又は割当ての条件とする新株予約権を株主割当て等の形で発行する買収防衛策（以下「ライツプラン」という。）のうち、行使価額が株式の時価より著しく低い新株予約権を

導入時点の株主等に対し割り当てておくものの導入（実質的に買収防衛策の発動の時点の株主に割り当てのために、導入時点において暫定的に特定の者に割り当てておく場合を除く。）

- b ライツプランのうち、株主総会で取締役の過半数の交代が決議された場合においても、なお廃止又は不発動とすることができないものの導入
- c 拒否権付種類株式のうち、取締役の過半数の選解任その他の重要な事項について種類株主総会の決議を要する旨の定めがなされたものの発行に係る決議又は決定（持株会社である甲の主要な事業を行っている子会社が拒否権付種類株式又は取締役選任権付種類株式を甲以外の者を割当先として発行する場合において、当該種類株式の発行が甲に対する買収の実現を困難にする方策であると乙が認めるときは、甲が重要な事項について種類株主総会の決議を要する旨の定めがなされた拒否権付種類株式を発行するものとして取り扱う。）。
- d TOKYO PRO Marketに上場している株券について、株主総会において議決権を行使することができる事項のうち取締役の過半数の選解任その他の重要な事項について制限のある種類の株式への変更に係る決議又は決定。
- e TOKYO PRO Marketに上場している株券より議決権の多い株式（取締役の選解任その他の重要な事項について株主総会において一個の議決権を行使することができる数の株式に係る剰余金の配当請求権その他の経済的利益を受ける権利の価額等がTOKYO PRO Marketに上場している株券より低い株式をいう。）の発行に係る決議又は決定。
- f 議決権の比率が300%を超える第三者割当に係る決議又は決定。
- g 株主総会における議決権を失う株主が生じることとなる株式併合その他同等の効果をもたらす行為に係る決議又は決定。

⑯ 全部取得

甲がTOKYO PRO Marketに上場している株券に係る株式の全部を取得する場合。

⑰ 反社会的勢力の関与

甲が反社会的勢力の関与を受けている事実が判明した場合において、その実態がTOKYO PRO Marketの市場に対する株主及び投資者の信頼を著しく毀損したと乙が認めるとき。

⑱ その他

前各号のほか、公益又は投資者保護のため、乙若しくは株式会社東京証券取引所が上場廃止を適当と認めた場合。

このほか、株主総会の特別決議を経て、当社が東京証券取引所へ「上場廃止申請書」を提出した場合にも上場廃止となります。なお、本発行者情報公表日時点において、J-Adviser契約の解約につながる上記の事象は発生していません。

5 【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

6 【研究開発活動】

該当事項はありません。

7 【財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

文中の将来に関する事項は、本書公表日現在において当社が判断したものであります。

（1）重要な会計方針及び見積り

当社の中間財務諸表は、わが国において一般に公正妥当と認められている会計基準に基づき作成されております。この中間財務諸表の作成にあたって、経営者による会計方針の選択・適用、資産・負債及び収益・費用の報告金額及び開示に影響を与える見積りを必要としております。経営者は、これらの見積りについて、過去の実績等を勘案し合理的に判断しておりますが、実際の結果は、見積りによる不確実性のため、これらの見積りと異なる場合があります。

（2）財政状態の分析

（資産の部）

総資産は3,176,571千円（前期末比381,715千円増）となりました。流動資産につきましては、2,934,913千円（同292,614千円増）となりました。これは主に、販売用不動産の増加298,772千円及び仕掛販売用不動産の増加42,114千円等によるものです。固定資産につきましては、241,658千円（同89,100千円増）となりました。これは主に、建物の増加10,556千円、車両運搬具の増加25,075千円及び建設仮勘定の増加29,356千円等によるものです。

（負債の部）

総負債は2,841,676千円（前期末比363,120千円増）となりました。流動負債につきましては、2,035,339千円（同129,413千円増）となりました。これは主に、短期借入金の増加90,109千円及び未払法人税等の増加16,117千円によるものです。固定負債につきましては、長期借入金の増加等により、前事業年度末に比べ233,707千円増加し、806,336千円となりました。

（純資産の部）

純資産につきましては334,895千円（前期末比18,594千円増）となりました。これは、中間純利益18,594千円によるものです。

（3）経営成績の分析

「1 【業績等の概要】（1）業績」に記載のとおりであります。

(4) キャッシュ・フローの状況の分析

「1【業績等の概要】(2) キャッシュ・フローの状況」に記載のとおりであります。

第4 【設備の状況】

1 【主要な設備の状況】

当社の主要な設備は、次のとおりであります。

2024年7月31現在

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	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	16,768	-	18,861 (122)	-	35,629	-

(注) 当社は、不動産買取再販・収益不動産販売・賃貸仲介を主体とする不動産事業を行っており、単一セグメントであるため、セグメント別の記載を省略しております。

2 【設備の新設、除却等の計画】

該当事項はありません。

第5 【発行者の状況】

1 【株式等の状況】

(1) 【株式の総数等】

記名・無記名の別、額面・無額面の別及び種類	発行可能株式総数(株)	未発行株式数(株)	中間会計期間末現在発行数(2024年7月31日)(株)	公表日現在発行数(2024年10月28日)(株)	上場金融商品取引所名又は登録認可金融商品取引業協会名	内容
普通株式	160,000	120,000	40,000	40,000	東京証券取引所(TOKYO PRO Market)	単元株式数100株
計	160,000	120,000	40,000	40,000	-	-

(2) 【新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(3) 【MSCB等の行使状況等】

該当事項はありません。

(4) 【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

(5) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式総数増減数(株)	発行済株式総数残高(株)	資本金増減額(千円)	資本金残高(千円)	資本準備金増減額(千円)	資本準備金残高(千円)
2024年4月30日(注)	-	40,000	9,000	10,000	-	-

(注) 2024年4月26日開催の株主総会決議に基づき、利益剰余金の額の減少を行い、その金額を資本金に組み入れたものであります。

(6) 【大株主の状況】

2024年7月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数(株)	株式総数に対する所有株式数の割合(%)
中山耕一	愛知県名古屋市中区	39,900	99.75
株式会社秀陽	愛知県名古屋市中区新栄2丁目44番20号	100	0.25
計	-	40,000	100.00

(注) 株式総数に対する所有株式数の割合は、小数点以下第3位を四捨五入しております。

(7) 【議決権の状況】

① 【発行済株式】

2024年7月31日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式	-	-	-
議決権制限株式(自己株式等)	-	-	-
議決権制限株式(その他)	-	-	-
完全議決権株式(自己株式等)	-	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 40,000	400	完全議決権株式であり、株主としての権利内容に何ら限定のない当社における標準となる株式であります。なお、単元株式数は100株となっております。
単元未満株式	-	-	-
発行済株式総数	40,000	-	-
総株主の議決権	-	400	-

② 【自己株式等】

該当事項はありません。

2 【株価の推移】

【最近6月間の月別最高・最低株価】

月別	2024年2月	3月	4月	5月	6月	7月
最高(円)	-	-	-	-	-	-
最低(円)	-	-	-	-	-	-

(注1) 最高・最低株価は、東京証券取引所TOKYO PRO Marketにおけるものであります。

(注2) 2024年2月から2024年7月については、売買実績はありません。

3 【役員の状況】

前事業年度の発行者情報の公表後、当中間会計期間に係る発行者情報の公表日までにおいて、役員の異動はありません。

第6 【経理の状況】

1. 中間財務諸表の作成方法について

- (1) 当社の中間財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成に関する規則」（1963年大蔵省令第59号）に基づいて作成しております。

当社の中間財務諸表は、第一種中間財務諸表であります。

- (2) 当社の中間財務諸表については、株式会社東京証券取引所の「特定上場有価証券に関する有価証券上場規程の特例の施行規則」第116条第3項で認められた会計基準のうち、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して作成しております。

2. 監査証明について

当社は、株式会社東京証券取引所の「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、当中間会計期間（2024年2月1日から2024年7月31日まで）の中間財務諸表について、かがやき監査法人の期中レビューを受けております。

3. 中間連結財務諸表について

当社は子会社がありませんので、中間連結財務諸表を作成しておりません。

【中間財務諸表等】

(1) 【中間財務諸表】

① 【中間貸借対照表】

(単位：千円)

	前事業年度 (2024 年 1 月 31 日)	当中間会計期間 (2024 年 7 月 31 日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	※ 2 478,091	※ 2 417,669
売掛金	21,230	22,189
販売用不動産	※ 2 1,521,053	※ 1 ※ 2 1,819,825
仕掛販売用不動産	※ 2 555,812	※ 2 597,926
前渡金	24,700	40,310
前払費用	19,134	27,843
未収還付法人税	8,119	-
その他	14,341	9,344
貸倒引当金	△ 184	△ 197
流動資産合計	2,642,298	2,934,913
固定資産		
有形固定資産		
建物	50,006	60,563
車両運搬具	1,015	26,090
工具、器具及び備品	12,388	14,419
土地	23,955	※ 1 18,861
リース資産	3,899	3,338
建設仮勘定	-	29,356
有形固定資産合計	91,266	152,630
無形固定資産		
ソフトウェア	1,176	6,946
無形固定資産合計	1,176	6,946
投資その他の資産		
出資金	11,950	12,760
長期前払費用	11,513	10,984
長期預金	2,500	16,400
保険積立金	※ 2 22,638	※ 2 24,680
繰延税金資産	8,489	10,073
破産更生債権等	4,297	4,212
その他	3,022	7,182
貸倒引当金	△ 4,297	△ 4,212
投資その他の資産合計	60,114	82,081
固定資産合計	152,557	241,658
資産合計	2,794,856	3,176,571

(単位：千円)

	前事業年度 (2024 年 1 月 31 日)	当中間会計期間 (2024 年 7 月 31 日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	137,841	129,966
短期借入金	※2 1,555,950	※2 1,646,060
1 年内返済予定の長期借入金	※2 105,197	※2 118,833
未払金	20,501	24,518
未払費用	12,936	20,088
未払法人税等	582	16,700
リース債務	1,234	1,234
契約負債	13,627	14,960
賞与引当金	15,265	11,804
完成工事補償引当金	4,476	5,779
その他	38,313	45,394
流動負債合計	1,905,926	2,035,339
固定負債		
社債	70,000	60,000
長期借入金	※2 499,494	※2 715,688
長期未払金	-	22,915
リース債務	3,135	2,518
資産除去債務	-	1,912
その他	-	3,302
固定負債合計	572,629	806,336
負債合計	2,478,555	2,841,676
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,000	10,000
利益剰余金		
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	315,300	324,895
利益剰余金合計	315,300	324,895
株主資本合計	316,300	334,895
純資産合計	316,300	334,895
負債純資産合計	2,794,856	3,176,571

②【中間損益計算書】

(単位：千円)

	前中間会計期間 (自 2023 年 2 月 1 日 至 2023 年 7 月 31 日)	当中間会計期間 (自 2024 年 2 月 1 日 至 2024 年 7 月 31 日)
売上高	1,388,535	2,042,737
売上原価	1,129,351	1,633,341
売上総利益	259,183	409,395
販売費及び一般管理費	※1 289,920	※1 346,683
営業利益又は営業損失 (△)	△ 30,736	62,712
営業外収益		
受取利息及び配当金	125	97
助成金収入	6,087	136
受取手数料	131	174
為替差益	-	166
その他	50	115
営業外収益合計	6,394	690
営業外費用		
支払利息	20,044	32,988
その他	194	700
営業外費用合計	20,238	33,689
経常利益又は経常損失 (△)	△ 44,580	29,713
特別利益		
固定資産売却益	-	3,997
特別利益合計	-	3,997
税引前中間純利益又は税引前中間純損失 (△)	△ 44,580	33,710
法人税、住民税及び事業税	35	16,700
法人税等調整額	△ 11,967	△ 1,584
法人税等合計	△ 11,931	15,116
中間純利益又は中間純損失 (△)	△ 32,649	18,594

③ 【中間キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	前中間会計期間 (自 2023 年 2 月 1 日 至 2023 年 7 月 31 日)	当中間会計期間 (自 2024 年 2 月 1 日 至 2024 年 7 月 31 日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前中間純利益又は税引前中間純損失 (△)	△ 44,580	33,710
減価償却費	8,116	12,914
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△ 91	△ 72
賞与引当金の増減額 (△は減少)	1,711	△ 3,460
完成工事補償引当金の増減額 (△は減少)	673	1,303
受取利息及び受取配当金	△ 125	△ 97
支払利息	20,044	32,988
固定資産売却益	-	△ 3,997
売上債権の増減額 (△は増加)	20,457	△ 874
販売用不動産の増減額 (△は増加)	△ 151,816	△ 298,772
仕掛販売用不動産の増減額 (△は増加)	△ 13,260	△ 42,114
有形固定資産から販売用不動産への振替	-	5,094
仕入債務の増減額 (△は減少)	△ 100,950	△ 7,874
未収還付消費税等の増減額 (△は増加)	6,694	-
その他資産の増減額 (△は増加)	△ 37,641	△ 15,854
その他負債の増減額 (△は減少)	30,572	18,003
小計	△ 260,198	△ 269,101
利息及び配当金の受取額	125	97
利息の支払額	△ 19,515	△ 35,274
法人税等の還付額	-	8,119
法人税等の支払額	△ 41,111	△ 582
営業活動によるキャッシュ・フロー	△ 320,699	△ 296,743
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入れによる支出	△ 16,100	△ 64,900
定期預金の払戻しによる収入	-	20,000
出資金の払込による支出	-	△ 810
有形固定資産の取得による支出	△ 873	△ 52,601
有形固定資産の売却による収入	-	4,531
保険積立金の積立による支出	△ 2,736	△ 2,041
その他	△ 2,438	△ 6,588
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 22,147	△ 102,410
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	923,550	1,686,048
短期借入金の返済による支出	△ 978,050	△ 1,595,938
長期借入れによる収入	148,000	360,000
長期借入金の返済による支出	△ 42,953	△ 130,170
社債の償還による支出	△ 10,000	△ 10,000
リース債務の返済による支出	-	△ 617
割賦債務の返済による支出	-	△ 1,590
財務活動によるキャッシュ・フロー	40,547	307,732
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△ 302,300	△ 91,421
現金及び現金同等物の期首残高	494,838	396,090
現金及び現金同等物の中間期末残高	※ 1 192,538	※ 1 304,669

【注記事項】

(追加情報)

(表示方法の変更)

(中間損益計算書)

当中間会計期間の中間損益計算書において、「営業外収益」の「その他」に含めていた「受取手数料」は、営業外収益の総額の100分の20を超えたため、当中間会計期間より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、前中間会計期間の財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前中間会計期間の中間損益計算書において、「営業外収益」の「その他」に表示していた181千円は、「受取手数料」131千円、「その他」50千円として組み替えております。

(中間貸借対照表関係)

※1 保有目的の変更

前事業年度(2024年1月31日)

該当事項はありません。

当中間会計期間(2024年7月31日)

固定資産として計上されていた「土地」5,094千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。

※2 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産及び担保に係る債務は次のとおりであります。

(単位：千円)

	前事業年度 (2024年1月31日)	当中間会計期間 (2024年7月31日)
現金及び預金(定期預金)	45,000	45,000
販売用不動産	1,255,377	1,449,765
仕掛販売用不動産	555,812	597,926
保険積立金	22,638	24,680
計	1,878,828	2,117,372

(単位：千円)

	前事業年度 (2024年1月31日)	当中間会計期間 (2024年7月31日)
短期借入金	1,555,950	1,646,060
1年内返済予定の長期借入金	45,864	53,232
長期借入金	154,880	336,510
計	1,756,694	2,035,802

(中間損益計算書関係)

※ 1 販売費及び一般管理費

主要な費目の内訳

(単位：千円)

	前中間会計期間 (自 2023 年 2 月 1 日 至 2023 年 7 月 31 日)	当中間会計期間 (自 2024 年 2 月 1 日 至 2024 年 7 月 31 日)
役員報酬	29,961	39,831
給料手当	69,304	97,954
減価償却費	8,116	12,914
租税公課	23,409	19,954

(中間キャッシュ・フロー計算書関係)

※ 現金及び現金同等物の中間期末残高と中間貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係は、次のとおりであります。

(単位：千円)

	前中間会計期間 (自 2023 年 2 月 1 日 至 2023 年 7 月 31 日)	当中間会計期間 (自 2024 年 2 月 1 日 至 2024 年 7 月 31 日)
現金及び預金	302,241	417,669
預入期間が 3 か月を超える定期預金	△109,703	△113,000
現金及び現金同等物	192,538	304,669

(金融商品関係)

金融商品の当中間貸借対照表計上額と時価との差額及び前会計年度に係る貸借対照表計上額と時価との差額に重要性が乏しいため、記載を省略しております。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

当社は、不動産買取再販・収益不動産販売・賃貸仲介を主体とする不動産事業を行っており、単一セグメントであるため、記載を省略しております。

(収益認識関係)

顧客との契約から生じる収益を分解した情報

前中間会計期間(自 2023年2月1日 至 2023年7月31日)

(単位: 千円)

	不動産事業	その他	合計
不動産買取再販	478,776	-	478,776
収益不動産販売	827,720	-	827,720
賃貸仲介	9,848	-	9,848
求職者支援訓練事業	-	40,607	40,607
顧客との契約から生じる収益	1,316,345	40,607	1,356,952
その他の収益	31,582	-	31,582
外部顧客への売上高	1,347,928	40,607	1,388,535

(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。

当中間会計期間(自 2024年2月1日 至 2024年7月31日)

(単位: 千円)

	不動産事業	その他	合計
不動産買取再販	647,408	-	647,408
収益不動産販売	1,283,620	-	1,283,620
賃貸仲介	1,123	-	1,123
求職者支援訓練事業	-	38,623	38,623
顧客との契約から生じる収益	1,932,152	38,623	1,970,776
その他の収益	71,961	-	71,961
外部顧客への売上高	2,004,113	38,623	2,042,737

(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。

(1株当たり情報)

1株当たり中間純利益又は中間純損失及び算定上の基礎は次のとおりであります。

	前中間会計期間 (自 2023年2月1日 至 2023年7月31日)	当中間会計期間 (自 2024年2月1日 至 2024年7月31日)
1株当たり中間純利益又は中間純損失(△)	△816円23銭	464円86銭
(算定上の基礎)		
中間純利益又は中間純損失(△)(千円)	△32,649	18,594
普通株主に帰属しない金額(千円)	-	-
普通株式に係る中間純利益又は中間純損失(△)(千円)	△32,649	18,594
普通株式の期中平均株式数(株)	40,000	40,000

(注) 前中間会計期間の潜在株式調整後1株当たり中間純利益については、1株当たり純損失であり、また、潜在株式が存在しないため記載しておりません。当中間会計期間の潜在株式調整後1株当たり中間純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

第7 【外国為替相場の推移】

該当事項はありません。

第二部 【特別情報】

第1 【外部専門家の同意】

該当事項はありません。

独立監査人の中間財務諸表に対する期中レビュー報告書

2024 年 10 月 28 日

中山不動産株式会社

取締役会 御中

かがやき監査法人

名古屋事務所

指 定 社 員

業務執行社員

公認会計士

林 幹根

指 定 社 員

業務執行社員

公認会計士

牛丸 智詞

監査人の結論

当監査法人は、株式会社東京証券取引所の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、「経理の状況」に掲げられている中山不動産株式会社の2024年2月1日から2025年1月31日までの第16期事業年度の中間会計期間（2024年2月1日から2024年7月31日まで）に係る中間財務諸表、すなわち、中間貸借対照表、中間損益計算書、中間キャッシュ・フロー計算書及び注記について期中レビューを行った。

当監査法人が実施した期中レビューにおいて、上記の中間財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、中山不動産株式会社の2024年7月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する中間会計期間の経営成績及びキャッシュ・フローの状況を適正に表示していないと信じさせる事項が全ての重要な点において認められなかった。

監査人の結論の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる期中レビューの基準に準拠して期中レビューを行った。期中レビューの基準における当監査法人の責任は、「中間財務諸表の期中レビューにおける監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、結論の表明の基礎となる証拠を入手したと判断している。

中間財務諸表に対する経営者及び監査役の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して中間財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない中間財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

中間財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき中間財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監査役の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

中間財務諸表の期中レビューにおける監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した期中レビューに基づいて、期中レビュー報告書において独立の立場から中間財務諸表に対する結論を表明することにある。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる期中レビューの基準に従って、期中レビューの過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・ 主として経営者、財務及び会計に関する事項に責任を有する者等に対する質問、分析的手続その他の期中レビュー手続を実施する。期中レビュー手続は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して実施される年度の財務諸表の監査に比べて限定された手続である。
- ・ 継続企業の前提に関する事項について、重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められると判断した場合には、入手した証拠に基づき、中間財務諸表において、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、適正に表示されていないと信じさせる事項が認められないかどうか結論付ける。また、継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、期中レビュー報告書において中間財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する中間財務諸表の注記事項が適切でない場合は、中間財務諸表に対して限定付結論又は否定的結論を表明することが求められている。監査人の結論は、期中レビュー報告書日までに入手した証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・ 中間財務諸表の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠していないと信じさせる事項が認められないかどうかとともに、関連する注記事項を含めた中間財務諸表の表示、構成及び内容、並びに中間財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示していないと信じさせる事項が認められないかどうかを評価する。
- ・ 中間財務諸表に対する結論表明の基礎となる、会社の財務情報に関する証拠を入手する。監査人は、中間財務諸表の期中レビューに関する指揮、監督及び査閲に関して責任がある。監査人は、単独で監査人の結論に対して責任を負う。

監査人は、監査役に対して、計画した期中レビューの範囲とその実施時期、期中レビュー上の重要な発見事項について報告を行う。

監査人は、監査役に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

利害関係

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以　上