

2025年9月期 中間決算短信〔日本基準〕（非連結）

2025年5月13日

上場会社名 株式会社インデックス 上場取引所 東
コード番号 301A URL https://www.in-dex.co.jp/
代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 野崎 雄一
問合せ先責任者 (役職名) 専務取締役管理本部長 (氏名) 中村 信二 TEL 03-5909-0350
中間発行情報提出予定日 2025年6月30日 配当支払開始予定日 —
中間決算補足説明資料作成の有無：無
中間決算説明会開催の有無：無

(百万円未満切捨て)

1. 2025年9月期中間期の業績 (2024年10月1日～2025年3月31日)

(1) 経営成績 (累計) (%表示は、対前年中間期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		中間純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2025年9月期中間期	2,037	4.2	57	985.8	33	763.2	18	—
2024年9月期中間期	1,955	△3.6	5	△92.0	3	△93.4	△0	△101.5

	1株当たり 中間純利益	潜在株式調整後 1株当たり 中間純利益
	円 銭	円 銭
2025年9月期中間期	18.62	18.05
2024年9月期中間期	△0.56	—

(参考) 持分法投資損益 2025年9月期中間期 ー百万円 2024年9月期中間期 ー百万円

- (注) 1. 2024年9月期における潜在株式調整後1株当たり中間純利益については、潜在株式は存在するものの、1株当たり中間純損失であり、当社株式は非上場であったため、期中平均株価が把握できませんので記載していません。
2. 2025年9月期における潜在株式調整後1株当たり中間純利益の算定については、2024年12月25日にTOKYO PRO Marketに上場したため、新規上場日から2025年3月31日の末日までの平均株価を期中平均株価とみなして算定しております。

(2) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率
	百万円	百万円	%
2025年9月期中間期	2,154	712	33.1
2024年9月期	2,333	693	29.7

(参考) 自己資本 2025年9月期中間期 712百万円 2024年9月期 693百万円

2. 配当の状況

	年間配当金		
	中間期末	期末	合計
	円 銭	円 銭	円 銭
2024年9月期	0.00	0.00	0.00
2025年9月期	0.00		
2025年9月期 (予想)		—	—

- (注1) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無：無
- (注2) 2025年9月期の期末配当予想については未定であります。

3. 2025年9月期の業績予想 (2024年10月1日～2025年9月30日)

(%表示は、対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益		1株当たり 当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
通期	4,543	2.3	128	36.2	70	2.0	46	9.1	46.01

(注) 直近に公表されている業績予想からの修正の有無：無

※ 注記事項

(1) 中間財務諸表の作成に特有の会計処理の適用：無

(2) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更：無
- ② ①以外の会計方針の変更：無
- ③ 会計上の見積りの変更：無
- ④ 修正再表示：無

(3) 発行済株式数（普通株式）

① 期末発行済株式数（自己株式を含む）	2025年9月期中間期	1,002,700株	2024年9月期	1,000,000株
② 期末自己株式数	2025年9月期中間期	一株	2024年9月期	一株
③ 期中平均株式数（中間期）	2025年9月期中間期	1,000,296株	2024年9月期中間期	1,000,000株

※ 中間決算短信は公認会計士又は監査法人のレビューの対象外です

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

（業績予想の適切な利用に関する説明）

本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、その達成を当社として約束する趣旨のものではありません。また、実際の業績等は、様々な要因により大きく異なる可能性があります。

○添付資料の目次

1. 当中間決算に関する定性的情報	2
(1) 経営成績に関する説明	2
(2) 財政状態に関する説明	2
(3) 業績予想などの将来予測情報に関する説明	3
2. 中間財務諸表及び主な注記	4
(1) 中間貸借対照表	4
(2) 中間損益計算書	5
(3) 中間キャッシュ・フロー計算書	6
(4) 中間財務諸表に関する注記事項	7
(継続企業の前提に関する注記)	7
(会計方針の変更)	7
(セグメント情報等)	8
(収益認識関係)	9

1. 当中間決算に関する定性的情報

(1) 経営成績に関する説明

当中間会計期間におけるわが国経済は、緩やかな回復基調が続いているものの、エネルギーや原材料価格の高騰による物価上昇、物流コストの上昇、人手不足による人件費の高騰など、様々なコストの上昇が続いており、個人消費や企業活動に影響を及ぼしております。特に個人消費は、2024年の実質賃金は前年比で0.2%減少し、3年連続マイナスとなったことにより、可処分所得の伸び悩みが抑制要因となっています。それに加えて、米国の通商政策「アメリカ第一主義 (America First)」や関税措置を含む海外経済の不透明感も、先行きへの下押し要因となっております。

当社が属する不動産業界は、都心部を中心に堅調な投資需要が継続している一方で、地域ごとの需給環境や成長性の違いが顕在化し、三極化の市場構造が鮮明になりつつあります。大都市圏においては、人口集中や再開発の進展、インフラ整備の恩恵を受け、資産価値の安定性が高く、引き続き底堅い需要が継続しております。その一方、地方中核都市では需給バランスを見極めた選別的な投資となっております。また人口減少が進む地方圏では、空室リスクや資産流動性の低下といった構造的課題が顕在化しており、エリアごとの戦略的対応が不可欠となっております。

このような事業環境のもと、当社は営業力の強化および上場を見据えた基盤構築を目的として、2024年9月に中期経営計画「Renewed 2024」を策定し、2024年12月25日に東京証券取引所「TOKYO PRO Market」に上場いたしました。これにより、さらなる企業価値の向上と経営の透明性強化を図るとともに、持続的な成長とステークホルダーとの信頼関係の深化に向けた新たなステージへと歩みを進めております。当中間会計期間における売上高は、不動産市況が選別的な展開を見せるなか、全体として堅調に推移いたしました。当社の主要の不動産関連事業においては、販売戸数は前年同期比で5戸減少し売上高は減収となりました。一方、もう1つの主要事業であるインテリア販売においては、1戸あたりの売上高が向上し、再販事業も好調に推移した結果、売上高は大幅な増収となりました。さらに不動産媒介件数の増加も業績を下支えし、収益性の向上に貢献いたしました。その結果、売上高2,037,292千円（前年同期比4.2%増）を計上し、営業利益57,724千円（前年同期比985.8%増）、経常利益33,940千円（前年同期比763.2%増）、中間純利益18,622千円（前年中間会計期間は中間純損失△559千円）の各段階においても増益を達成し、当中間会計期間においては、中期経営計画で掲げた成長軌道を着実に歩むことができました。

セグメントの経営成績は、次のとおりであります。

(不動産関連事業)

不動産関連事業においては、販売計画の精緻化および販売価格の維持を優先した結果、販売戸数は前年同期比で5戸減少し、売上高は33,954千円減収し、1,580,128千円となりました。一方で、他社が販売する不動産の媒介を当社が行い、媒介手数料収入の確保に貢献いたしました。今後も収益性を重視した販売戦略を継続することで、安定的な収益確保を図ってまいります。

(インテリア販売及びリノベーション事業)

インテリア販売では、1戸あたりの販売単価が向上したことに加え、再販事業も好調を維持し、またリノベーション事業における工事売上については、お客様のご希望に沿ったリノベーションを実施することにより件数・単価ともに増加し、売上高は115,796千円増収し、457,164千円となりました。同セグメントの利益も堅調に推移しております。

(2) 財政状態に関する説明

(資産)

当中間会計期間末における流動資産は2,036,475千円となり前事業年度末に比べて163,103千円減少しております。その主な要因は、不動産の仕入れ及び税金の納付等により現金及び預金が527,090千円減少しました。一方、販売用不動産は426,845千円増加しましたが、当中間会計期間後の販売を見据えた戦略的な仕入れを進めたことによる増加です。これは、当社が注力するエリアにおける需要動向や価格水準を総合的に勘案し、機動的な供給体制を構築するための施策であり、当中間会計期間後の収益機会の拡大に向けた前向きな仕入れと位置付けております。引き続き市場動向を注視しながら、在庫回転率の最適化と収益性の確保を図ってまいります。固定資産は118,260千円となり、前事業年度末に比べて16,138千円減少となっております。以上の結果、総資産は前事業年度末に比べて179,242千円減少し、2,154,736千円となっております。

(負債)

当中間会計期間末における流動負債は766,763千円となり、前事業年度末に比べて108,692千円減少しております。その主な要因は、前受金が81,196千円減少したことによるものであります。これは、前事業年度において一部

物件の引き渡し時期が当事業年度にずれ込んだことにより、一時的に前受金が多く計上されていたことによるものです。当事業年度は引き渡し計画どおり進んだことから、前受金は通常水準に戻っております。固定負債は675,389千円となり、前事業年度末に比べて89,707千円減少しました。主な要因は、長期借入金が68,715千円、社債が20,000千円減少したことによるものであります。これは計画的な資金管理のもと、約定弁済や償還が順調に進捗したことによるものです。当社は今後も財務の健全性を重視し、着実な債務削減と資本効率の向上を図ってまいります。以上の結果、負債合計は前事業年度末と比べて198,400千円減少し、1,442,153千円となっております。

(純資産)

当中間会計期間末における純資産合計は712,582千円となり、前事業年度末に比べて19,158千円増加しております。その主な要因は、中間純利益を18,622千円計上したことにより利益剰余金が同額増加したことによるものであり、自己資本比率は33.1%（前事業年度末は29.7%）となり、当社の財務基盤強化を実現いたしました。

(3) 業績予想などの将来予測情報に関する説明

現時点の業績予想につきましては、2024年12月25日の「東京証券取引所 TOKYO PRO Market 上場に伴う当社決算情報等のお知らせ」で公表いたしました業績予想から変更はございません。ただし、今後、米国の通商政策や関税措置により国内経済が影響を受ける可能性も想定されます。

今後、業績予想を修正する必要がある場合は速やかに開示いたします。

2. 中間財務諸表及び主な注記

(1) 中間貸借対照表

(単位：千円)

	前事業年度 (2024年9月30日)	当中間会計期間 (2025年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,145,153	618,062
売掛金	56,002	75,980
商品	4,438	1,342
原材料及び貯蔵品	419	416
販売用不動産	796,841	1,223,687
仕掛販売用不動産	164,678	81,233
その他	32,218	35,927
貸倒引当金	△173	△175
流動資産合計	2,199,578	2,036,475
固定資産		
有形固定資産	21,534	19,780
無形固定資産	2,524	2,185
投資その他の資産	110,340	96,294
固定資産合計	134,399	118,260
資産合計	2,333,978	2,154,736
負債の部		
流動負債		
買掛金	44,051	26,139
短期借入金	318,600	392,732
1年内償還予定の社債	40,000	40,000
1年内返済予定の長期借入金	182,626	158,100
未払法人税等	29,886	8,313
前受金	87,816	6,620
賞与引当金	26,054	18,630
その他	146,421	116,227
流動負債合計	875,456	766,763
固定負債		
社債	70,000	50,000
長期借入金	688,353	619,638
資産除去債務	755	758
その他	5,988	4,993
固定負債合計	765,097	675,389
負債合計	1,640,554	1,442,153
純資産の部		
株主資本		
資本金	50,000	50,232
資本剰余金	—	232
利益剰余金	642,823	661,446
株主資本合計	692,823	711,910
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	600	671
評価・換算差額等合計	600	671
純資産合計	693,424	712,582
負債純資産合計	2,333,978	2,154,736

(2) 中間損益計算書
(中間会計期間)

(単位：千円)

	前中間会計期間 (自 2023年10月1日 至 2024年3月31日)	当中間会計期間 (自 2024年10月1日 至 2025年3月31日)
売上高	1,955,450	2,037,292
売上原価	1,449,089	1,472,861
売上総利益	506,361	564,430
販売費及び一般管理費	501,044	506,705
営業利益	5,316	57,724
営業外収益		
受取利息	23	358
受取立退料	14,356	—
不動産取得税還付金	4,894	8,103
協賛金収入	300	—
その他	171	531
営業外収益合計	19,746	8,992
営業外費用		
支払利息	11,315	11,972
支払手数料	9,815	7,804
上場関連費用	—	13,000
営業外費用合計	21,130	32,777
経常利益	3,932	33,940
受取補償金	1,382	—
特別利益合計	1,382	—
税引前中間純利益	5,314	33,940
法人税、住民税及び事業税	291	8,368
法人税等調整額	5,581	6,949
法人税等合計	5,873	15,317
中間純利益又は中間純損失 (△)	△559	18,622

(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10月1日 至 2024年3月31日)	当中間会計期間 (自 2024年10月1日 至 2025年3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	5,314	33,940
減価償却費	1,928	2,092
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△3	1
受取利息及び受取配当金	△23	△358
支払利息	11,030	11,831
社債利息	284	141
支払手数料	9,815	7,804
受取補償金	△1,382	—
売上債権の増減額 (△は増加)	12,291	△19,977
棚卸資産の増減額 (△は増加)	△138,454	△340,302
仕入債務の増減額 (△は減少)	△15,528	△17,911
前受金の増減額 (△は減少)	△28,810	△81,196
賞与引当金の増減額 (△は減少)	308	△7,424
役員賞与引当金の増減額 (△は減少)	△8,820	△5,347
未払消費税の増減額 (△は減少)	△19,132	△29,647
その他	△1,310	456
小計	△172,490	△445,897
利息及び配当金の受取額	23	358
利息の支払額	△11,889	△11,558
補償金の受領額	1,382	—
法人税等の支払額 (△)	△25,366	△29,941
営業活動によるキャッシュ・フロー	△208,340	△487,039
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入による支出	△5,800	△12,700
定期預金の払戻による収入	3,800	8,200
有形固定資産の取得による支出	△2,825	—
投資有価証券の取得による支出	△180	△180
その他	△6,202	586
投資活動によるキャッシュ・フロー	△11,208	△4,094
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額 (△は減少)	28,097	74,132
長期借入れによる収入	50,000	50,000
長期借入金の返済による支出	△99,070	△143,241
社債の償還による支出	△36,500	△20,000
支払手数料による支出	△9,657	△5,138
株式発行による収入	—	464
その他	△1,347	△1,375
財務活動によるキャッシュ・フロー	△68,478	△45,157
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△288,027	△536,291
現金及び現金同等物の期首残高	974,279	1,071,550
現金及び現金同等物の中間期末残高	686,252	535,259

(4) 中間財務諸表に関する注記事項
(継続企業の前提に関する注記)
該当事項はありません。

(会計方針の変更)
該当事項はありません。

(セグメント情報等)

I 前中間会計期間 (自 2023年10月1日 至 2024年3月31日)

報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報並びに収益の分解情報

(単位: 千円)

	報告セグメント			調整額 (注) 1	中間 損益計算書 計上額 (注) 2
	不動産関連事業	インテリア販売及び リノベーション事業	計		
売上高					
一時点で移転される 財又はサービス	1,610,780	341,368	1,952,148	—	1,952,148
一定の期間にわたり 移転される財又はサ ービス	—	—	—	—	—
顧客との契約から生じ る収益	1,610,780	341,368	1,952,148	—	1,952,148
その他の収益	3,302	—	3,302	—	3,302
外部顧客への売上高	1,614,082	341,368	1,955,450		1,955,450
セグメント間の内部売 上高又は振替高	—	—	—	—	—
計	1,614,082	341,368	1,955,450	—	1,955,450
セグメント利益	13,821	185,921	199,742	△194,425	5,316

(注) 1. セグメント利益の調整額△194,425千円は、各報告セグメントに帰属していない全社費用であります。全社費用は、主にセグメントに帰属しない一般管理費であります。

2. セグメント利益は、中間損益計算書の営業利益と調整を行っております。

II 当中間会計期間 (自 2024年10月1日 至 2025年3月31日)

報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報並びに収益の分解情報

(単位: 千円)

	報告セグメント			調整額 (注) 1	中間 損益計算書 計上額 (注) 2
	不動産関連事業	インテリア販売及び リノベーション事業	計		
売上高					
一時点で移転される 財又はサービス	1,577,262	457,164	2,034,426	—	2,034,426
一定の期間にわたり 移転される財又はサ ービス	—	—	—	—	—
顧客との契約から生じ る収益	1,577,262	457,164	2,034,426	—	2,034,426
その他の収益	2,865	—	2,865	—	2,865
外部顧客への売上高	1,580,128	457,164	2,037,292		2,037,292
セグメント間の内部売 上高又は振替高	—	—	—	—	—
計	1,580,128	457,164	2,037,292	—	2,037,292
セグメント利益	17,841	257,817	275,659	△217,934	57,724

(注) 1. セグメント利益の調整額△217,934千円は、各報告セグメントに帰属していない全社費用であります。全社費用は、主にセグメントに帰属しない一般管理費であります。

2. セグメント利益は、中間損益計算書の営業利益と調整を行っております。

(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は、「注記事項（セグメント情報等）」に記載のとおりであります。