

## 2025年1月期 決算短信〔日本基準〕（非連結）

2025年3月14日

上場会社名 中山不動産株式会社 上場取引所 東  
 コード番号 5531 URL <https://www.nakayamafudousan.co.jp/>  
 代表者（役職名） 代表取締役社長（氏名） 中山 耕一  
 問合せ先責任者（役職名） 取締役管理本部長（氏名） 加藤 勝 TEL 052 (212) 6072  
 定時株主総会開催予定日 2025年4月25日 配当支払開始予定日 -  
 発行情報提出予定日 2025年4月28日  
 決算補足説明資料作成の有無： 無  
 決算説明会開催の有無： 無

（百万円未満切捨て）

### 1. 2025年1月期の業績（2024年2月1日～2025年1月31日）

（1）経営成績 （%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	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2025年1月期	5,077	51.6	133	102.3	50	95.1	28	9.2
2024年1月期	3,348	19.0	65	52.5	26	△42.9	26	△63.0

	1株当たり 当期純利益	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	売上高 営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
2025年1月期	724.76	-	8.8	1.6	2.6
2024年1月期	663.55	-	8.8	1.0	2.0

（注）潜在株式調整後1株当たり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。

### （2）財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
2025年1月期	3,433	345	10.1	8,632.28
2024年1月期	2,794	316	11.3	7,907.52

（参考）自己資本 2025年1月期 345百万円 2024年1月期 316百万円

### （3）キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2025年1月期	△212	△143	409	450
2024年1月期	△539	76	364	396

### 2. 配当の状況

	年間配当金			配当金総額 (合計)	配当性向	純資産配当率
	中間	期末	合計			
	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	%	%
2024年1月期	0.00	0.00	0.00	-	-	-
2025年1月期	0.00	0.00	0.00	-	-	-
2026年1月期（予想）	0.00	0.00	0.00	-	-	-

### 3. 2026年1月期の業績予想（2025年2月1日～2026年1月31日）

（%表示は、通期は対前期増減率）

	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	7,101	39.8	272	103.8	132	160.1	79	172.5	1,975.00

※ 注記事項

(1) 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

(2) 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）
- ② 期末自己株式数
- ③ 期中平均株式数

2025年1月期	40,000 株	2024年1月期	40,000 株
2025年1月期	- 株	2024年1月期	- 株
2025年1月期	40,000 株	2024年1月期	40,000 株

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

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場合があります。

○添付資料の目次

1. 経営成績等の概況 .....	2
(1) 当期の経営成績の概況 .....	2
(2) 当期の財政状態の概況 .....	2
(3) 当期のキャッシュ・フローの概況 .....	2
(4) 今後の見通し .....	3
2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方 .....	3
3. 財務諸表及び主な注記 .....	4
(1) 貸借対照表 .....	4
(2) 損益計算書 .....	6
(3) 株主資本等変動計算書 .....	7
(4) キャッシュ・フロー計算書 .....	8
(5) 財務諸表に関する注記事項 .....	9
(継続企業の前提に関する注記) .....	9
(セグメント情報) .....	9
(1株当たり情報) .....	9
(重要な後発事象) .....	9

## 1. 経営成績等の概況

### (1) 当期の経営成績の概況

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、個人消費やインバウンド需要が回復し、企業収益も改善するなど、緩やかな景気回復の傾向が継続いたしました。一方で、円安による物価の上昇やエネルギー価格や原材料価格の高騰に加え、長期化するウクライナ情勢や中東情勢の緊迫化など不安定な国際情勢や、日本銀行による金融政策の見直しにより一部の金融機関で住宅ローンの基準金利が引き上げられるなど、景気の先行きは依然として不透明な状況が続いております。

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、持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5,077,854千円(前年同期比51.6%増加)、営業利益は133,444千円(前年同期比102.3%増加)、経常利益は50,755千円(前年同期比95.1%増加)、当期純利益は28,990千円(前年同期比9.2%増加)となりました。

### (2) 当期の財政状態の概況

当事業年度末の財政状態につきましては、次のとおりです。

#### (資産の部)

総資産は3,433,009千円(前期末比638,153千円増加)となりました。流動資産につきましては、3,157,847千円(同515,548千円増加)となりました。これは主に、収益物件の販売強化を目的とした販売用不動産の増加397,552千円、現金及び預金の増加89,425千円等によるものです。固定資産につきましては、275,162千円(同122,604千円増加)となりました。これは主に本社事務所改装及び東京支店開店による建物の増加46,949千円等によるものです。

#### (負債の部)

総負債は3,087,718千円(前期末比609,162千円増加)となりました。流動負債につきましては、2,308,891千円(同402,965千円増加)となりました。これは主に、販売用不動産を借入で調達したことに伴う短期借入金金の増加209,773千円等によるものです。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206,197千円増加し、778,826千円となりました。

#### (純資産の部)

純資産につきましては345,291千円(前期末比28,990千円増加)となりました。これは、当期純利益の28,990千円によるものです。

### (3) 当期のキャッシュ・フローの概況

当事業年度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450,516千円(前期末比54,425千円増加)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212,049千円となりました。これは主に販売用不動産の増加397,552千円、税引前当期純利益48,348千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143,233千円となりました。これは主に定期預金の預入れによる支出121,000千円があった一方で、定期預金の払戻しによる収入66,001千円、有形固定資産の取得による支出78,594千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409,708千円となりました。これは主に短期借入れによる収入4,155,142千円、短期借入金の返済による支出3,945,368千円、長期借入れによる収入493,000千円、長期借入金の返済による支出267,396千円等によるものです。

(4) 今後の見通し

「1. 経営成績等の概況(1) 当期の経営成績の概況」に上述したとおり、インバウンド需要の更なる増加や個人消費の拡大等による緩やかな景気の回復が見込まれる一方で、ウクライナなど世界情勢の不安定化を背景としたエネルギーや原材料の価格高騰、国内外金利差の影響による円安が卸売・小売物価の上昇に繋がる傾向は今後も続くものと思われまます。また、日本銀行の金融政策の見直しにより上昇し始めた住宅ローン金利の動向については注視していく必要があり、わが国の経済環境は依然として先行き不透明な状況が懸念され、当面は需要者や投資家の慎重な姿勢が続くと思われまますが、中長期的には、不動産投資市場において投資家の投資意欲が復調することが期待されまます。

こうした環境のもと、当社では、事業の中心を家賃収入が見込める収益不動産販売にシフトすることでストックビジネスの比重を増やし、安定した事業基盤を活かしつつ成長を遂げる企業を目指し、新しい観点で業務に取り組んでまいます。

このような環境の中、翌事業年度(2026年1月期)の業績見通しにつきましては、売上高7,101百万円(前年同期比39.8%増加)、営業利益272百万円(前年同期比103.8%増加)、経常利益132百万円(前年同期比160.1%増加)、当期純利益79百万円(前年同期比172.5%増加)を予想してまいます。

また、上記の業績予想は本資料の発表日現在において入手可能な情報に基づき作成したものであり、実際の業績は、今後様々な要因によって予想数値と異なる結果となる可能性がありまます。

2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

当社は、国内の同業他社との比較可能性を確保するため、会計基準につきましては日本基準を適用してまいます。

### 3. 財務諸表及び主な注記

#### (1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前事業年度 (2024年1月31日)	当事業年度 (2025年1月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	478,091	567,516
売掛金	21,230	22,637
販売用不動産	1,521,053	1,918,605
仕掛販売用不動産	555,812	563,453
前渡金	24,700	48,473
前払費用	19,134	28,497
未収還付法人税	8,119	-
その他	14,341	9,110
貸倒引当金	△ 184	△ 447
流動資産合計	2,642,298	3,157,847
固定資産		
有形固定資産		
建物	50,006	96,956
車両運搬具	1,015	19,815
工具、器具及び備品	12,388	20,788
土地	23,955	18,861
リース資産	3,899	2,777
有形固定資産合計	91,266	159,198
無形固定資産		
ソフトウェア	1,176	836
無形固定資産合計	1,176	836
投資その他の資産		
出資金	11,950	15,300
長期前払費用	11,513	9,771
長期預金	2,500	22,500
保険積立金	22,638	27,283
繰延税金資産	8,489	31,005
破産更生債権等	4,297	-
その他	3,022	9,267
貸倒引当金	△ 4,297	-
投資その他の資産合計	60,114	115,126
固定資産合計	152,557	275,162
資産合計	2,794,856	3,433,009

(単位：千円)

	前事業年度 (2024年1月31日)	当事業年度 (2025年1月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
買掛金	137,841	172,785
短期借入金	1,555,950	1,765,724
1年内返済予定の長期借入金	105,197	128,758
未払金	20,501	30,826
未払費用	12,936	46,274
未払法人税等	582	35,317
リース債務	1,234	1,234
契約負債	13,627	16,631
賞与引当金	15,265	35,179
完成工事補償引当金	4,476	6,672
その他	38,313	69,488
流動負債合計	1,905,926	2,308,891
固定負債		
社債	70,000	50,000
長期借入金	499,494	701,537
長期未払金	-	20,020
リース債務	3,135	1,901
資産除去債務	-	1,912
その他	-	3,455
固定負債合計	572,629	778,826
負債合計	2,478,555	3,087,718
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	335,291
利益剰余金合計	315,300	335,291
株主資本合計	316,300	345,291
純資産合計	316,300	345,291
負債純資産合計	2,794,856	3,433,009

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2023年2月1日 至 2024年1月31日)	当事業年度 (自 2024年2月1日 至 2025年1月31日)
売上高	3,348,452	5,077,854
売上原価	2,731,828	4,125,840
売上総利益	616,624	952,013
販売費及び一般管理費	550,656	818,569
営業利益	65,967	133,444
営業外収益		
受取利息及び配当金	141	142
助成金収入	6,324	168
受取保険金	60	489
受取手数料	292	274
為替差益	467	166
その他	486	123
営業外収益合計	7,771	1,365
営業外費用		
支払利息	47,335	78,159
その他	389	5,895
営業外費用合計	47,725	84,055
経常利益	26,013	50,755
特別利益		
固定資産売却益	806	3,997
保険解約返戻金	18,078	-
特別利益合計	18,885	3,997
特別損失		
固定資産除却損	20	6,403
特別損失合計	20	6,403
税引前当期純利益	44,878	48,348
法人税、住民税及び事業税	13,019	41,873
法人税等調整額	5,317	△ 22,515
法人税等合計	18,336	19,358
当期純利益	26,541	28,990



(3) 株主資本等変動計算書

前事業年度(自 2023年2月1日 至 2024年1月31日)

(単位:千円)

	株主資本			株主 資本 合計	評価・換算差額等		純資産 合計
	資本金	利益剰余金			その他有 価証券評 価差額金	評価・換 算差額等 合計	
		その他利益 剰余金	利益 剰余金 合計				
当期首残高	1,000	288,758	288,758	289,758	-	-	289,758
当期変動額							
当期純利益		26,541	26,541	26,541			26,541
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)					-	-	-
当期変動額合計	-	26,541	26,541	26,541	-	-	26,541
当期末残高	1,000	315,300	315,300	316,300	-	-	316,300

当事業年度(自 2024年2月1日 至 2025年1月31日)

(単位:千円)

	株主資本			株主 資本 合計	評価・換算差額等		純資産 合計
	資本金	利益剰余金			その他有 価証券評 価差額金	評価・換 算差額等 合計	
		その他利益 剰余金	利益 剰余金 合計				
当期首残高	1,000	315,300	315,300	316,300	-	-	316,300
当期変動額							
利益剰余金から資本金へ振替	9,000	△ 9,000	△ 9,000	-			-
当期純利益		28,990	28,990	28,990			28,990
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)					-	-	-
当期変動額合計	9,000	19,990	19,990	28,990	-	-	28,990
当期末残高	10,000	335,291	335,291	345,291	-	-	345,291

(4) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2023年2月1日 至 2024年1月31日)	当事業年度 (自 2024年2月1日 至 2025年1月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	44,878	48,348
減価償却費	15,946	32,120
貸倒引当金の増減額(△は減少)	4,299	△ 4,034
賞与引当金の増減額(△は減少)	4,763	19,914
完成工事補償引当金の増減額(△は減少)	△ 4,191	2,196
受取利息及び受取配当金	△ 141	△ 142
保険解約返戻金	△ 18,078	-
支払利息	47,335	78,159
固定資産売却益	△ 806	△ 3,997
固定資産除却損	20	6,403
売上債権の増減額(△は増加)	7,158	2,890
販売用不動産の増減額(△は増加)	△ 436,549	△ 397,552
仕掛販売用不動産の増減額(△は増加)	△ 75,994	△ 7,641
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)	△ 22,912	34,943
未収還付消費税等の増減額(△は増加)	7,133	-
その他資産の増減額(△は増加)	△ 22,475	△ 28,389
その他負債の増減額(△は減少)	20,560	76,260
小計	△ 429,054	△ 135,425
利息及び配当金の受取額	140	141
利息の支払額	△ 48,894	△ 77,745
法人税等の還付額	-	8,119
法人税等の支払額	△ 61,666	△ 7,138
営業活動によるキャッシュ・フロー	△ 539,474	△ 212,049
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	△ 25,100	△ 121,000
定期預金の払戻しによる収入	69,404	66,001
出資金の払込による支出	△ 3,010	△ 3,350
有形固定資産の取得による支出	△ 1,452	△ 78,594
有形固定資産の売却による収入	806	4,531
保険積立金の積立による支出	△ 6,050	△ 4,644
保険積立金の解約による収入	43,007	-
資産除去債務の履行による支出	△ 1,136	-
その他	201	△ 6,177
投資活動によるキャッシュ・フロー	76,671	△ 143,233
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	2,582,941	4,155,142
短期借入金の返済による支出	△ 2,251,674	△ 3,945,368
長期借入れによる収入	148,000	493,000
長期借入金の返済による支出	△ 94,091	△ 267,396
社債の償還による支出	△ 20,000	△ 20,000
リース債務の返済による支出	△ 1,122	△ 1,234
割賦債務の返済による支出	-	△ 4,434
財務活動によるキャッシュ・フロー	364,054	409,708
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△ 98,748	54,425
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期末残高	396,090	450,516

- (5) 財務諸表に関する注記事項  
(継続企業の前題に関する注記)  
該当事項はありません。

(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。

(1株当たり情報)

	前事業年度 (自 2023年2月1日 至 2024年1月31日)	当事業年度 (自 2024年2月1日 至 2025年1月31日)
1株当たり純資産額	7,907円52銭	8,632円28銭
1株当たり当期純利益	663円55銭	724円76銭

- (注) 1. 潜在株式調整後1株当たり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いません。  
2. 1株当たり純資産額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前事業年度 (2024年1月31日)	当事業年度 (2025年1月31日)
純資産の部の合計額(千円)	316,300	345,291
純資産の部の合計額から控除する金額(千円)	-	-
普通株式に係る期末の純資産額(千円)	316,300	345,291
普通株式の期末株式数(株)	40,000	40,000

3. 1株当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前事業年度 (自 2023年2月1日 至 2024年1月31日)	当事業年度 (自 2024年2月1日 至 2025年1月31日)
1株当たり当期純利益		
当期純利益(千円)	26,541	28,990
普通株主に帰属しない金額(千円)	-	-
普通株式に係る当期純利益(千円)	26,541	28,990
普通株式の期中平均株式数(株)	40,000	40,000

(重要な後発事象)

該当事項はありません。