

2026年 1 月期 中間期決算短信〔日本基準〕（非連結）

2025年 9 月12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 U R L <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） 管理本部長 （氏名） 村中 智光 T E L 052 (212) 6072

配当支払開始予定日 -

中間発行者情報提出予定日 2025年10月30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. 2026年 1 月期中間期の業績（2025年 2 月 1 日～2025年 7 月31日）

（1）経営成績

（％表示は対前年同中間期増減率）

	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	％
2026 年 1 月期中間期	2,073	1.5	△137	-	△188	-	△125	-
2025 年 1 月期中間期	2,042	47.1	62	-	29	-	18	-

	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
2026 年 1 月期中間期	△3,149.04	-
2025 年 1 月期中間期	464.87	-

（注）潜在株式調整後 1 株当たり中間純利益について、2025年 1 月期中間期は、潜在株式が存在しないため記載しておりません。2026年 1 月期中間期は、1 株当たり中間純損失であり、また、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

（2）財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率
	百万円	百万円	％
2026 年 1 月期中間期	5,167	219	4.2
2025 年 1 月期	3,433	345	10.1

（参考）自己資本 2026年 1 月期中間期 219 百万円 2025年 1 月期 345 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
2025 年 1 月期	0.00	0.00	0.00
2026 年 1 月期	0.00		
2026 年 1 月期（予想）		0.00	0.00

（注）直近に公表されている配当予想からの修正の有無： 無

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、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）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）

2026年1月期中間期	40,000株	2025年1月期	40,000株
-------------	---------	----------	---------

② 期末自己株式数

2026年1月期中間期	-株	2025年1月期	-株
-------------	----	----------	----

③ 期中平均株式数（中間期）

2026年1月期中間期	40,000株	2025年1月期中間期	40,000株
-------------	---------	-------------	---------

※ 中間期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

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) 当中間期の経営成績の概況	2
(2) 当中間期の財政状態の概況	2
(3) 当中間期のキャッシュ・フローの概況	2
(4) 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	6
(3) 中間キャッシュ・フロー計算書	7
(4) 中間財務諸表に関する注記事項	8
(継続企業の前提に関する注記)	8
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	8

1. 経営成績等の概況

(1) 当中間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。

当中間会計期間における我が国の経済は、雇用環境や企業収益の改善などにより緩やかながらも回復基調で推移いたしました。一方、物価上昇による個人消費への影響や、米国における関税政策の不確実性、不安定な中東情勢など景気の減速が懸念されております。

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、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長期金利の上昇基調も見受けられますが、インフレの影響が少なく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への期待は大きく、投資家の動向を注視し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より事業展開を行い、魅力ある投資用不動産の開発・提供に注力し、売上高は前年同期比並みとなりました。一方、人件費を中心とした販管費の増加により営業損失となりました。

これらの結果、売上高は2,073,350千円(前年同期比1.5%増加)、営業損失は137,333千円(前年同期は営業利益62,712千円)、経常損失は188,807千円(前年同期は経常利益29,713千円)、中間純損失は125,961千円(前年同期は中間純利益18,594千円)となりました。

(2) 当中間期の財政状態の概況

当中間会計期間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5,167,788千円(前期末比1,734,778千円増)となりました。流動資産につきましては、4,810,884千円(同1,653,036千円増)となりました。これは主に、販売用不動産の増加1,418,867千円及び仕掛販売用不動産の増加277,326千円等によるものです。固定資産につきましては、348,027千円(同72,865千円増)となりました。これは主に、繰延税金資産の増加64,387千円及びソフトウェア仮勘定の増加9,240千円等によるものです。繰延資産につきましては、8,876千円(同8,876千円増)となりました。これは、社債発行費の増加8,876千円によるものです。

(負債の部)

総負債は4,948,458千円(前期末比1,860,740千円増)となりました。流動負債につきましては、3,720,379千円(同1,411,488千円増)となりました。これは主に、短期借入金の増加1,396,817千円によるものです。固定負債につきましては、1,228,078千円(同449,251千円増)となりました。これは主に、長期借入金の増加249,964千円及び社債の増加190,000千円によるものです。

(純資産の部)

純資産につきましては219,329千円(前期末比125,961千円減)となりました。これは、中間純損失125,961千円によるものです。

(3) 当中間期のキャッシュ・フローの概況

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444,937千円(前中間会計期間末比140,268千円増)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1,856,494千円(前年同期は296,743千円の使用)となりました。これは主に販売用不動産の増加額1,418,867千円、仕掛販売用不動産の増加額277,326千円及び税引前中間純損失190,182千円等によるものです。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

投資活動の結果獲得した資金は14,896千円となりました。これは主に定期預金の払戻しによる収入53,007千円及び定期預金の預入れによる支出23,000千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1,835,551千円となりました。これは主に物件購入に伴う短期借入れによる収入2,931,615千円、長期借入れによる収入345,000千円、社債の発行による収入191,607千円、短期借入金の返済による支出1,534,798千円及び長期借入金の返済による支出84,412千円等によるものです。

(4) 業績予想などの将来予測情報に関する説明

2026年1月期の業績予想につきましては、2025年3月14日付「2025年1月期決算短信」で公表いたしました業績予想から変更はありません。

今後、業績予想を修正する必要がある場合は、速やかに開示してまいります。

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 (2025 年 1 月 31 日)	当中間会計期間 (2025 年 7 月 31 日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	567,516	517,169
売掛金	22,637	21,756
販売用不動産	1,918,605	3,337,473
仕掛販売用不動産	563,453	840,780
前渡金	48,473	35,650
前払費用	28,497	40,181
その他	9,110	18,280
貸倒引当金	△447	△408
流動資産合計	3,157,847	4,810,884
固定資産		
有形固定資産		
建物	96,956	91,174
車両運搬具	19,815	15,912
工具、器具及び備品	20,788	17,652
土地	18,861	18,861
リース資産	2,777	2,216
有形固定資産合計	159,198	145,816
無形固定資産		
ソフトウェア	836	676
ソフトウェア仮勘定	-	9,240
無形固定資産合計	836	9,916
投資その他の資産		
出資金	15,300	17,860
長期前払費用	9,771	14,767
長期預金	22,500	26,800
保険積立金	27,283	29,237
繰延税金資産	31,005	95,392
その他	9,267	8,236
投資その他の資産合計	115,126	192,294
固定資産合計	275,162	348,027
繰延資産		
社債発行費	-	8,876
繰延資産合計	-	8,876
資産合計	3,433,009	5,167,788

(単位：千円)

	前事業年度 (2025 年 1 月 31 日)	当中間会計期間 (2025 年 7 月 31 日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	172,785	148,468
短期借入金	1,765,724	3,162,541
1 年内返済予定の長期借入金	128,758	139,382
未払金	30,826	54,248
未払費用	46,274	56,268
未払法人税等	35,317	166
リース債務	1,234	1,210
契約負債	16,631	45,077
賞与引当金	35,179	27,033
完成工事補償引当金	6,672	6,222
その他	69,488	79,760
流動負債合計	2,308,891	3,720,379
固定負債		
社債	50,000	240,000
長期借入金	701,537	951,501
長期末払金	20,020	17,125
リース債務	1,901	1,308
資産除去債務	1,912	1,912
その他	3,455	16,231
固定負債合計	778,826	1,228,078
負債合計	3,087,718	4,948,458
純資産の部		
株主資本		
資本金	10,000	10,000
利益剰余金		
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	335,291	209,329
利益剰余金合計	335,291	209,329
株主資本合計	345,291	219,329
純資産合計	345,291	219,329
負債純資産合計	3,433,009	5,167,788

(2) 中間損益計算書

(単位：千円)

	前中間会計期間 (自 2024 年 2 月 1 日 至 2024 年 7 月 31 日)	当中間会計期間 (自 2025 年 2 月 1 日 至 2025 年 7 月 31 日)
売上高	2,042,737	2,073,350
売上原価	1,633,341	1,704,102
売上総利益	409,395	369,247
販売費及び一般管理費	346,683	506,581
営業利益又は営業損失 (△)	62,712	△137,333
営業外収益		
受取利息及び配当金	97	373
助成金収入	136	-
受取手数料	174	87
受取保険金	-	537
為替差益	166	468
その他	115	187
営業外収益合計	690	1,653
営業外費用		
支払利息	32,988	52,783
その他	700	344
営業外費用合計	33,689	53,127
経常利益又は経常損失 (△)	29,713	△188,807
特別利益		
固定資産売却益	3,997	-
特別利益合計	3,997	-
特別損失		
固定資産除却損	-	1,374
特別損失合計	-	1,374
税引前中間純利益又は税引前中間純損失 (△)	33,710	△190,182
法人税、住民税及び事業税	16,700	166
法人税等調整額	△ 1,584	△64,387
法人税等合計	15,116	△64,220
中間純利益又は中間純損失 (△)	18,594	△125,961

(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 2024 年 2 月 1 日 至 2024 年 7 月 31 日)	当中間会計期間 (自 2025 年 2 月 1 日 至 2025 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 (△)	33,710	△190,182
減価償却費	12,914	13,488
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△ 72	△39
賞与引当金の増減額 (△は減少)	△ 3,460	△8,145
完成工事補償引当金の増減額 (△は減少)	1,303	△450
受取利息及び受取配当金	△ 97	△373
支払利息	32,988	52,783
固定資産売却益	△ 3,997	-
固定資産除却損	-	1,374
売上債権の増減額 (△は増加)	△ 874	881
販売用不動産の増減額 (△は増加)	△ 298,772	△1,418,867
仕掛販売用不動産の増減額 (△は増加)	△ 42,114	△277,326
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)	△ 7,874	△24,316
その他資産の増減額 (△は増加)	△ 15,854	13,215
その他負債の増減額 (△は減少)	18,003	84,805
小計	△ 269,101	△1,753,151
利息及び配当金の受取額	97	365
利息の支払額	△ 35,274	△68,390
法人税等の還付額	8,119	-
法人税等の支払額	△ 582	△35,317
営業活動によるキャッシュ・フロー	△ 296,743	△1,856,494
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	△ 64,900	△23,000
定期預金の払戻しによる収入	20,000	53,007
出資金の払込による支出	△ 810	△2,560
有形固定資産の取得による支出	△ 52,601	△1,356
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	△ 2,041	△1,954
その他	△ 6,588	△9,240
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 102,410	14,896
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	1,686,048	2,931,615
短期借入金の返済による支出	△ 1,595,938	△1,534,798
長期借入れによる収入	360,000	345,000
長期借入金の返済による支出	△ 130,170	△84,412
社債の発行による収入	-	191,607
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	△617
割賦債務の返済による支出	△ 1,590	△2,844
財務活動によるキャッシュ・フロー	307,732	1,835,551
現金及び現金同等物に係る換算差額	-	468
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△ 91,421	△5,578
現金及び現金同等物の期首残高	396,090	450,516
現金及び現金同等物の中間期末残高	304,669	444,937

(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。

(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)

該当事項はありません。