

2025年 1 月期 中間期決算短信〔日本基準〕（非連結）

2024年 9 月13日

上 場 会 社 名 中山不動産株式会社
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） 取締役管理本部長 （氏名） 加藤 勝 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 2024年10月28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

上場取引所 東

（百万円未満切捨て）

1. 2025年 1 月期中間期の業績（2024年 2 月 1 日～2024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	%
2025 年 1 月期中間期	2,042	47.1	62	-	29	-	18	-
2024 年 1 月期中間期	1,388	0.1	△30	-	△44	-	△32	-

	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 1 月期中間期	464.87	-
2024 年 1 月期中間期	△816.23	-

（注）潜在株式調整後 1 株当たり中間純利益について、2024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。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。

（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 1 月期中間期	3,176	334	10.5
2024 年 1 月期	2,794	316	11.3

（参考）自己資本 2025年 1 月期中間期 334 百万円 2024年 1 月期 316 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 1 月期	0.00	0.00	0.00
2025 年 1 月期	0.00		
2025 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. 2025年 1 月期の業績予想（2024年 2 月 1 日～2025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	5,794	73.0	154	134.8	50	96.0	24	△7.1	600.00

（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）	2025年1月期中間期	40,000株	2024年1月期	40,000株
② 期末自己株式数	2025年1月期中間期	-株	2024年1月期	-株
③ 期中平均株式数（中間期）	2025年1月期中間期	40,000株	2024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) 今後の見通し	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、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) 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) 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。

(4) 今後の見通し

2025年1月期の業績予想につきましては、2024年3月14日付「2024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 (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	478,091	417,669
売掛金	21,230	22,189
販売用不動産	1,521,053	1,819,825
仕掛販売用不動産	555,812	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	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	22,638	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	1,555,950	1,646,060
1 年内返済予定の長期借入金	105,197	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	499,494	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	289,920	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	192,538	304,669

(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。