

2024年1月期 中間決算短信〔日本基準〕（非連結）

2023年9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
 配当支払開始予定日 -
 中間発行者情報提出予定日 2023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. 2024年1月期中間期の業績（2023年2月1日～2023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	%
2024年1月期中間期	1,388	0.1	△30	-	△44	-	△32	-
2023年1月期中間期	1,386	-	6	-	19	-	11	-

	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
2024年1月期中間期	△816.23	-
2023年1月期中間期	277.38	-

（注1）当社は、2022年1月期においては中間財務諸表を作成していないため、2023年1月期中間期の対前年同中間期増減率を記載しておりません。

（注2）当社は、2023年1月31日付で普通株式1株につき2,000株の株式分割を行っております。前事業年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して1株当たり中間純利益を算定しております。

（注3）潜在株式調整後1株当たり中間純利益について、2023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。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。

（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
2024年1月期中間期	2,346	257	11.0	6,427.73
2023年1月期	2,443	289	11.9	7,243.97

（参考）自己資本 2024年1月期中間期 257 百万円 2023年1月期 289 百万円

（注）当社は、2023年1月31日付で普通株式1株につき2,000株の株式分割を行っております。前事業年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して1株当たり純資産を算定しております。

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
2023年1月期	0.00	0.00	0.00
2024年1月期	0.00		
2024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. 2024年1月期の業績予想（2023年2月1日～2024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	3,622	28.7	114	165.1	66	46.7	37	△47.9	925.00

（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）	2024年1月期中間期	40,000 株	2023年1月期	40,000 株
② 期末自己株式数	2024年1月期中間期	- 株	2023年1月期	- 株
③ 期中平均株式数（中間期累計）	2024年1月期中間期	40,000 株	2023年1月期中間期	40,000 株

(注) 当社は、2023年1月31日付で普通株式1株につき2,000株の株式分割を行っております。前事業年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して期末発行済株式数（自己株式を含む）、期末自己株式数、期中平均株式数を算定しております。

※ 中間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. 当中間決算に関する定性的情報	2
(1) 中間会計期間の経営成績の概況	2
(2) 中間会計期間の財政状態の概況	2
(3) 中間会計期間のキャッシュ・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
(会計方針の変更)	8
(セグメント情報等)	8
(重要な後発事象)	8

1. 当中間決算に関する定性的情報

(1) 中間会計期間の経営成績の概況

当社は不動産売買事業・賃貸仲介事業・不動産収益事業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、新型コロナウイルス感染症に伴う経済活動の影響は緩やかであったことから回復基調で推移いたしました。一方で原油をはじめとする資材価格の高騰や円安進行による物価上昇など、経済環境は依然として先行き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、建設資材価格高騰による販売価格の上昇やインフレによる消費者の購入マインドの低下により、住宅市場全体での契約率が低下するなど、販売競争は依然激化しております。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、不動産売買事業を核としたビジネスモデルに加えて収益不動産の販売及び求職者支援訓練校など幅広い事業展開を行い、引き続き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。販売競争により収益力が低下しました。今後は、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、安定した事業基盤で成長を遂げる企業を目指し、新しい観点で業務に取り組み企業価値の一層の向上に邁進してまいります。

これらの結果、売上高は1,388,535千円(前年同期比0.1%増加)、営業損失は30,736千円(前年同期は営業利益6,854千円)、経常損失は44,580千円(前年同期は経常利益19,595千円)、中間純損失は32,649千円(前年同期は中間純利益11,095千円)となりました。

(2) 中間会計期間の財政状態の概況

当中間会計期間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2,346,150千円(前期末比97,751千円減少)となりました。流動資産につきましては、2,114,206千円(同119,798千円減少)となりました。これは主に、現金及び預金の減少295,800千円及びアパート・ワンルーム物件の販売強化による販売用不動産の増加151,816千円、仕掛販売用不動産の増加13,260千円等によるものです。固定資産につきましては、231,943千円(同22,046千円増)となりました。これは主に、長期預金の増加9,600千円、繰延税金資産の増加11,967千円等によるものです。

(負債の部)

総負債は2,089,040千円(前期末比65,102千円減少)となりました。流動負債につきましては、1,448,741千円(同131,853千円減少)となりました。これは主に、買掛金の減少100,950千円、短期借入金の減少54,500千円、1年以内返済予定の長期借入金の増加30,699千円によるものです。

(純資産の部)

純資産につきましては257,109千円(前期末比32,649千円減少)となりました。これは、中間純損失32,649千円によるものです。

(3) 中間会計期間のキャッシュ・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192,538千円(前中間会計期間末比109,037千円減少)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320,699千円(前年同期は9,153千円の使用)となりました。これは主に税引前中間純損失の計上44,580千円、販売用不動産の増加額151,816千円、仕入債務の減少額100,950千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22,147千円となりました。これは主に定期積金の預入れによる支出16,100千円及び保険積立金の積立による支出2,736千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40,547千円となりました。これは主に物件購入に伴う短期借入れによる収入923,550千円、長期借入れによる収入148,000千円及び短期借入金の返済による支出978,050千円等によるものです。

(4) 今後の見通し

2024年1月期の業績予想につきましては、2023年4月26日付「2023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 (2023年1月31日)	当中間会計期間 (2023年7月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	598,042	302,241
売掛金	32,686	12,229
販売用不動産	1,084,503	1,236,320
仕掛販売用不動産	479,818	493,079
前渡金	8,208	41,890
前払費用	15,483	15,136
未収還付消費税	7,133	439
その他	8,311	12,961
貸倒引当金	△ 182	△ 91
流動資産合計	2,234,004	2,114,206
固定資産		
有形固定資産		
建物	54,777	52,270
車両運搬具	2,139	1,577
工具、器具及び備品	19,419	16,032
土地	23,955	23,955
リース資産	1,589	4,460
有形固定資産合計	101,882	98,297
無形固定資産		
ソフトウェア	1,098	872
無形固定資産合計	1,098	872
投資その他の資産		
出資金	8,940	8,940
長期前払費用	10,455	12,893
保険積立金	41,517	44,254
長期預金	25,601	35,201
繰延税金資産	13,806	25,774
その他	6,594	5,710
投資その他の資産合計	106,915	132,773
固定資産合計	209,896	231,943
資産合計	2,443,901	2,346,150

(単位：千円)

	前事業年度 (2023年1月31日)	当中間会計期間 (2023年7月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	160,754	59,803
短期借入金	1,225,100	1,170,600
1年内返済予定の長期借入金	72,539	103,238
未払金	29,369	39,820
未払費用	8,725	20,728
未払法人税等	41,111	35
リース債務	479	1,234
契約負債	12,681	17,296
賞与引当金	10,501	12,213
完成工事補償引当金	8,667	9,341
その他	10,664	14,429
流動負債合計	1,580,594	1,448,741
固定負債		
社債	90,000	80,000
長期借入金	478,243	552,591
リース債務	1,349	3,752
資産除去債務	1,000	1,000
その他	2,956	2,956
固定負債合計	573,548	640,299
負債合計	2,154,143	2,089,040
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,000	1,000
利益剰余金		
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	288,758	256,109
利益剰余金合計	288,758	256,109
株主資本合計	289,758	257,109
純資産合計	289,758	257,109
負債純資産合計	2,443,901	2,346,150

(2) 中間損益計算書

(単位：千円)

	前中間会計期間 (自 2022年2月1日 至 2022年7月31日)	当中間会計期間 (自 2023年2月1日 至 2023年7月31日)
売上高	1,386,494	1,388,535
売上原価	1,101,590	1,129,351
売上総利益	284,904	259,183
販売費及び一般管理費	278,050	289,920
営業利益又は営業損失(△)	6,854	△ 30,736
営業外収益		
受取利息及び配当金	48	125
助成金収入	26,035	6,087
受取保険金	560	-
その他	375	181
営業外収益合計	27,019	6,394
営業外費用		
支払利息	14,277	20,044
その他	0	194
営業外費用合計	14,278	20,238
経常利益又は経常損失(△)	19,595	△ 44,580
税引前中間純利益又は税引前中間純損失(△)	19,595	△ 44,580
法人税、住民税及び事業税	4,570	35
法人税等調整額	3,929	△ 11,967
法人税等合計	8,499	△ 11,931
中間純利益又は中間純損失(△)	11,095	△ 32,649

(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 2022年2月1日 至 2022年7月31日)	当中間会計期間 (自 2023年2月1日 至 2023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(△)	19,595	△ 44,580
減価償却費	10,096	8,116
貸倒引当金の増減額(△は減少)	21	△ 91
賞与引当金の増減額(△は減少)	5,101	1,711
完成工事補償引当金の増減額(△は減少)	1,523	673
受取利息及び受取配当金	△ 48	△ 125
支払利息	14,277	20,044
売上債権の増減額(△は増加)	△ 16,569	20,457
販売用不動産の増減額(△は増加)	14,302	△ 151,816
仕掛販売用不動産の増減額(△は増加)	△ 103,382	△ 13,260
販売用不動産から有形固定資産への振替	△ 49,156	-
仕入債務の増減額(△は減少)	8,561	△ 100,950
未収還付消費税等の増減額(△は増加)	9,588	6,694
その他資産の増減額(△は増加)	10,319	△ 37,641
その他負債の増減額(△は減少)	71,763	30,572
小計	△ 4,008	△ 260,198
利息及び配当金の受取額	48	125
利息の支払額	△ 14,275	△ 19,515
法人税等の還付額	9,155	-
法人税等の支払額	△ 74	△ 41,111
営業活動によるキャッシュ・フロー	△ 9,153	△ 320,699
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	△ 26,398	-
定期積金の預入れによる支出	△ 16,101	△ 16,100
出資金の払込による支出	△ 5,000	-
有形固定資産の取得による支出	△ 14,750	△ 873
貸付金の回収による収入	180	-
保険積立金の積立による支出	△ 2,591	△ 2,736
その他	△ 3,788	△ 2,438
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 68,451	△ 22,147
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	1,025,450	923,550
短期借入金の返済による支出	△ 916,050	△ 978,050
長期借入れによる収入	75,000	148,000
長期借入金の返済による支出	△ 25,380	△ 42,953
社債の発行による収入	98,053	-
社債の償還による支出	-	△ 10,000
財務活動によるキャッシュ・フロー	257,072	40,547
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	179,468	△ 302,300
現金及び現金同等物の期首残高	122,107	494,838
現金及び現金同等物の中間期末残高	301,576	192,538

(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。

(会計方針の変更)

該当事項はありません。

(セグメント情報)

当社は、不動産売買事業・賃貸仲介事業・不動産収益事業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。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。