

2024年1月期 決算短信〔日本基準〕（非連結）

2024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 2024年4月26日

配当支払開始予定日 -

発行情報提出予定日 2024年4月26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. 2024年1月期の業績（2023年2月1日～2024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 | % |
| 2024年1月期 | 3,348 | 19.0 | 65 | 52.5 | 26 | △42.9 | 26 | △63.0 |
| 2023年1月期 | 2,814 | 39.1 | 43 | - | 45 | - | 71 | - |

| | 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 | % | % | % |
| 2024年1月期 | 663.55 | - | 8.8 | 1.0 | 2.0 |
| 2023年1月期 | 1,795.30 | - | 28.3 | 2.3 | 1.5 |

（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株当たり当期純利益を算定しております。なお、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 |
| 2024年1月期 | 2,794 | 316 | 11.3 | 7,907.52 |
| 2023年1月期 | 2,443 | 289 | 11.9 | 7,243.97 |

（参考）自己資本 2024年1月期 316百万円 2023年1月期 289百万円

（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 |
| 2024年1月期 | △539 | 76 | 364 | 396 |
| 2023年1月期 | △305 | 100 | 577 | 494 |

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 | | | |
| 2023年1月期 | 円 銭 0.00 | 円 銭 0.00 | 円 銭 0.00 | 百万円 - | % - | % - |
| 2024年1月期 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | - | - | - |
| 2025年1月期（予想） | 0.00 | 0.00 | 0.00 | - | - | - |

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）

| 通期 | 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 |
| | 5,794 | 73.0 | 154 | 134.8 | 50 | 96.0 | 24 | △7.1 | 600.00 |

※ 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） | 2024年1月期 | 40,000 株 | 2023年1月期 | 40,000 株 |
| ② 期末自己株式数 | 2024年1月期 | - 株 | 2023年1月期 | - 株 |
| ③ 期中平均株式数 | 2024年1月期 | 40,000 株 | 2023年1月期 | 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中平均株式数を算定しております。

※ 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 | 2 |
| 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 |
| (セグメント情報等) | 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我が国経済は、新型コロナウイルス感染症による各種規制等の緩和により、社会経済活動の正常化が大きく進んでいることから、緩やかな景気の持ち直しが見られました。一方で、各国中央銀行の金融引き締め政策や為替変動、長期化するウクライナ情勢や円安基調の継続、物価上昇による実質賃金の低下等により消費者の購買意欲が低調に推移する等、景気の先行きは依然として予断を許さない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、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3,348,452千円(前年同期比19.0%増加)、営業利益は65,967千円(前年同期比52.5%増加)、経常利益は26,013千円(前年同期比42.9%減少)、当期純利益は26,541千円(前年同期比63.0%減少)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2,794,856千円(前期末比350,954千円増加)となりました。流動資産につきましては、2,642,298千円(同408,293千円増加)となりました。これは主に、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436,549千円、仕掛販売用不動産の増加75,994千円等によるものです。固定資産につきましては、長期預金の解約及び保険積立金の解約等により前事業年度末に比べ57,338千円減少し、152,557千円となりました。

(負債の部)

総負債は2,478,555千円(前期末比324,412千円増加)となりました。流動負債につきましては、1,905,926千円(同325,331千円増加)となりました。これは主に、販売用不動産の増加に伴う短期借入金の増加330,850千円等によるものです。固定負債につきましては、社債の償還及び長期借入金の増加等により、前事業年度末に比べ919千円減少し、572,629千円となりました。

(純資産の部)

純資産につきましては316,300千円(前期末比26,541千円増加)となりました。これは、当期純利益の計上により繰越利益剰余金が26,541千円増加したことによるものです。

(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396,090千円(前期末比98,748千円減少)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539,474千円となりました。これは主に販売用不動産の増加436,549千円、仕掛販売用不動産の増加75,994千円、法人税等の支払額61,666千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76,671千円となりました。これは主に定期預金の預入れによる支出25,100千円があった一方で、定期預金の払戻しによる収入69,404千円、保険積立金の解約による収入43,007千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364,054千円となりました。これは主に短期借入れによる収入2,582,941千円及び短期借入金の返済による支出2,251,674千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、新型コロナウイルス感染症が5類感染症に引き下げられたことにより、国内景気は緩やかに回復していくことが見込まれるものの、当社が属する住宅市場においては、地価の高騰や中古マンション価格の高止まり、原材料費や人件費等の建築コストのさらなる上昇が懸念されます。

わが国の経済環境は依然として先行き不透明な状況が続くことが見込まれ、当面は需要者や投資家の慎重な姿勢が続くと思われませんが、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す。

こうした環境のもと、当社では、事業の中心を実需向けの不動産買取再販からリピートが見込める収益不動産販売にシフトすることでフロービジネスから家賃収入が見込めるストックビジネスの比重を増やし、永続的な企業価値の向上に邁進いたします。今後も、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ります。

このような環境の中、翌事業年度（2025年1月期）の業績見通しにつきましては、売上高5,794百万円（前年同期比73.0%増加）、営業利益154百万円（前年同期比134.8%増加）、経常利益50百万円（前年同期比96.0%増加）、当期純利益24百万円（前年同期比7.1%減少）を予想しております。

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おります。

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 (2023年1月31日) | 当事業年度 (2024年1月31日) |
|------------|-----------------------|-----------------------|
| 資産の部 | | |
| 流動資産 | | |
| 現金及び預金 | 598,042 | 478,091 |
| 売掛金 | 32,686 | 21,230 |
| 販売用不動産 | 1,084,503 | 1,521,053 |
| 仕掛販売用不動産 | 479,818 | 555,812 |
| 前渡金 | 8,208 | 24,700 |
| 前払費用 | 15,483 | 19,134 |
| 未収還付法人税 | - | 8,119 |
| 未収還付消費税 | 7,133 | - |
| その他 | 8,311 | 14,341 |
| 貸倒引当金 | △ 182 | △ 184 |
| 流動資産合計 | 2,234,004 | 2,642,298 |
| 固定資産 | | |
| 有形固定資産 | | |
| 建物 | 54,777 | 50,006 |
| 車両運搬具 | 2,139 | 1,015 |
| 工具、器具及び備品 | 19,419 | 12,388 |
| 土地 | 23,955 | 23,955 |
| リース資産 | 1,589 | 3,899 |
| 有形固定資産合計 | 101,882 | 91,266 |
| 無形固定資産 | | |
| ソフトウェア | 1,098 | 1,176 |
| 無形固定資産合計 | 1,098 | 1,176 |
| 投資その他の資産 | | |
| 出資金 | 8,940 | 11,950 |
| 長期前払費用 | 10,455 | 11,513 |
| 長期預金 | 25,601 | 2,500 |
| 保険積立金 | 41,517 | 22,638 |
| 繰延税金資産 | 13,806 | 8,489 |
| 破産更生債権等 | - | 4,297 |
| その他 | 6,594 | 3,022 |
| 貸倒引当金 | - | △ 4,297 |
| 投資その他の資産合計 | 106,915 | 60,114 |
| 固定資産合計 | 209,896 | 152,557 |
| 資産合計 | 2,443,901 | 2,794,856 |

(単位：千円)

| | 前事業年度 (2023年1月31日) | 当事業年度 (2024年1月31日) |
|---------------|-----------------------|-----------------------|
| 負債の部 | | |
| 流動負債 | | |
| 買掛金 | 160,754 | 137,841 |
| 短期借入金 | 1,225,100 | 1,555,950 |
| 1年内返済予定の長期借入金 | 72,539 | 105,197 |
| 未払金 | 29,369 | 20,501 |
| 未払費用 | 8,725 | 12,936 |
| 未払法人税等 | 41,111 | 582 |
| リース債務 | 479 | 1,234 |
| 契約負債 | 12,681 | 13,627 |
| 賞与引当金 | 10,501 | 15,265 |
| 完成工事補償引当金 | 8,667 | 4,476 |
| その他 | 10,664 | 38,313 |
| 流動負債合計 | 1,580,594 | 1,905,926 |
| 固定負債 | | |
| 社債 | 90,000 | 70,000 |
| 長期借入金 | 478,243 | 499,494 |
| リース債務 | 1,349 | 3,135 |
| 資産除去債務 | 1,000 | - |
| その他 | 2,956 | - |
| 固定負債合計 | 573,548 | 572,629 |
| 負債合計 | 2,154,143 | 2,478,555 |
| 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 | 315,300 |
| 利益剰余金合計 | 288,758 | 315,300 |
| 株主資本合計 | 289,758 | 316,300 |
| 純資産合計 | 289,758 | 316,300 |
| 負債純資産合計 | 2,443,901 | 2,794,856 |

(2) 損益計算書

(単位：千円)

| | 前事業年度 | 当事業年度 |
|--------------|-------------------------------|-------------------------------|
| | (自 2022年2月1日 至 2023年1月31日) | (自 2023年2月1日 至 2024年1月31日) |
| 売上高 | 2,814,808 | 3,348,452 |
| 売上原価 | 2,225,630 | 2,731,828 |
| 売上総利益 | 589,178 | 616,624 |
| 販売費及び一般管理費 | 545,925 | 550,656 |
| 営業利益 | 43,253 | 65,967 |
| 営業外収益 | | |
| 受取利息及び配当金 | 192 | 141 |
| 助成金収入 | 31,906 | 6,324 |
| 受取保険金 | 539 | 60 |
| その他 | 2,105 | 1,245 |
| 営業外収益合計 | 34,743 | 7,771 |
| 営業外費用 | | |
| 支払利息 | 32,416 | 47,335 |
| その他 | 0 | 389 |
| 営業外費用合計 | 32,416 | 47,725 |
| 経常利益 | 45,580 | 26,013 |
| 特別利益 | | |
| 固定資産売却益 | 64,586 | 806 |
| 保険解約返戻金 | - | 18,078 |
| 特別利益合計 | 64,586 | 18,885 |
| 特別損失 | | |
| 固定資産除却損 | 294 | 20 |
| 投資有価証券売却損 | 45 | - |
| 特別損失合計 | 340 | 20 |
| 税引前当期純利益 | 109,826 | 44,878 |
| 法人税、住民税及び事業税 | 41,149 | 13,019 |
| 法人税等調整額 | △ 3,135 | 5,317 |
| 法人税等合計 | 38,013 | 18,336 |
| 当期純利益 | 71,812 | 26,541 |

(3) 株主資本等変動計算書

前事業年度 (自 2022年2月1日 至 2023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 | 216,946 | 216,946 | 217,946 | 110 | 110 | 218,057 |
| 当期変動額 | | | | | | | |
| 当期純利益 | | 71,812 | 71,812 | 71,812 | | | 71,812 |
| 株主資本以外の項目の 当期変動額 (純額) | | | | | △ 110 | △ 110 | △ 110 |
| 当期変動額合計 | - | 71,812 | 71,812 | 71,812 | △ 110 | △ 110 | 71,701 |
| 当期末残高 | 1,000 | 288,758 | 288,758 | 289,758 | - | - | 289,758 |

当事業年度 (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 |

(4) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

| | 前事業年度 (自 2022年2月1日 至 2023年1月31日) | 当事業年度 (自 2023年2月1日 至 2024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 | 109,826 | 44,878 |
| 減価償却費 | 22,122 | 15,946 |
| 貸倒引当金の増減額(△は減少) | 68 | 4,299 |
| 賞与引当金の増減額(△は減少) | 6,495 | 4,763 |
| 完成工事補償引当金の増減額(△は減少) | 1,904 | △ 4,191 |
| 受取利息及び受取配当金 | △ 192 | △ 141 |
| 保険解約返戻金 | - | △ 18,078 |
| 支払利息 | 32,416 | 47,335 |
| 固定資産売却益 | △ 64,586 | △ 806 |
| 固定資産除却損 | 294 | 20 |
| 有価証券売却損 | 45 | - |
| 売上債権の増減額(△は増加) | △ 26,942 | 7,158 |
| 販売用不動産の増減額(△は増加) | △ 196,682 | △ 436,549 |
| 仕掛販売用不動産の増減額(△は増加) | △ 336,632 | △ 75,994 |
| 有形固定資産から販売用不動産への振替 | 26,253 | - |
| 販売用不動産から有形固定資産への振替 | △ 49,456 | - |
| 仕入債務の増減額(△は減少) | 156,118 | △ 22,912 |
| 未収還付消費税等の増減額(△は増加) | 2,455 | 7,133 |
| その他資産の増減額(△は増加) | 19,200 | △ 22,475 |
| その他負債の増減額(△は減少) | 18,317 | 20,560 |
| 小計 | △ 278,973 | △ 429,054 |
| 利息及び配当金の受取額 | 187 | 140 |
| 利息の支払額 | △ 35,580 | △ 48,894 |
| 法人税等の還付額 | 9,155 | - |
| 法人税等の支払額 | △ 74 | △ 61,666 |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー | △ 305,284 | △ 539,474 |
| 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 | △ 74,600 | △ 25,100 |
| 定期預金の払戻しによる収入 | 6,001 | 69,404 |
| 出資金の払込による支出 | △ 5,000 | △ 3,010 |
| 投資有価証券の取得による支出 | △ 600 | - |
| 投資有価証券の売却による収入 | 4,154 | - |
| 有形固定資産の取得による支出 | △ 21,723 | △ 1,452 |
| 有形固定資産の売却による収入 | 185,101 | 806 |
| 貸付金の回収による収入 | 17,954 | - |
| 保険積立金の積立による支出 | △ 6,532 | △ 6,050 |
| 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 | △ 4,650 | 201 |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー | 100,104 | 76,671 |
| 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 | 2,278,600 | 2,582,941 |
| 短期借入金の返済による支出 | △ 1,814,600 | △ 2,251,674 |
| 長期借入れによる収入 | 195,000 | 148,000 |
| 長期借入金の返済による支出 | △ 169,141 | △ 94,091 |
| 社債の発行による収入 | 98,053 | - |
| 社債の償還による支出 | △ 10,000 | △ 20,000 |
| リース債務の返済による支出 | - | △ 1,122 |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー | 577,911 | 364,054 |
| 現金及び現金同等物の増減額(△は減少) | 372,731 | △ 98,748 |
| 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期末残高 | 494,838 | 396,090 |

- (5) 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。

(セグメント情報等)

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 (2023年1月31日) | 当事業年度 (2024年1月31日) |
|------------|-----------------------|-----------------------|
| 1株当たり純資産額 | 7,243円97銭 | 7,907円52銭 |
| 1株当たり当期純利益 | 1,795円30銭 | 663円55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. 当社は、2023年1月31日開催の取締役会決議に基づき、同日付で普通株式1株につき2,000株の株式分割を行いました。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株当たり当期純利益を算定しております。
3. 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 (2023年1月31日) | 当事業年度 (2024年1月31日) |
|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| 純資産の部の合計額(千円) | 289,758 | 316,300 |
| 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) | 289,758 | 316,300 |
| 普通株式の期末株式数(株) | 40,000 | 40,000 |

4. 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 2022年2月1日 至 2023年1月31日) | 当事業年度 (自 2023年2月1日 至 2024年1月31日) |
|------------------|--|--|
| 1株当たり当期純利益 | | |
| 当期純利益(千円) | 71,812 | 26,541 |
| 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) | 71,812 | 26,541 |
| 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。