

2026年1月期 決算短信〔日本基準〕（非連結）

2026年3月16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） 管理本部長（氏名） 村中 智光 TEL 052 (212) 6072
 定時株主総会開催予定日 2026年4月24日 配当支払開始予定日 2026年4月27日
 発行情報提出予定日 2026年4月27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. 2026年1月期の業績（2025年2月1日～2026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	%
2026年1月期	7,250	42.8	285	113.7	182	259.1	125	331.6
2025年1月期	5,077	51.6	133	102.3	50	95.1	28	9.2

	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	%	%	%
2026年1月期	625.66	-	30.7	4.5	3.9
2025年1月期	144.95	-	8.8	1.6	2.6

（注） 1. 当社は、2025年11月8日付で普通株式1株につき5株の割合で株式分割を行っております。そのため、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。
 2. 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
2026年1月期	4,665	470	10.1	2,352.11
2025年1月期	3,433	345	10.1	1,726.46

（参考）自己資本 2026年1月期 470百万円 2025年1月期 345百万円

（注）当社は、2025年11月8日付で普通株式1株につき5株の割合で株式分割を行っております。そのため、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。

（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
2026年1月期	△673	△11	948	714
2025年1月期	△212	△143	409	450

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	%	%
2025年1月期	0.00	0.00	0.00	-	-	-
2026年1月期	0.00	156.00	156.00	31	24.9	7.6
2027年1月期（予想）	0.00	244.00	244.00		25.0	

（注）2026年1月期の期末配当金については、2026年3月9日公表いたしました「業績予想の修正（上方修正）および期末配当予想の修正に関するお知らせ」をご覧ください。

3. 2027年1月期の業績予想（2026年2月1日～2027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	8,835	21.9	501	75.9	301	65.2	195	56.5	979.00

※ 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）	2026年1月期	200,000 株	2025年1月期	200,000 株
② 期末自己株式数	2026年1月期	- 株	2025年1月期	- 株
③ 期中平均株式数	2026年1月期	200,000 株	2025年1月期	200,000 株

（注）当社は、2025年11月8日付で普通株式1株につき5株の割合で株式分割を行っております。そのため、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）、期末自己株式数及び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	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
(表示方法の変更に関する注記)	9
(セグメント情報等の注記)	9
(1株当たり情報の注記)	9
(重要な後発事象の注記)	10

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・賃貸管理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、個人消費や設備投資の持ち直しに加え、雇用・所得環境の改善やインバウンド需要の回復を背景として、緩やかな回復基調で推移しました。一方で、世界的な物価上昇や主要国の金融政策の動向、金融市場の不安定化、地政学的リスクの高まりなどにより、依然として先行き不透明な状況が続いております。

不動産業界を取り巻く環境においても、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を背景とした建築コストの高騰が続いており、引き続き注視すべき状況となっております。

当社が属する収益不動産売買市場においては、国内の長期金利の指標となる新発10年物国債利回りが2.0%台へ上昇し、借入金利の上昇や不動産価格への下押し圧力が懸念される状況にありますが、不動産投資需要は引き続き堅調であり、売買市況は概ね活況を維持しております。また、住宅およびオフィス市場においては、賃上げや物価上昇の影響を背景に、特に都心部の賃料が高水準で推移しております。

こうした環境のもと、当社では収益不動産の販売を中心とした事業展開を進め、新築木造アパートの開発、中古マンション・テナントビルの再生、中古ワンルームのリノベーションなど、投資用不動産の供給拡大に取り組みました。また、東京を中心とした関東エリアへの進出を進めるなど、事業基盤の拡大を図りました。

これらの結果、売上高は7,250,540千円(前年同期比42.8%増加)、営業利益は285,232千円(前年同期比113.7%増加)となりました。

また、営業外収益として解約違約金57,200千円を計上したこと等により、経常利益は182,283千円(前年同期比259.1%増加)、当期純利益は125,131千円(前年同期比331.6%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4,665,113千円(前期末比1,232,103千円増加)となりました。流動資産につきましては、4,329,186千円(同1,171,339千円増加)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505,956千円、仕掛販売用不動産の増加380,783千円、現金及び預金の増加220,500千円等によるものです。固定資産につきましては、327,183千円(同52,021千円増加)となりました。これは主に繰延税金資産の増加28,837千円等によるものです。繰延資産につきましては、8,743千円(同8,743千円増)となりました。これは、社債発行費の増加8,743千円によるものです。

(負債の部)

総負債は4,194,690千円(前期末比1,106,972千円増加)となりました。流動負債につきましては、3,420,204千円(同1,091,313千円増加)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の増加856,276千円等によるものです。固定負債につきましては、社債の増加等により、前事業年度末に比べ15,658千円増加し、774,485千円となりました。

(純資産の部)

純資産につきましては470,422千円(前期末比125,131千円増加)となりました。これは、当期純利益の125,131千円によるものです。

(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714,873千円(前期末比264,357千円増加)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673,664千円となりました。これは主に販売用不動産の増加505,956千円、仕掛販売用不動産の増加380,783千円、税引前当期純利益184,868千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11,112千円となりました。これは主に定期預金の払戻しによる収入63,007千円、定期預金の預入れによる支出40,900千円、無形固定資産の取得による支出19,360千円、出資金の払込による支出8,060千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948,731千円となりました。これは主に短期借入れによる収入5,665,810千円、短期借入金の返済による支出4,809,534千円、長期借入れによる収入345,000千円、長期借入金の返済による支出452,549千円、社債の発行による収入240,928千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」に記載のとおり、わが国経済は、雇用・所得環境の改善やインバウンド需要の回復などを背景として、緩やかな回復基調が続くことが期待される一方で、世界的な物価上昇や金融政策の動向、地政学的リスクの高まりなどにより、依然として先行き不透明な状況が続くものと見込まれます。

また、不動産業界においては、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を背景とした建築コストの高騰が継続しているほか、日本銀行の金融政策の見直しに伴う金利上昇の影響により、資金調達コストの増加や不動産価格への影響についても注視する必要があります。一方で、安定した賃料収入を求める投資家の需要は引き続き底堅く、収益不動産への投資需要は中長期的には堅調に推移するものと見込んでおります。

こうした環境のもと、当社では、事業の中心を保有時の家賃収入が見込める収益不動産の販売として、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(2027年1月期)の業績見通しにつきましては、売上高8,835百万円(前年同期比21.9%増加)、営業利益501百万円(前年同期比75.9%増加)、経常利益301百万円(前年同期比65.2%増加)、当期純利益195百万円(前年同期比56.5%増加)を見込んでおります。

なお、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 (2025年1月31日)	当事業年度 (2026年1月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	567,516	788,016
売掛金	22,637	24,820
販売用不動産	1,918,605	2,424,562
仕掛販売用不動産	563,453	944,237
前渡金	48,473	78,310
前払費用	28,497	45,501
その他	9,110	29,347
貸倒引当金	△ 447	△ 5,610
流動資産合計	3,157,847	4,329,186
固定資産		
有形固定資産		
建物	96,956	87,324
車両運搬具	19,815	12,027
工具、器具及び備品	20,788	13,720
土地	18,861	18,861
リース資産	2,777	1,655
有形固定資産合計	159,198	133,589
無形固定資産		
ソフトウェア	836	516
ソフトウェア仮勘定	-	19,360
無形固定資産合計	836	19,876
投資その他の資産		
出資金	15,300	23,360
長期前払費用	9,771	13,799
長期預金	22,500	33,800
保険積立金	27,283	31,866
繰延税金資産	31,005	59,842
その他	9,267	11,049
投資その他の資産合計	115,126	173,717
固定資産合計	275,162	327,183
繰延資産		
社債発行費	-	8,743
繰延資産合計	-	8,743
資産合計	3,433,009	4,665,113

(単位：千円)

	前事業年度 (2025年1月31日)	当事業年度 (2026年1月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	172,785	155,339
短期借入金	1,765,724	2,622,000
1年内償還予定の社債	20,000	64,000
1年内返済予定の長期借入金	128,758	178,156
未払金	30,826	91,784
未払費用	46,274	24,494
未払法人税等	35,317	67,623
リース債務	1,234	1,066
契約負債	16,631	23,055
賞与引当金	35,179	63,966
完成工事補償引当金	6,672	5,232
その他	69,488	123,486
流動負債合計	2,328,891	3,420,204
固定負債		
社債	30,000	202,000
長期借入金	701,537	544,590
長期未払金	20,020	14,230
リース債務	1,901	834
資産除去債務	1,912	1,912
その他	3,455	10,918
固定負債合計	758,826	774,485
負債合計	3,087,718	4,194,690
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	460,422
利益剰余金合計	335,291	460,422
株主資本合計	345,291	470,422
純資産合計	345,291	470,422
負債純資産合計	3,433,009	4,665,113

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2024年2月1日 至 2025年1月31日)	当事業年度 (自 2025年2月1日 至 2026年1月31日)
売上高	5,077,854	7,250,540
売上原価	4,125,840	5,920,197
売上総利益	952,013	1,330,343
販売費及び一般管理費	818,569	1,045,111
営業利益	133,444	285,232
営業外収益		
受取利息及び配当金	142	767
助成金収入	168	30
受取保険金	489	13,297
受取手数料	274	157
為替差益	166	401
解約違約金収入	-	57,200
その他	123	486
営業外収益合計	1,365	72,340
営業外費用		
支払利息	78,159	118,680
支払手数料	-	40,717
その他	5,895	15,891
営業外費用合計	84,055	175,289
経常利益	50,755	182,283
特別利益		
固定資産売却益	3,997	4,034
特別利益合計	3,997	4,034
特別損失		
固定資産除却損	6,403	1,449
特別損失合計	6,403	1,449
税引前当期純利益	48,348	184,868
法人税、住民税及び事業税	41,873	88,574
法人税等調整額	△ 22,515	△ 28,837
法人税等合計	19,358	59,736
当期純利益	28,990	125,131

(3) 株主資本等変動計算書

前事業年度 (自 2024年2月1日 至 2025年1月31日)

(単位：千円)

	株主資本				純資産 合計
	資本金	利益剰余金		株主 資本 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
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

当事業年度 (自 2025年2月1日 至 2026年1月31日)

(単位：千円)

	株主資本				純資産 合計
	資本金	利益剰余金		株主 資本 合計	
		その他利益 剰余金	利益 剰余金 合計		
当期首残高	10,000	335,291	335,291	345,291	345,291
当期変動額					
利益剰余金から資本金へ振替			-	-	-
当期純利益		125,131	125,131	125,131	125,131
当期変動額合計	-	125,131	125,131	125,131	125,131
当期末残高	10,000	460,422	460,422	470,422	470,422

(4) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2024年2月1日 至 2025年1月31日)	当事業年度 (自 2025年2月1日 至 2026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	48,348	184,868
減価償却費	32,120	26,222
貸倒引当金の増減額(△は減少)	△ 4,034	5,163
賞与引当金の増減額(△は減少)	19,914	28,786
完成工事補償引当金の増減額(△は減少)	2,196	△ 1,440
受取利息及び受取配当金	△ 142	△ 767
支払利息	78,159	118,680
固定資産売却益	△ 3,997	△ 4,034
固定資産除却損	6,403	1,449
売上債権の増減額(△は増加)	2,890	△ 2,183
販売用不動産の増減額(△は増加)	△ 397,552	△ 505,956
仕掛販売用不動産の増減額(△は増加)	△ 7,641	△ 380,783
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)	34,943	△ 17,445
未払金の増減額(△は減少)	4,975	60,932
その他資産の増減額(△は増加)	△ 28,389	△ 56,602
その他負債の増減額(△は減少)	71,284	45,982
小計	△ 135,425	△ 497,128
利息及び配当金の受取額	141	749
利息の支払額	△ 77,745	△ 121,016
法人税等の還付額	8,119	-
法人税等の支払額	△ 7,138	△ 56,268
営業活動によるキャッシュ・フロー	△ 212,049	△ 673,664
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	△ 121,000	△ 40,900
定期預金の払戻しによる収入	66,001	63,007
出資金の払込による支出	△ 3,350	△ 8,060
有形固定資産の取得による支出	△ 78,594	△ 2,480
有形固定資産の売却による収入	4,531	4,777
無形固定資産の取得による支出	-	△ 19,360
保険積立金の積立による支出	△ 4,644	△ 4,582
その他	△ 6,177	△ 3,514
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 143,233	△ 11,112
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	4,155,142	5,665,810
短期借入金の返済による支出	△ 3,945,368	△ 4,809,534
長期借入れによる収入	493,000	345,000
長期借入金の返済による支出	△ 267,396	△ 452,549
社債の発行による収入	-	240,928
社債の償還による支出	△ 20,000	△ 34,000
リース債務の返済による支出	△ 1,234	△ 1,234
割賦債務の返済による支出	△ 4,434	△ 5,689
財務活動によるキャッシュ・フロー	409,708	948,731
現金及び現金同等物の換算差額	-	401
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	54,425	264,357
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期末残高	450,516	714,873

(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。

(表示方法の変更に関する注記)

(貸借対照表関係)

従来、固定負債に一括掲記していた「社債」は、当事業年度において負債及び純資産の額の合計の100分の5を超えたため当事業年度において一部を「1年内償還予定の社債」として区分掲記しております。この表示方法の変更を反映させるため、前事業年度の財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前事業年度の財務諸表において、「固定負債」の「社債」に表示していた50,000千円は、「固定負債」の「社債」30,000千円、「流動負債」の「1年内償還予定の社債」20,000千円として組み替えております。

(キャッシュ・フロー計算書関係)

前事業年度において、「営業活動によるキャッシュ・フロー」の「その他負債の増減額」に含めていた「未払金の増減額」は、金額的重要性が増したため、当事業年度より区分掲記しております。この表示方法の変更を反映させるため、前事業年度の財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前事業年度のキャッシュ・フロー計算書において、「営業活動によるキャッシュ・フロー」の「その他負債の増減額」に表示していた76,260千円は、「その他負債の増減額」71,284千円、「未払金の増減額」4,975千円として組み替えております。

(セグメント情報等の注記)

当社は、不動産買取再販・収益不動産販売・賃貸管理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株当たり情報の注記)

	前事業年度 (自 2024年2月1日 至 2025年1月31日)	当事業年度 (自 2025年2月1日 至 2026年1月31日)
1株当たり純資産額	1,726円46銭	2,352円11銭
1株当たり当期純利益	144円95銭	625円66銭

(注) 1. 当社は、2025年11月8日付で普通株式1株につき5株の割合で株式分割を行っております。そのため、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株当たり純資産額及び1株当たり当期純利益を算定しております。

2. 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。

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 (2025年1月31日)	当事業年度 (2026年1月31日)
純資産の部の合計額(千円)	345,291	470,422
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)	345,291	470,422
普通株式の期末株式数(株)	200,000	200,000

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 2024年2月1日 至 2025年1月31日)	当事業年度 (自 2025年2月1日 至 2026年1月31日)
1株当たり当期純利益		
当期純利益(千円)	28,990	125,131
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)	28,990	125,131
普通株式の期中平均株式数(株)	200,000	200,000

(重要な後発事象の注記)

(多額な資金の借入)

当社は、2026年3月10日の取締役会において、販売用不動産の取得資金として、下記のとおり資金の借入れを行うことを決議し、同日付で借入れを実行いたしました。

- | | |
|-----------|------------|
| (1) 借入先 | イオ信用組合 |
| (2) 借入金額 | 312,900千円 |
| (3) 借入実行日 | 2026年3月10日 |
| (4) 借入期間 | 1年 |
| (5) 金利 | 固定金利 |
| (6) 担保の有無 | 有 |