

2027年 1 月期 中間決算短信〔日本基準〕（非連結）

2026年 9 月14日

上 場 会 社 名 エヌバイテクノロジー株式会社 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）執行役員管理本部長 （氏名）村中 智光 （TEL）052（212）6072
 中間発行情報提出予定日 2026年10月26日 配当支払開始予定日 —
 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. 2027年 1 月期中間期の業績（2026年 2 月 1 日～2026年 7 月31日）

（1）経営成績(累計)

（％表示は、対前年中間期増減率）

	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	%
2027年 1 月期中間期	3,231	55.8	178	—	71	—	42	—
2026年 1 月期中間期	2,073	1.5	△153	—	△205	—	△136	—

	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
2027年 1 月期中間期	213.91	—
2026年 1 月期中間期	△683.89	—

- （注）1. 潜在株式調整後 1 株当たり中間純利益については、2026年 1 月期中間期は、1 株当たり中間純損失であり、かつ、潜在株式が存在しないため記載しておりません。2027年 1 月期中間期は、潜在株式が存在するものの希薄化効果を有しないため、記載しておりません。
2. 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 株当たり中間純利益を算定しております。
3. 2026年 1 月期中間期の各数値については、会計方針の変更に伴い遡及修正が行われたため、遡及修正後の数値を記載しております。

（2）財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率
	百万円	百万円	%
2027年 1 月期中間期	7,360	462	6.3
2026年 1 月期	4,643	449	9.7

（参考）自己資本 2027年 1 月期中間期 460百万円 2026年 1 月期 449百万円

（注）2026年 1 月期については、会計方針の変更に伴い遡及修正が行われたため、遡及修正後の数値を記載しております。

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
2026年 1 月期	0.00	156.00	156.00
2027年 1 月期	0.00		
2027年 1 月期(予想)		244.00	244.00

（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. 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、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	82.0	301	74.7	195	64.4	979.00

（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 : 有

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）

2027年1月期中間期	200,000株	2026年1月期	200,000株
2027年1月期中間期	一株	2026年1月期	一株
2027年1月期中間期	200,000株	2026年1月期中間期	200,000株

② 期末自己株式数

③ 期中平均株式数（中間期）

(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。

※ 中間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	9
(継続企業の前提に関する注記)	9
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	9
(会計方針の変更に関する注記)	9
(表示方法の変更に関する注記)	9
(重要な後発事象に関する注記)	10

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。

当中間会計期間における我が国の経済は、雇用・所得環境の改善や企業収益の改善等を背景として、緩やかな回復基調で推移しました。一方で、物価上昇の継続に加え、中東情勢をはじめとする地政学的リスクや金融資本市場の変動等により、先行きは依然として不透明な状況が続いております。

当業界におきましては、都市部を中心とした不動産需要は底堅く推移している一方で、建築資材価格や人件費の高止まりによる建築コストの上昇に加え、金利上昇に伴う資金調達コストの増加など、事業環境の変化を注視する必要があります。一方、投資用不動産市場においては、賃料上昇への期待等を背景として不動産投資需要は引き続き堅調に推移しており、物件の収益性や立地等を重視した選別の動きが強まっております。

こうした環境のもと、当社は、収益不動産の販売を中心とした事業展開を進めるとともに、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、投資用不動産の開発・提供に取り組んでまいりました。その結果、収益不動産の販売が進捗したこと等により売上高は前年同期を上回り、販売費及び一般管理費が増加したものの、営業利益、経常利益及び中間純利益はいずれも前年同期から改善いたしました。

なお、当中間会計期間より会計方針の変更及び表示方法の変更を行っております。これに伴い、前年同期の数値については、会計方針の変更を遡及適用するとともに、表示方法の変更を反映した組替え後の数値を用いて比較しております。

これらの結果、売上高は3,231,303千円(前年同期比55.8%増加)、営業利益は178,687千円(前年同期は営業損失153,705千円)、経常利益は71,018千円(前年同期は経常損失205,179千円)、中間純利益は42,782千円(前年同期は中間純損失136,778千円)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7,360,473千円(前期末比2,716,523千円増加)となりました。流動資産につきましては、7,003,528千円(同2,706,226千円増加)となりました。これは主に、販売用不動産が3,079,829千円増加した一方、現金及び預金277,985千円減少したこと等によるものです。固定資産につきましては、349,109千円(同11,204千円増加)となりました。これは主に、出資金18,500千円、投資有価証券9,445千円及びソフトウェアが8,441千円増加した一方、長期預金17,700千円及び繰延税金資産が15,245千円減少したこと等によるものです。繰延資産につきましては、7,835千円(同907千円減少)となりました。

(負債の部)

総負債は6,898,084千円(前期末比2,703,393千円増加)となりました。流動負債につきましては、5,560,145千円(同2,139,940千円増加)となりました。これは主に、短期借入金が2,197,919千円増加したこと等によるものです。固定負債につきましては、1,337,938千円(同563,452千円増加)となりました。これは主に、長期借入金が584,571千円増加したこと等によるものです。

(純資産の部)

純資産につきましては、462,389千円(前期末比13,129千円増加)となりました。これは主に、中間純利益42,782千円の計上及び配当金31,200千円の支払い等によるものです。

(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430,888千円(前中間会計期間末比14,049千円減)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2,929,809千円(前年同期は1,856,494千円の使用)となりました。これは主に販売用不動産の増減額3,079,829千円、税引前中間純利益71,018千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31,603千円（前年同期は14,896千円の獲得）となりました。これは主に定期預金の払戻しによる収入55,111千円、定期預金の預入れによる支出33,800千円、出資金の払込による支出18,500千円、無形固定資産の取得による支出13,400千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2,677,344千円（前年同期は1,835,551千円の獲得）となりました。これは主に短期借入れによる収入4,594,779千円、長期借入れによる収入665,000千円、短期借入金の返済による支出2,396,860千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

2027年1月期の業績予想につきましては、2026年3月16日付「2026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 (2026年1月31日)	当中間会計期間 (2026年7月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	788,016	510,031
売掛金	24,820	24,907
販売用不動産	2,392,678	5,472,508
仕掛販売用不動産	944,237	855,113
前渡金	78,310	59,138
前払費用	45,501	67,795
その他	29,347	15,931
貸倒引当金	△5,610	△1,898
流動資産合計	4,297,302	7,003,528
固定資産		
有形固定資産		
建物	87,324	82,836
車両運搬具	12,027	10,024
工具、器具及び備品	13,720	11,272
土地	18,861	18,861
リース資産	1,655	1,160
有形固定資産合計	133,589	124,154
無形固定資産		
ソフトウェア	516	8,958
ソフトウェア仮勘定	19,360	23,860
無形固定資産合計	19,876	32,818
投資その他の資産		
投資有価証券	—	9,445
出資金	23,360	41,860
長期前払費用	13,799	15,493
長期預金	33,800	16,100
保険積立金	31,866	33,967
繰延税金資産	70,563	55,318
その他	11,049	19,952
投資その他の資産合計	184,438	192,136
固定資産合計	337,904	349,109
繰延資産		
社債発行費	8,743	7,835
繰延資産合計	8,743	7,835
資産合計	4,643,949	7,360,473

(単位：千円)

	前事業年度 (2026年1月31日)	当中間会計期間 (2026年7月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	155,339	206,551
短期借入金	2,622,000	4,819,919
1年内償還予定の社債	64,000	64,000
1年内返済予定の長期借入金	178,156	137,926
未払金	91,784	110,007
未払費用	24,494	36,779
未払法人税等	67,623	12,895
リース債務	1,066	930
契約負債	23,055	23,370
賞与引当金	63,966	49,303
完成工事補償引当金	5,232	6,119
その他	123,486	92,342
流動負債合計	3,420,204	5,560,145
固定負債		
社債	202,000	170,000
長期借入金	544,590	1,129,161
長期末払金	14,230	11,072
リース債務	834	377
資産除去債務	1,912	1,912
その他	10,918	25,415
固定負債合計	774,485	1,337,938
負債合計	4,194,690	6,898,084
純資産の部		
株主資本		
資本金	10,000	10,000
利益剰余金		
利益準備金	—	2,500
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	439,259	448,342
利益剰余金合計	439,259	450,842
株主資本合計	449,259	460,842
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	—	△175
評価・評価差額等合計	—	△175
新株予約権	—	1,722
純資産合計	449,259	462,389
負債純資産合計	4,643,949	7,360,473

(2) 中間損益計算書

(単位：千円)

	前中間会計期間 (自 2025年2月1日 至 2025年7月31日)	当中間会計期間 (自 2026年2月1日 至 2026年7月31日)
売上高	2,073,350	3,231,303
売上原価	1,696,537	2,455,753
売上総利益	376,812	775,549
販売費及び一般管理費	530,518	596,861
営業利益又は営業損失(△)	△153,705	178,687
営業外収益		
受取利息及び配当金	373	610
受取手数料	87	124
受取保険金	537	1,645
為替差益	468	83
保険解約返戻金	—	1,390
解約違約金収入	—	1,300
その他	187	86
営業外収益合計	1,653	5,242
営業外費用		
支払利息	52,783	74,654
支払手数料	—	33,849
その他	344	4,407
営業外費用合計	53,127	112,911
経常利益又は経常損失(△)	△205,179	71,018
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(△)	△206,554	71,018
法人税、住民税及び事業税	166	12,895
法人税等調整額	△69,942	15,340
法人税等合計	△69,775	28,235
中間純利益又は中間純損失(△)	△136,778	42,782

(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 2025年2月1日 至 2025年7月31日)	当中間会計期間 (自 2026年2月1日 至 2026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(△)	△206,554	71,018
減価償却費	13,488	10,493
貸倒引当金の増減額(△は減少)	△39	△3,712
賞与引当金の増減額(△は減少)	△8,145	△14,662
完成工事補償引当金の増減額(△は減少)	△450	887
受取利息及び受取配当金	△373	△610
支払利息	52,783	74,654
固定資産除却損	1,374	—
売上債権の増減額(△は増加)	881	△86
販売用不動産の増減額(△は増加)	△1,402,495	△3,079,829
仕掛販売用不動産の増減額(△は増加)	△277,326	89,123
仕入債務の増減額(△は減少)	△24,316	51,212
その他資産の増減額(△は増加)	13,215	30,290
その他負債の増減額(△は減少)	84,805	12,993
小計	△1,753,151	△2,758,227
利息及び配当金の受取額	365	610
利息の支払額	△68,390	△104,568
法人税等の支払額	△35,317	△67,623
営業活動によるキャッシュ・フロー	△1,856,494	△2,929,809
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	△23,000	△33,800
定期預金の払戻しによる収入	53,007	55,111
有形固定資産の取得による支出	△1,356	—
無形固定資産の取得による支出	—	△13,400
投資有価証券の取得による支出	—	△9,716
出資金の払込による支出	△2,560	△18,500
保険積立金の積立による支出	△1,954	△2,101
その他	△9,240	△9,197
投資活動によるキャッシュ・フロー	14,896	△31,603

(単位：千円)

	前中間会計期間 (自 2025年2月1日 至 2025年7月31日)	当中間会計期間 (自 2026年2月1日 至 2026年7月31日)
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	2,931,615	4,594,779
短期借入金の返済による支出	△1,534,798	△2,396,860
長期借入れによる収入	345,000	665,000
長期借入金の返済による支出	△84,412	△120,659
社債の発行による収入	191,607	—
社債の償還による支出	△10,000	△32,000
リース債務の返済による支出	△617	△593
割賦債務の返済による支出	△2,844	△2,844
新株予約権の発行による収入	—	1,722
配当金の支払額	—	△31,200
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,835,551	2,677,344
現金及び現金同等物に係る換算差額	468	83
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△5,578	△283,984
現金及び現金同等物の期首残高	450,516	714,873
現金及び現金同等物の中間期末残高	444,937	430,888

(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。

(会計方針の変更に関する注記)

(費用計上区分の変更)

従来、当社が保有する販売用不動産に関連して発生する一定の費用については、販売用不動産の取得原価に含めて計上しておりましたが、当中間会計期間より、維持管理費用、販売活動に係る費用及び経常的な修繕費等の費用（以下「維持管理費用等」といいます。）については、発生した会計期間の売上原価又は販売費及び一般管理費に計上する方法に変更しております。

この変更は、投資用（収益）不動産の取扱いが拡大し、物件取得後の賃貸運用、リーシング及び維持管理の事業上の重要性が高まっていることを踏まえ、販売用不動産に関連して発生する費用の性質及び収益との対応関係について改めて検討した結果、維持管理費用等については、販売用不動産の取得原価に含めるのではなく、発生した会計期間の売上原価又は販売費及び一般管理費として計上することが、当社の事業実態及び経営成績をより適切に反映するものと判断したことによるものであります。

当該会計方針の変更は遡及適用され、前事業年度及び前中間会計期間については、遡及適用後の財務諸表となっております。

この結果、遡及適用前と比較して、前事業年度の貸借対照表は、販売用不動産が31,884千円減少、繰延税金資産が10,720千円増加し、繰越利益剰余金が21,163千円減少しております。

また、前中間会計期間の中間損益計算書は、売上原価が4,808千円、販売費及び一般管理費が11,563千円増加し、営業損失、経常損失及び税引前中間純損失がそれぞれ16,372千円増加しております。

前中間会計期間の中間キャッシュ・フロー計算書は、税引前中間純損失が16,372千円増加し、販売用不動産の増減額が同額増加しております。

また、前事業年度の期首の純資産に累積的影響額を反映したことにより、繰越利益剰余金の前事業年度期首残高は14,629千円減少しております。

(表示方法の変更に関する注記)

(中間損益計算書関係)

従来、発生時に費用処理していた販売用不動産の保有及び管理物件に係る管理費、修繕費及び水道光熱費については、「販売費及び一般管理費」に含めて表示しておりましたが、当中間会計期間より「売上原価」に含めて表示する方法に変更しております。

これは、当中間会計期間において損益管理区分の見直しを行い、販売用不動産の保有及び管理物件に直接起因して発生する費用と、販売活動及び一般管理業務に係る費用とを区分することにより、営業活動の実態をより適切に反映するとともに、売上高と売上原価の対応関係をより適切に表示するために行ったものであります。この表示方法の変更を反映させるため、前中間会計期間の中間損益計算書の組替えを行っております。

この結果、前中間会計期間の中間損益計算書において、「販売費及び一般管理費」に表示していた16,541千円を「売上原価」に組み替えております。

従来、「売上原価」に含めて表示しておりました販売用不動産の売却に係る仲介手数料等については、当中間会計期間より「販売費及び一般管理費」に含めて表示する方法に変更しております。

これは、当中間会計期間において損益管理区分の見直しを行い、販売用不動産の取得原価に対応する売上原価と、販売活動のために発生する費用とを明確に区分することにより、営業活動の実態をより適切に反映し、売上高と売上原価の対応関係を明確にして売上総利益をより適切に表示するために行ったものであります。この表示方法の変更を反映させるため、前中間会計期間の中間損益計算書の組替えを行っております。

この結果、前中間会計期間の中間損益計算書において「売上原価」に表示していた28,915千円を「販売費及び一般管理費」に組み替えております。

(重要な後発事象に関する注記)

(多額な資金の借入)

当社は、2026年8月4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、2026年8月7日付で借入れを実行いたしました。

(1) 借入先	新生インベストメント&ファイナンス株式会社
(2) 借入金額	280,000千円
(3) 借入実行日	2026年8月7日
(4) 借入期間	2年
(5) 金利	変動金利
(6) 担保提供資産の有無	有
(7) 資金使途	販売用不動産の取得

また、当社は、2026年8月31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	岡崎信用金庫
(2) 借入金額	310,000千円
(3) 借入実行日	2026年8月31日
(4) 借入期間	1年
(5) 金利	変動金利
(6) 担保提供資産の有無	有
(7) 資金使途	販売用不動産の取得