2025年8月期 中間決算短信〔日本基準〕(連結)

2025年4月11日

上場会社名 株式会社東日本地所

上場取引所 東

コード番号 139A

URL <https://higashi-nihonjisho.com/>

代表者(役職名) 代表取締役社長

(氏名) 黒岩 主信

問合せ責任者(役職名) 取締役経営管理本部長

(氏名) 山田 義夫 (TEL) 048 (711) 7371

中間発行情報提出予定日 2025年5月29日

配当支払開始予定日 —

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. 2025年8月期中間期の連結業績(2024年9月1日~2025年2月28日)

(1) 連結経営成績

(%表示は、対前期中間期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する 中間純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2025年8月期中間期	2,547	9.3	224	21.6	215	18.4	146	19.1
2024年8月期中間期	2,332	69.2	184	338.0	182	308.2	123	335.7

(注) 中間包括利益 2025年8月期中間期 146百万円(19.1%) 2024年8月期中間期 123百万円(335.7%)

	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8月期中間期	293.78	—
2024年8月期中間期	246.73	—

(注) 1. 潜在株式調整後1株当たり中間純利益は、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

2. 2023年11月30日付で普通株式1株につき5,000株の株式分割を行っておりますが、2024年8月期の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、1株当たり中間純利益金額を算定しております。

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率
	百万円	百万円	%
2025年8月期中間期	2,692	997	37.0
2024年8月期	2,175	870	40.0

(参考) 自己資本 2025年8月期中間期 997百万円 2024年8月期 870百万円

2. 配当の状況

	年間配当金		
	中間期末	期末	年間
	円 銭	円 銭	円 銭
2024年8月期	0.00	40.00	40.00
2025年8月期	0.00	—	—
2025年8月期(予想)	—	—	—

(注) 1. 直近に公表されている配当予想からの修正の有無: 無

2. 2025年8月期の期末予想配当額は未定であります。

3. 2025年8月期の連結業績予想(2024年9月1日~2025年8月31日)

(%表示は、対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属 する当期純利益		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	5,700	22.8	400	20.3	400	18.4	250	4.5	500.00

(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) 当中間連結会計期間における重要な子会社の異動
(連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動) : 無

(2) 中間連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用 : 有

(3) 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 (中間期) : 無

(4) 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8月期中間期	500,000株	2024年8月期	500,000株
-------------	----------	----------	----------

② 期末自己株式数

2025年8月期中間期	一株	2024年8月期	一株
-------------	----	----------	----

③ 期中平均株式数 (中間期)

2025年8月期中間期	500,000株	2024年8月期中間期	500,000株
-------------	----------	-------------	----------

(注) 当社は、2023年11月30日付で普通株式1株につき5,000株の株式分割を行いました。2024年8月期の期首に当該株式分割が行われたものと仮定して株式数を記載しております。

※ 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

(将来に関する記述等についてのご注意)

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可能性があります。業績予想の前提となる条件および業績予想のご利用にあたっての注意事項等については、添付資料5ページ「1. 当中間決算に関する定性的情報 (3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明」をご覧ください。

○添付資料の目次

1. 当中間決算に関する定性的情報	2
(1) 経営成績に関する説明	2
(2) 財政状態に関する説明	4
(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明	5
2. 中間連結財務諸表及び主な注記	6
(1) 中間連結貸借対照表	6
(2) 中間連結損益計算書及び中間連結包括利益計算書	8
(3) 中間連結キャッシュ・フロー計算書	10
(4) 中間連結財務諸表に関する注記事項	11
(継続企業の前提に関する注記)	11
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	11
(中間連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用)	11
(セグメント情報等)	11

1. 当中間決算に関する定性的情報

（1）経営成績に関する説明

① 当中間連結会計期間の事業の状況

当中間連結会計期間（2024年9月1日から2025年2月28日）におけるわが国経済は、新型コロナウイルスの影響が薄れ、経済活動が活性化したことにより経済回復基調にあります。しかし、原材料やエネルギー価格の高騰などに起因した物価の上昇、地政学リスクの高まり、為替円安の継続、各国の政策金利の変動幅の増大など、依然として景気の先行きは不透明な状況にあります。

当社グループが属する業界においては、物価高騰や賃上げ等の影響もあり建築関連資材及び加工賃の値上げ傾向は継続しております。その中であって、当社グループの強みが発揮されている埼玉県、西東京地域をはじめ首都圏近郊は人口流入が顕著であります。また、土地所有者様（施主様）の土地活用の関心の高まりもあり、戸建て賃貸建築に対する動機付けとなって好循環が生じています。当社企画開発商品を市場投入して約2年経過しましたが、施主様からのご意見及び反応も好評を得ております。当中間連結会計期間における契約棟数は115棟であり、そのうち企画開発商品棟数は約8割に至っております。今後も市場ニーズを捉えた商品開発に努めてまいります。

営業部門別活動の状況

当社グループは、戸建て賃貸建築の建築事業部門、不動産売買事業部門、不動産仲介事業部門、賃貸物件管理の賃貸管理等事業部門を有しています。指定障がい福祉サービス事業部門においては、障がいのある利用者様に「福祉就業」を提供する事業を有しています。

建築事業部門

建築事業部門においては、首都圏を中心に土地所有者様（施主様）に対して戸建て賃貸建築（ブランド名「グランソフィア」）の企画提案・設計・建築・施工管理を行っています。当中間連結会計期間においては、戸建て賃貸建築の受注及び外構工事など付帯追加工事の受注に努めました。また、自社企画開発商品の市場投入以来、施主様からはデザイン性・品質性・価格等にご支持をいただいております。

その結果、当中間連結会計期間での建築請負の契約棟数は115棟（前年同期比26.4%増）のご契約、建築着工棟数は97棟（前年同期比4.0%減）となりました。

当該部門の市場環境については、円安等による建築資材や労務費の上昇影響が継続しています。一方で、使用資材の共通化など原価低減に努めているものの一部は販売価格に転嫁しております。なお、戸建て賃貸住宅建築市場での一層のシェア拡大に向けた営業体制強化を推進するため、2024年9月に新越谷支店（越谷市）を開設、2025年1月に浦和支店（さいたま市浦和区）を開設いたしました。これにより東京圏内に本社を含め5拠点体制となりました。

また、戸建て住宅建築の品質保証体制の強化を図るべく、設計工事監理要員の強化と人的資本の充実を図っております。

不動産売買事業部門

不動産売買事業部門においては、当社グループが土地仕入から設計・建築・施工管理及び品質管理まで一貫した体制を構築し、販売用不動産として販売しています。当中間連結会計期間の販売実績は7件（前年同期比50.0%減）となりました。

なお、当連結会計期間においては、当連結会計期間以降の販売活動に向けて販売用不動産の仕入に注力いたしました。

不動産仲介事業部門

不動産仲介事業部門においては、主に土地、戸建て住宅、集合住宅等の不動産仲介を行っています。当中間連結会計期間の仲介物件の取扱件数は116件（前年同期比14.9%増）となりました。

賃貸管理等事業部門

賃貸管理等事業部門においては、自社物件を中心に不動産賃貸仲介業務、不動産賃貸管理業務等を行っています。施主様の戸建て賃貸住宅竣工後の当該不動産の管理を当社が管理することによりワンストップサービスの提供ができることが強みとなっております。

当中間連結会計期間の管理戸数（集合住宅の場合は部屋数）は、675戸（前年同期比35.0%増）となりました。当社施工による戸建て賃貸住宅建築数の増加等により管理戸数は着実に増加しております。

指定障がい福祉サービス事業部門

指定障がい福祉サービス事業部門においては、障がいのある方に就職支援に努めるとともに福祉就業としての働く場を提供し、その就業知識及び能力の向上のために必要な訓練を行う事業を行っています。

この結果、当中間連結会計期間の売上高は2,547百万円（前年同期比9.3%増）となりました。

利益面では、建築資材及び加工費等の値上げ影響、設計工事監理部門の品質体制強化等に伴う労務費の増加等による売上原価の上昇、支店網の拡充など営業体制の強化による人件費の増加等、販売費及び一般管理費が増加したものの、売上高の増加に伴う売上総利益の増加が図られたことが奏効し、当中間連結会計期間の営業利益は224百万円（前年同期比21.6%増）、経常利益は215百万円（前年同期比18.4%増）、親会社株主に帰属する中間純利益は146百万円（前年同期比19.1%増）となりました。

② 報告セグメント別活動の状況

当社グループのセグメントは、建築・不動産事業、賃貸管理等事業、指定障がい福祉サービス事業の3つのセグメントで構成されています。セグメント別の業績は以下のとおりであります。

各セグメントの売上高は外部顧客に対する売上高を記載しており、各セグメントの利益は営業利益であります。

【建築・不動産事業】

建築・不動産事業においては、施主様に対して事業連携がワンストップサービスで提供できる体制が整っており、当社グループの強みが施主様の信頼に繋がっています。また、戸建て建築以外の追加工事となる外構工事、上下水道管引き込み工事、土壌改良工事、解体工事等を積極的に受注するべく努めました。

当該事業の市場環境については、円安基調等による資材の高騰、賃金アップによる加工費の上昇、2024年問題に起因する物流費用の上昇等が継続しております。このような環境の下、戸建て建築契約棟数は順調に伸長しています。その背景として、当社グループが商圏としている地域では戸建て賃貸住宅の需要は底堅いものの供給不足があります。

当社企画商品であるGSシリーズ（当社グループブランド名「グランソフィア」）は、市場投入し約2年経過しましたが、施主様の支持・信頼を受け当社の主力商品に育っています。

GSシリーズの特徴としては、当社のオリジナル設計と建築部材の企画、組み立て方法の統合化等によりコストパフォーマンスを提供し、施主様の投資額の節約にも貢献しています。

また、入居者様においても、使い勝手の良さを追求した仕様が評価されています。

戸建て賃貸住宅建築の市場シェアの拡大に向けて、営業体制の強化を図るため新越谷支店（2024年9月）及び浦和支店（2025年1月）を開設しました。また、品質保証の一層の向上を図るため、設計工事監理要員を積極的に採用し人的資本の強化を図ってまいりました。

不動産仲介事業においては、建築営業部門の人的資源を充分に活用することで仲介取引件数は前年同期比14.9%増となり仲介手数料収入は増加しました。

不動産売買事業においては、前連結会計年度末の在庫不足から当中間連結会計期間は土地等仕入に注力しました。販売を限定したことにより売上高は前年同期比で減少しましたが、今後は付加価値向上に努めるとともに売上高の底上げを図ってまいります。

この結果、建築・不動産事業の売上高は2,405百万円（前年同期比9.1%増）となり、セグメント利益は356百万円（前年同期比20.4%増）となりました。

【賃貸管理等事業】

賃貸管理等事業においては、自社物件を中心に不動産賃貸仲介業務、不動産賃貸管理業務を行っています。

また、施主様へは戸建て賃貸建築から入居者の募集など賃貸管理（物件管理・賃料の回収代行、損害保険の加入等）の受託を行うワンストップサービスを提供しています。当社の戸建て賃貸住宅建築の伸長等に伴い管理戸数は増加しております。当事業は大宮支店・浦和支店の2店舗体制を取っておりましたが、分散から集中を図るため2025年1月に本社へ統合しました。それが奏功し合理化・効率化が図られました。

この結果、賃貸管理等事業の売上高は84百万円（前年同期比29.5%増）となり、セグメント利益は17百万円（前年同期比38.5%増）となりました。

【指定障がい福祉サービス事業】

指定障がい福祉サービス事業部門においては、就労継続支援A型事業として就業支援に努めるとともに福祉就業としての働く場を提供し、その就業知識及び能力の向上のために必要な訓練を行う事業を行っており、一般企業への就職支援を行っています。

当中間連結会計期間においては、福祉ポイントの見直しが図られたことによる減収が生じました。

この結果、指定障がい福祉サービス事業の売上高は57百万円（前年同期比7.0%減）となり、セグメント利益は16百万円（前年同期比9.4%減）となりました。

（2）財政状態に関する説明**①資産、負債及び純資産の状況****（資産）**

当中間連結会計期間末における総資産は2,692百万円となり、前連結会計年度末と比較し516百万円増加しました。このうち流動資産は2,338百万円であり、前連結会計年度末と比較し414百万円増加しました。現金及び預金は102百万円減少しましたが、土地等の仕入に注力したことにより棚卸資産が385百万円、完成工事未収入金が104百万円増加したこと等によります。固定資産は353百万円であり、前連結会計年度末と比較し102百万円増加しました。これは主に、有形固定資産の取得によるものです。

（負債）

当中間連結会計期間末における負債は1,694百万円となり、前連結会計年度末と比較し389百万円増加しました。これは主に、有利子負債が増加したことによります。償還により社債は33百万円減少しましたが、短期借入金、1年以内返済予定の長期借入金及び長期借入金430百万円増加しました。金融機関と締結した当座貸越枠及びコミットメントライン枠等を使用して、土地等の仕入に注力したことによるものです。

（純資産）

当中間連結会計期間末における純資産は997百万円となり、前連結会計年度末と比較し126百万円増加しました。親会社株主に帰属する中間純利益の計上により146百万円増加し、配当金支払により20百万円減少しました。

この結果、当中間連結会計期間末の自己資本比率は37.0%となりました。総資産が増加したことにより、前連結会計年度末と比較し3.0ポイント低下しました。

②当中間期のキャッシュ・フローの状況

当中間連結会計期間末における現金及び現金同等物の残高は、前連結会計年度末と比較し102百万円減少し、1,414百万円となりました。

当中間連結会計期間における各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因は以下のとおりであります。

（営業活動によるキャッシュ・フロー）

営業活動による資金の減少は353百万円（前中間連結会計期間は576百万円の資金の増加）となりました。税金等調整前中間純利益215百万円の計上による資金の増加要因があった一方、売上債権の増加106百万円、棚卸資産の増加385百万円、未払金の減少58百万円等による資金の減少要因があったことによるものです。

（投資活動によるキャッシュ・フロー）

投資活動による資金の減少は118百万円（前中間連結会計期間は11百万円の資金の減少）となりました。敷金及び保証金の回収による収入2百万円による資金の増加要因があった一方、有形固定資産の取得による支出120百万円による資金の減少要因があったことによるものです。

（財務活動によるキャッシュ・フロー）

財務活動による資金の増加は369百万円（前中間連結会計期間は157百万円の資金の減少）となりました。短期借入金及び長期借入金の返済による支出163百万円、社債の償還による支出33百万円、配当金の支払20百万円等による資金の減少要因があった一方、販売用不動産の仕入に伴う短期借入及び長期借入れによる収入593百万円による資金の増加要因があったことによるものです。

（3）連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

2025年8月期の業績予想につきましては、変更はありません。

なお、今後、業績等に重大な影響を及ぼす事象が生じた場合には速やかに開示いたします。

2. 中間連結財務諸表及び主な注記

(1) 中間連結貸借対照表

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2024年8月31日)	当中間連結会計期間 (2025年2月28日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,516,865	1,414,608
完成工事未収入金	165,151	269,889
販売用不動産	92,614	522,739
仕掛販売用不動産	36,080	—
商品	128	85
未成工事支出金	18,993	8,169
材料及び貯蔵品	3,534	6,320
その他	94,817	120,250
貸倒引当金	△ 3,663	△ 3,306
流動資産合計	1,924,521	2,338,756
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	71,044	89,955
土地	24,282	108,597
その他（純額）	18,267	19,576
有形固定資産合計	113,593	218,130
無形固定資産	1,108	903
投資その他の資産		
繰延税金資産	28,258	28,258
その他	107,768	106,011
投資その他の資産合計	136,026	134,269
固定資産合計	250,728	353,302
資産合計	2,175,249	2,692,059

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2024年8月31日)	当中間連結会計期間 (2025年2月28日)
負債の部		
流動負債		
工事未払金	217,680	245,849
短期借入金	100,000	458,600
1年内返済予定長期借入金	44,700	62,405
1年内償還予定社債	70,000	54,000
未払法人税等	66,696	67,760
未払消費税等	52,671	22,461
未払金	164,338	105,691
未成工事受入金	298,436	315,277
預り金	138,866	134,690
賞与引当金	10,076	6,562
その他	32,063	74,883
流動負債合計	1,195,531	1,548,180
固定負債		
長期借入金	77,473	131,743
社債	32,000	15,000
固定負債合計	109,473	146,743
負債合計	1,305,004	1,694,923
純資産の部		
株主資本		
資本金	30,000	30,000
利益剰余金	840,245	967,136
株主資本合計	870,245	997,136
純資産合計	870,245	997,136
負債純資産合計	2,175,249	2,692,059

（2）中間連結損益計算書及び中間連結包括利益計算書

（中間連結損益計算書）

	（単位：千円）	
	前中間連結会計期間 （自 2023年9月1日 至 2024年2月29日）	当中間連結会計期間 （自 2024年9月1日 至 2025年2月28日）
売上高	2,332,057	2,547,839
売上原価	1,561,249	1,677,528
売上総利益	770,807	870,311
販売費及び一般管理費	586,094	645,687
営業利益	184,713	224,623
営業外収益		
受取利息	4	512
補助金収入	1,700	—
その他	340	1,205
営業外収益合計	2,044	1,718
営業外費用		
支払利息	1,425	1,922
支払手数料	—	7,628
訴訟和解金	2,450	—
その他	530	874
営業外費用合計	4,405	10,425
経常利益	182,352	215,916
特別利益		
固定資産売却益	131	—
特別利益合計	131	—
特別損失		
固定資産除却損	764	63
特別損失合計	764	63
税金等調整前中間純利益	181,718	215,852
法人税等	58,351	68,961
中間純利益	123,366	146,890
親会社株主に帰属する中間純利益	123,366	146,890

（中間連結包括利益計算書）

（単位：千円）

	前中間連結会計期間 （自 2023年9月1日 至 2024年2月29日）	当中間連結会計期間 （自 2024年9月1日 至 2025年2月28日）
中間純利益	123,366	146,890
中間包括利益	123,366	146,890
（内訳）		
親会社株主に係る中間包括利益	123,366	146,890

（3）中間連結キャッシュ・フロー計算書

（単位：千円）

	前中間連結会計期間 （自 2023年9月1日 至 2024年2月29日）	当中間連結会計期間 （自 2024年9月1日 至 2025年2月28日）
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前中間純利益	181,718	215,852
減価償却費	4,443	8,533
貸倒引当金の増減額（△は減少）	1,929	△ 356
賞与引当金の増減額（△は減少）	△ 3,100	△ 3,514
受取利息及び受取配当金	△ 4	△ 512
支払利息	1,425	1,922
支払手数料	—	7,628
固定資産売却益	△ 131	—
固定資産除却損	764	63
売上債権の増減額（△は増加）	△ 101,927	△ 106,092
棚卸資産の増減額（△は増加）	259,146	△ 385,963
仕入債務の増減額（△は減少）	100,988	28,056
未払消費税等の増減額（△は減少）	28,543	△ 30,210
未払金の増減額（△は減少）	17,777	△ 58,359
未成工事受入金の増減額（△は減少）	85,276	16,840
預り金の増減額（△は減少）	21,100	△ 4,176
その他	33,033	26,206
小計	630,985	△ 284,082
利息及び配当金の受取額	4	512
利息の支払額	△ 1,040	△ 2,001
法人税等の支払額	△ 53,943	△ 67,897
営業活動によるキャッシュ・フロー	576,005	△ 353,468
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の売却による収入	163	—
有形固定資産の取得による支出	△ 7,246	△ 120,332
敷金及び保証金の回収による収入	—	2,000
敷金及び保証金の差入による支出	△ 2,891	△ 193
保険積立金の積立による支出	△ 1,289	—
貸付金の回収による収入	—	78
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 11,263	△ 118,447
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入による収入	50,000	493,600
短期借入金の返済による支出	△ 155,002	△ 135,000
長期借入れによる収入	—	100,000
長期借入金の返済による支出	△ 4,008	△ 28,025
社債の償還による支出	△ 33,000	△ 33,000
長期未払金の返済による支出	△ 5,231	△ 286
支払手数料の支払額	—	△ 7,628
配当金の支払額	△ 10,000	△ 20,000
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 157,241	369,659
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	407,500	△ 102,256
現金及び現金同等物の期首残高	950,029	1,516,865
現金及び現金同等物の中間期末残高	1,357,530	1,414,608

(4) 中間連結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。

(中間連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用)

中間連結会計期間の税金費用につきましては、簡便法により計算しているため、法人税等調整額は「法人税等」に含めて表示しております。

(セグメント情報等)

前中間連結会計期間（自2023年9月1日 至2024年2月29日）

報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失に関する情報

(単位：千円)

	報告セグメント				調整額 (注) 1	中間連結損益 計算書計上額 (注) 2
	建築・不動産 事業	賃貸管理等事業	指定障がい福祉 サービス事業	計		
売上高						
外部顧客への 売上高	2,204,692	65,162	62,201	2,332,057	—	2,332,057
セグメント間の 内部売上高又は 振替高	—	—	13,782	13,782	△13,782	—
計	2,204,692	65,162	75,984	2,345,839	△13,782	2,332,057
セグメント利益	296,342	12,991	18,297	327,630	△142,917	184,713

(注) 1. セグメント利益の調整額は、各報告セグメントに配分していない全社費用であり、管理部門等の一般管理費であります。

2. セグメント利益は、中間連結損益計算書の営業利益と一致しております。

当中間連結会計期間（自2024年9月1日 至2025年2月28日）

報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失に関する情報

(単位：千円)

	報告セグメント				調整額 (注) 1	中間連結損益 計算書計上額 (注) 2
	建築・不動産 事業	賃貸管理等事業	指定障がい福祉 サービス事業	計		
売上高						
外部顧客への 売上高	2,405,589	84,414	57,835	2,547,839	—	2,547,839
セグメント間の 内部売上高又は 振替高	—	—	14,617	14,617	△14,617	—
計	2,405,589	84,414	72,452	2,562,456	△14,617	2,547,839
セグメント利益	356,903	17,991	16,569	391,464	△166,841	224,623

(注) 1. セグメント利益の調整額は、各報告セグメントに配分していない全社費用であり、管理部門等の一般管理費であります。

2. セグメント利益は、中間連結損益計算書の営業利益と一致しております。