

2026年9月期 中間決算短信〔日本基準〕（非連結）

2026年5月13日

上場会社名 株式会社インデックス 上場取引所 東
 コード番号 301A URL <https://www.in-dex.co.jp/>
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 野崎 雄一
 問合せ先責任者 (役職名) 取締役副社長管理本部長 (氏名) 中村 信二 TEL 03-5909-0350
 中間発行情報提出予定日 2026年6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. 2026年9月期中間期の業績 (2025年10月1日～2026年3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	%
2026年9月期中間期	2,154	5.7	66	14.5	46	38.4	28	53.5
2025年9月期中間期	2,037	4.2	57	985.8	33	763.2	18	—

	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
2026年9月期中間期	28.48	27.87
2025年9月期中間期	18.62	18.05

(参考) 持分法投資損益 2026年9月期中間期 ー百万円 2025年9月期中間期 ー百万円

(注) 2025年9月期における潜在株式調整後1株当たり中間純利益の算定については、2024年12月25日にTOKYO PRO Marketに上場したため、新規上場日から2025年3月31日の末日までの平均株価を期中平均株価とみなして算定しております。

(2) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率
	百万円	百万円	%
2026年9月期中間期	2,094	766	36.6
2025年9月期	2,078	738	35.5

(参考) 自己資本 2026年9月期中間期 766百万円 2025年9月期 738百万円

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
2025年9月期	0.00	0.00	0.00
2026年9月期	0.00		
2026年9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. 2026年9月期の業績予想 (2025年10月1日～2026年9月30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	4,479	6.8	142	49.3	100	36.8	60	35.6	59.85

(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）	2026年9月期中間期	1,003,400株	2025年9月期	1,003,400株
② 期末自己株式数	2026年9月期中間期	一株	2025年9月期	一株
③ 期中平均株式数（中間期）	2026年9月期中間期	1,003,400株	2025年9月期中間期	1,000,296株

※ 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

（業績予想の適切な利用に関する説明）

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。

○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	3
(3) 業績予想などの将来予測情報に関する説明	4
2. 中間財務諸表及び主な注記	5
(1) 中間貸借対照表	5
(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
(セグメント情報等)	9

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

当中間会計期間におけるわが国経済は、雇用・所得環境の改善を背景に、緩やかな回復基調を維持しました。一方、中東情勢の緊迫化にともなう原油価格の上昇による資材・物流コスト高騰による、物価や企業収益への影響が懸念されております。また今後の日本銀行による政策金利の引き上げの動向、長期金利上昇による国内経済に与える影響についても注視が必要となり、景気の先行きは依然として不透明な状況が続いております。

当社が属する不動産業界は、都心部を中心にマンション価格・地価は上昇が継続しております。金利上昇による購買心理への影響や住宅ローン借入コスト増を注視する必要があるものの、都市部の底堅い需要を背景に総じて堅調な推移が見込まれております。一方、中東情勢の不安定化によるナフサ由来の建築資材等不足の影響により、新築マンション・新築戸建の供給減少が懸念されております。中古のリノベーション工事への影響は新築マンション開発、新築戸建と比べると限定的であると見込んでおりますが、当社のリノベーション工事においても建築資材等不足の影響を注視しております。

このような事業環境のもと、当社は2026年9月期を初年度とし、2028年9月期を最終年度とする中期経営計画「NEXT STAGE 2025」の具体的な施策を展開しております。当計画では、「持続的成長に向けた収益基盤の強化」と「インテリアオプションとの事業シナジー強化」を基本方針として掲げ、コア事業の深化と新たな収益領域の拡充を同時に推進しております。

1. 持続的成長に向けた収益基盤の強化

不動産販売事業においては、従来の単身層に加え、住宅取得意欲が顕在化していない世帯年収400万～500万円前後のファミリー層に対し、ライフプランを起点とした資産形成型の住まい提案を行い、住宅取得機会の拡大を図る取組を進めております。これにより新規需要の掘り起こしと安定的な販売基盤の拡充を図ってまいります。また投資用不動産への需要拡大を踏まえ、新築・築浅中古戸建等を中心に投資不動産事業を本格展開し、収益ポートフォリオの多様化と事業リスクの分散を進めてまいります。

2. インテリアオプションとの事業シナジー強化

不動産販売とインテリアオプション事業を有機的に連携させ、リフォーム・リノベーション・住み替え・資産活用まで一貫した顧客接点を維持することで、クロスセル及びリピート需要を最大化し、顧客生涯価値 (LTV) の一層の向上を図ってまいります。

当中間会計期間における売上高は、全体として堅調に推移いたしました。当社の主要事業である不動産関連事業においては、販売戸数は前年同期比でほぼ同水準であったものの収益ポートフォリオの多様化を進めるなか投資用不動産分野への事業展開を強化した結果、売上高は前年同期を上回りました。もう1つの主要事業であるインテリア販売及びリノベーション事業においても、インテリア販売の再販事業が好調に推移し、またリノベーション工事においては受注件数が増加し、売上高は前年同期を上回りました。その結果、売上高2,154,410千円（前年同期比5.7%増）を計上し、営業利益66,080千円（前年同期比14.5%増）、経常利益46,989千円（前年同期比38.4%増）、中間純利益28,579千円（前年同期比53.5%増）の各段階においても増益を達成しました。

当中間会計期間においては、収益ポートフォリオの多様化及び事業シナジー強化に向けた取り組みが着実に進展し、中期経営計画「NEXT STAGE 2025」の初年度として、概ね計画に沿った進捗となりました。

セグメントの経営成績は、次のとおりであります。

(不動産関連事業)

不動産関連事業においては、実需向け不動産販売の売上戸数は前年同期比でほぼ同水準であったものの、当事業年度より開始した投資用不動産販売が売上に寄与し、全体として安定した販売実績を確保しました。

また中期経営計画に掲げる「自社販売」と「販売会社との連携強化」の両輪による販売体制を着実に機能させ、加えて他社物件も積極的に活用することで媒介手数料収益拡大を図り、安定的な収益基盤の構築が進んでおります。その結果、売上高は前年同期比63,499千円増収の1,643,627千円となりました。今後につきましては、販売件数の拡大に加え、商品構成や在庫回転を意識した収益性重視の販売戦略を推進し、安定的な収益基盤の構築を図ってまいります。

(インテリア販売及びリノベーション事業)

インテリア販売及びリノベーション事業においては、顧客ニーズを踏まえた提案力強化により、インテリア販売における1戸当たりの販売単価が向上したことに加え、既存顧客への再提案・再販売も引き続き堅調に推移し、売上高は順調に拡大いたしました。またリノベーション事業においては、不動産関連事業との連携強化及び他社物件の積極活用により受注機会の拡大を図るとともに、お客様のライフスタイルや資産形成ニーズに即した高品質なリノベーションの提案を推進した結果、着実に売上を伸ばいたしました。加えて、デザイン性・機能性・収益性を意識した提案を行うことで、顧客満足度の向上と収益性の確保の両立に努めております。その結果、売上高は前年同期比53,618千円増収の510,782千円となりました。同セグメントの利益も堅調に推移しております。

(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)

当中間会計期間末における流動資産は1,962,759千円となり前事業年度末に比べて24,849千円増加しております。その主な要因は、当中間会計期間後の販売計画に沿った計画的な仕入及び中東情勢の不安定化による建築資材等の納期遅延や価格高騰への対策により戦略的な仕入を進めたことにより、販売用不動産は430,429千円増加し、一方で、その販売用不動産の仕入及び税金の納付等により現金及び預金が386,439千円減少したことによるものです。即納可能な在庫物件のニーズを予想し、今後の販売に向け先行して不動産在庫の仕入を積極的に進めたものであり、当中間会計期間後の着実な収益確保に向けた施策であります。しかしながら、中東情勢につきましては、先行き不透明な状況であることから、市場動向を注視しながら、在庫回転率の最適化と収益性の確保を図ってまいります。固定資産は131,941千円となり、前事業年度末に比べて8,823千円減少となっております。以上の結果、総資産は前事業年度末に比べて16,026千円増加し、2,094,701千円となっております。

(負債)

当中間会計期間末における流動負債は676,303千円となり、前事業年度末に比べて5,369千円増加しております。その主な要因は、短期借入金が58,400千円増加し、流動負債の部のその他に含まれる未払消費税が18,172千円減少、役員賞与引当金が14,662千円減少、未払費用が13,523千円減少したことによるものであります。固定負債は651,493千円となり、前事業年度末に比べて17,797千円減少しました。主な要因は、社債が14,200千円減少したことによるものであります。これは当社の資金計画に基づき約定償還が順調に進捗したことによるものです。引き続き、借入依存度の低減を進めつつ現預金水準の維持に留意し、当社の資金管理計画に基づき財務基盤の強化を図ってまいります。以上の結果、負債合計は前事業年度末と比べて12,427千円減少し、1,327,796千円となっております。

(純資産)

当中間会計期間末における純資産合計は766,905千円となり、前事業年度末に比べて28,453千円増加しております。その主な要因は、中間純利益を28,579千円計上したことにより利益剰余金が同額増加したことによるものであります。その結果、自己資本比率は36.6%（前事業年度末は35.5%）となり、当社の財務基盤強化を実現いたしました。

②キャッシュ・フローの状況

当中間会計期間末における現金及び現金同等物は、前事業年度末に比べて388,789千円減少し、494,457千円となりました。これは主に、当中間会計期間後の販売に向けた計画的な不動産在庫の仕入を進めたことによるものであり、販売の見込み分と中東情勢の不安定化による建築資材等不足に対する即納可能な在庫物件のニーズを予想し、今後の販売に向け先行して不動産在庫の仕入を積極的に進めたものであります。

当中間会計期間末における各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因は次のとおりであります。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

当中間会計期間末における営業活動によるキャッシュ・フローは、408,051千円の支出（前年同期は487,039千円の支出）となりました。主な増加要因は、税引前中間純利益の計上46,989千円であります。主な減少要因は、棚卸資産の増加額377,143千円であります。当中間会計期間後の販売計画に沿った計画的な仕入及び中東情勢の不安定化による建築資材等の納期遅延や価格高騰への対策を最優先課題として不動産在庫の仕入を強化し、当中間会計期間後の損益計画を着実に達成した結果であります。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

当中間会計期間末における投資活動によるキャッシュ・フローは、872千円の支出（前年同期は4,094千円の支出）となりました。主な収入要因は、満期となった定期預金の払戻による収入6,100千円であります。主な支出要因は、定期預金の預入による支出6,150千円であります。前事業年度末に比べ支出額が減少し、投資活動においても効率的な資金配分を維持しております。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

当中間会計期間末における財務活動によるキャッシュ・フローは、20,133千円の収入（前年同期は45,157千円の支出）となりました。主な要因は、長期借入れによる収入80,000千円及び長期借入金の返済による支出78,894千円あります。事業計画に基づき、仕入資金の安定確保に努め、中長期的な債務返済を計画的に進めることで、資金繰りの安定を継続的に実現しております。

(3) 業績予想などの将来予測情報に関する説明

現時点の業績予想につきましては、2025年11月13日の「2025年9月期 決算短信〔日本基準〕(非連結)」で公表いたしました業績予想から変更はございません。なお、中東情勢の不安定化によるナフサ由来の建築資材等不足の影響につきましては、現時点では、中古マンションのリノベーション工事への影響は新築マンション開発と比べ当社の業績に与える影響は限定的であると見込んでおります。ただし、建築資材等の入手が困難となること、価格高騰の可能性については先行き不透明な状況であることから、今後の動向を注視し、業績予想を修正する必要がある場合には速やかに開示いたします。

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 (2025年9月30日)	当中間会計期間 (2026年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	969,655	583,215
売掛金	60,480	85,021
商品	5,987	1,608
原材料及び貯蔵品	633	582
販売用不動産	749,913	1,180,343
仕掛販売用不動産	122,638	73,783
その他	28,811	38,828
貸倒引当金	△210	△622
流動資産合計	1,937,910	1,962,759
固定資産		
有形固定資産	22,581	21,425
無形固定資産	3,947	3,379
投資その他の資産	114,236	107,136
固定資産合計	140,764	131,941
資産合計	2,078,675	2,094,701
負債の部		
流動負債		
買掛金	28,341	30,024
短期借入金	280,700	339,100
1年内償還予定の社債	38,400	28,400
1年内返済予定の長期借入金	152,268	154,752
未払法人税等	21,983	13,507
前受金	3,690	8,701
賞与引当金	21,417	17,452
資産除去債務	—	2,262
その他	124,131	82,102
流動負債合計	670,933	676,303
固定負債		
社債	91,600	77,400
長期借入金	568,965	567,587
資産除去債務	761	—
その他	7,964	6,506
固定負債合計	669,290	651,493
負債合計	1,340,223	1,327,796
純資産の部		
株主資本		
資本金	50,276	50,276
資本剰余金	276	276
利益剰余金	687,123	715,703
株主資本合計	737,676	766,255
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	775	649
評価・換算差額等合計	775	649
純資産合計	738,451	766,905
負債純資産合計	2,078,675	2,094,701

(2) 中間損益計算書
(中間会計期間)

(単位：千円)

	前中間会計期間 (自 2024年10月1日 至 2025年3月31日)	当中間会計期間 (自 2025年10月1日 至 2026年3月31日)
売上高	2,037,292	2,154,410
売上原価	1,472,861	1,581,483
売上総利益	564,430	572,927
販売費及び一般管理費	506,705	506,846
営業利益	57,724	66,080
営業外収益		
受取利息	358	729
不動産取得税還付金	8,103	7,209
その他	531	419
営業外収益合計	8,992	8,359
営業外費用		
支払利息	11,972	12,931
支払手数料	7,804	14,034
上場関連費用	13,000	—
その他	—	484
営業外費用合計	32,777	27,450
経常利益	33,940	46,989
税引前中間純利益	33,940	46,989
法人税、住民税及び事業税	8,368	13,619
法人税等調整額	6,949	4,789
法人税等合計	15,317	18,409
中間純利益	18,622	28,579

(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 2024年10月1日 至 2025年3月31日)	当中間会計期間 (自 2025年10月1日 至 2026年3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	33,940	46,989
減価償却費	2,092	3,221
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	1	411
受取利息	△358	△729
支払利息	11,972	12,931
支払手数料	7,804	14,034
売上債権の増減額 (△は増加)	△19,977	△24,540
棚卸資産の増減額 (△は増加)	△340,302	△377,143
仕入債務の増減額 (△は減少)	△17,911	1,682
前受金の増減額 (△は減少)	△81,196	5,011
賞与引当金の増減額 (△は減少)	△7,424	△3,964
役員賞与引当金の増減額 (△は減少)	△5,347	△14,662
その他	△29,191	△37,087
小計	△445,897	△373,846
利息の受取額	358	729
利息の支払額	△11,558	△12,839
法人税等の支払額	△29,941	△22,095
営業活動によるキャッシュ・フロー	△487,039	△408,051
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入による支出	△12,700	△6,150
定期預金の払戻による収入	8,200	6,100
投資有価証券の取得による支出	△180	△1,380
その他	586	557
投資活動によるキャッシュ・フロー	△4,094	△872
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額 (△は減少)	74,132	58,400
長期借入れによる収入	50,000	80,000
長期借入金の返済による支出	△143,241	△78,894
社債の償還による支出	△20,000	△24,200
支払手数料による支出	△5,138	△13,748
株式発行による収入	464	—
その他	△1,375	△1,423
財務活動によるキャッシュ・フロー	△45,157	20,133
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△536,291	△388,789
現金及び現金同等物の期首残高	1,071,550	883,247
現金及び現金同等物の中間期末残高	535,259	494,457

(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。

(セグメント情報等)

I 前中間会計期間 (自 2024年10月1日 至 2025年3月31日)

報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報並びに収益の分解情報

(単位：千円)

	報告セグメント			調整額 (注) 1	中間 損益計算書 計上額 (注) 2
	不動産関連事業	インテリア販売及び リノベーション事業	計		
売上高					
一時点で移転される 財又はサービス	1,577,262	457,164	2,034,426	—	2,034,426
一定の期間にわたり 移転される財又はサ ービス	—	—	—	—	—
顧客との契約から生じ る収益	1,577,262	457,164	2,034,426	—	2,034,426
その他の収益	2,865	—	2,865	—	2,865
外部顧客への売上高	1,580,128	457,164	2,037,292		2,037,292
セグメント間の内部売 上高又は振替高	—	—	—	—	—
計	1,580,128	457,164	2,037,292	—	2,037,292
セグメント利益	17,841	257,817	275,659	△217,934	57,724

(注) 1. セグメント利益の調整額△217,934千円は、各報告セグメントに帰属していない全社費用であります。全社費用は、主にセグメントに帰属しない一般管理費であります。

2. セグメント利益は、中間損益計算書の営業利益と調整を行っております。

II 当中間会計期間 (自 2025年10月1日 至 2026年3月31日)

報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報並びに収益の分解情報

(単位：千円)

	報告セグメント			調整額 (注) 1	中間 損益計算書 計上額 (注) 2
	不動産関連事業	インテリア販売及び リノベーション事業	計		
売上高					
一時点で移転される 財又はサービス	1,640,039	510,782	2,150,822	—	2,150,822
一定の期間にわたり 移転される財又はサ ービス	—	—	—	—	—
顧客との契約から生じ る収益	1,640,039	510,782	2,150,822	—	2,150,822
その他の収益	3,588	—	3,588	—	3,588
外部顧客への売上高	1,643,627	510,782	2,154,410		2,154,410
セグメント間の内部売 上高又は振替高	—	—	—	—	—
計	1,643,627	510,782	2,154,410	—	2,154,410
セグメント利益	△4,691	293,457	288,765	△222,684	66,080

(注) 1. セグメント利益の調整額△222,684千円は、各報告セグメントに帰属していない全社費用であります。全社費用は、主にセグメントに帰属しない一般管理費であります。

2. セグメント利益は、中間損益計算書の営業利益と調整を行っております。