

2026年9月期 中間決算短信〔日本基準〕(連結)

2026年5月14日

上場会社名 株式会社バレッジス 上場取引所 東
コード番号 239A URL https://ballejgs.jp/
代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 大本 朋之
問合せ先責任者 (役職名) 取締役 管理副本部長 (氏名) 菊地 紘宗 (TEL) 03-3794-1115
中間発行情報提出予定日 2026年6月30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月期中間期の連結業績(2025年10月1日～2026年3月31日)

(1) 連結経営成績(累計)

(%表示は、対前年同中間期増減率)

	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	%
2026年9月期中間期	2,271	24.6	255	△7.4	256	△4.2	168	△3.1
2025年9月期中間期	1,823	46.3	276	287.3	267	314.6	174	310.3

(注) 中間包括利益 2026年9月期中間期168百万円(△3.1%) 2025年9月期中間期174百万円(310.8%)

	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	105.62	—
2025年9月期中間期	109.00	—

(注)2025年9月期中間期の潜在株式調整後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。また、2026年9月期中間期の潜在株式調整後1株当たり中間純利益は、潜在株式は存在するものの希薄化効果を有していないため記載しておりません。

(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	%
2026年9月期中間期	3,650	1,173	32.1
2025年9月期	3,832	1,056	27.6

(参考)自己資本 2026年9月期中間期 1,172百万円 2025年9月期 1,056百万円

(3) 連結キャッシュ・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 中間期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2026年9月期中間期	211	△30	△241	1,606
2025年9月期中間期	258	△73	△209	1,650

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	33.00	33.00
2026年9月期	0.00		
2026年9月期(予想)		33.00	33.00

(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月期の連結業績予想(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		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	4,208	21.5	400	34.7	360	28.2	237	31.6	148.38

(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連結範囲の重要な変更 : 有

新規 一社 (社名) 除外 1社 (社名) 株式会社ボールギャランティ

(注) 詳細は、添付資料 P.11「3. 中間連結財務諸表及び主な注記(4) 中間連結財務諸表に関する注記事項(連結の範囲又は持分法適用の範囲の変更に関する注記)」をご覧ください。

(2) 中間連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用 : 有

(注) 詳細は、添付資料 P.11「3. 中間連結財務諸表及び主な注記(4) 中間連結財務諸表に関する注記事項(中間連結財務諸表の作成に特有の会計処理に関する注記)」をご覧ください。

(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 : 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)	2026年9月期中間期	1,600,000株	2025年9月期	1,600,000株
② 期末自己株式数	2026年9月期中間期	—株	2025年9月期	—株
③ 期中平均株式数	2026年9月期中間期	1,600,000株	2025年9月期中間期	1,600,000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

(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及び業績予想のご利用に当たっての注意事項等については、添付資料P. 4「1. 経営成績等の概況 (4) 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. 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.....	4
(3) 当中間期のキャッシュ・フローの概況.....	4
(4) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明.....	4
2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方.....	5
3. 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
(連結の範囲又は持分法適用の範囲の変更に関する注記).....	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に関する注記).....	11
(セグメント情報).....	12
(重要な後発事象).....	12

1. 経営成績等の概況

(1) 当中間期の経営成績の概況

当中間連結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とした個人消費の底堅さや、企業の高い投資意欲に伴う設備投資の増加に支えられ、全体として緩やかな回復基調で推移いたしました。しかし、緊迫化する中東情勢を受けたエネルギー価格や物流コストへの影響、及び米国の通商政策の動向など、外部環境の変化に伴う景気の下振れリスクが意識されており、先行きは依然として不透明な状況が続いております。また、全産業における人手不足の深刻化も、企業活動における大きな課題となりました。

当社グループを取り巻く経営環境においては、首都圏の不動産価格が依然として上昇傾向にあることを背景に、住宅需要を中心に堅調に推移したほか、円安基調の継続に伴い収益不動産に対する国内外投資家の関心も引き続き高い状況でした。しかしながら、事業コスト面では、人件費の上昇に加え、資材価格及び外注費の高騰が継続しております。加えて、日本銀行の金融政策転換による金利上昇への警戒感は依然として高く、不動産仕入における資金調達コストの上昇や、住宅ローン金利の先行き不透明感による購入判断への影響等、注視すべき重要な課題がある状況となりました。

このような状況のもと当社グループは、中長期的な成長に向けた組織基盤の強化を目的として、優秀な人材の獲得に向けた給与体系の見直しや採用活動を積極的に展開いたしました。これにより人件費が前年同期比で増加したほか、採用関連費用の増加を中心に、販売費及び一般管理費の増加要因となりました。一方で、首都圏の不動産価格の上昇傾向が継続している中、主要マーケットである東京城南エリアの安定した不動産需要を背景に不動産賃貸事業及び不動産開発事業は共に売上高は好調に推移しました。建築事業においては、組織体制の再構築を進めるとともに、材料費の高騰に対して適切な価格交渉や調達戦略の見直しを実施しました。これらの取り組みにより、原価管理の精度が向上し、原価率の改善につながりました。また、外国籍向け不動産サービス事業では、多言語対応需要が引き続き高まりをみせている中で、多言語対応人材の継続的な獲得と定着が急務となっております。

以上のような背景のもと、当中間連結会計期間における売上高は 2,271,073 千円(前年同期比 24.6%増)、営業利益は 255,502 千円(同 7.4%減)、経常利益は 256,574 千円(同 4.2%減)、親会社株主に帰属する中間純利益は 168,990 千円(同 3.1%減)となりました。

セグメントの業績は次のとおりであります。

[不動産賃貸事業]

不動産賃貸事業につきましては、主要マーケットである東京城南エリアにおいては安定した需要と賃料相場の上昇がみられました。一方で、直接取引のある賃貸物件オーナーからの既存物件に対するリフォームやバリューアップ工事の受注増により売上高が増加したものの、外注費の上昇に伴い売上原価も増加いたしました。また、前期において課題となっていた人員不足を解消すべく、当期より積極的に人員拡充を行ったことによる人件費の増加、及びサービス品質の向上と将来的な業務効率化を見据えた新たな管理システムの導入により販売費及び一般管理費も増加いたしました。自社主導での機動的な営業体制が整いつつあります。

この結果、売上高は 749,885 千円(前年同期比 3.7%増)、セグメント利益は 183,965 千円(同 21.6%減)となりました。

[不動産開発事業]

不動産開発事業につきましては、依然として活況な首都圏の不動産市況と主要マーケットである東京城南エリアの安定した需要を背景に、売買仲介は順調に業績を伸ばしました。また、仕入再販においても販売用不動産の売却が進展し、セグメント全体の売上高を大きく押し上げる結果となりました。一方で、さらなる案件獲得及び仲介機能の強化を目的に仲介部門の人員体制の大幅な拡充を行いました。これに伴う人件費及び採用コストの増加に加え、物件認知度向上のための広告宣伝を積極的に行ったことにより販売費及び一般管理費が増加いたしました。

この結果、売上高は 887,515 千円(前年同期比 68.0%増)、セグメント利益は 180,786 千円(同 28.7%増)となりました。

[建築事業]

建築事業につきましては、品質の維持向上を前提とした適正価格での受注に継続して取り組む一方、高騰が続く原価については、原材料費及び外注費の調達戦略の見直しを実施することで、利益の確保に努めてまいりました。このような状況のもと、受注残を背景に工事は着実に進行しました。一方、将来的な施工体制の拡充及び技術力の継承を見据え、技術職・管理職の人材採用を積極的に実施したことにより、採用教育費及び人件費が増加いたしました。

この結果、売上高は 609,947 千円(前年同期比 12.2%増)、セグメント利益は 61,599 千円(同 12.3%減)となりました。

[その他事業]

その他事業につきましては、外国籍向け不動産サービス事業の成長を推進いたしました。前期より独立させた外国籍向け不動産サービス事業は、積極的な集客活動により需要は堅調に推移したものの、当初計画に対する人員不足に加え、採用後の人員定着が遅れたことで十分なサービス提供体制の構築に至らず、前年同期比で減収減益となりました。なお、現時点において必要な人員の確保は完了しており、今後はこれらの人材の定着及び育成を図ることで、早期の業績回復を実現していく方針です。また、旅館業につきましては、事業体制を抜本的に見直した結果、2026年1月より事業を休止しております。

この結果、売上高は 23,724 千円(前年同期比 16.8%減)となり、セグメント利益は 1,084 千円(前年同期は 5,076 千円のセグメント損失)と、前年同期の赤字から黒字に転換いたしました。

(2) 当中間期の財政状態の概況

① 資産、負債及び純資産の状況

(ア) 流動資産

当中間連結会計期間末における流動資産の残高は、前連結会計年度末に比べ 185,775 千円減少(前連結会計年度末比 6.1%減)し 2,861,888 千円となりました。これは主として、在庫の販売により販売用不動産が 113,772 千円減少したことによるものです。

(イ) 固定資産

当中間連結会計期間末における固定資産の残高は、前連結会計年度末に比べ 3,849 千円増加(前連結会計年度末比 0.5%増)し 788,817 千円となりました。これは主として、無形固定資産の取得により 9,646 千円増加したことによるものです。

(ウ) 流動負債

当中間連結会計期間末における流動負債の残高は、前連結会計年度末に比べ 214,095 千円減少(前連結会計年度末比 15.6%減)し 1,157,183 千円となりました。これは主として、前述の販売用不動産の販売に伴う返済により短期借入金 が 100,500 千円減少したことによるものです。

(エ) 固定負債

当中間連結会計期間末における固定負債の残高は、前連結会計年度末に比べ 84,332 千円減少(前連結会計年度末比 6.0%減)し 1,320,483 千円となりました。これは主として、返済により、長期借入金 が 87,160 千円減少したことによるものです。

(オ) 純資産

当中間連結会計期間末における純資産の残高は、親会社株主に帰属する中間純利益 168,990 千円の計上等により前連結会計年度末に比べ 116,501 千円増加(前連結会計年度末比 11.0%増)し、1,173,039 千円となりました。

(3) 当中間期のキャッシュ・フローの概況

当中間連結会計期間末における現金及び現金同等物(以下「資金」という)の中間期末残高は、前連結会計年度末に比べ 60,614 千円減少し 1,606,736 千円となりました。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)

営業活動の結果、獲得した資金は 211,640 千円(前年同期比 18.2%減)となりました。これは主として、税金等調整前中間純利益 256,574 千円によるものです。

(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 30,977 千円(前年同期比 58.0%減)となりました。これは主として、定期預金の預入による支出 16,800 千円によるものです。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

財務活動の結果、使用した資金は 241,277 千円(前年同期比 15.3%増)となりました。これは主として、長期借入金の返済による支出 158,302 千円、及び短期借入金の純減少額 100,500 千円によるものです。

(4) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

2026年9月期の業績予想につきましては、当中間連結会計期間の業績が概ね計画通りに推移しており、2025年11月14日の「2025年9月期決算短信」にて公表しました数値に変更はありません。なお、今後の業績動向を踏まえ、修正の必要が生じた場合には速やかにお知らせいたします。

2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

当社は、現在、日本国内において事業を展開していることなどから、当面は日本基準に基づいて財務諸表を作成する方針であります。なお、国際財務報告基準(IFRS)の適用につきましては、今後の事業展開や国内外の動向などを踏まえた上で検討を進めていく方針であります。

3. 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 (2025年9月30日)	当中間連結会計期間 (2026年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,705,250	1,661,436
売掛金及び契約資産	166,549	122,968
販売用不動産	1,123,790	1,010,017
未成工事支出金	—	5,290
貯蔵品	2,678	3,789
その他	54,453	63,030
貸倒引当金	△5,057	△4,643
流動資産合計	3,047,664	2,861,888
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	205,669	199,582
土地	453,355	453,355
その他(純額)	14,033	15,247
有形固定資産合計	673,058	668,185
無形固定資産	8,522	18,169
投資その他の資産		
投資有価証券	250	229
繰延税金資産	54,175	51,782
その他	48,960	50,451
投資その他の資産合計	103,386	102,463
固定資産合計	784,968	788,817
資産合計	3,832,632	3,650,706

	前連結会計年度 (2025年9月30日)	当中間連結会計期間 (2026年3月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	163,871	125,731
短期借入金	380,500	280,000
1年内返済予定の長期借入金	200,292	199,150
契約負債	124,329	89,202
預り金	214,505	239,959
賞与引当金	99,514	30,778
未払法人税等	62,336	84,899
その他	125,927	107,461
流動負債合計	1,371,278	1,157,183
固定負債		
長期借入金	1,349,488	1,262,327
資産除去債務	7,768	7,768
その他	47,559	50,387
固定負債合計	1,404,816	1,320,483
負債合計	2,776,094	2,477,666
純資産の部		
株主資本		
資本金	100,000	100,000
利益剰余金	956,517	1,072,708
株主資本合計	1,056,517	1,172,708
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	20	6
その他の包括利益累計額合計	20	6
新株予約権	—	325
純資産合計	1,056,538	1,173,039
負債純資産合計	3,832,632	3,650,706

(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 2024年10月1日 至 2025年3月31日)	当中間連結会計期間 (自 2025年10月1日 至 2026年3月31日)
売上高	1,823,334	2,271,073
売上原価	951,727	1,321,585
売上総利益	871,606	949,488
販売費及び一般管理費	595,579	693,985
営業利益	276,026	255,502
営業外収益		
受取利息及び受取配当金	791	1,704
受取損害賠償金	600	600
受取手数料	1,583	1,426
助成金収入	484	4,882
預り金取崩益	500	1,037
食堂収入	—	7,220
その他	529	649
営業外収益合計	4,488	17,519
営業外費用		
支払利息	11,947	12,342
長期前払費用償却	630	783
食堂費用	—	2,960
その他	224	360
営業外費用合計	12,802	16,447
経常利益	267,713	256,574
特別損失		
訴訟和解金	2,800	—
特別損失合計	2,800	—
税金等調整前中間純利益	264,913	256,574
法人税等	90,517	87,583
中間純利益	174,395	168,990
親会社株主に帰属する中間純利益	174,395	168,990

(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 2024年10月1日 至 2025年3月31日)	当中間連結会計期間 (自 2025年10月1日 至 2026年3月31日)
中間純利益	174,395	168,990
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	9	△14
その他の包括利益合計	9	△14
中間包括利益	174,404	168,976
(内訳)		
親会社株主に係る中間包括利益	174,404	168,976
非支配株主に係る中間包括利益	—	—

(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 2024年10月1日 至 2025年3月31日)	当中間連結会計期間 (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		
税金等調整前中間純利益	264,913	256,574
減価償却費	9,708	9,844
敷金及び保証金償却額	290	253
長期前払費用償却額	630	783
貸倒引当金の増減額(△は減少)	117	△413
賞与引当金の増減額(△は減少)	△51,546	△68,736
受取利息及び受取配当金	△791	△1,704
支払利息	11,947	12,342
売上債権及び契約資産の増減額(△は増加)	△7,220	43,580
棚卸資産の増減額(△は増加)	126,963	107,371
仕入債務の増減額(△は減少)	△12,256	△38,140
契約負債の増減額(△は減少)	7,896	△35,126
預り金の増減額(△は減少)	16,208	25,454
その他	△18,269	△27,183
小計	348,591	284,899
利息及び配当金の受取額	791	1,704
利息の支払額	△11,947	△12,342
法人税等の支払額	△78,589	△62,620
営業活動によるキャッシュ・フロー	258,845	211,640
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	△66,800	△16,800
有形固定資産の取得による支出	△7,520	△3,749
無形固定資産の取得による支出	△400	△9,628
その他	899	△799
投資活動によるキャッシュ・フロー	△73,821	△30,977
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)	△67,000	△100,500
長期借入れによる収入	20,000	70,000
長期借入金の返済による支出	△162,245	△158,302
新株予約権の発行による収入	—	325
配当金の支払額	—	△52,800
財務活動によるキャッシュ・フロー	△209,245	△241,277
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△24,221	△60,614
現金及び現金同等物の期首残高	1,674,277	1,667,350
現金及び現金同等物の中間期末残高	1,650,056	1,606,736

(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。

(連結の範囲又は持分法適用の範囲の変更に関する注記)

連結の範囲の重要な変更

当中間連結会計期間において、当社の連結子会社であった株式会社ボールギャランティは、同じく当社連結子会社である株式会社ボールディベロップメントを存続会社とする吸収合併により消滅したため、連結の範囲から除外しております。

(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)

当社は、2025年12月26日開催の定時株主総会において、剰余金の配当を行うことを決議いたしました。この結果、当中間連結会計期間において、利益剰余金が52,800千円減少しております。

(中間連結財務諸表の作成に特有の会計処理に関する注記)

(税金費用の計算)

税金費用については、当中間連結会計期間を含む連結会計年度の税引前当期純利益に対する税効果会計適用後の実効税率を合理的に見積り、税引前中間純利益に当該見積実効税率を乗じて計算しております。

(セグメント情報)

前中間連結会計期間(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

(単位:千円)

	報告セグメント				合計	調整額 (注)1	中間連結 損益計算書 計上額 (注)2
	不動産 賃貸事業	不動産 開発事業	建築 事業	その他 事業			
売上高							
外部顧客への売上高	722,901	528,298	543,630	28,504	1,823,334	—	1,823,334
セグメント間の内部売上高又は振替高	297	—	11,054	—	11,352	△11,352	—
計	723,199	528,298	554,684	28,504	1,834,686	△11,352	1,823,334
セグメント利益又は損失(△)	234,638	140,422	70,233	△5,076	440,218	△164,191	276,026

(注)1. セグメント利益又は損失(△)の調整額△164,191千円は、セグメント間取引消去△58千円及び全社費用△164,133千円が含まれております。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない販売費及び一般管理費であります。

2. セグメント利益又は損失(△)の合計額は、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 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

(単位:千円)

	報告セグメント				合計	調整額 (注)1	中間連結 損益計算書 計上額 (注)2
	不動産 賃貸事業	不動産 開発事業	建築 事業	その他 事業			
売上高							
外部顧客への売上高	749,885	887,515	609,947	23,724	2,271,073	—	2,271,073
セグメント間の内部売上高又は振替高	217	—	2,284	—	2,501	△2,501	—
計	750,103	887,515	612,232	23,724	2,273,575	△2,501	2,271,073
セグメント利益	183,965	180,786	61,599	1,084	427,436	△171,933	255,502

(注)1. セグメント利益の調整額△171,933千円は、セグメント間取引消去5,304千円及び全社費用△177,237千円が含まれております。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない販売費及び一般管理費であります。

2. セグメント利益の合計額は、中間連結損益計算書の営業利益と一致しております。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。