



2026 年 10 月 13 日

各 位

会 社 名 株式会社東京みらい不動産
(コード番号 647A TOKYO PRO Market)
代 表 者 名 代表取締役 大塚 文彦
問 合 せ 先 取締役統括部長 吉富 芹奈
T E L 03-6457-8925
U R L <https://www.tokyorf.com/>

東京証券取引所 TOKYO PRO Market 上場に伴う当社決算情報等のお知らせ

当社は、本日 2026 年 10 月 13 日に東京証券取引所 TOKYO PRO Market に上場いたしました。
今後とも、なお一層のご指導ご鞭撻を賜りますよう、宜しくお願い申し上げます。
なお、当社の業績予想は、次のとおりであり、また、最近の決算情報等につきましては別紙のとおりであります。

(単位: 百万円、%)

項目 \ 決算期	2026 年 12 月期(予想)			2025 年 12 月期	
		構成比	対前期増減率		構成比
売上高	2,543	100.0	20.3	2,113	100.0
営業利益	207	8.2	35.3	153	7.3
経常利益	158	6.2	28.3	123	5.9
当期純利益	104	4.1	20.6	86	4.1
1株当たり当期純利益	52.17 円			43.24 円	
1株当たり配当金	—			0.00 円	

- (注) 1. 当社は、2026 年 4 月 24 日付で普通株式 1 株につき 10,000 株の割合で株式分割を行っておりますが、2025 年 12 月期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. 2026 年 12 月期の 1 株当たり配当金は、未定のため記載しておりません。

【2026 年 12 月期業績予想の前提条件】

(1) 当社全体の見通し

当事業年度(2026 年 1 月 1 日から 2026 年 12 月 31 日)における我が国経済は、雇用・所得環境の改善等を背景に緩やかな回復が期待される一方、物価上昇、海外経済の動向、地政学的リスク及び金融・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にあります。

当社が属する不動産業界におきましては、地価の上昇基調を背景に一定の需要が見込まれる一方、物件取得価格、建築資材価格、リフォーム費用及び人件費の上昇に加え、金利動向や金融機関の融資姿勢が、仕入れ及び販売に影響を及ぼす可能性があります。このため、引き続き慎重な仕入れ判断及び適切な在庫管理が求められております。

このような事業環境のもと、当社は、「人と不動産を想う」を Mission に掲げ、不動産を再生し、新たな価値とともに次の利用者へつなぐことを目指しております。また、「社員を幸せにするための会社です」を Vision とし、社員一人ひとりが能力を十分に発揮できる環境づくりを通じて、お客様及びお取引先様への提供価値の向上に努めております。さらに、空き家や老朽化不動産の再生及び流通を促進し、不動産に関する社会課題の解決に貢献してまいります。

以上の事業環境及び現時点で当社が把握している情報に基づき、2026 年 12 月期の業績予想を算定しております。今後、業績予想の修正が必要となった場合には、速やかに開示する予定であります。

(2) 業績予想の前提条件

① 売上高

当社の売上高は、各営業部門における売却済み、売却確定および売却見込みの案件に係る物件売却収入に、手数料収入および家賃収入を加えて算定しております。

物件売却収入については、各物件の販売予定時期および売却見込価格を設定し、販売状況、近隣の取引相場、過去の販売実績、現在の商談状況および販売活動の進捗等を総合的に勘案して算定しております。また、手数料収入および家賃収入については、契約状況、保有物件の賃貸状況および過年度実績等を踏まえて算定しております。

これらの結果、2026年12月期の売上高は2,543,506千円(前期比20.3%増)を予想しております。

② 売上原価

売上原価については、売却済みおよび売却を見込む各案件の仕入価格、リフォーム費用、仕入時の仲介手数料その他の物件取得および販売に直接関連する費用について、実績額および見込額を積み上げて算定しております。

また、現時点で個別の費用額が確定していない案件については、各物件の販売計画、過年度の実績および売上原価率等を踏まえて算定しております。

これらの結果、2026年12月期の売上原価は1,926,316千円(前期比20.6%増)を予想しております。

③ 販売費及び一般管理費、営業利益

販売費及び一般管理費については、過年度の実績を基礎として、売上高の増加ならびに営業部門および管理部門の人員増加に伴う人件費の増加、上場準備に係る監査法人、証券会社その他の専門家への支払報酬ならびにその他の経常的な費用を考慮して算定しております。

これらの結果、2026年12月期の販売費及び一般管理費は409,318千円(前期比13.0%増)、営業利益は207,871千円(前期比35.3%増)を予想しております。

④ 営業外損益、経常利益

営業外損益については、販売用不動産の仕入資金等に係る借入金の残高および想定金利を基礎として、支払利息ならびに金融機関に対する支払手数料等を見込んで算定しております。

これらの結果、2026年12月期の経常利益は158,801千円(前期比28.3%増)を予想しております。

⑤ 当期純利益

法人税、住民税及び事業税ならびに法人税等調整額については、予想される税引前当期純利益および法定実効税率等を踏まえて算定しております。

これらの結果、2026年12月期の当期純利益は104,332千円(前期比20.6%増)を予想しております。

以上

本開示資料は、投資者に対する情報提供を目的として将来の事業計画等を記載したものであって、投資勧誘を目的としたものではありません。当社の事業計画に対する評価及び投資に関する決定は、投資者ご自身の判断において行われるようお願いいたします。また、当社は、事業計画に関する業績目標その他の事項の実現・達成等に関しその蓋然性を如何なる意味においても保証するものではなく、その実現・達成等に関して一切責任を負うものではありません。

本開示資料に記載されている将来に係わる一切の記述内容(事業計画に関する事業目標も含まれますがそれに限られません。)は、現時点で入手可能な情報から得られた当社の判断に基づくものであり、将来の経済環境の変化等を含む事業計画の前提条件に変動が生じた場合その他多様な要因の変化により、実際の事業の状態・業績等は影響を受けることが予想され、本開示資料の記載内容と大きく異なる可能性があります。

2026年12月期 中間決算短信〔日本基準〕（非連結）

2026年10月13日

上場会社名 株式会社東京みらい不動産
コード番号 647A URL <https://www.tokyorf.com/>
代表者 (役職名)代表取締役 (氏名)大塚 文彦
問合せ先責任者 (役職名)取締役統括部長 (氏名)吉富 芹奈 TEL 03-6457-8925
中間発行者情報提出日 2026年9月30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. 2026年12月期中間期の業績(2026年1月1日～2026年6月30日)

(1)経営成績 (%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12月期中間期	1,018	—	149	—	127	—	88	—
2025年12月期中間期	—	—	—	—	—	—	—	—

	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12月期中間期	44.48	—
2025年12月期中間期	—	—

- (注) 1. 当社は、2026年12月期中間期より中間財務諸表を作成しているため、2025年12月期中間期の数値及び2026年12月期中間期の対前期増減率については記載しておりません。
2. 当社は、2026年4月24日付で普通株式1株につき10,000株の割合で株式分割を行っておりますが、2026年12月期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. 潜在株式調整後1株当たり中間純利益については、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
	百万円	百万円	%
2026年12月期中間期	1,614	516	32.0
2025年12月期	1,333	427	32.0

(参考)自己資本 2026年12月期中間期 516百万円 2025年12月期 427百万円

2. 配当の状況

	年間配当金		
	中間配当	期末	合計
	円 銭	円 銭	円 銭
2025年12月期	0.00	0.00	0.00
2026年12月期	0.00		
2026年12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. 2026年12月期の期末配当予想額は未定であります。

3. 2026年12月期の業績予想(2026年1月1日～2026年12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	2,543	20.3	207	35.3	158	28.3	104	20.6	52.17

(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12月期中間期	2,000,000 株	2025年12月期	2,000,000 株
② 期末自己株式数	2026年12月期中間期	－ 株	2025年12月期	－ 株
③ 期中平均株式数(中間期)	2026年12月期中間期	2,000,000 株	2025年12月期中間期	－ 株

(注) 当社は、2026年4月24日付で普通株式1株につき10,000株の割合で株式分割を行っておりますが、2025年12月期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、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

(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あたっての注意事項については、添付資料3ページ「1. 当中間決算に関する定性的情報(3) 今後の見通し」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	2
(3) 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. 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	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)	8
(重要な後発事象)	8

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我が国経済は、雇用・所得環境の改善等を背景に緩やかな回復基調で推移した一方、物価上昇や金利動向、海外経済の減速懸念等により、先行きは依然として不透明な状況が続いております。

当社が属する不動産業界におきましては、不動産需要が底堅く推移する一方、地価、建築資材価格、人件費及びリフォーム工事費の上昇が続いております。また、金利動向や金融機関の融資姿勢が、不動産の取得環境及び購入者の資金調達環境に与える影響についても、引き続き注視が必要な状況となっております。

このような事業環境のもと、当社は、中古戸建住宅、区分所有マンション及び土地等を対象とした不動産買取再販事業を中心に、不動産仲介事業にも取り組んでまいりました。当中間会計期間におきましては、保有物件の販売を推進するとともに、物件ごとの採算性を重視した仕入れ、販売価格及び工事費用の適切な管理に努めました。

これらの結果、当中間会計期間の売上高は 1,018,297 千円、営業利益は 149,057 千円、経常利益は 127,529 千円、中間純利益は 88,959 千円となりました。

なお、当社は不動産事業の単一セグメントであるため、セグメント別の記載を省略しております。また、当中間会計期間より中間財務諸表を作成しているため、前中間会計期間との比較分析は行っておりません。

(2) 財政状態に関する説明

① 資産、負債及び純資産の状況

(流動資産)

当中間会計期間末における流動資産の残高は 1,219,950 千円となり、前事業年度末に比べ 253,872 千円増加しました。これは、前渡金が 23,850 千円減少したものの、商品が 284,639 千円、現金及び預金が 12,277 千円増加したことが主な要因であります。

(固定資産)

当中間会計期間末における固定資産の残高は 394,406 千円となり、前事業年度末に比べ 26,588 千円増加しました。これは、建物が 14,547 千円、長期前払費用が 9,257 千円増加したことが主な要因であります。

(流動負債)

当中間会計期間末における流動負債の残高は 842,503 千円となり、前事業年度末に比べ 255,313 千円増加しました。これは、1年内返済予定の長期借入金が 8,392 千円減少したものの、短期借入金が 228,591 千円、未払法人税等が 41,746 千円増加したことが主な要因であります。

(固定負債)

当中間会計期間末における固定負債の残高は 255,685 千円となり、前事業年度末に比べ 63,811 千円減少しました。これは、長期借入金が 53,705 千円減少したことが主な要因であります。

(純資産)

当中間会計期間末における純資産の残高は 516,167 千円となり、前事業年度末に比べ 88,959 千円増加しました。これは、中間純利益 88,959 千円の計上により、利益剰余金が増加したことによるものであります。

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(以下「資金」という。)は、前事業年度末と比較して 20,958 千円増加し、280,754 千円となりました。当中間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)

営業活動によるキャッシュ・フローは、144,125 千円の支出となりました。これは、税引前中間純利益 134,533 千円を計上したものの、棚卸資産の増加額 297,758 千円及び法人税等の支払額 7,492 千円などで資金が減少したことが主な要因であります。

(投資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・フローは、10,150 千円の収入となりました。これは、有形固定資産の取得による支出 6,425 千円等があったものの、定期預金及び定期積金の払戻による収入 12,000 千円及び有形固定資産の売却による収入 10,110 千円があったことが主な要因であります。

(財務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・フローは、154,932 千円の収入となりました。これは、長期借入金の返済による支出 62,097 千円があったものの、短期借入金の純増加 228,591 千円の収入があったことによるものであります。

(3) 今後の見通し

今後につきましては、物価上昇や金利動向、建築費等の上昇により、先行きは不透明な状況が続くものと見込んでおります。このような環境のもと、当社は、不動産買取再販事業を中心に、仕入ネットワークの拡充、収益性を重視した仕入れ、保有物件の早期販売及び適切な在庫管理に取り組んでまいります。また、再生ノウハウ及び AI の活用により、業務効率化と収益力の向上を図ってまいります。

上記のことから、2026 年 12 月期の通期業績予想につきましては、売上高 2,543,506 千円(前事業年度比 429,675 千円増加)、営業利益 207,871 千円(前事業年度比 54,272 千円増加)、経常利益 158,801 千円(前事業年度比 34,993 千円増加)、当期純利益 104,332 千円(前事業年度比 17,844 千円増加)を見込んでおります。

2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

当社は、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12月31日)	当中間会計期間 (2026年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	307,706	319,984
商品	575,326	859,966
貯蔵品	—	207
その他	83,044	39,792
流動資産合計	966,078	1,219,950
固定資産		
有形固定資産	120,370	120,471
無形固定資産		
借地権	192,090	192,090
その他	—	911
無形固定資産合計	192,090	193,001
投資その他の資産	55,357	80,932
固定資産合計	367,817	394,406
資産合計	1,333,895	1,614,356

(単位:千円)

	前事業年度 (2025年12月31日)	当中間会計期間 (2026年6月30日)
負債の部		
流動負債		
短期借入金	495,536	724,127
1年内返済予定の長期借入金	39,764	31,371
未払法人税等	8,888	50,634
賞与引当金	—	1,200
その他	43,001	35,170
流動負債合計	587,190	842,503
固定負債		
長期借入金	294,096	240,390
資産除去債務	10,363	10,438
その他	15,037	4,857
固定負債合計	319,497	255,685
負債合計	906,688	1,098,189
純資産の部		
株主資本		
資本金	70,000	70,000
利益剰余金	357,207	446,167
株主資本合計	427,207	516,167
純資産合計	427,207	516,167
負債純資産合計	1,333,895	1,614,356

(2) 中間損益計算書

	(単位: 千円)
	当中間会計期間 (自 2026年1月1日 至 2026年6月30日)
売上高	1,018,297
売上原価	718,580
売上総利益	299,717
販売費及び一般管理費	150,659
営業利益	149,057
営業外収益	
受取利息	233
受取配当金	50
解約返戻金	906
その他	80
営業外収益合計	1,271
営業外費用	
支払利息	18,338
その他	4,461
営業外費用合計	22,799
経常利益	127,529
特別利益	
固定資産売却益	7,004
特別利益合計	7,004
税引前中間純利益	134,533
法人税、住民税及び事業税	49,238
法人税等調整額	△ 3,665
法人税等合計	45,573
中間純利益	88,959

(3) 中間キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

	当中間会計期間 (自 2026年1月1日 至 2026年6月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー	
税引前中間純利益	134,533
減価償却費	3,999
受取利息及び受取配当金	△ 284
支払利息	18,338
有形固定資産売却益	△ 7,004
棚卸資産の増減額(△は増加)	△ 297,758
その他	29,598
小計	△ 118,578
利息及び配当金の受取額	284
利息の支払額	△ 18,338
法人税等の支払額	△ 7,492
営業活動によるキャッシュ・フロー	△ 144,125
投資活動によるキャッシュ・フロー	
定期預金及び定期積金の預入による支出	△ 5,319
定期預金及び定期積金の払戻による収入	12,000
有形固定資産の取得による支出	△ 6,425
有形固定資産の売却による収入	10,110
無形固定資産の取得による支出	△ 539
その他	323
投資活動によるキャッシュ・フロー	10,150
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)	228,591
長期借入金の返済による支出	△ 62,097
長期未払金の返済による支出	△ 11,560
財務活動によるキャッシュ・フロー	154,932
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	20,958
現金及び現金同等物の期首残高	259,796
現金及び現金同等物の中間期末残高	280,754

(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)

当社の事業セグメントは、不動産事業の単一セグメントであるため、記載を省略しております。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。