

2027年2月期 中間決算短信〔日本基準〕(連結)

2026年10月15日

上場会社名 ハイネスコーポレーション株式会社 上場取引所 東
 コード番号 638A URL <http://www.highness-co.jp/>
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 緒方 一彦
 問合せ先責任者 (役職名) 取締役経理本部長 (氏名) 森定 浩士 (TEL) 06(6223)2424
 中間発行情報提出予定日 2026年11月25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2月期中間期の連結業績(2026年3月1日～2026年8月31日)

(1) 連結経営成績(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		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	%
2027年2月期中間期	1,574	—	△262	—	△270	—	△255	—
2026年2月期中間期	—	—	—	—	—	—	—	—

(注) 中間包括利益 2027年2月期中間期 △255百万円(—%) 2026年2月期中間期 ー百万円(—%)

	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2月期中間期	△193.71	—
2026年2月期中間期	—	—

(注) 1. 2026年2月期中間期においては、中間連結財務諸表を作成していないため、2026年2月期中間期の数値及び対前年中間期増減率並びに2027年2月期中間期の対前年中間期増減率を記載しておりません。

2. 2027年2月期中間期の潜在株式調整後1株当たり中間純利益については、潜在株式は存在するものの、1株当たり中間純損失であるため、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	%
2027年2月期中間期	7,116	566	8.0
2026年2月期	6,913	822	11.9

(参考) 自己資本 2027年2月期中間期 566百万円 2026年2月期 822百万円

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
2026年2月期	0.00	0.00	0.00
2027年2月期	0.00		
2027年2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. 2027年2月期の連結業績予想(2026年3月1日～2027年2月28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	3,810	△22.5	△103	—	△60	—	△106	—	△80.39

※ 注記事項

(1) 期中における連結範囲の重要な変更 : 無

(2) 中間連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用 : 無

(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）

2027年2月期中間期	1,320,000株	2026年2月期	1,320,000株
2027年2月期中間期	—	2026年2月期	—
2027年2月期中間期	1,320,000株	2026年2月期中間期	1,320,000株

② 期末自己株式数

③ 期中平均株式数（中間期）

（注）当社は、2026年5月27日付で普通株式1株につき400株の割合で株式分割をしております。上記の発行済株式数（普通株式）は、当該株式分割が前連結会計年度の期首に行われたものと仮定して算定しております。

※ 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、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. 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・フローの概要	3
(4) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明	3
2. 中間連結財務諸表及び主な注記	5
(1) 中間連結貸借対照表	5
(2) 中間連結損益計算書及び中間連結包括利益計算書	7
(3) 中間連結キャッシュ・フロー計算書	9
(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
(セグメント情報等)	11

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我が国経済は、価格転嫁の進展や設備投資の堅調な推移等を背景に、一部の製造業を中心に収益が改善する傾向がみられました。一方、原材料やエネルギーコストの上昇、相次ぐ自然災害などが非製造業の業績を圧迫するなど、業種による回復のばらつきがみられました。

当社が属する住宅・不動産業界におきましても、建設資材価格や人件費の高騰、金利上昇の影響が大きく、販売価格が高止まりする中で、今後の需要動向の見通しにつきましては依然として不透明な状況が続いております。

このような環境のもと、当社グループにおきましては、主力事業である「中楽坊」マンションの認知度向上と販売促進に傾注するとともに、前期に竣工いたしました「ちさと村中楽坊」及び「神戸ジェームス山中楽坊」における残戸数の引渡しを着実に推進してまいりました。

一方で、当中間連結会計期間は新規物件の竣工・完成引渡しがない会計期間となったこと等から、当中間連結会計期間の業績につきましては、売上高1,574,774千円、営業損失262,900千円、経常損失270,068千円、親会社株主に帰属する中間純損失255,692千円となりました。

なお、中楽坊事業におきましては、主に売買契約成立時ではなく、顧客への引渡し時に売上が計上されるため、その引渡時期により売上高に偏りが生じる傾向があります。

セグメントごとの業績は次の通りです。

①中楽坊分譲事業

当中間連結会計期間は、前期に竣工・引渡しが始まった「ちさと村中楽坊」の分譲売上、「神戸ジェームス山中楽坊」及び「ちさと村中楽坊」の引渡しによる販売手数料、並びに「吹田市古江台プロジェクト」及び「吹田市佐竹台プロジェクト」における企画監修業務に係る売上に計上いたしました。この結果、当中間連結会計期間の売上高は925,455千円、セグメント損失は182,301千円となりました。

②中楽坊流通事業

当中間連結会計期間は、当社が手掛ける受託販売物件の引渡しに伴う自宅売却案件数が低調に推移し、中古価格の上昇に伴い仲介手数料単価が増加したものの、手数料収入は伸び悩む状況が続きました。

この結果、当中間連結会計期間の売上高は36,735千円、セグメント損失は24,493千円となりました。

③中楽坊管理事業

当中間連結会計期間は、前期（2026年1月）より「ちさと村中楽坊」に対する管理業務を受託し、レストラン運営を行ったことにより売上が増加し、他の物件の管理組合の一部に対しても、各種コストの高騰に応じた管理報酬の値上げを行いました。一方で、紹介手数料収入が伸び悩みました。

この結果、当中間連結会計期間の売上高は607,979千円、セグメント利益は14,904千円となりました。

④その他事業

空室の発生に伴う不動産賃貸収入の減少により、当中間連結会計期間の売上高は4,604千円、セグメント利益は978千円となりました。

（2）当中間期の財政状態の概況

（資産）

当中間連結会計期間末における資産合計は、前連結会計年度末に比べ202,404千円増加（対前期比2.9%増）し、7,116,053千円となりました。流動資産の増加151,040千円は、主に販売用不動産の減少があったものの、仕掛品及びその他の増加等によるものであります。固定資産の増加51,363千円は、主に関係会社株式及び繰延税金資産が増加したこと等によるものであります。

(負債)

当中間連結会計期間末における負債合計は、前連結会計年度末に比べ458,097千円増加(対前期比7.5%増)し、6,549,703千円となりました。流動負債の減少31,237千円は、主に前受金の増加があったものの、1年内返済予定の長期借入金が減少したこと等によるものであります。固定負債の増加489,334千円は、主に長期借入金が増加したこと等によるものであります。

(純資産)

当中間連結会計期間末における純資産合計は、前連結会計年度末に比べ255,692千円減少(対前期比31.1%減)し、566,349千円となりました。これは、利益剰余金が減少したことによるものであります。

この結果、自己資本比率は8.0%(前連結会計年度末比3.9ポイント減少)となりました。

(3) 当中間期のキャッシュ・フローの概要

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。)は、1,674,461千円となりました。

当中間連結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以下の通りであります。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

営業活動において減少した資金は、69,547千円となりました。これは主に税金等調整前中間純損失268,654千円、持分法適用会社に対する立替金等のその他による支出101,520千円及び広告費等の前払費用の増加75,670千円があったことによるものです。一方で、中楽坊マンションの販売による棚卸資産の減少105,433千円及び前受金の増加331,446千円等の増加要因もありました。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

投資活動において減少した資金は、22,504千円となりました。これは主として、有形固定資産の取得による支出15,487千円及び敷金及び保証金の差入の支出10,064千円によるものであります。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

財務活動において増加した資金は、117,119千円となりました。これは長期借入金の返済による支出が466,707千円あったものの、長期借入金が569,000千円、短期借入金が26,412千円増加したことによるものであります。

(4) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

(経営環境の認識)

我が国における高齢化のさらなる進展と単身高齢世帯の増加を背景に、健康で自立志向の高い層を中心とした「住み替え需要」は、今後も着実に拡大していくものと認識しております。一方で、建築費や人件費の高騰、販売価格の上昇による購買力への影響など、注視すべき不透明な外部環境も継続しております。

このような環境下において、当社は、中核事業である「中楽坊」事業に経営資源を集中し、以下の強みを活かした独自の価値提供と収益構造の構築を推進いたします。

①自社グループ一体運営による独自価値の追求:

マンションの企画・販売から管理、生活支援、レストラン運営に至るまでを自社グループで一体提供する体制を堅持いたします。これにより、当社の想いや「中楽坊」での暮らし方を顧客へ直接かつ一貫性をもってお届けし、ファミリー向けマンションやサービス付高齢者向け住宅・老人ホームとの違いを明確にしていきます。

②中楽坊の価値を維持・向上させる事業サイクルの確立:

新築物件の供給に加え、入居者の従前保有不動産の売却支援や、中古物件の仲介・買取再販を強化いたします。物件の特性を熟知している強みと、約2万件の過去検討者名簿を活かし、中古流通時においても資産価値を維持・訴求することで、「中楽坊」ブランドの価値を維持・向上させる体制を構築してまいります。

③コミュニティ価値の向上:

宝塚山中楽坊の竣工した2016年以来、長年にわたり積み上げてきたシニア層のライフスタイルに関する豊富な知見は、当社の大きな財産となっております。今後、さらなる物件供給の拡大に伴い入居者数が増加することで、顧客ニーズや対応履歴の蓄積は加速し、情報の価値はより一層高まってまいります。これらを原動力として、コミュニティの質や価値を飛躍的に向上させるとともに、次なるサービス展開やブランド強化へ繋げることで、独自の競争優位性を確立してまいります。

（事業計画の達成に向けた取り組み）

今後は、以下の施策を推進することで、事業計画の着実な遂行を図ってまいります。

①安定的な案件ソーシング

銀行、不動産仲介会社、デベロッパー、官公庁等の多彩なルートからなる用地情報収集体制を継続し、安定的な物件供給に向けた案件確保に努めます。

②潜在需要の開拓による顧客創造と営業力の強化：

不安や不満はあるが、住み替えという解決策に気づいていない又は躊躇している高齢者に対して、1,500名以上の中楽坊入居者の声や事例、蓄積された商談履歴の紹介等を通して、元気なうちの転居のメリットをお伝えし、潜在的な需要を顕在化させてまいります。また、入居者や契約者とのリレーションシップ・マーケティングを推進し、紹介営業の促進と成約率の向上を図ります。

③精緻な経営管理と進捗管理：

月次の予算実績管理及び資金繰り予測の見直しを徹底し、経営会議における予実差異分析を通じて、計画との乖離が生じた場合には迅速な修正策を講じてまいります。

以上の取り組みにより、中長期的な企業価値の向上と、事業計画の着実な完遂に邁進してまいります。

なお、2027年2月期は、新規中楽坊物件の竣工・引渡しの予定がない会計年度となり、連結業績の見通しとしては、売上高3,810百万円、営業損失103百万円、経常損失60百万円、親会社株主に帰属する当期純損失106百万円を予想しております。

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 (2026年2月28日)	当中間連結会計期間 (2026年8月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,656,293	1,681,361
受取手形及び売掛金	103,851	120,116
仕掛品	2,506,363	2,999,135
その他棚卸資産	5,578	5,400
販売用不動産	1,429,785	831,759
前払費用	436,029	509,083
未収還付法人税等	3,994	119
その他	26,131	171,803
貸倒引当金	△289	—
流動資産合計	6,167,738	6,318,779
固定資産		
有形固定資産		
建物及び建物附属設備（純額）	184,032	182,119
工具、器具及び備品（純額）	5,907	3,855
機械装置及び運搬具（純額）	—	12,599
土地	29,100	29,225
リース資産（純額）	14,188	—
有形固定資産合計	233,227	227,800
無形固定資産		
その他	1,280	1,280
無形固定資産合計	1,280	1,280
投資その他の資産		
関係会社株式	167,840	189,944
長期貸付金	124,324	124,324
繰延税金資産	25,148	51,821
差入保証金	173,383	178,780
その他	20,705	23,322
投資その他の資産合計	511,401	568,193
固定資産合計	745,910	797,274
資産合計	6,913,648	7,116,053

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2026年2月28日)	当中間連結会計期間 (2026年8月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	47,259	35,805
前受金	463,100	794,546
前受収益	40,162	37,271
未払金	177,711	147,017
未払法人税等	152,748	171,090
短期借入金	504,416	530,828
1年内償還予定の社債	20,000	20,000
1年内返済予定の長期借入金	546,553	200,921
その他	64,046	47,279
流動負債合計	2,015,997	1,984,760
固定負債		
長期借入金	3,716,355	4,164,280
社債	80,000	70,000
持分法適用に伴う負債	231,827	303,204
リース債務	12,436	—
繰延税金負債	7,220	—
資産除去債務	26,046	26,204
その他	1,722	1,254
固定負債合計	4,075,608	4,564,942
負債合計	6,091,606	6,549,703
純資産の部		
株主資本		
資本金	60,000	60,000
資本剰余金	321,128	321,128
利益剰余金	440,913	185,221
株主資本合計	822,042	566,349
純資産合計	822,042	566,349
負債純資産合計	6,913,648	7,116,053

(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)

	当中間連結会計期間 (自 2026年3月1日 至 2026年8月31日)
売上高	1,574,774
売上原価	846,693
売上総利益	728,081
販売費及び一般管理費	990,982
営業損失(△)	△262,900
営業外収益	
受取利息	994
受取配当金	85
持分法による投資利益	23,580
その他	4,935
営業外収益合計	29,595
営業外費用	
支払利息	20,510
持分法による投資損失	16,247
その他	4
営業外費用合計	36,762
経常損失(△)	△270,068
特別利益	
未払金戻入益	1,414
特別利益合計	1,414
税金等調整前中間純損失(△)	△268,654
法人税、住民税及び事業税	20,931
法人税等調整額	△33,893
法人税等合計	△12,961
中間純損失(△)	△255,692
親会社株主に帰属する中間純損失(△)	△255,692

中間連結包括利益計算書

(単位：千円)

	当中間連結会計期間 (自 2026年3月1日 至 2026年8月31日)
中間純損失 (△)	△255,692
中間包括利益 (△)	△255,692
(内訳)	
親会社株主に係る中間包括利益 (△)	△255,692

(3) 中間連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	当中間連結会計期間 (自 2026年3月1日 至 2026年8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損失 (△)	△268,654
減価償却費	8,325
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△289
受取利息及び受取配当金	△1,079
支払利息	20,510
持分法による投資損益 (△は益)	△7,333
売上債権の増減額 (△は増加)	△16,265
棚卸資産の増減額 (△は増加)	105,433
前払費用の増減額 (△は増加)	△75,670
未収入金の増減額 (△は増加)	△2,112
前受金の増減額 (△は減少)	331,446
仕入債務の増減額 (△は減少)	△11,454
未払金の増減額 (△は減少)	△30,693
その他	△101,520
小計	△49,358
利息及び配当金の受取額	908
利息の支払額	△22,506
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)	1,408
営業活動によるキャッシュ・フロー	△69,547
投資活動によるキャッシュ・フロー	
有形固定資産の取得による支出	△15,487
敷金及び保証金の差入による支出	△10,064
敷金及び保証金の回収による収入	3,047
投資活動によるキャッシュ・フロー	△22,504

(単位：千円)

	当中間連結会計期間 (自 2026年3月1日 至 2026年8月31日)
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)	26,412
長期借入れによる収入	569,000
長期借入金の返済による支出	△466,707
社債の償還による支出	△10,000
リース債務の返済による支出	△1,585
財務活動によるキャッシュ・フロー	117,119
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	25,068
現金及び現金同等物の期首残高	1,649,393
現金及び現金同等物の中間期末残高	1,674,461

（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。

（セグメント情報等）

【セグメント情報】

1. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報

当中間連結会計期間(自 2026年3月1日 至 2026年8月31日)

(単位：千円)

	報告セグメント					調整額 (注) 2	連結 財務諸表 計上額 (注) 3
	中樂坊 分譲事業	中樂坊 流通事業	中樂坊 管理事業	その他事業 (注) 1	計		
売上高							
外部顧客への売上高	925,455	36,735	607,979	4,604	1,574,774	—	1,574,774
セグメント間の内部売上高又は振替高	—	—	13,664	—	13,664	△13,664	—
計	925,455	36,735	621,643	4,604	1,588,438	△13,664	1,574,774
セグメント利益又は損失 (△)	△182,301	△24,493	14,904	978	△190,911	△71,988	△262,900

(注) 1 「その他事業」には、「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準第13号)に基づく賃貸料収入等が含まれております。

2 セグメント利益又は損失(△)の調整額71,988千円には、セグメント間取引消去13,664千円、各報告セグメントに配分していない全社費用58,324千円が含まれております。

3 セグメント利益又は損失は、連結財務諸表の営業損失と調整を行っております。

4 報告セグメントごとの資産、負債その他の項目につきましては、報告セグメントに配分していないため、記載しておりません。