



# 2025年7月期 第2四半期決算説明資料



株式会社ニッソウ

東証グロース市場/名証ネクスト市場

証券コード:1444

2025年3月17日



# INDEX

01 グループ概要

02 ハイライト

03 業績

04 主要KPI(重要な経営指標)

05 セグメント

06 業績予想及び今後の見通し

07 今後の取り組み / お知らせ

08 株主優待



# 01 グループ概要





35年以上にわたり培ったノウハウで  
小規模不動産会社を支える

# 不動産物件専門リフォーム ニッソウ

会社名	株式会社ニッソウ
設立	1988年9月
資本金	349,789千円
所在地	東京都世田谷区経堂1丁目8番地17号
従業員数	連結:99名 (2025年1月末時点)
事業内容	リフォーム事業、不動産流通事業 東京証券取引所グロース市場 名古屋証券取引所ネクスト市場 (証券コード 1444)

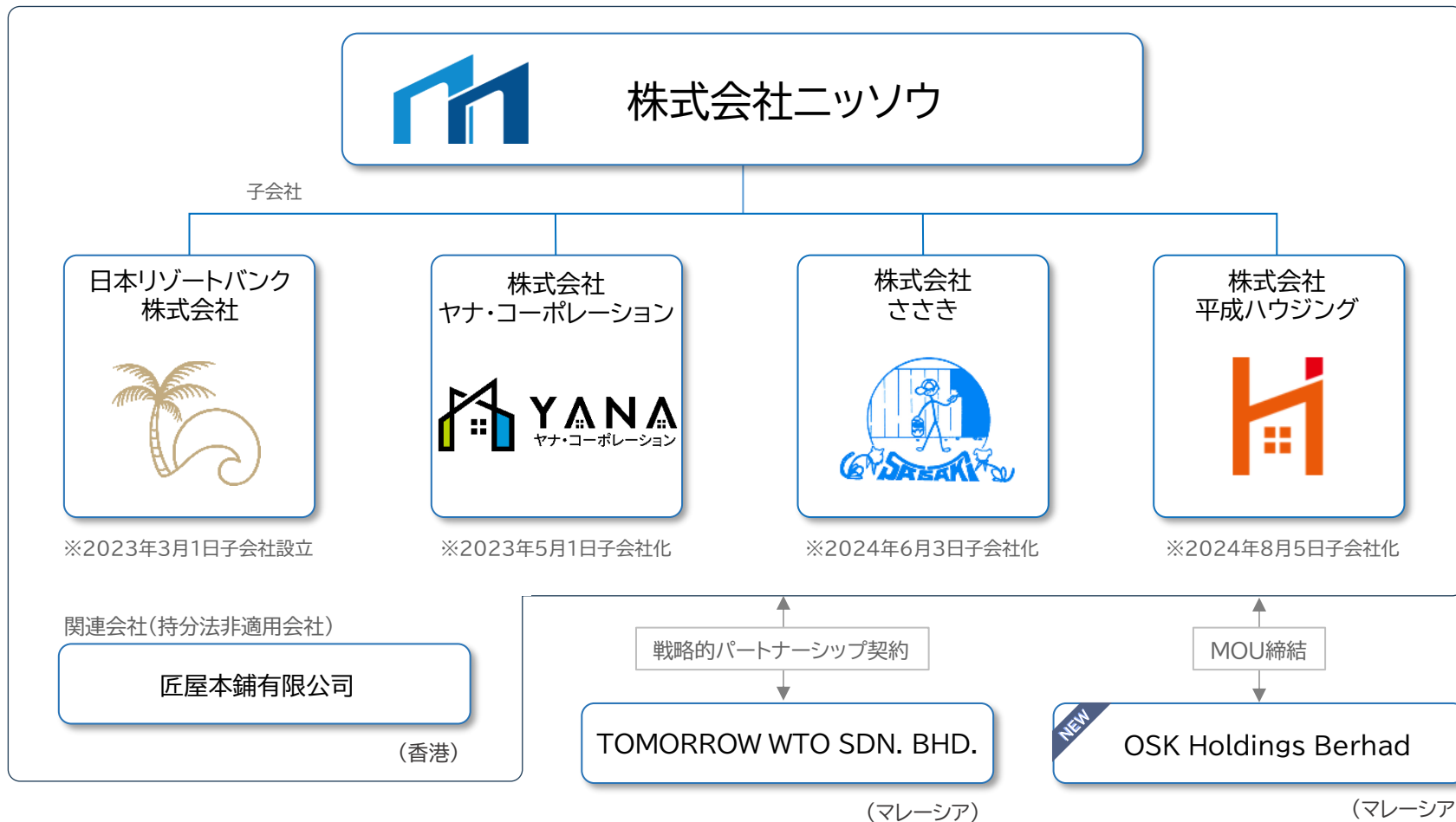




## グループ会社について

2024年8月に「株式会社平成ハウジング」を連結子会社化し、事業・地域拡大へ

提出日現在





上場企業としての責任を果たし、持続的な成長を実現するため、変革を遂げる時期に来ております。組織改革、新規事業開拓、そしてグローバル展開を通じて、持続可能な成長を目指し、新たなステージへと進んでまいります。

### 内部統制と人材の変化



内部統制強化とコンプライアンス体制整備により、組織規律を向上させ、プライム市場上場に向けた準備を着実に進めます。ベテラン社員の経験を継承し、次世代を育成する体制を強化します。専門知識や技術を共有し、人材育成プログラムを充実させます。

### 事業成長への課題



リフォーム事業は受注が順調な一方で、人材不足の影響により業績は苦戦しています。上場企業としてクオリティを維持するためには、形だけでなく根本的な変革が求められます。不動産事業は個別物件の特性を踏まえ、前年対比にとらわれず、より一層の成長を目指してまいります。

### 海外不動産事業の機会



不動産事業拡大の一環として、11月にマレーシアの上場企業であるOSKグループとMOUを締結しました。この合意により、メルボルンの新築コンドミニアムを取り扱うことが可能となりました。また、OSK本社近隣で70階建て以上の商業施設兼コンドミニアムの建設計画も進行中です。



## 02 ハイライト





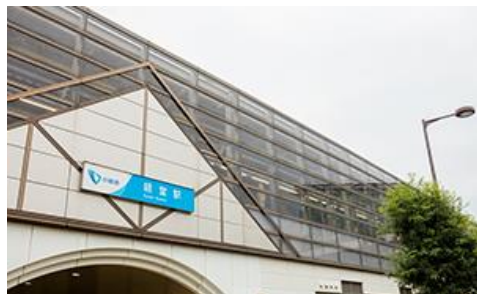
## 世田谷を中心としたリフォーム事業「リフォームプロ」始動

2024年12月より、本社のある世田谷区経堂を拠点にBtoCのリフォーム事業をまずは地域を限定して開始いたしました。  
名前は「リフォームプロ」。

一般ユーザー様に向けて、少額リフォームや修繕を提供することをコンセプトとしています。本事業はニッソウグループにとって新たな収益源として、すぐに業績への影響が見込めるものではありませんが、今後、安定した収益基盤の構築を目指すものとなります。



### 地域密着



地域密着型のサービス体制により、お客様一人ひとりのニーズに丁寧に対応します。ご近所のように気軽に相談でき、リピート受注や紹介による新規顧客の獲得を目指します。

### 高品質な少額リフォーム



「リフォームプロ」は、お客様のライフスタイルに寄り添い、小さなリフォームや修繕からでも、確かな技術と品質でお届けします。信頼できるパートナーとして、お客様の快適な生活をサポートいたします。

### 新しい収益モデルの構築



従来のリフォーム事業に留まらず、新たな収益源の開拓を目指します。小額のリフォームから手がけ、お客様の満足度を高めることで、長期的な関係性を築き、事業の収益基盤を強化していきます。





## 2025年7月期 第2四半期の業績ハイライト

売上高	営業利益	親会社株主に帰属する 中間純利益
<b>2,520,403</b> 千円	<b>4,842</b> 千円	<b>156,365</b> 千円
前年同期比増減 <b>+30,126</b> 千円	前年同期比増減 <b>△65,893</b> 千円	前年同期比増減 <b>+91,201</b> 千円

## 報告セグメントの変更について

株式会社平成ハウジングを子会社したことに伴い、2025年7月期第2四半期より「リフォーム事業」「不動産流通事業」「不動産建設事業」とセグメント区分を3つに再編





## 03 業績





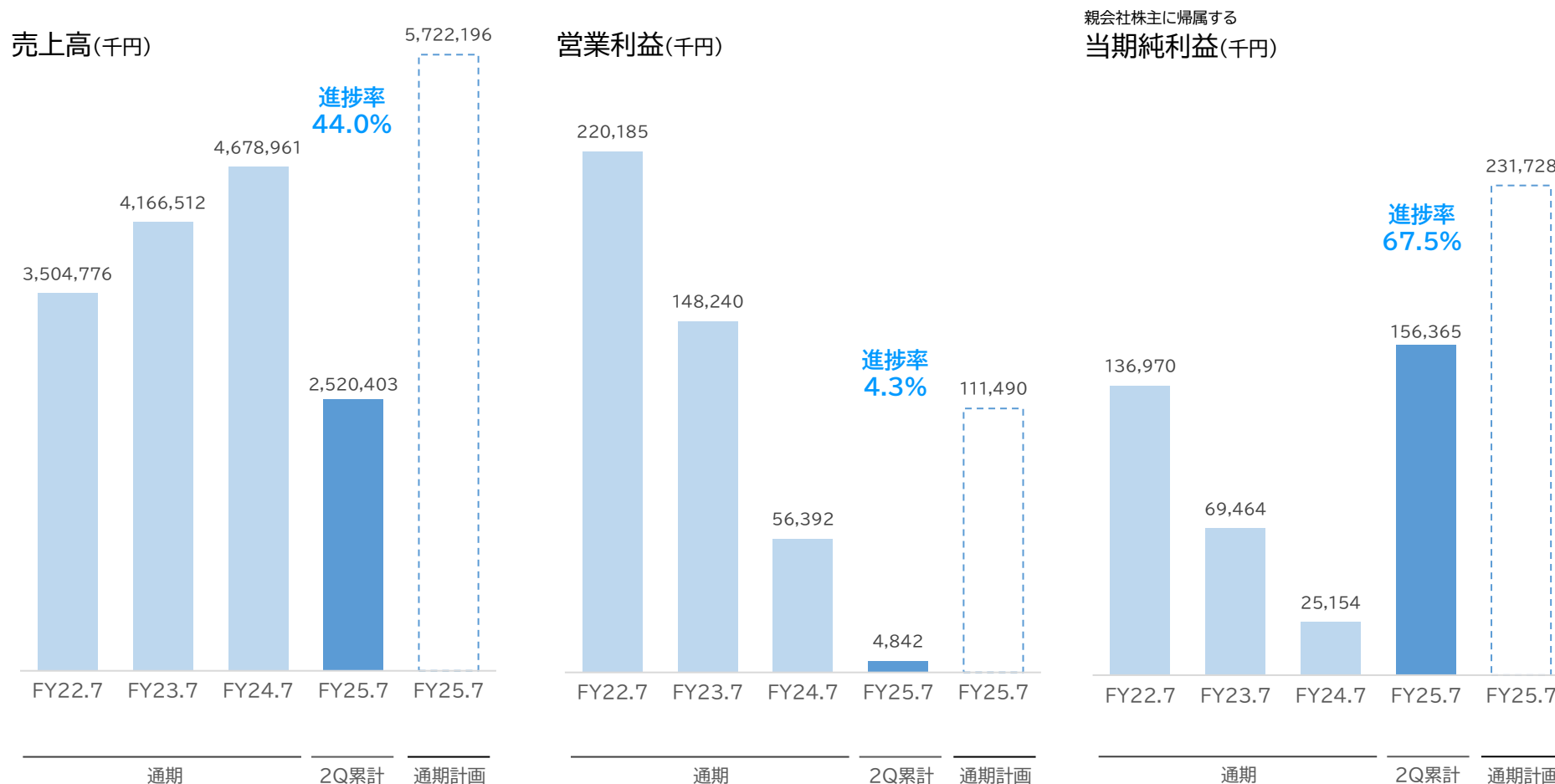
当期より2024年7月期に子会社化した株式会社ささきや2024年8月に子会社化した株式会社平成ハウジングのPL連結が始まり、売上高は増加となった。  
また、持分法適用会社であった株式会社安江工務店の株式を譲渡したことにより、特別利益を計上したため、中間純利益が大きく増加となった。

単位:(千円)	2024年7月期 2Q累計実績 ※連結	2025年7月期 2Q累計実績 ※連結	増減額	増減率	増減要因
売上高	2,490,276	2,520,403	+30,126	+1.2%	●売上高、売上総利益 株式会社ささきや株式会社平成ハウジングのPL連結が始まり、売上高が増加、原価率の改善により、売上総利益も増加となった。
売上原価	1,927,575	1,914,992	△12,583	△0.7%	
売上総利益	562,701	605,411	+42,709	+7.6%	
売上総利益率(%)	22.6%	24.0%			
販売管理費	491,965	600,568	+108,602	+22.1%	●販管費 株式会社ささきや株式会社平成ハウジングのPL連結が始まったことや、株式会社平成ハウジングを子会社化し、M&A費用が計上されたことなどにより増加となった。
営業利益	70,735	4,842	△65,893	△93.2%	
営業利益率(%)	2.8%	0.2%			
経常利益	93,091	6,628	△86,462	△92.9%	●中間純利益 持分法適用会社であった株式会社安江工務店の株式を譲渡したことにより、特別利益を計上したため、中間純利益が大きく増加となった。
親会社株主に帰属する 中間純利益	65,164	156,365	+91,201	+140.0%	

## 売上高・営業利益・当期純利益推移



当期より2024年7月期に子会社化した株式会社ささきのPL連結が始まった一方、工事件数が減少し、売上高は若干少なかった。一方で持分法適用会社であった株式会社安江工務店の株式を譲渡したことにより、特別利益を計上したため、中間純利益は大きく増加となった。

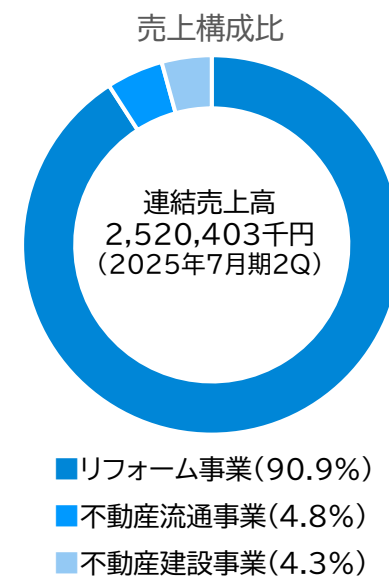


※2023年7月期末より連結決算に移行しているため、2022年7月期の業績は単体数値を表示しております。



リフォーム事業においては、当期より2024年7月期に子会社化した株式会社ささきのPL連結が始まり売上高は成長した一方、前年同期に比べ従業員数が多くなったことによる人件費の増加などにより、営業利益は減少となった。

単位:(千円)	2024年7月期 2Q実績※連結	2025年7月期 2Q実績※連結	増減額	増減比
売上高	2,490,276	2,520,403	+30,126	+1.2%
リフォーム	2,255,218	2,290,711	+35,493	+1.6%
不動産流通	235,433	122,373	△113,060	△48.0%
不動産建設	---	107,359	+107,359	---
調整額	△374	△40	+334	△89.1%
営業利益	70,735	4,842	△65,893	△93.2%
リフォーム	58,326	24,293	△34,032	△58.3%
不動産流通	10,548	8,364	△2,183	△20.7%
不動産建設	---	△29,373	△29,373	---
調整額	1,861	1,557	△303	△16.3%



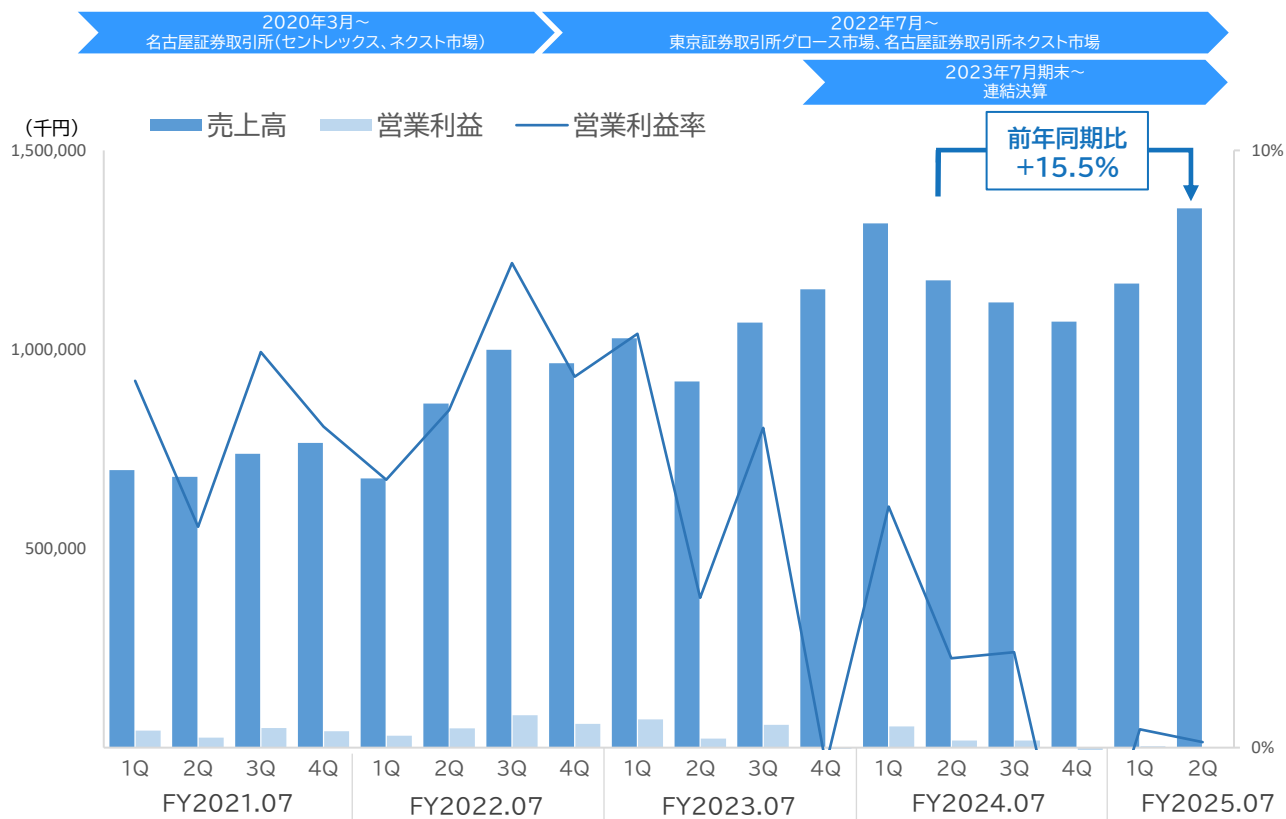
※本項の各事業のセグメント売上高にはセグメント間の取引を含みます。

## 売上収益及び利益の推移



2025年7月期第2四半期会計期間の営業利益率は0.1%、売上高は、前年第2四半期会計期間より15.5%増加減少。営業利益は92.7%減少となった。これはグループ拡大により売上高は成長した一方、販管費が大きくなったことによる。

## 会計期間売上高・営業利益・営業利益率四半期推移



2025年7月期  
2Q会計期間

営業利益率

0.1%

※2023年7月期末より連結決算に移行しておりますが、2023年7月期3Q以前は単体数値を表示しております。本グラフでは各四半期会計期間における売上高及び営業利益、営業利益率を表示しております。

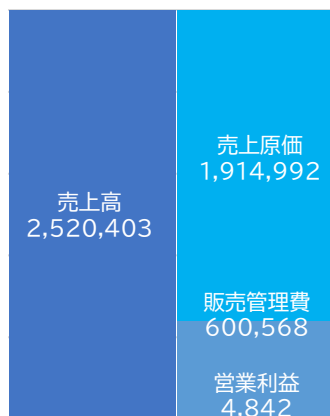
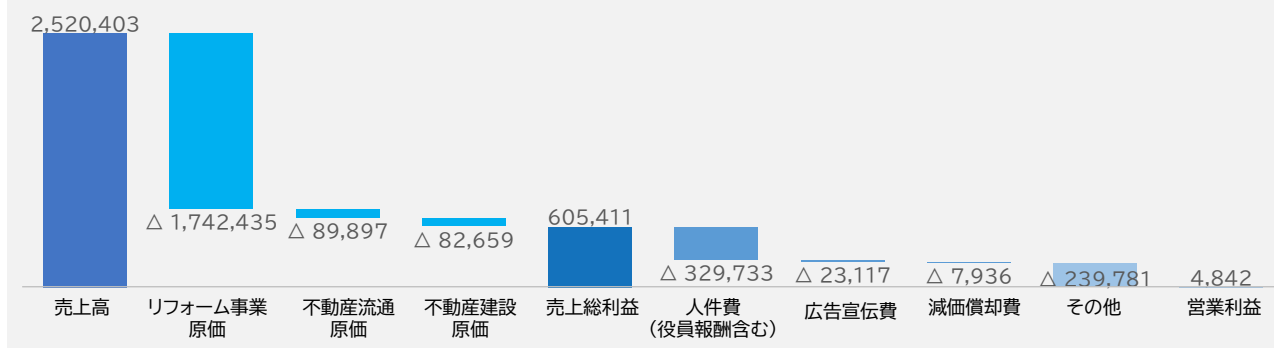


- ・売上原価はリフォーム事業原価が主。
- ・不動産販売における単価の減少により不動産流通事業原価が減少。また新たに不動産建設事業が追加となった。グループ拡大に伴い、販管費も増加した。

## コスト構造

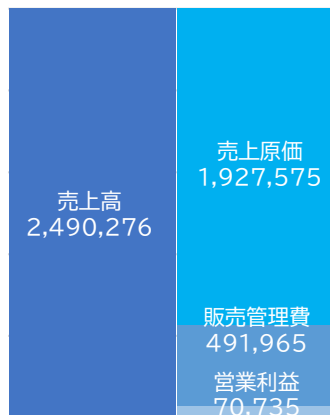
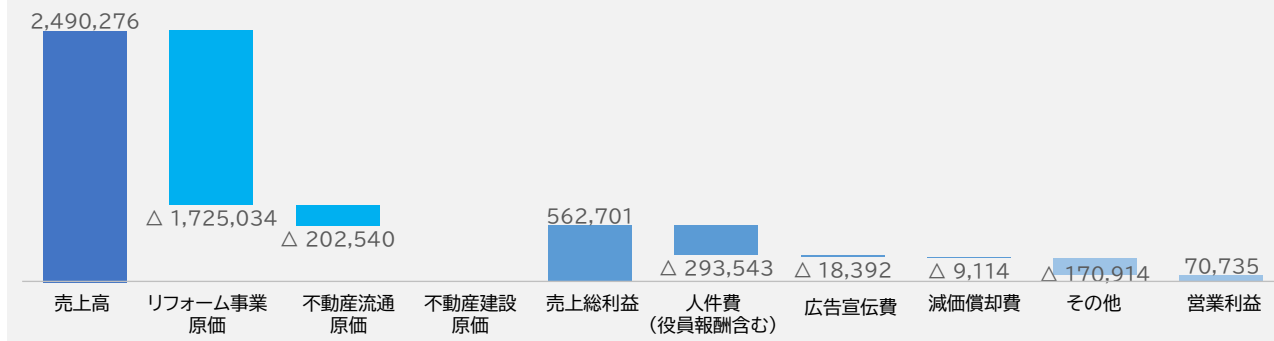
2025年7月期 2Q累計※連結

(単位:千円)



2024年7月期 2Q実績※連結

(単位:千円)





平成ハウジングが2024年10月31日より連結開始、借入金などが増加し、自己資本比率が若干減少となった。

単位:(千円)	2024年7月期末	2025年7月期 2Q期末	増減額
流動資産	2,124,963	2,963,701	+838,738
固定資産	642,416	442,439	△199,977
資産合計	2,767,380	3,406,140	+638,760
負債	1,266,259	1,751,192	+484,932
純資産	1,501,120	1,654,948	+153,828
負債純資産合計	2,767,380	3,406,140	+638,760
自己資本比率	54.2%	48.6%	





## 04 主要KPI(重要な経営指標)





## 主要KPIハイライト

当期より新たに不動産建設事業セグメントを追加、それにともない既存不動産事業を不動産流通事業へ名称変更。リフォーム事業については、当初の人員計画に達しなかった事により、完成工事件数についても予想より下回る。不動産流通事業は概ね順調に推移。

### リフォーム事業

#### 完成工事件数

▶ 通期計画 : 15,667件

**5,263** 件

目標達成率 **33.6%**



#### 累計登録顧客数

▶ 通期計画 : 3,315社

**3,125** 社

期末から **114社増**



#### 従業員数

▶ 通期計画 : 122名

**99** 名

期末から **7名増**



### 不動産流通事業

#### 成約件数

▶ 通期計画 : 17件

**9** 件

目標達成率 **52.9%**



(紹介手数料収入を含む)

#### 平均保有期間

▶ 通期計画 : 180日

**223** 日

差異 **+43日**



(※平均保有期間は買取再販のみの指数となり、仲介は除きます)

### 不動産建設事業

#### 注文住宅

▶ 通期計画 : 13件

**3** 件

目標達成率 **23.1%**



#### 分譲・建売住宅

▶ 通期計画 : 6件

**2** 件

目標達成率 **33.3%**

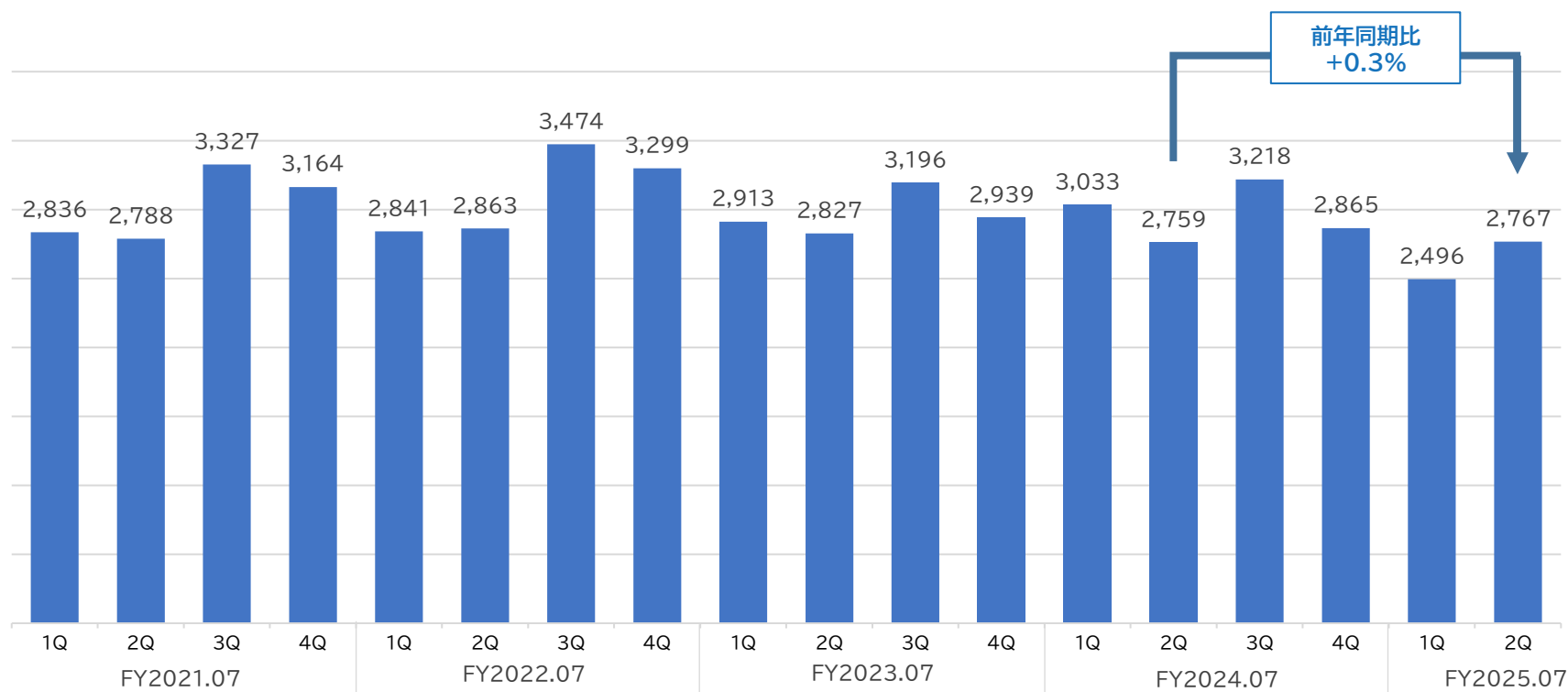




## リフォーム事業 / 完成工事件数推移

リフォーム事業において従業員数の増加が少なく、工事件数としては前同四半期会計期間とほぼ同数となった。

### 完成工事件数(件)

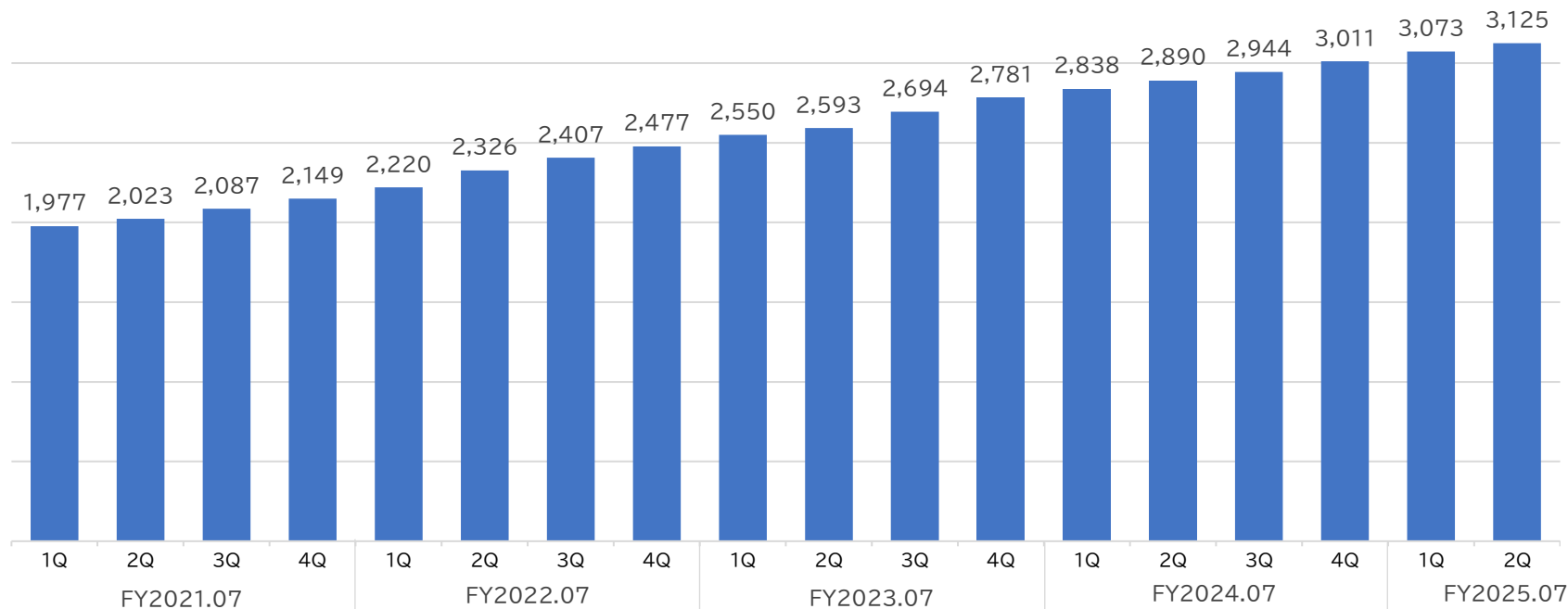


※2023年7月期末より連結決算に移行しておりますが、2023年7月期3Q以前は単体数値を表示しております。  
本グラフでは各四半期会計期間において工事が完了した工事件数を表示しております。



テレビCM等の継続的な広告戦略や積極的な営業活動などを積極的に実施し、第2四半期会計期間も登録顧客数を52社(前同四半期会計期間と同数)獲得することができた。

### 累計登録顧客数推移(社)



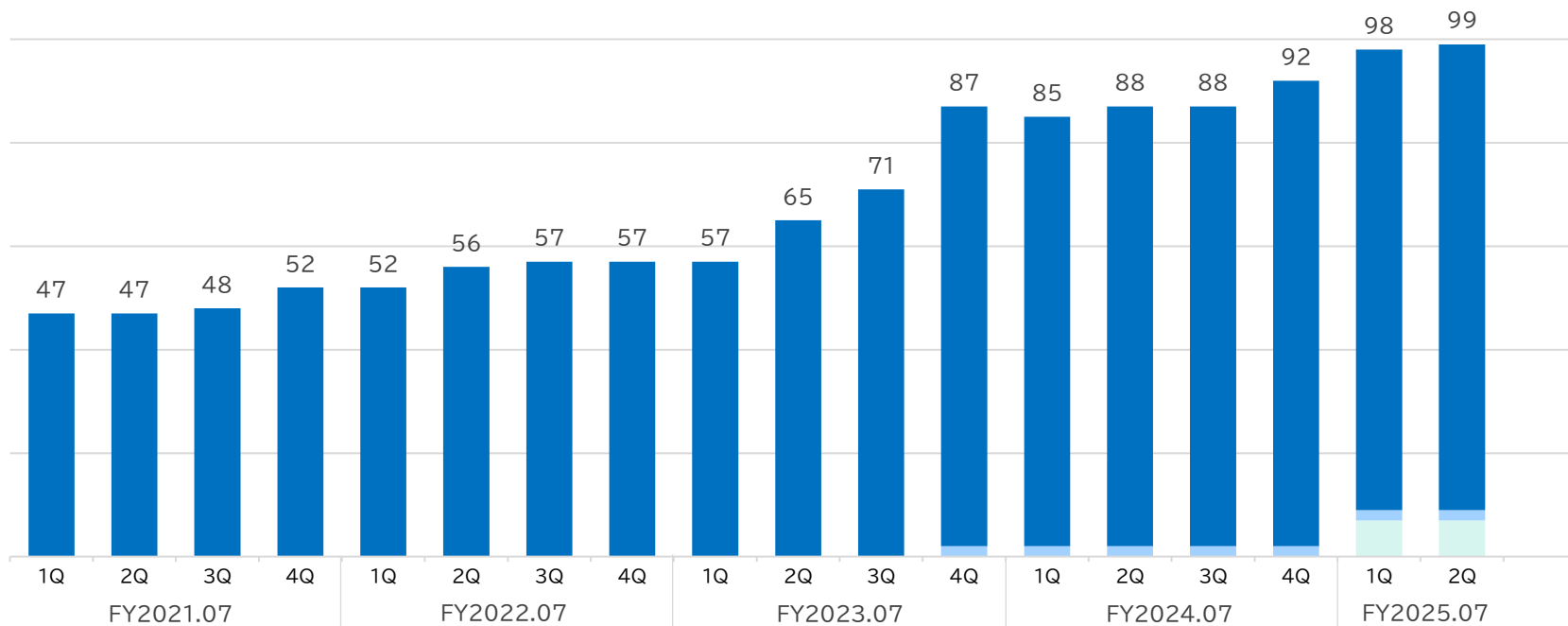
※当社との契約後、当社販売管理システムへ顧客登録をした各期末時点での累計登録会社数になります。



組織改革を進めたこと等や、M&Aにより、当第2四半期累計期間では7名の増員となった。

## 従業員数(人)

■リフォーム事業(91%) ■不動産流通事業(2%) ■不動産建設事業(7%)



※2023年7月期末より連結決算に移行しているため、2023年7月期3Q以前は単体数値を表示しております。

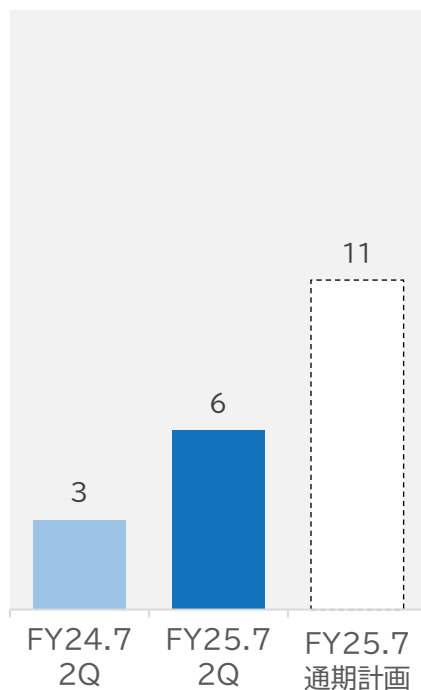


仲介、買取再販に関して順調に案件を重ねることができた。  
前期と比べ、大きい取引はなかったが、案件数としては順調に推移している。

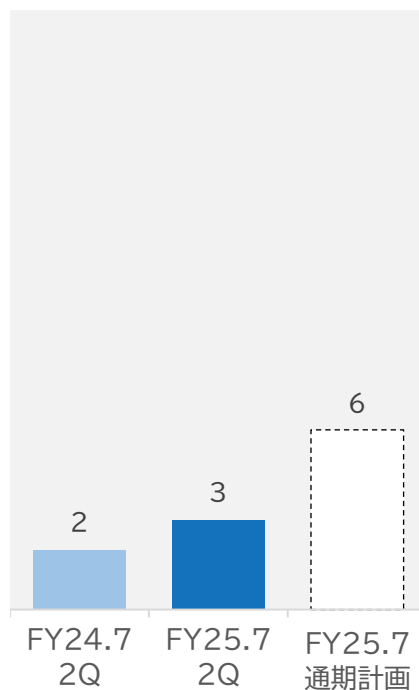
## 成約件数(件)

## 平均保有期間(日)

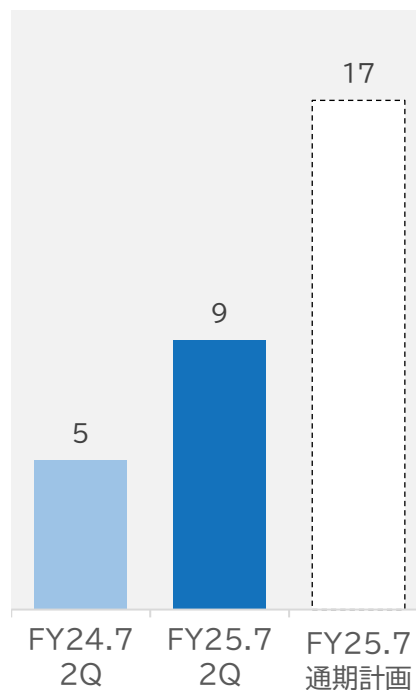
## 仲介



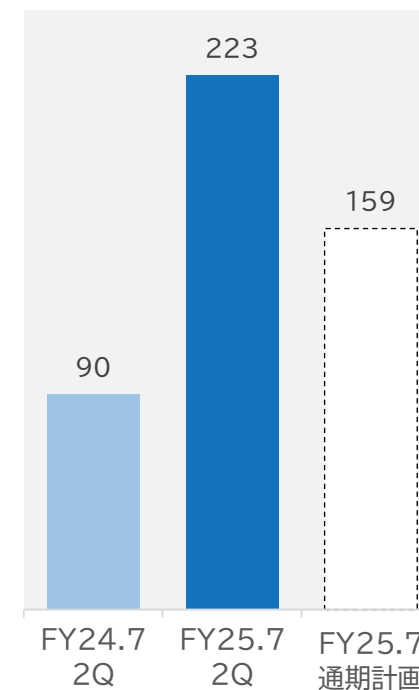
## 買取再販



## 合計



## 平均保有期間



(※仲介には紹介手数料収入を含みます)

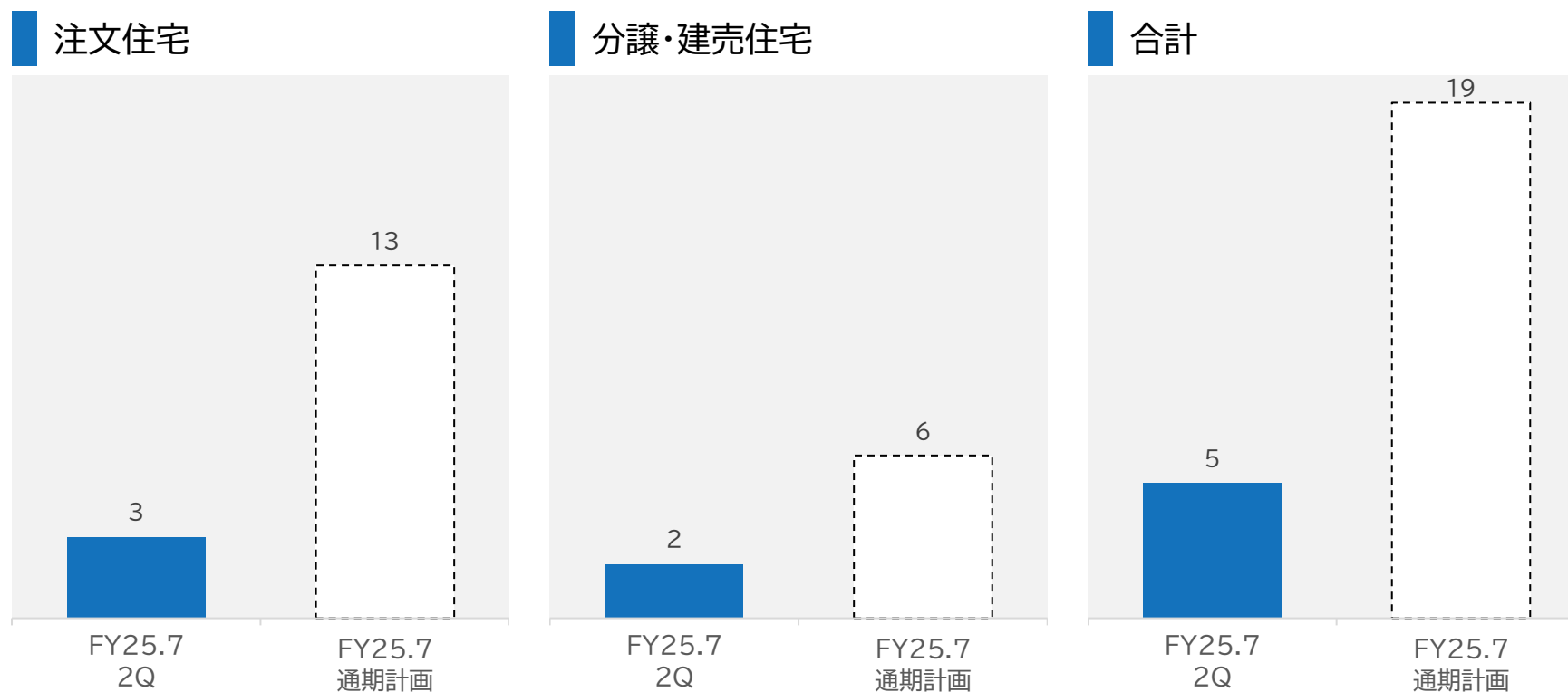
(※平均保有期間は1/31時点で保有している物件も含みます)



## 不動産建設事業 / 注文住宅、分譲建売件数

当第2四半期会計期間期首より、注文住宅、分譲・建売住宅を行う株式会社平成ハウジングのPLを連結開始したことに伴い、新規セグメントとして追加。  
大きな逸脱はなく、概ね順調に推移。

## 成約件数(件)





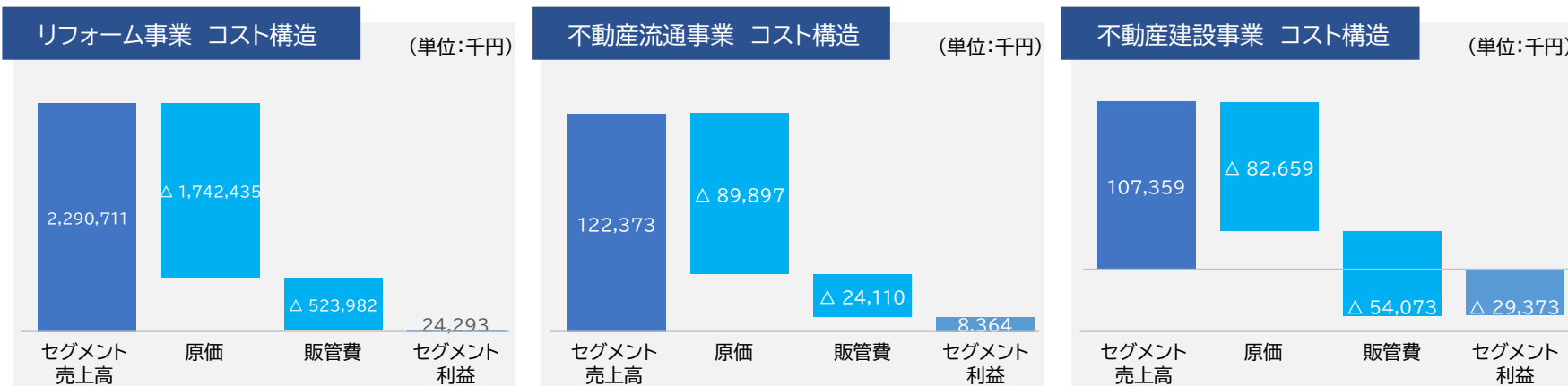
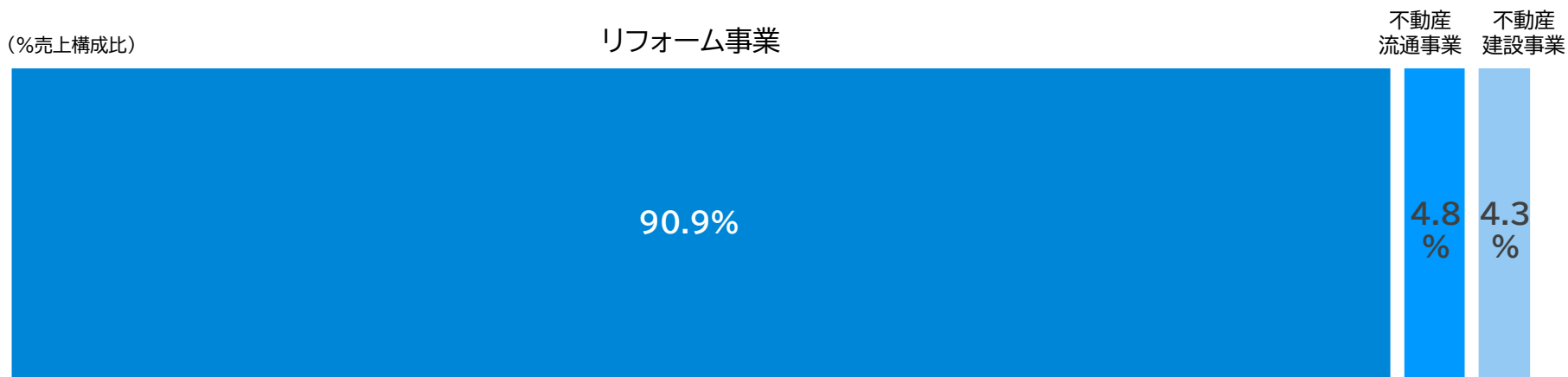
## 05 セグメント







当社グループは主にBtoBを中心としたリフォーム事業と、不動産流通事業、不動産建設事業の3つのセグメントで構成。  
コスト構造としてはどの事業においても原価が多く占める。



※本項のセグメント売上高、原価、販管費にはセグメント間の取引を含みます。



## リフォーム事業

### 原状回復工事



賃貸物件等の入退去に伴う  
内装工事や設備工事  
再販に伴う内装工事や設備  
工事

### リノベーション工事



機能やデザインを一新し、資  
産価値を向上させる工事  
用途や機能を変更し、付加  
価値を与える工事

### ハウスクリーニング 入居中メンテナンス工事



不動産物件の入退去に伴う  
室内クリーニング工事  
入居中に発生するトラブルを  
修繕するメンテナンス工事

### その他



マンションなどの大規模修繕  
工事や外壁塗装、屋上防水工  
事、共用部工事、エクステリア  
工事等、顧客のニーズに応じ  
た様々な工事

売上高・営業利益

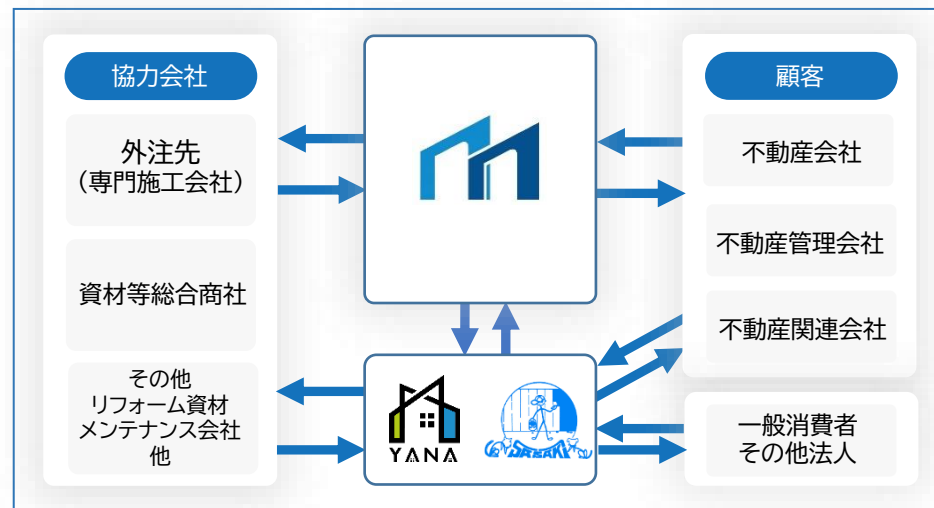
(単位:千円)

2,290,670

24,293

売上高

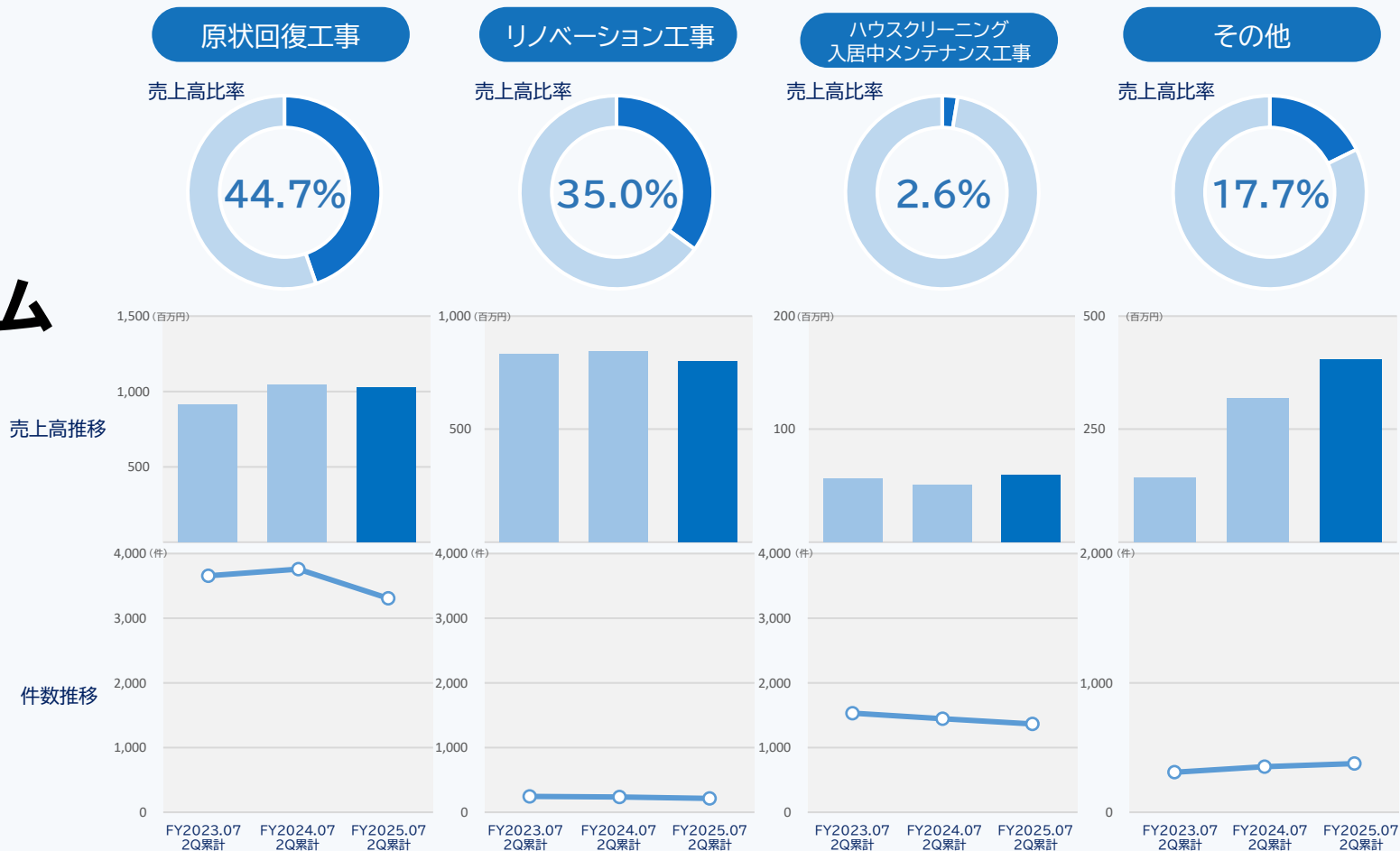
営業利益





不動産会社が管理・所有している物件に係る各種リフォーム工事を中心に受注。主に3種類の工事を施工管理。株式会社ささきのグループインなどにより、当第2四半期ではその他工事が成長した。

## リフォーム 事業



※2023年7月期末より連結決算に移行しているため、2023年7月期2Q累計は単体数値を表示しております。



## 不動産流通事業

### リゾート物件の仲介および買取再販

別荘・セカンドハウスとして海を望む・海まで歩ける・パノラマの眺望を望むなどの不動産の買取再販と仲介

#### 戸建て



居住用ファミリー向けの戸建は仲介が中心。利益率によっては買取再販も積極的に狙っていく

#### マンション



マンションも戸建同様、居住用の取扱いも行い、仲介を中心に利益率によっては買取再販も行う

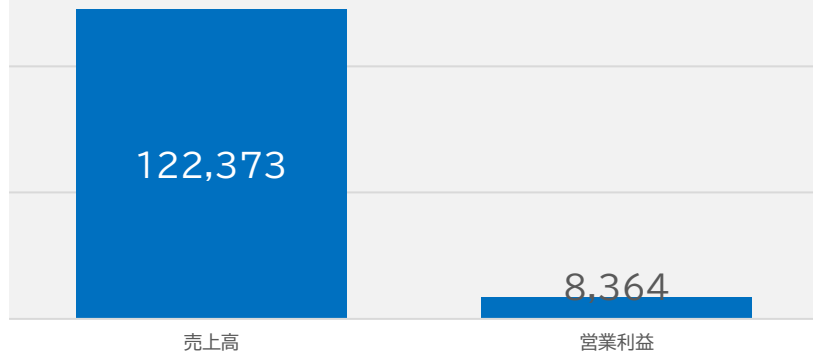
#### その他



その他、土地などについても仲介・買取再販を行っていく

### 売上高・営業利益

(単位:千円)



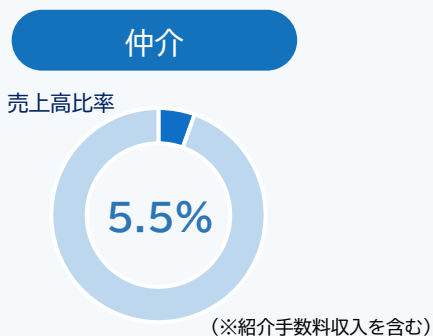
### パートナー会社との連携による安心

不動産取引における各ジャンルの専門家によるサポート体制を整えることにより、より質の高いサービスの提供を目指します。



海を望む、もしくは海まで徒歩圏内などの不動産物件の仲介及び買取再販を展開。  
当第2四半期は買取再販の単価が大きくなかったものの、仲介、買取再販ともに件数は順調に推移した。

## 不動産 流通事業



	24/7 2Q	25/7 2Q	前年同期比
売上高	3,489 千円	6,717 千円	+92.5%
件数	3件	6件	+100.0%



	24/7 2Q	25/7 2Q	前年同期比
売上高	231,944 千円	115,656 千円	△50.1%
件数	2件	3件	+50.0%



## 不動産建設事業

### 戸建て住宅の注文施工や建売

注文住宅の設計・施工や建売住宅の販売によりお客様に快適な住居を提供

#### 注文住宅



お客様のライフスタイルや理想に合わせた完全オーダーメイドの住まいを提供。設計から建築まで一貫して対応し、唯一無二の快適で高品質な住宅づくりを実現。

#### 分譲・建売住宅



あらかじめ設計・建築された高品質な住宅を提供。迅速な入居が可能で、住まい選びの負担を軽減し、快適な暮らしをすぐに実現。

#### 売上高・営業利益

(単位:千円)

107,359

△ 29,373

売上高

営業利益



快適さと機能性を兼ね備えた住まいづくり

各分野の専門家が連携し、高度なサポート体制を構築。お客様一人ひとりのニーズに応える質の高いサービスで、理想の住まいづくりを実現します。

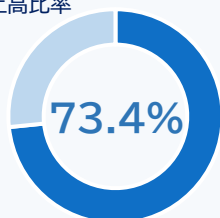


当第2四半期会計期間期首より、注文住宅、分譲・建売住宅を行う株式会社平成ハウジングのPLを連結開始したことに伴い、新規セグメントとして追加。

## 不動産 建設事業

### 注文住宅

売上高比率



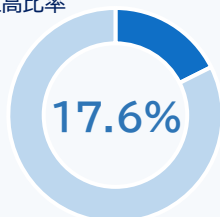
### 分譲・建売住宅

売上高比率



### その他

売上高比率



	24/7 2Q	25/7 2Q	前年同期比
売上高	-	78,839 千円	-%
件数	-	3件	-%

	24/7 2Q	25/7 2Q	前年同期比
売上高	-	9,603 千円	-%
件数	-	2件	-%

	24/7 2Q	25/7 2Q	前年同期比
売上高	-	18,916 千円	-%



## 06 業績予想及び今後の見通し





## 2025年7月期 業績予想



新規顧客の開拓を進め、さらに人員の増強を行っていき、新たな従業員に対する教育を強化していくことで単体としての成長を進めるほか、既存グループのさらなる発展、そして株式会社ささき、株式会社平成ハウジングの取り込みにより、グループとしての拡大を見込む。

また、株式会社安江工務店株式譲渡のため経常利益、当期純利益を2024/12/20に修正した。

単位:(千円)	2024年7月期 実績	2025年7月期 計画	増減額	増減率
売上高	4,678,961	5,722,196	+1,043,235	+22.3%
売上原価	3,606,468	4,279,455	+672,987	+18.7%
売上総利益	1,072,492	1,442,740	+370,248	+34.5%
売上総利益率(%)	22.9%	25.2%		
販売管理費	1,016,100	1,331,250	+315,149	+31.0%
営業利益	56,392	111,490	+55,098	+97.7%
営業利益率(%)	1.2%	1.9%		
経常利益	63,465	101,366	+37,901	+59.7%
親会社株主に帰属する 当期純利益	25,154	231,728	+206,574	+821.2%



## 07 今後の取り組み / お知らせ





## リフォーム市場規模

住宅リフォーム市場  
約7.0兆円(※1)

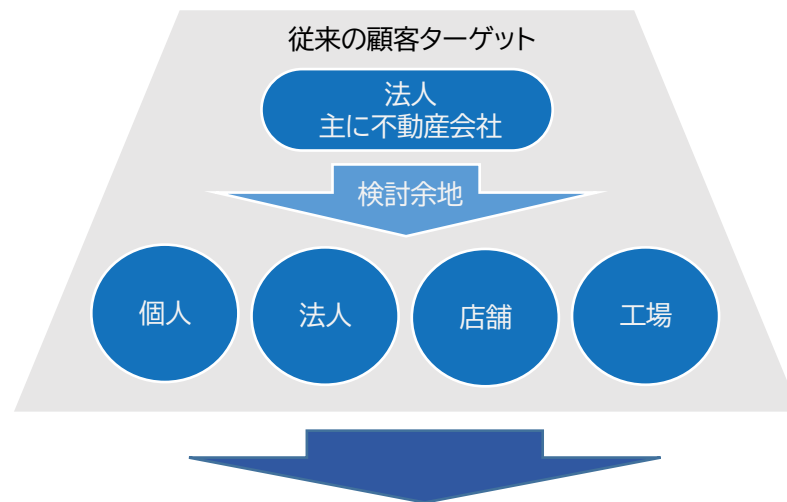
賃貸住宅リフォーム  
市場約9,479億円  
(※2)

当社売上高  
約44億円  
(2024年7月期)

※1(出所)株式会社矢野経済研究所「2024年版 住宅リフォーム市場の展望と戦略(概要版)」  
※2(出所)国土交通省「2023年度 建築物リフォーム・リニューアル調査」より作成

## 次なる新たな収益源を探索

住宅リフォーム市場は受注型のビジネスとして毎年7兆円規模、賃貸住宅におけるリフォーム工事は概ね8,000億円前後で推移している。リフォーム業界にはまだ多くのビジネスチャンスが残っているので、従来のビジネスモデルに囚われずに経営戦略を検討する。



エリア及びターゲットを拡大することで住宅リフォーム市場の約7.0兆円が市場規模となり、さらなる拡大余地がある。



## 長期ビジョンと目標

約2か月強が経過したBtoCリフォーム事業は売上順調。  
近い将来には首都圏各所に展開を実現しニッソウの主力事業へ。

### 首都圏

まずは首都圏への拡大を目指します。東京都内各所、首都圏各所への展開を図ります。

### 関係会社

関係会社を通じて地域展開を推進。江東区から千葉、埼玉、横須賀方面へ拡大します。

### 全国

最終目標は全国展開です。全国の皆様にニッソウのリフォームをお届けします。





引き続きグループ成長のための新たな柱となるべく、  
事業シナジーのある企業を中心に  
M&Aを積極的に検討しています。

1

## 周辺領域の拡大

顧客ターゲットの領域  
拡大、工事事業拡充の  
ためのM&A

対象企業

リフォーム周辺事業  
建設関連事業

2

## 事業規模拡大

競争力の強化、事業領  
域の拡大、企業成長の  
ためのM&A

対象企業

不動産業

3

## グループの成長

DX、ICT化、人材不足  
解消、後継者不在解消  
等のためのM&A

対象企業

システム会社、制作会社、  
M&A会社



## 株主価値向上への強い決意

今期・来期を足元を固める期間とします。将来の大きな刈り取りに備え、会社作りに励みます。株主様の大切な投資を最大限に活かす経営を行います。

### 責任

創業者兼筆頭株主としての責任を全うします。

### 目標

株価10倍とプライム市場上場を目指します。

### 姿勢

24時間365日、真剣勝負で取り組みます。

### 決意

株主様の期待に応えることを誓います。



## 08 株主還元





2023年12月13日「株主優待制度の変更に関するお知らせ」の通り、株主の皆様の日頃からのご支援に感謝するとともに、当社株式への投資魅力を一層高め、中長期的に保有いただける株主様の増加を目的として、株主優待制度「ニッソウ・プレミアム優待倶楽部」における長期保有の株主様への付与ポイント及びポイントの繰越条件を変更いたしました。

株主優待ポイント表(1ポイント≒1円)

保有株式数	優待ポイント数			
	1年未満保有		一年以上継続保有	
	1月末	7月末	1月末	7月末
500株～599株	10,000ポイント	10,000ポイント	11,000ポイント	11,000ポイント
600株～699株	20,000ポイント	20,000ポイント	22,000ポイント	22,000ポイント
700株～799株	30,000ポイント	30,000ポイント	33,000ポイント	33,000ポイント
800株～899株	40,000ポイント	40,000ポイント	44,000ポイント	44,000ポイント
900株～999株	50,000ポイント	50,000ポイント	55,000ポイント	55,000ポイント
1,000株～1,999株	60,000ポイント	60,000ポイント	66,000ポイント	66,000ポイント
2,000株以上	120,000ポイント	120,000ポイント	132,000ポイント	132,000ポイント

長期保有特典 : 毎年1月末日、7月末日の株主名簿に同一株主番号で連続して3回以上かつ500株以上お持ちの株主様として記載されること  
(一年以上継続保有者への付与ポイント増加は2025年1月末保有の株主様に対する優待付与时より適用開始いたします)

繰越条件 : 翌1月末日、7月末日において株主名簿に同一株主番号で記載された場合最大3回目まで繰越が可能です。





- 本資料は、情報提供を目的としたものであり、特定の商品についての投資の募集、勧誘や売買の推奨を目的としたものではありません。  
投資を行う際は、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願い致します。
- 本資料で提供している情報は、金融商品取引法、内閣府令、規則並びに東京証券取引所上場規則等に基づく開示書類ではありません。
- 本資料に掲載された意見、予測等は、資料作成時点での当社の判断であり、その情報の正確性を保証するものではありません。  
様々な要因の変化により、実際の業績や結果とは大きく異なる可能性があることをご承知おきください。
- 本資料に掲載された数値には端数処理の違いにより、同一の項目の数値が他の開示資料と一致しない場合があります。
- 本資料への掲載に当たっては注意を払っていますが、誤謬等を含む可能性があり、また予告なく訂正または修正する可能性があります。
- また、当社以外の事項・組織に関する情報は、一般に公開されている情報に基づいております。

### 【お問い合わせ先】

株式会社ニッソウ 管理部 IR担当  
〒156-0052 東京都世田谷区経堂1-8-17  
TEL : 03-3439-1671  
FAX : 03-3439-3208

ご清聴ありがとうございました。

不動産リフォームの  
ニッソウ

