



2023年2月1日

各位

会社名 No.1都市開発株式会社  
(コード番号 5529 TOKYO PRO Market)  
代表者名 代表取締役社長 溝部 孝志  
問合せ先 取締役管理部長 佐倉 育枝  
TEL 082-250-3445  
URL <https://no-1t.co.jp/>

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2023年2月1日、株式会社東京証券取引所 TOKYO PRO Market に上場いたしました。引き続き変わらぬご指導ご鞭撻を賜りますよう、よろしくお願いいたします。

なお、当社の業績予想は以下のとおりであり、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。

記

【連結】

(単位：百万円、%)

項目	決算期	2023年5月期 (予想)		2022年5月期 (実績)		
		対売上 高比率	対前期 増減率		対売上 高比率	
売上高		648	100.0	11.5	581	100.0
営業利益		200	30.9	74.4	114	19.7
経常利益		188	29.1	78.0	106	18.2
親会社株主に帰属する 当期純利益		133	20.5	78.0	74	12.8
1株当たり 当期純利益		302円97銭		170円23銭		
1株当たり配当金		0円00銭		0円00銭		

(注) 1株当たり当期純利益は、期中平均発行済株式数(2023年5月期については予定)により算出しております。なお、当社は、2022年12月1日付で普通株式1株につき1,000株の割合で株式分割を行っておりますが、2022年5月期の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、1株当たり当期純利益を算定しております。

## 【2023年5月期業績予想の前提条件】

### (1) 当社グループ全体の見通し

景気に関しましては、新型コロナウイルスの感染拡大や、ロシアのウクライナ侵攻により、依然として先行き不透明な状況が続いておりますが、不動産業界全体としては、消費者の購買意欲や投資意欲に支えられて堅調に推移しております。

当社グループは、当社及び連結子会社（No. 1 株式会社）の計2社で構成されており、不動産売買事業、不動産賃貸事業、レンタル倉庫事業、不動産仲介事業を展開しています。

不動産売買事業および不動産仲介事業につきましては、下期での大型物件の成約が見込まれており順調に進むものと見込んでおります。不動産賃貸事業およびレンタル倉庫事業につきましても、安定した高い稼働率が維持できており順調に進むものと見込んでおります。

なお、当社グループが属する不動産業界におきましては、景気動向に基づく購買者の購入意欲や需要動向に影響を受けやすいため、業界動向の推移を慎重に見極めながら、把握している情報に基づいて業績予想を算出し、事業計画を確実に達成できるよう推進していく方針であります。

### (2) 業績予想の前提条件

#### ① 売上高

当社の売上高は、主として、不動産売買、不動産賃貸やレンタル倉庫で構成されております。

不動産売買については、広島を中心に全国展開しており、下期において大型物件の成約を見込んでおります。

不動産賃貸やレンタル倉庫は過去の実績に基づき契約件数を見積もっており、不動産賃貸においては、山口県岩国市での物件の成約、レンタル倉庫についてはインターネットでの申込みが順調に推移しております。

この結果、売上高は648百万円（前年同期比11.5%増）と予想しております。

#### ② 売上原価、売上総利益

売上原価は、過去の実績値及び市況等に基づいて算出しております。また、下期の大型物件販売による利益計上により、売上総利益の増加を見込んでおります。

この結果、売上総利益は349百万円（前年同期比23.0%増）と予想しております。

#### 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は、2022年5月期の実績に基づき、新たに上場関連費用等の計上及び事業拡大に伴う労務費の増加を考慮して予想値を算出しております。

また、下期の不動産の大型売買や、不動産賃貸、レンタル倉庫の売上増加に伴う営業利益の増加を予想しております。

この結果、営業利益は200百万円（前年同期比74.4%増）と予想しております。

#### ④ 営業外損益、経常利益

営業外損益は、過去の実績と銀行借入金等による支払利息の見積額に基づき予想値を算出しております。

この結果、経常利益は188百万円（前年同期比78.0%増）と予想しております。

#### ⑤ 特別損益、親会社株主に帰属する当期純利益

特別損益に関しましては、上期において特別損失0百万円発生しておりますが、下期においては特段の想定はありません。

この結果、親会社株主に帰属する当期純利益は、法人税等を考慮し133百万円（前年同期比78.0%増）と予想しております。

**【業績予想に関するご留意事項】**

本資料に記載されている業績予想等の将来に関する記述は、当社グループ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、実際の業績は、経済状況の変化、市場環境の変化及び他社との競合等の様々な要因によって異なる場合があります。

以上

## 2023年5月期 中間決算短信〔日本基準〕(連結)

2023年2月1日

上場会社名 No. 1都市開発株式会社 上場取引所 東  
 コード番号 5529 URL <https://no-1t.co.jp/>  
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 溝部 孝志  
 問合せ先責任者 (役職名) 取締役管理部長 (氏名) 佐倉 育枝 (TEL)082(250)3445  
 中間発行者情報提出予定日 2023年2月28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. 2023年5月期中間期の連結業績 (2022年6月1日~2022年11月30日)

#### (1) 連結経営成績

(%表示は対前年同期増減率)

	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	%
2023年5月期中間期	216	—	21	—	19	—	13	—
2022年5月期中間期	—	—	—	—	—	—	—	—

(注) 中間包括利益 2023年5月期中間期 13百万円 (—%) 2022年5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
2023年5月期中間期	30	97	—	—
2022年5月期中間期	—	—	—	—

- (注) 1. 当社は、2022年5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、2022年5月期中間期の数値及び対前年同期増減率並びに2023年5月期中間期の対前年同期増減率を記載しておりません。  
 2. 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。  
 3. 当社は、2022年12月1日付で普通株式1株につき1,000株の割合で株式分割を行っておりますが、2023年5月期の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、1株当たり中間純利益を算定しております。

#### (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	%
2023年5月期中間期	3,425	871	25.5
2022年5月期	3,240	858	26.5

(参考) 自己資本 2023年5月期中間期 871百万円 2022年5月期 858百万円

#### (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
2023年5月期中間期	△66	△78	193	829
2022年5月期中間期	—	—	—	—

(注) 当社は、2022年5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、2022年5月期中間期の数値については記載しておりません。

### 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
2022年5月期	0.00	0.00	0.00
2023年5月期	0.00		
2023年5月期(予想)		0.00	0.00

3. 2023年5月期の連結業績予想（2022年6月1日～2023年5月31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	648	11.5	200	74.4	188	78.0	133	78.0	302.97

（注）当社は、2022年12月1日付で普通株式1株につき1,000株の割合で株式分割を行っておりますが、2023年5月期の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、1株当たり当期純利益を算定しております。

※ 注記事項

- （1）当中間連結会計期間における重要な子会社の異動（連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動） : 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 : 有
  - 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）	2023年5月期中間期	440,000株	2022年5月期	440,000株
② 期末自己株式数	2023年5月期中間期	-株	2022年5月期	-株
③ 期中平均株式数（中間期）	2023年5月期中間期	440,000株	2022年5月期中間期	440,000株

（注）当社は、2022年12月1日付で普通株式1株につき1,000株の割合で株式分割を行っております。2022年5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中間監査の対象外です

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

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等については、添付資料3ページ「1. 当中間決算に関する定性的情報（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. 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) キャッシュ・フローの状況 .....	2
(4) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明 .....	3
2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方 .....	3
3. 中間連結財務諸表及び主な注記 .....	4
(1) 中間連結貸借対照表 .....	4
(2) 中間連結損益計算書及び中間連結包括利益計算書 .....	6
(3) 中間連結株主資本等変動計算書 .....	7
(4) 中間連結キャッシュ・フロー計算書 .....	8
(5) 中間連結財務諸表に関する注記事項 .....	9
(継続企業の前提に関する注記) .....	9
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記) .....	9
(会計方針の変更) .....	9
(セグメント情報等) .....	9
(重要な後発事象) .....	9

## 1. 当中間決算に関する定性的情報

当社は、2022年5月期中間期については中間連結財務諸表を作成していないため、前中間連結会計期間との比較分析は行っていません。

### (1) 経営成績に関する説明

当中間連結会計期間（2022年6月1日から2022年11月30日）における我が国の経済は、新型コロナウイルス感染症による行動規制が緩和され、経済・社会活動の活性化が進んでおります。一方で長期化するロシアのウクライナ侵攻の影響によりエネルギー価格、及び原材料の高騰が続いており、さらに日米金利差拡大を背景とした急激な円安に伴う物価上昇など、景気に関しては依然として先行き不透明な状況が続いております。

当社グループの属する不動産業界においては、物価上昇による建築コストの高騰等に留意する必要があるものの、住宅ローン金利は低水準で推移していること、住宅ローン減税制度等の住宅取得支援策が継続して実施されていること等から堅調に推移しております。このような状況の下、当社グループは不動産賃貸物件やレンタル倉庫を積極的に取得し、ストックビジネスでの安定収益を確保しつつ、より収益性の高い競売物件を手がけることで、利益率を重視した不動産売買に注力してまいりました。

その結果、当中間連結会計期間の売上高は216,842千円、営業利益は21,806千円、経常利益は19,896千円、親会社株主に帰属する中間純利益は13,268千円となりました。

なお、当社グループの事業セグメントは不動産事業の単一セグメントのため、セグメント別の業績は記載していません。

### (2) 財政状態に関する説明

#### (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、1,075,240千円（前連結会計年度末は、927,351千円）となり147,888千円増加しました。現金及び預金が51,875千円、販売用不動産が110,216千円増加したことが主な要因であります。

#### (固定資産)

当中間連結会計期間末における固定資産の残高は、2,349,792千円（前連結会計年度末は、2,313,647千円）となり36,145千円増加しました。建物及び構築物（純額）が16,906千円、土地が37,354千円増加し、工具、器具及び備品（純額）が18,368千円減少したことが主な要因であります。

#### (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、589,384千円（前連結会計年度末は、514,811千円）となり74,573千円増加しました。1年内返済予定の長期借入金が120,426千円増加し、1年内償還予定の社債が16,800千円、未払法人税等が31,253千円減少したことが主な要因であります。

#### (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、1,963,860千円（前連結会計年度末は、1,868,028千円）となり95,832千円増加しました。社債が133,800千円増加し、長期借入金が38,264千円減少したことが主な要因であります。

#### (純資産)

当中間連結会計期間末における純資産の残高は、871,788千円（前連結会計年度末は、858,160千円）となり13,628千円増加しました。親会社株主に帰属する中間純利益が13,628千円となったことにより利益剰余金が増加したことが要因であります。

### (3) キャッシュ・フローの状況

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。）は、前連結会計年度末と比較して48,965千円増加し、829,623千円となりました。当中間連結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、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)

営業活動の結果使用した資金は66,468千円となりました。これは主に、税金等調整前中間純利益19,815千円や減価償却費42,479千円等により資金を獲得したものの、棚卸資産の増加額97,764千円をはじめとする運転資本の増減や、法人税等の支払額32,905千円等により資金が減少したためであります。

(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78,143千円となりました。これは主に、有形固定資産の取得による支出91,826千円、差入保証金の差入による支出197,287千円があった一方、差入保証金の回収による収入209,726千円等があったこと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)

財務活動の結果得られた資金は193,578千円となりました。これは、長期借入れによる収入230,000千円、社債の発行による収入230,000千円があった一方、長期借入金の返済による支出147,838千円、社債の償還による支出113,000千円等があっ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

2023年5月期の業績予想につきましては、本日公表いたしました「東京証券取引所TOKYO PRO Market への上場に伴う当社決算情報等のお知らせ」をご参照ください。なお、上記の業績予想は本資料の発表日現在において入手可能な情報に基づき作成したものであり、実際の業績は、今後様々な要因によって予想数値と異なる結果となる可能性があります。

2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

当社グループは、連結財務諸表の期間比較可能性及び企業間の比較可能性を考慮し、当面は日本基準に基づいて連結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 (2022年5月31日)	当中間連結会計期間 (2022年11月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	825,463	877,339
販売用不動産	49,718	159,935
貯蔵品	11	-
その他	52,158	37,966
流動資産合計	927,351	1,075,240
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	374,746	408,897
減価償却累計額	△160,505	△177,750
建物及び構築物 (純額)	214,241	231,147
車両運搬具	13,473	11,592
減価償却累計額	△12,174	△9,693
車両運搬具 (純額)	1,299	1,899
工具、器具及び備品	882,966	888,902
減価償却累計額	△744,590	△768,893
工具、器具及び備品 (純額)	138,376	120,008
土地	1,853,741	1,891,095
有形固定資産合計	2,207,658	2,244,151
無形固定資産		
その他	628	566
無形固定資産合計	628	566
投資その他の資産		
長期貸付金	30,459	29,827
繰延税金資産	46,420	41,884
その他	28,480	33,361
投資その他の資産合計	105,360	105,074
固定資産合計	2,313,647	2,349,792
資産合計	3,240,999	3,425,033

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2022年5月31日)	当中間連会計期間 (2022年11月30日)
負債の部		
流動負債		
1年内償還予定の社債	171,000	154,200
1年内返済予定の長期借入金	277,167	397,593
未払法人税等	32,871	1,617
賞与引当金	960	1,089
その他	32,812	34,884
流動負債合計	514,811	589,384
固定負債		
社債	518,000	651,800
長期借入金	1,213,033	1,174,769
資産除去債務	81,859	81,859
その他	55,135	55,432
固定負債合計	1,868,028	1,963,860
負債合計	2,382,839	2,553,244
純資産の部		
株主資本		
資本金	44,000	44,000
資本剰余金	103,722	103,722
利益剰余金	710,437	724,065
株主資本合計	858,160	871,788
純資産合計	858,160	871,788
負債純資産合計	3,240,999	3,425,033

## (2) 中間連結損益計算書及び中間連結包括利益計算書

## ① 中間連結損益計算書

(単位：千円)

	当中間連結会計期間 (自 2022年6月1日 至 2022年11月30日)
売上高	216,842
売上原価	105,451
売上総利益	111,391
販売費及び一般管理費	89,584
営業利益	21,806
営業外収益	
受取利息及び受取配当金	1,276
受取給付金	3,780
その他	660
営業外収益合計	5,716
営業外費用	
支払利息	7,626
営業外費用合計	7,626
経常利益	19,896
特別損失	
固定資産売却損	81
特別損失合計	81
税金等調整前中間純利益	19,815
法人税、住民税及び事業税	1,651
法人税等調整額	4,535
法人税等合計	6,186
中間純利益	13,628
親会社株主に帰属する中間純利益	13,628

## ② 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 2022年6月1日 至 2022年11月30日)
中間純利益	13,628
中間包括利益	13,628
(内訳)	
親会社株主に係る中間包括利益	13,628
非支配株主に係る中間包括利益	-

## (3) 中間連結株主資本等変動計算書

当中間連結会計期間(自 2022年6月1日 至 2022年11月30日)

(単位:千円)

	株主資本				純資産合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	株主資本合計	
当期首残高	44,000	103,722	710,437	858,160	858,160
当中間期変動額					
親会社株主に帰属する 中間純利益			13,628	13,628	13,628
株主資本以外の項目の 中間期変動額(純額)					-
当中間期変動額合計	-	-	13,628	13,628	13,628
当中間期末残高	44,000	103,722	724,065	871,788	871,788

## (4) 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 2022年6月1日 至 2022年11月30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	19,815
減価償却費	42,479
受取利息及び受取配当金	△1,276
受取給付金	△3,780
支払利息	7,626
固定資産売却損	81
棚卸資産の増減額 (△は増加)	△97,764
前受金の増減額 (△は減少)	△18
未払消費税等の増減額 (△は減少)	4,248
賞与引当金の増減額 (△は減少)	129
その他資産の増減額 (△は増加)	1,323
その他負債の増減額 (△は減少)	667
小計	△26,467
利息及び配当金の受取額	1,052
給付金の受取額	3,780
利息の支払額	△11,929
法人税等の支払額	△32,905
営業活動によるキャッシュ・フロー	△66,468
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	△17,310
定期預金の払戻による収入	14,400
長期性預金の預入による支出	△2,380
有形固定資産の取得による支出	△91,826
有形固定資産の売却による収入	392
差入保証金の差入による支出	△197,287
差入保証金の回収による収入	209,726
貸付金の回収による収入	540
その他	5,600
投資活動によるキャッシュ・フロー	△78,143
財務活動によるキャッシュ・フロー	
長期借入れによる収入	230,000
長期借入金の返済による支出	△147,838
社債の発行による収入	230,000
社債の償還による支出	△113,000
割賦債務の返済による支出	△5,583
財務活動によるキャッシュ・フロー	193,578
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	48,965
現金及び現金同等物の期首残高	780,657
現金及び現金同等物の中間期末残高	829,623

(5) 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。

(会計方針の変更)

(時価の算定に関する会計基準の適用指針の適用)

「時価の算定に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第31号 2021年6月17日。以下「時価算定会計基準適用指針」という。)を当中間連結会計期間の期首から適用し、時価算定会計基準適用指針第27-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準適用指針が定める新たな会計方針を将来にわたって適用することといたしました。なお、これによる中間連結財務諸表に与える影響はありません。

(セグメント情報等)

当社グループの事業セグメントは不動産事業の単一セグメントのため、記載を省略しております。

(重要な後発事象)

(株式分割及び単元株制度の採用)

2022年11月15日開催の臨時株主総会決議に基づき、2022年12月1日付で株式分割及び発行可能株式総数の変更に伴う定款変更を行っております。また、2022年11月15日開催の臨時株主総会決議に基づき、2022年12月1日付をもって単元株制度導入に伴う定款変更を行い、1単元を100株とする単元株制度を採用しております。

(1) 株式分割及び単元株制度導入の目的

当社株式の投資単位当たりの金額を引き下げ、1単元を100株とすることで、株式の流動性の向上と投資家層の拡大を図ることを目的としております。

(2) 単元株制度の概要

普通株式の単元株式数を100株といたしました。

(3) 株式分割の概要

① 分割の方法

2022年11月30日最終の株主名簿に記載又は記録された株主の所有する普通株式1株につき1,000株の割合をもって分割いたしました。

② 株式分割による増加株式数

普通株式 439,560株

③ 株式分割後の発行済株式総数

普通株式 440,000株

④ 株式分割後の発行可能株式総数

普通株式 1,760,000株

⑤ 株式分割の効力発生日

2022年12月1日