

2023年11月10日

各位

会社名 株式会社京橋アートレジデンス
(コード番号 5536 TOKYO PRO Market)
代表者名 代表取締役 西谷 明久
問合せ先 取締役管理本部長 江野澤 健明
T E L 03-6228-6777
U R L <https://www.kyo-resi.jp/>

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

当社は、本日2023年11月10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支援ご鞭撻を賜りますよう、よろしくお願い申し上げます。

なお、2023年11月期(2022年12月1日から2023年11月30日)における当社グループの業績予想は、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添のとおりであります。

【連結】

(単位：百万円、%)

項目	決算期	2023年11月期(予想)			2022年11月期(実績)	
			構成比	対前期増減率		構成比
売上高		4,389	100.0	24.0	3,540	100.0
営業利益		697	15.9	58.6	440	12.4
経常利益		609	13.9	76.5	345	9.8
親会社株主に帰属する 当期純利益		397	9.1	87.4	212	6.0
1株当たり当期純利益		99.34円			53.01円	
1株当たり配当金		-			-	

(注) 1株当たり当期純利益は、期中平均発行済株式数(2023年11月期については予定)で算出しております。

【2023年11月期業績予想の前提条件】

1. 当社グループ全体の見通し

我が国経済は、新型コロナウイルス感染症による行動制限が緩和されたことで、社会経済活動の正常化に向けた動きが見られました。一方で、ウクライナ情勢の長期化、原材料・エネルギー価格等の高騰による物価高、金融資本市場の変動等の影響もあり、先行きは不透明な状況が続いております。

当社グループが属する不動産業界におきましては、都市部の土地及び建築費の上昇等に留意する必要がありますが、低金利と税制優遇を背景に、首都圏の分譲住宅市場では好立地のマンションを中心に需要が底堅い状況が継続しております。

このような環境下において、当社グループは、東京23区内において一棟収益マンションの開発に注力してまいります。コロナ禍においても、良好な資金調達環境を背景に、投資家や資産家、企業等の取得意欲は旺盛で、販売は堅調に推移しており、売上高、利益ともに前期を上回ると予想しております。

2. 業績予想の前提条件

(1) 売上高

当社グループの事業セグメントは、「不動産開発創造事業」と「ESG関連事業」の2つであり、売上高は新規事業用地の取得状況、投資計画及び過去の実績に基づいて予算策定を行っております。

これらの結果、売上高は4,389百万円（前期比24.0%増）を見込んでおります。

(2) 売上原価、売上総利益

売上原価は、過去の実績及び市況等に基づいて算出しております。

これらの結果、売上原価は3,054百万円（前期比18.4%増）、売上総利益は1,334百万円（前期比39.0%増）を見込んでおります。

(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、過去の実績、人員計画及び上場関連費用等に基づいて算出しております。

これらの結果、販売費及び一般管理費は636百万円（前期比22.4%増）、営業利益は697百万円（前期比58.6%増）を見込んでおります。

(4) 営業外損益、経常利益

営業外損益は、過去の実績及び発生が見込まれる営業外損益に基づいて算出しております。

これらの結果、経常利益609百万円（前期比76.5%増）を見込んでおります。

(5) 特別損益、親会社株主に帰属する当期純利益

特別損益として見込んでいる事項はありません。また、法人税等及び法人税等調整額を考慮して親会社株主に帰属する当期純利益は397百万円（前期比87.4%増）を見込んでおります。

【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。

2023年11月期 中間決算短信〔日本基準〕（連結）

2023年11月10日

上場会社名 株式会社京橋アートレジデンス 上場取引所 東
 コード番号 5536 URL https://www.kyo-resi.jp
 代表者（役職名） 代表取締役 （氏名）西谷 明久
 問合せ先責任者（役職名） 取締役管理本部長 （氏名）江野澤 健明 TEL 03(6228)6777
 中間発行者情報提出予定日 — 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11月期中間期の連結業績（2022年12月1日～2023年5月31日）

（％表示は対前期同中間期増減率）

（1）連結経営成績（累計）

	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11月期中間期	2,398	—	435	—	374	—	242	—
2022年11月期中間期	—	—	—	—	—	—	—	—

（注）中間包括利益 2023年11月期中間期 237百万円（－％） 2022年11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11月期中間期	60.56	—
2022年11月期中間期	—	—

（注）1. 当社グループは、2023年11月期中間期より連結財務諸表を作成しているため、2022年11月期中間期の数値及び2023年11月期中間期の増減率は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きましては、潜在株式は存在するものの、2023年11月期中間期において当社株式は非上場であり、期中平均株価が把握でき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	%
2023年11月期中間期	7,552	1,067	14.1
2022年11月期	6,527	829	12.7

（参考）自己資本 2023年11月期中間期 1,067 百万円 2022年11月期 829 百万円

2. 配当の状況

	年間配当金		
	中間	期末	合計
	円 銭	円 銭	円 銭
2022年11月期	0.00	0.00	0.00
2023年11月期	0.00		
2023年11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. 2023年11月期の連結業績予想（2022年12月1日～2023年11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	4,389	24.0	697	58.6	609	76.5	397	87.4	99.34

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11月期中間期	4,000,000株	2022年11月期	4,000,000株
② 期末自己株式数	2023年11月期中間期	一株	2022年11月期	一株
③ 期中平均株式数 (中間期)	2023年11月期中間期	4,000,000株	2022年11月中間期	4,000,000株

※ 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場合があります。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・フローの概況	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	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) 中間連結キャッシュ・フロー計算書	8
(4) 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)	9
(重要な後発事象)	10

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

当中間連結会計期間における我が国経済は、新型コロナウイルス感染症による行動制限が緩和されたことで、社会経済活動の正常化に向けた動きが見られました。一方で、ウクライナ情勢の長期化、原材料・エネルギー価格等の高騰による物価高、金融資本市場の変動等の影響もあり、先行きは不透明な状況が続いております。

当社グループが属する不動産業界におきましては、都市部の土地及び建築費の上昇等に留意する必要がありますが、低金利と税制優遇を背景に、首都圏の分譲住宅市場では好立地のマンションを中心に需要が底堅い状況が継続しております。

このような環境下において、当社グループは、東京23区内において一棟収益マンションの開発に注力してまいりました。コロナ禍においても、良好な資金調達環境を背景に、投資家や資産家、企業等の取得意欲は旺盛で、販売は比較的堅調に推移いたしました。

これらの結果、当中間連結会計期間の売上高は2,398,338千円、営業利益は435,196千円、経常利益は374,036千円、親会社株主に帰属する中間純利益は242,239千円となりました。

なお、当中間連結会計期間より中間連結財務諸表を作成しているため、前年同期実績との対比は行っておりません。

セグメント別の業績は、次のとおりです。

（不動産開発創造事業）

一棟収益マンション開発においては、東京23区内において主要ブランドである《CASA PIAZZA（カーサ・ピアッツァ）》シリーズ5棟の引渡しを行いました。

宅地分譲開発においては、東京23区内において九段下（1区画）、世田谷区喜多見（4区画）の土地の引渡しを行いました。

その結果、売上高は2,286,176千円、セグメント利益は592,491千円となりました。

（ESG関連事業）

再生可能エネルギー事業においては、茨城県においてASソーラー茨城牛久、ASソーラー茨城かすみがうらⅡを取得いたしました。

その結果、売上高は112,161千円、セグメント利益は20,782千円となりました。

（2）財政状態に関する説明

資産、負債及び純資産の状況

当中間連結会計期間の財政状態につきましては、次のとおりです。

（資産の部）

当中間連結会計期間末における総資産は7,552,745千円（前期末比1,024,867千円増）となりました。流動資産は5,289,472千円（同892,119千円増）となりました。これは主に、販売用不動産及び仕掛販売用不動産の増加900,493千円によるものです。固定資産は2,263,273千円（同132,748千円増）となりました。これは主に、再生可能エネルギーのソーラーパネル等資産取得による増加174,285千円及び減価償却による減少58,825千円によるものです。

（負債の部）

当中間連結会計期間末における総負債は6,485,658千円（同787,244千円増）となりました。流動負債は2,200,388千円（同266,577千円増）となりました。これは主に、短期借入金及び一年内長期借入金の増加157,002千円及び未払法人税等の増加61,005千円等によるものです。固定負債につきましては、4,285,270千円（同520,667千円増）となりました。これは主に、長期借入金の増加523,299千円によるものです。

（純資産の部）

当中間連結会計期間末における純資産は1,067,086千円（同237,623千円増）となりました。これは主に、親会社株式に帰属する中間純利益242,239千円を計上したことによるものです。

（3）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」といいます。）の残高は、前連結会計年度末に比べ91,810千円減少し、511,376千円となりました。各キャッシュ・フローの状況と主な要因は以下のとおりです。

なお、当中間連結会計期間より中間連結キャッシュ・フロー計算書を作成しているため、前年同期実績との対比は行っておりません。

（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532,882千円となりました。主な資金の増加要因は、税金等調整前中間純利益374,036千円によるものです。主な資金の減少要因は、棚卸資産の増加額900,492千円によるものです。

（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238,101千円となりました。主な資金の減少要因は、有形固定資産の取得による支出169,251千円によるものです。

（財務活動によるキャッシュ・フロー）

財務活動の結果、獲得した資金は679,111千円となりました。主な資金の増加要因は、短期借入金の純増額122,950千円と長期借入れによる収入1,385,508千円によるものです。主な資金の減少要因は、長期借入金の返済による支出828,156千円によるものです。

（4）連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

2023年11月期の業績につきましては、変更はありません。

なお、当該業績予想については、入手可能な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、実際の業績は要因によって異なる場合があります。

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 (2022年11月30日)	当中間連結会計期間 (2023年5月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	777,469	753,417
売掛金	15,656	23,459
販売用不動産	427,760	1,144,114
仕掛販売用不動産	3,154,597	3,338,738
その他	21,868	29,742
流動資産合計	4,397,353	5,289,472
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	483,239	511,481
機械装置及び運搬具（純額）	694,580	750,208
土地	633,702	666,835
その他（純額）	27,597	26,406
有形固定資産合計	1,839,119	1,954,933
無形固定資産	3,932	3,578
投資その他の資産		
投資有価証券	101,172	93,438
長期貸付金	2,354	2,283
繰延税金資産	113	21,795
その他	183,830	187,244
投資その他の資産合計	287,472	304,761
固定資産合計	2,130,524	2,263,273
資産合計	6,527,877	7,552,745

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2022年11月30日)	当中間連結会計期間 (2023年5月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	38,321	84,911
短期借入金	897,100	1,020,050
1年内返済予定の長期借入金	773,294	807,347
リース債務	2,379	6,784
未払法人税等	92,101	153,106
契約負債	91,398	89,398
その他	39,214	38,790
流動負債合計	1,933,810	2,200,388
固定負債		
長期借入金	3,663,806	4,187,106
リース債務	5,594	—
繰延税金負債	2,355	—
退職給付に係る負債	756	919
役員退職慰労引当金	54,405	58,155
資産除去債務	2,500	2,500
その他	35,184	36,589
固定負債合計	3,764,603	4,285,270
負債合計	5,698,414	6,485,658
純資産の部		
株主資本		
資本金	100,000	100,000
利益剰余金	698,508	940,747
株主資本合計	798,508	1,040,747
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	30,955	26,338
その他の包括利益累計額合計	30,955	26,338
純資産合計	829,463	1,067,086
負債純資産合計	6,527,877	7,552,745

(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 2022年12月1日 至 2023年5月31日)
売上高	2,398,338
売上原価	1,581,457
売上総利益	816,880
販売費及び一般管理費	381,684
営業利益	435,196
営業外収益	
受取利息	17
受取配当金	1,856
その他	538
営業外収益合計	2,412
営業外費用	
支払利息	47,655
融資手数料	15,265
投資事業組合運用損	652
営業外費用合計	63,572
経常利益	374,036
税金等調整前中間純利益	374,036
法人税、住民税及び事業税	153,391
法人税等調整額	△21,595
法人税等合計	131,796
中間純利益	242,239
親会社株主に帰属する中間純利益	242,239

(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12月1日 至 2023年5月31日)
中間純利益	242,239
その他の包括利益	
その他有価証券評価差額金	△4,616
その他の包括利益合計	△4,616
中間包括利益	237,623
(内訳)	
親会社株主に係る中間包括利益	237,623

(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 2022年12月1日 至 2023年5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	374,036
減価償却費	58,825
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	162
役員退職慰労引当金の増減額 (△は減少)	3,750
受取利息及び受取配当金	△1,874
支払利息	47,655
投資事業組合運用損益 (△は益)	652
売上債権の増減額 (△は増加)	△7,803
棚卸資産の増減額 (△は増加)	△900,492
仕入債務の増減額 (△は減少)	46,589
契約負債の増減額 (△は減少)	△2,000
その他	△13,291
小計	△393,790
利息及び配当金の受取額	1,874
利息の支払額	△48,579
法人税等の支払額	△92,386
営業活動によるキャッシュ・フロー	△532,882
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	△82,922
定期預金の払戻による収入	15,163
有形固定資産の取得による支出	△169,251
投資有価証券の取得による支出	△60
その他	△1,031
投資活動によるキャッシュ・フロー	△238,101
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)	122,950
長期借入れによる収入	1,385,508
長期借入金の返済による支出	△828,156
リース債務の返済による支出	△1,189
財務活動によるキャッシュ・フロー	679,111
現金及び現金同等物に係る換算差額	61
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△91,810
現金及び現金同等物の期首残高	603,186
現金及び現金同等物の中間期末残高	511,376

(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。

(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」（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しております。なお、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)

1. 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

当中間連結会計期間（自 2022年12月1日 至 2023年5月31日）

(単位：千円)

	報告セグメント			調整額 (注) 1	中間連結財務諸表 計上額 (注) 2
	不動産開発創造事業	ESG関連事業	計		
売上高					
外部顧客への 売上高	2,286,176	112,161	2,398,338	—	2,398,338
セグメント間 の内部売上高 又は振替高	—	—	—	—	—
計	2,286,176	112,161	2,398,338	—	2,398,338
セグメント利益	592,491	20,782	613,274	△178,078	435,196

(注) 1. セグメント利益の調整額は、各報告セグメントに配分できない全社費用であり、主に各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. セグメント利益は、中間連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

3. セグメント資産、負債については、経営の意思決定上、各セグメント配分していないため記載しておりません。

（重要な後発事象）

（連結子会社間の合併）

当社の子会社である株式会社L-CUBEは、当社の子会社である株式会社SQUARESを2023年9月1日付で吸収合併いたしました。

1. 取引の概要

（1）結合当事企業の名称及びその事業の内容

結合企業の名称	株式会社L-CUBE
事業の内容	不動産開発創造事業
被結合企業の名称	株式会社SQUARES
事業の内容	ESG関連事業

（2）企業結合日

2023年9月1日

（3）企業結合の法的形式

株式会社L-CUBEを存続会社とし、株式会社SQUARESを消滅会社とする吸収合併

（4）結合後企業の名称

株式会社L-CUBE

（5）その他取引の概要に関する事項

両子会社の経営資源を統合して、経営の効率化を図り、当社グループの企業価値を向上させるため。

2. 実施する会計処理の概要

「企業結合に関する会計基準」（企業会計基準第21号2019年1月16日）及び「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第10号2019年1月16日）に基づき、共通支配下の取引として処理しております。