

## 2024年11月期 中間決算短信〔日本基準〕(連結)

2024年7月12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)取締役常務執行役員管理本部長 (氏名)江野澤 健明 (TEL) 03(6228)6777  
中間発行情報提出予定日 2024年8月27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. 2024年11月期中間期の連結業績(2023年12月1日~2024年5月31日)

(1) 連結経営成績(累計) (%表示は、対前年同中間期増減率)

	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	%
2024年11月期中間期	3,518	46.7	584	34.3	492	31.5	333	37.6
2023年11月期中間期	2,398	-	435	-	374	-	242	-

(注) 包括利益 2024年11月期中間期 329百万円(38.7%) 2023年11月期中間期 237百万円(-%)

	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
2024年11月期中間期	83.33	82.16
2023年11月期中間期	60.56	-

(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、2023年11月期中間期の増減率は記載しておりません。

2. 2023年11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	%
2024年11月期中間期	9,318	1,585	17.0
2023年11月期	8,640	1,255	14.5

(参考) 自己資本 2024年11月期中間期 1,585百万円 2023年11月期 1,255百万円

## (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
2024年11月期中間期	△164	△72	382	886
2023年11月期中間期	△532	△238	679	511

## 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
2023年11月期	0.00	0.00	0.00
2024年11月期	0.00		
2024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. 2024年11月期の連結業績予想（2023年12月1日～2024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	6,771	48.0	858	14.9	703	11.5	463	10.7	115.78

（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： 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

（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）

2024年11月期中間期	4,000,000株	2023年11月期	4,000,000株
2024年11月期中間期	一株	2023年11月期	一株
2024年11月期中間期	4,000,000株	2023年11月期中間期	4,000,000株

② 期末自己株式数

③ 期中平均株式数（中間）

※ 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

（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（3）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) 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
(セグメント情報等) .....	9

## 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、雇用・所得環境に改善の動きがみられるなど、緩やかな回復基調が続く一方で、不安定な国際情勢による地政学リスクや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、日銀によるマイナス金利政策の変更等が与える金融環境の変化や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、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。23区の転入超過の継続（総務省「2023年人口移動報告」）が示すように、当社グループが開発する賃貸マンションのターゲットである単身者やDINKS層の都心回帰の動きから、賃貸需要は底堅い状況が継続しており、安定した収益が期待できる一棟収益マンションに対する投資家や資産家、企業等の取得意欲は旺盛で、販売は堅調に推移いたしました。

この結果、当中間連結会計期間の売上高は3,518,486千円（前年同期比46.7%増）、営業利益は584,677千円（同34.3%増）、経常利益は492,032千円（同31.5%増）、親会社株主に帰属する中間純利益は333,327千円（同37.6%増）となりました。

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（カーサ）》シリーズ9棟の引渡しを行いました。

その結果、売上高は3,401,640千円（前年同期比48.8%増）、セグメント利益は754,693千円（同27.4%増）となりました。

## (ESG関連事業)

生活関連施設の保有運営として、東京23区内において一棟収益マンション墨田本所PJを自社保有いたしました。

その結果、売上高は116,845千円（同4.2%増）、セグメント利益は23,973千円（同15.4%増）となりました。

## (2) 財政状態に関する説明

## ①資産、負債及び純資産の状況

## (資産)

当中間連結会計期間末における総資産は9,318,986千円（前期末比678,250千円増）となりました。流動資産は6,919,137千円（同439,805千円増）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207,800千円によるものです。固定資産は2,399,849千円（同238,444千円増）となりました。これは主に、一棟収益マンションの自社保有取得等による増加245,971千円によるものです。

## (負債)

当中間連結会計期間末における総負債は7,733,657千円（同348,582千円増）となりました。流動負債は3,330,707千円（同192,636千円増）となりました。これは主に、短期借入金の増加123,032千円及び一年内長期借入金の増加123,844千円によるものです。固定負債は4,402,949千円（同155,946千円増）となりました。これは主に、長期借入金の増加169,301千円によるものです。

## (純資産)

当中間連結会計期間末における純資産は1,585,329千円（同329,667千円増）となりました。これは主に、親会社株主に帰属する中間純利益333,327千円を計上したことによるものです。

## ②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」といいます。）の残高は、前連結会計年度末に比べ146,251千円増加し、886,042千円となりました。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。

(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164,018千円となりました。主な資金の増加要因は、税金等調整前中間純利益512,466千円によるものです。主な資金の減少要因は、棚卸資産の増加額453,772千円によるものです。

(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72,541千円となりました。主な資金の増加要因は、定期預金の払戻による収入64,802千円によるものです。主な資金の減少要因は、定期預金の預入による支出138,061千円によるものです。

(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382,521千円となりました。主な資金の増加要因は、短期借入金の純増額116,642千円と長期借入れによる収入1,768,396千円によるものです。主な資金の減少要因は、長期借入金の返済による支出1,481,923千円によるものです。

(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

2024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. 中間期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 (2023年11月30日)	当中間連結会計期間 (2024年5月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	994,194	1,213,705
売掛金	17,074	24,827
販売用不動産	1,216,277	1,622,506
仕掛販売用不動産	4,222,041	4,023,614
その他	29,742	34,482
流動資産合計	6,479,331	6,919,137
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	490,963	613,068
機械装置及び運搬具(純額)	702,825	672,953
土地	633,663	741,969
その他(純額)	16,660	16,331
有形固定資産合計	1,844,113	2,044,323
無形固定資産	3,224	2,870
投資その他の資産		
投資有価証券	131,379	124,887
長期貸付金	2,306	2,306
繰延税金資産	21,227	31,124
その他	161,459	196,643
貸倒引当金	△2,306	△2,306
投資その他の資産合計	314,066	352,654
固定資産合計	2,161,404	2,399,849
資産合計	8,640,736	9,318,986

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2023年11月30日)	当中間連結会計期間 (2024年5月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	169,863	73,875
短期借入金	1,232,050	1,355,082
1年内償還予定の社債	40,000	40,000
1年内返済予定の長期借入金	1,418,927	1,542,771
リース債務	5,594	—
未払法人税等	169,691	185,795
契約負債	49,398	50,398
その他	52,545	82,785
流動負債合計	3,138,071	3,330,707
固定負債		
社債	160,000	140,000
長期借入金	4,013,886	4,183,188
退職給付に係る負債	1,052	3,525
役員退職慰労引当金	61,905	65,655
資産除去債務	2,500	2,500
その他	7,659	8,081
固定負債合計	4,247,002	4,402,949
負債合計	7,385,074	7,733,657
純資産の部		
株主資本		
資本金	100,000	100,000
利益剰余金	1,116,925	1,450,253
株主資本合計	1,216,925	1,550,253
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	38,735	35,075
その他の包括利益累計額合計	38,735	35,075
純資産合計	1,255,661	1,585,329
負債純資産合計	8,640,736	9,318,986

## (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)

	前中間連結会計期間 (自 2022年12月1日 至 2023年5月31日)	当中間連結会計期間 (自 2023年12月1日 至 2024年5月31日)
売上高	2,398,338	3,518,486
売上原価	1,581,457	2,584,307
売上総利益	816,880	934,178
販売費及び一般管理費	381,684	349,500
営業利益	435,196	584,677
営業外収益		
受取利息	17	6
受取配当金	1,856	1,849
受取手数料	—	428
為替差益	111	316
その他	427	297
営業外収益合計	2,412	2,899
営業外費用		
支払利息	47,655	79,379
融資手数料	15,265	15,421
投資事業組合運用損	652	743
営業外費用合計	63,572	95,544
経常利益	374,036	492,032
特別利益		
投資有価証券売却益	—	20,847
特別利益合計	—	20,847
特別損失		
固定資産売却損	—	413
特別損失合計	—	413
税金等調整前中間純利益	374,036	512,466
法人税、住民税及び事業税	153,391	187,100
法人税等調整額	△21,595	△7,961
法人税等合計	131,796	179,139
中間純利益	242,239	333,327
親会社株主に帰属する中間純利益	242,239	333,327



## 中間連結包括利益計算書

(単位：千円)

	前中間連結会計期間 (自 2022年12月1日 至 2023年5月31日)	当中間連結会計期間 (自 2023年12月1日 至 2024年5月31日)
中間純利益	242,239	333,327
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△4,616	△3,660
その他の包括利益合計	△4,616	△3,660
中間包括利益	237,623	329,667
(内訳)		
親会社株主に係る中間包括利益	237,623	329,667

## (3) 中間連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前中間連結会計期間 (自 2022年12月1日 至 2023年5月31日)	当中間連結会計期間 (自 2023年12月1日 至 2024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	512,466
減価償却費	58,825	57,971
退職給付に係る負債の増減額(△は減少)	162	2,472
役員退職慰労引当金の増減額(△は減少)	3,750	3,750
受取利息及び受取配当金	△1,874	△1,855
支払利息	47,655	79,379
固定資産除売却損益(△は益)	—	413
投資有価証券売却損益(△は益)	—	△20,847
投資事業組合運用損益(△は益)	652	743
売上債権の増減額(△は増加)	△7,803	△7,753
棚卸資産の増減額(△は増加)	△900,492	△453,772
仕入債務の増減額(△は減少)	46,589	△95,988
契約負債の増減額(△は減少)	△2,000	1,000
その他	△13,291	△10,086
小計	△393,790	67,893
利息及び配当金の受取額	1,874	1,855
利息の支払額	△48,579	△63,790
法人税等の支払額	△92,386	△169,977
営業活動によるキャッシュ・フロー	△532,882	△164,018
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	△138,061
定期預金の払戻による収入	15,163	64,802
有形固定資産の取得による支出	△169,251	△17,439
投資有価証券の取得による支出	△60	△10,160
投資有価証券の売却による収入	—	32,000
その他	△1,031	△3,682
投資活動によるキャッシュ・フロー	△238,101	△72,541
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	116,642
長期借入れによる収入	1,385,508	1,768,396
長期借入金の返済による支出	△828,156	△1,481,923
社債の償還による支出	—	△20,000
リース債務の返済による支出	△1,189	△594
財務活動によるキャッシュ・フロー	679,111	382,521
現金及び現金同等物に係る換算差額	61	290
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△91,810	146,251
現金及び現金同等物の期首残高	603,186	739,790
現金及び現金同等物の中間期末残高	511,376	886,042

## (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)

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

前中間連結会計期間(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	E S G 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出来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。

当中間連結会計期間(自 2023年12月1日 至 2024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	E S G 関連事業	計		
売上高					
外部顧客へ の売上高	3,401,640	116,845	3,518,486	—	3,518,486
セグメント間 の内部売上高 又は振替高	—	—	—	—	—
計	3,401,640	116,845	3,518,486	—	3,518,486
セグメント利益	754,693	23,973	778,667	△193,989	584,677

- (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出来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。