

## 2024年5月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

2024年7月16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  
定時株主総会開催予定日 2024年8月30日 配当支払開始予定日 -  
発行者情報提出予定日 2024年8月30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. 2024年5月期の連結業績(2023年6月1日~2024年5月31日)

## (1) 連結経営成績

(%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	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2024年5月期	544	△7.8	119	△9.8	93	△14.0	63	△13.8
2023年5月期	590	1.4	132	15.0	108	2.1	73	△2.2

(注) 包括利益 2024年5月期 63百万円 (△13.8%) 2023年5月期 73百万円 (△2.2%)

	1株当たり 当期純利益	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	売上高 営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
2024年5月期	143.62	-	6.6	2.6	21.9
2023年5月期	166.54	-	8.2	3.2	22.4

(参考) 持分法投資損益 2024年5月期 -百万円 2023年5月期 -百万円

- (注) 1. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。  
2. 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いました。2023年5月期の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、1株当たり当期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	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
2024年5月期	3,653	994	27.2	2,260.52
2023年5月期	3,562	931	26.1	2,116.91

(参考) 自己資本 2024年5月期 994百万円 2023年5月期 931百万円

- (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株当たり純資産を算定しております。

## (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 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2024年5月期	183	△50	16	1,160
2023年5月期	116	△128	241	1,010

## 2. 配当の状況

	年間配当金			配当金総額 (合計)	配当性向 (連結)	純資産配当率 (連結)
	中間	期末	合計			
	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	%	%
2023年5月期	0.00	0.00	0.00	-	-	-
2024年5月期	0.00	0.00	0.00	-	-	-
2025年5月期(予想)	0.00	0.00	0.00	-	-	-

3. 2025年5月期の連結業績予想（2024年6月1日～2025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	558	2.6	146	22.7	128	38.3	84	34.1	192.65

※ 注記事項

（1）期中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）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

（3）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5月期	440,000株	2023年5月期	440,000株
② 期末自己株式数	2024年5月期	-株	2023年5月期	-株
③ 期中平均株式数	2024年5月期	440,000株	2023年5月期	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。2023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。

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です

※ 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等については、添付資料3ページ「1. 経営成績等の概況（4）今後の見通し」をご覧ください。

○添付資料の目次

1. 経営成績等の概況 .....	2
(1) 当期の経営成績の概況 .....	2
(2) 当期の財政状態の概況 .....	2
(3) 当期のキャッシュ・フローの概況 .....	2
(4) 今後の見通し .....	3
2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方 .....	3
3. 連結財務諸表及び主な注記 .....	4
(1) 連結貸借対照表 .....	4
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書 .....	6
(3) 連結株主資本等変動計算書 .....	8
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書 .....	9
(5) 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
(セグメント情報) .....	11
(1株当たり情報) .....	11
(重要な後発事象) .....	11

## 1. 経営成績等の概況

### (1) 当期の経営成績の概況

当連結会計年度（2023年6月1日から2024年5月31日）における我が国の経済は、社会経済活動の正常化に伴う個人消費の改善やインバウンド需要の回復等により、景気も緩やかな回復基調で推移しております。

一方で不安定な国際情勢や円安の継続による原材料・エネルギー価格の高騰、世界的な金融引き締めなどの懸念により、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、資材価格や賃金の上昇による建築コストの高騰や日銀によるマイナス金利解除等の金融政策の変更により政策金利の上昇等に留意する状況が続いております。一方で、住宅ローンの長期金利については上昇傾向がみられるものの、短期金利は低水準で推移しており、不動産需要は一定の堅調さを保ちながら推移しております。

その結果、当連結会計年度の売上高は544,013千円（前期比7.8%減）、営業利益は119,141千円（前期比9.8%減）、経常利益は93,229千円（前期比14.0%減）、親会社株主に帰属する当期純利益は63,190千円（前期比13.8%減）となりました。

また、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おりません。

### (2) 当期の財政状態の概況

#### (流動資産)

当連結会計年度末における流動資産の残高は、1,277,375千円（前連結会計年度末は、1,186,975千円）となり90,400千円増加しました。現金及び預金が117,315千円増加し、販売用不動産が22,270千円減少したことが主な要因であります。

#### (固定資産)

当連結会計年度末における固定資産の残高は、2,375,814千円（前連結会計年度末は、2,375,383千円）となり430千円増加しました。その他に含まれる長期性預金が5,160千円、土地が4,311千円増加し、工具、器具及び備品（純額）が5,864千円減少したことが主な要因であります。

#### (流動負債)

当連結会計年度末における流動負債の残高は、649,280千円（前連結会計年度末は、627,116千円）となり22,163千円増加しました。1年内償還予定の社債が113,000千円増加し、1年内返済予定の長期借入金が93,183千円減少したことが主な要因であります。

#### (固定負債)

当連結会計年度末における固定負債の残高は、2,009,280千円（前連結会計年度末は、2,003,804千円）となり5,476千円増加しました。長期借入金が92,370千円増加し、社債が80,200千円減少したことが主な要因であります。

#### (純資産)

当連結会計年度末における純資産の残高は、994,629千円（前連結会計年度末は、931,438千円）となり63,190千円増加しました。親会社株主に帰属する当期純利益63,190千円を計上し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) 当期のキャッシュ・フローの概況

当連結会計年度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150,078千円増加し、1,160,107千円となりました。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)

営業活動の結果得られた資金は183,631千円（前期は116,401千円の収入）となりました。これは主に、税金等調整前当期純利益93,229千円、減価償却費69,860千円、棚卸資産の減少額31,375千円によるものであります。

(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50,515千円（前期は128,476千円の使用）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75,020千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)

財務活動の結果得られた資金は16,962千円（前期は241,446千円の収入）となりました。これは主に、長期借入れによる収入675,222千円、長期借入金の返済による支出676,035千円、社債の発行による収入193,904千円、社債の償還による支出167,200千円によるものであります。

#### (4) 今後の見通し

今後の見通しにつきましては、雇用、所得環境が改善するなか、各種政策の効果もあり緩やかに景気の回復が続くことが期待されていますが、円安の進行や物価上昇等に加え、世界的な金融政策の見通しが困難な状況となっており、先行き不透明な状況が続くものと見込まれます。

このような状況は、不動産への投資を抑制しかねませんが、日本銀行による金融緩和政策は依然として維持されており、不動産への活発な投資活動も行われる見込みであるため、当社グループへの業績への影響は限定的なものになると想定しております。

翌期においても、レンタル倉庫事業や不動産賃貸事業のストック型ビジネスを主軸とした安定経営を図りながら、不動産売買事業も積極的に展開し、グループ全体の収益力強化と財務基盤の安定化に努めてまいります。

翌連結会計年度（2025年5月期）の連結業績予想につきましては、売上高558百万円（前期比2.6%増）、営業利益146百万円（前期比22.7%増）、経常利益128百万円（前期比38.3%増）、親会社株主に帰属する当期純利益84百万円（前期比34.1%増）を見込んでおります。

## 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. 連結財務諸表及び主な注記

## (1) 連結貸借対照表

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2023年5月31日)	当連結会計年度 (2024年5月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,068,855	1,186,170
販売用不動産	91,890	69,619
その他	26,230	21,585
流動資産合計	1,186,975	1,277,375
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	445,465	455,999
減価償却累計額	△196,179	△207,305
建物及び構築物 (純額)	249,285	248,694
車両運搬具	9,090	9,330
減価償却累計額	△8,290	△8,933
車両運搬具 (純額)	799	397
工具、器具及び備品	889,913	920,844
減価償却累計額	△792,695	△829,490
工具、器具及び備品 (純額)	97,218	91,354
土地	1,921,195	1,925,507
有形固定資産合計	2,268,499	2,265,952
無形固定資産		
その他	566	566
無形固定資産合計	566	566
投資その他の資産		
長期貸付金	29,179	27,907
繰延税金資産	42,281	40,721
その他	34,857	40,665
投資その他の資産合計	106,318	109,294
固定資産合計	2,375,383	2,375,814
資産合計	3,562,359	3,653,190

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2023年5月31日)	当連結会計年度 (2024年5月31日)
負債の部		
流動負債		
1年内償還予定の社債	153,200	266,200
1年内返済予定の長期借入金	417,943	324,760
未払法人税等	14,441	13,419
賞与引当金	1,300	1,060
その他	40,232	43,840
流動負債合計	627,116	649,280
固定負債		
社債	675,700	595,500
長期借入金	1,194,552	1,286,922
資産除去債務	81,859	83,259
その他	51,692	43,599
固定負債合計	2,003,804	2,009,280
負債合計	2,630,921	2,658,561
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	783,715	846,906
株主資本合計	931,438	994,629
純資産合計	931,438	994,629
負債純資産合計	3,562,359	3,653,190

## (2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書

## ①連結損益計算書

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2022年6月1日 至 2023年5月31日)	当連結会計年度 (自 2023年6月1日 至 2024年5月31日)
売上高	590,172	544,013
売上原価	297,718	279,764
売上総利益	292,454	264,248
販売費及び一般管理費	160,439	145,107
営業利益	132,014	119,141
営業外収益		
受取利息及び受取配当金	2,413	2,376
受取保険金	1,797	879
受取給付金	3,780	8
その他	691	1,068
営業外収益合計	8,682	4,334
営業外費用		
支払利息	18,273	19,105
社債発行費	10,177	6,095
支払保証料	3,866	4,510
その他	-	534
営業外費用合計	32,317	30,245
経常利益	108,380	93,229
特別利益		
固定資産売却益	27	-
特別利益合計	27	-
特別損失		
固定資産売却損	81	-
特別損失合計	81	-
税金等調整前当期純利益	108,325	93,229
法人税、住民税及び事業税	30,908	28,479
法人税等調整額	4,139	1,560
法人税等合計	35,047	30,039
当期純利益	73,278	63,190
親会社株主に帰属する当期純利益	73,278	63,190

## ②連結包括利益計算書

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2022年6月1日 至 2023年5月31日)	当連結会計年度 (自 2023年6月1日 至 2024年5月31日)
当期純利益	73,278	63,190
包括利益	73,278	63,190
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	73,278	63,190

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度 (自 2022年6月1日 至 2023年5月31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
当期変動額					
親会社株主に帰属する 当期純利益			73,278	73,278	73,278
株主資本以外の項目の 当期変動額 (純額)					
当期変動額合計	-	-	73,278	73,278	73,278
当期末残高	44,000	103,722	783,715	931,438	931,438

当連結会計年度 (自 2023年6月1日 至 2024年5月31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	783,715	931,438	931,438
当期変動額					
親会社株主に帰属する 当期純利益			63,190	63,190	63,190
株主資本以外の項目の 当期変動額 (純額)					
当期変動額合計	-	-	63,190	63,190	63,190
当期末残高	44,000	103,722	846,906	994,629	994,629

(4) 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2022年6月1日 至 2023年5月31日)	当連結会計年度 (自 2023年6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		
税金等調整前当期純利益	108,325	93,229
減価償却費	86,634	69,860
受取利息及び受取配当金	△2,413	△2,376
受取保険金	△1,797	△879
受取給付金	△3,780	△8
支払利息及び支払保証料	22,140	23,615
社債発行費	10,177	6,095
固定資産売却益	△27	-
固定資産売却損	81	-
棚卸資産の増減額 (△は増加)	△51,511	31,375
前受金の増減額 (△は減少)	△39	3,393
未払消費税等の増減額 (△は減少)	9,871	2,407
賞与引当金の増減額 (△は減少)	340	△240
その他資産の増減額 (△は増加)	3,039	7,558
その他負債の増減額 (△は減少)	△458	55
小計	180,583	234,087
利息及び配当金の受取額	2,198	2,350
保険金の受取額	1,797	879
給付金の受取額	3,780	8
利息の支払額	△22,647	△23,814
法人税等の支払額	△49,310	△29,880
営業活動によるキャッシュ・フロー	116,401	183,631
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	△44,620	△24,619
定期預金の払戻による収入	30,600	57,383
長期性預金の預入による支出	△4,960	△5,160
有形固定資産の取得による支出	△138,536	△75,020
有形固定資産の売却による収入	419	-
差入保証金の増減額 (△は増加)	23,230	△2,308
貸付金の回収による収入	1,154	1,269
その他	4,235	△2,060
投資活動によるキャッシュ・フロー	△128,476	△50,515

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2022年6月1日 至 2023年5月31日)	当連結会計年度 (自 2023年6月1日 至 2024年5月31日)
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	430,000	675,222
長期借入金の返済による支出	△307,705	△676,035
社債の発行による収入	319,822	193,904
社債の償還による支出	△190,100	△167,200
割賦債務の返済による支出	△10,571	△8,929
財務活動によるキャッシュ・フロー	241,446	16,962
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	229,371	150,078
現金及び現金同等物の期首残高	780,657	1,010,028
現金及び現金同等物の期末残高	1,010,028	1,160,107

(5) 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。

(セグメント情報)

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。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 2022年6月1日 至 2023年5月31日)	当連結会計年度 (自 2023年6月1日 至 2024年5月31日)
1株当たり純資産額	2,116.91円	2,260.52円
1株当たり当期純利益	166.54円	143.62円

(注) 1. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式が存在しないため記載していません。

2. 2022年12月1日付で普通株式1株につき1,000株の株式分割を行っておりますが、前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、1株当たり純資産額及び1株当たり当期純利益を算定しております。

3. 1株当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

項目	前連結会計年度 (自 2022年6月1日 至 2023年5月31日)	当連結会計年度 (自 2023年6月1日 至 2024年5月31日)
親会社株主に帰属する当期純利益(千円)	73,278	63,190
普通株主に帰属しない金額(千円)	-	-
普通株式に係る親会社株主に帰属する当期純利益(千円)	73,278	63,190
普通株式の期中平均株式数(株)	440,000	440,000

(重要な後発事象)

該当事項はありません。