

2025年11月期 決算短信〔日本基準〕（非連結）

2026年1月14日

上場会社名 株式会社プラン・ドゥ 上場取引所 東
 コード番号 458A URL https://plan-d.co.jp/
 代表者 (役職名)代表取締役社長 (氏名)杉山 浩一
 (役職名)取締役経営企画グループ管掌 (氏名)福岡 清紹
 問合せ先責任者 経営企画グループGM (TEL) 03-6821-6350
 定時株主総会開催予定日 2026年2月26日 配当支払開始予定日 2026年2月27日
 発行者情報提出予定日 2026年2月26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. 2025年11月期の業績（2024年12月1日～2025年11月30日）

(1) 経営成績 (%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2025年11月期	8,875	—	768	—	651	—	487	—
2024年11月期	—	—	—	—	—	—	—	—

	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	%	%	%
2025年11月期	172.97	—	31.7	8.2	8.7
2024年11月期	—	—	—	—	—

(参考) 持分法投資損益 2025年11月期 ー百万円 2024年11月期 ー百万円

- (注) 1. 2024年11月期については連結業績を開示しておりましたが、2025年11月期より非連結での業績を開示しております。そのため、2024年11月期の経営成績及び2025年11月期の対前年同期増減率については記載していません。
 2. 当社は、2025年9月1日付で普通株式1株につき15株の割合で株式分割を行っておりますが、2025年11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。
 3. 2025年11月期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式は存在するものの、希薄化効果を有していないため記載していません。

(2) 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
2025年11月期	8,869	1,767	19.9	627.28
2024年11月期	—	—	—	—

(参考) 自己資本 2025年11月期 1,767百万円 2024年11月期 ー百万円

- (注) 2024年11月期については連結業績を開示しておりましたが、2025年11月期より非連結での業績を開示しております。そのため、2024年11月期の財政状態に関して記載していません。

(3) 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
2025年11月期	1,576	△2,500	1,113	1,223
2024年11月期	—	—	—	—

- (注) 2024年11月期については連結業績を開示しておりましたが、2025年11月期より非連結での業績を開示しております。そのため、2024年11月期のキャッシュ・フローの状況については記載していません。

2. 配当の状況

	年間配当金			配当金総額 (合計)	配当性向	純資産 配当率
	中間期末	期末	合計			
2024年11月期	円 銭 0.00	円 銭 120.00	円 銭 120.00	百万円 22	% —	% —
2025年11月期	円 銭 0.00	円 銭 12.00	円 銭 12.00	百万円 33	% 6.9	% 2.2
2026年11月期(予想)	—	—	—	—	—	—

- (注) 1. 2025年9月1日付で普通株式1株につき15株の株式分割を行っておりますが、2024年11月期期末の配当金につきましては、当該株式分割前の実際の配当金の額を記載しております。

2. 2024年11月期については連結業績を開示しておりましたが、2025年11月期より非連結での業績を開示しております。そのため、2024年11月期の配当性向、純資産配当率については記載しておりません。
3. 当社は定款において中間期末日及び期末日を基準日と定めておりますが、現時点では期末基準日における配当予想額は未定であります。

3. 2026年11月期の業績予想（2025年12月1日～2026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		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	12,600	42.0	980	27.6	780	19.8	500	2.6	177.40

※ 注記事項

（1）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 |

（2）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）	2025年11月期	2,818,500株	2024年11月期	2,818,500株
②	期末自己株式数	2025年11月期	－株	2024年11月期	－株
③	期中平均株式数	2025年11月期	2,818,500株	2024年11月期	2,818,500株

（注）2025年9月1日付で普通株式1株を15株とする株式分割を行っております。2024年11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

（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、その達成を当社が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P.3「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. 財務諸表及び主な注記	4
(1) 貸借対照表	4
(2) 損益計算書	6
(3) 株主資本等変動計算書	7
(4) キャッシュ・フロー計算書	8
(5) 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
(セグメント情報等)	9
(持分法損益等)	9
(1株当たり情報)	9
(重要な後発事象)	9

1. 経営成績等の概況

(1) 当期の経営成績の概況

2025年11月期より非連結決算に移行したことから、前年同期との比較分析は記載しておりません。

文中の将来に関する事項は、当事業年度の末日現在において当社が判断したものであります。

当事業年度におけるわが国経済は、賃上げなどによる雇用・所得環境の改善などにより緩やかな回復基調で推移しました。しかしながら、アメリカの通商政策の影響など不安定な国際情勢、原材料・エネルギー価格の高騰、物価上昇の継続等により、依然として先行き不透明な状況が続いております。

当社の属する不動産業界においては、不動産価格の高騰、金利上昇等に対する懸念はありますが、新富裕層の中長期的に安定したリターンが見込まれる収益不動産に対する期待は大きく投資マインドは底堅く推移しております。

このような事業環境下におきまして当社は、今後も根強い賃貸需要が見込める郊外エリアの中古マンションの取得を積極的に進め新富裕の投資家ニーズに沿う物件の提案を行ってまいりました。

以上の結果、当事業年度の業績は、売上高は8,875,790千円、営業利益は768,271千円、経常利益651,273千円、当期純利益は487,513千円となりました。

なお、当社は、単一セグメントであるため、セグメント別の記載は省略しております。

(2) 当期の財政状態の概況

(流動資産)

当事業年度末における流動資産は5,401,813千円となりました。この主な内訳は、現金及び預金1,373,669千円、販売用不動産3,833,726千円、前渡金58,040千円、前払費用79,030千円であります。

(固定資産)

当事業年度末における固定資産の残高は、3,467,896千円となりました。この主な内訳は、有形固定資産69,199千円、投資不動産（純額）2,888,727千円、長期前払費用259,900千円、繰延税金資産109,158千円であります。

(流動負債)

当事業年度末における流動負債の残高は、3,084,398千円となりました。この主な内訳は、短期借入金2,179,000千円、1年内返済予定の長期借入金218,068千円、未払金111,059千円、未払法人税等150,025千円、前受収益173,043千円、流動負債その他に含まれる預り保証金84,794千円であります。

(固定負債)

当事業年度末における固定負債の残高は、4,017,315千円となりました。この主な内訳は、社債303,650千円、長期借入金3,705,809千円であります。

(純資産)

当事業年度末における純資産の残高は、1,767,996千円となりました。この主な内訳は、資本金10,000千円、利益剰余金1,757,996千円であります。

(3) 当期のキャッシュ・フローの概況

当事業年度末における現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は、前事業年度末に比べ189,312千円増加（合併による増加220,731千円の影響を除く）し、1,223,666千円になりました。各キャッシュ・フローの状況と主な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)

営業活動の結果獲得した資金は1,576,083千円となりました。これは主に、税引前当期純利益の計上673,723千円、減価償却費110,472千円の計上、販売用不動産の減少額1,058,560千円、前受収益の増加額28,217千円があった一方で、長期前払費用の増加額120,874千円、利息の支払額81,837千円、法人税等の支払額160,464千円があったこと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2,500,700千円となりました。これは主に、投資不動産の取得による支出2,385,866千円、定期預金の預入による支出137,084千円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)

財務活動の結果獲得した資金は1,113,928千円となりました。これは主に、短期借入金の純増加額765,600千円、長期借入れによる収入3,106,700千円があった一方で、長期借入金の返済による支出2,695,123千円、社債の償還による支出40,700千円、配当金の支払額22,548千円があったことによるものであります。

(4) 今後の見通し

2026年11月期業績予想につきましては、当社の属する不動産業界においては、不動産価格の高騰、金利上昇等に対する懸念はありますが、新富裕層の中長期的に安定したリターンが見込まれる収益不動産に対する期待は大きく投資マインドは底堅く推移しております。

このような環境のもと、当社は安定的な仕入ルートの開拓、新規新富裕層集客・コミュニティ創り、DXによる社内システムの効率化を進め事業基盤の強化を図り着実な成長を目指してまいります。

以上を踏まえまして、2026年11月期業績予想は、売上高は12,600百万円（前年同期比42.0%増）、営業利益は980百万円（前年同期比27.6%増）、経常利益は780百万円（前年同期比19.8%増）、当期純利益は500百万円（前年同期比2.6%増）を予定しております。

また、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

当社は、現在、日本国内において事業を展開していることなどから、当面は日本基準に基づいて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. 財務諸表及び主な注記

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	当事業年度 (2025年11月30日)
資産の部	
流動資産	
現金及び預金	1,373,669
売掛金	40,350
販売用不動産	3,833,726
貯蔵品	1,723
前渡金	58,040
前払費用	79,030
その他	15,273
流動資産合計	5,401,813
固定資産	
有形固定資産	
建物(純額)	57,974
工具、器具及び備品(純額)	11,225
有形固定資産合計	69,199
無形固定資産	
ソフトウェア	293
無形固定資産合計	293
投資その他の資産	
出資金	2,360
長期貸付金	4,513
長期前払費用	259,900
投資不動産(純額)	2,888,727
繰延税金資産	109,158
その他	133,743
投資その他の資産合計	3,398,403
固定資産合計	3,467,896
資産合計	8,869,710

(単位：千円)

当事業年度
(2025年11月30日)

負債の部

流動負債

買掛金	51,837
短期借入金	2,179,000
1年内償還予定の社債	35,700
1年内返済予定の長期借入金	218,068
未払金	111,059
未払費用	17,903
未払法人税等	150,025
前受金	3,000
預り金	42,029
前受収益	173,043
その他	102,729
流動負債合計	3,084,398

固定負債

社債	303,650
長期借入金	3,705,809
資産除去債務	7,454
その他	402
固定負債合計	4,017,315

負債合計

7,101,713

純資産の部

株主資本

資本金	10,000
利益剰余金	
利益準備金	2,500
その他利益剰余金	
繰越利益剰余金	1,755,496
利益剰余金合計	1,757,996

株主資本合計 1,767,996

純資産合計 1,767,996

負債純資産合計 8,869,710

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	当事業年度 (自 2024年12月1日 至 2025年11月30日)
売上高	8,875,790
売上原価	7,014,200
売上総利益	1,861,589
販売費及び一般管理費	1,093,318
営業利益	768,271
営業外収益	
受取利息	1,425
受取配当金	61
保険金収入	1,321
助成金収入	2,075
その他	753
営業外収益合計	5,637
営業外費用	
支払利息	80,478
社債利息	2,519
支払手数料	33,621
支払保証料	6,009
その他	6
営業外費用合計	122,635
経常利益	651,273
特別利益	
抱合せ株式消滅差益	22,450
特別利益合計	22,450
税引前当期純利益	673,723
法人税、住民税及び事業税	231,413
法人税等調整額	△45,203
法人税等合計	186,210
当期純利益	487,513

(3) 株主資本等変動計算書

当事業年度(自 2024年12月1日 至 2025年11月30日)

(単位：千円)

	株主資本					純資産合計
	資本金	利益剰余金			株主資本合計	
		利益準備金	その他利益剰余金 繰越利益剰余金	利益剰余金合計		
当期首残高	10,000	2,500	1,290,531	1,293,031	1,303,031	1,303,031
当期変動額						
剰余金の配当			△22,548	△22,548	△22,548	△22,548
当期純利益			487,513	487,513	487,513	487,513
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)						
当期変動額合計	—	—	464,965	464,965	464,965	464,965
当期末残高	10,000	2,500	1,755,496	1,757,996	1,767,996	1,767,996

(4) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	当事業年度 (自 2024年12月1日 至 2025年11月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー	
税引前当期純利益	673,723
減価償却費	110,472
抱合せ株式消滅差益(△は益)	△22,450
受取利息及び受取配当金	△1,487
支払利息	80,478
社債利息	2,519
売上債権の増減額(△は増加)	△12,124
販売用不動産の増減額(△は増加)	1,058,560
前渡金の増減額(△は増加)	18,840
長期前払費用の増減額(△は増加)	△120,874
営業債務の増減額(△は減少)	△71,471
前受収益の増減(△は減少)	28,217
預り保証金の増減額(△は減少)	16,225
その他	56,268
小計	1,816,899
利息及び配当金の受取額	1,487
利息の支払額	△81,837
法人税等の支払額	△160,464
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,576,083
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	△137,084
定期預金の払戻による収入	29,201
有形固定資産の取得による支出	△1,945
投資不動産の取得による支出	△2,385,866
保険積立金による支出	△3,761
差入保証金の差入による支出	△1,564
その他	321
投資活動によるキャッシュ・フロー	△2,500,700
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)	765,600
長期借入れによる収入	3,106,700
長期借入金の返済による支出	△2,695,123
社債の償還による支出	△40,700
配当金の支払額	△22,548
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,113,928
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	189,312
現金及び現金同等物の期首残高	813,622
合併に伴う現金及び現金同等物の増加額	220,731
現金及び現金同等物の期末残高	1,223,666

(5) 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。

(セグメント情報等)

当社は、不動産ソリューション事業の単一セグメントであるため、セグメント別の記載は省略しております。

(持分法損益等)

当社は関連会社がないため、該当事項はありません。

(1株当たり情報)

前事業年度は連結財務諸表を作成していましたが、当事業年度は財務諸表を作成しております。そのため、前事業年度については記載していません。

	当事業年度 (自 2024年12月1日 至 2025年11月30日)
1株当たり純資産額	627円28銭
1株当たり当期純利益	172円97銭
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	—

- (注) 1. 当社は、2025年9月1日付で普通株式1株につき15株の割合で株式分割を行っております。当事業年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、1株当たり純資産額、1株当たり当期純利益を算定しております。
2. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式は存在するものの、希薄化効果を有していないため記載していません。
3. 1株当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	当事業年度 (自 2024年12月1日 至 2025年11月30日)
1株当たり当期純利益	
当期純利益(千円)	487,513
普通株主に帰属しない金額(千円)	—
普通株式に係る当期純利益金額(千円)	487,513
普通株式の期中平均株式数(株)	2,818,500
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に含めなかった潜在株式の概要	新株予約権2種類 (新株予約権の数11,670個)

(重要な後発事象)

該当事項はありません。