

## 2023年5月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

2023年7月14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 2023年8月31日 配当支払開始予定日 -  
 発行者情報提出予定日 2023年8月31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. 2023年5月期の連結業績(2022年6月1日~2023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	%
2023年5月期	590	1.4	132	15.0	108	2.1	73	△2.2
2022年5月期	581	-	114	-	106	-	74	-

(注) 包括利益 2023年5月期 73百万円 (△2.2%) 2022年5月期 74百万円 (-%)

	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	%	%	%
2023年5月期	166.54	-	8.2	3.2	22.4
2022年5月期	170.23	-	9.1	3.3	19.7

(参考) 持分法投資損益 2023年5月期 -百万円 2022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。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、1株当たり当期純利益を算定しております。  
 3. 当社は、2021年5月期より決算期を1月31日から5月31日に変更しております。決算期変更の経過期間である2021年5月期は、2021年2月1日から2021年5月31日までの4ヶ月間となる変則決算であるため、2022年5月期の対前期増減率の記載を省略しております。

#### (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
2023年5月期	3,562	931	26.1	2,116.91
2022年5月期	3,240	858	26.5	1,950.36

(参考) 自己資本 2023年5月期 931百万円 2022年5月期 858百万円

(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、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
2023年5月期	116	△128	241	1,010
2022年5月期	218	△180	40	780

### 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	%	%
2022年5月期	0.00	0.00	0.00	-	-	-
2023年5月期	0.00	0.00	0.00	-	-	-
2024年5月期(予想)	0.00	0.00	0.00	-	-	-

3. 2024年5月期の連結業績予想（2023年6月1日～2024年5月31日）

（%表示は対前期増減率）

通期	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
	736	24.9	207	57.5	185	70.9	121	66.2	276.77

※ 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 : 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

（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)	2023年5月期	440,000株	2022年5月期	440,000株
② 期末自己株式数	2023年5月期	-株	2022年5月期	-株
③ 期中平均株式数	2023年5月期	440,000株	2022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。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。

※ 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
(会計方針の変更)	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（2022年6月1日から2023年5月31日）における我が国の経済は、新型コロナウイルス感染症抑制のための行動規制が緩和へと向かうことで、経済活動の正常化が進み、徐々に回復の兆しが見受けられるようになりました。一方で、ウクライナ情勢の長期化による原材料価格の高騰、世界的な金融引き締め等を背景として物価上昇は高水準で推移しており、景気は依然として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、日本銀行による金融緩和政策の継続を背景に住宅ローン金利は非常に低い水準を維持しており、投資家の投資意欲や消費者の購買意欲に支えられて概ね堅調に推移しております。

その結果、当連結会計年度の売上高は590,172千円（前期比1.4%増）、営業利益は132,014千円（前期比15.0%増）、経常利益は108,380千円（前期比2.1%増）、親会社株主に帰属する当期純利益は73,278千円（前期比2.2%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、1,186,975千円（前連結会計年度末は、927,351千円）となり259,623千円増加しました。現金及び預金が243,391千円、販売用不動産が42,171千円増加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、2,375,383千円（前連結会計年度末は、2,313,647千円）となり61,736千円増加しました。建物及び構築物（純額）が35,044千円、土地が67,454千円増加し、工具、器具及び備品（純額）が41,158千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、627,116千円（前連結会計年度末は、514,811千円）となり112,305千円増加しました。1年内返済予定の長期借入金が140,776千円増加し、1年内償還予定の社債が17,800千円、未払法人税等が18,430千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、2,003,804千円（前連結会計年度末は、1,868,028千円）となり135,776千円増加しました。社債が157,700千円増加し、長期借入金が18,481千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、931,438千円（前連結会計年度末は、858,160千円）となり73,278千円増加しました。親会社株主に帰属する当期純利益が73,278千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) 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229,371千円増加し、1,010,028千円となりました。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116,401千円（前期比46.8%減）となりました。これは主に、税金等調整前

当期純利益108,325千円、減価償却費86,634千円、棚卸資産の増加額51,511千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128,476千円(前期は180,707千円の使用)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138,536千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241,446千円(前期比491.7%増)となりました。これは主に、長期借入れによる収入430,000千円、長期借入金の返済による支出307,705千円、社債の発行による収入319,822千円、社債の償還による支出190,100千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、新型コロナウイルスの感染症法上の分類が5類に引き下げることが決定され、マスクの着用が個人の判断に委ねられるなど、新たな取り組みとともに、緩やかに景気は回復傾向にあります。

また、世界的な金利の上昇傾向については、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(2024年5月期)の連結業績予想につきましては、売上高736百万円(前期比24.9%増)、営業利益207百万円(前期比57.5%増)、経常利益185百万円(前期比70.9%増)、親会社株主に帰属する当期純利益121百万円(前期比66.2%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 (2022年5月31日)	当連結会計年度 (2023年5月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	825,463	1,068,855
販売用不動産	49,718	91,890
貯蔵品	11	-
その他	52,158	26,230
流動資産合計	927,351	1,186,975
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	374,746	445,465
減価償却累計額	△160,505	△196,179
建物及び構築物 (純額)	214,241	249,285
車両運搬具	13,473	9,090
減価償却累計額	△12,174	△8,290
車両運搬具 (純額)	1,299	799
工具、器具及び備品	882,966	889,913
減価償却累計額	△744,590	△792,695
工具、器具及び備品 (純額)	138,376	97,218
土地	1,853,741	1,921,195
有形固定資産合計	2,207,658	2,268,499
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	29,179
繰延税金資産	46,420	42,281
その他	28,480	34,857
投資その他の資産合計	105,360	106,318
固定資産合計	2,313,647	2,375,383
資産合計	3,240,999	3,562,359

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2022年5月31日)	当連結会計年度 (2023年5月31日)
負債の部		
流動負債		
1年内償還予定の社債	171,000	153,200
1年内返済予定の長期借入金	277,167	417,943
未払法人税等	32,871	14,441
賞与引当金	960	1,300
その他	32,812	40,232
流動負債合計	514,811	627,116
固定負債		
社債	518,000	675,700
長期借入金	1,213,033	1,194,552
資産除去債務	81,859	81,859
その他	55,135	51,692
固定負債合計	1,868,028	2,003,804
負債合計	2,382,839	2,630,921
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	783,715
株主資本合計	858,160	931,438
純資産合計	858,160	931,438
負債純資産合計	3,240,999	3,562,359

## (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 2021年6月1日 至 2022年5月31日)	当連結会計年度 (自 2022年6月1日 至 2023年5月31日)
売上高	581,943	590,172
売上原価	298,018	297,718
売上総利益	283,924	292,454
販売費及び一般管理費	169,082	160,439
営業利益	114,842	132,014
営業外収益		
受取利息及び受取配当金	2,655	2,413
受取保険金	5,614	1,797
受取給付金	2,080	3,780
その他	1,895	691
営業外収益合計	12,246	8,682
営業外費用		
支払利息	20,933	18,273
社債発行費	-	10,177
支払保証料	-	3,866
その他	12	-
営業外費用合計	20,945	32,317
経常利益	106,143	108,380
特別利益		
固定資産売却益	5,900	27
特別利益合計	5,900	27
特別損失		
固定資産廃棄損	0	-
固定資産売却損	-	81
特別損失合計	0	81
税金等調整前当期純利益	112,043	108,325
法人税、住民税及び事業税	32,897	30,908
法人税等調整額	4,242	4,139
法人税等合計	37,140	35,047
当期純利益	74,902	73,278
親会社株主に帰属する当期純利益	74,902	73,278



## ②連結包括利益計算書

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2021年6月1日 至 2022年5月31日)	当連結会計年度 (自 2022年6月1日 至 2023年5月31日)
当期純利益	74,902	73,278
包括利益	74,902	73,278
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	74,902	73,278
非支配株主に係る包括利益	-	-

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度 (自 2021年6月1日 至 2022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	635,534	783,257	783,257
当期変動額					
親会社株主に帰属する 当期純利益			74,902	74,902	74,902
株主資本以外の項目の 当期変動額 (純額)					
当期変動額合計	-	-	74,902	74,902	74,902
当期末残高	44,000	103,722	710,437	858,160	858,160

当連結会計年度 (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

## (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 2021年6月1日 至 2022年5月31日)	当連結会計年度 (自 2022年6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		
税金等調整前当期純利益	112,043	108,325
減価償却費	82,183	86,634
受取利息及び受取配当金	△2,655	△2,413
受取保険金	△5,614	△1,797
受取給付金	△2,080	△3,780
支払利息及び支払保証料	20,933	22,140
社債発行費	-	10,177
固定資産売却益	△5,900	△27
固定資産廃棄損	0	-
固定資産売却損	-	81
売上債権の増減額 (△は増加)	994	-
棚卸資産の増減額 (△は増加)	45,528	△51,511
前受金の増減額 (△は減少)	△2,924	△39
未収消費税等の増減額 (△は増加)	△3,467	-
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△7,061	9,871
賞与引当金の増減額 (△は減少)	△595	340
その他資産の増減額 (△は増加)	△2,297	3,039
その他負債の増減額 (△は減少)	△1,156	△458
小計	227,928	180,583
利息及び配当金の受取額	2,655	2,198
保険金の受取額	5,614	1,797
給付金の受取額	2,080	3,780
利息の支払額	△19,438	△22,647
法人税等の支払額	△131	△49,310
営業活動によるキャッシュ・フロー	218,708	116,401
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	△13,289	△44,620
定期預金の払戻による収入	49	30,600
長期性預金の預入による支出	△3,960	△4,960
有形固定資産の取得による支出	△177,937	△138,536
有形固定資産の売却による収入	6,000	419
敷金保証金の回収による収入	4,786	23,230
貸付金の回収による収入	1,216	1,154
その他	2,427	4,235
投資活動によるキャッシュ・フロー	△180,707	△128,476

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2021年6月1日 至 2022年5月31日)	当連結会計年度 (自 2022年6月1日 至 2023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	750,000	430,000
長期借入金の返済による支出	△714,962	△307,705
社債の発行による収入	150,000	319,822
社債の償還による支出	△131,000	△190,100
割賦債務の返済による支出	△13,232	△10,571
財務活動によるキャッシュ・フロー	40,805	241,446
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	78,806	229,371
現金及び現金同等物の期首残高	701,850	780,657
現金及び現金同等物の期末残高	780,657	1,010,028

(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。

(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。)を当連結会計年度の期首から適用し、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)

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 2021年6月1日 至 2022年5月31日)	当連結会計年度 (自 2022年6月1日 至 2023年5月31日)
1株当たり純資産額	1,950.36円	2,116.91円
1株当たり当期純利益	170.23円	166.54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 2021年6月1日 至 2022年5月31日)	当連結会計年度 (自 2022年6月1日 至 2023年5月31日)
親会社株主に帰属する当期純利益(千円)	74,902	73,278
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)	74,902	73,278
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。