

## 2024年5月期 中間決算短信〔日本基準〕(連結)

2024年1月15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  
中間発行者情報提出予定日 2024年2月28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5月期中間期の連結業績(2023年6月1日~2023年11月30日)

## (1) 連結経営成績

(%表示は対前年同期増減率)

	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5月期中間期	225	3.9	36	67.9	20	4.8	13	1.4
2023年5月期中間期	216	-	21	-	19	-	13	-

(注) 中間包括利益 2024年5月期中間期 13百万円(1.4%) 2023年5月期中間期 13百万円(-%)

	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5月期中間期	31.42	-
2023年5月期中間期	30.97	-

(注) 1. 当社は、2022年5月期中間期においては、中間連結財務諸表を作成していないため、2023年5月期中間期の対前年同期増減率を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いては、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

3. 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株当たり中間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
	百万円	百万円	%
2024年5月期中間期	3,531	945	26.8
2023年5月期	3,562	931	26.1

(参考) 自己資本 2024年5月期中間期 945百万円 2023年5月期 931百万円

## 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5月期	0.00	0.00	0.00
2024年5月期	0.00		
2024年5月期(予想)		0.00	0.00

(注) 直前に公表されている配当予想からの修正の有無: 無

## 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)

	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	736	24.9	207	57.5	185	70.9	121	66.2	276.77

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

※ 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・フローの状況 .....	2
(4) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明 .....	3
2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方 .....	3
3. 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) 中間連結株主資本等変動計算書 .....	7
(4) 中間連結キャッシュ・フロー計算書 .....	8
(5) 中間連結財務諸表に関する注記事項 .....	10
(継続企業の前提に関する注記) .....	10
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記) .....	10
(表示方法の変更) .....	10
(セグメント情報等) .....	10
(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（2023年6月1日から2023年11月30日）における我が国の経済は、インバウンド需要の回復や個人消費の改善に伴いコロナ禍前の経済水準に戻りつつあり、緩やかな回復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、及び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、建築コストの高騰や金利の上昇等に留意を要する状況にありますが、住宅ローンの長期金利については日銀の金融政策決定会合での長短金利操作の再修正の決定を受けて上昇傾向がみられるものの、マイナス金利政策に変更はなく引き続き維持される見込みであることから、短期金利は低水準で推移しており、需要は一定の堅調さを保ち推移しております。

その結果、当中間連結会計期間の売上高は225,395千円（前年同期比3.9%増）、営業利益は36,621千円（前年同期比67.9%増）、経常利益は20,852千円（前年同期比4.8%増）、親会社株主に帰属する中間純利益は13,823千円（前年同期比1.4%増）となりました。

なお、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) 財政状態に関する説明

## (流動資産)

当中間連結会計期間末における流動資産の残高は、1,258,990千円（前連結会計年度末は、1,186,975千円）となり72,014千円増加しました。販売用不動産が102,144千円増加し、現金及び預金が35,909千円減少したことが主な要因であります。

## (固定資産)

当中間連結会計期間末における固定資産の残高は、2,272,555千円（前連結会計年度末は、2,375,383千円）となり102,828千円減少しました。建物及び構築物（純額）が28,588千円、土地が56,896千円、工具、器具及び備品（純額）が19,066千円減少したことが主な要因であります。

## (流動負債)

当中間連結会計期間末における流動負債の残高は、610,460千円（前連結会計年度末は、627,116千円）となり16,655千円減少しました。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122,802千円、未払法人税等が8,114千円減少したことが主な要因であります。

## (固定負債)

当中間連結会計期間末における固定負債の残高は、1,975,822千円（前連結会計年度末は、2,003,804千円）となり27,981千円減少しました。長期借入金が25,252千円減少したことが主な要因であります。

## (純資産)

当中間連結会計期間末における純資産の残高は、945,262千円（前連結会計年度末は、931,438千円）となり13,823千円増加しました。親会社株主に帰属する中間純利益が13,823千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) 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」という。）は、前連結会計年度末と比較して7,033千円減少し、1,002,995千円となりました。当中間連結会計期間における各キャッシュ・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24,060千円(前年同期は66,468千円の使用)となりました。これは主に、税金等調整前中間純利益20,852千円、減価償却費35,967千円、棚卸資産の増加額25,730千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)

投資活動の結果得られた資金は12,440千円(前年同期は78,143千円の使用)となりました。これは主に、定期預金の払戻による収入41,176千円、定期預金の預入による支出12,300千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)

財務活動により使用した資金は43,534千円(前年同期は193,578千円の収入)となりました。これは主に、長期借入れによる収入375,222千円、長期借入金の返済による支出523,276千円、社債の発行による収入193,904千円、社債の償還による支出84,100千円によるものであります。

(4) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

2024年5月期の業績予想につきましては、2023年7月14日の決算短信で公表いたしました業績予想から変更はありません。なお、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. 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 (2023年5月31日)	当中間連結会計期間 (2023年11月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,068,855	1,032,945
販売用不動産	91,890	194,034
その他	26,230	32,010
流動資産合計	1,186,975	1,258,990
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	445,465	412,259
減価償却累計額	△196,179	△191,561
建物及び構築物 (純額)	249,285	220,697
車両運搬具	9,090	9,090
減価償却累計額	△8,290	△8,605
車両運搬具 (純額)	799	484
工具、器具及び備品	889,913	890,197
減価償却累計額	△792,695	△812,045
工具、器具及び備品 (純額)	97,218	78,151
土地	1,921,195	1,864,299
建設仮勘定	-	1,432
有形固定資産合計	2,268,499	2,165,066
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	28,514
繰延税金資産	42,281	41,607
その他	34,857	36,799
投資その他の資産合計	106,318	106,922
固定資産合計	2,375,383	2,272,555
資産合計	3,562,359	3,531,546

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2023年5月31日)	当中間連結会計期間 (2023年11月30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	295,141
未払法人税等	14,441	6,327
賞与引当金	1,300	1,153
その他	40,232	41,639
流動負債合計	627,116	610,460
固定負債		
社債	675,700	678,600
長期借入金	1,194,552	1,169,300
資産除去債務	81,859	81,859
その他	51,692	46,063
固定負債合計	2,003,804	1,975,822
負債合計	2,630,921	2,586,283
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	797,539
株主資本合計	931,438	945,262
純資産合計	931,438	945,262
負債純資産合計	3,562,359	3,531,546

## (2) 中間連結損益計算書及び中間連結包括利益計算書

## ① 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6月1日 至 2022年11月30日)	当中間連結会計期間 (自 2023年6月1日 至 2023年11月30日)
売上高	216,842	225,395
売上原価	105,451	116,222
売上総利益	111,391	109,173
販売費及び一般管理費	89,584	72,551
営業利益	21,806	36,621
営業外収益		
受取利息及び受取配当金	1,276	1,250
受取保険金	183	812
利子補給金	356	304
助成金収入	-	300
受取給付金	3,780	-
その他	121	272
営業外収益合計	5,716	2,940
営業外費用		
支払利息	7,626	9,824
社債発行費	-	6,095
支払保証料	-	2,342
その他	-	448
営業外費用合計	7,626	18,709
経常利益	19,896	20,852
特別損失		
固定資産売却損	81	-
特別損失合計	81	-
税金等調整前中間純利益	19,815	20,852
法人税、住民税及び事業税	1,651	6,355
法人税等調整額	4,535	673
法人税等合計	6,186	7,028
中間純利益	13,628	13,823
親会社株主に帰属する中間純利益	13,628	13,823

## ② 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6月1日 至 2022年11月30日)	当中間連結会計期間 (自 2023年6月1日 至 2023年11月31日)
中間純利益	13,628	13,823
中間包括利益	13,628	13,823
(内訳)		
親会社株主に係る中間包括利益	13,628	13,823



## 3) 中間連結株主資本等変動計算書

前中間連結会計期間 (自 2022年6月1日 至 2022年11月30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
当中間期変動額					
親会社株主に帰属する 中間純利益			13,628	13,628	13,628
当中間期変動額合計	-	-	13,628	13,628	13,628
当中間期末残高	44,000	103,722	724,065	871,788	871,788

当中間連結会計期間 (自 2023年6月1日 至 2023年11月30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
当中間期変動額					
親会社株主に帰属する 中間純利益			13,823	13,823	13,823
当中間期変動額合計	-	-	13,823	13,823	13,823
当中間期末残高	44,000	103,722	797,539	945,262	945,262

## (4) 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6月1日 至 2022年11月30日)	当中間連結会計期間 (自 2023年6月1日 至 2023年11月30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	19,815	20,852
減価償却費	42,479	35,967
受取利息及び受取配当金	△1,276	△1,250
受取給付金	△3,780	-
支払利息及び支払保証料	7,626	12,166
社債発行費	-	6,095
固定資産売却損	81	-
棚卸資産の増減額 (△は増加)	△97,764	△25,730
前受金の増減額 (△は減少)	△18	5,561
未払消費税等の増減額 (△は減少)	4,248	△2,116
賞与引当金の増減額 (△は減少)	129	△147
その他資産の増減額 (△は増加)	1,323	△1,861
その他負債の増減額 (△は減少)	667	△331
小計	△26,467	49,205
利息及び配当金の受取額	1,052	1,222
給付金の受取額	3,780	-
利息の支払額	△11,929	△11,925
法人税等の支払額	△32,905	△14,441
営業活動によるキャッシュ・フロー	△66,468	24,060
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	△17,310	△12,300
定期預金の払戻による収入	14,400	41,176
長期性預金の預入による支出	△2,380	△2,580
有形固定資産の取得による支出	△91,826	△8,948
有形固定資産の売却による収入	392	-
差入保証金の差入による支出	△197,287	△3,950
差入保証金の回収による収入	209,726	-
貸付金の回収による収入	540	695
その他	5,600	△1,652
投資活動によるキャッシュ・フロー	△78,143	12,440

(単位：千円)

	前中間連結会計期間 (自 2022年6月1日 至 2022年11月30日)	当中間連結会計期間 (自 2023年6月1日 至 2023年11月30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	230,000	375,222
長期借入金の返済による支出	△147,838	△523,276
社債の発行による収入	230,000	193,904
社債の償還による支出	△113,000	△84,100
割賦債務の返済による支出	△5,583	△5,285
財務活動によるキャッシュ・フロー	193,578	△43,534
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	48,965	△7,033
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中間期末残高	829,623	1,002,995

(5) 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。

(表示方法の変更)

前中間連結会計期間において「営業外収益」の「その他」に含めていた「受取保険金」および「利子補給金」は、金額的重要性が増したため、当中間連結会計期間より独立掲記しております。この表示方法の変更を反映させるため、前中間連結会計期間の連結財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前中間連結会計期間の中間連結損益計算書において、「営業外収益」の「その他」に表示していた660千円は「受取保険金」183千円、「利子補給金」356千円および「その他」121千円として組替えております。

(セグメント情報等)

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。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。