

2025年11月期 中間決算短信〔日本基準〕(連結)

2025年7月14日
東

上場会社名 株式会社京橋アートレジデンス 上場取引所
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 2025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. 2025年11月期中間期の連結業績 (2024年12月1日～2025年5月31日)

(1) 連結経営成績(累計) (%表示は、対前年中間期増減率)

	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	%
2025年11月期中間期	5,228	48.6	894	53.0	770	56.6	501	50.5
2024年11月期中間期	3,518	46.7	584	34.3	492	31.5	333	37.6

(注) 包括利益 2025年11月期中間期 490百万円 (48.8%) 2024年11月期中間期 329百万円 (38.7%)

	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
2025年11月期中間期	125.42	123.66
2024年11月期中間期	83.33	82.16

(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	%
2025年11月期中間期	12,105	2,171	17.9
2024年11月期	10,591	1,780	16.8

(参考) 自己資本 2025年11月期中間期 2,171百万円 2024年11月期 1,780百万円

(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
2025年11月期中間期	△432	△139	914	1,170
2024年11月期中間期	△164	△72	382	886

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
2024年11月期	0.00	25.00	25.00
2025年11月期	0.00		
2025年11月期(予想)		30.00	30.00

(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. 2025年11月期の連結業績予想 (2024年12月1日～2025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	8,149	24.1	1,361	43.7	1,138	53.8	744	45.7
								186.11

(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) 当中間期における連結範囲の重要な変更 : 無
新規 一社 (社名) 、除外 一社 (社名)
- (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)	2025年11月期中間期	4,000,000株	2024年11月期	4,000,000株
② 期末自己株式数	2025年11月期中間期	一株	2024年11月期	一株
③ 期中平均株式数 (中間期)	2025年11月期中間期	4,000,000株	2024年11月期中間期	4,000,000株

※ 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
(表示方法の変更)	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、物価上昇や不安定な国際情勢による地政学リスク、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、建築資材及び人件費等の高騰による建築工事費の上昇、日銀の政策金利引き上げによる金利上昇に留意する必要がありますが、円安や低金利等により、国内外投資家による一棟収益マンションへの需要は継続して高い水準にあります。

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「2024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の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5,228,300千円（前年同期比48.6%増）、営業利益は894,492千円（同53.0%増）、経常利益は770,718千円（同56.6%増）、親会社株主に帰属する中間純利益は501,679千円（同50.5%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10棟の引渡しを行いました。リノベーション再販においては、東京都豊島区のバリューアッパー一棟収益マンション1棟の引渡しを行いました。

その結果、売上高は5,106,020千円（前年同期比50.1%増）、セグメント利益は1,112,788千円（同47.4%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、千葉県八街市においてトランクルームの取得及び東京23区内において一棟収益マンション練馬春日町PJを自社保有いたしました。

その結果、売上高は122,279千円（同4.7%増）、セグメント利益は30,656千円（同27.9%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12,105,056千円（前期末比1,513,830千円増）となりました。流動資産は9,252,417千円（同1,414,187千円増）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1,055,769千円によるものです。固定資産は2,852,639千円（同99,642千円増）となりました。これは主に、有形固定資産の増加32,389千円及び投資有価証券の増加25,344千円によるものです。

(負債)

当中間連結会計期間末における総負債は9,934,019千円（同1,123,338千円増）となりました。流動負債は3,655,920千円（同90,668千円減）となりました。これは主に、短期借入金金の減少382,951千円及び1年内返済予定の長期借入金金の増加206,639千円によるものです。固定負債は6,278,099千円（同1,214,006千円増）となりました。これは主に、長期借入金金の増加1,227,126千円によるものです。

(純資産)

当中間連結会計期間末における純資産は2,171,037千円（同390,491千円増）となりました。これは主に、利益剰余金合計の増加401,679千円によるものです。

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341,969千円増加し、1,170,215千円となりました。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432,370千円となりました。主な資金の増加要因は、税金等調整前中間純利益770,718千円によるものです。主な資金の減少要因は、棚卸資産の増加額1,060,940千円及び法人税等の支払額108,706千円によるものです。

(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139,870千円となりました。主な資金の減少要因は、投資有価証券の取得による支出44,300千円及び固定資産の取得による支出89,573千円によるものです。

(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914,417千円となりました。主な資金の増加要因は、長期借入れによる収入3,006,290千円によるものです。主な資金の減少要因は、短期借入金の純減額389,340千円、長期借入金の返済による支出1,582,531千円及び配当金の支払額100,000千円によるものです。

(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

2025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 (2024年11月30日)	当中間連結会計期間 (2025年 5 月31 日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,188,072	1,527,332
売掛金	16,543	26,906
販売用不動産	1,196,695	1,744,015
仕掛販売用不動産	5,403,257	5,911,706
その他	33,661	42,455
流動資産合計	7,838,229	9,252,417
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	737,016	920,018
機械装置及び運搬具（純額）	559,069	524,063
土地	953,046	953,046
建設仮勘定	135,860	10,790
その他（純額）	18,743	28,206
有形固定資産合計	2,403,736	2,436,125
無形固定資産	2,650	2,456
投資その他の資産		
投資有価証券	143,638	168,983
繰延税金資産	2,659	25,191
その他	200,311	219,882
投資その他の資産合計	346,610	414,057
固定資産合計	2,752,996	2,852,639
資産合計	10,591,226	12,105,056

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2024年11月30日)	当中間連結会計期間 (2025年5月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	103,268	159,501
短期借入金	1,537,651	1,154,700
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	1,716,767	1,923,407
未払法人税等	108,322	285,926
契約負債	89,398	39,398
その他	151,180	52,986
流動負債合計	3,746,588	3,655,920
固定負債		
社債	120,000	100,000
長期借入金	4,859,564	6,086,691
繰延税金負債	656	—
退職給付に係る負債	4,764	7,389
役員退職慰労引当金	69,405	73,155
資産除去債務	2,500	2,500
その他	7,202	8,363
固定負債合計	5,064,092	6,278,099
負債合計	8,810,681	9,934,019
純資産の部		
株主資本		
資本金	100,000	100,000
利益剰余金	1,627,910	2,029,590
株主資本合計	1,727,910	2,129,590
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	52,634	41,447
その他の包括利益累計額合計	52,634	41,447
純資産合計	1,780,545	2,171,037
負債純資産合計	10,591,226	12,105,056

(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 2023年12月1日 至 2024年5月31日)	当中間連結会計期間 (自 2024年12月1日 至 2025年5月31日)
売上高	3,518,486	5,228,300
売上原価	2,584,307	3,820,886
売上総利益	934,178	1,407,414
販売費及び一般管理費	349,500	512,921
営業利益	584,677	894,492
営業外収益		
受取利息	6	503
受取配当金	1,849	2,007
受取保険金	88	1,211
受取手数料	428	2,563
為替差益	316	—
その他	208	216
営業外収益合計	2,899	6,502
営業外費用		
支払利息	79,379	99,561
融資手数料	15,421	27,980
投資事業組合運用損	743	987
その他	—	1,747
営業外費用合計	95,544	130,276
経常利益	492,032	770,718
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	512,466	770,718
法人税、住民税及び事業税	187,100	286,310
法人税等調整額	△7,961	△17,271
法人税等合計	179,139	269,038
中間純利益	333,327	501,679
親会社株主に帰属する中間純利益	333,327	501,679

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 2023年12月 1 日 至 2024年 5 月31日)	当中間連結会計期間 (自 2024年12月 1 日 至 2025年 5 月31日)
中間純利益	333,327	501,679
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△3,660	△11,187
その他の包括利益合計	△3,660	△11,187
中間包括利益	329,667	490,491
(内訳)		
親会社株主に係る中間包括利益	329,667	490,491

(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 2023年12月1日 至 2024年5月31日)	当中間連結会計期間 (自 2024年12月1日 至 2025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	512,466	770,718
減価償却費	57,971	62,551
退職給付に係る負債の増減額(△は減少)	2,472	2,625
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	△1,855	△2,510
支払利息	79,379	99,561
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)	743	987
売上債権の増減額(△は増加)	△7,753	△10,362
棚卸資産の増減額(△は増加)	△453,772	△1,060,940
仕入債務の増減額(△は減少)	△95,988	56,233
契約負債の増減額(△は減少)	1,000	△50,000
その他	△10,086	△114,152
小計	67,893	△241,538
利息及び配当金の受取額	1,855	2,510
利息の支払額	△63,790	△84,636
法人税等の支払額	△169,977	△108,706
営業活動によるキャッシュ・フロー	△164,018	△432,370
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	△138,061	△147,885
定期預金の払戻による収入	64,802	150,593
有形固定資産の取得による支出	△17,439	△89,573
投資有価証券の取得による支出	△10,160	△44,300
投資有価証券の売却による収入	32,000	759
その他	△3,682	△9,465
投資活動によるキャッシュ・フロー	△72,541	△139,870
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)	116,642	△389,340
長期借入れによる収入	1,768,396	3,006,290
長期借入金の返済による支出	△1,481,923	△1,582,531
社債の償還による支出	△20,000	△20,000
リース債務の返済による支出	△594	—
配当金の支払額	—	△100,000
財務活動によるキャッシュ・フロー	382,521	914,417
現金及び現金同等物に係る換算差額	290	△206
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	146,251	341,969
現金及び現金同等物の期首残高	739,790	828,246
現金及び現金同等物の中間期末残高	886,042	1,170,215

(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。

(表示方法の変更)

(中間連結損益計算書関係)

前中間連結会計期間において、「営業外収益」の「その他」に含めておりました「受取保険金」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中間連結財務諸表の組み替えを行っております。

この結果、前中間連結会計期間の「営業外収益」の「その他」に表示していた297千円は、「受取保険金」88千円、「その他」208千円として組み替えております。

(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 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。

当中間連結会計期間（自 2024年12月1日 至 2025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	5,106,020	122,279	5,228,300	—	5,228,300
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—
計	5,106,020	122,279	5,228,300	—	5,228,300
セグメント利益	1,112,788	30,656	1,143,445	△248,952	894,492

- (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。