発行者情報

【表紙】

【公表書類】	発行者情報
【公表日】	2024年８月26日
【発行者の名称】	株式会社京橋アートレジデンス （Kyobashi Art Residence Co.,Ltd.）
【代表者の役職氏名】	代表取締役　西谷　明久
【本店の所在の場所】	東京都中央区京橋二丁目７番19号
【電話番号】	03-6228-6615
【事務連絡者氏名】	取締役常務執行役員管理本部長　江野澤　健明
【担当J-Adviserの名称】	株式会社日本Ｍ＆Ａセンター
【担当J-Adviserの代表者の役職氏名】	代表取締役社長　竹内　直樹
【担当J-Adviserの本店の所在の場所】	東京都千代田区丸の内一丁目８番２号
【担当J-Adviserの財務状況が公表されるウェブサイトのアドレス】	https://www.nihon-ma.co.jp/ir/
【電話番号】	03-5220-5454
【取引所金融商品市場等に関する事項】	東京証券取引所　TOKYO PRO Market なお、振替機関の名称及び住所は下記のとおりです。 名称：株式会社証券保管振替機構 住所：東京都中央区日本橋兜町７番１号
【公表されるホームページのアドレス】	株式会社京橋アートレジデンス https://www.kyo-resi.jp/ 株式会社　東京証券取引所 https://www.jpx.co.jp/

【投資者に対する注意事項】

１．TOKYO PRO Marketは、特定投資家等を対象とした市場であり、その上場会社は、高い投資リスクを含んでいる場合があります。投資者は、TOKYO PRO Marketの上場会社に適用される上場適格性要件及び適時開示基準並びに市場価格の変動に関するリスクに留意し、自らの責任で投資を行う必要があります。また、投資者は、発行者情報により公表された情報を慎重に検討した上で投資判断を行う必要があります。特に、「第一部　第３　４【事業等のリスク】」において公表された情報を慎重に検討する必要があります。

２．発行者情報を公表した発行者のその公表の時における役員(金融商品取引法(以下「法」という。)第21条第１項第１号に規定する役員(取締役、会計参与、監査役若しくは執行役又はこれらに準ずる者)をいう。)は、発行者情報のうちに重要な事項について虚偽の情報があり、又は公表すべき重要な事項若しくは誤解を生じさせないために必要な重要な事実に関する情報が欠けていたときは、法第27条の34において準用する法第22条の規定に基づき、当該有価証券を取得した者に対し、情報が虚偽であり又は欠けていることにより生じた損害を賠償する責任を負います。ただし、当該有価証券を取得した者がその取得の申込みの際に、情報が虚偽であり、又は欠けていることを知っていたときは、この限りではありません。また、当該役員は、情報が虚偽であり又は欠けていることを知らず、かつ、相当な注意を用いたにもかかわらず知ることができなかったことを証明したときは、上記賠償責任を負いません。

３．TOKYO PRO Marketにおける取引所規則の枠組みは、基本的な部分において日本の一般的な取引所金融商品市場に適用される取引所規則の枠組みと異なっています。すなわち、TOKYO PRO Marketにおいては、J-Adviserが重要な役割を担います。TOKYO PRO Marketの上場会社は、特定上場有価証券に関する有価証券上場規程の特例(以下「特例」という。)に従って、各上場会社のために行動するJ-Adviserを選任する必要があります。J-Adviserの役割には、上場適格性要件に関する助言及び指導、並びに上場申請手続のマネジメントが含まれます。これらの点について、投資者は、東京証券取引所のホームページ等に掲げられるTOKYO PRO Marketに係る諸規則に留意する必要があります。

４．東京証券取引所は、発行者情報の内容(発行者情報に虚偽の情報があるか否か、又は公表すべき事項若しくは誤解を生じさせないために必要な重要な事実に関する情報が欠けているか否かという点を含みますが、これらに限られません。)について、何らの表明又は保証等をしておらず、前記賠償責任その他の一切の責任を負いません。

第一部 【企業情報】

第１ 【本国における法制等の概要】

該当事項はありません。

第２ 【企業の概況】

１ 【主要な経営指標等の推移】

連結経営指標等

回次		第29期（中間）	第30期（中間）	第28期	第29期
決算年月		2023年５月	2024年５月	2022年11月	2023年11月
売上高	（千円）	2,398,338	3,518,486	3,540,875	4,574,634
経常利益	（千円）	374,036	492,032	345,421	630,792
親会社株主に帰属する中間（当期）純利益	（千円）	242,239	333,327	212,046	418,417
中間包括利益又は包括利益	（千円）	237,623	329,667	195,857	426,198
純資産額	（千円）	1,067,086	1,585,329	829,463	1,255,661
総資産額	（千円）	7,552,745	9,318,986	6,527,877	8,640,736
１株当たり純資産額	（円）	266.77	396.33	207.37	313.92
１株当たり配当額 （うち、１株当たり中間配当額）	（円）	－ （－）	－ （－）	－ （－）	－ （－）
１株当たり中間（当期）純利益	（円）	60.56	83.33	53.01	104.60
潜在株式調整後１株当たり中間（当期）純利益	（円）	－	82.16	－	103.13
自己資本比率	（%）	14.1	17.0	12.7	14.5
自己資本利益率	（%）	25.5	23.5	29.0	40.1
株価収益率	（倍）	－	4.2	－	3.4
配当性向	（%）	－	－	－	－
営業活動によるキャッシュ・フロー	（千円）	△532,882	△164,018	△1,411,044	△1,066,924
投資活動によるキャッシュ・フロー	（千円）	△238,101	△72,541	△317,576	△318,691
財務活動によるキャッシュ・フロー	（千円）	679,111	382,521	1,780,935	1,521,938
現金及び現金同等物の中間期末（期末）残高	（千円）	511,376	886,042	603,186	739,790
従業員数 〔ほか、平均臨時雇用人員〕	（名）	13 〔－〕	20 〔－〕	13 〔－〕	18 〔－〕

（注） １．第29期中間期より中間連結財務諸表を作成しているため、第28期の中間連結経営指標等については記載しておりません。
２．１株当たり配当額及び配当性向については、配当を行っていないため記載しておりません。
３．第28期及び第29期中間期の潜在株式調整後１株当たり中間（当期）純利益については、潜在株式は存在するものの、当社株式は非上場であり、期中平均株価が把握できないため記載しておりません。
４．第28期及び第29期中間期の株価収益率については、当社株式が非上場であったため記載しておりません。
５．従業員数は就業人員数であり、使用人兼務役員を含めております。臨時雇用者数は、従業員の総数の100分の10未満であるため記載を省略しております。
６．第29期及び第30期中間期の連結財務諸表及び中間連結財務諸表については、特定上場有価証券に関する有価証券上場規程の特例第128条第３項の規定に基づき、第28期及び第29期中間期の連結財務諸表及び

中間連結財務諸表については、特定上場有価証券に関する有価証券上場規程の特例第110条第５項の規定に基づき、それぞれ四谷監査法人の監査及び中間監査を受けております。

２ 【事業の内容】

当中間連結会計期間において、当社グループ（当社及び当社の関係会社）が営む事業の内容について重要な変更はありません。また、主要な関係会社における異動もありません。

３ 【関係会社の状況】

当中間連結会計期間において、重要な関係会社の異動はありません。

４ 【従業員の状況】

（１）連結会社の状況

2024年５月31日現在

セグメントの名称	従業員数(名)
不動産開発創造事業	14
ＥＳＧ関連事業	－
全社（共通）	6
合計	20

（注）１．従業員数は就業人員であり、使用人兼務役員を含めております。臨時雇用者数については、従業員の100分の10未満であるため記載を省略しております。
２．ＥＳＧ関連事業の業務については専属者はおらず、不動産開発創造事業に所属する従業員が兼務して対応しているため、従業員数の記載を行っておりません。
３．全社（共通）として記載されている従業員数は、主に管理部門などに所属しているものであります。

（２）発行者の状況

2024年５月31日現在

従業員数(名)	平均年齢(歳)	平均勤続年数(年)	平均年間給与(千円)
20	43.6	3.3	8,386

セグメントの名称	従業員数(名)
不動産開発創造事業	14
ＥＳＧ関連事業	－
全社（共通）	6
合計	20

（注）１．従業員数は就業人員であり、使用人兼務役員を含めております。臨時雇用者はおりません。
２．平均年間給与は、賞与及び基準外賃金を含んでおります。
３．ＥＳＧ関連事業の業務については専属者はおらず、不動産開発創造事業に所属する従業員が兼務して対応しているため、従業員数の記載を行っておりません。
４．全社（共通）として記載されている従業員数は、主に管理部門などに所属しているものであります。

（３）労働組合の状況

当社グループにおいて労働組合は結成されておりませんが、労使関係は円満に推移しております。

第３ 【事業の状況】

１ 【業績等の概要】

（１）業績

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、不安定な国際情勢による地政学リスクや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、日銀によるマイナス金利政策の変更等が与える金融環境の変化や都市部の土地及び建築費の上昇等に留意する必要はありますが、首都圏の分譲住宅市場では好立地のマンションを中心に需要が底堅い状況が継続しております。

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「2023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に対する投資家や資産家、企業等の取得意欲は旺盛で、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3,518,486千円（前年同期比46.7％増）、営業利益は584,677千円（同34.3％増）、経常利益は492,032千円（同31.5％増）、親会社株主に帰属する中間純利益は333,327千円（同37.6％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９棟の引渡しを行いました。

その結果、売上高は3,401,640千円（前年同期比48.8％増）、セグメント利益は754,693千円（同27.4％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、東京23区内において一棟収益マンション墨田本所PJを自社保有いたしました。

その結果、売上高は116,845千円（同4.2％増）、セグメント利益は23,973千円（同15.4％増）となりました。

（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146,251千円増加し、886,042千円となりました。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164,018千円（前年同期は532,882千円の使用）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512,466千円によるものです。主な資金の減少要因は、棚卸資産の増加額453,772千円によるものです。

（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72,541千円（前年同期は238,101千円の使用）となりました。主な資金の増

加要因は、定期預金の払戻による収入64,802千円によるものです。主な資金の減少要因は、定期預金の預入による支出138,061千円によるものです。

（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382,521千円（前年同期は679,111千円の獲得）となりました。主な資金の増加要因は、短期借入金の純増額116,642千円と長期借入れによる収入1,768,396千円によるものです。主な資金の減少要因は、長期借入金の返済による支出1,481,923千円によるものです。

2 【生産、受注及び販売の状況】

（1）生産実績

該当事項はありません。

（2）受注実績

該当事項はありません。

（3）販売実績

当中間連結会計期間における販売実績を示すと、次のとおりであります。

セグメントの名称	販売高(千円)	前年同期比(%)
不動産開発創造事業	3,401,640	148.8
ＥＳＧ関連事業	116,845	104.2
合計	3,518,486	146.7

（注）主な相手先別の販売実績及び当該販売実績の総販売実績に対する割合は、次のとおりであります。

相手先	前中間連結会計期間		当中間連結会計期間	
	販売高(千円)	割合（%）	販売高(千円)	割合（%）
Ａ社	510,122	21.3	－	－
Ｂ社	358,445	15.0	－	－
㈱ベルテックス	－	－	615,164	17.5
個人Ｃ	－	－	480,470	13.7
Ｄ社	－	－	430,147	12.2
㈱プロパスト	－	－	428,358	12.2
㈱TOYO HOMES	－	－	406,298	11.6
個人Ｅ	－	－	365,620	10.4
個人Ｆ	－	－	362,815	10.3

（注）１．上記物件の売却先につきましては、一部売却先との守秘義務により公表を控えさせていただきます。

２．前中間連結会計期間の㈱ベルテックス、個人Ｅにつきましては、当該割合が100分の10未満のため記載を省略しております。

３ 【対処すべき課題】

当中間連結会計期間において、当社グループが対処すべき課題について、重要な変更はありません。

４ 【事業等のリスク】

当中間連結会計期間において、本発行者情報に記載した事業の状況、経理の状況等に関する事項のうち、投資者の判断に重要な影響を及ぼす可能性のある新たな事業等のリスク発生、又は2024年２月27日に公表した発行者情報に記載した「事業等のリスク」についての重要な変更はありませんが、株式会社東京証券取引所が運営を行っておりますTOKYO PRO Marketの上場維持の前提となる契約に関し、以下に記載いたします。

担当Jーアドバイザーとの契約について

当社グループは、株式会社東京証券取引所が運営を行なっております証券市場TOKYO PRO Marketに上場しております。当社では、株式会社日本M＆Aセンターを担当J-Adviserに指定することについての取締役会決議に基づき、2021年5月26日に株式会社日本M＆Aセンターとの間で、担当J-Adviser契約（以下「当該契約」といいます。）を締結しております。当該契約は、TOKYO PRO Marketにおける当社株式の新規上場及び上場維持の前提となる契約であり、当該契約を解除し、かつ、他の担当J-Adviserを確保できない場合、当社株式はTOKYO PRO Marketから上場廃止となります。当該契約における契約解除に関する条項及び契約解除に係る事前催告に関する事項は以下のとおりです。なお、本発行者情報の開示日現在において、当該契約の解除条項に該当する事象は生じておりません。

＜J-Adviser 契約解除に関する条項＞

当社（以下「甲」という）が次のいずれかに該当する場合には、株式会社日本M＆Aセンター（以下「乙」という。）は J-Adviser 契約（以下「本契約」という。）を即日無催告解除することができる。

（１）債務超過

甲がその事業年度の末日に債務超過の状態である場合において、１年以内（審査対象事業年度の末日の翌日から起算して１年を経過する日（当該１年を経過する日が甲の事業年度の末日に当たらないときは、当該１年を経過する日の後最初に到来する事業年度の末日）までの期間をいう。以下、本号において同じ。また「２年以内」も同様。）に債務超過の状態でなくならなかったとき。ただし、甲が法律の規定に基づく再生手続若しくは更生手続、産業活力の再生及び産業活動の革新に関する特別措置法（以下、「産活法」という。）第2条第25項に規定する特定認証紛争解決手続に基づく事業再生（当該手続が実施された場合における産活法第49条に規定する特例の適用を受ける特定調停手続による場合も含む。）、産業競争力強化法第2条第16項に規定する特定認証紛争解決手続に基づく事業再生（当該手続が実施された場合における産業競争力強化法第52条に規定する特例の適用を受ける特定調停手続による場合も含む。）又は私的整理に関するガイドライン研究会による「私的整理に関するガイドライン」に基づく整理を行うことにより、当該１年を経過した日から起算して１年以内に債務超過の状態でなくなることを計画している場合（乙が適当と認める場合に限る。）には、２年以内に債務超過の状態でなくならなかったとき。

なお、乙が適当と認める場合に適合するかどうかの審査は、甲が審査対象事業年度に係る決算（上場会社が連結財務諸表を作成すべき会社である場合には連結会計年度、連結財務諸表を作成すべき会社でない場合

には事業年度に係る決算とする。）の内容を開示するまでの間において、再建計画（本号但し書に定める１年以内に債務超過の状態でなくなるための経営計画を含む。）を公表している場合を対象とし、甲が提出する当該再建計画並びに次の（ａ）及び（ｂ）に定める書面に基づき行うものとする。

（ａ）次のイからハまでに掲げる場合の区分に従い、当該イからハまでに定める書面

イ　法律の規定に基づく再生手続又は更生手続を行う場合　当該再建計画が、再生計画又は更生計画として裁判所の認可を得ているものであることを証する書面

ロ　産競法第２条第１６項に規定する特定認証紛争解決手続に基づく事業再生（当該手続が実施された場合における産競法第５２条に規定する特例の適用を受ける特定調停手続による場合も含む。）を行う場合　当該再建計画が、当該手続にしたがって成立したものであることを証する書面

ハ　私的整理に関するガイドライン研究会による「私的整理に関するガイドライン」に基づく整理を行う場合　当該再建計画が、当該ガイドラインにしたがって成立したものであることについて債権者が記載した書面

（ｂ）規程第３１１条第１項第５号ただし書に規定する１年以内に債務超過の状態でなくなるための経営計画の前提となった重要な事項等が、公認会計士等により検討されたものであることについて当該公認会計士等が記載した書面

（２）銀行取引の停止

甲が発行した手形等が不渡りとなり銀行取引が停止された場合又は停止されることが確実となった場合。

（３）破産手続、再生手続又は更生手続

甲が法律の規定に基づく会社の破産手続、再生手続若しくは更生手続を必要とするに至った場合（甲が、法律に規定する破産手続、再生手続又は更生手続の原因があることにより、破産手続、再生手続又は更生手続を必要と判断した場合）又はこれに準ずる状態になった場合。なお、これに準ずる状態になった場合とは、次のａからｃまでに掲げる場合その他甲が法律の規定に基づく会社の破産手続、再生手続又は更生手続を必要とするに至った場合に準ずる状態になったと乙が認めた場合をいうものとし、当該ａからｃまでに掲げる場合には当該ａからｃまでに定める日に本号前段に該当するものとして取り扱う。

ａ　甲が債務超過又は支払不能に陥り又は陥るおそれがあるときなどで再建を目的としない法律に基づかない整理を行う場合　甲から当該整理を行うことについての書面による報告を受けた日

ｂ　甲が、債務超過又は支払不能に陥り又は陥るおそれがあることなどにより事業活動の継続について困難である旨又は断念する旨を取締役会等において決議又は決定した場合であって、事業の全部若しくは大部分の譲渡又は解散について株主総会又は普通出資者総会に付議することの取締役会の決議を行った場合　甲から当該事業の譲渡又は解散に関する取締役会の決議についての書面による報告を受けた日（事業の大部分の譲渡の場合には、当該事業の譲渡が事業の大部分の譲渡であると乙が認めた日）

ｃ　甲が、財政状態の改善のために、債権者による債務の免除又は第三者による債務の引受若しくは弁済に関する合意を当該債権者又は第三者と行った場合（当該債務の免除の額又は債務の引受若しくは弁済の額が直前事業年度の末日における債務の総額の１００分の１０に相当する額以上である場合に限る。）　甲から当該合意を行ったことについての書面による報告を受けた日

（４）前号に該当することとなった場合においても、甲が次のａからｃまでに該当する再建計画の開示を行った場合には、原則として本契約の解除は行わないものとする。

ａ　次の（ａ）又は（ｂ）に定める場合に従い、当該（ａ）又は（ｂ）に定める事項に該当すること。

（ａ）甲が法律の規定に基づく再生手続又は更生手続を必要とするに至った場合　当該再建計画が、再生計画又は更生計画として裁判所の認可を得られる見込みがあるものであること。

（ｂ）甲が前号ｃに規定する合意を行った場合　当該再建計画が、前号ｃに規定する債権者又は第三者の合意を得ているものであること。

ｂ　当該再建計画に次の（ａ）及び（ｂ）に掲げる事項が記載されていること。

（ａ）TOKYO PRO Marketに上場する有価証券の全部を消却するものでないこと。

（ｂ）前ａの（ａ）に規定する見込みがある旨及びその理由又は同（ｂ）に規定する合意がなされていること及びそれを証する内容

ｃ　当該再建計画に上場廃止の原因となる事項が記載されているなど公益又は投資者保護の観点から適当でないと認められるものでないこと。

（５）事業活動の停止

甲が事業活動を停止した場合（甲及びその連結子会社の事業活動が停止されたと乙が認めた場合）又はこれに準ずる状態になった場合。なお、これに準ずる状態になった場合とは、次のａからｃまでに掲げる場合その他甲が事業活動を停止した場合に準ずる状態になった場合と乙が認めた場合をいうものとし、当該ａからｃまでに掲げる場合には当該ａからｃまでに掲げる日に同号に該当するものとして取り扱う。

ａ　甲が、合併により解散する場合のうち、合併に際して甲の株主に対してその株券等に代わる財産の全部又は一部として次の（ａ）又は（ｂ）に該当する株券等を交付する場合は、原則として、合併がその効力を生ずる日の３日前（休業日を除外する。）の日

（ａ）TOKYO PRO Marketの上場株券等

（ｂ）特例第132条の規定の適用を受け、速やかにTOKYO PRO Marketに上場される見込みのある株券等

ｂ　甲が、前ａに規定する合併以外の合併により解散する場合は、甲から当該合併に関する株主総会（普通出資者総会を含む。）の決議についての書面による報告を受けた日（当該合併について株主総会の決議による承認を要しない場合には、取締役会の決議（委員会設置会社にあっては、執行役の決定を含む。）についての書面による報告を受けた日）

ｃ　甲が、ａ及び前ｂに規定する事由以外の事由により解散する場合（本条第３号ｂの規定の適用を受ける場合を除く。）は、甲から当該解散の原因となる事由が発生した旨の書面による報告を受けた日

（６）不適当な合併等

甲が非上場会社の吸収合併又はこれに類するもの（ⅰ　非上場会社を完全子会社とする株式交換、ⅱ　会社分割による非上場会社からの事業の承継、ⅲ　非上場会社からの事業の譲受け、ⅳ　会社分割による他の者への事業の承継、ⅴ　他の者への事業の譲渡、ⅵ　非上場会社との業務上の提携、ⅶ　第三者割当による株式若しくは優先出資の割当て、ⅷ　その他非上場会社の吸収合併又はⅰからⅶまでと同等の効果をもたらすと認められる行為）で定める行為（以下本号において「吸収合併等」という。）を行った場合に、甲が実質的な存続会社でないと乙が認めた場合

（７）支配株主との取引の健全性の毀損

第三者割当により甲の支配株主（甲の親会社又は甲の議決権の過半数を直接若しくは間接に保有する者）が異動した場合（当該割当により交付された募集株式等の転換又は行使により支配株主が異動する見込みがある場合を含む）において、支配株主との取引に関する健全性が著しく毀損されていると乙が認めるとき

（８）発行者情報等の提出遅延

甲が提出の義務を有する特定証券情報、発行者情報又は有価証券報告書等につき、特例及び法令に定める期間内に提出しなかった場合で、乙がその遅延理由が適切でないと判断した場合

（9）虚偽記載又は不適正意見等

次のａ又はｂに該当する場合

ａ　甲が開示書類等に虚偽記載を行い、かつ、その影響が重大であると乙が認める場合

ｂ　甲の財務諸表等に添付される監査報告書等において、公認会計士等によって、監査報告書については「不適正意見」又は「意見の表明をしない」旨（天災地変等、上場会社の責めに帰すべからざる事由によるものである場合を除く。）が記載され、かつ、その影響が重大であると乙が認める場合

（１０）法令違反及び上場契約違反等

甲が重大な法令違反又は特例に関する重大な違反を行った場合

（１１）株式事務代行機関への委託

甲が株式事務を特例で定める株式事務代行機関に委託しないこととなった場合又は委託しないこととなることが確実となった場合

（１２）株式の譲渡制限

甲がTOKYO PRO Marketに上場する株式の譲渡につき制限を行うこととした場合

（１３）完全子会社化

甲が株式交換又は株式移転により他の会社の完全子会社となる場合

（１４）指定振替機関における取扱い

甲が発行する株券が指定振替機関の振替業における取扱いの対象とならないこととなった場合

（１５）株主の権利の不当な制限

甲が次のａからｇまでのいずれかに掲げる行為を行っている場合において、株主の権利内容及びその行使が不当に制限されていると乙が認めた場合その他株主の権利内容及びその行使が不当に制限されていると乙が認めた場合をいう。

ａ　買収者以外の株主であることを行使又は割当ての条件とする新株予約権を株主割当て等の形で発行する買収防衛策（以下「ライツプラン」という。）のうち、行使価額が株式の時価より著しく低い新株予約権を導入時点の株主等に対し割り当てておくものの導入（実質的に買収防衛策の発動の時点の株主に割り当てるために、導入時点において暫定的に特定の者に割り当てておく場合を除く。）。

ｂ　ライツプランのうち、株主総会で取締役の過半数の交代が決議された場合においても、なお廃止又は不発動とすることができないものの導入。

ｃ　拒否権付種類株式のうち、取締役の過半数の選解任その他の重要な事項について種類株主総会の決議を要する旨の定めがなされたものの発行に係る決議又は決定（持株会社である甲の主要な事業を行っている子会社が拒否権付種類株式又は取締役選任権付種類株式を甲以外の者を割当先として発行する場合において、当該種類株式の発行が甲に対する買収の実現を困難にする方策であると乙が認めるときは、甲が重要な事項について種類株主総会の決議を要する旨の定めがなされた拒否権付種類株式を発行するものとして取り扱う。）。

ｄ　TOKYO PRO Marketに上場している株券について、株主総会において議決権を行使することができる事項のうち取締役の過半数の選解任その他の重要な事項について制限のある種類の株式への変更に係る決議又は決定。

e　TOKYO PRO Marketに上場している株券より議決権の多い株式（取締役の選解任その他の重要な事項について株主総会において一個の議決権を行使することができる数の株式に係る剰余金の配当請求権その他の経済的利益を受ける権利の価額等がTOKYO PRO Marketに上場している株券より低い株式をいう。）の発行に係る決議又は決定。

f　議決権の比率が３００％を超える第三者割当に係る決議又は決定。

g　株主総会における議決権を失う株主が生じることとなる株式併合その他同等の効果をもたらす行為に係る決議又は決定。

（１６）全部取得

甲がTOKYO PRO Marketに上場している株券に係る株式の全部を取得する場合。

（１７）反社会的勢力の関与

甲が反社会的勢力の関与を受けている事実が判明した場合において、その実態がTOKYO PRO Marketの市場に対する株主及び投資者の信頼を著しく毀損したと乙が認めるとき。

（１８）その他

前各号のほか、公益又は投資者保護のため、乙若しくは東証が上場廃止を適当と認めた場合。

＜J-Adviser契約解除に係る事前催告に関する事項＞

1　甲又は乙が、本契約に基づく義務の履行を怠り、又は、その他本契約違反を犯した場合、その相手方は、一ケ月間の期間を定めてその違反の是正又は義務の履行を書面で催告し、その催告期間内にその違反の是正又は義務の履行がなされなかったときは本契約を解除することができる。

2　前項の定めに関わらず、甲及び乙は、合意により本契約期間中いつでも本契約を解除することができる。また、甲又は乙から相手方に対し、１カ月前に書面で通知することにより本契約を解除することができる。

3　本契約を解除する場合、特段の事情の無い限り、乙は予め本契約を解除する旨を東証に通知する。

５【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

６【研究開発活動】

該当事項はありません。

７【財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

文中の将来に関する事項は、当中間連結会計期間末現在において当社グループが判断したものであります。

（１）重要な会計方針及び見積り

当社グループの中間連結財務諸表は、わが国において一般に公正妥当と認められている会計基準に基づき作成されております。この中間連結財務諸表の作成にあたって、経営者による会計方針の選択・適用、資産・負債及び収益・費用の報告金額及び開示に影響を与える見積りを必要としております。経営者は、これらの見積りについて、過去の実績等を勘案し合理的に判断しておりますが、実際の結果は、見積りによる不確実性のため、これらの見積りと異なる場合があります。

（２）財政状態の分析

（資産）

当中間連結会計期間末における総資産は9,318,986千円（前期末比678,250千円増）となりました。流動資産は6,919,137千円（同439,805千円増）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207,800千円によるものです。固定資産は2,399,849千円（同238,444千円増）となりました。これは主に、一棟収益マンションの自社保有取得等による増加245,971千円によるものです。

（負債）

当中間連結会計期間末における総負債は7,733,657千円（同348,582千円増）となりました。流動負債は3,330,707千円（同192,636千円増）となりました。これは主に、短期借入金の増加123,032千円及び１年内返済予定の長期借入金の増加123,844千円によるものです。固定負債は4,402,949千円（同155,946千円増）となりました。これは主に、長期借入金の増加169,301千円によるものです。

（純資産）

当中間連結会計期間末における純資産は1,585,329千円（同329,667千円増）となりました。これは主に、親会社株主に帰属する中間純利益333,327千円を計上したことによるものです。

（３）経営成績の分析

「１【業績等の概要】（１）業績」に記載のとおりであります。

（４）キャッシュ・フローの状況の分析

「１【業績等の概要】（２）キャッシュ・フローの状況」に記載のとおりであります。

第４ 【設備の状況】

１ 【主要な設備の状況】

当中間連結会計期間において増加した主要な設備は、次のとおりであります。

なお、保有目的変更により販売用不動産245,971千円を固定資産へ振り替えております。

（１）発行者

2024年５月31日現在

事業所名（所在地）	セグメントの名称	設備の内容	帳簿価額（千円）						従業員数（名）
			建物及び構築物	機械装置及び運搬具	土地（面積㎡）	リース資産	その他	合計	
CasaPiazza浅草本所（東京都墨田区）	ＥＳＧ関連事業	賃貸用不動産	131,593	－	108,306（90.49）	－	5,399	245,300	－

（２）国内子会社

該当事項はありません。

２ 【設備の新設、除却等の計画】

（１）重要な設備の新設等

該当事項はありません。

（２）重要な設備の除却等

該当事項はありません。

第５ 【発行者の状況】

１ 【株式等の状況】

（１）【株式の総数等】

記名・無記名の別、額面・無額面の別及び種類	発行可能株式総数(株)	未発行株式数(株)	中間連結会計年度末現在発行数(株)(2024年５月31日)	公表日現在発行数(株)(2024年８月26日)	上場金融商品取引所名又は登録認可金融商品取引業協会名	内容
普通株式	16,000,000	12,000,000	4,000,000	4,000,000	東京証券取引所(TOKYO PRO Market)	権利内容に何ら限定のない当社における標準となる株式であり、単元株式数は100株であります。
計	16,000,000	12,000,000	4,000,000	4,000,000	－	－

（注）未発行株式数には新株予約権120,300株が含まれております。

（２）【新株予約権等の状況】

第１回新株予約権（2021年11月18日取締役会決議）

区 分	中間連結会計期間末現在(2024年５月31日)	公表日の前月末現在(2024年７月31日)
新株予約権の数(個)	78,000	78,000
新株予約権のうち自己新株予約権の数(個)	－	－
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式	同左
新株予約権の目的となる株式の数(株)	78,000（注）１	78,000（注）１
新株予約権の行使時の払込金額(円)	133（注）２	133（注）２
新株予約権の行使期間	自 2023年11月19日 至 2031年11月18日（注）３	同左
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額(円)	発行価格 133 資本組入額 66.5	発行価格 133 資本組入額 66.5
新株予約権の行使の条件	（注）４	同左
新株予約権の譲渡に関する事項	新株予約権を譲渡するには取締役会の承認を要するものとします。	同左
代用払込みに関する事項	－	－
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	－	－

（注）１．新株予約権１個につき目的となる株式数は、１株であります。
ただし、新株予約権の割当日後、当社が株式分割、株式併合を行う場合は、次の算式により付与株式数を調整、調整の結果生じる１株未満の端数は、これを切り捨てる。

調整後付与株式数 ＝ 調整前付与株式数 × 分割・併合の比率

２．新株予約権の割当日後、当社が株式分割、株式併合を行う場合は、次の算式により払込金額を調整し、調整により生ずる１円未満の端数は切り上げる。

$$\text{調整後払込金額} = \text{調整前払込金額} \times \frac{1}{\text{分割・併合の比率}}$$

また、新株予約権の割当日後に時価を下回る価額で新株の発行または自己株式の処分を行う場合は、次

の算式により払込金額を調整し、調整により生ずる１円未満の端数は切り上げる。

$$\text{調整後払込金額} = \text{調整前払込金額} \times \frac{\text{既発行株式数} + \dfrac{\text{新株発行(処分)株式数} \times \text{１株当たり払込金額}}{\text{１株当たり時価}}}{\text{既発行株式数} + \text{新株発行(処分)株式数}}$$

３．本新株予約権を行使することができる期間

本新株予約権の付与決議後2年を経過した日から10年を経過する日まで（但し、最終日が銀行営業日でない場合にはその前銀行営業日まで）とする。

４.その他の本新株予約権の行使の条件

(1)本新株予約権の付与を受けた者（以下「本新株予約権者」という。）は、本新株予約権の目的である当社普通株式が日本国内の金融商品取引所に上場した場合に限り本新株予約権を行使することができる。但し、当社代表取締役（当社が取締役会設置会社である場合は取締役会）において、次に掲げるいずれかの事由が生じること（以下「買収手続等」という。）が確定したことを認め、本新株予約権者に本新株予約権の権利行使を認めるべきことを決定し、この旨を本新株予約権者に通知した場合においても、通知した日以降30日が経過する日又は次に掲げるいずれかに該当する事由の効力発生日の前日のいずれか早い日までの間（以下「買収決議等権利行使期間」という。）に限り、本新株予約権を行使することができるものとする。

①株式譲渡、新株の発行、株式交換、株式移転、会社分割等で当社が消滅すること

②株式譲渡、新株の発行、株式交換、株式移転、会社分割等で本新株予約権発行時点における既存株主の当社に対する持株比率の合計が50%未満となること

③当社が事業譲渡又は株式分割により当社の事業の全部又は実質的に全部を第三者に移転すること

(2)本新株予約権者は、本新株予約権を取得した時点において当該本新株予約権者が当社又は当社の子会社の取締役等の役員又は使用人である場合は、本新株予約権の取得時から権利行使時まで継続して、当社又は当社の子会社の取締役等の役員又は使用人のいずれかの地位にあることまたは当社又は当社の子会社と顧問契約又は業務委託契約を締結している外部協力者であることを要する。但し、当社取締役の過半数（当社が取締役会設置会社である場合は取締役会）が正当な理由があるものと認めた場合にはこの限りではない。

(3)本新株予約権者が権利行使期間中に死亡した場合、その相続人は本新株予約権を行使することができない。

(4)本新株予約権者は、次に掲げるいずれかに該当する事由が生じた場合には、本新株予約権を行使することができない。但し、以下の①、③、⑨の場合を除き、当社取締役の過半数（当社が取締役会設置会社である場合は取締役会）が合理的に別段の取扱いを行うことについて賛成した場合にはこの限りではない。

①禁錮刑以上の刑に処せられた場合

②当社と競合する業務を営む会社を直接若しくは間接に設立し、又は当該会社の取締役等の役員若しくは使用人に就任する等、名目を問わず当社と競業した場合（但し、当社の書面による事前の承認を得た場合を除く。）

③法令違反その他不正行為により、当社の信用を損ねた場合

④差押、仮差押、仮処分、強制執行若しくは競売の申立てを受け、又は公租公課の滞納処分を受けた場合

⑤支払停止若しくは支払不能となり、又は振出し若しくは引き受けた手形若しくは小切手が不渡りになった場合

⑥破産手続開始、民事再生手続開始その他これらに類する手続開始の申立てがあった場合又は自らこれを申し立てた場合

⑦就業規則に違反し、懲戒処分を受けた場合

⑧役員又は使用人として果たすべき忠実義務等に違反した場合

⑨反社会的勢力又は反市場勢力に該当する疑いのある場合並びに過去5年以内にこれらに該当した疑いのある場合

(5)本新株予約権者の新株予約権の行使に係る権利行使価額の年間（1月1日から12月31日まで）の合計額は、1,200万円を超えてはならない。

※新株予約権の数及び新株予約権の目的となる株式の数は、株主総会決議における新株発行予定数から、退職等理由による権利喪失等の新株予約権の数を減じております。

第2回新株予約権（2022年11月7日取締役会決議）

区　分	中間連結会計期間末現在 (2024年5月31日)	公表日の前月末現在 (2024年７月31日)
新株予約権の数(個)	42,300	42,300
新株予約権のうち自己新株予約権の数(個)	－	－
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式	同左
新株予約権の目的となる株式の数(株)	42,300（注）１	42,300（注）１
新株予約権の行使時の払込金額(円)	281（注）２	281（注）２
新株予約権の行使期間	自　2024年11月８日 至　2032年11月７日（注）３	同左
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額(円)	発行価格　　281 資本組入額 140.5	発行価格　　281 資本組入額 140.5
新株予約権の行使の条件	（注）４	同左
新株予約権の譲渡に関する事項	新株予約権を譲渡するには取締役会の承認を要するものとします。	同左
代用払込みに関する事項	－	－
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	－	－

（注）１．新株予約権１個につき目的となる株式数は、１株であります。
ただし、新株予約権の割当日後、当社が株式分割、株式併合を行う場合は、次の算式により付与株式数を調整、調整の結果生じる１株未満の端数は、これを切り捨てる。

調整後付与株式数 ＝ 調整前付与株式数 × 分割・併合の比率

２．新株予約権の割当日後、当社が株式分割、株式併合を行う場合は、次の算式により払込金額を調整し、調整により生ずる１円未満の端数は切り上げる。

$$\text{調整後払込金額} = \text{調整前払込金額} \times \frac{1}{\text{分割・併合の比率}}$$

また、新株予約権の割当日後に時価を下回る価額で新株の発行または自己株式の処分を行う場合は、次の算式により払込金額を調整し、調整により生ずる１円未満の端数は切り上げる。

$$調整後払込金額 = 調整前払込金額 \times \frac{既発行株式数 + \frac{新株発行(処分)株式数 \times 1株当たり払込金額}{1株当たり時価}}{既発行株式数 + 新株発行(処分)株式数}$$

3．本新株予約権を行使することができる期間

本新株予約権の付与決議後2年を経過した日から10年を経過する日まで（但し、最終日が銀行営業日でない場合にはその前銀行営業日まで）とする。

4.その他の本新株予約権の行使の条件

(1)本新株予約権の付与を受けた者（以下「本新株予約権者」という。）は、本新株予約権の目的である当社普通株式が日本国内の金融商品取引所（但し、TOKYO PRO Marketを除く）に上場した場合に限り本新株予約権を行使することができる。但し、当社代表取締役（当社が取締役会設置会社である場合は取締役会）において、次に掲げるいずれかの事由が生じること（以下「買収手続等」という。）が確定したことを認め、本新株予約権者に本新株予約権の権利行使を認めるべきことを決定し、この旨を本新株予約権者に通知した場合においても、通知した日以降30日が経過する日又は次に掲げるいずれかに該当する事由の効力発生日の前日のいずれか早い日までの間（以下「買収決議等権利行使期間」という。）に限り、本新株予約権を行使することができるものとする。

①株式譲渡、新株の発行、株式交換、株式移転、会社分割等で当社が消滅すること

②株式譲渡、新株の発行、株式交換、株式移転、会社分割等で本新株予約権発行時点における既存株主の当社に対する持株比率の合計が50%未満となること

③当社が事業譲渡又は株式分割により当社の事業の全部又は実質的に全部を第三者に移転すること

(2)本新株予約権者は、本新株予約権を取得した時点において当該本新株予約権者が当社又は当社の子会社の取締役等の役員又は使用人である場合は、本新株予約権の取得時から権利行使時まで継続して、当社又は当社の子会社の取締役等の役員又は使用人のいずれかの地位にあることまたは当社又は当社の子会社と顧問契約又は業務委託契約を締結している外部協力者であることを要する。但し、当社取締役の過半数（当社が取締役会設置会社である場合は取締役会）が正当な理由があるものと認めた場合にはこの限りではない。

(3)本新株予約権者が権利行使期間中に死亡した場合、その相続人は本新株予約権を行使することができない。

(4)本新株予約権者は、次に掲げるいずれかに該当する事由が生じた場合には、本新株予約権を行使することができない。但し、以下の①、③、⑨の場合を除き、当社取締役の過半数（当社が取締役会設置会社である場合は取締役会）が合理的に別段の取扱いを行うことについて賛成した場合にはこの限りではない。

①禁錮刑以上の刑に処せられた場合

②当社と競合する業務を営む会社を直接若しくは間接に設立し、又は当該会社の取締役等の役員若しくは使用人に就任する等、名目を問わず当社と競業した場合（但し、当社の書面による事前の承認を得た場合を除く。）

③法令違反その他不正行為により、当社の信用を損ねた場合

④差押、仮差押、仮処分、強制執行若しくは競売の申立てを受け、又は公租公課の滞納処分を受けた場合

⑤支払停止若しくは支払不能となり、又は振出し若しくは引き受けた手形若しくは小切手が不渡りになった場合

⑥破産手続開始、民事再生手続開始その他これらに類する手続開始の申立てがあった場合又は自らこれを申し立てた場合

⑦就業規則に違反し、懲戒処分を受けた場合

⑧役員又は使用人として果たすべき忠実義務等に違反した場合

⑨反社会的勢力又は反市場勢力に該当する疑いのある場合並びに過去5年以内にこれらに該当した疑いのある場合

(5)本新株予約権者の新株予約権の行使に係る権利行使価額の年間（1月1日から12月31日まで）の合計額は、1,200万円を超えてはならない。

※新株予約権の数及び新株予約権の目的となる株式の数は、株主総会決議における新株発行予定数から、退職等理由による権利喪失等の新株予約権の数を減じております。

（３）【MSCB等の行使状況等】

該当事項はありません。

（４）【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

（５）【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式総数増減数（株）	発行済株式総数残高（株）	資本金増減額（千円）	資本金残高（千円）	資本準備金増減額（千円）	資本準備金残高（千円）
2023年12月１日～2024年５月31日	－	4,000,000	－	100,000	－	－

（６）【大株主の状況】

2024年５月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数（株）	株式総数に対する所有株式数の割合(%)
西谷　明久	千葉県浦安市	3,996,000	99.9
Ｓ＆Ｒ㈱	東京都中央区日本橋３丁目６番13号	4,000	0.1
計	－	4,000,000	100.00

（7）【議決権の状況】

① 【発行済株式】

2024年５月31日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式	－	－	－
議決権制限株式(自己株式等)	－	－	－
議決権制限株式(その他)	－	－	－
完全議決権株式(自己株式等)	－	－	－
完全議決権株式(その他)	普通株式 4,000,000	40,000	完全議決権株式であり、権利内容に何ら限定のない当社における標準となる株式であり単元株式数は100株であります。
単元未満株式	-	－	－
発行済株式総数	4,000,000	－	－
総株主の議決権	－	40,000	－

② 【自己株式等】

該当事項はありません。

２ 【株価の推移】

【最近６月間の月別最高・最低株価】

月別	2023年12月	2024年１月	２月	３月	４月	５月
最高（円）	－	－	－	－	－	－
最低（円）	－	－	－	－	－	－

（注）１．最高・最低株価は、東京証券取引所（TOKYO PRO Market）におけるものです。

２．2023年12月から2024年５月については、売買実績はありません。

３ 【役員の状況】

前連結会計年度の発行者情報提出日後、本発行者情報の提出日までにおける役員の異動は次のとおりであります。

役職の異動

新役職名	旧役職名	氏名	異動年月日
取締役専務執行役員 開発事業本部長兼建築企画部長	取締役開発事業本部長 兼建築企画部長	竹田　敬司	2024年４月１日
取締役常務執行役員 管理本部長兼経営企画部長	取締役管理本部長 兼経営企画部長	江野澤　健明	2024年４月１日
取締役常務執行役員 開発事業副本部長兼企画開発部長	取締役開発事業副本部長 兼企画開発部長	山中　卓	2024年４月１日

なお、当社では執行役員制度を導入しており、前連結会計年度の発行者情報提出日後、本発行者情報の提出日までにおける執行役員の異動は次のとおりであります。

役職の異動

新役職名	旧役職名	氏名	異動年月日
常務執行役員 情報開発部長兼ハワイ支店長	－	貝守　学	2024年４月１日

第６ 【経理の状況】

１ 中間連結財務諸表の作成方法について

（１）当社の中間連結財務諸表は、「中間連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」（平成11年大蔵省令第24号）に基づいて作成しております。

（２）当社の中間連結財務諸表は、株式会社東京証券取引所の「特定上場有価証券に関する有価証券上場規程の特例の施行規則」第116条第３項で認められた会計基準のうち、我が国において一般的に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して作成しております。

２．監査証明について

当社は、株式会社東京証券取引所の「特定上場有価証券に関する有価証券上場規程の特例」第128条第３項の規定に基づき、当社の当中間連結会計期間（2023年12月１日から2024年５月31日まで）の中間連結財務諸表について、四谷監査法人の中間監査を受けております。

【中間連結財務諸表等】

（1）【中間連結財務諸表】

①【中間連結貸借対照表】

（単位：千円）

	前連結会計年度 （2023年11月30日）		当中間連結会計期間 （2024年５月31日）	
資産の部				
流動資産				
現金及び預金		994,194		1,213,705
売掛金	※２	17,074	※２	24,827
販売用不動産	※２、３	1,216,277	※２、３	1,622,506
仕掛販売用不動産	※２	4,222,041	※２	4,023,614
その他		29,742		34,482
流動資産合計		6,479,331		6,919,137
固定資産				
有形固定資産				
建物及び構築物（純額）	※１、２	490,963	※１、２	613,068
機械装置及び運搬具（純額）	※１、２	702,825	※１、２	672,953
土地	※２	633,663	※２	741,969
その他（純額）	※１	16,660	※１	16,331
有形固定資産合計	※３	1,844,113	※３	2,044,323
無形固定資産		3,224		2,870
投資その他の資産				
投資有価証券		131,379		124,887
長期貸付金		2,306		2,306
繰延税金資産		21,227		31,124
その他		161,459		196,643
貸倒引当金		△2,306		△2,306
投資その他の資産合計		314,066		352,654
固定資産合計		2,161,404		2,399,849
資産合計		8,640,736		9,318,986

（単位：千円）

	前連結会計年度 （2023年11月30日）		当中間連結会計期間 （2024年５月31日）	
負債の部				
流動負債				
営業未払金		169,863		73,875
短期借入金	※２	1,232,050	※２	1,355,082
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	※２	1,418,927	※２	1,542,771
リース債務		5,594		－
未払法人税等		169,691		185,795
契約負債		49,398		50,398
その他		52,545		82,785
流動負債合計		3,138,071		3,330,707
固定負債				
社債		160,000		140,000
長期借入金	※２	4,013,886	※２	4,183,188
退職給付に係る負債		1,052		3,525
役員退職慰労引当金		61,905		65,655
資産除去債務		2,500		2,500
その他		7,659		8,081
固定負債合計		4,247,002		4,402,949
負債合計		7,385,074		7,733,657
純資産の部				
株主資本				
資本金		100,000		100,000
利益剰余金		1,116,925		1,450,253
株主資本合計		1,216,925		1,550,253
その他の包括利益累計額				
その他有価証券評価差額金		38,735		35,075
その他の包括利益累計額合計		38,735		35,075
純資産合計		1,255,661		1,585,329
負債純資産合計		8,640,736		9,318,986

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　2022年12月１日 至　2023年５月31日）		当中間連結会計期間 （自　2023年12月１日 至　2024年５月31日）	
売上高		2,398,338		3,518,486
売上原価		1,581,457		2,584,307
売上総利益		816,880		934,178
販売費及び一般管理費	※１	381,684	※１	349,500
営業利益		435,196		584,677
営業外収益				
受取利息		17		6
受取配当金		1,856		1,849
受取手数料		－		428
為替差益		111		316
その他		427		297
営業外収益合計		2,412		2,899
営業外費用				
支払利息		47,655		79,379
融資手数料		15,265		15,421
投資事業組合運用損		652		743
営業外費用合計		63,572		95,544
経常利益		374,036		492,032
特別利益				
投資有価証券売却益		－	※２	20,847
特別利益合計		－		20,847
特別損失				
固定資産売却損		－	※３	413
特別損失合計		－		413
税金等調整前中間純利益		374,036		512,466
法人税、住民税及び事業税		153,391		187,100
法人税等調整額		△21,595		△7,961
法人税等合計		131,796		179,139
中間純利益		242,239		333,327
親会社株主に帰属する中間純利益		242,239		333,327

【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12月１日 至　2023年５月31日）	当中間連結会計期間 （自　2023年12月１日 至　2024年５月31日）
中間純利益	242,239	333,327
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△4,616	△3,660
その他の包括利益合計	△4,616	△3,660
中間包括利益	237,623	329,667
（内訳）		
親会社株主に係る中間包括利益	237,623	329,667

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12月１日　至　2023年５月31日）

（単位：千円）

	株主資本		
	資本金	利益剰余金	株主資本合計
当期首残高	100,000	698,508	798,508
当中間期変動額			
親会社株主に帰属する中間純利益		242,239	242,239
株主資本以外の項目の当中間期変動額（純額）			－
当中間期変動額合計	－	242,239	242,239
当中間期末残高	100,000	940,747	1,040,747

	その他の包括利益累計額		純資産合計
	その他有価証券評価差額金	その他の包括利益累計額合計	
当期首残高	30,955	30,955	829,463
当中間期変動額			
親会社株主に帰属する中間純利益			242,239
株主資本以外の項目の当中間期変動額（純額）	△4,616	△4,616	△4,616
当中間期変動額合計	△4,616	△4,616	237,623
当中間期末残高	26,338	26,338	1,067,086

当中間連結会計期間（自　2023年12月１日　至　2024年５月31日）

（単位：千円）

	株主資本		
	資本金	利益剰余金	株主資本合計
当期首残高	100,000	1,116,925	1,216,925
当中間期変動額			
親会社株主に帰属する中間純利益		333,327	333,327
株主資本以外の項目の当中間期変動額（純額）			－
当中間期変動額合計	－	333,327	333,327
当中間期末残高	100,000	1,450,253	1,550,253

	その他の包括利益累計額		純資産合計
	その他有価証券評価差額金	その他の包括利益累計額合計	
当期首残高	38,735	38,735	1,255,661
当中間期変動額			
親会社株主に帰属する中間純利益			333,327
株主資本以外の項目の当中間期変動額（純額）	△3,660	△3,660	△3,660
当中間期変動額合計	△3,660	△3,660	329,667
当中間期末残高	35,075	35,075	1,585,329

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12月１日 至　2023年５月31日）	当中間連結会計期間 （自　2023年12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		
税金等調整前中間純利益	374,036	512,466
減価償却費	58,825	57,971
退職給付に係る負債の増減額（△は減少）	162	2,472
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	△1,874	△1,855
支払利息	47,655	79,379
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）	652	743
売上債権の増減額（△は増加）	△7,803	△7,753
棚卸資産の増減額（△は増加）	△900,492	△453,772
仕入債務の増減額（△は減少）	46,589	△95,988
契約負債の増減額（△は減少）	△2,000	1,000
その他	△13,291	△10,086
小計	△393,790	67,893
利息及び配当金の受取額	1,874	1,855
利息の支払額	△48,579	△63,790
法人税等の支払額	△92,386	△169,977
営業活動によるキャッシュ・フロー	△532,882	△164,018
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	△82,922	△138,061
定期預金の払戻による収入	15,163	64,802
有形固定資産の取得による支出	△169,251	△17,439
投資有価証券の取得による支出	△60	△10,160
投資有価証券の売却による収入	－	32,000
その他	△1,031	△3,682
投資活動によるキャッシュ・フロー	△238,101	△72,541
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）	122,950	116,642
長期借入れによる収入	1,385,508	1,768,396
長期借入金の返済による支出	△828,156	△1,481,923
社債の償還による支出	－	△20,000
リース債務の返済による支出	△1,189	△594
財務活動によるキャッシュ・フロー	679,111	382,521
現金及び現金同等物に係る換算差額	61	290
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△91,810	146,251
現金及び現金同等物の期首残高	603,186	739,790
現金及び現金同等物の中間期末残高	※ 511,376	※ 886,042

【注記事項】

（中間連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項）

１．連結の範囲に関する事項

（１）連結子会社の数

１社

連結子会社の名称

株式会社L-CUBE

（２）非連結子会社の名称

Kyobashi Art International LLC

連結の範囲から除いた理由

非連結子会社は、小規模会社であり、合計の総資産、売上高、中間純損益及び利益剰余金等は、いずれも中間連結財務諸表に重要な影響を及ぼしていないためであります。

２．持分法の適用に関する事項

持分法を適用しない非連結子会社の名称

Kyobashi Art International LLC

持分法を適用しない理由

持分法を適用していない会社は、中間純損益（持分に見合う額）及び利益剰余金（持分に見合う額）等からみて、持分法の対象から除いても中間連結財務諸表に及ぼす影響が軽微であり、かつ、全体としても重要性がないため、持分法の適用範囲から除外しております。

３．連結子会社の中間決算日等に関する事項

連結子会社の中間決算日は、中間連結決算日と一致しております。

４．会計方針に関する事項

（１）重要な資産の評価基準及び評価方法

①有価証券

その他有価証券

市場価格のない株式等以外のもの

時価法（評価差額は、全部純資産直入法により処理し、売却原価は、移動平均法により算定）

市場価格のない株式等

移動平均法による原価法

なお、投資事業有限責任組合への出資については、組合契約に規定される決算報告日に応じて入手可能な最近の決算書を基礎として、持分相当額を純額で取り込む方式によっております。

②棚卸資産

販売用不動産、仕掛販売用不動産

個別法による原価法（貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定）

（２）重要な減価償却資産の減価償却の方法

① 有形固定資産（リース資産を除く）

定率法を採用しております。ただし、1998年４月１日以降に取得した建物（建物附属設備を除く）並びに2016年４月１日以降に取得した建物附属設備及び構築物については、定額法を採用しております。

なお、主な耐用年数は次のとおりであります。

建物及び構築物　　４年～47年

機械装置及び運搬具　　13年～17年

② 無形固定資産（リース資産を除く）

定額法を採用しております。

なお、ソフトウェア（自社利用分）については、社内における利用可能期間（５年）に基づく定額法によっております。

③ リース資産

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。

（３）重要な引当金の計上基準

① 貸倒引当金

債権等の貸倒損失に備えるため、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。

② 役員退職慰労引当金

役員の退職慰労金の支出に備えて、役員慰労金規程に基づく期末要支給額を計上しております。

（４）退職給付に係る会計処理の方法

退職給付に係る負債及び退職給付費用の計算は、退職給付に係る中間期末自己都合要支給額を退職給付債務とする方法を用いた簡便法を適用しております。

（５）重要な収益及び費用の計上基準

①不動産開発創造事業

不動産開発創造事業の不動産の販売においては、顧客との不動産取引契約に基づき当該物件の引き渡し義務を負っております。当該履行義務は物件が引き渡される一時点で充足されるものであり、当該引き渡し時点において収益を認識しております。

②ＥＳＧ関連事業

１．電力料収入は、太陽光発電による電気を顧客である発電事業者へ販売する事業であり、顧客との売電契約に基づき電気の供給を行う義務を負っております。当該履行義務は、当社が有する発電設備から電気を顧客へ供給した時点で支配が顧客に移転したと判断し、売電契約に定められた売電単価及び電気の供給量に応じて収益を認識しております。

２．不動産賃貸収入は、「リース取引に関する会計基準」に従い、その発生期間に収益を認識しております。

（６）中間連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から３ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。

（７）その他中間連結財務諸表作成のための重要な事項

固定資産に係る控除対象外消費税等は、投資その他の資産の「その他」に計上し、５年間で均等償却を行っております。

（表示方法の変更）

（中間連結損益計算書）

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「為替差益」は、営業外収益の総額の100分の10を超えたため、当中間連結会計期間より独立掲記することとしております。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538千円は、「為替差益」111千円、「その他」427千円として組み替えております。

（中間連結貸借対照表関係）

※１　有形固定資産の減価償却累計額

	前連結会計年度 （2023年11月30日）	当中間連結会計期間 （2024年５月31日）
有形固定資産の減価償却累計額	820,723 千円	871,086 千円

※２　担保資産及び担保付債務

担保に供している資産及び担保付債務は次のとおりであります。

担保に供している資産

	前連結会計年度 （2023年11月30日）	当中間連結会計期間 （2024年５月31日）
売掛金	3,531 千円	5,279 千円
販売用不動産	1,216,277	1,507,639
仕掛販売用不動産	3,122,938	2,566,440
建物及び構築物	450,342	562,211
機械装置及び運搬具	325,191	305,537
土地	618,152	723,274
計	5,736,434	5,670,382

担保付債務

	前連結会計年度 （2023年11月30日）	当中間連結会計期間 （2024年５月31日）
短期借入金	1,230,750 千円	1,168,550 千円
１年内返済予定の長期借入金	1,386,589	1,505,379
長期借入金	3,896,805	3,810,910
計	6,514,144	6,484,840

※３　保有目的の変更

保有目的の変更により以下の金額を振り替えております。

	前連結会計年度 （2023年11月30日）	当中間連結会計期間 （2024年５月31日）
有形固定資産から販売用不動産	126,085 千円	－ 千円
販売用不動産から有形固定資産	－	245,971
計	126,085	245,971

（中間連結損益計算書関係）

※１　販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。

	前中間連結会計期間 （自　2022年12月１日 至　2023年５月31日）	当中間連結会計期間 （自　2023年12月１日 至　2024年５月31日）
役員報酬	31,160 千円	35,300 千円
給料手当及び賞与	64,100	91,395
販売手数料	61,379	61,994
租税公課	37,829	37,363
退職給付費用	162	2,472
役員退職慰労引当金繰入額	3,750	3,750
貸倒損失	77,150	－

※２　投資有価証券売却益の内容は次のとおりであります。

前中間連結会計期間（自　2022年12月１日　至　2023年５月31日）

該当事項はありません。

当中間連結会計期間（自　2023年12月１日　至　2024年５月31日）

保有する投資有価証券の一部を売却したものであります。

※３　固定資産売却損の内容は次のとおりであります。

	前中間連結会計期間 （自　2022年12月１日 至　2023年５月31日）	当中間連結会計期間 （自　2023年12月１日 至　2024年５月31日）
リース資産	－ 千円	413 千円
計	－	413

（中間連結株主資本等変動計算書関係）

前中間連結会計期間（自　2022年12月１日　至　2023年５月31日）

１．発行済株式の種類及び総数に関する事項

株式の種類	当連結会計年度 期首株式数（株）	当中間連結会計期間 増加株式数（株）	当中間連結会計期間 減少株式数（株）	当中間連結会計期 間末株式数（株）
普通株式	4,000,000	－	－	4,000,000
合計	4,000,000	－	－	4,000,000

２．自己株式の種類及び株式数に関する事項

該当事項はありません。

３．新株予約権等に関する事項

該当事項はありません。

４．配当に関する事項

該当事項はありません。

当中間連結会計期間（自　2023年12月１日　至　2024年５月31日）

１．発行済株式の種類及び総数に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首株式数（株）	当中間連結会計期間増加株式数（株）	当中間連結会計期間減少株式数（株）	当中間連結会計期間末株式数（株）
普通株式	4,000,000	－	－	4,000,000
合計	4,000,000	－	－	4,000,000

２．自己株式の種類及び株式数に関する事項

該当事項はありません。

３．新株予約権等に関する事項

該当事項はありません。

４．配当に関する事項

該当事項はありません。

（中間連結キャッシュ・フロー計算書関係）

※　現金及び現金同等物の中間期末残高と中間連結貸借対照表に記載されている科目の金額との関係は、次のとおりであります。

（単位：千円）

	前中間連結会計期間（自　2022年12月１日　至　2023年５月31日）	当中間連結会計期間（自　2023年12月１日　至　2024年５月31日）
現金及び預金	753,417	1,213,705
預入期間が３か月を超える定期預金	△242,041	△327,663
現金及び現金同等物	511,376	886,042

（リース取引関係）

オペレーティング・リース取引

（貸主側）

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料

（単位：千円）

	前連結会計年度 （2023年11月30日）	当中間連結会計期間 （2024年５月31日）
１年以内	3,720	3,720
１年超	48,670	46,810
合計	52,390	50,530

（金融商品関係）

１．金融商品の時価等に関する事項

中間連結貸借対照表計上額（連結貸借対照表計上額）、時価及びこれらの差額については、次のとおりであります。

前連結会計年度（2023年11月30日）

	連結貸借対照表計上額 （千円）	時価 （千円）	差額 （千円）
（１）長期貸付金	2,306		
貸倒引当金（※２）	△2,306		
	－	－	－
（２）投資有価証券（※４）	76,720	76,720	－
資産計	76,720	76,720	－
（１）社債（※３）	200,000	200,000	－
（２）長期借入金（※３）	5,432,813	5,424,654	△8,158
（３）リース債務	5,594	5,563	△31
負債計	5,638,408	5,630,217	△8,190

（※１）現金は注記を省略しており、預金、売掛金、営業未払金、短期借入金、未払法人税等は短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、記載を省略しております。

（※２）長期貸付金に個別計上している貸倒引当金を控除しております。

（※３）１年内償還予定及び１年内返済予定を含めて表示しております。

（※４）市場価格のない株式等は、「（２）投資有価証券」には含まれておりません。当該金融商品の連結貸借対照表計上額は以下のとおりであります。

区分	当連結会計年度（千円）
非上場株式	32,531

（注）連結貸借対照表に持分相当額を純額で計上する組合その他これに準ずる事業体への出資については記載を省略しております。当該出資の連結貸借対照表計上額は22,128千円であります。

当中間連結会計期間（2024年５月31日）

	中間連結貸借対照表計上額（千円）	時価（千円）	差額（千円）
（１）長期貸付金	2,306		
貸倒引当金（※２）	△2,306		
	－	－	－
（２）投資有価証券（※４）	71,124	71,124	－
資産計	71,124	71,124	－
（１）社債（※３）	180,000	178,630	△1,369
（２）長期借入金（※３）	5,725,959	5,708,350	△17,608
負債計	5,905,959	5,886,980	△18,978

（※１）現金は注記を省略しており、預金、売掛金、営業未払金、短期借入金、未払法人税等は短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、記載を省略しております。
（※２）長期貸付金に個別計上している貸倒引当金を控除しております。
（※３）１年内償還予定及び１年内返済予定を含めて表示しております。
（※４）市場価格のない株式等は、「（２）投資有価証券」には含まれておりません。当該金融商品の中間連結貸借対照表計上額は以下のとおりであります。

区分	当中間連結会計期間（千円）
非上場株式	32,452

（注）中間連結貸借対照表に持分相当額を純額で計上する組合その他これに準ずる事業体への出資については記載を省略しております。当該出資の中間連結貸借対照表計上額は21,310千円であります。

２．金融商品の時価のレベルごとの内訳に関する事項

金融商品の時価を、時価算定に係るインプットの観察可能性及び重要性に応じて、以下の３つのレベルに分類しております。

レベル１の時価：観察可能な時価の算定に係るインプットのうち、活発な市場において形成される当該時価の算定の対象となる資産又は負債に関する相場価格により算定した時価

レベル２の時価：観察可能な時価の算定に係るインプットのうち、レベル１のインプット以外の時価の算定に係るインプットを用いて算定した時価

レベル３の時価：観察できない時価の算定に係るインプットを使用して算定した時価

時価の算定に重要な影響を与えるインプットを複数使用している場合には、それらのインプットがそれぞれ属するレベルのうち、時価の算定における優先順位が最も低いレベルに時価を分類しております。

（１）　時価で中間連結貸借対照表（連結貸借対照表）に計上している金融商品

前連結会計年度（2023年11月30日）

区分	時価（千円）			
	レベル１	レベル２	レベル３	合計
投資有価証券				
その他有価証券				
株式	76,720	－	－	76,720
資産計	76,720	－	－	76,720

当中間連結会計期間（2024年５月31日）

区分	時価（千円）			
	レベル１	レベル２	レベル３	合計
投資有価証券				
その他有価証券				
株式	71,124	－	－	71,124
資産計	71,124	－	－	71,124

（２）　時価で中間連結貸借対照表（連結貸借対照表）に計上している金融商品以外の金融商品

前連結会計年度（2023年11月30日）

区分	時価（千円）			
	レベル１	レベル２	レベル３	合計
社債（※）	－	200,000	－	200,000
長期借入金（※）	－	5,424,654	－	5,424,654
リース債務	－	5,563	－	5,563
負債計	－	5,630,217	－	5,630,217

当中間連結会計期間（2024年５月31日）

区分	時価（千円）			
	レベル１	レベル２	レベル３	合計
社債（※）	－	178,630	－	178,630
長期借入金（※）	－	5,708,350	－	5,708,350
負債計	－	5,886,980	－	5,886,980

※１年内返済分を含めて表示しております。

（注）時価の算定に用いた評価技法及び時価の算定に係るインプットの説明

投資有価証券

上場株式は相場価格を用いて評価しております。上場株式は活発な市場で取引されているため、その時価をレベル１の時価に分類しております。

社債、長期借入金、リース債務

元利金の合計額を当該社債、長期借入金、リース債務の残存期間及び信用リスクを加味した利率で割り

引いた現在価値により算定しており、その時価をレベル２の時価に分類しております。

（有価証券関係）

その他有価証券

前連結会計年度（2023年11月30日）

区分	連結貸借対照表計上額（千円）	取得原価（千円）	差額（千円）
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの 株式	76,720	17,500	59,220
合計	76,720	17,500	59,220

当中間連結会計期間（2024年５月31日）

区分	中間連結貸借対照表計上額（千円）	取得原価（千円）	差額（千円）
中間連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの 株式	71,124	17,500	53,624
合計	71,124	17,500	53,624

（資産除去債務関係）

重要性が乏しいため、記載を省略しております。

（賃貸等不動産関係）

当社グループは、首都圏において、賃貸用住宅等を有しております。当中間連結会計期間における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は12,162千円（賃貸収益は売上高に、賃貸費用は売上原価に計上）であります。

		前連結会計年度（自　2022年12月１日 至　2023年11月30日）	当中間連結会計期間（自　2023年12月１日 至　2024年５月31日）
中間連結（連結）貸借対照表計上額	期首残高	860,601	870,805
	期中増減額	10,204	231,741
	中間期末(期末)残高	870,805	1,102,547
中間期末（期末）時価		937,393	1,234,766

（注）１．中間連結（連結）貸借対照表計上額は取得原価から減価償却累計額及び減損損失累計額を控除した金額であります。

２．期中増減額のうち、前連結会計年度の主な増加は、賃貸用の不動産の取得53,857千円であり、主な減少は、保有目的変更18,554千円、減価償却費16,518千円であります。当中間連結会計期間の主な増加は、保有目的の変更に伴う振替240,618千円であり、主な減少は、減価償却費8,877千円であります。

３．中間期末（期末）の時価は、主要な物件については社外の不動産鑑定士による不動産鑑定評価書に基づく金額、その他の物件については固定資産税評価額に基づいて自社で算定した金額であります。

（収益認識関係）

１．顧客との契約から生じる収益を分解した情報

前中間連結会計期間（自2022年12月１日　至2023年５月31日）

（単位：千円）

	不動産開発創造事業	ＥＳＧ関連事業	合計
顧客との契約から生じる収益	2,266,081	78,906	2,344,988
その他の収益	20,094	33,254	53,349
外部顧客への売上高	2,286,176	112,161	2,398,338

当中間連結会計期間（自2023年12月１日　至2024年５月31日）

（単位：千円）

	不動産開発創造事業	ＥＳＧ関連事業	合計
顧客との契約から生じる収益	3,375,644	82,276	3,457,921
その他の収益	25,996	34,568	60,564
外部顧客への売上高	3,401,640	116,845	3,518,486

（注）その他の収益の主なものは、不動産賃貸収入であります。当該履行義務については「リース取引に関する会計基準」（企業会計基準第13号 2007年3月30日）に基づき、収益を認識しています。

上記の顧客との契約から生じる収益は、すべて一時点で移転される財に関するものであります。

２．顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報は、「（中間連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項）４．会計方針に関する事項（５）重要な収益及び費用の計上基準」に記載のとおりであります。

３．顧客との契約に基づく履行義務の充足と当該契約から生じるキャッシュ・フローとの関係並びに当中間連結会計期間末において存在する顧客との契約から当中間連結会計期間末後に認識すると見込まれる収益の金額及び時期に関する情報

前連結会計年度末から重要な変動が認められないため、記載を省略しております。

（セグメント情報等）

【セグメント情報】

１．報告セグメントの概要

当社グループの報告セグメントは、当社グループの構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、取締役会が、経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものであります。

当社グループは、主に不動産開発創造事業及びＥＳＧ関連事業を行っており、取り扱うプロジェクトについては国内の包括的な戦略を立案し、プロジェクト別に事業活動を展開しております。従いまして当社グループは、「不動産開発創造事業」、「ＥＳＧ関連事業」の２つを報告セグメントとしております。

「不動産開発創造事業」は、投資用不動産の販売並びに一次取得者向けの戸建住宅の販売をしております。

「ＥＳＧ関連事業」は、再生可能エネルギー事業として太陽光発電施設の保有運営やトランクルーム、コインランドリー、調剤薬局等の生活関連施設の保有運営を通して、企業活動の安定を図るとともに地域社会への支援も行っております。

２．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の算定方法

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、「中間連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」における記載と概ね同一であります。

報告セグメントの利益は、営業利益ベースの数値であります。

３．報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報

前中間連結会計期間（自　2022年12月１日　至　2023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	ＥＳＧ関連事業	計		
売上高					
外部顧客への売上高	2,286,176	112,161	2,398,338	－	2,398,338
セグメント間の内部売上高又は振替高	－	－	－	－	－
計	2,286,176	112,161	2,398,338	－	2,398,338
セグメント利益	592,491	20,782	613,274	△178,078	435,196

（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でき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、各セグメントに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　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	ＥＳＧ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でき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、各セグメントに配分していないため記載しておりません。

【関連情報】

前中間連結会計期間(自　2022年12月１日　至　2023年５月31日)

１．製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

２．地域ごとの情報

（１）売上高

本邦の外部顧客への売上高が中間連結損益計算書の売上高の90％を超えるため、記載を省略しております。

（２）有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が中間連結貸借対照表の有形固定資産の金額の90％を超えるため、記載を省略しております。

３．主要な顧客ごとの情報

（単位：千円）

顧客の名称又は氏名	売上高	関連するセグメント名
Ａ社	510,122	不動産開発創造事業
Ｂ社	358,445	不動産開発創造事業

（注）上記物件の売却先につきましては、売却先との守秘義務により公表を控えさせていただきます。

当中間連結会計期間(自　2023年12月１日　至　2024年５月31日)

１．製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

２．地域ごとの情報

（１）売上高

本邦の外部顧客への売上高が中間連結損益計算書の売上高の90％を超えるため、記載を省略しております。

（２）有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が中間連結貸借対照表の有形固定資産の金額の90％を超えるため、記載を省略しております。

３．主要な顧客ごとの情報

（単位：千円）

顧客の名称又は氏名	売上高	関連するセグメント名
㈱ベルテックス	615,164	不動産開発創造事業
個人Ｃ	480,470	不動産開発創造事業
Ｄ社	430,147	不動産開発創造事業
㈱プロパスト	428,358	不動産開発創造事業
㈱TOYO HOMES	406,298	不動産開発創造事業
個人Ｅ	365,620	不動産開発創造事業
個人Ｆ	362,815	不動産開発創造事業

（注）上記物件の売却先につきましては、一部売却先との守秘義務により公表を控えさせていただきます。

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

該当事項はありません。

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

該当事項はありません。

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

該当事項はありません。

（１株当たり情報）

	前連結会計年度 （2023年11月30日）	当中間連結会計期間 （2024年５月31日）
１株当たり純資産額	313.92円	396.33円

	前中間連結会計期間 （自　2022年12月１日 至　2023年５月31日）	当中間連結会計期間 （自　2023年12月１日 至　2024年５月31日）
１株当たり中間純利益	60.56円	83.33円
潜在株式調整後１株当たり中間純利益	－	82.16円

（注）１．前中間連結会計期間の潜在株式調整後１株当たり中間純利益については、潜在株式は存在するものの、前中間連結会計期間において当社株式は非上場であり、期中平均株価が把握できないため記載しておりません。

２．１株当たり中間純利益及び潜在株式調整後１株当たり中間純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	前中間連結会計期間 （自　2022年12月１日 至　2023年５月31日）	当中間連結会計期間 （自　2023年12月１日 至　2024年５月31日）
１株当たり中間純利益		
親会社株主に帰属する中間純利益（千円）	242,239	333,327
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中間純利益(千円)	242,239	333,327
普通株式の期中平均株式数(株)	4,000,000	4,000,000
潜在株式調整後１株当たり中間純利益		
親会社株主に帰属する中間純利益調整額（千円）	－	－
普通株式増加数（株）	－	57,081
（うち新株予約権（株））	－	(57,081)
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後１株当たり中間純利益の算定に含まれ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120,900個）	－

（重要な後発事象）

該当事項はありません。

（２）【その他】

該当事項はありません。

第７ 【外国為替相場の推移】

該当事項はありません。

第二部 【特別情報】

第１ 【外部専門家の同意】

該当事項はありません。

独立監査人の中間監査報告書

2024 年８月 26 日

株式会社京橋アートレジデンス

取締役会　御中

四谷監査法人

東京都千代田区

指定社員
業務執行社員　公認会計士　野田　高廣

指定社員
業務執行社員　公認会計士　斎藤　雄一

中間監査意見

当監査法人は、株式会社東京証券取引所の特定上場有価証券に関する有価証券上場規程の特例第128条第３項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社京橋アートレジデンスの2023年12月１日から2024年11月30日までの連結会計年度の中間連結会計期間（2023年12月１日から2024年５月31日まで）に係る中間連結財務諸表、すなわち、中間連結貸借対照表、中間連結損益計算書、中間連結包括利益計算書、中間連結株主資本等変動計算書、中間連結キャッシュ・フロー計算書、中間連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項及びその他の注記について中間監査を行った。

当監査法人は、上記の中間連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる中間連結財務諸表の作成基準に準拠して、株式会社京橋アートレジデンス及び連結子会社の2024年５月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する中間連結会計期間（2023年12月１日から2024年５月31日まで）の経営成績及びキャッシュ・フローの状況に関する有用な情報を表示しているものと認める。

中間監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる中間監査の基準に準拠して中間監査を行った。中間監査の基準における当監査法人の責任は、「中間連結財務諸表監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社及び連結子会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、中間監査の意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

中間連結財務諸表に対する経営者及び監査役の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる中間連結財務諸表の作成基準に準拠して中間連結財務諸表を作成し有用な情報を表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない中間連結財務諸表を作成し有用な情報を表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

中間連結財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき中間連結財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる中間連結財務諸表の作成基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監査役の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

中間連結財務諸表監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した中間監査に基づいて、全体として中間連結財務諸表の有用な情報の表示に関して投資者の判断を損なうような重要な虚偽表示がないかどうかの合理的な保証を得て、中間監査報告書において独立の立場から中間連結財務諸表に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、中間連結財務諸表の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる中間監査の基準に従って、中間監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

・　不正又は誤謬による中間連結財務諸表の重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応する中間監査手続を立案し、実施する。中間監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、中間監査の意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。なお、中間監査手続は、年度監査と比べて監査手続の一部が省略され、監査人の判断により、不正又は誤謬による中間連結財務諸表の重要な虚偽表示リスクの評価に基づいて、分析的手続等を中心とした監査手続に必要に応じて追加の監査手続が選択及び適用される。
・　中間連結財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な中間監査手続を立案するために、中間連結財務諸表の作成と有用な情報の表示に関連する内部統制を検討する。
・　経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
・　経営者が継続企業を前提として中間連結財務諸表を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、中間監査報告書において中間連結財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する中間連結財務諸表の注記事項が適切でない場合は、中間連結財務諸表に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、中間監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
・　中間連結財務諸表の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる中間連結財務諸表の作成基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた中間連結財務諸表の表示、構成及び内容、並びに中間連結財務諸表が基礎となる取引や会計事象に関して有用な情報を表示しているかどうかを評価する。
・　中間連結財務諸表に対する意見を表明するために、会社及び連結子会社の財務情報に関する十分かつ適切な監査証拠を入手する。監査人は、中間連結財務諸表の中間監査に関する指示、監督及び実施に関して責任がある。監査人は、単独で中間監査意見に対して責任を負う。

監査人は、監査役に対して、計画した中間監査の範囲とその実施時期、中間監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む中間監査上の重要な発見事項、及び中間監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、監査役に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

利害関係

会社及び連結子会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以　上

（注）上記の中間監査報告書の原本は当社（発行者情報提出会社）が別途保管しております。