

※ 注記事項

(1) 中間財務諸表の作成に特有の会計処理の適用：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：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

(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）
- ② 期末自己株式数
- ③ 期中平均株式数（中間期）

2025年5月期中間期	35,147,915株	2024年5月期	35,147,915株
2025年5月期中間期	1,736,980株	2024年5月期	1,195,520株
2025年5月期中間期	33,870,184株	2024年5月期中間期	34,262,432株

※ 第2四半期（中間期）決算短信は公認会計士又は監査法人のレビューの対象外です

※ 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可能性があります。業績予測の前提となる条件及び業績予測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(3) 業績予測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. 経営成績等の概況	2
(1) 当中間期の経営成績の概況	2
(2) 当中間期の財政状態の概況	2
(3) 業績予想などの将来予測情報に関する説明	3
2. 中間財務諸表及び主な注記	4
(1) 中間貸借対照表	4
(2) 中間損益計算書	5
(3) 中間キャッシュ・フロー計算書	6
(4) 中間財務諸表に関する注記事項	7
(継続企業の前提に関する注記)	7
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	7
(セグメント情報等の注記)	8

1. 経営成績等の概況

(1) 当中間期の経営成績の概況

当中間会計期間におけるわが国経済は、一部に足踏みが残るものの、緩やかに回復しております。

個人消費は、一部に足踏みが残るものの、持ち直しの動きがみられます。「家計調査」(10月)では、実質消費支出が前月比2.9%増となりました。また、「商業動態統計」(10月)では、小売業販売額が前月比0.1%増となりました。設備投資は、持ち直しの動きがみられます。需要側統計である「法人企業統計季報」(含むソフトウェア)では、2024年7-9月期は前期比0.5%増となりました。輸出については、おおむね横ばいとなっております。11月の輸出総額が前月比で0.2%増となっております。

当社が属する不動産業界においては、弱含みの動きがみられます。先行指標となる新設住宅着工戸数の季節調整済み年率換算値は10月が779千戸と前月比2.7%減となり4カ月ぶりの減少となりました。また、首都圏マンションの初月契約率については、11月が61.5%となり好不況の分かれ目とされる70%を下回りました。

このような状況の中、当社は、賃貸開発事業及びバリューアップ事業における新規物件の取得や保有物件の売却を進めてまいりました。この結果、当中間会計期間の業績は、売上高は15,902百万円(前年同期比9.7%減)、営業利益1,796百万円(同33.0%減)、経常利益1,509百万円(同37.8%減)、中間純利益1,044百万円(同38.4%減)となりました。

当中間会計期間におけるセグメントの経営成績は次のとおりであります。

(分譲開発事業)

分譲開発事業では、売上計上する引渡物件がありませんでした。この結果、売上高はゼロとなりました(前年同期は、売上高3,755百万円)。上記の理由から、セグメント利益もありませんでした(前年同期は、セグメント利益443百万円)。

(賃貸開発事業)

賃貸開発事業では、首都圏を中心に用地取得から賃貸マンション建築・販売まで行っており、本町プロジェクト、西蒲田5プロジェクト及び緑2プロジェクト等の13物件を売却いたしました。収益性の高いエリアでの物件売却を進めたものの、販売棟数が前年同期の15棟から13棟へ減少し、さらに建築コストの増加により原価が増加した結果、売上高は10,629百万円(同8.6%減)、セグメント利益は1,656百万円(同34.1%減)と前年同期比で減収減益となりました。

(バリューアップ事業)

バリューアップ事業では、中古のマンションを購入し、外観や設備が経年劣化した不動産に対して効率的に改修を行ったり、賃料の見直しや居住率のアップを目的としてリーシング活動を行ったりすることにより収益性を向上させて、既存の建物の付加価値を高めた上で売却しております。八雲2プロジェクト、浅草橋8プロジェクト及び下目黒3プロジェクト等の10物件を売却いたしました。販売棟数が前年同期の5棟から10棟へ増加した結果、売上高は5,264百万円(同135.5%増)、セグメント利益は704百万円(同137.1%増)と前年同期比で増収増益となりました。

(2) 当中間期の財政状態の概況

当中間会計期間末における資産は、前事業年度末から1,086百万円増加し、32,974百万円となりました。負債については、前事業年度末から271百万円増加し、21,711百万円となりました。また、純資産については、前事業年度末から815百万円増加し11,262百万円となりました。

前事業年度末からの主な変動要因は、以下のとおりであります。

資産につきましては、保有物件の売却を積極的に進めた結果、現金及び預金が1,982百万円増加し、販売用不動産と仕掛販売用不動産が合わせて673百万円減少し、その他の資産が244百万円減少したことによるものであります。

負債につきましては、保有物件の売却を積極的に実施しましたが、新規に物件の仕入れも行ったことから、借入金の総額が、158百万円純増したことによるものであります。また、純資産の増加の主な要因としましては、自己株式の取得等により94百万円減少したものの、利益剰余金が908百万円増加したことによるものであります。

当中間会計期間における現金及び現金同等物(以下「資金」という。)は、営業活動により2,063百万円増加いたしました。一方で、投資活動により49百万円減少し、財務活動においては80百万円減少いたしました。この結果、資金は前事業年度末と比べて1,932百万円増加し、当中間期末残高は4,878百万円となりました。

当中間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、獲得した資金は2,063百万円(前年同期は4,998百万円の獲得)となりました。主な要因としては、保有物件の積極的な売却をしたものの、同時に新規物件の取得も行ったことにより、棚卸資産の減少が675百万円に留まったことや、税引前中間純利益を1,509百万円計上し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49百万円(前年同期は123百万円の獲得)となりました。主な要因としては、定

期預金の払戻しにより57百万円を獲得する一方で、定期預金を107百万円預入れし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、使用した資金は80百万円(前年同期は4,772百万円の流出)となりました。主な要因としては、新規物件の取得等に伴う10,299百万円の借入を実行した一方で、保有物件の売却等により借入金を10,139百万円返済したことによるものであります。

(3) 業績予想などの将来予測情報に関する説明

当中間会計期間において、賃貸開発事業では、2025年5月期に販売を予定している19棟の内、13棟の販売が進みました。バリューアップ事業では、2025年5月期に販売を予定している18棟の内、10棟の販売が進みました。

これらは概ね当初計画通りの推移であり、2024年7月8日付で公表いたしました通期の業績予想に変更はありません。

なお、当社は例年計画を早期に達成するため、収益が上期に偏重する傾向がありました。また、当社の売上高は顧客への引渡しをもって計上され、数億円単位の不動産物件を物件単位で売却することから、収益の発生と時の経過とともに発生する費用とのタイミングのずれが生ずる傾向にあります。期中の業績を前年同期で比較した場合には、業績に偏重が生じる傾向にあります。前年同期においては、プロジェクトの中に想定以上の利益が生じた物件もあり、高い利益率をはじき出しました。当中間期に関しては、前年同期比では見劣りするものの、当社想定に近い利益を着実に確保し続けております。

本資料に記載されている予想数値等の将来に関する記述は、現時点で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、当社としてその実現を約束する趣旨のものではありません。

実際の業績等は、業況の変化等により、異なる可能性があります。業績に重要な影響を与える事象が生じた場合には、速やかに業績予想の見直しについて検討を行ってまいります。

2. 中間財務諸表及び主な注記

(1) 中間貸借対照表

(単位：百万円)

	前事業年度 (2024年5月31日)	当中間会計期間 (2024年11月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,064	5,046
売掛金	1	1
販売用不動産	10,545	8,887
仕掛販売用不動産	14,664	15,647
貯蔵品	4	3
その他	2,929	2,684
貸倒引当金	△0	△0
流動資産合計	31,209	32,271
固定資産		
有形固定資産	43	35
無形固定資産	1	4
投資その他の資産	633	662
固定資産合計	678	702
資産合計	31,888	32,974
負債の部		
流動負債		
買掛金	99	105
短期借入金	4,420	4,285
1年内返済予定の長期借入金	6,483	8,487
未払法人税等	489	530
引当金	28	43
その他	415	466
流動負債合計	11,936	13,918
固定負債		
長期借入金	9,425	7,715
引当金	55	57
その他	23	20
固定負債合計	9,504	7,793
負債合計	21,440	21,711
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,750	1,750
資本剰余金	772	773
利益剰余金	8,044	8,953
自己株式	△191	△286
株主資本合計	10,375	11,190
新株予約権	71	71
純資産合計	10,447	11,262
負債純資産合計	31,888	32,974

(2) 中間損益計算書

(単位：百万円)

	前中間会計期間 (自 2023年6月1日 至 2023年11月30日)	当中間会計期間 (自 2024年6月1日 至 2024年11月30日)
売上高	17,618	15,902
売上原価	13,952	13,274
売上総利益	3,665	2,627
販売費及び一般管理費	983	830
営業利益	2,681	1,796
営業外収益		
受取利息	0	0
受取配当金	8	6
為替差益	3	-
受取保険金	9	-
その他	1	0
営業外収益合計	22	7
営業外費用		
支払利息	206	223
融資手数料	69	68
その他	0	2
営業外費用合計	276	293
経常利益	2,427	1,509
特別利益		
新株予約権戻入益	14	-
特別利益合計	14	-
特別損失		
固定資産除却損	0	-
特別損失合計	0	-
税引前中間純利益	2,442	1,509
法人税、住民税及び事業税	776	498
法人税等調整額	△29	△32
法人税等合計	746	465
中間純利益	1,695	1,044

(3) 中間キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

	前中間会計期間 (自 2023年6月1日 至 2023年11月30日)	当中間会計期間 (自 2024年6月1日 至 2024年11月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前中間純利益	2,442	1,509
減価償却費	4	8
株式報酬費用	5	5
受取利息及び受取配当金	△8	△6
支払利息	206	223
融資手数料	69	68
新株予約権戻入益	△14	-
棚卸資産の増減額 (△は増加)	3,015	675
前渡金の増減額 (△は増加)	218	245
前払費用の増減額 (△は増加)	233	4
仕入債務の増減額 (△は減少)	△28	5
敷金及び保証金の増減額 (△は増加)	△10	0
未払金の増減額 (△は減少)	△77	△43
賞与引当金の増減額 (△は減少)	36	15
未払消費税等の増減額 (△は減少)	101	78
前受金の増減額 (△は減少)	△402	49
預り敷金及び保証金の増減額 (△は減少)	△7	△2
退職給付引当金の増減額 (△は減少)	3	1
その他	△50	△41
小計	5,737	2,798
利息及び配当金の受取額	8	6
利息の支払額	△180	△214
法人税等の支払額	△497	△458
その他	△69	△68
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,998	2,063
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	△37	△107
定期預金の払戻による収入	166	57
その他	△4	0
投資活動によるキャッシュ・フロー	123	△49
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	4,644	4,371
短期借入金の返済による支出	△4,831	△3,937
長期借入れによる収入	4,579	5,928
長期借入金の返済による支出	△9,028	△6,202
自己株式の取得による支出	△68	△105
配当金の支払額	△68	△134
その他	△0	△0
財務活動によるキャッシュ・フロー	△4,772	△80
現金及び現金同等物に係る換算差額	3	△1
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	352	1,932
現金及び現金同等物の期首残高	5,229	2,946
現金及び現金同等物の中間期末残高	5,582	4,878

(4) 中間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)

(自己株式の取得及び処分)

当社は、2024年10月15日開催の取締役会決議に基づき、自己株式403,400株の取得を行いました。また、2024年11月1日開催の取締役会決議に基づき、自己株式200,000株の取得を行いました。この結果、当中間会計期間において、自己株式が104百万円増加しました。

なお、当該決議に基づく自己株式の取得につきましては、2024年10月31日及び2024年11月14日をもって取得を終了しております。

また、2024年9月9日開催の取締役会決議に基づき、譲渡制限付株式報酬として自己株式62,100株の処分を行いました。この結果、当中間会計期間において、自己株式が9百万円減少しました。

これらの結果、当中間会計期間末において自己株式が286百万円となっております。

(セグメント情報等の注記)

【セグメント情報】

I 前中間会計期間(自 2023年6月1日 至 2023年11月30日)

1. 報告セグメントごとの売上高及び利益の金額に関する情報並びに収益の分解情報

(単位: 百万円)

	報告セグメント				その他 (注) 1	合計	調整額 (注) 2	中間損益計 算書計上額 (注) 3
	分譲開発 事業	賃貸開発 事業	バリューア ップ事業	計				
売上高								
顧客との契約から生 じる収益	3,755	11,627	2,235	17,618	—	17,618	—	17,618
その他の収益	—	—	—	—	—	—	—	—
外部顧客への売上高	3,755	11,627	2,235	17,618	—	17,618	—	17,618
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—	—	—	—
計	3,755	11,627	2,235	17,618	—	17,618	—	17,618
セグメント利益	443	2,512	297	3,253	—	3,253	△571	2,681

(注) 1. 「その他」の区分は、報告セグメントに含まれない事業セグメントであります。

2. セグメント利益の調整額△571百万円は、各報告セグメントに配分していない全社費用であります。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

3. セグメント利益は、中間損益計算書の営業利益と調整を行っております。

2. 報告セグメントの変更等に関する事項

該当事項はありません。

3. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失又はのれん等に関する情報

該当事項はありません。

II 当中間会計期間(自 2024年6月1日 至 2024年11月30日)

1. 報告セグメントごとの売上高及び利益の金額に関する情報並びに収益の分解情報

(単位: 百万円)

	報告セグメント				その他 (注) 1	合計	調整額 (注) 2	中間損益計 算書計上額 (注) 3
	分譲開発 事業	賃貸開発 事業	バリューア ップ事業	計				
売上高								
顧客との契約から生 じる収益	—	10,629	5,264	15,893	8	15,902	—	15,902
その他の収益	—	—	—	—	—	—	—	—
外部顧客への売上高	—	10,629	5,264	15,893	8	15,902	—	15,902
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—	—	—	—
計	—	10,629	5,264	15,893	8	15,902	—	15,902
セグメント利益	—	1,656	704	2,361	8	2,370	△573	1,796

(注) 1. 「その他」の区分は、報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、不動産業務受託事業を含んでおります。

2. セグメント利益の調整額△573百万円は、各報告セグメントに配分していない全社費用であります。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

3. セグメント利益は、中間損益計算書の営業利益と調整を行っております。

2. 報告セグメントの変更等に関する事項

該当事項はありません。

3. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失又はのれん等に関する情報

該当事項はありません。