

発行者情報

【表紙】

【公表書類】	発行者情報
【公表日】	2024年 2 月29日
【発行者の名称】	N o . 1 都市開発株式会社 (No.1 Urban Development Co., Ltd.)
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 溝部 孝志
【本店の所在の場所】	広島県広島市南区皆実町一丁目 5 番 9 号
【電話番号】	082-250-3445
【事務連絡者氏名】	取締役管理部長 佐倉 育枝
【担当J-Adviserの名称】	宝印刷株式会社
【担当J-Adviserの代表者の役職氏名】	代表取締役社長 堆 誠一郎
【担当J-Adviserの本店の所在の場所】	東京都豊島区高田三丁目28番 8 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.takara-company.co.jp/ir/reference/
【電話番号】	03-3971-3392
【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】	N o . 1 都市開発株式会社 https://no-1t.co.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31期中	第32期中	第30期	第31期
会計期間	自 2022年 6 月 1 日 至 2022年11月30日	自 2023年 6 月 1 日 至 2023年11月30日	自 2021年 6 月 1 日 至 2022年 5 月31日	自 2022年 6 月 1 日 至 2023年 5 月31日
売上高 (千円)	216,842	225,395	581,943	590,172
経常利益 (千円)	19,896	20,852	106,143	108,380
親会社株主に帰属する中間 (当期) 純利益 (千円)	13,628	13,823	74,902	73,278
中間包括利益又は包括利益 (千円)	13,628	13,823	74,902	73,278
純資産額 (千円)	871,788	945,262	858,160	931,438
総資産額 (千円)	3,425,033	3,531,546	3,240,999	3,562,359
1株当たり純資産額 (円)	1,981.34	2,148.32	1,950.36	2,116.91
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)	30.97	31.42	170.23	166.54
潜在株式調整後1株当たり 中間 (当期) 純利益 (円)	—	—	—	—
自己資本比率 (%)	25.5	26.8	26.5	26.1
自己資本利益率 (%)	1.6	1.5	9.1	8.2
株価収益率 (倍)	—	56.3	—	10.6
配当性向 (%)	—	—	—	—
営業活動によるキャッシュ・フロー (千円)	△66,468	24,060	218,708	116,401
投資活動によるキャッシュ・フロー (千円)	△78,143	12,440	△180,707	△128,476
財務活動によるキャッシュ・フロー (千円)	193,578	△43,534	40,805	241,446
現金及び現金同等物の 中間期末 (期末) 残高 (千円)	829,623	1,002,995	780,657	1,010,028
従業員数 (名)	6	6	3	5
(外、平均臨時雇用者数)	(1)	(—)	(2)	(—)

- (注) 1. 当社は、第31期中間連結会計期間より中間連結財務諸表を作成しているため、それ以前については記載しておりません。
2. 潜在株式調整後1株当たり中間 (当期) 純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。
3. 株価収益率は、第30期及び第31期中間期は当社株式が非上場であったため記載しておりません。
4. 1株当たり配当額及び配当性向については、無配の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、臨時雇用者数は年間の平均人員を () 外数で記載しております。

6. 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。第30期の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、1 株当たり純資産額及び 1 株当たり中間（当期）純利益を算定しております。
7. 「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、第30期の連結財務諸表について新月有限責任監査法人の監査を、「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31期の連結財務諸表並びに第31期中間期及び第32期中間期の中間連結財務諸表について、新月有限責任監査法人の監査並びに中間監査をそれぞれ受けております。

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（当社及び関係会社）が営んでいる事業の内容に重要な変更はありません。また、主要な関係会社についても異動はありません。

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

2023年11月30日現在

従業員数(名)
6

（注） 1．従業員数は、就業人員数であります。

2．当社グループは不動産事業の単一セグメントであるため、セグメント別の記載を省略しております。

（2）発行者の状況

2023年11月30日現在

従業員数(名)
5

（注） 1．従業員数は、就業人員数であります。

2．当社は不動産事業の単一セグメントであるため、セグメント別の記載を省略しております。

（3）労働組合の状況

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（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、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) 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。

2 【生産、受注及び販売の状況】

(1) 生産実績

当社グループは生産活動を行っておりませんので、該当事項はありません。

(2) 受注実績

当社グループは受注生産を行っておりませんので、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。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、セグメント別の記載を省略し、事業区分別に記載しております。

区分の名称	販売高(千円)	前年同期比(%)
不動産売買事業	-	△100.0
不動産賃貸事業	61,068	9.2
レンタル倉庫事業	126,427	4.0
不動産仲介事業	6,374	△72.0
その他の事業	31,524	443.5
合計	225,395	3.9

(注) 主な相手先別の販売実績については、当該販売実績の総販売実績に対する割合が100分の10未満である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、当社グループの経営方針及び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、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の発生又は2023年8月31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おこなっております証券市場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-Adviserとの契約について

特定上場有価証券に関する有価証券上場規程の特例第102条の定めにより、TOKYO PRO Market上場企業は、東京証券取引所より認定を受けたいずれかの担当J-Adviserと、株式上場の適格性審査および株式上場後の上場適格性を維持するための指導、助言、審査等の各種業務を委託する契約（以下、「J-Adviser契約」とします。）を締結する義務があります。本発行者情報公表日時点において、当社がJ-Adviser契約を締結しているのは宝印刷株式会社（以下、「同社」とします。）であり、同社とのJ-Adviser契約において当社は、下記の義務の履行が求められております。下記の義務の履行を怠り、又は契約に違反した場合、相手方は、相当の期間(特段の事情のない限り1か月)を定めてその義務の履行又は違反の是正を書面で催告し、その催告期間内にその義務の履行又は違反の是正がなされなかったときは、J-Adviser契約を解除することができる旨の定めがあります。また、上記にかかわらず、当社及び同社は、両当事者による書面による合意又は相手方に対する1か月以上前の書面による通知を行うことにより、いつでもJ-Adviser契約を解約することができる旨の定めがあります。当社が同社より上記の解除にかかる催告期間中において、下記の義務の履行又は違反の是正が果たせない場合、または同社に代わる担当J-Adviserを確保できない場合は、当社普通株式のTOKYO PRO Market上場廃止につながる可能性があります。

<J-Adviser契約上の義務>

- ・特定上場有価証券に関する有価証券上場規程の特例第113条に定める上場適格性要件を継続的

に満たすこと

- ・ 特定上場有価証券に関する有価証券上場規程の特例及び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に従い、投資者への適時適切な会社情報の開示に努めること
- ・ 上場規程特例に定める上場会社及び新規上場申請者の義務を履行すること

また、当社において下記の事象が発生した場合には、同社からの催告無しでJ-Adviser契約を解除することができるものと定められております。

① 債務超過

当社がその事業年度の末日に債務超過の状態である場合（上場後1年間に於いて債務超過の状態となった場合を除く。）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年を経過する日が当社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、当社が法律の規定に基づく再生手続若しくは更生手続、産業競争力強化法（以下「産競法」という。）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。）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（同社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、同社が適当と認める場合に適合するかどうかの審査は、当社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（本号ただし書に定める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当社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(a)から(c)に定める書面

(a) 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

(b) 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

(c) 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 本号ただし書に定める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

当社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

当社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（当社が、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当社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同社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 当社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

当社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 当社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

当社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同社が認めた日）

- c 当社が、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。）

当社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、当社が次の 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) 当社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) 当社が前号 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

当社が事業活動を停止した場合（当社及びその連結子会社の事業活動が停止されたと同社が認めた場合）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当社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同社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 当社が、合併により解散する場合のうち、合併に際して当社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 当社が、前aに規定する合併以外の合併により解散する場合は、当社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つては、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 当社が、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、当社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

当社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、iの2 非上場会社を子会社とする株式交付、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、当社が実質的な存続会社でないと同社が認めた場合

⑦ 支配株主との取引の健全性の毀損

第三者割当により当社の支配株主（当社の親会社又は当社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同社が認めるとき

⑧ 発行者情報等の提出遅延

当社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、同社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 当社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同社が認める場合

b 当社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同社が認める場合

⑩ 法令違反及び上場契約違反等

当社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

当社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

当社が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

当社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

当社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

当社が次の 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同社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同社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（持株会社である当社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当社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当社に対する買収の実現を困難にする方策であると同社が認めるときは、当社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

当社が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 株式等売渡請求による取得

特別支配株主が当社の当該銘柄に係る株式の全部を取得する場合

⑱ 株式併合

当社が特定の者以外の株主の所有するすべての株式を1株に満たない端数となる割合で株式併合を行う場合

⑲ 反社会的勢力の関与

当社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同社が認めるとき

⑳ その他

前各号のほか、公益又は投資者保護のため、同社若しくは東京証券取引所が上場廃止を適当と認めた場合

このほか、株主総会の特別決議を経て、当社が東京証券取引所へ「上場廃止申請書」を提出した場合にも上場廃止となります。

なお、本発行者情報公表日現在において、J-Adviser契約の解約につながる可能性のある上記の事象は発生しておりません。

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の末日（2023年11月30日）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、過去の実績や現状等を総合的に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

（流動資産）

当中間連結会計年期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）

当中間連結会計年期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）

当中間連結会計年期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）

当中間連結会計年期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)

当中間連結会計年期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) 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は棚卸資産の一部について、販売から賃貸へ保有目的を変更したことに伴い、「販売用不動産」20,434千円を「建物及び構築物」15,168千円及び「土地」5,266千円に振り替えております。

また、有形固定資産の一部について、賃貸から販売へ保有目的を変更したことに伴い、「建物及び構築物」31,115千円及び「土地」65,733千円を「販売用不動産」96,848千円に振り替えております。

2 【設備の新設、除却等の計画】

当中間連結会計期間において、新たに確定した重要な設備の新設、除却等の計画はありません。

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)	中間連結会計期間末現在発行数(株) (2023年11月30日)	公表日現在発行数(株) (2024年2月29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	1,760,000	1,320,000	440,000	440,000	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	1,760,000	1,320,000	440,000	440,000	—	—

(2) 【新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(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11月30日	—	440,000	—	44,000	—	103,722

(6) 【大株主の状況】

2023年11月30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(%)
溝部 孝志	広島県広島市西区	439,900	99.98
株式会社文殊パートナーズ	広島県広島市中区八丁堀15番10号	100	0.02
計	—	440,000	100.00

(7) 【議決権の状況】

① 【発行済株式】

2023年11月30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 440,000	4,400	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	440,000	—	—
総株主の議決権	—	4,400	—

② 【自己株式等】

該当事項はありません。

(8) 【ストックオプション制度の内容】

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6月	7月	8月	9月	10月	11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におけるものであります。

2. 2023年6月から2023年11月においては売買実績がありません。

3 【役員の状況】

前連結会計年度の発行者情報の公表後、当中間連結会計期間に係る発行者情報の公表日までにおいて、役員の異動はありません。

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、当中間連結会計期間（2023年6月1日から2023年11月30日まで）の中間連結財務諸表について、新月有限責任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	※2 91,890	※2 194,034
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）	※1, 2 249,285	※2 220,697
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, 2 1,921,195	※2 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	※1 417,943	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 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】

【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	※1	216,842	※1	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	※2	89,584	※2	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	※3	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

【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30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	-
差入保証金の増減額 (△は増加)	12,439	△3,950
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

【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

N o. 1 株式会社

(2) 非連結子会社の名称等

該当事項はありません。

2. 持分法の適用に関する事項

該当事項はありません。

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 棚卸資産

a 販売用不動産

個別法による原価法（連結貸借対照表価額は収益性の低下による簿価切り下げの方法により算定）を採用しております。

b 貯蔵品

最終仕入原価法による原価法（連結貸借対照表価額は収益性の低下による簿価切り下げの方法により算定）を採用しております。

(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

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（建物附属設備は除く）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	2～30年
車両運搬具	2～6年
工具、器具及び備品	3～18年

② 無形固定資産

定額法を採用しております。

なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間（5年）に基づいております。

(3) 重要な引当金の計上基準

① 貸倒引当金

債権の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、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 賞与引当金

従業員に対して支給する賞与の支出に充てるため、支給見込額に基づき当中間連結会計期間に見合う分を計上しております。

(4) 重要な収益及び費用の計上基準

当社及び連結子会社の顧客との契約から生じる収益に関する主要な事業における主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりであります。

① 不動産売買事業

不動産売買事業では、主に中古住宅買取再生販売、収益不動産の再生販売等を行っております。不動産の売却は、顧客との不動産売買契約に基づき当該物件の引渡しを行う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、当該引渡時点において収益を認識しております。

② 不動産賃貸事業

不動産賃貸事業では、当社が保有する戸建住宅、賃貸マンション及び事業用物件等の賃貸を行っております。不動産の賃貸収益は、「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、賃貸借契約期間にわたり収益を認識しております。

③ レンタル倉庫事業

レンタル倉庫事業では、主に当社が保有する土地に倉庫を設置してレンタル収納スペースの経営・保守・募集管理を行っております。賃貸収益は、「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、賃貸借契約期間にわたり収益を認識しております。

④ 不動産仲介事業

不動産仲介事業は、顧客との媒介契約に基づき不動産の売買及び賃貸の契約成立に向けた業務から当該物件の引渡しに至る履行手続等の一連の業務に関する義務を負っております。当該履行義務は媒介により成立した不動産売買契約又は不動産賃貸借契約に係る物件が引き渡される一時点で充足されるものであり、当該引渡時点において収益を認識しております。

(5) 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的な投資からなっております。

(6) その他中間連結財務諸表作成のための重要な事項

資産に係る控除対象外消費税等の会計処理

資産に係る控除対象外消費税及び地方消費税は当中間連結会計期間の費用として処理しております。

(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しております。

(中間連結貸借対照表関係)

※1 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産は、次のとおりであります。

	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)
建物及び構築物	35,717千円	-千円
土地	1,217,821	-
計	1,253,539	-

担保付債務は、次のとおりであります。

	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)
1年内返済予定の長期借入金	285,533千円	-千円
長期借入金	524,469	-
計	810,002	-

なお、上記担保資産の根抵当権に係る極度額は、前連結会計年度は1,882,425千円、当中間連結会計期間は - 千円であります。

※2 資産の保有目的の変更

前連結会計年度 (2023年5月31日)

棚卸資産の一部について、販売から賃貸へ保有目的を変更したことに伴い、「販売用不動産」35,169千円を「建物及び構築物」23,986千円及び「土地」11,182千円に振り替えております。

また、有形固定資産の一部について、賃貸から販売へ保有目的を変更したことに伴い、「建物及び構築物」13,243千円及び「土地」12,575千円を「販売用不動産」25,818千円に振り替えております。

当中間連結会計期間 (2023年11月30日)

棚卸資産の一部について、販売から賃貸へ保有目的を変更したことに伴い、「販売用不動産」20,434千円を「建物及び構築物」15,168千円及び「土地」5,266千円に振り替えております。

また、有形固定資産の一部について、賃貸から販売へ保有目的を変更したことに伴い、「建物及び構築物」31,115千円及び「土地」65,733千円を「販売用不動産」96,848千円に振り替えております。

(中間連結損益計算書関係)

※1 顧客との契約から生じる収益

売上高については、顧客との契約から生じる収益及びそれ以外の収益を区分して記載しておりません。顧客との契約から生じる収益の金額は、中間連結財務諸表「注記事項 (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」に記載しております。

※2 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)
役員報酬	25,500千円	25,620千円
給料手当	14,649	11,547
支払報酬	7,287	8,150
賞与引当金繰入額	1,239	1,256

(表示方法の変更)

前中間連結会計期間において、販売費及び一般管理費の主要な費目として表示しておりました「支払手数料」については、金額的重要性が乏しくなったため、当中間連結会計期間において販売費及び一般管理費の主要な費目として表示しておりません。

また、「支払報酬」については、金額的重要性が増したため、当中間連結会計期間より主要な費目として表示しております。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におきましても主要な費目として表示しております。

※3 固定資産売却損の内訳は、次のとおりであります。

	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)
車両運搬具	81千円	一千円
計	81	—

(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6月1日 至 2022年11月30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	増加	減少	当中間連結会計期間末
普通株式(株)	440	—	—	440

(注) 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。これにより、発行済株式総数は439,560株増加し、440,000株となっております。

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6月1日 至 2023年11月30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	増加	減少	当中間連結会計期間末
普通株式(株)	440,000	—	—	440,000

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掲記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。

	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)
現金及び預金	877,339千円	1,032,945千円
預入期間が3か月を超える定期預金	△47,716	△29,950
現金及び現金同等物	829,623	1,002,995

(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。なお、「現金及び預金」「未払法人税等」については、現金であること及び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。

前連結会計年度（2023年5月31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 (1年内回収予定を含む)	30,523	29,083	△1,440
資産計	30,523	29,083	△1,440
(1) 社債 (1年内償還予定を含む)	828,900	828,028	△871
(2) 長期借入金 (1年内返済予定を含む)	1,612,495	1,613,148	653
負債計	2,441,395	2,441,177	△217

当中間連結会計期間（2023年11月30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 (1年内回収予定を含む)	29,827	28,100	△1,726
資産計	29,827	28,100	△1,726
(1) 社債 (1年内償還予定を含む)	944,800	939,826	△4,973
(2) 長期借入金 (1年内返済予定を含む)	1,464,441	1,468,444	4,003
負債計	2,409,241	2,408,270	△970

2. 金融商品の時価のレベルごとの内訳等に関する事項

金融商品の時価を、時価の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5月31日）

該当事項はありません。

当中間連結会計期間（2023年11月30日）

該当事項はありません。

(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5月31日）

区分	時価（千円）			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
長期貸付金 （1年内回収予定を含む）	—	29,083	—	29,083
資産計	—	29,083	—	29,083
社債 （1年内償還予定を含む）	—	828,028	—	828,028
長期借入金 （1年内返済予定を含む）	—	1,613,148	—	1,613,148
負債計	—	2,441,177	—	2,441,177

当中間連結会計期間（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
長期貸付金 （1年内回収予定を含む）	—	28,100	—	28,100
資産計	—	28,100	—	28,100
社債 （1年内償還予定を含む）	—	939,826	—	939,826
長期借入金 （1年内返済予定を含む）	—	1,468,444	—	1,468,444
負債計	—	2,408,270	—	2,408,270

（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

長期貸付金

長期貸付金の時価は、一定の期間ごとに分類し、与信管理上の信用リスク区分ごとに、その将来キャッシュ・フローと国債の利回り等適切な指標に信用スプレッドを上乗せした利率を基に割引現在価値法により算定しており、レベル2の時価に分類しております。

社債及び長期借入金

これらの時価は、元利金の合計額と、当該債務の残存期間及び信用リスクを加味した利率を基に、割引現在価値法により算定しており、レベル2の時価に分類しております。

(資産除去債務関係)

当該資産除去債務の総額の増減

	前連結会計年度 (自 2022年6月1日 至 2023年5月31日)	当中間連結会計期間 (自 2023年6月1日 至 2023年11月30日)
期首残高	81,859千円	81,859千円
有形固定資産の取得に伴う増加額	—	—
中間期末(期末)残高	81,859	81,859

(賃貸等不動産関係)

賃貸等不動産の中間連結貸借対照表計上額(連結貸借対照表計上額)、期中増減額及び時価は以下のとおりであります。

(単位:千円)

		前連結会計年度 (自 2022年6月1日 至 2023年5月31日)	当中間連結会計期間 (自 2023年6月1日 至 2023年11月30日)
中間連結貸借対照表計上額 (連結貸借対照表計上額)	期首残高	806,682	910,374
	期中増減額	103,692	△84,619
	中間期末(期末) 残高	910,374	825,755
中間期末(期末)時価		1,794,749	1,603,511

(注) 1. 中間連結貸借対照表計上額(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、前連結会計年度の増加は賃貸等不動産の取得(129,787千円)保有目的の変更に伴う販売用不動産からの振替(35,169千円)であり、減少は保有目的の変更に伴う販売用不動産への振替(25,818千円)、減価償却費の計上(35,446千円)等であります。

当中間連結会計期間の増加は賃貸等不動産の取得(7,198千円)、保有目的の変更に伴う販売用不動産からの振替(20,434千円)であり、減少は保有目的の変更に伴う販売用不動産への振替(96,848千円)、減価償却費の計上(15,403千円)等であります。

3. 中間期末(期末)の時価は、主として「不動産鑑定評価基準」に基づいて自社で算定した金額(指標等を用いて調整を行ったものを含む。)及び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6月1日 至 2022年11月30日）

当社グループは、不動産事業の単一セグメントであり、顧客との契約から生じる収益を分解した情報は、以下のとおりであります。

(単位：千円)

	不動産事業					合計
	不動産売買	不動産賃貸	レンタル倉庫	不動産仲介	その他	
顧客との契約から生じる収益	10,764	-	687	22,736	3,606	37,794
その他の収益（注）	-	55,938	120,916	-	2,194	179,048
外部顧客への売上高	10,764	55,938	121,603	22,736	5,800	216,842

(注)「その他の収益」は、リース取引に関する会計基準に基づく賃料収入等であります。

当中間連結会計期間（自 2023年6月1日 至 2023年11月30日）

当社グループは、不動産事業の単一セグメントであり、顧客との契約から生じる収益を分解した情報は、以下のとおりであります。

(単位：千円)

	不動産事業					合計
	不動産売買	不動産賃貸	レンタル倉庫	不動産仲介	その他	
顧客との契約から生じる収益	-	-	613	6,374	29,880	36,868
その他の収益（注）	-	61,068	125,814	-	1,643	188,527
外部顧客への売上高	-	61,068	126,427	6,374	31,524	225,395

(注)「その他の収益」は、リース取引に関する会計基準に基づく賃料収入等であります。

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

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 (4) 重要な収益及び費用の計上基準」に記載のとおりです。

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の末日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

(1) 契約負債の残高等

(単位：千円)

	前連結会計年度	当中間連結会計期間
契約負債（期首残高）	-	-
契約負債（期末残高）	-	5,577

契約負債は、主に、不動産事業において、顧客との契約に基づく支払条件により顧客から受け取った前受金に関するものであります。契約負債は、収益の認識に伴い取り崩されます。

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

当社及び連結子会社において、当初に予想される契約期間が1年を超える重要な取引がないため、実務上の便法を適用し、残存履行義務に関する情報の記載を省略しております。

また、顧客との契約から生じる対価の中に、取引価格に含まれていない重要な金額はありません。

(セグメント情報等)

【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。

【関連情報】

前中間連結会計期間（自 2022年6月1日 至 2022年11月30日）

1. 製品及びサービスごとの情報

(単位：千円)

	不動産売買	不動産賃貸	レンタル倉庫	不動産仲介	その他	合計
外部顧客への売上高	10,764	55,938	121,603	22,736	5,800	216,842

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3. 主要な顧客ごとの情報

外部顧客への売上高のうち、中間連結損益計算書の売上高の10%以上を占める相手先がないため、記載はありません。

当中間連結会計期間（自 2023年6月1日 至 2023年11月30日）

1. 製品及びサービスごとの情報

(単位：千円)

	不動産売買	不動産賃貸	レンタル倉庫	不動産仲介	その他	合計
外部顧客への売上高	-	61,068	126,427	6,374	31,524	225,395

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3. 主要な顧客ごとの情報

外部顧客への売上高のうち、中間連結損益計算書の売上高の10%以上を占める相手先がないため、記載はありません。

【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】

前中間連結会計期間（自 2022年6月1日 至 2023年11月30日）

該当事項はありません。

当中間連結会計期間（自 2023年6月1日 至 2023年11月30日）

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】

前中間連結会計期間（自 2022年6月1日 至 2023年11月30日）

該当事項はありません。

当中間連結会計期間（自 2023年6月1日 至 2023年11月30日）

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】

前中間連結会計期間（自 2022年6月1日 至 2023年11月30日）

該当事項はありません。

当中間連結会計期間（自 2023年6月1日 至 2023年11月30日）

該当事項はありません。

（1株当たり情報）

1株当たり純資産額は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2022年6月1日 至 2023年5月31日)	当中間連結会計期間 (自 2023年6月1日 至 2023年11月30日)
1株当たり純資産（円）	2,116.91	2,148.32

1株当たり中間純利益及び算定上の基礎は、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)
1株当たり中間純利益（円）	30.97	31.42
（算定上の基礎）		
親会社株主に帰属する中間純利益（千円）	13,628	13,823
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）	13,628	13,823
普通株式の期中平均株式数（株）	440,000	440,000

（注） 1. 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。

2. 2022年12月1日付で普通株式1株につき1,000株の株式分割を行いました。前中間連結会計期間の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、1株当たり中間純利益を算定しております。

（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。

2024年2月27日

N o. 1 都市開発株式会社

取締役会 御中

新月有限責任監査法人

大阪府大阪市

指定有限責任社員

業務執行社員

公認会計士 佐野明彦

指定有限責任社員

業務執行社員

公認会計士 本川雅昭

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N o. 1 都市開発株式会社の2023年6月1日から2024年5月31日までの連結会計年度の中間連結会計期間（2023年6月1日から2023年11月30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、N o. 1 都市開発株式会社及び連結子会社の2023年11月30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6月1日から2023年11月30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、全体としての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