

2026年11月期 中間決算短信〔日本基準〕(連結)

2026年7月13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 2026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. 2026年11月期中間期の連結業績 (2025年12月1日～2026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	%
2026年11月期中間期	4,118	△21.2	540	△39.5	318	△58.6	187	△62.6
2025年11月期中間期	5,228	48.6	894	53.0	770	56.6	501	50.5

(注) 中間包括利益 2026年11月期中間期 187百万円(△61.8%) 2025年11月期中間期 490百万円(48.8%)

	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
2026年11月期中間期	46.90	46.24
2025年11月期中間期	125.42	123.66

(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	%
2026年11月期中間期	18,337	2,501	13.6
2025年11月期	15,398	2,477	16.1

(参考) 自己資本 2026年11月期中間期 2,494百万円 2025年11月期 2,476百万円

(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
2026年11月期中間期	△3,576	152	2,740	397
2025年11月期中間期	△432	△139	914	1,170

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
2025年11月期	0.00	42.50	42.50
2026年11月期	0.00		
2026年11月期(予想)		58.50	58.50

(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. 2026年11月期の連結業績予想 (2025年12月1日～2026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	10,929	31.4	1,870	23.7	1,431	17.4	936	10.3
								234.13

(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(中間期) : 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)	2026年11月期中間期	4,000,000株	2025年11月期	4,000,000株
② 期末自己株式数	2026年11月期中間期	一株	2025年11月期	一株
③ 期中平均株式数(中間期)	2026年11月期中間期	4,000,000株	2025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
(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・所得環境の改善を背景に緩やかに回復しております。一方で、物価上昇や不安定な国際情勢に伴う地政学リスクの影響から、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、建築資材価格及び人件費の上昇に伴う建築工事費の増加、日銀の政策金利引き上げによる金利上昇などの影響が続いております。一方で、賃料の上昇、円安及び相対的な低金利環境を背景に、国内外投資家による一棟収益マンションへの投資需要は引き続き堅調に推移しております。

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。不動産開発創造事業につきましては、上期中に売買契約を締結したプロジェクトの引渡ししが6月に集中したことにより、前年同期の実績を下回る結果となりました。

この結果、当中間連結会計期間の売上高は4,118,221千円（前年同期比21.2%減）、営業利益は540,901千円（同39.5%減）、経常利益は318,957千円（同58.6%減）、親会社株主に帰属する中間純利益は187,606千円（同62.6%減）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区内を中心に主要ブランドである「CASA：カーサ」シリーズ8棟の引渡しを行いました。

その結果、売上高は3,980,071千円（前年同期比22.1%減）、セグメント利益は795,731千円（同28.5%減）となりました。

(E S G 関連事業)

生活関連施設の保有運営として、東京都中野区において区分所有1戸を自社保有いたしました。

その結果、売上高は138,150千円（同13.0%増）、セグメント利益は43,898千円（同43.2%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18,337,192千円（前期末比2,938,291千円増）となりました。流動資産は15,237,238千円（同2,908,328千円増）となりました。これは主に、販売用不動産の減少243,476千円及び仕掛販売用不動産の増加4,126,620千円によるものです。固定資産は3,099,954千円（同29,963千円増）となりました。これは主に、有形固定資産の増加54,212千円及び投資有価証券の減少22,537千円によるものです。

(負債)

当中間連結会計期間末における総負債は15,835,231千円（同2,913,983千円増）となりました。流動負債は7,331,554千円（同1,558,507千円増）となりました。これは主に、短期借入金の増加831,953千円及び1年内返済予定の長期借入金の増加728,964千円によるものです。固定負債は8,503,677千円（同1,355,476千円増）となりました。これは主に、長期借入金の増加1,369,523千円によるものです。

(純資産)

当中間連結会計期間末における純資産は2,501,960千円（同24,307千円増）となりました。これは主に、利益剰余金合計の増加17,606千円によるものです。

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682,846千円減少し、397,616千円となりました。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3,576,212千円となりました。主な資金の増加要因は、税金等調整前中間純利益297,321千円によるものです。主な資金の減少要因は、棚卸資産の増加額3,885,429千円及び法人税等の支払額346,823千円によるものです。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

投資活動の結果、獲得した資金は152,841千円となりました。主な資金の増加要因は、定期預金の払戻による収入580,893千円によるものです。主な資金の減少要因は、固定資産の取得による支出106,861千円及び定期預金預入による支出317,087千円によるものです。

(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2,740,441千円となりました。主な資金の増加要因は、短期借入金の純増額831,953千円及び長期借入れによる収入3,733,118千円によるものです。主な資金の減少要因は、長期借入金の返済による支出1,634,629千円及び配当金の支払額170,000千円によるものです。

(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

2026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 (2025年11月30日)	当中間連結会計期間 (2026年5月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,512,964	566,312
売掛金	18,113	26,970
販売用不動産	3,162,521	2,919,044
仕掛販売用不動産	7,529,441	11,656,061
その他	105,868	68,848
流動資産合計	12,328,909	15,237,238
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	1,112,707	1,185,296
機械装置及び運搬具（純額）	457,663	428,365
土地	1,103,972	1,117,597
建設仮勘定	10,790	—
その他（純額）	22,477	30,564
有形固定資産合計	2,707,611	2,761,823
無形固定資産	2,262	2,068
投資その他の資産		
投資有価証券	135,417	112,880
繰延税金資産	57,707	55,017
その他	166,992	168,164
投資その他の資産合計	360,117	336,062
固定資産合計	3,069,990	3,099,954
資産合計	15,398,900	18,337,192

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2025年11月30日)	当中間連結会計期間 (2026年5月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	14,438	147,476
短期借入金	2,167,262	2,999,215
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	2,986,858	3,715,822
未払法人税等	346,539	106,740
契約負債	77,798	60,898
その他	140,150	261,401
流動負債合計	5,773,046	7,331,554
固定負債		
社債	80,000	60,000
長期借入金	6,972,046	8,341,569
退職給付に係る負債	10,226	12,450
役員退職慰労引当金	76,905	80,655
資産除去債務	2,500	2,500
その他	6,523	6,501
固定負債合計	7,148,201	8,503,677
負債合計	12,921,248	15,835,231
純資産の部		
株主資本		
資本金	100,000	100,000
利益剰余金	2,377,181	2,394,787
株主資本合計	2,477,181	2,494,787
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	△645	△645
その他の包括利益累計額合計	△645	△645
新株予約権	1,116	7,818
純資産合計	2,477,652	2,501,960
負債純資産合計	15,398,900	18,337,192

(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 2024年12月1日 至 2025年5月31日)	当中間連結会計期間 (自 2025年12月1日 至 2026年5月31日)
売上高	5,228,300	4,118,221
売上原価	3,820,886	3,105,673
売上総利益	1,407,414	1,012,548
販売費及び一般管理費	512,921	471,647
営業利益	894,492	540,901
営業外収益		
受取利息	503	1,853
受取配当金	2,007	—
受取保険金	1,211	—
受取手数料	2,563	3,410
その他	216	373
営業外収益合計	6,502	5,637
営業外費用		
支払利息	99,561	169,045
融資手数料	27,980	56,118
投資事業組合運用損	987	818
その他	1,747	1,600
営業外費用合計	130,276	227,581
経常利益	770,718	318,957
特別損失		
固定資産除却損	—	0
投資有価証券評価損	—	21,636
特別損失合計	—	21,636
税金等調整前中間純利益	770,718	297,321
法人税、住民税及び事業税	286,310	107,024
法人税等調整額	△17,271	2,690
法人税等合計	269,038	109,714
中間純利益	501,679	187,606
親会社株主に帰属する中間純利益	501,679	187,606

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 2024年12月 1 日 至 2025年 5 月31日)	当中間連結会計期間 (自 2025年12月 1 日 至 2026年 5 月31日)
中間純利益	501,679	187,606
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△11,187	—
その他の包括利益合計	△11,187	—
中間包括利益	490,491	187,606
(内訳)		
親会社株主に係る中間包括利益	490,491	187,606

(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 2024年12月1日 至 2025年5月31日)	当中間連結会計期間 (自 2025年12月1日 至 2026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	770,718	297,321
減価償却費	62,551	58,287
株式報酬費用	—	6,701
退職給付に係る負債の増減額(△は減少)	2,625	2,224
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	△2,510	△1,853
支払利息	99,561	169,045
固定資産除売却損益(△は益)	—	0
投資有価証券評価損	—	21,636
投資事業組合運用損益(△は益)	987	818
売上債権の増減額(△は増加)	△10,362	△8,856
棚卸資産の増減額(△は増加)	△1,060,940	△3,885,429
仕入債務の増減額(△は減少)	56,233	133,037
契約負債の増減額(△は減少)	△50,000	△16,900
その他	△114,152	156,905
小計	△241,538	△3,063,313
利息及び配当金の受取額	2,510	1,853
利息の支払額	△84,636	△167,929
法人税等の支払額	△108,706	△346,823
営業活動によるキャッシュ・フロー	△432,370	△3,576,212
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	△147,885	△317,087
定期預金の払戻による収入	150,593	580,893
有形固定資産の取得による支出	△89,573	△106,861
投資有価証券の取得による支出	△44,300	—
投資有価証券の売却による収入	759	—
その他	△9,465	△4,102
投資活動によるキャッシュ・フロー	△139,870	152,841
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)	△389,340	831,953
長期借入れによる収入	3,006,290	3,733,118
長期借入金の返済による支出	△1,582,531	△1,634,629
社債の償還による支出	△20,000	△20,000
配当金の支払額	△100,000	△170,000
財務活動によるキャッシュ・フロー	914,417	2,740,441
現金及び現金同等物に係る換算差額	△206	82
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	341,969	△682,846
現金及び現金同等物の期首残高	828,246	1,080,462
現金及び現金同等物の中間期末残高	1,170,215	397,616

(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。

(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 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。

当中間連結会計期間(自 2025年12月1日 至 2026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	3,980,071	138,150	4,118,221	—	4,118,221
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—
計	3,980,071	138,150	4,118,221	—	4,118,221
セグメント利益	795,731	43,898	839,629	△298,727	540,901

(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。