

2026年11月期 中間決算短信〔日本基準〕（非連結）

2026年7月15日

上場会社名 株式会社プラン・ドウ 上場取引所 東
コード番号 458A URL <http://www.plan-d.co.jp/>
代表者 (役職名)代表取締役社長 (氏名)杉山 浩一
問合せ先責任者 (役職名)取締役経営企画グループ管掌 (氏名)福岡 清紹 (TEL)03-6821-7270
経営企画グループGM
半期報告書提出予定日 2026年8月31日 配当支払開始予定日 —
決算補足説明資料作成の有無 : 無
決算説明会開催の有無 : 無

(百万円未満切捨て)

1. 2026年11月期第2四半期（中間期）の業績（2025年12月1日～2026年5月31日）

(1) 経営成績(累計)

(%表示は、対前中間期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		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	5,792	44.4	597	31.4	522	31.9	339	20.6
2025年11月期中間期	4,010	—	454	—	395	—	281	—

	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	120.30	—
2025年11月期中間期	99.76	—

- (注) 1. 2025年11月期中間期より中間財務諸表を作成しているため、2025年11月期中間期の対前中間期増減率については記載しておりません。
2. 2025年9月1日付で普通株式1株を15株とする株式分割を行っておりますが、2025年11月期の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、1株当たり中間純利益を算定しております。
3. 2026年11月期中間期の潜在株式調整後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、希薄化効果を有していないため記載しておりません。
4. 2025年11月期中間期の潜在株式調整後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、当社株式が非上場であったため記載しておりません。

(2) 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	9,754		2,073		21.3
2025年11月期	8,869		1,767		19.9

(参考) 自己資本 2026年11月期中間期 2,073百万円 2025年11月期 1,767百万円

2. 配当の状況

	年間配当金				
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭
2025年11月期	—	0.00	—	12.00	12.00
2026年11月期	—	0.00			
2026年11月期(予想)			—	—	—

- (注) 1. 直近に公表されている配当予想からの修正の有無 : 有
2. 当社は定款において中間期末日及び期末日を基準日と定めておりますが、現時点では期末基準日における配当予想額は未定であります。

3. 2026年11月期の業績予想（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		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	12,600	42.0	980	27.6	780	19.8	500	2.6	177.40

(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) 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）	2026年11月期中間期	2,818,500株	2025年11月期	2,818,500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	2,818,500株	2025年11月期中間期	2,818,500株

(注) 2025年9月1日付で普通株式1株を15株とする株式分割を行っております。2025年11月期の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、「期末発行済株式数（自己株式を含む）」、「期末自己株式数」及び「期中平均株式数（中間期）」を算定しております。

※ 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、その達成を当社が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P.3「1. 経営成績等の概況（4）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. 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) 当中間期のキャッシュ・フローの概況	3
(4) 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・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)	7
(重要な後発事象)	7

1. 経営成績等の概況

(1) 当中間期の経営成績の概況

文中の将来に関する事項は、当中間会計期間の末日現在において当社が判断したものであります。

当中間会計期間(2025年12月1日～2026年5月31日)におけるわが国経済は、賃上げなどによる雇用・所得環境の改善、円安を背景としたインバウンド需要の増加などにより緩やかな回復基調で推移しました。しかしながら、アメリカの通商政策の影響や中東情勢等による地政学リスクの長期化などの不安定な国際情勢、原材料・エネルギー価格の高騰、物価上昇の継続による実質所得の伸び悩み、金融政策に伴う金利動向等、依然として先行き不透明な状況が続いております。

当社の属する不動産業界においては、不動産価格の高騰、金利上昇、建築資材の高騰等に対する懸念はありますが、新富裕層の中長期的に安定したリターンが見込まれる収益不動産に対する期待は大きく投資マインドは底堅く推移しております。

このような事業環境下におきまして、当社は今後も根強い賃貸需要が見込める郊外エリアの中古マンションの取得を積極的に進め新富裕層の投資家ニーズに沿う物件の提案を行ってまいりました。

以上の結果、当中間会計期間の業績は、売上高は5,792,637千円(前年同期比44.4%増)、営業利益は597,699千円(前年同期比31.4%増)、経常利益は522,120千円(前年同期比31.9%増)、中間純利益は339,056千円(前年同期比20.6%増)となりました。

なお、当社は、単一セグメントであるため、セグメント別の記載は省略しております。

(2) 当中間期の財政状態の概況

資産、負債及び純資産の状況

当中間会計期間末における総資産は、前事業年度末に比べ884,995千円増加し、9,754,705千円となりました。また、負債は前事業年度末に比べ579,760千円増加し、7,681,474千円となり、純資産は前事業年度末に比べ305,234千円増加し、2,073,231千円となりました。この結果、自己資本比率は21.3%となっております。

(流動資産)

当中間会計期間末における流動資産は、前事業年度末に比べ1,341,370千円増加し、6,742,528千円となりました。これは主に、現金及び預金576,050千円、販売用不動産664,672千円及び流動資産その他に含まれる前渡金56,504千円、流動資産その他に含まれる前払費用58,533千円が増加した事等によるものであります。

(固定資産)

当中間会計期間末における固定資産は、前事業年度末に比べ456,374千円減少し、3,012,176千円となりました。これは主に、投資不動産472,922千円が減少したことによるものであります。

(流動負債)

当中間会計期間末における流動負債は、前事業年度末に比べ1,859,685千円増加し、4,944,084千円となりました。この主な内訳は、買掛金が124,812千円、短期借入金1,713,000千円及び未払法人税等65,222千円が増加した一方で、1年内返済予定の長期借入金64,669千円が減少した事等によるものであります。

(固定負債)

当中間会計期間末における固定負債は、前事業年度末に比べ1,279,925千円減少し、2,737,389千円となりました。これは主に、社債が17,850千円、長期借入金が1,261,761千円減少した事によるものです。

(純資産)

当中間会計期間末における純資産の残高は、前事業年度末に比べ305,234千円増加し、2,073,231千円となりました。これは中間期純利益計上による利益剰余金339,056千円の増加があった一方で、配当の支払いによる利益剰余金33,822千円の減少があった事によるものです。

（３）当中間期のキャッシュ・フローの概況

当中間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）は前事業年度末に比べて692,914千円増加し、1,916,581千円となりました。各キャッシュ・フローの状況と主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）

当中間会計期間における営業活動の結果、663,688千円の収入（前年同期は951,748千円の収入）となりました。これは主に、税引前中間純利益522,120千円、減価償却費54,829千円の計上、販売用不動産の減少額175,309千円、営業債務の増加額124,812千円があった一方で、利息の支払額59,691千円、法人税等の支払額150,246千円があっ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）

当中間会計期間における投資活動の結果、305,671千円の支出（前年同期は1,521,978千円の支出）となりました。これは主に、定期預金の解約による収入122,510千円があった一方で、投資不動産の取得による支出419,034千円があっ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）

当中間会計期間における財務活動の結果、334,897千円の収入（前年同期は788,466千円の収入）となりました。これは主に、短期借入金の純増加額1,713,000千円、長期借入れによる収入1,072,000千円があった一方で、長期借入金の返済による支出2,398,430千円、社債の償還による支出17,850千円、配当金の支払額33,822千円があったことによるものであります。

（４）業績予想などの将来予測情報に関する説明

2026年11月期通期の業績予想につきましては、2026年1月14日に公表いたしました「2025年11月期 決算短信〔日本基準〕（非連結）」から変更はありません。なお、本資料に記載されている業績予想は本資料の発表日現在において入手可能な情報に基づき作成したものであり、実際の業績は、今後様々な要因によって予想数値と異なる結果となる可能性があります。今後、何らかの変化がある場合には適切に開示してまいります。

2. 中間財務諸表及び主な注記

(1) 中間貸借対照表

(単位:千円)

	前事業年度 (2025年11月30日)	当中間会計期間 (2026年5月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,373,669	1,949,719
売掛金	40,350	26,460
販売用不動産	3,840,276	4,504,949
その他	146,862	261,399
流動資産合計	5,401,158	6,742,528
固定資産		
有形固定資産	69,199	66,384
無形固定資産	293	253
投資その他の資産		
投資不動産(純額)	2,888,727	2,415,804
その他	510,331	529,733
投資その他の資産合計	3,399,058	2,945,538
固定資産合計	3,468,551	3,012,176
資産合計	8,869,710	9,754,705
負債の部		
流動負債		
買掛金	51,837	176,650
短期借入金	2,179,000	3,892,000
1年内償還予定の社債	35,700	35,700
1年内返済予定の長期借入金	218,068	153,399
未払法人税等	150,025	215,248
賞与引当金	—	26,391
その他	449,765	444,694
流動負債合計	3,084,398	4,944,084
固定負債		
社債	303,650	285,800
長期借入金	3,705,809	2,444,047
資産除去債務	7,454	7,542
その他	402	—
固定負債合計	4,017,315	2,737,389
負債合計	7,101,713	7,681,474
純資産の部		
株主資本		
資本金	10,000	10,000
利益剰余金	1,757,996	2,063,231
株主資本合計	1,767,996	2,073,231
純資産合計	1,767,996	2,073,231
負債純資産合計	8,869,710	9,754,705

(2) 中間損益計算書

(単位: 千円)

	前中間会計期間 (自 2024年12月1日 至 2025年5月31日)	当中間会計期間 (自 2025年12月1日 至 2026年5月31日)
売上高	4,010,630	5,792,637
売上原価	3,049,552	4,584,983
売上総利益	961,078	1,207,654
販売費及び一般管理費	506,148	609,954
営業利益	454,929	597,699
営業外収益		
受取利息	425	1,482
保険金収入	—	2,428
助成金収入	2,075	—
その他	246	237
営業外収益合計	2,747	4,148
営業外費用		
支払利息	38,322	54,742
社債利息	1,105	2,158
支払手数料	19,687	21,305
支払保証料	2,817	1,516
その他	—	5
営業外費用合計	61,932	79,727
経常利益	395,744	522,120
特別利益		
抱合せ株式消滅差益	22,450	—
特別利益合計	22,450	—
税引前中間純利益	418,195	522,120
法人税、住民税及び事業税	150,246	215,469
法人税等調整額	△13,223	△32,405
法人税等合計	137,022	183,063
中間純利益	281,172	339,056

(3) 中間キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

	前中間会計期間 (自 2024年12月1日 至 2025年5月31日)	当中間会計期間 (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		
税引前中間純利益	418,195	522,120
減価償却費	51,057	54,829
抱合せ株式消滅差損益(△は益)	△22,450	—
賞与引当金の増減額(△は減少)	22,719	26,391
受取利息及び受取配当金	△425	△1,482
支払利息	38,322	54,742
社債利息	1,105	2,158
販売用不動産の増減額(△は増加)	729,561	175,309
前渡金の増減額(△は増加)	△67,919	△52,985
前払費用の増減額(△は増加)	23,805	△55,734
長期前払費用の増減額(△は増加)	△85,419	16,501
営業債務の増減額(△は減少)	△45,999	124,812
未払消費税等の増減額(△は減少)	4,490	13,911
預り保証金の増減額(△は減少)	△2,350	23,558
その他	5,717	△31,989
小計	1,070,409	872,143
利息及び配当金の受取額	425	1,482
利息の支払額	△39,948	△59,691
法人税等の支払額	△79,137	△150,246
営業活動によるキャッシュ・フロー	951,748	663,688
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	△16,640	△5,645
定期預金の払戻による収入	1,200	122,510
有形固定資産の取得による支出	△1,945	—
投資不動産の取得による支出	△1,499,581	△419,034
保険積立金による支出	△3,761	△3,761
差入保証金の差入による支出	△1,377	65
その他	127	194
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,521,978	△305,671
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)	△534,450	1,713,000
長期借入れによる収入	2,046,000	1,072,000
長期借入金の返済による支出	△677,685	△2,398,430
社債の償還による支出	△22,850	△17,850
配当金の支払額	△22,548	△33,822
財務活動によるキャッシュ・フロー	788,466	334,897
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	218,236	692,914
現金及び現金同等物の期首残高	813,622	1,223,666
合併に伴う現金及び現金同等物の増加額	220,731	—
現金及び現金同等物の中間期末残高	1,252,590	1,916,581

(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)

該当事項はありません。

(セグメント情報等)

当社は、不動産ソリューション事業の単一セグメントであるため、セグメント別の記載は省略しております。

(重要な後発事象)

(財務上の特約が付された金銭消費貸借契約の締結)

当社は、決算日後の2026年6月25日に、以下のとおり取引金融機関と財務上の特約が付された金銭消費貸借契約を締結し、2026年6月30日に第1回目の借入を実行いたしました。

1. 財務上の特約が付された金銭消費貸借契約の締結を行う理由

本資金の借入は、2026年3月17日に公表いたしました「固定資産(信託受益権)の取得に関するお知らせ」の購入資金の調達を目的としております。

2. 借入の概要

(1) 借入先	株式会社みずほ銀行
(2) 借入金額 第1回	525百万円
借入金額 第2回	975百万円
(3) 契約締結日 第1回、第2回	2026年6月25日
(4) 借入実行日 第1回	2026年6月30日
借入実行日 第2回	2026年7月31日
(5) 借入期間	10年
(6) 借入利率	変動金利
(7) 担保の有無	有

3. 金銭消費貸借契約に付される財務上の特約の内容

- (1) 2026年11月期決算を初回とし、以降各事業年度の決算期の末日における当社の貸借対照表における純資産の部の金額を、直前の事業年度の決算期末日における当社の貸借対照表における純資産の部の金額の75%以上とすること。
- (2) 各事業年度の決算期における当社の損益計算書に示される経常損益が、2026年11月期を初回とし、以降の決算期につき2期連続して損失とならないようにすること。