

2025年11月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

2026年1月14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
定時株主総会開催予定日	2026年2月26日	配当支払開始予定日
発行者情報提出予定日	2026年2月26日	2026年2月27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. 2025年11月期の連結業績（2024年12月1日～2025年11月30日）

(1) 連結経営成績

(%表示は対前期増減率)
親会社株主に帰属する
当期純利益

	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	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2025年11月期	8,318	26.7	1,512	59.7	1,219	64.9	849	66.2
2024年11月期	6,567	43.6	946	26.8	739	17.3	510	22.1

(注) 包括利益 2025年11月期 795百万円(51.7%) 2024年11月期 524百万円(23.2%)

	1株当たり 当期純利益	潜在株式調整後 1株当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	売上高 営業利益率
2025年11月期	円 銭 212.32	円 銭 209.34	% 39.9	% 9.4	% 18.2
2024年11月期	円 銭 127.75	円 銭 125.95	% 33.7	% 7.7	% 14.4

(参考) 持分法投資損益 2025年11月期 一百万円 2024年11月期 一百万円

(2) 連結財政狀態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
2025年11月期	百万円 15,398	百万円 2,477	% 16.1	円 錢 619.13
2024年11月期	10,591	1,780	16.8	445.14

(参考) 自己資本 2025年11月期 2,476百万円 2024年11月期 1,780百万円

(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 期末残高
2025年11月期	百万円 △3,105	百万円 △496	百万円 3,854	百万円 1,080
2024年11月期	△1,169	△114	1,372	828

2. 配当の状況

	年間配当金			配当金総額 (合計)	配当性向 (連結)	純資産 配当率 (連結)
	中間期末	期末	合計			
2024年11月期	円 銭 0.00	円 銭 25.00	円 銭 25.00	百万円 100.00	% 19.6	% 6.6
2025年11月期	0.00	42.50	42.50	170.00	20.0	8.0
2026年11月期(予想)	0.00	58.50	58.50		25.0	

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	
通期	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭	
	10,929	31.4	1,870	23.7	1,431	17.4	936	10.3	234.13	

※ 注記事項

(1) 期中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) 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）

2025年11月期	4,000,000株	2024年11月期	4,000,000株
2025年11月期	一株	2024年11月期	一株
2025年11月期	4,000,000株	2024年11月期	4,000,000株

② 期末自己株式数

③ 期中平均株式数

※ 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. 経営成績等の概況（4）今後の見通し」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) 当期の経営成績の概況	2
(2) 当期の財政状態の概況	2
(3) 当期のキャッシュ・フローの概況	3
(4) 今後の見通し	3
2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	3
3. 連結財務諸表及び主な注記	4
(1) 連結貸借対照表	4
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	6
(3) 連結株主資本等変動計算書	8
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	9
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	10
(継続企業の前提に関する注記)	10
(セグメント情報等)	10
(1 株当たり情報)	11
(重要な後発事象)	11

1. 経営成績等の概況

(1) 当期の経営成績の概況

当連結会計年度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、物価上昇や不安定な国際情勢による地政学リスク、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、建築費の上昇、日銀の政策金利引き上げによる金利上昇等に留意する必要はありますが、都区部を中心とした高い賃貸需要や賃料上昇が継続していることから、国内外投資家による一棟収益マンションへの需要は継続して高い水準にあります。

「東京都の人口（推計）」によると、2025年10月時点の都人口は1,427万人で前年同月から8.0万人増加（内、都区部が7.3万人増加）、転入超過数を年齢階級別にみると20～24歳が最も多く、次いで25～29歳（総務省「2024年人口移動報告」）となっており、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が継続しています。賃貸需要の強さは賃料上昇に表れており、2025年10月時点の東京23区のシングル向き（30m²以下）賃貸マンションの平均募集家賃は前年同月比10.6%上昇、DINKS向き（30～50m²）においては前年同月比11.7%上昇（民間調査機関調べ）となるなど、継続的な都心部への人口流入数増加や分譲マンション価格の高騰などが賃貸需要を増加させている状況であります。

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。

この結果、当連結会計年度の売上高は8,318,727千円（前年同期比26.7%増）、営業利益は1,512,376千円（同59.7%増）、経常利益は1,219,741千円（同64.9%増）、親会社株主に帰属する当期純利益は849,270千円（同66.2%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区内を中心に主要ブランドである「CASA：カーサ」シリーズ15棟の引渡しを行いました。

リノベーション再販においては、東京都豊島区のバリューアップ一棟収益マンション1棟、千葉県山武市11区画及び茨城県坂東市3区画の太陽光発電施設の引渡しを行いました。

この結果、売上高は8,067,639千円（前年同期比27.6%増）、セグメント利益は1,959,416千円（同52.9%増）となりました。

(E S G関連事業)

生活関連施設の保有事業においては、千葉県八街市のトランクルーム、東京都練馬区の賃貸マンションCASAラシクラス練馬春日町（12戸）及び台東区のアパートメントホテル9STAY上野入谷（9室）を取得いたしました。

この結果、売上高は251,088千円（同2.6%増）、セグメント利益は70,064千円（同21.1%増）となりました。

(2) 当期の財政状態の概況

当連結会計年度末の財政状態につきましては、次のとおりです。

(資産の部)

当連結会計年度末における総資産は15,398,900千円（前期末比4,807,673千円増）となりました。流動資産は12,328,909千円（同4,490,679千円増）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4,092,010千円によるものです。固定資産は3,069,990千円（同316,993千円増）となりました。これは主に、有形固定資産の増加303,874千円によるものです。

(負債の部)

当連結会計年度末における総負債は12,921,248千円（同4,110,566千円増）となりました。流動負債は5,773,046千円（同2,026,458千円増）となりました。これは主に、短期借入金の増加629,610千円及び1年内返済予定の長期借入金の増加1,270,090千円によるものです。固定負債は7,148,201千円（同2,084,108千円増）となりました。これは主に、長期借入金の増加2,112,481千円によるものです。

(純資産の部)

当連結会計年度末における純資産は2,477,652千円（同697,107千円増）となりました。これは、主に親会社株主に帰属する当期純利益849,270千円を計上したことによるものです。

(3) 当期のキャッシュ・フローの概況

当連結会計年度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1,080,462千円（前期末比252,216千円増）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3,105,584千円となりました。主な資金の増加要因は、税金等調整前当期純利益1,282,726千円によるものです。主な資金の減少要因は、棚卸資産の増加額4,113,108千円によるものです。

(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496,492千円となりました。主な資金の増加要因は、定期預金の払戻による収入152,993千円によるものです。主な資金の減少要因は、定期預金の預入による支出225,669千円及び有形固定資産の取得による支出409,815千円によるものです。

(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3,854,116千円となりました。主な資金の増加要因は、短期借入金の純増額623,221千円、長期借入れによる収入6,306,290千円によるものです。主な資金の減少要因は、長期借入金の返済による支出2,935,394千円によるものです。

(4) 今後の見通し

当社グループにおいては、社会に貢献できる創造力豊かな企業を目指すという企業理念のもと、不動産開発創造事業を通じて、住まい暮らしに関連して多世代の方々のより快適な社会生活の実現に貢献するとともに、ESG関連事業では再生可能エネルギー事業を中心にカーボンニュートラル社会の実現に向けて尽力してまいります。

我が国経済は回復傾向にあるものの、不安定な国際情勢や金融市場が継続されることが予想されます。

そのような事業環境の中、当社グループの主力商品であります一棟収益マンション「CASA：カーサ」シリーズの販売につきましては、富裕層の相続税対策、企業等の新たな収益機会の確保等により需要が底堅い状況が継続すると予想されます。一方、地価及び建築費の上昇、ならびに金利の先高観がこれらの需要を押し下げる可能性があります。当社グループは、商品企画力の更なる強化及び市況の動向を注視しながら、引き続き東京23区を中心に資産価値の高い収益マンションの開発に注力してまいります。

翌連結会計年度（2026年11月期）の連結業績予想につきましては、売上高10,929,530千円（前年同期比31.4%増）、営業利益1,870,309千円（同23.7%増）、経常利益1,431,765千円（同17.4%増）、親会社株主に帰属する当期純利益936,518千円（同10.3%増）を見込んでおります。

なお、上記の業績予想は、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。

2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

当社グループは、国内の同業他社との比較可能性を確保するため、会計基準につきましては日本基準を適用しております。

3. 連結財務諸表及び主な注記

(1) 連結貸借対照表

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2024年11月30日)	当連結会計年度 (2025年11月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,188,072	1,512,964
売掛金	16,543	18,113
販売用不動産	1,196,695	3,162,521
仕掛販売用不動産	5,403,257	7,529,441
その他	33,661	105,868
流動資産合計	7,838,229	12,328,909
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	737,016	1,112,707
機械装置及び運搬具（純額）	559,069	457,663
土地	953,046	1,103,972
建設仮勘定	135,860	10,790
その他（純額）	18,743	22,477
有形固定資産合計	2,403,736	2,707,611
無形固定資産		
	2,650	2,262
投資その他の資産		
投資有価証券	143,638	135,417
繰延税金資産	2,659	57,707
その他	200,311	166,992
投資その他の資産合計	346,610	360,117
固定資産合計	2,752,996	3,069,990
資産合計	10,591,226	15,398,900

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2024年11月30日)	当連結会計年度 (2025年11月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	103,268	14,438
短期借入金	1,537,651	2,167,262
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	1,716,767	2,986,858
未払法人税等	108,322	346,539
契約負債	89,398	77,798
その他	151,180	140,150
流動負債合計	3,746,588	5,773,046
固定負債		
社債	120,000	80,000
長期借入金	4,859,564	6,972,046
繰延税金負債	656	—
退職給付に係る負債	4,764	10,226
役員退職慰労引当金	69,405	76,905
資産除去債務	2,500	2,500
その他	7,202	6,523
固定負債合計	5,064,092	7,148,201
負債合計	8,810,681	12,921,248
純資産の部		
株主資本		
資本金	100,000	100,000
利益剰余金	1,627,910	2,377,181
株主資本合計	1,727,910	2,477,181
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	52,634	△645
その他の包括利益累計額合計	52,634	△645
新株予約権	—	1,116
純資産合計	1,780,545	2,477,652
負債純資産合計	10,591,226	15,398,900

(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書

連結損益計算書

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2023年12月 1 日 至 2024年11月30日)	当連結会計年度 (自 2024年12月 1 日 至 2025年11月30日)
売上高	6,567,568	8,318,727
売上原価	4,887,180	5,866,582
売上総利益	1,680,387	2,452,145
販売費及び一般管理費	733,517	939,769
営業利益	946,870	1,512,376
営業外収益		
受取利息	116	1,519
受取配当金	3,405	2,148
受取保険金	1,850	2,313
受取手数料	1,121	5,785
保険解約益	—	1,813
その他	615	872
営業外収益合計	7,109	14,451
営業外費用		
支払利息	168,509	226,161
融資手数料	44,770	75,014
投資事業組合運用損	894	1,910
その他	—	4,000
営業外費用合計	214,173	307,086
経常利益	739,806	1,219,741
特別利益		
投資有価証券売却益	20,847	64,500
特別利益合計	20,847	64,500
特別損失		
固定資産売却損	413	—
投資有価証券評価損	7,896	1,515
特別損失合計	8,309	1,515
税金等調整前当期純利益	752,343	1,282,726
法人税、住民税及び事業税	229,484	460,971
法人税等調整額	11,874	△27,515
法人税等合計	241,358	433,455
当期純利益	510,984	849,270
親会社株主に帰属する当期純利益	510,984	849,270

連結包括利益計算書

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2023年12月1日 至 2024年11月30日)	当連結会計年度 (自 2024年12月1日 至 2025年11月30日)
当期純利益	510,984	849,270
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	13,898	△53,280
その他の包括利益合計	13,898	△53,280
包括利益	524,883	795,990
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	524,883	795,990

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 2023年12月1日 至 2024年11月30日)

(単位:千円)

	株主資本			その他の包括利益累計額		純資産合計
	資本金	利益剰余金	株主資本合計	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	100,000	1,116,925	1,216,925	38,735	38,735	1,255,661
当期変動額						
親会社株主に帰属する 当期純利益		510,984	510,984			510,984
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)				13,898	13,898	13,898
当期変動額合計	—	510,984	510,984	13,898	13,898	524,883
当期末残高	100,000	1,627,910	1,727,910	52,634	52,634	1,780,545

当連結会計年度(自 2024年12月1日 至 2025年11月30日)

(単位:千円)

	株主資本			その他の包括利益累計額		新株予約権	純資産合計
	資本金	利益剰余金	株主資本合計	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	100,000	1,627,910	1,727,910	52,634	52,634	—	1,780,545
当期変動額							
剰余金の配当		△100,000	△100,000				△100,000
親会社株主に帰属する 当期純利益		849,270	849,270				849,270
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)				△53,280	△53,280	1,116	△52,163
当期変動額合計	—	749,270	749,270	△53,280	△53,280	1,116	697,107
当期末残高	100,000	2,377,181	2,477,181	△645	△645	1,116	2,477,652

(4) 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2023年12月 1 日 至 2024年11月30日)	当連結会計年度 (自 2024年12月 1 日 至 2025年11月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	752,343	1,282,726
減価償却費	120,185	127,428
株式報酬費用	—	1,116
退職給付に係る負債の増減額（△は減少）	3,711	5,462
役員退職慰労引当金の増減額（△は減少）	7,500	7,500
受取利息及び受取配当金	△3,522	△3,668
支払利息	168,509	226,161
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	△64,500
投資有価証券評価損	7,896	1,515
投資事業組合運用損益（△は益）	894	1,910
売上債権の増減額（△は増加）	530	△1,569
棚卸資産の増減額（△は増加）	△1,828,047	△4,113,108
仕入債務の増減額（△は減少）	△66,595	△88,830
契約負債の増減額（△は減少）	40,000	△11,600
その他	65,639	△43,392
小計	△751,387	△2,672,847
利息及び配当金の受取額	3,522	3,668
利息の支払額	△131,869	△213,651
法人税等の支払額	△289,835	△222,753
営業活動によるキャッシュ・フロー	△1,169,570	△3,105,584
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	△195,824	△225,669
定期預金の払戻による収入	90,402	152,993
有形固定資産の取得による支出	△18,403	△409,815
投資有価証券の取得による支出	△11,084	△104,800
投資有価証券の売却による収入	32,000	92,676
その他	△11,851	△1,877
投資活動によるキャッシュ・フロー	△114,760	△496,492
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）	286,432	623,221
長期借入れによる収入	3,811,896	6,306,290
長期借入金の返済による支出	△2,685,058	△2,935,394
社債償還による支出	△40,000	△40,000
リース債務の返済による支出	△594	—
配当金の支払額	—	△100,000
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,372,675	3,854,116
現金及び現金同等物に係る換算差額	110	176
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	88,455	252,216
現金及び現金同等物の期首残高	739,790	828,246
現金及び現金同等物の期末残高	828,246	1,080,462

(5) 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。

(セグメント情報等)

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E S G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」、「E S G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。

「E S G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、「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、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

前連結会計年度（自 2023年12月1日 至 2024年11月30日）

(単位：千円)

	報告セグメント			調整額 (注) 1	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	6,322,765	244,802	6,567,568	—	6,567,568
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	—	—	—	—
計	6,322,765	244,802	6,567,568	—	6,567,568
セグメント利益	1,281,438	57,867	1,339,306	△392,435	946,870

(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、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。

当連結会計年度（自 2024年12月1日 至 2025年11月30日）

(単位：千円)

	報告セグメント			調整額 (注)1	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	8,067,639	251,088	8,318,727	—	8,318,727
セグメント間の内部売上高又は振替高	—	—	—	—	—
計	8,067,639	251,088	8,318,727	—	8,318,727
セグメント利益	1,959,416	70,064	2,029,481	△517,105	1,512,376

(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、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。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 2023年12月1日 至 2024年11月30日)	当連結会計年度 (自 2024年12月1日 至 2025年11月30日)
1株当たり純資産額	445.14円	619.13円
1株当たり当期純利益	127.75円	212.32円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	125.95円	209.34円

(注) 1株当たり当期純利益及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2023年12月1日 至 2024年11月30日)	当連結会計年度 (自 2024年12月1日 至 2025年11月30日)
1株当たり当期純利益		
親会社株主に帰属する当期純利益(千円)	510,984	849,270
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当期純利益(千円)	510,984	849,270
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株当たり当期純利益		
親会社株主に帰属する当期純利益調整額(千円)	—	—
普通株式増加数(株)	57,071	56,939
(うち新株予約権(株))	(57,071)	(56,939)
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に含まれなかつた潜在株式の概要	—	新株予約権1種類 (新株予約権の数920個)

(重要な後発事象)

該当事項はありません。