



平成 30 年 9 月 13 日

各 位

会 社 名 香 陵 住 販 株 式 会 社
代 表 者 名 代 表 取 締 役 薄 井 宗 明
(コード番号：3495 東証 JASDAQ)
問 合 せ 先 取 締 役 経 営 管 理 本 部 長
中 野 大 輔
(TEL 029-221-2110)

東京証券取引所 J A S D A Q への上場に伴う当社決算情報等のお知らせ

当社は、本日、平成 30 年 9 月 13 日に東京証券取引所 J A S D A Q に上場いたしました。今後とも、なお一層のご指導ご鞭撻を賜りますよう、よろしくお願い申し上げます。

平成 30 年 9 月期(平成 29 年 10 月 1 日から平成 30 年 9 月 30 日)における当社グループの業績予想は、次のとおりであります。また、最近の決算情報等につきまして別添のとおりであります。

【連結】

(単位：百万円、%)

項目	決算期	平成 30 年 9 月期 (予想)		平成 30 年 9 月期 第 3 四半期累計期間 (実績)		平成 29 年 9 月期 (実績)		
		対売上 高比率	対前期 増減率	対売上 高比率	対売上 高比率			
売 上 高		5,059	100.0	2.2	4,240	100.0	4,952	100.0
営 業 利 益		477	9.4	7.1	492	11.6	445	9.0
経 常 利 益		450	8.9	2.9	476	11.2	438	8.8
親会社株主に帰属 する当期(四半期) 純 利 益		285	5.6	2.8	303	7.2	277	5.6
1 株 当 たり 当 期 (四 半 期) 純 利 益		285 円 17 銭		307 円 07 銭		281 円 24 銭		
1 株 当 たり 配 当 金		(※)		—		20 円 00 銭 (4 円 00 銭)		

(※) 平成 30 年 9 月期(予想)において期末配当を予定しておりますが、具体的な配当金額は現時点で未定であります。具体的な配当金額については、決定次第、改めてお知らせいたします。

- (注) 1. 平成 30 年 5 月 31 日付で、普通株式 1 株につき 5 株の株式分割を行っております。
上記では、平成 29 年 9 月期の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、1 株当たり当期(四半期)純利益を算出しております。
2. 第 3 四半期累計期間(実績)並びに平成 29 年 9 月期(実績)の 1 株当たり当期(四半期)純利益は、発行済株式数 988,000 株により算出しております。
なお、1 株当たり配当金については、平成 29 年 9 月期(実績)の期首に当該株式分割が行われたと仮定して算出した場合の数値を参考までに () 内記載しております。
3. 平成 30 年 9 月期(予想)の 1 株当たり当期純利益は、公募株式数 (260,000 株) を含めた期中平均発行済(予定)株式数により算出しております。
なお、オーバーアロットメントによる売出しに関連する第三者割当増資分(最大 55,300 株)は含まれておりません。

【平成 30 年 9 月期業績予想の前提条件】

(1) 当社グループ全体の見通し

わが国経済は、政府の経済政策等を背景に企業収益の改善や雇用の改善傾向が続き、国内景気は緩やかな回復基調にある一方、海外経済の不確実性等、景気の先行きは依然として不透明な状況が続いております。

当社が属する不動産業界におきましても、日本銀行のマイナス金利政策により良好な資金調達環境が継続し、不動産に対する個人、事業法人等の購入意欲は高く推移しております。

このような状況のもと、当社は、不動産流通事業において優良な不動産の取得、商品化および販売の推進を継続し、一方で不動産管理事業により安定収益を確保してまいりました。

このような状況下、平成 30 年 9 月期の期首に計画いたしました当社グループの平成 30 年 9 月期の業績は、売上高 5,059,622 千円(前期比 2.2%増)、営業利益 477,444 千円(前期比 7.1%増)、経常利益 450,920 千円(前期比 2.9%増)、親会社株主に帰属する当期純利益は 285,606 千円(前期比 2.8%増)を見込んでおります。

(2) 業績予想の前提条件

① 売上高

当社グループでは、不動産流通事業および不動産管理事業について、各支店、事業部別に前期実績や当期の販売予定物件等を考慮し、積み上げにより売上予算を策定しております。

当社グループの売上高は、日本の慣習である 2 月から 4 月にかけての入学、入社や人事異動の時期に集中し、7 月から 8 月の夏場については、閑散期となり業績が相対的に低調となる傾向があるため、通期予算に対する第 3 四半期累計期間までの進捗率が高くなる傾向がみられます。

(不動産流通事業)

不動産流通事業売上高は、不動産売上高、仲介事業収益(不動産賃貸及び販売の仲介業務)、その他から構成されており、3,368,787 千円(前期比 6.7%増)を見込んでおります。

内訳として、不動産売上高予算は、既に取得している物件に期中取得物件を加えて物件ごとの販売計画を積み上げることにより計画を作成しております。仕入不動産商品および投資用不動産の販売を 85 件(前期比 20 件減)と計画したことから、2,089,727 千円(前期比 7.5%増)を見込んでおります。

不動産賃貸および販売の仲介業務は、前々期および前期の来店数・平均単価・成約率や各店舗の外部環境等を踏まえ計画を作成しております。平成 30 年 9 月期については、賃貸不動産の仲介を 7,885 件(前期比 274 件増)と計画し、339,787 千円(前期比 3.2%増)、売買不動産の仲介を 1,155 件(前期比 60 件増)と計画し、557,748 千円(前期比 2.7%増)を見込んでおります。

その他は 381,525 千円を見込んでおります。主な内訳は、当社施工の建設売上高 129,700 千円(前期比 213.0%増)、保険の代理店による手数料 64,192 千円(前期比 5.5%増)等であり、賃貸不動産の仲介業務件数が 3.6%増加するとの前提のもと計画しております。

(不動産管理事業)

不動産管理事業売上高は、管理事業収益、賃貸事業収益(不動産の賃貸業務、コインパーキング・コインランドリー運営)、太陽光売電事業収益、建設売上高、その他で構成されており 1,690,836 千円(前期比 5.8%減)を見込んでおります。

内訳として、管理事業収益は、前々期および前期の管理不動産戸数や入居率の推移等から当期の管理料収入は増収、不動産管理に伴い発生する管理物件の内装工事売上は前期と同水準、2 年ごとの不動産更新事務手数料は更新件数が前期より減少すると予測したことなどから、600,987 千円(前期比 3.4%減)を見込んでおります。

自社所有不動産の賃貸業務は、収益物件ごとに期中の売却・取得を加味した賃料収入の積み上げにより作成しております。前期と比較し保有物件の売却を進めることによる賃料収入の減少が見込まれることから 220,954 千円(前期比 14.3%減)を見込んでおります。

コインパーキング・コインランドリー運営は、主に前期実績を参考に算出した駐車一台当り年間

売上高約 256 千円に、新規コインパーキング開設の影響も加味した運営台数をかけ、売上高 192,000 千円(前期比 52.6%増)を見込んでおります。

太陽光売電事業収益は、現在 4 箇所の発電所(賃貸不動産に付随する設備を除く)を運営しており、前期の売電実績および平成 30 年 9 月期中の茨城県水戸市高田町発電所増設による売電金額の増加を含め、232,916 千円(前期比 2.9%増)を見込んでおります。

その他は 443,979 千円を見込んでおります。主な内訳は、収益物件をサブリースし入居者から頂く賃料収入 439,979 千円(前期比 21.3%減)等になります。これは、サブリース物件ごとに期中の契約満了・新規契約を加味した積み上げにより作成しておりますが、前期の大型サブリース契約の解消により大幅な減収を見込んでおります。

以上の結果、当社グループの売上高は 5,059,622 千円(前期比 2.2%増)を見込んでおります。

②売上原価、売上総利益

(不動産流通事業)

不動産売上原価は、物件ごとの仕入価格を、前々期および前期の実績等を考慮しながら積み上げにより計画を作成しており、1,745,899 千円(前期比 11.0%増)を見込んでおります。

(不動産管理事業)

管理事業収益における売上原価は、内装原価等、賃貸用不動産、コインパーキング・コインランドリー、太陽光発電等に係る減価償却費・サブリースによる賃借料が主であり、これらを項目別に積み上げ予算を策定しております。内装原価等については、前期実績を参考に予算を作成しております。各設備の減価償却費は、新設も含めて予定償却額を月次で展開し予算を作成しております。サブリースによる賃借料は、予算策定時の契約物件に加え、前年度実績を参考に当期の新規契約物件を織り込み計画を立てております。以上より、955,282 千円(前期比 10.8%減)を見込んでおります。

以上の結果、当社グループの売上原価は 2,701,182 千円(前期比 2.2%増)、売上総利益は 2,358,441 千円(前期比 2.1%増)を見込んでおります。

③販売費および一般管理費、営業利益

販売費および一般管理費については、人件費の増加および株式公開における支払手数料の増加を含め 1,880,997 千円(前期比 0.9%増)を見込んでおります。

人件費については、人員計画に基づき従業員数の増加や昇給を見込むものの、時間外労働手当の削減などにより 1,150,283 千円(前期比 3.8%減)を見込んでおります。

支払手数料は、上場関連費用に伴う費用の増加を主に計上し、86,296 千円(前期比 226.5%増)を見込んでおります。

以上の結果、営業利益は 477,444 千円(前期比 7.1%増)を見込んでおります。

④営業外収益・費用、経常利益

営業外収益については、受取利息や受取配当金、その他項目を細目ごとに積み上げて算定しております。また、営業外費用については、物件増加に伴う仕入れ資金の借入における支払利息を見込む等、項目別に積み上げております。

以上の結果、当社グループの営業外収益は 10,177 千円(前期比 56.3%減)、営業外費用は 36,700 千円(18.8%増)、経常利益は 450,920 千円(前期比 2.9%増)を見込んでおります。

⑤特別利益・損失、親会社株主に帰属する当期純利益

予算作成時において特別利益、特別損失に関して見込んでいるものはございません。以上の結果、親会社株主に帰属する当期純利益は 285,606 千円(前期比 2.8%増)となる見込みであります。

【業績予想に関するご留意事項】

本資料に記載されている業績予想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、実際の業績は様々な要因によって異なる場合がございます。

以上



平成30年9月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成30年9月13日

上場会社名 香陵住販株式会社 上場取引所 東
 コード番号 3495 URL https://www.koryo-j.co.jp
 代表者 (役職名)代表取締役 (氏名) 薄井 宗明
 問合せ先責任者 (役職名)取締役 経営管理本部長 (氏名) 中野 大輔 (TEL)029(221)2110
 四半期報告書提出予定日 — 配当支払開始予定日 —
 四半期決算補足説明資料作成の有無 : 無
 四半期決算説明会開催の有無 : 無

(百万円未満切捨て)

1. 平成30年9月期第3四半期の連結業績(平成29年10月1日～平成30年6月30日)

(1) 連結経営成績(累計) (%表示は、対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する四半期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
30年9月期第3四半期	4,240	—	492	—	476	—	303	—
29年9月期第3四半期	—	—	—	—	—	—	—	—

(注) 包括利益 30年9月期第3四半期 319百万円(—%) 29年9月期第3四半期 —百万円(—%)

	1株当たり 四半期純利益	潜在株式調整後 1株当たり 四半期純利益
	円 銭	円 銭
30年9月期第3四半期	307.07	—
29年9月期第3四半期	—	—

- (注) 1. 当社は、平成29年9月期第3四半期については四半期連結財務諸表を作成していないため、平成29年9月期第3四半期の数値及び平成30年9月期第3四半期の増減率については、記載しておりません。
 2. 平成30年9月期第3四半期の潜在株式調整後1株当たり四半期純利益金額については、潜在株式は存在するものの、当社は非上場であるため、期中平均株価が把握できませんので、記載しておりません。
 3. 当社は、平成30年5月31日付で普通株式1株につき5株の割合で株式分割を行っております。当連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたとして、1株当たり四半期純利益を算定しております。

(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	%
30年9月期第3四半期	7,538	2,129	28.3
29年9月期	6,984	1,813	26.0

(参考) 自己資本 30年9月期第3四半期 2,129百万円 29年9月期 1,813百万円

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
29年9月期	—	0.00	—	20.00	20.00
30年9月期	—	0.00	—	—	—
30年9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 : 無
 2. 当社は、平成30年5月31日付で普通株式1株につき5株の割合で株式分割を行っております。平成30年9月期の第3四半期以前の配当金については当該株式分割前の実際の配当金の額を記載しております。
 3. 平成30年9月期の期末配当予想は未定であります。

3. 平成30年9月期の連結業績予想（平成29年10月1日～平成30年9月30日）

（％表示は、対前期増減率）

通期	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
	5,059	2.2	477	7.1	450	2.9	285	2.8	285.17

- （注） 1. 直近に公表されている業績予想からの修正の有無 : 無
 2. 1株当たり当期純利益は、公募株式数（260,000株）を含めた期中平均発行済（予定）株式数により算出しております。
 なお、オーバーアロットメントによる売出しに関連する第三者割当増資分（最大55,300株）は含まれておりません。
 3. 当社は、平成30年5月31日付で普通株式1株につき5株の割合で株式分割を行っております。当連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して1株当たり当期純利益を算定しております。

※ 注記事項

- （1）当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動 : 無

（連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動）

新規 一社（社名）一、除外 一社（社名）一

- （2）四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用 : 有

（注）詳細は、添付資料P. 11「2. 四半期連結財務諸表及び主な注記（3）四半期連結財務諸表に関する注事項（四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用）をご覧ください。

- （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 : 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）
 ② 期末自己株式数
 ③ 期中平均株式数（四半期累計）

30年9月期3Q	988,000株	29年9月期	988,000株
30年9月期3Q	—	29年9月期	—
30年9月期3Q	988,000株	29年9月期3Q	—

- （注） 1. 当社は、平成30年5月31日付で普通株式1株につき5株の割合で株式分割を行っております。前連結会計年度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、期中平均株式数を算定しております。
 2. 当社は、平成29年9月期第3四半期については、四半期連結財務諸表を作成していないため、平成29年9月期第3四半期の期中平均株式数（四半期累計）については記載しておりません。

※ 四半期決算短信は公認会計士又は監査法人の四半期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。

○添付資料の目次

1. 当四半期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. 四半期連結財務諸表及び主な注記	4
(1) 四半期連結貸借対照表	4
(2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書	6
(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	8
(継続企業の前提に関する注記)	8
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	9
(四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用)	9

1. 当四半期決算に関する定性的情報

(1) 経営成績に関する説明

当第3四半期連結累計期間におけるわが国の経済は、金融緩和をはじめとする各種政策効果により雇用、所得環境が改善が続けたものの、米国の政策転換やアジア地域における緊張の高まりによる影響などから、景気の動向は不透明な状況で推移致しました。

当社グループが属する不動産業界におきましては、日銀によるマイナス金利政策の継続等による良好な資金調達環境を背景に、不動産市場への資金流入が続いており、投資家層の拡大と多様化が期待されております。

このような状況のもと、当社グループは、不動産商品の仕入れ販売および不動産管理戸数の拡大に注力致しました。

この結果、当第3四半期連結累計期間の売上高は4,240,760千円、営業利益は492,402千円、経常利益は476,766千円、親会社株主に帰属する四半期純利益は303,383千円となりました。

セグメントの業績は、次のとおりであります。

①不動産流通事業

不動産売上高においては、フォーライフ文京(茨城県水戸市)、レーガバーネ渡里(茨城県水戸市)の自社企画投資用不動産の販売に加え、中型投資用物件の販売が7棟と順調に推移致しました。また仲介事業収益のうち売買仲介については、反響数、成約数ともに順調に推移し前期の売り上げを上回ったものの、賃貸仲介については、賃料の下落に伴う成約単価の変化により前期を下回る形となっております。これらの結果、不動産流通事業の売上高は2,885,947千円、営業利益は365,982千円となりました。

②不動産管理事業

賃貸事業収益については、自社不動産の賃料収入が順調に推移したものの、コインパーキングの新規オープンが当初の計画数に届かず、予算を下回る結果となりました。また、賃貸管理戸数が14,028戸数となったことから、管理事業収益については売上に大きく上回る結果となりました。その他、太陽光売電収益、建設売上高等も順調に推移しております。

結果として、不動産管理事業の売上高は1,354,813千円、営業利益は423,955千円となりました。

(2) 財政状態に関する説明

(流動資産)

当第3四半期連結会計年度末における流動資産の残高は3,707,749千円となり、前連結会計年度末と比べると625,826千円の増加となりました。これは主に、現金及び預金が221,021千円及び仕掛販売用不動産および販売用不動産が389,843千円増加したことによるものであります。

(固定資産)

当第3四半期連結会計年度末における固定資産の残高は3,830,398千円となり、前連結会計年度末と比べると72,195千円の減少となりました。これは主に、有形固定資産の機械装置及び運搬具が85,497千円及び土地が113,659千円減少したものの、建物及び構築物が28,833千円及びその他の有形固定資産が92,803千円増加したことによるものであります。

(流動負債)

当第3四半期連結会計年度末における流動負債の残高は2,021,426千円となり、前連結会計年度末と比べると47,469千円の増加となりました。これは主に、1年内返済予定の長期借入金が103,970千円及び未払法人税等が58,530千円減少したものの短期借入金が増加したことによるものです。

(固定負債)

当第3四半期連結会計年度末における固定負債の残高は3,386,976千円となり、前連結会計年度末と比べると190,391千円の増加となりました。これは主に、長期借入金が増加したことによるものであります。

(純資産)

当第3四半期連結会計年度末の純資産の残高は2,129,744千円となり、前連結会計年度末と比べると315,769千円の増加となりました。これは主に、親会社株主に帰属する四半期純利益を303,383千円計上したことによるものであります。

(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

本日開示いたしました「東京証券取引所 J A S D A Q への上場に伴う当社決算情報等のお知らせ」をご参照ください。

なお、連結業績予想などの将来予測情報につきましては、本資料の発表日現在において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き作成したものであります。実際の実績等は、今後様々な要因によって異なる結果となる可能性があります。

2. 四半期連結財務諸表及び主な注記

(1) 四半期連結貸借対照表

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成29年9月30日)	当第3四半期連結会計期間 (平成30年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,210,812	1,431,833
売掛金	127,883	128,061
販売用不動産	1,411,465	400,508
仕掛販売用不動産	235,379	1,636,180
未成工事支出金	5,120	—
その他	111,205	120,837
貸倒引当金	△19,944	△9,672
流動資産合計	3,081,923	3,707,749
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	727,447	756,280
機械装置及び運搬具（純額）	1,192,161	1,106,664
土地	1,541,198	1,427,538
その他（純額）	66,488	159,292
有形固定資産合計	3,527,295	3,449,776
無形固定資産		
その他	86,974	86,217
無形固定資産合計	86,974	86,217
投資その他の資産		
投資有価証券	101,686	124,228
その他	186,637	184,917
貸倒引当金	—	△14,741
投資その他の資産合計	288,324	294,404
固定資産合計	3,902,594	3,830,398
資産合計	6,984,517	7,538,148

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成29年9月30日)	当第3四半期連結会計期間 (平成30年6月30日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	54,268	44,094
短期借入金	156,000	461,500
1年以内返済予定の長期借入金	561,278	457,308
未払法人税等	137,292	78,762
賞与引当金	62,519	32,772
家賃保証引当金	1,558	1,724
その他	1,001,040	945,264
流動負債合計	1,973,957	2,021,426
固定負債		
長期借入金	2,308,508	2,483,127
役員退職慰労引当金	138,784	143,793
退職給付に係る負債	125,087	118,918
その他	624,205	641,137
固定負債合計	3,196,585	3,386,976
負債合計	5,170,542	5,408,403
純資産の部		
株主資本		
資本金	98,800	98,800
利益剰余金	1,677,474	1,976,905
株主資本合計	1,776,274	2,075,705
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	37,700	54,039
その他の包括利益累計額合計	37,700	54,039
純資産合計	1,813,975	2,129,744
負債純資産合計	6,984,517	7,538,148

(2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書

四半期連結損益計算書

第3四半期連結累計期間

(単位：千円)

	当第3四半期連結累計期間 (自平成29年10月1日 至平成30年6月30日)
売上高	4,240,760
売上原価	2,317,129
売上総利益	1,923,630
販売費及び一般管理費	1,431,228
営業利益	492,402
営業外収益	
受取配当金	1,684
受取手数料	2,931
その他	3,648
営業外収益合計	8,264
営業外費用	
支払利息	18,729
その他	5,171
営業外費用合計	23,900
経常利益	476,766
特別損失	
固定資産売却損	3,740
特別損失合計	3,740
税金等調整前四半期純利益	473,026
法人税等	169,643
四半期純利益	303,383
親会社株主に帰属する四半期純利益	303,383

四半期連結包括利益計算書
第3四半期連結累計期間

(単位：千円)

当第3四半期連結累計期間
(自平成29年10月1日
至平成30年6月30日)

四半期純利益	303,383
その他の包括利益	
その他有価証券評価差額金	16,338
その他の包括利益合計	16,338
四半期包括利益	319,721
(内訳)	
親会社株主に係る四半期包括利益	319,721

(3) 四半期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。

(四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用)

(税金費用の計算)

税金費用については、当第3四半期連結会計期間を含む連結会計年度の税引前当期純利益に対する税効果会計適用後の実効税率を合理的に見積り、税引前四半期純利益に当該見積実効税率を乗じて計算しております。