

2022年9月期 決算短信〔日本基準〕(連結)



2022年11月14日

東

上場会社名 香陵住販株式会社 上場取引所
 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
 定時株主総会開催予定日 2022年12月22日 配当支払開始予定日 2022年12月23日
 有価証券報告書提出予定日 2022年12月23日
 決算補足説明資料作成の有無 : 有
 決算説明会開催の有無 : 有 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 2022年9月期の連結業績(2021年10月1日~2022年9月30日)

(1) 連結経営成績 (%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	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2022年9月期	8,713	11.7	794	32.3	794	26.2	493	26.0
2021年9月期	7,799	—	600	—	629	—	391	—

(注) 包括利益 2022年9月期 475百万円(22.7%) 2021年9月期 387百万円(—%)

	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
	円 銭	円 銭	%	%	%
2022年9月期	366.93	360.37	12.8	7.5	9.1
2021年9月期	295.52	288.30	11.3	6.8	7.7

(参考) 持分法投資損益 2022年9月期 ー百万円 2021年9月期 ー百万円

(注) 2021年9月期の各数値については、会計方針の変更に伴い遡及修正が行われたため、遡及修正後の数値を記載しております。なお、2021年9月期の対前期増減率は、遡及修正が行われたため記載しておりません。

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
2022年9月期	11,511	4,045	35.1	3,002.34
2021年9月期	9,564	3,649	38.2	2,726.41

(参考) 自己資本 2022年9月期 4,043百万円 2021年9月期 3,649百万円

(注) 2021年9月期については、会計方針の変更に伴い遡及修正が行われたため、遡及修正後の数値を記載しております。

(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
	百万円	百万円	百万円	百万円
2022年9月期	△319	△1,043	1,117	976
2021年9月期	609	△185	△81	1,222

(注) 2021年9月期については、会計方針の変更に伴い遡及修正が行われたため、遡及修正後の数値を記載しております。

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)
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計			
2021年9月期	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	%	%
2021年9月期	—	32.00	—	32.00	64.00	85	21.7	2.4
2022年9月期	—	35.00	—	37.00	72.00	96	19.6	2.5
2023年9月期(予想)	—	40.00	—	40.00	80.00		—	

(注) 2021年9月期は、第2四半期、期末ともに普通配当27円・創立40周年記念配当5円の合計32円、年間配当金合計64円になります。

3. 2023年9月期の連結業績予想（2022年10月1日～2023年9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	8,845	1.5	835	5.2	820	3.3	572	16.1	424.97

※ 注記事項

(1) 期中における重要な子会社の異動（連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動）： 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： 有
 ② ①以外の会計方針の変更： 有
 ③ 会計上の見積りの変更： 無
 ④ 修正再表示： 無

(注) 詳細は、添付資料P.13「3. 連結財務諸表及び主な注記(5) 連結財務諸表に関する注記事項(会計方針の変更)」をご覧ください。

(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）	2022年9月期	1,346,700株	2021年9月期	1,338,700株
② 期末自己株式数	2022年9月期	45株	2021年9月期	45株
③ 期中平均株式数	2022年9月期	1,343,709株	2021年9月期	1,323,965株

(参考) 個別業績の概要

1. 2022年9月期の個別業績（2021年10月1日～2022年9月30日）

(1) 個別経営成績 (%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	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2022年9月期	7,764	10.2	721	28.6	725	23.4	456	23.3
2021年9月期	7,046	—	561	—	588	—	370	—
	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					
	円 銭		円 銭					
2022年9月期	339.67		333.59					
2021年9月期	279.65		272.82					

(注) 2021年9月期の各数値については、会計方針の変更に伴い遡及修正が行われたため、遡及修正後の数値を記載しております。なお、2021年9月期の対前期増減率は、遡及修正が行われたため記載しておりません。

(2) 個別財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
2022年9月期	10,966	3,891	35.5	2,887.93
2021年9月期	9,064	3,532	39.0	2,638.69

(参考) 自己資本 2022年9月期 3,889百万円 2021年9月期 3,532百万円

(注) 2021年9月期については、会計方針の変更に伴い遡及修正が行われたため、遡及修正後の数値を記載しております。

※ 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

1. 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。
2. 決算説明会は2022年11月29日に開催、決算補足説明資料は、2022年11月28日にTDnetに開示いたします。

○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	3
(3) 当期のキャッシュ・フローの概況	3
(4) 今後の見通し	4
(5) 継続企業の前提に関する重要事象等	4
2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	4
3. 連結財務諸表及び主な注記	5
(1) 連結貸借対照表	5
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	7
(3) 連結株主資本等変動計算書	9
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	11
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	13
(継続企業の前提に関する注記)	13
(会計方針の変更)	13
(セグメント情報等)	14
(1株当たり情報)	17
(重要な後発事象)	18

1. 経営成績等の概況

(1) 当期の経営成績の概況

当連結累計年度における我が国経済は、新型コロナウイルス感染症の影響により停滞した期間もありましたが、各種政策の効果により、経済活動も徐々に正常化に向かっております。しかしながら、ウクライナ情勢の長期化、資源価格をはじめとする広範囲での大幅な物価上昇、為替市場における歴史的な円安の進行等により、景気の先行きは不透明な状況となっております。

当社が属する不動産業界においては、2022年8月の住宅着工戸数が77,712戸で、前年同月比で4.6%増となり、住宅着工の動向は4か月ぶりの増加となっております。利用関係別にみると、前年同月比で持家は11.2%減で9か月連続の減少、貸家は8.9%増と18か月連続の増加、分譲住宅は16.2%増と先月の2022年7月の減少から再びの増加となりました。当社グループの主力である販売および賃貸事業分野において、回復の兆しが見えてまいりました。

このような状況の中、当社は、売買、賃貸、仲介事業における収益確保や賃貸管理物件の新規獲得に加え、新規事業である不動産ファンドの商品開発に注力してまいりました。

セグメントごとの経営成績は、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、自社企画投資用不動産のレーガペーネ白梅（茨城県水戸市）に加え、木造のレーガペーネシリーズ3棟が販売となりました。また、東新橋の事業用物件（東京都港区）が売上に大きく寄与する形となっております。その他、土地、戸建、区分所有建物の仕入れ、販売においても計画に対し好調に推移しました。仲介事業収益について賃貸は、新型コロナウイルス感染症により、企業の人事異動への影響から、前期売上および計画を下回る結果となりました。販売においては、前期売上を上回ったものの計画を下回る結果となっております。

これらの結果、不動産流通事業の売上高は6,452,726千円(前年同期比18.5%増)、セグメント利益は693,237千円(同39.7%増)となりました。

②不動産管理事業

不動産管理事業については、当社の安定的な収益基盤であり、不動産の新規取得により自社の賃料収入は、計画を上回る形となりました。また、自社不動産以外の賃料収入については、「収益認識に関する会計基準」等の適用による影響を計画に織り込んでいなかったことから、売上高は計画を下回りましたが、利益は計画通りに推移しております。管理事業収益においては、賃貸管理戸数が21,532戸、駐車場台数8,580台と増加となりました。全体的には、前期売上を上回ったものの計画を下回る結果となっております。コインパーキングは、新型コロナウイルス感染症の影響はあるものの運営台数が1,306台となったことから、前期売上を上回り回復傾向となっております。また、太陽光売電収益については、一部パワーコンディショナーの故障および銅線の盗難により計画を下回る形となっております。

これらの結果、不動産管理事業の売上高は2,278,574千円(前年同期比4.0%減)、セグメント利益は767,206千円(同2.1%増)となりました。

当連結会計年度末における総資産は11,511,224千円となり、販売用不動産の増加等によって前連結会計年度末に比べて1,947,200千円増加致しました。当連結会計年度末における負債合計は7,465,785千円となり、長期借入金の増加等によって前連結会計年度末に比べて1,551,486千円増加致しました。当連結会計年度末における純資産合計額は4,045,439千円となり、前連結会計年度末に比べて395,713千円増加致しました。

(2) 当期の財政状態の概況

(流動資産)

当連結会計年度末における流動資産の残高は6,583,021千円となり、前連結会計年度末と比較して1,224,080千円増加となりました。これは主に、現金及び預金が225,995千円減少したものの、販売用不動産が1,616,616千円が増加したことによるものであります。

(固定資産)

当連結会計年度末における固定資産の残高は4,928,203千円となり、前連結会計年度末と比較して723,119千円増加となりました。これは主に、土地が439,449千円、機械装置及び運搬具が243,743千円それぞれ増加したことによるものであります。

(流動負債)

当連結会計年度末における流動負債の残高は4,295,538千円となり、前連結会計年度末と比較して717,953千円増加となりました。これは主に、1年内返済予定の長期借入金が76,700千円減少したものの、短期借入金が490,600千円、預り金が106,268千円それぞれ増加したことによるものであります。

(固定負債)

当連結会計年度末における固定負債の残高は3,170,246千円となり、前連結会計年度末と比較して833,532千円増加となりました。これは主に、自社賃貸用不動産購入等による長期借入金が704,296千円増加したことによるものであります。

(純資産)

当連結会計年度末における純資産の残高は4,045,439千円となり、前連結会計年度末と比較して395,713千円増加となりました。これは主に、前会計年度末日および2022年3月31日を基準日とする剰余金の配当89,934千円を実施した一方、親会社株主に帰属する当期純利益493,053千円を計上したことによるものであります。

(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」という。)の期末残高は、前連結会計年度末に比べて246,028千円減少し、976,410千円となりました。

当連結会計年度における各キャッシュ・フローの状況及び増減の要因は、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)

営業活動により使用した資金は319,937千円(前期は609,284千円の収入)となりました。これは主に、税金等調整前当期純利益737,275千円及び減価償却費265,440千円の計上があったものの、棚卸資産の増加1,287,650千円、法人税等の支払215,527千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)

投資活動により使用した資金は1,043,139千円(前期は185,163千円の支出)となりました。これは主に、有形固定資産の取得による支出949,925千円及び投資有価証券の取得による支出53,415千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)

財務活動により獲得した資金は1,117,048千円(前期は81,052千円の支出)となりました。これは主に、長期借入金の返済による支出831,404千円及び配当金の支払額89,924千円があるものの、長期借入れによる収入1,459,000千円及び短期借入金の純増加による収入490,600千円によるものであります。

(4) 今後の見通し

新型コロナウイルス感染症の影響を顕著に受けたコインパーキング事業については、回復基調にあるため2023年9月期においては新型コロナウイルス感染症の影響は見込んでおりません。また、木材をはじめとする資源価格の高騰については、当社が進める自社企画投資用不動産「レーガペーネ」シリーズの建設及び子会社が行う内装工事の原価に影響は与えるものの、全体としては当社事業に大きな影響は生じないと見込んでおります。

2023年9月期の連結業績予想における売上高の10%以上をしめる、東京都港区新橋の事業用建物の売却については、2023年10月31日に引渡（決済）が終了いたしました。自社企画投資用不動産「レーガペーネ」シリーズについては、今期は鉄筋コンクリート造の建物の完成は予定しておりませんが、木造アパートについては土地の仕入、建築工事が順調に進捗しており、売上高及び管理戸数の増加に寄与すると考えております。

新規事業であります「KORYO Funding」については、本提出日現在、3プロジェクトの運用が来ております。今期においてもコンスタントにプロジェクトの組成を行い、当社グループの知名度向上、新規顧客の獲得に繋げてまいります。

また、更なる安定収益の強化を図るために、引き続き年間の賃貸物件管理獲得目標を1,000戸とし、賃貸客付けを行うリアル店舗がある強みを活かし、不動産所有者へのアプローチ強化を行います。なお、中古の投資用不動産の仕入を積極的に行うことにより安定収益に繋がる賃料収入の確保及び来期以降の不動産売上高の仕込みを行います。

このような施策の展開を通じて、2023年9月期の連結業績予想は、売上高8,845百万円（前年同期比1.5%増）、営業利益835百万円（同5.2%増）、経常利益820百万円（同3.3%増）、親会社株主に帰属する当期純利益572百万円（16.1%増）としております。

なお、上記予想数値は、現時点で入手可能な情報に基づき判断した見通しであり、実際の業績数値は、今後様々な要因により異なる可能性があります。

(5) 継続企業の前提に関する重要事象等

該当事項はありません。

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 (2021年9月30日)	当連結会計年度 (2022年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,031,259	1,805,264
売掛金	163,333	176,832
販売用不動産	668,829	2,285,446
仕掛販売用不動産	2,315,364	2,111,196
その他	203,121	231,195
貸倒引当金	△22,967	△26,914
流動資産合計	5,358,940	6,583,021
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	1,531,380	1,561,892
減価償却累計額及び減損損失累計額	△712,128	△766,673
建物及び構築物（純額）	819,252	795,218
機械装置及び運搬具	1,556,811	1,949,047
減価償却累計額及び減損損失累計額	△749,675	△898,168
機械装置及び運搬具（純額）	807,135	1,050,878
土地	1,970,418	2,409,868
その他	132,632	114,961
減価償却累計額及び減損損失累計額	△106,057	△84,208
その他（純額）	26,574	30,753
有形固定資産合計	3,623,381	4,286,719
無形固定資産		
ソフトウェア	56,834	41,812
のれん	80,603	62,691
その他	41,844	49,267
無形固定資産合計	179,282	153,772
投資その他の資産		
投資有価証券	108,213	135,940
長期貸付金	2,287	1,372
繰延税金資産	89,117	117,521
その他	233,029	266,431
貸倒引当金	△30,227	△33,553
投資その他の資産合計	402,419	487,712
固定資産合計	4,205,083	4,928,203
資産合計	9,564,024	11,511,224

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2021年9月30日)	当連結会計年度 (2022年9月30日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	140,276	166,346
契約負債	-	128,023
短期借入金	1,389,400	1,880,000
1年内返済予定の長期借入金	460,004	383,304
未払法人税等	109,219	168,453
預り金	939,169	1,045,437
賞与引当金	88,710	93,438
家賃保証引当金	9,048	7,775
その他	441,756	422,759
流動負債合計	3,577,584	4,295,538
固定負債		
長期借入金	1,387,336	2,091,632
長期預り敷金	606,830	631,857
役員退職慰労引当金	143,571	145,637
退職給付に係る負債	176,486	201,385
繰延税金負債	13,517	15,942
その他	8,972	83,792
固定負債合計	2,336,714	3,170,246
負債合計	5,914,298	7,465,785
純資産の部		
株主資本		
資本金	363,277	367,325
資本剰余金	264,477	268,525
利益剰余金	2,978,208	3,381,327
自己株式	△63	△63
株主資本合計	3,605,899	4,017,114
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	43,826	25,998
その他の包括利益累計額合計	43,826	25,998
新株予約権	-	2,326
純資産合計	3,649,726	4,045,439
負債純資産合計	9,564,024	11,511,224

(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 2020年10月1日 至 2021年9月30日)	当連結会計年度 (自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)
売上高	7,799,150	8,713,191
売上原価	4,592,524	5,264,051
売上総利益	3,206,626	3,449,140
販売費及び一般管理費	2,606,437	2,654,892
営業利益	600,188	794,247
営業外収益		
受取利息	170	104
受取配当金	3,041	2,944
受取保険金	21,313	2,708
受取手数料	5,881	7,211
保険解約返戻金	10,556	9,857
その他	13,569	9,814
営業外収益合計	54,533	32,641
営業外費用		
支払利息	19,393	23,690
和解金	4,796	1,522
その他	910	6,927
営業外費用合計	25,100	32,140
経常利益	629,622	794,749
特別利益		
補助金収入	-	4,500
固定資産売却益	855	80
投資有価証券売却益	7,209	-
特別利益合計	8,064	4,580
特別損失		
盗難損失	-	29,738
固定資産圧縮損	-	4,500
固定資産売却損	28,405	-
投資有価証券売却損	1,309	-
固定資産除却損	290	5,104
減損損失	25,110	3,378
合併関連費用	-	19,332
特別損失合計	55,116	62,053
税金等調整前当期純利益	582,570	737,275
法人税、住民税及び事業税	208,062	262,340
法人税等調整額	△16,744	△18,117
法人税等合計	191,317	244,222
当期純利益	391,252	493,053
親会社株主に帰属する当期純利益	391,252	493,053

連結包括利益計算書

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2020年10月1日 至 2021年9月30日)	当連結会計年度 (自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)
当期純利益	391,252	493,053
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△3,870	△17,827
その他の包括利益合計	△3,870	△17,827
包括利益	387,382	475,225
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	387,382	475,225

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 2020年10月1日 至 2021年9月30日)

(単位:千円)

	株主資本			
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式
当期首残高	348,729	249,929	2,630,508	△63
会計方針の変更による 累積的影響額			31,512	
会計方針の変更を反映し た当期首残高	348,729	249,929	2,662,020	△63
当期変動額				
新株の発行	14,547	14,547		
剰余金の配当			△75,064	
親会社株主に帰属する 当期純利益			391,252	
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)				
当期変動額合計	14,547	14,547	316,188	-
当期末残高	363,277	264,477	2,978,208	△63

	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
	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	3,229,104	47,696	47,696	-	3,276,801
会計方針の変更による 累積的影響額	31,512				31,512
会計方針の変更を反映し た当期首残高	3,260,616	47,696	47,696	-	3,308,313
当期変動額					
新株の発行	29,095				29,095
剰余金の配当	△75,064				△75,064
親会社株主に帰属する 当期純利益	391,252				391,252
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)		△3,870	△3,870	-	△3,870
当期変動額合計	345,283	△3,870	△3,870	-	341,412
当期末残高	3,605,899	43,826	43,826	-	3,649,726

当連結会計年度(自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)

(単位:千円)

	株主資本			
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式
当期首残高	363,277	264,477	2,978,208	△63
会計方針の変更による 累積的影響額				
会計方針の変更を反映し た当期首残高	363,277	264,477	2,978,208	△63
当期変動額				
新株の発行	4,048	4,048		
剰余金の配当			△89,934	
親会社株主に帰属する 当期純利益			493,053	
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)				
当期変動額合計	4,048	4,048	403,118	-
当期末残高	367,325	268,525	3,381,327	△63

	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
	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	3,605,899	43,826	43,826	-	3,649,726
会計方針の変更による 累積的影響額	-				-
会計方針の変更を反映し た当期首残高	3,605,899	43,826	43,826	-	3,649,726
当期変動額					
新株の発行	8,096				8,096
剰余金の配当	△89,934				△89,934
親会社株主に帰属する 当期純利益	493,053				493,053
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)		△17,827	△17,827	2,326	△15,500
当期変動額合計	411,214	△17,827	△17,827	2,326	395,713
当期末残高	4,017,114	25,998	25,998	2,326	4,045,439

(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 2020年10月1日 至 2021年9月30日)	当連結会計年度 (自 2021年10月1日 至 2022年9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	582,570	737,275
減価償却費	238,834	265,440
減損損失	25,110	3,378
のれん償却額	17,911	17,911
株式報酬費用	-	2,326
賞与引当金の増減額 (△は減少)	7,464	4,728
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	4,486	7,272
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	21,053	24,898
受取利息及び受取配当金	△3,212	△3,049
支払利息	19,393	23,690
固定資産除却損	290	5,104
固定資産売却損益 (△は益)	27,550	△80
投資有価証券売却損益 (△は益)	△5,899	-
売上債権の増減額 (△は増加)	7,577	△13,499
棚卸資産の増減額 (△は増加)	△134,235	△1,287,650
仕入債務の増減額 (△は減少)	57,647	26,069
契約負債の増減額 (△は減少)	-	64,332
預り金の増減額 (△は減少)	85,024	106,268
未収還付消費税等の増減額 (△は増加)	-	△80,905
未払消費税等の増減額 (△は減少)	14,858	△124,563
預り敷金の増減額 (△は減少)	△27,419	24,327
その他	△109,874	106,751
小計	829,131	△89,970
利息及び配当金の受取額	3,219	3,052
保険金の受取額	21,313	2,708
利息の支払額	△23,262	△20,198
法人税等の支払額	△221,119	△215,527
営業活動によるキャッシュ・フロー	609,284	△319,937
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の純増減額 (△は増加)	△30,060	△20,038
投資有価証券の取得による支出	△3,550	△53,415
投資有価証券の売却による収入	18,023	-
有形固定資産の取得による支出	△152,784	△949,925
有形固定資産の売却による収入	10,000	80
無形固定資産の取得による支出	△44,277	△21,813
貸付金の回収による収入	915	915
敷金及び保証金の差入による支出	△296	△9,663
敷金及び保証金の回収による収入	162	1,492
保険積立金の解約による収入	16,705	9,229
投資活動によるキャッシュ・フロー	△185,163	△1,043,139

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2020年10月1日 至 2021年9月30日)	当連結会計年度 (自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)
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)	969,400	490,600
長期借入れによる収入	487,100	1,459,000
長期借入金の返済による支出	△1,480,904	△831,404
リース債務の返済による支出	△10,574	△5,719
匿名組合出資者からの払込みによる収入	-	86,400
配当金の支払額	△75,168	△89,924
株式の発行による収入	29,095	8,096
財務活動によるキャッシュ・フロー	△81,052	1,117,048
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	343,068	△246,028
現金及び現金同等物の期首残高	879,370	1,222,438
現金及び現金同等物の期末残高	1,222,438	976,410

(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。

(会計方針の変更)

(販売用不動産及び固定資産に係る控除対象外消費税及び地方消費税の会計処理の変更)

従来、販売用不動産及び固定資産に係る控除対象外消費税及び地方消費税(以下、「控除対象外消費税等」という。)については、発生した連結会計年度の期間費用として販売費及び一般管理費に計上しておりましたが、2021年10月1日以後取得する販売用不動産及び固定資産に係る控除対象外消費税等については、当該資産の取得原価へ算入する方法に変更いたしました。

当社グループでは、不動産流通事業において、自社企画投資用不動産レーガバーネシリーズの企画開発・販売、及び収益不動産の再生・販売を行っておりますが、2022年9月期からの中期経営計画、自社企画投資用不動産物件(RC造マンション及び木造アパート)の取扱棟数を大きく増やしていく方針であることから、2021年10月以降、販売用不動産及び固定資産に係る控除対象外消費税等も大きく増加することが見込まれます。そのため、販売用不動産及び固定資産に係る控除対象外消費税等について、取得原価に算入し、売上高に対応する売上原価として費用化するほうが、適正な期間損益計算及び費用収益対応の観点から、より合理的であると考えたものであります。

当該会計方針の変更は遡及適用され、前連結会計年度については遡及適用後の連結財務諸表となっております。

この結果、遡及適用を行う前と比べて、前連結会計年度の連結貸借対照表は、販売用不動産が12,179千円、有形固定資産が10,838千円、利益剰余金が15,974千円増加しております。

前連結会計年度の連結損益計算書は、売上原価が51,153千円増加し、売上総利益は51,153千円、営業利益、経常利益及び税金等調整前当期純利益は22,388千円それぞれ減少しております。

前連結会計年度の連結キャッシュ・フロー計算書は、税金等調整前当期純利益は22,388千円減少し、棚卸資産の増減額による支出が24,963千円減少し、有形固定資産の取得による支出が2,574千円増加しております。

また、前連結会計年度の期首の純資産に累積的影響額が反映されたことにより、連結株主資本等変動計算書の利益剰余金の前期首残高が31,512千円増加しております。

なお、セグメント情報及び1株当たり情報に与える影響は、当該箇所に記載しております。

(収益認識に関する会計基準等の適用)

「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日。以下「収益認識会計基準」という。)等を当連結会計年度の期首から適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識することといたしました。これにより、当社の賃貸管理事業において賃貸料の回収リスクを負担する場合に賃貸料を売上高に計上する方法から、預り金で処理する方法に変更しております。

この結果、従来の方と比べて、当連結会計年度の売上高は159,502千円、売上原価は157,512千円、営業利益、経常利益及び税金等調整前当期純利益は1,989千円それぞれ減少しております。また、流動資産が847千円減少し、流動負債が1,142千円増加しております。

また、前連結会計年度の連結貸借対照表において、「流動負債」に表示していた「その他」は、当連結会計年度より「契約負債」及び「その他」に含めて表示しております。ただし、収益認識会計基準第89-2項に定める経過的な取扱いに従って、前連結会計年度について新たな表示方法により組替えを行っておりません。

収益認識会計基準等の適用については、収益認識会計基準第84項ただし書きに定める経過的な取扱いに従い、当連結会計年度の期首より前に新たな会計方針を遡及適用した場合の累積的影響額を、当連結会計年度の期首の利益剰余金に加減することとしておりますが、利益剰余金の当期首残高への影響はありません。

(時価の算定に関する会計基準等の適用)

「時価の算定に関する会計基準」(企業会計基準第30号 2019年7月4日。以下「時価算定会計基準」という。)等を当連結会計年度の期首から適用し、時価算定会計基準第19項及び「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 2019年7月4日)第44-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準が定める新たな会計方針を、将来にわたって適用することとしております。

なお、連結財務諸表に与える影響はありません。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

1. 報告セグメントの概要

(1) 報告セグメントの決定方法

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す。

当社グループは、事業の内容、役務の提供方法及び類似性に基づき事業を集約し「不動産流通事業」「不動産管理事業」の2つを報告セグメントとしております。

(2) 各報告セグメントに属する製品及びサービスの種類

「不動産流通事業」は、当社グループの不動産の販売、他社所有の不動産の売買の仲介及び他社所有の不動産の賃貸の仲介等を行います。

「不動産管理事業」は、不動産賃貸業、不動産管理業、太陽光発電事業等を行っております。

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、連結財務諸表作成において採用している会計処理の方法と概ね同一であります。

セグメント資産については、事業セグメントに資産を配分していないため記載しておりません。ただし、配分されていない償却資産の減価償却費は、合理的な配賦基準で各事業セグメントへ配賦しております。

(報告セグメントの利益又は損失の測定方法の変更)

当連結会計年度の期首から、ファンドビジネスに係る費用について、当連結会計年度中に事業を開始する見込みとなったことから、「全社費用」から「不動産流通事業」の費用とする方法に変更しております。

当該変更により、従来の方法に比べて、当連結会計年度の「不動産流通事業」のセグメント利益が27,738千円減少しております。

(販売用不動産及び固定資産に係る控除対象外消費税及び地方消費税の会計処理の変更)

会計方針の変更に記載のとおり、当連結会計年度の期首から販売用不動産及び固定資産に係る控除対象外消費税及び地方消費税の会計処理の変更をしております。

当該変更を遡及適用したことにより、従来の方法に比べて、前連結会計年度の「不動産流通事業」のセグメント利益が51,153千円減少しております。

(収益認識に関する会計基準等の適用)

会計方針の変更に記載のとおり、当連結会計年度の期首から収益認識に関する会計基準等を適用し、会計処理の変更をしております。

当該変更により、従来の方法に比べて、当連結会計年度の「不動産管理事業」の売上高が159,502千円、セグメント利益が1,989千円減少しております。

3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、その他の項目の金額に関する情報

前連結会計年度(自 2020年10月1日 至 2021年9月30日)

(単位:千円)

	報告セグメント			合計
	不動産流通事業	不動産管理事業	計	
売上高				
外部顧客への売上高	5,444,406	2,354,743	7,799,150	7,799,150
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	18,109	18,109	18,109
計	5,444,406	2,372,852	7,817,259	7,817,259
セグメント利益	496,305	751,412	1,247,717	1,247,717
その他の項目				
減価償却費	18,874	189,857	208,731	208,731

当連結会計年度(自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)

(単位:千円)

	報告セグメント			合計
	不動産流通事業	不動産管理事業	計	
売上高				
外部顧客への売上高	6,452,726	2,260,465	8,713,191	8,713,191
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	18,109	18,109	18,109
計	6,452,726	2,278,574	8,731,301	8,731,301
セグメント利益	693,237	767,206	1,460,443	1,460,443
その他の項目				
減価償却費	19,799	208,944	228,743	228,743

4. 報告セグメント合計額と連結財務諸表計上額との差額及び当該差額の主な内容(差異調整に関する事項)

(単位：千円)

売上高	前連結会計年度	当連結会計年度
報告セグメント計	7,817,259	8,731,301
セグメント間取引消去	△18,109	△18,109
連結財務諸表の売上高	7,799,150	8,713,191

(単位：千円)

利益	前連結会計年度	当連結会計年度
報告セグメント計	1,247,717	1,460,443
全社費用(注)	△647,697	△666,359
未実現損益の調整額	168	163
連結財務諸表の営業利益	600,188	794,247

(注) 全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない本社管理部門の一般管理費であります。

(単位：千円)

その他の項目	報告セグメント計		調整額(注)		連結財務諸表計上額	
	前連結 会計年度	当連結 会計年度	前連結 会計年度	当連結 会計年度	前連結 会計年度	当連結 会計年度
減価償却費	208,731	228,743	30,102	36,697	238,834	265,440

(注) 減価償却費の調整額は、報告セグメントに帰属しない全社に係るものであります。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 2020年10月1日 至 2021年9月30日)	当連結会計年度 (自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)
1株当たり純資産額	2,726.41円	3,002.34円
1株当たり当期純利益金額	295.52円	366.93円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	288.30円	360.37円

(注) 1. 前連結会計年度については、会計方針の変更に伴い遡及修正が行われたため、遡及修正後の数値を記載しております。この結果、遡及適用を行う前に比べて、前連結会計年度の1株当たり純資産額が11円93銭増加し、1株当たり当期純利益が11円73銭、潜在株式調整後1株当たり当期純利益が11円44銭減少しております。

2. 1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります

	前連結会計年度 (自 2020年10月1日 至 2021年9月30日)	当連結会計年度 (自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)
1株当たり当期純利益金額		
親会社株主に帰属する当期純利益(千円)	391,252	493,053
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)	391,252	493,053
普通株式の期中平均株式数(株)	1,323,965	1,343,709
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額		
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)	33,159	24,462
(うち新株予約権(株))	(33,159)	(24,462)
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金額の算定に含まれなかった潜在株式の概要	—	2022年1月14日開催の取締役会決議によるストックオプション 新株予約権の数 317個 普通株式 31,700株

3. 1株当たり純資産額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (2021年9月30日)	当連結会計年度 (2022年9月30日)
純資産の部の合計額(千円)	3,649,726	4,045,439
純資産の部の合計額から控除する金額(千円)	—	2,326
(うち新株予約権(千円))	(—)	(2,326)
普通株式に係る期末の純資産額(千円)	3,649,726	4,043,112
普通株式の期末株式数(株)	1,338,700	1,346,700
自己株式の期末株式数(株)	45	45
1株当たり純資産額の算定に用いられた期末の普通株式数(株)	1,338,655	1,346,655

(重要な後発事象)

(連結子会社の吸収合併)

当社は、2021年11月18日開催の取締役会において、当社の連結子会社である株式会社KASUMICを吸収合併することを決議し、2022年10月1日に合併いたしました。

1. 合併の概要

(1) 合併当事企業の名称及びその事業内容

合併当時の名称 (存続会社) 香陵住販株式会社

(消滅会社) 株式会社KASUMIC

事業の内容 不動産の売買、賃貸、仲介、管理

(2) 企業結合日

2022年10月1日

(3) 合併の形式

当社を吸収合併存続会社、株式会社KASUMICを吸収合併消滅会社とする吸収合併

(4) 合併後企業の名称

香陵住販株式会社

(5) その他取引の概要に関する事項

当社グループの更なるシェア拡大、持続的な企業価値の向上を目的としております。

(6) 実施した会計処理の概要

「企業結合に関する会計基準」(企業会計基準第21号 2019年1月16日)及び「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第10号 2019年1月16日)に基づき、共通支配下の取引として処理する予定です。