



## 2023年9月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

2023年5月12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 2023年5月12日 配当支払開始予定日 2023年6月12日  
 四半期決算補足説明資料作成の有無 : 有  
 四半期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. 2023年9月期第2四半期の連結業績(2022年10月1日～2023年3月31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	%
2023年9月期第2四半期	4,901	23.3	476	16.8	485	18.0	331	20.9
2022年9月期第2四半期	3,974	△3.5	408	18.0	411	16.9	274	16.3

(注) 包括利益 2023年9月期第2四半期 341百万円(30.0%) 2022年9月期第2四半期 262百万円(9.8%)

	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
2023年9月期第2四半期	122.90	120.41
2022年9月期第2四半期	102.20	100.20

(注) 2023年4月1日付で普通株式1株につき2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、1株当たり四半期純利益及び潜在株式調整後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	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
2023年9月期第2四半期	13,249	4,341	32.7	1,606.96
2022年9月期	11,511	4,045	35.1	1,501.17

(参考) 自己資本 2023年9月期第2四半期 4,337百万円 2022年9月期 4,043百万円

(注) 2023年4月1日付で普通株式1株につき2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、1株当たり純資産を算定しております。

## 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
2022年9月期	—	35.00	—	37.00	72.00
2023年9月期	—	40.00	—	—	—
2023年9月期(予想)	—	—	—	20.00	—

(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 2023年4月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っております。2022年9月期及び2023年9月期第2四半期末の1株当たり配当金については、当該株式分割前の実際の配当金を記載しているため、2023年9月期(予想)合計については記載をしております。

## 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	212.49

(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 2023年4月1日付で普通株式1株につき2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、1株当たり当期純利益を計算しております。

※ 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 : 有

(連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動)

新規 一社(社名) - 、除外 1社(社名) 株式会社KASUMIC

(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.10「2. 四半期連結財務諸表及び主な注記(4) 四半期連結財務諸表に関する注記事項(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)

2023年9月期2Q	2,699,200株	2022年9月期	2,693,400株
2023年9月期2Q	154株	2022年9月期	90株
2023年9月期2Q	2,696,156株	2022年9月期2Q	2,682,639株

② 期末自己株式数

③ 期中平均株式数(四半期累計)

(注) 当社は、2023年4月1日付で普通株式1株につき2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、期末自己株式数及び期中平均株式数を算定しております。

※ 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

- 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。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。
- 2 四半期決算補足説明資料は、2023年5月31日に開示いたします。

## ○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) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書	8
(4) 四半期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
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	10
(四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用)	10
(重要な後発事象)	10
3. その他	11

## 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2四半期連結累計期間における我が国経済は、新型コロナウイルス感染症における行動制限が徐々に緩和され、社会・経済活動の正常化が進み、個人消費は緩やかに持ち直しているものの、世界的な物価上昇を背景に、国内においても原材料価格、エネルギー価格のみならず、食料品などの生活物価までもが上昇しており、今後の消費者心理、景気の先行きについては依然として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、2023年2月の住宅着工戸数が64,426戸で、前年同月比で0.3%減となり、住宅着工の動向は先月の増加から再びの減少となっております。利用関係別にみると、前年同月比で持家は4.6%減で15か月連続の減少、貸家は4.7%増と24か月連続の増加、分譲住宅は1.8%減と3か月ぶりの減少となりました。

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、自社企画投資用不動産の開発に注力してまいりました。

この結果、当第2四半期連結累計期間の売上高は4,901,239千円(前年同期比23.3%増)、営業利益は476,742千円(同16.8%増)、経常利益は485,935千円(同18.0%増)、親会社株主に帰属する四半期純利益は331,360千円(同20.9%増)となりました。

### (2) 財政状態に関する説明

#### (流動資産)

当第2四半期連結会計期間末における流動資産の残高は8,207,644千円となり、前連結会計年度末と比較して1,624,623千円増加となりました。これは主に、仕掛販売用不動産が730,015千円、現金及び預金が594,264千円及び販売用不動産が397,638千円それぞれ増加したことによるものであります。

#### (固定資産)

当第2四半期連結会計期間末における固定資産の残高は5,041,506千円となり、前連結会計年度末と比較して113,302千円増加となりました。これは主に、土地が138,744千円増加したことによるものであります。

#### (流動負債)

当第2四半期連結会計期間末における流動負債の残高は3,959,876千円となり、前連結会計年度末と比較して335,661千円減少となりました。これは主に、1年内返済予定の長期借入金が314,400千円及び預り金が164,846千円それぞれ増加したものの、短期借入金が890,000千円減少したことによるものであります。

#### (固定負債)

当第2四半期連結会計期間末における固定負債の残高は4,948,017千円となり、前連結会計年度末と比較して1,777,770千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1,727,148千円増加したことによるものであります。

#### (純資産)

当第2四半期連結会計期間末における純資産の残高は4,341,256千円となり、前連結会計年度末と比較して295,817千円増加となりました。これは主に、前会計年度末日を基準日とする剰余金の配当49,826千円を実施した一方、親会社株主に帰属する四半期純利益331,360千円を計上したことによるものであります。

(キャッシュ・フローの状況)

当第2四半期連結累計期間における現金及び現金同等物(以下「資金」という。)は、前連結会計年度末に比べ594,229千円増加し、1,570,639千円となりました。各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因は、以下のとおりです。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

営業活動により使用した資金は539,829千円(前年同期は55,666千円の収入)となりました。これは主に、税金等調整前四半期純利益479,445千円の計上、減価償却費167,212千円の計上及び預り金の増加164,846千円があるものの、棚卸資産の増加1,281,727千円及び法人税等の支払額148,313千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103,371千円(前年同期は681,715千円の支出)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105,150千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1,237,430千円(前年同期は881,075千円の収入)となりました。これは主に、短期借入金の純減少額890,000千円及び長期借入金の返済による支出416,452千円があるものの、長期借入れによる収入2,458,000千円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

仲介事業において、ネット反響対応部門は予想を上回る成約件数になっておりますが、リアル店舗における成約件数が予想を下回っていることにより全体としての仲介事業収益は予想を下回っております。また、太陽光売電事業においては、パワーコンディショナーの故障及び銅線盗難により、発電が停止した施設が発生したため予想を下回っておりますが、本提出日現在においては、すべての施設において正常に稼働しております。

なお、不動産売上高及び賃貸事業については、順調に進捗をしておりますので、当連結会計年度(2023年9月期)の連結業績予想は変更しておりません。

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 (2022年9月30日)	当第2四半期連結会計期間 (2023年3月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	1,805,264	2,399,529
売掛金	176,832	211,067
販売用不動産	2,285,446	2,683,085
仕掛販売用不動産	2,111,196	2,841,212
その他	231,195	110,260
貸倒引当金	△26,914	△37,511
流動資産合計	6,583,021	8,207,644
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	795,218	819,275
機械装置及び運搬具（純額）	1,050,878	993,413
土地	2,409,868	2,548,613
その他（純額）	30,753	62,549
有形固定資産合計	4,286,719	4,423,851
無形固定資産		
のれん	62,691	53,735
その他	91,080	92,735
無形固定資産合計	153,772	146,470
投資その他の資産		
投資有価証券	135,940	151,882
その他	385,325	358,421
貸倒引当金	△33,553	△39,120
投資その他の資産合計	487,712	471,183
固定資産合計	4,928,203	5,041,506
資産合計	11,511,224	13,249,151

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2022年9月30日)	当第2四半期連結会計期間 (2023年3月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
買掛金	166,346	142,116
短期借入金	1,880,000	990,000
1年内返済予定の長期借入金	383,304	697,704
未払法人税等	168,453	156,853
預り金	1,045,437	1,210,284
賞与引当金	93,438	92,814
家賃保証引当金	7,775	8,401
その他	550,782	661,703
流動負債合計	4,295,538	3,959,876
固定負債		
長期借入金	2,091,632	3,818,780
役員退職慰労引当金	145,637	150,780
退職給付に係る負債	201,385	209,150
その他	731,592	769,306
固定負債合計	3,170,246	4,948,017
負債合計	7,465,785	8,907,894
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	367,325	368,792
資本剰余金	268,525	269,992
利益剰余金	3,381,327	3,662,861
自己株式	△63	△129
株主資本合計	4,017,114	4,301,517
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	25,998	35,737
その他の包括利益累計額合計	25,998	35,737
新株予約権	2,326	4,002
純資産合計	4,045,439	4,341,256
負債純資産合計	11,511,224	13,249,151

(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2四半期連結累計期間

(単位：千円)

	前第2四半期連結累計期間 (自2021年10月1日 至2022年3月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自2022年10月1日 至2023年3月31日)
売上高	3,974,244	4,901,239
売上原価	2,255,336	3,054,882
売上総利益	1,718,907	1,846,356
販売費及び一般管理費	1,310,831	1,369,614
営業利益	408,076	476,742
営業外収益		
受取配当金	1,696	2,246
受取手数料	2,902	3,703
受取保険金	2,189	16,738
保険解約返戻金	9,857	6,357
その他	1,947	2,201
営業外収益合計	18,593	31,247
営業外費用		
支払利息	12,312	14,238
その他	2,394	7,816
営業外費用合計	14,706	22,054
経常利益	411,963	485,935
特別利益		
補助金収入	4,500	-
固定資産売却益	80	-
特別利益合計	4,580	-
特別損失		
固定資産圧縮損	4,500	-
固定資産除却損	-	291
合併関連費用	-	6,197
特別損失合計	4,500	6,489
税金等調整前四半期純利益	412,044	479,445
法人税等	137,887	148,085
四半期純利益	274,156	331,360
親会社株主に帰属する四半期純利益	274,156	331,360



四半期連結包括利益計算書  
第2四半期連結累計期間

(単位：千円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2021年10月1日 至 2022年3月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2022年10月1日 至 2023年3月31日)
四半期純利益	274,156	331,360
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△11,837	9,738
その他の包括利益合計	△11,837	9,738
四半期包括利益	262,319	341,099
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	262,319	341,099

(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2021年10月1日 至 2022年3月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2022年10月1日 至 2023年3月31日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前四半期純利益	412,044	479,445
減価償却費	127,411	167,212
のれん償却額	8,955	8,955
株式報酬費用	588	1,675
賞与引当金の増減額(△は減少)	△7,226	△624
貸倒引当金の増減額(△は減少)	2,310	16,162
退職給付に係る負債の増減額(△は減少)	6,181	7,765
受取利息及び受取配当金	△1,752	△2,296
支払利息	12,312	14,238
固定資産売却損益(△は益)	△80	-
固定資産除却損	-	291
売上債権の増減額(△は増加)	△36,108	△34,235
棚卸資産の増減額(△は増加)	△547,855	△1,281,727
仕入債務の増減額(△は減少)	△20,635	△24,229
契約負債の増減額(△は減少)	27,615	△104,273
預り金の増減額(△は減少)	153,481	164,846
未払消費税等の増減額(△は減少)	△116,602	61,181
預り敷金の増減額(△は減少)	35,465	32,058
未収消費税等の増減額(△は増加)	△21,817	80,905
その他	114,525	15,809
小計	148,814	△396,838
利息及び配当金の受取額	1,764	2,305
保険金の受取額	2,189	16,738
利息の支払額	△9,123	△13,721
法人税等の支払額	△87,978	△148,313
営業活動によるキャッシュ・フロー	55,666	△539,829
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
定期預金の純増減額(△は増加)	△29	△29
投資有価証券の取得による支出	△1,841	△1,909
有形固定資産の取得による支出	△680,228	△105,150
有形固定資産の売却による収入	374	-
無形固定資産の取得による支出	△11,405	△11,166
貸付金の回収による収入	457	457
敷金及び保証金の差入による支出	△37	△60
敷金及び保証金の回収による収入	1,137	8,129
保険積立金の解約による収入	9,857	6,357
投資活動によるキャッシュ・フロー	△681,715	△103,371

(単位：千円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2021年10月1日 至 2022年3月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2022年10月1日 至 2023年3月31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)	466,600	△890,000
長期借入れによる収入	918,000	2,458,000
長期借入金の返済による支出	△464,152	△416,452
株式の発行による収入	7,084	2,934
自己株式の取得による支出	-	△66
リース債務の返済による支出	△3,607	△3,177
匿名組合出資者からの払込みによる収入	-	136,000
配当金の支払額	△42,849	△49,808
財務活動によるキャッシュ・フロー	881,075	1,237,430
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	255,026	594,229
現金及び現金同等物の期首残高	1,222,438	976,410
現金及び現金同等物の四半期末残高	1,477,464	1,570,639

(4) 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2四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。

(重要な後発事象)

(株式分割)

当社は、2023年3月16日開催の取締役会に基づき、2023年4月1日付で株式分割を行っております。

1. 株式分割の目的

株式を分割することにより、投資単位あたりの金額を引き下げ、投資家層の拡大と当社株式の流動性の向上を図ることを目的としております。

2. 株式分割の概要

(1) 分割の方法

2023年3月31日(金曜日)を基準日として、同日最終の株主名簿に記録された株主の所有株式1株につき2株の割合をもって分割を行っております。

(2) 分割により増加する株式数

株式分割前の発行済株式総数	1,349,600株
今回の分割により増加する株式数	1,349,600株
株式分割後の発行済株式総数	2,699,200株
株式分割後の発行可能株式総数	3,952,000株(変更なし)

(3) 分割の日程

基準日公告日	2023年3月17日
基準日	2023年3月31日
効力発生日	2023年4月1日

(4) 1株当たり情報に及ぼす影響

1株当たり情報は、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算定しております。

3. その他

(1) 資本金の額の変更

今回の株式分割に際し、資本金の額の変更はありません。

(2) 新株予約権の行使価額の調整

今回の株式分割に伴い、当社発行の新株予約権の1株当たり行使価額を2023年4月1日以降、以下のとおり調整いたします。

新株予約権の名称	調整前権利行使価額	調整後権利行使価額
第1回新株予約権	1,012円	506円
第2回新株予約権	2,041円	1,021円

### 3. その他

第42期(2022年10月1日から2023年9月30日まで)中間配当について、2023年5月12日開催の取締役会において、2023年3月31日の株主名簿に記載された株主に対し、次のとおり中間配当を行うことを決議いたしました。

- |                      |            |
|----------------------|------------|
| ① 配当金の総額             | 53,980千円   |
| ② 1株当たりの金額           | 40円00銭     |
| ③ 支払請求権の効力発生日及び支払開始日 | 2023年6月12日 |

(注) 2023年3月16日開催の取締役会決議により、2023年4月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っておりますが、上記1株当たりの金額については、基準日が2023年3月31日であるため、当該株式分割前の実際の配当額を記載しております。