



## 2024年9月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

2024年2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) 代表取締役社長 (氏名) 金子 哲広  
 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 2024年2月14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. 2024年9月期第1四半期の連結業績(2023年10月1日~2023年12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	%
2024年9月期第1四半期	3,152	17.3	358	92.8	359	79.0	374	174.0
2023年9月期第1四半期	2,687	57.3	185	120.9	200	120.1	136	128.6

(注) 包括利益 2024年9月期第1四半期 371百万円(180.3%) 2023年9月期第1四半期 132百万円(135.4%)

	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
2024年9月期第1四半期	137.86	134.45
2023年9月期第1四半期	50.65	49.76

(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。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については、2023年9月期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。

## (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
2024年9月期第1四半期	14,721	4,959	33.6	1,824.58
2023年9月期	14,129	4,642	32.8	1,709.98

(参考) 自己資本 2024年9月期第1四半期 4,952百万円 2023年9月期 4,636百万円

## 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
2023年9月期	—	40.00	—	21.00	—
2024年9月期	—	—	—	—	—
2024年9月期(予想)	—	22.00	—	23.00	45.00

(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。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月期合計については記載していません。

## 3. 2024年9月期の連結業績予想(2023年10月1日~2024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	9,684	3.9	894	4.3	867	1.6	720	10.4
								266.95

(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) 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. 7「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)

2024年9月期1Q	2,714,800株	2023年9月期	2,711,800株
2024年9月期1Q	203株	2023年9月期	203株
2024年9月期1Q	2,713,270株	2023年9月期1Q	2,695,262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。期中平均株式数については、2023年9月期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。

※ 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	2
2. 四半期連結財務諸表及び主な注記	3
(1) 四半期連結貸借対照表	3
(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	5
四半期連結損益計算書	5
第1四半期連結累計期間	5
四半期連結包括利益計算書	6
第1四半期連結累計期間	6
(3) 四半期連結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
(四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用)	7
(重要な後発事象)	7

## 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1四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対しての制限緩和により、社会活動は正常化が進み、緩やかに持ち直しの動きがみられました。しかしながら、世界的なエネルギーコストや、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11月の住宅着工戸数が66,238戸で、前年同月比で8.5%減となり、住宅着工の動向については、6か月連続の減少となっております。利用関係別にみると、持家は17,789戸で17.3%減となり24か月連続の減少、貸家は28,275戸で5.3%減となり4か月連続の減少、分譲住宅は19,578戸で5.2%減となり6か月連続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、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。なお、当第1四半期連結累計期間において、固定資産として保有し、運営をしておりました茨城県石岡市の太陽光発電施設「KORYOエコパワー石岡」を売却したことにより、特別利益を196百万円計上いたしました。

この結果、当第1四半期連結累計期間の売上高は3,152,819千円（前年同期比17.3%増）、営業利益は358,479千円（同92.8%増）、経常利益は359,544千円（同79.0%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益は374,061千円（同174.0%増）となりました。

### (2) 財政状態に関する説明

#### (流動資産)

当第1四半期連結会計期間末における流動資産の残高は9,740,170千円となり、前連結会計年度末と比較して702,429千円増加となりました。これは主に、販売用不動産が203,518千円減少したものの、現金及び預金が902,441千円増加したことによるものであります。

#### (固定資産)

当第1四半期連結会計期間末における固定資産の残高は4,981,817千円となり、前連結会計年度末と比較して109,552千円減少となりました。これは主に、土地が47,969千円増加したものの、機械装置及び運搬具が209,364千円減少したことによるものであります。

#### (流動負債)

当第1四半期連結会計期間末における流動負債の残高は5,075,517千円となり、前連結会計年度末と比較して457,232千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270,040千円及び短期借入金が148,000千円増加したことによるものであります。

#### (固定負債)

当第1四半期連結会計期間末における固定負債の残高は4,687,192千円となり、前連結会計年度末と比較して181,280千円減少となりました。これは主に、長期借入金が191,066千円減少したことによるものであります。

#### (純資産)

当第1四半期連結会計期間末における純資産の残高は4,959,277千円となり、前連結会計年度末と比較して316,923千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56,943千円を実施した一方、親会社株主に帰属する四半期純利益374,061千円を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

自社所有物件の売却による不動産売上高については、計画外物件の売却もあり、計画を上回る進捗をしております。一方で、仲介事業につきましては、前年実績は上回っているものの、計画を下回る進捗となっております。また、太陽光発電収益につきましても、パワーコンディショナーの故障や盗難被害の発生により一部施設において発電が停止したことにより、計画を下回る進捗となっております。その他、安定収益の基盤である賃貸事業及び管理事業につきましては、順調に進捗をしております。

以上により、当連結会計年度（2024年9月期）の業績予想は、2024年1月16日に開示いたしました「通期業績予想の修正に関するお知らせ」から変更はございません。

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 (2023年9月30日)	当第1四半期連結会計期間 (2023年12月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	1,846,264	2,748,706
売掛金及び契約資産	192,795	194,170
販売用不動産	2,680,321	2,476,802
仕掛販売用不動産	4,185,588	4,222,635
その他	146,385	110,600
貸倒引当金	△13,614	△12,745
流動資産合計	9,037,741	9,740,170
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	778,696	774,269
機械装置及び運搬具（純額）	934,379	725,014
土地	2,551,803	2,599,772
その他（純額）	157,612	219,710
有形固定資産合計	4,422,492	4,318,767
無形固定資産		
のれん	44,779	40,301
その他	87,143	86,272
無形固定資産合計	131,922	126,574
投資その他の資産		
投資有価証券	190,062	187,782
その他	389,881	394,194
貸倒引当金	△42,989	△45,501
投資その他の資産合計	536,954	536,475
固定資産合計	5,091,370	4,981,817
資産合計	14,129,111	14,721,987

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2023年9月30日)	当第1四半期連結会計期間 (2023年12月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
買掛金	160,329	129,497
短期借入金	1,272,000	1,420,000
1年内返済予定の長期借入金	996,904	1,266,944
未払法人税等	183,220	181,907
預り金	1,145,554	1,205,321
賞与引当金	110,071	49,195
家賃保証引当金	3,406	3,528
その他	746,798	819,123
流動負債合計	4,618,284	5,075,517
固定負債		
長期借入金	3,704,128	3,513,062
役員退職慰労引当金	155,725	157,951
退職給付に係る負債	222,923	236,719
その他	785,695	779,459
固定負債合計	4,868,472	4,687,192
負債合計	9,486,757	9,762,709
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	371,980	372,739
資本剰余金	273,180	273,939
利益剰余金	3,930,701	4,247,820
自己株式	△194	△194
株主資本合計	4,575,668	4,894,304
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	61,105	58,684
その他の包括利益累計額合計	61,105	58,684
新株予約権	5,579	6,289
純資産合計	4,642,353	4,959,277
負債純資産合計	14,129,111	14,721,987

(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1四半期連結累計期間

(単位：千円)

	前第1四半期連結累計期間 (自2022年10月1日 至2022年12月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自2023年10月1日 至2023年12月31日)
売上高	2,687,673	3,152,819
売上原価	1,822,054	2,075,112
売上総利益	865,619	1,077,707
販売費及び一般管理費	679,700	719,228
営業利益	185,918	358,479
営業外収益		
受取配当金	1,269	3,075
受取手数料	2,168	1,338
受取保険金	16,573	7,536
保険解約返戻金	6,357	219
その他	1,096	857
営業外収益合計	27,465	13,026
営業外費用		
支払利息	6,985	8,468
匿名組合損益分配額	1,421	3,354
その他	4,058	138
営業外費用合計	12,465	11,960
経常利益	200,919	359,544
特別利益		
固定資産売却益	-	196,899
特別利益合計	-	196,899
特別損失		
固定資産除却損	550	0
合併関連費用	6,197	-
特別損失合計	6,747	0
税金等調整前四半期純利益	194,171	556,444
法人税等	57,658	182,382
四半期純利益	136,512	374,061
親会社株主に帰属する四半期純利益	136,512	374,061

四半期連結包括利益計算書  
第1四半期連結累計期間

(単位：千円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 2022年10月1日 至 2022年12月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2023年10月1日 至 2023年12月31日)
四半期純利益	136,512	374,061
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△3,935	△2,421
その他の包括利益合計	△3,935	△2,421
四半期包括利益	132,576	371,640
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	132,576	371,640

(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1四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)

該当事項はありません。