



## 2025年9月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

2025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  
配当支払開始予定日 —  
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9月期第1四半期の連結業績(2024年10月1日~2024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	%
2025年9月期第1四半期	3,322	5.4	343	△4.2	336	△6.4	514	37.6
2024年9月期第1四半期	3,152	17.3	358	92.8	359	79.0	374	174.0

(注) 包括利益 2025年9月期第1四半期 533百万円(43.7%) 2024年9月期第1四半期 371百万円(180.3%)

	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
2025年9月期第1四半期	187.12	183.59
2024年9月期第1四半期	137.86	134.45

#### (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
2025年9月期第1四半期	15,843	5,733	36.2	2,080.82
2024年9月期	16,414	5,263	32.0	1,914.69

(参考) 自己資本 2025年9月期第1四半期 5,729百万円 2024年9月期 5,259百万円

### 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
2024年9月期	—	23.00	—	25.00	48.00
2025年9月期	—	—	—	—	—
2025年9月期(予想)	—	27.00	—	27.00	54.00

(注) 1 直近に公表されている配当予想からの修正の有無 : 有

2 配当予想の修正については、本日(2025年2月13日)公表いたしました「2025年9月期中間配当予想の修正(増配)に関するお知らせ」をご確認下さい。

### 3. 2025年9月期の連結業績予想(2024年10月1日~2025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	10,822	7.8	1,065	6.4	1,017	3.9	987	36.8	361.49

(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連結範囲の重要な変更 : 無  
新規 一社(社名) - 、除外 一社(社名) -

(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. 8 「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 : 有

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)

2025年9月期1Q	2,753,700株	2024年9月期	2,747,000株
2025年9月期1Q	203株	2024年9月期	203株
2025年9月期1Q	2,751,136株	2024年9月期1Q	2,713,270株

② 期末自己株式数

③ 期中平均株式数(四半期累計)

※ 添付される四半期連結財務諸表に対する公認会計士又は監査法人によるレビュー : 無

※ 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	3
(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
四半期連結損益計算書	6
第1四半期連結累計期間	6
四半期連結包括利益計算書	7
第1四半期連結累計期間	7
(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)	8
(会計方針の変更)	8
(四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用)	8
(セグメント情報等の注記)	9
(四半期連結キャッシュ・フロー計算書に関する注記)	10
(重要な後発事象)	10

## 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、円安を背景としたインバウンド需要の拡大や賃上げなどの動きによる雇用・所得環境の改善に加えて、個人消費や設備投資の持ち直し等から、緩やかな回復基調となりました。一方で、海外の景気や高い金利水準の影響が我が国の景気を下押しするリスクとなっているほか、消費者物価の上昇、米国の政策動向、中東地域をめぐる情勢、金融資本市場の変動等により、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、2024年11月の新設住宅着工戸数が65,037戸で、前年同月比で1.8%減となり、住宅着工の動向については、7か月連続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11.1%増となり2か月連続の増加、貸家は5.5%減となり2か月連続の減少、分譲住宅は7.3%減となり7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、不動産ファンドの商品開発に注力してまいりました。

この結果、当第1四半期連結累計期間の売上高は3,322,212千円(前年同期比5.4%増)、営業利益は343,307千円(同4.2%減)、経常利益は336,479千円(同6.4%減)、親会社株主に帰属する四半期純利益は514,795千円(同37.6%増)となりました。

セグメントごとの経営成績は、次のとおりです。

#### 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バーネ中根A(茨城県ひたちなか市)、レーガバーネ中根B(茨城県ひたちなか市)、レーガバーネ高野(茨城県ひたちなか市)、レーガバーネ中荒川沖(茨城県土浦市)の4棟が販売となり、加えて、ひたちなか市長堀土地(茨城県ひたちなか市)、練馬区関町土地(東京都練馬区)、サンステージ茅ヶ崎(神奈川県茅ヶ崎市)の売却が売上に大きく貢献する形となりました。その他土地、戸建、中型投資用不動産の販売においても順調に推移したことから、前年を大きく上回る結果となりました。仲介事業においては、賃貸仲介は、ネットを中心とした仲介契約が順調に推移し、前年実績を上回る結果となりました。売買仲介は、住宅ローンへの先高観や物価上昇による消費者心理の低下の影響はあるものの、前年実績を上回る結果となりました。

これらの結果、不動産流通事業の売上高は2,683,801千円(前年同期比5.2%増)、セグメント利益は321,278千円(同8.7%減)となりました。

#### 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、賃貸管理戸数は23,888戸、駐車場台数は9,525台となりました。その他、個別にみますと、自社の賃料収入は、物件の新規取得により、前年実績を上回る結果となりました。また、コインパーキング事業については、運営台数が1,545台となりました。加えて稼働率が計画を上回ったことから、前年実績を大きく上回る結果となりました。太陽光発電事業については、前連結会計年度に茨城県石岡市の太陽光発電施設「KORYOエコパワー石岡」、当第1四半期連結累計期間に茨城県水戸市の太陽光発電施設「KORYOエコパワー高田町」を売却したことにより前年実績を下回る結果となりました。

これらの結果、不動産管理事業の売上高は643,966千円(前年同期比5.9%増)、セグメント利益は210,690千円(同9.9%増)となりました。

## (2) 財政状態に関する説明

### (流動資産)

当第1四半期連結会計期間末における流動資産の残高は10,932,714千円となり、前連結会計年度末と比較して296,279千円減少となりました。これは主に、現金及び預金が470,176千円増加したものの、仕掛販売用不動産が752,491千円減少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4,910,358千円となり、前連結会計年度末と比較して274,862千円減少となりました。これは主に、太陽光発電施設「KORYOエコパワー高田町」を売却したことを主要因として、機械装置及び運搬具が224,934千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5,003,833千円となり、前連結会計年度末と比較して106,777千円減少となりました。これは主に、短期借入金が399,233千円増加したものの、1年内返済予定の長期借入金が263,309千円及び買掛金が173,433千円減少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5,105,454千円となり、前連結会計年度末と比較して934,348千円減少となりました。これは主に、長期借入金が981,081千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5,733,785千円となり、前連結会計年度末と比較して469,983千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68,669千円を実施した一方、親会社株主に帰属する四半期純利益514,795千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

当第1四半期は、不動産売上高が業績予想と実際の売却時期のズレにより、若干計画を下回っておりますが、当連結会計年度の売上高予想の10%以上を占める、自社企画投資用不動産「レーガペーネ東上野」の売却が2025年1月23日に完了し、当第2四半期に売上計上をいたします。

また、連結業績予想に織り込み済である、太陽光発電施設「KORYOエコパワー高田町」の売却については、当第1四半期に完了し、特別利益（固定資産売却益）398百万円を計上いたしました。

その他、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（2025年9月期）の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 (2024年9月30日)	当第1四半期連結会計期間 (2024年12月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	2,201,357	2,671,533
売掛金及び契約資産	232,346	186,432
販売用不動産	4,327,216	4,357,339
仕掛販売用不動産	4,341,494	3,589,003
その他	141,727	141,749
貸倒引当金	△15,149	△13,344
流動資産合計	11,228,994	10,932,714
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	1,099,095	1,079,380
機械装置及び運搬具（純額）	596,006	371,072
土地	2,680,795	2,641,785
その他（純額）	83,287	97,314
有形固定資産合計	4,459,185	4,189,553
無形固定資産		
のれん	26,867	22,389
その他	78,980	74,893
無形固定資産合計	105,848	97,283
投資その他の資産		
投資有価証券	200,572	229,364
その他	473,278	451,638
貸倒引当金	△53,664	△57,481
投資その他の資産合計	620,187	623,521
固定資産合計	5,185,221	4,910,358
資産合計	16,414,215	15,843,073

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2024年9月30日)	当第1四半期連結会計期間 (2024年12月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
買掛金	394,061	220,627
短期借入金	1,204,000	1,603,233
1年内返済予定の長期借入金	1,174,409	911,100
未払法人税等	250,487	240,980
預り金	1,240,437	1,285,126
賞与引当金	113,105	50,755
家賃保証引当金	1,469	1,510
その他	732,640	690,500
流動負債合計	5,110,611	5,003,833
固定負債		
長期借入金	4,792,359	3,811,278
役員退職慰労引当金	166,983	169,983
退職給付に係る負債	264,311	278,890
その他	816,148	845,301
固定負債合計	6,039,802	5,105,454
負債合計	11,150,413	10,109,288
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	386,189	388,696
資本剰余金	287,389	289,896
利益剰余金	4,532,919	4,979,044
自己株式	△194	△194
株主資本合計	5,206,305	5,657,442
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	52,961	72,091
その他の包括利益累計額合計	52,961	72,091
新株予約権	4,534	4,251
純資産合計	5,263,801	5,733,785
負債純資産合計	16,414,215	15,843,073

(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2023年10月1日 至2023年12月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自2024年10月1日 至2024年12月31日)
売上高	3,152,819	3,322,212
売上原価	2,075,112	2,235,929
売上総利益	1,077,707	1,086,282
販売費及び一般管理費	719,228	742,975
営業利益	358,479	343,307
営業外収益		
受取配当金	3,075	5,158
受取手数料	1,338	1,477
受取保険金	7,536	204
保険解約返戻金	219	-
その他	857	1,217
営業外収益合計	13,026	8,058
営業外費用		
支払利息	8,468	11,841
匿名組合損益分配額	3,354	2,684
その他	138	360
営業外費用合計	11,960	14,886
経常利益	359,544	336,479
特別利益		
固定資産売却益	196,899	410,601
特別利益合計	196,899	410,601
特別損失		
固定資産除却損	0	1,082
特別損失合計	0	1,082
税金等調整前四半期純利益	556,444	745,997
法人税等	182,382	231,202
四半期純利益	374,061	514,795
親会社株主に帰属する四半期純利益	374,061	514,795



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 2023年10月1日 至 2023年12月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2024年10月1日 至 2024年12月31日)
四半期純利益	374,061	514,795
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△2,421	19,129
その他の包括利益合計	△2,421	19,129
四半期包括利益	371,640	533,924
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	371,640	533,924

(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。

(会計方針の変更)

(「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」等の適用)

「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」(企業会計基準第27号 2022年10月28日。以下「2022年改正会計基準」という。)等を第1四半期連結会計期間の期首から適用しています。

法人税等の計上区分(その他の包括利益に対する課税)に関する改正については、2022年改正会計基準第20-3項ただし書きに定める経過的な取扱い及び「税効果会計に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第28号 2022年10月28日。以下「2022年改正適用指針」という。)第65-2項(2)ただし書きに定める経過的な取扱いに従っています。なお、当該会計方針の変更による当第1四半期連結財務諸表への影響はありません。

また、連結会社間における子会社株式等の売却に伴い生じた売却損益を税務上繰り延べる場合の連結財務諸表における取扱いの見直しに関連する改正については、2022年改正適用指針を第1四半期連結会計期間の期首から適用しています。当該会計方針の変更は、遡及適用され、前第1四半期連結累計期間及び前連結会計年度については遡及適用後の四半期連結財務諸表及び連結財務諸表となっています。なお、当該会計方針変更による前第1四半期連結累計期間の四半期連結財務諸表及び前連結会計年度の連結財務諸表への影響はありません。

(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。

(セグメント情報等の注記)

【セグメント情報】

前第1四半期連結累計期間(自 2023年10月1日 至 2023年12月31日)

1 報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報

(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	2,549,730	603,089	3,152,819	3,152,819
セグメント間の内部売上高 又は振替高	751	4,800	5,551	5,551
計	2,550,481	607,889	3,158,371	3,158,371
セグメント利益	351,768	191,653	543,422	543,422

2 報告セグメントの利益又は損失の金額の合計額と四半期連結損益計算書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)

利益	金額
報告セグメント計	543,422
全社費用(注)	△184,943
未実現損益の調整額	—
四半期連結損益計算書の営業利益	358,479

(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。

当第1四半期連結累計期間(自 2024年10月1日 至 2024年12月31日)

1 報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報

(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	2,682,795	639,416	3,322,212	3,322,212
セグメント間の内部売上高 又は振替高	1,005	4,549	5,555	5,555
計	2,683,801	643,966	3,327,767	3,327,767
セグメント利益	321,278	210,690	531,969	531,969

2 報告セグメントの利益又は損失の金額の合計額と四半期連結損益計算書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)

利益	金額
報告セグメント計	531,969
全社費用(注)	△188,662
未実現損益の調整額	—
四半期連結損益計算書の営業利益	343,307

(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。

(四半期連結キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

当第1四半期連結累計期間に係る四半期連結キャッシュ・フロー計算書は作成しておりません。なお、第1四半期連結累計期間に係る減価償却費(無形固定資産に係る償却費を含む。)及びのれんの償却額は、次のとおりであります。

	前第1四半期連結累計期間 (自 2023年10月1日 至 2023年12月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2024年10月1日 至 2024年12月31日)
減価償却費	75,289千円	71,667千円
のれんの償却額	4,477 "	4,477 "

(重要な後発事象)

該当事項はありません。