

2025年9月期 第2四半期（中間期）決算短信〔日本基準〕（連結）



2025年5月15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
半期報告書提出予定日 2025年5月15日 配当支払開始予定日 2025年6月13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. 2025年9月期第2四半期（中間期）の連結業績（2024年10月1日～2025年3月31日）

（1）連結経営成績（累計）

（％表示は、対前年中間増減率）

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する中間純利益	
	百万円	％	百万円	％	百万円	％	百万円	％
2025年9月期中間期	6,992	20.9	753	20.6	741	18.8	795	61.5
2024年9月期中間期	5,782	18.0	624	31.1	623	28.4	492	48.8

（注）包括利益 2025年9月期中間期 817百万円（63.8%） 2024年9月期中間期 498百万円（46.3%）

	1株当たり 中間純利益	潜在株式調整後 1株当たり 中間純利益
	円 銭	円 銭
2025年9月期中間期	289.06	283.58
2024年9月期中間期	181.25	176.92

（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月期中間期	16,038	6,020	37.5	2,180.48
2024年9月期	16,414	5,263	32.0	1,914.69

（参考）自己資本 2025年9月期中間期 6,016百万円 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	—	27.00			
2025年9月期（予想）			—	27.00	54.00

（注）直近に公表されている配当予想からの修正の有無 : 無

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	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) 当中間期における連結範囲の重要な変更 : 無
新規 一社 (社名) 一 、 除外 一社 (社名) 一
- (2) 中間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. 中間連結財務諸表及び主な注記 (4) 中間連結財務諸表に関する注記事項 (中間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月期中間期	2,759,400株	2024年9月期	2,747,000株
② 期末自己株式数	2025年9月期中間期	251株	2024年9月期	203株
③ 期中平均株式数 (中間期)	2025年9月期中間期	2,753,483株	2024年9月期中間期	2,719,759株

※ 第2四半期 (中間期) 決算短信は公認会計士又は監査法人の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、2025年6月2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	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. 中間連結財務諸表及び主な注記	4
(1) 中間連結貸借対照表	4
(2) 中間連結損益計算書及び中間連結包括利益計算書	6
中間連結損益計算書	6
中間連結包括利益計算書	7
(3) 中間連結キャッシュ・フロー計算書	8
(4) 中間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
(会計方針の変更)	10
(中間連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用)	10
(セグメント情報等の注記)	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

当中間連結会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企業の賃上げなどにより回復基調にある一方、地政学的リスクや原材料価格の高騰、為替変動等の不確実性が、依然として経済活動に影響を及ぼしており、物価上昇による実質購買力の低下、米国の政策動向の影響等による国内景気の下振れリスクは依然として存在しており、今後の経済動向については注視が必要であります。

当社が属する不動産業界においては、2025年2月の新設住宅着工戸数が60,583戸で、前年同月比で2.4%増となり、住宅着工の動向については、10か月ぶりの増加となっております。利用関係別にみると、持家は16,272戸で0.2%減となり2か月連続の減少、貸家は25,744戸で3.2%増となり1月の減少から再びの増加、分譲住宅は18,213戸で5.1%増となり10か月ぶりの増加となりました。

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、当中間連結会計期間の売上高は6,992,726千円(前年同期比20.9%増)、営業利益は753,405千円(同20.6%増)、経常利益は741,159千円(同18.8%増)、親会社株主に帰属する中間純利益は795,928千円(同61.5%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であるレーガペーネシリーズ8棟が販売となりました。また、サンステージ茅ヶ崎(神奈川県茅ヶ崎市)、ひたちなか市長堀土地(茨城県ひたちなか市)の販売が売上に大きく寄与し、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、ネットにおける反響が増加し、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5,563,801千円(前年同期比22.6%増)、セグメント利益は687,245千円(同24.3%増)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24,267戸、駐車場台数は9,500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1,597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、前連結会計期間に茨城県石岡市の太陽光発電施設「KORYOエコパワー石岡」、第1四半期連結会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1,440,259千円(前年同期比14.7%増)、セグメント利益は455,815千円(同3.4%増)となりました。

（２）財政状態に関する説明

（流動資産）

当中間連結会計期間末における流動資産の残高は11,132,389千円となり、前連結会計年度末と比較して96,604千円減少となりました。これは主に、現金及び預金が506,611千円増加したものの、仕掛販売用不動産が528,246千円、販売用不動産が86,274千円それぞれ減少したことによるものであります。

（固定資産）

当中間連結会計期間末における固定資産の残高は4,906,403千円となり、前連結会計年度末と比較して278,817千円減少となりました。これは主に、太陽光発電設備「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217,219千円減少したことによるものであります。

（流動負債）

当中間連結会計期間末における流動負債の残高は5,120,830千円となり、前連結会計年度末と比較して10,219千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258,584千円減少したものの、預り金が128,725千円及び未払法人税等が121,627千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）

当中間連結会計期間末における固定負債の残高は4,897,524千円となり、前連結会計年度末と比較して1,142,278千円減少となりました。これは主に、長期借入金が1,253,981千円減少したことによるものであります。

（純資産）

当中間連結会計期間末における純資産の残高は6,020,438千円となり、前連結会計年度末と比較して756,636千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中間純利益795,928千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）

当中間連結会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479,000千円増加し、1,854,503千円となりました。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）

営業活動により獲得した資金は1,483,021千円（前年同期は573,808千円の収入）となりました。これは主に、税金等調整前中間純利益1,150,678千円の計上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）

投資活動により獲得した資金は588,114千円（前年同期は63,069千円の収入）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38,312千円があるものの、有形固定資産の売却による収入657,132千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）

財務活動により使用した資金は1,592,135千円（前年同期は105,024千円の収入）となりました。これは主に、長期借入れによる収入940,400千円があるものの、長期借入金の返済による支出2,452,965千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

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「レーガバーネ東上野」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いたしました。

また、中期経営計画「ＫＯＲＹＯ2027」に向けた取組のうち、建設請負事業（建設売上高）については、建物竣工の遅れにより、計画を下回っておりますが、当連結会計年度中には、予定通りの建物竣工が出来る見込んでおります。

その他事業については、ほぼ計画通り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. 中間連結財務諸表及び主な注記

(1) 中間連結貸借対照表

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2024年9月30日)	当中間連結会計期間 (2025年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,201,357	2,707,968
売掛金及び契約資産	232,346	225,315
販売用不動産	4,327,216	4,240,941
仕掛販売用不動産	4,341,494	3,813,248
その他	141,727	161,820
貸倒引当金	△15,149	△16,905
流動資産合計	11,228,994	11,132,389
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	1,099,095	1,065,069
機械装置及び運搬具（純額）	596,006	378,787
土地	2,680,795	2,641,690
その他（純額）	83,287	100,569
有形固定資産合計	4,459,185	4,186,117
無形固定資産		
のれん	26,867	17,911
その他	78,980	74,485
無形固定資産合計	105,848	92,397
投資その他の資産		
投資有価証券	200,572	234,868
その他	473,278	456,313
貸倒引当金	△53,664	△63,294
投資その他の資産合計	620,187	627,888
固定資産合計	5,185,221	4,906,403
資産合計	16,414,215	16,038,793

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2024年9月30日)	当中間連結会計期間 (2025年3月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	394,061	413,299
短期借入金	1,204,000	1,256,000
1年内返済予定の長期借入金	1,174,409	915,825
未払法人税等	250,487	372,115
預り金	1,240,437	1,369,162
賞与引当金	113,105	117,895
家賃保証引当金	1,469	1,506
その他	732,640	675,026
流動負債合計	5,110,611	5,120,830
固定負債		
長期借入金	4,792,359	3,538,378
役員退職慰労引当金	166,983	172,962
退職給付に係る負債	264,311	291,923
その他	816,148	894,260
固定負債合計	6,039,802	4,897,524
負債合計	11,150,413	10,018,354
純資産の部		
株主資本		
資本金	386,189	390,387
資本剰余金	287,389	291,587
利益剰余金	4,532,919	5,260,177
自己株式	△194	△271
株主資本合計	5,206,305	5,941,882
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	74,391
その他の包括利益累計額合計	52,961	74,391
新株予約権	4,534	4,163
純資産合計	5,263,801	6,020,438
負債純資産合計	16,414,215	16,038,793

（２）中間連結損益計算書及び中間連結包括利益計算書

中間連結損益計算書

（単位：千円）

	前中間連結会計期間 （自 2023年10月 1 日 至 2024年 3 月31日）	当中間連結会計期間 （自 2024年10月 1 日 至 2025年 3 月31日）
売上高	5,782,812	6,992,726
売上原価	3,705,070	4,720,131
売上総利益	2,077,741	2,272,594
販売費及び一般管理費	1,452,851	1,519,189
営業利益	624,890	753,405
営業外収益		
受取配当金	3,879	6,055
受取手数料	2,674	2,923
受取保険金	15,545	362
保険解約返戻金	219	-
その他	1,904	5,808
営業外収益合計	24,223	15,149
営業外費用		
支払利息	17,449	22,766
匿名組合損益分配額	7,018	4,118
その他	885	510
営業外費用合計	25,353	27,395
経常利益	623,760	741,159
特別利益		
補助金収入	3,180	-
固定資産売却益	197,099	410,601
特別利益合計	200,279	410,601
特別損失		
固定資産圧縮損	3,180	-
固定資産除却損	499	1,082
減損損失	88,966	-
特別損失合計	92,645	1,082
税金等調整前中間純利益	731,394	1,150,678
法人税等	238,450	354,749
中間純利益	492,944	795,928
親会社株主に帰属する中間純利益	492,944	795,928

中間連結包括利益計算書

(単位：千円)

	前中間連結会計期間 (自 2023年10月1日 至 2024年3月31日)	当中間連結会計期間 (自 2024年10月1日 至 2025年3月31日)
中間純利益	492,944	795,928
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	6,034	21,429
その他の包括利益合計	6,034	21,429
中間包括利益	498,979	817,358
(内訳)		
親会社株主に係る中間包括利益	498,979	817,358

(3) 中間連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前中間連結会計期間 (自 2023年10月1日 至 2024年3月31日)	当中間連結会計期間 (自 2024年10月1日 至 2025年3月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前中間純利益	731,394	1,150,678
減価償却費	148,202	140,642
減損損失	88,966	-
のれん償却額	8,955	8,955
株式報酬費用	938	-
賞与引当金の増減額（△は減少）	625	4,790
貸倒引当金の増減額（△は減少）	8,180	11,386
退職給付に係る負債の増減額（△は減少）	24,595	27,611
受取利息及び受取配当金	△3,890	△6,349
支払利息	17,449	22,766
匿名組合損益分配額	7,018	4,118
固定資産売却損益（△は益）	△197,099	△410,601
固定資産除却損	499	1,082
売上債権の増減額（△は増加）	△38,926	7,031
棚卸資産の増減額（△は増加）	△230,280	548,504
仕入債務の増減額（△は減少）	△55,227	19,237
契約負債の増減額（△は減少）	53,954	36,705
預り金の増減額（△は減少）	133,324	128,725
未払消費税等の増減額（△は減少）	3,643	18,273
預り敷金の増減額（△は減少）	14,752	46,040
その他	22,517	△20,927
小計	739,595	1,738,673
利息及び配当金の受取額	3,910	6,330
保険金の受取額	15,545	362
利息の支払額	△18,441	△23,942
匿名組合損益分配金の支払額	△4,135	△7,162
法人税等の支払額	△162,665	△231,240
営業活動によるキャッシュ・フロー	573,808	1,483,021
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）	25,449	△27,611
投資有価証券の取得による支出	△20,712	△2,086
有形固定資産の取得による支出	△308,128	△38,312
有形固定資産の売却による収入	372,166	657,132
無形固定資産の取得による支出	△6,934	△864
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	△33	△600
敷金及び保証金の回収による収入	584	-
保険積立金の解約による収入	219	-
投資活動によるキャッシュ・フロー	63,069	588,114

(単位：千円)

	前中間連結会計期間 (自 2023年10月1日 至 2024年3月31日)	当中間連結会計期間 (自 2024年10月1日 至 2025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）	△546,000	52,000
長期借入れによる収入	2,208,600	940,400
長期借入金の返済による支出	△1,576,112	△2,452,965
株式の発行による収入	19,345	8,025
自己株式の取得による支出	-	△76
リース債務の返済による支出	△5,985	△8,438
匿名組合出資者からの払込みによる収入	153,900	115,800
匿名組合出資金の返還による支出	△91,800	△178,100
配当金の支払額	△56,923	△68,780
財務活動によるキャッシュ・フロー	105,024	△1,592,135
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	741,902	479,000
現金及び現金同等物の期首残高	997,365	1,375,503
現金及び現金同等物の中間期末残高	1,739,267	1,854,503

（４）中間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。）等を当中間連結会計期間の期首から適用しております。

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おります。なお、当該会計方針の変更による中間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年改正適用指針を当中間連結会計期間の期首から適用しております。当該会計方針の変更は、遡及適用され、前中間連結会計期間及び前連結会計年度については遡及適用後の中間連結財務諸表及び連結財務諸表となっております。なお、当該会計方針変更による前中間連結会計期間の中間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。

（中間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、当中間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、税引前中間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】

前中間連結会計期間（自 2023年10月1日 至 2024年3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	4,536,521	1,246,291	5,782,812	5,782,812
セグメント間の内部売上高 又は振替高	1,678	9,445	11,123	11,123
計	4,538,199	1,255,736	5,793,935	5,793,935
セグメント利益	552,978	440,906	993,885	993,885

2 報告セグメントの利益又は損失の金額の合計額と中間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	993,885
全社費用(注)	△368,995
未実現損益の調整額	—
中間連結損益計算書の営業利益	624,890

（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。

3 報告セグメントごとの固定資産の減損損失又はのれん等に関する情報

（単位：千円）

	報告セグメント			全社・消去	合計
	不動産流通事業	不動産管理事業	計		
減損損失	—	88,966	88,966	—	88,966

当中間連結会計期間(自 2024年10月1日 至 2025年3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	5,563,579	1,429,147	6,992,726	6,992,726
セグメント間の内部売上高 又は振替高	222	11,112	11,334	11,334
計	5,563,801	1,440,259	7,004,060	7,004,060
セグメント利益	687,245	455,815	1,143,061	1,143,061

2 報告セグメントの利益又は損失の金額の合計額と中間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	1,143,061
全社費用(注)	△389,655
未実現損益の調整額	—
中間連結損益計算書の営業利益	753,405

(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。

3 報告セグメントごとの固定資産の減損損失又はのれん等に関する情報

該当事項はありません。