

2024年9月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕(連結)



2024年5月14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5月15日 配当支払開始予定日 2024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. 2024年9月期第2四半期の連結業績(2023年10月1日~2024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 | % |
| 2024年9月期第2四半期 | 5,782 | 18.0 | 624 | 31.1 | 623 | 28.4 | 492 | 48.8 |
| 2023年9月期第2四半期 | 4,901 | 23.3 | 476 | 16.8 | 485 | 18.0 | 331 | 20.9 |

(注) 包括利益 2024年9月期第2四半期 498百万円(46.3%) 2023年9月期第2四半期 341百万円(30.0%)

| | 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2四半期 | 181.25 | 176.92 |
| 2023年9月期第2四半期 | 122.90 | 120.41 |

(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2四半期 | 15,025 | 5,104 | 33.9 | 1,863.47 |
| 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2四半期 5,099百万円 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 | — | 23.00 | | | |
| 2024年9月期(予想) | | | — | 23.00 | 46.00 |

(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をしております。

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 ー社(社名)ー 、除外 ー社(社名)ー

(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) | 2024年9月期2Q | 2,736,800株 | 2023年9月期 | 2,711,800株 |
| ② 期末自己株式数 | 2024年9月期2Q | 203株 | 2023年9月期 | 203株 |
| ③ 期中平均株式数(四半期累計) | 2024年9月期2Q | 2,719,759株 | 2023年9月期2Q | 2,696,156株 |

(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

- 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、2024年5月29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 |
| 四半期連結損益計算書 | 6 |
| 第2四半期連結累計期間 | 6 |
| 四半期連結包括利益計算書 | 7 |
| 第2四半期連結累計期間 | 7 |
| (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 |
| 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、企業の高い投資意欲や円安を背景としたインバウンド需要により緩やかな回復傾向にあるものの、進展する物価上昇に対して賃金の上昇が追い付いておらず、個人消費については停滞傾向となっており、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2月の住宅着工戸数が59,162戸で、前年同月比で8.2%減となり、住宅着工の動向については、9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16,307戸で11.2%減となり27か月連続の減少、貸家は24,934戸で1.0%増となり2か月連続の増加、分譲住宅は17,327戸で17.7%減となり2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2四半期連結累計期間において、2023年12月より太陽光発電施設の設備盗難事故が保険補償の適用外となったことを背景に、減損損失の計上の要否について検討を行った結果、減損の兆候のあった茨城県笠間市の太陽光発電施設「KORYOエコパワー笠間」に対し、割引前将来キャッシュ・フローの総額が固定資産の帳簿価額を下回ったことから、減損損失として78,791千円を計上いたしました。また、次期基幹システムの導入費用についてソフトウェアの利用可能性、将来の収益見通しと回収可能性等を勘案した結果、当該ソフトウェア仮勘定10,175千円を減損損失として計上いたしました。

この結果、当第2四半期連結累計期間の売上高は5,782,812千円(前年同期比18.0%増)、営業利益は624,890千円(同31.1%増)、経常利益は623,760千円(同28.4%増)、親会社株主に帰属する四半期純利益は492,944千円(同48.8%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9,960,052千円となり、前連結会計年度末と比較して922,311千円増加となりました。これは主に、販売用不動産が404,570千円減少したものの、現金及び預金が716,453千円、仕掛販売用不動産が598,128千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5,065,067千円となり、前連結会計年度末と比較して26,303千円減少となりました。これは主に、建物及び構築物が295,056千円増加したものの、機械装置及び運搬具が314,241千円減少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4,467,321千円となり、前連結会計年度末と比較して150,963千円減少となりました。これは主に、預り金が133,324千円及び1年内返済予定の長期借入金が101,715千円それぞれ増加したものの、短期借入金が546,000千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5,453,124千円となり、前連結会計年度末と比較して584,652千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530,773千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5,104,672千円となり、前連結会計年度末と比較して462,319千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492,944千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741,902千円増加し、1,739,267千円となりました。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573,808千円(前年同期は539,829千円の支出)となりました。これは主に、棚卸資産の増加230,280千円があるものの、税金等調整前四半期純利益731,394千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63,069千円(前年同期は103,371千円の支出)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308,128千円があるものの、有形固定資産の売却による収入372,166千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105,024千円(前年同期は1,237,430千円の収入)となりました。これは主に、長期借入金の返済による支出1,576,112千円があるものの、長期借入れによる収入2,208,600千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

当第2四半期における太陽光発電施設「KORYOエコパワー笠間」および次期基幹システム導入に関するソフトウェアの減損損失につきましては、2024年1月16日に公表いたしました連結業績予想には織り込んでおりませんが、他の事業が順調に推移していることを踏まえ、現時点においては、連結業績予想の修正は行いません。しかしながら、修正が必要になった場合には、速やかに開示いたします。

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2四半期連結会計期間 (2024年3月31日) |
|---------------|-------------------------|------------------------------|
| 資産の部 | | |
| 流動資産 | | |
| 現金及び預金 | 1,846,264 | 2,562,718 |
| 売掛金及び契約資産 | 192,795 | 231,721 |
| 販売用不動産 | 2,680,321 | 2,275,751 |
| 仕掛販売用不動産 | 4,185,588 | 4,783,717 |
| その他 | 146,385 | 122,369 |
| 貸倒引当金 | △13,614 | △16,225 |
| 流動資産合計 | 9,037,741 | 9,960,052 |
| 固定資産 | | |
| 有形固定資産 | | |
| 建物及び構築物（純額） | 778,696 | 1,073,752 |
| 機械装置及び運搬具（純額） | 934,379 | 620,137 |
| 土地 | 2,551,803 | 2,618,163 |
| その他（純額） | 157,612 | 74,686 |
| 有形固定資産合計 | 4,422,492 | 4,386,740 |
| 無形固定資産 | | |
| のれん | 44,779 | 35,823 |
| その他 | 87,143 | 76,726 |
| 無形固定資産合計 | 131,922 | 112,550 |
| 投資その他の資産 | | |
| 投資有価証券 | 190,062 | 219,471 |
| その他 | 389,881 | 394,863 |
| 貸倒引当金 | △42,989 | △48,558 |
| 投資その他の資産合計 | 536,954 | 565,775 |
| 固定資産合計 | 5,091,370 | 5,065,067 |
| 資産合計 | 14,129,111 | 15,025,119 |

(単位：千円)

| | 前連結会計年度 (2023年9月30日) | 当第2四半期連結会計期間 (2024年3月31日) |
|---------------|-------------------------|------------------------------|
| 負債の部 | | |
| 流動負債 | | |
| 買掛金 | 160,329 | 105,102 |
| 短期借入金 | 1,272,000 | 726,000 |
| 1年内返済予定の長期借入金 | 996,904 | 1,098,619 |
| 未払法人税等 | 183,220 | 244,774 |
| 預り金 | 1,145,554 | 1,278,878 |
| 賞与引当金 | 110,071 | 110,696 |
| 家賃保証引当金 | 3,406 | 3,512 |
| その他 | 746,798 | 899,737 |
| 流動負債合計 | 4,618,284 | 4,467,321 |
| 固定負債 | | |
| 長期借入金 | 3,704,128 | 4,234,901 |
| 役員退職慰労引当金 | 155,725 | 160,962 |
| 退職給付に係る負債 | 222,923 | 247,519 |
| その他 | 785,695 | 809,742 |
| 固定負債合計 | 4,868,472 | 5,453,124 |
| 負債合計 | 9,486,757 | 9,920,446 |
| 純資産の部 | | |
| 株主資本 | | |
| 資本金 | 371,980 | 382,361 |
| 資本剰余金 | 273,180 | 283,561 |
| 利益剰余金 | 3,930,701 | 4,366,702 |
| 自己株式 | △194 | △194 |
| 株主資本合計 | 4,575,668 | 5,032,431 |
| 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 | 67,140 |
| その他の包括利益累計額合計 | 61,105 | 67,140 |
| 新株予約権 | 5,579 | 5,101 |
| 純資産合計 | 4,642,353 | 5,104,672 |
| 負債純資産合計 | 14,129,111 | 15,025,119 |

(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2022年10月1日 至2023年3月31日) | 当第2四半期連結累計期間 (自2023年10月1日 至2024年3月31日) |
|------------------|--|--|
| 売上高 | 4,901,239 | 5,782,812 |
| 売上原価 | 3,054,882 | 3,705,070 |
| 売上総利益 | 1,846,356 | 2,077,741 |
| 販売費及び一般管理費 | 1,369,614 | 1,452,851 |
| 営業利益 | 476,742 | 624,890 |
| 営業外収益 | | |
| 受取配当金 | 2,246 | 3,879 |
| 受取手数料 | 3,703 | 2,674 |
| 受取保険金 | 16,738 | 15,545 |
| 保険解約返戻金 | 6,357 | 219 |
| その他 | 2,201 | 1,904 |
| 営業外収益合計 | 31,247 | 24,223 |
| 営業外費用 | | |
| 支払利息 | 14,238 | 17,449 |
| 匿名組合損益分配額 | - | 7,018 |
| その他 | 7,816 | 885 |
| 営業外費用合計 | 22,054 | 25,353 |
| 経常利益 | 485,935 | 623,760 |
| 特別利益 | | |
| 補助金収入 | - | 3,180 |
| 固定資産売却益 | - | 197,099 |
| 特別利益合計 | - | 200,279 |
| 特別損失 | | |
| 固定資産圧縮損 | - | 3,180 |
| 固定資産除却損 | 291 | 499 |
| 減損損失 | - | 88,966 |
| 合併関連費用 | 6,197 | - |
| 特別損失合計 | 6,489 | 92,645 |
| 税金等調整前四半期純利益 | 479,445 | 731,394 |
| 法人税等 | 148,085 | 238,450 |
| 四半期純利益 | 331,360 | 492,944 |
| 親会社株主に帰属する四半期純利益 | 331,360 | 492,944 |

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2022年10月1日 至2023年3月31日) | 当第2四半期連結累計期間 (自2023年10月1日 至2024年3月31日) |
|-----------------|--|--|
| 四半期純利益 | 331,360 | 492,944 |
| その他の包括利益 | | |
| その他有価証券評価差額金 | 9,738 | 6,034 |
| その他の包括利益合計 | 9,738 | 6,034 |
| 四半期包括利益 | 341,099 | 498,979 |
| (内訳) | | |
| 親会社株主に係る四半期包括利益 | 341,099 | 498,979 |

(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 2022年10月1日 至 2023年3月31日) | 当第2四半期連結累計期間 (自 2023年10月1日 至 2024年3月31日) |
|-------------------------|--|--|
| 営業活動によるキャッシュ・フロー | | |
| 税金等調整前四半期純利益 | 479,445 | 731,394 |
| 減価償却費 | 167,212 | 148,202 |
| 減損損失 | - | 88,966 |
| のれん償却額 | 8,955 | 8,955 |
| 株式報酬費用 | 1,675 | 938 |
| 賞与引当金の増減額 (△は減少) | △624 | 625 |
| 貸倒引当金の増減額 (△は減少) | 16,162 | 8,180 |
| 退職給付に係る負債の増減額 (△は減少) | 7,765 | 24,595 |
| 受取利息及び受取配当金 | △2,296 | △3,890 |
| 支払利息 | 14,238 | 17,449 |
| 匿名組合損益分配額 | 3,457 | 7,018 |
| 固定資産売却損益 (△は益) | - | △197,099 |
| 固定資産除却損 | 291 | 499 |
| 売上債権の増減額 (△は増加) | △34,235 | △38,926 |
| 棚卸資産の増減額 (△は増加) | △1,281,727 | △230,280 |
| 仕入債務の増減額 (△は減少) | △24,229 | △55,227 |
| 契約負債の増減額 (△は減少) | △104,273 | 53,954 |
| 預り金の増減額 (△は減少) | 164,846 | 133,324 |
| 未払消費税等の増減額 (△は減少) | 61,181 | 3,643 |
| 預り敷金の増減額 (△は減少) | 32,058 | 14,752 |
| 未収消費税等の増減額 (△は増加) | 80,905 | - |
| その他 | 12,351 | 22,517 |
| 小計 | △396,838 | 739,595 |
| 利息及び配当金の受取額 | 2,305 | 3,910 |
| 保険金の受取額 | 16,738 | 15,545 |
| 利息の支払額 | △13,721 | △18,441 |
| 匿名組合損益分配金の支払額 | - | △4,135 |
| 法人税等の支払額 | △148,313 | △162,665 |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー | △539,829 | 573,808 |
| 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) | △29 | 25,449 |
| 投資有価証券の取得による支出 | △1,909 | △20,712 |
| 有形固定資産の取得による支出 | △105,150 | △308,128 |
| 有形固定資産の売却による収入 | - | 372,166 |
| 無形固定資産の取得による支出 | △11,166 | △6,934 |
| 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 | △60 | △33 |
| 敷金及び保証金の回収による収入 | 8,129 | 584 |
| 保険積立金の解約による収入 | 6,357 | 219 |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー | △103,371 | 63,069 |

(単位：千円)

| | 前第2四半期連結累計期間 (自 2022年10月1日 至 2023年3月31日) | 当第2四半期連結累計期間 (自 2023年10月1日 至 2024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) | △890,000 | △546,000 |
| 長期借入れによる収入 | 2,458,000 | 2,208,600 |
| 長期借入金の返済による支出 | △416,452 | △1,576,112 |
| 株式の発行による収入 | 2,934 | 19,345 |
| 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 | △3,177 | △5,985 |
| 匿名組合出資者からの払込みによる収入 | 136,000 | 153,900 |
| 匿名組合出資金の返還による支出 | - | △91,800 |
| 配当金の支払額 | △49,808 | △56,923 |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー | 1,237,430 | 105,024 |
| 現金及び現金同等物の増減額 (△は減少) | 594,229 | 741,902 |
| 現金及び現金同等物の期首残高 | 976,410 | 997,365 |
| 現金及び現金同等物の四半期末残高 | 1,570,639 | 1,739,267 |

(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。

3. その他

第43期(2023年10月1日から2024年9月30日まで)中間配当について、2024年5月14日開催の取締役会において、2024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 | 62,941千円 |
| ② 1株当たりの金額 | 23円00銭 |
| ③ 支払請求権の効力発生日及び支払開始日 | 2024年6月12日 |