



## 2024年9月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

2024年8月9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. 2024年9月期第3四半期の連結業績(2023年10月1日~2024年6月30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3四半期	8,049	6.7	849	9.4	841	7.5	633	8.2
2023年9月期第3四半期	7,544	2.0	776	6.1	782	6.9	585	19.7

(注) 包括利益 2024年9月期第3四半期 644百万円( 6.0%) 2023年9月期第3四半期 607百万円( 27.8%)

	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
2024年9月期第3四半期	232.14	226.87
2023年9月期第3四半期	216.94	212.30

(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。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、1株当たり四半期純利益および潜在株式調整後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
2024年9月期第3四半期	15,972	5,192	32.5	1,889.76
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3四半期 5,187百万円 2023年9月期 4,636百万円

(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。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、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
2023年9月期	—	40.00	—	21.00	—
2024年9月期	—	23.00	—	—	—
2024年9月期(予想)	—	—	—	25.00	48.00

(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 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 配当予想の修正については、本日(2024年8月9日)公表いたしました「2024年9月期期末配当予想の修正(増配)に関するお知らせ」をご確認下さい。

### 3. 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) 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 : 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3Q	2,745,400株	2023年9月期	2,711,800株
② 期末自己株式数	2024年9月期3Q	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3Q	2,727,040株	2023年9月期3Q	2,697,869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。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、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。

※ 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。業績予想の前提となる条件及び業績予想のご利用にあたっての注意事項等については、添付資料P. 3「1. 当四半期決算に関する定性的情報(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明」をご覧ください。

○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3四半期連結累計期間	6
四半期連結包括利益計算書	7
第3四半期連結累計期間	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
(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)	8
(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)	9
(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3四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および、賃上げによる雇用、所得環境の改善により緩やかな回復傾向にあるものの、急激な円安の進行や地政学的リスクの高まりによる物価上昇等もあり、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5月の住宅着工戸数が65,945戸で、前年同月比で5.2%減となり、住宅着工の動向については、4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、持家は17,258戸で8.5%減となり30か月連続の減少、貸家は27,192戸で5.2%減となり4月の増加から再びの減少、分譲住宅は21,212戸で0.8%減となり4月の増加から再び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。また、2024年4月29日には、茨城県守谷市に守谷支店を新規オープン致しました。

この結果、当第3四半期連結累計期間の売上高は8,049,152千円(前年同期比6.7%増)、営業利益は849,998千円(同9.4%増)、経常利益は841,348千円(同7.5%増)、親会社株主に帰属する四半期純利益は633,048千円(同8.2%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

不動産販売事業は、当第3四半期において自社企画投資用不動産であるレーガバーネ駒込(東京都北区)、レーガバーネ市毛IIA(茨城県ひたちなか市)の2棟が販売となり、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、物価上昇による消費者心理の低下の影響から、前年を若干下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6,118,847千円(前年同期比7.9%増)、セグメント利益は678,238千円(同4.4%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23,308戸、駐車場台数は9,223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1,439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、第1四半期に茨城県石岡市の太陽光発電施設「KORYOエコパワー石岡」を売却したことと、一部銅線の盗難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1,954,706千円(前年同期比3.4%増)、セグメント利益は722,748千円(同15.8%増)となりました。

(2) 財政状態に関する説明

(流動資産)

当第3四半期連結会計期間末における流動資産の残高は10,920,223千円となり、前連結会計年度末と比較して1,882,482千円増加となりました。これは主に、販売用不動産が1,432,480千円及び仕掛販売用不動産が189,129千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3四半期連結会計期間末における固定資産の残高は5,052,595千円となり、前連結会計年度末と比較して38,775千円減少となりました。これは主に、建物及び構築物が284,726千円増加したものの、機械装置及び運搬具が336,819千円減少したことによるものであります。

(流動負債)

当第3四半期連結会計期間末における流動負債の残高は4,862,965千円となり、前連結会計年度末と比較して244,680千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233,830千円増加したことによるものであります。

(固定負債)

当第3四半期連結会計期間末における固定負債の残高は5,917,369千円となり、前連結会計年度末と比較して1,048,897千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り長期借入金が増加したことによるものであります。

(純資産)

当第3四半期連結会計期間末における純資産の残高は5,192,483千円となり、前連結会計年度末と比較して550,129千円増加となりました。これは主に、第2四半期連結会計期間末を基準日とする剰余金の配当62,941千円を実施した一方、親会社株主に帰属する四半期純利益633,048千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

第3四半期連結累計期間においては、仲介事業収益及び計画外の太陽光施設の売却、銅線の盗難を原因とする発電停止により太陽光発電事業が計画を下回る状況が続いておりますが、自社物件の売却による不動産売上高及び賃貸事業収益においては、順調に物件の取得・売却が進捗したことにより計画を上回っております。

また、当第3四半期連結会計期間において、銅線盗難に関する保険金の受取があったため、特別利益を計上しております。

上記により、当連結会計年度(2024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 (2023年9月30日)	当第3四半期連結会計期間 (2024年6月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	1,846,264	2,016,921
売掛金及び契約資産	192,795	239,524
販売用不動産	2,680,321	4,112,801
仕掛販売用不動産	4,185,588	4,374,717
その他	146,385	191,493
貸倒引当金	△13,614	△15,236
流動資産合計	9,037,741	10,920,223
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	778,696	1,063,422
機械装置及び運搬具（純額）	934,379	597,560
土地	2,551,803	2,618,180
その他（純額）	157,612	88,072
有形固定資産合計	4,422,492	4,367,236
無形固定資産		
のれん	44,779	31,345
その他	87,143	82,841
無形固定資産合計	131,922	114,187
投資その他の資産		
投資有価証券	190,062	227,990
その他	389,881	395,507
貸倒引当金	△42,989	△52,326
投資その他の資産合計	536,954	571,171
固定資産合計	5,091,370	5,052,595
資産合計	14,129,111	15,972,818

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2023年9月30日)	当第3四半期連結会計期間 (2024年6月30日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
買掛金	160,329	260,357
短期借入金	1,272,000	1,126,000
1年内返済予定の長期借入金	996,904	1,230,734
未払法人税等	183,220	151,207
預り金	1,145,554	1,239,658
賞与引当金	110,071	48,863
家賃保証引当金	3,406	3,811
その他	746,798	802,332
流動負債合計	4,618,284	4,862,965
固定負債		
長期借入金	3,704,128	4,681,880
役員退職慰労引当金	155,725	163,973
退職給付に係る負債	222,923	253,425
その他	785,695	818,091
固定負債合計	4,868,472	5,917,369
負債合計	9,486,757	10,780,335
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	371,980	385,285
資本剰余金	273,180	286,485
利益剰余金	3,930,701	4,443,865
自己株式	△194	△194
株主資本合計	4,575,668	5,115,442
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	72,332
その他の包括利益累計額合計	61,105	72,332
新株予約権	5,579	4,708
純資産合計	4,642,353	5,192,483
負債純資産合計	14,129,111	15,972,818

(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3四半期連結累計期間

(単位：千円)

	前第3四半期連結累計期間 (自2022年10月1日 至2023年6月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自2023年10月1日 至2024年6月30日)
売上高	7,544,626	8,049,152
売上原価	4,702,727	5,034,897
売上総利益	2,841,898	3,014,255
販売費及び一般管理費	2,065,140	2,164,256
営業利益	776,758	849,998
営業外収益		
受取配当金	6,698	7,200
受取手数料	5,072	4,140
受取保険金	17,359	15,989
保険解約返戻金	6,357	219
その他	2,806	2,404
営業外収益合計	38,294	29,953
営業外費用		
支払利息	21,688	26,787
匿名組合損益分配額	6,303	10,760
その他	4,516	1,055
営業外費用合計	32,508	38,603
経常利益	782,545	841,348
特別利益		
補助金収入	-	3,180
盗難関連受取保険金	111,683	9,211
固定資産売却益	2,240	197,099
新株予約権戻入益	-	130
特別利益合計	113,924	209,621
特別損失		
盗難損失	35,461	19,889
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	41,951	112,535
税金等調整前四半期純利益	854,518	938,434
法人税等	269,241	305,386
四半期純利益	585,276	633,048
親会社株主に帰属する四半期純利益	585,276	633,048



四半期連結包括利益計算書  
第3四半期連結累計期間

(単位：千円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 2022年10月1日 至 2023年6月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2023年10月1日 至 2024年6月30日)
四半期純利益	585,276	633,048
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	22,284	11,226
その他の包括利益合計	22,284	11,226
四半期包括利益	607,561	644,275
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	607,561	644,275

(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3四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3四半期連結累計期間(自 2022年10月1日 至 2023年6月30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	5,668,795	1,875,830	7,544,626	7,544,626
セグメント間の内部売上高 又は振替高	1,016	14,400	15,416	15,416
計	5,669,812	1,890,230	7,560,043	7,560,043
セグメント利益	649,697	623,890	1,273,588	1,273,588

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	1,273,588
全社費用(注)	△496,948
未実現損益の調整額	119
四半期連結損益計算書の営業利益	776,758

(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3四半期連結累計期間(自 2023年10月1日 至 2024年6月30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	6,116,003	1,933,148	8,049,152	8,049,152
セグメント間の内部売上高 又は振替高	2,843	21,558	24,401	24,401
計	6,118,847	1,954,706	8,073,553	8,073,553
セグメント利益	678,238	722,748	1,400,986	1,400,986

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	1,400,986
全社費用(注)	△550,987
未実現損益の調整額	—
四半期連結損益計算書の営業利益	849,998

(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。

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

当第3四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3四半期連結累計期間に係る減価償却費(のれんを除く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3四半期連結累計期間 (自 2022年10月1日 至 2023年6月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2023年10月1日 至 2024年6月30日)
減価償却費	252,257 千円	227,497 千円
のれんの償却額	13,433 "	13,433 "

(重要な後発事象)

(固定資産の譲渡)

当社は、2024年8月6日の取締役会において、当社が保有する太陽光発電施設「KORYOエコパワー高田町」を売却することを決議いたしました。

1. 譲渡理由

長期的な視点に立ち事業ポートフォリオの見直しを行った結果、以下の資産を譲渡することといたしました。

2. 譲渡資産の内容

名 称 太陽光発電施設「KORYOエコパワー高田町」

所在地 茨城県水戸市高田町

譲渡益 約397百万円

3. 譲渡先の概要

譲渡先につきましては、譲渡先の意向により公表を控えさせていただきます。

なお、譲渡先と当社との間には、資本関係および人的関係はなく、関連当事者にも該当いたしません。取引関係といたしましては、当社が所有する太陽光施設の保守管理、賃貸物件の電気工事等の業務委託関係がございます。

4. 譲渡の日程

取締役会決議日 2024年8月6日

契約締結予定日 2024年8月8日

物件引渡予定日 2024年10月

5. 損益に与える影響

固定資産譲渡に伴い、2025年9月期第1四半期において特別利益（固定資産売却益）約397百万円を計上する見込みです。

### 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