



2025年9月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

2025年8月8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3四半期の連結業績(2024年10月1日～2025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	%
2025年9月期第3四半期	9,594	19.2	970	14.2	950	12.9	938	48.2
2024年9月期第3四半期	8,049	6.7	849	9.4	841	7.5	633	8.2

(注) 包括利益 2025年9月期第3四半期 971百万円(50.8%) 2024年9月期第3四半期 644百万円(6.0%)

	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
2025年9月期第3四半期	340.54	333.96
2024年9月期第3四半期	232.14	226.87

(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3四半期	16,377	6,102	37.2	2,207.81
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3四半期 6,098百万円 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)				28.00	55.00

(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8月8日)公表いたしました「2025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. 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 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. 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3Q	2,762,600株	2024年9月期	2,747,000株
② 期末自己株式数	2025年9月期3Q	303株	2024年9月期	203株
③ 期中平均株式数(四半期累計)	2025年9月期3Q	2,755,921株	2024年9月期3Q	2,727,040株

※ 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
(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
(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)	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、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・所得環境の改善がみられるなど、緩やかな回復基調となりました。しかしながら、地政学的リスクや国内外の金融情勢、資源の高騰等の動向により、景気の先行きは依然として不透明な状況が続いております。

当社が属する不動産業界においては、2025年5月の住宅着工戸数が43,237戸で、前年同月比で34.4%減となり、住宅着工の動向については、2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11,920戸で30.9%減となり2か月連続の減少、貸家は18,893戸で30.5%減となり2か月連続の減少、分譲住宅は11,924戸で43.8%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、自社企画投資用不動産および、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3四半期連結累計期間の売上高は9,594,981千円(前年同期比19.2%増)、営業利益は970,981千円(同14.2%増)、経常利益は950,182千円(同12.9%増)、親会社株主に帰属する四半期純利益は938,492千円(同48.2%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生田（茨城県土浦市）、レーガバーネ元吉田町（茨城県水戸市）、レーガバーネ弁天町（茨城県日立市）の3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ているものの、前年実績を若干下回る結果となりました。売買仲介は、住宅ローンへの先高感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7,380,079千円(前年同期比20.6%増)、セグメント利益は830,974千円(同22.5%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24,294戸、駐車場台数は9,542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1,577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2,232,363千円(前年同期比14.2%増)、セグメント利益は719,148千円(同0.5%減)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11,466,148千円となり、前連結会計年度末と比較して237,154千円増加となりました。これは主に、販売用不動産が634,391千円減少したものの、現金及び預金が541,724千円及び仕掛販売用不動産が245,220千円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4,911,795千円となり、前連結会計年度末と比較して273,425千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221,897千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5,086,139千円となり、前連結会計年度末と比較して24,471千円減少となりました。これは主に、短期借入金が363,000千円増加したものの、1年内返済予定の長期借入金が397,259千円減少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5,189,252千円となり、前連結会計年度末と比較して850,550千円減少となりました。これは主に、長期借入金が979,831千円減少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6,102,552千円となり、前連結会計年度末と比較して838,751千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74,497千円を実施した一方、親会社株主に帰属する四半期純利益938,492千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、成約数の計画未達により仲介事業収益及び建築工事の遅れにより建設売上高が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と見込んでおります。

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 (2024年9月30日)	当第3四半期連結会計期間 (2025年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,201,357	2,743,081
売掛金及び契約資産	232,346	217,288
販売用不動産	4,327,216	3,692,824
仕掛販売用不動産	4,341,494	4,586,714
その他	141,727	241,950
貸倒引当金	△15,149	△15,711
流動資産合計	11,228,994	11,466,148
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	1,099,095	1,049,433
機械装置及び運搬具（純額）	596,006	374,109
土地	2,680,795	2,641,690
その他（純額）	83,287	116,447
有形固定資産合計	4,459,185	4,181,681
無形固定資産		
のれん	26,867	13,433
その他	78,980	76,325
無形固定資産合計	105,848	89,759
投資その他の資産		
投資有価証券	200,572	252,754
その他	473,278	458,226
貸倒引当金	△53,664	△70,626
投資その他の資産合計	620,187	640,354
固定資産合計	5,185,221	4,911,795
資産合計	16,414,215	16,377,944

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2024年9月30日)	当第3四半期連結会計期間 (2025年6月30日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	394,061	328,090
短期借入金	1,204,000	1,567,000
1年内返済予定の長期借入金	1,174,409	777,150
未払法人税等	250,487	238,581
預り金	1,240,437	1,309,930
賞与引当金	113,105	52,202
家賃保証引当金	1,469	1,613
その他	732,640	811,571
流動負債合計	5,110,611	5,086,139
固定負債		
長期借入金	4,792,359	3,812,528
役員退職慰労引当金	166,983	175,940
退職給付に係る負債	264,311	297,916
その他	816,148	902,866
固定負債合計	6,039,802	5,189,252
負債合計	11,150,413	10,275,391
純資産の部		
株主資本		
資本金	386,189	391,759
資本剰余金	287,389	292,959
利益剰余金	4,532,919	5,328,245
自己株式	△194	△371
株主資本合計	5,206,305	6,012,592
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	86,036
その他の包括利益累計額合計	52,961	86,036
新株予約権	4,534	3,924
純資産合計	5,263,801	6,102,552
負債純資産合計	16,414,215	16,377,944

(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 2023年10月1日 至 2024年6月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2024年10月1日 至 2025年6月30日)
売上高	8,049,152	9,594,981
売上原価	5,034,897	6,334,625
売上総利益	3,014,255	3,260,355
販売費及び一般管理費	2,164,256	2,289,373
営業利益	849,998	970,981
営業外収益		
受取配当金	7,200	9,479
受取手数料	4,140	4,555
受取保険金	15,989	1,092
保険解約返戻金	219	-
その他	2,404	7,475
営業外収益合計	29,953	22,602
営業外費用		
支払利息	26,787	36,051
匿名組合損益分配額	10,760	6,709
その他	1,055	642
営業外費用合計	38,603	43,402
経常利益	841,348	950,182
特別利益		
補助金収入	3,180	-
盗難関連受取保険金	9,211	-
固定資産売却益	197,099	410,601
新株予約権戻入益	130	43
特別利益合計	209,621	410,644
特別損失		
盗難損失	19,889	-
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	112,535	1,082
税金等調整前四半期純利益	938,434	1,359,744
法人税等	305,386	421,251
四半期純利益	633,048	938,492
親会社株主に帰属する四半期純利益	633,048	938,492

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 2023年10月1日 至 2024年6月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2024年10月1日 至 2025年6月30日)
四半期純利益	633,048	938,492
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	11,226	33,074
その他の包括利益合計	11,226	33,074
四半期包括利益	644,275	971,567
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	644,275	971,567

(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、前年四半期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、当該会計方針の変更による前年四半期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】

I 前第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
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。

Ⅱ 当第3四半期連結累計期間(自 2024年10月1日 至 2025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	7,379,148	2,215,833	9,594,981	9,594,981
セグメント間の内部売上高 又は振替高	930	16,529	17,460	17,460
計	7,380,079	2,232,363	9,612,442	9,612,442
セグメント利益	830,974	719,148	1,550,122	1,550,122

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	1,550,122
全社費用(注)	△579,140
四半期連結損益計算書の営業利益	970,981

(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 2023年10月1日 至 2024年6月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2024年10月1日 至 2025年6月30日)
減価償却費	227,497 千円	217,429 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、2025年8月8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エコパワー森戸町」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エコパワー森戸町」

所在地 茨城県水戸市森戸町

譲渡益 約267百万円

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、人的関係及び取引関係はなく、関連当事者にも該当いたしません。

4. 譲渡の日程

取締役会決議日 2025年8月8日

契約締結予定日 2025年8月下旬

物件引渡予定日 2025年10月

5. 損益に与える影響

固定資産譲渡に伴い、2026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267百万円を計上する見込みです。