



2026年9月期 第2四半期（中間期）決算短信〔日本基準〕（連結）

2026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 財務管理本部長（氏名） 中野 大輔（TEL）029（221）2110  
 半期報告書提出予定日 2026年5月15日 配当支払開始予定日 2026年6月12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. 2026年9月期第2四半期（中間期）の連結業績（2025年10月1日～2026年3月31日）

（1）連結経営成績（累計）

（%表示は、対前年中間期増減率）

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する中間純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2026年9月期中間期	7,772	11.1	721	△4.3	731	△1.4	682	△14.3
2025年9月期中間期	6,992	20.9	753	20.6	741	18.8	795	61.5

（注）包括利益 2026年9月期中間期 697百万円（△14.6%） 2025年9月期中間期 817百万円（63.8%）

	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	
2026年9月期中間期	246.32		241.36	
2025年9月期中間期	289.06		283.58	

（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	
2026年9月期中間期	17,134		6,850		40.0		2,461.54	
2025年9月期	17,837		6,198		34.7		2,240.95	

（参考）自己資本 2026年9月期中間期 6,847百万円 2025年9月期 6,195百万円

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
2025年9月期	—	27.00	—	28.00	55.00
2026年9月期	—	31.00	—	—	—
2026年9月期（予想）	—	—	—	30.00	61.00

（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. 2026年9月期の連結業績予想（2025年10月1日～2026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	12,300	6.7	1,203	12.3	1,129	9.0	1,091	7.5	395.95	

（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) 当中間期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) 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 : 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)

2026年9月期中間期	2,781,918株	2025年9月期	2,764,800株
2026年9月期中間期	303株	2025年9月期	303株
2026年9月期中間期	2,770,546株	2025年9月期中間期	2,753,483株

② 期末自己株式数

③ 期中平均株式数(中間期)

※ 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、2026年5月28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
(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
(重要な後発事象)	12

## 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、堅調なインバウンド需要や継続的な賃上げによる所得環境の改善を背景に、個人消費や企業の設備投資が底堅く推移し、緩やかな回復基調が続きました。しかしながら、不安定な為替相場の変動や中東情勢をはじめとする地政学的リスク、物価上昇にともなう実質賃金の減少に加え、国内外の金融政策の変化が懸念されるなど、景気の先行きは引き続き不透明な状況で推移致しました。

当社が属する不動産業界においては、資材価格の高騰や人件費の上昇による住宅価格の高止まりが続いております。2026年2月の新設住宅着工戸数は57,630戸で、前年同月比で4.9%減となり、4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15,501戸で4.7%減となり1月の増加から再び減少に転じ、貸家は25,042戸で2.7%減となり4か月連続の減少、分譲住宅は16,613戸で8.8%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、中期経営計画「K O R Y O 2027」の目標達成に向け、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や賃貸不動産の建築請負工事の受注活動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7,772,060千円(前年同期比11.1%増)、営業利益は721,029千円(同4.3%減)、経常利益は731,107千円(同1.4%減)、親会社株主に帰属する中間純利益は682,446千円(同14.3%減)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、「レーガペーネ柏の葉Ⅰ」(千葉県柏市)や「レーガペーネ柏の葉Ⅱ」(千葉県柏市)をはじめとする自社企画投資用不動産9物件が販売となり、これに加えてその他土地、戸建、中型投資用物件の販売も順調に推移したことから、前年実績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、ネットを通じた反響数が増加し、前年実績を上回る結果となりました。売買仲介は、住宅ローン金利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6,183,244千円(前年同期比11.1%増)、セグメント利益は760,440千円(同10.7%増)となりました。

引き続き、中東情勢等に起因する資材価格の高騰や供給遅延のリスクを注視しつつ、販売用不動産の着実な販売に注力するとともに、ネット集客を通じた賃貸仲介及び実需・投資両面での売買仲介において、堅実な契約件数の確保に努めてまいります。

#### 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24,984戸、駐車場台数は9,792台となりました。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1,587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水戸市の太陽光発電施設「K O R Y O 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1,600,516千円(前年同期比11.1%増)、セグメント利益は496,678千円(同9.0%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12,268,811千円となり、前連結会計年度末と比較して637,574千円減少となりました。これは主に、現金及び預金が1,651,351千円増加したものの、販売用不動産が1,631,228千円、仕掛販売用不動産が597,211千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4,865,900千円となり、前連結会計年度末と比較して64,830千円減少となりました。これは主に、土地が69,501千円、建物及び構築物が22,817千円それぞれ増加したものの、太陽光発電設備「KORYOエコパワー森戸町」を売却したことを主要因として、機械装置及び運搬具が161,477千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5,576,108千円となり、前連結会計年度末と比較して661,618千円増加となりました。これは主に、その他(出資預り金)が293,700千円、1年内返済予定の長期借入金が181,865千円、預り金が134,879千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4,708,182千円となり、前連結会計年度末と比較して2,015,703千円減少となりました。これは主に、長期借入金が2,185,297千円減少したことによるものであります。なお、譲渡制限付株式報酬制度の導入にともない役員退職慰労金制度を廃止したことから、役員退職慰労引当金178,918千円を取り崩すとともに、打ち切り支給分267,890千円を長期末払金に計上しております。ただし、連結子会社は、役員の退職慰労金の支払いに備えるため、内規に基づく当中間連結会計期間末要支給額を計上しております。

### (純資産)

当中間連結会計期間末における純資産の残高は6,850,421千円となり、前連結会計年度末と比較して651,681千円増加となりました。これは主に、前事業年度末日を基準日とする剰余金の配当77,405千円を実施した一方、親会社株主に帰属する中間純利益682,446千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1,653,662千円増加し、3,045,233千円となりました。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3,256,800千円(前年同期は1,483,021千円の収入)となりました。これは主に、棚卸資産の減少2,153,337千円及び税金等調整前中間純利益987,061千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321,333千円(前年同期は588,114千円の収入)となりました。これは主に、有形固定資産の売却による収入390,212千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1,924,471千円(前年同期は1,592,135千円の支出)となりました。これは主に、長期借入れによる収入838,060千円があるものの、長期借入金の返済による支出2,841,492千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

当中間連結会計期間においては、第1四半期において販売時期が後ろ倒しとなっていた販売用不動産に加え、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「レーガバーネ柏の葉I」(千葉県柏市)の売却が2026年2月に完了したことなどにより、不動産売上高は概ね予定通り進捗しております。

また、太陽光発電施設「KORYOエコパワー森戸町」(茨城県水戸市)の引渡しを2026年3月に完了したこととともない、当中間連結会計期間において固定資産売却益255,954千円を特別利益として計上しております。

その他の事業についても順調に進捗しておりますので、当連結会計年度の業績予想に変更はありません。

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 (2025年9月30日)	当中間連結会計期間 (2026年3月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	2,247,613	3,898,965
売掛金及び契約資産	203,520	261,724
販売用不動産	5,928,739	4,297,510
仕掛販売用不動産	4,301,760	3,704,548
その他	247,163	131,414
貸倒引当金	△22,412	△25,351
流動資産合計	12,906,385	12,268,811
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	1,034,380	1,057,197
機械装置及び運搬具(純額)	358,158	196,681
土地	2,631,951	2,701,453
その他(純額)	111,984	188,576
有形固定資産合計	4,136,475	4,143,908
無形固定資産		
のれん	8,955	-
その他	76,510	96,039
無形固定資産合計	85,466	96,039
投資その他の資産		
投資有価証券	277,825	302,195
その他	507,118	407,345
貸倒引当金	△76,154	△83,587
投資その他の資産合計	708,789	625,953
固定資産合計	4,930,730	4,865,900
資産合計	17,837,116	17,134,712

(単位:千円)

	前連結会計年度 (2025年9月30日)	当中間連結会計期間 (2026年3月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
買掛金	442,228	466,458
短期借入金	1,190,000	1,060,000
1年内返済予定の長期借入金	824,979	1,006,844
未払法人税等	288,065	320,882
預り金	1,273,412	1,408,292
賞与引当金	110,430	127,649
家賃保証引当金	1,266	1,291
その他	784,106	1,184,689
流動負債合計	4,914,489	5,576,108
固定負債		
長期借入金	5,393,770	3,208,473
役員退職慰労引当金	178,918	181
退職給付に係る負債	308,086	344,100
長期未払金	8,217	278,374
その他	834,893	877,053
固定負債合計	6,723,886	4,708,182
負債合計	11,638,376	10,284,290
純資産の部		
株主資本		
資本金	393,002	408,740
資本剰余金	294,202	309,940
利益剰余金	5,405,342	6,010,382
自己株式	△371	△371
株主資本合計	6,092,174	6,728,692
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	102,924	118,350
その他の包括利益累計額合計	102,924	118,350
新株予約権	3,640	3,379
純資産合計	6,198,740	6,850,421
負債純資産合計	17,837,116	17,134,712

(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 2024年10月1日 至 2025年3月31日)	当中間連結会計期間 (自 2025年10月1日 至 2026年3月31日)
売上高	6,992,726	7,772,060
売上原価	4,720,131	5,326,000
売上総利益	2,272,594	2,446,060
販売費及び一般管理費	1,519,189	1,725,030
営業利益	753,405	721,029
営業外収益		
受取配当金	6,055	6,928
受取手数料	2,923	3,009
受取保険金	362	1,457
保険解約返戻金	-	42,519
その他	5,808	4,003
営業外収益合計	15,149	57,919
営業外費用		
支払利息	22,766	37,021
匿名組合損益分配額	4,118	10,747
その他	510	73
営業外費用合計	27,395	47,842
経常利益	741,159	731,107
特別利益		
固定資産売却益	410,601	255,954
特別利益合計	410,601	255,954
特別損失		
固定資産除却損	1,082	-
特別損失合計	1,082	-
税金等調整前中間純利益	1,150,678	987,061
法人税等	354,749	304,615
中間純利益	795,928	682,446
親会社株主に帰属する中間純利益	795,928	682,446

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 2024年10月1日 至 2025年3月31日)	当中間連結会計期間 (自 2025年10月1日 至 2026年3月31日)
中間純利益	795,928	682,446
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	21,429	15,425
その他の包括利益合計	21,429	15,425
中間包括利益	817,358	697,871
(内訳)		
親会社株主に係る中間包括利益	817,358	697,871

(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 2024年10月1日 至 2025年3月31日)	当中間連結会計期間 (自 2025年10月1日 至 2026年3月31日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前中間純利益	1,150,678	987,061
減価償却費	140,642	156,513
のれん償却額	8,955	8,955
株式報酬費用	-	6,685
賞与引当金の増減額(△は減少)	4,790	17,219
貸倒引当金の増減額(△は減少)	11,386	10,373
役員退職慰労引当金の増減額(△は減少)	5,978	△178,737
退職給付に係る負債の増減額(△は減少)	27,611	36,014
保険解約返戻金	-	△42,519
受取利息及び受取配当金	△6,349	△8,615
支払利息	22,766	37,021
匿名組合損益分配額	4,118	10,747
固定資産売却損益(△は益)	△410,601	△255,954
固定資産除却損	1,082	-
売上債権の増減額(△は増加)	7,031	△58,203
棚卸資産の増減額(△は増加)	548,504	2,153,337
仕入債務の増減額(△は減少)	19,237	24,229
仮払金の増減額(△は増加)	△27,764	78,899
契約負債の増減額(△は減少)	36,705	15,983
預り金の増減額(△は減少)	128,725	134,879
未払消費税等の増減額(△は減少)	18,273	27,440
預り敷金の増減額(△は減少)	46,040	51,685
長期未払金の増減額(△は減少)	△554	270,156
その他	1,413	73,691
小計	1,738,673	3,556,863
利息及び配当金の受取額	6,330	8,261
保険金の受取額	362	1,457
利息の支払額	△23,942	△36,783
匿名組合損益分配金の支払額	△7,162	△3,271
法人税等の支払額	△231,240	△269,728
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,483,021	3,256,800
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
定期預金の純増減額(△は増加)	△27,611	2,310
投資有価証券の取得による支出	△2,086	△1,884
有形固定資産の取得による支出	△38,312	△192,060
有形固定資産の売却による収入	657,132	390,212
無形固定資産の取得による支出	△864	△26,691
貸付金の回収による収入	457	49
敷金及び保証金の差入による支出	△600	△137
敷金及び保証金の回収による収入	-	2,898
保険積立金の解約による収入	-	146,637
投資活動によるキャッシュ・フロー	588,114	321,333

(単位:千円)

	前中間連結会計期間 (自 2024年10月1日 至 2025年3月31日)	当中間連結会計期間 (自 2025年10月1日 至 2026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)	52,000	△130,000
長期借入れによる収入	940,400	838,060
長期借入金の返済による支出	△2,452,965	△2,841,492
株式の発行による収入	8,025	4,474
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	△8,438	△11,871
匿名組合出資者からの払込みによる収入	115,800	330,700
匿名組合出資金の返還による支出	△178,100	△37,000
配当金の支払額	△68,780	△77,342
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,592,135	△1,924,471
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	479,000	1,653,662
現金及び現金同等物の期首残高	1,375,503	1,391,571
現金及び現金同等物の中間期末残高	1,854,503	3,045,233

(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。

(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 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
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。

当中間連結会計期間(自 2025年10月1日 至 2026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	6,182,788	1,589,272	7,772,060	7,772,060
セグメント間の内部売上高 又は振替高	455	11,243	11,699	11,699
計	6,183,244	1,600,516	7,783,760	7,783,760
セグメント利益	760,440	496,678	1,257,118	1,257,118

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	1,257,118
全社費用(注)	△536,088
中間連結損益計算書の営業利益	721,029

(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。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。