

【表紙】

【提出書類】 四半期報告書

【根拠条文】 金融商品取引法第24条の4の7第1項

【提出先】 関東財務局長

【提出日】 2019年2月14日

【四半期会計期間】 第38期第1四半期(自 2018年10月1日 至 2018年12月31日)

【会社名】 香陵住販株式会社

【英訳名】 Koryojyuhan Co., Ltd.

【代表者の役職氏名】 代表取締役 薄井 宗明

【本店の所在の場所】 茨城県水戸市南町二丁目4番33号

【電話番号】 029 - 221 - 2110(代表)

【事務連絡者氏名】 取締役 経営管理本部長 中野 大輔

【最寄りの連絡場所】 茨城県水戸市南町二丁目4番33号

【電話番号】 029 - 221 - 2110(代表)

【事務連絡者氏名】 取締役 経営管理本部長 中野 大輔

【縦覧に供する場所】 株式会社東京証券取引所
(東京都中央区日本橋兜町2番1号)

第一部 【企業情報】

第1 【企業の概況】

1 【主要な経営指標等の推移】

回次		第38期 第1四半期 連結累計期間	第37期
会計期間		自 2018年10月1日 至 2018年12月31日	自 2017年10月1日 至 2018年9月30日
売上高	(千円)	1,954,576	5,328,500
経常利益	(千円)	196,216	504,869
親会社株主に帰属する 四半期(当期)純利益	(千円)	129,377	327,168
四半期包括利益又は包括利益	(千円)	114,510	345,801
純資産額	(千円)	2,719,152	2,648,954
総資産額	(千円)	8,168,999	8,069,582
1株当たり四半期(当期) 純利益金額	(円)	99.27	326.42
潜在株式調整後1株当たり 四半期(当期)純利益金額	(円)	97.40	314.25
自己資本比率	(%)	33.3	32.8

- (注) 1. 当社は四半期連結財務諸表を作成しておりますので、提出会社の主要な経営指標等の推移については記載しておりません。
2. 売上高には、消費税等は含まれておりません。
3. 当社は、第37期第1四半期連結累計期間については、四半期連結財務諸表を作成していないため、第37期第1四半期連結累計期間に係る主要な経営指標等の推移については記載しておりません。
4. 「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 2018年2月16日)等を当第1四半期連結会計期間の期首から適用しており、前連結会計年度に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を遡って適用した後の指標等となっております。

2 【事業の内容】

当第1四半期連結累計期間において、当社グループ(当社及び当社の連結子会社)において営まれている事業の内容について、重要な変更はありません。

また、当社の連結子会社についても異動はありません。

第2 【事業の状況】

1 【事業等のリスク】

当第1四半期連結累計期間において、当四半期報告書に記載した事業の状況、経理の状況等に関する事項のうち、投資者の判断に重要な影響を及ぼす可能性のある事項の発生又は前事業年度の有価証券報告書に記載した「事業等のリスク」についての重要な変更はありません。

2 【経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

文中の将来に関する事項は、当四半期連結会計期間の末日現在において判断したものです。

なお、当社は、前第1四半期連結累計期間については四半期連結財務諸表を作成していないため、前年同四半期連結累計期間との比較分析は行っていません。

(1) 財政状態及び経営成績の状況

当第1四半期連結累計期間における我が国経済は、政府の経済政策や日銀の金融緩和政策を背景に、企業業績の向上や雇用・所得環境の改善が進み、景気は緩やかな回復基調で推移しました。一方で、米連邦準備理事会による金利引上げや、米中貿易摩擦の長期化懸念等、今後も世界経済への影響を注視する必要があります。

当社が属する不動産業界においては、2018年12月の住宅着工戸数が78,364戸で、前年同月比で2.1%増となり、住宅着工の動向は増加となっております。利用関係別にみると、前年同月比で持家、分譲住宅は増加、貸家は減少となっており、当社グループの主力である賃貸事業分野においても、貸家着工戸数の天井感が見受けられます。

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を進めてまいりました。

この結果、当第1四半期連結累計期間の売上高は1,954,576千円、営業利益は196,662千円、経常利益は196,216千円、親会社株主に帰属する四半期純利益は129,377千円となりました。

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

不動産売上高は、自社企画投資用不動産レーガバーネ南町(茨城県水戸市)の販売およびシティハイツ深川(東京都江東区)等の大型投資用物件の販売に加え土地、区分所有建物の販売が順調に推移しました。また仲介事業において、賃貸ではネット反響における仲介件数、売買では、来店反響における成約件数が予算を上回っております。

これらの結果、不動産流通事業の売上高は1,515,269千円、セグメント利益は241,746千円となりました。

不動産管理事業

賃貸事業収益については、入居率の維持により全体的に順調に推移しております。管理事業収益においては、賃貸管理戸数の増加による管理料収入等が売上に寄与する形となりました。太陽光売電事業については概ね予算通りとなっております。

これらの結果、不動産管理事業の売上高は439,306千円、セグメント利益は101,076千円となりました。

財政状態に関する説明は次のとおりです。

(流動資産)

当第1四半期連結会計期間末における流動資産の残高は4,015,087千円となり、前連結会計年度末と比較して105,797千円減少となりました。これは主に、仕掛販売用不動産が106,084千円増加したものの、現金及び預金が56,188千円及び売掛金が10,217千円、投資用不動産の販売により販売用不動産が148,245千円減少したことによるものであります。

(固定資産)

当第1四半期連結会計期間末における固定資産の残高は4,153,911千円となり、前連結会計年度末と比較して205,214千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建物及び構築物が132,482千円及び土地が123,565千円増加したことによるものであります。

(流動負債)

当第1四半期連結会計期間末における流動負債の残高は1,733,698千円となり、前連結会計年度末と比較して420,392千円減少となりました。これは主に、短期借入金が217,500千円及び1年内返済予定の長期借入金が143,000千円減少したことによるものであります。

(固定負債)

当第1四半期連結会計期間末における固定負債の残高は3,716,148千円となり、前連結会計年度末と比較して449,609千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453,173千円増加したことによるものであります。

(純資産)

当第1四半期連結会計期間末における純資産の残高は2,719,152千円となり、前連結会計年度末と比較して70,198千円増加となりました。これは主に、前連結会計年度末日を基準日とする剰余金の配当44,312千円を実施した一方、四半期純利益129,377千円を計上したことによるものであります。

(2) 事業上及び財務上の対処すべき課題

当第1四半期連結累計期間において、当社グループの事業上及び財務上の対処すべき課題に重要な変更はなく、また、新たに生じた課題はありません。

(3) 研究開発活動

該当事項はありません。

3 【経営上の重要な契約等】

当第1四半期連結会計期間において、経営上の重要な契約の締結はありません。

なお、当社は2019年1月15日開催の取締役会において、株式会社K A S U M I Cの株式を取得し子会社化することを決議し、2019年1月17日付で株式譲渡契約を締結し、2019年3月1日に対象となる株式を取得する予定です。

詳細は、「第4 経理の状況 1 四半期連結財務諸表 注記事項(重要な後発事象)」に記載のとおりであります。

第3 【提出会社の状況】

1 【株式等の状況】

(1) 【株式の総数等】

【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	3,952,000
計	3,952,000

【発行済株式】

種類	第1四半期会計期間 末現在発行数(株) (2018年12月31日)	提出日現在 発行数(株) (2019年2月14日)	上場金融商品取引所 名又は登録認可金融 商品取引業協会名	内容
普通株式	1,303,300	1,303,300	東京証券取引所 JASDAQ (スタンダード)	単元株式数は100株で あります。
計	1,303,300	1,303,300		

(2) 【新株予約権等の状況】

【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

【その他の新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(3) 【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

(4) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式 総数増減数 (株)	発行済株式 総数残高 (株)	資本金増減額 (千円)	資本金残高 (千円)	資本準備金 増減額 (千円)	資本準備金 残高 (千円)
2018年12月31日		1,303,300		345,364		246,564

(5) 【大株主の状況】

当四半期会計期間は第1四半期会計期間であるため、記載事項はありません。

(6) 【議決権の状況】

【発行済株式】

2018年12月31日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式			
議決権制限株式(自己株式等)			
議決権制限株式(その他)			
完全議決権株式(自己株式等)			
完全議決権株式(その他)	普通株式 1,303,000	13,030	単元株式数は100株であります。
単元未満株式	普通株式 300		
発行済株式総数	1,303,300		
総株主の議決権		13,030	

(注) 当第1四半期会計期間末日現在の「発行済株式」については、株主名簿の記載内容が確認できないため、記載することができないことから、直前の基準日(2018年9月30日)に基づく株主名簿による記載をしております。

【自己株式等】

該当事項はありません。

2 【役員の状況】

前事業年度の有価証券報告書提出日後、当四半期累計期間における役員の異動はありません。

第4 【経理の状況】

1 四半期連結財務諸表の作成方法について

当社の四半期連結財務諸表は、「四半期連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」(2007年内閣府令第64号)に基づいて作成しております。

なお、当四半期報告書は、第1四半期に係る最初に提出する四半期報告書であるため、前年同四半期との対比は行なっておりません。

2 監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、第1四半期連結会計期間(2018年10月1日から2018年12月31日まで)及び第1四半期連結累計期間(2018年10月1日から2018年12月31日まで)に係る四半期連結財務諸表について、有限責任 あずさ監査法人による四半期レビューを受けております。

1 【四半期連結財務諸表】

(1) 【四半期連結貸借対照表】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2018年9月30日)	当第1四半期連結会計期間 (2018年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,646,128	1,589,940
売掛金	123,748	113,531
販売用不動産	672,779	524,534
仕掛販売用不動産	1,620,132	1,726,217
その他	71,400	73,581
貸倒引当金	13,305	12,717
流動資産合計	4,120,885	4,015,087
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	784,711	917,193
機械装置及び運搬具（純額）	1,152,600	1,118,397
土地	1,515,448	1,639,013
その他（純額）	64,724	64,171
有形固定資産合計	3,517,484	3,738,776
無形固定資産		
その他	93,284	90,513
無形固定資産合計	93,284	90,513
投資その他の資産		
投資有価証券	128,493	108,308
その他	220,465	229,429
貸倒引当金	11,029	13,116
投資その他の資産合計	337,929	324,621
固定資産合計	3,948,697	4,153,911
資産合計	8,069,582	8,168,999

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2018年9月30日)	当第1四半期連結会計期間 (2018年12月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	60,105	49,539
短期借入金	382,000	164,500
1年内返済予定の長期借入金	607,308	464,308
未払法人税等	90,205	67,388
賞与引当金	65,611	34,616
家賃保証引当金	1 1,578	1 1,654
その他	947,281	951,691
流動負債合計	2,154,090	1,733,698
固定負債		
長期借入金	2,356,800	2,809,973
役員退職慰労引当金	145,521	139,034
退職給付に係る負債	123,658	128,190
その他	640,557	638,949
固定負債合計	3,266,538	3,716,148
負債合計	5,420,628	5,449,846
純資産の部		
株主資本		
資本金	345,364	345,364
資本剰余金	246,564	246,564
利益剰余金	2,000,691	2,085,756
株主資本合計	2,592,620	2,677,686
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	56,334	41,466
その他の包括利益累計額合計	56,334	41,466
純資産合計	2,648,954	2,719,152
負債純資産合計	8,069,582	8,168,999

(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1四半期連結累計期間】

(単位：千円)

	当第1四半期連結累計期間 (自 2018年10月1日 至 2018年12月31日)
売上高	1,954,576
売上原価	1,225,077
売上総利益	729,498
販売費及び一般管理費	532,836
営業利益	196,662
営業外収益	
受取配当金	602
受取手数料	1,025
受取保険金	5,200
その他	671
営業外収益合計	7,500
営業外費用	
支払利息	6,668
その他	1,277
営業外費用合計	7,945
経常利益	196,216
税金等調整前四半期純利益	196,216
法人税等	66,838
四半期純利益	129,377
親会社株主に帰属する四半期純利益	129,377

【四半期連結包括利益計算書】

【第1四半期連結累計期間】

(単位：千円)

当第1四半期連結累計期間
(自 2018年10月1日
至 2018年12月31日)

四半期純利益	129,377
その他の包括利益	
其他有価証券評価差額金	14,867
その他の包括利益合計	14,867
四半期包括利益	114,510
(内訳)	
親会社株主に係る四半期包括利益	114,510

【注記事項】

(四半期連結財務諸表の作成にあたり適用した特有の会計処理)

(税金費用の計算)

税金費用については、当第1四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。

(追加情報)

(「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」等の適用)

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 2018年2月16日)等を当第1四半期連結会計期間の期首から適用しており、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示しております。

(四半期連結貸借対照表関係)

1 保証債務

当社グループは営業活動として賃借人と保証委託契約を締結し、契約上家賃の24ヶ月分相当額を上限として家賃保証を行っております。

	前連結会計年度 (2018年9月30日)	当第1四半期連結会計期間 (2018年12月31日)
保証債務残高	80,175千円	84,073千円
家賃保証引当金	1,578 "	1,654 "
差引	78,597千円	82,418千円

(四半期連結キャッシュ・フロー計算書関係)

当第1四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1四半期連結累計期間に係る減価償却費(無形固定資産に係る償却費を含む。)は、次のとおりであります。

	当第1四半期連結累計期間 (自 2018年10月1日 至 2018年12月31日)
減価償却費	65,605千円

(株主資本等関係)

当第1四半期連結累計期間(自 2018年10月1日 至 2018年12月31日)

1 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日	配当の原資
2018年12月26日 定時株主総会	普通株式	44,312	34.00	2018年9月30日	2018年12月27日	利益剰余金

2 基準日が当第1四半期連結累計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当第1四半期連結会計期間の末日後となるもの

該当事項はありません。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

当第1四半期連結累計期間(自 2018年10月1日 至 2018年12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	1,515,269	439,306	1,954,576	1,954,576
セグメント間の内部売上高 又は振替高	-	4,577	4,577	4,577
計	1,515,269	443,884	1,959,153	1,959,153
セグメント利益	241,746	101,076	342,823	342,823

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	342,823
全社費用(注)	146,493
未実現損益の調整額	332
四半期連結損益計算書の営業利益	196,662

(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。

(1 株当たり情報)

1 株当たり四半期純利益及び算定上の基礎並びに潜在株式調整後 1 株当たり四半期純利益及び算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	当第 1 四半期連結累計期間 (自 2018年10月 1 日 至 2018年12月31日)
(1) 1 株当たり四半期純利益	99円27銭
(算定上の基礎)	
親会社株主に帰属する四半期純利益(千円)	129,377
普通株主に帰属しない金額(千円)	-
普通株式に係る親会社株主に帰属する四半期純利益 (千円)	129,377
普通株式の期中平均株式数(株)	1,303,300
(2) 潜在株式調整後 1 株当たり四半期純利益	97円40銭
(算定上の基礎)	
親会社株主に帰属する四半期純利益調整額(千円)	
普通株式増加数(株)	24,999
(うち新株予約権(株))	(24,999)
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後 1 株当たり 四半期純利益の算定に含めなかった潜在株式で、前連結 会計年度末から重要な変動があったものの概要	-

(重要な後発事象)

取得による企業結合

当社は2019年1月15日開催の取締役会において、株式会社K A S U M I Cの株式を取得し子会社化することを決議し、2019年1月17日付で株式譲渡契約を締結し、2019年3月1日に対象となる株式を取得する予定です。

(1) 企業結合の概要

被取得企業の名称及び事業の内容

被取得企業の名称 株式会社K A S U M I C

事業の内容 不動産売買仲介、賃貸物件の斡旋・仲介・管理他

企業結合を行う主な理由

株式会社K A S U M I Cは、茨城県つくば市、土浦市、牛久市及び千葉県柏市に4店舗を展開する不動産会社です。当社は、賃貸管理戸数の拡大及び、茨城県つくばエリアでの店舗展開の強化と茨城県土浦市への出店を今後の事業戦略と位置付けておりました。茨城県南において拠点網の拡大による賃貸管理戸数の拡大とドミナント展開による不動産の売買、賃貸、仲介、管理のシナジー効果が期待されることから、株式取得を決定致しました。

企業結合日

2019年3月1日

企業結合の法的形式

株式取得

結合後企業の名称

株式会社K A S U M I C

取得する議決権比率

100%

取得企業を決定するに至る主な根拠

当社が現金を対価とする株式取得により議決権の100%を取得することによるものです。

(2) 被取得企業の取得原価及び対価の種類ごとの内訳

取得の対価 現金	310,000千円
----------	-----------

取得原価	310,000千円
------	-----------

(3) 発生したのれんの金額、発生原因、償却方法及び償却期間

現時点では確定していません。

(4) 企業結合日に受け入れた資産及び引き受けた負債の額並びにその主な内訳

現時点では確定していません。

2 【その他】

該当事項はありません。

第二部 【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の四半期レビュー報告書

2019年2月14日

香陵住販株式会社
取締役会 御中

有限責任 あずさ監査法人

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 成 島 徹

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 神 宮 厚 彦

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、「経理の状況」に掲げられている香陵住販株式会社の2018年10月1日から2019年9月30日までの連結会計年度の第1四半期連結会計期間(2018年10月1日から2018年12月31日まで)及び第1四半期連結累計期間(2018年10月1日から2018年12月31日まで)に係る四半期連結財務諸表、すなわち、四半期連結貸借対照表、四半期連結損益計算書、四半期連結包括利益計算書及び注記について四半期レビューを行った。

四半期連結財務諸表に対する経営者の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して四半期連結財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない四半期連結財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した四半期レビューに基づいて、独立の立場から四半期連結財務諸表に対する結論を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期レビューの基準に準拠して四半期レビューを行った。

四半期レビューにおいては、主として経営者、財務及び会計に関する事項に責任を有する者等に対して実施される質問、分析的手続その他の四半期レビュー手続が実施される。四半期レビュー手続は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して実施される年度の財務諸表の監査に比べて限定された手続である。

当監査法人は、結論の表明の基礎となる証拠を入手したと判断している。

監査人の結論

当監査法人が実施した四半期レビューにおいて、上記の四半期連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して、香陵住販株式会社及び連結子会社の2018年12月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する第1四半期連結累計期間の経営成績を適正に表示していないと信じさせる事項がすべての重要な点において認められなかった。

強調事項

重要な後発事象に記載されているとおり、会社は2019年1月15日開催の取締役会において、株式会社K A S U M I Cの株式を取得し子会社化することを決議し、2019年1月17日付で株式譲渡契約を締結した。

当該事項は、当監査法人の結論に影響を及ぼすものではない。

利害関係

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

(注) 1. 上記は四半期レビュー報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社(四半期報告書提出会社)が別途保管しております。

2. XBRLデータは四半期レビューの対象には含まれていません。