

【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】 2020年2月14日

【四半期会計期間】 第39期第1四半期(自 2019年10月1日 至 2019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39期 第1四半期 連結累計期間	第38期
会計期間	自 2018年10月1日 至 2018年12月31日	自 2019年10月1日 至 2019年12月31日	自 2018年10月1日 至 2019年9月30日
売上高 (千円)	1,954,576	1,596,965	6,248,170
経常利益 (千円)	196,216	92,242	562,969
親会社株主に帰属する 四半期(当期)純利益 (千円)	129,377	58,763	371,011
四半期包括利益又は包括利益 (千円)	114,510	62,404	343,252
純資産額 (千円)	2,719,152	2,960,300	2,925,155
総資産額 (千円)	8,168,999	9,429,404	9,209,206
1株当たり四半期(当期) 純利益金額 (円)	99.27	45.02	284.61
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	44.16	279.99
自己資本比率 (%)	33.3	31.4	31.8

(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。

#### 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。

#### (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、雇用・所得環境の改善や高い水準にある企業収益などを背景に、緩やかな回復傾向が継続しております。一方、米中間の通商問題や英国のEU離脱の行方など海外経済に関する不確実性が高まっております。また、2019年10月には消費税増税が実施されましたが、住宅関連における消費税率引上げ後の動向については、住宅ローン減税やすまい給付金の拡充、次世代住宅ポイント制度など政府の反動政策により、平準化されるものと推測されます。

当社が属する不動産業界においては、2019年11月の住宅着工戸数が73,523戸で、前年同月比で12.7%減となり、住宅着工の動向については、前年同月比で5か月連続の減少となっております。利用関係別にみると、前年同月比で持家、貸家及び分譲マンションは減少となり、分譲戸建住宅は増加しております。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1,596,965千円（前年同期比18.3%減）、営業利益は83,596千円（同57.5%減）、経常利益は92,242千円（同53.0%減）、親会社株主に帰属する四半期純利益は58,763千円（同54.6%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

不動産売上高は、龍ヶ崎第一グリーンコーポの販売に加え小型の収益物件が売上に寄与する形となり、その他土地、戸建、区分所有建物の販売においても順調に推移しました。特に土地の販売件数は25件（前年同期比66.6%増）と前年を大きく上回りました。仲介事業においては、賃貸は概ね計画通りであるものの、売買は、土地を中心とした社有物件（不動産売上高）の販売好調の反動から、手数料収入が計画を若干下回る形となりました。

これらの結果、不動産流通事業の売上高は1,068,493千円（前年同期比29.5%減）、セグメント利益は102,773千円（同57.5%減）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、自社不動産及び借上げの賃料収入は、入居率の向上と新規獲得により、若干計画を上回る結果となっております。また、賃貸管理戸数は18,510戸となり、年間計画戸数に対して順調に増加をしております。その他、コインパーキング、コインランドリー、太陽光売電収益については順調に推移しております。

これらの結果、不動産管理事業の売上高は528,472千円（前年同期比20.3%増）、セグメント利益は130,119千円（同28.7%増）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4,810,160千円となり、前連結会計年度末と比較して75,617千円増加となりました。これは主に、販売用不動産が317,789千円減少したものの、仕掛販売用不動産が213,267千円、現金及び預金が210,052千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1四半期連結会計期間末における固定資産の残高は4,619,243千円となり、前連結会計年度末と比較して144,579千円増加となりました。これは主に、土地が138,079千円、建物及び構築物が26,185千円それぞれ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3,204,028千円となり、前連結会計年度末と比較して270,426千円増加となりました。これは主に、短期借入金が154,000千円、1年内返済予定の長期借入金が100,600千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3,265,075千円となり、前連結会計年度末と比較して85,374千円減少となりました。これは主に、長期借入金が81,226千円減少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2,960,300千円となり、前連結会計年度末と比較して35,144千円増加となりました。これは主に、親会社株主に帰属する四半期純利益58,763千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】

該当事項はありません。

### 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) (2019年12月31日)	提出日現在 発行数(株) (2020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	1,305,450	1,305,950	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	1,305,450	1,305,950		

(注) 提出日現在発行数には、2020年2月1日からこの四半期報告書提出日までの新株予約権の行使により発行された株式数は、含まれておりません。

##### (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)
2019年10月1日～ 2019年12月31日 (注)	150	1,305,450	75	346,452	75	247,652

(注) 新株予約権の行使による増加であります。

##### (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】

2019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 1,304,800	13,048	単元株式数は100株であります。
単元未満株式	普通株式 500		
発行済株式総数	1,305,300		
総株主の議決権		13,048	

(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(2019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。

### 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(2019年10月1日から2019年12月31日まで)及び第1四半期連結累計期間(2019年10月1日から2019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 (2019年9月30日)	当第1四半期連結会計期間 (2019年12月31日)
<b>資産の部</b>		
<b>流動資産</b>		
現金及び預金	1,450,666	1,660,718
売掛金	169,671	153,743
販売用不動産	1,757,377	1,439,588
仕掛販売用不動産	1,257,057	1,470,324
その他	114,964	98,822
貸倒引当金	15,194	13,036
流動資産合計	4,734,542	4,810,160
<b>固定資産</b>		
<b>有形固定資産</b>		
建物及び構築物(純額)	1,021,614	1,047,800
機械装置及び運搬具(純額)	1,028,963	1,009,680
土地	1,773,259	1,911,338
その他(純額)	53,510	49,107
有形固定資産合計	3,877,348	4,017,926
<b>無形固定資産</b>		
のれん	135,971	130,741
その他	94,391	98,072
無形固定資産合計	230,362	228,814
<b>投資その他の資産</b>		
投資有価証券	91,446	97,654
その他	290,707	297,494
貸倒引当金	15,200	22,646
投資その他の資産合計	366,953	372,502
固定資産合計	4,474,664	4,619,243
資産合計	9,209,206	9,429,404



(単位：千円)

	前連結会計年度 (2019年9月30日)	当第1四半期連結会計期間 (2019年12月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
買掛金	88,710	95,129
短期借入金	316,000	470,000
1年内返済予定の長期借入金	1,163,704	1,264,304
未払法人税等	144,798	40,042
賞与引当金	81,696	42,614
家賃保証引当金	3,335	3,696
その他	1,135,356	1,288,241
流動負債合計	2,933,601	3,204,028
固定負債		
長期借入金	2,410,444	2,329,218
役員退職慰労引当金	147,635	149,469
退職給付に係る負債	137,414	137,702
その他	654,955	648,684
固定負債合計	3,350,449	3,265,075
負債合計	6,284,050	6,469,103
純資産の部		
株主資本		
資本金	346,376	346,452
資本剰余金	247,576	247,652
利益剰余金	2,302,627	2,333,979
株主資本合計	2,896,580	2,928,084
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	28,575	32,216
その他の包括利益累計額合計	28,575	32,216
純資産合計	2,925,155	2,960,300
負債純資産合計	9,209,206	9,429,404

(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)

	前第1四半期連結累計期間 (自2018年10月1日 至2018年12月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自2019年10月1日 至2019年12月31日)
売上高	1,954,576	1,596,965
売上原価	1,225,077	900,151
売上総利益	729,498	696,813
販売費及び一般管理費	532,836	613,217
営業利益	196,662	83,596
営業外収益		
受取配当金	602	787
受取手数料	1,025	1,161
受取保険金	5,200	1,577
保険解約返戻金	-	13,157
その他	671	1,025
営業外収益合計	7,500	17,710
営業外費用		
支払利息	6,668	7,559
その他	1,277	1,504
営業外費用合計	7,945	9,064
経常利益	196,216	92,242
税金等調整前四半期純利益	196,216	92,242
法人税等	66,838	33,479
四半期純利益	129,377	58,763
親会社株主に帰属する四半期純利益	129,377	58,763

【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)

	前第1四半期連結累計期間 (自2018年10月1日 至2018年12月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自2019年10月1日 至2019年12月31日)
四半期純利益	129,377	58,763
その他の包括利益		
其他有価証券評価差額金	14,867	3,641
その他の包括利益合計	14,867	3,641
四半期包括利益	114,510	62,404
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	114,510	62,404

【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。

(四半期連結貸借対照表関係)

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 (2019年9月30日)	当第1四半期連結会計期間 (2019年12月31日)
保証債務残高	101,619千円	112,613千円
家賃保証引当金	3,335 "	3,696 "
差引	98,283千円	108,917千円

(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。)及びのれんの償却額は、次のとおりであります。

	前第1四半期連結累計期間 (自 2018年10月1日 至 2018年12月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2019年10月1日 至 2019年12月31日)
減価償却費	65,605千円	62,348千円
のれんの償却額	- "	5,229 "

(株主資本等関係)

前第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。

当第1四半期連結累計期間(自 2019年10月1日 至 2019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
2019年12月27日 定時株主総会	普通株式	27,411	21.00	2019年9月30日	2019年12月30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】

前第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。

当第1四半期連結累計期間(自 2019年10月1日 至 2019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	1,068,493	528,472	1,596,965	1,596,965
セグメント間の内部売上高 又は振替高	-	4,527	4,527	4,527
計	1,068,493	532,999	1,601,492	1,601,492
セグメント利益	102,773	130,119	232,892	232,892

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	232,892
全社費用(注)	149,339
未実現損益の調整額	43
四半期連結損益計算書の営業利益	83,596

(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	前第1四半期連結累計期間 (自 2018年10月1日 至 2018年12月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2019年10月1日 至 2019年12月31日)
(1) 1株当たり四半期純利益	99円27銭	45円02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	58,763
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	58,763
普通株式の期中平均株式数(株)	1,303,300	1,305,322
(2) 潜在株式調整後1株当たり四半期純利益	97円40銭	44円16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	25,389
(うち新株予約権(株))	(24,999)	(25,389)
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)

該当事項はありません。

## 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

2020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 佐 田 明 久

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2019年10月1日から2020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(2019年10月1日から2019年12月31日まで)及び第1四半期連結累計期間(2019年10月1日から2019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2019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。

### 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。