

【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】 2024年5月15日

【四半期会計期間】 第43期第2四半期(自 2024年1月1日 至 2024年3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】 代表取締役社長 金子 哲広

【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42期 第2四半期 連結累計期間	第43期 第2四半期 連結累計期間	第42期
会計期間	自 2022年10月1日 至 2023年3月31日	自 2023年10月1日 至 2024年3月31日	自 2022年10月1日 至 2023年9月30日
売上高 (千円)	4,901,239	5,782,812	9,324,915
経常利益 (千円)	485,935	623,760	854,128
親会社株主に帰属する 四半期(当期)純利益 (千円)	331,360	492,944	653,182
四半期包括利益又は包括利益 (千円)	341,099	498,979	688,288
純資産額 (千円)	4,341,256	5,104,672	4,642,353
総資産額 (千円)	13,249,151	15,025,119	14,129,111
1株当たり四半期(当期) 純利益 (円)	122.90	181.25	241.87
潜在株式調整後1株当たり 四半期(当期)純利益 (円)	120.41	176.92	236.41
自己資本比率 (%)	32.7	33.9	32.8
営業活動による キャッシュ・フロー (千円)	539,829	573,808	1,419,521
投資活動による キャッシュ・フロー (千円)	103,371	63,069	282,337
財務活動による キャッシュ・フロー (千円)	1,237,430	105,024	1,722,814
現金及び現金同等物の 四半期末(期末)残高 (千円)	1,570,639	1,739,267	997,365

回次	第42期 第2四半期 連結会計期間	第43期 第2四半期 連結会計期間
会計期間	自 2023年1月1日 至 2023年3月31日	自 2024年1月1日 至 2024年3月31日
1株当たり四半期純利益 (円)	72.24	43.61

(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いません。

2. 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。第42期連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、1株当たり四半期(当期)純利益及び潜在株式調整後1株当たり四半期(当期)純利益を算定しております。

2 【事業の内容】

当第2四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。

第2 【事業の状況】

1 【事業等のリスク】

当第2四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、経営者が連結会社の財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に重要な影響を与える可能性があると認識している主要なリスク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2四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により緩やかな回復傾向にあるものの、進展する物価上昇に対して賃金の上昇が追いついておらず、個人消費については停滞傾向となっており、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2月の住宅着工戸数が59,162戸で、前年同月比で8.2%減となり、住宅着工の動向については、9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16,307戸で11.2%減となり27か月連続の減少、貸家は24,934戸で1.0%増となり2か月連続の増加、分譲住宅は17,327戸で17.7%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、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。なお、当第2四半期連結累計期間において、2023年12月より太陽光発電施設の設備盗難事故が保険補償の適用外となったことを背景に、減損損失の計上の要否について検討を行った結果、減損の兆候のあった茨城県笠間市の太陽光発電施設「K O R Y O エコパワー笠間」に対し、割引前将来キャッシュ・フローの総額が固定資産の帳簿価額を下回ったことから、減損損失として78,791千円を計上いたしました。また、次期基幹システムの導入費用についてソフトウェアの利用可能性、将来の収益見通しと回収可能性等を勘案した結果、当該ソフトウェア仮勘定10,175千円を減損損失として計上いたしました。

この結果、当第2四半期連結累計期間の売上高は5,782,812千円(前年同期比18.0%増)、営業利益は624,890千円(同31.1%増)、経常利益は623,760千円(同28.4%増)、親会社株主に帰属する四半期純利益は492,944千円(同48.8%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、自社企画投資用不動産であるレーガバーネシリーズ9棟が販売となりました。また、ひたちなか市大成町の土地の売却が売上に大きく寄与し、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、新型コロナウイルス感染症の各種制限の緩和により、企業、個人ともに転居が回復傾向になったことから、前年実績を上回る結果となりました。売買仲介事業は、物価上昇による消費者心理の低下の影響から、前年を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4,538,199千円(前年同期比23.1%増)、セグメント利益は552,978千円(同32.7%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22,868戸、駐車場台数は9,054台となりました。賃貸管理戸数については大口のオーナーの解約もあったことから微増となっております。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1,428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1,255,736千円(前年同期比2.4%増)、セグメント利益は440,906千円(同11.1%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2四半期連結会計期間末における流動資産の残高は9,960,052千円となり、前連結会計年度末と比較して922,311千円増加となりました。これは主に、販売用不動産が404,570千円減少したものの、現金及び預金が716,453千円、仕掛販売用不動産が598,128千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2四半期連結会計期間末における固定資産の残高は5,065,067千円となり、前連結会計年度末と比較して26,303千円減少となりました。これは主に、建物及び構築物が295,056千円増加したものの、機械装置及び運搬具が314,241千円減少したことによるものであります。

(流動負債)

当第2四半期連結会計期間末における流動負債の残高は4,467,321千円となり、前連結会計年度末と比較して150,963千円減少となりました。これは主に、預り金が133,324千円及び1年内返済予定の長期借入金が101,715千円それぞれ増加したものの、短期借入金が546,000千円減少したことによるものであります。

(固定負債)

当第2四半期連結会計期間末における固定負債の残高は5,453,124千円となり、前連結会計年度末と比較して584,652千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530,773千円増加したことによるものであります。

(純資産)

当第2四半期連結会計期間末における純資産の残高は5,104,672千円となり、前連結会計年度末と比較して462,319千円増加となりました。これは主に、前会計年度末日を基準日とする剰余金の配当56,943千円を実施した一方、親会社株主に帰属する四半期純利益492,944千円を計上したことによるものであります。

(2) キャッシュ・フローの状況

当第2四半期連結累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741,902千円増加し、1,739,267千円となりました。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573,808千円(前年同期は539,829千円の支出)となりました。これは主に、棚卸資産の増加230,280千円があるものの、税金等調整前四半期純利益731,394千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63,069千円(前年同期は103,371千円の支出)となりました。これは主に、有形固定資産の取得による支出308,128千円があるものの、有形固定資産の売却による収入372,166千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)

財務活動により獲得した資金は105,024千円(前年同期は1,237,430千円の収入)となりました。これは主に、長期借入金の返済による支出1,576,112千円があるものの、長期借入れによる収入2,208,600千円によるものであります。

(3) 事業上及び財務上の対処すべき課題

当第2四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。

(4) 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2四半期会計期間末 現在発行数(株) (2024年3月31日)	提出日現在 発行数(株) (2024年5月15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	2,736,800	2,741,000	東京証券取引所 スタンダード市場	単元株式数は100株で あります。
計	2,736,800	2,741,000		

(注) 提出日現在発行数には、2024年5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)
2024年1月1日～ 2024年3月31日	22,000	2,736,800	9,622	382,361	9,622	283,561

(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】

2024年3月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 (千株)	発行済株式 (自己株式を 除く。)の 総数に対する 所有株式数 の割合(%)
薄井 宗明	茨城県那珂市	961	35.13
菅原 敏道	茨城県水戸市	213	7.79
株式会社フラクタル・ビジネス	長野県小諸市田町 2 - 6 - 13	128	4.70
アイエスジー株式会社	千葉県船橋市藤原 3 - 16 - 17	105	3.85
門田 洋	神奈川県小田原市	70	2.55
水戸信用金庫	茨城県水戸市城南 2 - 2 - 21	64	2.34
カンプロ株式会社	茨城県水戸市吉沢町567	61	2.22
金子 哲広	茨城県水戸市	54	1.98
香陵住販従業員持株会	茨城県水戸市南町 2 - 4 - 33	46	1.68
水戸証券株式会社	東京都文京区小石川 1 - 1 - 1	45	1.67
計	-	1,750	63.97

(注) 2024年2月16日付で公衆の縦覧に供されている大量保有報告書において、株式会社フラクタル・ビジネス及びその共同保有者である奥村学が2024年2月14日現在で以下の株式を保有している旨が記載されているものの、当社として2024年3月31日現在における実質所有株式数の確認ができませんので、上記大株主の状況には含めておりません。なお、大量保有報告書の内容は以下のとおりであります。

氏名又は名称	住所	所有株式数 (千株)	発行済株式の 総数に対する 所有株式数の 割合(%)
株式会社フラクタル・ビジネス	長野県小諸市田町 2 - 6 - 13	134	4.96
奥村 学	長野県小諸市	1	0.07

(6) 【議決権の状況】

【発行済株式】

2024年3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)	(自己保有株式) 普通株式 200		
完全議決権株式(その他)	普通株式 2,735,300	27,353	単元株式数は100株であります。
単元未満株式	普通株式 1,300		
発行済株式総数	2,736,800		
総株主の議決権		27,353	

【自己株式等】

2024年3月31日現在

所有者の氏名 又は名称	所有者の住所	自己名義 所有株式数 (株)	他人名義 所有株式数 (株)	所有株式数 の合計 (株)	発行済株式 総数に対する 所有株式数 の割合(%)
(自己保有株式) 香陵住販株式会社	茨城県水戸市南町二丁目 4 番33号	200		200	0.00
計		200		200	0.00

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2四半期連結会計期間(2024年1月1日から2024年3月31日まで)及び第2四半期連結累計期間(2023年10月1日から2024年3月31日まで)に係る四半期連結財務諸表について、かなで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 (2023年9月30日)	当第2四半期連結会計期間 (2024年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,846,264	2,562,718
売掛金及び契約資産	192,795	231,721
販売用不動産	2,680,321	2,275,751
仕掛販売用不動産	4,185,588	4,783,717
その他	146,385	122,369
貸倒引当金	13,614	16,225
流動資産合計	9,037,741	9,960,052
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	778,696	1 1,073,752
機械装置及び運搬具（純額）	934,379	1 620,137
土地	2,551,803	2,618,163
その他（純額）	157,612	74,686
有形固定資産合計	4,422,492	4,386,740
無形固定資産		
のれん	44,779	35,823
その他	87,143	76,726
無形固定資産合計	131,922	112,550
投資その他の資産		
投資有価証券	190,062	219,471
その他	389,881	394,863
貸倒引当金	42,989	48,558
投資その他の資産合計	536,954	565,775
固定資産合計	5,091,370	5,065,067
資産合計	14,129,111	15,025,119

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2023年9月30日)	当第2四半期連結会計期間 (2024年3月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	160,329	105,102
短期借入金	1,272,000	726,000
1年内返済予定の長期借入金	996,904	1,098,619
未払法人税等	183,220	244,774
預り金	1,145,554	1,278,878
賞与引当金	110,071	110,696
家賃保証引当金	2 3,406	2 3,512
その他	746,798	899,737
流動負債合計	4,618,284	4,467,321
固定負債		
長期借入金	3,704,128	4,234,901
役員退職慰労引当金	155,725	160,962
退職給付に係る負債	222,923	247,519
その他	785,695	809,742
固定負債合計	4,868,472	5,453,124
負債合計	9,486,757	9,920,446
純資産の部		
株主資本		
資本金	371,980	382,361
資本剰余金	273,180	283,561
利益剰余金	3,930,701	4,366,702
自己株式	194	194
株主資本合計	4,575,668	5,032,431
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	67,140
その他の包括利益累計額合計	61,105	67,140
新株予約権	5,579	5,101
純資産合計	4,642,353	5,104,672
負債純資産合計	14,129,111	15,025,119

(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2四半期連結累計期間】

(単位：千円)

	前第2四半期連結累計期間 (自2022年10月1日 至2023年3月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自2023年10月1日 至2024年3月31日)
売上高	4,901,239	5,782,812
売上原価	3,054,882	3,705,070
売上総利益	1,846,356	2,077,741
販売費及び一般管理費	¹ 1,369,614	¹ 1,452,851
営業利益	476,742	624,890
営業外収益		
受取配当金	2,246	3,879
受取手数料	3,703	2,674
受取保険金	16,738	15,545
保険解約返戻金	6,357	219
その他	2,201	1,904
営業外収益合計	31,247	24,223
営業外費用		
支払利息	14,238	17,449
匿名組合損益分配額	-	7,018
その他	7,816	885
営業外費用合計	22,054	25,353
経常利益	485,935	623,760
特別利益		
補助金収入	-	3,180
固定資産売却益	-	² 197,099
特別利益合計	-	200,279
特別損失		
固定資産圧縮損	-	3,180
固定資産除却損	291	499
減損損失	-	³ 88,966
合併関連費用	6,197	-
特別損失合計	6,489	92,645
税金等調整前四半期純利益	479,445	731,394
法人税等	148,085	238,450
四半期純利益	331,360	492,944
親会社株主に帰属する四半期純利益	331,360	492,944

【四半期連結包括利益計算書】

【第2四半期連結累計期間】

(単位：千円)

	前第2四半期連結累計期間 (自2022年10月1日 至2023年3月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自2023年10月1日 至2024年3月31日)
四半期純利益	331,360	492,944
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	9,738	6,034
その他の包括利益合計	9,738	6,034
四半期包括利益	341,099	498,979
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	341,099	498,979

(3) 【四半期連結キャッシュ・フロー計算書】

	(単位：千円)	
	前第2四半期連結累計期間 (自 2022年10月1日 至 2023年3月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2023年10月1日 至 2024年3月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前四半期純利益	479,445	731,394
減価償却費	167,212	148,202
減損損失	-	88,966
のれん償却額	8,955	8,955
株式報酬費用	1,675	938
賞与引当金の増減額（は減少）	624	625
貸倒引当金の増減額（は減少）	16,162	8,180
退職給付に係る負債の増減額（は減少）	7,765	24,595
受取利息及び受取配当金	2,296	3,890
支払利息	14,238	17,449
匿名組合損益分配額	3,457	7,018
固定資産売却損益（は益）	-	197,099
固定資産除却損	291	499
売上債権の増減額（は増加）	34,235	38,926
棚卸資産の増減額（は増加）	1,281,727	230,280
仕入債務の増減額（は減少）	24,229	55,227
契約負債の増減額（は減少）	104,273	53,954
預り金の増減額（は減少）	164,846	133,324
未払消費税等の増減額（は減少）	61,181	3,643
預り敷金の増減額（は減少）	32,058	14,752
未収消費税等の増減額（は増加）	80,905	-
その他	12,351	22,517
小計	396,838	739,595
利息及び配当金の受取額	2,305	3,910
保険金の受取額	16,738	15,545
利息の支払額	13,721	18,441
匿名組合損益分配金の支払額	-	4,135
法人税等の支払額	148,313	162,665
営業活動によるキャッシュ・フロー	539,829	573,808
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の純増減額（は増加）	29	25,449
投資有価証券の取得による支出	1,909	20,712
有形固定資産の取得による支出	105,150	308,128
有形固定資産の売却による収入	-	372,166
無形固定資産の取得による支出	11,166	6,934
貸付金の回収による収入	457	457
敷金及び保証金の差入による支出	60	33
敷金及び保証金の回収による収入	8,129	584
保険積立金の解約による収入	6,357	219
投資活動によるキャッシュ・フロー	103,371	63,069

(単位：千円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2022年10月1日 至 2023年3月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2023年10月1日 至 2024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）	890,000	546,000
長期借入れによる収入	2,458,000	2,208,600
長期借入金の返済による支出	416,452	1,576,112
株式の発行による収入	2,934	19,345
自己株式の取得による支出	66	-
リース債務の返済による支出	3,177	5,985
匿名組合出資者からの払込みによる収入	136,000	153,900
匿名組合出資金の返還による支出	-	91,800
配当金の支払額	49,808	56,923
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,237,430	105,024
現金及び現金同等物の増減額（は減少）	594,229	741,902
現金及び現金同等物の期首残高	976,410	997,365
現金及び現金同等物の四半期末残高	1 1,570,639	1 1,739,267

【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2四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)

1 取得原価から県補助金により控除した圧縮累計額

	前連結会計年度 (2023年9月30日)	当第2四半期連結会計期間 (2024年3月31日)
建物及び構築物	- 千円	900千円
機械装置及び運搬具	- "	2,280 "
合計	- 千円	3,180千円

2 保証債務

当社グループは営業活動として賃借人等と保証委託契約を締結し、家賃保証を行っております。

	前連結会計年度 (2023年9月30日)	当第2四半期連結会計期間 (2024年3月31日)
保証債務残高(月額)	306,272千円	315,349千円
家賃保証引当金	3,406 "	3,512 "
差引	302,865千円	311,836千円

(四半期連結損益計算書関係)

1. 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は、次のとおりであります。

	前第2四半期連結累計期間 (自 2022年10月1日 至 2023年3月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2023年10月1日 至 2024年3月31日)
給与手当	582,040千円	603,301千円
役員退職慰労引当金繰入額	5,143 "	5,846 "
退職給付費用	19,899 "	29,535 "
賞与引当金繰入額	92,814 "	110,696 "
貸倒引当金繰入額	20,219 "	8,254 "
家賃保証引当金繰入額	625 "	106 "

2. 固定資産売却益

固定資産売却益の内容は、以下のとおりであります。

	前第2四半期連結累計期間 (自 2022年10月1日 至 2023年3月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2023年10月1日 至 2024年3月31日)
機械装置及び運搬具	- 千円	197,099千円

3. 減損損失

固定資産の減損損失の内容は、以下のとおりであります。

前第2四半期連結累計期間（自 2022年10月1日 至 2023年3月31日）

該当事項はありません。

当第2四半期連結累計期間（自 2023年10月1日 至 2024年3月31日）

当第2四半期連結累計期間において、当社グループは以下の資産グループについて減損損失を計上致しました。

用途	場所	資産の種類	金額（千円）
太陽光発電施設	茨城県笠間市	機械装置及び運搬具	78,585
		その他(借地権)	205
基幹システム（管理業務）	茨城県水戸市	その他(ソフトウェア仮勘定)	10,175

当社グループは、事業用資産においては、継続的に収支の把握を行っている管理会計上の区分（会社別・営業所別）を単位として、太陽光発電施設においては、個別物件を単位として資産のグルーピングを行っております。

太陽光発電施設については、「KORYOエコパワー笠間」において、収益性が低下したため帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として特別損失に計上いたしました。

なお、回収可能価額は使用価値により測定しており、使用価値は、将来キャッシュ・フローを2.8%で割引いて算定しております。

ソフトウェア仮勘定は、次期管理業務における基幹システムの導入検討のための要件定義作成に関して発生した費用であります。納品日から時間が経過しており、当社の社内体制・業務フローが変化していることも鑑み、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として特別損失に計上いたしました。

なお、回収可能価額は使用価値により測定しており、使用価値は、将来キャッシュ・フローが見込まれないため、回収可能価額を零として評価しております。

(四半期連結キャッシュ・フロー計算書関係)

1. 現金及び現金同等物の四半期末残高と四半期連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係は、以下のとおりであります。

	前第2四半期連結累計期間 (自 2022年10月1日 至 2023年3月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2023年10月1日 至 2024年3月31日)
現金及び預金	2,399,529千円	2,562,718千円
預入期間が3か月を超える定期預金	828,890 "	823,450 "
現金及び現金同等物	1,570,639千円	1,739,267千円

2. 重要な非資金取引の内容

	前第2四半期連結累計期間 (自 2022年10月1日 至 2023年3月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2023年10月1日 至 2024年3月31日)
保有目的変更による販売用不動産 から有形固定資産への振替	109,491千円	- 千円
保有目的変更による有形固定資産 から販売用不動産への振替	- "	- "

(株主資本等関係)

前第2四半期連結累計期間(自 2022年10月1日 至 2023年3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
2022年12月22日 定時株主総会	普通株式	49,826	37	2022年9月30日	2022年12月23日	利益剰余金

2 基準日が当第2四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2四半期連結会計期間の末日
後となるもの

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
2023年5月12日 取締役会	普通株式	53,980	40	2023年3月31日	2023年6月12日	利益剰余金

(注) 2023年3月16日開催の取締役会決議により、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が、上記1株当たり配当額については、当該株式分割前の1株当たり配当額を記載しております。

当第2四半期連結累計期間(自 2023年10月1日 至 2024年3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
2023年12月26日 定時株主総会	普通株式	56,943	21	2023年9月30日	2023年12月27日	利益剰余金

2 基準日が当第2四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2四半期連結会計期間の末日
後となるもの

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
2024年5月14日 取締役会	普通株式	62,941	23	2024年3月31日	2024年6月12日	利益剰余金

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

前第2四半期連結累計期間(自 2022年10月1日 至 2023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	3,685,066	1,216,172	4,901,239	4,901,239
セグメント間の内部売上高 又は振替高	392	9,600	9,992	9,992
計	3,685,459	1,225,772	4,911,232	4,911,232
セグメント利益	416,763	396,844	813,608	813,608

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	813,608
全社費用(注)	336,944
未実現損益の調整額	79
四半期連結損益計算書の営業利益	476,742

(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2四半期連結累計期間(自 2023年10月1日 至 2024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	4,536,521	1,246,291	5,782,812	5,782,812
セグメント間の内部売上高 又は振替高	1,678	9,445	11,123	11,123
計	4,538,199	1,255,736	5,793,935	5,793,935
セグメント利益	552,978	440,906	993,885	993,885

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	993,885
全社費用(注)	368,995
未実現損益の調整額	-
四半期連結損益計算書の営業利益	624,890

(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。

【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】

前第2四半期連結累計期間(自 2022年10月1日 至 2023年3月31日)

該当事項はありません。

当第2四半期連結累計期間(自 2023年10月1日 至 2024年3月31日)

(単位：千円)

	報告セグメント			全社・消去	合計
	不動産流通事業	不動産管理事業	計		
減損損失	-	88,966	88,966	-	88,966

(収益認識関係)

顧客との契約から生ずる収益を分解した情報

前第2四半期連結累計期間(自 2022年10月1日 至 2023年3月31日)

(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	
不動産売上高	2,991,379	-	2,991,379
仲介事業収益(仲介手数料)	524,548	-	524,548
管理事業収益	-	583,671	583,671
太陽光売電事業収益	-	102,615	102,615
仲介付帯収益	169,139	-	169,139
工事売上高	-	-	-
その他	-	9,219	9,219
顧客との契約から生じる収益	3,685,066	695,506	4,380,573
その他の収益	-	520,665	520,665
外部顧客への売上高	3,685,066	1,216,172	4,901,239

(注)「その他の収益」は、企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」に基づく、賃貸収益等であります。

当第2四半期連結累計期間(自 2023年10月1日 至 2024年3月31日)

(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	
不動産売上高	3,732,239	-	3,732,239
仲介事業収益(仲介手数料)	533,395	-	533,395
管理事業収益	-	589,679	589,679
太陽光売電事業収益	-	101,799	101,799
仲介付帯収益	176,275	-	176,275
工事売上高	91,494	-	91,494
その他	3,116	10,427	13,543
顧客との契約から生じる収益	4,536,521	701,906	5,238,427
その他の収益	-	544,384	544,384
外部顧客への売上高	4,536,521	1,246,291	5,782,812

(注)「その他の収益」は、企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」に基づく、賃貸収益等であります。

(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 2 四半期連結累計期間 (自 2022年10月 1 日 至 2023年 3 月31日)	当第 2 四半期連結累計期間 (自 2023年10月 1 日 至 2024年 3 月31日)
(1) 1 株当たり四半期純利益	122円90銭	181円25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)	331,360	492,944
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)	331,360	492,944
普通株式の期中平均株式数(株)	2,696,156	2,719,759
(2) 潜在株式調整後 1 株当たり四半期純利益	120円41銭	176円92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)	55,825	66,572
(うち新株予約権(株))	(55,825)	(66,572)
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	-	-

(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。前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、1 株当たり四半期純利益及び潜在株式調整後 1 株当たり四半期純利益を算定しております。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

2 【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。

配当金の総額	62,941千円
1株当たりの金額	23円00銭
支払請求権の効力発生日及び支払開始日	2024年6月12日

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

2024年5月15日

香陵住販株式会社
取締役会 御中

かなで監査法人

東京都中央区

指定社員
業務執行社員

公認会計士 篠原 孝広

指定社員
業務執行社員

公認会計士 瀬戸 卓

監査人の結論

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2023年10月1日から2024年9月30日までの連結会計年度の第2四半期連結会計期間（2024年1月1日から2024年3月31日まで）及び第2四半期連結累計期間（2023年10月1日から2024年3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、四半期連結キャッシュ・フロー計算書及び注記について四半期レビューを行った。

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2024年3月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する第2四半期連結累計期間の経営成績及びキャッシュ・フローの状況を適正に表示していないと信じさせる事項が全ての重要な点において認められなかった。

監査人の結論の根拠

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。四半期レビューの基準における当監査法人の責任は、「四半期連結財務諸表の四半期レビューにおける監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社及び連結子会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。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。

その他の事項

会社の2023年9月30日をもって終了した前連結会計年度の第2四半期連結会計期間及び第2四半期連結累計期間に係る四半期連結財務諸表並びに前連結会計年度の連結財務諸表は、それぞれ、前任監査人によって四半期レビュー及び監査が実施されている。前任監査人は、当該四半期連結財務諸表に対して2023年5月12日付で無限定の結論を表明しており、また、当該連結財務諸表に対して2023年12月26日付で無限定適正意見を表明している。

四半期連結財務諸表に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

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。

四半期連結財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき四半期連結財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、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基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監査役及び監査役会の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

四半期連結財務諸表の四半期レビューにおける監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した四半期レビューに基づいて、四半期レビュー報告書にお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。

監査人は、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従って、四半期レビューの過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・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する質問、分析的手続その他の四半期レビュー手続を実施する。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。
- ・継続企業の前提に関する事項について、重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められると判断した場合には、入手した証拠に基づき、四半期連結財務諸表において、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、適正に表示されていないと信じさせる事項が認められないかどうか結論付ける。また、継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、四半期レビュー報告書において四半期連結財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する四半期連結財務諸表の注記事項が適切でない場合は、四半期連結財務諸表に対して限定付結論又は否定的結論を表明することが求められている。監査人の結論は、四半期レビュー報告書日までに入手した証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・四半期連結財務諸表の表示及び注記事項が、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いないと信じさせる事項が認められないかどうかとともに、関連する注記事項を含めた四半期連結財務諸表の表示、構成及び内容、並びに四半期連結財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示していないと信じさせる事項が認められないかどうかを評価する。
- ・四半期連結財務諸表に対する結論を表明するために、会社及び連結子会社の財務情報に関する証拠を入手する。監査人は、四半期連結財務諸表の四半期レビューに関する指示、監督及び実施に関して責任がある。監査人は、単独で監査人の結論に対して責任を負う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、計画した四半期レビューの範囲とその実施時期、四半期レビュー上の重要な発見事項について報告を行う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

利害関係

会社及び連結子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 . 上記の四半期レビュー報告書の原本は当社(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。