

【表紙】

【提出書類】 半期報告書

【根拠条文】 金融商品取引法第24条の5第1項の表の第1号

【提出先】 関東財務局長

【提出日】 2026年5月15日

【中間会計期間】 第45期中(自 2025年10月1日 至 2026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 財務管理本部長 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 財務管理本部長 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 会計期間		第44期	第45期	第44期
		中間連結会計期間 自 2024年10月1日 至 2025年3月31日	中間連結会計期間 自 2025年10月1日 至 2026年3月31日	自 2024年10月1日 至 2025年9月30日
売上高	(千円)	6,992,726	7,772,060	11,532,888
経常利益	(千円)	741,159	731,107	1,035,943
親会社株主に帰属する 中間(当期)純利益	(千円)	795,928	682,446	1,015,589
中間包括利益又は包括利益	(千円)	817,358	697,871	1,065,552
純資産額	(千円)	6,020,438	6,850,421	6,198,740
総資産額	(千円)	16,038,793	17,134,712	17,837,116
1株当たり中間(当期) 純利益	(円)	289.06	246.32	368.27
潜在株式調整後1株当たり 中間(当期)純利益	(円)	283.58	241.36	360.80
自己資本比率	(%)	37.5	40.0	34.7
営業活動による キャッシュ・フロー	(千円)	1,483,021	3,256,800	646,443
投資活動による キャッシュ・フロー	(千円)	588,114	321,333	552,816
財務活動による キャッシュ・フロー	(千円)	1,592,135	1,924,471	109,694
現金及び現金同等物の 中間期末(期末)残高	(千円)	1,854,503	3,045,233	1,391,571

(注) 当社は中間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【事業の内容】

当中間連結会計期間において、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】

当中間連結会計期間において、当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して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、当中間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地政学的リスク、物価上昇にともなう実質賃金の動向に加え、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、「レーガバーネ柏の葉」(千葉県柏市)や「レーガバーネ柏の葉」(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。

財政状態に関する説明は次のとおりです。

(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267,890千円を長期未払金に計上しております。ただし、連結子会社は、役員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。

(2) 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) 事業上及び財務上の対処すべき課題

当中間連結会計期間において、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 【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	中間会計期間末 現在発行数(株) (2026年3月31日)	提出日現在 発行数(株) (2026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	2,781,918	2,760,600	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	2,781,918	2,760,600		

(注) 提出日現在発行数には、2026年5月1日からこの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)
2026年2月13日 (注)1	10,718	2,775,518	13,370	406,372	13,370	307,572
2025年10月1日～ 2026年3月31日 (注)2	6,400	2,781,918	2,368	408,740	2,368	309,940

(注)1. 譲渡制限付株式報酬としての新株式の発行による増加であります。

発行価格 1株につき2,495円

資本組入額 1株につき1,247.5円

割当先 社外取締役を除く当社取締役 7名

2. 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】

2026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	935	33.63
菅原 敏道	茨城県水戸市	214	7.70
株式会社フラクタル・ビジネス	長野県小諸市田町 2 - 6 - 13	141	5.07
アイエスジー株式会社	千葉県船橋市藤原 3 - 16 - 17	105	3.79
カンプロ株式会社	茨城県水戸市吉沢町567	102	3.69
門田 洋	神奈川県小田原市	68	2.47
水戸信用金庫	茨城県水戸市城南 2 - 2 - 21	64	2.31
金子 哲広	茨城県水戸市	56	2.04
水戸証券株式会社	東京都文京区小石川 1 - 1 - 1	45	1.64
香陵住販従業員持株会	茨城県水戸市南町 2 - 4 - 33	41	1.47
計	-	1,776	63.85

(注) 2026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2026年2月16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2026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	156	5.66
奥村 学	長野県小諸市	41	1.50

(6) 【議決権の状況】

【発行済株式】

2026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 300		
完全議決権株式(その他)	普通株式 2,779,600	27,796	単元株式数は100株であります。
単元未満株式	普通株式 2,018		
発行済株式総数	2,781,918		
総株主の議決権		27,796	

(注)「単元未満株式」欄の普通株式には、当社所有の自己株式3株が含まれております。

【自己株式等】

2026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	300	-	300	0.00
計		300	-	300	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、当中間会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 中間連結財務諸表の作成方法について

当社の中間連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」(1976年大蔵省令第28号。以下「連結財務諸表規則」という。)に基づいて作成しております。

また、当社は、金融商品取引法第24条の5第1項の表の第1号の上欄に掲げる会社に該当し、連結財務諸表規則第1編及び第3編の規定により第1種中間連結財務諸表を作成しております。

### 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、中間連結会計期間(2025年10月1日から2026年3月31日まで)に係る中間連結財務諸表について、かなで監査法人による期中レビューを受けております。

## 1 【中間連結財務諸表】

## (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)
資産の部		
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	<sup>1</sup> 1,519,189	<sup>1</sup> 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	<sup>2</sup> 410,601	<sup>2</sup> 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)
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
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
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>1,592,135</b>	<b>1,924,471</b>
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 1,854,503	1 3,045,233

## 【注記事項】

(中間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。

(中間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 (2025年9月30日)	当中間連結会計期間 (2026年3月31日)
保証債務残高(月額)	391,180千円	397,544千円
家賃保証引当金	1,266 "	1,291 "
差引	389,913千円	396,252千円

(中間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)
給与手当	644,074千円	676,090千円
役員退職慰労引当金繰入額	5,978 "	6,285 "
退職給付費用	33,789 "	45,919 "
賞与引当金繰入額	117,895 "	127,649 "
貸倒引当金繰入額	11,863 "	10,578 "
家賃保証引当金繰入額	36 "	25 "

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)
建物及び構築物	7,591千円	- 千円
機械装置及び運搬具	369,682 "	255,134 "
土地	33,328 "	- "
その他	- "	820 "

(中間連結キャッシュ・フロー計算書関係)

1. 現金及び現金同等物の中間期末残高と中間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)
現金及び預金	2,707,968千円	3,898,965千円
預入期間が3か月を超える定期預金	853,465 "	853,731 "
現金及び現金同等物	1,854,503千円	3,045,233千円

(株主資本等関係)

前中間連結会計期間(自 2024年10月1日 至 2025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
2024年12月24日 定時株主総会	普通株式	68,669	25	2024年9月30日	2024年12月25日	利益剰余金

2 基準日が当中間連結会計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当中間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
2025年5月15日 取締役会	普通株式	74,497	27	2025年3月31日	2025年6月13日	利益剰余金

当中間連結会計期間(自 2025年10月1日 至 2026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
2025年12月25日 定時株主総会	普通株式	77,405	28	2025年9月30日	2025年12月26日	利益剰余金

2 基準日が当中間連結会計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当中間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
2026年5月15日 取締役会	普通株式	86,230	31	2026年3月31日	2026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。

(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

前中間連結会計期間(自 2024年10月1日 至 2025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	4,807,417	-	4,807,417
仲介事業収益(仲介手数料)	561,638	-	561,638
管理事業収益	-	766,940	766,940
太陽光売電事業収益	-	51,102	51,102
仲介付帯収益	193,295	-	193,295
工事売上高	-	-	-
その他	1,227	8,382	9,610
顧客との契約から生じる収益	5,563,579	826,425	6,390,004
その他の収益	-	602,721	602,721
外部顧客への売上高	5,563,579	1,429,147	6,992,726

(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。

当中間連結会計期間(自 2025年10月1日 至 2026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	5,298,539	-	5,298,539
仲介事業収益(仲介手数料)	610,832	-	610,832
管理事業収益	-	851,347	851,347
太陽光売電事業収益	-	48,115	48,115
仲介付帯収益	207,637	-	207,637
工事売上高	61,733	-	61,733
その他	4,045	12,357	16,403
顧客との契約から生じる収益	6,182,788	911,820	7,094,608
その他の収益	-	677,451	677,451
外部顧客への売上高	6,182,788	1,589,272	7,772,060

(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株当たり中間純利益及び算定上の基礎並びに潜在株式調整後1株当たり中間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)
(1) 1株当たり中間純利益	289円06銭	246円32銭
(算定上の基礎)		
親会社株主に帰属する中間純利益(千円)	795,928	682,446
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中間純利益(千円)	795,928	682,446
普通株式の期中平均株式数(株)	2,753,483	2,770,546
(2) 潜在株式調整後1株当たり中間純利益	283円58銭	241円36銭
(算定上の基礎)		
親会社株主に帰属する中間純利益調整額(千円)	-	-
普通株式増加数(株)	53,279	56,994
(うち新株予約権(株))	(53,279)	(56,994)
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり中間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】

第45期(2025年10月1日から2026年9月30日まで)中間配当について、2026年5月15日開催の取締役会において、2026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	86,230千円
1株当たりの金額	31円00銭
支払請求権の効力発生日及び支払開始日	2026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。

## 独立監査人の中間連結財務諸表に対する期中レビュー報告書

2026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

瀬戸 卓

指定社員  
業務執行社員

公認会計士

永屋 勝彦

### 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2025年10月1日から2026年9月30日までの連結会計年度の中間連結会計期間（2025年10月1日から2026年3月31日まで）に係る中間連結財務諸表、すなわち、中間連結貸借対照表、中間連結損益計算書、中間連結包括利益計算書、中間連結キャッシュ・フロー計算書及び注記について期中レビューを行った。

当監査法人が実施した期中レビューにおいて、上記の中間連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、香陵住販株式会社及び連結子会社の2026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中間連結会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期中レビューの基準に準拠して期中レビューを行った。期中レビューの基準における当監査法人の責任は、「中間連結財務諸表の期中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（社会的影響度の高い事業体の財務諸表監査に適用される規定を含む。）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。

### 中間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企業会計の基準に準拠して中間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中間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。

中間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中間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企業会計の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。

## 中間連結財務諸表の期中レビューにおける監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した期中レビューに基づいて、期中レビュー報告書において独立の立場から中間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期中レビューの基準に従って、期中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期中レビュー手続を実施する。期中レビュー手続は、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、中間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企業会計の基準に準拠して、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、期中レビュー報告書において中間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中間連結財務諸表の注記事項が適切でない場合は、中間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、期中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。
- ・ 中間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企業会計の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中間連結財務諸表の表示、構成及び内容、並びに中間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。
- ・ 中間連結財務諸表に対する結論表明の基礎となる、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、中間連結財務諸表の期中レビューに関する指揮、監督及び査閲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、計画した期中レビューの範囲とその実施時期、期中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. 上記の期中レビュー報告書の原本は当社(半期報告書提出会社)が別途保管しております。

2. XBRLデータは期中レビューの対象には含まれていません。