

2024年9月期 決算短信〔日本基準〕(連結)



2024年11月14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 経営管理本部長 (氏名) 中野 大輔 (TEL) 029 (221) 2110
定時株主総会開催予定日 2024年12月24日 配当支払開始予定日 2024年12月25日
有価証券報告書提出予定日 2024年12月25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. 2024年9月期の連結業績(2023年10月1日~2024年9月30日)

(1) 連結経営成績

(%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	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2024年9月期	10,035	7.6	1,001	16.8	979	14.7	722	10.6
2023年9月期	9,324	7.0	856	7.9	854	7.5	653	32.5

(注) 包括利益 2024年9月期 713百万円(3.7%) 2023年9月期 688百万円(44.8%)

	1株当たり当期純利益	潜在株式調整後1株当たり当期純利益	自己資本当期純利益率	総資産経常利益率	売上高営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
2024年9月期	264.33	258.56	14.6	6.4	10.0
2023年9月期	241.87	236.41	15.1	6.7	9.2

(注) 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。2023年9月期の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、1株当たり当期純利益および潜在株式調整後1株当たり当期純利益を算定しております。

(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
2024年9月期	16,414	5,263	32.0	1,914.69
2023年9月期	14,129	4,642	32.8	1,709.98

(参考) 自己資本 2024年9月期 5,259百万円 2023年9月期 4,636百万円

(注) 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。2023年9月期の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、1株当たり純資産を算定しております。

(3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動によるキャッシュ・フロー	投資活動によるキャッシュ・フロー	財務活動によるキャッシュ・フロー	現金及び現金同等物期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2024年9月期	△712	7	1,083	1,375
2023年9月期	△1,419	△282	1,722	997

2. 配当の状況

	年間配当金					配当金総額(合計)	配当性向(連結)	純資産配当率(連結)
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計			
2023年9月期	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	%	%
2023年9月期	—	40.00	—	21.00	—	110	17.0	2.6
2024年9月期	—	23.00	—	25.00	48.00	131	18.2	2.6
2025年9月期(予想)	—	26.00	—	27.00	53.00		14.7	

(注) 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。2023年9月期第2四半期末の1株当たり配当金については、当該株式分割前の実際の配当金を記載しているため、2023年9月期合計については記載をしております。

3. 2025年9月期の連結業績予想(2024年10月1日~2025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	10,822	7.8	1,065	6.4	1,017	3.9	987	36.8	361.49

※ 注記事項

(1) 期中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) 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

(3) 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)	2024年9月期	2,747,000株	2023年9月期	2,711,800株
② 期末自己株式数	2024年9月期	203株	2023年9月期	203株
③ 期中平均株式数	2024年9月期	2,731,782株	2023年9月期	2,700,536株

(注) 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。2023年9月期の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、期末発行済株式数、期末自己株式数および期中平均株式数を算定しております。

(参考) 個別業績の概要

1. 2024年9月期の個別業績(2023年10月1日~2024年9月30日)

(1) 個別経営成績 (%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2024年9月期	9,673	5.7	943	18.0	922	15.7	681	15.2
2023年9月期	9,152	17.9	799	10.8	796	9.8	591	29.6
	1株当たり 当期純利益		潜在株式調整後 1株当たり当期純利益					
	円 銭		円 銭					
2024年9月期	249.44		243.99					
2023年9月期	219.07		214.13					

(注) 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。2023年9月期の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、1株当たり当期純利益および潜在株式調整後1株当たり当期純利益を算定しております。

(2) 個別財政状態

	総資産		純資産		自己資本比率		1株当たり純資産	
	百万円	円 銭	百万円	円 銭	%	円 銭	円 銭	
2024年9月期	15,818		5,007		31.6	1,821.37		
2023年9月期	13,649		4,426		32.4	1,630.45		

(参考) 自己資本 2024年9月期 5,002百万円 2023年9月期 4,421百万円

(注) 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。2023年9月期の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、1株当たり純資産を算定しております。

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です

※ 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およ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。
2. 決算説明会は2024年12月3日に開催、決算補足説明資料は、2024年12月2日にTDnetに開示いたします。

○添付資料の目次

1. 経営成績等の概況	2
(1) 当期の経営成績の概況	2
(2) 当期の財政状態の概況	3
(3) 当期のキャッシュ・フローの概況	3
(4) 今後の見通し	4
2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	4
3. 連結財務諸表及び主な注記	5
(1) 連結貸借対照表	5
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	7
(3) 連結株主資本等変動計算書	9
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	11
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	13
(継続企業の前提に関する注記)	13
(セグメント情報等)	13
(1株当たり情報)	15
(重要な後発事象)	16

1. 経営成績等の概況

(1) 当期の経営成績の概況

当連結会計年度における我が国経済は、雇用・所得環境の改善による個人消費の持ち直しや、インバウンド需要の回復等を背景に緩やかな景気回復の動きが見られました。しかしながら、長期化するロシアによるウクライナ侵攻等の地政学リスクや世界的な物価上昇、金融引締政策、円安等により、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8月の住宅着工戸数が66,819戸で、前年同月比で5.1%減となり、住宅着工の動向は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、前年同月比で持家は6.6%減で33か月連続の減少、貸家は1.4%減と2024年7月の増加から再びの減少、分譲住宅は12%減と4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、不動産ファンドの商品開発に注力してまいりました。

この結果、当連結会計年度の売上高は10,035,834千円(前期比7.6%増)、営業利益は1,001,023千円(同16.8%増)、経常利益は979,533千円(同14.7%増)、親会社株主に帰属する当期純利益は722,102千円(同10.6%増)となりました。

セグメントごとの経営成績は、次のとおりであります。

①不動産流通事業

不動産売上高においては、自社企画投資用不動産のレーガバーネシリーズは、レーガバーネ駒込(東京都北区)やレーガバーネ長堀(茨城県ひたちなか市)を含む15棟が販売となり、当社の主力商品として、安定的な商品づくりと供給が可能となりました。また、茨城県水戸市、ひたちなか市の大型の土地の売却が売上に大きく寄与する形となっております。その他、戸建、区分所有建物の仕入れ、販売においても計画に対し好調に推移しました。賃貸仲介事業は、賃料等の上昇傾向により、個人については、停滞状況であるものの、法人の転居については正常化しており、前年実績を上回る結果となりました。売買仲介事業は、住宅ローン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7,436,704千円(前期比8.7%増)、セグメント利益は770,223千円(同10.3%増)となりました。

②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、賃貸管理戸数が23,671戸、駐車場台数が9,323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大きく上回る形となりました。また、コインパーキング事業は、運営台数が1,415台となり、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。太陽光売電事業は、「KORYOエコパワー石岡」の売却及び、一部パワーコンディショナーの故障及び銅線の盗難により前年実績を下回る形となっております。

これらの結果、不動産管理事業の売上高は2,631,965千円(前期比5.1%増)、セグメント利益は974,502千円(同21.0%増)となりました。

(2) 当期の財政状態の概況

(流動資産)

当連結会計年度末における流動資産の残高は11,228,994千円となり、前連結会計年度末と比較して2,191,252千円増加となりました。これは主に、販売用不動産が1,646,894千円、現金及び預金が355,092千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)

当連結会計年度末における固定資産の残高は5,185,221千円となり、前連結会計年度末と比較して93,851千円増加となりました。これは主に、機械装置及び運搬具が338,372千円減少したものの、建物及び構築物が320,399千円、土地が128,991千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)

当連結会計年度末における流動負債の残高は5,110,611千円となり、前連結会計年度末と比較して492,326千円増加となりました。これは主に、買掛金が233,731千円、1年内返済予定の長期借入金が177,505千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)

当連結会計年度末における固定負債の残高は6,039,802千円となり、前連結会計年度末と比較して1,171,330千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1,088,231千円増加したことによるものであります。

(純資産)

当連結会計年度末における純資産の残高は5,263,801千円となり、前連結会計年度末と比較して621,447千円増加となりました。これは主に、前事業年度末日及び2024年3月31日を基準日とする剰余金の配当119,885千円を実施した一方、親会社株主に帰属する当期純利益722,102千円を計上したことによるものであります。

(3) 当期のキャッシュ・フローの概況

当連結会計年度末における現金及び現金同等物(以下「資金」という。)の期末残高は、前連結会計年度末に比べて378,138千円増加し、1,375,503千円となりました。

当連結会計年度における各キャッシュ・フローの状況及び増減の要因は、次のとおりであります。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

営業活動により使用した資金は712,222千円(前期は1,419,521千円の支出)となりました。これは主に、税金等調整前当期純利益1,056,290千円の計上があったものの、棚卸資産の増加2,027,982千円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7,299千円(前期は282,337千円の支出)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351,209千円及び無形固定資産の取得による支出18,349千円があったものの、有形固定資産の売却による収入374,566千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1,083,061千円(前期は1,722,814千円の収入)となりました。これは主に、長期借入金の返済による支出2,371,814千円があるものの、長期借入れによる収入3,637,550千円によるものであります。

(4) 今後の見通し

中期経営計画「KORYO2025」において2025年9月期に達成する目標であった、売上高100億円以上、営業利益9億円以上を1年前倒しの当連結会計年度において達成することができました。次期中期経営計画は、12月2日に開示を予定しております、決算補足説明資料内において公表いたします。

また、2024年8月6日付開示「固定資産の譲渡および特別利益の計上に関するお知らせ」に記載いたしました太陽光発電施設「KORYOエコパワー高田町」の売却については、2024年10月に決済が終了し、固定資産売却益として398百万円計上いたしました。上記につきましては、2025年9月期の連結業績予想に織り込み済みであります。

今後も、「KORYO2025」から引き続き、自社企画投資用不動産「レーガバーネ」シリーズの展開を積極的に行ってまいります。本提出日現在、東京都・千葉県内の各2現場で鉄筋コンクリート造マンションの建設もしくは建設準備が進んでおります。その他、木造アパートの建築も順調に進捗しており、2024年9月期および上記以降の商品づくりが出来ております。「レーガバーネ」シリーズの建築、売却は当社のストックビジネスの根幹である管理事業収益の向上に繋がりますので、引き続き積極的な用地仕入に取り組んでまいります。

なお、新たな収益の柱として、今まで行ってきた「レーガバーネ」シリーズのノウハウを活かし、木造アパートの建築請負工事も今まで以上に展開してまいります。

このような施策の展開を通じて、2025年9月期の連結業績予想は、売上高10,822百万円(前年同期比7.8%増)、営業利益1,065百万円(同6.4%増)、経常利益1,017百万円(同3.9%増)、親会社株主に帰属する当期純利益987百万円(同36.8%増)としております。

なお、上記予想数値は、現時点で入手可能な情報に基づき判断した見通しであり、実際の業績数値は、今後様々な要因によりことなる可能性があります。

2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

当社グループは、国内の同業他社との比較可能性を確保するため、会計基準につきましては日本基準を適用しております。

3. 連結財務諸表及び主な注記

(1) 連結貸借対照表

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2023年9月30日)	当連結会計年度 (2024年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,846,264	2,201,357
売掛金	192,795	232,346
販売用不動産	2,680,321	4,327,216
仕掛販売用不動産	4,185,588	4,341,494
その他	146,385	141,727
貸倒引当金	△13,614	△15,149
流動資産合計	9,037,741	11,228,994
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	1,614,489	2,025,184
減価償却累計額及び減損損失累計額	△835,793	△926,088
建物及び構築物（純額）	778,696	1,099,095
機械装置及び運搬具	1,978,572	1,543,877
減価償却累計額及び減損損失累計額	△1,044,192	△947,870
機械装置及び運搬具（純額）	934,379	596,006
土地	2,551,803	2,680,795
建設仮勘定	103,043	-
その他	148,364	190,295
減価償却累計額及び減損損失累計額	△93,795	△107,007
その他（純額）	54,569	83,287
有形固定資産合計	4,422,492	4,459,185
無形固定資産		
ソフトウェア	42,647	41,167
のれん	44,779	26,867
その他	44,495	37,812
無形固定資産合計	131,922	105,848
投資その他の資産		
投資有価証券	190,062	200,572
長期貸付金	457	-
繰延税金資産	120,892	185,615
その他	268,531	287,663
貸倒引当金	△42,989	△53,664
投資その他の資産合計	536,954	620,187
固定資産合計	5,091,370	5,185,221
資産合計	14,129,111	16,414,215

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2023年9月30日)	当連結会計年度 (2024年9月30日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	160,329	394,061
契約負債	43,700	55,353
短期借入金	1,272,000	1,204,000
1年内返済予定の長期借入金	996,904	1,174,409
未払法人税等	183,220	250,487
預り金	1,145,554	1,240,437
賞与引当金	110,071	113,105
家賃保証引当金	3,406	1,469
その他	703,097	677,286
流動負債合計	4,618,284	5,110,611
固定負債		
長期借入金	3,704,128	4,792,359
長期預り敷金	674,394	686,355
役員退職慰労引当金	155,725	166,983
退職給付に係る負債	222,923	264,311
その他	111,301	129,792
固定負債合計	4,868,472	6,039,802
負債合計	9,486,757	11,150,413
純資産の部		
株主資本		
資本金	371,980	386,189
資本剰余金	273,180	287,389
利益剰余金	3,930,701	4,532,919
自己株式	△194	△194
株主資本合計	4,575,668	5,206,305
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	52,961
その他の包括利益累計額合計	61,105	52,961
新株予約権	5,579	4,534
純資産合計	4,642,353	5,263,801
負債純資産合計	14,129,111	16,414,215

(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書

連結損益計算書

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)	当連結会計年度 (自 2023年10月1日 至 2024年9月30日)
売上高	9,324,915	10,035,834
売上原価	5,721,021	6,135,643
売上総利益	3,603,893	3,900,190
販売費及び一般管理費	2,746,906	2,899,167
営業利益	856,987	1,001,023
営業外収益		
受取利息	89	70
受取配当金	7,301	7,834
受取保険金	18,189	21,185
受取手数料	6,382	5,535
保険解約返戻金	6,357	219
その他	3,308	3,639
営業外収益合計	41,629	38,485
営業外費用		
支払利息	29,568	38,354
和解金	5,150	4,950
匿名組合損益分配額	9,375	14,023
その他	393	2,647
営業外費用合計	44,488	59,975
経常利益	854,128	979,533
特別利益		
補助金収入	-	3,180
固定資産売却益	2,240	197,099
新株予約権戻入益	-	130
盗難関連受取保険金	111,683	15,515
特別利益合計	113,924	215,925
特別損失		
盗難損失	35,461	19,889
固定資産除却損	1,218	837
固定資産圧縮損	-	3,180
減損損失	4,486	115,261
合併関連費用	6,197	-
特別損失合計	47,364	139,169
税金等調整前当期純利益	920,688	1,056,290
法人税、住民税及び事業税	302,298	395,178
法人税等調整額	△34,792	△60,990
法人税等合計	267,506	334,187
当期純利益	653,182	722,102
親会社株主に帰属する当期純利益	653,182	722,102

連結包括利益計算書

	(単位：千円)	
	前連結会計年度 (自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)	当連結会計年度 (自 2023年10月1日 至 2024年9月30日)
当期純利益	653,182	722,102
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	35,106	△8,143
その他の包括利益合計	35,106	△8,143
包括利益	688,288	713,959
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	688,288	713,959

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)

(単位：千円)

	株主資本			
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式
当期首残高	367,325	268,525	3,381,327	△63
当期変動額				
新株の発行	4,655	4,655		
剰余金の配当			△103,807	
親会社株主に帰属する 当期純利益			653,182	
自己株式の取得				△131
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)				
当期変動額合計	4,655	4,655	549,374	△131
当期末残高	371,980	273,180	3,930,701	△194

	株主資本	その他の包括利益累計額		新株予約権	純資産合計
	株主資本合計	その他有価証券 評価差額金	その他の包括利益 累計額合計		
当期首残高	4,017,114	25,998	25,998	2,326	4,045,439
当期変動額					
新株の発行	9,310				9,310
剰余金の配当	△103,807				△103,807
親会社株主に帰属する 当期純利益	653,182				653,182
自己株式の取得	△131				△131
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)		35,106	35,106	3,253	38,359
当期変動額合計	558,554	35,106	35,106	3,253	596,914
当期末残高	4,575,668	61,105	61,105	5,579	4,642,353

当連結会計年度(自 2023年10月1日 至 2024年9月30日)

(単位:千円)

	株主資本			
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式
当期首残高	371,980	273,180	3,930,701	△194
当期変動額				
新株の発行	14,209	14,209		
剰余金の配当			△119,885	
親会社株主に帰属する 当期純利益			722,102	
自己株式の取得				
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)				
当期変動額合計	14,209	14,209	602,217	-
当期末残高	386,189	287,389	4,532,919	△194

	株主資本	その他の包括利益累計額		新株予約権	純資産合計
	株主資本合計	その他有価証券 評価差額金	その他の包括利益 累計額合計		
当期首残高	4,575,668	61,105	61,105	5,579	4,642,353
当期変動額					
新株の発行	28,419				28,419
剰余金の配当	△119,885				△119,885
親会社株主に帰属する 当期純利益	722,102				722,102
自己株式の取得	-				-
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)		△8,143	△8,143	△1,045	△9,189
当期変動額合計	630,636	△8,143	△8,143	△1,045	621,447
当期末残高	5,206,305	52,961	52,961	4,534	5,263,801

(4) 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)	当連結会計年度 (自 2023年10月1日 至 2024年9月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	920,688	1,056,290
減価償却費	337,395	306,972
減損損失	4,486	115,261
のれん償却額	17,911	17,911
株式報酬費用	3,253	938
賞与引当金の増減額 (△は減少)	16,632	3,033
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△3,864	12,209
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	21,537	41,388
受取利息及び受取配当金	△7,391	△7,905
支払利息	29,568	38,354
匿名組合損益分配額	9,375	14,023
盗難関連受取保険金	△111,683	△15,515
固定資産除却損	1,218	837
固定資産売却損益 (△は益)	△2,240	△197,099
売上債権の増減額 (△は増加)	△15,962	△39,551
棚卸資産の増減額 (△は増加)	△2,620,661	△2,027,982
仕入債務の増減額 (△は減少)	△6,016	233,731
契約負債の増減額 (△は減少)	△84,323	11,653
預り金の増減額 (△は減少)	100,116	94,883
未収還付消費税等の増減額 (△は増加)	80,905	-
未払消費税等の増減額 (△は減少)	76,908	△3,243
預り敷金の増減額 (△は減少)	42,472	13,624
その他	△39,996	△56,645
小計	△1,229,667	△386,828
利息及び配当金の受取額	7,391	7,927
保険金の受取額	18,189	21,185
盗難関連保険金の受取額	111,683	15,515
利息の支払額	△29,019	△39,922
匿名組合損益分配金の支払額	△4,837	△13,245
法人税等の支払額	△293,261	△316,854
営業活動によるキャッシュ・フロー	△1,419,521	△712,222
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)	△20,038	23,045
投資有価証券の取得による支出	△3,535	△22,351
有形固定資産の取得による支出	△284,005	△351,209
有形固定資産の売却による収入	25,040	374,566
無形固定資産の取得による支出	△16,830	△18,349
貸付金の回収による収入	915	915
敷金及び保証金の差入による支出	△60	△375
敷金及び保証金の回収による収入	9,819	837
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	△282,337	7,299

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)	当連結会計年度 (自 2023年10月1日 至 2024年9月30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)	△608,000	△68,000
長期借入れによる収入	3,639,400	3,637,550
長期借入金の返済による支出	△1,413,304	△2,371,814
リース債務の返済による支出	△7,981	△13,587
匿名組合出資者からの払込みによる収入	317,100	285,900
匿名組合出資金の返還による支出	△109,800	△293,700
配当金の支払額	△103,779	△119,853
株式の発行による収入	9,310	26,566
自己株式の取得による支出	△131	-
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,722,814	1,083,061
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	20,954	378,138
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期末残高	997,365	1,375,503

(5) 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。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

1. 報告セグメントの概要

(1) 報告セグメントの決定方法

当社グループの報告セグメントは当社グループの構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、取締役会が、経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものです。

当社グループは、事業の内容、役務の提供方法及び類似性に基づき事業を集約し「不動産流通事業」「不動産管理事業」の2つを報告セグメントとしております。

(2) 各報告セグメントに属する製品及びサービスの種類

「不動産流通事業」は、当社グループの不動産の販売、他社所有の不動産の売買の仲介及び他社所有の不動産の賃貸の仲介等を行います。

「不動産管理事業」は、不動産賃貸業、不動産管理業、太陽光発電事業等を行っております。

2. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額の算定方法

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、連結財務諸表作成において採用している会計処理の方法と概ね同一であります。

セグメント資産については、事業セグメントに資産を配分していないため記載しておりません。ただし、配分されていない償却資産の減価償却費は、合理的な配賦基準で各事業セグメントへ配賦しております。

3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、その他の項目の金額に関する情報

前連結会計年度(自 2022年10月1日 至 2023年9月30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	計	
売上高				
外部顧客への売上高	6,839,172	2,485,743	9,324,915	9,324,915
セグメント間の内部売上高又は振替高	1,119	19,235	20,354	20,354
計	6,840,291	2,504,978	9,345,269	9,345,269
セグメント利益	698,192	805,086	1,503,278	1,503,278
その他の項目				
減価償却費	101,377	211,374	312,751	312,751

当連結会計年度(自 2023年10月1日 至 2024年9月30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	計	
売上高				
外部顧客への売上高	7,433,040	2,602,794	10,035,834	10,035,834
セグメント間の内部売上高又は振替高	3,664	29,171	32,836	32,836
計	7,436,704	2,631,965	10,068,670	10,068,670
セグメント利益	770,223	974,502	1,744,725	1,744,725
その他の項目				
減価償却費	122,096	173,914	296,010	296,010

4. 報告セグメント合計額と連結財務諸表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)

売上高	前連結会計年度	当連結会計年度
報告セグメント計	9,345,269	10,068,670
セグメント間取引消去	△20,354	△32,836
連結財務諸表の売上高	9,324,915	10,035,834

(単位：千円)

利益	前連結会計年度	当連結会計年度
報告セグメント計	1,503,278	1,744,725
全社費用(注)	△646,497	△743,702
未実現損益の調整額	206	—
連結財務諸表の営業利益	856,987	1,001,023

(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。

(単位：千円)

その他の項目	報告セグメント計		調整額(注)		連結財務諸表計上額	
	前連結会計年度	当連結会計年度	前連結会計年度	当連結会計年度	前連結会計年度	当連結会計年度
減価償却費	312,751	296,010	24,643	10,961	337,395	306,972

(注) 減価償却費の調整額は、報告セグメントに帰属しない全社に係るものであります。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)	当連結会計年度 (自 2023年10月1日 至 2024年9月30日)
1株当たり純資産額	1,709.98円	1,914.69円
1株当たり当期純利益金額	241.87円	264.33円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	236.41円	258.56円

(注) 1. 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株当たり純資産額、1株当たり当期純利益及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益を算定しております。

2. 1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)	当連結会計年度 (自 2023年10月1日 至 2024年9月30日)
1株当たり当期純利益金額		
親会社株主に帰属する当期純利益(千円)	653,182	722,102
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当期純利益(千円)	653,182	722,102
普通株式の期中平均株式数(株)	2,700,536	2,731,782
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額		
親会社株主に帰属する当期純利益調整額(千円)	—	—
普通株式増加数(株)	62,353	61,018
(うち新株予約権(株))	(62,353)	(61,018)
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定に含まれなかった潜在株式の概要	—	—

3. 1株当たり純資産額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (2023年9月30日)	当連結会計年度 (2024年9月30日)
純資産の部の合計額(千円)	4,642,353	5,263,801
純資産の部の合計額から控除する金額(千円)	5,579	4,534
(うち新株予約権(千円))	(5,579)	(4,534)
普通株式に係る期末の純資産額(千円)	4,636,773	5,259,267
普通株式の期末株式数(株)	2,711,800	2,747,000
自己株式の期末株式数(株)	203	203
1株当たり純資産額の算定に用いられた期末の普通株式数(株)	2,711,597	2,746,797

(重要な後発事象)

(固定資産の譲渡)

当社は、2024年8月6日の取締役会において、当社が保有する太陽光発電施設「KORYOエコパワー高田町」を売却することを決議し、2024年10月に売却を完了いたしました。

1. 譲渡理由

長期的な視点に立ち事業ポートフォリオの見直しを行った結果、以下の資産を譲渡することといたしました。

2. 譲渡資産の内容

名 称 太陽光発電施設「KORYOエコパワー高田町」

所在地 茨城県水戸市高田町

3. 譲渡先の概要

譲渡先につきましては、譲渡先の意向により公表を控えさせていただきます。

なお、譲渡先と当社との間には、資本関係および人的関係はなく、関連当事者にも該当いたしません。取引関係といたしましては、当社が所有する太陽光施設の保守管理、賃貸物件の電気工事等の業務委託関係がございます。

4. 譲渡の日程

取締役会決議日 2024年8月6日

契約締結日 2024年8月8日

物件引渡日 2024年10月1日

5. 損益に与える影響

固定資産譲渡に伴い、2025年9月期第1四半期において特別利益（固定資産売却益）398百万円を計上いたします。