

【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】	2025年5月15日
【中間会計期間】	第44期中(自 2024年10月1日 至 2025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43期 中間連結会計期間	第44期 中間連結会計期間	第43期
会計期間	自 2023年10月 1 日 至 2024年 3 月31日	自 2024年10月 1 日 至 2025年 3 月31日	自 2023年10月 1 日 至 2024年 9 月30日
売上高 (千円)	5,782,812	6,992,726	10,035,834
経常利益 (千円)	623,760	741,159	979,533
親会社株主に帰属する 中間(当期)純利益 (千円)	492,944	795,928	722,102
中間包括利益又は包括利益 (千円)	498,979	817,358	713,959
純資産額 (千円)	5,104,672	6,020,438	5,263,801
総資産額 (千円)	15,025,119	16,038,793	16,414,215
1株当たり中間(当期) 純利益 (円)	181.25	289.06	264.33
潜在株式調整後1株当たり 中間(当期)純利益 (円)	176.92	283.58	258.56
自己資本比率 (%)	33.9	37.5	32.0
営業活動による キャッシュ・フロー (千円)	573,808	1,483,021	712,222
投資活動による キャッシュ・フロー (千円)	63,069	588,114	7,299
財務活動による キャッシュ・フロー (千円)	105,024	1,592,135	1,083,061
現金及び現金同等物の 中間期末(期末)残高 (千円)	1,739,267	1,854,503	1,375,503

(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、円安を背景としたインバウンド需要の拡大や企業の賃上げなどにより回復基調にある一方、地政学的リスクや原材料価格の高騰、為替変動等の不確実性が、依然として経済活動に影響を及ぼしており、物価上昇による実質購買力の低下、米国の政策動向の影響等による国内景気の下振れリスクは依然として存在しており、今後の経済動向については注視が必要であります。

当社が属する不動産業界においては、2025年2月の新設住宅着工戸数が60,583戸で、前年同月比で2.4%増となり、住宅着工の動向については、10か月ぶりの増加となっております。利用関係別にみると、持家は16,272戸で0.2%減となり2か月連続の減少、貸家は25,744戸で3.2%増となり1月の減少から再びの増加、分譲住宅は18,213戸で5.1%増となり10か月ぶりの増加となりました。

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、当中間連結会計期間の売上高は6,992,726千円(前年同期比20.9%増)、営業利益は753,405千円(同20.6%増)、経常利益は741,159千円(同18.8%増)、親会社株主に帰属する中間純利益は795,928千円(同61.5%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

不動産売上高においては、自社企画投資用不動産であるレーガペーネシリーズ8棟が販売となりました。また、サンステージ茅ヶ崎(神奈川県茅ヶ崎市)、ひたちなか市長堀土地(茨城県ひたちなか市)の販売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、ネットにおける反響が増加し、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5,563,801千円(前年同期比22.6%増)、セグメント利益は687,245千円(同24.3%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24,267戸、駐車場台数は9,500台となりました。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1,597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石岡市の太陽光発電施設「KORYOエコパワー石岡」、第1四半期連結会計期間に茨城県水戸市の太陽光発電施設「KORYO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1,440,259千円(前年同期比14.7%増)、セグメント利益は455,815千円(同3.4%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11,132,389千円となり、前連結会計年度末と比較して96,604千円減少となりました。これは主に、現金及び預金が506,611千円増加したものの、仕掛販売用不動産が528,246千円、販売用不動産が86,274千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4,906,403千円となり、前連結会計年度末と比較して278,817千円減少となりました。これは主に、太陽光発電設備「ＫＯＲＹＯエコパワー高田町」を売却したことを主要因として、機械装置及び運搬具が217,219千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5,120,830千円となり、前連結会計年度末と比較して10,219千円増加となりました。これは主に、１年内返済予定の長期借入金が258,584千円減少したものの、預り金が128,725千円及び未払法人税等が121,627千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4,897,524千円となり、前連結会計年度末と比較して1,142,278千円減少となりました。これは主に、長期借入金が1,253,981千円減少したことによるものであります。

(純資産)

当中間連結会計期間末における純資産の残高は6,020,438千円となり、前連結会計年度末と比較して756,636千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68,669千円を実施した一方、親会社株主に帰属する中間純利益795,928千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479,000千円増加し、1,854,503千円となりました。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1,483,021千円(前年同期は573,808千円の収入)となりました。これは主に、税金等調整前中間純利益1,150,678千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588,114千円(前年同期は63,069千円の収入)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38,312千円があるものの、有形固定資産の売却による収入657,132千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1,592,135千円(前年同期は105,024千円の収入)となりました。これは主に、長期借入れによる収入940,400千円があるものの、長期借入金の返済による支出2,452,965千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 【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	中間会計期間末 現在発行数(株) (2025年3月31日)	提出日現在 発行数(株) (2025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	2,759,400	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	2,759,400	2,760,600		

(注) 提出日現在発行数には、2025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)
2024年10月1日～ 2025年3月31日	12,400	2,759,400	4,198	390,387	4,198	291,587

(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】

2025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	932	33.80
菅原 敏道	茨城県水戸市	213	7.73
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	5.11
アイエスジー株式会社	千葉県船橋市藤原 3 -16-17	105	3.82
カンプロ株式会社	茨城県水戸市吉沢町567	81	2.93
門田 洋	神奈川県小田原市	80	2.89
水戸信用金庫	茨城県水戸市城南 2 - 2 -21	64	2.33
金子 哲広	茨城県水戸市	54	1.96
香陵住販従業員持株会	茨城県水戸市南町 2 - 4 -33	47	1.71
水戸証券株式会社	東京都文京区小石川 1 - 1 - 1	45	1.65
計	-	1,765	63.99

(注) 2024年12月6日付で公衆の縦覧に供されている大量保有報告書及び2024年12月9日付で公衆の縦覧に供されている訂正報告書において、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12月3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2025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	5.70
奥村 学	長野県小諸市	10	0.36

(6) 【議決権の状況】

【発行済株式】

2025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 2,757,800	27,578	単元株式数は100株であります。
単元未満株式	普通株式 1,400		
発行済株式総数	2,759,400		
総株主の議決権		27,578	

【自己株式等】

2025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(2024年10月1日から2025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 (2024年 9 月30日)	当中間連結会計期間 (2025年 3 月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,201,357	2,707,968
売掛金及び契約資産	232,346	225,315
販売用不動産	4,327,216	4,240,941
仕掛販売用不動産	4,341,494	3,813,248
その他	141,727	161,820
貸倒引当金	15,149	16,905
流動資産合計	11,228,994	11,132,389
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	¹ 1,099,095	1,065,069
機械装置及び運搬具（純額）	¹ 596,006	378,787
土地	2,680,795	2,641,690
その他（純額）	83,287	100,569
有形固定資産合計	4,459,185	4,186,117
無形固定資産		
のれん	26,867	17,911
その他	¹ 78,980	74,485
無形固定資産合計	105,848	92,397
投資その他の資産		
投資有価証券	200,572	234,868
その他	473,278	456,313
貸倒引当金	53,664	63,294
投資その他の資産合計	620,187	627,888
固定資産合計	5,185,221	4,906,403
資産合計	16,414,215	16,038,793

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2024年9月30日)	当中間連結会計期間 (2025年3月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	394,061	413,299
短期借入金	1,204,000	1,256,000
1年内返済予定の長期借入金	1,174,409	915,825
未払法人税等	250,487	372,115
預り金	1,240,437	1,369,162
賞与引当金	113,105	117,895
家賃保証引当金	² 1,469	² 1,506
その他	732,640	675,026
流動負債合計	5,110,611	5,120,830
固定負債		
長期借入金	4,792,359	3,538,378
役員退職慰労引当金	166,983	172,962
退職給付に係る負債	264,311	291,923
その他	816,148	894,260
固定負債合計	6,039,802	4,897,524
負債合計	11,150,413	10,018,354
純資産の部		
株主資本		
資本金	386,189	390,387
資本剰余金	287,389	291,587
利益剰余金	4,532,919	5,260,177
自己株式	194	271
株主資本合計	5,206,305	5,941,882
その他の包括利益累計額		
その他の有価証券評価差額金	52,961	74,391
その他の包括利益累計額合計	52,961	74,391
新株予約権	4,534	4,163
純資産合計	5,263,801	6,020,438
負債純資産合計	16,414,215	16,038,793

(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 2023年10月 1 日 至 2024年 3 月31日)	当中間連結会計期間 (自 2024年10月 1 日 至 2025年 3 月31日)
売上高	5,782,812	6,992,726
売上原価	3,705,070	4,720,131
売上総利益	2,077,741	2,272,594
販売費及び一般管理費	¹ 1,452,851	¹ 1,519,189
営業利益	624,890	753,405
営業外収益		
受取配当金	3,879	6,055
受取手数料	2,674	2,923
受取保険金	15,545	362
保険解約返戻金	219	-
その他	1,904	5,808
営業外収益合計	24,223	15,149
営業外費用		
支払利息	17,449	22,766
匿名組合損益分配額	7,018	4,118
その他	885	510
営業外費用合計	25,353	27,395
経常利益	623,760	741,159
特別利益		
補助金収入	3,180	-
固定資産売却益	² 197,099	² 410,601
特別利益合計	200,279	410,601
特別損失		
固定資産圧縮損	3,180	-
固定資産除却損	499	1,082
減損損失	³ 88,966	-
特別損失合計	92,645	1,082
税金等調整前中間純利益	731,394	1,150,678
法人税等	238,450	354,749
中間純利益	492,944	795,928
親会社株主に帰属する中間純利益	492,944	795,928

【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 2023年10月 1 日 至 2024年 3 月31日)	当中間連結会計期間 (自 2024年10月 1 日 至 2025年 3 月31日)
中間純利益	492,944	795,928
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	6,034	21,429
その他の包括利益合計	6,034	21,429
中間包括利益	498,979	817,358
(内訳)		
親会社株主に係る中間包括利益	498,979	817,358

(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 2023年10月1日 至 2024年3月31日)	当中間連結会計期間 (自 2024年10月1日 至 2025年3月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前中間純利益	731,394	1,150,678
減価償却費	148,202	140,642
減損損失	88,966	-
のれん償却額	8,955	8,955
株式報酬費用	938	-
賞与引当金の増減額（は減少）	625	4,790
貸倒引当金の増減額（は減少）	8,180	11,386
退職給付に係る負債の増減額（は減少）	24,595	27,611
受取利息及び受取配当金	3,890	6,349
支払利息	17,449	22,766
匿名組合損益分配額	7,018	4,118
固定資産売却損益（は益）	197,099	410,601
固定資産除却損	499	1,082
売上債権の増減額（は増加）	38,926	7,031
棚卸資産の増減額（は増加）	230,280	548,504
仕入債務の増減額（は減少）	55,227	19,237
契約負債の増減額（は減少）	53,954	36,705
預り金の増減額（は減少）	133,324	128,725
未払消費税等の増減額（は減少）	3,643	18,273
預り敷金の増減額（は減少）	14,752	46,040
その他	22,517	20,927
小計	739,595	1,738,673
利息及び配当金の受取額	3,910	6,330
保険金の受取額	15,545	362
利息の支払額	18,441	23,942
匿名組合損益分配金の支払額	4,135	7,162
法人税等の支払額	162,665	231,240
営業活動によるキャッシュ・フロー	573,808	1,483,021
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）	25,449	27,611
投資有価証券の取得による支出	20,712	2,086
有形固定資産の取得による支出	308,128	38,312
有形固定資産の売却による収入	372,166	657,132
無形固定資産の取得による支出	6,934	864
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	33	600
敷金及び保証金の回収による収入	584	-
保険積立金の解約による収入	219	-
投資活動によるキャッシュ・フロー	63,069	588,114

(単位：千円)

	前中間連結会計期間 (自 2023年10月 1 日 至 2024年 3 月31日)	当中間連結会計期間 (自 2024年10月 1 日 至 2025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）	546,000	52,000
長期借入れによる収入	2,208,600	940,400
長期借入金の返済による支出	1,576,112	2,452,965
株式の発行による収入	19,345	8,025
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	5,985	8,438
匿名組合出資者からの払込みによる収入	153,900	115,800
匿名組合出資金の返還による支出	91,800	178,100
配当金の支払額	56,923	68,780
財務活動によるキャッシュ・フロー	105,024	1,592,135
現金及び現金同等物の増減額（ は減少）	741,902	479,000
現金及び現金同等物の期首残高	997,365	1,375,503
現金及び現金同等物の中間期末残高	1 1,739,267	1 1,854,503

【注記事項】

(会計方針の変更等)

(「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」等の適用)

「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」(企業会計基準第27号 2022年10月28日。以下「2022年改正会計基準」という。)等を当中間連結会計期間の期首から適用しております。

法人税等の計上区分(その他の包括利益に対する課税)に関する改正については、2022年改正会計基準第20 - 3項ただし書きに定める経過的な取扱い及び「税効果会計に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第28号 2022年10月28日。以下「2022年改正適用指針」という。)第65 - 2項(2)ただし書きに定める経過的な取扱いに従っております。なお、当該会計方針の変更による中間連結財務諸表への影響はありません。

また、連結会社間における子会社株式等の売却に伴い生じた売却損益を税務上繰り延べる場合の連結財務諸表における取扱いの見直しに関連する改正については、2022年改正適用指針を当中間連結会計期間の期首から適用しております。当該会計方針の変更は、遡及適用され、前中間連結会計期間及び前連結会計年度については遡及適用後の中間連結財務諸表及び連結財務諸表となっております。なお、当該会計方針変更による前中間連結会計期間の中間連結財務諸表及び前連結会計年度の連結財務諸表への影響はありません。

(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)

1 取得原価から国庫補助金又は県補助金により控除した圧縮累計額

	前連結会計年度 (2024年9月30日)	当中間連結会計期間 (2025年3月31日)
建物及び構築物	900千円	- 千円
機械装置及び運搬具	2,280 "	- "
その他(ソフトウェア)	4,500 "	- "
合計	7,680千円	- 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 (2024年9月30日)	当中間連結会計期間 (2025年3月31日)
保証債務残高(月額)	350,520千円	358,882千円
家賃保証引当金	1,469 "	1,506 "
差引	349,050千円	357,375千円

(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 2023年10月 1 日 至 2024年 3月31日)	当中間連結会計期間 (自 2024年10月 1 日 至 2025年 3月31日)
給与手当	603,301千円	644,074千円
役員退職慰労引当金繰入額	5,846 "	5,978 "
退職給付費用	29,535 "	33,789 "
賞与引当金繰入額	110,696 "	117,895 "
貸倒引当金繰入額	8,254 "	11,863 "
家賃保証引当金繰入額	106 "	36 "

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 2023年10月 1 日 至 2024年 3月31日)	当中間連結会計期間 (自 2024年10月 1 日 至 2025年 3月31日)
建物及び構築物	- 千円	7,591千円
機械装置及び運搬具	197,099 "	369,682 "
土地	- "	33,328 "

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。

前中間連結会計期間（自 2023年10月 1 日 至 2024年 3月31日）

当中間連結会計期間において、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%で割り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。

当中間連結会計期間（自 2024年10月 1 日 至 2025年 3月31日）

該当事項はありません。

(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 2023年10月1日 至 2024年3月31日)	当中間連結会計期間 (自 2024年10月1日 至 2025年3月31日)
現金及び預金	2,562,718千円	2,707,968千円
預入期間が3か月を超える定期預金	823,450 "	853,465 "
現金及び現金同等物	1,739,267千円	1,854,503千円

(株主資本等関係)

前中間連結会計期間(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
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

当中間連結会計期間(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

(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 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	993,885
全社費用(注)	368,995
未実現損益の調整額	-
中間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。

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

(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

当中間連結会計期間(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
未実現損益の調整額	-
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。

(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 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。

当中間連結会計期間(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。

(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 2023年10月 1 日 至 2024年 3 月31日)	当中間連結会計期間 (自 2024年10月 1 日 至 2025年 3 月31日)
(1) 1 株当たり中間純利益	181円25銭	289円06銭
(算定上の基礎)		
親会社株主に帰属する中間純利益(千円)	492,944	795,928
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)	492,944	795,928
普通株式の期中平均株式数(株)	2,719,759	2,753,483
(2) 潜在株式調整後 1 株当たり中間純利益	176円92銭	283円58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)	66,572	53,279
(うち新株予約権(株))	(66,572)	(53,279)
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44期(2024年10月 1 日から2025年 9 月30日まで)中間配当について、2025年 5 月15日開催の取締役会において、2025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	74,497 千円
1 株当たりの金額	27円00 銭
支払請求権の効力発生日及び支払開始日	2025年 6 月13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

2025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2024年10月1日から2025年9月30日までの連結会計年度の中間連結会計期間（2024年10月1日から2025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2025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。