



## 2026年9月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

2026年2月13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 財務管理本部長 (氏名) 中野 大輔 (TEL) 029 (221) 2110  
 配当支払開始予定日 —  
 決算補足説明資料作成の有無 : 無  
 決算説明会開催の有無 : 無

(百万円未満切捨て)

## 1. 2026年9月期第1四半期の連結業績(2025年10月1日~2025年12月31日)

## (1) 連結経営成績(累計)

(%表示は、対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する四半期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2026年9月期第1四半期	2,852	△14.2	71	△79.3	99	△70.3	67	△87.0
2025年9月期第1四半期	3,322	5.4	343	△4.2	336	△6.4	514	37.6

(注) 包括利益 2026年9月期第1四半期 68百万円(△87.1%) 2025年9月期第1四半期 533百万円(43.7%)

	1株当たり 四半期純利益	潜在株式調整後 1株当たり 四半期純利益
	円 銭	円 銭
2026年9月期第1四半期	24.28	23.78
2025年9月期第1四半期	187.12	183.59

## (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
2026年9月期第1四半期	17,958	6,192	34.5	2,236.08
2025年9月期	17,837	6,198	34.7	2,240.95

(参考) 自己資本 2026年9月期第1四半期 6,189百万円 2025年9月期 6,195百万円

## 2. 配当の状況

	年間配当金				
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭
2025年9月期	—	27.00	—	28.00	55.00
2026年9月期	—	—	—	—	—
2026年9月期(予想)	—	31.00	—	30.00	61.00

(注) 1 直近に公表されている配当予想からの修正の有無 : 有

2 配当予想の修正については、本日(2026年2月13日)公表いたしました「2026年9月期中間配当予想の修正(増配)に関するお知らせ」をご確認下さい。

## 3. 2026年9月期の連結業績予想(2025年10月1日~2026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	12,300	6.7	1,203	12.3	1,129	9.0	1,091	7.5	395.95

(注) 直近に公表されている業績予想からの修正の有無 : 無

※ 注記事項

(1) 当四半期連結累計期間における連結範囲の重要な変更 : 無  
 新規 ー社(社名)ー 、除外 ー社(社名)ー

(2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用 : 有

(注) 詳細は、添付資料P. 8「2. 四半期連結財務諸表及び主な注記(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項(四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用)」をご覧ください。

(3) 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

(4) 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)	2026年9月期1Q	2,768,200株	2025年9月期	2,764,800株
② 期末自己株式数	2026年9月期1Q	303株	2025年9月期	303株
③ 期中平均株式数(四半期累計)	2026年9月期1Q	2,766,429株	2025年9月期1Q	2,751,136株

※ 添付される四半期連結財務諸表に対する公認会計士又は監査法人によるレビュー : 無

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

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及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。

また、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。

○添付資料の目次

1. 当四半期決算に関する定性的情報	2
(1) 経営成績に関する説明	2
(2) 財政状態に関する説明	3
(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明	3
2. 四半期連結財務諸表及び主な注記	4
(1) 四半期連結貸借対照表	4
(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	6
四半期連結損益計算書	6
第1四半期連結累計期間	6
四半期連結包括利益計算書	7
第1四半期連結累計期間	7
(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	8
(継続企業の前提に関する注記)	8
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	8
(四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用)	8
(セグメント情報等の注記)	8
(四半期連結キャッシュ・フロー計算書に関する注記)	9

## 1. 当四半期決算に関する定性的情報

### (1) 経営成績に関する説明

当第1四半期連結累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中東情勢をはじめとする地政学的リスク、物価上昇にともなう実質賃金の減少に加え、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、2025年11月の住宅着工戸数が59,524戸で、前年同月比8.5%減となり、前月の増加から再び減少に転じました。利用関係別にみると、持家は前年同月比9.5%減と8か月連続の減少、貸家は同5.5%減、分譲住宅は同11.3%減となり、いずれも前月の増加から減少に転じております。市場環境には厳しさが見られるものの、都市部を中心とした不動産需要や投資用不動産に対する意欲は依然として根強いものがあります。

このような状況の中、当社グループは中期経営計画「KORYO2027」の目標達成に向け、自社企画投資用不動産「レーガバーネ」シリーズの供給体制をさらに強化するとともに、ストックビジネスの根幹である管理事業収益の拡大を図っております。また、新たな収益の柱として、これまでの開発ノウハウを活かした賃貸不動産の建築請負工事の受注活動を本格化させてまいります。

さらに、事業ポートフォリオの最適化の一環として、2025年10月には、太陽光発電施設「KORYOエコパワー森戸町」（茨城県水戸市）の譲渡を決定致しました。引き続き、経営資源の効率的な配分と財務体質の強化を進めてまいります。

この結果、当第1四半期連結累計期間の売上高は2,852,036千円（前年同期比14.2%減）、営業利益は71,077千円（同79.3%減）、経常利益は99,829千円（同70.3%減）、親会社株主に帰属する四半期純利益は67,162千円（同87.0%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、自社企画投資用不動産の「レーガバーネ中村南A・B・C」（茨城県土浦市）、「レーガバーネ長堀Ⅲ」（茨城県ひたちなか市）、「レーガバーネ東砂」（東京都江東区）、「レーガバーネ久慈A・B・C」（茨城県日立市）の4物件が販売となりました。しかしながら、その他土地、戸建、中型投資用不動産の販売において、販売時期が後ろ倒しとなったことなどにより、前年実績を下回る結果となりました。仲介事業においては、賃貸仲介は、ネットを中心とした仲介契約が順調に推移したものの、全体的な成約件数が微減となり、前年実績を下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2,076,028千円（前年同期比22.6%減）、セグメント利益は173,074千円（同46.1%減）となりました。

引き続き、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24,736戸、駐車場台数は9,852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。太陽光売電事業については、降雨による日照時間の減少等により、前年実績を若干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782,010千円（前年同期比21.4%増）、セグメント利益は226,550千円（同7.5%増）となりました。

## (2) 財政状態に関する説明

### (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13,125,119千円となり、前連結会計年度末と比較して218,733千円増加となりました。これは主に、販売用不動産が586,188千円減少したものの、仕掛販売用不動産が480,811千円、現金及び預金が398,029千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4,832,899千円となり、前連結会計年度末と比較して97,831千円減少となりました。これは主に、長期前払費用（「その他」に含む）が97,772千円減少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5,531,408千円となり、前連結会計年度末と比較して616,918千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391,445千円、短期借入金が320,000千円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6,233,880千円となり、前連結会計年度末と比較して490,006千円減少となりました。これは主に、長期借入金が601,541千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（「その他」に含む）に計上しております。但し、連結子会社は、役員の退職慰労金の支払いに備えるため、内規に基づく当第1四半期連結会計期間末要支給額を計上しております。

### (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6,192,730千円となり、前連結会計年度末と比較して6,009千円減少となりました。これは主に、親会社株主に帰属する四半期純利益67,162千円を計上した一方、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ことによるものであります。

## (3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

当第1四半期連結累計期間においては、販売用不動産の販売時期が後ろ倒しになったことなどにより、不動産売上高が計画を下回っております。しかしながら、当連結会計年度の売上高予想の10%程度を占める自社企画投資用不動産「レーガバーネ柏の葉」（千葉県柏市）の売却を2026年2月下旬に予定しており、当中間連結会計期間に売上高を計上する見込みであります。このため、不動産売上高については概ね予定通り進捗するものと見込んでおります。

また、事業ポートフォリオの最適化の一環として、2025年10月17日開催の取締役会において、太陽光発電施設「KORYOエコパワー森戸町」（茨城県水戸市）の譲渡を決議し、同年11月7日付で売買契約を締結致しました。本物件の引渡しは2026年3月を予定しており、この譲渡にともない当中間連結会計期間において、固定資産売却益約254百万円を特別利益として計上する見込みであります。

その他の事業についても順調に進捗しておりますので、当連結会計年度の業績予想に変更はありません。

2. 四半期連結財務諸表及び主な注記

(1) 四半期連結貸借対照表

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2025年9月30日)	当第1四半期連結会計期間 (2025年12月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	2,247,613	2,645,643
売掛金及び契約資産	203,520	245,793
販売用不動産	5,928,739	5,342,550
仕掛販売用不動産	4,301,760	4,782,572
その他	247,163	131,480
貸倒引当金	△22,412	△22,919
流動資産合計	12,906,385	13,125,119
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	1,034,380	1,024,069
機械装置及び運搬具（純額）	358,158	345,381
土地	2,631,951	2,631,951
その他（純額）	111,984	112,169
有形固定資産合計	4,136,475	4,113,572
無形固定資産		
のれん	8,955	4,478
その他	76,510	102,126
無形固定資産合計	85,466	106,604
投資その他の資産		
投資有価証券	277,825	281,608
その他	507,118	411,355
貸倒引当金	△76,154	△80,240
投資その他の資産合計	708,789	612,723
固定資産合計	4,930,730	4,832,899
資産合計	17,837,116	17,958,018

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2025年9月30日)	当第1四半期連結会計期間 (2025年12月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
買掛金	442,228	340,007
短期借入金	1,190,000	1,510,000
1年内返済予定の長期借入金	824,979	1,216,424
未払法人税等	288,065	40,434
預り金	1,273,412	1,314,254
賞与引当金	110,430	55,777
家賃保証引当金	1,266	1,298
その他	784,106	1,053,211
流動負債合計	4,914,489	5,531,408
固定負債		
長期借入金	5,393,770	4,792,229
役員退職慰労引当金	178,918	30
退職給付に係る負債	308,086	328,606
その他	843,111	1,113,014
固定負債合計	6,723,886	6,233,880
負債合計	11,638,376	11,765,288
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	393,002	394,299
資本剰余金	294,202	295,499
利益剰余金	5,405,342	5,395,098
自己株式	△371	△371
株主資本合計	6,092,174	6,084,525
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	104,717
その他の包括利益累計額合計	102,924	104,717
新株予約権	3,640	3,488
純資産合計	6,198,740	6,192,730
負債純資産合計	17,837,116	17,958,018

(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2024年10月1日 至2024年12月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自2025年10月1日 至2025年12月31日)
売上高	3,322,212	2,852,036
売上原価	2,235,929	1,880,271
売上総利益	1,086,282	971,765
販売費及び一般管理費	742,975	900,687
営業利益	343,307	71,077
営業外収益		
受取配当金	5,158	5,926
受取手数料	1,477	1,522
受取保険金	204	-
保険解約返戻金	-	42,519
その他	1,217	1,698
営業外収益合計	8,058	51,667
営業外費用		
支払利息	11,841	18,095
匿名組合損益分配額	2,684	4,819
その他	360	-
営業外費用合計	14,886	22,915
経常利益	336,479	99,829
特別利益		
固定資産売却益	410,601	-
特別利益合計	410,601	-
特別損失		
固定資産除却損	1,082	-
特別損失合計	1,082	-
税金等調整前四半期純利益	745,997	99,829
法人税等	231,202	32,667
四半期純利益	514,795	67,162
親会社株主に帰属する四半期純利益	514,795	67,162

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 2024年10月1日 至 2024年12月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2025年10月1日 至 2025年12月31日)
四半期純利益	514,795	67,162
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	19,129	1,792
その他の包括利益合計	19,129	1,792
四半期包括利益	533,924	68,954
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	533,924	68,954

(3) 四半期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。

(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)

該当事項はありません。

(四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用)

(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。

(セグメント情報等の注記)

【セグメント情報】

前第1四半期連結累計期間(自 2024年10月1日 至 2024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	2,682,795	639,416	3,322,212	3,322,212
セグメント間の内部売上高 又は振替高	1,005	4,549	5,555	5,555
計	2,683,801	643,966	3,327,767	3,327,767
セグメント利益	321,278	210,690	531,969	531,969

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	531,969
全社費用(注)	△188,662
四半期連結損益計算書の営業利益	343,307

(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 2025年10月1日 至 2025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	2,075,796	776,240	2,852,036	2,852,036
セグメント間の内部売上高 又は振替高	231	5,770	6,002	6,002
計	2,076,028	782,010	2,858,039	2,858,039
セグメント利益	173,074	226,550	399,625	399,625

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	399,625
全社費用(注)	△328,547
四半期連結損益計算書の営業利益	71,077

(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。

(四半期連結キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

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 2024年10月1日 至 2024年12月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2025年10月1日 至 2025年12月31日)
減価償却費	71,667千円	78,055千円
のれんの償却額	4,477 "	4,477 "