

2023年9月期 決算短信〔日本基準〕(連結)



2023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 (氏名) 薄井 宗明
 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 2023年12月26日 配当支払開始予定日 2023年12月27日
 有価証券報告書提出予定日 2023年12月27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. 2023年9月期の連結業績(2022年10月1日~2023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	%
2023年9月期	9,324	7.0	856	7.9	854	7.5	653	32.5
2022年9月期	8,713	11.7	794	32.3	794	26.2	493	26.0

(注) 包括利益 2023年9月期 688百万円(44.8%) 2022年9月期 475百万円(22.7%)

	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	%	%	%
2023年9月期	241.87	236.41	15.1	6.7	9.2
2022年9月期	183.47	180.19	12.8	7.5	9.1

(参考) 持分法投資損益 2023年9月期 一百万円 2022年9月期 一百万円

(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。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て、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) 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
2023年9月期	14,129	4,642	32.8	1,709.98
2022年9月期	11,511	4,045	35.1	1,501.17

(参考) 自己資本 2023年9月期 4,636百万円 2022年9月期 4,043百万円

(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。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
2023年9月期	△1,419	△282	1,722	997
2022年9月期	△319	△1,043	1,117	976

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			
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	%	%
2022年9月期	—	35.00	—	37.00	72.00	96	19.6	2.5
2023年9月期	—	40.00	—	21.00	—	110	17.0	2.6
2024年9月期(予想)	—	22.00	—	23.00	45.00		—	

(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。2022年9月期及び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. 2024年9月期の連結業績予想（2023年10月1日～2024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	9,684	3.9	894	4.3	867	1.6	587	△10.0	217.64

※ 注記事項

(1) 期中における重要な子会社の異動（連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動）： 有
新規 —社（社名）—、除外 1社（社名）株式会社KASUMIC

(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）	2023年9月期	2,711,800株	2022年9月期	2,693,400株
② 期末自己株式数	2023年9月期	203株	2022年9月期	90株
③ 期中平均株式数	2023年9月期	2,700,536株	2022年9月期	2,687,419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。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て、期末発行済株式数、期末自己株式数及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. 2023年9月期の個別業績（2022年10月1日～2023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	%
2023年9月期	9,152	17.9	799	10.8	796	9.8	591	29.6
2022年9月期	7,764	10.2	721	28.6	725	23.4	456	23.3
	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					
2023年9月期	219.07		214.13					
2022年9月期	169.83		166.80					

(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。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て、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) 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	百万円	%	円 銭
2023年9月期	13,649	4,426	32.4	1,630.45
2022年9月期	10,966	3,891	35.5	1,443.96

(参考) 自己資本 2023年9月期 4,421百万円 2022年9月期 3,889百万円

(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。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。
2. 決算説明会は2023年12月1日に開催、決算補足説明資料は、2023年11月30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	2
(3) 当期のキャッシュ・フローの概況	3
(4) 今後の見通し	3
(5) 継続企業の前提に関する重要事象等	3
2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	3
3. 連結財務諸表及び主な注記	4
(1) 連結貸借対照表	4
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	6
(3) 連結株主資本等変動計算書	8
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	10
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	12
(継続企業の前提に関する注記)	12
(セグメント情報等)	12
(1株当たり情報)	14
(重要な後発事象)	14

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、新型コロナウイルス感染症が、5類感染症に引き下げられたことから、各種制限が緩和され、社会活動は正常化に向かっております。しかしながら、世界的なエネルギーコストや、資源価格をはじめとする広範囲での大幅な物価上昇、為替市場における歴史的な円安の進行等により、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、2023年8月の住宅着工戸数が70,399戸で、前年同月比で9.4%減となり、住宅着工の動向は3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5.9%減で21か月連続の減少、貸家は6.2%減と先月2023年7月の増加から再びの減少、分譲住宅は15.5%減と3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。

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ペーネシリーズは10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、新橋の事業用物件（東京都港区）および千葉県柏市分譲地（31区画）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、土地、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、新型コロナウイルス感染症の行動制限等の緩和により、企業の人事異動や転居が回復傾向となった為、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、前年実績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6,840,291千円(前年同期比6.0%増)、セグメント利益は698,192千円(同0.7%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22,568戸、駐車場台数が8,668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1,357台となり、行動制限の緩和から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、一部パワーコンディショナーの故障およ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2,504,978千円(前年同期比9.9%増)、セグメント利益は805,086千円(同4.9%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9,037,741千円となり、前連結会計年度末と比較して2,454,719千円増加となりました。これは主に、仕掛販売用不動産が2,074,391千円、販売用不動産が394,875千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5,091,370千円となり、前連結会計年度末と比較して163,166千円増加となりました。これは主に、土地が141,935千円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4,618,284千円となり、前連結会計年度末と比較して322,746千円増加となりました。これは主に、短期借入金が608,000千円減少したものの、一年以内長期借入金が613,600千円、預り金が100,116千円、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4,868,472千円となり、前連結会計年度末と比較して1,698,226千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1,612,496千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4,642,353千円となり、前連結会計年度末と比較して596,914千円増加となりました。これは主に、前会計年度末日および2022年3月31日を基準日とする剰余金の配当103,807千円を実施した一方、親会社株主に帰属する当期純利益653,182千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20,954千円増加し、997,365千円となりました。

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1,419,521千円(前期は319,937千円の支出)となりました。これは主に、税金等調整前当期純利益920,688千円及び減価償却費337,395千円の計上があったものの、棚卸資産の増加2,620,661千円、法人税等の支払293,261千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)

投資活動により使用した資金は282,337千円(前期は1,043,139千円の支出)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284,005千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1,722,814千円(前期は1,117,048千円の収入)となりました。これは主に、長期借入金の返済による支出1,413,304千円及び短期借入金の純減少額608,000千円があるものの、長期借入れによる収入3,639,400千円によるものであります。

(4) 今後の見通し

中期経営計画「KORYO2027」の達成に向けた取り組みの一つとして、当社が注力をしている自社企画投資用不動産「レーガバーネ」シリーズの展開ですが、本提出日現在、東京都内で2現場が建設中であり1現場が建設準備中であります。なお、千葉県及び茨城県においても順調に企画・建設が進捗し、投資家への売却も進んでおり、売上高及び管理戸数の増加に寄与をしておりますので、今後も積極的な用地仕入に取り組んでまいります。

また、更なる安定収益の強化を図るために、引き続き年間の賃貸物件管理獲得目標を1,000戸とし、リアル店舗による不動産所有者へのアプローチを強化してまいります。

このような施策の展開を通じて、2024年9月期の連結業績予想は、売上高9,684百万円(前年同期比3.9%増)、営業利益894百万円(同4.3%増)、経常利益867百万円(同1.6%増)、親会社株主に帰属する当期純利益587百万円(同10.0%減)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。

(5) 継続企業の前提に関する重要事象等

該当事項はありません。

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 (2022年9月30日)	当連結会計年度 (2023年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,805,264	1,846,264
売掛金	176,832	192,795
販売用不動産	2,285,446	2,680,321
仕掛販売用不動産	2,111,196	4,185,588
その他	231,195	146,385
貸倒引当金	△26,914	△13,614
流動資産合計	6,583,021	9,037,741
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	1,561,892	1,614,489
減価償却累計額及び減損損失累計額	△766,673	△835,793
建物及び構築物（純額）	795,218	778,696
機械装置及び運搬具	1,949,047	1,978,572
減価償却累計額及び減損損失累計額	△898,168	△1,044,192
機械装置及び運搬具（純額）	1,050,878	934,379
土地	2,409,868	2,551,803
建設仮勘定	-	103,043
その他	114,961	148,364
減価償却累計額及び減損損失累計額	△84,208	△93,795
その他（純額）	30,753	54,569
有形固定資産合計	4,286,719	4,422,492
無形固定資産		
ソフトウェア	41,812	42,647
のれん	62,691	44,779
その他	49,267	44,495
無形固定資産合計	153,772	131,922
投資その他の資産		
投資有価証券	135,940	190,062
長期貸付金	1,372	457
繰延税金資産	117,521	120,892
その他	266,431	268,531
貸倒引当金	△33,553	△42,989
投資その他の資産合計	487,712	536,954
固定資産合計	4,928,203	5,091,370
資産合計	11,511,224	14,129,111

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2022年9月30日)	当連結会計年度 (2023年9月30日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	166,346	160,329
契約負債	128,023	43,700
短期借入金	1,880,000	1,272,000
1年内返済予定の長期借入金	383,304	996,904
未払法人税等	168,453	183,220
預り金	1,045,437	1,145,554
賞与引当金	93,438	110,071
家賃保証引当金	7,775	3,406
その他	422,759	703,097
流動負債合計	4,295,538	4,618,284
固定負債		
長期借入金	2,091,632	3,704,128
長期預り敷金	631,857	674,394
役員退職慰労引当金	145,637	155,725
退職給付に係る負債	201,385	222,923
繰延税金負債	15,942	-
その他	83,792	111,301
固定負債合計	3,170,246	4,868,472
負債合計	7,465,785	9,486,757
純資産の部		
株主資本		
資本金	367,325	371,980
資本剰余金	268,525	273,180
利益剰余金	3,381,327	3,930,701
自己株式	△63	△194
株主資本合計	4,017,114	4,575,668
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	25,998	61,105
その他の包括利益累計額合計	25,998	61,105
新株予約権	2,326	5,579
純資産合計	4,045,439	4,642,353
負債純資産合計	11,511,224	14,129,111

(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 2021年10月1日 至 2022年9月30日)	当連結会計年度 (自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)
売上高	8,713,191	9,324,915
売上原価	5,264,051	5,721,021
売上総利益	3,449,140	3,603,893
販売費及び一般管理費	2,654,892	2,746,906
営業利益	794,247	856,987
営業外収益		
受取利息	104	89
受取配当金	2,944	7,301
受取保険金	2,708	18,189
受取手数料	7,211	6,382
保険解約返戻金	9,857	6,357
その他	9,814	3,308
営業外収益合計	32,641	41,629
営業外費用		
支払利息	23,690	29,568
和解金	1,522	5,150
匿名組合損益分配額	1,109	9,375
その他	5,818	393
営業外費用合計	32,140	44,488
経常利益	794,749	854,128
特別利益		
補助金収入	4,500	-
固定資産売却益	80	2,240
盗難関連受取保険金	-	111,683
特別利益合計	4,580	113,924
特別損失		
盗難損失	29,738	35,461
固定資産圧縮損	4,500	-
固定資産除却損	5,104	1,218
減損損失	3,378	4,486
合併関連費用	19,332	6,197
特別損失合計	62,053	47,364
税金等調整前当期純利益	737,275	920,688
法人税、住民税及び事業税	262,340	302,298
法人税等調整額	△18,117	△34,792
法人税等合計	244,222	267,506
当期純利益	493,053	653,182
親会社株主に帰属する当期純利益	493,053	653,182

連結包括利益計算書

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)	当連結会計年度 (自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)
当期純利益	493,053	653,182
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△17,827	35,106
その他の包括利益合計	△17,827	35,106
包括利益	475,225	688,288
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	475,225	688,288

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 2021年10月1日 至 2022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	363,277	264,477	2,978,208	△63
当期変動額				
新株の発行	4,048	4,048		
剰余金の配当			△89,934	
親会社株主に帰属する 当期純利益			493,053	
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	4,048	4,048	403,118	-
当期末残高	367,325	268,525	3,381,327	△63

	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	3,605,899	43,826	43,826	-	3,649,726
当期変動額					
新株の発行	8,096				8,096
剰余金の配当	△89,934				△89,934
親会社株主に帰属する 当期純利益	493,053				493,053
自己株式の取得	-				-
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)		△17,827	△17,827	2,326	△15,500
当期変動額合計	411,214	△17,827	△17,827	2,326	395,713
当期末残高	4,017,114	25,998	25,998	2,326	4,045,439

当連結会計年度(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

(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 2021年10月1日 至 2022年9月30日)	当連結会計年度 (自 2022年10月1日 至 2023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	737,275	920,688
減価償却費	265,440	337,395
減損損失	3,378	4,486
のれん償却額	17,911	17,911
株式報酬費用	2,326	3,253
賞与引当金の増減額 (△は減少)	4,728	16,632
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	7,272	△3,864
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	24,898	21,537
受取利息及び受取配当金	△3,049	△7,391
支払利息	23,690	29,568
盗難関連受取保険金	-	△111,683
固定資産除却損	5,104	1,218
固定資産売却損益 (△は益)	△80	△2,240
売上債権の増減額 (△は増加)	△13,499	△15,962
棚卸資産の増減額 (△は増加)	△1,287,650	△2,620,661
仕入債務の増減額 (△は減少)	26,069	△6,016
契約負債の増減額 (△は減少)	64,332	△84,323
預り金の増減額 (△は減少)	106,268	100,116
未収還付消費税等の増減額 (△は増加)	△80,905	80,905
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△124,563	76,908
預り敷金の増減額 (△は減少)	24,327	42,472
その他	106,751	△35,457
小計	△89,970	△1,234,505
利息及び配当金の受取額	3,052	7,391
保険金の受取額	2,708	18,189
盗難関連保険金の受取額	-	111,683
利息の支払額	△20,198	△29,019
法人税等の支払額	△215,527	△293,261
営業活動によるキャッシュ・フロー	△319,937	△1,419,521
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	△20,038
投資有価証券の取得による支出	△53,415	△3,535
有形固定資産の取得による支出	△949,925	△284,005
有形固定資産の売却による収入	80	25,040
無形固定資産の取得による支出	△21,813	△16,830
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	△9,663	△60
敷金及び保証金の回収による収入	1,492	9,819
保険積立金の解約による収入	9,229	6,357
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,043,139	△282,337

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)	当連結会計年度 (自 2022年10月1日 至 2023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)	490,600	△608,000
長期借入れによる収入	1,459,000	3,639,400
長期借入金の返済による支出	△831,404	△1,413,304
リース債務の返済による支出	△5,719	△7,981
匿名組合出資者からの払込みによる収入	86,400	317,100
匿名組合出資金の返還による支出	-	△109,800
配当金の支払額	△89,924	△103,779
株式の発行による収入	8,096	9,310
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	1,117,048	1,722,814
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△246,028	20,954
現金及び現金同等物の期首残高	1,222,438	976,410
現金及び現金同等物の期末残高	976,410	997,365

(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 2021年10月1日 至 2022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	6,452,726	2,260,465	8,713,191	8,713,191
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	18,109	18,109	18,109
計	6,452,726	2,278,574	8,731,301	8,731,301
セグメント利益	693,237	767,206	1,460,443	1,460,443
その他の項目				
減価償却費	19,799	208,944	228,743	228,743

当連結会計年度(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

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	8,731,301	9,345,269
セグメント間取引消去	△18,109	△20,354
連結財務諸表の売上高	8,713,191	9,324,915

(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	1,460,443	1,503,278
全社費用(注)	△666,359	△646,497
未実現損益の調整額	163	206
連結財務諸表の営業利益	794,247	856,987

(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	228,743	312,751	36,697	24,643	265,440	337,395

(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 2021年10月1日 至 2022年9月30日)	当連結会計年度 (自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)
1株当たり純資産額	1,501.17円	1,709.98円
1株当たり当期純利益金額	183.47円	241.87円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	180.19円	236.41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 2021年10月1日 至 2022年9月30日)	当連結会計年度 (自 2022年10月1日 至 2023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)	493,053	653,182
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)	493,053	653,182
普通株式の期中平均株式数(株)	2,687,419	2,700,536
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)	48,924	62,353
(うち新株予約権(株))	(48,924)	(62,353)
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	2022年1月14日開催の取締役会決議によるストックオプション 新株予約権の数 317個 普通株式 63,400株	—

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 (2022年9月30日)	当連結会計年度 (2023年9月30日)
純資産の部の合計額(千円)	4,045,439	4,642,353
純資産の部の合計額から控除する金額(千円)	2,326	5,579
(うち新株予約権(千円))	(2,326)	(5,579)
普通株式に係る期末の純資産額(千円)	4,043,112	4,636,773
普通株式の期末株式数(株)	2,693,400	2,711,800
自己株式の期末株式数(株)	90	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)	2,693,310	2,711,597

(重要な後発事象)

該当事項はありません。