



**香陵住販**

# 2020年9月期 決算説明資料

2020年11月25日

**香陵住販株式会社**

JASDAQ コード3495

はじめに	3
I. 業績概要	5
II. 事業の概況	14
III. 事業戦略	22
参考資料	28

はじめに

## 事業別の影響

	影響	詳細
不動産売上事業	影響なし	<ul style="list-style-type: none"><li>・「レーガベネ八丁堀」の売却時期が遅れたものの期中に決済完了し収益への影響はなし</li><li>・その他案件に関しても、決済の遅れがあったものの期中に完了</li><li>・仕入れに関しても、通常と変わらず</li></ul>
仲介事業	若干の影響	<ul style="list-style-type: none"><li>・感染者の多かった東京、茨城県南エリアで来店者数の減少が顕著。茨城県央・県北では影響小さく、回復も早かった</li><li>【賃貸】法人関係の異動の減少があったものの売上は前年超</li><li>【売買】来店数・反響数減の影響により売上は前年割れ</li></ul>
賃貸事業	利益影響大	<ul style="list-style-type: none"><li>【自社/借上】影響なし</li><li>【コインパーキング】稼働率が3月以降低下し、5月の60%程度でボトムに。8月に再度低下するが以降回復へ。運営台数の増加により売上は前年超だが、利益減</li></ul>
管理事業	若干の影響	請負工事・紹介料等に若干の影響

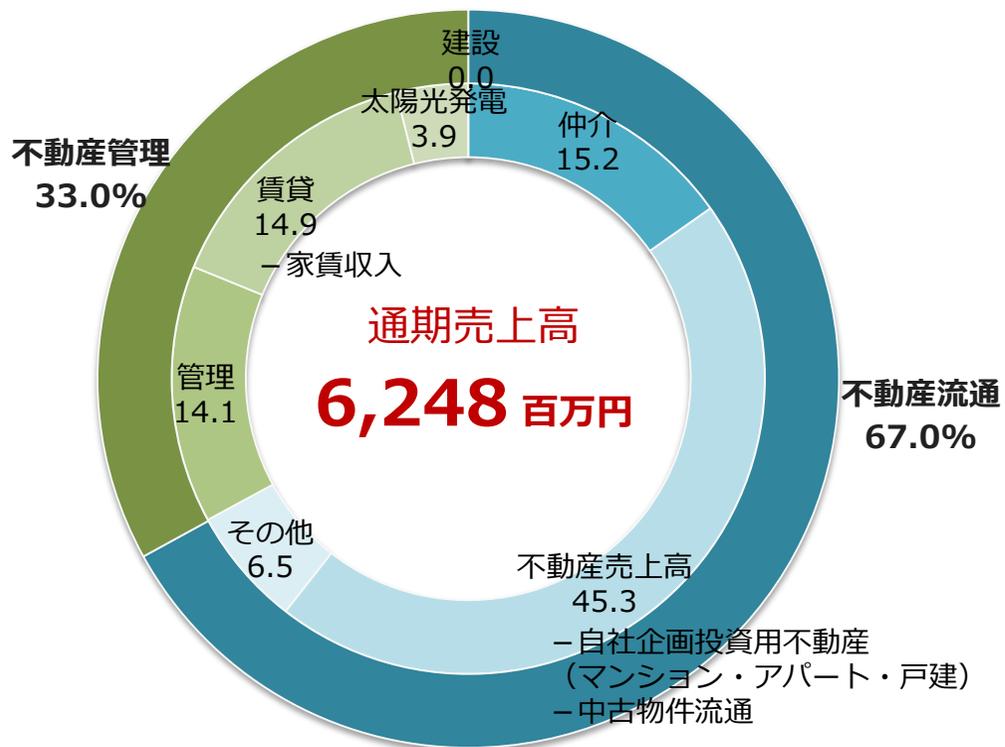
# I . 業績概要

- 売上高は、前期比+20.6%、計画比+10.1%。不動産販売の売上が好調に推移
- 営業利益は、前期比▲2.9%、計画比▲6.4%。①新型コロナウイルスの影響によるコインパーキングの稼働率低下にともなう粗利益率の低下、②不動産賃貸事業用不動産の取得にかかる費用（不動産取得税・所有権移転費用等）の増加等により若干の減益

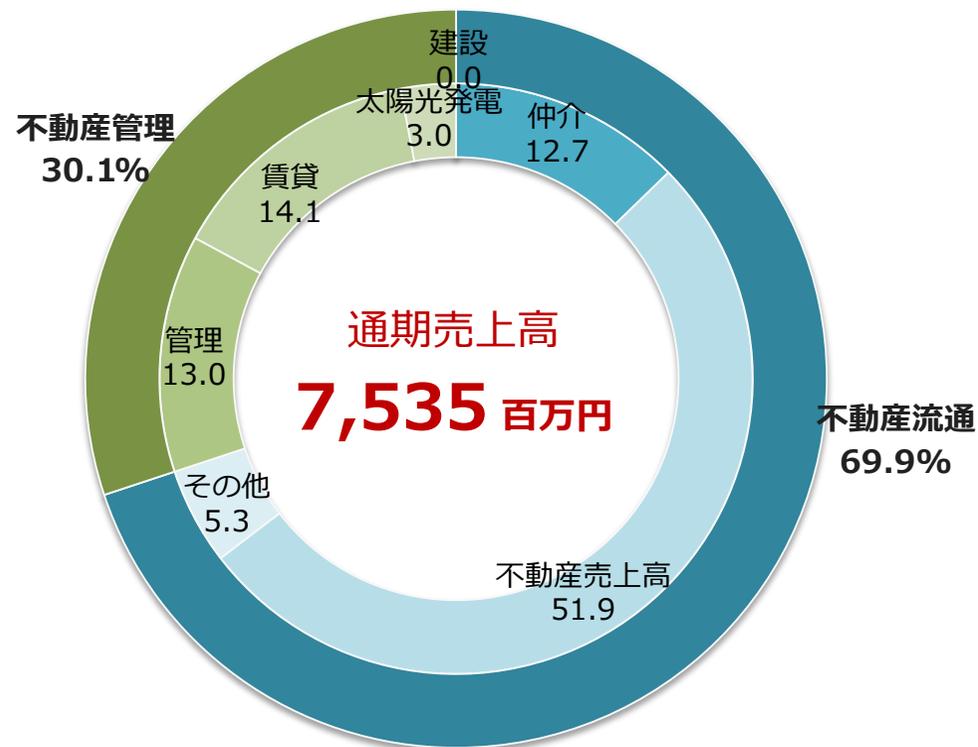
(百万円, %)

	19.9期	20.9期 期初計画	20.9期 実績	前期比	計画比
売上高	6,248	6,842	7,535	+20.6	+10.1
売上総利益	2,801	3,066	3,101	+10.7	+1.1
(売上総利益率)	(44.8)	(44.8)	(41.2)		
営業利益	577	599	561	▲2.9	▲6.4
(営業利益率)	(9.3)	(8.8)	(7.4)		
経常利益	562	590	572	+1.7	▲2.9
(経常利益率)	(9.0)	(8.6)	(7.6)		
親会社株主に帰属する 当期純利益	371	414	385	+3.9	▲7.0

## 19.9期 売上高構成



## 20.9期 売上高構成

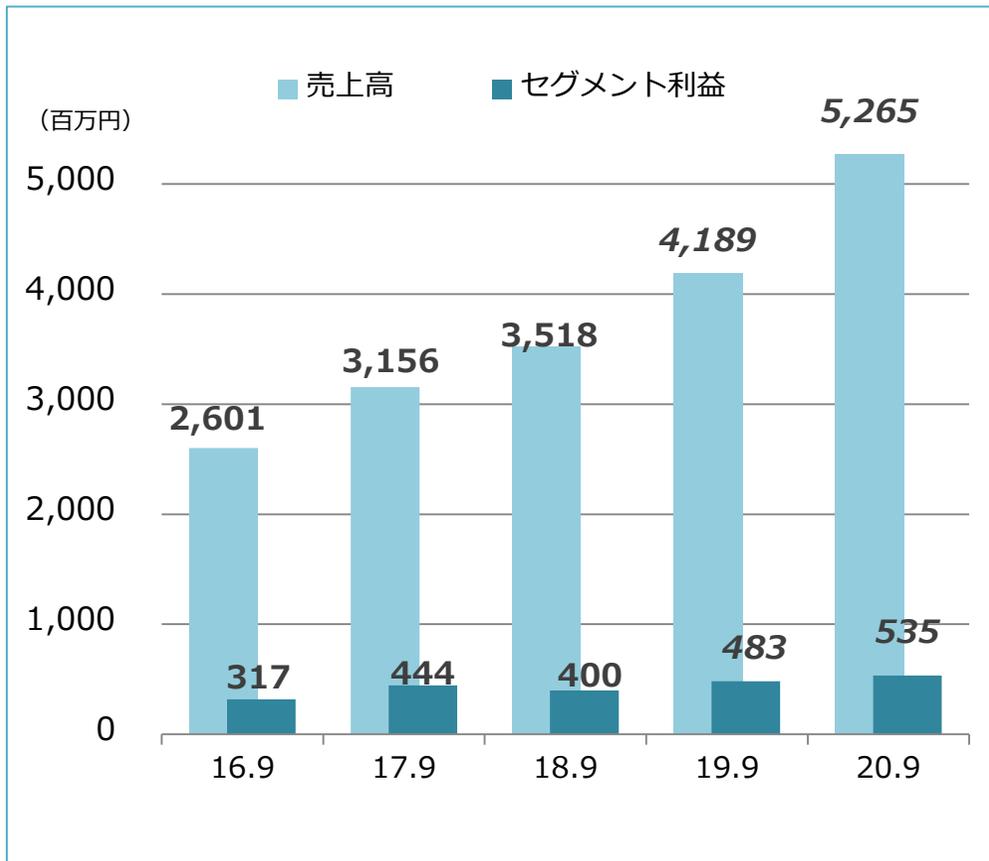


※ 四捨五入の関係で、各数値の合計が表示数値が一致しない場合があります

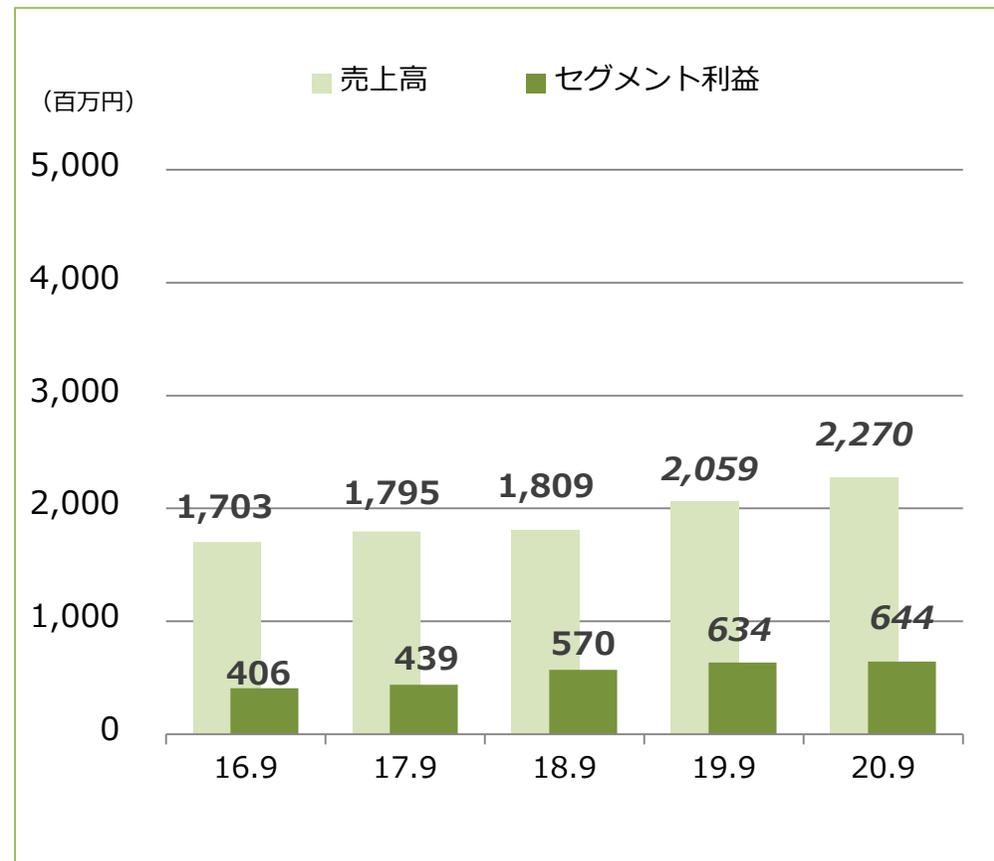
# セグメント別売上高・利益の推移



## 不動産流通事業



## 不動産管理事業



# バランスシート



(百万円)

	19.9末	20.9末	増減	補足
流動資産	4,734	4,239	▲495	仕掛販売用不動産の減少
固定資産	4,474	4,828	354	水戸市白梅の用地取得等（土地+378）
<b>資産合計</b>	<b>9,209</b>	<b>9,068</b>	<b>▲141</b>	
流動負債	2,933	2,444	▲488	
固定負債	3,350	3,346	▲4	
<b>負債合計</b>	<b>6,284</b>	<b>5,791</b>	<b>▲492</b>	
<b>純資産合計</b>	<b>2,925</b>	<b>3,276</b>	<b>351</b>	
<b>負債純資産合計</b>	<b>9,209</b>	<b>9,068</b>	<b>▲141</b>	

現金及び預金	1,450	1,658	207	
販売用不動産	1,757	1,659	▲98	仕掛販売用不動産 「レーガベーン八丁堀」の一括売却
仕掛販売用不動産	1,257	670	▲587	
有利子負債	3,890	3,261	▲629	

自己資本比率

31.8%

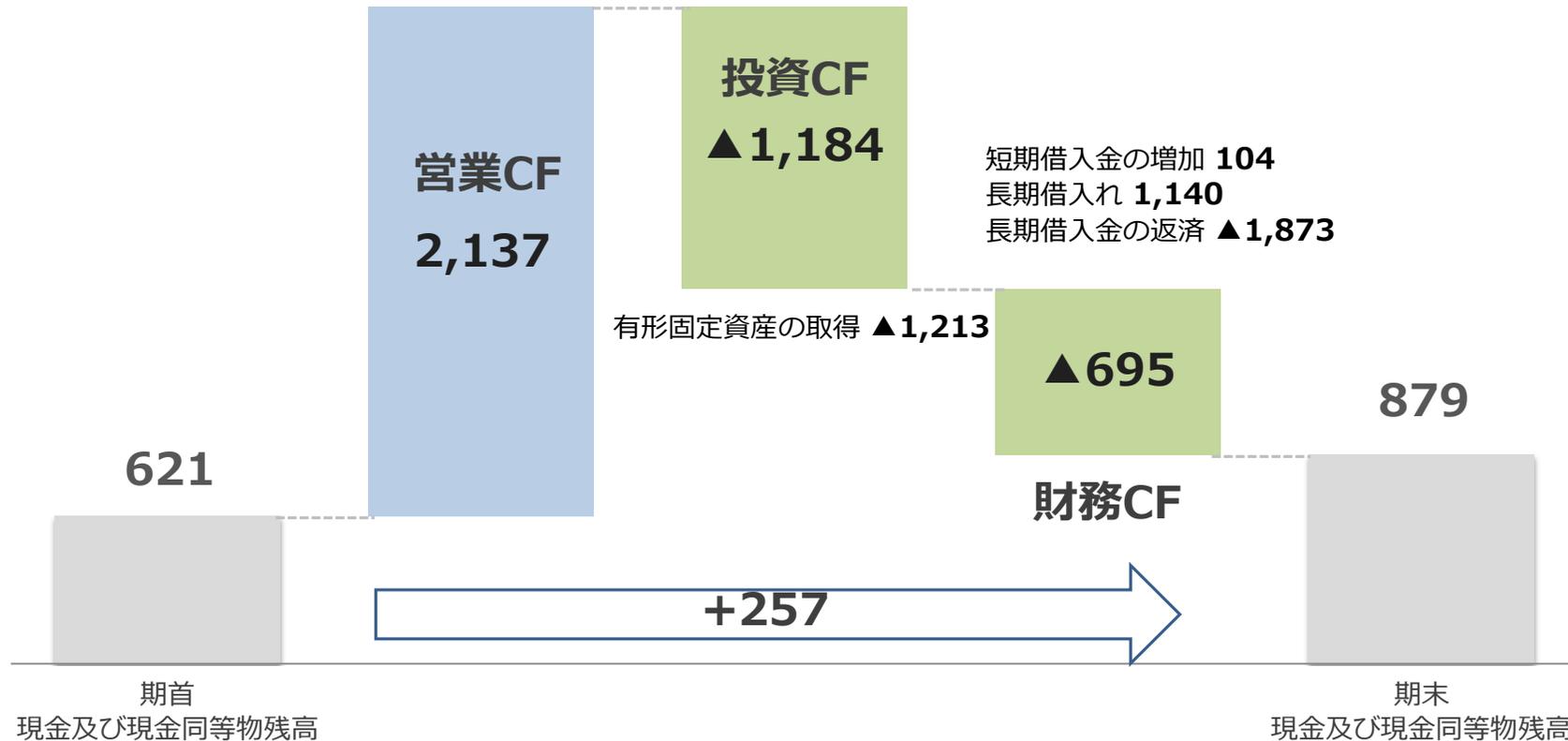


**36.1%**

自社企画投資用不動産の売却・用地取得等、取引の活発化を反映。営業CFは増加、投資CFはマイナスが増加

税金等調整前当期純利益 572  
減価償却費 255  
棚卸資産の減少 1,329

(百万円)



- 前期大幅な増収となった不動産売上高は若干のマイナスを見込む
- 売上総利益は、コインパーキングの新規開設による先行費用は引き続きあるものの、稼働率改善にともなう若干の上昇を見込む
- 不動産特定共同事業の準備にかかる費用（45百万円程度）のため販管費は若干増加

(百万円, %)

	20.9期 実績	21.9期 予想	前期比
売上高	7,535	7,598	+0.8
売上総利益	3,101	3,167	+2.1
(売上総利益率)	(41.2)	(41.7)	
営業利益	561	582	+3.7
(営業利益率)	(7.4)	(7.7)	
経常利益	572	572	+0.0
(経常利益率)	(7.6)	(7.5)	
親会社株主に帰属する 当期純利益	385	390	+1.4

## 外部環境

コロナ禍において、不動産各社への影響は想定したほど大きくなく、当初見込んでいたほどの仕入れの好機とはならない見込み

オリンピック・パラリンピックも特殊な状況下で、大きな市況変動はないものとする

(百万円, %)

## セグメント別 売上・利益

		20.9期 実績	21.9期 予想	伸び率
不動産流通事業	売上高	5,265	5,223	▲0.8
	セグメント利益	535	523	▲2.4
不動産管理事業	売上高	2,270	2,375	+4.6
	セグメント利益	644	779	+20.9

## KPI

期末管理戸数 **目標20,000戸 (+996戸)**

- ①営業力強化により増加基調が続く
- ②自社企画投資用不動産の企画建設による増加
- ③+1,000戸/年体制に向け、つくばエリア・東京エリアの営業を強化

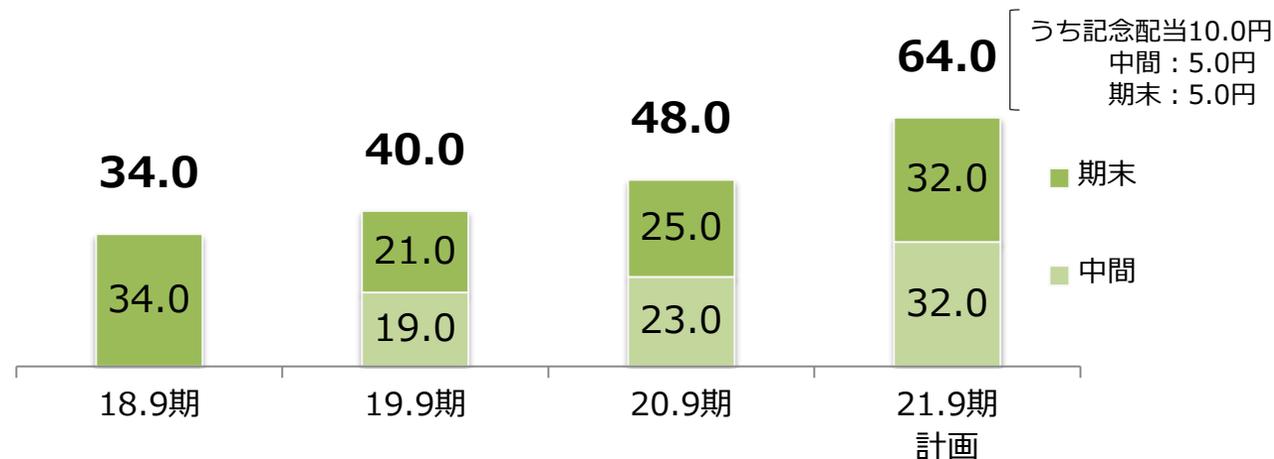
経常利益率 **9%台確保を目指す**

ROE **10%以上を維持する**

- 当社は、株主の皆様に対する利益還元を経営の重要課題と位置づけ、配当原資確保のための収益力を強化し、持続的かつ安定的な配当を行うことを基本方針としております
- 株式上場後の2年間（2020年9月期まで）においては成長期として捉え、内部留保にも努めてまいりましたが、今後は、連結業績、配当性向および内部留保を総合的に勘案したうえで配当を決定し、配当水準の向上に努めてまいります

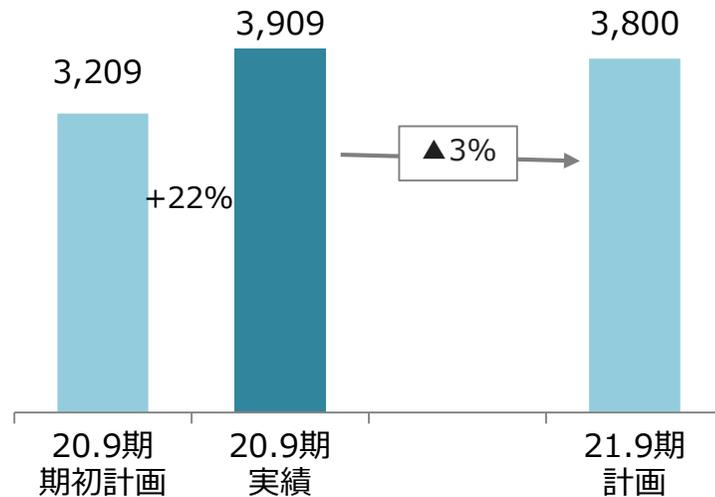
## 一株当たり配当額

(円)



## Ⅱ．事業の概況

## 不動産売上高

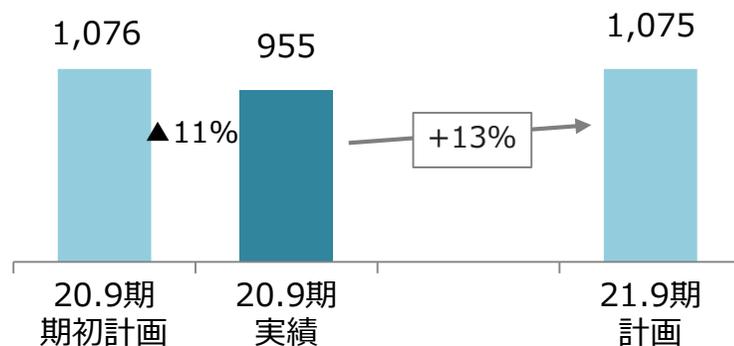


- 20.9期においては、「レーガバーネ八丁堀」の一括売上計上に加え、区分所有建物、中型投資用物件等の買取再販が増加。コロナ禍で遊休不動産を現金化する動きも
- 21.9期は大きな環境変化はないと考えるが、前期大幅増の反動で若干の減収を想定



中央区八丁堀「レーガバーネ八丁堀」  
(20年5月竣工→8月一括売却)

## 仲介事業収益



- オンライン内見等の積極活用により、営業推進を図ったが、20.9期は、東京地区や茨城県南エリアで新型コロナウイルスの影響を受ける
- 21.9期は新型コロナウイルスによる来店客減からの回復基調を見込む

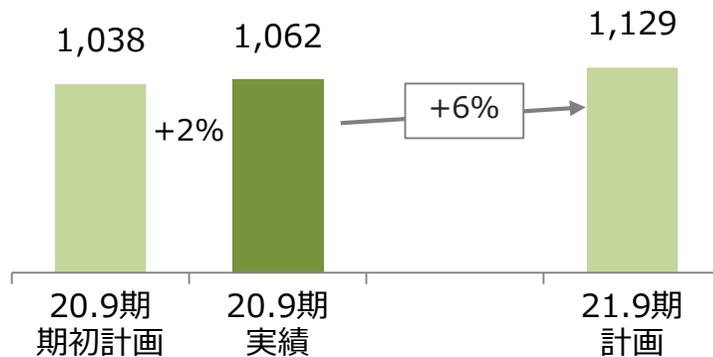


## 不動産流通事業の状況②

### 自社企画投資用不動産（絆を結ぶ）プロジェクト

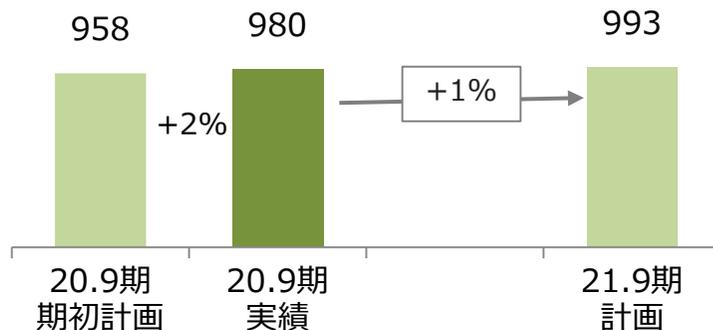
物件名	竣工	物件概要	20.9期				21.9期計画				
			1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q	
完成	①レーガバーネ泉町 茨城県水戸市	2019年 3月	RC造 12階建マンション 1R、1K、1LDK	賃貸収入 47戸				管理収入（予定） 1Qに売却（予定）			
	②レーガバーネ荒川沖W 茨城県土浦市	2020年 3月	木造 2階建アパート 1LDK	賃貸収入				管理収入 6戸 (1Qに売却済み)			
	③レーガバーネ八丁堀 東京都中央区	2020年 5月	RC造 14階建マンション 1K、1LDK	賃貸収入 36戸+店舗1戸 (20.9期に売却済み)				管理収入			
建設中	④レーガバーネ土浦川口 茨城県土浦市	2021年 1月 (予定)	RC造 5階建マンション 1K、1LDK					管理収入（予定） 25戸 21.9期 1月竣工(予定) 2Q売却（予定）			
計画中	⑤水戸市 白梅	未定	RC造 マンション	計画中につき、着工予定等は未定							
	⑥水戸市 見川	未定	木造 アパート								
	⑦水戸市 見川町	未定	木造 アパート								
	⑧ひたちなか市 田彦	未定	木造 アパート								
	⑨水戸市 千波町	未定	木造 アパート								
	⑩日立市 久慈町	未定	木造 アパート								

## 賃貸事業収益



- 20.9期3Qにコインパーキングの稼働率は低下したが増収を維持。ただし経費増により利益は悪化。4Q以降は稼働率も改善傾向
- 賃貸していた自社企画用不動産および中型賃貸不動産の一括売却によるマイナス分を吸収して増収を見込む

## 管理事業収益

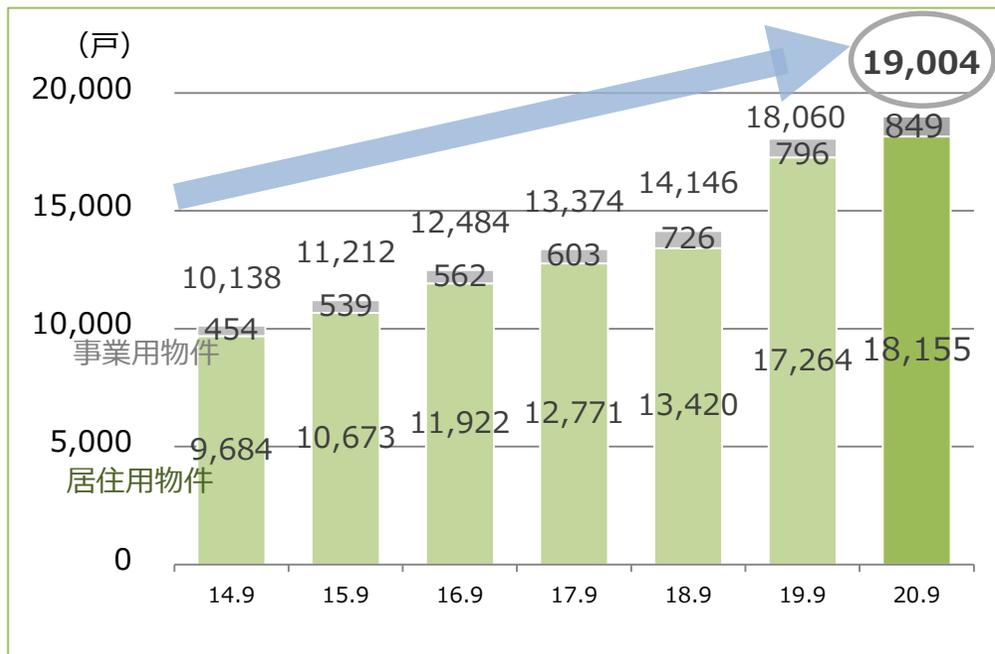


- 工事等に新型コロナウイルスの影響が若干あるが、管理戸数が順調に伸びていることで、20.9期は期初計画を上回る
- ベースとなる管理戸数は引き続き伸長。工事等は見通し不透明で保守的な計画

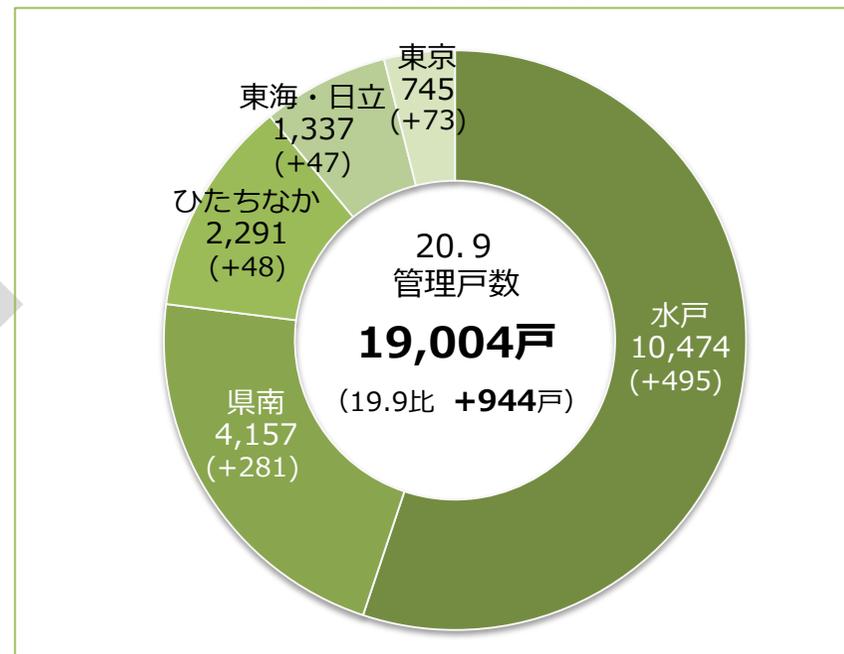


## 不動産管理事業の状況②

### 住居・事業用管理戸数の推移



### 地域別の管理戸数



### 非住宅の主な物件

#### (1) コインパーキング「ONE'S PARK」

2020年9月期 新規9カ所 (合計222台) OPEN

2020年9月末時点 合計 43カ所 (合計1058台)

水戸37・ひたちなか2・東海村1・日立1・つくば1・取手1

#### (2) コインランドリー「KORYOランドリー」

2020年9月末時点 合計 4カ所 独立店舗型1 (水戸1)・マンション併設型3 (水戸2・ひたちなか1)

#### (3) 太陽光発電「KORYOエコパワー」

2020年9月期 銚田に1カ所新設、2021年9月期 那珂に1カ所新設済



# 新規事業（ファンドビジネス）進捗状況

## 背景・ねらい

- 地元不動産市場の活性化
- 顧客の増加
  - 新チャネル（クラウドファンディング）
  - 購入しやすい商品（小口化商品）
- 顧客を育成して売上を増やす ⇒ 小口投資から現物投資への育成
- 管理物件を増やす

## 事業取り組みのイメージ

### 当面の取り組み・施策

- ▶ 自社企画不動産事業をベースにファンドの組成・運用（第1号事業）、投資家との仲介業務（第2号事業）を展開
- ▶ 21年1月に上記事業者として登録申請
- ▶ 第1号の物件として、17年9月に竣工、現在賃貸物件として所有している「レーガバーネ久慈」（木造、6戸）におけるクラウドファンディングによる売却を想定



### 将来の事業展開

- ▶ 特例事業者<SPC>からの委託に基づく不動産取引（第3号事業）、投資家との仲介業務（第4号事業）への展開に向けた準備
- ▶ 社内での人材確保、育成に中期的に取り組む
- ▶ 多様なアセットの運用により収益の安定とともに収益源の多様化に寄与

地域社会との共存のための取り組み：スポーツ振興

継続的活動⇒地元プロスポーツチームへのスポンサー活動の継続



Jリーグ  
水戸ホーリーホック



プロバスケットボールリーグ (Bリーグ)  
サイバーダイナミクス茨城ロボッツ

いきいき茨城ゆめ国体2019(9~10月)に参加  
バスケットボール茨城県代表1名が当社に在籍



八戸国体2020(1月~2月)に参加  
アイスホッケー茨城県代表の3名が当社に在籍

アイスホッケー茨城県代表の当社社員



## 新型コロナウイルス感染症に関する当社の取り組み

当社グループでは、お客様と従業員の健康と安全確保を第一と考え、以下の対応を行っております

### ● 飛沫感染対策



飛沫感染を避けるため、接客カウンターにはアクリル板等を設置しております。

### ● 店内の消毒について



接客カウンター・ミーティングルーム・入口ドア等、定期的に店内をアルコール除菌しております。

### ● 消毒用ハンドジェルの設置



手指の消毒用として、ハンドジェルを設置しております。お客様へもご利用をお願いすることがございます。

### ● 常時換気しております



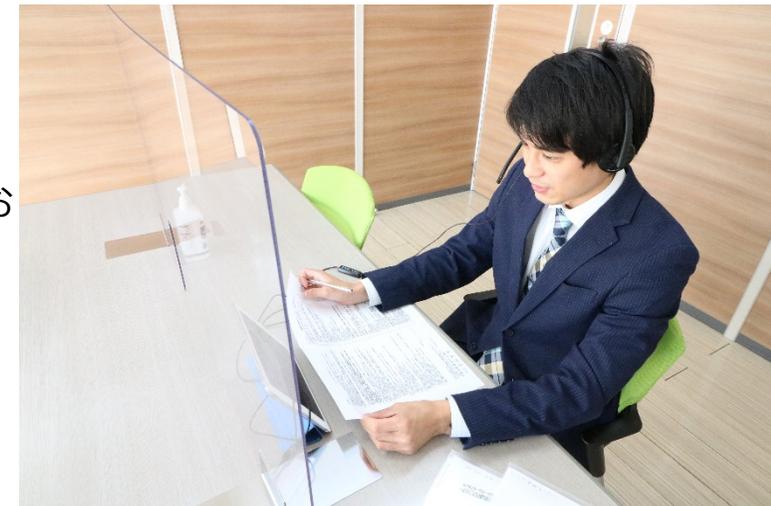
店内、窓やドアを開放し、常時換気しております。

## 「オンライン内見」「IT重説」への対応

パソコンやスマートフォン・タブレットを活用し、ビデオ通話で内見・重要事項説明をする「オンライン内見」「IT重説」を積極的に行っております

これにより、来店不要で物件の下見から契約締結までの手続きが完結いたします

ご来店いただいたお客様はもちろん、外出をお控えになっているお客様に関しましても、安心して当社グループをご利用いただける環境を整えております



タブレットを活用して「IT重説」をする当社従業員

# Ⅲ. 事業戦略



# 管理戸数の拡大

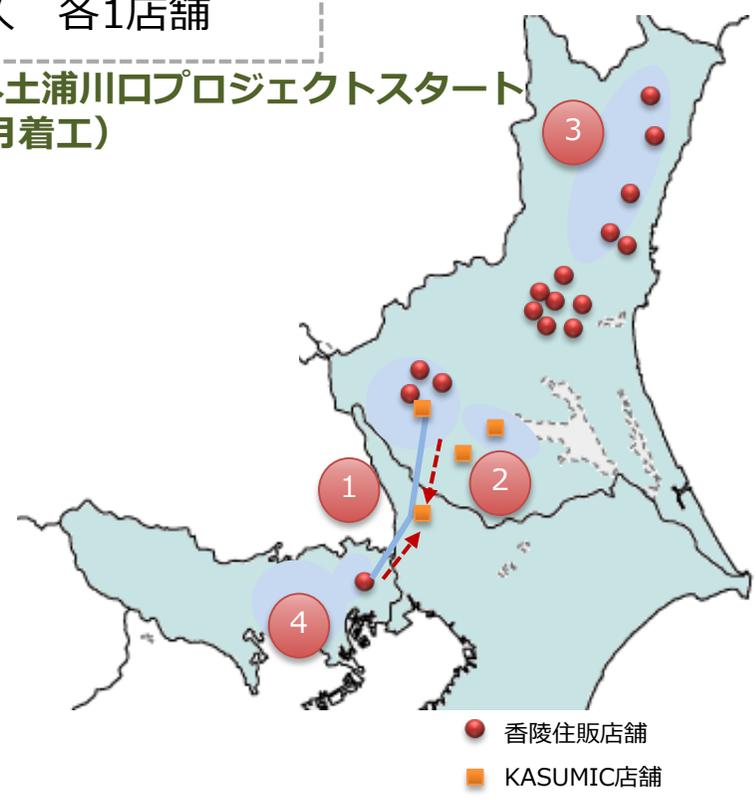
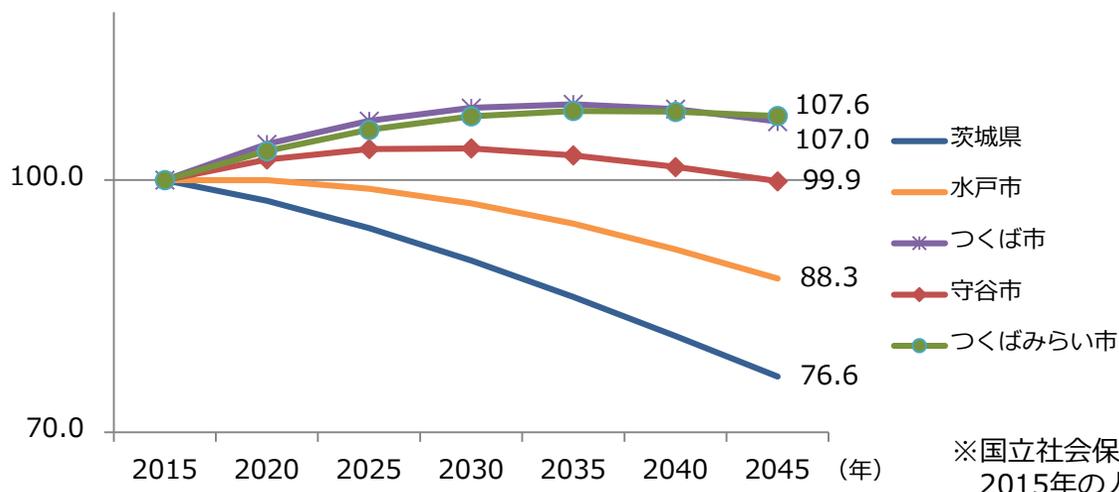
## 拠点網拡大により年間+1000戸ペースを維持

- ① つくばエリアでのドミナント展開強化 (つくばエクスプレス<TX>沿線中心) ⇒ つくば、柏 各1店舗
- ② 空白エリアである土浦エリアへの出店 ⇒ 土浦、牛久 各1店舗
- ③ 県北エリアの更なる強化
- ④ 東京での事業展開 ⇒ レーガバーネ八丁堀竣工 (20年8月売却)

**KASUMICをグループ化**  
 つくば、柏 各1店舗  
 土浦、牛久 各1店舗

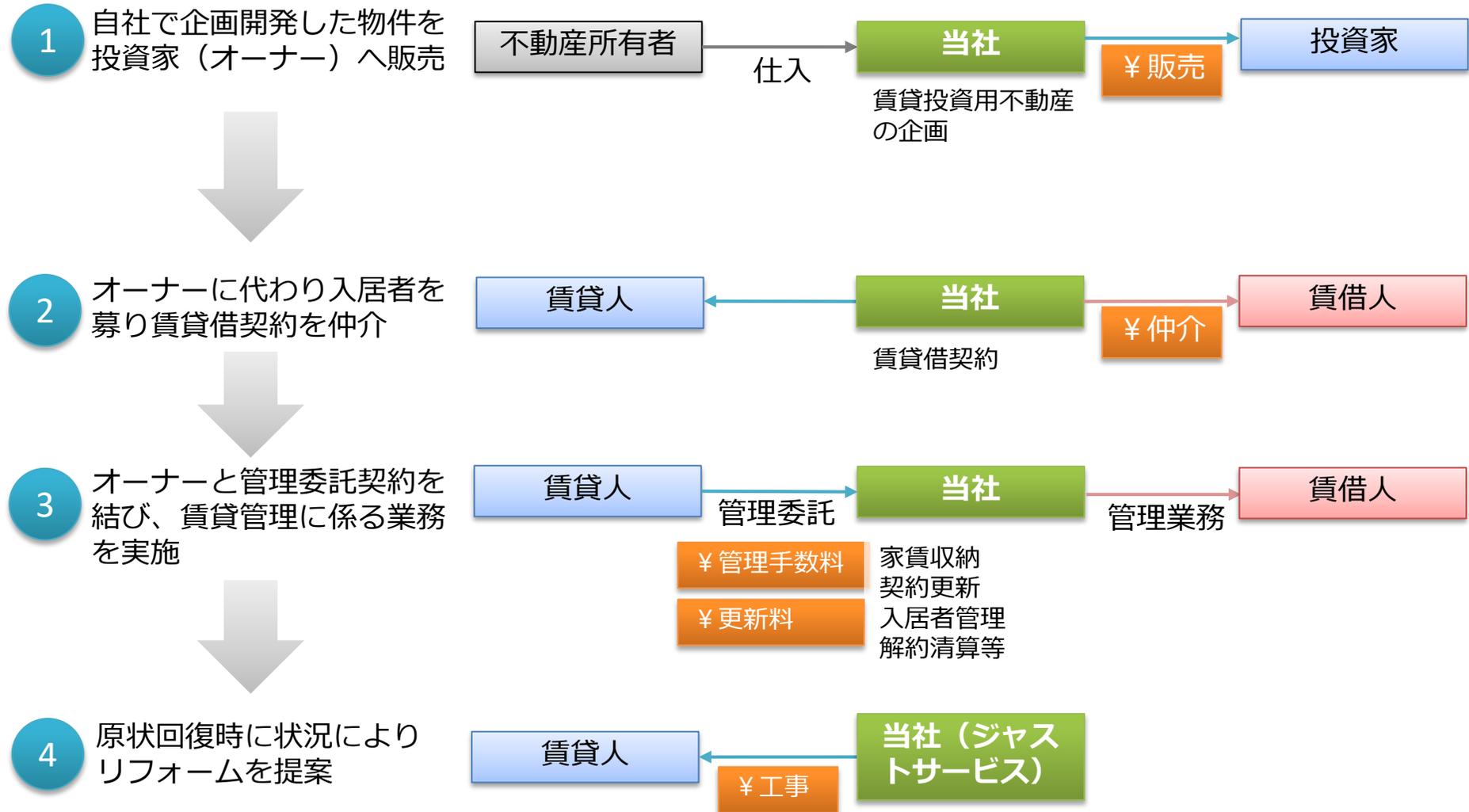
レーガバーネ土浦川口プロジェクトスタート (2020年5月着工)

### つくば地域を中心に県南エリアの人口増は続く



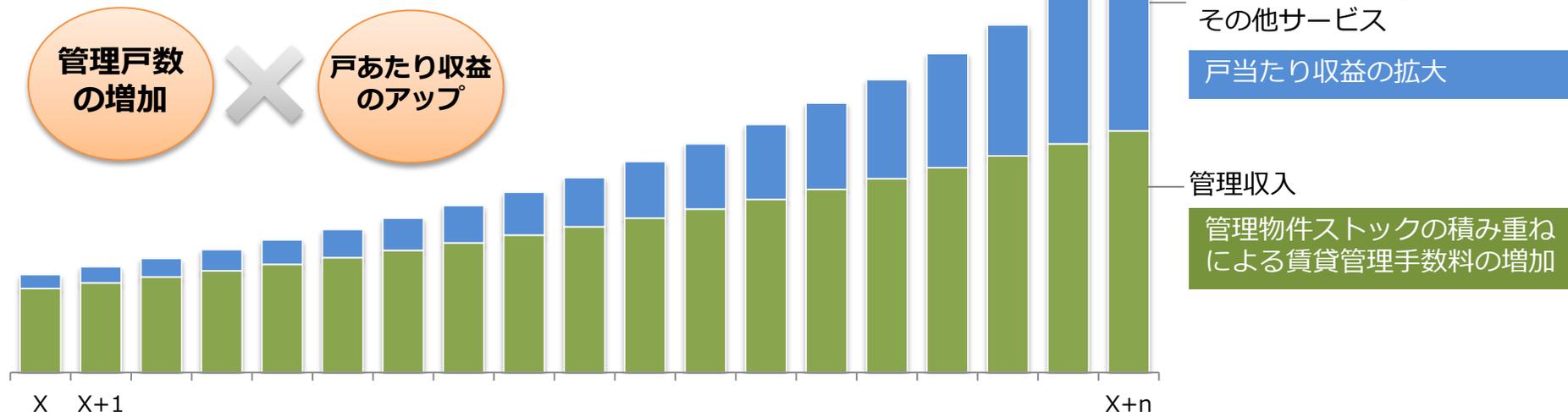
※国立社会保障・人口問題研究所の予測に基づき作成  
 2015年の人口を100として指数化

## 自社企画投資用不動産（レーガバーネシリーズ）のマネタイズ



## 当社グループが管理する賃貸物件約19,000戸をプラットフォームに収益拡大を図る

### 不動産管理事業における収益拡大イメージ



#### ① ジャストサービスの事業強化

- リノベーションの提案力・工事体制の強化
- 原状回復・リフォーム工事の自社請負
- 営業体制の強化、収益性の向上

#### ② その他継続サービス

- 定期清掃の手配業務
- 各種法定点検の手配業務
- 賃貸借契約・保険契約・家賃保証契約の更新業務

20.9期 当社管理物件における退去件数 **2,619件**

ジャストサービスの原状回復工事実施件数 **908件**

ジャストサービスの受注率 **35%**

⇒ 営業・施工両面において体制強化を図り、  
受注率を高めることで継続的な収益拡大が可能

## ① 自社企画投資用不動産事業の強化

- 「レーガバーネ」シリーズにて、RCマンション、木造アパート、賃貸用戸建等多様な商品を立地環境に合わせて開発
- 建築コストの安定化にともない、RCへの取り組みを強化中

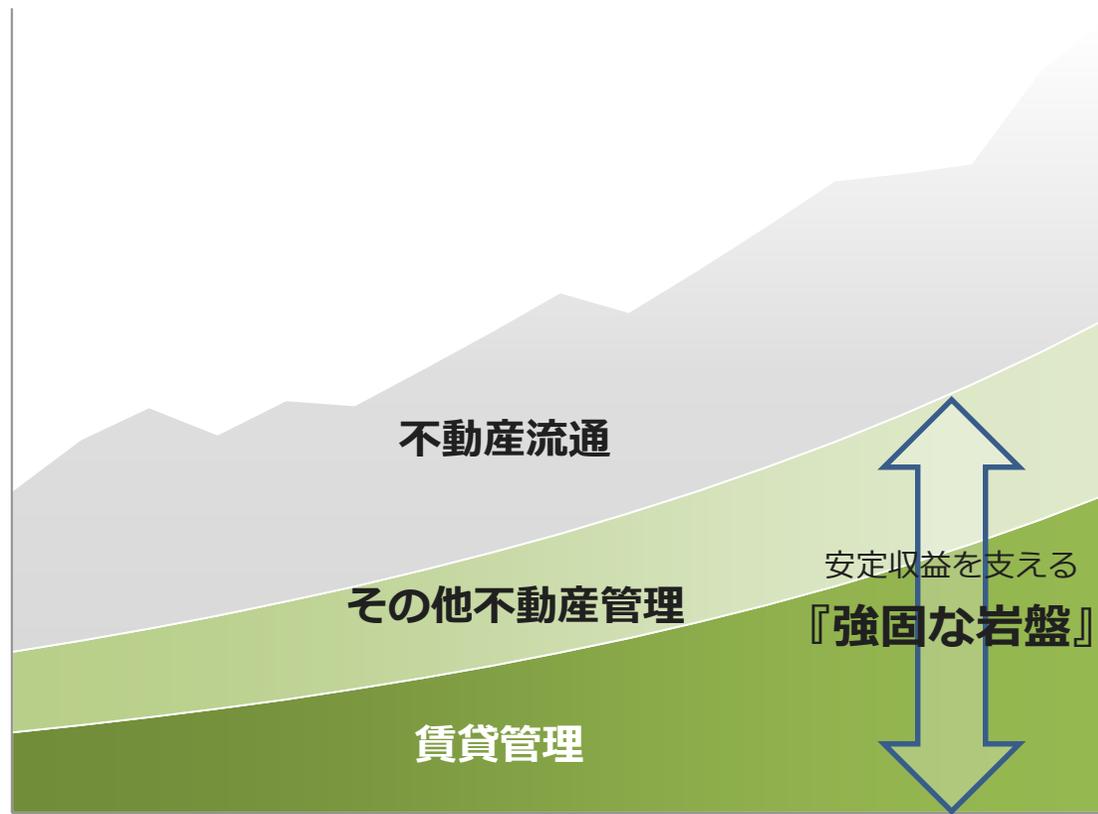
## ② 木造アパートにも再注力

- 用地の仕入がしやすい環境にあること、工期が短いことなどからあらためて注力。収益の基盤である管理戸数の増加につなげる
- 小規模不動産を対象とする不動産クラウドファンディング事業の展開にともない、ファンド向け商品ラインナップの充実にも不可欠



「レーガバーネ土浦川口」 (21.1完成予定)  
全25戸  
※完成イメージ図

- 過度なリスクを負わず、あくまで管理戸数を伸ばすことによる安定成長が前提
- 株式上場を機に、管理戸数の拡大に結び付く自社企画投資用不動産の開発強化等により、ベース収益の成長のスピードアップを図る



## 管理戸数の増加につながる収益の継続性重視で取り組む

- ・ 市場環境や大型物件の有無により収益は変動
- ・ 大型宅地造成事業等においては、「買取保証」によるリスクヘッジが前提

## ストックビジネスの強化による成長モデル

- ・ 中長期的な成長戦略のコアとして、継続収入が見込める管理、賃貸物件のストックの積み上げが最重点戦略
- ・ 管理（入居）の長期化、収益機会の増加への取り組み
- ・ ソリューション事業のサービス開発
- ・ 入居者への有償サービス提案

x x+1 x+2

x+n

# 參考資料



# 営業拠点 (香陵住販+KASUMIC)



## つくば市 (4店舗)



つくば研究学園支店    つくば天久保支店



つくば支店



KASUMIC つくば本店

## 土浦市 (1店舗)



KASUMIC 土浦店

## 牛久市 (1店舗)



KASUMIC 牛久店

## 柏市 (1店舗)



KASUMIC 柏の葉キャンパス店

## 日立市 (2店舗)



日立支店    日立南支店

## 東海村 (1店舗)



東海支店

## ひたちなか市 (2店舗)



ひたちなか支店    市毛支店

## 水戸市 (7店舗)



本社 (本店営業部)



駅南支店



赤塚駅前支店



茨大前支店

## 台東区 (1店舗)



東京支社 (上野)



ネット支店・不動産ソリューション営業部



50号バイパス支店



県庁南大通り支店



- 本書には、当社に関連する見通し、将来に関する計画、経営目標などが記載されています。これらの将来の見通しに関する記述は、将来の事象や動向に関する現時点での仮定に基づくものであり、当該仮定が必ずしも正確であるという保証はありません。様々な要因により、実際の業績が本書の記載と著しく異なる可能性があります。
- 別段の記載がない限り、本書に記載されている財務データは日本において一般に認められている会計原則に従って表示されています。
- 当社は、将来の事象などの発生にかかわらず、既に行っております今後の見通しに関する発表等につき、開示規則により求められる場合を除き、必ずしも修正するとは限りません。
- 当社以外の会社に関する情報は、一般に公知の情報に依拠しています。
- 本書は、いかなる有価証券の取得の申込みの勧誘、売付けの申込み又は買付けの申込みの勧誘（以下「勧誘行為」という。）を構成するものでも、勧誘行為を行うためのものでもなく、いかなる契約、義務の根拠となり得るものでもありません。

## 今後のIRに関するお問い合わせ先

香陵住販株式会社 経営管理本部 経営企画課

電話 : 029-232-3495

E-mail : k-kikaku@koryo-j.co.jp

URL : <https://www.koryo-j.co.jp/>