



**香陵住販**

# 2021年9月期 決算説明資料

2021年11月29日

**香陵住販株式会社**

JASDAQ コード3495



# 目次

はじめに . . . . . 2

I . 業績概要 . . . . . 6

II . 事業の概況 . . . . . 14

III . 中期計画「KORYO2027」 . . . 21

参考資料 . . . . . 32

はじめに



## 新型コロナウイルスの影響について

### 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>・ 都内においては緊急事態宣言中は動きが鈍ったが、宣言解除後は動きが回復基調</li><li>・ 茨城県内においては影響なし</li><li>・ 仕入れに関しては、通常と変わらず</li></ul>
仲介事業	若干の影響	【賃貸】 学生・法人関係の異動の減少があったものの売上は前年超 【売買】 影響なし
賃貸事業	利益影響大	【自社/借上】 影響なし 【コインパーキング】 立地により回復スピードに違いあり 大学近辺はコロナ前の状況に回復済 飲食店近辺・駅前徐徐に回復中 * 21.9期 11カ所減損損失計上済 (14百万円)
管理事業	若干の影響	管理戸数の伸びに若干の影響が考えられるも、売上には影響なし



# KASUMICの合併について

- 当社の完全子会社であるKASUMICの吸収合併を決議（11/18開示）

- 背景

当社グループ内の事業部門の横断的な連携を図り、さらなるシナジーを実現  
顧客サービスの統一化、効率的・効果的な運営体制の構築、および意思決定の迅速化  
運営コストの削減と経営効率の改善

- 合併の方法

当社を存続会社とする吸収合併方式

- 日程

取締役会決議日	2021年11月18日
契約締結日	2021年11月18日
株主総会基準日	2021年 9月30日
株主総会決議日	2021年12月24日（予定）
吸収合併実施日（効力発生日）	2022年10月 1日（予定）



## コインランドリー事業について

- 21.9期4Qにてコインランドリー設備を売却。コインランドリー事業から撤退
- 撤退の理由
  - 空きテナントの有効活用の1ソリューションとして展開してきたものの、運営面でのノウハウ蓄積に時間がかかり、当面収益性の改善が見込めないため
- 業績への影響
  - 21.9期 同事業売上高 11百万円、売上原価 19百万円 損益△7百万円
  - 固定資産売却益 0.85百万円 固定資産売却損 28百万円
- 今後は、コインパーキング事業等収益性が高く、安定成長が見込める事業に集中するとともに、当社の強みが生かせる事業の創出も模索

# I . 業績概要

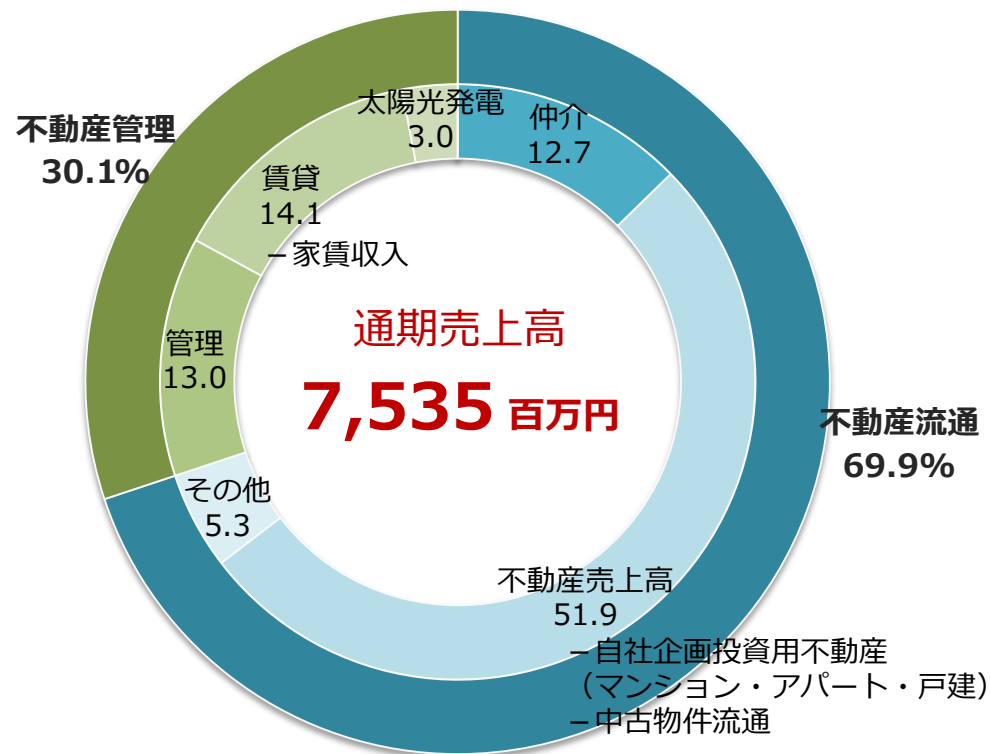
- 売上高・各段階利益とも、前期実績および期初計画を上回る
- コインランドリーからの撤退にともなう固定資産売却損、コインパーキング、クラウドファンディングシステム関連減損損失等で特別損失を計上

(百万円, %)

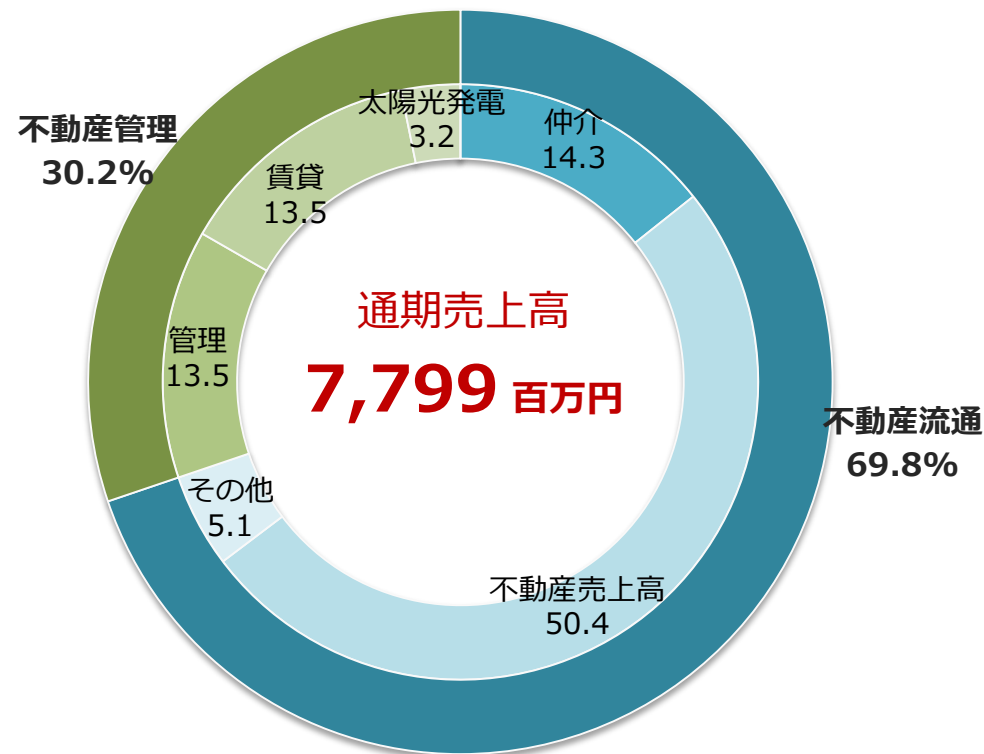
	20.9期	21.9期 期初計画	21.9期 実績	前期比	計画比
売上高	7,535	7,598	7,799	+3.5	+2.6
売上総利益	3,101	3,167	3,257	+5.0	+2.8
(売上総利益率)	(41.2)	(41.7)	(41.8)		
営業利益	561	582	622	+10.9	+6.9
(営業利益率)	(7.4)	(7.7)	(8.0)		
経常利益	572	572	652	+13.8	+13.8
(経常利益率)	(7.6)	(7.5)	(8.4)		
親会社株主に帰属する 当期純利益	385	390	406	+5.6	+4.1



## 20.9期 売上高構成



## 21.9期 売上高構成

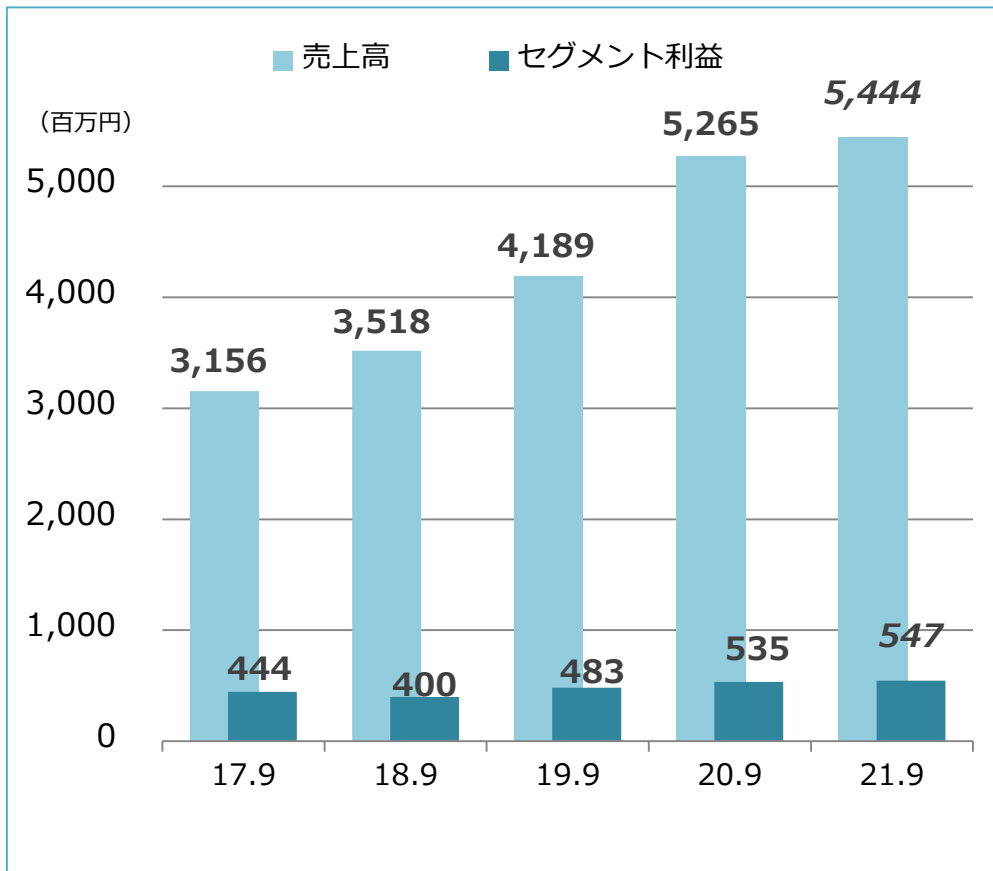


※ 四捨五入の関係で、各数値の合計が表示数値が一致しない場合があります

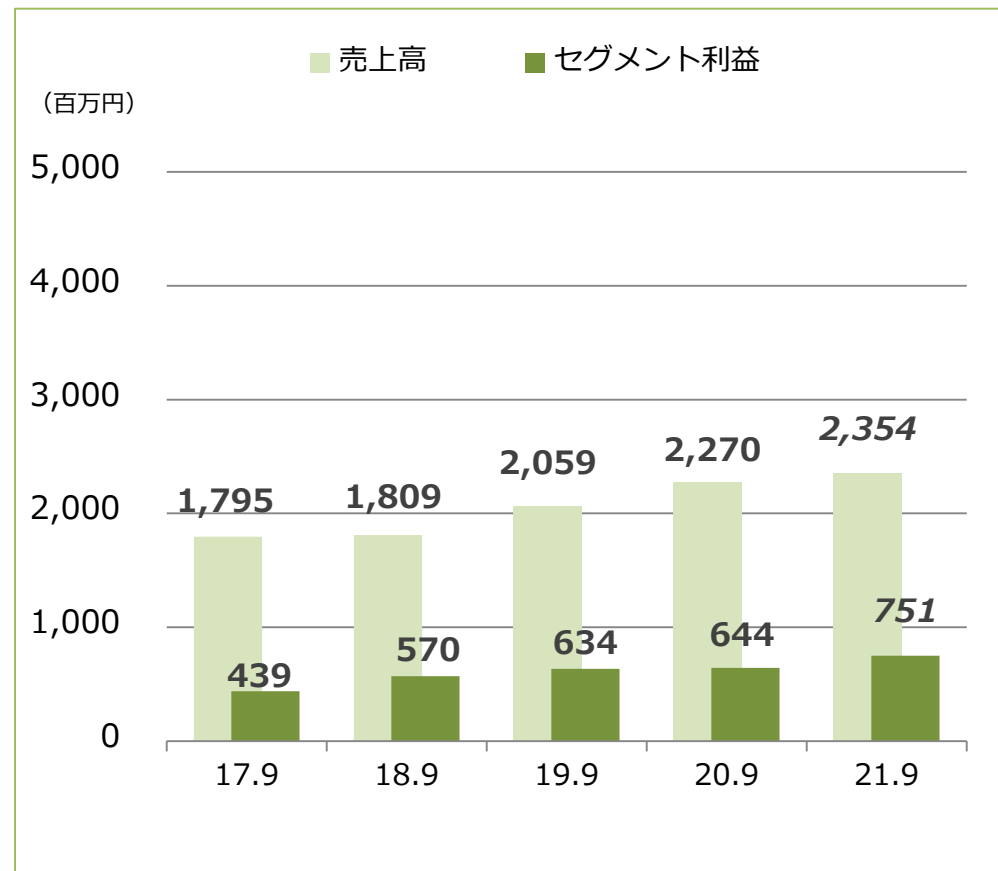


## セグメント別売上高・利益の推移

### 不動産流通事業



### 不動産管理事業



# バランスシート



(百万円)

	20.9末	21.9末	増減	補足
流動資産	4,239	5,346	1,107	仕掛販売用不動産の増加
固定資産	4,828	4,201	▲627	
<b>資産合計</b>	<b>9,068</b>	<b>9,548</b>	<b>479</b>	
流動負債	2,444	3,577	1,132	東新橋用地取得のための決済資金調達
固定負債	3,346	2,336	▲1,009	
<b>負債合計</b>	<b>5,791</b>	<b>5,914</b>	<b>123</b>	
<b>純資産合計</b>	<b>3,276</b>	<b>3,633</b>	<b>356</b>	
<b>負債純資産合計</b>	<b>9,068</b>	<b>9,548</b>	<b>479</b>	

現金及び預金	1,658	2,031	373	
販売用不動産	1,659	656	▲1,002	レーガバーネ泉町売却等による販売用不動産の減
仕掛販売用不動産	670	2,315	1,645	東新橋の取得、レーガバーネ白梅及び北区中里の用地取得による仕掛販売用不動産の増加
有利子負債	3,261	3,236	▲24	

自己資本比率

36.1%



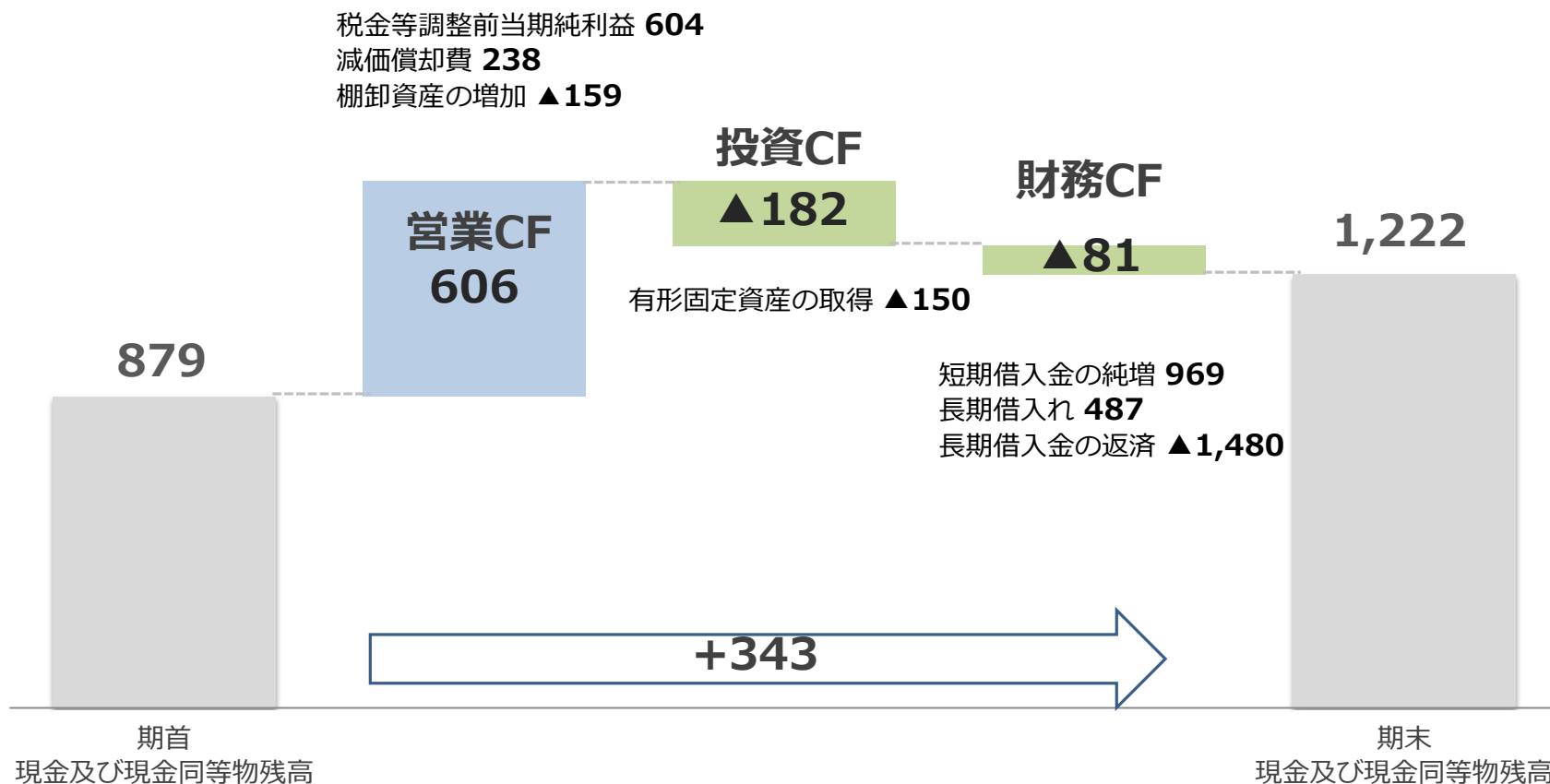
**38.1%**



# キャッシュフロー

自社企画投資用不動産の売却、東新橋の用地取得で均衡し、棚卸資産は若干の増加。年間キャッシュフローは比較的落ち着いた内容

(百万円)



- 今期初年度とする6カ年の中期計画を策定。堅実な売上高の成長と利益率の改善に取り組む
- 大規模な不動産売却（東新橋・レーガバーネ水戸白梅）の予定があること、太陽光発電設備の初期費用等により営業利益率は若干の低下を見込む。新規太陽光発電設備の初年度損益は▲27百万円を見込む

(百万円, %)

	21.9期 実績	22.9期 予想	前期比
売上高	7,799	8,040	+3.1
売上総利益	3,257	3,263	+0.2
(売上総利益率)	(41.8)	(40.6)	
営業利益	622	634	+1.9
(営業利益率)	(8.0)	(7.9)	
経常利益	652	655	+0.5
(経常利益率)	(8.4)	(8.1)	
親会社株主に帰属する 当期純利益	406	437	+7.5

※決算期の異なるKASUMIC社との合併に際しての財務諸表の作成方法については現在検討中のため、予想数値には反映しておりません。



# 業績予想概要

## 外部環境

ウッドショックによる木材の高騰…当社においては高騰分は当社の利益で調整ができる範囲内  
 コロナウイルスの影響…期初は多少の影響はあると考えるが、期中に影響はほぼなくなると想定

## セグメント別 売上・利益

(百万円, %)

		21.9期 実績	22.9期 予想	伸び率
不動産流通事業	売上高	5,444	5,611	+3.1
	セグメント利益	547	565	+3.3
不動産管理事業	売上高	2,354	2,428	+3.1
	セグメント利益	751	751	+0.0

## KPI

期末管理戸数 **目標 21,000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

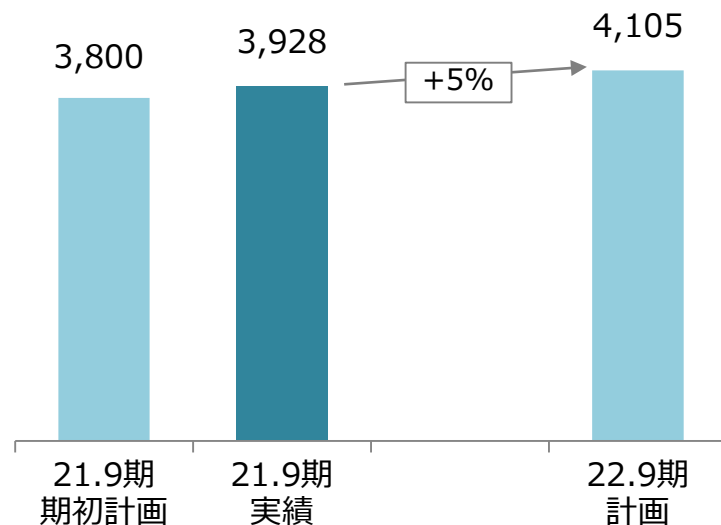
経常利益率 **8%台確保を目指す**

ROE **10%以上を維持する**

## Ⅱ．事業の概況

# 不動産流通事業の状況①

## 不動産売上高

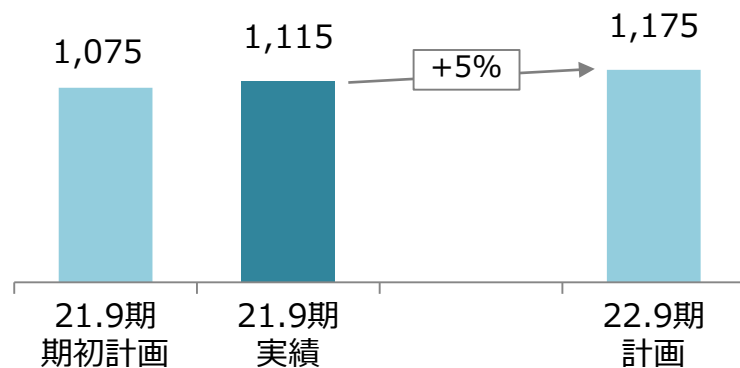


- 21.9期は、「レーガバーネ泉町」をはじめ自社企画投資用不動産4棟（RC2、木造2）を売却
- 22.9期は、「レーガバーネ水戸白梅」の売却を予定。その他では、港区東新橋の事業用建物の売却を計画



茨城県水戸市「レーガバーネ見川」  
(21年8月竣工、売却済み)

## 仲介事業収益



- 21.9期は、賃貸に新型コロナウイルスの感染拡大の影響が若干あったものの前期・計画とも上回った
- 22.9期は、オンライン内見やIT重説に注力することで増収を目指す





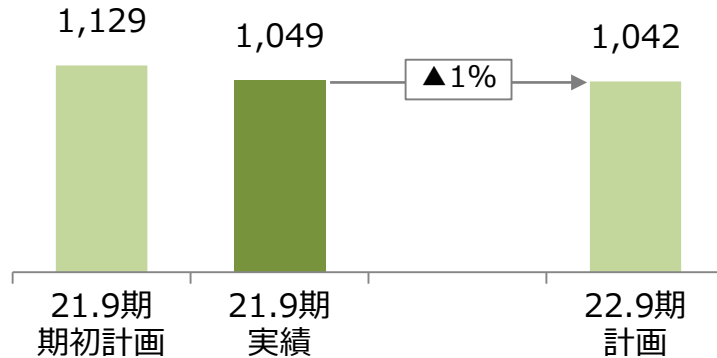
物件名	竣工	物件概要	21.9期				22.9期計画					
			1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q		
完成	①レーガベネ泉町 茨城県水戸市	2019年 3月	RC造 12階建マンション 1R、1K、1LDK	賃貸収入 →		管理収入 →						
	②レーガベネ荒川沖W 茨城県土浦市	2020年 3月	木造 2階建アパート 1LDK	→	1Qに売却済み	6戸						
	③レーガベネ土浦川口 茨城県土浦市	2021年 1月	RC造 5階建マンション 1K、1LDK	賃貸収入 →			管理収入 →					
	④レーガベネ見川 茨城県水戸市	2021年 8月	木造 2階建アパート 1LDK			2021年8月竣工、 4Qに売却済	4戸		管理収入 →			
	⑤レーガベネ右舂 茨城県土浦市	2021年 10月	木造 2階建アパート 1LDK 8戸					8戸	→	賃貸収入 →		
建設中	⑥レーガベネ見川町 茨城県水戸市	2021年 11月	木造 2階建アパート 1LDK 6戸					6戸	→	管理収入 →		
	⑦レーガベネ千波町 茨城県水戸市	2021年 12月 (予定)	木造2階建アパート 2棟 12戸					12戸	→	管理収入 →		
	⑧レーガベネ水戸白梅 茨城県水戸市	2022年 3月 (予定)	RC造 13階建マンション 1K						63戸	→	賃貸収入 →	管理収入 →
	⑨レーガベネ田彦 茨城県ひたちなか市	2022年 3月 (予定)	木造 2階建アパート 1K 16戸						16戸	→	賃貸収入 →	
計画中	⑩ひたちなか市田彦 (木造)		⑬日立市森山町 (木造)									
	⑪水戸市袴塚 (木造)		⑭水戸市桜川 (RC)									
	⑫日立市金沢町 (木造)		⑮東京都北区中里 (RC)									

\* その他、東京都港区東新橋が2Q完成予定、3Q売却計画



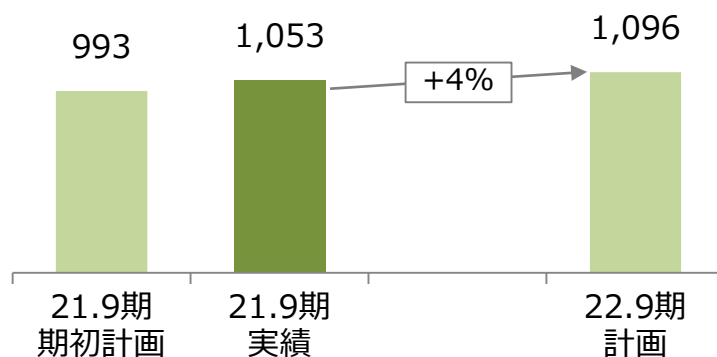
## 不動産管理事業の状況①

### 賃貸事業収益



- 21.9期は、上期までマイナスだったコインパーキングが下期巻き返し増収。借上賃貸も好調。自社物件の売却を進めたことで、対前期、対計画マイナス
- 22.9期は、引き続き自社物件の売却による自社賃料のマイナスを見込む。
- コインランドリー事業撤退の影響は軽微（P.5）

### 管理事業収益

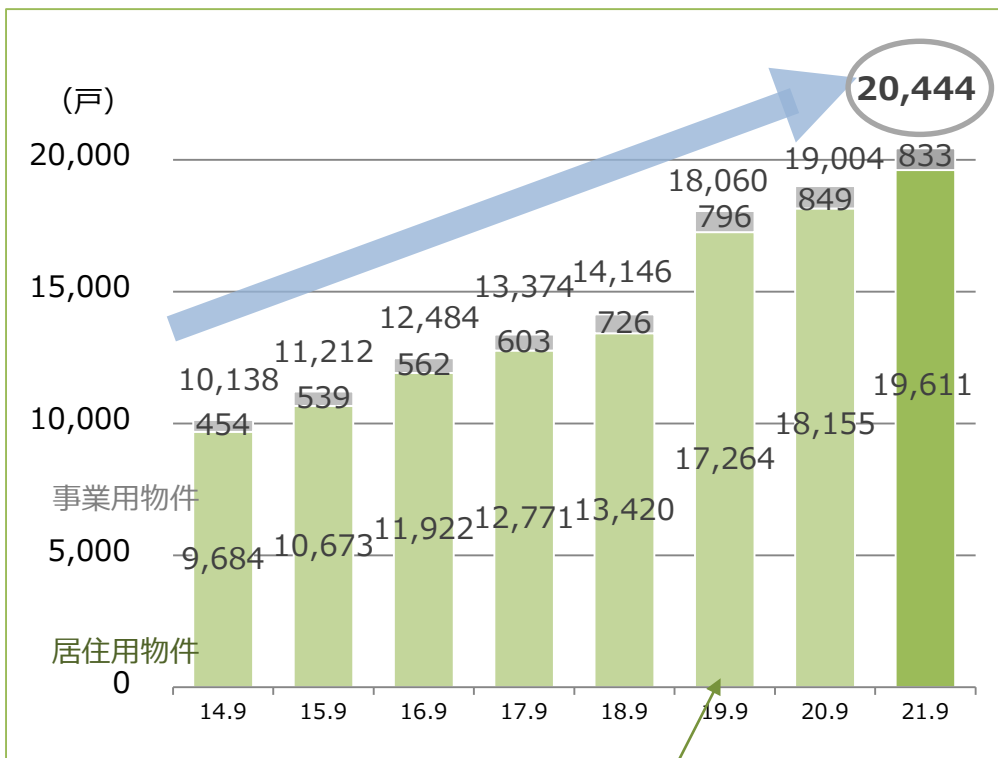


- 21.9期は、管理戸数の伸び率に新型コロナウイルスの影響が若干あるが、売上高は計画を上回る
- 22.9期も、管理戸数の伸長とともに順調に推移する見込み



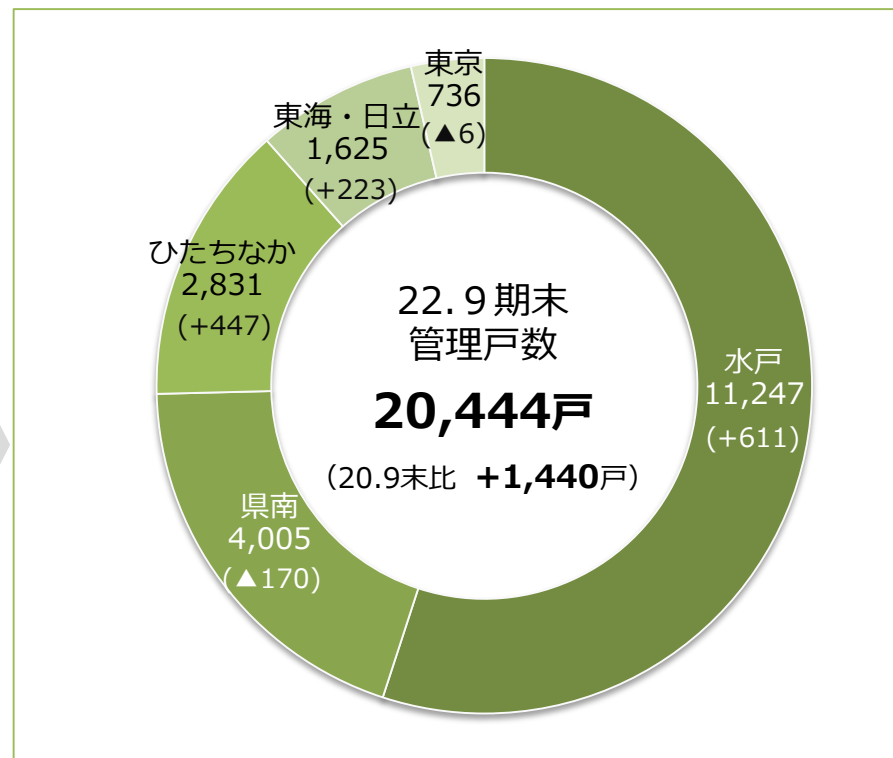
## 不動産管理事業の状況②

### 住居・事業用管理戸数の推移



KASUMICの管理戸数を含む

### 地域別の管理戸数



#### ※管理戸数の修正について

21.9期2Qおよび3Qの管理戸数を修正。仲介業務委託契約の締結先において、21年2月に業務内容の変更があったため、1,181戸を新たに管理物件として遡及しカウントしています (21.9期2Q、3Q末の管理戸数がそれぞれ1,181戸増加)

また、当社とKASUMICの間で、カウント方法に相違があったため、これを21.9期末に当社の集計方法に統一しました。これにより従来より、466戸減少しています



## 不動産管理事業の状況③

### 非住宅の主な物件

#### (1) 月極駐車場の管理台数

2021年9月末時点 **8,505台** 前期末比+**92台** ※KASUMICとの集計基準統一により従来より70台減少しています

#### (2) コインパーキング「ONE'S PARK」

2021年9月期 新規**3カ所**（合計113台）**OPEN** OPEN済 台数増減+**15台** 前期末比+**128台**

2021年9月末時点 合計 **47カ所**（合計**1,192台**） ※下期はOPEN済+12台のみ

水戸市40・ひたちなか市2・東海村1・日立市1・つくば市1・取手市1・土浦市1

#### (3) コインランドリー「KORYOランドリー」

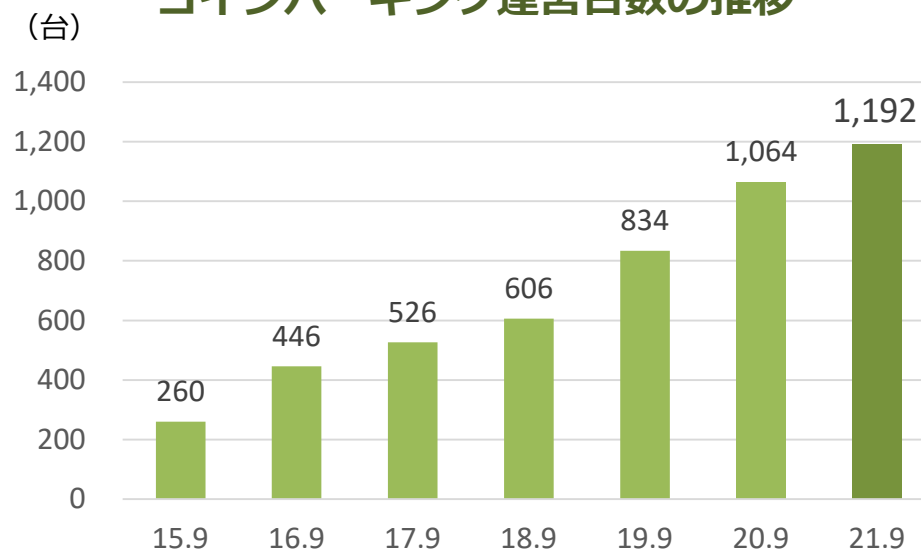
2021年3月末時点 合計 **3カ所** 独立店舗型1（水戸市1）・マンション併設型2（水戸市1・ひたちなか市1）

⇒2021年9月末までに撤退

#### (4) 太陽光発電「KORYOエコパワー」

2021年9月期 那珂市に**1カ所**新設済

### コインパーキング運営台数の推移





## KORYO Funding

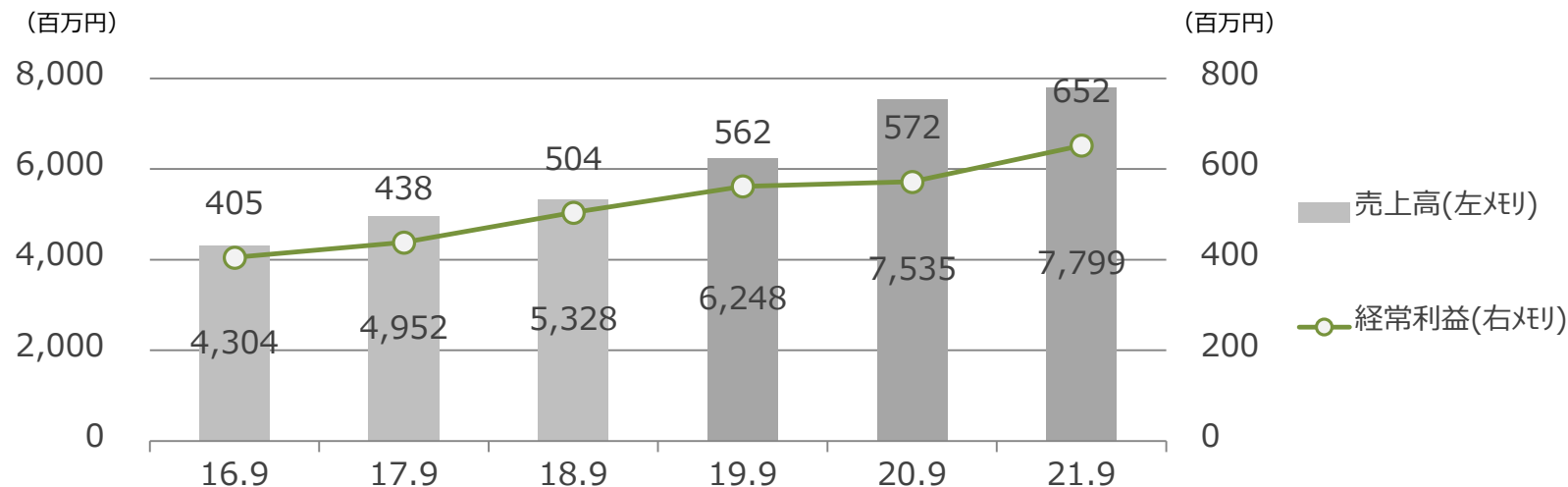
進捗	21.06.22	不動産特定共同事業法に係る許可取得
	21.07.22	システム会社変更により公式WEBサイトのリリースを延期 →21.9期3Q 減損損失11百万円を計上 新システム会社を選定
今後	21.12	県に電子取引の許可再申請予定
	22年春	公式WEBサイトリリース予定 第1号ファンド組成予定 →当初の「レーガバーネ久慈」（木造6戸）においてクラウドファンディングでの売却は変わらず
		将来に向けて、特例事業者（SPC）からの委託に基づく不動産取引（第3号事業）、投資家との仲介業務（第4号事業）への展開を視野 <b>新たな中期計画期間において、新たな収益源として確立させる</b>

## Ⅲ. 中期計画「KORYO2027」



## これまでの振り返り

### ■ 上場後3年が経過、業績は順調に推移



### ■ ストック収益基盤の拡大

- 中期的に目標としてきた管理戸数2万戸を達成
- コロナ禍で稼働率一時的に低下したものの、コインパーキングも積極的に増設

### ■ KASUMIC子会社化による県南エリアの強化

### ■ 自社企画投資用不動産「レーガバーネ」シリーズの展開を加速

- ① 不動産売上高に過度に依存せず、売上高を着実に拡大する
- ② 継続可能な収益の積み上げにより、利益率の向上に取り組む
- ③ 配当性向30%を目標に増配を続ける
- ④ 当社グループができる持続可能な社会への貢献を実行する





## 数値目標

### 最終年度（27.9期）目標

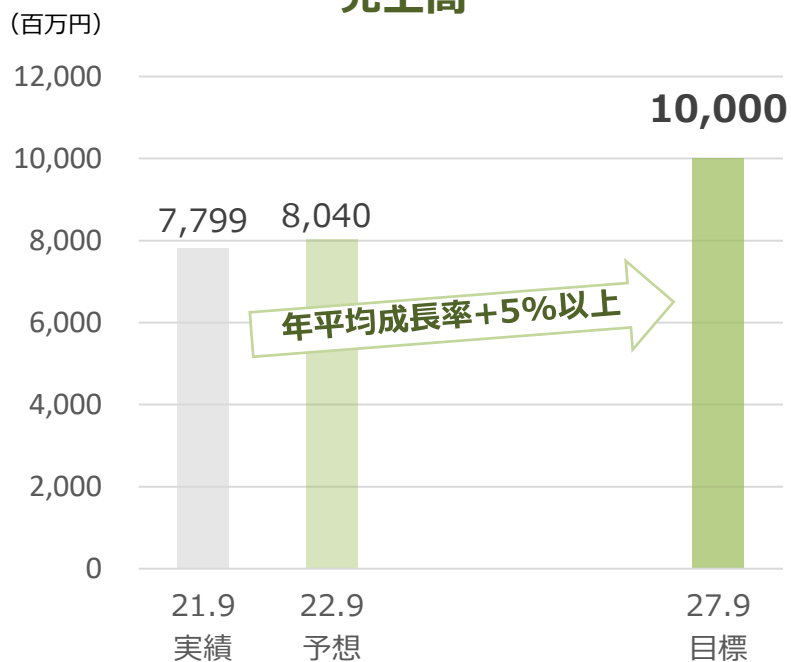
売上高 **100**億円以上

年率 + 5%成長

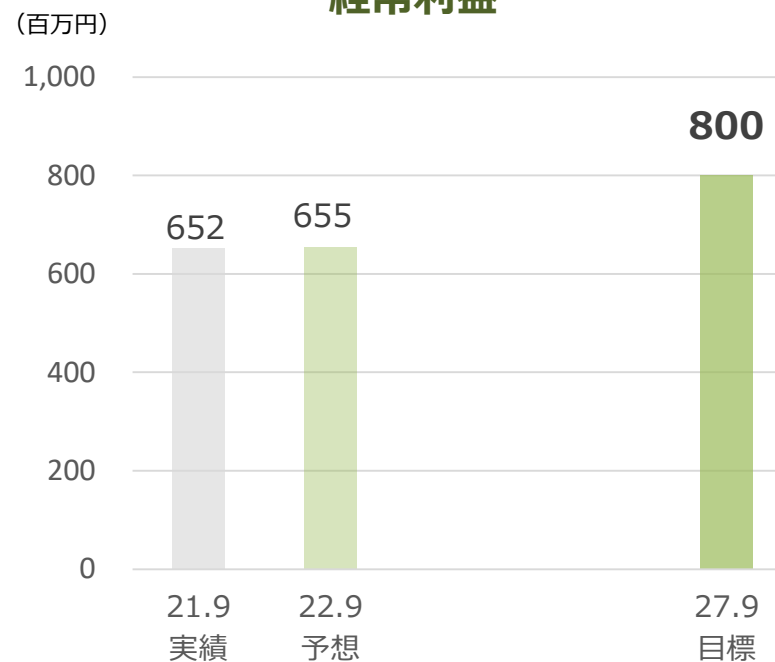
営業利益 **8**億円以上

営業利益率8%以上を維持

### 売上高



### 経常利益





## 中期計画達成に向けた取り組み

### ① 自社企画投資用不動産「レーガバーネ」シリーズの展開

22.9期~27.9期  
竣工目標

RCマンション 12棟

木造アパート 99棟

- 慎重かつ積極的に開発、戦略的に売却
- RCマンション、木造アパート、戸建賃貸等立地環境に合わせた開発
- 利回り重視で積極的に用地取得
- 売却のタイミングは物件ごとに見極め実施



## 中期計画達成に向けた取り組み

### ②既存店舗の魅力向上と新規出店

22.9期~27.9期  
出店目標

6店舗

- 管理戸数・仲介件数の確実な増加
- 顧客の利便性の追求

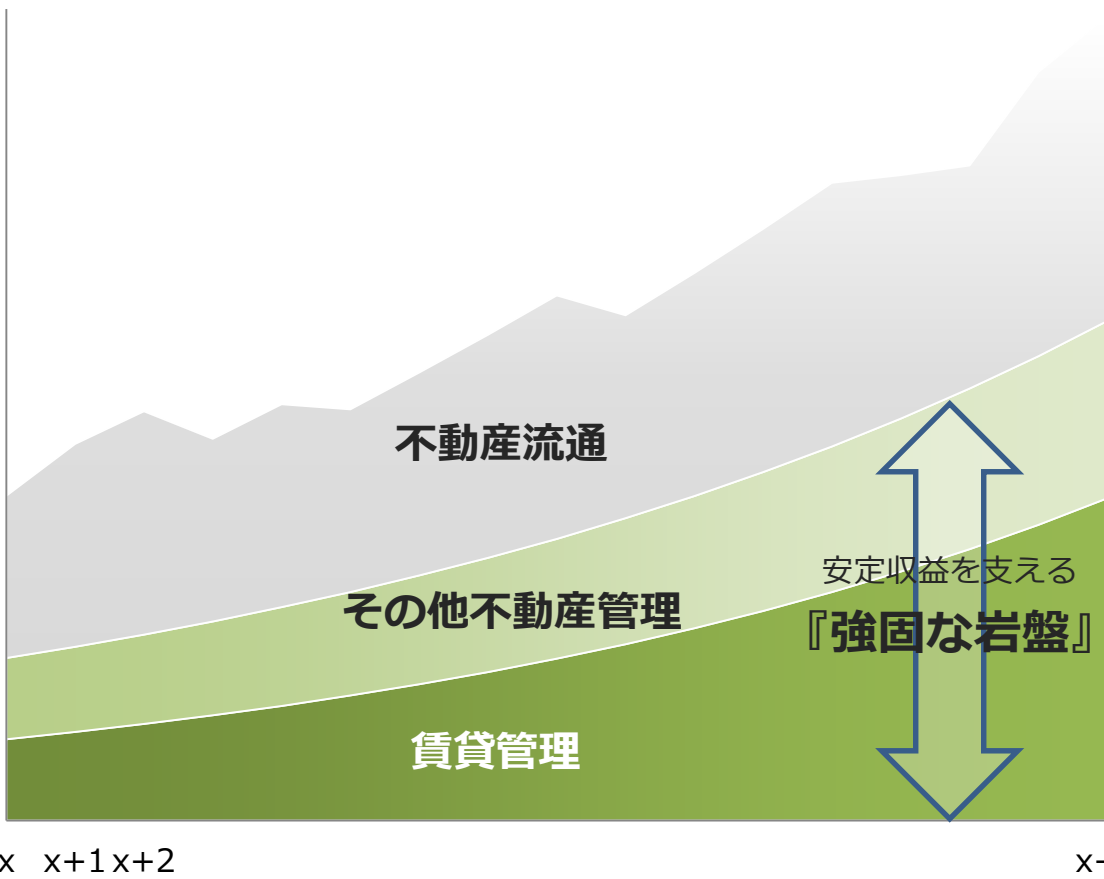
### ③「KORYO Funding」を収益事業として確立させる

- ノウハウの蓄積
- コンスタントなファンド組成



# 成長イメージ

- 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
- 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

当社は永続的な企業を目指しており、ストックビジネスの強化による安定収益の拡大が重要と考えております。以下4項目をバランスを取りながら継続的な企業価値向上を目指すことを、「資本政策の基本的な方針」として制定しました

## 経営の健全性の向上

持続的成長のために、自己資本比率を重要な指標として認識し、30%台を維持し40%を目指す

## 積極的・戦略的な事業投資

将来の成長、安定収益の拡大につながる事業投資を積極的に行い、M&A等に関しても戦略的に行うことで持続的成長を図る

## 経営の効率性の向上

ROE10%以上を維持する

## 持続的・安定的な株主還元

配当性向30%以上を当面の目標として、株主への安定配当の継続を図る

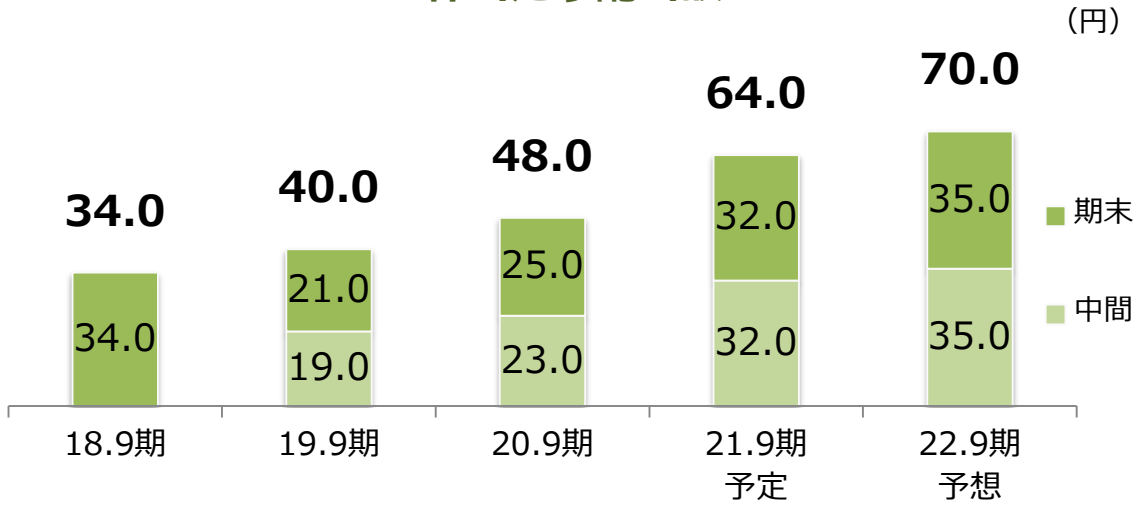
(2021年3月16日制定)



## 株主還元

- 前21.9期においては、中間・期末合わせて**普通配当54.0円、記念配当10.0円**の計**64.0円**の予定。今22.9期については、**普通配当で年間70.0円**の配当を予想しております
- 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
- 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



**配当性向目標 30%**  
(21.9期 年間20.8%)

[ うち記念配当10.0円  
中間：5.0円  
期末：5.0円 ]



# SDGsへの取り組み＜基本方針＞

## ① 総合不動産会社として、多様性のあるまちづくりに寄与し、快適な居住空間を提供し続ける



- 不動産業における多様な「柱」により、地域の方々を含むステークホルダーの福利に継続して貢献する

「不動産売買」「賃貸管理」「リフォーム・リノベーション」  
「土地の有効活用」「収益不動産コンサルティング」…

事業展開  
による貢献

## ② 「太陽光発電システム」（KORYOエコパワー）の継続的な運営・拡大により、持続可能なエネルギー供給に寄与する。また、太陽光発電の利用促進を目指す



- 太陽光発電システム「KORYOエコパワー」の継続と拡大
- アパート・マンション・店舗などの未利用スペースの有効活用により太陽光発電を促進

## ③ 社内における環境改善を行い、環境保全に寄与する



- 「茨城エコ事業所」登録を継続、環境にやさしい取り組みを実践
- 社用車のエコカー(ハイブリッド、EV)化を進め、2025年までに100%エコカーを目指す

企業活動  
による貢献

## ④ 性別・年齢・障がい・人種・民族などに関わりなく活躍できる職場環境を醸成することで、働く私たちの幸福No.1企業を目指す



- 職場環境改善策および新たな働き方の検討
- 性別に関わりなく活躍することができるキャリアパスを構築
- 能力開発を目的としたジョブローテーションを実施する

## 「KORYOエコパワー」

2020年10月 那珂市に新設

2021年11月 笠間市の中古の太陽光設備を取得（KORYOエコパワー 4カ所目のメガソーラー）

## エコカーの導入

当社では、全ての社用車のエコカー化を目指しております

排気ガスを削減するハイブリッド車や電気自動車等の環境に配慮した車両に順次切り替え、温室効果ガスの排出削減に努めます



電気自動車（日産 リーフ）



ハイブリッド車（ホンダ フリード）

2021年9月末日時点

社用車台数は 128台

うちエコカー 61台（EV 2台、HV 59台）

エコカー率 **47.6%**

## 「茨城エコ事業所」登録認定

当社は、2020年10月7日に「茨城エコ事業所」として茨城県に登録認定されました  
「茨城エコ事業所」とは、茨城県が定めた環境にやさしい取り組みを行う事業所です

今後とも環境に配慮した取り組みを実施してまいります



eco.IBARAKI



# 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) ネット支店・不動産ソリューション営業部 駅南支店 赤塚駅前支店 茨大前支店 50号バイパス支店 県庁南大通り支店

### 台東区 (1店舗)



東京支社 (上野)



- 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/>