



香陵住販

2022年9月期 第2四半期 決算説明資料

2022年6月1日

香陵住販株式会社

東証スタンダード コード3495

はじめに	2
I. 業績概要	5
II. 事業の概況	13
III. 「KORYO2027」進捗	19
参考資料	29

はじめに



会計方針の変更等について

① 会計方針の変更

- 販売用不動産及び固定資産に係る控除対象外消費税及び地方消費税の会計処理の変更
- 発生した連結会計年度の期間費用として販管費に計上 ⇒ 2021年10月1日以降は資産の取得原価に参入する方法に変更し売上高に対応する売上原価として費用化
- 前期2Q、前期決算の遡及により、21.9期2Qは売上総利益2,892万円、営業利益・経常利益は1,257万円減少

② 「収益認識に関する会計基準」等の適用

- 賃貸管理事業において、賃貸料の回収リスクを負担する場合、賃貸料を売上高に計上 ⇒ 預り金で処理する方法に変更
- 従来の方法と比較して、22.9期2Qの売上高は7,844万円、売上原価は7,791万円、営業利益・経常利益は53万円減少



販売用不動産（東新橋）の売却について

販売用不動産の概要

① 土地	所在地：東京都港区東新橋 地積：172.95m ²
② 建物	種類：事務所・店舗 構造・規模：鉄骨造陸屋根10階建 延床面積：1,149.09m ²

売却日程

2022年5月20日 売却契約締結

2022年5月30日 引渡（決済）

※日程に関する詳細は適時開示資料参照

① 2022年3月15日付

「（開示事項の変更）仕掛販売用不動産の購入日程の変更および資金借入における返済期日の変更に関するお知らせ」

② 2022年4月28日付

「（開示事項の再変更）仕掛販売用不動産の購入日程の再変更に関するお知らせ」

③ 2022年5月13日付

販売用不動産の売却に関するお知らせおよび（開示事項の再々変更）仕掛販売用不動産の購入日程・資金借入の内容変更に関するお知らせ

売却先/売却価格について

売却先との守秘義務契約により非公表

※売上高：21.9期連結売上高の10%以上
親会社株主に帰属する当期純利益：21.9期の親会社株主に帰属する当期純利益の30%以上の見込み
(22.9期業績予想に織込済み)

資金借入れの変更

借入総額を当初計画の1,550百万円から1,090百万円（実行済）に変更

2022年5月30日 全額返済

I . 業績概要

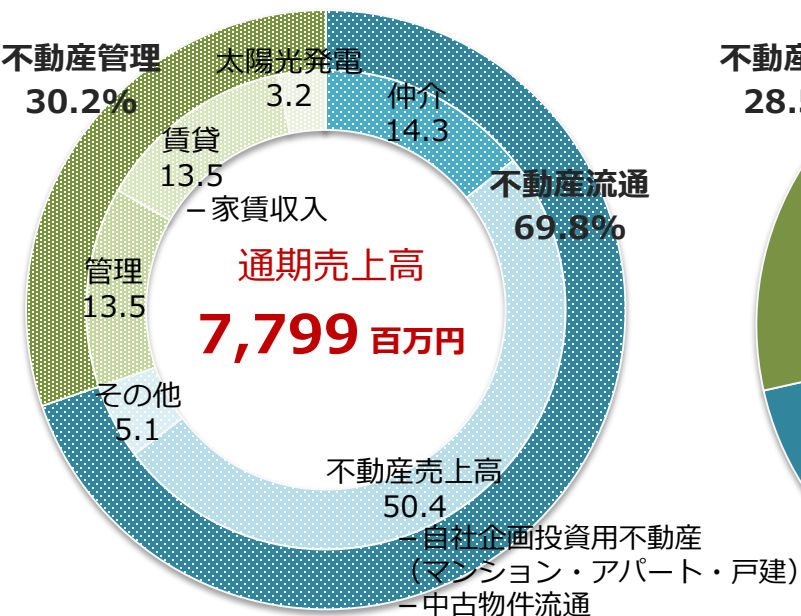
- 売上高は前年同期は下回るものの、計画は上回る。前年下回りの要因は、自社賃料収入の減少および収益認識基準適用により会計処理方法の変更等による。計画上回りは「レーガベネネ水戸白梅」の前倒し売却による影響が大きい。
- 利益については前年同期・計画ともに上回る。不動産売上高における利益率の向上、前期末において赤字事業であったコインランドリーからの撤退も向上要因。

(百万円, %)

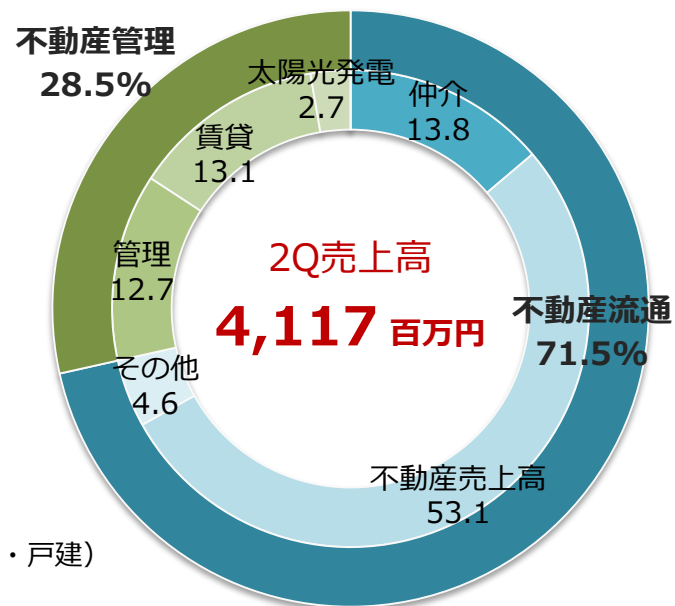
	21.9期 2Q実績 (※)	22.9期 2Q実績	前年同期比	通期予想 進捗率
売上高	4,117	3,974	▲3.5	49.4
売上総利益	1,640	1,718	4.8	52.7
(売上総利益率)	(39.8)	(43.3)		
営業利益	345	408	18.0	64.3
(営業利益率)	(8.4)	(10.3)		
経常利益	352	411	16.9	62.9
(経常利益率)	(8.6)	(10.4)		
親会社株主に帰属する 四半期純利益	235	274	16.3	62.7

※22.9期より販売用不動産及び固定資産に係る控除対象外消費税及び地方消費税の会計処理を変更しており、21.9期の実績は当該変更を適用したものととして遡及しております

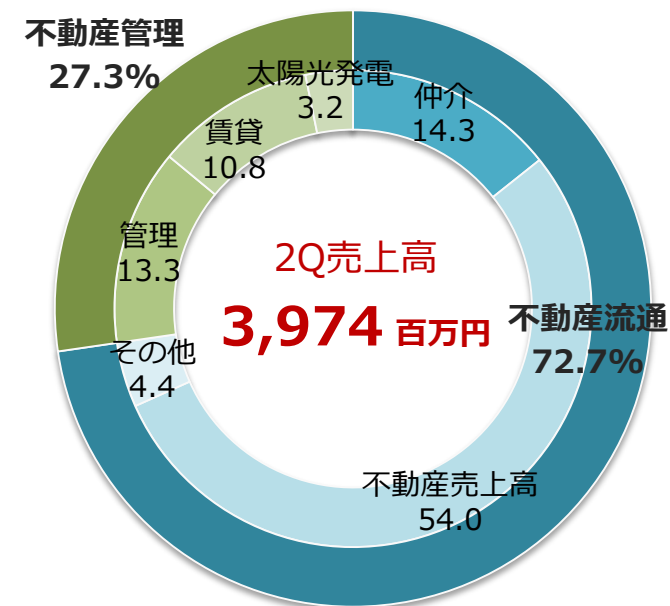
21.9期通期 売上高構成



21.9期2Q 売上高構成



22.9期2Q 売上高構成

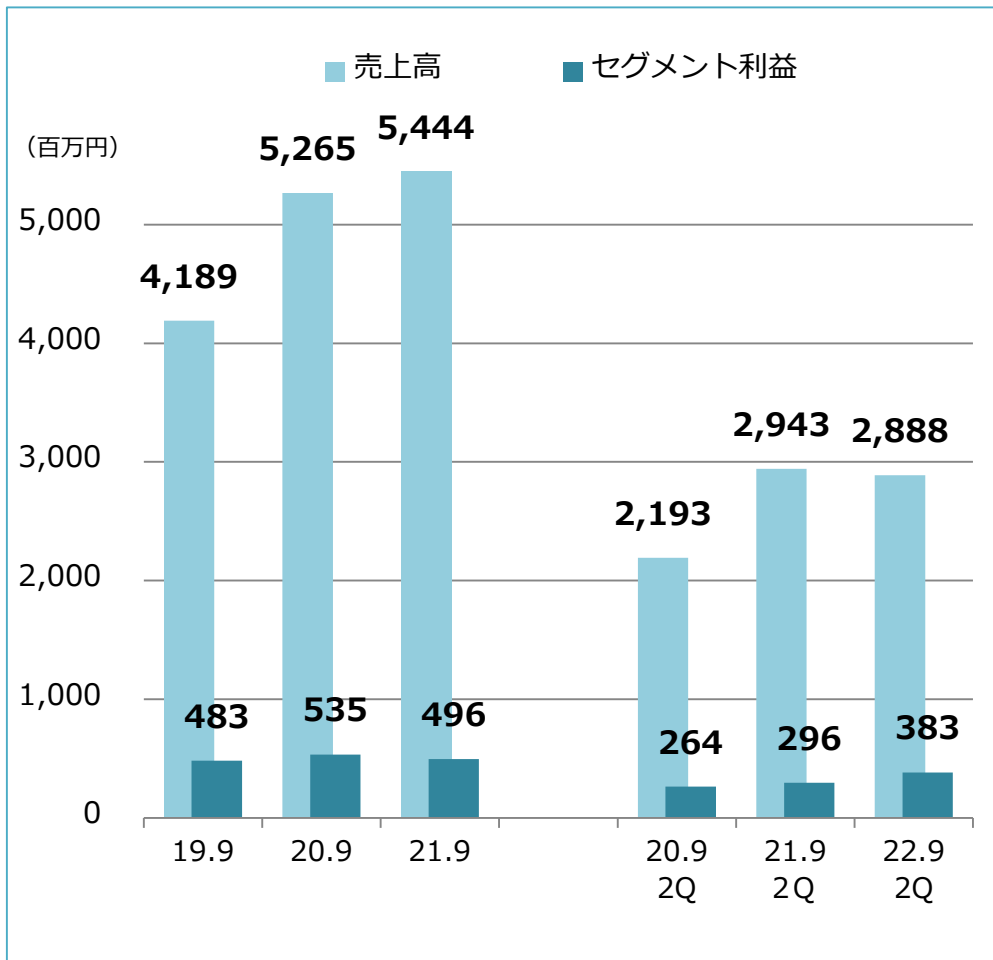


※ 四捨五入の関係で、各数値の合計が表示数値が一致しない場合があります

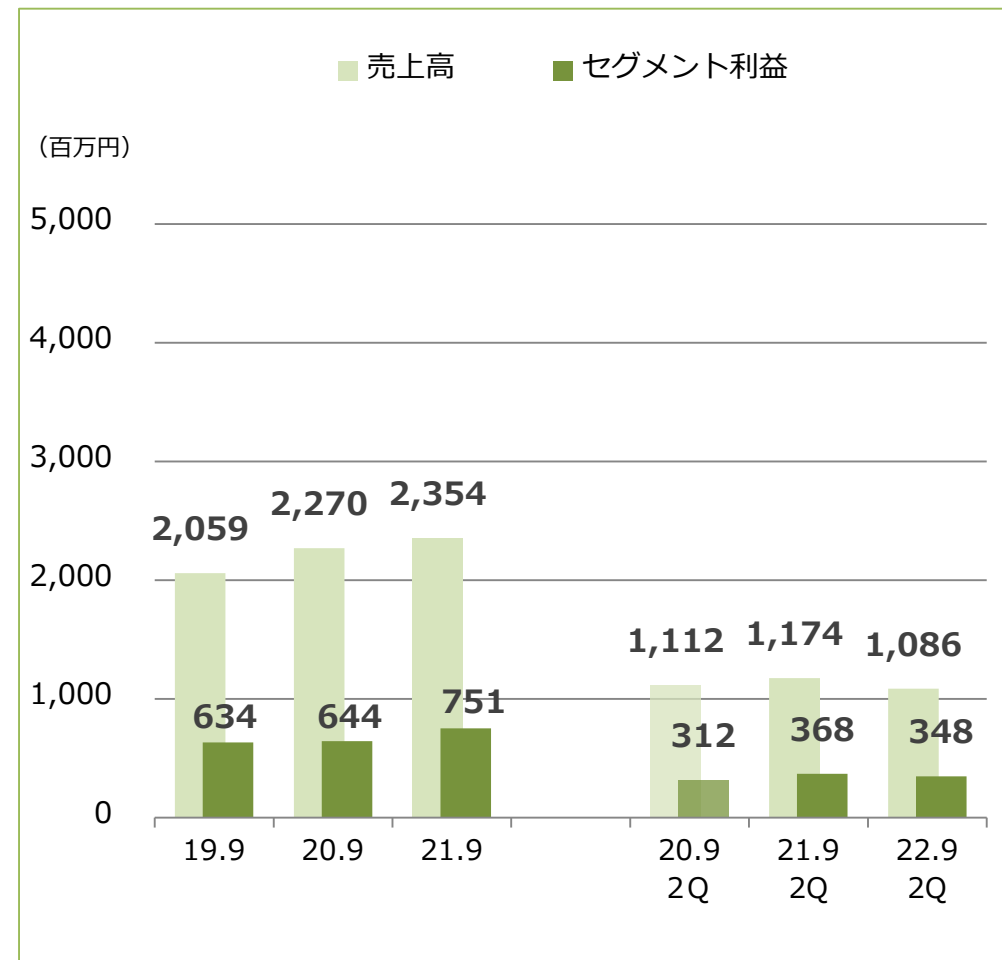
セグメント別売上高・利益の推移



不動産流通事業



不動産管理事業



バランスシート



(百万円)

	21.9末	22.3末	増減	補足
流動資産	5,358	6,137	+778	
固定資産	4,205	4,741	+536	茨城県守谷市事業用物件、茨城県笠間市太陽光仕入
資産合計	9,564	10,879	+1,315	
流動負債	3,577	4,043	+465	短期借入金+467
固定負債	2,336	2,958	+621	長期借入金+582
負債合計	5,914	7,002	+1,087	
純資産合計	3,649	3,876	+227	
負債純資産合計	9,564	10,879	+1,315	

現金及び預金	2,031	2,286	+255	
販売用不動産	668	647	▲21	東京都台東区東上野、千葉県柏市、茨城県南賃貸用マンション2棟等仕入
仕掛販売用不動産	2,315	2,892	+577	
有利子負債	3,236	4,157	+920	

自己資本比率

38.2%

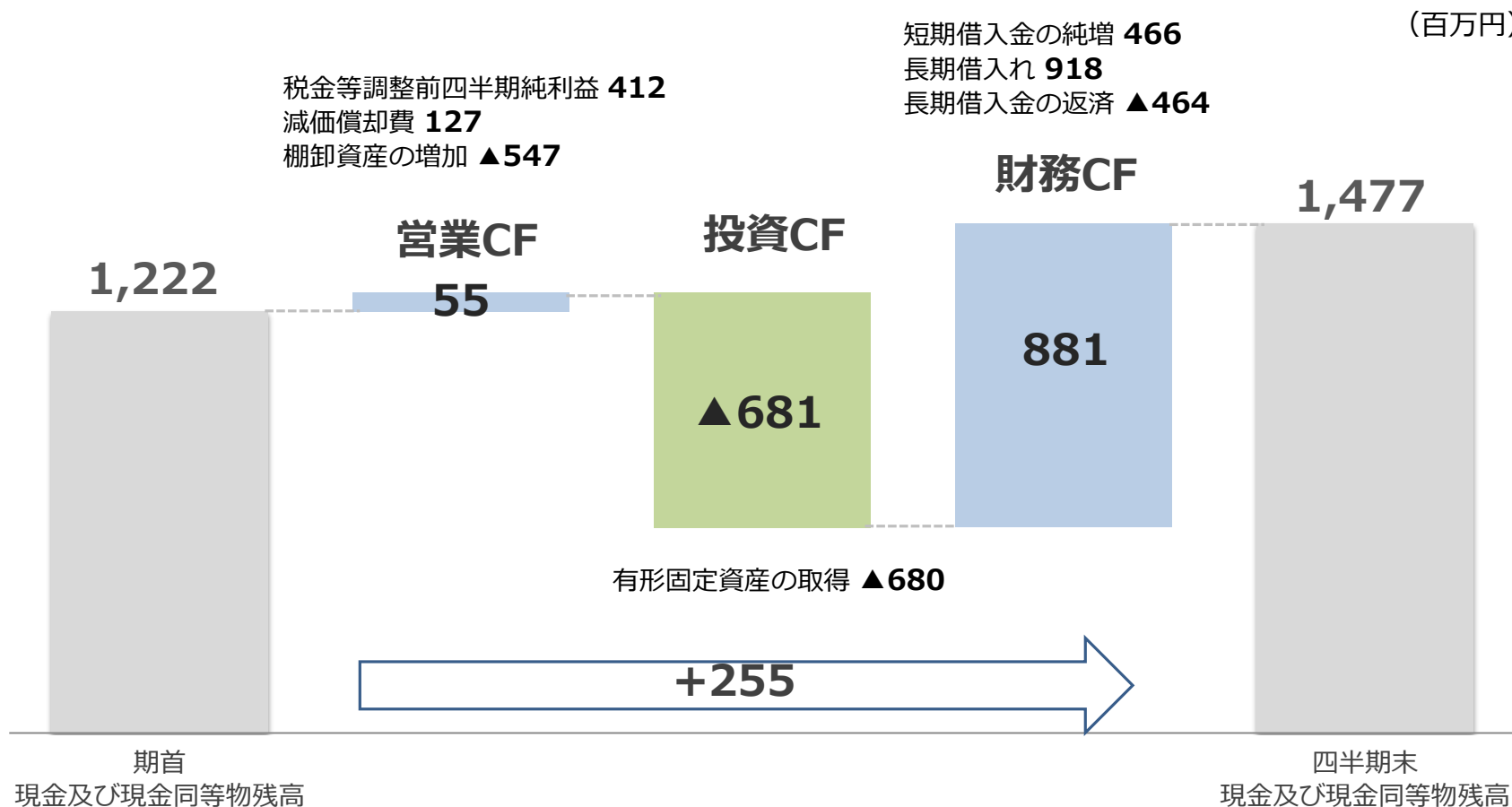


35.6%



キャッシュフロー

自社企画不動産の開発を積極的に推進。棚卸資産が増加したために営業キャッシュフローは一時的に縮小。土地取得にともない投資キャッシュフローのマイナス拡大



- 2Qまでの順調な進捗を受けて期初計画を据え置き
- 今期は3Qに大規模な不動産売却（東新橋・レーガバーネ水戸白梅）を予定していたが、白梅は2Qに計上。東新橋は5月30日に売却完了。また、1Qに取得した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	3,206	3,263	+1.8
(売上総利益率)	(41.1)	(40.6)	
営業利益	600	634	+5.7
(営業利益率)	(7.7)	(7.9)	
経常利益	629	655	+4.1
(経常利益率)	(8.1)	(8.1)	
親会社株主に帰属する 当期純利益	391	437	+11.8

※22.9期より販売用不動産及び固定資産に係る控除対象外消費税及び地方消費税の会計処理を変更しており、21.9期の実績は当該変更を適用したものととして遡及しております



業績予想概要

外部環境

建築価格の高騰…ウッドショックおよびロシアによるウクライナ侵攻による、木材等の資源価格高騰には柔軟に対応。工期が短い木造を積極的に展開

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

(百万円, %)

セグメント別 売上・利益

		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	496	565	+13.9
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 21,450戸**

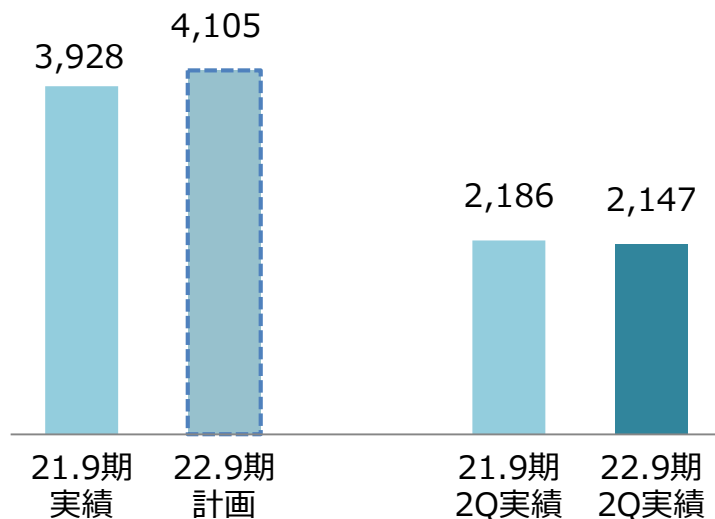
- ①営業力強化により増加基調が続く
- ②自社企画投資用不動産の企画建設による増加
- ③+1,000戸/年体制に向け、つくばエリア・東京エリアの営業を強化

経常利益率 **8%台確保を目指す**

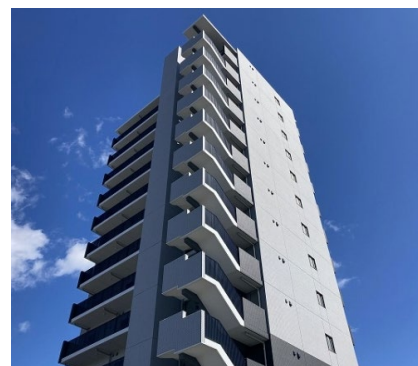
ROE **10%以上を維持する**

Ⅱ．事業の概況

不動産売上高

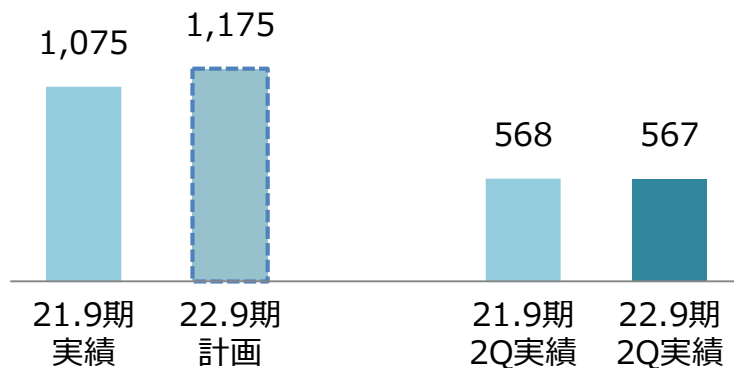


- 「レーガバーネ水戸白梅」売却により2Qも前年同期並みの売上高を確保
- 22.9期通期では、東新橋のオフィス・店舗ビルの売却にともなう売上高を計上予定（3Q）



茨城県水戸市「レーガバーネ水戸白梅」
(22年2月竣工)

仲介事業収益

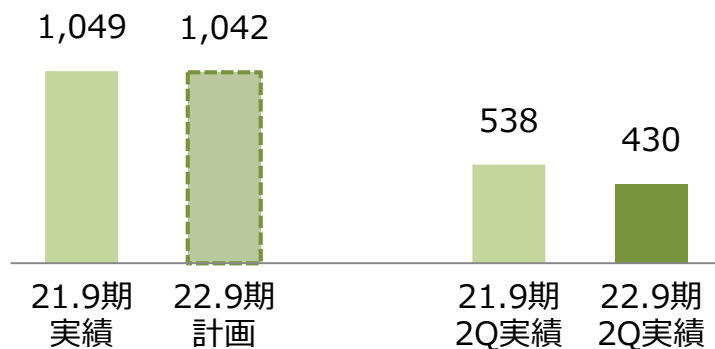


- 2Q比較では前年同期並みも計画に対しては販売・賃貸ともにややショート
- 県南エリアで若干苦戦。自社企画投資用不動産との連携などにより強化する



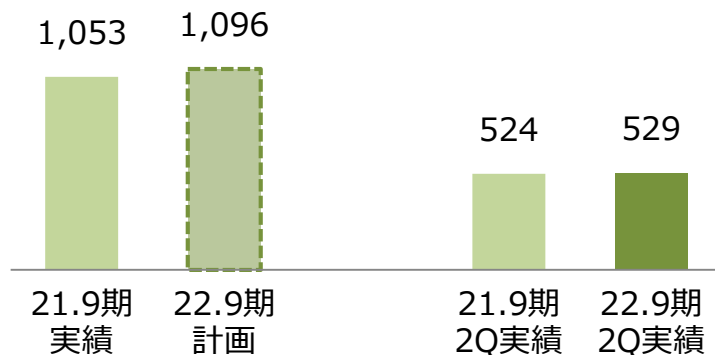
	物件名	所在地	竣工	物件概要	物件状況
完成済	レーガベーネ右靱	茨城県土浦市右靱	2021年10月	木造2階建 8戸	当社所有により賃料収入計上中
	レーガベーネ見川町	茨城県水戸市見川町	2021年11月	木造2階建 6戸	今期1Qに売却により管理事業収益計上中
	レーガベーネ千波町	茨城県水戸市千波町	2021年12月	木造2階建 2棟12戸	今期1Qに売却により管理事業収益計上中
	レーガベーネ水戸白梅	茨城県水戸市白梅	2022年2月	R C 13階建 63戸	今期2Qに売却により管理事業収益計上中
	レーガベーネ田彦	茨城県ひたちなか市田彦	2022年3月	木造2階建 2棟16戸	今期3Qに売却により管理事業収益計上
建築中	レーガベーネみどりの東	茨城県つくば市みどりの東	2022年7月(予定)	木造2階建 2棟12戸	
	レーガベーネ田彦Ⅱ	茨城県ひたちなか市田彦	2022年9月(予定)	木造2階建 6戸	
	レーガベーネ金沢町	茨城県日立市金沢町	2022年10月(予定)	木造2階建 2棟12戸	
建築準備中	レーガベーネ中里	東京都北区中里	未定	R C 10階建 18戸	解体済み、着工待ち
	レーガベーネ袴塚	茨城県水戸市袴塚	未定	木造2階建 8戸	
	レーガベーネ東赤塚	茨城県水戸市東赤塚	未定	木造2階建 4戸	
	レーガベーネ久慈Ⅱ	茨城県日立市久慈町	未定	木造2階建 8戸	
	レーガベーネ金町	茨城県水戸市金町	未定	木造2階建 2棟10戸	
	レーガベーネ森山町Ⅰ	茨城県日立市森山町	未定	木造2階建 6戸	
	レーガベーネ城南	茨城県日立市城南	未定	木造2階建 2棟12戸	
	レーガベーネ東上野	東京都台東区東上野	未定	鉄骨造9階建 9戸	解体作業中
	レーガベーネ金沢町Ⅱ	茨城県日立市金沢町	未定	木造2階建 6戸	
企画中	茨城県水戸市・・・桜川・城南 茨城県ひたちなか市・・・勝田本町 茨城県日立市・・・森山町Ⅱ・金沢町Ⅱ・川尻町 茨城県土浦市・・・中村南・東真鍋				

賃貸事業収益



- 前期自社物件の売却が順調に進んだことで、賃貸戸数が減少のため売上・利益ともに減少（計画織り込み済み）
- 計画外では、借上収入について収益認識基準の適用により一部計上方法を変更したため減収

管理事業収益

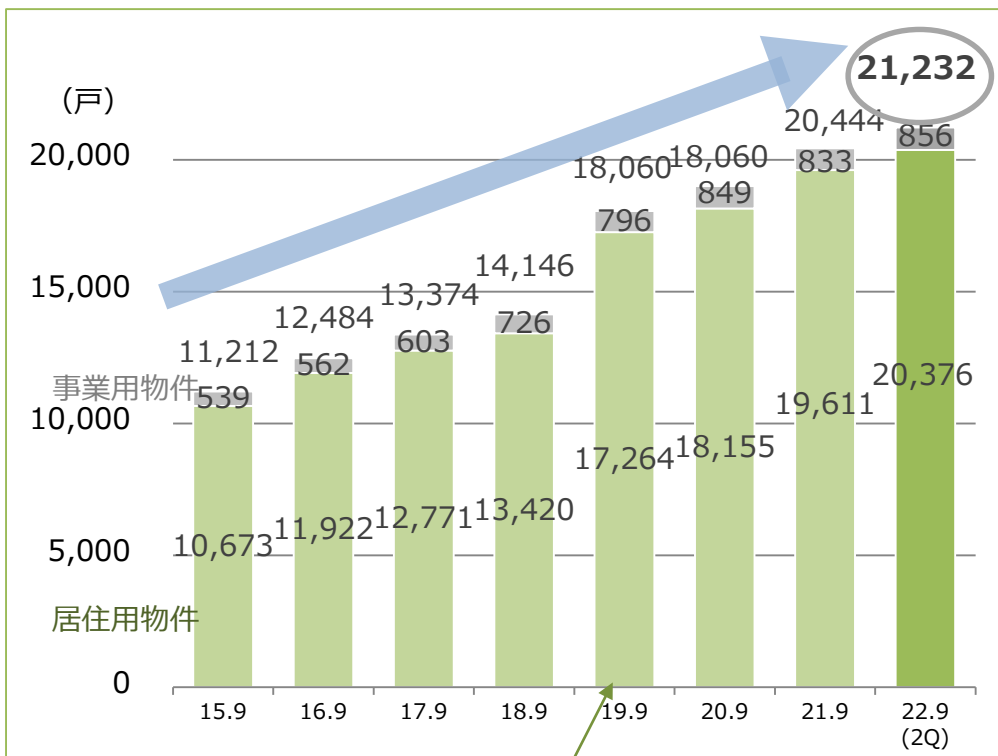


- 管理戸数は順調に推移。売上高は前期比増収だが計画を下回る。KASUMICがやや苦戦
- KASUMICにおいては、管理付随業務、修繕業務の強化を図る



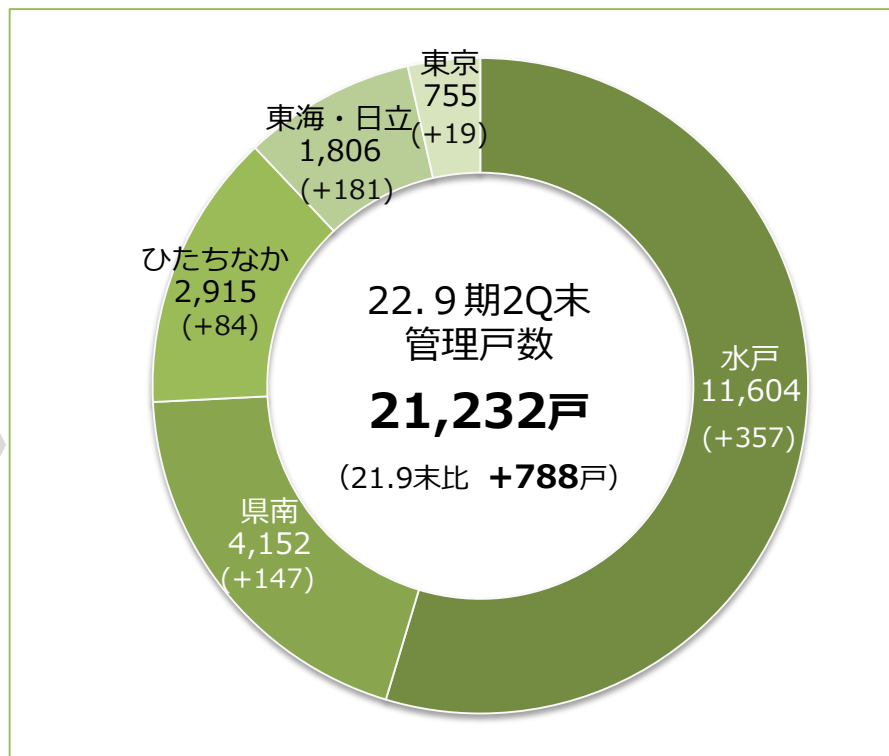
不動産管理事業の状況②

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

2022年9月期2Q末時点 **8,551台** 前期末比+46台

(2) コインパーキング「ONE'S PARK」

2022年9月期2Q 新規2カ所（合計31台）OPEN 閉鎖1カ所（30台）

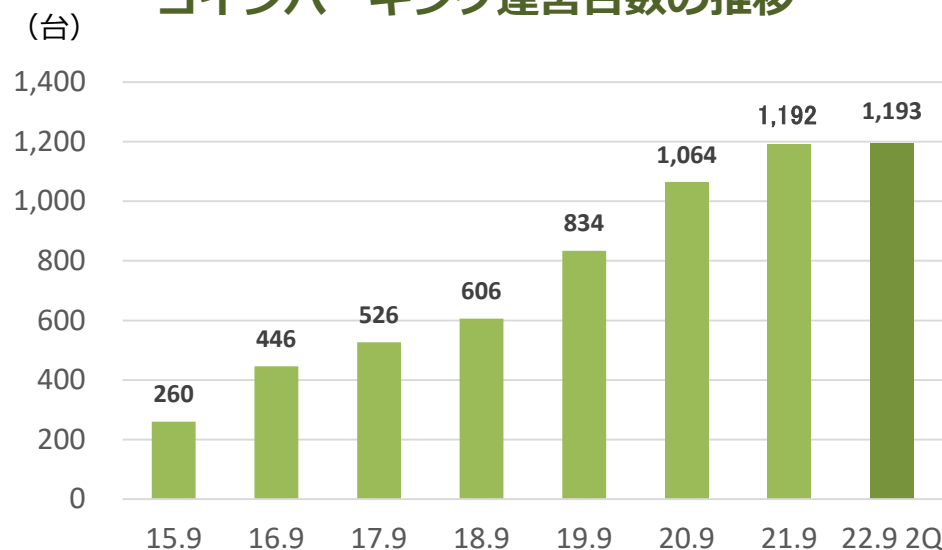
2022年9月2Q末時点 合計48カ所（合計**1,193台**） 前期末比+1台

水戸市41・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) 太陽光発電「KORYOエコパワー」

2022年9月期2Q 笠間市の中古のメガソーラー施設を取得（発電容量：1,079.44kW）

コインパーキング運営台数の推移



Ⅲ. 「KORYO2027」進捗

基本方針

- 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

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

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「レーガベーネ」シリーズの展開
- ② 既存店舗の魅力向上と新規出店
- ③ 「KORYO Funding」を収益事業として確立させる



中期計画達成に向けた取り組みの進捗状況①

① 自社企画投資用不動産「レーガベエネ」シリーズの展開

	22.9期～27.9期 竣工目標	累計竣工棟数	進捗率
RCマンション	12棟	1棟	8.3%
木造アパート	99棟	4棟	4.0%

- 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
- 劣化対策等級対応により投資家のキャッシュフローの向上を図る



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

22.9期主な取り組み

当2Qにおいては新規出店なし

自社HPの情報充実

株式会社スペースリーが提供する360度VRコンテンツサービス、約7,000アカウントの中で2021年度アップロードシーン数第1位、プロジェクト作成数第2位

5月18日宅建業法改正により不動産取引の電子化が可能に

基幹システムの変更も含め賃貸取引の電子化を対応中

③ 「KORYO Funding」 を収益事業として確立させる



4月21日より**第1号プロジェクト**を募集
同日**募集金額100%**を達成！

<プロジェクト概要>

名称	KORYO Funding-MC # 1	
予定分配率	4.8%	
募集金額	53,900,000円（応募金額166,200,000円）	
出資単位/上限	1口10万円/上限50口	
募集期間・方式	2022年4月21日～5月11日（先着順）	
運用期間	2022年6月1日～2023年5月31日	
対象不動産	<p>「レーガベーネ久慈」 所在地：茨城県日立市久慈町 構造・規模：木造2階建・3棟6戸 築年月：2017年10月</p>	

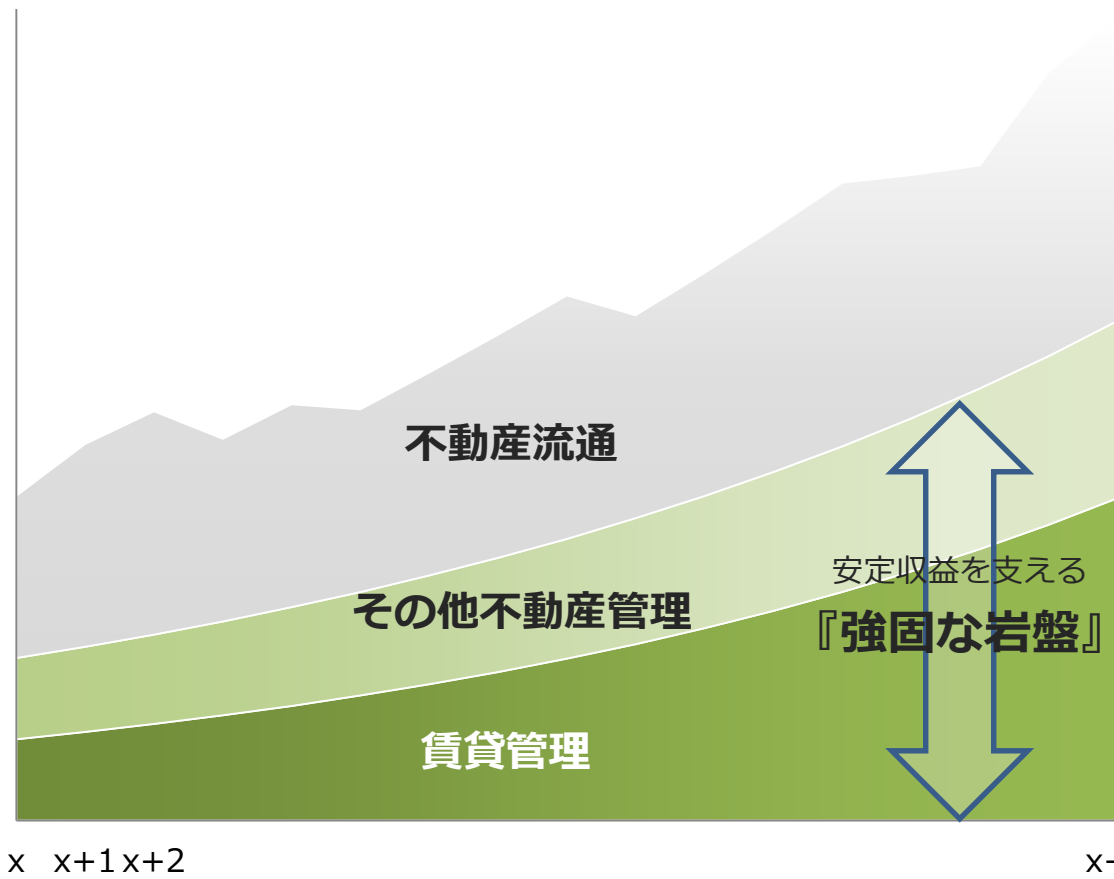
第1号プロジェクトでの反響を踏まえ第2号プロジェクトを準備中

公式サイト <https://koryo-funding.jp/>



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

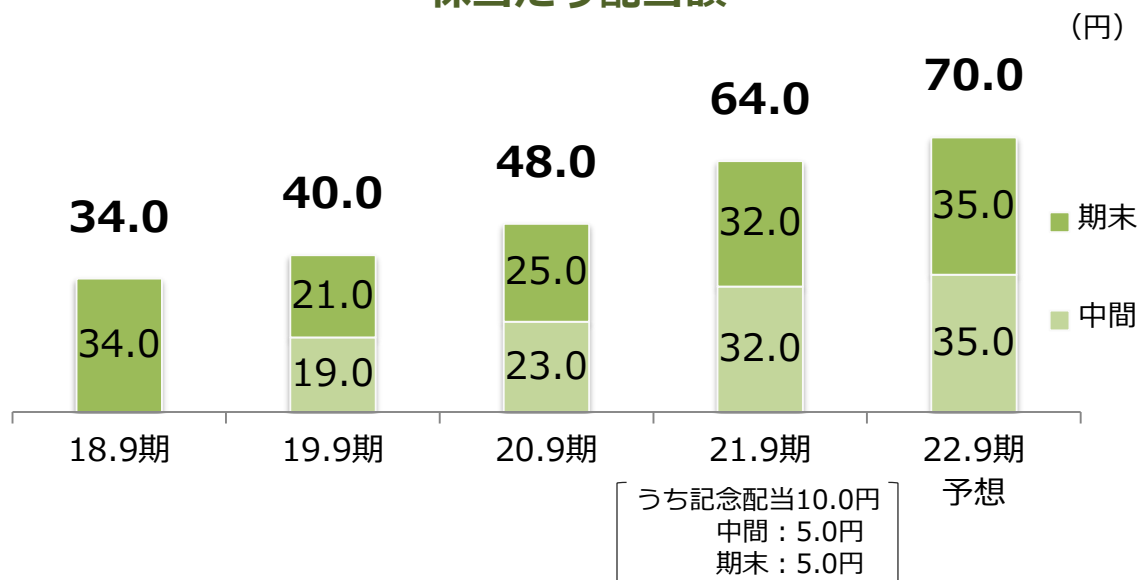
(2021年3月16日制定)



株主還元

- 前期21年9月期においては、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**の配当を実施。今期22年9月期については、**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%)

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



SDGsへの取り組み＜実施状況＞

「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）

今後、自社企画投資用不動産「レーガベーネ」の屋根には原則、太陽光パネルを設置していく方針

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）

2022年3月末日時点

社用車台数は 128台

うちエコカー 64台（EV 2台、HV 62台）

エコカー率 **50%**

「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)

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

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

台東区 (1店舗)



東京支社 (上野)

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



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

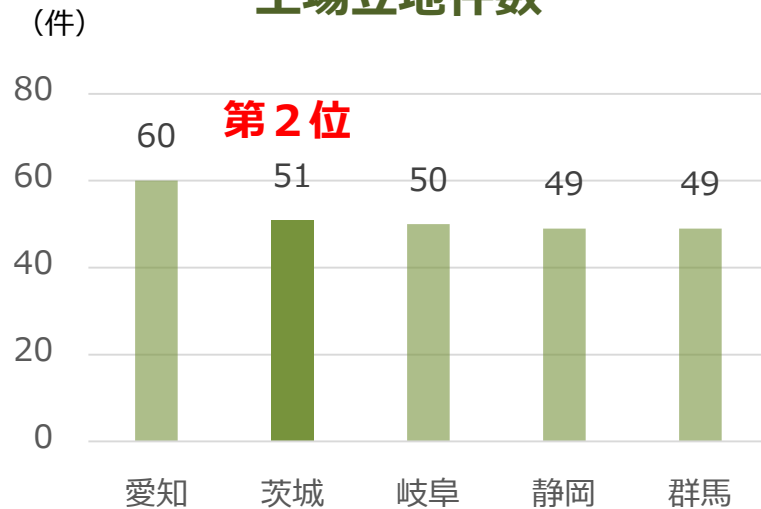
柏市 (1店舗)



KASUMIC 柏の葉キャンパス店

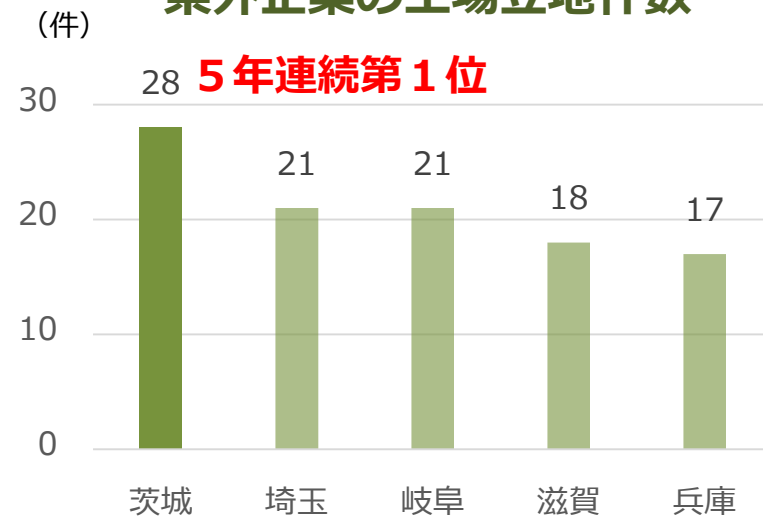
経済産業省が5月27日に発表した2021年（1月～12月）の工場立地動向調査で茨城県は県外企業の工場立地件数が5年連続で全国第1位

工場立地件数



(注) 研究所は含まない。
出典・工場立地動向調査立地件数（都道府県別）

県外企業の工場立地件数



(注) 研究所は含まない。
工場立地動向調査本社所在地別工場立地地域立地件数（都道府県別）を基に当社において算出

県外企業が茨城県に進出することにより、当社グループの事業にもプラスの効果が見込まれる

可住地面積（2017年） 茨城県第4位 出典・総務省統計局 統計でみる都道府県のすがた2019

* 可住地面積とは総面積から林野面積と主要湖沼面積を差し引いた面積



- 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/>