



香陵住販

2023年9月期 第2四半期 決算説明資料

2023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

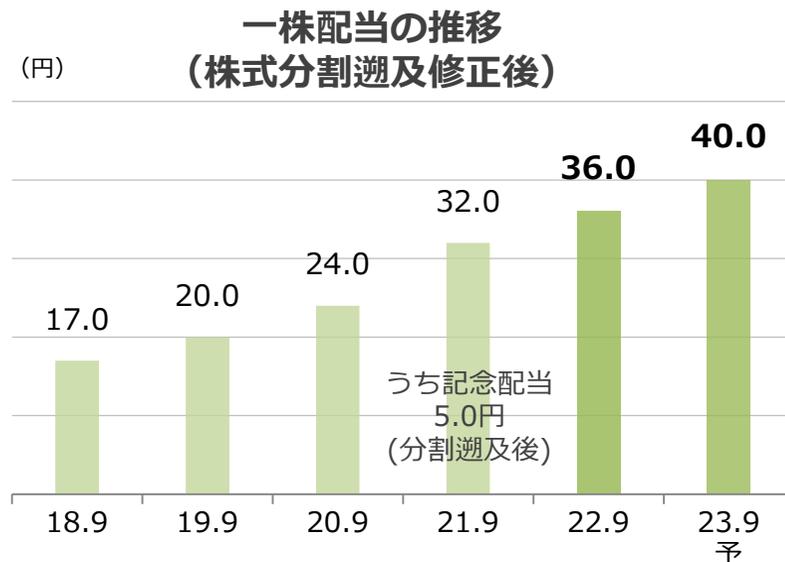
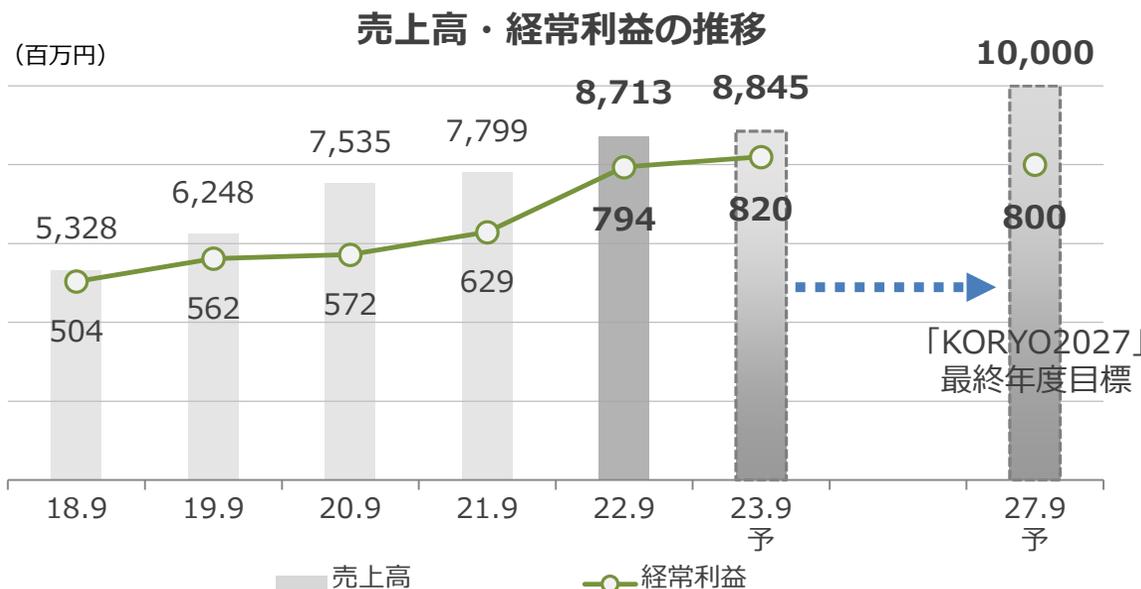
はじめに



はじめに

①増収増益および増配を継続

- 今23.9期において、中期計画「KORYO2027」にて目標とする営業利益の下限値の8億円に達する見込み



※22.9期より販売用不動産および固定資産に係る控除対象外消費税およ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遡及適用しております。従来基準における経常利益は652百万円です（売上高は影響なし）

※また22.9期より不動産管理事業セグメントにおいて「収益認識に関する会計基準」等を適用しており、従来基準に比べ売上高は159百万円、経常利益は1百万円減少しています

②守谷支店（仮称）出店について

- 見直しをしていた守谷支店の出店計画について以下のとおり決定

出店時期：2024年4月（予定）

出店方法：現在の建物を解体後「レーガバーネ守谷（仮称）」を建設。1階を当社守谷支店として出店

③東京での自社企画投資用不動産の取り組みが進展

- これまで、建築資材高により、RCマンションの魅力的な収益物件の開発が難しいと考え、茨城県内での木造アパートを重点的に展開
- ここにきて、都内において用地確保が出来たことにより、都内でのRCマンションの開発に着手。中期計画「KORYO2027」における「レーガバーネシリーズ」RCマンションの竣工目標12棟の実現を目指す
(都内で進行中の案件)
 - 「レーガバーネ中里」
北区中里 2024年4月竣工予定 RC造10階建18戸
 - 「レーガバーネ東砂」
江東区東砂 RC造10階建26戸
 - 「レーガバーネ東上野」
台東区東上野 鉄骨造9階建9戸

I . 業績概要

- 1Qに新橋の事業用ビルを売却。前年同期比では大幅増収ではあるが、計画どおりの進捗
- 太陽光売電事業収益が銅線の盗難・パワーコンディショナーの故障等により前年同期比▲18.9%、仲介事業収益が売買の成約件数が落ち込んだことにより▲7.6%となったが、賃貸事業収益（自社）がRCマンションの新規取得等により+56.5%
- 売上総利益率が前年同期に比べ低下している要因は、原価率の大きい不動産売上高が売上に占める割合が増えているため

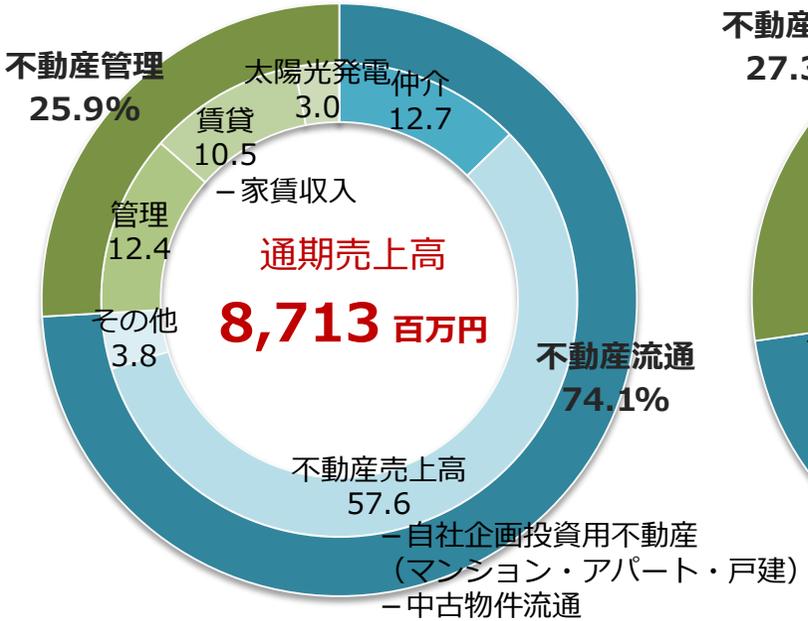
(百万円, %)

	22.9期 2Q実績	23.9期 2Q実績	前年同期比	通期予想 進捗率
売上高	3,974	4,901	23.3	55.4
売上総利益	1,718	1,846	7.4	52.8
(売上総利益率)	(43.3)	(37.7)		
営業利益	408	476	16.8	57.1
(営業利益率)	(10.3)	(9.7)		
経常利益	411	485	18.0	59.2
(経常利益率)	(10.4)	(9.9)		
親会社株主に帰属する 四半期純利益	274	331	20.9	57.9

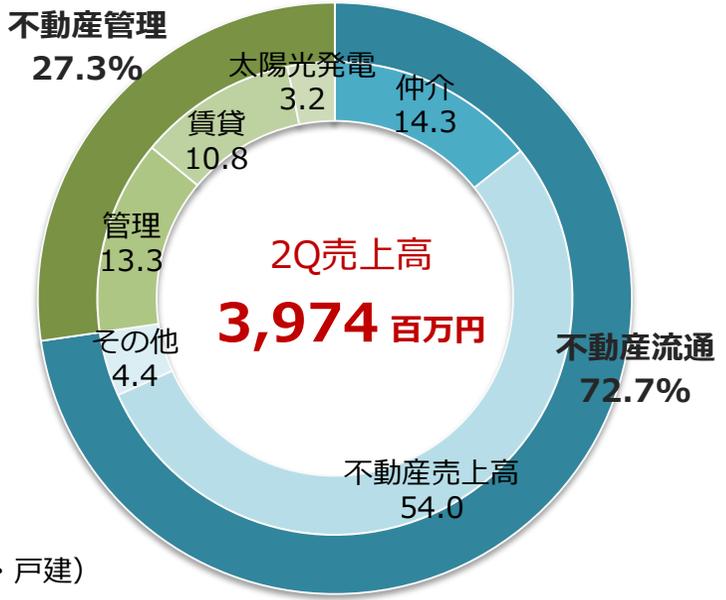


売上構成

22.9期 売上高構成



22.9期2Q 売上高構成



23.9期2Q 売上高構成

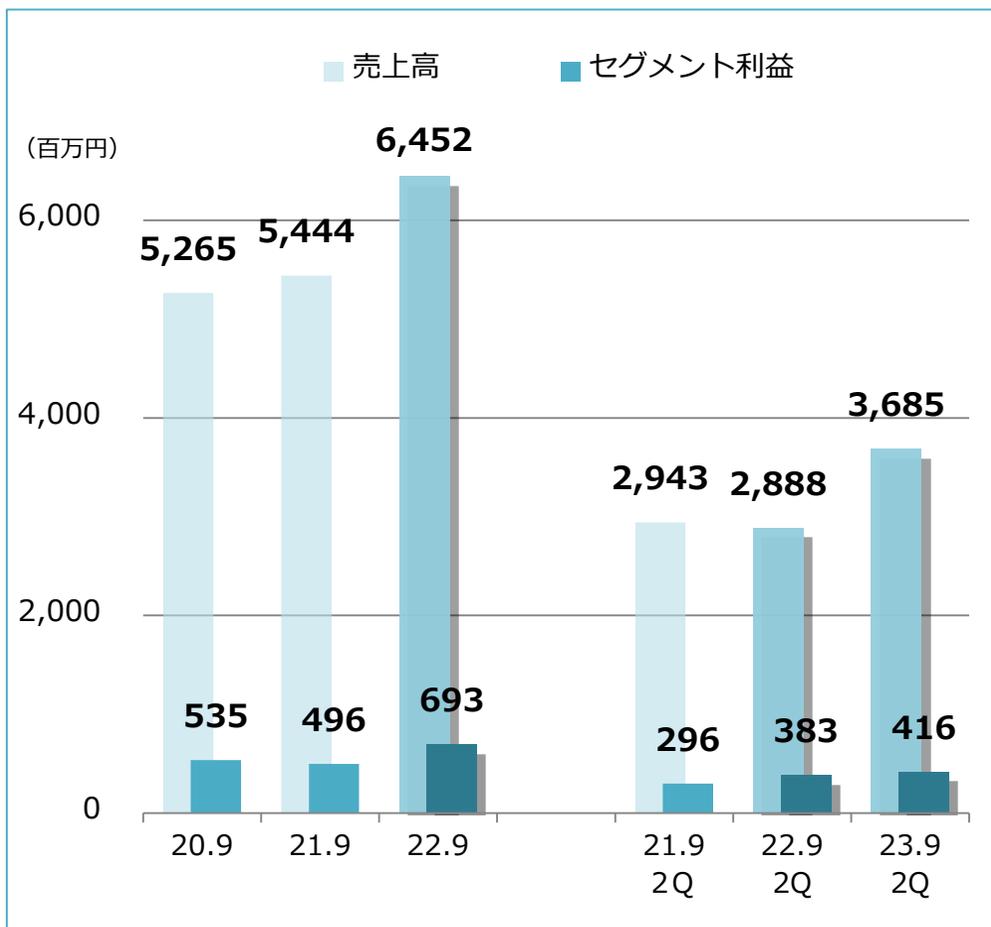


※ 四捨五入の関係で、各数値の合計が100%にならない場合があります



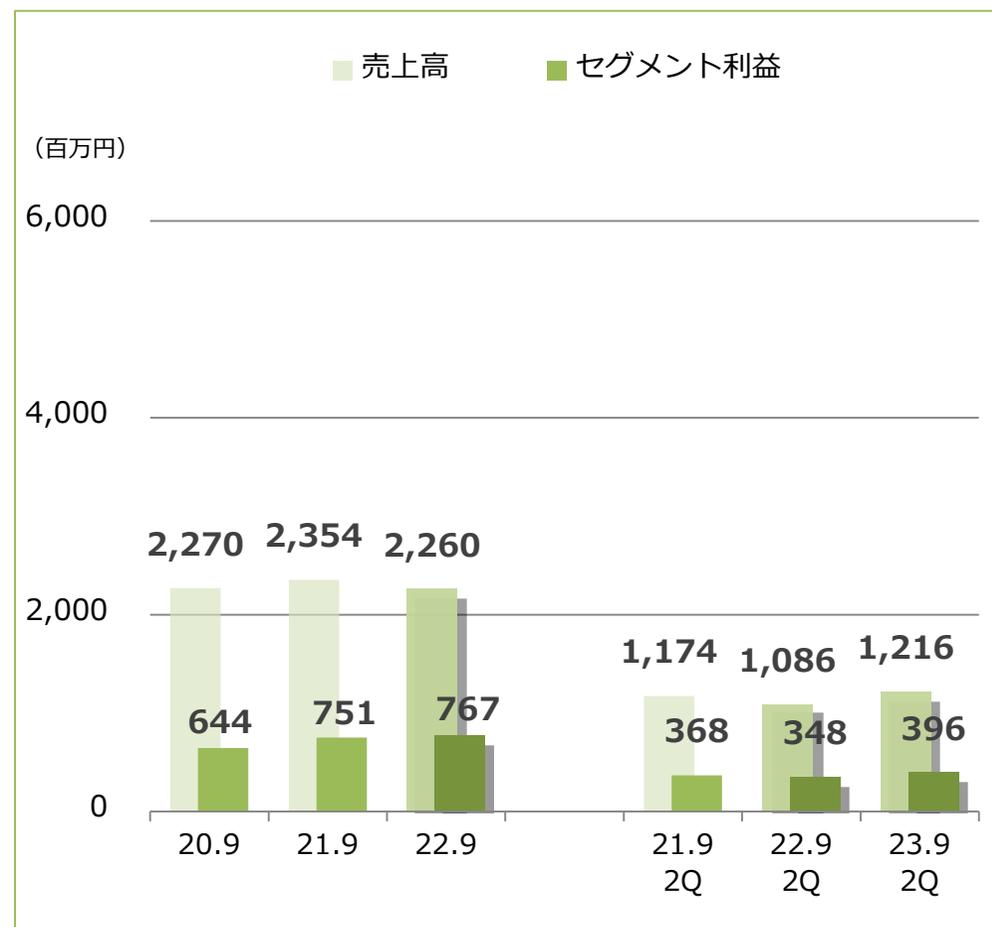
セグメント別売上高・利益の推移

不動産流通事業



※22.9期より会計方針を変更しており、21.9期の実績は当該変更を遡及適用。従来基準におけるセグメント利益は547百万円（売上高は影響なし）

不動産管理事業



※22.9期は不動産管理事業セグメントにおいて収益認識に関する会計基準の適用により売上高減

バランスシート



(百万円)

	22.9末	23.3末	増減	補足
流動資産	6,583	8,207	+1,624	
固定資産	4,928	5,041	+113	
資産合計	11,511	13,249	+1,737	
流動負債	4,295	3,959	▲335	短期借入金▲575(1年内返済予定長期借入金含む)
固定負債	3,170	4,948	+1,777	長期借入金+1,727
負債合計	7,465	8,907	+1,442	
純資産合計	4,045	4,341	+295	
負債純資産合計	11,511	13,249	+1,737	

現金及び預金	1,805	2,399	+594	
販売用不動産	2,285	2,683	+397	水戸市城南R Cマンション取得
仕掛販売用不動産	2,111	2,841	+730	水戸市元吉田R Cマンション取得等
有利子負債	4,354	5,506	+1,151	販売用不動産取得および自社企画建設のための借入増

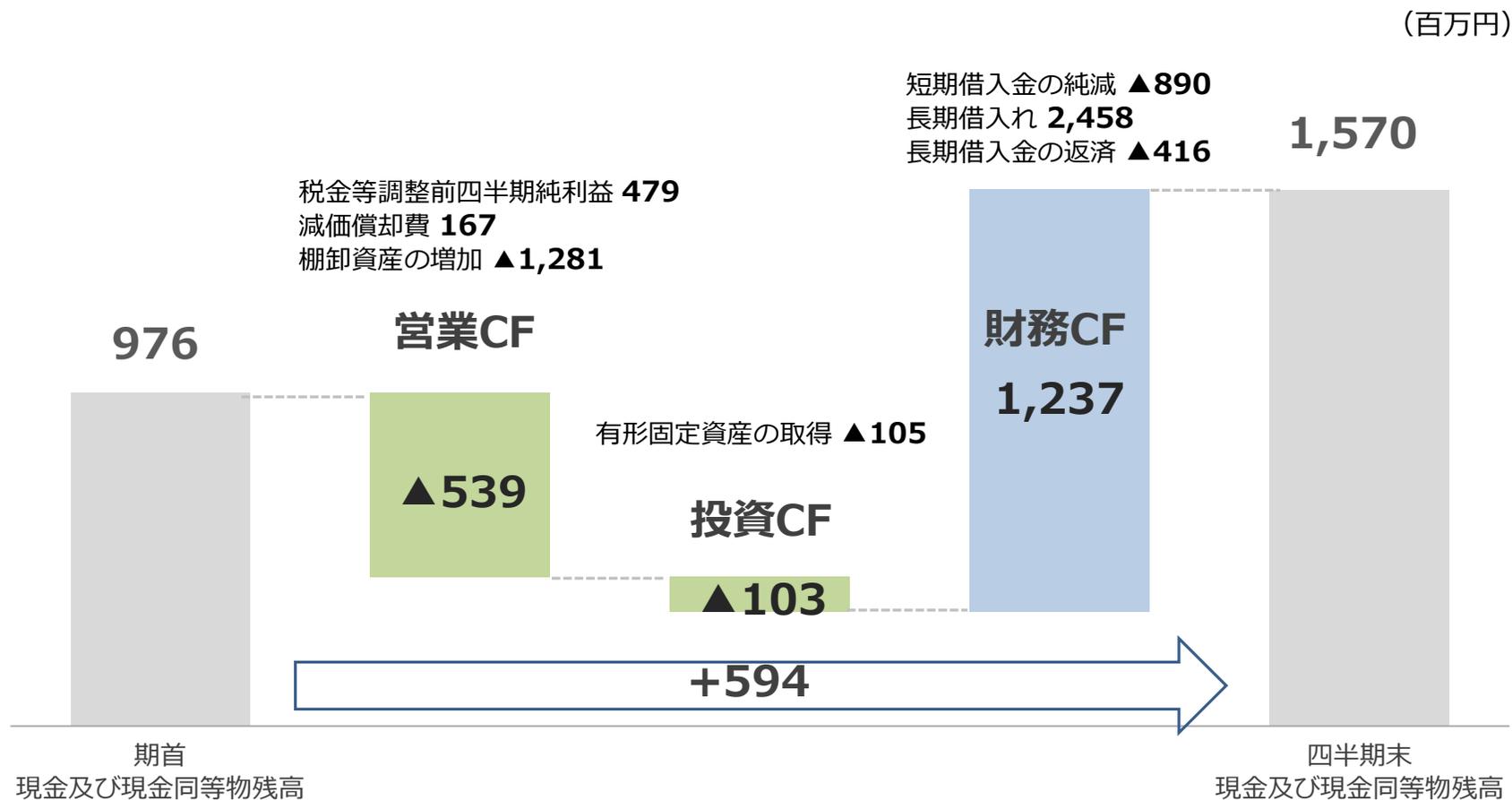
自己資本比率

35.1%



32.7%

自社企画不動産の開発を積極的に推進および販売用不動産の増加により、営業キャッシュフローはマイナス



- 2Qまで概ね期初計画に沿った推移をしており、予想は据え置き
- 23.9期においては特別利益で太陽光盗難に関する保険金計上を予定のため、経常利益までの伸びに対して、当期純利益の伸びが高くなる

(百万円, %)

	22.9期 実績	23.9期 予想	前期比 増減率
売上高	8,713	8,845	1.5
売上総利益	3,449	3,498	1.4
(売上総利益率)	(39.6)	(39.5)	
営業利益	794	835	5.2
(営業利益率)	(9.1)	(9.4)	
経常利益	794	820	3.3
(経常利益率)	(9.1)	(9.3)	
親会社株主に帰属する 当期純利益	493	572	16.1



業績予想概要

外部環境

建築価格・・・資材・人件費の高騰は続いているが、木材については落ち着き傾向
→木造アパートの建築を進める

金融環境・・・不動産については融資姿勢に変化なし

セグメント別 売上・利益

(百万円, %)

		22.9期 実績	23.9期 予想	伸び率
不動産流通事業	売上高	6,452	6,432	▲0.3
	セグメント利益	693	711	2.6
不動産管理事業	売上高	2,260	2,413	6.8
	セグメント利益	767	771	0.5

KPI

期末管理戸数 **目標 22,540戸**

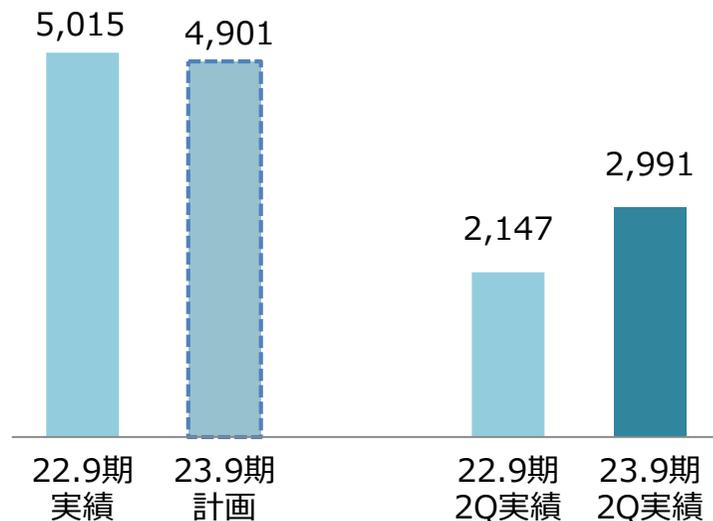
- ①営業力強化により増加基調が続く
- ②自社企画投資用不動産の企画建設による増加
- ③+1,000戸/年体制に向け、つくばエリア・東京エリアの営業を強化

営業利益率 **8%台確保を目指す**

ROE **10%以上を維持する**

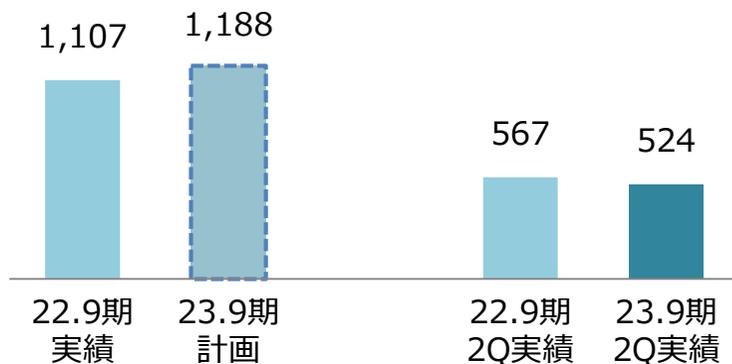
Ⅱ．事業の概況

不動産売上高



- 23.9期より自社企画投資用不動産「レーガベーネ」の木造アパートの売却が本格的に開始。2Qまでに5物件売却済
- 23.9期は1Qに新橋の事業用ビルの売却を完了（今期売上高計画の10%以上を占める）
- 22.9期の3Qにあった、東新橋のような大型物件はないため、小型・中型案件の売却を進めることにより計画の達成を図る

仲介事業収益



- 23.9期の2Qにおいて、賃貸仲介は前年実績を上回るも、販売仲介が前年実績を下回る
- ネット反響対応部署は成約件数も順調に推移
- 茨城県南エリアの仲介力強化が以前からの課題として継続中。自社企画投資用不動産を建築することにより、物件力を高め、集客力・収益アップを図る

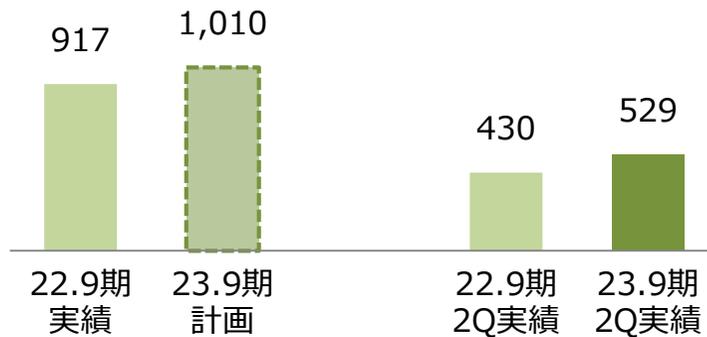
不動産流通事業の状況②

自社企画投資用不動産



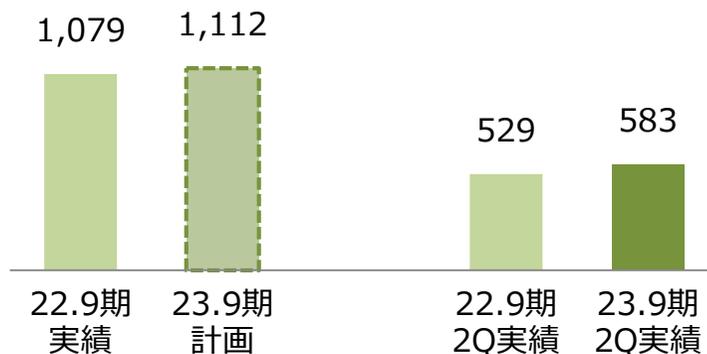
	物件名	所在地	竣工	物件概要		物件状況	
完成済	レーガバーネ右衄	茨城県土浦市右衄	2021年10月	木造2階建	8戸	23.9期3Q売却	管理事業収益計上中
	レーガバーネみどりの東	茨城県つくば市みどりの東	2022年8月	木造2階建	2棟12戸	23.9期1Q売却	管理事業収益計上中
	レーガバーネ田彦Ⅱ	茨城県ひたちなか市田彦	2022年10月	木造2階建	6戸	23.9期1Q売却	管理事業収益計上中
	レーガバーネ東赤塚	茨城県水戸市東赤塚	2023年1月	木造2階建	4戸	23.9期2Q売却	管理事業収益計上中
	レーガバーネ袴塚	茨城県水戸市袴塚	2023年1月	木造2階建	8戸	当社所有で賃貸事業収益計上中	
	レーガバーネ金沢町	茨城県日立市金沢町	2023年2月	木造2階建	2棟12戸	当社所有で賃貸事業収益計上中	
	レーガバーネ金町	茨城県水戸市金町	2023年2月	木造2階建	2棟10戸	23.9期2Q売却	管理事業収益計上中
	レーガバーネ久慈Ⅱ	茨城県日立市久慈町	2023年3月	木造2階建	8戸	当社所有で賃貸事業収益計上中（購入申込有）	
	レーガバーネ勝田本町Ⅰ	茨城県ひたちなか市勝田本町	2023年3月	木造2階建	14戸	23.9期2Q売却	管理事業収益計上中
	レーガバーネ勝田本町Ⅱ	茨城県ひたちなか市勝田本町	2023年3月	木造2階建	12戸	23.9期3Q売却	管理事業収益計上中
レーガバーネ水戸城南	茨城県水戸市城南	2023年4月	木造2階建	8戸	当社所有で賃貸事業収益計上中（購入申込有）		
建築中	レーガバーネ森山町Ⅰ	茨城県日立市森山町	2023年6月（予定）	木造2階建	6戸		
	レーガバーネ堀口	茨城県ひたちなか市堀口	2023年8月（予定）	木造2階建	2棟14戸		
	レーガバーネ勝田泉町	茨城県ひたちなか市勝田泉町	2023年8月（予定）	木造2階建	10戸		
	レーガバーネ日立城南	茨城県日立市城南	2023年8月（予定）	木造2階建	2棟12戸		
	レーガバーネ河和田	茨城県水戸市河和田	2023年9月（予定）	木造2階建	2棟14戸		
	レーガバーネ東大島	茨城県ひたちなか市東大島	2023年9月（予定）	木造2階建	12戸		
	レーガバーネ守谷	茨城県守谷市本町	2024年1月（予定）	RC造6階建	21戸	当社守谷支店出店予定	
レーガバーネ中里	東京都北区中里	2024年4月（予定）	RC造10階建	18戸			
建築準備中	レーガバーネ中村南	茨城県土浦市中村南	2023年12月（予定）	木造2階建	2棟10戸		
	レーガバーネ東砂	東京都江東区東砂	未定	RC造10階建	26戸		
	レーガバーネ土浦小松	茨城県土浦市小松	未定	木造2階建	12戸		
	レーガバーネ東上野	東京都台東区東上野	未定	鉄骨造9階建	9戸	解体済	
	レーガバーネ金沢町Ⅱ	茨城県日立市金沢町	未定	木造2階建	6戸		
レーガバーネ真鍋	茨城県土浦市真鍋	未定	木造2階建	2棟14戸			
企画中	茨城県ひたちなか市・・・田彦、市毛、中根 茨城県日立市・・・・・・森山町Ⅱ						

賃貸事業収益



- 23.9期の2Qにおいて、自社物件の賃貸事業収益は中古のRC投資用不動産の購入が複数棟あったことにより前年同期比+56.5%。
- コインパーキングも前年同期比+22.4%
- 今後も積極的に中古の投資用不動産の仕入を継続し、安定的な賃料収入を計上していく

管理事業収益

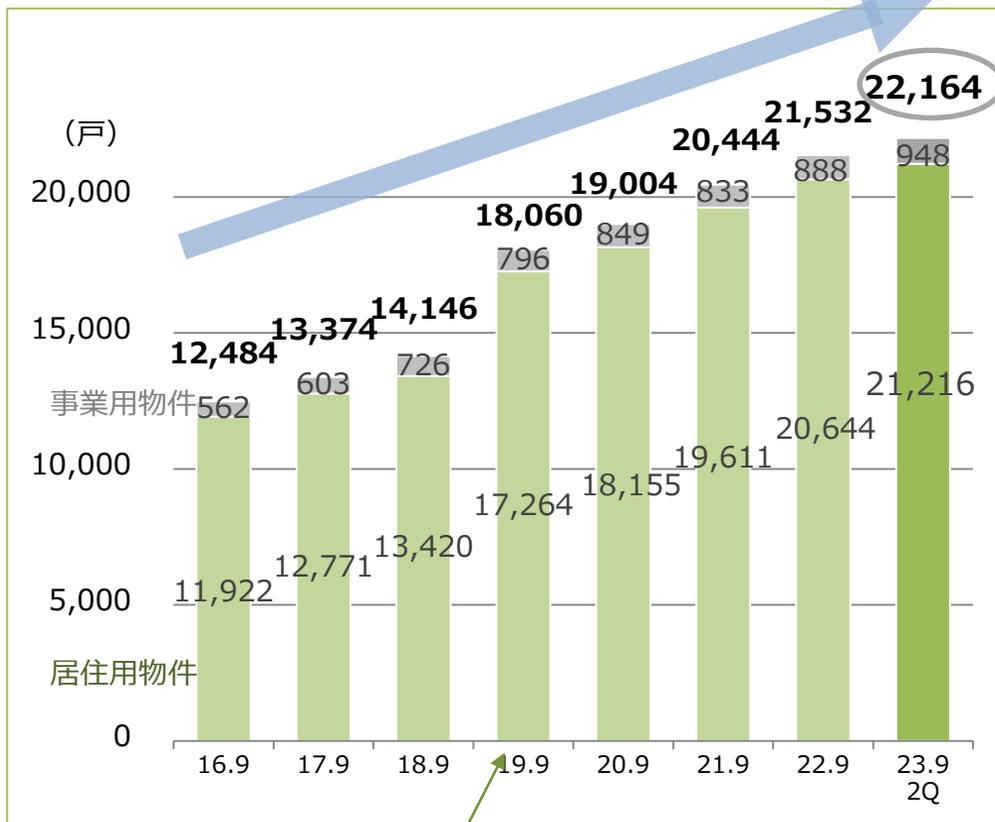


- 23.9期の2Qにおいては、管理戸数が順調に増加したため、管理手数料等はほぼ計画通り。ジャストサービスの内装工事が計画を上回る
- 今後も管理戸数を積み上げることにより、安定的な管理事業収益を計上していく
- ジャストサービスと当社建物管理部署を同オフィス内に配置することにより、ジャストサービスとの連携強化を図る（23.5月にオフィス移転済）



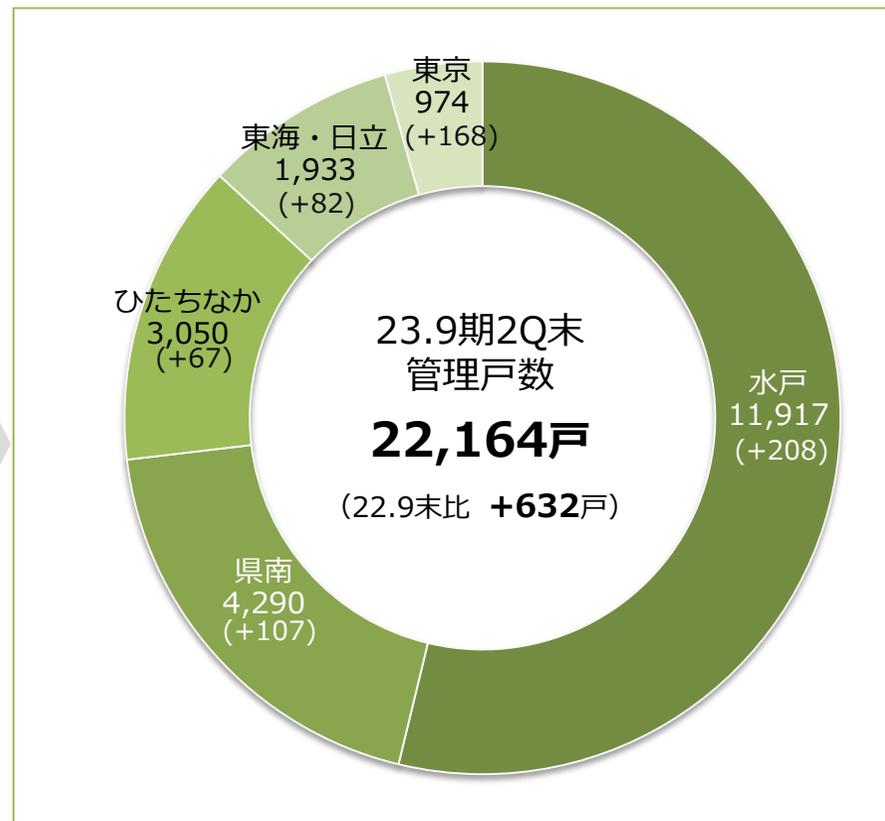
不動産管理事業の状況②

住居・事業用管理戸数の推移



旧KASUMICの管理戸数を含む

地域別の管理戸数





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

2023年3月末時点 **8,656台** 前期末比**+76台**

(2) コインパーキング「ONE'S PARK」

2023年3月末 新規OPENなし

2023年3月末時点 合計55カ所 (合計**1,306台**)

水戸市42・ひたちなか市2・東海村1

日立市7・つくば市1・取手市1・土浦市1

2023年下半期

4月 水戸市城南 8台新規OPEN済

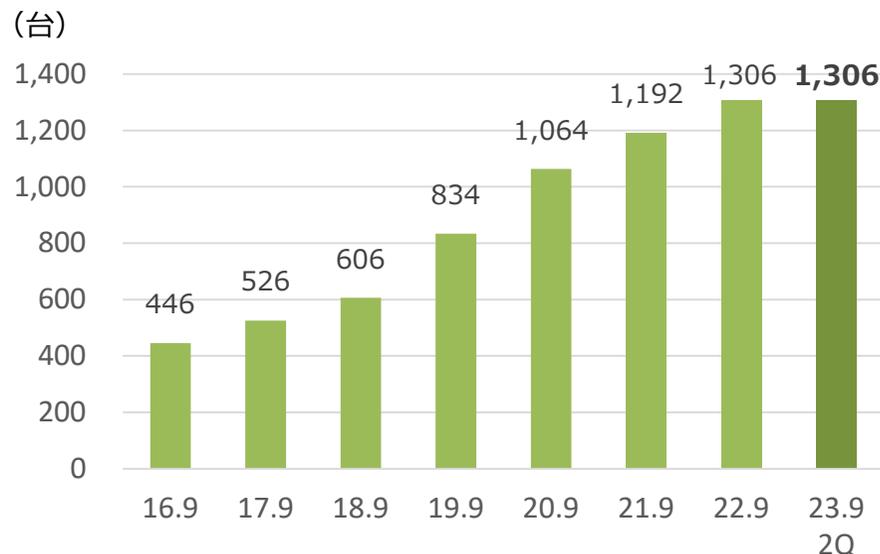
5月 ひたちなか市勝田本町 18台新規OPEN済

水戸市桜川 25台新規OPEN済

(3) 太陽光発電「KORYOエコパワー」

- ・ 2022年10月から現時点までに完成した「レーガベーネ」シリーズ9棟のうち8棟に太陽光を設置
当社が売却後も所有者よりアパートの屋根を賃借し、太陽光発電を維持
- ・ 「KORYOエコパワー高田町」パワーコンディショナーの故障により36日間、発電が3/4に減少→復旧済
- ・ 「KORYOエコパワー森戸町」銅線盗難により74日間、発電がSTOP→復旧済
- ・ 「KORYOエコパワー笠間」パワーコンディショナーの故障により118日間、発電が1/2に減少→復旧済

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



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	累計竣工棟数	進捗率	23.9期末時点累計 竣工予定
RCマンション	12棟	1棟	8.3%	1棟
木造アパート	99棟	11棟	11.1%	17棟

※詳細はP.15参照

※同一敷地内に複数棟竣工した場合は1棟としてカウント

- 「レーガバーネ」シリーズの開発は、管理戸数の増加に繋がる
⇒ストックビジネスの強化
- 「レーガバーネ」シリーズを展開することにより、予算の確実性が高まる
- リアル店舗による顧客ニーズの吸い上げは継続的に実施
⇒ 賃借人・賃貸人（投資家）の双方にとって満足の高い物件を供給する
- 売却のタイミングは物件ごとに見極め実施
⇒ 売却前は賃貸事業収益(家賃収入)を計上、売却後は管理事業収益（管理手数料等）を計上
- 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

23.9期の新規出店なし⇒24.9期に守谷支店を開設

人口増加が続く県南エリアにおいてドミナント形成推進のため**守谷市**本町に支店用地を取得
当初予定していた2023年2月1日の営業開始を見直し、2024年4月の営業開始に予定変更
現在の建物を解体し、自社企画投資用不動産「**レーガバーネ守谷（仮称）**」を建設のうえ1階に出
店することで、収益を確保しコストアップによる利益圧迫を抑制

23.4月度取締役会において、出店目標「6店舗」について検討

出店目標については変更をせず、当社の出店基準に沿った物件の情報収集に注力をする

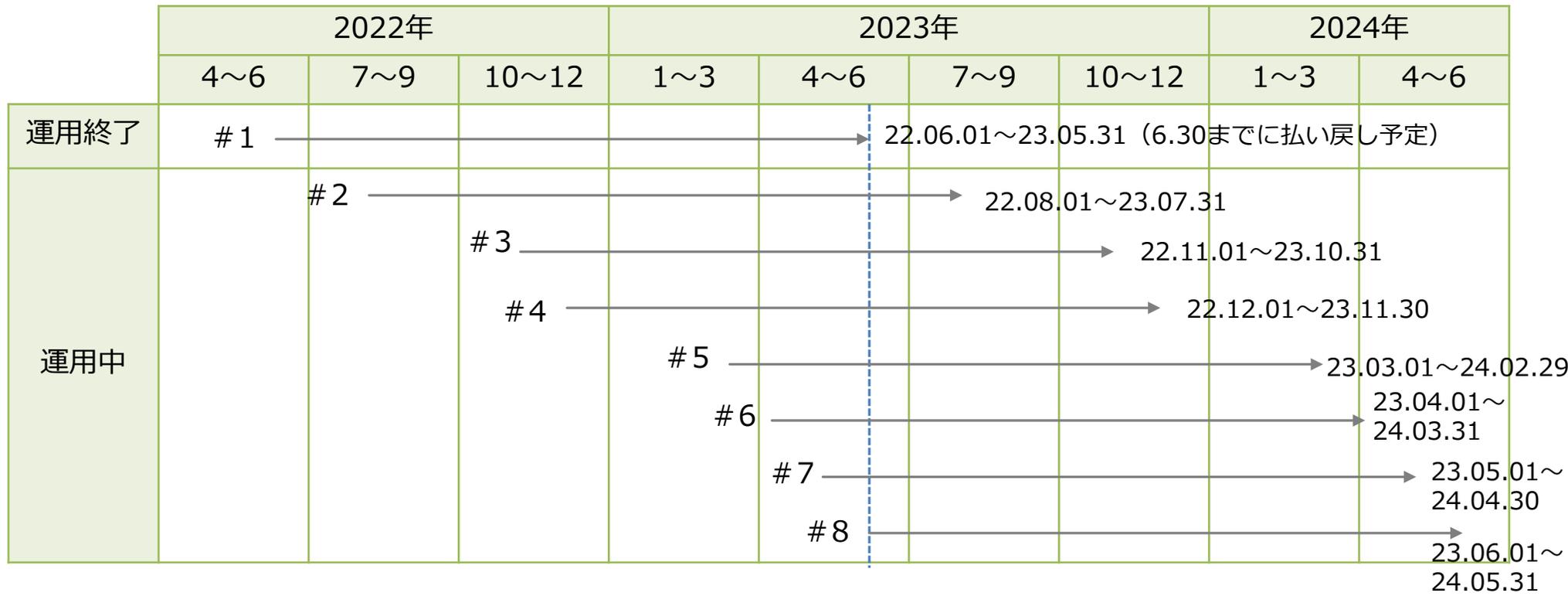


中期計画達成に向けた取り組みの進捗状況③

③ KORYO Funding を収益事業として確立させる

- 2022年4月以降、2023年5月31日までに8本のファンドを設定
- 会員数はファンド組成ごとに順調に増加中
- 定期的に「レーガベーン」シリーズの売却情報を送信

累計募集金額	317,500千円
累計応募金額	650,400千円



各ファンドの概要・物件情報・運用情報は [こちら \(→\)](https://koryo-funding.jp/) **公式サイト** <https://koryo-funding.jp/>

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項目の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

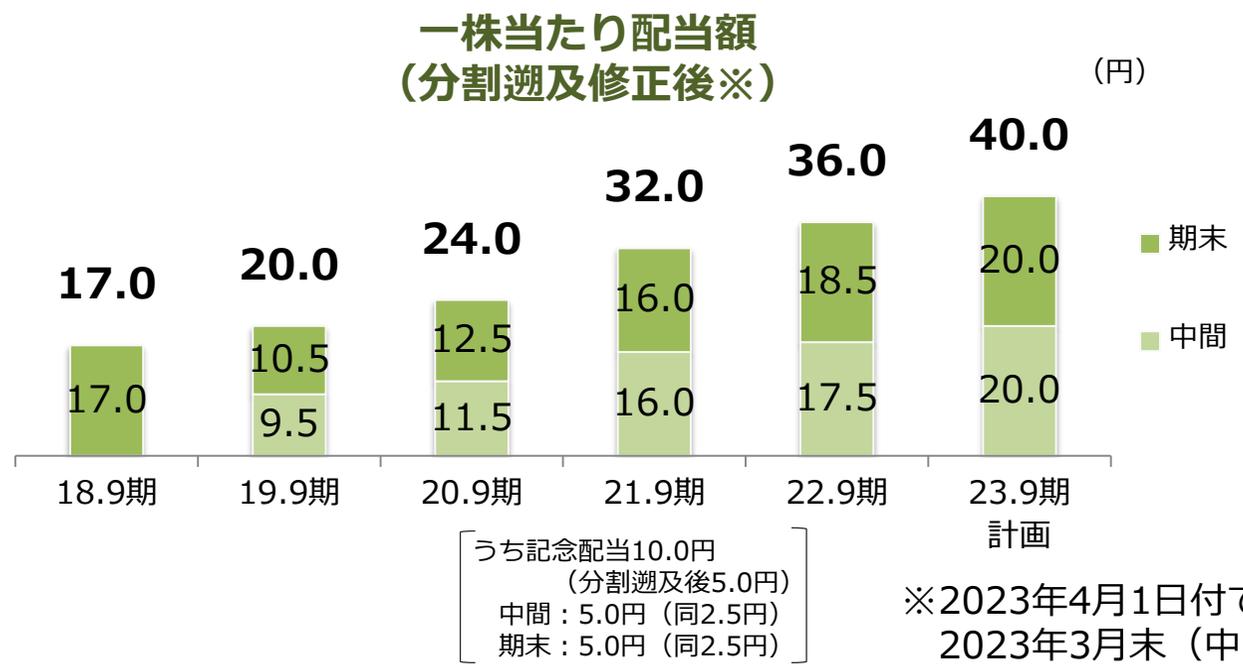
配当性向30%以上を当面の目標として、株主への安定配当の継続を図る

(2021年3月16日制定)



株主還元

- 23.9期配当は中間配当40.0円（株式分割遡及後20.0円）、期末配当20.0円（株式分割後）を実施の予定
- 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



配当性向目標	30%
22.9期	19.6%
23.9期計画	18.8%

※2023年4月1日付で1株を2株に分割
2023年3月末（中間配当）以前の配当は遡及修正

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」

現在、4カ所のメガソーラー施設を運営

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

→2022年10月から現時点までに完成したアパート9棟のうち8棟に太陽光を設置済

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）

2023年5月末日時点

社用車台数は 155台

うちエコカー 90台（EV 2台、HV 88台）

エコカー率 **58%**

「茨城エコ事業所」登録認定

当社は、「茨城エコ事業所」として茨城県に登録認定されております

「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

「いばらき健康経営推進事業所」登録認定

当社は、「いばらき健康経営推進事業所」として茨城県に登録認定されております

「いばらき健康経営推進事業所」には、従業員の健康に配慮した取り組みを実施している企業が認定されます

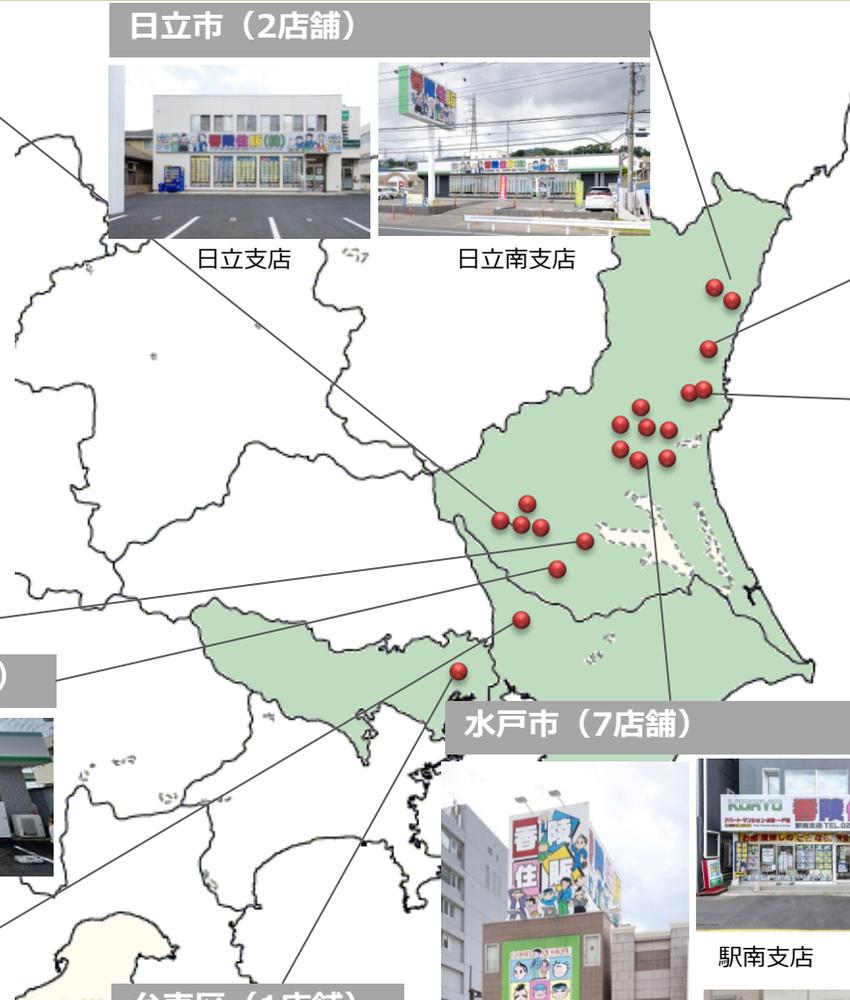


いばらき健康経営
推進事業所

參考資料



営業拠点



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 つくば桜支店

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

土浦市 (1店舗)



土浦支店

牛久市 (1店舗)



牛久支店

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

柏市 (1店舗)



柏の葉キャンパス支店

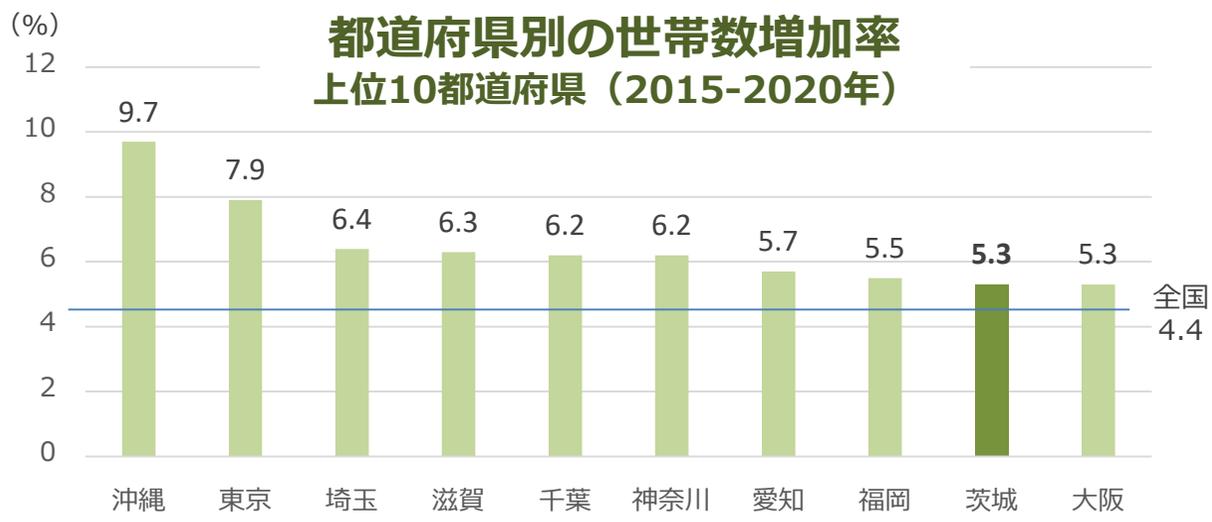
台東区 (1店舗)



東京支社 (上野)



ご参考 - 茨城県関連統計①

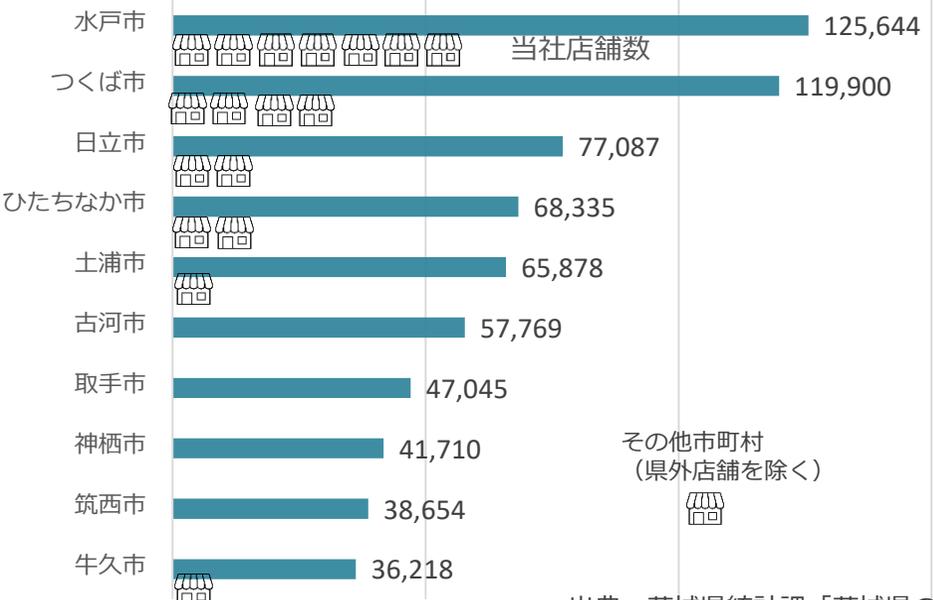


つくば駅から秋葉原駅まではつくばエクスプレスで45分、水戸駅から東京駅までは常磐線特急で1時間20分

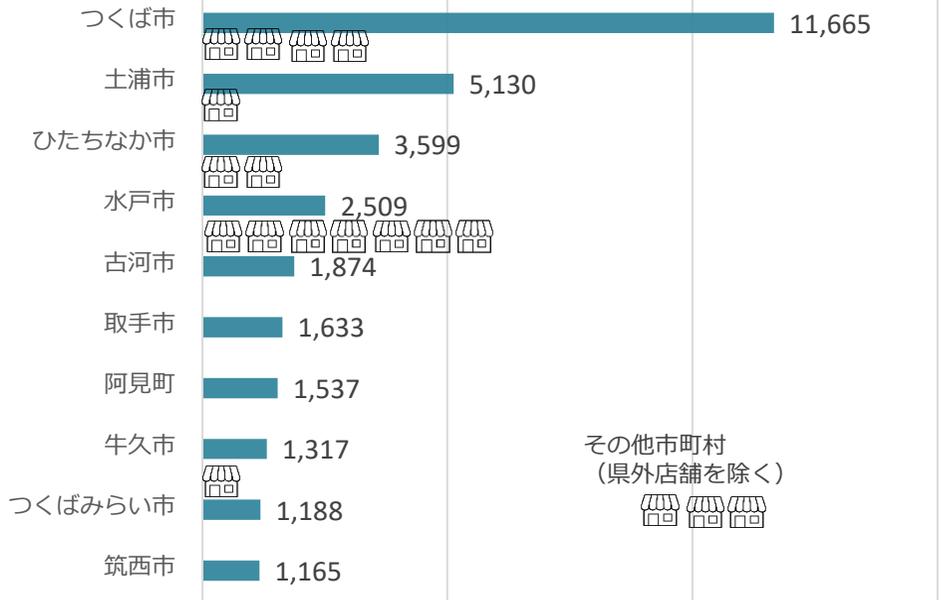
住みやすさ等を背景に茨城県の世帯数は増加中。当社はポテンシャルの高いエリアで多くの店舗を展開し、今後さらにドミナント化を推進

出典：総務省統計局「令和2年国勢調査 人口等基本集計結果」より

茨城県市町村別世帯数 (23年5月上位10市町村)



茨城県市町村別世帯数増加数 (20年5月と23年5月の比較：上位10市町村)



出典：茨城県統計課「茨城県の人口と世帯（推計）」をもとに作成

経済産業省が2023年5月26日に発表した2022年（1月～12月）の工場立地動向調査で茨城県は工場敷地面積と県外企業の工場立地件数で全国1位。工場立地件数は第2位

工場敷地面積



(注) 研究所は含まない。
出典：工場立地動向調査敷地面積（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

- ・ JX金属(株)がひたちなか市に新工場建設中（会社発表 従業員数500名以上予定）
- ・ (株)SHOEIが稲敷市の土地取得契約締結
- ・ トーイン(株)がつくばみらい市の土地取得契約締結



- 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/>