



香陵住販

2023年9月期 決算説明資料

2023年12月1日

香陵住販株式会社

東証スタンダード コード3495

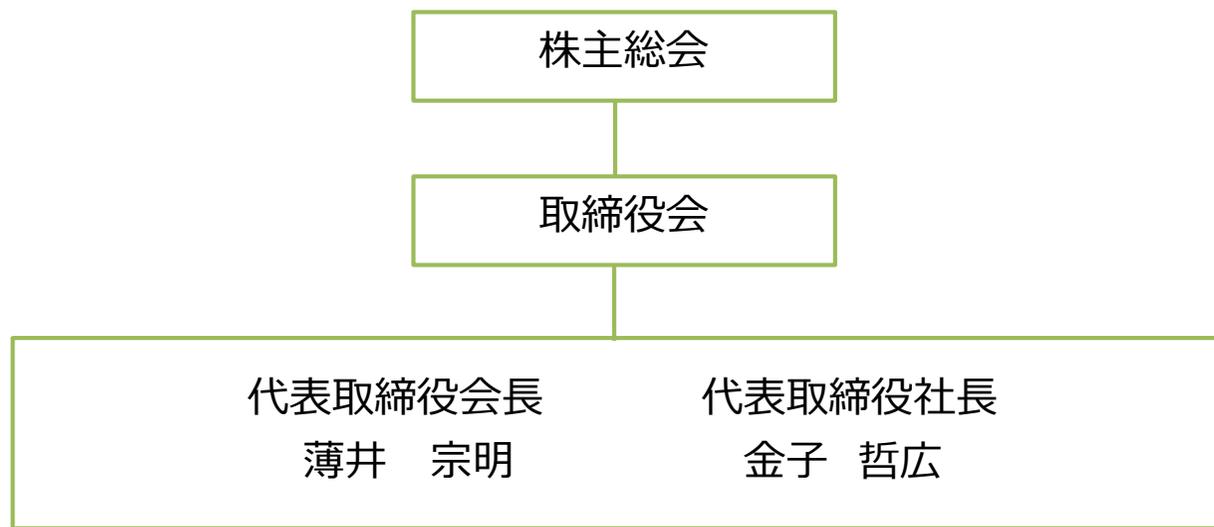
はじめに	2
I. 業績概要	7
II. 事業の概況	15
III. 修正中期計画「KORYO2025」	21
参考資料	32

はじめに



①代表取締役の異動について

- 12月26日開催の株主総会での決議を前提に、現・代表取締役の薄井 宗明が「代表取締役会長」に、現・常務取締役 第三営業本部長・PM事業本部長の金子 哲広が「代表取締役社長」に就任予定
- 当面は代表取締役2名の体制。安定成長を重視した経営方針は変更しない
- 新社長は当社の創業者精神（継続企業を目指す）を深耕するとともに、新しい時代に柔軟に対応することにより、当社の持続的な企業価値向上に努める

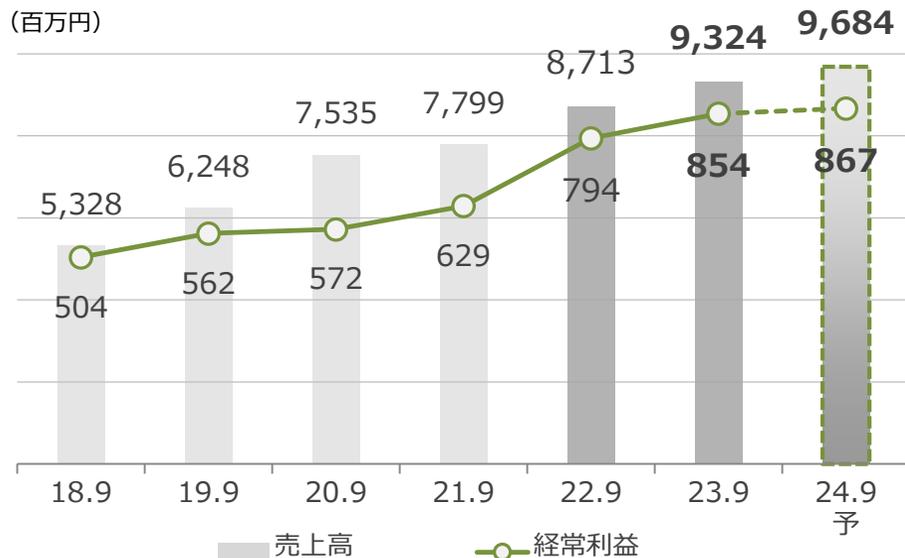




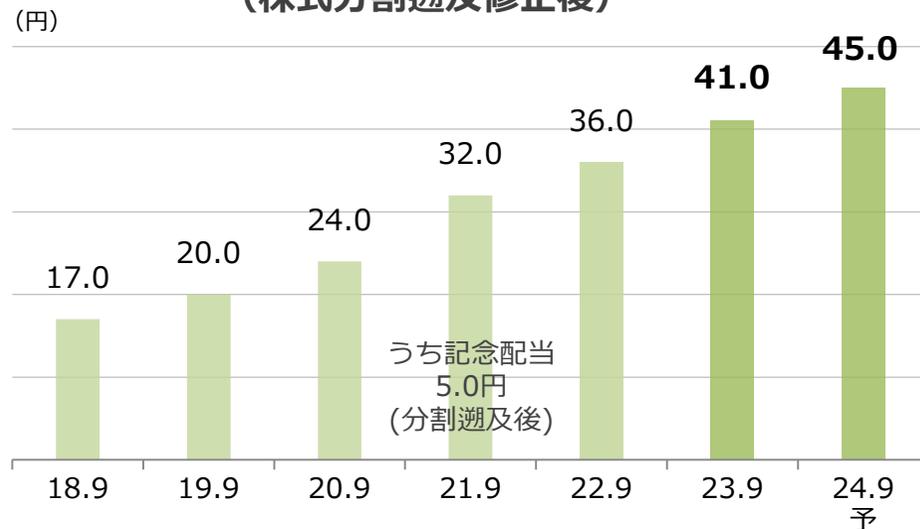
② 上場来増収増益、増配を継続

- 前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8億円を達成
- これを踏まえて「KORYO2027」の進捗状況を検証し、次頁のとおり中期計画を修正

売上高・経常利益の推移



一株配当の推移 (株式分割遡及修正後)



※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）

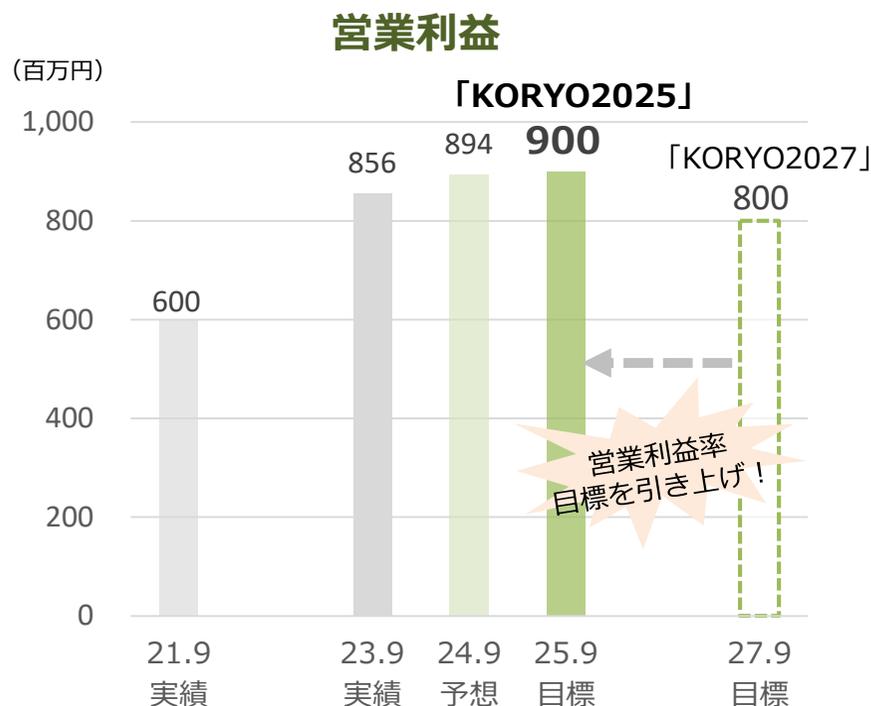
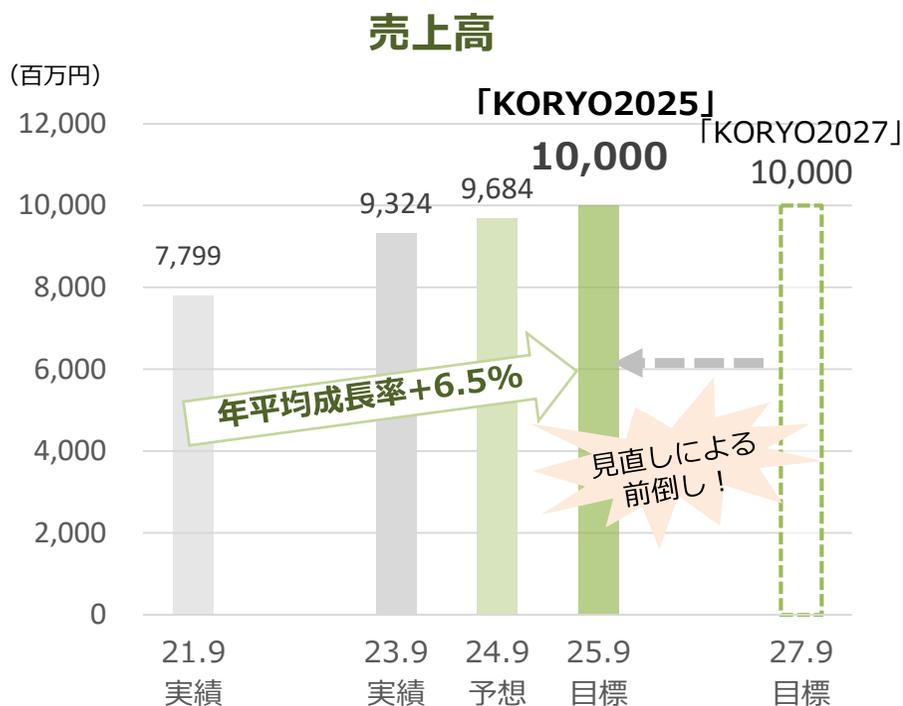
※また22.9期より不動産管理事業セグメントにおいて「収益認識に関する会計基準」等を適用しており、従来基準に比べ売上高は159百万円、経常利益は1百万円減少しています



③中期計画の修正

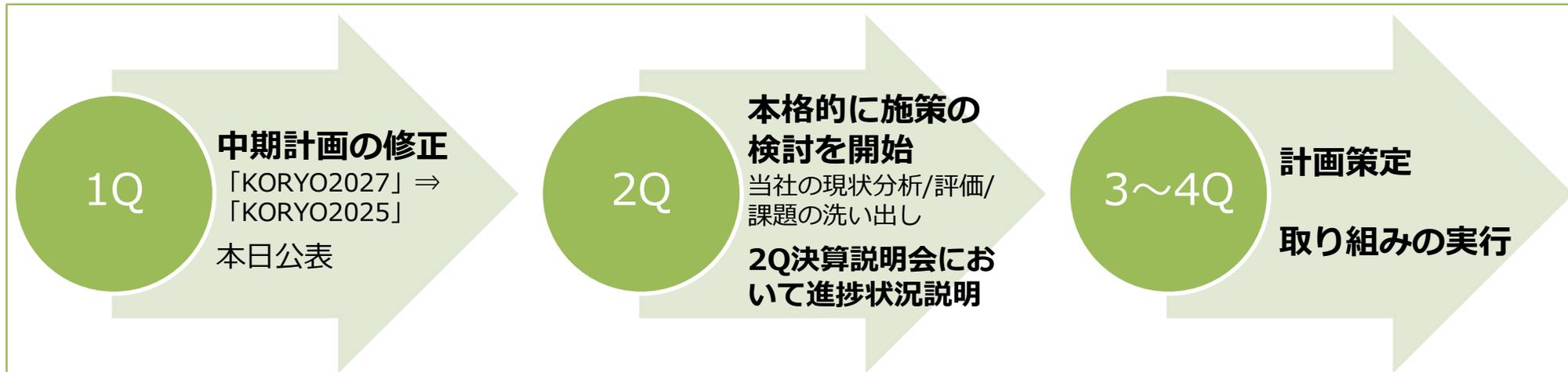
■ 主な修正内容

- ① 売上高目標（100億円以上）の達成年度を2027年度から2025年度に前倒し。中期計画の名称を「KORYO2027」から「KORYO2025」に
- ② 営業利益率の目標を1.0ptアップし9.0%以上の維持に変更（2025年度の営業利益の下限9億円）
- ③ 自社企画投資用不動産の竣工目標について、新たに2025年度までの目標を設定



④ 「資本コストや株価を意識した経営の実現に向けた対応」への取り組みについて

- 全社的な議論を交わし、24.9期中に施策・KPIおよび具体的な数値目標等について取り纏め
- 24.9期決算のタイミングで公表の予定



ストック収益の源泉である管理戸数の拡大が当社ビジネスのベースであることは不変



そのうえで、価値創出のモデルを明確にし、実践する体制を確立

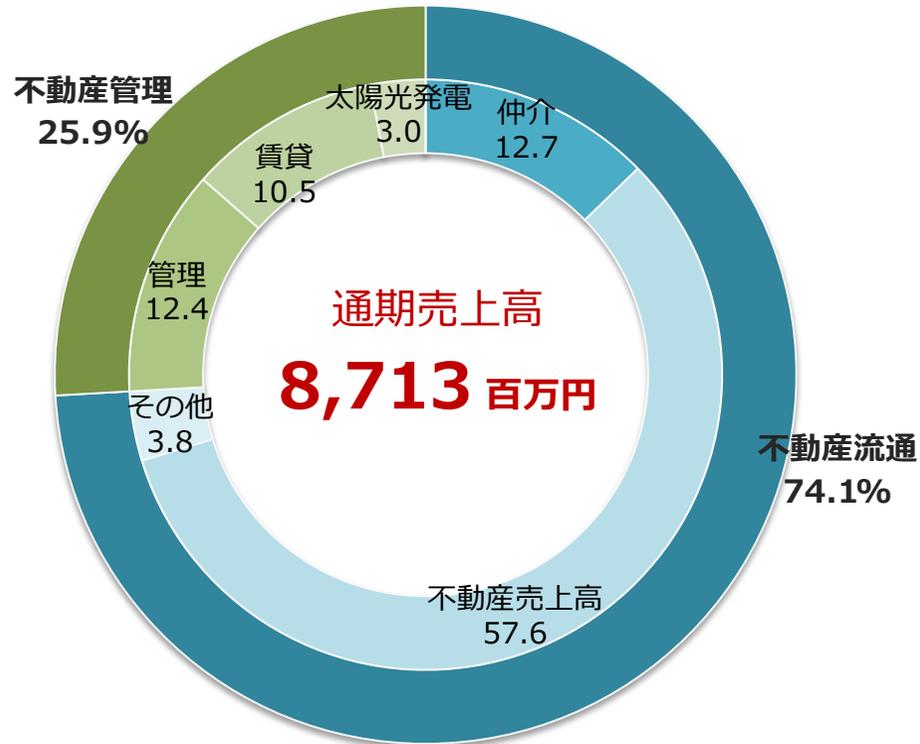
I . 業績概要

- 新橋事業用ビルの売却、柏市の分譲地の売却が増収に寄与。他の自社物件の売却も計画以上に推移。期中に仕入れたRCマンション2棟の賃料収入も計画に織り込まれていなかったため、計画を上回り着地
- 不動産売上高の増加、太陽光の発電ストップ等により総利益率が低下
- 太陽光設備盗難に関する保険金を特別利益に計上

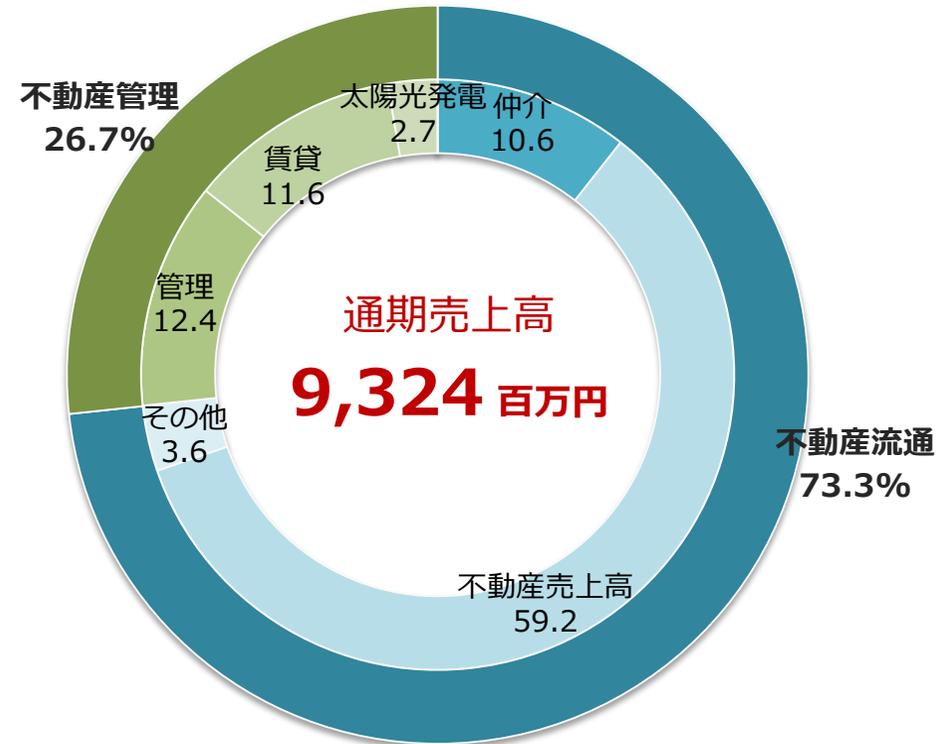
(百万円, %)

	22.9期	23.9期 期初計画	23.9期 実績	前期比 増減率	計画比 増減率
売上高	8,713	8,845	9,324	7.0	5.4
売上総利益	3,449	3,498	3,603	4.5	3.0
(売上総利益率)	(39.6)	(39.5)	(38.6)		
営業利益	794	835	856	7.9	2.5
(営業利益率)	(9.1)	(9.4)	(9.2)		
経常利益	794	820	854	7.5	4.1
(経常利益率)	(9.1)	(9.3)	(9.2)		
親会社株主に帰属する 当期純利益	493	572	653	32.5	14.2

22.9期 売上高構成



23.9期 売上高構成

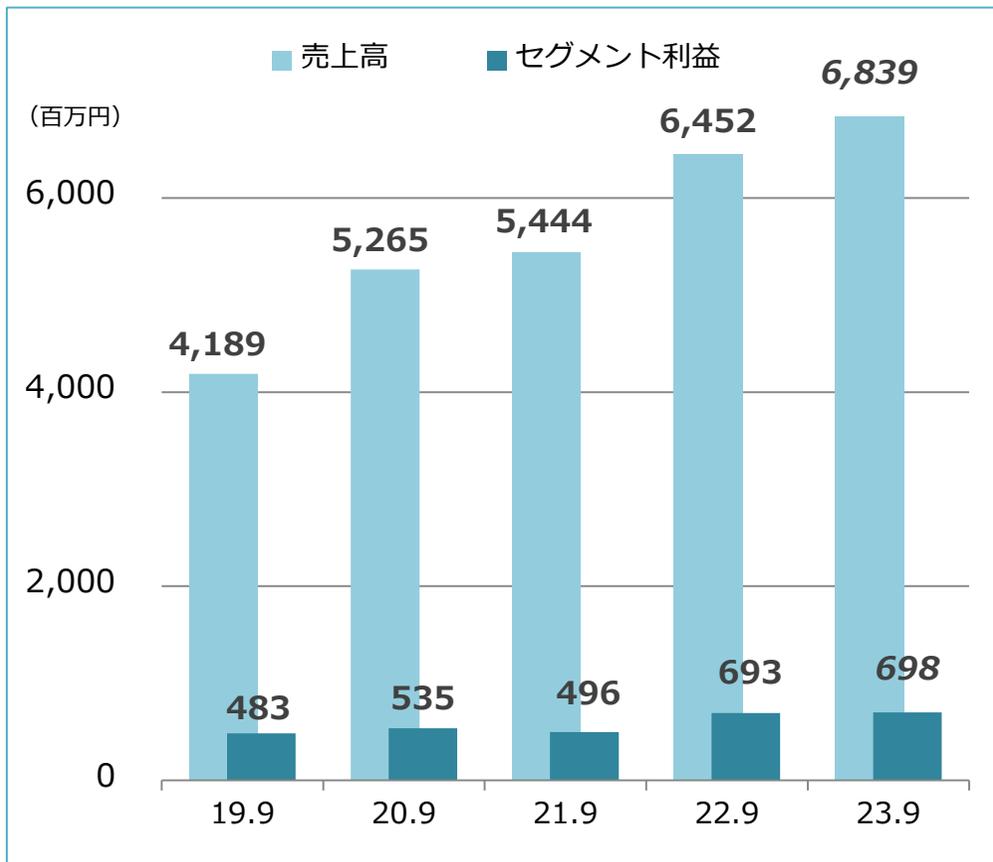


※ 四捨五入の関係で、各数値の合計が100%にならない場合があります



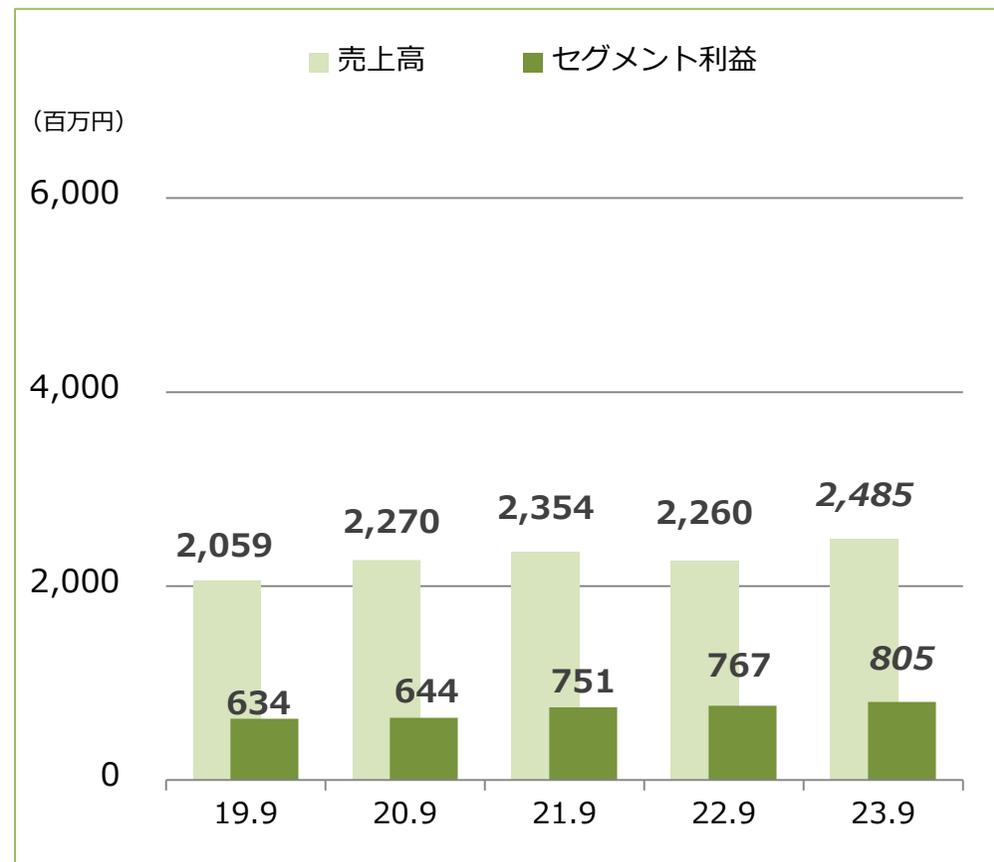
セグメント別売上高・利益の推移

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（P.4の注記参照）

バランスシート



(百万円)

	22.9末	23.9末	増減	補足
流動資産	6,583	9,037	2,454	
固定資産	4,928	5,091	163	
資産合計	11,511	14,129	2,617	
流動負債	4,295	4,618	322	
固定負債	3,170	4,868	1,698	
負債合計	7,465	9,486	2,020	
純資産合計	4,045	4,642	596	
負債純資産合計	11,511	14,129	2,617	

現金及び預金	1,805	1,846	40	
販売用不動産	2,285	2,680	394	・茨城県ひたちなか市土地5カ所 ・茨城県水戸市RCマンション2棟
仕掛販売用不動産	2,111	4,185	2,074	・千葉県柏市保留地土地
有利子負債	4,354	5,973	1,618	仕掛販売用不動産の取得による借入金の増加

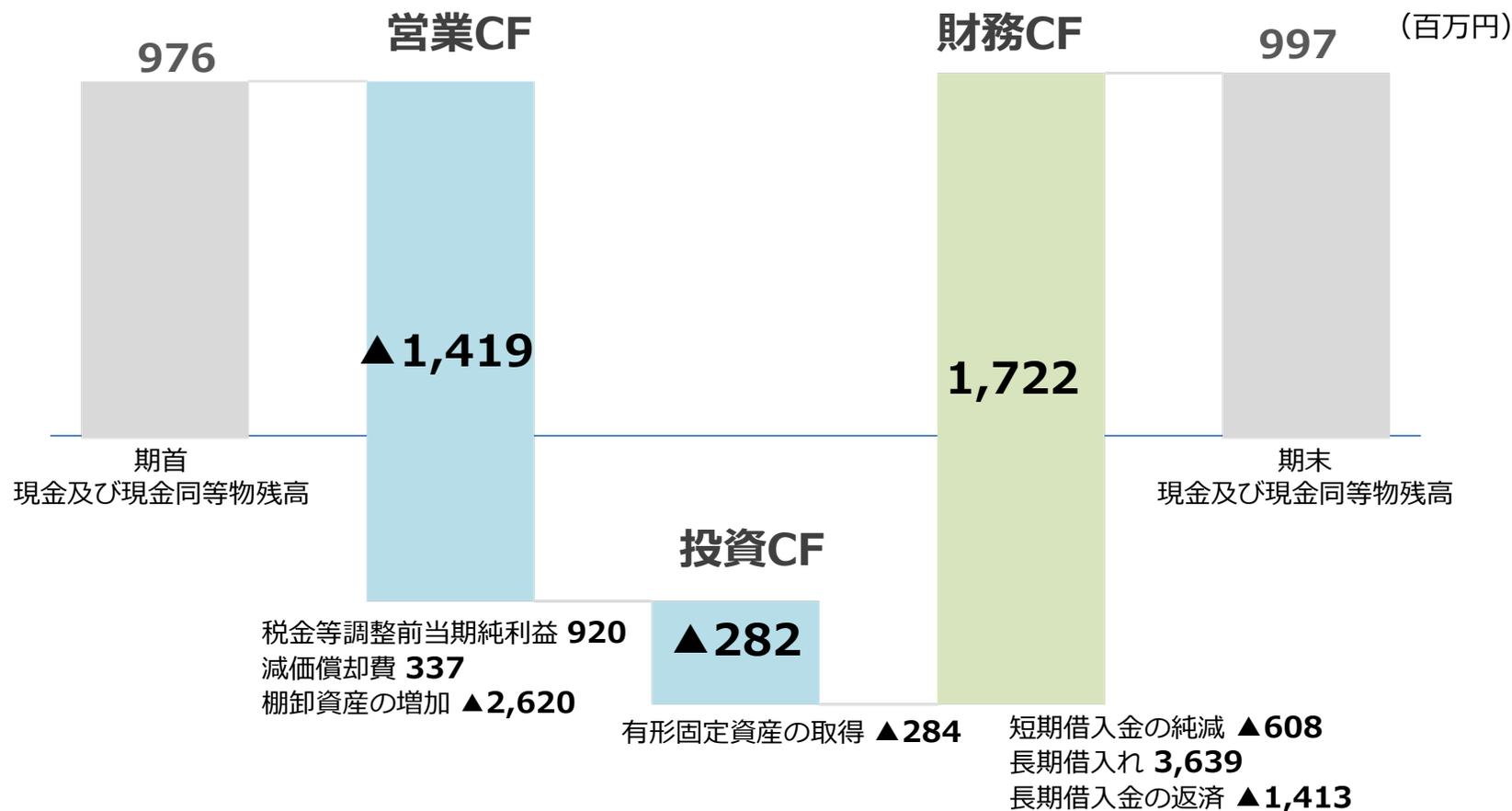
自己資本比率

35.1%



32.8%

自社企画投資用不動産用地の仕入・建設が順調に進捗。仕掛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



- 不動産売上高については、23.9期実績と同等の計画。その他、仲介事業収益、不動産管理事業については、増収増益の計画
- 23.9期に計上した特別利益が解消するため、当期純利益は減益の見通し

(百万円, %)

	23.9期 実績	24.9期 予想	前期比 増減率
売上高	9,324	9,684	3.9
売上総利益	3,603	3,721	3.3
(売上総利益率)	(38.6)	(38.4)	
営業利益	856	894	4.3
(営業利益率)	(9.2)	(9.2)	
経常利益	854	867	1.6
(経常利益率)	(9.2)	(9.0)	
親会社株主に帰属する 当期純利益	653	587	▲10.0

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, %)

		23.9期 実績	24.9期 予想	伸び率
不動産流通事業	売上高	6,839	7,128	4.2%
	セグメント利益	698	656	▲6.0%
不動産管理事業	売上高	2,485	2,556	2.8%
	セグメント利益	805	881	9.5%

KPI

期末管理戸数 **目標 23,600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 **下限目標を従来の8%から9%に変更**

ROE **10%以上を維持する**

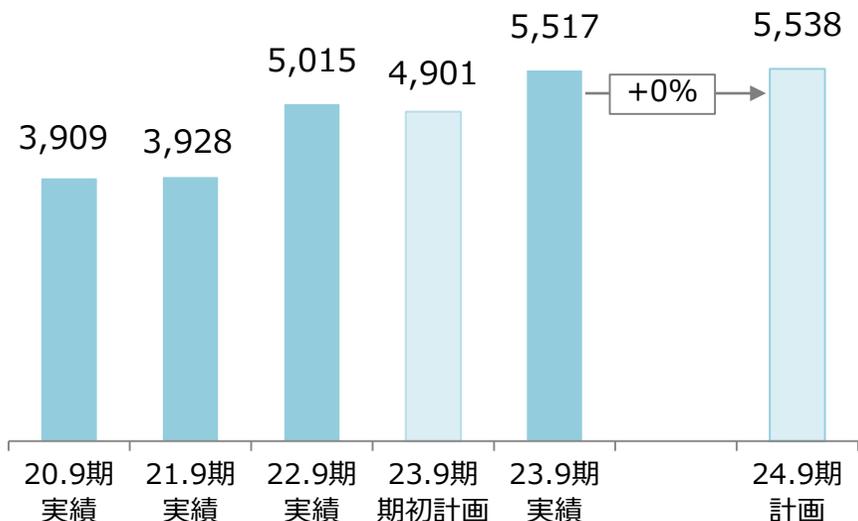
Ⅱ．事業の概況



不動産流通事業の状況①

不動産売上高

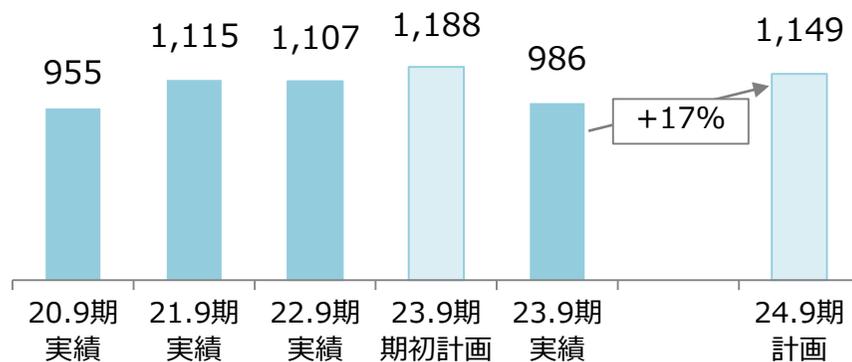
(百万円)



- 23.9期は、販売用不動産の仕入・自社企画投資用不動産の用地仕入が順調に進捗
- 24.9期においては、自社企画投資用不動産については、RCマンション1棟、木造アパート20棟の売却を計画
- その他、23.9期に仕入れた事業用物件の売却等を計画

仲介事業収益

(百万円)



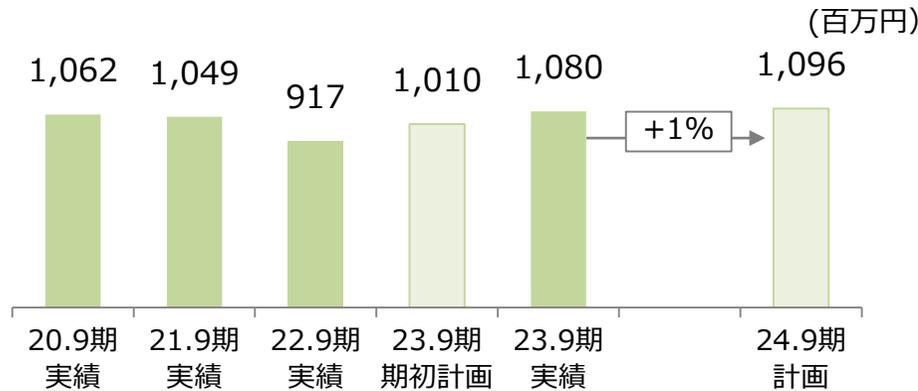
- 23.9期においては、賃貸仲介は前年実績を上回るも、計画を下回る。販売仲介は前年実績・計画ともに下回る
- 24.9期においては、販売仲介の売上増が課題。媒介物件の増加を図り、営業方法の見直しおよびノウハウの共有を行う



物件名		所在地	竣工	物件概要	物件状況
完成済	レーガベ-ネ金沢町	茨城県日立市金沢町	2023年3月	木造2階建 2棟12戸	24.9期第1Qに売却により管理事業収益計上中
	レーガベ-ネ森山町Ⅰ	茨城県日立市森山町	2023年8月	木造2階建 6戸	当社所有により賃料収入計上中
	レーガベ-ネ日立城南	茨城県日立市城南	2023年9月	木造2階建 2棟12戸	当社所有により賃料収入計上中
	レーガベ-ネ勝田泉町	茨城県ひたちなか市勝田泉町	2023年9月	木造2階建 10戸	24.9期第1Qに売却により管理事業収益計上中
	レーガベ-ネ堀口	茨城県ひたちなか市堀口	2023年9月	木造2階建 2棟14戸	24.9期第1Qに売却により管理事業収益計上中
	レーガベ-ネ東大島	茨城県ひたちなか市東大島	2023年9月	木造2階建 12戸	24.9期第1Qに売却により管理事業収益計上中
	レーガベ-ネ河和田	茨城県水戸市河和田	2023年9月	木造2階建 2棟14戸	当社所有により賃料収入計上中（商談中）
建築中	レーガベ-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
	レーガベ-ネ中村南	茨城県土浦市中村南	2024年1月（予定）	木造2階建 2棟10戸	
	レーガベ-ネ田彦Ⅲ	茨城県ひたちなか市田彦	2024年2月（予定）	木造2階建 10戸	商談中
	レーガベ-ネ市毛Ⅰ	茨城県ひたちなか市市毛	2024年2月（予定）	木造2階建 6戸	商談中
	レーガベ-ネ勝田本町Ⅲ	茨城県ひたちなか市勝田本町	2024年3月（予定）	木造2階建 6戸	商談中
	レーガベ-ネ市毛A	茨城県ひたちなか市市毛	2024年4月（予定）	木造2階建 6戸	商談中
	レーガベ-ネ中里	東京都北区中里	2024年4月（予定）	RC造10階建 18戸	
レーガベ-ネ東上野	東京都台東区東上野	2024年6月（予定）	鉄骨造9階建 9戸		
建築準備中	レーガベ-ネ中根A	茨城県ひたちなか市中根	2024年6月（予定）	木造2階建 8戸	
	レーガベ-ネ中根B	茨城県ひたちなか市中根	2024年6月（予定）	木造2階建 8戸	
	レーガベ-ネ東砂	東京都江東区東砂	未定	RC造10階建 26戸	
	レーガベ-ネ土浦小松	茨城県土浦市小松	未定	木造2階建 12戸	
	レーガベ-ネ金沢町Ⅱ	茨城県日立市金沢町	未定	木造2階建 6戸	
	レーガベ-ネ長堀公園前ABCD	茨城県ひたちなか市長堀	未定	木造2階建 4棟30戸	
	レーガベ-ネ高野	茨城県ひたちなか市高野	未定	木造2階建 2棟12戸	
レーガベ-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・・・高場・長堀・市毛 茨城県日立市・・・・・・弁天町・森山町				

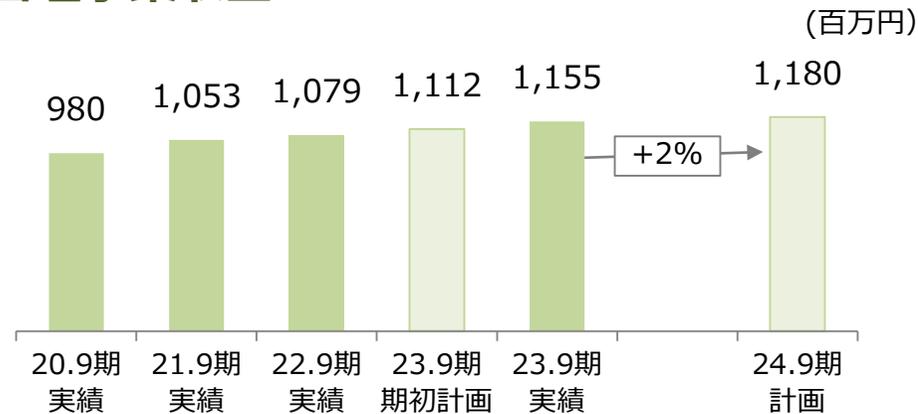
2023.9期売却実績 木造アパート10棟

賃貸事業収益



- 23.9期においては、賃貸不動産の仕入が順調に行われたため、自社賃貸収入が前年比+39.8%
- コインパーキングにおいては、コロナの影響はなし。今後も、新規オープンに注力する

管理事業収益

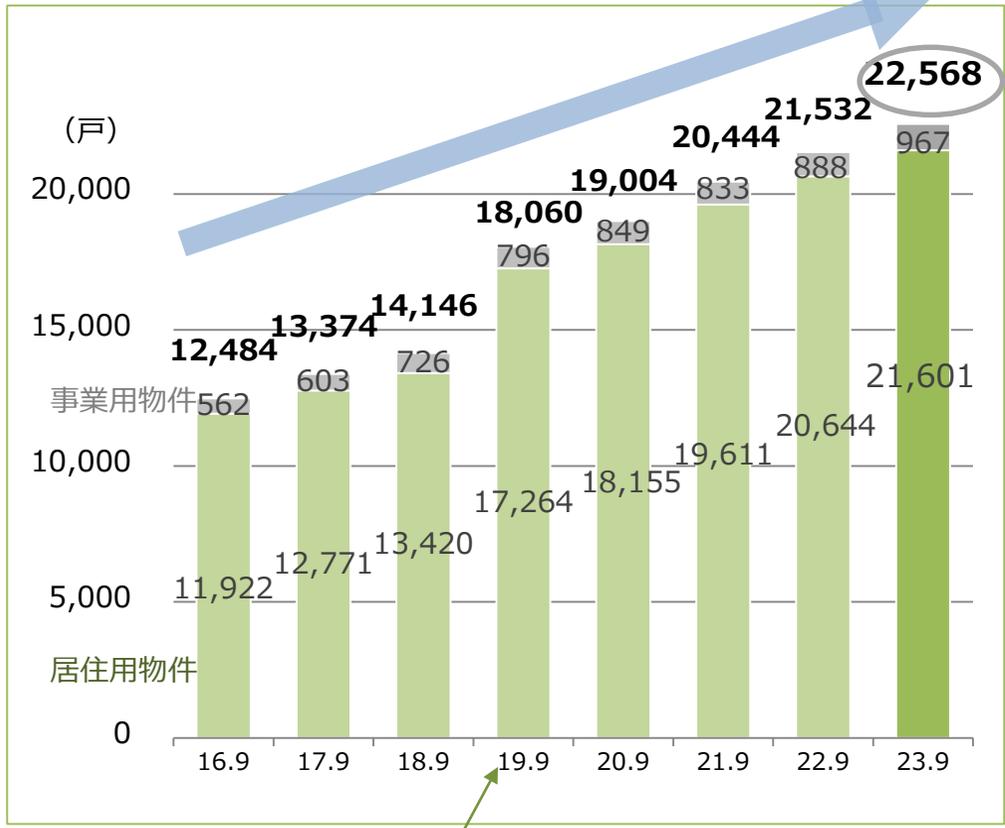


- 23.9期においては、管理戸数は順調に増加し、管理手数料等はほぼ計画通り。ジャストサービスの内装工事等が、単価の高い工事受注により計画を上回る
- 24.9期においても順調に管理戸数を増加させることにより、各手数料の増収を見込む



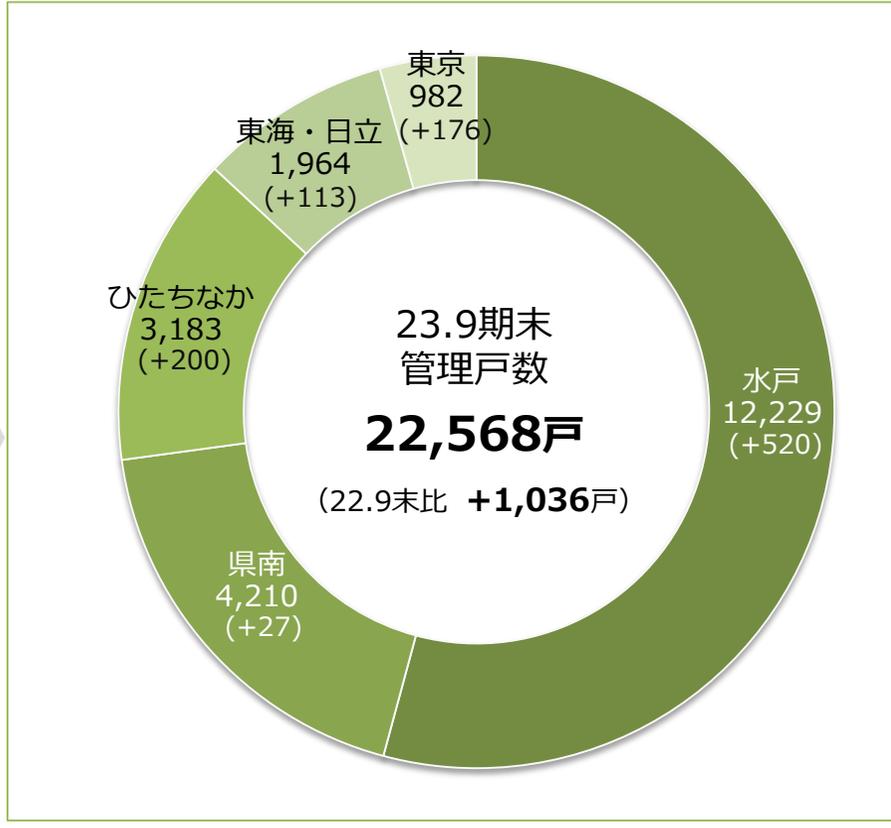
不動産管理事業の状況②

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



非住宅の主な物件

(1) 月極駐車場の管理台数

2023年9月末時点 **8,668台** 前期末比+88台

(2) コインパーキング「ONE'S PARK」

2023年9月期 新規OPEN 3カ所51台

2023年9月末時点 合計58カ所 (合計**1,357台**)

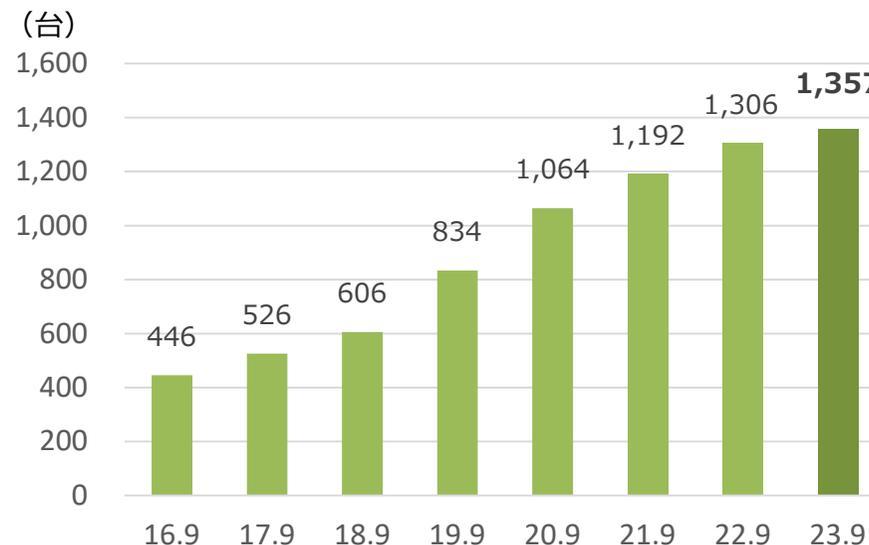
水戸市44・ひたちなか市3・東海村1

日立市7・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」

- ・自社企画投資用不動産「レーガベアーネ」シリーズのアパートの屋根に太陽光発電を設置
→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
- ・メガソーラーを4カ所運用中

コインパーキング運営台数の推移



Ⅲ. 修正中期計画「KORYO2025」

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%を目標に累進配当を続ける
- 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

営業利益 **9**億円以上 / 営業利益率9%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～25.9期 竣工目標	累計竣工棟数	「KORYO2025」 進捗率
RCマンション	8棟	1棟	12.5%
木造アパート	63棟	20棟	31.7%

※詳細はP.17参照

※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
- 投資家のキャッシュフローの向上を図る
⇒ 劣化対策等級に対応・家賃設定において、家賃の値上げが可能なエリアの検討

②既存店舗の魅力向上と新規出店

22.9期~25.9期
出店目標

2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

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「**レーガベエネ守谷（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

千葉県柏・流山エリアへの出店を計画

「KORYO2027」においては当初茨城県内での出店を企図していたが、人口増加など発展性の高いエリアとして、柏・流山に千葉県で2店舗めとなる出店を「KORYO2025」で目指す。情報収集を継続

出店計画を見直し

「KORYO2027」までの6店舗/6年から2店舗/4年に出店店舗数も見直し

「KORYO2025」においてはPM部門の強化を優先、出店計画はやや抑えて人材の確保・育成に努める

「KORYO2025」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、本日までに11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「レーガベエネ」シリーズの売却情報を送信
- 現在、開発型ファンドの検討を開始

累計募集金額 **461,600**千円

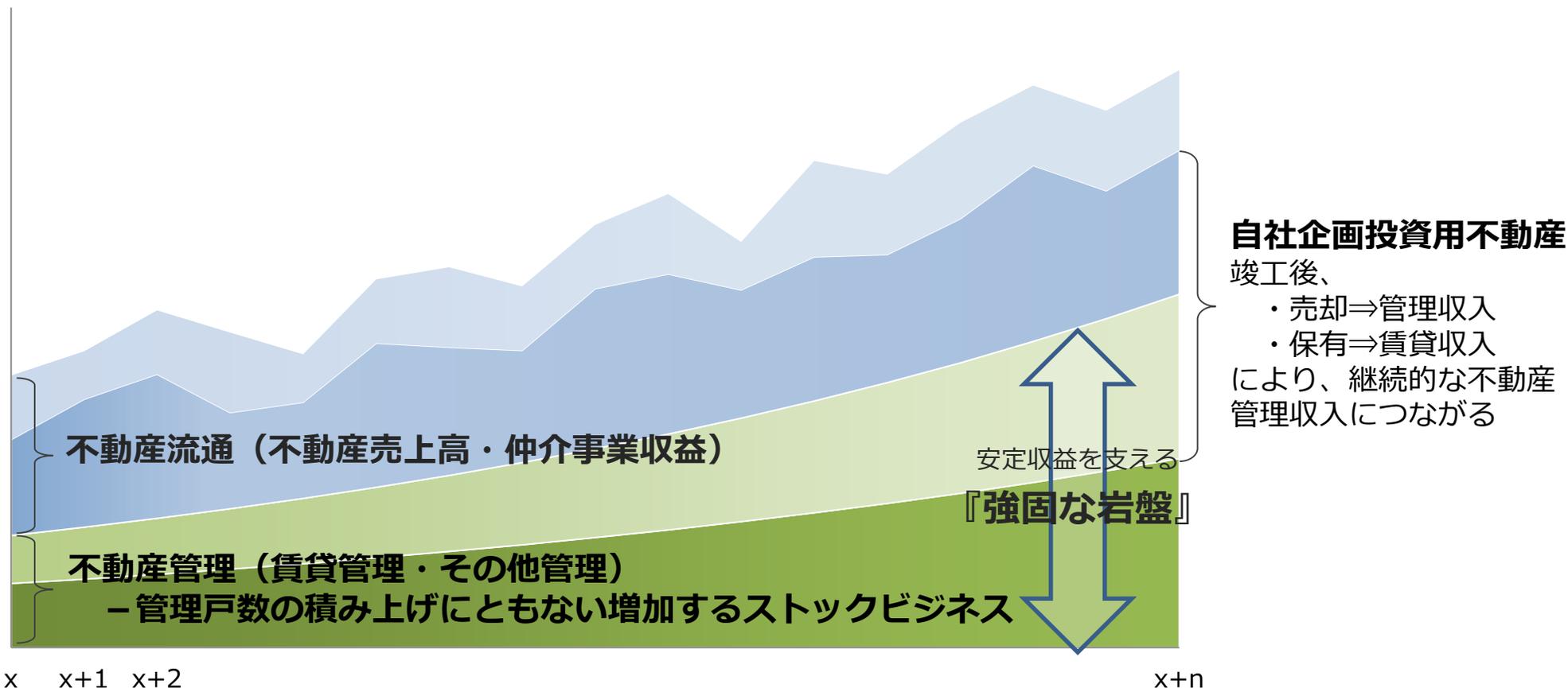
累計応募金額 **993,600**千円

	2022年			2023年			2024年				
	4~6	7~9	10~12	1~3	4~6	7~9	10~12	1~3	4~6	7~9	10~12
運用終了	#1	→			22.06.01~23.05.31			} いずれも予定通りの利回りで償還・分配			
	#2	→			22.08.01~23.07.31						
	#3	→			22.11.01~23.07.31						
	#4	→			22.12.01~23.11.30						
運用中				#5	→			23.03.01~24.02.29			
				#6	→			23.04.01~24.03.31			
				#7	→			23.05.01~24.04.30			
				#8	→			23.06.01~24.05.31			
				#9	→			23.08.01~24.07.31			
				#10	→			23.09.01~24.08.31			
				#11	→			23.12.01~24.11.30			

各ファンドの概要・物件情報・運用情報は [こちら](#) (→)

公式サイト <https://koryo-funding.jp/>

- 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



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

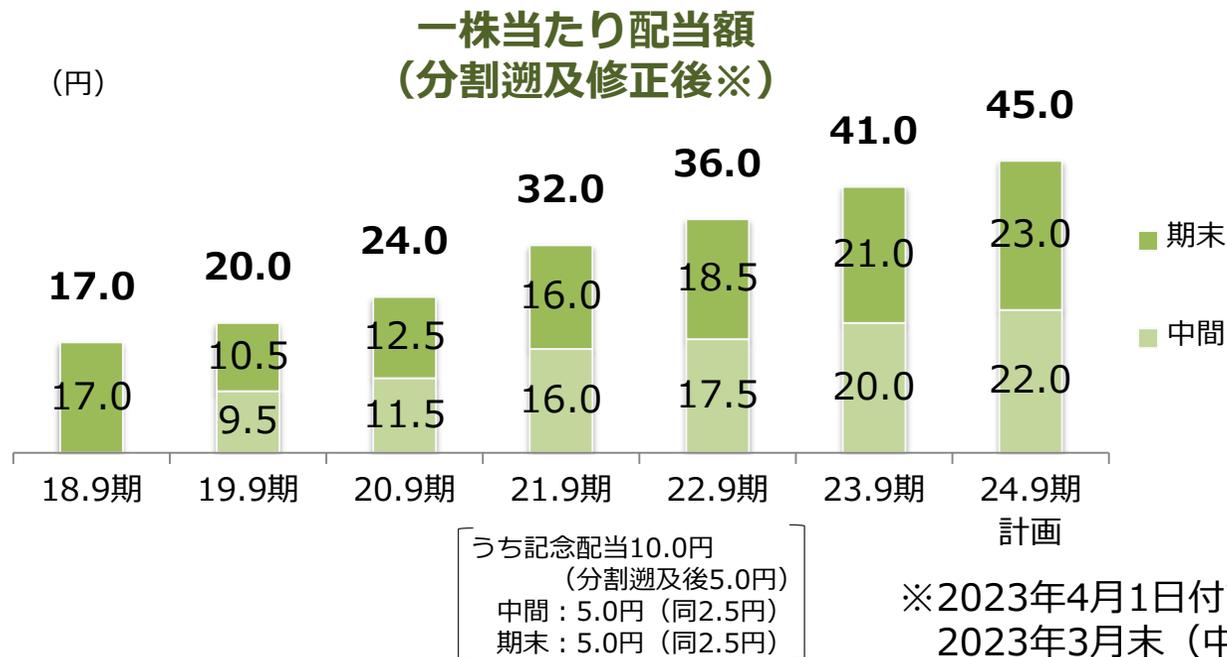
経営の効率性の向上

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、累進配当を実施

- 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21.0円（株式分割後）
- 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%	
23.9期	17.0%
24.9期計画	20.7%

※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」…



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



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
県庁南大通り支店に太陽光パネルを設置

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9月末日時点

社用車台数は 154台

うちエコカー 94台 (EV 2台、HV 92台)

エコカー率 **61%**

「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



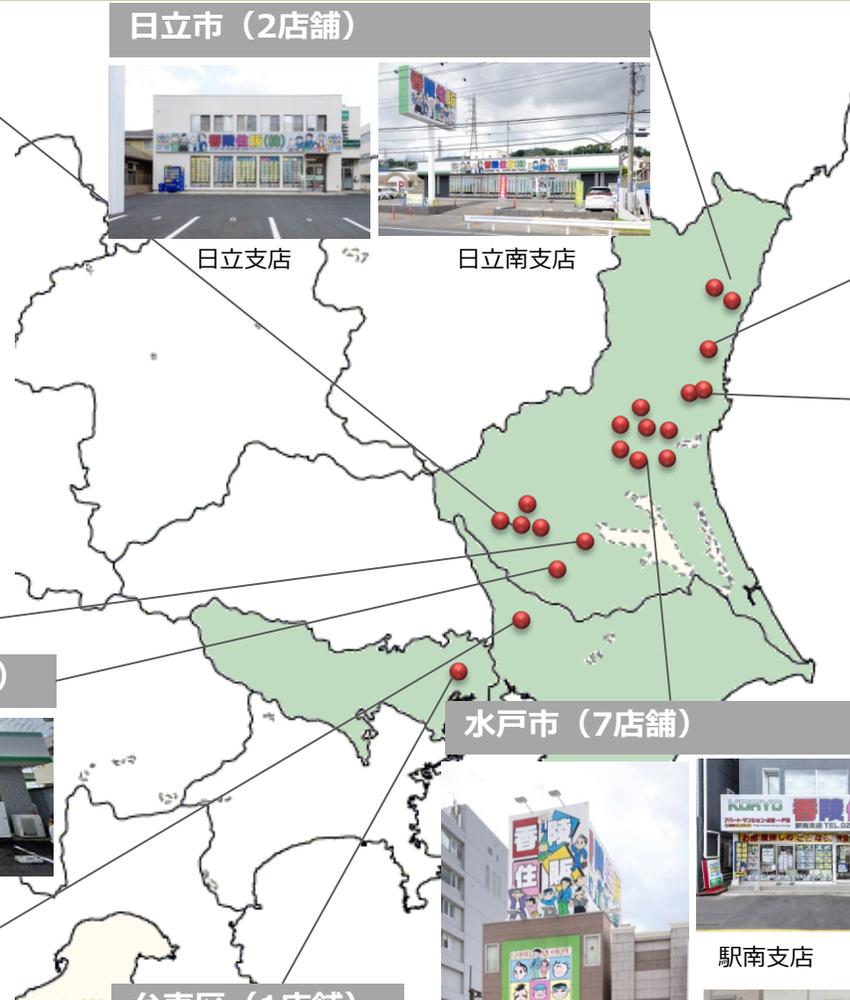
女性管理職・育休取得率の目標と実績

	目標	実績（23.9期）
女性管理職比率	2026年9月までに管理職に占める女性の割合を15%以上にする	8.8%
育休取得率	2025年3月までに女性従業員の取得率80%を目指す	100%
	2025年3月までに男性従業員の取得率10%を目指す	0%

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)



駅南支店

赤塚駅前支店

茨大前支店

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)

本社 (本店営業部)

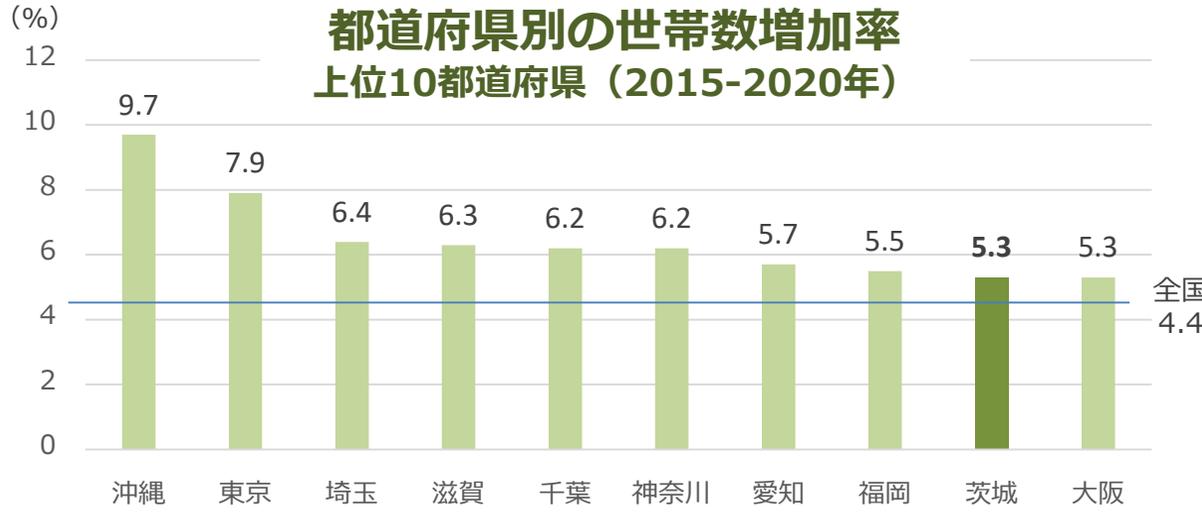
ネット支店・不動産ソリューション営業部

50号バイパス支店

県庁南大通り支店



ご参考 - 茨城県関連統計①

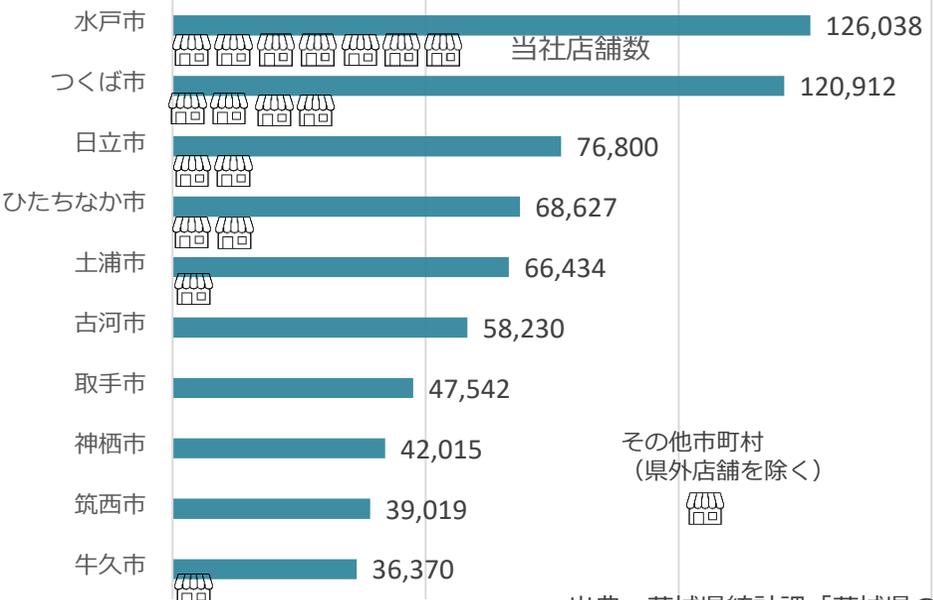


出典：総務省統計局「令和2年国勢調査 人口等基本集計結果」より

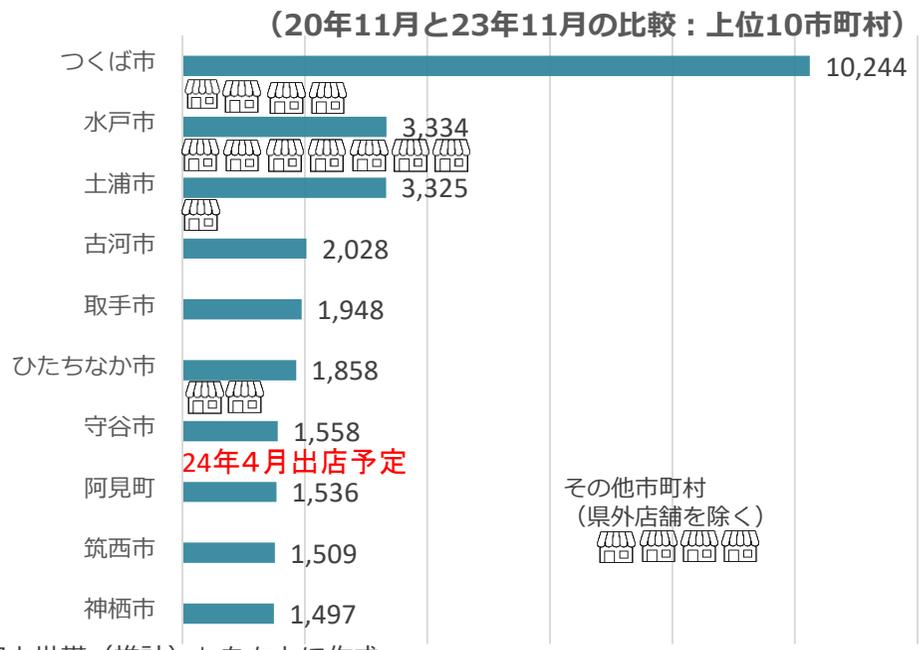
つくば駅から秋葉原駅まではつくばエクスプレスで45分、水戸駅から東京駅までは常磐線特急で1時間20分

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、今後さらにエリア拡大を推進

茨城県市町村別世帯数 (23年11月上位10市町村)



茨城県市町村別世帯数増加数 (20年11月と23年11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



ご参考 - 茨城県関連統計②

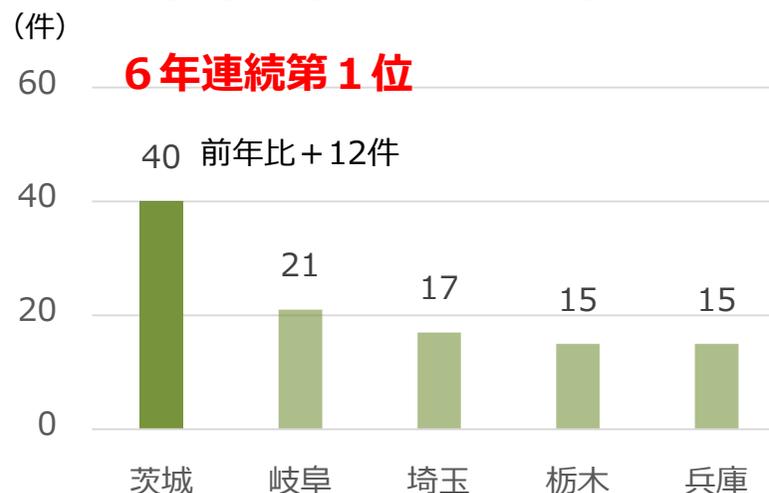
経済産業省が2023年5月26日に発表した2022年（1月～12月）の工場立地動向調査で茨城県は工場敷地面積と県外企業の工場立地件数で全国1位。工場立地件数は第2位

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/>