



香陵住販

2024年9月期 第2四半期 決算説明資料

2024年5月30日

香陵住販株式会社

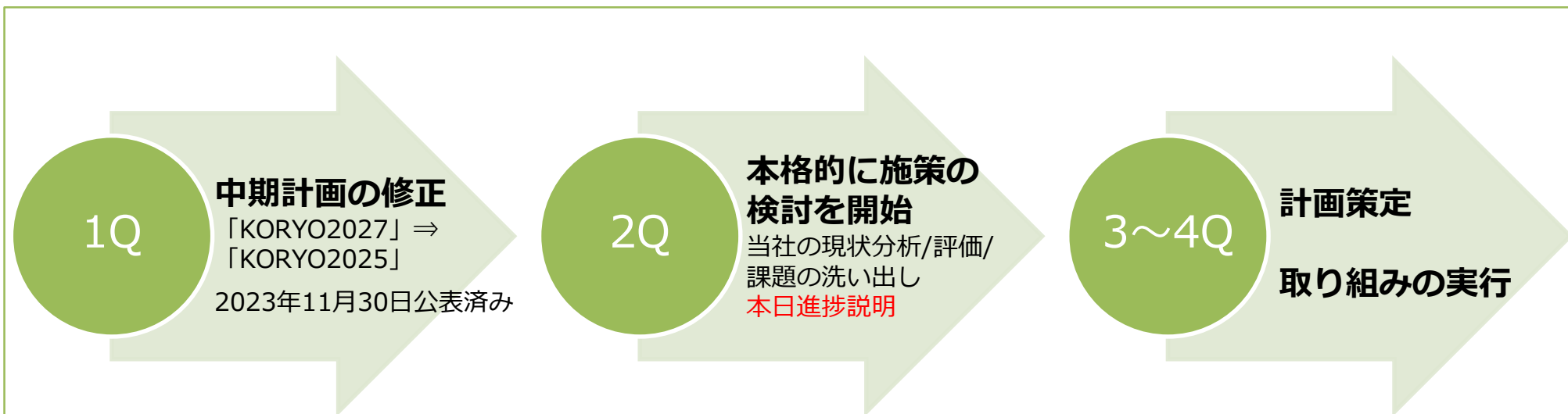
東証スタンダード コード3495

はじめに	2
I. 業績概要	7
II. 事業の概況	15
III. 中期計画「KORYO2025」	22
参考資料	31

はじめに

「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

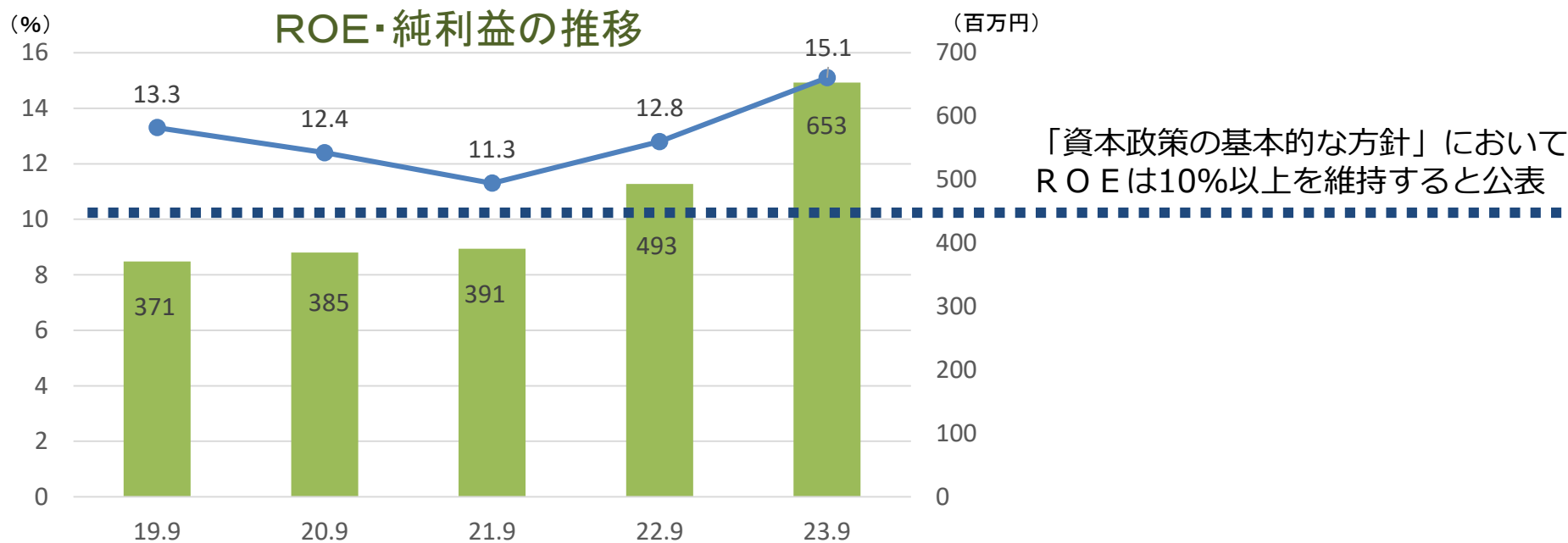


・現状分析

当社の株主資本コストについては、現在およそ「4.2%」程度と認識。

①リスクフリーレート 0.75程度	+	②ベータ(β) 0.36	×	③リスクプレミアム 9.58	=	株主資本コスト 4.20%程度
----------------------	---	-----------------	---	-------------------	---	--------------------

ROEは22年9月期は12.8%、23年9月期は15.1%と、株主資本コストを超えて推移
しかしながら、PBRは1倍を割った状況が継続している





・事業ポートフォリオについて

太陽光発電事業において、既存メガソーラーについては、盗難リスク等を考慮し、売却も検討
レーガバーネシリーズを中心とし、当社保有建物屋根への太陽光設備の設置を拡大し、収益の安定拡大を図る

・バランスシートについて

有利子負債の上限は総資産の1/2、もしくは月次売上の10倍の範囲内を原則とし、自己資本比率30.0%以上を維持

不動産仕入れを積極的に推進しつつ、棚卸資産回転日数を適切に管理

・サステナビリティの推進について

取締役会を中心に「女性管理職比率の向上」および「男性育児休暇取得率の向上」を推進

- ①女性管理職比率向上に向けた施策
- ②幅広い職種（販売、PM等）において女性管理職育成の取り組みを推進

男性育児休暇取得に向けた施策

- ①育児休暇取得に理解のある職場風土の醸成のため、全役職員に対する説明会を実施
- ②制度の活用推進のため、対象者への個別説明を実施



・特別利益の計上について

1 Qにおいて太陽光施設「K O R Y Oエコパワー石岡」を売却し、固定資産売却益として196百万円を計上

・特別損失の計上について

① 2 Qにおいて太陽光施設「K O R Y Oエコパワー笠間」で減損損失を78百万円を計上

→2023年12月末より太陽光施設に対して契約をしている保険において、盗難について補償対象外になったことおよび実際に銅線盗難が起きたことをトリガーに減損損失の要否を検討
正味売却価格を見積もることは困難であるため、回収可能価格については、使用価値（将来キャッシュ・フローを2.8%で割引）で算定した結果、減損損失を計上

* 上記盗難により発電が約1/3ストップ。修繕完了は3 Qの見込

② 2Qにおいて次期基幹システムの導入費用について減損損失10百万円を計上

→2021年より管理業務における基幹システムの入替を検討し、プロジェクトを進めていたが、近年の法改正や社内体制を鑑み、他のシステムの導入可能性が生じたため減損損失を計上

I . 業績概要

- 人件費が前年同期比増となった一方、不動産売上高が前年同期比24.8%増となったことにより、営業利益および経常利益の増益を確保
- 太陽光発電施設「KORYOエコパワー笠間」等の減損損失計上を行ったが、「KORYOエコパワー石岡」の売却により四半期純利益も前年同期比大幅増益

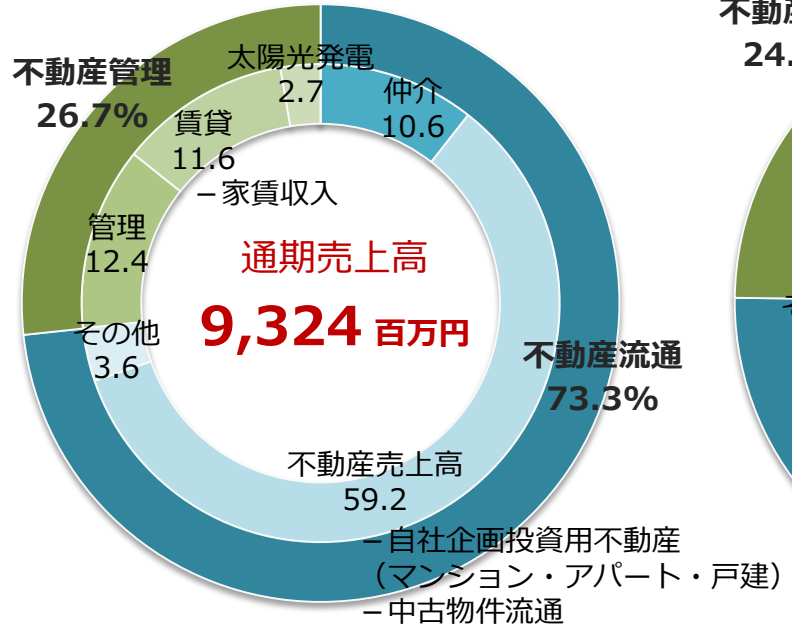
(百万円, %)

	23.9期 2Q実績	24.9期 2Q実績	前年同期比	通期予想 進捗率
売上高	4,901	5,782	18.0	59.7
売上総利益	1,846	2,077	12.5	55.8
(売上総利益率)	(37.7)	(35.9)		
営業利益	476	624	31.1	69.8
(営業利益率)	(9.7)	(10.8)		
経常利益	485	623	28.4	71.9
(経常利益率)	(9.9)	(10.8)		
親会社株主に帰属する 四半期純利益	331	492	48.8	68.3

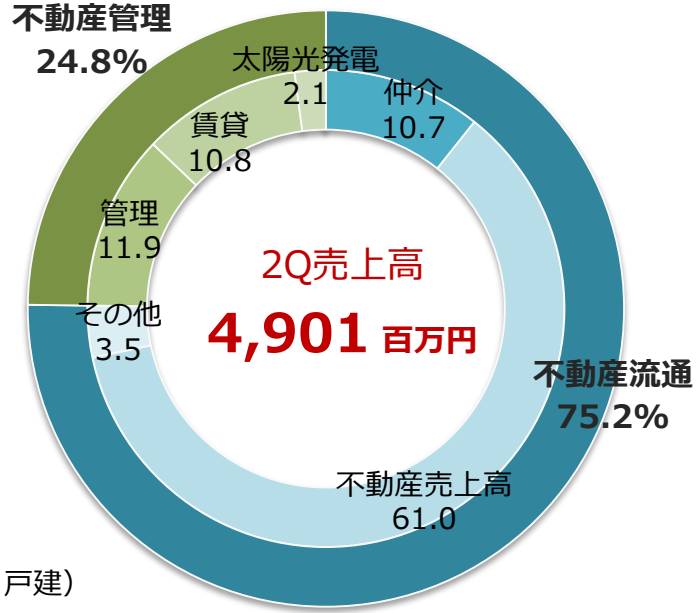


売上構成

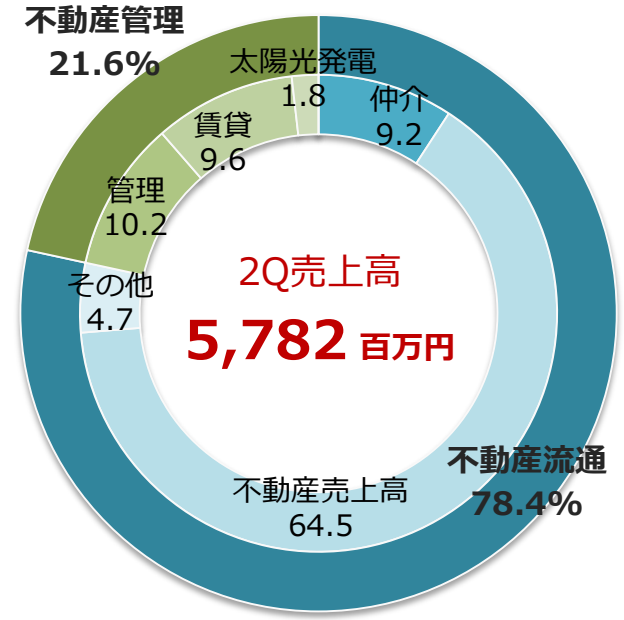
23.9期 売上高構成



23.9期2Q 売上高構成



24.9期2Q 売上高構成

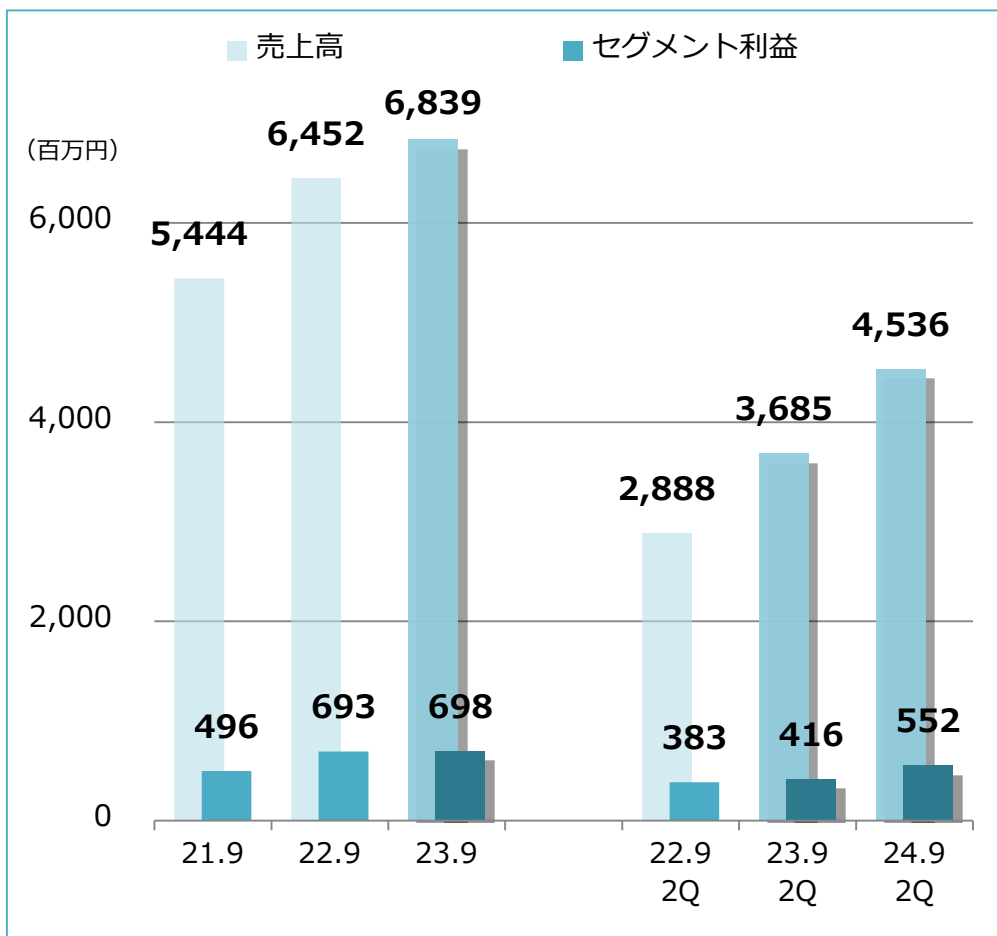


※ 四捨五入の関係で、各数値の合計が100%にならない場合があります



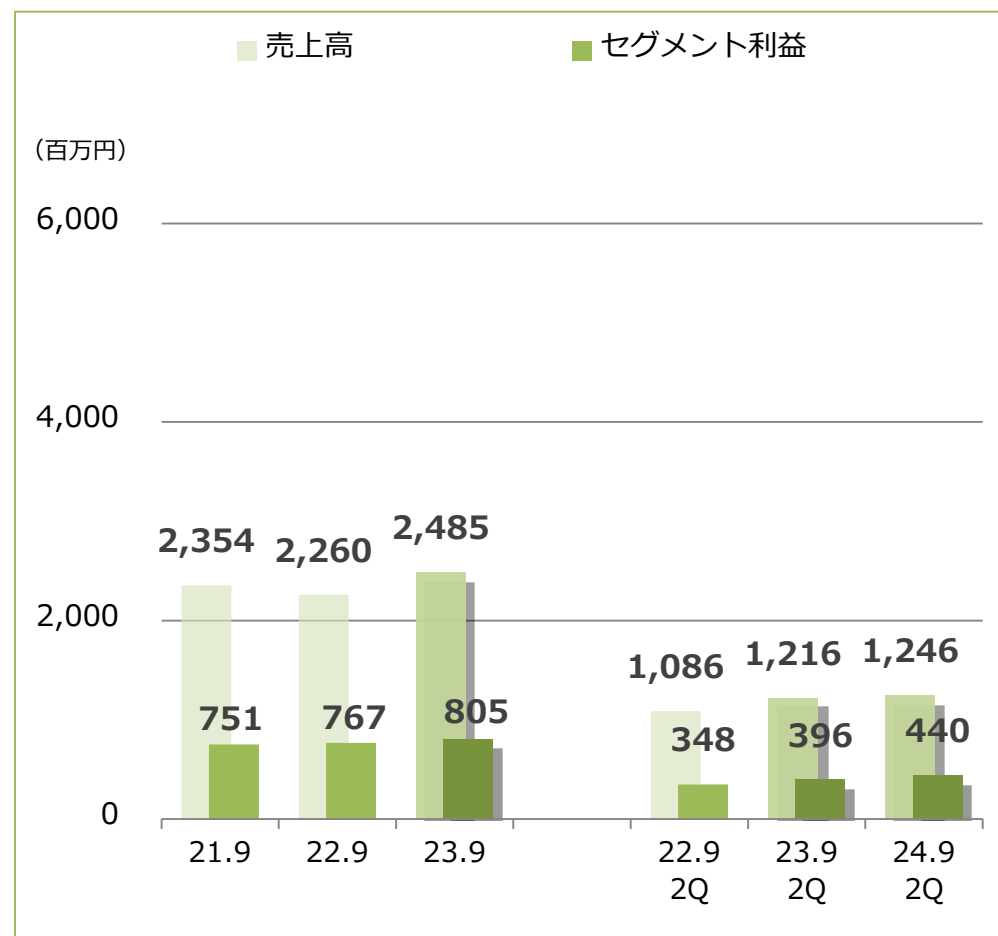
セグメント別売上高・利益の推移

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)

	23.9末	24.3末	増減	補足
流動資産	9,037	9,960	+922	現金及び預金+716
固定資産	5,091	5,065	▲26	
資産合計	14,129	15,025	+896	
流動負債	4,618	4,467	▲150	短期借入金▲444(1年内返済予定長期借入金含む)
固定負債	4,868	5,453	+584	長期借入金+530
負債合計	9,486	9,920	+433	
純資産合計	4,642	5,104	+462	
負債純資産合計	14,129	15,025	+896	

現金及び預金	1,846	2,562	+716	
販売用不動産	2,680	2,275	▲404	物件の入り線はあるが、増加の主な要因は神奈川県茅ヶ崎市1棟マンションおよびレーガベネ東上野、駒込の建設進行
仕掛販売用不動産	4,185	4,783	+598	
有利子負債	5,973	6,059	+86	

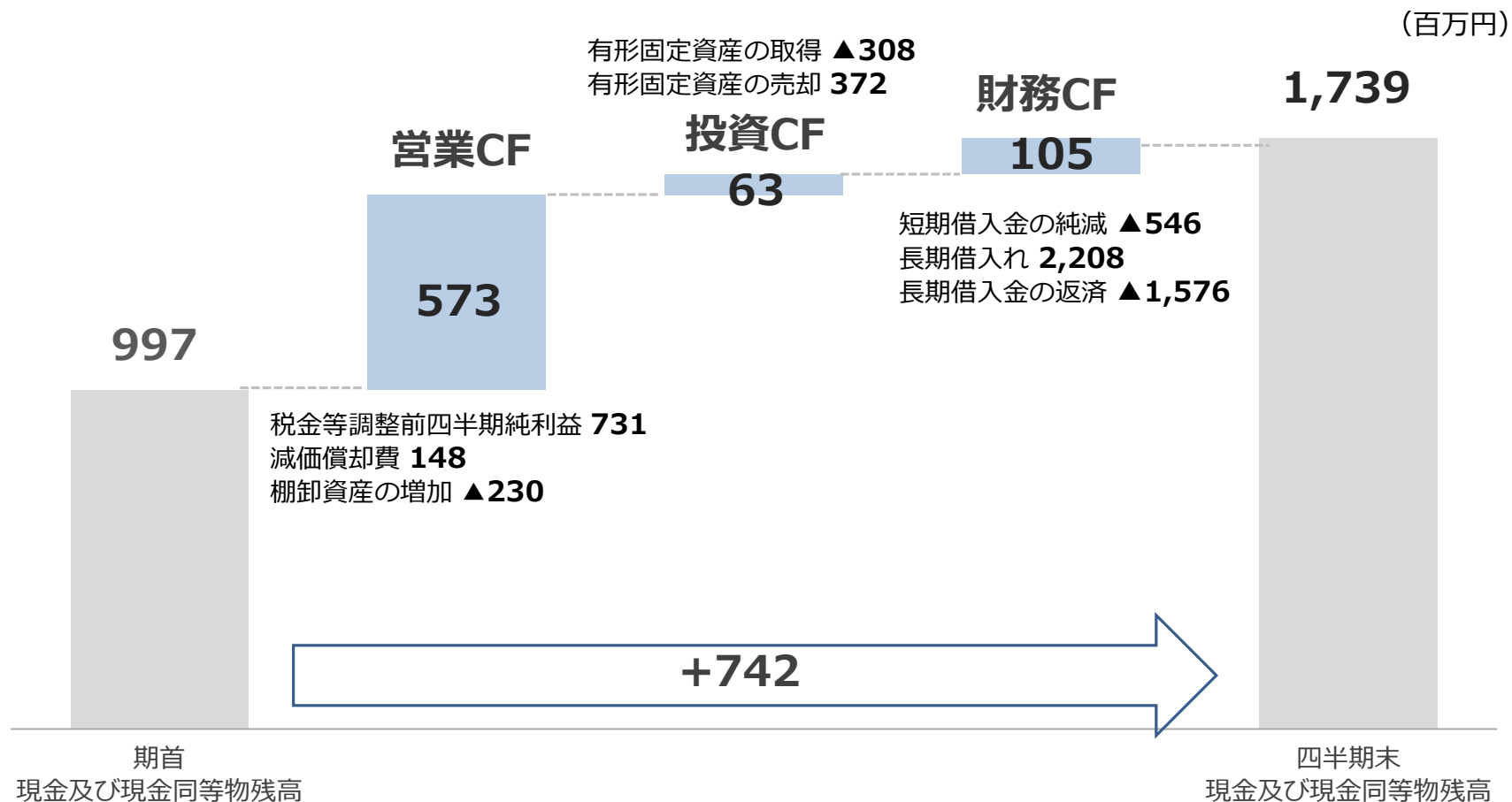
自己資本比率

32.8%



34.0%

自社企画投資用不動産の売却および固定資産売却益によりフリーCFが増加



- 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
- 上期に太陽光発電施設の売却益が発生したことにより、当期純利益の予想を587百万円から720百万円に修正（2024年1月16日公表）

(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	720	10.4

外部環境

建築価格・・・人件費および円安による資材価格の上昇を受け建築コストは上昇基調だが、
 利回り確保は可能と判断し、引き続き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**

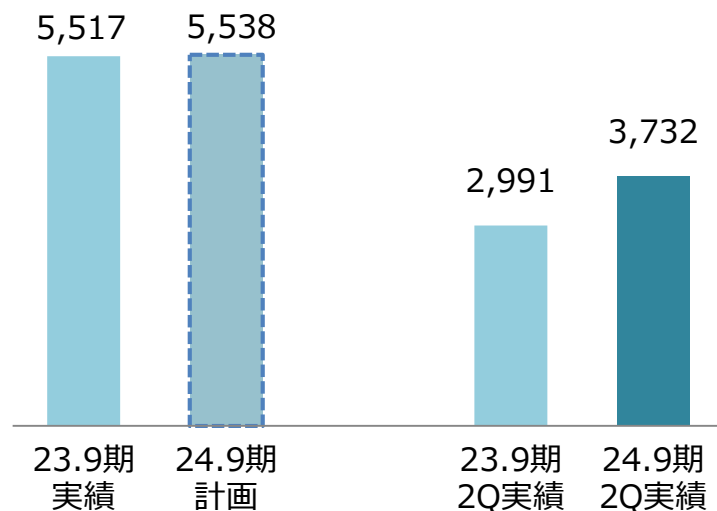
- ①営業力強化により増加基調が続く
- ②自社企画投資用不動産の企画建設による増加
- ③+1,000戸/年体制に向け、つくばエリア・東京エリアの営業を強化

営業利益率 **9%以上を維持する**

ROE **10%以上を維持する**

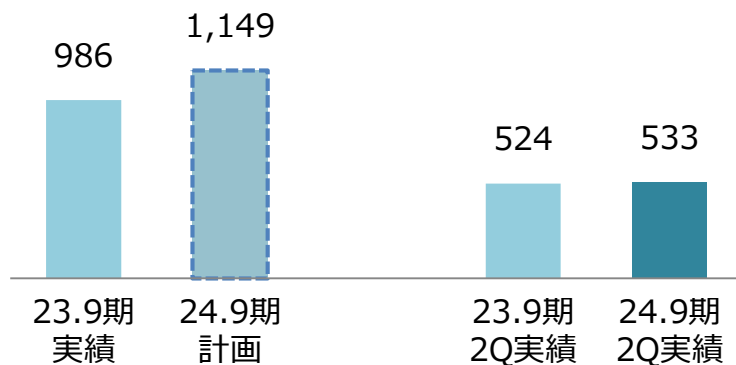
Ⅱ．事業の概況

不動産売上高



- 今2Qまでに自社企画投資用不動産「レーガバーネ」の木造アパートは9物件売却済
- その他、ひたちなか市大成町、水戸市米沢町等の大型土地を売却済
- 3Qに「レーガバーネ駒込」を売却予定

仲介事業収益



- 賃貸仲介は、今2Q実績は前年同期を上回るも、計画は下回る
- 販売仲介は、今2Q実績および計画ともに下回る。販売仲介件数減少への対応が課題
- 引き続き賃貸・売買仲介ともに茨城県南エリアの強化が課題と認識。自社企画投資用不動産の企画・販売を推進することにより、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

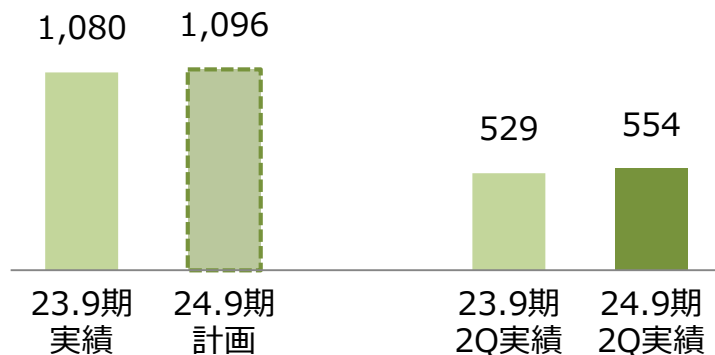


物件名	所在地	竣工	物件概要	物件状況	
完成済	レーガバーネ金沢町	茨城県日立市金沢町	2023年3月	木造2階建 2棟12戸	24.9期第1Qに売却により管理事業収益計上中
	レーガバーネ森山町Ⅰ	茨城県日立市森山町	2023年8月	木造2階建 6戸	KORYO Funding第12号運用中
	レーガバーネ日立城南	茨城県日立市城南	2023年9月	木造2階建 2棟12戸	24.9期第2Qに売却により管理事業収益計上中
	レーガバーネ勝田泉町	茨城県ひたちなか市勝田泉町	2023年9月	木造2階建 10戸	24.9期第1Qに売却により管理事業収益計上中
	レーガバーネ堀口	茨城県ひたちなか市堀口	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
	レーガバーネ東大島	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
	レーガバーネ河和田	茨城県水戸市河和田	2023年9月	木造2階建 2棟14戸	24.9期第1Qに売却により管理事業収益計上中
	レーガバーネ守谷本町	茨城県守谷市本町	2024年2月	RC造6階建 21戸	自社所有で賃貸事業収益計上中
	レーガバーネ中村南(第1期)	茨城県土浦市中村南	2024年2月	木造2階建 2棟10戸	自社所有で賃貸事業収益計上中
	レーガバーネ田彦Ⅲ	茨城県ひたちなか市田彦	2024年2月	木造2階建 6戸	24.9期第2Qに売却により管理事業収益計上中
	レーガバーネ市毛Ⅰ	茨城県ひたちなか市市毛	2024年2月	木造2階建 6戸	24.9期第2Qに売却により管理事業収益計上中
	レーガバーネ勝田本町Ⅲ	茨城県ひたちなか市勝田本町	2024年3月	木造2階建 6戸	24.9期第2Qに売却により管理事業収益計上中
レーガバーネ駒込	東京都北区中里	2024年4月	RC造10階建 18戸	24.9期第3Qに売却予定	
建築中	レーガバーネ東上野	東京都台東区東上野	2024年6月(予定)	鉄骨造9階建 9戸	
	レーガバーネ市毛A	茨城県ひたちなか市市毛	2024年6月(予定)	木造2階建 6戸	商談中
	レーガバーネ真鍋	茨城県土浦市真鍋	2024年8月(予定)	木造2階建 2棟14戸	商談中
	レーガバーネ弁天町	茨城県日立市弁天町	2024年8月(予定)	木造2階建 2棟16戸	
	レーガバーネ高場	茨城県ひたちなか市高場	2024年8月(予定)	木造2階建 8戸	24.9期第4Qに売却予定
	レーガバーネ長堀公園前	茨城県ひたちなか市長堀	2024年8月(予定)	木造2階建 4棟26戸	24.9期第4Qに売却予定
	レーガバーネ笠原	茨城県水戸市笠原町	2024年8月(予定)	木造2階建 8戸	商談中
	レーガバーネ中根A	茨城県ひたちなか市中根	2024年8月(予定)	木造2階建 8戸	
	レーガバーネ中根B	茨城県ひたちなか市中根	2024年8月(予定)	木造2階建 8戸	
	レーガバーネ高野	茨城県ひたちなか市高野	2024年8月(予定)	木造2階建 2棟12戸	
	レーガバーネ小松	茨城県土浦市小松	2024年9月(予定)	木造2階建 2棟12戸	
レーガバーネ東砂	東京都江東区東砂	2025年10月(予定)	RC10階建 27戸		



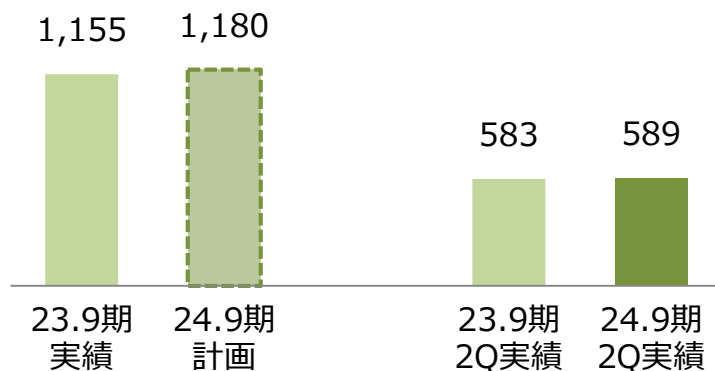
物件名		所在地	竣工	物件概要		物件状況
建築準備中	レーガバーネ柏	千葉県柏市保留地	2025年10月（予定）	RC12階建	59戸	
	レーガバーネ金沢町Ⅱ	茨城県日立市金沢町	未定	木造2階建	6戸	
	レーガバーネ中荒川沖	茨城県土浦市中荒川沖	未定	木造2階建	6戸	
	レーガバーネ元吉田	茨城県水戸市元吉田	未定	木造2階建	2棟14戸	
	レーガバーネ高場Ⅱ	茨城県ひたちなか市高場	未定	木造2階建	8戸	
	レーガバーネ大みか	茨城県日立市大みか	未定	木造2階建	8戸	
	レーガバーネ生田	茨城県土浦市生田町	未定	木造2階建	2棟16戸	
	レーガバーネ川口	茨城県土浦市川口	未定	木造2階建	8戸	
	レーガバーネ森山町Ⅱ	茨城県日立市森山町	未定	木造2階建	6戸	
	レーガバーネ久慈	茨城県日立市久慈	未定	木造2階建	8戸	

賃貸事業収益



- 今2Qの自社物件の賃貸事業収益は前年同期比+4.9%。今後も安定収益である賃料収入を増やす方針に変更はなく、物件を見極めつつ投資用不動産の購入を行う
- コインパーキングの今2Q実績は前年同期比+7.8%

管理事業収益

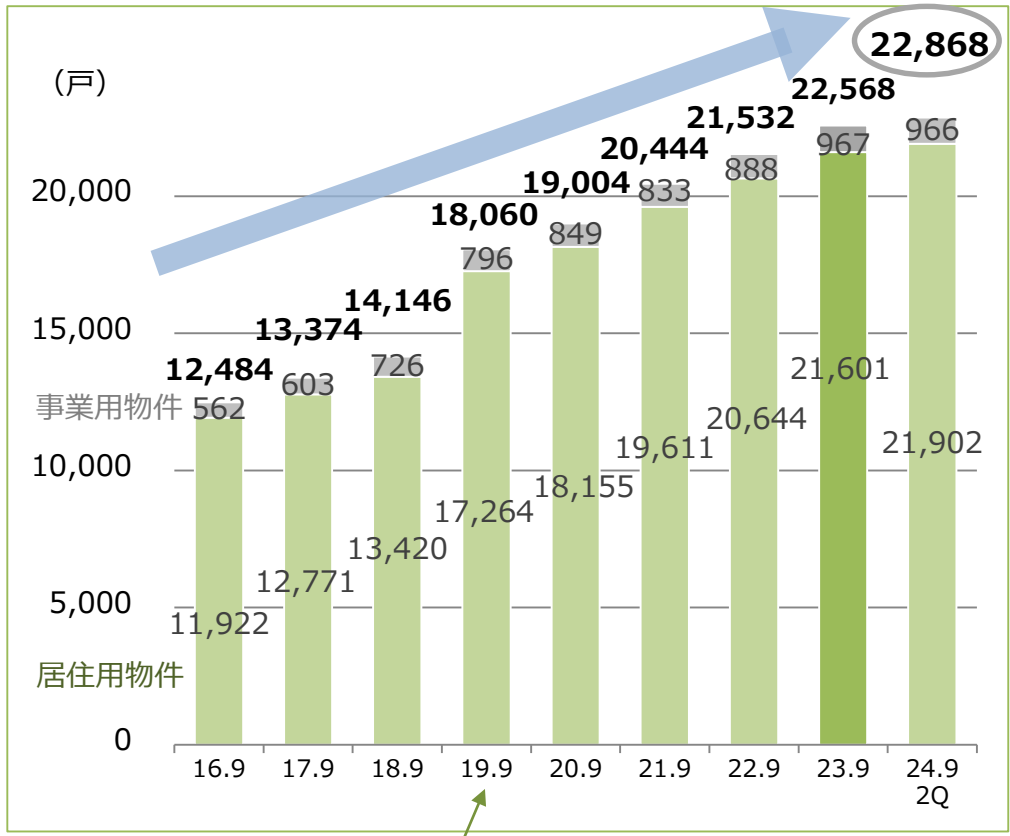


- 管理戸数、賃貸仲介件数に比例して順調に推移。引き続き管理戸数を積み上げることにより、安定的な管理事業収益の確保を目指す
- 今2Qのジャストサービスの内装工事は計画を上回るものの、前年同期比-8.7%。ジャストサービスにおける工事受注の増加を図る



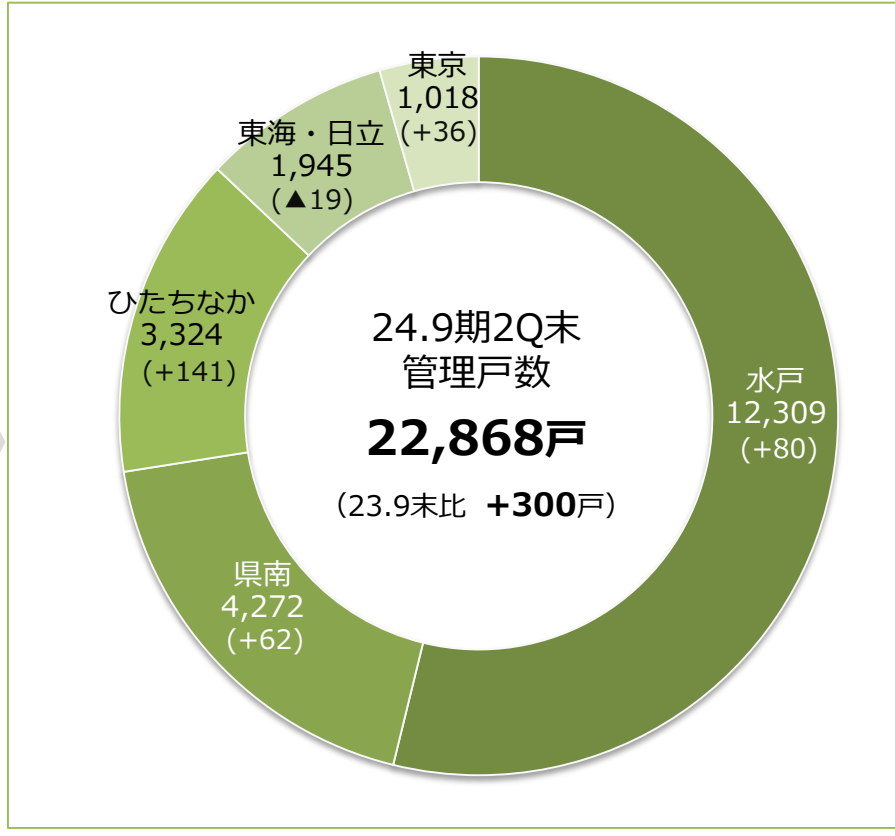
不動産管理事業の状況②

住居・事業用管理戸数の推移



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

2024年3月末時点 **9,054台** 前期末比+386台

(2) コインパーキング「ONE'S PARK」

2024年上半期 新規OPEN 3カ所49台

2024年3月末時点 合計61カ所 (合計**1,428台**)

水戸市47・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「レーガベーン」シリーズのアパートの屋根に太陽光発電を設置

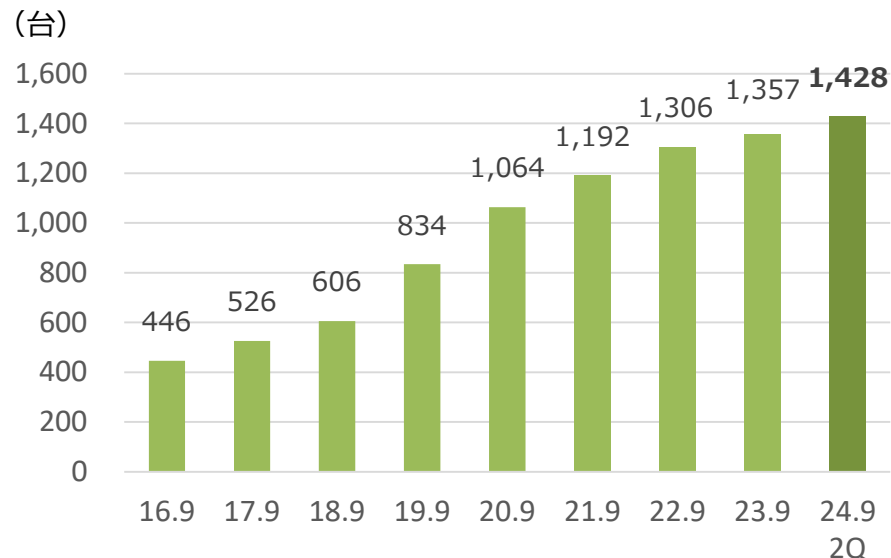
→当社が売却後も所有者よりアパートの屋根を賃借し、太陽光発電を維持

・メガソーラーを3カ所運用中

→盗難リスク等を考慮し、売却も検討

「KORYOエコパワー石岡」については24.9期1Qに売却済

コインパーキング運営台数の推移



Ⅲ. 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	2棟	25.0%
木造アパート	63棟	25棟	39.6%

※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「守谷支店」を4月29日にオープン

千葉県柏・流山エリアへの出店を計画

「KORYO2027」では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である柏・流山に千葉県で2店舗めとなる出店を目指し、情報収集中

「つくば天久保支店」と「つくば桜支店」の統合

商圈が重複する上記2店舗を業務の非効率性の解消および顧客サービスの向上を目的として4月30日に統合

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15本のファンドを設定
 - 第7号まで運用終了
 - すべて予定通りの利回りで償還
- 会員数はファンド組成ごとに順調に増加中
 - ファンドへの会員登録および出資は、オンライン上ですべて完結できるため、不動産購入よりも容易
 - ファンドを継続的に組成することにより、当社の知名度UPを図る
- 定期的に「レーガバーネ」シリーズの売却情報を送信
 - ファンドをきっかけにし、不動産売買・賃貸・管理へと繋げる
- 現在、開発型ファンドの検討を開始

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/>

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等につい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

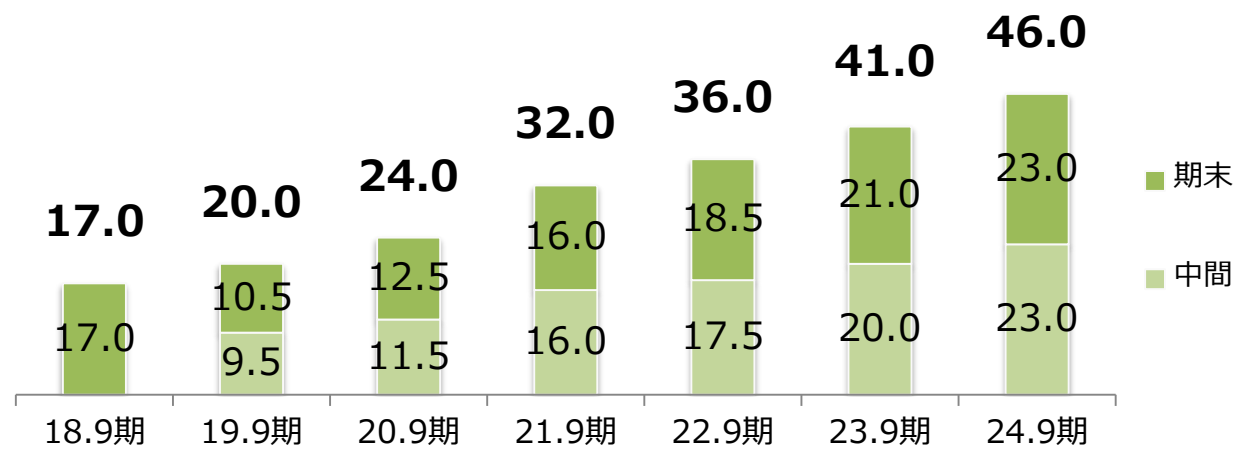
配当性向30%以上を当面の目標として、累進配当を実施



株主還元

- 24.9期配当は中間配当23.0円、期末配当23.0円を実施予定
- 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

一株当たり配当額
(分割遡及修正後※)
(円)



配当性向目標	30%
23.9期	17.0%
24.9期計画	17.2%

うち記念配当10.0円
(分割遡及後5.0円)
中間：5.0円 (同2.5円)
期末：5.0円 (同2.5円)

※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<実施状況>

「KORYOエコパワー」

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
 →アパート売却後も当社が買主より屋根を賃借することにより、発電を維持
 今上半期に当社県庁南大通り支店に太陽光パネルおよび蓄電池を設置

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)

2024年5月末日時点
 社用車台数は 159台
 うちエコカー 106台 (EV 2台、HV 104台)
 エコカー率 67%

「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
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	10.0% (2024年3月末)
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% (2023年9月期)
	2025年3月までに男性従業員の取得率10%を目指す	0% (2023年9月期)

參考資料



営業拠点



つくば市 (3店舗)



つくば研究学園支店 つくば天久保支店



つくば支店

土浦市 (1店)



土浦支店

牛久市 (1店舗)



牛久支店

守谷市 (1店舗)



守谷支店 **2024年4月29日オープン**

柏市 (1店舗)



柏の葉キャンパス支店

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

水戸市 (7店舗)



本社 (本店営業部)
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



ネット支店



50号バイパス支店



県庁南大通り支店

台東区 (1店舗)

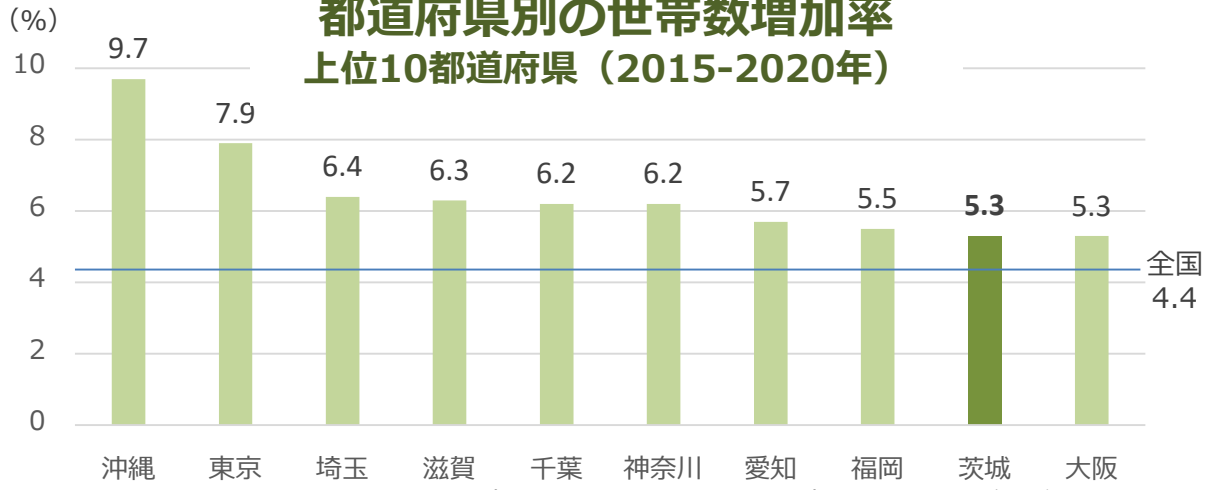


東京支社 (上野)



ご参考 - 茨城県関連統計①

都道府県別の世帯数増加率 上位10都道府県 (2015-2020年)

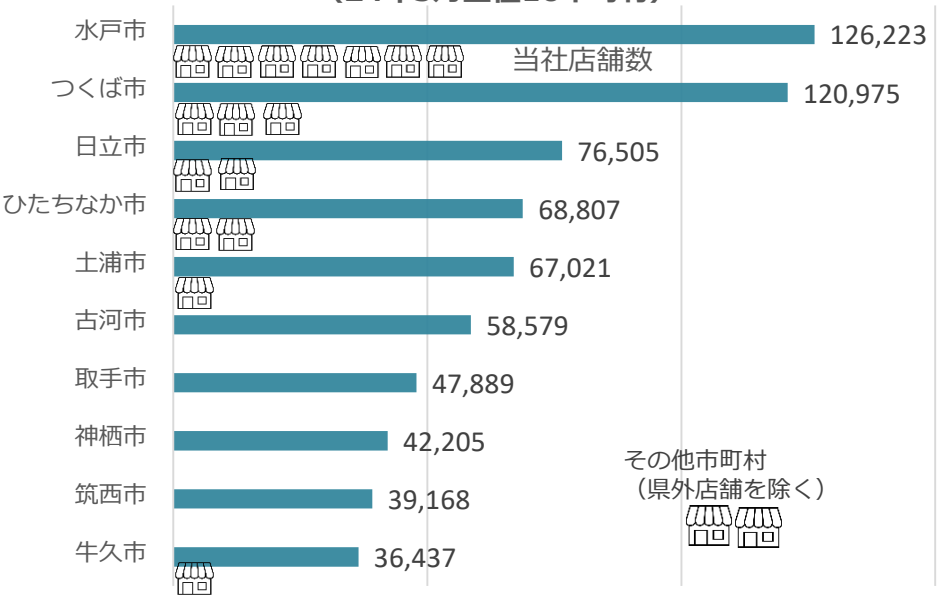


出典：総務省統計局「令和2年国勢調査 人口等基本集計結果」より

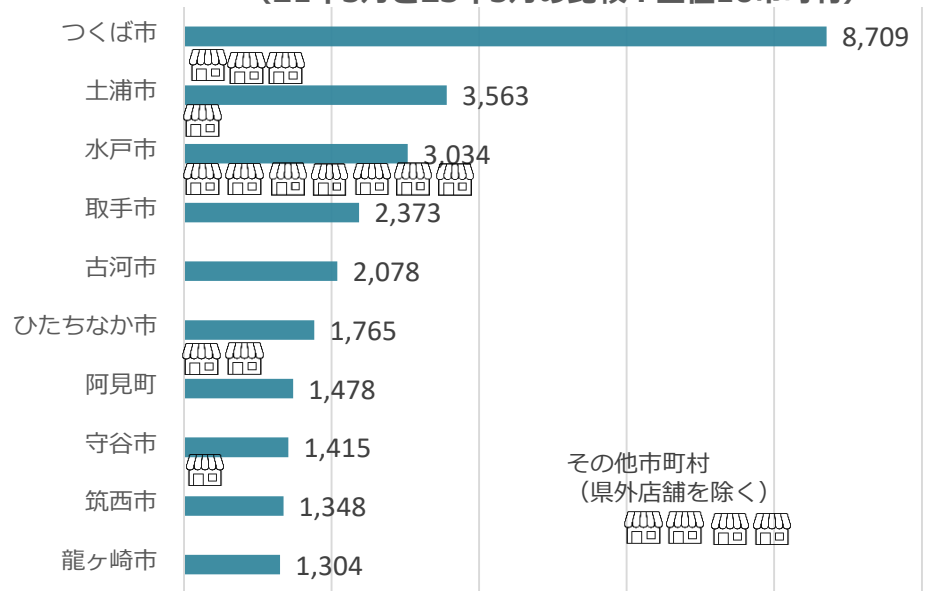
つくば駅から秋葉原駅まではつくばエクスプレスで45分、水戸駅から東京駅までは常磐線特急で1時間20分

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、今後さらにドミナント化を推進

茨城県市町村別世帯数 (24年5月上位10市町村)



茨城県市町村別世帯数増加数 (21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



ご参考 - 茨城県関連統計②

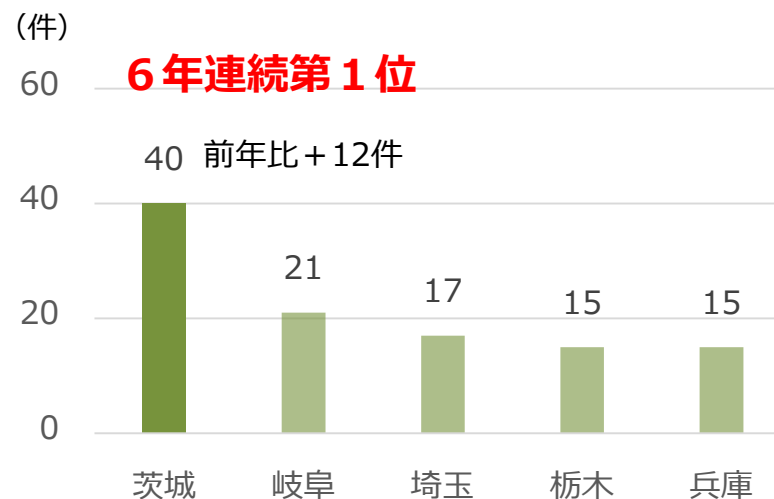
経済産業省が2023年5月26日に発表した2022年（1月～12月）の工場立地動向調査で茨城県は工場敷地面積と県外企業の工場立地件数で全国1位。工場立地件数は第2位

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 2025年試運転開始を目指す、従業員数500名以上予定）
- ・ (株)SHOEIが稲敷市の土地取得
- ・ トーイン(株)・(株)クボタ・日清食品(株)がつくばみらい市の土地取得
- ・ コスマックジャパン(株)が坂東市の土地取得（2025年に稼働予定）



- 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/>