



香陵住販

2024年9月期決算説明資料

2024年12月3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	3
I. 業績概要	6
II. 事業の概況	14
III. 中期計画「KORYO2027」	21
参考資料	30

はじめに

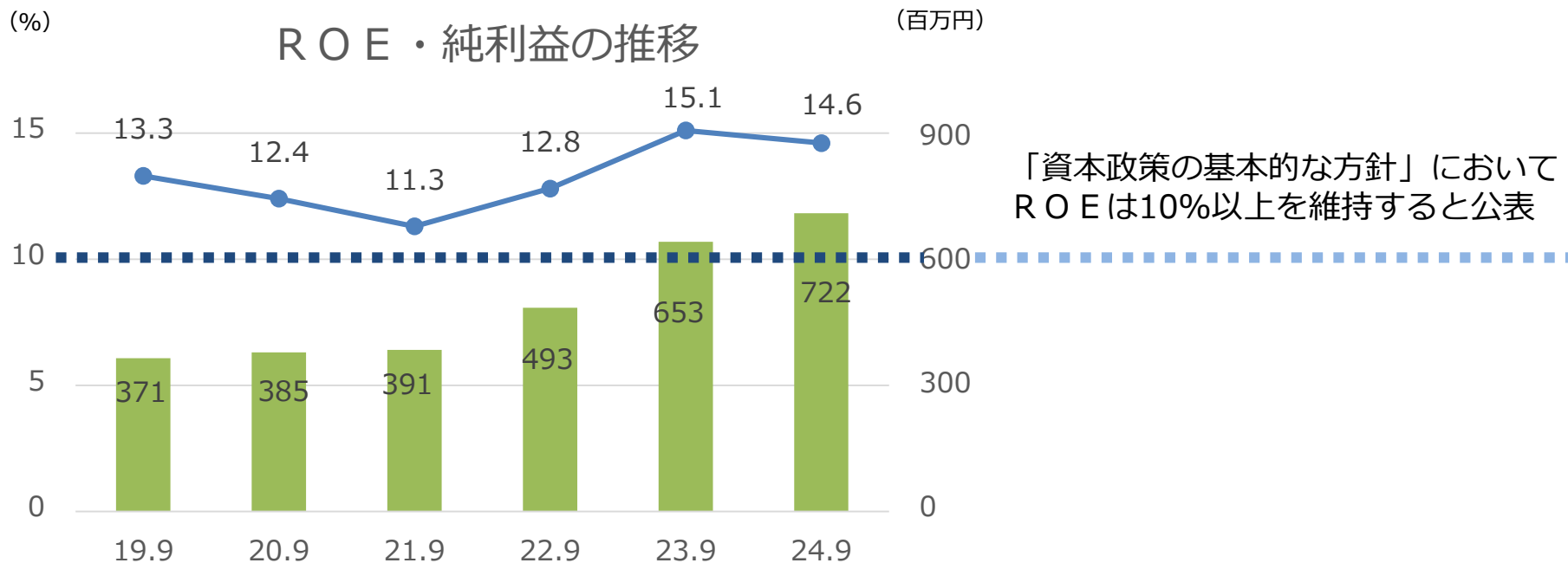


・現状分析

当社の株主資本コストについては、現在およそ「4.7%」程度と認識。

$$\begin{array}{|c|} \hline \text{①リスクフリーレート} \\ \hline 0.86\text{程度} \\ \hline \end{array}
 +
 \begin{array}{|c|} \hline \text{②ベータ (}\beta\text{)} \\ \hline 0.52 \\ \hline \end{array}
 \times
 \begin{array}{|c|} \hline \text{③リスクプレミアム} \\ \hline 7.33 \\ \hline \end{array}
 =
 \begin{array}{|c|} \hline \text{株主資本コスト} \\ \hline 4.7\%\text{程度} \\ \hline \end{array}$$

ROEは22年9月期は12.8%、23年9月期は15.1%、24年9月期は14.6%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





現在の株価水準について

中期経営計画を前倒しで達成するなど業績は拡大しROEは10%超で推移しているものの、株価に十分に反映されていない

＜考えられる要因＞

- ・ 株式市場における知名度の低さ
- ・ 当社株式の流動性リスクが高い（出来高が少ない）
- ・ 時価総額が小さいため機関投資家の投資対象となりにくい

今後の対応方針

①中期経営計画の実行

→本日公表の次期中期経営計画「KORYO2027」の確実な達成

②「増収」「増益」を継続

→伸び率は少ないものの、着実に安定的に成長する収益基盤を持つことをアピール

③ 収益力の強化

→ 事業ポートフォリオの検証において保有リスクが高いと判断されたメガソーラー施設について、適切なタイミングでの売却を引き続き検討

（2024.9期第1四半期・2025.9期第1四半期に各1施設を売却済、残り2施設）

→ 仲介事業の見直し

増収率が弱い仲介事業について各エリアごとの現状分析・課題の抽出

④バランスシートの検証

→販売用不動産の残高が増加基調だが、自己資本比率30%以上を念頭に置きつつ、現時点においては、次期以降の売上高に繋がる物件取得は積極的に行うとともに、仕入から売却までの保有日数は注視し、物件ごとの進捗を適切に管理

⑤「累進配当」の継続

→「配当性向30%以上を当面の目標として、累進配当を実施」の基本方針を継続する

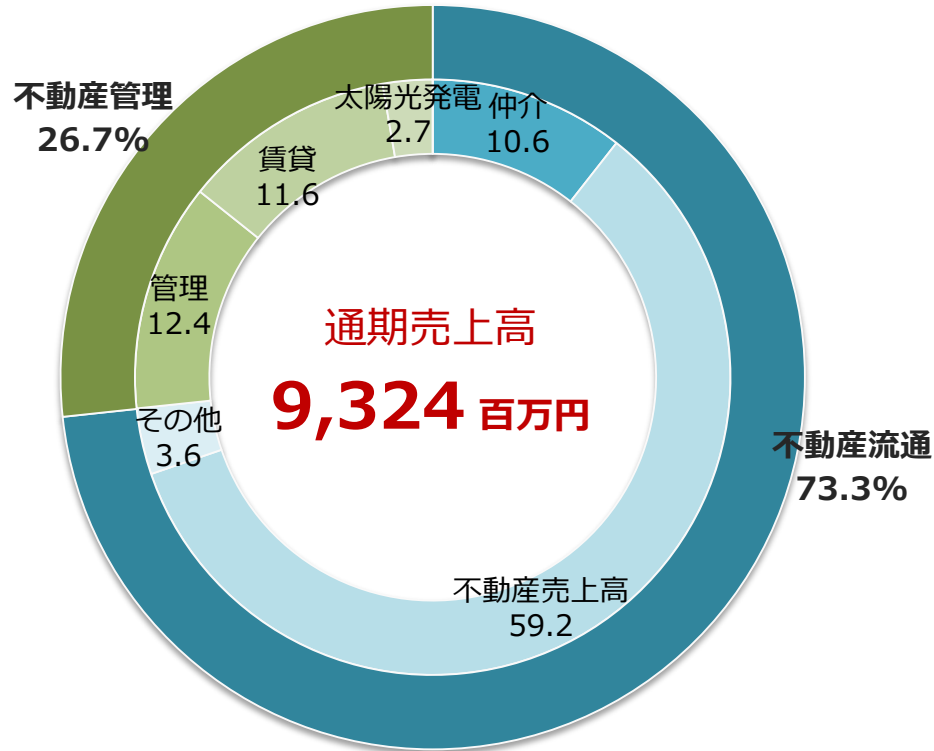
I . 業績概要

- レーガベ－ネ駒込、大型の土地（水戸市・ひたちなか市）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。レーガベ－ネ守谷、期中に仕入れた計画外R Cマンション等の賃料収入も計画の上振れに寄与
- 太陽光発電施設「K O R Y Oエコパワー石岡」の売却により固定資産売却益196百万円計上
- 太陽光発電施設「K O R Y Oエコパワー笠間」で減損損失78百万円計上

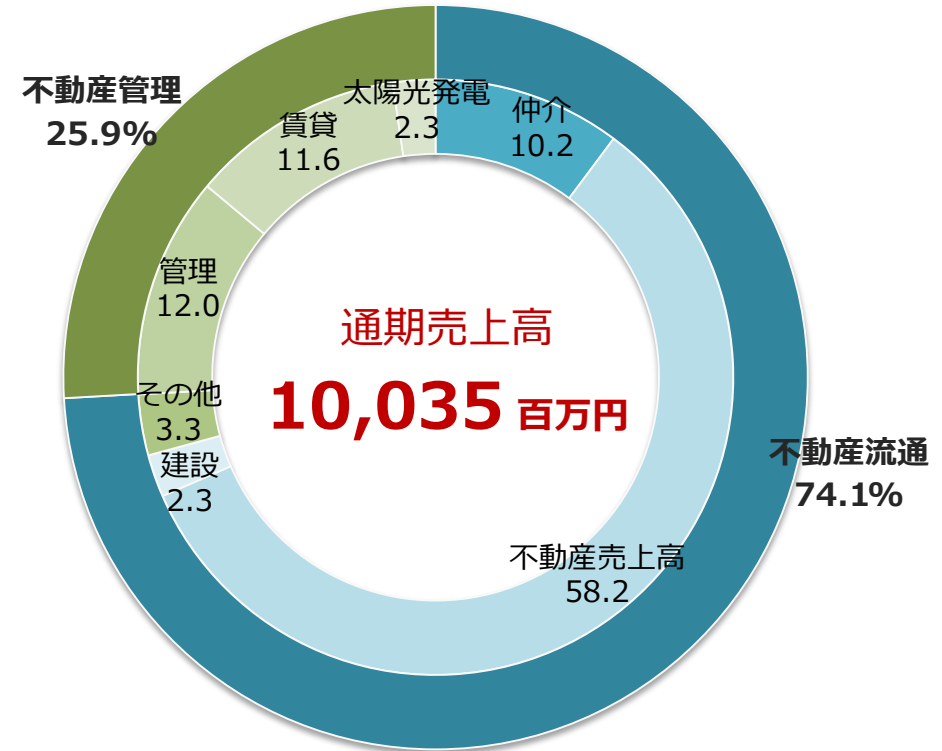
(百万円, %)

	23.9期	24.9期 計画 (1/16公表 修正計画)	24.9期 実績	前期比 増減率	計画比 増減率
売上高	9,324	9,684	10,035	7.6	3.6
売上総利益	3,603	3,721	3,900	8.2	4.8
(売上総利益率)	(38.6)	(38.4)	(38.9)		
営業利益	856	894	1,001	16.8	12.0
(営業利益率)	(9.2)	(9.2)	(10.0)		
経常利益	854	867	979	14.7	12.9
(経常利益率)	(9.2)	(9.0)	(9.8)		
親会社株主に帰属する 当期純利益	653	720	722	10.6	0.3

23.9期 売上高構成



24.9期 売上高構成

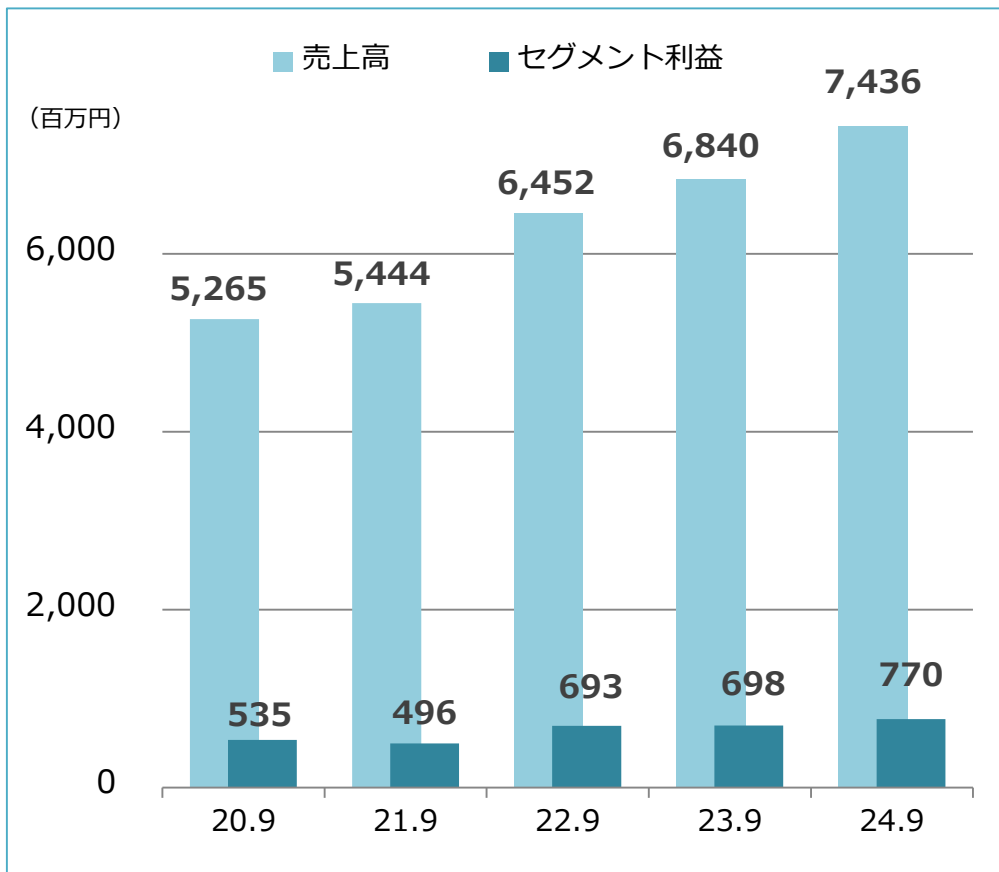


※ 四捨五入の関係で、各数値の合計が100%にならない場合があります



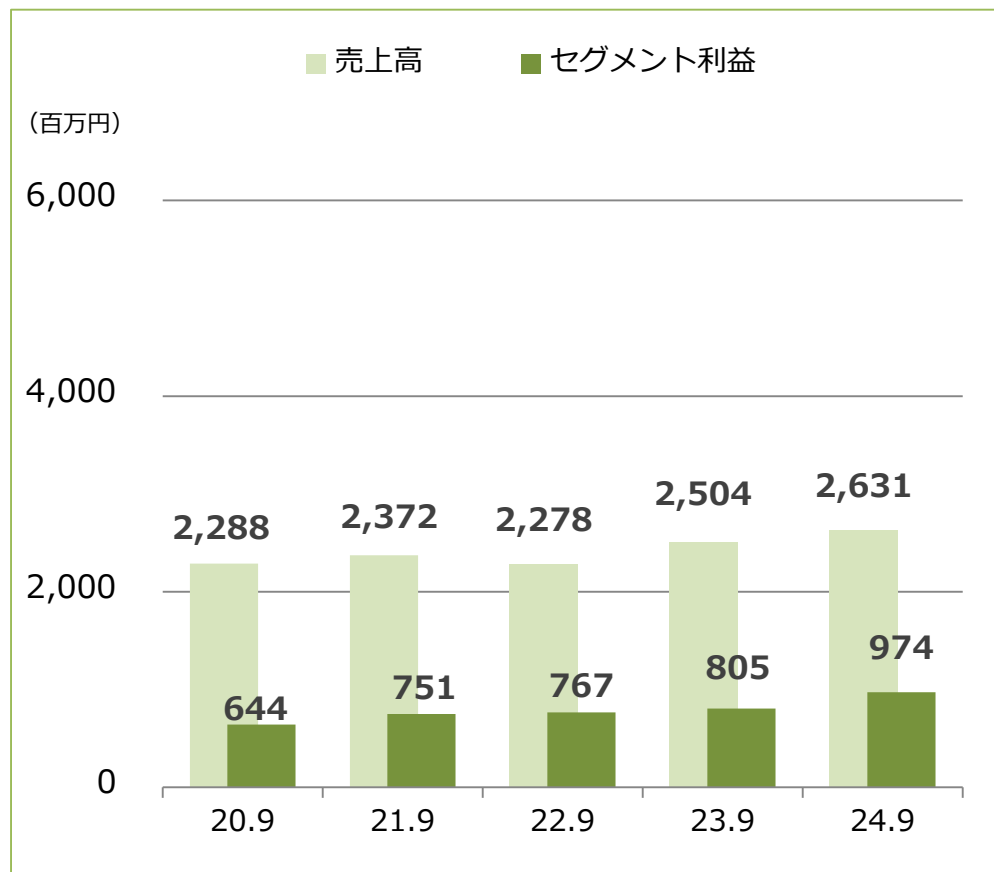
セグメント別売上高・利益の推移

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

バランスシート



(百万円)

	23.9末	24.9末	増減	補足
流動資産	9,037	11,228	2,191	
固定資産	5,091	5,185	94	
資産合計	14,129	16,414	2,285	
流動負債	4,618	5,110	492	
固定負債	4,868	6,039	1,171	
負債合計	9,486	11,150	1,664	
純資産合計	4,642	5,263	621	
負債純資産合計	14,129	16,414	2,285	

現金及び預金	1,846	2,201	355	
販売用不動産	2,680	4,327	1,647	・販売用：レーガバーネ東上野 ・仕掛販売用：茨城県ひたちなか市、神奈川県茅ヶ崎市、千葉県柏市（レーガバーネ）RCマンション
仕掛販売用不動産	4,185	4,341	156	
有利子負債	5,973	7,170	1,197	

自己資本比率

32.8%



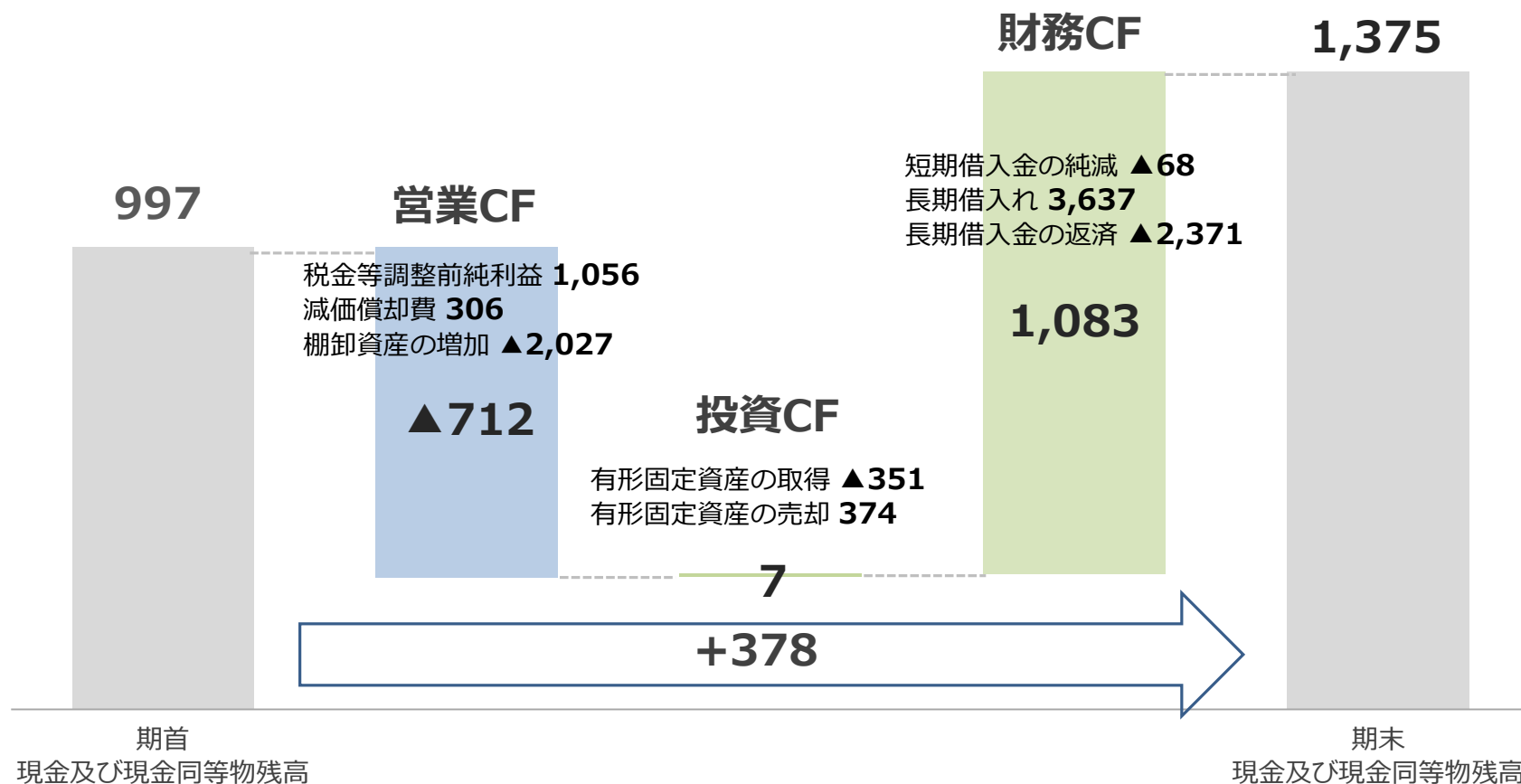
32.0%



キャッシュフロー

棚卸資産の増加により営業キャッシュフローは▲712百万円となり
フリーキャッシュフローは▲705百万円

(百万円)



- 不動産売上高は、前期比+595百万円を計画するが、大型物件の売却を予定しているため、粗利率は下がる計画。太陽光は、メガソーラー施設（石岡・高田）の減少により前期実績-117百万円を計画。賃貸事業、仲介事業、管理事業は、増収増益の計画
- 25.9期1Qにメガソーラー施設（高田）の売却による特別利益397百万円を計画

(百万円, %)

	24.9期 実績	25.9期 予想	前期比 増減率
売上高	10,035	10,822	7.8
売上総利益	3,900	3,988	2.3
(売上総利益率)	(38.9)	(36.9)	
営業利益	1,001	1,065	6.4
(営業利益率)	(10.0)	(9.8)	
経常利益	979	1,017	3.9
(経常利益率)	(9.8)	(9.4)	
親会社株主に帰属する 当期純利益	722	987	36.8

セグメント別 売上・利益

メガソーラー 2 施設の売却により太陽光売電事業は117百万円の減収予想だが、営業力強化により他の事業は増収予想。

(百万円, %)

		24.9期 実績	25.9期 予想	伸び率
不動産流通事業	売上高	7,436	8,210	10.4%
	セグメント利益	770	836	8.6%
不動産管理事業	売上高	2,631	2,612	△0.7%
	セグメント利益	974	936	△3.9%

KPI

期末管理戸数 **目標24,700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茨城県南エリアを 2 営業本部体制にするとともに、人材補強を行い、管理取得に注力

営業利益率 **9%以上を維持し10%を目指す**

ROE **10%以上を維持する**

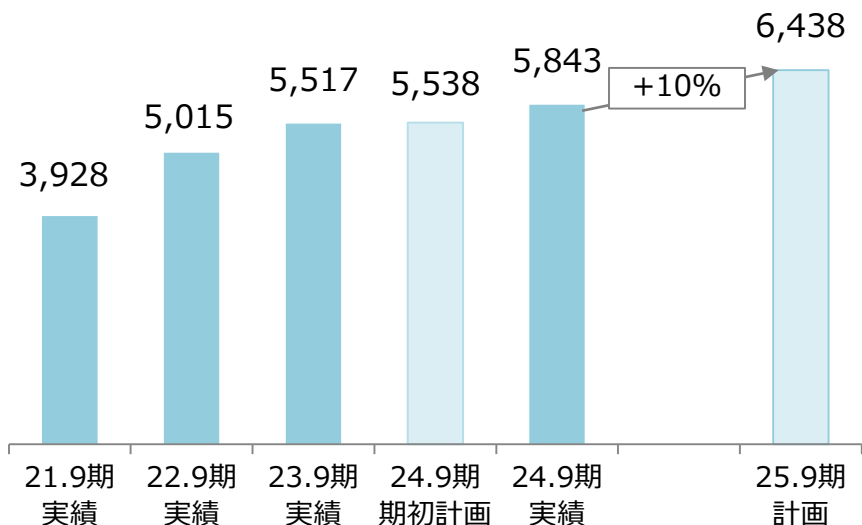
Ⅱ．事業の概況



不動産流通事業の状況①

不動産売上高

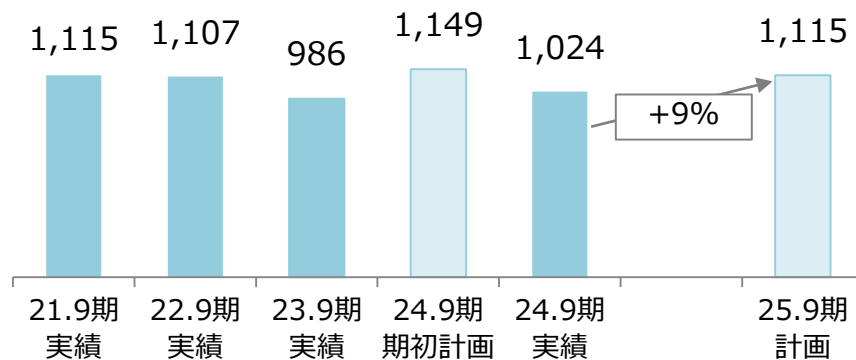
(百万円)



- (24.9期) レーガベーネ駒込、大型土地の売却、その他計画外販売があり、計画を上回る
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14棟を売却
- (25.9期) 売却計画の自社企画投資用不動産は、レーガベーネ東上野(2025年1月売却予定)、木造アパート12棟

仲介事業収益

(百万円)



- (24.9期) 賃貸仲介・販売仲介ともに前年実績は上回るも、計画は下回る
- (25.9期) 全社的に仲介事業の収益UPに取り組むことを決定。取締役会において、営業本部ごとの取組・進捗状況を共有



物件名		所在地	竣工	物件概要		物件状況
完成済	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	KORYO Funding第12号運用中
	レーガベ－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・当社守谷支店
	レーガベ－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 同敷地内に新たに1棟建設予定
	レーガベ－ネ東上野	東京都台東区東上野	2024年6月	鉄骨造9階建	9戸	25.9期第2Qに売却予定
	レーガベ－ネ弁天町	茨城県日立市弁天町	2024年9月	木造2階建	2棟16戸	自社所有で賃貸事業収益計上中
	レーガベ－ネ中根A	茨城県ひたちなか市中根	2024年9月	木造2階建	8戸	商談中
	レーガベ－ネ中根B	茨城県ひたちなか市中根	2024年9月	木造2階建	8戸	商談中
	レーガベ－ネ高野	茨城県ひたちなか市高野	2024年9月	木造2階建	2棟12戸	商談中
	レーガベ－ネ中荒川沖	茨城県土浦市中荒川沖	2024年9月	木造2階建	6戸	商談中
レーガベ－ネ小松	茨城県土浦市小松	2024年9月	木造2階建	2棟12戸	自社所有で賃貸事業収益計上中	
建築中	レーガベ－ネ高場Ⅱ	茨城県ひたちなか市高場	2025年1月（予定）	木造2階建	8戸	
	レーガベ－ネ生田	茨城県土浦市生田町	2025年2月（予定）	木造2階建	2棟16戸	商談中
	レーガベ－ネ長堀Ⅱ	茨城県ひたちなか市長堀	2025年2月（予定）	木造2階建	6棟38戸	商談中
	レーガベ－ネ大みか	茨城県日立市大みか	2025年3月（予定）	木造2階建	8戸	
	レーガベ－ネ長堀Ⅲ	茨城県ひたちなか市長堀	2025年3月（予定）	木造2階建	2棟20戸	
	レーガベ－ネ元吉田	茨城県水戸市元吉田	2025年4月（予定）	木造2階建	2棟14戸	
	レーガベ－ネ柏Ⅰ	千葉県柏市保留地	2025年10月（予定）	RC10階建	59戸	
	レーガベ－ネ東砂	東京都江東区東砂	2025年10月（予定）	RC10階建	27戸	



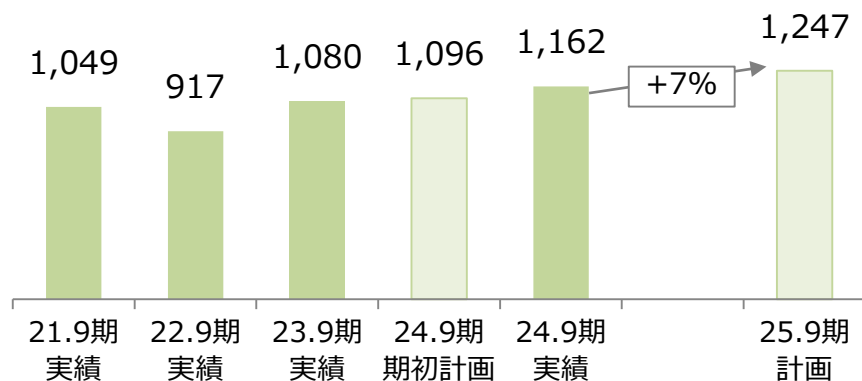
不動産流通事業の状況②

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	
建築準備中	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	
	レーガバーネ千波	茨城県水戸市千波町	未定	木造2階建 6戸	
	レーガバーネ市毛B	茨城県ひたちなか市市毛	未定	木造2階建 6戸	
	レーガバーネ柏Ⅱ	千葉県柏市保留地	未定	RC造5階建 18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

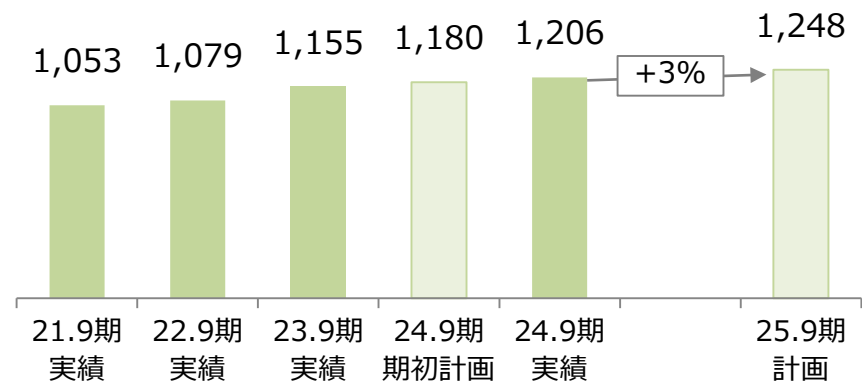
(百万円)



- (24.9期) 期中に仕入れた賃貸不動産の家賃収入が増収に貢献し、自社賃貸収入が前年比+13.7%
- (25.9期) 自社賃貸収入は前期を上回る計画。24.9期に仕入れた賃貸不動産をリノベーションし、賃貸収入のUPを見込む。また、積極的に賃貸不動産を購入する方針に変更はなし

管理事業収益

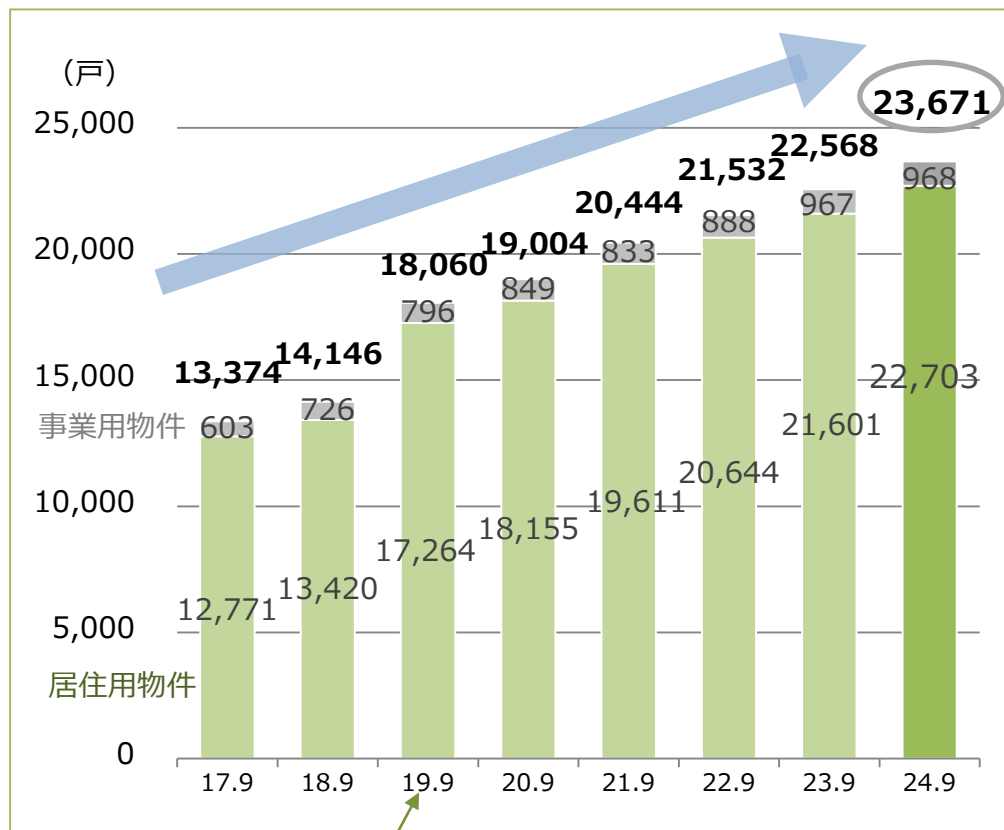
(百万円)



- (24.9期) ストックの積み上げに成功
- (25.9期) 順調に管理戸数を増加させることにより、ストックを着実に積み上げる

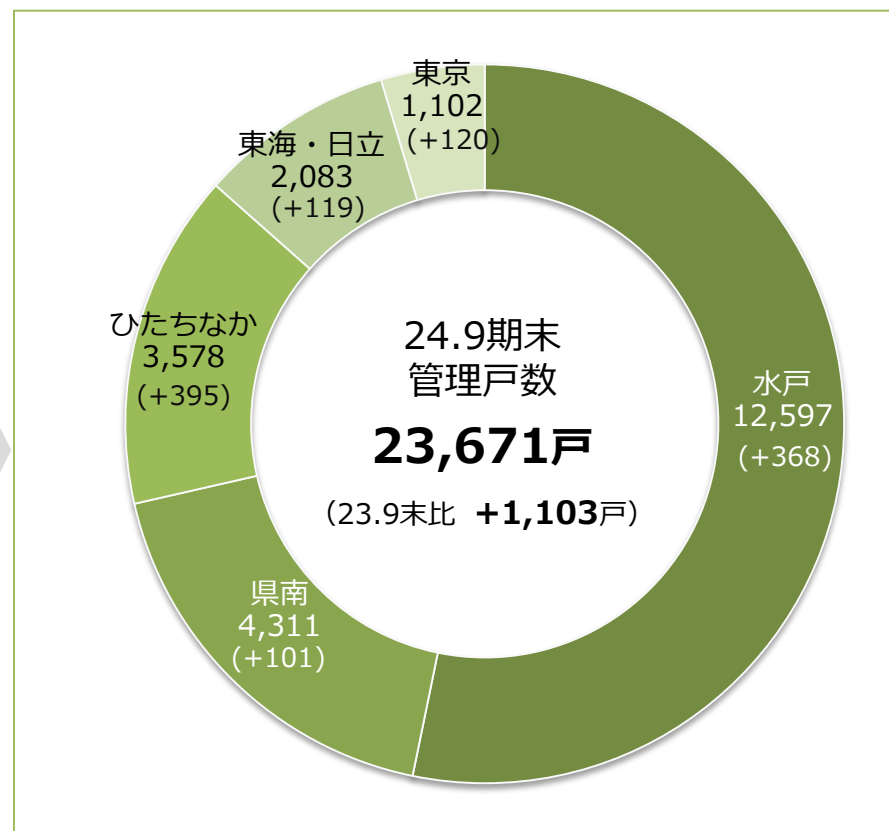


住居・事業用管理戸数の推移



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9月末時点 9,323台 前期末比+655台

(2) コインパーキング「ONE'S PARK」

2024年9月期 新規OPEN 5カ所81台

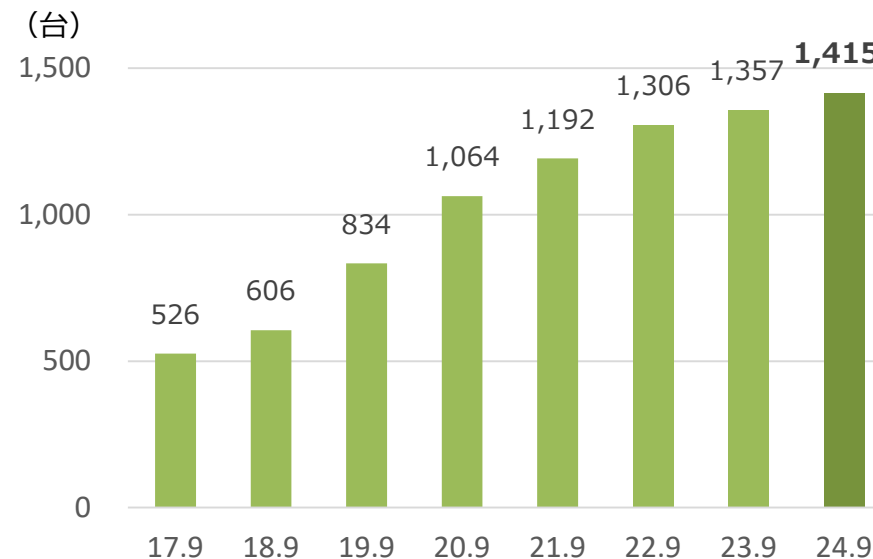
閉鎖 2カ所45台

2024年9月末時点 合計61カ所 (合計**1,415**台)

水戸市46・ひたちなか市3・東海村1

日立市7・つくば市2・取手市1・土浦市1

コインパーキング運営台数の推移



(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
- ・ 2024年9月末時点 メガソーラーを3カ所運用中 (うち1カ所は2024年10月に売却済)

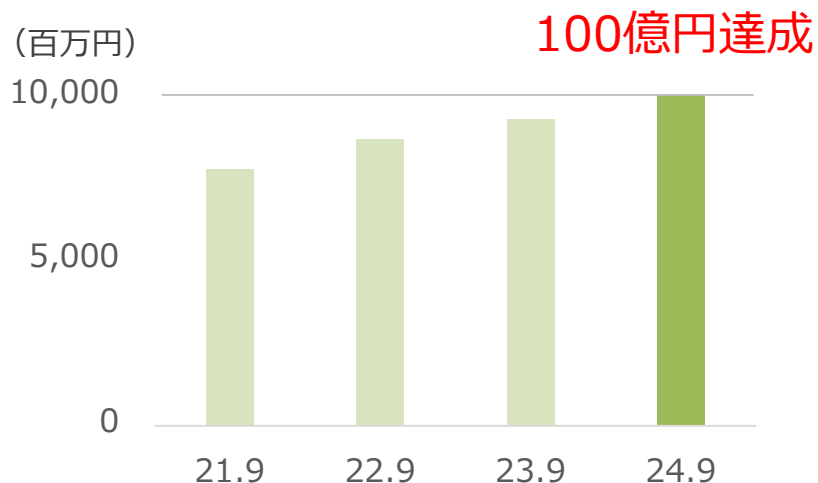
Ⅲ. 中期計画「KORYO2027」

「KORYO2025」の振り返り

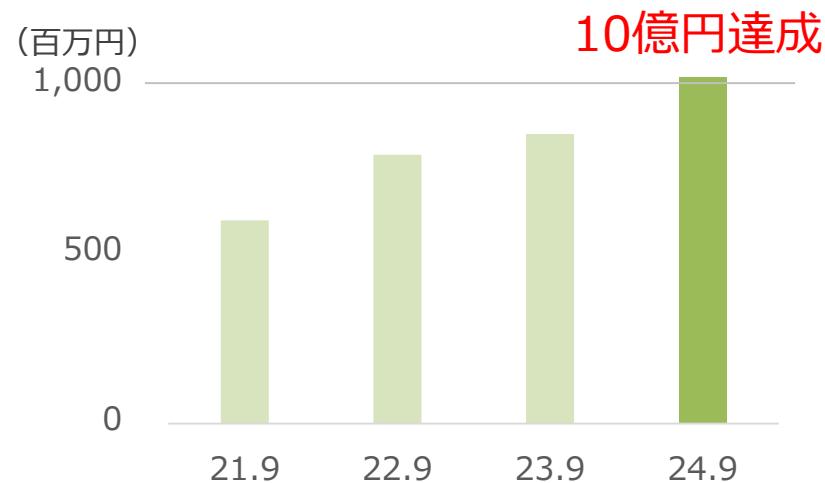


KORYO2025（22.9期～25.9期）の目標「売上高100億円以上、営業利益9億円以上」を1年前倒して達成

売上高推移



営業利益推移



※ 「KORYO2025」は、前KORYO2027（22.9期～27.9期）の達成時期を25.9期に前倒しし、名称を変更したものの

- 不動産売上高および賃貸事業収益が売上高を牽引するとともに、ストックビジネスである管理事業収益も順調に推移し、利益の確保に寄与
- 自社企画投資用不動産「レーガベーネ」は24.9期までのKORYO2025において、RCマンション4棟（目標8棟）、木造アパート35棟（目標63棟）を竣工。目標には達しなかったものの、順調に進捗
- 新規出店は目標2店舗に対し1店舗にとどまる。引き続き出店用地の情報収集を行う
- 「KORYO Funding」の収益事業としての確立は、現状オフバランスができていないため、引き続き取り組んでいく

KORYO2027

「増収」「増益」「累進配当」を継続

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、利益率の維持・向上に努める
- ③ 配当性向30%を目標に累進配当を続ける
- ④ 人的資本の強化を行う
- ⑤ 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 120億円以上

営業利益 11.5 億円以上 / 営業利益率 9%以上を維持し、10%を目指す

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 建設請負事業を新たな柱として展開
- ③ 「KORYO Funding」の知名度の向上
- ④ 女性管理職比率・男性育休取得率の向上、従業員への研修機会の提供

① 自社企画投資用不動産「レーガバーネ」シリーズの展開

	25.9期～27.9期 竣工目標
RCマンション	6棟
木造アパート	45棟

※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展開のメリット

- 管理戸数の増加に繋がり、当社の収益の岩盤であるストックビジネスが強化
- 「レーガバーネ」シリーズを売却した場合、不動産売上高が計上され、その後、投資家より管理を受託することにより管理事業収益が計上
- 「レーガバーネ」シリーズを売却せずに自社で保有をする間は、賃貸事業収益が計上

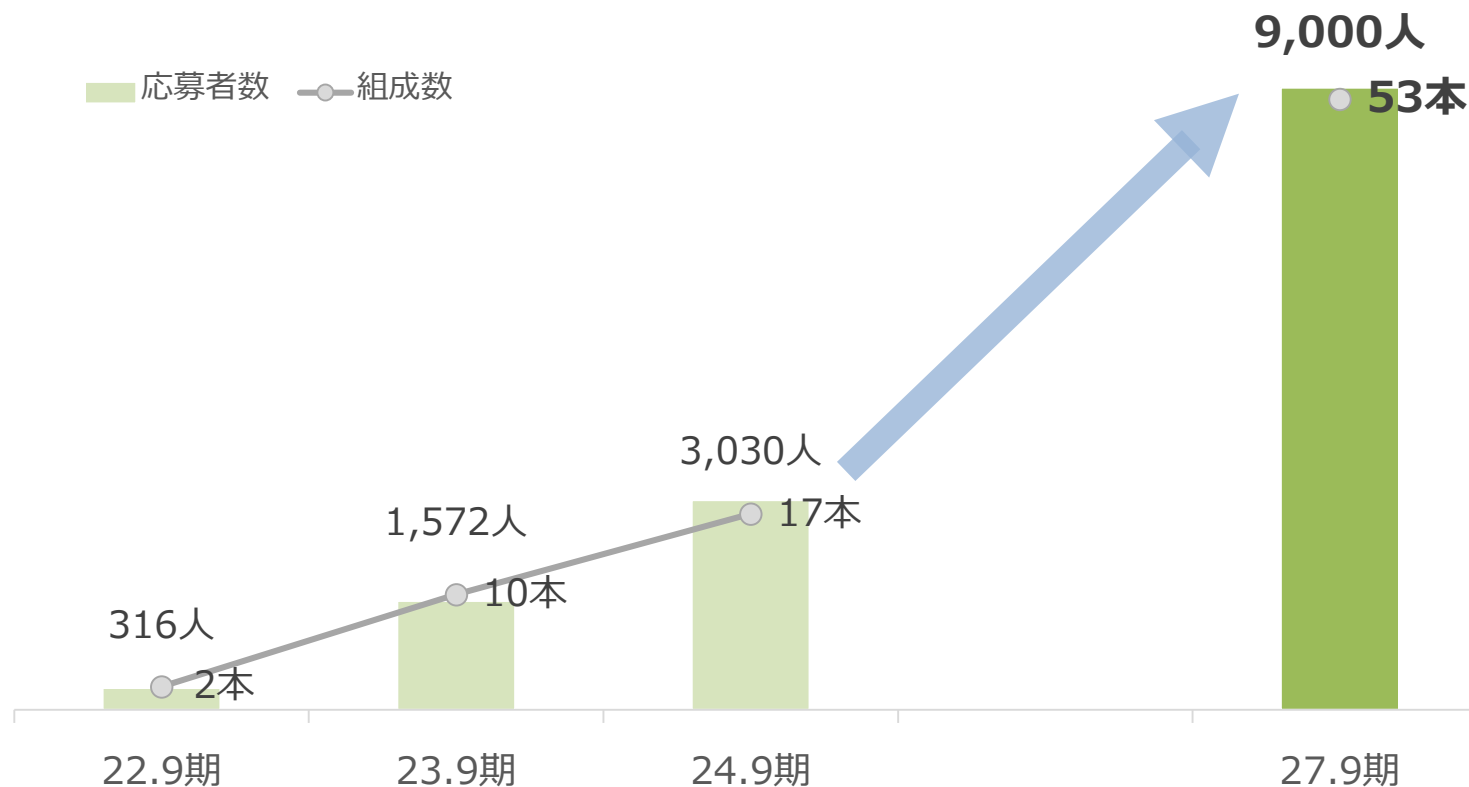
② 建設請負事業の展開

「レーガバーネ」シリーズを継続していく中で得たノウハウを、建物建築の請負という形で推進、新たな柱として確立をする

25.9期～27.9期での請負件数目標 15件

③ KORYO Fundingの知名度向上

2027年9月期までにファンドの総応募者数9,000人以上を目指す



④ 人的資本の強化

女性管理職比率・男性育児休業取得率の向上

	目標	24.9期実績
女性管理職比率	2027年9月までに管理職に占める女性の割合を17%以上にする	10%
育休取得率	女性従業員の取得率は100%を維持する	100%
	男性従業員の取得率は30%以上を維持する	66%

従業員への研修機会の提供

従業員1人あたりの年間平均研修時間目標10時間

* 2024年9月期実績5.7時間

* 人事課が受講を促し、業務時間中に受講する研修（e-ラーニング含む）に限る

資格取得の促進

2027年9月末までに宅地建物取引士の従業員に占める割合を80%以上にする

* 2024年9月末実績71.01%

* セグメント不動産流通の従業員で算出

2027年9月末までに賃貸不動産経営管理士の従業員に占める割合を50%以上にする

* 2024年9月末実績22.64%

* セグメント不動産管理の従業員で算出

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

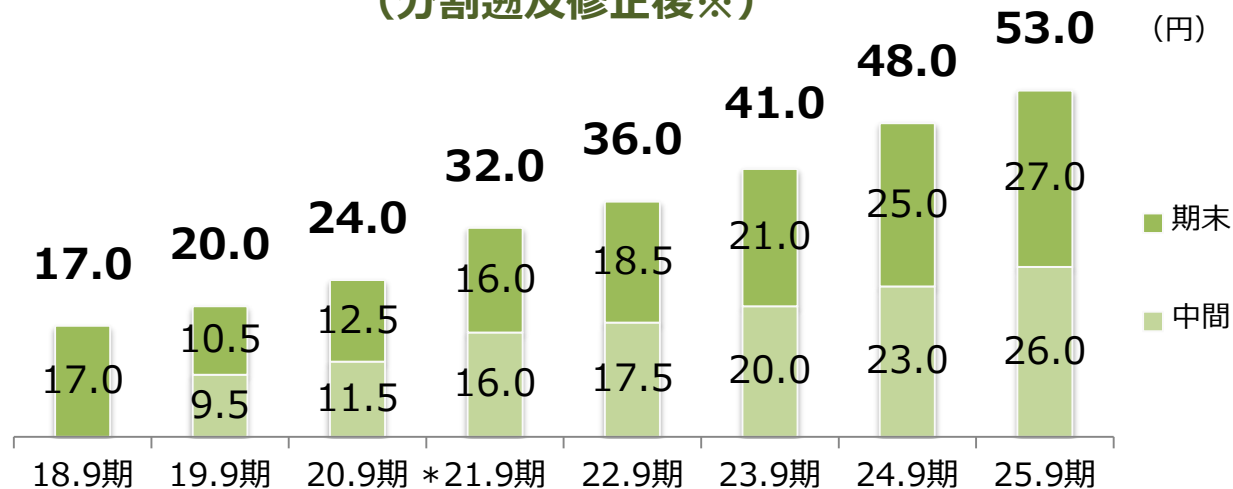
ROE10%以上を維持する

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

- 24.9期は期末配当を2円増配し、中間配当23.0円、期末配当25.0円
25.9期配当は中間配当26.0円、期末配当27.0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※)



配当性向目標	30%
24.9期	18.2%
25.9期計画	14.7%

*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
 24.9期は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11月末日時点

社用車台数は 160台
 うちエコカー 109台 (EV 1台、HV 108台)
 エコカー率 68%

「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



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)



- 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/>