



香陵住販

2025年9月期第2四半期 決算説明資料

2025年6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 5

II . 事業の概況 13

III . 中期計画「KORYO2027」 . . 20

参考資料 28

はじめに

①レーガバーネ東上野の売却完了

- ・ 今期売上高計画の10%以上をしめる「レーガバーネ東上野」の売却が完了し、第2四半期に不動産売上高として計上

②太陽光売電事業について

- ・ 第1四半期に「KORYOエコパワー高田町」の売却が完了し、特別利益（固定資産売却益）398百万円を計上
- ・ 現在保有しているメガソーラー施設は2カ所（水戸市森戸町・笠間市）
- ・ 資本コストや株価を意識した経営の実現に向けた対応（2024年9月期決算説明会にて公表）の通り、売却のタイミングは検討中

③投資用不動産（事業用）を取得

- ・ 神奈川県藤沢市の投資用不動産（事業用）を取得
- ・ 年額賃料収入31百万円を見込み、自社賃貸事業収益の売上UPを図る

④レーガバーネ東砂の売買契約締結完了

- ・ 2025年10月竣工予定の「レーガバーネ東砂」の売買契約締結完了
- ・ 2026年9月期第1四半期に引渡・決済予定

⑤開発型ファンド「KORYO Funding #18」を組成

- ・ 当社初の開発型ファンドをリリース
- ・ 木造アパート建築費用を募集し、即完売



I．業績概要



業績サマリー

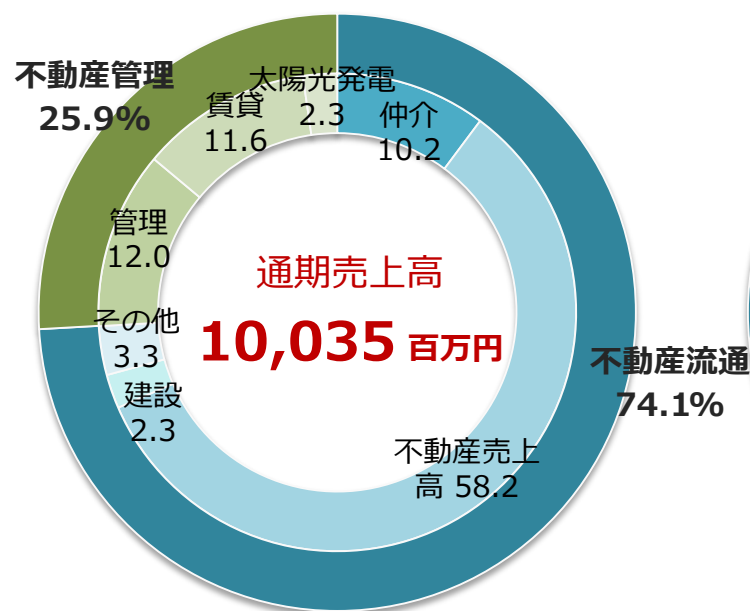
- 不動産売上高は「レーガベ－ネ東上野」売却により前年同期比28.8%増、通期進捗率74.7%と順調に進捗
- メガソーラー施設の売却により太陽光売電事業収益および、建築請負工事の竣工遅れにより建設売上高は前年同期を下回る
- 太陽光発電施設「K O R Y Oエコパワー高田」の売却による固定資産売却益398百万円計上により当期純利益が前年同期を大きく上回る

(百万円, %)

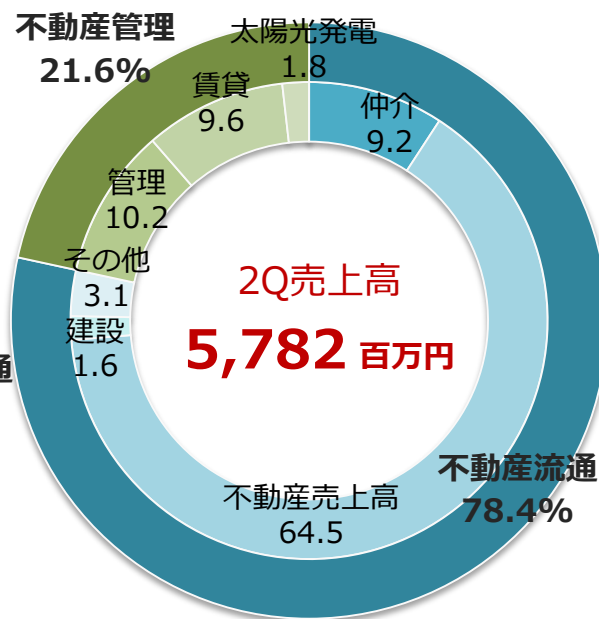
	24.9期 2Q実績	25.9期 2Q実績	前年同期比	通期予想進 捗率
売上高	5,782	6,992	20.9	64.6
売上総利益	2,077	2,272	9.4	57.0
(売上総利益率)	(35.9)	(32.5)		
営業利益	624	753	20.6	70.7
(営業利益率)	(10.8)	(10.8)		
経常利益	623	741	18.8	72.9
(経常利益率)	(10.8)	(10.6)		
親会社株主に帰属する 当期純利益	492	795	61.5	80.6

売上構成

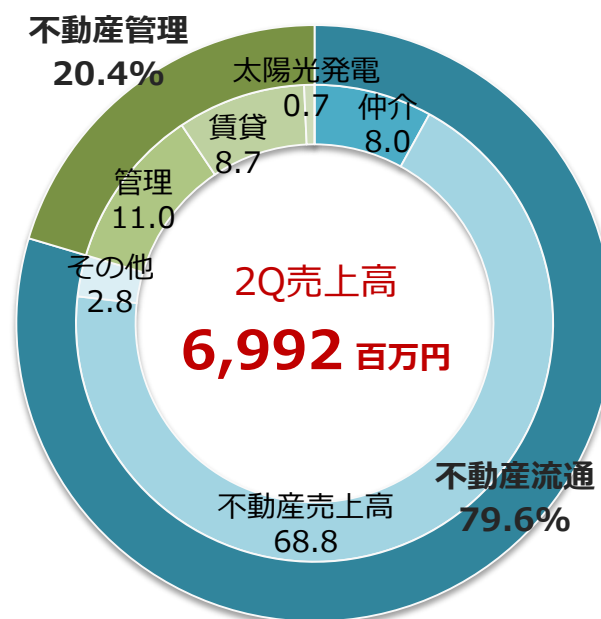
24.9期 売上高構成



24.9期2Q 売上高構成



25.9期2Q 売上高構成



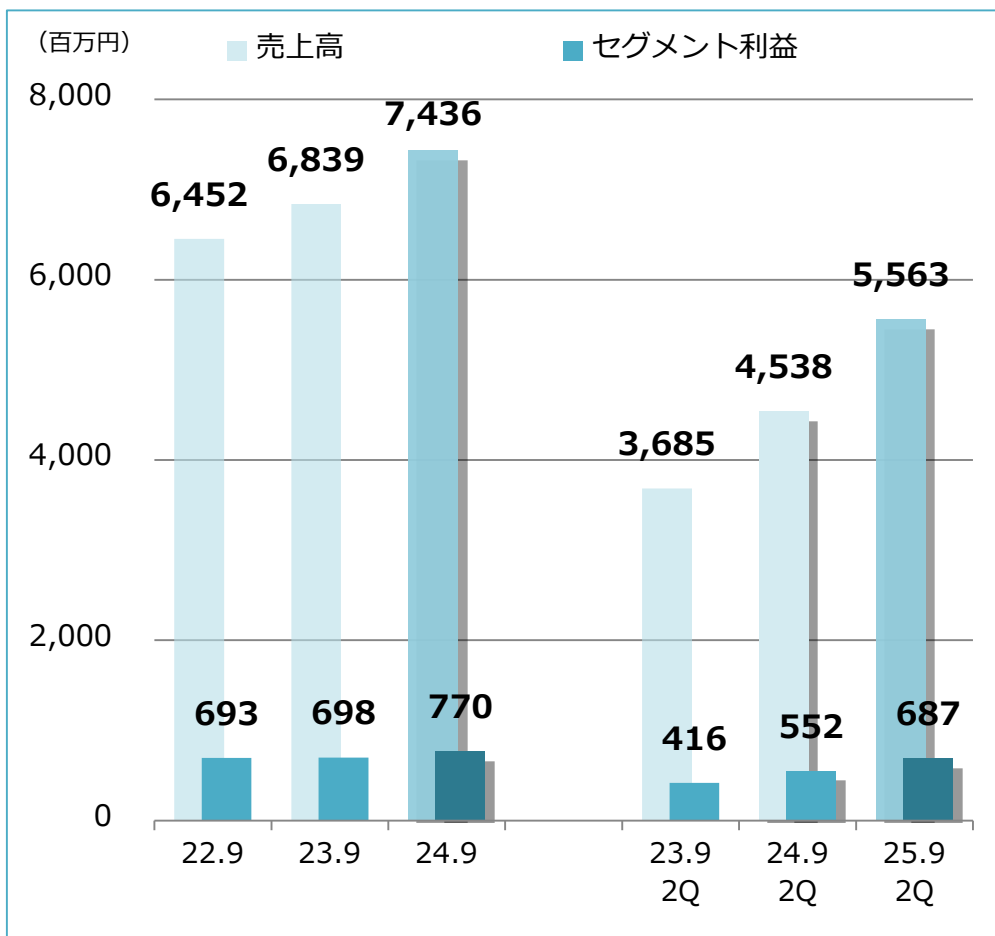
25.9期 2Q売上高構成における建設売上高は、金額が僅かであるためその他に含んでおります。

※ 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



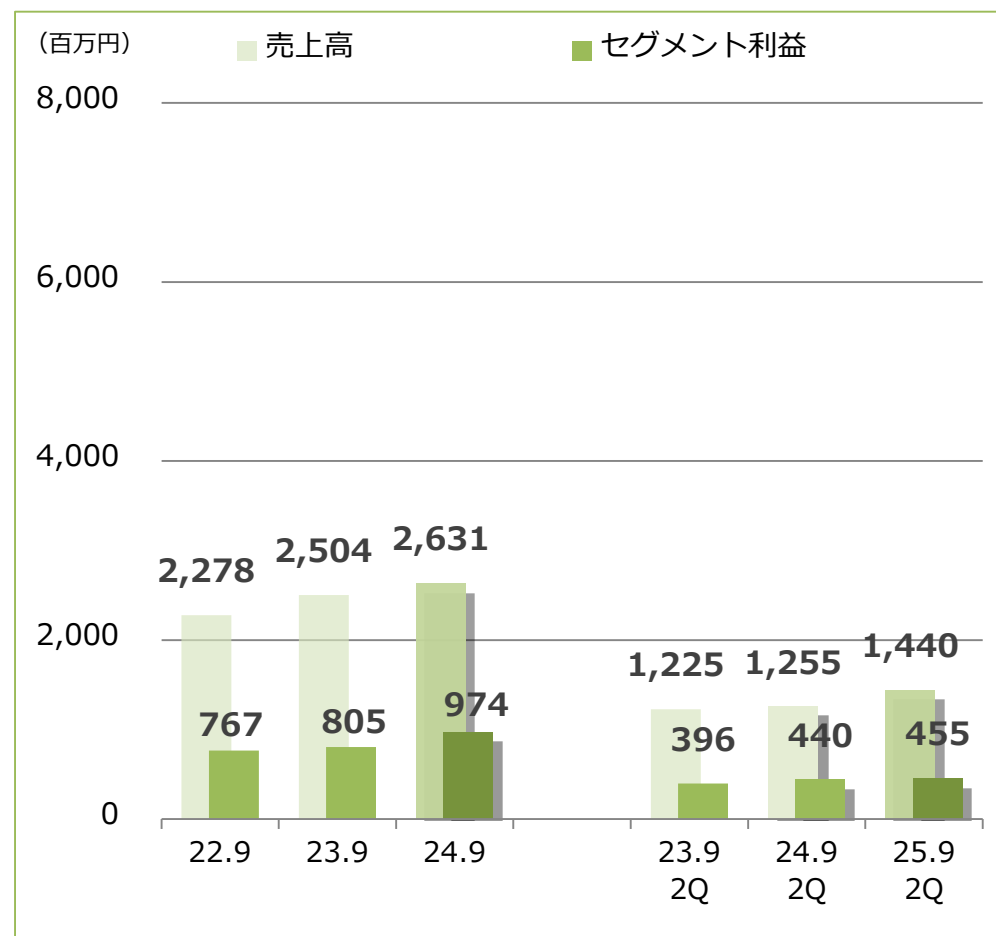
セグメント別売上高・利益の推移

不動産流通事業



※22.9期より会計方針を変更。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を適用

バランスシート



香陵住販

(百万円)

	24.9末	25.3末	増減	補足
流動資産	11,228	11,132	▲96	現金及び預金+506
固定資産	5,185	4,906	▲279	機械装置及び運搬具▲217（太陽光発電設備「KORYOエコパワー高田町」売却）
資産合計	16,414	16,038	▲376	
流動負債	5,110	5,120	10	
固定負債	6,039	4,897	▲1,142	長期借入金▲1,253
負債合計	11,150	10,018	▲1,132	
純資産合計	5,263	6,020	757	
負債純資産合計	16,414	16,038	▲376	

現金及び預金	2,201	2,707	506	
販売用不動産	4,327	4,240	▲87	来期以降の在庫の確保、RC造マンションの建設も順調に進捗している一方で大型物件の売却により減少
仕掛販売用不動産	4,341	3,813	▲528	
有利子負債	7,170	5,709	▲1,461	

自己資本比率

32.0%

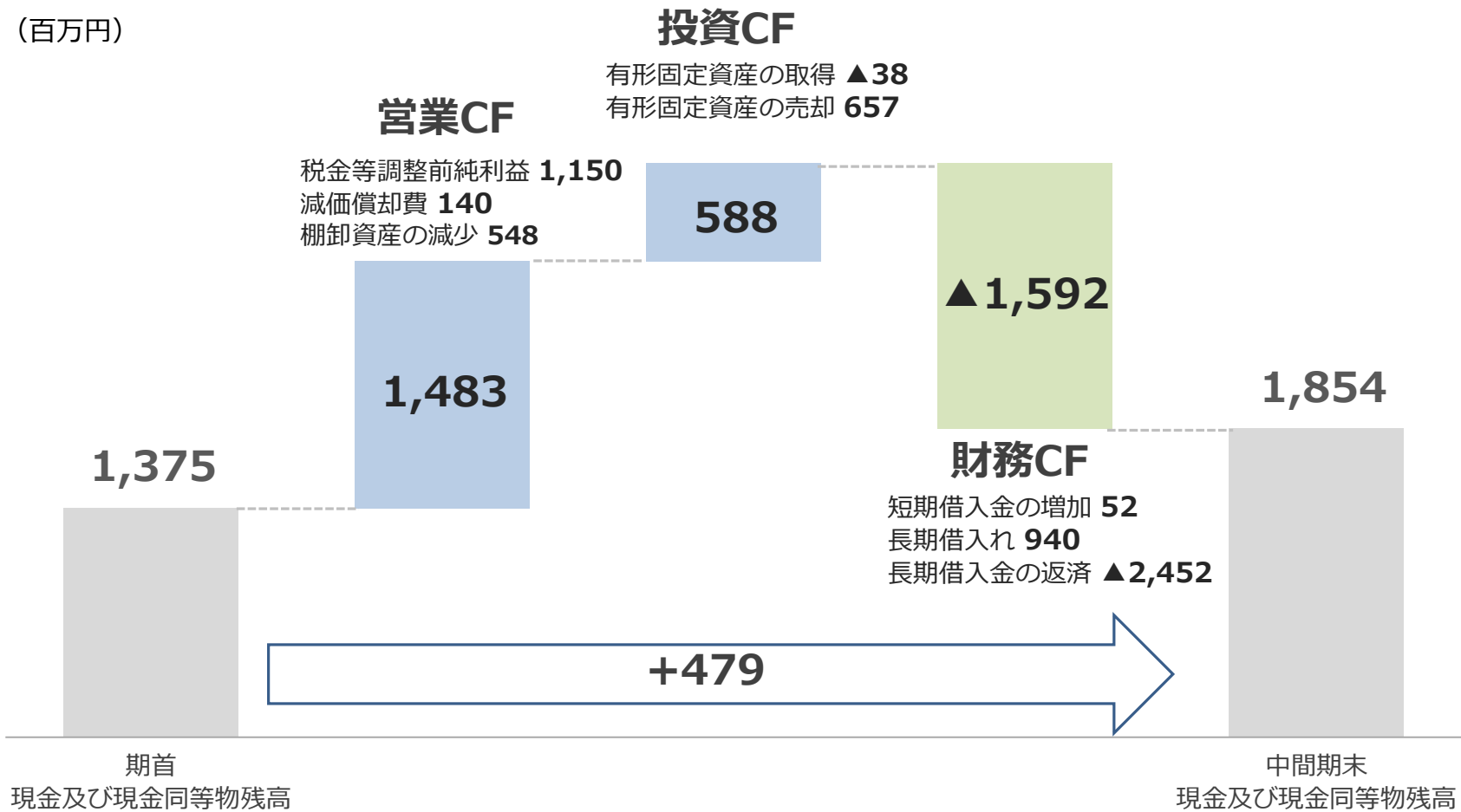


37.5%



キャッシュフロー

棚卸資産の減少、固定資産売却益により営業キャッシュフローは1,483百万円となり
フリーキャッシュフローは2,071百万円





- 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。太陽光は前期に石岡のメガソーラー施設、1Qに高田のメガソーラー施設を売却したことにより前期比▲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
- 計画通りに進捗しており、業績予想の変更はなし

(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, %)

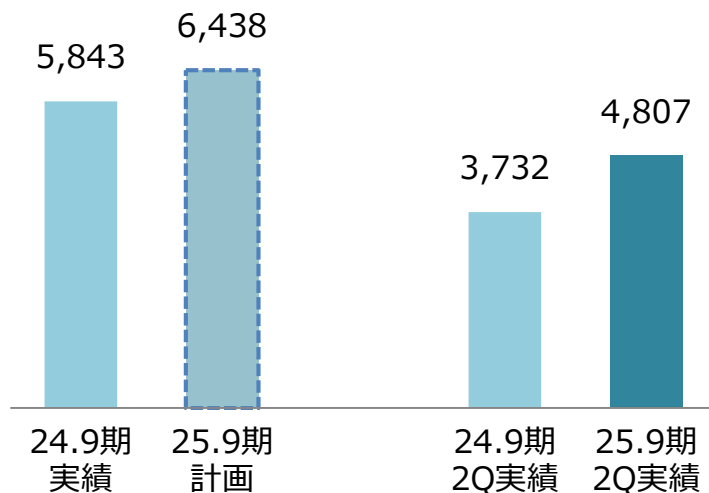
		24.9期 実績	25.9期 予想	伸び率
不動産流通事業	売上高	7,436	8,210	10.4%
	セグメント利益	770	836	8.6%
不動産管理事業	売上高	2,631	2,612	△0.7%
	セグメント利益	974	936	△3.9%

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**

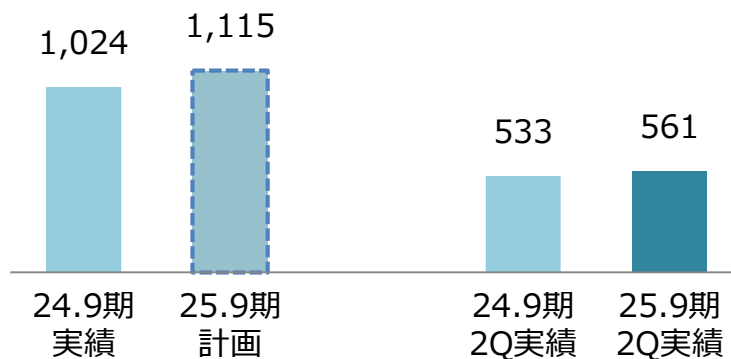
Ⅱ．事業の概況

不動産売上高



- 今上期に自社企画投資用不動産「レーガベーン」は東上野と木造アパート7物件を売却済
- その他、大型案件として東京都練馬区や茨城県ひたちなか市の土地、神奈川県茅ヶ崎市の賃貸マンションを売却済
- 下半期においても順調に推移する見込みであり、来期以降に向けた商品作りに励む

仲介事業収益



- 賃貸仲介、売買仲介ともに、前年同期は上回ったものの、計画に対しては若干の未達。各エリアごとの特性を鑑みた営業活動を引き続き行う
- 引き続き県南エリアでの事業拡大に注力
- 「レーガベーン」の実績を積み上げることで、ニーズの把握、集客強化を図る

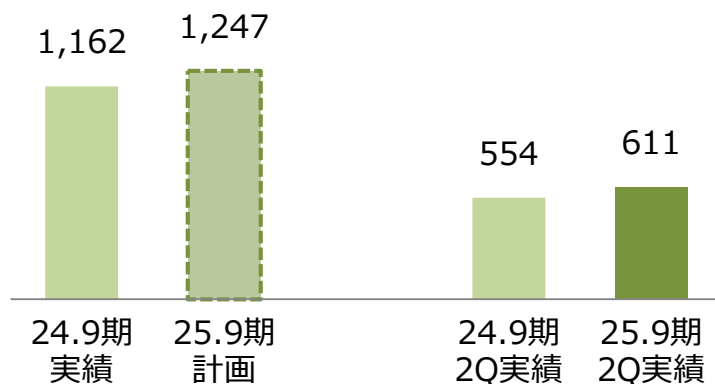


物件名		所在地	竣工	物件概要		物件状況
完成済	レーガバーネ森山町Ⅰ	茨城県日立市森山町	2023年8月	木造2階建	6戸	自社所有で賃貸事業収益計上中
	レーガバーネ中村南A B	茨城県土浦市中村南	2024年2月	木造2階建	2棟10戸	商談中
	レーガバーネ中村南C		2025年3月	木造2階建	4戸	
	レーガバーネ東上野	東京都台東区東上野	2024年6月	鉄骨造9階建	9戸	25.9期第2Q売却済
	レーガバーネ弁天町	茨城県日立市弁天町	2024年9月	木造2階建	2棟16戸	25.9期第3Q売却予定
	レーガバーネ中根A	茨城県ひたちなか市中根	2024年9月	木造2階建	8戸	25.9期第1Q売却により管理事業収益計上中
	レーガバーネ中根B	茨城県ひたちなか市中根	2024年9月	木造2階建	8戸	25.9期第1Q売却により管理事業収益計上中
	レーガバーネ高野	茨城県ひたちなか市高野	2024年9月	木造2階建	2棟12戸	25.9期第1Q売却により管理事業収益計上中
	レーガバーネ小松	茨城県土浦市小松	2024年9月	木造2階建	2棟12戸	K O R Y O F u n d i n g 運用中
	レーガバーネ中荒川沖	茨城県土浦市中荒川沖	2024年9月	木造2階建	6戸	25.9期第1Q売却により管理事業収益計上中
	レーガバーネ高場Ⅱ	茨城県ひたちなか市高場	2025年2月	木造2階建	8戸	25.9期第2Q売却により管理事業収益計上中
	レーガバーネ長堀Ⅱ	茨城県ひたちなか市長堀	2025年3月	木造2階建	6棟38戸	25.9期第2Q売却により管理事業収益計上中
	レーガバーネ長堀Ⅲ	茨城県ひたちなか市長堀	2025年3月	木造2階建	2棟20戸	自社所有で賃貸事業収益計上中
	レーガバーネ大みか	茨城県日立市大みか	2025年3月	木造2階建	8戸	25.9期第2Q売却により管理事業収益計上中
建築中	レーガバーネ久慈町3丁目	茨城県日立市久慈町	2025年3月	木造2階建	8戸	K O R Y O F u n d i n g 運用中
	レーガバーネ生田	茨城県土浦市生田町	2025年5月	木造2階建	2棟16戸	25.9期第3Q売却により管理事業収益計上中
	レーガバーネ元吉田	茨城県水戸市元吉田	2025年6月（予定）	木造2階建	2棟14戸	25.9期第3Q売却予定
	レーガバーネ土浦川口Ⅱ	茨城県土浦市川口	2025年7月（予定）	木造2階建	8戸	25.9期第4Q売却予定
	レーガバーネ柏Ⅰ	千葉県柏市保留地	2025年10月（予定）	R C 10階建	59戸	
	レーガバーネ東砂	東京都江東区東砂	2025年10月（予定）	R C 10階建	27戸	26.9期第1Q売却予定
	レーガバーネ柏Ⅱ	千葉県柏市保留地	2026年2月（予定）	R C 5階建	18戸	
	レーガバーネ東葛西	東京都江戸川区東葛西	2026年9月（予定）	R C 11階建	29戸	



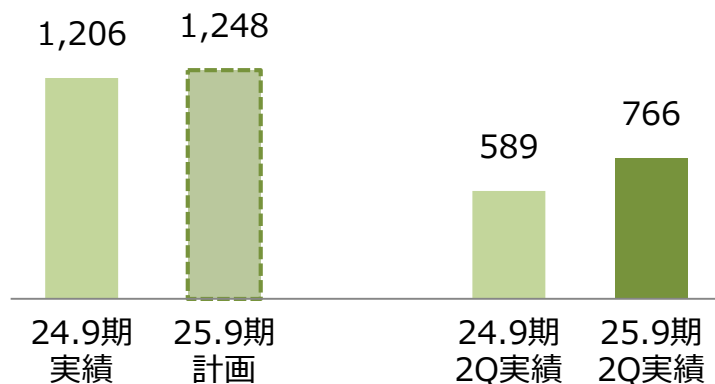
物件名		所在地	竣工	物件概要		物件状況
建築準備中	レーガバーネ津田東	茨城県ひたちなか市津田	未定	木造2階建	10戸	
	レーガバーネ河原子	茨城県日立市河原子	未定	木造2階建	8戸	
	レーガバーネ渡里町	茨城県水戸市渡里町	未定	木造2階建	6戸	
	レーガバーネ市毛B	茨城県ひたちなか市市毛	未定	木造2階建	6戸	
	レーガバーネ東原	茨城県水戸市東原	未定	木造2階建	6戸	
	レーガバーネ東崎	茨城県土浦市東崎町	未定	木造2階建	3棟25戸	
	レーガバーネ千波Ⅱ	茨城県水戸市千波町	未定	木造2階建	2棟10戸	
	レーガバーネ千波Ⅲ	茨城県水戸市千波町	未定	木造2階建	2棟10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	
	レーガバーネ中貫	茨城県土浦市中貫	未定	木造2階建	12戸	

賃貸事業収益



- 今上期の自社物件の賃貸事業収益は前年同期比 +19.0%。引き続き安定収益である賃料収入の増加を目指す
- 今上期に大型投資用不動産（事業用）を取得（年額賃料31百万円見込）
- コインパーキングの今上期実績は前年同期比 +13.4%

管理事業収益

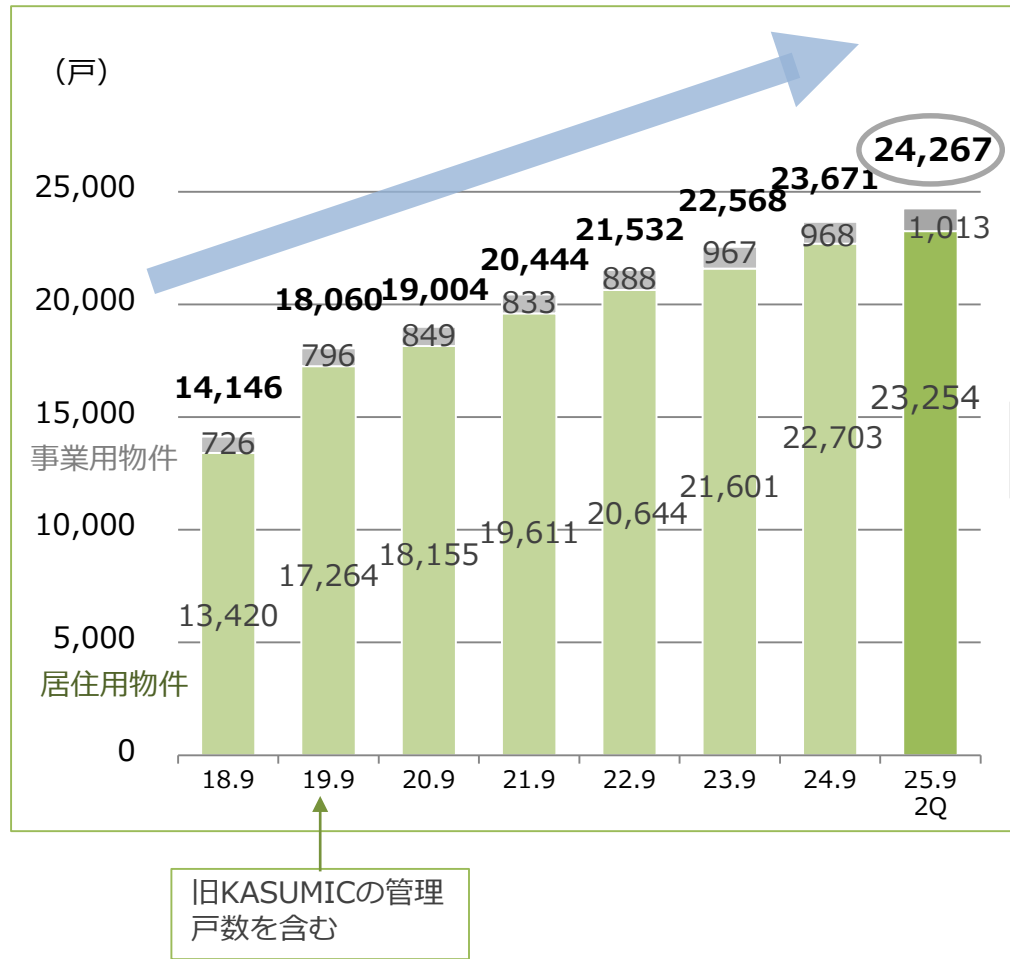


- 管理戸数、賃貸仲介件数に比例して順調に推移。引き続き管理戸数を積み上げることにより、安定的な管理事業収益の確保を目指す
- 当社管理物件における原状回復工事のジャストサービス受注件数をあげることで、今後更なる売上の増加を図る

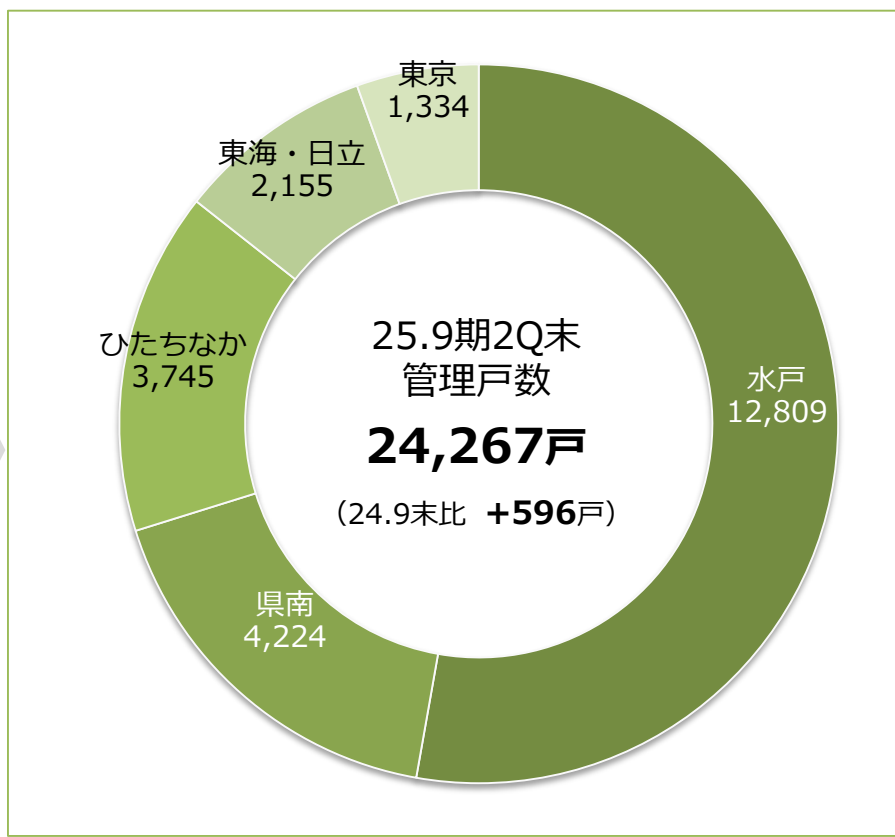


不動産管理事業の状況②

住居・事業用管理戸数の推移



地域別の管理戸数



* 期初に管理物件のエリア見直しを行ったため、エリアごとの前期比は記載しておりません。

非住宅の主な物件

(1) 月極駐車場の管理台数

2025年3月末時点 9,500台 前期末比+177台

(2) コインパーキング「ONE'S PARK」

2025年3月末時点 69カ所（合計**1,597**台）

（前期末 61カ所 ・合計1,415台）

2025年上半期

新規オープン 8カ所（合計157台）

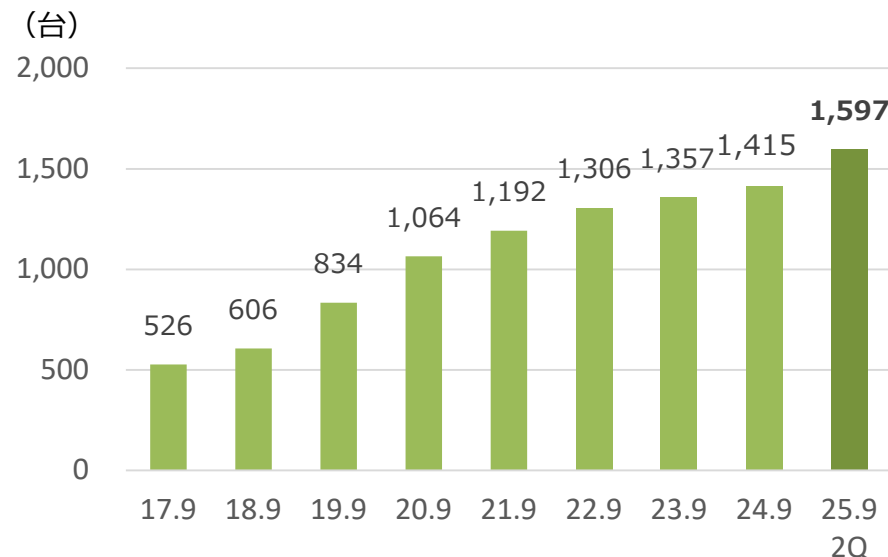
増台 3カ所（合計27台）

減台 2カ所（合計2台）

水戸市48・ひたちなか市8・東海村1

日立市7・つくば市2・取手市2・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
- ・ 2025年3月末時点 メガソーラーを2カ所運用中

Ⅲ. 中期計画「KORYO2027」

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「レーガバーネ」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 「K O R Y O F u n d i n g」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	25.9期上半期 実績
RCマンション	6棟	0棟 進捗率 ー%
木造アパート	45棟	5棟 進捗率 11.1%

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

※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

② 建設請負事業の展開

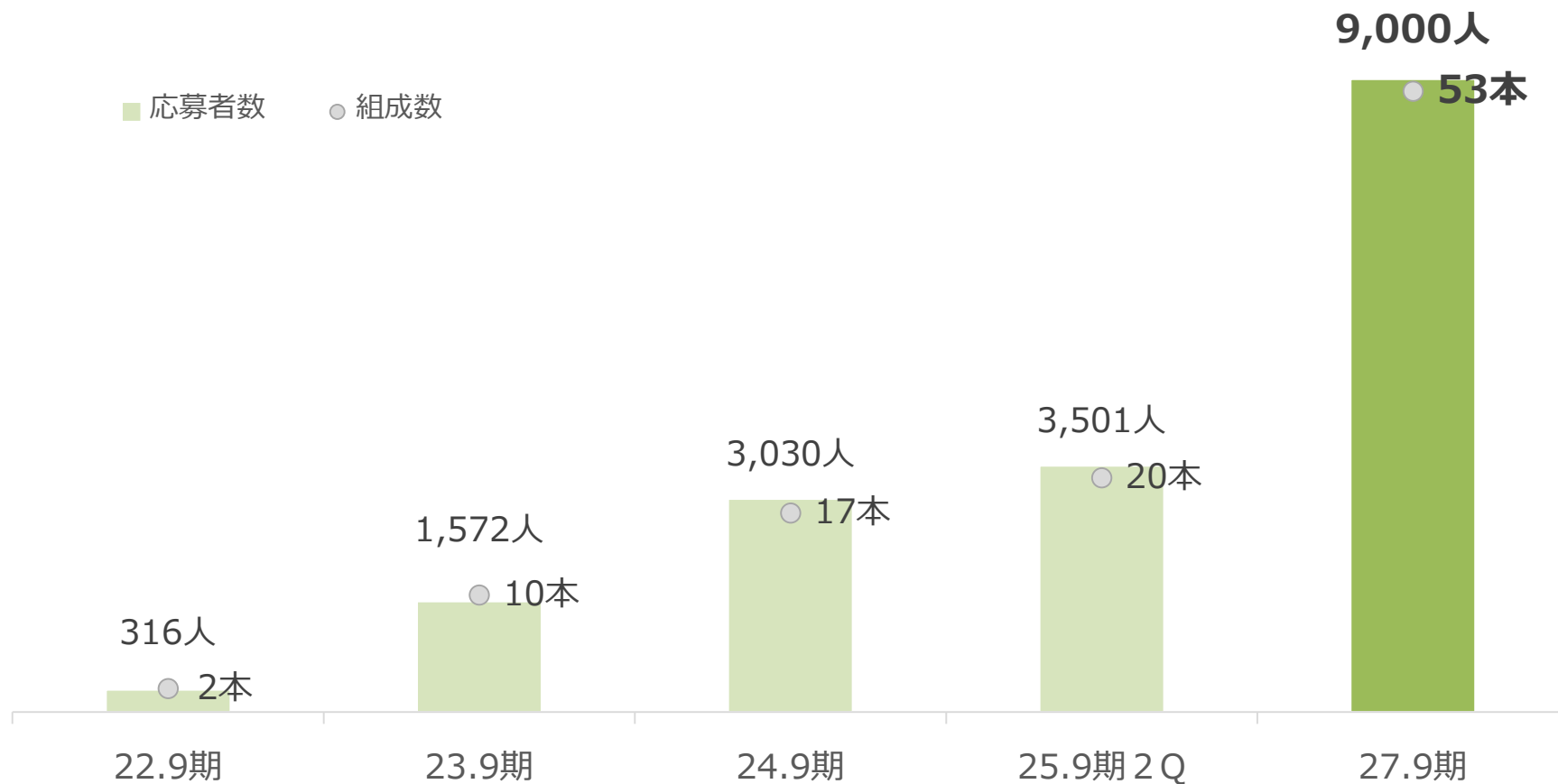
「レーガバーネ」シリーズを継続していく中で得たノウハウを、建物建築の請負という形で推進、新たな柱として確立をする

25.9期～27.9期での請負件数目標 15件

25.9期においては、請負工事による建物完成を4件計画、現時点においては4現場建築中

③ K O R Y O F u n d i n g 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

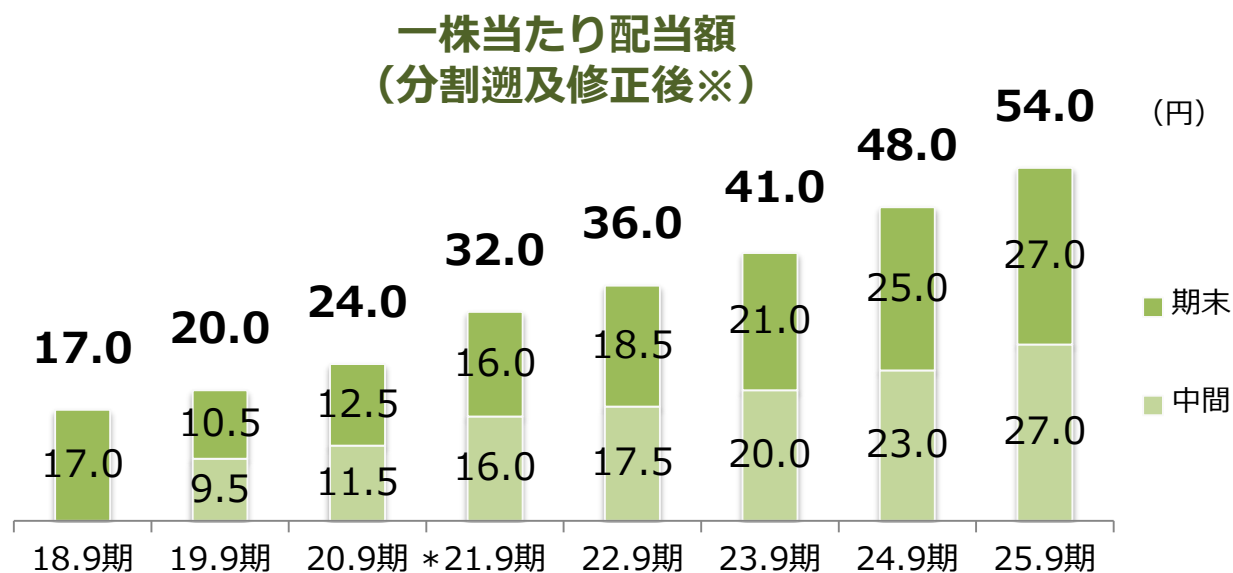
持続的・安定的な株主還元

配当性向30%以上を当面の目標として、累進配当を実施



株主還元

- 25.9期は中間配当27.0円、期末配当27.0円（年間で前期比6円増配）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



配当性向目標 30%

24.9期 18.2%

25.9期計画 14.9%

* 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

「KORYOエコパワー」

自社企画投資用不動産「レーガバーネ」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

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）

2025年5月末日時点
社用車台数は 162台
うちエコカー 114台（EV 1台、HV 113台）
エコカー率 70%

「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

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

日立市 (2店舗)



日立支店
日立南支店

土浦市 (1店)



土浦支店

水戸市 (7店舗)



水戸市 (7店舗)

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

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

台東区 (1店舗)



東京支社 (上野)

本社 (本店営業部)
不動産ソリューション営業部





- 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/>