



香陵住販

2022年9月期 決算説明資料

2022年11月29日

香陵住販株式会社

東証スタンダード コード3495



目次

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

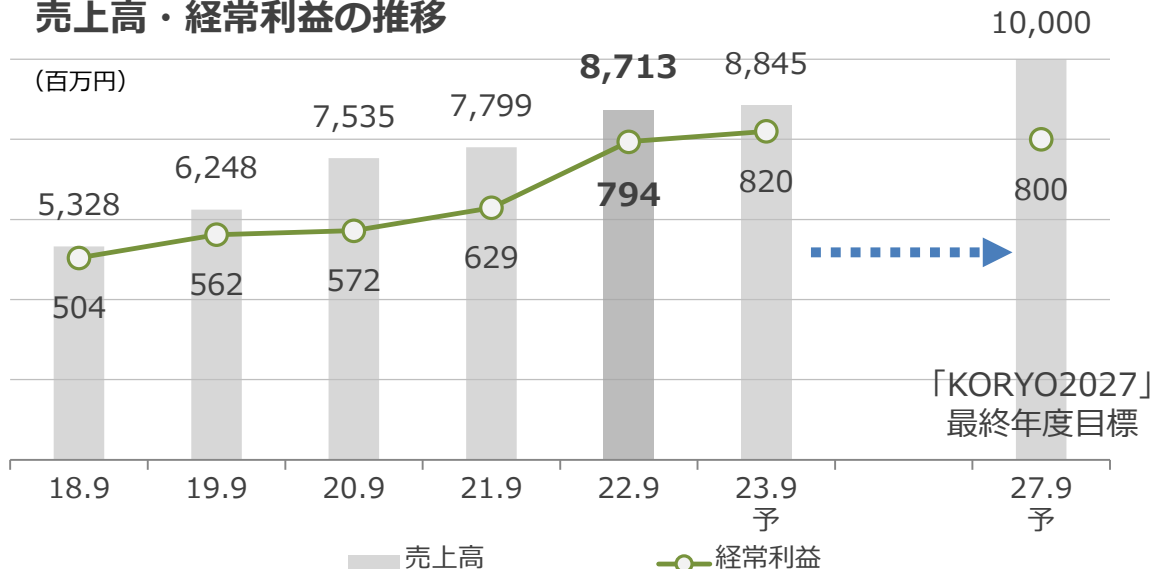


はじめに

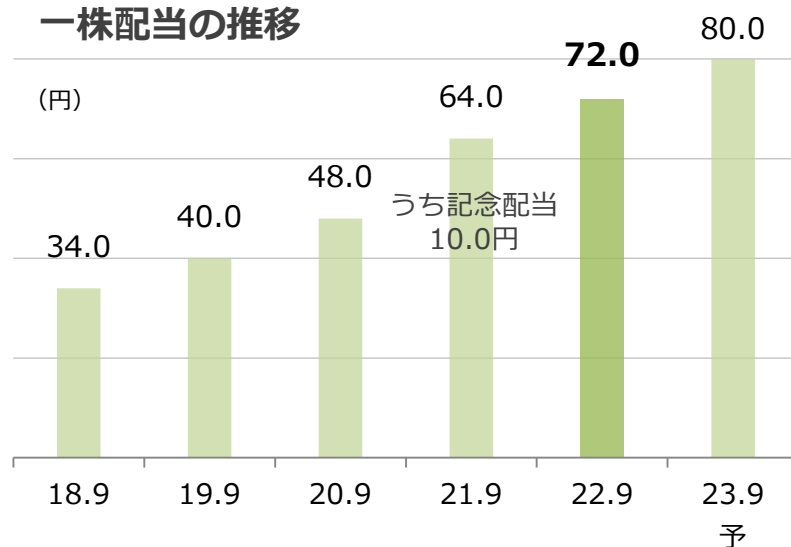
①増収増益および増配を継続

- 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

売上高・経常利益の推移



一株配当の推移



※22.9期より会計方針を変更 (P.4) 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)

②KASUMICの吸収合併 (2022.10)

- 商号の統一により茨城県南エリアでの認知度を高める
- 前22.9期は合併費用を特損として19百万円計上
- 今23.9期は単体で抱合せ株式消滅差損を計上。連結業績への影響なし



③守谷支店（仮称）出店計画変更について

- 出店にかかる費用の見直しを行っており、よりよい出店方法を協議中

④東京都港区新橋の事業用建物の売却が完了（2022.10）

- 売上高は23.9期計画の10%以上を占める
- 売却完了が10月であったため、22.9期末の棚卸資産の増加に影響を与えており、またそれにより22.9期の営業キャッシュフローがマイナス（P.10）

⑤会計方針の変更

- 販売用不動産及び固定資産に係る控除対象外消費税及び地方消費税の会計処理の変更
- 発生した連結会計年度の期間費用として販管費に計上 ⇒ 2021年10月1日以降は資産の取得原価に参入する方法に変更し売上高に対応する売上原価として費用化
- 前期決算の遡及により、21.9期は売上総利益51百万円、営業利益・経常利益は22百万円減少

⑥「収益認識に関する会計基準」等の適用

- 賃貸管理事業において、賃貸料の回収リスクを負担する場合、賃貸料を売上高に計上 ⇒ 預り金で処理する方法に変更
- 従来の方法と比較して、22.9期の売上高は159百万円、売上原価は157百万円、営業利益・経常利益は1百万円減少

I . 業績概要

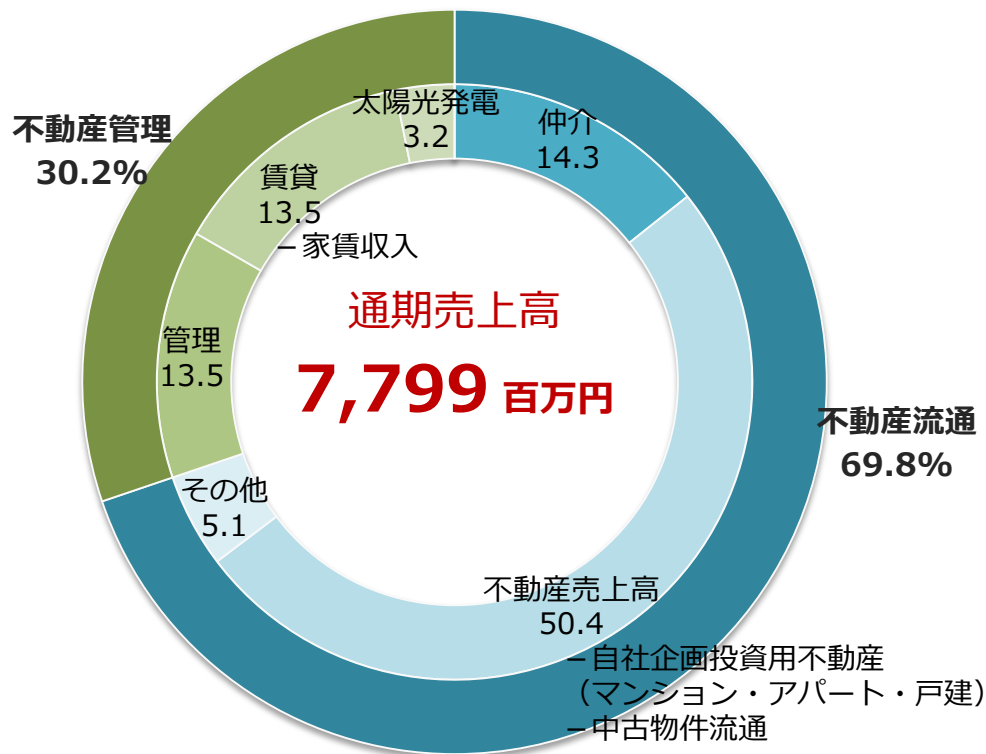
- 売上高、各段階利益とも前期実績、期初計画を上回る。不動産売上高が前期比28%増、計画比22%増と売上高を牽引
- 22.9期は特別損失として合併損失19百万円、太陽光発電停止に伴う修繕費用等29百万円計上

(百万円, %)

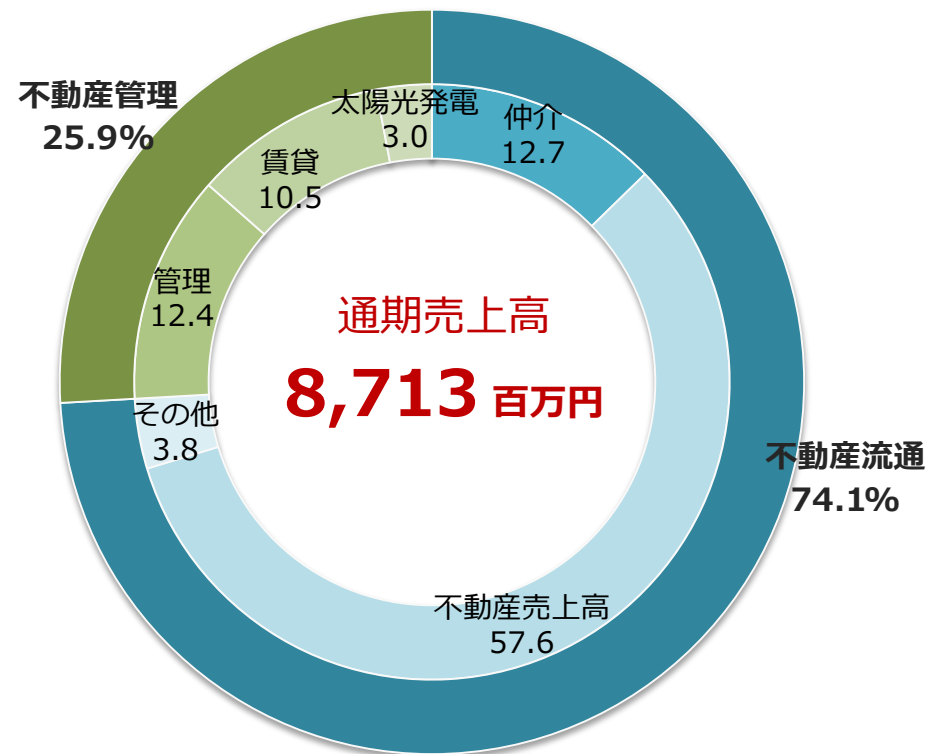
	21.9期	22.9期 期初計画	22.9期 実績	前期比 増減率	計画比 増減率
売上高	7,799	8,040	8,713	11.7	8.4
売上総利益	3,206	3,263	3,449	7.6	5.7
(売上総利益率)	(41.1)	(40.6)	(39.6)		
営業利益	600	634	794	32.3	25.2
(営業利益率)	(7.7)	(7.9)	(9.1)		
経常利益	629	655	794	26.2	21.3
(経常利益率)	(8.1)	(8.1)	(9.1)		
親会社株主に帰属する 当期純利益	391	437	493	26.0	12.8

※22.9期より販売用不動産及び固定資産に係る控除対象外消費税及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

21.9期 売上高構成



22.9期 売上高構成

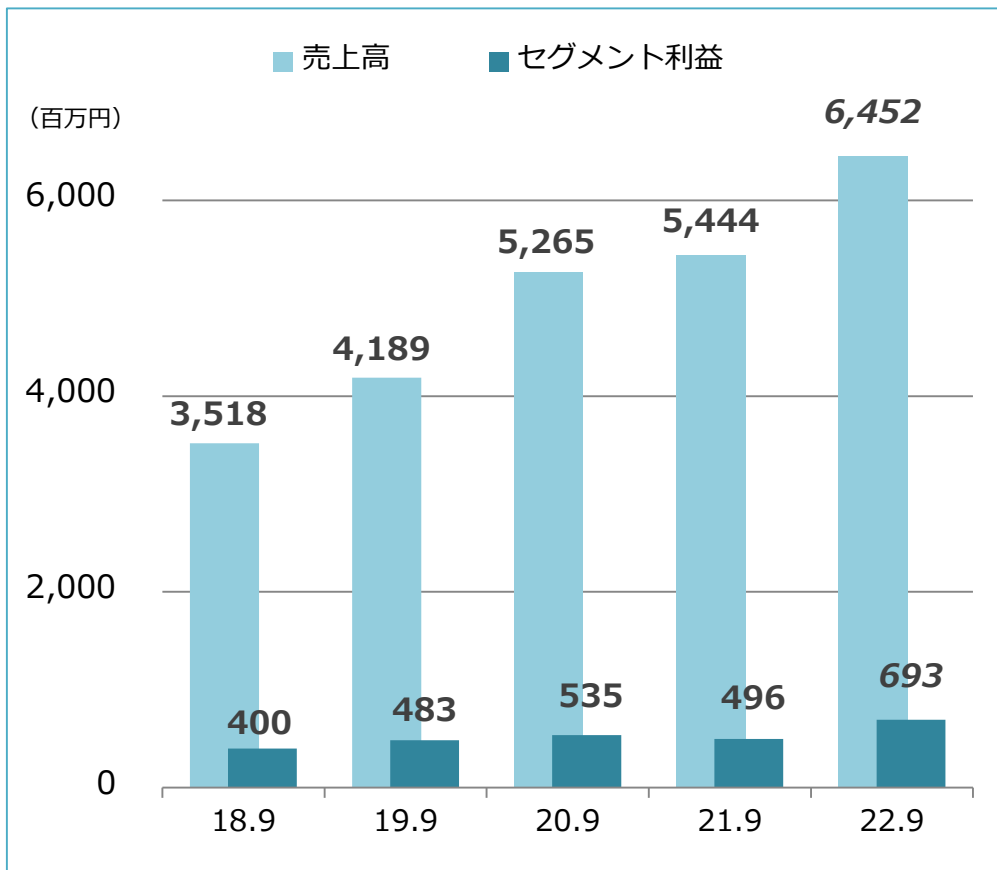


※ 四捨五入の関係で、各数値の合計が表示数値が一致しない場合があります



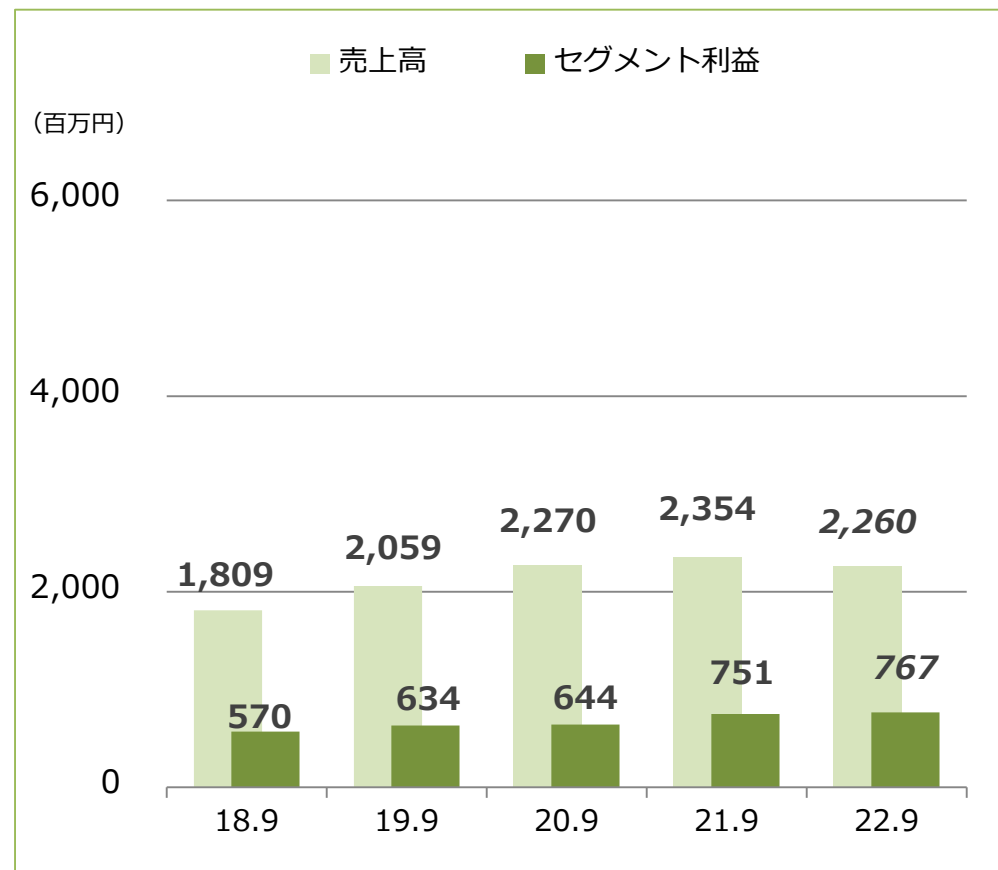
セグメント別売上高・利益の推移

不動産流通事業



※22.9期より会計方針を変更 (P.4) 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



※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.4参照)

バランスシート



(百万円)

	21.9末	22.9末	増減	補足
流動資産	5,358	6,583	+1,224	
固定資産	4,205	4,928	+723	
資産合計	9,564	11,511	+1,947	
流動負債	3,577	4,295	+717	短期借入金+413(1年内返済予定長期借入金含む)
固定負債	2,336	3,170	+833	長期借入金+704
負債合計	5,914	7,465	+1,551	
純資産合計	3,649	4,045	+395	
負債純資産合計	9,564	11,511	+1,947	

現金及び預金	2,031	1,805	▲225	
販売用不動産	668	2,285	+1,616	港区新橋事業用建物(22.10売却済)、東京都自社企画投資用不動産用地(2カ所)、千葉県柏市土地
仕掛販売用不動産	2,315	2,111	▲204	
有利子負債	3,236	4,354	+1,118	販売用不動産の増加にともなう借入金の増加

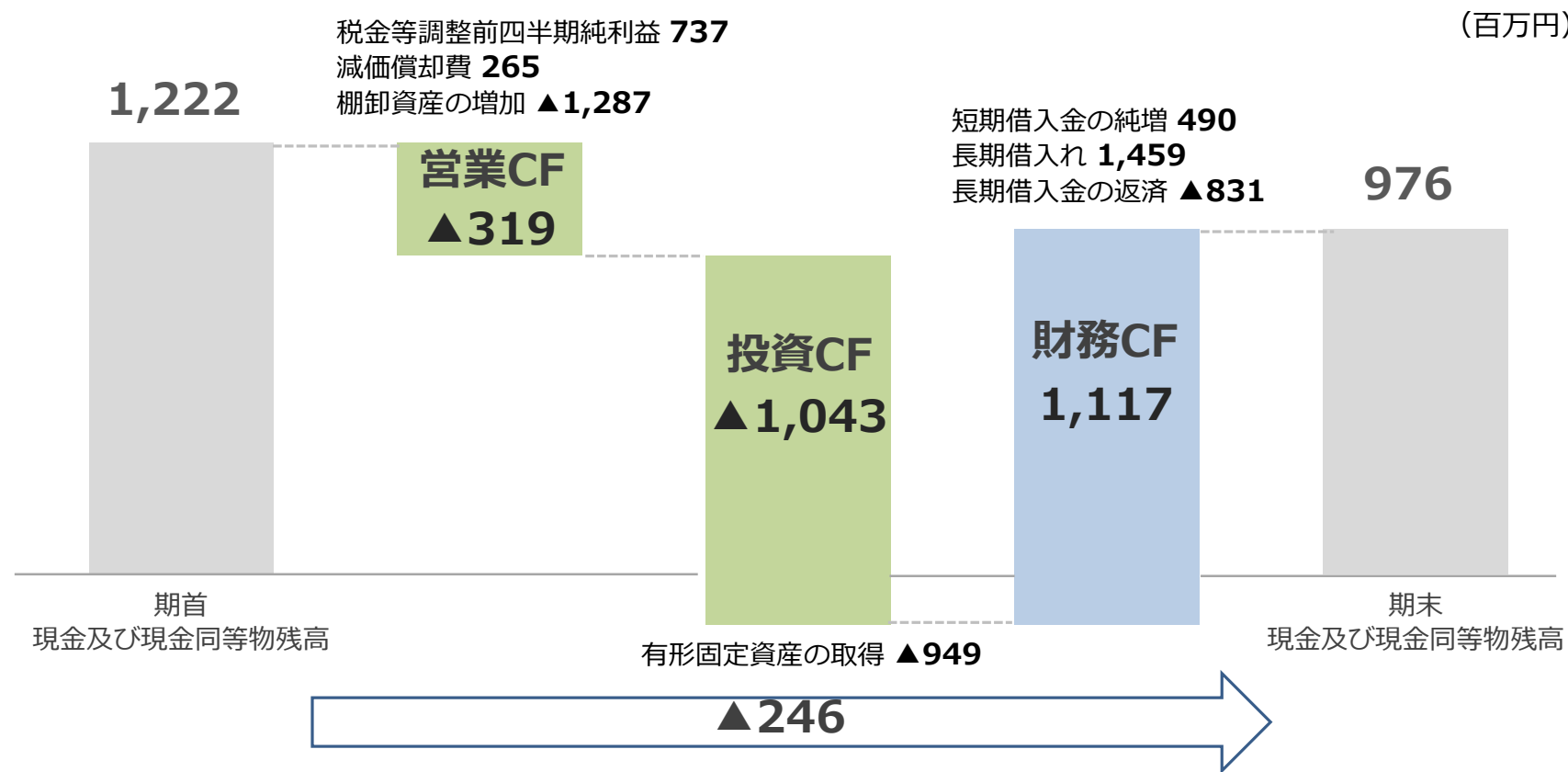
自己資本比率

38.2%



35.1%

自社企画不動産の開発を積極的に推進。販売用不動産の増加により、営業キャッシュフローは一時的なマイナス（P.4参照）



- 不動産売上高については、22.9期実績を下回る計画。その他事業については、上回ると予想
- 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

(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

建築価格の高騰…木材等の資源価格高騰は対応可能範囲内
コロナウイルスの影響…ほぼ生じないと想定

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

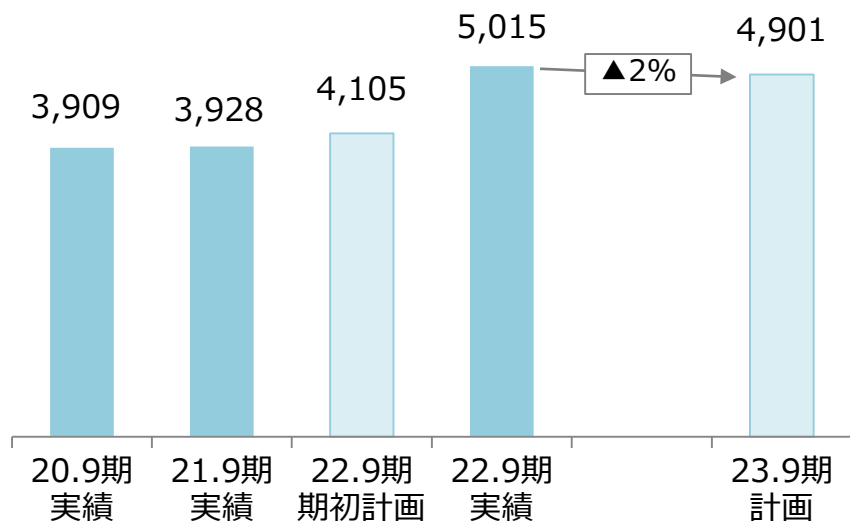
- 期末管理戸数 **目標 22,540戸**
- ①営業力強化により増加基調が続く
 - ②自社企画投資用不動産の企画建設による増加
 - ③+1,000戸/年体制に向け、つくばエリア・東京エリアの営業を強化
- 営業利益率 **8%台確保を目指す**
- ROE **10%以上を維持する**

Ⅱ．事業の概況



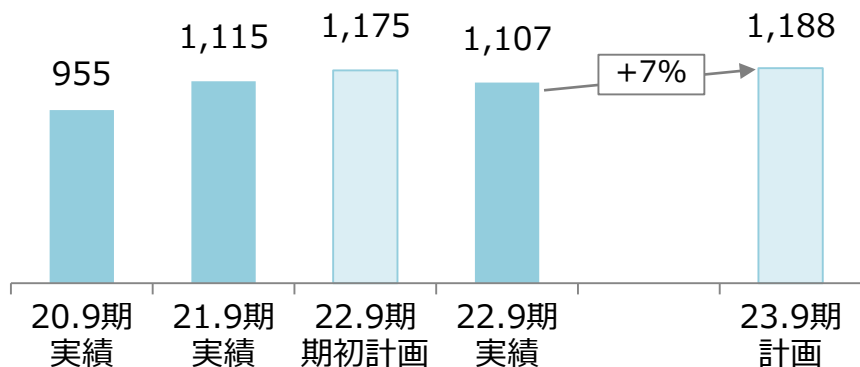
不動産流通事業の状況①

不動産売上高



- 22.9期は東新橋の事業用ビルを3Qに売却（売上高の20%以上を占める）
 - 23.9期は1Qに新橋の事業用ビルの売却を計画（売上高10%以上を占める）その他、自社企画投資用不動産木造14棟の売却を計画
- 22.9期の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



- 22.9期においては販売仲介は前年実績を上回るも賃貸仲介が前年実績を下回る
- 23.9期においてはKASUMICを吸収合併したことにより、茨城県南エリアでの仲介を強化。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、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



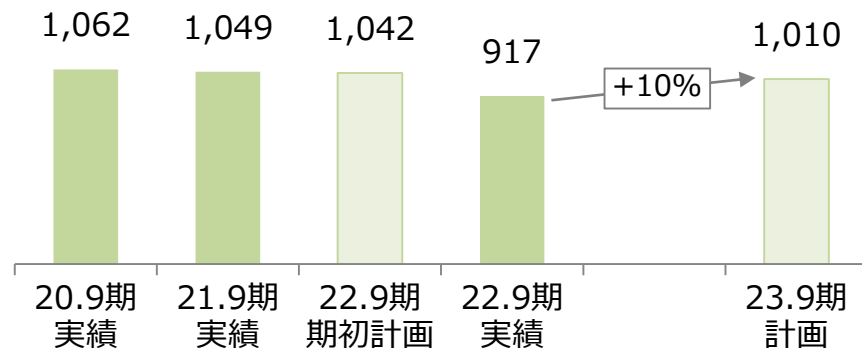
	物件名	所在地	竣工	物件概要		物件状況
完成済	レーガベ－ネ右粉	茨城県土浦市右粉	2021年10月	木造2階建	8戸	23.9期売却計画
	レーガベ－ネ見川町	茨城県水戸市見川町	2021年11月	木造2階建	6戸	22.9期1Qに売却により管理事業収益計上中
	レーガベ－ネ千波町	茨城県水戸市千波町	2021年12月	木造2階建	2棟12戸	22.9期1Qに売却により管理事業収益計上中
	レーガベ－ネ水戸白梅	茨城県水戸市白梅	2022年2月	R C 13階建	63戸	22.9期2Qに売却により管理事業収益計上中
	レーガベ－ネ田彦	茨城県ひたちなか市田彦	2022年3月	木造2階建	2棟16戸	22.9期3Qに売却により管理事業収益計上
	レーガベ－ネみどりの東	茨城県つくばみどりの東	2022年8月	木造2階建	2棟12戸	23.9期売却計画
	レーガベ－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期売却計画
建築中	レーガベ－ネ金沢町	茨城県日立市金沢町	2022年12月（予定）	木造2階建	2棟12戸	23.9期売却計画
	レーガベ－ネ東赤塚	茨城県水戸市東赤塚	2023年1月（予定）	木造2階建	4戸	23.9期売却計画
	レーガベ－ネ袴塚	茨城県水戸市袴塚	2023年1月（予定）	木造2階建	8戸	23.9期売却計画
	レーガベ－ネ金町	茨城県水戸市金町	2023年2月（予定）	木造2階建	2棟10戸	23.9期売却計画
	レーガベ－ネ久慈Ⅱ	茨城県日立市久慈町	2023年2月（予定）	木造2階建	8戸	
	レーガベ－ネ勝田本町Ⅱ	茨城県ひたちなか市勝田本町	2023年3月（予定）	木造2階建	14戸	23.9期売却計画
建築準備中	レーガベ－ネ勝田本町Ⅰ	茨城県ひたちなか市勝田本町	2023年3月（予定）	木造2階建	10戸	2022年12月着工予定 23.9期売却計画
	レーガベ－ネ森山町Ⅰ	茨城県日立市森山町	2023年5月（予定）	木造2階建	6戸	2022年12月着工予定
	レーガベ－ネ勝田泉町	茨城県ひたちなか市勝田泉町	2023年7月（予定）	木造2階建	10戸	2023年2月着工予定 23.9期売却計画
	レーガベ－ネ水戸城南	茨城県水戸市城南	2023年4月（予定）	木造2階建	8戸	2022年11月着工予定 23.9期売却計画
	レーガベ－ネ中村南	茨城県土浦市中村南	2023年8月（予定）	木造2階建	2棟10戸	2023年3月着工予定 23.9期売却計画
	レーガベ－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	2023年2月着工予定
	レーガベ－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	2023年2月着工予定 23.9期売却計画
	レーガベ－ネ真鍋	茨城県土浦市	2023年8月（予定）	木造2階建	2棟12戸	2023年3月着工予定 23.9期売却計画
	レーガベ－ネ中里	東京都北区中里	未定	R C 10階建	18戸	解体済
	レーガベ－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
	レーガベ－ネ川尻町	茨城県日立市川尻町	未定	木造2階建	2棟10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	

企画
中
茨城県水戸市・・・桜川
茨城県ひたちなか市・・・東大島
茨城県日立市・・・森山町Ⅱ



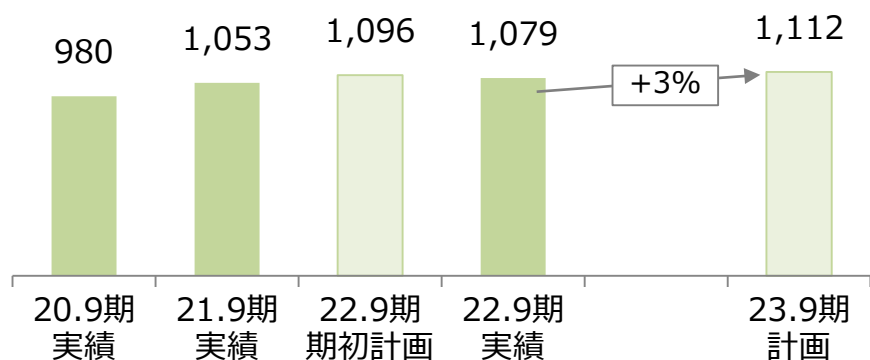
不動産管理事業の状況①

賃貸事業収益



- 22.9期より収益認識基準が適用になったが（P.4参照）計画には織り込んでいなかったため、実績が計画を下回る
- 22.9期は賃貸不動産の仕入れが順調に行われたため、23.9期は前期実績を上回る計画

管理事業収益

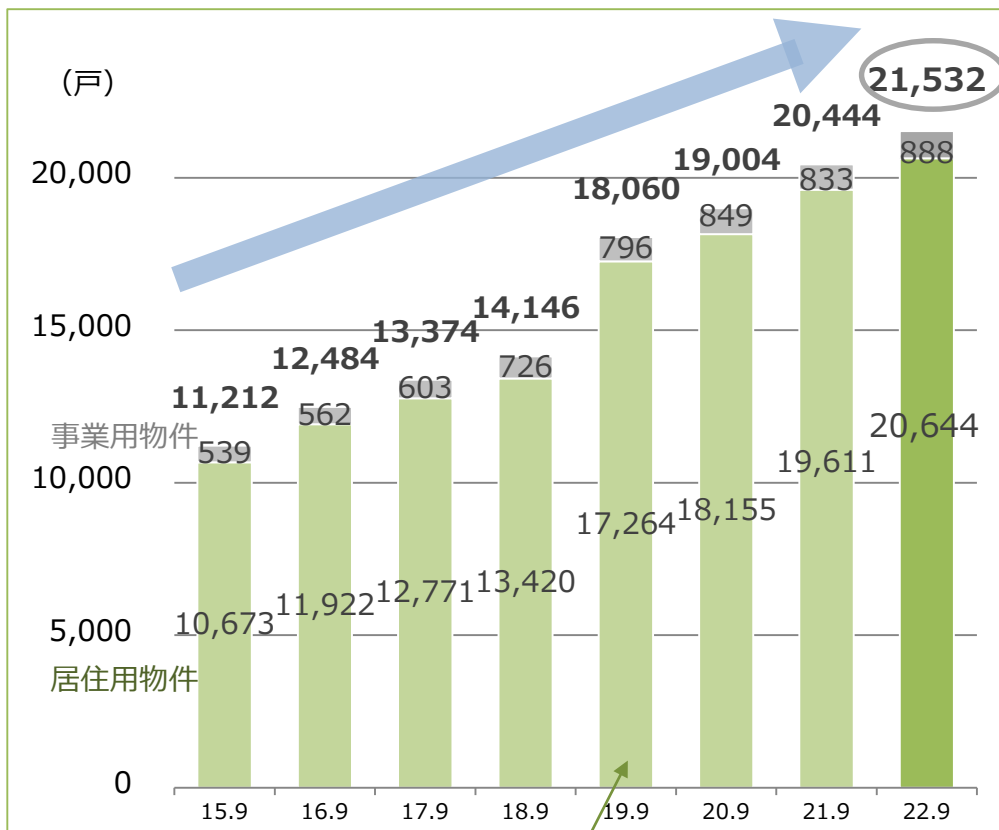


- 22.9期においては、管理戸数は順調に増加したため、管理手数料等はほぼ計画通り。ジャストサービスの内装工事等が計画を下回る
- 23.9期においても順調に管理戸数を増加させることにより、各手数料の増収を見込む



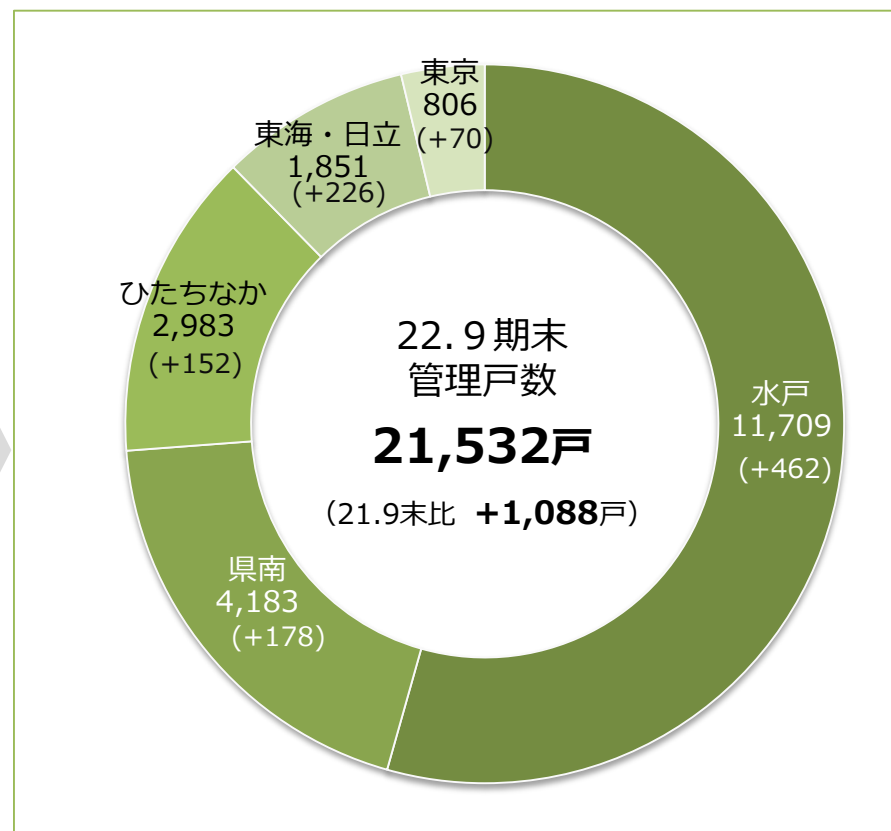
不動産管理事業の状況②

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





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

2022年9月末時点 **8,580台** 前期末比+75台

(2) コインパーキング「ONE'S PARK」

2022年9月期 新規9カ所（合計143台）OPEN 閉鎖1カ所（30台）

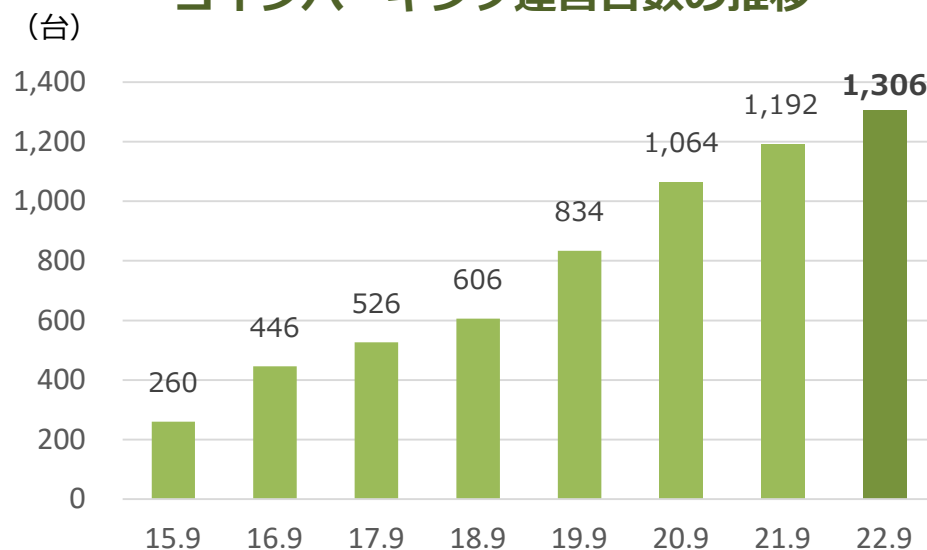
2022年9月末時点 合計55カ所（合計**1,306台**） 前期末比+114台

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

(3) 太陽光発電「KORYOエコパワー」

2022年9月期 笠間市の中古のメガソーラー施設を取得（発電容量：1,079.44kW）

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



中期計画達成に向けた取り組みの進捗状況①

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期竣工予定
RCマンション	12棟	1棟	8.3%	—
木造アパート	99棟	5棟	5.1%	15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

- 慎重かつ積極的に開発、戦略的に売却
- RCマンション、木造アパート、戸建賃貸等立地環境に合わせた開発
- 利回り重視で積極的に用地取得
- 売却のタイミングは物件ごとに見極め実施
- 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

22.9期主な取り組み

22.9期の新規出店なし

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2023年2月1日の営業開始に向け準備を進めていたが見直し中

宅建業法改正により不動産取引の電子化が可能に

全支店において電子契約システム導入完了

自社HPの情報充実

株式会社スペースリーが提供する360度VRコンテンツサービス、約7,000アカウントの中で
2021年度アップロードシーン数第1位、プロジェクト作成数第2位



③ KORYO Funding を収益事業として確立させる

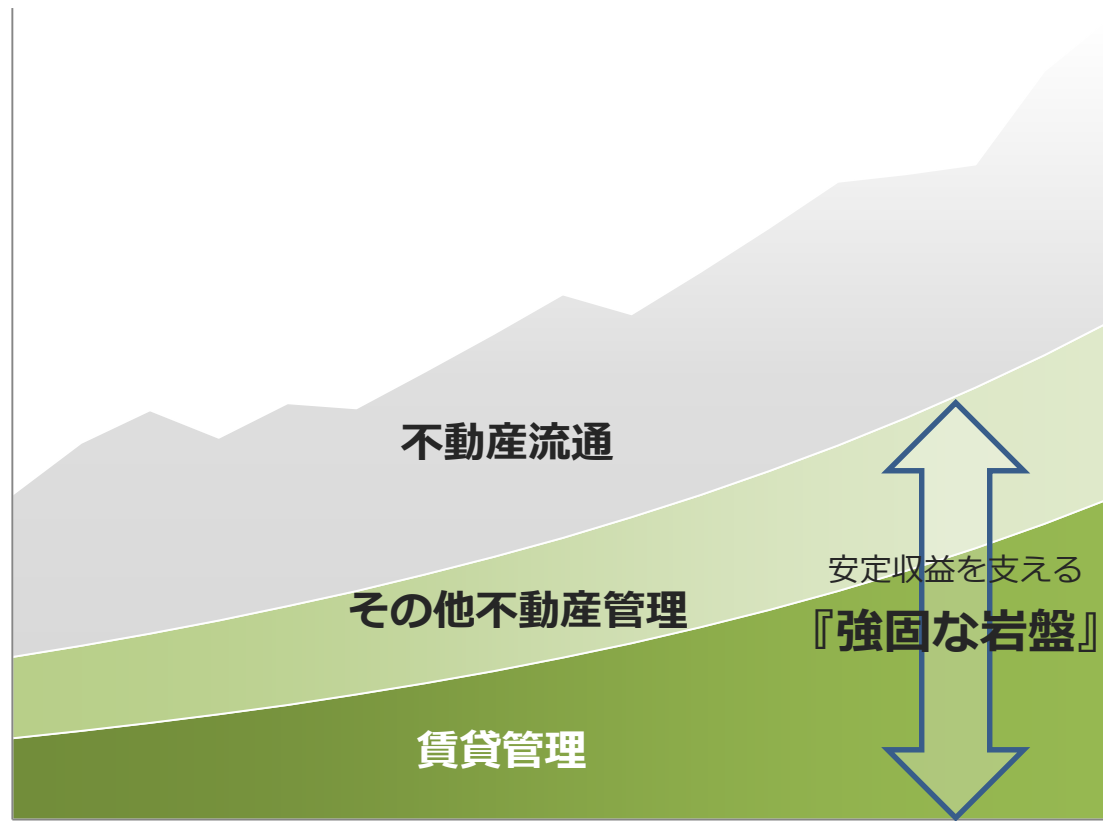
- 2022年4月以降、第1号～第4号ファンドを募集。いずれも即日募集金額の100%を達成
- 今後も、当社顧客層の拡大のため魅力的なファンド組成に努める

名称	KORYO Funding-MC # 1	KORYO Funding-MC # 2
予定分配率	4.8%	4.5%
募集金額	53,900,000円	32,500,000円
応募金額	161,700,000円	51,200,000円
出資単位	1口10万円	1口10万円
募集期間	2022年4月21日～5月11日（先着順）	2022年7月12日～7月20日（先着順）
運用期間	2022年6月1日～2023年5月31日（1年間）	2022年8月1日～2023年7月31日（1年間）
対象不動産	茨城県日立市：木造2階建・3棟6戸	茨城県南地区分譲マンション複合型Ⅰ（8戸）

名称	KORYO Funding-MC # 3	KORYO Funding-MC # 4
予定分配率	4.5%	4.5%
募集金額	23,400,000円	58,800,000円
応募金額	43,100,000円	72,300,000円
出資単位	1口10万円	1口10万円
募集期間	2022年10月4日～10月13日（先着順）	2022年11月15日～11月18日（先着順）
運用期間	2022年11月1日～2023年7月31日（9ヵ月間）	2022年12月1日～2023年11月30日（1年間）
対象不動産	茨城県南地区分譲マンションⅡ複合型（2戸）	茨城県つくば市：軽量鉄骨造・1棟12戸

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



管理戸数の増加につながる収益の継続性重視で取り組む

- ・ 市場環境や大型物件の有無により収益は変動
- ・ 大型宅地造成事業等においては、「買取保証」によるリスクヘッジが前提

ストックビジネスの強化による成長モデル

- ・ 中長期的な成長戦略のコアとして、継続収入が見込める管理、賃貸物件のストックの積み上げが最重点戦略
- ・ 管理（入居）の長期化、収益機会の増加への取り組み
- ・ ソリューション事業のサービス開発
- ・ 入居者への有償サービス提案

x x+1 x+2

x+n

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

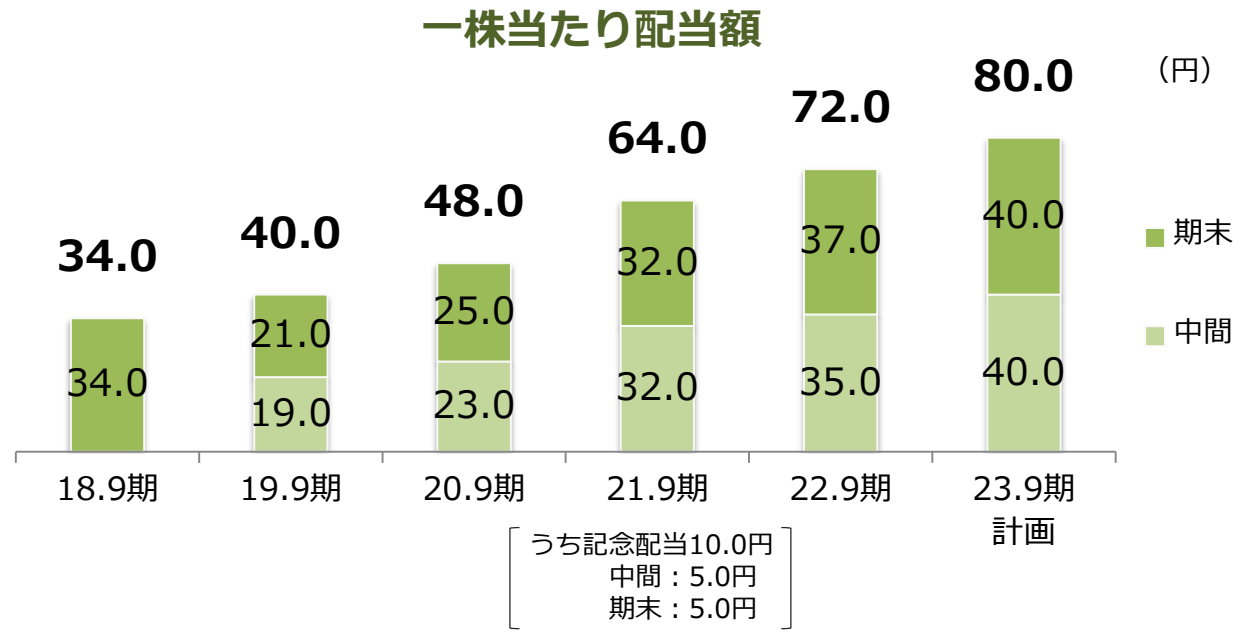
配当性向30%以上を当面の目標として、株主への安定配当の継続を図る

(2021年3月16日制定)



株主還元

- 前期22年9月期においては、期末配当を当初見込みの35.0円から37.0円へ変更。年間配当予定は70.0円から72.0円へ変更しました
- 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期予定 19.6%

23.9期計画 18.8%



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」

2021年11月 笠間市の中古の太陽光設備を取得（KORYOエコパワー 4カ所目のメガソーラー）
今後、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方針

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）

2022年9月末日時点

社用車台数は	129台
うちエコカー	69台（EV 2台、HV 67台）
エコカー率	53%

「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

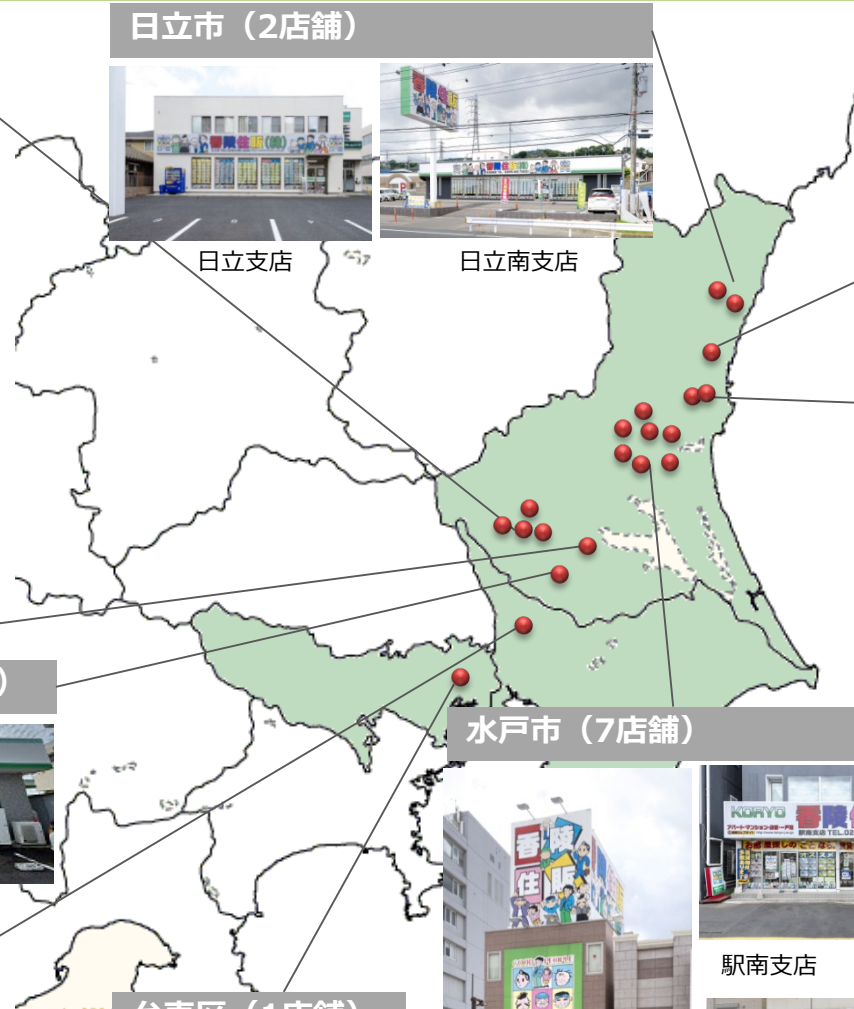
当社は、「いばらき健康経営推進事業所」として茨城県に登録認定されております
「いばらき健康経営推進事業所」には、従業員の健康に配慮した取り組みを実施している企業が認定されます



參考資料



営業拠点



つくば市 (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

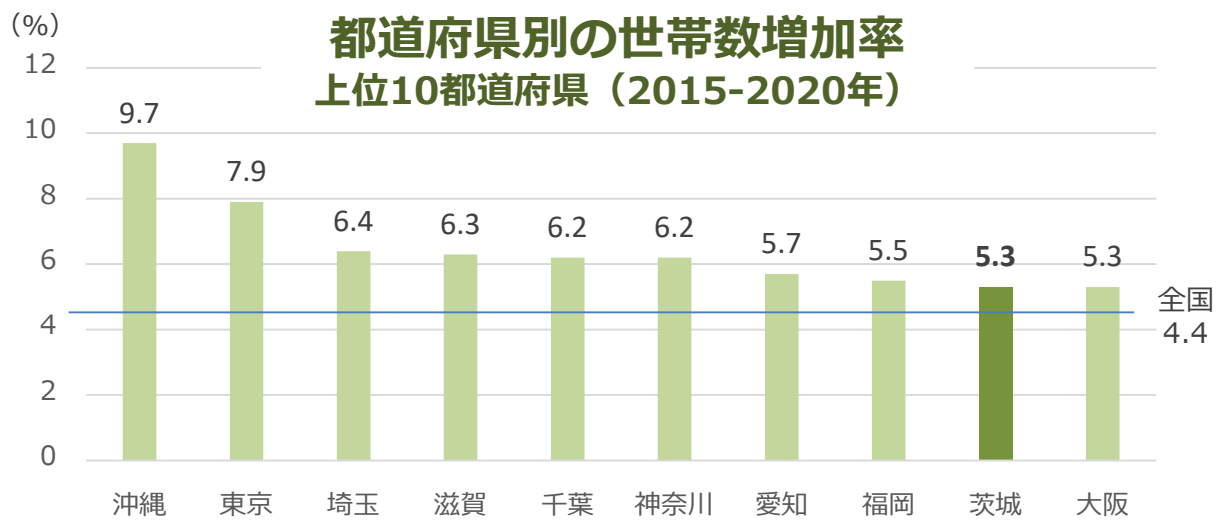
50号バイパス支店

県庁南大通り支店



ご参考 - 茨城県関連統計①

都道府県別の世帯数増加率 上位10都道府県 (2015-2020年)

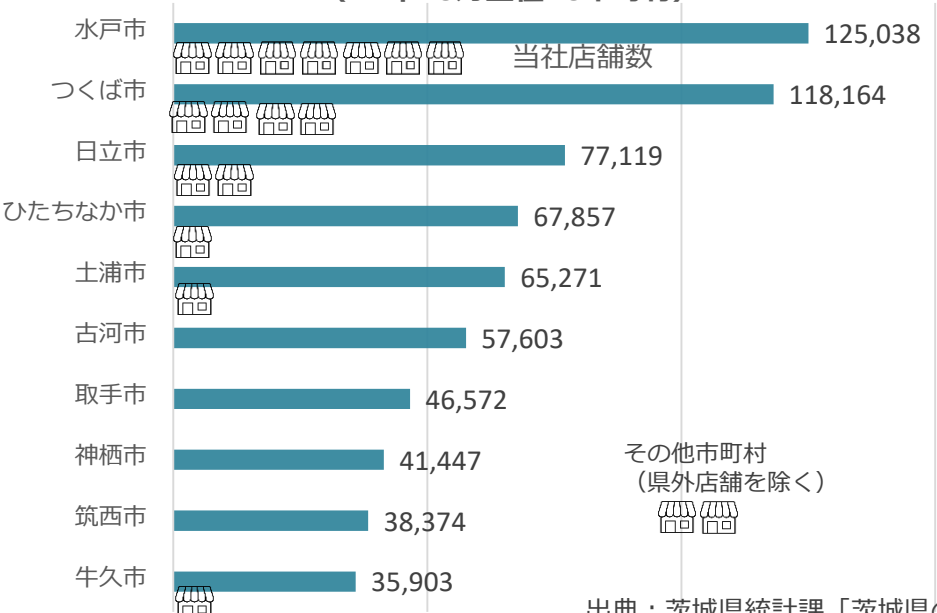


都心へのアクセスや地価、住みやすさ等を背景に茨城県の世帯数は、県南エリアを中心に増加

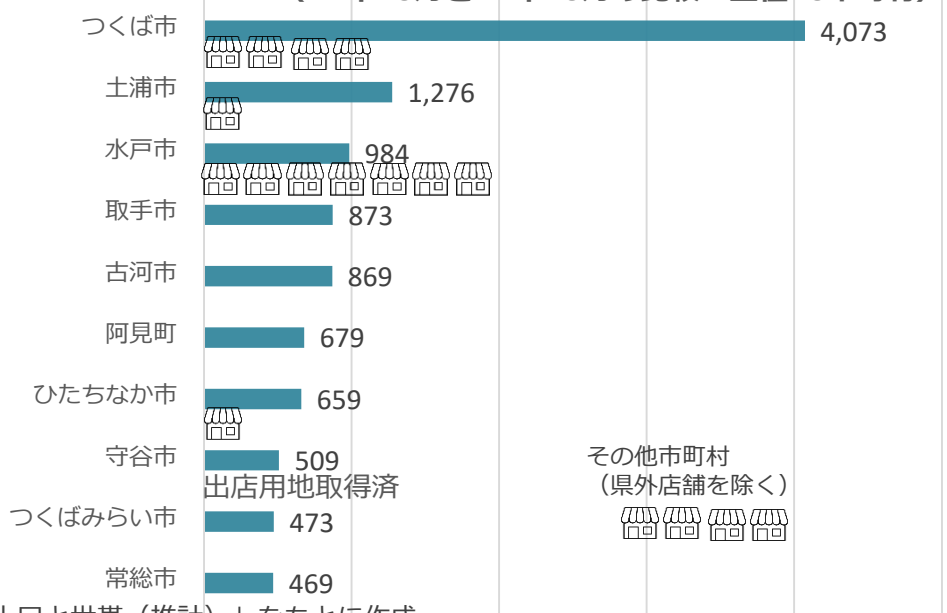
当社はポテンシャルの高いエリアで多くの店舗を展開し、今後さらにドミナント化を推進

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 (22年10月上位10市町村)



茨城県市町村別世帯数増加数 (21年10月と22年10月の比較：上位10市町村)



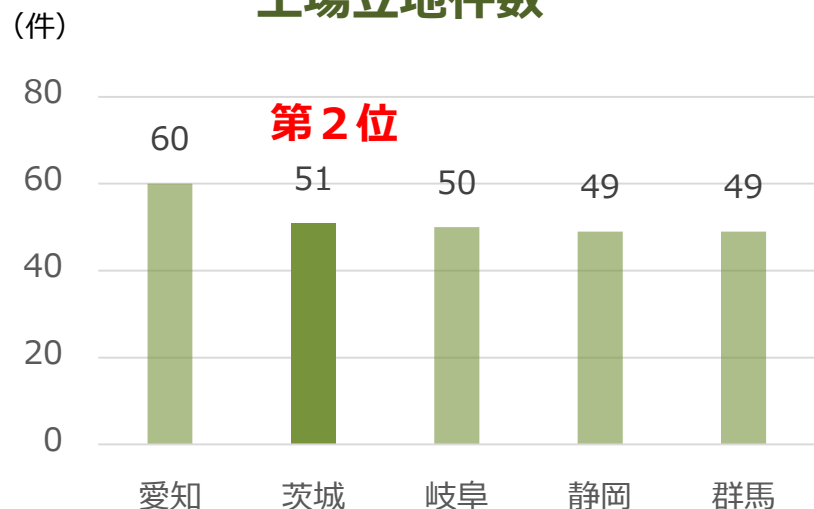
出典：茨城県統計課「茨城県の人口と世帯（推計）」をもとに作成



ご参考 - 茨城県関連統計②

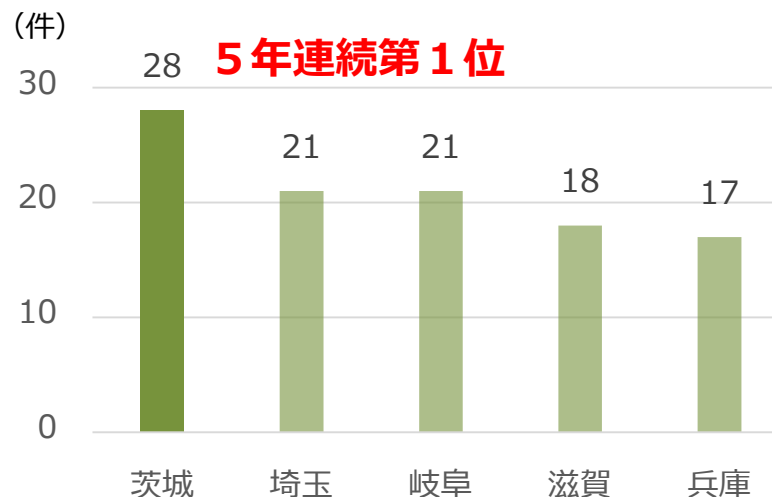
経済産業省が5月27日に発表した2021年（1月～12月）の工場立地動向調査で
茨城県は県外企業の工場立地件数が5年連続で全国第1位

工場立地件数



(注) 研究所は含まない。
出典：工場立地動向調査立地件数（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

可住地面積（2017年） 茨城県第4位 出典・総務省統計局 統計でみる都道府県のすがた2019

* 可住地面積とは総面積から林野面積と主要湖沼面積を差し引いた面積



- 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/>