



香陵住販

2018年9月期 決算説明資料

2018年11月30日

香陵住販株式会社

JASDAQ コード3495

I . 会社概要

II . 18.9期業績報告

III . 19.9期業績予想

IV . 事業戦略

I . 会社概要

| | |
|---------------|---|
| 会社名 (英文表記) | 香陵住販株式会社 Koryojyuhan.Co,Ltd |
| 設立 | 1981年10月 |
| 本社所在地 | 茨城県水戸市南町2-4-33 |
| 資本金 | 345百万円 (2018年9月末現在) |
| 代表者 | 薄井 宗明 |
| 従業員数 | 166名 (単体)、172名 (連結) (2018年9月末現在、パート社員等を除く) |
| 拠点 | 本社 営業店16 (茨城県15、東京都1) |
| 関係会社 | ジャストサービス株式会社 (連結子会社) |
| 事業内容 | 不動産売買、管理、賃貸、仲介、太陽光発電 |



本社、本店営業部

営業拠点



香陵住販



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

つくば市 (3店舗)



つくば研究学園支店



つくば天久保支店

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事業部)



ネット支店



赤塚駅前支店



茨大前支店

台東区 (1店舗)



東京支社 (上野)



駅南支店



50号バイパス支店



県庁南大通り支店



売上構成



水戸市高田町
「KORYOエコパワー第2号」
パネル発電量2,882.8kW



水戸市見川町「クアトロリーフ水戸」
全52区画



水戸市南町
「レーガバーネ南町」
(18.10完成) 全60戸



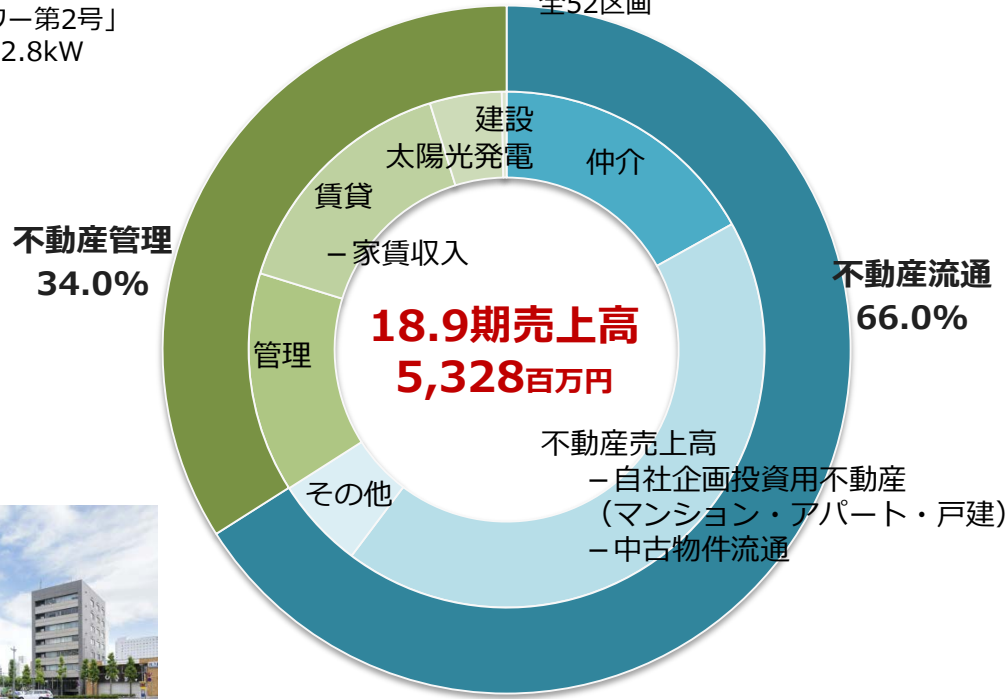
中央区八丁堀「レーガバーネ八丁堀」
(20.2完成予定)



水戸市笠原町
「KORYOランドリー第2号」

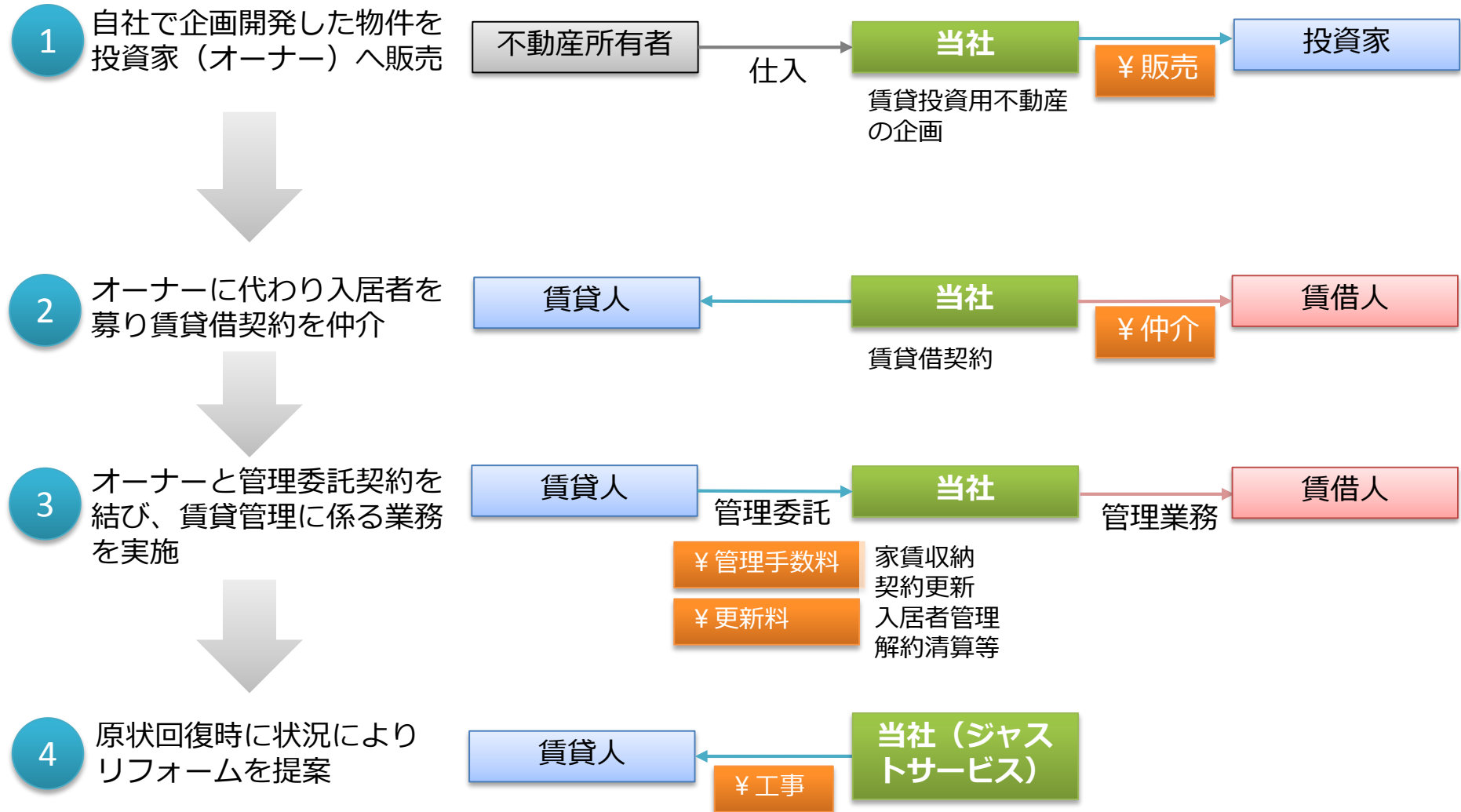


コインパーキング
「ONE'sパーキング」



自社企画投資用不動産
「レーガバーネ」シリーズ

自社企画投資用不動産（レーガバーネシリーズ）のマネタイズ





当社の特徴

安定収益

- 14,000件超の管理物件
- 自社企画投資用不動産の販売等を通じて、着実にベース収益を積み上げ

地域密着

- 水戸市を中心に茨城県内で確固たるブランドを構築
- 地域・周辺環境を考慮した最適な活用方法を提案

現場志向

- 顧客ニーズ最優先の企画・提案
- 豊富な物件情報と多様なソリューションをワンストップで提供

客観的な外部評価で高ポジション！

全国賃貸住宅新聞
「賃貸仲介件数ランキング」
2018年1月8日時点

全国

44位

茨城県

1位

326社中

定期収入による安定したキャッシュ・フロー

②管理戸数の伸びにより、毎月の収入が拡大

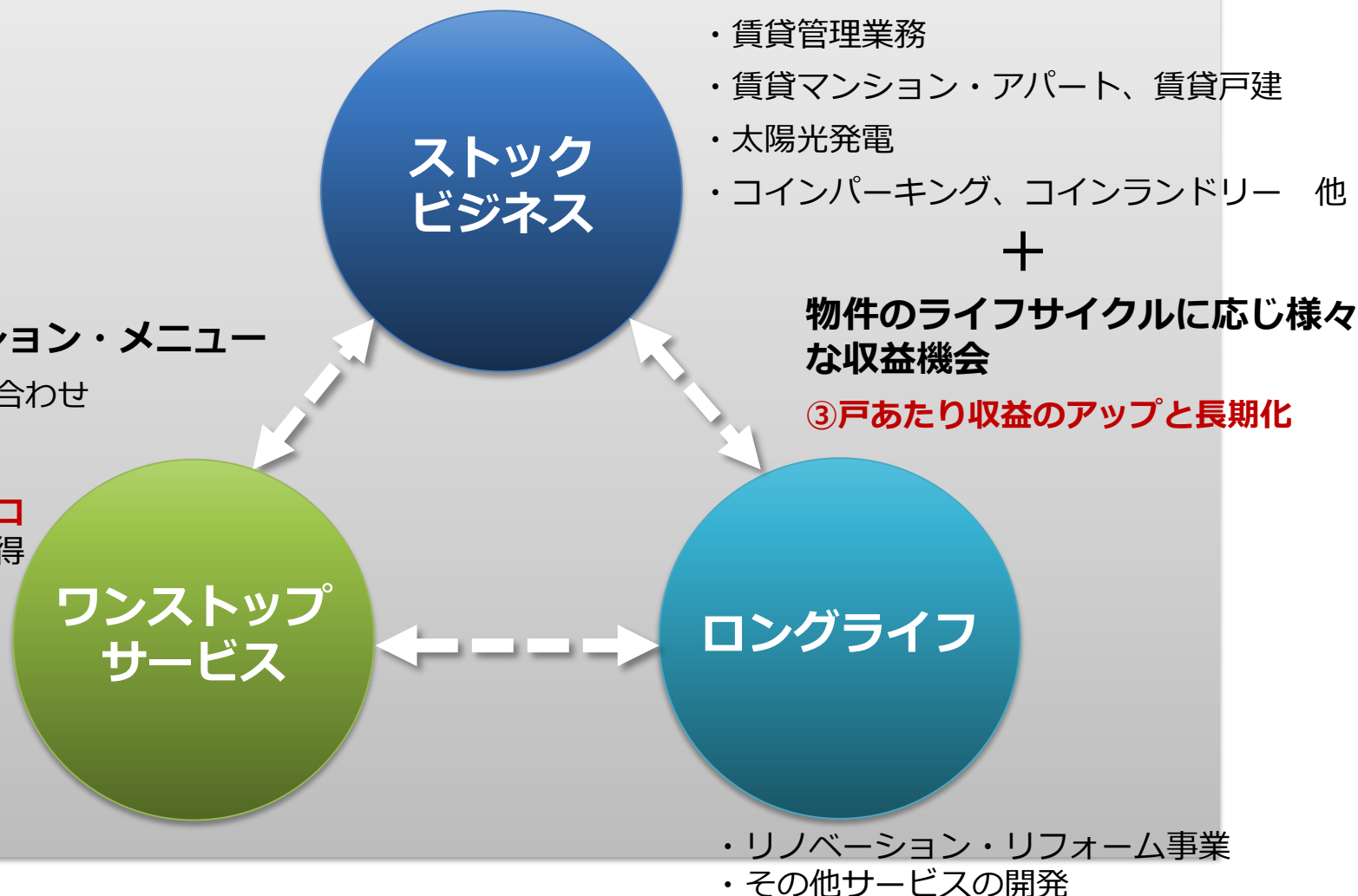
多岐にわたるソリューション・メニュー

地域特性・不動産の状況に合わせた企画・提案

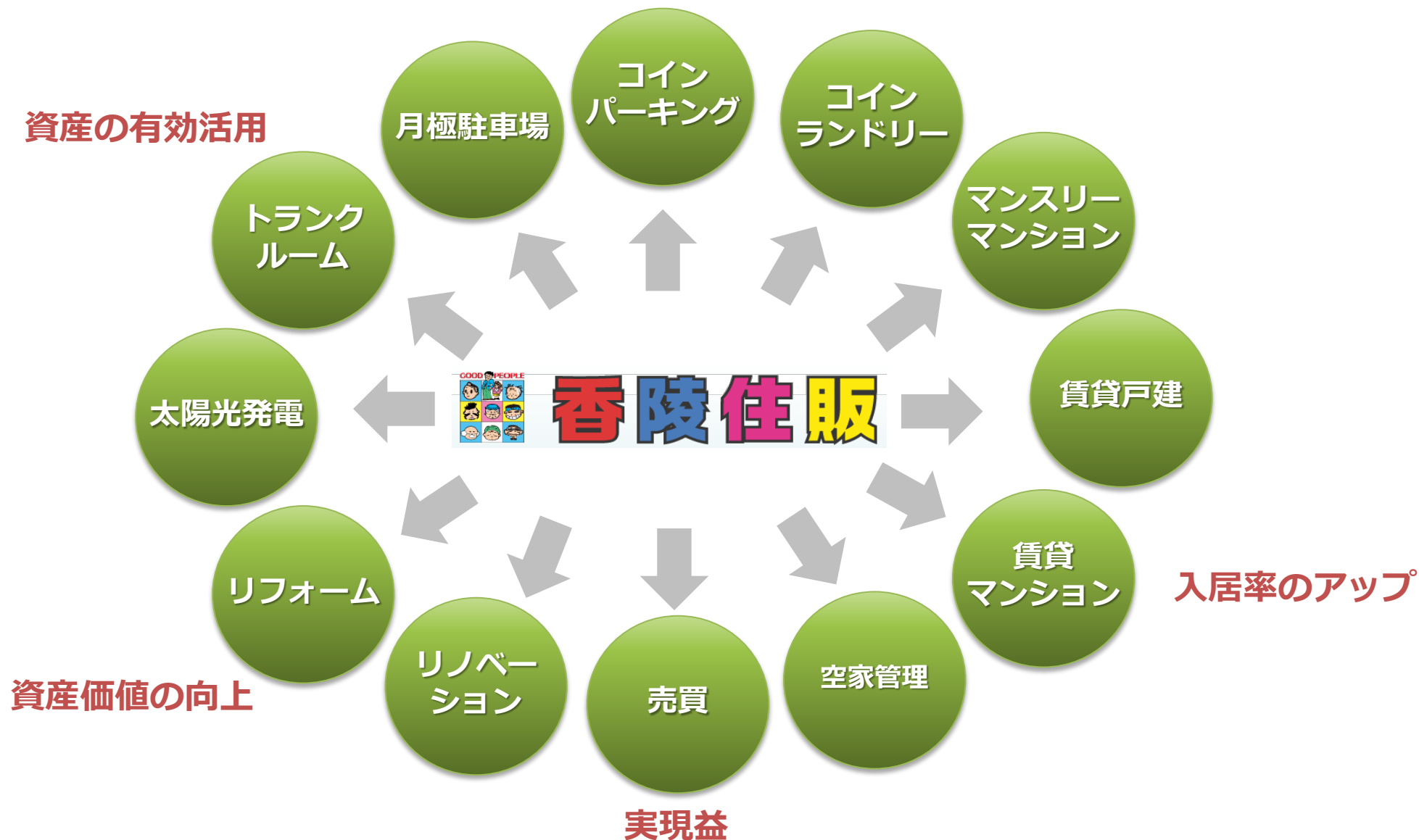


①管理事業拡大のための間口

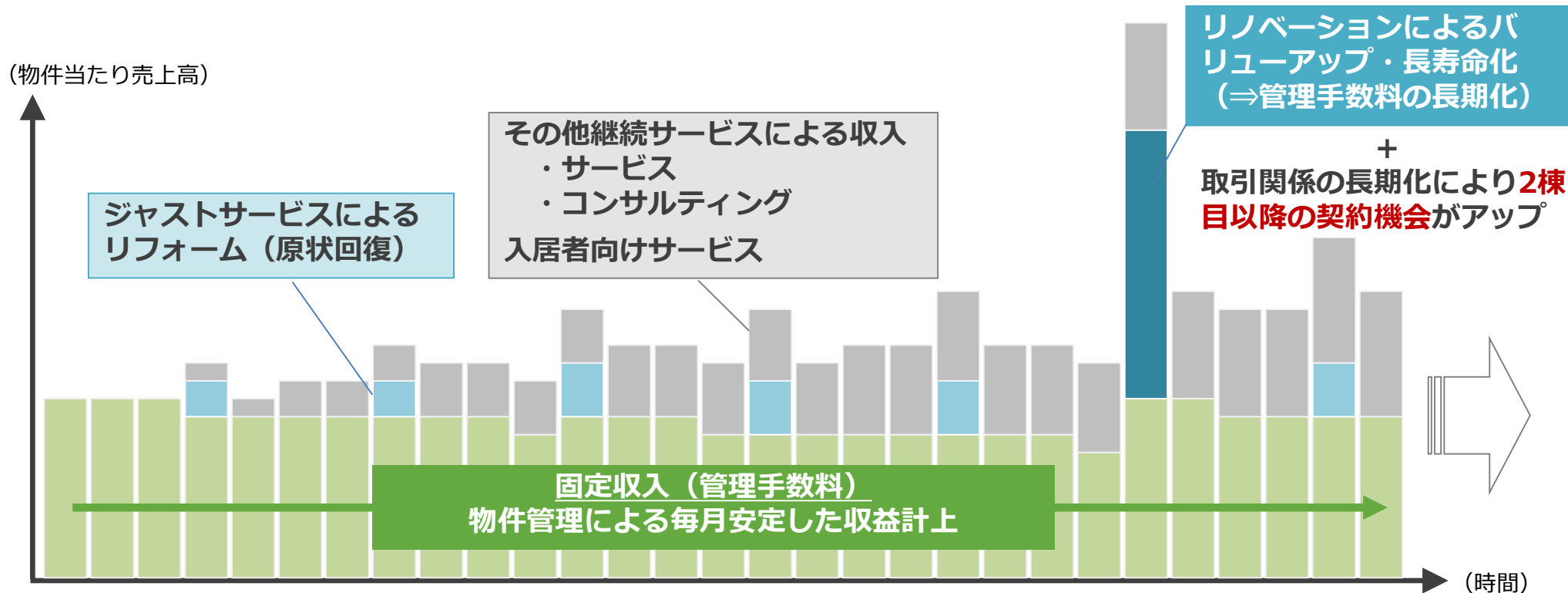
- ・多様なタイプの顧客を獲得
- ・リピートオーナーの獲得



オーナー様の大切な資産である不動産の最適な活用をトータル提案



不動産に関するライフサイクルと当社の収益機会



強固な積み上げ型モデルの構築

- ジャストサービスによるリフォームおよびリノベーションの提案力強化、施工体制強化
- 管理に付随するサービスメニューの拡大、マネタイズの推進により厚みのある収益基盤へ
- 積極的にリノベーションを推進することで、顧客（オーナー）とのより長期の取引が可能に

II. 18.9期業績報告

- 売上高は、不動産流通事業が牽引し前期比+7.6%
- 営業利益は、販管費の伸びを抑制したことから同+21.2%。特に不動産管理事業の利益率が大きく改善
- 上場時に発表した予想値に対しても、売上・利益とも大幅に上回った

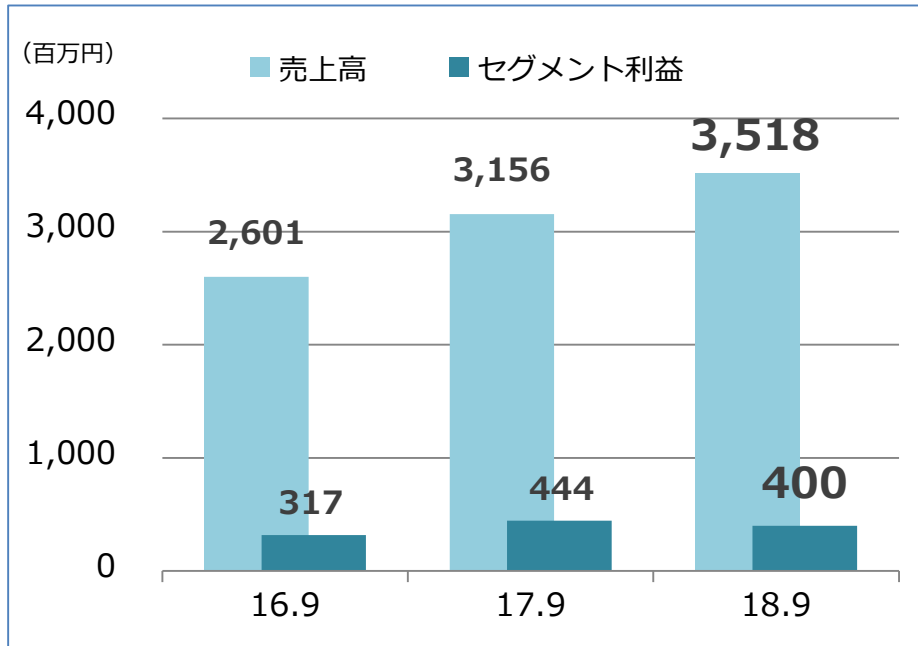
(百万円, %)

| | 17.9期 | 18.9期 当初計画 | 18.9期 実績 | 前期比 | 計画比 |
|---------------------|--------|---------------|-------------|-------|-------|
| 売上高 | 4,952 | 5,059 | 5,328 | +7.6 | +5.3 |
| 売上総利益 | 2,309 | 2,358 | 2,486 | +7.6 | +5.4 |
| (売上総利益率) | (46.6) | (46.6) | (46.7) | | |
| 営業利益 | 445 | 477 | 540 | +21.2 | +13.2 |
| (営業利益率) | (9.0) | (9.4) | (10.1) | | |
| 経常利益 | 438 | 450 | 504 | +15.2 | +12.0 |
| (経常利益率) | (8.8) | (8.9) | (9.5) | | |
| 親会社株主に帰属する 当期純利益 | 277 | 285 | 327 | +17.7 | +14.6 |

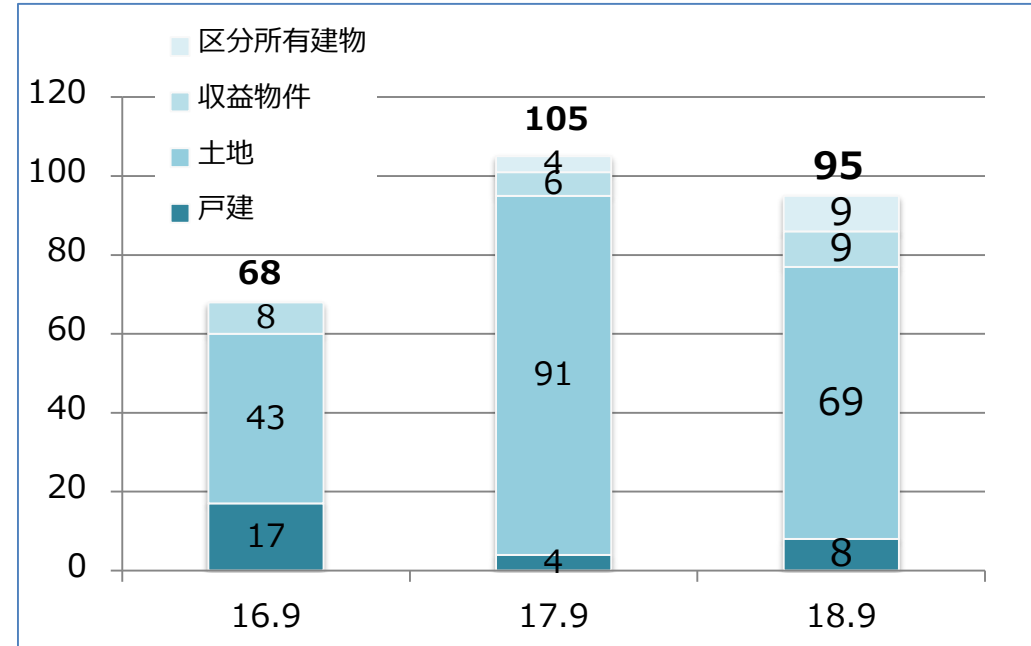


セグメント別 - 不動産流通

セグメント売上高・利益の推移



不動産販売件数の推移



- 17.9期には大型分譲地（クアトロリーフ52区画）が大きく寄与し販売件数が増加。18.9期は収益物件・区分所有建物の販売が好調に推移し増収

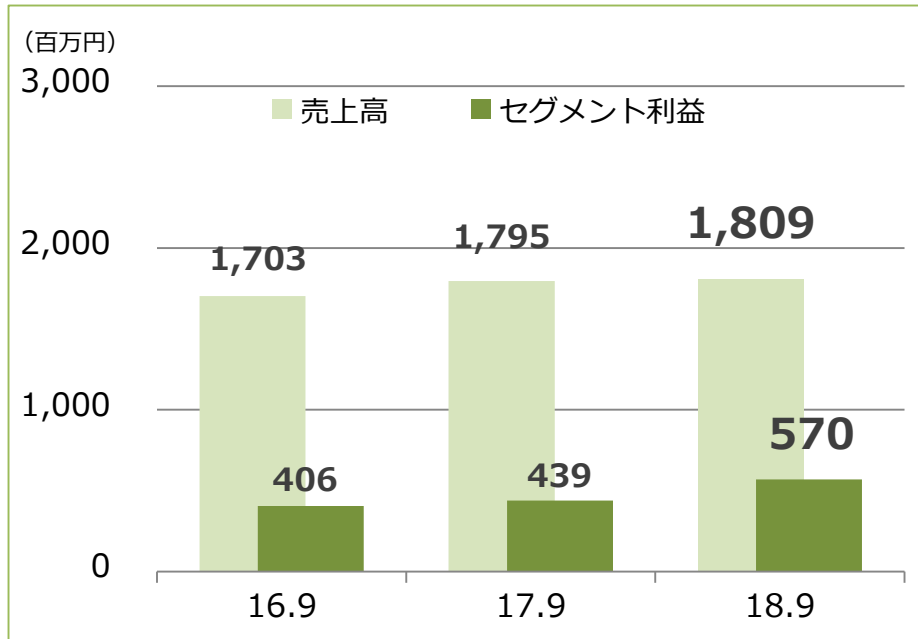
主な販売実績 「フォーライフ文京」（水戸市） 木造2階建 全16戸数、売買代金総額116百万円
「レーガバーネ渡里W」（水戸市） 木造2階建 全12戸数、売買代金総額 89百万円

- 仲介事業においては、反響数、成約数ともに順調に推移

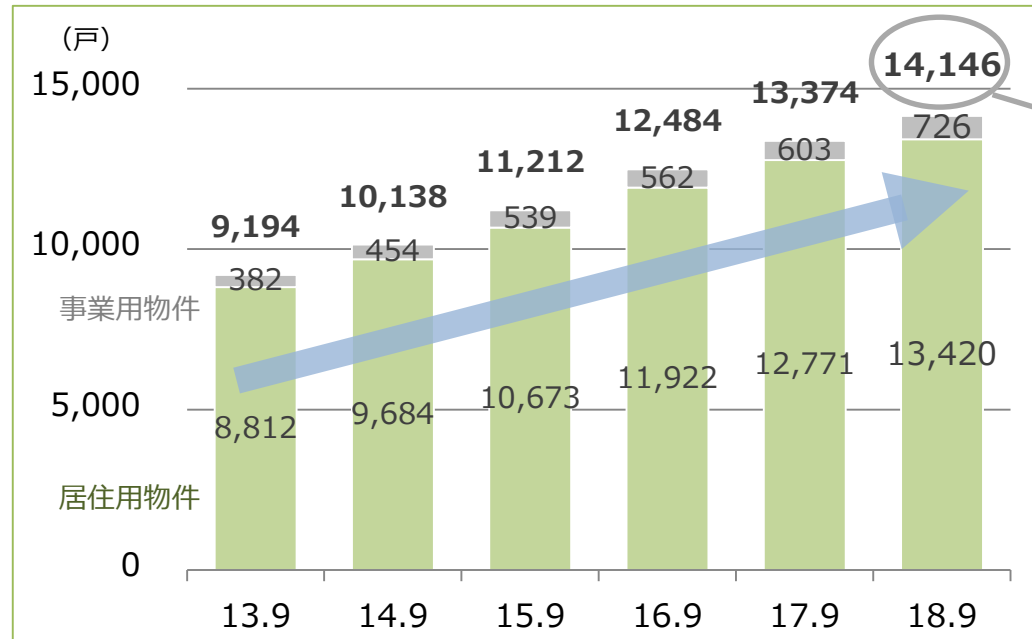


セグメント別 - 不動産管理

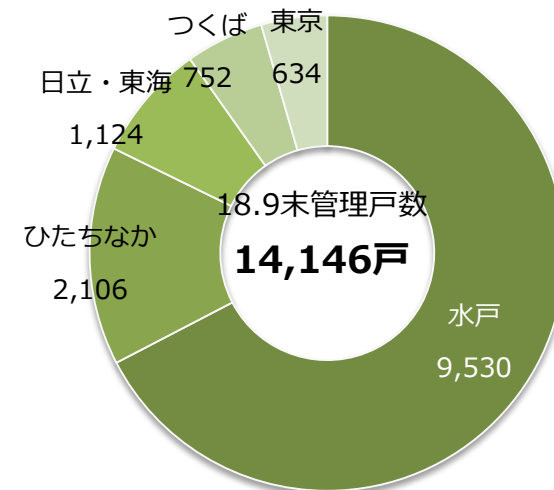
セグメント売上高・利益の推移



住居・事業用管理戸数の推移



- 期末管理戸数は、17.9期末比+772戸 (+5.8%)
 エリア別…水戸エリア(+439戸)・ひたちなかエリア(+113戸)・
 日立東海エリア(+152戸)・つくばエリア(+61戸)・東京エリア(+7戸)
- 賃貸収入は収益物件の売却等により減少したが、管理事業収益が順調に伸長した結果、セグメント利益も大幅増益となった
- 売上高は微増収だが、セグメント利益は、管理戸数増加と管理付随業務の増加により29.8%増益





前期トピックス

① 主な物件の販売、取得状況

(1) 自社企画投資用不動産

| | | |
|------|----|--|
| 竣工 | 1棟 | 水戸市渡里町・木造2階建アパート |
| 建設中 | 2棟 | 水戸市南町・鉄筋コンクリート造12階建マンション 水戸市泉町・鉄筋コンクリート造12階建マンション |
| 用地取得 | 3件 | 中央区八丁堀・ひたちなか市勝田中央・つくば市みどりの南 |



(2) コインパーキング「ONE'S PARK」

新規5カ所 (合計99台) OPEN
 期末合計 27カ所 (合計606台) 水戸市24・東海村1・日立市1・つくば市1



(3) コインランドリー「KORYOランドリー」

新規2カ所OPEN
 期末合計 3カ所 (独立店舗型1・マンション併設型2)

② 新サービス

ジャストサービス「ジャスト保証」新商品をリリース (2月1日)

お一人暮らしの高齢者のためのシニアプラン
 初期費用を抑えたい方のための月払いプラン

ジャスト保証月払いプラン

これからの新生活を、あんしんスムーズに。安心と信頼の「ジャスト保証」

初期費用をおさえたい方に、オススメです。
 初回保証委託料なし。(年間保証委託料もなし) 家財保険料込み。

安心スムーズ契約
ご契約時の保証人申請書は、当社が保証人をお任せいたします。

どなたでも安心
外国人の賃貸の申込も可能な対応いたします。

ずっと安心
保証料は、毎月お支払いいただけます。

家賃保証サービスの関係相関図

ご利用料金 月額料金の **2%** + **1,000円**
 保証委託料 家財保険料

ジャスト保証シニアプラン

これからの新生活を、あんしんスムーズに。安心と信頼の「ジャスト保証」

「あんしん助さんコール」にてお一人暮らしの高齢者の方を支援いたします。

安心スムーズ契約
ご契約時の保証人申請書は、当社が保証人をお任せいたします。

安否確認コールサービス
ご契約の物件に、安否確認コールサービスを設定いたします。ご契約のコールサービスは、その後の月々にお支払いいただけます。

自動安否確認機能
ご契約の物件に、自動安否確認機能を設定いたします。ご契約のコールサービスは、その後の月々にお支払いいただけます。

安否確認機能
ご契約の物件に、安否確認機能を設定いたします。ご契約のコールサービスは、その後の月々にお支払いいただけます。

ご利用料金 月額料金の **2%** + **1,500円**
 保証委託料 家財保険料 1,000円

お申込みの際は下記の書類をご用意ください。

| | | | |
|-----------------|-------------|--------------|--------------|
| ご本人様印鑑 (ご本人様のみ) | 収入印紙 (収入印紙) | ご収入印紙 (収入印紙) | ご収入印紙 (収入印紙) |
| ご本人様印鑑 (ご本人様のみ) | 収入印紙 (収入印紙) | ご収入印紙 (収入印紙) | ご収入印紙 (収入印紙) |

お申込みの際は下記の書類をご用意ください。

| | | | |
|-----------------|-------------|--------------|--------------|
| ご本人様印鑑 (ご本人様のみ) | 収入印紙 (収入印紙) | ご収入印紙 (収入印紙) | ご収入印紙 (収入印紙) |
| ご本人様印鑑 (ご本人様のみ) | 収入印紙 (収入印紙) | ご収入印紙 (収入印紙) | ご収入印紙 (収入印紙) |

③2018年9月13日 東京証券取引所JASDAQ市場に上場

公募価格 1,700円
初値 1,970円
11/29終値 1,335円



④スポーツ振興 地元プロスポーツチームへのスポンサー活動



Jリーグ
水戸ホーリーホック 香陵住販サクスマッチ開催



プロバスケットボールリーグ (Bリーグ)
サイバーダイナミクス茨城ロボッツ 香陵住販サクスマッチ開催

バランスシート



(百万円)

| | 17.9末 | 18.9末 | 増減 | 補足 |
|----------------|--------------|--------------|---------------|-------------------|
| 流動資産 | 3,081 | 4,154 | +1,072 | 現預金・仕掛販売用不動産の増加 |
| 固定資産 | 3,902 | 3,926 | +23 | |
| 資産合計 | 6,984 | 8,080 | +1,095 | |
| 流動負債 | 1,973 | 2,154 | +180 | 有利子負債の増加 |
| 固定負債 | 3,196 | 3,277 | +80 | |
| 負債合計 | 5,170 | 5,431 | +260 | |
| 純資産合計 | 1,813 | 2,648 | +834 | 公募増資による資本金・準備金の増加 |
| 負債純資産合計 | 6,984 | 8,080 | +1,095 | |

| | | | | |
|----------|-------|-------|--------|--------------------------------|
| 現金及び預金 | 1,210 | 1,646 | +435 | 公募増資による資金調達 |
| 販売用不動産 | 1,411 | 672 | ▲739 | 差引+646 ⇒自社企画投資用不動産事業強化による増加 |
| 仕掛販売用不動産 | 235 | 1,620 | +1,384 | |
| 有利子負債 | 3,025 | 3,346 | +320 | 自社企画投資用不動産取得に係る借入 |

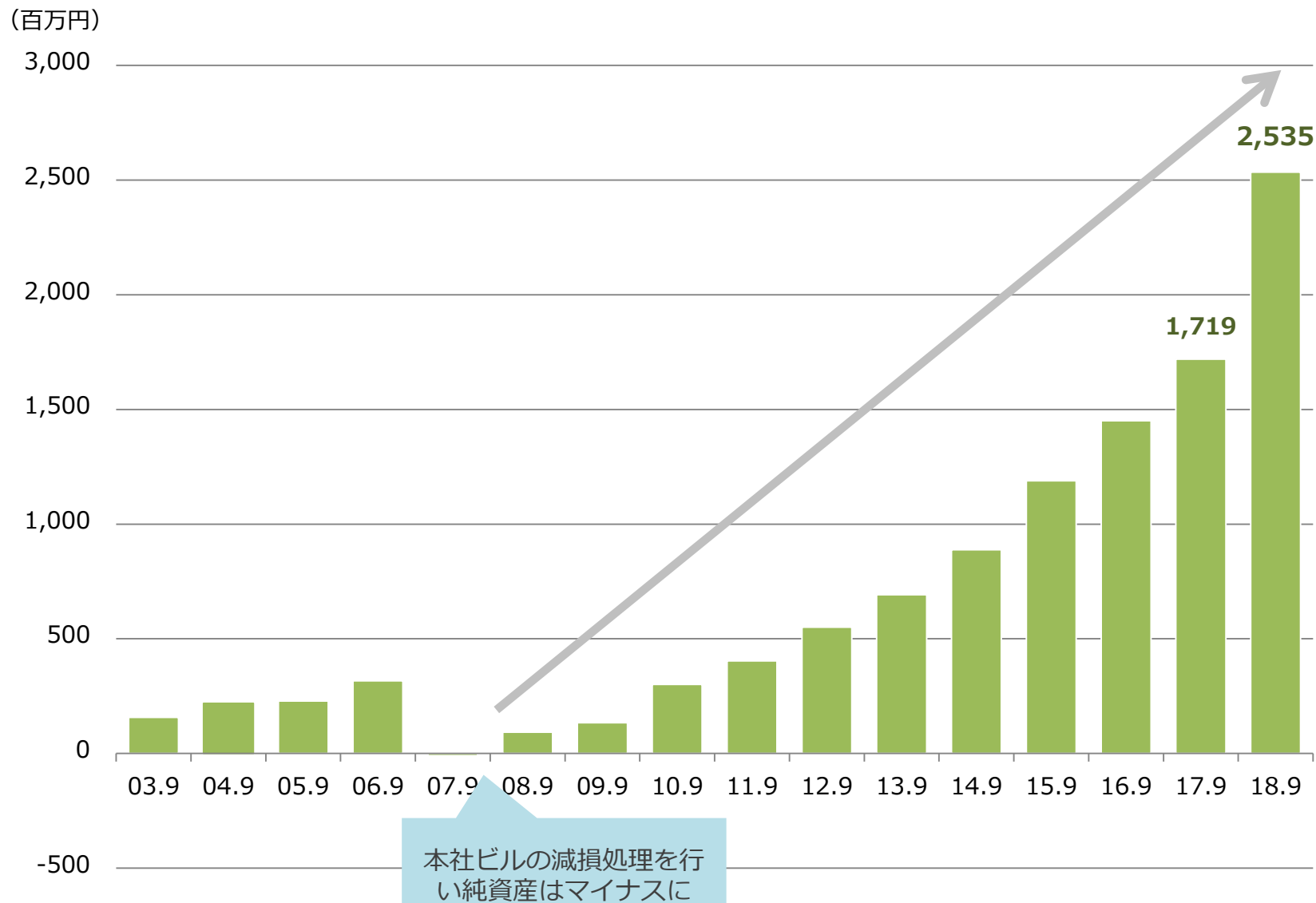
自己資本比率

26.0%



32.8%

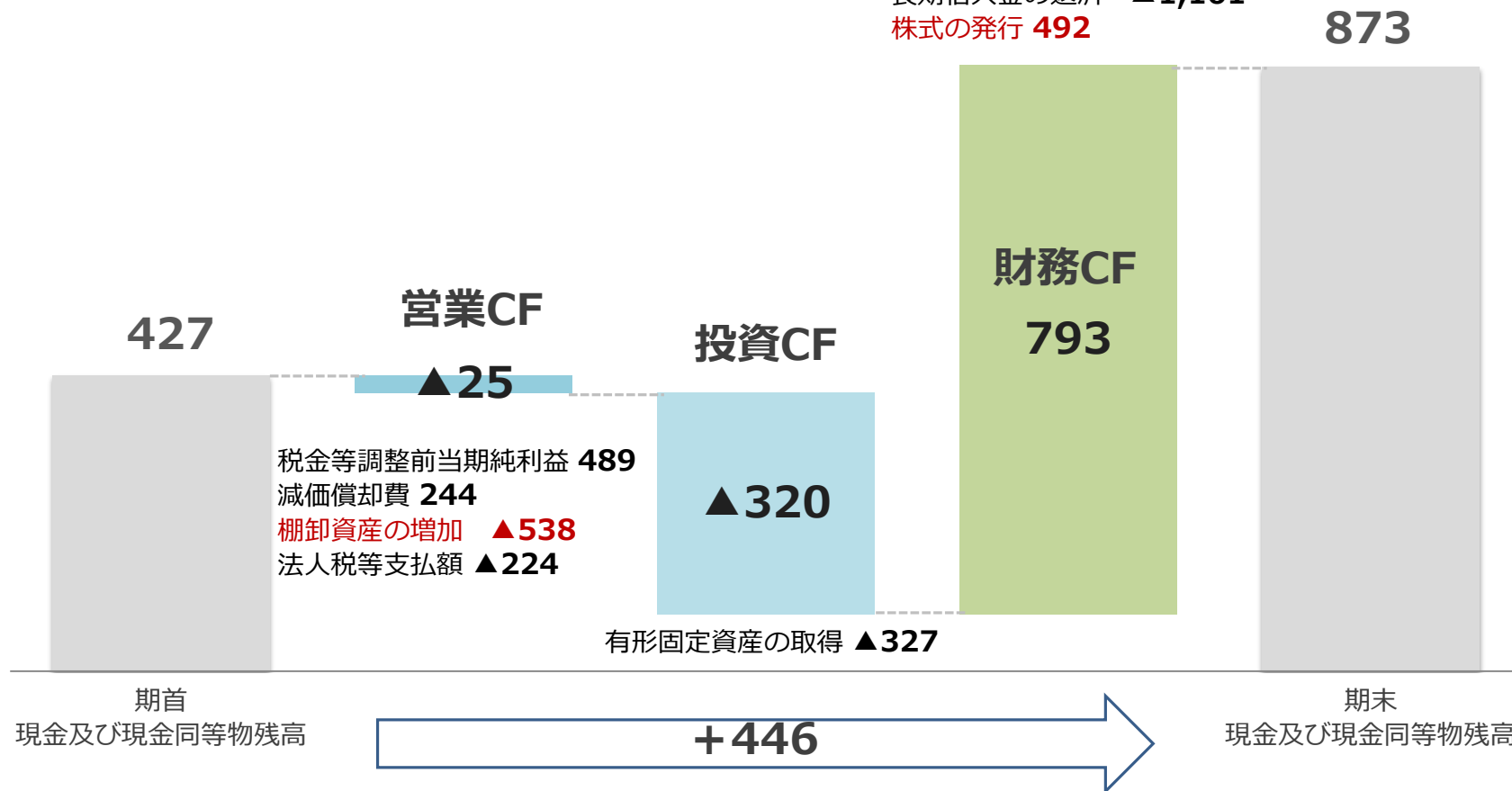
純資産（単体）の推移



自社企画投資用不動産事業強化のための仕掛販売用
不動産の増加により営業CFはマイナス

短期借入金の増加 226
長期借入れ 1,255
長期借入金の返済 ▲1,161
株式の発行 492

(百万円)



Ⅲ. 19.9期業績予想

- 売上高は、不動産流通事業は大型の自社企画投資用不動産の販売、不動産管理事業は管理物件の増加により、それぞれ堅調に推移する見込み
- 情報システム投資、店舗移転（50号バイパス店）費用等により、営業利益率・経常利益率は若干低下を見込む

(百万円, %)

| | 18.9期 実績 | 19.9期 予想 | 前期比 |
|---------------------|-------------|-------------|-------|
| 売上高 | 5,328 | 5,882 | +10.4 |
| 売上総利益 | 2,486 | 2,607 | +4.9 |
| (売上総利益率) | (46.7) | (44.3) | |
| 営業利益 | 540 | 559 | +3.6 |
| (営業利益率) | (10.1) | (9.5) | |
| 経常利益 | 504 | 540 | +7.1 |
| (経常利益率) | (9.5) | (9.2) | |
| 親会社株主に帰属する 当期純利益 | 327 | 359 | +9.9 |

外部環境

- ①消費税増税
- ②金融機関の融資姿勢の変化
- ③不動産業界は弱含みで推移

セグメント別 売上・利益

(百万円, %)

| | | 18.9期 実績 | 19.9期 予想 | 伸び率 |
|---------|---------|-------------|-------------|-------|
| 不動産流通事業 | 売上高 | 3,518 | 3,948 | +12.2 |
| | セグメント利益 | 400 | 433 | +8.2 |
| 不動産管理事業 | 売上高 | 1,809 | 1,933 | +6.8 |
| | セグメント利益 | 570 | 587 | +3.1 |

KPI

期末管理戸数 **15,000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（マンション）の販売戸数の増加による拡大
- 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

経常利益率 **9%以上を維持し、10%を目指す**

| 物件名 | | 竣工 | 販売戸数 | 物件概要 |
|-----|--------------|------------------------------|---------------------|--------------------------------------|
| 完成 | ①レーガバーネ南町 | 2018年10月 | 60戸（10月REITに一括売却済み） | 鉄筋コンクリート造 12階建マンション 1R、1K、1LDK |
| 建設中 | ②レーガバーネ泉町 | 2019年3月 （予定） | 47戸 | 鉄筋コンクリート造 12階建マンション 1R、1K、1LDK |
| 計画中 | ③レーガバーネ八丁堀 | 2020年2月（予定） ※2018年12月着工予定 | 36戸+店舗1戸 | 鉄筋コンクリート造 14階建マンション 1K、1LDK |
| | ④レーガバーネみどりの南 | 2019年3月（予定） ※2018年12月着工予定 | 6戸 | 木造2階建長屋住宅・3棟 3LDK |
| | ⑤レーガバーネ勝田中央 | 計画中 | | |



レーガバーネ南町



レーガバーネ泉町



レーガバーネ八丁堀



レーガバーネみどりの南

- 当社は、20.9期までは成長期として捉え、内部留保資金を自社企画投資用不動産における仕入資金等に充当し、企業価値の向上を図るとともに、安定した財務基盤の構築に努めます（自己資本比率30%以上の維持）
- 株主還元に関しては、経営上の重要課題と認識し、収益性向上による株主価値の最大化を図るとともに、継続的かつ安定的な配当を行うことを基本方針といたします

18.9期配当予定

34.0 円/株



19.9期配当予想

38.0 円/株

IV. 事業戦略

管理戸数の拡大

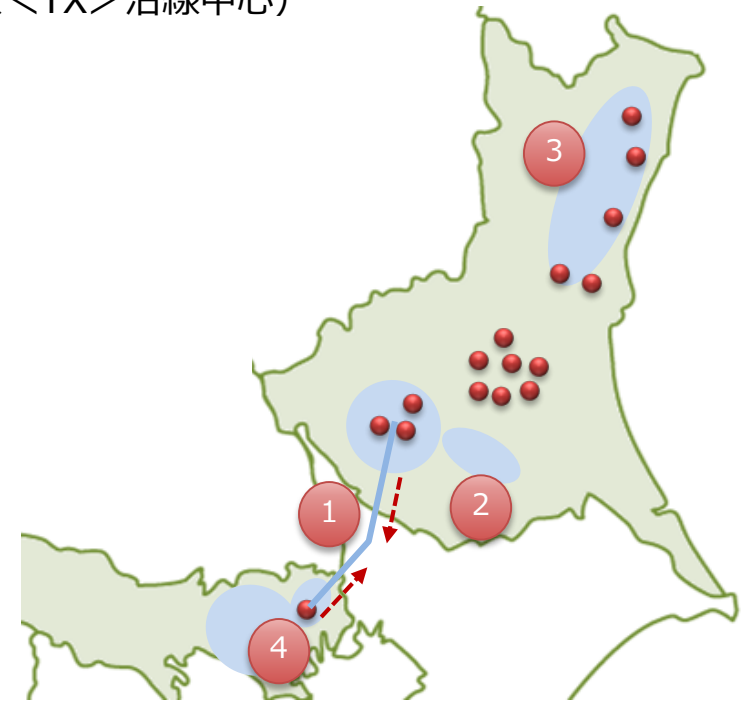
拠点網拡大による年間+700戸ペースから+1000戸ペースにスピードアップ

中期展開

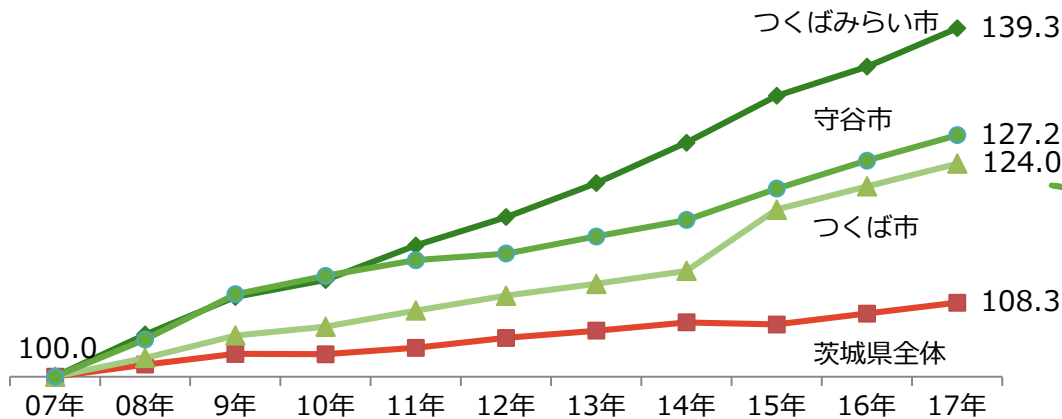
- つくばエリアでのドミナント展開強化（つくばエクスプレス<TX>沿線中心）
- 空白エリアである土浦への出店
- 県北エリアの更なる強化

長期展開

- 東京での事業展開



（ご参考）TX沿線3市の世帯数の伸長状況

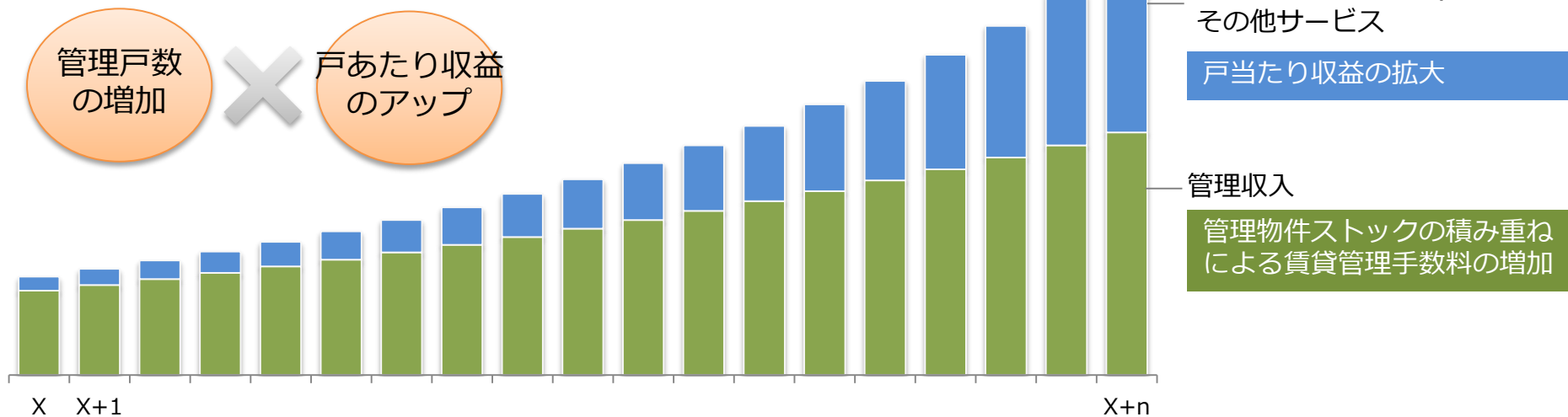


県南エリアでも特にTX沿線の3市では高水準で世帯数の増加が続いている
（07年=100とした世帯数）

戸当たり収益の拡大

当社が管理する賃貸物件14,000戸をプラットフォームに収益拡大を図る

不動産管理事業における収益拡大イメージ



① ジャストサービスの事業強化

- リノベーションの提案力・工事体制の強化
- 原状回復・リフォーム工事の自社請負
- 営業体制の強化、収益性の向上

② その他継続サービス

- 各種法定点検の手配業務
- 家賃保証契約の更新業務
- シニア向けプランの拡充

リフォーム事例（東海村）

Before



After



商品開発力の強化

① 自社企画投資用不動産事業の強化

- 「レーガベネ」シリーズにて、RCマンション、木造アパート、賃貸用戸建等多様な商品を事業環境に合わせて開発。建築コストの安定化にともない、今後RCへの取り組みを強化

② リノベーションによる中古物件販売の強化

- 意思決定のスピードや地域特性に合わせた企画力などを強みに推進

③ リスクコントロールを徹底した宅地造成事業

- 大規模な宅地開発においてはハウスメーカーとの業務提携にて販売。1年間の「買取保証」（90%）によりリスクを限定

② リノベーション物件取り組み事例

1994年築の大手生命保険会社の寮であった鉄筋コンクリート造のマンションを買取り、外装・内装ともにリノベーションを行い販売



15年リノベーション・17年販売



① 自社企画投資用不動産事業の強化

「レーガベネ南町」水戸市南町
(18.10完成) 全60戸

③ 大規模宅地造成の事例

- ・ 水戸市見和
(18.9販売開始) 全12区画
- ・ 東海村石神内宿
(18.10販売開始) 全20区画
- ・ ひたちなか市小砂町
(18.11販売開始) 全19区画



水戸市見川町「クアトロリーフ水戸」
(16.10販売) 全52区画



- 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/>