



**香陵住販**

# 2019年9月期 決算説明資料

2019年11月29日

**香陵住販株式会社**

JASDAQ コード3495

|            |         |    |
|------------|---------|----|
| I . 業績概要   | ・ ・ ・   | 3  |
| II . 事業の概況 | ・ ・     | 12 |
| III . 事業戦略 | ・ ・ ・   | 19 |
| 参考資料       | ・ ・ ・ ・ | 25 |

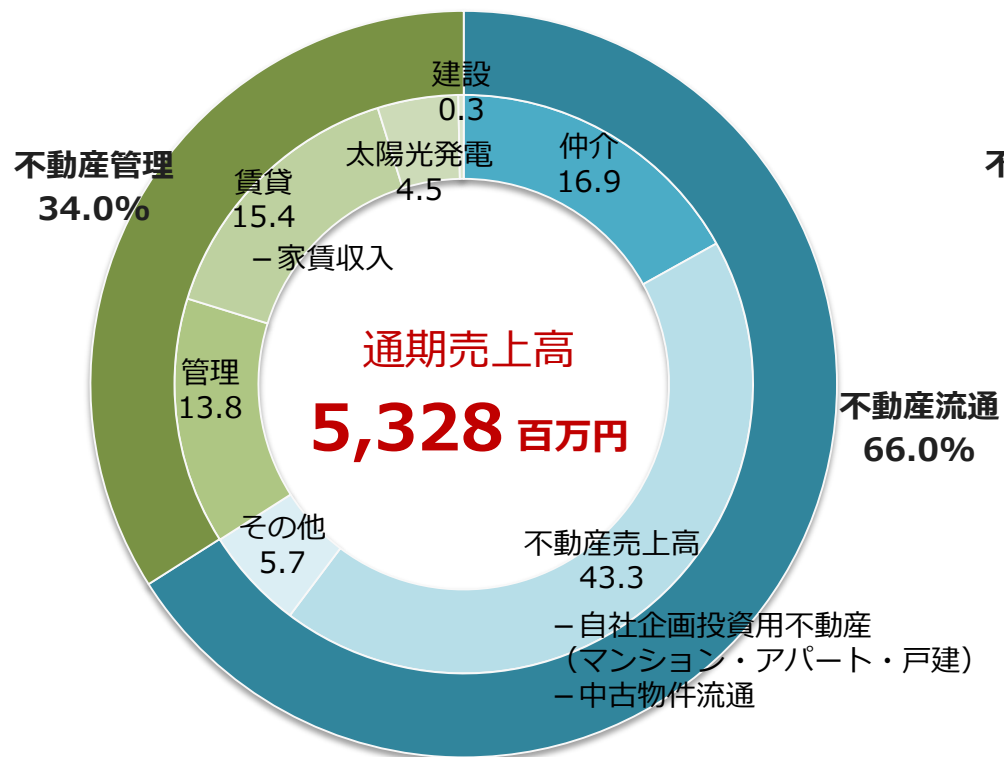
# I . 業績概要

- 売上高は、前期比+17.3%、計画比+6.2%。単体が不動産流通、不動産管理ともに計画を上回って好調に推移。KASUMIC新規連結寄与（6ヵ月）は1.9億円
- 営業利益は、前期比+7.0%、計画比+3.2%。販管費が計画比+1.7億円（うち+1.4億円はKASUMIC分）

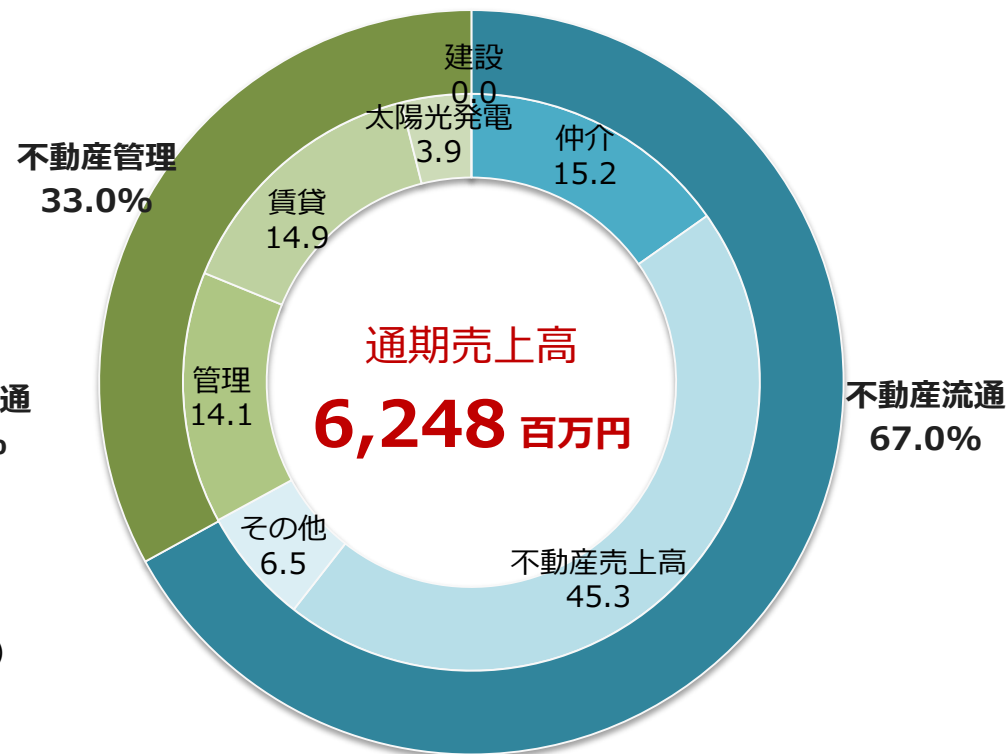
(百万円, %)

|                     | 18.9期  | 19.9期<br>期初計画 | 19.9期<br>実績 | 前期比   | 計画比  |
|---------------------|--------|---------------|-------------|-------|------|
| 売上高                 | 5,328  | 5,882         | 6,248       | +17.3 | +6.2 |
| 売上総利益               | 2,486  | 2,607         | 2,801       | +12.7 | +7.4 |
| (売上総利益率)            | (46.7) | (44.3)        | (44.8)      |       |      |
| 営業利益                | 540    | 559           | 577         | +7.0  | +3.2 |
| (営業利益率)             | (10.1) | (9.5)         | (9.3)       |       |      |
| 経常利益                | 504    | 540           | 562         | +11.5 | +4.1 |
| (経常利益率)             | (9.5)  | (9.2)         | (9.0)       |       |      |
| 親会社株主に帰属する<br>当期純利益 | 327    | 359           | 371         | +13.4 | +3.3 |

## 18.9期 売上高構成



## 19.9期 売上高構成

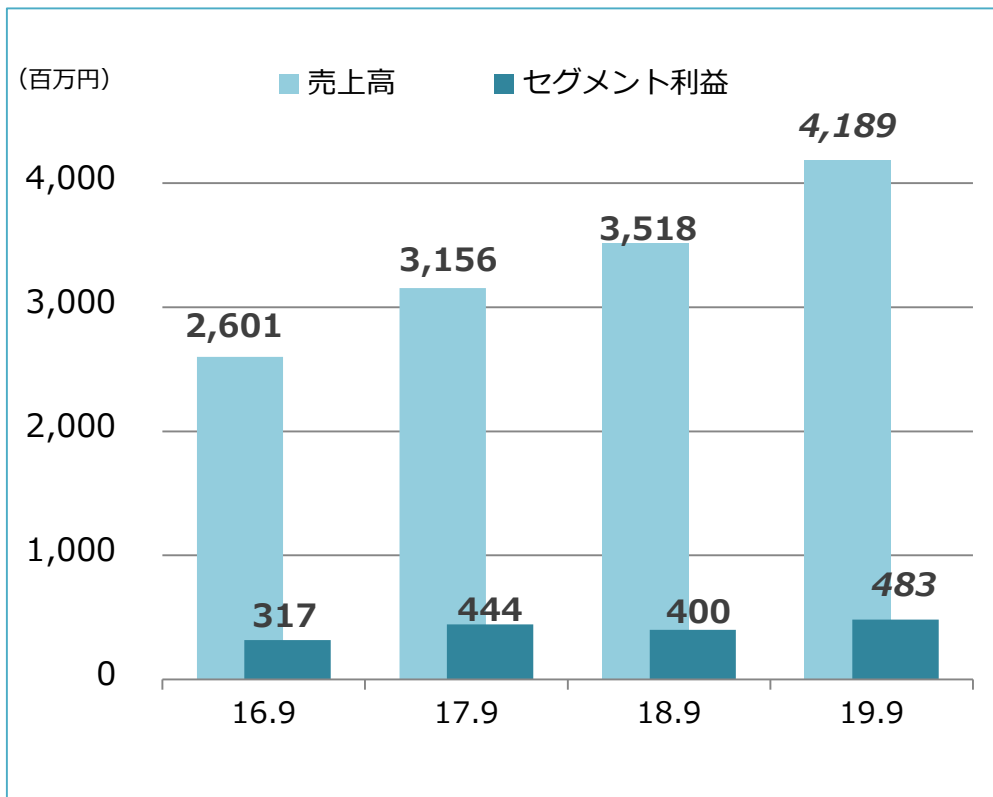


※ 四捨五入の関係で、各数値の合計が表示数値が一致しない場合があります

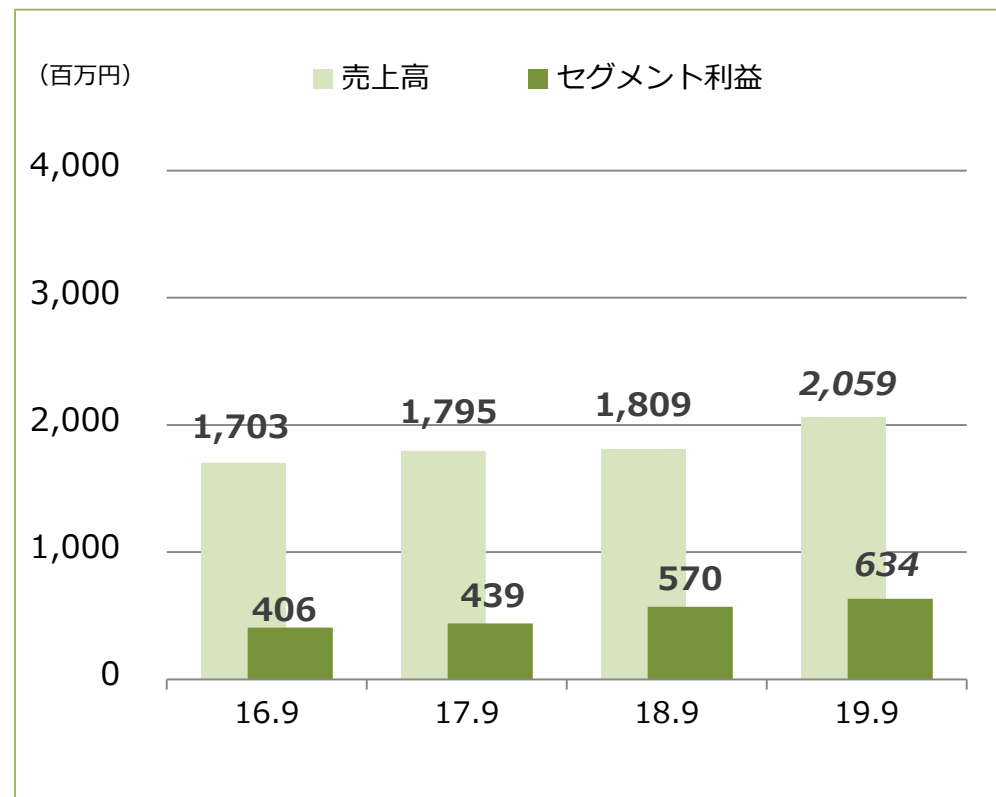
# セグメント別売上高・利益の推移



## 不動産流通事業



## 不動産管理事業



# バランスシート



(百万円)

|                | 18.9末        | 19.9末        | 増減            | 補足                 |
|----------------|--------------|--------------|---------------|--------------------|
| 流動資産           | 4,120        | 4,734        | +613          | KASUMIC連結による増加+431 |
| 固定資産           | 3,948        | 4,474        | +525          | KASUMIC連結による増加+444 |
| <b>資産合計</b>    | <b>8,069</b> | <b>9,209</b> | <b>+1,139</b> |                    |
| 流動負債           | 2,154        | 2,933        | +779          | KASUMIC連結による増加+232 |
| 固定負債           | 3,266        | 3,350        | +83           |                    |
| <b>負債合計</b>    | <b>5,420</b> | <b>6,284</b> | <b>+863</b>   |                    |
| <b>純資産合計</b>   | <b>2,648</b> | <b>2,925</b> | <b>+276</b>   |                    |
| <b>負債純資産合計</b> | <b>8,069</b> | <b>9,209</b> | <b>+1,139</b> |                    |

|          |       |       |        |                                  |
|----------|-------|-------|--------|----------------------------------|
| 現金及び預金   | 1,646 | 1,450 | ▲195   |                                  |
| 販売用不動産   | 672   | 1,757 | +1,084 | 自社企画投資用不動産の着工・竣工・売却等<br>(P.14参照) |
| 仕掛販売用不動産 | 1,620 | 1,257 | ▲363   |                                  |
| 有利子負債    | 3,346 | 3,890 | +544   | KASUMIC子会社化に係る借入                 |

自己資本比率

32.8%

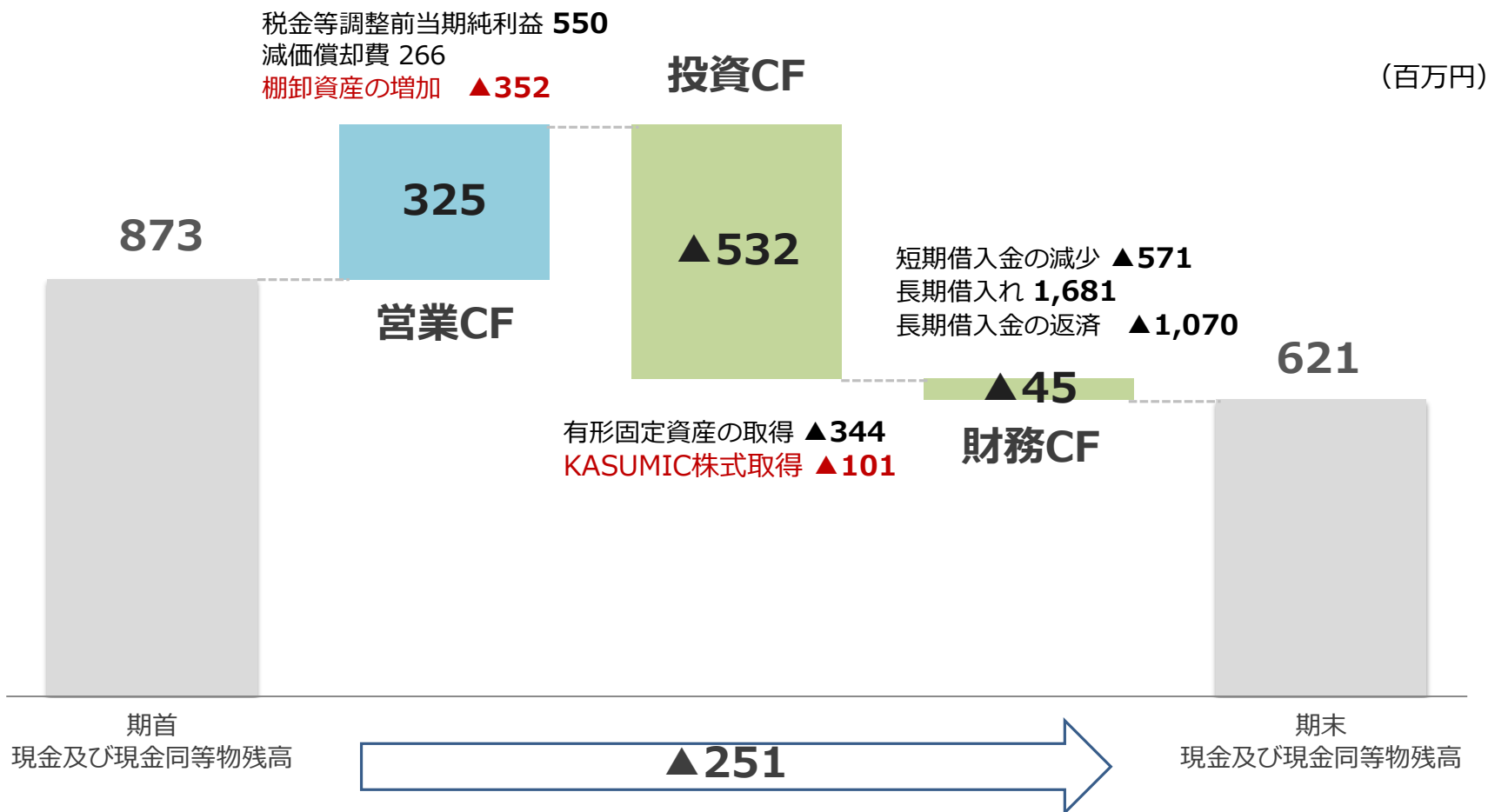


**31.8%**



# キャッシュフロー

自社企画投資用不動産事業強化のための販売用不動産の増加があるものの営業CFは黒字化





- 不動産流通事業、不動産管理事業ともに堅調に推移する見通し
- KASUMIC統合による経費増、システム関連費用の増加により、営業利益率は低下の見込み
- 自社企画投資用不動産（RC造）の一括売却による収益計上が、前期は1Qおよび4Q、今期は3Qになる予定のため、**1Qおよび2Q（累計）は前年同期比マイナスを想定**

(百万円, %)

|                     | 19.9期<br>実績 | 20.9期<br>予想 | 前期比   |
|---------------------|-------------|-------------|-------|
| 売上高                 | 6,248       | 6,842       | +9.5  |
| 売上総利益               | 2,801       | 3,066       | +9.5  |
| (売上総利益率)            | (44.8)      | (44.8)      |       |
| 営業利益                | 577         | 599         | +3.8  |
| (営業利益率)             | (9.3)       | (8.8)       |       |
| 経常利益                | 562         | 590         | +4.8  |
| (経常利益率)             | (9.0)       | (8.6)       |       |
| 親会社株主に帰属する<br>当期純利益 | 371         | 414         | +11.7 |

## 外部環境

**消費税増税** 前期駆け込みの目立った動きは見られず、今期業績への影響もきわめて限定的  
**不動産市況** オリンピック後悪化する可能性⇒自社投資用不動産の用地仕入の好機

(百万円, %)

## セグメント別 売上・利益

|         |         | 19.9期<br>実績 | 20.9期<br>予想 | 伸び率   |
|---------|---------|-------------|-------------|-------|
| 不動産流通事業 | 売上高     | 4,189       | 4,607       | +10.0 |
|         | セグメント利益 | 483         | 546         | +13.0 |
| 不動産管理事業 | 売上高     | 2,059       | 2,234       | +8.5  |
|         | セグメント利益 | 634         | 678         | +6.9  |

## KPI

期末管理戸数 **目標19,000戸 (+940戸)**

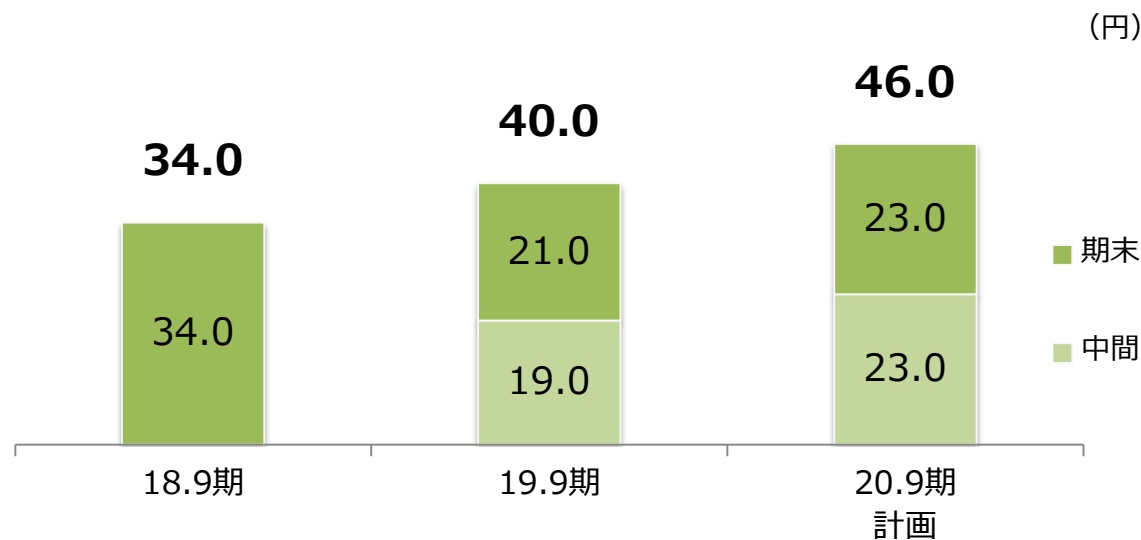
- ①営業力強化により増加基調が続く
- ②自社企画投資用不動産の企画建設による増加
- ③+1,000戸/年体制に向け、つくばエリア・東京エリアの営業を強化

経常利益率 **9%台確保を目指す**

ROE **10%以上を維持する**

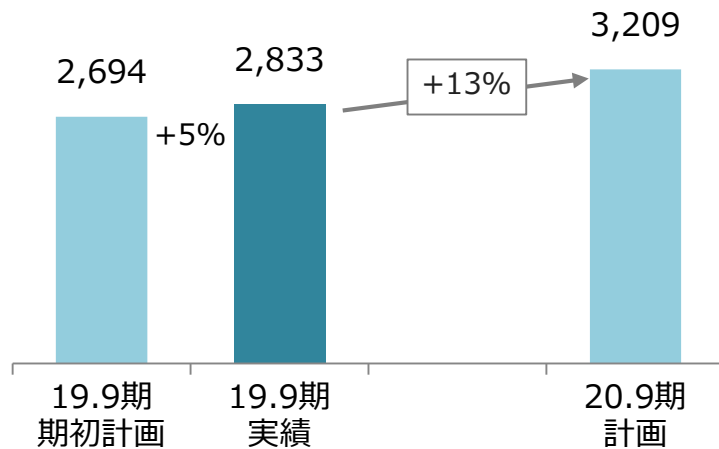
- 当社は、20.9期までは持続的成長のための経営基盤強化の時期として捉え、内部留保資金を今後の事業展開への備えと企業価値の向上に充当し、安定した財務基盤の構築に努めます
- 株主還元に関しては、経営上の重要課題と認識し、収益性向上による株主価値の最大化を図るとともに、継続的かつ安定的な配当を行うことを基本方針といたします

## 一株当たり配当額



## Ⅱ．事業の概況

## 不動産売上高

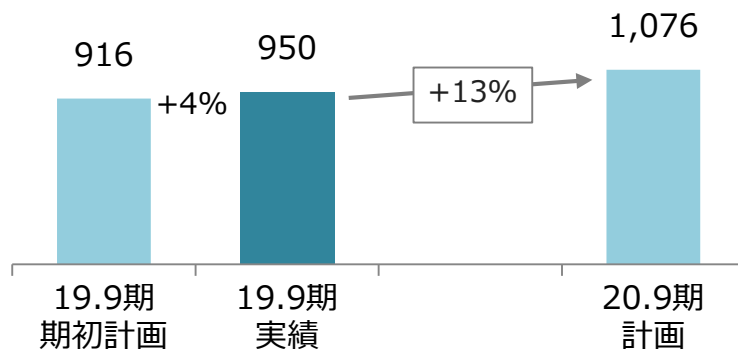


- 19.9期においては、1Q、4QにRC造自社企画投資用不動産の売上計上
- 20.9期は、3Qに「レーガバーネ八丁堀」の一括売上計上予定



中央区八丁堀「レーガバーネ八丁堀」  
(20.5完成予定)

## 仲介事業収益



- 20.9期は、茨城県南エリアの仲介件数の増加を図り、前期比2ケタ超の増収を目指す

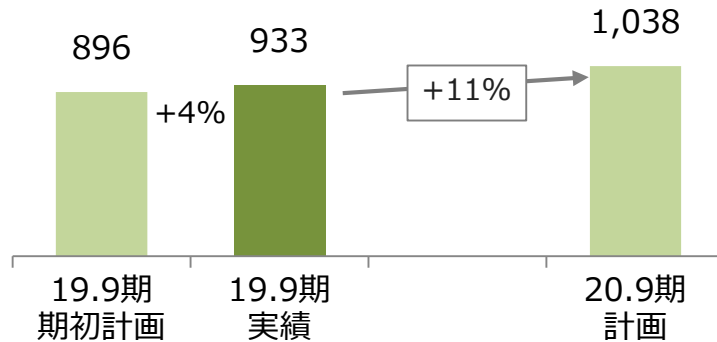


## 不動産流通事業の状況②

### 自社企画投資用不動産（絆を結ぶ）プロジェクト

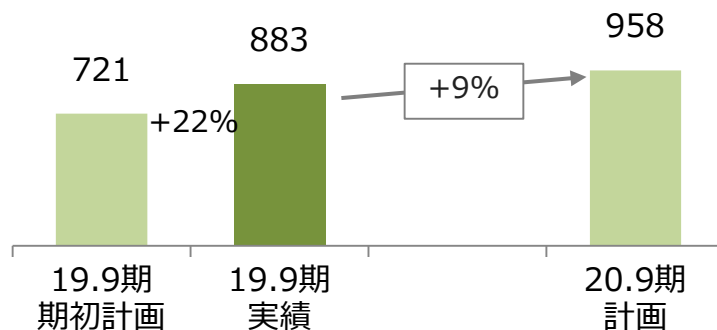
| 物件名 | 竣工                      | 物件概要                                       | 19.9期                   |    |    |    | 20.9期計画                 |    |    |    |
|-----|-------------------------|--|-------------------------|----|----|----|-------------------------|----|----|----|
|     |                         |  | 1Q                      | 2Q | 3Q | 4Q | 1Q                      | 2Q | 3Q | 4Q |
| 完成  | ①レーガベエ南町<br>茨城県水戸市      | 2018年10月<br>RC造<br>12階建マンション<br>1R、1K、1LDK | ★<br>60戸<br>(一括売却)      |    |    |    | 管理収入                    |    |    |    |
|     | ②レーガベエ泉町<br>茨城県水戸市      | 2019年3月<br>RC造<br>12階建マンション<br>1R、1K、1LDK  | ★<br>47戸<br>(賃貸物件として所有) |    |    |    | 賃貸収入                    |    |    |    |
|     | ③レーガベエみどりの南W<br>茨城県つくば市 | 2019年3月<br>木造2階建長屋住宅・<br>3棟<br>3LDK        | ★<br>6戸<br>(一括売却)       |    |    |    | 管理収入                    |    |    |    |
|     | ④レーガベエ勝田中央<br>茨城県ひたちなか市 | 2019年8月<br>RC造<br>5階建マンション<br>1K、1LDK      | ★<br>16戸+店舗2戸<br>(一括売却) |    |    |    | 管理収入                    |    |    |    |
| 建設中 | ⑤レーガベエ八丁堀<br>東京都中央区     | 2020年5月<br>RC造<br>14階建マンション<br>1K、1LDK     |                         |    |    |    | ★<br>36戸+店舗1戸<br>(一括売却) |    |    |    |
|     | ⑥レーガベエ大沼町W<br>茨城県日立市    | 2019年12月<br>木造2階建アパート<br>1LDK              |                         |    |    |    | ★<br>4戸<br>(賃貸物件として所有)  |    |    |    |
| 計画中 | ⑦レーガベエ川口<br>茨城県土浦市      | 未定<br>RC造<br>5階建マンション<br>(予定)              |                         |    |    |    | ★<br>25戸予定<br>(未定)      |    |    |    |

## 賃貸事業収益



- 19.9期においては、「レーガバーネ泉町」等自社物件の賃料収入、借上物件の増加により計画を上回る

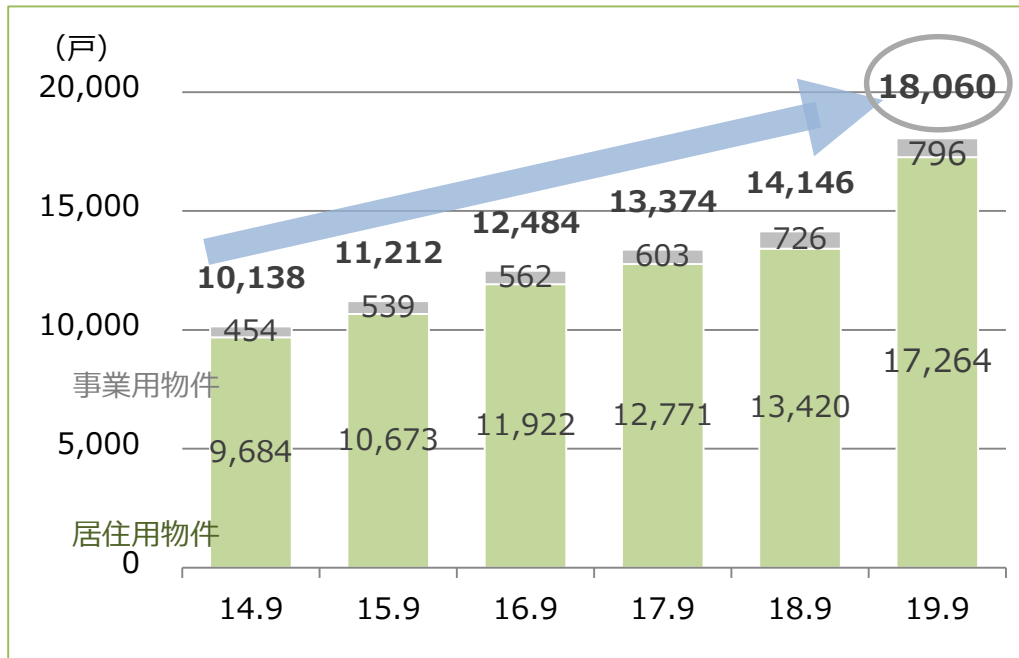
## 管理事業収益



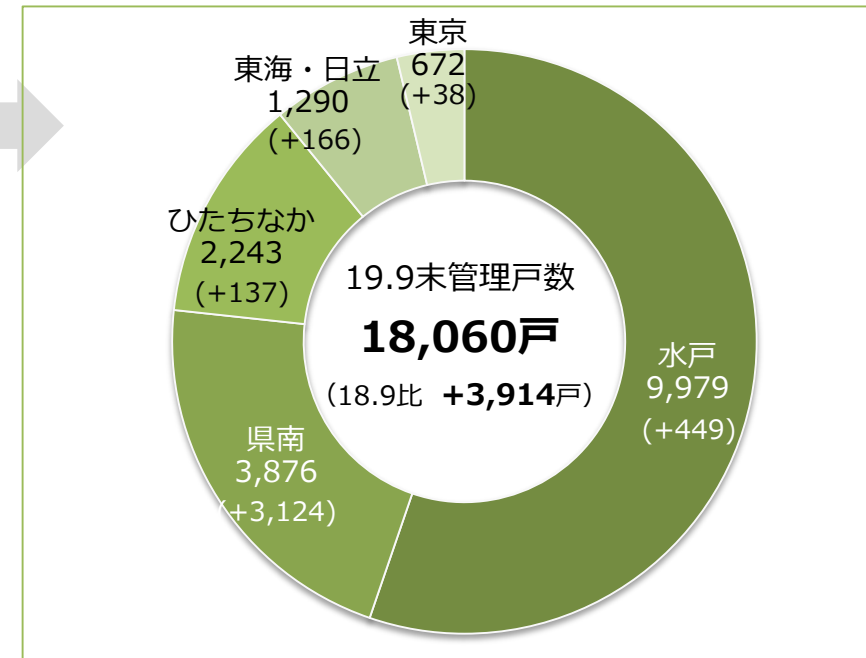
- 19.9期においては、自社企画投資用不動産等の当社単体での管理物件の増加に加え、KASUMICの管理物件が6ヵ月寄与。管理手数料、更新料等の売上増、成約件数増加に付随する売上増により、計画を大きく上回った
- 20.9期末管理戸数の目標19,000戸を達成することで、さらに増収を図る

# 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



## 非住宅の主な物件

### (1) コインパーキング「ONE'S PARK」

新規10カ所 (合計232台) OPEN

期末合計 **34カ所** (合計**834台**) 水戸市30・ひたちなか1・東海村1・日立1・つくば1

### (2) コインランドリー「KORYOランドリー」

新規1カ所OPEN (マンション併設型)

期末合計 **4カ所** 独立店舗型1 (水戸1)・マンション併設型3 (水戸2・ひたちなか1)





# 新規事業への取り組み

## 定款変更

12/27開催予定の定時株主総会での承認を前提に、事業目的を追加

- 不動産特定共同事業法に基づく事業
- 金融商品取引法に規定する第二種金融商品取引業及び投資助言・代理業

## 背景・ねらい

### ① 地元の活性化に貢献

- 新しいチャネル（クラウドファンディング）で地元の不動産市場を活性化させる

### ② ストックビジネス強化による経営基盤の強固化

- 新しいチャネル（クラウドファンディング）で顧客を増やす
- 購入しやすい商品（小口化商品）で顧客を増やす
- 顧客を育成して売上を増やす ⇒ 小口投資から現物投資への育成
- 管理物件を増やす

## 地域社会との共存のための取り組み：スポーツ振興

継続的活動⇒地元プロスポーツチームへのスポンサー活動の継続



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  
(6/9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  
(今年も継続開催予定)

前期の活動⇒いきいき茨城ゆめ国体2019 (9~10月) ・ いきいき茨城ゆめ大会2019 (10月) に参加



アイスホッケー茨城県代表の3名が当社に在籍  
バスケットボール茨城県代表候補の2名が当社に在籍



花いっぱい運動の花の応援団になりました

# Ⅲ. 事業戦略



# 管理戸数の拡大

## 拠点網拡大により年間+1000戸ペースを維持

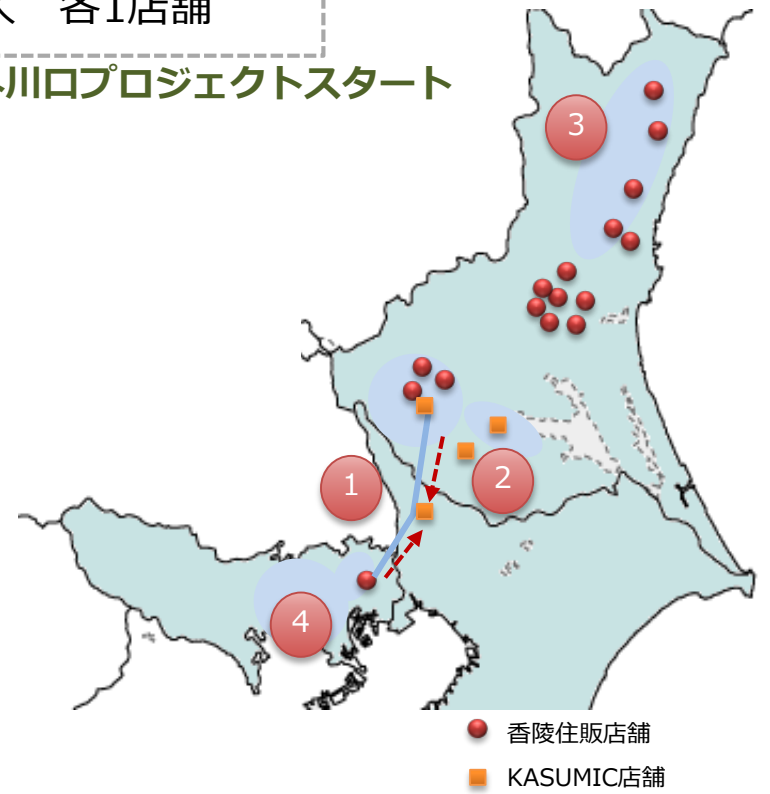
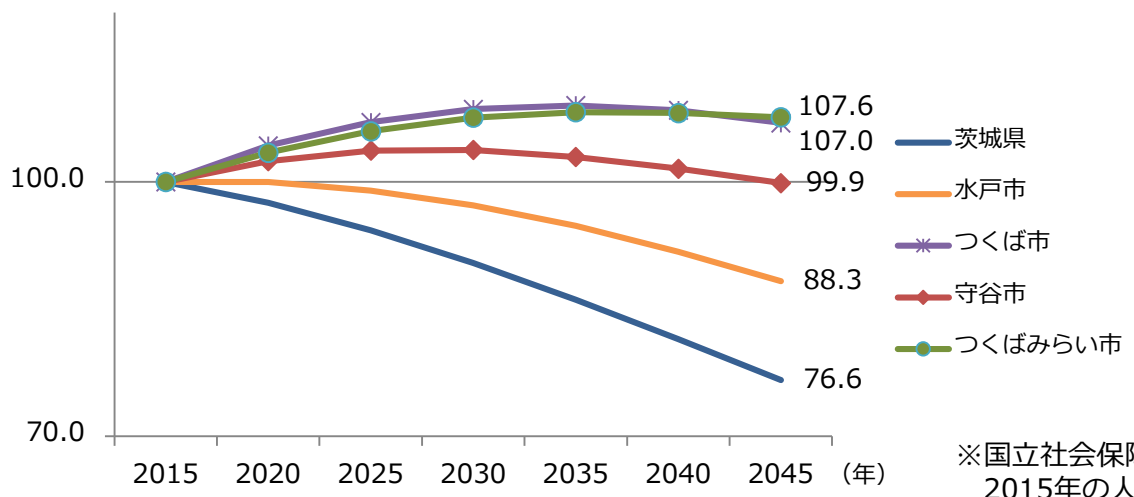
- 1 つくばエリアでのドミナント展開強化  
(つくばエクスプレス<TX>沿線中心)
- 2 空白エリアである土浦エリアへの出店
- 3 県北エリアの更なる強化
- 4 東京での事業展開

**KASUMICをグループ化**  
 ⇒ つくば、柏 各1店舗  
 ⇒ 土浦、牛久 各1店舗

**レーガバーネ川口プロジェクトスタート  
(用地取得)**

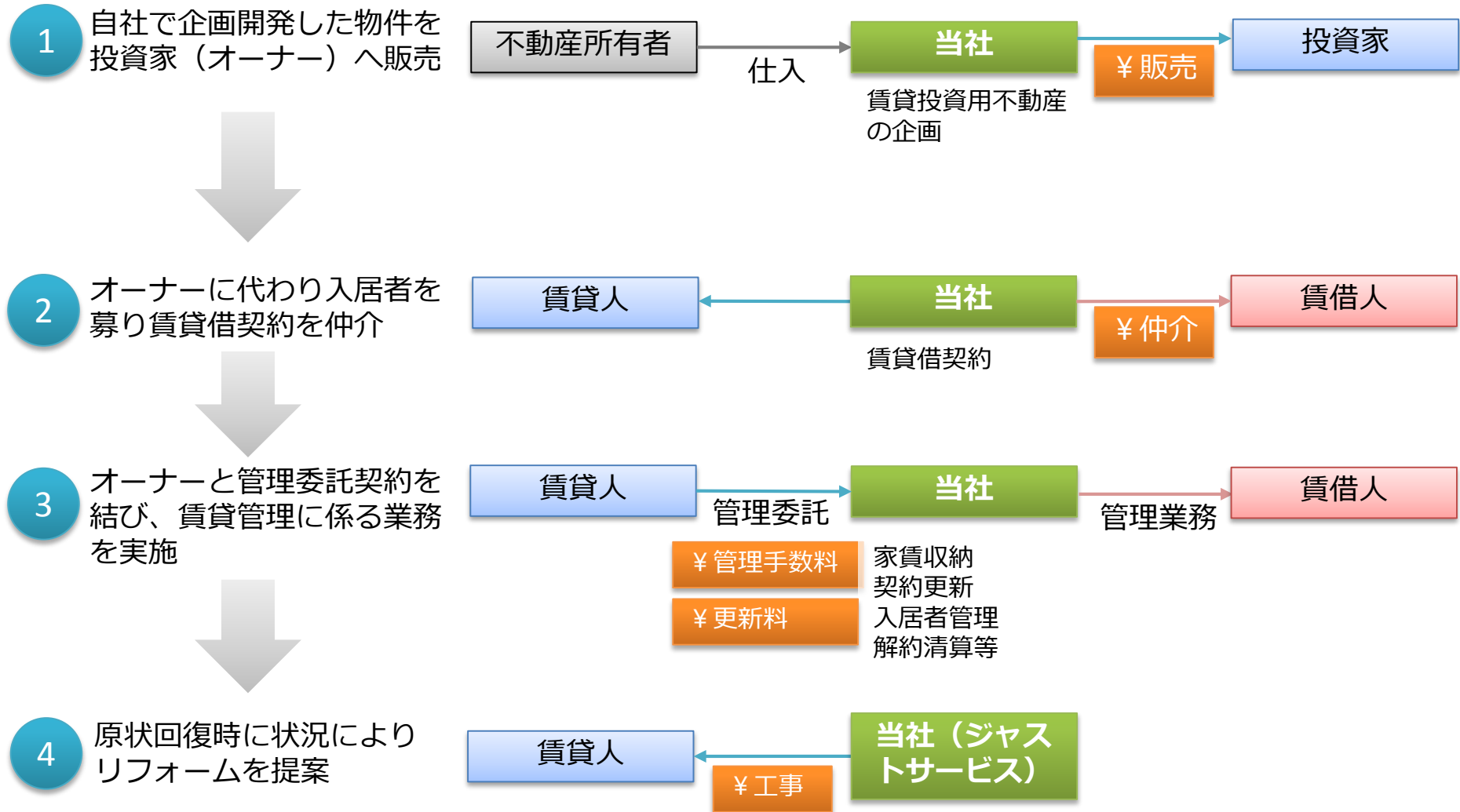
**レーガバーネ八丁堀建設中  
(20年5月竣工予定)**

### つくば地域を中心に県南エリアの人口増は続く



※国立社会保障・人口問題研究所の予測に基づき作成  
 2015年の人口を100として指数化

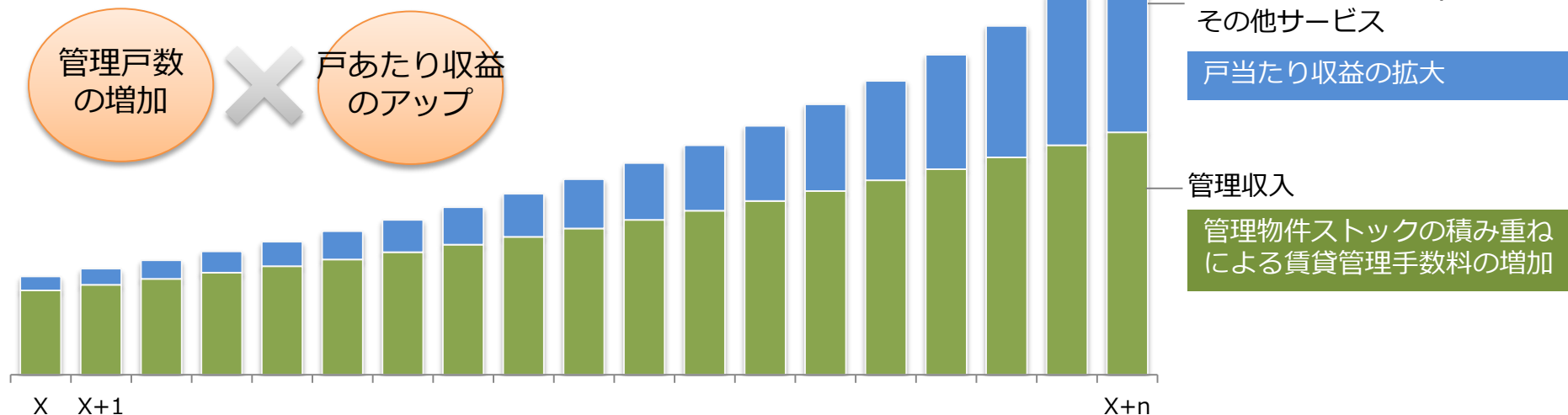
## 自社企画投資用不動産（レーガバーネシリーズ）のマネタイズ



# 戸当たり収益の拡大

当社グループが管理する賃貸物件約18,000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
- 賃貸借契約・保険契約・家賃保証契約の更新業務

19.9期 当社管理物件における退去件数 **2,487件**

ジャストサービスの原状回復工事実施件数 **958件**

ジャストサービスの受注率 **39%**

⇒ **営業・施工両面において体制強化を図り、受注率を高めることで継続的な収益拡大が可能**

# 商品開発力の強化

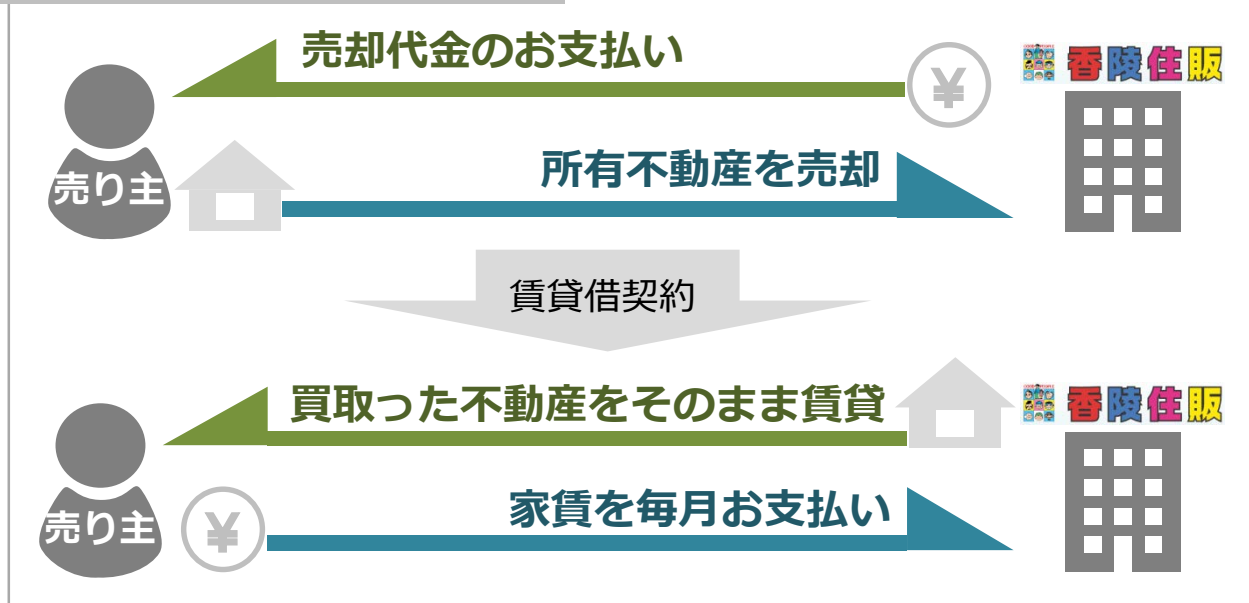
## ① 自社企画投資用不動産事業の強化

- 「レーガバーネ」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、RCへの取り組みを強化中

## ② リースバックの事業化

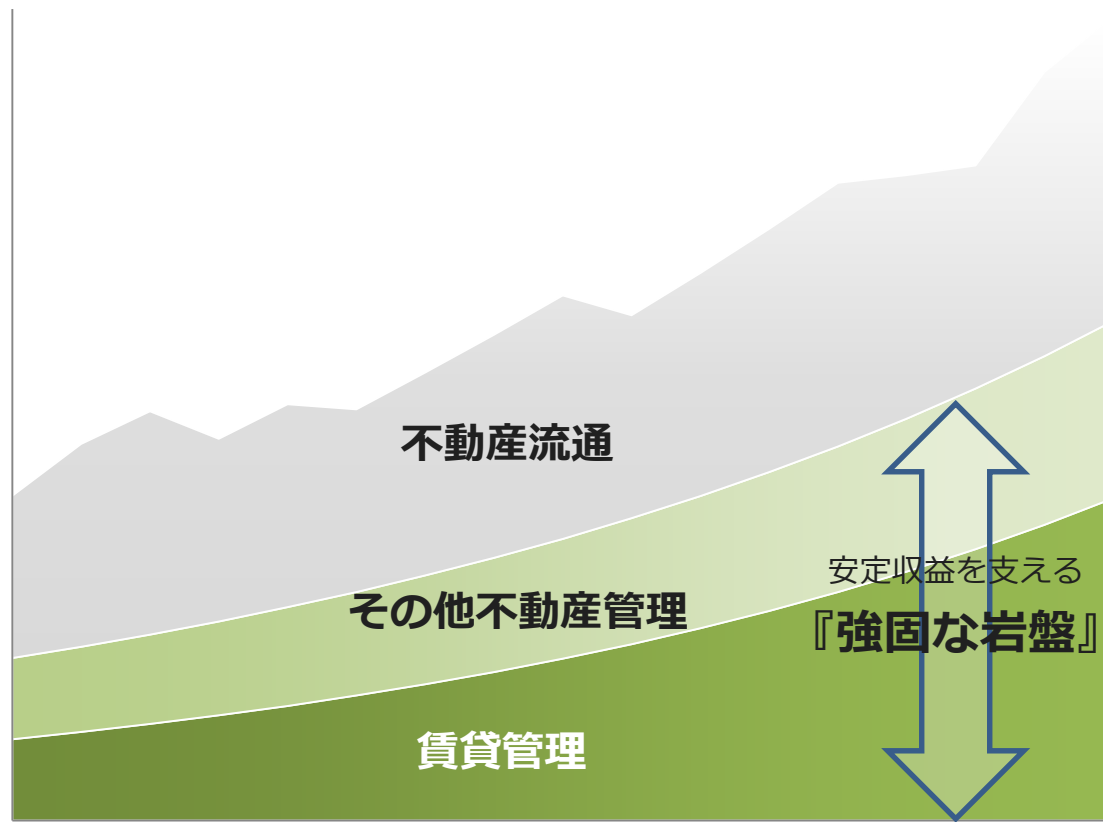
- 時代のニーズを見込み、当社の経験を活かす

### リースバック事業のイメージ



「レーガバーネ勝田中央」(19.8完成)  
全16戸+トランクルーム、コインランドリー

- 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
- 株式上場を機に、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



# 參考資料

## 背景

- ① 管理戸数の伸びを基盤にした安定成長という目指す姿が当社と近いこと
- ② 3,000戸超の管理物件を有し、今後の安定収益基盤が確立されていること
- ③ つくば市に本社を有し、人口増の著しいTX沿線や当社が未進出の土浦エリアに出店、実績があること

以上から、当社と補完関係を築き、連携により**大きなシナジーが見込めるもの**と判断

## 株式会社KASUMICプロフィール

|       |                               |
|-------|-------------------------------|
| 創業    | 1985年6月                       |
| 設立    | 1994年2月                       |
| 本社所在地 | 茨城県つくば市桜1-22                  |
| 資本金   | 99百万円（2019年9月末現在）             |
| 代表者   | 菊池 秀一                         |
| 従業員数  | 22名<br>（2019年9月末現在、パート社員等を除く） |
| 拠点    | 本社<br>営業店4（茨城県3、千葉県1）         |
| 事業内容  | 不動産売買、管理、賃貸、仲介                |



ロゴ



つくば本店



KASUMICイメージキャラクター  
「カスミッ君」 with香陵住販



# 営業拠点 (香陵住販+KASUMIC)



## 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



KASUMIC つくば本店

## 土浦市 (1店舗)



KASUMIC 土浦店

## 牛久市 (1店舗)



KASUMIC 牛久店

## 柏市 (1店舗)



KASUMIC 柏の葉キャンパス店

## 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)    ネット支店・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    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/>