



香陵住販

2020年9月期 第2四半期 決算説明資料

2020年6月3日

香陵住販株式会社

JASDAQ コード3495

はじめに	3
I. 業績概要	5
II. 事業の概況	14
III. 事業戦略	20
参考資料	26

はじめに

当社事業への影響について

- ・ 一括売却予定の「レーガバーネ八丁堀」の売上計上を3Qから4Qに変更
予定通り竣工→緊急事態宣言にともなう売却先の業務遅れによる
- ・ 外出自粛・移動制限による来店客の減少、コインパーキングの稼働率の低下
3月下旬から5月中旬にかけて顕著。緊急事態宣言解除以降回復の兆し

20.9期通期業績に与える影響は軽微と考える→当初予想は据え置き

感染防止の取り組み

全店での時短営業

オンライン内見、IT重説の推進

お客様・従業員の感染予防対策の実施

部署内の勤務地分散、テレワークの推進、WEB会議の活用…

第2波に備え、テレワーク・WEB会議・オンライン内見・IT重説は積極的に実施し続ける

I . 業績概要

- 前期は、1Qに自社企画投資用不動産「レーガベーネ南町」の一括売却の収益を計上。今期は、上期に大型案件はなく、下期に「レーガベーネ八丁堀」の一括売却を予定
- 上記理由により2Qは減収減益だが、当初予想を若干上回る進捗

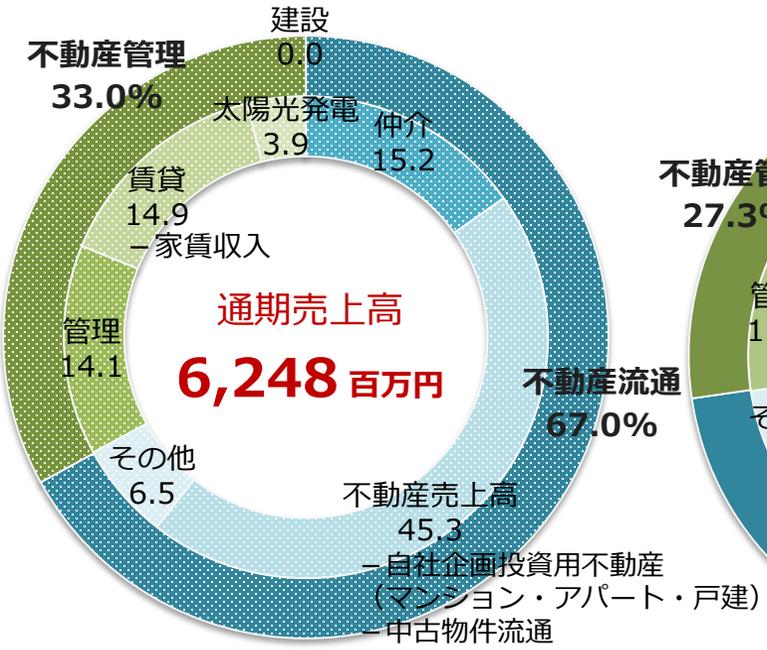
(百万円, %)

	19.9期 2Q実績	20.9期 2Q実績	前年同期比	通期予想 進捗率
売上高	3,374	3,305	▲2.0	48.3
売上総利益	1,404	1,527	+8.8	49.8
(売上総利益率)	(41.6)	(46.2)		
営業利益	357	277	▲22.5	46.2
(営業利益率)	(10.6)	(8.4)		
経常利益	348	281	▲19.2	47.6
(経常利益率)	(10.3)	(8.5)		
親会社株主に帰属する 当期純利益	231	187	▲18.6	45.2

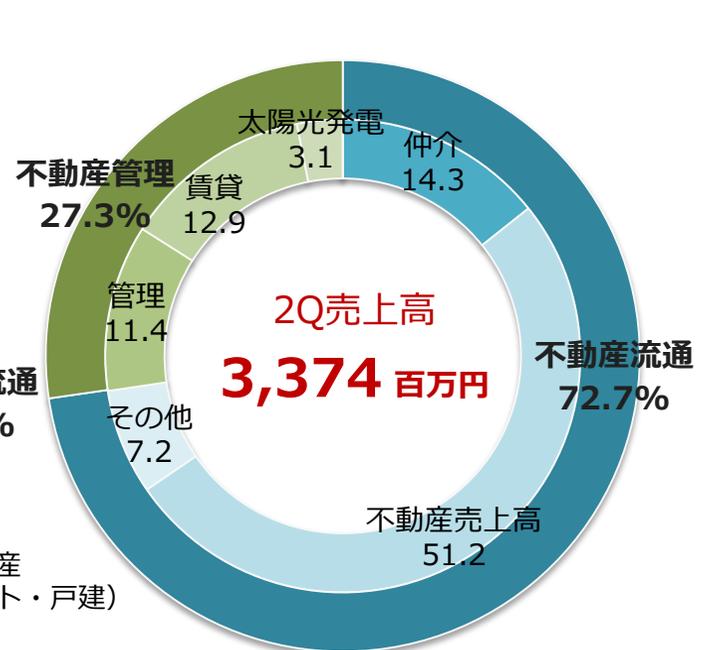


売上構成

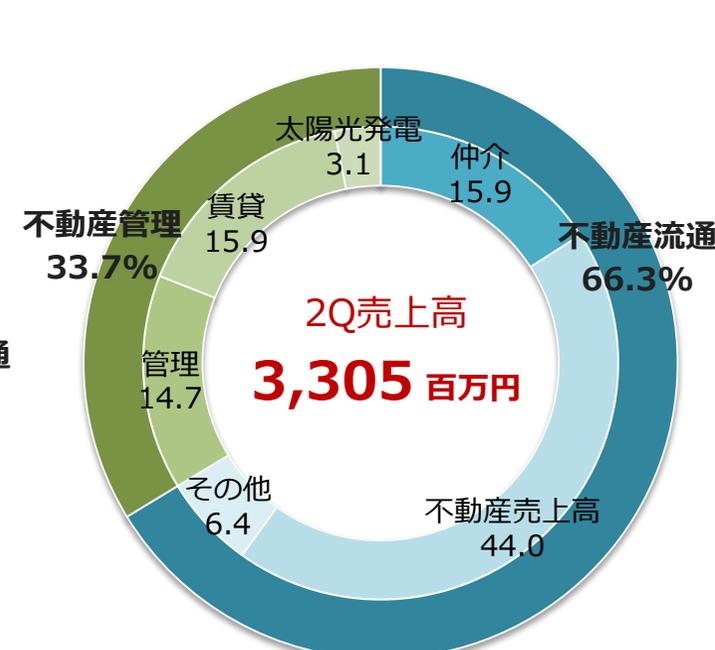
19.9期通期 売上高構成



19.9期2Q 売上高構成



20.9期2Q 売上高構成

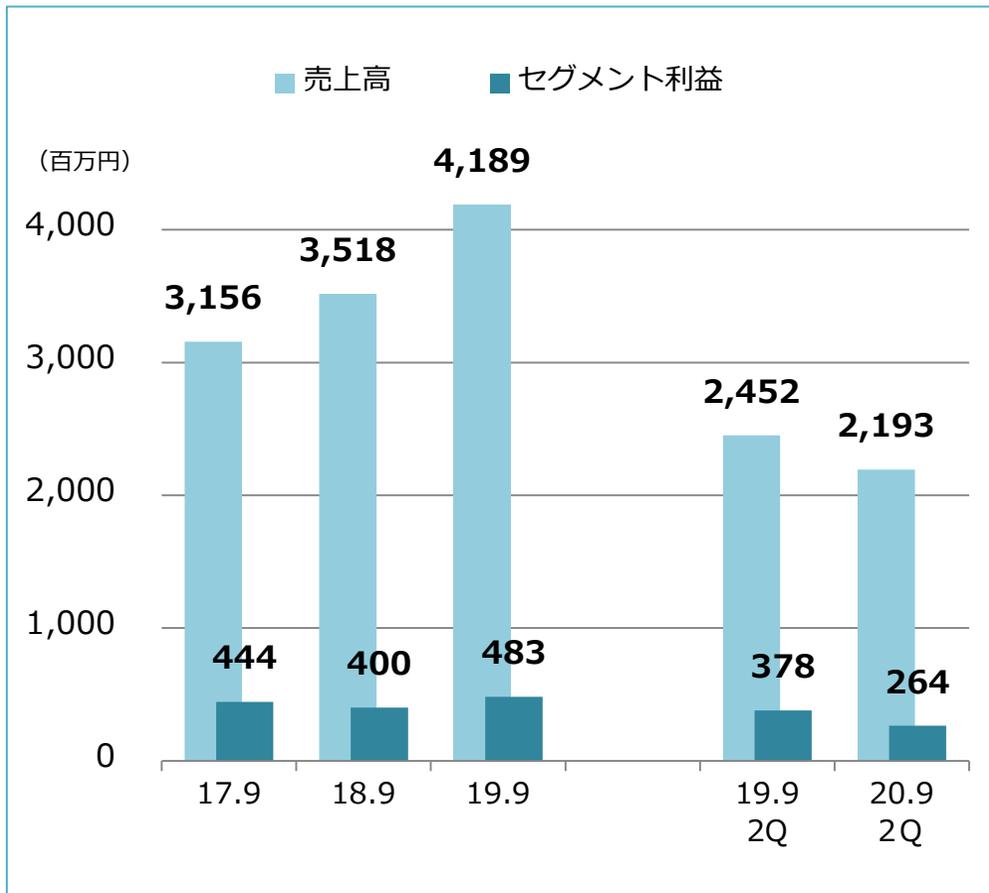


※ 四捨五入の関係で、各数値の合計が表示数値が一致しない場合があります

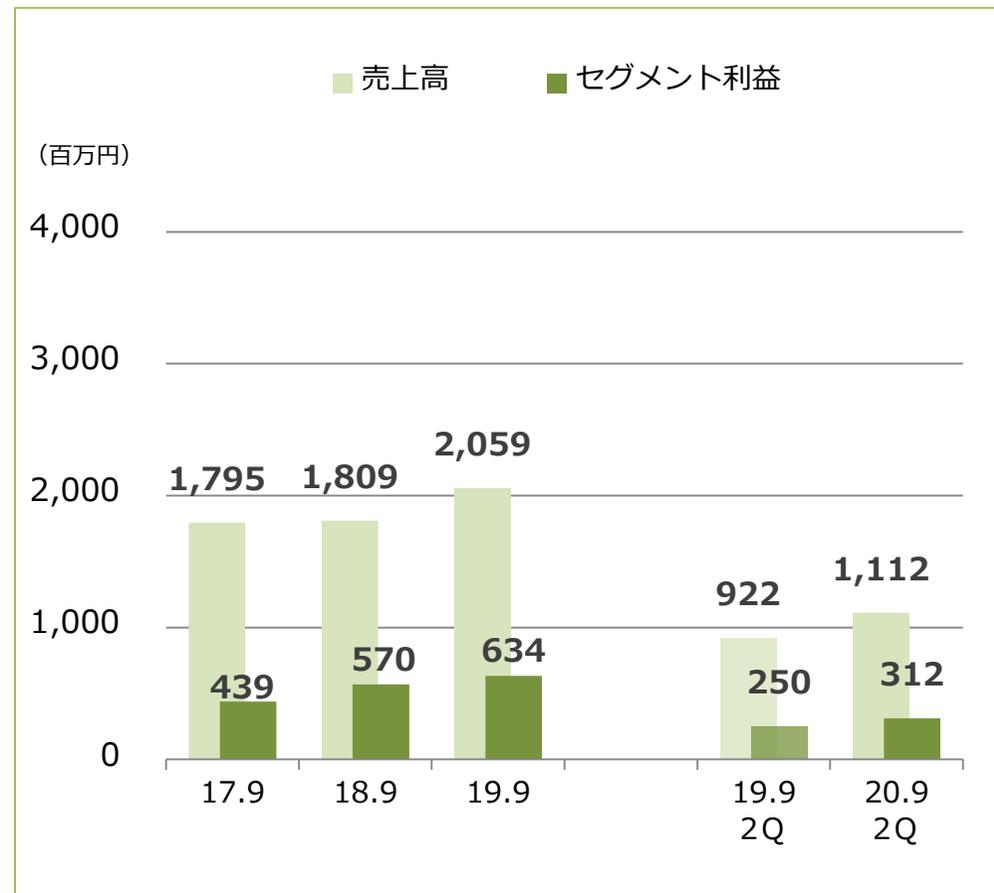
セグメント別売上高・利益の推移



不動産流通事業



不動産管理事業



バランスシート



(百万円)

	19.9末	20.3末	増減	補足
流動資産	4,734	5,262	+527	
固定資産	4,474	4,911	+436	有形固定資産の増加
資産合計	9,209	10,173	+964	
流動負債	2,933	3,588	+654	
固定負債	3,350	3,504	+154	
負債合計	6,284	7,092	+808	
純資産合計	2,925	3,081	+155	
負債純資産合計	9,209	10,173	+964	

現金及び預金	1,450	1,929	+478	3月に自社物件の決済が多かったこと、預り金の増加、レーガベーネ八丁堀建設費用の借入
販売用不動産	1,757	1,705	▲52	レーガベーネ八丁堀の工事進捗による仕掛販売用不動産の増加
仕掛販売用不動産	1,257	1,379	+121	
有利子負債	3,890	4,500	+610	レーガベーネ八丁堀建設費用

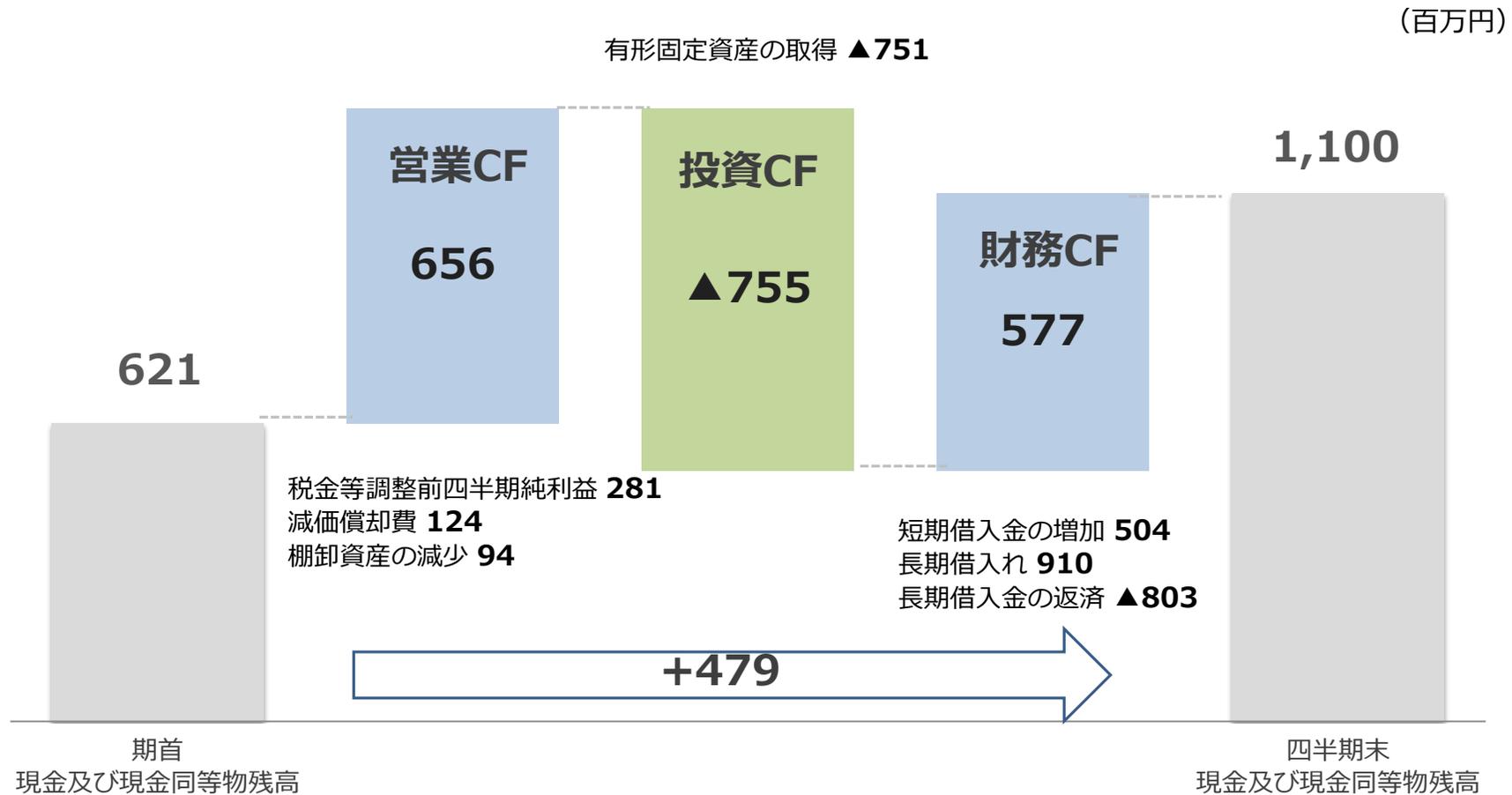
自己資本比率

31.8%



30.3%

有形固定資産の取得（RC造マンションの取得/土地取得）による投資CFのマイナスが増加



- 「レーガバーネ八丁堀」は予定を変更し4Qに売却。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、棚卸物件の修繕費用増加により、営業利益率は低下の見込み
- 新型コロナウイルスによる影響は現段階では軽微。期初予想を変更せず

(百万円, %)

	19.9期 実績	20.9期 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 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 今が当社にとって物件仕入れの好機。また来年に延期になったオリンピック・パラリンピック後にも好機が到来

新型コロナウイルス 一部事業への影響 (⇒P.4) (百万円, %)

セグメント別 売上・利益

		19.9期 実績	20.9期 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/上期進捗+679戸)**

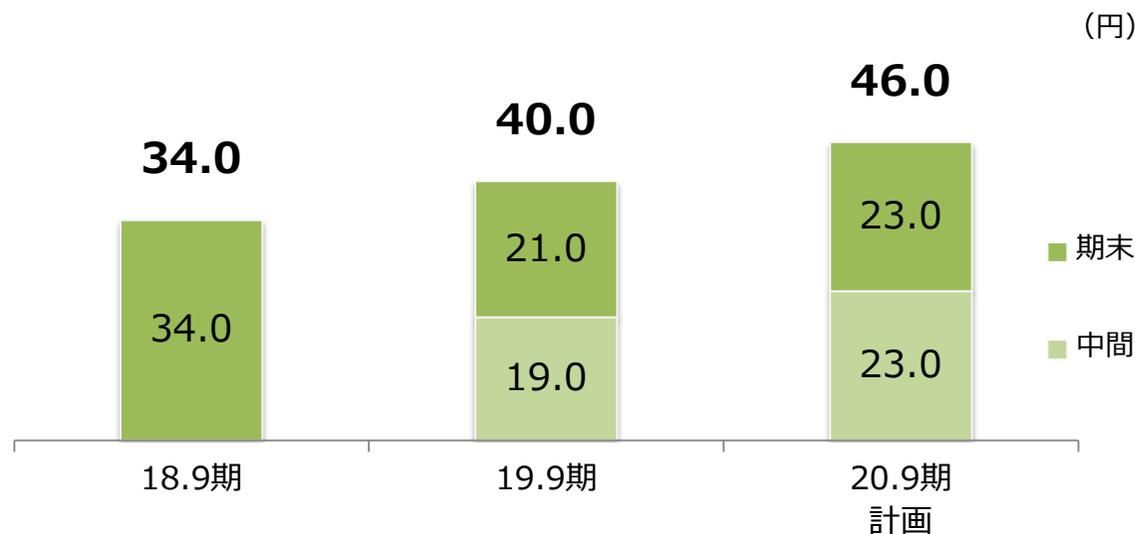
- ①営業力強化により増加基調が続く
- ②自社企画投資用不動産の企画建設による増加
- ③+1,000戸/年体制に向け、つくばエリア・東京エリアの営業を強化

経常利益率 **9%台確保を目指す**

ROE **10%以上を維持する**

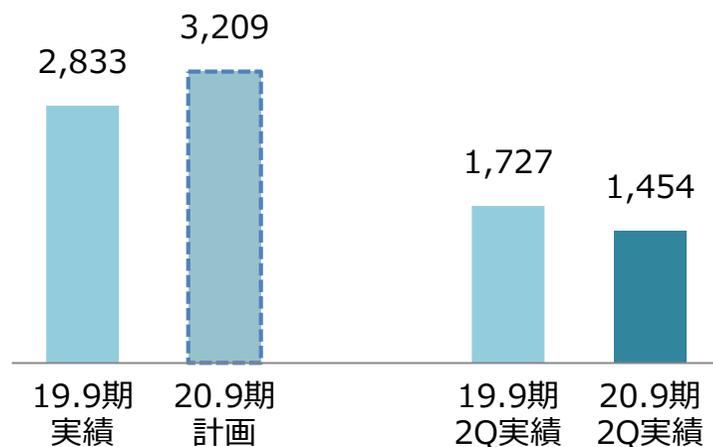
- 当社は、20.9期までは持続的成長のための経営基盤強化の時期として捉え、内部留保資金を今後の事業展開への備えと企業価値の向上に充当し、安定した財務基盤の構築に努めます
- 株主還元に関しては、経営上の重要課題と認識し、収益性向上による株主価値の最大化を図るとともに、継続的かつ安定的な配当を行うことを基本方針といたします

一株当たり配当額



Ⅱ．事業の概況

不動産売上高

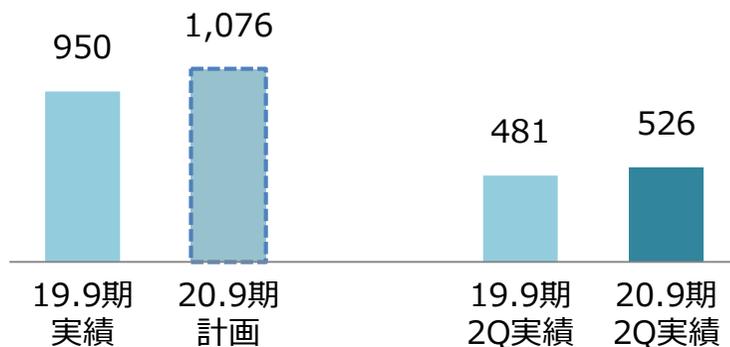


- 19.9期においては、1Q、4QにRC造自社企画投資用不動産の売上計上
- 20.9期は、4Qに「レーガバーネ八丁堀」の一括売上計上予定（新型コロナウイルスの影響により3Qから変更）で前期に比べ下期偏重



中央区八丁堀「レーガバーネ八丁堀」
(20年5月竣工→8月一括売却)

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るが、軽微ながら新型コロナウイルスの影響を受ける
- オンライン内見等の積極活用により、営業推進を図る



不動産流通事業の状況②

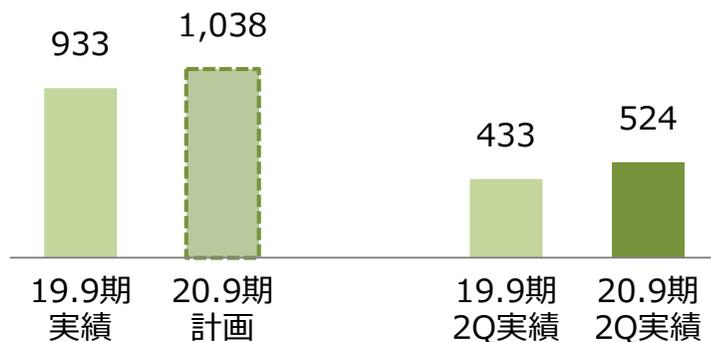
自社企画投資用不動産（絆を結ぶ）プロジェクト

物件名	竣工	物件概要	20.9期計画				
			1Q	2Q	3Q	4Q	
完成	①レーガベ－ネ泉町 茨城県水戸市	2019年 3月	RC造 12階建マンション 1R、1K、1LDK 47戸 (賃貸物件として所有)		賃貸収入		
	②レーガベ－ネ大沼 茨城県日立市	2019年 12月	木造 2階建アパート 1LDK 4戸 (賃貸物件として所有)		賃貸収入		
	③レーガベ－ネ荒川沖W 茨城県土浦市	2020年 3月	木造 2階建アパート 1LDK 6戸 (賃貸物件として所有)		賃貸収入		
	④レーガベ－ネ八丁堀 東京都中央区	2020年 5月	RC造 14階建マンション 1K、1LDK		賃貸収入		管理収入 (予定)
建設中	⑤レーガベ－ネ土浦川口 茨城県土浦市	2021年 1月 (予定)	RC造 5階建マンション 1K、1LDK				25戸予定 (21.9期2Qへ)

<19.9期売却済物件>

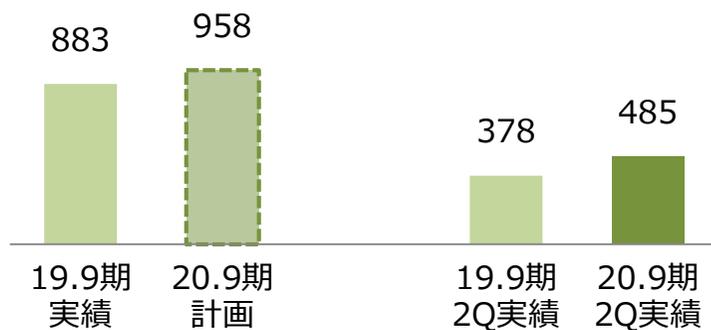
- 2018年10月竣工 レーガベ－ネ南町
- 2019年3月竣工 レーガベ－ネみどりの南W
- 2019年8月竣工 レーガベ－ネ勝田中央

賃貸事業収益



- 自社物件については、上期にRC収益物件を2棟取得
- コインパーキングについては、新型コロナウイルスの影響により稼働率は低下したが、前年同期を上回る。4Qは回復を見込む

管理事業収益

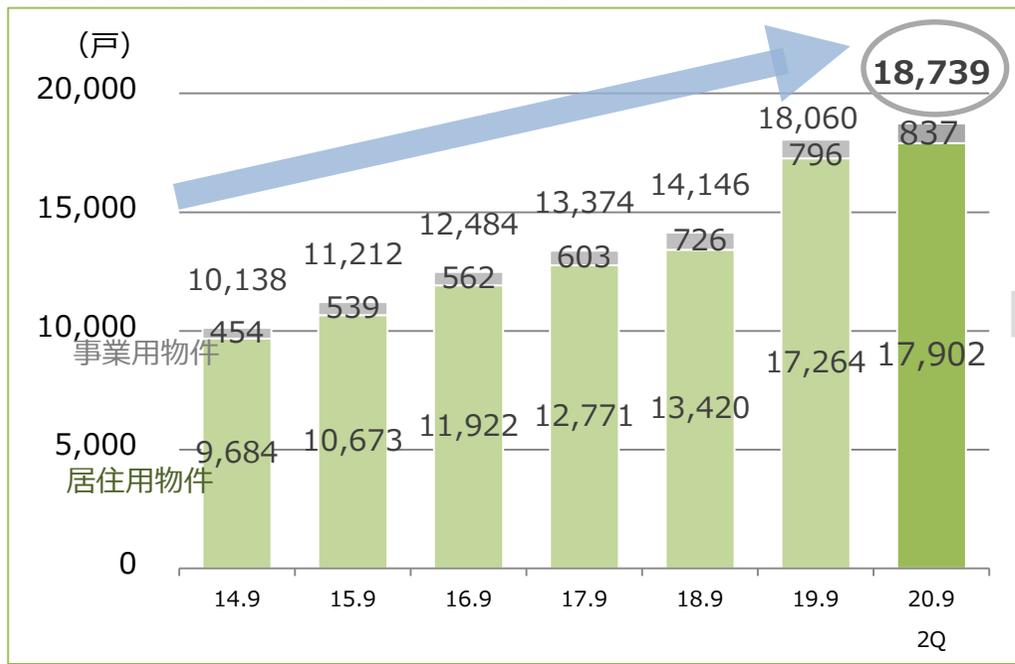


- 19.9期下期よりKASUMICの管理物件が寄与しているため、20.9期上期までは新規連結効果が残る
- 期末の管理戸数目標19,000戸に対し2Q末で18,739戸と予想を上回るペースで増加している

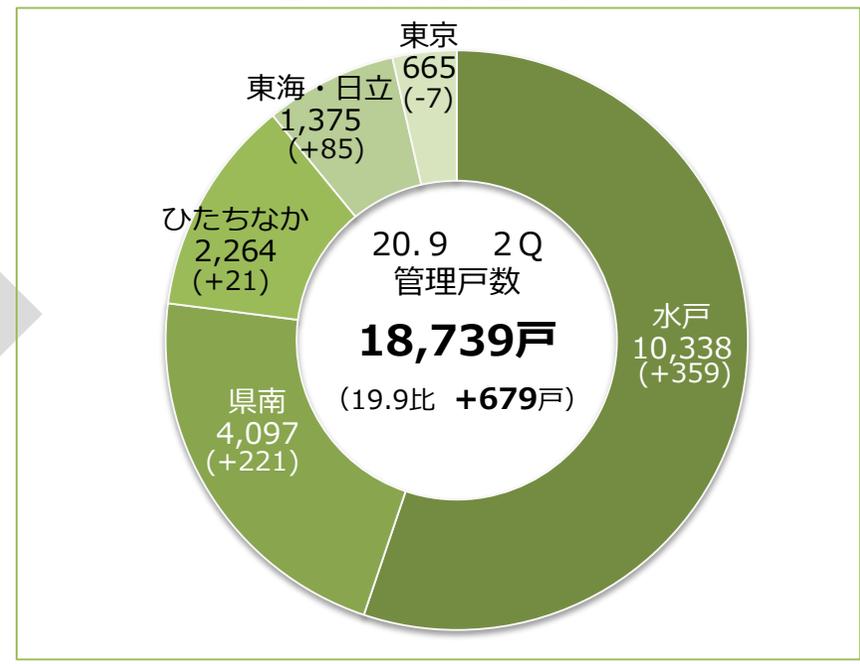


不動産管理事業の状況②

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」

2020年9月期上期 新規**4カ所** (合計**69台**) **OPEN**

2020年3月末時点 合計 **38カ所** (合計**905台**) 水戸33・ひたちなか2・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」

2020年3月末時点 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)

(3) 太陽光発電「KORYOエコパワー」

2020年9月期上期 **銚田に1カ所新設**、2020年9月期中 **那珂に1カ所新設予定**

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



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

いきいき茨城ゆめ国体2019(9~10月)に参加
バスケットボール茨城県代表1名が当社に在籍



八戸国体2020(1月~2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

アイスホッケー茨城県代表の当社社員



Ⅲ. 事業戦略



管理戸数の拡大

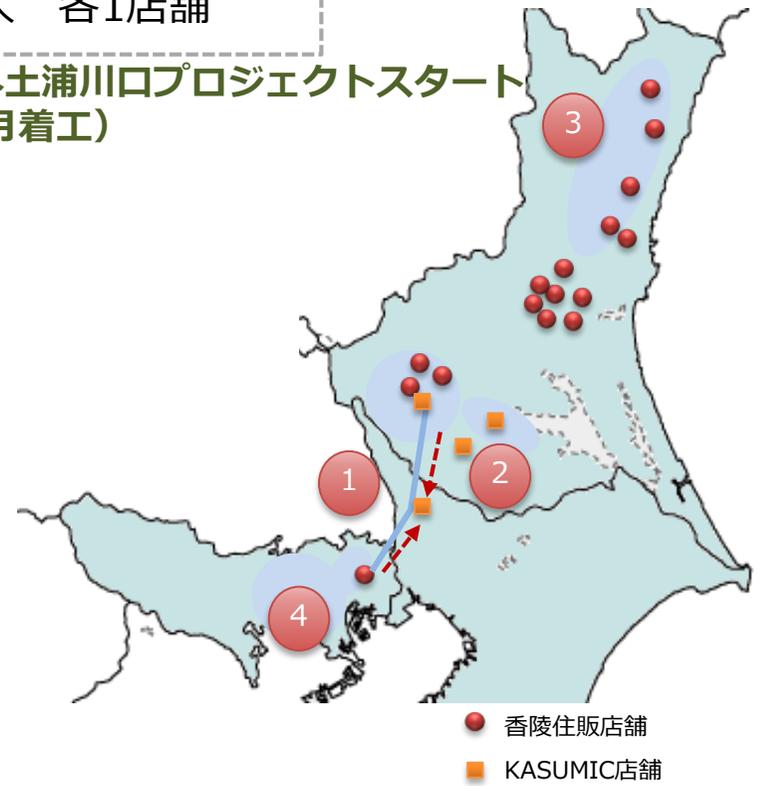
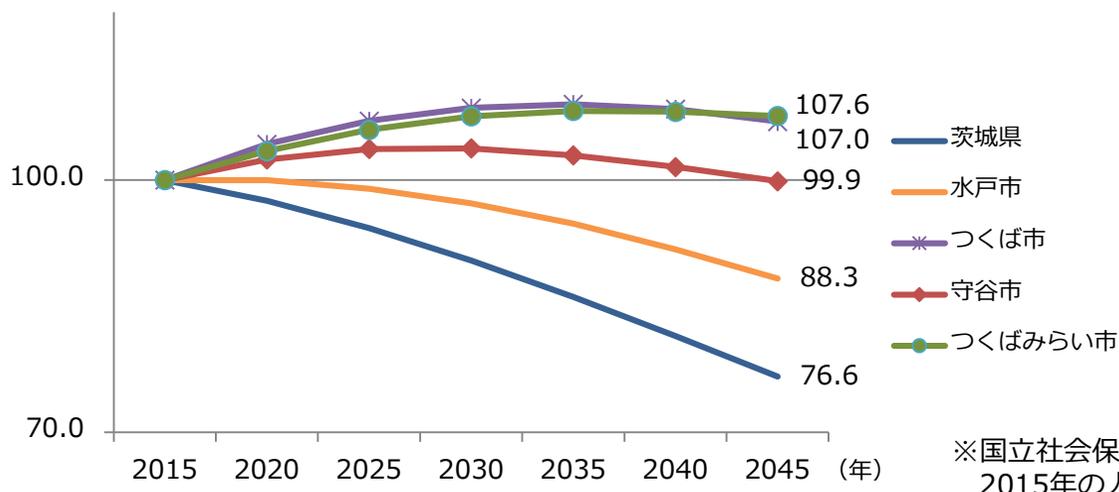
拠点網拡大により年間+1000戸ペースを維持

- 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) ⇒ つくば、柏 各1店舗
- ② 空白エリアである土浦エリアへの出店 ⇒ 土浦、牛久 各1店舗
- ③ 県北エリアの更なる強化
- ④ 東京での事業展開 ⇒ レーガバーネ八丁堀竣工 (20年8月売却予定)

KASUMICをグループ化
 つくば、柏 各1店舗
 土浦、牛久 各1店舗

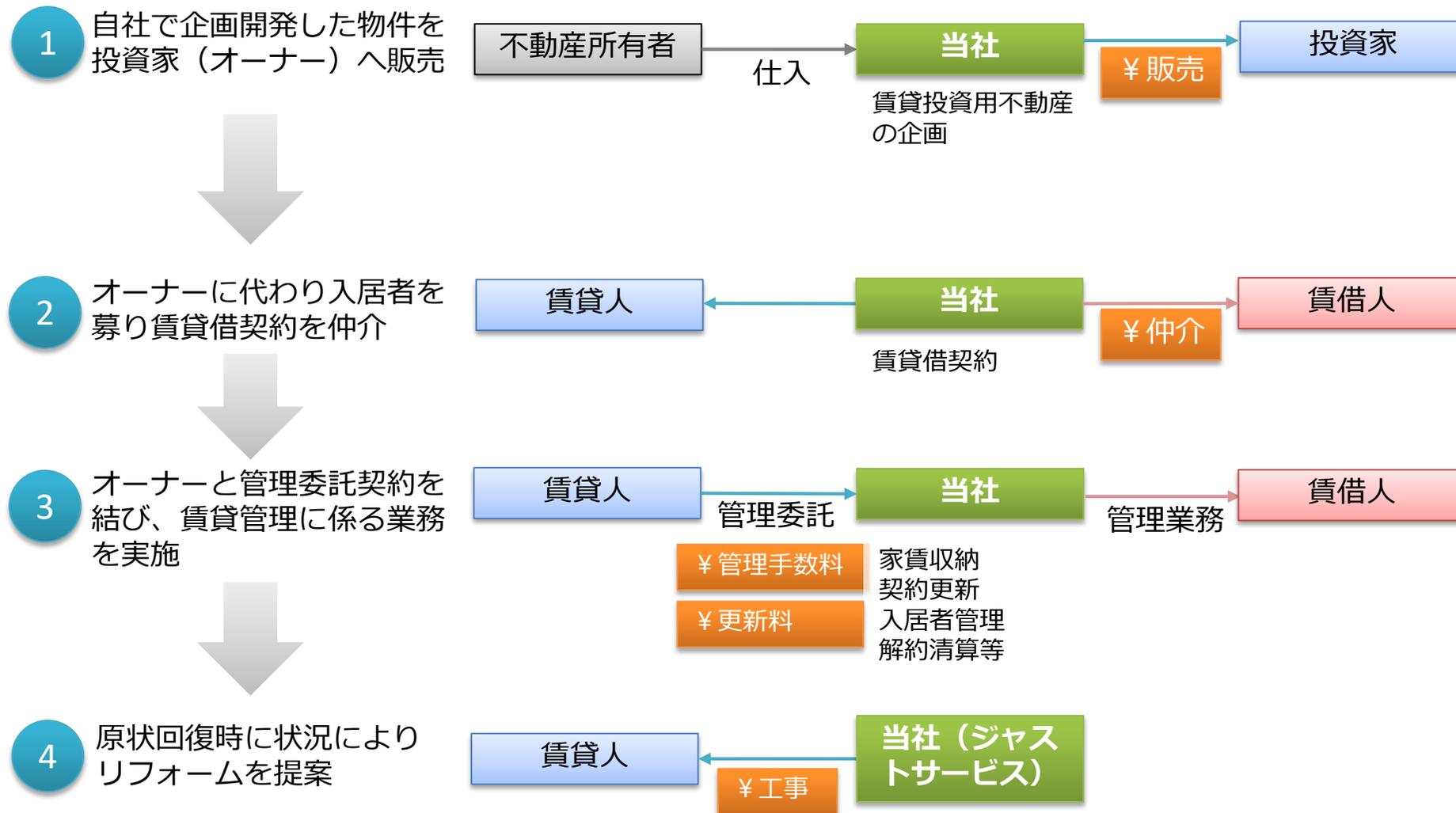
レーガバーネ土浦川口プロジェクトスタート (2020年5月着工)

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

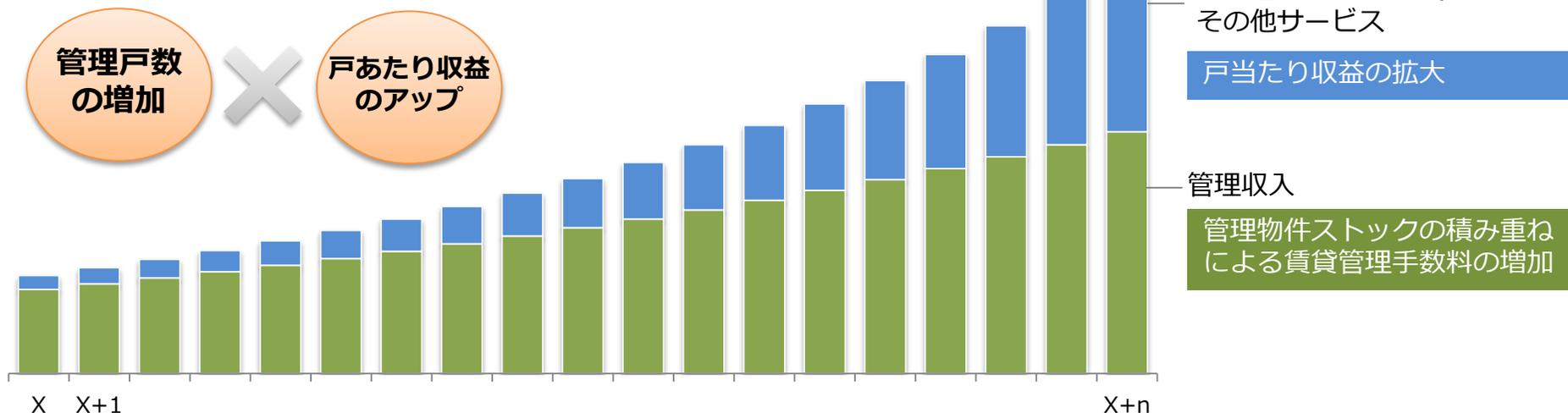




戸当たり収益の拡大

当社グループが管理する賃貸物件約18,700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

- 定期清掃の手配業務
- 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

20.9期上期 当社管理物件における退去件数 **1,482件**

ジャストサービスの原状回復工事実施件数 **565件**

ジャストサービスの受注率 **38%**

⇒ 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

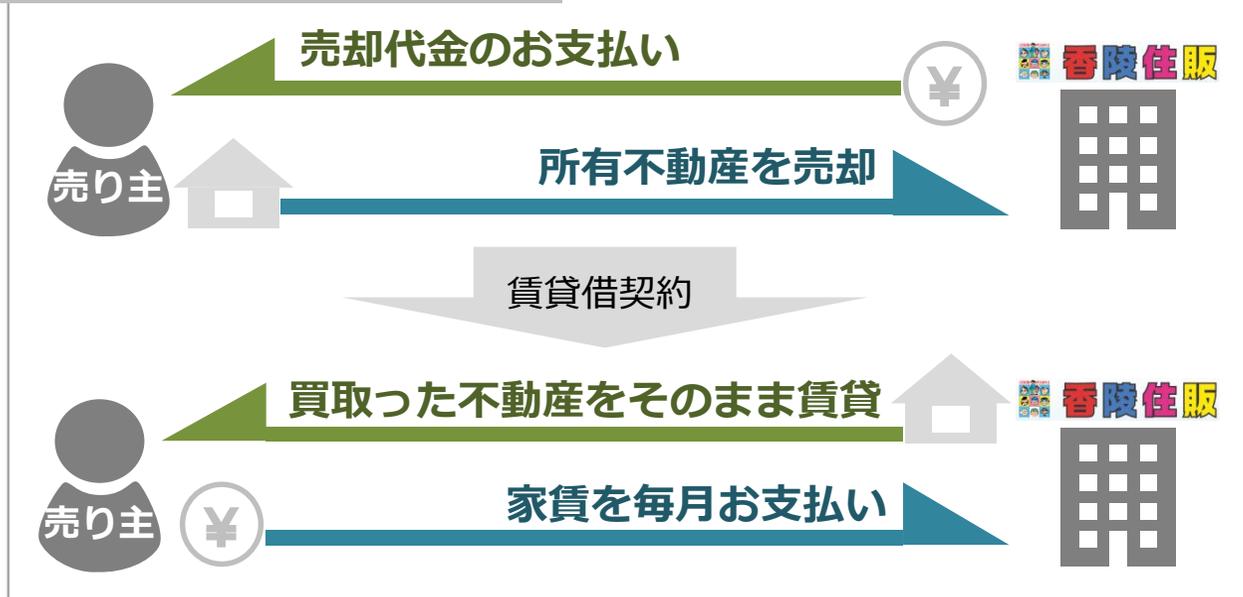
① 自社企画投資用不動産事業の強化

- 「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

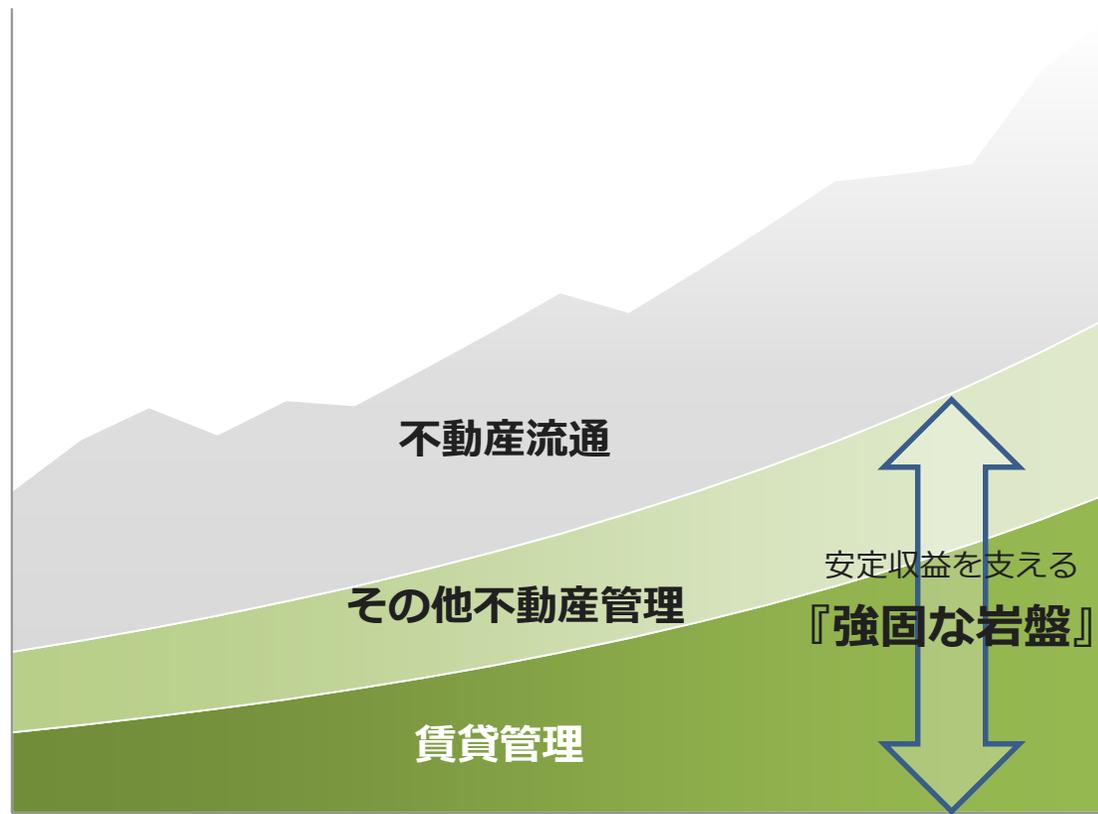
- 時代のニーズを見込み、当社の経験を活かす

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



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/>