2021年9月期 第2四半期
決算説明資料

2021年6月1日

香陵住販株式会社

JASDAQ コード3495

目次

はじめに・・・・・ 3

Ⅰ. 業績概要 ・・・ 7

Ⅱ. 事業の概況 ・・16

Ⅲ. 事業戦略 ・・・25

参考資料・・・・・31

Copyright©2020 Koryojyuhan Co,Ltd

(はじめに)

新型コロナウィルスの影響について

香陵住販

事業別の影響

	影響	詳細
不動産売上事業	影響なし	・売却については契約日・決済日変更等はあったが、大きな影響はなし ・仕入れに関しても、通常と変わらず ＊「レーガベーネ土浦川口」の売却見送りは新型コロナウイルスとは関係なし（当初計画では２Q売却）
仲介事業	若干の影響	【賃貸】学生・法人関係の異動の減少があったものの売上は前年超 【売買】影響なし
賃貸事業	利益影響大	【自社/借上】影響なし 【コインパーキング】第２波の落ち着きとともに回復基調にあった稼働率が第３波の影響により落ち込み、１月は前年比72%。２月以降再度回復基調にあり３月は前年比91%。今後の感染拡大の状況によっては再度落ち込む可能性あり
管理事業	若干の影響	管理戸数の伸びに若干の影響が考えられるも、売上には影響なし

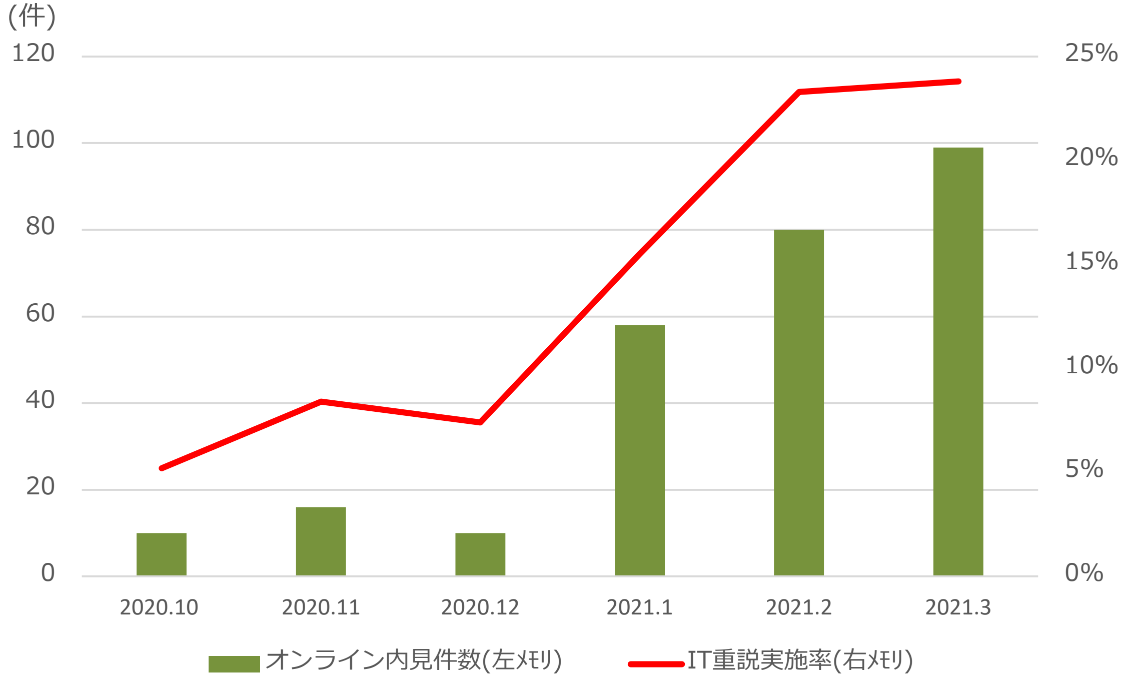
Copyright©2020 Koryojyuhan Co,Ltd

「オンライン内見」「IT重説」への対応

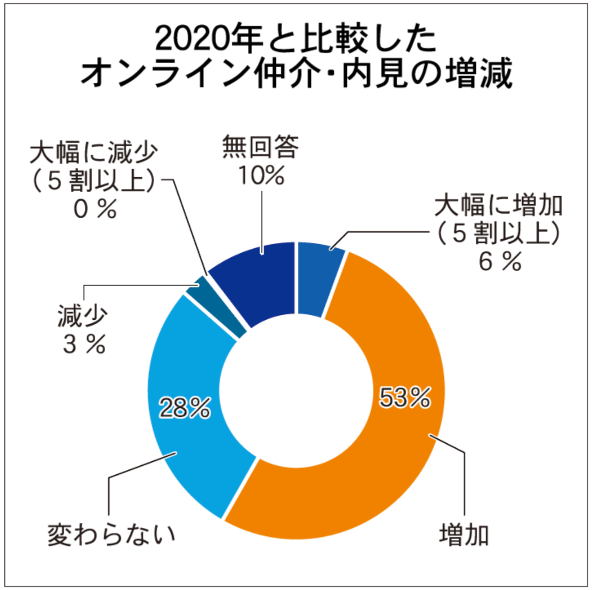
当社グループでは、パソコンやスマートフォン・タブレットを活用し、ビデオ通話で内見・重要事項説明をする**「オンライン内見」・「IT 重説」**に対応できる環境を全営業店舗で整えております

また、全国的に非対面でのサービス提供需要が高まっている中、当社グループにおいても**「オンライン内見」・「IT 重説」**実施件数が大幅に増加しました

オンライン内見件数・IT重説実施率の推移



※香陵住販株式会社単体での集計となっております
※IT重説実施率は居住用賃貸借契約成約数に対するIT重説実施件数で算出しております



全国賃貸住宅新聞2021年5月17日記事より
全国の不動産会社376社アンケート

Copyright©2020 Koryojyuhan Co,Ltd

東新橋用地取得について

3月16日　「仕掛販売用不動産の取得に関するお知らせ」開示
5月13日　「仕掛販売用不動産取得に伴う資金借入に関するお知らせ」開示

物件概要

所在地：東京都港区東新橋
地積：172.95㎡（公簿）
構造：鉄骨造地上10階建（予定）
用途：店舗・事務所
延床面積：1,142.11㎡（予定）
建物完成予定：22年３月

今後の計画

22.9期3Qにおいて販売予定
借入金総額　15.5億円（返済期限：2022年3月31日）
※20.9期末純資産（32.7億円）の30%以上となりますが、21.9期の財務面への影響は小さいものと考えます

Ⅰ．業績概要

業績サマリー

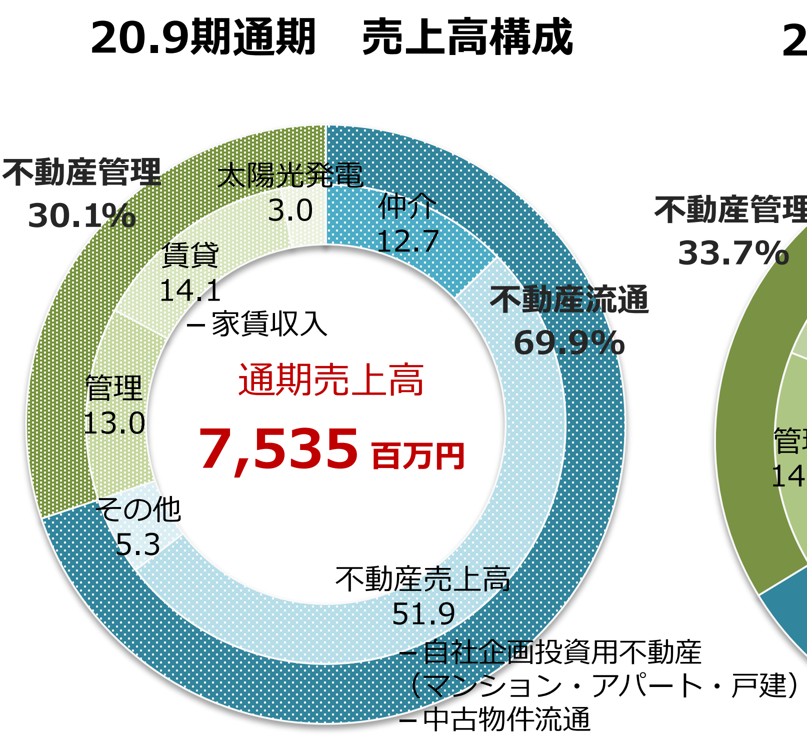
- 前期2Qは大型物件の売却なし。今期2Q売上高においては、「レーガベーネ泉町」の売却等があり不動産売上高が大幅伸長だが、計画に対しては若干のマイナス。
- 営業利益および経常利益については、原価が抑えられていることによりほぼ計画通りに進捗。

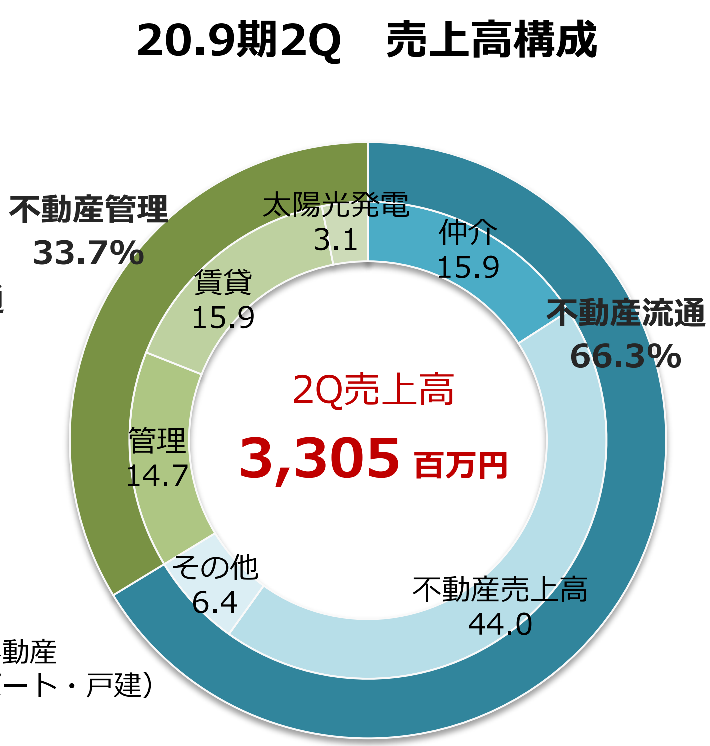
（百万円，％）

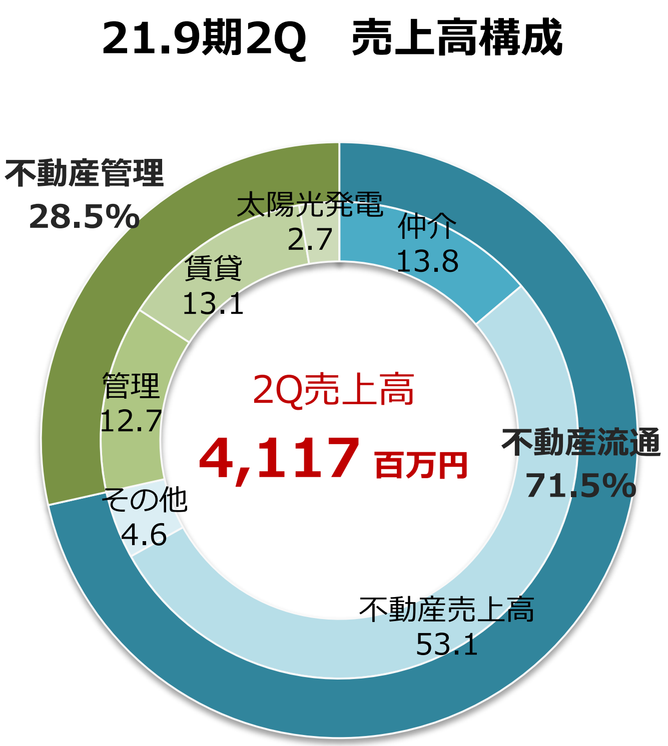
	20.9期 2Q実績	21.9期 2Q実績	前年同期比	通期予想 進捗率
売上高	3,305	4,117	+24.6	54.2
売上総利益	1,527	1,669	+9.3	52.7
（売上総利益率）	(46.2)	(40.5)		
営業利益	277	358	+29.3	61.5
（営業利益率）	(8.4)	(8.7)		
経常利益	281	364	+29.5	63.6
（経常利益率）	(8.5)	(8.9)		
親会社株主に帰属する 四半期純利益	187	244	+30.1	62.6

Copyright©2020 Koryojyuhan Co,Ltd

売上構成





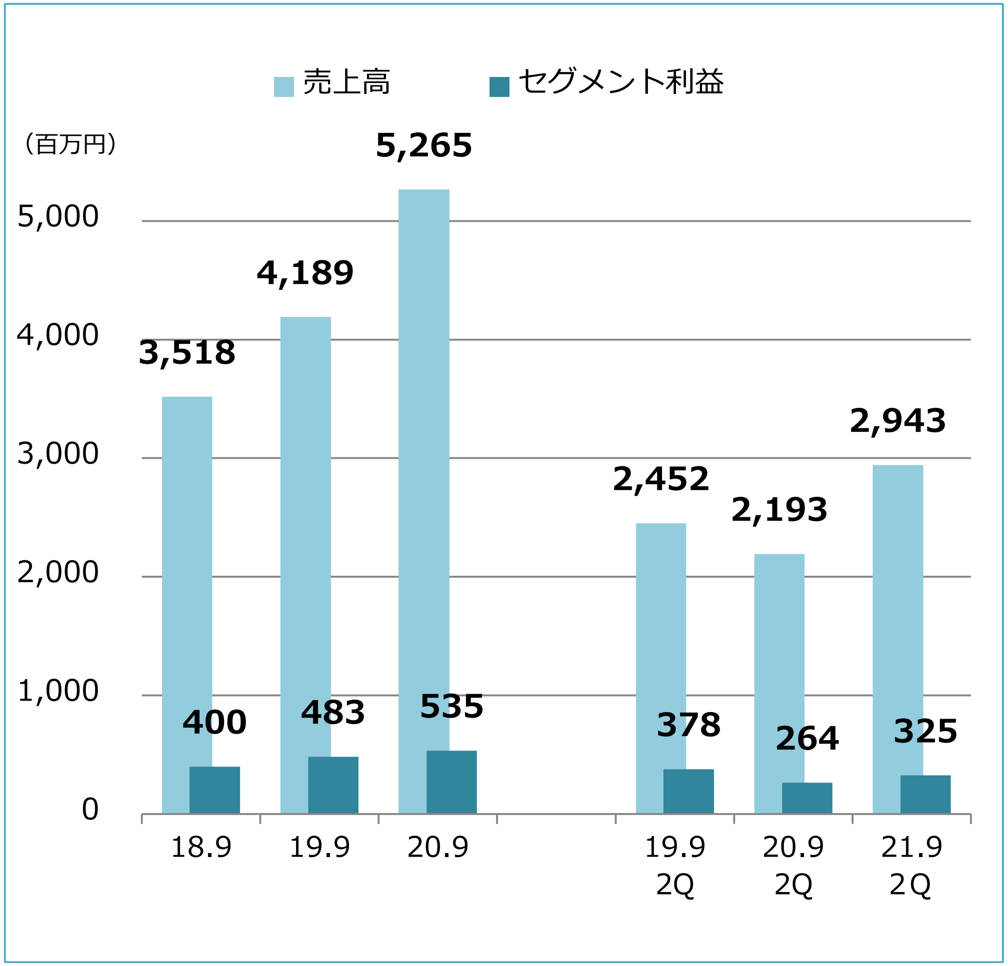


※　四捨五入の関係で、各数値の合計が表示数値が一致しない場合があります

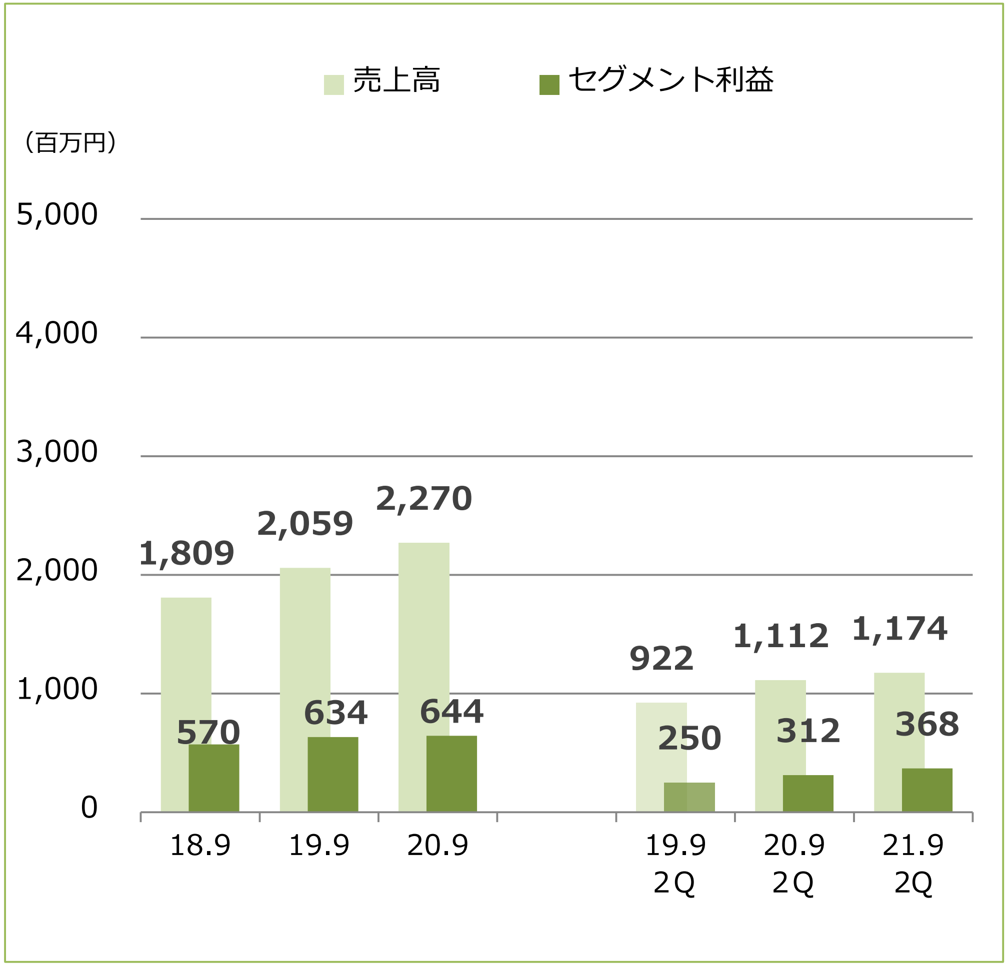
Copyright©2020 Koryojyuhan Co,Ltd

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



Copyright©2020 Koryojyuhan Co,Ltd

バランスシート

（百万円）

	20.9末	21.3末	増減	補足
流動資産	4,239	4,343	104	
固定資産	4,828	4,465	▲363	販売用不動産（流動資産）への振替
資産合計	**9,068**	**8,808**	**▲259**	
流動負債	2,444	2,451	6	
固定負債	3,346	2,852	▲493	長期借入金の減少
負債合計	**5,791**	**5,304**	**▲486**	
純資産合計	**3,276**	**3,504**	**227**	
負債純資産合計	**9,068**	**8,808**	**▲259**	

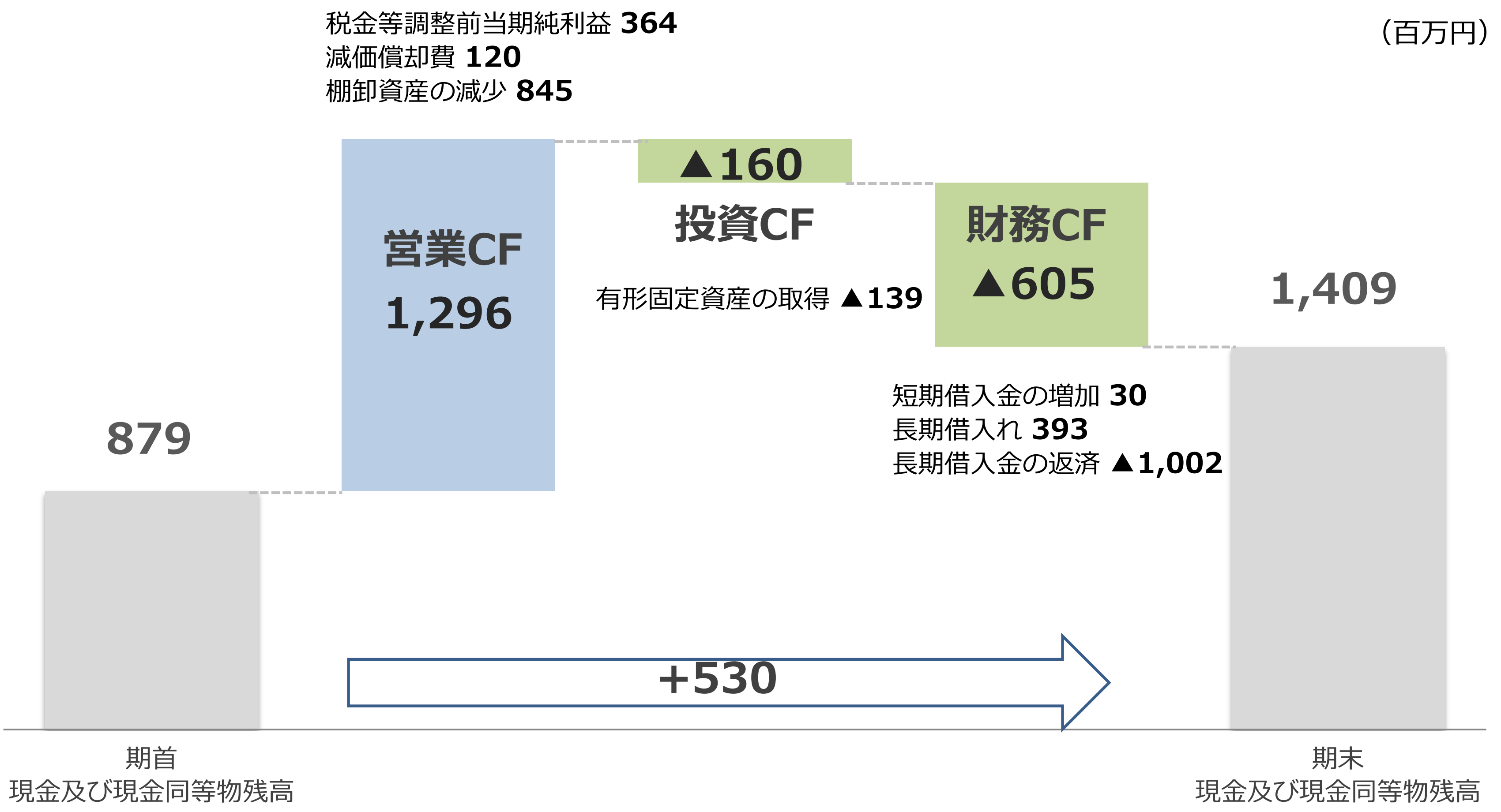
現金及び預金	1,658	2,188	530	
販売用不動産	1,659	1,206	▲452	「レーガベーネ泉町」「レーガベーネ荒川沖W」・つくば市投資用賃貸マンション等の売却による減少
仕掛販売用不動産	670	667	▲2	
有利子負債	3,261	2,682	▲579	

自己資本比率　36.1% → **39.8%**

Copyright©2020 Koryojyuhan Co,Ltd

キャッシュフロー

自社企画投資用不動産の売却により営業CFは増加、投資CFは用地取得の支払いのタイミングからマイナスが縮小



Copyright©2020 Koryojyuhan Co,Ltd

2021年9月期予想

■ 2Qまで順調に推移。下半期も順調な推移を見込むため期初計画を据え置き

（百万円，％）

	20.9期 実績	21.9期 予想	前期比
売上高	7,535	7,598	+0.8
売上総利益	3,101	3,167	+2.1
（売上総利益率）	(41.2)	(41.7)	
営業利益	561	582	+3.7
（営業利益率）	(7.4)	(7.7)	
経常利益	572	572	+0.0
（経常利益率）	(7.6)	(7.5)	
親会社株主に帰属する 当期純利益	385	390	+1.4

Copyright©2020 Koryojyuhan Co,Ltd

業績予想概要

香陵住販

外部環境

コロナ禍において、不動産各社への影響は想定したほど大きくなく、当初見込んでいたほどの仕入れの好機とはならない見込み

オリンピック・パラリンピックも特殊な状況下（コロナ禍）で、大きな市況変動はないものと考える

セグメント別売上・利益

（百万円，％）

		20.9期 実績	21.9期 予想	伸び率
不動産流通事業	売上高	5,265	5,223	▲0.8
	セグメント利益	535	523	▲2.4
不動産管理事業	売上高	2,270	2,375	+4.6
	セグメント利益	644	779	+20.9

KPI

期末管理戸数　**目標 20,000戸（+996戸）**

※2021年3月末時点 19,339戸、目標まで 661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

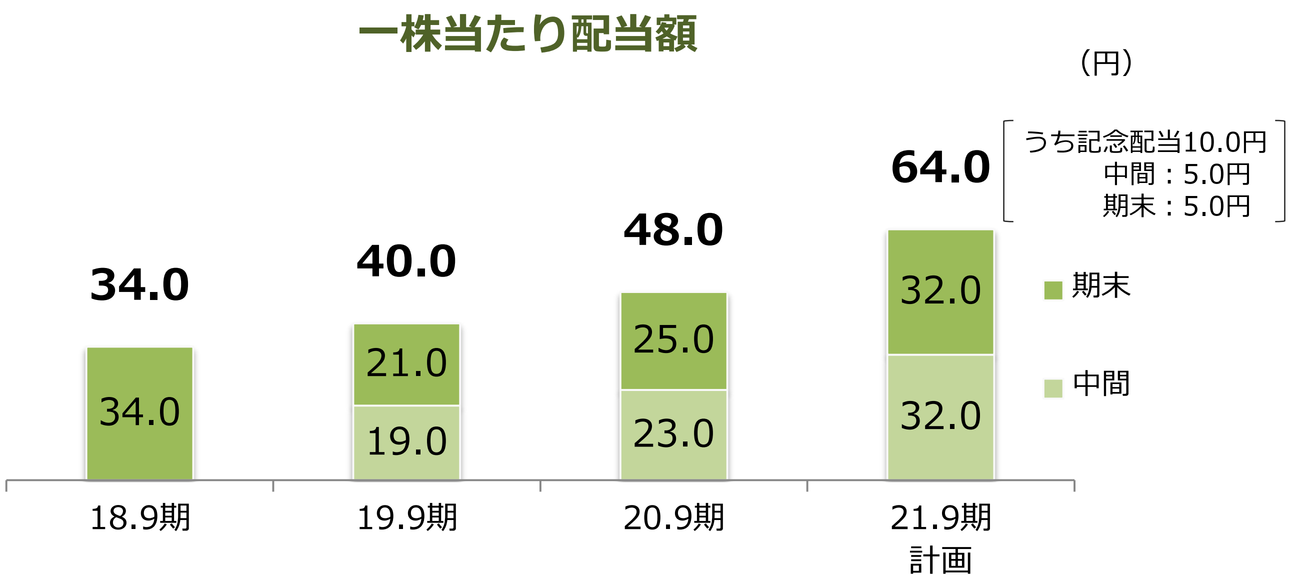
③+1,000戸/年体制に向け、つくばエリア・東京エリアの営業を強化

経常利益率　**9%台確保を目指す**

ROE　**10%以上を維持する**

株主還元

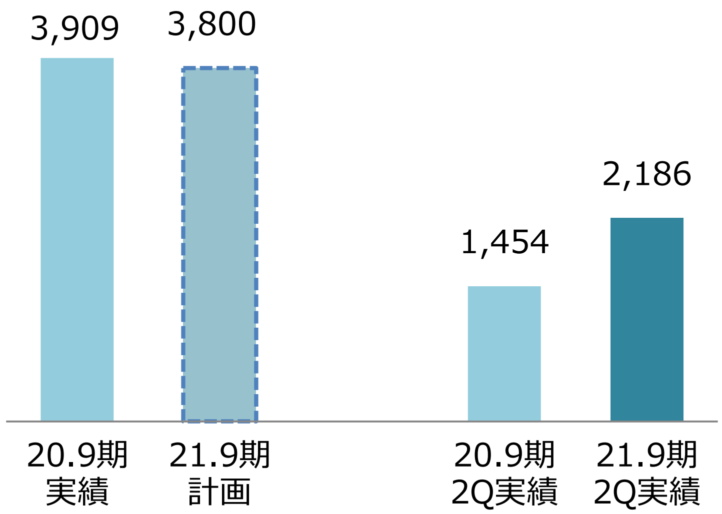
- 当社は、株主の皆様に対する利益還元を経営の重要課題と位置づけ、配当原資確保のための収益力を強化し、持続的かつ安定的な配当を行うことを基本方針としております
- 株式上場後の2年間（2020年9月期まで）においては成長期として捉え、内部留保にも努めてまいりましたが、今後は、連結業績、配当性向および内部留保を総合的に勘案したうえで配当を決定し、配当水準の向上に努めてまいります



Ⅱ．事業の概況

不動産流通事業の状況①

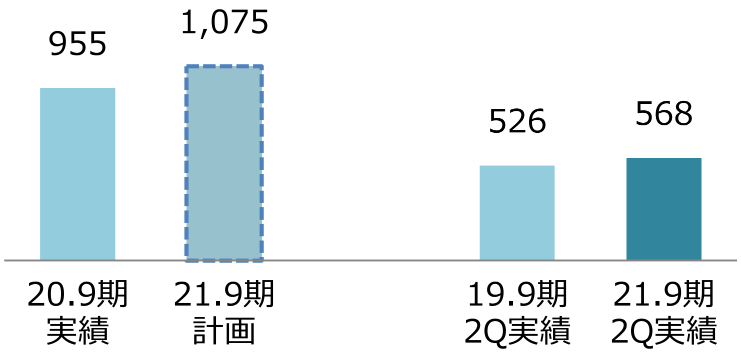
不動産売上高



- 2Q比較では、大型物件の売却がなかった20.9期に対し、21.9期は、「レーガベーネ泉町」・つくば市投資用賃貸マンション等の売却収入を計上
- 21.9期通期では、２Qに計画をしていた「レーガベーネ土浦川口」の売却計画を見直しつつ、計画どおりの売上高確保を目指す

茨城県土浦市「レーガベーネ土浦川口」（21年１月竣工）

仲介事業収益



- ２Q比較では、賃貸・売買ともに増収
- 下期以降もウイズコロナの営業が続くが、増収基調を維持

Copyright©2020 Koryojyuhan Co,Ltd

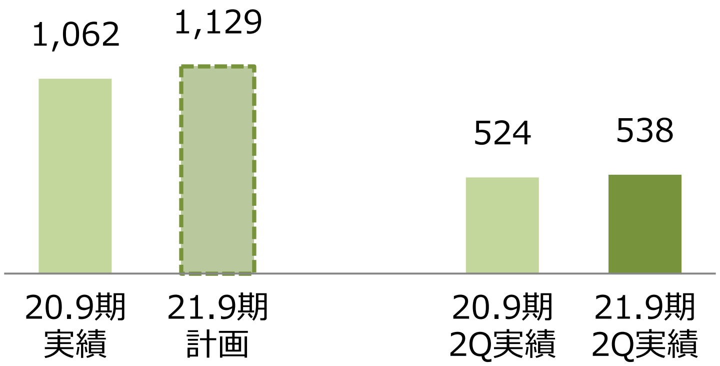
不動産流通事業の状況②　自社企画投資用不動産

香陵住販

	物件名	竣工	物件概要	21.9期 1Q	21.9期 2Q	21.9期 3Q	21.9期 4Q	22.9期計画 1Q	22.9期計画 2Q	22.9期計画 3Q	22.9期計画 4Q
完成	①レーガベーネ泉町 茨城県水戸市	2019年 3月	RC造 12階建マンション 1R、1K、1LDK	賃貸収入 １Qに売却済み		管理収入 47戸					
完成	②レーガベーネ荒川沖W 茨城県土浦市	2020年 3月	木造 2階建アパート 1LDK	１Qに売却済み		管理収入 6戸					
完成	③レーガベーネ土浦川口 茨城県土浦市	2021年 1月	RC造 5階建マンション 1K、1LDK	賃貸収入 25戸 売却計画見直し中(2021年６月1日現在、満室)							
建設中	④水戸市 見川	2021年 6月(予定)	木造2階建アパート 1LDK			4戸 2021年６月竣工予定					
建設中	⑤水戸市 見川町	2021年 9月(予定)	木造2階建アパート 1LDK				6戸 2021年９月竣工予定				
建設中	⑥レーガベーネ水戸白梅 茨城県水戸市	2022年 3月 (予定)	RC造 13階建マンション 1K						63戸 売買契約締結済み、2022年5月引渡し予定	賃貸収入	管理収入
計画中	⑦水戸市 千波町	未定	木造 2階建アパート 1LDK　12戸			2021年6月 着工予定					
計画中	⑧土浦市　右籾	未定	木造 2階建アパート 1LDK　8戸			2021年6月 着工予定					
計画中	⑨ひたちなか市　田彦	未定	木造 2階建アパート 1LDK　6戸			2021年7月 着工予定					
計画中	⑩日立市　金沢町	未定	木造 2階建アパート 1LDK　12戸			2021年7月 着工予定					
計画中	その他、木造アパート用地12カ所仕入れ済み										

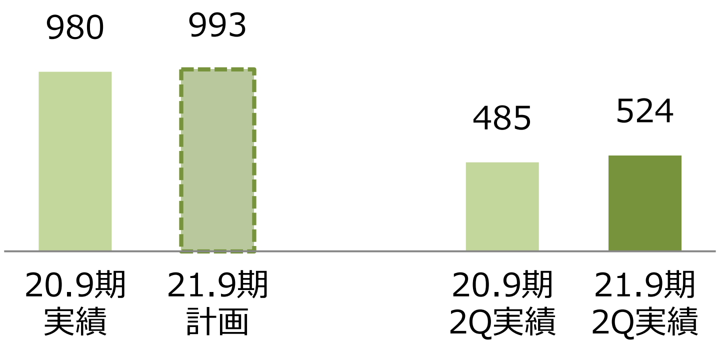
不動産管理事業の状況①

賃貸事業収益



- コインパーキング事業において、２Q比較で、20.9期に対しプラス275台と運営台数は増加しているものの売上高は前年同期比99%と若干マイナス
- 下半期においては、投資用賃貸不動産の取得に注力
- 「レーガベーネ土浦川口」は、満室稼働にて賃料収入に貢献

管理事業収益

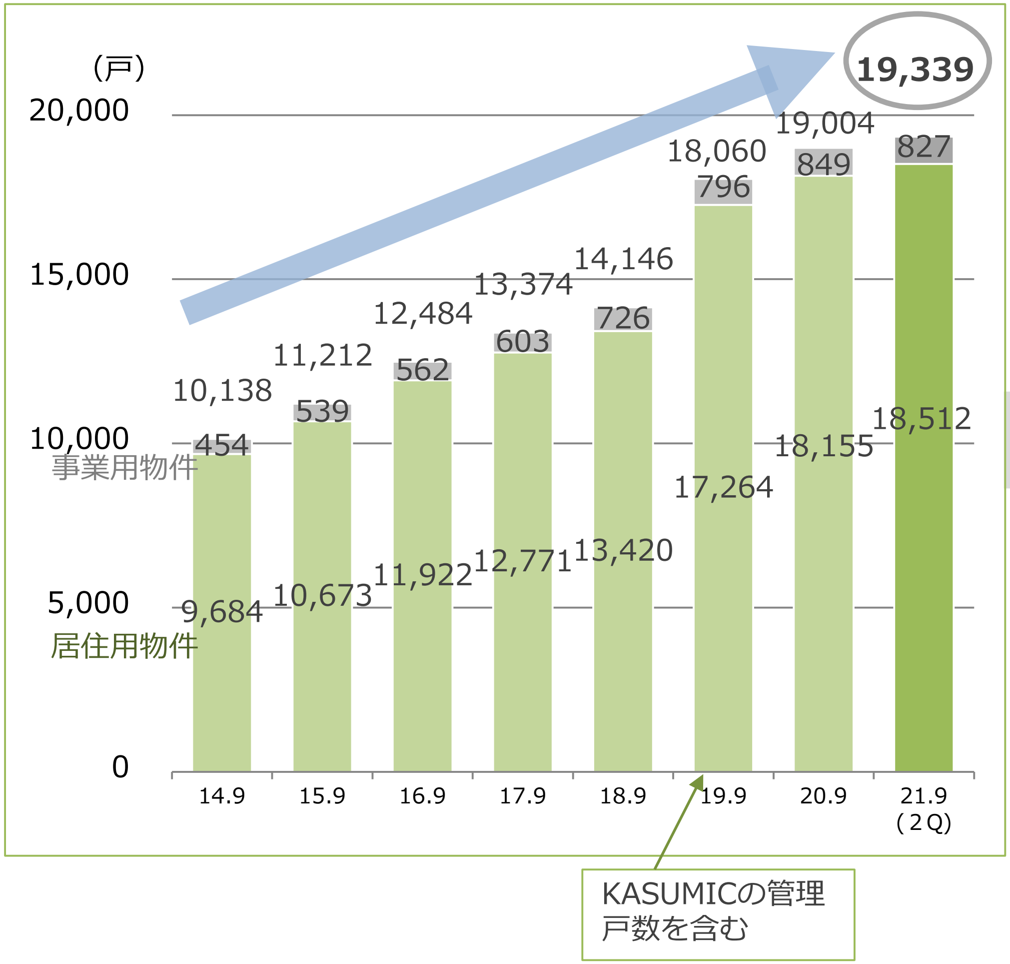


- 管理戸数の伸び率に新型コロナウイルスの影響が若干あるが、売上高は計画を上回る
- 下半期においても管理戸数の伸長とともに順調に推移する見込み

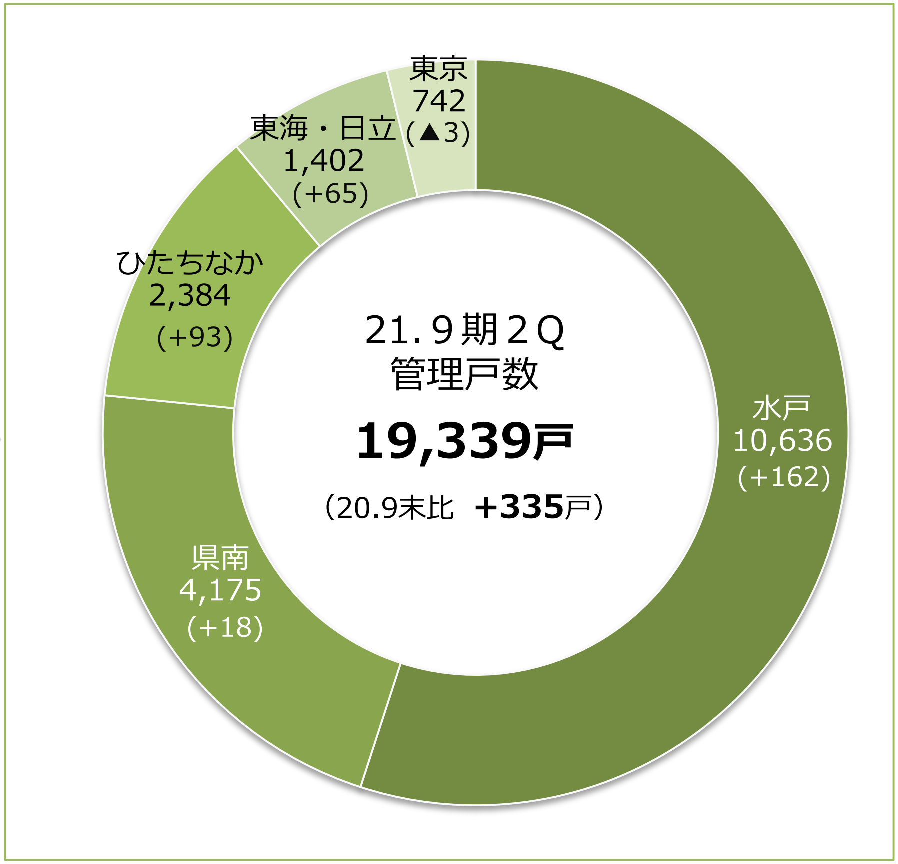
Copyright©2020 Koryojyuhan Co,Ltd

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



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

2021年3月末時点 **8,514台**　前期末比**+101**台

（2）コインパーキング「ONE'S PARK」

2021年9月期上半期　新規**3**ヵ所（合計113台）**OPEN**　OPEN済 台数増減**+3**台　前期末比**+116**台

2021年3月末時点　合計 **47ヵ所**（合計**1,180**台）

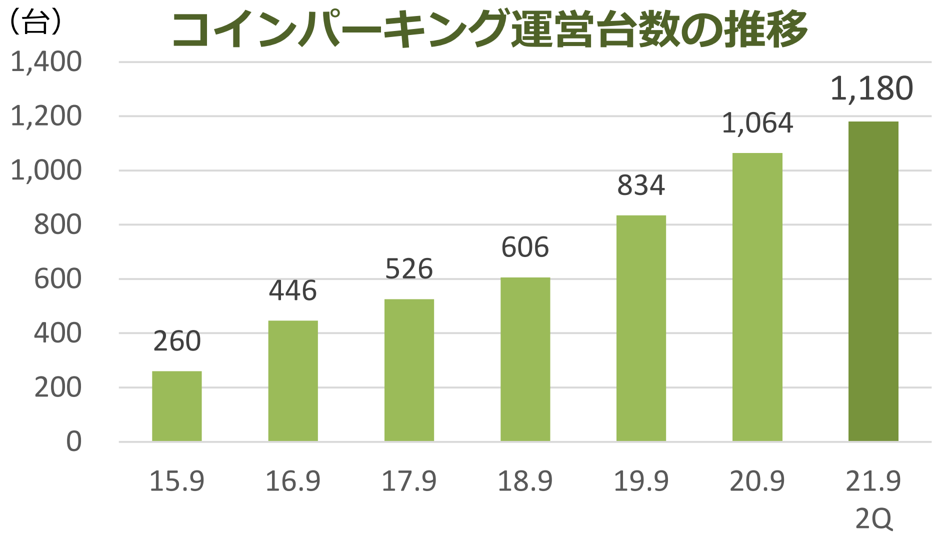
水戸市40・ひたちなか市２・東海村１・日立市１・つくば市１・取手市１・土浦市１

（3）コインランドリー「KORYOランドリー」

2021年3月末時点　合計 **3**ヵ所　独立店舗型１（水戸市1）・マンション併設型2（水戸市1・ひたちなか市1）

（4）太陽光発電「KORYOエコパワー」

2021年9月期上半期　**那珂市に1ヵ所新設済**



新規事業（ファンドビジネス）進捗状況

香陵住販

背景・ねらい

KORYO Funding

- 地元不動産市場の活性化
- 顧客の増加
  - 新チャネル（クラウドファンディング）
  - 購入しやすい商品（小口化商品）
- 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

事業取り組みのイメージ

当面の取り組み・施策

- 自社企画不動産事業をベースにファンドの組成・運用（第1号事業）、投資家との仲介業務（第2号事業）を展開
- 21年3月に上記事業者として許可申請、現在許可待ちの状況
- 第1号の物件として、17年9月に竣工、現在賃貸物件として所有している「レーガベーネ久慈」（木造、6戸）におけるクラウドファンディングを予定

将来の事業展開

- 特例事業者＜SPC＞からの委託に基づく不動産取引（第3号事業）、投資家との仲介業務（第4号事業）への展開に向けた準備
- 社内での人材確保、育成に中期的に取り組む
- 多様なアセットの運用により収益の安定とともに収益源の多様化に寄与

Copyright©2020 Koryojyuhan Co,Ltd

地域社会との共存を目指して

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の継続

Jリーグ
水戸ホーリーホック

2021年6月13日
香陵住販サンクスマッチ開催予定

プロバスケットボールリーグ（Bリーグ）
茨城ロボッツ

2020年11月28日・2020年11月29日
香陵住販メインスポンサーゲーム開催

献血バスの誘致

2021年5月20日、地域医療への貢献のため、
本社駐車場に献血バスを誘致しました

当社グループ従業員・一般参加者含め
32名が献血を実施しました

Copyright©2020 Koryojyuhan Co,Ltd

持続可能な社会を目指して

エコカーの導入

当社では、５年間で<u>全ての社用車</u>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

<u>2021年3月末日時点</u>

社用車台数は 130 台

うち エコカー 59台（電気自動車 2 台、ハイブリッド車 57 台）

エコカー率 45%

電気自動車 （日産 リーフ）

ハイブリット車 （ホンダ フリード）

「茨城エコ事業所」登録認定

当社は、2020年10月７日に「茨城エコ事業所」として茨城県に登録認定されました
「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

今後とも環境に配慮した取り組みを実施してまいります

eco.IBARAKI

Copyright©2020 Koryojyuhan Co,Ltd

Ⅲ．事業戦略

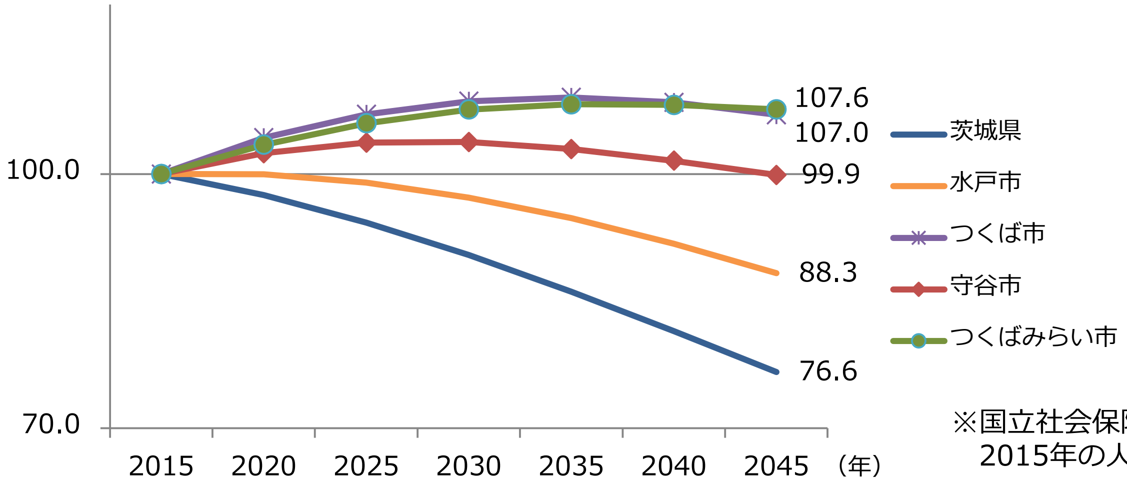
管理戸数の拡大

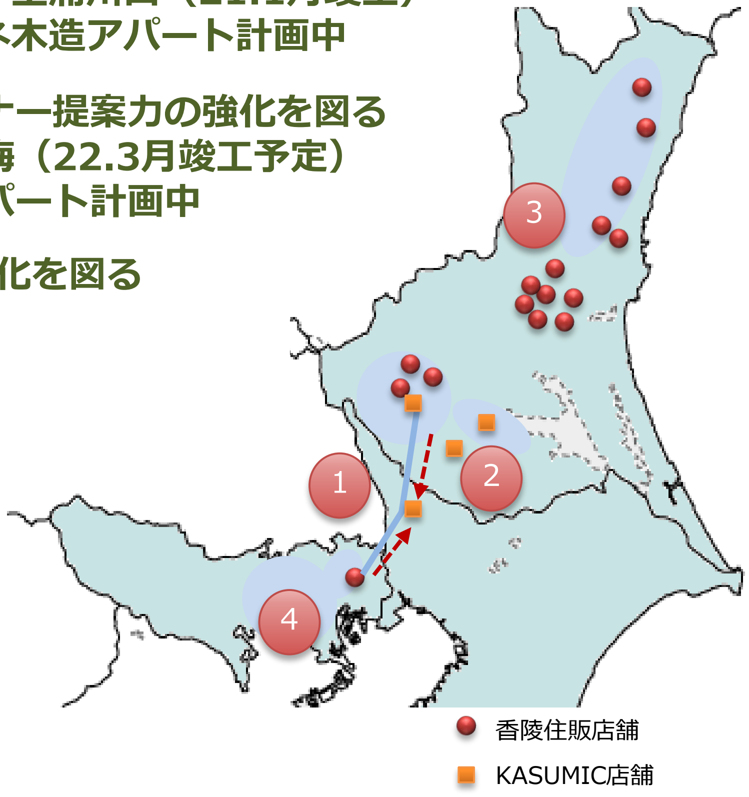
香陵住販

拠点網拡大およびレーガベーネ建設により年間+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） ⇒ **コロナウイルスの状況次第だが22.9期は１店舗新規オープンを目指す**
2. 県南エリアの強化 ⇒ **レーガベーネ土浦川口（21.1月竣工）レーガベーネ木造アパート計画中**
3. 県央・県北エリアの更なる強化 ⇒ **組織変更によりオーナー提案力の強化を図る レーガベーネ水戸白梅（22.3月竣工予定） レーガベーネ木造アパート計画中**
4. 東京での事業展開 ⇒ **レーガベーネ建設用地の仕入れ強化を図る**

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

Copyright©2020 Koryojyuhan Co,Ltd

多様な収益機会

香陵住販

自社企画投資用不動産（レーガベーネシリーズ）のマネタイズ

1. 自社で企画開発した物件を投資家（オーナー）へ販売

不動産所有者 → 仕入 → 当社 → ￥販売 → 投資家

賃貸投資用不動産の企画

2. オーナーに代わり入居者を募り賃貸借契約を仲介

賃貸人 ← 当社 → ￥仲介 → 賃借人

賃貸借契約

3. オーナーと管理委託契約を結び、賃貸管理に係る業務を実施

賃貸人 → 管理委託 → 当社 → 管理業務 → 賃借人

￥管理手数料

￥更新料

家賃収納
契約更新
入居者管理
解約清算等

4. 原状回復時に状況によりリフォームを提案

賃貸人 ← ￥工事 ← 当社（ジャストサービス）

Copyright©2020 Koryojyuhan Co,Ltd

商品開発力の強化

香陵住販

①自社企画投資用不動産事業の強化

- 「レーガベーネ」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立地環境に合わせて開発

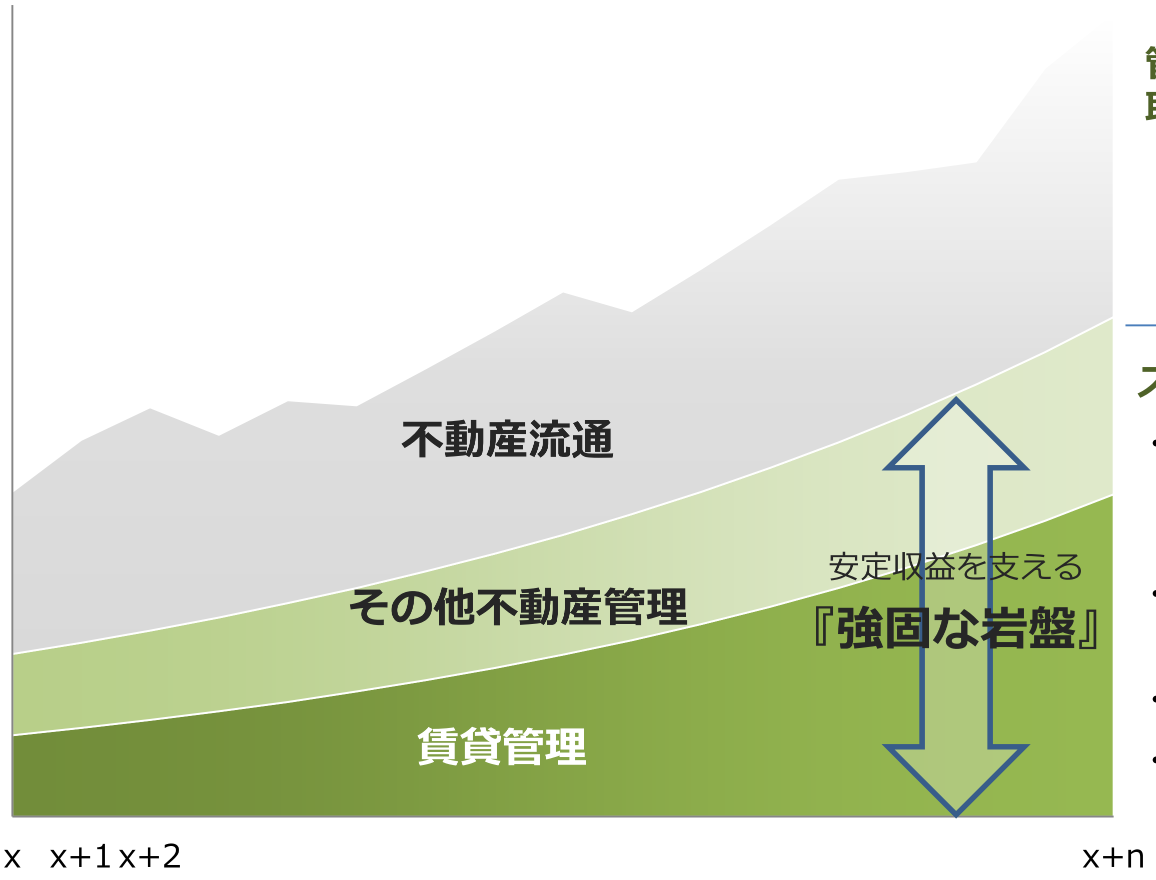
②木造アパートにも再注力

- 用地の仕入がしやすい環境にあること、工期が短いことなどからあらためて注力。収益の基盤である管理戸数の増加につなげる
- 小規模不動産を対象とする**不動産クラウドファンディング事業の展開にともない、ファンド向け商品ラインナップの充実にも不可欠**
- 第３次ウッドショックに柔軟に対応
  →部材の見直し
  →余裕を持った工期設定

「レーガベーネ水戸白梅」
（22.3完成予定）全63戸
※完成イメージ図

成長イメージ

- 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

Copyright©2020 Koryojyuhan Co,Ltd

資本政策

当社は永続的な企業であるために、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、以下4項目を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

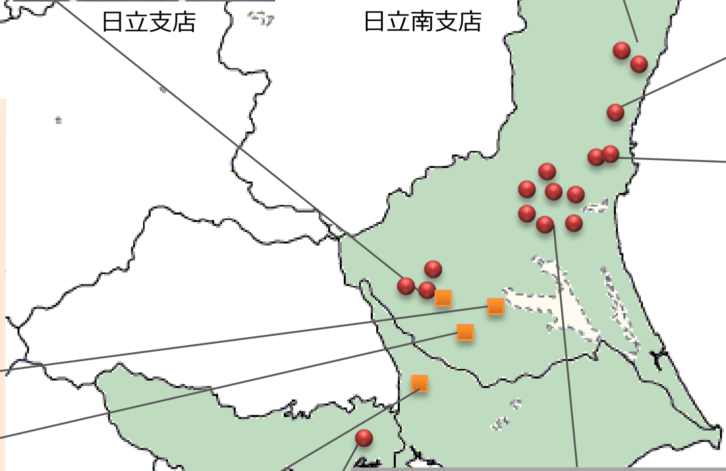
経営の健全性の向上	持続的成長のために、自己資本比率を重要な指標として認識し、30%台を維持し40%を目指す
積極的・戦略的な事業投資	将来の成長、安定収益の拡大につながる事業投資を積極的に行い、M&A等に関しても戦略的に行うことで持続的成長を図る
経営の効率性の向上	ROE10%以上を維持する
持続的・安定的な株主還元	配当性向30%以上を当面の目標として、株主への安定配当の継続を図る

（2021年3月16日制定）

Copyright©2020 Koryojyuhan Co,Ltd

参考資料

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

台東区（1店舗）

東京支社（上野）

水戸市（7店舗）

本社（本店営業部）

駅南支店

赤塚駅前支店

茨大前支店

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

Copyright©2020 Koryojyuhan Co,Ltd

- 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/

Copyright©2020 Koryojyuhan Co,Ltd