



香陵住販

2025年9月期決算説明資料

2025年12月3日

香陵住販株式会社

東証スタンダード コード3495

はじめに	3
I. 業績概要	6
II. 事業の概況	14
III. 中期計画「KORYO2027」	21
参考資料	29

はじめに



1. 過去最高業績の更新と収益性の向上

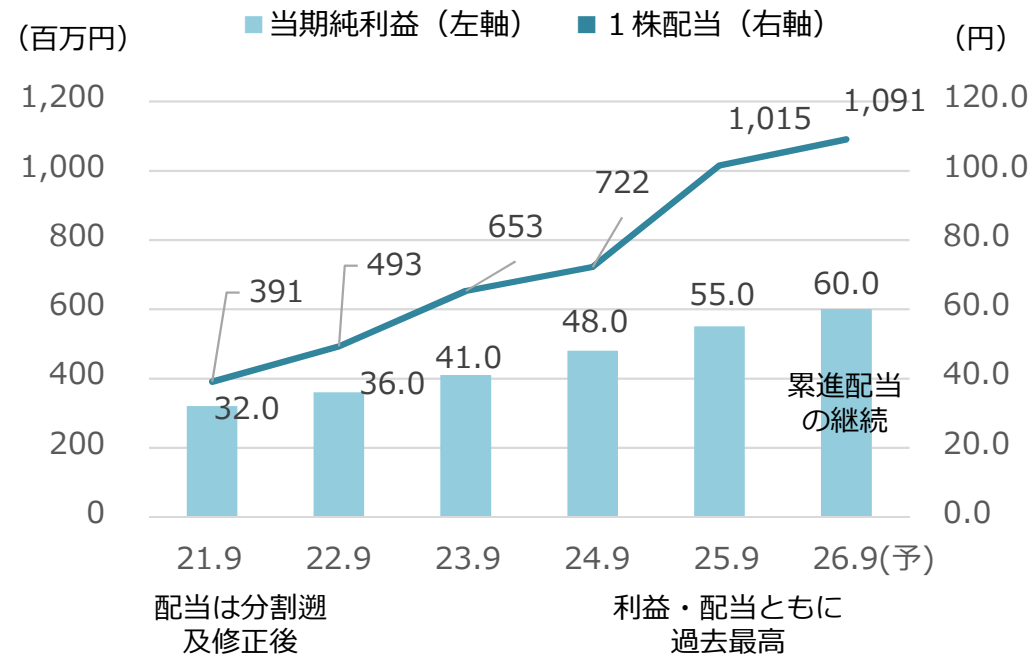
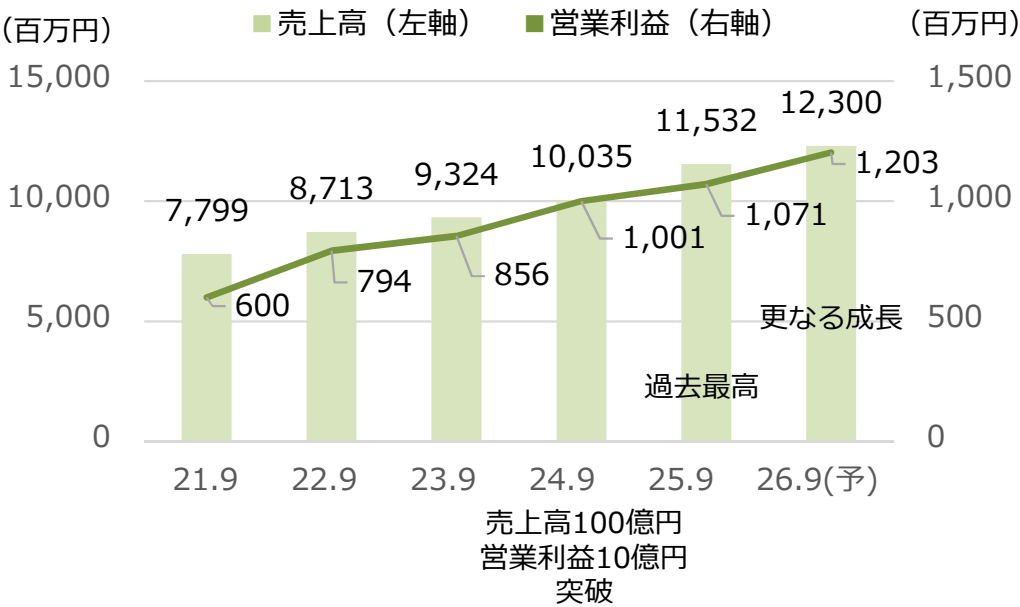
- 売上高 **115.3億円** (+14.9%)、純利益 **10.1億円** (+40.6%)
- 主力の不動産流通事業が牽引し、全ての利益項目で過去最高を達成
- 資産入替（太陽光売却）による特別利益も寄与し、ROEは **17.7%** へ上昇

2. 「開発」×「管理」の好循環モデルが浸透

- 自社企画物件「レーガバーネ」12棟を販売し、開発利益を確保
- 販売後の管理受託により、管理戸数は **24,481戸** (+810戸) へ拡大
- フロー収益の最大化とストック収益の積み上げが連動する体制を確立

3. 過去最高益を背景とした増配の実施

- 好業績と強固な財務基盤を背景に、株主還元を強化
- 年間配当 **55.0円**（前期比+7円）を実施し、累進配当を継続





1. 中期経営計画「KORYO2027」の上方修正

- 足元の成長ペースを踏まえ、最終年度（27.9期）目標を引き上げ
- 売上高 **130億円**、営業利益 **13.0億円** を目指す

2. 資本政策の変更（DOEによる安定還元）

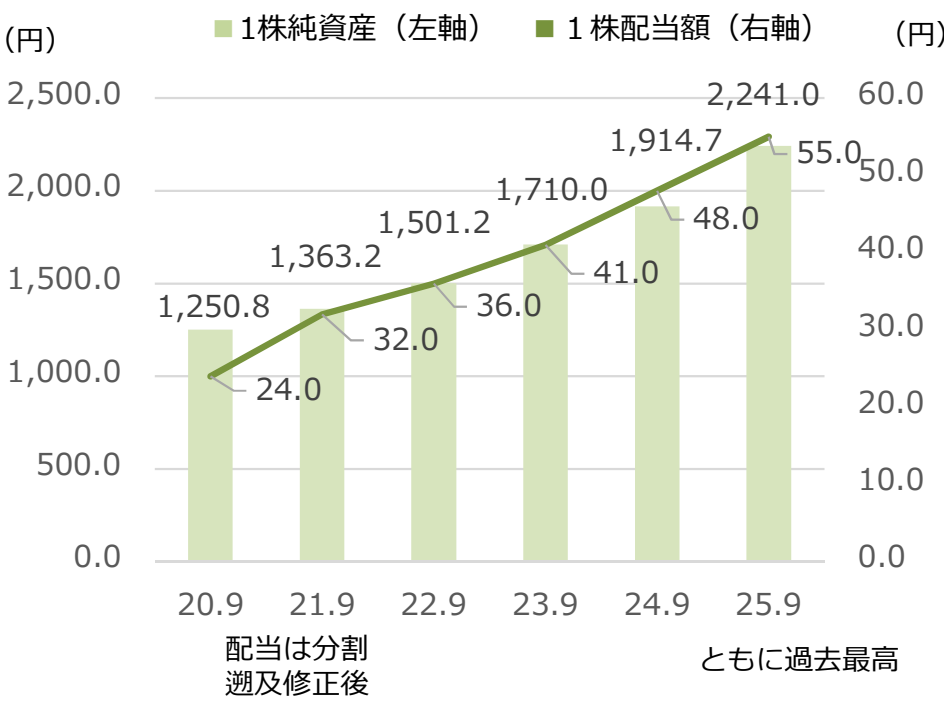
- 「成長」と「安定」を両立させるため、配当指標を刷新
- 配当性向30% ⇒ **DOE2.8%以上**
- 利益変動に左右されず、純資産成長に連動した「**累進配当**」を継続

3. 成長を支える基盤強化（人的資本・DX）

- 人材育成：研修時間増（目標10時間/人）や資格取得を支援
- 働きがい：女性管理職比率向上や男性育休取得率100%維持を推進
- DX推進：管理システム刷新やアプリ導入により、業務効率と顧客満足度を向上

変更後の目標値

項目	変更前	変更後	備考
売上高	120億円以上	130億以上	+10億円
営業利益	11.5億円以上	13.0億以上	+1.5億円
配当方針	配当性向30%	DOE 2.8%以上	基準変更



I . 業績概要



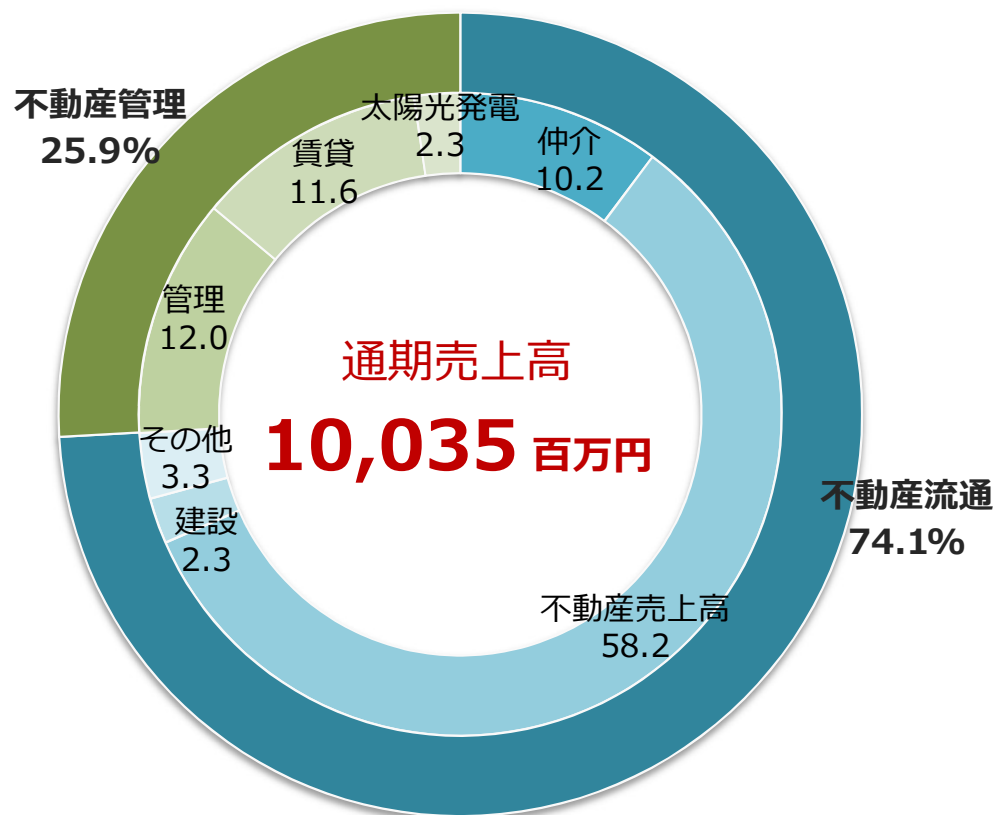
業績サマリー

- 不動産流通事業は、「レーガベネ東上野」や練馬区・茅ヶ崎市の大型物件売却が売上を牽引し、セグメント売上高は前期比15.3%増と好調な結果となりました。
- 不動産管理事業は、自社保有物件の賃料収入増加やコインパーキングの稼働率向上により、ストック収益が着実に積み上がり、安定的な増収を達成しました。
- 太陽光発電施設「KORYOエコパワー高田町」の売却に伴う特別利益の計上もあり、親会社株主に帰属する当期純利益は前期比40.6%増の10.1億円となり、過去最高を更新しました。

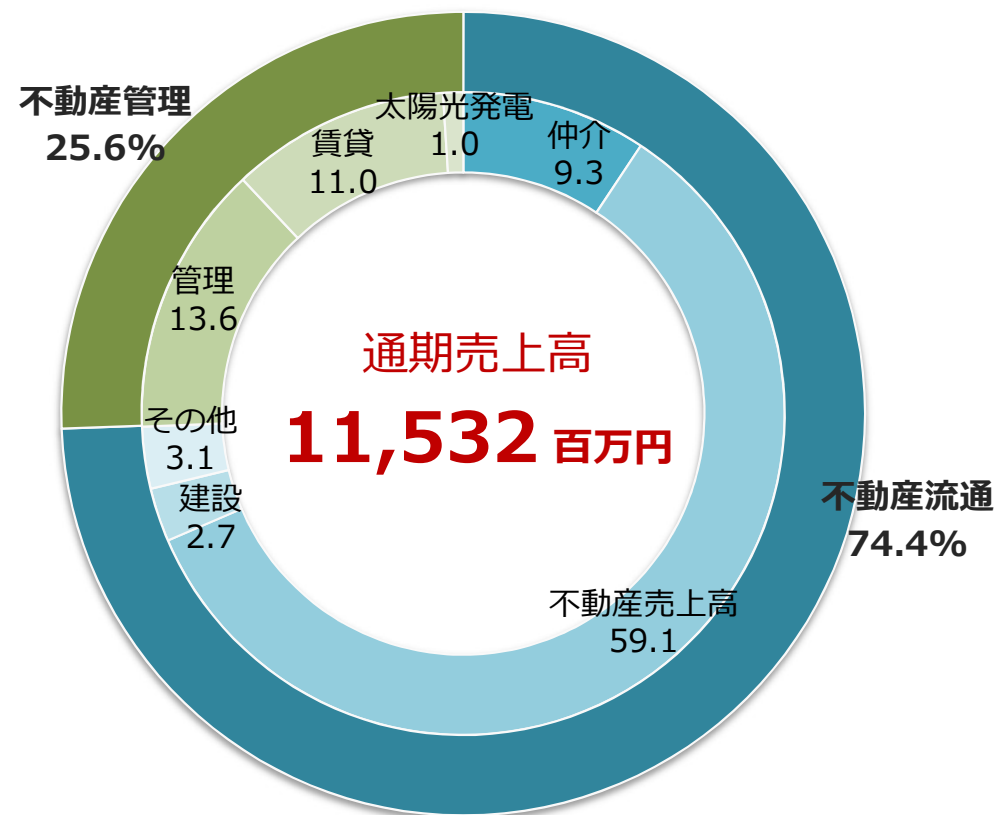
(百万円, %)

	24.9期	25.9期 計画	25.9期 実績	前期比 増減率	計画比 増減率
売上高	10,035	10,822	11,532	14.9	6.6
売上総利益	3,900	3,988	4,132	6.0	3.6
(売上総利益率)	(38.9)	(36.9)	(35.8)		
営業利益	1,001	1,065	1,071	7.0	0.6
(営業利益率)	(10.0)	(9.8)	(9.3)		
経常利益	979	1,017	1,035	5.8	1.9
(経常利益率)	(9.8)	(9.4)	(9.0)		
親会社株主に帰属する 当期純利益	722	987	1,015	40.6	2.9

24.9期 売上高構成



25.9期 売上高構成



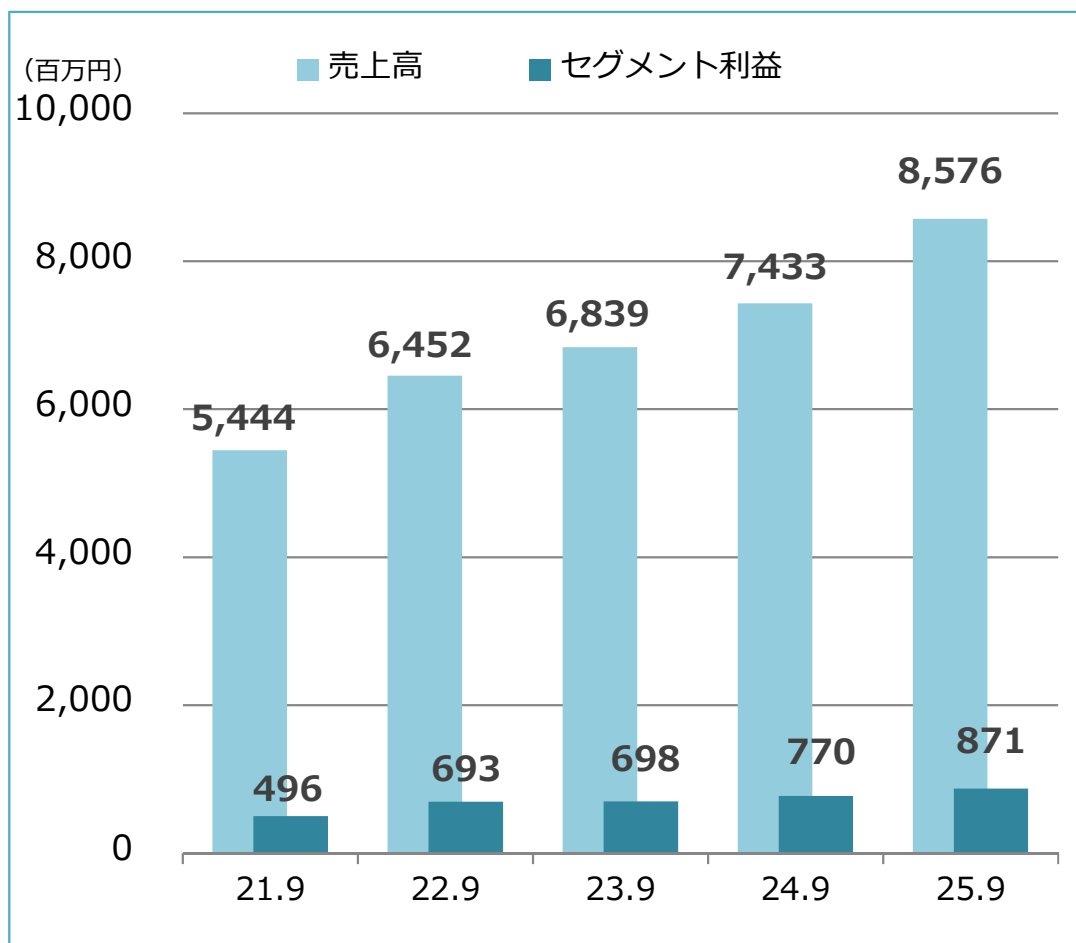
※ 四捨五入の関係で、各数値の合計が100%にならない場合があります

セグメント別売上高・利益の推移



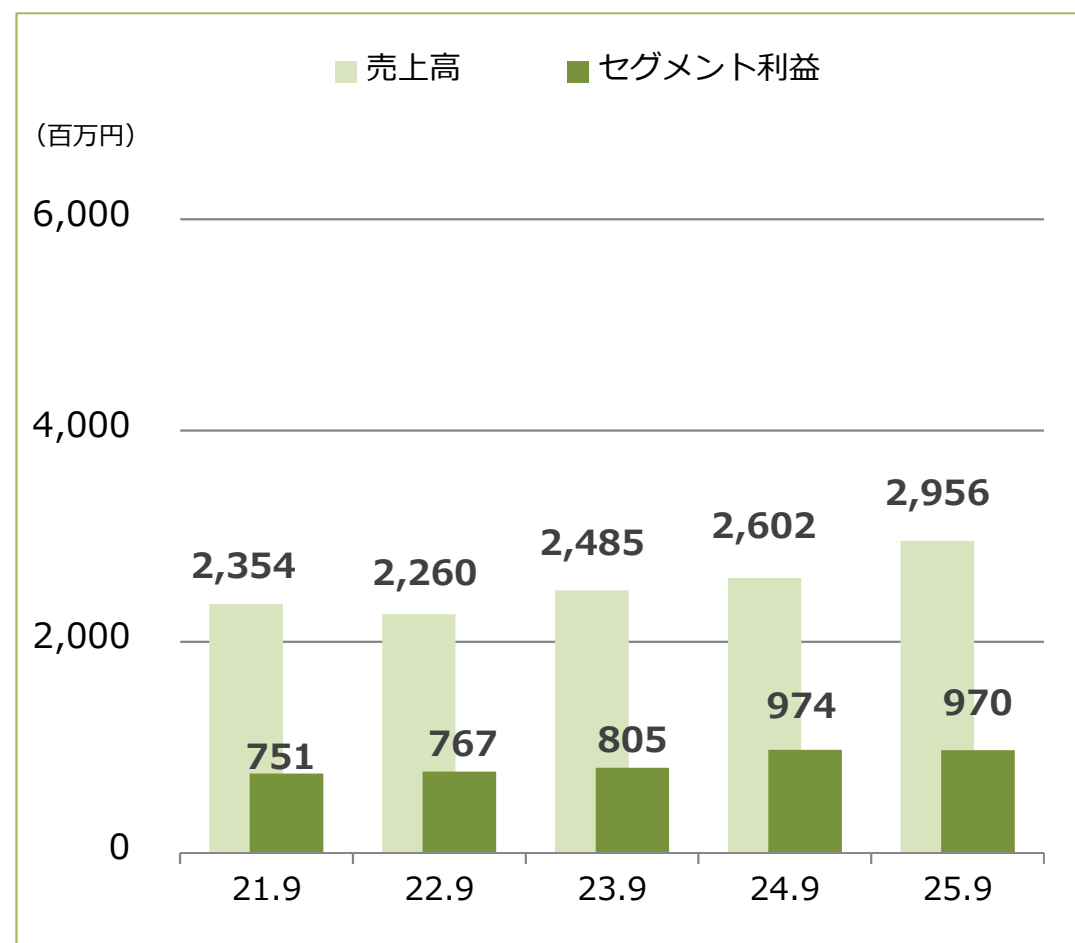
香陵住販

不動産流通事業



※22.9期より会計方針を変更しており、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



※22.9期は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

バランスシート



香陵住販

(百万円)

	24.9末	25.9末	増減	補足
流動資産	11,228	12,906	1,677	販売用不動産の増加（仕入・開発の進捗）
固定資産	5,185	4,930	▲254	太陽光発電施設の売却による減少
資産合計	16,414	17,837	1,422	
流動負債	5,110	4,914	▲196	
固定負債	6,039	6,723	684	
負債合計	11,150	11,638	487	物件取得に伴う長期借入金の増加
純資産合計	5,263	6,198	934	利益剰余金の順調な積み上がり
負債純資産合計	16,414	17,837	1,422	

現金及び預金	2,201	2,247	46	
販売用不動産	4,327	5,928	1,601	販売用不動産は次期売上確保へ向けた大型土地等の仕入で大幅増。仕掛販売用不動産はRC開発を継続するも、東上野など大型物件の売却完了により微減
仕掛販売用不動産	4,341	4,301	▲39	
有利子負債	7,170	7,407	237	

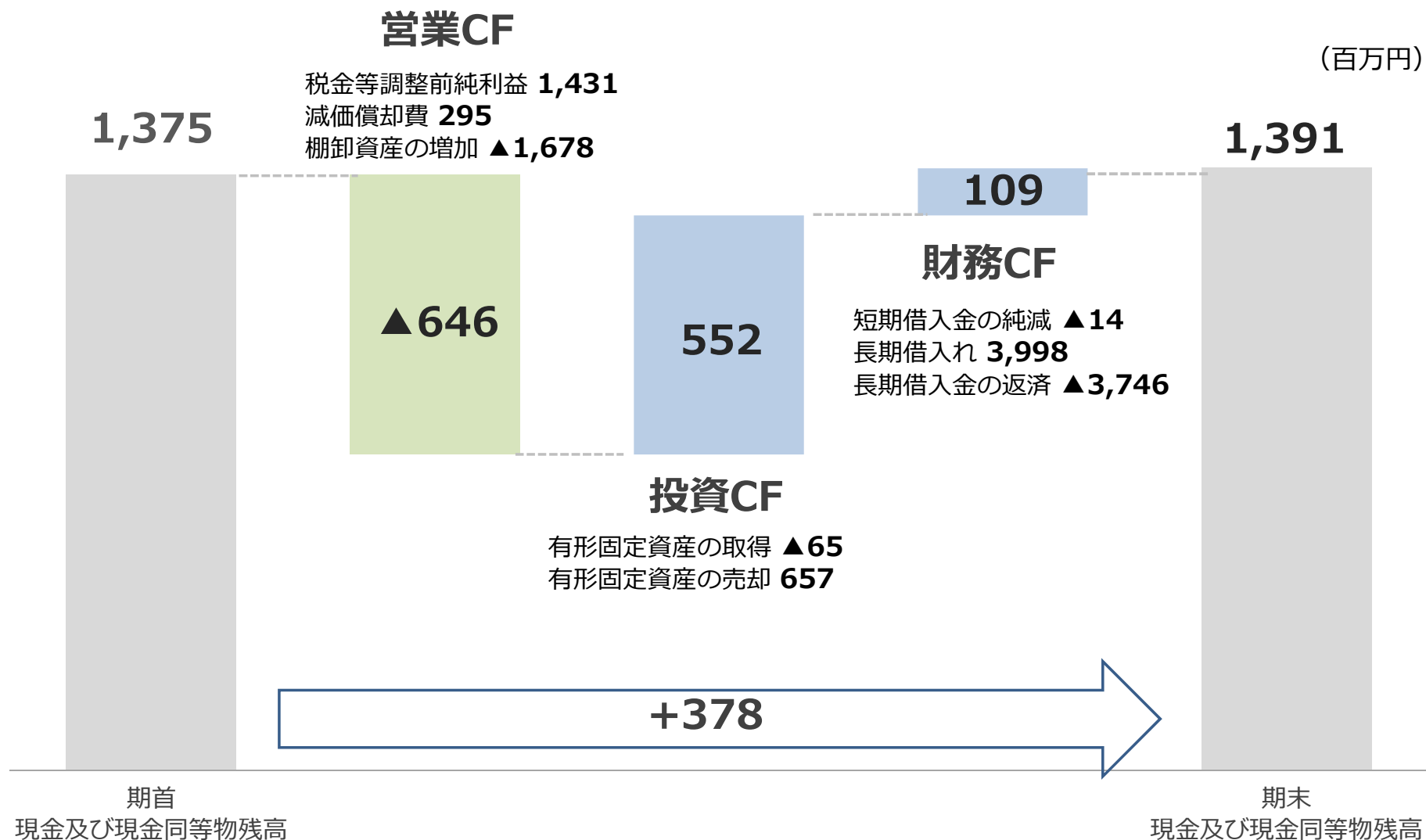
自己資本比率

32.0%



34.7%

棚卸資産の増加により営業キャッシュフローは▲646百万円となり
フリーキャッシュフローは▲94百万円





2026年9月期予想

- 主力である不動産売上高が大幅増加（前期比+5.4億円）。太陽光売電の減少（同△0.8億円）を補い、連結売上高・営業利益ともに過去最高更新を見込む計画です。
- 26.9期2Qにメガソーラー施設（森戸町）の売却益約2.5億円を特別利益に計上する予定です。

(百万円, %)

	25.9期 実績	26.9期 予想	前期比 増減率
売上高	11,532	12,300	6.7
売上総利益	4,132	4,344	5.1
(売上総利益率)	(35.8)	(35.3)	
営業利益	1,071	1,203	12.3
(営業利益率)	(9.3)	(9.8)	
経常利益	1,035	1,129	9.0
(経常利益率)	(9.0)	(9.2)	
親会社株主に帰属する 当期純利益	1,015	1,091	7.5



セグメント別
売上・利益

太陽光売電事業は施設売却により減収（前期比△76百万円）となりますが、不動産流通事業における自社企画物件の販売増と、管理事業のストック積み上げにより、セグメント全体では増収増益を確保する計画です。

(百万円, %)

		25.9期 実績	26.9期 予想	増減率
不動産流通事業	売上高	8,576	9,303	8.5%
	セグメント利益	871	954	9.5%
不動産管理事業	売上高	2,956	2,998	1.4%
	セグメント利益	970	932	-3.9%

KPI

- 【収 益 性】 営業利益率 9 % 以上を維持し10%を目指す
- 【資本効率】 ROE（自己資本利益率） 10% 以上を維持
- 【ストック】 管理戸数 25,500戸（前期末比 +1,000戸）

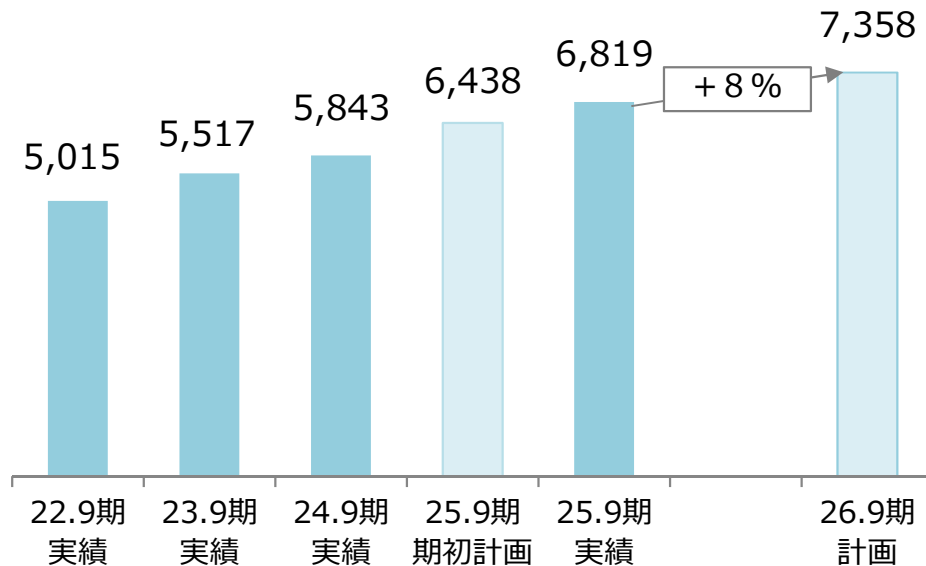
Ⅱ．事業の概況



不動産流通事業の状況①

不動産売上高

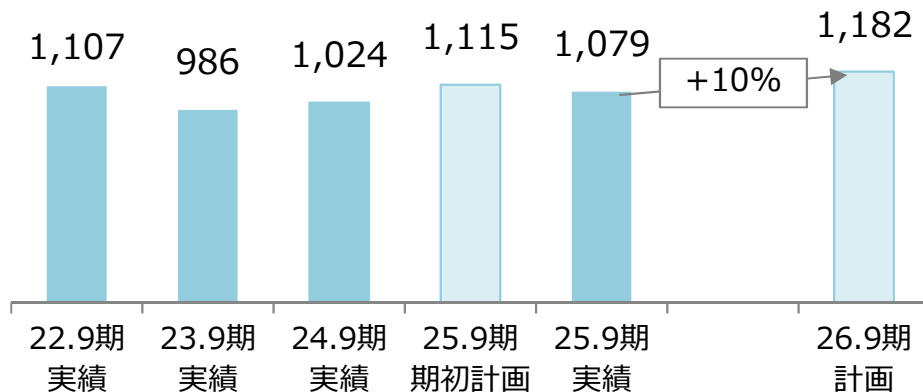
(百万円)



- (25.9期実績) 「レーガベーン」シリーズは東上野を含む12棟を販売。練馬区やひたちなか市の大型土地案件も寄与し、計画を大幅に超過達成しました。
- (26.9期計画) 開発型ファンドも活用した自社企画物件の供給を加速。在庫回転率を高めながら、前期を上回る73億円超の売上確保を図ります。

仲介事業収益

(百万円)



- (25.9期実績) 賃貸はWEB集客強化により反響数が増加。売買は金利上昇懸念の中でも、実需層へのアプローチが奏功し、堅調に推移しました。
- (26.9期計画) ドミナントエリアでの店舗ネットワークを活かし、シェア拡大を図ります。地域密着の強みを最大限に発揮し、成約件数の増加を目指します。



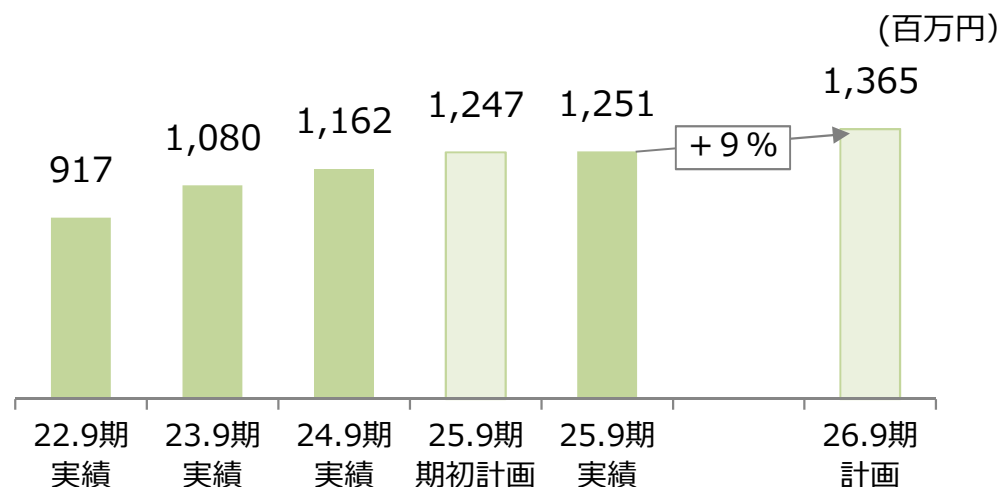
物件名		所在地	竣工	物件概要	物件状況
完 成 済	レーガベーン森山町 A	茨城県日立市森山町	2023年 8 月	木造 2 階建 6 戸	自社所有で賃貸事業収益計上中
	レーガベーン中村南 A・B レーガベーン中村南 C	茨城県土浦市中村南	2024年 2 月 2025年 3 月	木造 2 階建 2 棟10戸 木造 2 階建 4 戸	26. 9 期 1 Q 売却予定
	レーガベーン東上野	東京都台東区東上野	2024年 6 月	鉄骨造 9 階建 9 戸	25. 9 期 2 Q 売却済
	レーガベーン弁天町 1 丁目	茨城県日立市弁天町	2024年 9 月	木造 2 階建 2 棟16戸	25. 9 期 3 Q 売却により管理事業収益計上中
	レーガベーン中根 A・B	茨城県ひたちなか市中根	2024年 9 月	木造 2 階建 2 棟16戸	25. 9 期 1 Q 売却により管理事業収益計上中
	レーガベーン高野 A・B	茨城県ひたちなか市高野	2024年 9 月	木造 2 階建 2 棟12戸	25. 9 期 1 Q 売却により管理事業収益計上中
	レーガベーン小松 A・B	茨城県土浦市小松	2024年 9 月	木造 2 階建 2 棟12戸	K O R Y O F u n d i n g 運用中
	レーガベーン中荒川沖町	茨城県土浦市中荒川沖町	2024年 9 月	木造 2 階建 6 戸	25. 9 期 1 Q 売却により管理事業収益計上中
	レーガベーン高場Ⅱ	茨城県ひたちなか市高場	2025年 2 月	木造 2 階建 8 戸	25. 9 期 2 Q 売却により管理事業収益計上中
	レーガベーン長堀Ⅱ A～F	茨城県ひたちなか市長堀町	2025年 3 月	木造 2 階建 6 棟38戸	25. 9 期 2 Q 売却により管理事業収益計上中
	レーガベーン大みか	茨城県日立市大みか町	2025年 3 月	木造 2 階建 8 戸	25. 9 期 2 Q 売却により管理事業収益計上中
	レーガベーン長堀Ⅲ	茨城県ひたちなか市長堀町	2025年 3 月	木造 2 階建 2 棟20戸	26. 9 期 1 Q 売却予定
	レーガベーン久慈町 3 丁目	茨城県日立市久慈町	2025年 3 月	木造 2 階建 8 戸	K O R Y O F u n d i n g 運用中
	レーガベーン生田	茨城県土浦市生田町	2025年 5 月	木造 2 階建 2 棟16戸	25. 9 期 3 Q 売却により管理事業収益計上中
	レーガベーン元吉田	茨城県水戸市元吉田町	2025年 5 月	木造 2 階建 2 棟14戸	25. 9 期 3 Q 売却により管理事業収益計上中
	レーガベーン土浦マリーナ	茨城県土浦市川口	2025年 7 月	木造 2 階建 8 戸	25. 9 期 4 Q 売却により管理事業収益計上中
	L e g a b e n e 柏の葉	千葉県柏市中十余二	2025年 9 月	R C 造12階建 59戸	商談中
	レーガベーン東砂	東京都江東区東砂	2025年10月	R C 造10階建 27戸	26. 9 期 1 Q 売却予定

不動産流通事業の状況②

自社企画投資用不動産

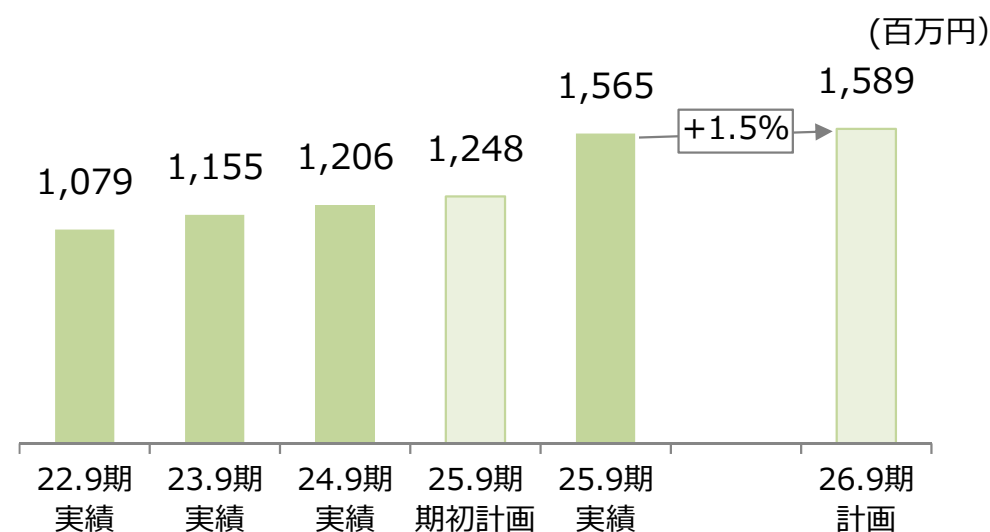


物件名		所在地	竣工	物件概要	物件状況
建築中	レーガバーネ松戸	千葉県松戸市六高台	2026年1月（予定）	木造2階建 8戸	
	レーガバーネ柏Ⅱ	千葉県柏市中十余二	2026年2月（予定）	R C造5階建 18戸	商談中
	レーガバーネ津田東	茨城県ひたちなか市津田東	2026年2月（予定）	木造2階建 10戸	
	レーガバーネ渡里	茨城県水戸市渡里町	2026年2月（予定）	木造2階建 6戸	
	レーガバーネ市毛B	茨城県ひたちなか市市毛	2026年2月（予定）	木造2階建 6戸	
	レーガバーネ土浦中貫	茨城県土浦市中貫	2026年2月（予定）	木造2階建 12戸	
	レーガバーネ東原	茨城県水戸市東原	2026年3月（予定）	木造2階建 6戸	
	レーガバーネ千波Ⅱ	茨城県水戸市千波町	2026年3月（予定）	木造2階建 2棟10戸	
	レーガバーネ千波Ⅲ	茨城県水戸市千波町	2026年3月（予定）	木造2階建 2棟10戸	
	レーガバーネ勝田本町Ⅳ	茨城県ひたちなか市勝田本町	2026年3月（予定）	木造2階建 8戸	
	レーガバーネ河原子	茨城県日立市河原子町	2026年4月（予定）	木造2階建 8戸	
建築準備中	レーガバーネ東葛西	東京都江戸川区東葛西	2026年9月（予定）	R C造11階建 29戸	
	レーガバーネ勝田本町Ⅴ	茨城県ひたちなか市勝田本町	2026年4月（予定）	木造2階建 10戸	
	レーガバーネ勝田本町Ⅵ	茨城県ひたちなか市勝田本町	2026年5月（予定）	木造2階建 8戸	
	レーガバーネ堀口Ⅱ	茨城県ひたちなか市堀口	2026年5月（予定）	木造2階建 2棟12戸	
	レーガバーネつくば田中	茨城県つくば市田中	2026年7月（予定）	木造2階建 10戸	
	レーガバーネ中十条（店舗）	東京都北区中十条	未定	R C造 5戸	



賃貸事業収益

- (25.9期実績) 安定的な家賃収入とコインパーキング事業の成長により、ストック収益の基盤を盤石なものにしました。
- (26.9期計画) 積極的な物件取得方針を継続し、保有資産の積み上げによる安定収益の拡大を加速させます。



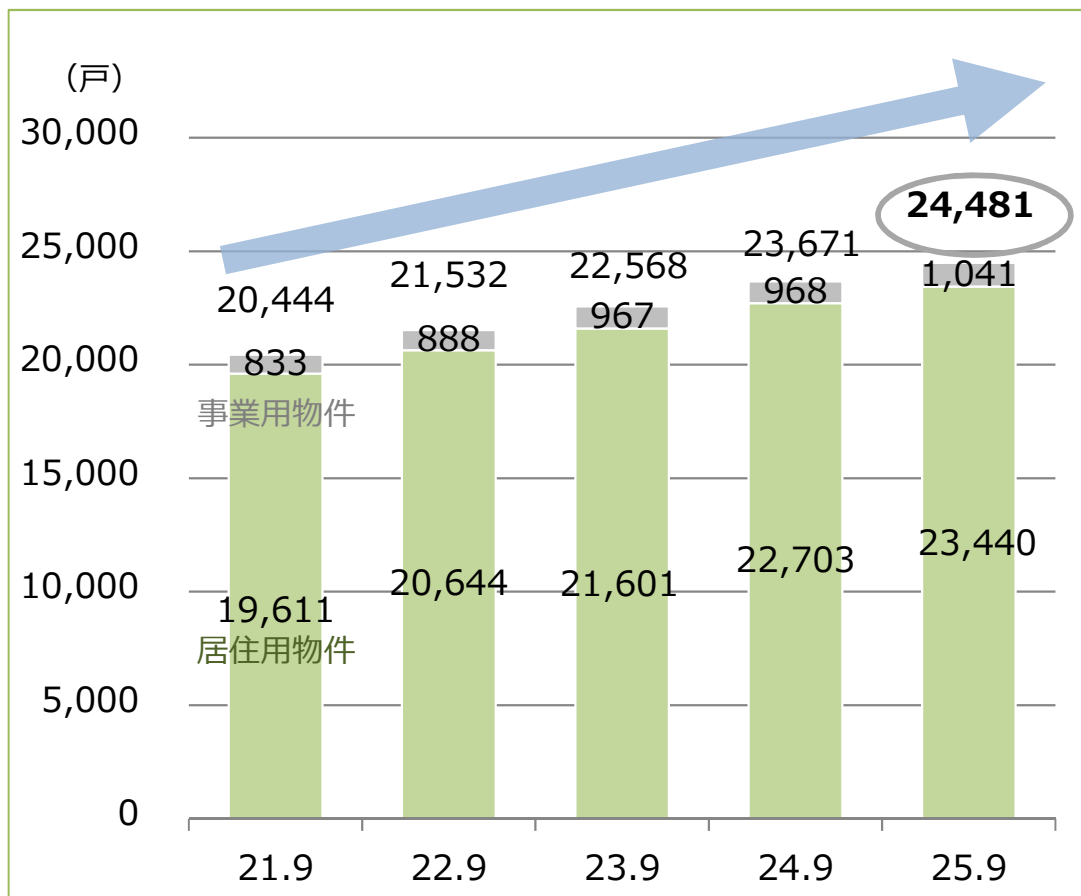
管理事業収益

- (25.9期実績) 管理戸数の順調な積み上げ（24,481戸）に伴い、管理手数料収入も伸長し、セグメント収益を牽引しました。
- (26.9期計画) 年間1,000戸の純増目標（25,500戸）達成と、付帯工事・サービスの受注強化により、増収を目指します。

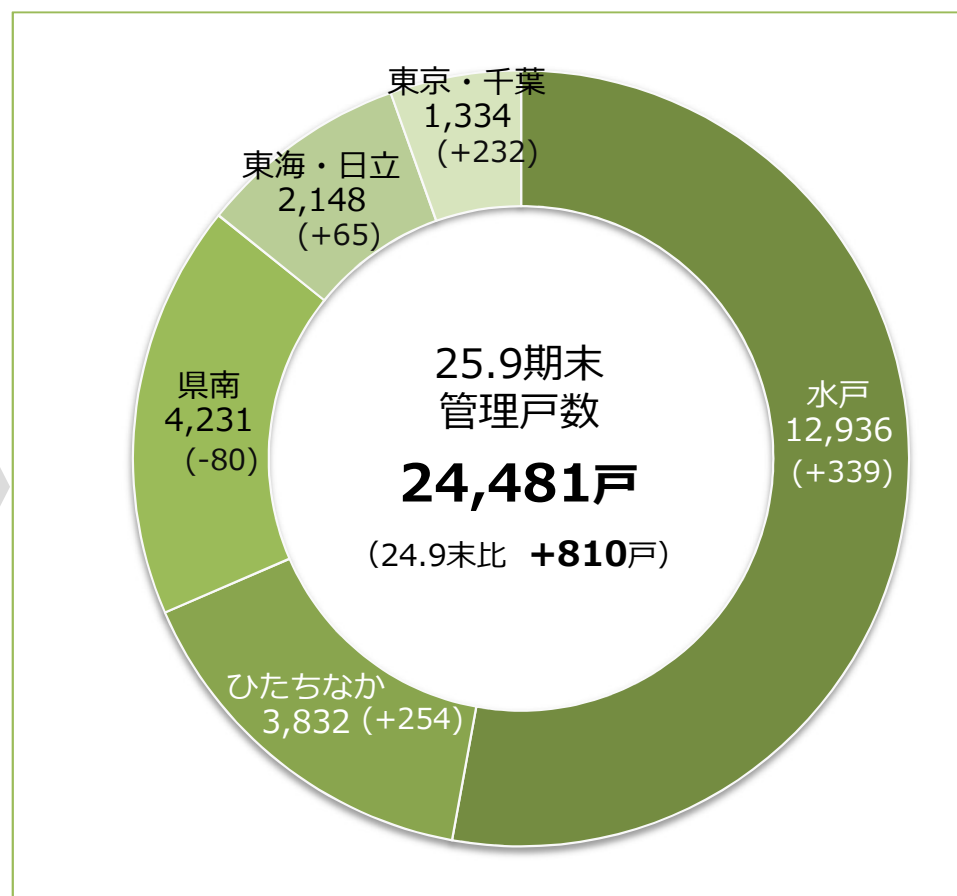


不動産管理事業の状況②

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) 月極駐車場の管理台数

2025年9月末時点 9,743台 前期末比**+420**台

(2) コインパーキング「ONE'S PARK」

2025年9月期 新規OPEN10カ所186台

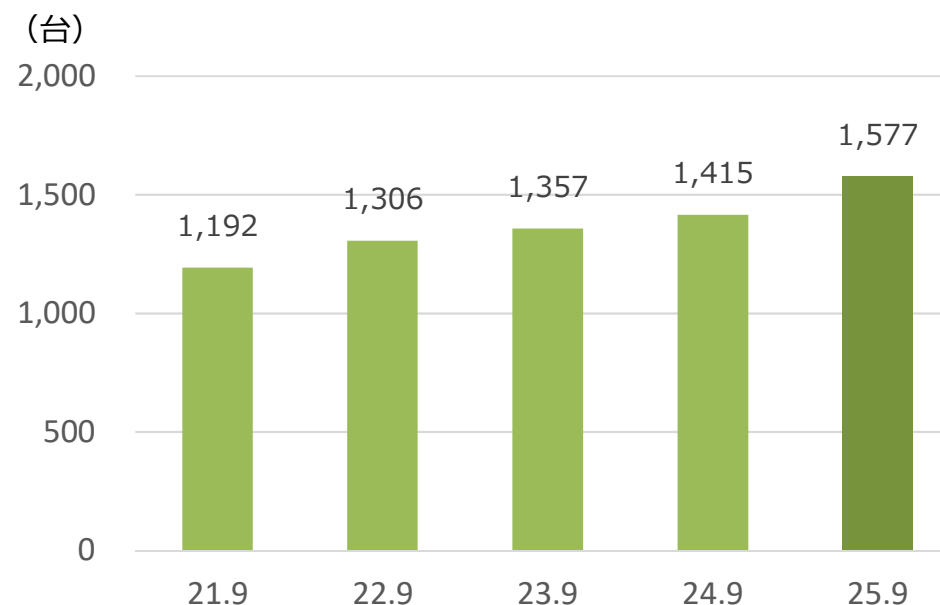
閉鎖2カ所62台

2025年9月末時点 合計68カ所（合計**1,577**台）

水戸市48・ひたちなか市8・東海村1

日立市7・つくば市2・取手市1・土浦市1

コインパーキング運営台数の推移



(3) 太陽光発電「KORYOエコパワー」

- ・ 自社企画投資用不動産「レーガベエネ」シリーズのアパートの屋根に太陽光発電を設置

→当社が売却後も所有者よりアパートの屋根を賃借し、太陽光発電を維持

- ・ 2025年9月末時点 メガソーラーを2カ所運用中（うち1カ所は2026年3月に売却予定）

Ⅲ. 中期計画「KORYO2027」

KORYO2027

「増収」「増益」「累進配当」を継続

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、利益率の維持・向上に努める。
- ③ 株主還元目標は配当性向に替え、**DOE2.8%以上・累進配当維持**とする。
- ④ 人的資本の強化を行う。
- ⑤ 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 **130億円以上**（120億円以上から上方修正）

営業利益 **13.0億円以上**（11.5億円以上から上方修正）

営業利益率 9 %以上を維持し10%を目指す

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 建設請負事業を新たな柱として展開
- ③ 「K O R Y O F u n d i n g」の知名度の向上
- ④ 女性管理職比率・男性育休取得率の向上、従業員への研修機会の提供

「KORYO2027」達成に向けた取組



香陵住販

① 自社企画投資用不動産「レーガバーネ」シリーズの展開

	25.9期～27.9期 竣工目標	25.9期 実績
RCマンション	6棟	1棟 進捗率16.7%
木造アパート	45棟	8棟 進捗率17.8%

レーガバーネシリーズ展開のメリット

- 管理戸数の増加に繋がり、当社の収益の岩盤であるストックビジネスが強化
- 「レーガバーネ」シリーズを売却した場合、不動産売上高が計上され、その後、投資家より管理を受託することにより 管理事業収益が計上
- 「レーガバーネ」シリーズを売却せずに自社で保有をする間は、賃貸事業収益が計上

※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

② 建設請負事業の展開

「レーガバーネ」シリーズを継続していく中で得たノウハウを、建物建築の請負という形で推進、新たな柱として確立をする。

25.9期～27.9期での請負件数目標 15件

25.9期実績：4件 進捗率26.7%

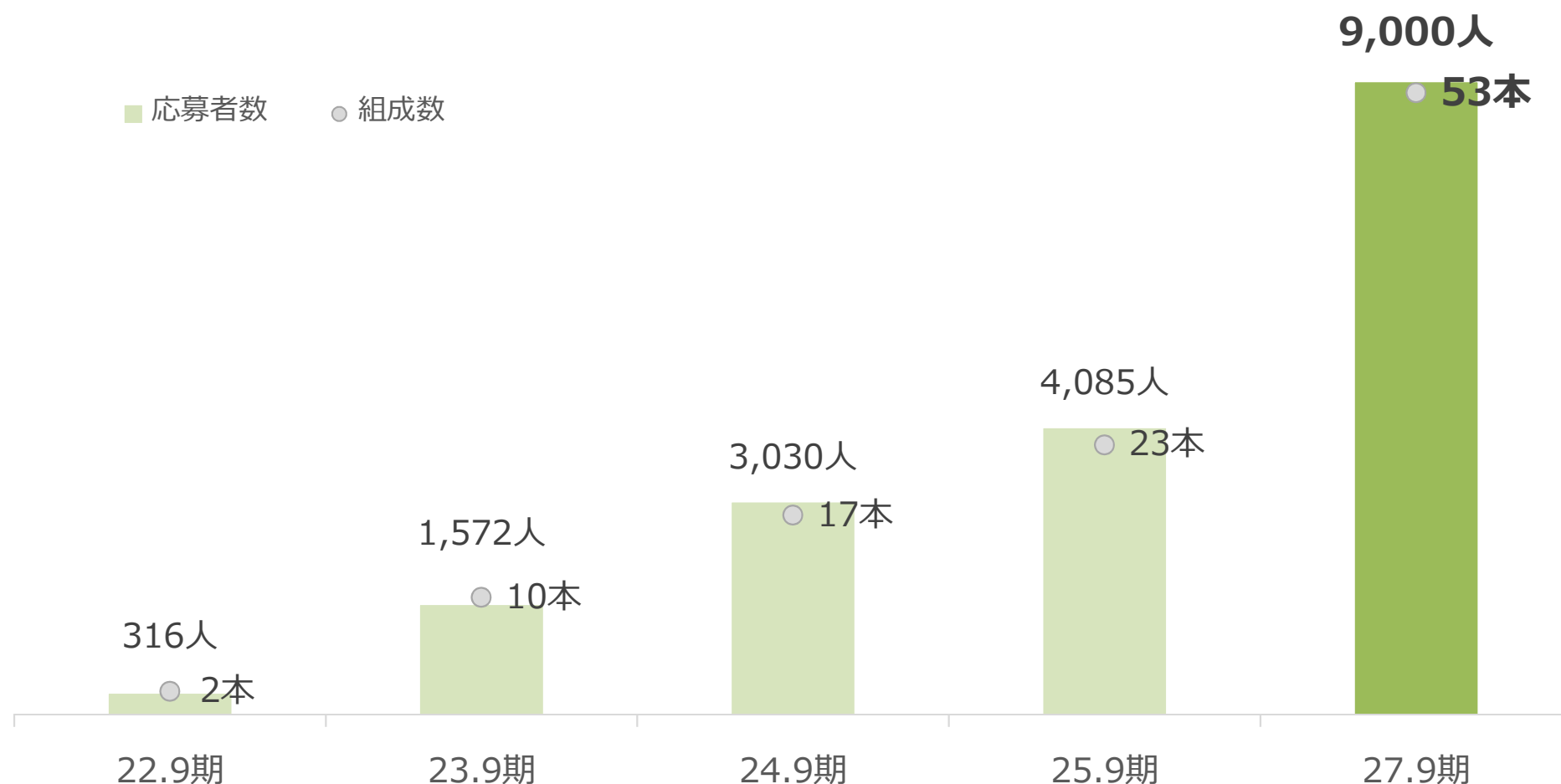
「KORYO2027」 達成に向けた取組



香陵住販

③ K O R Y O F u n d i n g の知名度向上

2027年9月期までにファンドの総応募者数9,000人以上を目指す



④ 人的資本の強化

女性管理職比率・男性育児休業取得率の向上

	目標	25.9期実績
女性管理職比率	2027年9月までに管理職に占める女性の割合を17%以上にする	11%
育休取得率	女性従業員の取得率は100%を維持する	100%
	男性従業員の取得率は30%以上を維持する	57%

従業員への研修機会の提供

従業員1人あたりの年間平均研修時間目標10時間

＊2025年9月期実績7.1時間

＊人事課が受講を促し、業務時間中に受講する研修（e-ラーニング含む）に限る

資格取得の促進

2027年9月末までに宅地建物取引士の従業員に占める割合を80%以上にする

＊2025年9月末実績69.6%

＊セグメント不動産流通の従業員で算出

2027年9月末までに賃貸不動産経営管理士の従業員に占める割合を50%以上にする

＊2025年9月末実績29.3%

＊セグメント不動産管理の従業員で算出

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

DOE2.8以上を目標として、累進配当を実施

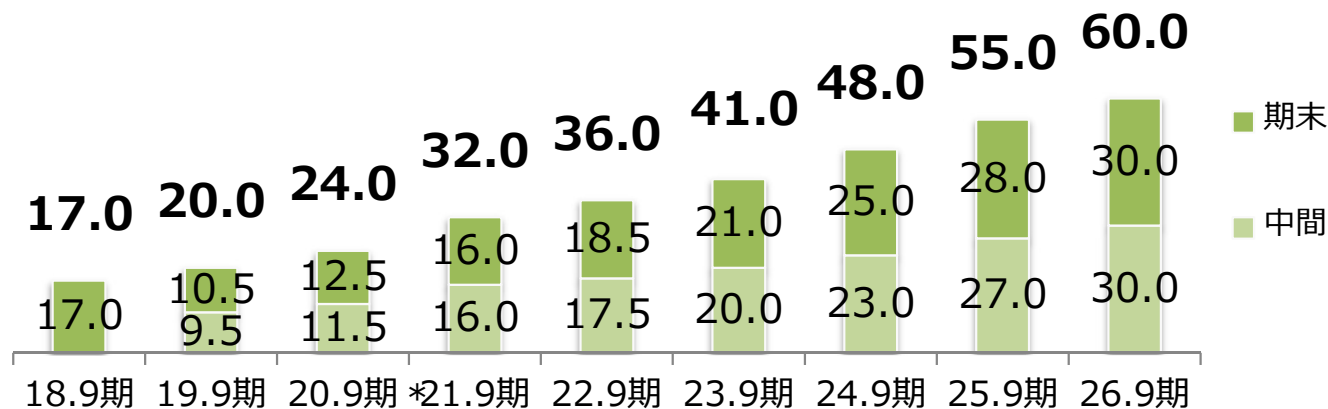


株主還元方針の変更：DOE採用と累進配当

- 25.9期は中間配当27.0円、期末配当28.0円（年間で前期比7円増配）を実施
- 26.9期は中間配当30.0円、期末配当30.0円へ増配予定
- 当社は、株主の皆様への長期安定的な利益還元を最重要課題の一つと位置づけております。今後は、短期的な業績変動に左右されにくい「純資産」を基準とした【**DOE（株主資本配当率）**】を指標に採用し、**DOE2.8%以上**を目安として、安定的かつ継続的な増配を目指す「累進配当」を基本方針と致します。

一株当たり配当額
(分割遡及修正後※)

(円)



DOE目標 2.8%以上

25.9期 2.6%

※うち記念配当10.0円
(分割遡及後5.0円)
中間：5.0円 (同2.5円)
期末：5.0円 (同2.5円)

※2023年4月1日付で1株を2株に分割
2023年3月末（中間配当）以前の配当は遡及修正

SDGsへの取り組み＜実施状況＞



香陵住販

「KORYOエコパワー」

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
→アパート売却後も当社が買主より屋根を賃借することにより、発電を維持

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）

2025年9月末日時点

社用車台数は 162台

うちエコカー 124台（EV 1台、HV 123台）

エコカー率 76.5%

「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

参考資料

営業拠点





- 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 財務管理本部 経理課

電話 : 029-232-3495

E-mail : ir-info@koryo-j.co.jp

URL : <https://www.koryo-j.co.jp/>