



**香陵住販**

# 2026年9月期第2四半期 決算説明資料

2026年5月29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	5
II. 事業の概況	13
III. 中期計画「KORYO2027」	20
参考資料	28

はじめに

### ① 自社企画投資用不動産「レーガベエネ」シリーズの販売が好調

- 前期契約済の「レーガベエネ東砂」など計4物件を第1四半期に売却完了
- 第2四半期には、今期売上の柱である「レーガベエネ柏の葉Ⅰ・Ⅱ」をはじめ計9物件を売却し、業績を牽引

### ② 太陽光売電事業「KORYOエコパワー森戸町」の売却完了

- 事業ポートフォリオ最適化の一環として、2026年3月に引渡しが完了
- 第2四半期において特別利益（固定資産売却益）約255百万円を計上



レーガベエネ柏の葉Ⅱ

### ③ ストック事業（賃貸管理・コインパーキング）の拡大

- 賃貸管理戸数は24,984戸へ拡大、安定収益基盤を維持
- コインパーキング（1,587台）も計画を上回る好稼働

### ④ 中間配当の増配（株主還元の強化）

- 好調な業績と安定したストック収益を背景に、配当予想を上方修正
- 中間配当31.00円（前期実績27.00円）、年間配当61.00円（予想）へ増配

### ⑤ 将来の成長に向けた大型・バルク案件の取得完了

- ひたちなか市の大型マンション2棟（計64戸）を取得
- 茨城県内を中心とした計32物件のバルク（一括）取得も完了



パークテラス長堀

# I . 業績概要

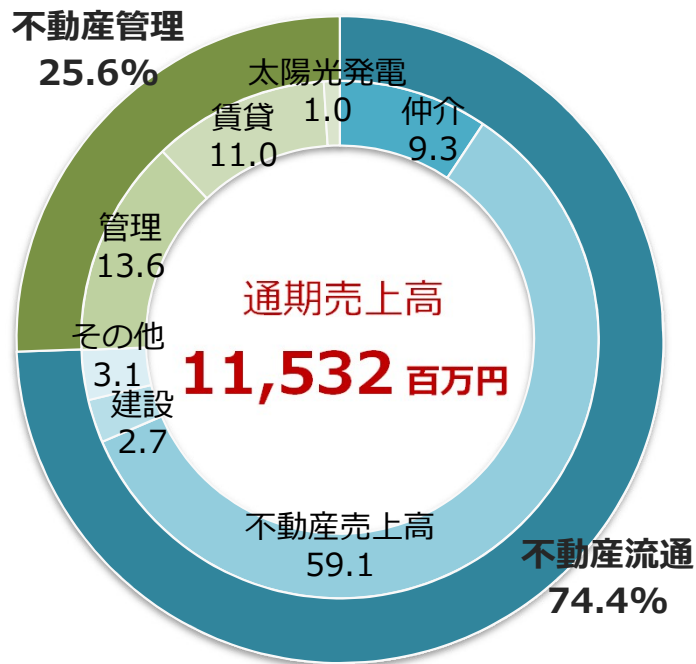


- 不動産売上高は、自社企画投資用不動産「レーガベーン柏の葉Ⅰ・Ⅱ」や「レーガベーン東砂」などの売却により、前年同期比10.2%増、通期進捗率71.8%と順調に進捗
- 売上総利益は前年同期を上回るも、営業利益・経常利益は役員退職慰労金制度の廃止（販管費の一時的増加）の影響により前年同期を若干下回る
- 中間純利益は微減。前上期に計上した太陽光発電施設売却益398百万円に対し、今上期は255百万円にとどまったため

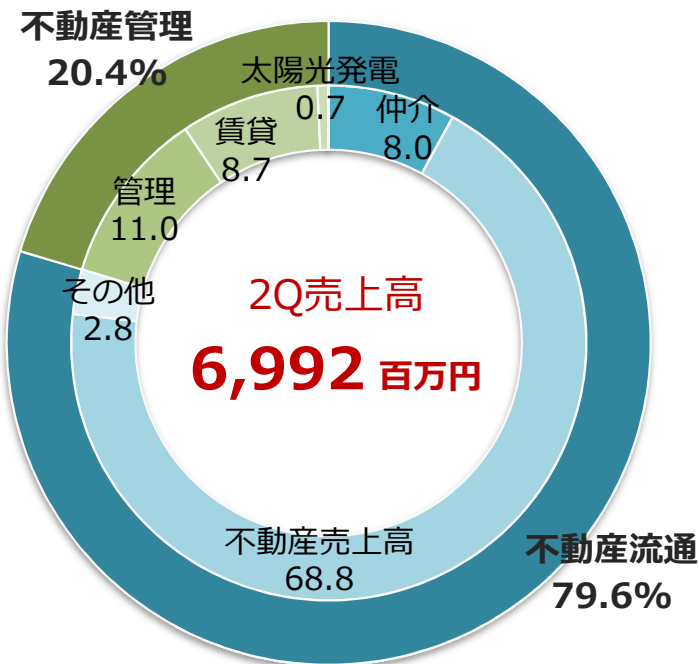
(百万円, %)

	25.9期 2Q実績	26.9期 2Q実績	前年同期比	通期予想進 捗率
売上高	6,992	7,772	11.1	63.1
売上総利益	2,272	2,446	7.6	56.3
(売上総利益率)	(32.5)	(31.5)		
営業利益	753	721	-4.3	59.9
(営業利益率)	(10.8)	(9.3)		
経常利益	741	731	-1.4	64.7
(経常利益率)	(10.6)	(9.4)		
親会社株主に帰属する 当期純利益	795	682	-14.3	62.5

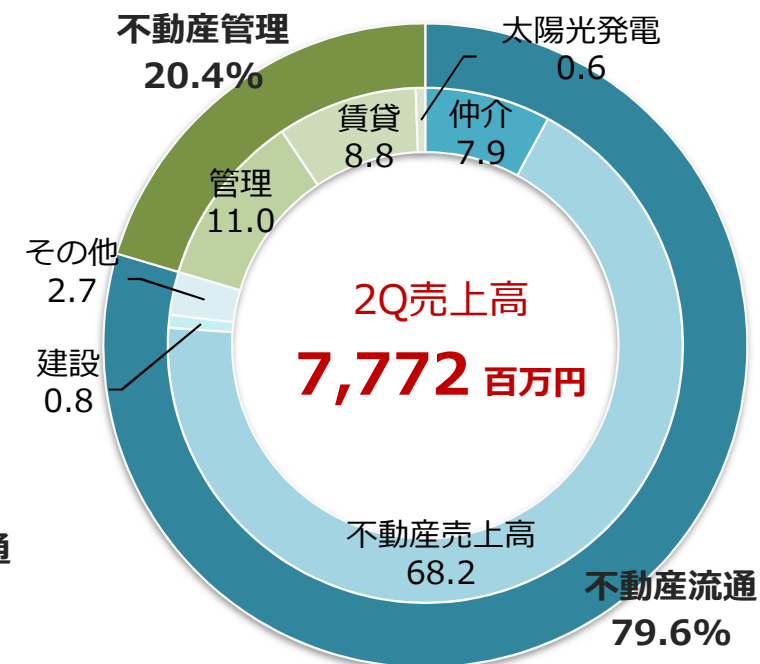
## 25.9期 売上高構成



## 25.9期2Q 売上高構成



## 26.9期2Q 売上高構成



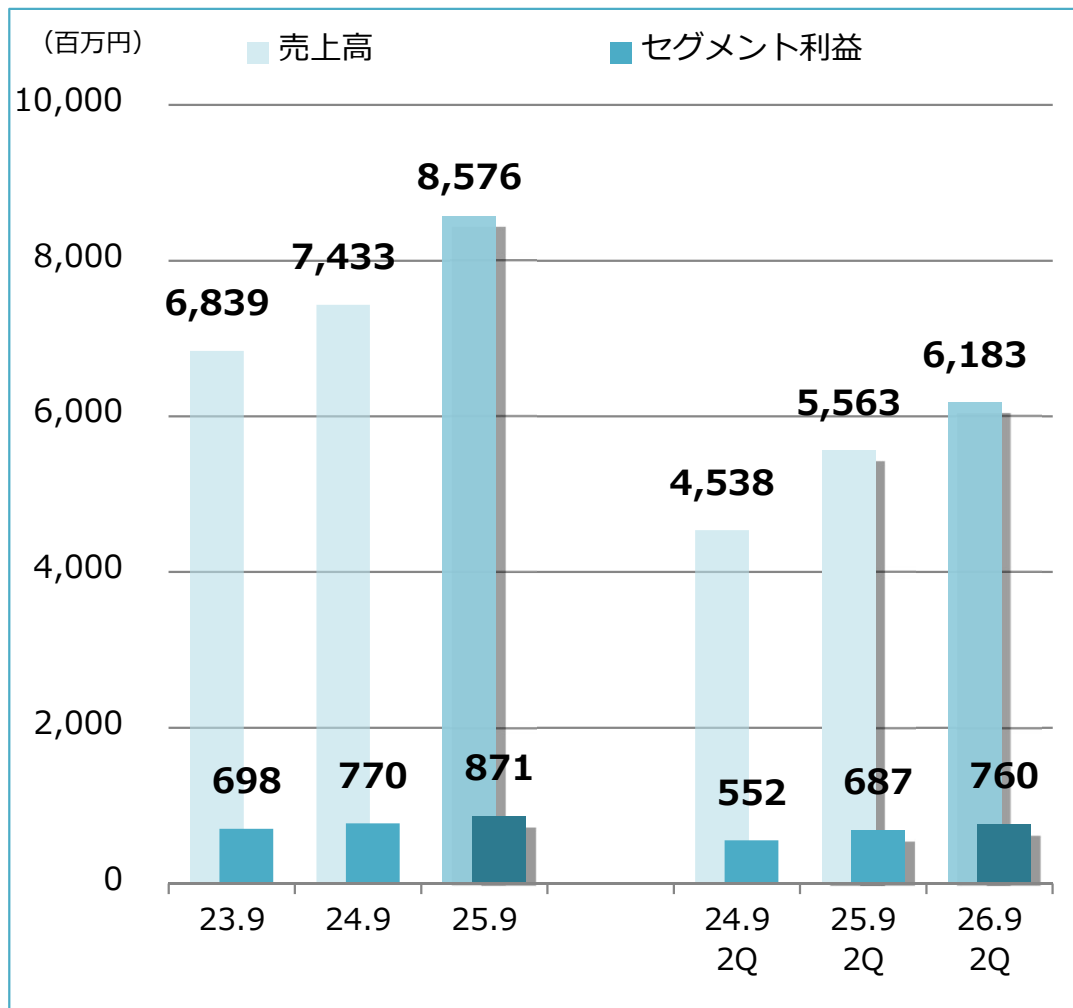
25.9期2Q売上高構成における建設売上高は、金額が僅かであるためその他に含んでおります。

※ 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

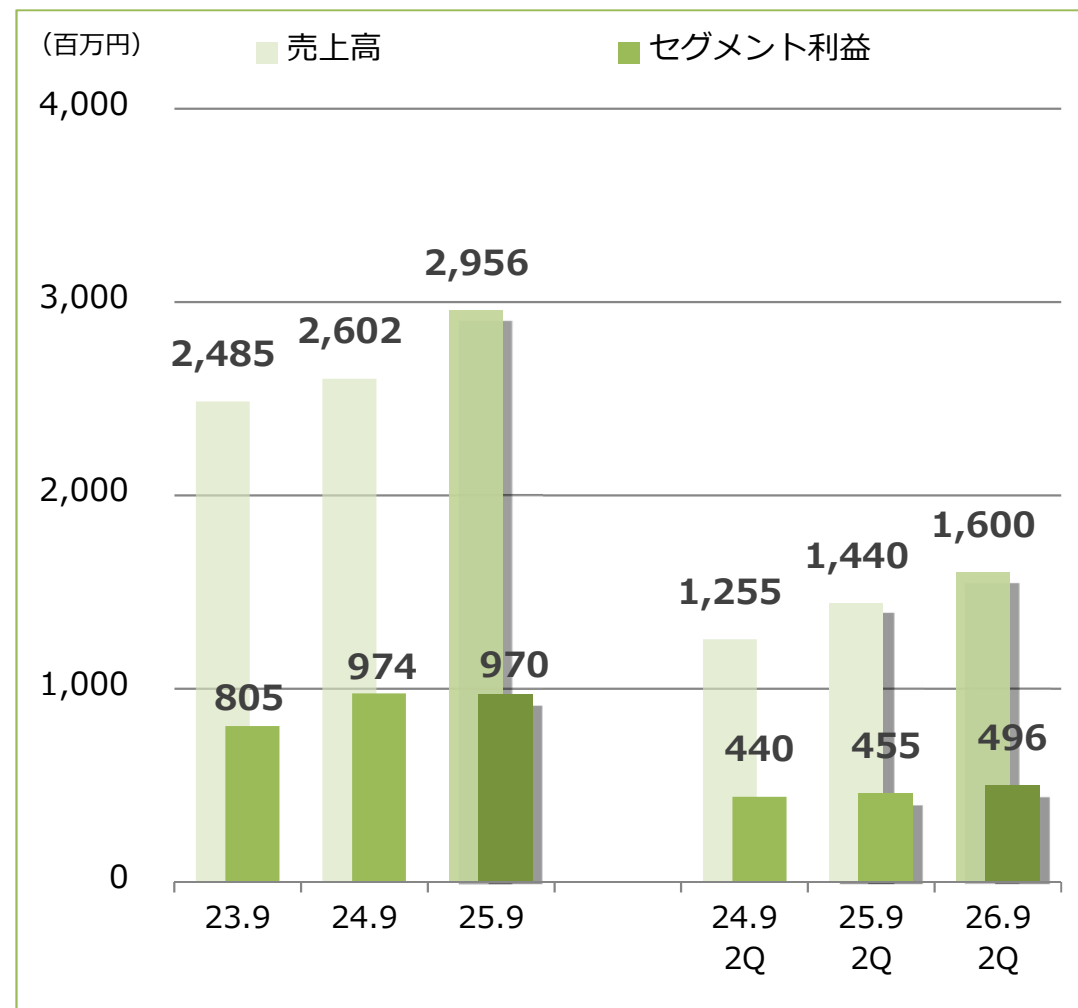
# セグメント別売上高・利益の推移



## 不動産流通事業



## 不動産管理事業



# バランスシート



(百万円)

	25.9末	26.3末	増減	補足
流動資産	12,906	12,268	▲637	
固定資産	4,930	4,865	▲64	機械装置及び運搬具▲161（太陽光発電設備「KORYOエコパワー森戸町」売却）
<b>資産合計</b>	<b>17,837</b>	<b>17,134</b>	<b>▲702</b>	
流動負債	4,914	5,576	661	
固定負債	6,723	4,708	▲2,015	長期借入金▲2,185
<b>負債合計</b>	<b>11,638</b>	<b>10,284</b>	<b>▲1,354</b>	
<b>純資産合計</b>	<b>6,198</b>	<b>6,850</b>	<b>651</b>	
<b>負債純資産合計</b>	<b>17,837</b>	<b>17,134</b>	<b>▲702</b>	

現金及び預金	2,247	3,898	1,651	自社企画投資用不動産等の順調な売却により販売用不動産が減少した一方、売却資金の回収により現金及び預金が大幅に増加
販売用不動産	5,928	4,297	▲1,631	
仕掛販売用不動産	4,301	3,704	▲597	
有利子負債	7,407	5,275	▲2,133	

自己資本比率

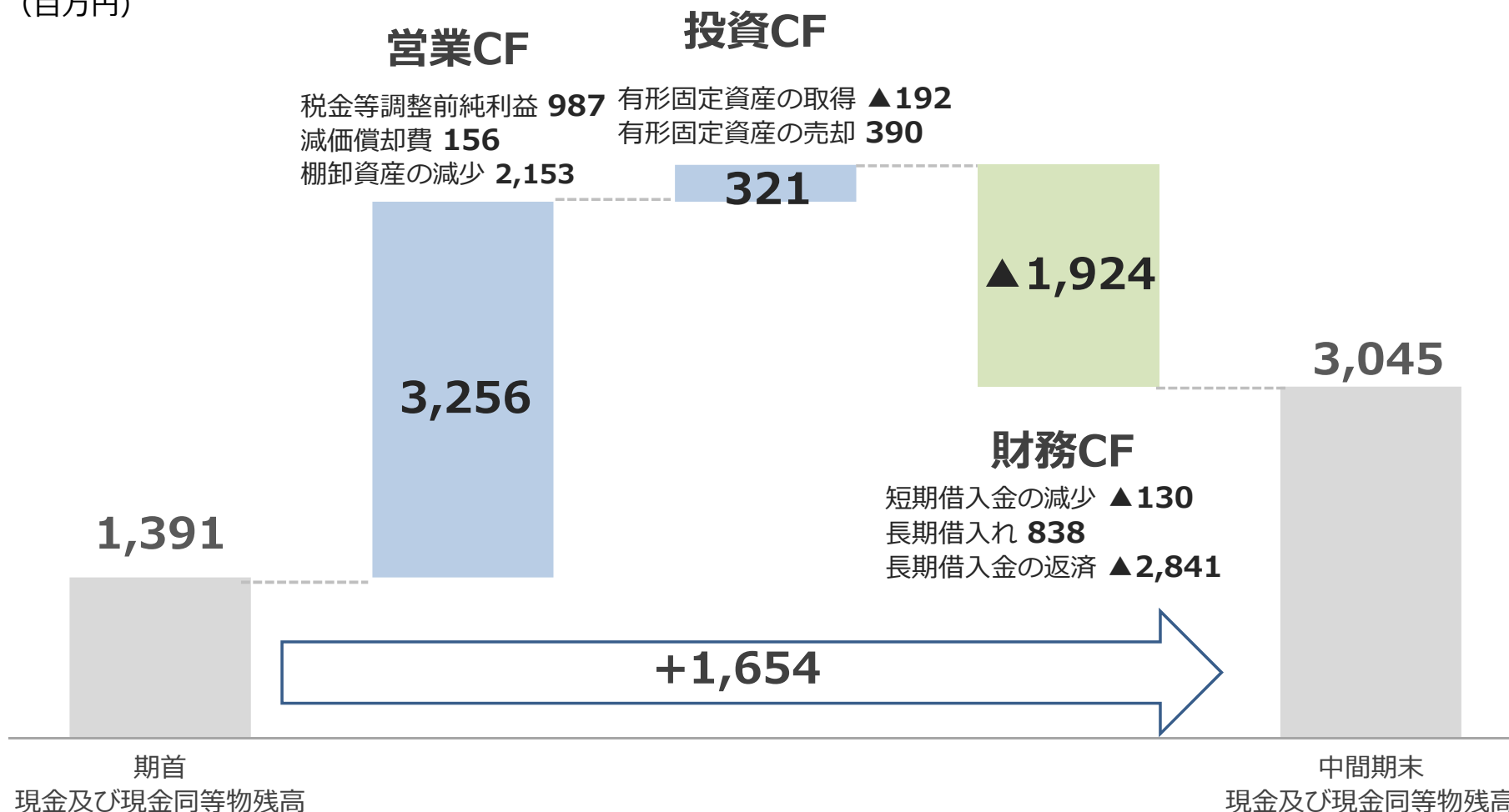
34.7%



**40.0%**

自社企画投資用不動産等の順調な引渡し（棚卸資産の減少）により、営業キャッシュフローは3,256百万円となり、フリーキャッシュフローは3,578百万円のプラスを確保

(百万円)



# 2026年9月期予想



- 主力である不動産売上高の大幅増加（前期比+5.4億円）で、太陽光売電の減少を補い、連結売上高・営業利益ともに過去最高更新を見込む計画
- 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
- 計画通りに進捗しており、業績予想の変更はなし

(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）となるが、不動産流通事業における自社企画投資用不動産の販売増と、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

(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

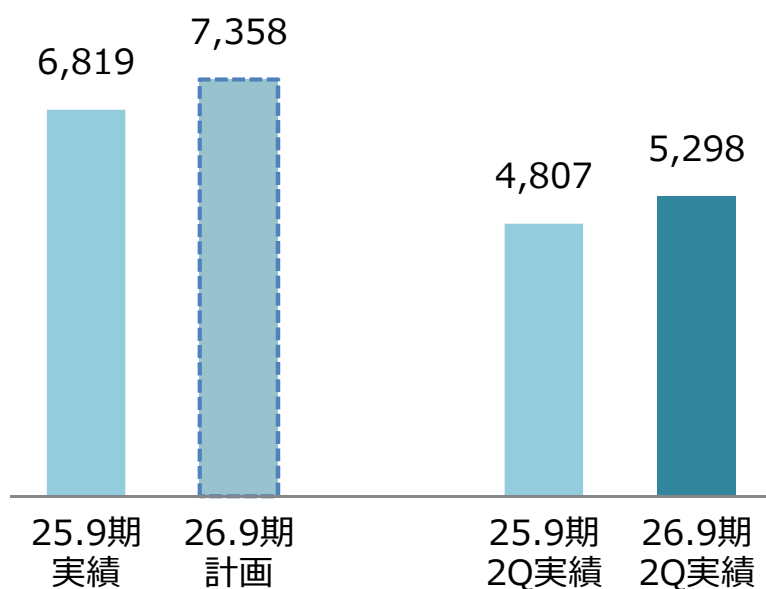
【収益性】 営業利益率 **9% 以上を維持し10%を目指す**

【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）

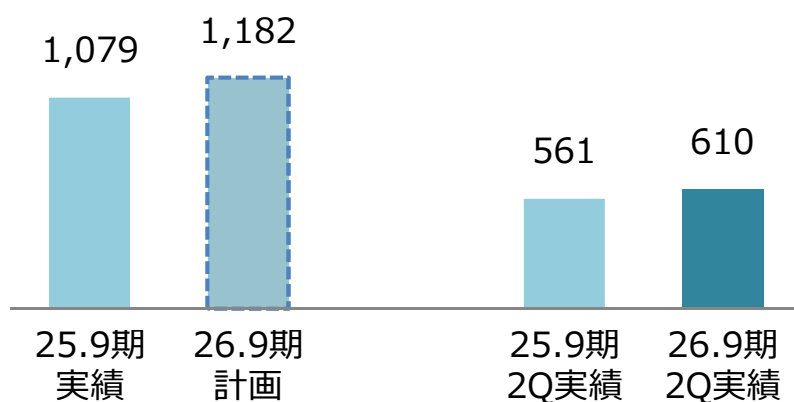
## Ⅱ．事業の概況

## 不動産売上高



- 大型物件である「レーガベネ柏の葉Ⅰ・Ⅱ」や「レーガベネ東砂」をはじめとする、複数の自社企画投資用不動産の売却が順調に進捗し、上期の業績を大きく牽引
- 中東情勢等に起因する新築物件の竣工遅延や建築コスト高騰リスクを注視し、中古物件の仕入れ・再販にも注力
- 機動的な販売活動により不動産在庫の回転率を向上させ、通期計画の上積みを目指す

## 仲介事業収益



- 賃貸・売買仲介ともに前年同期実績を上回り、売買仲介については上期計画を達成したものの、仲介事業全体では計画に対し若干の未達
- 下半期は各エリア特性を鑑みた賃貸仲介の集客強化による巻き返しを図るとともに、引き続き中古物件の売買仲介に注力し、通期計画の達成を目指す

# 自社企画投資用不動産①



# 香陵住販

物件名	所在地	竣工	物件概要	物件状況
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1Q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	26.9期2Q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2Q売却により管理事業収益計上中
レーガベーン長堀ⅡA～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2Q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2Q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1Q売却により管理事業収益計上中
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	KORYO Funding 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3Q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3Q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4Q売却により管理事業収益計上中
レーガベーン柏の葉	千葉県柏市中十余二	2025年9月	R C造12階建 59戸	26.9期2Q売却により管理事業収益計上中
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1Q売却済
レーガベーン松戸	千葉県松戸市六高台	2026年2月	木造2階建 8戸	自社所有で賃貸事業収益計上中
レーガベーン柏の葉Ⅱ	千葉県柏市中十余二	2026年2月	R C造5階建 18戸	26.9期2Q売却により管理事業収益計上中
レーガベーン津田東	茨城県ひたちなか市津田東	2026年2月	木造2階建 10戸	26.9期2Q売却により管理事業収益計上中
レーガベーン渡里	茨城県水戸市渡里町	2026年2月	木造2階建 8戸	26.9期2Q売却により管理事業収益計上中
レーガベーン市毛ⅡB	茨城県ひたちなか市市毛	2026年2月	木造2階建 8戸	26.9期2Q売却により管理事業収益計上中
レーガベーン東原	茨城県水戸市東原	2026年3月	木造2階建 6戸	26.9期2Q売却により管理事業収益計上中
レーガベーン千波Ⅱ	茨城県水戸市千波町	2026年3月	木造2階建 2棟10戸	26.9期2Q売却により管理事業収益計上中
レーガベーン千波Ⅲ	茨城県水戸市千波町	2026年3月	木造2階建 2棟10戸	26.9期2Q売却により管理事業収益計上中

完成済

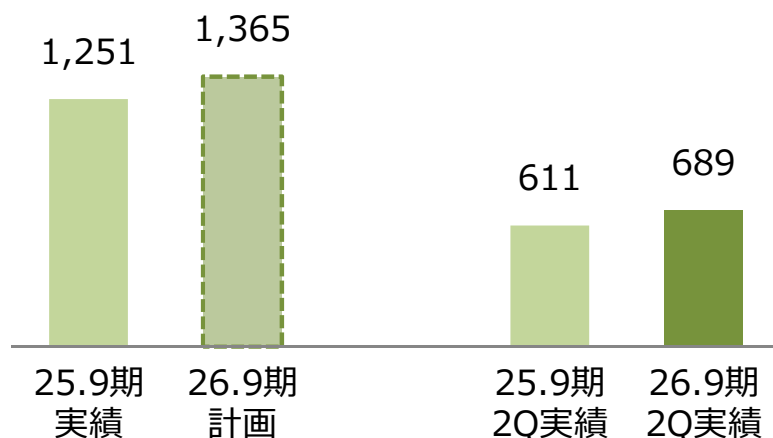
# 自社企画投資用不動産②



# 香陵住販

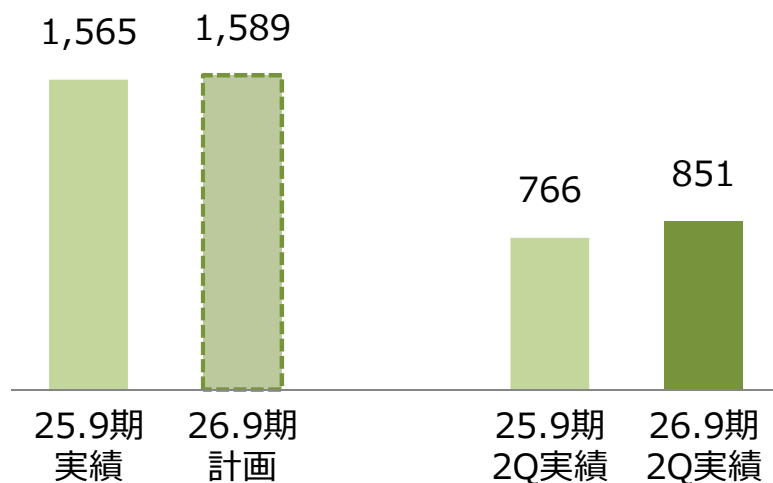
	物件名	所在地	竣工	物件概要	物件状況
完成済	レーガベ－ネ河原子	茨城県日立市河原子町	2026年3月	木造2階建 8戸	26.9期3Q売却予定
	レーガベ－ネ勝田本町V	茨城県ひたちなか市勝田本町	2026年3月	木造2階建 10戸	26.9期3Q売却予定
	レーガベ－ネ土浦中貫	茨城県土浦市中貫	2026年3月	木造2階建 12戸	26.9期3Q売却予定
建築中	レーガベ－ネ勝田本町IV	茨城県ひたちなか市勝田本町	2026年4月(予定)	木造2階建 8戸	26.9期3Q売却予定
	レーガベ－ネ勝田本町VI	茨城県ひたちなか市勝田本町	2026年8月(予定)	木造2階建 8戸	26.9期4Q売却予定
	レーガベ－ネ堀口II	茨城県ひたちなか市堀口	2026年8月(予定)	木造2階建 2棟12戸	商談中
	レーガベ－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	
	レーガベ－ネつくば西郷	茨城県つくば市西郷	2026年12月(予定)	木造2階建 10戸	
	レーガベ－ネつくば田中	茨城県つくば市田中	2027年2月(予定)	木造2階建 10戸	
建築準備中	レーガベ－ネ牛久田宮	茨城県牛久市田宮町	未定	木造2階建 4戸	
	レーガベ－ネ土浦東崎	茨城県土浦市東崎町	未定	木造2階建 3棟25戸	
	レーガベ－ネ水戸吉沢町	茨城県水戸市吉沢町	未定	木造2階建 10戸	
	レーガベ－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



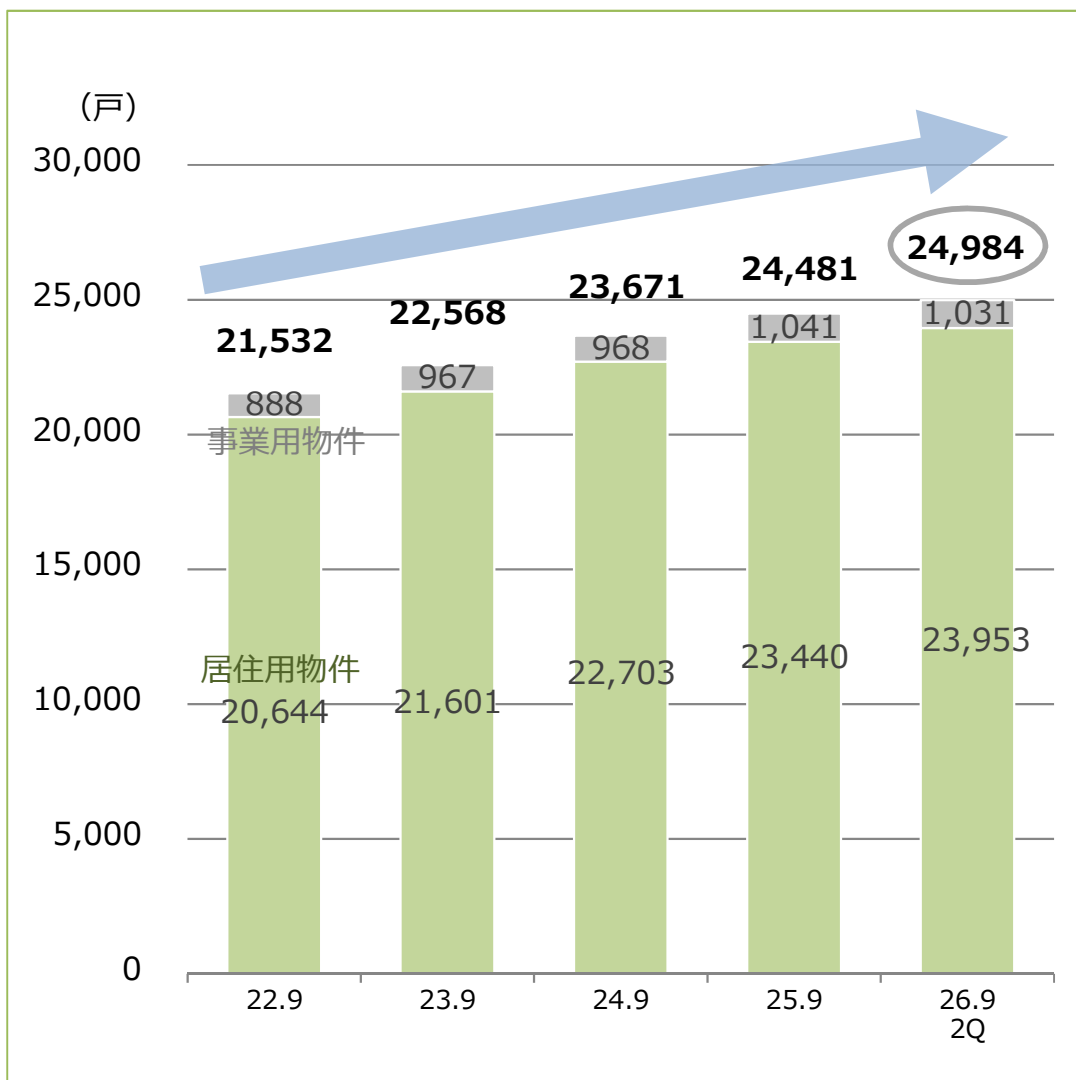
- 上期の自社物件の賃貸収益は前年同期比+12.7%と着実に伸長。下半期からは、3月に取得完了したひたちなか市の大型マンション2棟（計64戸）や、茨城県内を中心とした計32物件のバルク取得などの賃料が新たに寄与する見込み
- 引き続き中古を含めた収益物件の積極的な取得を継続し、安定収益基盤である賃料収入のさらなる拡大を図る
- コインパーキング事業の上期実績も前年同期比+6.3%増と着実にプラスを確保

## 管理事業収益

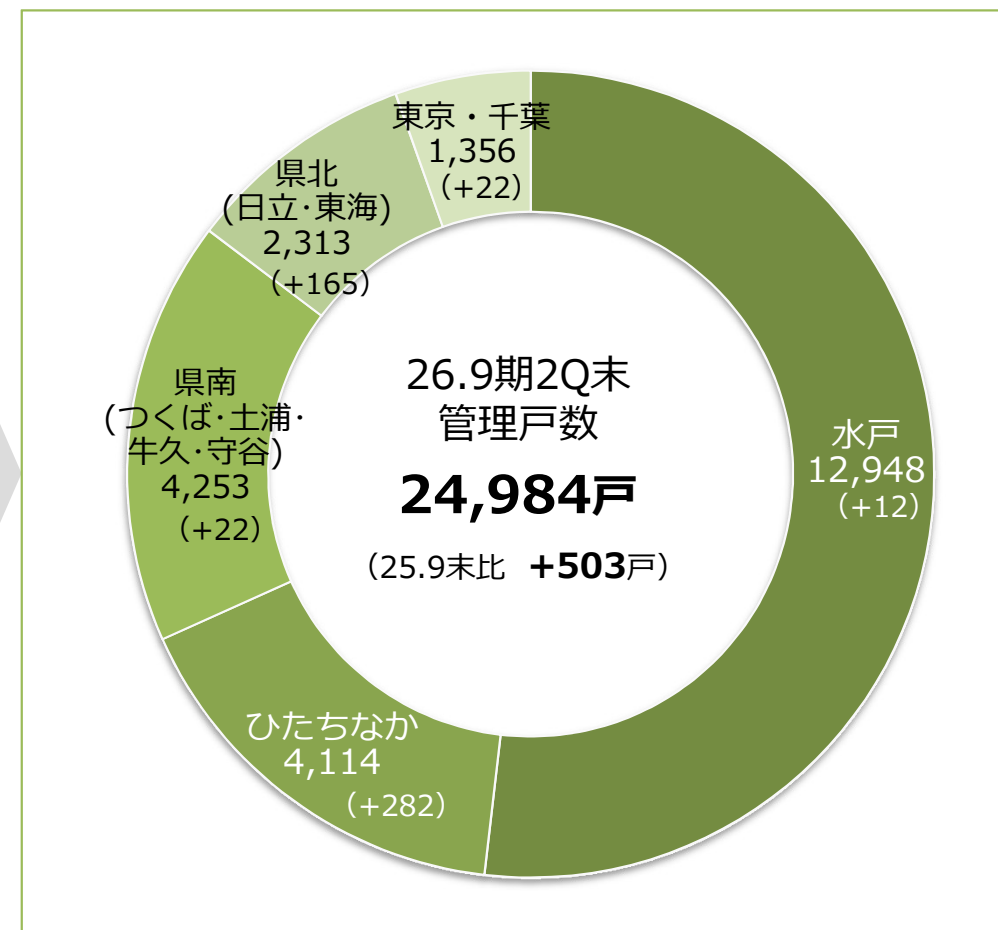


- 管理戸数が24,984戸（前期末比+503戸）へ拡大。ベースとなる管理料や付随サービスの収益も増加し、上期は11.1%の増収
- 下半期は太陽光施設（森戸町）の売却により売電収入が減少するものの、管理ストックの積み上げでカバーし、通期プラス（+1.5%）を確保する計画
- オーナー様への提案営業や、管理物件における原状回復等の工事受注を強化し、事業全体のさらなる収益力向上を図る

## 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

2026年3月末時点 9,792台 前期末比+49台

### (2) コインパーキング「ONE'S PARK」

2026年9期2Q 新規OPEN 1か所

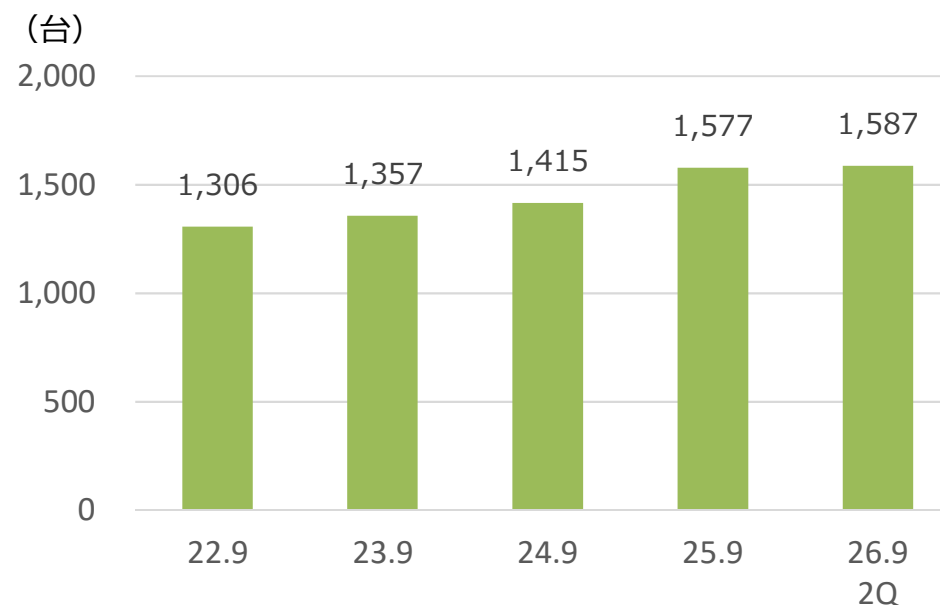
閉鎖 0か所

2026年3月末時点 合計69か所／**1,587台**

水戸市48・ひたちなか市9・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」

「KORYOエコパワー森戸町」の売却により、保有する大型メガソーラーは笠間市の1拠点のみとなる。今後も市場動向を勘案しつつ、残る地上設置型施設の売却（流動化）を順次進め、将来的には自社開発物件の屋上設置型への特化による資産効率の最適化を目指す

## 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「レーガバーネ」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 「KORYO Funding」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「レーガベーネ」シリーズの展開

	25.9期～27.9期 竣工目標	26.9期 2Q実績
RCマンション	<b>6棟</b>	<b>3棟</b> 進捗率50%
木造アパート	<b>45棟</b>	<b>18棟</b> 進捗率40%

### ■ 柔軟な出口戦略によるハイブリッドな収益モデル

#### 【売却時】フロー + ストックの獲得

投資家様への売却で「不動産売上高」を計上。さらに、販売後も管理を受託し、永続的な「管理事業収益」を蓄積

#### 【自社保有時】安定したストック収益の獲得

自社で保有する期間中も、高い入居率を背景とした 安定的な「賃貸事業収益」を確保

#### 【リスク管理】堅実な開発スタンス

インフレや建築コスト動向等のマクロ環境を冷静に見極め、棟数の達成のみを目的とした無理な開発は行わず、常にプロジェクトごとの利益率最大化を最優先

## ② 【育成事業】建設請負事業の展開

25.9期～ 27.9期 目標	26.9期 2Q実績
<b>15件</b>	<b>5件</b> 進捗率 33.3%

### ■ 管理戸数拡大に直結する、シナジーの高い新事業

自社開発で培った「高い入居率を実現する企画・建築ノウハウ」を活かし、一般オーナー様の物件も企画、建築

#### 「作る」から「守る」への転換加速

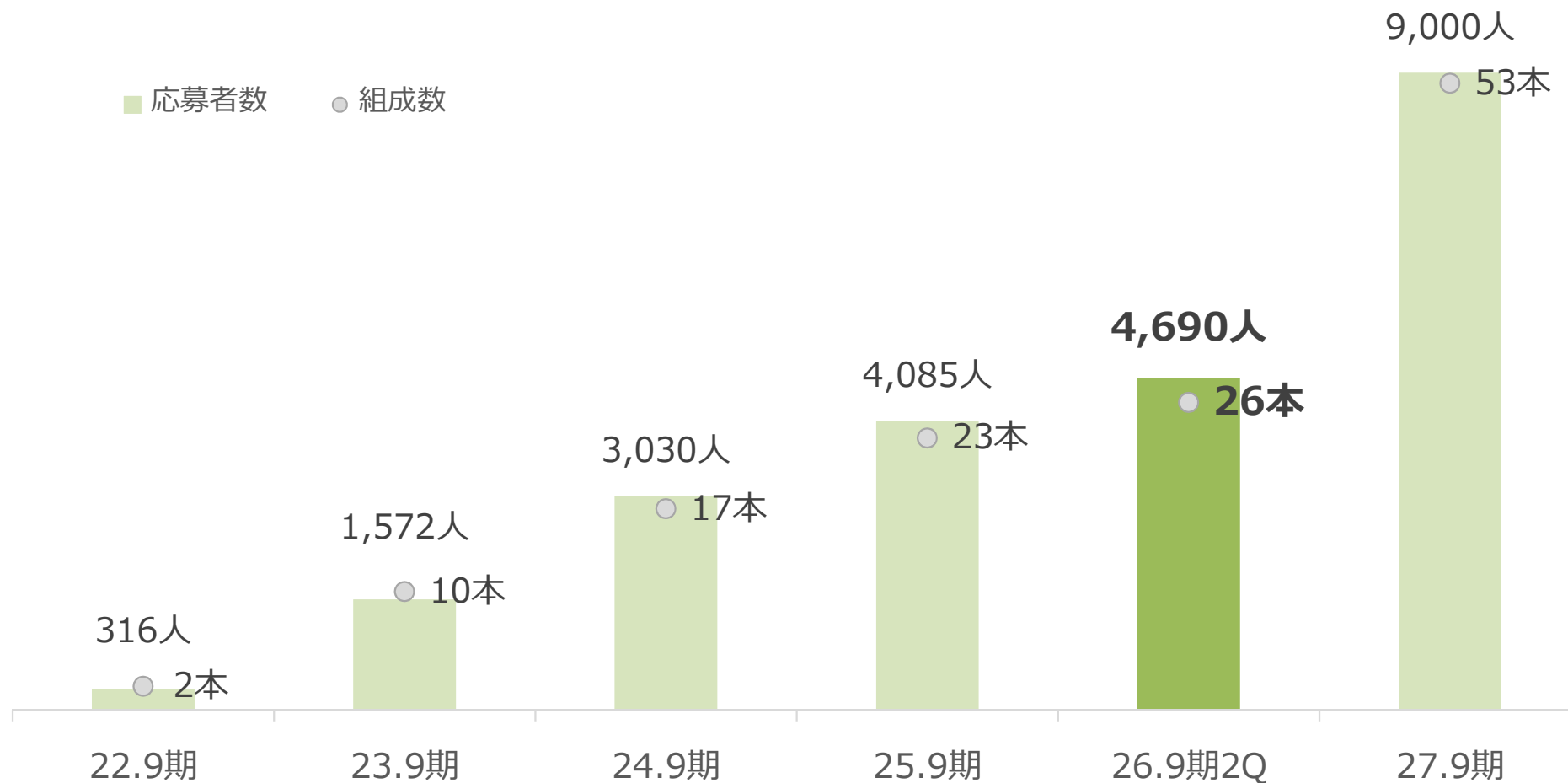
建築による一時的な請負収益（フロー）に加え、引渡後の物件管理をそのまま受託し継続的な管理収入（ストック）を獲得





## ③ KORYO Funding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 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  
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  
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

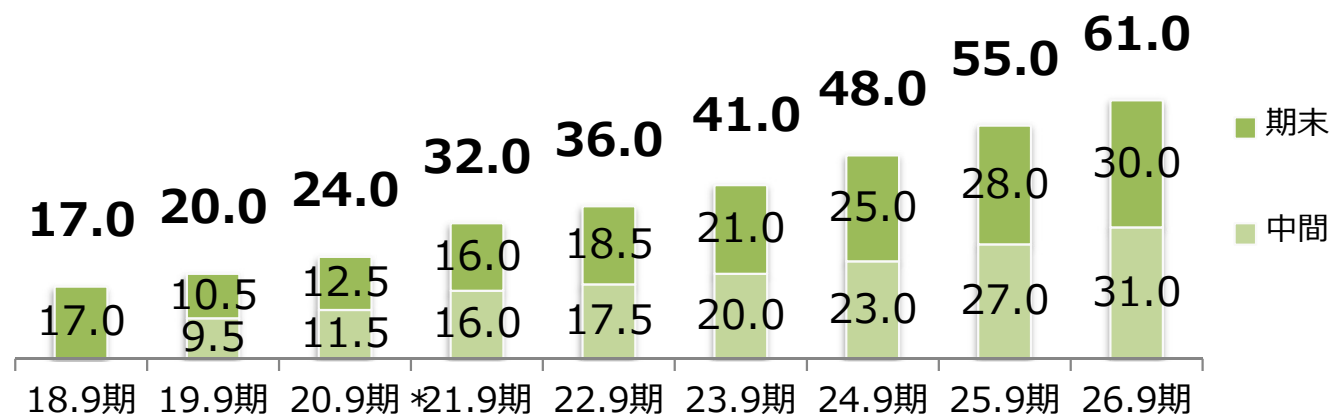
# 株主還元方針の変更：DOE採用と累進配当



- 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31.0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%以上を目標として、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)



<b>DOE目標</b>	<b>2.8%以上</b>
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および地域社会への取り組み



# 香陵住販

## 太陽光発電事業「KORYOエコパワー」

- ・ 自社企画物件「レーガベーネ」の屋根に太陽光パネルを設置
- ・ 物件売却後も当社が買主より屋根を賃借し、再生可能エネルギーの創出を継続

## 社用車のエコカー化推進

- ・ 社用車（\*貨物車両を除く）の100%エコカー化を目標に、ハイブリッド車（HV）や電気自動車（EV）へ順次切り替え、温室効果ガスの排出削減に貢献
- ・ **エコカー導入率：96.6%**（全120台中、116台導入。2026年3月末時点）  
\* 貨物車（4ナンバー車両）は、HV・EVモデルが市販化がされていないため除外



ハイブリッド車（ホンダ フリード）

## 外部機関からの認定取得



### 「茨城エコ事業所」

環境に配慮した事業活動を実践する企業として茨城県より認定



### 「いばらき健康経営推進事業所」

従業員の健康に配慮した取り組みを行う企業として認定

## 地域社会への貢献

- スポーツ振興**：プロスポーツチーム（水戸ホーリーホック、茨城ロボッツ）へのスポンサー支援
- イベント協賛**：「水戸黄門まつり」等への協賛を通じた地域活性化の支援
- 社会貢献活動**：毎年、本社へ「献血バス」を誘致し、地域の医療福祉に貢献



本社横駐車場に献血バス

THANKS FOR THE SUPPORT

## 香陵住販



EMERALD PARTNER



# 參考資料



# 営業拠点

## つくば市 (3店舗)



つくば研究学園支店    つくば天久保支店



つくば支店

## 土浦市 (1店舗)



土浦支店

## 牛久市 (1店舗)



牛久支店

## 守谷市 (1店舗)



守谷支店

## 柏市 (1店舗)



柏の葉キャンパス支店

## 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)

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

## 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 財務管理本部 経理課**

電話 : 029-232-3495

E-mail : [ir-info@koryo-j.co.jp](mailto:ir-info@koryo-j.co.jp)

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