

アルファ・ワイン 企業調査レポート

香陵住販

(3495 東証スタンダード)

発行日 : 2023/2/2

アルファ・ワイン 調査部

<http://www.awincap.com/>

● 要旨

事業内容

- ・香陵住販(以下、同社)は、茨城県を地盤に着実な成長を続ける不動産会社である。2021 年に創立 40 周年を迎えた。
- ・同社は、不動産売上高(RC マンションや木造アパート等の自社企画投資用不動産の販売等)、仲介事業収益等からなる不動産流通事業と、賃貸事業収益(自社所有不動産の賃貸、コインパーキング事業等)と管理事業収益等からなる不動産管理事業を展開している。

業績動向

- ・2022/9 期業績は、11.7%増収、32.3%営業増益。不動産売上高の拡大や、管理事業収益、コインパーキング事業収益の増加等により、大幅増益となった。
- ・セグメント別では、収益認識基準の適用や自社所有不動産の賃貸収入の減少に伴い、不動産管理事業が 4.0%減収 2.1%増益と伸び悩んだものの、不動産流通事業が 18.5%増収、39.7%増益と、利益の拡大を牽引した。

競争力

- ・同社は賃貸住宅等を対象とした賃貸仲介件数や管理戸数に関し、茨城県に本社を置く不動産会社の中でトップクラスの実績を誇っている。
- ・自社企画投資用不動産「レーガベーネシリーズ」の販売後に得られる、賃貸借の仲介、物件の管理、賃貸契約の更新、原状回復工事等の様々な収益機会を確保していることや、管理事業、賃貸事業、太陽光発電事業等の安定収益基盤を持つこと等が同社の強みとなっている。

経営戦略

- ・同社は、効率性と健全性を確保しつつ、安定的かつ継続的な成長を目指している。中期計画「KORYO2027」における 2027/9 期目標を、売上高 100 億円以上、営業利益 8 億円以上と公表している。管理戸数の年間純増目標は 1,000 戸、2022/9 期～2027/9 期におけるレーガベーネシリーズの竣工目標は RC マンション 12 棟、木造アパート 99 棟としている。

業績予想

- ・2023/9 期業績について、同社は 1.5%増収、5.2%営業増益を計画している。不動産流通事業は 0.3%減収、2.6%増益、不動産管理事業は 6.8%増収、0.5%増益と予想している。
- ・アルファ・ワイン調査部の 2023/9 期業績予想は、2.2%増収、6.5%営業増益とする。2024/9 期は 1.9%増収、4.4%営業増益、2025/9 期は、1.7%増収、3.4%営業増益とする。2023/9 期業績は、不動産流通事業と不動産管理事業が共に会社計画をやや上回ると予想した。2024/9 期と 2025/9 期は、仲介事業や管理事業、コインパーキング事業の利益拡大と、太陽光発電事業の利益率改善による増益を予想している。

アルファ・ワイン 企業調査レポート

香陵住販 (3495 東証スタンダード)

発行日 : 2023/2/2

【3495 香陵住販 業種：不動産業】図表 A

決算期	売上高	前期比	営業利益	前期比	経常利益	前期比	純利益	前期比	EPS	BPS	配当金
	(百万円)	(%)	(百万円)	(%)	(百万円)	(%)	(百万円)	(%)	(円)	(円)	(円)
2020/9	7,535	20.6	561	-2.9	572	1.7	385	3.9	295.00	2,501.56	48.0
2021/9	7,799	-	600	-	629	-	391	-	295.52	2,726.41	64.0
2022/9	8,713	11.7	794	32.3	794	26.2	493	26.0	366.93	3,002.34	72.0
2023/9 CE	8,845	1.5	835	5.2	820	3.3	572	16.1	424.97	—	80.0
2023/9 E	8,907	2.2	846	6.5	824	3.7	574	16.5	426.06	3,070.26	80.0
2024/9 E	9,076	1.9	883	4.4	858	4.1	587	2.2	435.58	3,425.84	88.0
2025/9 E	9,227	1.7	913	3.4	887	3.4	608	3.6	451.19	3,789.03	96.0

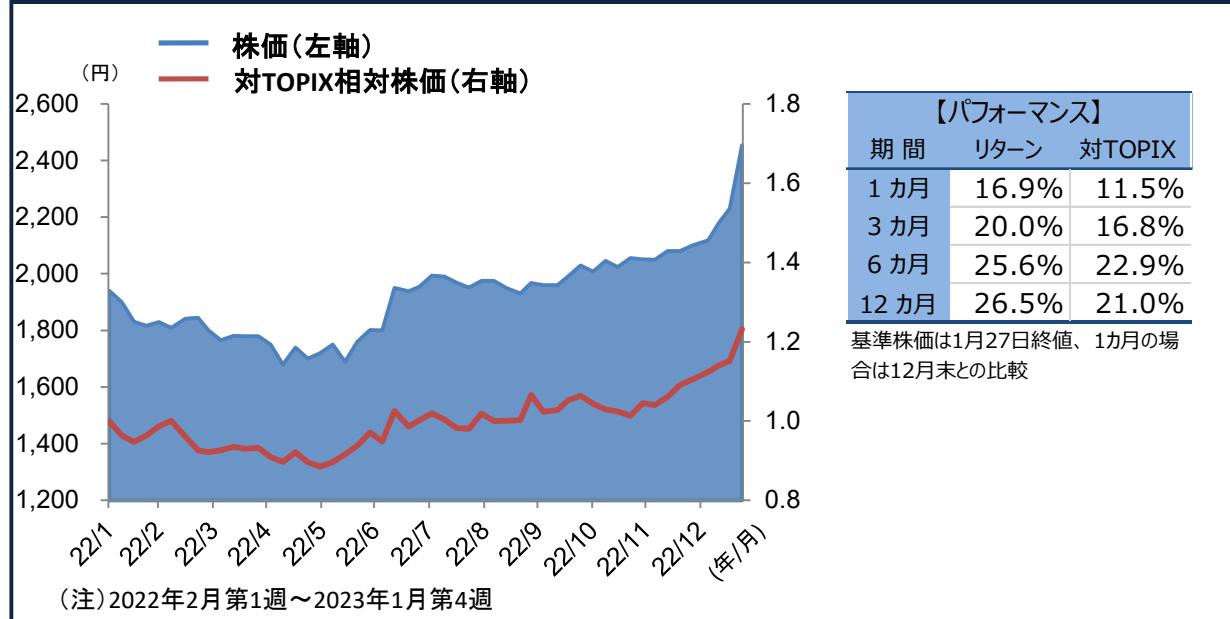
(注) CE : 会社予想、E : アルファ・ワイン調査部予想

【株価・バリュエーション指標：3495 香陵住販】図表 B

項目	2023/1/27	項目	PER (倍)	PBR (倍)	配当利回り	配当性向
株価 (円)	2,454	前期実績	6.7	0.8	2.9%	19.6%
発行済株式数 (千株)	1,347	今期予想	5.8	0.8	3.3%	18.8%
時価総額 (百万円)	3,307	来期予想	5.6	0.7	3.6%	20.2%
潜在株式数 (千株)	79	前期末自己資本比率	35.1%	前期ROE	12.8%	

(注) 予想はアルファ・ワイン調査部予想、潜在株式数は期末ベース

【株価チャート（週末値）3495 香陵住販】図表 C



2/28

アルファ・ワイン企業調査レポート(以下、本レポート)は、掲載企業のご依頼によりアルファ・ワイン・キャピタル株式会社(以下、弊社)が企業内容の説明を目的に作成したもので、投資の勧誘や推奨を意図したものではありません。本レポートに掲載された内容は作成日における情報に基づくものであり、予告なしに変更される場合があります。本レポートに掲載された情報の正確性・信頼性・完全性・妥当性・適合性について、いかなる表明・保証をするものではなく、一切の責任又は義務を負わないものとします。

弊社は、本レポートの配信に関して閲覧した投資家の皆様が本レポートを利用したこと、又は本レポートに依拠したことによる直接・間接の損失や逸失利益及び損害を含むいかなる結果についても責任を負いません。最終投資判断は投資家ご自身においてなされなければならず、投資に対する一切の責任は閲覧した投資家の皆様にあります。また、本件に関する知的所有権は弊社に帰属し、許可なく複製、転写、引用、翻訳等を行うことを禁じます。

目次

1. 会社概要	P4
茨城県を地盤に着実な成長を続ける不動産会社	P4
経営理念	P5
2. 事業内容とビジネスモデル	P6
不動産流通事業の柱は不動産売上高と仲介事業収益	P6
不動産管理事業の柱は賃貸事業収益と管理事業収益	P7
効率性と健全性を確保しつつ、事業の拡大を目指している	P9
特定の業者や投資家には依存していない	P11
自社企画投資用不動産販売後の様々な収益機会を追求	P11
不動産管理事業は高利益率を確保している	P12
3. 直近期業績と今期の見通し	P13
2022年9月期業績	P13
香陵住販の2023年9月期業績予想	P16
4. 成長戦略と業績見通し	P20
香陵住販の成長戦略	P20
アルファ・ワイン調査部の2023年9月期業績予想	P21
アルファ・ワイン調査部の中期業績予想	P22
5. SDGsへの取り組み	P24
基本方針	P24
実施状況	P24
6. アナリストの視点	P25
SWOT分析	P25
株主還元	P26
株価の推移、株価に影響を与えるファクター	P26
バリュエーション比較	P27

1. 会社概要

◆ 茨城県を地盤に着実な成長を続ける不動産会社

・茨城県を地盤に着実な成長を続ける不動産会社。

香陵住販（以下、同社）は、茨城県を地盤に着実な成長を続ける不動産会社である。RC（鉄筋コンクリート）マンションや木造アパート等の自社企画投資用不動産の1棟売りや、不動産の賃貸仲介・売買仲介、賃貸住宅等の管理事業や賃貸事業、コインパーキング事業、太陽光発電事業等の幅広い事業を手掛けている。

同社は、大京出身の薄井宗明代表取締役によって1981年に設立された。創業当初は賃貸仲介や売買仲介を中心に手掛けていたが、ストック型収益の積上げを目的にして、1984年頃からは賃貸住宅の管理業務を開始した。1988年には管理戸数の確保と売上高の拡大を目指して、自社企画投資用不動産の販売に乗り出した。

・事業領域の拡充を進めている。

同社は、1990年代に多店舗化による営業エリアの拡大を進めると共に、リフォーム事業や賃貸事業にも進出した。その後も太陽光発電事業（2015年開始）やコインパーキング事業（2016年本格展開開始）等に事業領域を拡充している。

・2021年に創立40周年を迎えた。

同社は、2018年9月に、東京証券取引所ジャスダック（スタンダード）市場に上場した。2019年3月には、つくば市に本社を置くKASUMI Cを子会社化した。2021年には創立40周年を迎えた。

同社グループは、茨城県水戸市に本社を持つ同社と100%出資の連結子会社ジャストサービスによって構成されている。同社は、100%出資の連結子会社であったKASUMI Cを22年10月に吸収合併した。同社は各種不動産事業を展開している一方、ジャストサービスは同社の所有物件、管理物件のリフォームや、家賃保証業務等を手掛けている。2022/9期の連単倍率は、売上高が1.12倍、営業利益が1.10倍と低く、子会社の業績貢献は小さい。

・茨城県を中心に20店舗を設置している。

同社は、茨城県内に水戸市に7店、つくば市に4店、日立市及びひたちなか市に各2店、土浦市、牛久市及び東海村に各1店の18店、東京都台東区及び千葉県柏市に各1店の合計20店を設置している。賃貸仲介件数や管理戸数は、茨城県に本社を置く会社の中でトップクラスの実績を誇っている。

同社は、不動産流通事業と不動産管理事業の2セグメントに分類している。不動産流通事業は、自社企画投資用不動産や中古不動産の販売、宅地の分譲等が含まれる「不動産売上高」、住宅等の賃貸仲介や売買仲介を取扱う「仲介事業収益」、家賃保証料収入や建設売上高、各種手数料収入等が含まれる「その他」によって構成されている。

不動産管理事業は、賃貸住宅や月極駐車場等の管理手数料や更新料等が含まれる「管理事業収益」、自社所有不動産の賃貸料やサブリース収入、コインパーキング事業の収入等が含まれる「賃貸事業収益」、「太陽光発電事業収益」によって構成されている。

- ・不動産流通事業よりも売上高比率が低い不動産管理事業の利益構成比が5割を上回っている。

2022/9期のセグメント別売上高比率（外部顧客ベース）は、不動産流通事業74.1%（不動産売上高57.6%、仲介12.7%、その他3.8%）、不動産管理事業25.9%（管理12.4%、賃貸10.5%、太陽光発電3.0%）であった。一方、営業利益の構成比（全社費用等のコスト配賦前）では、不動産流通事業47.5%、不動産管理事業52.5%であり、売上高比率が低い不動産管理事業が5割を上回る（図表1）。

【図表1】売上高と営業利益のセグメント別比率

(単位 : %)

セグメント		内訳	18/9期	19/9期	20/9期	21/9期	22/9期
不動産流通	売上高	不動産売上高	43.3	45.3	51.9	50.4	57.6
		仲介事業収益	16.9	15.2	12.7	14.3	12.7
		その他	5.7	6.5	5.3	5.1	3.8
		小計	66.0	67.0	69.9	69.8	74.1
	営業利益		41.2	43.3	45.4	39.8	47.5
不動産管理	売上高	賃貸事業収益	15.4	14.9	14.1	13.5	10.5
		管理事業収益	13.8	14.1	13.0	13.5	12.4
		太陽光発電事業収益	4.5	3.9	3.0	3.2	3.0
		その他	0.3	0.0	0.0	0.0	0.0
	小計		34.0	33.0	30.1	30.2	25.9
	営業利益		58.8	56.7	54.6	60.2	52.5

(注)セグメント別売上高比率は外部顧客ベース、同営業利益比率は全社費用等のコスト配賦前、2021/9期の数値は遡及修正後（出所）決算短信、決算説明会資料、ヒアリングに基づきアルファ・ワイン調査部作成

◆ 経営理念

薄井代表取締役の信念である「会社は一度つくったら継続しなければならない」という考えに基づき、同社は以下の企業理念を掲げている。

- 一、私たちは、お客様満足度 No.1 企業を目指します
- 一、私たちは、働く私たちの幸福 No.1 企業を目指します
- 一、私たちは、社会との調和を重んじ地域発展に貢献するとともに、関係する人々に信頼される企業を目指します

また、同社は「私たちは、企業理念の実現に向けて、当社グループを取り巻く事業環境における課題等に取り組むと共に、持続的な企業価値の向上に努め、すべてのステークホルダーから信頼される企業を目指します。」というサステナビリティ基本方針を制定している。

5/28

アルファ・ワイン企業調査レポート(以下、本レポート)は、掲載企業のご依頼によりアルファ・ワイン・キャピタル株式会社(以下、弊社)が企業内容の説明を目的に作成したもので、投資の勧説や推奨を意図したものではありません。本レポートに掲載された内容は作成日における情報に基づくものであり、予告なしに変更される場合があります。本レポートに掲載された情報の正確性・信頼性・完全性・妥当性・適合性について、いかなる表明・保証をするものではなく、一切の責任又は義務を負わないものとします。

弊社は、本レポートの配信に関して閲覧した投資家の皆様が本レポートを利用したこと、又は本レポートに依拠したことによる直接・間接の損失や逸失利益及び損害を含むいかなる結果についても責任を負いません。最終投資判断は投資家ご自身においてなされなければならず、投資に対する一切の責任は閲覧した投資家の皆様にあります。また、本件に関する知的所有権は弊社に帰属し、許可なく複製、転写、引用、翻訳等を行うことを禁じます。

2. 事業内容とビジネスモデル

◆ 不動産流通事業の柱は不動産売上高と仲介事業収益

・不動産売上高の拡大が不動産流通事業の成長を牽引している。

不動産流通事業の売上高の中心は、不動産売上高によって占められている。不動産売上高は、自社企画投資用不動産「レガベーネ」シリーズの販売と、仕入不動産商品の販売によって構成されている。不動産売上高は、レガベーネシリーズの販売好調等によって、近年、増加基調が続いていることから、不動産流通事業の成長を牽引している。

・自社企画投資用不動産では、RC マンション等を個人投資家等に販売している。

自社企画投資用不動産では、仕入れた用地の立地に応じて、高利回りが見込まれる RC マンションや木造アパート、木造戸建住宅等の賃貸住宅を同社が企画し、外部のゼネコンを使って建物を建設すると共に、入居者を募集し、物件の管理業務の受託を条件として、個人投資家や不動産ファンド等に 1 棟販売している。

最近企画したマンションの概要については、階数は 5~14 階建、戸数は 25~63 戸、間取りは 1K と 1LDK が中心となっている。アパートについては、階数は 2 階建、戸数は 4~16 戸、間取りは 1LDK と 1K となっている。用地取得から建物の竣工までの期間は、アパート、戸建住宅が約 6 カ月、マンションが約 18 カ月である。

同社は、RC マンションを中心に累計約 60 棟（建設中を含む）の自社企画投資用不動産を企画、販売している。用地仕入のしやすさや、工期の短さに加え、2022 年 4 月に開始した不動産クラウドファンディング事業「KORYO F u n d i n g」（以下、クラウドファンディング事業）の商品ラインナップの強化にも繋がることから、今後は木造アパートにも注力する方針を示している。

仕入不動産商品においては、中古の戸建住宅や投資用マンション等を仕入れた後、リフォームやリノベーションを実施して販売するほか、住宅用地を仕入れた後、土地造成を施して販売している。

・仲介事業収益は、賃貸仲介手数料と売買仲介手数料によって構成されている。

仲介事業収益は、マンションやアパート等の賃貸不動産の賃貸仲介手数料と、主として住宅等の売買仲介手数料等によって構成されている。不動産管理事業の管理戸数が安定成長していることを受けて、賃貸仲介手数料は増加基調が続いている。一方、売買仲介手数料は、自社所有物件の販売棟数が多い時期には伸び悩む傾向が見られる。

・売上総利益では、仲介事業収益が不動産売上高を上回っている。

2022/9 期の売上高を見ると、不動産売上高 5,015 百万円、仲介事業収益 1,107 百万円と大きな格差が生じている。しかし、不動産売上高では、新築であれば土地の仕入れ費用と建設費が、中古であれば物件の仕入費用が売上原価に計上されるため、その売上総利益率は案件によ

ってばらつきがあるが、概ね 10%~20%にとどまっている。一方、仲介事業収益では売上原価がほとんどかからため、売上総利益では、仲介事業収益が不動産売上高を上回っている模様である。

◆ 不動産管理事業の柱は賃貸事業収益と管理事業収益

- ・賃貸事業収益は、自社所有不動産の賃貸収入、サブリース収入、コインパーキング事業運営収入等によって構成されている。

不動産管理事業の売上高は、賃貸事業収益と管理事業収益が柱となっているが、太陽光発電事業収益も含まれている。賃貸事業収益は、同社グループが所有する住宅等の不動産の賃貸収入や、同社グループが借上げた不動産の転貸（サブリース）収入、コインパーキング事業の運営収入によって構成されている。

自社所有不動産の賃貸収入には、竣工したレーガベーネシリーズ物件や仕入れた中古マンション等を売却（不動産売上高に計上）するまで、短期間だけ賃貸収入を得ている場合もあるため、物件の入れ替わりが多く、同収入は期によって変動する傾向がある。サブリースに関しても対象物件の入れ替わりによって収入が増減する傾向がある。

- ・自社所有賃貸用不動産の含み益は約 3 億円。

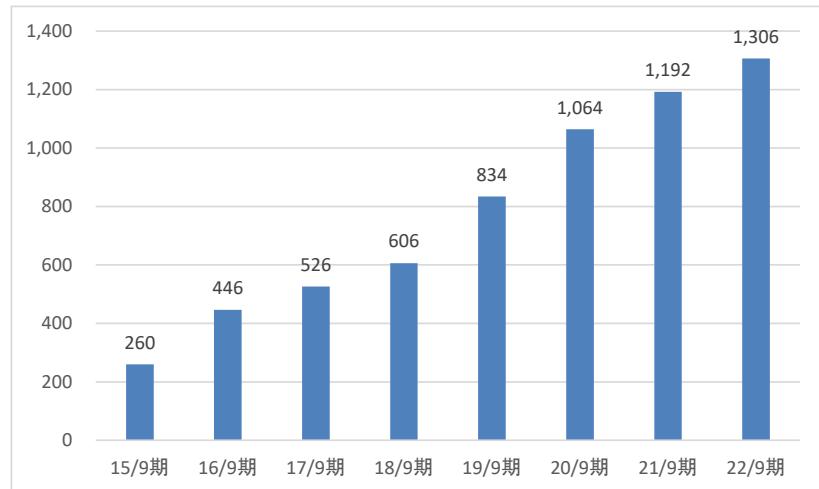
同社が所有する住宅やオフィスビル等の賃貸用不動産に関する情報開示によれば、2022/9 期末における貸借対照表計上額 2,447 百万円に對して、時価評価額は 2,772 百万円（税引前含み益 325 百万円）となっている。また、2022/9 期における自社保有物件の賃貸損益は 242 百万円となっている。

- ・近年はコインパーキング事業に注力している。

同社、近年、コインパーキング「ONE'S PARK」に注力しており、2022/9 期末の運営施設数は 55 カ所、運営台数は前期末比 114 台増の 1,306 台となっている（図表 2）。

【図表 2】コインパーキング運営台数の推移

（単位：台）



（注）各期末ベース

（出所）決算説明会資料に基づきアルファ・ワイン調査部作成

施設の立地は、水戸市に 42 カ所、日立市に 7 カ所、ひたちなか市に 2 カ所、つくば市、取手市、土浦市、東海村に各 1 カ所となっている。コインパーキング事業の運営収入は、運営台数の増加に伴い、近年拡大を続けている。コロナ禍の影響を受け、2020/9 期は売上総利益段階で損失を計上したが、2021/9 期には黒字に転換した。

2017 年に開始したコインランドリー事業については、採算の改善が見込めないと判断したため、2021/9 期第 4 四半期に設備を売却し、事業から撤退した。

- ・**管理事業収益は、管理物件の管理手数料収入や、更新料収入等によって構成されている。**

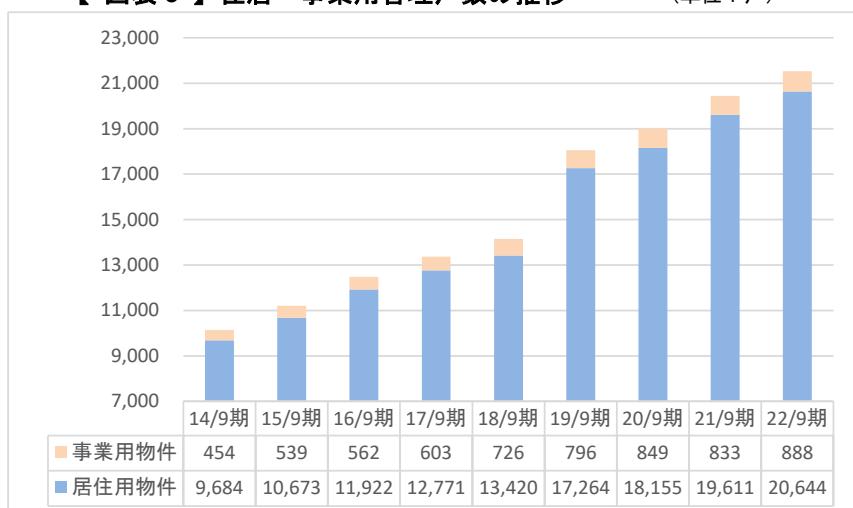
管理事業収益は、同社グループが管理する住宅や事業用物件、月極駐車場等に係る管理手数料収入や更新料収入、その他の各種手数料収入、ジャストサービスが行う保守メンテナンスや原状回復工事の売上高によって構成されている。同社は、賃貸不動産を所有するオーナーから賃貸不動産のプロパティマネジメント業務（賃料収納、契約更新、保守メンテナンス、入居者管理、解約清算等の業務）を受託し、管理手数料を受領している。

- ・**管理戸数は、毎年度着実に増加している。**

同社グループは、年間 1,000 戸の戸数純増を目標に管理戸数の積上げを目指している。住居・事業用物件を合計した管理戸数は、自社企画投資用不動産の竣工増と、他社が建設した中古物件の管理契約獲得により、2014/9 期末の 10,138 戸から 2022/9 期末には 21,532 戸へと毎年度着実に増加している（図表 3）。

【図表 3】住居・事業用管理戸数の推移

（単位：戸）



(注)各期末ベース、2019 年 3 月に約 3,000 戸を管理するKASUMICを買収

(出所)決算説明会資料に基づきアルファ・ワイン調査部作成

2022/9 期末における地域別内訳は、水戸 11,709 戸、つくば、土浦等の県南 4,183 戸、ひたちなか 2,983 戸、東海・日立 1,851 戸、東京 806 戸である。2021/9 期末の管理戸数の増加については、仲介業務委託契約を結ぶ大手顧客において、1,181 戸の管理契約を一括で締結したほか、同社と K A S U M I C の間で、物件数の計算方法に相違があったことから、計算方法を同社の方法に統一したことに伴い、466 戸減少したという特殊要因があった。特殊要因を除くと、2021/9 期末の管理戸数は前期末比 725 戸増であった。また、2022/9 期末における月極駐車場の管理台数は、前期末比 75 台増の 8,580 台であった。

管理事業収益は、管理戸数の積上げに伴う管理手数料の拡大により、増加基調で推移している。但し、更新料、各種手数料、原状回復工事売上高等は期によって増減するため、管理戸数の伸びと管理事業収益の伸びには格差が生じることもある。

・太陽光発電事業収益は比較的安定している。

太陽光発電事業では、茨城県各地に所有する太陽光発電設備「KORYO エコパワー」で売電事業を行っている。代表的な発電所の所在地（売電開始、または設備取得年月、パネル発電量）としては、水戸市高田町（15 年 12 月、2.28MW）、水戸市森戸町（16 年 6 月、1.37MW）、石岡市大砂（16 年 6 月、1.25MW）、笠間市（21 年 11 月、1.08MW）が挙げられる。太陽光発電事業収益は、下期に偏重する季節性があるが、通期で見ると比較的安定している。

◆ 効率性と健全性を確保しつつ、業績拡大を目指している

同社は、18 年 9 月の上場以降、10%以上の自己資本利益率と 30%以上の自己資本比率を維持するという「守り」の経営方針の下、財務の健全性や経営の効率性を確保しながら、業績の拡大を目指している。

・総資産が増加する中、自己資本比率は、2016/9 期末の 23%から 2022/9 期末には 35% に上昇した。

同社の自己資本利益率 (ROE) は、2017/9 期から 2022/9 期において、11.3%から 16.6%のレンジで推移した。一方、自己資本比率は、2016/9 期末の 23.3%から 2022/9 期末には 35.1%に上昇した。この期間、総資産は 6,590 百万円から 11,511 百万円に拡大したが、最も増加額が大きかったのは、将来、不動産売上高の売上原価として計上される販売用不動産と仕掛け販売用不動産（以下、棚卸資産）であり、2016/9 期末の 1,163 百万円から 2022/9 期末には 4,396 百万円に増加した。

その他、大きく増加した資産としては、住宅等の賃貸用不動産（2016/9 期末 1,606 百万円→2022/9 期末 2,447 百万円、貸借対照表では建物及び構築物と土地に計上されている）、現金及び預金（同 1,248 百万円→1,805 百万円）が挙げられる。なお、太陽光発電設備等が中心となっている機械装置及び運搬具については、減価償却の進捗により、

2016/9 期の 1,344 百万円から 2022/9 期には 1,050 百万円に減少した。

◆有利子負債は、自己資本に比べて小幅な増加にとどまっている。

2016/9 期末と 2022/9 期末を比較すると、自己資本は利益蓄積と公募増資等により、1,535 百万円から 4,043 百万円に増加した。一方、負債合計は 5,055 百万円から 7,465 百万円に増加した。有利子負債（リース債務を除く）は 3,189 百万円から 4,354 百万円に増加したものの、自己資本に比べて小幅な増加にとどまっている。増加額が大きかったその他の負債としては、預り金（2016/9 期末 493 百万円→2022/9 期末 1,045 百万円、管理戸数の増加による預り家賃の増加）が挙げられる。

◆営業キャッシュ・フローは、概ね黒字を確保している。

財務体質を意識した経営姿勢は、同社の営業キャッシュ・フローにも表れている。同社の様に不動産開発を行う会社の中には、経常利益を確保していても、その金額を上回る棚卸資産の増加等により、営業キャッシュ・フローがマイナスとなっている企業も存在する。同社においても、棚卸資産が大きく増加した 2018/9 期と 2022/9 期は、営業キャッシュ・フローが各々△25 百万円、△319 百万円となった。しかし、2016/9 期から 2022/9 期までの中、営業キャッシュ・フローがマイナスとなったのはその 2 期間だけであり、7 期間の累計額は 4,055 百万円と、同期間の経常利益の累計額 3,908 百万円を上回る水準を確保している。

◆フリー・キャッシュ・フローは、赤字の時期も見られる。

一方、営業キャッシュ・フローと投資キャッシュ・フローの合計額であるフリー・キャッシュ・フローを見てみると、同社の「攻め」の姿勢も感じられる。K A S U M I C の買収や、太陽光発電設備、賃貸不動産の取得等に伴い、2016/9 期（△1,127 百万円）、2018/9 期（△346 百万円）、2019/9 期（△206 百万円）、2022/9 期（△1,363 百万円）はマイナスとなっており、成長を目指した投資に意欲を見せている。

◆「攻め」と「守り」のバランスを重視している。

以上のことから、アルファ・ワイン調査部（以下、当調査部）では、成長に向けた投資という「攻め」と、効率性、健全性の確保という「守り」のバランスを重視していることが同社の特徴であると考えている。

◆連結従業員数は毎期着実に増加している。

連結従業員数は、2016/9 期末の 141 名から毎期着実に採用しており、2022/9 期末には 226 名に増加した。2022/9 期末における連結従業員数のセグメント別内訳は、不動産流通事業 142 名、不動産管理事業 52 名、全社（共通）32 名であった。同社は不動産関連資格の取得を推奨している。

2022 年 9 月末時点での主な有資格者数（連結）は、宅地建物取引士 146 名、2021 年に国家資格となった賃貸不動産経営管理士 70 名であった。

- 顧客は個人投資家、賃借人に分散しており、特定の不動産業者にも依存していない。

◆ 特定の業者や投資家には依存していない

同社は、主として個人投資家に投資用不動産を売却し、管理料、工事料等を受け取っているほか、入居者から仲介手数料収入や賃貸料収入を受領しているが、取引は分散しているため、特定個人との取引金額は通常小規模である。投資用不動産については、物件によって不動産ファンドや不動産業者に販売することもあるが、売上高の1割超えるケースは過去6期で3回にとどまっている。また、その相手先も同一ではなく、特定の不動産業者に対する依存は認められない。

◆ 自社企画投資用不動産販売後の様々な収益機会を追求

同社グループは、不動産流通事業と不動産管理事業を展開しているが、経営戦略の基軸は、自社企画投資用不動産の販売と、その後に得られる様々な収益機会を長期間に亘って享受することにある。

以下は、自社企画投資用不動産に係る同社グループの収益機会を、時間の経過に沿って並べたものである。

- (1) 自社企画投資用不動産を投資家（オーナー）に販売する（不動産売上高を計上）。
- (2) オーナーに代わり入居者（賃借人）を募集し、賃貸借契約を仲介する（賃貸仲介手数料収入を計上）。その後も入居者の退去（平均入居期間は約3年）に伴い、新たな入居者との契約を仲介する。
- (3) オーナーと管理委託契約を締結し、長期に亘って賃貸管理業務を実施する（毎月、管理手数料収入を計上するほか、2年毎の更新料収入を契約終了まで計上）。
- (4) 入居者の退去時に、原状回復工事やリフォーム工事等を状況に応じてオーナーに提案、実施する（内装工事売上高を計上）。

- 賃貸仲介手数料収入や内装工事売上高も、自社企画投資用不動産の販売後に得られる一種のストック型収益と捉えることも可能。

自社企画販売用不動産に係る不動産売上高、賃貸仲介手数料収入、内装工事売上高については、一般的にはフロー型収益に分類される。しかし、対象物件のオーナーが変わらない限り、同社グループとの取引関係は概ね維持されていることから、同社の場合、管理事業収益だけでなく、賃貸仲介手数料収入や内装工事売上高についても、数年毎に計上される一種のストック型収益と捉えることも可能と思われる。

また、自社企画投資用不動産の販売は、ストック型収益には該当しないが、同一オーナーに対するリピート販売も多く、顧客開拓という面では比較的の安定度が高い事業構造となっている。

- 不動産管理事業のセグメント利益率は不動産流通事業を大きく上回っている。

◆ 不動産管理事業は高利益率を確保している

22/9期において、セグメント利益率は、不動産管理事業（33.9%）が不動産流通事業（10.7%）を大きく上回っている（図表4）。

【図表4】セグメント別の収益構造（単位：百万円）

	不動産流通	不動産管理
売上高	6,452	2,260
セグメント利益	693	767
セグメント利益率	10.7%	33.9%
減価償却費	19	208
EBITDA	713	976
EBITDAマージン	11.1%	43.2%

(注)セグメント別売上高は外部顧客ベース、2022/9期

(出所)有価証券報告書に基づきアルファ・ワイン調査部作成

不動産流通事業においては、仲介事業収益では売上原価はほとんど生じないものの、利益率が低い不動産売上高が売上高の多くを占めているため、同事業の売上総利益率は34%程度にとどまっている。

一方、不動産管理事業には太陽光発電事業収益や賃貸事業収益のように減価償却費が売上原価に計上される事業が含まれているが、その他には大きな売上原価が発生しないため、同事業の売上総利益率は56%程度と高い水準にある。

- 売上総利益率の違いがセグメント利益率の格差に繋がっている。

両事業の販売費及び一般管理費（以下、販管費）は、人件費や広告宣伝費、地代家賃等によって構成されている。販管費率は、両事業共に概ね22～23%と同水準にあるため、売上総利益率の違いがセグメント利益率の格差に繋がっていると言えよう。

なお、セグメント利益に各事業の減価償却費を加算したEBITDAを基に、セグメント別EBITDAマージンを算出すると、不動産流通事業の11.1%に対し、不動産管理事業は43.2%と、格差は更に広がっている。2022/9期において、同社は賃貸不動産や太陽光発電設備に対する積極的な投資を実施しているが、EBITDAマージンが高い不動産管理事業への投資は、将来の利益成長に繋がるものと想定される。

3. 直近期の業績と今期の見通し

◆ 2022 年 9 月期業績

- 2022/9 期は 12%増収
32%営業増益。

2022/9 期の業績は、売上高が前期比 11.7%増の 8,713 百万円、営業利益は同 32.3%増の 794 百万円、経常利益は同 26.2%増の 794 百万円、親会社株主に帰属する当期純利益は同 26.0%増の 493 百万円であった（図表 5）。

【 図表 5 】 2022 年 9 月期の業績

（単位：百万円）

		21/9期			22/9期									
		上期	下期	通期	Q1	Q2	上期	増減率	Q3	Q4	下期	増減率	通期	増減率
売上高		4,117	3,681	7,799	1,708	2,266	3,974	-3.5%	3,419	1,319	4,738	28.7%	8,713	11.7%
売上総利益		1,640	1,566	3,206	747	971	1,718	4.8%	992	738	1,730	10.5%	3,449	7.6%
売上総利益率		39.8%	42.5%	41.1%	43.8%	42.9%	43.3%	-	29.0%	55.9%	36.5%	-	39.6%	-
販売費及び一般管理費	(対売上高比)	1,294	1,311	2,606	663	647	1,310	1.2%	668	676	1,344	2.5%	2,654	1.9%
営業利益	(対売上高比)	345	254	600	84	323	408	18.0%	324	61	386	51.8%	794	32.3%
営業利益率	(対売上高比)	8.4%	6.9%	7.7%	4.9%	14.3%	10.3%	-	9.5%	4.7%	8.1%	-	9.1%	-
経常利益	(対売上高比)	352	277	629	91	320	411	16.9%	319	63	382	38.0%	794	26.2%
純利益	(対売上高比)	235	155	391	59	214	274	16.3%	214	4	218	40.8%	493	26.0%
当期 (四半期)														
純利益	(対売上高比)	5.7%	4.2%	5.0%	3.5%	9.5%	6.9%	-	6.3%	0.3%	4.6%	-	5.7%	-

（注）2021/9 期の数値は遡及修正後

（出所）決算短信よりアルファ・ワイン調査部作成

- 売上高は 8.4%、営業利益は 25.2%、計画を上回った。

会社計画に対する達成率は、売上高 108.4%、営業利益 125.2%、経常利益 121.3%であった。売上高については、不動産管理事業は、収益認識基準の適用（159 百万円の減少要因）を織込んでいなかったため、168 百万円の計画未達となったものの、不動産売上高が計画を大幅に上回ったため、不動産流通事業が 841 百万円の計画超過となった。

営業（セグメント）利益については、売上高の計画超過に伴い、不動産流通事業が 128 百万円の計画超過となったほか、不動産管理事業も計画を 16 百万円上回った。不動産管理事業においては、収益認識基準の適用によるセグメント利益へのマイナス影響は 1 百万円にとどまったほか、費用が計画を下回った。

- 前期比では、売上高が 914 百万円、営業利益が 194 百万円増加した。

前期比では、売上高が 914 百万円、営業利益が 194 百万円増加した。売上総利益率は、利益率が低い不動産売上高の売上高比率が前期比 7.2%ポイント上昇したため、2021/9 期の 41.1%から 39.6%に低下した。

販管費は、2022/9 期末の従業員が前期末の 223 名から 226 名に増加し

アルファ・ワイン 企業調査レポート

香度住販 (3495 東証スタンダード)

発行日 : 2023/2/2

たこと等に伴い、給与手当（前期比 43 百万円増）、退職給付費用（同 11 百万円増）、賞与引当金繰入額（同 8 百万円増）等が増えたため、前期比 48 百万円（1.9%）増加した。販管費の伸びが増収率を下回ったため、販管費率は 2021/9 期の 33.4% から 30.5% に低下した。売上総利益率の悪化幅が販管費率の改善幅を上回った結果、営業利益率は前期の 7.7% から 9.1% に上昇した。

営業外収益では、受取保険金が前期の 21,313 千円から 2,708 千円に減少した一方、営業外費用では、支払利息が前期の 19,393 千円から 23,690 千円に増加した。結果、営業外収支の黒字幅は、前期の 29,433 千円から 501 千円に縮小した。

なお、K A S U M I C の合併関連費用（19 百万円）や太陽光発電設備（銅線）の盗難損失（29 百万円）等を計上したため、特別損失が 62 百万円発生した。

・不動産流通は 19% 増収、40% 増益。

セグメント別では、不動産流通事業は、売上高 6,452 百万円（前期比 18.5% 増）、セグメント利益 693 百万円（同 39.7% 増）となった（図表 6）。売上高の内訳では、不動産売上高が 5,015 百万円（同 27.7% 増）、仲介事業収益が 1,107 百万円（同 0.7% 減）、建設売上高が落ち込んだその他が 329 百万円（同 17.7% 減）であった。

【図表 6】2022 年 9 月期のセグメント別業績

（単位：百万円）

	セグメント	21/9期			22/9期									
		上期	下期	通期	Q1	Q2	上期	増減率	Q3	Q4	下期	増減率	通期	増減率
売上高		4,117	3,681	7,799	1,708	2,266	3,974	-3.5%	3,419	1,319	4,738	28.7%	8,713	11.7%
	不動産流通	2,943	2,500	5,444	1,146	1,741	2,888	-1.9%	2,821	743	3,564	42.6%	6,452	18.5%
	不動産管理	1,174	1,180	2,354	561	524	1,086	-7.5%	597	576	1,174	-0.5%	2,260	-4.0%
営業（セグメント） 利益		345	254	600	84	243	408	18.0%	324	61	386	51.8%	794	32.3%
	（対売上高比）	8.4%	6.9%	7.7%	4.9%	10.7%	10.3%	—	9.5%	4.7%	8.1%	—	9.1%	—
	不動産流通	296	200	496	99	284	383	29.4%	264	45	309	54.9%	693	39.7%
	（対売上高比）	10.1%	8.0%	9.1%	8.7%	16.3%	13.3%	—	9.4%	6.1%	8.7%	—	10.7%	—
	不動産管理	368	383	751	149	199	348	-5.4%	232	185	418	9.3%	767	2.1%
	（対売上高比）	31.4%	32.5%	31.9%	26.6%	37.9%	32.1%	—	39.0%	32.2%	35.6%	—	33.9%	—
	調整額	-318	-328	-647	-164	-159	-323	—	-173	-169	-342	—	-666	—

（注）セグメント別売上高は外部顧客ベース、2021/9 期の数値は遡及修正後
(出所)決算短信、四半期報告書よりアルファ・ワイン調査部作成

不動産売上高については、「レーガバーネ水戸白梅」等の自社企画投資用不動産 4 力所（RC1 棟、木造 3 力所 5 棟）や、大型物件であった東新橋の事業用ビル、中古の賃貸マンション等を売却したため、大幅な増加となった。

14/28

アルファ・ワイン企業調査レポート（以下、本レポート）は、掲載企業のご依頼によりアルファ・ワイン・キャピタル株式会社（以下、弊社）が企業内容の説明を目的に作成したもので、投資の勧説や推奨を意図したものではありません。本レポートに掲載された内容は作成日における情報に基づくものであり、予告なしに変更される場合があります。本レポートに掲載された情報の正確性・信頼性・完全性・妥当性・適合性について、いかなる表明・保証をするものではなく、一切の責任又は義務を負わないものとします。

弊社は、本レポートの配信に関して閲覧した投資家の皆様が本レポートを利用したこと、又は本レポートに依拠したことによる直接・間接の損失や逸失利益及び損害を含むいかなる結果についても責任を負いません。最終投資判断は投資家ご自身においてなされなければならず、投資に対する一切の責任は閲覧した投資家の皆様にあります。また、本件に関する知的所有権は弊社に帰属し、許可なく複製、転写、引用、翻訳等を行うことを禁じます。

仲介事業収益については、賃貸仲介手数料は、法人や自治体の人事異動の減少の影響や、人口が増えている県南エリアでの仲介可能物件の枯渇、新型コロナ感染症による来店客数の低迷等により、前期比で微減となった。一方、売買仲介手数料は、好調であった前期に対して微増にとどまった。

不動産流通事業のセグメント利益については、不動産売上高の拡大が増益要因となった。

なお、同社は、「販売用不動産及び固定資産に係る控除対象外消費税及び地方消費税の会計処理」を2022/9期第1四半期に変更した。同変更の遡及適用に伴い、2021/9期の同セグメント利益は2021年11月の公表値に比べ51百万円減少している。また、同社は、「報告セグメントの利益又は損失の測定方法」の変更に伴い、ファンドビジネスに係る費用について、全社費用から不動産流通事業の費用とする方法に変更している。当該変更により、2022/9期の同セグメント利益は従来の方法に比べて27百万円減少している。

・不動産管理は 4%減収、
2%増益。

不動産管理事業（外部顧客ベース）は、売上高2,260百万円（前期比4.0%減）、セグメント利益767百万円（同2.1%増）となった。売上高の内訳では、賃貸事業収益が917百万円（同12.6%減）、管理事業収益が1,079百万円（同2.5%増）、太陽光発電事業収益が263百万円（同4.7%増）であった。

賃貸事業収益については、収益認識基準の適用に伴い、サブリース契約の一部において、賃貸料を売上高、賃借料を売上原価に計上する方法から、賃貸料から賃借料を控除した金額を預り金で処理する方法に変更している。従来の方法と比較すると、売上高は159,502千円、売上原価は157,512千円、営業利益は1,989千円、それぞれ減少した。一方、流動資産が847千円減少し、預り金が1,142千円増加した。

自社所有不動産の賃貸収入については、2021/9期の物件売却の影響が2022/9期の前半に大きく影響したため、売上高、利益共に減少した。但し、期中に賃貸物件を取得したため、下期の売上高と利益は、前年同期及び上期と比較して増加した模様である。一方、コインパーキング事業（2021/9期はコインランドリー事業を含む）については、新型コロナ感染症の影響により、稼働率が低迷する時期もあったものの、前期の新規設置分の貢献等により、売上高が増加したほか、前期に実施したコインパーキング設備の一部の減損やコインランドリー事業からの撤退等により、大幅増益となった。

管理事業収益については、2022/9 期末の管理戸数が前期末の 20,444 戸から 21,532 戸に増加したことから、管理料収入は好調であったものの、内装工事の減少により、微増にとどまった。一方、太陽光発電については、2021 年 11 月に笠間市で中古の太陽光発電設備を取得したため、上期は二桁増収となった一方、太陽光発電設備の一部で盗難や故障があったため、下期は減収となった。

セグメント利益については、管理事業収益の増加とコインパーキング事業の収益性の改善により、小幅ながら増益を確保した。

全社費用等が含まれる調整額は、遡及修正された前期の 647 百万円から 666 百万円に若干増加した。

◆ 販売用不動産等の増加により、総資産は増加した。

2022/9 期末の総資産は、前期末の 9,564 百万円から 11,511 百万円に増加した。主な内訳としては、現金及び預金が前期末比 225 百万円減、仕掛販売用不動産が同 204 百万円減となったものの、販売用不動産が同 1,616 百万円増（新橋の事業用建物等）、有形固定資産が同 663 百万円増（守谷市の事業用物件や笠間市の中古太陽光発電設備の取得等）となった。期中に取得した仕掛販売用不動産の主な物件としては、東京都の自社企画投資用不動産用地（2 カ所）や千葉県柏市の宅地分譲用地等が挙げられる。

◆ 自己資本比率は前期末に比べ低下した。

2022/9 期末の負債合計は、前期末の 5,914 百万円から 7,465 百万円に増加した。物件取得のための借入金の調達に伴い、有利子負債が前期末比 1,118 百万円増加したことや、預り金が同 106 百万円増加したこと、契約負債（不動産売買契約の手付金）が 128 百万円計上されたこと等がその要因となった。

一方、自己資本は利益蓄積等により同 393 百万円増加したものの、負債の増加の影響が上回ったため、自己資本比率は前期末の 38.2%から 35.1%に低下した。但し、大型物件である新橋の事業用ビルは 2022 年 10 月に売却しているため、2023/9 期第 1 四半期末の自己資本比率は上昇しているものと推測される。

◆ 2023/9 期の会社予想は 2%増収、5%営業増益。

◆ 香陵住販の 2023 年 9 月期業績予想

2023/9 期予想について同社は、売上高 8,845 百万円（前期比 1.5%増）、営業利益 835 百万円（同 5.2%増）、経常利益 820 百万円（同 3.3%増）、親会社株主に帰属する当期純利益 572 百万円（同 16.1%増）を見込んでいる（図表 7）。

売上総利益率は前期の39.6%から39.5%への若干の低下を見込んでいる。利益率が低い不動産売上高の売上高比率の低下を想定しているものの、太陽光発電事業における減価償却費等のコスト増加の影響等により、不動産管理事業の利益率低下を想定しているためである。

【図表7】2023年9月期の会社計画

(単位:百万円)

		16/9期 実績	17/9期 実績	18/9期 実績	19/9期 実績	20/9期 実績	21/9期 実績	22/9期 実績	23/9期 計画	増減率
売上高		4,304	4,952	5,328	6,248	7,535	7,799	8,713	8,845	1.5%
売上総利益	売上総利益率	2,029	2,309	2,486	2,801	3,101	3,206	3,449	3,498	1.4%
販売費及び一般管理費	(対売上高比)	47.2%	46.6%	46.7%	44.8%	41.2%	41.1%	39.6%	39.5%	—
営業利益	(対売上高比)	1,598	1,863	1,945	2,223	2,539	2,606	2,654	2,663	0.3%
経常利益	(対売上高比)	37.1%	37.6%	36.5%	35.6%	33.7%	33.4%	30.5%	30.1%	—
親会社株主に帰属する当期純利益	(対売上高比)	431	445	540	577	561	600	794	835	5.2%
親会社株主に帰属する当期純利益	(対売上高比)	10.0%	9.0%	10.1%	9.3%	7.4%	7.7%	9.1%	9.4%	—
親会社株主に帰属する当期純利益	(対売上高比)	405	438	504	562	572	629	794	820	3.3%
親会社株主に帰属する当期純利益	(対売上高比)	9.4%	8.8%	9.5%	9.0%	7.6%	8.1%	9.1%	9.3%	—
親会社株主に帰属する当期純利益	(対売上高比)	231	277	327	371	385	391	493	572	16.1%
親会社株主に帰属する当期純利益	(対売上高比)	5.4%	5.6%	6.1%	5.9%	5.1%	5.0%	5.7%	6.5%	—

(注)2021/9期の数値は遡及修正後

(出所)決算短信、決算説明会資料よりアルファ・ワイン調査部作成

- 不動産流通は0.3%減収、2.6%増益を予想している。

一方、販管費については、減価償却費等の増加を想定しているため、前期比0.3%増を見込んでいる。

セグメント別では、不動産流通事業は、売上高6,432百万円（前期比0.3%減）、セグメント利益711百万円（同2.6%増）と見込んでいる（図表8）。売上高の内訳では、不動産売上高4,901百万円（同2%減）、仲介事業収益1,188百万円（同7%増）と予想している。

【図表8】2023年9月期のセグメント別計画

(単位:百万円)

	セグメント	16/9期 実績	17/9期 実績	18/9期 実績	19/9期 実績	20/9期 実績	21/9期 実績	22/9期 実績	23/9期 計画	増減率
売上高		4,304	4,952	5,328	6,248	7,535	7,799	8,713	8,845	1.5%
不動産流通		2,601	3,156	3,518	4,189	5,265	5,444	6,452	6,432	-0.3%
不動産管理		1,703	1,795	1,809	2,059	2,270	2,354	2,260	2,413	6.8%
営業(セグメント)利益	(対売上高比)	431	445	540	577	561	600	794	835	5.2%
不動産流通	(対売上高比)	12.2%	14.1%	11.4%	11.5%	10.2%	9.1%	10.7%	11.1%	—
不動産管理	(対売上高比)	23.8%	24.5%	31.5%	30.8%	28.4%	31.9%	33.9%	31.9%	—
調整額		-291	-437	-430	-540	-619	-647	-666	-646	—

(注)セグメント別売上高は外部顧客ベース、2021/9期の数値は遡及修正後

(出所)決算短信、決算説明会資料よりアルファ・ワイン調査部作成

アルファ・ワイン 企業調査レポート

香度住販 (3495 東証スタンダード)

発行日 : 2023/2/2

不動産売上高としては、10月に新橋の事業用建物の売却が完了している（売却額は2023/9期予想売上高の10%以上）ほか、自社企画投資用不動産の木造アパート14棟等の売却を計画している（図表9）。

【図表9】自社企画投資用不動産のプロジェクト進捗状況

	物件名	所在地	竣工（予定）時期	物件概要	戸数	現況または予定
完 成 済	レーガーネ右羽	茨城県土浦市	2021年10月	木造2階建アパート	8戸	2022/9期1Qより賃貸中
	レーガーネみどりの東	茨城県つくば市	2022年8月	木造2階建アパート	2棟12戸	2023/9期1Q売却済
	レーガーネ田彦Ⅱ	茨城県ひたちなか市	2022年10月	木造2階建アパート	6戸	2023/9期1Q売却済
建設 中	レーガーネ東赤塚	茨城県水戸市	2023年1月（予定）	木造2階建アパート	4戸	
	レーガーネ袴塚	茨城県水戸市	2023年1月（予定）	木造2階建アパート	8戸	
	レーガーネ金沢町	茨城県日立市	2023年2月（予定）	木造2階建アパート	2棟12戸	
	レーガーネ金町	茨城県水戸市	2023年2月（予定）	木造2階建アパート	2棟10戸	
	レーガーネ久慈Ⅱ	茨城県日立市	2023年3月（予定）	木造2階建アパート	8戸	
	レーガーネ勝田本町Ⅰ	茨城県ひたちなか市	2023年3月（予定）	木造2階建アパート	14戸	
	レーガーネ勝田本町Ⅱ	茨城県ひたちなか市	2023年3月（予定）	木造2階建アパート	12戸	
	レーガーネ水戸城南	茨城県水戸市	2023年4月（予定）	木造2階建アパート	8戸	
建築 準備 中	レーガーネ森山町Ⅰ	茨城県日立市	2023年6月（予定）	木造2階建アパート	6戸	
	レーガーネ日立城南	茨城県日立市	2023年5月（予定）	木造2階建アパート	2棟12戸	2023年2月着工予定
	レーガーネ堀口	茨城県ひたちなか市	2023年7月（予定）	木造2階建アパート	2棟10戸	2023年2月着工予定
	レーガーネ勝田泉町	茨城県ひたちなか市	2023年8月（予定）	木造2階建アパート	10戸	2023年2月着工予定
	レーガーネ日立城南	茨城県日立市	2023年8月（予定）	木造2階建アパート	2棟12戸	2023年2月着工予定
	レーガーネ中村南	茨城県土浦市	2023年9月（予定）	木造2階建アパート	2棟10戸	2023年3月着工予定
	レーガーネ川尻町	茨城県日立市	2023年9月（予定）	木造2階建アパート	2棟10戸	2023年3月着工予定
	レーガーネ中里	東京都北区	未定	RC10階建マンション	18戸	解体済、着工待ち
	レーガーネ東上野	東京都台東区	未定	鉄骨9階建事業用ビル	9戸	解体済、着工待ち
企 画 中	レーガーネ東大島	茨城県ひたちなか市	未定	木造2階建アパート	12戸	
	レーガーネ金沢町Ⅱ	茨城県日立市	未定	木造2階建アパート	6戸	
	レーガーネ真鍋	茨城県土浦市	未定	木造2階建アパート	2棟12戸	
	茨城県水戸市・…桜川、河和田 茨城県ひたちなか市・田彦 茨城県日立市・…森山町Ⅱ 茨城県土浦市・…小松					

(注)2022年12月末時点

(出所)決算説明資料、会社リリースよりアルファ・ワイン調査部作成

建設準備中のレーガーネシリーズの大型案件としては、東京都北区のRC10階建マンション「レーガーネ中里」と、東京都台東区の鉄骨9階建事業用ビル「レーガーネ東上野」が挙げられており、今後の進捗が注目される。

仲介事業収益については、KASUMI Cの吸収合併に伴い、県南エリアでの仲介を強化する方針を掲げている。

不動産流通事業のセグメント利益率の改善を見込んでいるのは、利益率が高い仲介事業収益の売上高構成比の上昇を想定しているためである。

・不動産管理は6.8%増収、0.5%増益を予想している。

不動産管理事業は、売上高2,413百万円（前期比6.8%増）、セグメント利益771百万円（同0.5%増）と見込んでいる。売上高の内訳では、

18/28

アルファ・ワイン企業調査レポート（以下、本レポート）は、掲載企業のご依頼によりアルファ・ワイン・キャピタル株式会社（以下、弊社）が企業内容の説明を目的に作成したもので、投資の勧説や推奨を意図したものではありません。本レポートに掲載された内容は作成日における情報に基づくものであり、予告なしに変更される場合があります。本レポートに掲載された情報の正確性・信頼性・完全性・妥当性・適合性について、いかなる表明・保証をするものではなく、一切の責任又は義務を負わないものとします。

弊社は、本レポートの配信に関して閲覧した投資家の皆様が本レポートを利用したこと、又は本レポートに依拠したことによる直接・間接の損失や逸失利益及び損害を含むいかなる結果についても責任を負いません。最終投資判断は投資家ご自身においてなされなければならず、投資に対する一切の責任は閲覧した投資家の皆様にあります。また、本件に関する知的所有権は弊社に帰属し、許可なく複製、転写、引用、翻訳等を行うことを禁じます。

アルファ・ワイン 企業調査レポート

香度住販 (3495 東証スタンダード)

発行日 : 2023/2/2

賃貸事業収益 1,010 百万円（同 10%増）、管理事業収益 1,112 百万円（同 3%増）と予想している。

賃貸事業収益については、2022/9 期に賃貸不動産の取得が進んだことから、自社所有不動産の賃貸収入が大幅に増加すると見込んでいる。コインパーキング事業も、前期開設分に加え、当期に開設を予定する駐車場の貢献等に伴い、増収を見込んでいる。

管理事業収益については、2023/9 期末の管理戸数を前期末比 1,008 戸増の 22,540 戸と想定して、管理手数料を中心とした増収を計画している。

不動産管理事業のセグメント利益率の低下を見込んでいるのは、太陽光発電事業での減価償却費の増加や、コインパーキング事業で新規仮設費用の増加等を見込んでいるためである。

調整額については、K A S U M I C の吸収合併に伴い、全社費用の一部を各セグメントに振替える方針となったため、前期比 20 百万円減の 646 百万円と見込んでいる。

19/28

アルファ・ワイン企業調査レポート(以下、本レポート)は、掲載企業のご依頼によりアルファ・ワイン・キャピタル株式会社(以下、弊社)が企業内容の説明を目的に作成したもので、投資の勧誘や推奨を意図したものではありません。本レポートに掲載された内容は作成日における情報に基づくものであり、予告なしに変更される場合があります。本レポートに掲載された情報の正確性・信頼性・完全性・妥当性・適合性について、いかなる表明・保証をするものではなく、一切の責任又は義務を負わないものとします。

弊社は、本レポートの配信に関して閲覧した投資家の皆様が本レポートを利用したこと、又は本レポートに依拠したことによる直接・間接の損失や逸失利益及び損害を含むいかなる結果についても責任を負いません。最終投資判断は投資家ご自身においてなされなければならず、投資に対する一切の責任は閲覧した投資家の皆様にあります。また、本件に関する知的所有権は弊社に帰属し、許可なく複製、転写、引用、翻訳等を行うことを禁じます。

4. 成長戦略と業績見通し

◆ 香陵住販の成長戦略

- 2027/9 期において、売上高 100 億円以上、営業利益 8 億円以上を目指す中期計画を公表している。

同社は、2027/9 期を最終年度とする中期計画「KORYO2027」を公表している。2027/9 期業績の数値目標は、売上高 100 億円以上、営業利益 8 億円以上である。営業利益率 8%以上を維持しつつ、売上高を年率 5%のペースで成長させることを目指している。

同社は、効率性と健全性を確保しつつ、安定的かつ継続的な成長を目指しており、中期計画方針として以下の点を掲げている。

- 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
- 継続可能な収益の積上げにより、利益率の向上に取り組む
- 配当性向 30%を目標に増配を続ける
- 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

中期計画達成のための取り組みとしては、以下の 3 点を挙げている。

①自社企画投資用不動産「レーガベーネ」シリーズの 2022/9 期から 2027/9 期までの竣工棟数として、RC マンション 12 棟、木造アパート 99 棟を目標とする。

②既存店舗の魅力を向上させると共に、2022/9 期から 2027/9 期までに 6 店舗の出店を目標として、顧客の利便性を追求し、管理戸数・仲介件数の確実な増加を実現する。2022/9 期に県南エリアで開設を目指していた店舗については計画が見直され、現在の出店計画は未定となっている。

③「KORYO F und ing」を収益事業として確立させ、ノウハウの蓄積やコンスタントなファンド組成を実現する。

2022/9 期末での進捗状況を見ると、レーガベーネシリーズの竣工では、RC マンション 1 棟（進捗率 8.3%）、木造マンション 5 棟（同 5.1%）であった。「KORYO F und ing」では、2022 年 4 月から 11 月までに第 4 号ファンドまでを募集し、いずれも即日で 100%を上回る応募を集めた。

その他の具体的な数値目標としては、以下の点を挙げている。

- 年間管理戸数増加目標を 1,000 戸とする。
- 自己資本比率は 30%台を維持しつつ、将来的には 40%を目指す。
- 自己資本利益率（ROE）は 10%以上を維持する。

- 2023/9期の当調査部の予想は、2%増収、7%営業増益。

◆ アルファ・ワイン調査部の2023年9月期業績予想

当調査部は、2022/9期実績及び、同社の施策を踏まえ、2023/9期業績を、売上高 8,907 百万円（前期比 2.2%増）、営業利益 846 百万円（同 6.5%増）、経常利益 824 百万円（同 3.7%増）、親会社株主に帰属する当期純利益 574 百万円（同 16.5%増）と予想する（図表 10）。

【図表 10】中期業績予想

(単位：百万円)

決算期		22/9期実績	23/9期E	24/9期E	25/9期E
売上高		8,713	8,907	9,076	9,227
	不動産流通	6,452	6,483	6,558	6,628
	不動産管理	2,260	2,424	2,518	2,599
営業（セグメント）利益		794	846	883	913
	(対売上高比率)	9.1%	9.5%	9.7%	9.9%
	不動産流通	693	718	729	737
経常利益	(対売上高比率)	10.7%	11.1%	11.1%	11.1%
	不動産管理	767	774	812	846
	(対売上高比率)	33.9%	31.9%	32.3%	32.6%
調整額		-666	-646	-658	-670
親会社株主に帰属する当期純利益		794	824	858	887
	(対売上高比率)	9.1%	9.3%	9.5%	9.6%
（注）セグメント別売上高は外部顧客ベース (出所)決算短信よりアルファ・ワイン調査部作成					

- 不動産流通は、1%増収、4%増益と予想した。

セグメント別では、不動産流通事業は売上高 6,483 百万円（前期比 0.5%増、会社計画は 6,432 百万円）、セグメント利益 718 百万円（同 3.6%増、同 711 百万円）と予想した。

- 不動産売上高は 1%減収、仲介事業収益は 7%増収と予想した。

不動産売上高は 4,950 百万円（前期比 1.3%減、会社計画は 4,901 百万円）と予想した。新築物件については会社計画通りと考えたものの、例年、中古物件の売却が計画を上回る傾向にあることから、会社計画はやや保守的と考えた。一方、仲介事業収益は、K A S U M I C の吸収合併に伴い、県南エリアでの営業が強化されると考え、1,189 百万円（同 7.4%増、同 1,188 百万円）と予想した。その他の売上高は、会社計画並みの 344 百万円（同 4.4%増、同 343 百万円）と予想した。

売上高は会社計画を 51 百万円上回ると予想した一方、不動産売上高の利益率の低さを考慮して、セグメント利益については、会社計画に対する超過額が 7 百万円にとどまる予想した。

- 不動産管理は、7%増収、3%営業増益と予想した。

不動産管理事業は売上高 2,424 百万円（前期比 7.2%増、会社計画は 2,413 百万円）、セグメント利益 774 百万円（同 3.0%増、同 771 百万円）と予想した。

円) と予想した。

- ・賃貸事業収益は 11%増収、管理事業収益は 4%増収、太陽光発電事業収益は 6%増収と予想した。

賃貸事業収益は、自社所有不動産の賃貸収入とコインパーキング事業が大幅に増加すると考え、1,021 百万円（前期比 11.3%増、会社計画は 1,010 百万円）と予想した。一方、管理事業収益は、管理戸数が年間約 1,000 戸増加するという前提を置き、1,124 百万円（同 4.1%増、同 1,112 百万円）と予想した。太陽光発電事業収益は、前期に発生した盗難や故障による影響が軽減すると考え、279 百万円（同 6.0%増、同 289 百万円）と予想した。

利益率が高い管理事業収益と賃貸事業収益の売上高が会社予想を上回ると考えたことから、セグメント利益の会社計画は若干保守的と考えた。

調整額は会社計画と同額の 646 百万円と予想した。

◆ アルファ・ワイン調査部の中期業績予想

- ・2024/9 期の当調査部の予想は、2%増収、4%営業増益。

2024/9 期については、新型コロナ感染症による悪影響の一巡や、新規店舗 1 店開設を前提に、売上高 9,076 百万円（前期比 1.9%増）、営業利益 883 百万円（同 4.4%増）と予想した。

- ・不動産流通は、1%増収、2%増益と予想した。

セグメント別では、不動産流通事業は売上高 6,558 百万円（前期比 1.2%増）、セグメント利益 729 百万円（同 1.5%増）と予想した。

- ・不動産売上高は前期比横ばい、仲介事業収益は 5%増収と予想した。

不動産売上高は 4,950 百万円（前期比横ばい）と予想した。大型物件と見られるレーガベーネ中里やレーガベーネ東上野等の売却を織り込み、高水準であった 2023/9 期並みの売上高を確保すると考えた。一方、仲介事業収益は、新型コロナ感染症の影響が軽減することを前提に、1,249 百万円（同 5.0%増）と予想した。

- ・不動産管理は、4%増収、5%営業増益と予想した。

セグメント利益率については前期比横ばいと予想した。利益率が高い仲介事業収益の売上高比率の上昇を見込んだものの、新規出店の影響等により、販管費の伸びが売上総利益の伸びと同程度になると見込んだためである。

- ・賃貸事業収益は 3%増収、管理事業収益は 4%増収と予想した。

不動産管理事業は売上高 2,518 百万円（前期比 3.9%増）、セグメント利益 812 百万円（同 4.9%増）と予想した。

賃貸事業収益は 1,053 百万円（前期比 3.1%増）と予想した。主として、新規開設の増加や、コロナ禍で低下した稼働率の正常化により、コインパーキング事業が拡大すると考えた。一方、管理事業収益は、新規出店効果等から、管理戸数が年間約 900 戸増加するという前提を置き、

1,167 百万円（同 3.8%増）と予想した。

管理事業収益の拡大に加え、コインパーキング事業の稼働率の改善や、減価償却費負担の軽減に伴う太陽光発電事業の利益率の回復により、セグメント利益の増加を見込んだ。売上総利益の伸びが、新規出店等による販管費の伸びを上回ると考え、利益率は前期比 0.4%ポイント改善すると予想した。

調整額は前期比 12 百万円増の 658 百万円と予想した。

・2025/9 期の当調整部の予想は、2%増収、3%営業増益。

・不動産流通は、1%増収、1%増益と予想した。

・不動産売上高は前期比横ばい、仲介事業収益は5%増収と予想した。

・不動産管理は、3%増収、4%営業増益と予想した。

・賃貸事業収益、管理事業収益共に、4%増収と予想した。

2025/9 期については、新規店舗 1 店開設を前提に、売上高 9,227 百万円（前期比 1.7%増）、営業利益 913 百万円（同 3.4%増）と予想した。

セグメント別では、不動産流通事業は売上高 6,628 百万円（前期比 1.1%増）、セグメント利益 737 百万円（同 1.1%増）と予想した。

不動産売上高は 4,950 百万円（前期比横ばい）と予想した。現時点では 2025/9 期に売却予定の大型物件は公表されていないものの、過去の実績から、1~2 棟の大型物件を売却して前期並みの売上高を維持すると想定した。一方、仲介事業収益は 1,305 百万円（同 4.5%増）と予想した。管理戸数の積上げに伴い、賃貸仲介件数が増加すると考えた。

セグメント利益率については、売上総利益率が高い仲介事業収益の売上高比率の上昇を見込んだものの、新規出店の影響等により、販管費の伸びが売上総利益の伸びと同程度になると見込んだためである。

不動産管理事業は売上高 2,599 百万円（前期比 3.2%増）、セグメント利益 846 百万円（同 4.2%増）と予想した。

賃貸事業収益は 1,090 百万円（前期比 3.5%増）と予想した。コインパーキング事業について、新規開設の増加を想定した。一方、管理事業収益は、管理戸数が年間約 800 戸増加するという前提を置き、1,211 百万円（同 3.8%増）と予想した。

管理事業収益の拡大に加え、コインパーキング事業の稼働率の改善や、減価償却費負担の軽減に伴う太陽光発電事業の利益率の改善による影響が、新規出店による販管費の増加の影響を上回ると想定し、セグメント利益率は前期の 32.3%から 32.6%への改善を予想した。

調整額は前期比 12 百万円増の 670 百万円と予想した。

5. SDGsへの取り組み

◆ 基本方針

同社の SDGsへの取り組みに関する基本方針は図表 11 の通りである。

【図表 11】SDGsへの取り組みの基本方針

SDGs項目	取り組み内容
事業展開による貢献	<p>①総合不動産会社として、多様性のあるまちづくりに寄与し、快適な居住空間を提供し続ける</p> <ul style="list-style-type: none"> ・不動産における多様な「柱」により、地域の方々を含むステークホルダーの福利に継続して貢献する ・不動産売買、賃貸管理、リフォーム・リノベーション、土地の有効活用、収益不動産コンサルティング…
	<p>②「太陽光発電システム」(KORYOエコパワー)の継続的な運営・拡大により、持続可能なエネルギー供給に寄与する。また、太陽光発電の利用促進を目指す</p> <ul style="list-style-type: none"> ・太陽光発電システム「KORYOエコパワー」の継続と拡大 ・アパート・マンション・店舗などの未利用スペースの有効活用により太陽光発電を促進
企業活動による貢献	<p>③社内における環境改善を行い、環境保全に寄与する</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「茨城エコ事業所」登録を継続、環境にやさしい取り組みを実践 ・社用車のエコカー（ハイブリッド、EV）化を進め、2025年までに100%エコカーを目指す
	<p>④性別・年齢・障がい・人種・民族などに関わりなく活躍できる職場環境を醸成することで、働く私たちの幸福No.1企業を目指す</p> <ul style="list-style-type: none"> ・職場環境改善策および新たな働き方の検討 ・性別に関わりなく活躍することができるキャリアパスを構築 ・能力開発を目的としたジョブローテーションを実施する

(出所) 香陵住販決算説明資料

◆ 実施状況

同社の SDGsへの取り組みに関する近年の実施状況としては、以下の 3 点が挙げられる。

- 1) KORYO エコパワーへの取り組み～2020年10月に那珂市で新たに開始したほか、2021年11月には笠間市の中古設備（4カ所目のメガソーラー）を取得した。今後、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方針である。
- 2) 社用車のエコカー化～2022年9月末時点で、社用車129台のうち、エコカーは69台（EV2台、HV67台）、エコカー率53%となった。
- 3) 「茨城エコ事業」の登録認定～同社は、2020年10月7日に、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ある「茨城エコ事業所」に認定された。
- 4) 「いばらき健康経営推進事業所」の登録認定～同社は、従業員の健康に配慮した取組みを実施している「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いる。

6. アナリストの視点

◆ SWOT 分析

同社の SWOT 分析を図表 12 に列挙した。

【 図表 12 】SWOT 分析

強み (Strength)	<ul style="list-style-type: none">物件の販売、賃貸借の仲介、物件の管理、賃貸契約の更新、原状回復工事等多様な収益機会を持っていること茨城県本社の不動産会社として最大級の管理戸数や賃貸仲介件数を誇ること賃貸住宅等の管理事業や、賃貸事業、太陽光発電事業等の安定収益基盤を持つこと毎年度700戸以上の管理戸数を増やす営業力を有していること
弱み (Weakness)	<ul style="list-style-type: none">大手不動産会社に比べて総合力で劣ること茨城県内でもつくば市等の県南エリアでの市場シェアが相対的に低いこと連結子会社の収益規模が小さいこと
機会 (Opportunity)	<ul style="list-style-type: none">拠点網の拡充や、自社企画投資用不動産の建設強化等による管理戸数の更なる拡大事業投資やM&Aを通じた新たな収益基盤の獲得原状回復工事やリフォーム工事の自社請負強化等による管理戸数1戸当たりの収益の拡大不動産クラウドファンディング事業の収益化
脅威 (Threat)	<ul style="list-style-type: none">金融経済状況の大幅な落込み等により、自社及び投資家の資金調達環境が悪化すること茨城県内での大規模な災害の発生

(出所) アルファ・ワイン調査部

図表 12 に挙げた強みを補足すると、同社は、投資用不動産の販売を通じて獲得したオーナーから、長期間に亘って収益を獲得することを志向し、高額品特有の売切りモデルではなく、継続収入を得る収益モデルの構築を目指してきた。そのため、自社企画投資用不動産の販売においては、投資家が求める投資利回りの確保が期待できる立地や建設コストにこだわっており、目標とする利回りが見込めない物件には手を出さない姿勢を採っている。当調査部では、このような同社の経営姿勢を高く評価している。

弱みを補足すると、同社は、つくば市等の県南エリアの強化を目的に K A S U M I C を 2019 年に子会社化したが、県南エリアでの持続的な成長力はまだ高まったとは言えない。しかし、2022 年 10 月に実施された吸収合併により、同社が K A S U M I C の店舗が持つ潜在力を引き出せれば、弱みが強みに転化する可能性もある。

また、機会を補足すると、新事業のクラウドファンディング事業は、対象物件の多様化による成長力の向上に寄与するだけでなく、1 棟売りの自社企画投資用不動産の販売の多寡による業績変動リスクの軽減や、顧客層の拡大にも繋がると見られることから、着実な取り組みが期待される。

◆ 株主還元

同社は、株主への利益還元を経営の重要課題と位置付け、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という基本方針を掲げている。配当性向については30%以上を当面の目標としている。

- 2023/9 期配当の会社予想は 8.0 円 増配の 80.0 円。

一株当たり配当金については、2021/9 期は年 64.0 円（普通配当 54.0 円、創立 40 周年記念配当 10.0 円、配当性向 21.7%）、2022/9 期は年 72.0 円（全額普通配当、同 19.6%）を実施した。2023/9 期について、同社は年 80.0 円の普通配当（同 18.8%）を予想している。当調査部は配当について、同社の配当に関する基本方針、目標配当性向、目標 ROE 等に基づいて、2023/9 期は年 80.0 円、2024/9 期は年 88.0 円、2025/9 期は年 96.0 円と予想する。

◆ 株価の推移、株価に影響を与えるファクター

要約のページ（P2、図表 C）に、同社の過去 1 年間の株価、及び対 TOPIX 相対株価を掲げている。同社株価は、2022 年 2 月上旬から中旬までは 1,900～2,000 円のレンジで推移していた。ロシアによるウクライナ侵攻を受けて、株式市場が不安定となると、4 月に掛けて同社株価の変動レンジは 1,700～1,900 円に切り下がった。5 月中旬には国内外の株式市場が下落する中、同社株価も 5 月 10 日に期中安値となる 1,600 円を付けた。その後、株式市場がやや落ち着きを見せると同社株価も下値を切り上げる展開となり、8 月上旬に好調な第 3 四半期決算と増配が発表されると、株価は 2,100 円の高値を付けた。

11 月 14 日に 2022/9 期決算が発表され、前期比 12% 増収、32% 営業増益であったことが伝わったが、株価は大きな変動を見せなかった。2023 年 1 月に入ると、バリューチ株に対する人気が高まる中、同社株価も上昇し、1 月 30 日には期中高値となる 2,455 円を付けた。

今後の株価に影響を与えるファクターとしては、同社による決算及び各種リリースの発表や、株式市場動向、国内、特に茨城県の景気動向、不動産業界の動向、新型コロナ感染症の行方等が挙げられる。同社は、2023/9 期予想で 18.8% となっている配当性向を将来的には 30% 以上に引き上げたいとしている。堅調な業績と健全な財務体質を維持しつつ、大幅な増配を発表した場合は、現在 3.3% 程度である配当利回りが更に上昇することで投資家の注目が高まり、株価の上昇に繋がる可能性があると思われる。

◆ バリュエーション比較

同社は、様々な事業を手掛けており、同じ様な事業構成を持つ上場不動産会社は見当たらない。当調査部では、ある程度類似した事業構成を持つ、以下の企業と同社の間で主要なバリュエーションを比較した。当調査部が類似企業として選定した企業は、不動産管理事業や不動産仲介事業等を始め、幅広い事業を全国で展開するスターツコーポレーション（東証プライム 8850）、京都府を中心に不動産管理事業と不動産賃貸事業を展開する長栄（東証スタンダード 2993）、東京都の城南エリアを中心に投資用不動産の販売や管理を行うフェイスネットワーク（東証プライム 3489）である（図表 13）。

【図表 13】バリュエーション比較

社名	香陵住販	スターツ コーポレーション	長栄	フェイス ネットワーク
コード	3495	8850	2993	3489
実績決算期	2022/9期	2022/3期	2022/3期	2022/3期
株価（円）	2,454	2,541	1,817	1,373
時価総額（百万円）	3,308	137,209	8,128	6,838
予想PER（倍）	5.8	6.5	7.0	4.5
実績PBR（倍）	0.8	1.0	0.9	1.2
予想配当利回り（%）	3.3	3.4	4.4	6.1

(注) 株価は 1 月 27 日時点、予想 PER、予想配当利回りの算出ベースとなる EPS、DPS は直近の会社予想

(出所) 各社の決算短信、IR ニュース、株価データよりアルファ・ワイン調査部作成

スターツコーポレーションは、売上高、経常利益等で他社を大きく上回っているため、時価総額が大きく、予想 PER と実績 PBR が相対的に高い。フェイスネットワークは、予想 PER と配当利回りでは魅力的であるものの、実績 PBR が 4 社の中で最も高いのが気になる。長栄は、4 社中、予想配当利回りが 2 番目に高いが、予想 PER が最も高くなっている。

同社は、時価総額は最も小さいものの、実績 PBR が最も低いほか、予想 PER も 2 番目に低いため、バリュエーション比較では 4 社の中で相対的に魅力的であると言えよう。

ディスクレーマー

アルファ・ワイン企業調査レポート（以下、本レポート）は、掲載企業のご依頼によりアルファ・ワイン・キャピタル株式会社（以下、弊社）が作成したものです。

本レポートは、投資の勧誘や推奨を意図したものではありません。弊社は投資家の皆様が本レポートを利用したこと、又は本レポートに依拠したことによる直接・間接の損失や逸失利益及び損害を含むいかなる結果についても一切責任を負いません。最終投資判断は投資家ご自身においてなされなければならず、投資に対する一切の責任は閲覧した投資家の皆様にあります。

本レポートの内容は、一般に入手可能な公開情報や事実に基づき、アナリストの取材等を経て分析し、客觀性・中立性を重視した上で作成されたものです。また、会社による予想及び判断と、弊社による予想及び判断を区分し、記載するように努めております。

本レポートに掲載された内容は、作成日における情報に基づくものであり、予告なしに変更される場合があります。本レポートに掲載された情報の正確性・信頼性・完全性・妥当性・適合性について、いかなる表明・保証をするものではなく、一切の責任又は義務を弊社は負わないものとします。

本レポートの著作権は、弊社に帰属し許可なく、複製、転写、引用、翻訳等を行うことを禁じます。弊社、及び本レポートの作成者等の従事者が、掲載企業の有価証券を既に保有していること、あるいは今後において当該有価証券の売買を行う可能性があります。

本レポートについてのお問い合わせは、電子メール【info@awincap.com】にてお願いいたします。但し、お問い合わせに対し、弊社、及び本レポート作成者は、返信等の連絡をする義務は負いません。