

# 会社説明会



福証 IR フェア  
2018年2月14日



株式会社

東武住販

証券コード 3297



# テレビコマーシャル放映中

マスコットキャラクター  
ホービス





# 会社説明会

## 目次

- I. 会社概要及び主力事業
- II. 平成30年5月期第2四半期  
決算の概要
- III. 平成30年5月期業績予想  
と中長期の展開

(ご参考) リフォーム事例



# 目次

- I. 会社概要及び主力事業**
- II. 平成30年5月期第2四半期  
決算の概要
- III. 平成30年5月期業績予想  
と中長期の展開

(ご参考) リフォーム事例



# 会社概要

**商号** 株式会社東武住販 (Toubujyuhan Co., Ltd.)

**設立** 昭和59年9月

**代表者** 荻野 利浩

**本社** 山口県下関市岬之町1-1番46号

**支店**

- 【広島県】 広島安佐南店
- 【山口県】 周南店、山口店、宇部店、おのだサンパーク店  
新下関店
- 【福岡県】 福岡支社、北九州門司店、北九州小倉店  
北九州八幡店、飯塚店、赤間駅南口店、  
千早駅前店、福岡南店、JR久留米駅前店
- 【佐賀県】 佐賀駅店
- 【大分県】 大分店

**資本金** 3億288万円

**上場市場** 東京証券取引所 J A S D A Q (スタンダード)  
福岡証券取引所 Q - B o a r d

**証券コード** 3297

**決算期** 5月

**従業員** 129名

**株主数** 2,759名 (単元株主数)

**事業内容** 不動産売買事業、不動産賃貸事業、不動産関連事業、その他事業



# 沿革

昭和59年9月

有限会社東武住販を設立

平成元年8月

株式会社東武住販に組織変更

平成7年11月

大臣から宅地建物取引業免許を取得 ⇒ 福岡県へ進出（多店舗展開へ）

平成8年12月

携帯ショップ事業に進出、以降平成20年まで当社の業績を牽引

平成20年12月

最大12店舗まで展開していた携帯ショップ事業を譲渡

平成21年1月

自社不動産売買事業を本格化

平成26年5月

東証JASDAQ市場及び福証Q-Boardへ株式上場

平成28年6月

福岡支社を開設



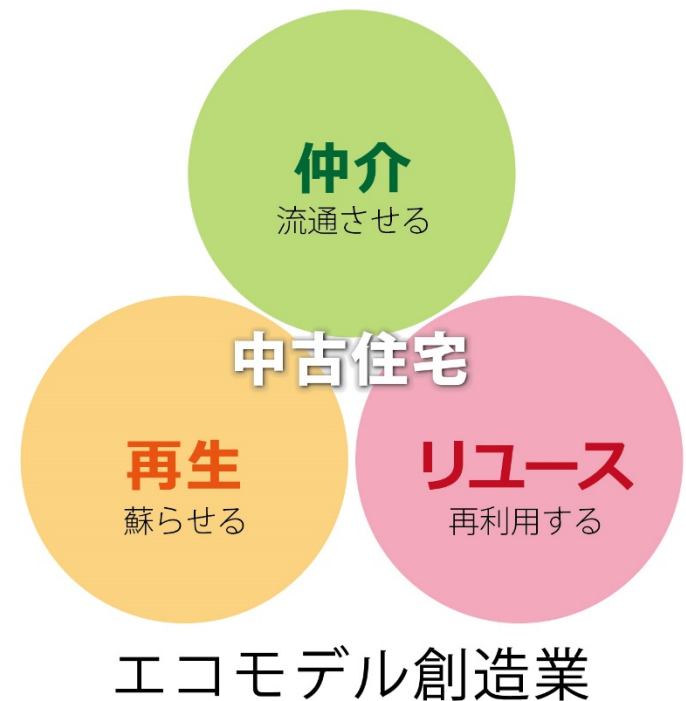
## 私たちは、“エコモデル創造業”です

### 経営理念

東武住販は、エコモデルの創造を通して人と環境に優しい暮らしづくりに貢献します。

### 企業コンセプト

物を作る(消費する)時代から、  
物を活かす(活用する)時代へ  
私たちは、“エコモデル創造業”(Eco Model Creator)

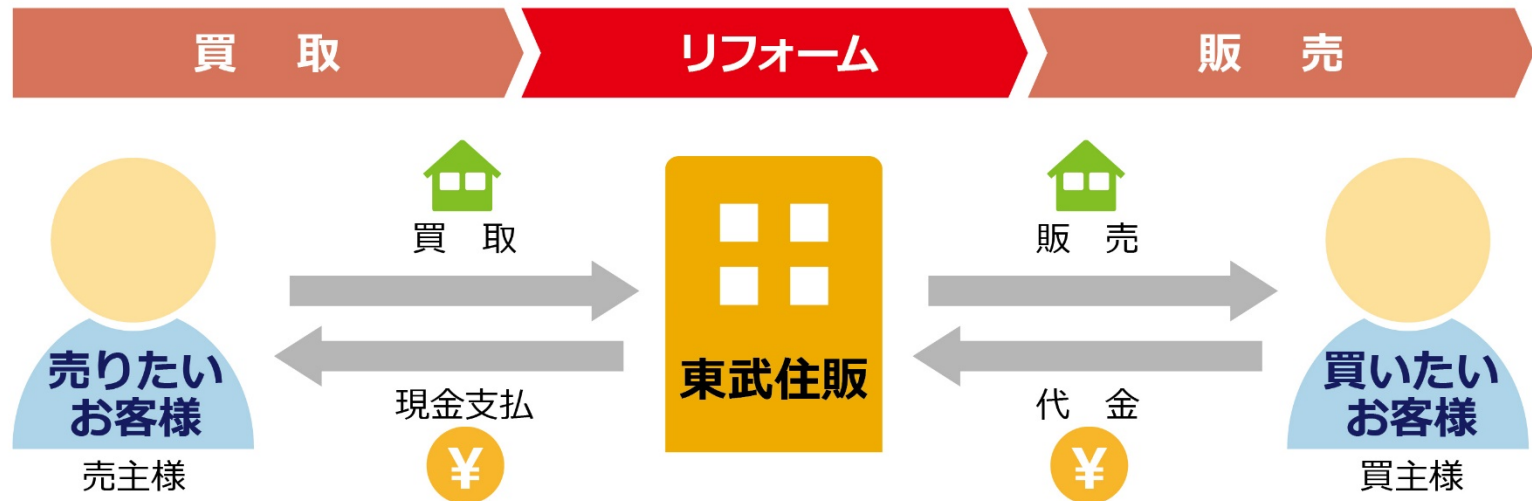




# ビジネスモデル①

## 自社不動産売買の概要

- ① 駐車場を広く
- ② 水回り品を交換
- ③ 居間とキッチンを一体化 etc.



# ビジネスモデル②



駐車2台  
以上に

時代と共に変化した生活環境に合わせて  
**リフォーム**

4DKから  
3LDKに



水回りを  
新品に  
交換



# ビジネスモデル③

## 売主様のメリット

メリット 1

瑕疵担保責任  
が不要

メリット 2

現状のままで  
売れる

メリット 3

すぐに  
現金化できる

## 買主様のメリット

メリット 1

新築に比べ  
割安  
ローン負担  
が少ない

メリット 2

必要な  
リフォームが  
済んでいる

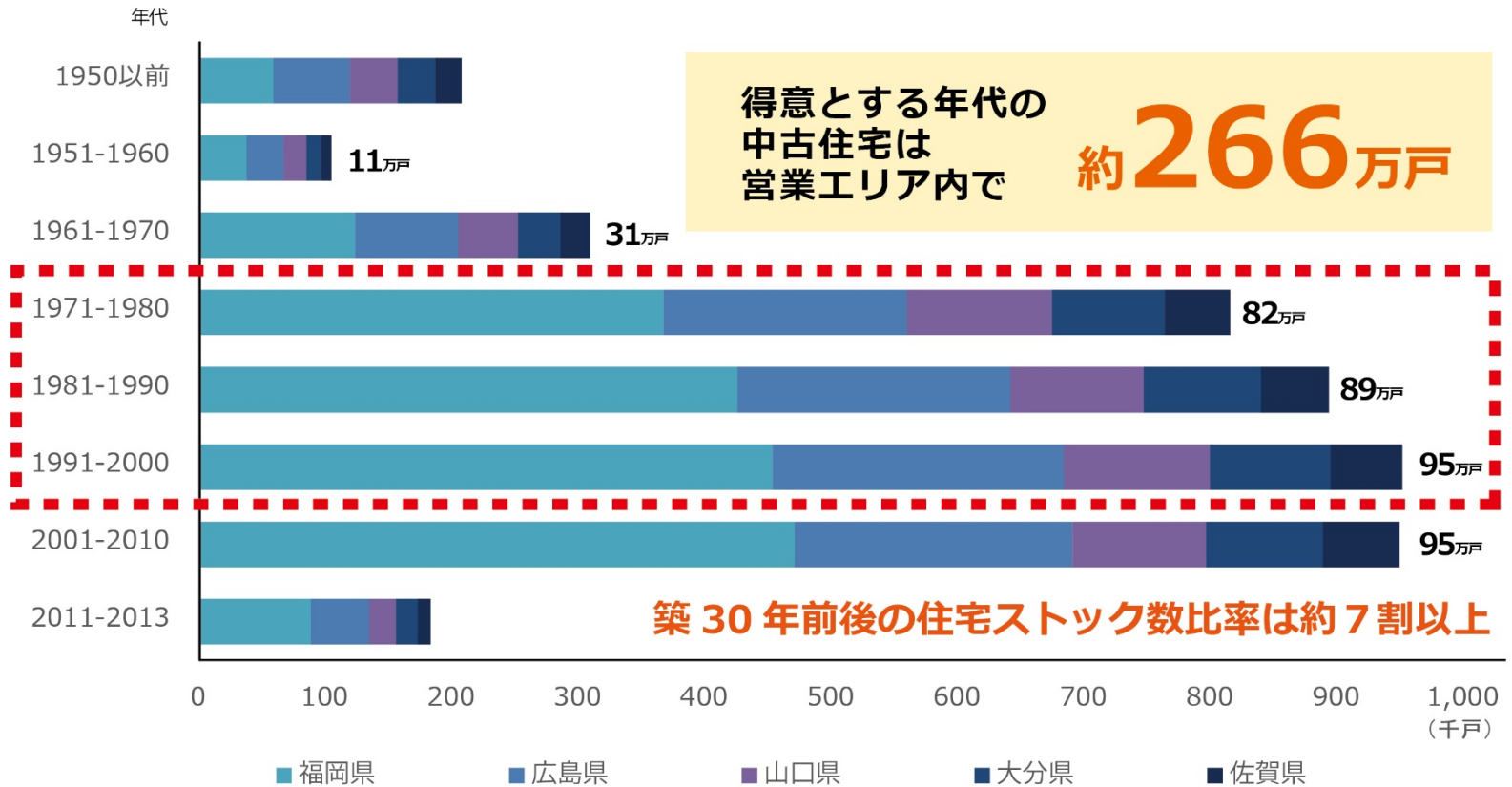
メリット 3

すぐに  
住むことが  
できる



# ビジネスモデル④

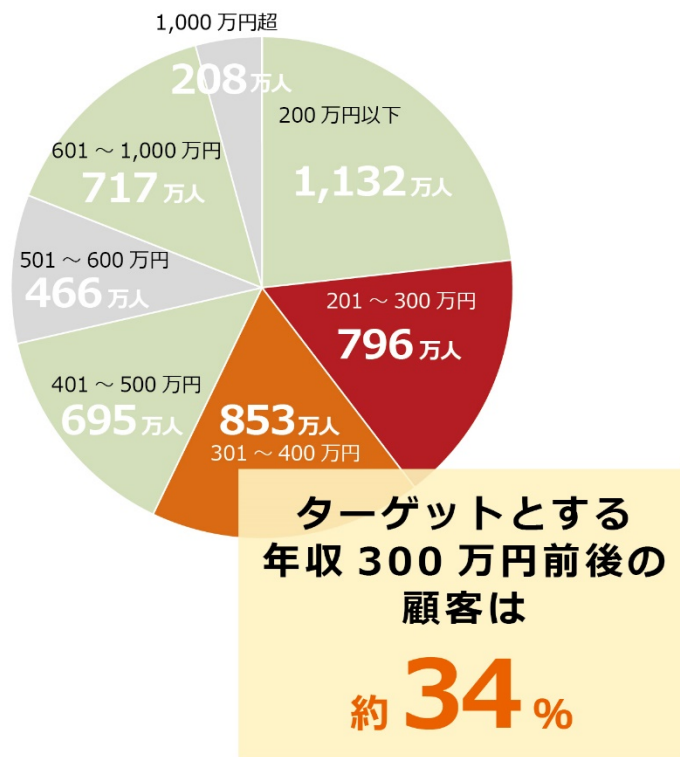
## 建築時期別住宅戸数



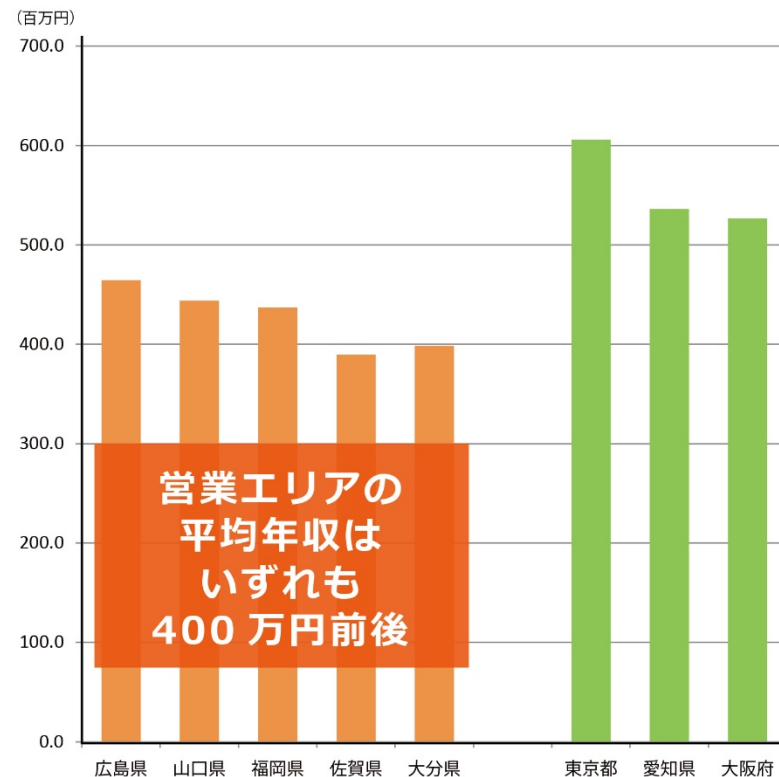
出所：総務省統計局「H25 住宅・土地統計調査」を基に作成（建築年不明は除く）

# ビジネスモデル⑤

## 給与階級別給与所得者数



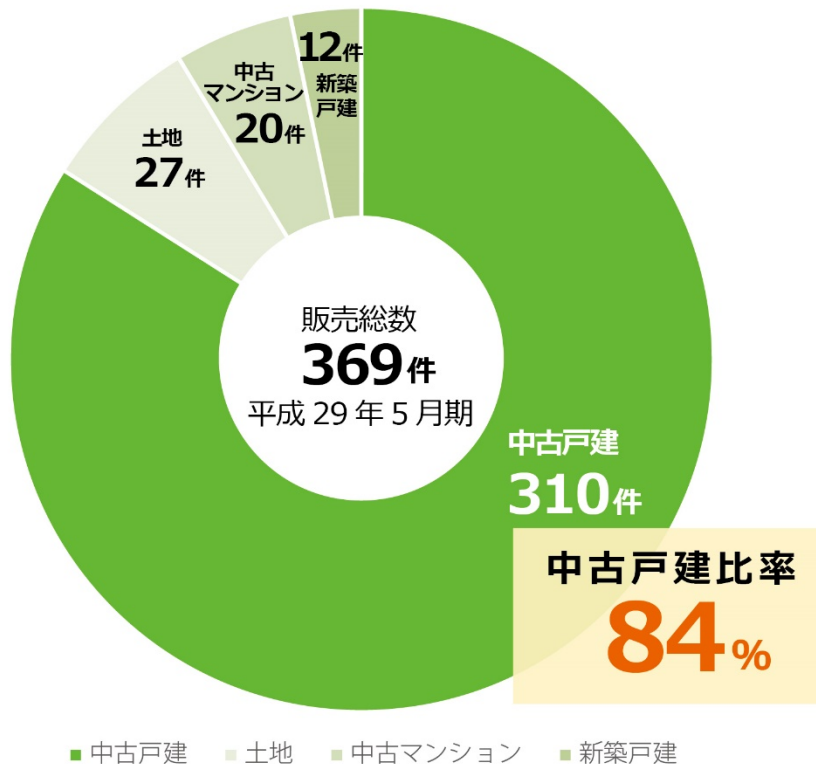
## 地域別平均年収



出所：国税庁「民間給与の実態調査  
(給与階級別・平成 28 年版)」を基に作成

# ビジネスモデル⑥

## 当社の中古住宅再生事業 種類別構成



## 買取再販事業に関する 戸建販売件数ランキング 2016年度

| 順位 | 社名       | 件数     |
|----|----------|--------|
| 1  | カチタス     | 3,209件 |
| 2  | リプライス    | 571件   |
| 3  | リアルト・ハーツ | 360件   |
| 4  | フジ住宅     | 349件   |
| 5  | 東武住販     | 310件   |
| 6  | イーグランド   | 257件   |
| 7  | 幸せホーム    | 157件   |
| 8  | 中古住宅情報館  | 126件   |
| 9  | 八清       | 80件    |
| 10 | ミサワホーム   | 67件    |

出所：リフォーム産業新聞「中古住宅『買取再販』  
販売戸数ランキング 2017」



## 中古戸建の再生は細やかに確認します

### ノウハウが必要

#### 窓

サッシの開閉  
チェック

#### 建具

室内建具の  
開閉チェック

周辺環境は？ 最寄り駅は？ 駐車スペースは？

#### 空調

エアコンダクト  
電源のチェック

#### 屋根

瓦、天井裏  
雨樋の破損チェック

#### 構造

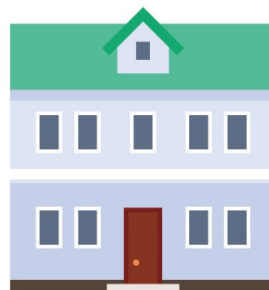
耐震性は十分か

#### 電気配線

家電製品の配置と  
電源位置

#### 床下

床下や水道メーターのチェック  
シロアリの被害はないか



#### 分電盤

電気ブレーカーの容量は十分か



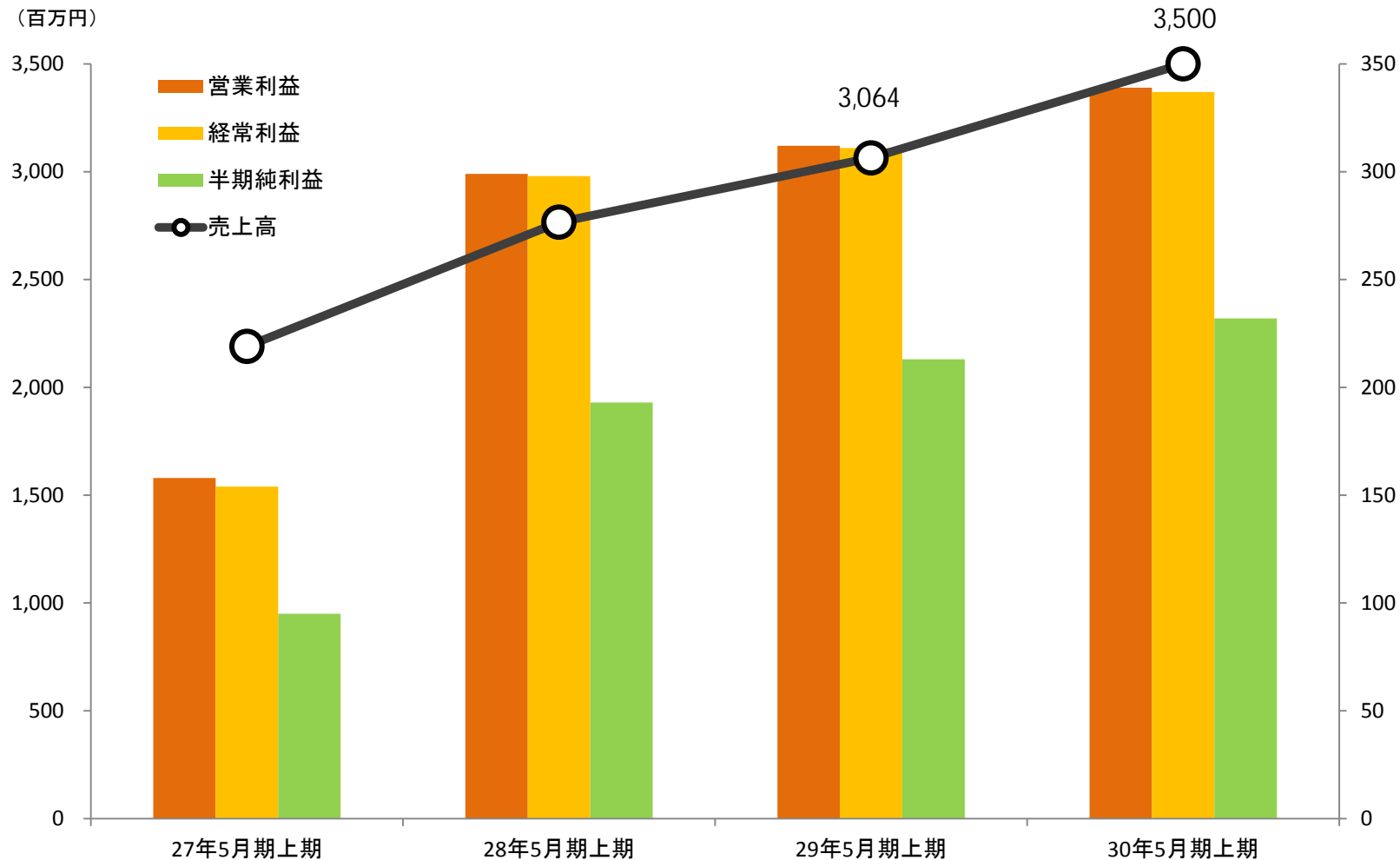
# 目次

- I. 会社概要及び主力事業
- II. 平成30年5月期第2四半期  
決算の概要**
- III. 平成30年5月期業績予想  
と中長期の展開

(ご参考) リフォーム事例

# 売上高、利益の推移

## 売上高と利益の推移（上半期）

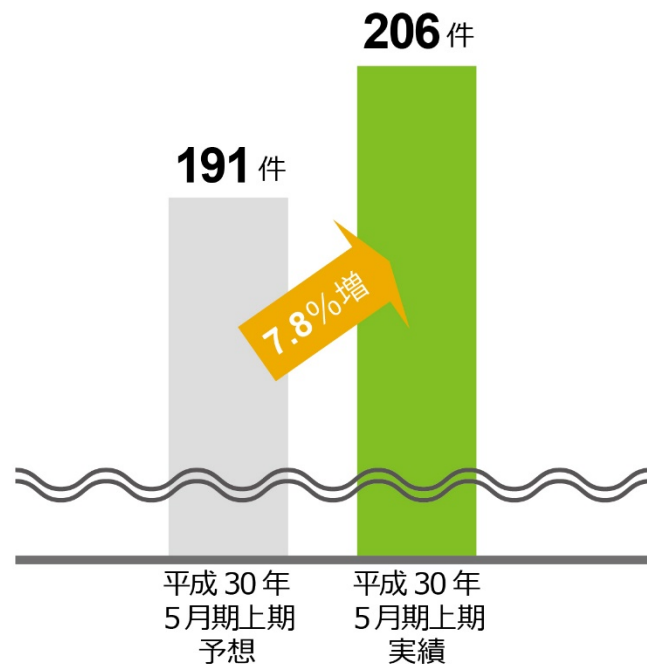




# 当初業績予想の修正

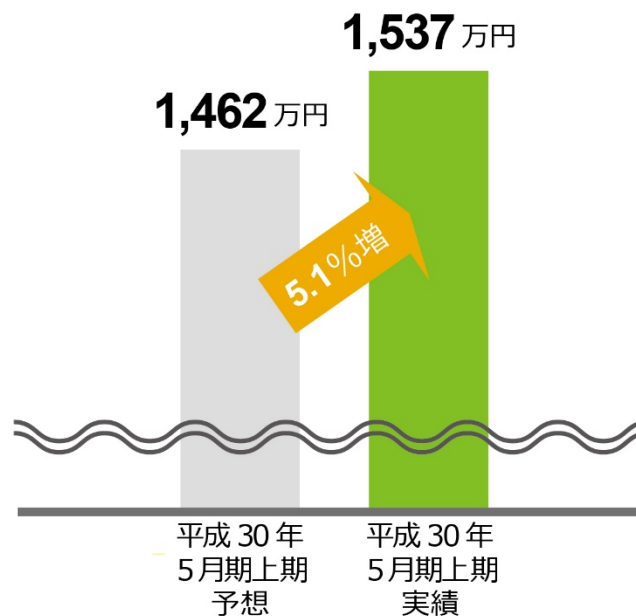
## 数量要因

### 自社不動産販売件数



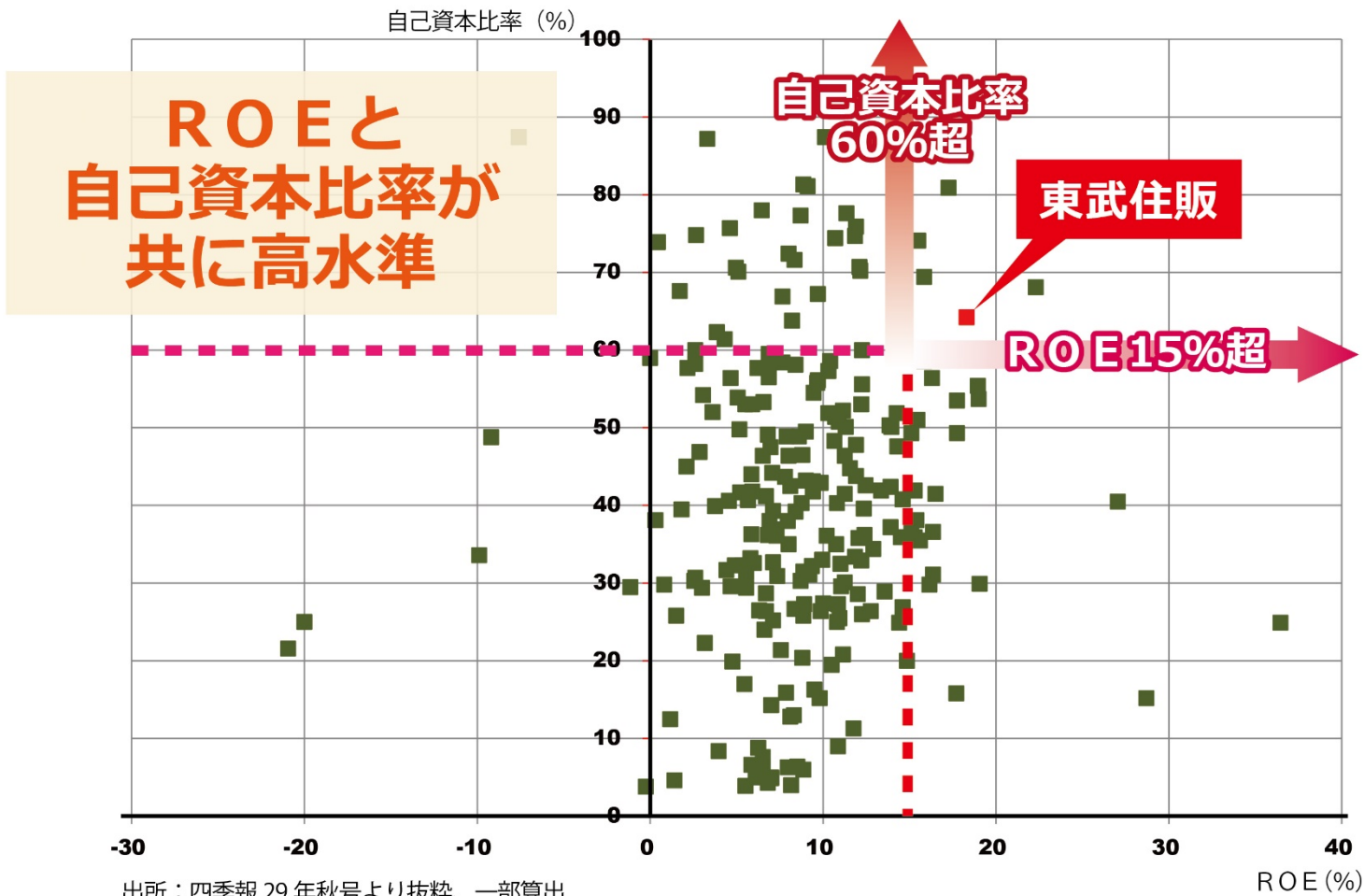
## 価格要因

### 販売価格の平均単価



# ROE と自己資本比率

## 日経225銘柄のROEと自己資本比率





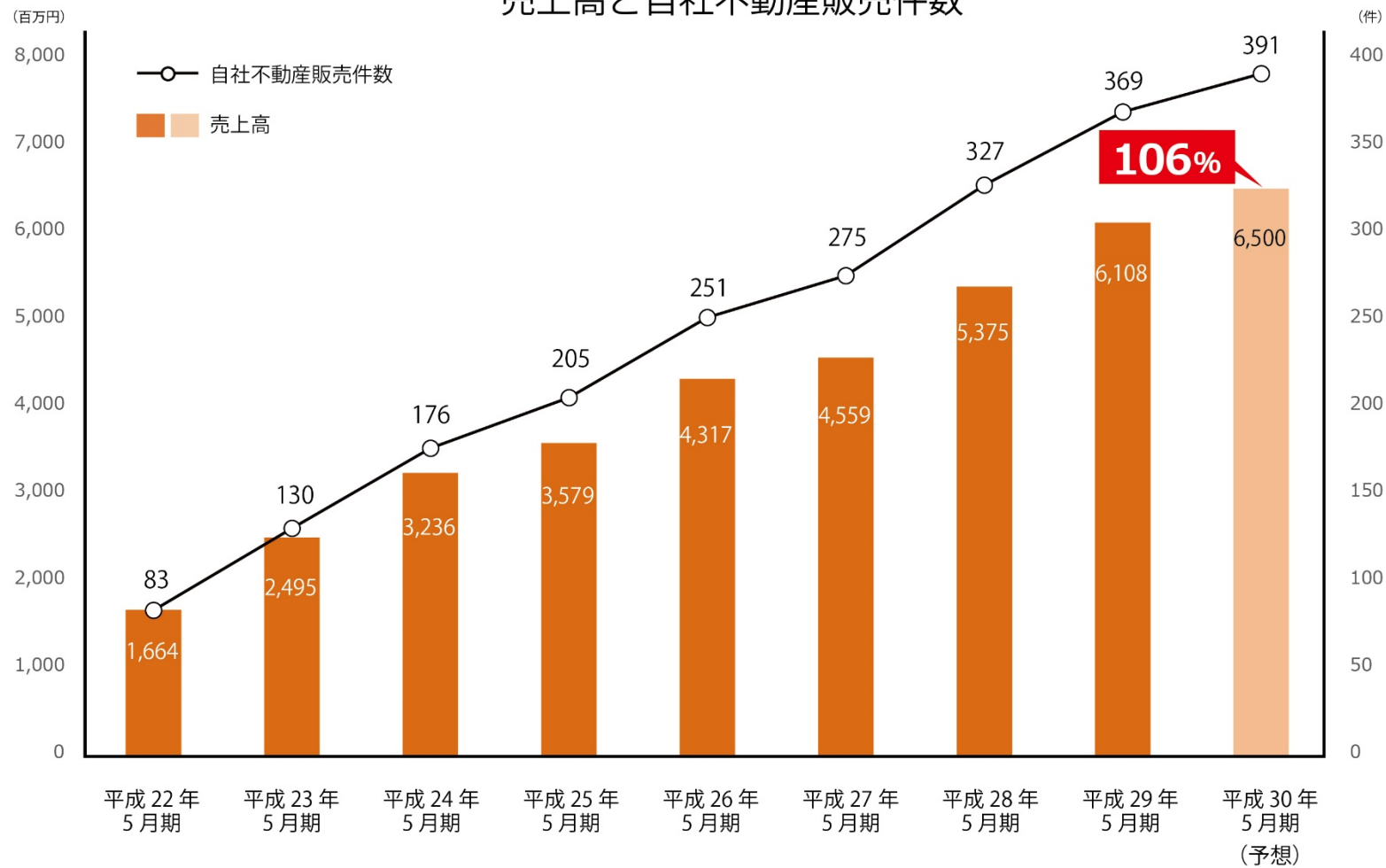
# 目次

- I. 会社概要及び主力事業
- II. 平成30年5月期第2四半期  
決算の概要
- III. **平成30年5月期業績予想  
と中長期の展開**

(ご参考) リフォーム事例

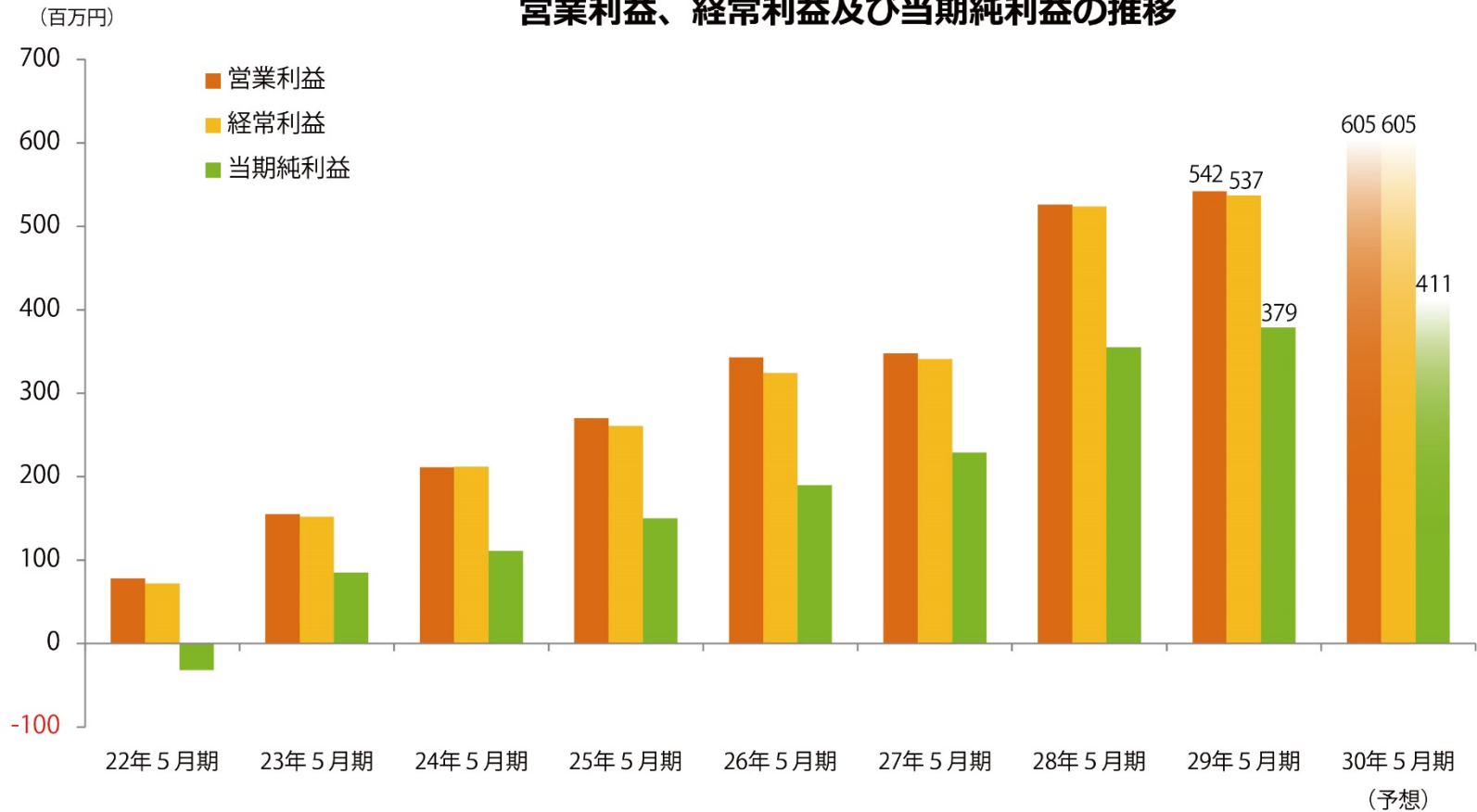
# 平成30年5月期の業績予想①

## 売上高と自社不動産販売件数



# 平成30年5月期の業績予想②

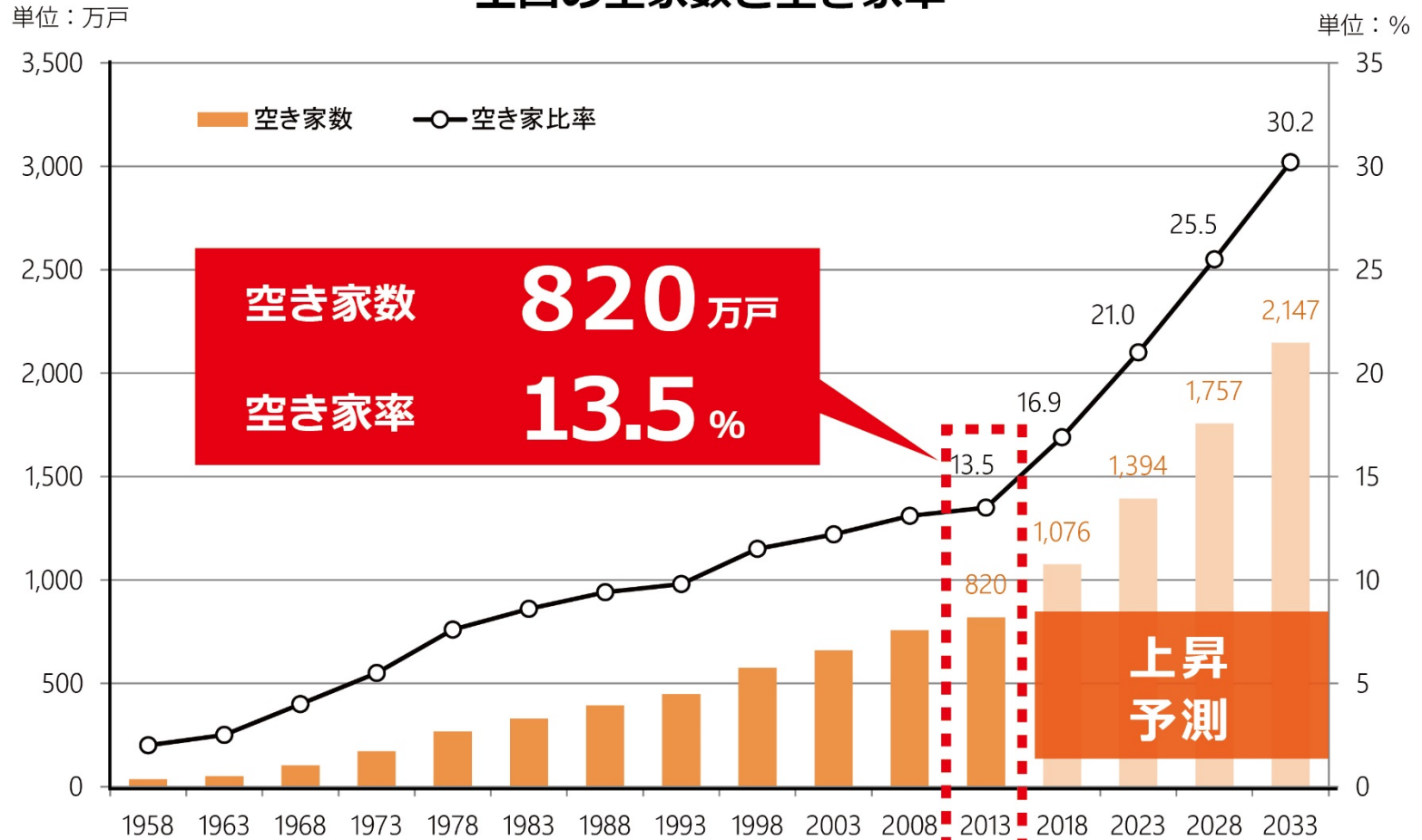
## 営業利益、経常利益及び当期純利益の推移





# 空き家の現状と将来予測

## 全国の空き家数と空き家率



出所：総務省平成25年住宅・土地統計調査（確報）、2018年以降の予測は野村総合研究所

# 事業の外部環境

## 住宅政策

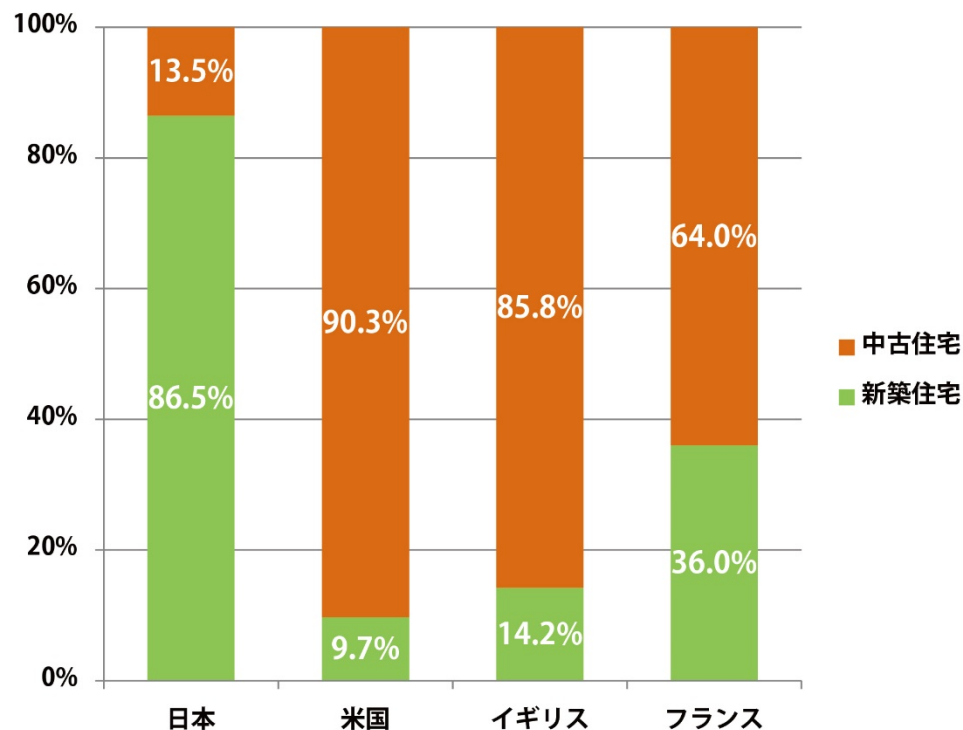
### 住生活基本計画

中古住宅流通市場  
リフォーム市場を

**20兆円** まで **倍増**

| 項目    | 平成25年 | 平成37年 |
|-------|-------|-------|
| 中古流通  | 4兆円   | 8兆円   |
| リフォーム | 7兆円   | 12兆円  |

新築住宅と中古住宅の流通シェアの国際比較



出所:国土交通省「中古住宅流通促進・活用に関する研究会(参考資料)平成25年6月」より抜粋し、当社作成

# 中期経営戦略

## 主力事業の拡大

中古住宅再生販売

市場性、顧客ニーズを踏まえた  
商品・サービス戦略

- 1 事業エリアの拡大
- 2 商品コンセプトの研究・開発
- 3 主力事業の戦力充実
- 4 仕入拡大策  
販売スキル向上策の実践

## 経営基盤の強化

管理体制

事業拡大と連動した  
人材の補強

- 1 財務管理  
健全なる財務コントロール
- 2 人材管理  
組織開発、人材開発
- 3 営業管理  
営業統括機能の強化
- 4 リスク管理  
業務継続リスクの適正管理

# 2020年5月期に向けた4つの成長基盤

## 営業体制強化

- ・ 新卒者・中途採用者による営業力強化
- ・ 営業人員100名体制の実現

## 出店拡大

- ・ 每期2店舗以上の出店  
2020年5月期まで継続

4つの  
重点成長基盤

## 人材育成

- ・ 社内研修の充実  
社外研修の積極活用
- ・ 営業部門から管理部門まで  
すべての部門において  
プロフェッショナルを育成

## コーポレート ガバナンス体制整備

- ・ 本則市場への変更を視野に入れ  
体制整備開始
- ・ 全従業員に  
コンプライアンスの徹底

# 新しいエリアへの出店

中国地方と九州地方の  
中古住宅再生 No1 企業  
を目指して積極出店





# 3ヶ年売上高・利益計画

## 売上

6,109  
百万円

7,800  
百万円

28%増

2017年  
5月期

2020年  
5月期

## 経常利益

538  
百万円

740  
百万円

38%増

2017年  
5月期

2020年  
5月期

## 税引後 当期純利益

379  
百万円

500  
百万円

32%増

2017年  
5月期

2020年  
5月期

## 買取再販件数

369件

500件

36%増

2017年  
5月期

2020年  
5月期

# 株主様への還元と指標目標値

## 基本方針

- 1 不動産市況の変化に備え、内部留保の積み上げ
- 2 収益力を強化し、継続的かつ安定した配当を実施
- 3 「株主様ご優待制度」の継続

| 項目            | 目標値               |
|---------------|-------------------|
| 自己資本比率        | 60%以上を維持          |
| ROE (株主資本利益率) | 15%以上を維持          |
| DOE (株主資本配当率) | 2.5%を維持、3.0%以上を目標 |

# 配当予想と株主様ご優待

今期の配当は 23.0 円を予想

予想

| 配当の指標         | 平成 27 年<br>5 月期 | 平成 28 年<br>5 月期 | 平成 29 年<br>5 月期 | 平成 30 年<br>5 月期 |
|---------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| 普通配当          | 20.0 円          | 22.5 円          | 22.5 円          | 23.0 円          |
| 1 株当たり当期純利益   | 84.67 円         | 131.15 円        | 139.79 円        | 151.77 円        |
| 配当性向          | 23.6%           | 17.2%           | 16.1%           | 15.2%           |
| DOE           | 3.5%            | 3.4%            | 2.9%            |                 |
| 配当利回り（期中終値平均） | 3.58%           | 2.80%           | 2.75%           |                 |

※普通配当及び1株当たり当期純利益は平成29年6月1日付の株式分割（1株⇒2株）を考慮して算定しています。

## 株主様ご優待制度

平成 27 年 5 月期より導入  
下関市にゆかりのある食品を贈呈

優待品で地元を P R



平成 29 年 5 月期の優待品

# 株価とPERの推移



注：PERの計算では予想EPSを使用



# 目次

- I. 会社概要及び主力事業
- II. 平成30年5月期第2四半期  
決算の概要
- III. 平成30年5月期業績予想  
と中長期の展開

**(ご参考) リフォーム事例**



# リフォーム事例（戸建タイプ）

## 事例①

- 価格：1,380万円
- 場所：山口県
- 土地：126.33㎡(38.2坪)
- 建物：70.52㎡(21.3坪)

## 事例③

- 価格：1,680万円
- 場所：大分県
- 土地：200.07㎡(60.5坪)
- 建物：98.61㎡(29.8坪)

## 事例②

- 価格：1,580万円
- 場所：佐賀県
- 土地：156.06㎡(47.2坪)
- 建物：115.00㎡(34.7坪)

# 株式会社 東武住販

## リフォーム事例



# ご清聴ありがとうございました。

## 注意事項

この資料に記載されている予想・見通しは、現時点で入手可能な情報及び将来の業績に影響を与える不確実な要因に係る現時点における仮定を前提としております。

本資料に記載されたデータには、当社が信頼に足りかつ正確であると判断した公開情報の引用が含まれておりますが、当社がその内容の正確性・確実性を保証するものではありません。

この資料は、投資の勧誘を目的としたものではありません。投資に際しては、投資家ご自身の判断において行われますようお願いいたします。

なお、いかなる目的であれ、本資料を無断で複写複製、または転送等を行わないようお願いいたします。



- IRに関するお問い合わせ先
- 管理部総務課
- [TEL:083-222-1000](tel:083-222-1000)
- [ir@toubu.co.jp](mailto:ir@toubu.co.jp)