

会社説明会資料

2019年4月22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. 2019年5月期第3四半期
決算の概要
- III. 2019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. 2019年5月期第3四半期
決算の概要

III. 2019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】 広島駅前店
- 【山口県】 周南店、山口店、防府店、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、苅田店、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 130名

株主数 2,916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



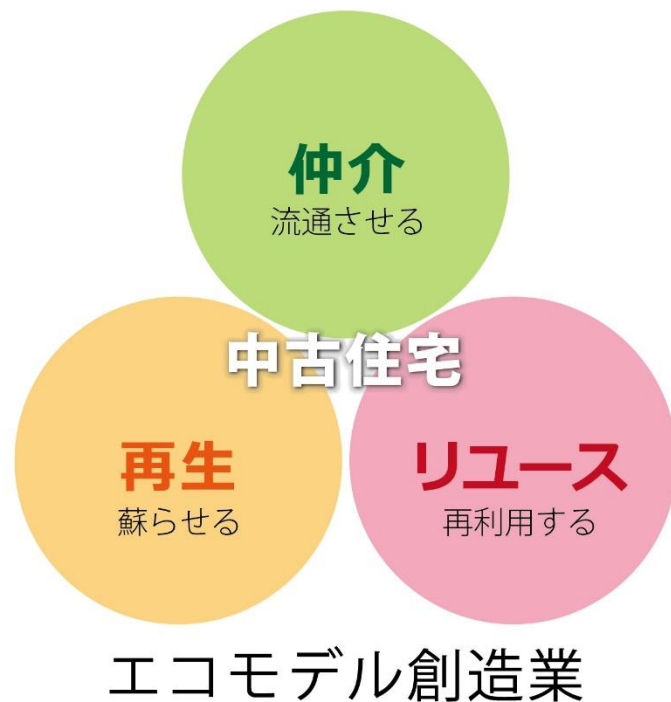
私たちは、“エコモデル創造業”です

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

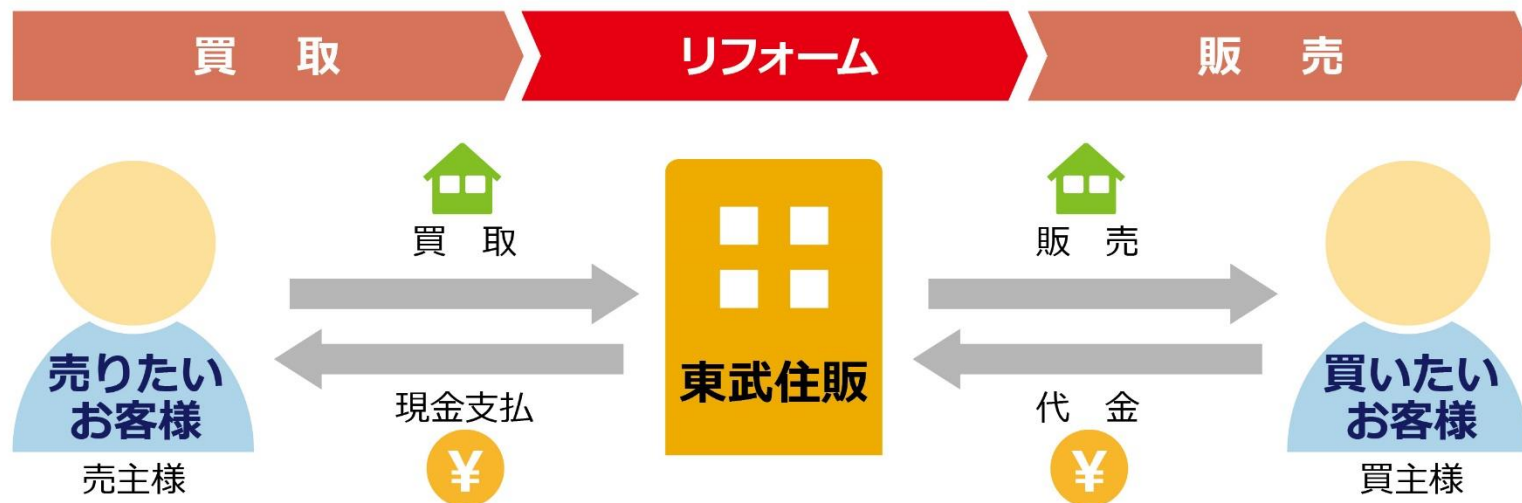
物を作る(消費する)時代から、
物を活かす(活用する)時代へ
私たちは、“エコモデル創造業”(Eco Model Creator)



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

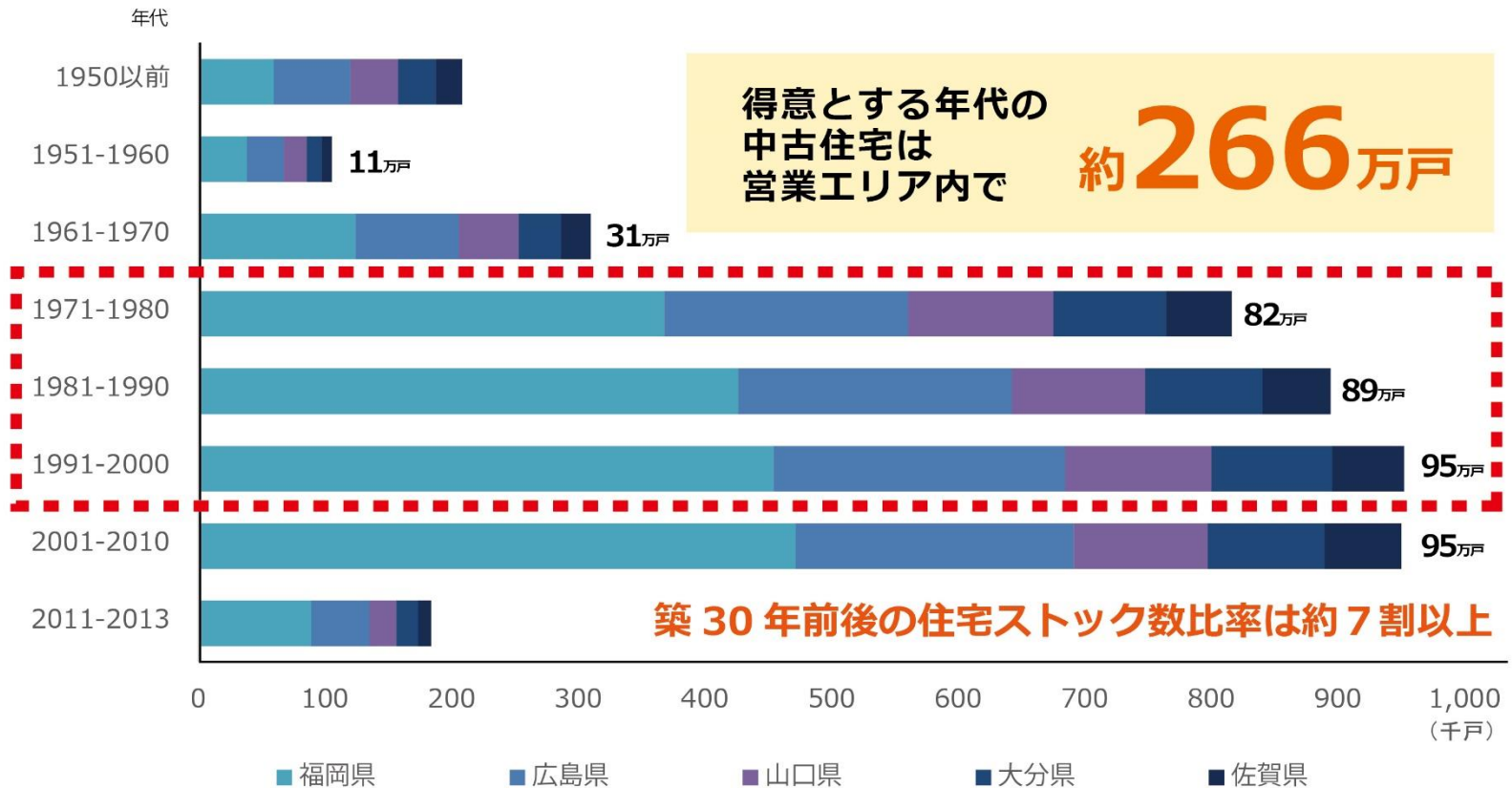
必要な
リフォームが
済んでいる

メリット 3

すぐに
住むことが
できる

ビジネスモデル④

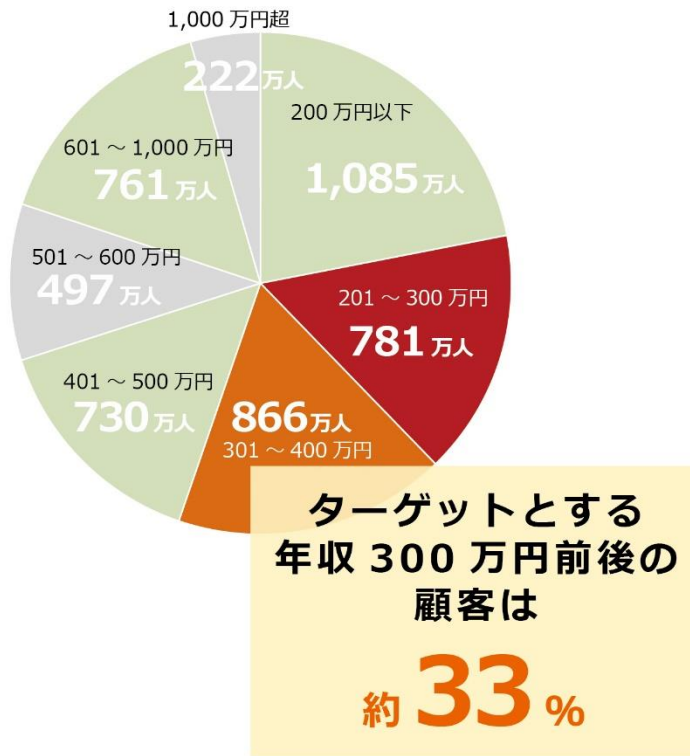
建築時期別住宅戸数



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）

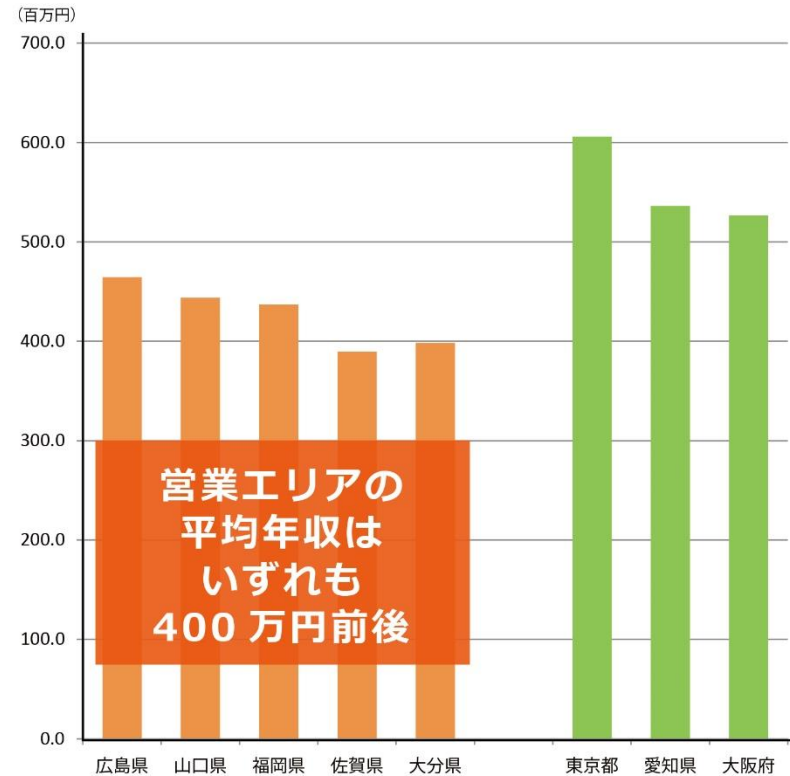
ビジネスモデル⑤

給与階級別給与所得者数



出所：国税庁「民間給与の実態調査」
(給与階級別・平成 29 年版) を基に作成

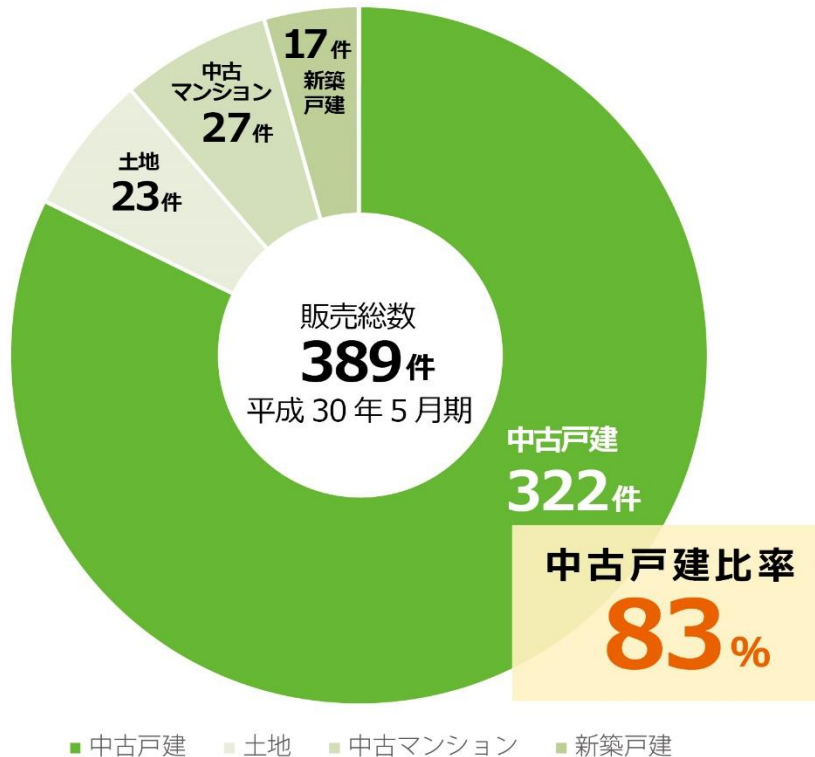
地域別平均年収



出所：厚生労働省「賃金構造基本統計調査」
(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 2017 年度

順位	社名	件数
1	カチタス	3,397 件
2	リプライス	670 件
3	リアルト・ハーツ	343 件
4	東武住販	322 件
5	イーグランド	284 件
6	フジ住宅	278 件
7	中古住宅情報館	126 件
8	幸せホーム	121 件
9	ミサワホーム	81 件
10	三春情報センター	80 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」

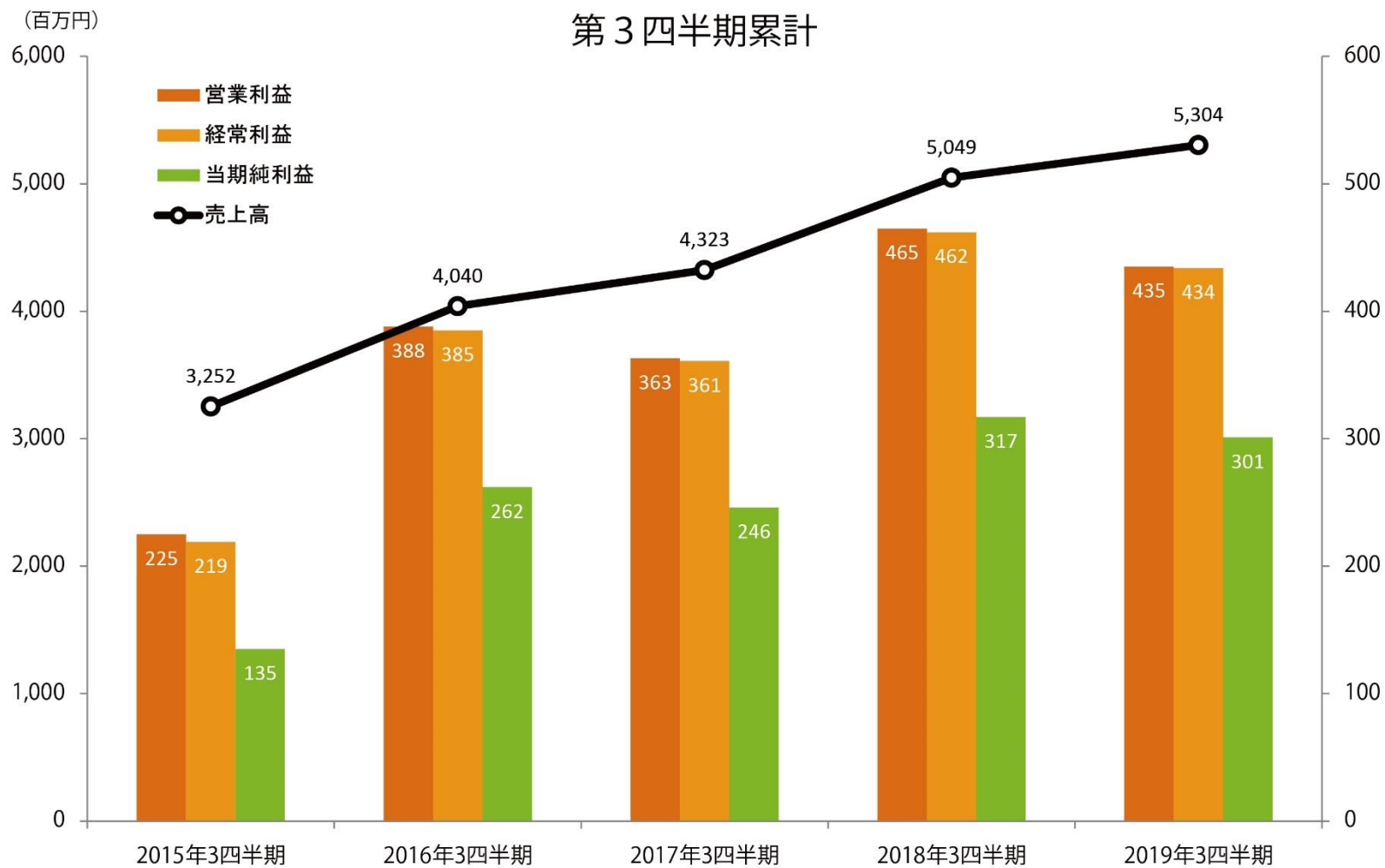


目次

- I. 会社概要及び主力事業
- II. 2019年5月期第3四半期
決算の概要**
- III. 2019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



売上高増加の要因分析

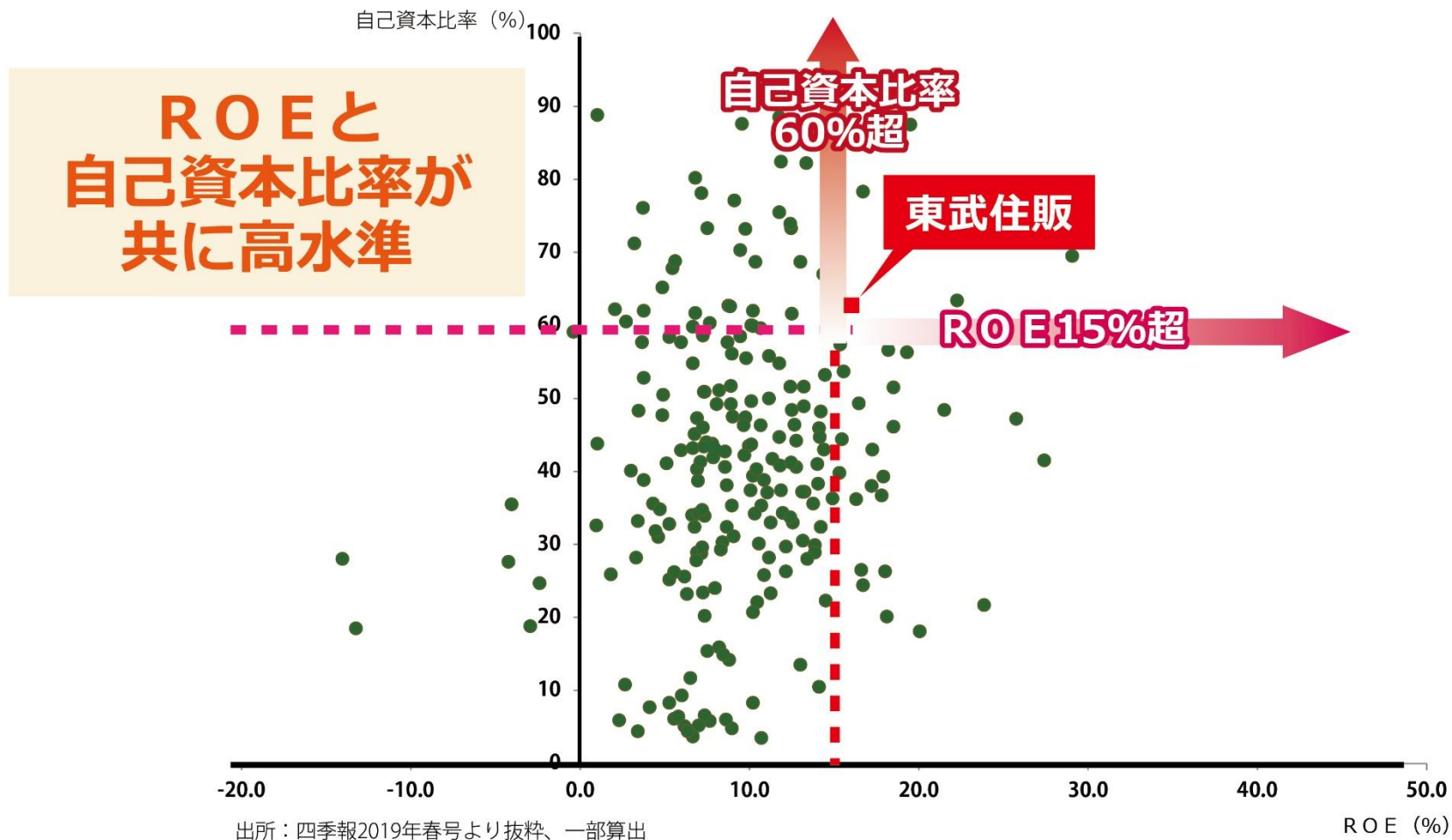


2年目の営業拠点の貢献



ROE と自己資本比率

日経225銘柄のROEと自己資本比率





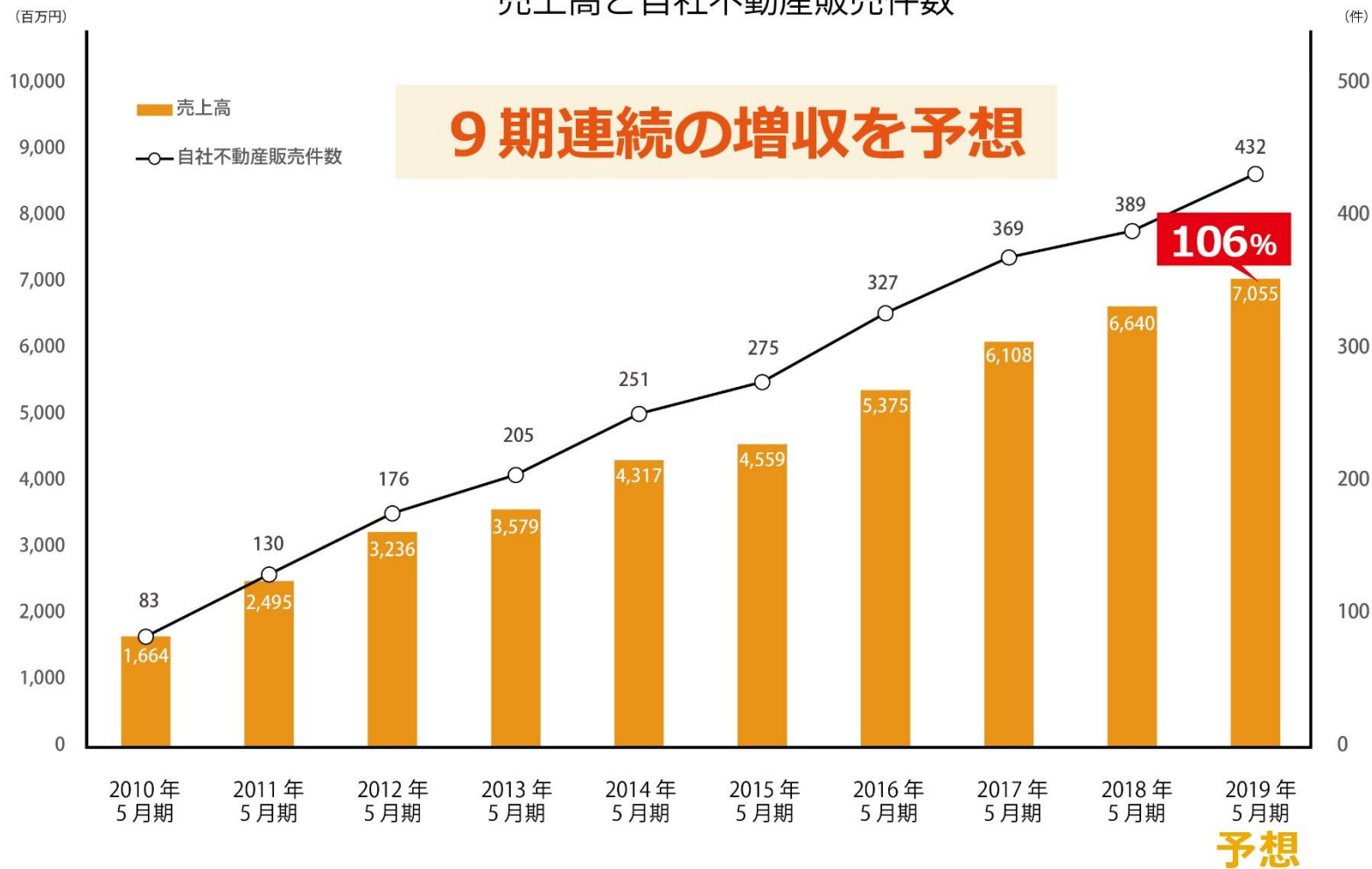
目次

- I. 会社概要及び主力事業
- II. 2019年5月期第3四半期
決算の概要
- III. **2019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

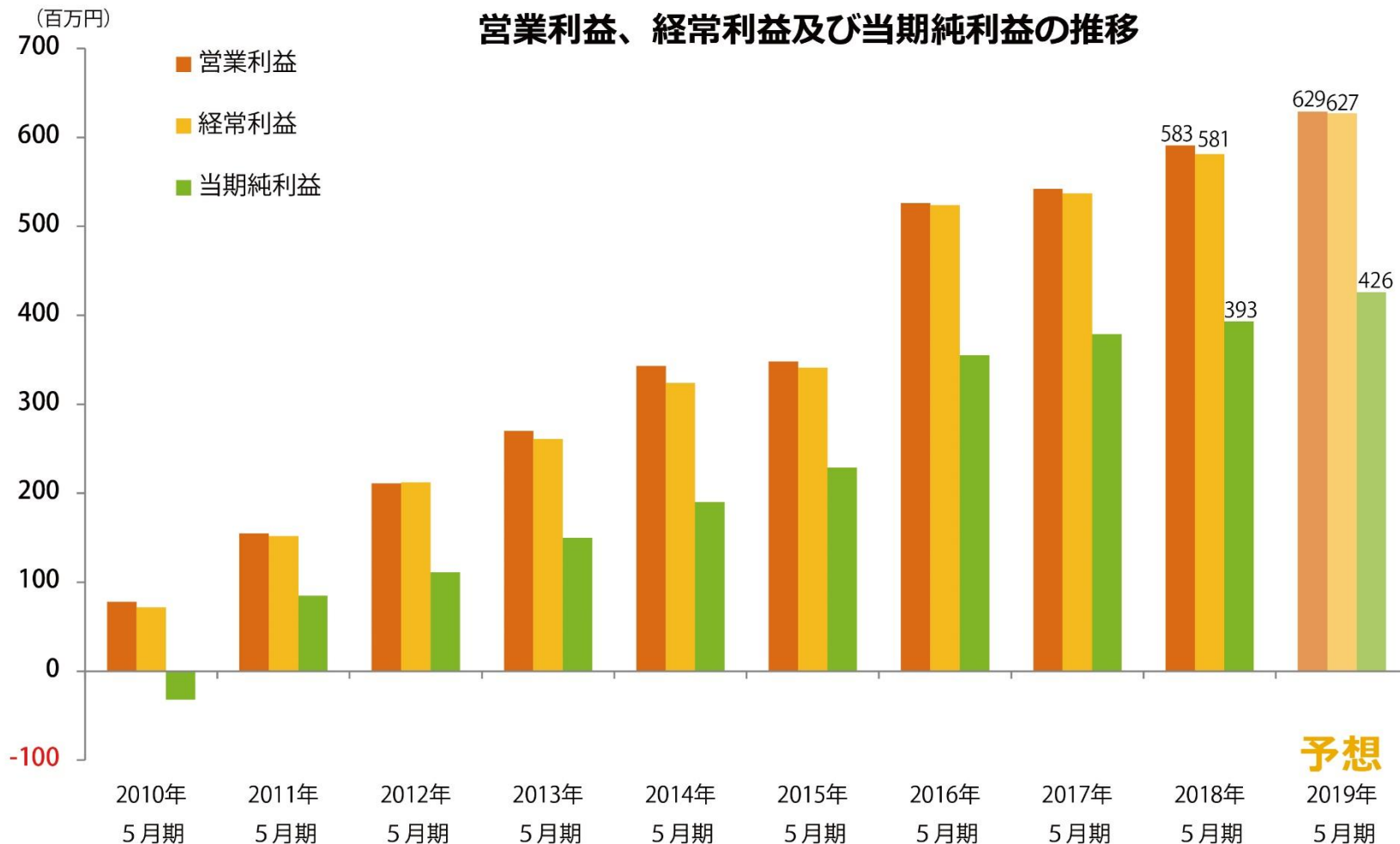
2019年5月期の業績予想①

売上高と自社不動産販売件数



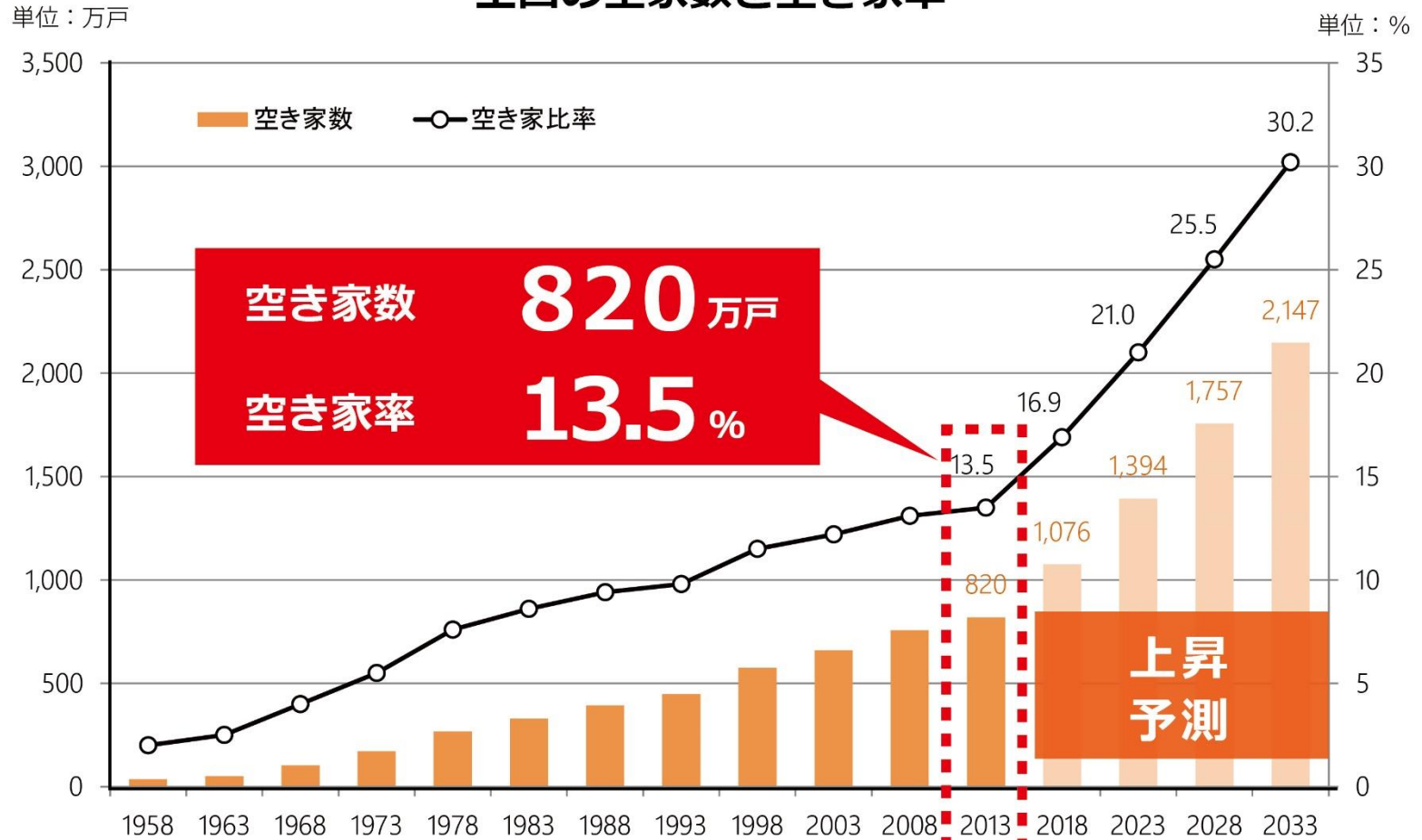
2019年5月期の業績予想②

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

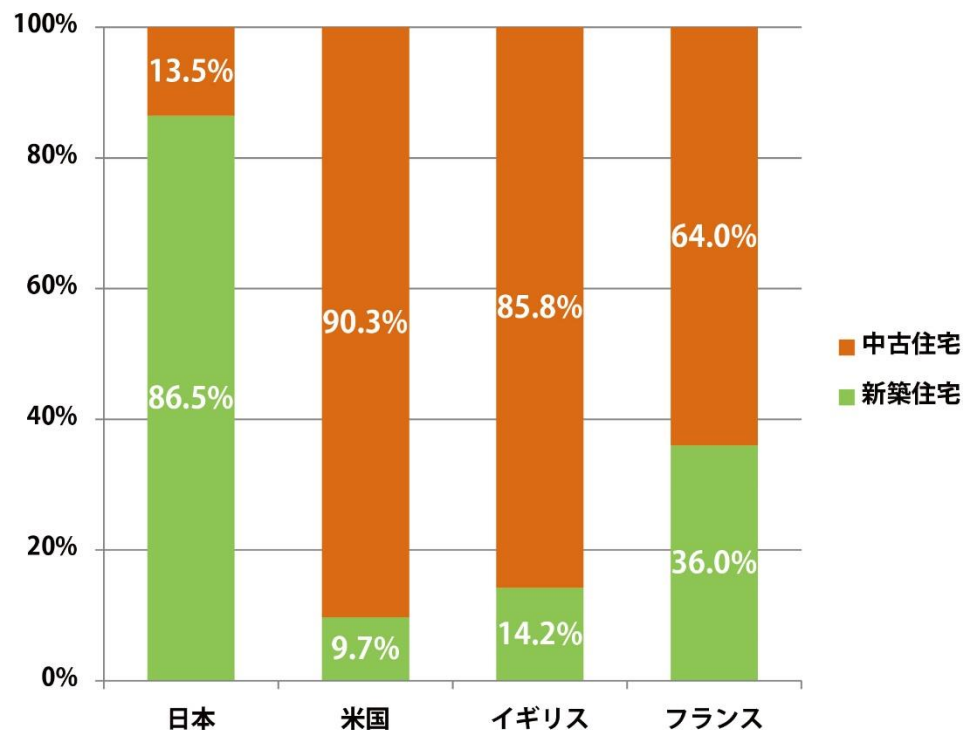
住生活基本計画

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

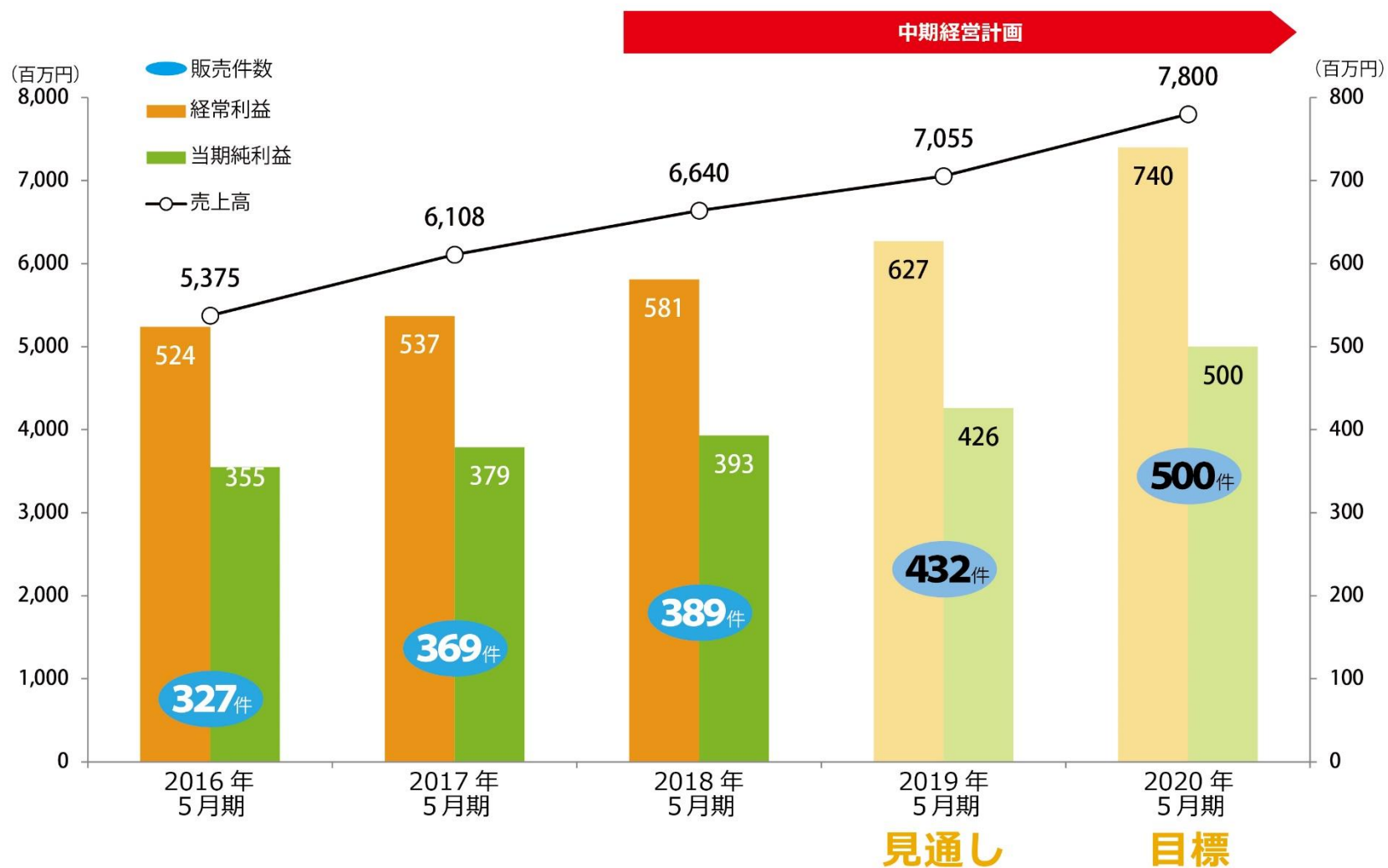
経営基盤の強化

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

中期経営計画の業績目標



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



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

今期の配当は 30.0 円を予想

	2015年 5月期	2016年 5月期	2017年 5月期	2018年 5月期	予想 2019年 5月期
普通配当	20.0円	22.5円	22.5円	23.0円	30.0円
1株当たり当期純利益	84.67円	131.15円	139.79円	145.01円	157.42円
ROE	14.7%	19.6%	17.8%	16.0%	
DOE	3.5%	3.4%	2.9%	2.5%	
配当利回り (期中終値平均)	3.58%	2.80%	2.75%	1.66%	

※普通配当及び1株当たり当期純利益は2017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

優待品で地元をPR

2015年5月期より導入。当社の営業エリアにゆかりのある食品を贈呈。



【参考】2017年5月期の優待品

【参考】2018年5月期の優待品

割当基準日 5月末日

所有株式数	保有期間	3年未満	3年以上
	100株以上 1,000株未満	1,000円相当	2,000円相当
1,000株以上	2,000円相当	3,000円相当	

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





大分市 昭和 47 年築 1,750 万円

大分市 昭和 48 年築 1,780 万円



糟屋郡 昭和 58 年築 2,980 万円



福岡市 昭和 39 年築 1,890 万円

ご清聴ありがとうございました。



免責事項：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、投資家で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
ir@toubu.co.jp

<https://www.toubu.co.jp/>

株式会社 東武百貨