中期経営計画　2026.7 – 2029.6

LIB EARTH SHOT 2029

BUILD THE OPERATING SYSTEM FOR HOUSING

LibWork

株式会社Lib Work（証券コード1431）
2026年８月21日

CONTENTS

00	NEXT STAGE 2026 振り返り	前中期経営計画の総括	P.3–5
01	VISION	Lib Earth Shotが目指す世界	P.7–10
02	基本方針・定量目標	収益構造の転換と数値目標	P.12–14
03	3か年ロードマップ	FOUNDATION → SCALE → MONETIZE	P.16–19
04	主要KPI	3Dプリンター住宅事業／Housing OS	P.21–22
05	投資家のみなさまへ	Lib Workの投資価値	P.24

LibWork

前中期経営計画「NEXT STAGE 2026」主要ＫＰＩの総括サマリー

区　分		KPI	2023年 （当初予想）	2025年11月12日 （修正予想）	2026/6期 （実績）
グループ指標		売上高	285億円	150億円	156.8億円
		営業利益	30億円	５億円	5.3億円
		ROE	30%	4.0%	2.2%
	戸建住宅事業	WEB集客数	年率30%増	―	前期比４%増
		インサイドセールス来場率	30%	―	前年比35.6%
		YouTubeチャンネル登録者数	20万人	―	16.6万人
	プラットフォーム事業	マイホームロボ営業利益	4.5億円	※　9,000万円	2,350万円
		IPライセンス営業利益	１億円	※　6,000万円	4,500万円

※プラットフォーム事業（マイホームロボ及びIPライセンス）の記載については、2025年８月12日公表の修正予想値。

LibWork

主要施策の進捗と成果と課題

NEXT STAGE 2026では、主要KPIが計画未達となった。一方、デジタル集客力の強化、IPライセンスの全国展開、3Dプリンター住宅の技術開発など、次の成長を支える事業基盤は着実に進展した。計画との差異を検証し、収益性・資本効率・事業化スピードを重視する次期成長戦略へ反映する。

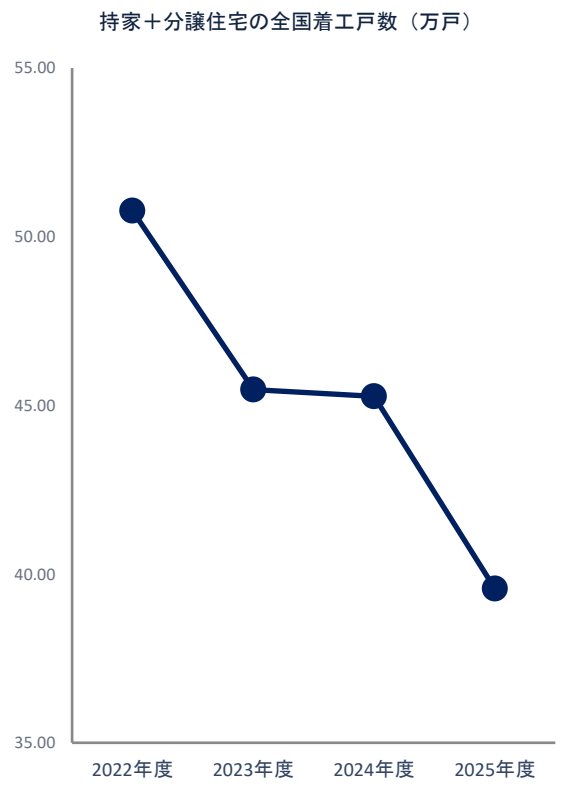
【戸建住宅事業】

2023年の計画策定前後から世界的なインフレにより、木材に加え外装材・住宅設備・施工費まで原価が上昇した。木造住宅1棟当たりの建築費は2020年比で平均約553万円（約28%）増加し、地価上昇や資材価格の高止まりも重なった。これらのコスト増が販売価格に転嫁され、住宅取得負担の増加と購買意欲の低下を招いた。加えて、省エネ基準適合義務化や住宅ローン金利上昇も取得ハードルを押し上げた。こうした市場環境を背景に、注文住宅の動向を示す「持家」と「分譲住宅」の全国着工戸数は、2022年度の合計50.77万戸から、2023年度45.47万戸、2024年度45.27万戸、2025年度39.57万戸へ減少した。3年間で約11.2万戸、約22%縮小しており、住宅取得市場の構造的な厳しさが鮮明となった。2025年度は持家・分譲住宅ともに前年度比約13%減少している。（国土交通省「建築着工統計調査報告」）

市場縮小により、限られた顧客を巡る住宅会社間の競争は一段と激化し、当社においても受注率の低下につながった。また、業界全体の来場数減少を背景に、商品券等の来場インセンティブが高額化し、住宅購入よりも景品獲得を主目的とする来場者も増加した。当社はデジタル集客方針を「量から質」へ転換した結果、集客数は前年比でほぼ横ばいとなり、売上高・営業利益・デジタル集客数はいずれも計画未達となった。

こうした環境下でも粗利率は底堅く推移し、当社の強みであるSNS集客は着実に成長した。一方、資材価格の上昇により粗利益額の拡大は限定的となったほか、ショッピングモールへの出店拡大は認知・集客面で成果を生んだものの、販管費の増加が収益性に影響した。

今後は店舗・商品・広告投資の採算性を厳格に検証し、選択と集中を徹底することで、収益性と資本効率の向上を図る。



出典：国土交通省「建築着工統計調査報告（令和7年度計）」

LibWork

主要施策の進捗と成果と課題

【プラットフォーム事業｜My Home Robo】

生成AIの急速な進化により、プラン提案やCG生成の競争環境が大きく変化し、当初想定していた機能単体での差別化が難しくなったことが、売上高・営業利益ともに計画未達の主たる要因。

今後は最新AIを全面的に実装し、集客・営業支援から設計・見積までを一気通貫で支える住宅業界向けワンストップソリューションへ再設計する。単一機能の提供からHousing OSの中核サービスへ進化させ、収益機会の拡大を図る。

【プラットフォーム事業｜IPライセンス】

戸建住宅市場の縮小や建築コストの上昇により、加盟候補企業の投資余力と意思決定は慎重化したことから、計画未達となった。その一方、３年間で全国27店舗まで展開を拡大し、事業基盤の構築は着実に進展した。

今後は既存ブランドの収益性向上に加え、リフォーム・リノベーション・買取再販領域への展開を進め、市況変動に左右されにくい成長モデルを構築する。

【３Dプリンター住宅事業】

技術開発と品質検証を優先した結果、商品開発および市場投入は当初計画から遅延し、先行投資が継続した。2024年に計画していたModel Bの完成、2025年の販売開始には至らなかったものの、それぞれ約１年遅れで進捗したほか、実用化に向けた技術基盤と開発ノウハウは着実に蓄積し、反響は増加している。

今後は、長期優良住宅および瑕疵保険への対応を含む品質・信頼性の確立を最優先とする。あわせて、材料・設計・施工プロセスの標準化を進め、３年間で当該住宅価格の40％削減を目指し、早期の事業化と収益化につなげる。

My Home Robo

niko and ... EDIT HOUSE
ニコアンドが編集する家

CONTENTS

LibWork

00	NEXT STAGE 2026 振り返り	前中期経営計画の総括	P.3–5
01	VISION	Lib Earth Shotが目指す世界	P.7–10
02	基本方針・定量目標	収益構造の転換と数値目標	P.12–14
03	3か年ロードマップ	FOUNDATION → SCALE → MONETIZE	P.16–19
04	主要KPI	3Dプリンター住宅事業／Housing OS	P.21–22
05	投資家のみなさまへ	Lib Workの投資価値	P.24

LibWork

VISION｜Lib Earth Shot — 地球上の暮らしを変える挑戦。

住宅産業を再発明し、地球に新しい住まいの供給システムを実装する

BUILD THE OPERATING SYSTEM FOR HOUSING

宇宙への挑戦が「MOONSHOT」であるならば、

地球上の暮らしを変える挑戦が「Lib Earth Shot」である。

世界では、人口増加・住宅不足・建設コストの上昇・職人不足・災害・環境負荷といった住まいに関する課題が拡大している。
一方、日本の住宅産業では、集客・営業・設計・見積・資材調達・施工・アフターサービスが分断され、多くの業務が人の経験と個別最適に依存している。

Lib Workは、この住宅産業の構造そのものを変える。

住宅を一棟ずつ建てて販売する会社から、住宅の需要創出・設計・販売・建設・居住・再流通までを統合する「HOUSE TECH PLATFORM COMPANY」へ進化する。

SpaceXがロケットの再利用によって宇宙輸送のコストと時間を変えたように、Lib WorkはAI・データ・３Dプリンター・パートナーネットワークによって、住宅供給のコストと時間を変える。

それが、Lib Earth Shotである。

LibWork

住宅産業が抱える構造課題

住宅需要は世界で拡大する一方、供給プロセスは分断と属人性を抱えている。

世界：供給サイドの課題

- 人口増加による住宅需要の拡大
- 建設費・資材コストの上昇
- 職人・熟練工の不足
- 頻発する自然災害への対応
- 建設産業の環境負荷

日本：産業構造の課題

- 集客・営業・設計・見積・資材調達・施工・アフターサービスが分断
- 多くの業務が人の経験・個別最適に依存
- 生産性とビジネスの拡張性を制約

LibWork

2035年に目指す世界

世界のあらゆる住宅が、Lib Workのテクノロジーによって設計・建設・管理される未来をつくる。

Lib Workが目指すのは、自社の住宅販売棟数を増やすことだけではない。

全国、そして世界中の
- 住宅会社、工務店
- 設計会社
- 資材会社
- 職人・金融機関
- 住宅オーナー

を**Housing（住宅）OS**によって接続する。

Lib Workが直接施工しない住宅からも、データ・ソフトウェア・ライセンス・資材・施工技術・リフォーム・中古流通を通じて収益が生まれる事業構造を構築する。

LibWork

2029年の企業像

2026年現在のLib Workは、住宅会社として評価されている。2029年には、以下の**6つの価値を併せ持つ企業へ進化**する。

住宅会社としての価値

直営住宅事業による売上・利益・キャッシュフロー

SaaS企業としての価値

My Home Roboを中心とした継続課金収入

プラットフォーム企業としての価値

全国の住宅会社・顧客・アライアンス・施工会社を接続するネットワーク

AI企業としての価値

AIによる設計自動化

ロボティクス企業としての価値

３Dプリンターとフィジカル AIによる建設自動化

知的財産企業としての価値

住宅ブランド・設計データ・材料技術・施工ノウハウ・特許・ライセンス

2029年、Lib Workは「HOUSING OPERATING SYSTEM COMPANY」として認識されることを目指す。

CONTENTS

LibWork

00	NEXT STAGE 2026 振り返り	前中期経営計画の総括	P.3–5
01	VISION	Lib Earth Shotが目指す世界	P.7–10
02	**基本方針・定量目標**	収益構造の転換と数値目標	P.12–14
03	3か年ロードマップ	FOUNDATION → SCALE → MONETIZE	P.16–19
04	主要KPI	3Dプリンター住宅事業／Housing OS	P.21–22
05	投資家のみなさまへ	Lib Workの投資価値	P.24

LibWork

基本方針

01

高収益体質への転換

建設・不動産業からHousing（住宅）OS企業へ

ROE 20%・営業利益率 10%以上

02

ROA・キャッシュフロー重視経営

資本効率とキャッシュ創出力を高める

ROA 15%・営業CFマージン 15%以上

03

AI活用による生産性向上

設計・営業・施工プロセスをAIで再構築

労働生産性　2026年対比 200%以上

04

プライム市場変更基準要件への適合

2029年6月期を直前期としてプライム市場変更を目指す

時価総額 500億円以上を目標

LibWork

定量目標 — 2029年6月期

収益性

ROA 15 %以上

ROE 20 %以上

営業利益率 10 %以上

効率性・財務体質

労働生産性 200 %以上

営業CFマージン 15 %以上

ストック利益比率 25 %以上

成長性 — 海外展開

海外売上高比率

グローバル展開を成長ドライバーへ

3 %以上

LibWork

定量目標

指　　標	2026/6期（実績）	2027/6期（計画）	2028/6期（計画）	2029/6期（計画）
ROA	2.3%	3.8%	9.5%	15.0%
ROE	2.2%	5.9%	13.1%	20.0%
営業利益率	3.4%	3.6%	7.0%	10.0%
労働生産性（※1）	100	135	160	200
営業CFマージン	—	プラス	10.0%	15.0%
ストック利益比率（※2）	12.9%	15.0%	20.0%	25.0%
海外売上高比率	—	—	1.0%	3.0%

（※1）年間引渡棟数を戸建住宅事業に係わる人員で除した値。また2026/6期を100とした場合の計画値。
（※2）後段の「３DPロイヤリティ収入、My Home Robo営業利益、IPライセンス営業利益、AI集客プラットフォーム営業利益」等の継続課金サービスによる利益のことを指す。

CONTENTS

LibWork

00	NEXT STAGE 2026 振り返り	前中期経営計画の総括	P.3–5
01	VISION	Lib Earth Shotが目指す世界	P.7–10
02	基本方針・定量目標	収益構造の転換と数値目標	P.12–14
03	**３か年ロードマップ**	FOUNDATION → SCALE → MONETIZE	P.16–19
04	主要KPI	3Dプリンター住宅事業／Housing OS	P.21–22
05	投資家のみなさまへ	Lib Workの投資価値	P.24

LibWork

3か年ロードマップ

FOUNDATIONで土台をつくり、SCALEで拡大し、MONETIZEで収益構造を確立する。

1

2026.7 – 2027.6

FOUNDATION

利益を生み出す土台をつくる

2

2027.7 – 2028.6

SCALE

成功モデルを一気に拡大する

3

2028.7 – 2029.6

MONETIZE

Housing OS企業として収益を確立する

LibWork

FOUNDATION　―　利益を生み出す土台をつくる

技術・商品・オペレーションを標準化し、拡大可能な事業基盤を完成させる。

３Dプリンター建設事業の量産化準備

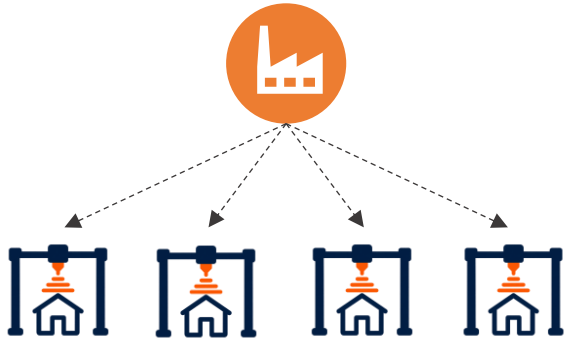
- 建設用３Dプリンター自社開発、材料配合・施工品質の標準化
- 国内FC・施工パートナー選定、収益モデル設計
- 東南アジア（インドネシア・マレーシア）でパートナー選定・実証・モデルハウス建設
- Physical AI開発パートナー選定、FC事業マニュアル策定

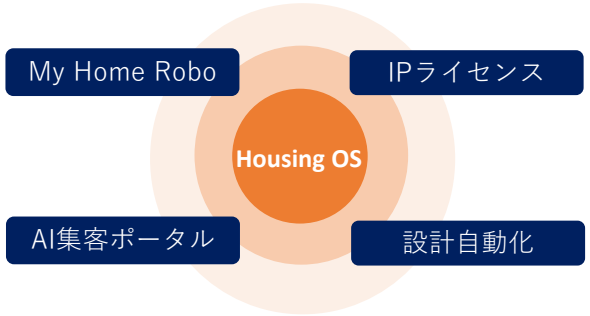
Housing OS事業基盤整備

- My Home Roboを再設計：プラン検索サービス→住宅建築AIソリューションへ
- IPライセンス事業でリフォーム・リノベーション商品を開発
- AI集客ポータルをローンチ
- カナダMarket Technology社との設計自動化実証実験フェーズ２完了

住宅事業の高収益モデル確立

- 営業の可視化・標準化（トークスクリプト・AIフィードバック）で受注率向上
- リード～受注までのリードタイム短縮
- 住宅版SPA拡大による粗利率向上
- 不採算店舗・商品・広告の見直し、土地・完成在庫の回転期間短縮





LibWork

SCALE　―　成功モデルを一気に拡大する

FC・データ連携・全拠点展開により、再現性のある成長へ移行する。

3DP建設の国内FC・海外展開

- 国内FC施工パートナー募集開始
- 地域別の材料供給・施工体制構築
- フィジカルAIによる施工実証
- 海外での建設本格開始

※3DP＝3Dプリンター

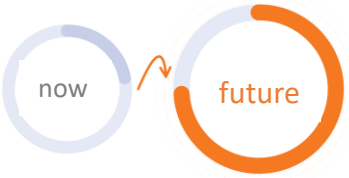
Housing OS本格拡大

- 新My Home Robo全国販売体制を確立
- IPライセンス商品を拡充
- AI集客ポータル本格稼働
- 導入企業間で使える住宅データ基盤を構築、ビッグデータ活用

住宅事業高収益モデルの横展開

- 高収益パッケージモデルを全拠点に展開
- 販売費及び一般管理費を削減
- 新エリア拡大から、既存エリアシェア拡大へ転換
- AIによる営業・設計・積算・施工プロセス標準化

海外での建設開始



高収益化

LibWork

MONETIZE　―　Housing OS企業として収益を確立する

3Dプリンター住宅の高収益化。Housing OSを第2の収益柱へ成長させ、高収益住宅事業を確立する。

3Dプリンター住宅事業グローバル展開へ

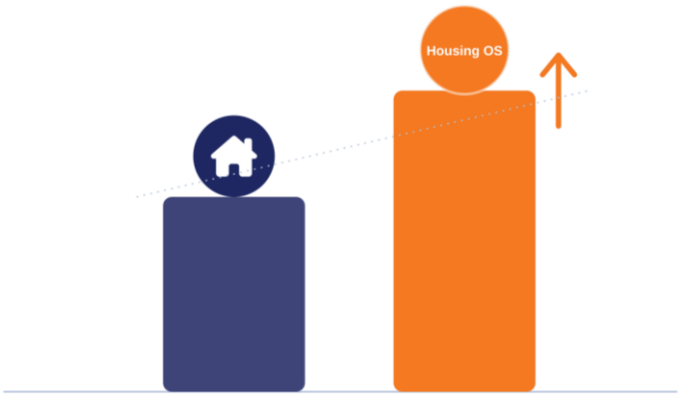
- 国内外のFCパートナー網を確立
- 材料・プリンター・データ作成によるストック収益化
- Physical AIによる省人化施工モデル確立
- 世界展開可能な3DP標準施工モデルを確立

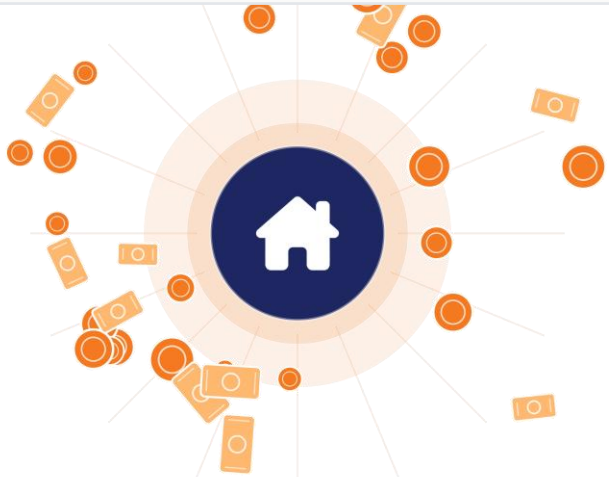
Housing OSを第2の収益柱へ

- 集客・営業支援・設計・見積をAIにより統合
- カスタマーサクセス注力で、チャーンレート低減
- AI集客ポータル事業の収益拡大

住宅事業を高収益キャッシュ創出事業へ

- 営業・設計・生産プロセスの大部分をAI化
- 低採算案件・店舗・事業からの撤退完了
- 在庫回転率と資本効率を業界トップ水準へ
- 直営住宅事業をHousing OSの実証フィールドとして活用





CONTENTS

LibWork

00	NEXT STAGE 2026 振り返り	前中期経営計画の総括	P.3–5
01	VISION	Lib Earth Shotが目指す世界	P.7–10
02	基本方針・定量目標	収益構造の転換と数値目標	P.12–14
03	３か年ロードマップ	FOUNDATION → SCALE → MONETIZE	P.16–19
04	主要KPI	3Dプリンター住宅事業／Housing OS	P.21–22
05	投資家のみなさまへ	Lib Workの投資価値	P.24

LibWork

主要KPI① ３Dプリンター住宅事業

指標	2026/6期（実績）	2027/6期（計画）	2028/6期（計画）	2029/6期（計画）
3DP建設直営売上（国内）	—	0.5億円	８億円	**20億円**
3DP建設直営売上（海外）	—	—	２億円	**7.2億円**
3DP FC加盟数	—	—	20社	**50社**
3Dプリンター販売・リース売上	—	—	１億円	**５億円**
3DP加盟金	—	—	2,000万円	**5,000万円**
3DP材料・データ作成料	—	—	5,000万円（20棟）	**2.5億円（100棟）**
3DPロイヤリティ収入	—	—	1,000万円	**5,000万円**
3DP住宅総コスト（㎡単価）	—	20％削減	30％削減	**40％削減**

※３DP＝３Dプリンター

LibWork

主要KPI② Housing OS

指標	2026/6期（実績）	2027/6期（計画）	2028/6期（計画）	2029/6期（計画）
My Home Robo（導入社数）	149社	250社	400社	**600社**
My Home Robo（営業利益）	2,350万円	5,000万円	1.2億円	**2 億円**
IPライセンス（加盟店舗数）	20社	30社	50社	**100社**
IPライセンス（営業利益）	4,500万円	6,000万円	1 億円	**2 億円**
AI集客プラットフォーム（出店数）	—	30社	45社	**60社**
AI集客プラットフォーム（営業利益）	—	2,000万円	6,000万円	**1.5億円**
戸建粗利率	30%	31%	33%	**35%**
労働生産性（※）	100	135	160	**200**
販管費売上比率	25.1%	24%	22%	**20%以下**

※2026/6期を100とした場合の計画値

CONTENTS

LibWork

00	NEXT STAGE 2026 振り返り	前中期経営計画の総括	P.3–5
01	VISION	Lib Earth Shotが目指す世界	P.7–10
02	基本方針・定量目標	収益構造の転換と数値目標	P.12–14
03	３か年ロードマップ	FOUNDATION → SCALE → MONETIZE	P.16–19
04	主要KPI	3Dプリンター住宅事業／Housing OS	P.21–22
05	投資家のみなさまへ	Lib Workの投資価値	P.24

LibWork

MESSAGE TO INVESTORS｜投資家のみなさまへ

Lib Workの投資価値は、住宅市場でシェアを拡大することだけではない。住宅事業を通じて蓄積した現場データと顧客接点をHousing OSへ転換し、全国の住宅会社へ提供できることにある。

住宅事業

がキャッシュフローを支える

Housing OS

が利益率と安定収益を高める

3Dプリンター住宅 + Physical AI

が企業価値の上限を大きく押し上げる

つまりLib Workは、安定した住宅事業基盤を持ちながら、

- **SaaS**
- **AI**
- **プラットフォーム**
- **ロボティクス**

の成長機会を併せ持つ企業へと進化していく。

Thank You

BUILD THE OPERATING SYSTEM FOR HOUSING

Lib Earth Shot 2029

※将来見通しに関する記述は、現時点で入手可能な情報に基づくものであり、実際の業績等は様々な要因により異なる可能性があります。

LibWork