

会社説明会資料

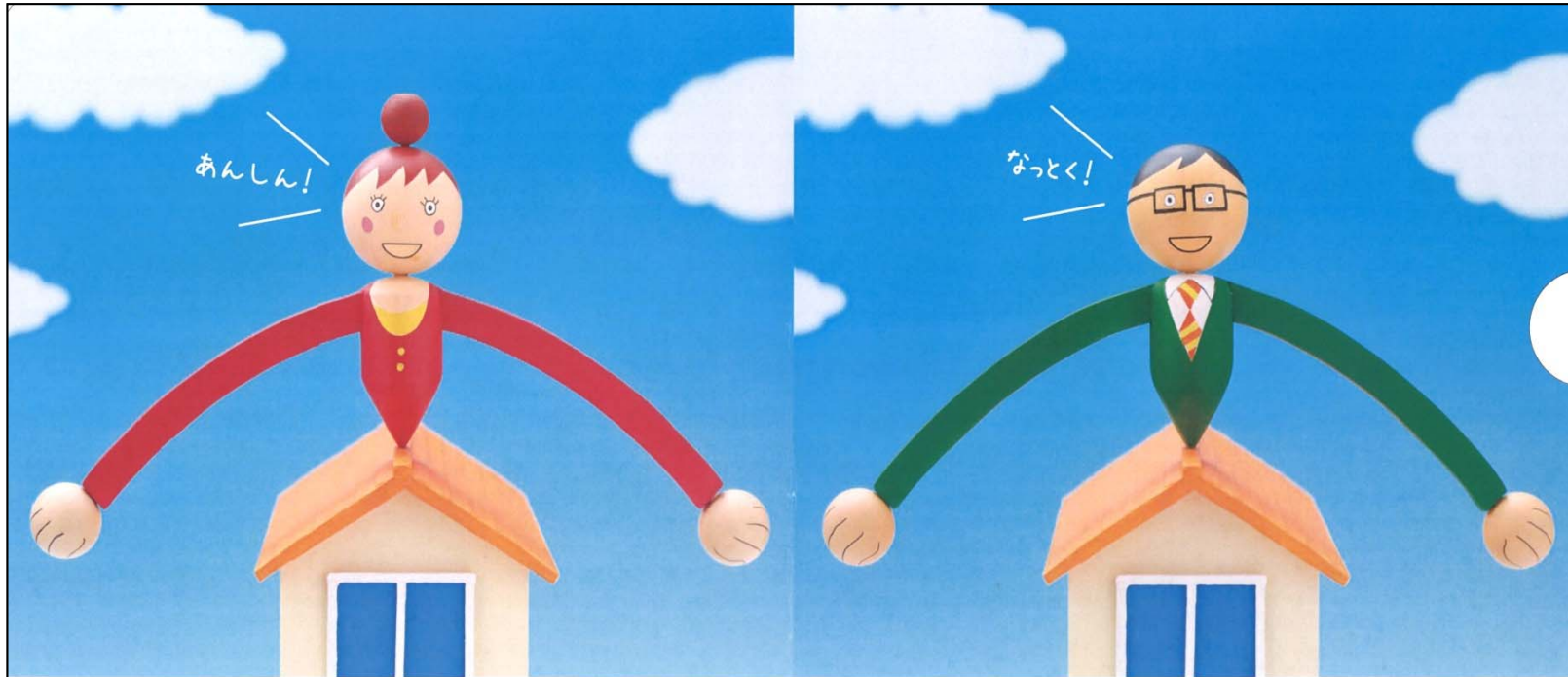


株式会社東武住販

証券コード 3297

平成29年2月28日

テレビコマーシャル放映中



気になるところも、しっかりしているのね。

リフレッシュ
リフォーム住宅

私たちは、「エコモデル創造業」
株式会社 東武住販

この安さには、ちゃんと理由があるんだね。

リフレッシュ
リフォーム住宅

私たちは、「エコモデル創造業」
株式会社 東武住販



会社説明会

目次

- I. 会社概要
- II. 平成28年5月期決算の概要
- III. 平成29年5月期業績予想
と中長期の戦略

(ご参考) リフレッシュ・リフォームハウス



目次

I. 会社概要

II. 平成28年5月期決算の概要

III. 平成29年5月期業績予想 と中長期の戦略

(ご参考) リフレッシュ・リフォームハウス

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、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-Board
証券コード	3297
決算期	5月
従業員	121名
株主数	2,112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

株式会社 **東武住販**



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



当社の経営理念・企業コンセプト

【経営理念】

株式会社東武住販は、
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

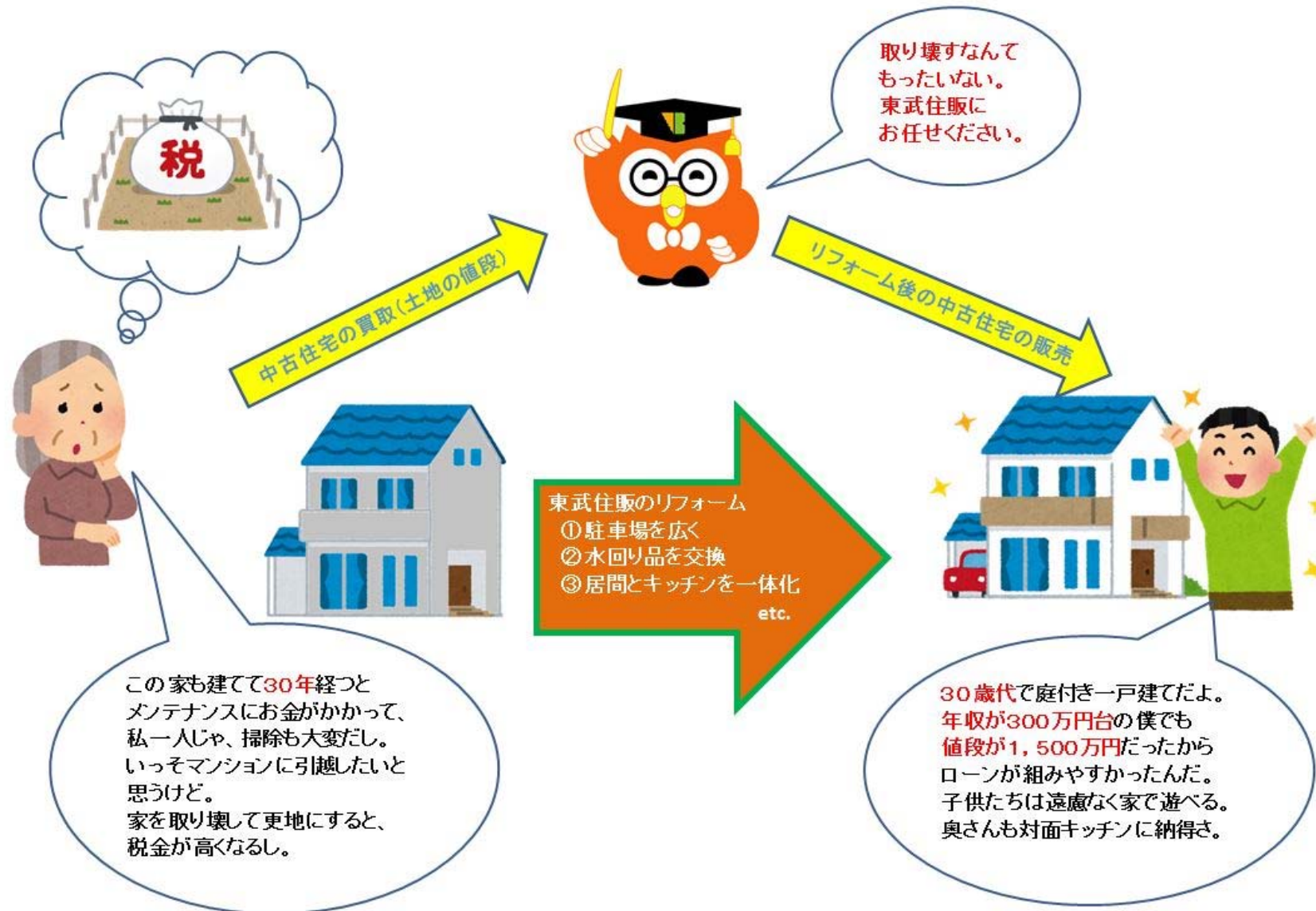
【企業コンセプト】

物を作る（消費する）時代から、
ものを活かす（活用する）時代へ

私たちは、“**エコモデル創造業**”

主要なビジネスモデル①

自社不動産売買事業（不動産売買事業に含まれる。）のイメージ



主要なビジネスモデル②

自社不動産売買事業の売主様と買主様のメリット

売主様のメリット

- ① 売家の瑕疵担保責任が不要です。
- ② まとまったお金が入ります。
- ③ 売りたいタイミングで当社が買い取りいたします。



買主様のメリット

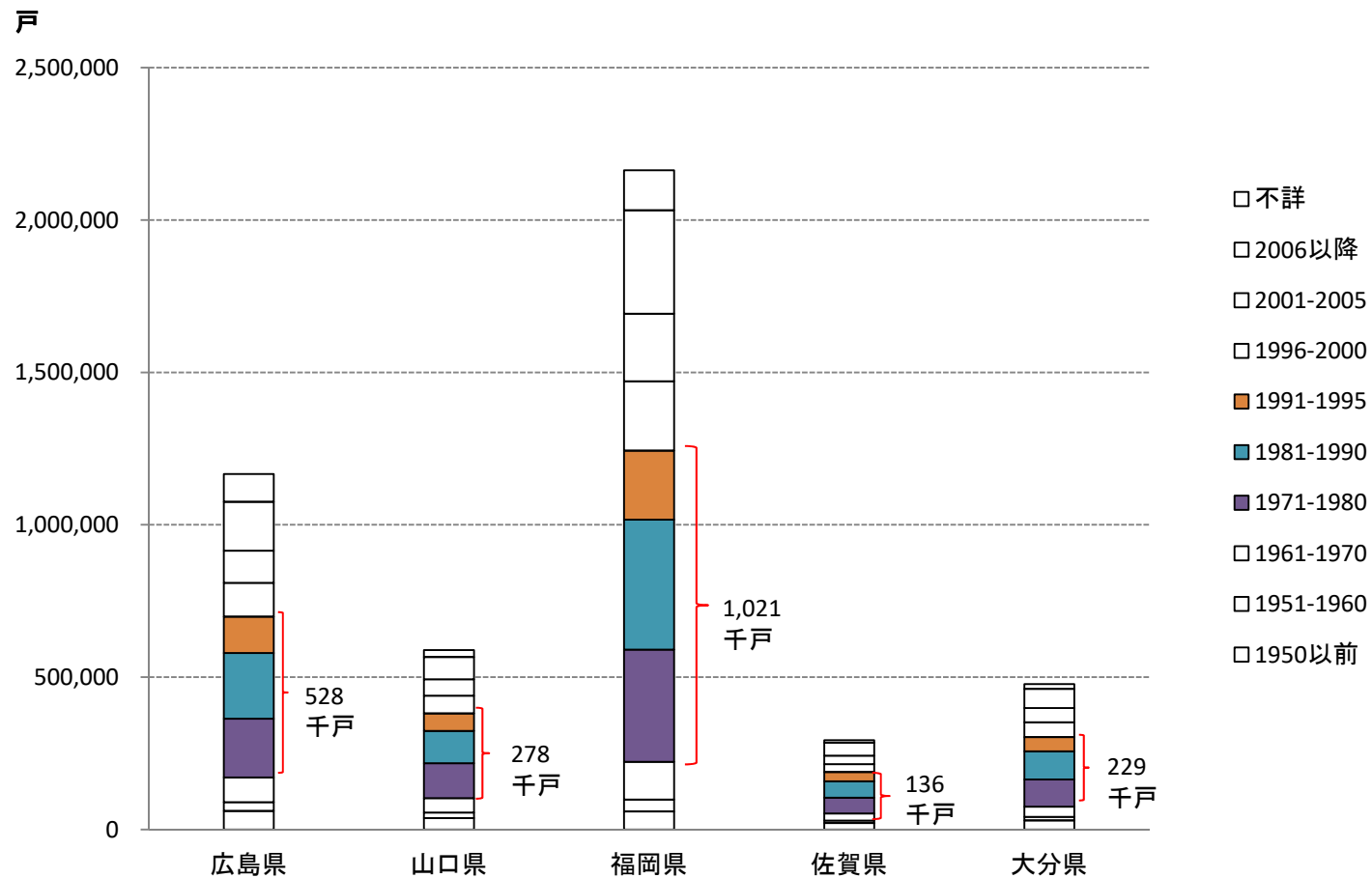
- ① 新築に比べて割安なので、ローン負担が小さくてすみます。
- ② 必要なリフォームを済ませています。
- ③ すぐに生活を始められます。



主要なビジネスモデル③

築30年前後の住宅ストック数比率は約4割以上、営業エリアの買取対象約219万戸

当社の営業エリアにおける建築時期別住宅戸数

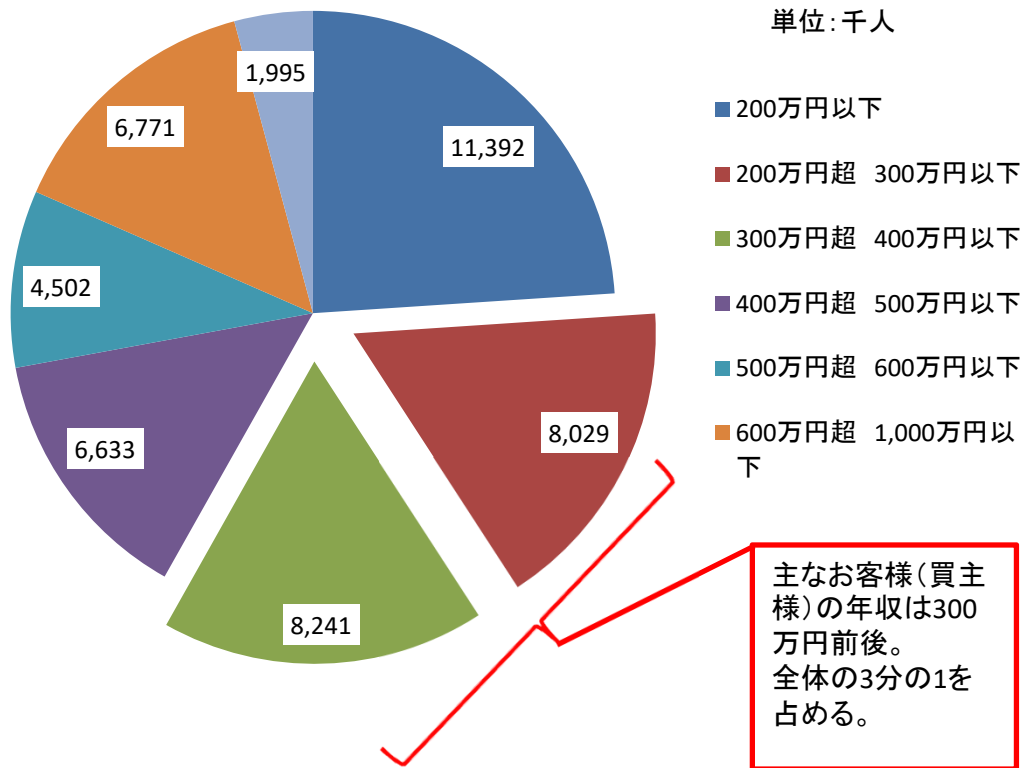


出所：総務省統計局「住宅・土地統計調査」を基に作成

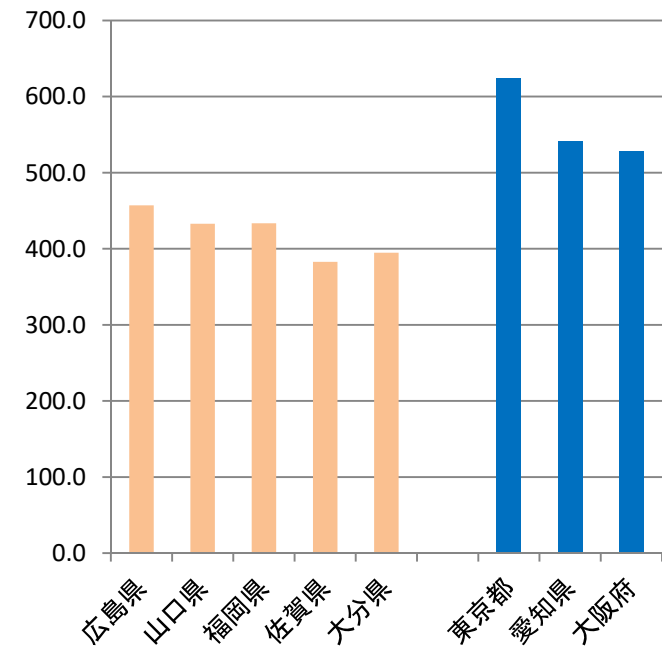
主要なビジネスモデル④

当社がターゲットとする年収300万円前後の顧客は、16百万人(約34%)を占める

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26年版）」を基に作成

主要なビジネスモデル⑤

戸建て中古住宅の再生件数は国内3位

我が国の中古住宅の買取再生件数で、当社は第14位です。
ただし、戸建て中古住宅の再生件数では、国内3位クラスの大手です。

順位	社名	年間販売数 (戸)	年間再販 売上高(億円)	平均販売価格 (万円)	集合住宅 比率	平均 築年数	本社所在地	代表者
11	エフステージ	417	150	3570	100%	27	東京都文京区	藤島昌義
12	ムゲンエステート	375	95.1	2536	98%	-	東京都中央区	藤田進一
13	未来都市開発	367	87.0	2300	100%	35	東京都中央区	舟越裕介
14	東武住販	323	46.1	1428	10%	36	山口県下関市	荻野利浩
15	タイセイハウジーリバース	308	66.9	2170	100%	30	東京都渋谷区	赤間敏雄
16	シンプレクス・リアルティ	290	88.0	2120	100%	29	東京都港区	山口憲二
17	グローバルベース	280	115.9	4200	100%	31	東京都渋谷区	茂木敬一郎
18	プロボライフ	277	87.8	3168	100%	-	東京都千代田区	野澤泰之
19	ホームネット	250	-	-	-	-	東京都中野区	濱中雄大
20	リズム	221	46.5	2100	100%	25	東京都渋谷区	齋藤信勝
21	東京テアトル	200	40	2100	100%	20	東京都中央区	太田和宏
22	コスモスイニシア	160	54.1	4000	100%	21	東京都港区	高木嘉幸
23	アートクラフト・サイエンス	146	49.5	3520	100%	19	東京都港区	三好満国
24	幸せホーム	143	20.6	1440	3%	32	新潟県新潟市	幸村正毅
25	住友林業	135	46.0	3200	90%	20	東京都千代田区	市川晃
26	大和ハウス工業	130	34.9	2683	70%	13	大阪府大阪市	大野直竹
27	アイビーアイ	120	30.0	2000	90%	20	東京都中央区	金子健作
28	グランディハウスグループ	117	-	-	-	-	栃木県宇都宮市	菊地俊雄
29	中央住宅(ボラスグループ)	113	21.7	1970	65%	-	埼玉県越谷市	品川典久
30	ランドネット	110	-	-	-	-	東京都豊島区	榮 章博
31	大英産業	103	14.7	1430	70%	20	福岡県北九州市	大園英彦
32	リビタ	90	-	4900	90%	18	東京都渋谷区	都村智史

出所:2016年6月28日付リフォーム産業新聞より抜粋

拠点網

広島、山口、福岡、佐賀、大分の各県に17店舗展開中



1 8番目の拠点

4月に福岡県の中央に位置する飯塚市に出店予定





目次

I. 会社概要

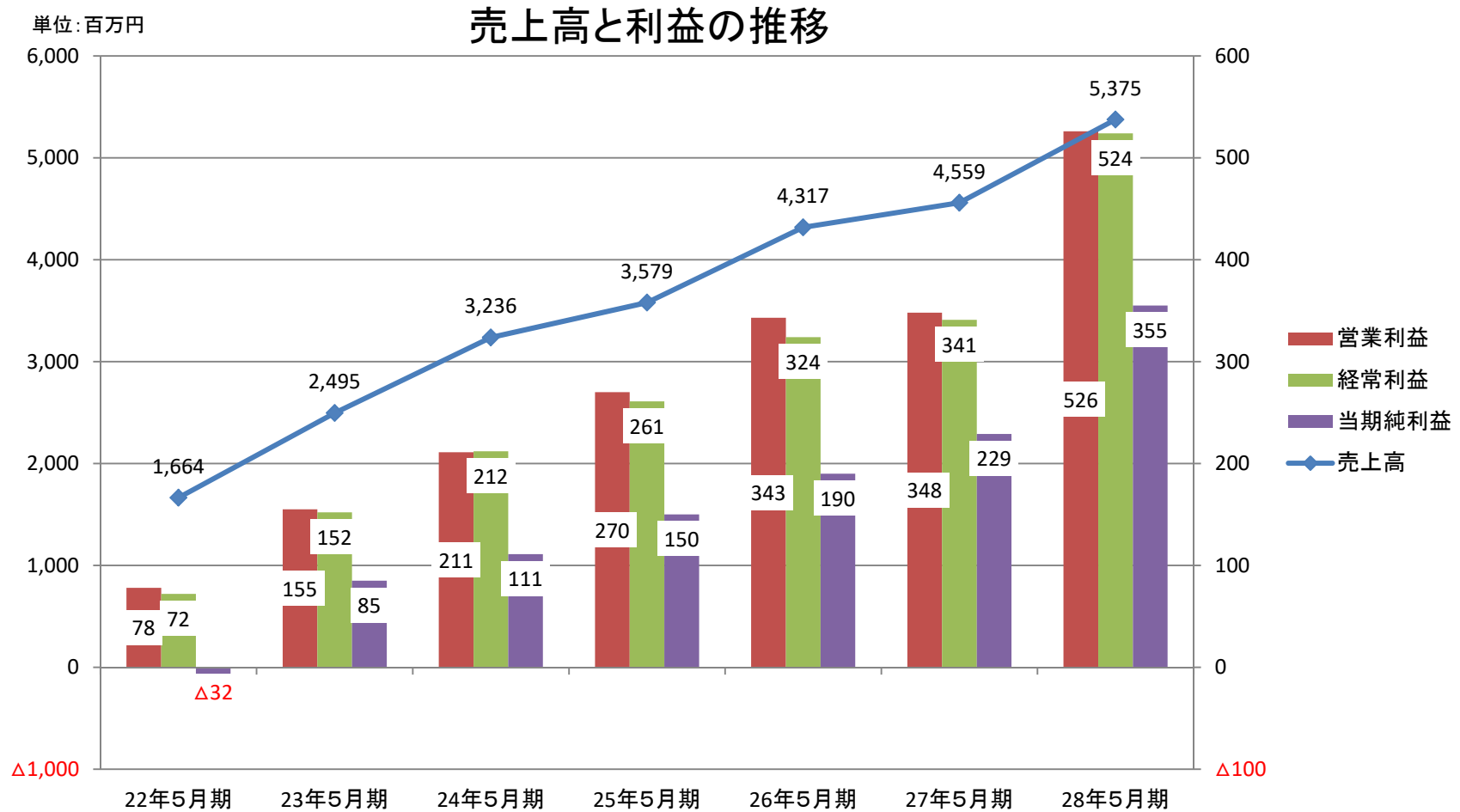
II. 平成28年5月期決算の概要

III. 平成29年5月期業績予想
と中長期の戦略

(ご参考) リフレッシュ・リフォームハウス

売上高、利益の推移

6期連続の増収増益で過去最高益更新

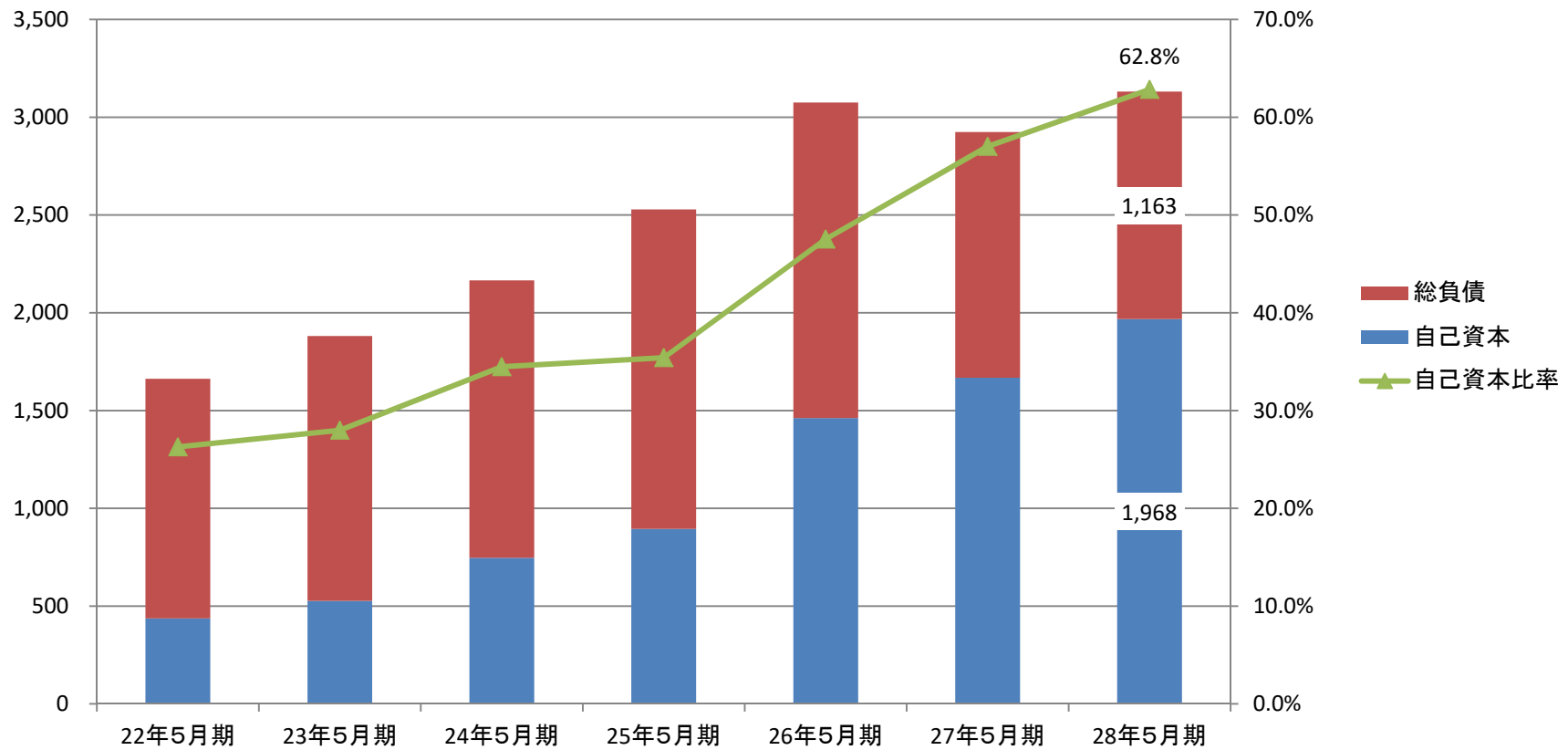


純資産

自己資本比率は60%超

純資産の推移

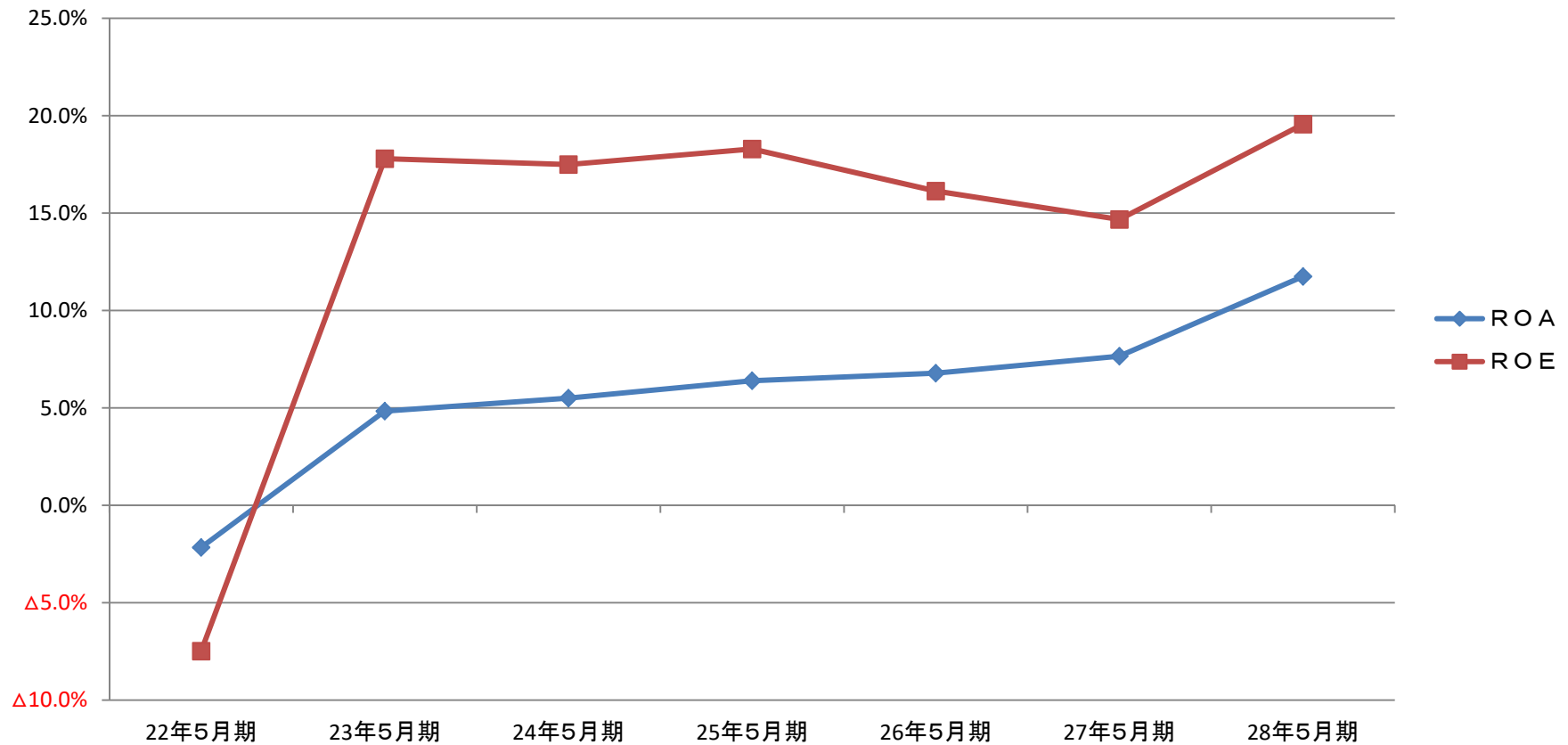
単位:百万円



経営指標

ROEとROAは過去最高水準

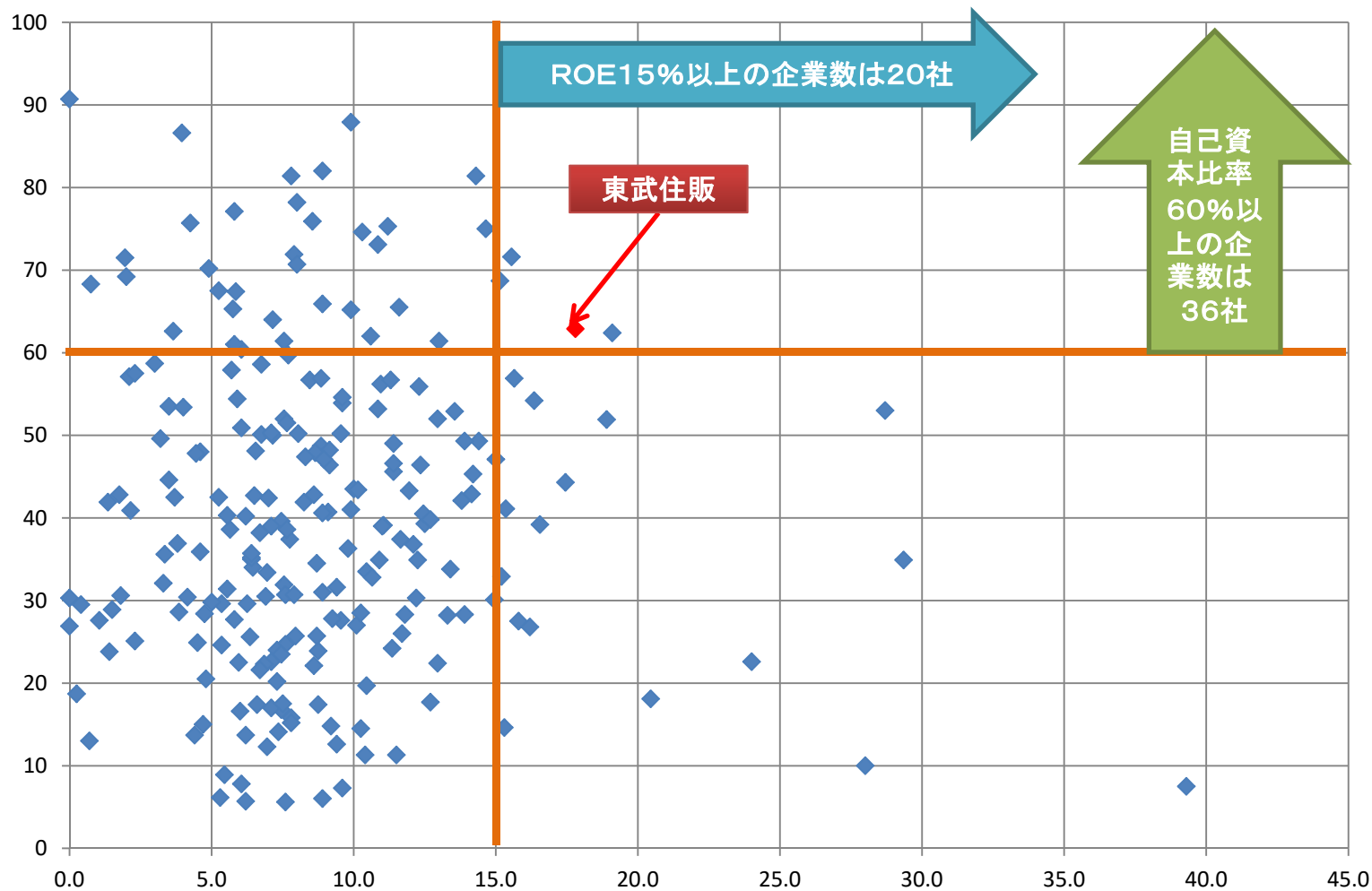
ROEとROAの推移



ROEと自己資本比率

ROEと自己資本比率ともに高水準

(自己資本比率、%) 日経平均225種採用銘柄のROEと自己資本比率



出所：日経会社情報29年新春号より抜粋、一部算出

(ROE、%)



目次

I. 会社概要

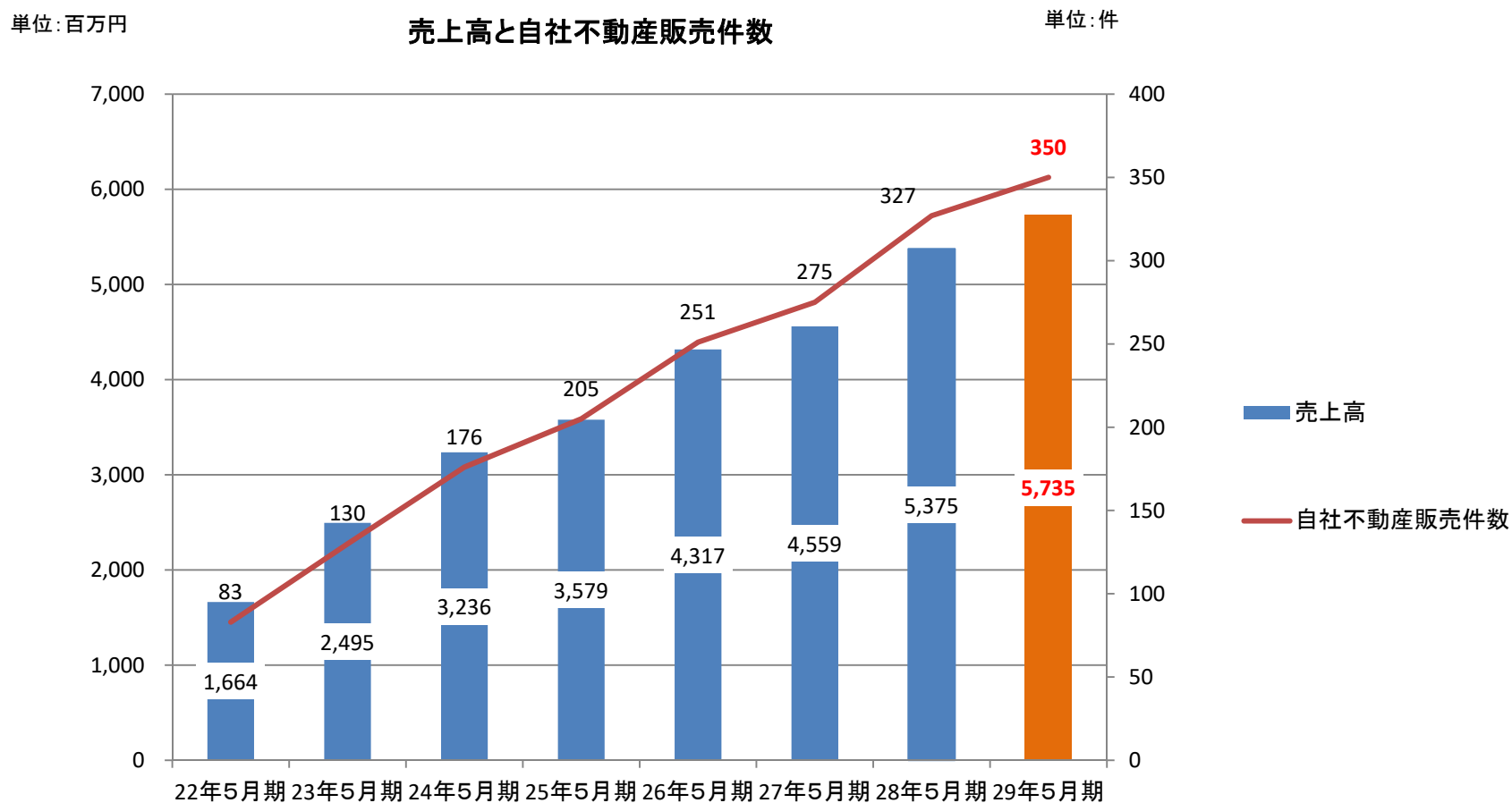
II. 平成28年5月期決算の概要

III. 平成29年5月期業績予想
と中長期の戦略

(ご参考) リフレッシュ・リフォームハウス

平成29年5月期の業績予想①

売上高は自社不動産の販売増で7期連続の増収

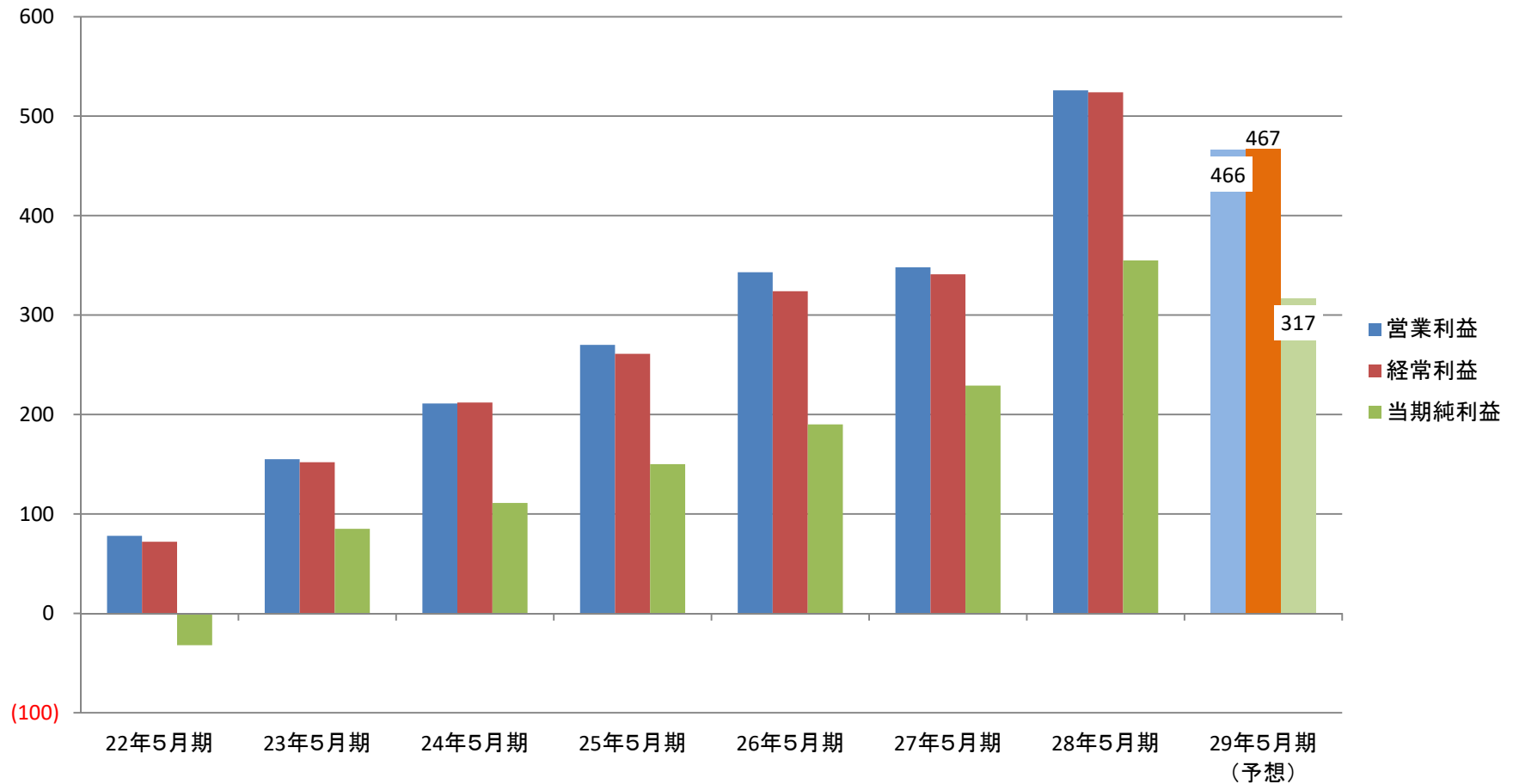


平成29年5月期の業績予想②

利益は前年に及ばずとも高水準

単位:百万円

営業利益、経常利益及び当期純利益の推移



外部環境①

事業環境

平成28年3月 住生活基本計画

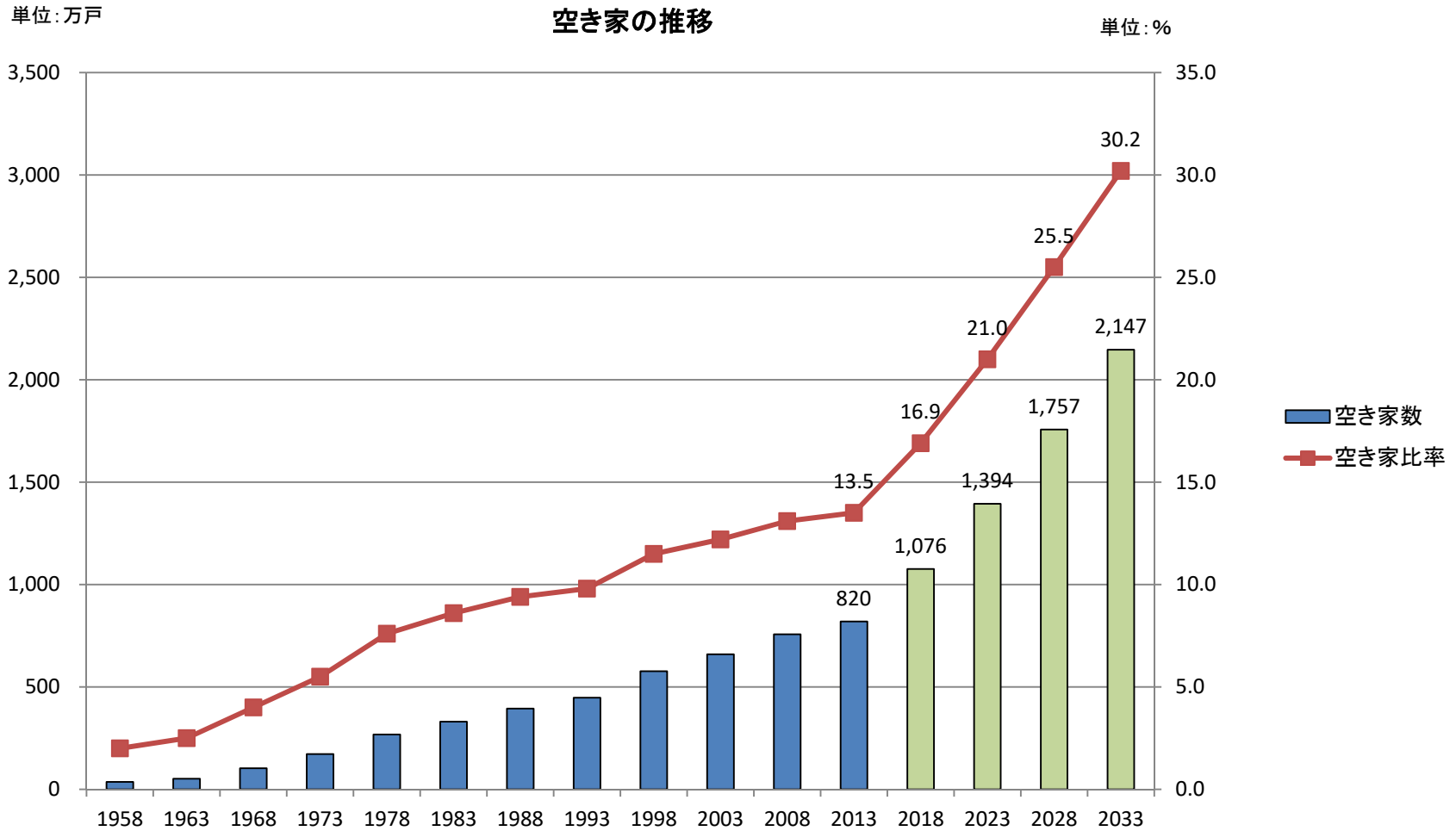
- 中古住宅流通市場・リフォーム市場を

平成37年に20兆円（中古8兆円+リフォーム12兆円）まで倍増
※平成25年現在、中古住宅市場4兆円、リフォーム市場7兆円

空き家820万戸

- 空き家率過去最高13.5%
(平成25年住宅・土地統計調査から)

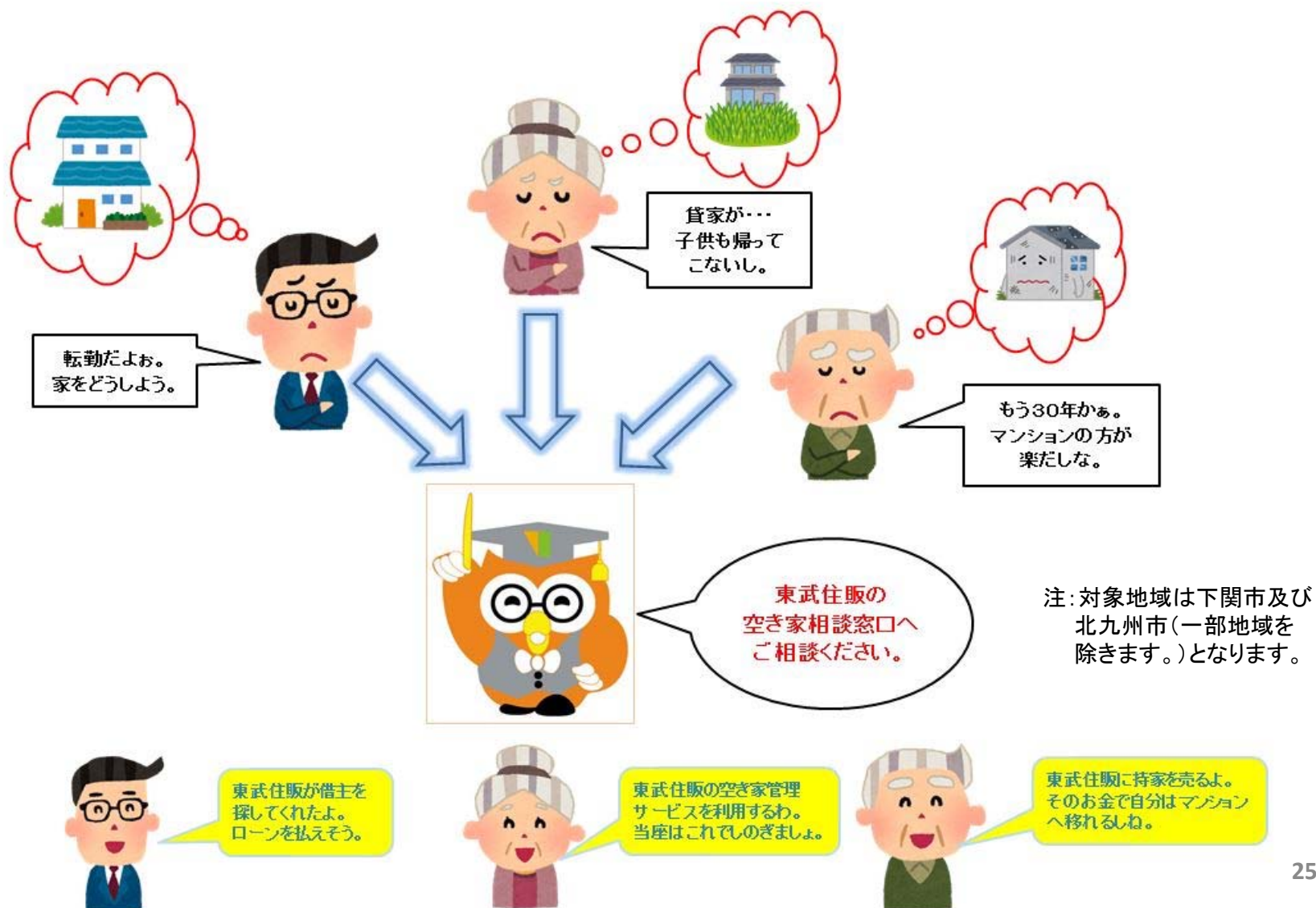
外部環境②



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

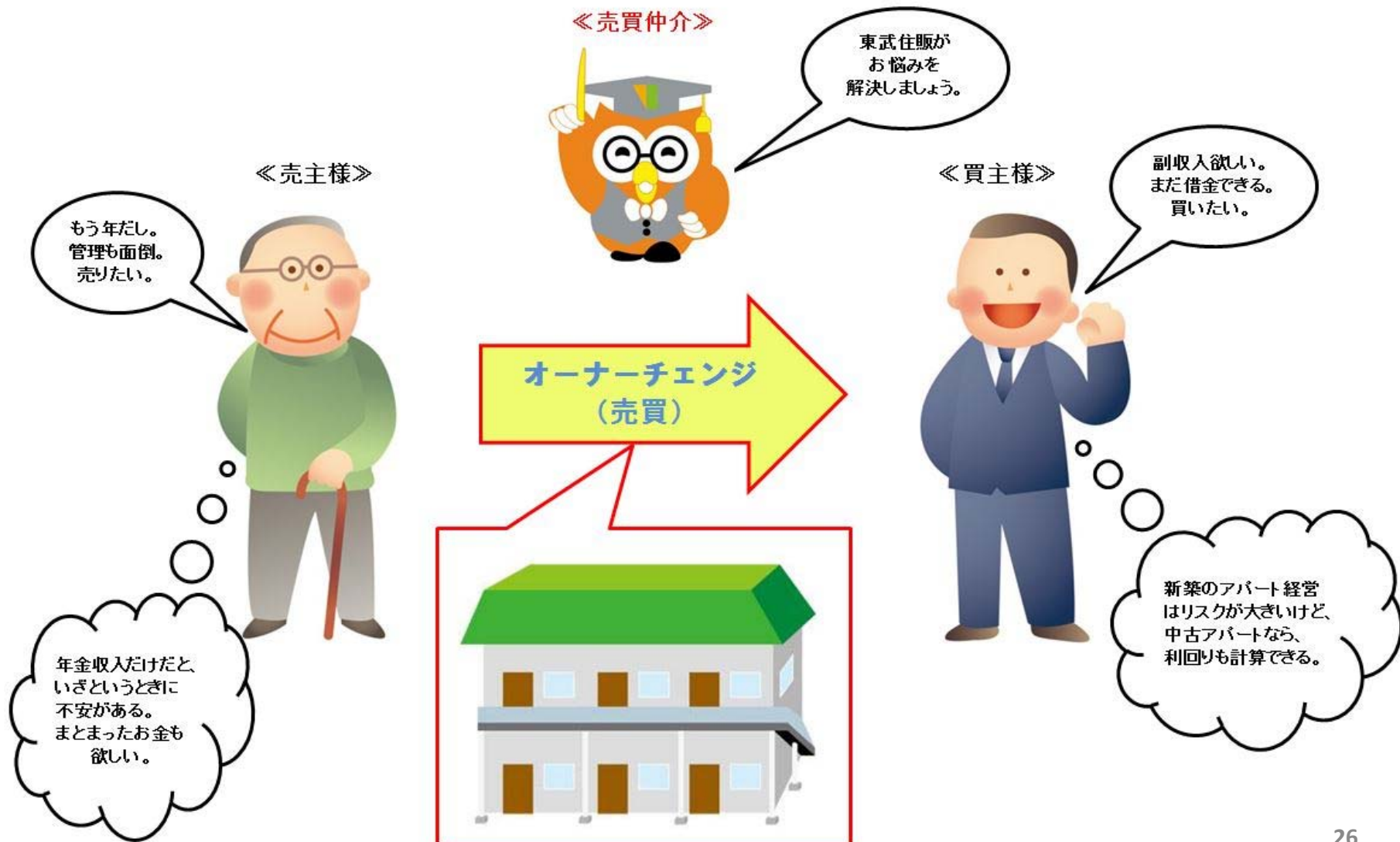
空き家相談窓口 & 空き家管理サービス

空き家相談窓口を平成28年9月1日に開設



オーナーチェンジ

オーナーチェンジをお手伝い



リースバック

リースバックで多様なニーズにお応え

《売主様 & 借主様》



1人住まいだし
年金収入
しかないから、
まとまった
お金があると安心。

思い出が
あるから、
このまま
住みたい。

リースバック
(住みながら売却)



《買主 & 貸主》

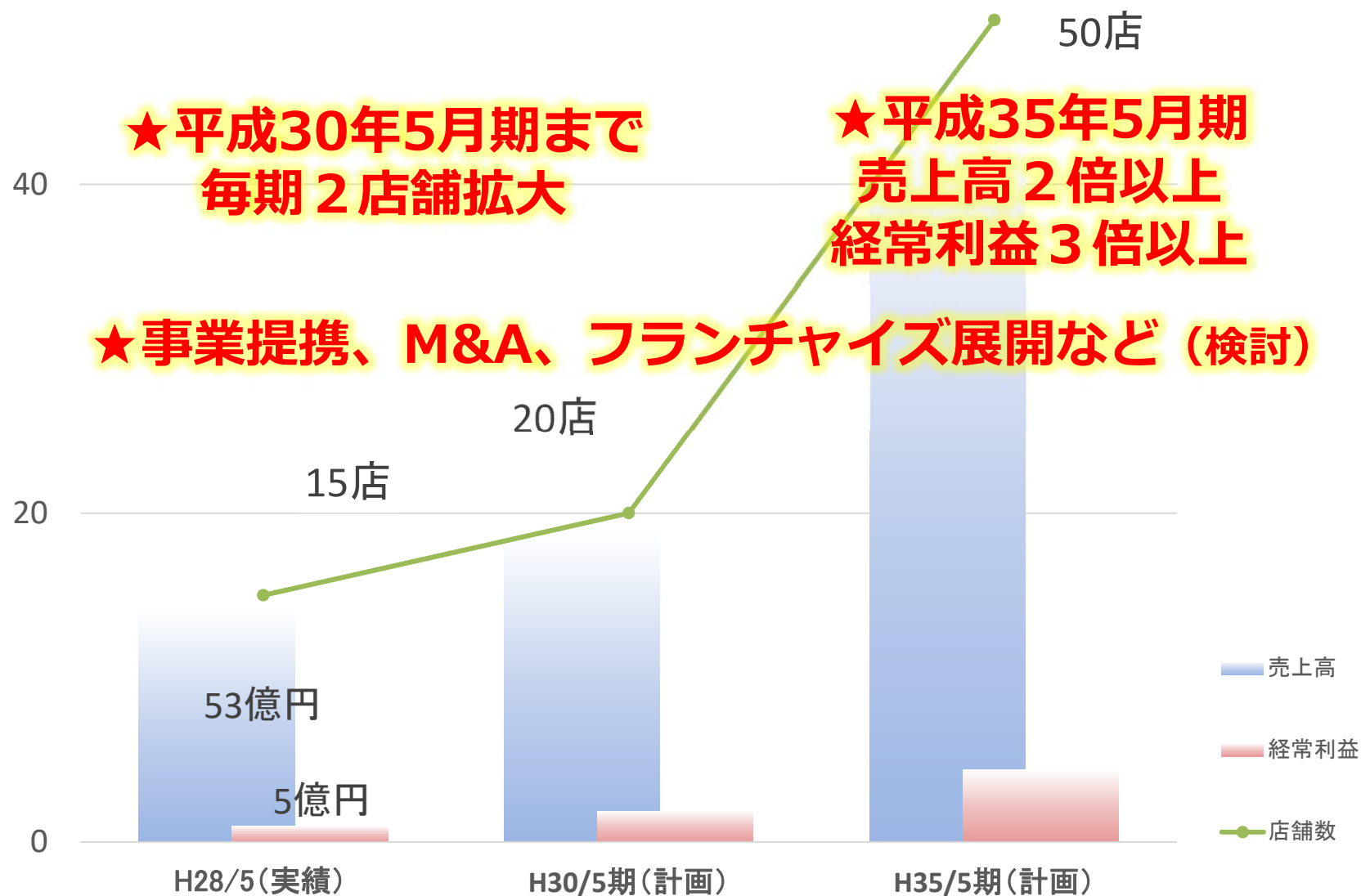


東武住販が買い
取ってオーナー
になりましょう。
その代わりに
家賃をいただきます。

賃貸借契約が終了し
た時には、
①そのまま売却
②リフォームして再販
③再開発・分譲
etc.

※リースバックとは、売却した
あとも借主として使用を続けら
れる手法です。

東武住販の目指す姿（中長期ビジョン）



配当予想と株主様ご優待

今期の配当は45.0円を予想

配当の指標

	26年5月期 (実績)	27年5月期 (実績)	28年5月期 (実績)	29年5月期 (予想)
普通配当 (円)	16.0	40.0	45.0	45.0
記念配当 (円)	4.0	—	—	—
1株当たり配当計 (円)	20.0	40.0	45.0	45.0
1株当たり利益 (円)	191.90	169.33	262.29	234.44
配当性向 (%)	10.4	23.6	17.2	19.2

株主の皆様への利益還元につきましては、経営の重要課題と位置づけ、配当原資確保のための収益力を強化し継続的かつ安定的な配当を行うことを基本方針としております。

優待品で地元をPR

株主様ご優待制度の概要

28年5月末の株主様（100株以上）に
下関市にゆかりのある食品
（2,000円相当）を贈呈

28年5月期の優待品



株価とPERの推移

PERは7倍～8倍



注: PERの計算では予想EPSを使用。



目次

- I. 会社概要
- II. 平成28年5月期決算の概要
- III. 平成28年5月期業績予想
と中長期の戦略

(ご参考) リフレッシュ・リフォームハウス

リフレッシュ・リフォームハウスの特徴（例）



昭和時代の家から
平成時代の家へ

- 4DKから家族が集うリビングを広くした3LDKへ
⇒1階の居間とキッチンを融合したLDKに変更
- クルマは家族全員の共有財産（ファミリーカー）から、個々に使用する道具（本当のマイカー）へ ⇒駐車場は2台以上に拡張
- 風呂・トイレ・洗面所は硬い金属&タイルから柔らかいクロス張り&合成樹脂製等へ ⇒水回り等の住宅設備はすべて交換
- 主な住宅設備はまとめて仕入れる ⇒コスト削減が可能

リフレッシュ・リフォームハウス（戸建タイプ）



- 仕入/一般
- 場所/下関市(バス停徒歩4分)
- 土地/194m²(約58.8坪)
- 建物/96.87m²(約29.4坪)
- 構造/木造瓦葺2階建 3LDK
- 築年/昭和59年4月(約33年)
- 主な改装ポイント/
全般的なリフレッシュ・リフォーム



販売価格
1,580万円

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

