

事業計画及び 成長可能性に関する事項

2021年12月21日

福岡証券取引所Q-Board／東京証券取引所マザーズ
証券コード 1431

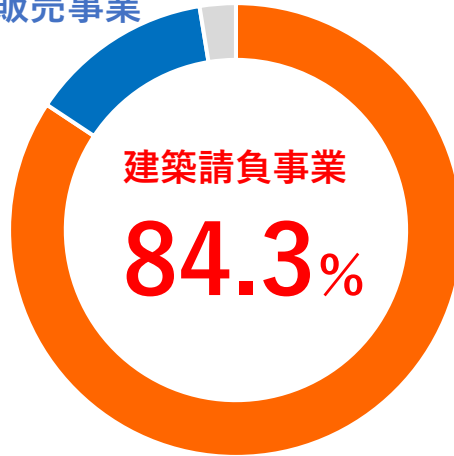
LibWork

事業の内容

当社グループは、当社および連結子会社1社の計2社で構成。デジタルマーケティング集客を主体とし、戸建住宅事業および不動産販売事業をおこなっている。

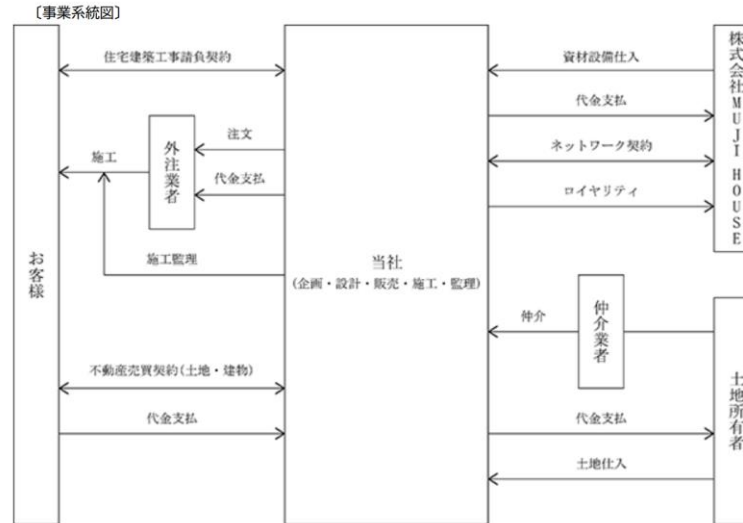
売上構成比

不動産販売事業
13.1%



LibWork

事業系統図



売上比率

2021年6月期 (実績)

Lib Work 86.8%
タクエーホーム 13.2%

2022年6月期 (予想)

Lib Work 72.3%
タクエーホーム 27.7%

コスト構造

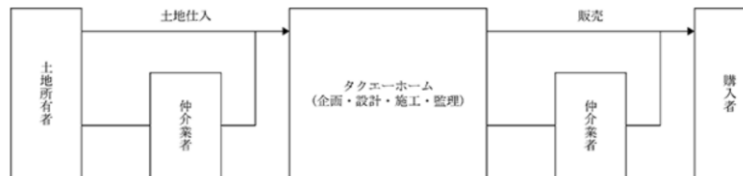
2021年6月期 (実績)

● Lib Work

- ・粗利：2,287百万円 粗利率28.0%
- ・販管費：1,797百万円
 - 人件費：838百万円 (46.7%)
 - 広告宣伝費：289百万円 (16.1%)
 - 支払手数料：121百万円 (6.8%)
 - 減価償却費：74百万円 (4.1%)

● タクエーホーム ※連結範囲にて1Q除く

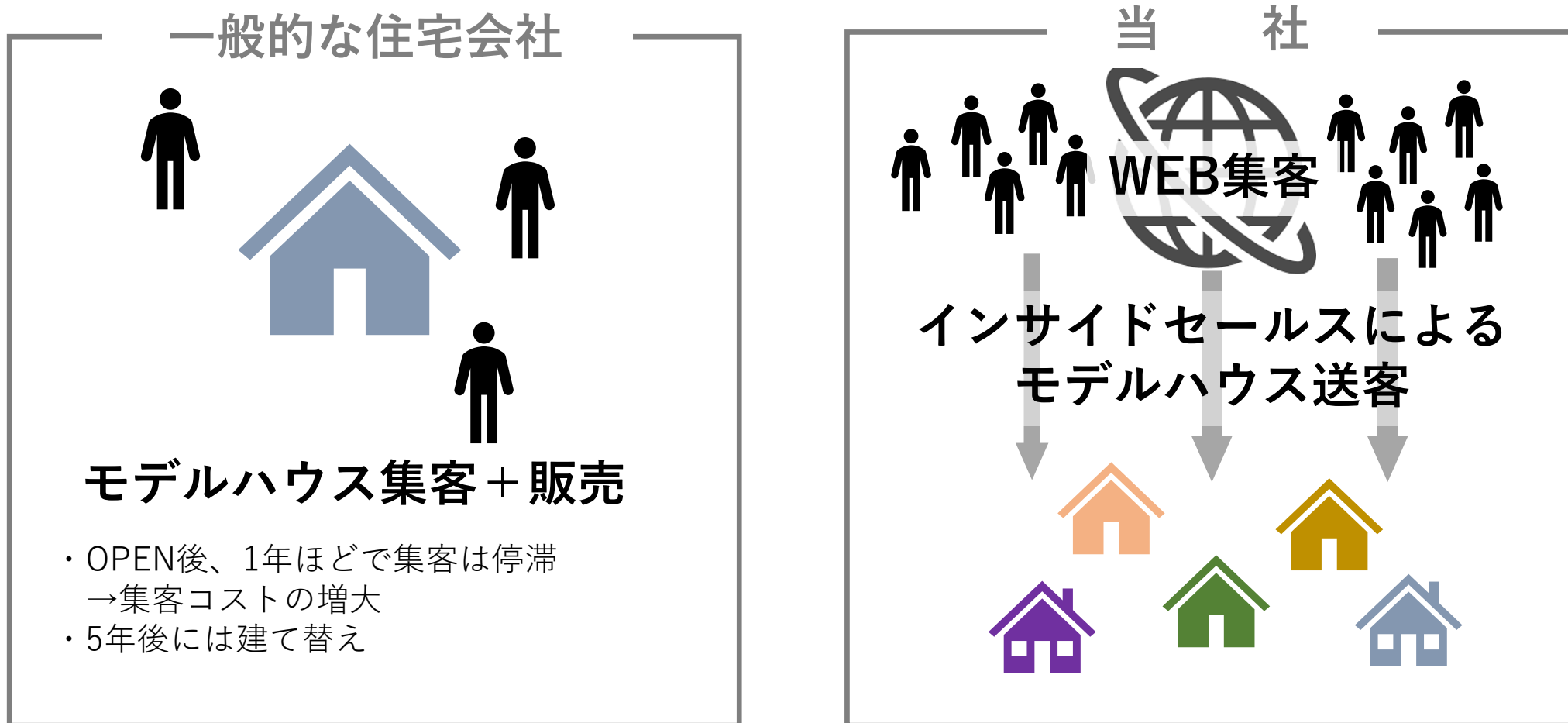
- ・粗利：215百万円 粗利率17.3%
- ・販管費：165百万円
 - 人件費：65百万円 (39.4%)
 - 広告宣伝費：7百万円 (3.9%)
 - 支払手数料：42百万円 (25.5%)
 - 減価償却費：1百万円 (0.7%)



LibWorkグループ
Takuei Home



当社は、戸建関連カテゴリポータルサイトのプラットフォームを運営し、デジタルマーケティングによる効率的な集客を実現。集客コストを下げることによってコストパフォーマンスの高い家を提供。



WEBはエリアに依存しないため、全国展開が容易

デジタルマーケティング戦略

戸建関連カテゴリ（土地探し「e土地net」、注文住宅デザイン「e注文住宅net」、平屋「e平屋net」、建築家マッチング「e建築士net」）に特化したサイトの充実・拡大。YouTubeチャンネルでの動画配信も注力。



YouTubeチャンネル「Lib Work ch」

登録数 2.5万人超

再生数 730万超

※2021年6月30日現在



カテゴリサイトの活用

土地検索ナビサイト「e土地net」の強みは、従来の不動産ポータルサイトと違い、「掲載費用が無料+仲介手数料不要」としているため、より多くの物件数が収集可能。ひいては利用ユーザーの増加につながっている。

土地探し の強みと特徴



営業拠点のある
熊本・福岡・佐賀・大分・神奈川・千葉を開設

今後も全国各地へ水平展開

市場環境

少子化・人口減少などの理由により市場規模自体の大きな伸びは期待できないものの、まだ獲得しているシェアが少ないため、今後の売上高が拡大する余地は十分にある。また少子化に伴う住宅業界の市場規模は緩やかに減少していく一方で、プレイヤー（施工業者）は高齢化と後継者問題でさらに減少が進む。

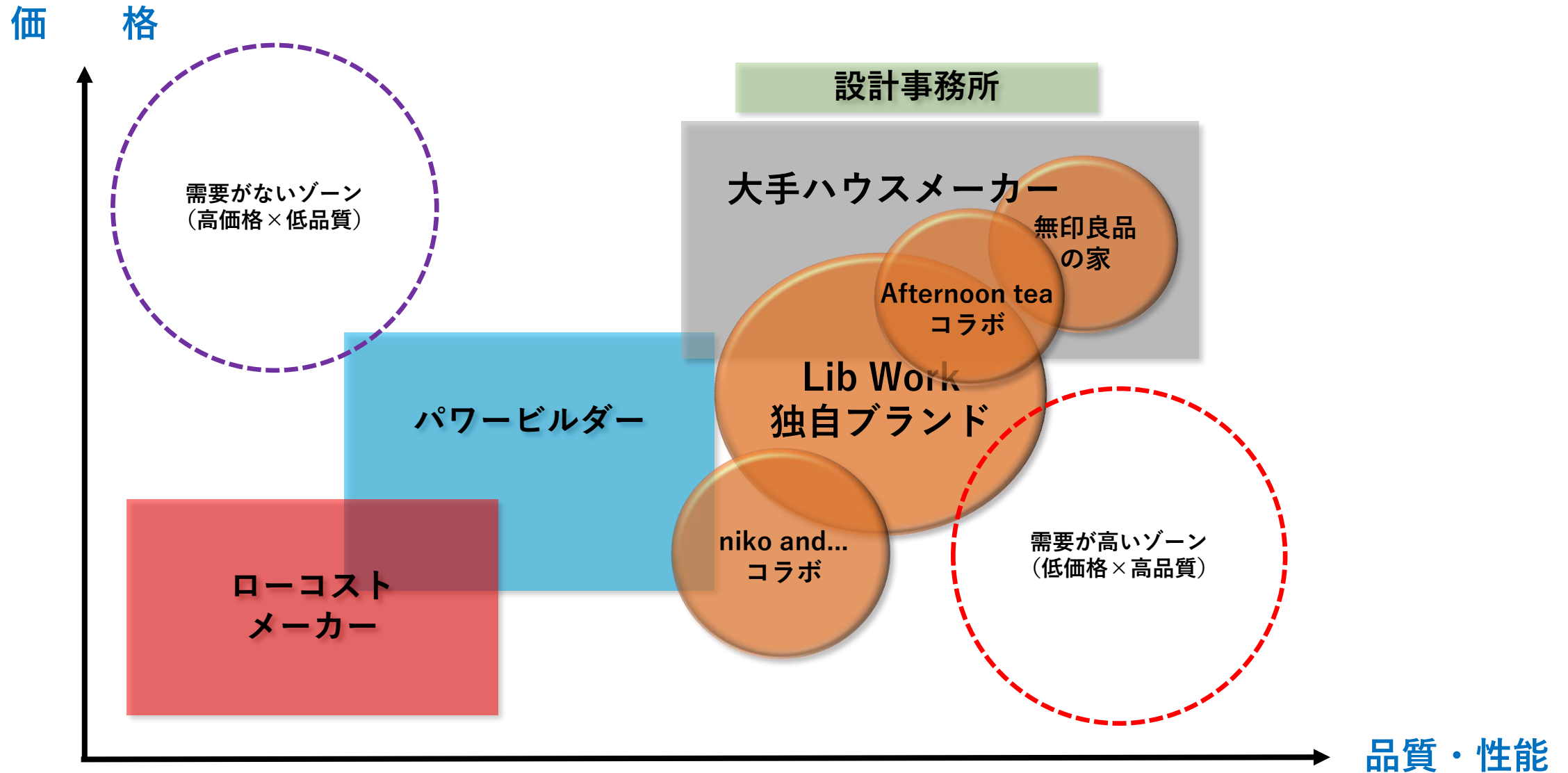
独自のデジタル戦略・革新的施工（DXや建設用3Dプリンター）・圧倒的な採用力（マイナビ・日経の就職先人気ランキング／九州エリアの住宅不動産業界1位）等により当社グループの業績は拡大できる。

21.3兆円

- 【出所】国土交通省総合政策局
「令和2年度（2020年度）建設投資見通し」抜粋
- ・民間住宅建築投資：15兆200億円
 - ・民間建築補修（改装・改修）投資：6兆2,700億円

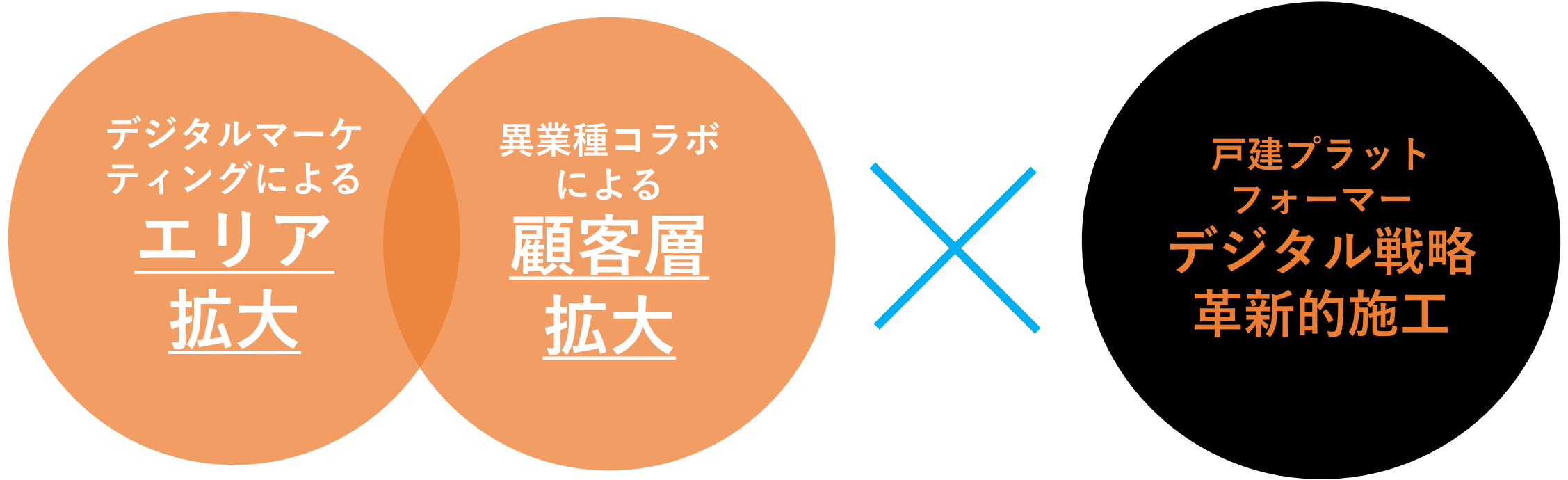
94億円

2021年6月期 連結売上実績



今後も異業種とのコラボレーションにより、様々なライフスタイル（顧客層）の獲得を実現する

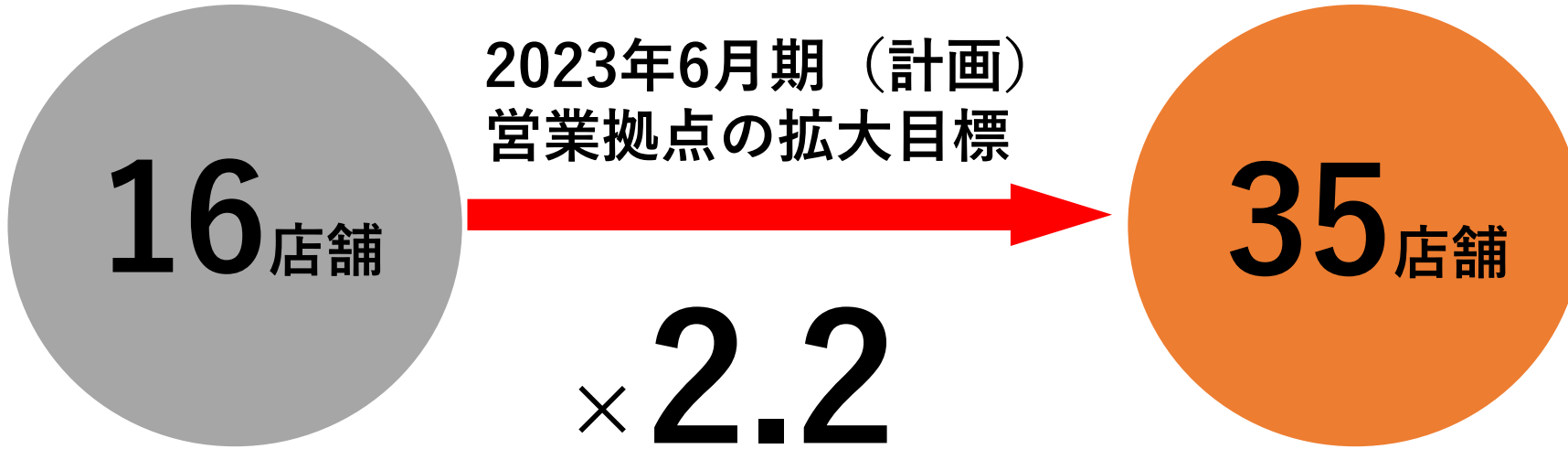
当社グループは、全国展開に向けたエリア拡大と異業種とのコラボレーション商品による顧客層の拡大の2つを基盤に成長を継続。
さらに「戸建プラットフォーム」として当業界にイノベーションをおこし、ドライブをかける。



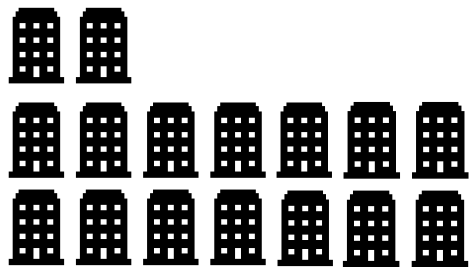
成長戦略

エリア拡大

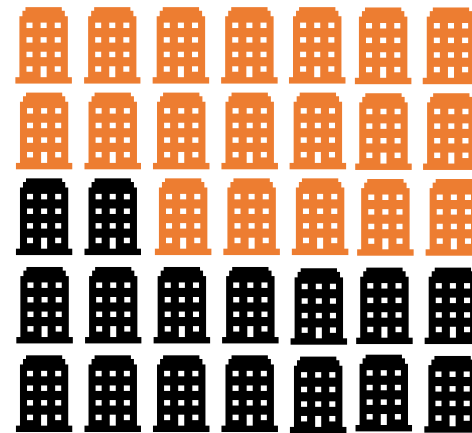
当社グループは、2023年6月期を最終年度とする3か年の中期経営計画「NEXT STAGE 2023」では、2023年6月期まで営業拠点を25店舗としていたが**35店舗へ上方修正**。全国展開の加速へ。



2021年6月末時点



熊本県（11店舗）
福岡県（1店舗）
佐賀県（1店舗）
大分県（2店舗）
神奈川県（1社）



2022年6月期（計画）

新規出店における投資計画

▼無印良品の家福岡店
モデルハウス開設：2022年5月
投資金額：6,000万円（税別）

▼福岡マリナ通り店
モデルハウス開設：2022年5月
投資金額：3,100万円（税別）

※上記は2021年11月30日現在にて決定している内容
※2022年6月末までに、上記を含め新規6店舗出店を計画

層の拡大

従来の商品では主に30歳前後のヤングファミリー層がターゲットであるが、異業種コラボにてそのブランドに沿った（例：富裕層など）顧客層を開拓できる。

サザビーリーグ「Afternoon Tea」
コラボ「Afternoon Tea HOUSE」

Afternoon Tea HOUSE × LibWork

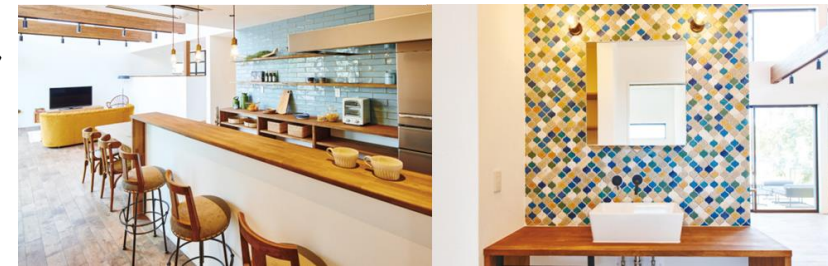


過去実績

MUJI HOUSEのネット
ワークパートナー
「無印良品の家」
(熊本・福岡)



タレントのスザンヌさん
コラボ「coquette」



アダストリア「niko and...」
コラボ「ink」



内田洋行コラボ
「イエナカ×オフィス」



「無印良品の家」の拡大

「無印良品の家 熊本店」は熊本市に全国で初となる「無印良品の家」の常設モデルハウスを3棟同時に開設。層の拡大に寄与。
また福岡エリアの独占営業権を獲得し、「無印良品の家 福岡店」を計画。

3棟同時開設した「無印良品の家 熊本店」



木の家



窓の家

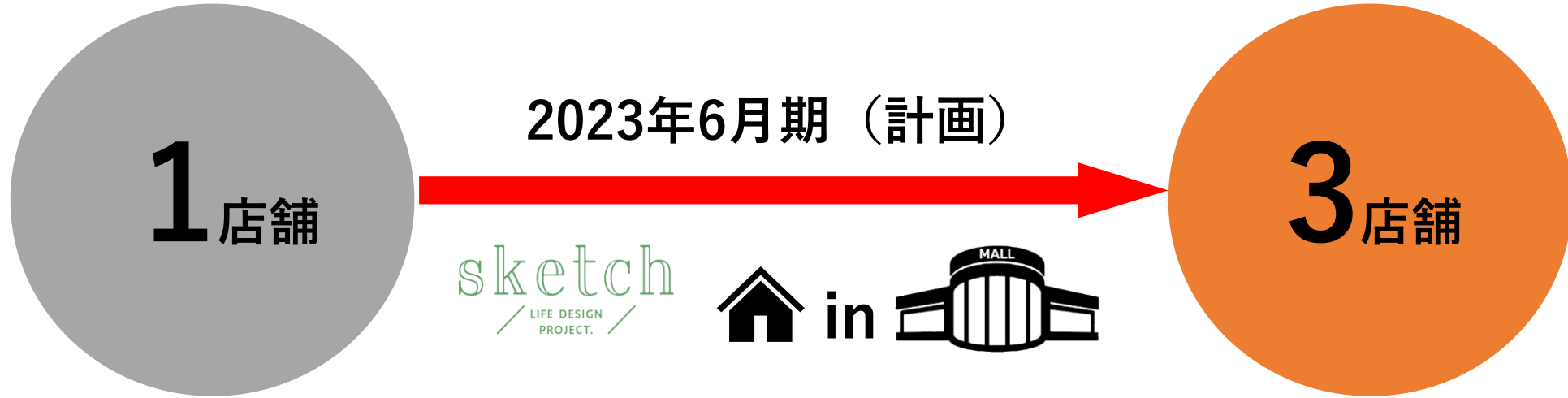


陽の家



ショッピングモールへの出店

ショッピングモール館内に実物大のモデルハウスを建築し、出店する国内でも珍しい戦略。本ブランド名である「sketch」は、セカンドブランドの位置づけ。今後3店舗に拡大予定。



イオンモール福岡内のsketchモデルハウス

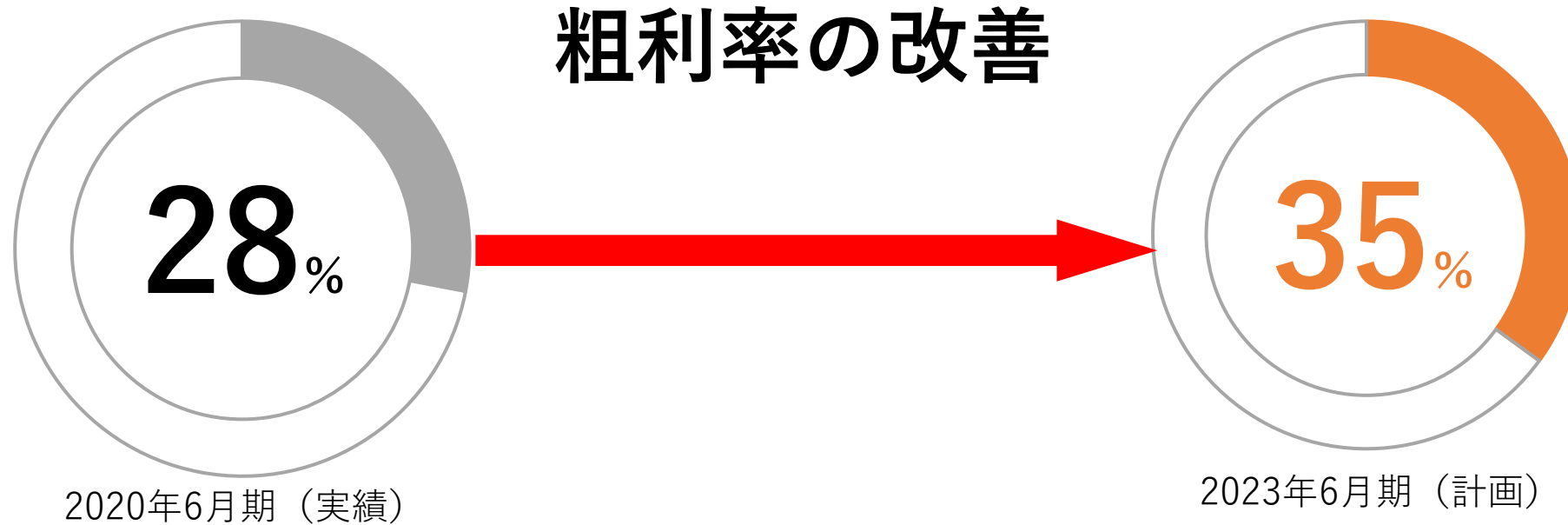
新規来場数実績（通期）

4倍

受注実績（通期）

50棟

当社の総合展示場来場者（平均比）



主要5工種の工事内製化へ

(給排水設備・基礎工事・建て方工事・サイディング工事・地盤改良工事)

給排水設備・基礎工事の内製化に成功。現在、熊本県の給排水設備工事の31.4%、基礎工事の22.9%を内製化にて対応中。(2022年6月期第1四半期実績)

新型コロナウイルスの影響で外国人実習生の流入が遅れているため、その他の工種は進んでいない。

積極的なM&Aの実施

2020年7月1日にタクエーホーム株式会社を子会社化。同社との戸建住宅関連の共同仕入れに伴う原価低減をはじめとするスケールメリットを出す等シナジーを深め、Lib Workとしての関東エリアへ進出の足掛かりに。今後も事業シナジーが見込める事業会社は積極的にM&Aをおこなう。

LibWorkグループ

Takuei Home



多数の不動産会社との強いつながり
卓越した用地仕入れ能力

LibWork



独自のデジタルマーケティング戦略による
優れた集客力と高性能商品

YouTubeチャンネル「LibWork ch」の拡大

当社が施工したお施主様の家をガイドするルームツアー。
 全国から問合せが増加中。**50万再生を超える**コンテンツも。
 今後は戸建ナンバーワンチャンネルを目指す。

再生回数

登録者数

(単位：万回)

(単位：人)

1,000

30,000

6月30日現在
783万回

6月30日現在
25,077人

500

20,000

2020/7/1

2021/6/30

10,000

2020/7/1

2021/6/30



<p>#58 19坪の小さな平屋</p> <p>猫ちゃんどっぴり暮らし 14:15</p> <p>【19坪で2LDKの小さな平屋】見学会のお家をご紹介... 53万回視聴・3か月前</p>	<p>2.8坪の平屋に</p> <p>奥様大満足収納 12:17</p> <p>【2.8坪の平家にこの収納力!?!】【奥様こだわりの...】 42万回視聴・1年前</p>	<p>30の高さで平屋!? #40</p> <p>共働きにオススメの暮らし 22:11</p> <p>【仕事で夜勤がある夫婦は必見の平屋】見学会のお家... 42万回視聴・7か月前</p>
<p>住宅のプロ夫婦が直伝 #33</p> <p>間取りの工夫と暮らし 23:48</p> <p>【住宅のプロ夫婦から学ぶ「収納・間取り・外構」等...】 36万回視聴・9か月前</p>	<p>平屋×和モダン×豪邸</p> <p>~300坪に48坪の平屋 17:33</p> <p>【土地300坪×48坪の平屋】【和モダンな豪邸】見学会... 35万回視聴・1年前</p>	<p>LibWork</p> <p>平屋×収納8つ なのに広々26畳!?! リンク 14:49</p> <p>【脅威の収納力!】【平屋】見学会のお家をご紹介! #... 34万回視聴・1年前</p>
<p>#36 若夫婦宅 両親宅 丁度良い</p> <p>2世帯×平屋×距離 16:51</p> <p>【2世帯を考えてる方必見!】見学会のお家をご紹介... 34万回視聴・8か月前</p>	<p>パントリーが凄すぎる! #74</p> <p>共働き主婦の圧倒的 19:04</p> <p>【家事動線全てが10歩で完結する平屋】見学会のお家... 33万回視聴・1か月前</p>	<p>#26 中2階が素敵すぎる!</p> <p>リビングが中心の平屋 14:10</p> <p>【中2階から見たリビングが超気持ちいい平屋】見学会... 27万回視聴・10か月前</p>

中期計画の進捗

「NEXT STAGE 2023」 中期経営計画のKPI進捗

	2020年6月期(実績)	2023年6月期(計画)	2021年6月期(実績) 中計1年目	2022年6月期(予想) 中計2年目
売上高	60億円	150億円 (2.5倍)	94億円 (進捗率38%)	145億円 (進捗率94%)
営業利益	1.4億円	12億円 (8倍)	4.8億円 (進捗率32%)	8.7億円 (進捗率69%)
営業利益率	2.4%	8%	5.2% (進捗率50%)	6.0% (進捗率64%)
受注高	43.3億円	—	125億円	—
ROE	7.3%	25%	13% (進捗率32%)	15% (進捗率44%)
戸建粗利率	28%	35%	30% (進捗率29%)	28% (進捗率0%)
店舗数	12店舗	25店舗⇒35店舗に 上方修正	16店舗 (進捗率17%)	22店舗 (進捗率43%)
Web集客数	年率50%増		昨比69%増	昨比50%増
YouTube チャンネル登録数	500人	10万人	2.5万人 (進捗率25%)	5万人 (進捗率50%)
サブスクモデル 営業利益	経産省の新連携支援 事業に採択	1億円	開発中 2022年4月ローンチ	2022年4月ローンチ

当社の強み

CG・VRの活用

実写と同レベルのCG（コンピューターグラフィック）によるパース提案に加え、全棟VR（ヴァーチャルリアリティ）でご提案。長年の社内ノウハウを蓄積し、内製化することでコストダウン。「家は建つまでわからない」という不安を解消し、顧客満足度の向上へ。



採用力

LibWork 22

【九州・沖縄】

対象人数 3,623名

順位	企業名	得票	前年 順位	順位 変動
1	アイ・ケイ・ケイ	248	1	±0
2	ふくおかフィナンシャルグループ	174	8	+6
3	西日本シティ銀行	162	14	+11
3	西原商会	162	16	+13
5	レベルファイブ	133	6	+1
6	TOTO	120	5	-1
7	西日本鉄道	115	4	-3
8	久原本家グループ	114	20	+12
9	福岡トヨタ自動車	106	11	+2
10	九州旅客鉄道(JR九州)	102	2	-8
11	安川電機	88	12	+1
12	九州電力	84	9	-3
13	コスモス薬品	83	33	+20
14	キューサイ	72	59	+45
15	えがお	67	42	+27
16	やずや	66	28	+12
17	総合メディカル	63	13	-4
18	シャボン玉石けん	61	36	+18
19	テレビ西日本	59	17	-2
20	Lib Work	58	21	+1
21	西部ガス	57	10	-11
22	ジャパネットホールディングス	55	41	+19
23	RKB毎日放送	54	24	+1
24	福岡ソフトバンクホークス	53	86	+62
25	九州フィナンシャルグループ	51	27	+2
26	再春館製薬所	50	19	-7
27	トヨタ自動車九州	49	24	-3
28	トライアルカンパニー	47	39	+11
29	ドラッグストアモリ	46	45	+16
30	新日本製薬	45	70	+40

株式会社マイナビと株式会社日本経済新聞社は、共同で2022年卒学生を対象とした「マイナビ・日経 2022年卒大学生就職企業人気ランキング」を実施。

当社は九州・沖縄エリアの総合で20位、住宅・不動産で1位。



九州・沖縄エリア
(総合)



九州・沖縄エリア
(住宅・不動産)

「マイナビ・日経 2022年卒大学生就職企業人気ランキング」調査概要

調査対象：2022年3月卒業見込みの全国大学3年生、大学院1年生（調査開始時点）

調査期間：2020年12月1日（火）～2021年3月20日（土）

調査方法：就職情報サイト『マイナビ2022』および、マイナビ発行の就職情報誌、弊社主催の各イベント会場等でアンケート告知を行い、WEB上のアンケートフォームで回収。

■企業人気ランキングは5社連記方式

■選社理由は1社につき2項目を選択する複数回答

有効回答：41,093名



ESGへの取り組み

SDGsへの取り組み

SDGs（Sustainable Development Goals：持続可能な開発目標）への取り組みを開始。
山鹿市健康増進課に対し肥後銀行と共にひぎんSDGs私募債発行を記念した寄付目録の贈呈式実施。
そのほか、熊本県こども食堂ネットワークへの寄付や全戸無料の太陽光発電システムの提供など。



地方創生SDGs 官民連携 プラットフォーム



私たちは持続可能な開発目標(SDGs)を支援しています。

●内閣府の「地方創生SDGs官民連携プラットフォーム」に参加



異分野及び産学官との連携による専門知識と技術の共有・補完を推進。

●一般社団法人熊本県こども食堂ネットワークへ寄付

当社のSDGs宣言「地域社会や子供たちへのCSR活動」に関連



●グリムソーラー社と提携。全戸無料の太陽光発電システム「LibWork Solar Free」を提供

当社のSDGs宣言「地球温暖化による気候変動への取り組み」に関連



山鹿市への寄付目録の贈呈式

Lib Workは
国連が定めた持続可能な開発目標であるSDGsの趣旨に賛同し、
サステナブルな住まいづくりを通じて
お客様の豊かな暮らしと地域の幸せの実現、
さらに地球環境への配慮に貢献します。

● サステナブルな家づくり

- ・新聞紙を再利用した断熱材セルローズファイバーを標準採用
- ・植林された天然スギ材の使用
- ・カーボンフットプリントの削減、最終的にゼロへ
- ・資材や工事の調達の際に価格のみではなく環境への取り組み（環境ランクを設定）も考慮し発注 など

● 働きがいのある企業へ ダイバーシティ推進

- ・経済産業省よりダイバーシティ経営企業2014に選出
- ・勤続や表彰により株式を付与するESOP制度の実施
- ・LGBTQの人々に対し働きやすい環境を整備
- ・社員平均所得の倍増計画の推進
- ・健康経営企業・ダイバーシティ2.0取得へ など

● 地球温暖化による気候変動への取り組み

- ・省エネ住宅の推進（BELS 申請数の住宅分野において、設計者では全国で34位/538位、施工者では全国で44位/5915位（2020年8月末時点））
- ・無料全棟太陽光パネル設置（Lib Work Solar Free）
- ・新規事業として当社の施主に対しグリーン電気の供給 など

● 地域社会や子供たちへのCSR活動

- ・熊本地震での給水活動、復興プラン住宅の売上の一部を熊本県に寄付
- ・上場時に地元山鹿市へ寄付
- ・コロナ対策で地元小学校や地元市民病院へ寄付
- ・熊本県こども食堂ネットワークへ寄付（今後は全国へ）
- ・全国の自治体の環境への取り組みの評価を行い、積極的に企業版ふるさと納税制度を活用し寄付を実施 など

ダイバーシティ経営

住宅・不動産業界では珍しく、女性社員が全従業員の約半数を占め、女性活躍企業と認定。購買決定権者の目線での「動線提案」「暮らしの提案」を実施。



経済産業省主催の「ダイバーシティ経営企業100選」を受賞



※「ダイバーシティ経営」とは、多様な人材を取り込み、その人材が実力を十二分に発揮でき、正当な評価を受け、企業価値向上を果たすこと。熊本県下では初の受賞。
(同年受賞企業：富士通、P&G、日本マイクロソフト等)



リスク情報

認識するリスクとその対応策

認識するリスク	対応策
<p>(1) 経営成績の変動リスク 世界的な木材需要の高まりを受けた木材価格の高騰（ウッドショック）をはじめとした原材料・資材の需要増加、または価格の高騰に伴い、それらの仕入価格が上昇した場合は、当社グループの業績等に影響を及ぼす可能性がある。</p>	<p>仕入れの安定及び供給の確保を最優先に取り組んでいる。また販売価格を調整するなど施策を講じ、適正利益を確保していく。</p>
<p>(2) 営業上のリスク 自然災害や新型コロナウイルス感染症や伝染病の流行等による不測の事態が発生した場合は、当社グループの業績等に影響を及ぼす可能性がある。</p>	<p>新型コロナウイルス感染症に対しては、当社内の対応方針を定め、従業員の健康と安全を確保を最優先とする。またお客様への対応についても、リモート商談の推進・モデルハウスの事前予約制などの感染予防策を講じ、感染防止に努める。またそれらに伴うライフスタイルの変化に対して、デジタルシフトを急速に進め、迅速かつ適切にニーズに対応する。</p>
<p>(3) 事業体制に関するリスク 広範囲の専門的知識や資格を有した人材が不可欠。事業拡大を図るうえで優秀な人材を適切な時期に確保するとともに、その自在の育成に努める必要があるが、それが不調に終わった場合には、当社グループの業績等に影響を及ぼす可能性がある。</p>	<p>今後、研修・育成の充実に取り組み、組織を構成する一人一人の業務に対するレベルアップに、当社の経営理念及び役職員の行動規範を理解した責任のある自在の育成をおこなう。加えて、業務内容をマニュアル化し、それを「共有知」とするナレッジシェア経営を進めており、全国展開に向けた人材育成と教育のスピードアップをかけている。</p>

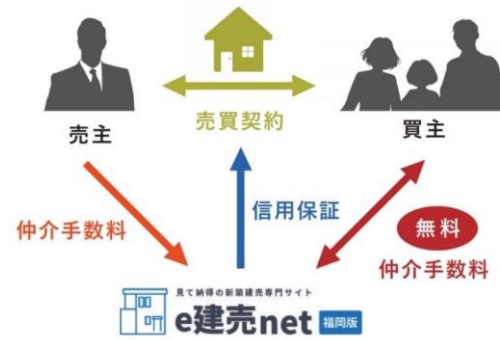
その他のリスクは、有価証券報告書の「事業等のリスク」を参照ください。

今後のビジョン

戸建プラットフォームへ

長期的に市場の5%を目指す

建売住宅に特化した 比較検討プラットフォームを開設 【仲介手数料の収益化へ】



当社が取引の際は信用保証として介入し、買主側の仲介手数料も無料とする。

福岡エリアから開始。
大都市圏中心に全国展開へ



豊富な情報量

独自に収集した建売物件情報を日々公開。
物件掲載は無料としており、多数の掲載を実現する。

自動マッチング通知

お客様は希望条件を登録しておけば、自動マッチングし、メールでご連絡。

物件検索機能

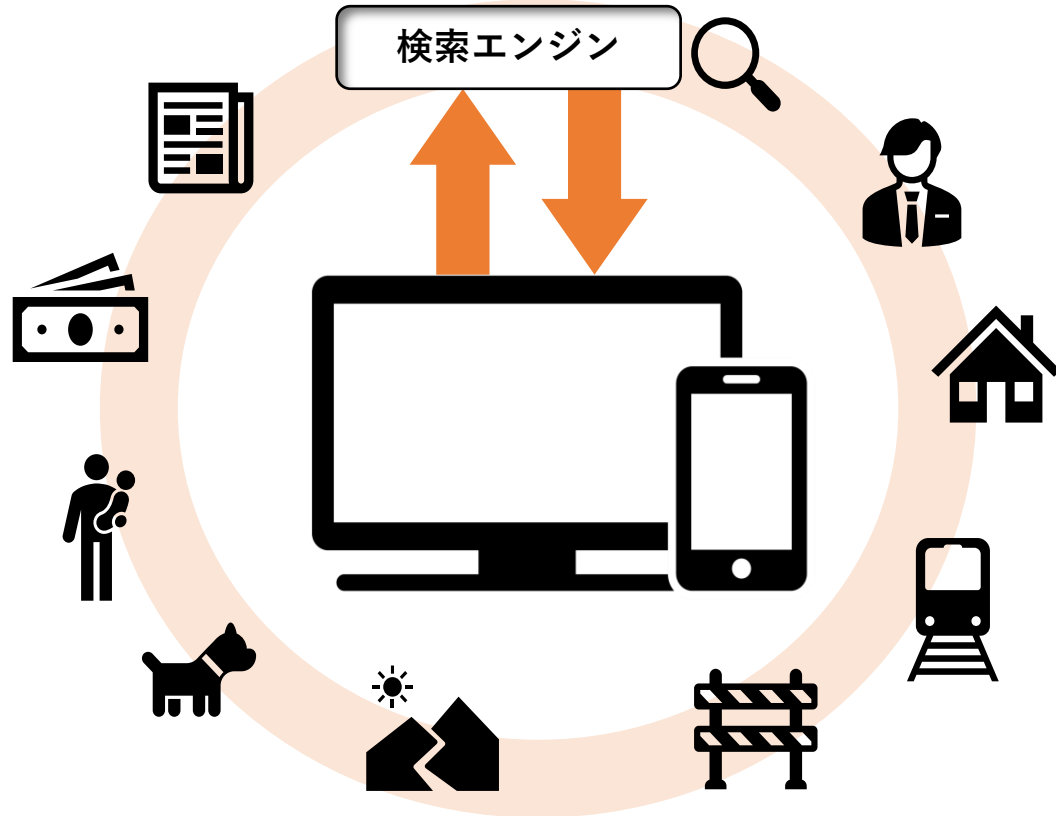
複数条件での物件検索が可能で、面積、間取り、立地等細かい条件を指定してお探しの物件を絞り込んで検索が可能。

ワンストップで購入サポート

お客様はサイト内で物件検索した後、希望物件の内見予約が可能。

建売仲介事業「e建売net」新規開設

戸建てに特化したメディア開設 【デジタルマーケティング集客の強化へ】



豊富な情報量

独自に作成した記事・コンテンツを多数掲載。
検索エンジンからの多数のアクセスを目指す。

コンテンツ内容（予定）

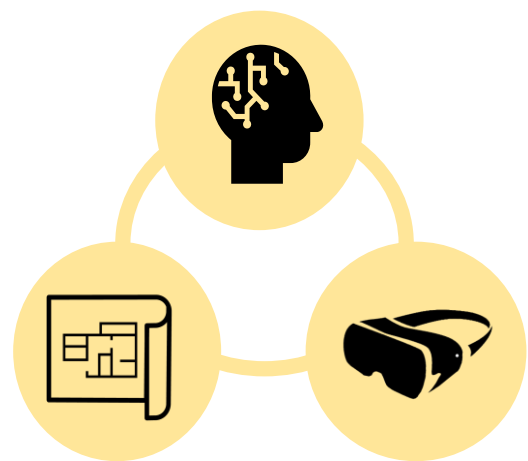
戸建てや暮らしに関する多数の内容（家・ニュース・融資・家計簿・子育て・ペット・趣味・地域情報・建築工事・交通便など）を掲載。

専門家によるQ&A

アクセスしたユーザーからの質問に対し、複数の専門家による回答も掲載。

戸建に特化したメディアを新規開設

全国の工務店向けサブスクリプションサービス 【定額制での新規事業収益へ】



豊富なプラン（図面）に
VRとAIを付帯



全国の工務店へ販売

豊富なプラン数

独自に作成した多数のプラン（図面）をデータベース化。広さや間取りでの複数の検索はもちろん、AIがご提案を支援。

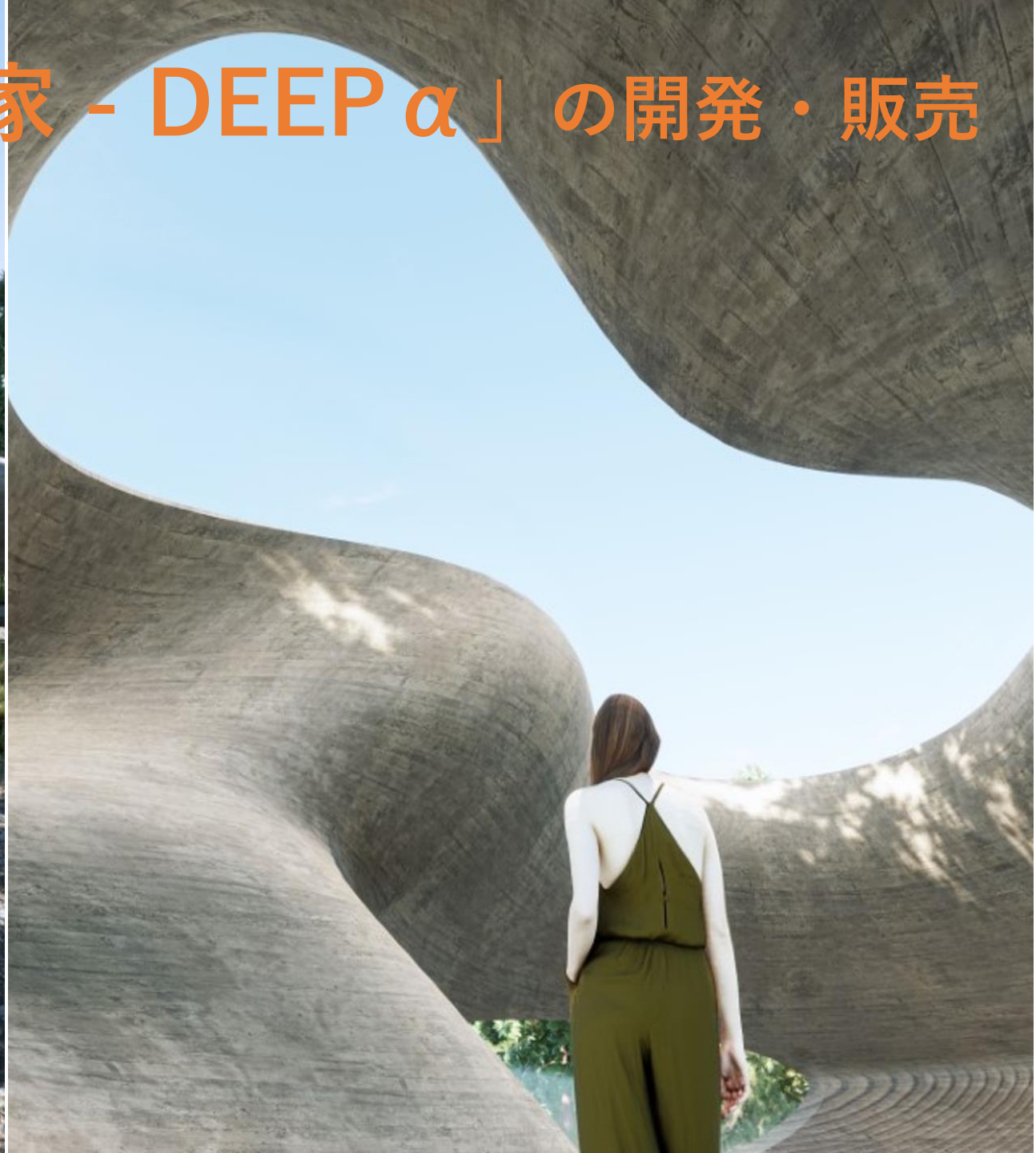
定額利用で安心

全国の工務店向けのサブスクリプションサービスにて、毎月定額でプランの検索と利用し放題。当社で蓄積した知的財産を共有し、より良い住まいの提案へ。



AIを活用したSaaS（新規事業収益）

3Dプリンター住宅「未来の家 - DEEP α」の開発・販売



本資料についてご注意

本資料は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、当社としてその実現を約束する趣旨のものではありません。実際の業績等は経営環境の変化等により大きく異なる可能性があります。

本資料に関するお問合せ先

株式会社Lib Work 管理部

TEL : 0968-44-3559

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