



Always by Yourside

株式会社 **ハウスフリーダム**

福証IRフェア

2012.3.14

株式会社ハウスフリーダム
代表取締役社長 小島 賢二

福岡証券取引所 **Q-Board** 上場
(証券コード8996)

I

当社概要

II

ビジネスモデル

III

決算概要及び当期予想について



Always by Yourside

 株式会社 **ハウスフリーダム**

商号	株式会社ハウスフリーダム (HouseFreedom Co., Ltd.)
上場市場	福岡証券取引所Q-Board上場 (証券コード 8996)
所在地	大阪府松原市阿保四丁目1番34号
設立	平成7年3月10日
代表者	代表取締役社長 小島 賢二
資本金	3億2,811万2,000円 (平成23年12月末現在)
株主数	575名 (平成23年12月末現在)
事業内容	不動産仲介事業
	新築戸建分譲事業
	建設請負事業
	損害保険代理事業
従業員数	連結94名 (平成23年12月末現在)
会計監査	三優監査法人
グループ会社	株式会社ホルツハウス (福岡市)

店舗網-1



東淀川



鶴見緑地



東大阪



八尾



藤井寺



城南



本社・松原



早良



深井

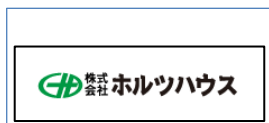


堺

地域	店舗数
大阪府内	8店舗
福岡県内	2店舗
計	10店舗

既存店舗の移転、新規出店を当期に予定

お客様が当社住宅を購入しやすい環境へ



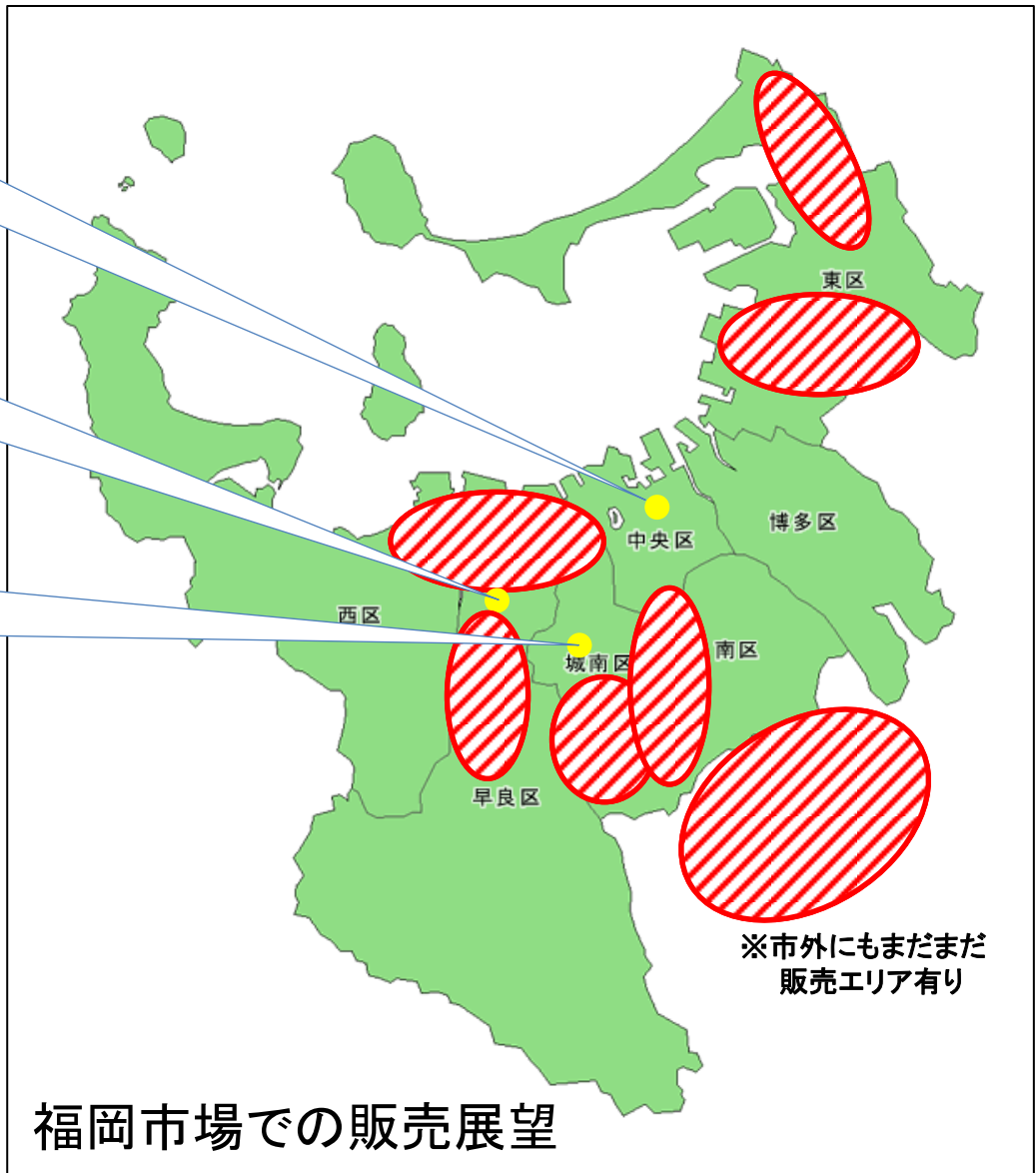
ホルツハウス
本社



早良



城南



福岡市場での販売展望

100%連結子会社ホルツハウスとも業務連携
福岡市内外に広がる戸建物件供給状況から、福岡においても積極的に事業を展開。

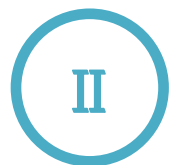
我々は、住宅産業を通じて価値創造し、

人々に夢と希望の創出を永続することが、

社会貢献であり、企業としての宿命であると考えている。



当社概要



ビジネスモデル



決算概要及び当期予想について

地域密着戦略

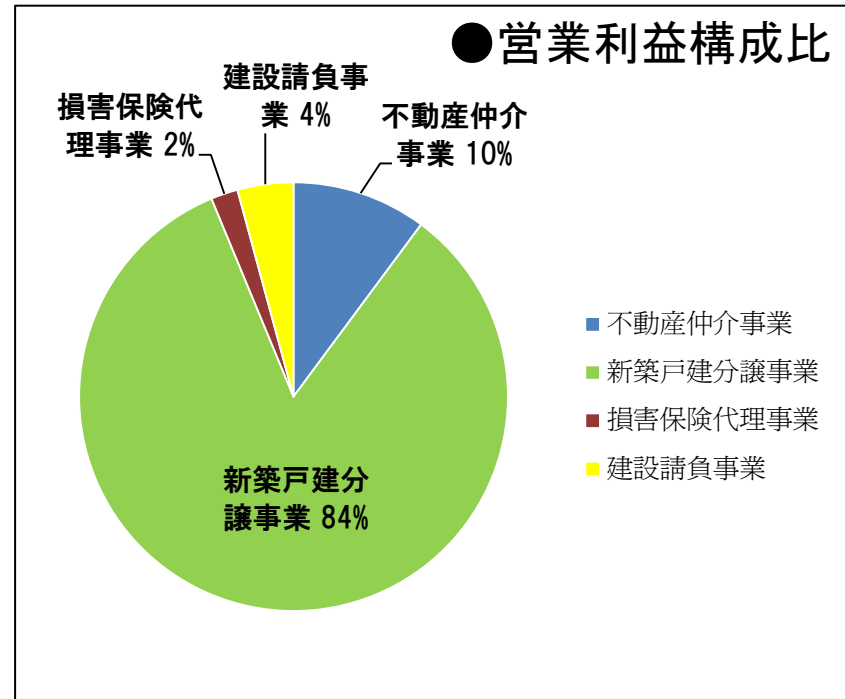
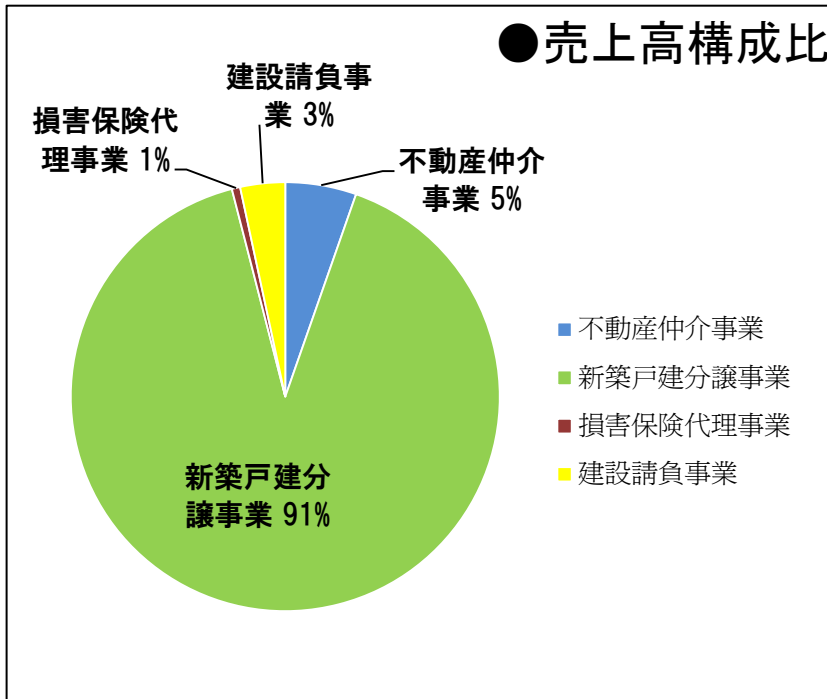
仲介事業
から、膨大な
地域内情報を
蓄積

売りのニーズ
買いのニーズ
を正確に把握
する

売りたい人と
買いたい人の
情報を
マッチング

お客様の
ニーズに
沿った
業容の拡大





- 売上高については新築戸建分譲が91%（営業利益84%）
- 不動産仲介事業による徹底した地域密着情報の収集が肝



当社の強み

- 地域密着した圧倒的な情報収集力
- 他事業へのシナジー効果の要

戦

略

効

果

① 営業店舗の商圈を限定

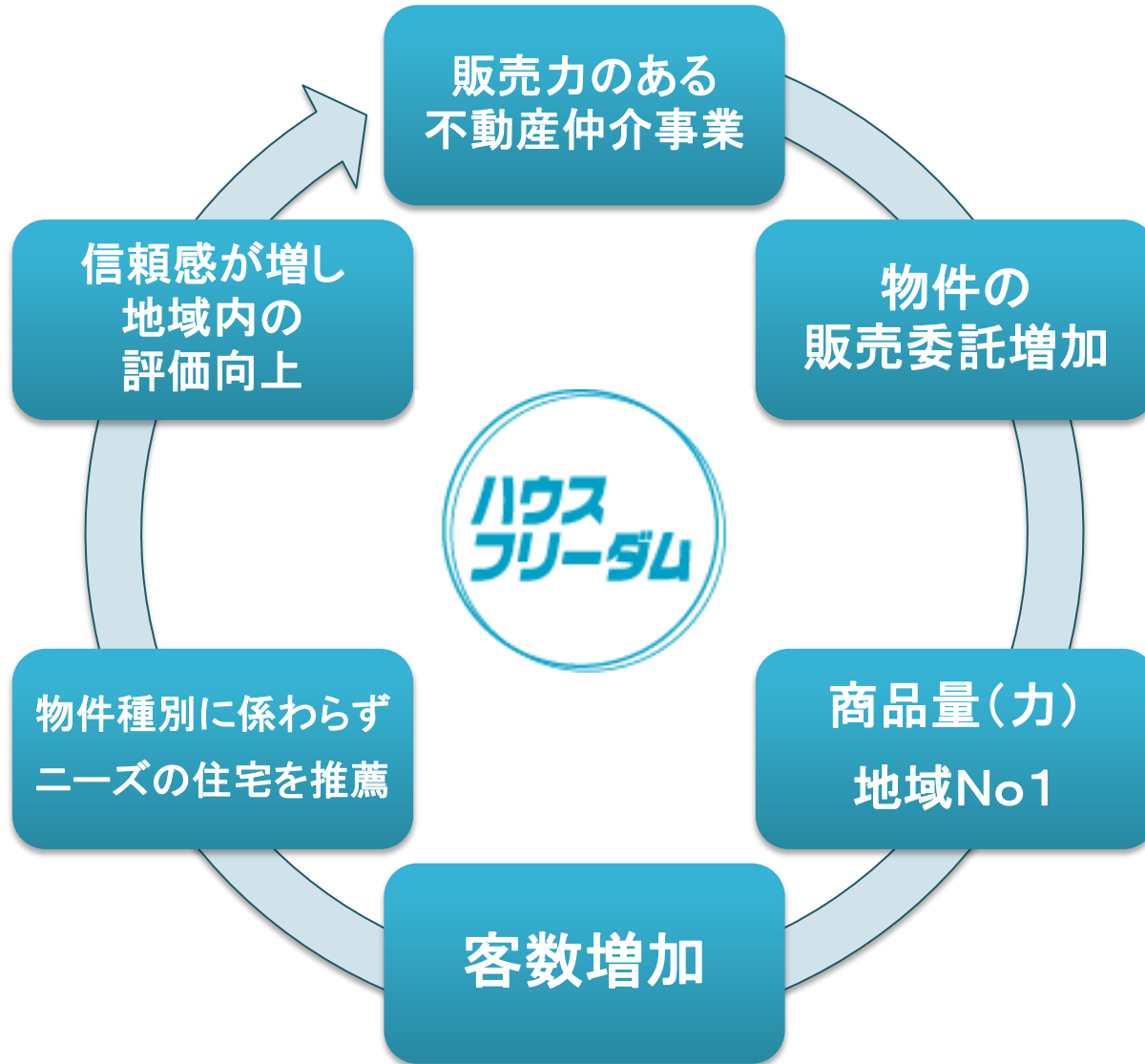
半径約2.5kmを徹底的に調べつくす。
地域内の情報を圧倒的に収集する。

② 顧客目線で
物件ラインナップ充実

新築、中古、価格帯に応じた対応
情報、商品が多く販売機会ロスが軽減

③ 販売力による売却依頼の増加

「確実に売る店」⇒「物件を預けたい」
物件調達力＝仕入れ力



➤ 永続的に顧客に支持されるスパイラルを実現

住みたいと思う場所

+

住んでみたいと思う家

+

購入できる価格



基本コンセプト



■ 当社の優位性

当社		分譲デベロッパー	
購入希望者の多い地域	用地情報	<ul style="list-style-type: none"> ・会社視点での物件選定 ・地域情報を有していない 	
地域の顧客データを参考にグレード・価格を決定	分譲計画	周辺物件調査にて妥当なグレード・価格を設定	
5～10区画 (エリア内に潜在顧客十分な規模)	分譲規模	30区画以上が多い	
早い	用地購入決定	時間がかかる	
売り出し時点で2～5割には売却見込みのお客様有り	販売	販売開始時に初めて集客企画によって左右される	
早い (棚卸資産回転期間3ヵ月)	資金回収	時間がかかる	
低い(少区画、見込み客有り)	在庫リスク	企画によって左右される	

■ 当社の特性

▶ ターゲット

20代後半から30代後半

年収350～500万円層

地元の方

一次取得層(現状家賃と同等の住宅ローン)

▶ 購入住宅

土地付き一戸建て

前年平均購入価格

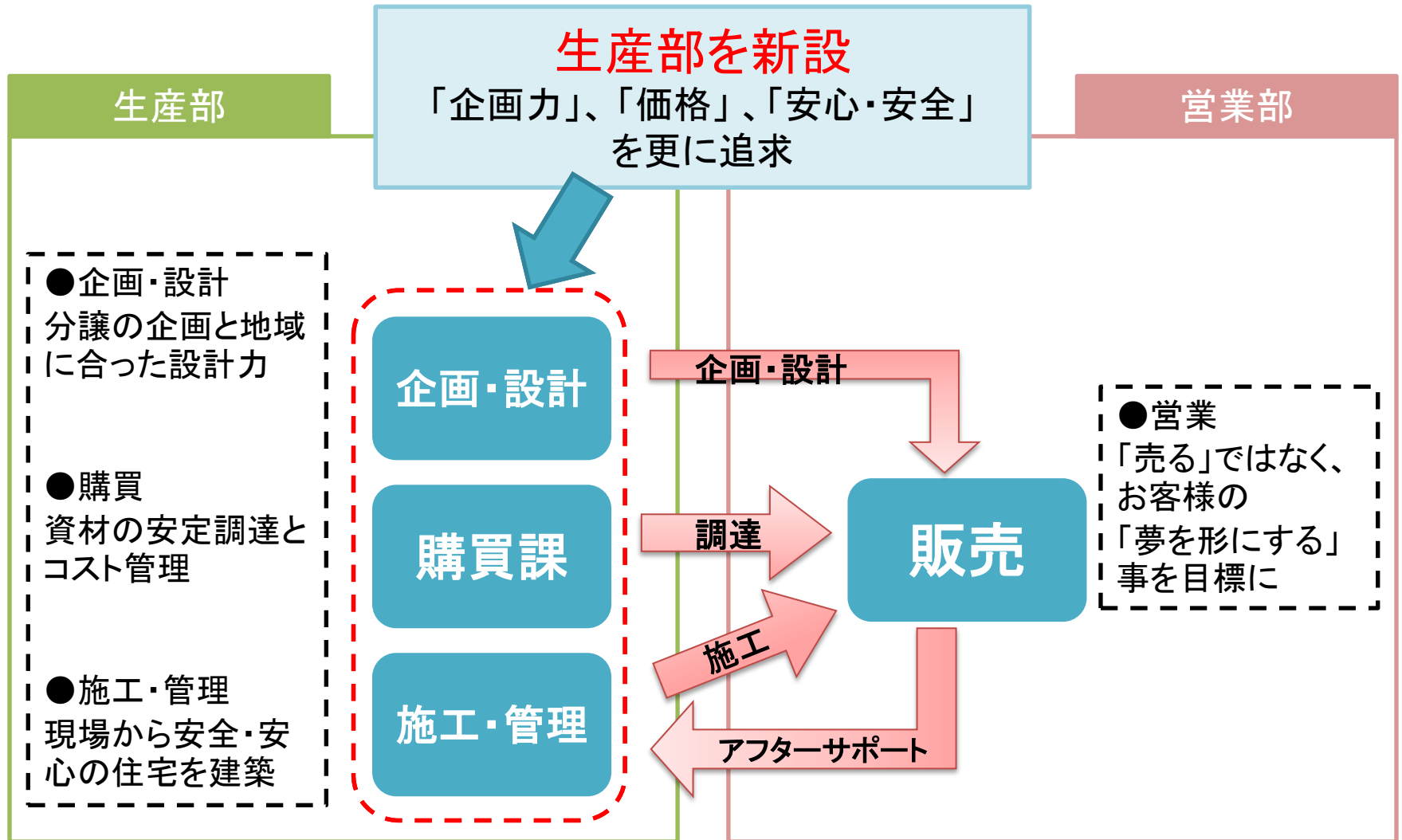
2,850万円(税抜き、土地・建物価格)

低価格帯 2,000万円～
高価格帯 4,000万円程度

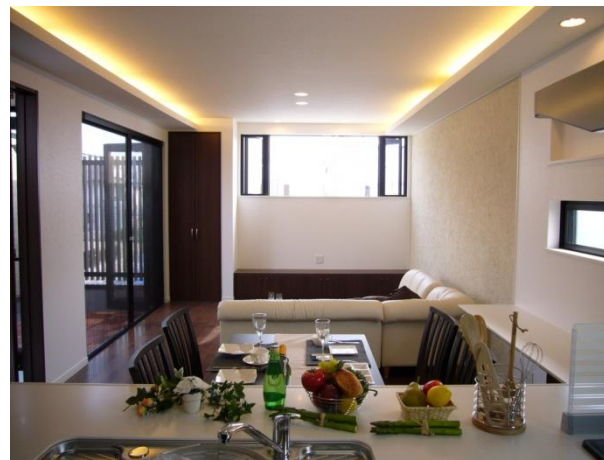
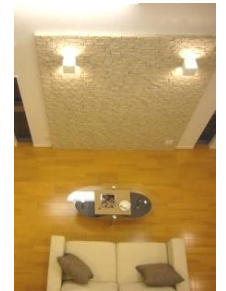
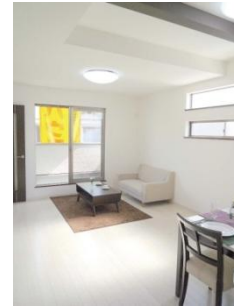
▶ お客様の利点

フリープランにより、間取り・内装が選べる(モデルハウス除く)

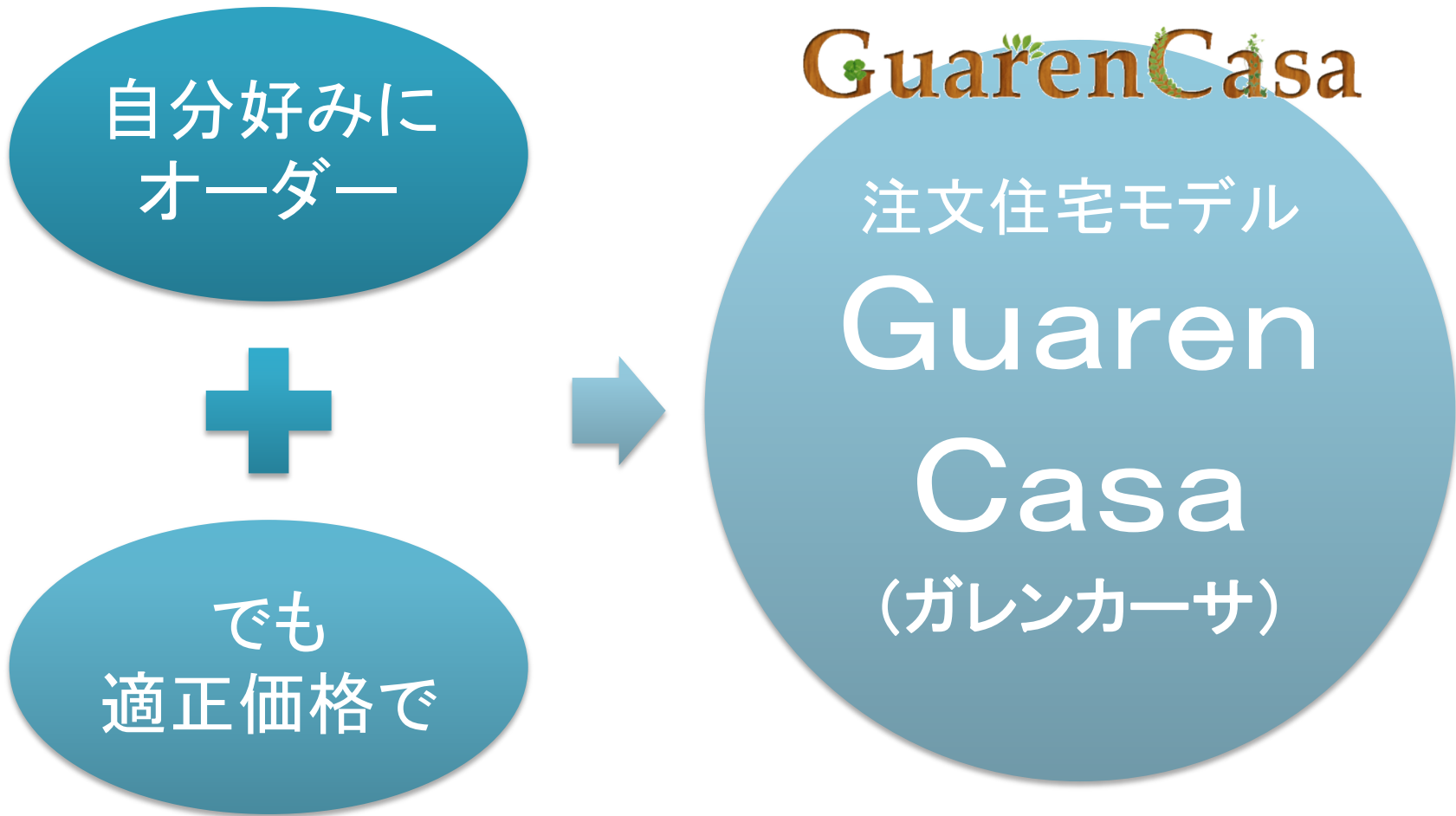
営業店舗が地域内にあり、アフターフォローも安心



➤ 自社一貫体制により高品質・低価格を実現







自分好みに
オーダー

- ✓ お客様の建てたい場所に
独自イージーオーダースタイルで
- ✓ 知識豊富な営業担当のサポート
- ✓ 豊富なオプションを準備

でも
適正価格で

- ✓ 自社一貫体制による強み
- ✓ 新築戸建分譲事業との相乗効果
(年間約200棟の新築戸建実績からスケールメリットを享受)

地域内のお客様に 住宅サービスを生涯提供



I

当社概要

II

ビジネスモデル

III

決算概要及び当期予想について

損益の状況(連結)

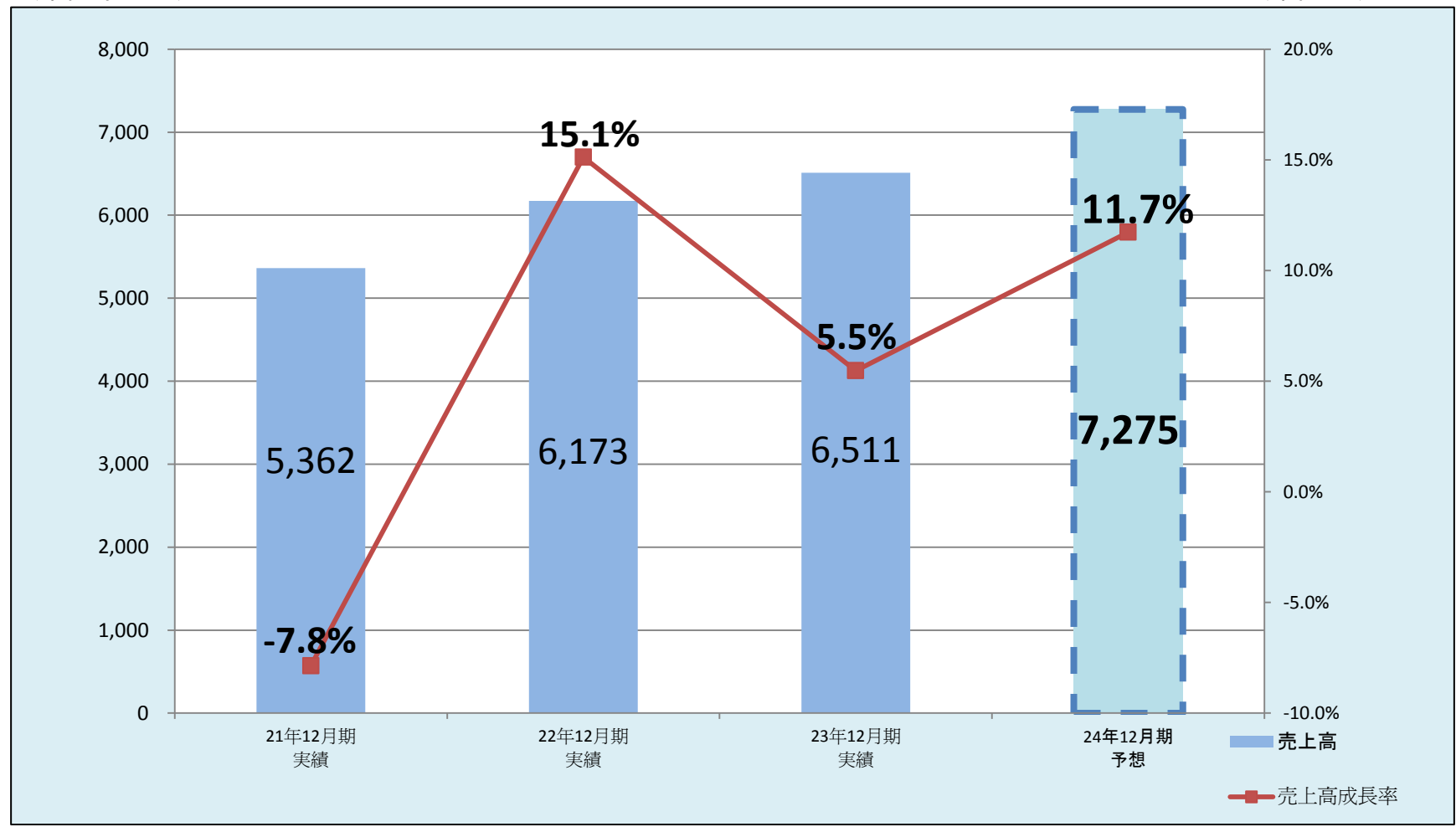
(単位:百万円)

前期及び 次期予想比較	平成22年12月期		平成23年12月期		平成24年12月期	
	実績	(前期比)	実績	(前期比)	予想	(前期比)
売上高	6,173	+15.1%	6,511	+5.5%	7,275	+11.7%
売上総利益 (売上比)	1,559 25.3%	+26.5%	1,518 23.3%	-2.6%	1,721 23.7%	+13.4%
販管費 (売上比)	1,040 16.9%	+6.5%	1,092 16.8%	+5.0%	1,274 17.5%	+16.7%
営業利益 (売上比)	518 8.4%	+103.0%	426 6.5%	-17.8%	447 6.1%	+5.0%
経常利益 (売上比)	515 8.3%	+96.7%	445 6.8%	-13.7%	452 6.2%	+1.7%
当期純利益 (売上比)	300 4.9%	+69.6%	269 4.1%	-10.4%	273 3.8%	+1.6%

- H23年度は、過去最高の売上高となったが、物件の早期完売を推進した事により前期比利益減となった。
- 当期予想については、成長を継続させる為、先行投資的な販管費の増加を折り込む。

(単位:百万円)

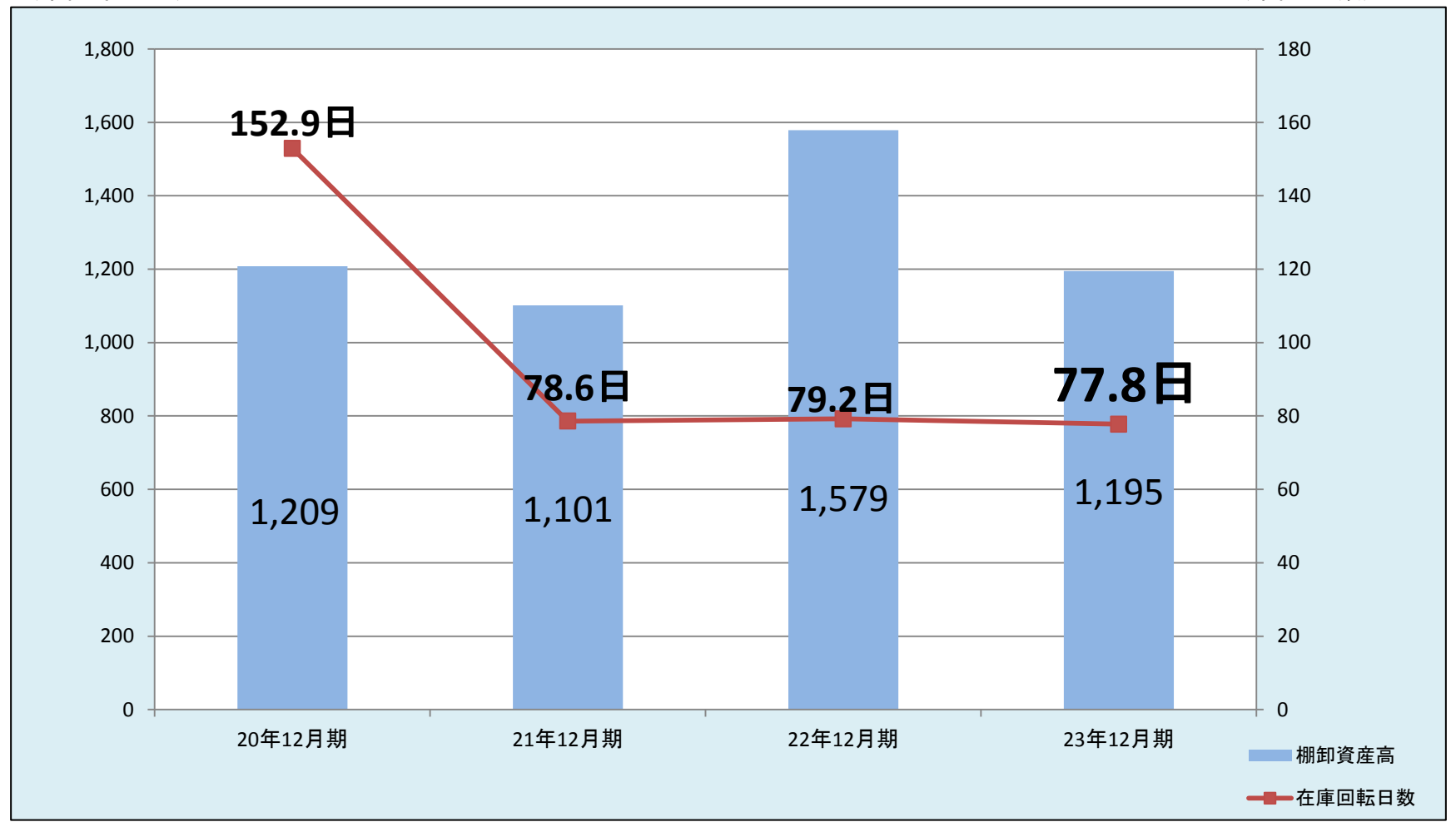
(単位:%)



➤ 新規出店による営業エリアの拡大・生産部門の強化により
前期に比して約12%の成長を見込む。

(単位:百万円)

(単位:日数)



- 財務の健全性を確保するため、棚卸資産に注視。
- 3ヶ月以内の在庫回転率をキープ。

重要指数の推移

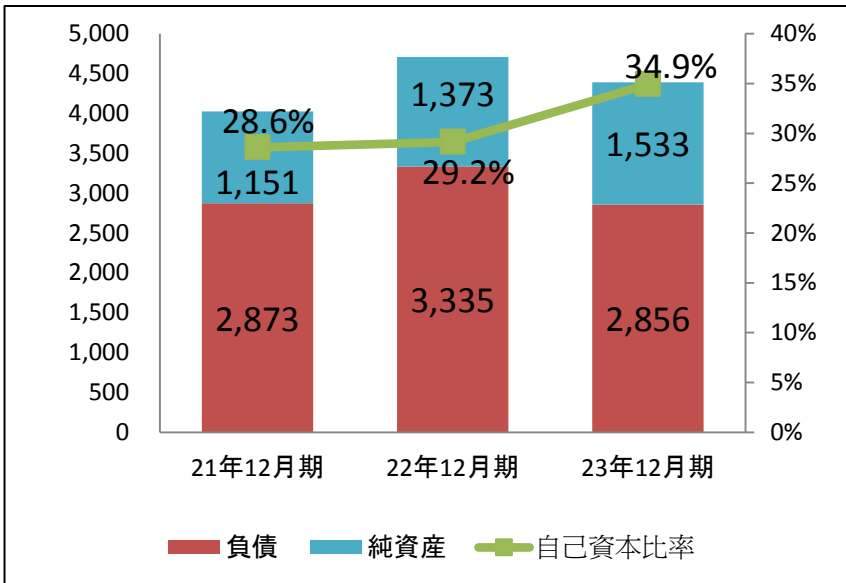
(単位:百万円)

	前年同期	平成23年12月期		説明
	実績	実績	前期比	
売上総利益率	25.3%	23.3%	△2.0%	物件完売策による価格調整の影響
経常利益率	8.3%	6.8%	△1.5%	上記要因による
自己資本比率	29.2%	34.9%	+5.7%	借入金の圧縮による流動負債(327百万円)の減少が影響。自己資本比率、純資産額は共に増加となる
純資産の推移	1,373	1,533	+160	
現預金等の推移	1,736	1,746	+10	キャッシュは微増
棚卸資産の推移	1,416	1,122	△294	棚卸資産の圧縮により財務健全化

- 経常利益率が減少も、借入金の圧縮により、自己資本比率は増加
- 棚卸資産の圧縮により財務の安定化にも寄与

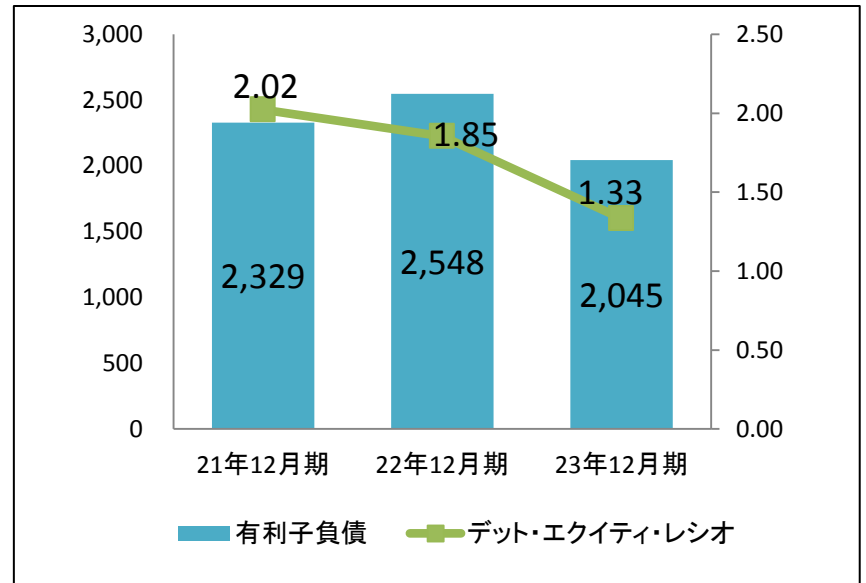
(単位:百万円)

▶ 自己資本比率



- ✓ 借入金減少により負債減
- ✓ 自己資本比率は右肩上がり

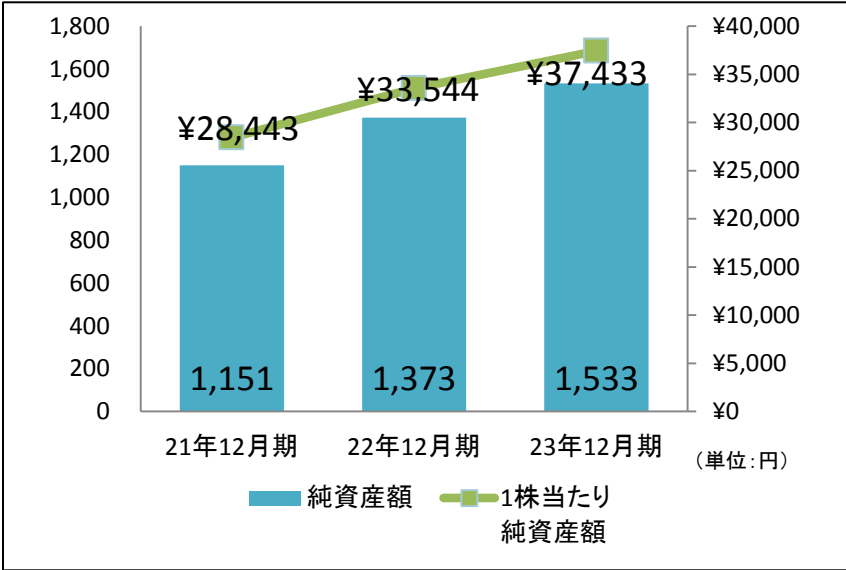
▶ デット・エクイティ・レシオ



- ✓ 有利子負債が減少傾向
- ✓ 順調に財務安定化を推進

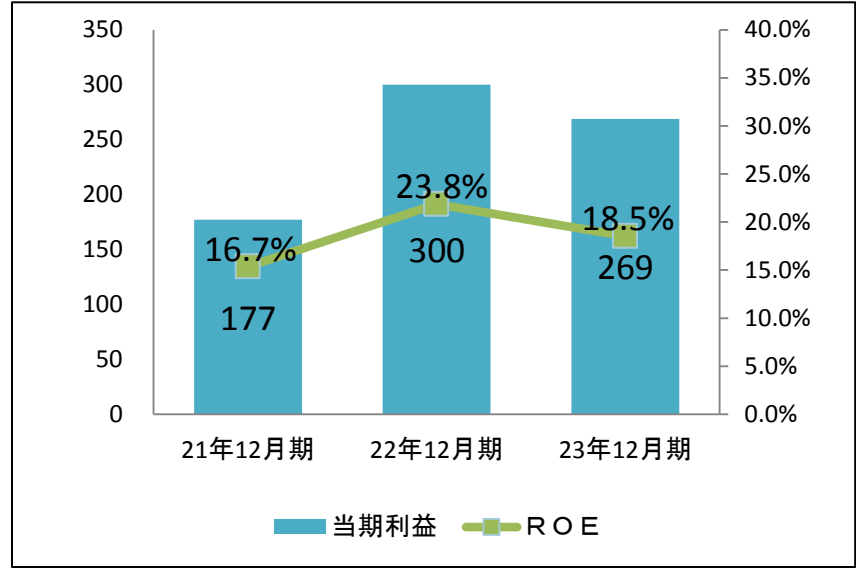
(単位:百万円)

➤一株当たり純資産額



✓ 継続的な売上高増加傾向もあり、大幅に増加(11.6%増)

➤ROE(自己資本利益率)



✓ 当期利益減少も、自己資本が増加し適正水準をキープ

➤ 売上高

- ✓ 更なる高みを目指し
72億円を目標

➤ 売上総利益

- ✓ 財務の健全性確保
に伴った価格調整を
見込むも、増収予想

➤ 販管費

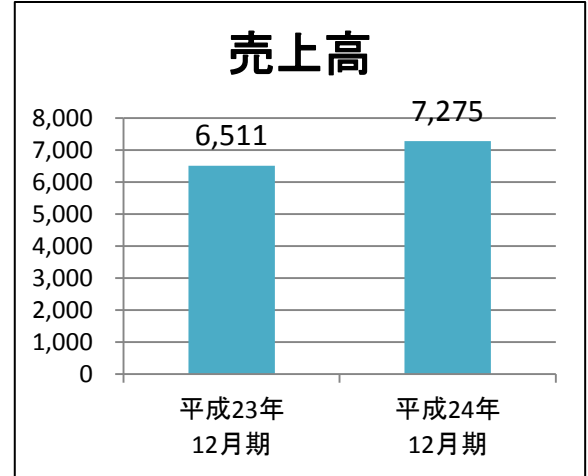
- ✓ 店舗の新規出店を
見込み増加するも、
コスト管理意識は
継続して高く設定

➤ 営業利益

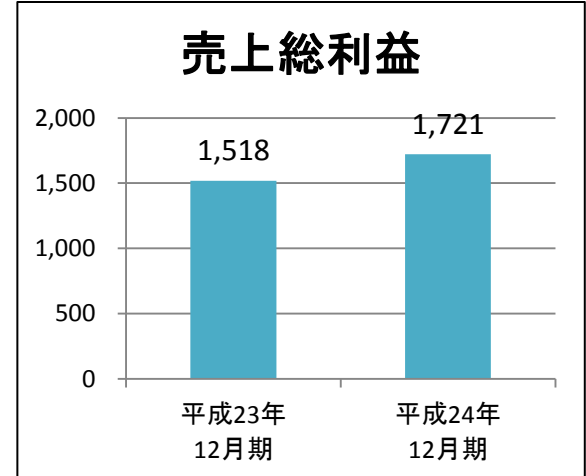
- ✓ 店舗移転、エリア外
販売等で増収予想を
立てるも、収益率は
微減

(単位:百万円)

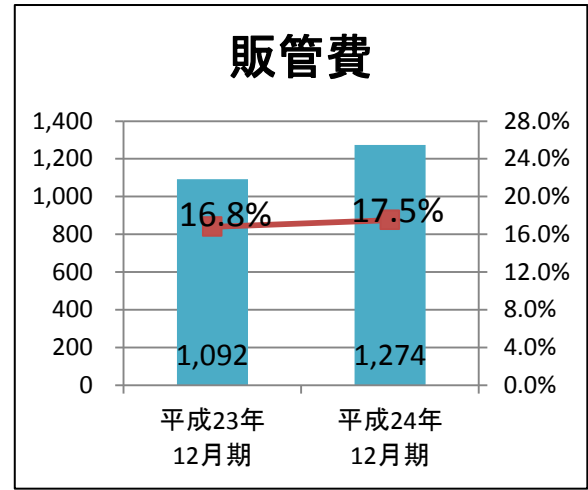
➤ 売上高



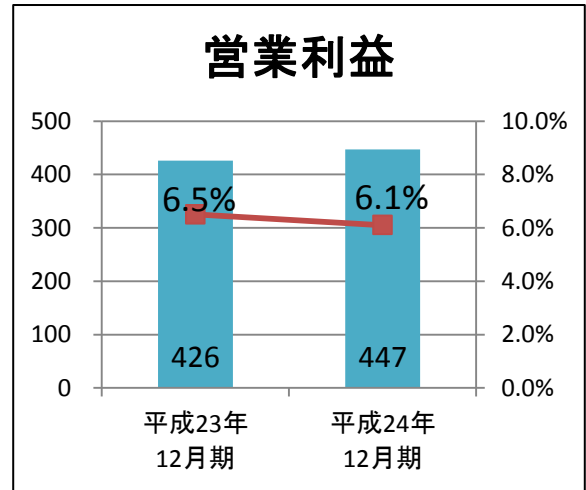
➤ 売上総利益



➤ 販管費



➤ 営業利益



◆————◆ 左線は売上比を表しております。

◆ 継続成長に向けた戦略

- ① 地域密着戦略の水平展開
- ② 他事業とのシナジー効果向上
- ③ 大阪、福岡以外の地域も視野に

◆ 周辺事業へのM&Aを検討

- ① 住宅産業に属する企業をターゲットにして
- ② 事業承継問題等もあり、機会が増加している
- ③ 広く情報を収集

◆ M&A実績 (平成19年7月 株式会社ホルツハウス)

(単位: 百万円)

	買収前実績 平成19年3月期	直近事業年度 平成23年12月期	備考
売上高	280	831	売上高は約3倍に
営業利益	△122	39	黒字化を達成
当期純利益	△126	38	最終利益を計上

- ✓ 福岡にて、建設会社を買収
- ✓ 常時赤字体質から脱却し、黒字経営を継続
- ✓ 当期は営業利益率で約5%まで回復

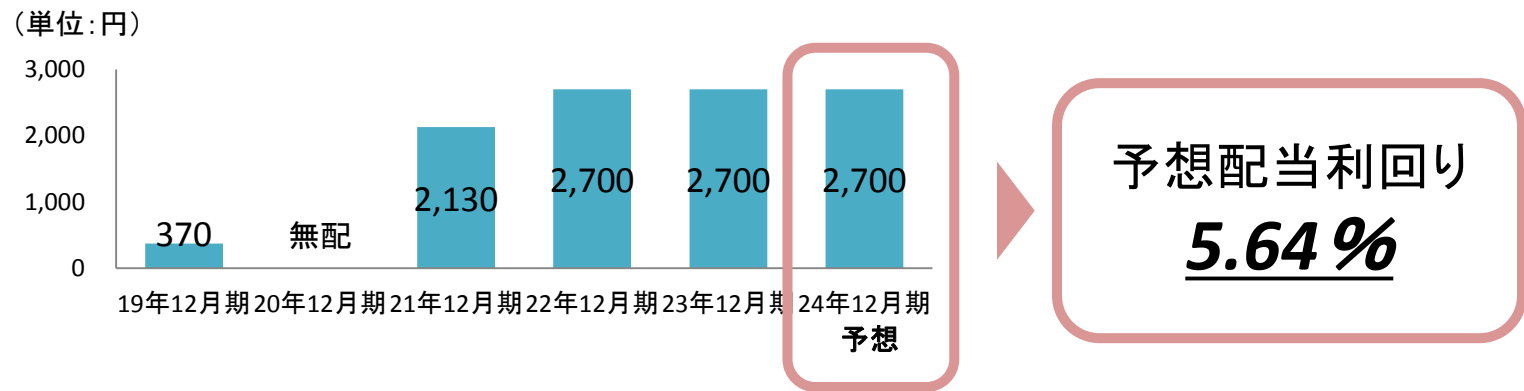
株価及び出来高の3カ年推移



- 利益配分に関する基本方針

当社グループは、株主の皆様への利益還元を経営上の重要課題と位置づけております。今後も、事業収益をベースに、将来の事業展開・経営環境の変化に対応するための内部留保金の確保と株主還元等とのバランスを考慮した配当政策を継続する方針であります。

- 配当実績及び配当予想



注1)平成24年12月期の配当予想額は、個別業績予想の1株当たり当期純利益(5,727.27円)から算出致しております。
 注2)平成24年12月期の予想配当利回りは、当社普通株式取引の平成24年3月12日終値(47,900円)から算出致しております。

<p>✓コーポレートサイト(投資家情報)</p>	<p>http://www.housefreedom.co.jp</p>
<p>✓IRメルマガ登録</p> 	<p>最新の投資家向け情報を配信いたします。 アドレス登録するだけです。是非ご登録を。</p>
<p>✓IRに関するお問い合わせ</p>	<p>電話 072-336-0503 FAX 072-337-7781</p> <p>メール: otoiawase@housefreedom.co.jp ご意見、ご質問等 メール等にてお待ちしております。</p>
<p>✓福証単独上場会社の会ウェブサイト</p> 	<p>http://www.irnavi.jp/</p>
<p>✓顧客向けWEBサイト</p>	<p>http://search.housefreedom.co.jp/ http://gc.housefreedom.co.jp/</p>

お客様の声、社員ブログ等 豊富なコンテンツを一度ご覧ください。

▶ 御清聴、誠にありがとうございました。



本資料は、当社の事業内容及び事業戦略に関する情報の提供を目的とするものであり、当社が発行する有価証券の投資を勧誘する目的としたものではありません。また本資料に記載した意見や予測などは、資料作成時点での当社の判断であり、その情報の正確性及び完全性を保証又は約束するものではなく、また今後予告なしに変更されることがあります。