



Always by Yourside

株式会社 **ハウスフリーダム**



多軒 112x112-30

福証IRフェア

2010.3.9

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

当社のビジネスモデル

III

決算概要及び来期予測について



当社概要



当社のビジネスモデル



決算概要及び来期予測について



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 本日15周年を迎え、明日より16年目へ
代表者	代表取締役社長 小島 賢二
資本金	3億2,696万2,000円 (平成21年12月末現在)
株主数	486名 (平成21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83名 (平成21年12月末現在)
会計監査	あずさ監査法人
グループ会社	株式会社ホルツハウス (福岡市)

店舗網

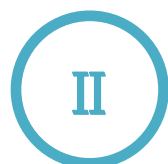


地域	店舗数
大阪府内	8店舗
福岡県内	1店舗
計	9店舗

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



当社のビジネスモデル



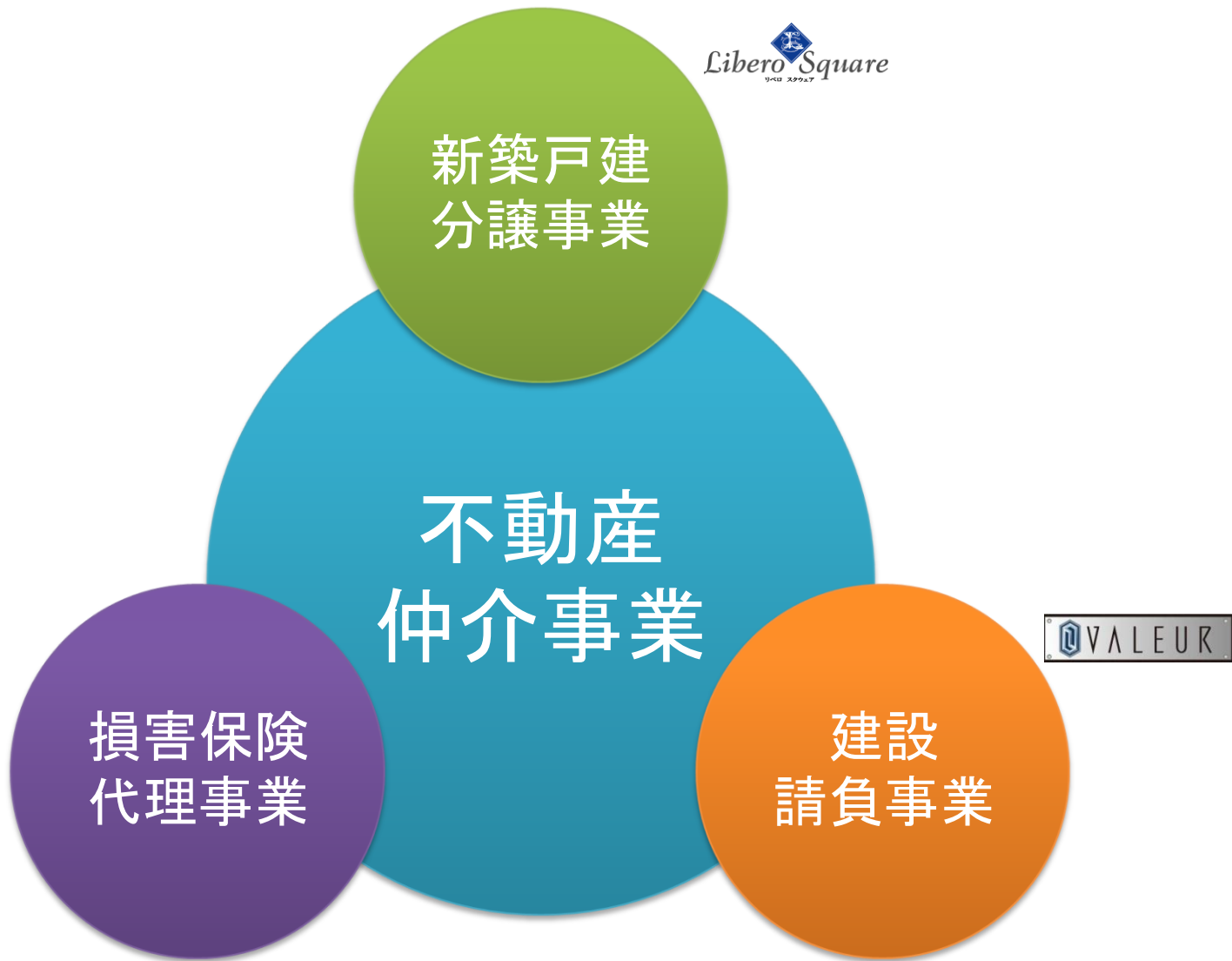
決算概要及び来期予測について

地域密着戦略

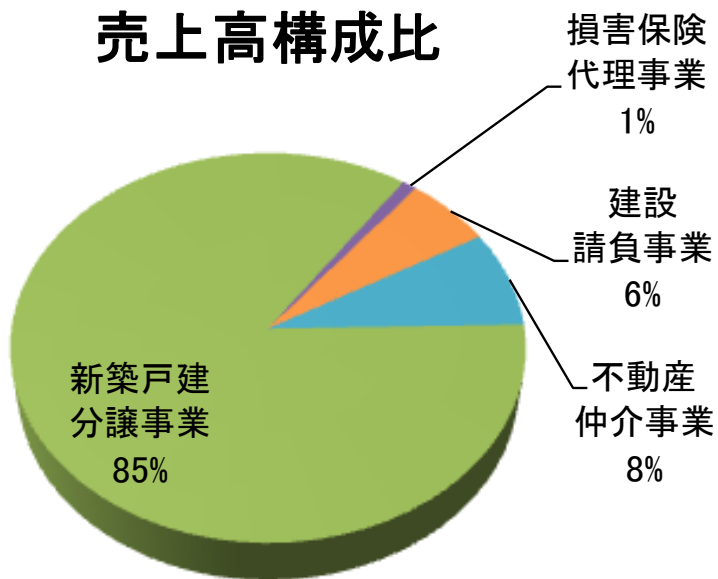
不動産仲介事業
から、膨大な
地域内情報を蓄積

売りたい人と
買いたい人の
情報マッチング

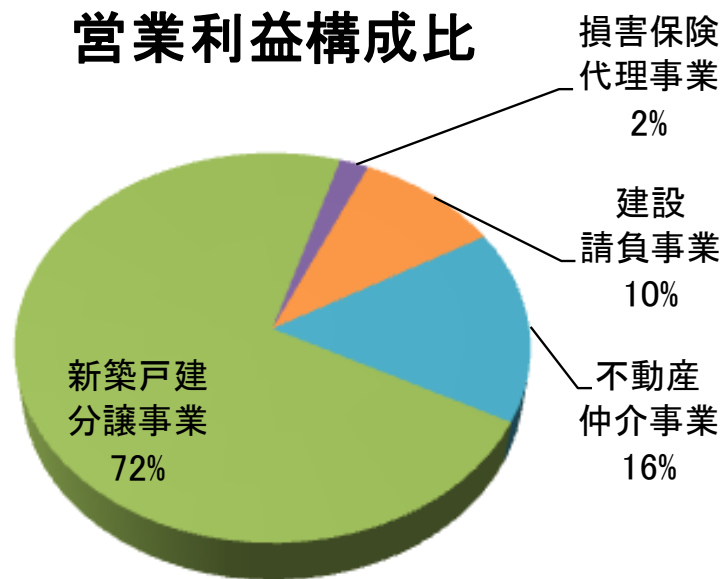
お客様のニーズ
に沿って
業容を拡大



売上高構成比



営業利益構成比



- 売上高については新築戸建分譲が85% (営業利益70%強)
- 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

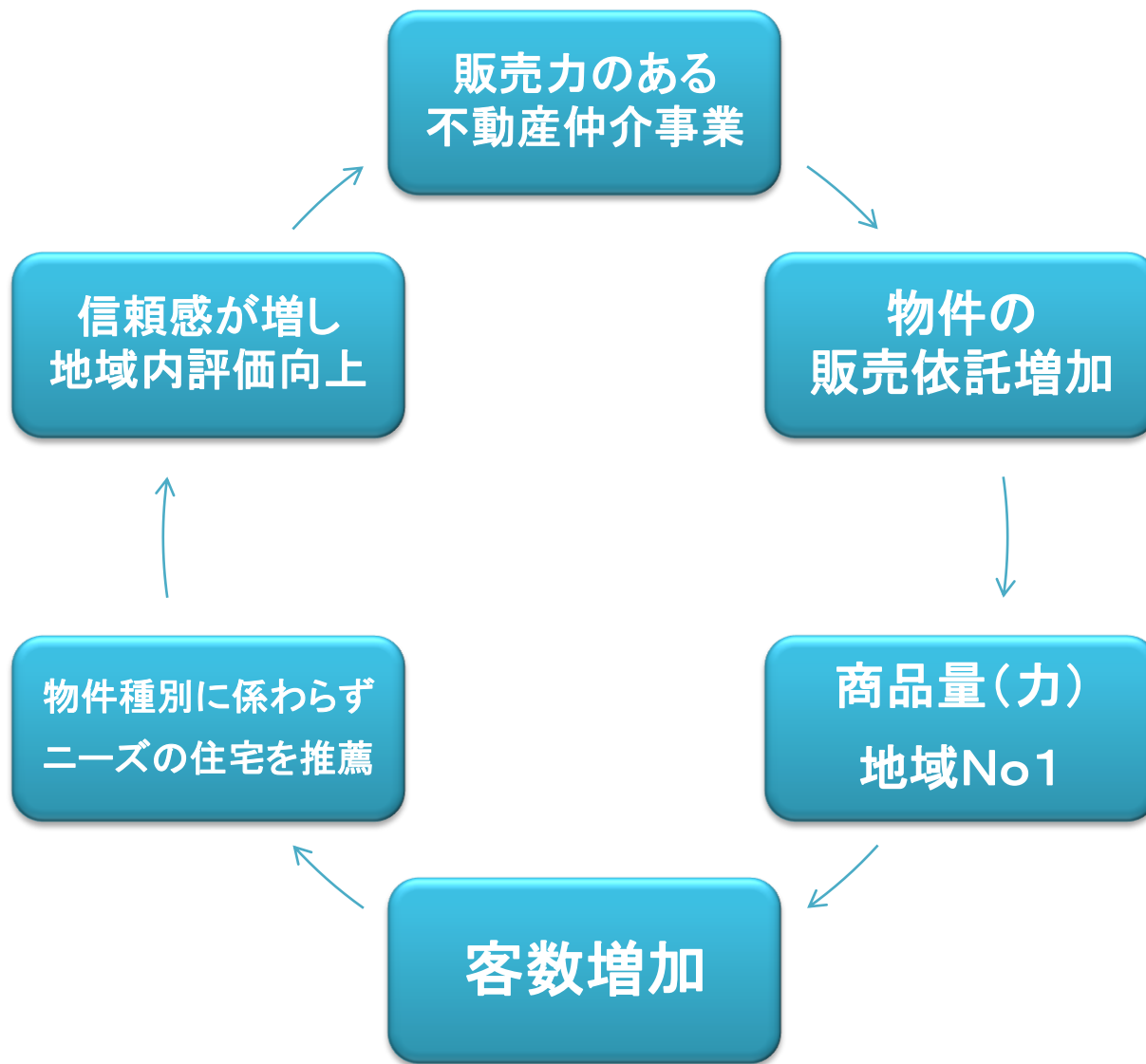


当社の強み

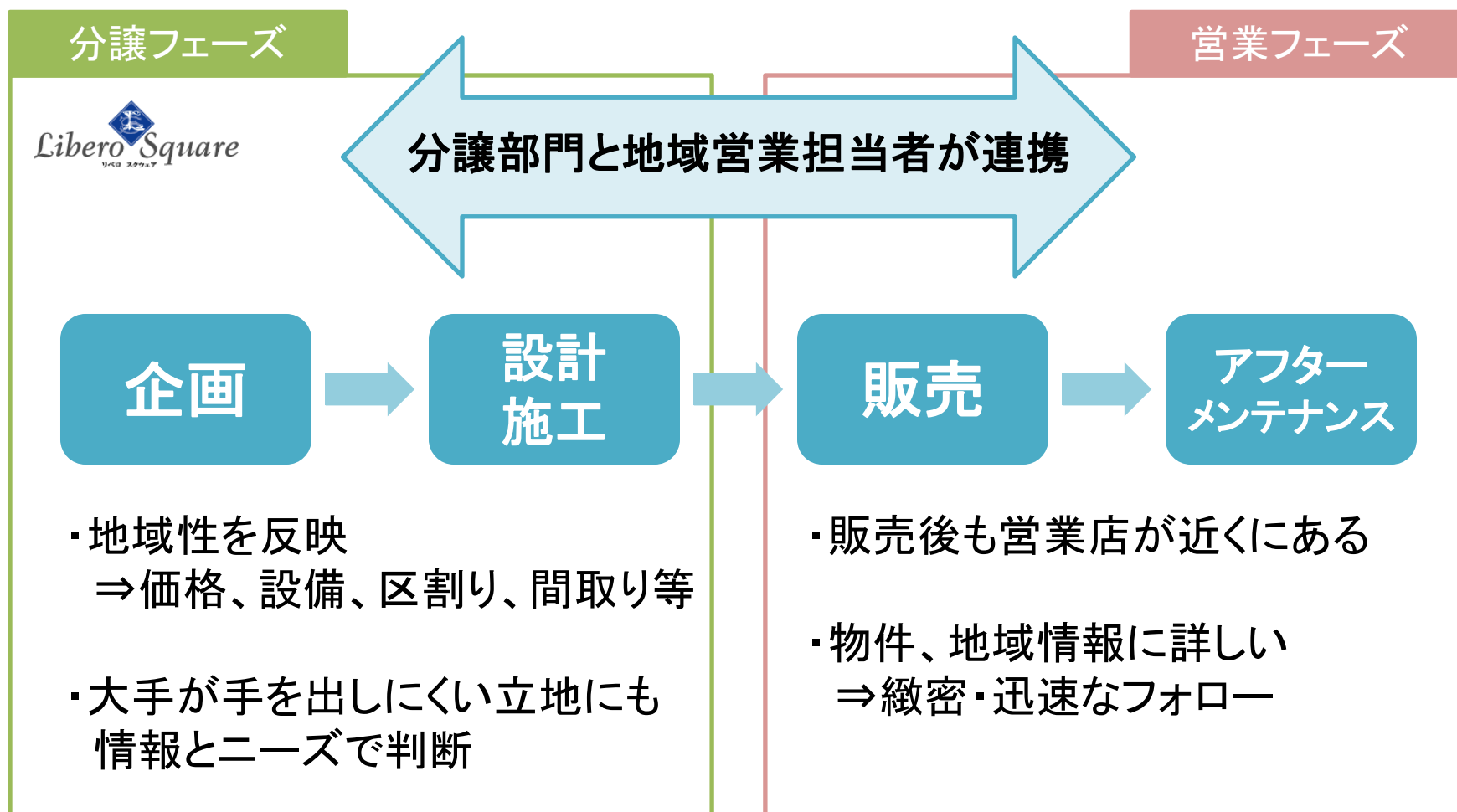


➤ 商圏内の膨大且つ濃厚な情報をマッチング

戦	略	効	果
①	営業店舗の商圈を限定	▶	半径約2.5kmを徹底的に知りつくす
②	取り扱い「商品」を選別	▶	「居住用物件」を中心に
③	顧客目線で物件ラインナップ充実	▶	中古購入予定から予算内の当社物件へ
④	販売力による売却依頼の増加	▶	物件調達力＝仕入れ力
⑤	地域の住居情報を圧倒的に	▶	情報、商品が多く販売機会ロスが軽減



▶ 永続的に顧客に支持されるスパイラルを実現



➤ 自社一貫体制により高品質・低価格を実現

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



当社の基本コンセプト



■ 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(小区画、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(支払が家賃と同等の物件)

➤ 購入住宅

土地付き一戸建て

前年平均購入価格

2,952万円(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)

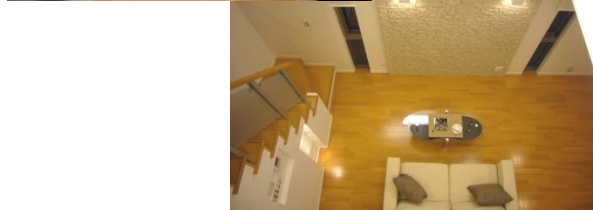
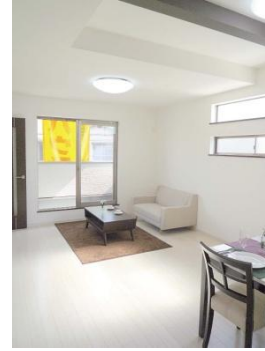
営業店舗が地域内にあり、アフターフォローも安心

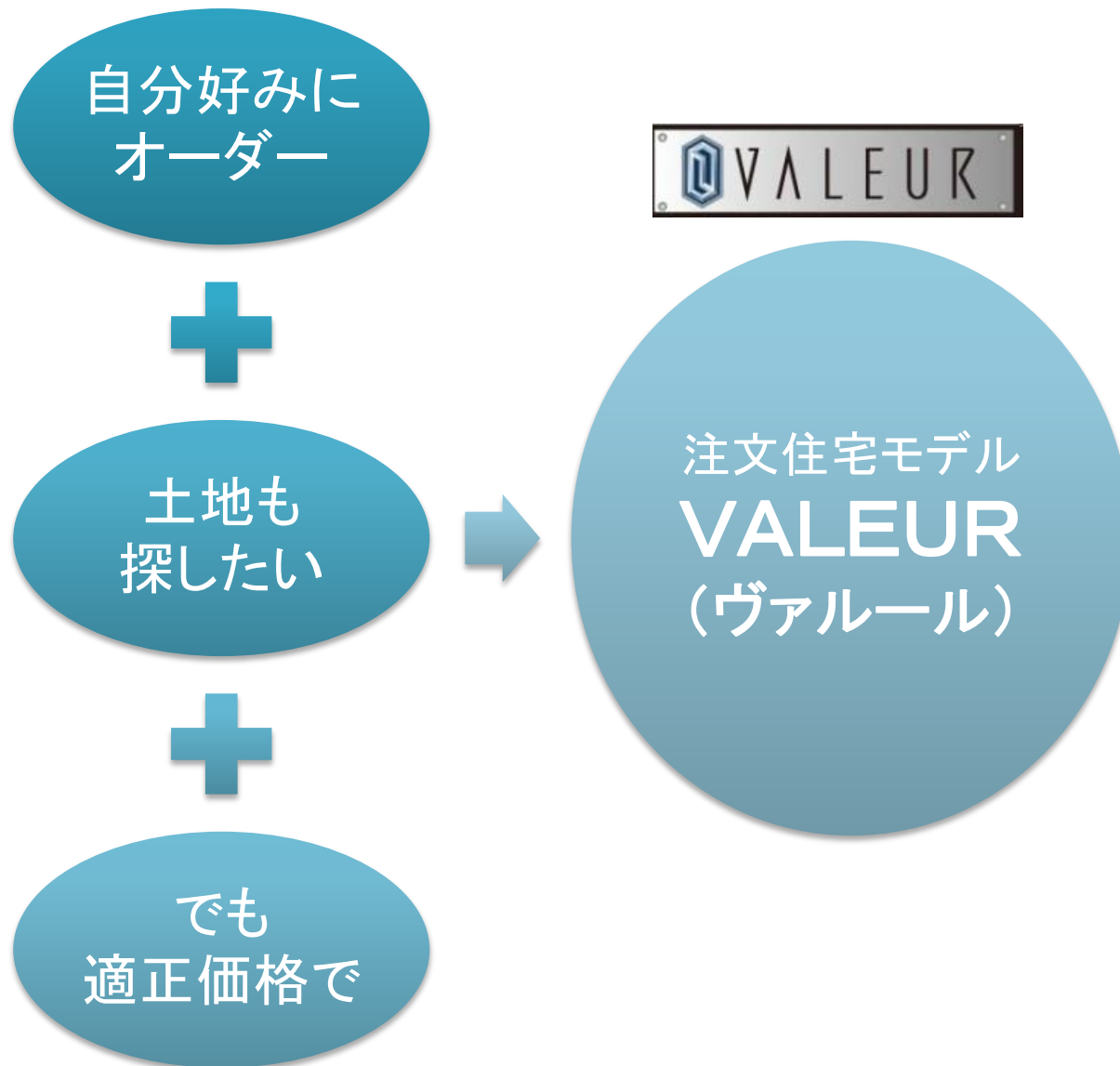




新築戸建分譲事業 (開発、分譲過程)

新築戸建分譲事業-7





自分好みに
オーダー

- ✓ 住宅にこだわりたいお客様
- ✓ 独自イージーオーダースタイル
- ✓ 建てる喜び

土地も
探したい

- ✓ 地域内を網羅する情報量
- ✓ 中古物件の建て替え需要にも

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シナジー
(年間150棟の新築戸建実績からコストメリットを享受)

ライフサイクル

- 50代 ● 2世帯住宅に建て替え
- 40代 ● そろそろリフォームでも
- 30代 ● 出産を機に一戸建てを購入
- 20代 ● 結婚を機に賃貸物件に入居

住宅サービスを生涯提供



その他

- ✓ 転居時の物件売却
- ✓ 買い替え要望等

I

当社概要

II

当社のビジネスモデル

III

決算概要及び来期予測について

(単位:百万円)

次期予想比較	前年同期		平成21年12月期	
	実績	(前期比)	実績	(前期比)
売上高	5,819	△3.1%	5,362	△7.8%
売上総利益	1,162	△22.5%	1,232	+6.1%
(売上比)	20.0%	△5.0pt	23.0%	+3.0pt
販管費	1,097	△18.7%	977	△11.0%
(売上比)	18.9%	△3.6pt	18.2%	△0.6pt
営業利益	64	△56.8%	255	+294.9%
(売上比)	1.1%	△1.4pt	4.8%	+3.7pt
経常利益	44	△63.2%	262	+485.3%
(売上比)	0.8%	△1.3pt	4.9%	+4.1pt
当期純利益	33	△51.0%	177	+423.4%
(売上比)	0.6%	△0.6pt	3.3%	+2.7pt

- 不動産(住宅)市況は未だ先行き不透明な状況
- 物件取得を選別した為、売上高は減少
- 前期の在庫調整と合わせ、適正利潤を得る状況に改善
- 当期純利益は過去最高益を更新

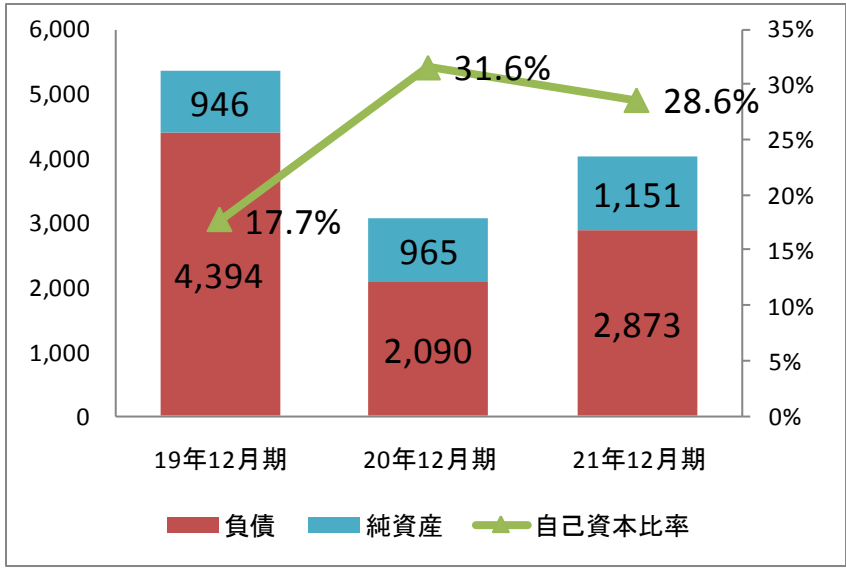
(単位:百万円)

	前年同期	平成21年12月期		説明
	実績	実績	前期比	
売上総利益率	20.0%	23.0%	+3.0pt	分譲粗利益率の改善が顕著に
経常利益率	0.8%	4.9%	+4.1pt	販管費及び支払利息の減少効果
自己資本比率	31.6%	28.6%	△3.0pt	投資不動産購入による固定資産(911百万円)の増加により、比率は減少するも純資産額は上昇
純資産の推移	965	1,151	+186	
現預金の推移	1,369	1,504	+135	順調にキャッシュ増加
棚卸資産の推移	1,208	1,100	△108	棚卸資産の圧縮により財務健全化

- 利益率が大きく改善
- 財務の安定化にも寄与

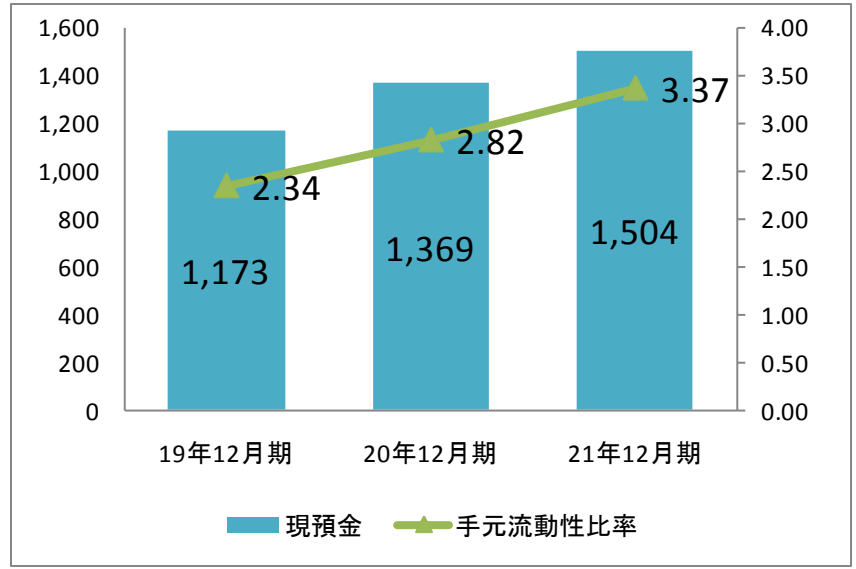
(単位:百万円)

➤ 自己資本比率



- ✓ 収益不動産取得により微減
- ✓ しかしながら安定水準

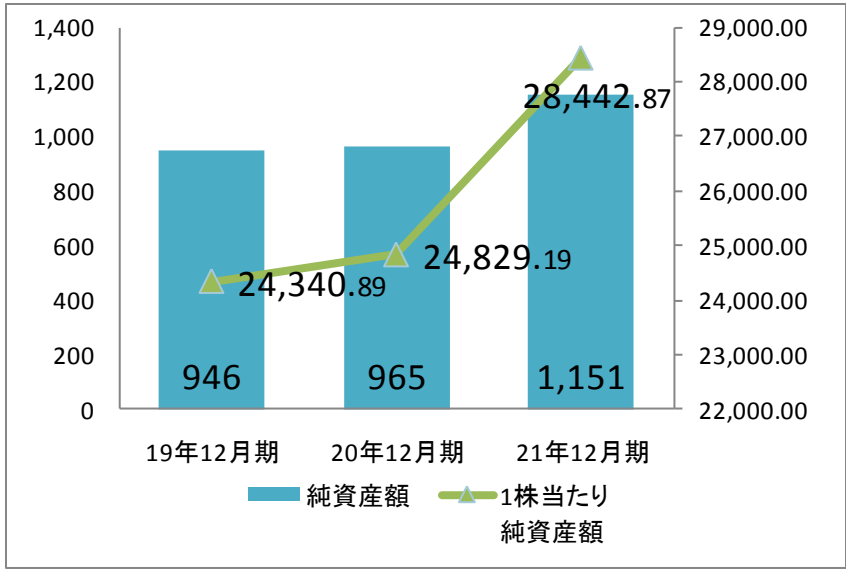
➤ 手元流動性比率



- ✓ 順調に財務安定化を推進
- ✓ キャッシュも増加傾向

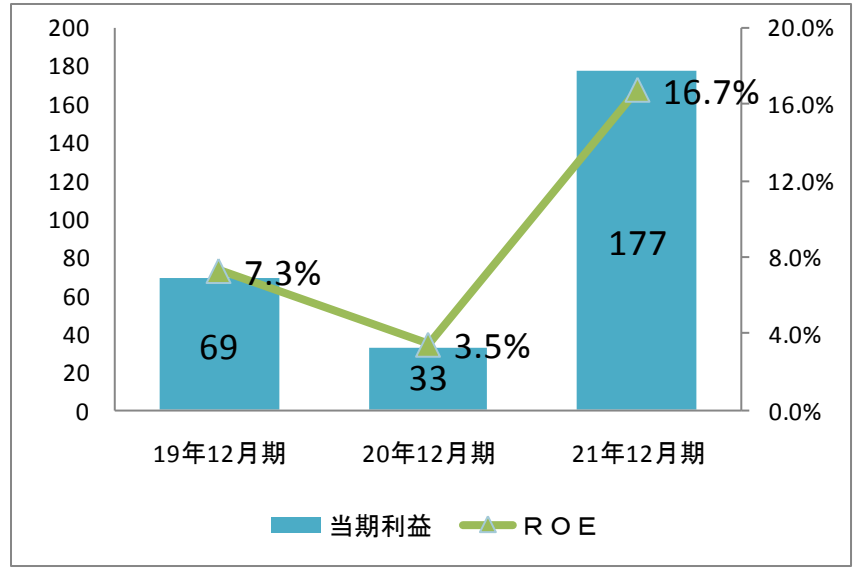
(単位:百万円)

➤一株当たり純資産額



✓ 過去最高益の達成もあり、
大幅に増加(14.6%増)

➤ROE(自己資本利益率)



✓ 自己資本増加も、利益率は
改善し適正水準に

➤ 売上高

- ✓ 更なる高みを目指し
61億円を目標

➤ 売上総利益

- ✓ 適正利潤の確保を
目指して、当期も
戦略的に仕入れ

➤ 販管費

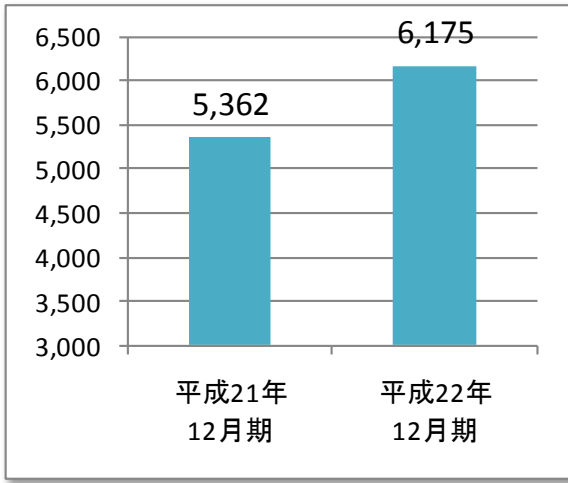
- ✓ 店舗の新規出店を
見込み増加するも、
コスト管理意識は
継続して高く設定

➤ 営業利益

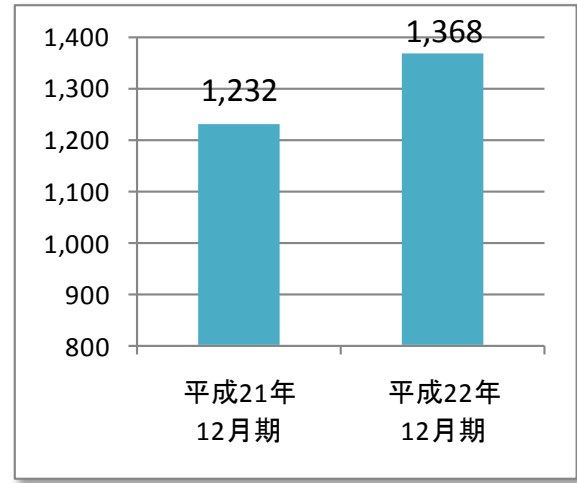
- ✓ 過去最高
3億円を目指す

(単位:百万円)

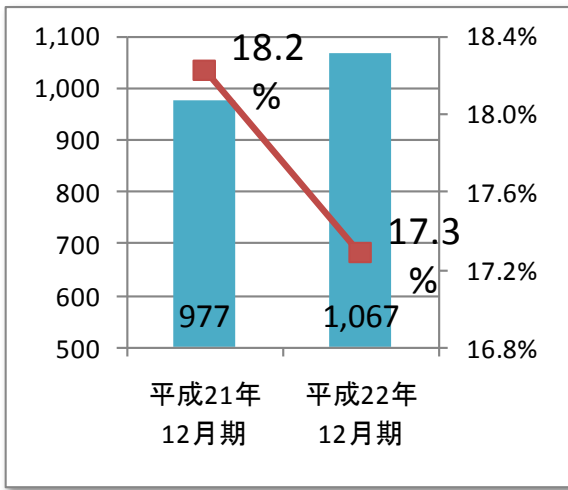
➤ 売上高



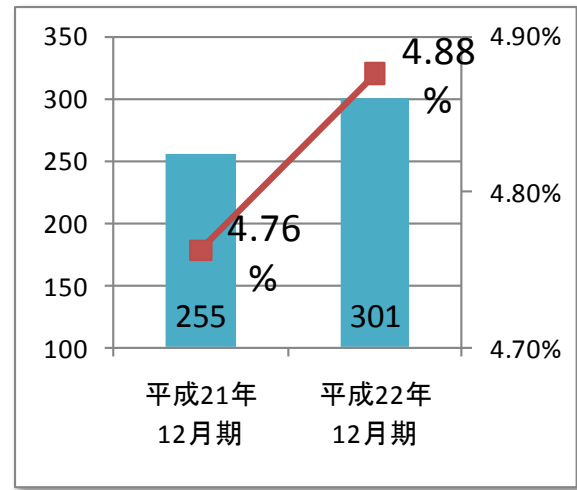
➤ 売上総利益



➤ 販管費

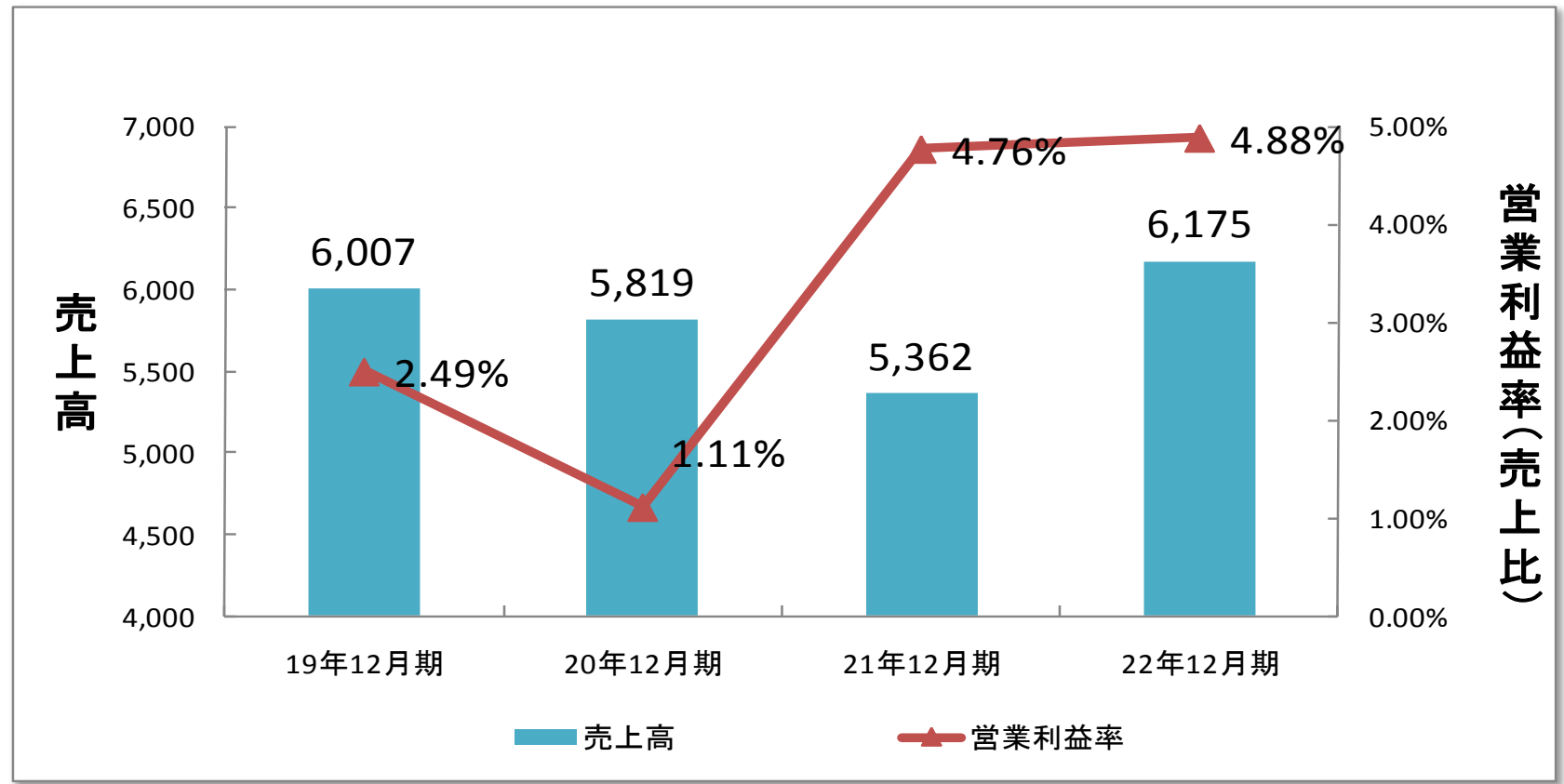


➤ 営業利益



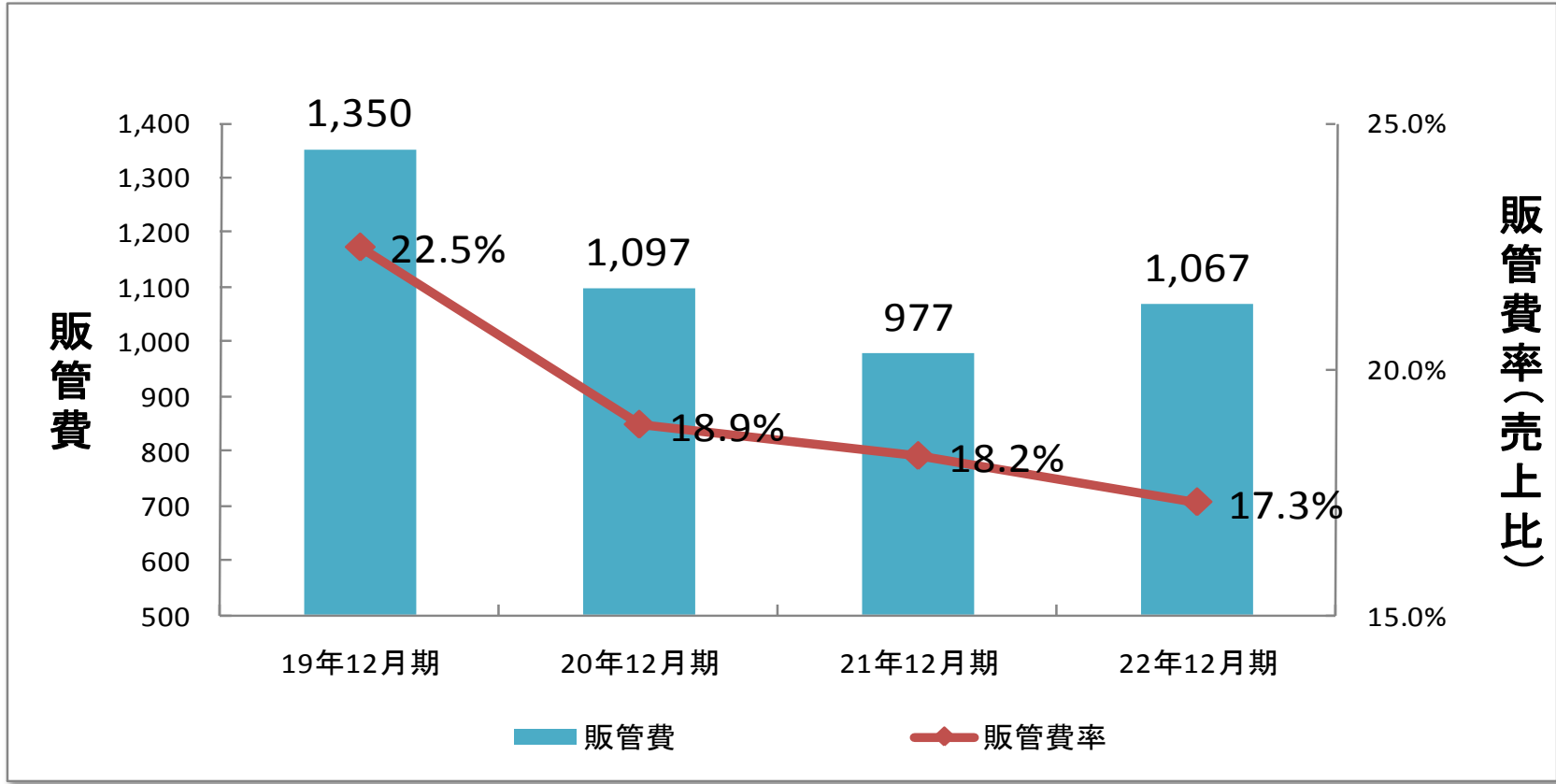
◆————◆ 左線は売上比を表しております。

(単位:百万円)



▶ 売上高大幅増計画も、営業利益率は約5%をキープ

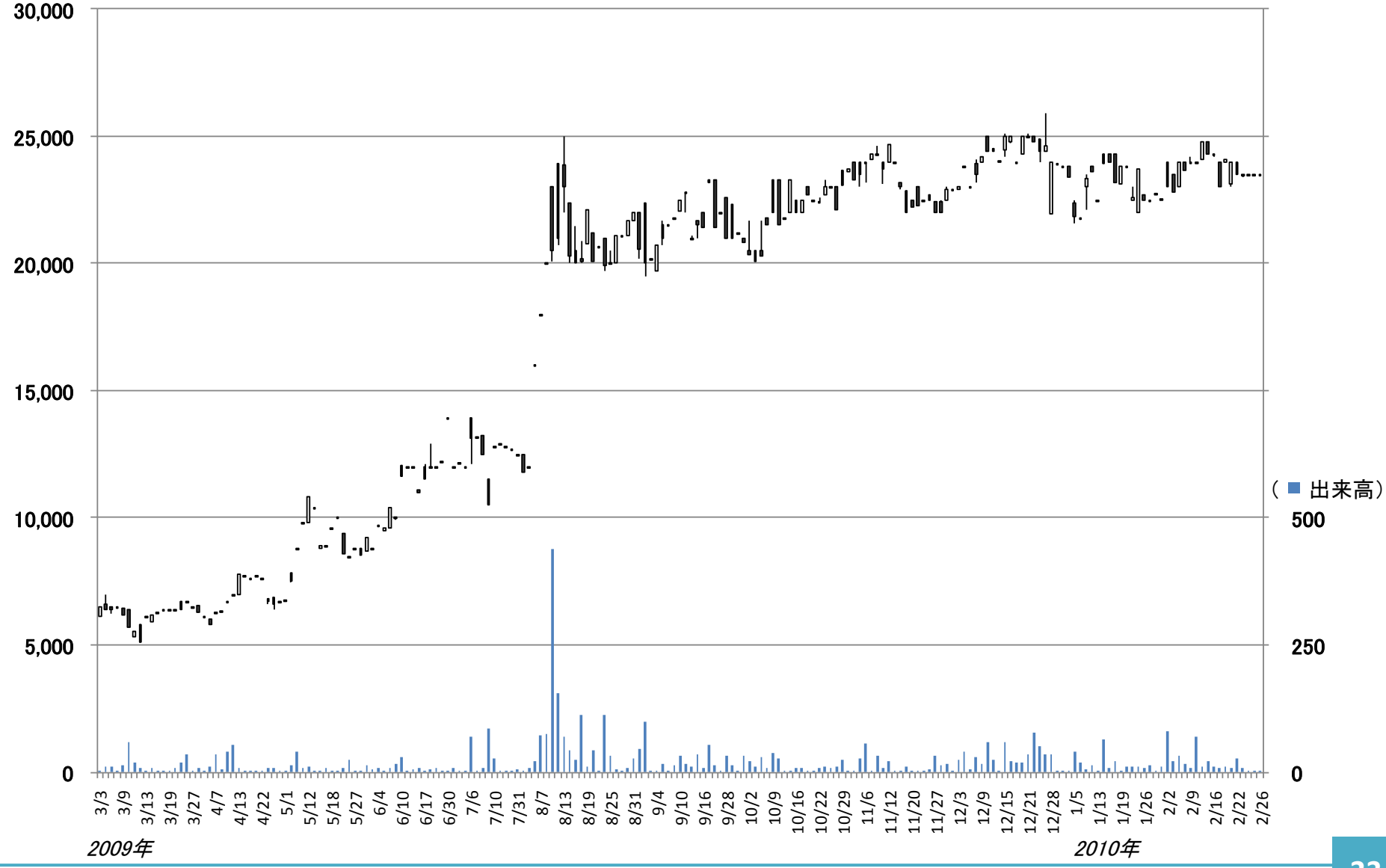
(単位:百万円)



- 減少傾向の販管費率をもう一段低下させる目標
- 店舗出展計画を盛り込み、金額は増加

株価及び出来高の推移

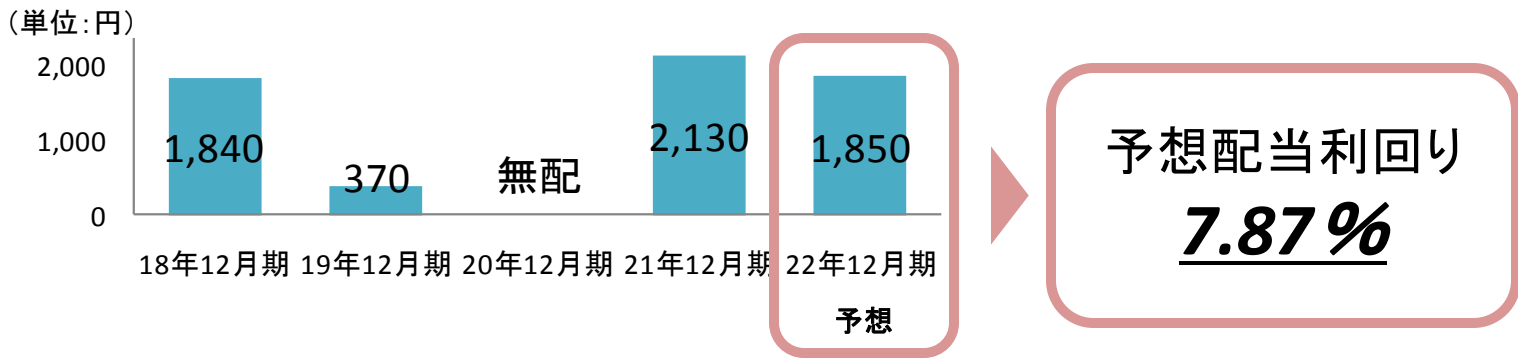
(単位:円)



• 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22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(3,699.04円)から算出致しております。
 2) 平成22年12月期の予想配当利回りは、当社普通株式の平成22年2月26日取引終値(23,500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://www.housefreedom.jp</p>
	<p>http://www.housefreedom.net</p>
<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。</p>	

▶ 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。