



Always by Yourside

株式会社 **ハウスフリーダム**



Faded reflection of the company name.

福証IRフェア

2014.8.29

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

事業内容 ～ビジネスモデル～

III

中長期的成長に向けた事業展開

IV

業績の推移と当期の予想について



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.)	
所在地	大阪府松原市阿保四丁目1番34号	
代表者	代表取締役社長 小島 賢二	
資本金	3億2,884万2,000円 (平成26年6月末現在)	
従業員数	連結160名 (平成26年6月末現在)	
上場市場	福岡証券取引所 Q-Board 上場 (証券コード 8996)	
株主数	765名 (平成26年6月末現在)	
事業内容	不動産仲介事業	損害保険代理事業
	新築戸建分譲事業	不動産賃貸事業
	建設請負事業	介護事業
グループ会社	株式会社ケアサービス友愛 (大阪市)	
	株式会社リフォスタ (大阪府柏原市)	



福岡支店



早良店



城南店



分譲実績有

当社商圈

福岡市内に
1支店、3店舗
体制

分譲エリアも
拡大中

平成26年6月出店

中古+リフォームの
モデルルーム店舗



高宮店

平成26年4月リニューアル
中古+リフォームの
モデルルーム店舗



堺店



地域	拠点数
大阪府内	8店舗 1営業所
福岡県内	1支店 3店舗
計	13拠点



本社・松原店

I

当社概要

II

事業内容 ～ビジネスモデル～

III

中長期的成長に向けた事業展開

IV

業績の推移と当期の予想について

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。

一生涯にわたって、
お客様が、
安心、安全に生活できる
「住環境」を提供する



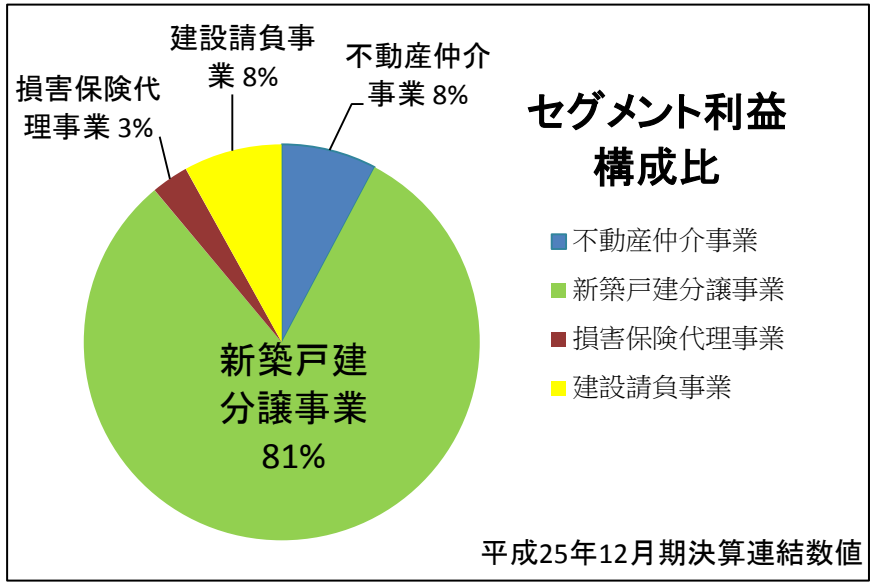
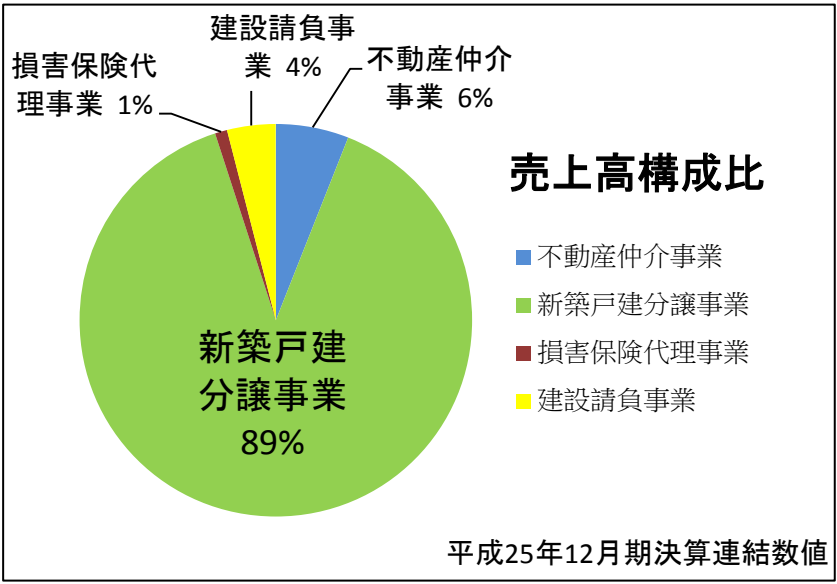
地域密着戦略

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約90% (営業利益81%)
- 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

- ▶ 地域密着戦略による情報収集力
- ▶ 他事業へのシナジー効果の要

特 徴	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

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

■ 当社の特性

➤ ターゲット

20代後半から30代後半

年収300～500万円層

地元の方（一次取得層）

➤ 住宅の特徴

土地付き一戸建て

平均購入価格（当上半期実績）
2,750万円（税抜き、土地・建物価格）2,000万円～2,500万円
の物件に強み

➤ お客様の利点

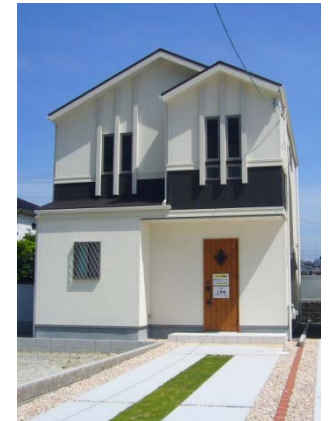
中古住宅、他社物件等、多数の商品から選択

現在の家賃相当額で、購入できる新築一戸建て

当社分譲物件について



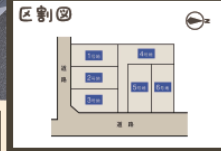
エリア毎のニーズを反映して、外観、内装、間取り等を検討



プロジェクトコンセプト



6号地・低炭素住宅仕様！！



低炭素住宅とは…?

二酸化炭素の排出を減らす工夫をした住宅。
屋根・壁断熱材⇒ホームワット NEO
窓⇒断熱高性能 Low-Eガラス
その他⇒省エネ給湯器エコウォーズ、LED照明、節水型トイレ、保温浴槽を使用。
断熱部材や環境性能を配慮した住宅です。
光熱費は年間約10万円程度節約可能 / 又、認定を受けると減税措置や住宅支援機構の融資(フラット35S)の金利優待が受けられる等のメリットがあります。

安全・安心の家づくり

外壁通気工法
壁体内に空気の通り道をつくり湿気を排出することで、住宅の結露性と快適性を向上させます。結露への湿気が通ることによって、通気効果を高めることができます。

防湿処理
建物まわりなどの隙間から守るため、地盤より下の高さまで「日本しろすい」等防水材を貼付し、結露の発生を防止していただきます。シロアリの被害を予防することが目的、5年間の保証があります。

屋根・外壁材
コロニアルファクト (樹脂材) は屋根厚の1/2以下の軽さ、全釘止め工法で屋根下のしやぶれを防ぎます。屋根の耐用年数を延長します。エクセラージュ2(ハイコート (樹脂材) は壁外側から湿気を通さず、湿気と日焼けからしっかり守ります。

LED照明
ランニングコスト (電気料) を抑えることができます。省エネなので、電気料金にかかるとランニングコストを削減することができます。また、全が明るく、壁外側の発光も非常に少ないので、写真等の撮影も可能です。

システムキッチン
パナソニックエコナビビルドシステムコンソロイド。洗濯機を取り入れた、安全や環境に配慮した機能満載。

床下換気
床下空間の湿気や臭いを、天井から排出できる「無痛」ファンギング工法。湿気や臭いを排出することで湿気を抑制します。さらに床下の乾燥状態を維持し、シロアリの被害を寄せつけない対策となります。

地盤調査・改良
住宅建設に必須の土質調査や、サウンディング試験調査を実施。住宅建設予定地に数ヶ所の測定ポイントを設け、地盤データを記録し、データにより敷地の地質や土質の硬さや地盤の性質を知ることができます。

複層ガラス
2枚のガラスの間に充填した空気の層を設けた複層ガラス。この空気層の存在により、ガラス間の結露を抑制します。

省エネ給湯器
熱効率95%以上、ガス消費量を1割カットした、最新のエコ給湯器。経済性と信頼性に優れた給湯器を採用し、今まで考えがたい経済性を追求し、安心が実現されます。子どもやペットの安全も考慮し、エコナビビルドシステムを採用し、安全な給湯器を実現します。

システムバス
パナソニックバスルームココロNew S-CLASS。エコ・お掃除機能をしっかり備え、スタンダードバスルーム。

節水トイレ
LIXILの一体型節水器を採用しています。大流量5L、小流量3.5Lの「節水EcoSトイレ」を採用 (大1.5L) と比べ、約6割の節水を実現。環境にもお財布にも優しくなります。

安価でありながら
高品質な商品をご提供

プロジェクトの
コンセプトを決め
ご提案

住宅保証機構株式会社の
まもりすまい保険で
10年間しっかりとサポート

- 欠陥 (瑕疵) を未然に防止
- 欠陥 (瑕疵部) の補修費用に對して保険金のお支払い
- 万が一倒産しても保険でカバー

JIBANNET
建物の引渡日より10年間・
最高5,000万円まで対応

地震被害報告書の発行を受けた物件に万が一不測の被害が発生した場合には、お引渡し日より10年間、最高5,000万円まで建物の損害等を賠償します。

住居表示 大阪府東区西新町4丁目7-30付近
現地案内図

現地案内システム
フラット35S
1266179*25

八戸ノ里
公園
徒歩 6分

八戸ノ里
小学校
徒歩 6分

ローンシミュレーション

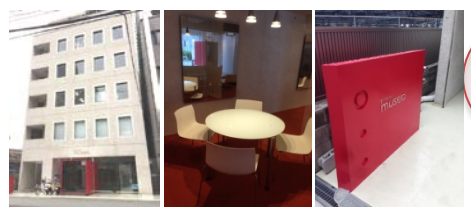
物件価格	27,980,000円	ボーナス支払	なし
頭金	80,000円	金利	0.875%
借入総額	27,900,000円	返済期間	35年
月々支払	77,142円		

全体開業場所在/大阪府東区西新町4丁目15-4 交通 / 近鉄奈良線八戸ノ里駅後15分車通 / 水2階建一戸建
■土地 / 80.42㎡ - 123.75㎡敷地 / 92.33㎡ - 92.34㎡敷地面積
■宅地専用用途地 / 準住宅地域 / 第一種住宅地域
■バス / 80% 償却率 / 200% + 300% 償却率 / 公共水道・公共下水・都市ガス・関西電力完成予定 / 契約後4ヶ月後
■取引形態 / 先主

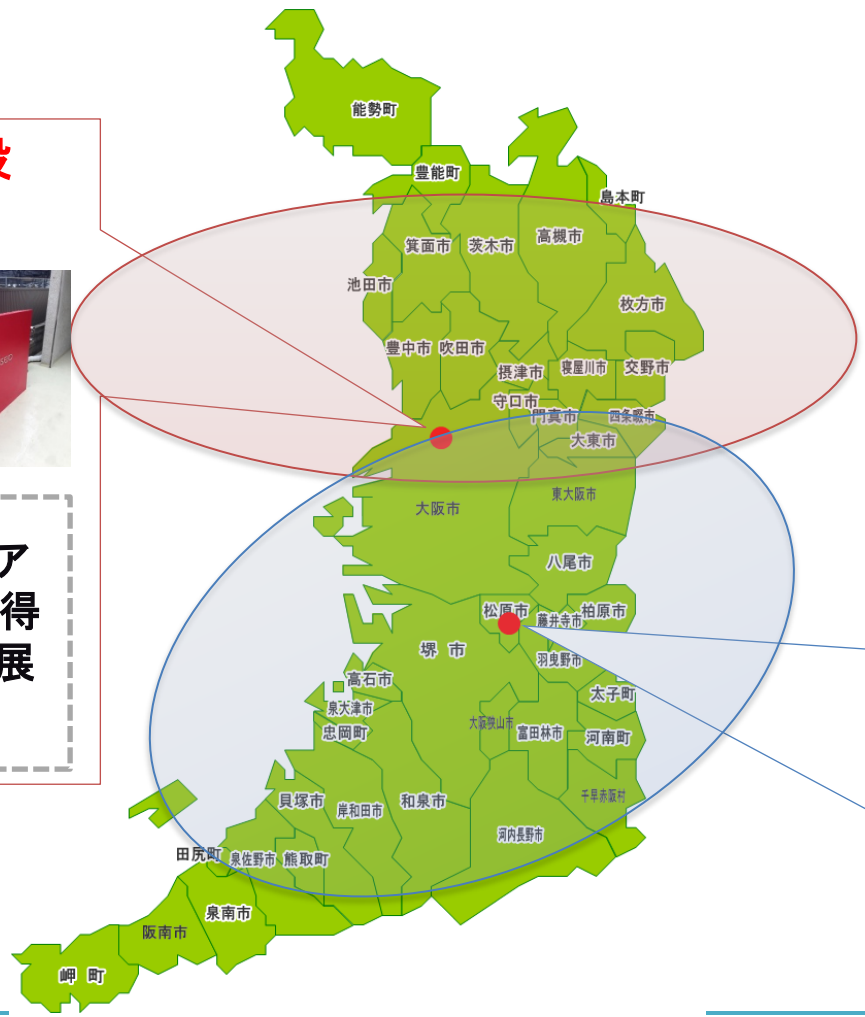
用地仕入れの強化に向けて



**平成24年9月開設
大阪営業所**



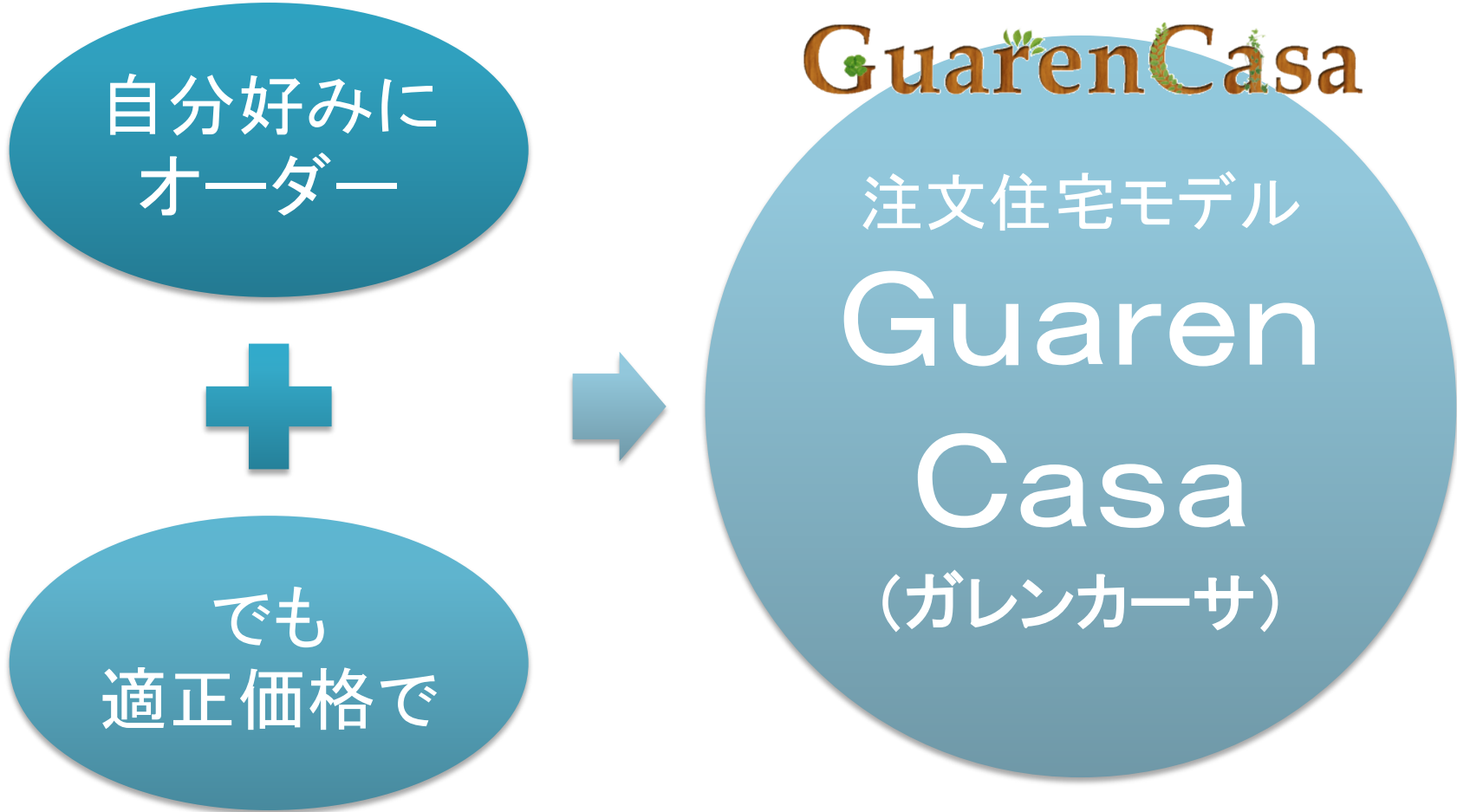
大阪北部、阪神エリア
まで、用地情報の取得
エリア拡大を目的に展
開



**平成26年1月新設
本社営業課**



大阪南部の、店舗
管轄外エリアから、
用地情報の取得を
強化



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

事業内容 ～ビジネスモデル～

III

中長期的成長に向けた事業展開

IV

業績の推移と当期の予想について

◆ 当社を取り巻く環境

- ✓ 中古住宅の流通、リフォーム需要が拡大。政府の対応も本格化
- ✓ 少子高齢化、核家族化が進み、住まいの在り方が多様化
- ✓ 景況感は、関東圏は好調も、その他地域は横ばい

◆ 中長期的な成長に向けて

- ✓ 既存事業の収益力向上
- ✓ 事業領域の拡大
- ✓ 人材の採用と育成強化

◆中古仲介＋リフォーム

- ✓ 中古物件を購入して、
リフォームをするお客様が増加
- ✓ リフォーム工事代金も
含めた、住宅ローンが拡大

◆ 当社の強み(中古+リフォーム)

- ✓ 不動産仲介事業の情報力
- ✓ 自社分譲施工能力を活かした
リフォーム提案
- ✓ 体感できるモデルルームを、
福岡、大阪に開設

◆ 高宮店 (福岡市南区 平成26年6月)

福岡市内でも、
人気の南区高宮に
中古のリフォームを
体感いただけ、
モデルルーム付き
店舗を新規出店し
ました。

名所 高宮店
住所 福岡県福岡市南区
高宮1丁目3-15



◆ 高宮店 (福岡市南区 平成26年6月)



モデルルーム

店舗外観、内観



店舗の壁に、中古物件の情報を多数掲示。
ゆったりとした商談スペースと、奥にはリフォームモデルルームを設置。

◆ 介護事業について

✓ 子会社ケアサービス友愛を通じて、訪問介護、居宅介護支援サービスを、大阪市平野区で提供



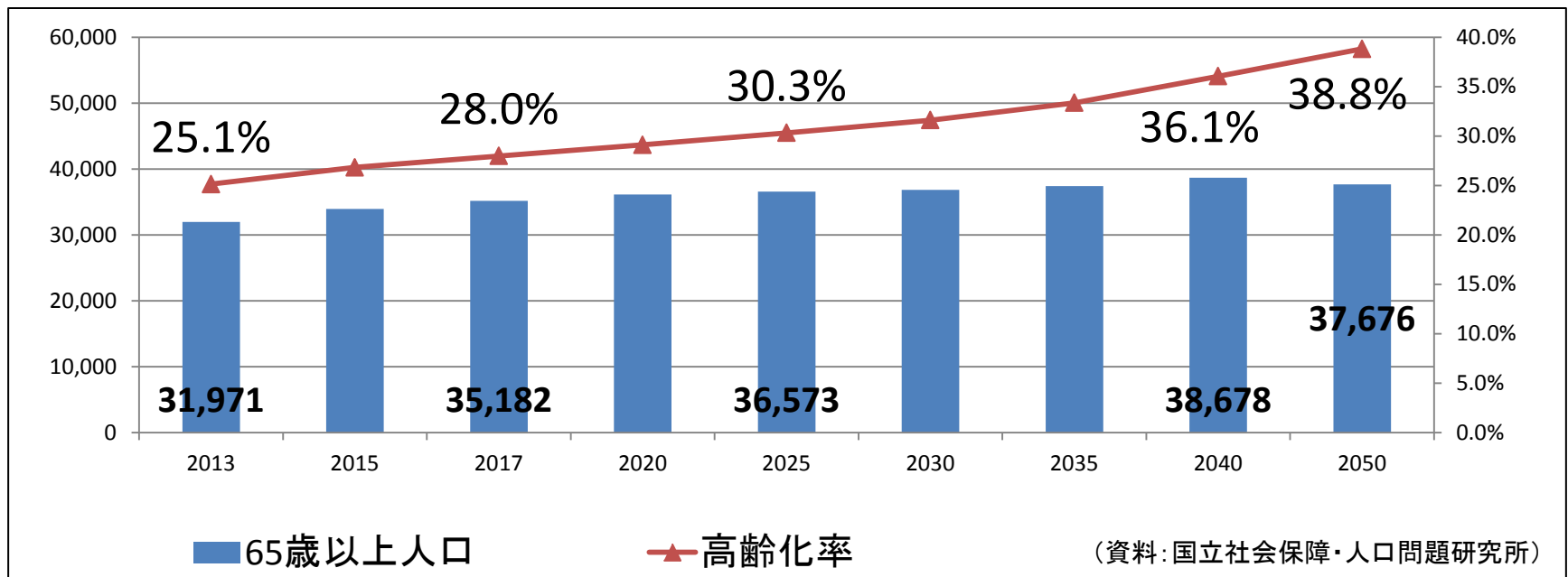
名称 株式会社 ケアサービス友愛
住所 大阪府大阪市平野区平野西
四丁目 2 番 8 号

ハウス
フリーダム
本社

◆ 介護事業（今後の展開）

✓ 超高齢社会に対応した
「住環境」を提供する

高齢者人口の推移



◆ 介護事業（今後の展開）

シェア拡大に向けて

- 近隣エリアへの事業所開設
- 優良老人ホーム、
高齢者向け賃貸住宅への、
介護サービス提供

◆ 賃貸事業

- ✓ 物件のポートフォリオ重視
 - 単身者向けマンション、アパート
 - ファミリー向けマンション、アパート
 - オフィスビル等

当社保有物件



◆ 賃貸事業（今後の展開）

具体的な動き

- 高齢者向け賃貸住宅の
取得及び開発

◆リフォーム専門の子会社設立

- ✓ リフォーム需要の拡大に対応して
 - 株式会社リフォスタ(大阪府柏原市)



リフォスタ

- 水廻りリフォームに特化した
リフォームショールーム
- キッチン4台、トイレ5台
風呂4台、洗面4台を設置

I

当社概要

II

事業内容 ～ビジネスモデル～

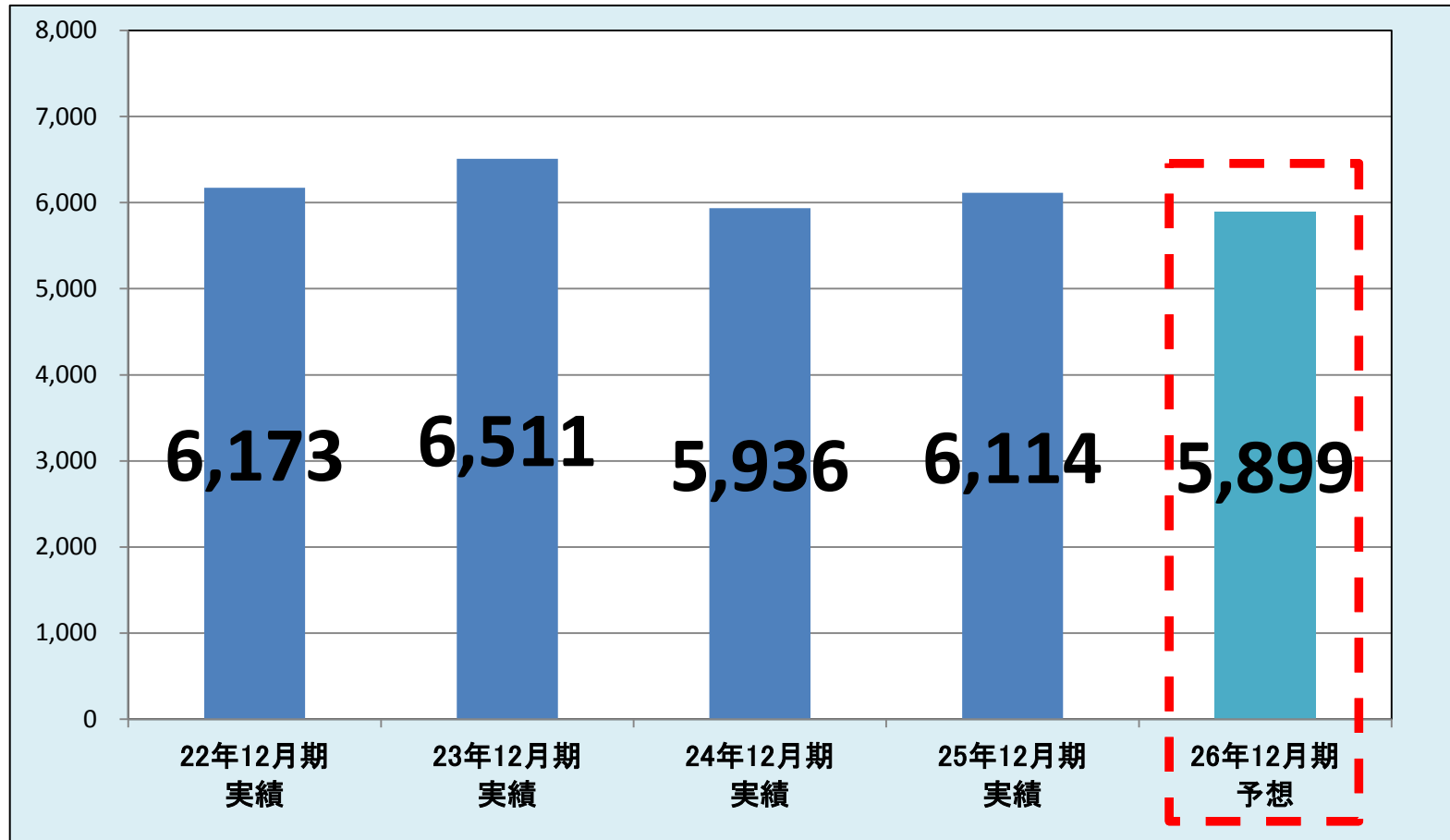
III

中長期的成長に向けた事業展開

IV

業績の推移と当期の予想について

(単位:百万円)



- ▶平成26年8月7日発表の通り、通期の業績予想を修正いたしました。前期比減予想となりますが、当期は中長期的成長に向けた事業展開を推進してまいります。

(単位:百万円)

実績及び当期予想	前年同 四半期実績	平成26年12月期 第2四半期実績		平成26年12月期	
	実績	実績	前年比	予想	進捗率
売上高	3,232	2,785	△13.8%	5,899	47.2%
売上総利益 (売上比)	835 25.9%	671 24.1%	△19.7%	1,448 24.5%	46.3%
販管費 (売上比)	605 18.7%	658 23.7%	8.9%	1,383 23.5%	47.6%
営業利益 (売上比)	230 7.1%	12 0.4%	△94.7%	64 1.1%	19.0%
経常利益 (売上比)	219 6.8%	0 0.0%	△99.9%	32 0.6%	0.6%
当期純利益 (売上比)	144 4.5%	△4 —	—	14 0.2%	—

▶消費増税前の駆け込み需要が反動減に転じた事を主因として、新築戸建分譲事業における物件の販売が計画に比して減少し、売上高、利益面共に減収減益となりました。

(単位:百万円)

重要指数	平成25年 期末	平成26年12月期 第2四半期	
	実績	実績	前期比
自己資本比率	30.5%	31.2%	0.7%
純資産の推移	1,801	1,715	△85
現預金等の推移	1,556	1,504	△51
棚卸資産の推移	1,969	1,577	△392

- 自己資本比率は30%以上を確保
- 純資産の減少要因は、剰余金の配当82百万円
- 現預金は15億円台で推移
- 棚卸資産は、物件の販売を進める中、仕入れ競争が激化し、第2四半期末では15億円台へ減少

(株価:円)



▶ 株価も堅調に推移

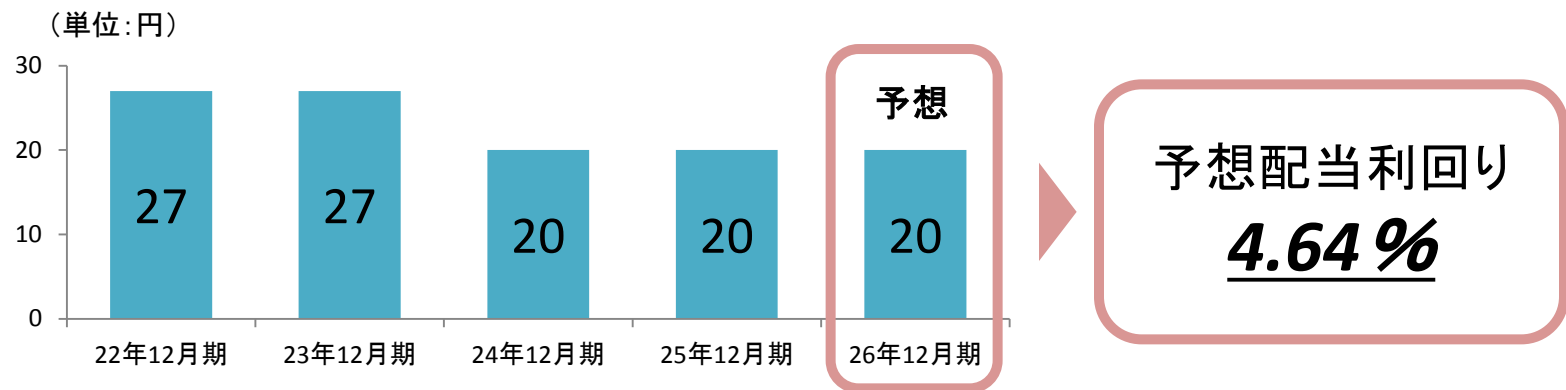
注) 平成25年7月1日付で株式を100分割を行った事に伴い、それ以前の取引について
株価を100分の1に、出来高を100倍して表示しております。

2013年7月1日
株式100分割

- 利益配分に関する基本方針

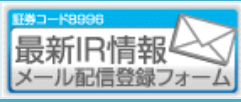
当社グループは、株主の皆様への利益還元を経営上の重要課題と位置づけております。今後も、事業収益をベースに、将来の事業展開・経営環境の変化に対応するための内部留保金の確保と株主還元等とのバランスを考慮した配当政策を継続する方針であります。この方針に基づき、当期の配当につきましては、平成26年8月7日付けで業績予想を下方修正いたしました。配当額につきましては変更せず、一株当たり20円とさせていただきます。

- 配当実績及び配当予想(1単元当たり)



注1) 平成25年7月1日付で株式を100分割を行った事に伴い、1株当たりの配当金額を遡及して修正しております。
注2) 平成26年12月期の予想配当利回りは、当社普通株式取引の平成26年8月25日終値(431円)から算出致しております。

コーポレートサイト(投資家情報)	http://www.housefreedom.co.jp/company/
IRメルマガ登録	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。
IRに関するお問い合わせ	<p>電話 072-343-5255 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>
福証単独上場会社の会ウェブサイト	<p>http://fse.irnavi.minkabu.jp/</p> 
顧客向けWEBサイト	http://www.housefreedom.co.jp
スマートフォンサイト	<p>http://www.m.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。