



2020年6月期 決算説明会



株式会社ハウストゥ 【3457】

2020年8月20日

■ 消費増税、新型コロナウイルス感染症拡大の影響

■ 販管費の増加

(3カ年計画のための人件費、販促費)

■ ハウス・リースバックの仕入減

→ 自粛中の訪問中止、政府保証資金の提供？

■ リバースモーゲージの進捗の遅れ

(政府保証の資金提供のため、銀行様が手続きに追われ…)

■ 先行き不透明のため、抑え目且つレンジ目標に

■ ハウス・リースバック

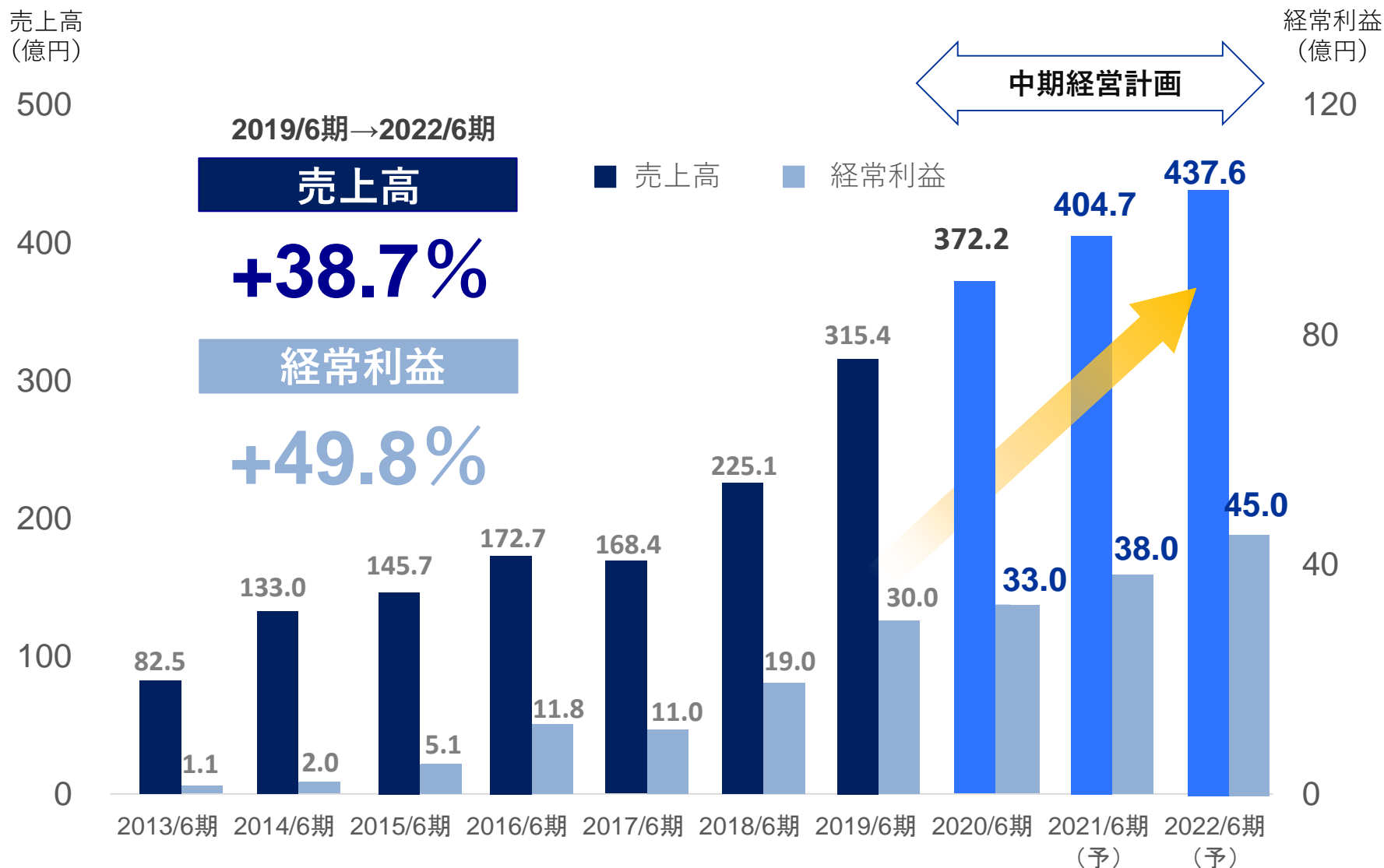
→ 政府保証資金提供による鈍化傾向からの回復時期

■ リバースモーゲージ保証の拡大

■ 住宅販売の市場が堅調

→ 人材投資を増やす？

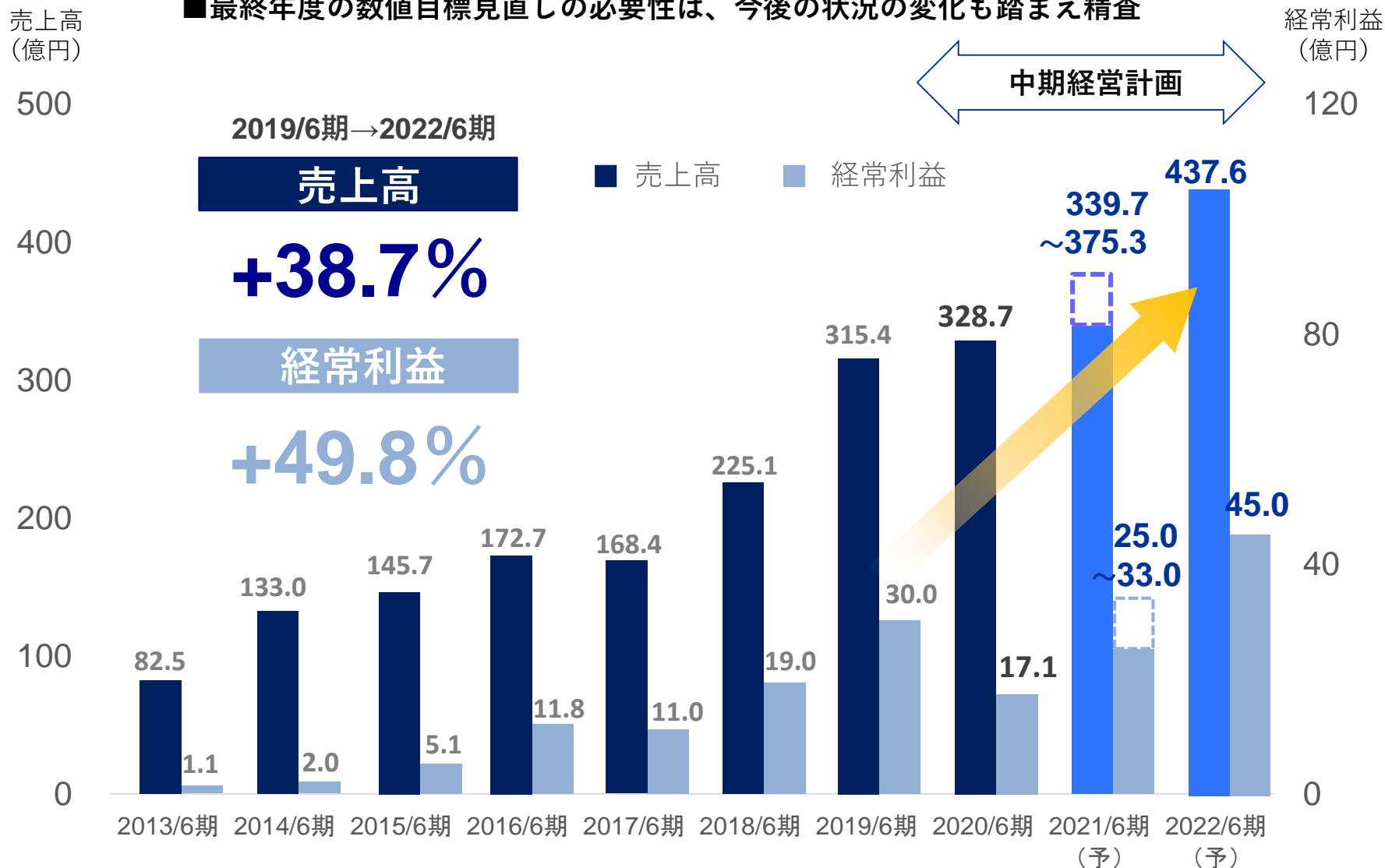
中期経営計画 ※2019年8月13日発表資料より（～2022年6月期）



中期経営計画（～2022年6月期）



- 基本方針（成長強化事業への積極投資継続による収益拡大）に変更は無し
- 最終年度の数値目標見直しの必要性は、今後の状況の変化も踏まえ精査

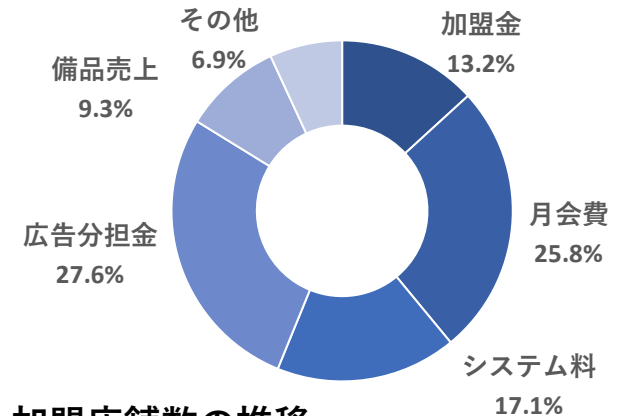




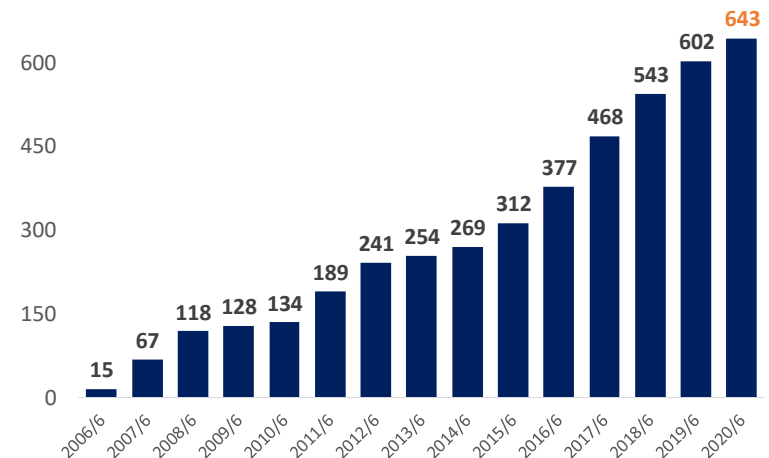
売上高・営業利益推移

	2019/6期	2020/6期	対前年 増減率	2021/6期 (予)
売上高 (百万円)	2,833	2,965	+ 4.7%	3,368
営業利益 (百万円)	1,677	1,801	+ 7.4%	2,042
営業利益率 (%)	59.2%	60.7%	—	60.6%
累計加盟店舗数	602	643	—	756
累計開店店舗数	497	556	—	667

売上構成



加盟店舗数の推移



■新規加盟店舗数 133件 新規開店店舗数 140店舗 累計加盟店舗数 643店舗

■オンラインセミナーやWEB面談の活用等により生産性、効率性向上

■足元の反響は順調に推移、新規開拓と並行して加盟店向けサービス充実にも注力



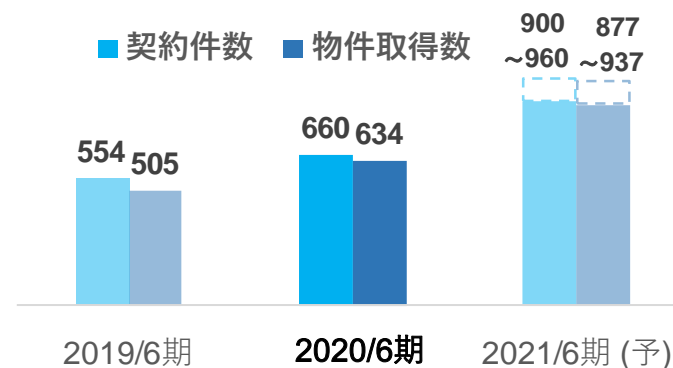
ハウス・リースバック事業



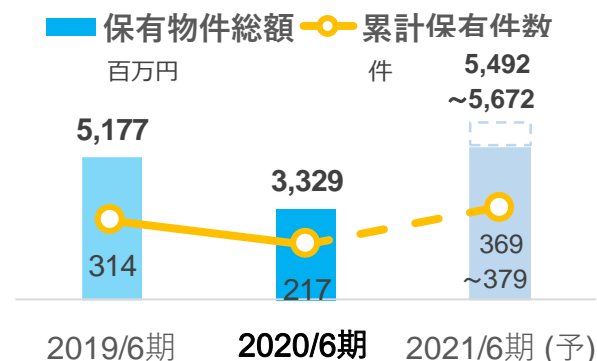
売上高・営業利益推移

	2019/6期	2020/6期	対前年 増減率	2021/6期 (予)
売上高 (百万円)	14,001	15,213	+ 8.7%	14,325 ~15,297
営業利益 (百万円)	2,074	1,968	▲ 5.2%	2,127 ~2,372
営業利益率 (%)	14.8%	12.9%	—	14.9% ~15.5%
契約件数	554	660	+ 19.1%	900 ~960
物件取得数	505	634	+ 25.5%	877 ~937
累計保有件数	314	217	—	369 ~379
保有物件総額 (百万円)	5,177	3,329	—	5,492 ~5,672

契約件数・物件取得数の推移



保有物件数・総額の推移



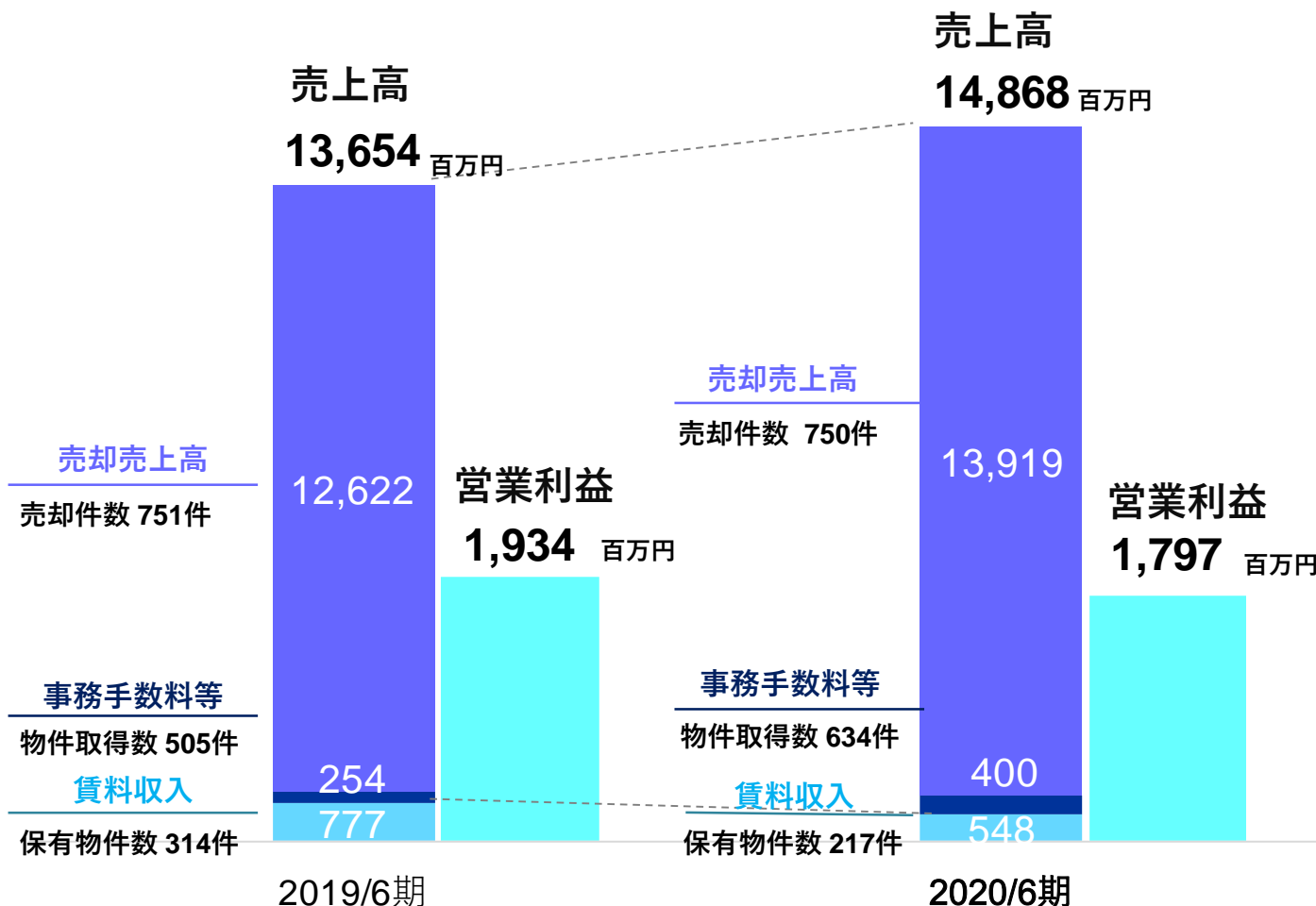
■保有件数 217件・保有総額 33.2億円 契約件数 660件 (月平均 55件)

■HLB6号ファンドへ売却 譲渡価格39.1億円

■契約件数の更なる増加に向け、対応エリア拡大 積極的な広告宣伝・人財投資は継続



ハウス・リースバック事業（単独）



月平均
仕入契約件数 **46.2件**

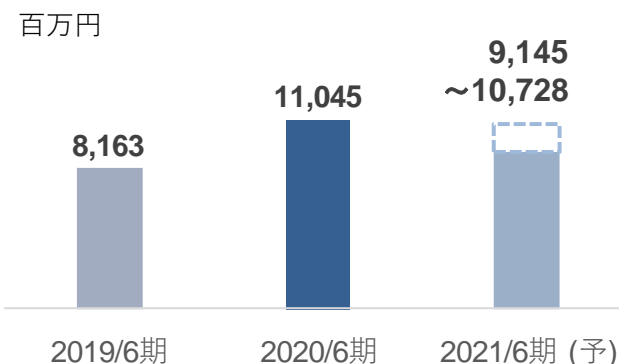
55.0件 ↑ **19.1%増**



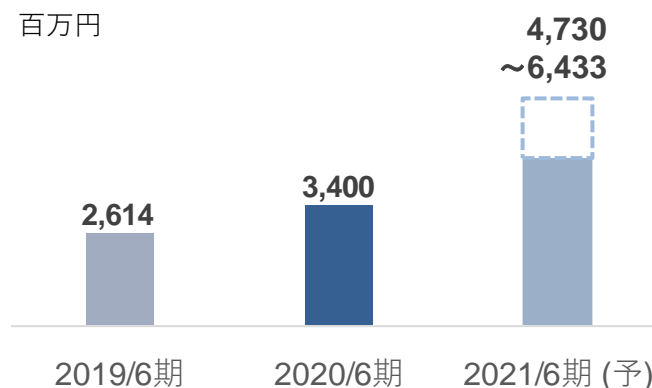
売上高・営業利益推移

	2019/6期	2020/6期	対前年 増減率	2021/6期 (予)
売上高 (百万円)	810	1,077	+ 32.9%	1,346 ~1,453
営業利益 (百万円)	16	29	+ 75.9%	216 ~323
営業利益率 (%)	2.1%	2.8%	—	16.1% ~22.2%
不動産担保融資実行件数	186	207	+ 11.3%	170
不動産担保融資残高 (百万円)	8,163	11,045	—	9,145 ~10,728
リバースモーゲージ保証件数	129	145	+ 12.4%	保証累計 733
リバースモーゲージ保証残高 (百万円)	2,614	3,400	—	4,730 ~6,433

不動産担保融資残高の推移



リバースモーゲージ保証残高の推移



■不動産担保融資残高 370件 110.4億円

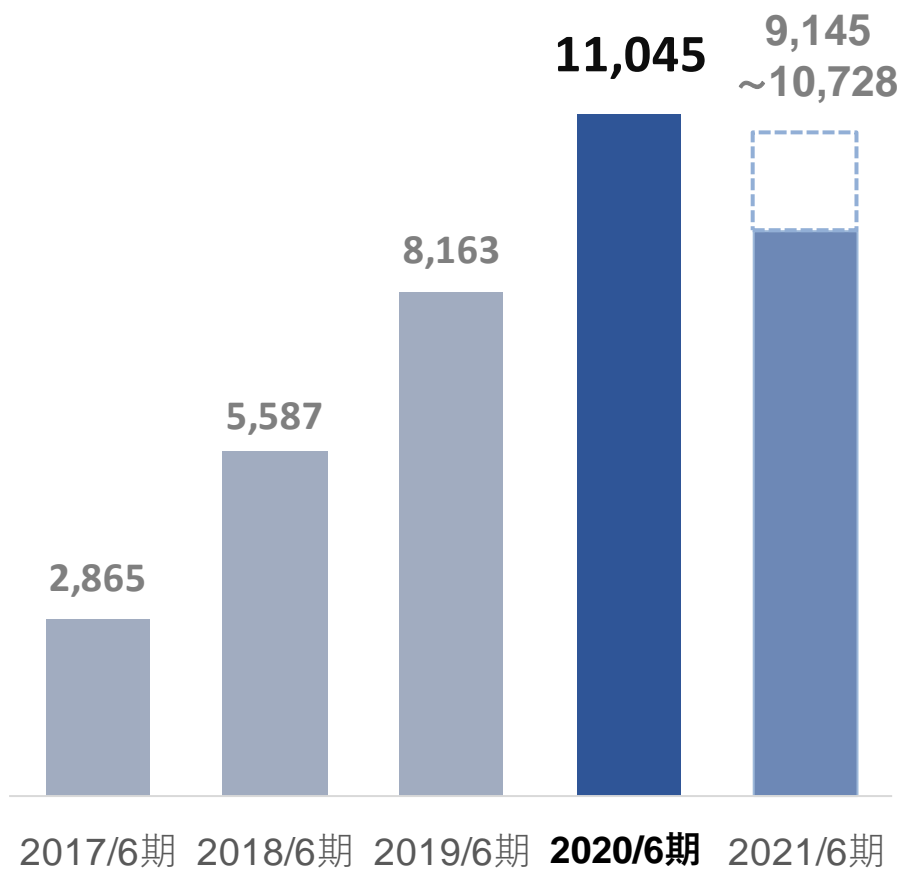
■リバースモーゲージ保証残高 362件 34.0億円 提携先金融機関拡大に注力

■残高積上げにより収益向上 資産効率の改善を図りつつ、更なる拡大を目指す



融資残高の推移

百万円



不動産担保融資残高

110.4億円



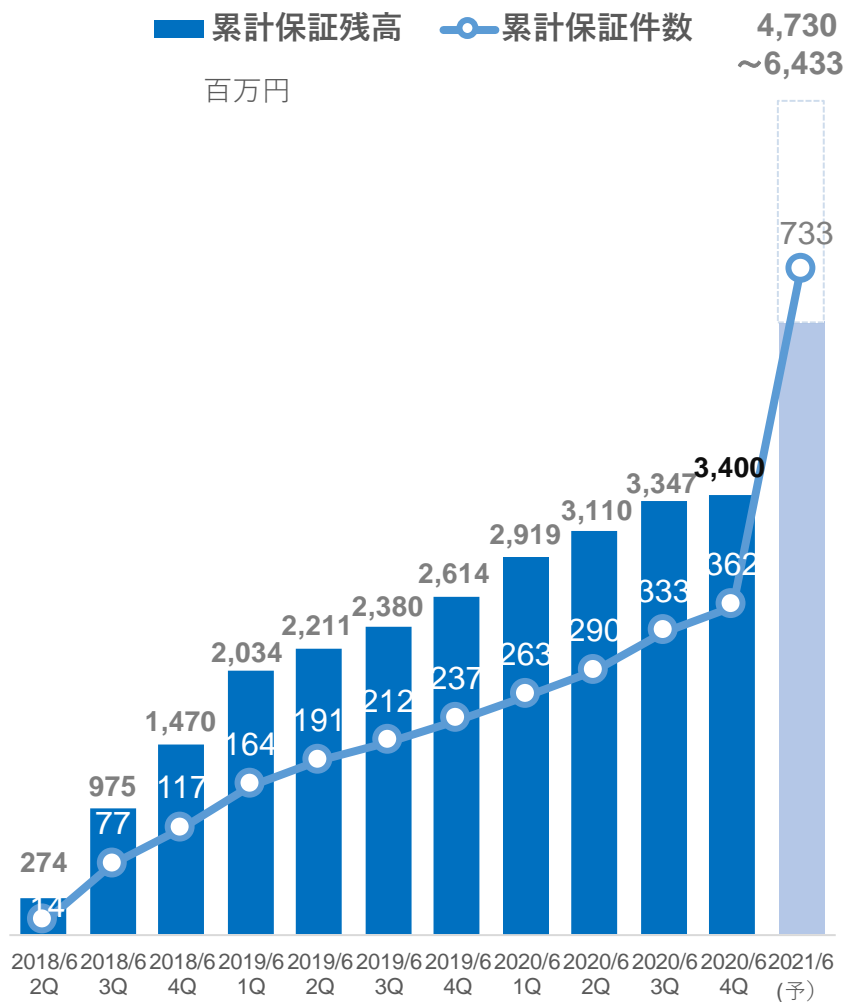
今期計画

91.4億円

~ 107.2億円



リバースモーゲージ 保証累積件数・保証残高推移 **HOUSE DO**



保証件数 **362**件

保証残高 **34.0**億円

13金融機関と提携

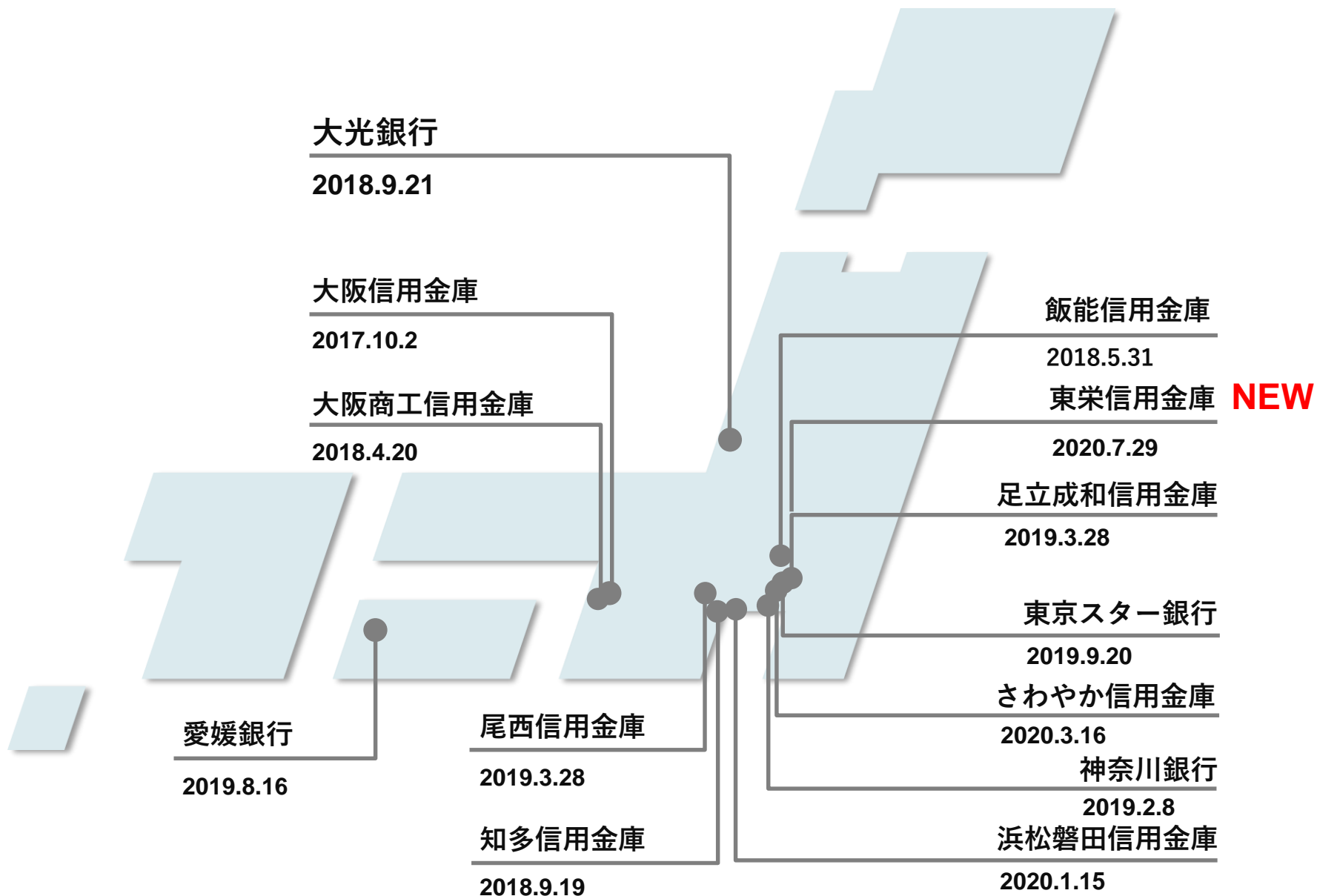
(2020年7月末現在)



今期計画

47.3億円

~ **64.3**億円





不動産売買事業

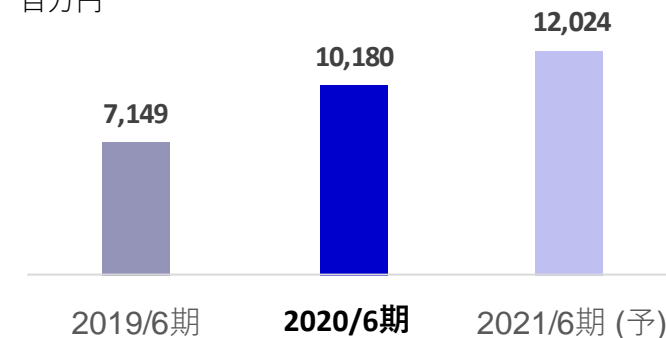


売上高・営業利益推移

	2019/6期	2020/6期	対前年 増減率	2021/6期 (予)
売上高 (百万円)	9,040	7,099	▲ 21.5%	6,938 ~9,134
営業利益 (百万円)	778	336	▲ 56.8%	493 ~839
営業利益率 (%)	8.6%	4.7%	—	7.1% ~9.2%
取引件数	401	334	▲ 16.7%	437 ~556

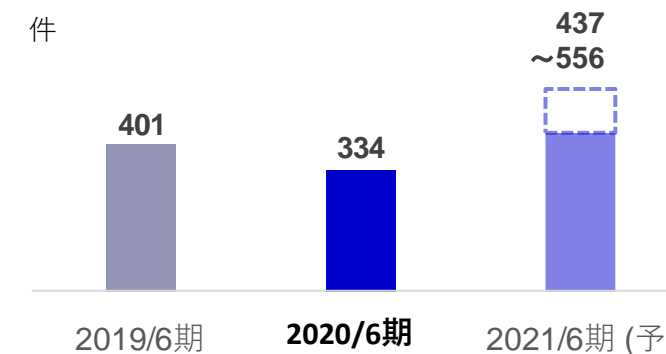
たな卸資産の推移

百万円



取引件数の推移

件



■消費増税後の影響に加え、新型コロナウイルス感染症拡大の影響による住宅設備品等の納期遅延、引渡遅延等が業績に影響

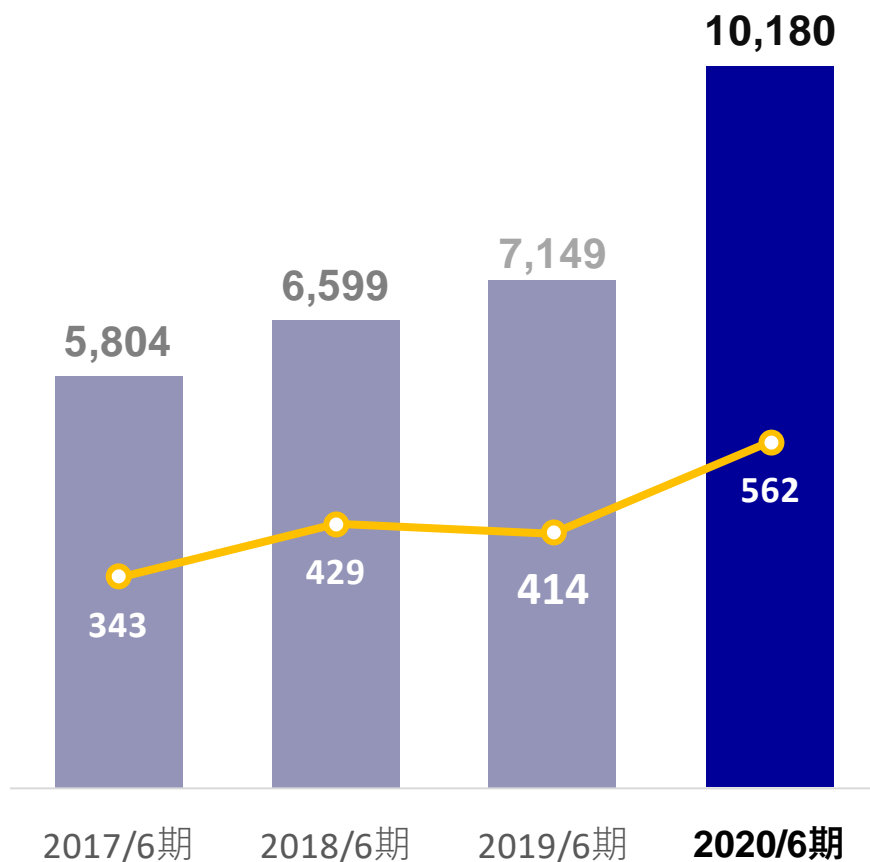
■商品在庫は十分に積み上げ 仲介事業直営店とのシナジーを強化し、良質な物件を厳選した仕入に注力



たな卸資産推移

■ たな卸資産 (百万円)

○ 販売用不動産+仕掛販売用不動産 (件)



直営店とのシナジー
→ 仲介顧客ニーズに応じた
良質な物件を厳選



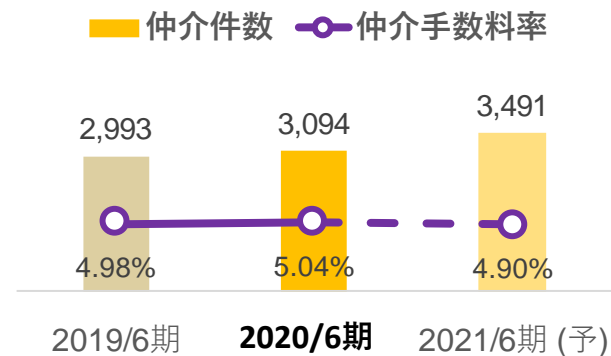
不動産流通事業（仲介）



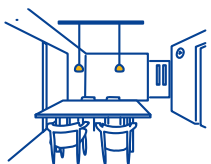
売上高・営業利益推移

	2019/6期	2020/6期	対前年 増減率	2021/6期 (予)
売上高（百万円）	2,059	2,252	+ 9.4%	2,403
営業利益（百万円）	491	574	+ 16.9%	580
営業利益率（%）	23.9%	25.5%	—	24.2%
仲介件数	2,993	3,094	+ 3.4%	3,491
仲介手数料率	4.98%	5.04%	—	4.90%

仲介件数・手数料率の推移



- 仲介件数 前期比 3.4%増 コロナ禍でも前期比を上回る業績
- 外出自粛要請により、集客に影響 → 一時的な減少に留まる
- 実需は引き続き堅調な動き ワンストップサービスの起点としてグループシナジーを効かせる



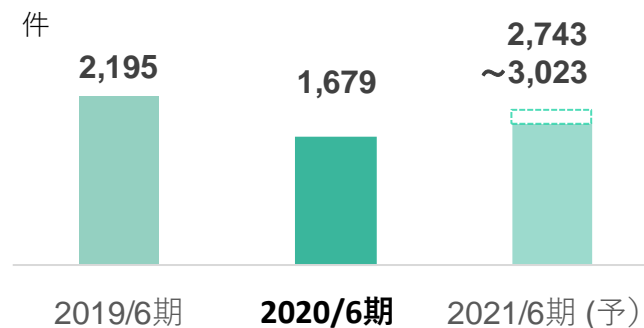
リフォーム事業



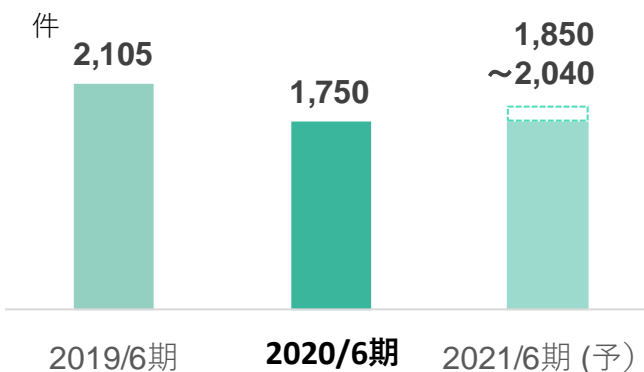
売上高・営業利益推移

	2019/6期	2020/6期	対前年 増減率	2021/6期 (予)
売上高 (百万円)	3,099	2,631	▲ 15.1%	2,743 ~3,023
営業利益 (百万円)	309	115	▲ 62.7%	177 ~278
営業利益率 (%)	10.0%	4.4%	—	6.5% ~9.2%
リフォーム契約件数	2,195	1,679	▲ 23.5%	1,850 ~2,040
リフォーム引渡件数	2,105	1,750	▲ 16.9%	1,762 ~1,902

リフォーム契約件数の推移



リフォーム引渡件数の推移



■消費増税後の影響に加え、新型コロナウイルス感染症拡大の影響により集客の減少、住宅設備品等の納期遅延等が発生

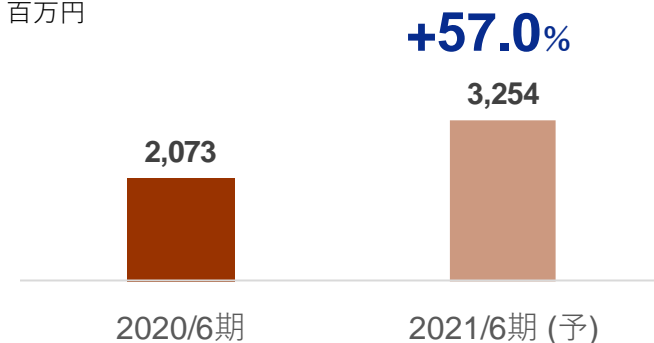
■仲介事業と連携し、中古住宅+リフォームのワンストップによる受注に繋げる

売上高・営業利益推移

	2019/6期	2020/6期	対前年 増減率	2021/6期 (予)
売上高 (百万円)	—	2,073	—	3,254
営業利益 (百万円)	—	104	—	253
営業利益率 (%)	—	5.0%	—	7.8%
管理戸数	—	5,800	—	5,887

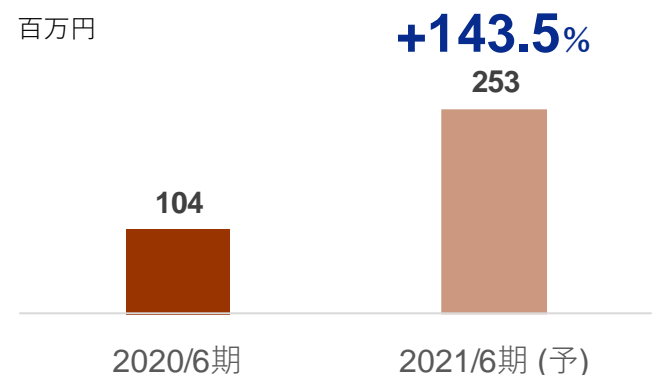
売上高推移

百万円



営業利益推移

百万円



- 賃貸管理及び収益不動産の安定収入+付随収益に加え、売買事業の仕入・販売に注力
- ハウズドゥ！ブランドでの店舗展開により売買仲介強化 既存事業の地域密着の強みとシナジーを効かせ、ワンストップサービスによる収益拡大を図る

販売費及び一般管理費の内訳



(百万円)

	2019/6期		2020/6期		対前年 増減率
	売上 対比		売上 対比		
販売費及び 一般管理費	8,000	25.4%	9,752	29.7%	+ 21.9%
人件費	3,616	11.5%	4,444	13.5%	+ 22.9%
広告宣伝費	1,305	4.1%	1,531	4.7%	+ 17.3%
事務所維持費	317	1.0%	384	1.2%	+ 21.1%
その他販売管理費	2,760	8.8%	3,392	10.3%	+ 22.9%

(売上総利益 11,157 35.4% 11,646 35.4%)

- 売上高販管費率 前年同期 25.4% → 29.7%に増加
- 成長強化学業の収益拡大に向け、広告宣伝費及び人財に継続して投資
- その他販管費の増加は、M&A関連費用や支払手数料、管理費等が増加

連結貸借対照表



(百万円)

	2019/6期	2020/6期	増減
流動資産	28,351	41,505	+ 13,153
現金及び預金	12,444	19,274	+ 6,830
たな卸資産	7,149	10,685	+ 3,535
その他	8,758	11,545	+ 2,787
固定資産	12,034	12,737	+ 702
有形固定資産	10,173	9,184	▲ 988
無形固定資産	121	897	+ 775
投資その他の資産	1,740	2,655	+ 915
資産合計	40,386	54,243	+ 13,856

- 十分な手元流動性確保のため現金及び預金増加
- たな卸資産の増加は、販売用不動産の増加等によるもの
- 流動資産その他の増加は、営業貸付金の増加等によるもの
- 有形固定資産の減少は、ハウス・リースバック物件の流動化等によるもの
- 無形固定資産の増加は、のれん償却費の増加等によるもの

(百万円)

	2019/6期	2020/6期	増減
負債	29,123	42,664	+ 13,541
流動負債	18,441	21,432	+ 2,990
固定負債	10,681	21,232	+ 10,551
純資産	11,263	11,578	+ 314
株主資本	11,263	11,600	+ 336
その他包括利益累計	▲ 32	▲ 56	▲ 23
新株予約権	32	35	—
負債純資産合計	40,386	54,243	+ 13,856
自己資本比率	27.8%	21.3%	

- 流動負債の増加は、短期借入金及び1年内返済予定の長期借入金の増加等によるもの
- 固定負債の増加は、長期借入金の増加等によるもの
- 株主資本の増加は、当期純利益の計上に伴う利益剰余金の増加及び配当金支払いに伴う減少によるもの

■ ハウス・リースバックの仕入強化

■ リバースモーゲージ保証事業、アセット・リースバック

■ FC加盟店強化

■ タイ事業

※新型コロナウイルス感染症拡大の影響等により、変更がある場合は速やかにお知らせします。

不動産の活用 = 不動産の流動化

高齢化・貸金業者激減・資金供給不足

資産を活かし ⇒ 資金を供給

日本経済活性化

業界を変える!

— お客様のための業界へ —

国内**1,000**店 アジア**50,000**店へ!