

2018年 会社説明会

Company briefing session

株式会社 土屋ホールディングス
代表取締役社長 土屋 昌三

東証第二部・札幌証券：1840



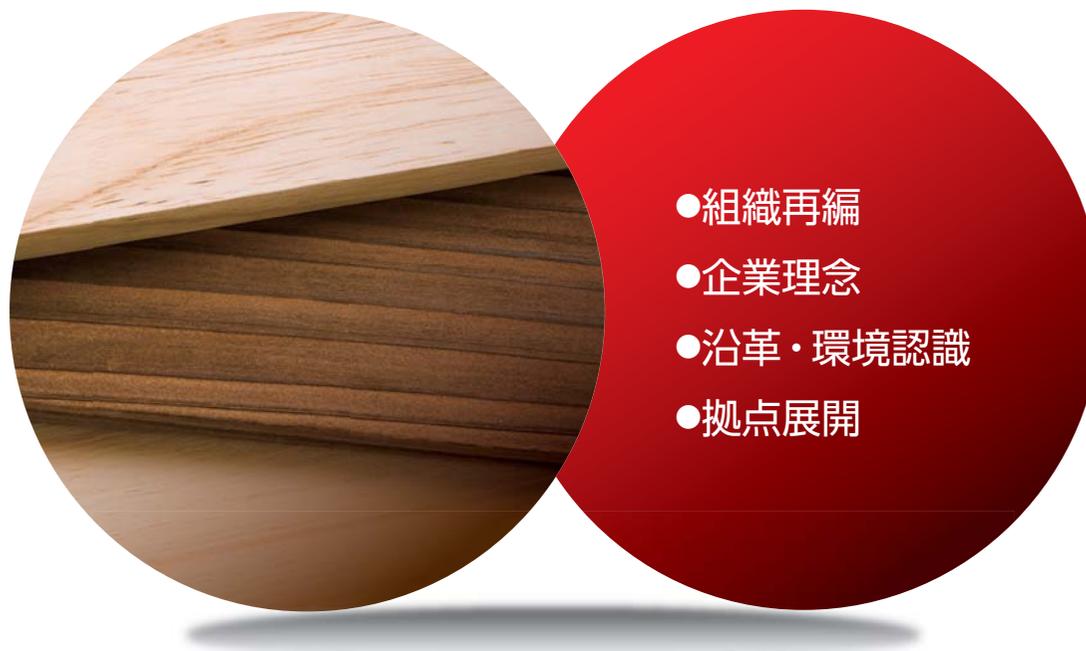
Copyright (C) 2018 Tsuchiya Holdings Co.Ltd. All Rights Reserved.



CONTENTS

土屋グループの取り組み	1P
連結業績	7P
株主還元の姿勢	10P
住宅事業の取り組み	12P
リフォーム事業の取り組み	17P
不動産事業の取り組み	22P
賃貸事業の取り組み	26P
土屋グループ経営ビジョン	29P

土屋グループの取り組み



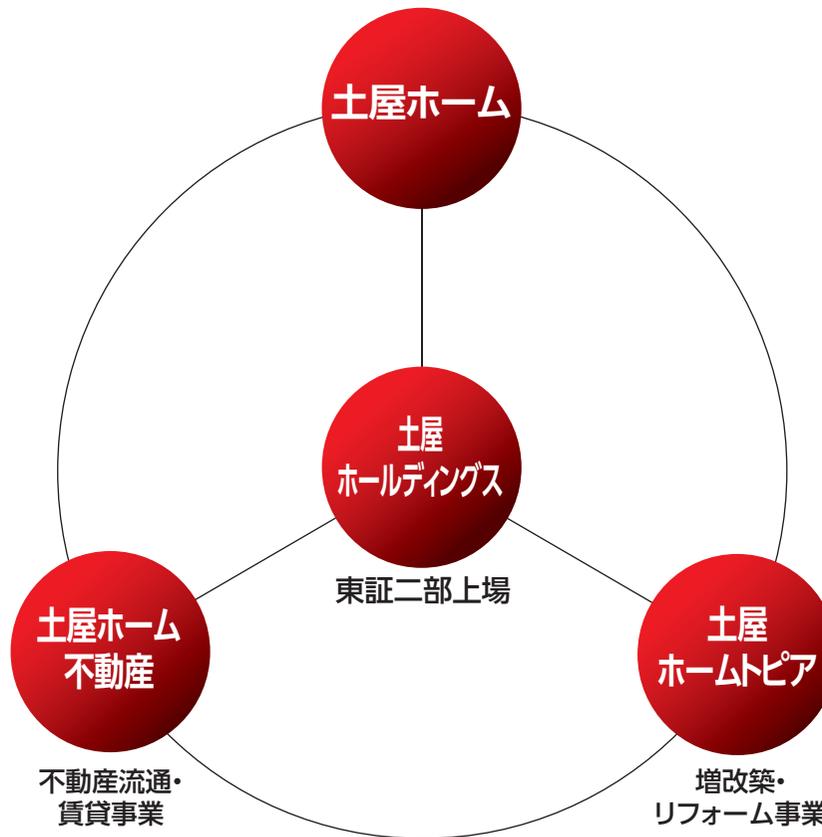
住宅事業と不動産事業を専門化し 企業価値を高めるための組織再編

当社グループにおいては、総人口の減少や住宅ストックの増加、相続税法の改正や消費増税を控え、大きく変化し続ける市場環境に対応する為、2018年2月1日より土屋ホーム、土屋ホームトピアに加え、土屋ホーム不動産の3事業会社体制として、経営者育成環境を整備していくとともに、経営の戦略性と機動性を高めることで、グループの総合力と相乗効果の最大化を図り、経営資源の最適化を実現、成長投資効果の明確化により、適切かつ効率的に業務を推進していきます。



TSUCHIYA GROUP

木造軸組住宅、
ツーバイフォー住宅の施工・販売



before



after



企業使命感

土屋グループは、住宅産業を通じてお客様・社会・会社の「三つの人の公」のために物質的・精神的・健康的な「豊かさの人生を創造する」ことを企業使命感としております。シンボルマークはその「三つの人」と「公」を象徴し、シンボルカラーの「紅」は積極果敢な行動力と情熱を表しております。

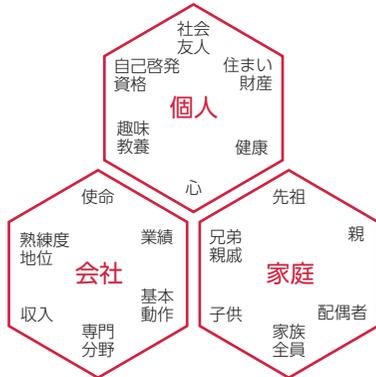
3つの象徴的な取り組み

3KM 生涯幸福設計(人財育成)による働き方改革

3KM発想(個人、家庭、会社の生きがい・やりがいの目標設定)により、お客様の一生に一度の夢と希望の住宅づくりを担うための、資質の高い人財育成に取り組んでおります。また、「残業代減らし」と社員に受け止められない本当の

「働き方改革」については、生産性の向上と労働時間短縮の同時達成が課題です。残業をしなくても目標達成者には残業代相当額を還元し、有意義な余暇で自分磨きができます。これこそが「働き方改革」であり「生き方改革」なのです。

個人・家庭・会社の行動目標 (3KM)



3KM目標の設定と実行

「一日休養、一日教養」

生産性向上

労働時間短縮

目標達成者への還元

土屋アーキテクチャカレッジ

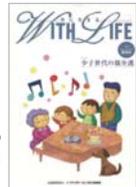
土屋グループの企業内認定大工職人養成学校として1991年に開校。確かな技術を習得した社員が土屋グループの直接施工を行うエリアを拡大中です。また、2015年より女性の内装工事職人の採用を開始。男女を問わないプロ集団を目指しております。



土屋グループ企業内認定大工職人養成学校「土屋アーキテクチャカレッジ」。

(公財)ノーマライゼーション住宅財団

ノーマライ理念に立ち、1989年に設立。福祉住宅の研究と普及に力を注ぎ、「福祉住宅建築助成金事業」を推進する等、世界の福祉住宅の情報を提供しております。



ノーマライゼーションの理念と実践を紹介する「With Life(ウィズライフ)」



1989年、日本で初めて車椅子で暮らせる「ノーマライゼーション生涯福祉モデル住宅」。

土屋グループ沿革・環境認識①

土屋グループの取り組み

年号	土屋グループの動き	社会の動き	行政・業界の動き
1969年 (昭和44年)	6月・土屋商事創業		新都市計画法公布 (1969年)
1970年 (昭和45年)	3月・有限会社丸三土屋商事(土屋住宅流通に商号変更)設立		住宅着工数最高水準を 記録(1973年)
1976年 (昭和51年)	9月・丸三土屋建設設立(土屋ホームに商号変更)設立	第1次オイル ショック(1973年)	国土利用計画法 (1974年)
1982年 (昭和57年)	6月・土屋ホームトピア設立	第2次オイル ショック(1979年)	
1984年 (昭和59年)	2月・建設大臣賞を受賞「全国省エネルギー住宅コンクール(当時 建設省)主催」		
1986年 (昭和61年)	10月・土屋ツーバイホーム設立		
1989年 (平成元年)	10月・ノーマライゼーション住宅財団設立 11月・土屋ホームと土屋住宅流通が合併	消費税3%導入 (1989年)	
1991年 (平成3年)	6月・土屋アーキテクチュアカレッジ開校	バブル日経平均 最高値【38,957円】 (1989年)	
1993年 (平成5年)	5月・日本証券業協会に株式を店頭登録		
1996年 (平成8年)	8月・東証二部、札証に株式上場		

建設大臣賞受賞



ノーマライゼーション生涯福祉モデル住宅

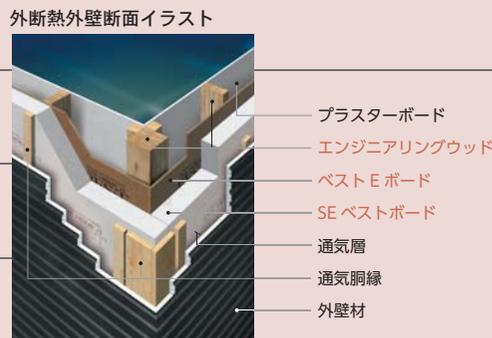


土屋アーキテクチュアカレッジ

土屋グループ沿革・環境認識②

土屋グループの取り組み

年号	土屋グループの動き	社会の動き	行政・業界の動き
1997年 (平成9年)	4月・外断熱 BES-T 構法発売開始	消費税 5% (1997年) 拓銀が破綻 (1997年) リーマンショック (2008年) 消費税 8% (2014年) 消費税 10% (2019年予定)	品確法 (2000年) シックハウス対策 (2003年)
2000年 (平成12年)	10月・アーキテクノ設立		
2003年 (平成15年)	9月・土屋ホーム東北設立		
2008年 (平成20年)	11月・持株会社体制へ 土屋ホールディングス設立		
2012年 (平成24年)	11月・土屋ホームと土屋ツーバイホームが合併		
2014年 (平成26年)	11月・土屋ホームと土屋ホーム東北が合併		
2015年 (平成27年)	11月・土屋ホームとアーキテクノが合併		
2016年 (平成28年)			
2017年 (平成29年)	10月・グループ再編に伴い、土屋ホーム不動産の分社化のお知らせを発表 (※設立は2018年2月1日予定)		
2018年 (平成30年)			
2019年			住宅宿泊事業法 (民泊新法) 施行 (2018年)
2020年			省エネ基準義務化 (2020年)

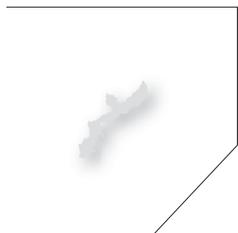


【ネットワーク拠点】 22都道府県 108拠点

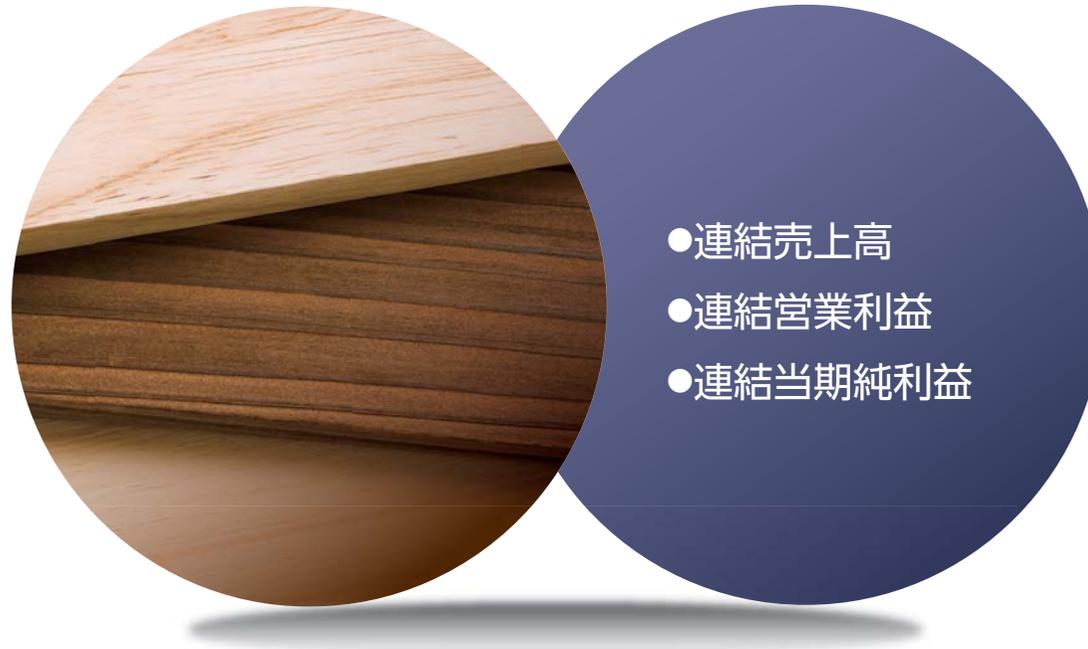
- 北海道エリア..... 51拠点
- 東北エリア..... 25拠点
- 関東・甲信越エリア..... 24拠点
- 東海・関西エリア..... 5拠点
- 九州エリア..... 3拠点



- 株式会社 土屋ホールディングス
- 株式会社 土屋ホーム
- 株式会社 土屋ホームトピア
- 株式会社 土屋ホーム不動産

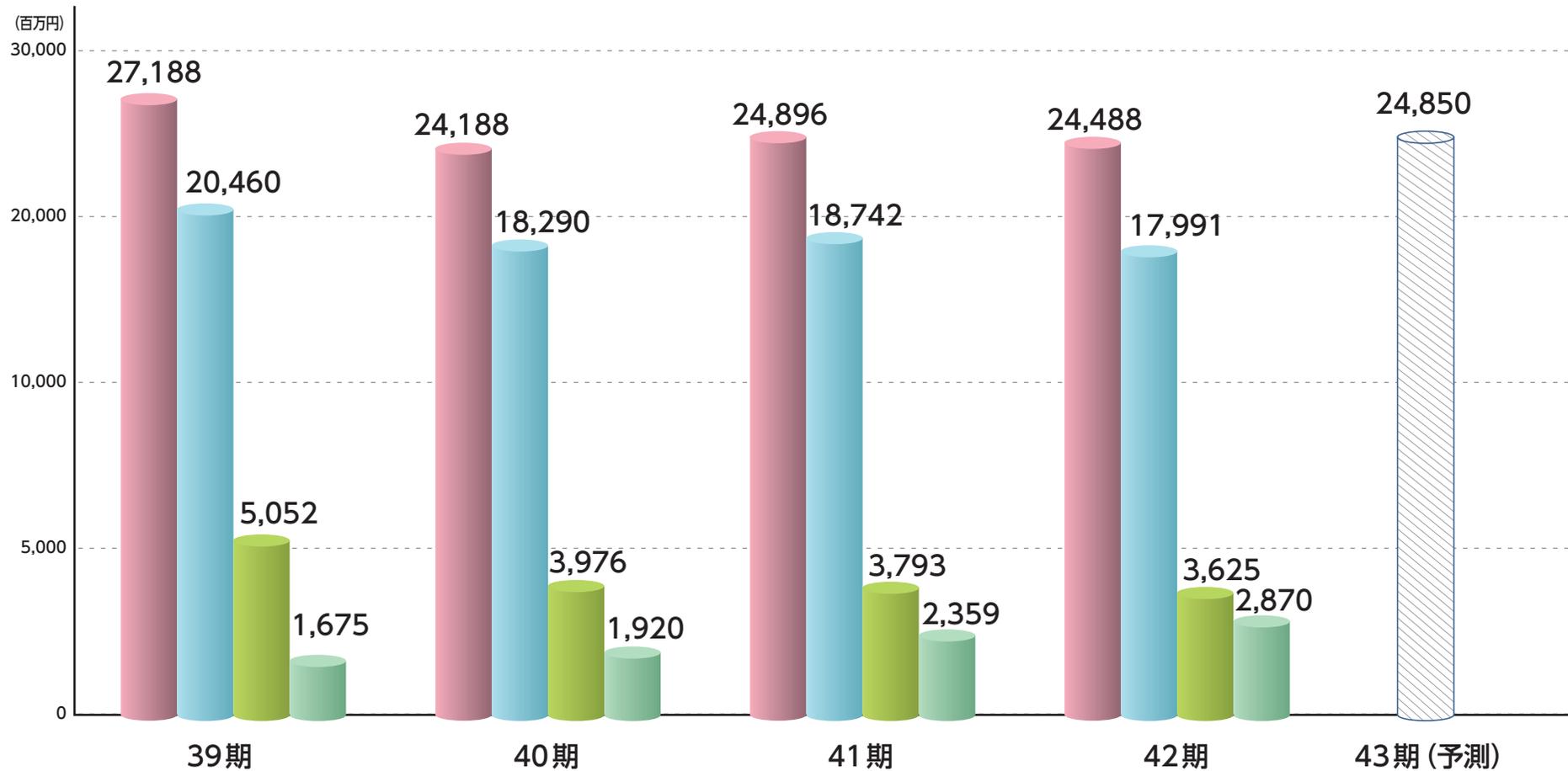


連結業績

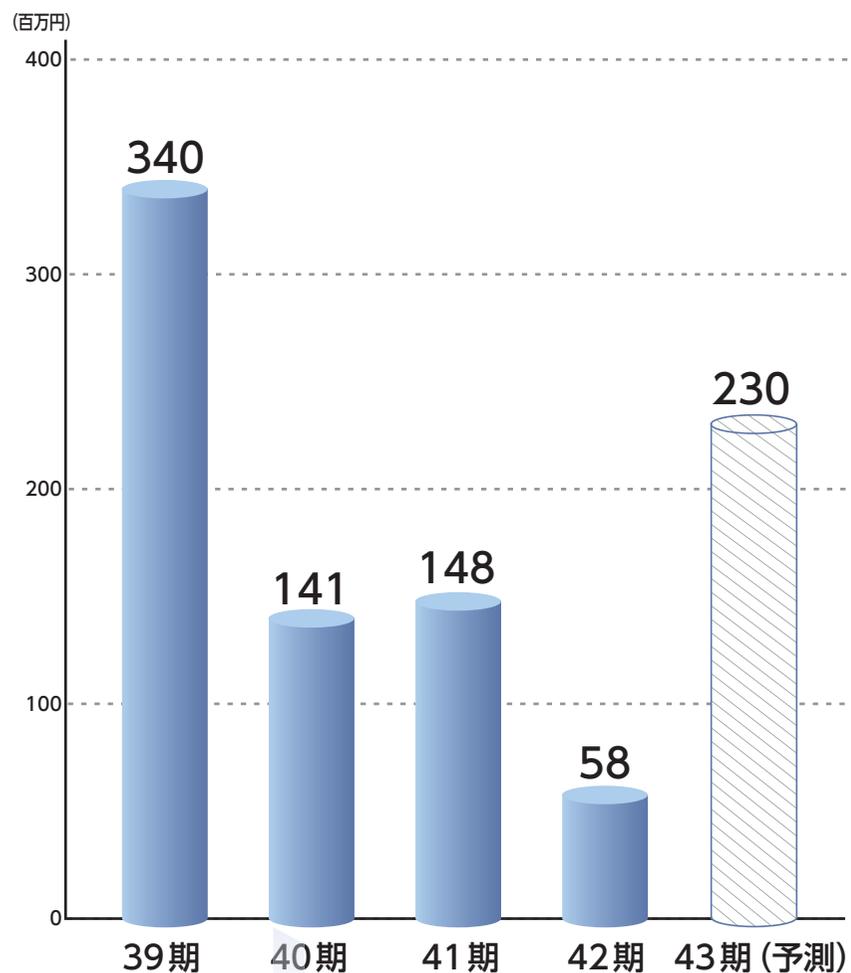


- 連結売上高
- 連結営業利益
- 連結当期純利益

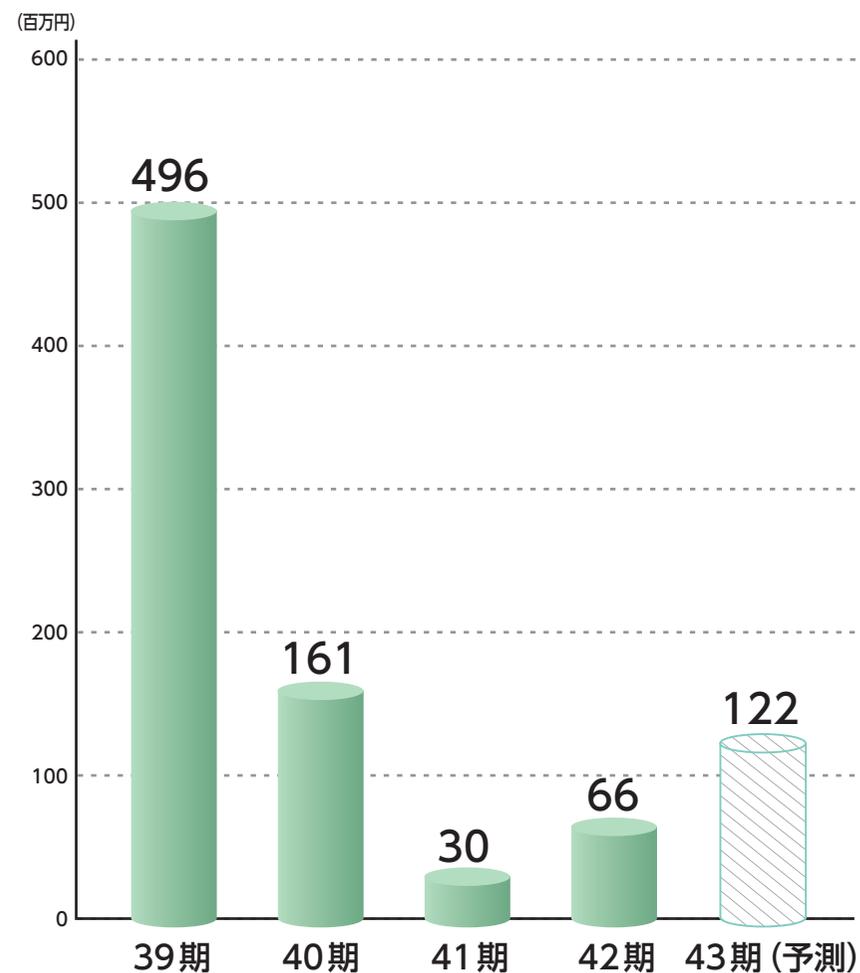
■ 連結売上高
 ■ 合計
 ■ 住宅事業
 ■ リフォーム事業
 ■ 不動産事業
 賃貸事業



■ 連結営業利益



■ 連結当期純利益



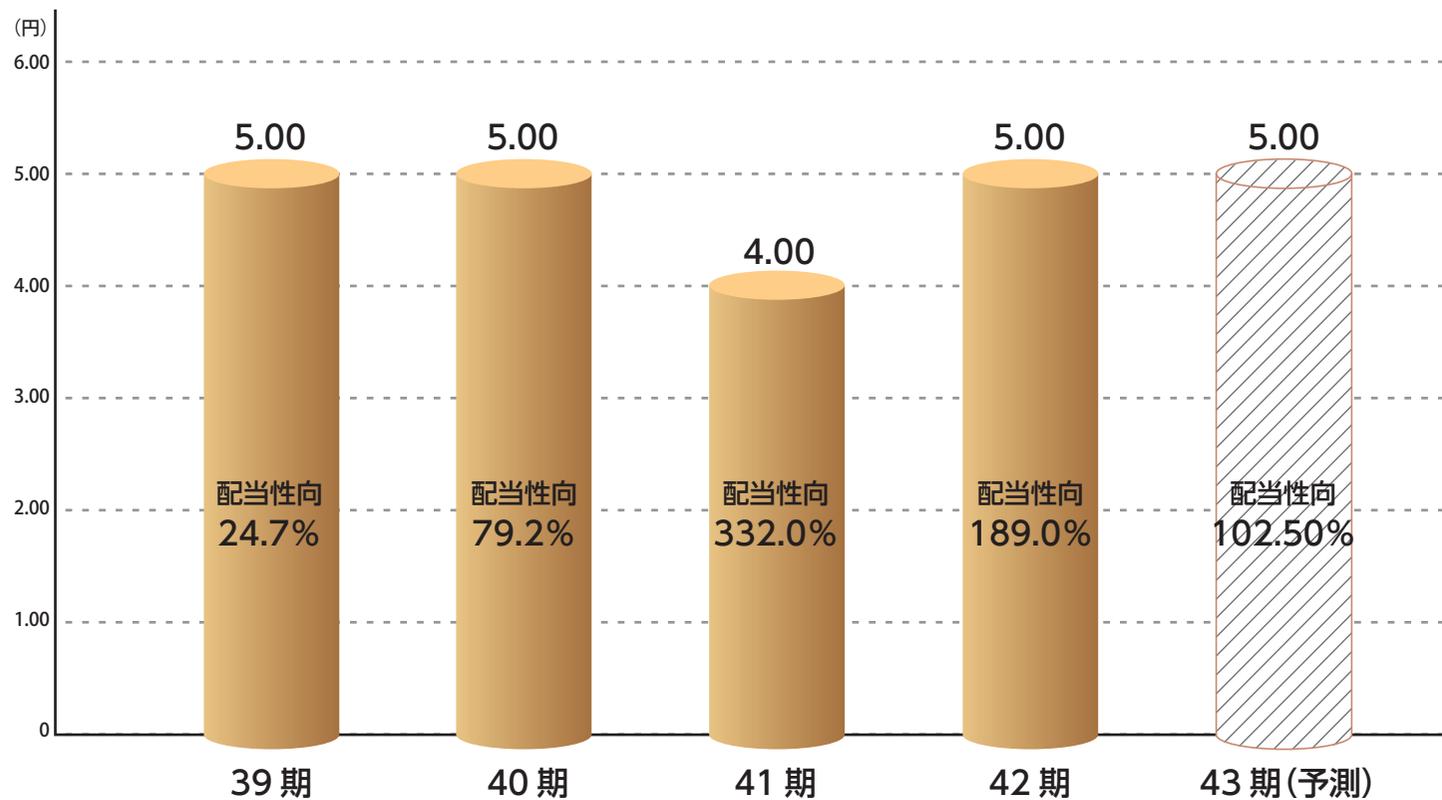
※当期純利益は、親会社株主に帰属する当期純利益を表示しております。

株主還元の姿勢



- 株主還元の姿勢
(配当政策)

■ 配当金・配当性向

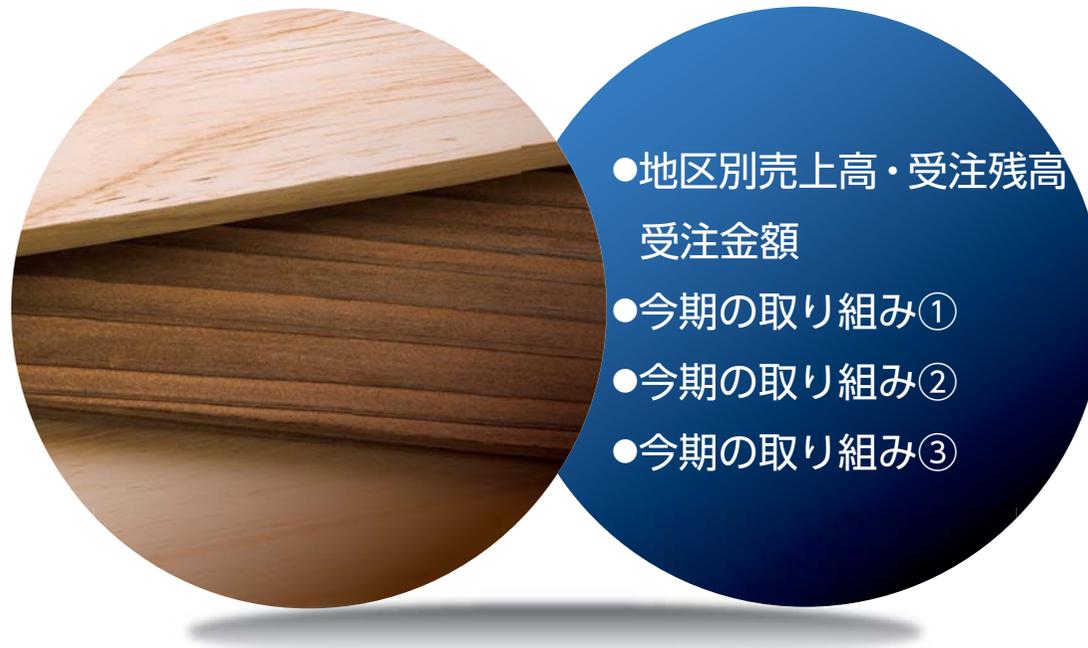


※2016年12月～2017年5月(42期中)まで資本効率を向上させ株主還元に資するため、自己株式の取得を行いました。

取得した株式の総数……521,000株

取得価額の総額……99,984,600円

住宅事業の取り組み

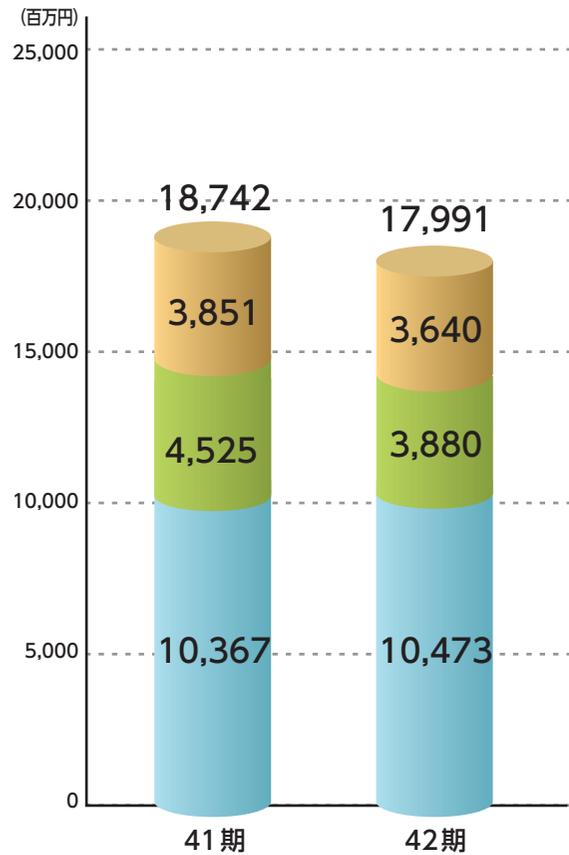


地区別売上高・受注残高・受注金額

住宅事業の取り組み

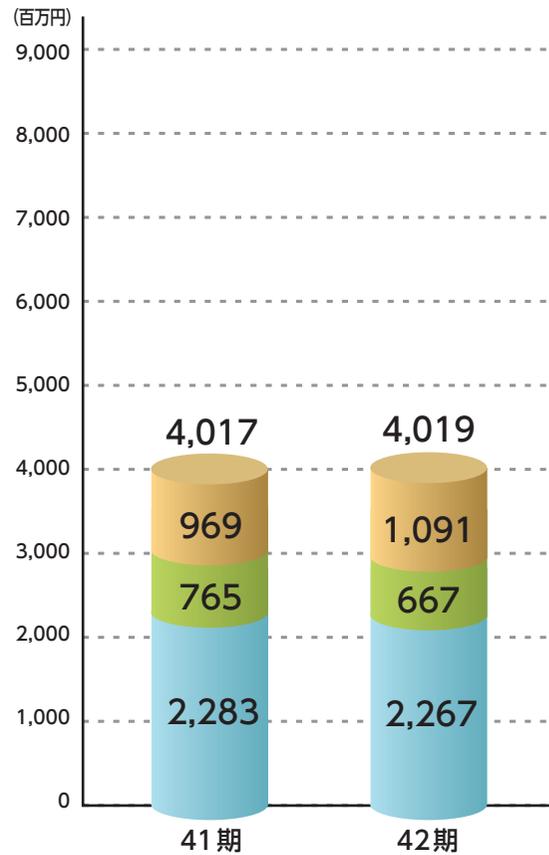
■地区別売上高

■北海道 ■東北 ■関東・東海・関西

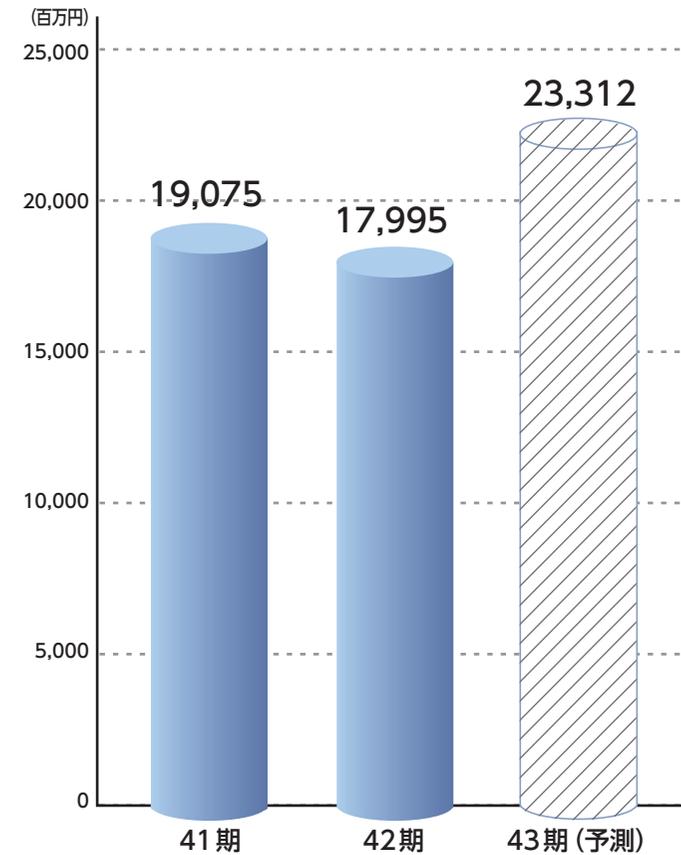


■地区別受注残高

■北海道 ■東北 ■関東・東海・関西

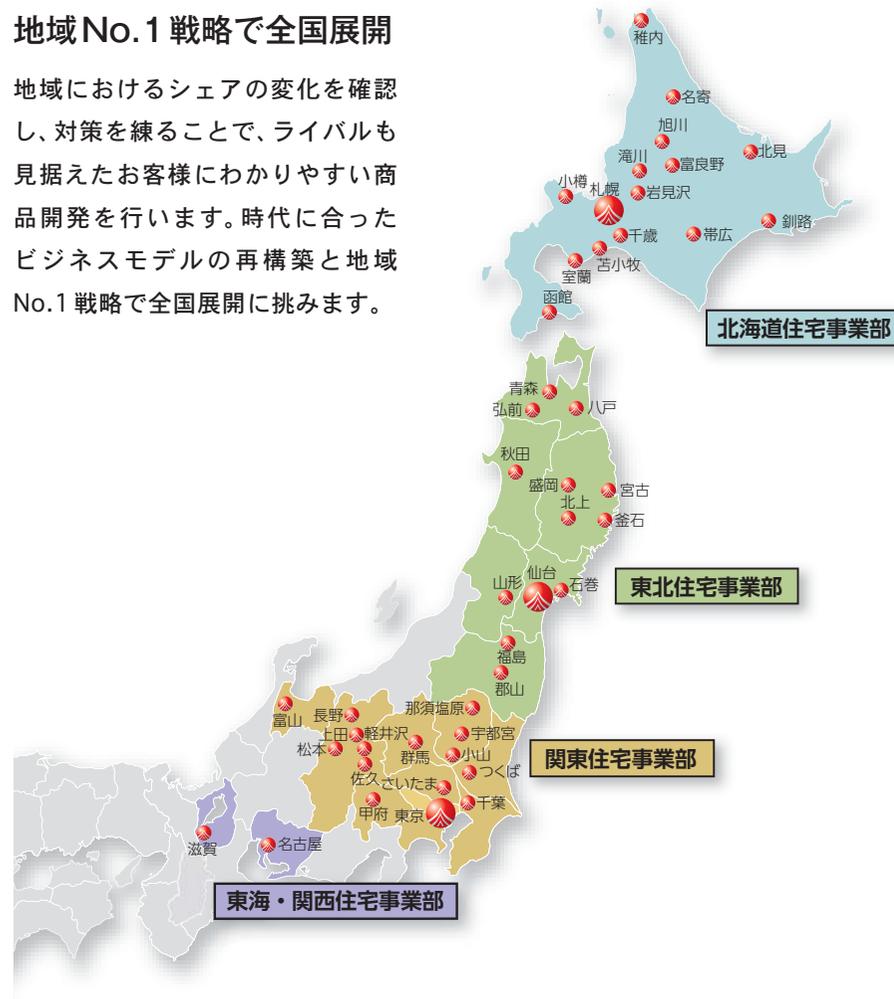


■受注金額



地域 No.1 戦略で全国展開

地域におけるシェアの変化を確認し、対策を練ることで、ライバルも見据えたお客様にわかりやすい商品開発を行います。時代に合ったビジネスモデルの再構築と地域 No.1 戦略で全国展開に挑みます。

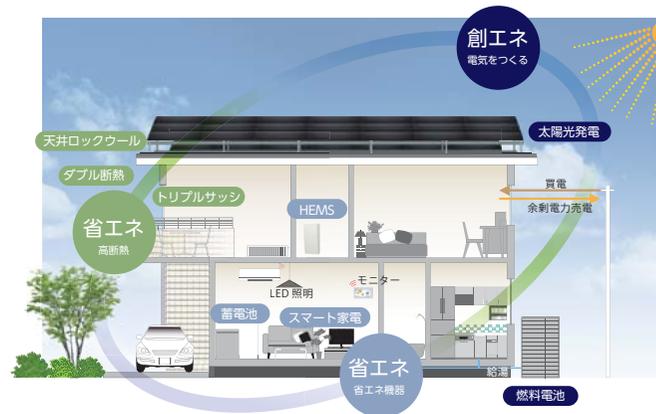


草津公園モデルハウスオープン



2017年8月、滋賀県草津市にモデルハウスがオープン。2階建てを立体的に発想した多重層構造の家ワンモア構造で、収納力が高い上、暮らしの楽しみが大きく広がる住まい。使い方が自在な床下、土間、クロークが暮らしの豊かさを膨らませます。

ZEH対応モデルの販売強化



ネット・ゼロ・エネルギーハウス
TSUCHIYA **ZEH**

高断熱(省エネ)、省エネ機器(削減)、太陽光発電(創エネ)により、家庭で使うエネルギーを収支ゼロに。中でも土屋ZEHの特長は高い断熱性能。「住むだけでエコになる」住まい。2020年の省エネ基準義務化へ向けて販売の強化に取り組みます。



supported by TSUCHIYA GROUP

※リズナスは、リーズナブルとハビネスの両方を意味した造語です。

「価値ある家をお手頃に」をコンセプトに若年層のお客様にご対応。



リズナス

土屋ホームの新ブランド『LIZNAS』は、本当に価値ある家をお手頃な価格でお届けしたいという想いから誕生しました。

外断熱や床下換気など、土屋ホームがこれまでの歩みの中で積み重ねてきた、安心して長持ちする家のノウハウはそのままに、精緻な計算に基づいた設計とデザインで空間のムダをカット。その分、建築費用もコンパクトにしました。少子化、核家族化という時代の流れにマッチした、リーズナブルで高品質な住まいです。

SNS等による販売チャネルの拡大。



2017年秋、土屋ホームスキー部や人気You Tuberを迎えてトークショーや抽選会を行う「土屋グループオータムフェスト」を開催。

大勢の市民や道外から駆け付けたお客様で大いに賑わいました。リズナスはSNSを活用し、イベントやモデルハウス公開など様々な販売促進を行っています。



リズナスの新品「PLEDIY」を発売。



「PLEDIY(プレディ)」は、木の香りが漂う「あらかしの壁」を活かした住まい。木材特有の経年変化をいつくしみ、ナチュラルな家具で装ったり、間柱が露わになっているから、DIYにも気軽に挑戦できます。飾り棚などをあしらって自分らしさを表現するのも素敵。少しずつ手を掛けて、ゆるやかな変化を楽しむ「暮らしのよろこび」をお届けします。



サ高住、保育園、アパート、賃貸(分譲)マンションなど特殊建築事業を拡大。

店舗や公共施設など、一般住宅以外の特殊建築物を取扱う事業部。

これまで、保育園・病院・寺院・アパート・賃貸(分譲)マンション・メガソーラーなど幅広く手掛けており、当社が家づくりで培ってきた省エネ技術を駆使した事業を拡大していきます。

木造大スパン構造店舗



セイコーマート

木造大規模構造高齢者施設



はのん「札幌青葉」(サービス付き高齢者向け住宅)

木造3階建耐火構造学生寮



札幌日大高校 桜花寮



光熱費約60%削減



ZEH基準をクリアしたエコ賃貸住宅の販売を強化。

ZEH基準をクリアする賃貸住宅を開発。暖房費込みの賃料で居住できる新たなビジネスモデルは、特に、積雪寒冷地である北海道において意義が大きく、今後の賃貸住宅における省エネの推進に、大きな貢献が見込まれるものと評価されました。

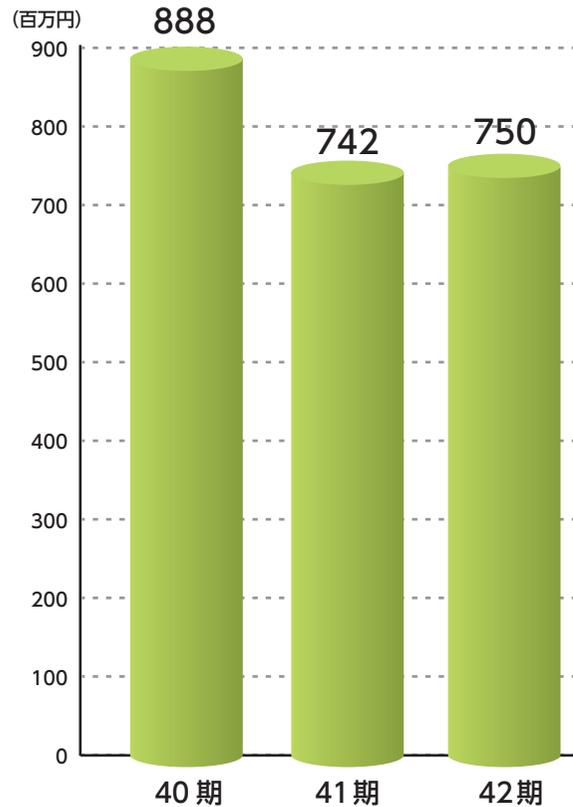
Smart* 平成28年度「北海道省エネルギー・新エネルギー促進大賞
省エネルギー部門大賞 受賞

リフォーム事業の取り組み

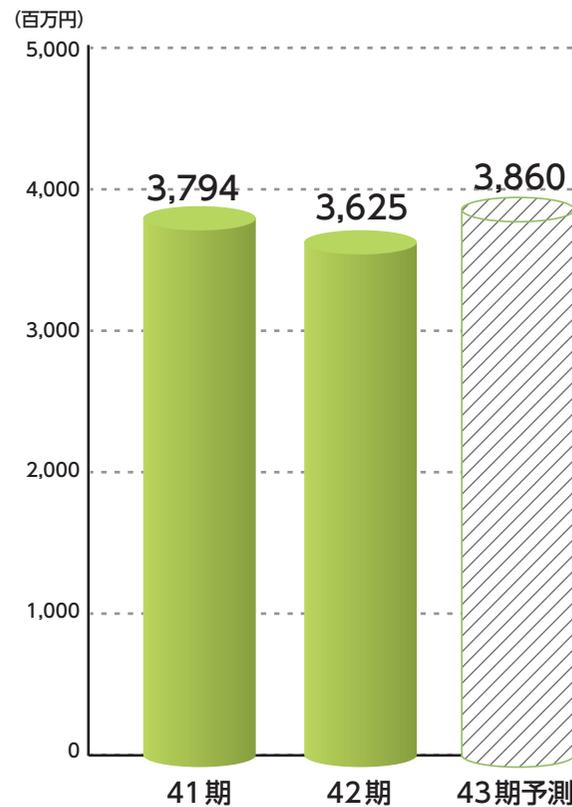


- 受注残高と売上高、
営業利益
- 売上構成
- 今期の取り組み①
- 今期の取り組み②

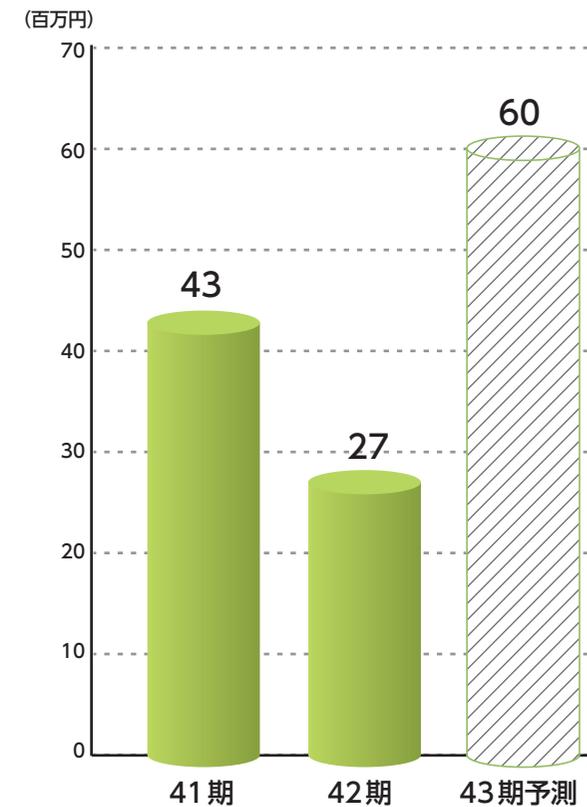
■受注残高



■売上高



■営業利益

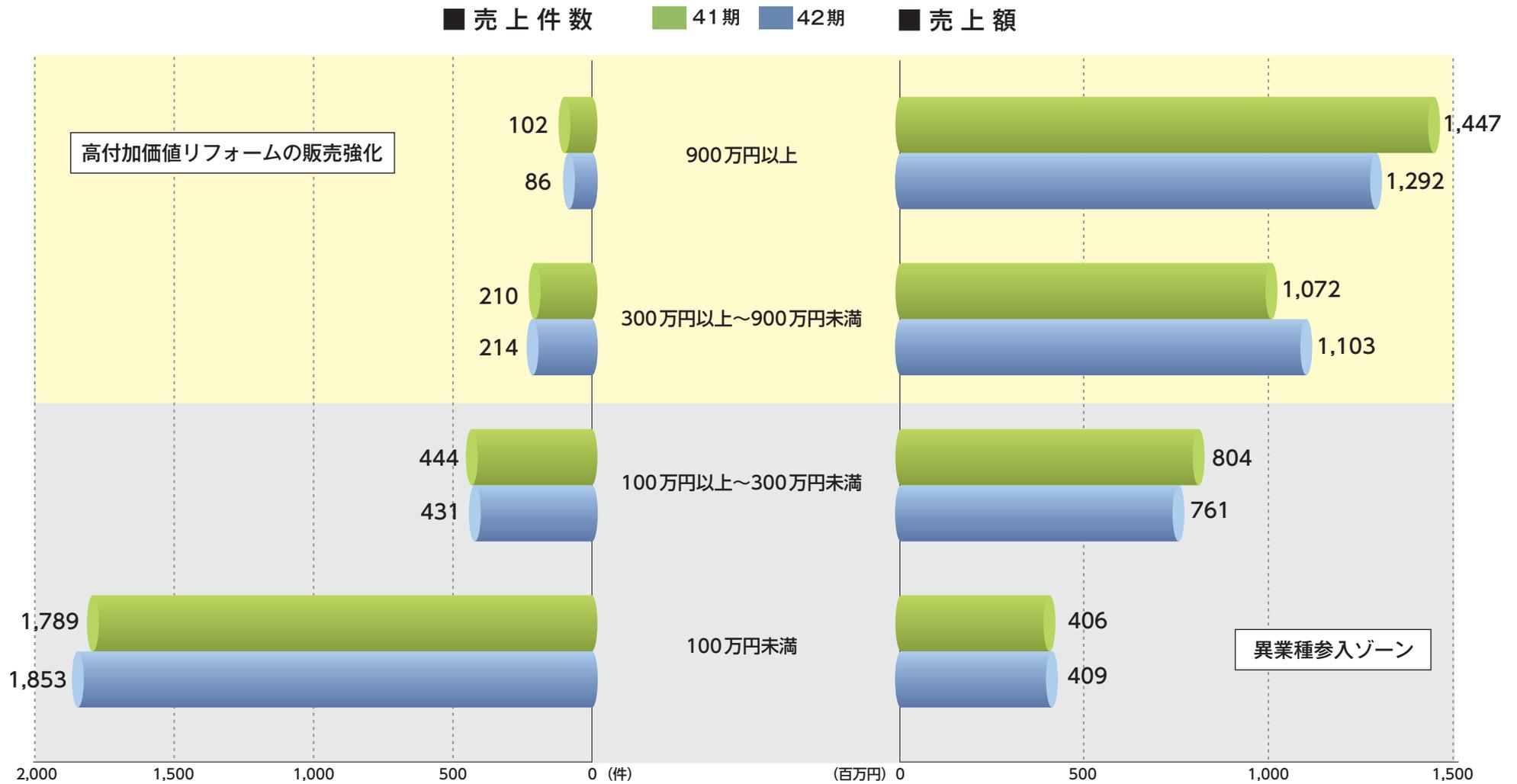


※繰越受注残高の減少及び、第2四半期連結累計期間の受注が遅れました。

※販売費及び一般管理費を抑制したものの、売上高の減少により売上総利益が減少。43期は、売上総利益の改善により増益を見込んでおります。

売上構成

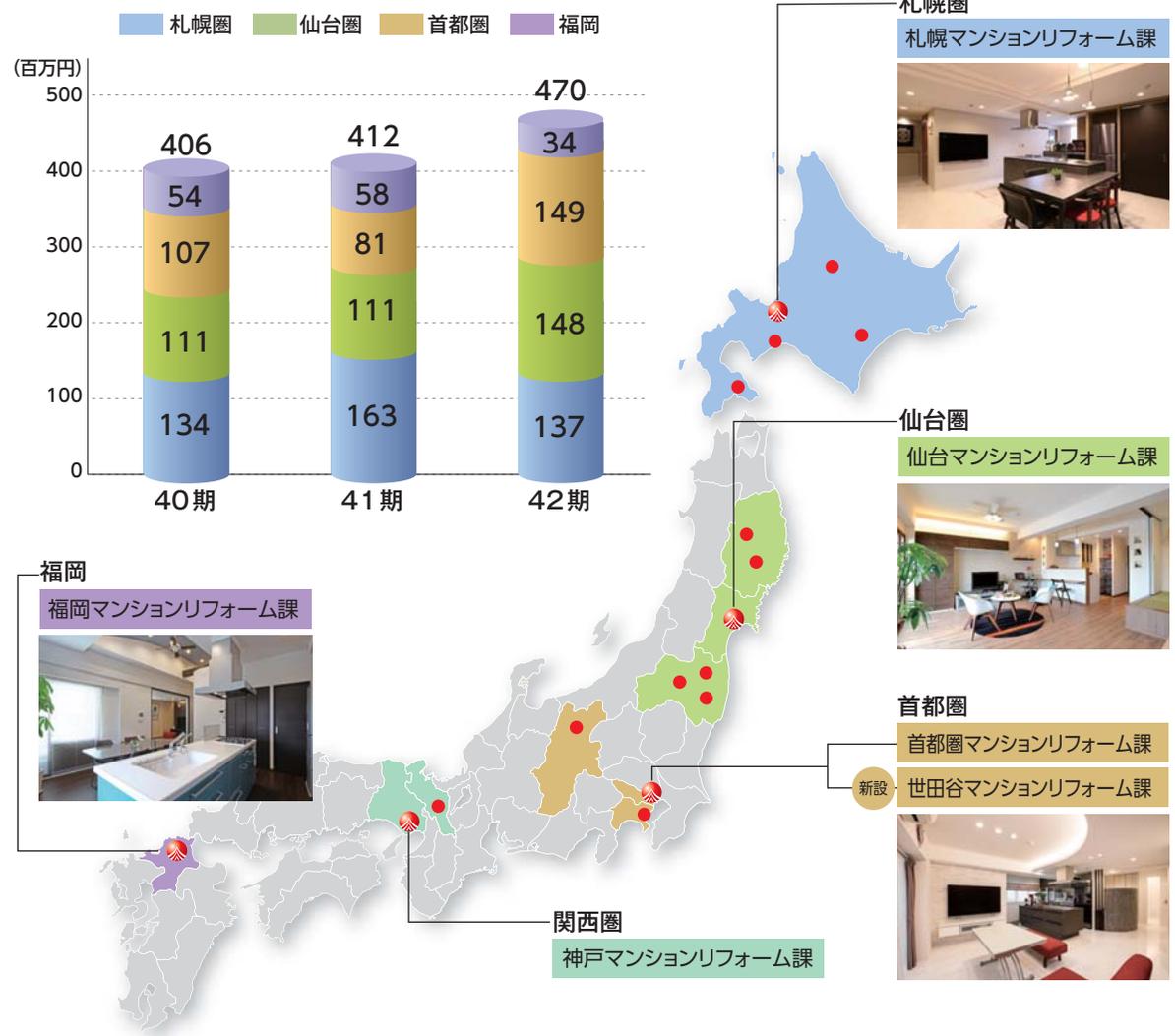
リフォーム事業の取り組み



今期の取り組み①【マンションリフォーム、インターネットからの受注強化】

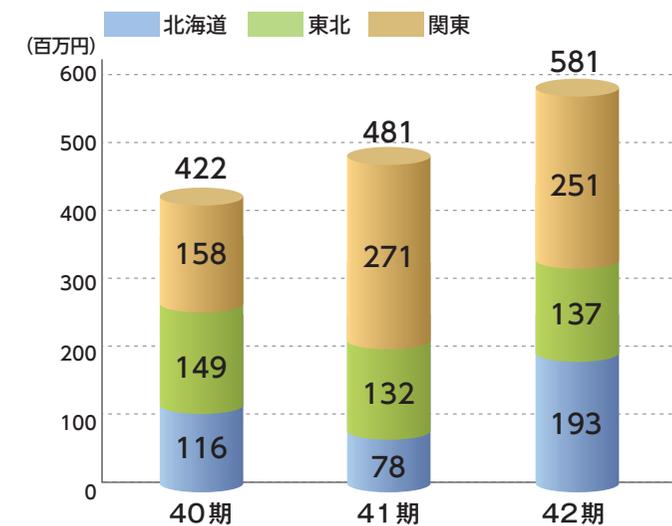
リフォーム事業の取り組み

■マンションリフォーム売上額



各エリアにマンションリフォーム課を設置し、マンションリフォームの強化を図ります。

■マッチングサイトによる受注額

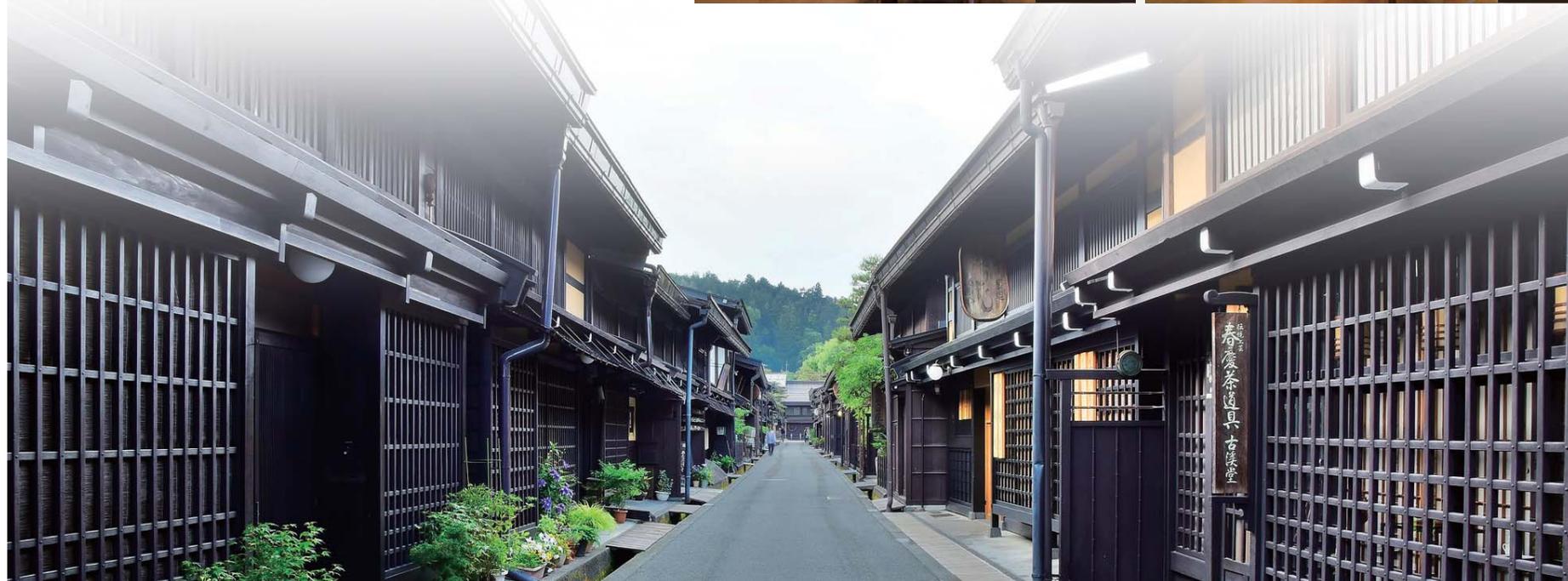


「マッチングサイト」の市場の拡大を見据えホームページを充実させ、インターネットからの受注強化を図ります。

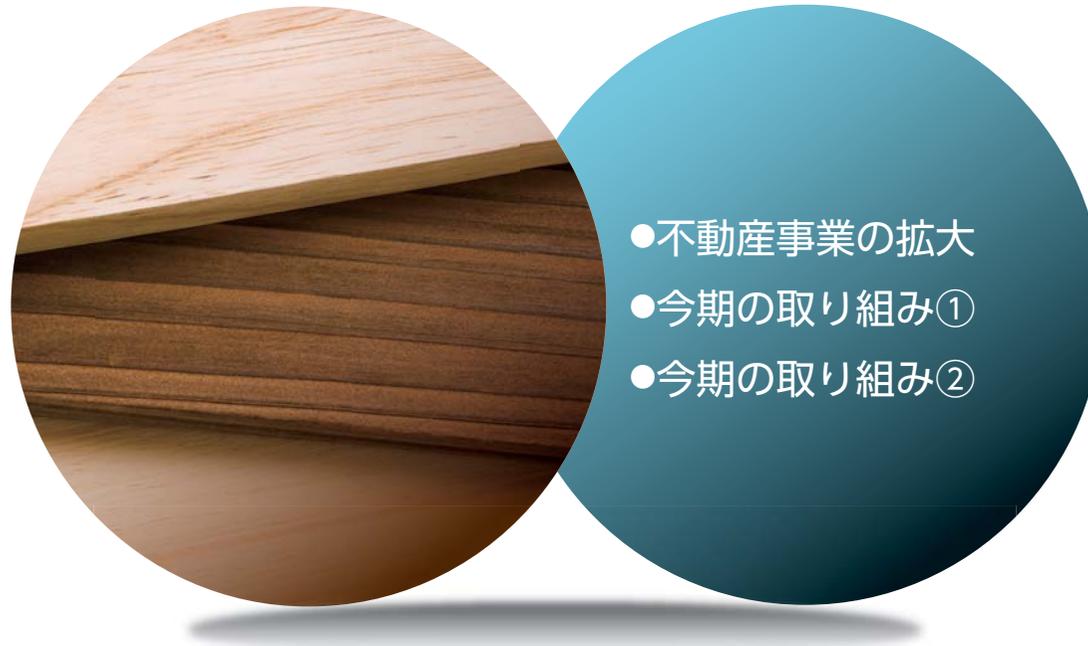
地域再生に取り組む「白川まちづくり会社」へ参画

2017年6月、地域のよさを活かして暮らしを豊かにし、特色のある地域の再生を目的とした「白川まちづくり会社」が設立。土屋グループが参画し、土屋ホームトピアの古民家再生の実績と経験を活かし、まちづくりを推し進めるモデルケースへ向けて「京都支店」を開設いたしました。「白川まちづくり会社」は京都府が認証する「京都地域商業再生機構(CMO) 認証制度」第1号となりました。

歴史ある住まいを明日へつなぐ再生リフォーム



不動産事業の取り組み



不動産事業の拡大

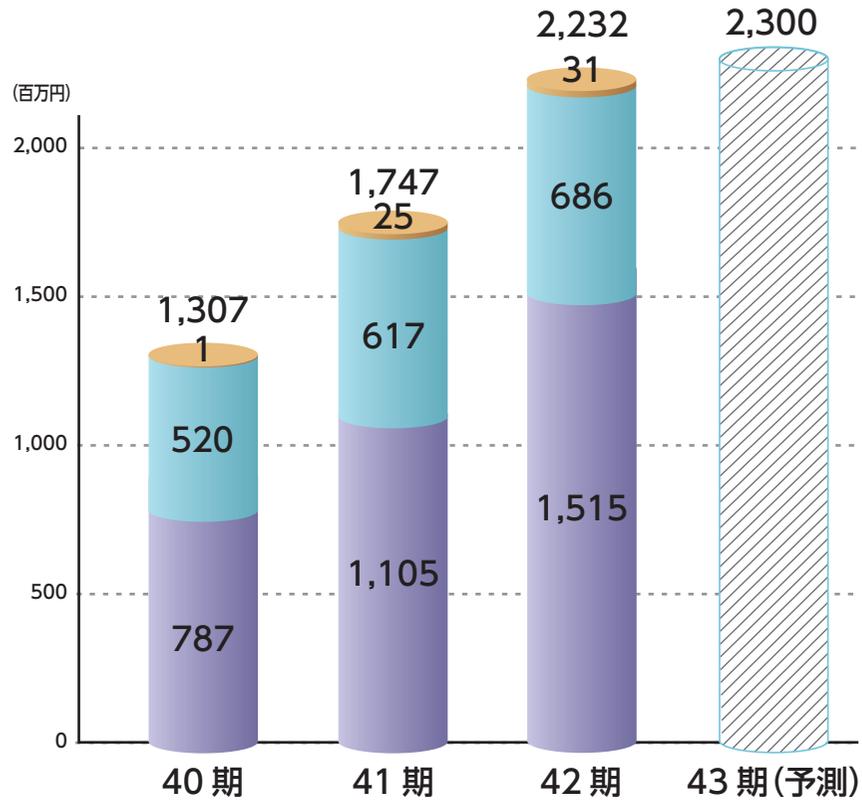
不動産事業の取り組み

■ 取扱高



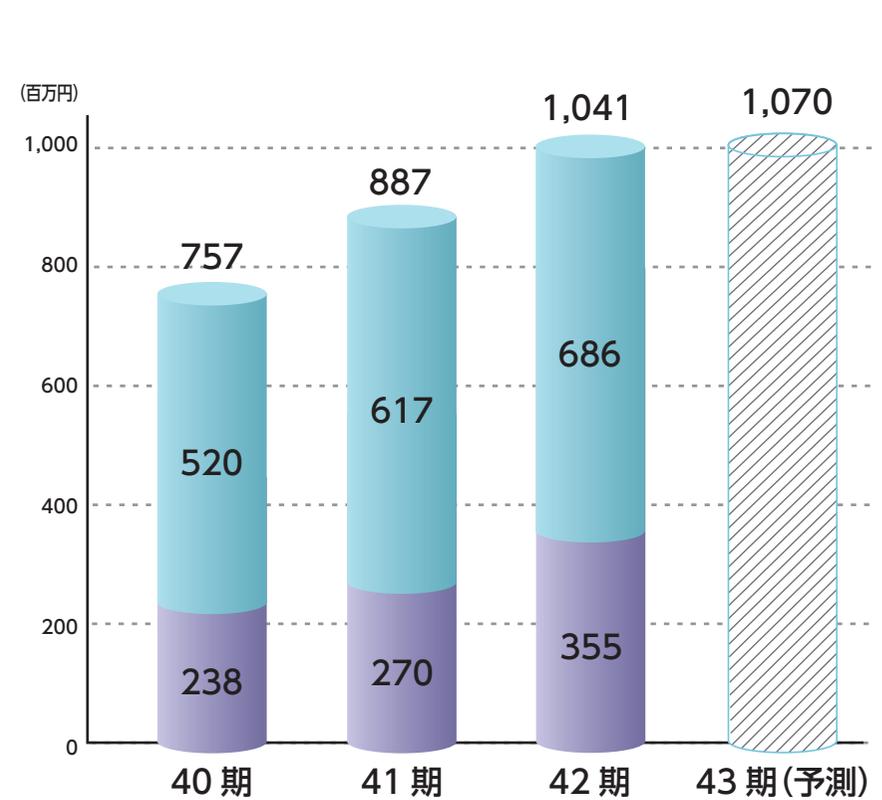
■ 売上高

■ 不動産販売 ■ 仲介手数料 ■ その他



■ 売上総利益

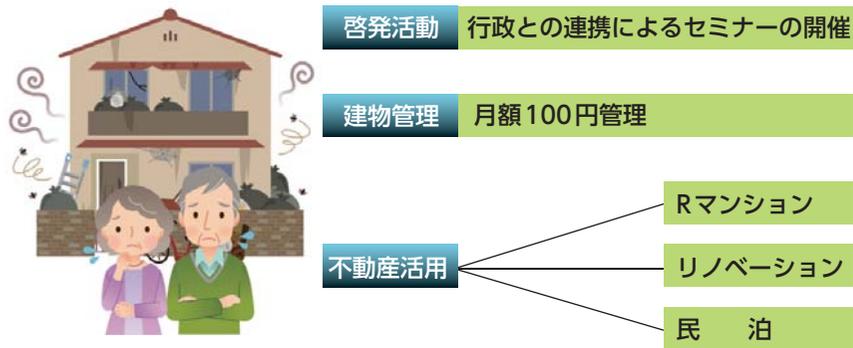
■ 不動産販売 ■ 仲介手数料



環境変化に対応する主な取り組み

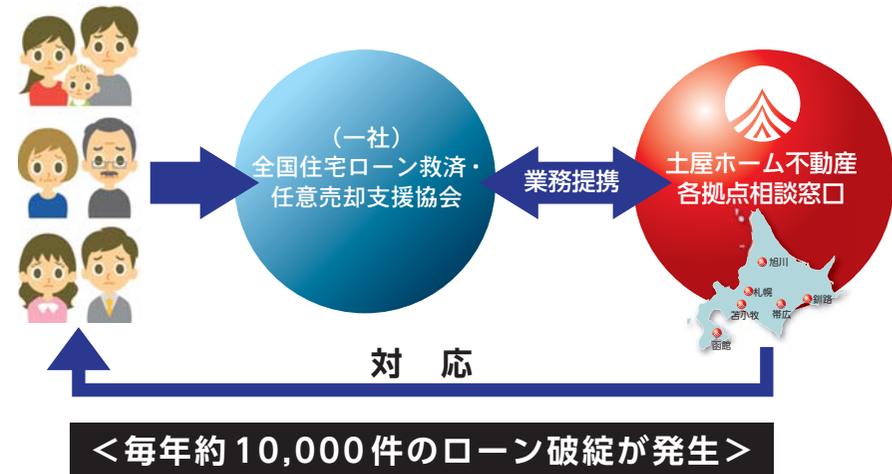
空き家問題への取り組み

2016年「空き家対策特別措置法」が施行されましたが、いまだ増加の傾向にあります。そこでNPO法人空家・空地管理センターと業務提携し、行政との啓発活動連携を促進。「月額100円管理」や、相続トラブルや税金問題、空き家の活用に関するご相談も受け付けております。

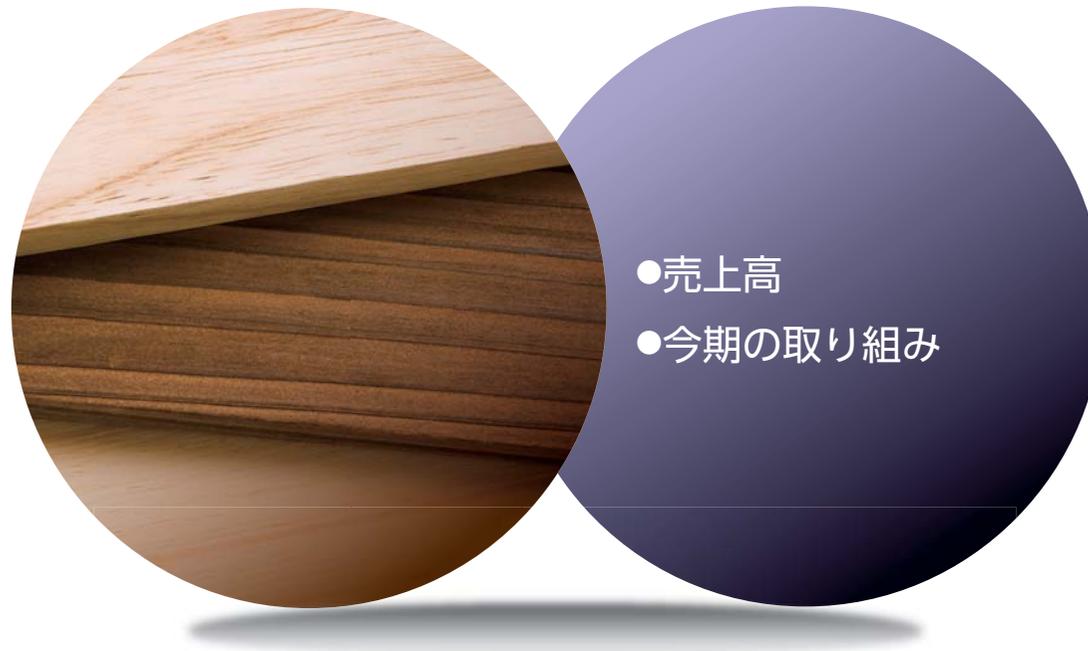


任意売却の相談窓口設置

任意売却とは住宅ローン支払い困難者の救済手段です。住宅ローン破綻の増加に伴い、(一社)全国住宅ローン救済・任意売却支援協会との業務提携による相談窓口を設置しました。住宅ローンでお悩みの方へ、専門家の迅速対応で一日も早い解決のお手伝いを行っています。



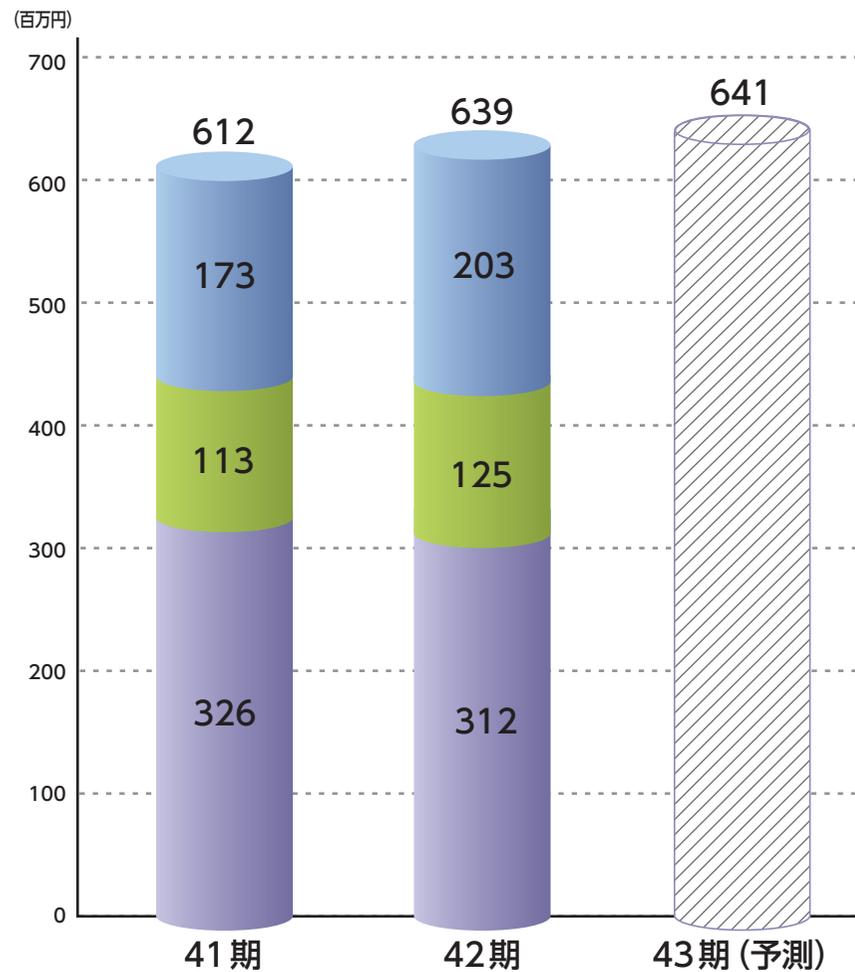
賃貸事業の取り組み



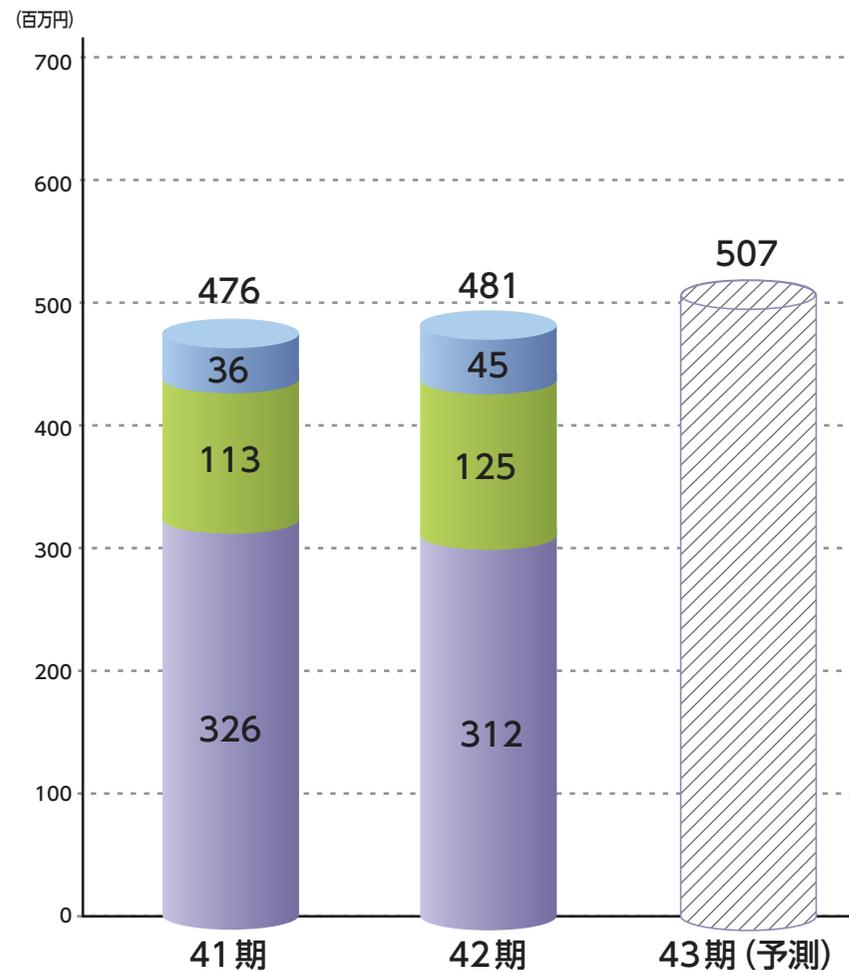
売上高

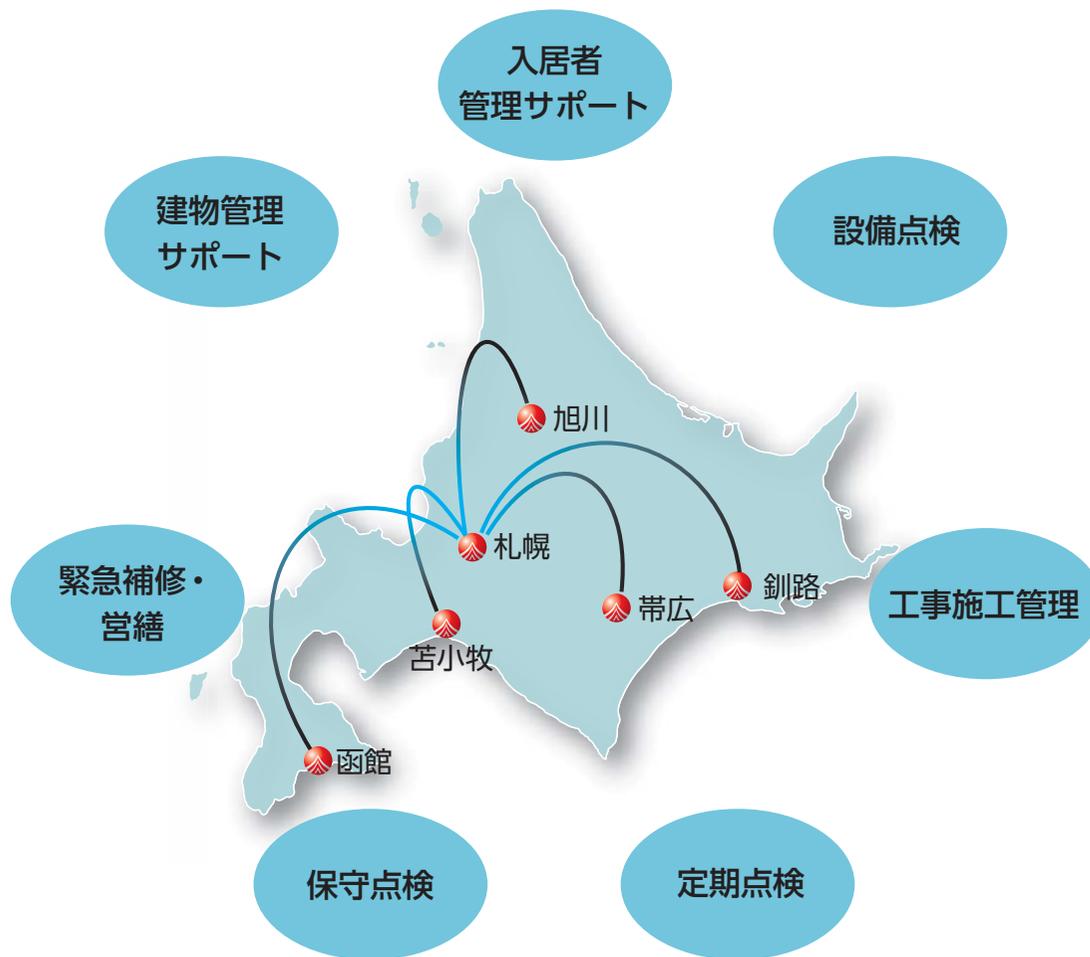
賃貸事業の取り組み

■ 売上高 ■ 賃貸料収入 ■ 管理受託手数料 ■ 営繕工事



■ 売上総利益 ■ 賃貸料収入 ■ 管理受託手数料 ■ 営繕工事





投資物件取引強化による オーナー様の資産形成と保全のお手伝い

投資物件確保の強化を図るため、北海道内の不動産支店に賃貸管理機能を追加し、アパート管理戸数拡大とともに優良な管理を提供します。

※賃貸住宅管理業 国土交通大臣(2)第569号
また、オーナー様の売買による資産形成にも力を入れています。

オーナー様向け不動産セミナーを開催

アパート経営における不安やリスクを解消するためのセミナーを各地で開催。「現役大家が語る満室経営術」や、「これだけは知っておきたいアパート経営に潜むリスク管理」などをテーマに、プロがわかりやすく講演。終了後には個別相談会を行い、親身にご相談に応じています。



民泊事業への対応準備

住宅宿泊事業法に合わせ、管理物件の空室活用システムの構築を進めています。

土屋グループ 経営ビジョン

「心地よい住まい、心豊かな人生」

住まいは、幸せな暮らしのベースであり、心豊かな人生を育む一番大切な場所です。

物質的にゆたかなだけでなく、精神的にも健康的にも
真の「豊かさ」を追求することが当社グループの企業使命感です。

お客様一人ひとりとの心のつながりを大切にし、
生涯のパートナーとして成長し続ける企業を目指します。





www.tsuchiya.co.jp

〒060-0809 札幌市北区北9条西3丁目7番地
TEL.011-717-5556 FAX.011-736-5552

この資料に関するお問い合わせ **総合企画部** E-mail:tsuchi-0150@tsuchiya.co.jp

※将来予測に関する記述につきましては、目標や予測に基づいており、確約や保証を与えるものではありません。