



—

# LibWork

---

## 2022年6月期通期 決算説明資料

2022年 8月12日

福岡証券取引所Q-Board／東京証券取引所グロース

証券コード 1431

# MISSION

サステナブル&テクノロジーで  
住まいにイノベーションを起こす

# V I S I O N

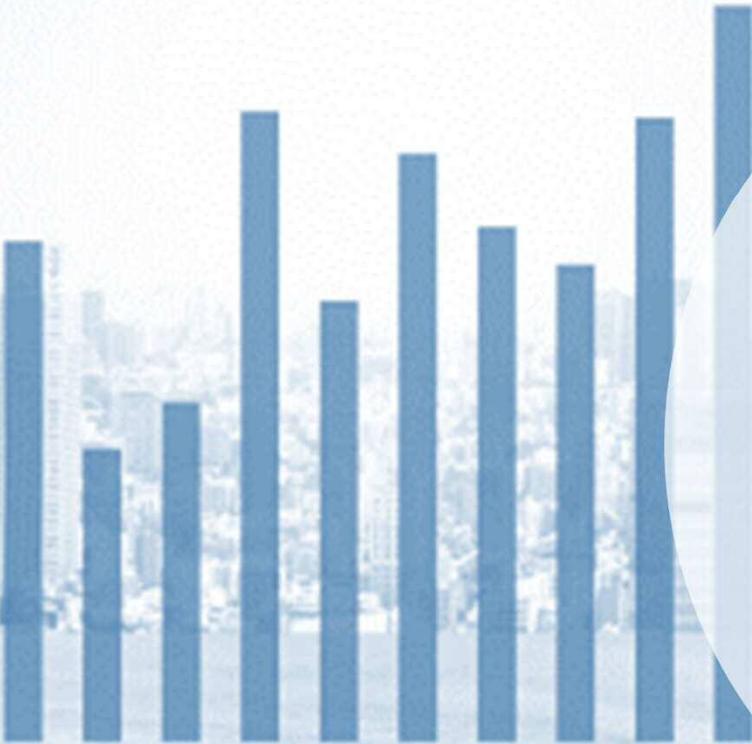
戸建てプラットフォームへ

# SLOGAN

暮らしを変える、世界を変える、未来をつくる

# 決算説明資料

01	財務情報	P.06
02	事業報告	P.15
03	当社のビジネスモデル	P.22
04	成長戦略	P.29
05	中期経営計画「NEXT STAGE 2023」	P.35
06	ESGへの取り組み	P.37
07	今後のビジョン	P.40
08	Appendix（補足資料）	P.44



# 財務情報

---

# 決算ハイライト

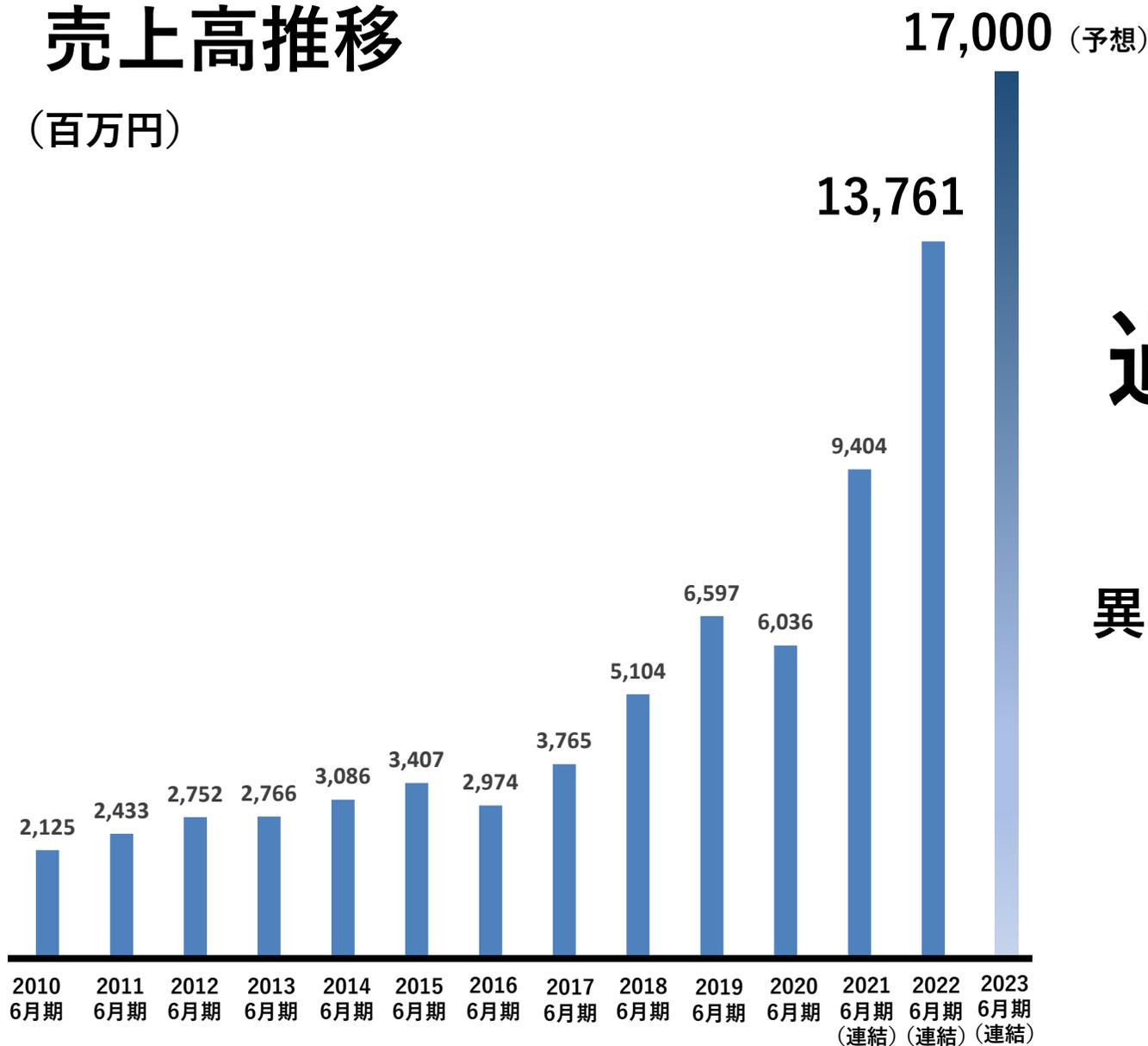
	2021年6月期 (連結)	2022年6月期 (連結)	前年同期比	
			増減額	増減率
売上高	9,404百万円	13,761百万円	4,357百万円	+46.3%
営業利益	486百万円	666百万円	180百万円	+36.9%
経常利益	582百万円	706百万円	124百万円	+21.2%
純利益	336百万円	444百万円	108百万円	+31.9%

# 2023年6月期 連結業績予想

	2022年6月期 (連結実績)	2023年6月期 (連結予想)	増減額 (連結予想)	増減率 (連結予想)
売上高	13,761百万円	17,000百万円	+3,239百万円	+23.5%
営業利益	666百万円	900百万円	+234百万円	+35.0%
経常利益	706百万円	920百万円	+214百万円	+30.2%
純利益	444百万円	570百万円	+126百万円	+28.2%

# 売上高推移

(百万円)



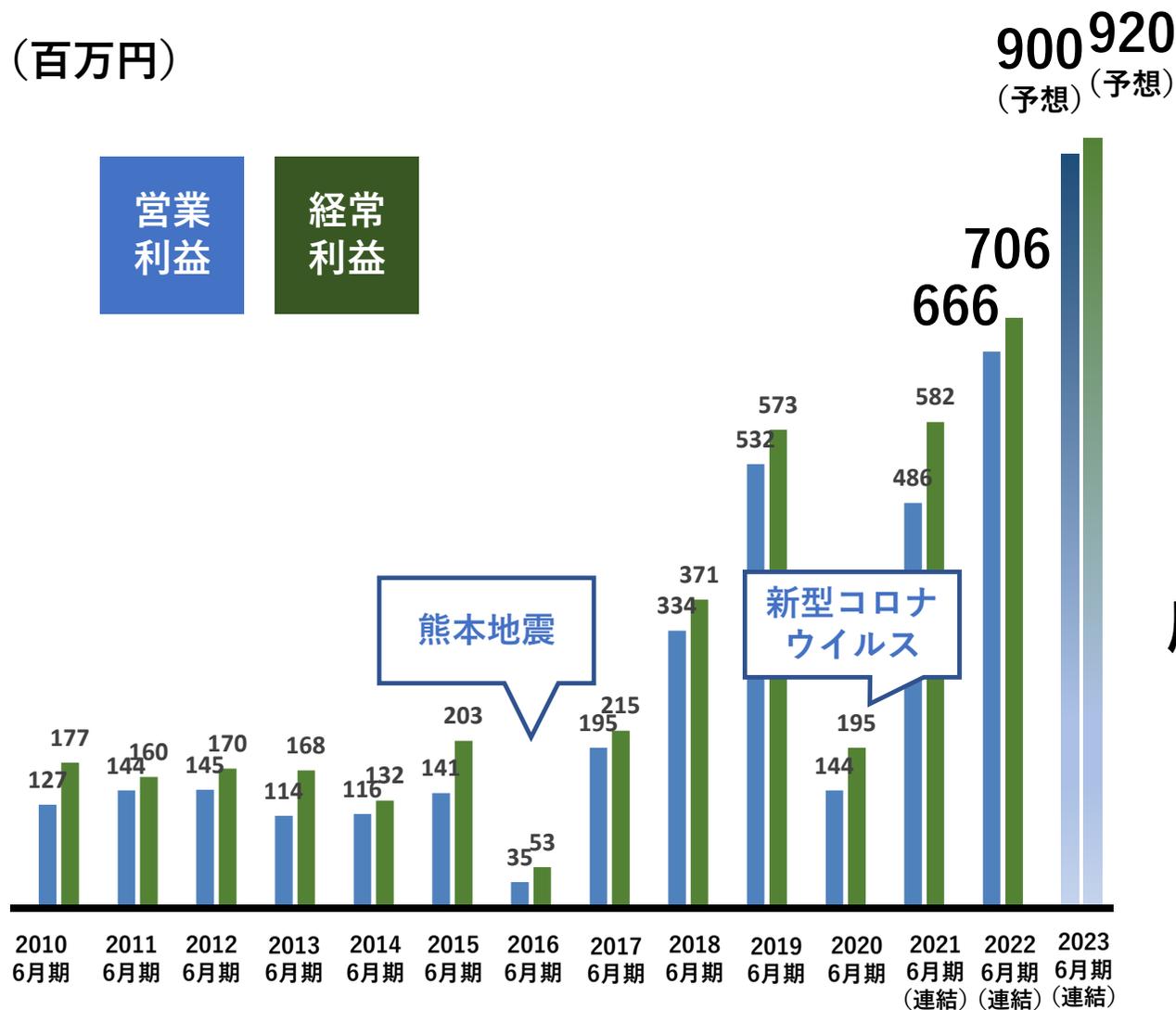
## 2年連続増収 過去最高を達成

デジタルマーケ好調のほか  
異業種コラボがドライブをかけ  
集客と受注好調

2023年6月期は  
中期計画を上回る  
過去最高の売上高を予想

# 営業利益・経常利益推移

(百万円)



## 業績拡大 営利37%成長

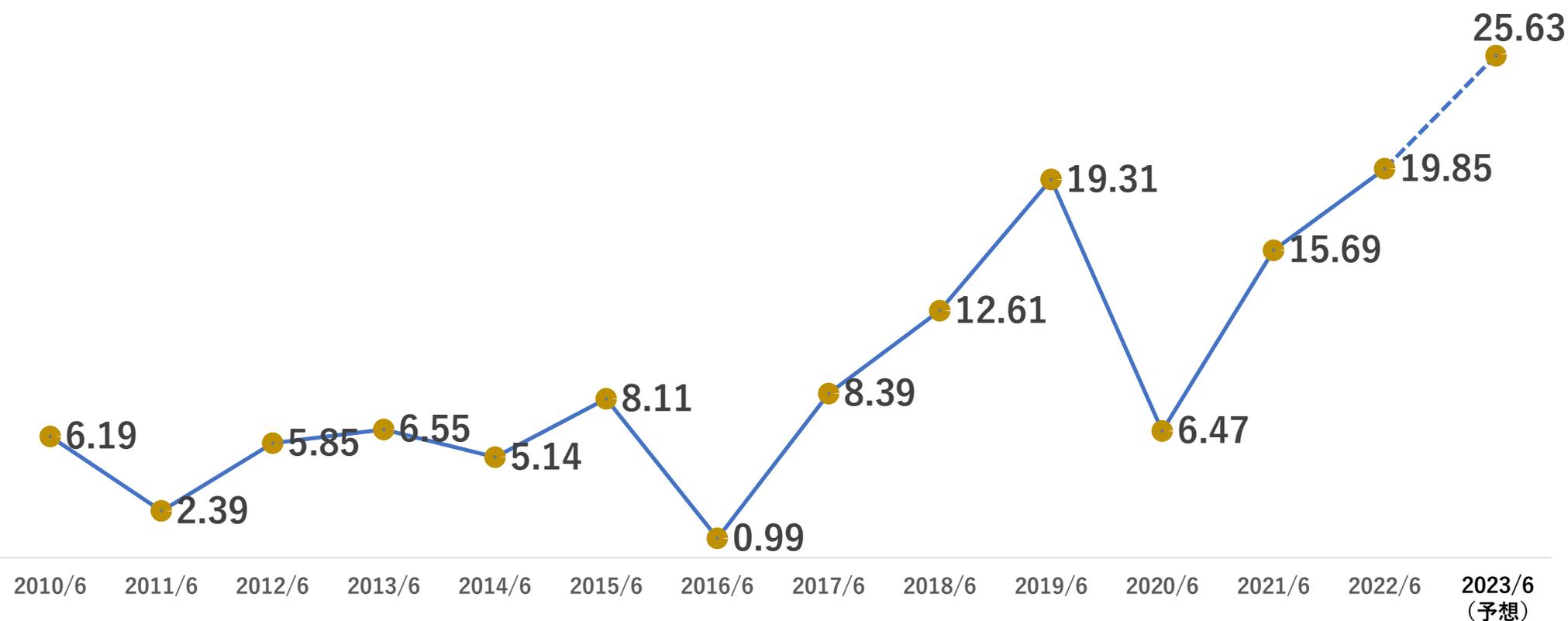
販売拡大への攻めの投資と  
原材料の高騰の中で着実な成長

2023年6月期の経常利益も  
3割増の過去最高益を予想

# EPS推移

(円)

1株当たり当期純利益(EPS)

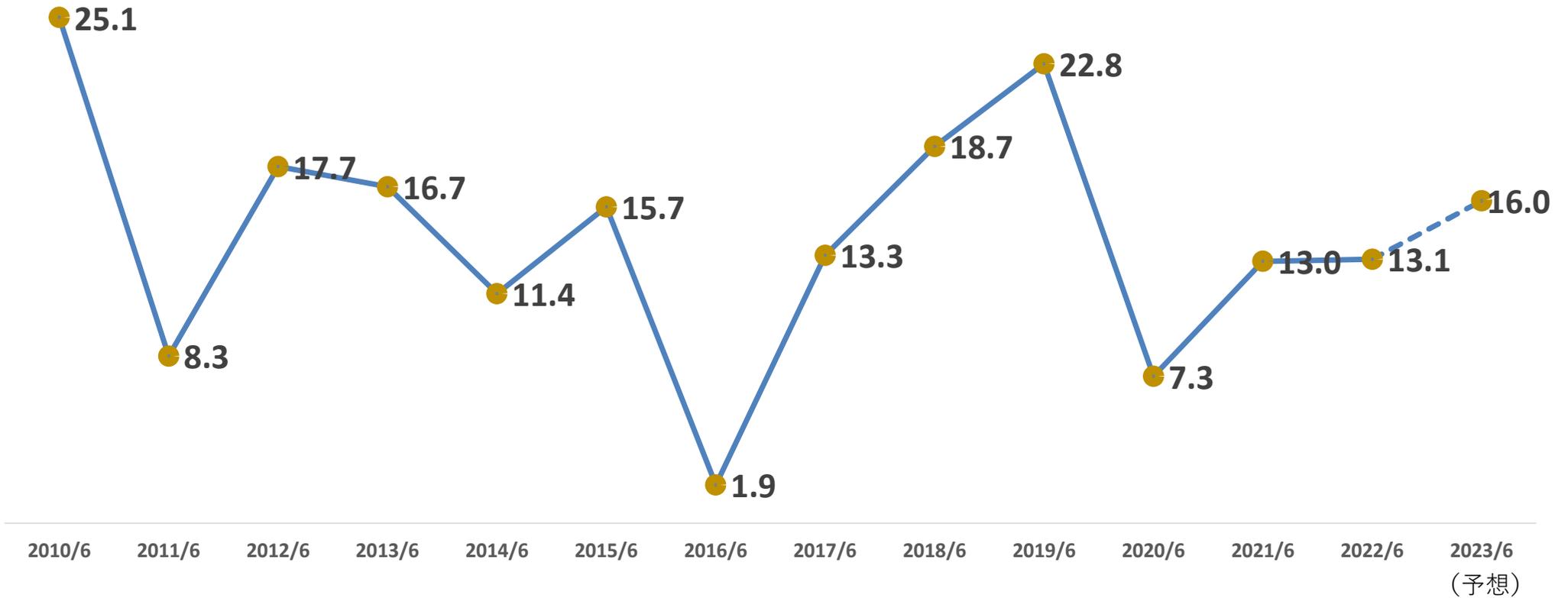


※2021年6月期までに実施した株式分割が、2010年6月期の期首に行われたと仮定し、1株当たり当期純利益を算定している。

# ROE推移

(%)

自己資本利益率(ROE)



# 配当予想

	2017/6月期	2018/6月期	2019/6月期	2020/6月期	2021/6月期	2022/6月期	2023/6月期 (予想)
第1四半期末	—	—	5.5円	9円	4.50円	1.4円	1.6円
第2四半期末	—	15円	6円	9円	2.25円	1.4円	1.6円
第3四半期末	—	—	6円	4.5円	2.25円	1.5円	1.6円
期 末	20円	10円	7.5円	4.5円	1.20円	1.5円	1.6円
合 計	20円	—	25円	—	—	5.8円	6.4円
配当性向	14.9%	17.4%	16.2%	69.6%	29.2%	29.2%	25.2%
(実質) 1株単位の年間配当	1.25円	2.1875円	3.125円	4.5円	4.575円	5.8円	6.4円

当社は2020年1月1日付で普通株式1株につき2株の株式分割を実施し、2020年6月期の3Q末及び期末の1株当たり配当金は、当該株式分割の影響を考慮した金額を記載し、年間配当金合計は「—」とした。さらに当社は2020年10月1日付及び2021年4月1日付で普通株式1株につき2株の株式分割を実施し、2021年6月期の2Q末及び3Q末、年度末の1株当たり配当金は当該株式分割の影響を考慮した金額。年間配当金合計は「—」とした。

# 株主優待

2022年6月末の株主名簿に100株以上お持ちの株主様には、通常優待としてクオカード1,000円分を進呈。  
さらに、1000株以上お持ちの株主様には、プレミアム優待倶楽部で利用可能な**ポイント（1ポイント＝1円相当）**を四半期毎に贈呈。

100株以上

通常優待クオカード 1,000円分

プレミアム優待倶楽部ポイント（四半期末日ごとに付与）

1,000～  
1,999株

優待ポイント 5,000ポイント

2,000～  
4,999株

優待ポイント 12,000ポイント

5,000株  
以上

優待ポイント 35,000ポイント

Premium  
プレミアム優待倶楽部

※ポイントで交換できる商品例

15,000 ポイント		30,000 ポイント		
 【ワイン】 ボルドー 赤ワインセット 750ml×4本	 魚沼産コシヒカリ 5kg×3袋	 <海産> 北海道産 あわびのやわらか煮 70g(殻付重量)×6個	 近江牛 肩ロース焼き用 600g 賞味期限:出荷日より冷凍25日	 北方四島沖 スズはふんにうに 蒸し雲丹缶詰 95g×4缶
20,000 ポイント		25,000 ポイント		
 <ビタクラフト> ミニパン3点セット 兼用蓋1枚付き 容量:大2.1L、中1.5L、小0.8L	 神戸ビーフ 肩ロース焼肉用 700g 賞味期限:出荷日より冷凍30日	 かに海鮮鍋 5～6人前相当 賞味期限:出荷日より冷凍25日	 長崎県五島列島産 伊勢海老味噌漬・ 釣クエ味噌漬セット 計900g 賞味期限:出荷日より冷凍30日	 米沢牛 リブローススライス 1,000g 賞味期限:出荷日より冷凍30日

# 事業報告

---

# デジタルマーケティング推進

デジタルマーケティング集客は、中期経営計画で定めた目標の前年比150%を上回り、170%と好調。建売プラットフォーム「e建売net」、電子カタログサイト「eマイホームnet」や、検討初期のお客様向けに住宅の専門家が回答するWebメディア「リブタイムズ（旧：家づくりオンライン）」など複数のサイトを立ち上げ。

## ● デジタルマーケティング集客数



土地探し[e土地net]

デザイン [e注文住宅net]

平屋[e平屋net]

カテゴリ サイト

建築家マッチング [e建築士net]

建売 [e建売net]

電子カタログ[eマイホームnet]

住宅の専門家によるQ&A  
リブタイムズ

# サブスク新規事業「My Home Robo」の開始 LibWork 17

全国の工務店向けサブスクリプション型の新規事業を開始。AIによる新築住宅プラン検索システム「マイホームロボ」を開設。今後は全国のプランをGoogle化（=集約）していき、オンリーワンのサービスへ。



## (主な機能)

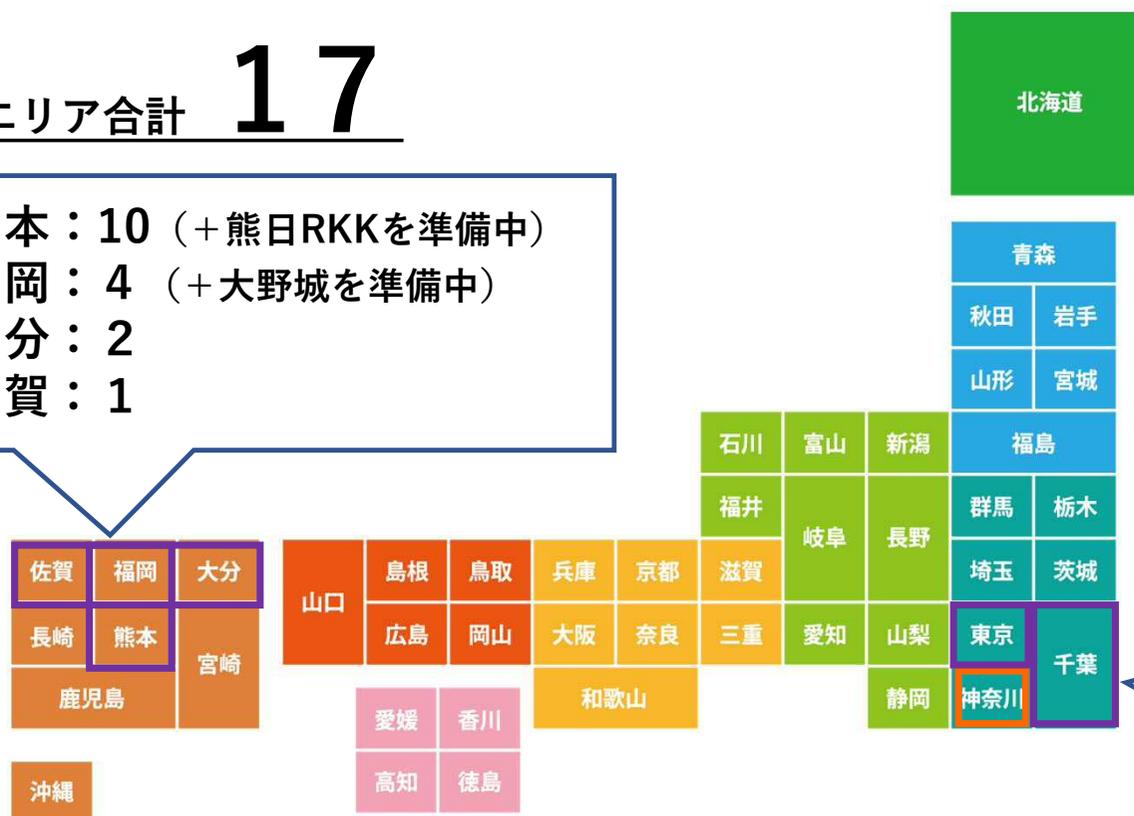
- ・プランを含めた顧客向け提案書の自動生成 (約5分で実現)
- ・全てのプランの 360度パノラマVRデータの閲覧が可能
- ・全ての提案書に高画質CGパースとCADデータをセット
- ・施主のアンケートを基にしたAIによるプラン自動推薦機能
- ・施主専用のマイページ機能 (スマホ対応)
- ・SNS掲載機能による新規見込み客の獲得機能
- ・VRのトラッキングデータによる追客機能 etc.

# 福岡圏・関東圏の強化

福岡圏の出店は、既存1店舗（sketch福岡かすや店）に加え、4店舗を決定。ドミナント戦略を深耕。  
 関東圏は、東京オフィス・千葉店を開設。2022年6月期で累計**20拠点**となる。  
 今後も全国展開を加速させる。

九州エリア合計 **17**

熊 本：10（+熊日RKKを準備中）  
 福 岡：4（+大野城を準備中）  
 大 分：2  
 佐 賀：1



関東エリア合計 **3**

東 京：1  
 千 葉：1  
 神奈川：1（タクエーホーム）

# コラボレーション商品の拡大

福岡で初となる「無印良品の家」の常設モデルハウスを2棟同時に開設し、多数の来場を実現。その他、サザビーリーグ社とコラボした「Afternoon tea HOUSE」は、大分、千葉、福岡に開設。福岡で先行して開設しているniko and ... コラボの「ink」は、全面リニューアルし、集客も好調。

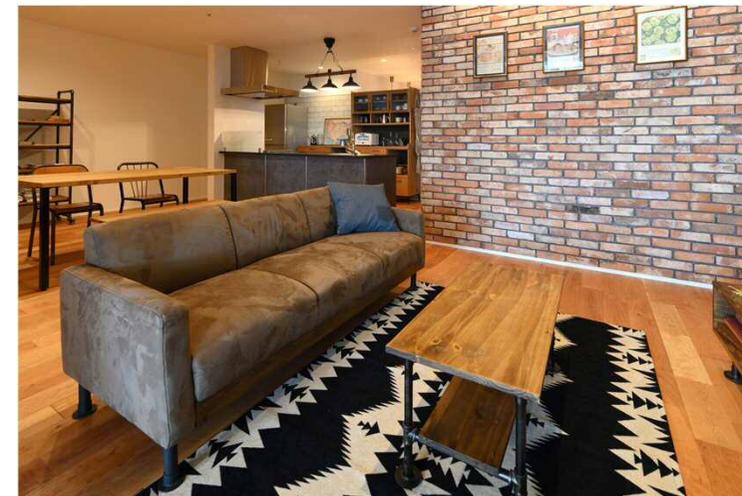
無印良品の家 福岡店



Afternoon tea HOUSE (福岡マリナ通り店)



ink (sketch福岡かすや店)



# EOY2021ジャパンファイナリスト

LibWork 20

EYアントレプレナー・オブ・ザ・イヤー2021ジャパンにて、代表取締役社長である瀬口が九州地区代表アントレプレナー及びAccelerating部門大賞として選出。



## EYアントレプレナー・オブ・ザ・イヤー

新たな事業領域に挑戦し、社会に成長、繁栄をもたらしイノベーションを起こす、魅力あるアントレプレナーの貢献を称える世界的なイベント

# 建売事業の進捗

建売事業を展開するグループ会社「タクエーホーム」の業績は好調。販売棟数は前年比で2.3倍。売上は2年で3.7倍に。グループシナジーとしてデジタル集客の増加や積極的な用地仕入れを実現。

LibWorkグループ  
**Takuei Home**



販売物件：抜粋  
(2022年8月5日現在)



新築一戸建

上飯田町  
相鉄いずみ野線「いずみ中央」駅 徒歩11分

2,840万円(税込)



新築一戸建

富士見町2丁目  
京急本線「県立大学」駅 徒歩13分

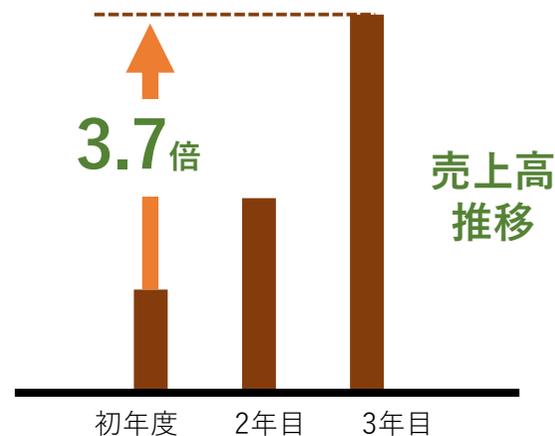
2,640万円(税込)



新築一戸建

東町2丁目  
JR東海道本線「小田原」駅 徒歩23分

2,890万円(税込)



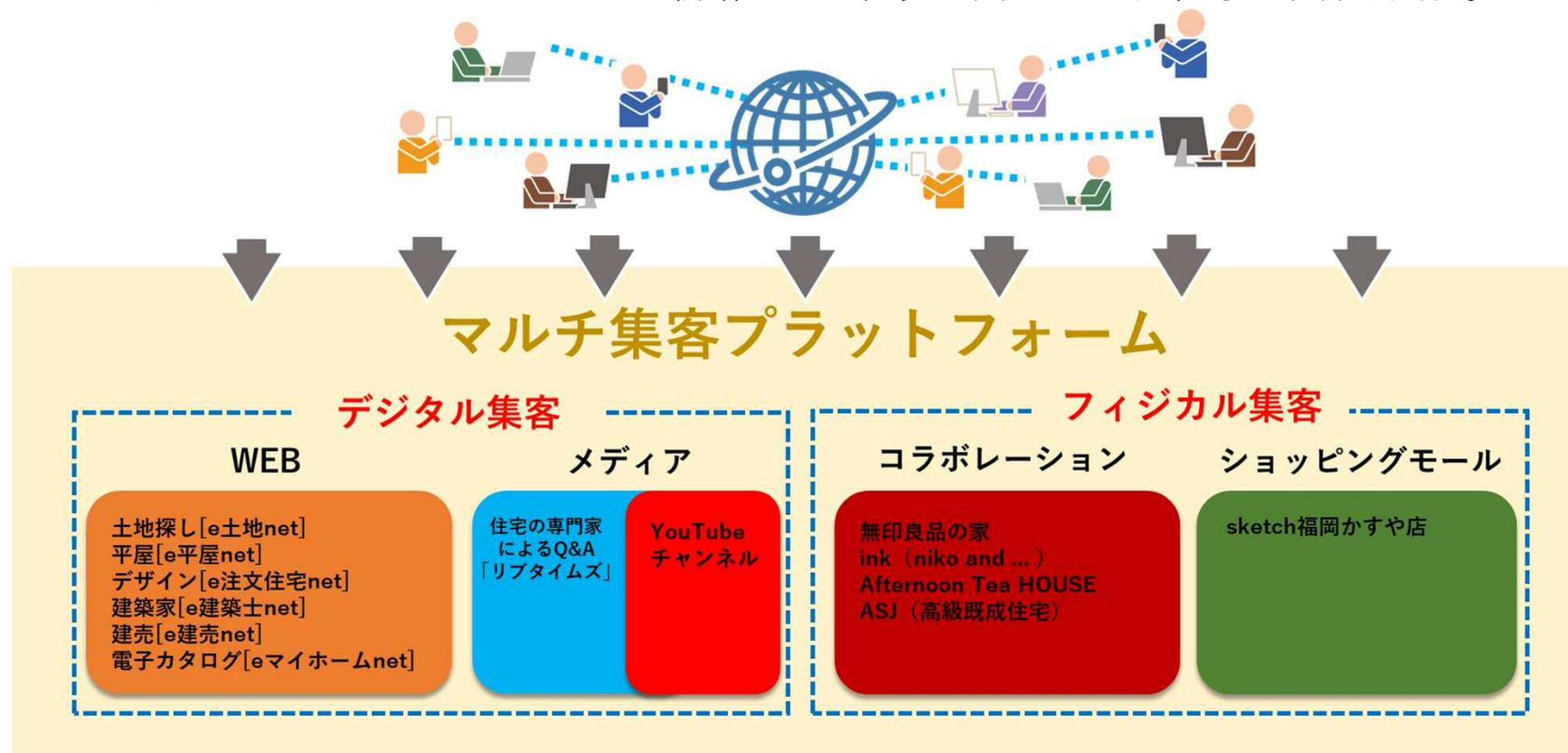


当社の  
ビジネスモデル

---

# プラットフォーム戦略

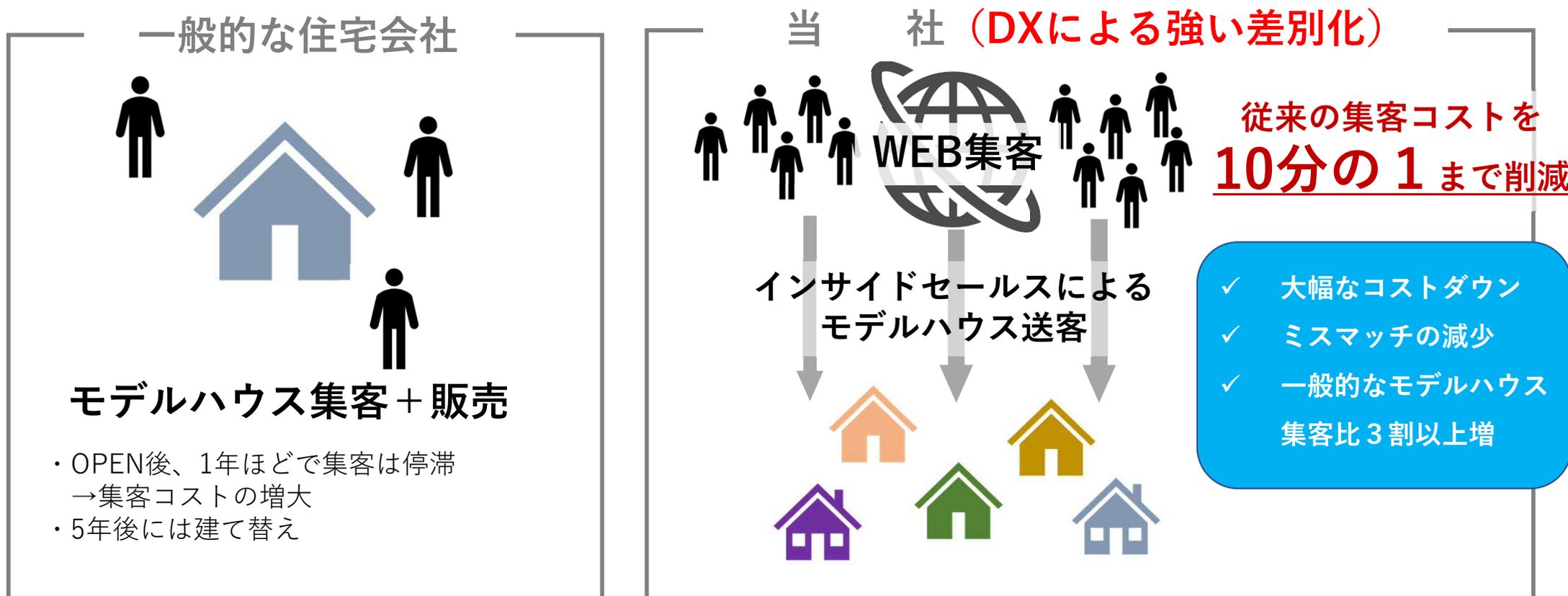
戸建関連カテゴリ（土地探し「e土地net」など）に特化したサイトの充実・拡大。住宅の専門家によるQ&AサイトやYouTubeチャンネルでの動画配信、異業種コラボによる顧客層の拡大や実店舗による体験など、顧客の様々なニーズに応えるマルチプラットフォーム戦略により、多方面からの効率的な集客を実現。



今後もデジタル集客の拡大＋全国のパートナーとの提携促進を進める

# プラットフォーム戦略：WEB

当社は、戸建関連カテゴリポータルサイトのプラットフォームを運営し、デジタルマーケティングによる効率的な集客を実現。集客コストを下げることによってコストパフォーマンスの高い家を提供。



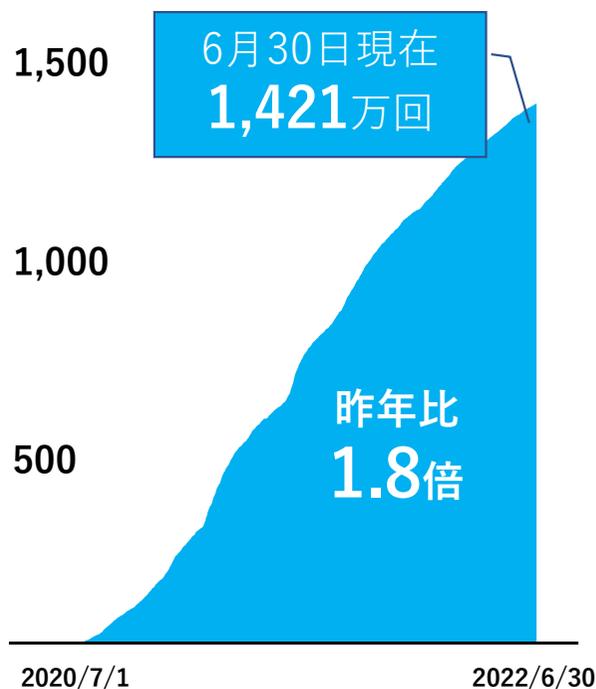
WEBはエリアに依存しないため、全国展開が容易

# プラットフォーム戦略：メディア（YouTube）

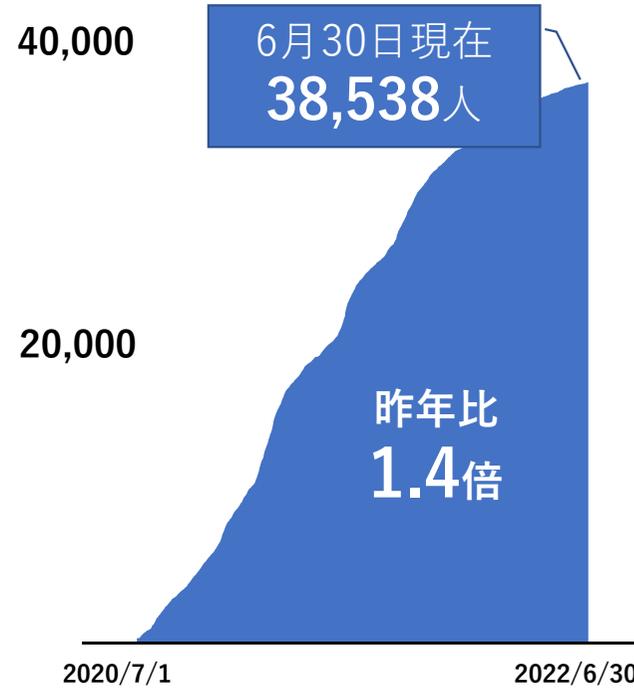
LibWork 25

「LibWork ch」では1本で90万再生を超えるものをはじめ、同業界でTOPチャンネル。ファン化を促進させており、当社の営業エリア外からも反響が発生し、受注に繋がっている。新しい販売手法として定着。

(単位：万回) 視聴回数



(単位：人) 登録者数



アーキテクト・スタジオ・ジャパン社と  
コラボを実施。1か月で45万視聴を獲得。

# プラットフォーム戦略：メディア（リブタイムズ）LibWork 26

住宅の専門家によるガイドとQ&Aを含めた戸建購入の検討初期のかた向けWebメディア。建築する際のアイデアやヒント、資金計画や間取り、Room tourなど多彩な情報を掲載。



# プラットフォーム戦略：コラボレーション

LibWork 27

「無印良品の家」「Afternoon tea HOUSE」「ink」に加え、様々な企業とのコラボ商品を計画中。

無印良品の家

Afternoon Tea  
HOUSE

ink...

collaborate with  
niko and ...



LibWork

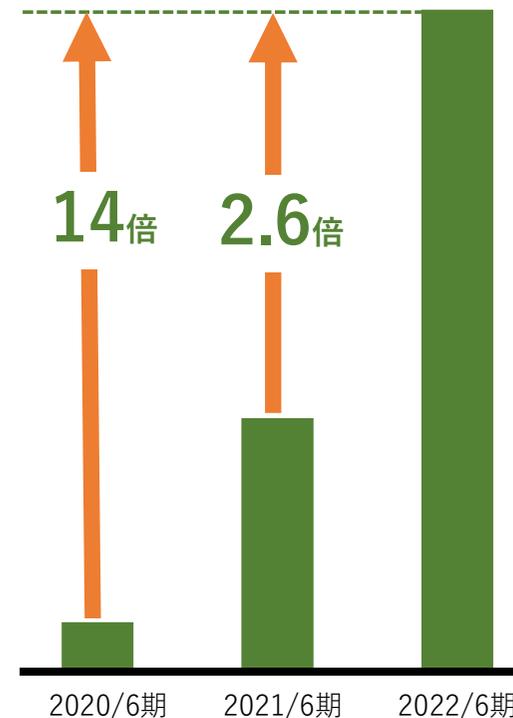


# プラットフォーム戦略：ショッピングモール

2021年6月期にショッピングモール館内に実物大のモデルハウス設置し、営業を開始。多数の集客に成功し、その後1年で急速な業績拡大。今後も全国のSCへ出店を計画。

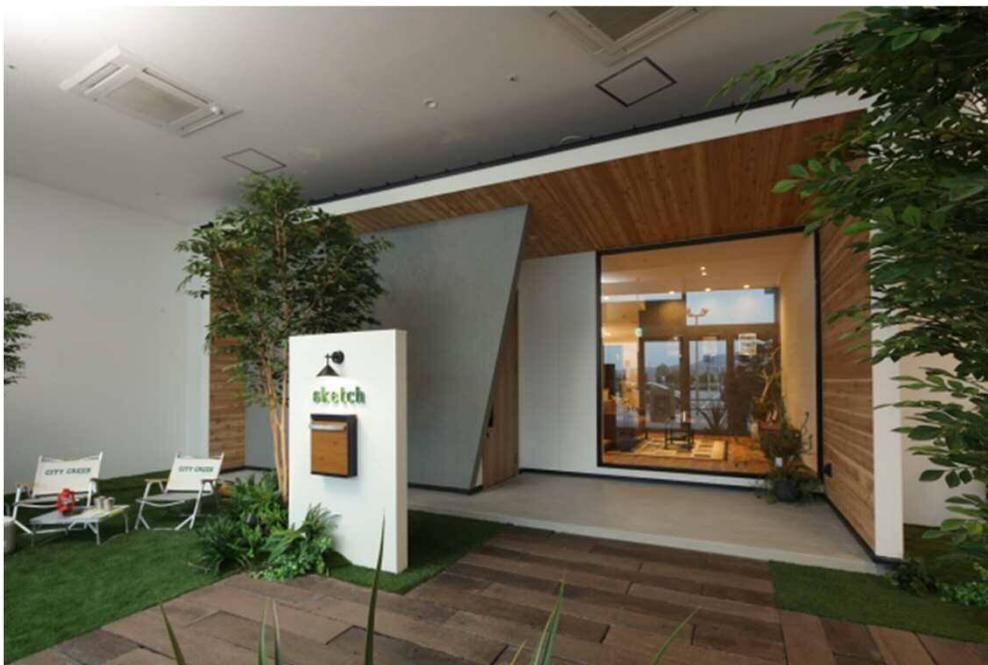


福岡エリア  
3か年の引渡し棟数推移



引渡し棟数実績  
(前年比)

house icon 2.6倍



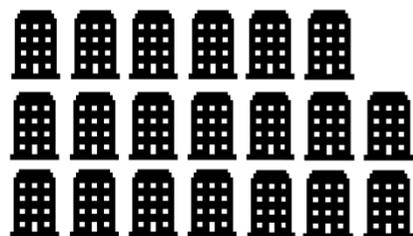
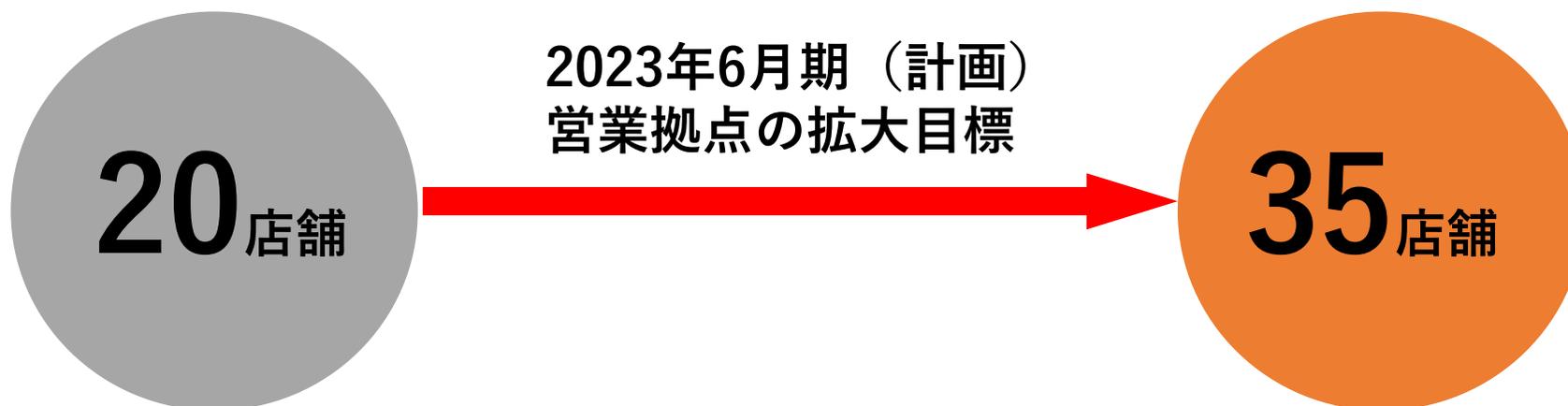
イオンモール福岡内のsketchモデルハウス

# 成長戦略

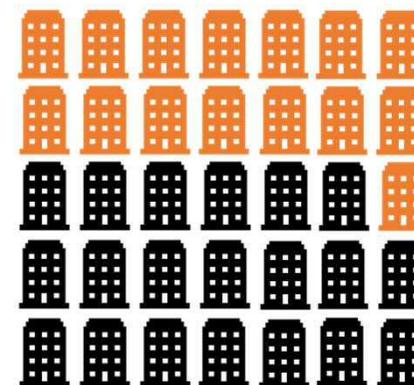
---

# エリア拡大

2023年6月期までに営業拠点を35店舗へ。関東圏および福岡圏の拡大に注力



- 熊本県 (10店舗)
- 福岡県 (4店舗)
- 佐賀県 (1店舗)
- 大分県 (2店舗)
- 東京都 (1店舗)
- 千葉県 (1店舗)
- 神奈川県 (1社)



# 層の拡大：Afternoon teaコラボ

LibWork 31

大分・千葉・福岡に新設した「Afternoon Tea HOUSE」の圧倒的集客力



Afternoon Tea  
HOUSE

出展中の総合住宅展示場内  
集客数ランキング

(大分・千葉open後6か月実績/福岡3か月実績)

出展 9 社中 出展 9 社中 出展 37 社中



(大分)

TOSハウジングメッセ



(千葉)

千葉北住宅公園



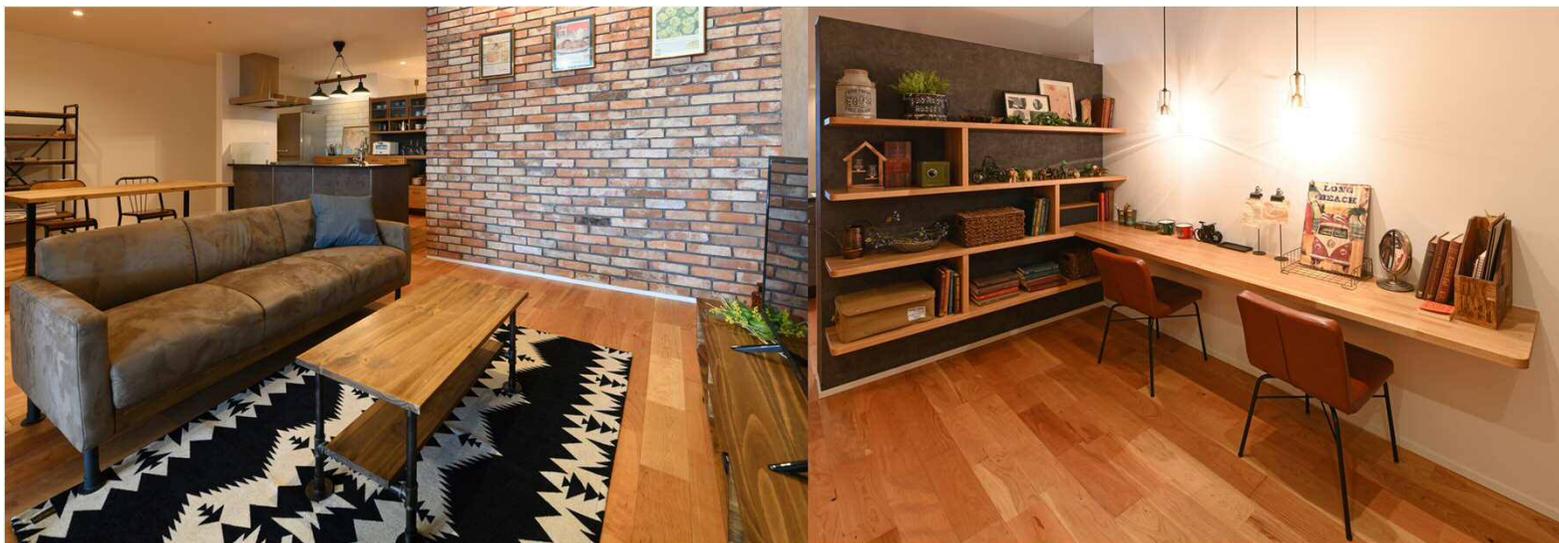
(福岡)

hitマリナ通り展示場



# 層の拡大：niko and ... コラボ

イオンモール福岡内に開設した「ink (niko and ... コラボ)」の圧倒的集客力



ink...  
collaborate with  
niko and ...

新規来場数実績 (通期)

4 倍

当社の総合展示場来場者 (平均比)

今後も異業種とのコラボレーションによる戸建新商品開発を加速。現在も複数社と協議中。  
さらに、コラボ手法についてもバリエーションを増やす計画。「建売事業」や「リフォームリノベーション事業」  
などとも掛け合わせ、マネタイズを最大化する方針。

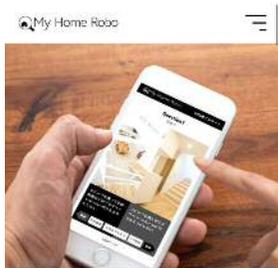
異業種コラボ



- ◆ エリア拡大
- ◆ 建売事業
- ◆ リフォームリノベーション事業

# 「My Home Robo」の収益拡大

全国の工務店や建築事業者向けに開発。毎月の定額料金制のため、費用を最小限に抑えた導入が可能。利用価格は1ライセンスにつき月額28,000円～（税抜）。



家を建てる人に、AIで最適な「プラン」を。

お施主様の夢は千差万別。

お問い合わせ

無料トライアル

## 安心計画

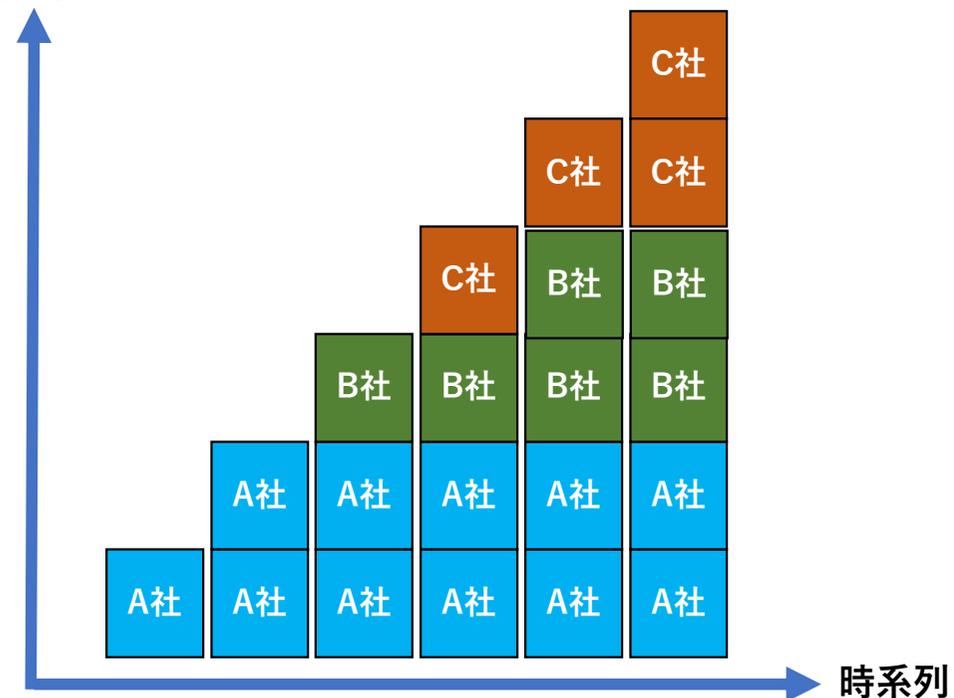
自社でCADの販売先を含めたクライアントが既に**4,000社**あり。

今後は、本サービスのバージョンアップを続けながら、このクライアントへ販売をかけていく。

※安心計画社は、マイホームロボの共同開発パートナー。

アカウント数  
売上高

サブスク収益イメージ



# 積極的なM&Aの実施

2020年7月1日にタクエーホーム株式会社を子会社化。同社との戸建住宅関連の共同仕入れに伴う原価低減をはじめとするスケールメリットを出す等シナジーを深め、Lib Workのとしての関東エリアへ進出の足掛かりに。

今後も事業シナジーが見込める事業会社は積極的にM&Aをおこなう。

LibWorkグループ  
**Takuei Home**



多数の不動産会社との強いつながり  
卓越した用地仕入れ能力

**LibWork**



独自のデジタルマーケティング戦略による  
優れた集客力と高性能商品

# 中期経営計画

---

# 中期経営計画のKPI修正について

	2021年6月期	2022年6月期	2023年6月期	
	実績値	実績値	当初目標	修正目標
株式時価総額	—	—	500億円	500億円
売上高	94億円	137億円	150億円	<u>170億円</u>
営業利益	4.8億円	6.6億円	12億円	<u>9億円</u>
営業利益率	5.2%	4.8%	8%	<u>5.3%</u>
ROE	13%	13%	25%	<u>16%</u>
戸建粗利率	30%	28%	35%	<u>30%</u>
店舗数	16店舗	20店舗	35店舗	35店舗
Web集客数	前年比69%増	前年比70%増	年率50%増	年率50%増
YouTubeチャンネル登録数	2.5万人	3.8万人	10万人	<u>7万人</u>
サブスクモデル営業利益	開発中	2022年6月リリース	1億円	<u>4,000万円</u>

事業計画及び成長可能性に関する事項については、2022年9月20日頃の開示を予定



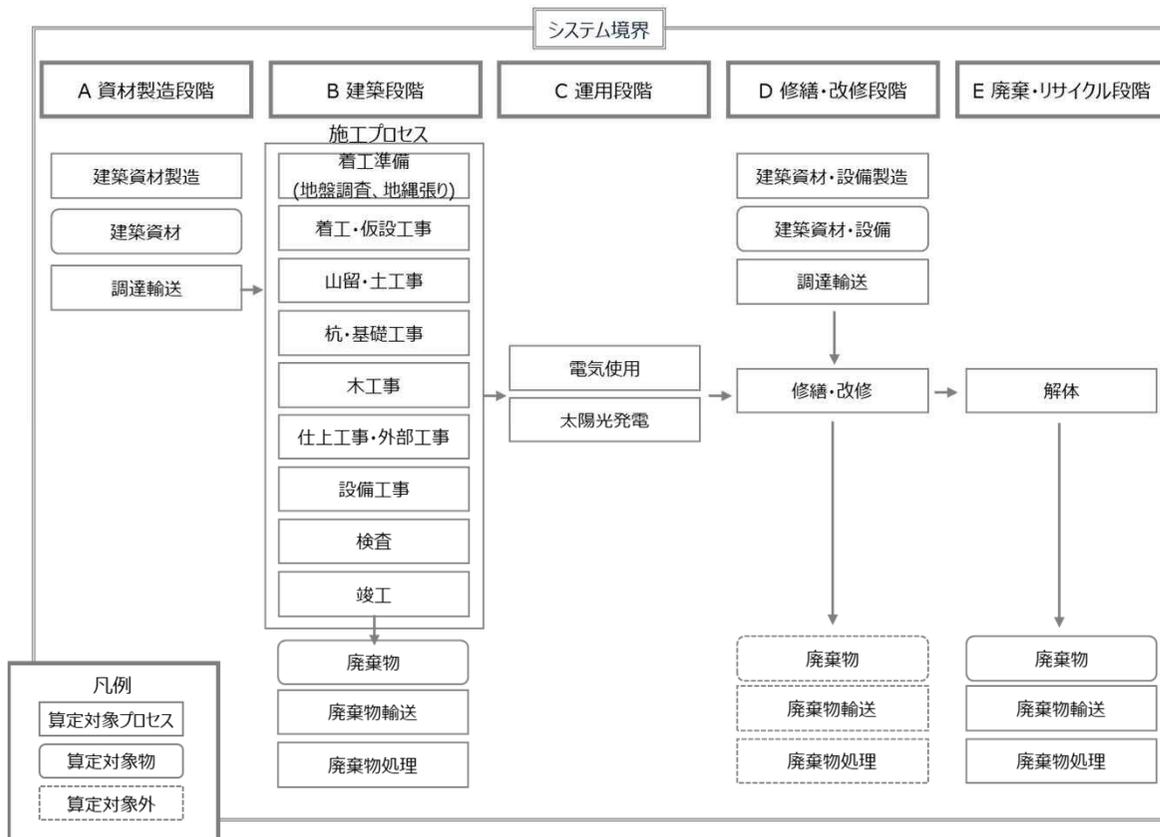
**ESGへの取り組み**

---

# 同業界初！カーボンフットプリントへの取り組み

2050年のカーボンニュートラル実現を目指し、当社が施工する戸建住宅1棟のカーボンフットプリント算定評価を実施。今後はフロントランナーとして、1棟1棟のCO2排出量を明示し、削減に努める。

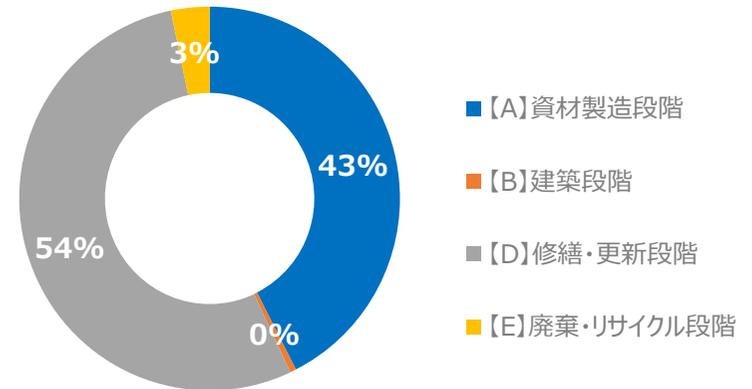
ライフサイクルフロー図



※ただし、杭工事については算定対象外

本LCA算定結果

LCA算定結果		
算定単位 1棟 耐用年数60年あたり		
項目	数値	単位
<b>LCA算定結果</b>	<b>83</b>	<b>t-CO2eq</b>
内訳	【A】資材製造段階	35 t-CO2eq
	【B】建築段階	0 t-CO2eq
	【D】修繕・更新段階	45 t-CO2eq
	【E】廃棄・リサイクル段階	3 t-CO2eq
<b>数値表記</b>	<b>0.74</b>	<b>t-CO2eq</b>
<b>表示単位 :</b>	床面積1m <sup>2</sup> ・耐用年数60年あたり	



# SDGsへの取り組み

当社は国連において採択されたSDGs（持続可能な開発目標）」の達成に貢献すべく、2021年3月に「SDGs宣言」を実施。それに則した取り組みを実施。

- 「一般社団法人熊本県こども食堂ネットワーク」及び「一般社団法人ひのくにスマイルプロジェクト」へ寄付



当社のSDGs宣言「地域社会や子供たちへのCSR活動」に関連



「SDGs宣言」  
地域社会や子供たちへのCSR活動

- 「こんな会社で働きたいSDGs編2」に掲載



当社ではSDGsという概念が広がる前から、  
・DXの推進（インターネットを活用した住宅展示場の開設）  
・環境を配慮したリサイクル資源を活用した家づくりなどを実施しており、その背景などが本書にて掲載。また全戸無料の太陽光パネル設置の実現や、計画植林された森林から木材を調達する環境に優しい住まいづくりの実現などと、パートナーシップによる具体的な事例も掲載。

- 「健康経営優良法人」認定



2022  
健康経営優良法人  
Health and productivity

当社グループは、健康宣言のもとグループ全体で健康経営の推進に取り組んでおり、今後も従業員の生産性やエンゲージメント向上を目的とした健康経営の推進を通して、企業価値の向上に取り組む。

「SDGs宣言」  
働きがいのある企業へダイバーシティ推進

# 今後のビジョン

---

戸建プラットフォームへ

静岡県富士山世界遺産センター（静岡県）

# 3Dプリンター住宅 の本格的開発へ

Arup社は、シドニーのオペラハウスをはじめ、パリのポンピドゥー・センター、中国の北京国家体育場などの世界有数の建築物の構造設計を手掛けた優れたグローバル企業。当社はその日本法人であるオーヴ・アラップ・アンド・パートナーズ・ジャパン・リミテッドと提携。

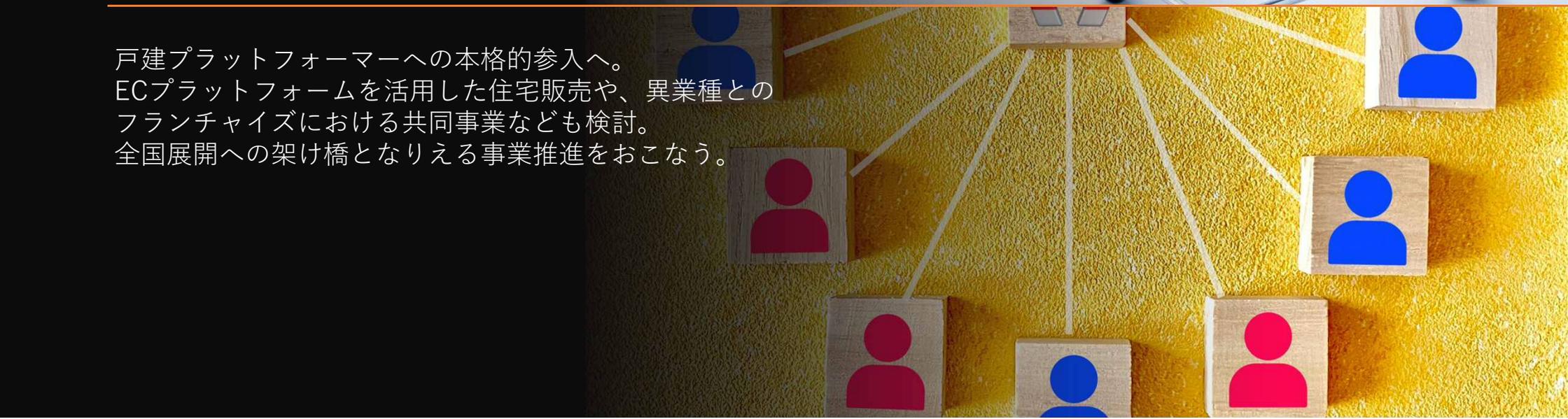
**ARUP**

MX3D Bridge（アムステルダム）





# プラットフォーム として全国展開へ



戸建プラットフォームへの本格的参入へ。  
ECプラットフォームを活用した住宅販売や、異業種との  
フランチャイズにおける共同事業なども検討。  
全国展開への架け橋となりえる事業推進をおこなう。

# Appendix (補足資料)

# 企業概要

LibWork 45

社名	株式会社 Lib Work（証券コード：1431）
代表者	代表取締役社長 瀬口 力
設立	1997年8月1日
資本金	10億1477万3198円
従業員数	320名（2022年6月現在）
売上高	137億6,112万円（2022年6月期）
事業内容	WEBマーケティングを特色とした戸建て住宅の企画、施工、販売および不動産関連事業等
本店所在地	熊本県山鹿市鍋田178-1

## 独自のビジネスモデル (VRによる全棟提案)

VR(ヴァーチャルリアリティ)によるご提案を全棟実施。長年のCGに関するノウハウを活用し、大幅なコスト削減へ。また、「家は建つまでわからない」という不安を解消し、顧客満足の追及へ。



# 高い採用力

LibWork 47

順位	企業名
1	西日本シティ銀行
2	ふくおかフィナンシャルグループ
3	アイ・ケイ・ケイホールディングス
4	西原商会
5	コスモス薬品
6	西日本鉄道
6	福岡トヨタ自動車
8	レベルファイブ
9	九州電力
10	安川電機
11	TOTO
12	九電工
13	久原本家グループ
14	QTnet
15	総合メディカル
16	九州旅客鉄道 (JR九州)
17	Lib Work
18	九州フィナンシャルグループ
19	ANA福岡空港
19	トライアルカンパニー
21	沖縄銀行
21	福岡ソフトバンクホークス
23	トヨタ自動車九州
23	福岡大学
25	やずや
26	アダル
27	コトブキ製紙
28	ソニーセミコンダクタマニュファクチャリング
29	麻生
30	沖縄電力

「マイナビ・日経 2023年卒大学生就職企業人気ランキング」にて、  
当社は九州・沖縄エリアの**総合で17位、住宅・不動産で1位。**



九州・沖縄エリア  
(総合)



九州・沖縄エリア  
(住宅・不動産)

## 「マイナビ・日経 2023年卒大学生就職企業人気ランキング」調査概要

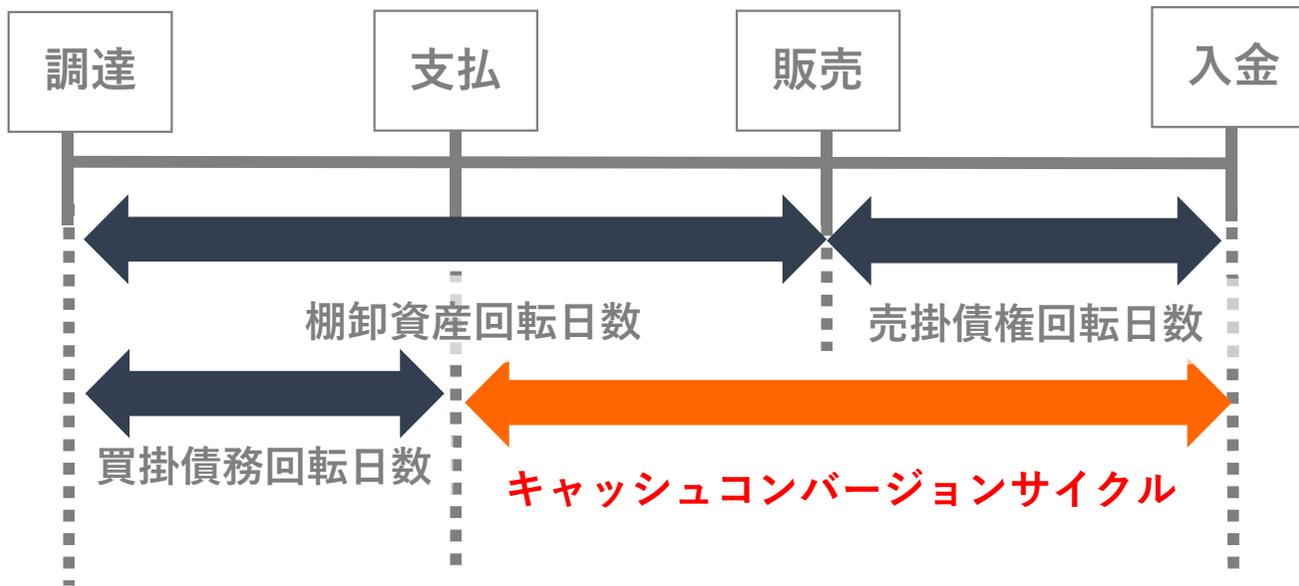
調査対象：2023年3月卒業見込みの全国大学3年生、大学院1年生（調査開始時点）

調査期間：2021年12月1日（水）～2022年3月20日（日）

調査方法：就職情報サイト『マイナビ2023』および、当社発行の就職情報誌、当社主催の各イベント会場等でアンケート告知を行い、WEB上のアンケートフォームで回収。

有効回答：33,159名

# CCC (キャッシュコンバージョンサイクル)



## キャッシュコンバージョンサイクル

業種	日数
不動産業	290.00日※
建設業	64.57日※
<b>当 社</b>	<b>-29日</b>

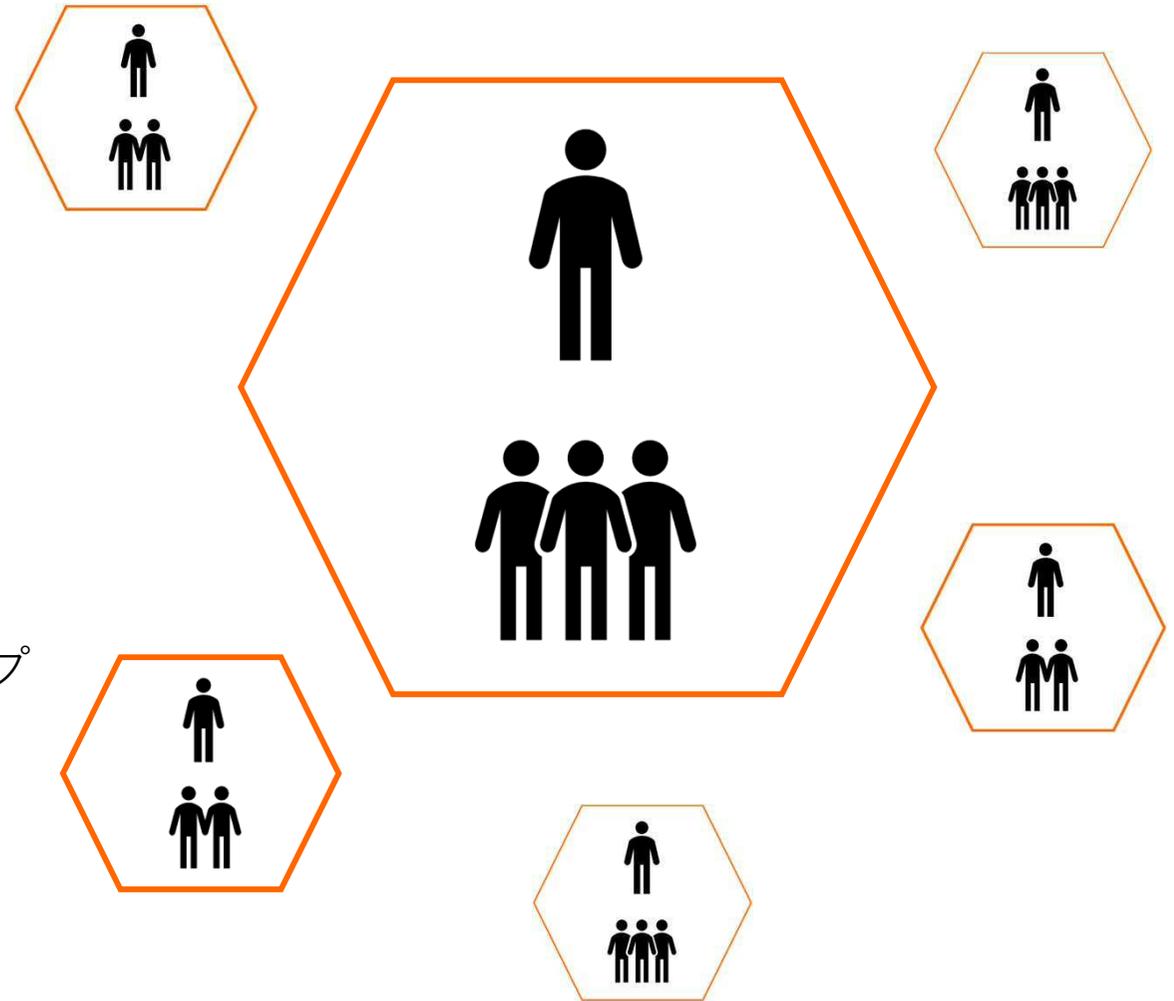
※加重平均。会社四季報CD-ROM版2019年3月より引用  
 ※当社数字は、主幹事業であるLib Workの請負工事売上で試算

請負工事期間中の上棟時に「中間金」を、お引渡前に「最終金」を回収でき、経営の安定化に。



# リブ式ユニット経営

- **ユニット制**  
最大4名までの1ユニットを構成
- **狙い**  
上長が目が届く範囲  
ユニット単位で目標の明確化が実現  
一人一人の成果の見える化
- **効果**  
高い透明性  
タスクの優先順位の明確化  
目標達成への個々のモチベーションアップ  
環境変化への対応力



# ナレッジシェア経営

## マニュアル作成ツールの活用

社内のノウハウを集約。誰でも簡単に動画等でマニュアル作成と共有が可能。「共有知」で社員教育を加速。

- **組織としての知識の蓄積**

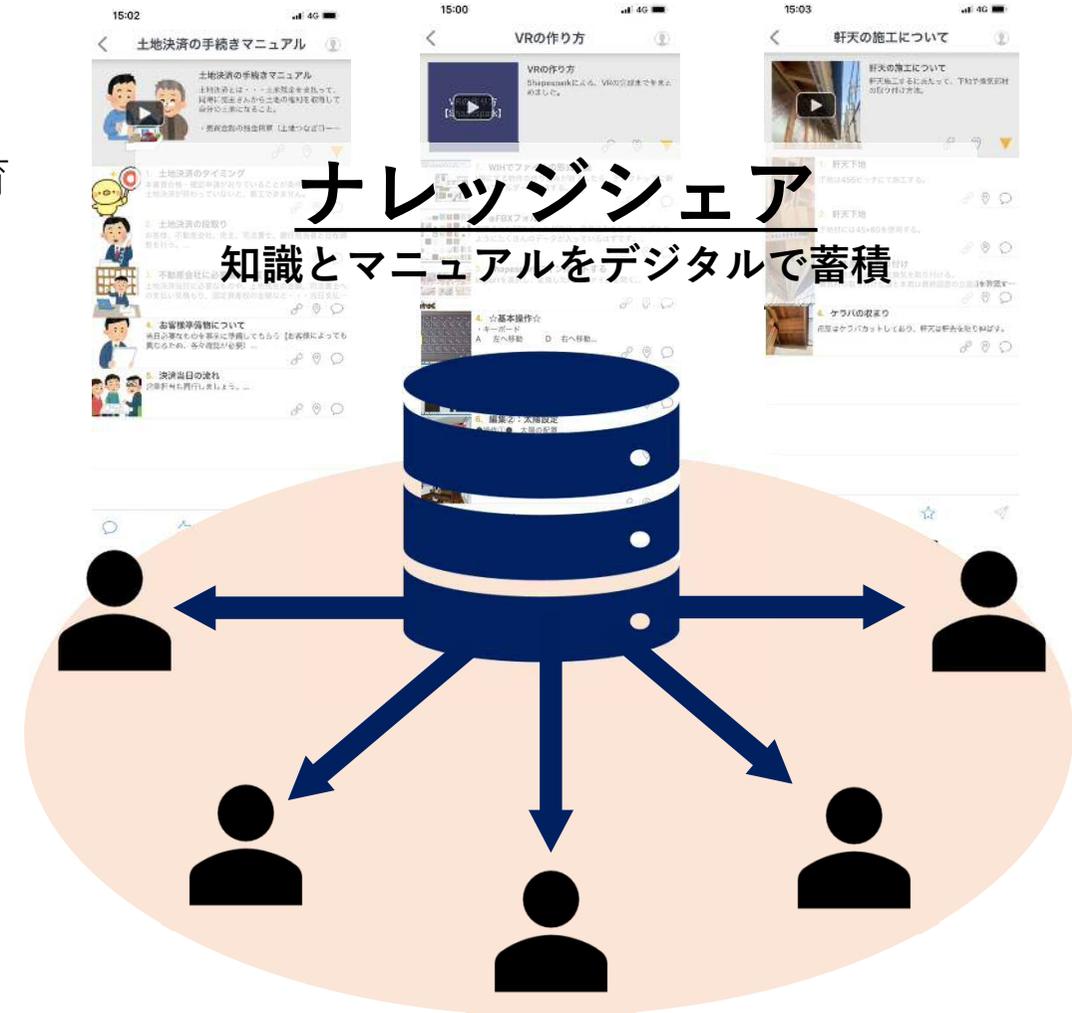
個々人が有していた知識を一元的に管理。蓄積されればされるほど資産となりえる。

- **属人化の防止**

特定の人物しか分からないといった知識や情報の属人化を防止できる。

- **業務の効率化**

一元管理される知識や経験を組織で利用でき、だれもが同じ水準の業務を担当できる状況ができあがれば、あらゆる業務が効率化される。



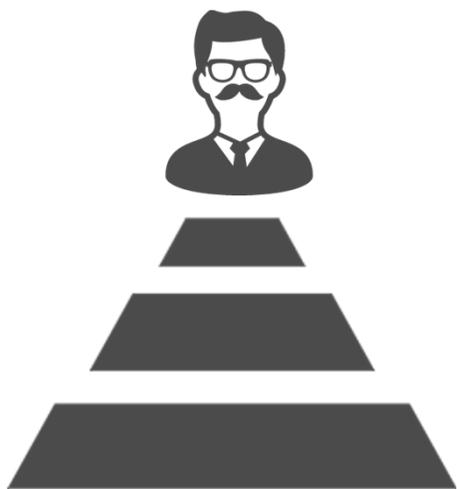
デジタルで蓄積されているため、全エリアで共有可能

# オーナーシップ経営

従業員持株会 + 取引先持株会に加え、当社ではESOP制度を導入し、「毎年全従業員に株式を付与」することで、オーナー的思考で行動する仕組み。

一般的な企業

## 経営陣中心



当社

## 従業員及び取引先持株会 + ESOP<sup>(※注)</sup>によるオーナーシップ (全員経営)



※注：ESOPとは、「Employee Stock Ownership Plan（従業員による株式所有計画）」の略。企業拠出による従業員に対する退職時雇用者株式給付制度を指す。

# ダイバーシティ経営

住宅・不動産業界では珍しく、女性社員が全従業員の約半数を占め、女性活躍企業と認定。購買決定権者の目線での「動線提案」「暮らしの提案」を実施。



経済産業省主催の「ダイバーシティ経営企業100選」を受賞



※「ダイバーシティ経営」とは、多様な人材を取り込み、その人材が実力を十二分に発揮でき、正当な評価を受け、企業価値向上を果たすこと。熊本県下では初の受賞。  
(同年受賞企業：富士通、P&G、日本マイクロソフト等)

## 本資料についてご注意

本資料は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、当社としてその実現を約束する趣旨のものではありません。実際の業績等は経営環境の変化等により大きく異なる可能性があります。

本資料に関するお問合せ先

**株式会社Lib Work 管理部**

TEL : 0968-44-3559

<https://www.libwork.co.jp/>