



事業説明会

株式会社エムビーエス

2026年8月27日

東京証券取引所グロース/福岡証券取引所Q-board

証券コード1401

■ 会社概要・ビジネスモデル

■ 市場環境と追い風

■ 当社の優位性と成長戦略

会社名	株式会社エムビーエス		本社所在地	山口県宇部市西岐波1173-162
設立	1997年6月20日		拠点	関東東北／宮城、栃木、埼玉、千葉、東京、神奈川 中部近畿／石川、岐阜、静岡、愛知、滋賀、大阪、兵庫 中国四国／岡山、広島、山口、徳島、香川、愛媛 九州／福岡、熊本、大分
役員	代表取締役社長	山本 貴士	従業員数	103名
	取締役	松岡 弘晃		
	取締役	高木 弘敬		
	取締役	栗山 征樹		
	取締役監査等委員	影山 祥玄	事業内容	住宅及び諸建造物の内外装リフォーム工事 その他リフォームに関するコンサルティング 機能性塗料の開発及び販売 建築工事業
	取締役監査等委員	伊藤 尚毅		
	取締役監査等委員	前田 隆		
資本金	391,329千円			

(2026年5月時点)

make business style

— 新しい価値の創造 —

常識にとらわれず

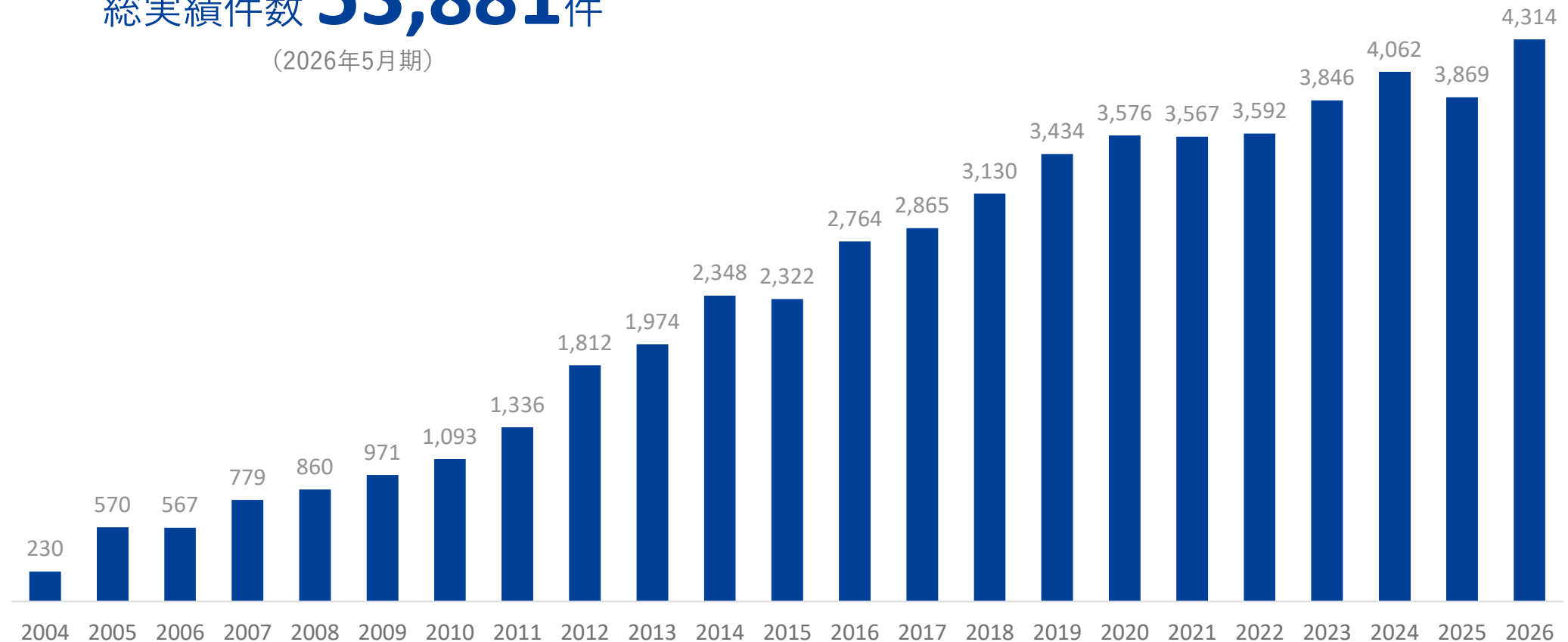
「新たな常識づくり」に対して興味と情熱を持ち
絶えず追及し研鑽し続けます。

「ホームメイキャップ」というブランドを軸に事業展開



実績件数は堅調に増加傾向にある

総実績件数 **53,881**件
(2026年5月期)



※2027.5目標値につきましては、不確定要素が多いため記載を省略しております。

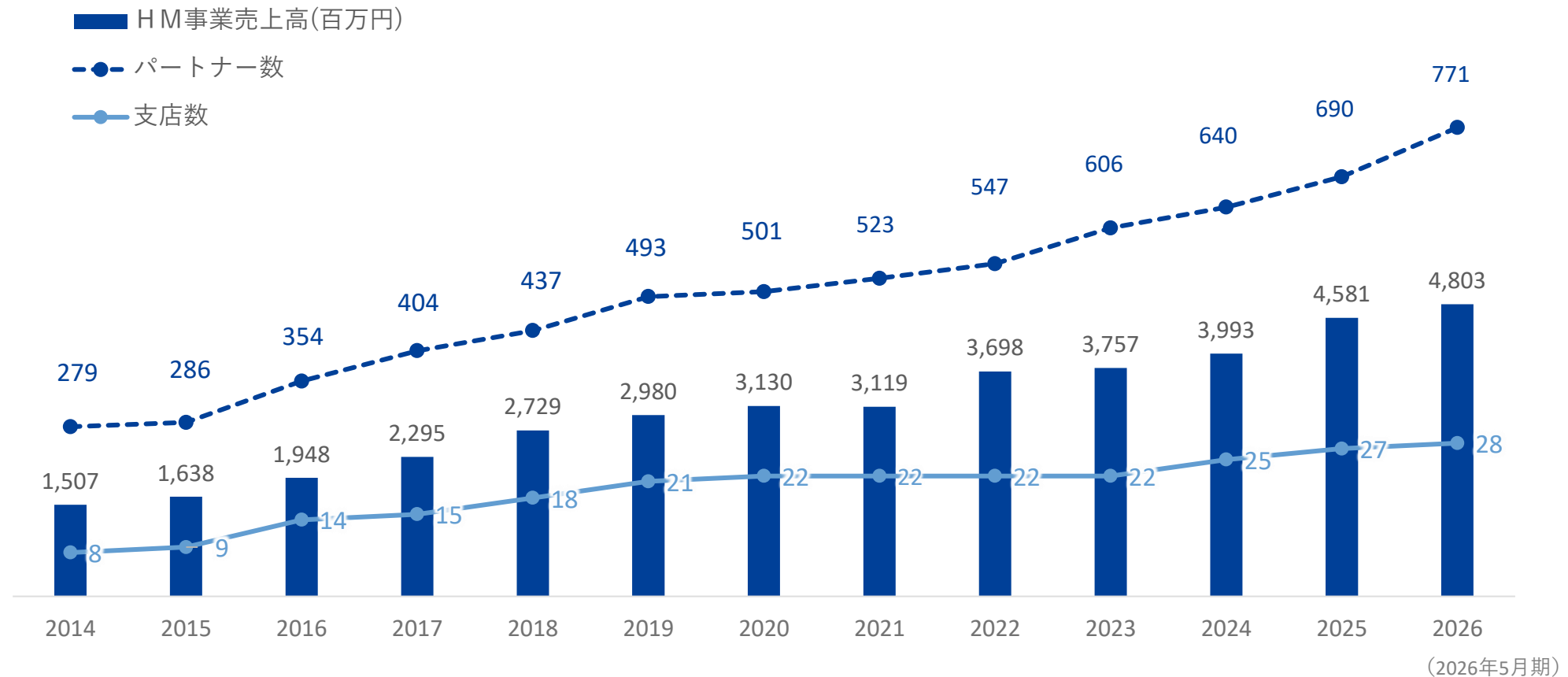
件数の着実な成長と、積み上がる施工実績（累計面積）

単年ごとの波を吸収し、累計施工面積・施工件数ともに強固な成長基盤を形成



ホームメイキャップ事業売上高推移および支店数・パートナー数推移

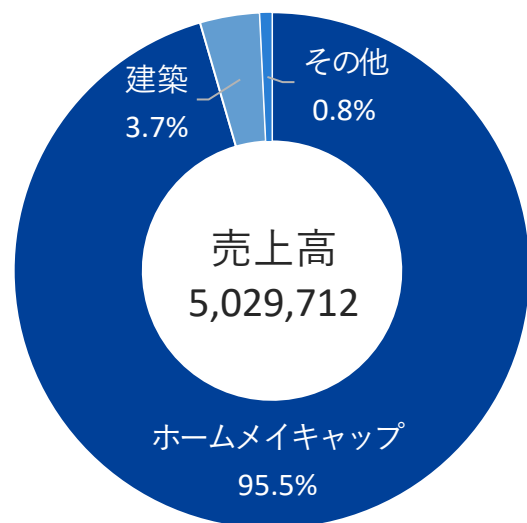
支店数およびパートナー数増加に伴い、ホームメイキャップ事業売上高も増加



- ・ホームメイキャップ事業の売上高が約95%程の割合で推移
- ・建築工事業において、新築及び改修工事が増加したことにより売上高増加
- ・その他事業において、不動産販売の増加により売上高増加

売上構成比

2026年5月期

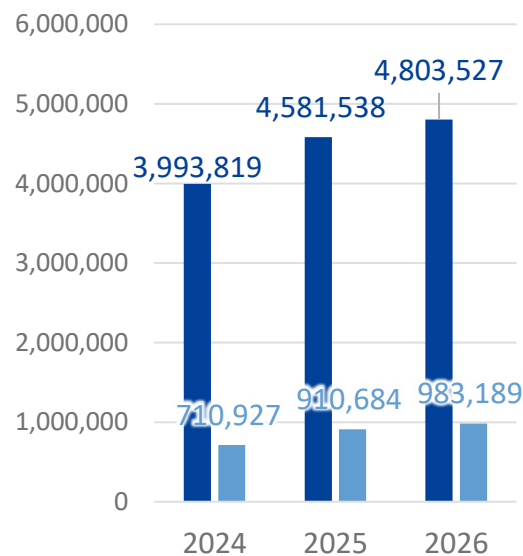


- ホームメイキャップ事業
- 建築工事業
- その他事業

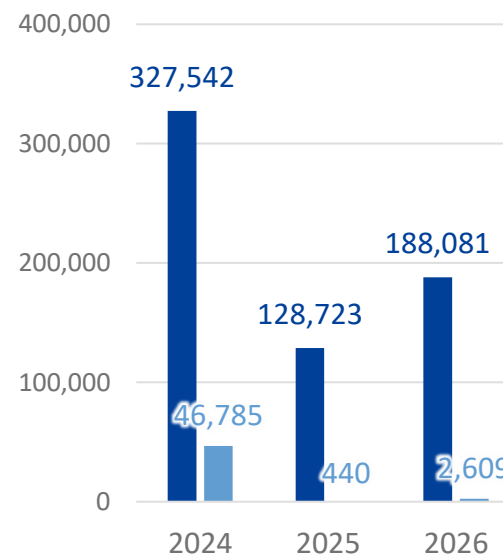
セグメント別売上高・利益

(千円)

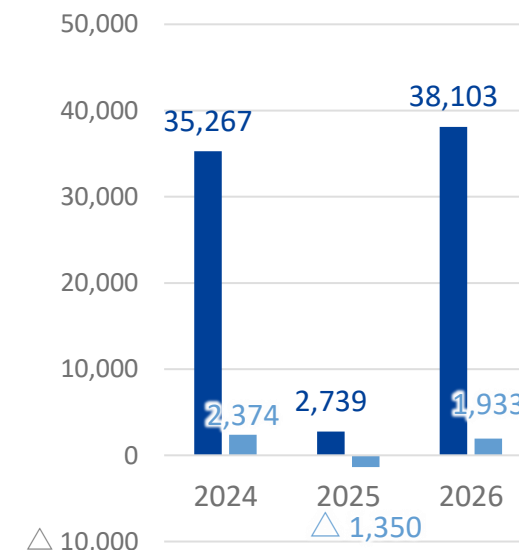
ホームメイキャップ事業



建築工事業



その他事業



■ 売上 ■ 利益

会社概要・ビジネスモデル

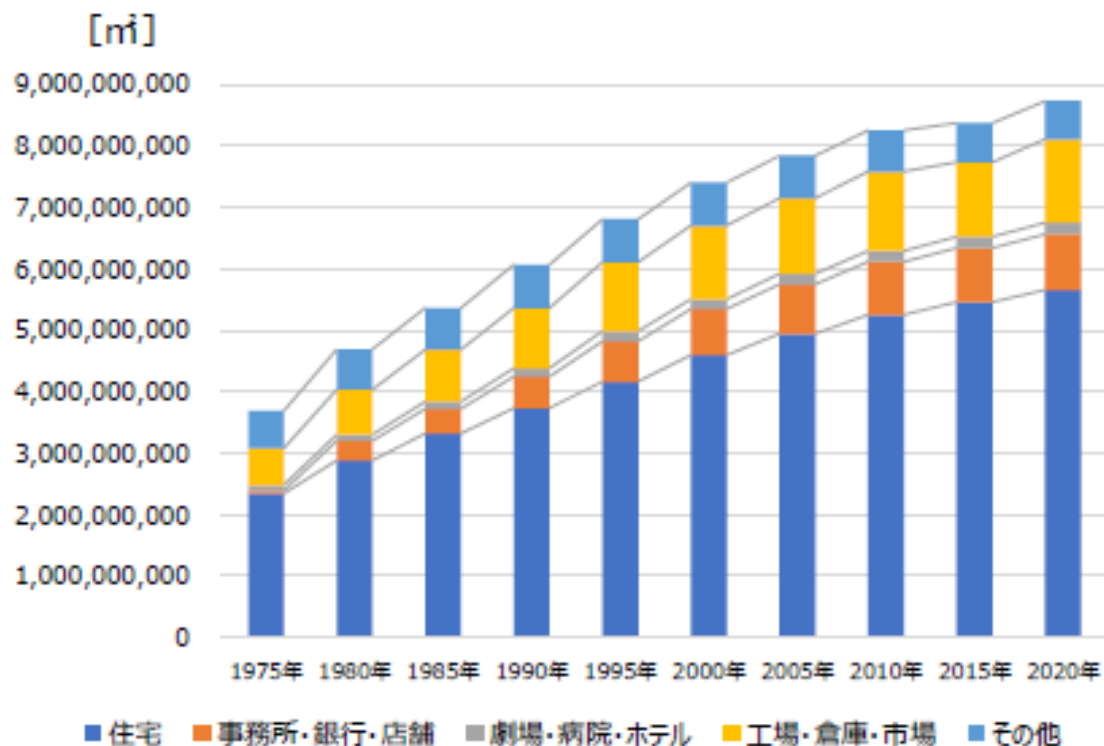
市場環境と追い風

当社の優位性と成長戦略

建築ストック老朽化の現状

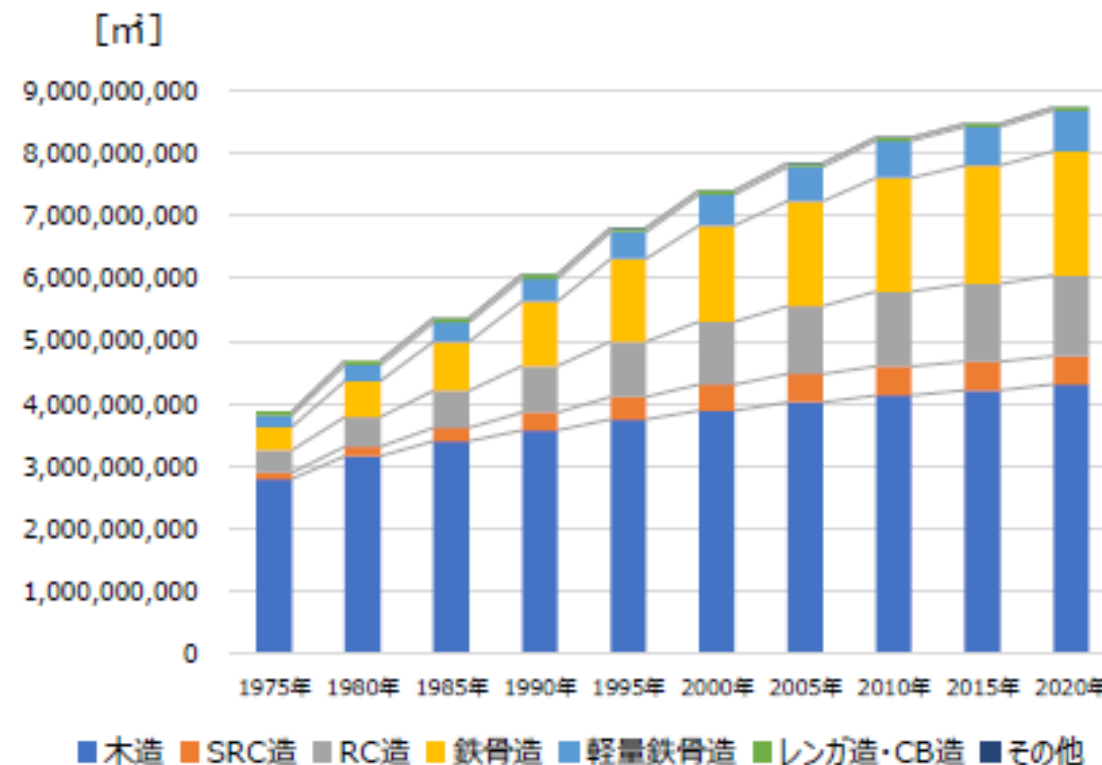
高度経済成長期に建設された建築物インフラの老朽化が進行
今後も底堅いリフォーム需要が継続的に発生することが確実視

用途別



建築ストックの床面積は増加の一途

構造別

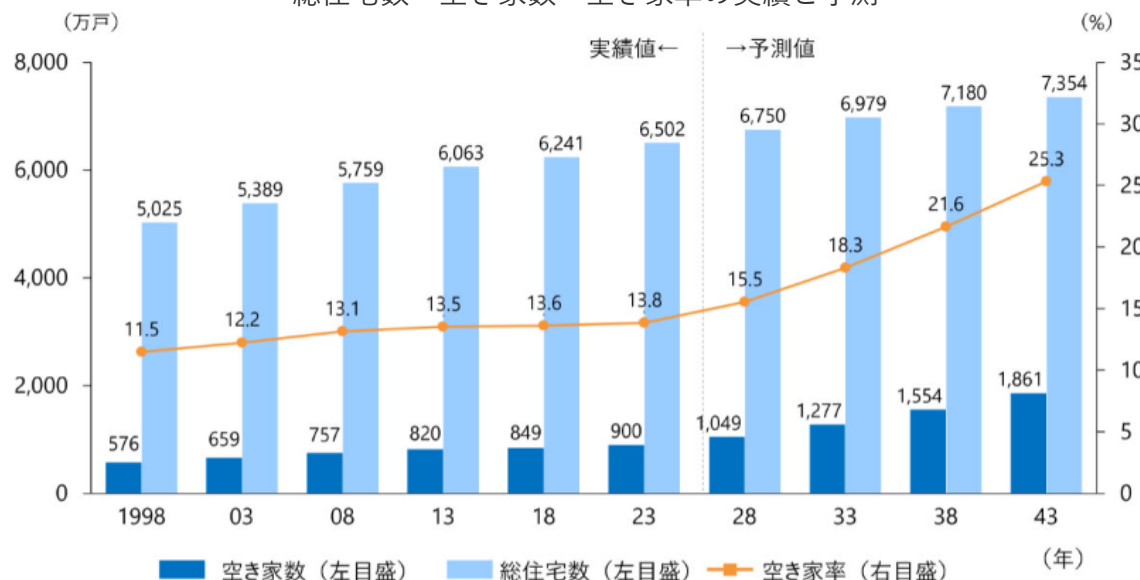


構造別にみると、非木造建築物（鉄骨造）が大きく増加

2043年には 空き家率が約25%に上昇する見込み

- ・一戸建ては今後空き家率が急上昇し、それに伴い腐食・破損ありの危険な空き家も急増が見込まれる
- ・空き家は街の景観や安全の観点からも問題視されており、国や地方自治体において再利用促進策の実施・地域振興策との連携・データ管理と分析・課税や罰則の導入・地域住民との協働や法整備の見直しなど対策が取られている
- ・「まだ利活用できる空き家を中古住宅と流通させる」、「利活用が難しい危険な空き家の急増をどう防ぐか」という方向について社会全体で制度改革に取り組む必要がある

総住宅数・空き家数・空き家率の実績と予測



一戸建の空き家数・空き家率の予測



出所) ㈱野村総合研究所「空き家数と空き家率 (2028～2043年の予測)」より

リフォーム・リノベーションし、新たに利活用していく時代・街づくりへ

新設住宅着工数は漸減する見込み

背景

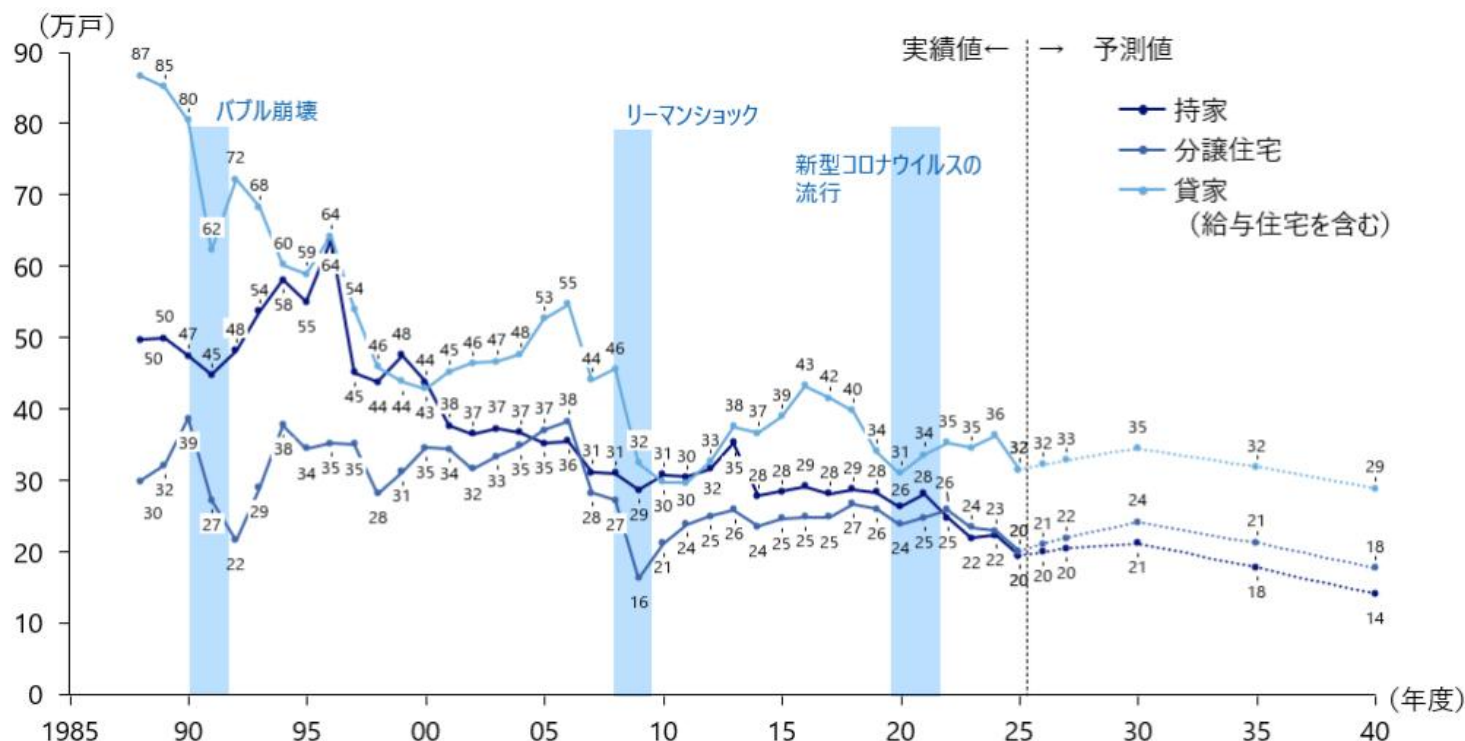
- ・住宅価格高騰や金利上昇に所得の伸びが追いつかないことにより実需が縮小
- ・人口減少や世帯数減少といった構造的要因
- ・住宅ストックの平均築年数の延び
- ・若年層の持ち家所有意欲の低下
- ・少子高齢化が進むことで住宅新設減



リフォーム市場への影響

- ・家を長持ちさせるためのリフォームや外壁塗装の需要増
- ・新築住宅購入から中古住宅購入へシフト
リフォームやリノベーション増へ
- ・今後は国の空き家対策による中古住宅活性化の可能性もあり、リフォーム増の見込み

新設住宅着工戸数の実績と予測（利用関係別）

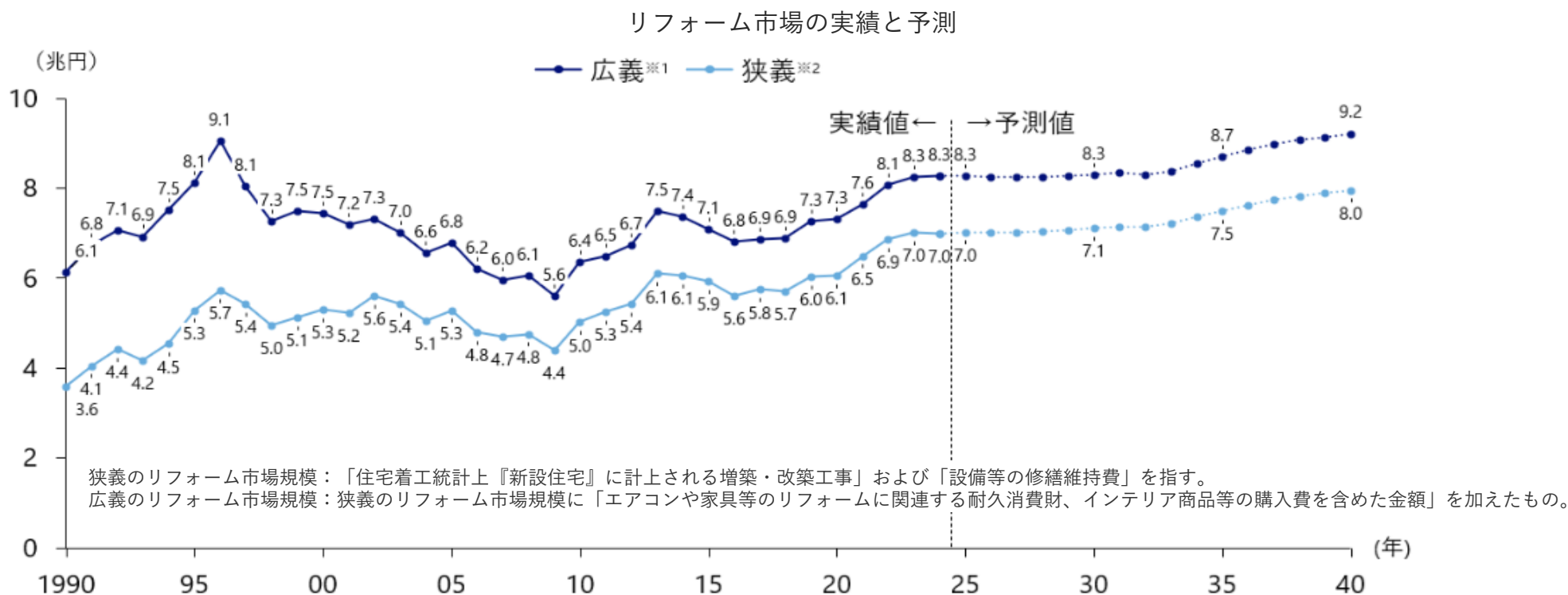


出所) ㈱野村総合研究所「新設住宅着工数(2026~2040年度の予測)」より

リフォーム市場は、成長を続け8.0兆円規模の安定した市場

経年劣化に伴う修繕需要や住生活空間の充実を図るようなリフォーム需要が長期的にも底堅く推移することが見込まれる。さらに、リフォーム工事原価の上昇や高付加価値リフォームの増加により、リフォーム工事単価は上昇傾向が続くとみられ、今後の住宅リフォーム市場は堅調に推移する見通し。

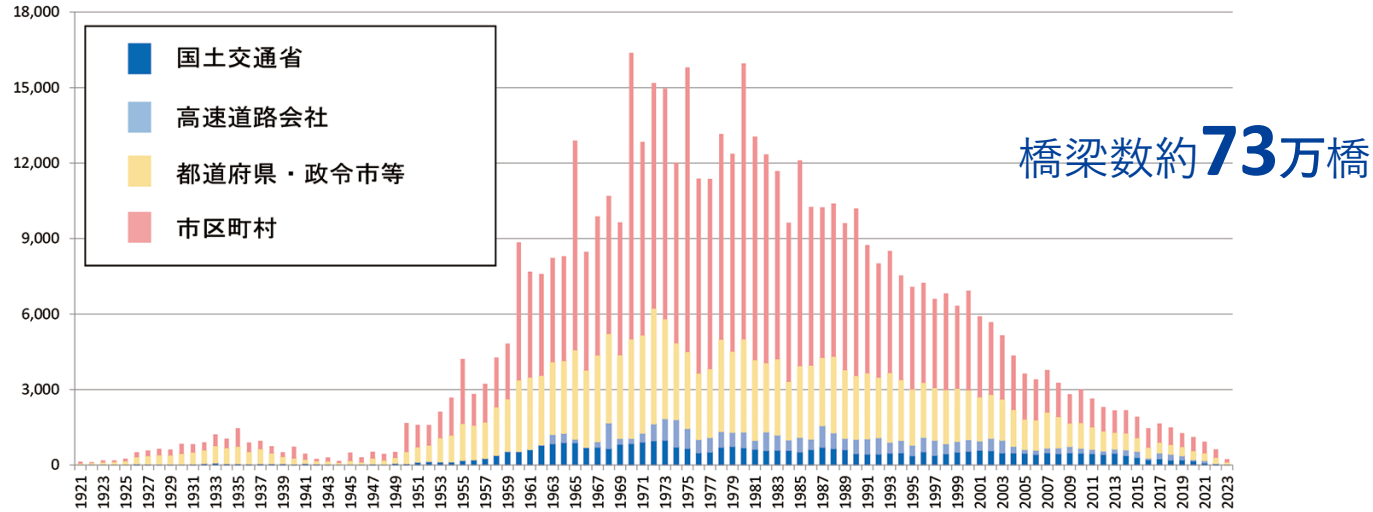
また、前年度の予測は2040年7.9兆円規模であったため、リフォーム市場規模は年々増加していることがうかがえる。



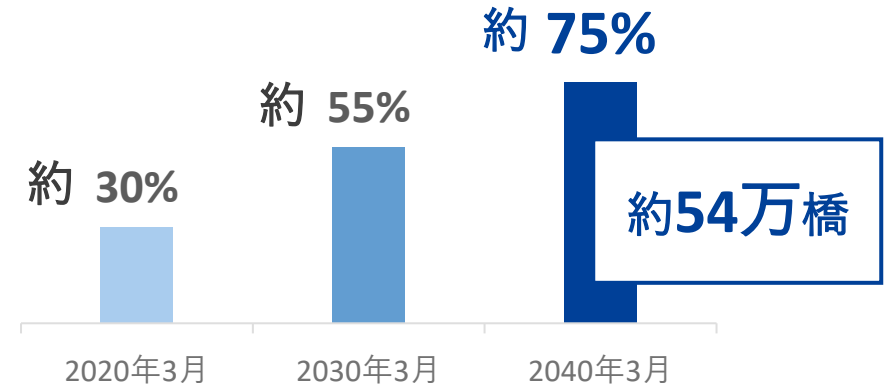
インフラストック老朽化の現状

高度経済成長期に建設された社会インフラの老朽化が進行

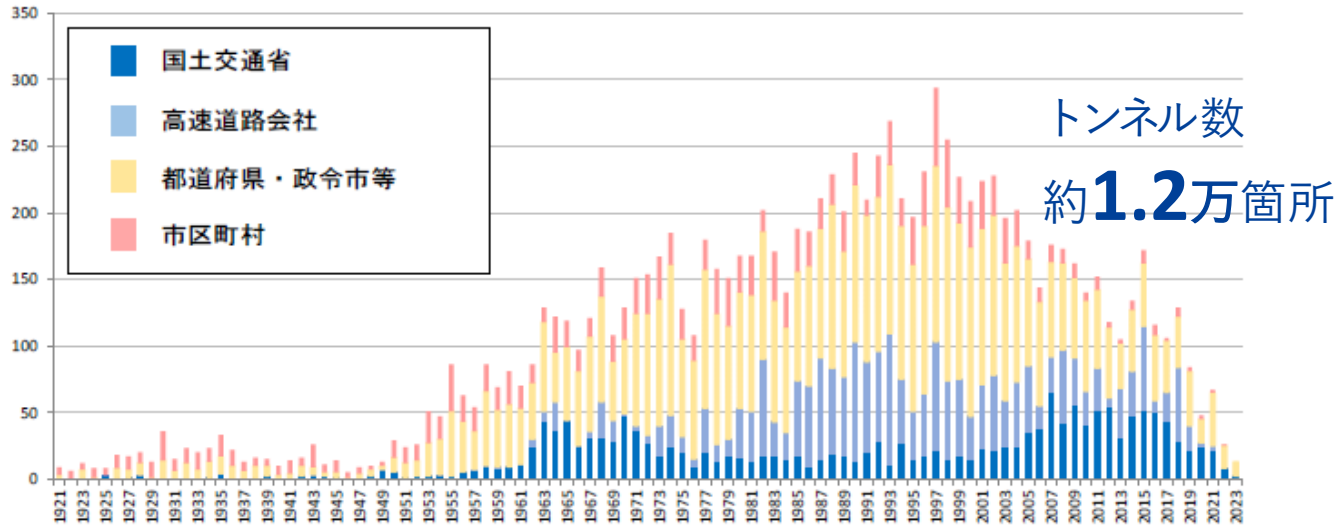
○ 建設年度別橋梁数



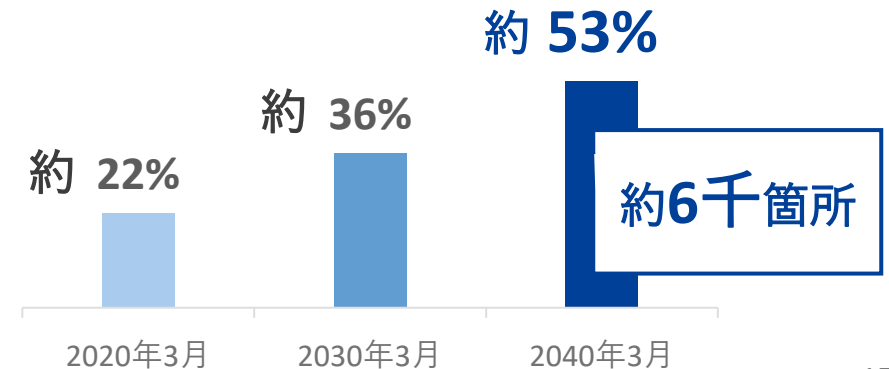
建設後50年を経過した橋梁の割合



○ 建設年度別トンネル数

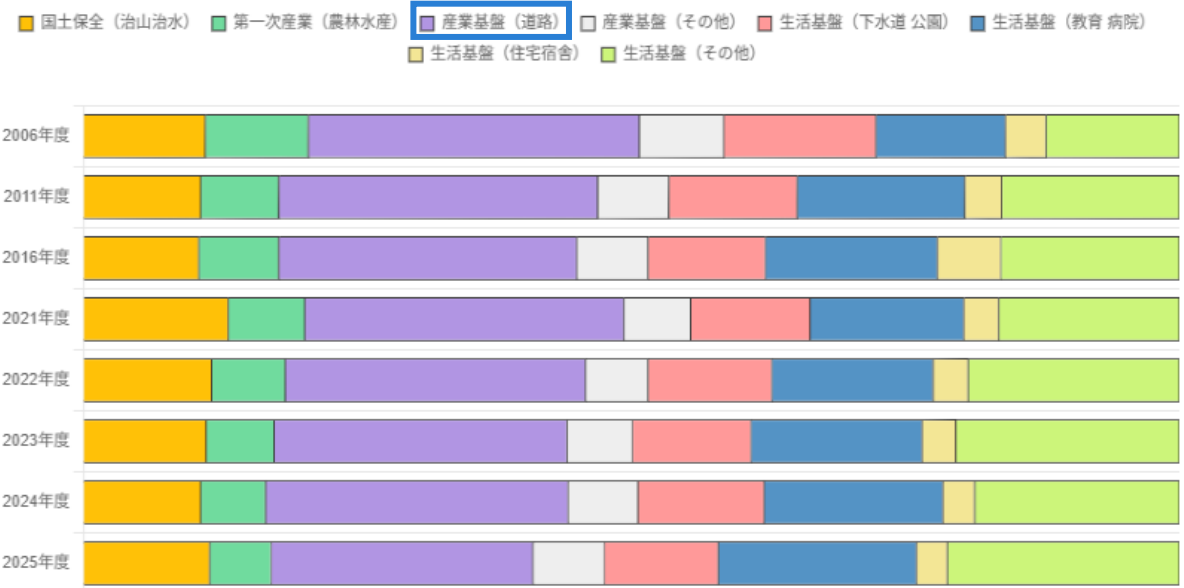
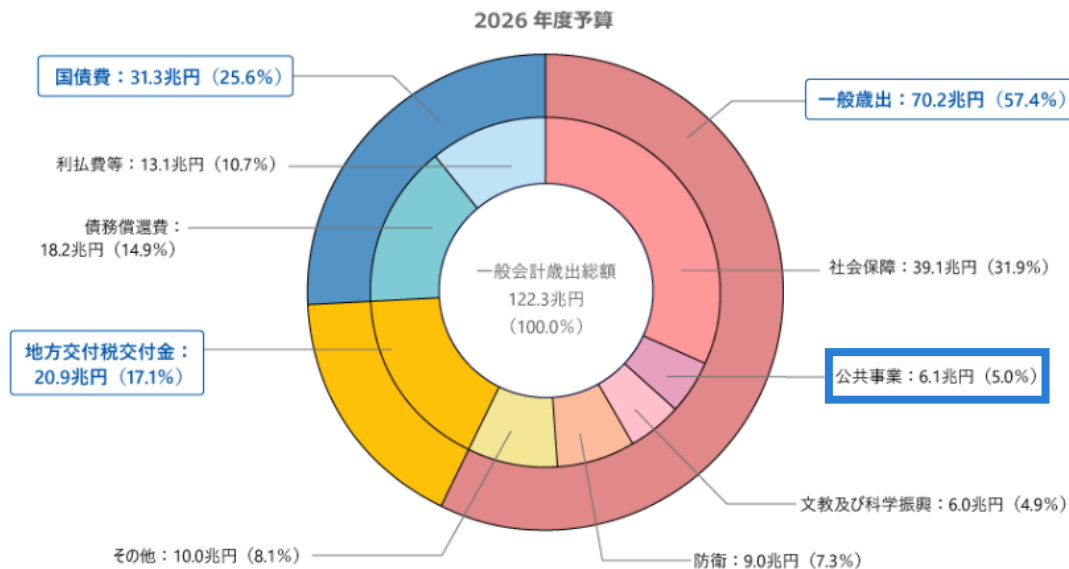


建設後50年を経過したトンネル橋梁の割合



出所) 国土交通省道路局「2025年8月道路メンテナンス年報」より (データは全て2025.3末時点のもの)

公共事業は6.1兆円（5.0％）の内、産業基盤（道路）が約30％を占めている



（注）「産業基盤・その他」：港湾空港、鉄道軌道等 生活基盤・その他：土地造成、上・工業用水道、庁舎、災害廃棄物処理等

資料出所：北海道建設業信用保証㈱、東日本建設業保証㈱、西日本建設業保証㈱「公共工事前払金保証統計」

需要の安定性と事業拡大の機会を長期的に享受できる強力な追風となる

国土強靱化は「5 か年加速化対策」から新たな5 か年計画へ

2021～2025年度「防災・減災、国土強靱化のための5 か年加速化対策」



2026～2030年度「第1次国土強靱化実施中期計画」5年間で20兆円程の事業規模を見込む

防災インフラの整備・管理
5.8兆円

ライフラインの強靱化
10.6兆円

デジタル等新技術の活用
0.3兆円

官民連携強化
1.8兆円

地域防災力の強化
1.8兆円

「老朽化対策」から「予防保全型メンテナンス」へ

新たな国土強靱化実施中期計画では、インフラについて

確実な点検・診断、致命的な損傷の早期解消、予防保全型メンテナンスへの早期転換が明確に掲げられている

点検・診断

早期補修

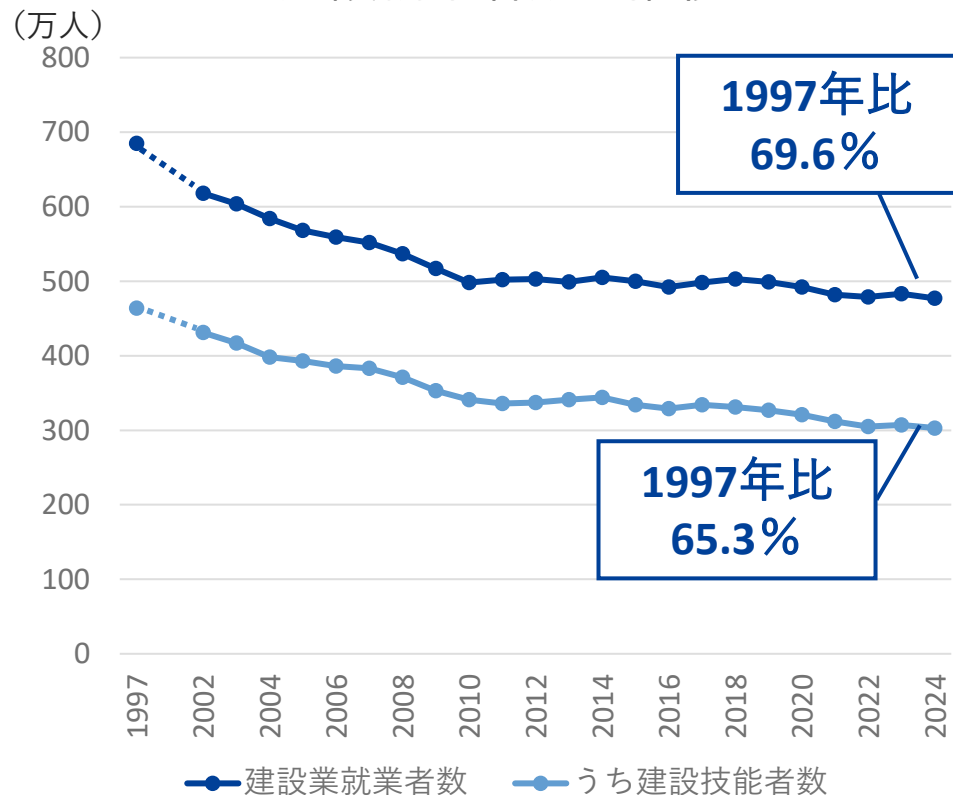
予防保全

長寿命化

当社と親和性の高い市場環境

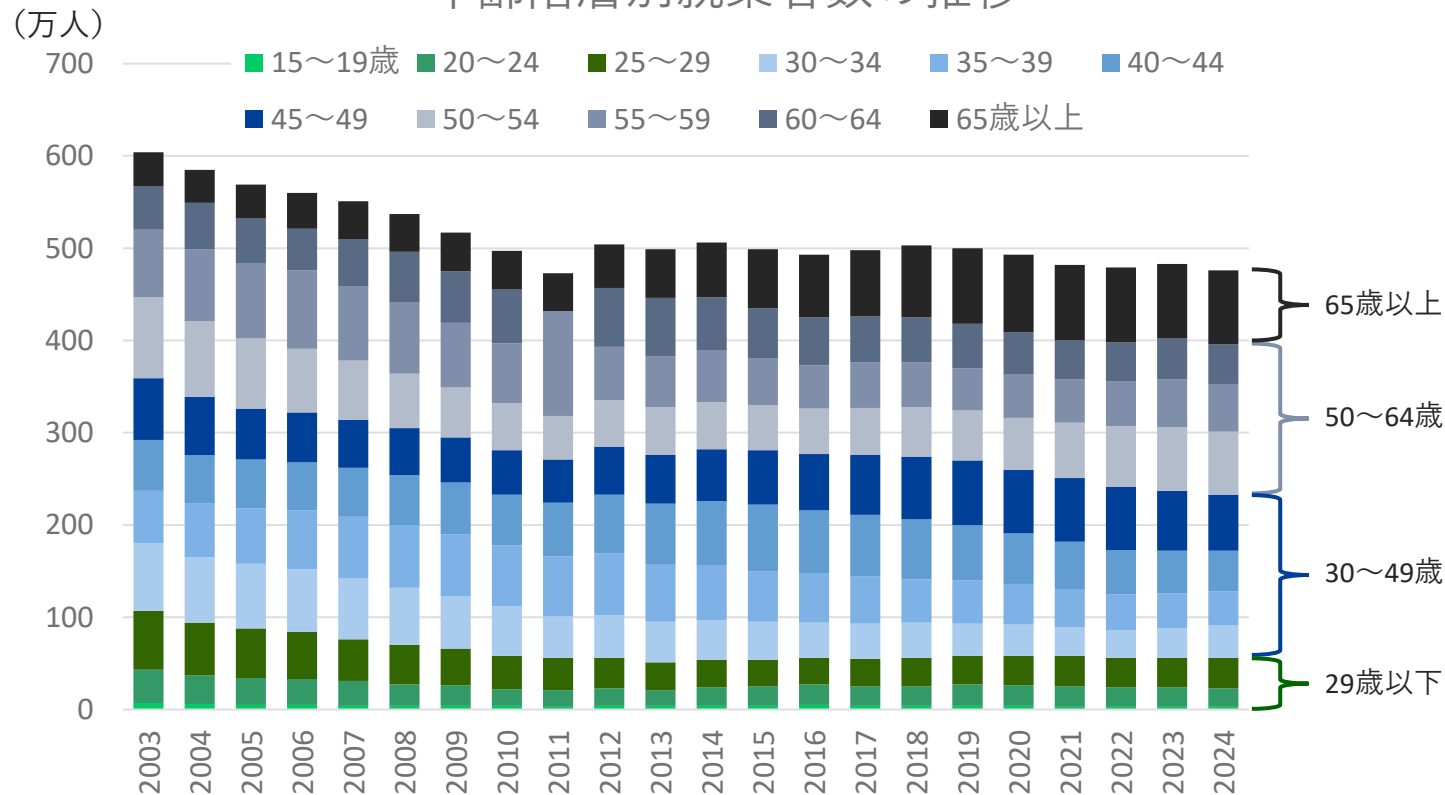
建設業の深刻な人手不足と職人の高齢化

建設就業者数の推移



建設業就業者数は、1997年（685万人）をピークとして減少が続いており、2024年はピーク時比69.6%の477万人。そのうち、建設技能者はピーク時（1997年464万人）比65.3%の303万人である。

年齢階層別就業者数の推移



就業者数の推移を年齢階層で見ると、過去20年で29歳以下の若年層が約88万人から約56万人に減少しているのに対して、65歳以上は37万人台から80万人台へと大きく増加している。また、中核となる30歳～49歳の層では約238万人から約177万人へと大きく減少している。



課題 ①

深刻な人手不足・採用難

現場作業員・点検担当者の採用が年々困難。
限られた人員で現場を管理せざるを得ない。



課題 ②

点検・巡回業務の非効率

現地往来による移動時間・交通費・人件費の負担。
紙・口頭伝達で情報の遅延・欠落が発生。



課題 ③

危険箇所への立入りリスク

高所・法面・崩落危険区域等での点検は労働災害
リスクを常に内包。頻度・精度の低下も課題。



課題 ④

進捗把握・情報共有の属人化

進捗の把握・報告が担当者の経験に依存。担当者
交代で情報の継続性が損なわれるリスク。

会社概要・ビジネスモデル

市場環境と追い風

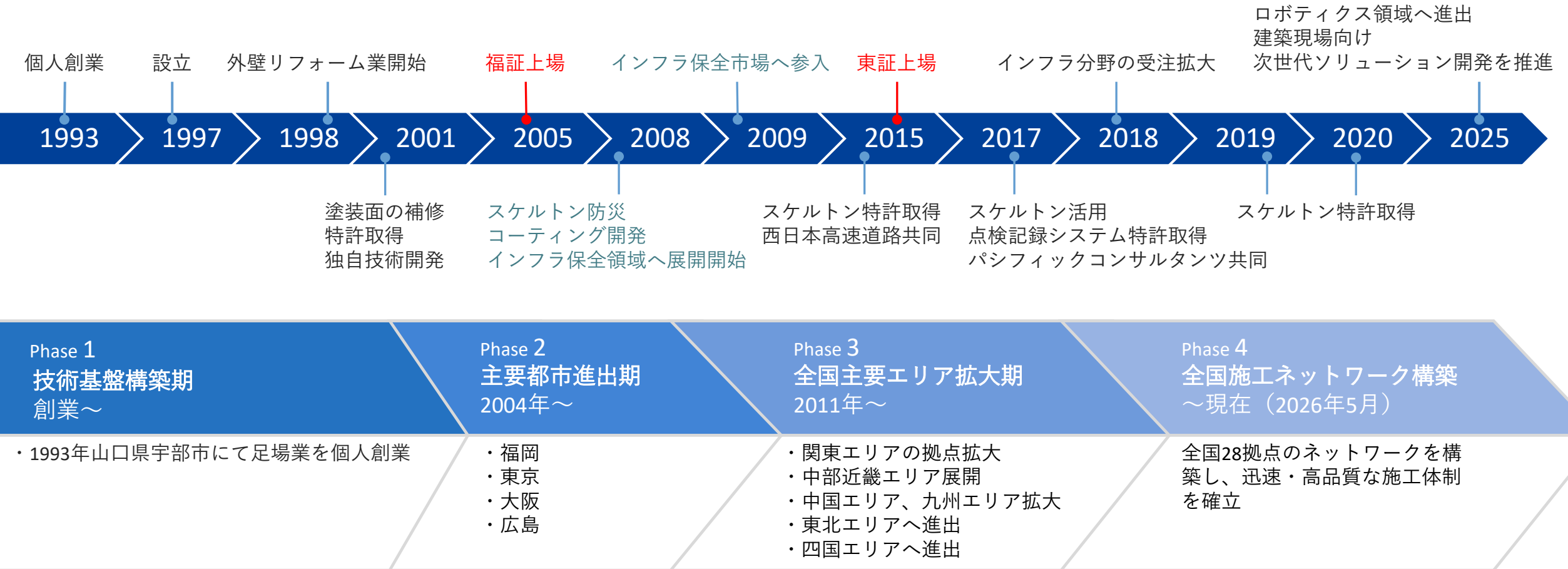
当社の優位性と成長戦略

市場の機会と課題に対する当社の優位性

市場環境 (課題および機会)	当社の解決策 (優位性)	該当する技術・施策
建築・インフラストック老朽化 リフォーム需要増 (市場需要の拡大)	独自技術×全国施工ネットワーク ➡ 戸建て住宅から社会インフラまで 全国網でカバー	・ホームメイキャップ ・スケルトン防災コーティング ・全国施工ネットワーク
公共事業予算・国土強靱化の推進 (国策による強力な追い風)	国の施策に合致した予防保全技術 ➡ 国土強靱化に有効と思われる新技術として 内閣府から認められた特許技術 ➡ NETIS登録技術	・スケルトン防災コーティング ・全国施工ネットワーク
深刻な人手不足・職人の高齢化 構造的課題 (業界全体の最大の課題)	ヒューマノイドおよびセンシング技術の 領域展開 ➡ 少人化・危険作業の代替を実現	・ヒューマノイド ・センシング

当社は『機会』を確実に捉え、同時に『課題』も自社の技術やこれから展開する革新技術でアプローチ

技術革新と全国展開の歩み



山口県発の技術力を全国主要エリアへ展開
全国主要都市への拠点展開により施工対応力を強化

全国主要エリアをカバーする施工・メンテナンス体制を構築

当社の技術力と機動力を生かし、全国のネットワークにより、迅速かつ高品質なサービスを提供



2026年5月時点

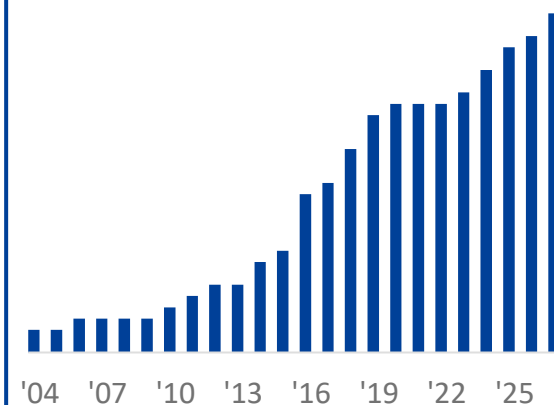
28 拠点

+ 2

2026年9月

30 拠点へ

拠点数の推移





ホームメイキャップは、ただ塗るだけの塗装とは違います。

建築物の“価値を維持・再生・延命する” 独自技術を提供しています。

美観維持から防災・長寿命化まで、

建築ストックの課題に対応する高付加価値ソリューションを展開しています。

さらに、一環した責任施工・管理システムとして整えたサービスシステムが
当社のブランド「ホームメイキャップ」です。

独自技術による建築ストック長寿命化事業

建物価値維持

建物の価値を維持する独自コーティング技術

カラー
コーティング

美観蘇生
コーティング



クリア
コーティング

無色透明
コーティング



応用特殊
施工

クリア・カラー
コーティング施工
の技術を
応用した工法

社会インフラ保全

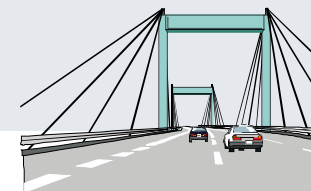
防災・減災に貢献する次世代コーティング技術

スケルトン防災コーティング

特許
技術

施工後もコンクリート表面が透けて見える
革新的な剥落対策・表面保護工法

特許第5727708号（西日本高速道路(株)共同）
特許第6499891号
特許第6808354号



再生 + 補強

外壁の美観回復、新築時の印象再現、景観維持、資産価値維持

外壁補強コーティング

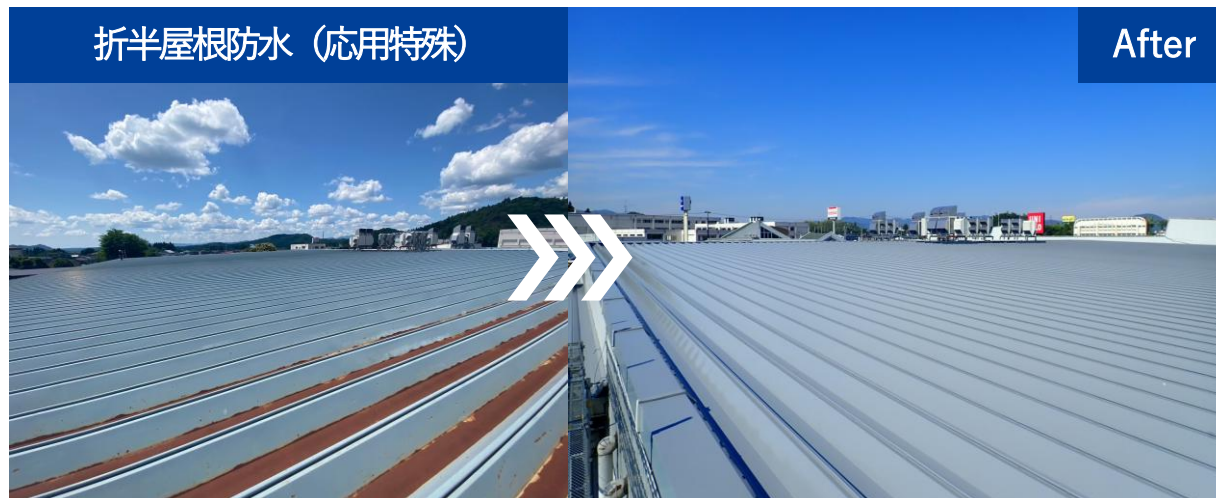


- ・ 外壁リフォームの主流である再塗装に対応した塗装
- ・ 亀裂や爆裂の補修など損傷部位の補修にも対応
- ・ 紫外線や酸性雨からの保護
- ・ あらゆる建築物、施工箇所に対応

基礎補強（応用特殊）



折半屋根防水（応用特殊）



活かす

+ 補強

意匠性・デザイン性の維持、素材感を残した保護・延命



国登録有形文化財

建物の古びた状況を保存する為の改修工事を実施。クリアコーティングは、無色透明であり、防水補強・はく落防災機能を有するため、意匠性を保持でき歴史的建造物にも最適な弊社独自の工法です。
現在はオフィスビルへコンバージョンされています。（空き家利活用）



外壁防水コーティング（応用特殊）



タイルはく落防止（応用特殊）



石積欠損防止（応用特殊）



ホームメイキャップは塗装を進化させ、より良いサービスを提供いたします
あらゆるニーズにお応えするべく、研究・開発を続けています

ハイパーメット

強固な下地で折半・スレート屋根の
漏水を防ぐ防水工法



ウルトラジャケット

柔軟性・強靱性を併せ持つ
大壁工法



キングブーツ

基礎巾木部
クラック防止工法



マクハリニュートン

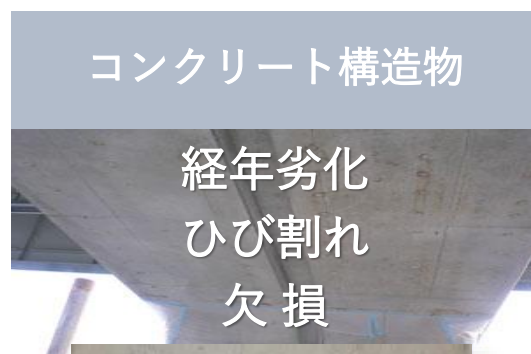
強固な透明塗膜による
タイルはく落防止システム



守る

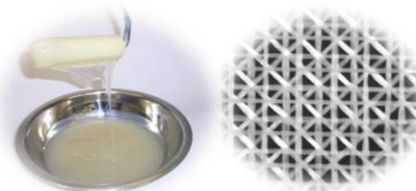
×延ばす

剥落防止、劣化抑制、防災、安全性向上、長寿命化

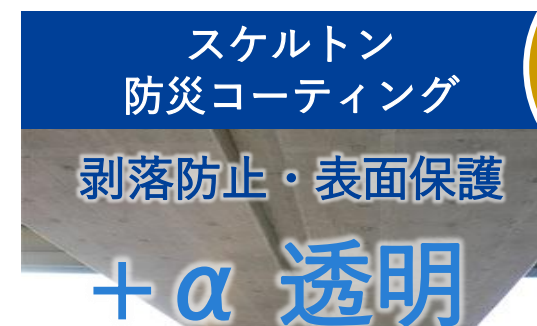


+

MBSクリアガード
ガラス連続繊維シート



=



特許
技術



塗布前

➤➤➤



ガラス連続繊維シート設置

➤➤➤



塗布後

特許第5727708号

コンクリート構造物表面の強化コーティング方法及びコンクリート構造物の強化コーティング構造並びに強化コンクリート構造物（西日本高速道路㈱共同特許）

特許第6499891号

コンクリートのコーティング構造および、コンクリート表面のコーティング方法

特許第6808354号

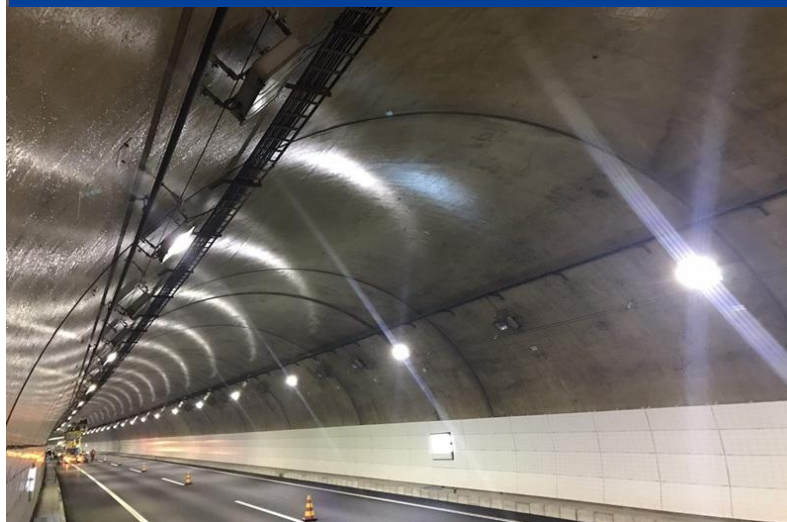
コンクリート構造物、コンクリート構造物の製造方法、およびコンクリート構造物の劣化診断方法

スケルトン防災コーティング施工例

超薄膜スケルトンはく落防災コーティング



スケルトンクリアーコーティング (鋼繊維仕様)



T-oneクリアカラー工法 (半透明仕上げ)



スケルトン防災コーティングの強み

スケルトン防災コーティングは、平成30年11月1日開催 内閣府の総合科学技術イノベーション会議 有識者議員会合において、**【国土強靱化に有効と思われる新技術例】**として紹介された技術です

【国土強靱化に有効と思われる新技術例】

(参考 3-2)

■ 1. 地盤の液状化対策『D-Box』〔メトリー技術研究所, ソイルバッグ研究会〕

(NETIS: KT-100098-A)

★ 宅地・工業用地の液状化対策 ★ 地盤の振動対策

☆ 参考 URL : http://www.youtube.com/watch?feature=player_embedded&v=vbDRtg5JWIQ 【技術紹介ビデオ】

☆ 参考 URL : <http://www.soilbag.com/> 【技術紹介, ビデオ】

■ 2. 超高強度繊維補強コンクリート『サクセム』〔鹿島建設, 三井住友建設, サクセム研究会〕

★ 高強度(⇒部材の肉薄化) ★ 高靱性(⇒耐震性の向上) ★ 配置鉄筋の縮減 ★ 高ひび割れ抵抗性(⇒高耐久性)

☆ 参考 URL : <http://www.sucqcm.com/index.html> 【PDF】

■ 3. コンクリート表面保護・はく落防止工の透明化『スケルトン工法』〔エムピーエス, NEXCO 西日本〕

(NETIS: CG-120025-A)

★ コンクリート構造物の長寿命化 ★ コンクリートはく落による第三者被害の予防 ★ 目視点検の確実化

☆ 参考 URL : <http://skeleton.jp.com/> 【技術紹介, ビデオ】

■ 4. トンネル等の走行型計測『MIMM(ミーム)』〔計測検査, 三菱電機〕

★ 高速走行しながらデータ取得(点検の時間短縮+コスト縮減) ★ 点検精度の向上(3D 点群データ(形状)+光学画像データ)

☆ 参考 URL : <http://www.keisokukensa.co.jp/> 【技術紹介, ビデオ】

☆ 参考 URL : <http://www.keisokukensa.co.jp/MIMM.pdf> 【技術紹介, PDF】

■ 5. 光ファイバーを用いたモニタリングシステム『OSMOS(オスモス)』〔日揮, OSMOS 技術協会〕

(NETIS: KT-000059-A)

★ 構造物や地盤の常時モニタリング ★ 災害, 事故発生時の変状把握 ★ 不具合構造物の経過観察

☆ 参考 URL : <http://www.osmos.jp/technology/summary/index.html> 【技術紹介, ビデオ】

☆ 参考 URL : <http://www.osmos.jp/?newscat=news-jp> 【適用事例, PDF】

■ 6. FRP の土木構造物への適用性拡大〔AGC マテックス, 日本 FRP, 他〕

(NETIS: CB-120033-A, KK-100112-A, CB-050025-V, 他)

★ メンテナンスフリー(⇒ランニングコストの縮減) ★ 軽量化

☆ 参考 URL : <http://www.agm.co.jp/product/engineering.html> 【土木用製品, html】

☆ 参考 URL : http://www.nihonfrp.co.jp/annai/eva_gate/eg.html 【水門, html】

【国土強靱化マトリックス】(新技術例の位置付け)

	鋼	コンクリート	新素材	—	—
【材料】	OSMOS 〔BHS, アルミ合金〕	サクセム スケルトン工法 MIMM	FRP	—	—
【目的】	点検	補修・補強	予防	モニタリング	改築
【構造】	橋	トンネル	地盤	河川・ダム	港湾・海岸
【分野】	道路	鉄道	河川・ダム・砂防	港湾	宅地・工業用地
【要因】	津波・高潮	地震動	液状化	台風・豪雨	経年劣化
	FRP(水門・陸開)	OSMOS	D-Box	OSMOS	サクセム FRP
	サクセム スケルトン工法 OSMOS FRP(歩道橋, 付属物)	サクセム スケルトン工法 MIMM OSMOS	D-Box サクセム スケルトン工法 FRP(耐久性)	OSMOS	D-Box サクセム OSMOS FRP(水門・陸開)

スケルトン防災コーティングは新技術として信頼と実績を得た当社の特許技術です





列島リフォーム

日本中のあらゆる建造物をリフォームすることで
安心安全な暮らしを守る

建設のディープテック企業へ

建設 × ヒューマノイド × センシング

現場の「人」に依存する建設業から、技術・データを活用する建設業へ

スケルトン防災コーティング × (株)村田製作所RFID

建物・社会インフラの状態を常時モニタリング

TECHNOLOGY
技術・仕組み

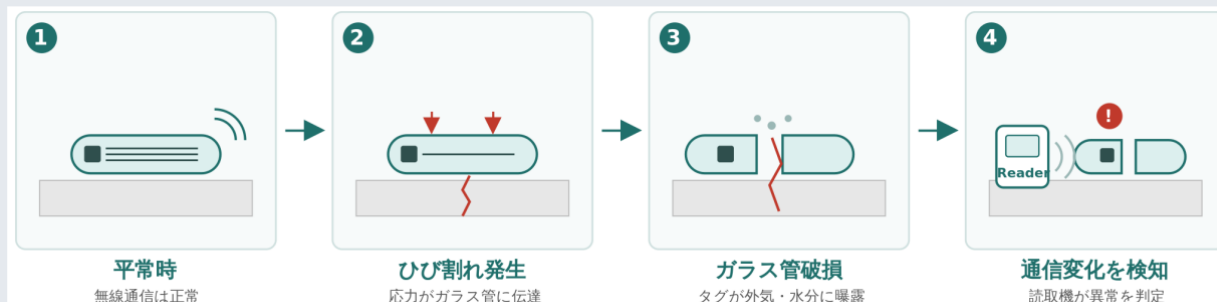
BUSINESS ROADMAP
事業化への展開

建物
橋梁
トンネル



RFIDデバイス
×
スケルトン防災コーティング

特許
出願中



5 FEATURES

- | | |
|--------------|----------------------|
| 1. 電源・配線不要 | メンテナンスフリー |
| 2. シンプル・低コスト | 異常有無判定方式でシステム構造の簡素化 |
| 3. 微細な異常を検知 | 1mm未満のひび割れにも対応 |
| 4. 早期異常検知へ | 異常兆候把握可能 |
| 5. 位置情報の特定 | RFIDタグ固有IDによる損傷位置の特定 |

Phase
1

技術開発・特許出願

Phase
2

実証実験 2027年5月期中

Phase
3

商業化・サービス展開

Phase
4

社会実装 インフラ維持、管理の高度化、社会インフラ長寿命化

「守る技術」から「見守る技術へ」

点検・修繕中心の維持管理 ⇒ センシングによる早期検知・予防保全

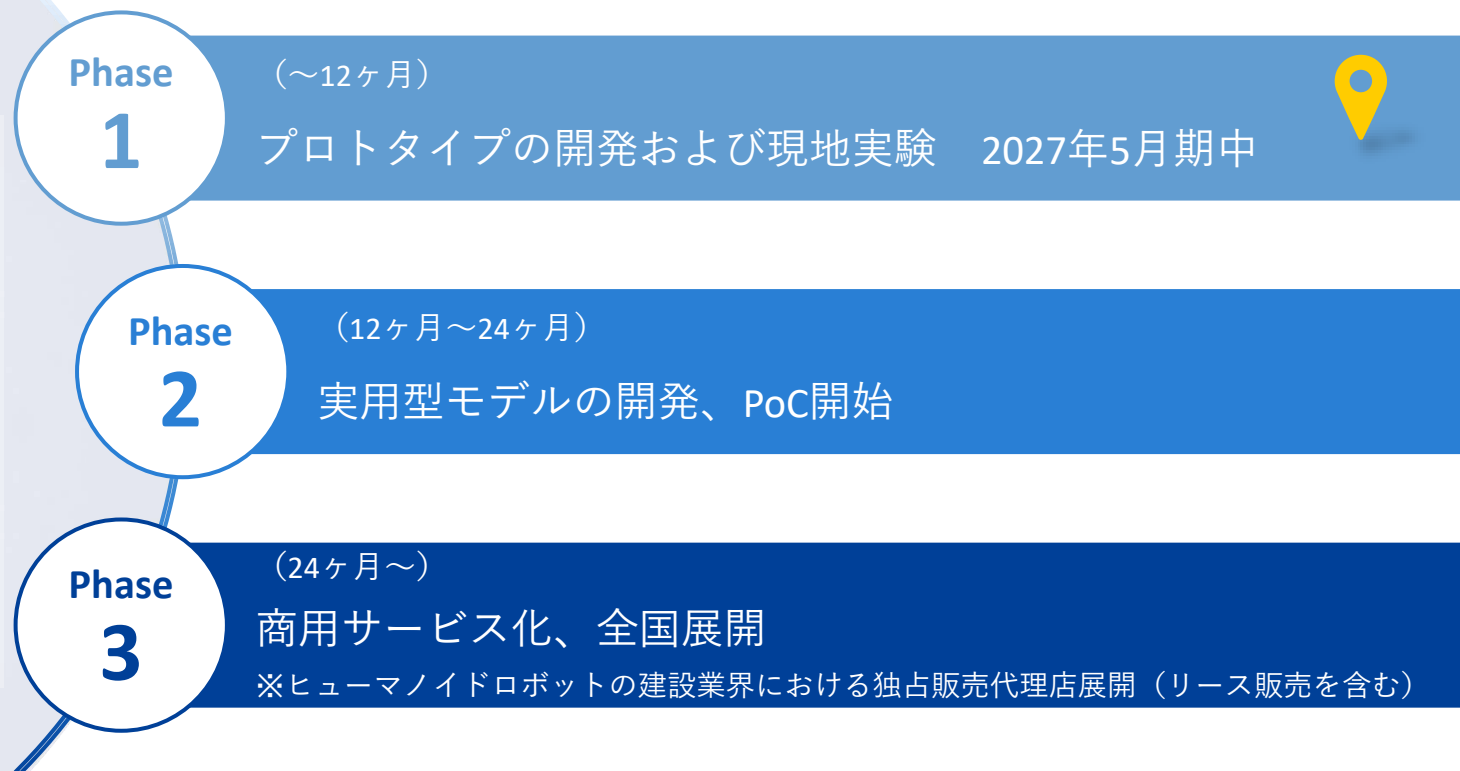
資本業務提携先ドーナッツロボティクス(株)との共同プロジェクト

ドーナッツロボティクス(株)が技術開発及びヒューマノイド本体を、当社が施工ノウハウ・現場テストの場を提供、安全性評価を担当

Business Alliance Overview 業務提携内容

- ①施工技術・現場管理のノウハウの提供業務
- ②現場テストの場の提供業務
- ③ロボット導入に関する安全評価実施業務
- ④ヒューマノイドの建築業界における独占販売代理店業務
(リースを含む)
- ⑤現場作業を可能にする技術の開発
- ⑥ヒューマノイド本体の提供業務
- ⑦実証試験における技術的支援業務
- ⑧その他両当事者の企業価値向上のために共同で行う業務

BUSINESS ROADMAP 事業化への展開



建設現場の少人化・自動化へ

危険作業の代替、人手不足への対応、作業データの蓄積、施工メンテナンスの効率化

ヒューマノイド基本スペックと搭載技術

資本業務提携先ドーナツロボティクス株式会社の量産型二足歩行ヒューマノイド「cinnamon2」に、建設現場専用A Iを搭載



身長約170cm、体重約70kg、二足歩行
既存環境への高い適応性を実現

人間と同じ動作域・作業環境を前提に設計されているため、既存の建設現場にある道具・足場・作業環境をそのまま利活用でき、大規模な現場改修を要することなく即時に展開可能



サイレントジェスチャーコントロール
特許申請中 世界初の技術

離れた場所から指などのサインでロボットを制御できる仕組み。騒音の激しい建設現場においても、音声に依存せず身振り手振りによる指示が可能。作業員はロボットに対して直感的かつ確実に意思を伝達できることが期待される



建設現場専用A Iシステム
VLA : Vision-Language-Action

視覚・言語・行動を統合したモデルにより、カメラ映像から現場状況を意味的に理解し、次の行動を自律的に決定・実行。担当の実運用データでファインチューニングし、当社固有の現場環境に最適化した専用モデルを構築



周辺システム
遠隔操作・データ管理

取得した映像・センサーデータをA Iがリアルタイム解析し、異常検知・進捗判定・点検レポートの自動生成を実現。現場と事務所間の即時情報共有と意思決定支援環境を構築

想定する活用方法 | 5つのユースケース



①定点点検の自動化

巡回ルートを自律歩行し自動収集



②危険エリアの無人点検

高所・崩落区域を遠隔で安全確認



③進捗の可視化・共有

取得データをリアルタイム共有



④現場調査・警備支援

現場調査や警備業務へ展開



⑤補助業務

資材搬送・反復作業を代替

なぜ「二足歩行ヒューマノイド」か？ドローン・四足・固定センサーに対する優位性



01 現場適応

現場をそのまま使える

既存の足場・道具の改修なしで利活用



02 物理作業

点検+作業を一台で

資材搬送・部材の押さえまで一台で対応



03 技能継承承

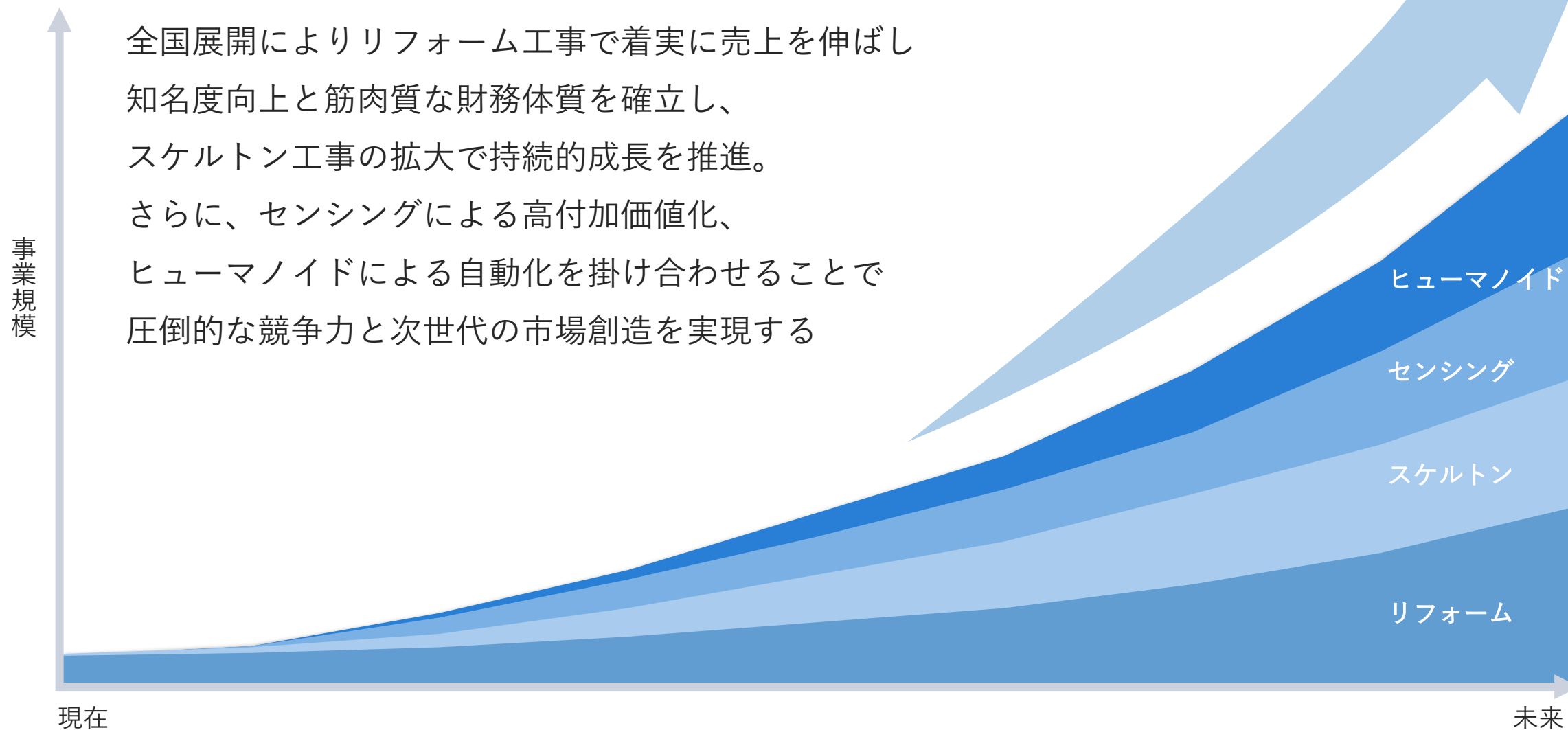
技能をデジタル資産化

VLAで職人の技能を学習・複製展開

固定IoT・ドローンは“観測”に留まる。ヒューマノイドは“観測+作業+技能継承”を一台で実現する

担当者の現地往来と危険個所への立ち入りを大幅に削減する

中長期的な成長のイメージ



免責事項

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。

本資料に含まれる将来の見通しに関する記述等は、現時点における情報に基づき判断したものであり、マクロ経済動向及び市場環境や当社の関連する業界動向、その他内部・外部要因等により変動する可能性があります。従いまして、実際の業績が本資料に掲載されている将来の見通しに関する記述等と異なるリスクや不確実性がありますことを予めご了承ください。

