

第10期決算説明会資料

平成19年8月10日

セキュメゾン宇部（森明かり）

マンション（外壁リフォーム～福岡～）



株式会社エムビーエス(福証Q - Board・1401)

〒755-0067 山口県宇部市小串74番地の3

電話:0836-37-6585(代表) / FAX:0836-37-6586

E-mail : info@homemakeup.co.jp

<http://www.homemakeup.co.jp>

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し又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。

1. 第10期(19/5期) 決算概要について

1-(1) 損益計算書の概要

1-(2) 売上高増加要因

1-(3) 経常利益伸び率の鈍化要因

1-(4) 貸借対照表の概要

2. 第11期(20/5期)の重点施策について

2-(1) ホームメイキャップ事業について

1)事業の広域展開、2)施工体制の再構築、3)技術開発力の強化

3. 第11期(20/5期)の業績予想について

4. 当社の成長戦略のイメージ

5. 当社の中期的な経営課題と成功要因について

6. ホームメイキャップ事業を成功させる事業環境について

7. 施工事例

8. セキュメゾン事業

8-1 セキュメゾン事業について

8-2 セキュメゾンの特色

1. 第10期(19/5期)決算概要について

(1) 損益計算書の概要

	18年5月期		19年5月期		
	実績 (百万円)	構成比 (%)	実績 (百万円)	構成比 (%)	前年同期比 (%)
売 上 高	547	100	838	100	153.3
営 業 利 益	35	6.6	30	3.7	85.7
経 常 利 益	49	9.2	50	6.0	102.0
法 人 税 調 整 額	22	4.1	21	2.5	95.5
当 期 純 利 益	27	5.1	28	3.4	103.7

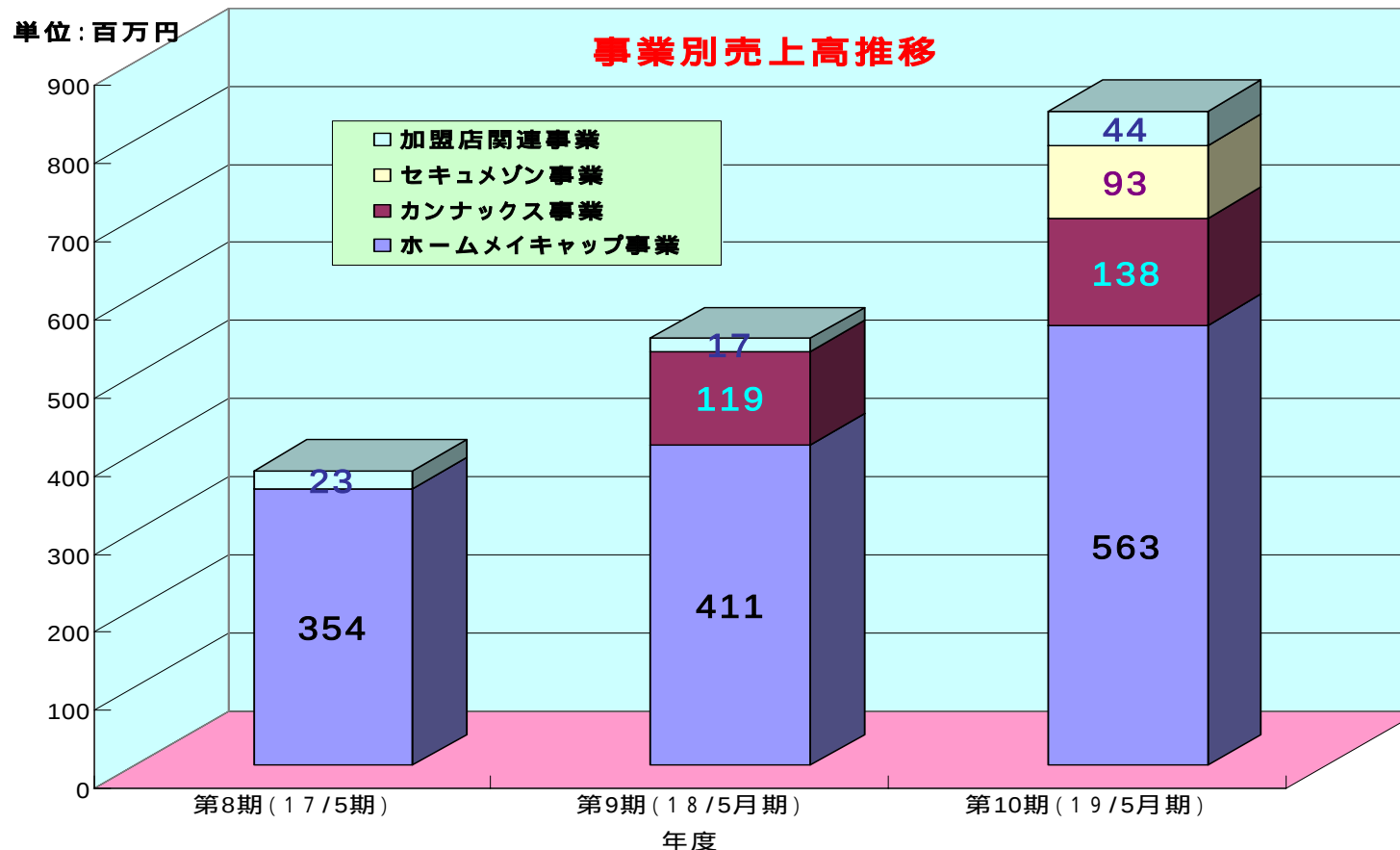
1. 第10期(19/5期)決算概要について

(2) 売上高増加要因分析

新設東京支店での早期なる販売チャンネルの構築

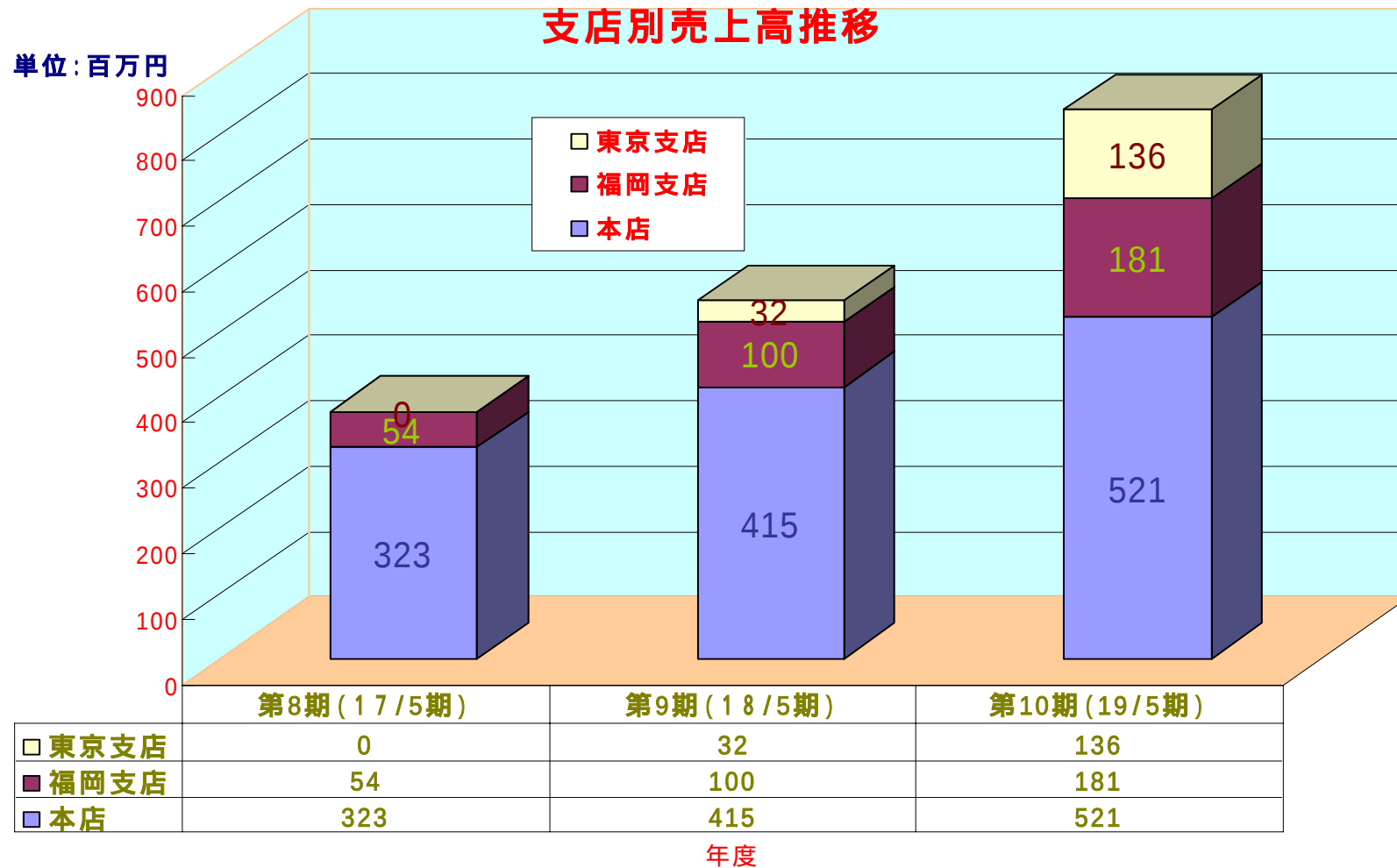
福岡支店でのパートナー拡大

新築受注(カンナックス・セキューメゾン)の確保



1. 第10期(19/5期)決算概要について

(2) 売上高増加要因分析

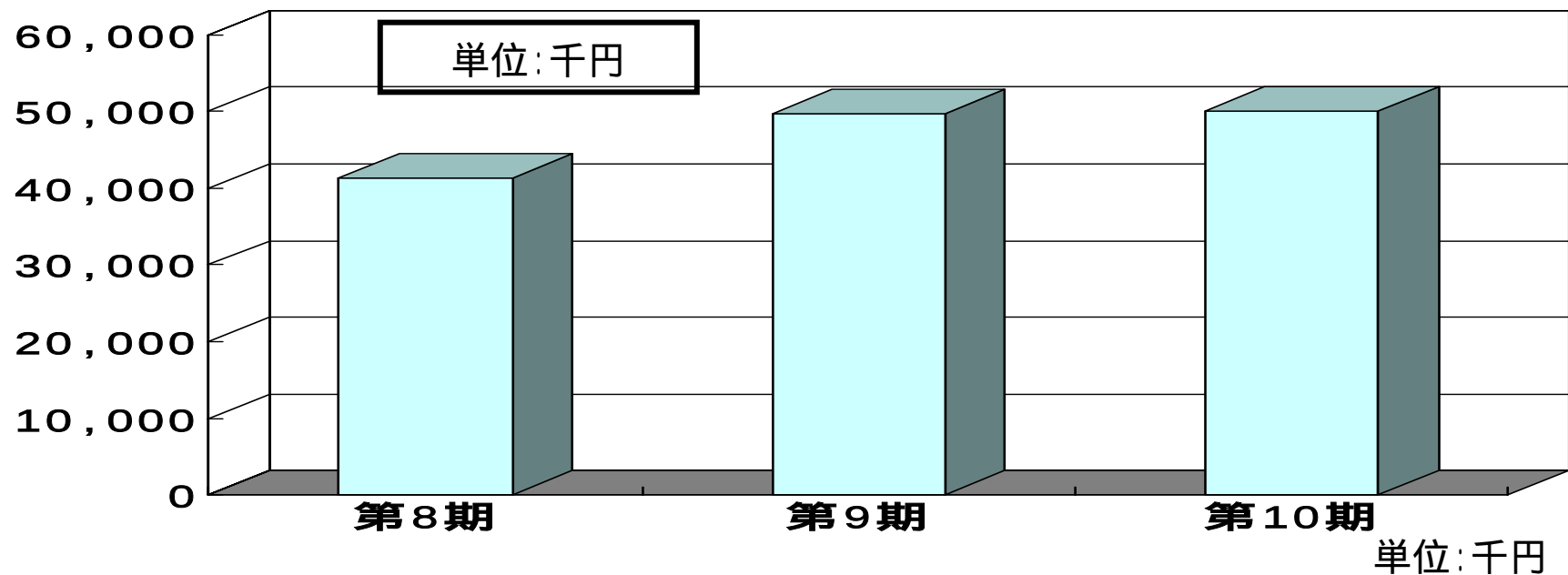


(3) 経常利益伸び率鈍化要因分析

セキユメゾン事業に関わる技術開発と特許申請及び広告宣伝費用等の先行投資費用の発生

研究開発費用(耐震防災コーティングシステムの開発)の増加

対ポンドに対する円安による原材料費の上昇については、為替スワップの導入により営業外収益にてヘッジ対応



	第8期 (平成17年5月期)	第9期 (平成18年5月期)	第10期 (平成19年5月期)
経常利益	41,330	49,802	50,085

1. 第10期(19/5期)決算概要について

(4) 貸借対照表の概要

～ 総資産の増加要因は、セキユメゾン事業の工事完成に伴うもの～

		18年5月期 (百万円)	19年5月期 (百万円)	増減(百万円)
資 産	流 動 資 産	299	792	+493 (販売用不動産+408、現預金+68、完成工事未収入金+29、未成工事支出金 19、他)
	固 定 資 産	107	36	71 (土地 84、他)
	資 産 合 計	407	829	+422
負 債	流 動 負 債	172	469	+297 (買掛金+305、未払法人税等 13、他)
	固 定 負 債	17	114	+96 (長期借入+96)
	負 債 合 計	190	583	+393
資 本 合 計		217	245	+28 (利益剰余金+28)
負 債 ・ 資 本 合 計		407	829	+422

(1) ホームメイキャップ事業

1) 事業の広域展開

既存店(本店、福岡、東京)での営業基盤強化

- 大規模市場である「東京」への重点戦力配分
- 既存パートナー先の選択と集中戦略による効率営業
- 新規パートナー先の開拓と受注獲得

19/5末 142社 → 20/5末 187社 → 22/5末 400社 体制の構築

関東圏(横浜地区)への新設店開設準備(20年6月開設予定)

新規マーケット(公共事業)への参入・受注獲得

- 宇部市役所の外壁リフォーム施工実績

「ホームメイキャップ工法」のFC展開再構築

- 地域金融機関との開発業務の事業連携提案

今期中に2社獲得 → 5社体制構築

2. 第11期(20/5期)重点施策について

2) 施工体制の再構築

直営店・公式施工店による施工体制の見直し

マスター人材(含む公式施工店)の再教育
(メイキャップマスター認定制度のイメージ)

技術の習熟度による ランク付け	施 工 技 術	施 工 プ ラ ン	接 客 マ ナ ー	指導力
SVクラス (スーパーバイザーレベル)				
Sクラス (研修講師レベル)				
Aクラス (現場責任者レベル)				
Bクラス (中級施工者レベル)				
Cクラス (初級施工者レベル)				
Dクラス (研修生レベル)				

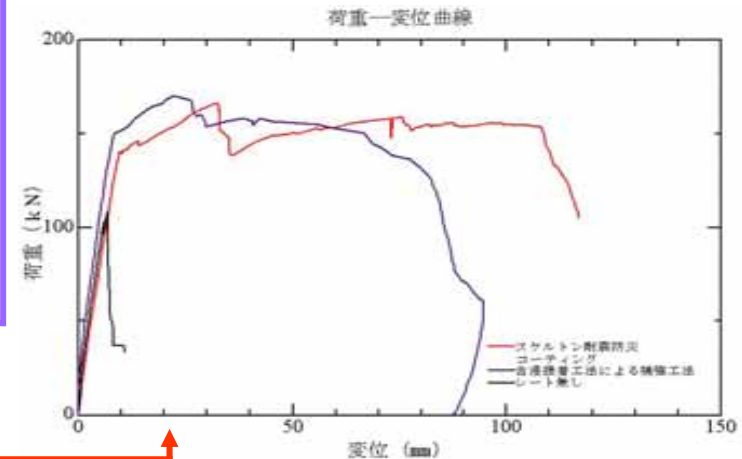


3) 技術開発力の強化

耐震・防災をテーマとした公的機関の技術認定取得

耐久性強化のコーティング工法の開発

耐震・防災コーティング工法の開発



) 耐震防災研究開発事例



シート無し



含浸接着工法による補強方法

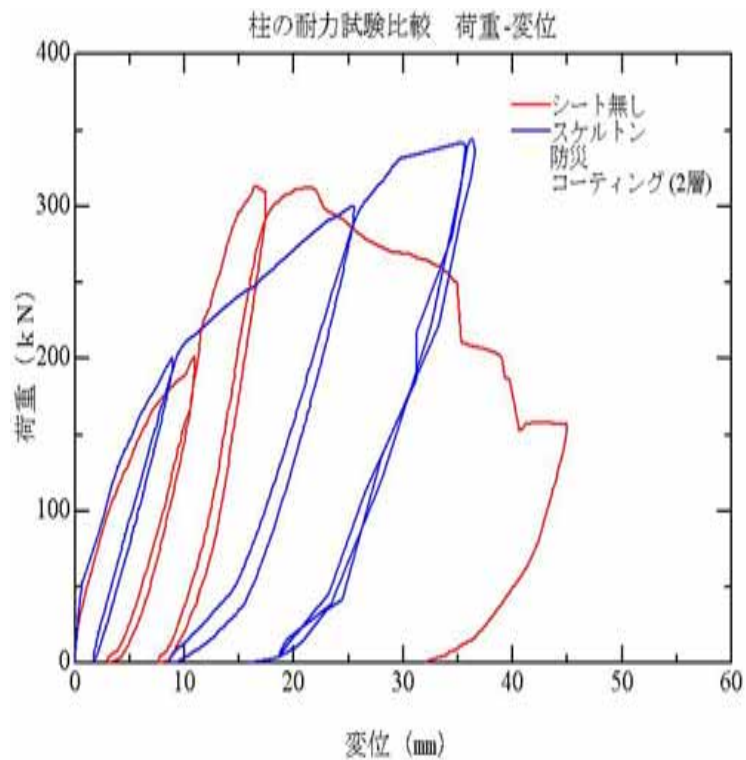


スケルトン耐震防災コーティング

2. 第11期(20/5期)重点施策について

耐震防災(スケルトン)の研究開発事例

左:スケルトン耐震防災コーティング

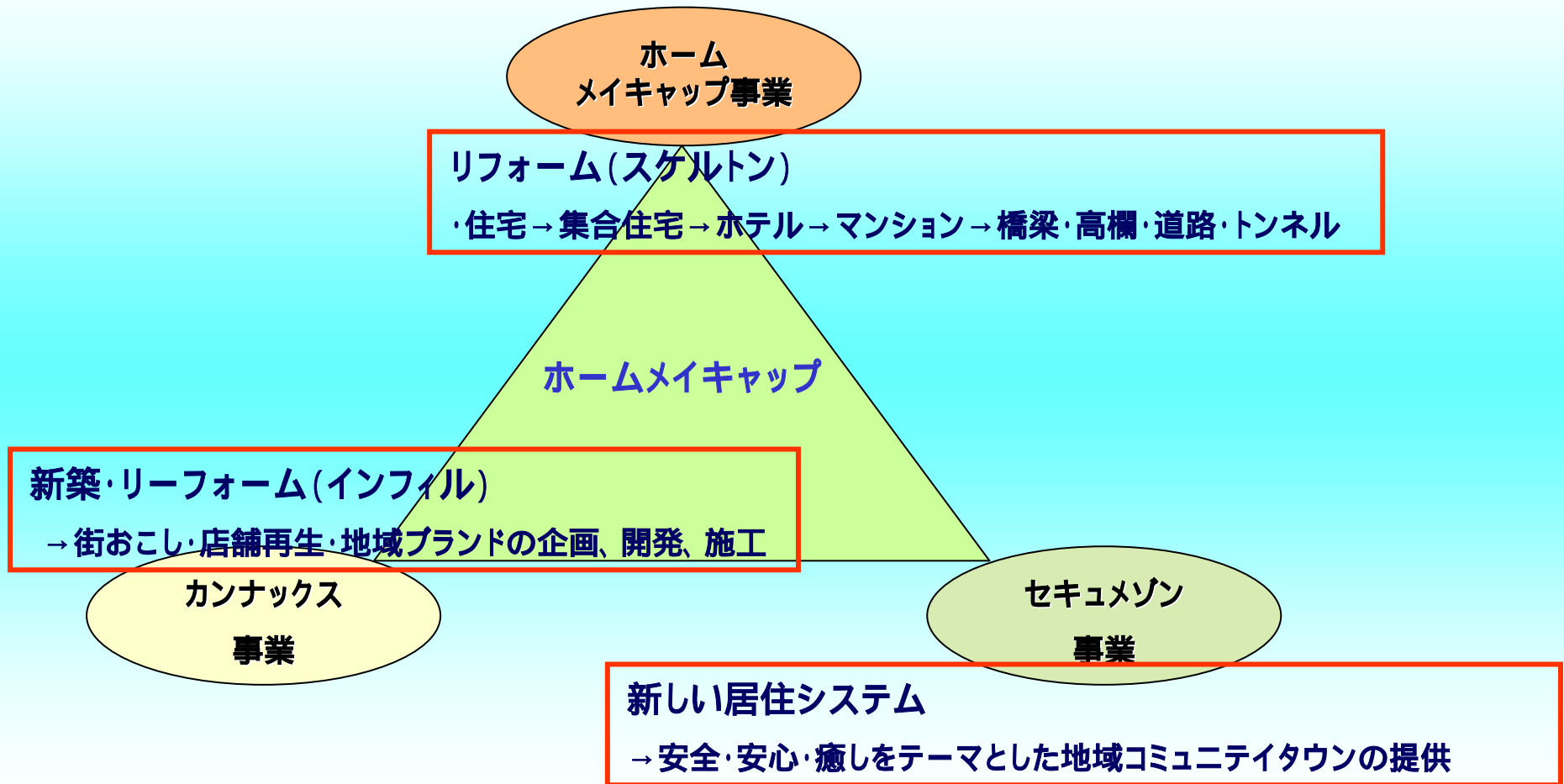


3. 第11期(20/5期)業績予想について

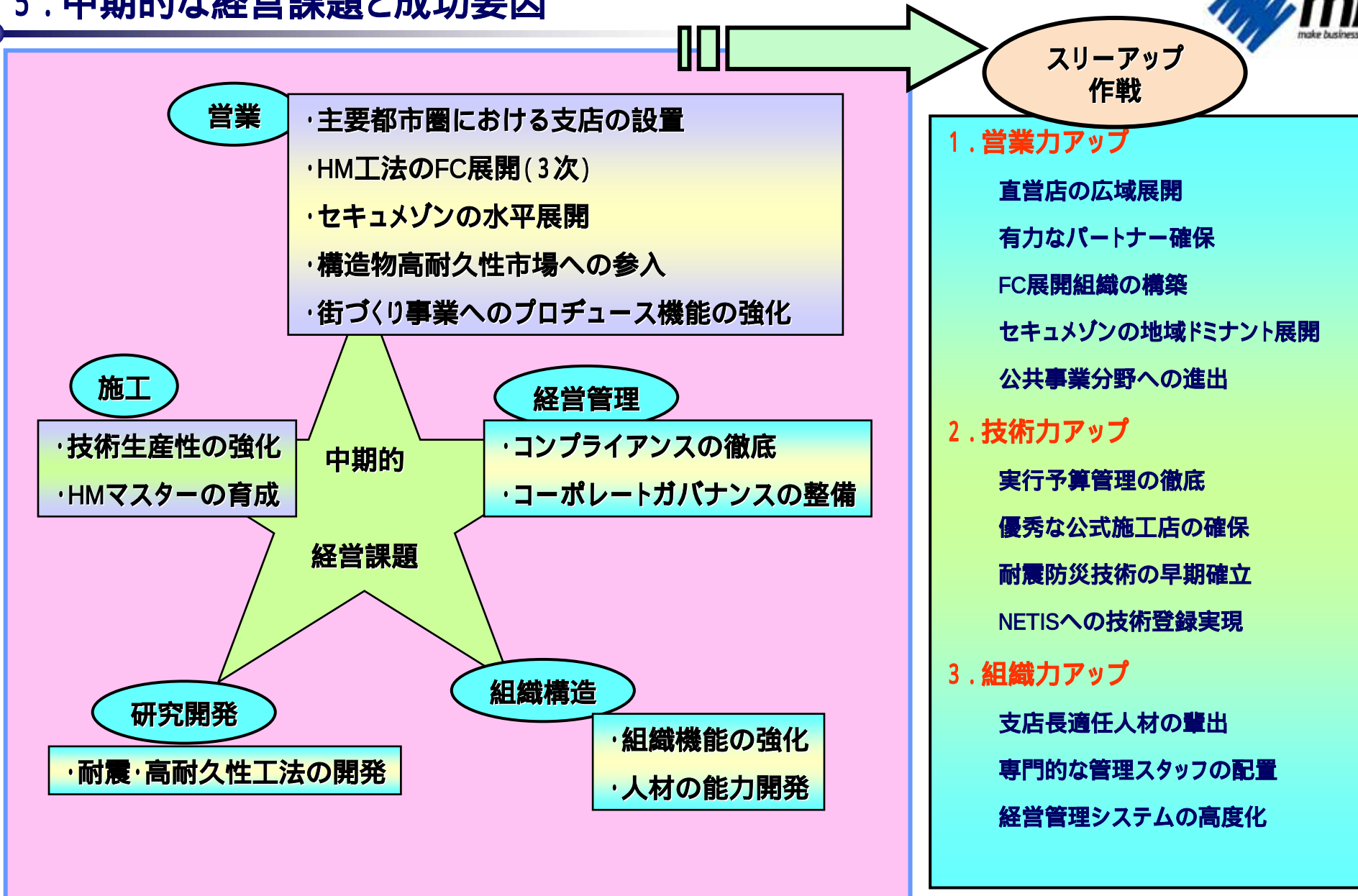
	17 / 5期(実績)		18 / 5期(実績)		19 / 5期(実績)		20 / 5期(計画)			
	金額 (百万円)	前年同期比 (%)	金額 (百万円)	前年同期比 (%)	金額 (百万円)	前年同期比 (%)	中間期 金額 (百万円)	前年同期比 (%)	通期 金額 (百万円)	前年同期比 (%)
売上高	377	161.8	547	145.1	838	153.2	604	160.6	1,172	139.9
経常利益	41	372.7	49	119.5	50	102.0	25	71.4	71	142.0
当期純利益	37	264.3	27	73.0	28	103.7	13	65.0	37	132.1

4. 当社の成長戦略のイメージ

～ ホームメイキャップ工法を「コア」とした事業の「トライアングル」で差別化戦略～



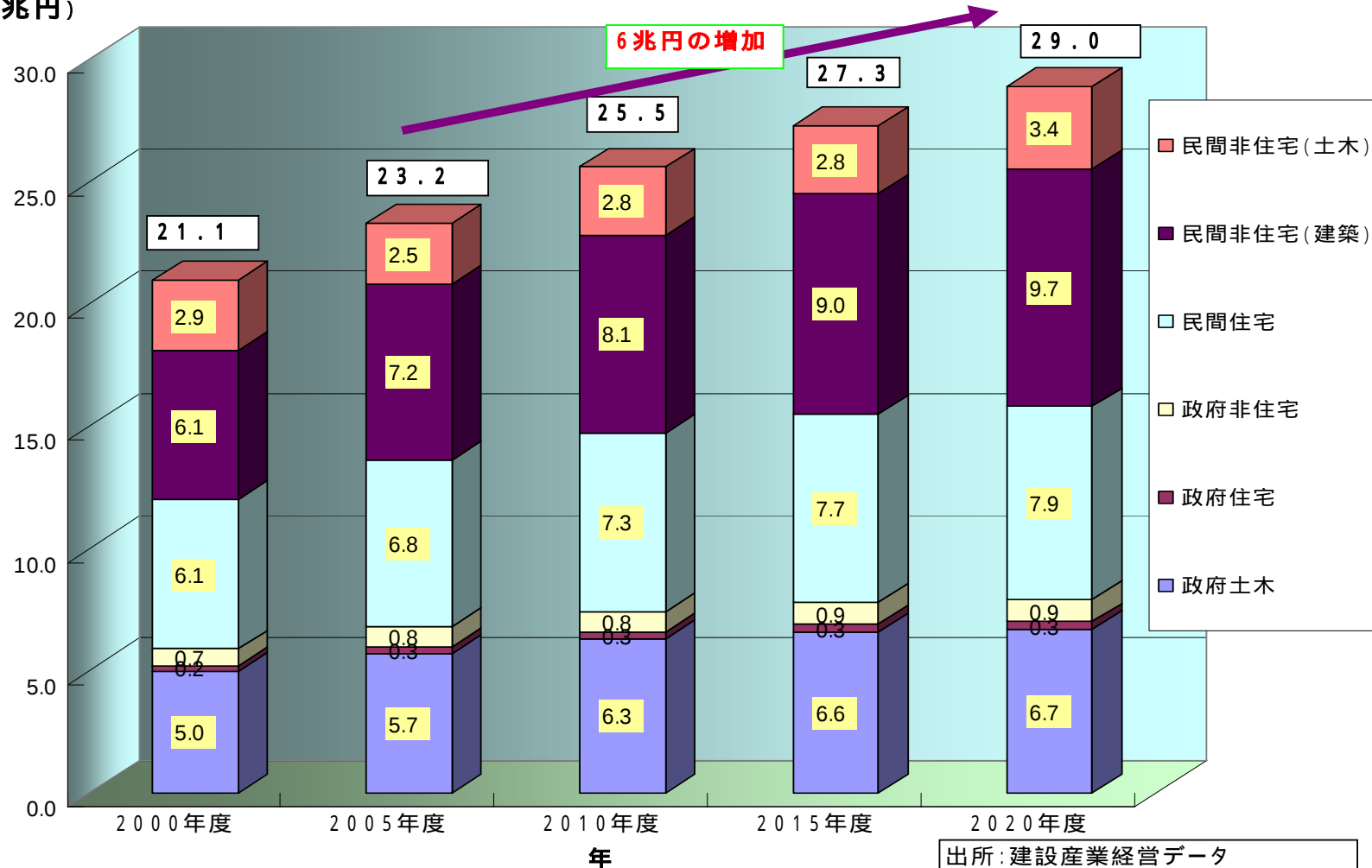
5. 中期的な経営課題と成功要因



6. ホームメイキャップ事業を成功させる事業環境について

維持補修の将来予測
～ 政府建設投資伸び率2020年度まで0%の場合～

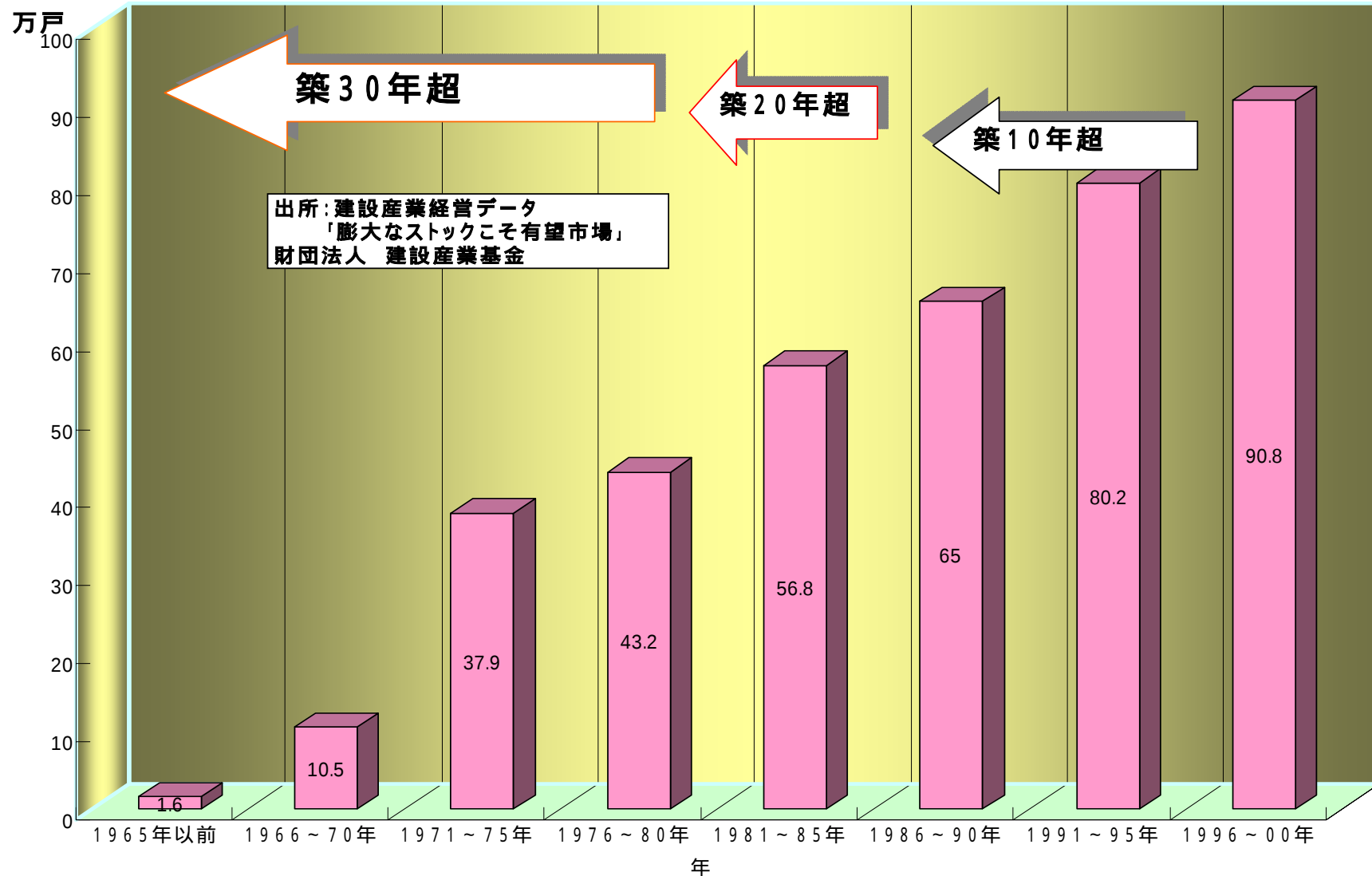
(単位:兆円)



出所:建設産業経営データ
「膨大なストック市場こそ有望市場」
財団法人 建設業振興基金

6. ホームメイキャップ事業を成功させる事業環境について

分譲マンションストック(建築時期別)

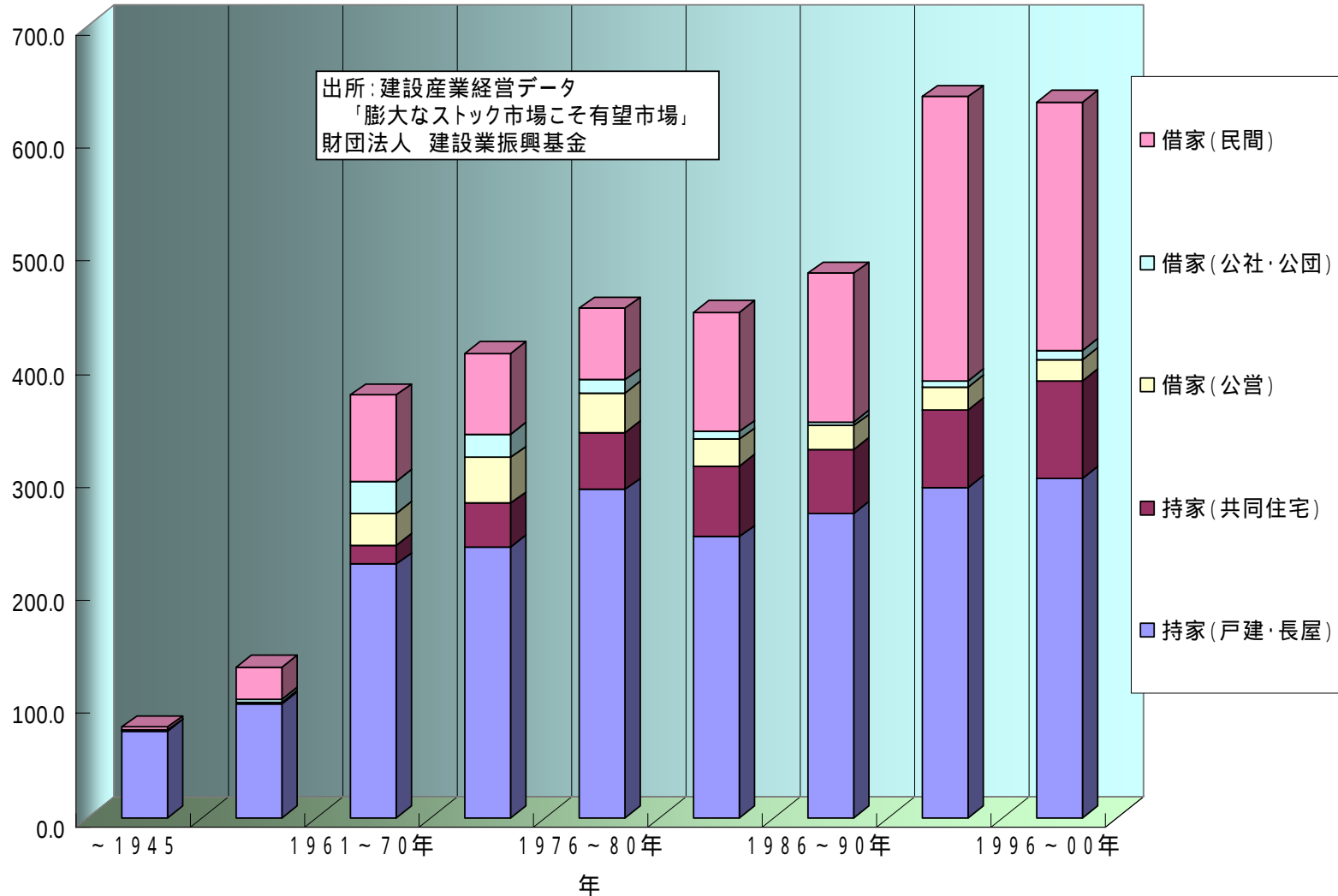


6. ホームメイキャップ事業を成功させる事業環境について

住宅ストック(今後10年間のリフォーム対象)

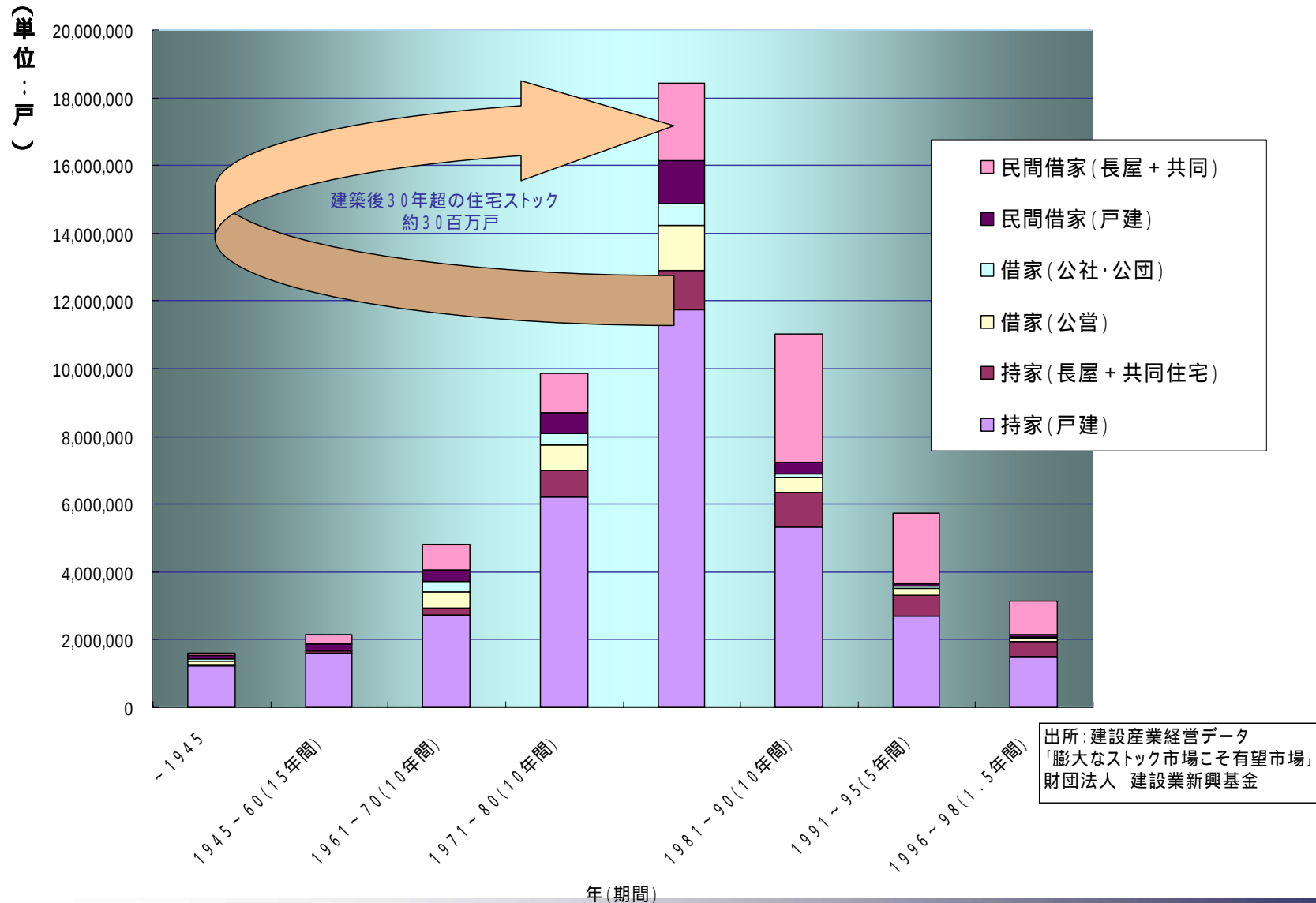
～ 現ストックに占める今後10年間にリフォーム対象となりうる建築時期別ストック数 ～

(単位: 万戸)



6. ホームメイキャップ事業を成功させる事業環境について

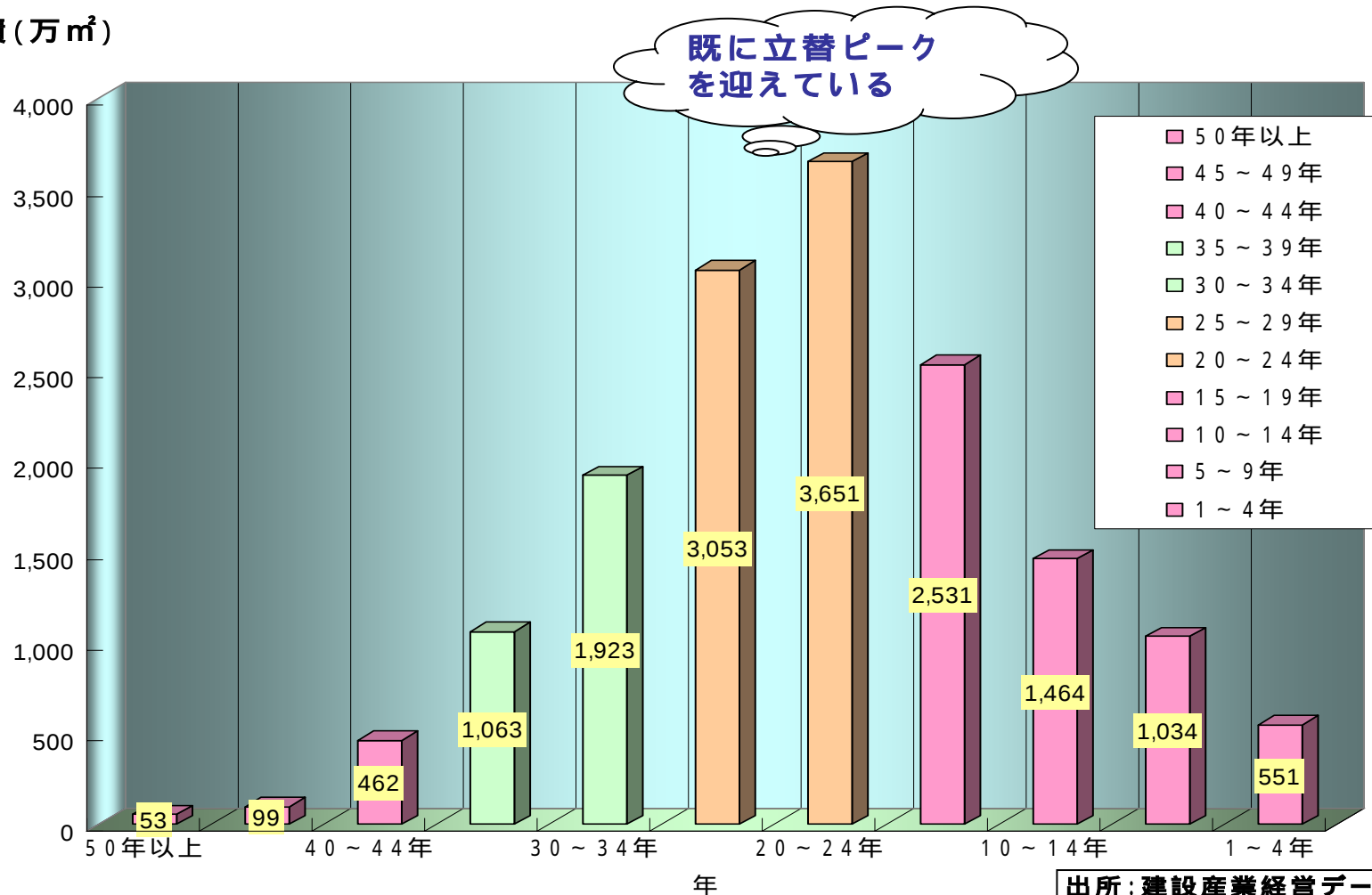
住宅ストック(急増するリフォーム対象)
～ 建築時期別ストック～



6. ホームメイキャップ事業を成功させる事業環境について

公立小中学校非木造建物の経年別保有面積
(2001年5月現在)

保有面積(万㎡)



出所:建設産業経営データ
「膨大なストック市場こそ有望市場」
財団法人 建設業振興基金

7. 施工事例



市役所(山口県)



マンション(福岡県)



銅像(滋賀県)



住宅(東京都)

7. 施工事例



アパート(東京都)



アパート(東京都)



ビル(東京都)



住宅(福岡県)

8 「セキユメゾン」事業



1. 特徴

「ホームメイキャップ」工法を最大限に活用した耐久性・耐震性の極めて高い構造設計を確立

人車分離型のレイアウトでの交通安全性に配慮

メゾネットシティ全体への出入りを一箇所にて管理する防犯性の確保

“光の魔術師”大塚正彦氏の設計による高いデザイン性

柔軟な居住プランの設計を可能にするシステムを提供

「広く・美しく・安全な」居住空間を提供

2. 第1号案件について

「セキュメゾン森明かり」を宇部市芝中町に完成。

今後、人口20万人程度の中規模都市に水平展開













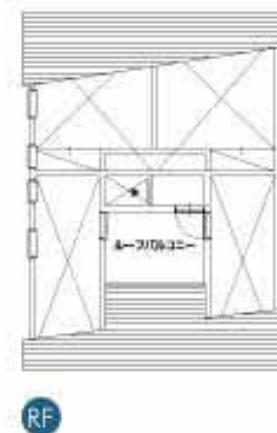


TYPE - 1

4LDK ● ルーフバルコニー ● 駐車場2台

専有面積 155.27m²

- 居住面積 120.08m²
- バルコニー 3.31m²
- ルーフテラス 4.97m²
- 車 庫 35.19m²
- ペントハウス 1.24m²
- ポーチ 2.76m²



8 - 1 「セキメゾン」事業について



TYPE-2

4LDK ● ルーフバルコニー ● 駐車場2台

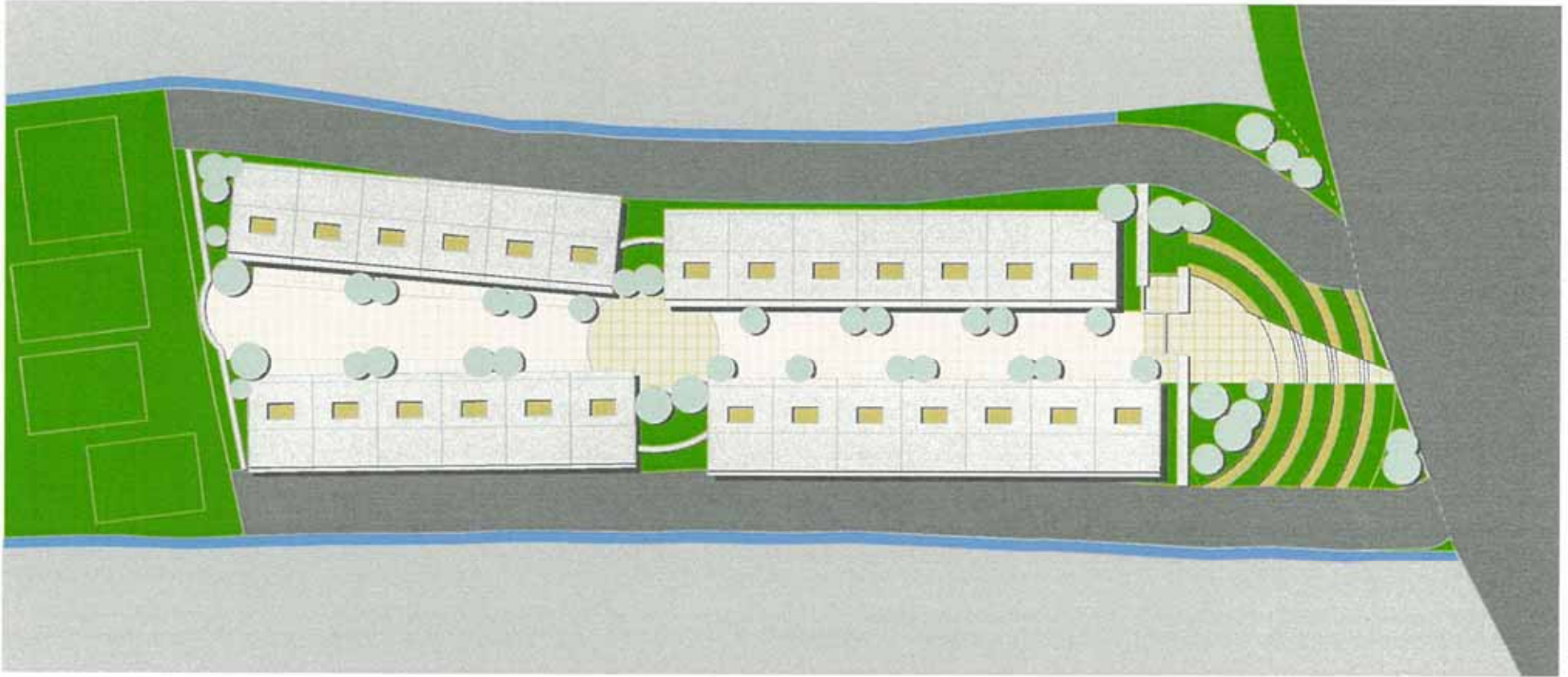
専有面積 173.49m²

- 居住面積 135.39m²
- バルコニー 2.48m²
- ルーフテラス 4.97m²
- 車庫 38.10m²
- ベントハウス 1.24m²
- ポーチ 2.76m²
- ロフト 2.48m²



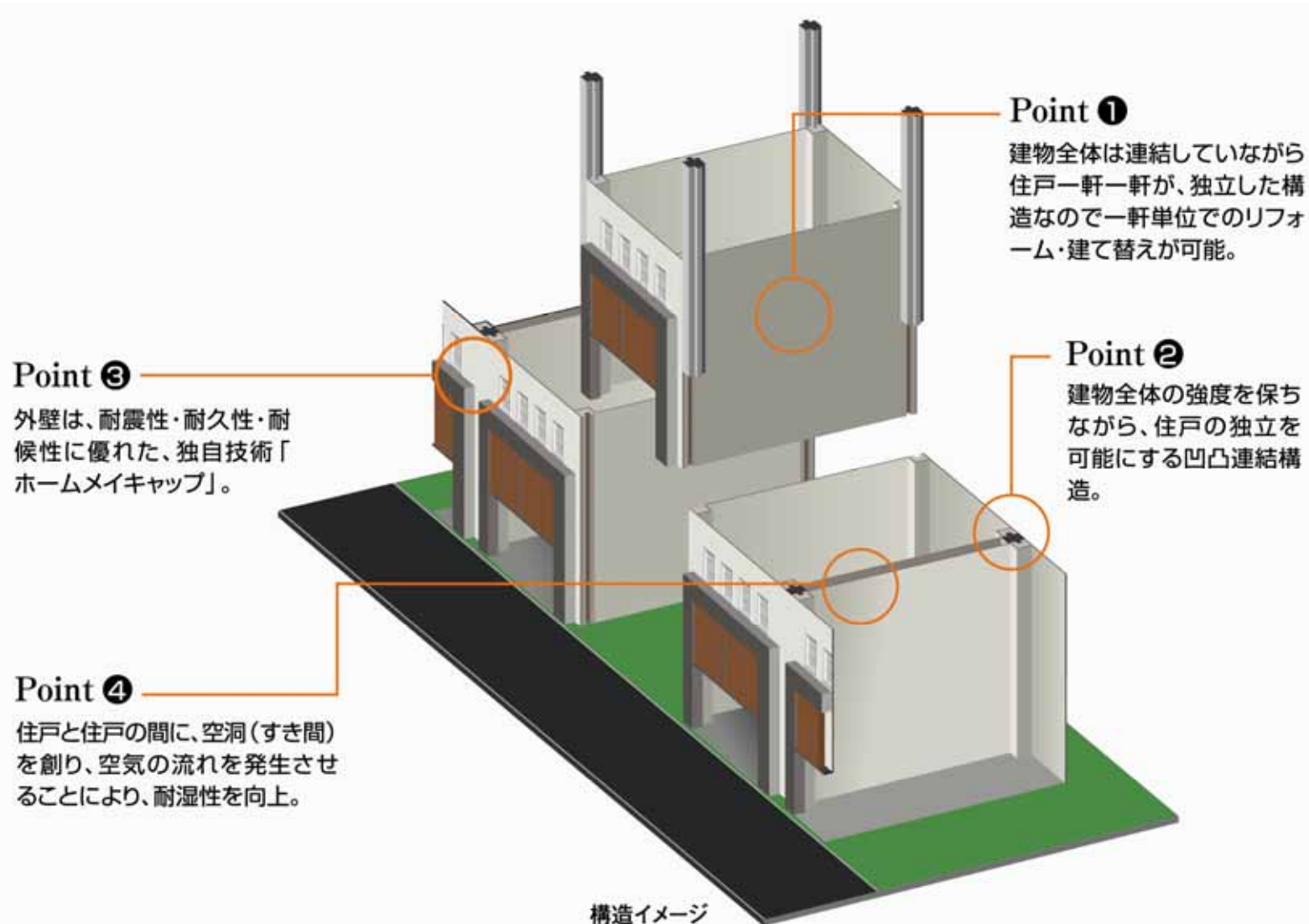
8 - 1 「セキメゾン」事業について





(特許出願中:特願2006 - 078697)

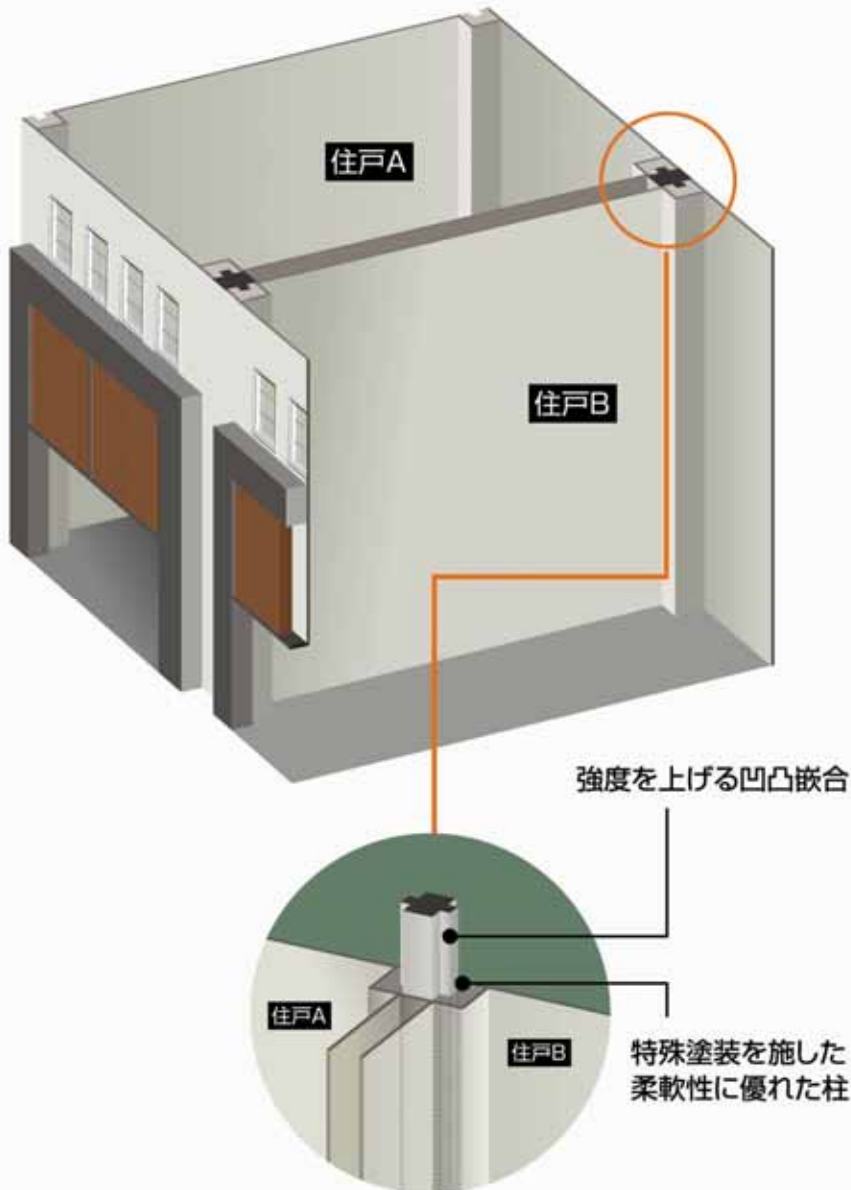
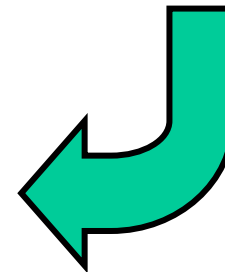
特色1: 一軒単位で、建替えやリフォームが可能

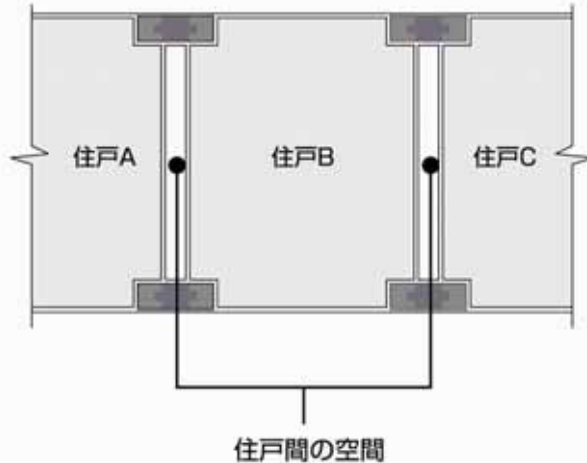


特色2: 凹凸連結構造

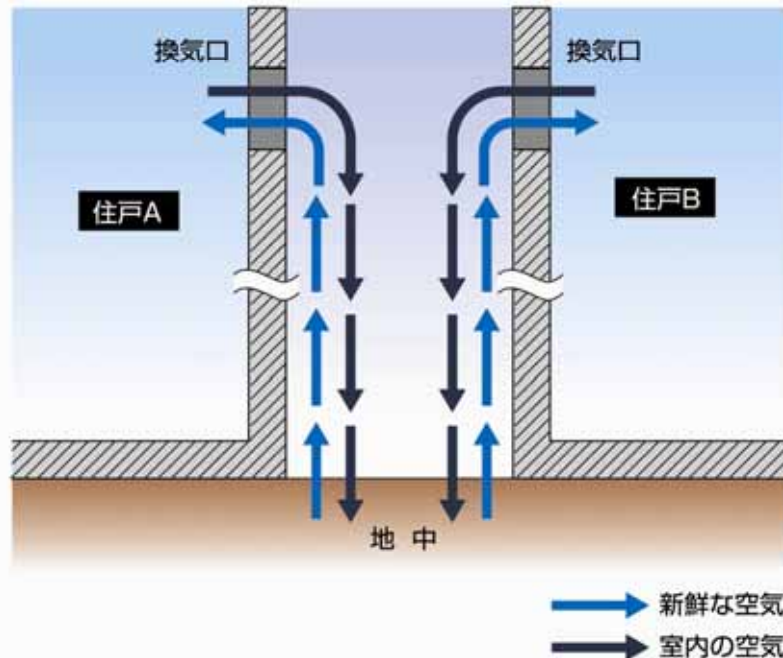
ホームメイキャップ工法の、主軸となるのが「凹凸連結構造」です。住戸同士の相対する柱同士を、凸形状に加工した柔軟性のある柱で連結することで、連なる建物全体としての強度を十分に保ちながら、住戸一軒一軒を独立させることが可能になります。これにより、これまでの集合住宅では難しかったリフォーム・建て替えが容易になり、マンションでは全体の80%以上の同意がなければ建て替え出来ないといった心配もなく、10年後、20年度の家族の形態に柔軟に対応できます。

(特許出願中: 特願2006 - 084087)





■ 空気の流れ (イメージ図)



特色3: 気密性の高さ

密閉された状態の室内は空気が汚染され、人体に悪影響を及ぼします。セキュメゾンは、住戸同士を「凹凸連結」することで住戸間に生まれた空間を、埋めるのではなく空気の通路として利用し、地中から発生する新鮮な空気と、室内の空気を循環させることで、ハウスダストなどの空気汚染を低減させることができます。

(特許出願中: 特願2006 - 078696)

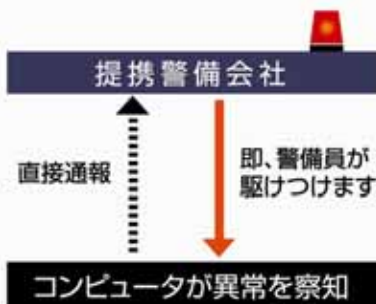
特色4 - : 居住者の安全・安心に配慮したセキュリティを確立



特色4 - : 居住者の安全・安心に配慮したセキュリティを確立

万一の事態発生時には、
警備会社へ直接通報。
即座に、警備員が駆けつけます。

ドアのこじ開けなどの異常を察知すると、
ネットワークを通じて即座に提携警備会社
へ直接通報。警備員が駆けつけます。



指紋認証システム採用のオートロック電子鍵

入居者はマスターキーと指紋認証の
どちらでもドアの開閉が可能です。また、
訪問者があった場合には自宅の
TVモニタと音声でチェックし電子鍵
の開閉ができます。



インターネット管理の 高画質デジタル監視カメラで 不審者の顔まで鮮明に記録



ドイツMOBOTIX社製の高画質デジ
タル監視カメラを設置。通常の監視
カメラは30～40万画素なのに対し、
130万画素と高画質で、鮮明な画像
を記録できます。



特色4 - : 居住者の安全・安心に配慮したセキュリティを確立

