

2006年3月期決算説明会

ミサワホームホールディングス株式会社

2006年6月7日

1. 事業再生計画
2. 2006年3月期決算
3. 今後の展開
4. 2007年3月期業績予想

1. 事業再生計画

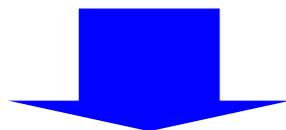
□ 事業再生計画の達成状況

1. ゴルフ場などノンコア事業からの完全撤退

05/9月で概ね完了

2. 住宅事業の再構築

- ・05/6月にトヨタ自動車 他2社による258億円の増資
- ・05/9月以降、受注回復（通期で7年振り前年比プラス）



06/3期で事業再生計画をほぼ達成し、
産業再生機構支援終了

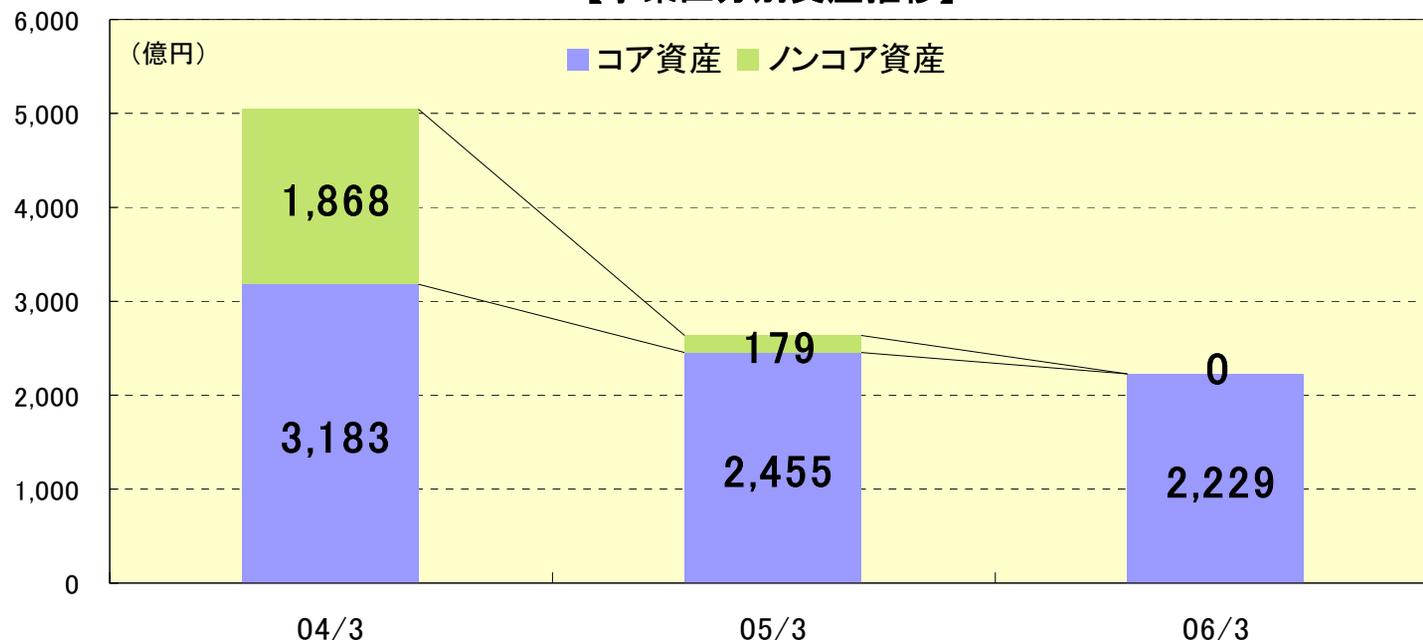
□ ノンコア事業の撤退状況

ノンコア資産の処分は06/3末に全て完了

| 【事業】 | 【04年3月末資産規模】 | 【撤退手段】 |
|------------------|--------------|------------------|
| ・ゴルフ場事業 (10ヶ所) | 442億円 | 民事再生、資産売却、会社清算など |
| ・大規模土地開発事業 (5ヶ所) | 591億円 | 売却、会社清算など |
| ・ファイナンス事業 (3社) | 450億円 | 貸付債権売却、会社清算など |
| ・その他事業 | 385億円 | 会社売却、会社清算など |

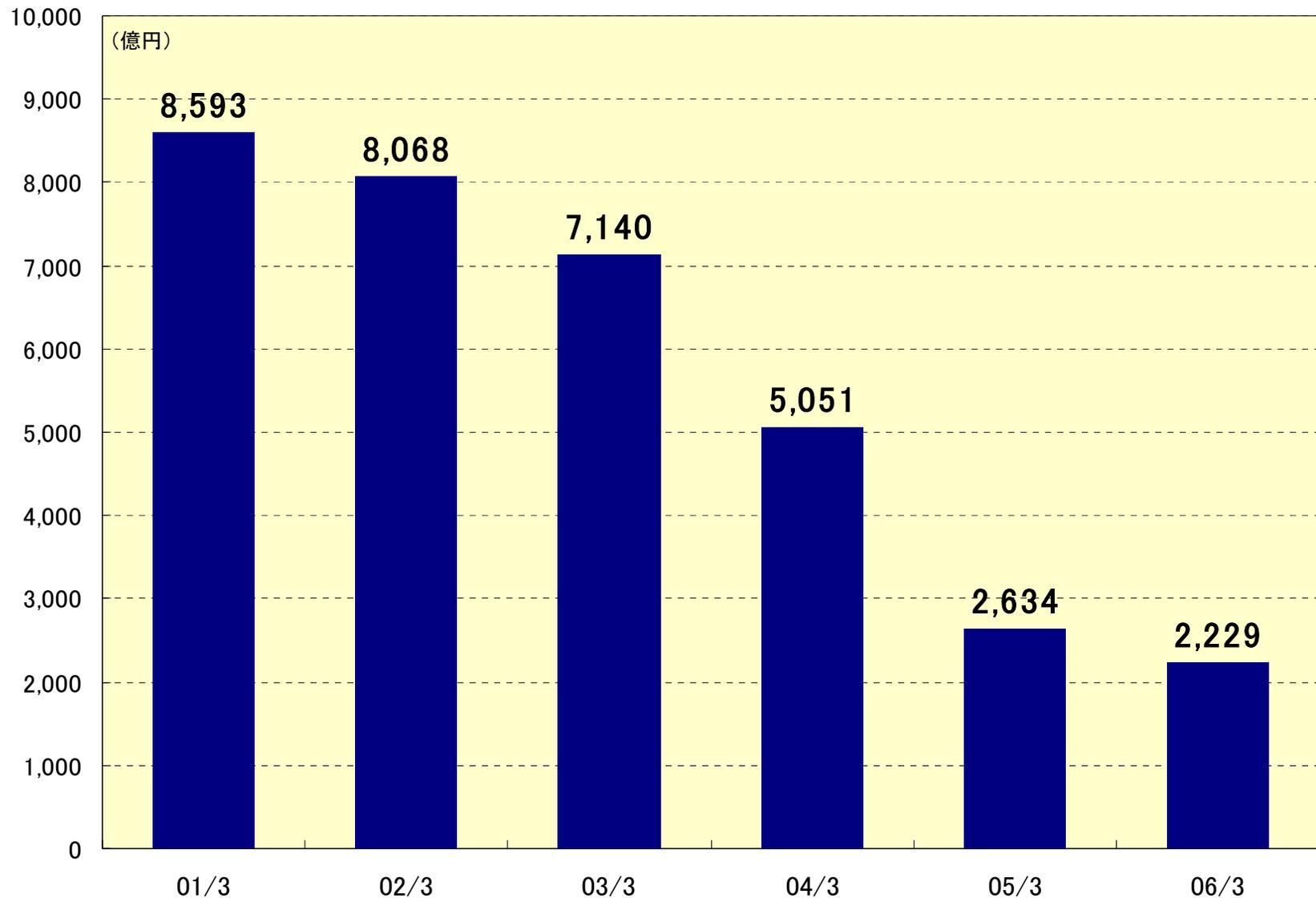
※ノンコア会社19社→6社(今年度以降速やかに清算予定)

【事業区分別資産推移】



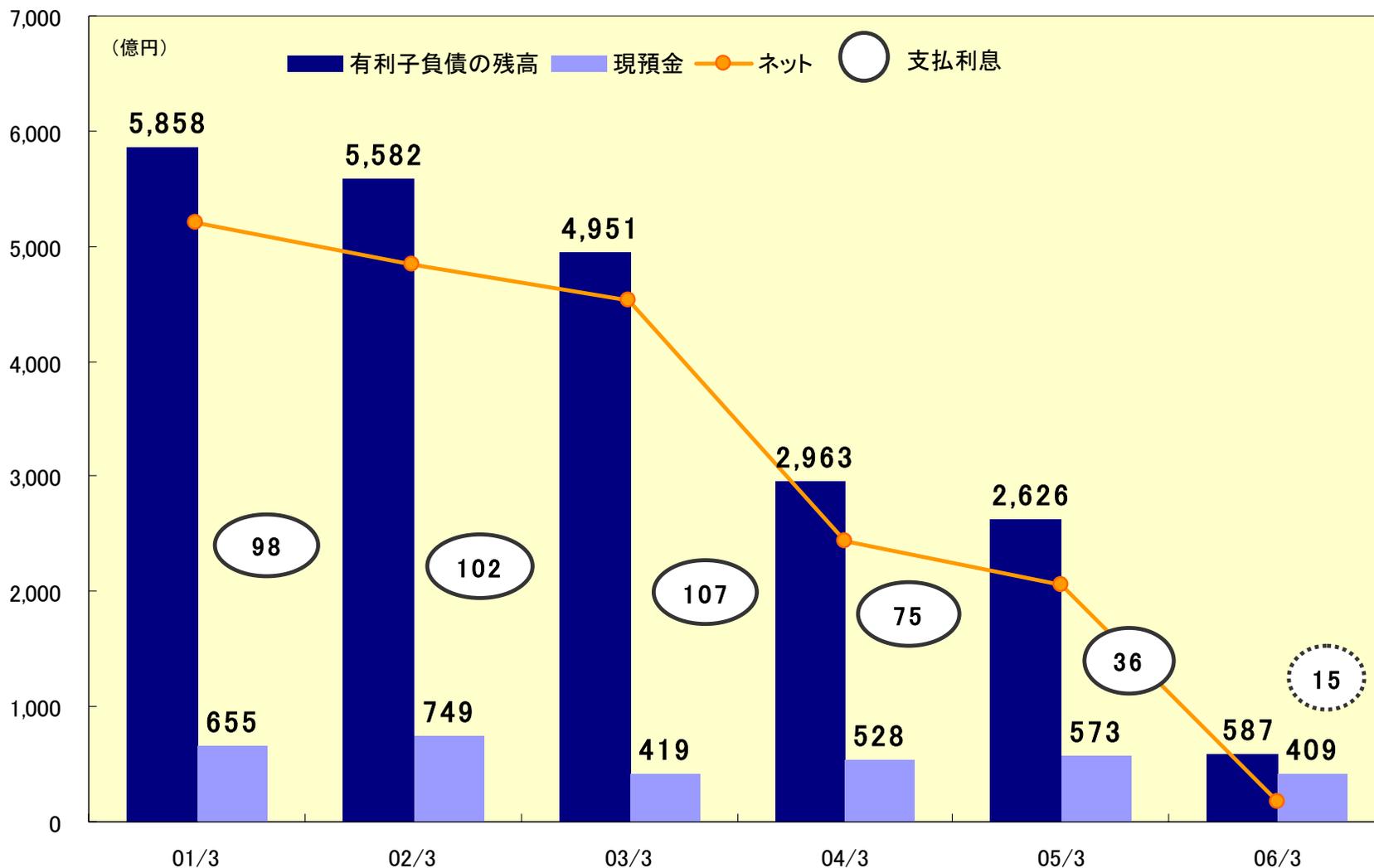
□ 財務体質の改善状況 — 総資産の推移

総資産は2,229億円まで圧縮



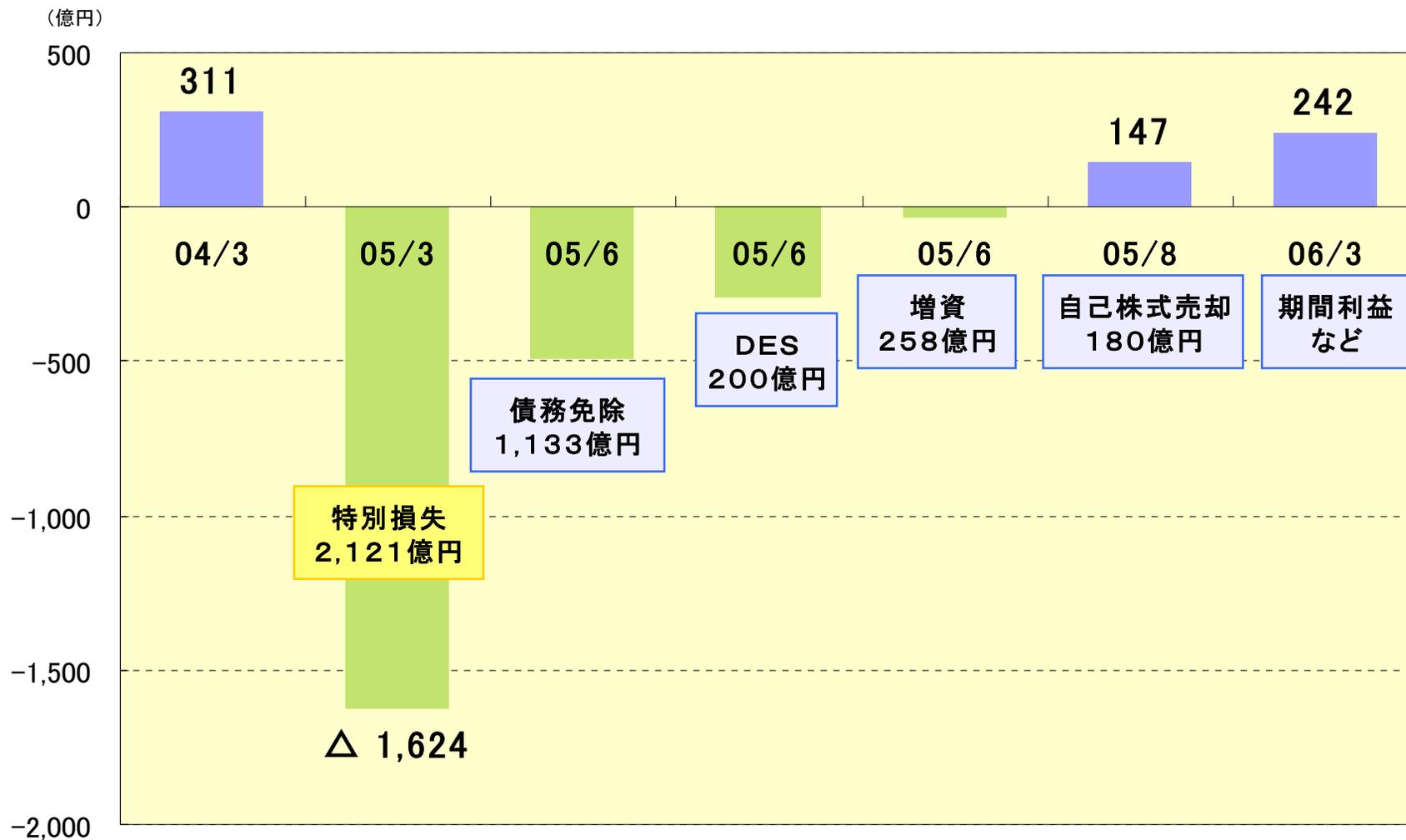
□ 財務体質の改善状況－有利子負債の推移

- ・金融支援などにより、有利子負債は587億円に
- ・07/3期の支払利息は、15億円へ



財務体質の改善状況－自己資本の推移

- ・05/3期にノンコア事業撤退による特別損失2,121億円を計上
- ・金融支援1,333億円、スポンサー増資258億円等により債務超過解消
- ・自己株式の売却と期間利益等を併せた06/3期の自己資本は242億円に



株主構成

- ・トヨタ自動車、NPF、あいおい損保による258億円の出資（出資比率：33.4%）
- ・自己株式の売却

【05/3末】

| | 株主名 | 株式数 | 出資比率 |
|----|--|------------|------|
| 1 | ミサワホーム(株) | 23,774,968 | 9.2 |
| 2 | 日本スタートラスト信託銀行(株)(信託口) | 19,505,000 | 7.6 |
| 3 | (株)アイ・エル・エス | 11,183,700 | 4.3 |
| 4 | (株)UFJ銀行 | 10,578,128 | 4.1 |
| 5 | バンク オブ ニューヨーク ジーシーエム クライアント アカウツ イーアイエスジー | 10,198,000 | 3.9 |
| 6 | 日本トラスティ・サービス信託銀行(株)(信託口) | 9,943,000 | 3.9 |
| 7 | ミサワホーム東京(株) | 9,187,259 | 3.6 |
| 8 | (株)ミサワホーム静岡 | 8,577,000 | 3.3 |
| 9 | ミサワキャピタル(株) | 8,249,000 | 3.2 |
| 10 | ザ チェース マンハッタン バンク エヌイー ロンドン エス エル オムニバス アカウト | 6,272,000 | 2.4 |

【06/3末】

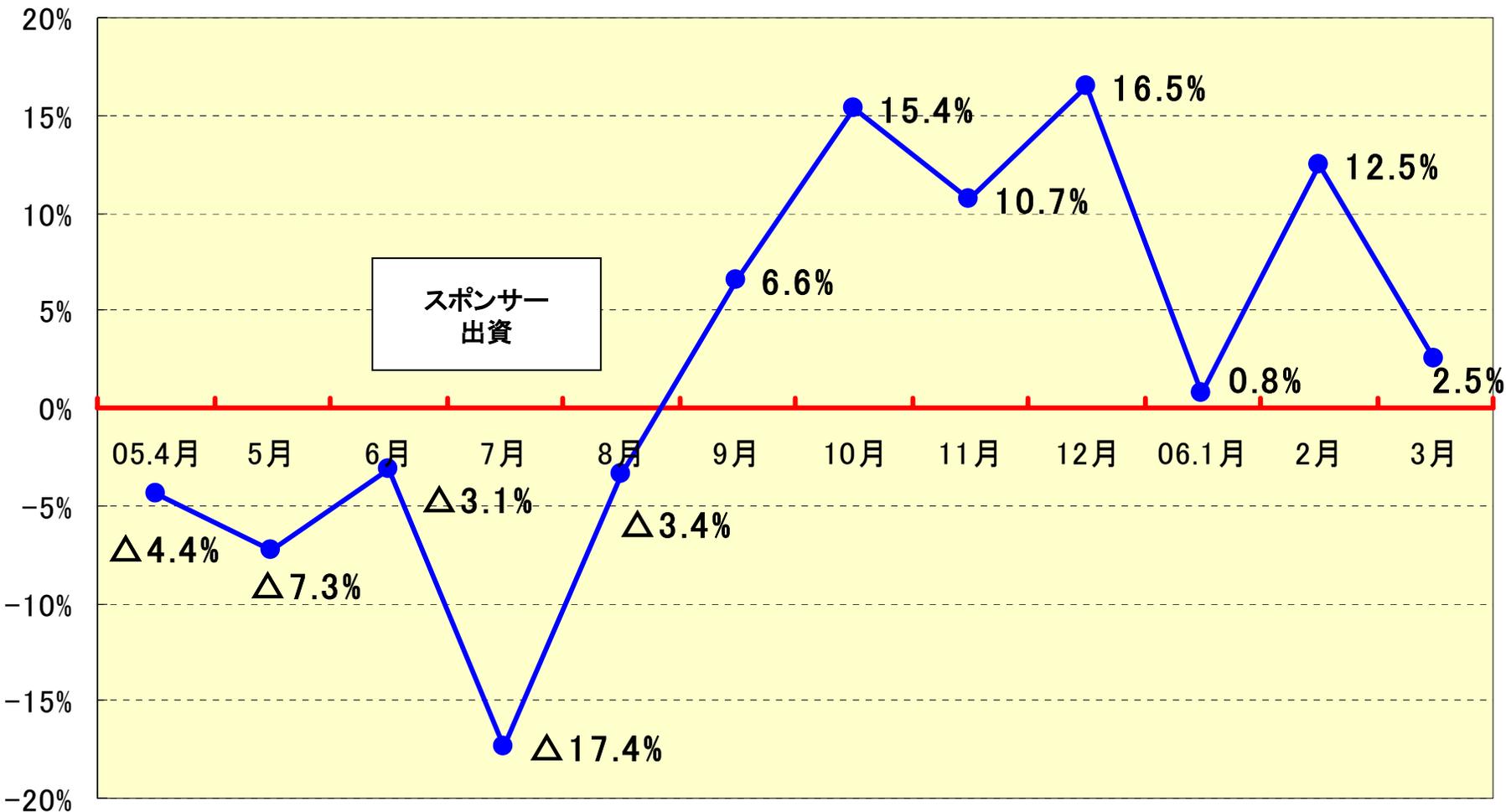
| | 株主名 | 株式数 | 出資比率 |
|----|-------------------------------|-----------|------|
| 1 | NPF-MG投資事業有限責任組合 | 5,593,000 | 14.4 |
| 2 | トヨタ自動車(株) | 5,191,100 | 13.4 |
| 3 | あいおい損害保険(株) | 2,458,327 | 6.3 |
| 4 | モルガンスタンレー アンド カンパニー インク | 2,238,700 | 5.7 |
| 5 | 日本スタートラスト信託銀行(株)(信託口) | 1,959,100 | 5.0 |
| 6 | 日本トラスティ・サービス信託銀行(株)(信託口) | 1,527,400 | 3.9 |
| 7 | JPモルガン チェース バンク | 909,100 | 2.3 |
| 8 | ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー | 907,000 | 2.3 |
| 9 | (株)アイ・エル・エス | 826,000 | 2.1 |
| 10 | ミサワキャピタル(株) | 734,900 | 1.8 |



※2005年5月に、10株を1株に株式併合致しました。

□ 当社グループの対前年受注状況

9月以降、受注は前年比プラスに転じる



2. 2006年3月期決算概要

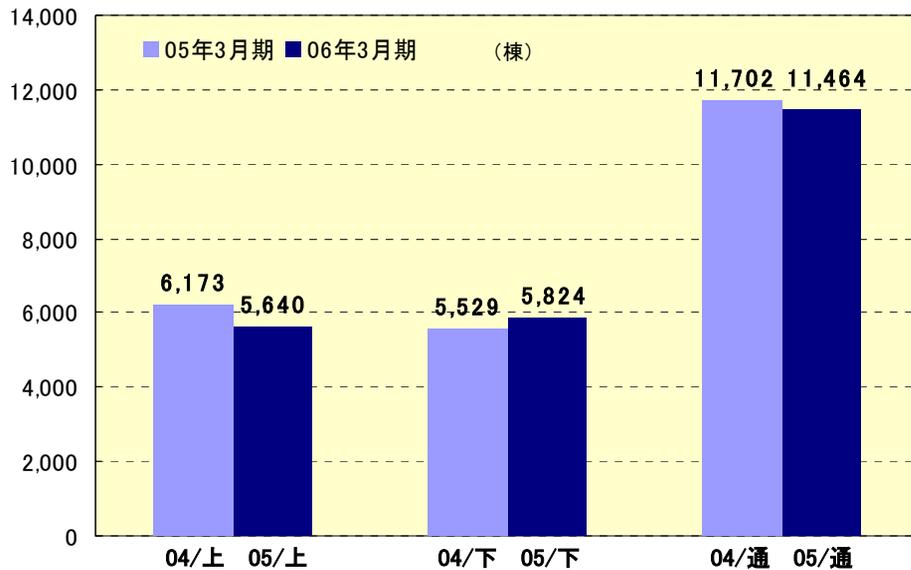
(億円)

| | 2006年3月期 実績 | | 2005年3月期 実績 | | 増減 | |
|--------|----------------|--------|----------------|--------|-------|-------|
| | | 構成比 | | 構成比 | | 増減率 |
| 売上高 | 3,846 | 100.0% | 3,900 | 100.0% | △54 | △1.4% |
| コア事業 | 3,813 | | 3,751 | | 62 | |
| ノンコア事業 | 33 | | 149 | | △116 | |
| 売上総利益 | 974 | 25.3% | 1,004 | 25.7% | △30 | △3.0% |
| 販管費 | 794 | 20.6% | 815 | 20.9% | △21 | |
| 販売費 | 165 | | 152 | | 13 | |
| 人件費 | 406 | | 417 | | △11 | |
| その他 | 223 | | 246 | | △23 | |
| 営業利益 | 180 | 4.7% | 189 | 4.8% | △9 | △4.4% |
| 営業外損益 | △33 | △0.9% | △74 | △1.8% | 41 | |
| 支払利息 | △36 | | △75 | | 39 | |
| 経常利益 | 147 | 3.8% | 115 | 3.0% | 32 | 28.2% |
| 特別損益 | 1,095 | 28.5% | △1,874 | △48.0% | 2,969 | |
| 当期純利益 | 1,244 | 32.3% | △2,033 | △52.1% | 3,277 | — |

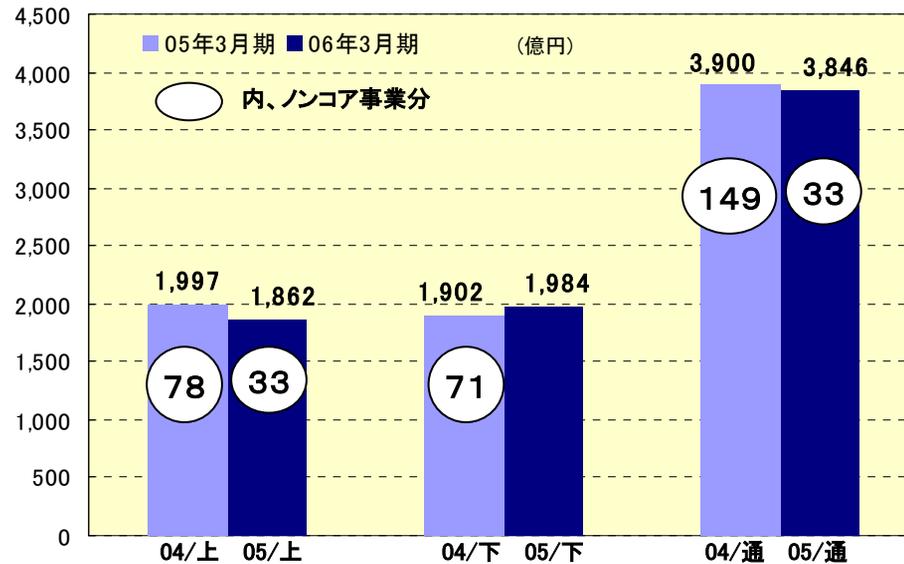
【対前年増減要因】

- ・ 売上高の減少 … ノンコア事業からの撤退
- ・ 営業利益の減少 … 売価還元施策による粗利益ダウン
- ・ 経常利益の増加 … 有利子負債削減による支払利息圧縮効果

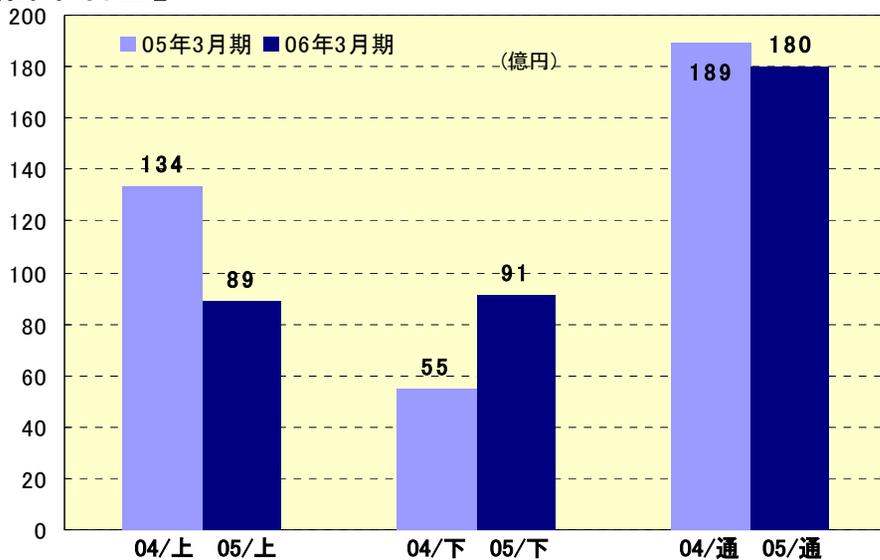
【売上棟数】



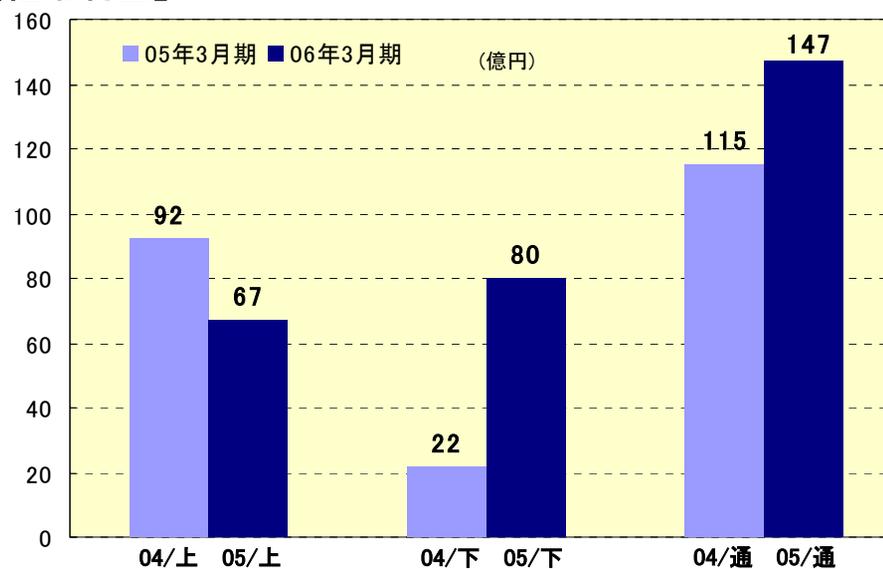
【売上高】



【営業利益】



【経常利益】



□ セグメント別売上高

【売上棟数】

(棟)

| | 2006年3月期 実績 | | 2005年3月期 実績 | | 増減 | |
|--------|----------------|--------|----------------|--------|------|--------|
| | | 構成比 | | 構成比 | | 増減率 |
| 住宅請負事業 | 8,148 | 71.1% | 8,186 | 70.0% | △38 | △0.5% |
| 分譲事業 | 1,028 | 8.9% | 1,161 | 9.9% | △133 | △11.5% |
| 建物計 | 9,176 | 80.0% | 9,347 | 79.9% | △171 | △1.8% |
| 住宅部材事業 | 2,288 | 20.0% | 2,355 | 20.1% | △67 | △2.8% |
| 合計 | 11,464 | 100.0% | 11,702 | 100.0% | △238 | △2.0% |

【セグメント別売上高】

(億円)

| | 2006年3月期実績 | | | | 2005年3月期実績 | | | | 増減 | | | |
|---------|------------|--------|-----------|-------|------------|--------|-----------|-------|-----|--------|-----------|--------|
| | 売上高 | 構成比 | 売上 総利益 | 利益率 | 売上高 | 構成比 | 売上 総利益 | 利益率 | 売上高 | 増減率 | 売上 総利益 | 増減率 |
| 住宅請負事業 | 2,169 | 56.4% | 627 | 28.9% | 2,135 | 54.7% | 652 | 30.6% | 34 | 1.6% | △25 | △3.9% |
| 分譲事業 | 352 | 9.2% | 56 | 15.9% | 392 | 10.0% | 65 | 16.6% | △40 | △10.2% | △9 | △14.0% |
| 住宅部材事業 | 246 | 6.4% | 68 | 27.9% | 255 | 6.5% | 82 | 31.9% | △9 | △3.7% | △14 | △15.9% |
| リフォーム事業 | 402 | 10.4% | 92 | 22.9% | 405 | 10.4% | 85 | 21.1% | △3 | △0.7% | 7 | 7.5% |
| その他事業 | 677 | 17.6% | 131 | 19.3% | 713 | 18.4% | 120 | 16.8% | △36 | △5.0% | 11 | 9.1% |
| 合計 | 3,846 | 100.0% | 974 | 25.3% | 3,900 | 100.0% | 1,004 | 25.7% | △54 | △1.4% | △30 | △3.0% |

※住宅部材事業は、連結対象会社以外との取引です。

□ 連結貸借対照表

(億円)

| | 2006年3月末 | 2005年3月末 | 増減 |
|-------------|----------|----------|--------|
| 流動資産 | 1,332 | 1,564 | △232 |
| 現金及び預金 | 409 | 573 | △164 |
| 受取手形及び売掛金 | 156 | 149 | 7 |
| たな卸資産 | 631 | 685 | △54 |
| 販売用不動産 | 447 | 465 | △18 |
| 開発用不動産 | — | 35 | △35 |
| 未成工事支出金 | 140 | 138 | 2 |
| その他 | 44 | 47 | △3 |
| その他 | 136 | 157 | △21 |
| 固定資産 | 897 | 1,070 | △173 |
| 有形固定資産 | 449 | 561 | △112 |
| 無形固定資産 | 60 | 65 | △5 |
| 投資その他の資産 | 388 | 444 | △56 |
| 資産 | 2,229 | 2,634 | △404 |
| 負債 | 1,959 | 4,231 | △2,272 |
| 支払手形及び買掛金 | 549 | 459 | 90 |
| 未成工事受入金 | 278 | 241 | 37 |
| 有利子負債 | 587 | 2,626 | △2,039 |
| その他 | 545 | 905 | △360 |
| 資本 | 242 | △1,624 | 1,866 |
| 資本金 | 234 | 452 | △218 |
| 資本剰余金 | 677 | 6 | 671 |
| 利益剰余金 | △670 | △2,087 | 1,417 |
| 自己株式 | △42 | △48 | 6 |
| その他 | 43 | 53 | △10 |

【資産減少要因】

- ・ノコア事業資産179億円の処分
- ・有利子負債返済のための現預金取崩し

【負債減少要因】

- ・債務免除1,133億円など有利子負債の減少

【資本増加要因】

- ・当期利益 1,244億円
(債務免除益1,133億円含む)
- ・DES 200億円
- ・スポンサー増資 258億円
- ・自己株式売出 180億円

□ 連結キャッシュ・フロー計算書

(億円)

| | 2006年3月期 | 2005年3月期 | 増減 |
|-----------------------------|----------|----------|--------|
| フリーキャッシュ・フロー | 289 | 292 | △3 |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー | 228 | 164 | 64 |
| 税前利益 | 1,242 | △1,759 | 3,001 |
| 減価償却費及び償却費 | 49 | 63 | △14 |
| 連結調整勘定償却額 | 1 | 165 | △164 |
| その他 | △1,064 | 1,695 | △2,759 |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー | 61 | 128 | △67 |
| 有形・無形固定資産の取得／売却 | △18 | △8 | △10 |
| 投資有価証券の取得／売却 | 27 | 113 | △86 |
| 連結範囲の変更に伴う 子会社株式の取得／売却 | 22 | 1 | 21 |
| その他 | 30 | 22 | 8 |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー | △453 | △161 | △292 |
| 短期借入金の純増減額 | △675 | 27 | △702 |
| 長期借入金の純増減額 | △78 | △224 | 146 |
| 少数株主への配当金の支払額 | △0 | △1 | 1 |
| 株式の発行による収入 | 258 | — | 258 |
| 自己株式取得／売却 | 175 | — | 175 |
| その他 | △133 | 37 | △170 |
| 現金及び現金同等物に係る換算差額 | 0 | 0 | △0 |
| 現金及び現金同等物の増減額 | △164 | 131 | △295 |
| 現金及び現金同等物の期首残高 | 559 | 432 | 127 |
| 連結範囲の変更に伴う 現金及び現金同等物の影響額 | 4 | △4 | 8 |
| 現金及び現金同等物の期末残高 | 399 | 559 | △160 |

フリーキャッシュ・フロー289億円
現預金164億円

自己株式売却資金を含め
有利子負債を753億円圧縮

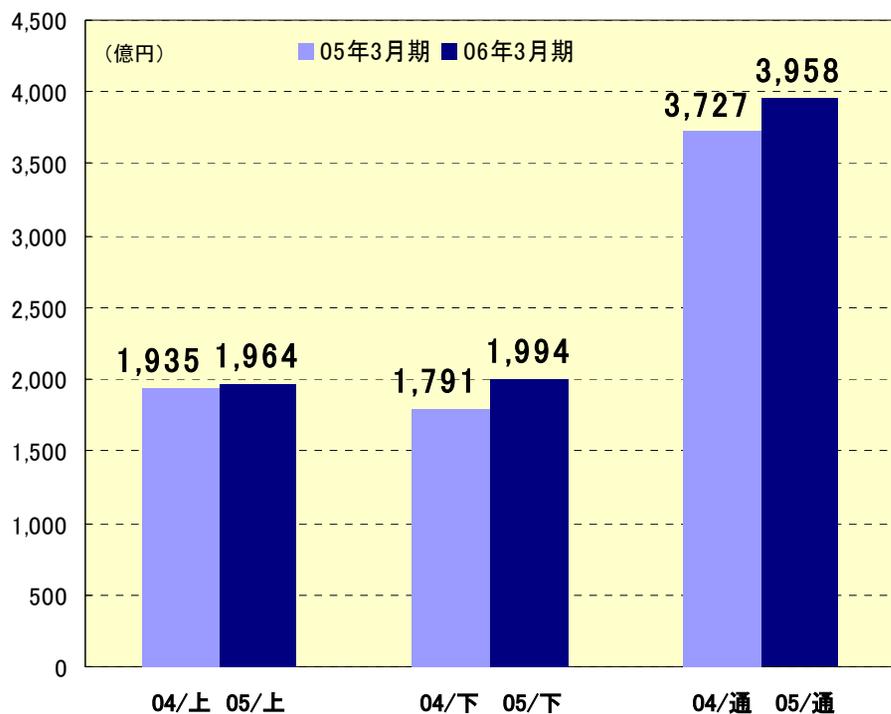
債務償還年数
=有利子負債／営業キャッシュフロー
05/3期 16.0年
↓
06/3期 2.6年

□ 受注戸数・受注高・受注残高

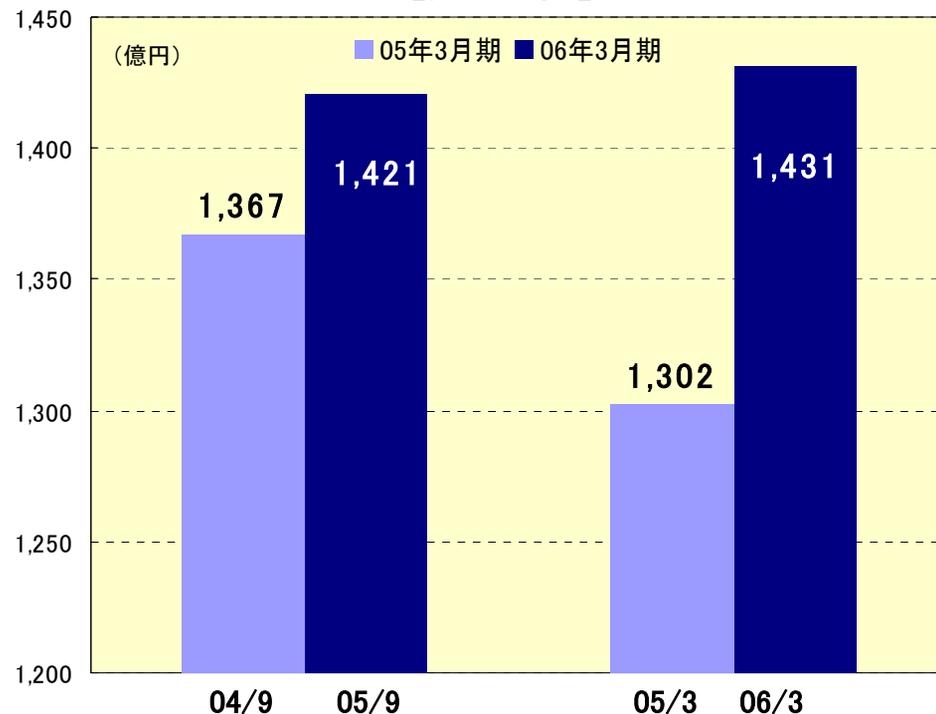
【受注戸数】 (MG全体)

| | | 2006年3月期 実績 | | 2005年3月期 実績 | | 増減 | |
|-------|------|----------------|--------|----------------|--------|-----|-------|
| | | | 構成比 | | 構成比 | | 増減率 |
| | 戸建住宅 | 12,700 | 72.1% | 12,534 | 74.7% | 166 | 1.3% |
| | アパート | 3,680 | 20.9% | 3,264 | 19.4% | 416 | 12.7% |
| 小計 | | 16,380 | 93.0% | 15,798 | 94.1% | 582 | 3.7% |
| 特殊建築物 | | 1,228 | 7.0% | 985 | 5.9% | 243 | 24.7% |
| 合計 | | 17,608 | 100.0% | 16,783 | 100.0% | 825 | 4.9% |

【受注高】



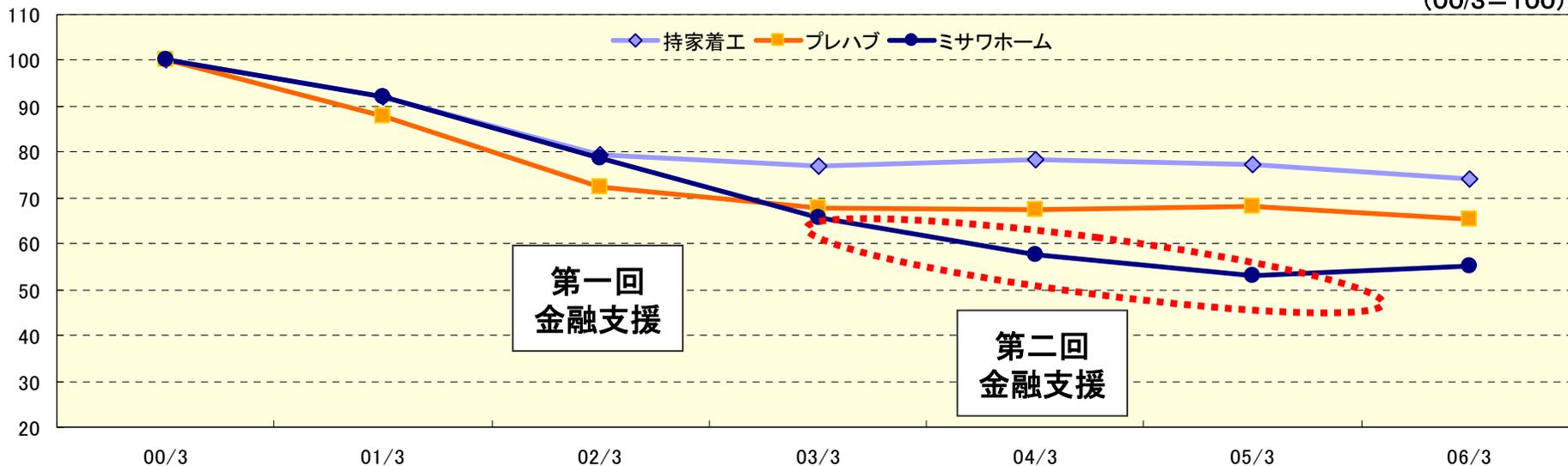
【受注残高】



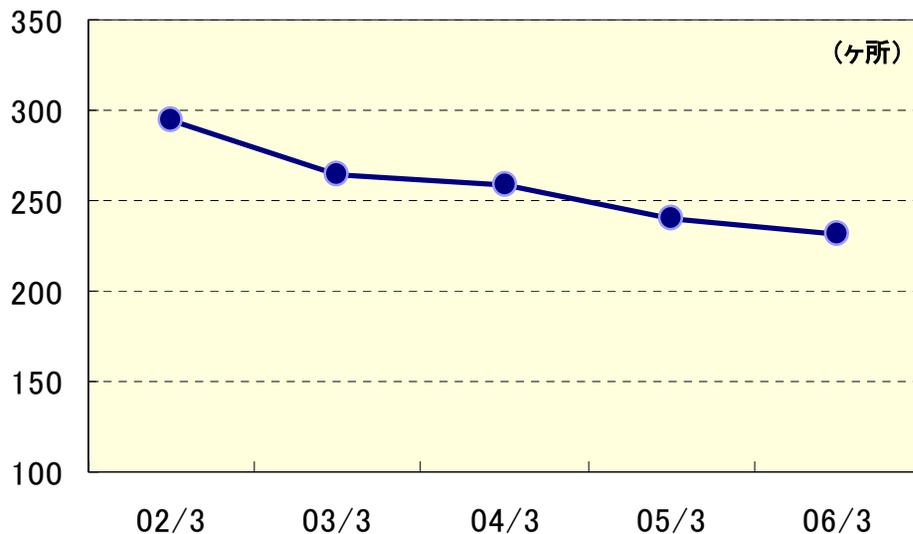
3. 今後の展開

【「持家」着工戸数の市場対比(指数)】

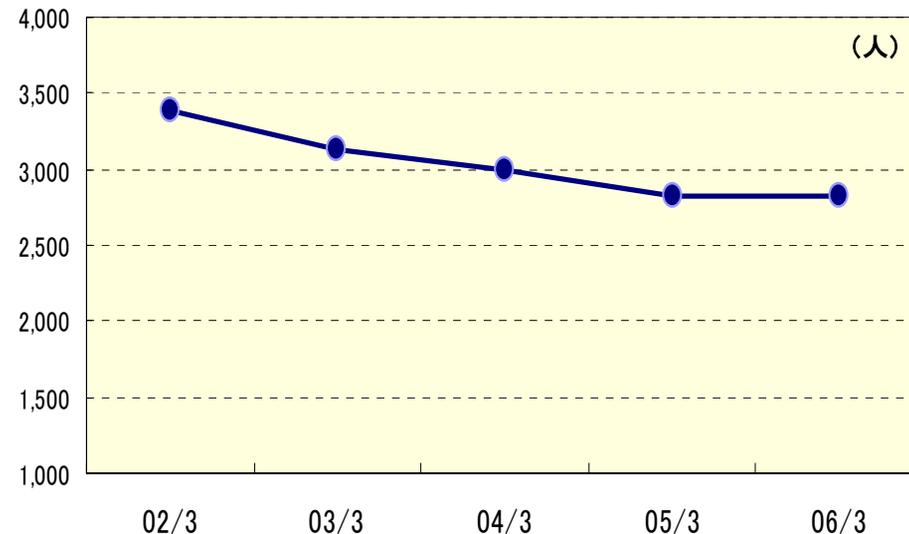
(00/3=100)

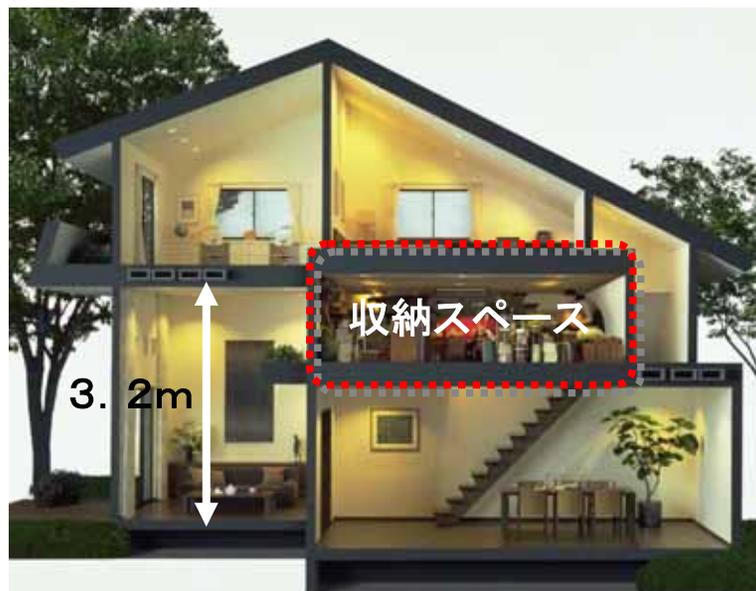


【展示場数推移】



【MG全体営業人員数推移】





【大収納空間「蔵」】

- ・1階と2階の中間層に収納スペースを確保
- ・天井高3.2mのリビングを実現
- ・「蔵」が1階と2階の緩衝帯に
- ・顧客のニーズに合わせた場所に設置可能
- ・「蔵のある家」累計32,000棟突破(06/3末)

木質パネル接着工法によるもともと強固な「耐震」構造



【制震装置「MGEO」】

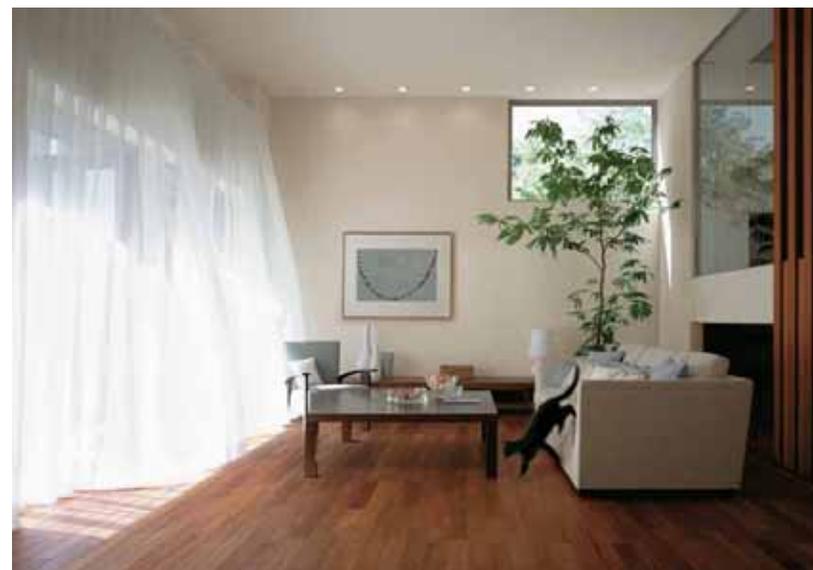
- ・コストは免震の約1/5
- ・地震エネルギーを最大約1/2軽減
- ・一般在来木造に対応した「MGEO-R」発売
- ・発売1年3ヶ月で累計5,000棟の受注(06/3末)



制震装置「MGEO」



＜「CENTURY Viki Court」外観＞



＜南北通風により風が抜けていくリビング＞

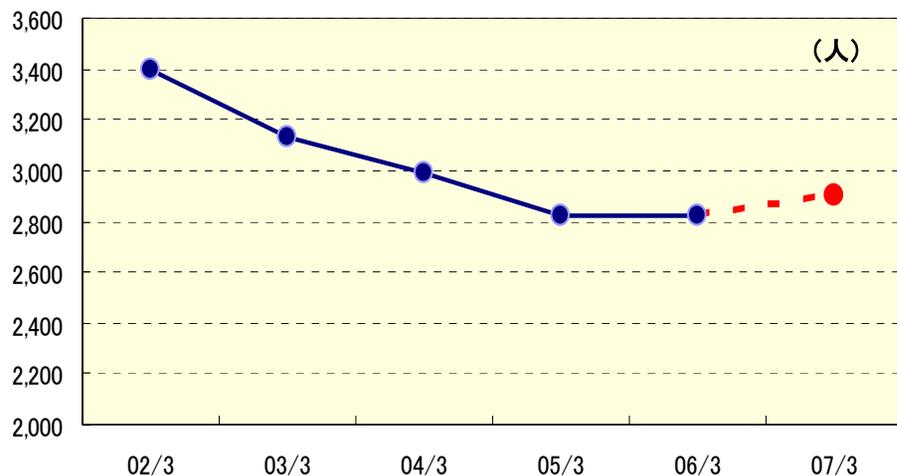
- ・通年の商品コンセプトを「ECO・微気候デザイン」に統一
- ・第一弾は06/1月に「CENTURY Viki Court」、第二弾は06/7月発売予定

先人の知恵と先進の技術・デザインの融合

～自然の採光・通風を生かし、夏涼しく、冬暖かい家

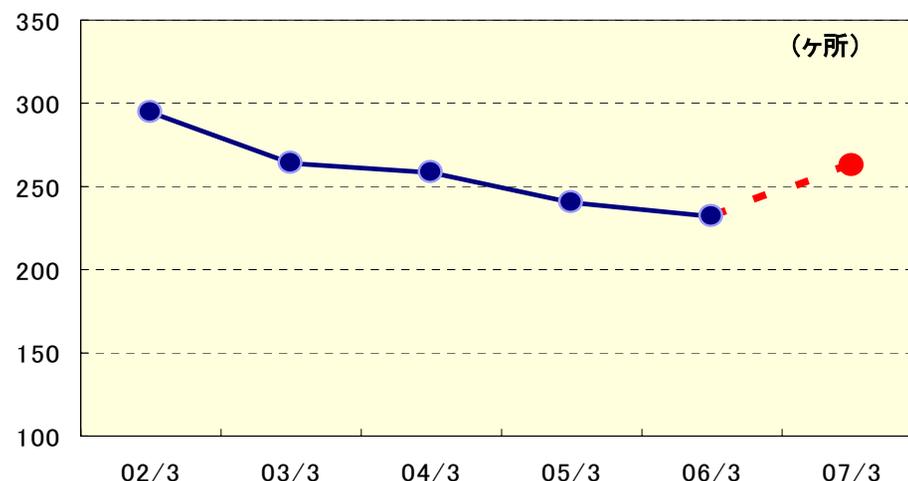
1. 営業インフラの強化

(1) 営業人員3,000名体制の早期確立



(2) 総合展示場の新設及び建替

(06/3末232ヶ所 ⇒ 07/3末263ヶ所)



(3) 体験型見学施設「MIFパーク」増設、 オープンファクトリー本格展開

<MIFパーク完成イメージ図>



2. 分譲住宅

「いい街づくりプロジェクト」の推進



<街づくり事例>

3. 資産活用事業

- (1) 専従者の増員、育成
- (2) MG統一一括借上制度の整備、推進

4. リフォーム事業

- (1) 過去の当社商品向けリフォーム提案メニューの充実
- (2) 在来木造用制震装置「MGEO-R」積極展開

□ 中期計画の策定

産業再生機構の支援終了 ⇒ ポスト事業再生計画としての位置づけ

骨子

- ・ ソリューション技術を始めとする強みを継承しつつ、全体業務を効率化
- ・ 更なる顧客満足度の向上によるフローとストックの相乗的拡大
- ・ 社員が夢や誇りを持って働けるミサワホームグループを確立

□ トヨタグループとの取組み

2005年度の主な成果

【販売】

- ・共同分譲事業の本格展開（茨城県守谷市 他）
- ・トヨタファイナンスと住宅ローンで提携
- ・あいおい損保とアパートローンで提携
- ・トヨタファイナンスと展示場リースで提携
- ・相互紹介（住宅⇔自動車）制度の一部開始

【商品開発】

- ・オリジナル部品の相互利用
- ・要素技術の相互利用
- ・中長期的な共同研究開発に着手

【生産物流】

- ・カイゼン活動の合同実施
- ・素材系品目の共同入札による調達
- ・トヨタの雨天時納品キャンセルルールの導入

【その他】

- ・施工分野についても比較開始
- ・人材交流開始
- ・人材教育についての情報交換

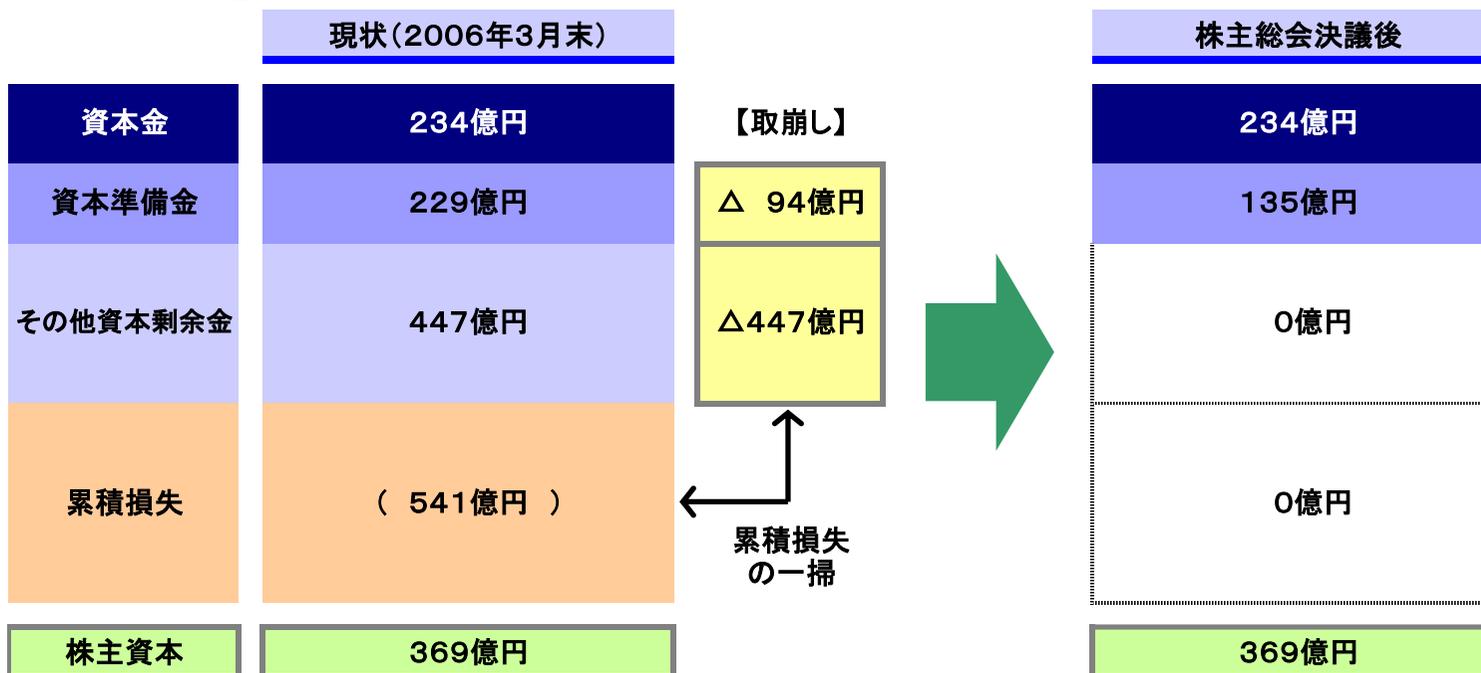
2006年度の活動方針

短期・中長期の両面から大きなシナジー効果が創出できるようテーマの絞り込みを図り、一歩踏み込んだ議論・検討を行う。

□ 資本政策面の課題

- ・4期連続無配
- ・優先株式470億円(B種270億円・C種200億円)への対応

【単体資本の部の推移】



【優先株式の内容】

| | 発行総額 | 当初転換価額 | 配当額 | 転換開始時期 | 消却手段 |
|--------|-----------|-----------------------------|----------------|----------|------|
| B種優先株式 | 第三回 20億円 | 1,300円40銭 (上限200%、下限50%) | 1YTibor+2.375% | 2020年7月～ | 任意買受 |
| | 第四回 250億円 | | | 2023年7月～ | |
| C種優先株式 | 第一回 200億円 | 後決め | 1YTibor+1.500% | 2027年7月～ | 強制償還 |

4. 2007年3月期の業績予想

□ 業績予想

【売上棟数】

(棟)

| | 2007年3月期 計画 | | 2006年3月期 実績 | | 増減 | |
|--------|----------------|--------|----------------|--------|-------|--------|
| | | 構成比 | | 構成比 | | 増減率 |
| 住宅請負事業 | 9,300 | 77.5% | 8,148 | 71.1% | 1,152 | 14.1% |
| 分譲事業 | 1,100 | 9.2% | 1,028 | 8.9% | 72 | 7.0% |
| 建物計 | 10,400 | 86.7% | 9,176 | 80.0% | 1,224 | 13.3% |
| 住宅部材事業 | 1,600 | 13.3% | 2,288 | 20.0% | △688 | △30.1% |
| 合計 | 12,000 | 100.0% | 11,464 | 100.0% | 536 | 4.7% |

※「住宅部材事業」の減少は、東北ミサワホーム子会社化によるものです。

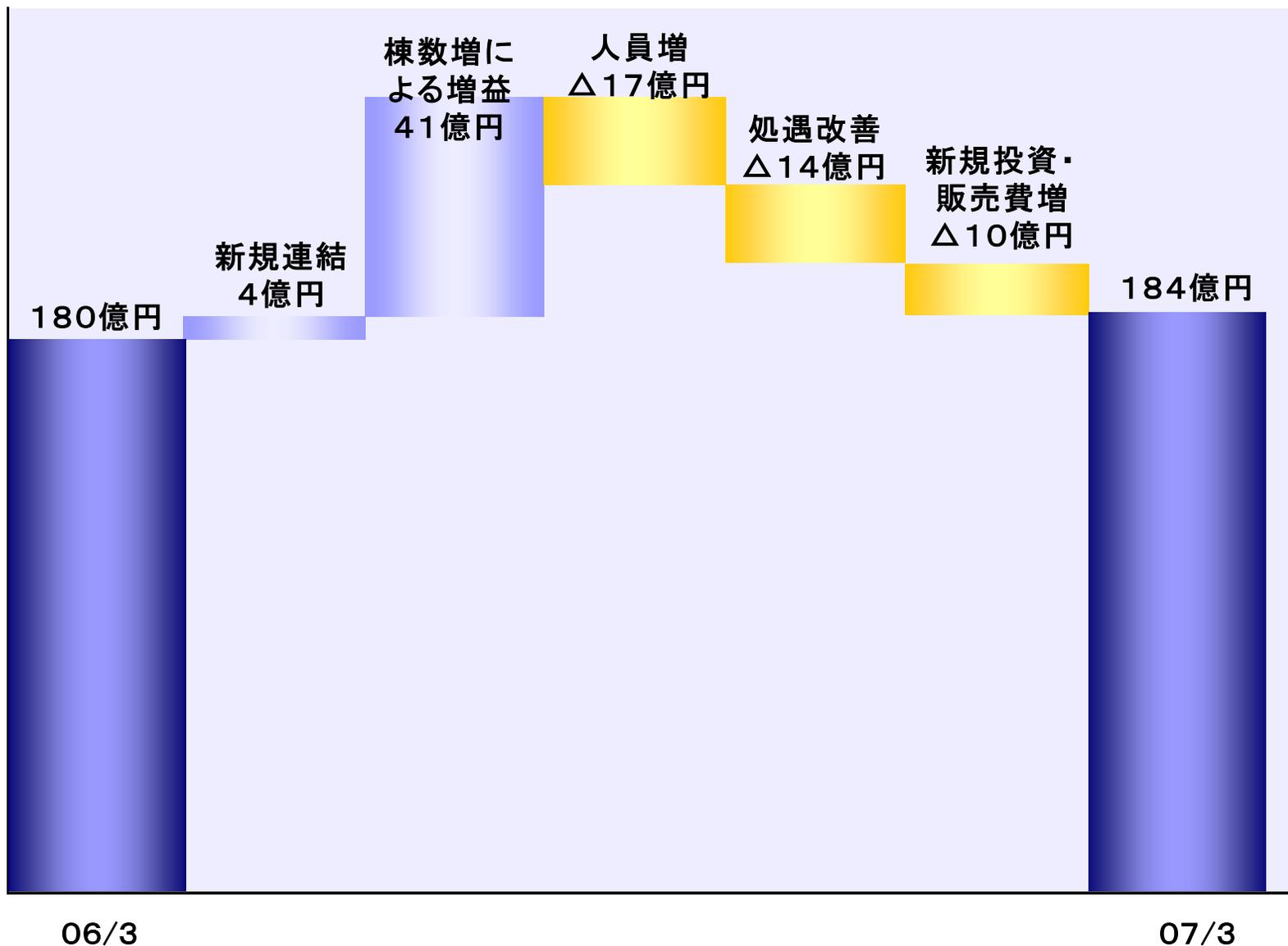
【連結損益計算書】

(億円)

| | 2007年3月期 計画 | | 2006年3月期 実績 | | 増減 | | 東北ミサワホームの 増加要因 ② | 実質増減 ①-② |
|--------|----------------|--------|----------------|--------|--------|--------|------------------------|-------------|
| | | 構成比 | | 構成比 | ① | 増減率 | | |
| 売上高 | 4,100 | 100.0% | 3,846 | 100.0% | 254 | 6.6% | 196 | 58 |
| コア事業 | 4,100 | | 3,813 | | 287 | | 196 | 91 |
| ノンコア事業 | — | | 33 | | △33 | | — | △33 |
| 売上総利益 | 1,053 | 25.7% | 974 | 25.3% | 79 | 8.1% | 46 | 33 |
| 販管費 | 869 | 21.2% | 794 | 20.6% | 75 | 9.5% | 42 | 33 |
| 販売費 | 181 | | 165 | | 16 | | 10 | 6 |
| 人件費 | 454 | | 406 | | 48 | | 21 | 27 |
| その他 | 234 | | 223 | | 11 | | 11 | — |
| 営業利益 | 184 | 4.5% | 180 | 4.7% | 4 | 1.8% | 4 | 0 |
| 営業外損益 | △14 | △0.3% | △33 | △0.9% | 19 | △57.8% | △1 | 20 |
| 支払利息 | △15 | | △36 | | 21 | | | |
| 経常利益 | 170 | 4.1% | 147 | 3.8% | 23 | 15.2% | 3 | 20 |
| 特別損益 | △15 | △0.4% | 1,095 | 28.5% | △1,110 | — | | |
| 当期純利益 | 90 | 2.2% | 1,244 | 32.3% | △1,154 | △92.8% | 0 | 1,154 |

※07年3月期計画は、東北ミサワホームを連結子会社としたベースとなっております。22

□ 営業利益増減要因分析



□ セグメント別売上高予想

(億円)

| | 2007年3月期 計画 | | 2006年3月期 実績 | | 増減 | | 東北ミサワホームの 増加要因 ② | 実質増減 ①-② |
|---------|----------------|--------|----------------|--------|-----|--------|------------------------|-------------|
| | | 構成比 | | 構成比 | ① | 増減率 | | |
| 住宅請負事業 | 2,454 | 59.8% | 2,169 | 56.4% | 285 | 13.1% | 191 | 94 |
| 分譲事業 | 405 | 9.9% | 352 | 9.2% | 53 | 15.1% | 42 | 11 |
| 住宅部材事業 | 163 | 4.0% | 246 | 6.4% | △83 | △33.8% | △83 | 0 |
| リフォーム事業 | 469 | 11.4% | 402 | 10.4% | 67 | 16.7% | 40 | 27 |
| その他事業 | 609 | 14.9% | 677 | 17.6% | △68 | △10.1% | 6 | △74 |
| 合計 | 4,100 | 100.0% | 3,846 | 100.0% | 254 | 6.6% | 196 | 58 |

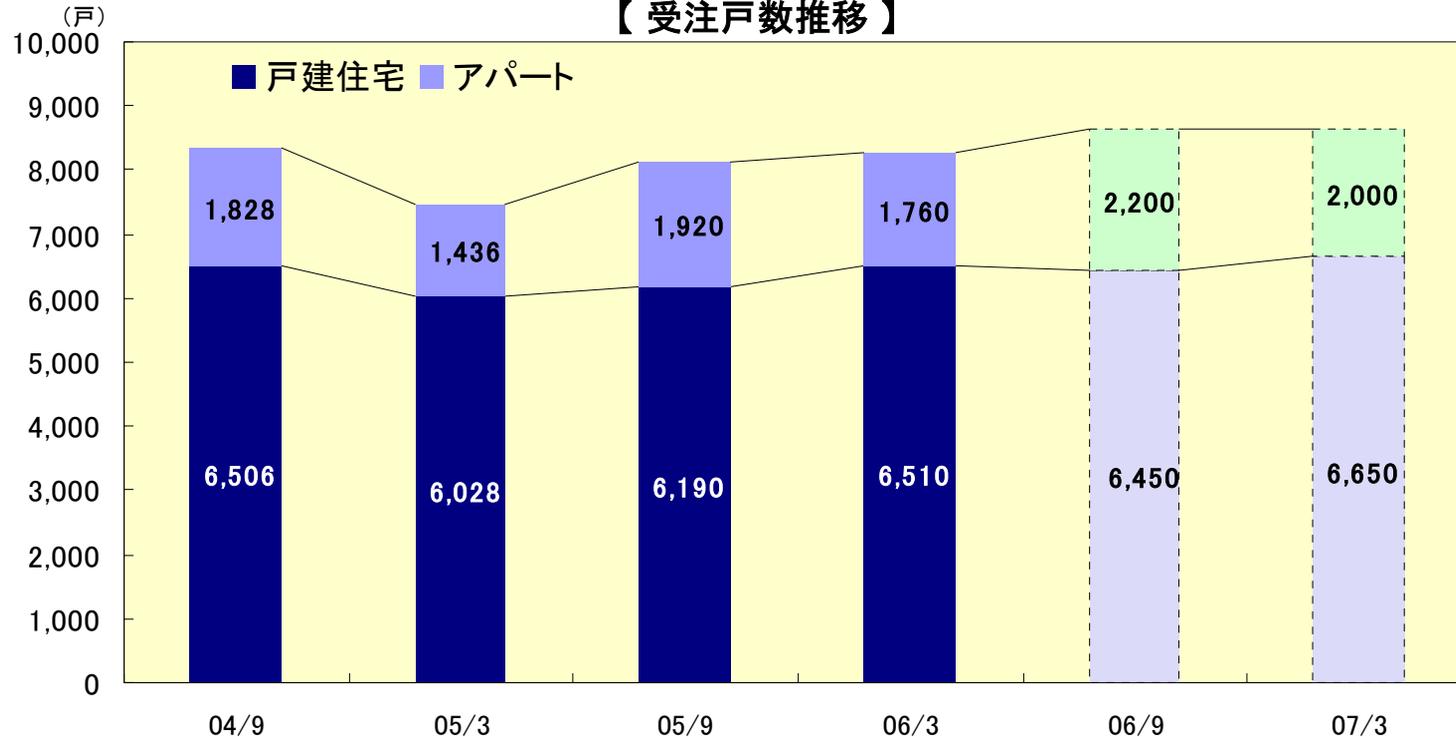
※住宅部材事業は、連結対象会社以外との取引です。

□ 受注計画 (MG全体)

(戸)

| | 2007年3月期 計画 | | 2006年3月期 実績 | | 増減 | |
|-------|----------------|--------|----------------|--------|------|--------|
| | | 構成比 | | 構成比 | | 増減率 |
| 戸建住宅 | 13,100 | 72.0% | 12,700 | 72.1% | 400 | 3.1% |
| アパート | 4,200 | 23.1% | 3,680 | 20.9% | 520 | 14.1% |
| 小計 | 17,300 | 95.1% | 16,380 | 93.0% | 920 | 5.6% |
| 特殊建築物 | 900 | 4.9% | 1,228 | 7.0% | △328 | △26.7% |
| 合計 | 18,200 | 100.0% | 17,608 | 100.0% | 592 | 3.4% |

【受注戸数推移】



□ 当資料に関する注意事項

本資料に記載の業績見通し及び将来予測は、現在入手可能な情報に基づき、計画のもとになる前提、予想を含んだ内容を記載しております。

実際の業績等は、今後の事業領域を取りまく経済状況、市場の動向により、これらの業績見通しとは異なる場合がございます。

※ お問い合わせ先

ミサワホームホールディングス株式会社

経営戦略部 IRグループ 苅米・酒井

TEL : 03-3349-8581

FAX : 03-5381-7838

URL : <http://www.misawa.co.jp>