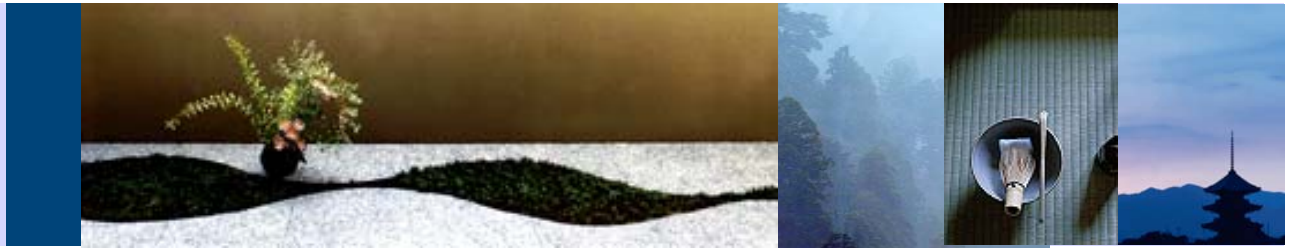
MISAWA

2008年3月期 決算説明会資料



ミサワホーム株式会社

2008年5月23日

Copyright（C） 2008 MISAWA HOMES CO., LTD. ALL RIGHTS RESERVED.

■ Contents

MISAWA

1. 08年3月期　通期決算概要

2. 09年3月期　通期計画

3. 中期経営計画について

Copyright（C） 2008 MISAWA HOMES CO., LTD. ALL RIGHTS RESERVED.

1．08年3月期 通期決算概要

Copyright（C） 2008 MISAWA HOMES CO., LTD. ALL RIGHTS RESERVED.

■ 連結損益計算書

□ 連結売上棟数

（棟）

	08/3 実績	上期	下期	07/3 実績	上期	下期	前年比	上期	下期	08/3 計画	計画比	達成率
注文住宅	7,825	3,895	3,930	8,339	4,198	4,141	△ 514	△ 303	△ 211	7,795	30	0.4%
賃貸住宅	739	280	459	692	277	415	47	3	44	710	29	4.1%
戸建分譲	1,176	545	631	953	483	470	223	62	161	1,165	11	0.9%
部材外販	1,403	703	700	1,572	818	754	△ 169	△ 115	△ 54	1,353	50	3.7%
合計	11,143	5,423	5,720	11,556	5,776	5,780	△ 413	△ 353	△ 60	11,023	120	1.1%

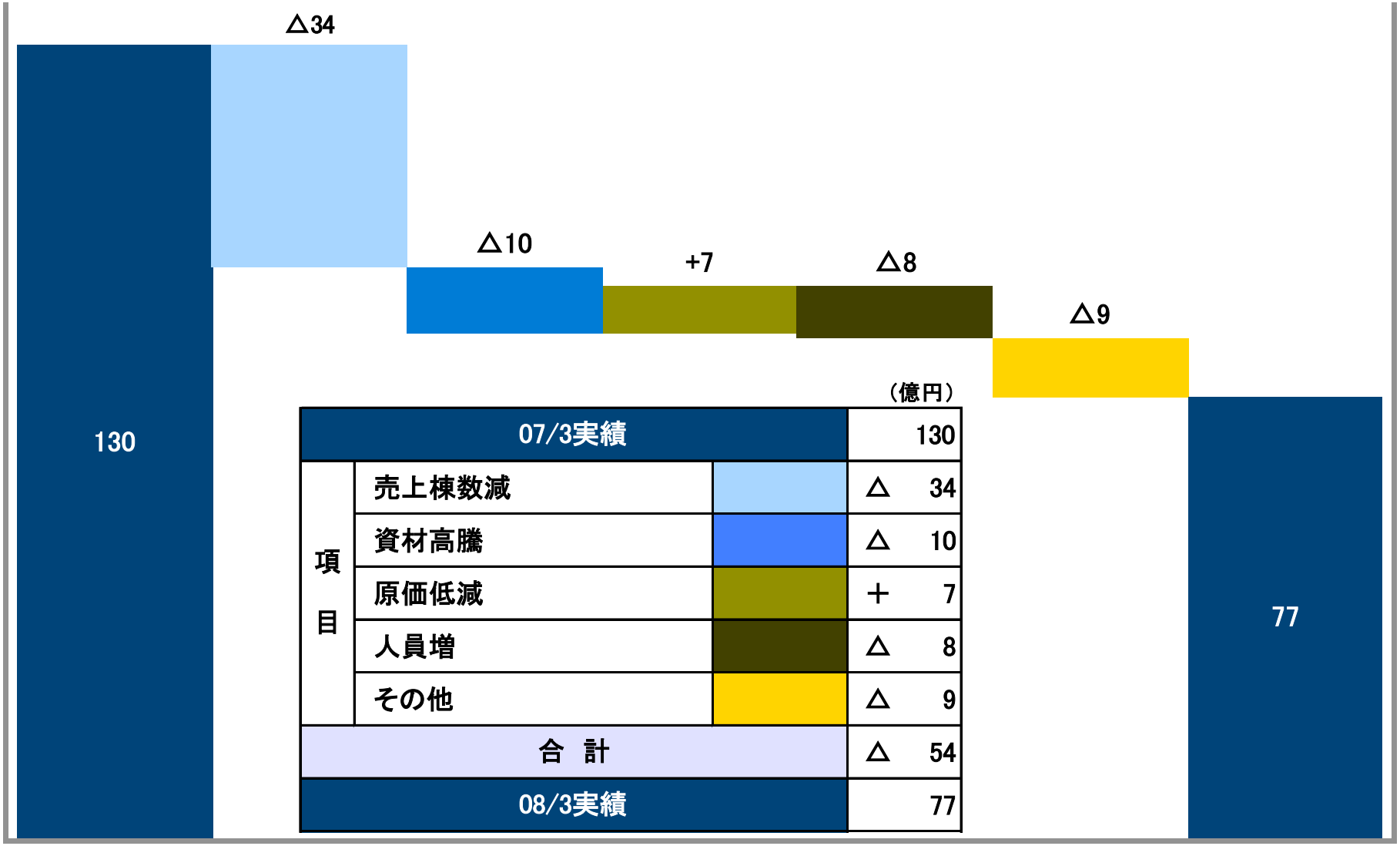
□ 連結損益計算書

（億円）

	08/3 実績	上期	下期	07/3 実績	上期	下期	前年比	上期	下期	08/3 計画	計画比	達成率
売上高	4,092	1,967	2,125	4,145	2,008	2,137	△ 53	△ 41	△12	4,050	42	1.0%
売上総利益	920	450	469	999	504	495	△ 79	△ 54	△ 25	926	△ 5	△ 0.6%
販管費	842	430	411	869	429	439	△ 27	0	△ 28	851	△ 8	△ 1.1%
営業利益	77	19	58	130	74	55	△ 52	△ 55	2	75	2	4.0%
経常利益	64	11	52	120	68	51	△ 56	△ 57	0	60	4	7.2%
当期利益	3	△ 35	39	1	66	△ 64	1	△ 102	104	5	△ 1	△ 22.1%

Copyright（C） 2008 MISAWA HOMES CO., LTD. ALL RIGHTS RESERVED.

■ 連結営業利益の増減要因分析（前年同期比）



（億円）

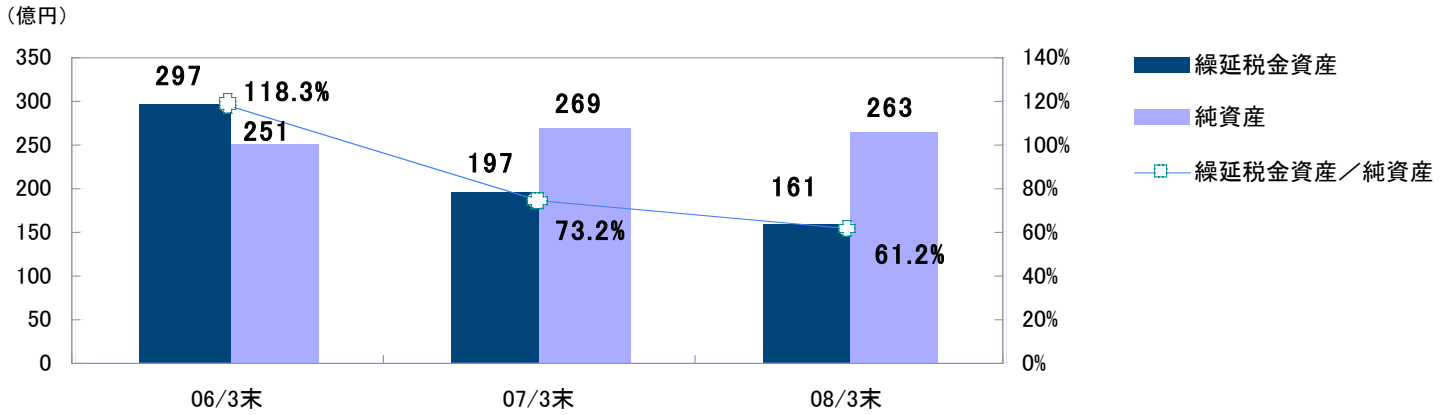
項目		
07/3実績		130
	売上棟数減	△ 34
	資材高騰	△ 10
	原価低減	＋ 7
	人員増	△ 8
	その他	△ 9
合　計		△ 54
08/3実績		77

Copyright（C） 2008 MISAWA HOMES CO., LTD. ALL RIGHTS RESERVED.

■ 連結貸借対照表

（億円）

	08/3末	07/3末	前期末比	増減率
資産	2,278	2,351	△ 72	△ 3.1%
現金及び預金	413	406	7	1.9%
たな卸資産	899	856	43	5.0%
繰延税金資産	161	197	△ 35	△ 18.1%
その他	803	891	△ 87	△ 9.8%
負債	2,015	2,081	△ 66	△ 3.2%
有利子負債	668	642	25	4.0%
その他	1,347	1,439	△ 91	△ 6.4%
純資産	263	269	△ 6	△ 2.2%
資本金	234	234	—	—
資本剰余金	54	135	△ 80	△ 59.5%
利益剰余金	△ 63	△ 147	83	—
その他	37	46	△ 9	△ 19.5%



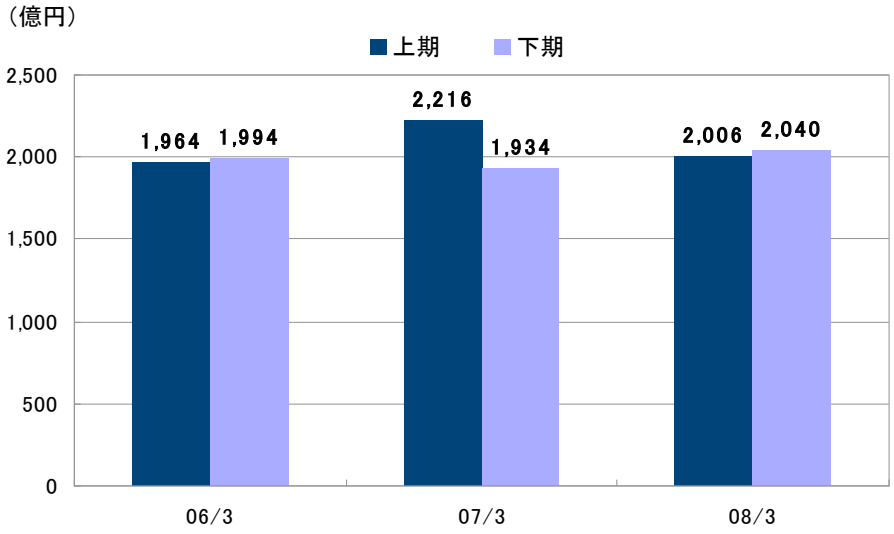
Copyright（C）2008 MISAWA HOMES CO., LTD. ALL RIGHTS RESERVED.

■ 受注高・受注残高

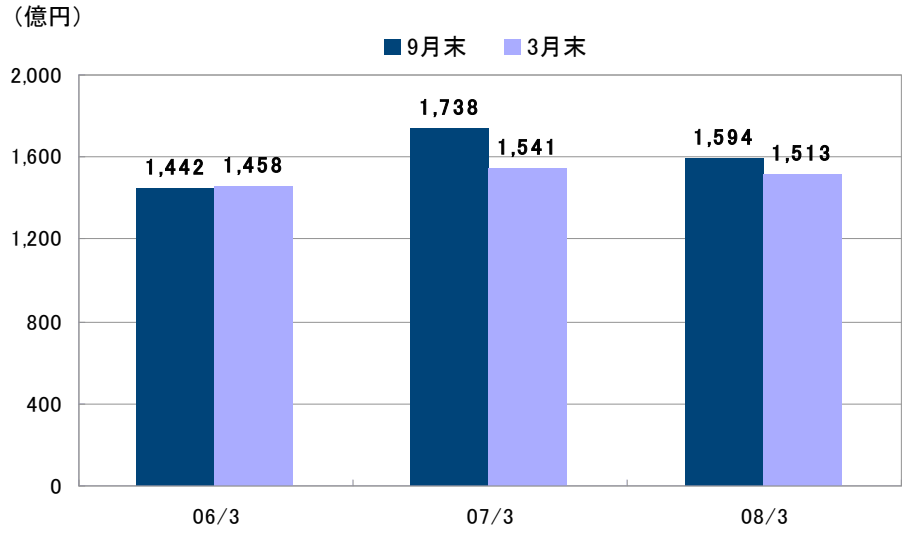
（億円）

	08/3	07/3	増減	増減率
受注高	4,047	4,151	△ 104	△ 2.5%
上　期	2,006	2,216	△ 210	△ 9.5%
下　期	2,040	1,934	105	5.5%
受注残高	1,513	1,541	△ 28	△ 1.9%

【受注高】



【受注残高】



Copyright（C）2008 MISAWA HOMES CO., LTD. ALL RIGHTS RESERVED.

2. 09年3月期 通期計画

Copyright（C） 2008 MISAWA HOMES CO., LTD. ALL RIGHTS RESERVED.

■ 連結売上棟数計画

（棟）

	09/3 計画	構成比	08/3	構成比	増減	増減率
注文住宅	7,830	69.9%	7,825	70.2%	5	0.1%
賃貸住宅	770	6.9%	739	6.6%	31	4.2%
戸建分譲	1,300	11.6%	1,176	10.6%	124	10.5%
部材外販	1,300	11.6%	1,403	12.6%	△ 103	△ 7.3%
合　計	11,200	100.0%	11,143	100.0%	57	0.5%

Copyright（C）2008 MISAWA HOMES CO., LTD. ALL RIGHTS RESERVED.

■ 連結損益計算書計画

（億円）

	09/3 計画	構成比	08/3	構成比	増減	増減率
売上高	4,150	100.0%	4,092	100.0%	57	1.4%
売上総利益	949	22.9%	920	22.5%	28	3.1%
販管費	855	20.6%	842	20.6%	12	1.5%
販売費	174		175		△ 1	
人件費	433		429		3	
その他	248		237		10	
営業利益	94	2.3%	77	1.9%	16	20.5%
営業外損益	△ 19	△ 0.5%	△ 13	△ 0.3%	△ 5	—
支払利息	△ 20		△ 18		△ 1	
経常利益	75	1.8%	64	1.6%	10	16.6%
特別損益	△ 25	△ 0.6%	△ 14	△ 0.4%	△ 10	—
当期利益	15	0.4%	3	0.1%	11	285.2%

Copyright（C） 2008 MISAWA HOMES CO., LTD. ALL RIGHTS RESERVED.

■ セグメント別連結売上高計画

（億円）

	09/3 計画	構成比	08/3	構成比	増減	増減率
注文住宅	2,161	52.1%	2,153	52.6%	7	0.4%
賃貸住宅	205	4.9%	200	4.9%	4	2.0%
戸建分譲	464	11.2%	441	10.8%	22	5.2%
部材外販	141	3.4%	141	3.5%	△ 0	△ 0.3%
小　計	2,971	71.6%	2,936	71.8%	34	1.2%
特建	114	2.7%	125	3.1%	△ 11	△ 9.0%
リフォーム	451	10.9%	431	10.5%	19	4.6%
その他	614	14.8%	599	14.6%	14	2.5%
小　計	1,179	28.4%	1,155	28.2%	23	2.0%
合　計	4,150	100.0%	4,092	100.0%	57	1.4%

※ 特建とは、RC・SRC造等

Copyright（C） 2008 MISAWA HOMES CO., LTD. ALL RIGHTS RESERVED.

3. 中期経営計画について

Copyright（C） 2008 MISAWA HOMES CO., LTD. ALL RIGHTS RESERVED.

■ 中期経営計画の見直しについて

MISAWA

2006年8月

2008年5月

中長期経営ビジョン
『住まいのNo．1ブランド』

グループビジョンは継続

中期経営計画（基本方針）

- 商品戦略
- 高効率化戦略
- 人事戦略
- エリア戦略
- CS強化戦略
- 事業シナジー戦略

住宅市場の低迷等による販売の伸び悩み

計数計画と実績との乖離発生

新中期経営計画

施策の追加・変更

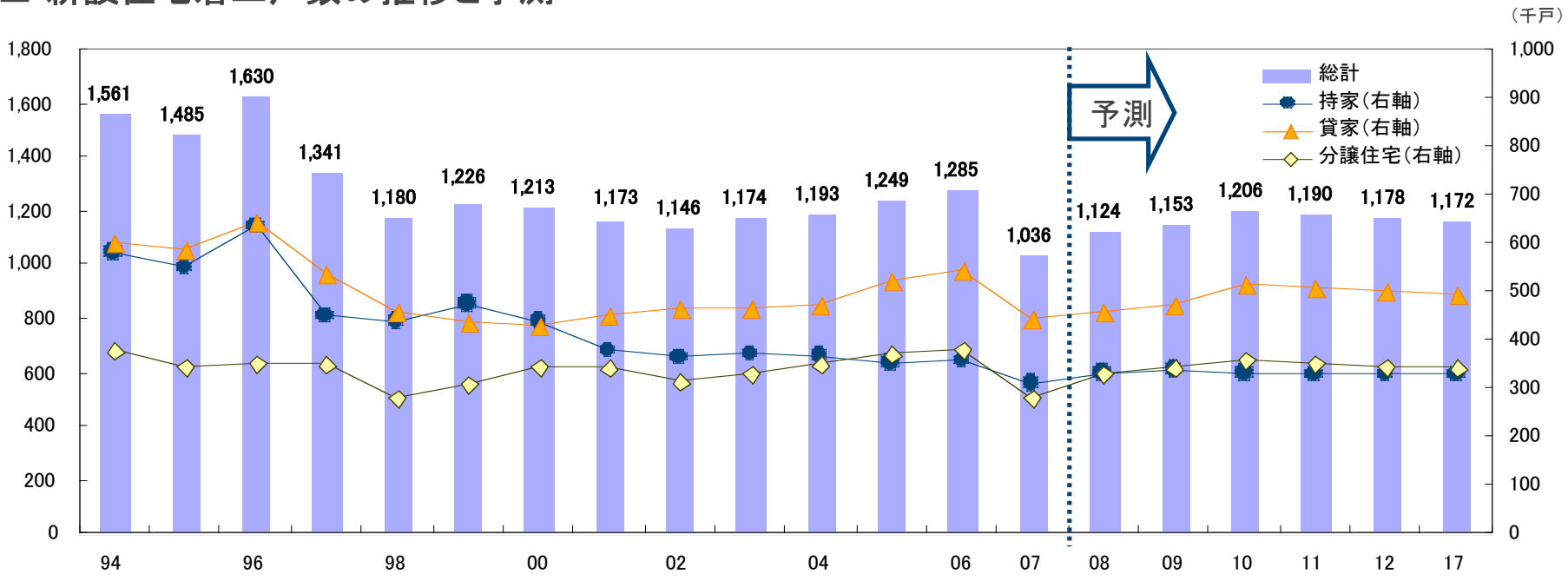
計数計画の見直し

住宅市場の大幅な落ち込みや原油高に端を発する原材料価格の高騰、株式市場の低迷等、当社グループを取り巻く環境が急変する中、現行の中期経営計画と実績との乖離を補正し、環境変化への対応を織り込んだ新たな中期経営計画を策定

Copyright（C） 2008 MISAWA HOMES CO., LTD. ALL RIGHTS RESERVED.

■ 市場環境について

□ 新設住宅着工戸数の推移と予測



※新設住宅着工戸数予測出典：三菱UFJリサーチ＆コンサルティング

過去10年程、120万戸前後で推移してきた新設住宅着工は、建築基準法の改正影響などにより 07年度はマンションや賃貸住宅を中心に大きく落ち込み

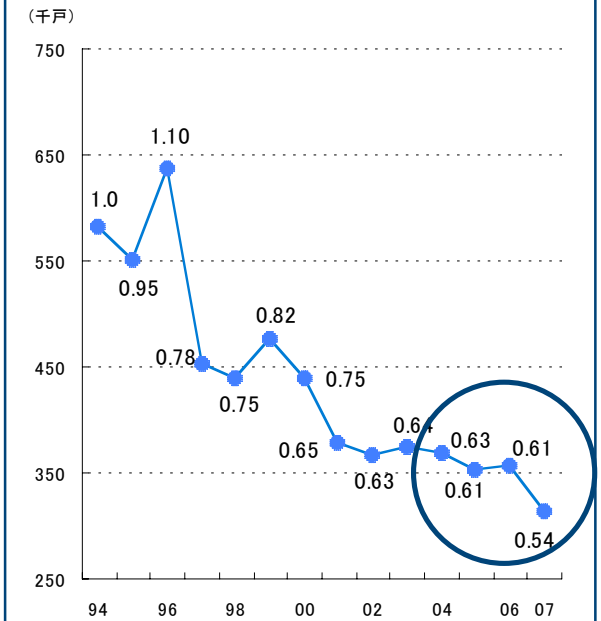
08年度以降、マンションや賃貸住宅の反動増は予測されるものの、持家に関しては小幅な増加に留まると予想され、株式市場低迷や物価上昇による消費者心理の冷え込みなどのリスク要因を加味すると、引き続き経営環境は楽観できない状況

Copyright（C）2008 MISAWA HOMES CO., LTD. ALL RIGHTS RESERVED.

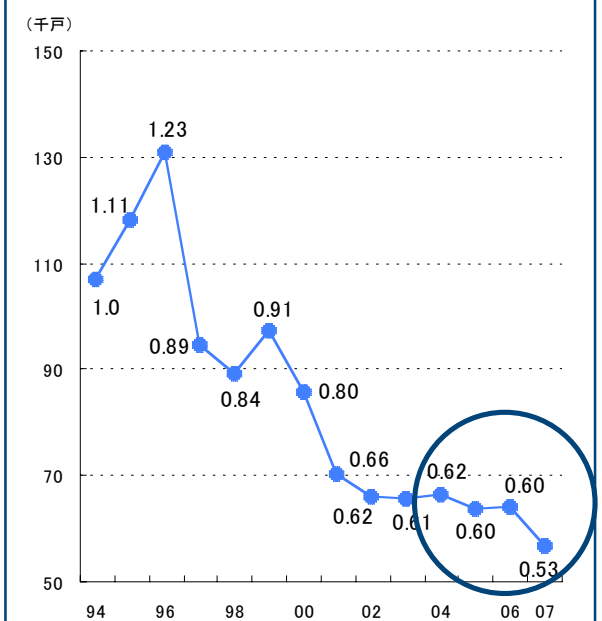
■ 市場環境について

（1）持家住宅市場

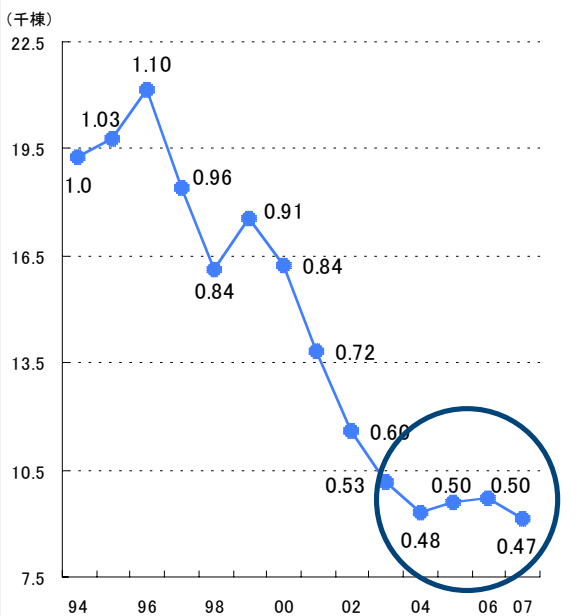
着工戸数推移



プレハブ着工戸数推移



ミサワ販売棟数（納品）



※グラフ上の数値は、1994年を1とした指数

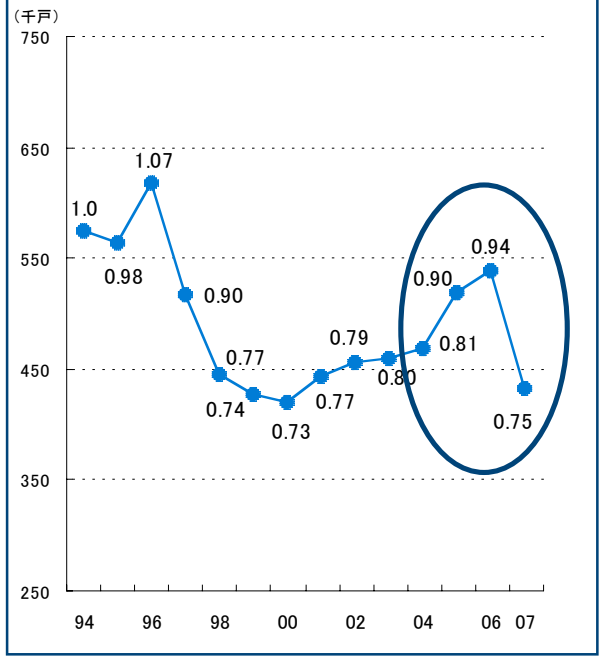
- 04年度以降、ミサワホームは持家市場全体及びプレハブ持家に比べ同等以上で推移
- 過去推移から、プレハブ、当社とも市場動向とほぼパラレルで推移（市場動向の影響が大きい事業）

景気の先行きが不透明な中、持家住宅市場は横ばいから微増で推移するものと想定

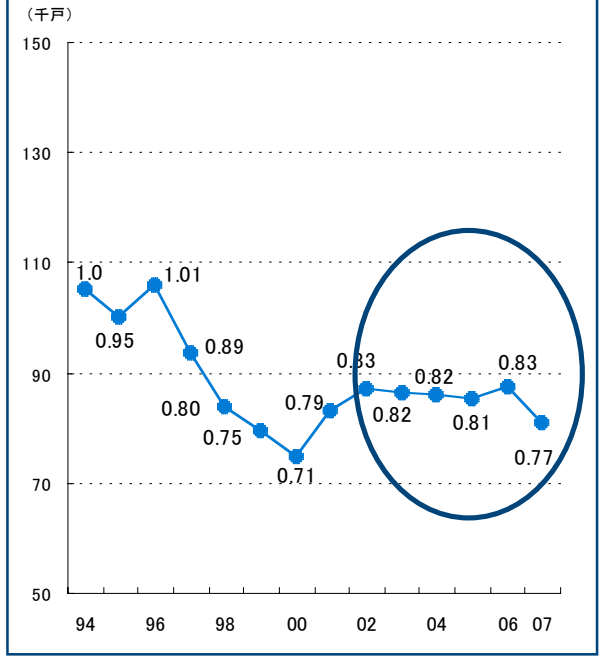
Copyright（C）2008 MISAWA HOMES CO., LTD. ALL RIGHTS RESERVED.

（2）賃貸住宅市場

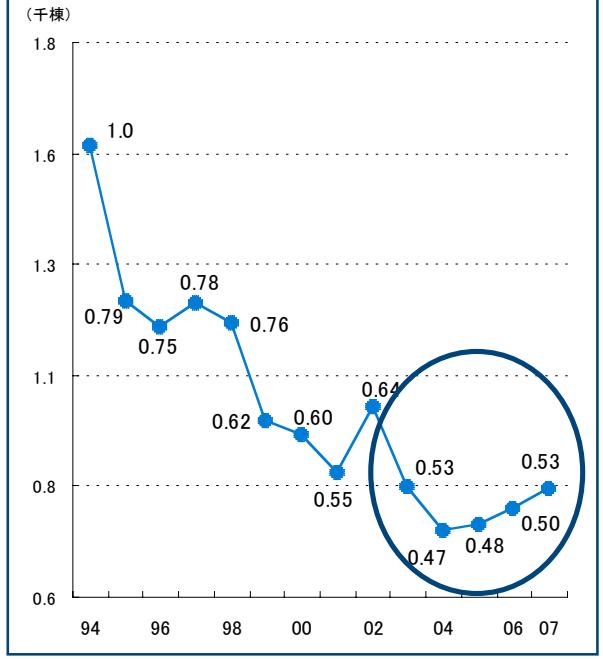
着工戸数推移



プレハブ着工戸数推移



ミサワ販売棟数（納品）



※グラフ上の数値は、1994年を1とした指数

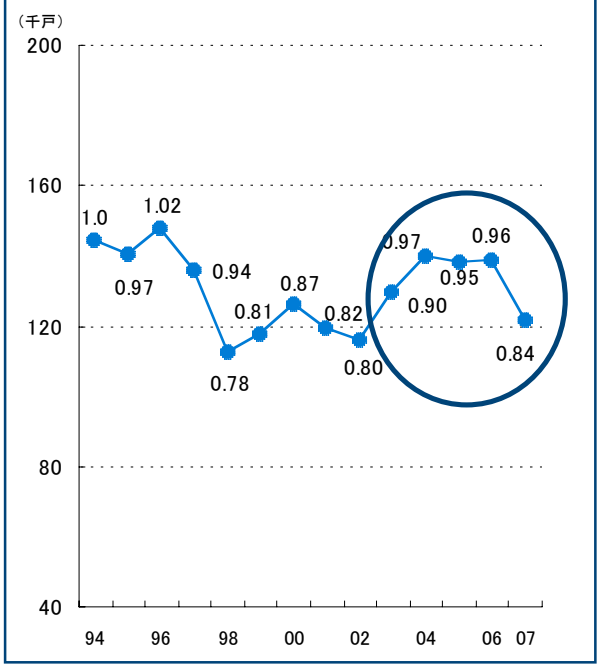
- 07年度は建築基準法改正などにより市場全体大幅減少
- 当社は戸建貸家商品の投入などにより販売は増加傾向（07年度は前年比8.8%増加）

07年度の特殊要因（建築基準法改正）を除けば市場は底堅く推移しており、向こう10年程度は世帯数も増加傾向であることからも、中期経営計画期間中は堅調に推移するものと想定

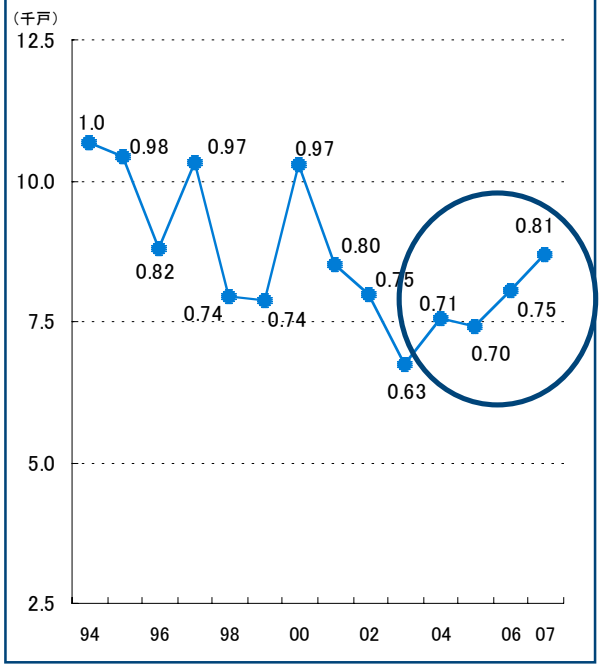
Copyright（C）2008 MISAWA HOMES CO., LTD. ALL RIGHTS RESERVED.

（3）分譲住宅市場

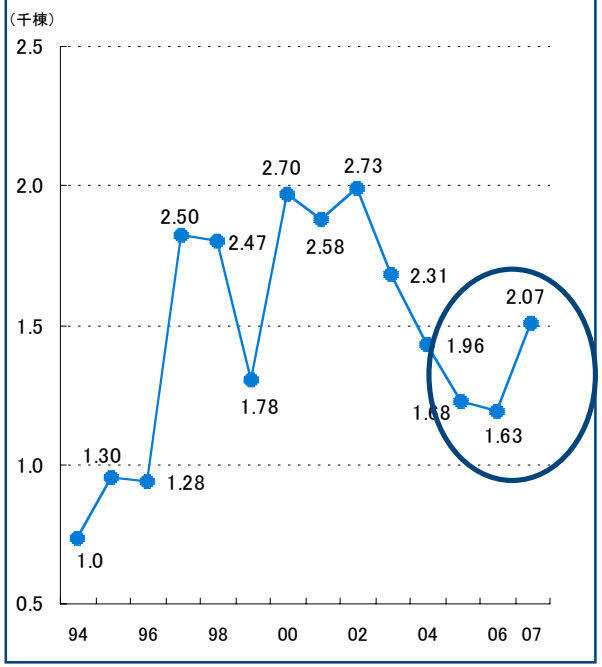
着工戸数推移



プレハブ着工戸数推移



ミサワ販売棟数（納品）



※グラフ上の数値は、1994年を1とした指数

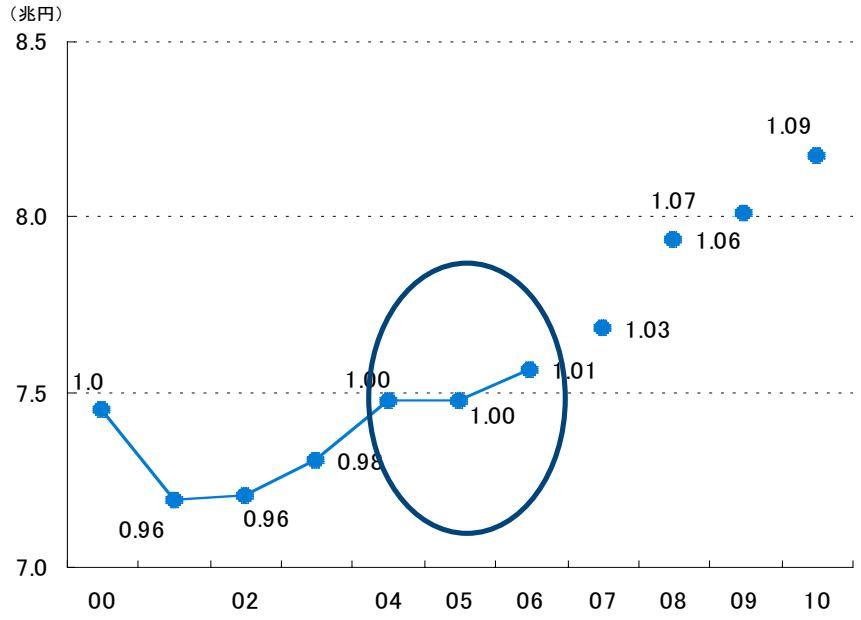
- 団塊Jr層が30歳代となり、購買層が増加したことなどに伴い、市場は堅調に推移
- 07年度は市場全体がマイナスの中、プレハブ、当社とも販売を伸ばした

市場全体としては一次取得者の層は厚く、今後も堅調に推移することが想定され、パワービルダーが一部在庫調整局面にあることからも、大手プレハブの拡大余地は大きく魅力的な市場

Copyright（C）2008 MISAWA HOMES CO., LTD. ALL RIGHTS RESERVED.

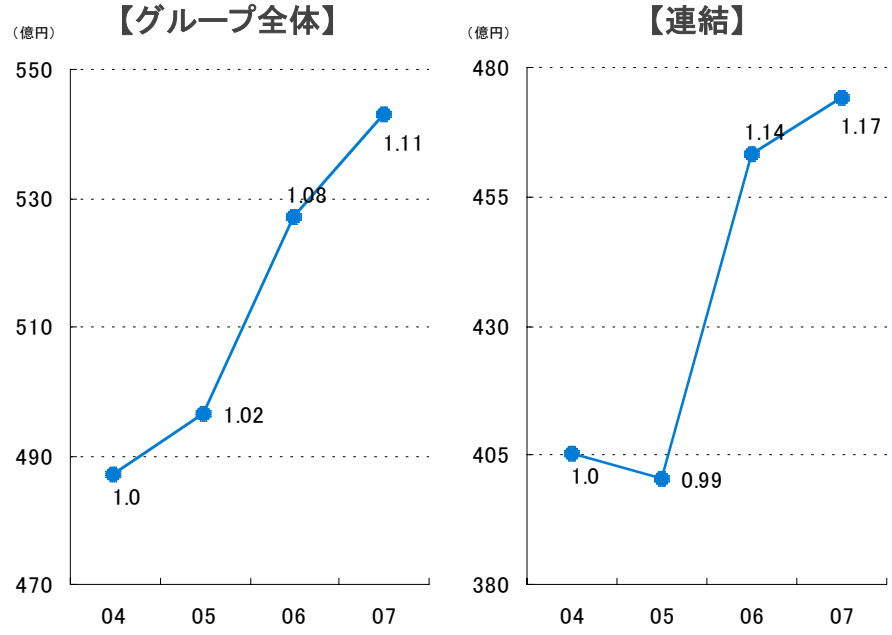
（4）リフォーム市場

リフォーム市場推移



リフォーム市場規模予測　出典：富士経済研究所

ミサワホーム売上推移



＊07年度の会計基準変更（売上高約40億円減少）を修正しています

※グラフ上の数値は、2000年を1とした指数

- リフォーム市場全体は過去数年は微増に留まる
- 当社は04年度から07年度まで年率5.3%で着実に成長

政府のストック住宅重視の政策や団塊世代の退職、耐震意識の高まりなど市場の拡大要因は多く、
年率3%程度の着実な市場拡大を想定

Copyright（C）2008 MISAWA HOMES CO., LTD. ALL RIGHTS RESERVED.

■ 新中期経営計画の骨子

1．事業ポートフォリオの多様化

・注文住宅事業の依存度が高い現状の事業ポートフォリオを見直し、賃貸住宅や戸建分譲事業、リフォーム事業等を積極拡大し、3年後に注文住宅事業以外の売上構成比を50%超に

賃貸住宅・戸建分譲の拡販

・東名阪、特に首都圏中心に専任部隊を組成し、事業ノウハウ蓄積と水平展開により販売を拡大

リフォーム事業の強化

・営業社員の大幅増員とオーナー受注強化により販売を拡大

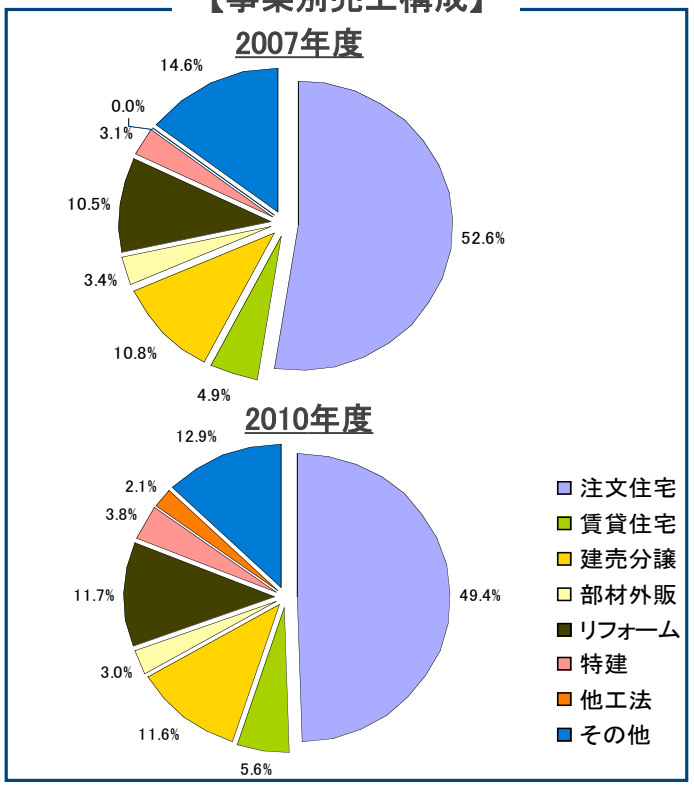
シルバー事業の強化

・要介護度に対応した各種施設をエリア内に計画的に配置し、介護度の変化に対応できるサポート体制構築の事業モデルにより、東名阪中心に拡大

在来木造事業の新規展開

・多様な顧客ニーズへの対応のため、在来木造事業を新ブランドにて順次、展開を開始

【事業別売上構成】



Copyright（C）2008 MISAWA HOMES CO., LTD. ALL RIGHTS RESERVED.

2. 事業構造の再構築

・事業ポートフォリオの見直しに合わせ、事業間、エリア間で人材を始めとする経営資源を最適配置
・経営効率化と構えの縮小により、損益分岐点を引き下げ

営業生産性の向上

・不振エリアから有望エリアへの配置転換の実施
・注文住宅事業からその他の事業へ、個人適性に合わせた配置転換の実施
・テーマ別教育研修の強化（マネジメント、提案力、接客＆コミュニケーションなど）

間接費の削減

・3年間で本社人員70名、ディーラー間接部門人員200名を削減（直接部門へのシフト中心）
・高効率展示場の事業モデルの水平展開と不採算展示場の出展政策見直し

直接費の削減

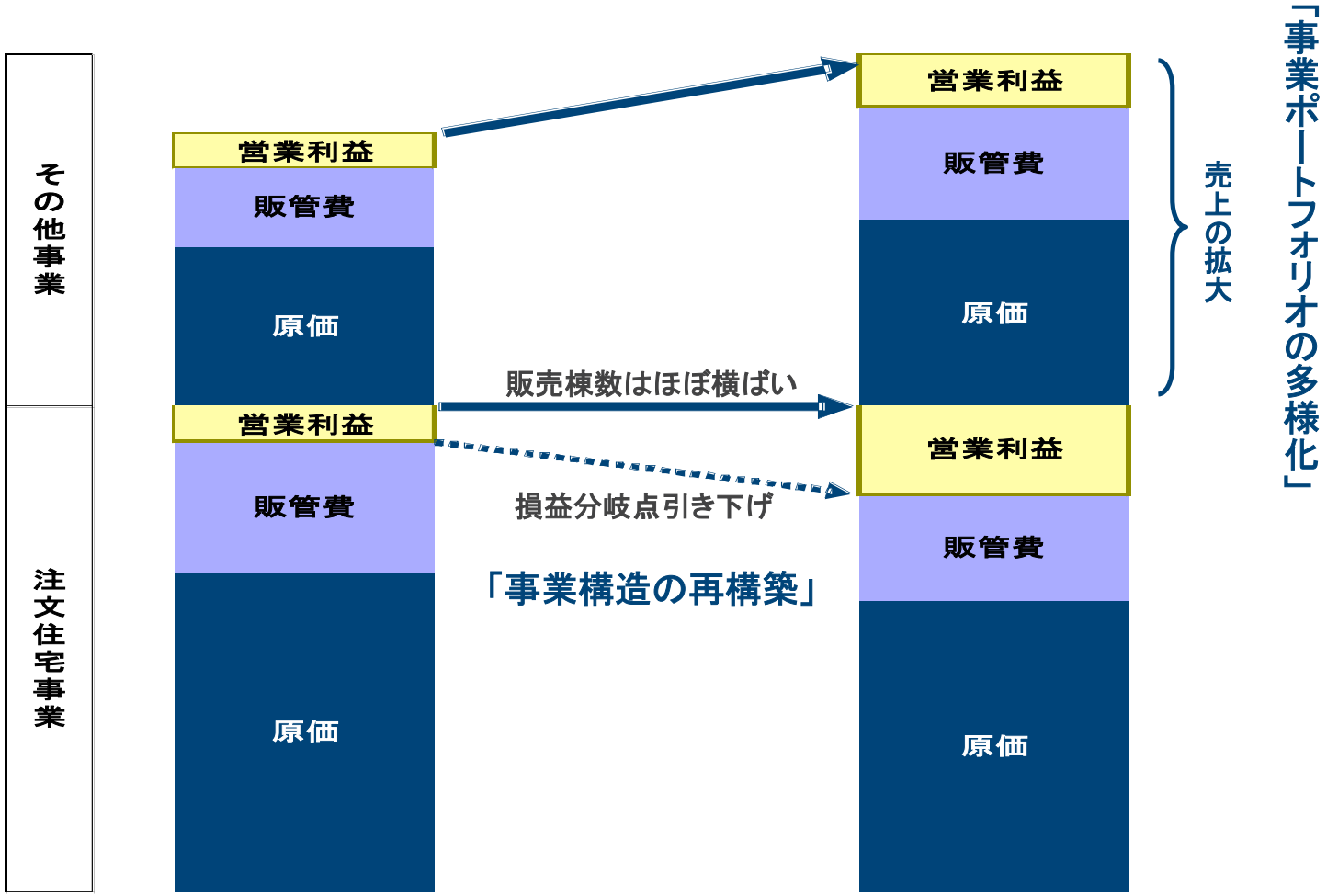
・原材料高騰分を上回る部材コスト削減を、原価企画活動中心に実施
・採用抑制・自然減による生産人員の削減（3年間で170名程度）

グループ組織再編

・東北ミサワホームとミサワホーム福島、ミサワホーム九州とミサワホーム宮崎の統合（2008年10月予定）
（ディーラー本社機能集約による合理化と拡大エリア内での経営資源最適配置を推進）

Copyright（C） 2008 MISAWA HOMES CO., LTD. ALL RIGHTS RESERVED.

「事業ポートフォリオの多様化」と「事業構造の再構築」のイメージ



Copyright（C） 2008 MISAWA HOMES CO., LTD. ALL RIGHTS RESERVED.

■事業別方針について

MISAWA

木質パネル・セラミック住宅

注文住宅事業

・お客様にわかり易い、営業に売りやすい企画型住宅やセミオーダー型商品の積極投入
　⇒スマートスタイルブランドの品揃えの拡充
　⇒フリー系商品（ジニアスブランド）の商品運用柔軟化・簡素化

賃貸住宅事業

・東名阪エリア（都市部）における積極拡大
　⇒賃貸住宅専任部隊（事業部）の設置
　⇒首都圏で賃貸住宅統括組織（事業部）の設置検討（東京都心部での販売ノウハウを首都圏全域に展開）

・戸建貸家、賃貸併用型住宅、高齢者対応型賃貸住宅など、新市場向け商品の投入

戸建分譲事業

・首都圏地区の強化
　⇒首都圏の分譲統括組織（事業部）の組成（08年度より）

・分譲専用商品の開発
　⇒中級価格帯商品の開発

Copyright（C） 2008 MISAWA HOMES CO., LTD. ALL RIGHTS RESERVED.

■事業別方針について

MISAWA

その他工法、リフォーム他

在来木造事業

・在来木造事業の取り組み開始

⇒固定費を省いた新しいビジネスモデルにより、ホームイング組織にて分譲を中心に順次、展開を開始

特建事業

・高齢者対応型賃貸住宅などの受注強化

⇒高齢者介護施設を運営する「㈱マザアス」のノウハウを活用し、コンサル業務と合わせた高齢者向け賃貸住宅等の提案強化

リフォーム事業

・営業力の強化

⇒新築部門からの営業社員シフト（10年度までに100人～150人程度を想定）

⇒教育研修の強化とホームイングアドバイザー（営業補助要員）の増員

・オーナー受注の拡大

⇒既販売住宅のリフォームパック商品の拡充

⇒営業社員増員による接触機会・頻度の向上

シルバー事業

・医療機関との連携、介護職員の確保育成などの条件を満たしながら、東名阪地域で新たな介護施設を展開

不動産事業

・ミサワエムアールディー㈱（ミサワホーム子会社）を母体とした一括借上事業の強化

・首都圏での不動産流通事業強化

Copyright（C） 2008 MISAWA HOMES CO., LTD. ALL RIGHTS RESERVED.

■ 中期経営計画（売上棟数）

MISAWA

□ 連結売上棟数計画

（棟）

	08/3	09/3	10/3	11/3	08/3比
注文住宅	7,825	7,830	7,830	7,830	5
賃貸住宅	739	770	840	920	181
戸建分譲	1,176	1,300	1,350	1,400	224
部材外販	1,403	1,300	1,250	1,200	△203
計	11,143	11,200	11,270	11,350	207

Copyright（C） 2008 MISAWA HOMES CO., LTD. ALL RIGHTS RESERVED.

■ 中期経営計画（損益）

MISAWA

□ 連結損益計画

（億円）

		08/3	09/3	10/3	11/3	08/3比
売上高	注文住宅	2,153	2,161	2,171	2,171	17
	賃貸住宅（資産活用）	200	205	222	246	45
	戸建分譲	441	464	492	511	69
	部材外販	141	141	135	131	△10
	小計①	2,936	2,971	3,020	3,059	122
	特建（資産活用）	125	114	150	168	42
	リフォーム	431	451	490	513	81
	その他	599	614	620	660	60
	小計②	1,155	1,179	1,260	1,341	185
	合　計	4,092	4,150	4,280	4,400	307
売上総利益		920	949	982	1,010	89
販 管 費		842	855	862	865	22
営業利益		77	94	120	145	67
経常利益		64	75	105	130	65

※ 特建とは、RC・SRC造等

Copyright（C） 2008 MISAWA HOMES CO., LTD. ALL RIGHTS RESERVED.

■ 中期経営計画（人員）

MISAWA

□ 連結人員計画

（名）

		08/3	09/3	10/3	11/3	08/3比
ディーラー	HE	2,505	2,470	2,460	2,450	△ 55
	設計・建設他	3,861	3,815	3,745	3,688	△ 173
	計	6,366	6,285	6,205	6,138	△ 228
	RE	787	855	925	982	195
	設計・建設他	278	290	300	310	32
	計	1,065	1,145	1,225	1,292	227
小　計		7,431	7,430	7,430	7,430	△ 1
工　　場		1,474	1,420	1,360	1,300	△ 174
ミサワホーム		770	720	710	700	△ 70
関連会社		202	200	200	200	△ 2
合　　計		9,877	9,770	9,700	9,630	△ 247

※ HE（ホームエンジニア）は、新築に係わる営業社員

※ RE（リフォームエンジニア）は、リフォームに係わる営業社員

Copyright（C） 2008 MISAWA HOMES CO., LTD. ALL RIGHTS RESERVED.

■ 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 －

ミサワホーム株式会社
経営企画部　広報・IRグループ
TEL：03－3349－8088
FAX：03－5381－7838
URL：http://www.misawa.co.jp

Copyright（C） 2008 MISAWA HOMES CO., LTD. ALL RIGHTS RESERVED.