

2009年3月期 決算説明会資料

ミサワホーム株式会社

2009年5月21日



1. 2009年3月期 連結決算概況

代表取締役社長 竹中 宣雄

2. 2009年3月期 連結決算報告

3. 2010年3月期 連結通期計画

常務執行役員 若月 惠治

1. 09年3月期 連結決算概況

■ 市場環境

- ・景気の急速な悪化、雇用不安による消費者マインドの低下
- ・08年度住宅着工戸数103.9万戸(対前年0.3%増)
- ・原材料価格の高騰はピークアウト
- ・各種税制優遇対策スタート

■ トピックス

- ・ディーラー再編（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）
- ・販管費の削減（対前年27億円減）
- ・「SMART STYLE」シリーズのラインアップ拡充（構成比 07.3期 15%→09.3期 30%）
- ・太陽光発電システム搭載キャンペーン（1-3月 435棟の受注、PV搭載率 08.3期 3.2%→09.1-3月17%）
- ・「超長期住宅先導的モデル事業」に4提案が採択される
- ・業界初「移住・住みかえ支援適合住宅制度」の適用（適合住宅証明書発行 09.3期 680件）
- ・蒸暑地タイプの「次世代ゼロ・エネルギー住宅」試行棟が完成
- ・現場ゼロエミッションを目指し、環境省より「広域認定制度」の認定取得
- ・19年連続Gマークを取得（「SMART STYLE A」「Belle Lead HOME plus」の2商品が選定）

(億円)

	09.3期		08.3期	対前年同期比		対計画比	
	計画 ①	実績 ②	実績 ③	増減 ②-③	達成率	増減 ②-①	達成率
売上高	4,100	4,012	4,092	△ 80	98.0 %	△ 88	97.9 %
営業利益	94	86	77	9	111.3 %	△ 8	92.3 %
経常利益	75	70	64	6	108.9 %	△ 5	93.4 %
当期純利益	15	△ 29	3	△ 32	- %	△ 44	- %

- 売上高
 - 10月以降、市場環境の激変により、前年達成率98.0%、計画達成率97.9%
- 営業利益
 - 売上高減少を販管費削減でカバーし、前年達成率111.3%
 - 売上高の計画未達により、計画達成率92.3%
- 当期純利益
 - たな卸資産の低価法適用による「たな卸資産評価損」計上25億円、住宅受注の低迷に伴い、収益性の低下した固定資産の「減損損失」計上11億円、今後の収益力拡大のための「事業構造改善費用」計上18億円、繰延税金資産の取り崩し42億円などの要因により、当期純利益は29億円のマイナス

■ 今後の取組み

〔住宅関連の政策〕

- －過去最大規模の住宅ローン減税
- －長期優良住宅認定制度
- －住宅購入、増改築に対する贈与税の軽減
- －太陽光発電システムに対する補助金の復活・拡大
- －リフォーム減税の拡充（省エネ・バリアフリー・耐震リフォーム）
- －フラット35の制度拡充（100%ローン、35Sの金利優遇）

国の政策は追い風になるが、経済の先行き不透明感は払拭されず、住宅市場の大きな好転は期待薄

- 市場環境の激変により、中期経営計画各施策の前倒し実施
 - －事業ポートフォリオの最適化 6つの戦略的ビジネスユニットを中心に展開する
 - －事業構造の再構築
 - ① 営業生産性の向上
 - ② 直接費削減
 - ③ 間接費削減
 - ④ グループ組織の再編

■ 今後の取組み－事業ポートフォリオの最適化 ①

戸建住宅事業

- 次世代ゼロ・エネルギー住宅の早期商品化
- 太陽光発電システムを中心としたエコキャンペーン等の継続
- 新たな販売チャンネルの確立（「Web ダイレクト」の拡充）
- 長期優良住宅への標準化対応
- 他工法事業における実施ディーラーの拡大・強化



戸建分譲事業

- 総合展示場に代わる集客拠点を確立（まちナカ展示棟）
- 長期優良住宅分譲の展開
- 分譲在庫の積極的販売



資産活用事業

- 本社に首都圏全域をカバーする「資産活用事業部」を発足
- 市場ニーズに合った商品拡充と資産活用の提案
（高齢者専用賃貸住宅、各戸型太陽光発電システム搭載賃貸住宅など）



■ 今後の取組み－事業ポートフォリオの最適化 ②

不動産事業

- 「移住・住みかえ支援適合住宅証明書」の発行増
- 「スムストック住宅査定制度」を活用した
自社物件の買取と再保証付き転売を積極展開（ホームエバー）



リフォーム事業

- 長期優良住宅モデル事業への積極参加
(住み継がれる住宅への継続的改修の仕組み)
- 各種税制優遇、補助金の活用（耐震改修・省エネ改修）
- 定期訪問などによるオーナー補足率アップ（09. 3期19%→10. 3期25%）



ライフサポート事業

- コアとなる介護施設を東阪名に建設し、シルバー事業をサテライト展開
- ライフサポート事業プロジェクト発足、新たな収益事業の検討・実施
(引越しサービス、掃除サービス、託児所など)
- 高齢者居住安定化モデル事業への取り組み



■ 今後の取組み－事業構造の再構築 ①

営業生産性の向上

- 収益事業へ配置転換
 - －リフォーム営業スタッフの前倒し増員
 - －シルバー事業のスタッフ増員
- 営業スタッフの教育、研修の徹底（本社から教育専任担当者を派遣）
- 販売効率が高い企画型商品の拡充
- 経営資源を最大限に活用し、他工法事業を強化

直接費削減

以下の施策により、直接費は前年同期比28億円削減

- 固定費
 - 静岡工場、駒ヶ根工場を閉鎖し、生産の効率化・合理化を図る
(生産能力年間10,000棟の構え、稼働率82%→90%)
 - 工場人員の最適化(200名規模の人員削減)
 - 積算・CAD業務のアウトソース拡大(外注費09.3期 30% → 10.3期 40%)
- 変動費 — 原材料価格のピークアウトとコストダウン

■ 今後の取組み—事業構造の再構築 ②

間 接 費 削 減

以下の施策により、間接費は前年同期比86億円削減

- 販売費 — 不採算展示場出展の見直し(直近最大のピーク時262ヶ所から40ヶ所削減)
— CM、広告出稿などの広告宣伝費削減
- 人件費 — 販売会社人員の最適化(450名規模の人員削減)
- その他 — 賃借料、旅費交通費及び事務消耗品費など、経費全般の徹底した削減

グ ル ー プ 再 編

- 多摩中央ミサワホーム(株)を直営化し、ミサワホーム多摩(株)を設立
- ミサワエクステリア(株)を設立し、エクステリアの受注拡大

2. 09年3月期 連結決算報告

■ 受注戸数

(戸)

	09.3期		08.3期	対前年同期比		対計画比	
	計画 ①	実績 ②	実績 ③	増減 ②-③	増減率	増減 ②-①	増減率
注文住宅	9,200	8,075	9,637	△ 1,562	△ 16.2%	△ 1,125	△ 12.2%
戸建分譲	1,300	1,163	1,320	△ 157	△ 11.9%	△ 137	△ 10.5%
賃貸住宅	3,000	2,763	3,460	△ 697	△ 20.1%	△ 237	△ 7.9%
その他	700	700	832	△ 132	△ 15.9%	-	-
合計	14,200	12,701	15,249	△ 2,548	△ 16.7%	△ 1,499	△ 10.6%

■ 売上棟数

(棟)

	09.3期		08.3期	対前年同期比		対計画比	
	計画 ①	実績 ②	実績 ③	増減 ②-③	増減率	増減 ②-①	増減率
注文住宅	7,800	7,753	7,825	△ 72	△ 0.9%	△ 47	△ 0.6%
戸建分譲	1,200	1,078	1,176	△ 98	△ 8.3%	△ 122	△ 10.2%
賃貸住宅	750	785	739	46	6.2%	35	4.7%
部材外販	1,250	1,249	1,403	△ 154	△ 11.0%	△ 1	△ 0.1%
合計	11,000	10,865	11,143	△ 278	△ 2.5%	△ 135	△ 1.2%

(億円)

	09.3期		08.3期	対前年同期比		対計画比	
	計画 ①	実績 ②	実績 ③	増減 ②-③	増減率	増減 ②-①	増減率
売上高	4,100	4,012	4,092	△ 80	△ 2.0 %	△ 87	△ 2.1 %
売上原価	3,164	3,111	3,172	△ 61	△ 1.9 %	△ 52	△ 1.7 %
売上総利益	936	900	920	△ 19	△ 2.1 %	△ 35	△ 3.7 %
販売費及び一般管理費	842	814	842	△ 27	△ 3.3 %	△ 27	△ 3.3 %
営業利益	94	86	77	8	11.3 %	△ 7	△ 7.7 %
営業外収益	13	13	14	△ 0	△ 4.0 %	△ 0	△ 1.0 %
営業外費用	32	30	28	2	9.0 %	△ 2	△ 7.1 %
経常利益	75	70	64	5	8.9 %	△ 4	△ 6.6 %
特別利益	1	4	18	△ 13	△ 75.2 %	3	347.4 %
特別損失	36	66	32	34	106.0 %	30	85.8 %
税金等調整前当期純利益	40	7	49	△ 42	△ 84.8 %	△ 32	△ 81.0 %
税金費用	30	48	49	△ 0	△ 1.8 %	18	61.8 %
少数株主損益	△ 5	△ 11	△ 3	△ 7	— %	△ 6	— %
当期純利益	15	△ 29	3	△ 33	— %	△ 44	— %

(億円)

	09.3期 実績			08.3期 実績			増減		
	売上高	売上 総利益	利益率	売上高	売上 総利益	利益率	売上高	売上 総利益	利益率
注文住宅	2,164	598	27.7%	2,153	574	26.7%	11	24	1.0%
戸建分譲	381	39	10.3%	441	55	12.5%	△ 59	△ 15	△ 2.2%
賃貸住宅	227	57	25.5%	200	48	24.2%	26	9	1.3%
部材外販	142	37	26.5%	141	37	26.3%	1	0	0.2%
計	2,916	733	25.2%	2,936	714	24.3%	△ 20	18	0.9%
RC・SRC造	91	5	6.2%	125	6	4.9%	△ 33	△ 0	1.3%
リフォーム	448	96	21.5%	431	91	21.2%	16	5	0.3%
その他	555	65	11.7%	599	107	18.0%	△ 43	△ 42	△ 6.3%
計	1,095	167	15.3%	1,155	205	17.8%	△ 60	△ 37	△ 2.5%
合計	4,012	900	22.5%	4,092	920	22.5%	△ 80	△ 19	△ 0.0%

(億円)

	受注高				受注残高			
	09.3期	08.3期	増減額	増減率	09.3期	08.3期	増減額	増減率
注文住宅	1,899	2,068	△ 169	△ 8.2 %	787	1,053	△ 265	△ 25.2 %
戸建分譲	369	441	△ 71	△ 16.3 %	27	40	△ 12	△ 30.9 %
賃貸住宅	194	239	△ 45	△ 18.9 %	109	142	△ 32	△ 22.9 %
部材外販	137	139	△ 2	△ 1.5 %	8	14	△ 5	△ 36.8 %
計	2,600	2,888	△ 288	△ 10.0 %	934	1,250	△ 315	△ 25.3 %
RC・SRC造	70	133	△ 63	△ 47.4 %	97	120	△ 23	△ 19.2 %
リフォーム	447	432	14	3.3 %	72	76	△ 3	△ 4.6 %
その他	573	592	△ 18	△ 3.2 %	87	65	22	33.8 %
計	1,091	1,158	△ 67	△ 5.8 %	257	262	△ 4	△ 1.8 %
合計	3,691	4,047	△ 356	△ 8.8 %	1,192	1,513	△ 320	△ 21.2 %

（億円）

	09.3末	08.3末	増減額	増減率
流動資産	1,274	1,538	△ 264	△ 17.2 %
現金及び預金	288	413	△ 125	△ 30.3 %
受取手形及び売掛金	78	103	△ 25	△ 24.6 %
たな卸資産	808	899	△ 90	△ 10.1 %
分譲土地建物	619	655	△ 35	
未成工事支出金	142	187	△ 45	
その他	47	57	△ 9	
繰延税金資産	43	58	△ 15	△ 26.0 %
その他	55	63	△ 7	△ 12.3 %
固定資産	675	740	△ 64	△ 8.7 %
有形固定資産	457	478	△ 20	△ 4.3 %
無形固定資産	53	54	△ 1	△ 2.4 %
繰延税金資産	73	103	△ 29	△ 28.8 %
その他	90	103	△ 13	△ 12.8 %
資産合計	1,949	2,278	△ 329	△ 14.5 %

（億円）

	09.3末	08.3末	増減額	増減率
負債	1,736	2,015	△ 278	△ 13.8 %
支払手形及び買掛金	456	547	△ 91	△ 16.7 %
未成工事受入金	239	318	△ 78	△ 24.7 %
有利子負債	650	668	△ 17	△ 2.6 %
その他	390	481	△ 90	△ 18.9 %
純資産	212	263	△ 51	△ 19.4 %
株主資本	155	183	△ 27	△ 15.0 %
資本金	234	234	—	
資本剰余金	54	54	—	
利益剰余金	△ 90	△ 63	△ 27	
自己株式	△ 42	△ 42	△ 0	
評価・換算差額等	21	32	△ 10	△ 32.7 %
少数株主持分	34	47	△ 12	△ 27.0 %
負債及び純資産合計	1,949	2,278	△ 329	△ 14.5 %

(億円)

	09.3末	08.3末	増減額	
営業活動によるキャッシュ・フロー	0	29	△	28
税金等調整前当期純利益	7	49	△	42
たな卸資産の増減額	90	△ 43		134
仕入債務の増減額	△ 92	△ 16	△	76
未成工事受入金の増減額	△ 81	—	△	81
その他	77	39		37
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 33	△ 23	△	10
有形・無形固定資産の取得による支出	△ 41	△ 36	△	5
その他	7	12	△	5
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 90	4	△	95
短期借入金の純増減額	△ 163	103	△	267
長期借入れによる収入・返済支出	146	△ 76		222
その他	△ 73	△ 22	△	50
現金及び現金同等物にかかる換算差額	△ 0	0	△	0
現金及び現金同等物の増減額	△ 124	9	△	133
現金及び現金同等物の期首残高	408	398		9
現金及び現金同等物の当期末残高	284	408	△	124

3. 10年3月期 連結通期計画

■ 受注戸数

(戸)

	上期			下期			通期		
	10.3期	09.3期	増減	10.3期	09.3期	増減	10.3期	09.3期	増減
注文住宅	3,780	4,323	△ 543	3,900	3,752	148	7,680	8,075	△ 395
戸建分譲	570	633	△ 63	510	530	△ 20	1,080	1,163	△ 83
賃貸住宅	1,080	1,507	△ 427	1,190	1,256	△ 66	2,270	2,763	△ 493
その他	470	340	130	500	360	140	970	700	270
合計	5,900	6,803	△ 903	6,100	5,898	202	12,000	12,701	△ 701

■ 売上棟数

(棟)

	上期			下期			通期		
	10.3期	09.3期	増減	10.3期	09.3期	増減	10.3期	09.3期	増減
注文住宅	3,320	3,903	△ 583	3,410	3,850	△ 440	6,730	7,753	△ 1,023
戸建分譲	450	574	△ 124	430	504	△ 74	880	1,078	△ 198
賃貸住宅	280	327	△ 47	310	458	△ 148	590	785	△ 195
部材外販	400	625	△ 225	400	624	△ 224	800	1,249	△ 449
合計	4,450	5,429	△ 979	4,550	5,436	△ 886	9,000	10,865	△ 1,865

(億円)

	上期				下期				通期			
	10.3期	利益率	09.3期	利益率	10.3期	利益率	09.3期	利益率	10.3期	利益率	09.3期	利益率
売上高	1,800		1,987		1,800		2,024		3,600		4,012	
売上原価	1,406		1,528		1,391		1,582		2,797		3,111	
売上総利益	394	21.9%	458	23.1%	409	22.7%	441	21.8%	803	22.3%	900	22.5%
販売費及び一般管理費	365		415		363		398		728		814	
営業利益	29	1.6%	43	2.2%	46	2.5%	43	2.2%	75	2.1%	86	2.2%
営業外収益	7		5		7		7		14		13	
営業外費用	16		17		13		13		29		30	
経常利益	20	1.1%	31	1.6%	40	2.2%	38	1.9%	60	1.7%	70	1.8%
特別利益	2		1		—		3		2		4	
特別損失	9		28		3		38		12		66	
税金等調整前当期純利益	13	0.7%	4	0.2%	37	2.0%	3	0.2%	50	1.4%	7	0.2%
税金費用	12		15		13		33		25		48	
少数株主損益	0		△ 4		0		△ 6		0		△ 11	
当期純利益	1	0.0%	△ 6	△0.3%	24	1.3%	△ 23	△1.2%	25	0.7%	△ 29	△0.7%

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>