

2010年3月期第2四半期 決算説明会資料

ミサワホーム株式会社
2009年11月19日



1. 2010年3月期第2四半期 連結決算概況

代表取締役社長 竹中 宣雄

2. 2010年3月期第2四半期 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 恵治

1. 10年3月期第2四半期 連結決算概況

■ 市場環境

- ・ 2009年度上期住宅着工戸数 384,175戸（対前年33.9%減）上半期過去最低、年率換算値70万戸割れ雇用や所得不安、資金調達環境の悪化が影響し、市場環境の改善ならず
- ・ 太陽光発電システム設置に対する補助金制度により、PV市場が活況

■ トピックス

- ・ PVを標準搭載したゼロ・エネルギー住宅「SMART STYLE ZERO」や、PV付賃貸住宅「Belle Lead eco」を発売
- ・ PVキャンペーンなどの効果により、PV搭載率3割に（09年3月期 7%）
- ・ 長期優良住宅認定仕様を標準化
- ・ 産業廃棄物中間処理施設「関東資源循環センター」を開設
- ・ 「MISAWA WEB DIRECT」に2階建て商品を追加
- ・ 住宅展示場に替わる集客拠点として「まちナカコレクション」を展開
- ・ 「高齢者居住安定化モデル事業」に業界最多の4提案が採択される
- ・ 20年連続グッドデザイン賞、3年連続キッズデザイン賞受賞

(億円)

	10.3期第2四半期		09.3期 第2四半期	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	差異 ②-①	達成率	
売上高	1,800	1,743	1,987	△ 243	△ 12.2 %	△ 56	96.9 %	
営業利益	29	42	43	△ 0	△ 0.9 %	13	147.8 %	
経常利益	20	36	31	4	14.5 %	16	183.0 %	
四半期純利益	1	14	△ 6	20	- %	13	1,419.2 %	

- 売上高 ・ 期首の受注残高が前年より320億円減少していたことにより、対前年243億減少
- 経常利益 ・ 売上高の減少による売上総利益の減少を、経費削減(対前年△62億円)や営業外損益の改善(対前年+5億円)などによりカバーし、対前年4億円増加
- 四半期純利益 ・ たな卸資産の低価法による評価損25億円の計上がなくなったことにより、対前年20億円増加

【市場環境】

- ・ 2009年度新設住宅着工戸数は、80万戸割れの可能性大
- ・ 11月から太陽光発電 新買取制度スタート
- ・ 2010年度国土交通省税制改正要望の見直し
 - －住宅購入資金の贈与税非課税枠を2,000万円まで拡大
 - －バリアフリー改修促進税制の延長
 - －高齢者向け優良賃貸住宅建設促進税制の延長と拡充
 - －住宅にかかる省エネ改修促進税制の延長
- ・ 団塊ジュニアネクスト世代(24～33歳)の台頭



雇用や所得不安が完全に払拭できない状況下で、建替・住替の受注回復は期待できず。
政策や市場ニーズに合った事業への積極的展開が急務。

- ・ リフォーム事業、資産活用事業、その他工法事業、ライフサポート事業へ経営資源を集中投下
- ・ 営業生産性の向上、業務効率化による徹底したコスト削減を実施し、事業構造の再構築を図る

■ 今後の取り組み－戦略的ビジネスユニット別下期施策 ①

戸建住宅事業

- 今後ボリュームゾーンとなる団塊ジュニアネクスト世代をターゲットとしたコストパフォーマンスが高い商品の投入
 - 10月「SMART STYLE C」発売
 - 在来工法事業の販売ディーラーを拡大
 - 在来工法商品「SeasonJ」が2009年度Gマーク受賞
- 太陽光発電システムを中心としたエコキャンペーンの拡大
- 「MISAWA WEB DIRECT」を充実させ、新たな販売チャンネルを確立
- 新たな集客拠点としてオーナー様宅を活用した「まちナカコレクション」を展開
- エクステリア事業の一般市場進出

【 SMART STYLE C 】



【 SeasonJ 】



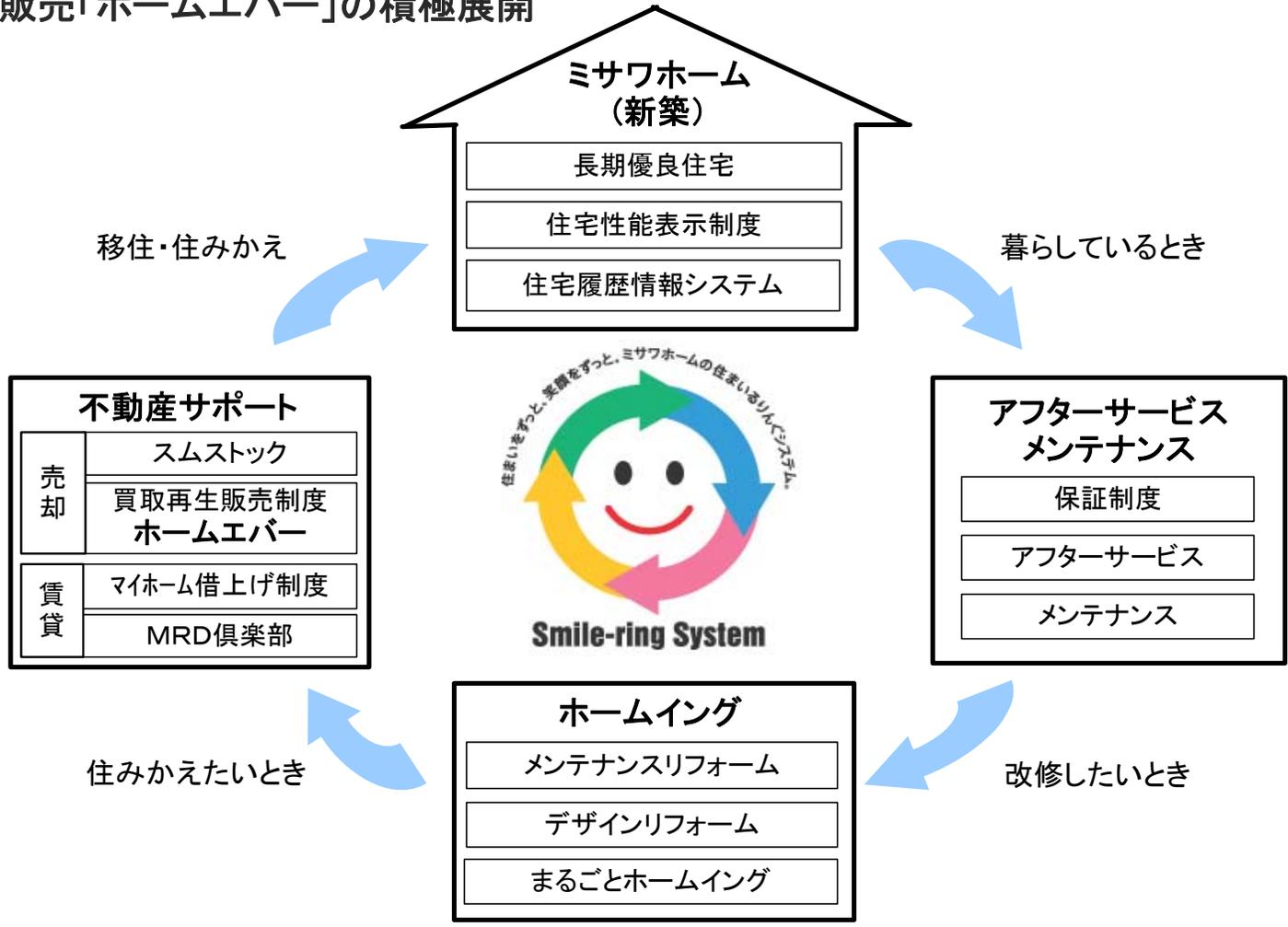
戸建分譲事業

- 分譲在庫の早期販売
- 土地を厳選し、新規建売分譲の仕掛けを開始

■ 今後の取り組み－戦略的ビジネスユニット別下期施策 ②

資産活用・不動産事業

- 住宅循環システム「住まいるりんぐシステム」の訴求
- 買取再生販売「ホームエバー」の積極展開



資産活用・不動産事業

- 高齢者居住安定化モデルの事業化
 - －生活サポート付賃貸住宅の安定供給と、「移住住みかえ機構」と提携し早期住みかえを促進
 - －高齢者に配慮したリフォームの推進
 - －緊急通報など生活支援サービスを搭載した「押すだけコール」の拡販
 - －高齢者が住み慣れたエリアで住み続けるための街づくり
- 市場ニーズが高い高齢者専用賃貸住宅、収入型住宅の商品拡充と提案

【マザアスコート南柏駅前】



リフォーム事業

- 営業スタッフ1,200名体制(グループ全体)を早期実現
- 連結売上高1,000億円を目指す
- ビル耐震リフォームの推進
- 10年目点検時のローン借り換え提案
- 「全国旅館生活衛生同業組合連合会」との提携強化

【旅館リフォーム事例】



ライフサポート事業

- 有料老人ホーム「マザアス南柏」を核とし、マザアスブランドを展開
- 掃除サービスなどに人材派遣
- 新規事業展開と既存事業見直しにより、新たな収益源の確立

【マザアス南柏】



2. 10年3月期第2四半期 連結決算報告

■ 受注戸数・売上棟数

■ 受注戸数 ・ 今期5,884戸となり、計画達成率は16戸減の99.7%、対前年は919戸減の△13.5%

■ 売上棟数 ・ 今期4,623棟となり、計画達成率は77棟減の98.4%、対前年は895棟減の△16.2%

■ 受注戸数

(戸)

	10.3期第2四半期		09.3期第2四半期	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	差異②-①	達成率
注文住宅	3,780	3,700	4,323	△ 623	△ 14.4 %	△ 80	97.9 %
戸建分譲	570	503	633	△ 130	△ 20.5 %	△ 67	88.2 %
賃貸住宅	1,080	1,087	1,507	△ 420	△ 27.9 %	7	100.6 %
工業化住宅	5,430	5,290	6,463	△ 1,173	△ 18.1 %	△ 140	97.4 %
RC・SRC・S造	170	260	218	42	19.3 %	90	152.9 %
木造(軸組・2×4)	300	334	122	212	173.8 %	34	111.3 %
その他	470	594	340	254	74.7 %	124	126.4 %
合計	5,900	5,884	6,803	△ 919	△ 13.5 %	△ 16	99.7 %

■ 売上棟数

(棟)

	10.3期第2四半期		09.3期第2四半期	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	差異②-①	達成率
注文住宅	3,320	3,268	3,903	△ 635	△ 16.3 %	△ 52	98.4 %
戸建分譲	450	447	574	△ 127	△ 22.1 %	△ 3	99.3 %
賃貸住宅	280	257	327	△ 70	△ 21.4 %	△ 23	91.8 %
部材外販	400	419	625	△ 206	△ 33.0 %	19	104.8 %
工業化住宅	4,450	4,391	5,429	△ 1,038	△ 19.1 %	△ 59	98.7 %
木造(軸組・2×4)	250	232	89	143	160.7 %	△ 18	92.8 %
合計	4,700	4,623	5,518	△ 895	△ 16.2 %	△ 77	98.4 %

■ 連結損益計算書

- 売上高
 - ・第1四半期の受注低迷により、計画達成率は56億円減少の96.9%
 - ・期首受注残が減少していたことにより、対前年243億円(△12.2%)の減少
- 経常利益
 - ・売上高の減少による売上総利益の減少を、原価低減と経費削減、営業外損益の改善によりカバーし、計画達成率は16億円増の183%。対前年4億円(14.5%)の増加
- 四半期純利益
 - ・経常利益の増加により、対計画13億円増加
 - ・前期計上のたな卸資産の低価法による評価損25億円がなくなったことにより、対前年20億円増加

(億円)

	10.3期第2四半期		09.3期第2四半期	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	差異②-①	達成率
売上高	1,800	1,743	1,987	△ 243	△ 12.2 %	△ 56	96.9 %
売上原価	1,406	1,347	1,528	△ 180	△ 11.8 %	△ 58	95.9 %
売上総利益	394	396	458	△ 62	△ 13.7 %	2	100.5 %
販売費及び一般管理費	365	353	415	△ 62	△ 15.0 %	△ 11	96.8 %
営業利益	29	42	43	△ 0	△ 0.9 %	13	147.8 %
営業外収益	7	6	5	0	4.0 %	△ 0	88.7 %
営業外費用	16	12	17	△ 4	△ 27.8 %	△ 3	77.9 %
経常利益	20	36	31	4	14.5 %	16	183.0 %
特別利益	2	4	1	3	295.8 %	2	237.1 %
特別損失	9	16	28	△ 12	△ 44.1 %	7	179.2 %
税金等調整前四半期純利益	13	25	4	20	488.2 %	12	194.0 %
税金費用	12	13	15	△ 2	△ 14.2 %	1	109.3 %
少数株主損益	0	△ 2	△ 4	2	—	△ 2	—
四半期純利益	1	14	△ 6	20	—	13	1,419.2 %

■ 事業別販売状況

- 工業化住宅 ・期首受注残高が315億円減少していたことにより、売上高が269億円、売上総利益が67億円減少
- その他 ・木造(軸組・2×4)とリフォームが伸び、売上高が26億円、売上総利益が4億円増加

(億円)

	10.3期第2四半期 実績			09.3期第2四半期 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	908	257	28.3 %	1,089	303	27.8 %	△ 180	△ 45	0.5 %
戸建分譲	150	11	7.7 %	202	25	12.7 %	△ 51	△ 14	△ 5.0 %
賃貸住宅	79	21	27.3 %	93	23	24.7 %	△ 13	△ 1	2.6 %
部材外販	46	12	27.3 %	69	18	26.4 %	△ 23	△ 5	0.9 %
工業化住宅①	1,184	303	25.6 %	1,454	370	25.5 %	△ 269	△ 67	0.1 %
RC・SRC・S造	39	4	10.9 %	36	2	7.9 %	2	1	3.0 %
リフォーム	236	49	21.0 %	227	47	21.0 %	8	1	△ 0.0 %
木造(軸組・2×4)	52	7	15.1 %	21	2	10.4 %	30	5	4.7 %
その他	231	31	13.5 %	247	35	14.4 %	△ 15	△ 4	△ 0.9 %
その他②	559	92	16.6 %	532	88	16.6 %	26	4	△ 0.0 %
合計(①+②)	1,743	396	22.7 %	1,987	458	23.1 %	△ 243	△ 62	△ 0.4 %

■ 事業別受注高・受注残高

■ 工業化住宅 ・ 受注高は対前年221億円減少するも、受注残は期首対比28億円の減少

■ その他 ・ 受注高は木造受注の増加等により、対前年70億円増加。期末受注残も期首対比33億円増加

(億円)

	受注高				受注残高			
	10.3期 第2四半期	09.3期 第2四半期	増減額	増減率	10.3期 第2四半期末	09.3期末	増減額	増減率
注文住宅	864	991	△ 126	△ 12.8 %	741	787	△ 46	△ 5.9 %
戸建分譲	149	203	△ 53	△ 26.1 %	27	27	△ 0	△ 1.6 %
賃貸住宅	93	106	△ 12	△ 12.1 %	126	109	16	15.4 %
部材外販	46	76	△ 29	△ 38.5 %	9	8	0	7.7 %
工業化住宅①	1,155	1,377	△ 221	△ 16.1 %	905	934	△ 28	△ 3.1 %
RC・SRC・S造	45	25	20	78.9 %	104	97	6	6.5 %
リフォーム	244	234	9	4.1 %	80	72	7	10.9 %
木造(軸組・2×4)	72	29	42	143.3 %	74	54	20	36.7 %
その他	230	232	△ 2	△ 1.0 %	31	32	△ 1	△ 3.4 %
その他②	592	522	70	13.4 %	291	257	33	12.9 %
合計(①+②)	1,748	1,900	△ 151	△ 8.0 %	1,196	1,192	4	0.4 %

■ 連結貸借対照表（資産）

■ 資産

・たな卸資産の減少により、前期末より106億円減少

（億円）

	09.9末	09.3末	増減額	増減率
流動資産	1,192	1,274	△ 81	△ 6.4 %
現金及び預金	344	288	56	19.5 %
受取手形及び売掛金	70	78	△ 7	△ 9.5 %
たな卸資産	689	808	△ 119	△ 14.7 %
分譲土地建物	513	619	△ 106	
未成工事支出金	134	142	△ 7	
その他	41	47	△ 5	
繰延税金資産	43	43	0	0.2 %
その他	44	55	△ 10	△ 19.5 %
固定資産	649	675	△ 25	△ 3.8 %
有形固定資産	449	457	△ 8	△ 1.9 %
無形固定資産	51	53	△ 1	△ 2.5 %
繰延税金資産	64	73	△ 9	△ 13.2 %
その他	84	90	△ 5	△ 6.2 %
資産合計	1,842	1,949	△ 106	△ 5.5 %

■ 連結貸借対照表（負債・純資産）

- 負債 • 有利子負債102億円の減少により、前期末より116億円減少
- 純資産 • 四半期純利益14億円により、10億円増加

(億円)

	09.9末	09.3末	増減額	増減率
負債	1,619	1,736	△ 116	△ 6.7 %
支払手形及び買掛金	428	456	△ 28	△ 6.2 %
未成工事受入金	272	239	33	13.8 %
有利子負債	548	650	△ 102	△ 15.7 %
その他	370	390	△ 19	△ 5.0 %
純資産	222	212	10	5.0 %
株主資本	169	155	14	9.1 %
資本金	234	234	—	
資本剰余金	54	54	—	
利益剰余金	△ 76	△ 90	14	
自己株式	△ 42	△ 42	△ 0	
評価・換算差額等	19	21	△ 2	△ 9.2 %
少数株主持分	33	34	△ 1	△ 4.5 %
負債及び純資産合計	1,842	1,949	△ 106	△ 5.5 %

■ 連結キャッシュフロー計算書

- 営業活動CF ・ 税前利益25億円、たな卸資産119億円の減少等により、165億円の収入
- 投資活動CF ・ 固定資産の取得9億円等により、5億円の支出
- 財務活動CF ・ 長・短の借入金返済102億円等により、104億円の支出
- 現金 ・ 残高は55億円増加し、340億円

(億円)

	09.9末	08.9末	増減額
営業活動によるキャッシュ・フロー	165	56	109
税金等調整前四半期純利益	25	4	20
たな卸資産の増減額	119	22	96
仕入債務の増減額	△ 27	△ 40	13
未成工事受入金の増減額	32	48	△ 15
その他	15	22	△ 6
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 5	△ 20	14
有形・無形固定資産の取得による支出	△ 9	△ 17	8
その他	3	△ 2	6
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 104	△ 71	△ 33
短期借入金の純増減額	△ 59	△ 205	146
長期借入れによる収入・返済支出	△ 43	202	△ 245
その他	△ 1	△ 68	66
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	55	△ 35	90
現金及び現金同等物の期首残高	284	408	△ 124
現金及び現金同等物の四半期末残高	340	373	△ 33

3. 10年3月期 連結業績計画

■ 受注戸数・売上棟数

■ 受注戸数 ・通期11,600戸を見込む。これは対前年1,101戸(△8.7%)の減少

■ 売上棟数 ・通期9,250棟を見込む。これは対前年1,875棟(△16.9%)の減少

■ 受注戸数

(戸)

	下期			通期		
	10.3期	09.3期	増減	10.3期	09.3期	増減
注文住宅	3,600	3,752	△ 152	7,300	8,075	△ 775
戸建分譲	497	530	△ 33	1,000	1,163	△ 163
賃貸住宅	1,013	1,256	△ 243	2,100	2,763	△ 663
工業化住宅	5,110	5,538	△ 428	10,400	12,001	△ 1,601
RC・SRC・S造	120	133	△ 13	380	351	29
木造(軸組・2×4)	486	227	259	820	349	471
その他	606	360	246	1,200	700	500
合計	5,716	5,898	△ 182	11,600	12,701	△ 1,101

■ 売上棟数

(棟)

	下期			通期		
	10.3期	09.3期	増減	10.3期	09.3期	増減
注文住宅	3,032	3,850	△ 818	6,300	7,753	△ 1,453
戸建分譲	403	504	△ 101	850	1,078	△ 228
賃貸住宅	343	458	△ 115	600	785	△ 185
部材外販	431	624	△ 193	850	1,249	△ 399
工業化住宅	4,209	5,436	△ 1,227	8,600	10,865	△ 2,265
木造(軸組・2×4)	418	171	247	650	260	390
合計	4,627	5,607	△ 980	9,250	11,125	△ 1,875

■ 連結損益計画

- 売上高 ・工業化住宅の受注状況を鑑み、当初計画より100億円減の3,500億円を見込む。
これは対前年512億円(△12.8%)の減少
- 経常利益 ・売上高減による売上総利益の減少を原価低減と販管費等によりカバーし、
当初計画通り60億円を見込む。これは対前年10億円(△14.3%)の減少
- 当期純利益 ・当初計画通り25億円を見込む。これは対前年54億円の増加

(億円)

	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
売上高	1,756		2,024		3,500		4,012	
売上原価	1,362		1,582		2,710		3,111	
売上総利益	393	22.4 %	441	21.8 %	790	22.5 %	900	22.5 %
販売費及び一般管理費	361		398		715		814	
営業利益	32	1.8 %	43	2.2 %	75	2.1 %	86	2.2 %
営業外収益	4		7		10		13	
営業外費用	13		13		25		30	
経常利益	23	1.3 %	38	1.9 %	60	1.7 %	70	1.7 %
特別利益	—		3		4		4	
特別損失	—		38		16		66	
税金等調整前純利益	23	1.3 %	3	0.2 %	48	1.4 %	7	0.2 %
税金費用	12		33		26		48	
少数株主損益	△ 0		△ 6		△ 2		△ 11	
当期純利益	10	0.6 %	△ 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>