

2012年3月期 決算説明会資料

2012年5月15日 ミサワホーム株式会社

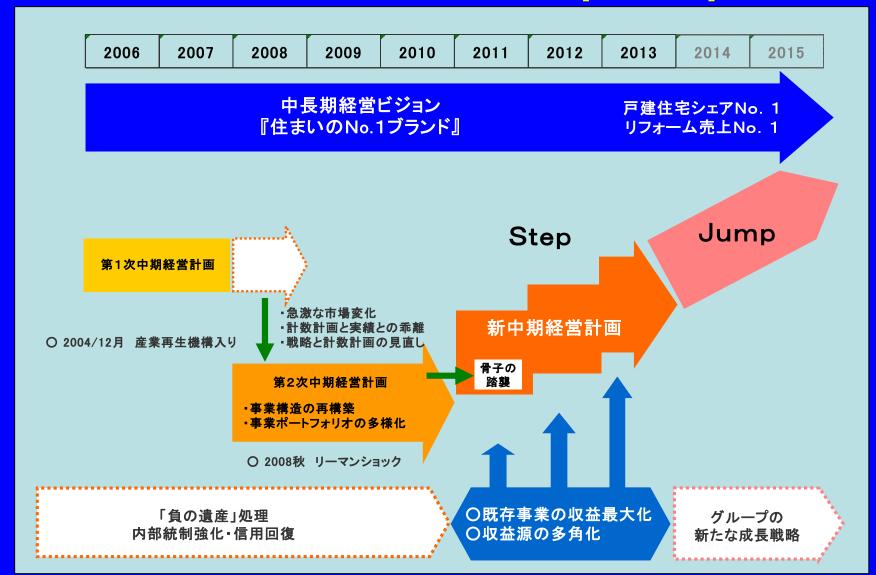
下期総括と

2012年度方針

ミサワホーム株式会社 代表取締役社長執行役員 竹中 宣雄

MISAWA

〇新中期経営計画「Home Step Jump計画」



MISAWA

〇 2012年3月期 連結損益

(億円)

	12.3期		11.3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	差異 ②一①	達成率
売 上 高	3,780	3,785	3413	371	10.9 %	5	100.2 %
営 業 利 益	105	119	87	32	37.3 %	14	114.1 %
経 常 利 益	95	109	78	30	38.4 %	14	114.7 %
当期純利益	60	69	31	37	120.8 %	9	115.3 %

■ 売上高 受注改善による売上戸数の増加、事業の多角化推進による

その他事業の売上が拡大し、前年比10.9%増

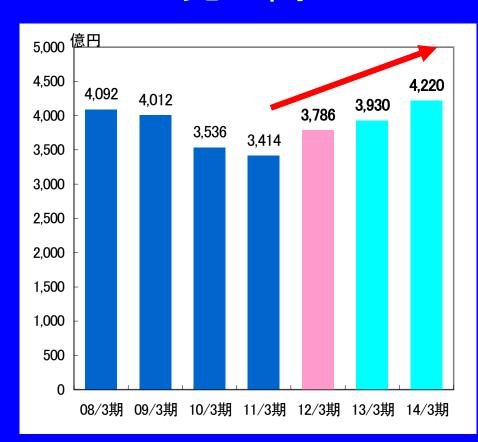
■ 経常利益 資材高騰等コストアップを売上戸数増やコストダウンで吸収し、

前年比38.4%增

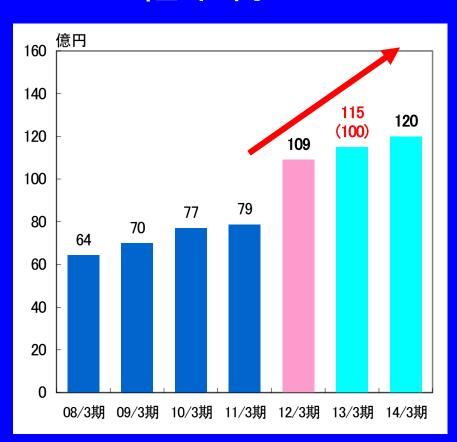
■ 当期純利益 訴訟和解金12億円を特別利益として計上し、前年比120.8%増

MISAWA

売上高



経常利益



〇 既存事業の収益拡大

(1) 商品戦略	①工業化住宅の拡販 ②スマートハウス化の推進 ③木造軸組住宅「MJ Wood」の拡販
(2)分譲事業戦略	①本社直轄分譲事業の開始 ②販売会社へのサポート強化 ③復興支援等におけるまちづくりへの参画
(3) リレーション戦略	①オーナー様からの建替・リフォーム受注獲得 ②集客チャンネルの多様化 ③コールセンター機能の拡大
(4)ストック事業戦略	①ストック事業の拡充とリフォーム売上の拡大

(5)業務効率化・コストダウン戦略

①「設計センター」による構造設計作業負荷の低減

④「地域密着型高齢者サポートシステム」の訴求による高齢者対応リフォーム

②リフォーム営業担当者の増員 ③リフォームメニューの充実

- ②シェアードサービス導入
- ③徹底した総原価低減の実施

MISAWA

〇収益源の多角化

【注力事業】

- (1) 介護・福祉事業
- (2) 特建・マンション事業
 - (3) 不動産流通事業
- (4) ライフサポート事業
- (5) 外販事業
- (6) エクステリア事業

- ㈱マザアスのノウハウ活用、大都市圏に事業展開
- ・ローコスト賃貸マンションの商品化
- 新工法の開発 デベロッパーと提携した分譲マンション事業
- 買取再生再販制度「ホームエバー」、スムストックなど活用
- 家事代行サービスの展開 保育分野の事業化検討
- 物流事業、建材など外販の積極化
- エクステリア専用展示場など活用した販売拡大

MISAWA

○ その他の重点戦略

- (1) 財務基盤の強化
- (2) トヨタグループとの シナジー効果発揮
- (3) 海外事業
- (4) 環境対応

(5) 人的経営資源の強化

- ●早期復配の実現 ●既存優先株式の処理
- ●フロントヤードでは競争
- ●バックヤード(物流・調達・共同分譲など)は協調
- ●自動車・住宅・ITなどの技術を活用した有機的連携
- ●リフォーム・介護福祉など、フロントヤードに近い分野でも連携
- ●組織体制の強化 ●部材提供・技術支援等による実績づくり
- ●新環境5カ年計画「SUSTAINABLE 2015」の推進

●CS・ESを含めたCSRの推進で企業価値を高める

MISAWA

〇財務基盤の強化(優先株式処理)

既存優先株式470億円を145億円で取得・消却

既存優先株式発行残高470億円(2011年12月13日現在)の全てを対象とし、 株式会社三菱東京UFJ銀行より145億円で買い入れることにより、当社の資 本構造再編を一気に進める

株式会社日本政策投資銀行を割当先とする新規優先株式145億円の発行

既存優先株式買入に伴う株主資本の減少(145億円)を、株式会社日本政策 投資銀行を割当先とする新規優先株式の発行(145億円)で補うことを通し、 結果的に、株主資本の減少を回避することが可能

MISAWA

○ 財務基盤の強化(既存優先株式の買取り)

種類	株数	発行価格		
1主			単価	
第三回 B種優先株式	333,328株	20億円	6,000円	
第四回 B種優先株式	4,166,600株	250億円	6,000円	
第一回 C種優先株式	3,333,333株	200億円	6,000円	
合 計	7,833,261株	470億円		

買取価格単価		
7億円	2,243円	
89億円	2,139円	
48億円	1,452円	
145億円		

MISAWA

〇財務基盤の強化(新規優先株式の発行)

名 称	D種優先株式		
発行株式総数	145株		
発行日	2012年3月27日		
発行価額	1億円		
発行価額の 総額	145億円		
当初転換価額	686.8円(3月27日修正)		
転換請求期間	2017年3月28日~		
株 主	日本政策投資銀行		

○財務基盤の強化(復配)

	今回予定額		予想額	
基準日	2012年	2013年3月31日		
1# W # U @ #7 W @	普通株式	10円00銭	普通株式 10円00銭	
1株当たりの配当金	優先株式	1,500,000円	優先株式 6,500,000円	
配当金の総額	普通株式	370百万円		
10 3 並り秘領	優先株式	217百万円		
効力発生日	第9回定时 開催日			
配当原資	利益			

- 〇商品戦略(工業化住宅の拡販)
 - ■SMART STYLE 「E」(10月)
 - ■HYBRID 自由空間Edu(1月)
 - ■WEB DIRECT 自由空間LOFT(1月)





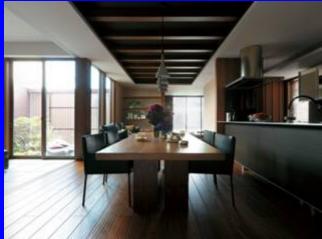


○商品戦略(高級でも割安感のある商品開発)

■GENIUS UD(4月)







〇商品戦略(割安感のあるアイテム部品の開発)

~23年度

外装

外壁タイル テッセラ







外壁タイル(4月発売) ハイドロテクト ラピス

床材





内装





GS洗面UB





設備

キッズアイテムバ







新洗面化粧台

〇商品戦略(割安感のあるアイテム部品の開発)























〇商品戦略(割安感のあるアイテムによる空間イメージ)



□ 折上げ天井アイテム



□ 木目調壁紙



□ 新規カウンター



□新・スケルトン階段



□ 大理石調床材

MISAWA

〇商品戦略

スマートスタイルシリーズのリニューアル 今秋予定



MISAWA

〇商品戦略(スマートハウス化の推進)

1.「M-SMART MODEL」発売(1月)

ENERGY HARDWARE

エネルギーを創る、蓄える、最適化する



AMENITY SOFTWARE

微気候デザインで自然と上手につきあう



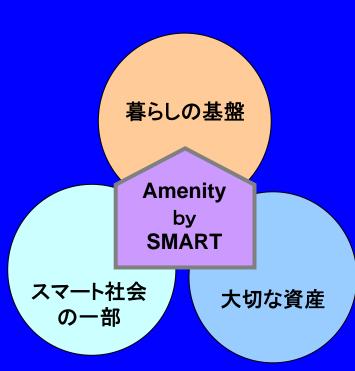
ECO HUMANWARE

HEMSサービスでECOライフを楽しむ



MISAWA

〇商品戦略(スマートハウス化の推進)



①スマートインフラへの対応

- •操作、制御"の統一規格「ECONET Lite」への対応
- •住宅設備(空調・照明・一部家電など)の制御と生活提案の深化
- ・スマートメーター化に伴うデマンドレスポンスやCEMSへの対応
- ・V2HのHEMS連携をはじめ、他業界(電気・通信と)の取り組み

②住生活のスマートサービス

- •「天気+エネルギー」によるenecoco生活予報を毎日の暮らし の中で利用できるように提供
- 生活反応監視による子育てや介護の見守り機能拡充
- ・簡単なセンサー等で防犯機能も付加、介護や防犯のサービス 事業社との連携検討

③ホームメンテナンス

- ・顧客情報システムと常時接続されるenecoco環境を生かした 新しいAMサービスの検討
- 定期メンテナンスを主としたAM体制に加え、「ジャストタイム」なメンテンスサービスを検討

〇商品戦略(スマートハウス化の推進)

- 2. 「ECO SMART REFORM」の提案(3月)
- 3. リフォーム用オリジナルPVシステムの開発
- 4. 「エコハウス&エコビルディングEXPO」出展
- 5. カスケードソーラーシステムによる除湿冷房(開発中)

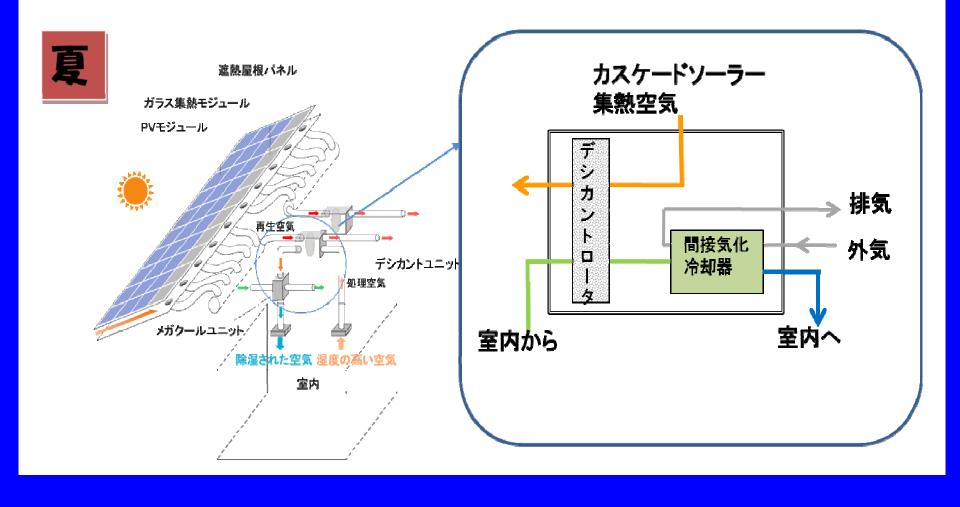


超軽量のリフォーム用 オリジナル太陽光発電システム



エコハウス&エコビルディングEXPO

〇商品戦略(スマートハウス化の推進) カスケート ソーラーシステムによる除湿冷房



〇商品戦略(MJ Woodの拡販)





ミサワMJホーム㈱の設立

1. 営業開始:平成23年12月1日

2. 人 員 :41名

3. 営業拠点:志木展示場(埼玉県)

八王子展示場(東京都)

〇分讓事業戦略(本社直轄分讓)





〔リンケージコート小平〕

〔オナーズヒル稲城向陽台〕

〇介護•福祉事業

マザアス初、「グループホーム」と「小規模多機能」を合わせて建築した複合介護施設を開設(千葉県柏市)







〇介護•福祉事業

生活サポート付高齢者向け賃貸マンション

「BLAN JR札幌」完成







〇ライフサポート事業(保育分野)

新築保育施設を3ヵ所同時開園









〇特建・マンション事業

RC賃貸マンション「WISE(ワイズ)」発売



〇特建・マンション事業

デベロッパーと提携したマンション事業に参入

【札幌桑園ミッドテラス アーバンサイド】



- ・大和ハウスとの共同分譲マンション
- ・鉄筋コンクリート造地上14階建、一部13階建、114戸
- -2012年7月竣工予定

【マンション分譲事業事例】







・能本市

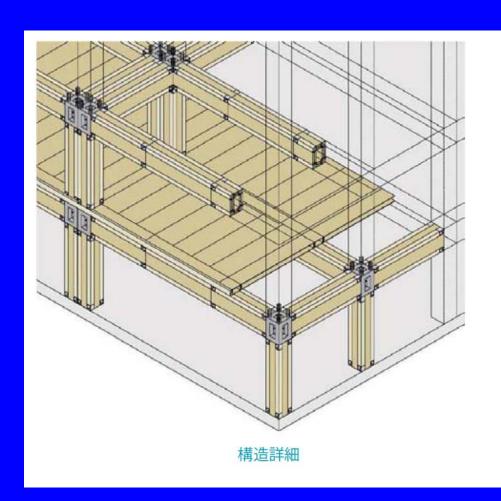
〇特建・マンション事業

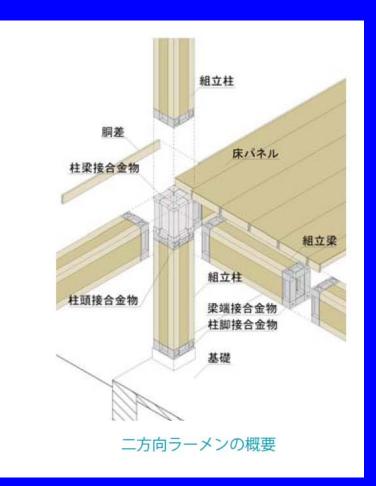
新工法・構造の開発(木質接着パネルによるラーメン構造)



〇特建・マンション事業

「平成23年度木のまち整備促進事業」



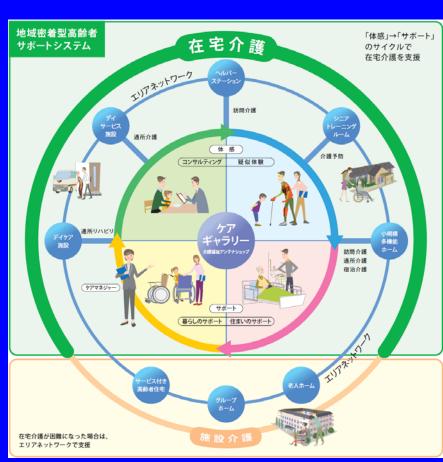


MISAWA

〇22年連続 Gマーク受賞 (1)



HYBRID scena



地域密着型高齢者サポートシステム

MISAWA

〇22年連続 Gマーク受賞 (2)





enecoco(エネココ)

南極昭和基地 自然エネルギー棟

※極地研・日本大学共同申請

〇ミサワオープンファクトリー北海道誕生





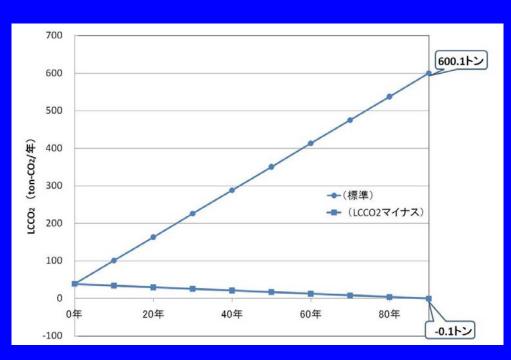




OLCCM住宅認定取得

■IBECよりLCCM住宅認定の 最高ランク(★★★★)取得

■LCCO2マイナス住宅 亀山モデル





MISAWA

〇東日本大震災 復興支援

- ■被災地における「南極教室」の開催
- ■福島県相馬市の「復興住宅公募提案」に応募
- ■国土交通省「平成23年度(第3回)住宅・建築物省 CO2先導事業・特定被災区域部門」に採択



南極教室(仙台市立岡田小学校)]



〔高齢者向け共同住宅(福島県相馬市)〕

■ 消費税アップへの対応

消費税(3%)導入

MISAWA

消費税アップによる新設住宅着エへの影響



消費税(5%)導入



成長のための基盤をつくる

2012 MISAWA



2012年3月期 連結決算報告 及び 2013年3月期 通期連結計画について

ミサワホーム株式会社 取締役専務執行役員 東海 健生



2012年3月期 連結決算報告

■ 受注戸数・売上戸数

受注戸数は前年比17.1%増の13,662戸、売上戸数は前年比19.9%増の11,867戸

■受注戸数

(戸数)

				(1 22)
	12.3期	11.3期	増	減 増減率
注 文 住 宅	7,787	7,446	341	4.6%
戸 建 分 譲	1,953	816	1,137	139.3%
賃 貸 住 宅	2,094	1,961	133	6.8%
工業化住宅	11,834	10,223	1,611	15.8%
RC·SRC·S造	583	368	215	58.4%
木造軸組・2×4住宅	1,245	1,075	170	15.8%
そ の 他	1,828	1,443	385	26.7%
合 計	13,662	11,666	1,996	17.1%
応急仮設住宅除く	12,353	11,666	687	5.9%

■売上戸数

(戸数)

			増:	減
	12.3期	11.3期		増減率
注 文 住 宅	6,361	5,981	380	6.4%
戸 建 分 譲	1,972	787	1,185	150.6%
賃 貸 住 宅	1,874	1,532	342	22.3%
部材外販	652	663	Δ 11	△1.7%
工業化住宅	10,859	8,963	1,896	21.2%
木造軸組・2×4住宅	1,008	932	76	8.2%
合 計	11,867	9,895	1,972	19.9%
応急仮設住宅除く	10,558	9,895	663	6.7%

※応急仮設住宅1,309戸は、戸建分譲に含みます。



■ 受注高•受注残高



受注高は前年比9.8%増の3,992億円、受注残高は前年比16%増の1,500億円

• 住宅需要刺激策の効果や、震災後の消費者ニーズに対応した商品提案により受注が堅調に推移

(億円)

			受	主高			受注	残高	
		12.3期	11.3期	増減	増減率	12.3期末	11.3期末	増減	増減率
	注文住宅	1,882	1,820	61	3.4 %	931	844	87	10.4 %
	戸建分譲	302	264	37	14.1 %	25	31	Δ 6	△ 19.1 %
	賃貸住宅	207	187	20	10.7 %	130	118	11	9.6 %
	部材外販	77	74	3	4.7 %	6	7	Δ0	△ 7.7 %
	工業化住宅①	2,470	2,348	122	5.2 %	1,094	1,001	92	9.2 %
	RC·SRC·S造	107	77	29	38.2 %	94	57	37	65.2 %
	リフォーム	552	520	31	6.1 %	95	88	7	8.3 %
	木造軸組・2×4住宅	265	220	45	20.7 %	142	107	35	32.8 %
	その他	595	467	127	27.3 %	73	38	34	87.2 %
	その他②	1,521	1,286	234	18.2 %	406	292	113	39.0 %
	合計(①+②)	3,992	3,634	357	9.8 %	1,500	1,293	206	16.0 %

175

■ 連結損益計算書

- 売 上 高 売上戸数増や、事業の多角化推進によりその他事業の売上が伸び、 前年比10.9%増の3,785億円
- 経常利益 資材高騰等を売上戸数増やコストダウンで吸収し、前年比38.4%増の109億円
- 当 期 純 利 益 訴訟和解金12億円の計上により、前年比120.8%増の69億円

				(億円)
	12.3期	11.3期	増	減 増減率
売 上 高	3,785	3,413	371	10.9%
売 上 原 価	2,905	2,607	298	11.4%
売 上 総 利 益	879	806	73	9.1%
販売費及び一般管理費	760	719	40	5.7%
営 業 利 益	119	87	32	37.3%
営 業 外 収 益	12	12	Δ0	△4.0%
営業外費用	23	21	1	8.2%
経 常 利 益	109	78	30	38.4%
特 別 利 益	12	5	7	150.9%
特 別 損 失	10	45	△ 34	△77.0%
税金等調整前純利益	111	38	72	187.5%
税金費用	41	7	34	473.6%
少数株主損益	1	0	1	296.0%
当期純利益	69	31	37	120.8%

•工業化任宅尸数增	175
•単価増	33
・リフォーム	37
▪木造軸組、2×4	26
・その他 100 (内、マ	アンション69)
•工業化住宅戸数増	49
・コストダウン	19
・その他売上増	28
(内、マンシ≡	ン13)
・コストアップ	△14
•震災影響	Δ9
・生産子会社解散に伴	学う費用 26
•資産除去債務費用	6
•震災影響 他	13
•訴訟和解金	12

て業ル庁ウラ粉塔



■ 部門別損益状況



■ 工 業 化 住 宅 ● 売上高: 売上戸数増及び単価増により、前年比207億円の増加

● 売上総利益: 資材高騰等を売上戸数増やコストダウンで吸収し、前年比45億円の増加

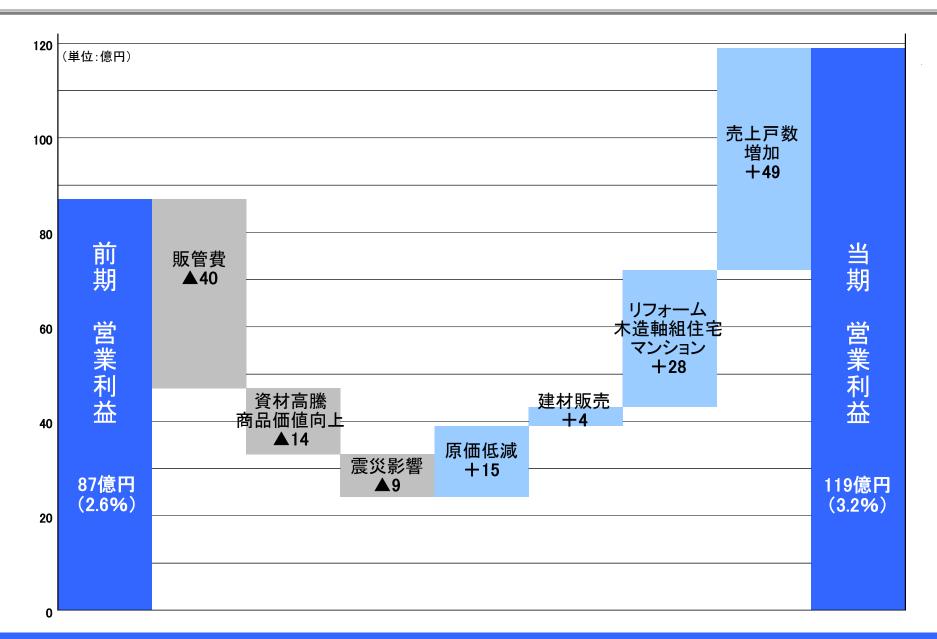
■ そ の 他 • 売上高:リフォームや木造軸組住宅、マンションの売上増により、

前年比163億円の増加

(億円)

		12.3期			11.3期		増減			
	売上高	売上総利益	売上総利益率	売上高	売上総利益	売上総利益率	売上高	売上総利益	売上総利益率	枢
注文住宅	1,795	520	29.0 %	1,672	491	29.4 %	122	28	△ 0.4 %	,
戸建分譲	308	47	15.4 %	259	37	14.5 %	49	9	0.9 %	,
賃貸住宅	196	48	24.5 %	162	41	25.6 %	33	6	Δ 1.1 %	,
部材外販	78	21	27.2 %	76	21	27.8 %	2	0	△ 0.6 %	,
工業化住宅 ①	2,378	637	26.8 %	2,170	591	27.3 %	207	45	△ 0.5 %	
RC·SRC·S造	69	7	10.5 %	79	7	9.1 %	△ 9	0	1.4 %	,
リフォーム	545	113	20.9 %	508	105	20.8 %	36	8	0.1 %	,
木造軸組・2×4住宅	230	40	17.6 %	204	33	16.6 %	26	6	1.0 %	,
その他	561	80	14.4 %	451	67	15.0 %	110	13	△ 0.6 %	,
その他 ②	1,407	242	17.2 %	1,243	214	17.2 %	163	28	0.0 %	
合計(①+②)	3,785	879	23.2 %	3,413	806	23.6 %	371	73	Δ 0.4 %	

■ 営業利益増減分析



■ 連結貸借対照表(資産)

■ 資産 ● 現預金の増加、マンションの売掛金増加等により、前期末より211億円の増加

				(億円)
	12.3期末	11.3期末	増減	増減率
流動資産	1,358	1,143	215	18.9 %
現金及び預金	484	370	113	30.6 %
受取手形及び売掛金	135	63	71	112.4 %
たな卸資産	643	604	38	6.4 %
分譲土地建物	370	342	28	2
未成工事支出金	239	221	18	
その他	32	40	Δ 8	
繰延税金資産	46	49	Δ 2	Δ 5.6 %
その他	48	54	Δ 5	△ 10.5 %
固定資産	618	623	Δ4	Δ 0.7 %
有形固定資産	445	432	13	3.0 %
無形固定資産	62	62	0	0.8 %
繰延税金資産	10	34	Δ 23	△ 69.7 %
その他	100	94	5	6.2 %
資産合計	1,977	1,766	211	12.0 %

営業活動CF 192 投資活動CF △53 財務活動CF △24

マンション売掛金

土地の仕入増

受注残高の増加

展示場

取崩しによる減少

■ 連結貸借対照表(負債・純資産)

- 負債 ・主にマンションの買掛金等により、前期末より140億円の増加
- 純資産 当期純利益の積上げにより、前期末より70億円の増加

('	怠	Н,	١,

	12.3期末	11.3期末	増減	増減率	
負債	1,651	1,510	140	9.3 %	1
支払手形及び買掛金	475	376	98	26.3 %] ,
未成工事受入金	295	293	1	0.6 %	
有利子負債	474	486	Δ 12	Δ 2.6 %	
その他	406	353	52	14.8 %	
純資産	326	255	70	27.8 %]_
株主資本	311	242	69	28.6 %	Įj
資本金	100	234	Δ 134] [4
資本剰余金	188	54	134		
利益剰余金	64	△ 4	69		
自己株式	△ 42	△ 42	Δ0		
その他の包括利益	△ 4	△5	1	- %	
少数株主持分	19	18	0	4.1 %	
負債及び純資産合計	1,977	1,766	211	12.0 %]

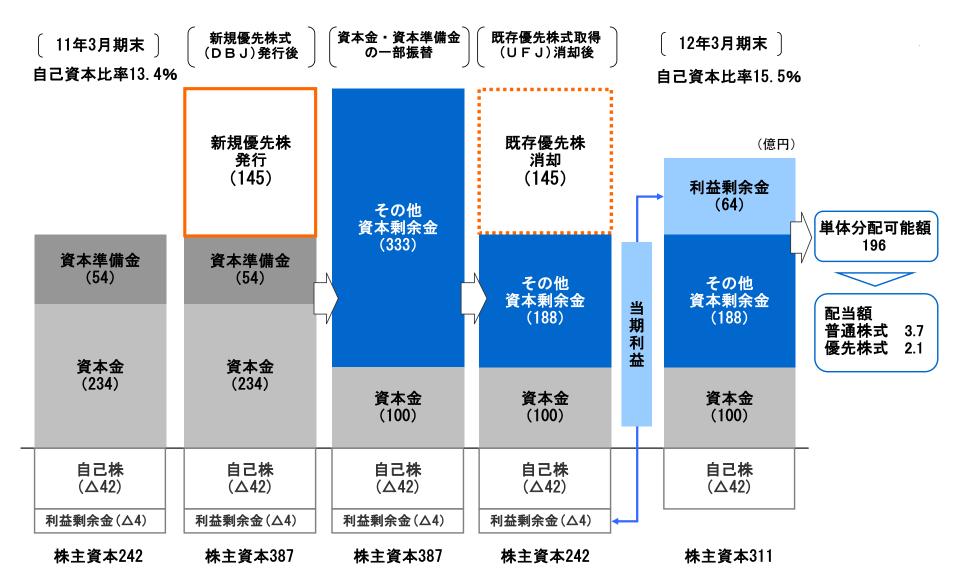
マンション買掛金等

資本金134億円を その他資本剰余金に振替

当期純利益の 積上げ等

■ 連結株主資本の推移~配当





※資本の推移をわかりやすくするため、「資本剰余金」を「資本準備金」及び「その他資本剰余金」にわけて記載しております。



2013年3月期 通期連結計画



■ 受注戸数・売上戸数

- 受注戸数 積極的な販促活動等により、前年比+447戸の12,800戸を計画
- 売上戸数 期首受注残高の状況(前年比16%増)や、積極的な販促活動により前年比+142戸の 10,700戸を計画 ※いずれも応急仮設住宅を除いた戸数との差異

■受注戸数

(戸)

					上期			下期		通期			
				13.3期	12.3期	差異	13.3期	12.3期	差異	13.3期	12.3期	差異	
注	文	住	宅	4,000	4,028	△ 28	4,050	3,759	291	8,050	7,787	263	
戸	建	分	譲	390	1,636	△ 1,246	410	317	93	800	1,953	△ 1,153	
賃	貸	住	宅	1,000	1,118	Δ 118	1,050	976	74	2,050	2,094	△ 44	
エ	業(比 住	宅	5,390	6,782	△ 1,392	5,510	5,052	458	10,900	11,834	△ 934	
R	c-si	RC·S	造	200	186	14	300	397	△ 97	500	583	△ 83	
木造	軸組	•2 × 41	住宅	690	638	52	710	607	103	1,400	1,245	155	
そ	0	ס	他	890	824	66	1,010	1,004	6	1,900	1,828	72	
合			計	6,280	7,606	△ 1,326	6,520	6,056	464	12,800	13,662	△ 862	
応急	息仮割	住宅	除く	6,280	6,297	Δ 17	6,520	6,056	464	12,800	12,353	447	

■売上戸数

(戸

Г						上期			下期			通期			
					13.3期	12.3期	差異	13.3期	12.3期	差異	13.3期	12.3期	差異		
	注	文	住	宅	3,300	3,147	153	3,330	3,214	116	6,630	6,361	269		
	戸	建	分	譲	370	1,636	△ 1,266	410	336	74	780	1,972	△ 1,192		
	賃	貸	住	宅	690	741	△ 51	840	1,133	△ 293	1,530	1,874	△ 344		
	部	材	外	販	300	326	△ 26	310	326	△ 16	610	652	△ 42		
	I	業(上 住	宅	4,660	5,850	△ 1,190	4,890	5,009	△ 119	9,550	10,859	△ 1,309		
	木造	軸組·	2×4	住宅	550	486	64	600	522	78	1,150	1,008	142		
	合			計	5,210	6,336	△ 1,126	5,490	5,531	△ 41	10,700	11,867	△ 1,167		
	応急	急仮設	住宅	除く	5,210	5,027	183	5,490	5,531	△ 41	10,700	10,558	142		

■ 連結損益計画

- 売 上 高 売上戸数増(応急仮設住宅除く)により、前年比3.8%増の3,930億円を計画
- 経 常 利 益 積極的な販促活動や人員増による販管費増を見込むが、 売上戸数増やコストダウンにより前年比5.5%増の115億円
- 当期純利益 ・繰延税金資産の取崩し額減少により、前期比8.4%増の75億円

(億円)

		上	期				期				通	期		
	13.	3期	12.	3期	13.	3期	12.	3期	13.	3期	12.	3期	増	減
		利益率		増減率										
売 上 高	1,910		1,826		2,020		1,959		3,930		3,785		144	3.8%
売 上 原 価	1,450		1,405		1,540		1,500		2,990		2,905		84	2.9%
売 上 総 利 益	460	24.1%	421	23.1%	480	23.8%	458	23.4%	940	23.9%	879	23.2%	60	6.8%
販売費及び一般管理費	410		366		410		393		820		760		59	7.9%
営 業 利 益	50	2.6%	54	3.0%	70	3.5%	65	3.3%	120	3.1%	119	3.2%	0	0.2%
営 業 外 収 益	5		5		5		7		10		12		Δ2	
営業外費用	10		11		5		12		15		23		Δ 8	
経 常 利 益	45	2.4%	48	2.7%	70	3.5%	60	3.1%	115	2.9%	109	2.9%	5	5.5%
特 別 利 益	0		12		0		0		0		12		Δ 12	
特 別 損 失	3		4		2		5		5		10		△ 5	
税金等調整前純利益	42	2.2%	Δ0	3.1%	68	3.4%	54	2.8%	110	2.8%	111	2.9%	Δ 1	-1.3%
税 金 費 用	17		19		18		22		35		41		Δ 6	
少数株主損益	0		Δ0		0		0		0		0		0	
当期純利益	25	1.3%	36	2.0%	50	2.5%	32	1.6%	75	1.9%	69	1.8%	5	8.4%

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課

TEL: 03-3349-8088

FAX: 03-5381-7838

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