

2015年3月期 決算説明資料

証券コード: 1722
ミサワホーム株式会社

2014年度総括

■ 下期発売 新商品

MISAWA

● デザイナーズ住宅の新しいつくり方(10月)

MISAWA
DESIGNERS'
CODE

INTEGRITY

【蔵付2階建】



【3階建】



● SMART STYLE「S」(10月)

- ・標準仕様でZEH基準に対応したSMART STYLE「S」発売
- ・パネル内断熱材強化(16Ks→24Ks)



● 4つのデザインコンセプトで豊かな暮らしを楽しめる都市型賃貸住宅(10月)

Belle Lead

ベルリード カムトゥルー

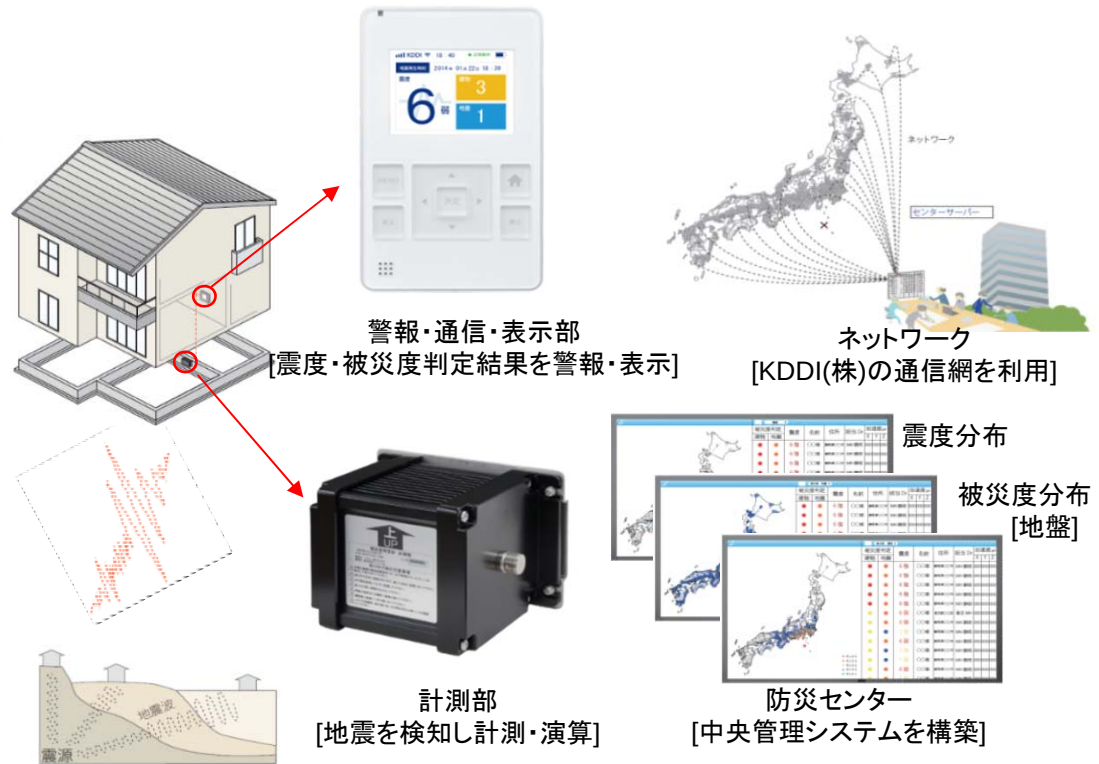
Come true

「ゆとりライフ」
「自分らしい生活」
「大きな安心」
「快適な毎日」



■被災度判定計「GAINET(ガイネット)」発売(4月) **MISAWA**

- ・MISAWA-LCP(ライフ・コンティニュイティ・パフォーマンス)を新ソリューションとして展開
- ・戸建て住宅向け被災度判定計をKDDI(株)と共同開発
- ・建物に入る正確な地震波を計測し、震度及び被災度ランクをリアルタイムで表示
- ・通信機能(LTE)を搭載し、クラウドサーバーにて情報ネットワーク化が可能



■「ワンタッチ防水シート」発売(1月)

MISAWA

- ・急な豪雨でも迅速に設置できる軽量・コンパクトな設計
- ・店舗や公共施設、マンションエントランスなどの水が浸入しやすい場所を想定
- ・着脱タイプの防水シートは専用バッグに収納しコンパクトに保管可能



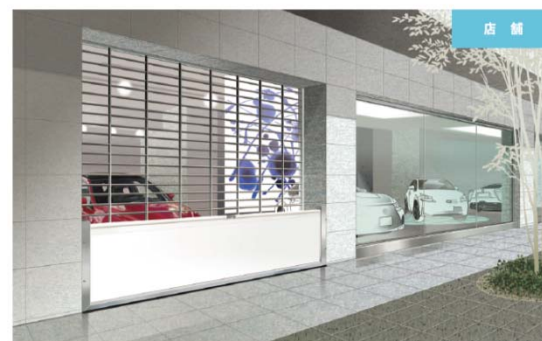
店内への水の侵入をせき止め、商品の水没による損害を防ぎます。



水害対策をほどこすことで、住人も安心して暮らせます。



ご主人が不在でも、奥さま一人で取り付けが可能です。

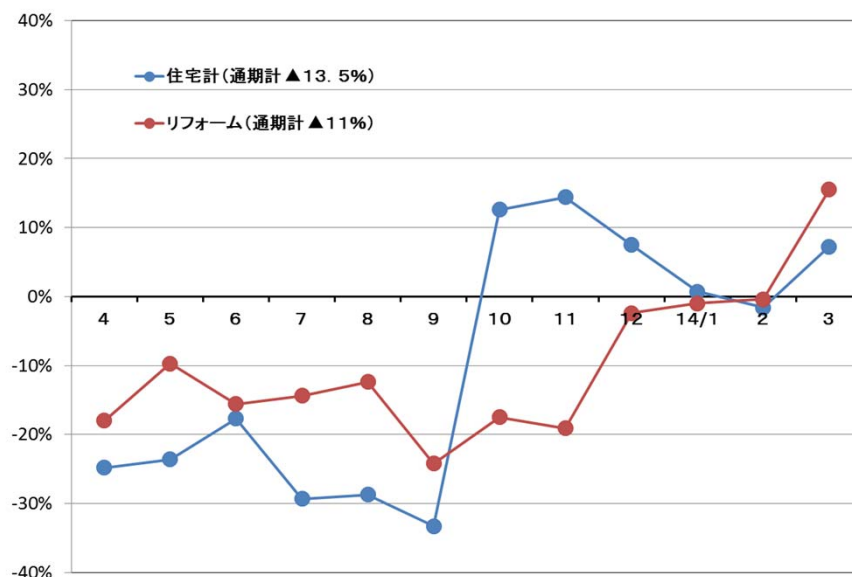


■ 2014年度受注状況

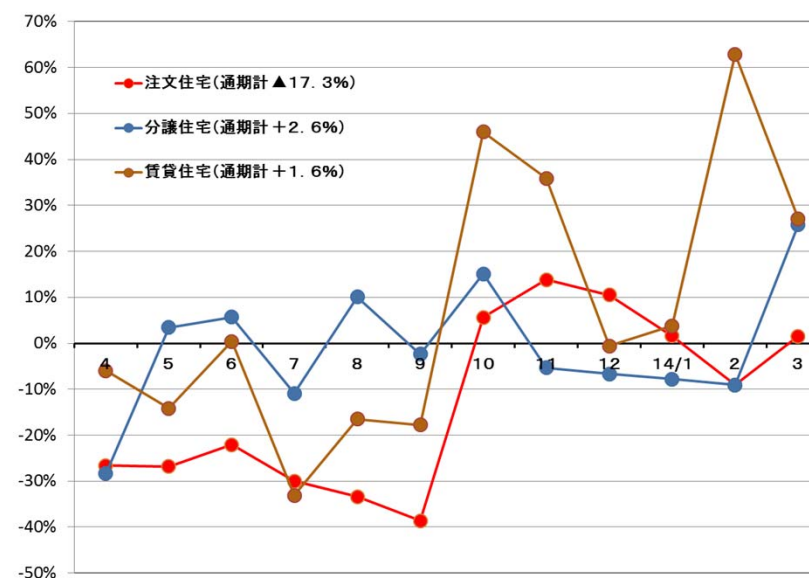
MISAWA

- ・下期受注は注文・分譲・賃貸住宅とも全て前年を上回る(住宅計対前年比プラス7%)
- ・ただし、通期では上期のマイナス分(▲27%)をリカバリーできず▲13.5%
- ・賃貸住宅は通期でもプラス1.6%と堅調
- ・リフォームは前年の駆け込み需要が長引き、3月は回復するも通期で▲11%

住宅・リフォーム受注 対前年同月比(金額ベース)



住宅受注内訳 対前年同月比(金額ベース)



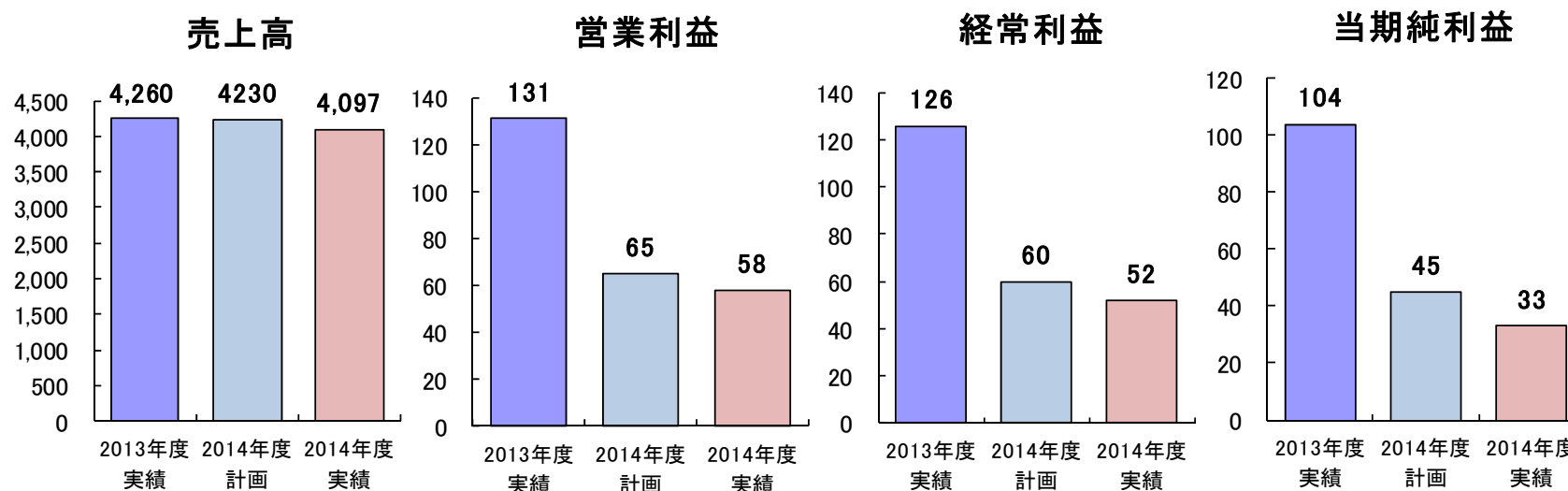
※注文・分譲・賃貸住宅は工業化住宅の他、木造も含む

■ 2014年度業績ハイライト

MISAWA

(億円)

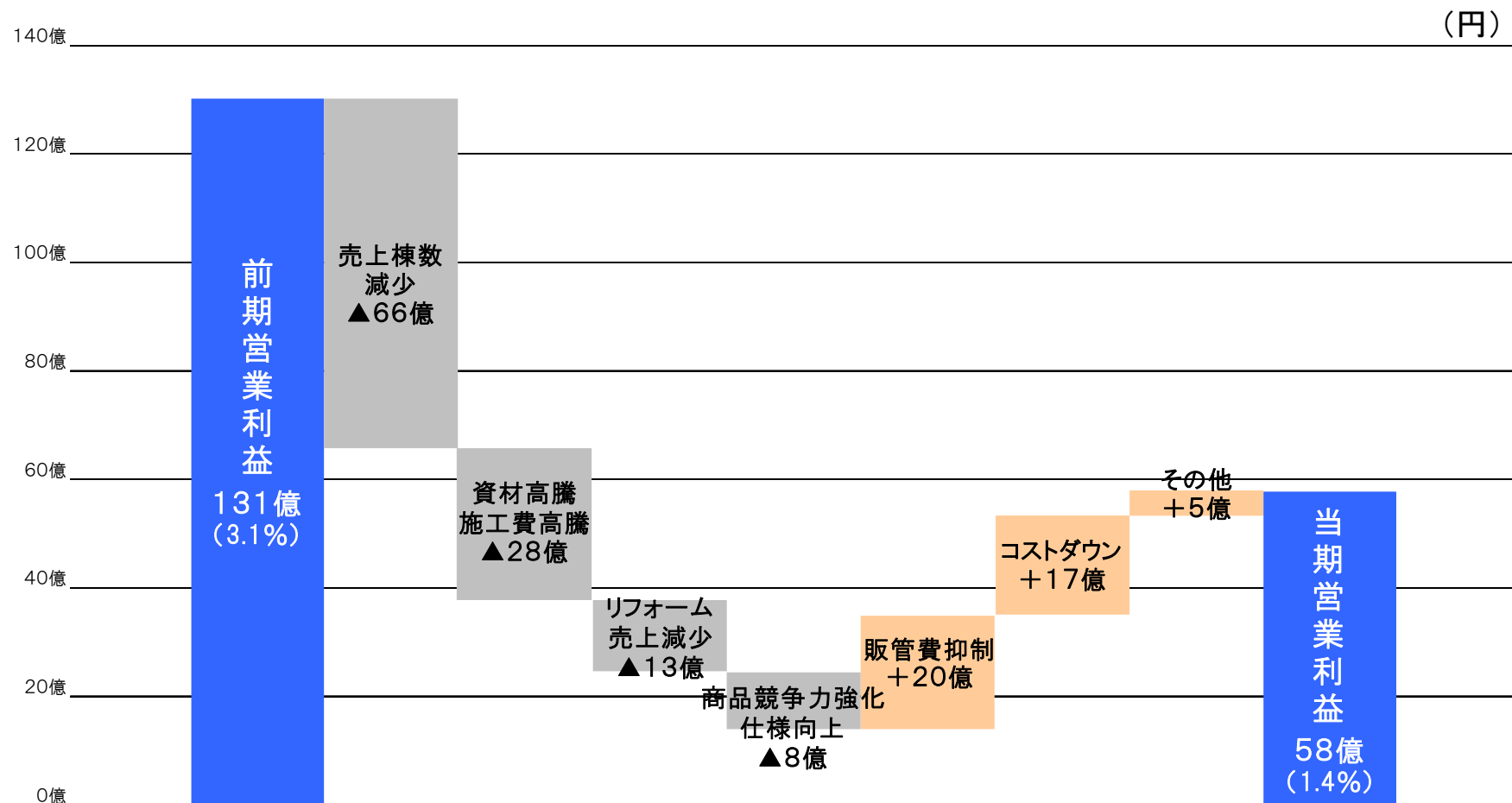
	2014年度		2013年度	対前年同期比		対計画比	
	計画①	実績②	実績③	増減 ②-③	増減率	差異 ②-①	達成率
売上高	4,230	4,097	4,260	▲162	▲3.8%	▲132	96.9%
営業利益	65	58	131	▲73	▲55.9%	▲6	89.6%
経常利益	60	52	126	▲74	▲59.0%	▲7	86.8%
当期純利益	45	33	104	▲70	▲68.2%	▲11	73.5%



■ 2014年度業績ハイライト

MISAWA

営業利益増減分析



2015年度基本方針

●構造改革の推進

- ・首都圏のグループの体制強化と他地域への展開
- ・本社体制の最適化(シェアードサービス、業務効率化による余剰人員のフロントシフト)

●売上拡大・コストダウンによる収益最大化

- ・賃貸住宅、中高層住宅の商品力強化
- ・工場再編による生産性向上や工業化、平準化によるコストダウン

●「ミサワFlat(フラット)」の活用

- ・低金利、優遇金利の訴求
- ・手数料減額キャンペーンによる差別化

●政府の住宅取得促進策の活用

- ・ZEH補助金、省エネ住宅ポイント
- ・贈与税の非課税枠拡大

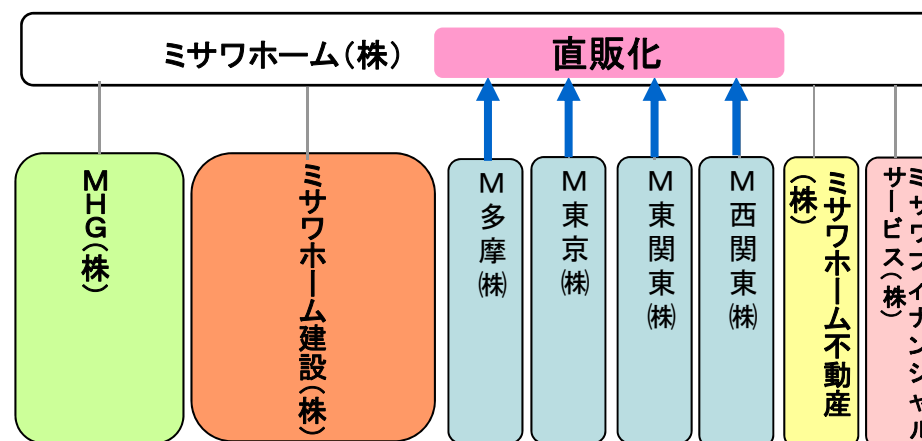
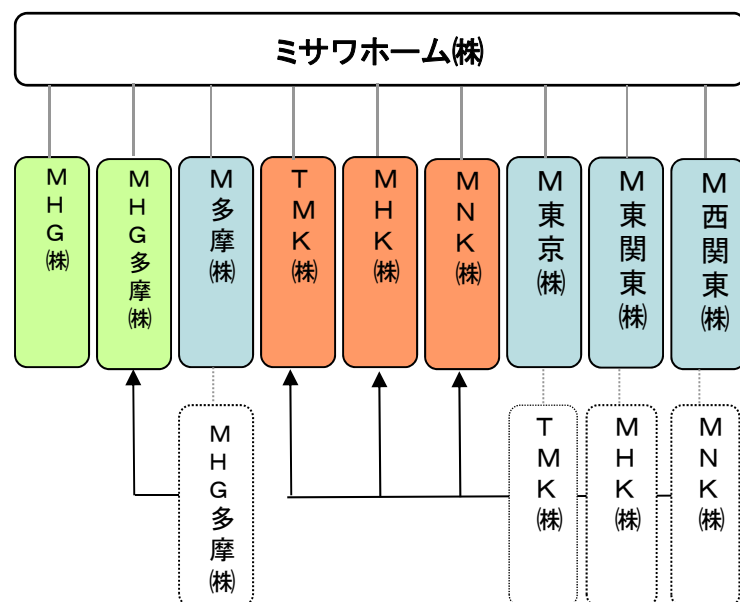
●CS強化によるオーナー様からの受注拡大

- ・中長期的なオーナー満足度の向上

■構造改革の推進

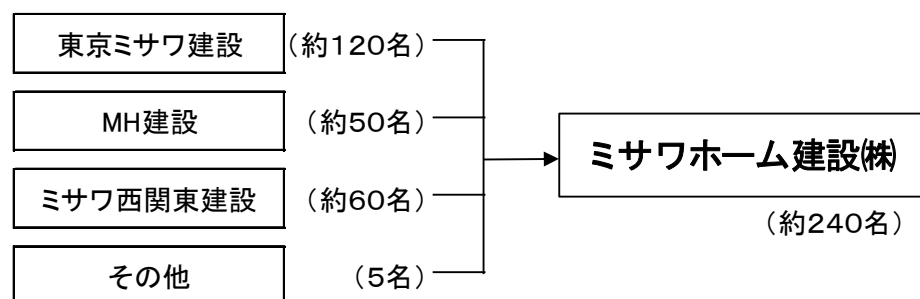
●首都圏のグループ体制強化

- ・首都圏ホームイング事業の一本化
- ・首都圏施工体制の本社直轄化 (ミサワホーム建設(株))
- ・不動産事業のMRD一元化 (ミサワホーム不動産(株))
- ・金融子会社の設立(ミサワフィナンシャルサービス)
- ・首都圏地区の直販化(4販社の本社吸収)



●「ミサワホーム建設(株)」設立(4月)

- ・本社直轄化により施工機能を集約・統合し、機動的な施工体制を構築
- ・重要性能工事(基礎・組立)の施工品質向上強化
- ・施工体制効率化に向けた首都圏施工力の情報管理一元化
- ・建設会社利益体質強化に向けた建設業事業領域の拡大



●「ミサワホーム不動産(株)」設立(4月)

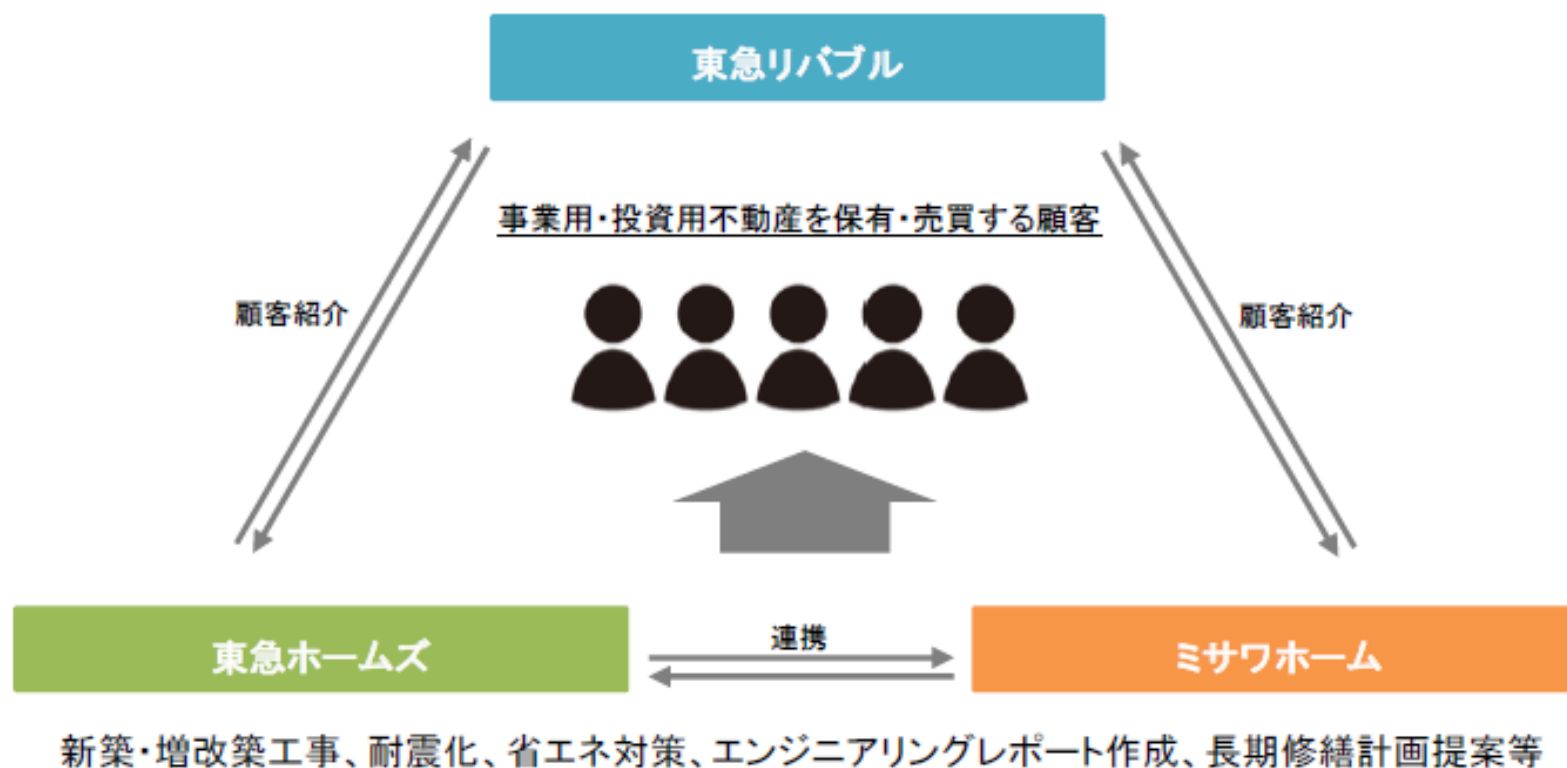
- ・事業拡大 : 経営資源最適配置、専任体制による戦略的事業拡大
- ・体制整備 : 拠点・人員最適配置、マーケットに応じた体制組織
- ・効率化 : 業務の集約による営業効率・業務効率の向上
- ・事業内容
 - 不動産売買(仲介・買取再生販売)
 - 賃貸管理(サブリース)
 - 土地取得
 - 投資・運用 他



●東急リバブル・東急ホームズとの業務提携（1月）

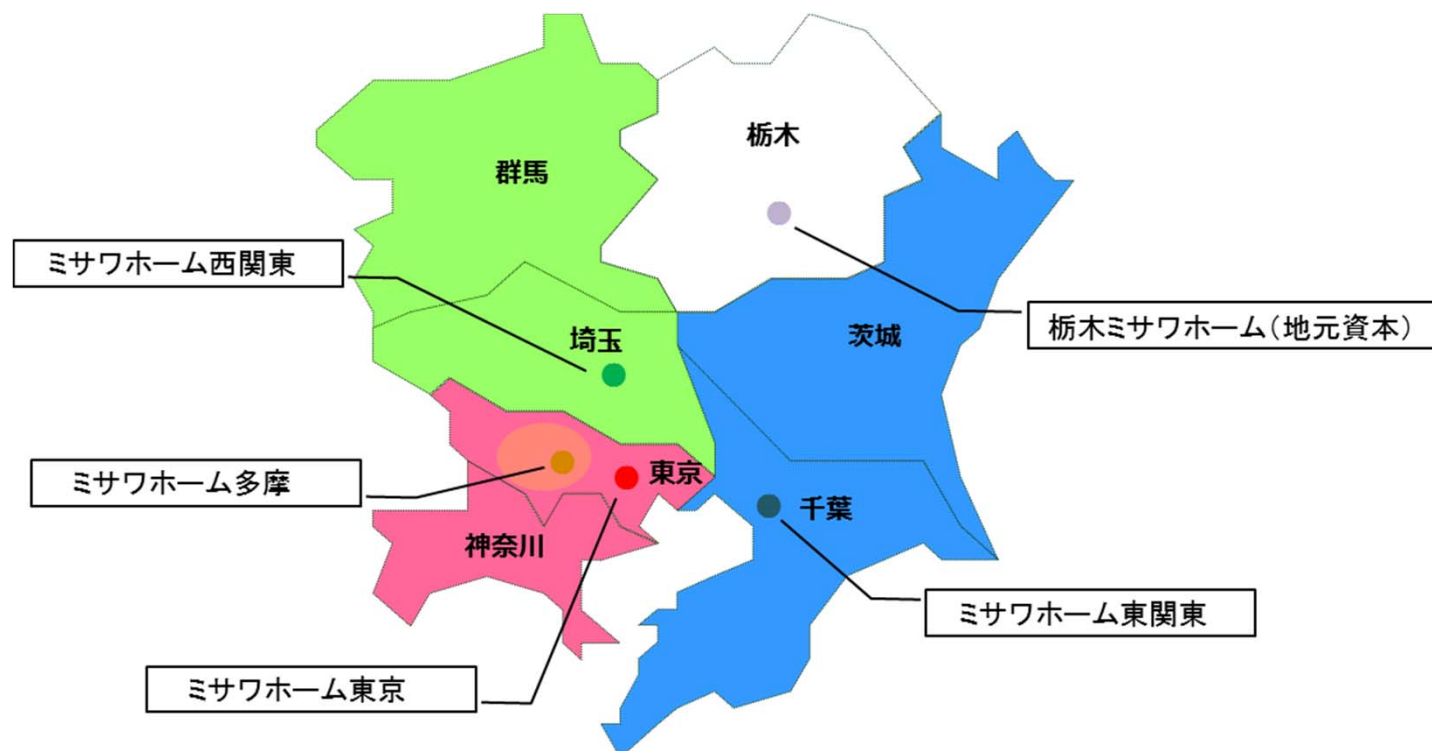
- ・事業用・投資用不動産のバリューアップを支援

【提携概要】



●首都圏の直販化(10月予定)

- ・M東京、M西関東、M東関東、M多摩を本社に吸収合併し、首都圏の1都5県を直販化
- ・今後、首都圏での構造改革を踏まえ、三大都市圏での直販化も検討
- ・販売体制の強化と業務効率化を目指す



●本社体制の最適化

- ・組織のスリム化(4月)

 - 本部 7→6

 - 部・室 25→22

 - 課・プロジェクト 106→82

- ・直販化の受け皿として「営業本部」を新設

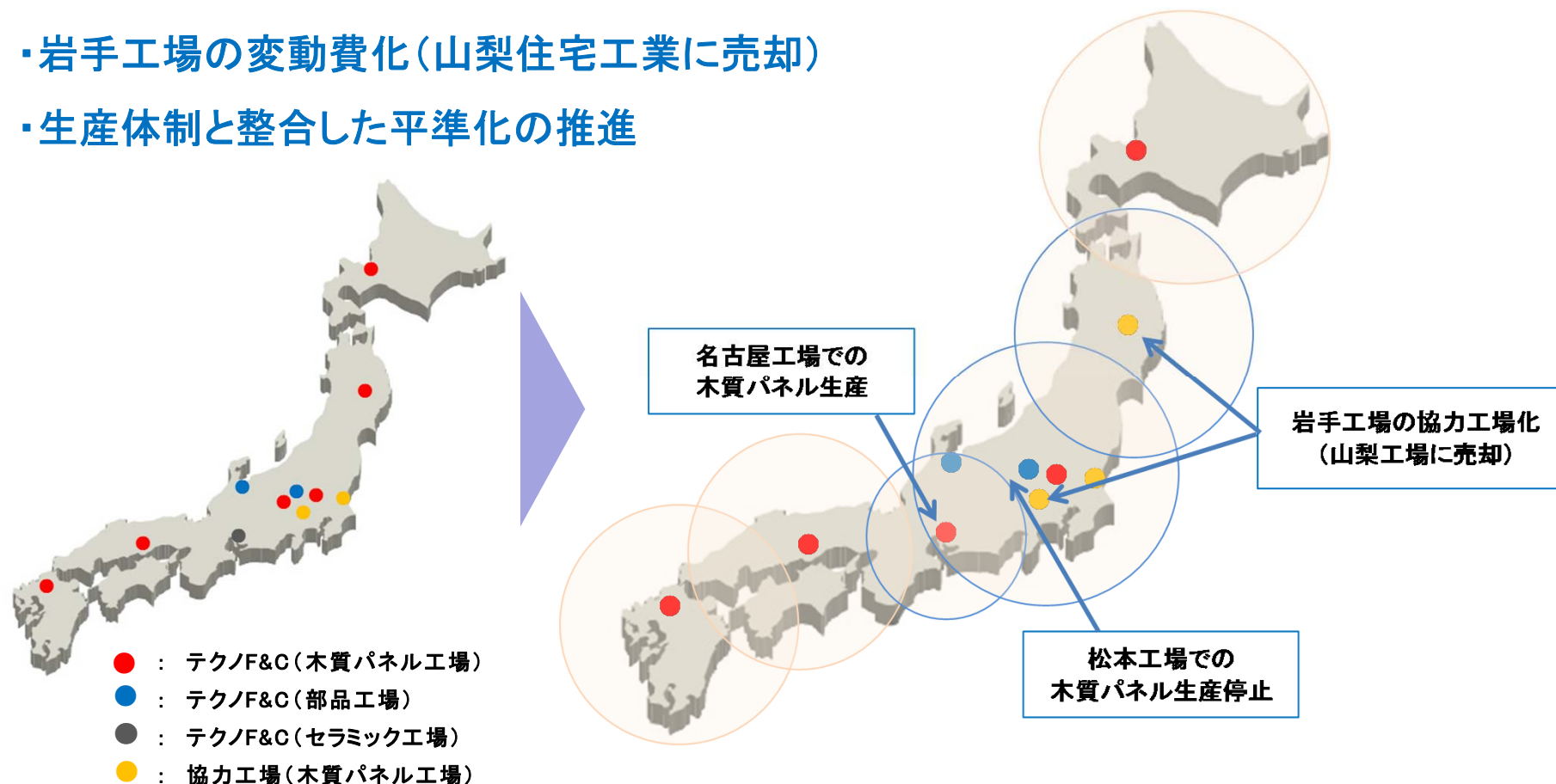
 - 現状は不動産事業担当の「分譲開発部」と資産活用事業担当の「資産活用事業部」を配置

- ・シェアードサービスセンターの強化によるグループ間接人員の削減

 - 更なる間接業務効率化により本社人員「半減」を目指す

●工場再編による生産性の向上と平準化推進

- ・松本工場での木質パネル生産停止(4月)
- ・名古屋工場での木質パネル一部生産
- ・岩手工場の変動費化(山梨住宅工業に売却)
- ・生産体制と整合した平準化の推進



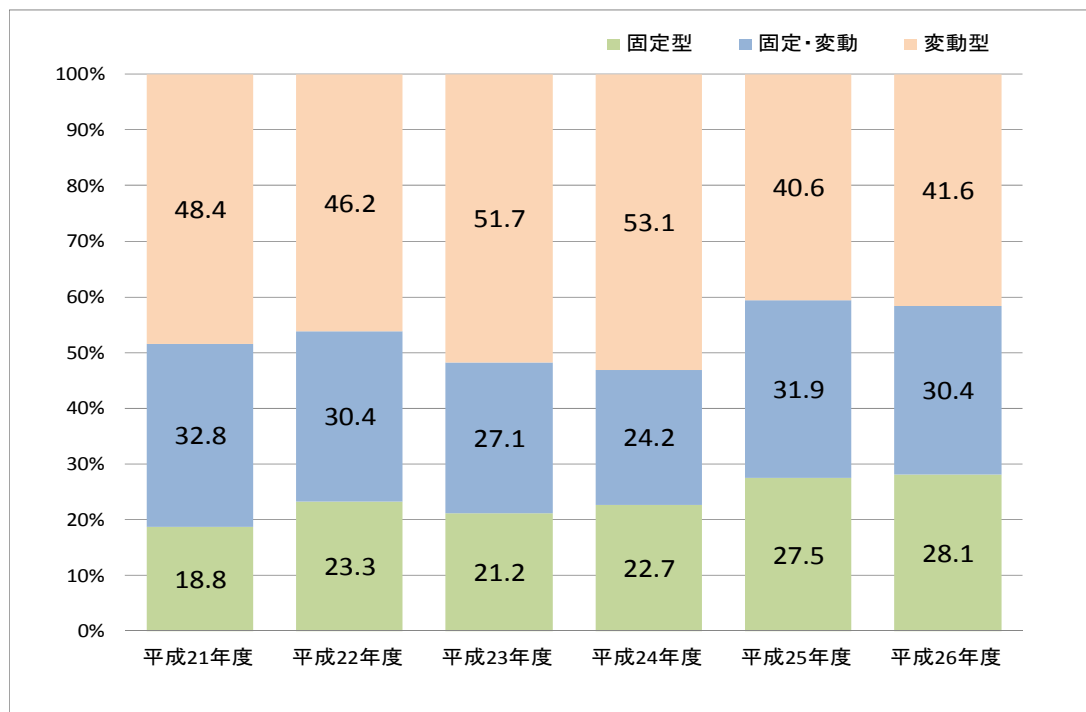
■「ミサワFlat(フラット)」の活用

MISAWA

●「ミサワフィナンシャルサービス(株)」設立(4月)

- ・長期固定金利型の住宅ローン「ミサワFlat(フラット)」を提供
- ・ミサワホームグループの販売会社と連携し、お客様サービスを強化
- ・低金利と長期優良住宅による金利優遇(▲0.6%)を訴求

民間住宅ローン利用者の実態調査(金利タイプ別利用状況)



●ネット・ゼロ・エネルギー住宅（ZEH）の推進

- ・「SMART STYLE」全商品に太陽光発電標準装備（4月）
- ・2016年までに4地域（旧Ⅲ地域）以南でZEH仕様標準化
- ・2017年（創立50周年）を目途に全地域でZEH仕様標準化
- ・ミサワホームのエネルギーソリューション「SMART AMENITY」を提唱

■「SMART STYLE」シリーズラインナップ



SMART STYLE「S」



SMART STYLE「B」



SMART STYLE「C」



SMART STYLE「E」



SMART STYLE「G」



SMART STYLE「O」



SMART STYLE「A」



SMART STYLE「K」

人に心地よく、地球にやさしい住環境へ。
SMART AMENITY

SMART
solution

自給したエネルギーをかしこく使える、先進の暮らし。

創エネ 調エネ 蓄エネ

AMENITY
solution

自然をいかして地球環境にやさしい、快適な暮らし。

省エネ 健康配慮 環境共生

●オーナー様とのリレーション強化

- ・専任訪問員制度「住まいるアドバイザー(SA)」の組織化
- ・「ミサワオーナーズクラブ」サイトのリニューアル(邸別情報提供)
- ・「電子ポイント制度」の開始
- ・オーナー様向け情報冊子「らいさぽメンテナンス」発行



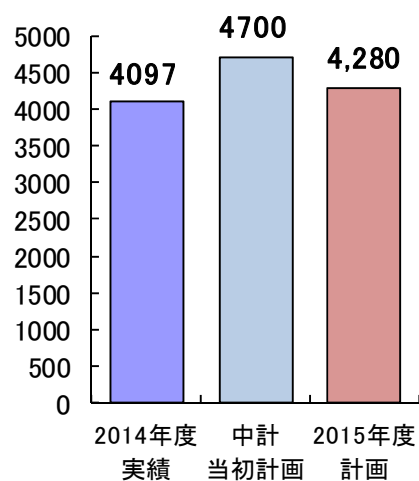
■2015年度数値目標

MISAWA

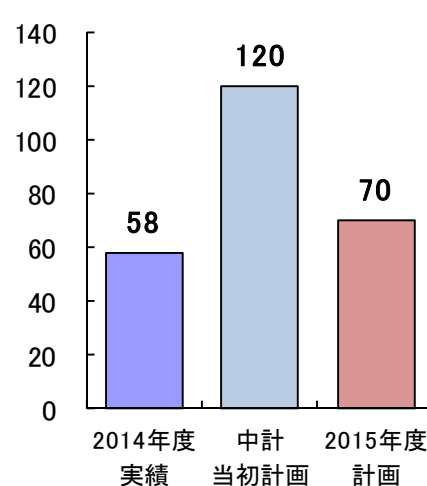
(億円)

	2014年度	2015年度		対前年同期比		中計当初計画比
	実績①	中期当初計画②	今回計画③	増減③-①	増減率	増減③-②
売上高	4,097	4,700	4,280	182	4.5%	▲ 420
営業利益	58	120	70	12	20.7%	▲ 50
経常利益	52	118	75	23	44.2%	▲ 43
当期純利益	33	—	40	7	21.2%	—

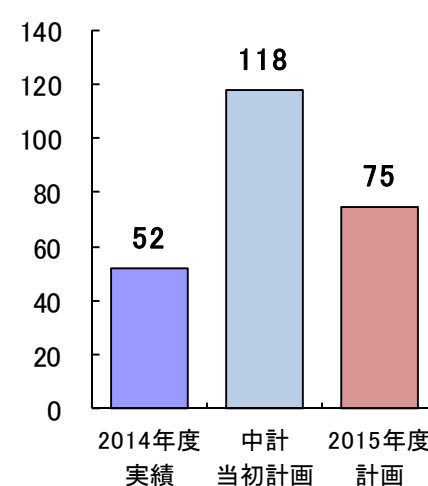
売上高



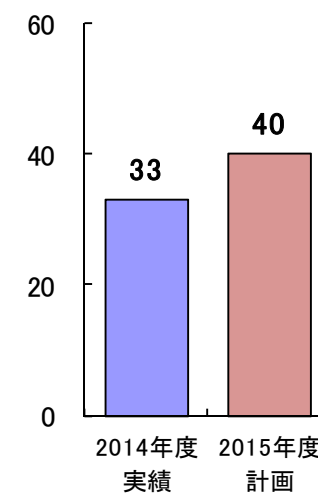
営業利益



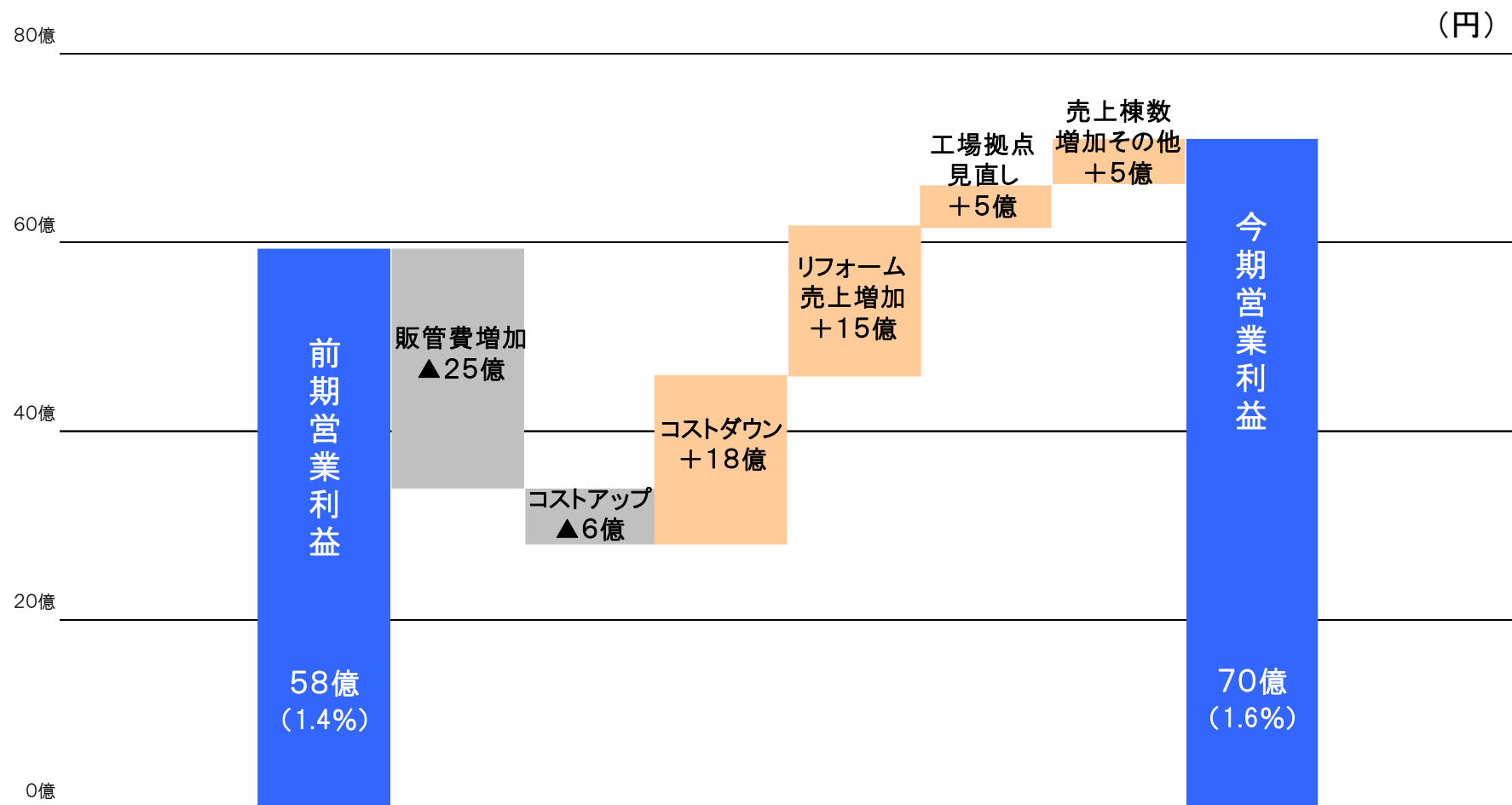
経常利益



当期純利益



営業利益増減根拠



2015年3月期 連結決算概要

■ 連結損益計算書

MISAWA

- 売上高 ・主力の戸建住宅の売上戸数の減少で前年比3.8%減の 4,097億円
- 営業利益 ・粗利益94億円の減少、販管費20億圧縮するも、前年比73億円減の 58億円

(単位:億円)	2014. 3期	2015. 3期	増 減	
				増減率
売上高	4,260	4,097	△162	△3.8%
売上原価	3,282	3,214	△67	△2.1%
売上総利益	977	883	△94	△9.7%
販売費及び一般管理費	845	824	△20	△2.5%
営業利益	131	58	△73	△55.9%
営業外損益	△4	△6	△1	－
経常利益	126	52	△74	△59.0%
特別損益	△8	△12	△3	－
税金等調整前純利益	118	39	△78	△66.6%
税金費用	13	8	△4	－
少数株主損益	1	△2	△3	－
当期純利益	104	33	△70	△68.2%

■ 部門別売上高

MISAWA

■ 戸建住宅事業

・注文住宅の売上戸数減等により、前年比197億円の減収

■ リフォーム事業

・消費税率アップの影響により、前年比50億円の減収

■ 資産活用事業

・賃貸住宅の売上戸数増等により、前年比97億円の増収

(単位: 億円)		売上高			
		2014. 3期	2015. 3期	増 減	
					増減率
	注 文 住 宅	2,268	2,079	△188	△8.3%
	分 譲 住 宅	208	199	△9	△4.5%
	戸 建 住 宅 事 業	2,477	2,279	△197	△8.0%
	リ フ ォ ー ム 事 業	647	596	△50	△7.8%
	賃 貸 住 宅	295	347	51	17.3%
	特 建 ・ マ ン シ ョ ン	145	164	18	12.4%
	賃 貸 管 理 他	204	233	28	14.0%
	資 産 活 用 事 業	646	744	97	15.2%
	不 動 産 事 業	373	359	△13	△3.7%
	そ の 他 事 業	116	118	1	1.6%
	合 計	4,260	4,097	△162	△3.8%

■ 連結貸借対照表

MISAWA

- 資 産 ・たな卸資産、固定資産の増加、現預金の減少等で前期末比41億円の減少
- 負 債 ・支払債務、未成受入金の減少、有利子債務の増加で前期末比90億円の減少
- 純資産 ・当期純利益の積み上げにより、前期末比49億円の増加

(単位:億円)	2014.3 期末	2015.3 期末	増減	(単位:億円)	2014.3 期末	2015.3 期末	増減
流動資産	1,592	1,498	△94	負債	1,909	1,818	△90
現金及び預金	549	455	△93	支払手形及び買掛金	526	484	△42
受取手形及び売掛金	75	71	△4	未成工事受入金	433	321	△112
たな卸資産	801	834	33	有利子負債	527	616	88
分譲土地建物	453	482	29	その他	421	397	△24
未成工事支出金	311	311	0	純資産	378	427	49
その他	37	41	3	株主資本	346	380	34
繰延税金資産	72	44	△28	資本金	100	100	-
その他	94	92	△1	資本剰余金	33	32	△1
固定資産	695	747	52	利益剰余金	249	283	33
有形固定資産	477	484	7	自己株式	△37	△34	3
繰延税金資産	12	35	22	その他の包括利益	7	22	15
その他	205	228	22	少数株主持分	24	23	△1
資産合計	2,287	2,246	△41	負債及び純資産合計	2,287	2,246	△41

■ 受注戸数・売上戸数

MISAWA

■ 受注戸数は前年比10.2%減の12,810戸、売上戸数は前年比2.4%減の12,116戸

■ 受注戸数

(単位:戸)		2014. 3期	2015. 3期	増 減	増減率
	注 文 住 宅	8,799	7,182	△1,617	△18.4%
	分 譲 住 宅	878	860	△18	△2.1%
	戸 建 住 宅 事 業	9,677	8,042	△1,635	△16.9%
	賃 貸 住 宅	3,734	3,820	86	2.3%
	特 建・マ ン シ ョ ン	858	948	90	10.5%
	資 産 活 用 事 業	4,592	4,768	176	3.8%
合 計		14,269	12,810	△1,459	△10.2%

■ 売上戸数

(単位:戸)		2014. 3期	2015. 3期	増 減	増減率
	注 文 住 宅	8,276	7,504	△772	△9.3%
	分 譲 住 宅	915	873	△42	△4.6%
	戸 建 住 宅 事 業	9,191	8,377	△814	△8.9%
	賃 貸 住 宅	2,505	2,984	479	19.1%
	特 建・マ ン シ ョ ン	715	755	40	5.6%
	資 産 活 用 事 業	3,220	3,739	519	16.1%
合 計		12,411	12,116	△295	△2.4%

■ 受注高・受注残高

MISAWA

■ 受注高は前年比8.8%減の3,990億円、受注残高は前年比5.7%減の1,773億円

(単位:億円)		受注高				受注残高			
		2014. 3期	2015. 3期	増 減	増減率	2014. 3期	2015. 3期	増 減	増減率
	注 文 住 宅	2,275	1,880	△394	△17.3%	1,265	1,066	△199	△15.7%
	分 譲 住 宅	200	206	5	2.6%	16	23	6	41.6%
	戸 建 住 宅 事 業	2,476	2,087	△389	△15.7%	1,281	1,089	△192	△15.0%
	リ フ ォ ー ム 事 業	652	580	△72	△11.0%	128	112	△15	△12.2%
	賃 貸 住 宅	382	388	6	1.6%	281	323	41	14.8%
	特 建・マ ン シ ョ ン	178	229	50	28.6%	126	191	65	51.6%
	賃 貸 管 理 他	204	233	28	14.0%	—	—	—	—
	資 産 活 用 事 業	765	851	85	11.2%	407	514	106	26.2%
	不 動 産 事 業	366	349	△17	△4.7%	62	52	△10	△16.1%
	そ の 他 事 業	115	122	6	5.4%	1	5	3	292.6%
	合 計	4,377	3,990	△386	△8.8%	1,881	1,773	△107	△5.7%

2016年3月期 連結決算計画

■ 連結損益計画

MISAWA

- 売上高 ・ 前年下期からの市場回復傾向を見込み、前年比4.4%増の4,280億円を計画
- 営業利益 ・ 各セグメント売上高の増加により、前年比20.2%増の70億円を計画

(単位: 億円)	2015. 3期			2016. 3期			増減	
	上期	下期	通期	上期	下期	通期	通期	増減率
売上高	2,016	2,081	4,097	2,050	2,230	4,280	183	4.4%
売上原価	1,574	1,640	3,214	1,610	1,750	3,360	146	4.4%
売上総利益 (利益率)	442 (21.9%)	440 (21.2%)	833 (21.5%)	440 (21.5%)	480 (21.5%)	920 (21.5%)	87 (0.0%)	10.4%
販売費及び一般管理費	418	406	824	425	425	850	26	3.2%
営業利益 (利益率)	23 (1.2%)	34 (1.7%)	58 (1.4%)	15 (0.7%)	55 (2.5%)	70 (1.6%)	12 (0.2%)	20.2%
営業外損益	△4	△1	△6	3	2	5	11	—
経常利益 (利益率)	19 (1.0%)	32 (1.6%)	52 (1.3%)	18 (0.9%)	57 (2.6%)	75 (1.8%)	23 (0.5%)	44.1%
特別損益	△0	△12	△12	△5	△5	△10	2	—
税金等調整前純利益	19	20	39	13	52	65	26	66.7%
税金費用	4	3	8	6	19	25	17	—
少数株主損益	△0	△2	△2	0	0	0	2	—
当期純利益	14	18	33	7	33	40	7	20.9%

■ 部門別売上高計画

MISAWA

- 戸建住宅事業 ・注文住宅は横ばいも、分譲住宅の販売推進により、前年比51億の増収
- リフォーム事業 ・消費税反動減の一巡により、ゆるやかな回復を見込む 前期比24億の増収
- 資産活用事業 ・前年受注残の増加により、前年比56億円の増収
- 不動産事業 ・首都圏強化により受注増加を見込み、前年比51億円の増収

(単位:億円)		2015. 3期		2016. 3期					
		通期	構成比	上期	構成比	下期	構成比	通期	構成比
戸 建 住 宅 事 業		2,279	55.6%	1,140	55.6%	1,190	53.4%	2,330	54.4%
	リ フ ォ ー ム	596	14.6%	310	15.1%	310	13.9%	620	14.5%
	資 産 活 用	744	18.2%	340	16.6%	460	20.6%	800	18.7%
	不 動 産	359	8.8%	210	10.2%	200	9.0%	410	9.6%
	そ の 他	118	2.8%	50	2.4%	70	3.1%	120	2.9%
ストック関連事業		1,818	44.4%	910	44.5%	1,040	46.6%	1,950	45.6%
合 計		4,097	100.0%	2,050	100.0%	2,230	100.0%	4,280	100.0%

■ 受注戸数・売上戸数

MISAWA

- 受注戸数 ・戸建住宅の受注回復、賃貸住宅は沈静化 全体で12,790戸を計画
- 売上戸数 ・前期末受注残高から11,860戸を計画

■ 受注戸数

(単位:戸)		2015. 3期	2016. 3期	増 減	増減率
注 文 住 宅		7,182	8,150	968	13.5%
分 譲 住 宅		860	1,130	270	31.4%
戸 建 住 宅 事 業		8,042	9,280	1,238	15.4%
賃 貸 住 宅		3,820	3,010	△810	△21.2%
特 建・マ ン シ ョ ン		948	500	△448	△47.3%
資 産 活 用 事 業		4,768	3,510	△1,258	△26.4%
合 計		12,810	12,790	△20	△0.2%

■ 売上戸数

(単位:戸)		2015. 3期	2016. 3期	増 減	増減率
注 文 住 宅		7,504	7,460	△44	△0.6%
分 譲 住 宅		873	1,060	187	21.4%
戸 建 住 宅 事 業		8,377	8,520	143	1.7%
賃 貸 住 宅		2,984	2,920	△64	△2.1%
特 建・マ ン シ ョ ン		755	420	△335	△44.4%
資 産 活 用 事 業		3,739	3,340	△399	△10.7%
合 計		12,116	11,860	△256	△2.1%

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 コーポレートコミュニケーション課
TEL : 03-3349-8088
FAX : 03-5381-7838
URL : <http://www.misawa.co.jp>