

# 2016年3月期 決算説明資料

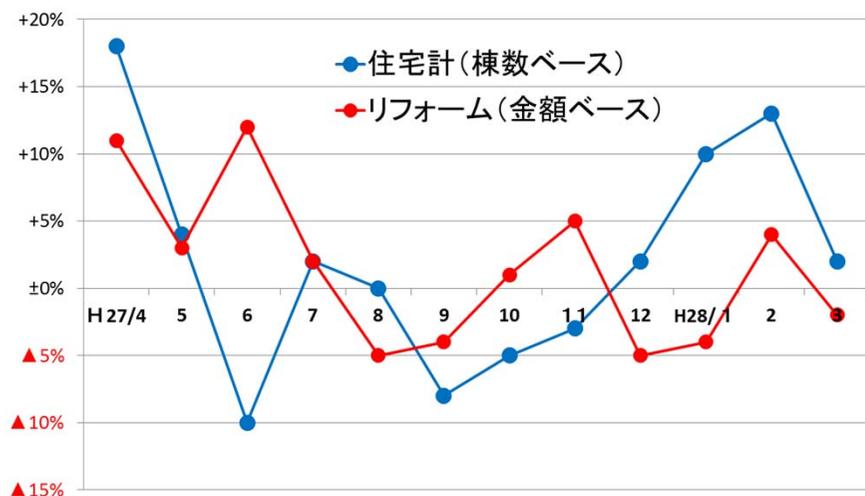
証券コード:1722  
ミサワホーム株式会社

# 2015年度総括

# ■ 2015年度受注状況

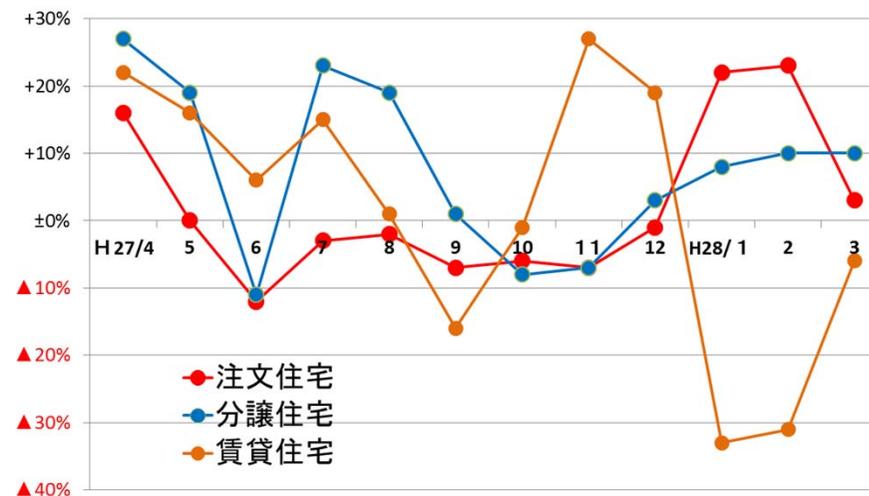
- ・住宅計は上期のマイナス分(▲1.5%)をリカバリーし通期+0.7%
- ・リフォームは下期、足踏み状態が続き、通期で+1.2%と前期並み
- ・セグメント別通期受注は注文(+0.5%)・分譲(+6.7%)・賃貸(▲2.3%)
- ・主力の注文住宅は上期▲3.4%を下期+4.7%で挽回

住宅・リフォーム受注 対前年同月比



※住宅計は注文・分譲・賃貸住宅の合計

住宅受注内訳 対前年同月比(棟数ベース)



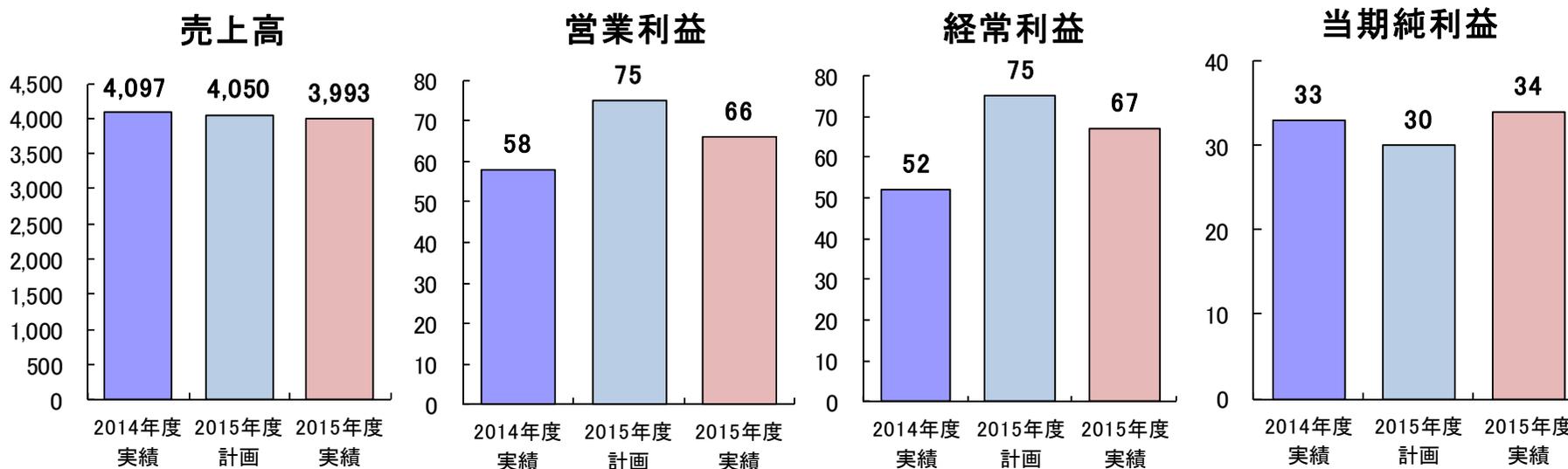
※注文・分譲・賃貸住宅は工業化住宅の他、木造も含む

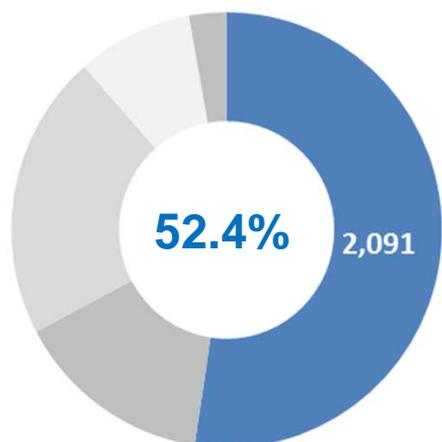
# ■ 2015年度業績ハイライト



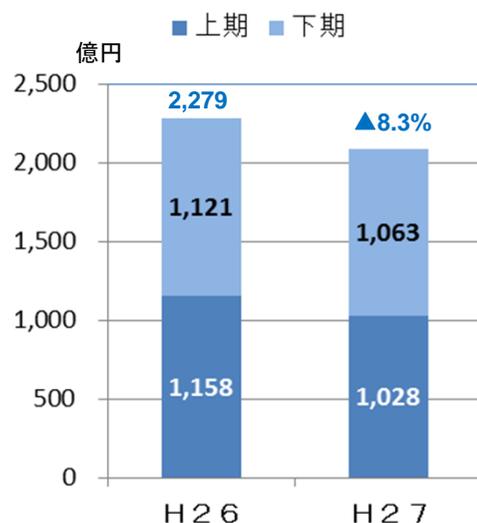
(億円)

	2015年度		2014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	4,050	3,993	4,097	▲ 104	▲ 2.6%	▲ 57	98.6%
営業利益	75	66	58	8	14.8%	▲ 9	89.2%
経常利益	75	67	52	15	30.5%	▲ 8	90.6%
当期純利益	30	34	33	1	3.9%	4	114.6%





- 「GENIUS 蔵のある家 防災・減災デザイン」発売(7月)
- 9年連続「キッズデザイン賞」受賞(7月)
- 26年連続「グッドデザイン賞」受賞(9月)
- SMART STYLE「H」発売(10月)
- 重量鉄骨造5階建住宅展示場建設(1月)
- ネット・ゼロ・エネルギー住宅「ZEH」の推進
- 産学連携共同開発の推進



# ■住宅事業: SMART STYLE「H」

MISAWA

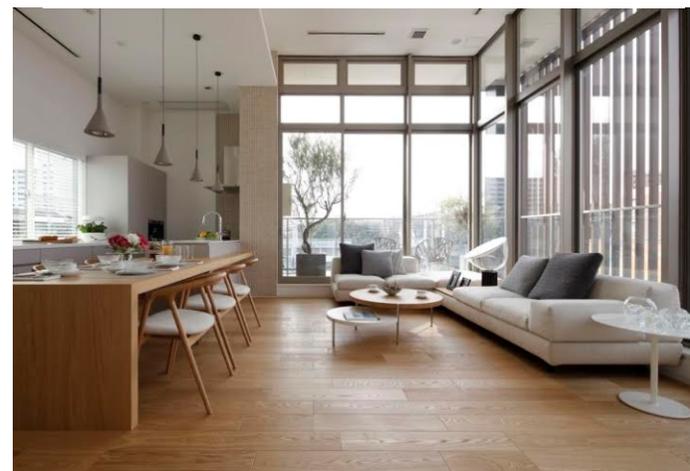
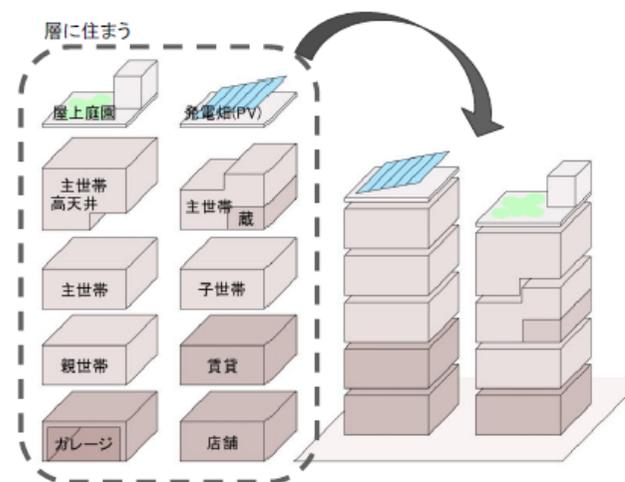
- SMART STYLE「H」の販売好調
- 発売半年で200棟超の受注
- SMART STYLE比率も17%から24%に



# ■住宅事業：重量鉄骨造5階建住宅

# MISAWA

- 総合住宅展示場「板橋高島平ハウジングステージ」内にオープン(1月)
- 耐火構造の中層住宅に店舗・賃貸住戸を併設し、都市部のニーズに対応
- 耐火鉄骨造の中層商品をラインナップ(4月)



# ■住宅事業：ZEHの推進

- 国の目標(2020年50%)を超え、90%を目指すZEHロードマップを策定
- ZEH補助金の交付要件となる「ZEHビルダー」に登録
- ZEHの普及を通じて低炭素社会の実現に貢献する

	2016年度	2017年度	2018年度	2019年度	2020年度
目標値	20%	50%	70%	80%	90%

1998



世界初のゼロ・エネルギー住宅  
HYBRID-Z

2009



トリプルゼロを達成  
SMART STYLE ZERO

2010



ライフサイクルCO2マイナス  
エコフラッグシップモデル

2014



SMART STYLEに  
ZEH対応仕様設定

### ●沖縄科学技術大学院大学(OIST)

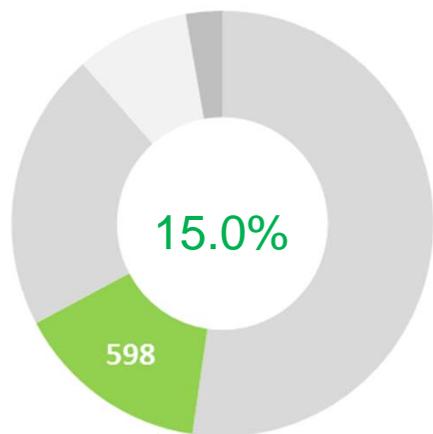
- ・蒸暑地域におけるサステナブルな暮らしにつながる研究開発
- ・沖縄県恩納村に実験棟を建設

### ●慶應義塾大学医学部・社会福祉法人さくら会

- ・マザアスの施設で高齢者の健康長寿に関する共同研究
- ・食生活や健康状態などを継続調査し、健康長寿の要因の特定を目指す

### ●産業技術総合研究所

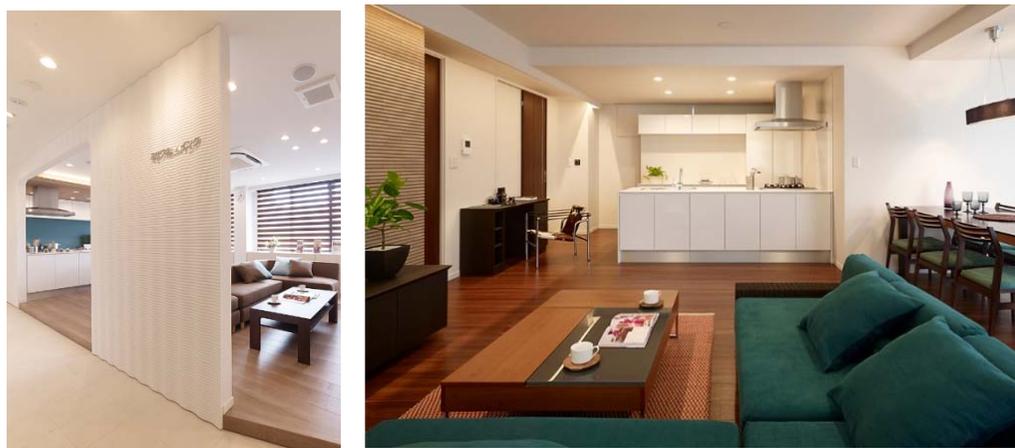
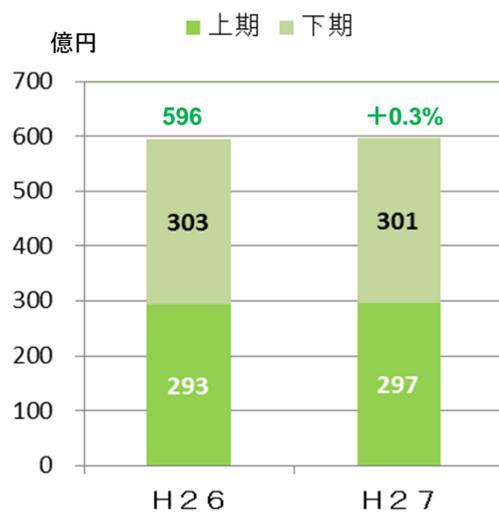
- ・経済産業省「エネルギー使用合理化国際標準化推進事業」
- ・住宅内のさまざまな機器が安全にネットワーク連携するための検証を実施
- ・スマートハウスの機能安全に関わる国際標準規格案を策定



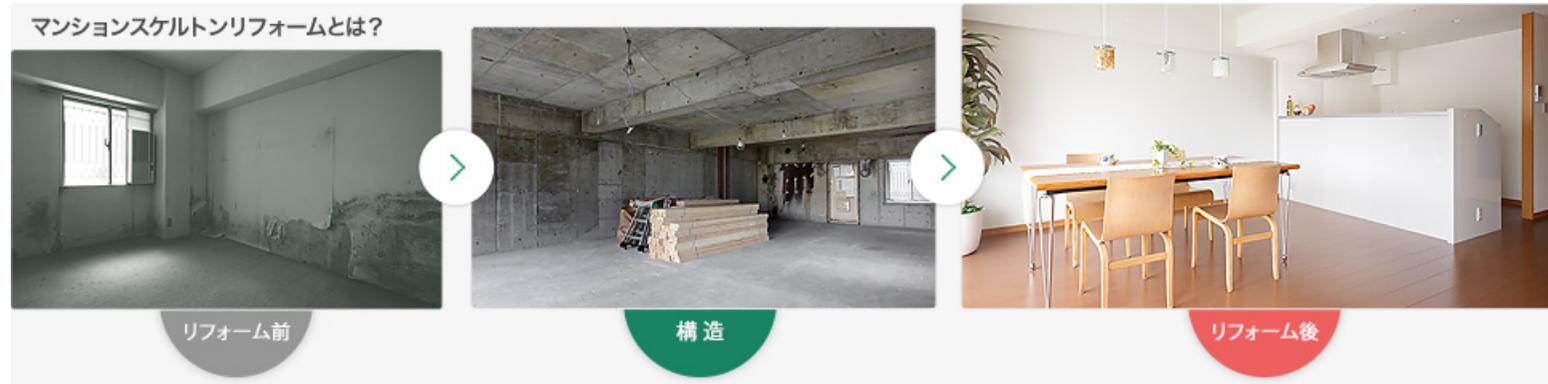
## ●リフォーム専用展示場「ハウスケア横浜」開設(5月)



## ●体験型施設「マンションリフォームプラザ松戸」開設(7月)



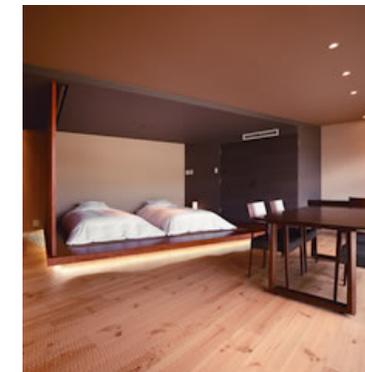
## ●「まるごとリノベーション」の推進(マルム・ルルム)



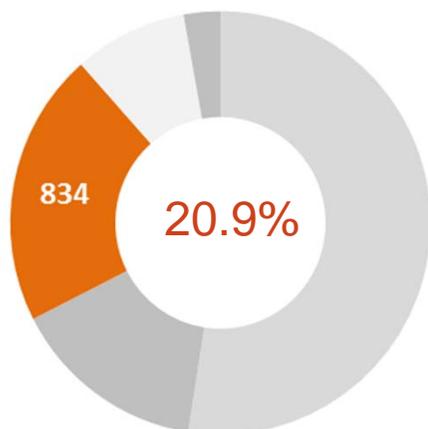
## ●全旅連(※)との提携による旅館・ホテルのリフォーム

(※)全国旅館ホテル生活衛生同業組合連合会

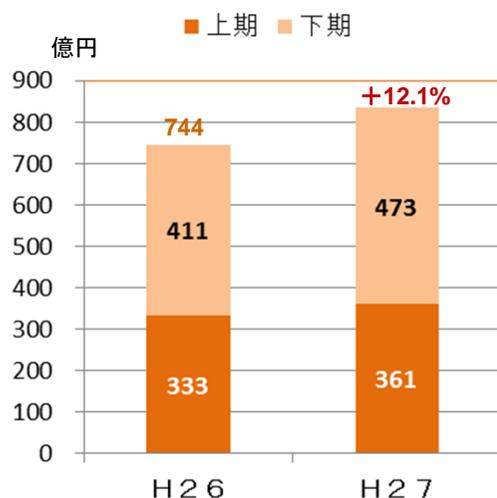
京都府 老舗旅館



## ●新たな手法による建物再生事業に着手



- 耐震木造住宅「MJ-Wood」初の賃貸住宅発売(7月)
- 老朽病院・建替事業の推進(千葉県浦安市)
- サービス付高齢者向け住宅「清風ヒルズ金井」完成(2月)
- 介護施設「Brand New 杉並高井戸」オープン(5月)
- ロードサイド事業の推進
- 全国各地でマンション・都市開発事業を展開



## ■ 資産活用事業：老朽病院移転・建替

# MISAWA

- 千葉県浦安市において4者<sup>(※)</sup>が複合施設建設に関する連携協定を締結
- ミサワホームは複合施設建設の全体監修を担当
- 地域活性化に向けて不動産の保有と経営を一体化した事業を展開



(※)  
株式会社京葉銀行  
医療法人社団やしの木会浦安中央病院  
浦安市  
ミサワホーム



# ■ 資産活用事業：サービス付き高齢者向住宅

# MISAWA

BLAN JR 札幌



マザアスコート南柏



プレステージ鳴海館(名古屋市)



清風ヒルズ金井(東京都町田市)



複合開発例



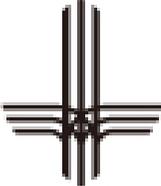
## ■ 資産活用事業：「Brand New 杉並高井戸」

MISAWA

- 三菱UFJリースとの共同出資会社・トリニティ・ケアが運営する第一弾の介護施設
- 基準の2倍の職員配置と安心の医療協力体制を構築
- 一人ひとりに寄り添うケアを追求する設計・設備





 ALBIO GARDEN  
アルビオ・ガーデン

宮の沢(札幌)



新倉敷



南麻生(札幌)



栄町(札幌)



ザ・熊本タワー

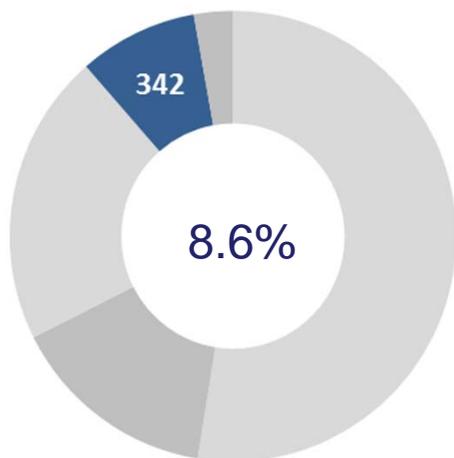


グランクロスタワー広島



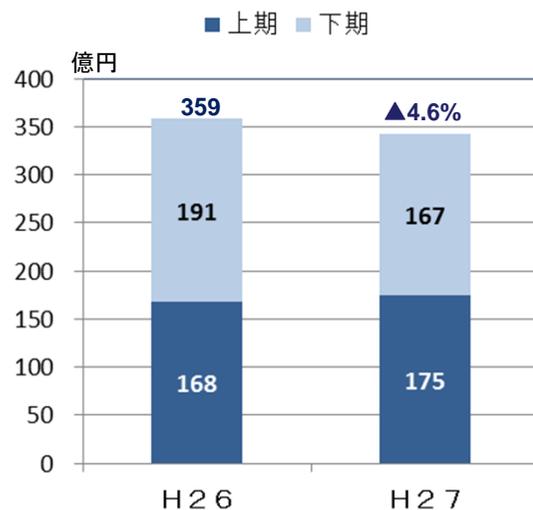
都市型マンションイメージ(都内)





●戸建分譲販売の強化

●「スムストック査定」の積極活用



●自社物件の買取・再生・再販「ホームエバー」の推進



●シェアハウス「Belle Philia下北沢」建設・運営

エムスマートシティ熊谷



リンテージコート浜田山(東京)



アルビオコート柏



レイクタウン美季の杜



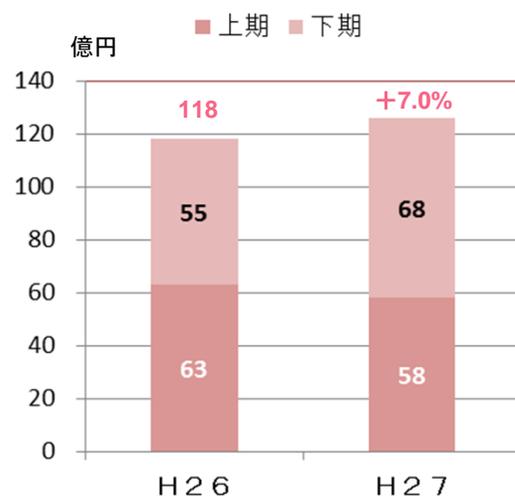
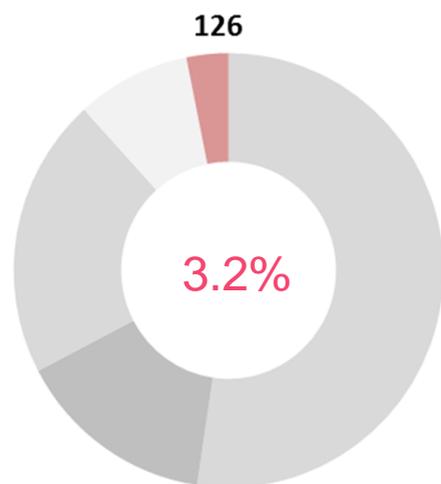
# ■ 不動産事業:シェアハウス「Belle Philia下北沢」 MISAWA

- ミサワホームグループで土地・建物を所有し設計、施工、運営まで一貫して担当
- 若年層に人気の下北沢エリアで女性が安心して暮らせる工夫を採用したシェアハウス
- シェアハウスの運営ノウハウを蓄積し、土地オーナーに向けた提案力の強化を図る



構造 : 木造軸組工法  
階数 : 地上2階建  
延床面積 : 199.76㎡  
賃貸戸数 : 12戸(女性専用)  
貸主 : ミサワホーム不動産株式会社  
設計 : ミサワホーム株式会社  
施工 : ミサワMJホーム株式会社

## ■ その他事業



- 南極昭和基地「基本観測棟」生産受注
- ミサワフィナンシャルサービス(株)の設立と「ミサワFlat」の開始
- 「住まいるりんぐDesk」を開設(10月)
- 代官山にアフタースクールを開講(8月)
- 保育園舎請負による子育て支援事業
- オーナー向け電力小売事業「ミサワでんき」開始(4月)
- 「建材宅配便」が省エネ大賞「経済産業大臣賞」を受賞
- 海外展開(オーストラリア)

## ■南極での取り組み

# MISAWA

- 「基本観測棟」生産受注
- 南極におけるミサワホームの建物受注は累計36棟、延床面積約5,900㎡に
- 第57次日本南極地域観測越冬隊に社員を派遣
- 国立極地研究所より「南極地域観測功労者表彰」を受ける

基本観測棟(国内仮組み)



昭和基地全景



南極地域観測功労者表彰



- 住まいるりんぐDesk
- オーナー様向け電力小売事業「ミサワでんき」を開始



MISAWA

暮らしを楽しく & 快適にする“電力サービス”

## ミサワでんき

ミサワポイントで暮らし広がる!

オーナーさまだけの電力サービス、スタート!

オーナーさまの暮らしをサポートする  
「住まいるりんぐシステム」に、  
おトクな電力サービスが登場しました。

- 1 「ミサワでんき」は定率ポイント還元  
電気の使用量に関わらず、一律5%をミサワポイントで還元。  
ポイントはミサワホームの多様なサービスにご利用できます。
- 2 「ミサワでんき」はセット加入不要  
「ミサワでんき」は電力だけでお申し込みいただけます。  
ガスやインターネットなどは他社でご自由にお選びください。
- 3 中途解約可・違約金なし  
「ミサワでんき」の電力サービスには契約期間にかかわらず、  
途中解約の場合でも違約金や手数料はかかりません。

電気料金の<sup>※1</sup>  
**5%**を  
ポイント還元

お申し込み受付中!

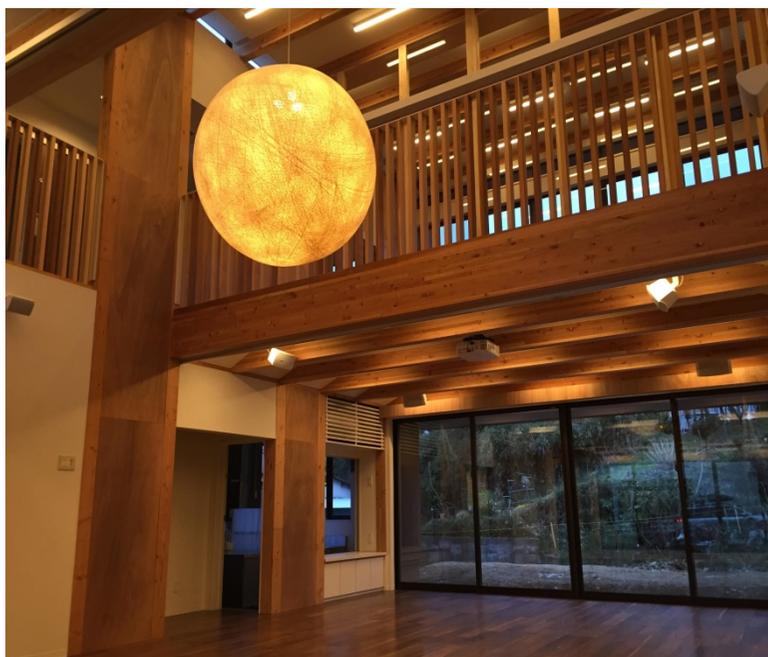
※1 北海道、東北、関東、中部、北陸、近畿電力エリア、関西電力エリア、中国電力エリア、四国電力エリア、九州電力エリア、沖縄電力エリアは対象外です。  
※2 電力会社や電力料金体系が異なる地域では適用外です。また、一部電力会社との連携が完了していない地域は「ミサワでんき」をお申し込みいただけません。

## ■子育て支援事業：保育園舎請負

MISAWA

- 「コビープリスクールなかまちだい」(神奈川県横浜市)「コビープリスクールみさとたかの」(埼玉県三郷市)の保育施設を2ヶ所同時開園
- 住育によって子どもたちの成長を応援
- 子どもの社会性を育む多彩な保育メニューを可能にする園舎・園庭設計
- 両園とも木を「あわらし」で表現できる燃えしろ設計を採用した木造準耐火建築

「コビープリスクールなかまちだい」



「コビープリスクールみさとたかの」





- オーストラリアでテストマーケティングを実施中
- 市場調査を目的とした現地法人を設立
- メルボルン(4棟)とブリスベン(5棟)で試行棟を施工、販売
- 検証を重ね現地企業と提携し本格参入を目指す

### ブリスベン販売棟



# 2016年度基本方針

## ●構造改革の継続

- ・大都市圏(東・阪・名)の直販化完了
- ・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

- ・三世帯住宅(同居)、賃貸住宅、中高層住宅の商品力強化
- ・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
- ・ローン借り換えによるリフォーム資金捻出

## ●政府の住宅取得促進策の活用

- ・ZEHの推進と補助金活用
- ・贈与税の非課税枠拡大、住まい給付金拡充(消費税10%時)

## ●CS強化によるオーナー様からの受注拡大

- ・「住まいるりんぐDesk」でのサポート拡充
- ・「ミサワでんき」によるメリット訴求

# ■ 構造改革の推進



施策	実施内容	実施時期	効果
事業子会社の再編	・首都圏リフォーム事業を「ミサワホームイング㈱」に一元化	H27/4	・受注金額拡大(前期比+5%) ・RE当たり売上高(前期比+8%)
	・「ミサワホーム不動産㈱」設立		・既存建物仲介増(前期比+9.4%)
大都市圏の直販化	・首都圏4社 (M東京・M東関東・M西関東・M多摩)の直販化	H27/10	<ul style="list-style-type: none"> <li>・営業本部 販売効率向上(前期比+9.1%)</li> <li>・営業本部営業利益率向上(前期比1.8倍)</li> <li>・経営方針の統一化、情報の共有化</li> </ul>
	・東海地区(M東海)の直販化	H28/4	
	・関西地区(M近畿)の直販化	今期中予定	
本社体制の見直し	・本部制の廃止(営業本部除く)	H28/4	<ul style="list-style-type: none"> <li>・意思決定の迅速化</li> <li>・フロントシフト130名(H27/10~H28/4)</li> </ul>
	・23部門 83部署 → 19部門 71部署		
生産・施工体制の見直し	・「ミサワホーム建設㈱」設立	H27/4	<ul style="list-style-type: none"> <li>・機動力確保による完工能力増(60棟/年)</li> <li>・大型工事受注による建設事業領域拡大</li> </ul>
	・松本工場でのパネル生産停止	H27/4	<ul style="list-style-type: none"> <li>・松本収益改善約1.8億円 (固定費削減、物流費増加など)</li> </ul>
	・名古屋工場でのパネル生産準備	準備中	<ul style="list-style-type: none"> <li>・H27年度下期 前月平準化</li> <li>・名古屋工場稼働による効果は未計上</li> </ul>
	・岩手工場の協力工場化	H27/4	<ul style="list-style-type: none"> <li>・収益改善約1.9億円 (変動費化効果、賃料収入など)</li> </ul>
シェアードサービスの導入	・設計センターの機能強化	随時	<ul style="list-style-type: none"> <li>・設計品質と業務効率向上</li> <li>・部材発注の簡略化</li> </ul>
	・人事給与、経理センターへの一元化	H26年度完了	・余剰人員のフロントシフト

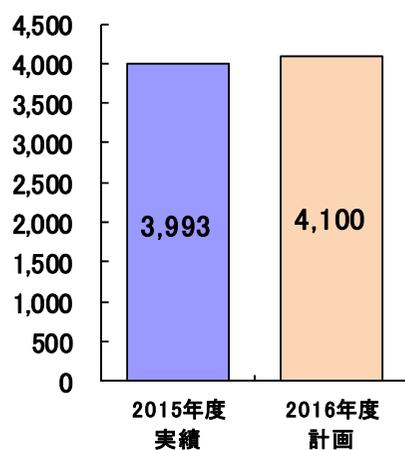
# ■ 2016年度数値目標



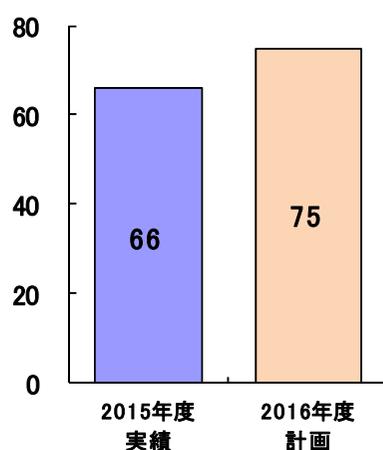
(億円)

	2015年度 実績	2016年度 計画	増減	
			増減額	増減率
売上高	3,993	4,100	106	2.7%
営業利益	66	75	8	12.2%
経常利益	67	75	7	10.4%
当期純利益	34	35	0	1.3%

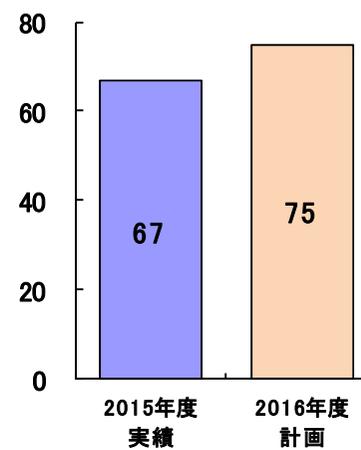
売上高



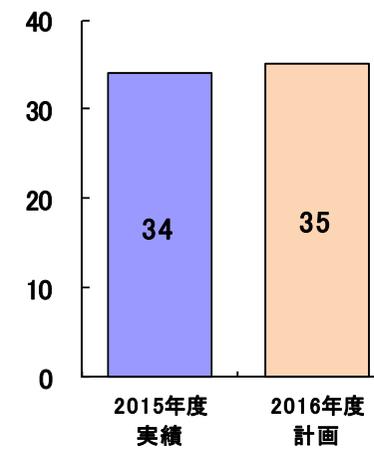
営業利益



経常利益



当期純利益



# 2016年3月期 連結決算概要

# ■ 連結損益計算書

- 売上高 ・主力の注文住宅の売上戸数減などで前年比2.6%減の3,993億円
- 営業利益 ・粗利益のマイナスを販管費41億円の圧縮で補い、前年比14.8%増の66億円

(単位:億円)	2015. 3期	2016. 3期	増 減	
			増 減	増減率
売上高	4,097	3,993	△104	△2.6%
売上原価	3,214	3,143	△71	△2.2%
売上総利益	883	849	△33	△3.8%
販売費及び一般管理費	824	783	△41	△5.1%
営業利益	58	66	8	14.8%
営業外損益	△6	1	7	-
経常利益	52	67	15	30.5%
特別損益	△12	△6	5	-
税金等調整前純利益	39	61	21	54.0%
税金費用	8	26	17	197.1%
非支配株主当期純利益	△2	0	2	-
親会社株主当期純利益	33	34	1	3.9%

# ■ 連結貸借対照表

- 資産 ・昨年度より事業開始のMFS※の貸付金等により、前期末比73億円の増加
- 負債 ・新規事業への投資資金確保のための有利子負債増により72億円の増加
- 純資産 ・当期純利益を積み上げるが、退職給付債務の増加で前年同等

※ミサワフィナンシャルサービス(株)

(単位:億円)	2015.3 期末	2016.3 期末	増減	(単位:億円)	2015.3 期末	2016.3 期末	増減
流動資産	1,498	1,587	89	負債	1,818	1,891	72
現金及び預金	455	477	21	支払手形及び買掛金	484	444	△40
受取手形及び売掛金	71	79	7	未成工事受入金	321	295	△26
たな卸資産	834	833	△1	有利子負債	616	772	156
分譲土地建物	482	474	△8	その他	397	379	△17
未成工事支出金	311	328	16	純資産	427	428	0
その他	41	31	△9	株主資本	380	407	26
繰延税金資産	44	41	△2	資本金	100	100	-
その他	92	155	63	資本剰余金	32	31	△0
固定資産	747	732	△15	利益剰余金	283	309	26
有形固定資産	484	489	5	自己株式	△34	△34	△0
繰延税金資産	35	22	△12	その他の包括利益	22	△2	△25
その他	228	220	△7	非支配株主持分	23	23	-
資産合計	2,246	2,319	73	負債及び純資産合計	2,246	2,319	73

# ■部門別売上高

- 戸建住宅事業 ・注文住宅の売上戸数減により、前年比188億円の減収
- リフォーム事業 ・多様化するニーズに対応した商品・サービスで前年比1億円の増収
- 資産活用事業 ・賃貸住宅の売上戸数増、特建の増加などにより前年比90億円の増収
- 不動産事業 ・戸建新築の減少に伴う土地のみ販売減により前年比16億円の減収

(単位:億円)	売上高			
	2015. 3期	2016. 3期	増 減	増減率
注 文 住 宅	2,079	1,880	△199	△9.5%
分 譲 住 宅	199	210	10	4.7%
戸 建 住 宅 事 業	2,279	2,091	△188	△8.3%
リ フ ォ ー ム 事 業	596	598	1	0.3%
賃 貸 住 宅	347	388	41	12.0%
特 建 ・ マ ン シ ョ ン	164	194	30	18.6%
賃 貸 管 理 他	233	251	17	7.6%
資 産 活 用 事 業	744	834	90	12.1%
不 動 産 事 業	359	342	△16	△4.6%
そ の 他 事 業	118	126	8	7.0%
合 計	4,097	3,993	△104	△2.6%

# ■ 受注戸数・売上戸数

■ 受注戸数は前年比3.9%減の12,306戸、売上戸数は前年比5.1%減の11,504戸

## ■ 受注戸数

(単位:戸)	2015. 3期	2016. 3期	増 減	
			増 減	増減率
注 文 住 宅	7,182	7,213	31	0.4%
分 譲 住 宅	860	921	61	7.1%
戸 建 住 宅 事 業	8,042	8,134	92	1.1%
賃 貸 住 宅	3,820	3,431	△389	△10.2%
特 建・マ ン シ ョ ン	948	741	△207	△21.8%
資 産 活 用 事 業	4,768	4,172	△596	△12.5%
合 計	12,810	12,306	△504	△3.9%

## ■ 売上戸数

(単位:戸)	2015. 3期	2016. 3期	増 減	
			増 減	増減率
注 文 住 宅	7,504	6,614	△890	△11.9%
分 譲 住 宅	873	935	62	7.1%
戸 建 住 宅 事 業	8,377	7,549	△828	△9.9%
賃 貸 住 宅	2,984	3,061	77	2.6%
特 建・マ ン シ ョ ン	755	894	139	18.4%
資 産 活 用 事 業	3,739	3,955	216	5.8%
合 計	12,116	11,504	△612	△5.1%

# ■ 受注高・受注残高

■ 受注高は前年比1.5%減の3,929億円、受注残高は前年比3.6%減の1,710億円

(単位:億円)	受注高				受注残高			
	2015.3期	2016.3期	増減	増減率	2015.3期	2016.3期	増減	増減率
注文住宅	1,880	1,858	△22	△1.2%	1,066	1,043	△22	△2.1%
分譲住宅	206	200	△5	△2.7%	23	13	△9	△42.1%
戸建住宅事業	2,087	2,058	△28	△1.3%	1,089	1,057	△32	△3.0%
リフォーム事業	580	598	17	3.1%	112	113	0	0.4%
賃貸住宅	388	338	△50	△13.0%	323	272	△50	△15.6%
特建・マンション	229	202	△26	△11.5%	191	199	8	4.2%
賃貸管理他	233	251	17	7.6%	-	-	-	-
資産活用事業	851	792	△59	△6.9%	514	471	△42	△8.3%
不動産事業	349	352	3	1.1%	52	62	10	19.7%
その他事業	122	126	4	3.8%	5	5	0	3.0%
合計	3,990	3,929	△60	△1.5%	1,773	1,710	△63	△3.6%

# 2017年3月期 連結決算計画

# ■ 連結損益計画

- 売上高 前年度下期からの市場回復傾向を見込み、前年比2.7%増の4,100億円を計画
- 営業利益 各セグメント売上高の増加により、前年比12.2%増の75億円を計画

(単位:億円)	2016. 3期	2017. 3期	増 減	
			増 減	増減率
売上高	3,993	4,100	106	2.7%
売上原価	3,143	3,235	92	2.9%
売上総利益 (利益率)	849 (21.3%)	865 (21.1%)	15 (△0.2%)	1.8% -
販売費及び一般管理費	783	790	6	0.9%
営業利益 (利益率)	66 (1.7%)	75 (1.8%)	8 (0.1%)	12.2% -
営業外損益	1	0	△1	-
経常利益 (利益率)	67 (1.7%)	75 (1.8%)	7 (0.1%)	10.4% -
特別損益	△6	△10	△3	-
税金等調整前純利益	61	65	3	6.6%
税金費用	26	30	3	-
非支配株主当期純利益	0	0	△0	-
親会社株主当期純利益	34	35	0	1.8%

# ■部門別売上高計画

- 戸建住宅事業 ・低金利の住宅ローン効果と新商品効果による注文住宅の戸数増で、前年比18億の増収
- リフォーム事業 ・営業サポート体制整備と適正な人員配置で前期比11億の増収
- 資産活用事業 ・賃貸住宅戸数増加と大型タワーマンションの売上等により、前年比60億円の増収
- 不動産事業 ・首都圏強化による受注増加で、前年比12億円の増収

(単位:億円)	2016. 3期 (実績)		2017. 3期 (計画)		増減	
		構成比		構成比		増減率
戸建住宅事業	2,091	52.4%	2,110	51.5%	18	0.9%
リフォーム	598	15.0%	610	14.9%	11	2.0%
資産活用	834	20.9%	895	21.8%	60	7.2%
不動産	342	8.6%	355	8.7%	12	3.6%
その他	126	3.2%	130	3.1%	3	2.9%
ストック関連事業	1,902	47.6%	1,990	48.5%	88	4.6%
合計	3,993	100.0%	4,100	100.0%	106	2.7%

# ■ 受注戸数・売上戸数

■ 受注戸数 ・注文住宅、賃貸住宅の受注回復等で、全体で13,230戸を計画

■ 売上戸数 ・上期の受注からの売上などで、12,220戸を計画

## ■ 受注戸数

(単位:戸)		2016. 3期	2017. 3期	増 減	
				増	減
					増減率
	注文住宅	7,213	7,720	507	7.0%
	分譲住宅	921	940	19	2.1%
	戸建住宅事業	8,134	8,660	526	6.5%
	賃貸住宅	3,431	3,750	319	9.3%
	特建・マンション	741	820	79	10.7%
	資産活用事業	4,172	4,570	398	9.5%
	合 計	12,306	13,230	924	7.5%

## ■ 売上戸数

(単位:戸)		2016. 3期	2017. 3期	増 減	
				増	減
					増減率
	注文住宅	6,614	6,940	326	4.9%
	分譲住宅	935	920	△15	△1.6%
	戸建住宅事業	7,549	7,860	311	4.1%
	賃貸住宅	3,061	3,420	359	11.7%
	特建・マンション	894	940	46	5.1%
	資産活用事業	3,955	4,360	405	10.2%
	合 計	11,504	12,220	716	6.2%

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>