

# 2009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  
2008年11月18日



1. 2009年3月期 第2四半期連結決算概況

代表取締役            竹中 宣雄  
社長執行役員

2. 2009年3月期 第2四半期連結決算報告

常務執行役員        若月 惠治

# 1. 第2四半期連結決算概況

## ■ 総括

### ■ 市場環境

- ・サブプライムローン問題と金融不安
- ・景気の不透明感による消費者マインドの低下
- ・原材料価格の高騰

### ■ 当社取組み

- ・中期経営計画の策定
- ・「SMART STYLE」に都市近郊向けMタイプ、小屋裏利用Kタイプ、平屋のAを追加（発売1年間で3,070棟と好調）
- ・商品開発に原価企画を採用、コストダウンを図る
- ・環境への取組み強化（次世代ゼロ・エネ住宅、工場ゼロエミッション 等）
- ・ディーラー再編（東北ミサワホーム - ミサワホーム福島、ミサワホーム九州 - ミサワホーム宮崎）
- ・首都圏地区の事業拡大のため、分譲部隊を強化
- ・業界初の「移住・住みかえ支援適合住宅制度」の適用
- ・19年連続Gマークを取得

- ・受注は低迷するが、売上高は前年並みを維持
- ・コストダウンや販管費の削減などで増収増益

## ■ 損益の状況

- 売上高
  - 売上単価やリフォーム売上の増加により、前年同期比+1.0%
  - 市場環境が厳しい中、売上高はほぼ期初計画通り
  
- 営業利益
  - 売上高の増加や販売費などの削減により前年同期比+122.2%
  - 資材価格の高騰を原価低減で吸収し、利益率の改善や経費削減等により  
 期初計画比+35.2%

(億円)

	当上期		前上期	対前年同期比		対期初計画比	
	実績 ①	期初計画 ②	実績 ③	増減額 ①-③	増減率	増減額 ①-②	増減率
売上高	1,987	2,000	1,967	20	1.0 %	△ 12	△ 0.6 %
営業利益	43	32	19	23	122.2 %	11	35.2 %
経常利益	31	20	11	20	168.7 %	11	59.8 %
四半期純利益	△ 6	1	△ 35	29	— %	△ 7	— %

## ■ 今後の取組み

### 基本方針

- 中期経営計画の骨子「事業ポートフォリオの多様化」と「事業構造の再構築」
- 6つの戦略的ビジネスユニットを中心に展開

### 6つの戦略的ビジネスユニット

- 戸建住宅事業
- 戸建分譲事業
- 資産活用事業
- 不動産事業
- リフォーム事業
- ライフサポート事業

## 戸建住宅事業

- 営業生産性の向上
- コンセプトの明確な商品、技術開発
- 生産体制の見直し



## 戸建分譲事業

- 新商品とまちなか分譲展示場の展開
- 長期保有土地の売却促進
- まちづくりブランドイメージの確立



## 資産活用事業

- 専従組織強化と法人営業メニューの拡充
- オーナー管理の強化によるリピーター受注の拡大
- 賃貸管理システムの充実



## ■ 今後の取組み

### 不動産事業

- 買取の積極展開と自社物件の再保証付き転売
- 「スムストック住宅制度」を活用した良質なストックの供給
- 「マイホーム借上げ制度」による住みかえの促進



### リフォーム事業

- 住宅展示場活用によるリフォーム受注拡大
- 全面改装商品「まるごとホームイング」の販売推進
- 定期オーナー訪問によるオーナー捕捉率の向上



### ライフサポート事業

- 生命保険事業
- オーナー対象の通信販売
- 宅配、清掃サービス
- 介護サービス(マザアス) など





項目	これまでの連携	今後の予定
共同分譲	ミサワ・トヨタ 各180区画	さらなる共同分譲の推進
共同調達	対象:両社購入金額の40%	対象:両社購入金額の60%
資金調達	トヨタファイナンスによる 住宅ローン・展示場リース	さらなる利用拡大
技術開発	個別技術の相互利用検討と採用 (TAF 等)	共通テーマによる共同開発 (環境・防犯・健康 等)
商品開発	トヨタ賃貸住宅開発の受託	耐火商品等の共同開発
部品の 相互利用	トヨタ商品へのM-Wood供給	部品の共通化・相互利用の推進
生産協力	ミサワ福岡工場での屋根パネル生産	生産拠点等の相互活用
人材交流	担当者レベルの交流(3~5名/社)	幹部クラスの交流

## 2. 第2四半期連結決算報告

# ■ 受注戸数・売上棟数

## ■ 受注戸数

(戸)

	当上期		前上期 実績 ③	対前年同期比		対期初計画比	
	実績 ①	期初計画 ②		増減 ①-③	増減率	増減 ①-②	増減率
注文住宅	4,323	4,900	4,876	△ 553	△ 11.3 %	△ 577	△ 11.8 %
戸建分譲	633	700	636	△ 3	△ 0.5 %	△ 67	△ 9.6 %
賃貸住宅	1,507	1,500	1,795	△ 288	△ 16.0 %	7	0.5 %
その他	340	400	470	△ 130	△ 27.7 %	△ 60	△ 15.0 %
合計	6,803	7,500	7,777	△ 974	△ 12.5 %	△ 697	△ 9.3 %

## ■ 売上棟数

(棟)

	当上期		前上期 実績 ③	対前年同期比		対期初計画比	
	実績 ①	期初計画 ②		増減 ①-③	増減率	増減 ①-②	増減率
注文住宅	3,903	3,800	3,895	8	0.2 %	103	2.7 %
戸建分譲	574	650	545	29	5.3 %	△ 76	△ 11.7 %
賃貸住宅	327	370	280	47	16.8 %	△ 43	△ 11.6 %
部材外販	625	650	703	△ 78	△ 11.1 %	△ 25	△ 3.8 %
合計	5,429	5,470	5,423	6	0.1 %	△ 41	△ 0.7 %

(億円)

	当上期		前上期	対前年同期比		対期初計画比	
	実績 ①	期初計画 ②		実績 ③	増減額 ①-③	増減率	増減額 ①-②
売上高	1,987	2,000	1,967	20	1.0 %	△ 12	△ 0.6 %
売上原価	1,528	1,541	1,516	11	0.7 %	△ 12	△ 0.8 %
売上総利益	458	459	450	8	2.0 %	△ 0	△ 0.0 %
販売費及び一般管理費	415	427	430	△ 14	△ 3.5 %	△ 11	△ 2.6 %
営業利益	43	32	19	23	122.2 %	11	35.2 %
営業外収益	5	5	6	△ 0	△ 7.5 %	0	19.5 %
営業外費用	17	17	14	3	23.0 %	0	1.6 %
経常利益	31	20	11	20	168.7 %	11	59.8 %
特別利益	1	0	3	△ 2	△ 67.3 %	1	— %
特別損失	28	20	18	10	59.8 %	8	44.3 %
税金等調整前四半期純利益	4	0	△ 2	6	— %	4	— %
税金費用	15	3	35	△ 20	△ 56.7 %	12	409.9 %
少数株主損益	△ 4	△ 4	△ 2	△ 2	— %	△ 0	— %
四半期純利益	△ 6	1	△ 35	29	— %	△ 7	— %

(億円)

	当上期 実績			前上期 実績			増減幅		
	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	1,089	303	27.8 %	1,079	284	26.4 %	9	18	1.4 %
戸建分譲	202	25	12.7 %	213	23	11.2 %	△ 11	1	1.5 %
賃貸住宅	93	23	24.7 %	65	16	25.6 %	27	6	△ 0.9 %
部材外販	69	18	26.4 %	72	18	25.4 %	△ 2	0	1.0 %
計	1,454	370	25.5 %	1,431	343	24.0 %	22	26	1.5 %
RC・SRC造	36	2	7.9 %	45	3	7.4 %	△ 9	△ 0	0.5 %
リフォーム	227	47	21.0 %	213	52	24.7 %	14	△ 4	△ 3.7 %
その他	268	37	14.1 %	276	50	18.1 %	△ 7	△ 12	△ 4.0 %
計	532	88	16.6 %	535	106	19.8 %	△ 2	△ 17	△ 3.2 %
合計	1,987	458	23.1 %	1,967	450	22.9 %	20	8	0.2 %

(億円)

	受注高				受注残高			
	当上期 実績	前上期 実績	増減額	増減率	08.9末	07.9末	増減額	増減率
注文住宅	991	1,032	△ 41	△ 4.0 %	955	1,089	△ 133	△ 12.3 %
戸建分譲	203	226	△ 23	△ 10.3 %	40	52	△ 11	△ 22.0 %
賃貸住宅	106	105	0	0.9 %	156	143	12	8.9 %
部材外販	76	74	1	2.6 %	21	17	3	16.9 %
計	1,377	1,439	△ 61	△ 4.3 %	1,173	1,302	△ 129	△ 9.9 %
RC・SRC造	25	66	△ 41	△ 61.8 %	112	133	△ 21	△ 16.1 %
リフォーム	234	212	22	10.5 %	78	74	4	6.2 %
その他	262	288	△ 26	△ 9.1 %	61	84	△ 22	△ 27.0 %
計	522	567	△ 45	△ 8.0 %	252	291	△ 39	△ 13.6 %
合計	1,900	2,006	△ 106	△ 5.3 %	1,425	1,594	△ 169	△ 10.6 %

# ■ 連結貸借対照表（資産）

（億円）

	08.9末	08.3末	増減額		増減率	
流動資産	1,471	1,538	△	67	△	4.4 %
現金及び預金	377	413	△	36	△	8.8 %
受取手形及び売掛金	89	103	△	14	△	13.8 %
たな卸資産	878	899	△	21	△	2.4 %
分譲土地建物	645	655	△	9	—	— %
未成工事支出金	173	187	△	13	—	— %
その他	59	57		1	—	— %
繰延税金資産	56	58	△	2	△	3.5 %
その他	70	63		7		11.1 %
固定資産	718	740	△	21	△	2.9 %
有形固定資産	473	478	△	4	△	1.0 %
無形固定資産	52	54	△	1	△	3.0 %
繰延税金資産	92	103	△	11	△	11.0 %
その他	99	103	△	3	△	3.6 %
資産合計	2,190	2,278	△	88	△	3.9 %

■ 連結貸借対照表（負債・純資産）

（億円）

	08.9末	08.3末	増減額		増減率	
<b>負債</b>	1,940	2,015	△	75	△	3.7 %
支払手形及び買掛金	506	547	△	41	△	7.5 %
未成工事受入金	366	318		48		15.2 %
有利子負債	668	668		0		0.0 %
その他	398	481	△	82	△	17.2 %
<b>純資産</b>	250	263	△	13	△	5.1 %
<b>株主資本</b>	177	183	△	6	△	3.3 %
資本金	234	234		—		— %
資本剰余金	54	54		—		— %
利益剰余金	△ 69	△ 63	△	6		— %
自己株式	△ 42	△ 42	△	0		— %
評価・換算差額等	30	32	△	1	△	5.2 %
少数株主持分	42	47	△	5	△	11.6 %
<b>負債及び純資産合計</b>	2,190	2,278	△	88	△	3.9 %



(億円)

	当上期 実績	前上期 実績	増減額
営業活動によるキャッシュ・フロー	56	△ 16	72
税金等調整前四半期純利益	4	△ 2	6
たな卸資産の増減額	22	△ 69	91
仕入債務の増減額	△ 40	△ 4	△ 36
未成工事受入金の増減額	48	14	34
その他	22	46	△ 24
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 20	△ 9	△ 10
有形・無形固定資産の取得による支出	△ 17	△ 19	1
その他	△ 2	9	△ 12
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 71	△ 51	△ 20
短期借入金の純増減額	△ 205	3	△ 209
長期借入れによる収入・返済支出	202	△ 38	240
その他	△ 68	△ 17	△ 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	△ 35	△ 76	41
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四半期末残高	373	321	51

■ 受注戸数

(戸)

	下期			通期		
	修正計画	期初計画	増減	修正計画	期初計画	増減
注文住宅	4,877	4,900	△ 23	9,200	9,800	△ 600
戸建分譲	667	700	△ 33	1,300	1,400	△ 100
賃貸住宅	1,493	1,500	△ 7	3,000	3,000	—
その他	360	400	△ 40	700	800	△ 100
合計	7,397	7,500	△ 103	14,200	15,000	△ 800

■ 売上棟数

(棟)

	下期			通期		
	修正計画	期初計画	増減	修正計画	期初計画	増減
注文住宅	3,897	4,030	△ 133	7,800	7,830	△ 30
戸建分譲	626	650	△ 24	1,200	1,300	△ 100
賃貸住宅	423	400	23	750	770	△ 20
部材外販	625	650	△ 25	1,250	1,300	△ 50
合計	5,571	5,730	△ 159	11,000	11,200	△ 200

■ 連結損益

(億円)

	下期				通期			
	修正計画	利益率	期初計画	利益率	修正計画	利益率	期初計画	利益率
売上高	2,112		2,150		4,100		4,150	
売上原価	1,635		1,660		3,164		3,201	
売上総利益	477	22.6 %	490	22.8 %	936	22.8 %	949	22.9 %
販売費及び一般管理費	426		428		842		855	
営業利益	50	2.4 %	62	2.9 %	94	2.3 %	94	2.3 %
営業外収益	8		8		13		13	
営業外費用	15		15		32		32	
経常利益	43	2.0 %	55	2.6 %	75	1.8 %	75	1.8 %
特別利益	0		0		1		0	
特別損失	7		5		36		25	
税金等調整前当期純利益	35	1.7 %	50	2.3 %	40	1.0 %	50	1.2 %
税金費用	14		35		30		38	
少数株主損益	△ 0		1		△ 5		△ 3	
当期純利益	21	1.0 %	14	0.7 %	15	0.4 %	15	0.4 %

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グループ

TEL : 03-3349-8088

FAX : 03-5381-7838

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