

平成26年3月期第2四半期 決算説明資料

証券コード：1722
ミサワホーム株式会社

I. 平成25年度上期総括

1. 平成25年度上期受注状況(対前年比).....	4
2. 平成25年度上期業績ハイライト.....	6
3. 優先株式処理終了.....	7
4. 上期発売新商品.....	8
5. 蓄電池レンタル開始.....	9
6. 戸建分譲事業(スマートコミュニティ).....	10
7. キッズデザイン賞受賞(7年連続).....	11
8. Gマーク24年連続受賞.....	12
9. 新構法FWSの開発.....	13

II. 平成25年度下期方針

1. 平成25年度下期の位置づけ.....	15
2. 中期経営計画の進捗状況.....	16
3. 民間シンクタンクによる住宅着工予測.....	17
4. 消費増税駆け込み需要の反動.....	18
5. 「GENIUS GATE」発売.....	19
6. 大容量PV搭載「Solar Max」.....	21
7. 「SUPER LIMITED」発売.....	23
8. 下期販売施策.....	24
9. トヨタホームとのシナジー.....	25
10. 新中期経営計画の概要(概念図).....	26
11. 新中期経営計画の方針.....	27
12. 新中期経営計画のテーマ.....	28

III. 平成26年3月期第2四半期連結決算概要

1. 受注戸数・売上戸数.....	30
2. 受注高・受注残高.....	31
3. 連結損益計算書.....	32
4. 部門別損益状況.....	33
5. 売上高増減分析.....	34
6. 営業利益増減分析.....	35
7. 連結貸借対照表(資産).....	36
8. 連結貸借対照表(負債・純資産).....	37

IV. 平成26年3月期連結決算計画

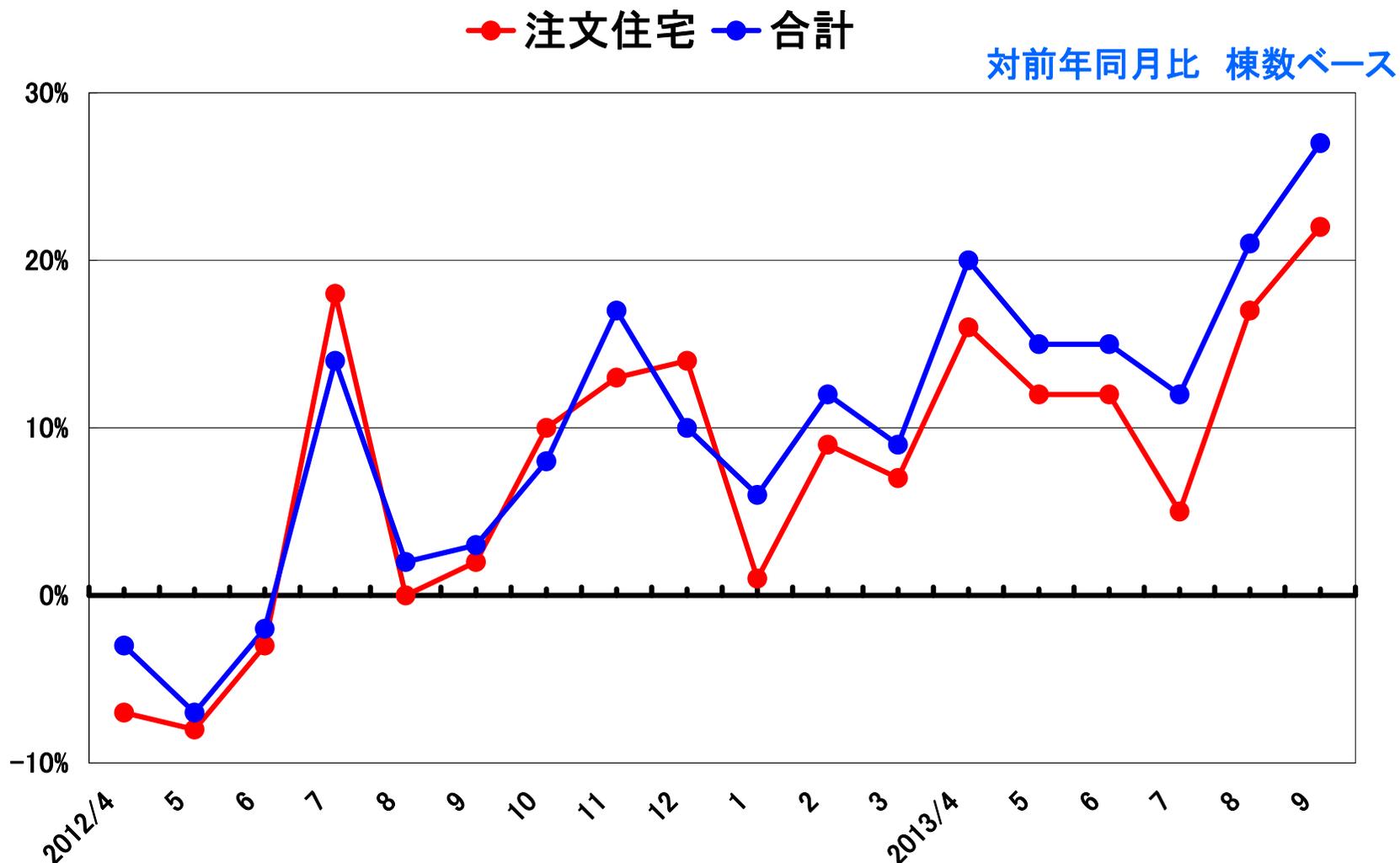
1. 受注戸数・売上戸数.....	39
2. 連結損益計画.....	40
3. 中期経営計画の達成状況.....	41

I . 平成25年度上期総括

I-1 平成25年度上期受注状況



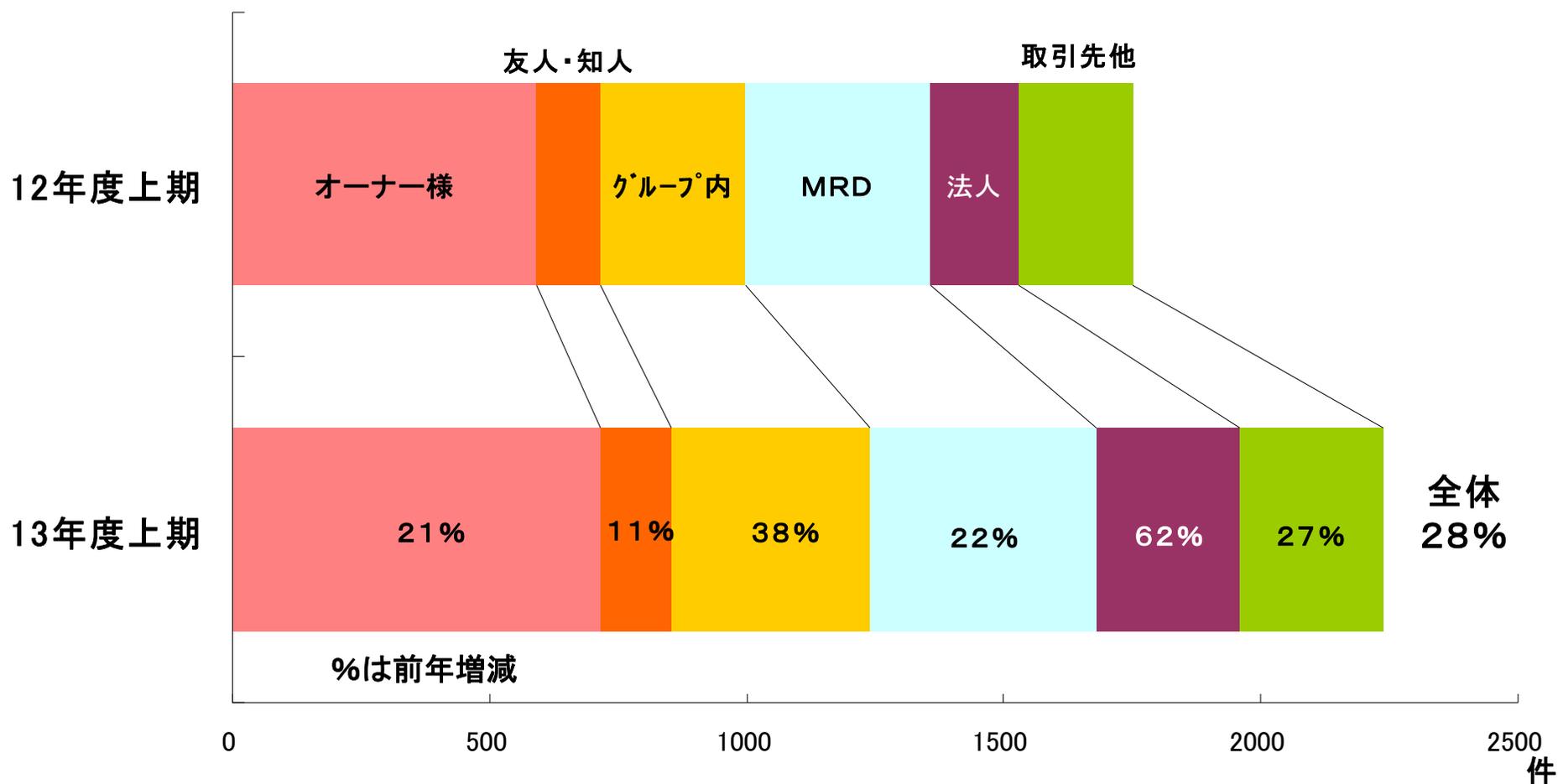
- 昨年7月より15ヶ月連続で前年同月比を上回る受注を獲得
- 9月は消費増税の駆け込みでプラス27%(全体)



I-1 平成25年度上期受注状況



- 前年比べて紹介成約率が増加(全体28%増)
- 受注経路に占める割合も36.8%から39.2%に上昇



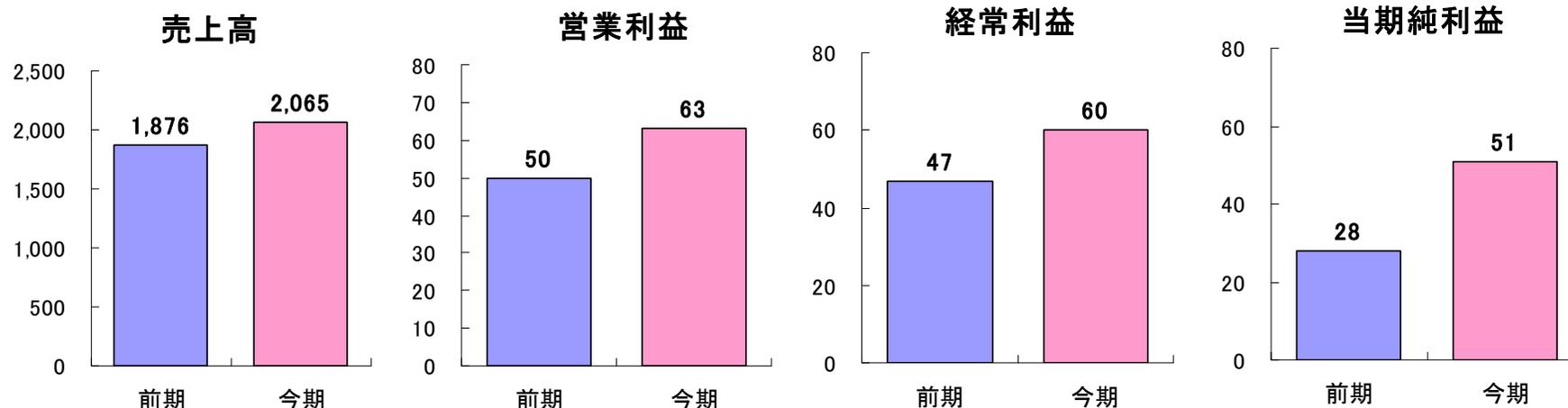
I -2 平成25年度上期業績ハイライト



- 今期業績は「増収・増益」
- 全体の受注が順調に推移したことにより売上高は対前年比プラス10.1%
- 当期純利益はプラス77.9%と大幅増

(億円)

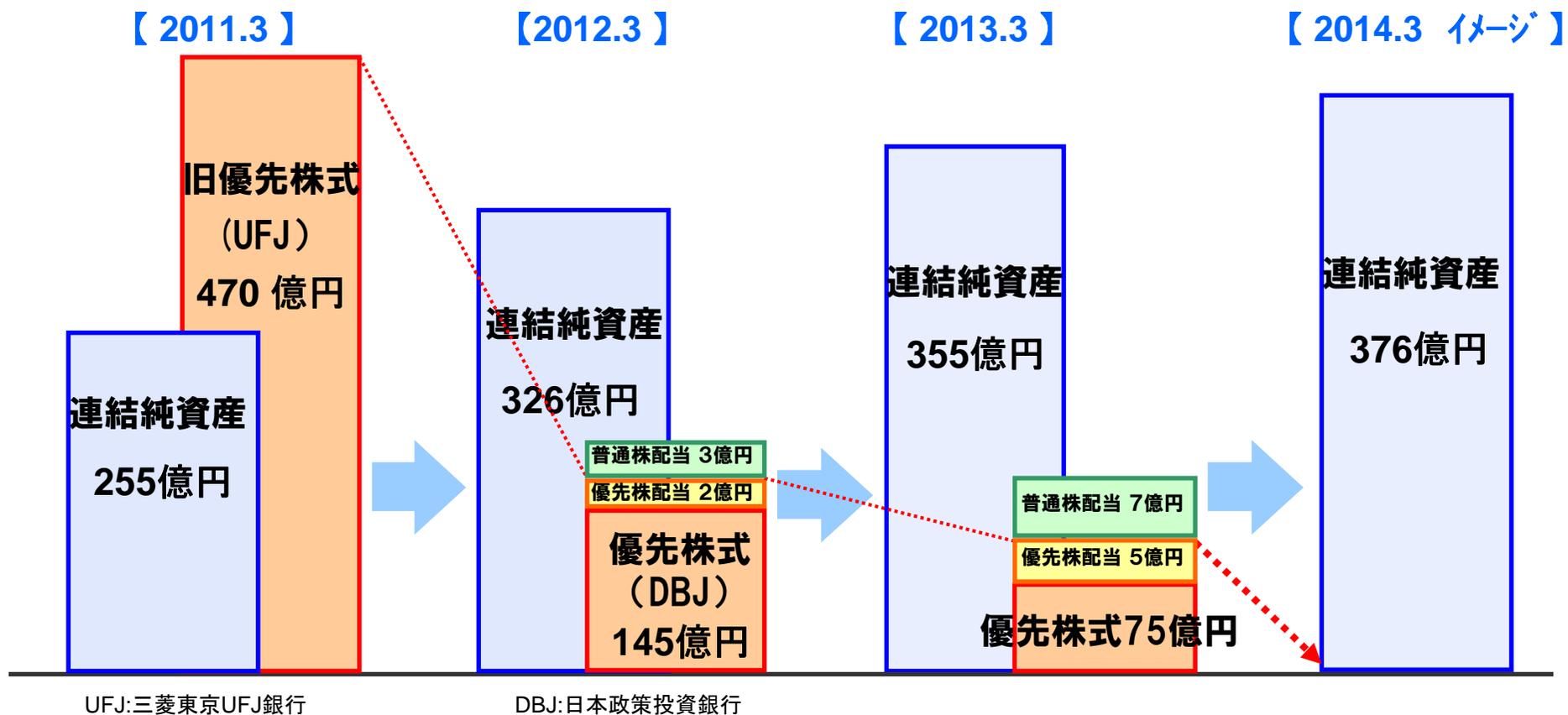
	13.3 第2四半期		12.3 第2四半期	対前年比		対計画比	
	計画①	実績②	実績③	増減 ②-③	増減率	差異 ②-①	達成率
売上高	2,080	2,065	1,876	189	10.1%	▲ 14	99.3%
営業利益	52	63	50	13	26.1%	11	121.2%
経常利益	50	60	47	12	26.6%	10	120.0%
当期純利益	40	51	28	22	77.9%	11	127.5%



I-3 優先株式処理終了

- 優先株式の買取・消却終了(10月)
- 配当20円／年（2012年3月期の10円より倍増）

優先株式の
買取・消却終了



○「GENIUS Zi」(4月)



○「JUST PLUS 30 KURA」(4月)

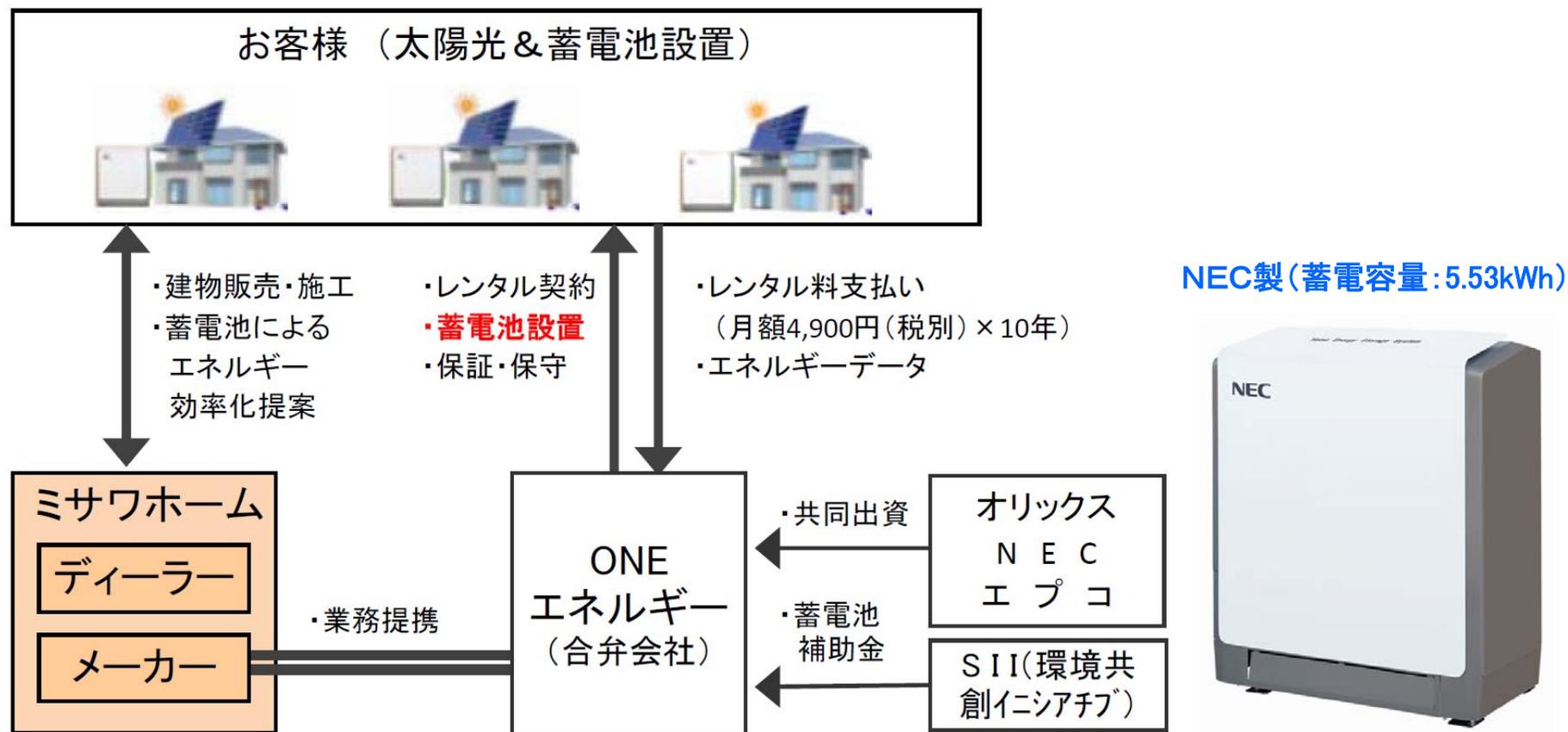


○MJWood「Season n」(7月)



I-5 蓄電池レンタル開始

- 蓄電池のレンタルサービス会社と提携
- 初期導入コストを抑えられる「レンタル」方式を提案
- 家庭用蓄電池の普及を促進



I-6 戸建分譲事業（スマートコミュニティ） MISAWA

- トヨタホーム、パナホームと合同で、千葉県浦安市にてスマートハウス分譲地「THE ISLES」を開発（全130区画）
- 環境配慮、液状化対策、防災対策を備えた大型分譲地

【分譲地全景（イメージ）】



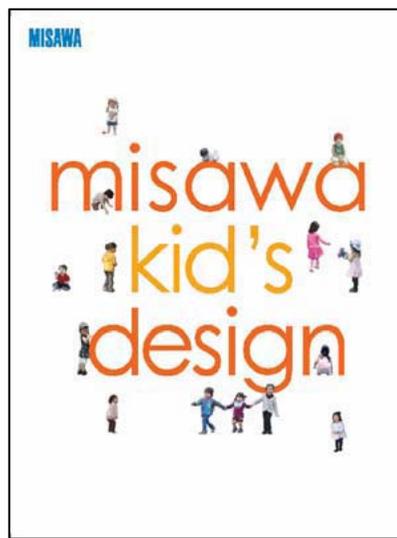
【9月4日記者会見】



I-7 キッズデザイン賞受賞(7年連続)

MISAWA

- 「SMART STYLE」シリーズ・「misawa kid's design」・「南極クラス」
「知性を育む保育環境デザインに関する研究」
- 「子どもの環境行動分析による園庭・園舎デザイン検証プロジェクト」が
「キッズデザイン協議会会長賞」を受賞



I-8 Gマーク24年連続受賞

MISAWA

- 新商品「GENIUS GATE」ほか、過去最多の11点が受賞
- 「GENIUS GATE」と「新構法FWS」の2点がベスト100に選定
- 業界唯一の24年連続受賞、通算受賞点数は125点に



GOOD DESIGN AWARD 2013

BEST 100



I -9 新構法FWS開発

○2方向ラーメン構造によるM静岡新社屋完成(Gマーク特別賞受賞)



○第2弾 赤羽集合住宅 計画中(下期着工予定)

Ⅱ. 平成25年度下期方針

- 中期経営計画ラストスパート
- 消費増税反動減への対応
- 新中期経営計画策定期間

Ⅱ-2 中期経営計画の進捗状況

○売上高 :2011年度・12年度とも公表計画達成

今年度も当初計画から30億円上乘せの4,250億円目標

○経常利益:毎年度計画2桁オーバーの実績で今年度も当初計画比17%アップの140億円を目指す

(億円)	2011			2012			2013		
	中期計画	実績	達成率	中期計画	実績	達成率	中期計画	公表計画	修正率
売上高	3,780	3,785	100%	3,930	3,946	100%	4,220	4,250	101%
売上総利益	870	879	101%	905	929	103%	960	995	104%
販管費	765	760	99%	800	804	101%	835	853	102%
営業利益	105	119	114%	105	124	118%	125	142	114%
経常利益	95	109	115%	100	120	120%	120	140	117%

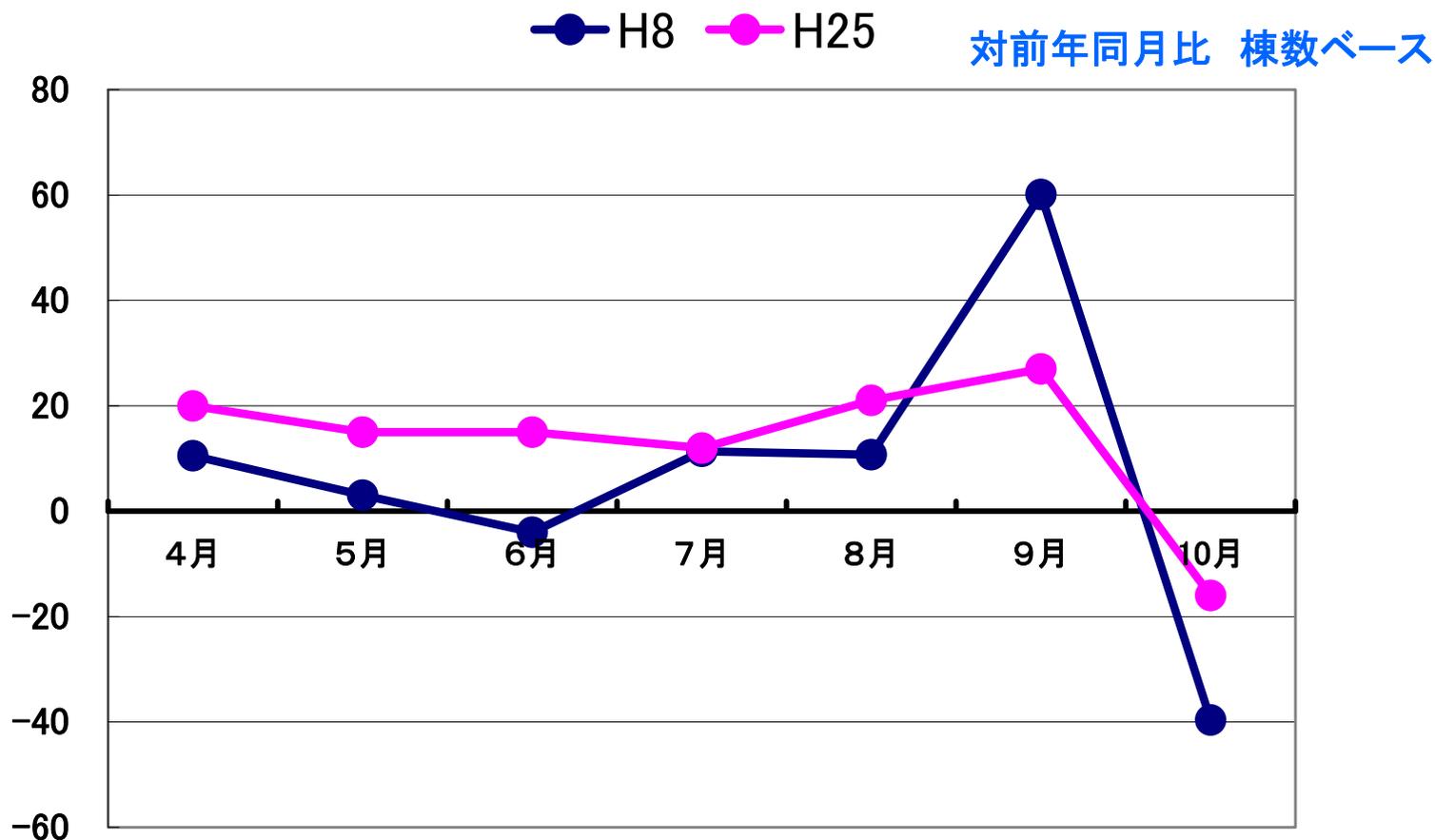
Ⅱ-3 民間シンクタンクによる住宅着工予測

- 民間10機関の最新着工予測
- 13年度 94.4万戸(10機関平均)、2月予想より上方修正
- 14年度は消費税反動減で85.3万戸予想(▲9.1%)

シンクタンク会社名	13年度			14年度			最新発表月
	2月段階	最新発表	対2月変動%	2月段階	最新発表	対2月変動%	
信金中央金庫地域・中小企業研究所	92.0	92.0	±0	86.0	87.0	1.2	5月
第一生命経済研究所	94.5	95.9	1.5	80.6	82.9	2.9	6月
ニッセイ基礎研究所	95.0	99.0	4.2	73.0	81.0	11.0	8月
農林中金総合研究所	97.0	93.8	▲ 3.3	87.5	83.1	▲ 5.0	5月
浜銀総合研究所	87.5	91.4	4.6	83.4	87.1	4.4	6月
富国生命保険	90.2	91.0	0.9	—	81.4	—	5月
みずほ総合研究所	94.1	94.3	2.1	86.0	85.9	▲ 0.1	5月
三菱総合研究所	91.0	92.9	2.1	84.0	86.0	2.4	5月
三菱UFJモルガン・スタンレー証券	100.0	103.0	3.0	92.0	93.0	1.1	8月
三菱UFJリサーチ&コンサルティング	91.3	90.7	▲ 0.7	86.5	85.9	▲ 0.7	6月
平均	93.3	94.4	1.2	84.3	85.3	1.2	—

Ⅱ-4 消費増税駆け込み需要の反動

- 平成8年(3%→5%)時よりは受注は平準化
- 上期平均伸び率はH8年15%に対してH25年は19%増
- 10月は反動減はあったが、前回よりもマイナス幅縮小(▲15%)



II-5 「GENIUS GATE」発売(10月)

MISAWA

- 家族や近隣とのコミュニケーションを促進する「住み開く家」
- 資産価値や使用価値を維持し、世代を超えて住み継がれる住まい
- 耐久性やメンテナンス性を高めた高付加価値アイテムを豊富に採用
- 親世帯の加齢や子どもの成長にも配慮、家族の安全・安心をサポート
- 今年度グッドデザイン賞を受賞、グッドデザイン・ベスト100にも選定



II-5 「GENIUS GATE」発売(10月)

●二世帯商品のポジショニング

	GENIUS GATE		GENIUS UD 二世帯	
シリーズ	「住み開く」家 			
面積 (エリア)	大 (郊外)		小 (都市部)	
二世帯 共有度	少		多	
スタイル	別々同居		ほどほど同居／完全同居	
ターゲット	都市近郊～の比較的広い敷地への完全分離型二世帯を提案		都市部建替エリアの二世帯住宅として、ほどほど同居を提案	
二世帯提案	住み継がれる住まい	「高耐久化」、「将来賃貸転用」可能な長屋設計	スキップLDK提案	「程よい繋がり感」の実現
	“繋がり”を育む空間提案	「世帯間の独立性と交流を両立」した動線計画		セカンドcommons
		「近隣とのコミュニケーション」を生む交流空間	気配り設計	
	個の時間を愉しむ空間提案	自分らしく楽しめる脱リビング提案空間	enecocoソリューション	親世帯の「マルチスペース」、「将来介護対応」
家族の成長と絆を育む暮らし	身体機能の低下に対応した設計配慮		世帯間の生活のズレに配慮した「水廻り分離」	
		「キッズデザイン」、「ホームcommons」		二世帯の「光熱費の見える化」

Ⅱ-6 大容量PV搭載「Solar Max」

MISAWA

- 再生可能エネルギーの固定価格買取制度対応
- 木質戸建・木質賃貸・HYBRID戸建を対象
- 変換効率向上で床面積30坪台から設置可能
- Web限定モデルも用意



Ⅱ-7「SUPER LIMITED」発売(10月)

MISAWA

- 住宅取得支援策のメリットを活かせる1,500万円台の企画住宅
- 工業化の推進とプランや販売期間の限定などによりコストダウンを実現
- 優れた基本性能はそのままに、さらに高付加価値アイテムを採用



Ⅱ-8 下期販売施策

MISAWA

- 10月12日(土)~14日(月)の3連休でウチ・コレ発表会開催(約662会場)
- 「新築資金1,000万円(税込)プレゼント」キャンペーン(~11/30)
- 全国主要都市のターミナル駅構内にて
Gマーク24年連続受賞記念広告を展開

■ 広告(大型ポスターシート)イメージ



■ JR東京駅



■ 名鉄名古屋駅



■ JR品川駅自由通路



Ⅱ-9 トヨタホームとのシナジー

○ TM住空間マテリアル戦略室の設置

- ・両社の部品(マテリアル)に関する企画・設計・技術評価・施策検証を共同実施
- ・両社の技術的特長を活かし、より差別化され競争力のある部品を開発

換気システム(PM2.5対応)



改正省エネ法対応サッシ



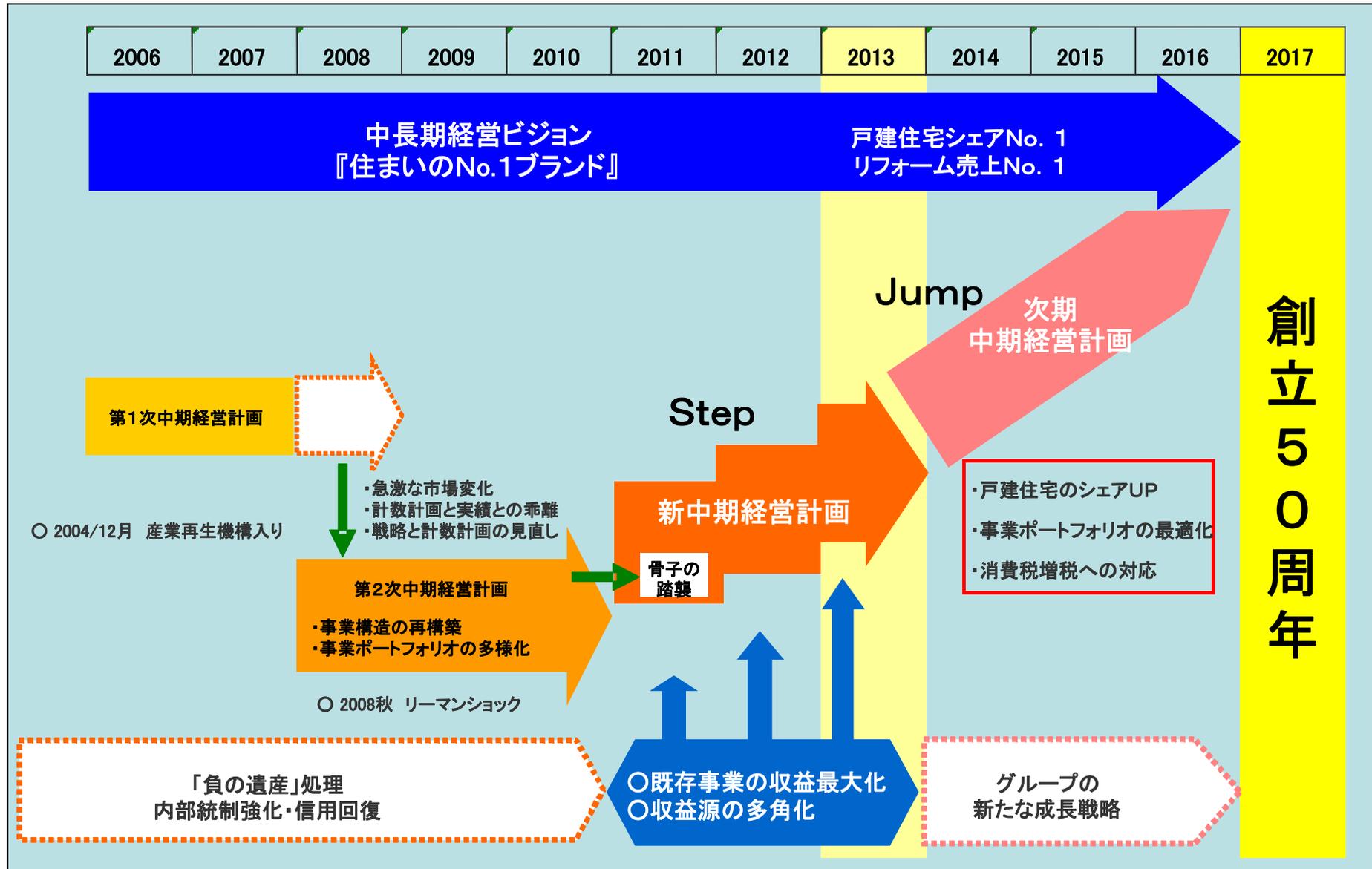
玄関ドア



○ミサワエクステリア(株)へのトヨタホーム出資

- ・外構造園会社であるミサワエクステリアにトヨタホームが33.4%の資本参加
- ・東海支店を開設し、東海地区での受注拡大を図る
- ・1月には「ウィズガーデン株式会社」に社名変更予定

Ⅱ-10 新中期経営計画の概要(概念図)





Smile-ring System

を企業ブランドイメージとして強く打ち出し

新築～リフォーム～資産活用～不動産～ライフサポート事業と

『住まいに関する全ての提案ができる企業』

を目指す

- 「割安感」のある商品・部品開発で戸建住宅のシェアアップ
- MJ Woodを中心に分譲拡大
- オーナー捕捉率の引上げ等によるリフォーム事業拡大
- 中古住宅流通・買取再生販売ホームエバーの活性化
- マンション・ライフサポート関連事業の本格展開
- コストダウンの推進
- CSの強化
- 女性活躍推進

Ⅲ. 平成26年3月期第2四半期 連結決算概要

Ⅲ-1 受注戸数・売上戸数

■ 受注戸数は前年比 29.3%増の8,226戸、売上戸数は前年比 4.3%増の5,362戸

■ 受注戸数

(戸)

	2014.3期 第2四半期	2013.3期 第2四半期	増減	
			増減	増減率
注文住宅	4,604	4,001	603	15.1%
戸建分譲	388	387	1	0.3%
賃貸住宅	1,939	960	979	102.0%
工業化住宅	6,931	5,348	1,583	29.6%
RC・SRC・S造	503	304	199	65.5%
木造(軸組・2×4)	792	709	83	11.7%
その他	1,295	1,013	282	27.8%
合計	8,226	6,361	1,865	29.3%

■ 売上戸数

(戸)

	2014.3期 第2四半期	2013.3期 第2四半期	増減	
			増減	増減率
注文住宅	3,384	3,211	173	5.4%
戸建分譲	366	345	21	6.1%
賃貸住宅	733	753	△ 20	△ 2.7%
部材外販	306	325	△ 19	△ 5.8%
工業化住宅	4,789	4,634	155	3.3%
木造(軸組・2×4)	573	508	65	12.8%
合計	5,362	5,142	220	4.3%

Ⅲ-2 受注高・受注残高

- 受注高は前年比24.4%増の2,498億円、受注残高は同34.6%増の2,196億円
 ・消費増税にあわせた創立45周年プロモーションや新商品発売効果、さらに金利先高観もあり受注が堅調に推移。特に賃貸住宅は大幅増。

(億円)

		受注高				受注残高			
		2014.3期 第2四半期	2013.3期 第2四半期	増減	増減率	2014.3期 第2四半期	2013.3期 第2四半期	増減	増減率
	注文住宅	1,179	954	225	23.6 %	1,314	988	326	33.0 %
	戸建分譲	135	131	4	3.2 %	39	40	△ 1	△ 3.0 %
	賃貸住宅	183	99	84	84.8 %	249	143	105	74.0 %
	部材外販	42	40	2	6.0 %	8	6	2	36.8 %
工業化住宅①		1,542	1,226	316	25.8 %	1,611	1,178	433	36.8 %
	RC・SRC・S造	86	30	55	182.7 %	118	90	28	31.6 %
	リフォーム	352	315	36	11.5 %	164	126	38	30.0 %
	木造軸組・2×4	183	145	37	26.1 %	213	166	46	27.8 %
	その他	333	290	43	15.0 %	88	70	18	25.7 %
その他②		955	781	173	22.2 %	585	454	131	28.8 %
合計(①+②)		2,498	2,008	489	24.4 %	2,196	1,632	564	34.6 %

Ⅲ-3 連結損益計算書

- 売上高 ・ 工業化住宅の売上戸数増をはじめ、木造軸組・2×4、RC・SRC・S造、リフォーム等も堅調で、前年同期比10.1%増の2,065億円
- 経常利益 ・ 売上戸数増や原価低減により販管費の増加をカバーし、前年同期比26.6%増の60億円
- 当期純利益 ・ 連結納税導入に伴う税金費用の減少等により、前年同期比77.9%増の51億円

(億円)

	2014.3期 第2四半期	2013.3期 第2四半期	増減	
			増減	増減率
売上高	2,065	1,876	189	10.1%
売上原価	1,583	1,430	153	10.7%
売上総利益	481	445	36	8.1%
販売費及び一般管理費	418	395	23	5.9%
営業利益	63	50	13	26.1%
営業外収益	6	5	0	3.3%
営業外費用	9	8	0	7.9%
経常利益	60	47	12	26.6%
特別利益	2	-	2	-
特別損失	1	1	0	△6.8%
税金等調整前純利益	60	45	14	32.2%
税金費用	8	16	△7	△47.1%
少数株主損益	0	0	0	49.4%
当期純利益	51	28	22	77.9%

- ・工業化住宅 96
- ・木造軸組・2×4 31
- ・RC・SRC・S造 22
- ・リフォーム 24
- ・その他事業 12

- ・工業化住宅 21
- ・木造・リフォーム等 14
- ・原価低減 16
- ・コストアップ △5
- ・キャンペーン値引等 △6
- ・商品価値向上 △4

- ・広告宣伝、販売促進費 9
- ・人員増、処遇改善 8

- ・連結納税導入に伴う税金費用減

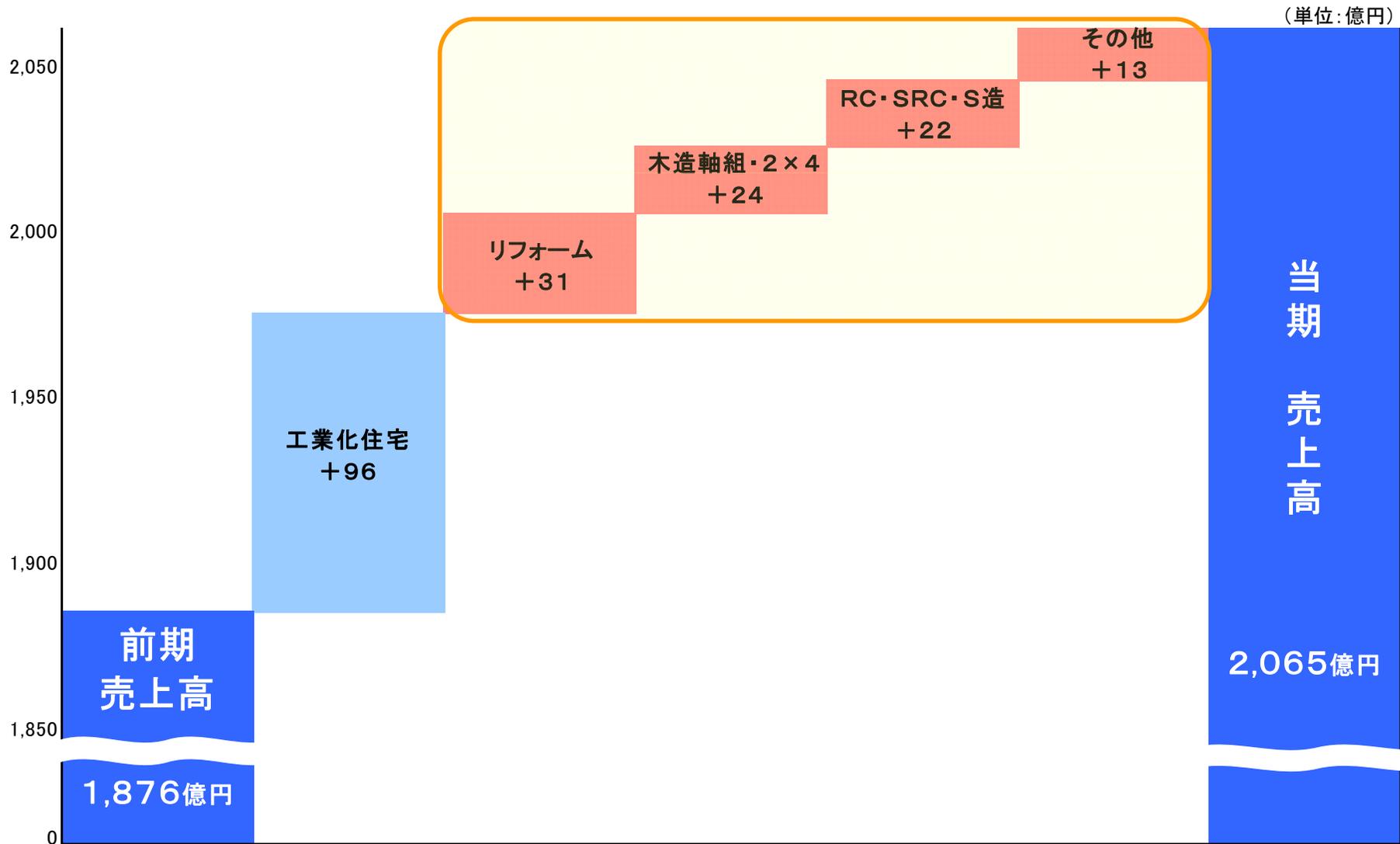
Ⅲ-4 部門別損益状況

- 工業化住宅 売上高:注文住宅の売上戸数増等により、前年比96億円の増加
売上総利益:資材価格の上昇や商品価値の向上等を売上戸数増やコストダウンで吸収し、前年比21億円の増加
- その他 売上高:リフォームや木造軸組住宅、宅地分譲等の売上増で前年比93億円の増加

(億円)

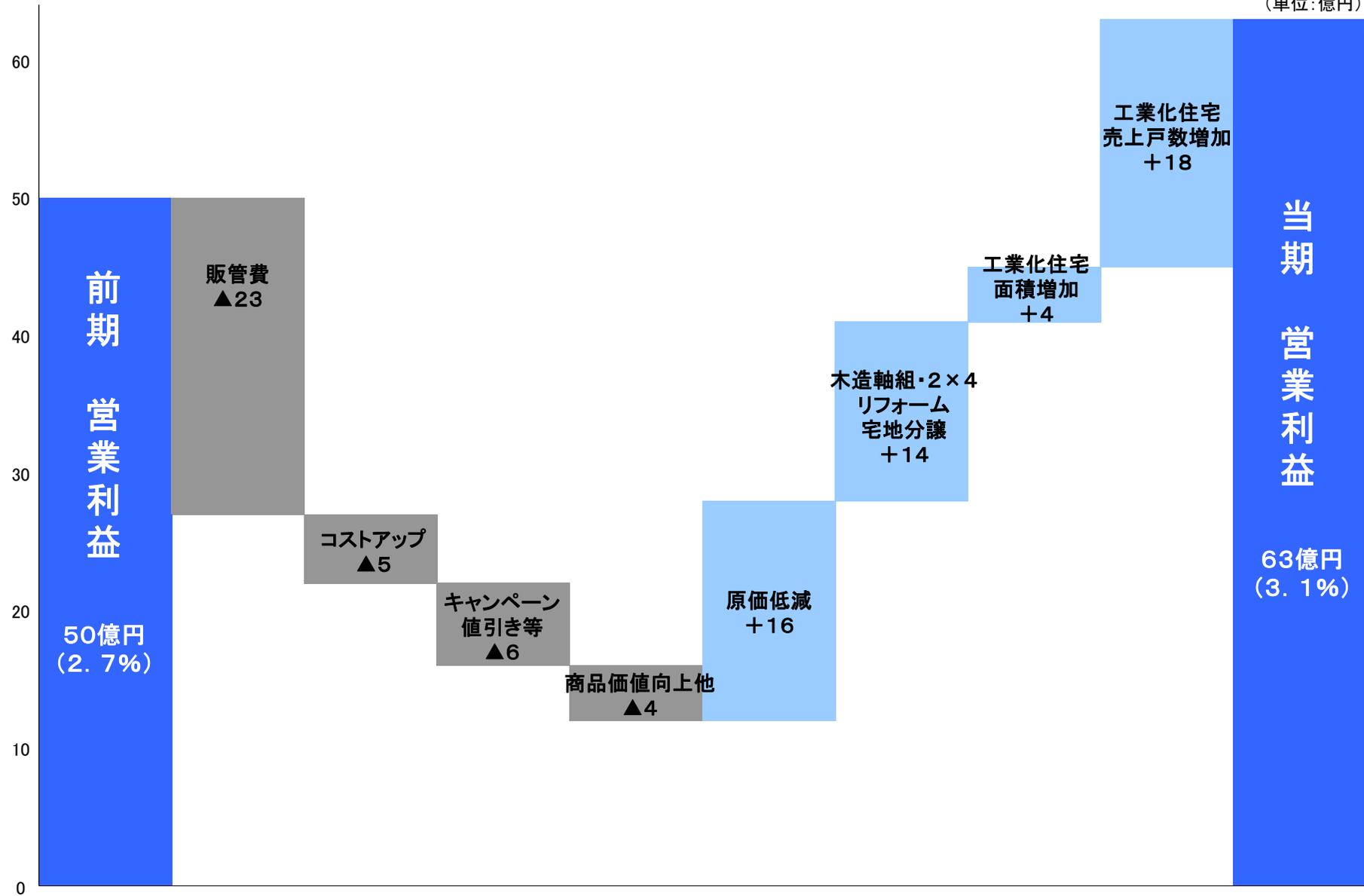
	2014.3期第2四半期			2013.3期第2四半期			増減		
	売上高	売上総利益	売上総利益率	売上高	売上総利益	売上総利益率	売上高	売上総利益	売上総利益率
注文住宅	978	283	29.0 %	898	261	29.1 %	80	21	△ 0.2 %
戸建分譲	131	19	14.6 %	116	19	16.9 %	14	△0	△ 2.3 %
賃貸住宅	89	20	23.2 %	86	21	25.0 %	3	△0	△ 1.7 %
部材外販	38	10	27.6 %	40	9	23.6 %	△ 2	1	△ 4.0 %
工業化住宅 ①	1,238	334	27.0 %	1,142	312	27.4 %	96	21	△ 0.4 %
RC・SRC・S造	57	5	9.0 %	34	2	6.9 %	22	2	2.1 %
リフォーム	309	66	21.6 %	285	63	22.1 %	24	3	△ 0.5 %
木造軸組・2×4	152	26	17.0 %	120	21	17.5 %	31	4	△ 0.5 %
その他	306	49	16.2 %	293	46	15.9 %	13	3	0.4 %
その他 ②	826	147	17.9 %	733	133	18.1 %	93	14	△ 0.3 %
合計(①+②)	2,065	481	23.3 %	1,876	445	23.8 %	189	36	△ 0.4 %

Ⅲ-5 売上高増減分析



Ⅲ-6 営業利益増減分析

(単位: 億円)



Ⅲ-7 連結貸借対照表(資産)

■ 資産 ● 現預金、たな卸資産の増加等により、前期末比167億円の増加

(億円)

	2014.3期 第2四半期末	2013.3期末	増減	増減率
流動資産	1,613	1,458	155	10.6 %
現金及び預金	648	555	92	16.7 %
受取手形及び売掛金	74	70	4	6.9 %
たな卸資産	741	687	53	7.8 %
分譲土地建物	420	420	0	
未成工事支出金	284	237	47	
その他	35	30	5	
繰延税金資産	69	69	△0	△ 0.2 %
その他	79	75	4	5.3 %
固定資産	681	669	12	1.8 %
有形固定資産	479	465	14	3.2 %
無形固定資産	78	76	2	2.9 %
繰延税金資産	8	7	0	6.3 %
その他	114	119	△ 5	△ 4.4 %
資産合計	2,294	2,127	167	7.9 %

営業CF 99
投資CF △34
財務CF 27

受注残の増加 26
未成分譲在庫 21

展示場の仕様改善
太陽光発電設備

Ⅲ-8 連結貸借対照表(負債・純資産)

MISAWA

- 負債
 - 有利子負債や受注残の増加等により、前期末比127億円の増加
- 純資産
 - 当期純利益の積み上げにより、前期末比39億円の増加

(億円)

	2014.3期 第2四半期末	2013.3期末	増減	増減率	
負債	1,899	1,771	127	7.2 %	
支払手形及び買掛金	492	481	11	2.4 %	受注残の増加
未成工事受入金	423	334	89	26.6 %	
有利子負債	582	525	57	10.9 %	分譲購入資金 他
その他	401	430	△ 29	△ 6.9 %	
純資産	394	355	39	11.0 %	未払法人税 △16 未払消費税 △5
株主資本	369	330	39	11.8 %	
資本金	100	100	-		
資本剰余金	112	113	△ 0		
利益剰余金	196	158	38		当期純利益 51 配当 △12
自己株式	△ 39	△ 40	1		
その他の包括利益	2	3	△ 0	△ 25.1 %	
少数株主持分	22	21	0	4.6 %	
負債及び純資産合計	2,294	2,127	167	7.9 %	

IV. 平成26年3月期連結決算計画

IV-1 受注戸数・売上戸数

MISAWA

- 受注戸数 ・下期の注文住宅の受注は若干の反動減を見込むが、通期で前年比+1,360戸の14,490戸を計画
- 売上戸数 ・受注残高の状況(前年比+34.6%)や販促活動等により、前年比+1,000戸の11,740戸を計画

■ 受注戸数

(戸)

	下期				通期			
	2014.3	2013.3	差異	増減率	2014.3	2013.3	差異	増減率
注文住宅	3,696	4,069	△ 373	-9.2%	8,300	8,070	230	2.9%
戸建分譲	482	380	102	26.8%	870	767	103	13.4%
賃貸住宅	1,111	1,315	△ 204	-15.5%	3,050	2,275	775	34.1%
工業化住宅	5,289	5,764	△ 475	-8.2%	12,220	11,112	1,108	10.0%
RC・SRC・S造	327	361	△ 34	△9.4%	830	665	165	24.8%
木造軸組・2×4	648	644	4	0.6%	1,440	1,353	87	6.4%
その他	975	1,005	△ 30	-3.0%	2,270	2,018	252	12.5%
合計	6,264	6,769	△ 505	-7.5%	14,490	13,130	1,360	10.4%

■ 売上戸数

(戸)

	下期				通期			
	2014.3	2013.3	差異	増減率	2014.3	2013.3	差異	増減率
注文住宅	3,596	3,316	280	8.4%	6,980	6,527	453	6.9%
戸建分譲	464	384	80	20.8%	830	729	101	13.9%
賃貸住宅	1,237	971	266	27.4%	1,970	1,724	246	14.3%
部材外販	404	325	79	24.3%	710	650	60	9.2%
工業化住宅	5,701	4,996	705	14.1%	10,490	9,630	860	8.9%
木造軸組・2×4	677	602	75	12.5%	1,250	1,110	140	12.6%
合計	6,378	5,598	780	13.9%	11,740	10,740	1,000	9.3%

IV-2 連結損益計画

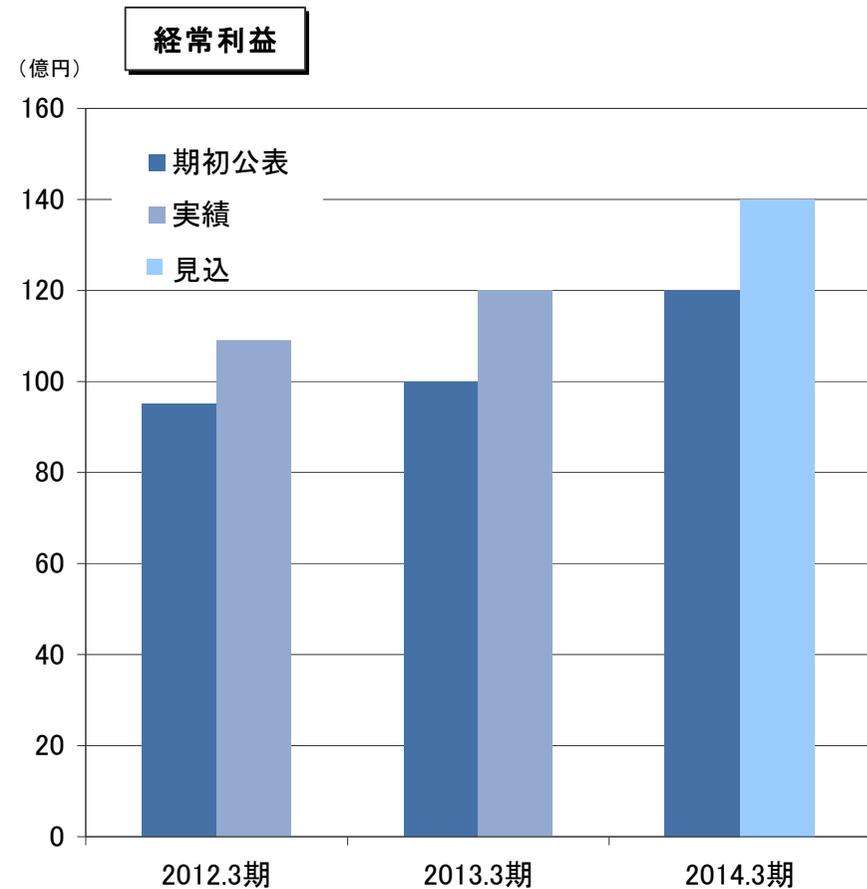
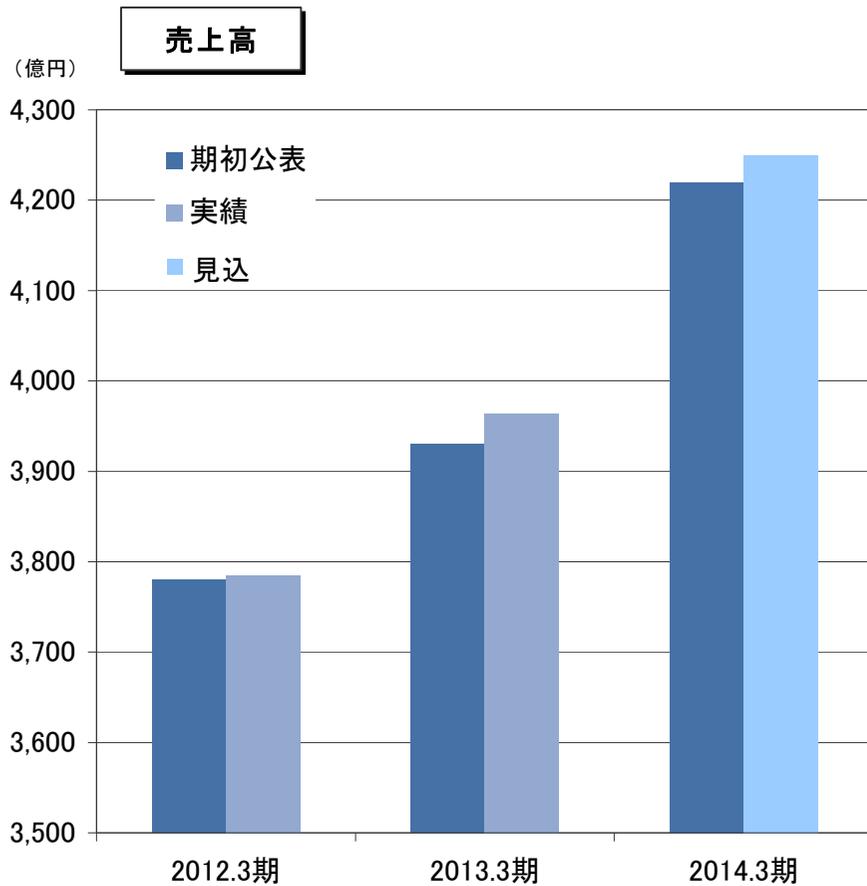
- 売上高 • 売上戸数増、リフォーム増等が貢献し、前年比7.7%増の4,250億円
- 経常利益 • 積極的な販促活動や人員増による販管費の増加を、売上の増加等でカバーし、前年比16.4%増の140億円を計画

(億円)

	上期				下期				通期					
	2014.3期		2013.3期		2014.3期		2013.3期		2014.3期		2013.3期		増減	
		利益率	増減	増減率										
売上高	2,065		1,876		2,184		2,070		4,250		3,946		303	7.7%
売上原価	1,583		1,430		1,671		1,587		3,255		3,017		237	7.9%
売上総利益	481	23.3%	445	23.8%	513	23.5%	483	23.4%	995	23.4%	929	23.5%	65	7.1%
販売費及び一般管理費	418		395		434		409		853		804		48	6.0%
営業利益	63	3.1%	50	2.7%	78	3.6%	74	3.6%	142	3.3%	124	3.1%	17	14.2%
営業外収益	6		5		6		5		13		11		1	
営業外費用	9		8		5		7		15		15		0	
経常利益	60	2.9%	47	2.5%	79	3.7%	72	3.5%	140	3.3%	120	3.0%	19	16.4%
特別利益	2		0		0		0		2		0		1	
特別損失	1		1		4		4		6		5		0	
税金等調整前純利益	60	2.9%	45	2.4%	75	3.4%	68	3.3%	136	3.2%	114	2.9%	21	18.4%
税金費用	8		16		16		△2		25		13		11	
少数株主損益	0		0		△0		1		1		1		0	
当期純利益	51	2.5%	28	1.5%	58	2.7%	70	3.4%	110	2.6%	99	2.5%	10	10.9%

IV-3 中期経営計画の達成状況

■ 中期経営計画 • 売上高、経常利益ともに全ての年度で中期公表計画を上回る見込み



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>