

平成27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

平成26年度上期総括

「住まいるりんぐシステム」に資産活用事業を加え
事業領域を「住生活全般」に拡大、「事業多角化の推進」により
住まいに関する全ての提案ができる企業を目指します。

不動産事業

戸建住宅事業

資産活用事業

リフォーム事業

Smile-ring System

※従来のアフターサービス・メンテナンスは
戸建住宅事業に含める

MISAWA do all

ミサワホームはすべてやります

■ “do all” のための5つのミッション

MISAWA

MISAWA do all を達成するために5つのミッションを遂行します

do all Design (商品ラインナップの拡充)

do all Life stage (ストック関連事業強化)

do all Area (エリア強化・シェアアップ)

do all Correct (グループ体制の最適化)

do all Satisfaction (満足度向上)

●大容量太陽光発電住宅(固定価格買取制度対応)の「SolarMaxシリーズ」充実(4月)

【SUPER LIMITED Solar Max】



【MJ Wood Solar Max】



●デザイナーズ住宅の新しい作り方

MISAWA
DESIGNERS'
CODE

I N T E G R I T Y

【2階建(4月)】



【蔵付2階建(10月)】



【3階建(10月)】



●心強く、心やさしく、暮らす家 HYBRID FACIA (4月)

ハイブリッドフェイス



●新しい暮らしのビジョンでデザインする、これからの住まい 「HYBRID Advance Design Model」完成(6月)

住まいの五感を設計

ツナガリ : “交流型生活提案”

ソナワリ : “快適防災設備”

スコヤカ : “健康の見える化”

イゴコチ : “心地良い素材、環境”

ヨリソイ : “将来を考慮した可変空間提案”



● ネット・ゼロエネルギー住宅 (ZEH) の推進

- ・標準仕様でZEH基準に対応したSMART STYLE「S」発売(10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



パネル内断熱材強化(16Ks→24Ks)

● 25年連続でグッドデザイン賞を受賞



【INTEGRITY】



【ポイントリメイク】



【ブリーズドア】



● キッズデザイン賞受賞(8年連続)



【GENIUS GATE】



【コピープリスクールせきまち】

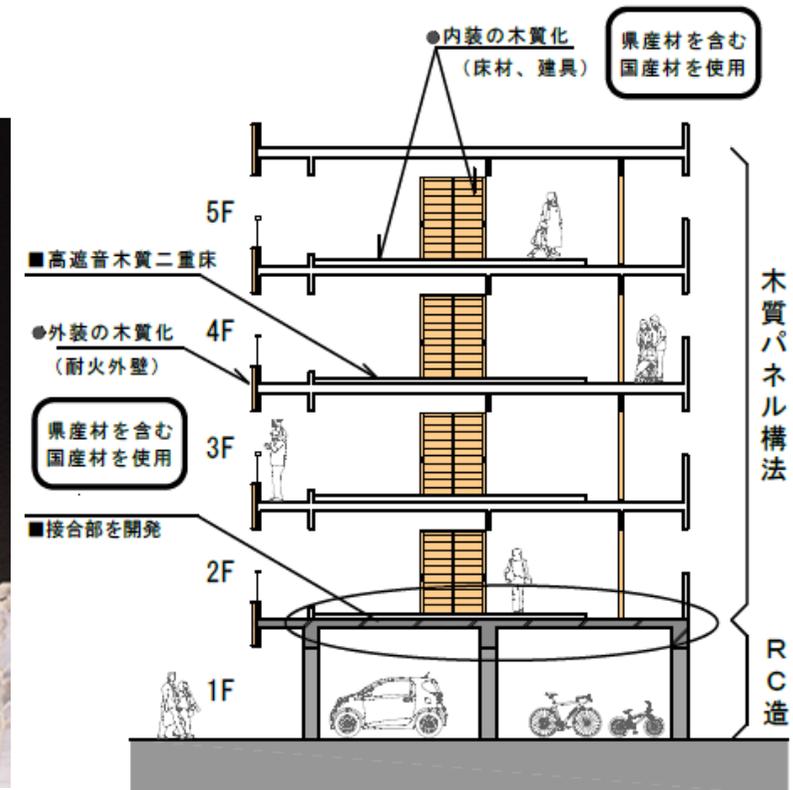


※コピーゾシオ、株式会社プラットデザインの共同受賞

●新構法FWSの開発

- ・第2弾 木質パネル構造初の耐火構造 赤羽集合住宅(建設中)
- ・第3弾 札幌 一方向ラーメン構造 戸建住宅(完成)
- ・第4弾 木質パネル構造初の5階建(計画中)

【5階建住宅 完成イメージ】



- トヨタホーム・ミサワホーム、初の共同開発 「耐火構造の3階建賃貸住宅」 (4月)



- 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」



●MJ-Woodの分譲住宅 「ALBIO COURT 一橋学園」完成(9月)



 ALBIO COURT

●涼を呼ぶまち「エムスマートシティ熊谷」街びらき(8月)



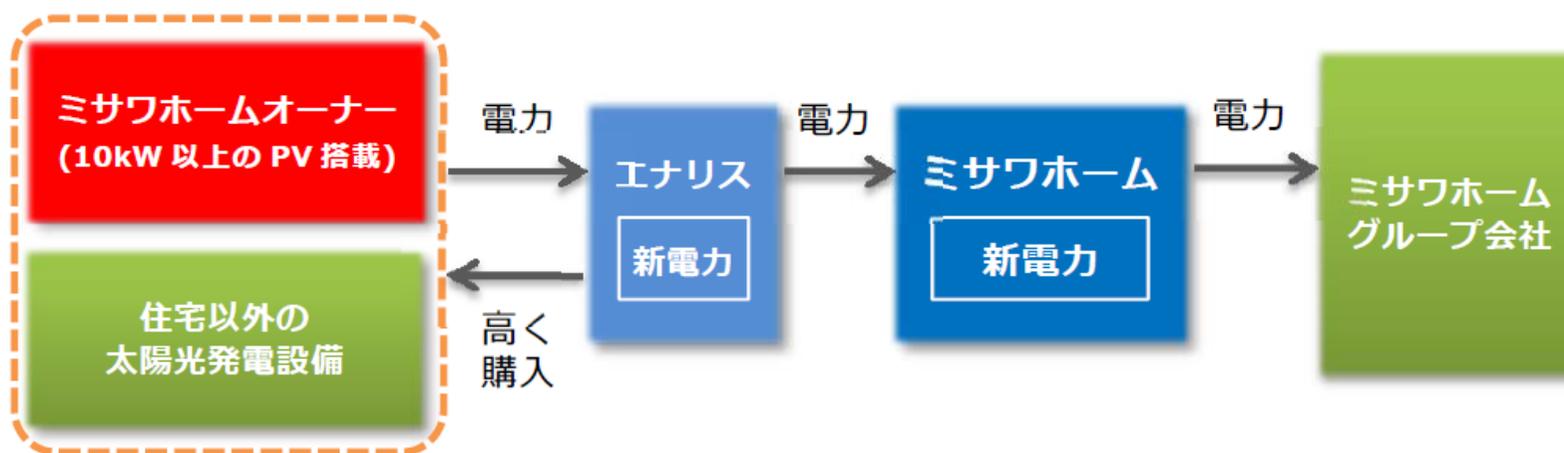
●メガソーラーの設置を推進

- ・事業用の太陽光発電設備を拡充
- ・部材生産工場3拠点に合計3MWを追加設置
- ・「新電力」として、発電した電力を買い取り、グループ会社へ供給



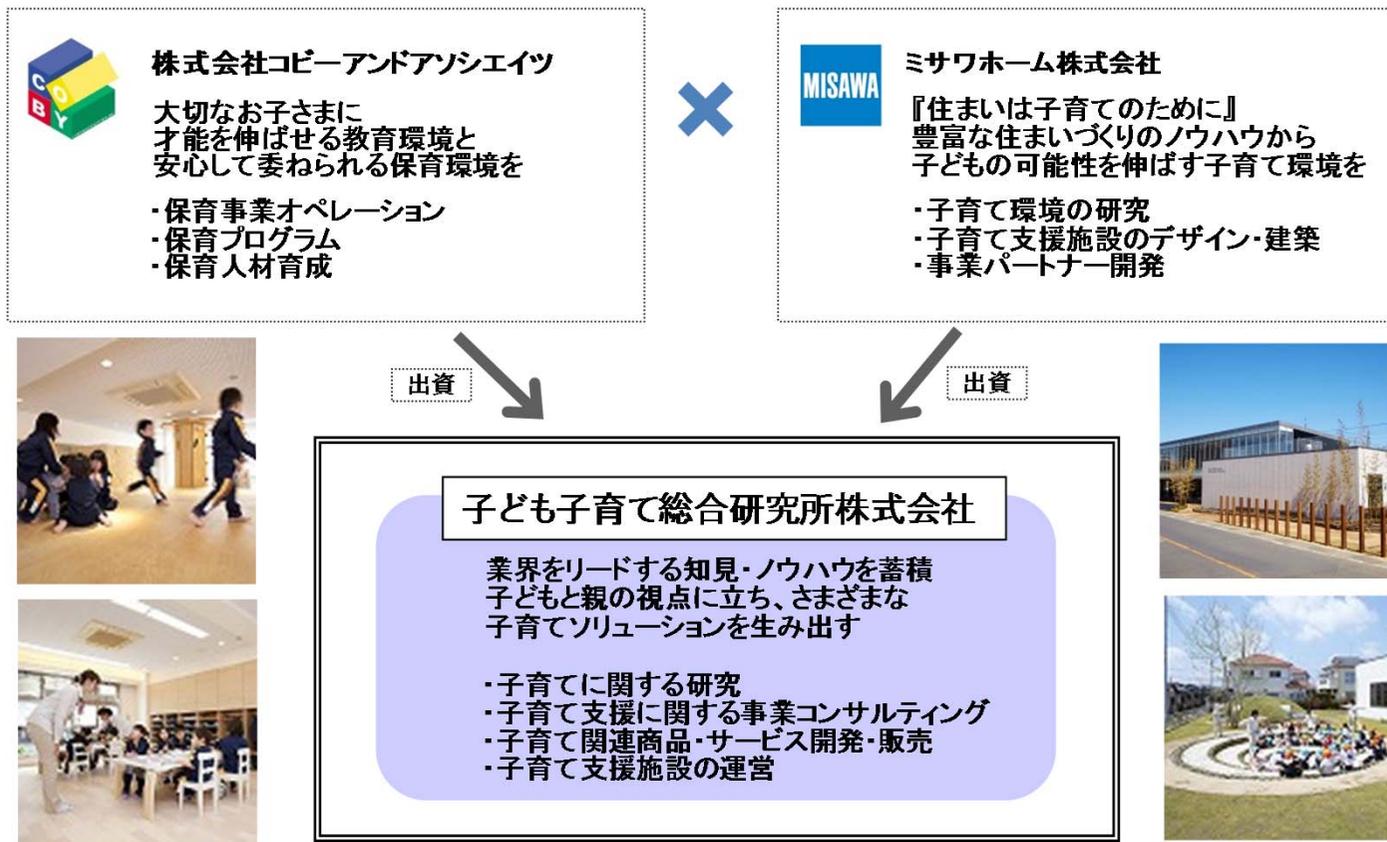
●電力買い取りサービスを提案

- ・一般電気事業者に比べて1kWhあたり1円高く電力を買い取るサービス



●子育て環境を研究する共同出資会社を設立(7月)

- ・株式会社コピーアンドアソシエイツと連携強化
- ・ハードとソフトの両面から質の高い子育て支援を展開



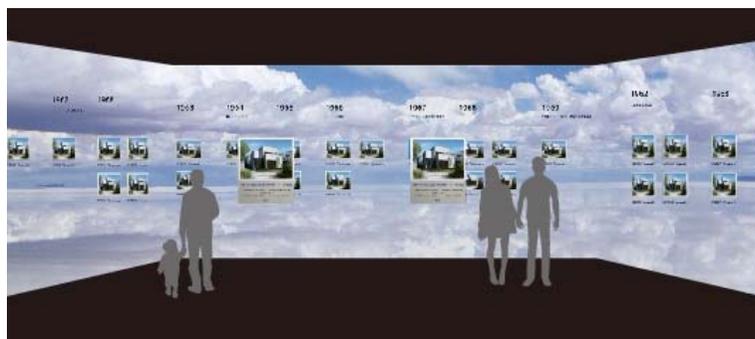
●お客様センターを2拠点化(10月)

- ・災害時におけるBCM(事業継続マネジメント)として、東京以外に札幌にも開設
- ・オーナーサポート体制の強化で、CS(お客様満足度)を向上



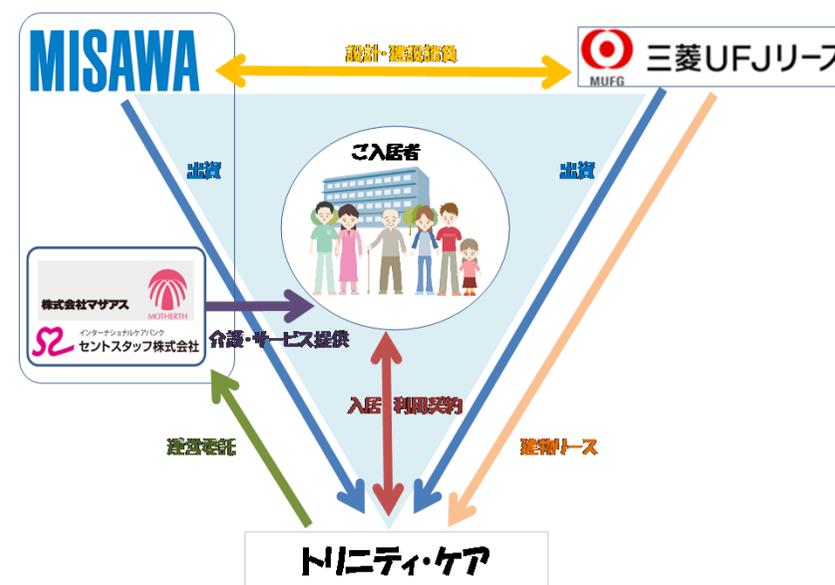
●「ミサワパーク東京」リニューアルオープン(9月)

- ・住まいの先進技術や基本性能などを、体感して納得できる体験型施設



● 三菱UFJリースと介護・福祉事業で業務提携

- ・ 共同出資会社「トリニティ・ケア」を設立
- ・ 介護・福祉施設を建設、運営



● 各地で森林保全活動を実施

【ミサワホームオブフィンランド】



【ミサワオーナーの森 釧路町】



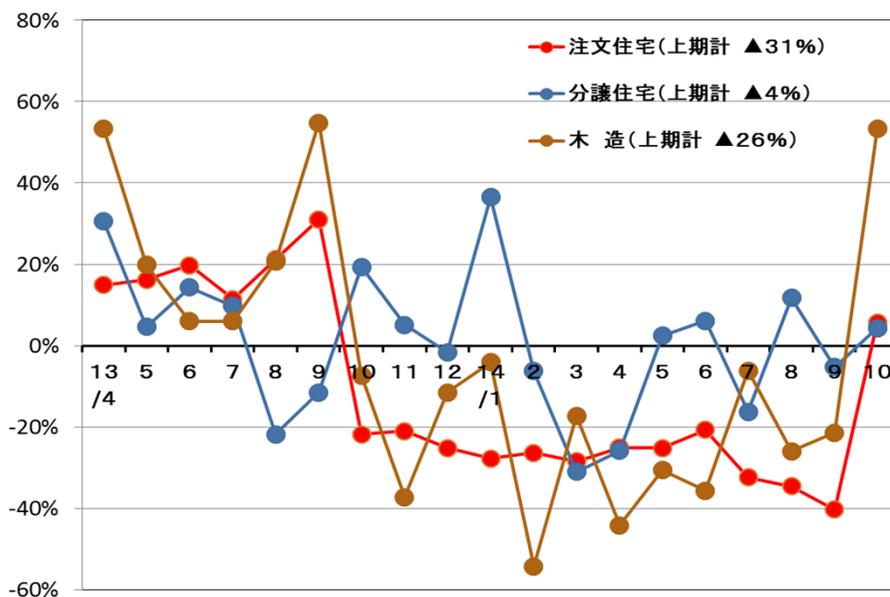
【ミサワホームの森 松本】



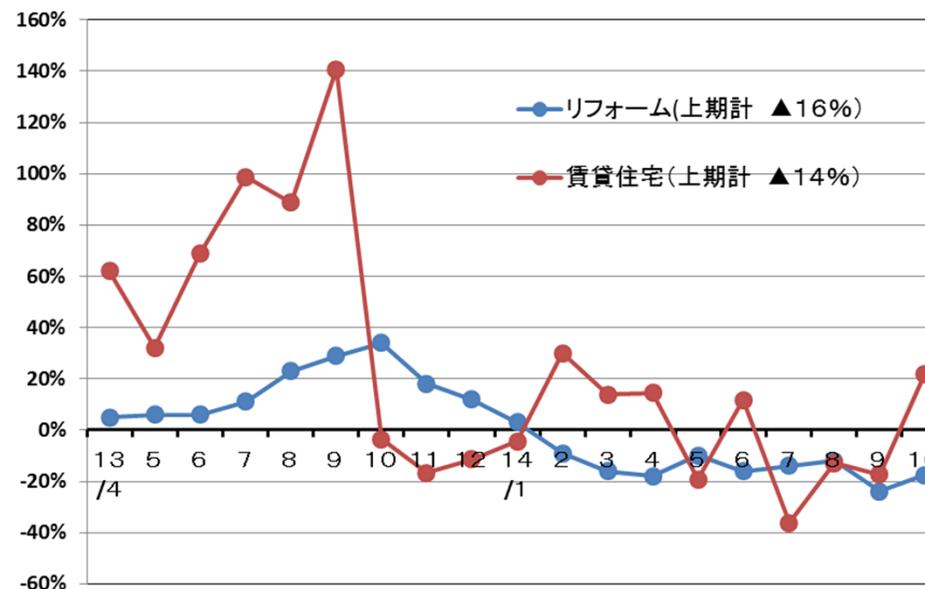
■ 平成26年度上期受注状況

- 戸建住宅事業のうち注文・分譲住宅は昨年10月より12ヶ月連続対前年比割れ
- 資産活用事業(賃貸住宅)は大きな駆け込み需要が発生、その後も比較的堅調
- リフォーム事業は2月以降、駆け込み需要の反動減が発生
- リフォーム事業以外は10月からプラスに改善

戸建住宅事業受注 対前年同月比(金額ベース)



資産活用事業・リフォーム事業受注 対前年同月比(金額ベース)



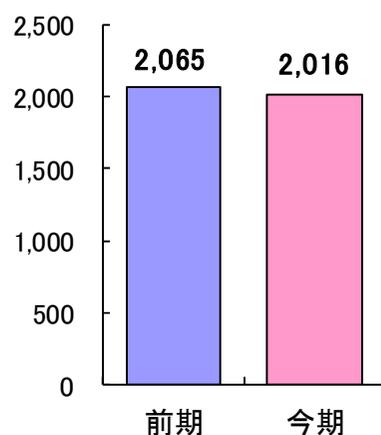
※注文・分譲・賃貸住宅は工業化住宅

■ 平成26年度上期業績ハイライト

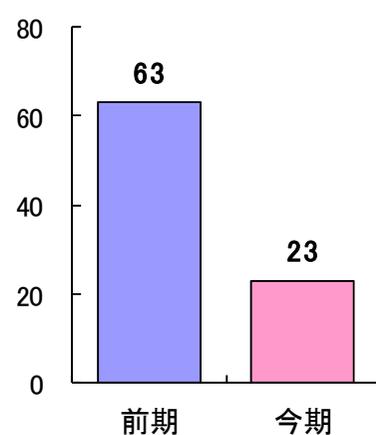
(億円)

	15. 3期 第2四半期		14. 3期 第2四半期	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 ②-①	達成率
売上高	2,150	2,016	2,065	▲48	▲2.4%	▲133	93.8%
営業利益	40	23	63	▲39	▲62.3%	▲16	59.6%
経常利益	40	19	60	▲40	▲67.6%	▲20	48.7%
当期純利益	35	14	51	▲36	▲72.1%	▲20	40.6%

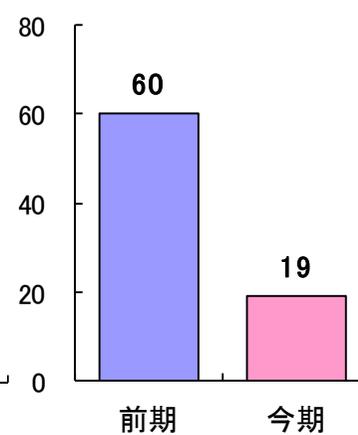
売上高



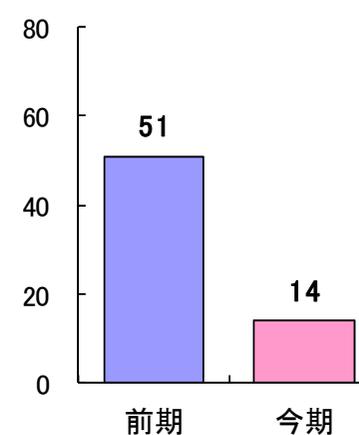
営業利益



経常利益

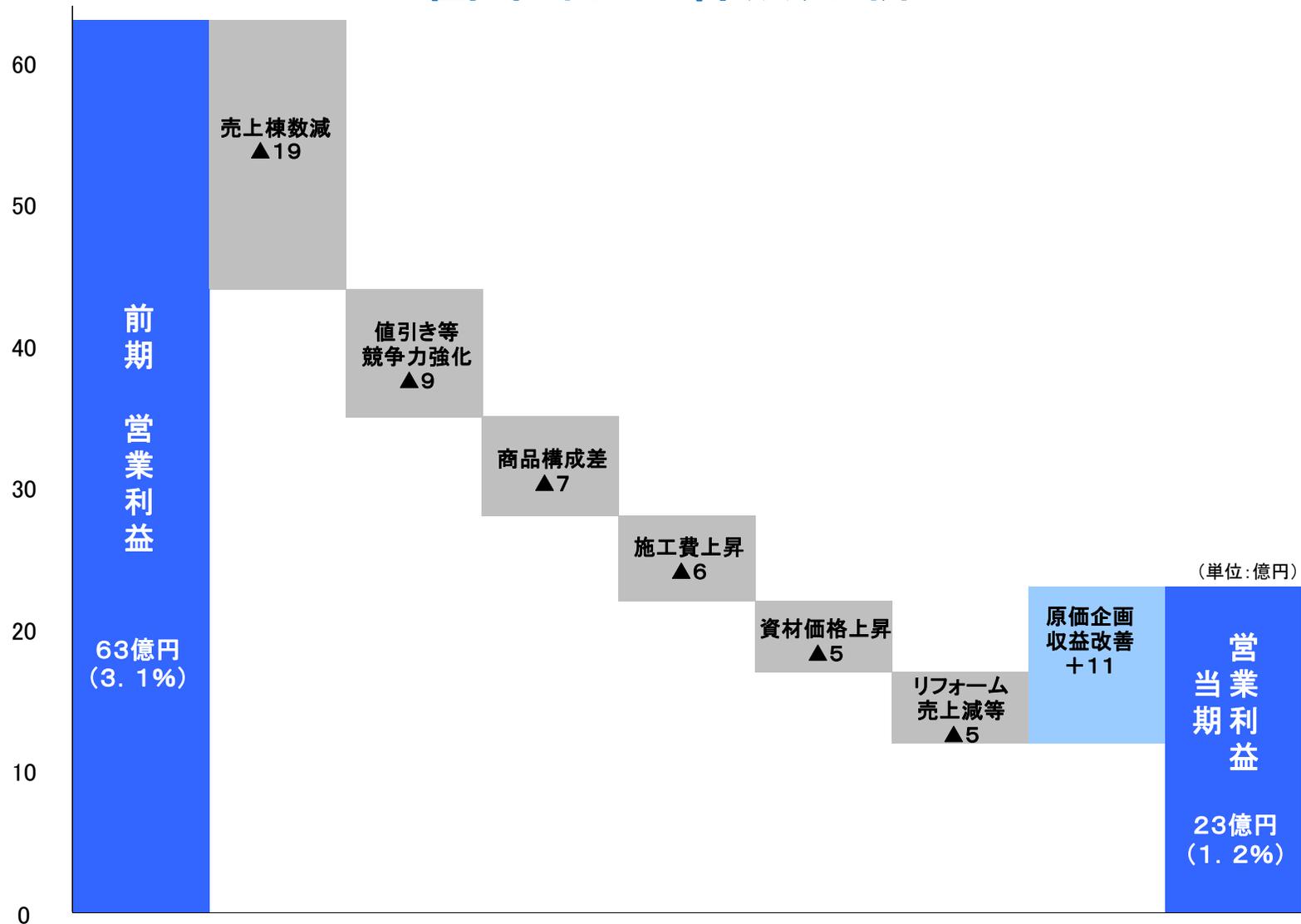


当期純利益



■ 平成26年度上期業績ハイライト

営業利益増減分析



■ 平成26年度上期業績ハイライト

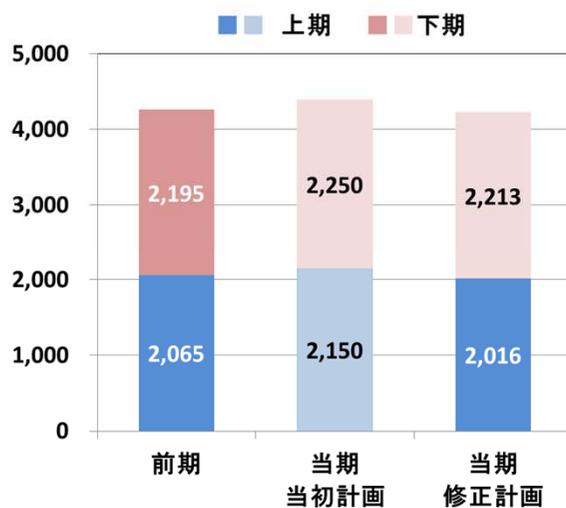


業績予想修正

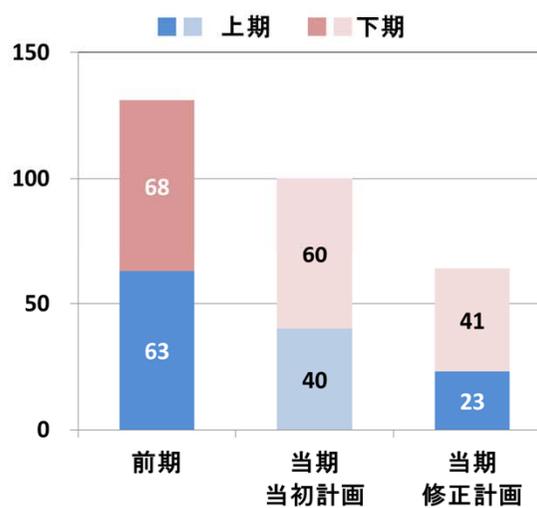
(億円)

	前期			今期					
				当初計画			修正計画		
	上期	下期	通期	上期	下期	通期	上期実績	下期	通期
売上高	2,065	2,195	4,260	2,150	2,250	4,400	2,016	2,213	4,230
営業利益	63	68	131	40	60	100	23	41	65
経常利益	60	66	126	40	60	100	19	40	60
当期利益	51	53	104	35	55	90	14	30	45

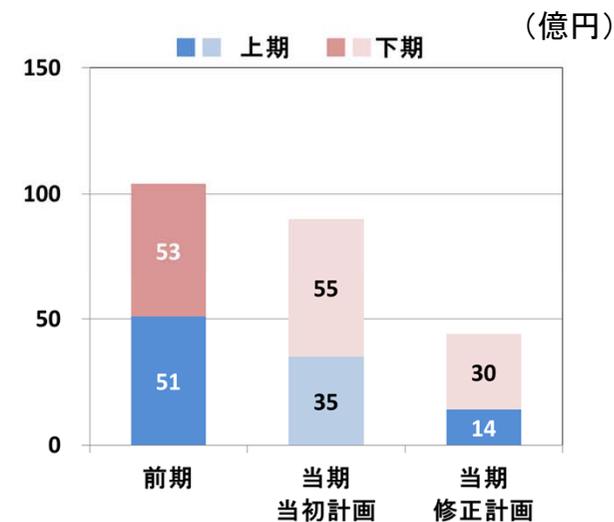
売上高



営業利益



当期利益

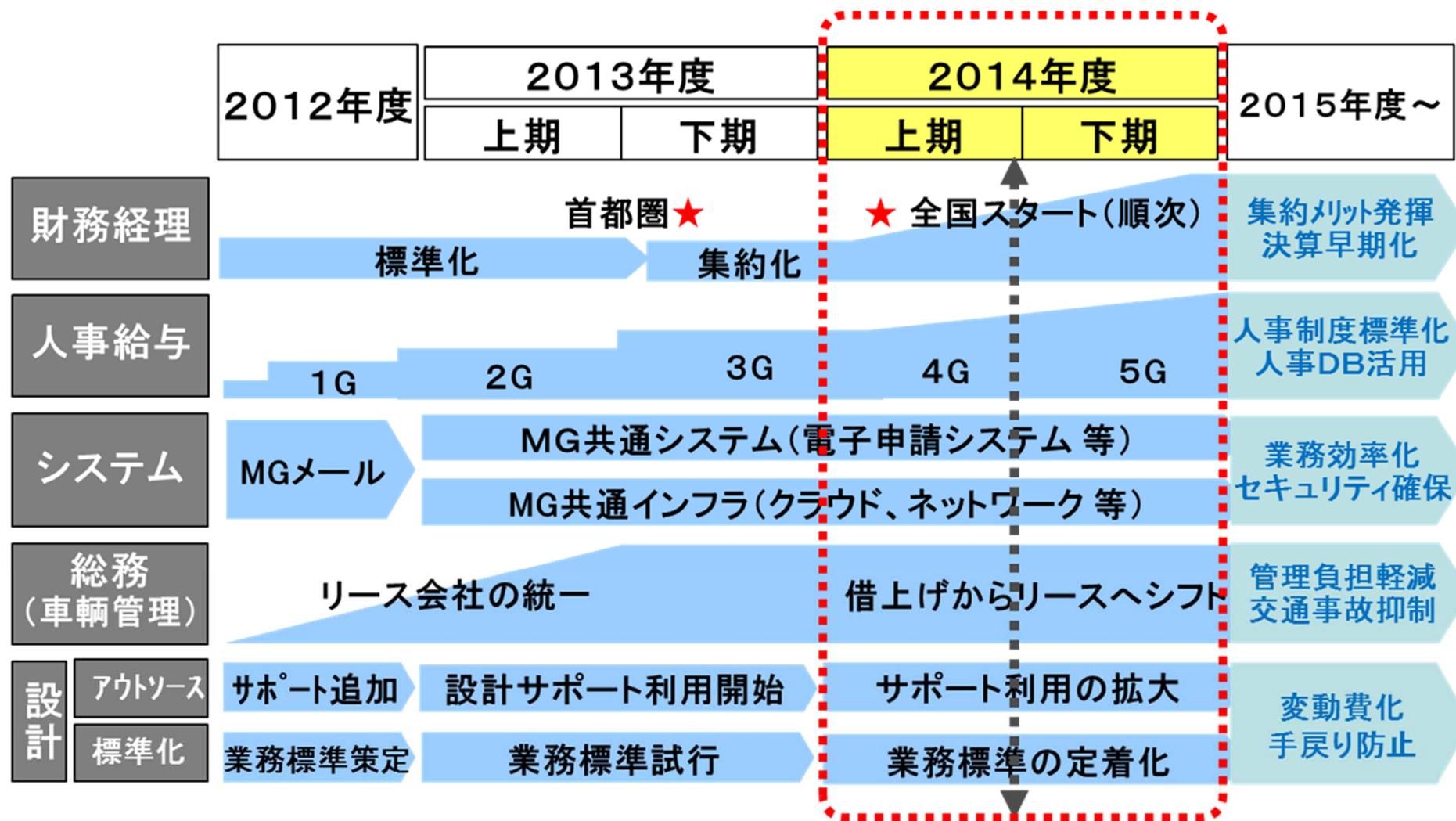


平成26年度下期方針

- ライフ・コンティニュイティプラン(LCP)による
「防災・減災」住宅・技術開発
- シェアードサービス導入の最終仕上げ
- 首都圏のグループ体制強化への取り組み
- 機動的な施工力の確保と施工の工業化推進
- マンション・流通店舗などによる資産活用事業の強化
- 消費税10%導入時への対応

■平成26年度下期方針

●シェアード・サービス導入の最終仕上げ



●シェアードの実施により、管理部門の最適配置を実現

(単位:人)	当初	再配置推移		今年度計画		最終計画	
	2011/10	2014/8	増 減	2015/3	増 減	2015/9	増 減
財務経理	323	262	△66	180	△143	140	△183
総務人事	216	196	△22	190	△26	180	△36
システム	61	55	△6	50	△11	50	△11
合 計	600	513	△94	420	△180	370	△230

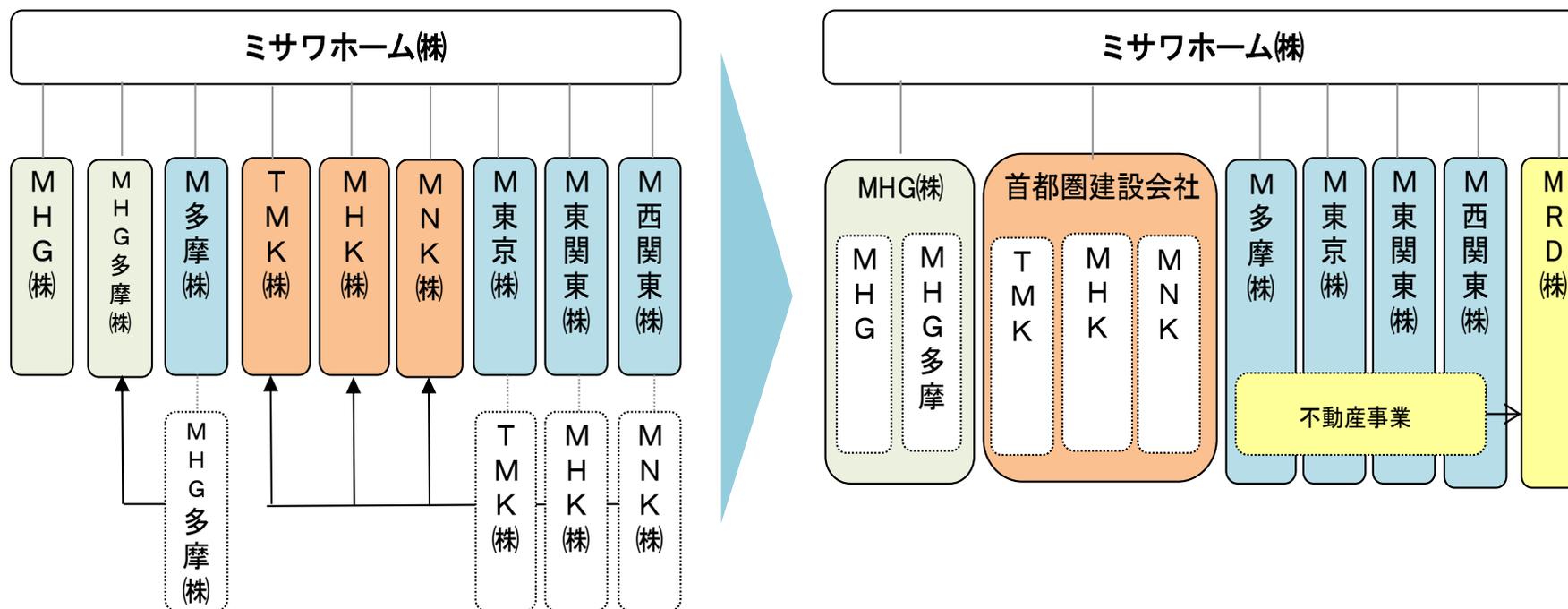
- シェアード導入により230人規模を再配置要員に
- 本社も含めた管理系組織の簡素化(役割・機能の統合)

人財最適配置(フロントシフト)の実現

●首都圏のグループ体制強化への取り組み

- ・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(施工会社設立)
- ・不動産事業のMRD一元化

【首都圏体制強化のイメージ】



●機動的な施工力の確保と施工の工業化推進

- ・工場内研修施設の開設(下期6工場)
- ・工場社員による組立班
- ・多能工の育成



●マンション・流通店舗などによる資産活用事業の強化

- ・自社分譲マンション、「ALBIO」ブランドの展開
- ・事業用・流通店舗など土地活用提案の拡大
- ・「家族信託」を訴求テーマとした資産活用セミナー実施
- ・病院建築に強い設計事務所、ゼネコンとの協力体制構築

【ALBIO GARDEN 南麻生】



【コンビニエンスストア】



【病院実例(30床)】



平成27年3月期第2四半期 連結決算概要

■ 連結損益計算書

MISAWA

■ 売上高 ・戸建住宅の売上戸数の減少で前年比2.4%減の2,016億円

■ 営業利益 ・粗利益39億円の減少により前年比39億円減の23億円

(単位:億円)	2014. 3期 第2四半期	2015. 3期 第2四半期	増 減	
			増 減	増減率
売上高	2,065	2,016	△48	△2.4%
売上原価	1,583	1,574	△9	△0.6%
売上総利益	481	442	△39	△8.2%
販売費及び一般管理費	418	418	△0	△0.0%
営業利益	63	23	△39	△62.3%
営業外損益	△3	△4	△1	-
経常利益	60	19	△40	△67.6%
特別損益	0	△0	△1	-
税金等調整前純利益	60	19	△41	△68.6%
税金費用	8	4	△3	△43.3%
少数株主損益	0	△0	△1	-
当期純利益	51	14	△36	△72.1%

■ 部門別損益状況

- 戸建住宅事業 ・注文住宅の売上戸数減等により、前年比63億円の減収
- リフォーム事業 ・消費税率アップの影響により、前年比17億円の減収
- 資産活用事業 ・賃貸住宅の売上戸数増等により、前年比54億円の増収

(単位:億円)	売上高			
	2014. 3期 第2四半期	2015. 3期 第2四半期	増 減	増減率
注 文 住 宅	1,122	1,070	△52	△4.6%
分 譲 住 宅	98	87	△11	△11.5%
戸 建 住 宅 事 業	1,221	1,158	△63	△5.2%
リ フ ォ ー ム 事 業	309	293	△16	△5.5%
賃 貸 住 宅	124	157	32	26.2%
特 建 ・ マ ン シ ョ ン	154	175	21	13.9%
資 産 活 用 事 業	279	333	54	19.4%
不 動 産 事 業	185	168	△16	△9.0%
そ の 他 事 業	69	63	△5	△8.6%
合 計	2,065	2,016	△48	△2.4%

■ 連結貸借対照表

- 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10億円の減少
- 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27億円の減少
- 純資産 ・第2Qの、当期純利益の積み上げにより、前期末比17億円の増加

(単位:億円)	2014.3期末	2015.3期 第2四半期	増減	(単位:億円)	2014.3期末	2015.3期 第2四半期	増減
流動資産	1,592	1,556	△35	負債	1,909	1,881	△27
現金及び預金	549	471	△77	支払手形及び買掛金	526	472	△53
受取手形及び売掛金	75	71	△4	未成工事受入金	433	371	△61
たな卸資産	801	851	49	有利子負債	527	638	111
分譲土地建物	453	470	16	その他	421	397	△24
未成工事支出金	311	344	32	純資産	378	396	17
その他	37	37	0	株主資本	346	361	15
繰延税金資産	72	70	△2	資本金	100	100	—
その他	94	92	△1	資本剰余金	33	32	△1
固定資産	695	720	25	利益剰余金	249	264	14
有形固定資産	477	495	18	自己株式	△37	△35	2
繰延税金資産	12	10	△1	その他の包括利益	7	8	1
その他	204	213	9	少数株主持分	24	25	0
資産合計	2,287	2,277	△10	負債及び純資産合計	2,287	2,277	△10

■ 受注戸数・売上戸数

■ 受注戸数は前年比26.2%減の6,252戸、売上戸数は前年比1.5%減の5,896戸

■ 受注戸数

(単位:戸)	2014. 3期 第2四半期	2015. 3期 第2四半期	増 減	
				増減率
注 文 住 宅	5,269	3,705	△1,564	△29.7%
分 譲 住 宅	435	420	△15	△3.4%
戸 建 住 宅 事 業	5,704	4,125	△1,579	△27.7%
賃 貸 住 宅	2,214	1,854	△360	△16.3%
特 建・マ ン シ ョ ン	549	273	△276	△50.3%
資 産 活 用 事 業	2,763	2,127	△636	△23.0%
合 計	8,467	6,252	△2,215	△26.2%

■ 売上戸数

(単位:戸)	2014. 3期 第2四半期	2015. 3期 第2四半期	増 減	
				増減率
注 文 住 宅	4,118	3,824	△294	△7.1%
分 譲 住 宅	439	390	△49	△11.2%
戸 建 住 宅 事 業	4,557	4,214	△343	△7.5%
賃 貸 住 宅	1,022	1,363	341	33.4%
特 建・マ ン シ ョ ン	407	319	△88	△21.6%
資 産 活 用 事 業	1,429	1,682	253	17.7%
合 計	5,986	5,896	△90	△1.5%

■ 受注高・受注残高

MISAWA

■ 受注高は前年比20%減の1,997億円、受注残高は前年比15.2%減の1,862億円

- ・2013年10月以降反動減が続くが新商品(二世帯住宅、10kWのPV搭載住宅など)やプロモーションでカバー
- ・賃貸住宅は相続税対策の影響もあり大幅増

(単位:億円)	受注高				受注残高			
	2014. 3期 第2四半期	2015. 3期 第2四半期	増 減	増 減 増減率	2014. 3期 第2四半期	2015. 3期 第2四半期	増 減	増 減 増減率
注 文 住 宅	1,356	967	△389	△28.7%	1,491	1,161	△330	△22.1%
分 譲 住 宅	102	97	△5	△5.0%	28	26	△1	△6.2%
戸 建 住 宅 事 業	1,458	1,064	△394	△27.0%	1,519	1,187	△332	△21.8%
リ フ ォ ー ム 事 業	352	291	△61	△17.4%	164	126	△38	△23.3%
賃 貸 住 宅	220	194	△25	△11.6%	290	318	28	9.8%
特 建・マ ン シ ョ ン	189	203	14	7.4%	130	154	23	18.3%
資 産 活 用 事 業	411	399	△12	△3.0%	421	473	52	12.5%
不 動 産 事 業	206	177	△28	△14.0%	89	70	△18	△20.9%
そ の 他 事 業	68	65	△3	△4.9%	1	3	2	149.9%
合 計	2,498	1,997	△501	△20.0%	2,196	1,862	△334	△15.2%

平成27年3月期 連結決算計画

■ 連結損益計画

MISAWA

- 売上高 • 下期20億円の増加を見込むも 期初4,400億円を4,230億円に下方修正
- 経常利益 • 上期実績を大きく上回るも 期初計画 100億円を60億円に下方修正

(単位:億円)	2014. 3期			2015. 3期			増減	
	上期	下期	通期	上期	下期	通期	通期	増減率
売上高	2,065	2,194	4,260	2,016	2,213	4,230	△30	△0.7%
売上原価	1,583	1,698	3,282	1,574	1,726	3,300	18	0.5%
売上総利益 (利益率)	481 (23.3%)	495 (22.6%)	977 (22.9%)	442 (21.9%)	487 (22.0%)	930 (22.0%)	△47 (△0.9%)	△4.8%
販売費及び一般管理費	418	427	845	418	446	865	20	2.4%
営業利益 (利益率)	63 (3.1%)	68 (3.1%)	131 (3.1%)	23 (1.2%)	41 (1.9%)	65 (1.5%)	△66 (△1.5%)	△50.4%
営業外損益	△3	△1	△4	△4	△0	△5	△1	—
経常利益 (利益率)	60 (2.9%)	66 (3.0%)	126 (3.0%)	19 (1.0%)	40 (1.8%)	60 (1.4%)	△66 (△1.5%)	△52.4%
特別損益	0	△9	△8	△0	△4	△5	3	—
税金等調整前純利益	60	57	118	19	35	55	△63	△53.4%
税金費用	8	4	13	4	5	10	△3	—
少数株主損益	0	0	1	△0	0	△0	△1	—
当期純利益	51	52	104	14	30	45	△59	△56.7%

■ セグメント別売上高計画

MISAWA

- 戸建住宅事業 ・注文住宅の売上戸数減等により、前年比107億円の減収
- 資産活用事業 ・賃貸住宅の受注好調により、前年比104億円の増収

(単位:億円)	2014.3期		2015.3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	2,477	58.2%	1,158	57.4%	1,212	54.8%	2,370	56.0%
リフォーム	647	15.2%	293	14.5%	319	14.4%	612	14.5%
資産活用	630	14.8%	333	16.5%	402	18.2%	735	17.4%
不動産	373	8.8%	168	8.4%	221	10.0%	390	9.2%
その他	132	3.0%	63	3.2%	57	2.6%	120	2.9%
ストック関連事業	1,782	41.8%	857	42.6%	1,000	45.2%	1,857	44.0%
合計	4,260	100.0%	2,016	100.0%	2,213	100.0%	4,230	100.0%

■ 受注戸数・売上戸数

MISAWA

- 受注戸数 ・下期18.2%増加 通期で前年比8.1%減の13,112戸を計画
- 売上戸数 ・下期3.4%増加 通期で前年比1.0%増の12,541戸を計画

■ 受注戸数

(単位:戸)	下期				通期			
	2014.3	2015.3	差異	増減率	2014.3	2015.3	差異	増減率
注文住宅	3,530	4,370	840	23.8%	8,799	8,075	△724	△8.2%
分譲住宅	443	583	140	31.6%	878	1,003	125	14.2%
戸建住宅事業	3,973	4,953	980	24.7%	9,677	9,078	△599	△6.2%
賃貸住宅	1,520	1,610	90	5.9%	3,734	3,464	△270	△7.2%
特建・マンション	309	297	△12	△3.9%	858	570	△288	△33.6%
資産活用事業	1,829	1,907	78	4.3%	4,592	4,034	△558	△12.2%
合計	5,802	6,860	1,058	18.2%	14,269	13,112	△1,157	△8.1%

■ 売上戸数

(単位:戸)	下期				通期			
	2014.3	2015.3	差異	増減率	2014.3	2015.3	差異	増減率
注文住宅	4,158	3,970	△188	△4.5%	8,276	7,794	△482	△5.8%
分譲住宅	476	590	114	23.9%	915	980	65	7.1%
戸建住宅事業	4,634	4,560	△74	△1.6%	9,191	8,774	△417	△4.5%
賃貸住宅	1,483	1,720	237	16.0%	2,505	3,083	578	23.1%
特建・マンション	308	365	57	18.5%	715	684	△31	△4.3%
資産活用事業	1,791	2,085	294	16.4%	3,220	3,767	547	17.0%
合計	6,425	6,645	220	3.4%	12,411	12,541	130	1.0%

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>