

2019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**

2019年3月期 第2四半期 連結決算概要

**取締役常務執行役員
庄司 健吾**

■ 連結損益計算書

MISAWA

■ 売上高 ・戸建住宅の落ち込みをまちづくり事業で補うも、前年比1.1%減の1,886億円

■ 営業利益 ・構成比の変化による売上総利益減を販管費見直しで補えず、前年比24.9%減の27億円

(単位: 億円)	2018. 3期 第2四半期	2019. 3期 第2四半期	増 減	
				増減率
売 上 高	1,907	1,886	△21	△1.1%
売 上 原 価	1,489	1,482	△7	△0.5%
売 上 総 利 益	417	403	△13	△3.3%
販 売 費 及 び 一 般 管 理 費	380	376	△4	△1.3%
営 業 利 益	36	27	△9	△24.9%
営 業 外 損 益	1	1	0	－
経 常 利 益	37	29	△8	△23.0%
特 別 損 益	△0	△0	△0	－
税 金 等 調 整 前 純 利 益	37	28	△9	△24.9%
税 金 費 用	5	4	△1	△22.4%
非支配株主当期純利益	△0	△1	△0	－
親会社株主当期純利益	33	25	△7	△22.9%

■ 事業別売上高

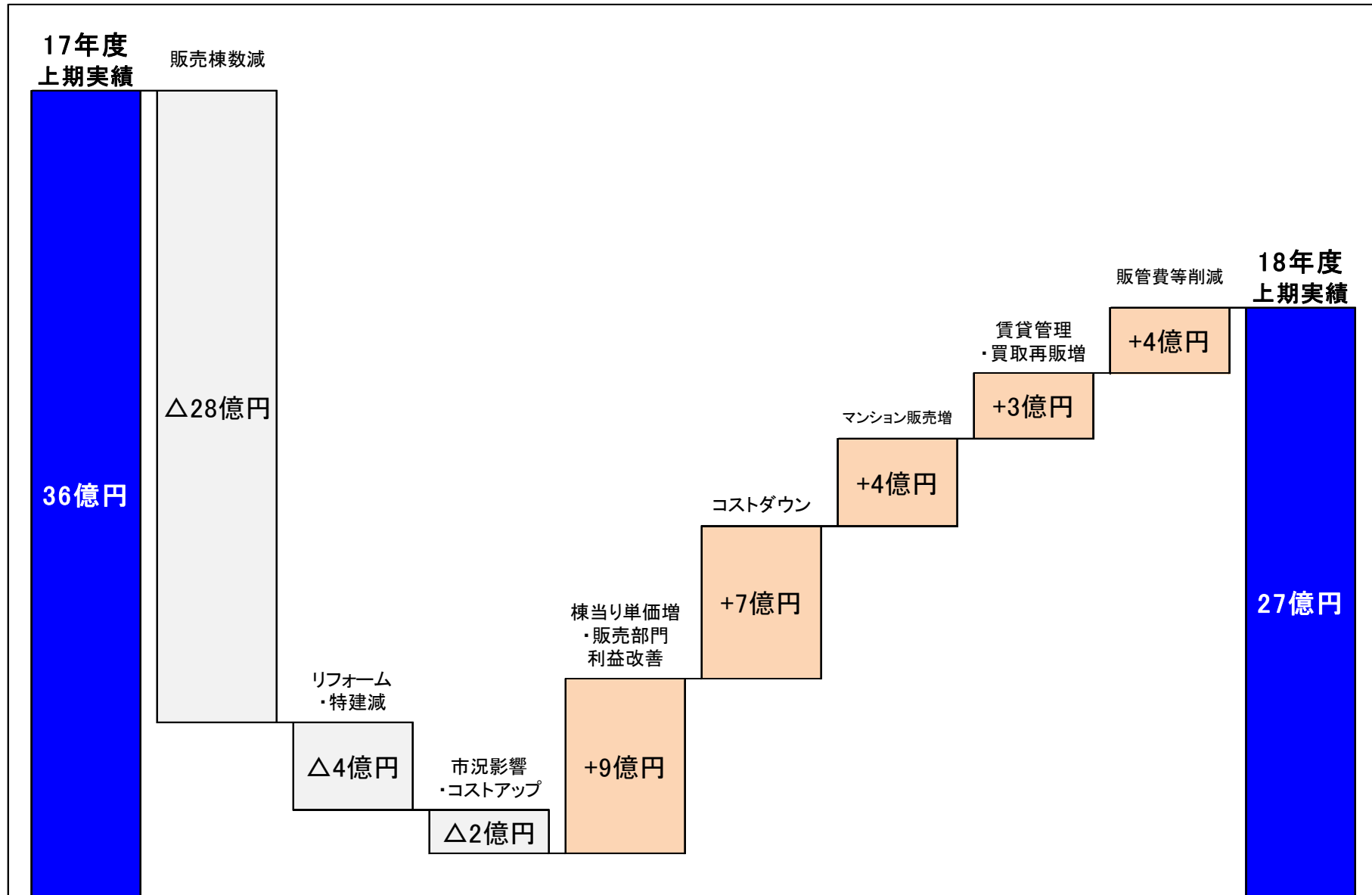
MISAWA

- 戸建住宅事業 ・戸数の減少を単価アップで補えず、前年比 63億円の減収
- 資産活用事業 ・RC・SRC造の特建の減少により、前年比16億円の減収
- リフォーム事業 ・自然災害による営業機会の逸失等により、前年比 9億円の減収
- まちづくり事業 ・マンション売上増と投資不動産売却により前年比 61億円の増収

(単位: 億円)		売上高			
		2018. 3期 第2四半期	2019. 3期 第2四半期	増 減	
					増減率
	注 文 住 宅	906	859	△47	△1.9%
	分 譲 住 宅	102	86	△15	△15.2%
	土 地	146	145	△0	△0.3%
	戸 建 住 宅 事 業	1,154	1,091	△63	△5.5%
	賃 貸 住 宅	184	182	△1	△0.7%
	R C ・ S R C 造	51	36	△15	△30.2%
	資 産 活 用 事 業	236	219	△16	△7.2%
	リ フ ォ ー ム 事 業	303	294	△9	△3.1%
	ま ち づ く り 事 業	144	205	61	42.1%
	そ の 他 事 業	67	75	7	10.7%
	合 計	1,907	1,886	△21	△1.1%

■ 営業利益増減

MISAWA



■ 連結貸借対照表

MISAWA

- 資 産 ・たな卸資産と営業貸付金の増加等により前期末比69億円の増加
- 負 債 ・有利子負債、未成工事受入金の増加などで53億円の増加
- 純資産 ・当期純利益の積み上げにより 15億円の増加

(単位: 億円)	2018.3 期末	2019. 3期 第2四半期末	増減	(単位: 億円)	2018.3 期末	2019. 3期 第2四半期末	増減
現金及び預金	595	522	△73	負債	1,972	2,025	53
受取手形及び売掛金	85	79	△6	有利子負債	896	942	45
たな卸資産	783	853	70	支払手形・買掛金	373	370	△3
分譲土地建物	382	413	30	未成工事受入金	300	320	20
未成工事支出金	369	405	36	未払金	81	74	△7
その他	30	35	4	預り金	60	58	△1
営業貸付金	96	138	41	その他	259	260	1
有形固定資産	623	628	5	純資産	572	587	15
投資有価証券	15	35	20	株主資本	531	548	16
繰延税金資産	59	60	1	その他包括利益	17	18	0
その他	284	298	14	非支配株主持分	22	20	△1
資産合計	2,544	2,613	69	負債及び純資産合計	2,544	2,613	69

■ 売上戸数・受注戸数

MISAWA

■ 売上戸数は前年比11.6%減の4,601戸、受注戸数は前年比5.3%減の5,502戸

■ 売上戸数

		2018. 3期 第2四半期	2019. 3期 第2四半期	増 減	増減率
	注 文 住 宅	3,064	2,838	△226	△7.4%
	分 譲 住 宅	429	351	△78	△18.2%
	賃 貸 住 宅	1,386	1,186	△200	△14.4%
	特 建・マンション	327	226	△101	△30.9%
	合 計	5,206	4,601	△605	△11.6%

■ 受注戸数

		2018. 3期 第2四半期	2019. 3期 第2四半期	増 減	増減率
	注 文 住 宅	3,184	3,262	78	2.4%
	分 譲 住 宅	461	368	△93	△20.2%
	賃 貸 住 宅	1,797	1,583	△214	△11.9%
	特 建・マンション	368	289	△79	△21.5%
	合 計	5,810	5,502	△308	△5.3%

■ 受注高・受注残高

MISAWA

■ 受注高は前年比3.2%増の2,043億円、受注残高は前年比6.0%増の1,989億円

(単位:億円)		受注高				受注残高				
		2018. 3期 第2四半期	2019. 3期 第2四半期	前年同期比		2018. 3期 第2四半期	2018.3 期末	2019. 3期 第2四半期	前年同期比	
					増減率					増減率
	注文住宅	881	922	41	4.7%	1,096	1,096	1,160	63	5.8%
	分譲住宅	111	89	△21	△19.4%	31	21	24	△7	△22.1%
	土地	152	159	6	4.6%	70	69	82	11	16.7%
戸建住宅事業		1,145	1,171	26	2.3%	1,198	1,187	1,267	68	5.7%
	賃貸住宅	212	192	△20	△9.5%	376	349	358	△18	△4.8%
	R C・S R C造	43	59	15	36.4%	92	58	81	△10	△11.3%
資産活用事業		255	251	△4	△1.7%	469	408	440	△28	△6.1%
リフォーム事業		313	307	△6	△2.1%	125	126	139	13	11.0%
まちづくり事業		195	235	40	20.5%	78	105	136	57	72.8%
その他事業		68	76	8	11.9%	3	4	6	2	55.5%
合 計		1,979	2,043	64	3.2%	1,876	1,832	1,989	113	6.0%

2019年3月期 連結決算計画

■ 連結損益計画

MISAWA

■ 売上高 ・戸建住宅・資産活用の減少をマンション売上で補い前年比114億円増の4,000億円

■ 営業利益 ・棟数影響を単価アップ等で補い、前年比5億円増の80億円

(単位: 億円)	2018.3期 通期	2019.3期 通期	増減		2019.3期 期初計画
				増減率	
売上高	3,885	4,000	114	2.9%	4,150
売上原価	3,038	3,135	96	3.2%	3,245
売上総利益 (利益率)	846 (21.8%)	865 (21.6%)	18 —	2.2% —	905 (21.8%)
販売費及び一般管理費	771	785	13	1.7%	825
営業利益 (利益率)	74 (1.9%)	80 (2.0%)	5 —	6.9% —	80 (1.9%)
営業外損益	1	0	△1	—	△0
経常利益 (利益率)	76 (2.0%)	80 (2.0%)	3 —	4.3% —	80 (1.9%)
特別損益	△15	△10	5	—	△10
税金等調整前純利益	61	70	8		70
税金費用	15	18	2	—	18
非支配株主当期純利益	△2	2	4	—	2
親会社株主当期純利益	48	50	1	3.5%	50

■ 事業別売上高計画

MISAWA

- 戸建住宅事業 ・上期の戸建住宅売上減を考慮し、前年比38億円減の2,230億円
- 資産活用事業 ・賃貸住宅の減少で、前年比20億円減の500億円
- リフォーム事業 ・商標変更による認知度向上、グループ内連携強化で前年比6億円増の620億円
- まちづくり事業 ・分譲マンションの売上増により、前年比148億円増の490億円

(単位:億円)	2018.3期	2019.3期 計画									2019.3期 期初 通期計画
	通期 実績	上期 (実績)	増減		下期	増減		通期	増減		
				増減率			増減率			増減率	
戸建住宅事業	2,268	1,091	△ 63	△5.5%	1,138	24	2.1%	2,230	△ 38	△1.7%	2,335
資産活用事業	520	219	△ 16	△7.2%	280	△ 3	△1.1%	500	△ 20	△4.0%	505
リフォーム事業	613	294	△ 9	△3.1%	325	15	4.6%	620	6	1.1%	660
まちづくり事業	341	205	61	42.1%	284	87	30.6%	490	148	30.4%	475
その他事業	141	75	7	10.7%	84	11	13.1%	160	18	11.9%	175
合 計	3,885	1,886	△ 21	△1.1%	2,113	135	6.4%	4,000	114	2.9%	4,150

■ 2018年度上期受注状況(対前年比増減率)

MISAWA

- ・上期は6月から4ヶ月連続して合計が前年比プラス
- ・注文住宅は期初に落ち込んだが後半は回復

＜金額ベース＞

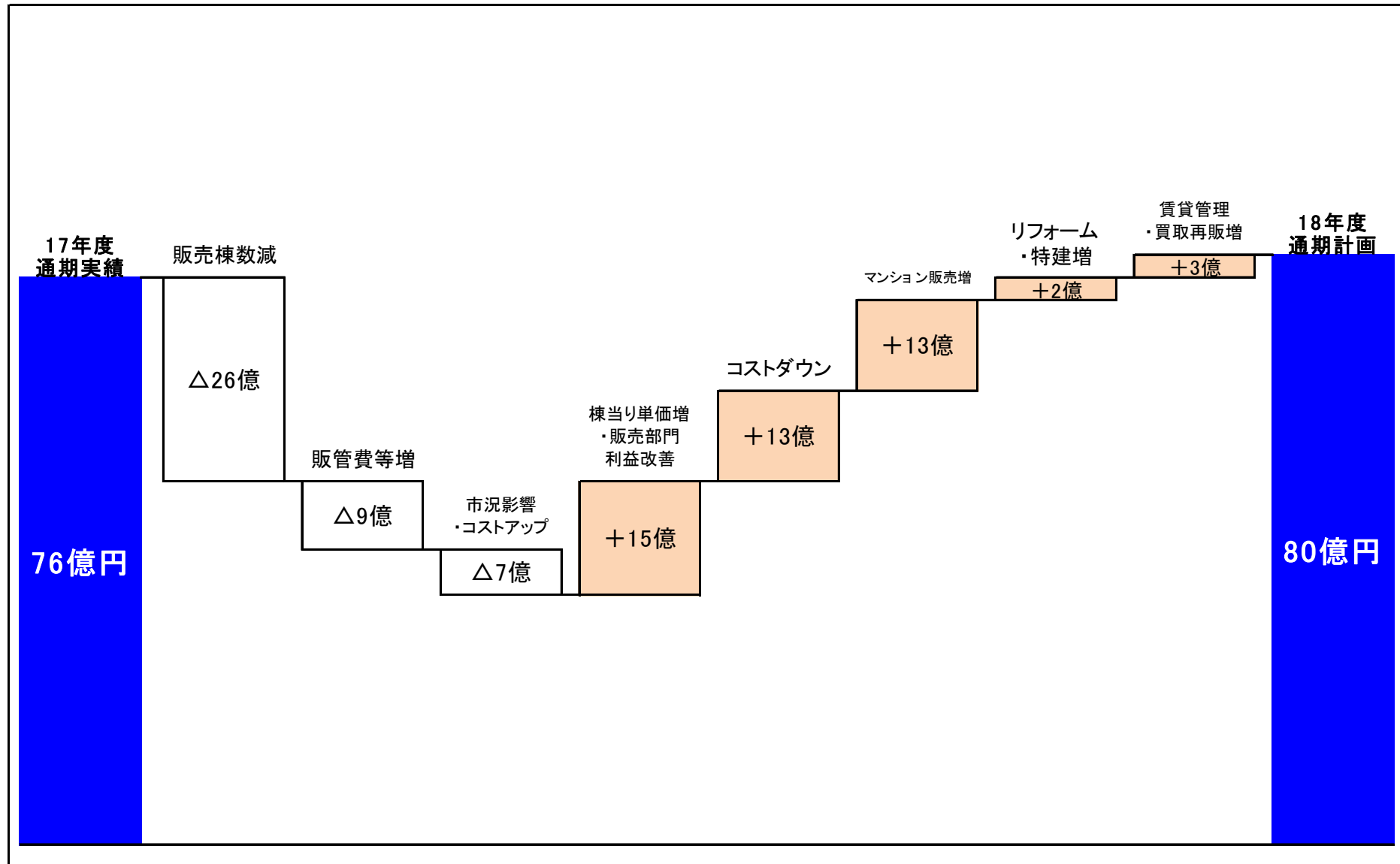
	戸建住宅	賃貸住宅	リフォーム	合計
2018年 4月	▲7%	▲36%	5%	▲12%
5月	▲3%	▲11%	8%	▲1%
6月	1%	▲11%	9%	2%
7月	▲4%	56%	▲1%	4%
8月	4%	7%	9%	9%
9月	10%	▲27%	4%	2%
2018年度上期	2%	▲8%	6%	2%

※リフォームは「ホームイング」ブランドでの受注金額をベースに算出。

※合計には特建の受注を含む。

■ 営業利益増減計画

MISAWA



■ 売上戸数・受注戸数計画

MISAWA

■ 売上戸数 ・戸建・賃貸住宅の減少をマンション戸数でカバーしきれず前期比370戸減の10,270戸

■ 受注戸数 ・注文住宅の賃貸住宅の受注減を見込み、前期比297戸減の11,150戸

■ 売上戸数

(単位:戸)	下期				通期			
	2018.3期	2019.3期	差異	増減率	2018.3期	2019.3期	差異	増減率
注 文 住 宅	2,987	3,062	75	2.5%	6,051	5,900	△151	△2.5%
分 譲 住 宅	405	399	△6	△1.5%	834	750	△84	△10.1%
賃 貸 住 宅	1,593	1,494	△99	△6.2%	2,979	2,680	△299	△10.0%
特 建・マ ン シ ョ ン	449	714	265	59.0%	776	940	164	21.1%
合 計	5,434	5,669	235	4.3%	10,640	10,270	△370	△3.5%

■ 受注戸数

(単位:戸)	下期				通期			
	2018.3期	2019.3期	差異	増減率	2018.3期	2019.3期	差異	増減率
注 文 住 宅	3,125	3,208	83	2.7%	6,309	6,470	161	2.6%
分 譲 住 宅	357	402	45	12.6%	818	770	△48	△5.9%
賃 貸 住 宅	1,653	1,497	△156	△9.4%	3,450	3,080	△370	△10.7%
特 建・マ ン シ ョ ン	502	541	39	7.8%	870	830	△40	△4.6%
合 計	5,637	5,648	11	0.2%	11,447	11,150	△297	△2.6%

2018年度上期総括と 下期方針

代表取締役社長執行役員
磯貝 匡志

■ 2018年度上期受注状況（対前年比増減率） MISAWA

- ・ 上期は6月から4ヶ月連続して合計が前年比**プラス**
- ・ 注文住宅は期初に落ち込んだが後半は**回復**
- ・ 賃貸住宅は前年の大型案件の影響により前年比マイナスだが、主力の共同建ては単価が前年を上回るなど**堅調**

＜金額ベース＞

		戸建住宅	賃貸住宅	リフォーム	合計
2018年	4月	▲7%	▲36%	5%	▲12%
	5月	▲3%	▲11%	8%	▲1%
	6月	1%	▲11%	9%	2%
	7月	▲4%	56%	▲1%	4%
	8月	4%	7%	9%	9%
	9月	10%	▲27%	4%	2%
2018年度上期		2%	▲8%	6%	2%

※リフォームは「ホームイング」ブランドでの受注金額をベースに算出。

※合計には特建の受注を含む。

■ 2019年3月期第2四半期決算

- ・ 売上単価の増加や投資用不動産の売却等を図るも、注文住宅の減少が影響し、減収減益。
- ・ 通期は、上期業績を受けて売上高を下方修正するも、利益面は当初計画通り。

(億円)	2018.3期	2019.3期	増減		2019.3期	
	第2四半期	第2四半期		増減率	計画	2018.3期比
売上総戸数	5,206	4,601	▲ 605	▲ 12%	10,270	▲ 370
売上高	1,907	1,886	▲ 21	▲ 1%	4,000	114
売上総利益	417	403	▲ 13	▲ 3%	865	18
販管費	380	376	▲ 4	▲ 1%	785	13
営業利益	36	27	▲ 9	▲ 25%	80	5
経常利益	37	29	▲ 8	▲ 23%	80	3
当期純利益	33	25	▲ 7	▲ 23%	50	1

- 度重なる自然災害の発生
- 株高・地価上昇・住宅ローン金利低水準
- 女性就業者・共働き世帯の増加
- マンション流通で中古住宅が新築を上回る
- 少子化・高齢化社会への対応

■ 度重なる自然災害の発生

MISAWA

- MISAWA-LCP (ライフ・コンティニュイティ・パフォーマンス)
- 「備える」「守る」「支える」デザインの防災・減災ソリューション



制震装置「MGeo (エムジオ)」



備蓄の「蔵」



雨水利用システム・雨水タンク



防災セット



ワンタッチ防水シート

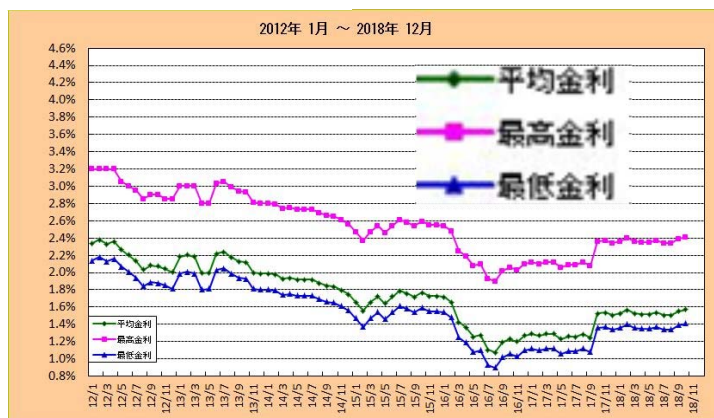
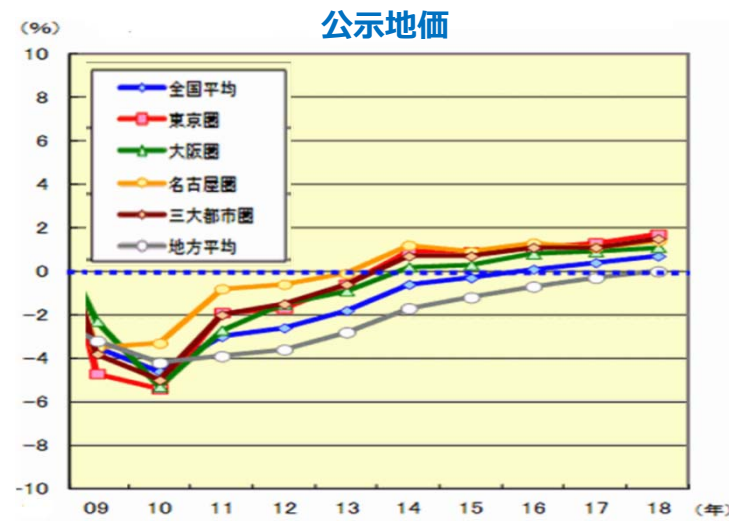
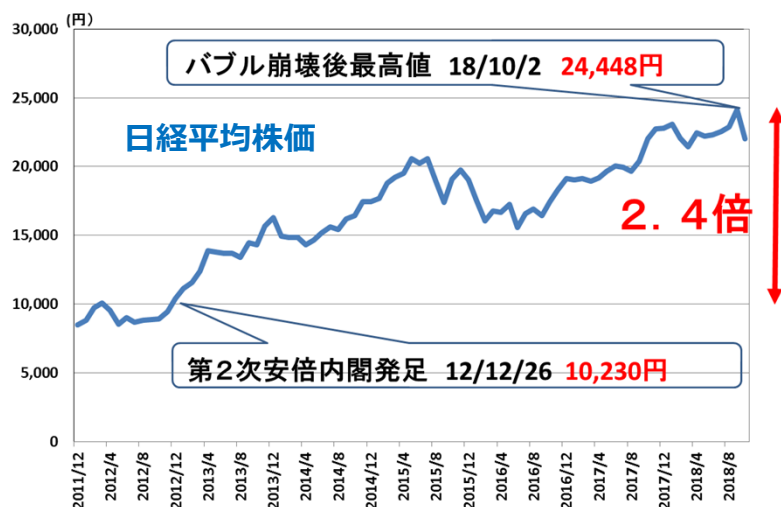


飲料水貯留システム

■ 株高・地価上昇・住宅ローン金利低水準

MISAWA

- 日経平均株価は2012年から2.4倍に（月次平均）
- 2018年公示地価、全国平均・全用途平均で3年連続プラス
- 住宅ローン金利も低水準を維持



フラット35（21年以上）金利

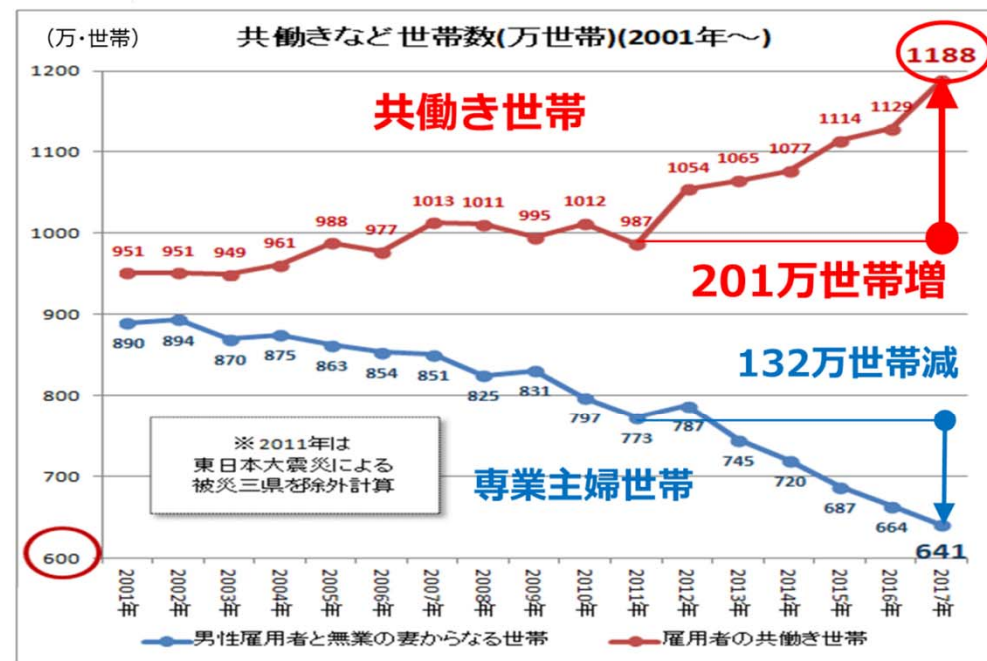
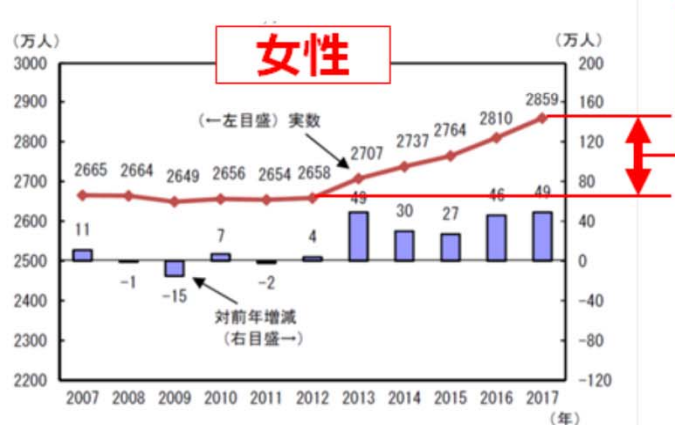
■ 女性就業者・共働き世帯の増加

MISAWA

- 2012年以降、就業者数は250万人増加、うち200万人は女性
- 専業主婦世帯は132万世帯減少、共働き世帯が201万世帯増加。



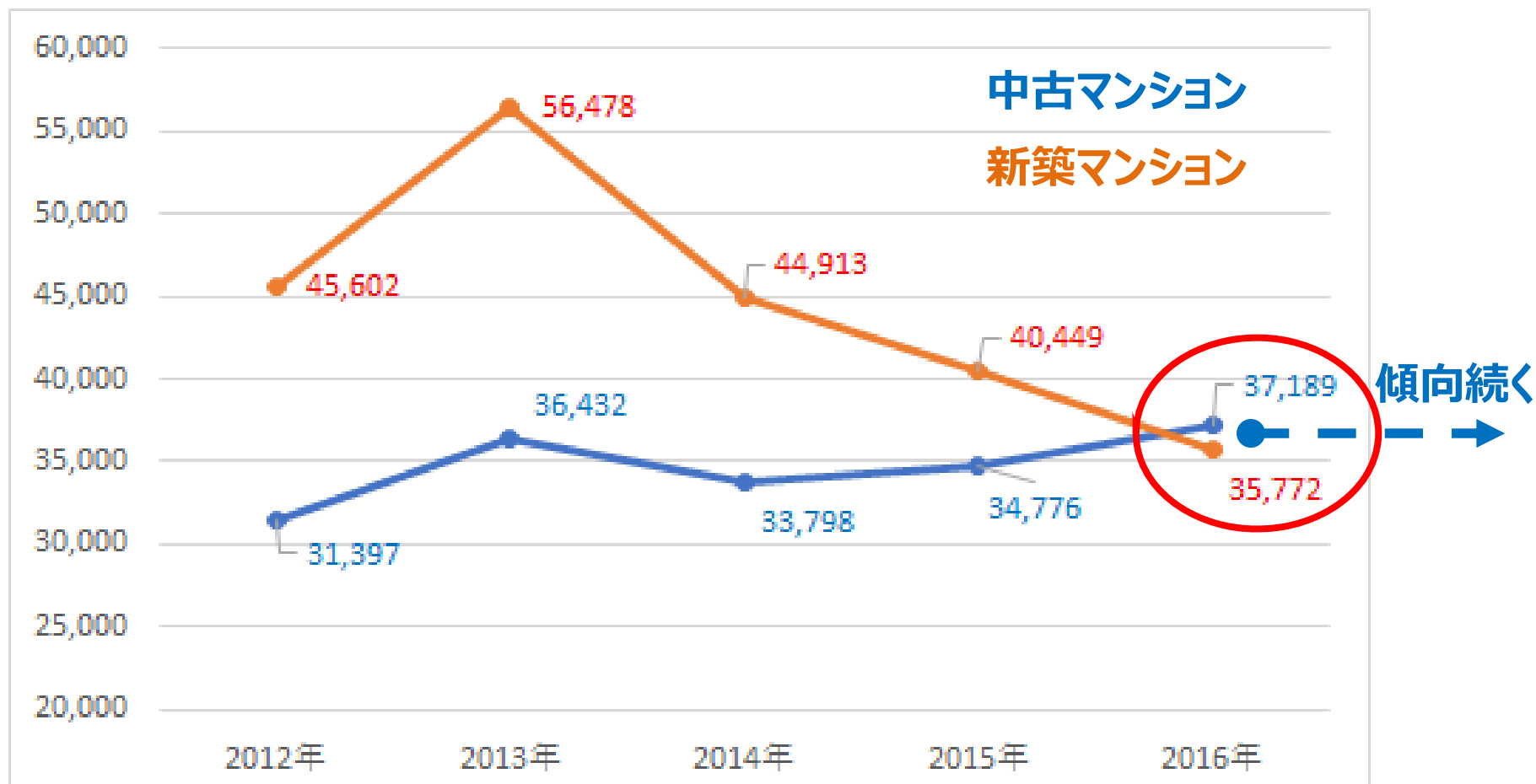
2012年→2017年
200万人増加



出典：内閣府 男女共同参画白書（2018年度版）

■ マンション流通で中古住宅が新築を上回る MISAWA

- 2016年に史上初めて、首都圏・成約件数ベースで中古物件が新築物件を上回った。

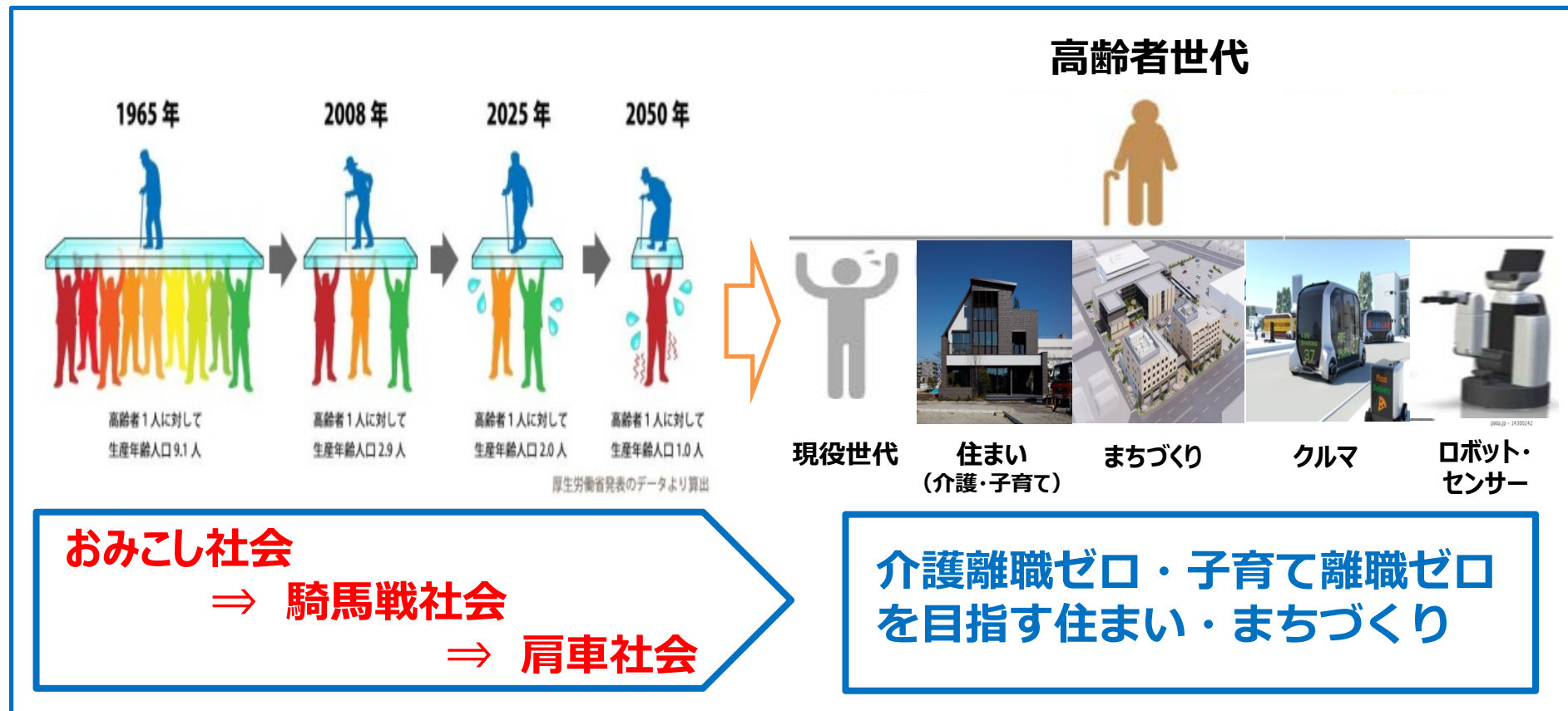


出典：公益財団法人東日本不動産流通機構（東日本レインズ）「首都圏不動産流通市場の動向（2016年）」、株式会社不動産経済研究所
発表「首都圏マンション市場動向2016年（年間のまとめ）」

■ 少子化・高齢化社会への対応

MISAWA

- ・ おみこし社会から肩車社会への変化、現役世代の負担増
- ・ 高齢者・共働き世帯を支えるコンパクトシティを中心としたまちづくりニーズ



■ まちなかソリューション（都市型 3 階建）

MISAWA

- センチュリーモノコック構法（120mmパネル）
- 都市部でのZEH対応
- スキップフロアや蔵で、多彩な空間構成



CENTURY *Primore 3*



GOOD
DESIGN
AWARD
2018



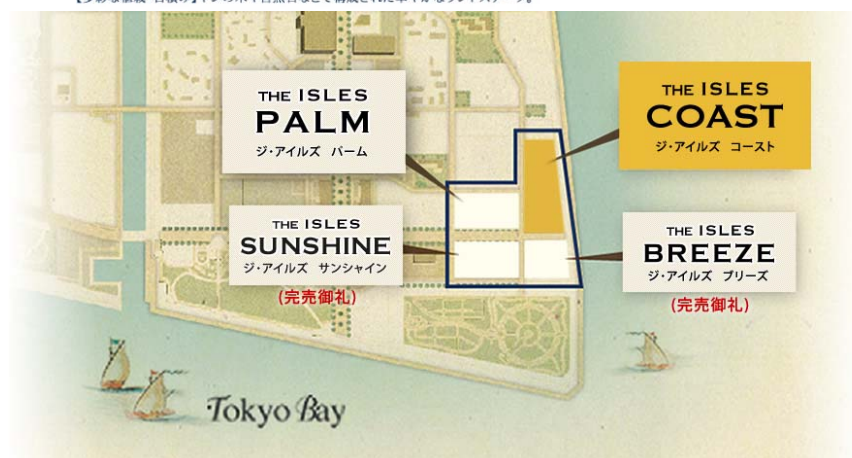
■ 好調な高級分譲販売

MISAWA

- 浦安「ジ・アイルズ」：リゾートハーバーをモチーフにしたタウンデザイン
- 販売開始時（2013年）約7,500万円 → 現在 **約1億円**



【多彩な植栽・石積み】ヤシの木や自然石などで構成された華やかなランドスケープ。



【ウォール】タウンエンブレムとロックガーデンをイメージした石積みのデザインが、街の特別感を演出。

■ 株高・地価上昇による資産効果

MISAWA

● 高級戸建住宅・別荘の受注が堅調



軽井沢（別荘）



東京都/世田谷区（個人邸）



神奈川県（個人邸）



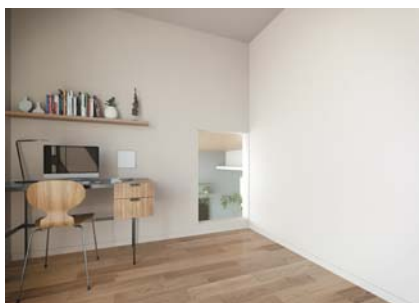
千葉県（個人邸）

■子育て世代対応商品（企画住宅）

MISAWA

- 5層2階建スキップフロア
- 約3mの高天井空間
- 適材適所の収納計画

スマートスタイル
SMART STYLE H 新・スキップ蔵

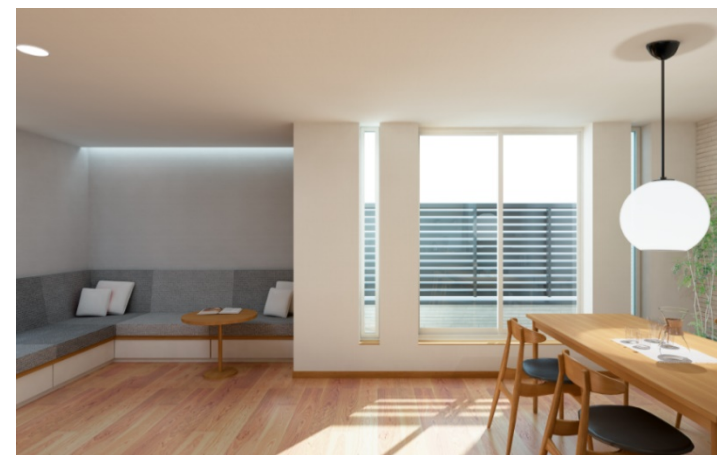


〈5層2階建スキップフロアデザイン〉

■ まちなかソリューション（木造耐火）

MISAWA

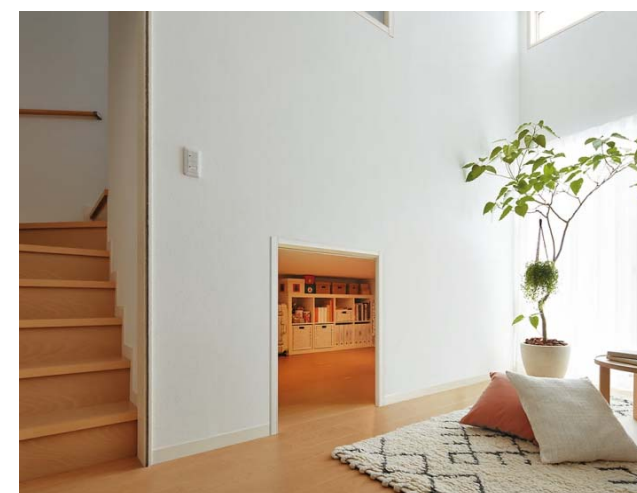
- 耐震木造M J W o o dの耐火3階建築
- 都市部の防火地域対応



■ まちなかソリューション（賃貸住宅）

MISAWA

- Belle Lead SkipHigh（ベルリード スキップハイ）
- 大収納「蔵」付き、3.3m高天井、ZEH対応



■ まちなかソリューション（中層・耐火）

MISAWA

● URBANCENTURY（アーバンセンチュリー）

● 店舗・賃貸住戸を併設し、都市部の建替えニーズに対応



賃貸部分

■ IoTを活用したライフサービス

- LinkGates（リンクゲイツ）
- 「安心」「安全」「快適」「省エネ」の4つの機能を搭載
- 住まいの状況をタイムリーに把握、遠隔操作で最適制御



■ 障がい者グループホーム「cha-cha town」 MISAWA

● くつろぎと安心を提供する障がい者グループホームを核としたコミュニティ

- ・ 障がい者グループホーム 3棟
- ・ 高齢者向けシェアハウス 2棟
- ・ グループホーム勤務スタッフ家族 1棟



GOOD
DESIGN
AWARD
2018

● 中庭を設けて、コミュニティ内の交流の促進



中 庭



6棟の建物によるコミュニティ

■ リフォームブランド変更

MISAWA

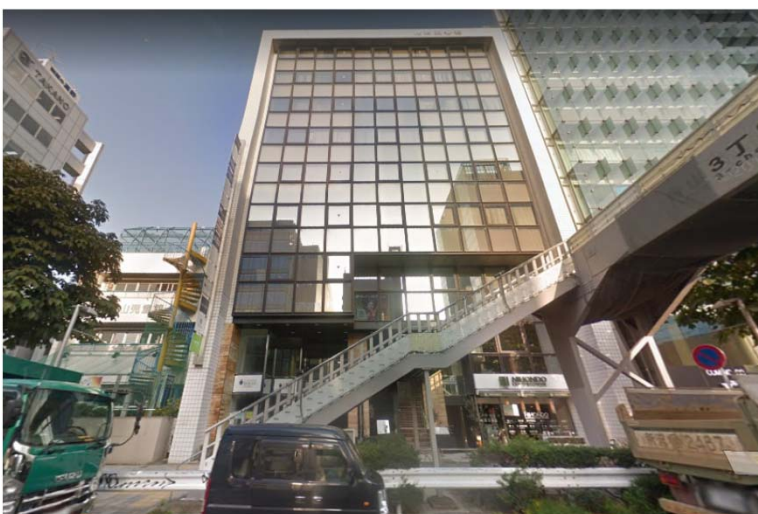
- 「ミサワホームイング」→「ミサワリフォーム」
- 企業力を最大限に活用して、様々なリフォームニーズにワンランク上の提案



■ ミサワリフォーム青山サロン

MISAWA

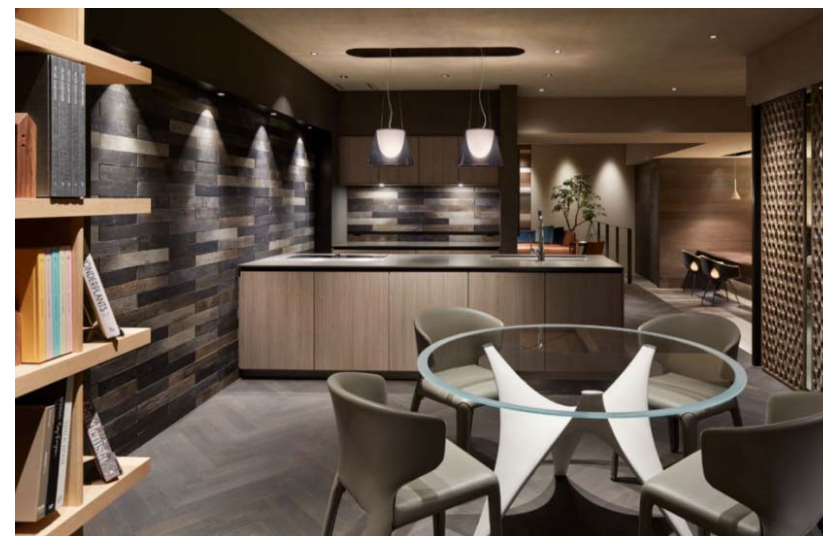
- 青山通り沿い、表参道駅徒歩5分の立地
- ハイクラス向けのデザインリフォーム専用コンサルティングサロン

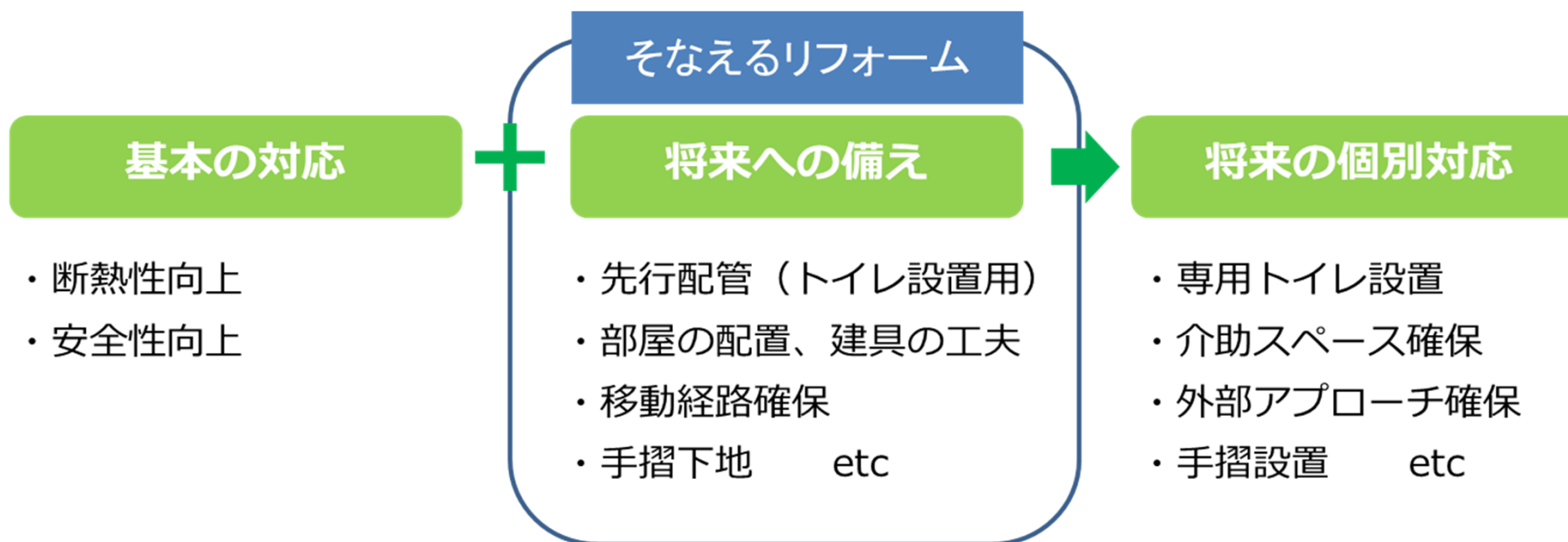


■ ミサワリフォーム青山サロン

MISAWA

● サロン周辺の有名家具・インテリアブランドと積極的に提携





■「劇的ビフォー・アフター」

MISAWA

● 本間貴史氏の中国でのリフォーム事例



天轨移位病人到轮椅



天轨平躺移位病人
(可用在ICU)



エレベーター 电梯

■ 不動産開発・投資方針

MISAWA

- これまで培ってきた医療・福祉・子育てなどの暮らしに直結した分野のノウハウとコンパクトシティ型開発に代表される事業構築力を投資に活かす



■サブ・アセット事例

MISAWA

●浦安中央病院跡地の利用



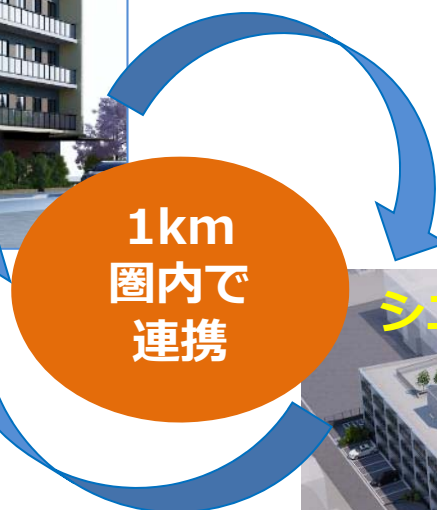
- 医療（クリニック、調剤薬局）
- 介護（居宅介護支援・訪問介護事業所、有料老人ホーム、デイサービス）



ASMACHI浦安から**1km圏内**に複合福祉施設を計画。健康で長く住み続けられるスマートウェルネスまちづくりを展開中

●ASMACHI浦安

- 【1～2階】 医療・介護・保育・商業
- 【3～6階】 住宅28世帯



●介護事業者「株式会社ポラリス」への出資を決定

- ・当社が目指す開発事業において、「自立支援」や「健康寿命延伸」をテーマにした提案力の強化が図れ、幅広くシナジー効果が見込める。
- ・当社グループが取り組む医療・介護事業との連携が図れるほか、住宅やリフォームへのノウハウ活用が期待できる。

●「株式会社ポラリス」会社概要

代表者	代表取締役 森 剛士
本社	兵庫県宝塚市
設立	2002年7月1日
資本金	333,490千円（2018年10月31日時点）
従業員数	469名（2018年10月時点）
事業内容	通所介護事業、居宅介護事業、研究開発事業ほか



■ 大末建設との連携強化に向けて

MISAWA

- 非住宅分野やリフォーム事業等におけるパートナーとして相乗効果
を上げるために、各WG活動を横刺しするプロジェクトを発足。

MISAWA



営業WG

技術・施工WG

資材・調達WG

各種連絡会議

MD

プロジェクト

- ・各WGを横串
- ・円滑に成果を創出
- ・両社の知見やネット
ワークを補完

■メイン・アセット事例

MISAWA

●流動性の高い不動産へ投資



東京都 晴海（トリトンスクエア）



北海道 札幌（ホテル）



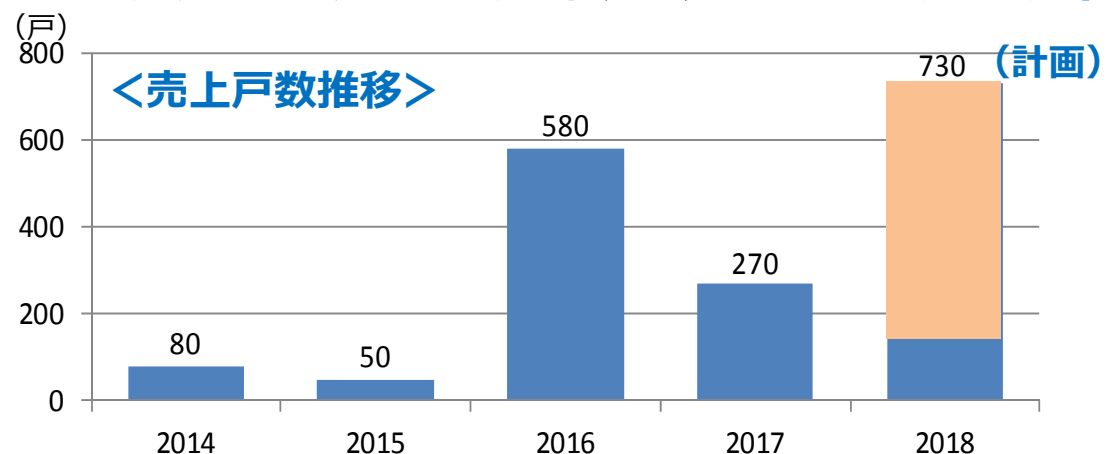
名古屋駅付近など（賃貸マンション）



■ エリア戦略（マンション事業）

MISAWA

● エリアニーズに対応したマンション分譲展開



＜販売中（予定）戸数＞

- ・ ミサワホーム北海道 230戸
- ・ 東北ミサワホーム 80戸
- ・ ミサワホーム北越 100戸
- ・ ミサワホーム静岡 40戸
- ・ ミサワホーム中国 280戸
- ・ ミサワホーム 100戸



東北ミサワホーム・JV（仙台通町）



ミサワホーム静岡（東静岡）

■ 豪州の住宅建設会社（H C C）に出資

MISAWA

- グループ子会社「Misawa Homes Australia」を通じ
「Homecorp Constructions Pty Ltd.」の株式51%を取得
- ノウハウの共有や人材交流を通じて両社のシナジーを発揮
- 豪州における戸建住宅の企画・設計・販売を本格展開



■ HCC社の概要

MISAWA

- ブリスベン、ゴールドコースト周辺で戸建住宅を建設・販売
- 2017年度の住宅着工は400戸超、堅調に事業を拡大
- クイーンズランド州内でのビルダーランキング11位



社 名	Homecorp Constructions Pty Ltd.	
所 在 地	Level8, 64Ferry Avenue, Surfers Paradise, QLD 4217	
代 表 者	Ron Bakir (CEO)	
創 業	2014年	
売 上 高	73,371千豪ドル	※2018年6月期
事業内容	戸建住宅の建設	

■ 今後の海外事業展開

● 事業基盤の獲得と共に、海外人材の育成を加速

国	フェーズ	初期	中期	中長期
		～3年 (人材育成・ノウハウ吸収)	3～5年 (事業範囲の拡大)	5年～ (総合住宅企業)
	体制	～15名	～20名	～30名
豪州	家づくり ・郊外分譲地での請負住宅 ・都心近郊での建替・タウンハウス			
	街づくり ・郊外分譲地での建売住宅 ・タウンハウス分譲			
その他	トヨタホームと連携した海外展開			

更なる飛躍

■ 健康でいきいきと長く働ける環境づくり

MISAWA

＜マイスター社員＞

- ① 2018年4月 嘱託社員の雇用年齢上限を65歳→70歳に引き上げ
 - ② 2018年10月 嘱託社員の呼称を、マイスター社員に変更
- ※9月末時点：約170名が制度活用

- ・ 子育て世代の女性 → 法人・分譲営業（金融機関向け）
- ・ 戸建住宅販売のベテラン → 法人で戦力強化
→ オーナーリフォーム



＜時短ママ営業社員＞



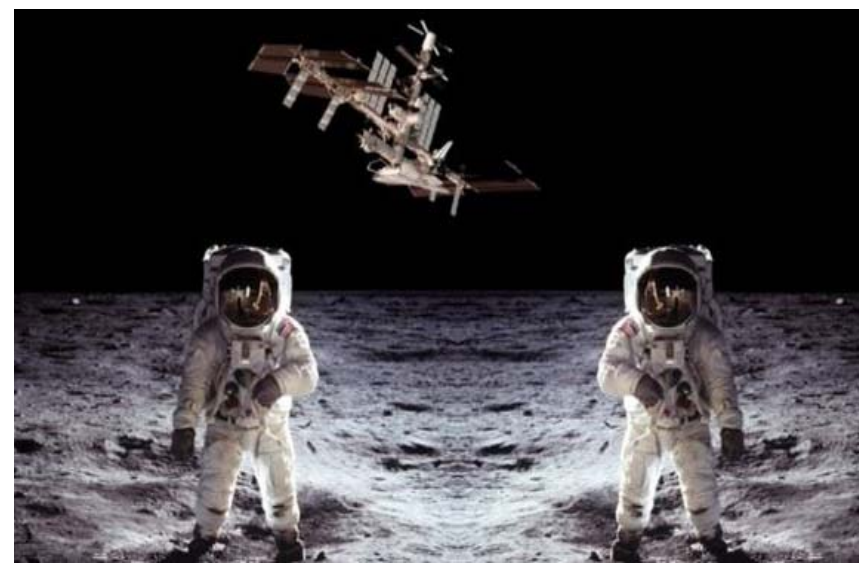
＜マイスター社員＞



＜マイスター社員＞

■ 南極から月へ

MISAWA



● 住宅業界で唯一「AVATAR X Program※」に参画

※宇宙関連事業への参入を目指す企業・団体と、ANA・JAXAが連携し、「AVATAR」を活用した宇宙関連事業の立ち上げを目指すプログラムです。

AVATAR X



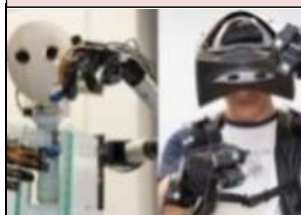
商 談



アバター
展示場

遠隔地からでも大きさ・
感触を体感。VR展示場
よりさらに進んだ実体験。

生 産



工場
作業者

場所を選ばない工場生
産。時間に縛られるこ
とのない次世代3交代

施 工



現場
作業
者

ロボット施工が困難
な高度な技術が必要
な施工も場所を選ば
ず職人が対応。



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>