

決算説明資料

平成25年度 <第40期>第2四半期決算

(平成25年4月1日～平成25年9月30日)



三井ホーム株式会社

	頁
1. 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	1
2. セグメント損益 ①	2
セグメント損益 ②	3
3. 連結貸借対照表	4
連結キャッシュ・フロー計算書	4
4. 平成25年度 連結業績見込	5

1. 連結損益計算書及び連結包括利益計算書

[金額単位: 百万円]

【連結損益計算書】

	当第2四半期累計		前第2四半期累計		増減	
	金額	百分比	金額	百分比	金額	率
売上高	97,667	100.0%	81,378	100.0%	16,289	20.0%
新築	(67,724)		(56,037)		(11,686)	
対外部売上高	67,429	69.0%	55,806	68.6%	11,623	20.8%
リフォーム・リニューアル	(13,797)		(10,193)		(3,604)	
対外部売上高	13,571	13.9%	9,945	12.2%	3,625	36.4%
賃貸管理	(9,896)		(9,189)		(706)	
対外部売上高	9,844	10.1%	9,150	11.2%	694	7.6%
住宅関連部資材販売	(7,915)		(7,191)		(723)	
対外部売上高	6,821	7.0%	6,475	8.0%	346	5.3%
消去	(△1,665)		(△1,233)		(△431)	
営業利益	△4,415	△4.5%	△7,586	△9.3%	3,171	—
新築	△3,976	△5.9%	△6,740	△12.0%	2,764	—
リフォーム・リニューアル	310	2.3%	△146	△1.4%	457	—
賃貸管理	441	4.5%	388	4.2%	53	13.8%
住宅関連部資材販売	111	1.4%	204	2.8%	△92	△45.3%
消去/全社	△1,303	—	△1,292	—	△11	—
営業外収益	254	0.3%	189	0.2%	64	34.3%
営業外費用	147	0.2%	333	0.4%	△185	△55.6%
経常利益	△4,308	△4.4%	△7,730	△9.5%	3,421	—
特別損失	127	0.1%	127	0.2%	0	0.6%
税金等調整前四半期純利益	△4,436	△4.5%	△7,857	△9.7%	3,420	—
法人税等	△1,373	△1.4%	△2,635	△3.3%	1,261	—
少数株主損益調整前四半期純利益	△3,062	△3.1%	△5,222	△6.4%	2,159	—
四半期純利益	△3,062	△3.1%	△5,222	△6.4%	2,159	—

※各セグメントの売上高の上段の()内には、総売上高を記載している。

※各セグメントの営業利益の百分比には、総売上高に対する営業利益率を記載している。

【連結包括利益計算書】

	当第2四半期累計		前第2四半期累計		増減	
	金額	率	金額	率	金額	率
少数株主損益調整前四半期純利益	△3,062		△5,222		2,159	—
その他有価証券評価差額金	△49		9		△59	
繰延ヘッジ損益	△29		△26		△2	
為替換算調整勘定	268		61		206	
持分法適用会社に対する持分相当額	0		△0		0	
その他の包括利益合計	189		44		145	327.6%
四半期包括利益	△2,872		△5,177		2,304	—
(内訳) 親会社株主に係る四半期包括利益	△2,872		△5,177		2,304	
少数株主に係る四半期包括利益	—		—		—	

◇売上総利益の増減

当第2四半期累計		前第2四半期累計		増減	
金額	売上総利益率	金額	売上総利益率	金額	売上総利益率
21,253	21.8%	17,152	21.1%	4,100	0.7%

売上総利益の増減要因

・売上高の増加による影響額	+3,433 百万円
・売上総利益率の改善による影響額	+667 百万円

◇営業外損益明細

	当第2累計	前第2累計	増減
受取利息	29	37	△8
保険配当金	116	101	15
為替差益	63	—	63
その他	45	50	△5
営業外収益 合計	254	189	64
支払利息	1	2	△0
持分法による投資損失	111	229	△118
為替差損	—	52	△52
その他	35	49	△14
営業外費用 合計	147	333	△185

◇販管費の主な内訳

	当第2累計	前第2累計	増減額	増減率
給料・手当	9,078	8,909	168	1.9%
退職給付費用	519	615	△96	△15.6%
販売手数料	644	468	175	37.4%
広告宣伝販促費	2,201	1,844	356	19.3%
地代家賃	2,516	2,365	151	6.4%
減価償却費	1,188	1,372	△183	△13.4%
電話通信・旅費交通費	1,083	1,086	△2	△0.2%
研究開発費	306	254	51	20.3%
運搬費	1,443	1,203	239	19.9%
その他	6,685	6,616	68	1.0%
販管費 合計	25,668	24,739	929	3.8%
売上高販管費率	26.3%	30.4%		

◇特別損益明細

	当第2累計	前第2累計	増減
固定資産除却損	61	65	△4
事務所移転費用	39	61	△22
リース解約損	27	—	27
特別損失 合計	127	127	0

新築事業およびリフォーム・リニューアル事業において、期首受注残高が前期を上回っていたことに加え、当期受注が増加したこともあり、売上高は、976億6千7百万円（前年同期比：+20.0%）となった。

売上高の増加に加え、新築事業の増収による間接原価負担率の低下、リフォーム・リニューアル事業での利益率の改善などもあり、売上総利益は、41億円（前年同期比：+23.9%）増加した。広告宣伝費の増加、売上増に伴う販売手数料、運搬費の増加などにより、販管費は、9億2千9百万円（前年同期比：+3.8%）増加した。この結果、営業損失は、44億1千5百万円（前年同期比 31億7千1百万円の損失改善）となった。

前年同期に計上した為替差損が円安の影響により為替差益に転じたこと、持分法投資損失の改善などにより、営業外損益は2億5千万円改善し、経常損失は、43億8百万円（前年同期比 34億2千1百万円の損失改善）となり、四半期純損失は、30億6千2百万円（前年同期比 21億5千9百万円の損失改善）となった。

2. セグメント損益①

[金額単位:百万円]

新 築

	当第2四半期累計	対前年同期比	当第2四半期累計	対前年同期比	
売上高	67,429	+11,623	営業利益	△3,976	+2,764

期首受注残高が前期を上回っていたことなどから、売上棟数が1,735棟(前年同期比: +207棟、+13.5%)と増加し、売上高は、674億2千9百万円(前年同期比: +20.8%)となった。

売上高の増加に加え、間接原価負担率の低下などにより売上総利益率が改善したこともあり、営業損失は、39億7千6百万円(前年同期比 27億6千4百万円の損失改善)となった。

主力の2×4注文住宅の受注は、前年同期比でプラス基調が続いており、9月度においては消費増税の影響も見られ、受注高は、2,349棟(前年同期比: +25.0%)、939億3千2百万円(前年同期比: +37.8%)と大幅な増加となった。このため、当セグメント全体の受注高は、2,890棟(前年同期比: +22.4%)、1,033億9千7百万円(前年同期比: +37.4%)と前年同期を大きく上回った。

この結果、当四半期の期末受注残高は、2×4注文住宅において、3,531棟(前年同期比: +19.3%)、1,378億2千2百万円(前年同期比: +30.2%)となり、当セグメント全体では、4,276棟(前年同期比: +17.0%)、1,466億6千5百万円(前年同期比: +28.6%)と大幅に増加した。

◆建築請負／棟単価

		当第2累計	前第2累計	増減
受注棟単価	専用住宅	38.7	34.9	+3.8
	賃貸・非専用	44.4	44.3	+0.1
	計	40.0	36.3	+3.7
	建売請負	18.1	15.1	+3.0
売上棟単価	専用住宅	34.8	34.6	+0.2
	賃貸・非専用	40.6	40.5	+0.1
	計	35.6	35.4	+0.2
	建売請負	17.1	19.7	△2.6
受注残棟単価	専用住宅	37.5	34.4	+3.1
	賃貸・非専用	44.6	42.2	+2.4
	計	39.0	35.8	+3.2
	建売請負	18.1	15.3	+2.8

【受注高・売上高・受注残】

			期首受注残高			受注高			売上高			期末受注残高			
			当期	前期	増減(増減率)	当第2累計	前第2累計	増減(増減率)	当第2累計	前第2累計	増減(増減率)	当第2	前第2	増減(増減率)	
建築請負	2×4注文	専用住宅	棟数	2,223	1,889	+334(+17.7%)	1,829	1,603	+226(+14.1%)	1,272	1,036	+236(+22.8%)	2,780	2,456	+324(+13.2%)
		金額	77,757	64,491	+13,265(+20.6%)	70,850	55,952	+14,898(+26.6%)	44,308	35,843	+8,465(+23.6%)	104,299	84,601	+19,698(+23.3%)	
		賃貸・非専用	棟数	413	395	+18(+4.6%)	520	276	+244(+88.4%)	182	166	+16(+9.6%)	751	505	+246(+48.7%)
		金額	17,830	15,796	+2,033(+12.9%)	23,081	12,221	+10,860(+88.9%)	7,389	6,729	+660(+9.8%)	33,522	21,289	+12,233(+57.5%)	
		計	棟数	2,636	2,284	+352(+15.4%)	2,349	1,879	+470(+25.0%)	1,454	1,202	+252(+21.0%)	3,531	2,961	+570(+19.3%)
		金額	95,587	80,288	+15,298(+19.1%)	93,932	68,173	+25,758(+37.8%)	51,698	42,572	+9,125(+21.4%)	137,822	105,890	+31,932(+30.2%)	
		建売請負	棟数	23	70	△47(△67.1%)	97	118	△21(△17.8%)	27	66	△39(△59.1%)	93	122	△29(△23.8%)
		金額	395	1,386	△990(△71.5%)	1,751	1,778	△27(△1.5%)	462	1,300	△837(△64.4%)	1,684	1,864	△180(△9.7%)	
		特建他	棟数	11	16	△5(△31.3%)	11	7	+4(+57.1%)	7	11	△4(△36.4%)	15	12	+3(+25.0%)
		金額	3,727	4,017	△290(△7.2%)	4,238	2,456	+1,782(+72.6%)	2,483	1,518	+965(+63.6%)	5,482	4,955	+527(+10.6%)	
	計	棟数	2,670	2,370	+300(+12.7%)	2,457	2,004	+453(+22.6%)	1,488	1,279	+209(+16.3%)	3,639	3,095	+544(+17.6%)	
	金額	99,711	85,692	+14,018(+16.4%)	99,922	72,408	+27,514(+38.0%)	54,644	45,390	+9,253(+20.4%)	144,989	112,710	+32,279(+28.6%)		
不動産分譲	棟数	1	2	△1(△50.0%)	9	6	+3(+50.0%)	6	6	—(—)	4	2	+2(+100.0%)		
	金額	1,219	740	+479(+64.7%)	3,475	2,819	+656(+23.3%)	3,019	2,248	+770(+34.3%)	1,675	1,311	+364(+27.8%)		
インテリア商品販売	金額	—	—	—	—	—	—	3,789	2,824	+964(+34.2%)	—	—	—		
部材販売	金額	—	—	—	—	—	—	4,141	3,603	+537(+14.9%)	—	—	—		
その他関連収益	棟数	450	450	—(—)	424	352	+72(+20.5%)	241	243	△2(△0.8%)	633	559	+74(+13.2%)		
	金額	—	—	—	—	—	—	1,835	1,738	+96(+5.6%)	—	—	—		
合計	棟数	3,121	2,822	+299(+10.6%)	2,890	2,362	+528(+22.4%)	1,735	1,528	+207(+13.5%)	4,276	3,656	+620(+17.0%)		
	金額	100,930	86,433	+14,497(+16.8%)	103,397	75,227	+28,170(+37.4%)	67,429	55,806	+11,623(+20.8%)	146,665	114,021	+32,643(+28.6%)		

※ 部材販売は、主に持分法適用関連会社である販売施工代理店(FC会社)への販売である。

※ その他関連収益の棟数には、持分法適用関連会社である販売施工代理店(FC会社)の棟数を記載している。

2. セグメント損益 ②

〔金額単位:百万円〕

リフォーム・リニューアル

	当第2四半期累計	対前年同期比	当第2四半期累計	対前年同期比
売上高	13,571	+3,625	営業利益	310 +457

住宅リフォームの売上高は、期首受注残高が前期を上回っていたことに加え、当期受注が増加したこともあり、87億6千2百万円(前年同期比: +38.7%)となった。また、オフィス・商業施設リニューアルでは、ホテル等の大型案件が完成したことやオフィス工事が増加したことなどから、47億4千7百万円(前年同期比: +33.0%)となった。

この結果、当セグメント全体の売上高は、135億7千1百万円(前年同期比: +36.4%)、営業利益は、3億1千万円(前年同期比は、1億4千6百万円の営業損失)となった。

住宅リフォームの受注高は、引き続き順調に推移し、119億3千4百万円(前年同期比: +50.1%)となった。また、オフィス・商業施設リニューアルの受注高は、ホテル等の大型案件の受注に加え、オフィス工事の案件数が増加したことなどにより、61億6千3百万円(前年同期比: +57.1%)となり、当セグメント全体の期末受注残高は、93億5千9百万円(前年同期比: +65.7%)となった。

【参考】当社および販売施工代理店8社の住宅リフォーム取扱高

	受注高			売上高		
	当第2累計	前第2累計	増減 (増減率)	当第2累計	前第2累計	増減 (増減率)
連結会社	11,934	7,951	+3,982 (+50.1%)	8,762	6,317	+2,445 (+38.7%)
関連会社(FC)	2,779	2,221	+558 (+25.1%)	1,913	1,852	+61 (+3.3%)
計	14,713	10,172	+4,541 (+44.6%)	10,676	8,169	+2,506 (+30.7%)

【受注高・売上高・受注残】

	期首受注残高			受注高			売上高			期末受注残高		
	当期	前期	増減 (増減率)	当第2累計	前第2累計	増減 (増減率)	当第2累計	前第2累計	増減 (増減率)	当第2	前第2	増減 (増減率)
住宅リフォーム	3,770	2,680	+1,089 (+40.6%)	11,934	7,951	+3,982 (+50.1%)	8,762	6,317	+2,445 (+38.7%)	6,941	4,314	+2,627 (+60.9%)
オフィス・商業施設リニューアル	1,001	980	+21 (+2.2%)	6,163	3,922	+2,241 (+57.1%)	4,747	3,569	+1,177 (+33.0%)	2,417	1,332	+1,084 (+81.4%)
その他関連収益	—	—	—	—	—	—	61	59	+1 (+3.3%)	—	—	—
合計	4,771	3,660	+1,111 (+30.4%)	18,097	11,873	+6,224 (+52.4%)	13,571	9,945	+3,625 (+36.4%)	9,359	5,647	+3,711 (+65.7%)

賃貸管理

	当第2四半期累計	対前年同期比	当第2四半期累計	対前年同期比
売上高	9,844	+694	営業利益	441 +53

賃貸管理戸数の増加および空室率の改善により、売上高は、98億4千4百万円(前年同期比: +7.6%)、営業利益は、4億4千1百万円(前年同期比: +13.8%)となった。

【管理戸数】

	当第2四半期末	前第2四半期末	増減	前期末	増減
三井ホーム施工物件	16,605戸	16,111戸	+494戸	16,459戸	+146戸
他社施工物件	12,012戸	11,543戸	+469戸	11,919戸	+93戸
合計	28,617戸	27,654戸	+963戸	28,378戸	+239戸

【空室率】

	当第2四半期末	前第2四半期末	増減	前期末	増減
期末空室率	5.87%	6.41%	△0.54%	6.13%	△0.26%

住宅関連部資材販売

	当第2四半期累計	対前年同期比	当第2四半期累計	対前年同期比
売上高	6,821	+346	営業利益	111 △92

主に国内において、構造材・建材販売の取扱量が増加したことにより、売上高は、68億2千1百万円(前年同期比: +5.3%)となったものの、売上原価率の上昇および販管費の増加などにより、営業利益は、1億1千1百万円(前年同期比: △45.3%)となった。

【国内／構造材取扱棟数】

	当第2四半期累計	前第2四半期累計	増減
構造材	1,728棟	1,501棟	+227棟

【北米／パネル・トラス取扱戸数・取扱量】

	当第2四半期累計		前第2四半期累計		増減	
	戸数	取扱量(平方フィート)	戸数	取扱量(平方フィート)	戸数	取扱量(平方フィート)
パネル	285戸	255,636	400戸	239,439	△115戸	+16,197
トラス	268戸	189,782	310戸	166,077	△42戸	+23,705

3. 連結貸借対照表／連結キャッシュ・フロー計算書

[金額単位:百万円]

【連結貸借対照表】

	当第2四半期		前第2四半期		前 期			当第2四半期		前第2四半期		前 期	
	金額	金額	増減	金額	増減	金額		増減	金額	金額	増減	金額	増減
現金及び現金同等物 (うち関係会社預け金)	23,744	20,099	3,644	33,346	△9,602	△10,000	仕入債務	26,458	22,623	3,835	33,184	△6,725	
売上債権	8,165	7,972	192	12,307	△4,142		未成工事受入金	23,262	18,513	4,749	13,810	9,451	
未成工事支出金	17,986	14,591	3,395	8,636	9,349		借入金	42	177	△134	41	0	
販売用不動産 (仕掛・前渡金含む)	5,234	6,420	△1,186	6,119	△885		退職給付引当金	8,675	8,468	207	8,412	263	
その他たな卸資産 (住宅部資材等)	4,583	2,836	1,747	2,956	1,627		繰延税金負債(固定)	34	17	17	32	2	
営業立替金及び営業貸付金	9,229	6,948	2,281	9,927	△697		その他負債	18,579	18,246	332	20,102	△1,523	
有形固定資産 (うち展示用建物)	26,265	26,218	47	25,938	327		負債合計	77,053	68,046	9,007	75,583	1,469	
繰延税金資産 (流動・固定計)	8,886	9,075	△189	6,960	1,925		株主資本	55,894	54,136	1,758	59,476	△3,581	
再評価に係る繰延税金資産	1,233	1,233	—	1,233	—		(資本金及び資本剰余金)	28,046	28,046	—	28,046	—	
その他	13,820	12,450	1,369	13,656	164		(利益剰余金)	27,890	26,131	1,758	31,472	△3,581	
							(自己株式)	△42	△41	△0	△41	△0	
							その他の包括利益累計額	△13,799	△14,336	537	△13,978	178	
							純資産合計	42,094	39,799	2,295	45,498	△3,403	
資産合計	119,148	107,845	11,302	121,082	△1,933		負債・純資産合計	119,148	107,845	11,302	121,082	△1,933	

	当第2四半期	前第2四半期	前 期
自己資本比率	35.3%	36.9%	37.6%

【連結キャッシュ・フロー計算書】

	当第2四半期累計	前第2四半期累計	増 減
税金等調整前四半期純利益	△4,436	△7,857	3,420
減価償却費	1,508	1,679	△170
その他	△4,312	△5,656	1,343
営業活動によるキャッシュ・フロー	△7,240	△11,834	4,593
有形固定資産の取得	△1,654	△3,394	1,740
その他	△250	△809	559
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,904	△4,204	2,299
借入金の純増減・リース債務の返済	△15	75	△91
配当金の支払額	△529	△530	0
財務活動によるキャッシュ・フロー	△545	△454	△90
現金及び現金同等物に係る換算差額	88	1	87
現金及び現金同等物の増減額	△9,602	△16,492	6,889
現金及び現金同等物の期首残高	33,346	36,592	△3,245
現金及び現金同等物の四半期末残高	23,744	20,099	3,644

【営業活動によるキャッシュ・フロー】

「その他」の主な増減要因

・未成工事受入金の増減差異	+2,068百万円
・売上債権の増減差異	+1,608百万円
・未成工事支出金の増減差異	△1,154百万円
・たな卸資産の増減差異	△1,114百万円

【投資活動によるキャッシュ・フロー】

「有形固定資産の取得」による支出の減少要因

前第2四半期においては、住宅関連部資材販売における工場用地及び建物(北米)取得にかかる支出(△1,207百万円)があったことによる。

【総資産】

前年同期比 +11,302百万円、前期比 △1,933百万円

◇売上債権
(前年同期比 +192百万円、前期比 △4,142百万円)
主にリフォーム・リニューアル事業の売上増により前年同期比で増加。

◇未成工事支出金
(前年同期比 +3,395百万円、前期比 +9,349百万円)
主に新築事業における工事中受注残高の増加による。

◇販売用不動産
(前年同期比 △1,186百万円、前期比 △885百万円)
当期仕入による増加 +1,995百万円
当期売上による回収等 △2,881百万円
(うち評価減△7百万円)

◇その他たな卸資産
(前年同期比 +1,747百万円、前期比 +1,627百万円)
新築事業での工事量増加に伴う原材料仕入増による。

◇営業立替金及び貸付金
(前年同期比 +2,281百万円、前期比 △697百万円)
主にリフォーム・リニューアル事業でのリフォームローンの取扱増加により前年同期比で増加。
前期末引渡建物のつなぎローンの回収により前期比で減少。

【負債】

前年同期比 +9,007百万円、前期比 +1,469百万円

◇仕入債務
(前年同期比 +3,835百万円、前期比 △6,725百万円)
新築事業、リフォーム・リニューアル事業において工事中受注残高が増加したことにより、前年同期比で増加。
3月単月との工事量の差により、前期比では減少。

◇未成工事受入金
(前年同期比 +4,749百万円、前期比 +9,451百万円)
主に新築事業における受注残高の増加による。

【純資産】

前年同期比 +2,295百万円、前期比 △3,403百万円

当第2四半期連結結果計期間中の利益剰余金の変動額内訳
・剰余金の配当 △530百万円
・四半期純損失 △3,062百万円
・土地再評価差額の取崩 +11百万円

4. 平成25年度 連結業績見込

《損 益》

(単位:百万円)

	平成25年度 通期見込	平成24年度 通期実績	増 減	
	金 額	金 額	金 額	率
新築	172,000	160,234	11,765	7.3%
リフォーム・リニューアル	28,000	25,312	2,687	10.6%
賃貸管理	19,500	18,916	583	3.1%
住宅関連部資材販売	14,500	13,924	575	4.1%
売上高	234,000	218,387	15,612	7.1%
新築	2,350	791	1,558	196.9%
リフォーム・リニューアル	950	820	129	15.7%
賃貸管理	1,050	1,013	36	3.6%
住宅関連部資材販売	250	519	△269	△51.9%
調整額	△2,600	△2,578	△21	—
営業利益	2,000 0.9%	566 0.3%	1,433	252.8%
経常利益	2,300 1.0%	877 0.4%	1,422	162.2%
当期純利益	1,100 0.5%	648 0.3%	451	69.7%
1株当たり当期純利益	16.60円	9.78円	6.81円	

《受 注》

【新 築】

(単位:百万円)

	平成25年度 通期見込	平成24年度 通期実績	増 減	
	金 額	金 額	金 額	率
建築請負	151,400	149,690	1,709	1.1%
不動産分譲	5,600	5,930	△330	△5.6%
セグメント合計	157,000	155,621	1,378	0.9%
受注棟数(棟)	4,900	4,786	114	2.4%

【リフォーム・リニューアル】

(単位:百万円)

	平成25年度 通期見込	平成24年度 通期実績	増 減	
	金 額	金 額	金 額	率
住宅リフォーム	19,000	17,083	1,916	11.2%
オフィス・商業施設リニューアル	9,300	9,206	93	1.0%
セグメント合計	28,300	26,290	2,009	7.6%

《配当の状況》

	平成25年度見込	平成24年度実績	増 減
1株当たり中間配当金	8.00円	8.00円	—
1株当たり期末配当金	8.00円	8.00円	—
1株当たり年間配当金	16.00円	16.00円	—

※業績見込につきましては、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。