

決算説明資料

平成26年度 <第41期>第2四半期決算

(平成26年4月1日～平成26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26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	107,774	100.0%	97,667	100.0%	10,106	10.3%
新築	(77,086)		(67,724)		(9,362)	
対外部売上高	76,797	71.3%	67,429	69.0%	9,367	13.9%
リフォーム・リニューアル	(12,969)		(13,797)		(△828)	
対外部売上高	12,736	11.8%	13,571	13.9%	△834	△6.2%
賃貸管理	(10,504)		(9,896)		(608)	
対外部売上高	10,445	9.7%	9,844	10.1%	600	6.1%
住宅関連部資材販売	(8,670)		(7,915)		(755)	
対外部売上高	7,794	7.2%	6,821	7.0%	972	14.3%
消去	(△1,456)		(△1,665)		(208)	
営業利益	△2,648	△2.5%	△4,415	△4.5%	1,767	—
新築	△1,719	△2.2%	△3,976	△5.9%	2,257	—
リフォーム・リニューアル	△345	△2.7%	310	2.3%	△656	—
賃貸管理	540	5.1%	441	4.5%	98	22.3%
住宅関連部資材販売	194	2.2%	111	1.4%	82	74.2%
消去/全社	△1,318	—	△1,303	—	△14	—
営業外収益	237	0.2%	254	0.3%	△16	△6.6%
営業外費用	201	0.1%	147	0.2%	53	36.3%
経常利益	△2,611	△2.4%	△4,308	△4.4%	1,696	—
特別損失	227	0.2%	127	0.1%	99	78.1%
税金等調整前四半期純利益	△2,839	△2.6%	△4,436	△4.5%	1,597	—
法人税等	△762	△0.7%	△1,373	△1.4%	611	—
少数株主損益調整前四半期純利益	△2,076	△1.9%	△3,062	△3.1%	985	—
四半期純利益	△2,076	△1.9%	△3,062	△3.1%	985	—

※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	△2,076		△3,062		985	—
その他有価証券評価差額金	44		△49		93	
繰延ヘッジ損益	75		△29		105	
為替換算調整勘定	△182		268		△450	
退職給付に係る調整額	76		—		76	
持分法適用会社に対する持分相当額	△5		0		△6	
その他の包括利益合計	8		189		△181	△95.6%
四半期包括利益	△2,068		△2,872		804	—
(内訳) 親会社株主に係る四半期包括利益	△2,068		△2,872		804	—
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
22,614	21.0%	21,253	21.8%	1,361	△0.8%

売上総利益の増減要因

・売上高の増加による影響額	+2,199 百万円
・売上総利益率の低下による影響額	△837 百万円

◇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	8,777	9,078	△300	△3.3%
退職給付費用	535	519	16	3.2%
法定福利費	1,441	1,373	68	5.0%
販売手数料	622	644	△22	△3.4%
広告宣伝販促費	2,146	2,201	△55	△2.5%
地代家賃	2,489	2,516	△27	△1.1%
減価償却費	1,127	1,188	△61	△5.2%
電話通信・旅費交通費	1,058	1,083	△25	△2.3%
貸倒引当金繰入額	7	7	△0	△4.4%
研究開発費	216	306	△90	△29.4%
運搬費	1,495	1,443	51	3.6%
その他	5,345	5,304	40	0.8%
販管費 合計	25,262	25,668	△406	△1.6%
売上高販管費率	23.5%	26.3%		

◇営業外損益明細

	当第2累計	前第2累計	増減
受取利息	29	29	0
保険配当金	111	116	△4
為替差益	57	63	△6
その他	39	45	△5
営業外収益 合計	237	254	△16
支払利息	2	1	0
持分法による投資損失	123	111	12
その他	76	35	40
営業外費用 合計	201	147	53

◇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	165	61	104
減損損失	18	—	18
事務所移転費用	43	39	4
リース解約損	—	27	△27
特別損失 合計	227	127	99

主に新築事業において、期首受注残高が前期を上回っていたことにより、売上高は、1,077億7千4百万円（前年同期比：+10.3%）となった。

新築事業などの増収に伴い、売上総利益は、13億6千1百万円増加した。（前年同期比：+6.4%）

一方、販管費は、人件費を中心に4億6百万円減少した。（前年同期比：△1.6%）

リフォーム・リニューアル事業において減収減益となったものの、新築事業を中心にその他のセグメントにおいては増収増益（損失改善）となり、営業損失は、26億4千8百万円（前年同期比 17億6千7百万円の損失改善）、経常損失は、26億1千1百万円（前年同期比 16億9千6百万円の損失改善）、四半期純損失は、20億7千6百万円（前年同期比 9億8千5百万円の損失改善）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	76,797	+9,367	営業利益	△1,719	+2,257

建築請負の期首受注残棟数が前期を上回っていたことによる売上棟数の増加に加え、売上棟単価の上昇もあり、売上高は、767億9千7百万円(前年同期比: +13.9%)となった。

売上高の増加により、営業損失は、17億1千9百万円(前年同期比 22億5千7百万円の損失改善)となった。

主力の2×4注文住宅の受注は、消費税増税に伴う駆け込み需要の反動などにより、受注高は、1,731棟(前年同期比: △26.3%)、685億5千5百万円(前年同期比: △27.0%)と低調に推移した。
このため、当セグメント全体の受注高は、2,071棟(前年同期比: △28.3%)、726億9千3百万円(前年同期比: △29.7%)となった。

この結果、当第2四半期の期末受注残高は、2×4注文住宅において、2,923棟(前年同期比: △17.2%)、1,175億6千7百万円(前年同期比: △14.7%)となり、当セグメント全体では、3,456棟(前年同期比: △19.2%)、1,232億4千万円(前年同期比: △16.0%)となった。

◆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	37.7	38.7	△1.0
	賃貸・非専用	47.7	44.4	+3.3
	計	39.6	40.0	△0.4
	建売請負	20.9	18.1	+2.8
売上棟単価	専用住宅	37.9	34.8	+3.1
	賃貸・非専用	55.3	40.6	+14.7
	計	41.0	35.6	+5.4
	建売請負	18.2	17.1	+1.1
受注残棟単価	専用住宅	38.3	37.5	+0.8
	賃貸・非専用	46.9	44.6	+2.3
	計	40.2	39.0	+1.2
	建売請負	19.4	18.1	+1.3

【受注高・売上高・受注残高】

				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	2,117	2,223	△106（△4.8%）	1,408	1,829	△421（△23.0%）	1,251	1,272	△21（△1.7%）	2,274	2,780	△506（△18.2%）
			金額	81,434	77,757	+3,677（+4.7%）	53,135	70,850	△17,715（△25.0%）	47,428	44,308	+3,119（+7.0%）	87,142	104,299	△17,157（△16.5%）
		賃貸・非専用	棟数	599	413	+186（+45.0%）	323	520	△197（△37.9%）	273	182	+91（+50.0%）	649	751	△102（△13.6%）
			金額	30,097	17,830	+12,267（+68.8%）	15,419	23,081	△7,662（△33.2%）	15,091	7,389	+7,702（+104.2%）	30,425	33,522	△3,097（△9.2%）
	計		棟数	2,716	2,636	+80（+3.0%）	1,731	2,349	△618（△26.3%）	1,524	1,454	+70（+4.8%）	2,923	3,531	△608（△17.2%）
			金額	111,532	95,587	+15,944（+16.7%）	68,555	93,932	△25,377（△27.0%）	62,520	51,698	+10,821（+20.9%）	117,567	137,822	△20,254（△14.7%）
	建売請負	棟数	83	23	+60（+260.9%）	34	97	△63（△64.9%）	69	27	+42（+155.6%）	48	93	△45（△48.4%）	
		金額	1,476	395	+1,080（+273.1%）	711	1,751	△1,039（△59.4%）	1,255	462	+792（+171.3%）	932	1,684	△751（△44.6%）	
	特建他	棟数	10	11	△1（△9.1%）	1	11	△10（△90.9%）	4	7	△3（△42.9%）	7	15	△8（△53.3%）	
		金額	4,239	3,727	+511（+13.7%）	588	4,238	△3,649（△86.1%）	1,750	2,483	△732（△29.5%）	3,077	5,482	△2,405（△43.9%）	
	計		棟数	2,809	2,670	+139（+5.2%）	1,766	2,457	△691（△28.1%）	1,597	1,488	+109（+7.3%）	2,978	3,639	△661（△18.2%）
			金額	117,248	99,711	+17,537（+17.6%）	69,855	99,922	△30,067（△30.1%）	65,525	54,644	+10,881（+19.9%）	121,577	144,989	△23,411（△16.1%）
不動産分譲		棟数	1	1	－（－）	4	9	△5（△55.6%）	4	6	△2（△33.3%）	1	4	△3（△75.0%）	
		金額	1,121	1,219	△98（△8.1%）	2,838	3,475	△636（△18.3%）	2,297	3,019	△721（△23.9%）	1,662	1,675	△13（△0.8%）	
インテリア商品販売		金額	－	－	－	－	－	－	3,366	3,789	△423（△11.2%）	－	－	－	
部材販売		金額	－	－	－	－	－	－	3,731	4,141	△410（△9.9%）	－	－	－	
その他関連収益		棟数	432	450	△18（△4.0%）	301	424	△123（△29.0%）	256	241	+15（+6.2%）	477	633	△156（△24.6%）	
		金額	－	－	－	－	－	－	1,877	1,835	+41（+2.3%）	－	－	－	
合 計		棟数	3,242	3,121	+121（+3.9%）	2,071	2,890	△819（△28.3%）	1,857	1,735	+122（+7.0%）	3,456	4,276	△820（△19.2%）	
		金額	118,369	100,930	+17,438（+17.3%）	72,693	103,397	△30,704（△29.7%）	76,797	67,429	+9,367（+13.9%）	123,240	146,665	△23,425（△16.0%）	

※ 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6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6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	12,736	△834	営業利益	△345
				△656

住宅リフォームの売上高は、4月以降の受注が減少したことなどから、81億4千6百万円(前年同期比:△7.0%)となった。また、オフィス・商業施設リニューアルでは、前年同期にホテルの大型リニューアル工事の売上があったことの反動などにより、45億3千3百万円(前年同期比:△4.5%)となった。

この結果、当セグメント全体の売上高は、127億3千6百万円(前年同期比:△6.2%)となり、3億4千5百万円の営業損失となった(前年同期は、3億1千万円の営業利益)。

住宅リフォームの受注高は、消費税増税に伴う駆け込み需要の反動などから、98億4千5百万円(前年同期比:△17.5%)となったが、オフィス工事の大型案件の受注が増加したことなどにより、オフィス・商業施設リニューアルの受注高は、75億3千5百万円(前年同期比: +22.3%)となり、当セグメント全体の期末受注残高は、96億8千4百万円(前年同期比: +3.5%)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	9,845	11,934	△2,089	(△17.5%)	8,146	8,762	△615	(△7.0%)
関連会社(FC)	2,478	2,779	△300	(△10.8%)	1,824	1,913	△88	(△4.6%)
計	12,323	14,713	△2,390	(△16.2%)	9,971	10,676	△704	(△6.6%)

※販売施工代理店8社は、連結子会社2社、持分法適用関連会社6社である。

【受注高・売上高・受注残高】

	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	3,805	3,770	+35 (+0.9%)	9,845	11,934	△2,089 (△17.5%)	8,146	8,762	△615 (△7.0%)	5,503	6,941	△1,438 (△20.7%)
オフィス・商業施設リニューアル	1,180	1,001	+178 (+17.8%)	7,535	6,163	+1,371 (+22.3%)	4,533	4,747	△213 (△4.5%)	4,181	2,417	+1,763 (+72.9%)
その他関連収益	—	—	—	—	—	—	55	61	△5 (△9.0%)	—	—	—
合 計	4,985	4,771	+213 (+4.5%)	17,380	18,097	△717 (△4.0%)	12,736	13,571	△834 (△6.2%)	9,684	9,359	+325 (+3.5%)

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	10,445	+600	営業利益	540
				+98

賃貸管理戸数の増加に加え、営繕工事等の増加もあり、売上高は、104億4千5百万円(前年同期比: +6.1%)、営業利益は、5億4千万円(前年同期比: +22.3%)となった。

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	7,794	+972	営業利益	194
				+82

国内において、構造材の取扱棟数は減少したものの、棟単価の上昇により取扱量が増加したことや、北米において、パネル・トラス販売の取扱量が増加したことなどにより、売上高は、77億9千4百万円(前年同期比: +14.3%)、営業利益は、1億9千4百万円(前年同期比: +74.2%)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	17,102戸	16,605戸	+497戸	17,049戸	+53戸
他社施工物件	12,595戸	12,012戸	+583戸	12,332戸	+263戸
合 計	29,697戸	28,617戸	+1,080戸	29,381戸	+316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	5.88%	5.87%	+0.01%	5.85%	+0.03%

【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	1,634棟	1,728棟	△94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	237戸	323,950	285戸	255,636	△48戸	+68,314
ト ラ ス	202戸	362,980	268戸	189,782	△66戸	+173,198

※1平方フィートは、約0.093㎡に相当。

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	金額	増減	金額	増減
現金及び現金同等物	21,122	23,744	△2,621	43,152	△22,030	仕入債務	27,876	26,458	1,417	38,372	△10,495
（うち関係会社預け金）	16,000	19,000	△3,000	31,000	△15,000	未成工事受入金	22,188	23,262	△1,073	20,322	1,866
売上債権	10,139	8,165	1,974	14,391	△4,251	借入金	44	42	1	41	2
未成工事支出金	19,049	17,986	1,063	13,212	5,837	退職給付引当金	—	8,675	△8,675	—	—
販売用不動産 （仕掛・前渡金含む）	6,997	5,234	1,763	4,952	2,045	退職給付に係る負債	8,448	—	8,448	9,872	△1,424
その他のたな卸資産 （住宅部資材等）	4,329	4,583	△254	4,008	320	繰延税金負債（固定）	39	34	5	41	△1
営業立替金及び営業貸付金	9,551	9,229	322	9,781	△229	その他負債	18,558	18,579	△20	23,567	△5,008
有形固定資産	26,466	26,265	200	26,731	△265	負債合計	77,156	77,053	103	92,218	△15,061
（うち展示用建物）	4,494	5,148	△654	4,428	66	株主資本	59,399	55,894	3,505	60,307	△907
退職給付に係る資産	897	—	897	80	816	（資本金及び資本剰余金）	28,046	28,046	—	28,046	—
繰延税金資産 （流動・固定計）	7,555	8,886	△1,330	7,278	277	（利益剰余金）	31,396	27,890	3,505	32,303	△907
再評価に係る繰延税金資産	3	1,233	△1,230	3	—	（自己株式）	△42	△42	△0	△42	△0
その他	14,578	13,820	758	13,057	1,521	その他の包括利益累計額	△15,864	△13,799	△2,064	△15,875	11
						純資産合計	43,535	42,094	1,440	44,431	△896
資産合計	120,692	119,148	1,543	136,650	△15,958	負債・純資産合計	120,692	119,148	1,543	136,650	△15,958

	当第2四半期	前第2四半期	前 期
自己資本比率	36.1%	35.3%	32.5%

【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損失	△2,839	△4,436	1,597
減価償却費	1,462	1,508	△45
その他	△17,322	△4,312	△13,010
営業活動によるキャッシュ・フロー	△18,699	△7,240	△11,458
有形固定資産の取得	△1,177	△1,654	476
その他	△1,576	△250	△1,326
投資活動によるキャッシュ・フロー	△2,753	△1,904	△849
借入金の純増減・リース債務の返済	△25	△15	△9
配当金の支払額	△531	△529	△1
財務活動によるキャッシュ・フロー	△557	△545	△11
現金及び現金同等物に係る換算差額	△19	88	△107
現金及び現金同等物の増減額	△22,030	△9,602	△12,427
現金及び現金同等物の期首残高	43,152	33,346	9,806
現金及び現金同等物の四半期末残高	21,122	23,744	△2,621

【営業活動によるキャッシュ・フロー】

税金等調整前四半期純損失が減少したことにより、キャッシュ・フローが1,597百万円改善した。一方、受注の減少と売上の増加に伴い、未成工事受入金の増加によるキャッシュ・インが7,585百万円減少したことなどから、営業活動によるキャッシュ・フローは、前年同期比で11,458百万円減少した。

「その他」の主な増減要因

・未成工事支出金の増加差異	＋3,512百万円
・未成工事受入金の増加差異	△7,585百万円
・仕入債務の減少差異	△3,748百万円
・販売用不動産の増減差異	△2,844百万円

【投資活動によるキャッシュ・フロー】

「その他」の主な増減要因

・短期貸付金の純増減差異	△654百万円
・ソフトウェアの取得	△474百万円

【総資産】

前年同期比＋1,543百万円、前期比△15,958百万円

◇売上債権

（前年同期比＋1,974百万円、前期比△4,251百万円）
3月単月との売上高の差により、前期比で減少。

◇未成工事支出金

（前年同期比＋1,063百万円、前期比＋5,837百万円）
新築事業の受注残株単価が増加したことや、リフォーム・リニューアル事業の受注残が増加したことなどから、前年同期比で増加。

◇販売用不動産

（前年同期比＋1,763百万円、前期比＋2,045百万円）
当期仕入による増加＋4,242百万円
当期売上による回収等△2,196百万円
（うち評価減△8百万円）

◇営業立替金及び貸付金

（前年同期比＋322百万円、前期比△229百万円）
主にリフォームクレジットの取扱残高が増加したこと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は減少。

◇退職給付に係る資産

（前期比＋816百万円）
退職給付会計基準改正に伴う期間帰属方法と割引率の見直しによる影響額＋1,044百万円

【負 債】

前年同期比＋103百万円、前期比△15,061百万円

◇仕入債務

（前年同期比＋1,417百万円、前期比△10,495百万円）
主に新築事業の売上高が増加したことなどにより、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△1,073百万円、前期比＋1,866百万円）
主に新築事業における受注残高の減少により、前年同期比で減少。

◇退職給付に係る負債

（前期比△1,424百万円）
退職給付会計基準改正に伴う期間帰属方法と割引率の見直しによる影響額△1,600百万円

【純資産】

前年同期比＋1,440百万円、前期比△896百万円

当第2四半期連結累計期間中の利益剰余金の変動額内訳
・会計方針の変更による累積的影響額＋1,702百万円
・剰余金の配当△530百万円
・四半期純損失△2,076百万円
・土地再評価差額金の取崩△2百万円

4. 平成26年度 連結業績見込

《損 益》

(単位:百万円)

	平成26年度 通期見込	平成25年度 通期実績	増 減	
	金 額	金 額	金 額	率
新築	177,000	176,516	483	0.3%
リフォーム・リニューアル	34,400	34,183	216	0.6%
賃貸管理	21,000	20,061	938	4.7%
住宅関連部資材販売	17,600	16,472	1,127	6.8%
売上高	250,000	247,233	2,766	1.1%
新築	2,650	2,823	△173	△6.2%
リフォーム・リニューアル	2,000	2,345	△345	△14.7%
賃貸管理	1,100	1,023	76	7.5%
住宅関連部資材販売	650	600	49	8.3%
調整額	△2,600	△2,601	1	—
営業利益	3,800 1.5%	4,192 1.7%	△392	△9.4%
経常利益	4,100 1.6%	4,528 1.8%	△428	△9.5%
当期純利益	2,000 0.8%	1,880 0.8%	119	6.4%

1株当たり当期純利益	30.17円	28.37円	1.80円
------------	--------	--------	-------

《受 注》

【新 築】

(単位:百万円)

	平成26年度 通期見込	平成25年度 通期実績	増 減	
	金 額	金 額	金 額	率
建築請負	151,000	165,425	△14,425	△8.7%
不動産分譲	6,000	5,714	285	5.0%
セグメント合計	157,000	171,139	△14,139	△8.3%
受注棟数(棟)	4,700	4,689	11	0.2%

【リフォーム・リニューアル】

(単位:百万円)

	平成26年度 通期見込	平成25年度 通期実績	増 減	
	金 額	金 額	金 額	率
住宅リフォーム	23,000	22,002	997	4.5%
オフィス・商業施設リニューアル	12,300	12,232	67	0.5%
セグメント合計	35,300	34,234	1,065	3.1%

《配当の状況》

	平成26年度見込	平成25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。