

決算説明資料

2017年度 <第44期>第2四半期決算

(2017年4月1日～2017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. 2017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	105,053	100.0%	106,816	100.0%	△1,763	△1.7%
新築	(65,445)		(67,586)		(△2,140)	
対外部売上高	64,996	61.9%	67,206	62.9%	△2,209	△3.3%
リフォーム・リニューアル	(18,556)		(19,637)		(△1,081)	
対外部売上高	18,508	17.6%	19,440	18.2%	△931	△4.8%
賃貸管理	(12,289)		(11,767)		(521)	
対外部売上高	12,246	11.7%	11,728	11.0%	518	4.4%
住宅関連部資材販売	(10,234)		(9,356)		(877)	
対外部売上高	9,300	8.8%	8,441	7.9%	858	10.2%
消去	(△1,472)		(△1,531)		(59)	
営業利益	△3,172	△3.0%	△3,006	△2.8%	△166	—
新築	△2,772	△4.2%	△2,572	△3.8%	△200	—
リフォーム・リニューアル	217	1.2%	180	0.9%	36	20.4%
賃貸管理	792	6.4%	733	6.2%	58	8.0%
住宅関連部資材販売	188	1.8%	163	1.7%	25	15.4%
消去/全社	△1,598	—	△1,511	—	△86	—
営業外収益	168	0.2%	206	0.2%	△37	△18.2%
営業外費用	257	0.3%	442	0.4%	△185	△41.9%
経常利益	△3,260	△3.1%	△3,242	△3.0%	△18	—
特別利益	72	0.1%	—	—	72	—
特別損失	323	0.3%	215	0.2%	107	49.8%
税金等調整前四半期純利益	△3,512	△3.3%	△3,458	△3.2%	△53	—
法人税等	△728	△0.7%	△787	△0.7%	58	—
四半期純利益	△2,783	△2.6%	△2,670	△2.5%	△112	—
親会社株主に帰属する四半期純利益	△2,783	△2.6%	△2,670	△2.5%	△112	—

※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
四半期純利益	△2,783		△2,670		△112	—
その他有価証券評価差額金	91		△75		166	
繰延ヘッジ損益	△30		△46		16	
為替換算調整勘定	△102		△265		163	
退職給付に係る調整額	124		117		6	
持分法適用会社に対する持分相当額	1		0		0	
その他の包括利益合計	84		△269		353	—
四半期包括利益	△2,698		△2,939		241	—
(内訳) 親会社株主に係る四半期包括利益	△2,698		△2,939		241	

◇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
22,068	21.0%	22,484	21.0%	△416	△0.0%

売上総利益の増減要因

・売上高の減少による影響額	△371 百万円
・売上総利益率の低下による影響額	△45 百万円

◇販売費及び一般管理費の主な内訳

	当第2累計	前第2累計	増減額	増減率
給料・手当	8,832	8,942	△110	△1.2%
退職給付費用	607	621	△14	△2.3%
法定福利費	1,461	1,441	19	1.4%
販売手数料	582	596	△14	△2.4%
広告宣伝販促費	1,824	2,028	△204	△10.1%
地代家賃	2,295	2,268	26	1.2%
減価償却費	1,184	1,211	△26	△2.2%
電話通信・旅費交通費	1,022	1,058	△35	△3.4%
業務委託費	1,134	1,071	63	5.9%
租税公課	442	456	△13	△3.0%
研究開発費	181	194	△12	△6.3%
運搬費	1,548	1,541	7	0.5%
その他	4,122	4,057	65	1.6%
販管費 合計	25,240	25,490	△250	△1.0%
売上高販管費率	24.0%	23.8%		

◇営業外損益明細

	当第2累計	前第2累計	増減
受取利息	19	17	2
保険配当金	55	118	△63
為替差益	30	—	30
その他	63	70	△7
営業外収益 合計	168	206	△37
支払利息	2	3	△1
持分法による投資損失	101	154	△53
為替差損	—	151	△151
その他	153	131	21
営業外費用 合計	257	442	△185

◇特別損益明細

	当第2累計	前第2累計	増減
固定資産売却益	72	—	72
特別利益 合計	72	—	72
固定資産売却損	87	—	87
固定資産除却損	32	57	△25
過去勤務費用償却額	196	104	92
事務所移転費用	7	53	△46
特別損失 合計	323	215	107

新築事業及びリフォーム・リニューアル事業の売上が減少したことにより、グループ全体の売上高は、1,050億5千3百万円(前年同期比:△1.7%)となり、売上総利益は、4億1千6百万円減少(前年同期比:△1.9%)しました。

販売費及び一般管理費は、新築事業において減少したことにより、2億5千万円減少(前年同期比:△1.0%)しました。

この結果、営業損失は、31億7千2百万円(前年同期比 1億6千6百万円の損失拡大)、為替差損益などの営業外収支の改善により、経常損失は、32億6千万円(前年同期比 1千8百万円の損失拡大)となりました。また、特別損失が増加したことなどにより、親会社株主に帰属する四半期純損失は、27億8千3百万円(前年同期比1億1千2百万円の損失拡大)となりました。

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	64,996	△2,209	営業利益	△2,772
				△200

売上棟数が154棟減少(前年同期比: △10.0%)したことなどにより、売上高は、649億9千6百万円(前年同期比: △3.3%)となりました。

販売費及び一般管理費は減少したものの、売上高が減少したことから、営業損失は、27億7千2百万円(前年同期比2億円の損失拡大)となりました。

主力の2×4注文住宅の受注は、1,622棟(前年同期比: △2.3%)、688億5千9百万円(前年同期比: △1.7%)、当セグメント全体の受注高は、1,865棟(前年同期比: △6.4%)、744億4千4百万円(前年同期比: △3.5%)となりました。

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、2,791棟(前年同期比: +2.5%)、1,214億4千5百万円(前年同期比: +5.2%)、当セグメント全体では、3,197棟(前年同期比: △1.8%)、1,260億5千万円(前年同期比: +1.9%)となりました。

◆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	39.5	39.7	△0.2
	賃貸・非専用	55.1	51.0	+4.1
	計	42.5	42.2	+0.3
	建売請負	20.2	25.7	△5.5
売上棟単価	専用住宅	38.0	39.6	△1.6
	賃貸・非専用	65.5	46.4	+19.1
	計	42.8	40.9	+1.9
	建売請負	18.8	19.9	△1.1
受注残棟単価	専用住宅	40.9	40.0	+0.9
	賃貸・非専用	52.3	50.2	+2.1
	計	43.5	42.4	+1.1
	建売請負	18.7	28.2	△9.5

【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	1,819	1,838	△19(△1.0%)	1,314	1,292	+22(+1.7%)	982	1,048	△66(△6.3%)	2,151	2,082	+69(+3.3%)
		金額	73,398	73,462	△63(△0.1%)	51,893	51,248	+645(+1.3%)	37,345	41,466	△4,121(△9.9%)	87,946	83,243	+4,703(+5.6%)	
		賃貸・非専用	棟数	537	531	+6(+1.1%)	308	368	△60(△16.3%)	205	258	△53(△20.5%)	640	641	△1(△0.2%)
		金額	29,962	25,384	+4,577(+18.0%)	16,965	18,778	△1,812(△9.7%)	13,429	11,976	+1,452(+12.1%)	33,498	32,186	+1,312(+4.1%)	
	計	棟数	2,356	2,369	△13(△0.5%)	1,622	1,660	△38(△2.3%)	1,187	1,306	△119(△9.1%)	2,791	2,723	+68(+2.5%)	
	金額	103,361	98,846	+4,514(+4.6%)	68,859	70,026	△1,167(△1.7%)	50,775	53,443	△2,668(△5.0%)	121,445	115,429	+6,015(+5.2%)		
	建売請負	棟数	11	20	△9(△45.0%)	5	17	△12(△70.6%)	10	8	+2(+25.0%)	6	29	△23(△79.3%)	
	金額	198	540	△341(△63.2%)	101	437	△336(△76.9%)	187	159	+28(+17.9%)	111	818	△706(△86.3%)		
	特建他	棟数	7	4	+3(+75.0%)	2	3	△1(△33.3%)	4	1	+3(+300.0%)	5	6	△1(△16.7%)	
	金額	2,359	3,582	△1,222(△34.1%)	646	1,823	△1,176(△64.5%)	875	873	+1(+0.2%)	2,130	4,531	△2,401(△53.0%)		
計	棟数	2,374	2,393	△19(△0.8%)	1,629	1,680	△51(△3.0%)	1,201	1,315	△114(△8.7%)	2,802	2,758	+44(+1.6%)		
金額	105,919	102,969	+2,950(+2.9%)	69,607	72,287	△2,680(△3.7%)	51,839	54,477	△2,638(△4.8%)	123,687	120,780	+2,907(+2.4%)			
不動産分譲	棟数	3	3	—(—)	10	15	△5(△33.3%)	11	9	+2(+22.2%)	2	9	△7(△77.8%)		
	金額	2,285	2,920	△634(△21.7%)	4,837	4,870	△32(△0.7%)	4,759	4,851	△91(△1.9%)	2,363	2,939	△576(△19.6%)		
インテリア商品販売	金額	—	—	—	—	—	—	3,353	2,656	+696(+26.2%)	—	—	—		
部材販売	金額	—	—	—	—	—	—	3,419	3,617	△198(△5.5%)	—	—	—		
その他関連収益	棟数	339	406	△67(△16.5%)	226	297	△71(△23.9%)	172	214	△42(△19.6%)	393	489	△96(△19.6%)		
	金額	—	—	—	—	—	—	1,625	1,603	+21(+1.4%)	—	—	—		
合計	棟数	2,716	2,802	△86(△3.1%)	1,865	1,992	△127(△6.4%)	1,384	1,538	△154(△10.0%)	3,197	3,256	△59(△1.8%)		
	金額	108,205	105,890	+2,315(+2.2%)	74,444	77,157	△2,713(△3.5%)	64,996	67,206	△2,209(△3.3%)	126,050	123,719	+2,331(+1.9%)		

※ 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5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5社)の棟数を記載している。

※ 当期の期首受注残高は、新規連結会社の期首受注残高1,851百万円を含めて記載している。

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 18,508 △931 営業利益 217 +36

住宅リフォームにおいては、1億2千万円(前年同期比: +1.2%)の増収となったものの、オフィス・商業施設リニューアルにおいては、オフィスの大型改装工事の減少などにより、10億3千6百万円(前年同期比: △11.5%)の減収となりました。

この結果、当セグメント全体の売上高は、185億8百万円(前年同期比: △4.8%)となりましたが、売上総利益率の改善もあり、営業利益は、2億1千7百万円(前年同期比: +20.4%)となりました。

住宅リフォームの受注高は、123億1千2百万円(前年同期比: +2.9%)、オフィス・商業施設リニューアルの受注高は、ホテル・商業施設の増加などにより、101億2千6百万円(前年同期比: +4.7%)となりました。この結果、当セグメント全体の期末受注残高は、131億2千万円(前年同期比: +14.5%)となりました。

【参考】当社及び販売施工代理店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	12,312	11,969	+343 (+2.9%)	10,494	10,374	+120 (+1.2%)
関連会社(FC)	1,953	2,559	△606 (△23.7%)	1,276	1,813	△536 (△29.6%)
計	14,266	14,529	△262 (△1.8%)	11,771	12,187	△416 (△3.4%)

※販売施工代理店8社は、連結子会社3社、持分法適用関連会社5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	5,517	5,427	+89 (+1.7%)	12,312	11,969	+343 (+2.9%)	10,494	10,374	+120 (+1.2%)	7,335	7,023	+312 (+4.5%)
オフィス・商業施設リニューアル	3,609	3,751	△141 (△3.8%)	10,126	9,672	+453 (+4.7%)	7,951	8,988	△1,036 (△11.5%)	5,784	4,436	+1,348 (+30.4%)
その他関連収益	—	—	—	—	—	—	62	77	△15 (△20.0%)	—	—	—
合計	9,127	9,179	△51 (△0.6%)	22,439	21,642	+797 (+3.7%)	18,508	19,440	△931 (△4.8%)	13,120	11,459	+1,661 (+14.5%)

※当期の期首受注残高は、新規連結会社の期首受注残高153百万円を含めて記載している。

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 12,246 +518 営業利益 792 +58

賃貸管理戸数の増加及び空室率の改善により、売上高は、122億4千6百万円(前年同期比: +4.4%)、営業利益は、7億9千2百万円(前年同期比: +8.0%)となりました。

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 9,300 +858 営業利益 188 +25

国内において、構造材の取扱棟数が増加し、北米において、パネル販売の取扱量が増加したことにより、売上高は、93億円(前年同期比: +10.2%)、営業利益は、1億8千8百万円(前年同期比: +15.4%)となりました。

【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	17,895戸	17,519戸	+376戸	17,769戸	+126戸
他社施工物件	15,205戸	14,205戸	+1,000戸	14,790戸	+415戸
合計	33,100戸	31,724戸	+1,376戸	32,559戸	+541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	3.65%	4.49%	△0.84%	4.10%	△0.45%

【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	1,784棟	1,705棟	+79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	834戸	815,630	505戸	626,872	+329戸	+188,758
トラス	—	—	550戸	440,490	△550戸	△440,490

※1平方フィートは、約0.093平方メートルに相当。

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	前年同期比	前期	前期比		当第2四半期	前第2四半期	前年同期比	前期	前期比
現金及び現金同等物	25,848	22,829	3,019	43,904	△18,055	仕入債務	25,486	26,549	△1,063	31,926	△6,440
（うち関係会社預け金）	(20,000)	(13,000)	(7,000)	(37,000)	(△17,000)	未成工事受入金	24,702	23,267	1,435	17,849	6,853
売上債権	11,327	10,892	435	13,428	△2,100	借入金	341	267	74	60	281
未成工事支出金	22,440	20,524	1,915	13,081	9,358	退職給付に係る負債	8,935	8,761	173	8,643	291
販売用不動産（仕掛・前渡金含む）	9,488	12,057	△2,568	8,828	659	繰延税金負債（固定）	48	37	10	48	△0
その他たな卸資産（住宅部資材等）	3,671	3,538	133	3,128	543	その他負債	19,790	19,725	65	23,477	△3,687
営業立替金及び貸付金	6,363	6,005	357	5,078	1,284	負債合計	79,304	78,608	696	82,006	△2,701
有形固定資産	24,832	24,560	271	24,204	627	株主資本	60,115	60,206	△91	65,445	△5,330
（うち展示用建物）	(2,779)	(3,427)	(△647)	(2,939)	(△160)	資本金及び資本剰余金	28,046	28,046	—	28,046	—
有価証券・投資有価証券	2,598	2,723	△124	2,856	△257	利益剰余金	32,116	32,205	△89	37,445	△5,329
退職給付に係る資産	1,081	1,055	26	1,261	△180	自己株式	△47	△45	△1	△45	△1
繰延税金資産（流動・固定・再評価）	6,212	6,528	△315	5,037	1,175	その他の包括利益累計額	△13,559	△16,256	2,696	△15,660	2,100
その他	11,995	11,844	151	10,981	1,014	純資産合計	46,555	43,950	2,605	49,785	△3,229
資産合計	125,860	122,558	3,302	131,792	△5,931	負債・純資産合計	125,860	122,558	3,302	131,792	△5,931

【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	△3,512	△3,458	△53
減価償却費	1,426	1,461	△35
売上債権の増減額（△は増加）	2,108	3,622	△1,514
営業立替金及び営業貸付金の増減額（△は増加）	△1,284	1,647	△2,931
未成工事支出金の増減額（△は増加）	△9,246	△8,387	△858
販売用不動産の増減額（△は増加）	△298	△575	277
仕入債務の増減額（△は減少）	△6,928	△7,303	375
未成工事受入金の増減額（△は減少）	6,594	6,194	399
その他	△3,844	△3,565	△279
営業活動によるキャッシュ・フロー	△14,984	△10,363	△4,620
有形固定資産の取得による支出	△1,657	△1,219	△437
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	△431	—	△431
その他	△598	△1,232	633
投資活動によるキャッシュ・フロー	△2,687	△2,451	△235
借入金の純増減・リース債務の返済	185	26	159
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	△344	△503	159
現金及び現金同等物に係る換算差額	△39	△124	84
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△18,055	△13,443	△4,612
現金及び現金同等物の期首残高	43,904	36,272	7,631
現金及び現金同等物の四半期末残高	25,848	22,829	3,019

	当第2四半期	前第2四半期	前年同期比	前期	前期比
自己資本比率	37.0%	35.9%	1.1%	37.8%	△0.8%

<p>【総資産】 前年同期比 +3,302百万円、前期比 △5,931百万円</p> <p>◇未成工事支出金 （前年同期比 +1,915百万円、前期比 +9,358百万円） 主に新築事業における工事中受注残高の増加により、前年同期比及び前期比で増加。</p> <p>◇販売用不動産 （前年同期比 △2,568百万円、前期比 +659百万円） 当期仕入による増加 +4,960百万円 当期売上による回収 △4,520百万円 評価減 △40百万円 新規連結による影響額 +259百万円</p> <p>◇有形固定資産 （前年同期比 +271百万円、前期比 +627百万円） 展示用建物 前年同期比 △647百万円 前期比 △160百万円 新規連結による影響額 +890百万円</p>	<p>【負債】 前年同期比 +696百万円、前期比 △2,701百万円</p> <p>◇仕入債務 （前年同期比 △1,063百万円、前期比 △6,440百万円） 3月単月との工事量の差により、前期比で減少。</p> <p>◇未成工事受入金 （前年同期比 +1,435百万円、前期比 +6,853百万円） 主に新築事業における工事中受注残高の増加により、前年同期比及び前期比で増加。</p>
<p>【純資産】 前年同期比 +2,605百万円、前期比 △3,229百万円</p> <p>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</p> <ul style="list-style-type: none"> ・剰余金の配当 △530百万円 ・親会社株主に帰属する四半期純損失 △2,783百万円 ・土地再評価差額金の取崩 △2,015百万円 	

4. 2017年度 連結業績見込

《損 益》

(単位:百万円)

	2017年度 通期見込	2016年度 通期実績	増 減	
	金 額	金 額	金 額	率
新築	172,000	171,127	872	0.5%
リフォーム・リニューアル	43,500	41,585	1,914	4.6%
賃貸管理	24,500	23,882	617	2.6%
住宅関連部資材販売	20,000	18,359	1,640	8.9%
売上高	260,000	254,954	5,045	2.0%
新築	4,500	4,422	77	1.8%
リフォーム・リニューアル	1,700	1,700	0	0.0%
賃貸管理	1,650	1,626	23	1.5%
住宅関連部資材販売	600	554	45	8.2%
調整額	△3,350	△3,228	△121	—
営業利益	5,100 2.0%	5,074 2.0%	25	0.5%
経常利益	5,100 2.0%	5,054 2.0%	45	0.9%
親会社株主に帰属する 当期純利益	3,100 1.2%	3,099 1.2%	0	0.0%
1株当たり当期純利益	46.77円	46.76円	0.01円	

《受 注》

【新 築】

(単位:百万円)

	2017年度 通期見込	2016年度 通期実績	増 減	
	金 額	金 額	金 額	率
建築請負	147,000	140,766	6,233	4.4%
不動産分譲	9,000	10,617	△1,617	△15.2%
セグメント合計	156,000	151,384	4,615	3.0%
受注棟数(棟)	3,950	3,867	83	2.1%

【リフォーム・リニューアル】

(単位:百万円)

	2017年度 通期見込	2016年度 通期実績	増 減	
	金 額	金 額	金 額	率
住宅リフォーム	24,000	22,966	1,033	4.5%
オフィス・商業施設リニューアル	19,500	18,218	1,281	7.0%
セグメント合計	43,500	41,185	2,314	5.6%

《配当の状況》

	2017年度見込	2016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	—

※1 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。