

決算説明資料

平成27年度 <第42期>

(平成27年4月1日～平成28年3月31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
連結株主資本等変動計算書	4
連結キャッシュ・フロー計算書	4
4. 平成28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 期		前 期		増 減	
	金 額	百分比	金 額	百分比	金 額	率
売上高	256,247	100.0%	252,982	100.0%	3,264	1.3%
新築	(178,467)		(181,805)		(△3,338)	
対外部売上高	177,728	69.3%	181,214	71.6%	△3,486	△1.9%
リフォーム・リニューアル	(38,875)		(33,555)		(5,319)	
対外部売上高	38,684	15.1%	33,239	13.1%	5,444	16.4%
賃貸管理	(22,865)		(21,562)		(1,302)	
対外部売上高	22,770	8.9%	21,457	8.5%	1,313	6.1%
住宅関連部資材販売	(19,445)		(19,250)		(195)	
対外部売上高	17,064	6.7%	17,070	6.8%	△6	△0.0%
消去	(△3,406)		(△3,191)		(△214)	
営業利益	4,724	1.8%	4,017	1.6%	707	17.6%
新築	3,778	2.1%	3,523	1.9%	255	7.2%
リフォーム・リニューアル	1,568	4.0%	1,187	3.5%	380	32.1%
賃貸管理	1,477	6.5%	1,282	5.9%	195	15.2%
住宅関連部資材販売	691	3.6%	635	3.3%	55	8.7%
消去/全社	△2,789	—	△2,611	—	△178	—
営業外収益	203	0.1%	398	0.2%	△195	△49.0%
営業外費用	329	0.1%	187	0.1%	141	75.5%
経常利益	4,598	1.8%	4,228	1.7%	370	8.8%
特別損失	666	0.3%	486	0.2%	179	36.9%
税金等調整前当期純利益	3,932	1.5%	3,741	1.5%	190	5.1%
法人税、住民税及び事業税	1,576	0.6%	1,533	0.6%	42	2.8%
法人税等調整額	621	0.2%	354	0.2%	266	75.2%
当期純利益 *	1,733	0.7%	1,852	0.7%	△118	△6.4%
親会社株主に帰属する当期純利益 *	1,733	0.7%	1,852	0.7%	△118	△6.4%

※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 期		前 期		増 減	
	金 額	率	金 額	率	金 額	率
当期純利益 *	1,733		1,852		△118	△6.4%
その他有価証券評価差額金	△73		186		△259	
繰延ヘッジ損益	△129		6		△136	
土地再評価差額金	△0		△0		0	
為替換算調整勘定	△477		172		△650	
退職給付に係る調整額	△200		424		△624	
持分法適用会社に対する持分相当額	△22		△2		△20	
その他の包括利益合計	△903		788		△1,691	—
包括利益	830		2,641		△1,810	△68.6%
(内訳) 親会社株主に係る包括利益	830		2,641		△1,810	△68.6%

◇売上総利益の増減

当 期		前 期		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
55,243	21.6%	54,744	21.6%	499	△0.0%

売上総利益の増減要因

・売上高の増加による影響額 +706百万円
 ・売上総利益率の低下による影響額 △207百万円

◇販売費及び一般管理費の主な内訳

	当期	前期	増減額	増減率
給料・手当	17,604	17,487	116	0.7%
退職給付費用	1,102	1,096	5	0.5%
法定福利費	2,927	2,900	26	0.9%
販売手数料	1,608	1,554	53	3.5%
広告宣伝販促費	3,515	3,879	△363	△9.4%
地代家賃	4,728	4,868	△139	△2.9%
減価償却費	2,406	2,323	83	3.6%
電話通信・旅費交通費	1,991	2,112	△121	△5.7%
業務委託費	2,060	2,064	△4	△0.2%
貸倒引当金繰入額	29	30	△0	△2.2%
租税公課	775	616	159	25.9%
研究開発費	436	446	△9	△2.2%
運搬費	3,193	3,222	△28	△0.9%
その他	8,138	8,124	13	0.2%
販管費 合計	50,518	50,727	△208	△0.4%
売上高販管費率	19.8%	20.0%		

◇営業外損益明細

	当期	前期	増減
受取利息	35	49	△13
持分法による投資利益	—	22	△22
保険配当金	66	116	△49
為替差益	36	130	△94
その他	64	79	△15
営業外収益 合計	203	398	△195
支払利息	5	4	0
持分法による投資損失	38	—	38
貸倒引当金繰入額	44	30	13
その他	241	152	89
営業外費用 合計	329	187	141

◇特別損益明細

	当期	前期	増減
固定資産除却損	363	254	108
債権売却損	123	—	123
割増退職金	121	112	9
事務所移転費用	57	60	△3
投資有価証券評価損	—	40	△40
減損損失	—	18	△18
特別損失 合計	666	486	179

新築事業において、期首の受注残高が前期を下回っていたことにより売上が減少したものの、リフォーム・リニューアル事業及び賃貸管理事業において、売上が増加したことから、グループ全体の売上高は、2,562億4千7百万円(前期比: +1.3%)となり、売上総利益は、4億9千9百万円増加(前期比: +0.9%)となりました。

販売費及び一般管理費は、広告宣伝販促費等を中心に、2億8百万円減少(前期比: △0.4%)しました。

この結果、すべてのセグメントにおいて増益となり、営業利益は、47億2千4百万円(前期比: +17.6%)、経常利益は、45億9千8百万円(前期比: +8.8%)、親会社株主に帰属する当期純利益は、17億3千3百万円(前期比: △6.4%)となりました。

なお、「所得税法等の一部を改正する法律」及び「地方税法等の一部を改正する等の法律」が成立し、法人税率等の引下げ等が行われることとなった影響により、当連結会計年度の親会社株主に帰属する当期純利益が、2億1千7百万円減少しております。

*「企業結合に関する会計基準」等の適用に伴い、当連結会計年度より、「少数株主損益調整前当期純利益」を「当期純利益」、「当期純利益」を「親会社株主に帰属する当期純利益」としている。

2. セグメント損益 ①

[金額単位: 百万円]

新 築

	当 期	前 期 比	当 期	前 期 比
売上高	177,728	△3,486	営業利益	3,778 +255

期首の受注残高が前期を下回っていたことにより、売上棟数が332棟減少(前期比: △7.4%)したことから、売上高は、1,777億2千8百万円(前期比: △1.9%)となりました。

売上高は減少したものの、販売費及び一般管理費が減少したことなどにより、営業利益は、37億7千8百万円(前期比: +7.2%)となりました。

主力の2×4注文住宅の受注は、3,369棟(前期比: △1.5%)、1,379億1百万円(前期比: △2.3%)、当セグメント全体の受注高は、4,059棟(前期比: △1.6%)、1,530億3千万円(前期比: +0.2%)となりました。

この結果、当期の期末受注残高は、2×4注文住宅において、2,369棟(前期比: △3.1%)、988億4千6百万円(前期比: △5.5%)、当セグメント全体では、2,802棟(前期比: △3.0%)、1,058億9千万円(前期比: △3.9%)となりました。

◆建築請負/棟単価

		当 期	前 期	増 減
受注棟単価	専用住宅	39.9	38.7	+1.2
	賃貸・非専用	45.1	52.8	△7.7
	計	40.9	41.3	△0.4
	建売請負	23.9	19.2	+4.7
売上棟単価	専用住宅	39.3	38.2	+1.1
	賃貸・非専用	52.2	47.9	+4.3
	計	41.7	40.1	+1.6
	建売請負	19.2	18.6	+0.6
受注残棟単価	専用住宅	40.0	39.1	+0.9
	賃貸・非専用	47.8	57.0	△9.2
	計	41.7	42.8	△1.1
	建売請負	27.0	18.5	+8.5

【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 期	前 期	増 減 (増減率)	当 期	前 期	増 減 (増減率)	当 期	前 期	増 減 (増減率)	
建築請負	2×4注文	専用住宅	棟数	1,946	2,117	△171 (△8.1%)	2,704	2,792	△88 (△3.2%)	2,812	2,963	△151 (△5.1%)	1,838	1,946	△108 (△5.5%)
		金額	76,131	81,434	△5,302 (△6.5%)	107,923	107,930	△7 (△0.0%)	110,592	113,233	△2,640 (△2.3%)	73,462	76,131	△2,669 (△3.5%)	
		賃貸・非専用	棟数	499	599	△100 (△16.7%)	665	629	+36 (+5.7%)	633	729	△96 (△13.2%)	531	499	+32 (+6.4%)
		金額	28,452	30,097	△1,645 (△5.5%)	29,978	33,237	△3,258 (△9.8%)	33,046	34,882	△1,836 (△5.3%)	25,384	28,452	△3,067 (△10.8%)	
		計	棟数	2,445	2,716	△271 (△10.0%)	3,369	3,421	△52 (△1.5%)	3,445	3,692	△247 (△6.7%)	2,369	2,445	△76 (△3.1%)
		金額	104,583	111,532	△6,948 (△6.2%)	137,901	141,167	△3,265 (△2.3%)	143,638	148,115	△4,477 (△3.0%)	98,846	104,583	△5,736 (△5.5%)	
		建売請負	棟数	65	83	△18 (△21.7%)	44	107	△63 (△58.9%)	89	125	△36 (△28.8%)	20	65	△45 (△69.2%)
		金額	1,201	1,476	△275 (△18.6%)	1,049	2,049	△999 (△48.8%)	1,710	2,324	△614 (△26.4%)	540	1,201	△660 (△55.0%)	
		特建他	棟数	4	10	△6 (△60.0%)	4	3	+1 (+33.3%)	4	9	△5 (△55.6%)	4	4	— (—)
		金額	1,356	4,239	△2,882 (△68.0%)	4,000	1,303	+2,697 (+206.9%)	1,774	4,186	△2,411 (△57.6%)	3,582	1,356	+2,226 (+164.1%)	
	計	棟数	2,514	2,809	△295 (△10.5%)	3,417	3,531	△114 (△3.2%)	3,538	3,826	△288 (△7.5%)	2,393	2,514	△121 (△4.8%)	
	金額	107,141	117,248	△10,107 (△8.6%)	142,952	144,520	△1,568 (△1.1%)	147,123	154,627	△7,503 (△4.9%)	102,969	107,141	△4,171 (△3.9%)		
不動産分譲	棟数	1	1	— (—)	13	8	+5 (+62.5%)	11	8	+3 (+37.5%)	3	1	+2 (+200.0%)		
	金額	3,036	1,121	+1,915 (+170.9%)	10,078	8,186	+1,891 (+23.1%)	10,194	6,270	+3,923 (+62.6%)	2,920	3,036	△116 (△3.8%)		
インテリア商品販売	金額	—	—	—	—	—	—	8,300	8,140	+160 (+2.0%)	—	—	—		
部材販売	金額	—	—	—	—	—	—	7,700	7,908	△208 (△2.6%)	—	—	—		
その他関連収益	棟数	374	432	△58 (△13.4%)	629	586	+43 (+7.3%)	597	644	△47 (△7.3%)	406	374	+32 (+8.6%)		
	金額	—	—	—	—	—	—	4,408	4,268	+140 (+3.3%)	—	—	—		
合 計	棟数	2,889	3,242	△353 (△10.9%)	4,059	4,125	△66 (△1.6%)	4,146	4,478	△332 (△7.4%)	2,802	2,889	△87 (△3.0%)		
	金額	110,178	118,369	△8,191 (△6.9%)	153,030	152,706	+323 (+0.2%)	177,728	181,214	△3,486 (△1.9%)	105,890	110,178	△4,287 (△3.9%)		

※ 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

	当期	前期比	当期	前期比
売上高	38,684	+5,444	営業利益	1,568 +380

住宅リフォームにおいては、期首受注残高が前期を上回っていたことに加え、受注も増加したことなどから、25億8千5百万円(前期比: +13.3%)の増収となりました。また、オフィス・商業施設リニューアルにおいては、オフィス工事の売上増加に加え、ホテルの大型改装工事の売上もあり、28億5千3百万円(前期比: +20.8%)の増収となりました。

この結果、当セグメント全体の売上高は、386億8千4百万円(前期比: +16.4%)となり、営業利益は、15億6千8百万円(前期比: +32.1%)となりました。

住宅リフォームの受注高は、前第4四半期より順調に推移しており、232億5百万円(前期比: +17.9%)となりました。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増加などにより、175億2千9百万円(前期比: +14.8%)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、90億6千8百万円(前期比: +32.2%)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		
	当期	前期	増減 (増減率)	当期	前期	増減 (増減率)
連結会社	23,205	19,689	+3,515 (+17.9%)	21,983	19,398	+2,585 (+13.3%)
関連会社(FC)	5,007	4,669	+338 (+7.2%)	4,921	4,642	+279 (+6.0%)
計	28,213	24,358	+3,854 (+15.8%)	26,905	24,040	+2,865 (+11.9%)

※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)	当期	前期	増減 (増減率)	当期	前期	増減 (増減率)	当期	前期	増減 (増減率)
住宅リフォーム	4,096	3,805	+290 (+7.6%)	23,205	19,689	+3,515 (+17.9%)	21,983	19,398	+2,585 (+13.3%)	5,317	4,096	+1,221 (+29.8%)
オフィス・商業施設リニューアル	2,765	1,180	+1,584 (+134.3%)	17,529	15,274	+2,255 (+14.8%)	16,543	13,689	+2,853 (+20.8%)	3,751	2,765	+986 (+35.7%)
その他関連収益	—	—	—	—	—	—	156	151	+5 (+3.4%)	—	—	—
合計	6,861	4,985	+1,875 (+37.6%)	40,735	34,963	+5,771 (+16.5%)	38,684	33,239	+5,444 (+16.4%)	9,068	6,861	+2,207 (+32.2%)

賃貸管理

	当期	前期比	当期	前期比
売上高	22,770	+1,313	営業利益	1,477 +195

賃貸管理戸数の増加及び空室率の改善により、売上高は、227億7千万円(前期比: +6.1%)、営業利益は、14億7千7百万円(前期比: +15.2%)となりました。

【管理戸数】

	当期末	前期末	増減	前々期末	増減
三井ホーム施工物件	17,481戸	17,403戸	+78戸	17,049戸	+432戸
他社施工物件	13,593戸	13,112戸	+481戸	12,332戸	+1,261戸
合計	31,074戸	30,515戸	+559戸	29,381戸	+1,693戸

【空室率】

	当期末	前期末	増減	前々期末	増減
期末空室率	4.00%	5.22%	△1.22%	5.85%	△1.85%

住宅関連部資材販売

	当期	前期比	当期	前期比
売上高	17,064	△6	営業利益	691 +55

北米において、パネル・トラス販売の取扱量が増加しましたが、国内において、構造材の取扱棟数が減少したことにより、売上高は、170億6千4百万円(前期比: △0.0%)となりました。売上総利益率の改善により、営業利益は、6億9千1百万円(前期比: +8.7%)となりました。

【国内／構造材取扱棟数】

	当期	前期	増減
構造材	3,210棟	3,361棟	△151棟

【北米／パネル・トラス取扱戸数・取扱量】

	当期		前期		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	705戸	747,169	351戸	480,443	+354戸	+266,726
トラス	612戸	628,278	392戸	600,601	+220戸	+27,677

※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／連結株主資本等変動計算書／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】

	当期	前期	増減		当期	前期	増減
現金及び現金同等物	36,272	33,555	2,717	仕入債務	33,929	33,971	△42
(うち関係会社預け金)	29,000	23,000	6,000	未成工事受入金	17,040	16,875	165
売上債権	14,649	13,300	1,349	借入金	230	42	187
未成工事支出金	12,135	11,595	539	退職給付に係る負債	8,468	8,313	155
販売用不動産(仕掛・前渡金含む)	11,571	9,617	1,954	繰延税金負債(固定)	41	47	△6
その他たな卸資産(住宅部資材等)	3,555	3,823	△268	その他負債	24,209	22,515	1,694
営業立替金及び貸付金	7,652	10,114	△2,461	負債合計	83,919	81,766	2,153
有形固定資産	24,989	26,046	△1,057	株主資本	63,470	62,798	672
(うち展示用建物)	3,493	4,161	△668	(資本金及び資本剰余金)	28,046	28,046	—
有価証券・投資有価証券	3,097	3,427	△330	(利益剰余金)	35,469	34,795	673
退職給付に係る資産	1,242	1,534	△291	(自己株式)	△45	△44	△1
繰延税金資産(流動・固定・再評価)	5,195	5,640	△445	その他の包括利益累計額	△15,987	△15,084	△903
その他	11,039	10,823	216	純資産合計	47,482	47,714	△231
資産合計	131,402	129,480	1,922	負債・純資産合計	131,402	129,480	1,922

【総資産】 前期比 +1,922百万円

◇現金及び現金同等物(前期比 +2,717百万円)

◇売上債権(前期比 +1,349百万円)

主にリフォーム・リニューアル事業の売上が増加したことによる。

◇販売用不動産(前期比 +1,954百万円)

・当期仕入による増加 +11,682百万円
・当期売上による回収 △9,315百万円
・評価減 △134百万円
・固定資産への振替等 △277百万円

◇営業立替金及び貸付金(前期比 △2,461百万円)

リフォームクレジット債権を譲渡したことによる。

◇有形固定資産(前期比 △1,057百万円)

・展示用建物 前期比 △668百万円

【負債】 前期比 +2,153百万円

◇未成工事受入金(前期比 +165百万円)

【純資産】 前期比 △231百万円

◇株主資本(前期比 +672百万円)

◇その他の包括利益累計額(前期比 △903百万円)

◎自己資本比率 36.1%(前期 36.9%)

【連結キャッシュ・フロー計算書】

	当期	前期	増減
税金等調整前当期純利益	3,932	3,741	190
減価償却費	3,245	3,091	154
売上債権の増減額(△は増加)	△1,418	1,111	△2,530
未成工事支出金の増減額(△は増加)	△539	1,616	△2,156
販売用不動産の増減額(△は増加)	△2,472	△4,412	1,940
仕入債務の増減額(△は減少)	△10	△4,405	4,395
未成工事受入金の増減額(△は減少)	165	△3,447	3,612
その他	3,763	△2,318	6,082
営業活動によるキャッシュ・フロー	6,664	△5,023	11,688
有形固定資産の取得による支出	△2,103	△1,973	△130
その他	△885	△1,566	681
投資活動によるキャッシュ・フロー	△2,988	△3,540	551
借入金の増減・リース債務の返済	112	△60	173
配当金の支払額	△1,062	△1,061	△0
財務活動によるキャッシュ・フロー	△949	△1,121	172
現金及び現金同等物に係る換算差額	△9	87	△97
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	2,717	△9,597	12,315
現金及び現金同等物の期首残高	33,555	43,152	△9,597
現金及び現金同等物の期末残高	36,272	33,555	2,717

*「企業結合に関する会計基準」等の適用に伴い、当連結会計年度より、「当期純利益」を「親会社株主に帰属する当期純利益」としている。

【連結株主資本等変動計算書】

	当期首残高	当期変動額			当期末残高
		剰余金の配当	親会社株主に帰属する*当期純利益	その他	
資本金	13,900				13,900
資本剰余金	14,145				14,145
利益剰余金	34,795	△1,060	1,733	673	35,469
自己株式	△44			△1	△45
株主資本合計	62,798	△1,060	1,733	△1	63,470
その他有価証券評価差額金	514			△74	439
繰延ヘッジ損益	8			△129	△121
土地再評価差額金	△15,749			△0	△15,749
為替換算調整勘定	700			△477	222
退職給付に係る調整累計額	△557			△220	△778
その他の包括利益累計額合計	△15,084	—	—	△903	△15,987
純資産合計	47,714	△1,060	1,733	△231	47,482

4. 平成28年度 連結業績見込

《損 益》

(単位:百万円)

	平成28年度 通期見込	平成27年度 通期実績	増 減	
	金 額	金 額	金 額	率
新築	174,500	177,728	△3,228	△1.8%
リフォーム・リニューアル	42,000	38,684	3,315	8.6%
賃貸管理	23,400	22,770	629	2.8%
住宅関連部資材販売	17,100	17,064	35	0.2%
売上高	257,000	256,247	752	0.3%
新築	3,200	3,778	△578	△15.3%
リフォーム・リニューアル	1,700	1,568	131	8.4%
賃貸管理	1,500	1,477	22	1.5%
住宅関連部資材販売	700	691	8	1.3%
調整額	△2,900	△2,789	△110	—
営業利益	4,200 1.6%	4,724 1.8%	△524	△11.1%
経常利益	4,100 1.6%	4,598 1.8%	△498	△10.8%
親会社株主に帰属する 当期純利益	2,200 0.9%	1,733 0.7%	466	26.9%
1株当たり当期純利益	33.19円	26.16円	7.03円	

《受 注》

【新 築】

(単位:百万円)

	平成28年度 通期見込	平成27年度 通期実績	増 減	
	金 額	金 額	金 額	率
建築請負	144,000	142,952	1,047	0.7%
不動産分譲	11,000	10,078	921	9.1%
セグメント合計	155,000	153,030	1,969	1.3%
受注棟数(棟)	4,100	4,059	41	1.0%

【リフォーム・リニューアル】

(単位:百万円)

	平成28年度 通期見込	平成27年度 通期実績	増 減	
	金 額	金 額	金 額	率
住宅リフォーム	25,000	23,205	1,794	7.7%
オフィス・商業施設リニューアル	18,500	17,529	970	5.5%
セグメント合計	43,500	40,735	2,764	6.8%

《配当の状況》

	平成28年度見込	平成27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。

※2 年次での業績管理を行っておりますので、通期業績見込のみ開示しております。