

決算説明資料

平成24年度 <第39期>

(平成24年4月1日～平成25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25年度 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	218,387	100.0%	216,838	100.0%	1,548	0.7%
新築	(160,750)		(164,996)		(△4,245)	
対外部売上高	160,234	73.4%	164,128	75.7%	△3,894	△2.4%
リフォーム・リニューアル	(25,598)		(23,127)		(2,471)	
対外部売上高	25,312	11.6%	22,307	10.3%	3,005	13.5%
賃貸管理	(19,025)		(18,029)		(996)	
対外部売上高	18,916	8.6%	17,932	8.3%	983	5.5%
住宅関連部資材販売	(15,810)		(14,212)		(1,597)	
対外部売上高	13,924	6.4%	12,470	5.7%	1,454	11.7%
消去	(△2,797)		(△3,526)		(729)	
営業利益	566	0.3%	4,187	1.9%	△3,620	△86.5%
新築	791	0.5%	5,031	3.0%	△4,240	△84.3%
リフォーム・リニューアル	820	3.2%	530	2.3%	290	54.6%
賃貸管理	1,013	5.3%	934	5.2%	79	8.5%
住宅関連部資材販売	519	3.3%	345	2.4%	174	50.4%
消去/全社	△2,578	—	△2,655	—	76	—
営業外収益	413	0.2%	428	0.2%	△15	△3.6%
営業外費用	103	0.1%	277	0.1%	△174	△62.8%
経常利益	877	0.4%	4,338	2.0%	△3,461	△79.8%
特別利益	37	0.0%	2,580	1.2%	△2,543	△98.6%
特別損失	250	0.1%	713	0.3%	△463	△64.9%
税金等調整前当期純利益	664	0.3%	6,205	2.9%	△5,540	△89.3%
法人税、住民税及び事業税	1,051	0.5%	1,303	0.6%	△251	△19.3%
法人税等調整額	△1,035	△0.5%	1,977	1.0%	△3,012	—
少数株主損益調整前当期純利益	648	0.3%	2,925	1.3%	△2,276	△77.8%
当期純利益	648	0.3%	2,925	1.3%	△2,276	△77.8%

※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。

※従来、「その他」として表示していた当社グループ外への構造物・建材販売事業は、当連結会計年度より「住宅関連部資材販売」にセグメント名称を変更している。

【連結包括利益計算書】

	当 期		前 期		増 減	
	金 額	率	金 額	率	金 額	率
少数株主損益調整前当期純利益	648		2,925		△2,276	△77.8%
その他有価証券評価差額金	222		△7		230	
繰延ヘッジ損益	△3		15		△18	
為替換算調整勘定	179		△36		216	
持分法適用会社に対する持分相当額	4		0		3	
土地再評価差額金	—		△174		174	
その他の包括利益合計	403		△203		606	—
包括利益	1,051		2,721		△1,670	△61.4%
(内訳) 親会社株主に係る包括利益	1,051		2,721		△1,670	△61.4%
少数株主に係る包括利益	—		—		—	—

◇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
49,444	22.6%	52,239	24.1%	△2,795	△1.5%

売上総利益の増減要因

・売上高の増加による影響額	+373 百万円
・売上総利益率の低下による影響額	△3,168 百万円

◇営業外損益明細

	当期	前期	増減
受取利息	71	78	△6
持分法による投資利益	3	—	3
保険配当金	104	93	10
為替差益	146	—	146
貸倒引当金戻入額	9	149	△140
その他	77	107	△29
営業外収益 合計	413	428	△15
支払利息	4	6	△1
持分法による投資損失	—	140	△140
為替差損	—	38	△38
その他	98	91	6
営業外費用 合計	103	277	△174

◇販管費の主な内訳

	当期	前期	増減額	増減率
給料・手当	17,129	16,705	423	2.5%
退職給付費用	1,199	1,205	△6	△0.5%
法定福利費	2,631	2,420	210	8.7%
販売手数料	1,417	1,410	6	0.4%
広告宣伝販促費	3,202	3,428	△226	△6.6%
地代家賃	4,847	4,624	223	4.8%
減価償却費	2,613	2,749	△135	△4.9%
電話通信・旅費交通費	2,144	2,104	40	1.9%
研究開発費	550	508	42	8.3%
運搬費	2,829	2,585	244	9.5%
その他	10,310	10,307	2	0.0%
販管費 合計	48,877	48,052	825	1.7%
売上高販管費率	22.3%	22.2%		

◇特別損益明細

	当期	前期	増減
関係会社株式売却益	—	2,580	△2,580
神奈川県臨時特例企業税還付金	37	—	37
特別利益 合計	37	2,580	△2,543
固定資産除却損	107	275	△167
固定資産売却損	—	136	△136
減損損失	—	13	△13
投資有価証券評価損	—	20	△20
事務所移転費用	75	105	△29
移転価格税制関連費用	35	—	35
訴訟関連損失	19	—	19
割増退職金	11	—	11
退職給付費用	—	163	△163
特別損失 合計	250	713	△463

新築事業において、受注高は前期を上回ったが、期首工事中受注残高が前年を下回っていたことや着工・工事進捗の遅れなどによる売上棟数の減少により減収となった。
一方、リフォーム・リニューアル事業、賃貸管理事業および住宅関連部資材販売事業では増収となったため、売上高は、ほぼ前期並みの2,183億8千7百万円(前期比: +0.7%)となった。

売上高は、ほぼ前期並みではあったが、外注費の上昇などによる売上総利益の減少に加え、人件費を中心とした販管費の増加もあり、営業利益は、5億6千6百万円(前期比: △86.5%)、経常利益は、8億7千7百万円(前期比: △79.8%)と大幅な減益となった。

前期に関係会社株式売却益 25億8千万円を特別利益として計上していたことの反動減も加わり、税金等調整前当期純利益は、6億6千4百万円(前期比: △89.3%)となった。

この結果、当期純利益は、6億4千8百万円(前期比: △77.8%)となった。

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	160,234	△3,894	営業利益	791	△4,240

期首受注残高が前年を下回っていたことや着工・工事進捗が遅れたことなどによる売上棟数の減少により、売上高は、1,602億3千4百万円(前期比:△2.4%)となった。

売上高の減少に加え、外注費の上昇などにより完成工事の利益率が低下したことから、営業利益は、7億9千1百万円(前期比:△84.3%)となった。

主力の2×4注文住宅の受注は、4月単月での落ち込みはあったものの、5月以降は前年同月比でプラス基調に転じており、当期の受注高は、3,902棟(前期比: +8.9%)、1,429億9千万円(前期比: +10.2%)となった。このため当セグメント全体の受注高は、4,786棟(前期比: +5.8%)、1,556億2千1百万円(前期比: +7.6%)と前期を上回った。

この結果、当期の期末受注残高は、2×4注文住宅において、2,636棟(前期比: +15.4%)、955億8千7百万円(前期比: +19.1%)となり、当セグメント全体では、3,121棟(前期比: +10.6%)、1,009億3千万円(前期比: +16.8%)となった。

◆建築請負/棟単価

		当期	前期	増減
受注棟単価	専用住宅	35.2	35.2	—
	賃貸・非専用	44.6	41.4	+3.2
	計	36.6	36.2	+0.4
	建売請負	15.8	18.2	△2.4
売上棟単価	専用住宅	34.7	34.8	△0.1
	賃貸・非専用	42.4	43.6	△1.2
	計	36.0	36.0	—
	建売請負	17.0	16.0	+1.0
受注残棟単価	専用住宅	35.0	34.1	+0.9
	賃貸・非専用	43.2	40.0	+3.2
	計	36.3	35.2	+1.1
	建売請負	17.2	19.8	△2.6

【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	1,889	2,087	△198(△9.5%)	3,315	3,010	+305(+10.1%)	2,981	3,208	△227(△7.1%)	2,223	1,889	+334(+17.7%)
		金額	64,491	70,143	△5,651(△8.1%)	116,819	105,971	+10,848(+10.2%)	103,554	111,622	△8,068(△7.2%)	77,757	64,491	+13,265(+20.6%)	
		賃貸・非専用	棟数	395	336	+59(+17.6%)	587	573	+14(+2.4%)	569	514	+55(+10.7%)	413	395	+18(+4.6%)
		金額	15,796	14,478	+1,317(+9.1%)	26,170	23,736	+2,433(+10.3%)	24,136	22,418	+1,718(+7.7%)	17,830	15,796	+2,033(+12.9%)	
		計	棟数	2,284	2,423	△139(△5.7%)	3,902	3,583	+319(+8.9%)	3,550	3,722	△172(△4.6%)	2,636	2,284	+352(+15.4%)
	金額	80,288	84,622	△4,333(△5.1%)	142,990	129,708	+13,282(+10.2%)	127,691	134,041	△6,350(△4.7%)	95,587	80,288	+15,298(+19.1%)		
	建売請負	棟数	70	81	△11(△13.6%)	157	154	+3(+1.9%)	204	165	+39(+23.6%)	23	70	△47(△67.1%)	
	金額	1,386	1,223	+163(+13.4%)	2,486	2,798	△311(△11.1%)	3,477	2,634	+842(+32.0%)	395	1,386	△990(△71.5%)		
	特建他	棟数	16	27	△11(△40.7%)	13	60	△47(△78.3%)	18	71	△53(△74.6%)	11	16	△5(△31.3%)	
	金額	4,017	1,694	+2,322(+137.0%)	4,214	6,739	△2,525(△37.5%)	4,504	4,417	+87(+2.0%)	3,727	4,017	△290(△7.2%)		
計	棟数	2,370	2,531	△161(△6.4%)	4,072	3,797	+275(+7.2%)	3,772	3,958	△186(△4.7%)	2,670	2,370	+300(+12.7%)		
金額	85,692	87,540	△1,847(△2.1%)	149,690	139,246	+10,444(+7.5%)	135,672	141,093	△5,420(△3.8%)	99,711	85,692	+14,018(+16.4%)			
不動産分譲	棟数	2	2	—(—)	14	13	+1(+7.7%)	15	13	+2(+15.4%)	1	2	△1(△50.0%)		
金額	740	829	△89(△10.7%)	5,930	5,326	+603(+11.3%)	5,451	5,416	+35(+0.7%)	1,219	740	+479(+64.7%)			
インテリア商品販売	金額	—	—	—	—	—	—	6,867	5,914	+953(+16.1%)	—	—	—		
部材販売	金額	—	—	—	—	—	—	8,103	7,610	+493(+6.5%)	—	—	—		
その他関連収益	棟数	450	436	+14(+3.2%)	700	715	△15(△2.1%)	700	701	△1(△0.1%)	450	450	—(—)		
	金額	—	—	—	—	—	—	4,138	4,094	+44(+1.1%)	—	—	—		
合計	棟数	2,822	2,969	△147(△5.0%)	4,786	4,525	+261(+5.8%)	4,487	4,672	△185(△4.0%)	3,121	2,822	+299(+10.6%)		
	金額	86,433	88,370	△1,936(△2.2%)	155,621	144,573	+11,048(+7.6%)	160,234	164,128	△3,894(△2.4%)	100,930	86,433	+14,497(+16.8%)		

※ 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7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7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	25,312	+3,005	営業利益	820	+290

住宅リフォームは、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、27億4千6百万円(前期比: +20.7%)の増収となった。また、オフィス・商業施設リニューアルでは、オフィス工事の売上は減少したものの、ホテル等の商業施設の売上が増加したことから、2億4千1百万円(前期比: +2.7%)の増収となった。

この結果、リフォーム・リニューアル事業の売上高は、253億1千2百万円(前期比: +13.5%)、営業利益は、8億2千万円(前期比: +54.6%)となった。

住宅リフォームの受注高は、33億6千万円(前期比: +24.5%)の大幅な増加となった。また、オフィス・商業施設リニューアルの受注高は、オフィス工事の受注が減少したものの、商業施設の受注が増加したことから、1億3千7百万円(前期比: +1.5%)の増となり、当セグメントの期末受注残高は、47億7千1百万円(前期比: +30.4%)となった。

【参考】当社および販売施工代理店9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	17,083	13,722	+3,360 (+24.5%)	15,993	13,247	+2,746 (+20.7%)
関連会社(FC)	4,258	3,722	+536 (+14.4%)	4,185	3,649	+535 (+14.7%)
計	21,342	17,445	+3,897 (+22.3%)	20,178	16,896	+3,282 (+19.4%)

【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	2,680	2,205	+475 (+21.6%)	17,083	13,722	+3,360 (+24.5%)	15,993	13,247	+2,746 (+20.7%)	3,770	2,680	+1,089 (+40.6%)
オフィス・商業施設リニューアル	980	854	+125 (+14.6%)	9,206	9,069	+137 (+1.5%)	9,185	8,944	+241 (+2.7%)	1,001	980	+21 (+2.2%)
その他関連収益	—	—	—	—	—	—	133	116	+17 (+14.9%)	—	—	—
合計	3,660	3,060	+600 (+19.6%)	26,290	22,791	+3,498 (+15.3%)	25,312	22,307	+3,005 (+13.5%)	4,771	3,660	+1,111 (+30.4%)

賃貸管理

	当期	前期比		当期	前期比
売上高	18,916	+983	営業利益	1,013	+79

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、189億1千6百万円(前期比: +5.5%)、営業利益は、10億1千3百万円(前期比: +8.5%)となった。

住宅関連部資材販売

	当期	前期比		当期	前期比
売上高	13,924	+1,454	営業利益	519	+174

国内において、構造材・建材販売の取扱量が増加したこと、また、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により、売上高は、139億2千4百万円(前期比: +11.7%)、営業利益は、5億1千9百万円(前期比: +50.4%)となった。

【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	16,459戸	16,028戸	+431戸	15,624戸	+835戸
他社施工物件	11,919戸	11,030戸	+889戸	10,501戸	+1,418戸
合計	28,378戸	27,058戸	+1,320戸	26,125戸	+2,253戸

【空室率】

	当期末	前期末	増減	前々期末	増減
期末空室率	6.13%	6.29%	△0.16%	6.85%	△0.72%

【国内／構造材取扱棟数】

	当期	前期	増減
構造材	3,127棟	2,896棟	+231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	735戸	521,726	550戸	512,533	+185戸	+9,193
トラス	683戸	385,045	252戸	89,866	+431戸	+295,179

3. 連結比較貸借対照表／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 (うち関係会社預け金)	33,346	36,592	△3,245	仕入債務	33,184	28,880	4,303
売上債権	12,307	10,527	1,780	未成工事受入金	13,810	11,129	2,681
未成工事支出金	8,636	6,396	2,240	借入金	41	98	△57
販売用不動産(仕掛・前渡金含む)	6,119	6,996	△877	退職給付引当金	8,412	7,879	532
その他のた卸資産(住宅部資材等)	2,956	2,329	626	繰延税金負債(固定)	32	17	14
営業立替金及び貸付金	9,927	7,998	1,928	その他負債	20,102	21,166	△1,063
有形固定資産	25,938	24,221	1,716	負債合計	75,583	69,171	6,412
(うち展示用建物)	4,434	4,065	368	株主資本	59,476	59,892	△415
繰延税金資産(流動・固定計)	6,960	6,035	925	(資本金及び資本剰余金)	28,046	28,046	—
再評価に係る繰延税金資産	1,233	1,233	—	(利益剰余金)	31,472	31,887	△414
その他	13,656	12,351	1,304	(自己株式)	△41	△41	△0
				その他の包括利益累計額	△13,978	△14,381	403
				純資産合計	45,498	45,510	△12
資産合計	121,082	114,682	6,399	負債・純資産合計	121,082	114,682	6,399

【総資産】

前期比 +6,399百万円

◇現金及び現金同等物(前期比 △3,245百万円)

◇売上債権(前期比 +1,780百万円)
主にリフォーム・リニューアル事業、住宅関連部資材販売事業の売上が増加したことなどによる。

◇未成工事支出金(前期比 +2,240百万円)
主に新築事業において工事中受注残高が増加したことによる。

◇販売用不動産(前期比 △877百万円)
・当期仕入による増加 +4,484百万円
・当期売上による回収 △4,949百万円
・評価減 △79百万円
・固定資産への振替 △332百万円

◇営業立替金及び貸付金(前期比 +1,928百万円)
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いが増加したことなどによる。

◇有形固定資産(前期比 +1,716百万円)
主に住宅関連部資材販売事業において工場用地及び建物(北米)を取得したことなどによる。

【負債】

前期比 +6,412百万円

◇仕入債務(前期比 +4,303百万円)
主に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末工事量が増加したことによる。

◇未成工事受入金(前期比 +2,681百万円)
主に新築事業において受注残高が増加したことによる。

【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(注)	665	3,624	△2,958
減価償却費	3,281	3,402	△121
その他	△773	2,687	△3,461
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,173	9,714	△6,541
有形固定資産の取得	△4,194	△3,078	△1,115
その他	△1,138	△1,492	354
投資活動によるキャッシュ・フロー	△5,332	△4,571	△761
借入金の増減・リース債務の返済	△73	△38	△34
配当金の支払額	△1,060	△1,060	0
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,133	△1,099	△33
現金及び現金同等物に係る換算差額	46	17	29
現金及び現金同等物の増減額	△3,245	4,060	△7,306
現金及び現金同等物の期首残高	36,592	32,531	4,060
現金及び現金同等物の期末残高	33,346	36,592	△3,245

(注)関係会社株式売却損益を控除している。

【営業活動によるキャッシュ・フロー】

「その他」の前期比減少の主な要因

・未成工事支出金の増減差異 △4,974百万円
・営業立替金の増減差異 △3,615百万円
・未成工事受入金の増減差異 +3,618百万円
・仕入債務の増減差異 +2,879百万円

【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が前期比で増加している主な要因は住宅関連部資材販売における工場用地及び建物(北米)の取得にかかる支出によるものである。

「その他」の前期比増加の主な要因

・短期貸付金の純増減差異 +392百万円

【純資産】

前期比 △12百万円

◇株主資本(前期比 △415百万円)

利益剰余金の変動額／その他(△2百万円)の内訳
・土地再評価差額金の取崩 +0百万円
・持分法の適用範囲の変動 △2百万円

◇その他の包括利益累計額(前期比 +403百万円)

◎自己資本比率 37.6%(前期39.7%)

【連結株主資本等変動計算書】

	期首残高	変動額			期末残高	その他の内容
		剰余金の配当	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	31,887	△1,060	648	△2	31,472	土地再評価差額金の取崩 持分法の適用範囲の変動
自己株式	△41	—	—	△0	△41	単元未満株式の買取
株主資本	59,892	△1,060	648	△3	59,476	
その他の有価証券評価差額金	180	—	—	226	406	評価益の増加
繰延ヘッジ損益	18	—	—	△3	15	
土地再評価差額金	△14,503	—	—	△0	△14,503	売却に伴う取崩
為替換算調整勘定	△76	—	—	179	103	
その他の包括利益累計額合計	△14,381	—	—	403	△13,978	
純資産合計	45,510	△1,060	648	△12	45,498	

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	—

※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。