

決算説明資料

平成28年度 <第43期>第2四半期決算

(平成28年4月1日～平成28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	106,816	100.0%	107,921	100.0%	△1,104	△1.0%
新築	(67,586)		(73,058)		(△5,472)	
対外部売上高	67,206	62.9%	72,718	67.4%	△5,512	△7.6%
リフォーム・リニューアル	(19,637)		(16,422)		(3,215)	
対外部売上高	19,440	18.2%	16,372	15.2%	3,067	18.7%
賃貸管理	(11,767)		(11,223)		(543)	
対外部売上高	11,728	11.0%	11,182	10.3%	545	4.9%
住宅関連部資材販売	(9,356)		(8,610)		(746)	
対外部売上高	8,441	7.9%	7,647	7.1%	794	10.4%
消去	(△1,531)		(△1,394)		(△137)	
営業利益	△3,006	△2.8%	△3,315	△3.1%	309	—
新築	△2,572	△3.8%	△2,789	△3.8%	217	—
リフォーム・リニューアル	180	0.9%	20	0.1%	159	762.1%
賃貸管理	733	6.2%	736	6.6%	△2	△0.4%
住宅関連部資材販売	163	1.7%	137	1.6%	25	18.7%
消去/全社	△1,511	—	△1,421	—	△90	—
営業外収益	206	0.2%	120	0.1%	85	70.6%
営業外費用	442	0.4%	223	0.2%	218	97.6%
経常利益	△3,242	△3.0%	△3,418	△3.2%	176	—
特別損失	215	0.2%	164	0.1%	51	31.5%
税金等調整前四半期純利益	△3,458	△3.2%	△3,583	△3.3%	124	—
法人税等	△787	△0.7%	△927	△0.8%	139	—
四半期純利益	△2,670	△2.5%	△2,655	△2.5%	△14	—
親会社株主に帰属する四半期純利益	△2,670	△2.5%	△2,655	△2.5%	△14	—

※各セグメントの売上高の上限の()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	△2,670		△2,655		△14	—
その他有価証券評価差額金	△75		△161		86	
繰延ヘッジ損益	△46		△34		△12	
土地再評価差額金	—		△0		0	
為替換算調整勘定	△265		△123		△142	
退職給付に係る調整額	117		92		25	
持分法適用会社に対する持分相当額	0		△16		17	
その他の包括利益合計	△269		△244		△24	—
四半期包括利益	△2,939		△2,900		△39	—
(内訳) 親会社株主に係る四半期包括利益	△2,939		△2,900		△39	

◇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
22,484	21.0%	22,090	20.5%	394	0.5%

売上総利益の増減要因

・売上高の減少による影響額	△226 百万円
・売上総利益率の改善による影響額	+620 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	8,942	8,877	65	0.7%
退職給付費用	621	557	64	11.5%
法定福利費	1,441	1,458	△17	△1.2%
販売手数料	596	636	△39	△6.2%
広告宣伝販促費	2,028	2,081	△52	△2.5%
地代家賃	2,268	2,398	△130	△5.4%
減価償却費	1,211	1,197	13	1.2%
電話通信・旅費交通費	1,058	1,045	12	1.2%
業務委託費	1,071	997	73	7.4%
租税公課	456	359	96	27.0%
研究開発費	194	211	△16	△8.0%
運搬費	1,541	1,469	72	4.9%
その他	4,057	4,115	△57	△1.4%
販管費 合計	25,490	25,406	84	0.3%
売上高販管費率	23.8%	23.6%		

◇営業外損益明細

	当第2累計	前第2累計	増減
受取利息	17	17	△0
保険配当金	118	62	55
為替差益	—	9	△9
その他	70	30	39
営業外収益 合計	206	120	85
支払利息	3	2	1
持分法による投資損失	154	152	2
為替差損	151	—	151
その他	131	68	63
営業外費用 合計	442	223	218

◇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	57	150	△92
過去勤務費用償却額	104	—	104
事務所移転費用	53	14	39
特別損失 合計	215	164	51

リフォーム・リニューアル事業などにおいて売上が増加しましたが、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ことから、グループ全体の売上高は、1,068億1千6百万円(前年同期比:△1.0%)となりました。

売上高は減少したものの、新築事業の売上総利益率が改善したことなどにより、売上総利益は3億9千4百万円増加(前年同期比: +1.8%)しました。

この結果、営業損失は、30億6百万円(前年同期比 3億9百万円の損失改善)、経常損失は、32億4千2百万円(前年同期比 1億7千6百万円の損失改善)、親会社株主に帰属する四半期純損失は、26億7千万円(前年同期比 1千4百万円の損失増加)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	67,206	△5,512	営業利益	△2,572
				+217

◆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	39.7	39.3	+0.4
	賃貸・非専用	51.0	42.6	+8.4
	計	42.2	39.9	+2.3
	建売請負	25.7	21.0	+4.7
売上棟単価	専用住宅	39.6	38.8	+0.8
	賃貸・非専用	46.4	53.9	△7.5
	計	40.9	41.6	△0.7
	建売請負	19.9	18.1	+1.8
受注残棟単価	専用住宅	40.0	39.4	+0.6
	賃貸・非専用	50.2	50.2	-
	計	42.4	41.6	+0.8
	建売請負	28.2	19.6	+8.6

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63棟減少(前年同期比:△3.9%)したことから、売上高は、672億6百万円(前年同期比:△7.6%)となりました。

売上高は減少したものの、売上総利益率が改善したことや、販売費及び一般管理費が減少したことなどにより、営業損失は、25億7千2百万円(前年同期比 2億1千7百万円の損失改善)となりました。

主力の2×4注文住宅の受注は、1,660棟(前年同期比:△3.3%)、700億2千6百万円(前年同期比:+2.2%)、当セグメント全体の受注高は、1,992棟(前年同期比:△2.7%)、771億5千7百万円(前年同期比:+3.6%)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、2,723棟(前年同期比:△2.5%)、1,154億2千9百万円(前年同期比:△0.7%)、当セグメント全体では、3,256棟(前年同期比:△2.4%)、1,237億1千9百万円(前年同期比:+2.3%)となりました。

【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	1,838	1,946	△108(△5.5%)	1,292	1,387	△95(△6.8%)	1,048	1,121	△73(△6.5%)	2,082	2,212	△130(△5.9%)
		金額	73,462	76,131	△2,669(△3.5%)	51,248	54,479	△3,231(△5.9%)	41,466	43,518	△2,051(△4.7%)	83,243	87,092	△3,849(△4.4%)	
	賃貸・非専用	棟数	531	499	+32(+6.4%)	368	329	+39(+11.9%)	258	248	+10(+4.0%)	641	580	+61(+10.5%)	
		金額	25,384	28,452	△3,067(△10.8%)	18,778	14,019	+4,758(+33.9%)	11,976	13,375	△1,398(△10.5%)	32,186	29,096	+3,089(+10.6%)	
	計	棟数	2,369	2,445	△76(△3.1%)	1,660	1,716	△56(△3.3%)	1,306	1,369	△63(△4.6%)	2,723	2,792	△69(△2.5%)	
		金額	98,846	104,583	△5,736(△5.5%)	70,026	68,499	+1,527(+2.2%)	53,443	56,894	△3,450(△6.1%)	115,429	116,189	△759(△0.7%)	
	建売請負	棟数	20	65	△45(△69.2%)	17	20	△3(△15.0%)	8	30	△22(△73.3%)	29	55	△26(△47.3%)	
		金額	540	1,201	△660(△55.0%)	437	420	+17(+4.1%)	159	543	△384(△70.7%)	818	1,078	△259(△24.1%)	
	特建他	棟数	4	4	-(-)	3	2	+1(+50.0%)	1	1	-(-)	6	5	+1(+20.0%)	
		金額	3,582	1,356	+2,226(+164.1%)	1,823	833	+990(+118.9%)	873	516	+357(+69.2%)	4,531	1,672	+2,859(+170.9%)	
計	棟数	2,393	2,514	△121(△4.8%)	1,680	1,738	△58(△3.3%)	1,315	1,400	△85(△6.1%)	2,758	2,852	△94(△3.3%)		
	金額	102,969	107,141	△4,171(△3.9%)	72,287	69,753	+2,534(+3.6%)	54,477	57,954	△3,476(△6.0%)	120,780	118,940	+1,839(+1.5%)		
不動産分譲	棟数	3	1	+2(+200.0%)	15	4	+11(+275.0%)	9	2	+7(+350.0%)	9	3	+6(+200.0%)		
	金額	2,920	3,036	△116(△3.8%)	4,870	4,755	+114(+2.4%)	4,851	5,748	△897(△15.6%)	2,939	2,044	+895(+43.8%)		
インテリア商品販売	金額	-	-	-	-	-	-	2,656	3,816	△1,159(△30.4%)	-	-	-		
部材販売	金額	-	-	-	-	-	-	3,617	3,328	+289(+8.7%)	-	-	-		
その他関連収益	棟数	406	374	+32(+8.6%)	297	305	△8(△2.6%)	214	199	+15(+7.5%)	489	480	+9(+1.9%)		
	金額	-	-	-	-	-	-	1,603	1,871	△267(△14.3%)	-	-	-		
合計	棟数	2,802	2,889	△87(△3.0%)	1,992	2,047	△55(△2.7%)	1,538	1,601	△63(△3.9%)	3,256	3,335	△79(△2.4%)		
	金額	105,890	110,178	△4,287(△3.9%)	77,157	74,508	+2,648(+3.6%)	67,206	72,718	△5,512(△7.6%)	123,719	120,984	+2,735(+2.3%)		

※ 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 19,440 +3,067 営業利益 180 +159

住宅リフォームにおいては、期首の受注残高が前期を上回っていたことに加え、期中の受注も増加したことなどから、15億3千4百万円(前年同期比: +17.4%)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、ホテル等の大型案件の増加などにより、15億1千7百万円(前年同期比: +20.3%)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、194億4千万円(前年同期比: +18.7%)となり、営業利益は、1億8千万円(前年同期比 1億5千9百万円の利益増加)となりました。

住宅リフォームの受注高は、119億6千9百万円(前年同期比: +4.4%)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、オフィス工事やホテル等の大型案件の増加などにより、96億7千2百万円(前年同期比: +26.1%)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、114億5千9百万円(前年同期比: +18.1%)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	11,969	11,464	+504	(+4.4%)	10,374	8,840	+1,534	(+17.4%)
関連会社(FC)	2,559	2,429	+130	(+5.4%)	1,813	2,057	△244	(△11.9%)
計	14,529	13,894	+635	(+4.6%)	12,187	10,897	+1,289	(+11.8%)

※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	5,427	4,117	+1,310 (+31.8%)	11,969	11,464	+504 (+4.4%)	10,374	8,840	+1,534 (+17.4%)	7,023	6,742	+281 (+4.2%)
オフィス・商業施設リニューアル	3,751	2,765	+986 (+35.7%)	9,672	7,669	+2,003 (+26.1%)	8,988	7,470	+1,517 (+20.3%)	4,436	2,963	+1,472 (+49.7%)
その他関連収益	-	-	-	-	-	-	77	61	+16 (+26.1%)	-	-	-
合計	9,179	6,882	+2,296 (+33.4%)	21,642	19,133	+2,508 (+13.1%)	19,440	16,372	+3,067 (+18.7%)	11,459	9,705	+1,753 (+18.1%)

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 11,728 +545 営業利益 733 △2

賃貸管理戸数が増加したことなどにより、売上高は、117億2千8百万円(前年同期比: +4.9%)となりましたが、販売費及び一般管理費の増加により、営業利益は、7億3千3百万円(前年同期比: △0.4%)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	17,519戸	17,419戸	+100戸	17,481戸	+38戸
他社施工物件	14,205戸	13,347戸	+858戸	13,593戸	+612戸
合計	31,724戸	30,766戸	+958戸	31,074戸	+650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	4.49%	5.10%	△0.61%	4.00%	+0.49%

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 8,441 +794 営業利益 163 +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・トラス販売の取扱量が増加したことにより、売上高は、84億4千1百万円(前年同期比: +10.4%)、営業利益は、1億6千3百万円(前年同期比: +18.7%)となりました。

【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	1,705棟	1,469棟	+236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	505戸	626,872	260戸	270,856	+245戸	+356,016
トラス	550戸	440,490	173戸	215,743	+377戸	+224,747

※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	22,829	16,410	6,418	36,272	△13,443	仕入債務	26,549	26,925	△375	33,880	△7,330
(うち関係会社預け金)	13,000	11,000	2,000	29,000	△16,000	未成工事受入金	23,267	21,509	1,757	17,072	6,194
売上債権	10,892	10,000	891	14,562	△3,670	借入金	267	40	226	230	36
未成工事支出金	20,524	18,919	1,605	12,137	8,387	退職給付に係る負債	8,761	8,399	362	8,468	292
販売用不動産(仕掛・前渡金含む)	12,057	11,518	538	11,571	485	繰延税金負債(固定)	37	45	△7	41	△3
その他たな卸資産(住宅部資材等)	3,538	4,161	△622	3,555	△16	その他負債	19,725	20,572	△847	24,208	△4,483
営業立替金及び貸付金	6,005	11,630	△5,625	7,652	△1,647	負債合計	78,608	77,492	1,115	83,902	△5,293
有形固定資産	24,560	25,494	△934	24,989	△429	株主資本	60,206	59,601	604	63,407	△3,200
(うち展示用建物)	3,427	3,835	△408	3,493	△66	(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	2,723	2,966	△243	3,097	△373	(利益剰余金)	32,205	31,600	604	35,406	△3,200
退職給付に係る資産	1,055	1,351	△296	1,242	△187	(自己株式)	△45	△45	△0	△45	△0
繰延税金資産(流動・固定・再評価)	6,528	7,418	△890	5,195	1,332	その他の包括利益累計額	△16,256	△15,328	△927	△15,987	△269
その他	11,844	11,893	△49	11,044	799	純資産合計	43,950	44,273	△323	47,420	△3,469
資産合計	122,558	121,765	792	131,322	△8,763	負債・純資産合計	122,558	121,765	792	131,322	△8,763

【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	△3,458	△3,583	124
減価償却費	1,461	1,480	△18
売上債権の増減額(△は増加)	3,622	3,263	359
未成工事支出金の増減額(△は増加)	△8,387	△7,321	△1,066
販売用不動産の増減額(△は増加)	△575	△1,975	1,399
仕入債務の増減額(△は減少)	△7,303	△7,034	△269
未成工事受入金の増減額(△は減少)	6,194	4,627	1,567
その他	△1,917	△3,918	2,000
営業活動によるキャッシュ・フロー	△10,363	△14,461	4,097
有形固定資産の取得による支出	△1,219	△840	△379
その他	△1,232	△1,286	54
投資活動によるキャッシュ・フロー	△2,451	△2,126	△324
借入金の純増減・リース債務の返済	26	△37	63
配当金の支払額	△530	△531	0
財務活動によるキャッシュ・フロー	△503	△568	64
現金及び現金同等物に係る換算差額	△124	11	△136
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△13,443	△17,144	3,701
現金及び現金同等物の期首残高	36,272	33,555	2,717
現金及び現金同等物の四半期末残高	22,829	16,410	6,418

	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	35.9%	36.4%	△0.5%	36.1%	△0.2%

【総資産】

前年同期比 +792百万円、前期比 △8,763百万円

◇未成工事支出金
(前年同期比 +1,605百万円、前期比 +8,387百万円)
主に新築事業における仕掛工事の工事進捗度が相対的に高かったことなどから、前年同期比で増加。

◇販売用不動産
(前年同期比 +538百万円、前期比 +485百万円)
当期仕入による増加 +5,057百万円
当期売上による回収等 △4,572百万円
(うち評価減△37百万円)

◇営業立替金及び貸付金
(前年同期比 △5,625百万円、前期比 △1,647百万円)
リフォームクレジット債権を譲渡したことにより、前年同期比及び前期比で減少。

◇有形固定資産
(前年同期比 △934百万円、前期比 △429百万円)
展示用建物 前年同期比 △408百万円

【負債】

前年同期比 +1,115百万円、前期比 △5,293百万円

◇仕入債務
(前年同期比 △375百万円、前期比 △7,330百万円)
3月単月との工事量の差により、前期比で減少。

◇未成工事受入金
(前年同期比 +1,757百万円、前期比 +6,194百万円)
主に新築事業における受注残高の増加により、前年同期比及び前期比で増加。

【純資産】

前年同期比 △323百万円、前期比 △3,469百万円

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
・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 △2,670百万円

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	38,595	3,404	8.8%
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	256,158	841	0.3%
新築	3,200	3,778	△578	△15.3%
リフォーム・リニューアル	1,700	1,517	182	12.0%
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%	4,674 1.8%	△474	△10.1%
経常利益	4,100 1.6%	4,547 1.8%	△447	△9.8%
親会社株主に帰属する 当期純利益	2,200 0.9%	1,680 0.7%	519	30.9%

1株当たり当期純利益	33.19円	25.35円	7.84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。