

決算説明資料

平成28年度 <第43期>

(平成28年4月1日～平成29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29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	254,954	100.0%	256,158	100.0%	△1,204	△0.5%
新築	(171,910)		(178,467)		(△6,556)	
対外部売上高	171,127	67.1%	177,728	69.4%	△6,601	△3.7%
リフォーム・リニューアル	(41,816)		(38,786)		(3,029)	
対外部売上高	41,585	16.3%	38,595	15.0%	2,990	7.7%
賃貸管理	(23,958)		(22,865)		(1,092)	
対外部売上高	23,882	9.4%	22,770	8.9%	1,111	4.9%
住宅関連部資材販売	(20,391)		(19,445)		(946)	
対外部売上高	18,359	7.2%	17,064	6.7%	1,294	7.6%
消去	(△3,121)		(△3,406)		(284)	
営業利益	5,074	2.0%	4,674	1.8%	400	8.6%
新築	4,422	2.6%	3,778	2.1%	644	17.0%
リフォーム・リニューアル	1,700	4.1%	1,517	3.9%	182	12.0%
賃貸管理	1,626	6.8%	1,477	6.5%	149	10.1%
住宅関連部資材販売	554	2.7%	691	3.6%	△136	△19.8%
消去/全社	△3,228	—	△2,789	—	△439	—
営業外収益	265	0.1%	203	0.1%	62	30.8%
営業外費用	286	0.1%	329	0.1%	△43	△13.2%
経常利益	5,054	2.0%	4,547	1.8%	506	11.1%
特別利益	23	0.0%	—	—	23	—
特別損失	295	0.1%	666	0.3%	△370	△55.6%
税金等調整前当期純利益	4,781	1.9%	3,881	1.5%	899	23.2%
法人税、住民税及び事業税	1,676	0.7%	1,576	0.6%	99	6.3%
法人税等調整額	5	0.0%	624	0.2%	△618	△99.1%
当期純利益	3,099	1.2%	1,680	0.7%	1,419	84.5%
親会社株主に帰属する当期純利益	3,099	1.2%	1,680	0.7%	1,419	84.5%

※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	3,099		1,680		1,419	84.5%
その他有価証券評価差額金	△55		△73		17	
繰延ヘッジ損益	164		△129		294	
土地再評価差額金	—		△0		0	
為替換算調整勘定	△44		△477		432	
退職給付に係る調整額	256		△200		456	
持分法適用会社に対する持分相当額	7		△22		29	
その他の包括利益合計	327		△903		1,230	—
包括利益	3,426		776		2,649	341.1%
(内訳) 親会社株主に係る包括利益	3,426		776		2,649	341.1%

◇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
56,096	22.0%	55,193	21.5%	902	0.5%

売上総利益の増減要因

・売上高の減少による影響額 △259 百万円
 ・売上総利益率の改善による影響額 +1,162 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	17,824	17,604	220	1.3%
退職給付費用	1,230	1,102	128	11.6%
法定福利費	2,951	2,927	23	0.8%
販売手数料	1,577	1,608	△31	△1.9%
広告宣伝販促費	3,619	3,515	103	3.0%
地代家賃	4,492	4,728	△235	△5.0%
減価償却費	2,411	2,406	5	0.2%
電話通信・旅費交通費	2,073	1,991	81	4.1%
業務委託費	2,194	2,060	134	6.5%
貸倒引当金繰入額	—	29	△29	△100.0%
租税公課	941	775	166	21.5%
研究開発費	419	436	△16	△3.9%
運搬費	3,277	3,193	83	2.6%
その他	8,007	8,138	△130	△1.6%
販管費 合計	51,021	50,518	502	1.0%
売上高販管费率	20.0%	19.7%		

◇営業外損益明細

	当 期	前 期	増 減
受取利息	31	35	△4
保険配当金	122	66	55
貸倒引当金戻入額	31	—	31
為替差益	—	36	△36
その他	80	64	16
営業外収益 合計	265	203	62
支払利息	8	5	2
持分法による投資損失	22	38	△15
調停和解費用	67	72	△5
為替差損	38	—	38
貸倒引当金繰入額	—	44	△44
その他	149	169	△19
営業外費用 合計	286	329	△43

◇特別損益明細

	当 期	前 期	増 減
固定資産売却益	23	—	23
特別利益 合計	23	—	23
固定資産除却損	68	363	△295
過去勤務費用償却額	104	—	104
事務所移転費用	78	57	20
割増退職金	44	121	△77
債権売却損	—	123	△123
特別損失 合計	295	666	△370

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などにより売上が減少したものの、リフォーム・リニューアル事業を中心に売上が増加したことから、グループ全体の売上高は、前期比微減の2,549億5千4百万円(前期比:△0.5%)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などにより、売上総利益は9億2百万円増加(前期比: +1.6%)しました。また、販売費及び一般管理費は、人件費等を中心に5億2百万円増加(前期比: +1.0%)しました。

この結果、営業利益は、50億7千4百万円(前期比: +8.6%)、経常利益は、50億5千4百万円(前期比: +11.1%)となりました。親会社株主に帰属する当期純利益は、特別損失が減少したことや、法人税等調整額が減少したことなどにより、30億9千9百万円(前期比: +84.5%)となりました。

2. セグメント損益 ①

[金額単位: 百万円]

新 築

	当期	前期比	当期	前期比
売上高	171,127	△6,601	営業利益	4,422 +644

◆建築請負/棟単価

		当期	前期	増減
受注棟単価	専用住宅	40.1	39.9	+0.2
	賃貸・非専用	52.2	45.1	+7.1
	計	42.7	40.9	+1.8
	建売請負	23.1	23.9	△0.8
売上棟単価	専用住宅	39.8	39.3	+0.5
	賃貸・非専用	46.0	52.2	△6.2
	計	41.1	41.7	△0.6
	建売請負	26.6	19.2	+7.4
受注残棟単価	専用住宅	40.4	40.0	+0.4
	賃貸・非専用	55.8	47.8	+8.0
	計	44.0	41.7	+2.3
	建売請負	18.1	27.0	△8.9

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193棟減少(前期比: △4.7%)したことから、売上高は、1,711億2千7百万円(前期比: △3.7%)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、営業利益は、44億2千2百万円(前期比: +17.0%)となりました。

主力の2×4注文住宅の受注は、3,216棟(前期比: △4.5%)、1,373億9千6百万円(前期比: △0.4%)、当セグメント全体の受注高は、3,867棟(前期比: △4.7%)、1,513億8千4百万円(前期比: △1.1%)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、2,309棟(前期比: △2.5%)、1,015億5千8百万円(前期比: +2.7%)、当セグメント全体では、2,716棟(前期比: △3.1%)、1,063億5千4百万円(前期比: +0.4%)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	1,838	1,946	△108(△5.5%)	2,525	2,704	△179(△6.6%)	2,588	2,812	△224(△8.0%)	1,775	1,838	△63(△3.4%)
		金額	73,462	76,131	△2,669(△3.5%)	101,319	107,923	△6,603(△6.1%)	103,024	110,592	△7,568(△6.8%)	71,757	73,462	△1,704(△2.3%)	
	賃貸・非専用	棟数	531	499	+32(+6.4%)	691	665	+26(+3.9%)	688	633	+55(+8.7%)	534	531	+3(+0.6%)	
		金額	25,384	28,452	△3,067(△10.8%)	36,076	29,978	+6,098(+20.3%)	31,660	33,046	△1,385(△4.2%)	29,800	25,384	+4,416(+17.4%)	
	計	棟数	2,369	2,445	△76(△3.1%)	3,216	3,369	△153(△4.5%)	3,276	3,445	△169(△4.9%)	2,309	2,369	△60(△2.5%)	
		金額	98,846	104,583	△5,736(△5.5%)	137,396	137,901	△504(△0.4%)	134,685	143,638	△8,953(△6.2%)	101,558	98,846	+2,711(+2.7%)	
	建売請負	棟数	20	65	△45(△69.2%)	29	44	△15(△34.1%)	38	89	△51(△57.3%)	11	20	△9(△45.0%)	
		金額	540	1,201	△660(△55.0%)	669	1,049	△379(△36.2%)	1,011	1,710	△699(△40.9%)	198	540	△341(△63.2%)	
	特建他	棟数	4	4	—(—)	8	4	+4(+100.0%)	5	4	+1(+25.0%)	7	4	+3(+75.0%)	
		金額	3,582	1,356	+2,226(+164.1%)	2,700	4,000	△1,300(△32.5%)	3,922	1,774	+2,148(+121.0%)	2,359	3,582	△1,222(△34.1%)	
計	棟数	2,393	2,514	△121(△4.8%)	3,253	3,417	△164(△4.8%)	3,319	3,538	△219(△6.2%)	2,327	2,393	△66(△2.8%)		
	金額	102,969	107,141	△4,171(△3.9%)	140,766	142,952	△2,185(△1.5%)	139,619	147,123	△7,504(△5.1%)	104,116	102,969	+1,147(+1.1%)		
不動産分譲	棟数	3	1	+2(+200.0%)	38	13	+25(+192.3%)	38	11	+27(+245.5%)	3	3	—(—)		
	金額	2,920	3,036	△116(△3.8%)	10,617	10,078	+539(+5.4%)	11,301	10,194	+1,106(+10.9%)	2,237	2,920	△683(△23.4%)		
インテリア商品販売	金額	—	—	—	—	—	—	8,558	8,300	+257(+3.1%)	—	—	—		
部材販売	金額	—	—	—	—	—	—	7,818	7,700	+117(+1.5%)	—	—	—		
その他関連収益	棟数	406	374	+32(+8.6%)	576	629	△53(△8.4%)	596	597	△1(△0.2%)	386	406	△20(△4.9%)		
	金額	—	—	—	—	—	—	3,830	4,408	△578(△13.1%)	—	—	—		
合計	棟数	2,802	2,889	△87(△3.0%)	3,867	4,059	△192(△4.7%)	3,953	4,146	△193(△4.7%)	2,716	2,802	△86(△3.1%)		
	金額	105,890	110,178	△4,287(△3.9%)	151,384	153,030	△1,645(△1.1%)	171,127	177,728	△6,601(△3.7%)	106,354	105,890	+463(+0.4%)		

※ 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	41,585	+2,990	営業利益	1,700	+182

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から、11億3千5百万円(前期比: +5.2%)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、オフィス工事やホテル等の大型案件の増加などにより、18億1千6百万円(前期比: +11.0%)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、415億8千5百万円(前期比: +7.7%)となり、営業利益は、17億円(前期比: +12.0%)となりました。

住宅リフォームの受注高は、229億6千6百万円(前期比: △1.0%)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、182億1千8百万円(前期比: +3.9%)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、89億7千4百万円(前期比: △2.2%)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	22,966	23,205	△238 (△1.0%)	23,030	21,894	+1,135 (+5.2%)
関連会社(FC)	4,753	5,007	△253 (△5.1%)	4,867	4,921	△54 (△1.1%)
計	27,720	28,213	△492 (△1.7%)	27,898	26,816	+1,081 (+4.0%)

※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	5,427	4,117	+1,310 (+31.8%)	22,966	23,205	△238 (△1.0%)	23,030	21,894	+1,135 (+5.2%)	5,364	5,427	△63 (△1.2%)
オフィス・商業施設リニューアル	3,751	2,765	+986 (+35.7%)	18,218	17,529	+688 (+3.9%)	18,359	16,543	+1,816 (+11.0%)	3,609	3,751	△141 (△3.8%)
その他関連収益	—	—	—	—	—	—	195	156	+38 (+24.6%)	—	—	—
合 計	9,179	6,882	+2,296 (+33.4%)	41,185	40,735	+450 (+1.1%)	41,585	38,595	+2,990 (+7.7%)	8,974	9,179	△204 (△2.2%)

賃貸管理

	当 期	前 期 比		当 期	前 期 比
売上高	23,882	+1,111	営業利益	1,626	+149

賃貸管理戸数が増加したことなどにより、売上高は、238億8千2百万円(前期比: +4.9%)、営業利益は、16億2千6百万円(前期比: +10.1%)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	17,769戸	17,481戸	+288戸	17,403戸	+366戸
他社施工物件	14,790戸	13,593戸	+1,197戸	13,112戸	+1,678戸
合 計	32,559戸	31,074戸	+1,485戸	30,515戸	+2,044戸

【空室率】

	当期末	前期末	増 減	前々期末	増 減
期末空室率	4.10%	4.00%	+0.10%	5.22%	△1.12%

住宅関連部資材販売

	当 期	前 期 比		当 期	前 期 比
売上高	18,359	+1,294	営業利益	554	△136

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、183億5千9百万円(前期比: +7.6%)となりましたが、販売費及び一般管理費の増加などにより、営業利益は、5億5千4百万円(前期比: △19.8%)となりました。

【国内／構造材取扱棟数】

	当 期	前 期	増 減
構 造 材	3,581棟	3,210棟	+371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	1,130戸	951,813	705戸	747,169	+425戸	+204,644
ト ラ ス	934戸	1,011,487	612戸	628,278	+322戸	+383,209

※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	43,904	36,272	7,631	仕入債務	31,926	33,880	△1,953
(うち関係会社預け金)	37,000	29,000	8,000	未成工事受入金	17,849	17,072	776
売上債権	13,428	14,562	△1,133	借入金	60	230	△170
未成工事支出金	13,081	12,137	944	退職給付に係る負債	8,643	8,468	175
販売用不動産(仕掛・前渡金含む)	8,828	11,571	△2,743	繰延税金負債(固定)	48	41	7
その他たな卸資産(住宅部資材等)	3,128	3,555	△426	その他負債	23,477	24,208	△731
営業立替金及び貸付金	5,078	7,652	△2,574	負債合計	82,006	83,902	△1,895
有形固定資産	24,204	24,989	△784	株主資本	65,445	63,407	2,038
(うち展示用建物)	2,939	3,493	△553	(資本金及び資本剰余金)	28,046	28,046	—
有価証券・投資有価証券	2,856	3,097	△240	(利益剰余金)	37,445	35,406	2,038
退職給付に係る資産	1,261	1,242	18	(自己株式)	△45	△45	△0
繰延税金資産(流動・固定・再評価)	5,037	5,195	△158	その他の包括利益累計額	△15,660	△15,987	327
その他	10,981	11,044	△63	純資産合計	49,785	47,420	2,365
資産合計	131,792	131,322	469	負債・純資産合計	131,792	131,322	469

【総資産】 前期比 +469百万円

◇現金及び現金同等物(前期比 +7,631百万円)

◇売上債権(前期比 △1,133百万円)
主に第4四半期の売上の減少による。

◇販売用不動産(前期比 △2,743百万円)
・当期仕入による増加 +8,258百万円
・当期売上による回収等 △11,001百万円
(うち評価減△180百万円)

◇営業立替金及び貸付金(前期比 △2,574百万円)
土地つなぎローン等の取扱件数の減少及び
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 △784百万円)
・展示用建物 前期比 △553百万円

【負債】 前期比 △1,895百万円

◇仕入債務(前期比 △1,953百万円)
主に期末の工事量の減少などによる。

【純資産】 前期比 +2,365百万円

◇株主資本(前期比 +2,038百万円)

◇その他の包括利益累計額(前期比 +327百万円)

【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	4,781	3,881	899
減価償却費	2,945	3,245	△299
売上債権の増減額(△は増加)	1,128	△1,347	2,476
未成工事支出金の増減額(△は増加)	△944	△539	△405
販売用不動産の増減額(△は増加)	2,700	△2,472	5,172
仕入債務の増減額(△は減少)	△1,947	△51	△1,895
未成工事受入金の増減額(△は減少)	776	190	586
その他	2,063	3,759	△1,695
営業活動によるキャッシュ・フロー	11,504	6,664	4,839
有形固定資産の取得による支出	△1,737	△2,103	365
その他	△788	△885	97
投資活動によるキャッシュ・フロー	△2,525	△2,988	463
借入金の純増減・リース債務の返済	△246	112	△359
配当金の支払額	△1,061	△1,062	0
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,308	△949	△358
現金及び現金同等物に係る換算差額	△38	△9	△29
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	7,631	2,717	4,914
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期末残高	43,904	36,272	7,631

【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	35,406	△1,060	3,099	2,038	37,445
自己株式	△45			△0	△45
株主資本合計	63,407	△1,060	3,099	△0	65,445
その他の有価証券評価差額金	439			△56	382
繰延ヘッジ損益	△121			164	42
土地再評価差額金	△15,749			—	△15,749
為替換算調整勘定	222			△44	177
退職給付に係る調整累計額	△778			264	△513
その他の包括利益累計額合計	△15,987	—	—	327	△15,660
純資産合計	47,420	△1,060	3,099	326	49,785

4. 平成29年度 連結業績見込

《損 益》

(単位:百万円)

	平成29年度 通期見込	平成28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)

	平成29年度 通期見込	平成28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)

	平成29年度 通期見込	平成28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》

	平成29年度見込	平成28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。