



決算説明資料

2017年度 <第44期>

(2017年4月1日～2018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. 2018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	260,109	100.0%	254,954	100.0%	5,155	2.0%
新築	(170,818)		(171,910)		(△1,091)	
対外部売上高	169,939	65.3%	171,127	67.1%	△1,187	△0.7%
リフォーム・リニューアル	(43,158)		(41,816)		(1,341)	
対外部売上高	42,953	16.5%	41,585	16.3%	1,367	3.3%
賃貸管理	(25,406)		(23,958)		(1,448)	
対外部売上高	25,327	9.8%	23,882	9.4%	1,445	6.1%
住宅関連部資材販売	(23,956)		(20,391)		(3,564)	
対外部売上高	21,889	8.4%	18,359	7.2%	3,529	19.2%
消去	(△3,230)		(△3,121)		(△108)	
営業利益	5,660	2.2%	5,074	2.0%	585	11.5%
新築	4,636	2.7%	4,422	2.6%	213	4.8%
リフォーム・リニューアル	2,055	4.8%	1,700	4.1%	355	20.9%
賃貸管理	1,668	6.6%	1,626	6.8%	41	2.6%
住宅関連部資材販売	657	2.7%	554	2.7%	102	18.5%
消去/全社	△3,356	—	△3,228	—	△127	—
営業外収益	196	0.1%	265	0.1%	△69	△26.3%
営業外費用	242	0.1%	286	0.1%	△44	△15.5%
経常利益	5,614	2.2%	5,054	2.0%	560	11.1%
特別利益	104	0.0%	23	0.0%	80	344.1%
特別損失	696	0.3%	295	0.1%	400	135.2%
税金等調整前当期純利益	5,022	1.9%	4,781	1.9%	240	5.0%
法人税、住民税及び事業税	1,496	0.6%	1,676	0.7%	△180	△10.7%
法人税等調整額	△165	△0.1%	5	0.0%	△171	—
当期純利益	3,692	1.4%	3,099	1.2%	592	19.1%
親会社株主に帰属する当期純利益	3,692	1.4%	3,099	1.2%	592	19.1%

※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 期		前 期		増 減	
	金 額	率	金 額	率	金 額	率
当期純利益	3,692		3,099		592	19.1%
その他有価証券評価差額金	192		△55		248	
繰延ヘッジ損益	△69		164		△233	
為替換算調整勘定	210		△44		255	
退職給付に係る調整額	366		256		109	
持分法適用会社に対する持分相当額	23		7		16	
その他の包括利益合計	723		327		396	121.1%
包括利益	4,415		3,426		988	28.9%
(内訳) 親会社株主に係る包括利益	4,415		3,426		988	28.9%

◇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
56,861	21.9%	56,096	22.0%	765	△0.1%

売上総利益の増減要因

・売上高の増加による影響額	+1,134 百万円
・売上総利益率の低下による影響額	△369 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	17,881	17,824	57	0.3%
退職給付費用	1,215	1,230	△15	△1.2%
法定福利費	3,022	2,951	71	2.4%
販売手数料	1,582	1,577	4	0.3%
広告宣伝販促費	3,363	3,619	△255	△7.1%
地代家賃	4,571	4,492	78	1.7%
減価償却費	2,374	2,411	△37	△1.5%
電話通信・旅費交通費	2,050	2,073	△22	△1.1%
業務委託費	2,276	2,194	82	3.8%
租税公課	940	941	△1	△0.2%
研究開発費	387	419	△32	△7.7%
運搬費	3,274	3,277	△2	△0.1%
その他	8,259	8,007	251	3.1%
販管費 合計	51,200	51,021	179	0.4%
売上高販管費率	19.7%	20.0%		

◇営業外損益明細

	当期	前期	増減
受取利息	41	31	10
持分法による投資利益	8	—	8
保険配当金	62	122	△60
貸倒引当金戻入額	—	31	△31
その他	83	80	3
営業外収益 合計	196	265	△69
支払利息	8	8	0
持分法による投資損失	—	22	△22
調停和解費用	48	67	△18
貸倒損失	43	—	43
為替差損	26	38	△12
支払手数料	26	—	26
その他	88	149	△61
営業外費用 合計	242	286	△44

◇特別損益明細

	当期	前期	増減
固定資産売却益	104	23	80
特別利益 合計	104	23	80
固定資産売却損	102	—	102
固定資産除却損	259	68	191
過去勤務費用償却額	196	104	92
事務所移転費用	61	78	△17
割増退職金	57	44	12
賃貸借契約解約損	19	—	19
特別損失 合計	696	295	400

新築事業は減収となったものの、リフォーム・リニューアル事業、賃貸管理事業及び住宅関連部資材販売事業の増収により、グループ全体の売上高は、2,601億9百万円(前期比: +2.0%)となり、売上総利益は、7億6千5百万円増加(前期比: +1.4%)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ものの、グループ全体では1億7千9百万円増加(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、56億6千万円(前期比: +11.5%)、経常利益は、56億1千4百万円(前期比: +11.1%)となりました。また、特別損失が増加しましたが、法人税等が減少したことにより、親会社株主に帰属する当期純利益は、36億9千2百万円(前期比: +19.1%)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	169,939	△1,187	営業利益	4,636	+213

売上棟数が254棟減少(前期比:△6.4%)したことなどにより、売上高は、1,699億3千9百万円(前期比:△0.7%)となりました。

売上高が減少したものの、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、46億3千6百万円(前期比:+4.8%)となりました。

主力の2×4注文住宅の受注は、3,231棟(前期比:+0.5%)、1,396億3千3百万円(前期比:+1.6%)、当セグメント全体の受注高は、3,705棟(前期比:△4.2%)、1,529億8千8百万円(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、2,408棟(前期比:+4.3%)、1,055億9千3百万円(前期比:+4.0%)、当セグメント全体では、2,722棟(前期比:+0.2%)、1,100億9千1百万円(前期比:+3.5%)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	39.5	40.1	△0.6
	賃貸・非専用	60.0	52.2	+7.8
	計	43.2	42.7	+0.5
	建売請負	20.3	23.1	△2.8
売上棟単価	専用住宅	39.8	39.8	—
	賃貸・非専用	56.6	46.0	+10.6
	計	43.2	41.1	+2.1
	建売請負	19.0	26.6	△7.6
受注残棟単価	専用住宅	39.9	40.4	△0.5
	賃貸・非専用	59.8	55.8	+4.0
	計	43.9	44.0	△0.1
	建売請負	19.5	18.1	+1.4

【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	1,819	1,838	△19 (△1.0%)	2,647	2,525	+122 (+4.8%)	2,540	2,588	△48 (△1.9%)	1,926	1,775	+151 (+8.5%)
			金額	73,398	73,462	△63 (△0.1%)	104,575	101,319	+3,255 (+3.2%)	101,209	103,024	△1,814 (△1.8%)	76,764	71,757	+5,006 (+7.0%)
		賃貸・非専用	棟数	537	531	+6 (+1.1%)	584	691	△107 (△15.5%)	639	688	△49 (△7.1%)	482	534	△52 (△9.7%)
			金額	29,962	25,384	+4,577 (+18.0%)	35,058	36,076	△1,018 (△2.8%)	36,191	31,660	+4,530 (+14.3%)	28,829	29,800	△971 (△3.3%)
		計	棟数	2,356	2,369	△13 (△0.5%)	3,231	3,216	+15 (+0.5%)	3,179	3,276	△97 (△3.0%)	2,408	2,309	+99 (+4.3%)
	金額	103,361	98,846	+4,514 (+4.6%)	139,633	137,396	+2,236 (+1.6%)	137,401	134,685	+2,715 (+2.0%)	105,593	101,558	+4,034 (+4.0%)		
	建売請負	棟数	11	20	△9 (△45.0%)	10	29	△19 (△65.5%)	16	38	△22 (△57.9%)	5	11	△6 (△54.5%)	
		金額	198	540	△341 (△63.2%)	202	669	△466 (△69.7%)	303	1,011	△707 (△70.0%)	97	198	△100 (△50.8%)	
	特建他	棟数	7	4	+3 (+75.0%)	7	8	△1 (△12.5%)	8	5	+3 (+60.0%)	6	7	△1 (△14.3%)	
		金額	2,359	3,582	△1,222 (△34.1%)	2,931	2,700	+231 (+8.6%)	3,032	3,922	△890 (△22.7%)	2,259	2,359	△100 (△4.3%)	
計	棟数	2,374	2,393	△19 (△0.8%)	3,248	3,253	△5 (△0.2%)	3,203	3,319	△116 (△3.5%)	2,419	2,327	+92 (+4.0%)		
金額	105,919	102,969	+2,950 (+2.9%)	142,767	140,766	+2,001 (+1.4%)	140,737	139,619	+1,117 (+0.8%)	107,950	104,116	+3,833 (+3.7%)			
不動産分譲	棟数	3	3	— (—)	20	38	△18 (△47.4%)	21	38	△17 (△44.7%)	2	3	△1 (△33.3%)		
	金額	2,285	2,920	△634 (△21.7%)	10,220	10,617	△397 (△3.7%)	10,365	11,301	△935 (△8.3%)	2,140	2,237	△96 (△4.3%)		
インテリア商品販売	金額	—	—	—	—	—	—	8,355	8,558	△203 (△2.4%)	—	—	—		
部材販売	金額	—	—	—	—	—	—	7,027	7,818	△790 (△10.1%)	—	—	—		
その他関連収益	棟数	339	406	△67 (△16.5%)	437	576	△139 (△24.1%)	475	596	△121 (△20.3%)	301	386	△85 (△22.0%)		
	金額	—	—	—	—	—	—	3,454	3,830	△375 (△9.8%)	—	—	—		
合 計	棟数	2,716	2,802	△86 (△3.1%)	3,705	3,867	△162 (△4.2%)	3,699	3,953	△254 (△6.4%)	2,722	2,716	+6 (+0.2%)		
金額	108,205	105,890	+2,315 (+2.2%)	152,988	151,384	+1,603 (+1.1%)	169,939	171,127	△1,187 (△0.7%)	110,091	106,354	+3,737 (+3.5%)			

※ 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

	当期	前期比		当期	前期比
売上高	42,953	+1,367	営業利益	2,055	+355

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から、3億4千9百万円(前期比: +1.5%)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、ホテルや商業施設等の大型案件の増加などにより、10億3千7百万円(前期比: +5.7%)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、429億5千3百万円(前期比: +3.3%)となりました。売上高の増加に加え、売上総利益率の改善もあり、営業利益は、20億5千5百万円(前期比: +20.9%)となりました。

住宅リフォームの受注高は、237億1千7百万円(前期比: +3.3%)、オフィス・商業施設リニューアルの受注高は、オフィス・ホテルの増加などにより、213億7千6百万円(前期比: +17.3%)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、114億4千4百万円(前期比: +27.5%)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			
	当期	前期	増減 (増減率)		当期	前期	増減 (増減率)	
連結会社	23,717	22,966	+750 (+3.3%)		23,379	23,030	+349 (+1.5%)	
関連会社(FC)	3,753	4,753	△1,000 (△21.1%)		3,703	4,867	△1,164 (△23.9%)	
計	27,470	27,720	△250 (△0.9%)		27,082	27,898	△815 (△2.9%)	

※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	5,517	5,427	+89 (+1.7%)	23,717	22,966	+750 (+3.3%)	23,379	23,030	+349 (+1.5%)	5,854	5,364	+490 (+9.1%)
オフィス・商業施設リニューアル	3,609	3,751	△141 (△3.8%)	21,376	18,218	+3,158 (+17.3%)	19,397	18,359	+1,037 (+5.7%)	5,589	3,609	+1,979 (+54.8%)
その他関連収益	—	—	—	—	—	—	175	195	△19 (△10.1%)	—	—	—
合計	9,127	9,179	△51 (△0.6%)	45,094	41,185	+3,908 (+9.5%)	42,953	41,585	+1,367 (+3.3%)	11,444	8,974	+2,469 (+27.5%)

※ 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

	当期	前期比		当期	前期比
売上高	25,327	+1,445	営業利益	1,668	+41

賃貸管理戸数の増加及び空室率の改善により、売上高は、253億2千7百万円(前期比: +6.1%)、営業利益は、16億6千8百万円(前期比: +2.6%)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	18,115戸	17,769戸	+346戸	17,481戸	+634戸
他社施工物件	16,183戸	14,790戸	+1,393戸	13,593戸	+2,590戸
合計	34,298戸	32,559戸	+1,739戸	31,074戸	+3,224戸

【空室率】

	当期末	前期末	増減	前々期末	増減
期末空室率	3.13%	4.10%	△0.97%	4.00%	△0.87%

住宅関連部資材販売

	当期	前期比		当期	前期比
売上高	21,889	+3,529	営業利益	657	+102

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、218億8千9百万円(前期比: +19.2%)、営業利益は、6億5千7百万円(前期比: +18.5%)となりました。

【国内/構造材取扱棟数】

	当期	前期	増減
構造材	3,689棟	3,581棟	+108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	1,725戸	1,626,038	1,130戸	951,813	+595戸	+674,225
トラス	—	—	934戸	1,011,487	△934戸	△1,011,487

※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	41,812	43,904	△2,091	仕入債務	33,827	31,926	1,901
（うち関係会社預け金）	(34,000)	(37,000)	(△3,000)	未成工事受入金	17,645	17,849	△203
売上債権	16,159	13,428	2,730	借入金	1,083	60	1,023
未成工事支出金	13,749	13,081	667	退職給付に係る負債	8,866	8,643	222
販売用不動産（仕掛・前渡金含む）	10,523	8,828	1,695	繰延税金負債（固定）	60	48	11
その他たな卸資産（住宅部資材等）	3,620	3,128	491	その他負債	24,042	23,477	564
営業立替金及び営業貸付金	6,662	5,078	1,583	負債合計	85,525	82,006	3,518
有形固定資産	24,847	24,204	642	株主資本	65,438	65,445	△7
（うち展示用建物）	(2,679)	(2,939)	(△259)	資本金及び資本剰余金	28,046	28,046	—
有価証券・投資有価証券	2,835	2,856	△21	利益剰余金	37,439	37,445	△5
退職給付に係る資産	1,614	1,261	353	自己株式	△47	△45	△1
繰延税金資産（流動・固定・再評価）	5,088	5,037	51	その他の包括利益累計額	△12,267	△15,660	3,392
その他	11,781	10,981	800	純資産合計	53,170	49,785	3,385
資産合計	138,696	131,792	6,904	負債純資産合計	138,696	131,792	6,904

【総資産】 前期比 +6,904百万円

◇現金及び現金同等物（前期比 △2,091百万円）

◇売上債権（前期比 +2,730百万円）
リフォーム・リニューアル事業及び住宅関連部資材販売事業の売上が増加したことによる。

◇販売用不動産（前期比 +1,695百万円）
当期仕入による増加 +11,519百万円
当期売上による回収 △9,916百万円
評価減 △167百万円
新規連結による影響額 +259百万円

◇営業立替金及び営業貸付金（前期比 +1,583百万円）
土地つなぎローンの取扱件数増加による。

◇有形固定資産（前期比 +642百万円）
展示用建物 △259百万円
住宅関連部資材販売事業（北米）における工場取得による増加 +1,011百万円
新規連結による影響額 +855百万円
賃貸等不動産売却による減少 △1,274百万円

【負債】 前期比 +3,518百万円

◇仕入債務（前期比 +1,901百万円）
主に新築事業において期末工事量が増加したことによる。

◇借入金（前期比 +1,023百万円）
北米における資金調達による短期借入金の増加。

【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	5,022	4,781	240
減価償却費	2,865	2,945	△80
売上債権の増減額（△は増加）	△2,695	1,128	△3,824
営業立替金及び営業貸付金の増減額（△は増加）	△1,583	2,574	△4,157
未成工事支出金の増減額（△は増加）	△555	△944	388
販売用不動産の増減額（△は増加）	△1,310	2,700	△4,011
仕入債務の増減額（△は減少）	1,402	△1,947	3,349
未成工事受入金の増減額（△は減少）	△462	776	△1,239
その他	△1,299	△510	△788
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,383	11,504	△10,121
有形固定資産の取得による支出	△3,126	△1,737	△1,388
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	91	△788	879
投資活動によるキャッシュ・フロー	△3,466	△2,525	△941
借入金の純増減・リース債務の返済	943	△246	1,190
配当金の支払額	△1,060	△1,061	0
財務活動によるキャッシュ・フロー	△116	△1,308	1,191
現金及び現金同等物に係る換算差額	108	△38	147
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△2,091	7,631	△9,723
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期末残高	41,812	43,904	△2,091

【純資産】 前期比 +3,385百万円

◇株主資本（前期比 △7百万円）

◇その他の包括利益累計額（前期比 +3,392百万円）
土地再評価差額金の取崩 +2,669百万円

【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	37,445	△1,060	3,692	△2,637	37,439
自己株式	△45			△1	△47
株主資本合計	65,445	△1,060	3,692	△2,639	65,438
その他の有価証券評価差額金	382			192	575
繰延ヘッジ損益	42			△69	△26
土地再評価差額金	△15,749			2,669	△13,080
為替換算調整勘定	177			210	387
退職給付に係る調整累計額	△513			389	△123
その他の包括利益累計額合計	△15,660	—	—	3,392	△12,267
純資産合計	49,785	△1,060	3,692	3,385	53,170

4. 2018年度 連結業績見込

《損 益》

(単位:百万円)

	2018年度 通期見込	2017年度 通期実績	増 減	
	金 額	金 額	金 額	率
新築	171,000	169,939	1,060	0.6%
リフォーム・リニューアル	46,000	42,953	3,046	7.1%
賃貸管理	26,300	25,327	972	3.8%
住宅関連部資材販売	23,700	21,889	1,810	8.3%
売上高	267,000	260,109	6,890	2.6%
新築	4,700	4,636	63	1.4%
リフォーム・リニューアル	2,100	2,055	44	2.1%
賃貸管理	1,700	1,668	31	1.9%
住宅関連部資材販売	700	657	42	6.5%
調整額	△3,400	△3,356	△43	—
営業利益	5,800 2.2%	5,660 2.2%	139	2.5%
経常利益	5,800 2.2%	5,614 2.2%	185	3.3%
親会社株主に帰属する 当期純利益	3,900 1.5%	3,692 1.4%	207	5.6%
1株当たり当期純利益	58.85円	55.71円	3.14円	

《受 注》

【新 築】

(単位:百万円)

	2018年度 通期見込	2017年度 通期実績	増 減	
	金 額	金 額	金 額	率
建築請負	148,000	142,767	5,232	3.7%
不動産分譲	11,500	10,220	1,279	12.5%
セグメント合計	159,500	152,988	6,511	4.3%
受注棟数(棟)	3,900	3,705	195	5.3%

【リフォーム・リニューアル】

(単位:百万円)

	2018年度 通期見込	2017年度 通期実績	増 減	
	金 額	金 額	金 額	率
住宅リフォーム	25,000	23,717	1,282	5.4%
オフィス・商業施設リニューアル	23,500	21,376	2,123	9.9%
セグメント合計	48,500	45,094	3,405	7.6%

《配当の状況》

	2018年度見込	2017年度実績	増 減
1株当たり中間配当金	9.00円	8.00円	1.00円
1株当たり期末配当金	9.00円	10.00円	△1.00円
1株当たり年間配当金	18.00円	18.00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。