

決算説明資料

平成25年度 <第40期>

(平成25年4月1日～平成26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26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	247,233	100.0%	218,387	100.0%	28,846	13.2%
新築	(177,138)		(160,750)		(16,388)	
対外部売上高	176,516	71.4%	160,234	73.4%	16,281	10.2%
リフォーム・リニューアル	(34,484)		(25,598)		(8,886)	
対外部売上高	34,183	13.8%	25,312	11.6%	8,871	35.0%
賃貸管理	(20,168)		(19,025)		(1,142)	
対外部売上高	20,061	8.1%	18,916	8.6%	1,145	6.1%
住宅関連部資材販売	(19,053)		(15,810)		(3,243)	
対外部売上高	16,472	6.7%	13,924	6.4%	2,547	18.3%
消去	(△3,612)		(△2,797)		(△814)	
営業利益	4,192	1.7%	566	0.3%	3,625	639.6%
新築	2,823	1.6%	791	0.5%	2,032	256.8%
リフォーム・リニューアル	2,345	6.8%	820	3.2%	1,524	185.8%
賃貸管理	1,023	5.1%	1,013	5.3%	10	1.0%
住宅関連部資材販売	600	3.1%	519	3.3%	80	15.4%
消去/全社	△2,601	—	△2,578	—	△22	—
営業外収益	440	0.2%	413	0.2%	27	6.6%
営業外費用	104	0.1%	103	0.1%	1	1.3%
経常利益	4,528	1.8%	877	0.4%	3,651	416.3%
特別利益	—	—	37	0.0%	△37	△100.0%
特別損失	709	0.3%	250	0.1%	459	183.8%
税金等調整前当期純利益	3,818	1.5%	664	0.3%	3,154	475.0%
法人税、住民税及び事業税	1,662	0.6%	1,051	0.5%	611	58.2%
法人税等調整額	275	0.1%	△1,035	△0.5%	1,310	—
少数株主損益調整前当期純利益	1,880	0.8%	648	0.3%	1,232	190.0%
当期純利益	1,880	0.8%	648	0.3%	1,232	190.0%

※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
少数株主損益調整前当期純利益	1,880		648		1,232	190.0%
その他有価証券評価差額金	△80		222		△302	
繰延ヘッジ損益	△13		△3		△10	
土地再評価差額金	△1,236		—		△1,236	
為替換算調整勘定	424		179		244	
持分法適用会社に対する持分相当額	△0		4		△4	
その他の包括利益合計	△906		403		△1,309	
包括利益	973		1,051		△77	△7.4%
(内訳) 親会社株主に係る包括利益	973		1,051		△77	△7.4%
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
55,524	22.5%	49,444	22.6%	6,080	△0.1%

売上総利益の増減要因

・売上高の増加による影響額	+6,530 百万円
・売上総利益率の低下による影響額	△450 百万円

◇営業外損益明細

	当 期	前 期	増 減
受取利息	55	71	△16
持分法による投資利益	105	3	101
保険配当金	121	104	17
為替差益	84	146	△62
その他	73	86	△13
営業外収益 合計	440	413	27
支払利息	2	4	△1
その他	102	98	3
営業外費用 合計	104	103	1

◇販管費の主な内訳

	当 期	前 期	増 減 額	増 減 率
給料・手当	17,967	17,129	837	4.9%
退職給付費用	1,053	1,199	△145	△12.2%
法定福利費	2,771	2,631	139	5.3%
販売手数料	1,656	1,417	239	16.9%
広告宣伝販促費	3,906	3,202	704	22.0%
地代家賃	5,035	4,847	187	3.9%
減価償却費	2,401	2,613	△211	△8.1%
電話通信・旅費交通費	2,126	2,144	△17	△0.8%
貸倒引当金繰入額	11	—	11	—
研究開発費	591	550	40	7.4%
運搬費	3,185	2,829	355	12.6%
その他	10,623	10,310	313	3.0%
販管費 合計	51,332	48,877	2,455	5.0%
売上高販管費率	20.8%	22.3%		

◇特別損益明細

	当 期	前 期	増 減
固定資産除却損	140	107	32
リース解約損	27	—	27
建物点検補修費用	452	—	452
事務所移転費用	89	75	13
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
特別損失 合計	709	250	459

新築事業およびリフォーム・リニューアル事業において、期首受注残高が前期を上回っていたことによる売上高の増加に加え、消費税に伴う駆け込み受注などの影響もあり、売上高は、2,472億3千3百万円(前期比: +13.2%)となった。

売上高の増加に伴い、売上総利益は、60億8千万円(前期比: +12.3%)増加した。一方、広告宣伝費の増加、売上増に伴う運搬費、販売手数料の増加などにより、販管費は、24億5千5百万円(前期比: +5.0%)の増加となった。

この結果、すべてのセグメントにおいて増収増益となり、営業利益は、41億9千2百万円(前期比: +639.6%)、経常利益は、45億2千8百万円(前期比: +416.3%)、当期純利益は、18億8千万円(前期比: +190.0%)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	176,516	+16,281	営業利益	2,823	+2,032

期首受注残高が前期を上回っていたことなどから、売上棟数が4,568棟(前期比: +81棟、+1.8%)と増加し、売上高は、1,765億1千6百万円(前期比: +10.2%)となった。

売上高の増加により、営業利益は、28億2千3百万円(前期比: +256.8%)となった。
主力の2×4注文住宅の受注においては、第3四半期以降、消費税増税に伴う駆け込み需要の反動が一部みられ、受注棟数では、3,810棟(前期比: △2.4%)と微減となったが、受注棟単価の上昇により、受注高は、1,562億1千3百万円(前期比: +9.2%)と前期を上回った。
このため、当セグメント全体の受注高は、4,689棟(前期比: △2.0%)、1,711億3千9百万円(前期比: +10.0%)となった。

この結果、当期の期末受注残高は、2×4注文住宅において、2,716棟(前期比: +3.0%)、1,115億3千2百万円(前期比: +16.7%)となり、当セグメント全体では、3,242棟(前期比: +3.9%)、1,183億6千9百万円(前期比: +17.3%)と増加した。

◆建築請負/棟単価

		当 期	前 期	増 減
受注棟単価	専用住宅	39.1	35.2	+3.9
	賃貸・非専用	48.1	44.6	+3.5
	計	41.0	36.6	+4.4
	建売請負	18.1	15.8	+2.3
売上棟単価	専用住宅	36.6	34.7	+1.9
	賃貸・非専用	42.8	42.4	+0.4
	計	37.6	36.0	+1.6
	建売請負	18.1	17.0	+1.1
受注残棟単価	専用住宅	38.5	35.0	+3.5
	賃貸・非専用	50.2	43.2	+7.0
	計	41.1	36.3	+4.8
	建売請負	17.8	17.2	+0.6

【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	2,223	1,889	+334 (+17.7%)	2,993	3,315	△322 (△9.7%)	3,099	2,981	+118 (+4.0%)	2,117	2,223	△106 (△4.8%)
		金額	77,757	64,491	+13,265 (+20.6%)	116,947	116,819	+127 (+0.1%)	113,270	103,554	+9,715 (+9.4%)	81,434	77,757	+3,677 (+4.7%)	
		賃貸・非専用	棟数	413	395	+18 (+4.6%)	817	587	+230 (+39.2%)	631	569	+62 (+10.9%)	599	413	+186 (+45.0%)
		金額	17,830	15,796	+2,033 (+12.9%)	39,265	26,170	+13,095 (+50.0%)	26,998	24,136	+2,861 (+11.9%)	30,097	17,830	+12,267 (+68.8%)	
	計	棟数	2,636	2,284	+352 (+15.4%)	3,810	3,902	△92 (△2.4%)	3,730	3,550	+180 (+5.1%)	2,716	2,636	+80 (+3.0%)	
	金額	95,587	80,288	+15,298 (+19.1%)	156,213	142,990	+13,222 (+9.2%)	140,268	127,691	+12,577 (+9.8%)	111,532	95,587	+15,944 (+16.7%)		
	建売請負	棟数	23	70	△47 (△67.1%)	170	157	+13 (+8.3%)	110	204	△94 (△46.1%)	83	23	+60 (+260.9%)	
	金額	395	1,386	△990 (△71.5%)	3,073	2,486	+587 (+23.6%)	1,992	3,477	△1,484 (△42.7%)	1,476	395	+1,080 (+273.1%)		
	特建他	棟数	11	16	△5 (△31.3%)	16	13	+3 (+23.1%)	17	18	△1 (△5.6%)	10	11	△1 (△9.1%)	
	金額	3,727	4,017	△290 (△7.2%)	6,138	4,214	+1,924 (+45.7%)	5,626	4,504	+1,122 (+24.9%)	4,239	3,727	+511 (+13.7%)		
計	棟数	2,670	2,370	+300 (+12.7%)	3,996	4,072	△76 (△1.9%)	3,857	3,772	+85 (+2.3%)	2,809	2,670	+139 (+5.2%)		
金額	99,711	85,692	+14,018 (+16.4%)	165,425	149,690	+15,734 (+10.5%)	147,888	135,672	+12,215 (+9.0%)	117,248	99,711	+17,537 (+17.6%)			
不動産分譲	棟数	1	2	△1 (△50.0%)	14	14	— (—)	14	15	△1 (△6.7%)	1	1	— (—)		
金額	1,219	740	+479 (+64.7%)	5,714	5,930	△216 (△3.6%)	5,813	5,451	+361 (+6.6%)	1,121	1,219	△98 (△8.1%)			
インテリア商品販売	金額	—	—	—	—	—	—	9,701	6,867	+2,834 (+41.3%)	—	—	—		
部材販売	金額	—	—	—	—	—	—	8,849	8,103	+745 (+9.2%)	—	—	—		
その他関連収益	棟数	450	450	— (—)	679	700	△21 (△3.0%)	697	700	△3 (△0.4%)	432	450	△18 (△4.0%)		
	金額	—	—	—	—	—	—	4,263	4,138	+125 (+3.0%)	—	—	—		
合 計	棟数	3,121	2,822	+299 (+10.6%)	4,689	4,786	△97 (△2.0%)	4,568	4,487	+81 (+1.8%)	3,242	3,121	+121 (+3.9%)		
	金額	100,930	86,433	+14,497 (+16.8%)	171,139	155,621	+15,518 (+10.0%)	176,516	160,234	+16,281 (+10.2%)	118,369	100,930	+17,438 (+17.3%)		

※ 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

	当期	前期比		当期	前期比
売上高	34,183	+8,871	営業利益	2,345	+1,524

住宅リフォームの売上高は、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、219億6千7百万円(前期比：+37.3%)となった。また、オフィス・商業施設リニューアルでは、オフィス工事の増加に加え、ホテル・商業施設等の大型改装工事が完成したことなどから、120億5千3百万円(前期比：+31.2%)となった。

この結果、当セグメント全体の売上高は、341億8千3百万円(前期比：+35.0%)、営業利益は、23億4千5百万円(前期比：+185.8%)となった。

住宅リフォームの受注高は、消費増税に伴う駆け込み受注などもあり、220億2百万円(前期比：+28.8%)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、ホテル等の大型案件の受注に加え、オフィス工事の案件数が増加したことなどにより、122億3千2百万円(前期比：+32.9%)となり、当セグメント全体の期末受注残高は、49億8千5百万円(前期比：+4.5%)となった。

【参考】当社および販売施工代理店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	22,002	17,083	+4,919 (+28.8%)	21,967	15,993	+5,973 (+37.3%)
関連会社(FC)	5,041	4,258	+782 (+18.4%)	5,243	4,185	+1,058 (+25.3%)
計	27,044	21,342	+5,702 (+26.7%)	27,211	20,178	+7,032 (+34.8%)

※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】

	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	3,770	2,680	+1,089 (+40.6%)	22,002	17,083	+4,919 (+28.8%)	21,967	15,993	+5,973 (+37.3%)	3,805	3,770	+35 (+0.9%)
オフィス・商業施設リニューアル	1,001	980	+21 (+2.2%)	12,232	9,206	+3,025 (+32.9%)	12,053	9,185	+2,868 (+31.2%)	1,180	1,001	+178 (+17.8%)
その他関連収益	—	—	—	—	—	—	162	133	+29 (+21.9%)	—	—	—
合計	4,771	3,660	+1,111 (+30.4%)	34,234	26,290	+7,944 (+30.2%)	34,183	25,312	+8,871 (+35.0%)	4,985	4,771	+213 (+4.5%)

賃貸管理

	当期	前期比		当期	前期比
売上高	20,061	+1,145	営業利益	1,023	+10

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、200億6千1百万円(前期比：+6.1%)、営業利益は、10億2千3百万円(前期比：+1.0%)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	17,049戸	16,459戸	+590戸	16,028戸	+1,021戸
他社施工物件	12,332戸	11,919戸	+413戸	11,030戸	+1,302戸
合計	29,381戸	28,378戸	+1,003戸	27,058戸	+2,323戸

【空室率】

	当期末	前期末	増減	前々期末	増減
期末空室率	5.85%	6.13%	△0.28%	6.29%	△0.44%

住宅関連部資材販売

	当期	前期比		当期	前期比
売上高	16,472	+2,547	営業利益	600	+80

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、164億7千2百万円(前期比：+18.3%)、営業利益は、6億円(前期比：+15.4%)となった。

【国内／構造材取扱棟数】

	当期	前期	増減
構造材	3,325棟	3,127棟	+198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	709戸	751,697	735戸	521,726	△26戸	+229,971
トラス	593戸	457,669	683戸	385,045	△90戸	+72,624

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 (うち関係会社預け金)	43,152	33,346	9,806	仕入債務	38,372	33,184	5,188
売上債権	31,000	29,000	2,000	未成工事受入金	20,322	13,810	6,511
未成工事支出金	14,391	12,307	2,083	借入金	41	41	0
販売用不動産(仕掛・前渡金含む)	13,212	8,636	4,575	退職給付引当金	—	8,412	△8,412
その他のたな卸資産(住宅部資材等)	4,952	6,119	△1,166	退職給付に係る負債	9,872	—	9,872
営業立替金及び貸付金	4,008	2,956	1,052	繰延税金負債(固定)	41	32	9
有形固定資産 (うち展示用建物)	9,781	9,927	△146	その他負債	23,567	20,102	3,464
退職給付に係る資産	26,731	25,938	793	負債合計	92,218	75,583	16,634
繰延税金資産(流動・固定計)	4,428	4,434	△6	株主資本	60,307	59,476	830
再評価に係る繰延税金資産	80	—	80	(資本金及び資本剰余金)	28,046	28,046	—
その他	7,278	6,960	317	(利益剰余金)	32,303	31,472	831
	3	1,233	△1,230	(自己株式)	△42	△41	△0
	13,057	13,656	△598	その他の包括利益累計額	△15,875	△13,978	△1,897
				純資産合計	44,431	45,498	△1,066
資産合計	136,650	121,082	15,568	負債・純資産合計	136,650	121,082	15,568

【総資産】

前期比 +15,568百万円

◇現金及び現金同等物(前期比 +9,806百万円)

◇売上債権(前期比 +2,083百万円)
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 +4,575百万円)
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 △1,166百万円)
・当期仕入による増加 +4,376百万円
・当期売上による回収 △4,352百万円
・評価減 △16百万円
・固定資産への振替 △1,173百万円

【負債】

前期比 +16,634百万円

◇仕入債務(前期比 +5,188百万円)
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が増加したことによる。

◇純成工事受入金(前期比 +6,511百万円)
主に新築事業において受注残高が増加したことによる。

※「退職給付に関する会計基準」等を当連結会計年度末から適用し、退職給付債務から年金資産の額を控除した額を退職給付に係る負債(又は資産)に計上する方法に変更している。
当該変更に伴う影響額をその他の包括利益累計額の退職給付に係る調整累計額に加減している。

【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	3,818	664	3,154
減価償却費	3,078	3,281	△202
その他	6,205	△771	6,977
営業活動によるキャッシュ・フロー	13,102	3,173	9,929
有形固定資産の取得	△2,258	△4,194	1,936
その他	△30	△1,138	1,107
投資活動によるキャッシュ・フロー	△2,288	△5,332	3,043
借入金の増減・リース債務の返済	△48	△73	24
配当金の支払額	△1,058	△1,060	1
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,107	△1,133	25
現金及び現金同等物に係る換算差額	100	46	53
現金及び現金同等物の増減額	9,806	△3,245	13,051
現金及び現金同等物の期首残高	33,346	36,592	△3,245
現金及び現金同等物の期末残高	43,152	33,346	9,806

【純資産】

前期比 △1,066百万円

◇株主資本(前期比 +830百万円)

◇その他の包括利益累計額(前期比 △1,897百万円)
・退職給付に係る調整累計額 △979百万円
・土地再評価差額金 △1,247百万円

◎自己資本比率 32.5%(前期 37.6%)

【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	31,472	△1,060	1,880	11	32,303	土地再評価差額金の取崩
自己株式	△41	—	—	△0	△42	単元未満株式の買取
株主資本	59,476	△1,060	1,880	10	60,307	
その他有価証券評価差額金	406	—	—	△80	△80	評価益の減少
繰延ヘッジ損益	15	—	—	△13	△13	
土地再評価差額金	△14,503	—	—	△1,247	△1,247	再評価に係る繰延税金資産の取崩による減少、売却に伴う取崩
為替換算調整勘定	103	—	—	424	424	527
退職給付に係る調整累計額	—	—	—	△979	△979	△979
その他の包括利益累計額合計	△13,978	—	—	△1,897	△1,897	△15,875
純資産合計	45,498	△1,060	1,880	△1,886	△1,066	44,431

【営業活動によるキャッシュ・フロー】

「その他」の前期比増加の主な要因
・営業立替金の増減差異 +2,075百万円
・未成工事受入金の増減差異 +3,830百万円

【投資活動によるキャッシュ・フロー】

「有形固定資産の取得」による支出の主な減少要因
前期においては、住宅関連部資材販売における工場用地及び建物(北米)取得にかかる支出(△1,208百万円)があったことによる。

「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 +718百万円

4. 平成26年度 連結業績見込

《損 益》

(単位:百万円)

	平成26年度 通期見込	平成25年度 通期実績	増 減	
	金額	金額	金額	率
新築	177,000	176,516	483	0.3%
リフォーム・リニューアル	34,400	34,183	216	0.6%
賃貸管理	21,000	20,061	938	4.7%
住宅関連部資材販売	17,600	16,472	1,127	6.8%
売上高	250,000	247,233	2,766	1.1%
新築	2,650	2,823	△173	△6.2%
リフォーム・リニューアル	2,000	2,345	△345	△14.7%
賃貸管理	1,100	1,023	76	7.5%
住宅関連部資材販売	650	600	49	8.3%
調整額	△2,600	△2,601	1	—
営業利益	3,800 1.5%	4,192 1.7%	△392	△9.4%
経常利益	4,100 1.6%	4,528 1.8%	△428	△9.5%
当期純利益	2,000 0.8%	1,880 0.8%	119	6.4%

1株当たり当期純利益	30.17円	28.37円	1.80円
------------	--------	--------	-------

《受 注》

【新 築】

(単位:百万円)

	平成26年度 通期見込	平成25年度 通期実績	増 減	
	金額	金額	金額	率
建築請負	151,000	165,425	△14,425	△8.7%
不動産分譲	6,000	5,714	285	5.0%
セグメント合計	157,000	171,139	△14,139	△8.3%
受注棟数(棟)	4,700	4,689	11	0.2%

【リフォーム・リニューアル】

(単位:百万円)

	平成26年度 通期見込	平成25年度 通期実績	増 減	
	金額	金額	金額	率
住宅リフォーム	23,000	22,002	997	4.5%
オフィス・商業施設リニューアル	12,300	12,232	67	0.5%
セグメント合計	35,300	34,234	1,065	3.1%

《配当の状況》

	平成26年度見込	平成25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。