

# 平成24年3月期第2四半期 決算説明資料

平成23年11月7日  
株式会社細田工務店

# 目次

## 1. 平成24年3月期第2四半期決算について

- 1-1. 市場環境について
- 1-2. 連結貸借対照表
- 1-3. 連結損益計算書
- 1-4. 事業内容別 売上構成・棟数の比較
- 1-5. 連結経営指標

## 2. 平成24年3月期業績見通しについて

- 2-1. 商品力の充実に向けた取り組み
- 2-2. 集客力向上に向けた取り組み
- 2-3. 事業用地取得状況について
- 2-4. 財務バランスの推移
- 2-5. 平成24年3月期 連結業績予想
- 2-6. 平成24年3月期 事業内容別 売上構成・棟数の予想

# 1. 平成24年3月期第2四半期決算について

# 1-1. 市場環境について

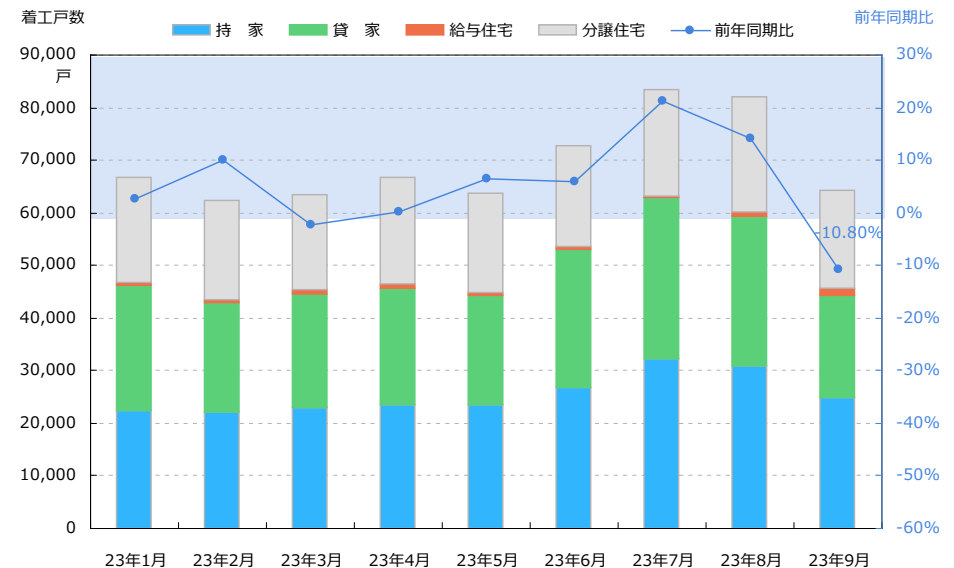
当第2四半期連結累計期間におけるわが国経済は、東日本大震災の影響を受けたサプライチェーンや社会インフラ、生産設備等の復旧が進み、回復に向けた動きが着実に広がりましたが、新興国の経済成長にともなう輸出や生産の拡大が継続する一方で、米国経済の回復鈍化や西欧諸国の金融不安、また、それらに伴う円高の長期化などから、景気の先行きは不透明な状況のまま推移いたしました。

建設・不動産業界につきましては、税制優遇等の住宅取得促進施策が継続され、新設住宅着工戸数が7月まで回復基調で推移するなど、住宅への投資マインドにも改善の兆しが見られましたが、雇用情勢や所得環境が依然として厳しいことや、一部の地域では放射線量に対する風評を受け住宅需要が減退し、また9月においては、首都圏での新設住宅着工戸数が6ヶ月ぶりに前年同月比△15.4%となるなど、引き続き厳しい状況が続くところとなりました。

## 経済・業界の動き

- ◆ 世界各地での金融不安とそれらに伴う円高の長期化
- ◆ 税制優遇等の住宅取得促進施策の継続
- ◆ 震災影響により資材価格上昇・仕入れ遅延等の混乱
- ◆ 一部エリアでは放射線量に対する風評により、住宅需要が減退

月別新設住宅着工戸数推移 ※出典) 国土交通省発表 新設住宅着工戸数[全国計]



# 1-2. 連結貸借対照表

単位：百万円

■資産の部	平成23年3月期	平成24年3月期 第2四半期	増減
<b>流動資産</b>	<b>15,549</b>	<b>20,081</b>	<b>4,532</b>
現金預金	1,356	1,166	▲ 190
受取手形・売掛金・完成工事未収入金	258	53	▲ 205
未成工事支出金	312	1,516	1,204
販売用不動産	13,424	17,129	3,705
その他たな卸資産	20	20	0
繰延税金資産	4	26	22
その他の流動資産	175	171	▲ 4
貸倒引当金	▲ 2	▲ 1	1
<b>固定資産</b>	<b>4,471</b>	<b>4,467</b>	<b>▲ 4</b>
<b>有形固定資産</b>	<b>3,611</b>	<b>3,607</b>	<b>▲ 4</b>
建物・構築物等償却資産	1,018	997	▲ 21
土地・その他有形固定資産	2,592	2,610	18
<b>無形固定資産</b>	<b>168</b>	<b>194</b>	<b>26</b>
<b>投資その他の資産</b>	<b>691</b>	<b>664</b>	<b>▲ 27</b>
投資有価証券	78	75	▲ 3
長期貸付金	12	11	▲ 1
繰延税金資産・その他	599	577	▲ 22
貸倒引当金	▲ 0	▲ 0	▲ 0
<b>資産合計</b>	<b>20,021</b>	<b>24,549</b>	<b>4,528</b>

**Point1**

平成23年3月期第3四半期より戸建て分譲用地の仕入れを本格的に再開し、堅調に取得が進捗していること、および法人受注の増加により、たな卸資産は49.0億円増加いたしました。

■負債及び純資産の部	平成23年3月期	平成24年3月期 第2四半期	増減
<b>流動負債</b>	<b>9,027</b>	<b>13,998</b>	<b>4,971</b>
買掛金・工事未払金	556	741	185
短期借入金・社債	7,627	11,172	3,545
未成工事受入金・前受金	401	1,577	1,176
その他の流動負債	441	507	66
<b>固定負債</b>	<b>3,532</b>	<b>3,661</b>	<b>129</b>
長期借入金・社債	2,080	2,187	107
その他の固定負債	1,452	1,473	21
<b>負債合計</b>	<b>12,560</b>	<b>17,659</b>	<b>5,099</b>
<b>株主資本</b>	<b>7,899</b>	<b>7,331</b>	<b>▲ 568</b>
資本金	6,820	6,820	0
資本剰余金	570	570	0
利益剰余金	598	30	▲ 568
自己株式	▲ 90	▲ 90	0
<b>その他の包括利益累計額</b>	<b>▲ 438</b>	<b>▲ 441</b>	<b>▲ 3</b>
その他有価証券評価差額金	4	1	▲ 3
土地再評価差額金	▲ 443	▲ 443	0
<b>純資産合計</b>	<b>7,460</b>	<b>6,889</b>	<b>▲ 571</b>
<b>負債・純資産合計</b>	<b>20,021</b>	<b>24,549</b>	<b>4,528</b>

**Point2**

有利子負債は36.5億円増加いたしました。

# 1-3. 連結損益計算書

単位：百万円

	平成23年3月期 第2四半期累計		平成24年3月期 第2四半期累計			前期比	計画比
	実績	売上比	計画	実績	売上比		
売上高	8,294	100.0%	7,050	5,271	100.0%	▲ 3,023	▲ 1,779
売上原価	6,544	78.9%	5,680	4,063	77.1%	▲ 2,481	▲ 1,617
売上総利益	1,749	21.1%	1,370	1,208	22.9%	▲ 541	▲ 162
販売費及び一般管理費	1,632	19.7%	1,720	1,535	29.1%	▲ 97	▲ 185
営業利益	116	1.4%	▲ 350	▲ 327	-	▲ 443	23
営業外収益	50	0.6%	7	18	0.3%	▲ 32	11
営業外費用	245	3.0%	237	266	5.0%	21	29
経常利益	▲ 78	-	▲ 580	▲ 575	-	▲ 497	5
特別利益	45	0.5%	-	-	-	▲ 45	-
特別損失	82	1.0%	-	2	0.0%	▲ 80	2
税引前四半期純利益	▲ 116	-	▲ 580	▲ 577	-	▲ 461	3
法人税、住民税及び事業税	11	0.1%	10	12	0.2%	1	2
法人税等調整額	1	0.0%	30	▲ 21	-	▲ 22	▲ 51
四半期純利益	▲ 128	-	▲ 620	▲ 567	-	▲ 439	53

### Point1

震災の影響によりお客様の分譲地へのご来場が6月まで前年を大幅に下回ったことや、新規分譲物件の販売が第3四半期にずれ込んだこと、および収益不動産物件の売却が取りやめになったことが、売上高の主な減少要因です。

### Point2

全社をあげ経費の削減活動に取り組んだ結果、営業損失は計画を下回りました。

### Point3

事業用地の取得が堅調に進んだため、借入費用が増加いたしました。

# 1-4. 事業内容別 売上構成・棟数の比較

			売上金額 (百万円)			前期比	売上棟数			前期比	
			平成23年3月期 第2四半期累計	平成24年3月期 第2四半期累計			平成23年3月期 第2四半期累計	平成24年3月期 第2四半期累計			
				計画	実績			計画	実績		
建設事業	細田工務店	法人受注	100	289	293	293%	7	21	23	329%	
		個人受注	個人	477	420	433	91%	16	19	20	125%
			売建建物	679	72	158	23%	28	3	7	25%
		リフォーム	611	455	549	90%	-	-	-	-	
		その他 (アパート・ビル)	-	47	49	-	-	2	2	-	
	計		1,869	1,283	1,485	79%	51	45	52	102%	
	子会社計	25	-	56	224%	-	-	-	-		
	建設事業計	1,895	1,283	1,541	81%	51	45	52	102%		
不動産事業	細田工務店	分譲住宅	4,177	3,809	2,501	60%	96.5	94	56.5	59%	
		土地建物	69	79	20	29%	4	4	1	25%	
		土地販売	972	565	749	77%	-	-	-	-	
		RC・収益不動産	680	771	0	0%	1	1	0	0%	
		手数料その他	234	193	195	83%	-	-	-	-	
	計		6,134	5,417	3,466	57%	101.5	99	57.5	57%	
	子会社計	93	170	84	90%	-	-	-	-		
	不動産事業計	6,227	5,587	3,550	57%	101.5	99	57.5	57%		
その他事業(子会社)	その他事業計	170	180	179	105%	-	-	-	-		
	合計	8,294	7,050	5,271	64%	152.5	144	109.5	72%		

**Point1**

建設事業は各事業ともに概ね堅調に推移いたしました。

**Point2**

不動産事業は、震災の影響により新規分譲物件の販売が第3四半期以降にずれ込んだこと、および収益不動産の売却が取りやめになったことにより売上高が大きく減少いたしました。

# 1-5. 連結経営指標

## 細田工務店連結子会社

細田資材流通株式会社

親和ファイナンス 株式会社

細田住宅管理株式会社

株式会社ピュア企画

決算年月	平成21年3月期 第2四半期	平成22年3月期 第2四半期	平成23年3月期 第2四半期	平成23年3月期	平成24年3月期 第2四半期
売上高 (百万円)	18,150	12,004	8,294	19,168	5,271
経常利益 (百万円)	▲ 1,893	▲ 432	▲ 78	282	▲ 575
経常利益率 (%)	-	-	-	1.5	-
四半期(当期)純利益 (百万円)	▲ 3,381	▲ 399	▲ 128	158	▲ 567
純資産額 (百万円)	23,166	7,104	7,626	7,460	6,889
総資産額 (百万円)	62,097	30,522	21,586	20,021	24,549
1株当たり純資産額 (円)	1,453.13	445.66	478.38	467.96	432.16
1株当たり四半期(当期)純利益 (円)	▲ 212.13	▲ 25.08	▲ 8.07	9.95	▲ 35.62
自己資本比率 (%)	37.3	23.3	35.3	37.3	28.1
自己資本利益率 (%)	-	-	-	2.1	-
株価収益率 (倍)	-	-	-	11.5	-
営業活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	8,299	5,803	2,133	2,296	▲ 3,838
投資活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	▲ 167	7	260	318	▲ 1
財務活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	▲ 9,552	▲ 5,858	▲ 3,003	▲ 3,434	3,650
現金及び現金同等物の四半期末残高 (百万円)	4,012	1,182	1,188	978	788
従業員数〔外、平均臨時雇用者数〕 (人)	350 [81]	345 [59]	336 [46]	338[45]	338[46]

## 2. 平成24年3月期業績見通しについて

## 2-1. 商品力の充実に向けた取り組み

今後は更なる事業収益向上を目的とし、顧客ニーズを取り込んだサービス・商品の充実に注力してまいります。当期は下記トピックスのように、社会やお客さま個々のニーズをサービスや商品へ取り込むことを意識いたしました。事業用地の取得も堅調に進み、東京都内の人気エリアでは、中型規模の事業を再開。マーケティングに基づくエリア特性を活かした街並みづくりを含む商品企画をおこないます。10～30区画の中規模事業における街並み形成や商品提案は当社が得意とする事業スタイルでもあります。

### TOPICS

#### ◆ 地元商店街に「家と暮らしの相談所」を開設

平成23年8月、JR阿佐ヶ谷駅南口の商店街「阿佐谷パールセンター」内に、地元の方が気軽に立ち寄れる窓口として「家と暮らしの相談所細田工務店パールセンター館」をオープン。網戸の張替などの簡単な修繕からリフォーム・耐震、建替、税金相談、補助金申請サポートなど多彩なメニューを用意し、お客様にとってより身近な商店街「阿佐谷パールセンター」で住まいに関する相談を無料でお受けしながら、住まいのパートナーを目指します。

#### ◆ 分譲戸建て購入者に「災害データブック」を提供

住宅購入検討者の防災意識の高まりに応え、8月以降に販売する杉並区内の全ての戸建て分譲物件を対象に、地震・洪水および防災についての情報を集約した「災害データブック」の購入者への提供を開始。この「災害データブック」の最大の特徴は、個々の戸建て分譲物件を中心としてマップを作成している点。活断層や液状化・地震後の火災等の危険度をわかりやすく図示し、最寄りの震災救援所までのルートでは、建物の倒壊や窓ガラスの落下などの危険箇所を具体的に示しています。

#### ◆ 復興支援住宅着工 平成24年1月には宮城県仙台市でモデルハウスオープン予定

細田工務店が提案する復興支援住宅のテーマは「やすらぎのある家」。木造在来工法で平屋の2LDKプランを基本とし、梁や柱を隠さず「あらわし」にすることにより天井を高くする開放感のある空間が特徴。土台は茨城県産材の檜、杉の4寸柱、床・梁は杉の無垢材を使用、外壁は米杉を使用するなど、ぬくもりのある「木」の質感と香りがやすらぎを与える、シンプルかつ暖かみのあるコンパクト住宅としています。



家と暮らしの相談所



復興支援住宅イメージパース

## 2-2. 集客力向上に向けた取り組み

効果的かつ安定的な集客を確保するため、集客力向上に向けた取り組みにも注力いたします。その一環といたしまして、友の会組織の再編に取り組み、従前よりサービスを強化した「グローイング倶楽部」を発足。また、昨今のインターネット普及による集客有効媒体の変化に伴い、会社ホームページの充実化を図るなどの取り組みをおこなってまいります。

### TOPICS

#### ◆「グローイング倶楽部」発足

従前より運営していました細田工務店友の会「グローイングメイト」の会員さまへのサービスを強化した「グローイング倶楽部」を発足。キャンペーン、住まいに関するさまざまなセミナーやイベントなど、お得な情報や住まいづくりの最新情報をいち早くお届け、会員さまがご成約の際のプレゼントなど、会員さまだけのお得な特典をご用意いたしました。平成23年4月以降新規入会いただいた会員数は300名以上に達し、旧友の会会員数とあわせ約3,700名を超えるお客様への情報発信をおこなっております。

#### ◆ホームページリニューアル

当社の来場者・契約者に対するアンケートによると、来場・契約者への有効媒体としてインターネットを挙げるお客様は年々増加傾向にあり、平成22年度の分析では来場者では41%、契約者にはたっては52%のお客様がインターネットを参考にしたと回答されています。このような社会的傾向を踏まえ、平成23年10月にホームページをリニューアルいたしました。見やすさ、わかりやすさ、コンテンツの充実度など、以前よりパワーアップした当社ホームページをぜひご覧ください。

細田工務店ホームページ  
<http://www.hosoda.co.jp/>



HOSODA-WEBトップページ



グローイング倶楽部入会画面

## 2-3. 事業用地取得状況について

平成23年3月期後半より積極的かつ戦略的な用地取得を再開し、棚卸資産回転率を重視した小規模物件を中心に取得する一方で、人気エリアについては来期以降の事業量確保もにらみ、収益性や事業リスク等を十分に検討したうえで、当社が得意とする中規模の事業用地取得も進めております。

	平成21年3月期	平成22年3月期	平成23年3月期	平成24年3月期	
				期初	見通し
分譲住宅 売上棟数	442.5棟	290.5棟	290.5棟	320.5棟	275棟
用地取得区画数 (決済引渡ベース)	0区画	0区画	108区画	10月まで取得区画数 : 114区画 通期取得予定区画数 : 200区画	
平均区画数 (一プロジェクトあたり)	-	-	6区画	10月まで取得済分平均 : 7.6区画 通期取得予定分平均 : 8.3区画	

### TOPICS

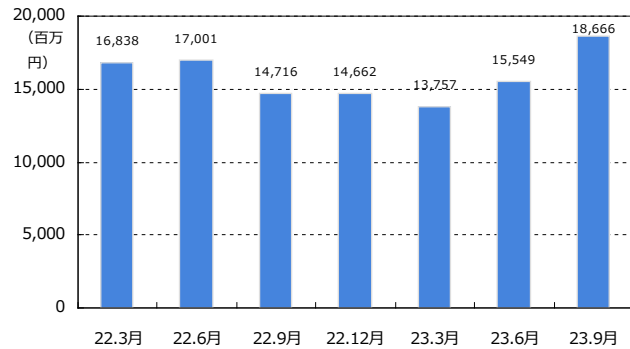
#### ◆ 「グローイングスクエア港北ニュータウンセンター北」 即日完売

平成23年7月、神奈川県横浜市都筑区で販売いたしました「グローイングスクエア港北ニュータウンセンター北」は、最寄り駅より徒歩13分という利便性と、土地面積50坪以上の住宅が建ち並ぶ住環境の良さを兼ね備えた希少な立地や、総額9,000万円以上の物件が中心のエリアで、7,000～8,000万円台となる価格設定が評価を得て6区画が即日完売いたしました。手間や時間を掛けずにこだわりのプランを作ることができる「パイ・コンセプトシステム」採用したことも好評結果の一因でした。

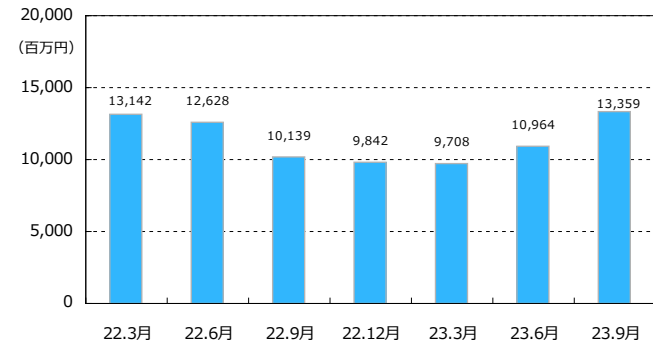
# 2-4. 財務バランスの推移

平成24年9月30日現在の各連結指標は以下のとおりとなりました。  
平成21年3月期以降、たな卸資産の売却と有利子負債の圧縮に努めた結果、財務バランスについては、適正な水準まで回復いたしました。なお、平成23年3月期第3四半期より戸建て分譲用地の仕入れを本格的に再開し、堅調に取得が進捗していることにより、たな卸資産および、有利子負債が増加に転じております。

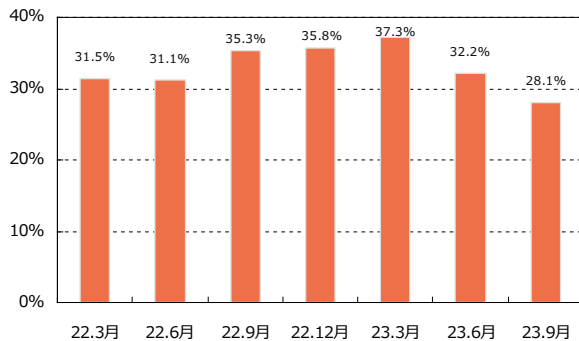
## たな卸資産



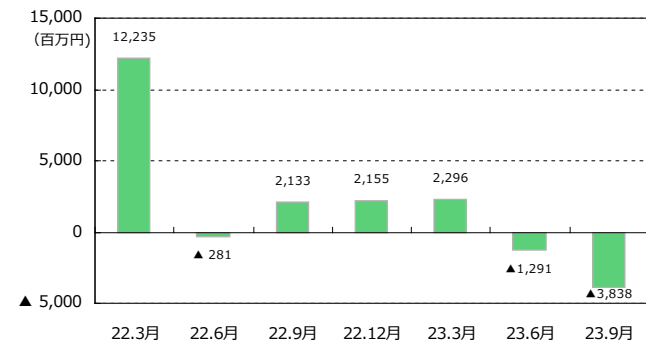
## 有利子負債



## 自己資本比率



## 営業キャッシュフロー



# 2-5. 平成24年3月期 連結業績予想

単位：百万円

	平成23年3月期		平成24年3月期 当初予想		平成24年3月期 今回予想		前期比	当初予想比
	金額	売上比	金額	売上比	金額	売上比		
売上高	19,168	100.0%	22,580	100.0%	20,700	100.0%	1,532	▲ 1,880
売上原価	15,320	79.9%	18,545	82.1%	16,835	81.3%	1,515	▲ 1,710
売上総利益	3,847	20.1%	4,035	17.9%	3,864	18.7%	17	▲ 171
販売費及び一般管理費	3,142	16.4%	3,345	14.8%	3,240	15.7%	98	▲ 105
営業利益	705	3.7%	690	3.1%	623	3.0%	▲ 82	▲ 67
営業外収益	62	0.3%	13	0.1%	30	0.1%	▲ 32	17
営業外費用	485	2.5%	470	2.1%	514	2.5%	29	44
経常利益	282	1.5%	233	1.0%	140	0.7%	▲ 142	▲ 93
特別利益	50	0.3%	-	-	-	-	▲ 50	-
特別損失	133	0.7%	5	0.0%	23	0.1%	▲ 110	18
税引前当期純利益	199	1.0%	228	1.0%	116	0.6%	▲ 83	▲ 112
法人税、住民税及び事業税	27	0.1%	17	0.1%	13	0.1%	▲ 14	▲ 4
法人税等調整額	12	0.1%	31	0.1%	31	0.1%	19	0
当期純利益	158	0.8%	180	0.8%	72	0.3%	▲ 86	▲ 108
配当	0円		0円		0円		0	0

**Point1 :**

第2四半期累計期間において、震災の影響を受け売上高が計画を下回ったことが、通期においても計画を下回る要因となりました。

**Point2 :**

経費の削減に努めるものの、営業利益は計画を若干下回る見通しです。

**Point3 :**

配当につきましては当初の予想のとおり、誠に遺憾ではございますが、無配とさせていただきますと存じます。株主の皆様には深くお詫びを申し上げますとともに、早期の復配に向け、経営陣、従業員が一体となり業績の向上に努めてまいりますので、何卒ご理解を賜りますようお願い申し上げます。

# 2-6. 平成24年3月期 事業内容別 売上構成・棟数の予想

			売上金額 (百万円)				売上棟数				
			平成23年3月期	平成24年3月期	平成24年3月期	前期比	平成23年3月	平成24年3月	平成24年3月	前期比	
			実績	当初予想	今回予想		実績	当初予想	今回予想		
建設事業	細田工務店	法人受注	1,311	2,390	2,578	197%	90.5	172	180	199%	
		個人受注	個人	1,312	1,545	1,194	91%	53	67	55	104%
			売建建物	1,612	1,120	713	44%	71	57	31	44%
		リフォーム	1,105	908	1,009	91%	-	-	-	-	
		その他 (アパート・ビル)	25	78	98	392%	1	3	4	400%	
		計	5,367	6,041	5,594	104%	215.5	299	270	125%	
	子会社計	56	-	174	311%	-	-	-	-		
	建設事業計		5,424	6,041	5,768	106%	215.5	299	270	125%	
不動産事業	細田工務店	分譲住宅	土地建物	9,440	11,615	11,686	124%	213.5	254.5	236	111%
			建物	98	178	159	162%	6	9	8	133%
		土地販売	2,502	2,654	2,061	82%	-	-	-	-	
		R C・収益不動産	680	771	89	13%	1	1	-	-	
		手数料その他	470	441	408	87%	-	-	-	-	
	計	13,192	15,659	14,406	109%	220.5	264.5	244	111%		
子会社計	199	510	154	77%	-	-	-	-			
	不動産事業計		13,392	16,169	14,560	109%	220.5	264.5	244	111%	
その他事業(子会社)	その他事業計		351	370	372	106%	-	-	-	-	
合計			19,168	22,580	20,700	108%	436	563.5	514	118%	

**Point1 :**

震災の影響により新規分譲物件の販売が第3四半期以降にずれ込み、集中するため、個人受注の営業人員を分譲住宅の販売に異動するとともに、ホームページのリニューアル等、集客力の強化を図ることで、分譲住宅の売上高は当初予想を維持する見通しです。一方で、個人受注は、分譲住宅に注力するため減少する見通しです。

本資料には、将来の業績予想に関する記述が含まれています。  
こうした記述は、本質的にリスクや不確実性を伴う将来に関する予想であり、  
実際の業績は予想と異なる可能性があることにご留意ください。

お問い合わせ  
株式会社細田工務店 経営企画部  
TEL : 03-5397-7751  
URL : <http://www.hosoda.co.jp/hosoda/>

