

TamaHome®

2015年5月期 決算説明補足資料

タマホーム株式会社＜ 1419 ＞
2015年7月14日

目次

- | | |
|------------------------|--------------------------------|
| 1. 発表のポイント (P. 3) | 7. 連結損益計算書(P/L) (P. 9) |
| 2. 受注実績 (P. 4) | 8. 連結貸借対照表(B/S) (P. 10) |
| 3. 売上高実績 (P. 5) | 9. 連結キャッシュ・フロー計算書 (P. 11) |
| 4. 営業利益実績 (P. 6) | 10. 2016年5月期 見通し(P. 12～16) |
| 5. 住宅事業セグメント実績 (P. 7) | 11. 過年度業績比較(P. 18) |
| 6. 非住宅事業セグメント実績 (P. 8) | 12. 「タマステップ2018」説明資料(P. 19～26) |

発表のポイント

- 消費増税後の需要反動減からの回復が鈍く、受注低迷で減収減益
- 事業構造改革を進めるため、4Qに減損処理による特別損失を計上
 - ・不採算店舗の除却損および減損損失等：1,005百万円
 - ・事業改善が見込めない子会社の事業に係る減損損失：127百万円

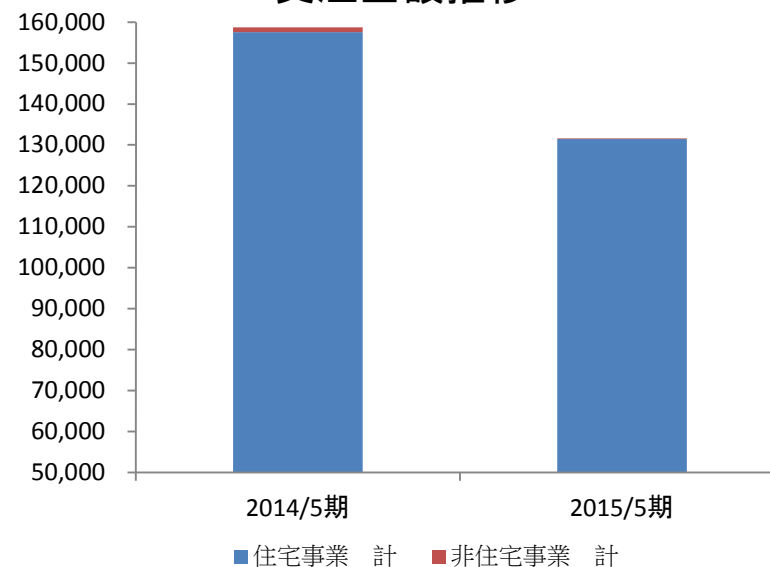
受注

- 住宅事業は、2014年4月からの消費増税後の反動減からの回復が鈍く、また天候不順による集客減少などの影響もあり、前年同期比で16.6%の減少
- リフォーム事業は前期に発生した子会社の不祥事の影響で受注活動停止、2016年5月期からリフォーム事業を再開

(単位:百万円)		受注金額		
		14/5期	15/5期	前期比
	注文住宅	154,400	131,042	84.9%
	(棟数)	8,919	7,409	83.1%
	賃貸住宅	339	80	23.6%
	リフォーム	2,776	307	11.1%
	住宅事業 計	157,515	131,430	83.4%
	非住宅事業	1,200	157	13.1%
	総 計	158,715	131,587	82.9%

単位:百万円

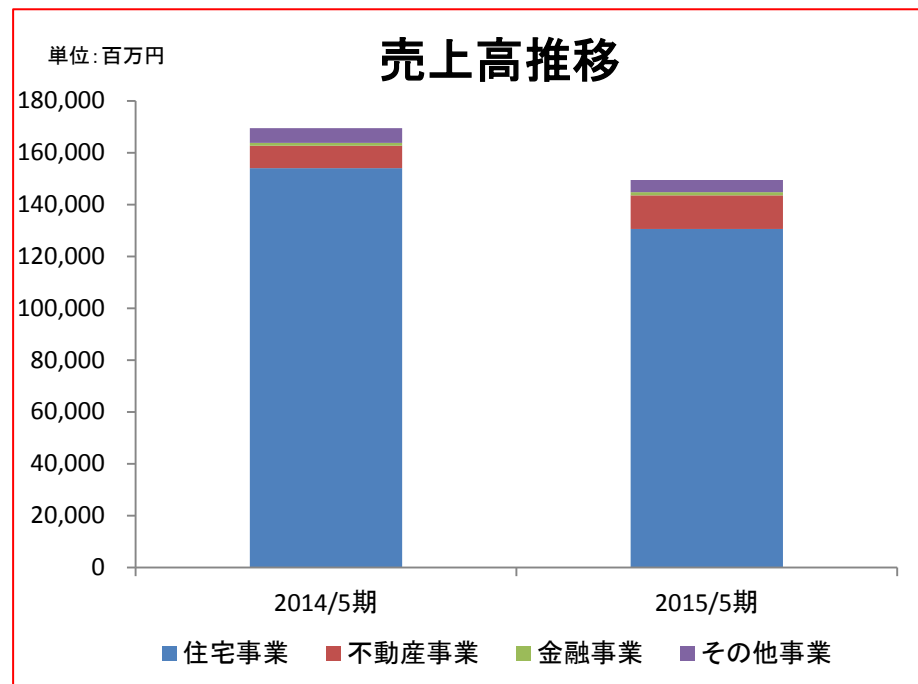
受注金額推移



売上高

- 住宅事業は消費増税後の受注減に伴い、前年同期比で減少
- 不動産事業は、分譲戸建の販売が前年同期比で増加、第2四半期のマンション用取得用地等売却も寄与し、前年同期比で増加
- 金融事業は住宅事業の引渡棟数減少の影響を受けるものの、火災保険付保率の向上、住宅ローン提携先の見直しにより手数料単価の上昇で前年同期比で増加

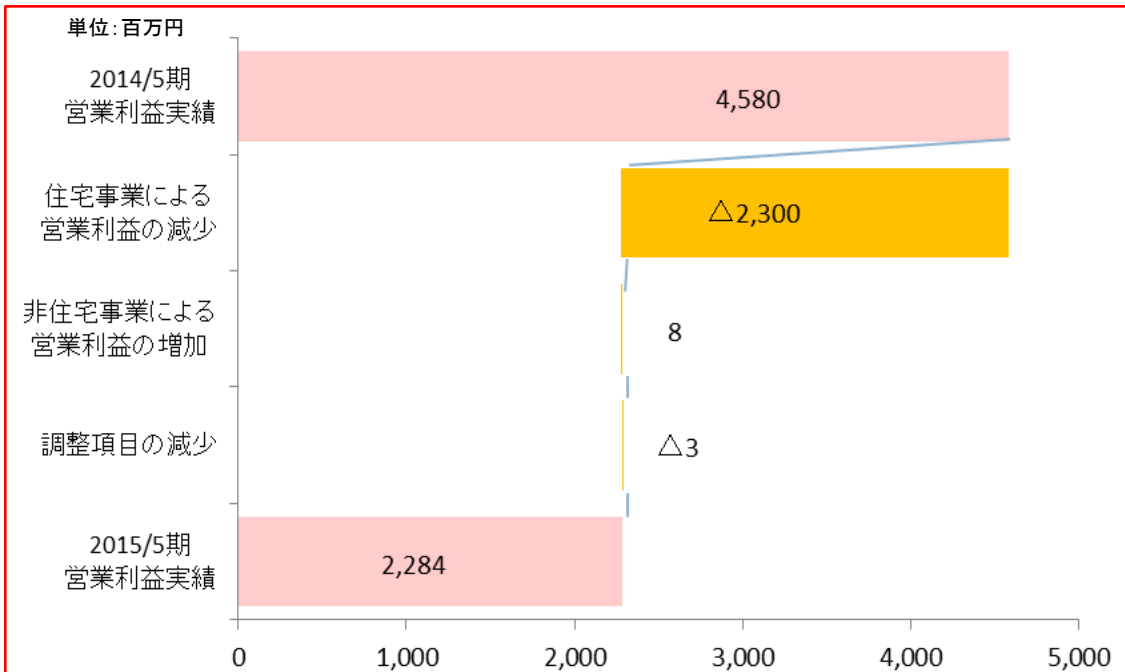
(単位: 百万円)		売上金額		
		14/5期	15/5期	前期比
住宅事業 計		154,076	130,715	84.8%
	不動産事業	8,724	12,934	148.3%
	金融事業	1,137	1,230	108.2%
	その他事業	5,590	4,690	83.9%
非住宅事業 計		15,451	18,855	122.0%
総計		169,528	149,570	88.2%



営業利益

- 住宅事業は引渡棟数が前年を大幅に下回ったことから減益
- 不動産事業においては、大規模開発案件を始めとする分譲戸建の販売は前年同期比増加、マンションの販売も好調に推移。第2四半期のマンション用取得用地等売却が増益に寄与
- その他事業は、住宅事業における引渡棟数の減少により、住宅周辺事業が前年同期比で低調に推移。また、海外事業の経費増加により損失額が拡大

(単位:百万円)		営業利益金額		
		14/5期	15/5期	前期比
住宅事業 計		3,039	738	24.3%
	不動産事業	1,211	1,711	141.2%
	金融事業	543	632	116.4%
	その他事業	-201	-782	-
非住宅事業 計		1,554	1,562	100.5%
調整額		-13	-16	-
総計		4,580	2,284	49.9%



住宅事業セグメント

- 売上高 : 130,715百万円(前年同期比 84.8%)
- 営業利益 : 738百万円(前年同期比 16.1%)

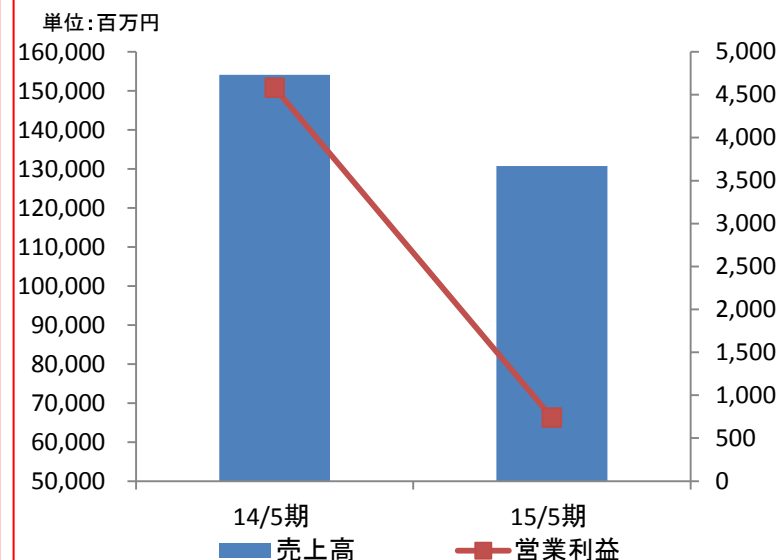
- 注文住宅の引渡棟数大幅減少により、売上高は前年同期比減
売上の減少に伴い、前年同期比では営業利益減少
- 注文住宅平均販売単価は上昇

(2014/5期) 1,698万円

(2015/5期) 1,773万円

- モデルハウス出店と既存店リニューアル

新規出店	14店舗
廃店	16店舗
移転	7店舗(他に総合展示場1店舗有り)
リニューアル	47店舗



非住宅事業セグメント

- 売上高 : 18,855百万円(前年同期比 122.0%)
- 営業利益 : 1,562百万円(前年同期比 100.5%)

● 不動産事業

マンション事業は好調推移、第2四半期のマンション用取得用地の売却が寄与し増益

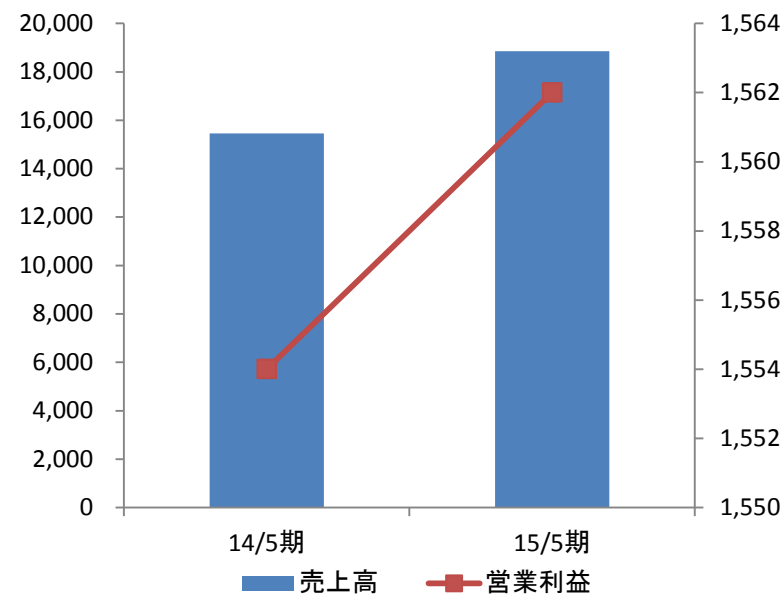
● 金融事業

引渡棟数減少するも、火災保険付保率、単価共に上昇
フラット35の手数料単価の上昇による収益増に伴い増益

● その他事業

住宅事業における引渡棟数の減少により、住宅周辺事業が低調に推移、海外事業に関わる経費増加で減益

単位:百万円



連結損益計算書 (P/L)

- 売上総利益率 25.0% : 完成工事原価の圧縮により前年同期比で上昇
- 営業利益 2,284百万円 : 住宅事業の引渡棟数減少、それに伴う住宅周辺事業の低迷、
海外事業に関わる経費増加が影響し営業利益減少
- 特別損失 1,615百万円 : モデルハウス建替・移転等に伴う廃店による固定資産除却損、
子会社及び不採算店舗の減損損失

(単位:百万円)	2014/5期	2015/5期	増減	前期比
売上高	169,528	149,570	-19,957	88.2%
売上総利益	40,795	37,347	-3,447	91.6%
利益率	24.1%	25.0%	-	-
営業利益	4,580	2,284	-2,295	49.9%
利益率	2.7%	1.5%	-	-
経常利益	4,509	2,016	-2,493	44.7%
利益率	2.7%	1.3%	-	-
税引前当期純利益	4,151	401	-3,750	9.7%
利益率	2.4%	0.3%	-	-
当期純利益	1,717	-641	-2,358	-
利益率	1.0%	-	-	-

連結貸借対照表 (B/S)

- 資産 : ①現預金の減少: 引渡の減少及び新規出店費用、新規分譲地の購入
②受取手形、完成工事未収入金等の減少: 注文住宅の引渡棟数の減少
③有形固定資産の増加: 九州新エネルギー機構のメガソーラー設備の増加
- 負債 : ①支払手形、工事未払金の減少: 手持ち工事棟数の減少
②有利子負債の増加: 分譲地購入用の投下資金および、メガソーラー大規模太陽光設備の投下資金増加

(単位: 百万円)	2014/5期	2015/5期	増減	(単位: 百万円)	2014/5期	2015/5期	増減
流動資産	60,163	55,311	-4,851	負債合計	70,947	72,677	1,730
現金・預金	29,475	27,119	-2,356	支払手形 工事未払金等	27,643	21,806	-5,836
受取手形・完成工事未収入金等・営業貸付金	4,564	3,307	-1,257	短期有利子負債	5,522	11,340	5,817
たな卸資産	19,556	20,385	829	未成工事受入金	18,017	12,388	-5,628
その他流動資産	6,566	4,499	-2,066	長期有利子負債	8,334	15,299	8,077
固定資産	26,245	31,760	5,514	その他負債	11,429	11,842	-686
有形固定資産	21,792	25,476	3,684	純資産合計	15,460	14,393	-1,066
無形固定資産	581	536	-44	株主資本	15,103	13,680	-1,422
投資有価証券	178	1,311	1,133	その他包括利益累計額	143	378	234
その他投資等	3,693	4,435	742	少数株主持分	212	334	122
資産合計	86,408	87,071	663	負債及び純資産合計	86,408	87,071	663

連結キャッシュ・フロー計算書

● 営業C/F

仕入債務の減少、未成工事受入金の減少等により営業C/Fが減少

● 投資C/F

新規出店の増加、子会社のメガソーラー設備等の固定資産増加により、支出額は増加

● 財務C/F

運転資金、プロジェクト資金の借入による増加

(単位:百万円)	2014/5期	2015/5期	増減
営業活動によるキャッシュ・フロー	5,891	-7,809	-13,726
投資活動によるキャッシュ・フロー	-4,872	-9,177	-4,279
フリーキャッシュ・フロー	1,019	-16,986	-18,005
財務活動によるキャッシュ・フロー	5,256	12,028	6,777
現金および預金同等物の期末残高	31,975	27,119	-4,855

3. 2016年5月期 見通し

受注・引渡

- 受注 : 環境性能等グレードアップによる魅力ある商品の開発、販売体制強化(人員増)による受注増見込む。
- 引渡 : 注文住宅は2014年4月の消費増税後の受注減の影響で期首手持棟数が少ないため微減。
建売は前期、消費再増税の発表を見込んで仕入れた土地の販売を進めるため、増加を見込む。

(単位:棟)		2015/5期 実績	2016/5期 計画	増減	前年比
受注	注文	7,412	8,465	1,056	114.2%
	建売	163	265	102	162.6%
	計	7,575	8,730	1,155	115%
引渡	注文	7,433	7,172	-253	96.5%
	建売	131	275	144	209.9%
	計	7,564	7,447	-117	98.5%

連結損益計算書

- 売上高 : 注文住宅の引渡棟数は減少するも、商品グレードアップ、分譲戸建の販売棟数増加による増収
- 売上総利益 : 原価低減努力が実り、売上総利益率の改善
- 営業利益 : 売上高の増加、売上総利益率の改善に伴い増益を見込む

(単位:百万円)	2015/5期 実績	2016/5期 計画	増減	前年比
売上高	149,570	153,700	4,130	102.8%
売上総利益	37,347	38,500	1,153	103.1%
利益率	25.0%	25.1%	0.1%	
営業利益	2,284	2,800	516	122.6%
利益率	1.5%	1.8%	0.3%	
経常利益	2,016	2,800	784	138.9%
利益率	1.5%	1.8%	0.5%	
税引前当期純利益	401	2,400	1,999	598.5%
利益率	0.3%	1.6%	1.3%	
当期純利益	-641	1,000	1,641	—
利益率	—	0.7%		

セグメント別計画

- 住宅事業 : 引渡棟数は減少するも、商品グレードアップ及び販売体制強(人員増)による増収、
原価低減努力による増益
- 非住宅事業 : 分譲戸建の販売棟数増加による増収、金融事業は保険契約期間が30年から10年更新への変更に伴い
減収減益、その他事業は子会社で増収も損失幅拡大

(百万円)		2015/5期 実績	2016/5期 計画	増減	前年比
住宅事業 計	売上	130,715	132,400	1,684	101.3%
	営業利益	738	4,000	3,262	541.4%
不動産事業	売上	12,934	14,300	1,365	110.6%
	営業利益	1,711	1,600	-111	93.5%
	売上	1,230	800	-430	65.0%
	営業利益	632	100	-532	15.8%
	売上	4,690	6,200	1,509	132.2%
	営業利益	-782	-2,900	-2,118	-
非住宅事業 計	売上	18,855	21,300	2,444	113.0%
	営業利益	1,562	-1,200	-2,762	-
総計	売上	149,570	153,700	4,130	102.8%
	営業利益	2,284	2,800	516	122.6%

配当計画

(配当方針)

将来における安定的な企業成長と経営環境の変化に対応するための内部留保資金を確保しつつ、経営成績に応じて株主の皆様へ利益還元を継続して行う

※内部留保資金：出店を中心とした、経営体質の強化・充実、将来の事業展開に活用

	配当金	配当性向
2014/5期	26円00銭	45.5%
2015/5期(予定)	10円00銭	—
2016/5期(予定)	10円00銭	30.1%

※配当は、いずれも期末配当の1回のみ

4. 参考資料

過年度業績比較

(単位:百万円)	2011/5期	2012/5期	2013/5期	2014/5期	2015/5期
売上高	148,971	169,651	152,323	169,528	149,570
売上総利益	32,230	39,127	40,058	40,795	37,347
利益率	21.6%	23.1%	26.3%	24.1%	25.0%
営業利益	1,015	4,075	5,286	4,580	2,284
利益率	0.7%	2.4%	3.5%	2.7%	1.5%
経常利益	968	4,097	5,004	4,509	2,016
利益率	0.7%	2.4%	3.3%	2.7%	1.3%
税引前当期純利益	308	3,036	4,879	4,151	401
利益率	0.2%	1.8%	3.2%	2.5%	0.3%
当期純利益	-177	783	2,648	1,717	-641
利益率	-	0.5%	1.7%	1.0%	-

5. 中期経営計画「タマステップ2018」説明資料

基本方針及び目標値

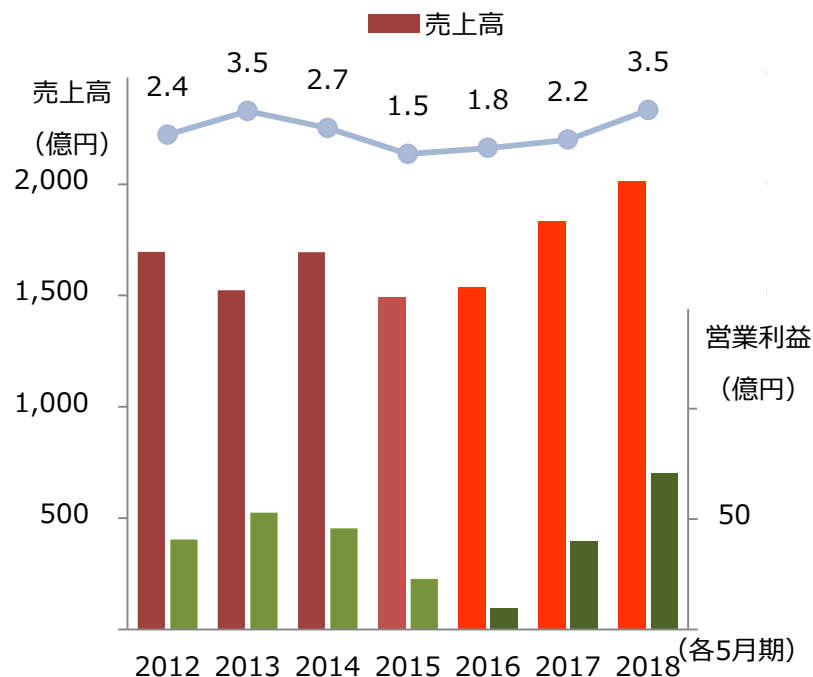
基本方針

「“面”の展開から、“層”の拡大による成長へ」

- 面の拡大にとどまらず、多様な商品・サービスを展開することで顧客層の拡大を図って新たな成長軌道の基盤をつくる

経営目標数値

経営目標	2015/5期 (実績)	2018/5期 (計画)
販売棟数*	7,564棟	10,150棟
売上	1,495億円	2,000億円超
営業利益率	1.5%	3.5%
ROE	-	15%
D/Eレシオ	1.8倍	1.2倍



* 引渡棟数ベースで戸建分譲住宅含む

基本戦略

1. 低価格良質住宅を中心として注文住宅事業を強化
2. 戸建分譲事業の強化と不動産事業の拡大
3. リフォーム等の住宅周辺事業を強化
4. 確実な戦略転換を実現する組織・ガバナンスの改革とリソースの集約

売上高計画

(億円)	2015/5期	2018/5期 (計画)
注文住宅	1,292	1,463
リフォーム	5	180
その他	12	18
住宅事業	1,309	1,661
戸建分譲	47	210
その他	82	97
不動産事業	129	307
金融事業	12	7
その他事業	45	35
合計	1,495	2,011

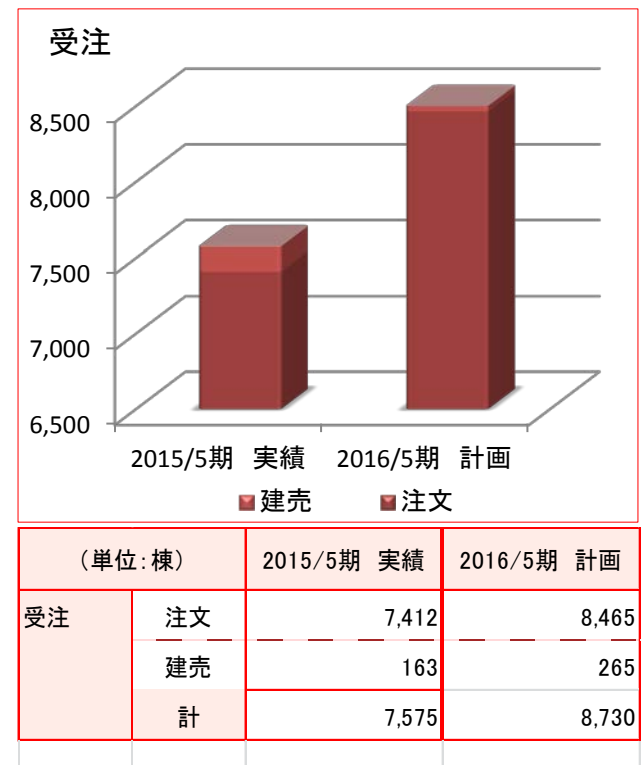
営業利益（営業利益率）計画

2015/5期	2018/5期 (計画)
7(0.5%)	68(4.2%)
17(13.2%)	21(6.8%)
6(51.4%)	1(20.4%)
-7	-20
22(1.5%)	70(3.5%)

“面”の展開から“層”の拡大へ

1. 低価格良質住宅を中心として注文住宅事業を強化

- 営業社員の増員、来場者数の増員施策により販売力を強化
- 断熱性、省エネ、環境負荷の少ない資材の使用、室内の快適性などに配慮した、商品へのグレードアップ、魅力ある商品の開発を進め受注増を目指す
- ハイライン(上質な住宅)、ベーシックライン(企画住宅)への展開を準備



“面”の展開から“層”の拡大へ

2.戸建分譲事業の強化と不動産事業の拡大

● 不動産事業の拡大

- ✓ 集客のための総合窓口化(総合住宅産業のための集客基盤・ポータル)
- ✓ タマホーム不動産㈱を8月に設立
- ✓ フラッグシップ店を新宿にオープン予定
- ✓ ロードサイド店中心の店舗展開に加え、駅前・駅チカに出店し、都市圏のサラリーマン世帯を新たな顧客層として取り込む
- ✓ タマホーム不動産㈱を核に、タマエステート会員3,800社との連携を深める
- ✓ 賃貸から戸建への住み替えニーズをつかむ
- ✓ 出店コストの軽減:ロードサイド店(約1億円)＞駅前ショップ(約2,000万円)

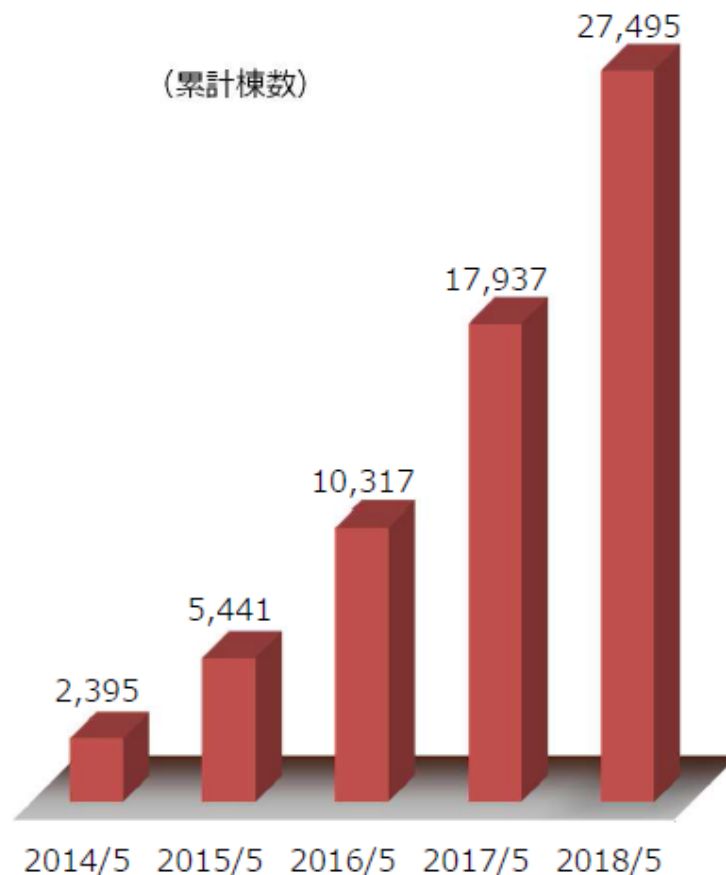
- 来場者の6割を占める非土地保有者(=住宅1次取得者)をターゲットに主に大都市圏で戸建分譲を伸ばす。

“面”の展開から“層”の拡大へ

3.リフォーム等の住宅周辺事業を強化

- 設立後18年目を迎え、築10年超の引渡し物件＝10,317棟
- 生涯売上(ライフタイムバリュー)の最大化を目指すためにCSの向上を図る
- OB客のニーズを取り込むためにリフォーム拠点を全国展開する

築10年を超える当社引渡物件数



“面”の展開から“層”の拡大へ

4. 確実な戦略転換を実現する組織・ガバナンスの改革

- 連結子会社、ジャパンウッド株式会社の不適切な取引の発覚後、
2014年2月にグループ役職員の関与しない第三者からなる経営改革委員会を設置、
再発防止に向け以下の施策に取り組み、整備を完了した。
 - ① 新規事業の審査体制の整備
 - ② 子会社等の業務の管理体制の整備・見直し
 - ③ 子会社等の新規の役員の任用や重要な使用人の選任等に関する運用の見直し
 - ④ 与信調査の制度化及び子会社等における与信審査の整備・充実
 - ⑤ 子会社等における与信調査の制度化
 - ⑥ グループ全体のコンプライアンス体制の整備・充実
 - ⑦ 社外取締役の導入
 - ⑧ 当社の業務活動に影響を及ぼす可能性のある当社及び子会社等の役員の個人的な経済活動・交友関係への対応についてグループ全役員に対するコンプライアンス研修の実施

8月に経営改革委員会より1年間の改善活動についての報告書をいただき、
組織・ガバナンスの改革に関しリリース予定

“面”の展開から“層”の拡大へ

5.その他の事業

● 海外事業

- ✓ ハワイでの不動産開発事業(高層コンドミニアムを予定)
- ✓ カンボジア(プノンペン)におけるホテルおよびサービスアパートメント事業

● 今後の展開

- ✓ 本年10月に、子会社タマフードインターナショナル(株)が中国(上海)のポートマン・リッツカールトンホテルのメインダイニングとして「アラン・ウオンズ・上海」をオープン。
- ✓ 本年12月に、タマホテルズ(株)を設立、来年4月東京にタマディアホテル羽田をオープン。
- ✓ インドにおいて現地デベロッパーDG社に出資、同社のインド子会社と戸建建設のための合弁会社設立に向け準備中。



【ホテル一号店：タマディアホテル羽田】
2016年4月に開業予定



【TAMASA】
2013年10月に開業した、プノンペン郊外の日本人駐在員向けサービスアパートメント

The TamaHome logo is displayed within a red rectangular box. The text "TamaHome" is in white, with a registered trademark symbol (®) to the upper right of the word.

< お問い合わせ先 >

タマホーム株式会社 経営企画部広報・IR課

TEL : 03-6408-1200

<http://www.tamahome.jp/>

本資料に含まれる将来の見通しに関する記述等は、現時点における情報に基づき判断したものであり、マクロ経済動向および市場環境や当社の関連する業界の動向、その他内部・外部要因により変動することがあります。
従いまして、実際の業績が本資料に記載されている将来の見通しに関する記述等と異なるリスクや不確実性がありますことを、予めご了承ください。