

2018年11月12日

東証一部 証券コード： 7192



Mortgage Service Japan Limited

日本モーゲージサービス株式会社

2019年3月期 第2四半期 決算説明資料



1 2019年3月期 第2四半期 決算概要

2 2019年3月期 業績予想修正

3 下期に向けた重点施策

4 トピックス

1 2019年3月期 第2四半期 決算概要

連結で204百万円の大幅な営業利益増

単位：百万円

科目	2018年3月期 2Q累計実績	2019年3月期 2Q累計実績	対前期増減率	2019年3月期 2Q累計計画 <small>※2018年5月14日公表</small>	対計画増減率
営業収益	2,925	3,009 [※]	2.9%	3,045	▲1.2%
営業利益	359	563	56.9%	458	23.1%
経常利益	359	558	55.2%	448	24.6%
当期純利益	221	386	74.6%	320	20.8%

※ 一部の商品において、売上と原価を総額表示していた従来の方法から両者を相殺した純額表示に変更した影響により対計画値比で減少

セグメント別業績

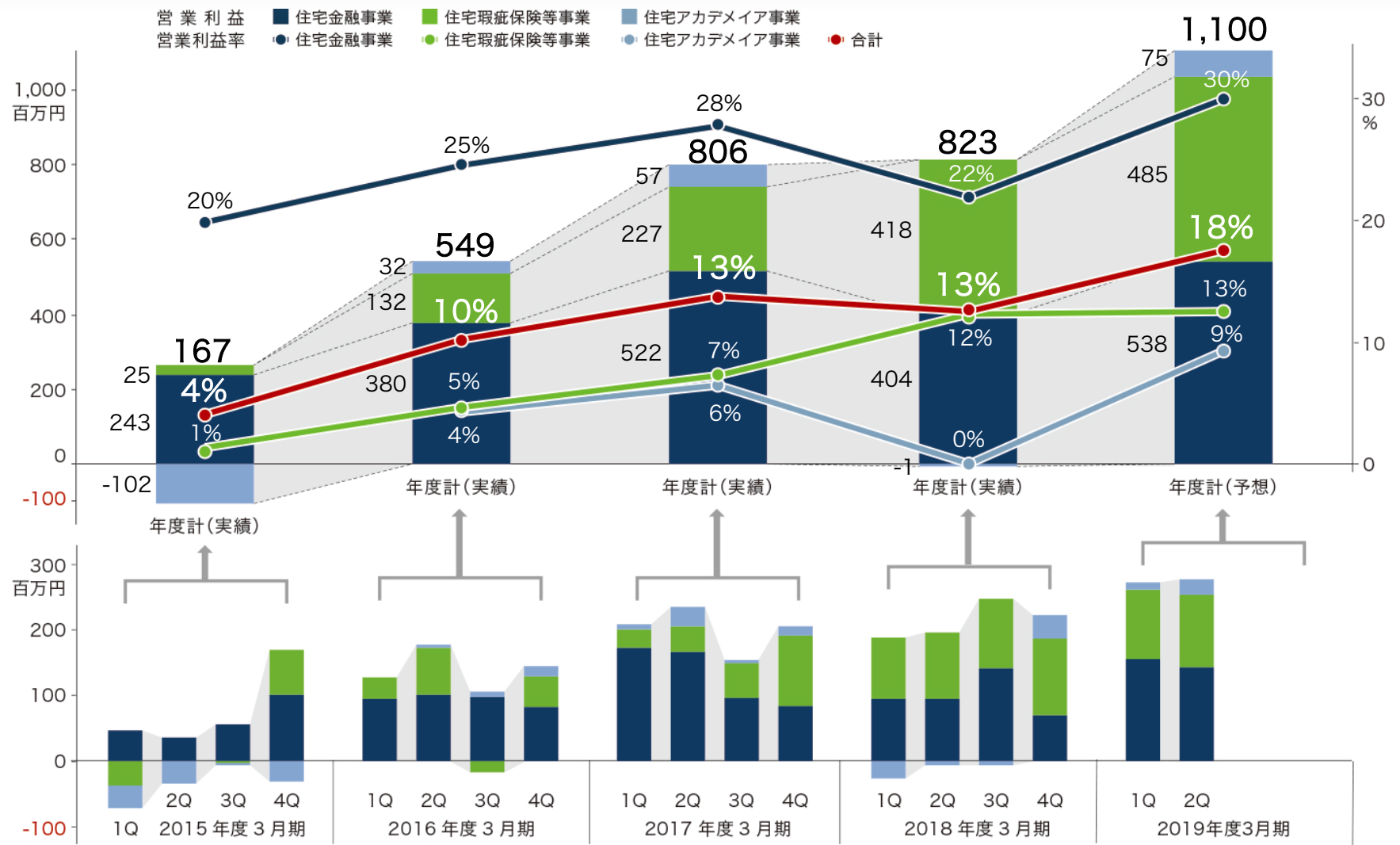
- 住宅金融事業** ----- **新規融資実行件数が堅調に推移**
- 住宅瑕疵保険等事業** ----- **差別化を打ち出す積極的な営業展開が奏功**
- 住宅アカデミア事業** ----- **事業深化の兆し、収益に寄与**

単位：百万円

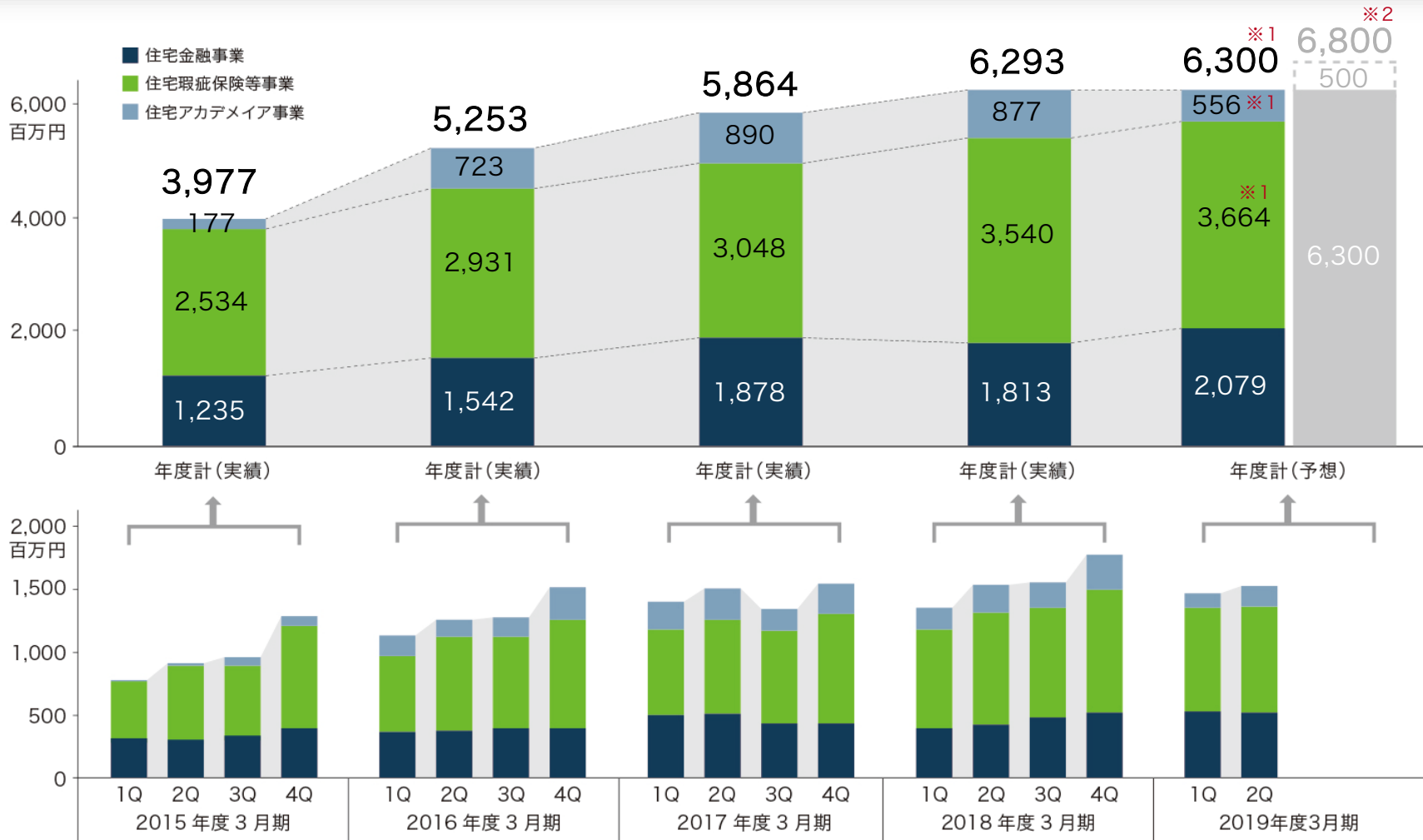
セグメント名	営業収益			営業利益又は営業損失		
	2018年3月期 2Q累計実績	2019年3月期 2Q累計実績	対前期増減率	2018年3月期 2Q累計実績	2019年3月期 2Q累計実績	対前期増減率
住宅金融事業	812	1,042	28.2%	191	310	62.4%
住宅瑕疵保険等 事業	1,715	1,684 [※]	▲1.8%	200	217	8.9%
住宅アカデミア 事業	396	282 [※]	▲28.7%	▲32	34	—
合計	2,925	3,009	2.9%	359	563	56.9%

※ 一部の商品において、売上と原価を総額表示していた従来の方法から両者を相殺した純額表示に変更した影響により減少

3事業のバランスにより堅調に推移

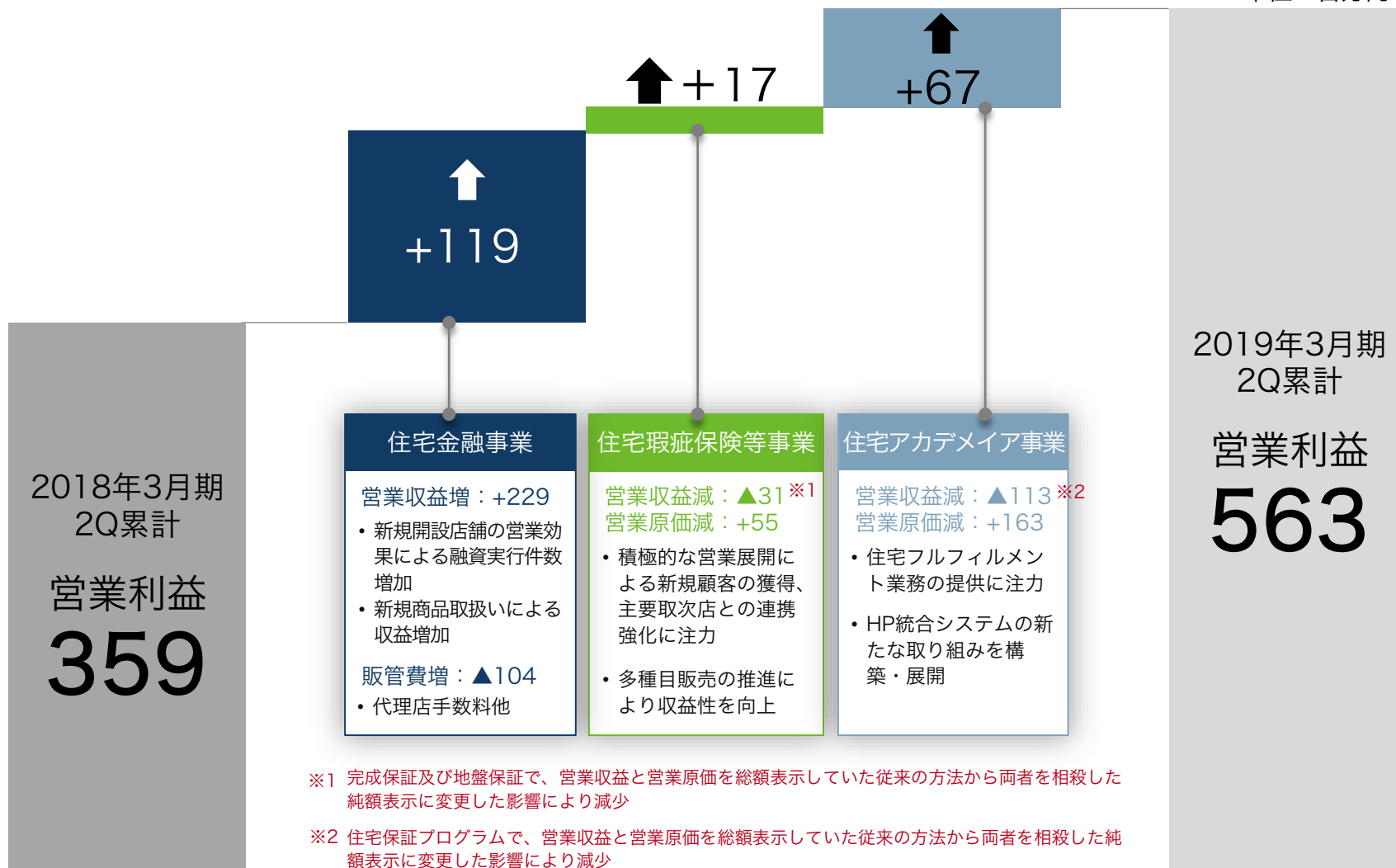


3事業のシナジーによる成長と安定を実現



連結で204百万円の大幅な営業利益増

単位：百万円



つなぎ融資債権等の契約変更により自己資本比率改善

2018年3月期：14.3% → 2019年3月期2Q：29.0%

連結貸借対照表

(単位：百万円)

	2018年3月期	2019年3月期 2Q累計	前期比増減
資産の部			
流動資産	21,628	11,496	▲10,131
うち営業未収入金	8,015	4,231	▲3,784
うち営業貸付金	7,572	1,558	▲6,013
固定資産	615	681	65
【資産合計】	22,243	12,177	▲10,066
負債の部			
流動負債	18,080	7,607	▲10,473
うち短期借入金	14,964	3,761	▲11,203
固定負債	978	1,022	44
【負債合計】	19,059	8,629	▲10,429
株主資本	3,170	3,532	361
非支配株主持分	12	15	2
【純資産合計】	3,184	3,547	363
【負債純資産合計】	22,243	12,177	▲10,066

主な項目の増減要因

資産 ▲10,066

- ・ 売掛金減少 ▲319
- ・ 営業未収入金減少 ▲3,784
- ・ 営業貸付金減少 ▲6,013

負債 ▲10,429

- ・ 買掛金減少 ▲224
- ・ 短期借入金減少 ▲11,203
- ・ 営業預り金増加 +1,068

純資産 +363

- ・ 当期純利益 +386
- ・ 自己株式減少 +31
- ・ 剰余金配当 ▲57

※ 短期借入金は、主に営業未収入金及び営業貸付金（プロパーつなぎローン）の債権譲渡代金が入金されるまでの1ヶ月未満の短期の資金調達を目的としたもの

2

2019年3月期 業績予想修正

通期業績予想を上方修正

単位：百万円

科目	2019年3月期 前回予想 ※2018年5月14日公表	2019年3月期 今回予想		
	金額	金額	増減額	増減比
営業収益	6,343	6,300 [※]	▲43	▲0.7%
営業利益	1,000	1,100	100	10.0%
経常利益	991	1,100	109	11.0%
当期純利益	707	760	53	7.5%

※ 一部の商品において、売上と原価を総額表示していた従来の方法から両者を相殺した純額表示に変更した影響により対計画値比で減少

2019年3月期連結業績予想 セグメント別業績

- 住宅金融事業** ----- スピード力強化および店舗数拡大を推進
- 住宅瑕疵保険等事業** ----- トータルソリューション提案営業の推進
- 住宅アカデミア事業** ----- 住宅事業プラットフォームの提供強化・推進

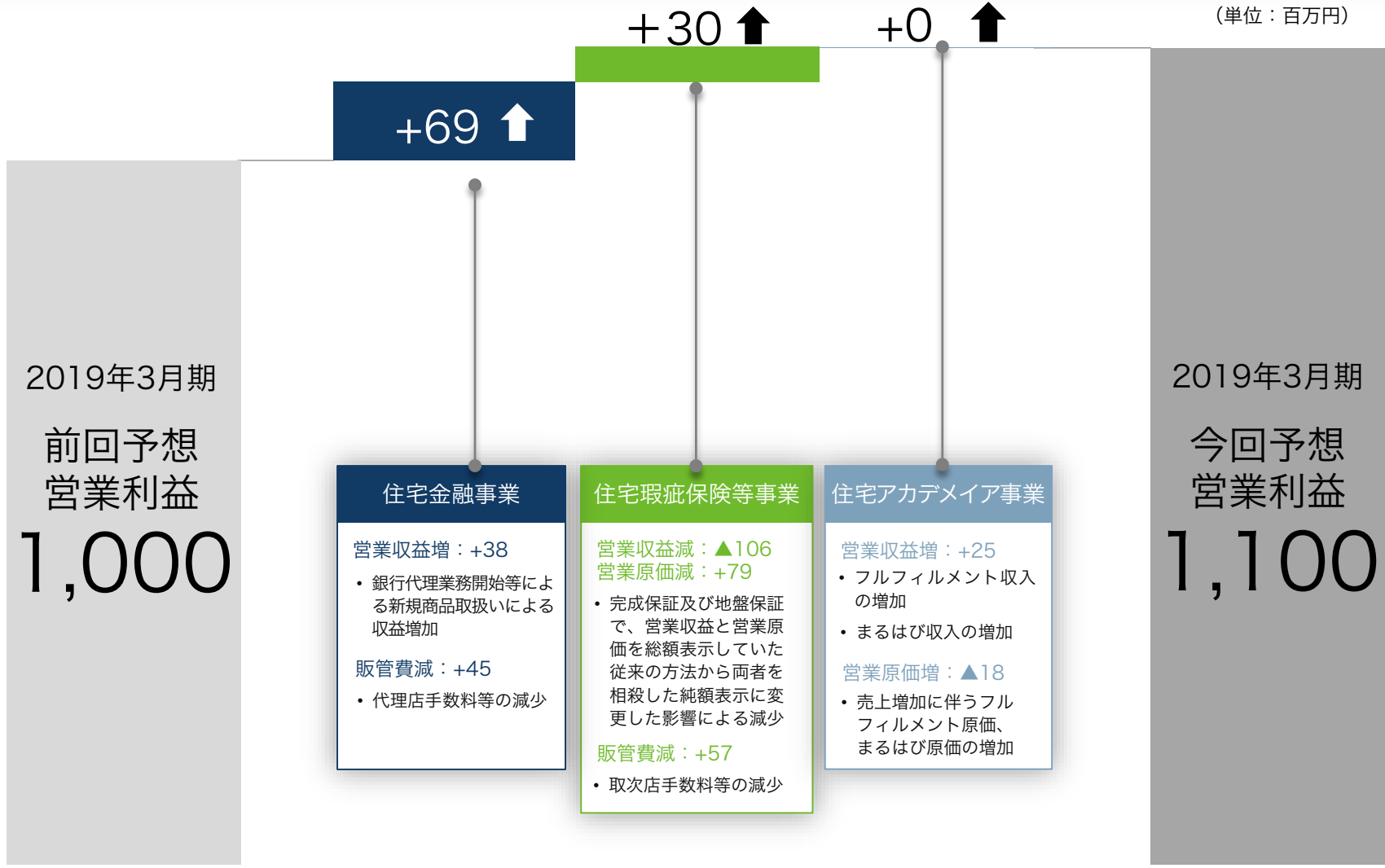
単位：百万円

セグメント名	営業収益			営業利益		
	2019年3月期 前回予想 <small>※2018年5月14日公表</small>	2019年3月期 今回予想	対前回増減率	2019年3月期 前回予想 <small>※2018年5月14日公表</small>	2019年3月期 今回予想	対前回増減率
住宅金融事業	2,041	2,079	1.9%	469	538	14.6%
住宅瑕疵保険等 事業	3,770	3,664 [※]	▲2.8%	455	485	6.7%
住宅アカデミア 事業	531	556 [※]	4.8%	75	75	0.1%
合計	6,343	6,300	▲0.7%	1,000	1,100	10.0%

※ 一部の商品において、売上と原価を総額表示していた従来の方法から両者を相殺した純額表示に変更した影響により対計画値比で減少

連結営業利益で100百万円の増益を予想

(単位：百万円)



2019年3月期
前回予想
営業利益
1,000

住宅金融事業

営業収益増：+38

- 銀行代理業務開始等による新規商品取扱いによる収益増加

販管費減：+45

- 代理店手数料等の減少

住宅瑕疵保険等事業

営業収益減：▲106
営業原価減：+79

- 完成保証及び地盤保証で、営業収益と営業原価を総額表示していた従来の方法から両者を相殺した純額表示に変更した影響による減少

販管費減：+57

- 取次店手数料等の減少

住宅アカデミア事業

営業収益増：+25

- フルフィルメント収入の増加
- まるはび収入の増加

営業原価増：▲18

- 売上増加に伴うフルフィルメント原価、まるはび原価の増加

2019年3月期
今回予想
営業利益
1,100

3

下期に向けた重点施策

商品ラインナップ・サービス拠点連携強化等を推進

1. 商品ラインナップ増強

- ① ソニー銀行の銀行代理業務開始（2018年11月5日プレスリリース）によるコスト優位性の高い住宅ローン商品を新たに投入
- ② シニア向け住宅ローン「MSJ [リ・バース60] (ノンリコース型)」の取扱開始（2018年11月12日プレスリリース）

2. 代理店含む全国のサービス拠点との連携強化

- MSJグループの多彩な商品ラインナップを提供、更なる連携強化

3. 縮小する新築市場に代わる、新たな収益モデルを生み出すストック事業支援の強化 多種多様な開発済み商品で新たな住宅市場の創出支援

- ① 既存住宅流通活性化支援としての事業者向け買取再販融資の本格推進
- ② 『フラット35リノベ』活用によるリノベモデル事業推進
- ③ 多種多様な住宅ニーズに対応可能なプロパー住宅ローン『十色』の本格推進
- ④ リバースモーゲージによる既存住宅ストック資産の活用推進（高齢化社会への対応）

シェア・収益性向上のための施策を推進

1. (シェア向上) 新規事業者の獲得

- ① グループソリューションの付加価値提案による受注促進
- ② 主要取次店の本業（検査、設計サポート、地盤調査）を絡めた受注促進
- ③ 各都道府県上位事業者へのアプローチによる効率的な受注促進

2. (収益性向上) 各種商品の受注

- ① 事業者の事業形態を把握し、最適な各種商品のパッケージ受注
- ② 上記、既存ユーザーへ各種商品の追加受注
- ③ 供託事業者への各種商品（地盤・延長保証保険等）の受注
- ④ 共同住宅の地盤・性能評価等各種商品の受注

「HP統合システム」の付加価値向上によるグループ差別化推進



- ① HP統合システムは、当社グループのトータルソリューションの要となる「インフラ」の役割。グループシナジー最大化・差別化に寄与
- ② 外部システム等との連携を推進し、住宅事業のあらゆる業務を支援する「住宅事業総合システム」としての総合力と付加価値を向上
- ③ 蓄積するビッグデータを、新たなサービスの開発等に活用

4

トピックス

1. 東京証券取引所市場第一部への市場変更




2017年12月25日、
東京証券取引所
第二部へ市場変更



2018年9月13日、
東京証券取引所
第一部へ市場変更

2. 配当予想の修正（東証第一部指定記念配当の実施）

- 東京証券取引所第二部上場を記念し、2018年3月期の期末配当において1株当たり2円00銭の記念配当を実施
- この結果、株式分割後の1株当たり年間配当合計は、普通配当8円00銭に記念配当2円00銭を加えた10円00銭



本資料の注意点

- 本資料は当社グループをご理解いただくために作成されたもので、当社への投資勧誘を目的としておりません。投資に関するご決定はご自身のご判断において行われるようお願いいたします。
- 本資料に掲載されている業績見通し、その他今後の予測・戦略等に関わる情報は、現時点で入手可能な情報と合理的であると判断する一定の前提により、当社グループが予想したものです。実際の業績は様々なリスク要因や不確実な要素により、業績見通しと大きく異なる可能性があります。
- 本資料中の情報によって生じた影響や損害については、当社は一切責任を負いません。
- なお、いかなる目的であれ、本資料を無断で複製複製、または転送等を行わないようお願いいたします。

お問い合わせ先

日本モーゲージサービス株式会社 IR担当

E-mail: ir-info@m-s-j.jp

TEL: 03-5408-8160 FAX: 03-5408-8218

ホームページ: <http://www.m-s-j.jp>