

# Mortgage Service Japan Limited

May 10th, 2019

日本モーゲージサービス株式会社（東証一部：7192）

2019年3月期 決算説明資料

2019年3月期 決算説明資料

# CONTENTS

<b>1</b>		<b>2019年3月期 決算概要</b>	<b>P.03</b>
<b>2</b>		<b>当社グループの紹介</b>	<b>P.09</b>
<b>3</b>		<b>成長戦略</b>	<b>P.19</b>
<b>4</b>		<b>今後の見通し</b>	<b>P.22</b>
<b>5</b>		<b>株主還元方針</b>	<b>P.26</b>

# 1 | 2019年3月期 決算概要

# 2019年3月期 連結業績ハイライト

## 営業収益

**62.6** 億円

前期比 ▲0.4%  
▲0.2億円

## 営業利益

**11.5** 億円

前期比 +40.7%  
+3.3億円

## 経常利益

**11.5** 億円

前期比 +39.7%  
+3.2億円

## 当期純利益

**8.0** 億円

前期比 +37.5%  
+2.1億円

- 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、営業収益は前期比で▲0.4%となったが、営業利益は前期比+40.7%と大幅増となった
- 特に住宅金融事業では、前年度からの新規出店が奏功し、新規融資実行件数が堅調に増加。営業利益を押し上げる要因となった

# 3.3億円の大幅な営業利益増

単位：百万円

	前期	当期	※	対前期 増減額	対前期 増減率
	2018年3月期 2017/04/01~ 2018/03/31	2019年3月期 予想 2018/11/12 公表			
営業収益	6,293	6,300	6,267	▲25	▲0.4%
住宅金融事業	1,813	2,079	2,168	355	19.6%
住宅瑕疵保険等事業	3,607	3,664	3,536	▲71	▲2.0%
住宅アカデメイア事業	873	556	562	▲310	▲35.5%
営業利益	823	1,100	1,159	335	40.7%
住宅金融事業	404	538	585	180	◎44.8%
住宅瑕疵保険等事業	419	485	490	70	16.8%
住宅アカデメイア事業	▲0	75	83	83	—
営業利益率	13.1%	17.5%	18.5%		
経常利益	826	1,100	1,154	327	39.7%
経常利益率	13.1%	17.5%	18.4%		
当期純利益	583	760	802	219	37.5%
当期純利益率	9.3%	12.1%	12.8%		

## POINT①

### ※部分

営業収益の対前期比減少は  
表示の変更によるもの

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から、両者を相殺した純額表示に変更

## POINT②

### ◎部分

住宅金融事業の営業利益が  
対前期比44.8%の大幅増と  
好調



## 増減分析

INCREASE-DECREASE  
ANALYSIS

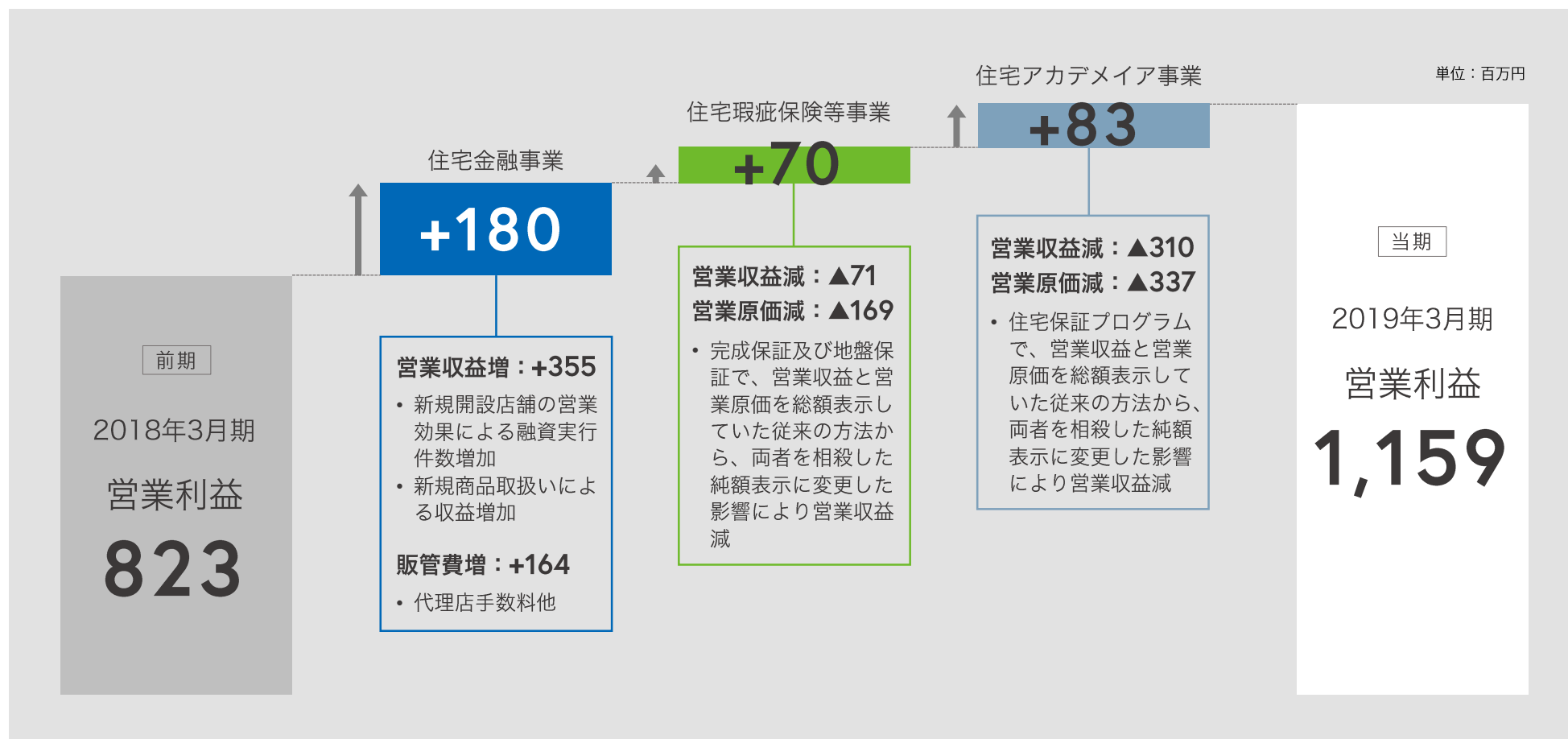
## 3.3億円の大幅な営業利益増

POINT①

会計表示の変更による影響

POINT②

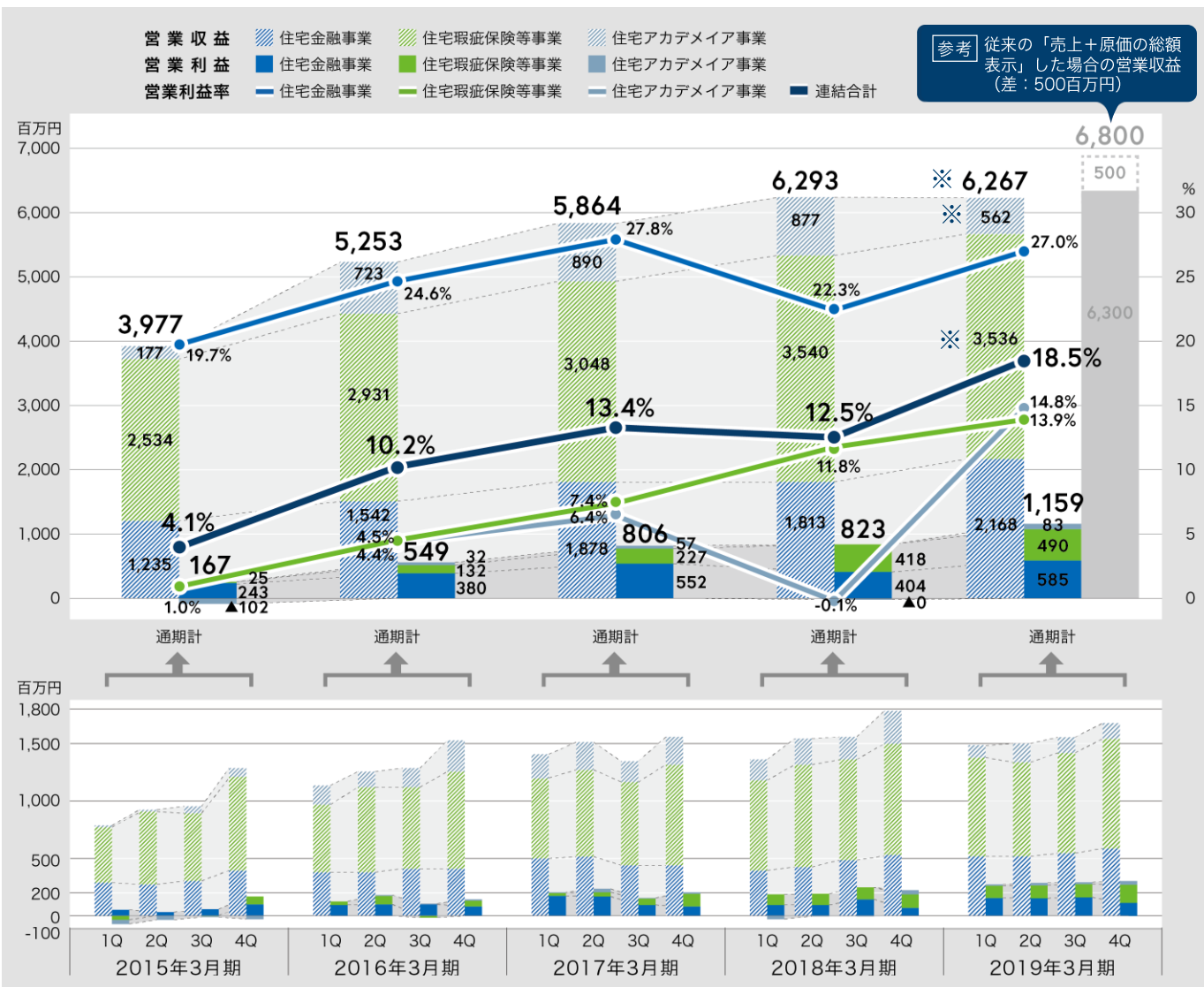
住宅金融事業が堅調。他事業を牽引



連結業績推移

P/L HISTORY

# 増益を続け成長



**POINT①**

## ※部分 会計表示の変更による影響

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微増

**POINT②**

## 営業利益の伸びが顕著

住宅金融事業が安定した収益基盤へと成長。これに伴い、営業収益率が上昇

## 連結貸借対照表

B/S SUMMARY

## 自己資本比率 14.3% → 26.6%

単位：百万円

	前期 2018年3月期	当期 2019年3月期	対前期 増減額
<b>資産の部</b>			
流動資産	21,628	14,089	▲7,538
うち営業未収入金	8,015	6,234	▲1,781
うち営業貸付金	7,572	1,960	▲5,611
固定資産	615	783	168
【資産合計】	22,243	14,873	▲7,370
<b>負債の部+純資産の部</b>			
流動負債	18,080	9,825	▲8,255
うち短期借入金 ※	14,964	6,021	▲8,943
固定負債	978	1,084	106
【負債合計】	19,059	10,910	▲8,148
株主資本	3,170	3,948	777
非支配株主持分	12	13	0
【純資産合計】	3,184	3,962	778
【負債純資産合計】	22,243	14,873	▲7,370

自己資本比率

14.3%

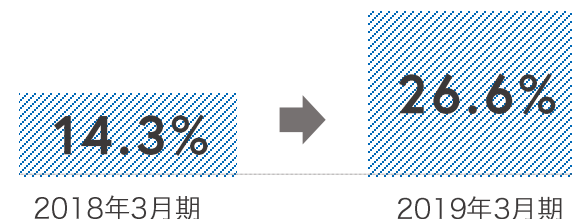
26.6%

※ 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

## つなぎ融資債権等の契約変更によるオフバランス化

POINT①

その結果、自己資本率が改善



POINT②

その結果、以下の債権債務が大幅に減少

- 資産
  - ・ 営業未収入金減少
  - ・ 営業貸付金減少
- 負債
  - ・ 短期借入金減少



## 2 | 当社グループの紹介

# 住宅金融に特化した B to B (to C) 事業

[誰に]

[何を]

[どのように]

POINT①

住宅関連事業者へ 住宅に関する金融や保険を 事業支援を目的に提供

POINT②

グループ4社一体となり、総合力を強みに事業を展開

## B

当社グループ (MSJグループ)

 Mortgage Service Japan Limited  
日本モーゲージサービス株式会社

連結子会社 (3社)

 株式会社 ハウスジューメン

 The housing industry platform of innovation  
株式会社 住宅アカデミア

 一般社団法人 住宅技術協議会  
Jutaku Gijutsu Kyogikai

FINANCE  
&  
INSURANCE

住宅に関する  
金融や保険

- 住宅ローン
- つなぎ融資
- 住宅かし保険
- 住宅保証
- コンサルティング  
等

事業支援  
&  
商品提供

## B

住宅関連事業者

約18,800社



- 住宅建設事業者 (ハウスメーカー/工務店)
- 不動産事業者
- 生損保代理店 等

アライアンスパートナー  
(代理店)・取次店制度

## C

住宅ユーザー  
(消費者)



- 住宅購入検討者
- 住宅購入者
- 引渡済み住宅所有者

## 事業概要

BUSINESS  
OVERVIEW

## 住宅分野の様々な住宅金融サービス事業

POINT①

住宅ローンにとどまらない、総合的な住宅金融サービス

POINT②

住宅金融というニッチな分野を深掘りする3つの事業

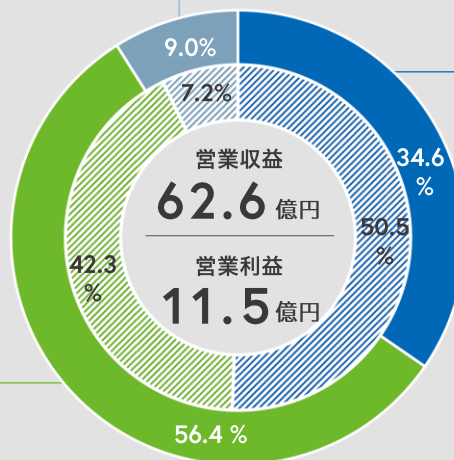
## 住宅アカデメイア事業

(株)住宅アカデメイア

住宅保証プログラム・  
ICTシステムプラッ  
トフォーム業務 他

## 住宅瑕疵保険等事業

(株)ハウスジーマン／一般社団法人住宅技術協議会

住宅の品質向上等  
のための保険・検  
査業務 他

[グラフ]

事業別営業収益・営業利益構成比

外円：2019年3月期 営業収益

内円：2019年3月期 営業利益

## 住宅金融事業

日本モーゲージサービス(株) ※当社

住宅関連事業者へ  
の販売・事業支援  
を目的とした住宅  
金融サービスの提  
供業務 他

## 強み①

FIRST  
ADVANTAGE

## 他に無いオンリーワンの業態

## POINT①

住宅産業の課題解決をチャンスと捉え、事業領域を拡大し成長

## POINT②

同様の事業領域を持つ企業は他に無く、差別性が高い

## 事業の起点は「産業の課題」

=ビジネスチャンス

課題：住宅は高額な商品。事業者は、住宅ローンがないと、住宅販売ができない



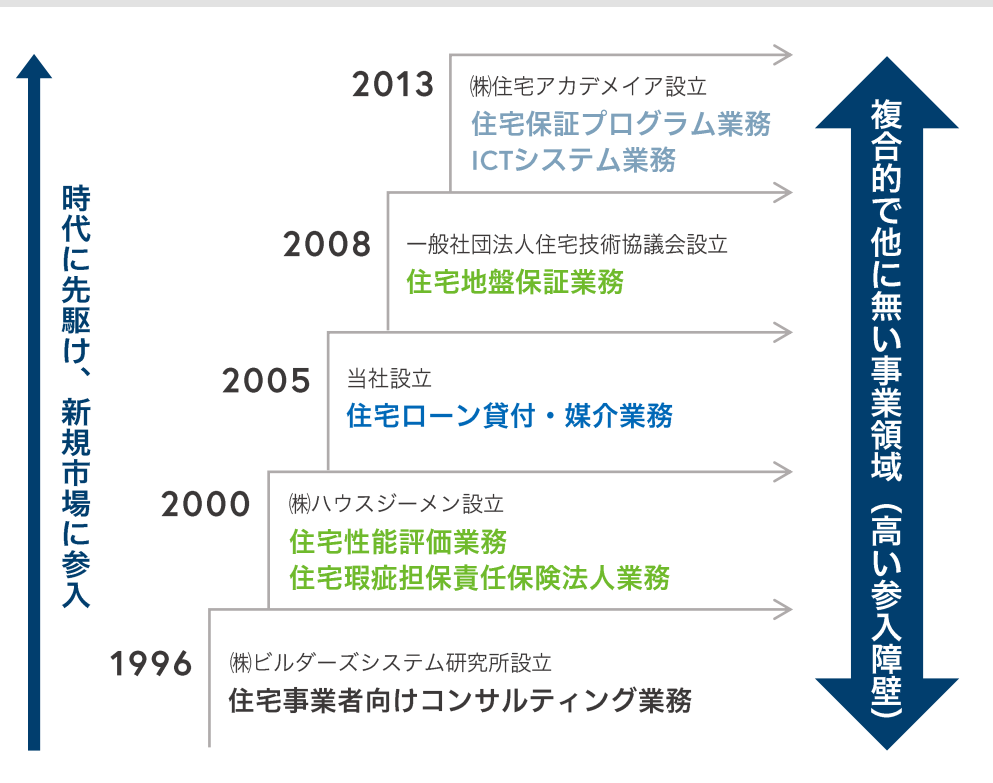
事業：事業者の「販売金融」として住宅ローンを提供

課題：住宅は安心が見えにくい商品。安心・安全の担保が必要



事業：住宅かし保険・住宅保証等により、安心を提供

…等



## 強み②

SECOND  
ADVANTAGE

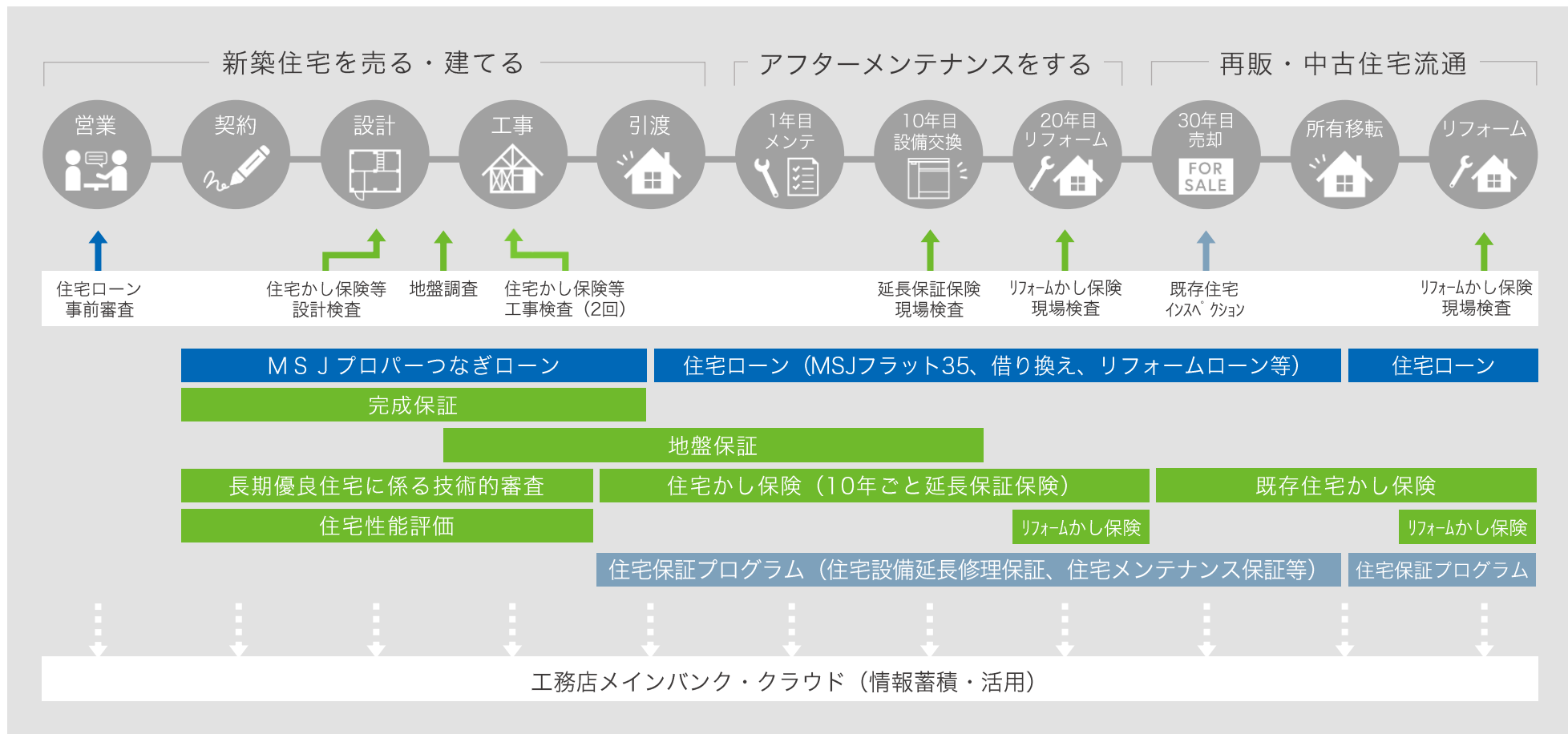
## 幅広いラインナップによる総合力

POINT①

一体・総合的なファイナンス・事業支援により価値創造

POINT②

生涯顧客化モデルにより中古住宅事業も支援。1棟の住宅で複数回稼ぐ





## 強み③

THIRD  
ADVANTAGE

## チャンネルシナジーにより高収益を実現

**POINT①** 2万もの事業者と提携・取引。B2Bのため、チャンネル数が収益に直結

**POINT②** ワン・マーケティングで、グループ4社分の商品を縦積みで提供

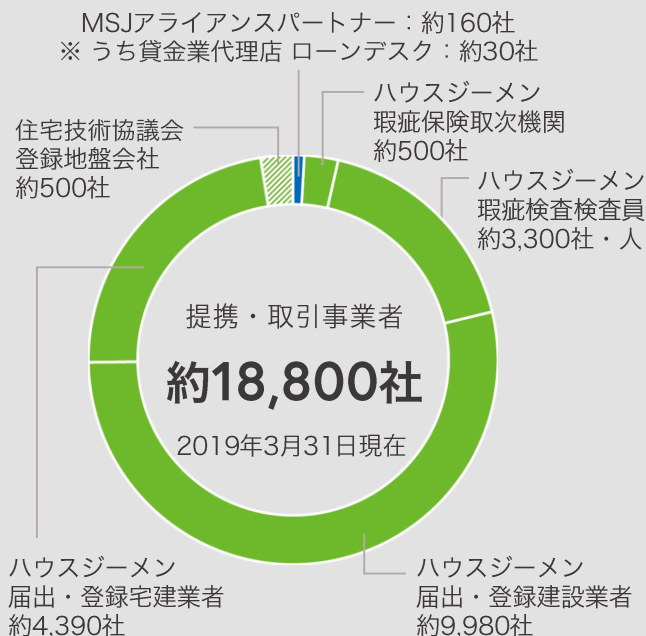
住宅産業のインフラとして  
大きなチャンネルネットワークを有する

×

1チャンネルに多商品を提供できる  
(チャンネルシナジー)



高い収益性



住宅ローン

つなぎローン

住宅かし保険

完成保証

地盤保証

長期優良住宅に係る技術的審査

住宅性能表示

住宅設備延長修理保証

住宅メンテナンス保証

2019年3月期  
営業利益率

**18.5%**

2019年3月期  
ROE

**22.6%**

# 市場規模

## MARKET SIZE

### 住宅ローン

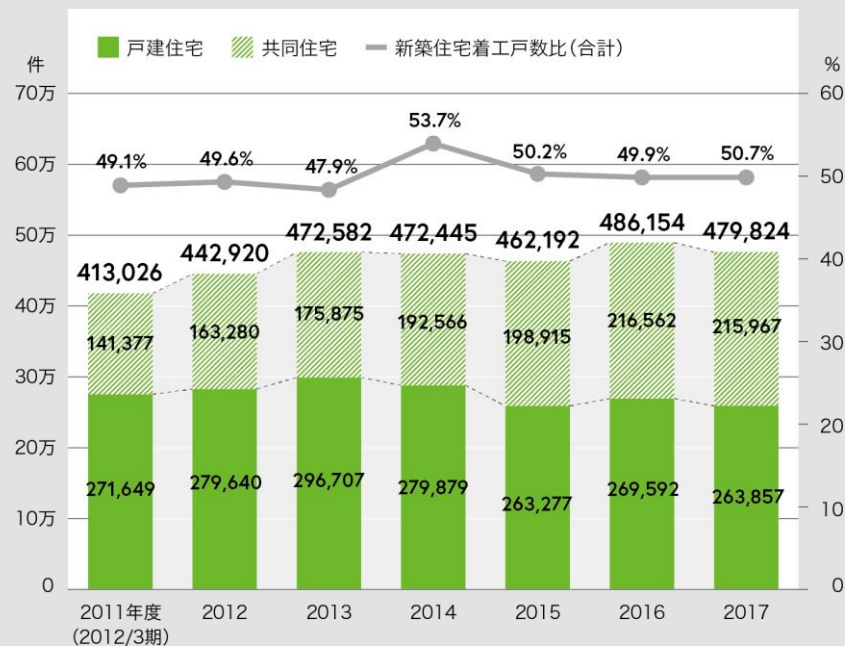
住宅ローン新規貸出額



出所：住宅金融支援機構。各機関への照会や日本銀行の統計資料などを集計（一部推計）し、住宅ローンの新規貸出額を集計したもの

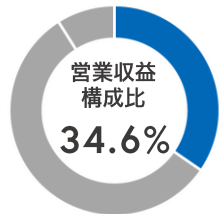
### 住宅かし保険

住宅瑕疵担保責任保険（一号保険）保険証券発行件数



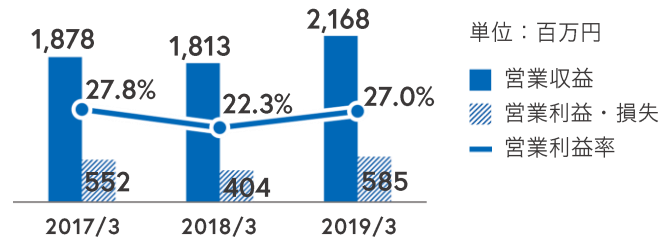
出所：保険証券発行件数は国土交通省公表。着工戸数比は国土交通省の公表値を元に公益財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センターが算出したもの

# 他事業を牽引する安定収益基盤



2019/3  
営業収益  
**21.6** 億円  
前期比 19.6%増

2019/3  
営業利益  
**5.8** 億円  
前期比 44.8%増

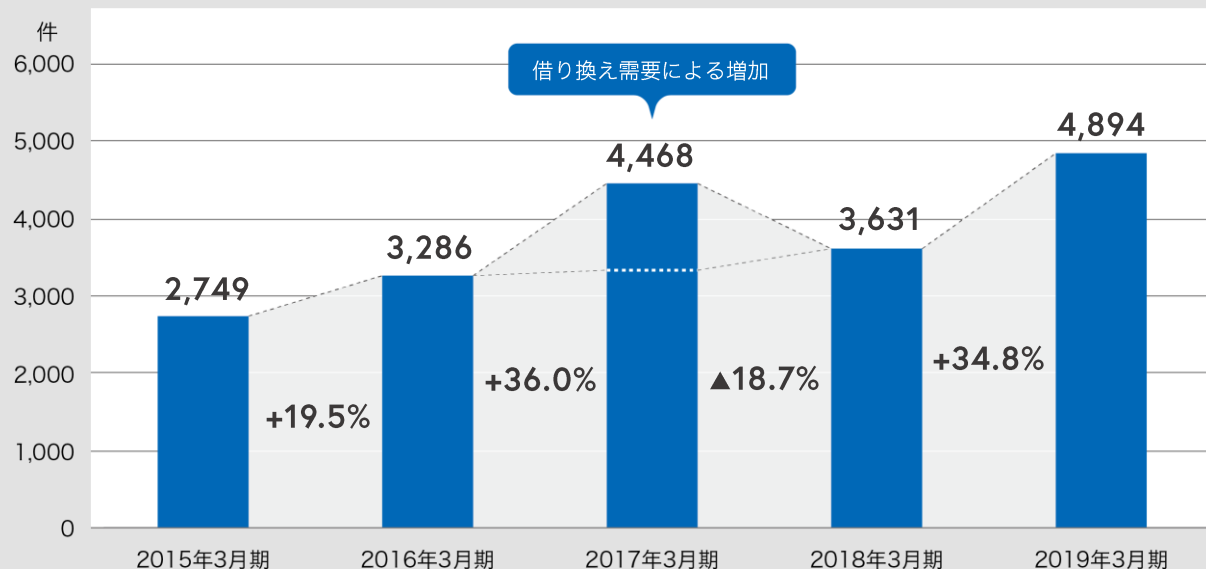


## 事業者のあらゆる住宅販売 ニーズに対応するラインナップ

- MSJフラット35/  
MSJフラット35[MAX]
- MSJフラット35[ベストミックス]
- MSJプロパーつなぎローン
- MSJ住宅ローン[十色(トイロ)]
- MSJ[リ・バース60](ノンリコース型)
- ソニー銀行 住宅ローン
- MSJ買取再販ローン
- 住宅請負代金エスクロー・信託

## 融資実行件数推移

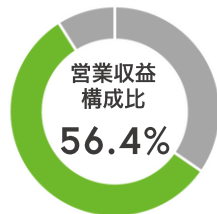
(銀行代理ローン商品および提携ローン商品は除く)



## 住宅瑕疵保険等事業

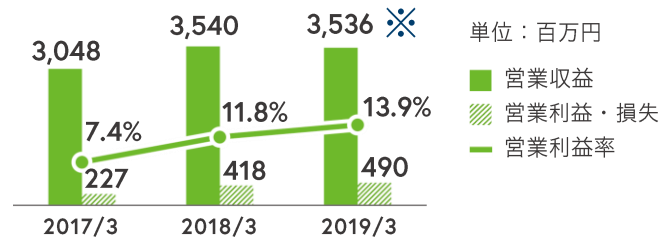
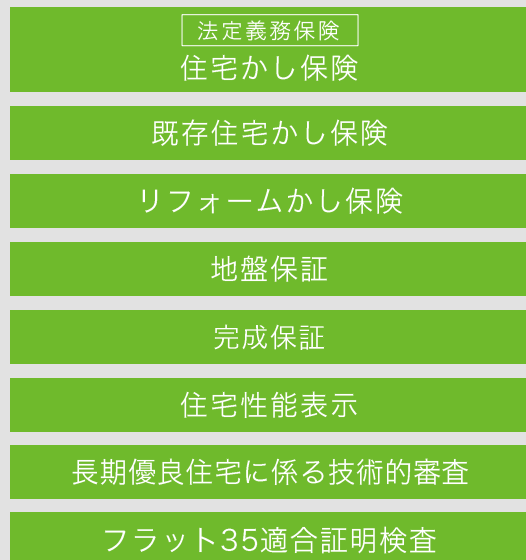
HOUSING DEFECT  
WARRANTY BUSINESS

## 件数を順調に伸展し成長



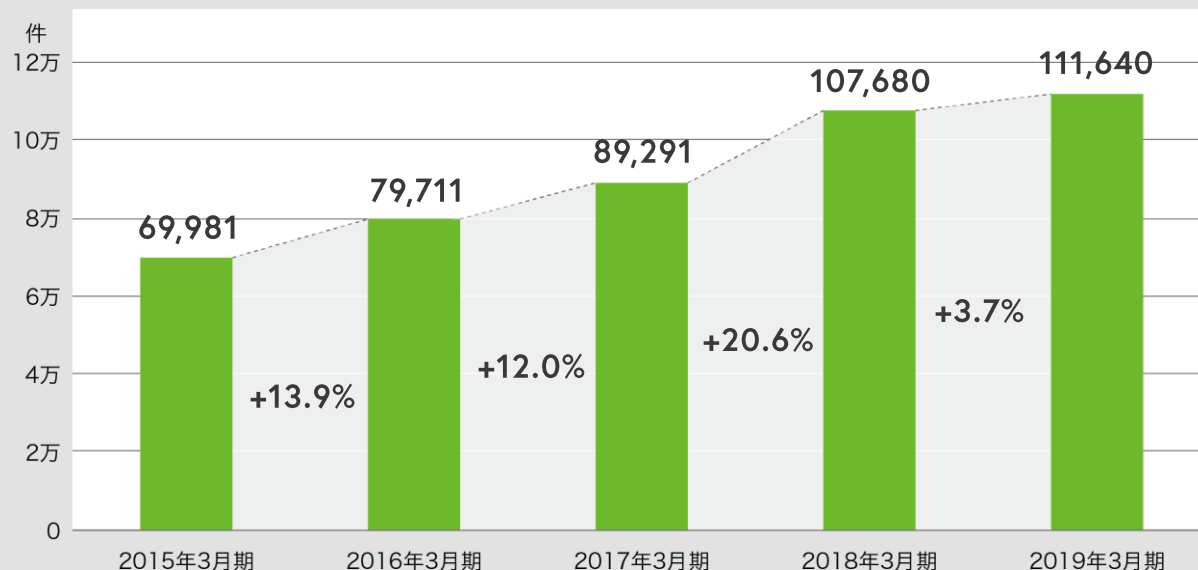
2019/3  
営業収益  
35.3 億円 ※  
前期比 2.0%減

2019/3  
営業利益  
4.9 億円  
前期比 16.8%増

住宅の品質を確保するための  
保険・保証・審査・検査商品

## 保険証券、保証書、評価書、適合証等発行件数の推移

(住宅エコポイント対象住宅証明書等の時限的な経済対策に関連するものは除く)

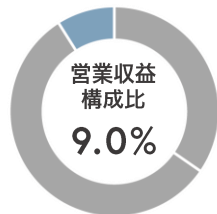


※ 一部の商品において売上と原価を総額表示していた従来の方法から、両者を相殺した純額表示に変更した影響により、営業収益微増

## 住宅アカデミア事業

HOUSING ACADEMIA  
BUSINESS

## 高い成長ポテンシャル

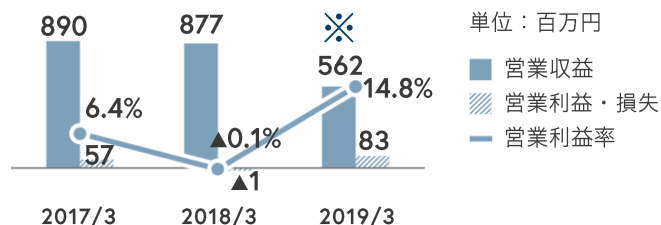


2019/3  
営業収益  
5.6 億円 ※

前期比 35.5%減

2019/3  
営業利益  
0.8 億円

前期比 黒字転換

住宅完成引渡後（ストック住宅）  
の住生活に関する保証プログラム

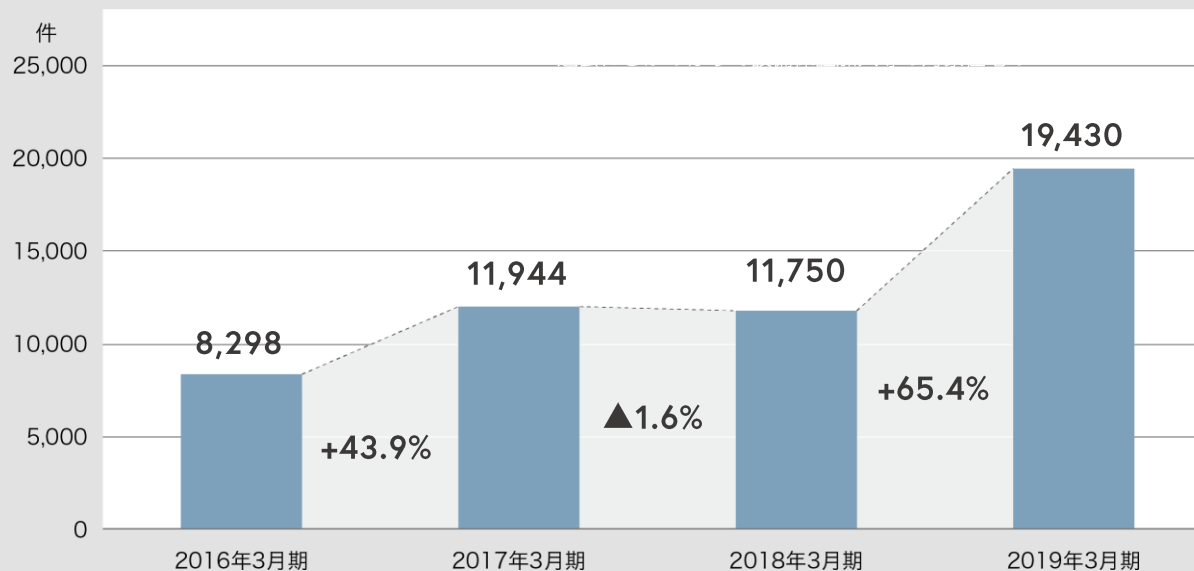
住宅設備延長修理保証

住宅メンテナンス保証

住宅リペア保証

緊急駆けつけ保証

## 設備修理延長保証、メンテナンス保証等件数推移



※ 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から、両者を相殺した純額表示に変更した影響により、営業収益減少



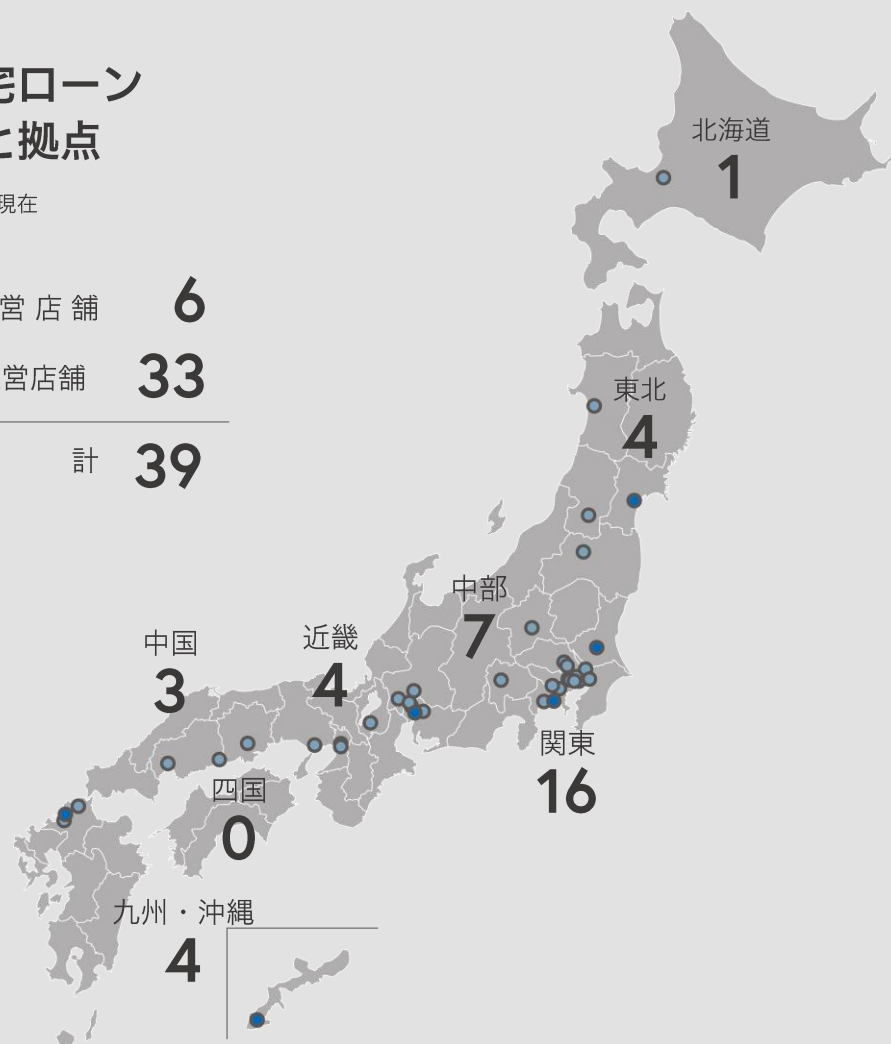
### 3 | 成長戦略

## 住宅ローン店舗の拡大

当社住宅ローン  
店舗数と拠点

2019年4月1日現在

● 当社直営店舗	6
● 代理店運営店舗	33
計	39



## POINT①

大口取引先の支援等をし  
やすい拠点を中心に開設

当社の基本はB2B。事業者ニーズ  
の高いエリアをカバー

## POINT①

未開拓エリアへの進出を  
推進し、カバー率向上に  
より住宅金融事業の拡大  
を図る

現状のカバー率はポテンシャルの  
高さ。店舗拡大により着実な成長  
が期待できる

# 工務店メインバンク・クラウド

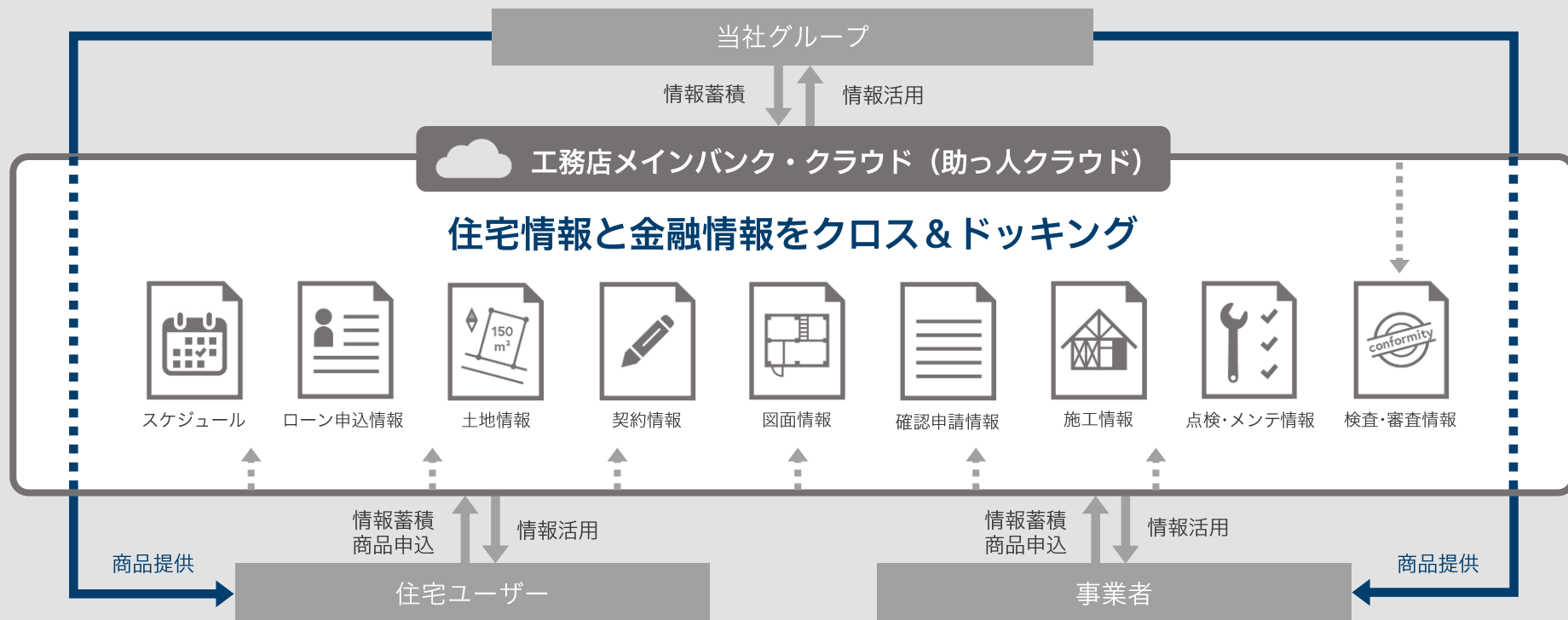
POINT①

CRM・資金相談・ローン融資・決済金融等、住宅金融サービスを提供

POINT②

完成保証等により信用を創造、ノンバンクとしてメインバンクの役割を担う

蓄積された住宅情報に基づき、当社グループの金融・保険商品をトータルに提供





## 4 | 今後の見通し

# 営業収益66億・営業利益12億を予想

単位：百万円

	2019年3月期 2018/04/01～ 2019/03/31	2020年3月期 予想 2019/04/01～ 2020/03/31	対前期 増減額	対前期 増減率
<b>営業収益</b>	<b>6,267</b>	<b>6,615</b>	347	5.6%
住宅金融事業	2,168	2,368	199	9.2%
住宅瑕疵保険等事業	3,536	3,752	216	6.1%
住宅アカデミア事業	562	495	▲67	▲12.0%
<b>営業利益</b>	<b>1,159</b>	<b>1,200</b>	41	3.6%
住宅金融事業	585	525	▲60	▲10.3%
住宅瑕疵保険等事業	490	550	60	12.2%
住宅アカデミア事業	83	125	41	50.3%
営業利益率	18.5%	18.1%		
<b>経常利益</b>	<b>1,154</b>	<b>1,201</b>	47	4.1%
経常利益率	18.4%	18.2%		
<b>当期純利益</b>	<b>802</b>	<b>818</b>	15	1.9%
当期純利益率	12.8%	12.4%		

## POINT①

### 営業収益が対前期比3.4億円増

工務店メインバンク・クラウドを活用し、住宅かし保険および住宅保証プログラムの縦積み営業を推進

## POINT②

### 株主還元による販管費増で住宅金融事業の営業利益減

前期に続き、ステークホルダーとの関係構築・深化のため、充実した株主還元を継続



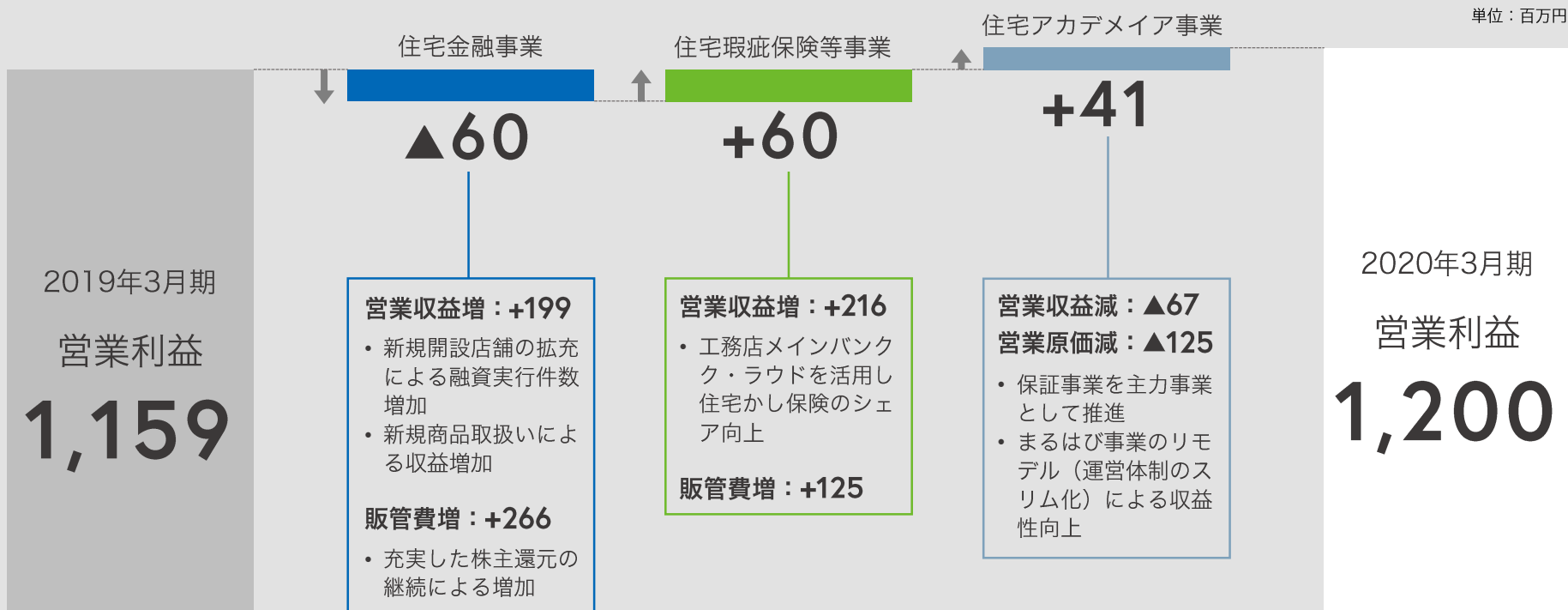
# 営業利益41百万円増を予想

POINT①

住宅金融事業・住宅瑕疵保険等事業のシェア向上推進

POINT②

株主還元による販管費増



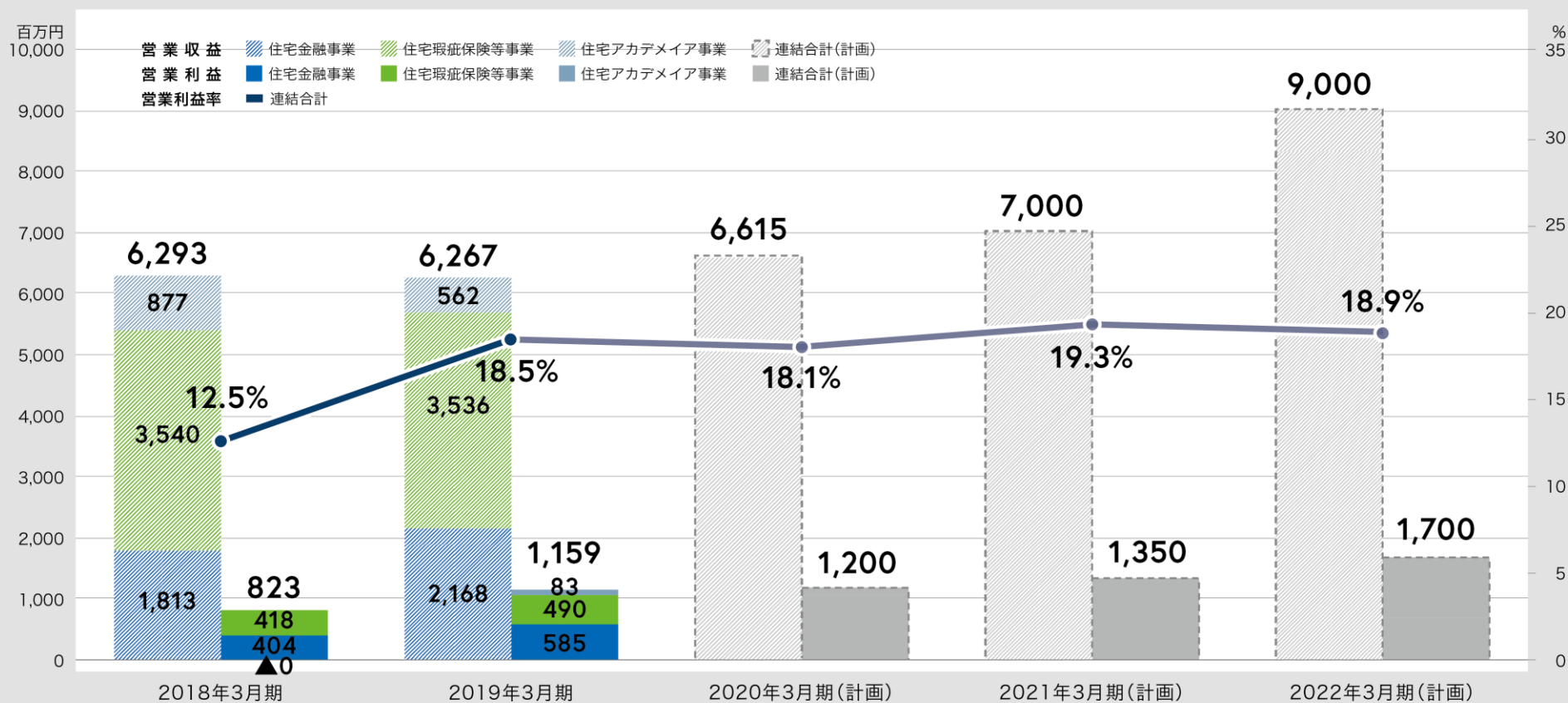
# 持続的な成長と拡大を目指す

POINT①

2022年3月期までに営業収益90億・営業利益17億を計画

POINT②

事業シナジーと独自性を更に高め、企業価値向上を目指す



## 5 | 株主還元方針

## 株主還元方針

SHAREHOLDER  
RETURN POLICY

## 企業価値・株主利益の向上に努める






POINT①

事業の継続的な拡大発展を実現するために積極的に投資

POINT②

株主への利益還元を積極的に実施

一株 配当金 (予想)	第2四半期	/	期末	<b>35円00銭</b> (普通配当 35円00銭)	合計	<b>35円00銭</b> (普通配当 35円00銭)

株主 優待制度	保有株式 100株以上	継続保有期間 1年未満		QUOカード 3,000円分×1枚			
		継続保有期間 1年以上 3年未満		QUOカード 3,000円分×1枚	+		カタログギフトより1品 (4,500円相当) 社会貢献の一環として、自然災害等 の被害を受けた地域の産品が中心
		継続保有期間 3年以上		QUOカード 3,000円分×1枚	+		カタログギフトより2品 (9,000円相当) 社会貢献の一環として、自然災害等 の被害を受けた地域の産品が中心



## 注意事項

# CAUTIONARY POINTS

- 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、本資料を無断で複写複製、または転送等を行わないようお願いいたします。

## 問合せ先

# CONTACT INFORMATION

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](mailto:ir-info@m-s-j.jp)

TEL. 03-5408-8160