

Mortgage Service Japan Limited

August 4th, 2023

日本モーゲージサービス株式会社

2024年3月期第1四半期 決算説明資料



Mortgage Service Japan Limited

日本モーゲージサービス株式会社

2024/3期1Q累計
連結業績ハイライト

営業収益17.3億円・営業利益3.5億円

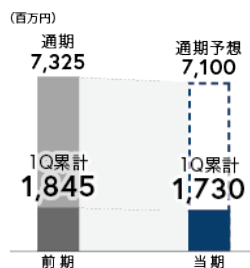
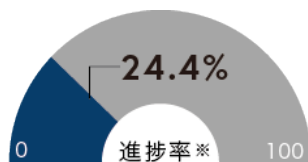
連結業績予想に対する進捗率は順調に推移

TOPICS

- 住宅業界では、持家（注文住宅）の新設着工戸数が前年同月比マイナスで推移し、影響を受ける
- 当社グループは、グループ一体での差別化営業や住宅事業者の多角化支援を推進

営業収益

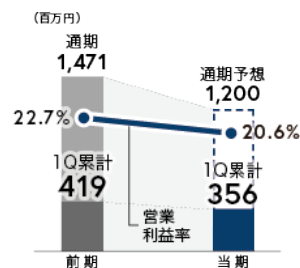
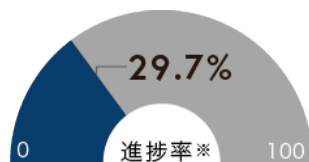
17.3 億円



前期比 ▲6.2% (▲1.1億円)

営業利益

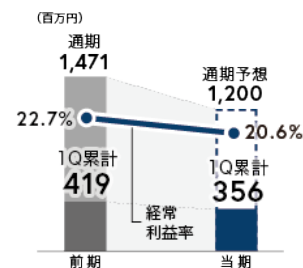
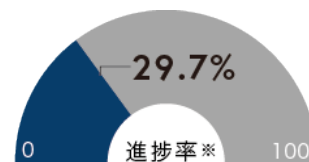
3.5 億円



前期比 ▲14.9% (▲0.6億円)

経常利益

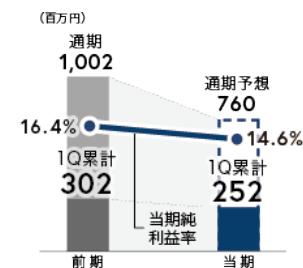
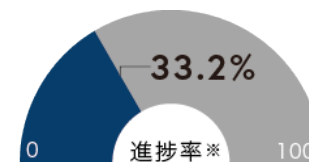
3.5 億円



前期比 ▲14.9% (▲0.6億円)

親会社株主に帰属 する当期純利益

2.5 億円



前期比 ▲16.4% (▲0.4億円)

2024/3期1Q累計
セグメントハイライト

全事業で黒字を確保

市場縮小のなかで多角化が進展。省エネ関連サービスが伸長

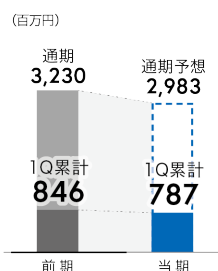
住宅金融事業

営業収益

7.8 億円

前期比 ▲7.0%
(▲59百万円)

進捗率※ 26.4%

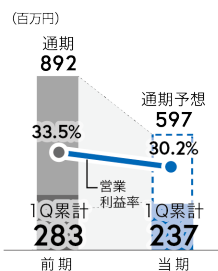


営業利益

2.3 億円

前期比 ▲16.3%
(▲46百万円)

進捗率※ 39.7%



TOPICS

- 全国のフラット35市場が大きく低迷
- 前期に取扱いを開始したプロパーローン商品をはじめとする、住宅ローン商品の多角化が進展し健闘

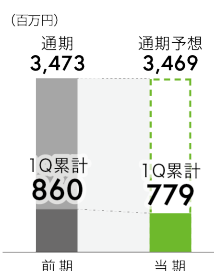
住宅瑕疵保険等事業

営業収益

7.7 億円

前期比 ▲9.4%
(▲80百万円)

進捗率※ 22.5%

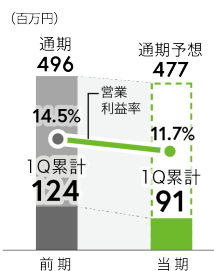


営業利益

0.9 億円

前期比 ▲26.6%
(▲33百万円)

進捗率※ 19.1%



TOPICS

- 全国の持家（注文住宅）新設着工戸数が前期比マイナスで推移、影響を受ける
- 政府が推進する省エネ基準適合住宅の普及施策により関連サービスが健闘

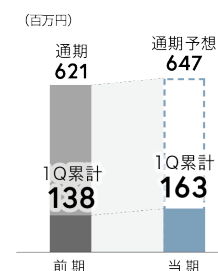
住宅アカデミア事業

営業収益

1.6 億円

前期比 +18.5%
(+25百万円)

進捗率※ 25.3%

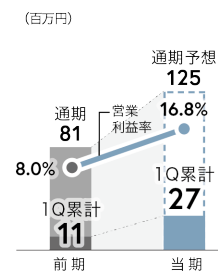


営業利益

0.2 億円

前期比 +150.1%
(+16百万円)

進捗率※ 22.0%



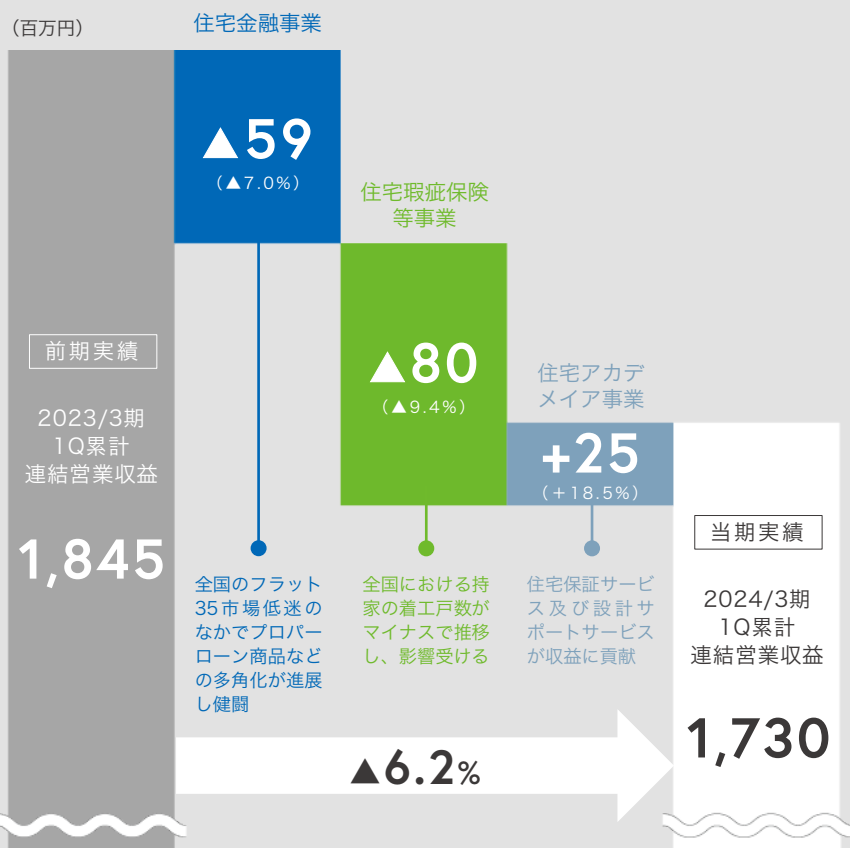
TOPICS

- 住宅瑕疵保険等事業顧客へ向けたクロスセル提案が堅調に推移
- 省エネ基準適合住宅政策に関連した設計サポートサービスが堅調に推移

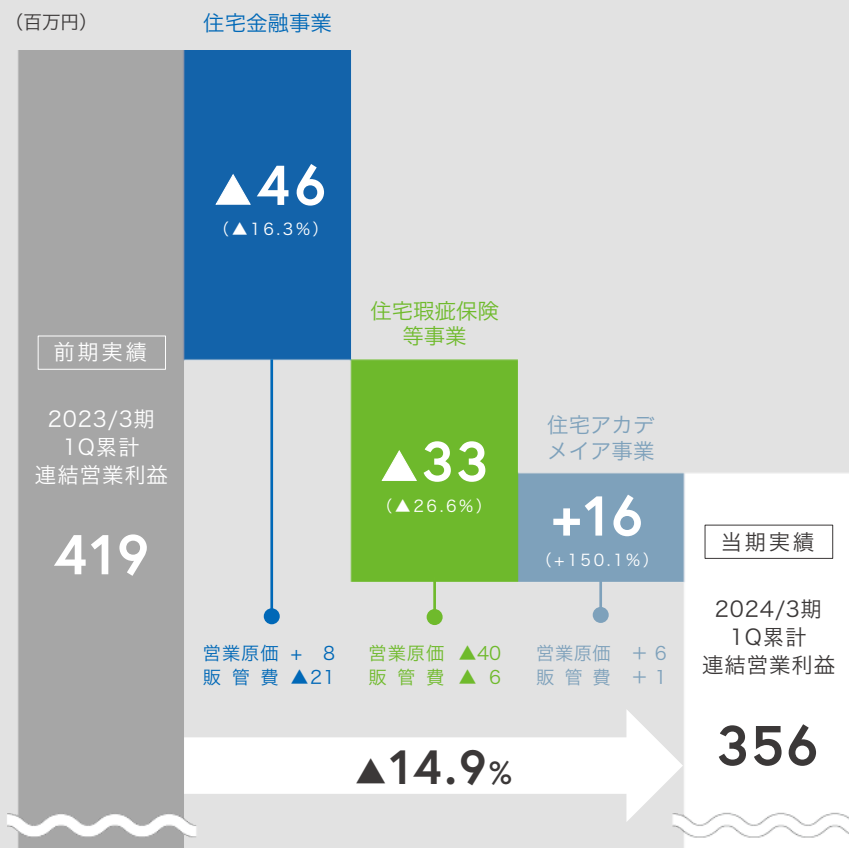
2024/3期1Q累計
増減要因分析

市場縮小の影響受ける

連結営業収益：▲114百万円



連結営業利益：▲62百万円

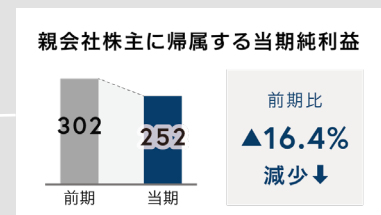
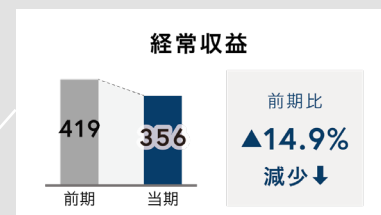
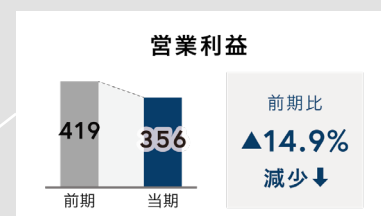
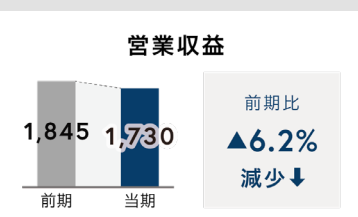


2024/3期1Q累計
連結損益計算書

通期業績予想に対し順調に進捗

連結・各セグメントともに概ね1/4前後の進捗率

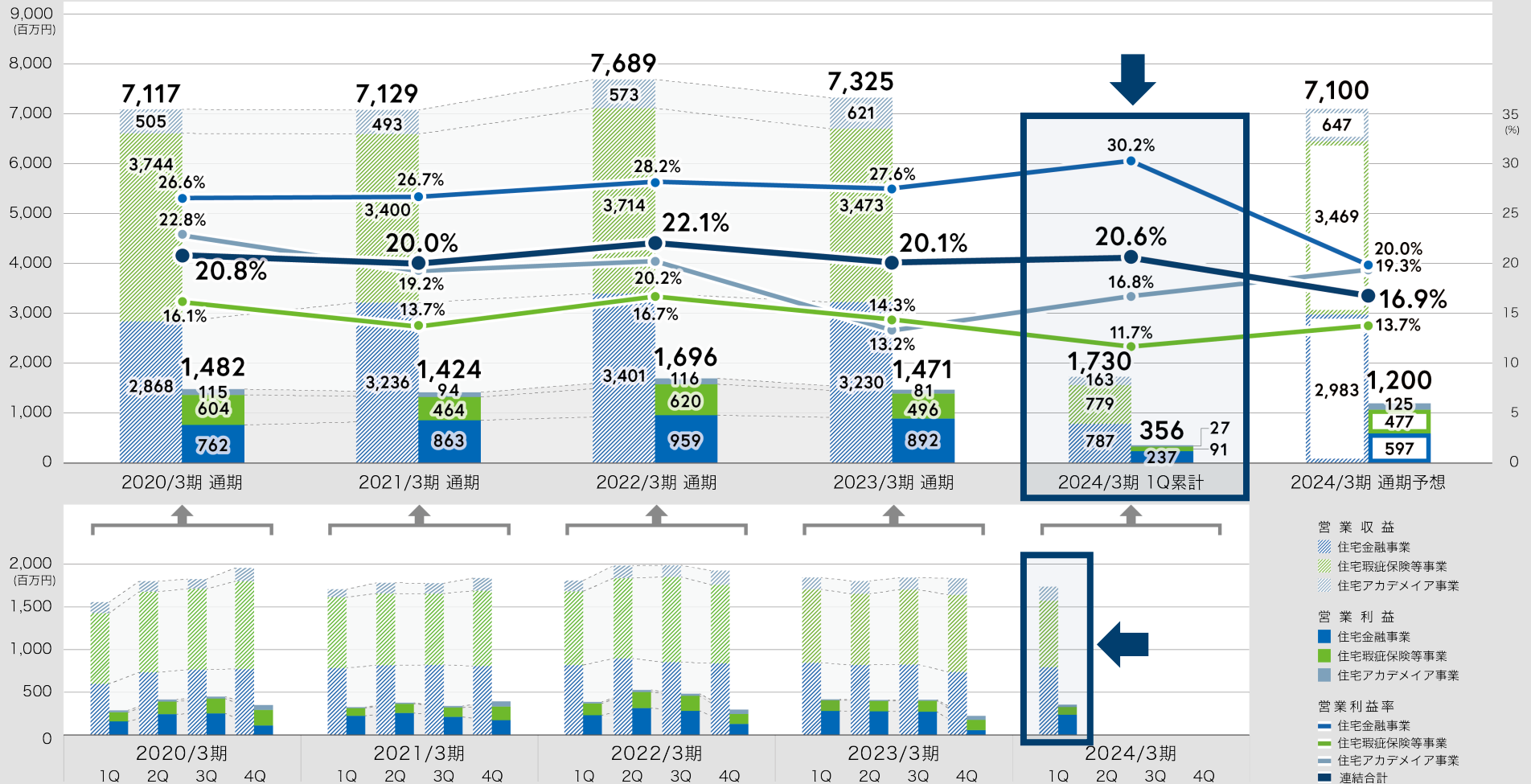
	前期実績		当期実績	通期予想 進捗率※	前期比 増減額	前期比 増減率
	2023/3期 1Q累計 2022/4/01~ 2022/6/30		2024/3期 1Q累計 2023/4/01~ 2023/6/30			
(百万円)						
営業収益	1,845	→	1,730	24.4%	▲114	▲6.2%
住宅金融事業	846		787	26.4%	▲59	▲7.0%
住宅瑕疵保険等事業	860		779	22.5%	▲80	▲9.4%
住宅アカデミア事業	138		163	25.3%	+25	+18.5%
営業利益	419	→	356	29.7%	▲62	▲14.9%
住宅金融事業	283		237	39.7%	▲46	▲16.3%
住宅瑕疵保険等事業	124		91	19.1%	▲33	▲26.6%
住宅アカデミア事業	11		27	22.0%	+16	+150.1%
営業利益率	22.7%		20.6%			
経常利益	419	→	356	29.7%	▲62	▲14.9%
経常利益率	22.7%		20.6%			
親会社株主に帰属する 当期純利益	302	→	252	33.2%	▲49	▲16.4%
当期純利益率	16.4%		14.6%			



※ 2023/5/8公表の「2024/3期通期予想」に対する「2024/3期1Q累計実績」の進捗率を示したもの

3事業のシナジーにより事業加速を目指す

住宅金融事業を基盤に、3事業での収益縦積みを狙う

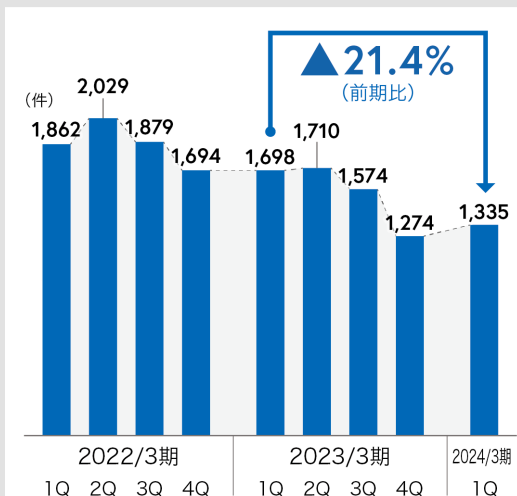


グループ一体での差別化を推進

住宅金融事業

融資実行件数推移

(MSJフラット35、プロパーローン等、当社の貸付商品の融資実行件数の合計。銀行代理ローン商品および提携ローン商品は除く)



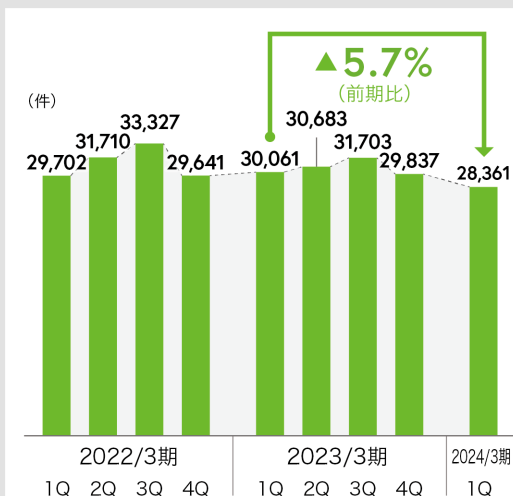
TOPICS

- 全国のフラット35市場が大きく低迷するなかで、当社は商品の多角化が進展し健闘

住宅瑕疵保険等事業

保険証券、保証書、評価書、適合証等発行件数推移

(こどもみらい住宅支援事業対象住宅証明書等の時限的な経済政策に対応するものは除く)

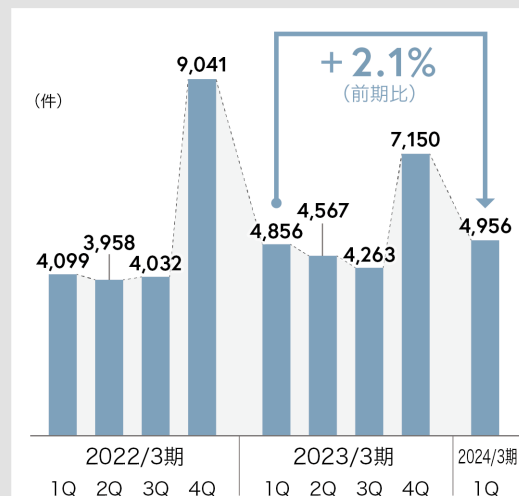


TOPICS

- 市場縮小の影響を受ける。省エネ基準適合住宅の普及施策により関連サービスが健闘

住宅アカデミア事業

住宅メンテナンス保証、住宅設備延長修理保証等件数推移



TOPICS

- 住宅事業者向け住宅メンテナンス保証のクロスセル提案により件数増加

全国に51拠点

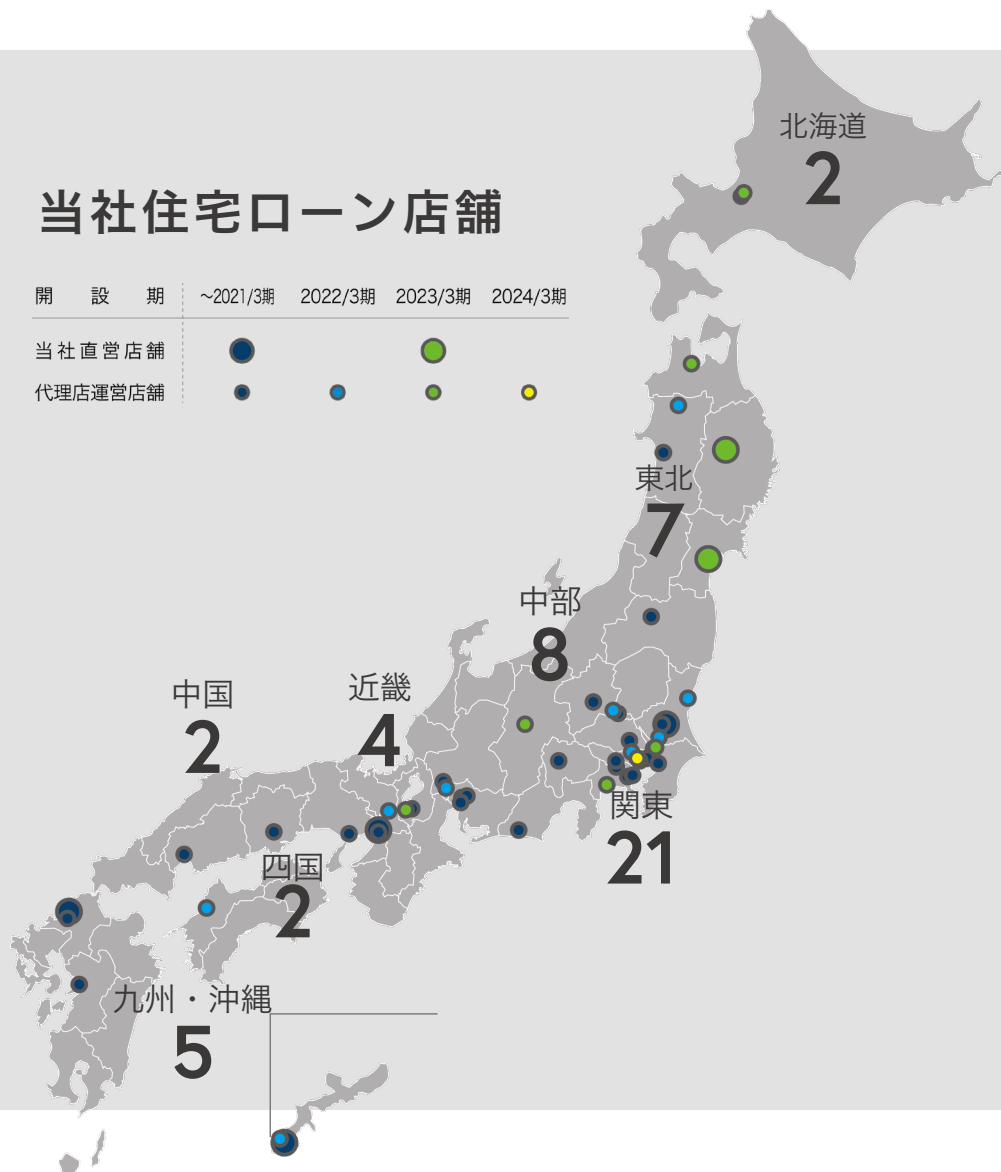
当期1Qは1店舗を新規開設

当社住宅ローン店舗

開設期 ~2021/3期 2022/3期 2023/3期 2024/3期

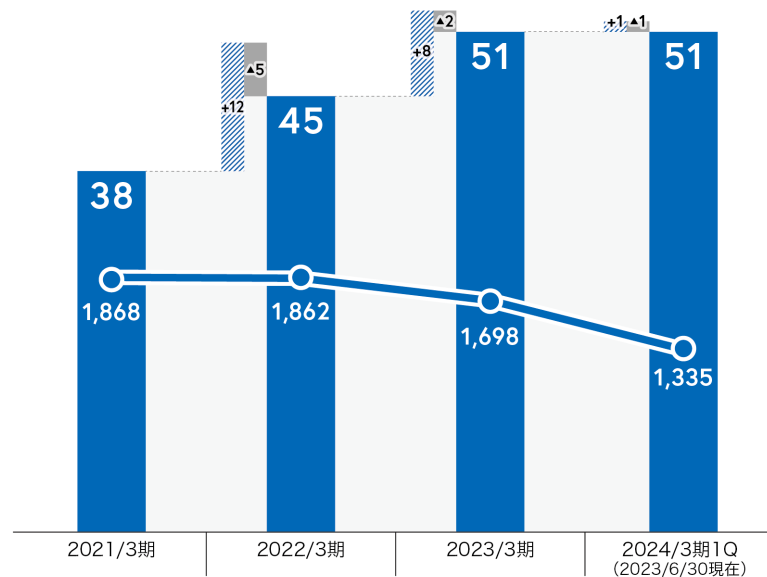
当社直営店舗

代理店運営店舗



住宅ローン店舗数・融資実行件数推移

店舗数 ■ 稼働 ■ 新規開設 ■ 閉鎖
融資実行件数 — 1Q



融資実行件数は、MSJフラット35、プロパーローン等、当社の貸付商品の融資実行件数の合計。銀行代理ローン商品および提携ローン商品は除く

2024/3期1Q
連結貸借対照表

自己資本比率33.8% → 31.5%

(百万円)	前期実績	当期実績	前期末比 増減額
	2023/3期 2023/3/31	2024/3期1Q 2023/6/30	
資産の部			
流動資産	20,407	21,862	+1,455
うち営業未収入金	5,588	4,007	▲1,581
うち営業貸付金	9,342	12,206	+2,864
固定資産	1,800	1,801	+1
【資産合計】	22,207	23,664	+1,456
負債の部+純資産の部			
流動負債	13,406	14,924	+1,517
うち短期借入金(※)	9,146	11,501	+2,354
固定負債	1,273	1,255	▲17
【負債合計】	14,679	16,179	+1,500
株主資本	7,506	7,465	▲41
非支配株主持分	20	18	▲2
【純資産合計】	7,527	7,484	▲43
【負債純資産合計】	22,207	23,664	+1,456

自己資本比率

33.8%

31.5%

POINT

資産・負債増加の主な要因は、つなぎ融資等の一時的な増加によるもの

つなぎ融資等の商品は、貸付のために一時的な借入を行うスキーム。1件当たりの単価が数千円と高額なため、融資実行のタイミングにより、営業未収入金・営業貸付金・短期借入金(※)において増減が大きく出やすい

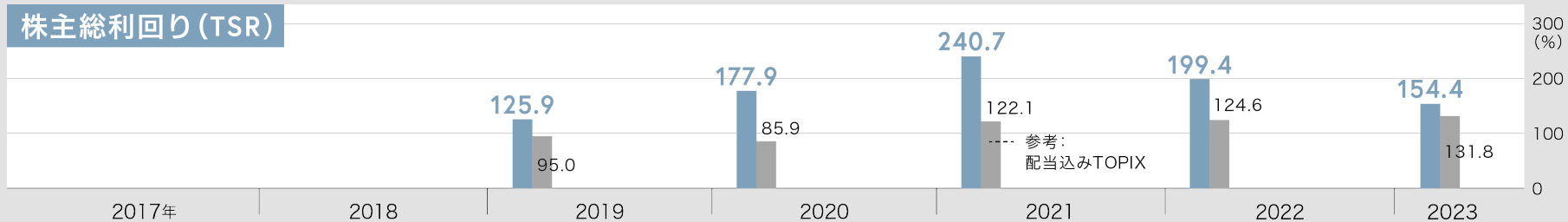
※ 主に営業未収入金及び営業貸付金(プロパーつなぎローン)の債権譲渡代金が入金されるまでの1ヶ月未満の短期の資金調達を目的としたもの

株主総利回り・株価等推移

引き続き企業価値の向上を目指す

(2023/6/30現在)

株主総利回り (TSR)

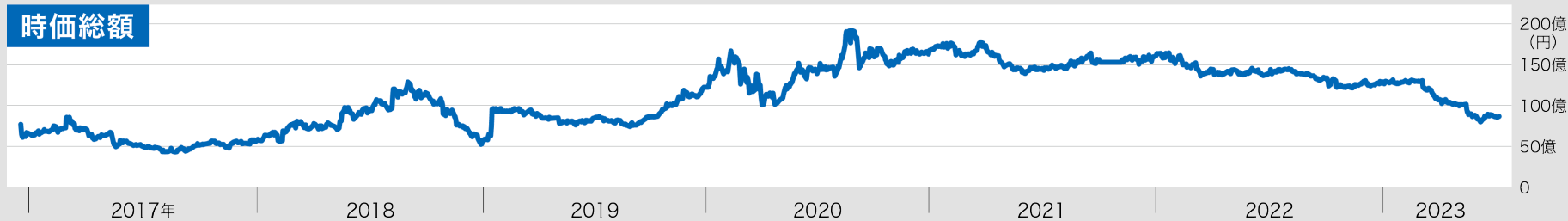


株価終値

2020/8/31以前の株価は分割後の金額を算定



時価総額



参考資料

2024年3月期 経営戦略

「第18期定時株主総会後開催 株主説明会資料」（※開催日 2023年6月29日）より抜粋

日本経済はスタグフレーションへ向かう

米国経済指標等に見られる「厳しい先行指標」の数々。日本経済への影響を注視



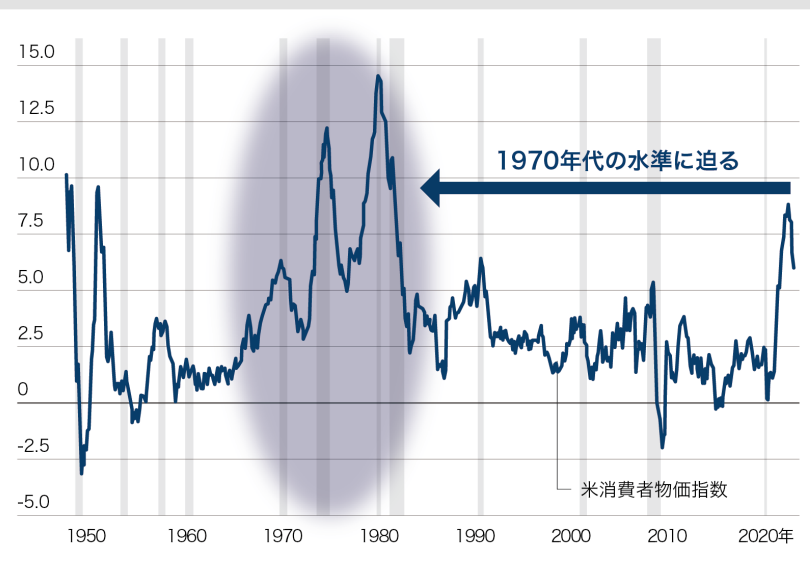
国債 長短金利差

景気後退の予兆と言われる「逆イールド」発生



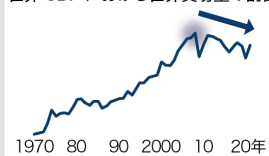
消費者物価指数の急上昇

1970年代の歴史的インフレ水準に迫る



世界貿易量は2008年にピーク
グローバル経済の限界を示唆

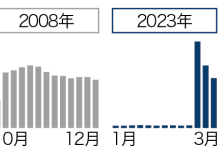
世界 GDP における世界貿易量の割合



中堅・商業銀行の資金不足
リーマン・ショック並みの水準

(2008年9月)

FRB 窓口貸出額の比較

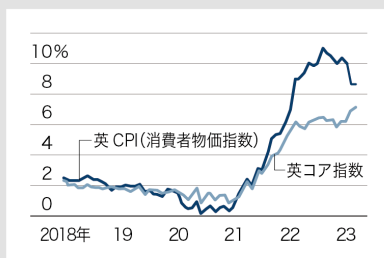


金利動向は、住宅産業に甚大な影響

変動金利型住宅ローンが主流という共通点をもつイギリスでは

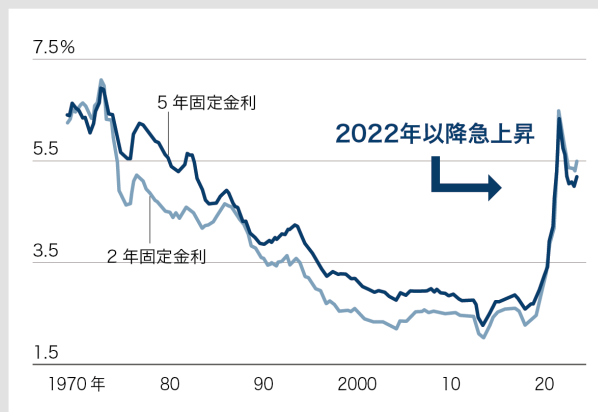


インフレ根強く



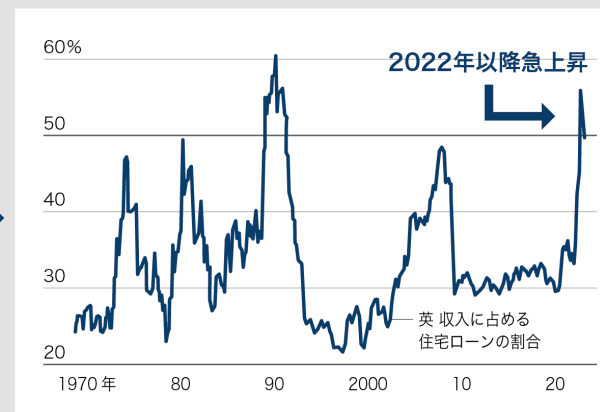
住宅ローン金利上昇

直近3カ年で3%以上も上昇



家計負担が深刻化

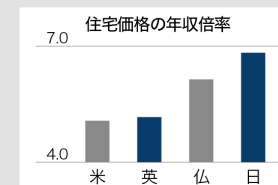
収入に占める住宅ローン返済負担が50%超



「日本だけは、インフレでも金利は上がらない」は幻想にすぎない
住宅価格の年収倍率が高い日本ではさらに深刻化も

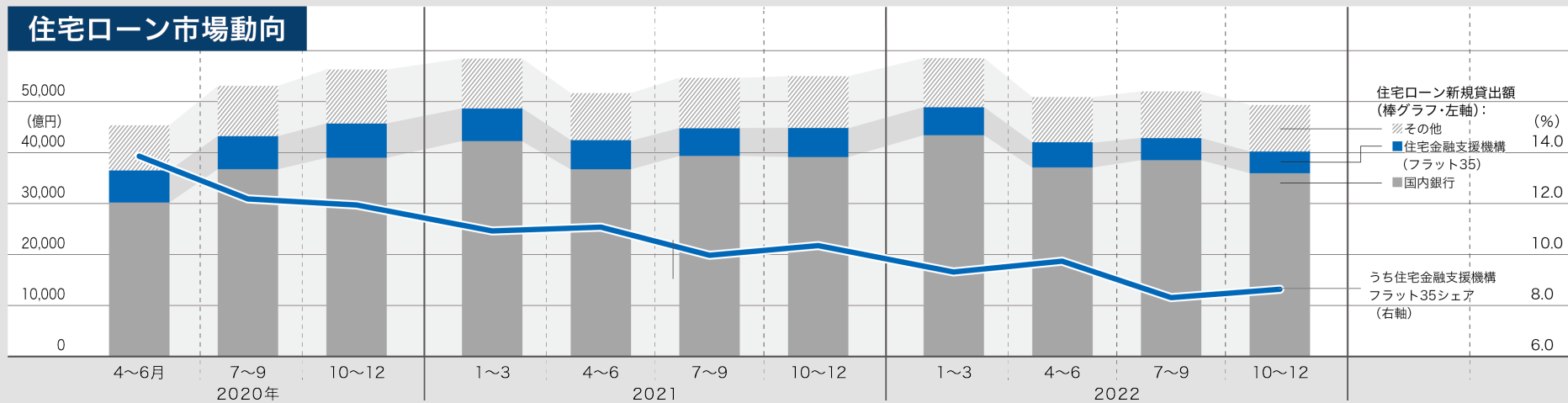
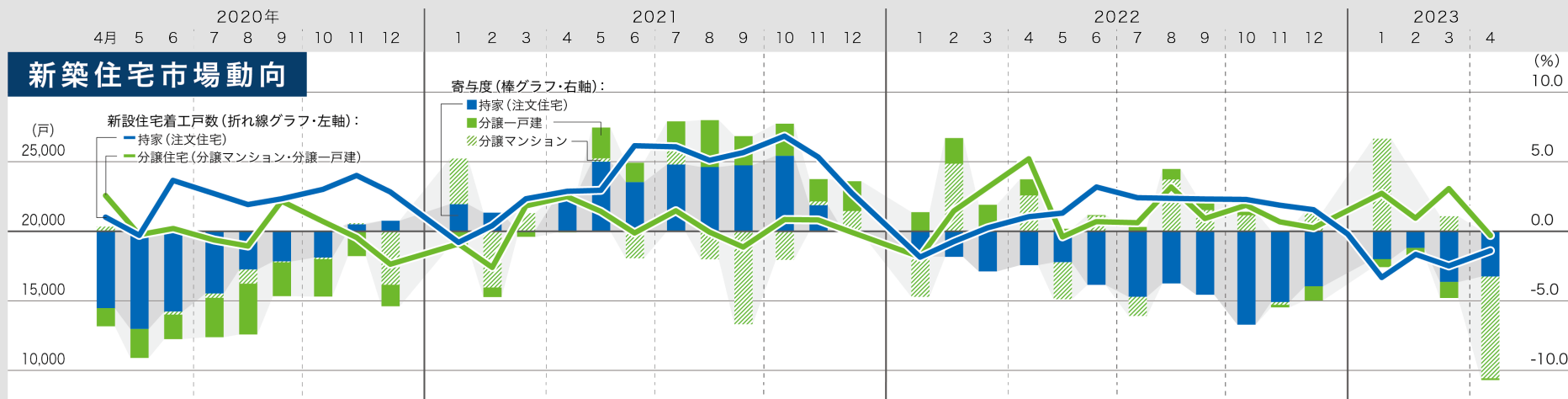
住宅ローン金利が数%上昇すれば、住宅産業は壊滅的な打撃

金利上昇時期を正確に予測することは不可能ゆえ、精度の高い業績予測も困難



持家（注文住宅）に続き、分譲住宅も停滞

住宅ローン市場においてはフラット35のシェアが縮小



住宅事業者をとりまく厳しい経営環境

中小住宅事業者を支えた従来型の住宅フランチャイズ(FC)が抱える課題

日本における住宅フランチャイズ(FC)の歴史

- ・ハウスメーカー型
- ・ノウハウ提供型
- ・コンセプト提供型
- ・工法・資材供給型

バブル崩壊以降様々な課題が噴出

- ・ブランド訴求力の低下
- ・信用補完難しく
- ・低い生産性
- ・消費者の購買力低下

住宅フランチャイズは崩壊状態

- インフレ
- 供給制約
- 与信・信用喪失
- 新築市場縮小

中小住宅事業者
単独では
厳しい局面に

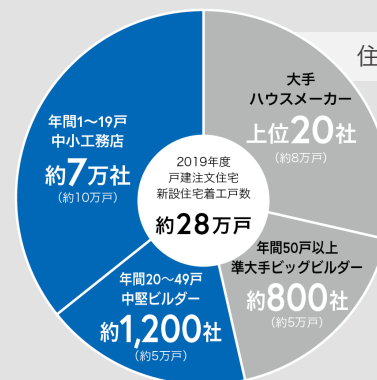
新たな住宅産業ネットワーク（住宅FC2.0）の必要性が高まる カギは「信用補完」「合理化」

中小住宅事業者群と 周辺企業による合従連衡

- 事業提携・連携
情報集約によるバーチャル垂直統合
- ✕ 資本提携・M&A
資本集約による垂直統合

当社グループが資本提携ではなく事業提携型を採用する理由：

→ 当社の資本力では現実的な手法
激しい変化に対応しやすく、リスクも最小限で済む



住宅産業は中小企業群が重要な担い手

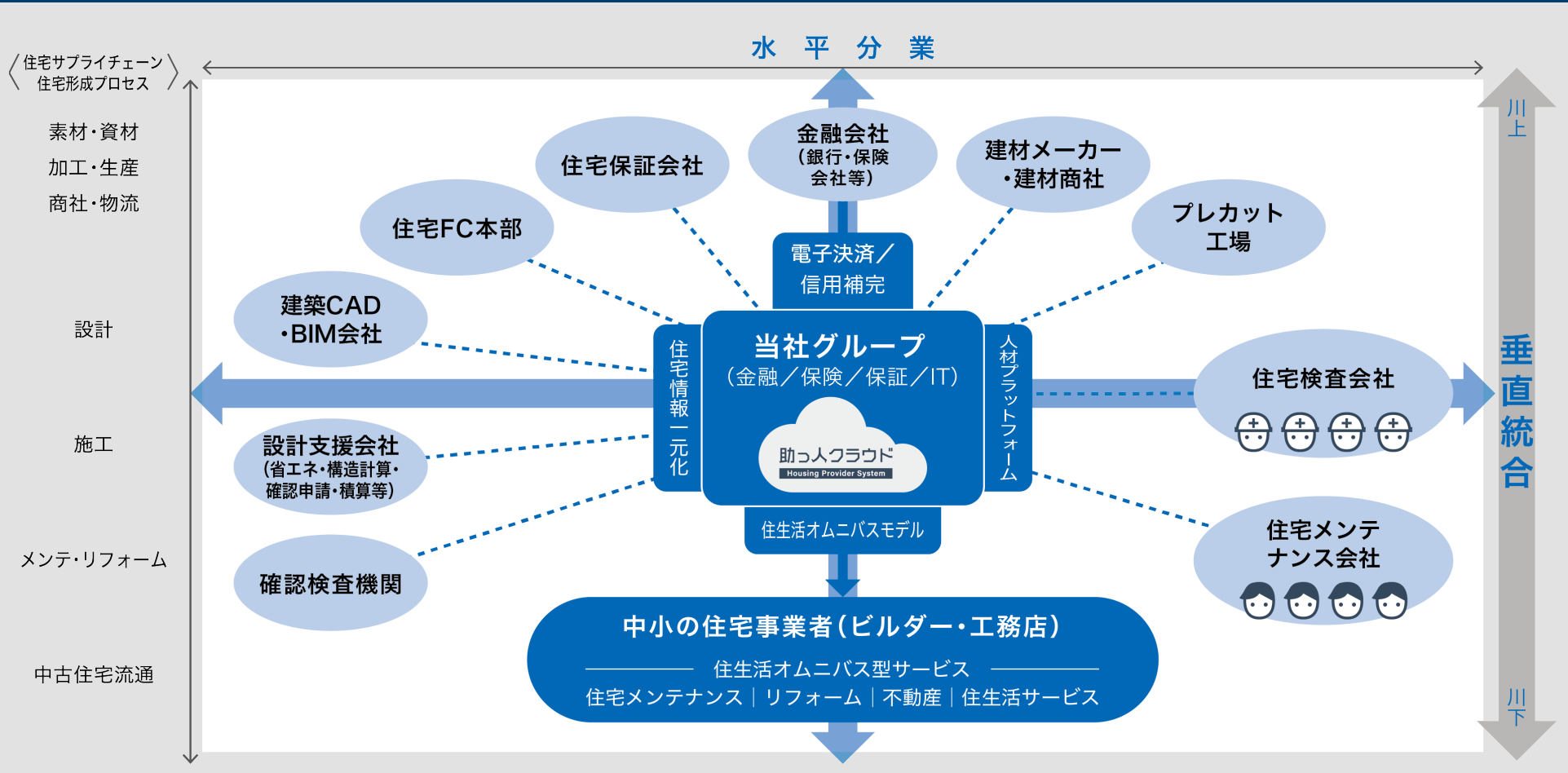
当社グループは
「ビルダーズバンク」
として中小住宅事業者に
対する経営支援に強み

左/国土交通省公表値をもとにした当社推計値

金融がつなぐ新たな住宅産業ネットワーク

当社グループは、プラットフォーマーのポジションを狙う

住宅FC 2.0：事業提携・情報統合による、信用補完・合理化プラットフォーム



イノベーション挑戦の好機到来

3つの要素が重なり、住宅産業の合理化・与信問題解決の不可逆的ストーリーが生まれる

1

BIMの進歩

背景

三次元で建物を設計する技術。大型建築分野では10年程前より普及するも、住宅分野では手間がかかる等の理由から普及が進まず。しかし近年、AIによりデータを自動生成できるようになり、コストが急上昇

→ ポイント

断熱材、金物、部品の詳細情報等の積算根拠もデータ化されるため、実行予算の精度が格段に向上。従来別業種にて作成していた木材加工図、施工図等も抽出できるため、工数やコストが大幅に圧縮できる

2

改正資金決済法施行

背景

改正資金決済法が2023年6月1日に施行され、米ドルや円等の法定通貨を裏付け資産とするステーブルコインが日本で発行できるようになった

→ ポイント

ステーブルコインはモノとお金の動きをブロックチェーン上で相互に関連づけ即時決済を可能にする。モノと決済のタイミングがずれるほど高まる与信リスクを、限りなく最小化できる。また、企業の請求・支払いに関するフローも画期的に合理化する

3

中小住宅事業者経営危機

背景①

現在、中小の住宅事業者は殆ど与信がない状況。全国各地で資材・建材の売買や工事の継続が難しい事態が頻発し、日本の住宅産業を支える中小企業群が危機的状況にある

背景②

住宅形成プロセスは、資材・建材の製造から建設現場の施工に至るまで、非常に長く複雑。中小零細企業中心の多業種・多工種が多いゆえに不合理が積み重なりコストがふくらむ構造となっている。インフレも重なり、住宅価格は消費者購買力の限界を超えている

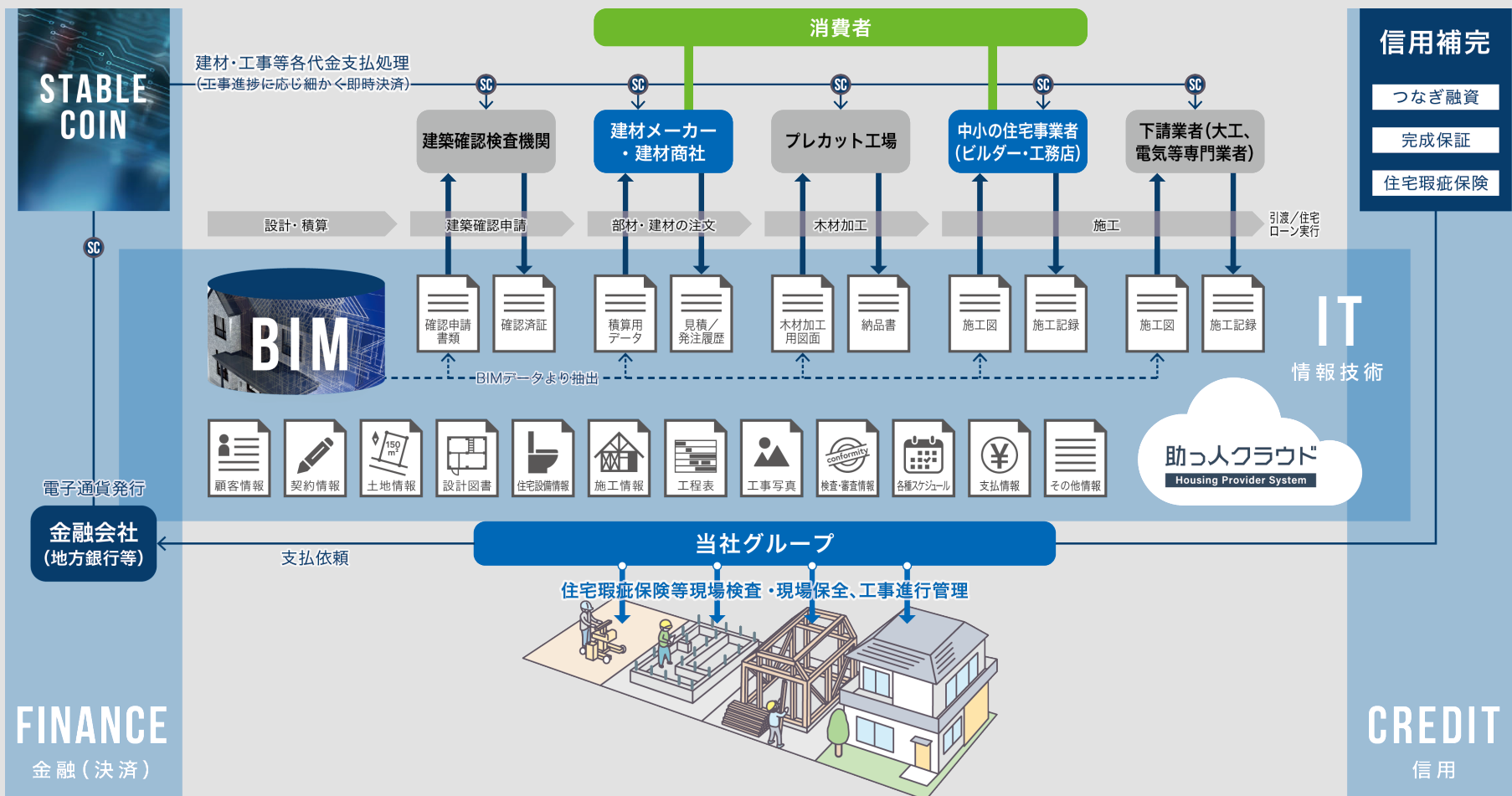
住宅産業における不合理・コスト高問題 ／与信問題を同時に解決

与信に関係なく、中小の住宅事業者が住宅建設できる
それだけではなく、産業構造も画期的に合理化でき、住宅価格コストダウンも可能に

戦略①
提携・連
携の推進

合理化を可能にするプラットフォーム

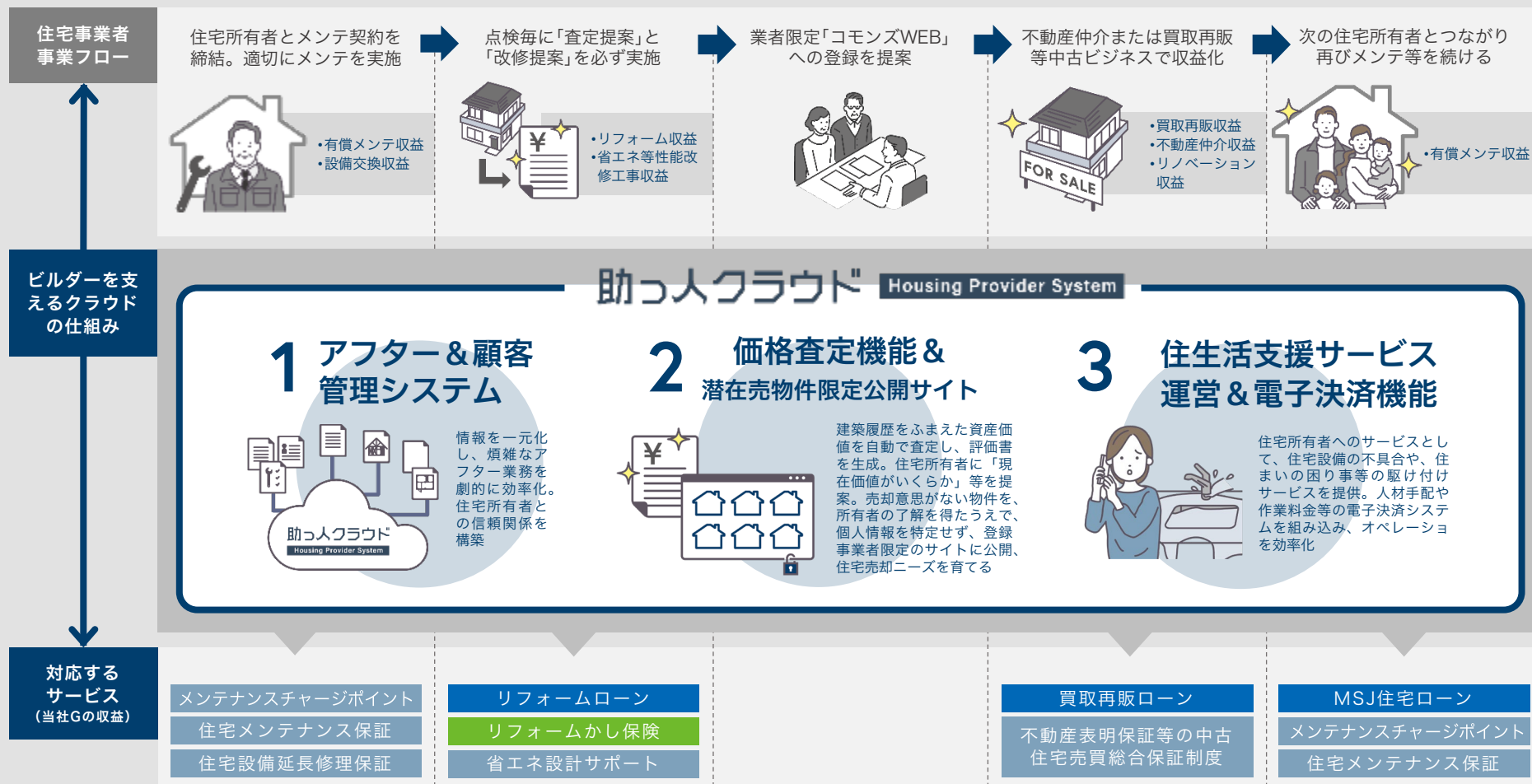
金融・IT・信用補完の全て持つ当社グループにしかできない価値



戦略②
中古住宅向け
事業の推進

IT駆使し金融でマネタイズ

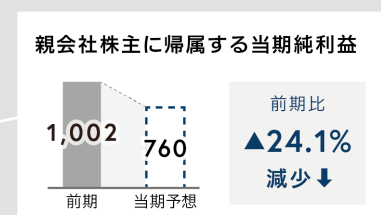
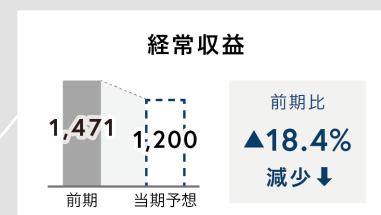
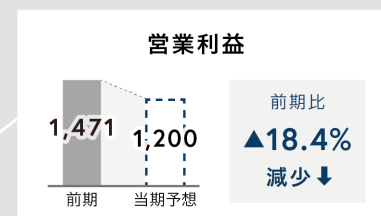
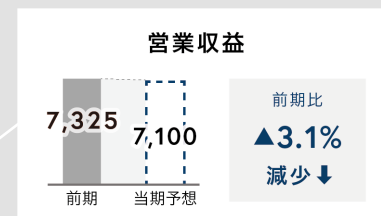
いずれ必ず来る中古住宅市場拡大期に向け、サービス開発を継続



混乱期を生き残り、チャンスをつかむ

連結営業収益71.0億円・営業利益12.0億円

	前期実績		当期予想		前期比 増減額	前期比 増減率
	2023/3期 2022/4/01~ 2023/3/31		2024/3期 2023/4/01~ 2024/3/31			
(百万円)						
営業収益	7,325		7,100		▲225	▲3.1%
住宅金融事業	3,230		2,983		▲247	▲7.7%
住宅瑕疵保険等事業	3,473		3,469		▲4	▲0.1%
住宅アカデミア事業	621		647		26	4.2%
営業利益	1,471		1,200		▲270	▲18.4%
住宅金融事業	892		597		▲294	▲33.0%
住宅瑕疵保険等事業	496		477		▲19	▲3.9%
住宅アカデミア事業	81		125		43	53.0%
営業利益率	20.1%		16.9%			
経常利益	1,471		1,200		▲270	▲18.4%
経常利益率	20.1%		16.9%			
当期純利益	1,002		760		▲241	▲24.1%
当期純利益率	13.7%		10.7%			



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

TEL. 03-5408-8160