

Mortgage Service Japan Limited

February 5th, 2024

日本モーゲージサービス株式会社

2024年3月期第3四半期 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年3月期第3四半期 決算説明資料

CONTENTS

- | | | |
|----------|---------------------------------------|-------------|
| 1 | 2024年3月期第3四半期 決算概要 | P.03 |
| 2 | 2024年3月期 経営戦略
2023年9月30日更新版 | P.14 |

1 | 2024年3月期第3四半期 決算概要

2024/3期3Q累計
連結業績ハイライト

営業収益52.6億円・営業利益11.7億円

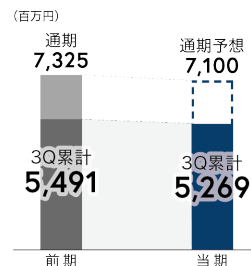
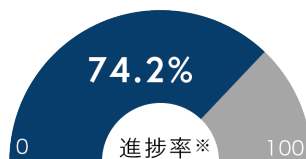
連結業績予想に対しては順調に進捗。当期純利益は110.1%の進捗

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

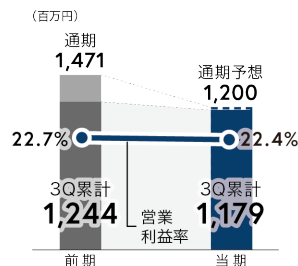
52.6 億円



前期比 ▲4.0% (▲2.2億円)

営業利益

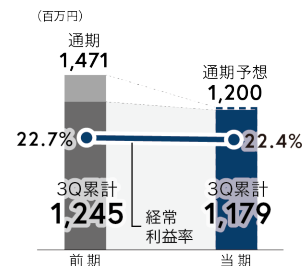
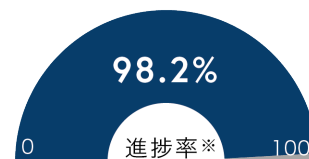
11.7 億円



前期比 ▲5.3% (▲0.6億円)

経常利益

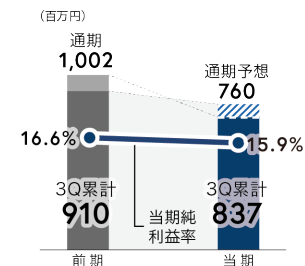
11.7 億円



前期比 ▲5.3% (▲0.6億円)

親会社株主に帰属 する当期純利益

8.3 億円



前期比 ▲8.0% (▲0.7億円)

2024/3期3Q累計
セグメントハイライト

住宅金融事業が順調に進捗

住宅瑕疵保険等事業は住宅市場縮小の影響を大きく受ける

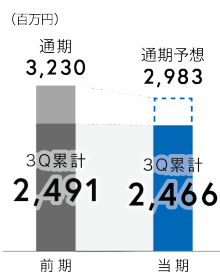
住宅金融事業

営業収益

24.6 億円

前期比 ▲1.0%
(▲24百万円)

進捗率※ 82.7%

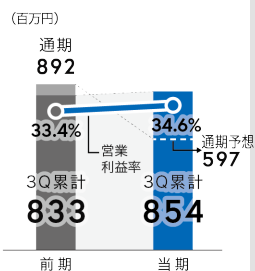


営業利益

8.5 億円

前期比 +2.5%
(+21百万円)

進捗率※ 143.0%



TOPICS

- 全国のフラット35市場は大きく低迷
- 融資手数料率を維持すると共に、新商品による地道な収益積上げにより利息等が増加

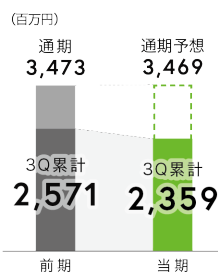
住宅瑕疵保険等事業

営業収益

23.5 億円

前期比 ▲8.2%
(▲2.1億円)

進捗率※ 68.0%

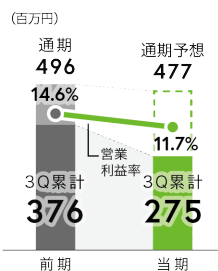


営業利益

2.7 億円

前期比 ▲26.7%
(▲1.0億円)

進捗率※ 57.8%



TOPICS

- 全国の家持（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

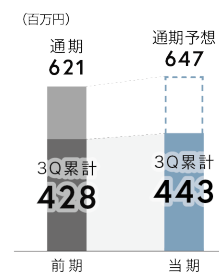
住宅アカデミア事業

営業収益

4.4 億円

前期比 +3.5%
(+14百万円)

進捗率※ 68.4%

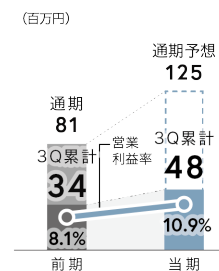


営業利益

0.4 億円

前期比 +39.0%
(+13百万円)

進捗率※ 38.6%



TOPICS

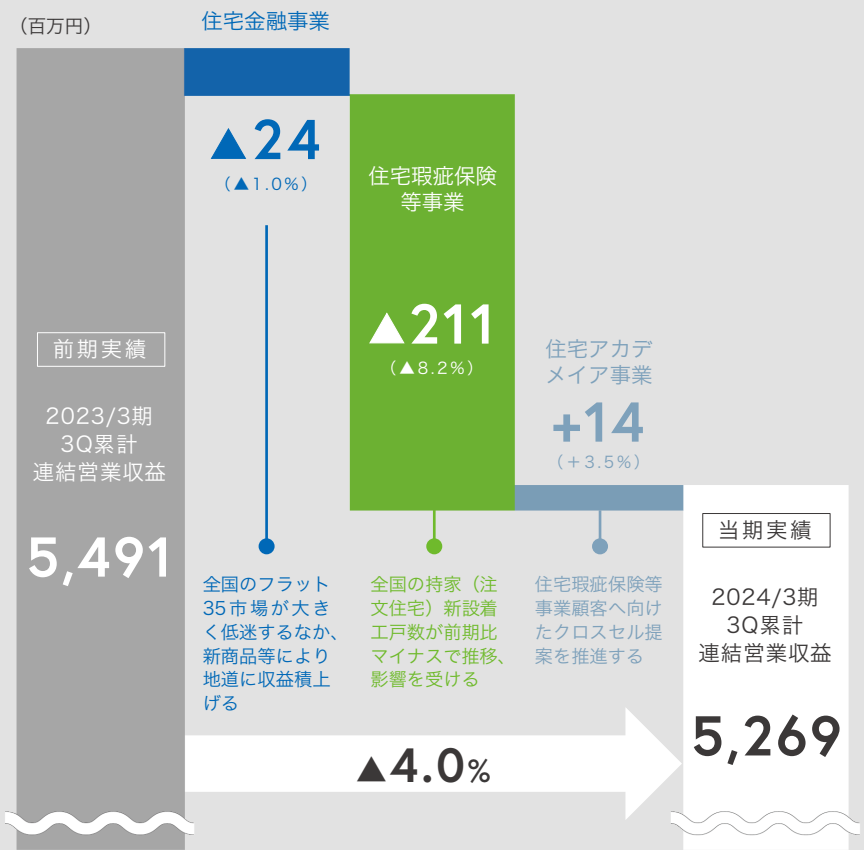
- 住宅瑕疵保険等事業顧客へ向けたクロスセル提案を推進

2024/3期3Q累計
増減要因分析

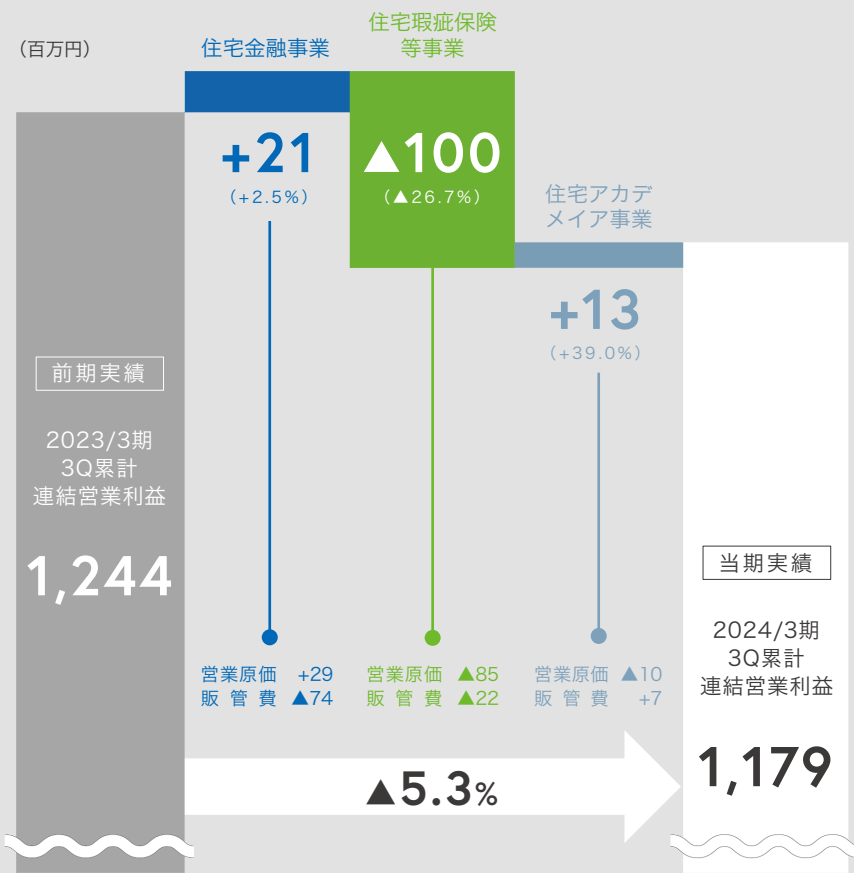
住宅金融事業は減収増益

住宅市場縮小という厳しい状況下で、三者三様の進捗

連結営業収益：▲2.2億円

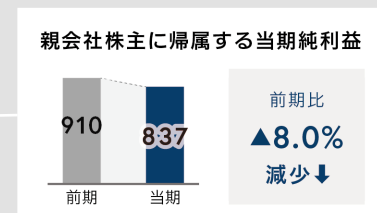
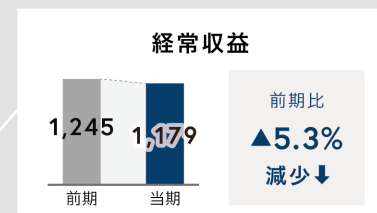
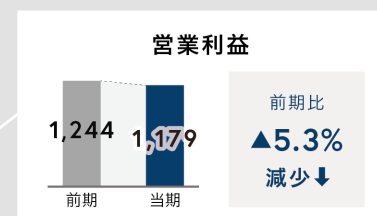
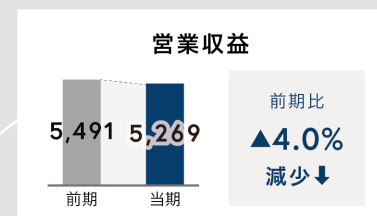


連結営業利益：▲0.6億円



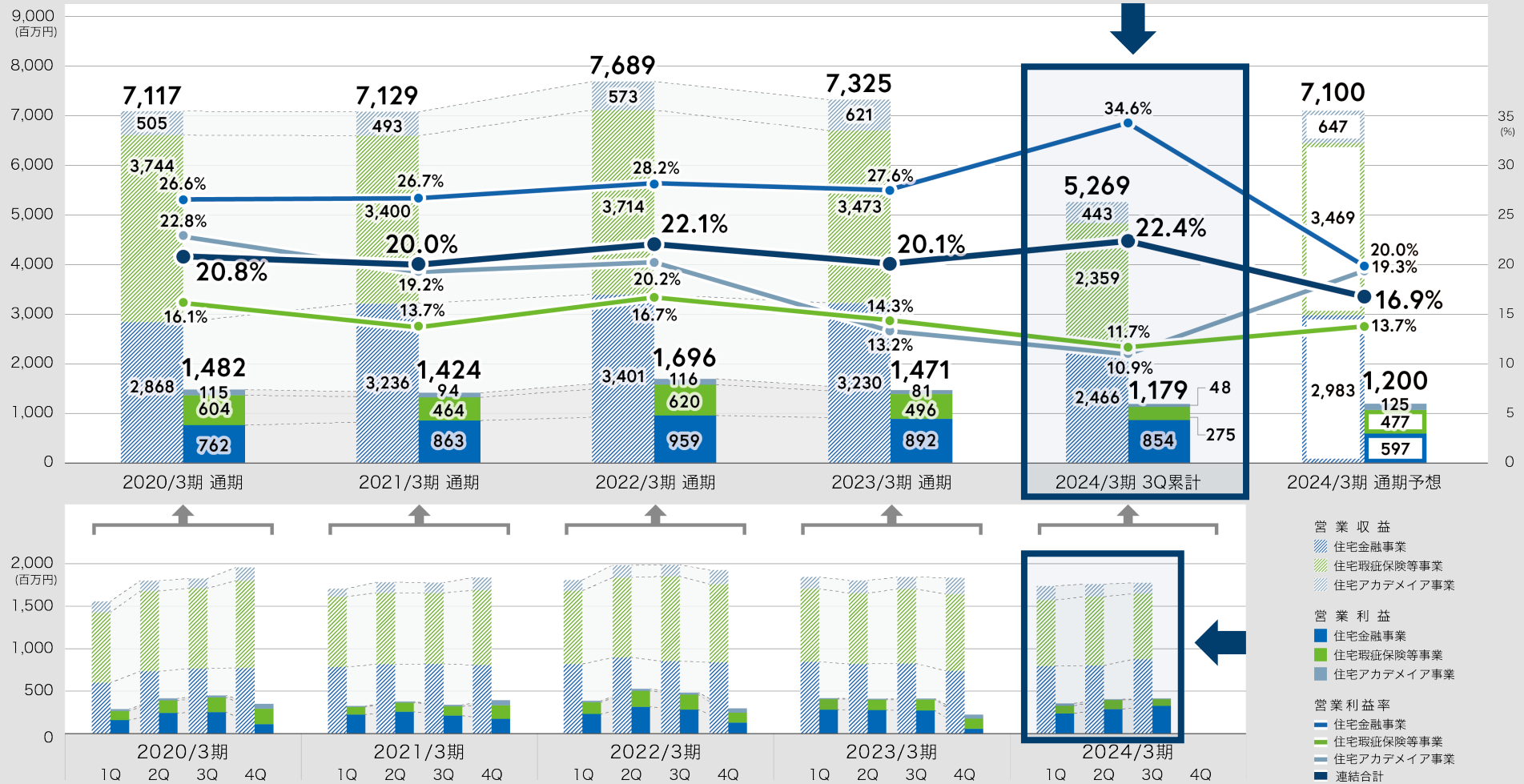
通期業績予想に対し着実に進捗

	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 3Q累計 2022/4/01~ 2022/12/31		2024/3期 3Q累計 2023/4/01~ 2023/12/31			
(百万円)						
営業収益	5,491	→	5,269	74.2%	▲221	▲4.0%
住宅金融事業	2,491		2,466	82.7%	▲24	▲1.0%
住宅瑕疵保険等事業	2,571		2,359	68.0%	▲211	▲8.2%
住宅アカデミア事業	428		443	68.4%	+14	+3.5%
営業利益	1,244	→	1,179	98.2%	▲65	▲5.3%
住宅金融事業	833		854	143.0%	+21	+2.5%
住宅瑕疵保険等事業	376		275	57.8%	▲100	▲26.7%
住宅アカデミア事業	34		48	38.6%	+13	+39.0%
営業利益率	22.7%		22.4%			
経常利益	1,245	→	1,179	98.2%	▲65	▲5.3%
経常利益率	22.7%		22.4%			
親会社株主に帰属する 当期純利益	910	→	837	110.1%	▲72	▲8.0%
当期純利益率	16.6%		15.9%			



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

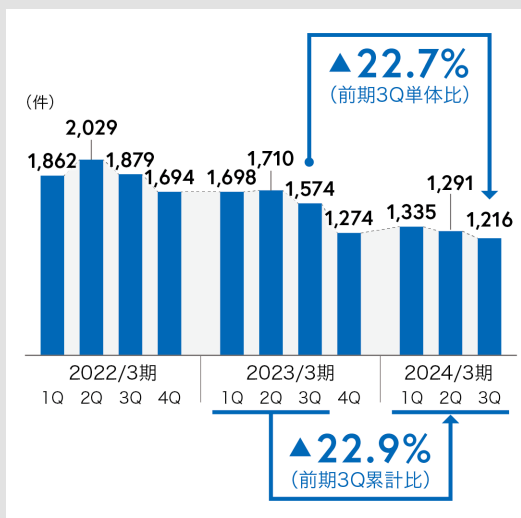


グループ一体での差別化を推進

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)



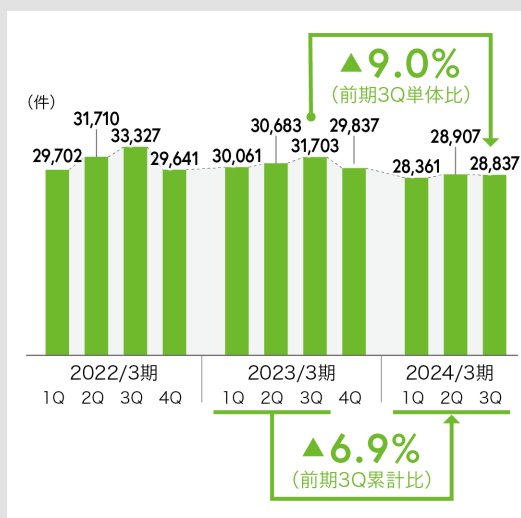
TOPICS

- 全国のフラット35市場が大きく低迷するなか、商品多角化を進め構成比率が変化

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

(こどもエコすまい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)

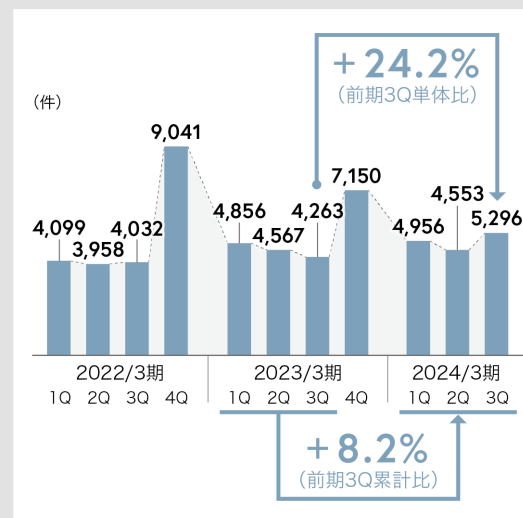


TOPICS

- 市場縮小の影響受けるも省エネ基準適合住宅の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53拠点

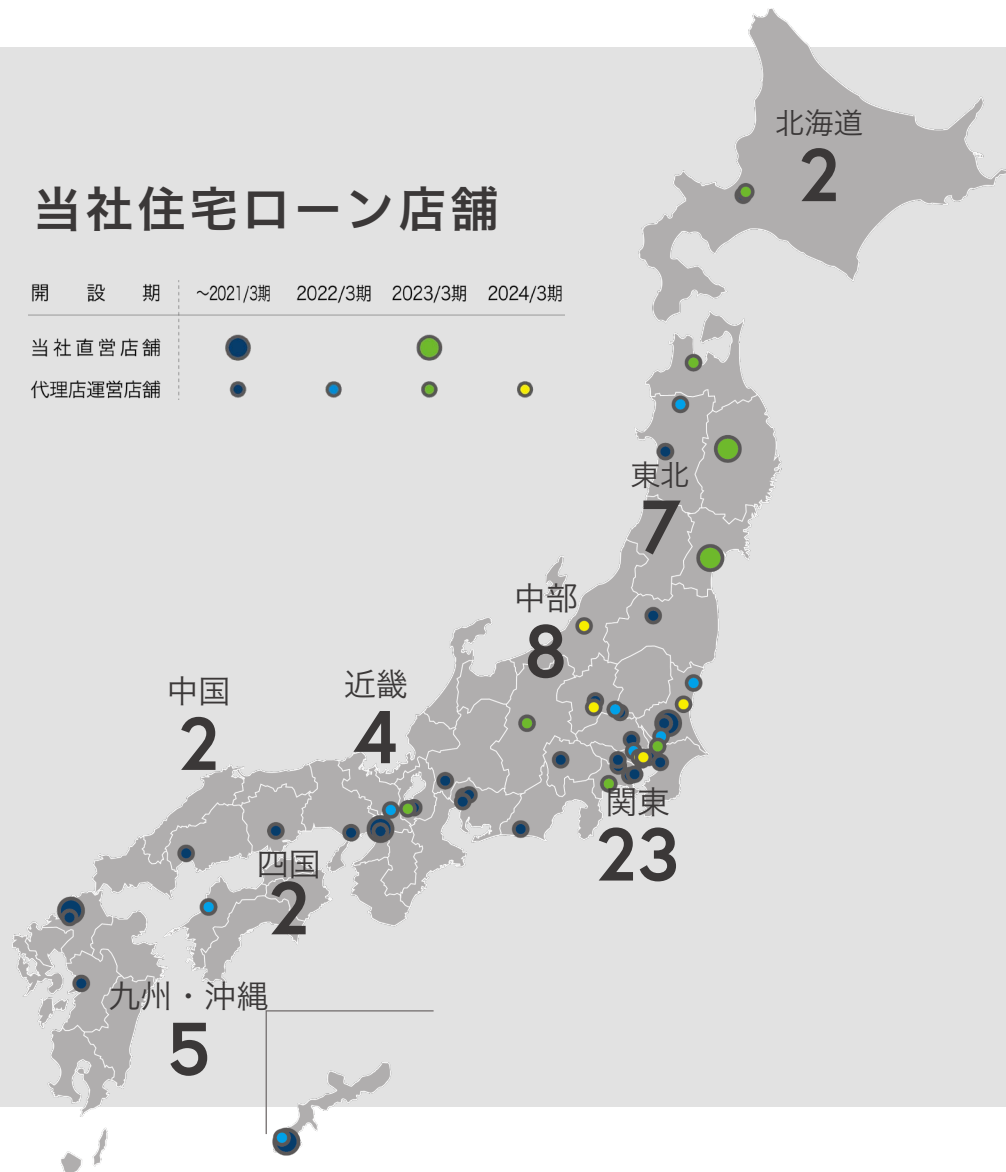
当社住宅ローン店舗

開設期

~2021/3期 2022/3期 2023/3期 2024/3期

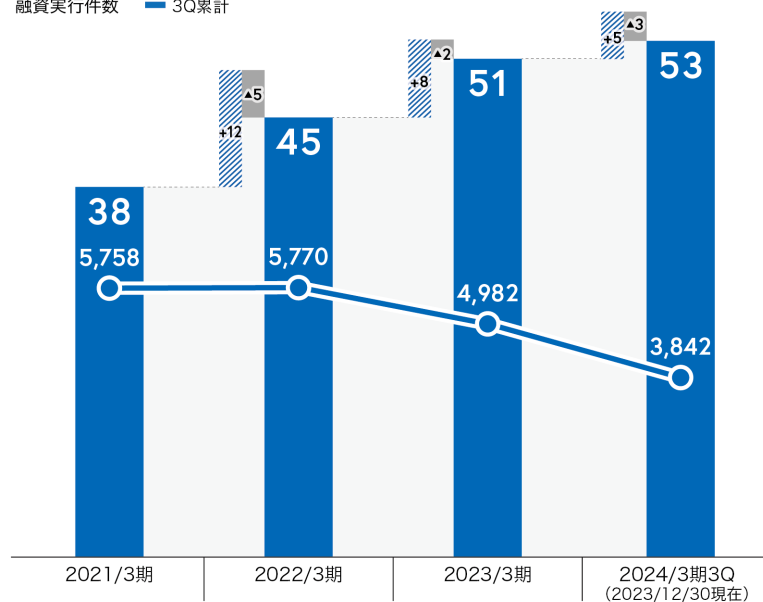
当社直営店舗

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 — 3Q累計



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3Q
連結貸借対照表

自己資本比率33.8% → 35.9%

(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3Q 2023/12/31	
資産の部			
流動資産	20,407	20,597	+190
うち営業未収入金	5,588	3,476	▲2,112
うち営業貸付金	9,342	11,549	+2,207
固定資産	1,800	1,822	+21
【資産合計】	22,207	22,419	+211
負債の部+純資産の部			
流動負債	13,406	13,120	▲285
うち短期借入金(※)	9,146	9,853	+707
固定負債	1,273	1,233	▲39
【負債合計】	14,679	14,354	▲325
株主資本	7,506	8,049	+543
非支配株主持分	20	14	▲6
【純資産合計】	7,527	8,065	+537
【負債純資産合計】	22,207	22,419	+211
自己資本比率	33.8%	35.9%	

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

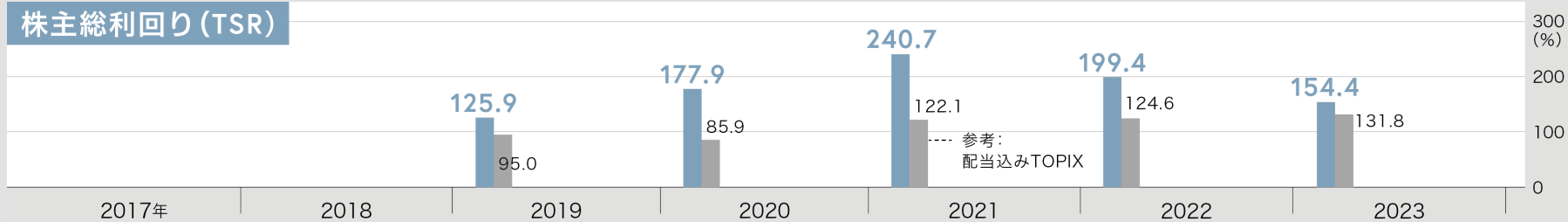
※ 主に営業未収入金及び営業貸付金(プロパーつなぎローン)の債権譲渡代金が入金されるまでの1ヶ月未満の短期の資金調達を目的としたもの

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

(2023/12/31現在)

株主総利回り (TSR)

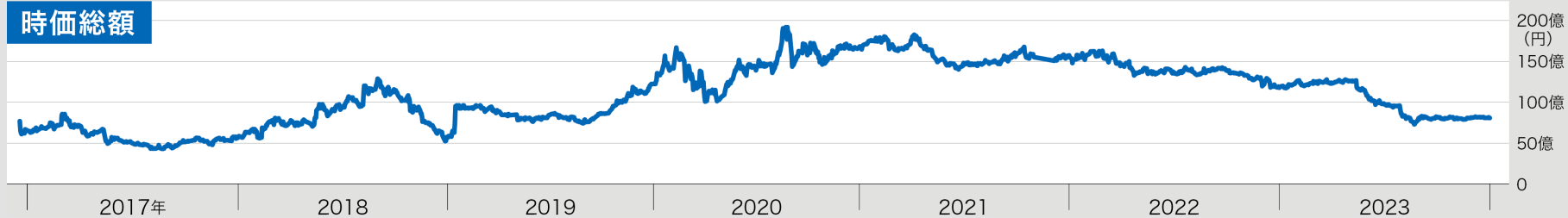


株価終値

2020/8/31以前の株価は分割後の金額を算定



時価総額

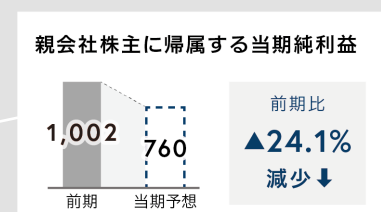
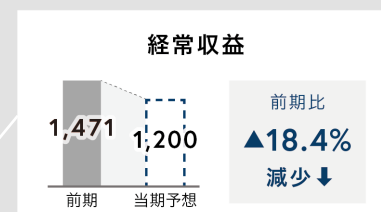
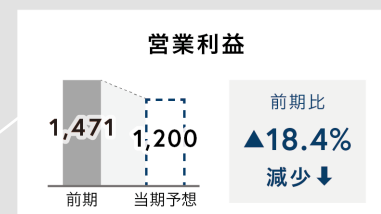
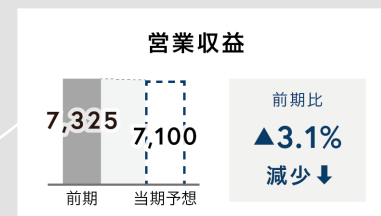


2024/3期
連結業績予想※

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12.0億円を予想

	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%			



2 | 2024年3月期 経営戦略

2023年9月30日更新版

2024年3月期 経営戦略サマリー

経営環境 (現状認識)

世界経済： 中国・ヨーロッパ景気後退。米経済需要旺盛・米金利上昇・ドル高
国内経済： 円安株高により輸出業好調。インフレ恒常化し実質賃金マイナス続く
住宅市場： コストプッシュインフレにより住宅価格上昇続き、戸建着工数減少、フラット35市場急縮小
法改正： 2024/4 労働基準法改正…（建設業でも時間外労働上限が罰則付きで規定→人手不足加速？）
 2025/4 建築物省エネ法改正…（全ての新築住宅・非住宅に省エネ適合基準義務化→建設費上昇・人手不足加速？）

市場予測： Y.C.C解除？金利上昇？/円安一服、内需底打ち？/日本でも中央銀行デジタル通貨（CBDC）に向けた動き加速？



2024.3期

多角化・高付加価値・ワンストップ戦略 で縮小市場を生き残る

住宅金融事業… 住宅金融オリジネーターとして多角化推進

住宅瑕疵保険等事業・住宅アカデミア事業… 住宅事業者の経営課題解決企業として収益縦積み

2025.3期 以降

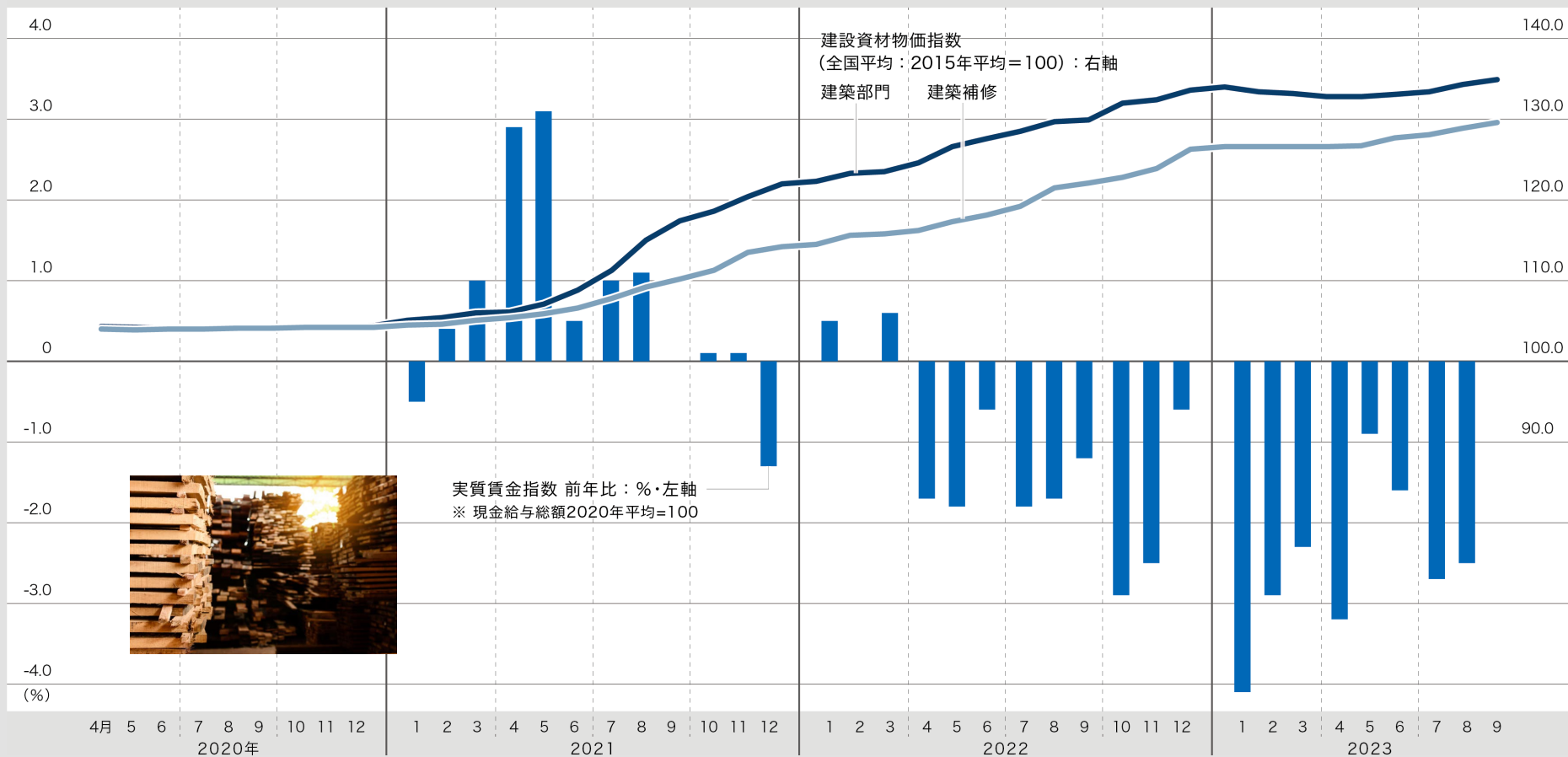
クリティカルコア（中核的打ち手）となり得る切り口を融合し、市場環境の変化に対応

- ・ **コンストラクション・ファイナンスの確立**（ステーブルコインによる納品・施工同時決済）
- ・ **省エネ設計ソリューションのワンストップ提供**（BIM・クラウド技術を活用した設計支援）

ウッドショック以降も建設費は上昇

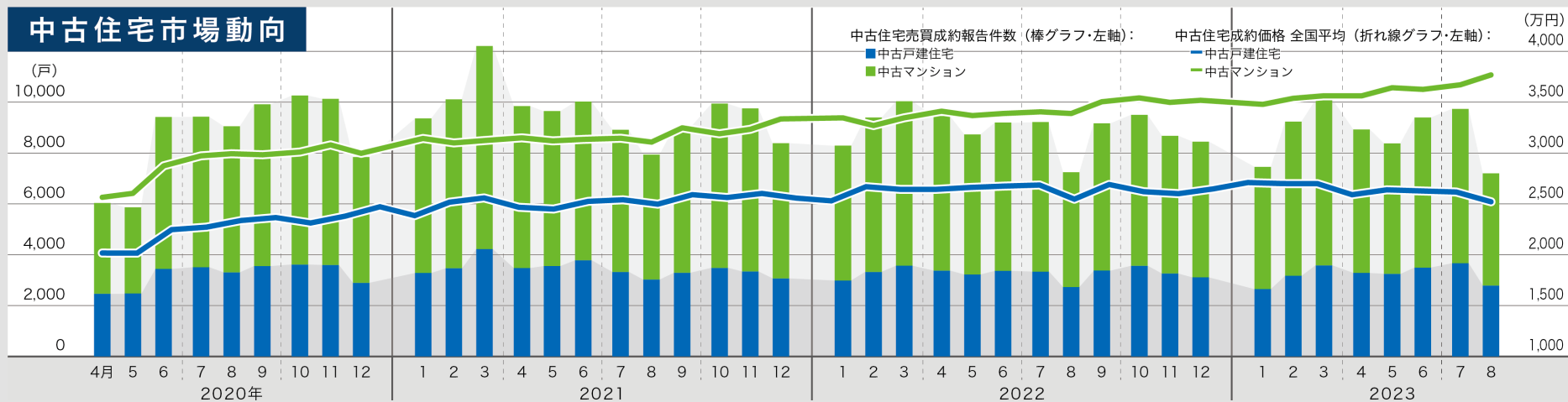
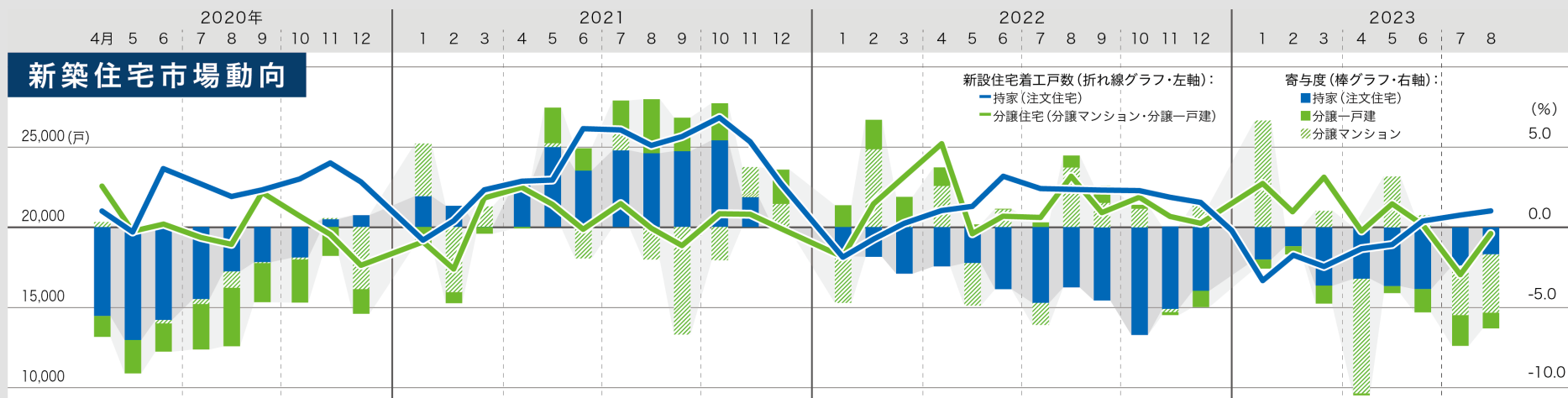
実質賃金マイナスのなか、新築住宅取得はますます高嶺の花へ

建設資材物価指数・実質賃金指数前年比の推移



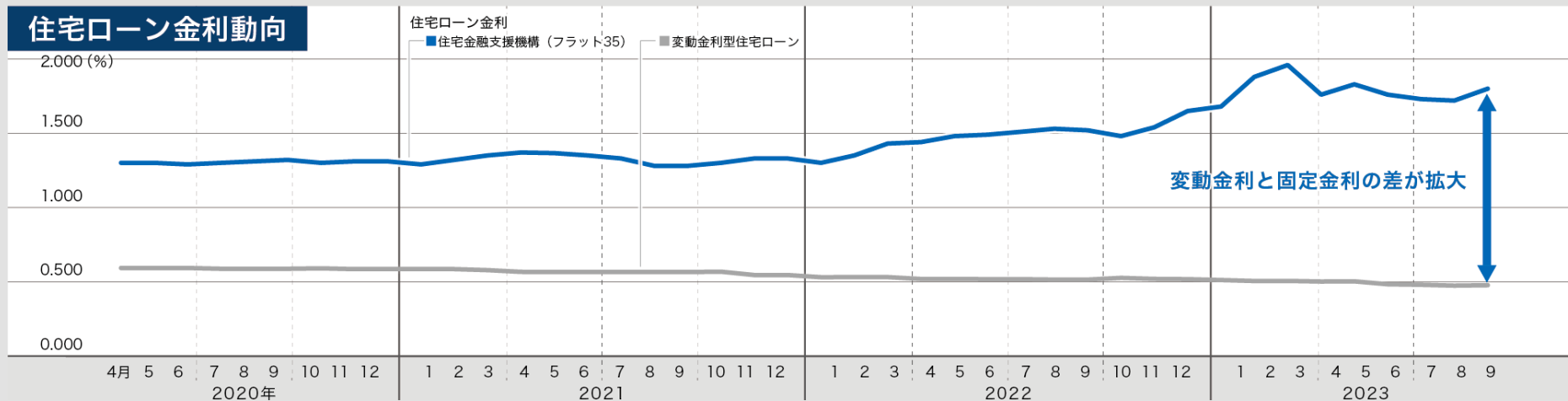
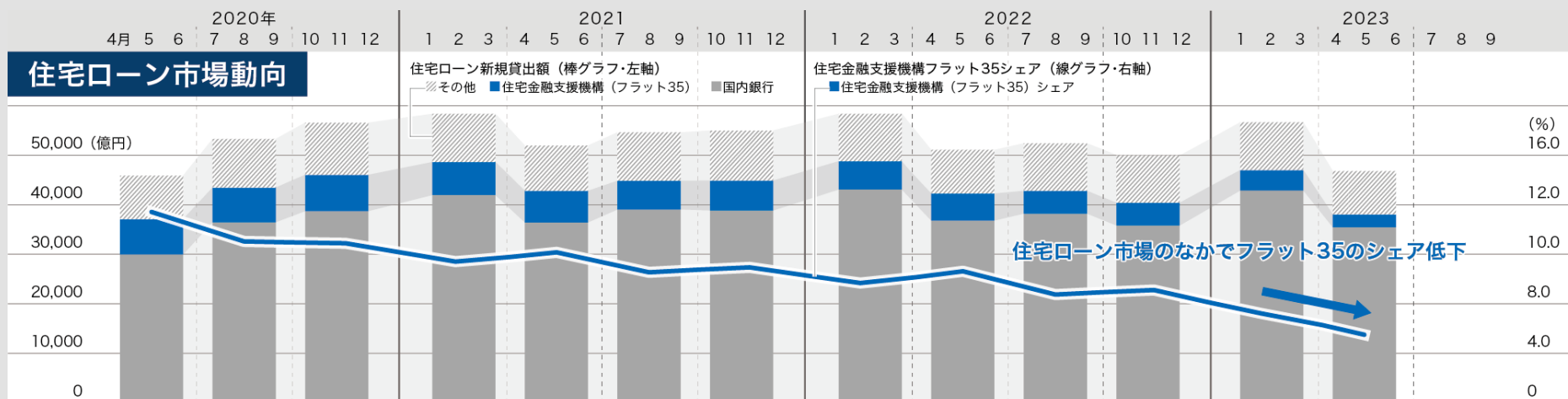
新築持家(注文住宅)の前年割れ続く

新築住宅価格の高止まりに伴い、中古住宅価格も上昇



変動金利型住宅ローンのシェア拡大続く

長期プライムレートに連動して固定金利型の住宅ローン金利が上昇。フラット35に大きな影響



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

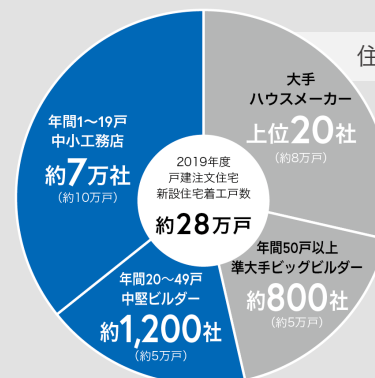
新たな住宅産業ネットワーク（住宅FC2.0）の必要性が高まる カギは「信用補完」「合理化」

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

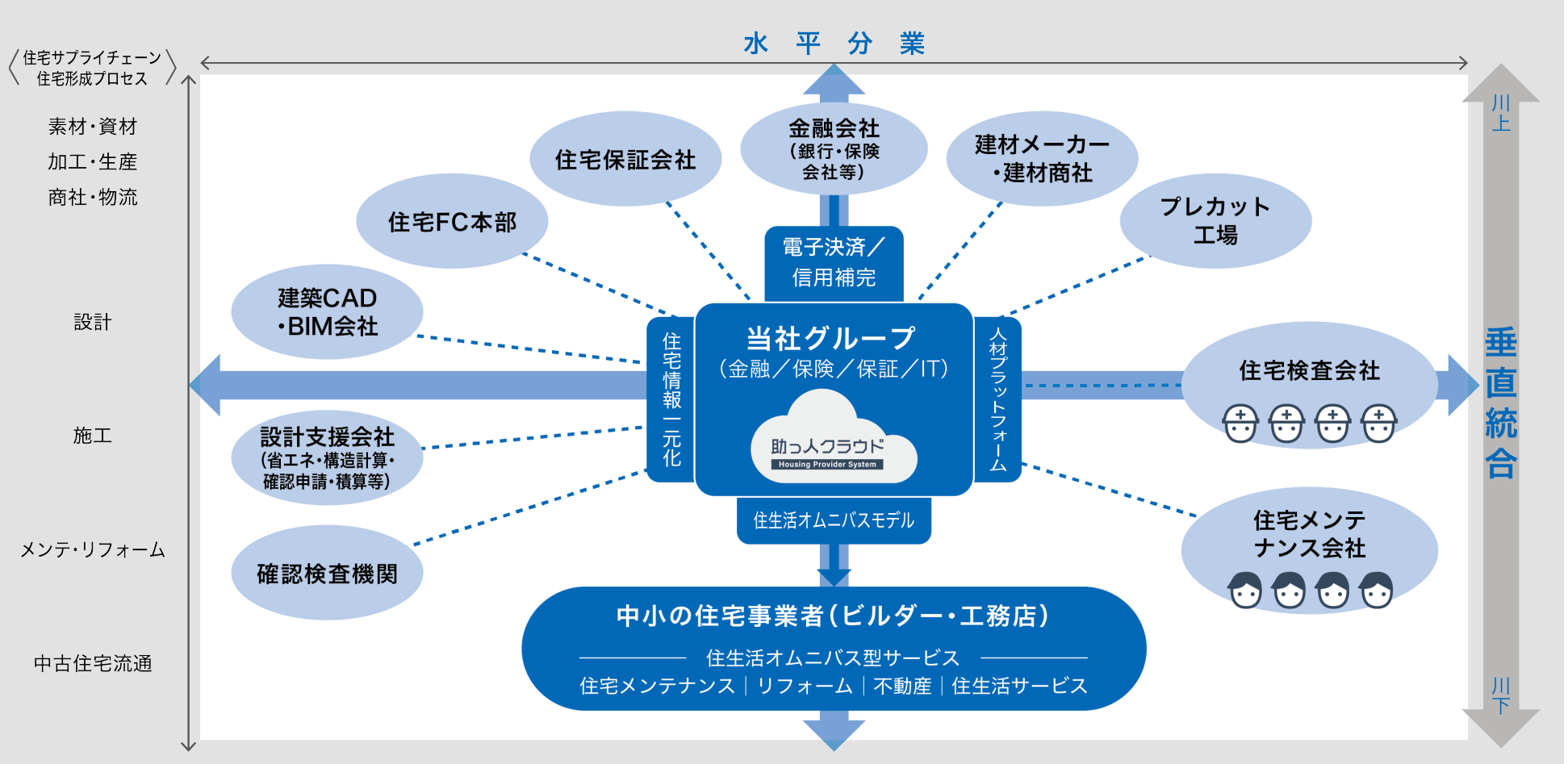
左/国土交通省公表値をもとにした当社推計値

戦略①
提携・連
携の推進

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、コスパが急上昇

→ 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

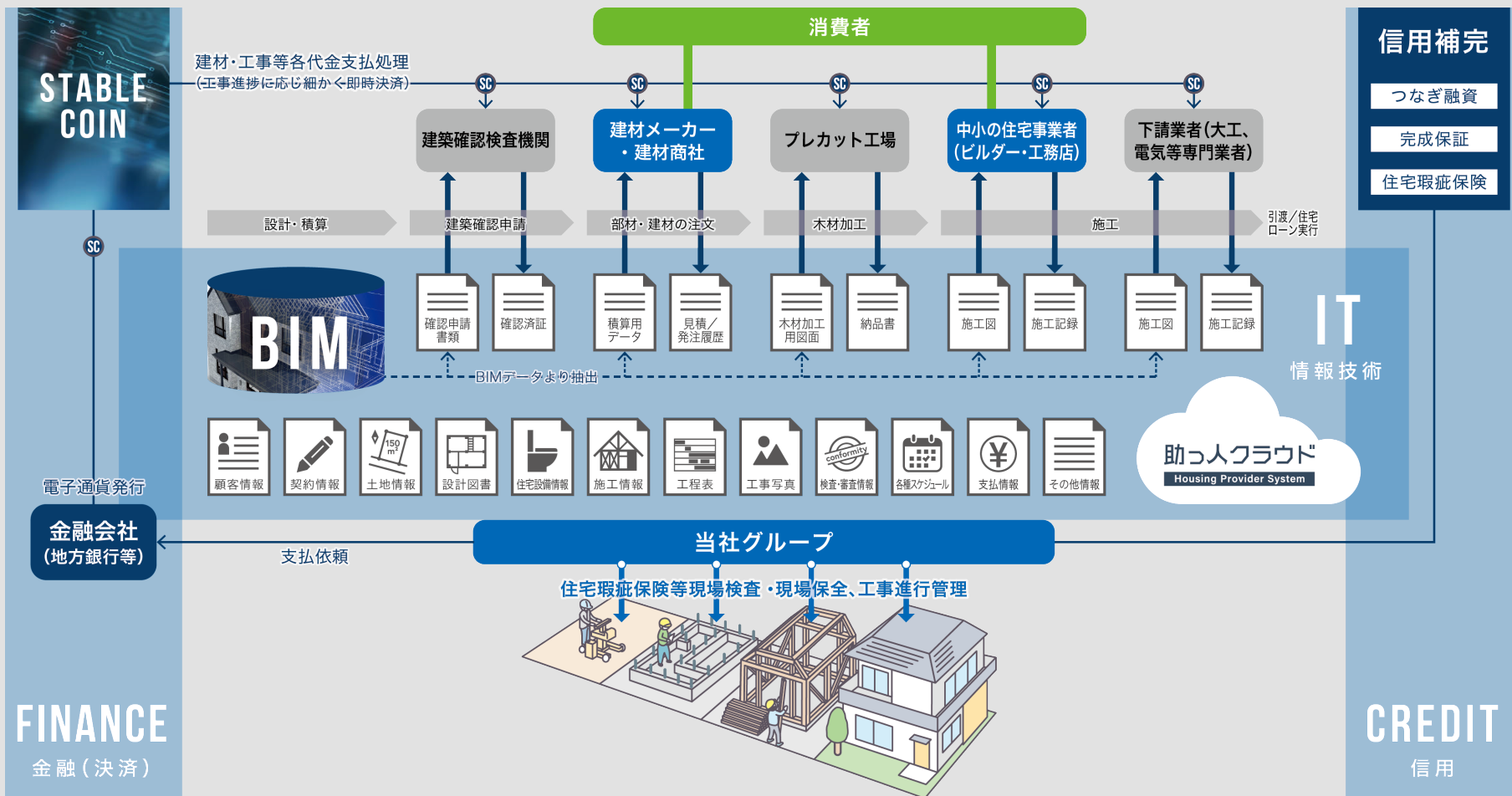
住宅産業における不合理・コスト高問題 ／与信問題を同時に解決

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



ビルダーを支えるクラウドの仕組み

助っ人クラウド Housing Provider System

1 アフター&顧客管理システム

助っ人クラウド
Housing Provider System

情報を一元化し、煩雑なアフター業務を劇的に効率化。住宅所有者との信頼関係を構築

2 価格査定機能& 潜在売物件限定公開サイト

建築履歴をふまえた資産価値を自動で査定し、評価書を作成。住宅所有者に「現在価値がいくらか」等を提案。売却意思がない物件を、所有者の了解を得たうえで、個人情報特定せず、登録事業者限定のサイトに公開、住宅売却ニーズを育てる

3 住生活支援サービス運営&電子決済機能

住宅所有者へのサービスとして、住宅設備の不具合や、住まいの困り事等の駆け付けサービスを提供。人材手配や作業料金等の電子決済システムを組み込み、オペレーションを効率化

対応するサービス (当社Gの収益)

メンテナンスチャージポイント	リフォームローン	買取再販ローン	MSJ住宅ローン
住宅メンテナンス保証	リフォームかし保険	不動産表明保証等の中古住宅売買総合保証制度	メンテナンスチャージポイント
住宅設備延長修理保証	省エネ設計サポート		住宅メンテナンス保証

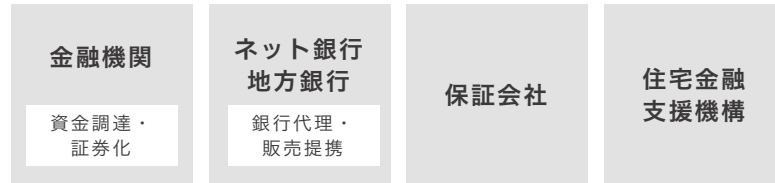
住宅金融事業

フラット35に依存せず住宅ローン等商品を独自開発。「住宅金融オリジネーター」として多角化推進

当セグメントの強み活かし、収益構造の更なる多角化を推進

フラット35専業モーゲージバンク再編成のきざしのなか
住宅建設・販売分野における「金融オリジネーター」のポジション目指す

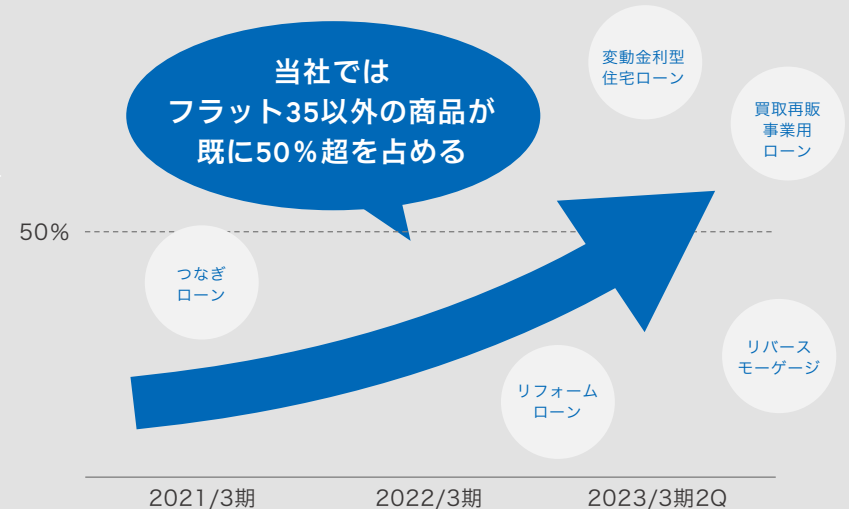
多様な金融機関との提携による
新商品開発およびポートフォリオの多角化



金融代理店を軸にした販売チャネルの増強
コンサルティングによる問題解決力強化



当初想定を上回り多角化進展
今後も更なる進展に力を入れる



住宅瑕疵保険等事業・住宅アカデミア事業

住宅事業クラウドを基点に、住宅建設に関わる保険・保証・省エネ設計等をワンストップで提供

当セグメントの強み活かし、縦積みによる高収益を推進

住宅事業者において経営難による建設テック導入再検討が進むなか
「助っ人クラウド」の無償提供をドアノックに、住宅事業DX化・経営課題解決企業のポジション築く

背景

法改正・制度変更ラッシュ 住宅事業DX化が急務

2024年労働基準法改正・2025年建築物省エネ法改正など

強み

住宅事業の深い知見に基づく 専門性の高い商品開発力

建築設計からサプライチェーンまで住宅事業を熟知

クラウド基点にワンストップでサービス提供 縦積みで高収益実現

無償
提供助っ人クラウド
Housing Provider System

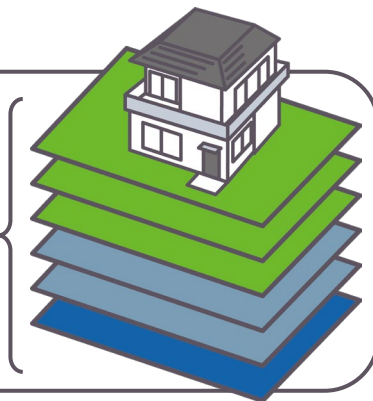
住宅事業者の課題に合わせてサービス組み合わせ提案

省エネ適合住宅支援サービス群

住宅性能評価、BELS評価、住宅フルフィルメント・サービス 等

「住宅再生・流通ビルダー」への業態転換支援サービス群

顧客管理システム、住宅メンテナンス保証、住宅設備延長修理保証、
緊急駆けつけ保証、メンテナンスチャージポイント 等



2025.3期以降

ワンストップサービス拡充で
住宅事業者の経営合理化促進

設計サポート

BIM設計技術を応用した
住宅設計サポート 等

住宅瑕疵保険法人から「住宅事業者の経営課題解決企業」へ

8つの経営方針

8 MANAGEMENT POLICIES

- 1 顧客幸福に繋がらないことは行わない**
「消費者が、良い家をより安く建て、安心して住み続けられ、家をお金に換えられる（資産になる）」顧客幸福の実現を目指す
- 2 メジャーは目指さない。カテゴリーキラーとしてインディーズであり続ける**
「住宅金融」というニッチな分野を極め続ける
- 3 資産は人財**
人財とは、正しい方法で結果が出せる人のこと。当社の商材はモノではなくサービスだからこそ、人財が資産
- 4 強くて優しい人と組織であり続ける**
強さだけでは傲慢になる。優しさだけでは生きられない。目的達成と日常においては、強さと優しさの両方が必要である
- 5 革新的であり続ける。住宅産業を再定義し続ける**
変化をチャンスと捉え、新しいことにチャレンジし続けることで、時代と社会が求める新しいサービスを生み出す
- 6 最大のモラル（人格）と最小のルール**
ルールに依存しない。モラルをガイドラインとし、予測不能な時代の様々な偶有性に柔軟に対応する
- 7 バッド情報ファースト。体裁より中身**
悪い情報こそ、経営資源。体裁は気にせず、仕事の本質を見る
- 8 サービスが先、利益は後。健全な投資は短期利益より大事**
時代に先駆けたサービスの提供が当社の価値。そのために失敗を恐れずチャレンジする

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