

MISAWA

事業報告書



第 **36** 期

平成17年4月1日から
平成18年3月31日まで

ミサワホーム中国株式会社

株主の皆様へ



株主の皆様には、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。

平素は格別のご支援を賜り厚く御礼申し上げます。

さて、第36期決算の概要をご報告申し上げます。

当連結会計年度の概況

当期におけるわが国経済は、輸出や生産が緩やかな増加を続けており、企業収益の好転にともない設備投資も増加してまいりました。個人消費は雇用情勢の改善を反映して着実に回復基調をたどっております。

住宅業界におきましては、民間金融機関による住宅ローンの充実、低金利、地価の下落率の縮小による底値感などを背景に、当連結会計年度の新設住宅着工戸数は124万9千戸（前期比4.7%増）となりました。利用関係別には、持ち家は減少いたしました。貸家、分譲住宅が増加したことにより全体では増加となりました。

このような環境下において当社グループ（当社及び連結子会社）は、戸建請負住宅の受注拡大、アパート経営者に対する家賃保証制度、新型資産活用方法による複合提案セールスに加え、成長市場であるリフォーム事業に注力するとともに、新規事業として介護福祉施設や店舗

を中心とした非住宅分野の取り組みを進めてまいりました。また、広くミサワホームのテクノロジーを認知していただくため、株式会社ミサワテクノ岡山工場とタイアップして「オープンファクトリー」を第2四半期より新たにスタートさせ、好評を博しております。一方、顧客満足度（CS）を最重点項目と位置づけて、工事期間中はもとより、引渡後においても全社員による入居者訪問や「コミュニケーションセンター」の活動によるきめ細かいアフターサービス体制を推進してまいりました。

商品面では、人気No.1の大収納空間付住宅「蔵のある家」や、マルチリビング発想を取り入れた「いろどりの間」をさらに充実し販売を展開いたしました。新商品としては、「次世代に受け継がれる、人と環境にやさしい家」をテーマにした上級ブランド「CENTURY VikiCourt」や大規模な地震から人や住まいの安全を守る、新築住宅用の制震装置「MGEO」に加えて、リフォーム用部品として一般在来工法向けの制震装置「MGEO-R」を発売いたしました。

財務面におきましては、たな卸資産（建売分譲等）の回転率向上に努めるとともに、管理体制の充実や合理化の推進により、キャッシュ・フローの改善や有利子負債の大幅な削減を実施いたしました。

従来より、当社グループは堅実・健全経営を行ってまいりましたが、前連結会計年度後半は親会社の与信問題の影響を受け、受注が大幅に低迷し、当上半期決算に多大なる影響を生じました。しかしながら、ミサワホームグループの再生への道筋が整ったことにより受注面において順調に回復基調をたどってきており、受注残も増加してまいりましたが、工期の関係もあり当連結会計年度の事業計画達成には至りませんでした。

これらの結果、当連結会計年度の業績は売上高276億37百万円（前期比19.1%

減）、営業利益1億77百万円（前期比60.2%減）、経常利益1億4百万円（前期比75.3%減）、当期純利益36百万円（前期比74.2%減）となりました。

なお、当社グループを含むミサワホームグループ31社は平成17年6月10日付で、株式会社産業再生機構並びに協定債権者との間で債権者間の基本協定書（以下「基本協定」という）及び債権者間の個別協定書（以下「個別協定」という）を締結し、事業の再生に向け取り組んでまいりましたが、幸いにも1年目の平成18年3月31日をもってリファイナンスによる調達等により残存する全協定対象債権を弁済いたしました。これに伴い、基本協定及び個別協定は全て終了し、株式会社産業再生機構による支援を終えることになりました。

各セグメントの業績は次のとおりであります。

① 住宅請負事業

住宅請負事業の売上は、戸建の木質及びセラミック住宅と賃貸用アパートの請負によるものであります。

当連結会計年度は、期首における受注残不足に加え、新規受注は回復してきているものの、契約工期の関係で完工が次期へ持ち越しとなるものが多くなっております。

この結果、売上高は178億14百万円（前期比22.6%減）、営業利益は4億29百万円（前期比19.4%減）を計上いたしました。

② 分譲事業

分譲事業の売上は、建売分譲住宅、住宅用地の販売によるものであります。

当連結会計年度は、戸建請負住宅の減少による影響で住宅用地の売上が大幅に減少いたしました。

この結果、売上高は52億61百万円（前期比18.9%減）、営業利益は85百万円（前期比119.8%増）を計上いたしました。

③ ホームイング事業

ホームイング事業の売上は、増改築、インテリア、エクステリアなどの売上高によるものであります。

当連結会計年度は、建築資材メーカーの協賛による営業展開に加え、全社員による紹介受注活動を展開してまいりました。

この結果、売上高は36億30百万円（前期比3.3%減）、営業利益は2億92百万円（前期比4.7%減）を計上いたしました。

④ その他事業

その他事業の売上は、アパートの家賃保証制度による家賃収入や不動産の仲介などによるものであります。

この結果、売上高は9億47百万円（前期比1.8%増）、営業損失は13百万円（前期は19百万円の利益）を計上いたしました。

今後の対処すべき課題

ミサワホームグループは平成18年3月31日付で株式会社産業再生機構による支援が終了し、ステージを「再生」から「飛躍」に移しました。

当社グループはこれを機に過去より積み重ねた信用、実績、人脈、技術、資産などの経営資源の上に立って、さらに経営の地境を広げるとともに、財務体質の改善や総原価低減に努めてまいります。

具体的には、「全部門の黒字化」、「販売改革と再成長路線戦略」、「顧客満足度（CS）と生産性向上のための技術力改革」などに取り組み、セグメント別の業績伸長、キャッシュ・フローと受注残の増加など創意工夫により増収増益体質を確立してまいります。

また、法令遵守は勿論リスクマネジメントの強化にも取り組んでまいります。

株主の皆様におかれましては、今後とも一層のご支援とご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。

平成18年6月

代表取締役社長

土井邦良

CENTURY VikiCourt ビキコート

次世代へ受け継がれる、人と環境にやさしい家のご提案。



〈微気候デザイン〉

四季の風や光を住まいに取り入れた、ミサワからの提案。自然の心地よさと先進の技術の相乗効果で、人と地球にやさしいエコライフを実現します。

〈第8回地球環境大賞 受賞〉

ミサワホームグループの環境保全活動は、1999年に経産省、環境省などの後援による「地球環境大賞」を受賞しました。

〈16年連続グッドデザイン賞受賞〉

この16年間に住宅31点、部品他で91点が連続して受賞。デザイン面からも環境に配慮した設計が施されています。

〈100%リサイクル住宅〉

「M-Wood2エクステリア」がエコマーク認定。端材をチップ化して成型する手法で、年間十萬本もの貴重な天然木を節約できました。

〈ゼロ・エネルギー住宅〉

屋根全面に配した太陽光発電システムと、建物の断熱・気密性能を高めて、エネルギー自給率100%住宅を達成しました。

〈100年住宅〉

国土交通省が推進するCHS(センチュリー・ハウジング・システム)構想に基づく「100年住宅」の認定を工業化住宅で唯一取得しました。



環境に優しい家づくりを推進

次世代耐震構造「エムジオ」



「耐震」+「制震」のミサワホーム
次世代耐震構造「エムジオ」

M GEO
在来木造のリフォームにも
次世代耐震リフォーム「エムジオ」
M GEO-R

ホームイング事業

増改築・造園・インテリア・住宅の維持管理



奥様のライフスタイルに広がる「オープンスタイル」の住まい



GENIUS

いろどりの間

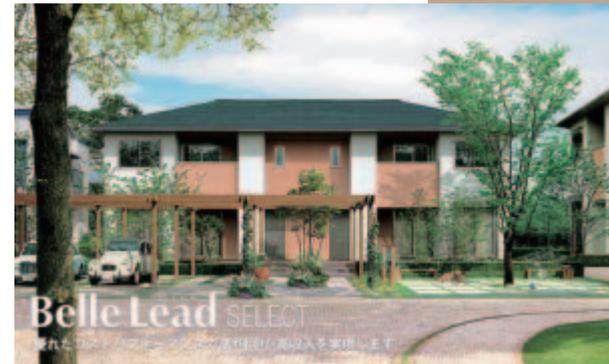
奥様のセンスが生かせるスマート住宅



HYBRID

vivy

「防犯配慮」と「高利回り」を両立した新世代アパート



Belle Lead SELECT

優れた防犯・セキュリティ・高利回りを両立した新世代アパート

財務諸表

■連結貸借対照表

(単位：百万円)

科 目	H18.3.31現在	H17.3.31現在	科 目	H18.3.31現在	H17.3.31現在
(資産の部)			(負債の部)		
流動資産	[10,763]	[14,367]	流動負債	[10,288]	[12,322]
現金及び預金	4,057	6,199	買掛金・工事未払金 及び分譲事業未払金	3,095	2,866
完成工事未収入金 及び売掛金	79	48	短期借入金	3,662	6,263
親会社株式	—	6	未払法人税等	23	56
たな卸資産	5,923	6,984	未成工事受入金 及び分譲事業受入金	2,354	1,927
繰延税金資産	320	735	賞与引当金	298	339
その他	383	395	完成工事補償引当金	54	58
貸倒引当金	△ 1	△ 3	その他	798	810
固定資産	[5,832]	[5,379]	固定負債	[2,407]	[3,529]
有形固定資産	(4,577)	(4,486)	社 債	1,000	1,000
建物及び構築物	485	398	長期借入金	409	1,526
土地	4,063	4,063	退職給付引当金	634	645
その他	29	24	役員退職慰労引当金	107	100
無形固定資産	(22)	(23)	その他	257	256
投資その他の資産	(1,233)	(868)	負債合計	12,695	15,851
投資有価証券	322	261	(資本の部)		
繰延税金資産	647	340	資本金	[1,369]	[1,369]
その他	272	344	資本剰余金	[65]	[65]
貸倒引当金	△ 10	△ 77	利益剰余金	[2,406]	[2,436]
資産合計	16,596	19,746	その他有価証券評価差額金	[59]	[23]
			自己株式	[△ 0]	[△ 0]
			資本合計	3,900	3,895
			負債及び資本合計	16,596	19,746

(注) 記載金額は百万円未満を切り捨てて表示しております。

■連結損益計算書

(単位：百万円)

科 目	H17年度(17.4~18.3)	H16年度(16.4~17.3)
売上高	27,637	34,164
売上原価	22,493	28,177
販売費及び一般管理費	4,966	5,543
営業利益	177	444
営業外収益	115	183
営業外費用	188	205
経常利益	104	422
特別利益	49	1,643
特別損失	10	1,781
税金等調整前当期純利益	143	284
法人税、住民税及び事業税	23	153
法人税等調整額	83	△ 10
当期純利益	36	141

(注) 記載金額は百万円未満を切り捨てて表示しております。

■連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

科 目	H17年度(17.4~18.3)	H16年度(16.4~17.3)
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,774	829
投資活動によるキャッシュ・フロー	439	202
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 3,785	1,724
現金及び現金同等物の増減額	△ 1,571	2,756
現金及び現金同等物の期首残高	5,543	2,786
現金及び現金同等物の期末残高	3,971	5,543

(注) 記載金額は百万円未満を切り捨てて表示しております。

財務諸表

■単独貸借対照表

(単位：百万円)

科 目	H18.3.31現在	H17.3.31現在	科 目	H18.3.31現在	H17.3.31現在
(資産の部)			(負債の部)		
流動資産	[10,320]	[13,922]	流動負債	[10,257]	[12,275]
現金及び預金	3,634	5,791	買掛金・工事未払金 及び分譲事業未払金	3,131	2,893
完成工事未収入金 及び売掛金	72	25	短期借入金	3,657	6,258
親会社株式	—	6	未払法人税等	14	49
たな卸資産	5,932	6,990	未成工事受入金 及び分譲事業受入金	2,351	1,927
繰延税金資産	302	719	賞与引当金	270	310
その他	379	392	完成工事補償引当金	54	58
貸倒引当金	△ 1	△ 3	その他	777	778
固定資産	[5,862]	[5,409]	固定負債	[2,331]	[3,455]
有形固定資産	(4,572)	(4,481)	社 債	1,000	1,000
建物及び構築物	481	394	長期借入金	409	1,526
土地	4,063	4,063	退職給付引当金	579	589
その他	27	23	役員退職慰労引当金	101	96
無形固定資産	(21)	(23)	その他	241	242
投資その他の資産	(1,268)	(905)	負債合計	12,588	15,731
投資有価証券	319	258	(資本の部)		
繰延税金資産	625	317	資本金	[1,369]	[1,369]
その他	334	406	資本剰余金	[65]	[65]
貸倒引当金	△ 10	△ 77	利益剰余金	[2,100]	[2,141]
資産合計	16,182	19,332	その他有価証券評価 調整	[59]	[24]
			自己株式	[△ 0]	[△ 0]
			資本合計	3,594	3,600
			負債及び資本合計	16,182	19,332

(注) 記載金額は百万円未満を切り捨てて表示しております。

■単独損益計算書

(単位：百万円)

科 目	H17年度(17.4~18.3)	H16年度(16.4~17.3)
売上高	27,379	33,900
売上原価	22,360	28,088
販売費及び一般管理費	4,857	5,418
営業利益	161	393
営業外収益	112	175
営業外費用	188	205
経常利益	85	364
特別利益	49	1,633
特別損失	10	1,781
税引前当期純利益	124	216
法人税、住民税及び事業税	14	131
法人税等調整額	85	△ 16
当期純利益	25	101
前期繰越利益	324	600
当期末処分利益	350	701

(注) 記載金額は百万円未満を切り捨てて表示しております。

■利益処分計算書

(単位：円)

科 目	H17年度(17.4~18.3)	H16年度(16.4~17.3)
当期末処分利益	350,255,087	701,869,683
これを次のとおり処分いたします。		
利益準備金	10,000,000	10,000,000
利益配当金	33,446,800	66,893,600
	(1株につき4円)	(1株につき8円)
取締役賞与金	—	—
任意積立金	—	—
別途積立金	—	300,000,000
次期繰越利益	306,808,287	324,976,083

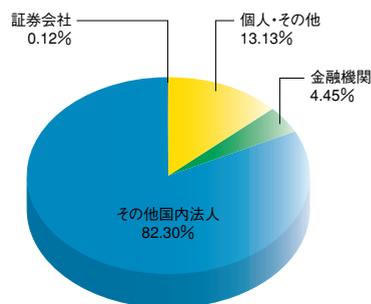
株式の状況

(平成18年3月31日現在)

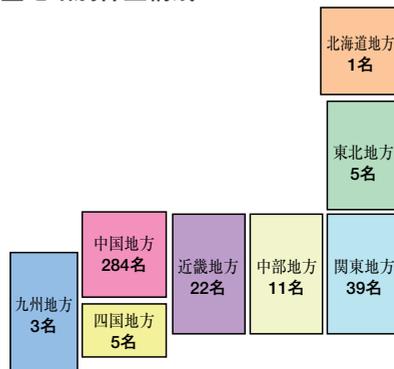
■株式

会社が発行する株式の総数	31,000,000株
発行済株式の総数	8,362,300株
株主数	370名

■所有者別持株構成



■地域別株主構成



株主メモ

事業年度	毎年4月1日から翌年3月31日まで
定時株主総会	毎年6月
株主確定基準日	毎年3月31日（その他必要あるときは、あらかじめ公告いたします。）
株主名簿管理人	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社
同事務取扱場所	〒541-8502 大阪市中央区伏見町三丁目6番3号 三菱UFJ信託銀行株式会社 大阪証券代行部 お問合せ先 0120-094-777（通話料無料） 各種手続用紙のご請求 0120-684-479（通話料無料） インターネットホームページ http://www.tr.mufg.jp/daikou/
同取次所	三菱UFJ信託銀行株式会社 全国本支店
公告掲載新聞	日本経済新聞

株主インフォメーション

- 配当金のお支払いについて
第36期利益配当金の郵便局払渡期間は、平成18年6月30日から平成18年7月31日までとなっておりますので、「郵便振替支払通知書」により、最寄りの郵便局でお早めにお受取りください。
なお、郵便局払渡期間経過後は、三菱UFJ信託銀行株式会社においてお支払いをいたします。

会社の概要

(平成18年3月31日現在)

商号	ミサワホーム中国株式会社
設立	昭和46年3月25日
資本金	1,369,850,000円
従業員数	473名
主要な事業内容	当社は岡山県、広島県、山口県を営業基盤としてプレハブ住宅である「ミサワホーム」の販売及び施工を主な事業とし、これに付帯又は関連する一切の業務を営んでおります。
主要な事業所	本社及び広島支店 広島県広島市 本部及び岡山支店 岡山県岡山市 倉敷支店 岡山県倉敷市 福山支店 広島県福山市 山口支店 山口県周南市 営業所（展示場含）岡山県、広島県、山口県に34拠点
連結子会社	ミサワ中国建設株式会社

役員及び執行役員

(平成18年6月29日現在)

■取締役		■執行役員	
代表取締役会長	正野 隆 士	社長執行役員	土井 邦 良
代表取締役社長	土井 邦 良	専務執行役員	池田 邦 彦 広島支店長兼福山支店長
取締役	池田 邦 彦	常務執行役員	久延 賢 次 岡山支店長
取締役	久延 賢 次	執行役員	後藤 重 幸 総合企画部長
取締役	後藤 重 幸	執行役員	丸見 雅 文 本部営業建設推進部部长
取締役	東海 健 生	執行役員	川上 和 裕 山口支店長
		執行役員	三宅 隆 司 倉敷支店長
■監査役			
常勤監査役	岡 靖		
監査役	下村 秀 樹		
監査役	小池 要		