



株主の皆様へ



平素は格別のご高配を賜り、厚くお礼申し上げます。
さて、第47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

当連結会計年度におけるわが国経済は、個人消費については力強い伸びは見受けられないものの、企業収益や所得・雇用情勢の改善を支えとして緩やかな回復基調が続いております。その一方で、米国新政権の政策方針や世界情勢の不透明感の高まりなどから、景気の先行きにはより一層慎重な見方が広がってきております。

住宅業界におきましては、住宅ローンの低金利状況の長期化を背景に、特に相続税対策の一環による貸家建築が着工戸数増加を牽引するなど、全般的には堅調な動きが継続しております。

こうした状況の中、当社グループは、住宅市場動向の急速な変化に対応し、住まいに関する多種多様なニーズを捉え、継続的な収益に結び付けるべく、将来を見据えた事業ポートフォリオの最適化を目指した取組みを推進してまいりました。

住宅請負事業におきましては、従前に引き続き全国一斉「GOOD! 住まいフェア」、「ALL MISAWA! 住まいフェア」を、それぞれ年2回ずつ開催することで、受注拡大に向けた住まいの様々なニーズに対応する取組みを推進し、需要喚起に努めてまいるとともに、市場におけるZEH（ネット・ゼロ・エネ

ルギー・ハウス）への関心の高まりに対応するため、ZEH仕様住宅の積極的な受注活動を推進してまいりました。

分譲事業におきましては、分譲住宅共同事業者として参画した、広島駅を拠点とした商業複合型の再開発事業による超高層タワーレジデンス「グランクロスタワー広島」が完成し、本年3月から順次引渡しとなりました。また、新たな事業として前連結会計年度から販売を開始した自社ブランド分譲マンション「アルビオ・ガーデン」シリーズについても、岡山県岡山市、岡山県倉敷市、島根県松江市の3物件すべてが完成し、売上に貢献いたしました。

ホームイング事業におきましては、オーナー様向けのリフォーム相談会を開催し、特に大型リフォーム工事の商談、受注が増加したほか、非住宅分野のリフォーム事業など、新たな商談機会の展開にも注力してまいりました。

これらの活動の結果、当連結会計年度の業績は売上高35,942百万円（前期比20.9%増）、営業利益1,424百万円（前期比537.1%増）、経常利益1,419百万円（前期比534.2%増）、親会社株主に帰属する当期純利益760百万円（前期比778.0%増）となりました。

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

住宅請負事業部門の売上は、戸建住宅（木質、鉄骨、MJ Wood）と賃貸用のアパート等の請負によるものであります。当連結会計年度は、戸建住宅の引渡棟数は増加したものの、大型特殊案件の引渡し減少のため減収となりました。

この結果、売上高15,919百万円（前期比10.6%減）、セグメント利益145百万円（前期比47.2%減）となりました。

② 分譲事業

分譲事業部門の売上は、建売分譲住宅、住宅用地の販売及び買取再生事業によるものであります。当連結会計年度は、広島駅南口再開発事業（共同参画）、岡山県を中心とした自社ブランド「アルビオ・ガーデン」シリーズの完成による分譲マンション売上の計上により大幅な増収となりました。

この結果、売上高14,064百万円（前期比140.5%増）、セグメント利益1,698百万円（前期は133百万円）となりました。

③ ホームイング事業

ホームイング事業部門の売上は、増改築、インテリア、エクステリアなどの請負によるものであります。当連結会計年度は、オーナー様向けイベントの積極展開により受注は堅調に推移したものの、大型リフォーム工事の増加により工期が長期化する傾向にあります。

この結果、売上高4,599百万円（前期比1.4%減）、セグメント利益238百万円（前期比21.8%増）となりました。

④ その他事業

その他事業部門の売上は、借上アパートの転貸による家賃収入や不動産の仲介料収入及び損害保険の代理店収入などによるものであります。当連結会計年度は、取扱い件数の減少により仲介料収入、保険代理店手数料収入ともに減収となりました。

この結果、売上高1,359百万円（前期比2.6%減）、セグメント利益68百万円（前期比66.7%減）となりました。

対処すべき課題

近年の住宅業界を取り巻く環境といたしましては、少子高齢化や人口減少、世帯数減少による空き家の増加など社会問題への対応が求められております。平成28年3月に発表された「住生活基本計画」ではこうした問題を正面から受け止め、新たな住宅政策の方向性が示されております。この状況下、当社グループでは、営業基盤である中国エリア5県（岡山県、広島県、山口県、鳥取県及び島根県）の市場の変化に柔軟に対応できるビジネスモデルの構築が喫緊の課題となっております。

当社グループでは、従来から取り組んでおります地域に密着した営業展開や、「Customers First」（満足度の基準はお客様にある）の理念のもとに、今後も付加価値の高い住環境をお客様にご提案することで需要を喚起してまいります。加えて、

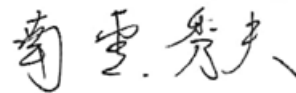
安全・安心かつ快適に暮らせる工夫を盛り込んだ生活提案やミサワホームの高い技術力と住宅業界で唯一グッドデザイン賞を平成2年以降連続受賞しているデザイン力を活かし、より多くのお客様に選ばれるミサワブランドを展開してまいります。

さらに、当社グループでは、新築だけでなくメンテナンス、リフォーム、住まいの売却・住替え、資産活用などお客様の様々なご要望にお応えするロングサポート体制「住まいるりんぐシステム」に基づき、住まいと暮らしをトータルに支える万全のサポート体制を整備し、ストックビジネス基盤をより一層強化・拡充してまいります。また、コンパクトシティ化に向けての市場、需要動向を鑑みながら、現在積極的に取り組んでおります分譲マンション事業や、今後更なる需要増加が見込まれる介護福祉施設など複合型を含めた非住宅事業についても、より一層注力してまいります。そのためには管理体制の合理化を図り、効率的な組織運営を推進することにより、収益性の向上に努めるとともに、顧客満足度の向上を目指してまいります。

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29年6月

代表取締役社長



連結財務諸表

■ 連結貸借対照表

(単位：百万円)

科 目	H29.3.31現在	H28.3.31現在	科 目	H29.3.31現在	H28.3.31現在
(資 産 の 部)			(負 債 の 部)		
流 動 資 産	[14,019]	[15,603]	流 動 負 債	[10,999]	[12,701]
現金及び預金	5,957	5,577	買掛金・工事未払金 及び分譲事業未払金	2,577	2,673
完成工事未収入金 及び売掛金	116	110	短期借入金	4,975	5,824
分譲土地建物	3,550	3,787	未払法人税等	232	38
未成工事支出金	811	753	未払消費税等	84	317
未成分譲支出金	2,531	2,870	未成工事受入金及び 分譲事業受入金	1,602	2,510
貯 蔵 品	5	6	賞与引当金	316	200
前 渡 金	87	1,454	完成工事補償引当金	259	317
繰延税金資産	270	413	そ の 他	950	820
そ の 他	690	630	固 定 負 債	[1,785]	[2,596]
貸倒引当金	△ 0	△ 0	長期借入金	1,513	2,151
固 定 資 産	[5,391]	[5,763]	退職給付に係る負債	77	84
有 形 固 定 資 産	(4,101)	(4,443)	役員退職慰労引当金	61	57
建物及び構築物	601	697	そ の 他	133	302
土 地	3,405	3,670	負 債 合 計	12,784	15,298
建設仮勘定	71	52			
そ の 他	22	21	(純 資 産 の 部)		
無 形 固 定 資 産	(65)	(66)	株 主 資 本	[6,595]	[5,892]
投資その他の資産	(1,225)	(1,253)	資 本 金	1,369	1,369
投資有価証券	674	591	資 本 剰 余 金	886	886
退職給付に係る資産	74	208	利 益 剰 余 金	4,346	3,643
繰延税金資産	245	216	自 己 株 式	△ 7	△ 7
そ の 他	241	250	その他の包括利益累計額	[31]	[175]
貸倒引当金	△ 11	△ 13	純 資 産 合 計	6,627	6,068
資 産 合 計	19,411	21,366	負 債 純 資 産 合 計	19,411	21,366

(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	H28年度 (28.4~29.3)	H27年度 (27.4~28.3)
売上高	35,942	29,719
売上原価	28,586	24,101
販売費及び一般管理費	5,931	5,395
営業利益	1,424	223
営業外収益	106	99
営業外費用	111	99
経常利益	1,419	223
特別利益	0	20
特別損失	288	6
税金等調整前当期純利益	1,130	237
法人税、住民税及び事業税	193	23
法人税等調整額	176	127
当期純利益	760	86
親会社株主に帰属する当期純利益	760	86

(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	H28年度 (28.4~29.3)	H27年度 (27.4~28.3)
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,055	2,062
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 128	△ 185
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 1,547	△ 1,612
現金及び現金同等物の増減額	380	265
現金及び現金同等物の期首残高	5,298	5,033
現金及び現金同等物の期末残高	5,679	5,298

(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。

■連結株主資本等変動計算書

(単位：百万円)

H28年度(28.4~29.3)	株主資本					その他の包括利益累計額				純資産合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計	その他有価証券 評価差額金	退職給付に係る 調整累計額	その他の包括 利益累計額合計		
当期首 残高	1,369	886	3,643	△ 7	5,892	36	139	175	6,068	
連結会計年度中の変動額										
剰余金の配当			△ 57		△ 57				△ 57	
親会社株主に帰属する当期純利益			760		760				760	
自己株式の取得				△ 0	△ 0				△ 0	
株主資本以外の項目の連結 会計年度中の変動額 (純額)						22	△ 167	△ 144	△ 144	
連結会計年度中の変動額合計	—	—	703	△ 0	702	22	△ 167	△ 144	558	
当期末 残高	1,369	886	4,346	△ 7	6,595	58	△ 27	31	6,627	

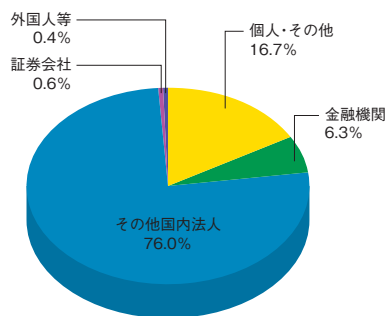
(注) 記載金額は百万円未満を切り捨てて表示しております。

株式の状況 (平成29年3月31日現在)

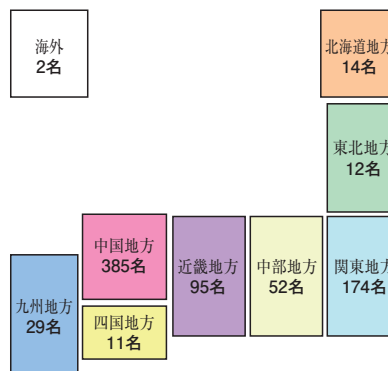
■株式

発行可能株式総数	31,000,000株
発行済株式の総数	11,540,180株
株主数	774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、9月30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 特別口座の口座管理機関	三菱UFJ信託銀行株式会社
同連絡先	三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部 〒137-8081 東京都江東区東砂七丁目10番11号 TEL 0120-232-711 (通話料無料)
公告の方法	当社ホームページ (http://www.misawa-chugoku.jp) に掲載いたします。 ただし、事故その他やむを得ない事由により電子公告をすることができないときは、日本経済新聞に掲載いたします。

会社の概要 (平成29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 507名

主要な事業内容 当社は岡山、広島、山口、鳥取、鳥根の中国地区5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、これに付帯または関連する一切の業務を営んでおります。

主要な事業所 本社及び岡山支店 岡山県岡山市
倉敷支店 岡山県倉敷市
広島支店 広島県広島市
山口支店 山口県山口市
福山店 広島県福山市
山陰店 鳥取県鳥取市
営業所(展示場含む) 中国地区5県に36拠点

連結子会社 ミサワ中国建設株式会社

役員及び執行役員等 (平成29年6月22日現在)

代表取締役社長 南 雲 秀 夫 執行役員 田 邊 和 彦

取締役常務執行役員 赤 枝 孝 士 執行役員 田 中 好 政

取締役執行役員 海老谷 剛 執行役員 川 勝 昌 弥

取締役執行役員 入 江 義 一 執行役員 服 部 広 征

取締役 作 尾 徹 也

常勤監査役(社外) 大 井 克 彦

監査役(社外) 菊 池 捷 男

監査役 深 澤 正 明

MISAWA