

2019年度 事業のご報告(中間)  
2019年4月1日から2019年9月30日まで



## 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50期上半期決算の概要をご報告申し上げます。

### 当上半期の概況

当上半期におけるわが国経済は、堅調な企業収益や物価の安定を下支えに、雇用・所得環境の改善が継続しております。その一方で、米中間の貿易摩擦問題の影響による経済指標の下振れが顕在化し始めたことにより世界経済の減速懸念が高まってきており、先行きの不透明感は払拭されない状況が続いております。

住宅業界におきましては、直近の新設住宅着工戸数が緩やかながら軟調に推移しており、2019年10月実施の消費税率10%への引き上げによる影響を見極めるべく、当面の動向を注視する必要があります。

こうした状況の中、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を推進してまいりました。

住宅請負事業におきましては、住宅請負事業におきましては、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仕様住宅の普及に向けて積極的な受注活動を継続推進してまいりながら、大収納空間「蔵」、センチュリーモノコック構法による高い天井・大空間といった豊かな空間デザインの提案、平屋住宅等、子育て世代や共働き世代等への新たにニーズの掘り起こしに注力してまいりました。

分譲事業におきましては、自社分譲地を中心とした集客活動のほか、ミサワホームブランドの分譲マンション「アルビオ・ガーデン」シリーズとして、前連結会計年度に完成した岡山県岡山市1棟、広島県広島市1棟の販売を継続するほか、新しい大規模分譲地開発を手がけるなど、まちづくり事業への取り組みを展開してまいりました。

リフォーム事業におきましては、戸建住宅、アパート、戸建貸家等、オーナー様からの大型リフォーム工事に加え、非住宅も含めた商業施設等の全面リフォーム工事にも注力するなど、多面的な受注活動に取り組んでまいりました。

これらの活動の結果、当上半期の経営成績は売上高13,194百万円(前年同期比26.5%増)、営業利益50百万円(前年同期は395百万円の営業損失)、経常利益75百万円(前年同期は368百万円の経常損失)、親会社株主に帰属する四半期純利益45百万円(前年同期は320百万円の親会社株主に帰属する四半期純損失)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。

当上半期は、前連結会計年度における堅調な受注を受け、引渡棟数が増加しました。

この結果、売上高7,270百万円(前年同期比25.1%増)、セグメント利益167百万円(前年同期は80百万円のセグメント損失)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、分譲マンションの販売及び買取再販事業によるものであります。

当上半期は、住宅用地の販売区画、分譲マンションの引渡戸数ともに増加しましたが、消費税増税後の販売戦略の一環として、販売用不動産の一部につき販売価格を見直しました。

この結果、売上高 2,863 百万円(前年同期比 28.7%増)、セグメント利益 18 百万円(前年同期比 77.3%減)となりました。

## ③リフォーム事業

リフォーム事業部門の売上は、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。

当上半期は、前連結会計年度に受注した大型リフォーム工事の完成引渡しが増加したため増収となりました。

この結果、売上高 2,345 百万円(前年同期比 32.6%増)、セグメント利益 280 百万円(前年同期比 389.1%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。

当上半期は、手数料収入、メンテナンス工事収入が増加したことにより、増収となりました。

この結果、売上高 713 百万円(前年同期比 14.8%増)、セグメント利益 24 百万円(前年同期は 28 百万円のセグメント損失)となりました。

## 対処すべき課題

今後の我が国経済は、引き続き企業収益及び雇用・所得環境の緩やかな改善が続くと期待されるものの、2019年10月に実施された消費税増税の影響見極めもあり、先行き不透明な状況が継続すると見込まれます。住宅市場においても、各種所得政策や税制・予算措置などが市場動向に与える影響について、より一層の注意を払う必要があります。

このような環境のもと、当社グループは、主力である戸建住宅や賃貸住宅などの住宅請負事業や、リフォーム事業、分譲マンションを中心とする不動産関連の更なる強化・拡充を図ってまいります。併せて、介護福祉施設などの非住宅事業の展開を推進するとともに、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、顧客満足度の向上を目指してまいります。

加えて、高齢化社会への対応、大規模災害への備えなど、住宅を取り巻く環境の変化に対応するため、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1990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。

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。

2019年12月

代表取締役  
社長執行役員

南雲秀夫

## 連結財務諸表

### ■連結貸借対照表

(単位：百万円)

科 目	2019.9.30現在	2019.3.31現在	科 目	2019.9.30現在	2019.3.31現在
(資産の部)			(負債の部)		
流動資産	[ 13,741 ]	[ 13,580 ]	流動負債	[ 10,440 ]	[ 9,932 ]
現金及び預金	5,406	5,404	買掛金・工事未払金 及び分譲事業未払金	2,457	2,018
完成工事未収入金及び売掛金	158	177	短期借入金	4,194	4,490
たな卸資産	7,791	7,683	未成工事受入金	2,225	1,688
その他	385	316	その他の他	1,562	1,733
貸倒引当金	△ 0	△ 0	固定負債	[ 2,023 ]	[ 2,325 ]
固定資産	[ 4,500 ]	[ 4,476 ]	長期借入金	1,770	2,077
有形固定資産	( 3,138 )	( 3,105 )	その他の他	252	247
建物及び構築物	616	586	負債合計	12,463	12,257
土地	2,467	2,467	(純資産の部)	5,778	5,799
その他	55	51	株主資本	[ 5,827 ]	[ 5,839 ]
無形固定資産	( 21 )	( 25 )	資本金	1,369	1,369
投資その他の資産	( 1,340 )	( 1,345 )	資本剰余金	886	886
その他	1,345	1,350	利益剰余金	3,579	3,591
貸倒引当金	△ 4	△ 4	自己株式	△ 8	△ 8
資産合計	18,242	18,057	その他の包括利益累計額	[ △ 48 ]	[ △ 39 ]
			純資産合計	5,778	5,799
			負債・純資産合計	18,242	18,057

(注) 百万円未満の端数は切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	2019年度(2019.4~2019.9)	2018年度(2018.4~2018.9)
売上高	13,194	10,428
売上原価	10,583	8,349
販売費及び一般管理費	2,559	2,474
営業利益又は営業損失(△)	50	△ 395
営業外収益	41	49
営業外費用	16	22
経常利益又は経常損失(△)	75	△ 368
特別利益	-	0
特別損失	0	33
税金等調整前四半期純利益又は税金等調整前四半期純損失(△)	75	△ 401
法人税、住民税及び事業税法 法人税等調整額	30	12
	0	△ 93
四半期純利益又は四半期純損失(△)	45	△ 320
親会社株主に帰属する四半期純利益又は親会社株主に帰属する四半期純損失(△)	45	△ 320

(注) 百万円未満の端数は切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	2019年度(2019.4~2019.9)	2018年度(2018.4~2018.9)
営業活動によるキャッシュ・フロー	719	△ 2,246
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 56	△ 117
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 660	1,832
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	2	△ 532
現金及び現金同等物の期首残高	5,121	3,584
現金及び現金同等物の四半期末残高	5,123	3,051

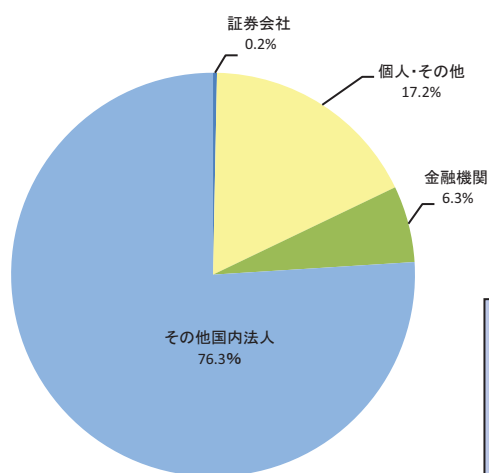
(注) 百万円未満の端数は切捨てて表示しております。

## 株主の状況 (2019年9月30日現在)

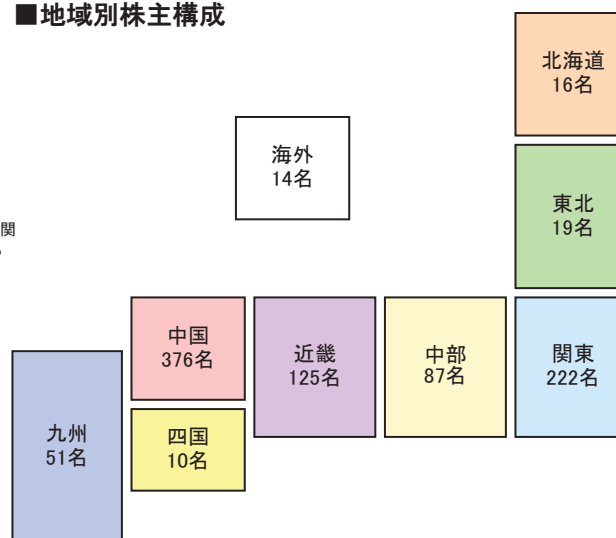
### ■株式

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	920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 大阪証券代行部  
 〒541-8502 大阪市中央区伏見町三丁目6番3号  
 TEL 0120-094-777 (通話料無料)

**公告の方法** 当社ホームページ(<http://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 (2019年9月30日現在)

商	号	ミサワホーム中国株式会社	
設	立	1971年3月25日	
資	本	金	1,369,850,000円

**主要な事業内容** 当社グループは岡山県、広島県、山口県、鳥取県、島根県の中国エリア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」の販売およ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。

<b>主要な事業所</b>	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
	福山市店	広島県福山市
	山陰店	鳥取県鳥取市

**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 (2019年9月30日現在)

代表取締役 社長執行役員	南雲秀夫	執行役員	田邊和彦
取締役兼執行役員	海老谷剛	執行役員	田中好政
取締役兼執行役員	入江義一	執行役員	米田修一
取締役兼執行役員	川勝昌弥		
取締役	作尾徹也		
常勤監査役	高須賀令二		
監査役	菊池捷男		
監査役	深澤正明		

