

MISAWA

平成21年度 事業のご報告

株 主 通 信

ミサワホーム中国株式会社 証券コード1728

第 **40** 期

平成21年4月1日から
平成22年3月31日まで

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40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、米国に端を発した世界的な金融危機による実体経済の悪化が尾を引き、年度当初から企業収益や雇用情勢および個人消費の低迷等が続き、年度末に至り漸く輸出産業を中心に回復の兆しが見え始めたものの、雇用情勢や個人消費の面においては依然として低調の域を脱せず、総じて厳しい経済環境が続きました。

住宅業界におきましても、雇用不安等による所得環境の悪化から個人消費が落ち込む中で、新設住宅着工戸数は77万5千戸（前期比25.4%減）と、100万戸を大きく割り込む低水準となりました。当社グループ（当社及び連結子会社）の営業エリアである中国地区では、全体で3万6千戸（前期比23.5%減）、主力である持家市場は1万6千戸（前期比9.8%減）となりました。

こうした状況の中、当社グループは各地において新商品現場発表会「ウチ・コレ発表会」や分譲地見学会「いえ・まちフェスティバル」を開催するなどして需要喚起に努めてまいりました。また商品面では、新商品であるMJ-woodを投入するとともに、従来商品においては太陽光発電システムを標準搭載しスマートにエコライフを実現する「SMART STYLE ZERO」、ポスト団塊ジュニアをメインターゲットとしコストパフォーマンスに優れた「SMART STYLE C」、家族構成やライフスタイルの変化に応じて用途や間取りの変化に対応できる「HYBRID HOME plus」などを相次いで発売し、受注拡大に向けた取り組みを推進してまいりました。

財務面におきましては、発注方法の改善や経費の見直しなどの合理化により総原価低減に努めてまいりました。

これらの活動の結果、当連結会計年度の業績は売上高28,582百万円（前期比11.4%減）、営業利益384百万円（前期比29.2%減）、経常利益295百万円（前期比36.1%減）、当期純利益233百万円（前期比84.2%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、戸建の木質およびセラミック住宅、新商品である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、経済環境の悪化に伴う受注戸数の減少により減収・減益となりました。

この結果、売上高は17,760百万円（前期比17.3%減）、営業利益は391百万円（前期比51.3%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、住宅用地の販売および中古再生事業によるものであります。当連結会計年度は、ニーズの高い30歳前後の子育てファミリー向け分譲住宅の販

売に積極的に取り組み、従来商品とともに新商品MJ-woodの分譲も発売いたしました。また、在庫調整および低価格法の適用による原価低減が進んだ結果、増収増益となりました。

この結果、売上高は6,045百万円（前期比7.0%増）、営業利益は210百万円（前期は104百万円の損失）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等によるものであります。当連結会計年度は、住宅市場の厳しい冷え込みに対応するため、人員増強を継続するとともに、設備機器メーカーとの協賛イベントおよびオーナー感謝祭の開催による需要喚起と併せて法人提携（企業の従業員様向け）を進め、受注促進に努めてまいりました。また、エコリフォーム（太陽光発電、断熱、自然素材利用等）分野の受注獲得にも積極的に取り組みました。しかしながら、全体としては市場の落ち込みを克服するには至らず、減収減益となりました。

この結果、売上高は3,739百万円（前期比5.3%減）、営業利益は277百万円（前期比24.4%減）となりました。

④ その他事業

その他事業部門の売上は、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料収入およ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、メンテナンス事業収入等の住宅周辺事業が落ち込みましたが、中古再生事業に積極的に取り組んだほか、仲介事業収入、土木事業収入や家賃収入が堅調に推移し、減収ながら利益は前年並みを維持することができました。

この結果、売上高は1,061百万円（前期比11.7%減）、営業利益は102百万円（前期比0.6%減）となりました。

対処すべき課題

住宅市場の成熟ならびに足元における需要低迷に対し、当社グループ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）の理念のもとに経営を推進してまいりますとともに、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。「住まいは『巢まい』『ミサワホームの『4つの育む』」をテーマとして、家族・環境・日本の心・暮らしを育む居住空間としての住宅を提案してまいります。また、エコ・ゼロエネルギー住宅のご提案を通じてミサワホームの技術力を認知いただき、環境問題に関心の高い層のお客様に選ばれるミサワブランドを中国地域で引き続き展開してまいります。当社の提案を具体化した分譲展示場をエリア内各都市の主要分譲地に建設し、建売住宅としての販売を行うとともに、さらに高いグレードを求められるお客様に対しては、注文住宅でのご提案をいたします。そのため設計および施工力のさらなる向上と拡充に継続的に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22年6月

代表取締役社長

久延賢次

SMART STYLE C

プレーンな住まいに自分のスタイルをクリエイトしよう



建物ボリュームを抑えてミニマル(必要最小限)なプランニングとし、また必要以上のデザインを省いてプレーンな住まいとすることで、トータルコストに配慮しつつ、住む人がアレンジできる余白をたっぷりと残しています。

さらに、長期優良住宅の認定基準に適合する高い性能と品質を標準装備しており、センターリビング設計による24畳大のLDK及び上下階を立体的につなぐ階段周りの吹き抜けといった広く暮らせる工夫や、プラスαの収納空間を確保する階段下「マルチ収納」を提案するなど、コンパクトでも高性能、高品質、高機能でコストパフォーマンスに優れた住まいです。

太陽光発電住宅のCO₂排出削減事業で初。「国内クレジット制度」の事業承認取得。

太陽光発電により創出される一般家庭のCO₂排出削減量をバンドリング(取りまとめ)してクレジット化する事業の排出削減事業共同実施者として、経済産業省より国内クレジット制度の事業承認を取得しました。

住宅のライフサイクルにおけるCO₂排出量を2010年までに1990年比で20%削減するという独自の環境活動計画「SUSTAINABLE 2010」に基づき、昨年4月に標準仕様で太陽光発電パネルを搭載し、「ゼロエネルギー・ゼロCO₂・ゼロコスト」のトリプルゼロを達成したSMART STYLE「ZERO」を発売、さらにブ

ラス70万円で3kW相当の太陽光発電システムが付けられるキャンペーンを実施するなど、太陽光発電住宅の普及拡大に努めています。

このたびの事業承認取得は、太陽光発電でまだ十分に評価されていない自家消費分の「環境価値」を活かす仕組みとして「ECOになる家の会」を発足することにより、太陽光発電住宅の地球環境への貢献を具体的な形でお客様に訴求し、より一層の普及活動を目指すことを目的としています。

MJ WOOD

Season j

人と季節が調和する住まい



独自の微気候デザインを進化させ、地域の気候特性にあわせて設計。自ら四季の移ろいを楽しみながら外部気候を適度に採り入れ、快適に暮らすことができます。さらに、家庭や隣人とのコミュニケーションを深め、住まいや地域への末永い愛着を育むための工夫を重ねました。それは、日本の風土と感性を大切に、現代人のための木の住まいです。

20年連続でグッドデザイン賞を受賞

● 環境配慮型住宅「SMART STYLE-ZERO」

環境性能を確保しつつ、家族構成とライフスタイルの変化にも柔軟に対応できる空間構成を備えている点が評価されました。

● 耐震木造住宅「Season j」

比較的コンパクトな空間の中で、夏と冬のシーズンリビングという季節に応じて快適な場所を変化させていく提案が新鮮であると評価されました。

● 「偉人筆跡カレンダー」

シンプルなデザインで20年以上も愛され続けている中で、構成をリニューアルした試みと、より住まいのインテリアとして活用できるデザイン性が評価されたものと考えています。

以上、3点がGマークを受賞しました。これにより20年連続、通算で104点が受賞したことになります。

財務諸表

■ 連結貸借対照表

(単位：百万円)

科 目	H22.3.31現在	H21.3.31現在	科 目	H22.3.31現在	H21.3.31現在
(資 産 の 部)			(負 債 の 部)		
流 動 資 産	[12,233]	[13,946]	流 動 負 債	[10,866]	[12,412]
現金及び預金	4,260	4,567	買掛金・工事未払金 及び分譲事業未払金	3,209	3,415
完成工事未収入金 及び売掛金	84	45	短期借入金	3,524	4,894
分譲土地建物	5,415	6,118	1年内返済予定の 長期借入金	1,025	775
未成工事支出金	1,295	1,553	未払法人税等	31	35
未成分譲支出金	510	852	未成工事受入金 及び分譲事業受入金	1,906	2,116
貯 蔵 品	6	6	賞与引当金	293	313
繰延税金資産	330	413	完成工事補償引当金	46	68
そ の 他	347	400	そ の 他	828	792
貸倒引当金	△ 17	△ 11	固 定 負 債	[2,109]	[2,258]
固 定 資 産	[6,089]	[5,877]	長期借入金	1,294	1,378
有形固定資産	(4,791)	(4,785)	退職給付引当金	361	337
建物及び構築物	829	881	役員退職慰労引当金	133	174
土 地	3,863	3,863	そ の 他	320	368
建設仮勘定	70	—	負 債 合 計	12,975	14,671
そ の 他	28	40	(純 資 産 の 部)		
無形固定資産	(50)	(42)	株 主 資 本	[5,332]	[5,157]
投資その他の資産	(1,247)	(1,049)	資 本 金	1,369	1,369
投資有価証券	567	415	資 本 剰 余 金	886	886
繰延税金資産	389	318	利 益 剰 余 金	3,079	2,903
そ の 他	317	347	自 己 株 式	△ 3	△ 2
貸倒引当金	△ 26	△ 31	評 価 ・ 換 算 差 額 等	[14]	[△ 4]
資 産 合 計	18,322	19,823	純 資 産 合 計	5,347	5,152
			負 債 ・ 純 資 産 合 計	18,322	19,823

(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	H21年度 (21.4~22.3)	H20年度 (20.4~21.3)
売上高	28,582	32,267
売上原価	23,074	26,204
販売費及び一般管理費	5,124	5,519
営業利益	384	543
営業外収益	76	104
営業外費用	165	184
経常利益	295	462
特別利益	0	11
特別損失	43	310
税金等調整前当期純利益	252	164
法人税、住民税及び事業税	19	27
法人税等調整額	△ 1	10
当期純利益	233	126

(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	H21年度 (21.4~22.3)	H20年度 (20.4~21.3)
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,244	△ 483
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 254	△ 154
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 1,297	1,031
現金及び現金同等物の増減額	△ 307	393
現金及び現金同等物の期首残高	4,384	3,990
合併による現金及び現金同等物の増減額	—	—
現金及び現金同等物の期末残高	4,076	4,384

(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)

H21年度 (21.4~22.3)	株主資本					評価・換算差額等		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	評価・換算差額等合計	
平成21年3月31日 残高	1,369	886	2,903	△ 2	5,157	△ 4	△ 4	5,152
連結会計年度中の変動額								
剰余金の配当			△ 57		△ 57			△ 57
当期純利益			233		233			233
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)						18	18	18
連結会計年度中の変動額合計	—	—	176	△ 0	175	18	18	194
平成22年3月31日 残高	1,369	886	3,079	△ 3	5,332	14	14	5,347

(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

■個別貸借対照表

(単位：百万円)

科 目	H22.3.31現在	H21.3.31現在	科 目	H22.3.31現在	H21.3.31現在
(資 産 の 部)			(負 債 の 部)		
流 動 資 産	[11,704]	[13,432]	流 動 負 債	[10,823]	[12,372]
現金及び預金	3,751	4,067	買掛金・工事未払金 及び分譲事業未払金	3,242	3,452
完成工事未収入金 及び売掛金	78	44	短期借入金	3,519	4,889
分譲土地建物	5,421	6,124	1年内返済予定の 長期借入金	1,025	775
未成工事支出金	1,288	1,549	未払法人税等	28	25
未成分譲支出金	518	859	未成工事受入金 及び分譲事業受入金	1,888	2,114
貯 蔵 品	6	6	賞与引当金	267	283
繰延税金資産	314	394	完成工事補償引当金	45	67
そ の 他	344	397	そ の 他	805	765
貸倒引当金	△ 18	△ 12	固 定 負 債	[2,028]	[2,186]
固 定 資 産	[6,111]	[5,900]	長期借入金	1,294	1,378
有形固定資産	(4,786)	(4,799)	退職給付引当金	293	278
建物及び構築物	825	877	役員退職慰労引当金	130	172
土 地	3,863	3,863	そ の 他	309	357
建設仮勘定	70	—	負 債 合 計	12,851	14,558
そ の 他	27	38	(純 資 産 の 部)		
無形固定資産	(43)	(34)	株 主 資 本	[4,949]	[4,777]
投資その他の資産	(1,280)	(1,086)	資 本 金	1,369	1,369
投資有価証券	564	412	資 本 剰 余 金	886	886
繰延税金資産	361	294	利 益 剰 余 金	2,695	2,523
そ の 他	381	411	自 己 株 式	△ 3	△ 2
貸倒引当金	△ 26	△ 31	評 価 ・ 換 算 差 額 等	[15]	[△ 3]
資 産 合 計	17,816	19,332	純 資 産 合 計	4,964	4,773
			負 債 ・ 純 資 産 合 計	17,816	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。

個別損益計算書

(単位：百万円)

科 目	H21年度 (21.4~22.3)	H20年度 (20.4~21.3)
売上高	28,402	32,042
売上原価	22,993	26,122
販売費及び一般管理費	5,023	5,409
営業利益	384	510
営業外収益	71	98
営業外費用	165	184
経常利益	290	424
特別利益	0	11
特別損失	43	310
税引前当期純利益	246	125
法人税、住民税及び事業税	16	16
法人税等調整額	0	7
当期純利益	230	102

(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。

個別株主資本等変動計算書

(単位：百万円)

H21年度 (21.4~22.3)	株主資本					評価・換算差額等		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	評価・換算 差額等合計	
平成21年3月31日 残高	1,369	886	2,523	△ 2	4,777	△ 3	△ 3	4,773
事業年度中の変動額								
剰余金の配当			△ 57		△ 57			△ 57
当期純利益			230		230			230
自己株式の取得				△ 0	△ 0			△ 0
株主資本以外の項目の 事業年度中の変動額(純額)						19	19	19
事業年度中の変動額合計	—	—	172	△ 0	171	19	19	190
平成22年3月31日 残高	1,369	886	2,695	△ 3	4,949	15	15	4,964

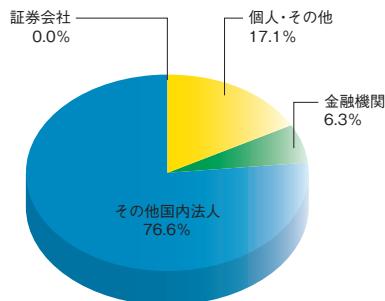
(注) 記載金額は百万円未満を切り捨てて表示しております。

株式の状況 (平成22年3月31日現在)

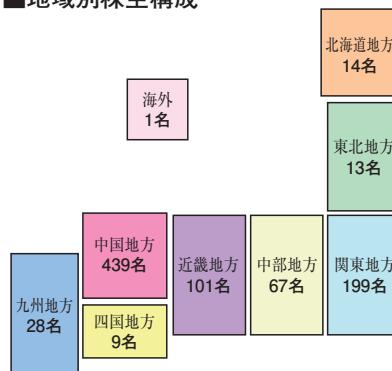
■株 式

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	871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-c.co.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22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	506名
主要な事業内容	当社は岡山、広島、山口、鳥取、島根の中国地区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。
主要な事業所	本社および広島支店 広島県広島市 本部および岡山支店 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 山口県山口市 山陰支店 鳥取県鳥取市 営業所(展示場舎) 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

役員および執行役員等 (平成22年6月29日現在)

会長	土井邦良	常勤監査役	池田正和
代表取締役兼社長 執行役員	久延賢次	監査役	佐々木智生
取締役兼執行役員	後藤重幸	監査役	土岐裕司
取締役兼執行役員	三宅隆司	執行役員	山根一明
取締役兼執行役員	中西高喜	執行役員	西本和可
取締役兼執行役員	倉田敦	執行役員	赤枝孝士
取締役	下村秀樹	執行役員	海老谷剛
		執行役員	岡本亨治

MISAWA