



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49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、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。その一方で国内における自然災害、海外における貿易摩擦や英国のEU離脱問題長期化等が景気減速懸念のリスク要因となっており、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、住宅ローンの低金利状況の長期化を背景に、戸建住宅の着工件数は持ち直しの動きがみられるものの、賃貸住宅の着工件数につきましては金融機関による融資審査が厳格化傾向にあることを受け、新設住宅着工戸数は2年連続の減少となりました。

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り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、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推進してまいりながら、大型特殊案件の受注にも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、ミサワホームグループの分譲ブランドマンション「アルビオ・ガーデン」シリーズとして、岡山県下では岡山市で1棟、倉敷市で1棟、広島県下では広島市で1棟の販売を継続してまいりながら、大規模分譲地開発にも着手し、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、戸建住宅中心からマンション、商業施設等多様なニーズに対応すべく、2018年10月1日付でミサワホームグループにおけるリフォームブランドを従来の「ミサワホームイング」から「ミサワリフォーム」に変更し、新たなニーズの開拓に向けた受注活動に取り組んでまいりました。

加えて、平成30年7月豪雨により、当社グループのオーナー様のお住まいが広範囲にわたり被災されたため、その復旧支援に向けた専属アフターメンテナンス体制を整備し、早急な対応にあたったほか、当社が属するミサワホームグループ各社の支援を受け、一日でも早い復興のお役立ちに尽力すべく、被災地を訪問し、お住まいの補修、復旧支援に取り組んでまいりました。

なお、2018年10月1日付でミサワホームグループにおけるリフォームブランドを従来の「ミサワホームイング」から「ミサワリフォーム」に変更したことに伴い、セグメント名称も「ホームイング事業」から「リフォーム事業」に変更しております。

これらの活動の結果、当連結会計年度の業績は、売上高29,473百万円（前年同期比6.8%増）、営業利益405百万円（前年同期比113.8%増）、経常利益467百万円（前年同期比124.2%増）、親会社株主に帰属する当期純利益54百万円（前年同期は親会社株主に帰属する当期純損失694百万円）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、引渡棟数の減少により減収となりましたが、受注利益向上とコスト削減効果により増益となりました。

この結果、売上高13,989百万円（前年同期比8.1%減）、セグメント利益249百万円（前年同期比23.9%増）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。当連結会計年度では、広島県広島市、岡山県岡山市における大型分譲マンション2棟が完成、引渡となったことにより、増収増益となりました。

この結果、売上高10,102百万円（前年同期比55.2%増）、セグメント利益661百万円（前年同期比44.6%増）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。当連結会計年度は、受注した大型リフォーム工事の工期長期化等の影響もあり、減収減益となりました。

この結果、売上高4,075百万円（前年同期比9.3%減）、セグメント利益348百万円（前年同期比8.8%減）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、手数料収入、メンテナンス工事収入が減少したことにより、減収減益となりました。

この結果、売上高1,306百万円（前年同期比5.1%減）、セグメント利益0百万円（前年同期比99.9%減）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月に実施予定の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。

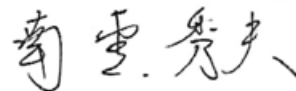
加えて、高齢化社会への対応、大規模災害への備えなど、住宅を取り巻く環境の変化に対応するため、安全・安心かつ快適に暮らせる工夫を盛り込んだ生活提案や、ミサワホームの高い技術力と住宅業界で唯一グッドデザイン賞を1990年以降連続受賞しているデザイン力を活かし、より多くのお客様に選ばれるミサワブランドを展開してまいります。

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	2019.3.31現在	2018.3.31現在	科 目	2019.3.31現在	2018.3.31現在
(資 産 の 部)			(負 債 の 部)		
流 動 資 産	[13,580]	[12,376]	流 動 負 債	[9,932]	[9,500]
現金及び預金	5,404	3,866	買掛金・工事未払金 及び分譲事業未払金	2,018	1,805
完成工事未収入金 及び売掛金	177	223	短期借入金	4,490	4,513
分譲土地建物	4,862	3,422	未払法人税等	122	26
未成工事支出金	1,018	943	未成工事受入金及び 分譲事業受入金	1,714	1,615
未成分譲支出金	1,797	3,306	賞与引当金	255	218
貯蔵品	4	4	完成工事保証引当金	322	268
その他	316	608	その他	1,007	1,052
貸倒引当金	△ 0	△ 0	固 定 負 債	[2,325]	[1,730]
固 定 資 産	[4,476]	[4,701]	長期借入金	2,077	1,499
有形固定資産	(3,105)	(3,098)	退職給付に係る負債	69	69
建物及び構築物	586	512	役員退職慰労引当金	51	44
土地	2,467	2,522	その他	127	117
建設仮勘定	28	43	負 債 合 計	12,257	11,230
その他	23	20	(純 資 産 の 部)		
無形固定資産	(25)	(40)	株 主 資 本	[5,839]	[5,843]
投資その他の資産	(1,345)	(1,562)	資 本 金	1,369	1,369
投資有価証券	608	661	資 本 剰 余 金	886	886
退職給付に係る資産	130	120	利 益 剰 余 金	3,591	3,594
繰延税金資産	274	444	自 己 株 式	△ 8	△ 8
その他	337	347	その他の包括利益累計額	[△ 39]	[4]
貸倒引当金	△ 4	△ 11	純 資 産 合 計	5,799	5,847
資 産 合 計	18,057	17,078	負 債 純 資 産 合 計	18,057	17,078

(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	2018年度(2018.4~2019.3)	2017年度(2017.4~2018.3)
売上高	29,473	27,601
売上原価	23,409	22,066
販売費及び一般管理費	5,659	5,345
営業利益	405	189
営業外収益	115	89
営業外費用	52	70
経常利益	467	208
特別利益	0	4
特別損失	122	804
税金等調整前当期純利益又は税金等調整前当期純損失(△)	344	△ 592
法人税、住民税及び事業税法 人 税 等 調 整 額	100	18
	189	83
当期純利益又は当期純損失(△)	54	△ 694
親会社株主に帰属する当期純利益又は親会社株主に帰属する当期純損失(△)	54	△ 694

(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	2018年度(2018.4~2019.3)	2017年度(2017.4~2018.3)
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,274	△ 1,509
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 234	△ 52
財務活動によるキャッシュ・フロー	497	△ 533
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	1,537	△ 2,094
現金及び現金同等物の期首残高	3,584	5,679
現金及び現金同等物の期末残高	5,121	3,584

(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)

2018年度 (2018.4~2019.3)	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	3,594	△ 8	5,843	50	△ 45	4	5,847	
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			54		54				54	
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)						△ 36	△ 8	△ 44	△ 44	
連結会計年度中の変動額合計	—	—	△ 2	△ 0	△ 3	△ 36	△ 8	△ 44	△ 47	
当期末 残高	1,369	886	3,591	△ 8	5,839	13	△ 53	△ 39	5,799	

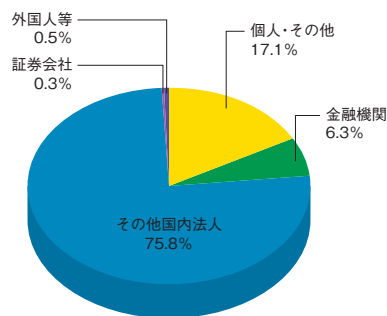
(注) 記載金額は百万円未満を切り捨てて表示しております。

株式の状況 (2019年3月31日現在)

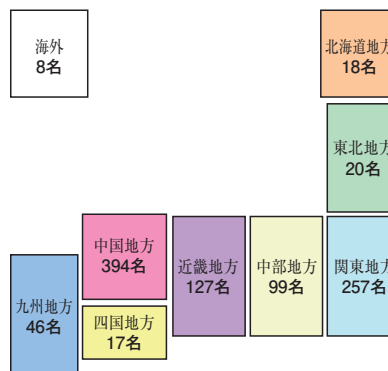
■株 式

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	986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 三菱UFJ信託銀行株式会社 大阪証券代行部
同 連 絡 先	〒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://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 (2019年3月31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
従業員数(連結)	532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32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 (2019年6月24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
取締役執行役員	海老谷剛	執行役員	田中好政
取締役執行役員	入江義一	執行役員	米田修一
取締役執行役員	川勝昌弥		
取締役	作尾徹也		
常勤監査役(社外)	高須賀令二		
監査役(社外)	菊池捷男		
監査役	深澤正明		

MISAWA