

MISAWA

# 事業報告書

MISAWA



第 **34** 期

平成15年4月1日から  
平成16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34期決算の概要をご報告申し上げます。

当期におけるわが国経済は、米国や中国を中心とした外需に支えられ、企業業績も改善傾向にあり、株価も持ち直してまいりました。

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制度の充実や、贈与税の住宅取得資金特例に加え、住宅ローン減税制度、長期金利の上昇傾向などの影響により、平成15年度の新設住宅着工戸数は117万3千戸（前期比2.5%増）となりました。

このような環境下において当社は、優良安価な宅地の積極的な手当てや各地区への分譲展示場の建設を行うとともに、引き続きスーパー・マーケットなどと提携した「やどかり作戦」による営業活動、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の展開により受注の促進を図ってまいりました。西部地区（広島支店、福山支店、山口支店）におきましては、シェアのアップを目指し、「FX戦略」と称して求め易い価格設定を行うことによる積極的な販売を展開いたしました。また、顧客満足度（CS）を最重点項目に位置付けて、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充実させてまいりました。

商品面では、空前のベストセラー商品「O型」に“蔵”をセットした「O-type kura」、緑に包まれながら自然体で生きる「庭の家」、セラミック住宅「HYBRID-KURA」、戸建感覚の外観デザインの賃貸住宅「重層メゾネット Belle Lead」などを発売して住宅請負事業の拡大を目指してまいりました。

財務内容の安定化のため、平成15年10月に第2回無担保社債（銀行保証付私募債）5億円を発行いたしました。また、引き続き管理体制の充実や合理化の推進により総原価低減を進めてまいりました。

これらの結果、当期の業績は売上高353億26百万円（前期比1.1%増）、経常利益9億81百万円（前期比1.5%増）、当期純利益3億40百万円（前期比1.8%減）となりました。



### 部門別概況

#### <住宅請負事業>

当部門は、戸建の木質及びセラミック住宅と賃貸用のアパートの請負によるものであります。

当期は、環境の好転により受注が伸長し受注残高は前期に比べ増加することができました。しかし、工期の関係で仕掛物件が増加したため、売上高の増加には結びつきませんでした。

この結果、売上高は235億5百万円（前期比4.6%減）を計上いたしました。

#### <分譲事業>

当部門は、建売分譲住宅、住宅用地及びマンションの販売によるものであります。

当期は、優良な住宅用地が多数確保できたことにより大幅に業績を伸ばすことが出来ました。

この結果、売上高は76億72百万円（前期比28.2%増）を計上いたしました。

#### <ホームイング事業>

当部門は、増改築・リフォーム工事の売上によるものであります。

当期はリフォーム需要の拡大に対応して、建築資材メーカーなどとの共同による営業展開や全社員による紹介受注活動を実施してまいりましたが、同業他社との競合も激化し、1件あたりの受注金額は減少いたしました。

この結果、売上高は33億10百万円（前期比2.0%減）を計上いたしました。

#### <その他事業>

当部門は、不動産の仲介等によるものであります。

当期の売上高は8億37百万円（前期比10.3%減）を計上いたしました。

今後の見通しにつきましては、日本経済はゆるやかながら回復の基調をたどるものと考えられます。

当社といたしましては、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で、さらに大きく経営の地境を上げたいと考えております。

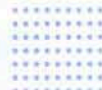
対処すべき課題といたしましては「新マーケットの拡大」、「商品力の拡充」、「CS（顧客満足度）と利益の業務改善」、「リスク管理の強化」に取り組み、セグメント別の業績伸長並びに、キャッシュ・フローと受注残の増加など創意工夫により、増収増益体制を確立してまいります。

また、課題の達成に向けて社員の増強や研修制度の充実を行い、人的・組織的な強化を図ってまいります。

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16年6月

代表取締役社長 正野隆士



家ではなく、暮らしを提案すること。ミサワホーム中国は、お客様に「感動」をお届けします。



当社RSK住宅展示場

美しい街、新しい街。  
**Belle Lead**



アパートメント



**ホームインギ事業**  
増改築・造園・インテリア・住宅の維持管理

当社ホームページで、最新情報を発信しています。



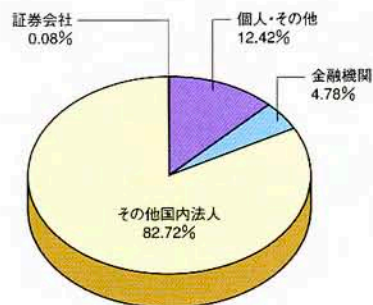
## 株式の状況

(平成16年3月31日現在)

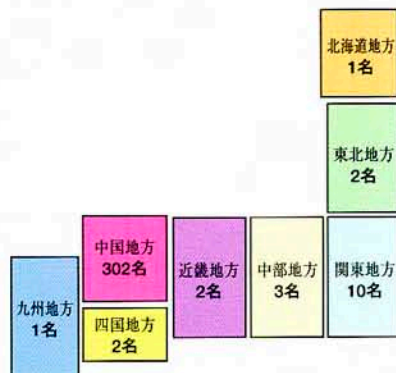
### ■株式

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	323名

### ■所有者別持株構成



### ■地域別株主構成



### ■株価推移

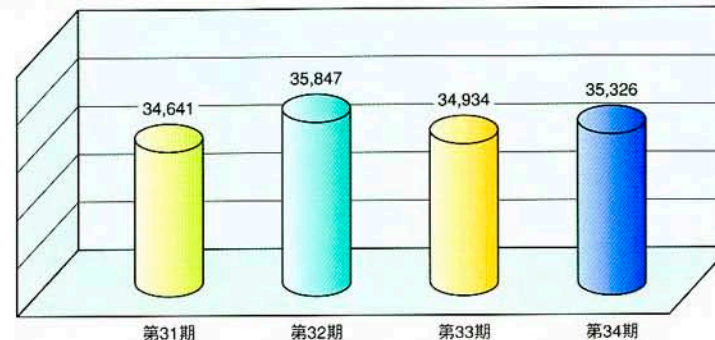


※2002年3月(当社は初値)を基点とし、各月末の最終値の推移を表示しています。

## 業績推移

### ■売上高

(単位:百万円)



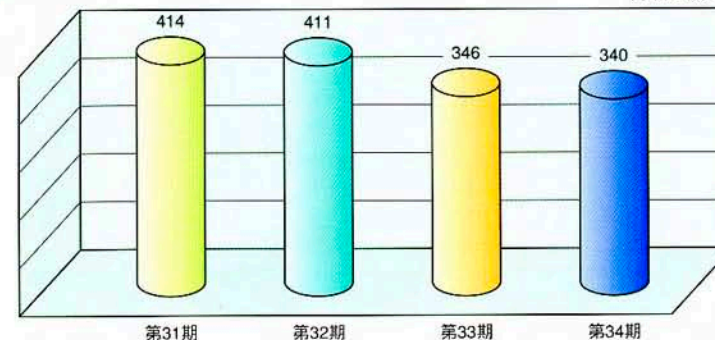
### ■経常利益

(単位:百万円)



### ■当期純利益

(単位:百万円)



## 貸借対照表

(単位：百万円)

科 目	第34期 <small>(平成16年3月31日現在)</small>	第33期 <small>(平成15年3月31日現在)</small>	科 目	第34期 <small>(平成16年3月31日現在)</small>	第33期 <small>(平成15年3月31日現在)</small>
<b>(資産の部)</b>			<b>(負債の部)</b>		
<b>流動資産</b>	<b>11,576</b>	<b>11,296</b>	<b>流動負債</b>	<b>11,054</b>	<b>12,851</b>
現金預金	3,158	4,721	買掛金	965	135
完成工事未収入金	112	175	工事未払金	1,413	2,349
売掛金	0	1	短期借入金	4,228	6,087
親会社株式	9	—	未払金	138	162
分譲土地建物	3,021	3,270	未払費用	169	172
未成工事支出金	2,843	1,847	未払法人税等	370	362
未成分譲支出金	1,434	672	未払消費税等	—	92
貯蔵品	6	6	未成工事受入金	2,983	2,550
前渡金	121	128	分譲前受金	42	22
前払費用	44	40	預り金	319	516
繰延税金資産	252	211	賞与引当金	360	330
未収入金	332	42	完成工事補償引当金	54	62
未収消費税等	63	—	その他	9	6
立替金	130	128	<b>固定負債</b>	<b>4,855</b>	<b>2,755</b>
その他	48	59	社債	1,000	500
貸倒引当金	△3	△9	長期借入金	1,766	928
<b>固定資産</b>	<b>7,894</b>	<b>7,593</b>	退職給付引当金	1,777	1,107
<b>有形固定資産</b>	<b>6,321</b>	<b>6,330</b>	役員退職慰労引当金	84	—
建物	638	642	受入保証金	225	220
展示用建物	6	9	<b>負債合計</b>	<b>15,909</b>	<b>15,607</b>
構築物	13	15	<b>(資本の部)</b>		
車両運搬具	2	3	<b>資本金</b>	<b>1,369</b>	<b>1,369</b>
工具器具備品	21	25	資本剰余金	65	65
土地	5,638	5,633	資本準備金	65	65
<b>無形固定資産</b>	<b>23</b>	<b>29</b>	利益剰余金	2,122	1,864
投資その他の資産	1,548	1,234	利益準備金	30	20
投資有価証券	264	186	任意積立金	—	—
子会社株式	73	73	別途積立金	1,100	800
出資金	0	0	当期末処分利益	992	1,044
長期貸付金	13	55	株式等評価差額金	3	△17
長期未収入金	5	32	<b>資本合計</b>	<b>3,561</b>	<b>3,281</b>
破産更正等債権	—	12	<b>負債及び資本合計</b>	<b>19,471</b>	<b>18,889</b>
長期前払費用	39	40			
繰延税金資産	782	501			
会費	212	212			
差入保証金	171	174			
貸倒引当金	△13	△55			
<b>資産合計</b>	<b>19,471</b>	<b>18,889</b>			

(注) 1. 有形固定資産の減価償却累計額は第34期は821百万円、第33期は776百万円  
 2. 保証債務残高は第34期は3,010百万円、第33期は4,230百万円  
 3. 消費税等の会計処理方法は税抜方式によっております。  
 4. 記載金額は百万円未満を切捨てて表示しております。

## 損益計算書

(単位：百万円)

科 目	第34期 <small>(平成15年4月1日から 平成16年3月31日まで)</small>	第33期 <small>(平成14年4月1日から 平成15年3月31日まで)</small>
<b>営業収益</b>	<b>23,505</b>	<b>24,636</b>
完全成工事高	7,672	5,984
分譲売上高	3,310	3,379
その他の売上高	837	934
<b>営業費用</b>	<b>18,419</b>	<b>19,502</b>
完全成工事原価	7,167	5,594
分譲売上原価	2,549	2,563
その他の売上原価	405	474
販売費及び一般管理費	5,827	5,825
<b>営業利益</b>	<b>956</b>	<b>973</b>
<b>営業外収益</b>		
受取利息配当金	65	58
仕入割引	95	83
受取手数料	34	34
その他	50	49
<b>営業外費用</b>		
支払利息	172	189
社債発行費	13	13
その他	35	30
<b>経常利益</b>	<b>981</b>	<b>966</b>
<b>特別利益</b>	<b>7</b>	<b>12</b>
<b>特別損失</b>	<b>327</b>	<b>313</b>
<b>引当金繰入</b>	<b>660</b>	<b>665</b>
法人税、住民税及び事業税	656	573
法人税等調整額	△336	△254
<b>当期純利益</b>	<b>340</b>	<b>346</b>
前期繰越利益	652	697
<b>当期末処分利益</b>	<b>992</b>	<b>1,044</b>

## 利益処分計算書

(単位：円)

科 目	第34期 <small>(平成15年4月1日から 平成16年3月31日まで)</small>	第33期 <small>(平成14年4月1日から 平成15年3月31日まで)</small>
<b>当期末処分利益</b>	<b>992,312,655</b>	<b>1,044,145,184</b>
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	66,898,400	66,898,400
(1株につき8円)	15,000,000	15,000,000
取締役賞与金	300,000,000	300,000,000
別途積立金	300,000,000	300,000,000
<b>次期繰越利益</b>	<b>600,414,255</b>	<b>652,246,784</b>

## 会社の概要

(平成16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	481名
主要な事業内容	当社は岡山県、広島県、山口県を営業地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(展示場合) 岡山県、広島県、山口県に37拠点

## 取締役及び監査役

(平成16年6月29日現在)

代表取締役社長	正野隆士	取締役	佐藤泰三
取締役副社長	土井邦良	常勤監査役	岡靖
専務取締役	池田邦彦	監査役	若月恵治
取締役	久延賢次	監査役	岩崎昭宏
取締役	後藤重幸	監査役	坂當衆夫
取締役	浅木靖弘		

## 会計監査人

中央青山監査法人

## 株主メモ

決算期	毎年3月31日
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。)
名義書換代理人	東京都港区芝三丁目33番1号 中央三井信託銀行株式会社
同事務取扱場所 〔郵便送付〕 〔電話照会先〕	〒541-0041 大阪市中央区北浜二丁目2番21号 中央三井信託銀行株式会社 大阪支店証券代行部 電話 06(6202)7361(代表)
同取次所	中央三井信託銀行株式会社 本店及び全国各支店 日本証券代行株式会社 本店及び全国各支店
公告掲載新聞	日本経済新聞 当社は、「株式会社の監査等に関する商法の特例に関する法律」第16条第3項の規定に基づき、当社第34期(平成16年3月期)以降は従来の決算公告に代えて、貸借対照表及び損益計算書を当社ホームページに掲載することといたしましたのでお知らせいたします。 ホームページアドレス <a href="http://www.misawa-c.co.jp/ir/koukoku.htm">http://www.misawa-c.co.jp/ir/koukoku.htm</a>

## 株主インフォメーション

- 住所変更、名義書換請求、単元未満株式買取請求および配当金振込指定に必要な各用紙のご請求は、名義書換代理人のフリーダイヤル 0120-87-2031 およびインターネットのホームページ [http://www.chuomitsui.co.jp/person/p\\_06.html](http://www.chuomitsui.co.jp/person/p_06.html) で24時間受付しております。  
なお、配当金の受取方法の変更は、3月31日までに手続きいただけますようお願いいたします。
- 配当金のお支払いについて  
第34期利益配当金の郵便局払渡期限は、平成16年6月30日から平成16年7月30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、中央三井信託銀行株式会社においてお支払いをいたします。