

MISAWA



平成19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 38 期

平成19年4月1日から
平成20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38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、民間設備投資の拡大や堅調な輸出など緩やかな回復基調で推移しましたが、サブプライム住宅ローン問題を背景とする世界的な金融不安、円高・株安、原油価格の高騰など、先行き不透明な状況となっております。

住宅業界におきましては、改正建築基準法の施行に伴う建築確認申請手続きの厳格化による影響などから、新設住宅着工戸数は103万5千戸（前期比19.4%減）と昭和42年以来40年ぶりの低水準となりました。当社グループ（当社および連結子会社）の主力である持家市場も31万1千戸（前期比12.3%減）となりました。

このような環境下にあって当社グループは、平成19年6月28日開催の株主総会におきまして、次の時代のための布石として、また加速する経営環境の変化に対応するため、経営トップをはじめ組織の若返りを図りました。

また、中国地区エリア戦略をさらに強化・推進し、強固な経営基盤を確立するため、平成19年10月1日付で、山陰エリ

アを営業基盤とする旧ミサワホームサンイン株式会社と合併いたしました。

営業面におきましては、創業40周年を記念したイベントの開催、限定販売などの展開を進めたほか、全社員により全オーナー宅訪問をするなど、販売体制の強化、受注拡大に向けた取組みを推進してまいりました。

また引き続き、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に加え、成長市場であるリフォーム事業に注力するとともに、介護福祉施設や店舗を中心とした非住宅分野の取組みを進めてまいりました。

同時に、ミサワホーム40周年を記念して発売された「SMART STYLE O40」につきましては、「プロの知恵と工夫」を提案しながらも、お客様の選択できる部分もしっかりと用意した‘新・企画住宅’の発想が子育てファミリー層に受け入れられ、10月の発売開始より順調に推移しヒット商品（戸建請負中52%）となりました。

また、アパート経営者に対しては、新型資産活用方法での複合提案セールスの展開を行い、賃貸経営サクセスキャンペーン「Belle Lead Cassiya（ベルリード カシーヤ）限定販売」など販売促進に取組みました。

分譲事業におきましては、自然環境や暮らしのこと、資産価値まで考慮して、住んで良かったと実感できる、五感に優しいまちづくり分譲などに積極的に取組み、分譲展示棟のオークション販売などを開催いたしました。

財務面におきましては、管理体制の充実や合理化の推進によりキャッシュ・フローの改善や発注原価や販管費の見直しなどにより総原価低減に努めてまいりました。

これらの結果、当連結会計年度の業績は売上高31,789,585千円（前期比8.3%増）、営業利益519,205千円（前期比3.6%増）、経常利益489,390千円（前期比9.3%増）、当期純利益336,569千円（前期は413,542千円の損失）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

住宅請負事業の売上は、戸建の木質およびセラミック住宅

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、創業40周年記念効果および旧ミサワホームサンイン株式会社との合併もあり増収となりました。

この結果、売上高は21,137,407千円（前期比5.1%増）、営業利益は656,451千円（前期比27.7%減）を計上いたしました。

② 分譲事業

分譲事業の売上は、建売分譲住宅、住宅用地の販売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組み、分譲住宅、住宅用地ともに増収となりました。

この結果、売上高は5,792,353千円（前期比31.5%増）、営業損失は1,684千円（前期は8,692千円の損失）を計上いたしました。

③ ホームイング事業

ホームイング事業の売上は、増改築、インテリア、エクステリアなどの売上によるものであります。当連結会計年度は、建築資材メーカー協賛による営業展開に加え、法人提携（企業の従業員様向け）を進めてまいりましたが、個人消費の低迷、販売競争の激化など厳しい状況にあります。

この結果、売上高は3,743,992千円（前期比1.8%減）、営業利益は343,551千円（前期比34.1%増）を計上いたしました。

④ その他事業

その他事業の売上は、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、大型物件の仲介や損害保険の獲得に積極的に取組みました。

この結果、売上高は1,140,389千円（前期比9.6%増）、営業利益は104,788千円（前期比245.5%増）を計上いたしました。

対処すべき課題

当連結会計年度の新設住宅着工戸数は前期比19.4%減と40年ぶりの低水準となりました。当社グループの主力市場である持家については、建替需要の低迷、既存住宅リフォームの増加などにより大幅な増加は望みにくく、横ばい傾向が続くと

見込まれます。

このような環境のもと当社グループは、従来から取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、戸建住宅やアパート・定期借地権などの資産活用事業のほか、今後における経営の柱を目指して、成長市場と見込まれるホームイング事業（リフォーム等）、不動産流通部門の強化、拡充に努めるとともに、新規事業として介護福祉施設や店舗を中心とした非住宅分野への取組みを推進し、時代の変化に即応した収益構造の変換と総原価低減やキャッシュ・フロー重視による利益体質の強化を図り、安定的な総合住生活事業の構築を目指してまいる所存であります。

なお、平成19年10月1日をもって合併いたしました旧ミサワホームサンイン株式会社を「山陰支店」とし、合併効果の最大化を推進するとともに、中国地区における更なる成長経営を目指し企業価値を高めてまいります。

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20年6月

代表取締役社長

久延賢次



SMART & CUSTOMIZE!

スマートスタイル オー
SMART STYLE O⁴⁰

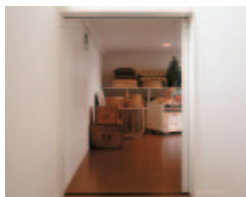
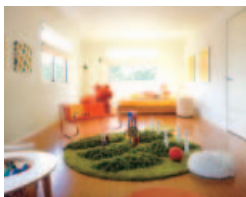
プロの知恵と工夫がいっぱいの家を、自分らしくカスタマイズ。

住まいのプロが長年蓄積してきた100以上の知恵と工夫を惜しみなく盛り込んだうえに、間仕切りやインテリア、エクステリア、アイテムまで自分流にカスタマイズできる住まい。もっとかしこく、もっとスマートに、もっと自分らしい住まいと暮らしを実現できます。

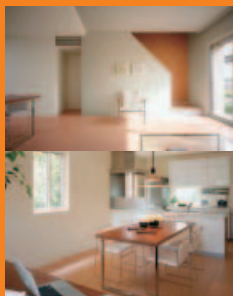


次世代耐震構造「エムジオ」

M GEO

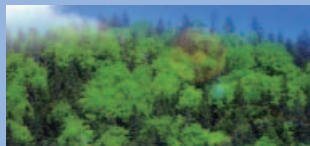


限られた敷地を有効活用できる
Mタイプ新登場!!



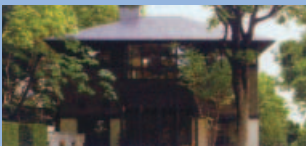
住まいを通じて生涯のおつきあい。
ミサワホーム中国は、お客様に「満足」と「安心」をお届けします。

ECO 地球環境大賞
受賞



環境保全のことをしっかり配慮した住まいづくりを実現。ミサワホームは業界初の「地球環境大賞」を受賞しています。

グッドデザイン賞
受賞



住宅業界では唯一。1991年にGOMASの初受賞以来、18年連続、計35の住まいがグッドデザイン賞を受賞しています。

CHS 100年住宅
認定



(財)ベターリビングが定めた60型耐用住宅の認定を取得した、先々の暮らしも考えた100年住宅です。

CS 消費者志向
優良企業 表彰

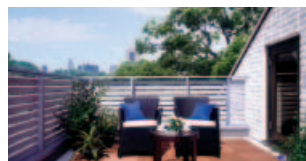


消費者の視点に立った企業姿勢が高く評価され、1997年に消費者志向優良企業として表彰されました。

美しく、無駄なく、自分らしく楽しむ住まい

HYBRID BLANC*U⁴⁰
ハイブリッド ブラン ユー

デザインは、より美しく。生活空間は、より豊かに。機能は、より先進へ。健康をサポートする「ウォーターリビング」、青空の下の爽やかな「スカイルーフ」、大収納空間「地下kura」「小屋kura」など、暮らしを豊かに彩ります。

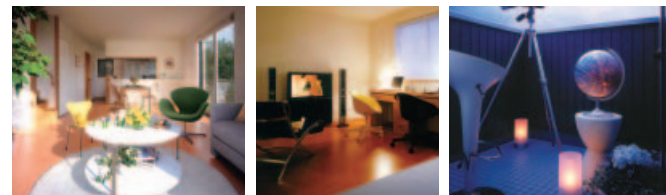


賃貸住宅経営に、新「戸建」スタイル。

Belle Lead Cassiya
ベルリード カシーヤ



ニューファミリー層に選ばれるコンパクトな戸建貸家です。限られた敷地内でも建てることができ、少ない投資額でも経営を始められるのではじめての方でも安心経営を実現できます。



業界初!!

移住・
住みかえ支援
適合住宅

認定

50歳以上を対象にマイホームを借上げ、賃貸住宅として子育て世帯などに転貸する「マイホーム借上げ制度」に適合した住まいとして認定されました。

資産としても、永きにわたって“将来の安心”をサポートします

メリットその1

新築購入時に将来の移住・住みかえ支援機構の「マイホーム借上げ制度」の利用をお約束します。

メリットその2

将来「マイホーム借上げ制度」ご利用の際、建物診断が省略可能で、年齢制限もありません。

メリットその3

資産評価を維持する耐久性の高い住宅価値が、将来の家賃収入へ具体的に繋がります。

移住・住みかえ支援について詳しい情報はこちら <http://www.jt-i.jp/>

財務諸表

■連結貸借対照表

科 目	H20.3.31現在	H19.3.31現在
(資 産 の 部)		
流 動 資 産	[14,200]	[10,883]
現金 及 び 預 金	4,196	3,737
完成工事未収入金 及 び 売 掛 金	174	51
た な 卸 資 産	9,182	6,471
繰 延 税 金 資 産	310	360
そ の 他	341	262
貸 倒 引 当 金	△ 3	△ 0
固 定 資 産	[5,802]	[4,859]
有 形 固 定 資 産	(4,550)	(4,020)
建 物 及 び 構 築 物	647	457
土 地	3,863	3,534
そ の 他	40	29
無 形 固 定 資 産	(38)	(26)
投 資 そ の 他 の 資 産	(1,212)	(812)
投 資 有 価 証 券	473	187
繰 延 税 金 資 産	407	371
そ の 他	359	270
貸 倒 引 当 金	△ 28	△ 16
資 産 合 計	20,003	15,743

(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。

(単位：百万円)

科 目	H20.3.31現在	H19.3.31現在
(負 債 の 部)		
流 動 負 債	[12,881]	[10,213]
買掛金・工事未払金 及び分譲事業未払金	3,657	3,026
短 期 借 入 金	4,400	2,590
1 年 以 内 償 還 予 定 の 社 債	500	500
未 払 法 人 税 等	34	43
未 成 工 事 受 入 金 及び分譲事業受入金	3,005	2,830
賞 与 引 当 金	330	321
完成工事補償引当金	76	64
そ の 他	875	836
固 定 負 債	[2,003]	[2,105]
社 債	－	500
長 期 借 入 金	1,026	654
退 職 給 付 引 当 金	464	565
役員退職慰労引当金	204	109
そ の 他	308	276
負 債 合 計	14,884	12,319
(純 資 産 の 部)		
株 主 資 本	[5,089]	[3,393]
資 本 金	1,369	1,369
資 本 剰 余 金	886	65
利 益 剰 余 金	2,834	1,959
自 己 株 式	△ 1	△ 0
評 価 ・ 換 算 差 額 等	[29]	[30]
純 資 産 合 計	5,118	3,424
負 債 ・ 純 資 産 合 計	20,003	15,743

■連結損益計算書

科 目	H19年度(19.4～20.3)	H18年度(18.4～19.3)
売 上 高	31,789	29,345
売 上 原 価	25,912	23,734
販 売 費 及 び 一 般 管 理 費	5,358	5,109
営 業 利 益	519	501
営 業 外 収 益	114	79
営 業 外 費 用	143	133
経 常 利 益	489	447
特 別 利 益	－	0
特 別 損 失	139	565
税金等調整前当期純利益	350	△ 118
法人税、住民税及び事業税	33	37
法 人 税 等 調 整 額	△ 19	257
当 期 純 利 益	336	△ 413

(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

科 目	H19年度(19.4～20.3)	H18年度(18.4～19.3)
営業活動によるキャッシュ・フロー	122	505
投資活動によるキャッシュ・フロー	55	34
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 303	△ 859
現金及び現金同等物の増減額	△ 125	△ 320
現金及び現金同等物の期首残高	3,651	3,971
合併による現金及び 現金同等物の増減額	465	－
現金及び現金同等物の期末残高	3,990	3,651

(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

H19年度 (19.4～20.3)	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	土地再評価 差額金	評価・換算 差額等合計	
平成19年3月31日 残高	1,369	65	1,959	△ 0	3,393	30	－	30	3,424
連結会計年度中の変動額									
剰余金の配当			△ 33		△ 33				△ 33
当期純利益			336		336				336
土地再評価差額金取崩額			△ 136		△ 136		136	136	－
自己株式の取得				△ 1	△ 1				△ 1
合併による増減		821	707	0	1,529	51	△ 136	△ 84	1,444
株主資本以外の項目の連結会計 年度中の変動額（純額）						△ 51		△ 51	△ 51
連結会計年度中の変動額合計	－	821	874	△ 1	1,695	△ 0	－	△ 0	1,694
平成20年3月31日 残高	1,369	886	2,834	△ 1	5,089	29	－	29	5,118

(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。

(単位：百万円)

財務諸表

■単独貸借対照表

科 目	H20.3.31現在	H19.3.31現在
(資 産 の 部)		
流 動 資 産	[13,706]	[10,397]
現金 及 び 預 金	3,719	3,280
完成工事未収入金 及 び 売 掛 金	172	34
た な 卸 資 産	9,186	6,478
繰 延 税 金 資 産	290	341
そ の 他	341	262
貸 倒 引 当 金	△ 3	△ 0
固 定 資 産	[5,825]	[4,883]
有 形 固 定 資 産	(4,542)	(4,012)
建 物 及 び 構 築 物	642	451
土 地	3,863	3,534
そ の 他	36	26
無 形 固 定 資 産	(38)	(25)
投 資 そ の 他 の 資 産	(1,244)	(845)
投 資 有 価 証 券	471	184
繰 延 税 金 資 産	382	347
そ の 他	419	329
貸 倒 引 当 金	△ 28	△ 16
資 産 合 計	19,531	15,280

(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。

科 目	H20.3.31現在	H19.3.31現在
(負 債 の 部)		
流 動 負 債	[12,847]	[10,164]
買掛金・工事未払金 及び分譲事業未払金	3,705	3,066
短 期 借 入 金	4,395	2,585
1 年 以 内 償 還 予 定 の 社 債	500	500
未 払 法 人 税 等	24	23
未 成 工 事 受 入 金 及び分譲事業受入金	2,999	2,830
賞 与 引 当 金	298	289
完成工事補償引当金	76	64
そ の 他	847	804
固 定 負 債	[1,920]	[2,023]
社 債	－	500
長 期 借 入 金	1,026	654
退 職 給 付 引 当 金	401	503
役員退職慰労引当金	198	103
そ の 他	294	261
負 債 合 計	14,767	12,188
(純 資 産 の 部)		
株 主 資 本	[4,733]	[3,061]
資 本 金	1,369	1,369
資 本 剰 余 金	886	65
利 益 剰 余 金	2,478	1,627
自 己 株 式	△ 1	△ 0
評 価 ・ 換 算 差 額 等	[30]	[30]
純 資 産 合 計	4,763	3,092
負 債 ・ 純 資 産 合 計	19,531	15,280

(単位：百万円)

■単独損益計算書

科 目	H19年度(19.4～20.3)	H18年度(18.4～19.3)
売 上 高	31,600	29,059
売 上 原 価	25,857	23,605
販 売 費 及 び 一 般 管 理 費	5,258	4,997
営 業 利 益	484	456
営 業 外 収 益	108	74
営 業 外 費 用	143	133
経 常 利 益	449	398
特 別 利 益	－	0
特 別 損 失	139	565
税 引 前 当 期 純 利 益	310	△ 167
法 人 税 、 住 民 税 及 び 事 業 税	14	13
法 人 税 等 調 整 額	△ 17	259
当 期 純 利 益	312	△ 439

(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。

■単独株主資本等変動計算書

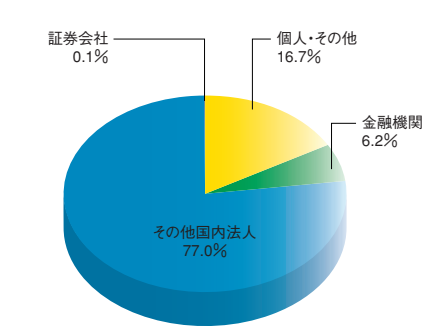
H19年度 (19.4～20.3)	株主資本					評価・換算差額等			純資産合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本 合計	その他有価証券 評価差額金	土地再評価 差額金	評価・換算 差額等合計	
平成19年3月31日 残高	1,369	65	1,627	△ 0	3,061	30	－	30	3,092
事業年度中の変動額									
剰余金の配当			△ 33		△ 33				△ 33
当期純利益			312		312				312
土地再評価差額金取崩額			△ 136		△ 136		136	136	－
自己株式の取得				△ 1	△ 1				△ 1
合併による増減	821	707	0	1,529	51	△ 136	△ 84		1,444
株主資本以外の項目の 事業年度中の変動額(純額)						△ 51		△ 51	△ 51
事業年度中の変動額合計	－	821	851	△ 1	1,671	△ 0	－	△ 0	1,670
平成20年3月31日 残高	1,369	886	2,478	△ 1	4,733	30	－	30	4,763

(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。

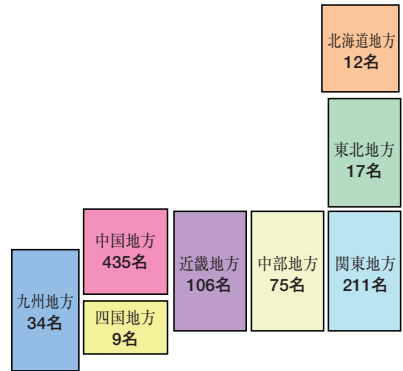
株式の状況（平成20年3月31日現在）

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	899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	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社
同事務取扱場所	〒530-0004 大阪市北区堂島浜一丁目1番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社 大阪証券代行部
同取次所	お問合せ先 0120-094-777 (通話料無料) 各種手続用紙のご請求 0120-684-479 (通話料無料) インターネットホームページ http://www.tr.mufg.jp/daikou/ 三菱UFJ信託銀行株式会社 全国本支店
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。

株主インフォメーション

- 配当金のお支払いについて
第38期期末配当金の受取期間は、平成20年6月30日から平成20年7月31日までとなっております。同封の「期末配当金領収証」により、最寄りのゆうちょ銀行または郵便局でお受け取りください。
受取期間経過後は、三菱UFJ信託銀行株式会社においてお支払いをいたします。
また、お振込みをご指定の方には、「配当金計算書」および「お振込先について」を同封いたしましたので、ご確認ください。
なお、配当金の支払期間は、当社定款の規定により支払開始の日から満3年以内となっておりますので、お早めにご請求願います。

会社の概要（平成20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	534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 山口県周南市 山陰支店 鳥取県鳥取市 営業所(展示場含) 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（平成20年6月27日現在）

代表取締役会長	土井 邦 良	執行役員	川上 和 裕
代表取締役社長 執行役員	久延 賢 次	執行役員	丸見 雅 文
取締役副社長 執行役員	金澤 泰 治	執行役員	三宅 隆 司
取締役執行役員	後藤 重 幸	執行役員	西本 和 可
取締役執行役員	山根 一 明	執行役員	倉田 敦
取締役	東海 健 生		
常勤監査役	池田 正 和		
監査役	長谷川 節		
監査役	中川 淳		