MISAWA

第41期 株主通信

平成22年度 事業のご報告

平成22年4月1日から平成23年3月31日まで

証券コード 1728

ミサワホーム中国株式会社

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。

この度の東日本大震災により被害を受けられた地域の皆様には心よりお見舞い申し上げますとともに、一日も早い復興をお祈り申し上げます。

さて、第41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緩やかながら改善の兆しを見せる中で、住宅業界は、雇用情勢の回復や給与所得の伸びが今ひとつ不調ながら、金利の優遇策やローン減税・住宅版エコポイントなど各種の住宅取得促進政策が功を奏し緩やかな回復基調で推移してまいりました。全国の新設住宅着工戸数は81万９千戸（前期比5.6％増）となり、平成22年６月以降今年の２月までは連続で前年同月を上回っていましたが、３月は東日本大震災の影響もあって前年同月を下回る結果となっております。当社グループ（当社および連結子会社）の営業エリアである中国地区では、全体で３万７千戸（前期比4.2％増）、主力である持家市場は１万８千戸（前期比10.1％増）となりました。

当面は、東日本大震災による建設資材の供給力低下や消費意欲の減退等の影響もあり、予断を許さない状況が続くものと予測されます。

こうした状況の中、当社グループはお客様へのより一層のサービス向上を狙いとして、組織営業・チーム建設の体制を整え、またカスタマーセンターを拡充するなど組織面の整備を実施したほか、各地において新商品現場発表会「ウチ・コレ発表会」や「いえ・まちフェスティバル」を開催するなどの販売促進活動を行いました。

商品面においては、木質系住宅として発売後15年にわたるヒットシリーズの「GENIUS」をリニューアルした「GENIUS彩日の家」や床面積100㎡以下のいわゆるコンパクト市場をカバーする「JUST　SMART」および最新の環境技術のほか伝統的な日本家屋の知恵や工夫などを建物全体に採り入れることでライフサイクルCO_2マイナスを実現したGENIUS「LCCO$_2$マイナスモデル」を発売し、鉄骨系ハイブリッド住宅では、ライフスタイルの変化に合わせて自分流にカスタマイズできる「HYBRID　CRIE」および耐久性・耐候性に優れた外壁材や屋根材などを採用した一歩進んだエコデザインの住まい「HYBRID　scena」を発売しました。

一方、ミサワホームグループにおいては、建物長寿命化の社会ニーズに対応して平成22年７月１日以降契約の木質系および鉄骨系の戸建住宅については構造体の保証期間を20年から30年に延長し、業界最長レベルの保証制度を実施しました。また、21年連続でグッドデザイン賞を受賞するなど、商品のソフト面における施策の充実にも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29,149百万円（前期比2.0％増）、営業利益は396百万円（前期比3.1％増）、経常利益は339百万円（前期比14.7％増）、当期純利益は254百万円（前期比8.7％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、前連結会計年度における経済環境の悪化に伴う受注の落ち込みが尾を引いたものの、新商品MJ－woodが好評を博し、あわせて工期短縮やコストダウンの努力を継続したこと等により、若干の減収ながら収益は大幅に増加いたしました。

この結果、売上高は17,318百万円（前期比2.4％減）、セグメント利益は467百万円（前期比19.4％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、住宅用地の販売ならびにリフォーム済中古再生住宅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り組むとともに、MJ－woodの分譲を新商品キャンペーンとして展開し、あわせて中古住宅再生事業を戦略事業と位置づけて拡大を図ったこと等により増収になりましたが、販売価格の見直しによる分譲土地建物に係る評価減268百万円を売上原価に計上したため、利益面では前年を下回る結果となりました。

この結果、売上高は6,728百万円（前期比11.3％増）、セグメント利益は164百万円（前期比21.8％減）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、人員の増強を実施し、エコリフォーム（太陽光発電、断熱、省エネ家電等）を中心としたキャンペーン展開などにより増収増益となりました。

この結果、売上高は4,004百万円（前期比7.1％増）、セグメント利益は322百万円（前期比16.3％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、売上高は若干の増収ながら、仲介料収入の減少により減益となりました。

この結果、売上高は1,098百万円（前期比3.6％増）、セグメント利益は54百万円（前期比46.9％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。お客様の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でストックビジネス基盤をより強化してまいります。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。当社グループ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23年６月

代表取締役社長

久延賢次

建てること自体が環境貢献となる、
画期的な住まいです。

GENIUS LCCO2 マイナスモデル

2030年の地球生活を見据える「エコフラッグシップモデル」は、「エネルギー自給」「自然と一体化」「最適に成長」をコンセプトに最新の環境技術のほか、伝統的な日本家屋の知恵や工夫を建物全体に採り入れることでライフサイクルCO_2マイナスを実現。
このコンセプトを受け継ぐGENIUS「LCCO2マイナスモデル」は、「カスケードソーラーシステム」や「付加断熱システム」など標準装備の量産タイプとして商品化、ライフサイクルCO_2マイナスを実現する住宅として業界で初めて発売しました。

国内クレジット認証を取得、全量買取りを実施

経済産業省の実施する国内クレジット制度に基づく排出削減事業共同実施者として「ECOになる家の会」を運営していますが、当会は平成23年3月23日付で一般家庭の太陽光発電によるCO_2排出削減量について「国内クレジット」の認証を取得し、この認証分を全量買取りました。
「ECOになる家の会」から国内クレジットを全量買取り、当会はその収益を南極における地球環境観測活動への支援を目的として、南極昭和基地の活動全般を管轄する大学共同利用機関法人 情報・システム研究機構 国立極地研究所（所在地 東京都立川市／所長 藤井理行）に全額寄付しました。

21年連続 グッドデザイン賞を受賞

ライフサイクルCO_2ゼロ住宅を目指した**「エコフラッグシップモデル」**は、10年先・20年先のエコ住宅に対する提案と継続的な取り組みについて評価されました。コンパクト市場向けに開発された**SMART STYLE「C」**やウェブ販売専用商品**「Making home」**は、自分らしくカスタマイズしやすい点について評価されました。また、インテリア部品の**「テキスタイルフロア」**も、国内初の新しいジャンルの繊維織物系床材として技術

ご家族にも環境にもやさしい住まいづくりは、これからの必須条件。HYBRID住宅のニューセラミック外壁は、国内に豊富にある資源が主原料。環境に配慮しながら高性能を実現しています。自然の快適さをいかして心地良く暮らす「ECO・微気候デザイン」、リサイクル素材「M-Wood」の採用、太陽光発電システム対応など、一歩進んだエコデザインの住まいです。

住まいと家族と地球の“イマとコレカラ”を
本当によく考えた「HYBRID住宅」です。

HYBRID scena

ハイブリッド　シエナ

と機能美が評価されました。ミサワホームは、住宅業界ナンバーワンの受賞実績に裏付けられた「デザインのミサワホーム」として、建物および住宅部品の品質や性能の向上を図るとともに、優れたデザインの商品を開発し、今後もお客様に「安心・安全・快適」な住まいを提供していきます。

次世代認定マーク「くるみん」を取得

厚生労働省東京労働局（東京都千代田区）より次世代育成支援対策推進法に基づく基準適合一般事業主として認定され、認定マークの「くるみん」を取得しました。
創業時より「住まいは子育てのために」という信念のもとに商品を開発し、現在の子育てにおいて“家にできること”を真摯に考え住まいづくりに取り組んでいます。

財務諸表

■連結貸借対照表

（単位：百万円）

科目	H23.3.31現在	H22.3.31現在
（資産の部）		
流動資産	〔12,308〕	〔12,233〕
現金及び預金	3,327	4,260
完成工事未収入金及び売掛金	122	84
分譲土地建物	5,888	5,415
未成工事支出金	1,179	1,295
未成分譲支出金	1,139	510
貯蔵品	6	6
繰延税金資産	357	330
その他	297	347
貸倒引当金	△11	△17
固定資産	〔5,892〕	〔6,089〕
有形固定資産	（4,710）	（4,791）
建物及び構築物	784	829
土地	3,814	3,863
建設仮勘定	85	70
その他	26	28
無形固定資産	（51）	（50）
投資その他の資産	（1,130）	（1,247）
投資有価証券	494	567
繰延税金資産	361	389
その他	301	317
貸倒引当金	△26	△26
資産合計	18,201	18,322

科目	H23.3.31現在	H22.3.31現在
（負債の部）		
流動負債	〔10,907〕	〔10,866〕
買掛金・工事未払金及び分譲事業未払金	2,926	3,209
短期借入金	4,088	3,524
1年内返済予定の長期借入金	786	1,025
未払法人税等	39	31
未成工事受入金及び分譲事業受入金	1,811	1,906
賞与引当金	307	293
完成工事補償引当金	57	46
資産除去債務（流動）	10	—
その他	880	828
固定負債	〔1,814〕	〔2,109〕
長期借入金	1,079	1,294
資産除去債務（固定）	45	—
退職給付引当金	351	361
役員退職慰労引当金	59	133
その他	277	320
負債合計	12,722	12,975
（純資産の部）		
株主資本	〔5,528〕	〔5,332〕
資本金	1,369	1,369
資本剰余金	886	886
利益剰余金	3,276	3,079
自己株式	△3	△3
その他の包括利益累計額	〔△49〕	〔14〕
純資産合計	5,478	5,347
負債・純資産合計	18,201	18,322

（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	H22年度（22.4～23.3）	H21年度（21.4～22.3）
売上高	29,149	28,582
売上原価	23,579	23,074
販売費及び一般管理費	5,174	5,124
営業利益	396	384
営業外収益	97	76
営業外費用	155	165
経常利益	339	295
特別利益	18	0
特別損失	62	43
税金等調整前当期純利益	295	252
法人税、住民税及び事業税	30	19
法人税等調整額	10	△ 1
少数株主損益調整前当期純利益	254	—
当期純利益	254	233

（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	H22年度（22.4～23.3）	H21年度（21.4～22.3）
営業活動によるキャッシュ・フロー	△ 902	1,244
投資活動によるキャッシュ・フロー	49	△ 254
財務活動によるキャッシュ・フロー	15	△ 1,297
現金及び現金同等物の増減額	△ 837	△ 307
現金及び現金同等物の期首残高	4,076	4,384
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	3,239	4,076

（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）

H22年度（22.4～23.3）	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	その他の包括利益累計額合計	
平成22年3月31日　残高	1,369	886	3,079	△ 3	5,332	14	14	5,347
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			254		254			254
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）						△ 64	△ 64	△ 64
連結会計年度中の変動額合計	—	—	196	△ 0	195	△ 64	△ 64	131
平成23年3月31日　残高	1,369	886	3,276	△ 3	5,528	△ 49	△ 49	5,478

（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	H23.3.31現在	H22.3.31現在
（資産の部）		
流動資産	〔 11,736〕	〔 11,704〕
現金及び預金	2,812	3,751
完成工事未収入金及び売掛金	98	78
分譲土地建物	5,904	5,421
未成工事支出金	1,148	1,288
未成分譲支出金	1,146	518
貯蔵品	6	6
繰延税金資産	333	314
その他	297	344
貸倒引当金	△ 11	△ 18
固定資産	〔 5,923〕	〔 6,111〕
有形固定資産	（ 4,706）	（ 4,786）
建物及び構築物	781	825
土地	3,814	3,863
建設仮勘定	85	70
その他	25	27
無形固定資産	（ 46）	（ 43）
投資その他の資産	（ 1,170）	（ 1,280）
投資有価証券	492	564
繰延税金資産	333	361
その他	371	381
貸倒引当金	△ 26	△ 26
資産合計	17,659	17,816

科目	H23.3.31現在	H22.3.31現在
（負債の部）		
流動負債	〔 10,831〕	〔 10,823〕
買掛金・工事未払金及び分譲事業未払金	2,913	3,242
短期借入金	4,083	3,519
1年内返済予定の長期借入金	786	1,025
未払法人税等	27	28
未成工事受入金及び分譲事業受入金	1,785	1,888
賞与引当金	280	267
完成工事補償引当金	57	45
資産除去債務（流動）	10	—
その他	887	805
固定負債	〔 1,741〕	〔 2,028〕
長期借入金	1,079	1,294
資産除去債務（固定）	45	—
退職給付引当金	283	293
役員退職慰労引当金	59	130
その他	272	309
負債合計	12,572	12,851
（純資産の部）		
株主資本	〔 5,137〕	〔 4,949〕
資本金	1,369	1,369
資本剰余金	886	886
利益剰余金	2,884	2,695
自己株式	△ 3	△ 3
評価・換算差額等	〔△ 49〕	〔 15〕
純資産合計	5,087	4,964
負債・純資産合計	17,659	17,816

（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	H22年度（22.4～23.3）	H21年度（21.4～22.3）
売上高	28,879	28,402
売上原価	23,439	22,993
販売費及び一般管理費	5,052	5,023
営業利益	388	384
営業外収益	91	71
営業外費用	155	165
経常利益	324	290
特別利益	18	0
特別損失	60	43
税引前当期純利益	283	246
法人税、住民税及び事業税	17	16
法人税等調整額	19	0
当期純利益	246	230

（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）

H22年度（22.4～23.3）	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22年3月31日　残高	1,369	886	2,695	△ 3	4,949	15	15	4,964
事業年度中の変動額								
剰余金の配当			△ 57		△ 57			△ 57
当期純利益			246		246			246
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）						△ 64	△ 64	△ 64
事業年度中の変動額合計	—	—	188	△ 0	187	△ 64	△ 64	122
平成23年3月31日　残高	1,369	886	2,884	△ 3	5,137	△ 49	△ 49	5,087

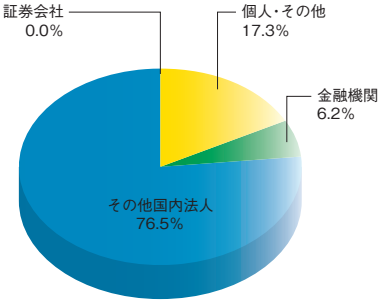
（注）記載金額は百万円未満を切り捨てて表示しております。

株式の状況（平成23年3月31日現在）

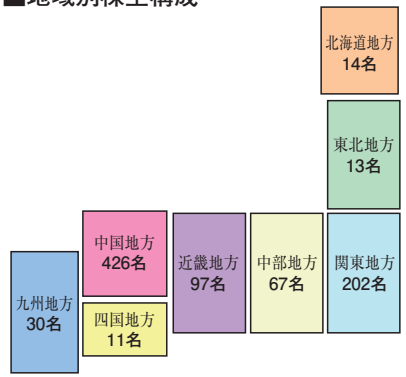
■株　　式

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	860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23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	493名
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。
主要な事業所	本社および岡山支店　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 広島支店　広島県広島市 山口支店　山口県山口市 山陰支店　鳥取県鳥取市 営業所（展示場含）　中国地区5県に36拠点 ※平成22年10月1日付をもって本社を広島市から岡山市へ移転しました。
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23年6月27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	三宅隆司	監査役	中川淳
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	海老谷剛
取締役兼執行役員	赤枝孝士	執行役員	岡本亨治
取締役	下村秀樹		

MISAWA