

MISAWA

平成22年度 事業のご報告(中間)

株 主 通 信

ミサワホーム中国株式会社 証券コード1728

第 **41** 期

平成22年4月1日から
平成22年9月30日まで

株主の皆様へ



株主の皆様には、ますますご清祥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41期中間決算の概要をご報告申し上げます。

当中間期の概況

当中間期におけるわが国経済は、これまで輸出関連産業を中心として企業収益に改善が見られるなど、緩やかながら回復基調を続けてきましたが、エコカー補助金の終了などの政策効果の消失や円高による輸出産業への影響などにより、景気の先行きに対する停滞感が急速に強まってきております。

住宅業界におきましては、雇用情勢の回復や給与所得の伸びが今ひとつ不調な中であって、金利の優遇策や各種の住宅取得に対する補助金支給などの政策が功を奏し緩やかな回復基調にあります。当中間期の新設住宅着工戸数は40万8千戸（前年同期比6.2%増）と、期間の半ば以降は連続で前年同月を上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17千8百戸（前年同期比5.1%増）、主力である持家市場は8千8百戸（前年同期比5.0%増）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の現場発表会「ウチ・コレ発表会」や「いえ・まちフェスティバル」を開催するなどして需要喚起に努めるほか、商品面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新商品「HYBRID CRIE」や、発売後15年にわたるヒットシリーズの「GENIUS」を“日本の心を育む”を重点テーマにリニューアルした「GENIUS『彩日の家』」を発売し、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、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および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。

一方、ミサワホーム株式会社は、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・セラミックの戸建住宅については構造体の保証期間を従前の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、当中間期の業績は売上高14,247百万円（前年同期比2.7%増）、営業利益125百万円（前年同期比14.0%増）、経常利益78百万円（前年同期比14.4%増）、四半期純利益51百万円（前年同期比116.9%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、セラミック、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。当中間期は、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き、減収・

減益となりました。

この結果、売上高は8,106百万円（前年同期比5.5%減）、セグメント利益は97百万円（前年同期比28.1%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。当中間期は、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、中古再生事業を戦略事業と位置づけて拡大を図りましたこと等により、増収・増益となりました。

この結果、売上高は3,628百万円（前年同期比19.2%増）、セグメント利益は134百万円（前年同期比32.8%増）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によるものであります。当中間期は、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2,012百万円（前年同期比15.2%増）、セグメント利益は160百万円（前年同期比30.1%増）となりました。

④ その他事業

その他事業部門の売上は、借上アパートの転賃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。当中間期は、仲介料収入の減少などにより、売上高は前年並みながら、減益となりました。

この結果、売上高は515百万円（前年同期比0.1%増）、セグメント利益は27百万円（前年同期比19.3%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12月

代表取締役社長

久延賢次

GENIUS 「彩日の家」

HYBRID CRIE



GENIUS「彩日の家」は、
上質なひとときを
いつまでも愉しめる
住まいです。



自分らしく
カスタマイズできる
「子育て」を
楽しむ家。

オーナー様 生涯ライフサポート 「カスタマーセンター」新設

住まいを通じてご家族の暮らしを生涯見守り続けるロングサポートシステムを強力に推進すべくカスタマーセンターを中国6拠点に新設いたしました。今後もより一層オーナー様が安心して暮らせる様、一流のサービスを実現し、中国地方で「最も多くのありがとう」=「感謝、喜び」をいただける企業を目指してまいります。

業界最長レベル30年保証の運用開始

2010年7月1日以降契約分の木質系及び鉄骨系住宅を対象に、初期保証期間を構造体については20年を30年、防水については10年を15年、設備については2年を5年に延長します。更に、防水の保証延長期間を5年から15年（初回のみ15年、2回目以降10年毎）へと延長します。この改定により、構造体30年保証をはじめとした保証内容が整い、構造体、防水、白蟻、設備の4項目トータルとしては業界最長レベルの保証制度となります。

MISAWA WEB DIRECT

ネットを活用した住宅販売は、総合住宅展示場や初期の営業活動などが不要で、設計・積算も効率化できるため、販売経費削減などのコストダウンで低価格化を実現しています。

21年連続でグッドデザイン賞を受賞

「エコフラッグシップモデル」ライフサイクルCO₂ゼロ住宅を目指し、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。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と機能美が評価されました。

財務諸表

■連結貸借対照表

(単位：百万円)

科 目	H22.9.30現在	H22.3.31現在
(資産の部)		
流動資産	[12,508]	[12,233]
現金預金	3,981	4,260
完成工事未収入金及び売掛金	127	84
たな卸資産	7,768	7,558
その他の	345	347
貸倒引当金	△ 11	△ 17
固定資産	[6,007]	[6,089]
有形固定資産	(4,784)	(4,791)
建物及び構築物	825	829
土地	3,863	3,863
建設仮勘定	70	70
その他の	25	28
無形固定資産	(46)	(50)
投資その他の資産	(1,175)	(1,247)
資産合計	18,515	18,322

(注) 百万円未満の端数は切捨てて表示しております。

科 目	H22.9.30現在	H22.3.31現在
(負債の部)		
流動負債	[11,273]	[10,866]
買掛金・工事未払金 及び分譲事業未払金	3,038	3,209
短期借入金	5,140	4,550
その他	3,093	3,106
固定負債	[1,950]	[2,109]
長期借入金	1,191	1,294
その他	759	814
負債合計	13,223	12,975
(純資産の部)		
株主資本	[5,325]	[5,332]
資本剰余金	1,369	1,369
利益剰余金	886	886
自己株式	3,072	3,079
評価・換算差額等	△ 3	△ 3
純資産合計	5,292	5,347
負債・純資産合計	18,515	18,322

■連結損益計算書

(単位：百万円)

科 目	H22年度(22.4~22.9)	H21年度(21.4~21.9)
売上高	14,247	13,872
売上費及び一般管理費	11,592	11,180
営業利益	2,529	2,582
営業外収益	125	109
営業外費用	46	40
経常利益	92	80
特別利益	78	68
特別損失	18	0
税金等調整前四半期純利益	35	37
法人税、住民税及び事業税	61	31
法人税等調整額	11	8
四半期純利益	△ 1	△ 0
	51	23

(注) 百万円未満の端数は切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(22.4~22.9)	H21年度(21.4~21.9)
営業活動によるキャッシュ・フロー	△ 701	556
投資活動によるキャッシュ・フロー	110	△ 49
財務活動によるキャッシュ・フロー	412	△ 1,118
現金及び現金同等物の増減額	△ 178	△ 611
現金及び現金同等物の期首残高	4,076	4,384
現金及び現金同等物の四半期末残高	3,897	3,772

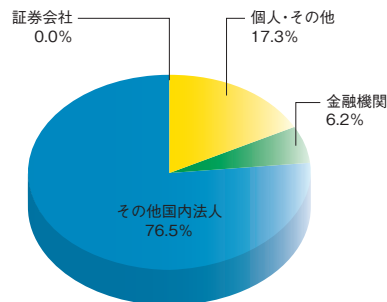
(注) 百万円未満の端数は切捨てて表示しております。

株式の状況 (平成22年9月30日現在)

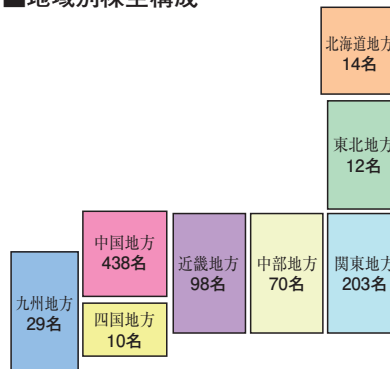
■株式

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	874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 証券代行部
同連絡先	〒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10月1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 502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22年10月1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