

MISAWA

中間事業報告書



第 **35** 期

平成16年4月1日から
平成16年9月30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35期中間決算の概要をご報告申し上げます。

当中間連結会計期間の概況

当中間連結会計期間におけるわが国経済は、バブル崩壊後の長い停滞下でありながら、自律的な回復基調を歩みはじめ、企業業績の改善により雇用や個人消費の回復傾向が現れてまいりました。

住宅業界におきましては、雇用や所得不安からの脱却までいましばらく時間を要すものの、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、地価の下落、低金利など好条件を背景に、当中間連結会計期間の新設住宅着工戸数は61万8千戸（前年同期比2.6%増）となりました。利用関係別には、持家が減少しましたが、貸家、分譲住宅が増加したため全体で増加となりました。

このような環境下において当社グループ（当社及び連結子会社）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、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などにより受注の促進を図ってまいりました。また、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をすすめてまいりました。一方、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、空前のベストセラ商品「O型」に“蔵”をセットした「O-type kura」、「SMART STYLE」、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 SELECT」を中心に販売展開をするとともに、“シンプル・イズ・ベスト”の設計をベースに、一人ひとりの生活デザインをプラスできる「EDUCE」を発売し、住宅請負事業ならびに分譲事業の拡大を目指してまいりました。

財務面におきましては、分譲事業の在庫回転率向上に注力するとともに、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、当中間連結会計期間の業績は売上高16,927百万円（前年同期比4.4%増）、経常利益206百万円（前年同期比53.8%減）、中間純利益23百万円（前年同期比81.1%減）となりました。

なお、住宅業界における季節的要因として、新学期・新年度を控えた年度末に売上が集中する傾向にあります。これにより、上半期の売上高は下半期に比べ対比的に低くなっております。



次に、各セグメントごと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、個人住宅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。

当中間連結会計期間は、販売単価の上昇により売上高は増加いたしました。価格競争が激しく利益率の低下を招き営業利益が減少いたしました。

この結果、売上高は11,208百万円（前年同期比2.9%増）、営業利益は239百万円（前年同期比51.5%減）を計上いたしました。

② 分譲事業

分譲事業部門の売上は、建売分譲住宅、住宅用地及びマンションの販売によるものであります。

当中間連結会計期間は、一次取得者向けとしての建売住宅の建設、販売を前年に引き続き積極的に取組んでまいりました。

この結果、売上高は3,451百万円（前年同期比0.5%減）、営業利益は63百万円（前年同期比101.8%増）を計上いたしました。

③ ホームイング事業

ホームイング事業部門の売上は、増改築を中心としたホームイング売上高によるものであります。

当中間連結会計期間は、リフォーム需要の拡大を目指し、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。

この結果、売上高は1,845百万円（前年同期比17.6%増）、営業利益は122百万円（前年同期比54.6%増）を計上いたしました。

④ その他事業

その他事業部門の売上は、不動産の仲介等によるものであります。

当中間連結会計期間における売上高は439百万円（前年同期比8.1%増）、営業損失は18百万円（前年同期は55百万円の利益）を計上いたしました。

通期の見通し

わが国経済は緩やかながら回復基調をたどり、雇用や個人消費も徐々に明るさを取り戻すことと思われます。

住宅業界におきましては、住宅ローン減税制度が来年より段階的に縮小されることが決定されていること、地価の下落、低金利など好条件はあるものの、回復への動きは鈍く、いましばらく時間を要すものと思われます。

このような状況下、当社グループは住宅請負事業はもとより建売住宅を中心とした分譲事業に注力し、業績向上に努めるとともに、キャッシュ・フローの改善や顧客満足度のさらなる充実を目指してまいります。

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。

平成16年12月

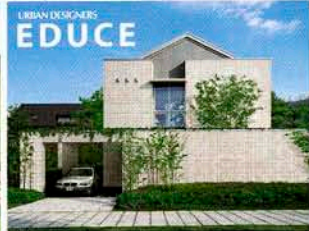
代表取締役社長 正野隆士



CENTURY これからの最上の人生・時間を愉しむ家。
蔵のある家

「耐震性能」でも高い評価の住宅提供で、
ミサワホーム中国は、お客様に「安心」をお届けします。

「防犯配慮」と「高利回り」を両立した新世代アパート。 もっと、プラスな生活のご提案。



「百年邸宅」のご提案。



ホームイング事業



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。
www.misawa-c.co.jp

■中間連結貸借対照表

単位：百万円

資産の部			負債の部		
科目	平成16年9月30日	平成15年9月30日	科目	平成16年9月30日	平成15年9月30日
流動資産	12,268	12,008	流動負債	11,427	12,622
現金及び預金	2,334	3,170	仕入債務	2,190	1,531
売上債権	57	227	短期借入	4,449	5,741
たな卸資産	8,974	7,469	その他	4,787	5,349
その他	906	1,147	固定負債	5,014	3,530
貸倒引当金	△ 3	△ 5	社債	1,000	500
固定資産	7,919	7,685	長期借入	1,520	1,204
有形固定資産	6,267	6,328	その他	2,494	1,825
建物・構築物	642	654	負債合計	16,442	16,153
土地	5,599	5,633			
その他	24	40	資本の部		
無形固定資産	23	24	資本金	1,369	1,369
投資その他の資産	1,627	1,331	資本剰余金	65	65
			利益剰余金	2,318	2,112
			その他利益剰余金	△ 7	△ 6
資産合計	20,188	19,694	資本合計	3,745	3,541
			負債・資本合計	20,188	19,694

(注) 百万円未満の端数は切捨てて表示しております

■中間連結損益計算書

単位：百万円

科目	平成16年4月1日～平成16年9月30日	平成15年4月1日～平成15年9月30日
営業収益	16,927	16,210
営業費用	16,751	15,789
営業外収益	175	420
営業外費用	126	128
経常利益	95	102
特別利益	206	446
特別損失	0	3
税引前利益	144	204
法人税・住民税及び社会保険料調整額	62	245
中間純利益	104	313
	△ 66	△ 191
	23	124

(注) 百万円未満の端数は切捨てて表示しております

■中間連結剰余金計算書

単位：百万円

区分	平成16年4月1日～平成16年9月30日	平成15年4月1日～平成15年9月30日
(資本剰余金の部)		
資本剰余金期首残高	65	65
資本剰余金中間期末残高	65	65
(利益剰余金の部)		
利益剰余金期首残高	2,378	2,072
利益剰余金増加高	23	124
利益剰余金減少高	83	83
利益剰余金中間期末残高	2,318	2,112

(注) 百万円未満の端数は切捨てて表示しております

■中間連結キャッシュ・フロー計算書

単位：百万円

区 分	平成16年4月1日～平成16年9月30日	平成15年4月1日～平成15年9月30日
営業活動によるキャッシュ・フロー	△ 1,158	△ 1,764
投資活動によるキャッシュ・フロー	50	28
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 95	△ 146
現金及び現金同等物の増減額	△ 1,204	△ 1,882
現金及び現金同等物の期首残高	2,786	4,215
現金及び現金同等物の中間期末残高	1,581	2,332

(注)百万円未満の端数は切捨てて表示しております

■中間貸借対照表

単位：百万円

資産の部			負債の部		
科 目	平成16年9月30日	平成15年9月30日	科 目	平成16年9月30日	平成15年9月30日
流動資産	11,821	11,659	流動負債	11,368	12,599
現金及び預金	1,913	2,826	仕入債 務	2,225	1,588
売上債権	46	221	短期借入金	4,444	5,736
たな卸資産	8,980	7,489	その他	4,697	5,274
その他	885	1,127	固定負債	4,930	3,451
貸倒引当金	△ 3	△ 5	社債	1,000	500
固定資産	7,946	7,713	長期借入金	1,520	1,204
有形固定資産	6,261	6,322	その他	2,410	1,746
建物	619	626	負債合計	16,299	16,050
土地	5,599	5,633	資本の部		
その他	42	62	資本金	1,369	1,369
無形固定資産	23	23	資本剰余金	65	65
投資その他の資産	1,661	1,367	利益剰余金	2,040	1,893
			その他有価証券評価損金	△ 6	△ 5
資産合計	19,768	19,373	資本合計	3,469	3,322
			負債・資本合計	19,768	19,373

(注)百万円未満の端数は切捨てて表示しております

■中間損益計算書

単位：百万円

科 目	平成16年4月1日～平成16年9月30日	平成15年4月1日～平成15年9月30日
営業利益	16,812	16,050
営業外利益	16,671	15,651
営業外損失	140	399
営業外費用	122	125
営業外収益	95	102
営業外損失	167	422
営業外利益	0	3
営業外損失	144	201
営業外利益	23	223
営業外損失	89	304
営業外利益	△ 67	△ 191
営業外損失	0	111
営業外利益	600	652
営業外損失	600	763

(注)百万円未満の端数は切捨てて表示しております

■会計監査人

中央青山監査法人

■会社の概要

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 490名
 主要な事業内容 当社は岡山県、広島県、山口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、これに付帯又は関連

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(展示場含) 岡山県、広島県、山口県に37拠点

■取締役及び監査役

代表取締役社長	正 野 隆 士	取締役副社長	佐藤 泰三
取締役副社長	土井 邦 彦	取締役	藤 月 恵
専務取締役	池田 邦彦	取締役	若 岩 崎
取締役	久延 賢重	取締役	岩 崎 当
取締役	後藤 重 靖	取締役	岩 崎 当
取締役	浅 木 幸 弘	監査役	三 靖 治
		監査役	宏 夫

(平成16年9月30日現在)

■株主メモ

決 算 期 毎年3月31日
 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

〒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
 (郵便送付) 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5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 <http://www.misawa-c.co.jp/ir/koukoku.htm>

※住所変更、名義書換請求、単元未満株式買取請求及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 及びインターネットのホームページ http://www.chuonitsui.co.jp/person/p_06.html で24時間受付しております。