

MISAWA

平成20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 **39** 期

平成20年4月1日から
平成20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39期中間決算の概要をご報告申し上げます。

当中間期の概要

当中間期におけるわが国経済は、世界的な原油価格や農産物ならびに原材料価格高騰と、米国発の金融市場の混乱に端を発した景気の減速により、厳しさを増しました。

住宅業界におきましては、全国的には新設住宅着工戸数が昨年の改正建築基準法の影響による大幅減の反動増で若干上回ったものの、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方においては、回復の傾向も見られず、主力である個人住宅においても、先行きの不透明感から購入意欲が低下し、依然として厳しい環境が続いております。

こうした状況の中、当社グループは、4月にOHK住宅総合展示場内（岡山市）、9月にTYSハウジングプラザ宇部住宅総合展示場内（山口県宇部市）の展示棟を建替オープンしました。創業40周年記念キャンペーンを継続するとともに、各地域において新商品現場発表会「ウチコレ」を68会場において

開催、分譲地見学会「いえ・まちフェスティバル」を53会場で開催するなど需要喚起を図ってまいりました。また、50代以上のシニア層をメインターゲットとした平屋建て住宅『SMART STYLE A』を新たに販売するとともに、今年度より新規事業として、中古住宅の買取再生事業にも着手いたしました。

既存商品につきましては、第37期より販売中の「Belle Lead Cassiya（ベルリード カシーヤ）」が好調に推移し、資産活用事業における柱のひとつに成長いたしております。さらに、昨年度におきましてミサワホーム40周年を記念して発売された「SMART STYLE O40」がファミリー層の支持を受け、当中間期の業績に寄与いたしました。

財務面におきましては、平成19年10月に合併いたしました旧ミサワホームサンイン株式会社との合併経費、新規システム導入費などの一時費用が発生し販管費が増加いたしました。また、管理体制の充実や合理化の推進、ならびに販管費の見直しに努め、総原価低減に継続的に尽力しております。

これらの結果、当中間期の業績は売上高は15,045,156千円（前年同期比11.7%増）、営業利益114,125千円（前年同期比10.4%減）、経常利益68,409千円（前年同期比46.8%減）となりました。さらに特別損失として、棚卸資産の評価に関する会計基準の適用に伴う販売用不動産評価損296,768千円を計上したことから、四半期純損益は243,975千円の損失（前年同期は64,414千円の利益）となりました。

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。当中間期は、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9,746,021千円（前年同期比10.7%増）、営業利益は216,151千円（前年同期比7.7%増）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、住宅用地の販売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の販売に積極的に取り組み、合併効果もあり分譲住宅、住宅用地ともに増収となりましたが、販売用不動産評価損25,434千円を売上原価に計上したことにより、営業利益は減益となりました。

この結果、売上高は2,832,345千円（前年同期比22.1%増）、営業損失は10,799千円（前年同期は4,378千円の利益）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。

当中間期は、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）を進めるとともに、山陰エリアにおける事業拡大施策を実施し、増収となりました。また、原価低減等による利益率向上を推進し、増益を実現いたしました。

この結果、売上高は1,899,986千円（前年同期比5.2%増）、営業利益は176,446千円（前年同期比14.2%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。当中間期は、合併による増収に加えて、損害保険契約の獲得に積極的に取り組みました。

この結果、売上高は577,373千円（前年同期比11.9%増）、営

業利益は37,931千円（前年同期比16.9%増）を計上いたしました。

対処すべき課題

当中間期における原油をはじめとする原材料などの価格高騰は若干落ち着きを取り戻す傾向にあり、大型経済対策も打ち出されましたものの、世界的な経済市場の混乱が日本経済に及ぼす影響は依然として予断を許さない状況にあります。当社グループの主力市場である持家についても、景気の先行き不安感などから大幅な増加は望みにくく、横ばいないし減少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。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部門への取り組みを推進し、時代の変化に即応した収益構造への転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12月

代表取締役社長

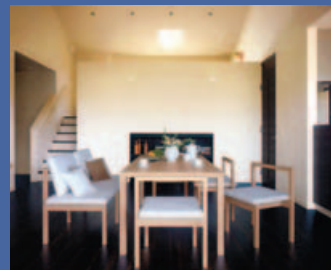
久延賢次



SMART STYLE A HIRAYA

HIRAYA LIFE

新しい楽しみが、ここから始まります。



日本の家づくりの基準を変えていきます。

有効空間拡大の法則

同じ床面積でも、最大1.5倍広い家。※1

※1 拡大される面積は高さ1.4m以下の収納などで、居室としては利用できません。

建築基準法上の床面積に参入されない収納空間や小屋裏(※1)などを利用することにより、最大1.5倍の広さ(※2)を確保できます。

※1) 高さ1.4m以下で、各階の床面積の2分の1未満の収納空間は床面積に参入されません。(自治体により参入される場合もございます。) ※2) なお、お客さまのご要望や敷地に係る条件などにより拡大できる広さは異なる場合がございます。

●断面イラストは、構造をわかりやすくデフォルメしたものです。●面積は小数点第3位以下切り捨てです。●蔵は居室としての使用はできません。

通常の2階建住宅に比べて、「有効空間拡大の法則」をいかした広い家は、広さが最大1.5倍※1にもなります。さらにタテにも空間が広がるため、実際のゆとりはそれ以上。同じ床面積の住まいなら、広い空間づくりのノウハウがいっぱいの「有効空間拡大の法則」をいかして建てませんか。ご家族の住まいや暮らしの夢を、きつかなえることができます。

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
Environmental Friendliness



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。

GD グッドデザイン賞
受賞
Good Design Grand Prize



住宅業界では唯一。1991年にGOMASの初受賞以来、19年連続、計37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
Century Housing System



(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
Customer's Satisfaction



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。

財務諸表

■連結貸借対照表

(単位：百万円)

科 目	H20.9.30現在	H20.3.31現在
(資産の部)		
流動資産	[13,665]	[14,200]
現金預金	3,888	4,196
完成工事未収入金及び売掛金	57	174
たな卸資産	8,824	9,182
その他の	905	651
貸倒引当金	△ 9	△ 3
固定資産	[5,827]	[5,802]
有形固定資産	(4,706)	(4,550)
建物及び構築物	756	647
土地	3,863	3,863
その他の	86	40
無形固定資産	(45)	(38)
投資その他の資産	(1,076)	(1,212)
資産合計	19,493	20,003

(注) 百万円未満の端数は切捨てて表示しております。

科 目	H20.9.30現在	H20.3.31現在
(負債の部)		
流動負債	[12,399]	[12,881]
買掛金	3,286	3,657
短期借入金	4,101	4,400
引当金	500	500
その他	4,511	4,322
固定負債	[2,296]	[2,003]
長期借入金	1,332	1,026
その他	964	976
負債合計	14,695	14,884
(純資産の部)		
株主資本	[4,786]	[5,089]
資本金	1,369	1,369
剰余金	886	886
利益剰余金	2,532	2,834
自己株式	△ 2	△ 1
評価換算差額等	[11]	[29]
純資産合計	4,798	5,118
負債・純資産合計	19,493	20,003

■連結損益計算書

(単位：百万円)

科 目	H20年度(20.4~20.9)	H19年度(19.4~19.9)
売上高	15,045	13,467
販売費及び一般管理費	12,105	10,854
営業利益	2,825	2,485
営業外収益	114	127
営業外費用	54	61
経常利益	99	59
特別利益	68	128
特別損失	61	0
税金等調整前中間純利益	299	0
法人税、住民税及び事業税	△ 230	128
法人税等調整額	9	16
中間純利益	4	47
	△ 243	64

(注) 百万円未満の端数は切捨てて表示しております。

(注記)

当会計年度より「四半期財務諸表に関する会計基準」および「四半期財務諸表に関する会計基準の適用指針」を適用しております。従いまして、当四半期財務諸表と前年財務諸表とは、作成基準が異なるため前年比較に関する情報は参考として記載しております。

■連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

科 目	H20年度(20.4~20.9)	H19年度(19.4~19.9)
営業活動によるキャッシュ・フロー	△ 220	227
投資活動によるキャッシュ・フロー	4,782	△ 4
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 66	△ 139
現金及び現金同等物の増減額	△ 282	83
現金及び現金同等物の期首残高	3,990	3,651
現金及び現金同等物の中間期末残高	3,708	3,734

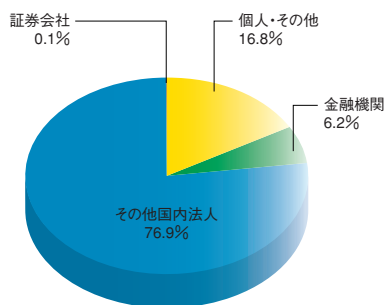
(注) 百万円未満の端数は切捨てて表示しております。

株式の状況 (平成20年9月30日現在)

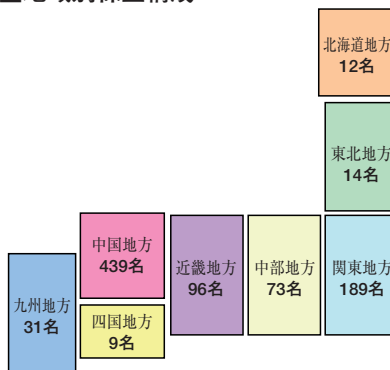
■株 式

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	863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 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/
同 取 次 所	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。

会社の概要 (平成20年9月30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	486名
主要な事業内容	当社は岡山県、広島県、山口県、鳥取県、島根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(展示場含む) 岡山県、広島県、山口県、鳥取県、島根県に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10月1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	西本和可敦
取締役執行役員	山根一明		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		

株主インフォメーション

平成21年1月5日実施の「株券電子化（ペーパーレス化）」により、上場会社の株券はすべて廃止されます。これに伴い、ご本人名義以外の株券をお持ちの場合、配当金の受け取りなどの株主としての権利を失ってしまうおそれがあります。電子化対応のお手続きがまだの場合は、お取引の証券会社において、名義書き換え手続きや証券保管振替制度のご利用をご相談ください。

詳しくは、当社ホームページ(左記) および金融庁や「ほふり」のホームページをご覧ください。

金融庁 <http://www.fsa.go.jp/ordinary/kabuken/index.html>

ほふり <http://www.jasdec.com/less/index/html>

MISAWA