

MISAWA

事業報告書



第 **35** 期

平成16年4月1日から
平成17年3月31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

当期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だばらばら時間を要するものの、民間金融機関による住宅ローン制度の充実や、地価の下落、低金利などを背景に、当連結会計年度の新築住宅着工戸数は119万3千戸（前期比1.7%増）となりました。利用関係別には、持ち家が減少いたしましたが、貸家、給与住宅、分譲住宅が増加したことにより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（当社及び連結子法人等）は分譲住宅の建設を積極的に行うとともに、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に加え、成長市場と見込まれるリフォーム事業の拡充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り組みを進めてまいりました。一方、顧客満足度（CS）を最重要項目と位置づけて、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推進してまいりました。

商品面では、空前のベストセラー商品「O型」に“蔵”をセットした「O-type kura」、「SMART STYLE」、多彩な生活空間を提供する「CENTURY蔵のある家」を中心に販売展開をしてまいりました。また、大規模な地震から住む人の安全を守り、安心な住まいを実現するために「制震パネル」を開発し次世代耐震構造「MGE O」として販売いたしました。

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、キャッシュ・フローの改善や総原価低減を進めてまいりました。

なお、当社グループを含むミサワホームグループ31社は、平成16年12月28日に株式会社産業再生機構（以下「機構」という）に支援の申し込みを行い、同日付で支援の決定を受け、平成17年3月25日には事業再生計画について機構から買取決定の通知を受けております。また、平成17年3月31日に、親会社であるミサワホームホールディングス株式会社は、トヨタ自動車株式会社ほか2社をスポンサーに選定し、資本提携契約を締結いたしております。

従来より当社グループは堅実・健全経営を行ってまいりました。しかしながら、親会社の財務状態の悪化による影響を大きく受ける結果となっておりますが、このたびミサワホームグループの再生への道筋が明らかになったことにより、徐々に経営環境が開けてまいるものと思っております。

これらの結果、当連結会計年度の業績は売上高341億64百万円（前期比4.0%減）、営業利益4億44百万円（前期比57.1%減）、経常利益4億22百万円（前期比60.4%減）、



当期純利益1億41百万円（前期比63.7%減）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、戸建の木質及びセラミック住宅と賃貸用アパートの請負によるものであります。

当連結会計年度は、親会社の与信問題の影響を受け、受注、売上高ともに減少いたしました。

この結果、売上高は230億20百万円（前期比3.3%減）、営業利益5億32百万円（前期比58.5%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。

当連結会計年度は、分譲住宅は増加いたしました。住宅用地の減少並びにマンションの販売完了により売上高は減少いたしました。

この結果、売上高は64億89百万円（前期比15.4%減）、営業利益39百万円（前期比126.8%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、インテリア、エクステリアなどの売上高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と共同による営業展開や、全社員による紹介受注活動の実施により大幅に業績を伸ばすことができました。

この結果、売上高は37億55百万円（前期比13.4%増）、営業利益3億6百万円（前期比42.5%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、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などによるものであります。

当連結会計年度における売上高は9億30百万円（前期比11.1%増）、営業利益19百万円（前期は9百万円の損失）を計上いたしました。

今後の対処すべき課題

当社グループは、機構により支援決定を受けたミサワホームグループの一員として、再生計画に基づき着実に業績の向上を図ってまいります。

そのため、これまで積み重ねた信用、実績、人脈、技術、資産などの経営資源の上に立って、さらに経営の地境を拡げるとともに、財務体質の改善や、総原価低減に努めてまいります。

具体的には、「全部門の黒字化」、「販売改革と再成長路線戦略」、「CS（顧客満足度）と生産性向上のための技術力改革」などに取り組み、セグメント別の業績伸長並びに、キャッシュ・フローと受注残の増加など創意工夫により、増収増益体質を確立してまいります。

また、企業防衛策として「リスクマネジメント」の強化にも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17年6月

代表取締役社長

土井 邦良

暮らしをいろいろと、新しい家づくりの提案。



GENIUS
いろいろの間



免震の先へ。
ミサワホームは、
「耐震」+「制震」。



「耐震」+「制震」のミサワホーム
次世代耐震構造「エムジオ」
MGEO
Misawa Governance system for Earthquake Oscillation control



環境に優しい家づくりを推進

〈100%リサイクル住宅〉

「M-Wood2エクステリア」がエコマーク認定。端材をチップ化して成型する手法で、年間十万本もの貴重な天然木を節約できました。

〈第8回地球環境大賞 受賞〉

ミサワホームグループの環境保全活動は、1999年に経済産業省、環境省などの後援による「地球環境大賞」を受賞しました。

〈15年連続グッドデザイン賞受賞〉

この15年間に住宅30点、部品他で87点が連続して受賞。デザイン面からも環境に配慮した設計が施されています。

〈ゼロ・エネルギー住宅〉

屋根全面に配した太陽光発電システムと、建物の断熱・気密性を高めて、エネルギー自給率100%住宅を達成しました。

〈100年住宅〉

国土交通省が推進するCHS(センチュリー・ハウジング・システム)構想に基づく「100年住宅」の認定を工業化住宅で唯一取得しました。

HYBRID
Private Free

カスタムメイドの高性能住宅



CENTURY
蔵のある家

これからの最上の人生を愉しむ家



美しい街、新しい街。
Belle Lead
アパートメント



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

業績推移

■連結財務ハイライト

(単位：百万円)

科 目	H15.3月期	H16.3月期	H17.3月期
売上高	35,158	35,595	34,164
営業利益	1,027	1,036	444
経常利益	1,028	1,068	422
当期純利益	383	389	141
株主資本	3,489	3,816	3,895
総資産	19,257	19,886	19,746
1株当たり当期純利益(円)	43.83	44.61	16.92
1株当たり株主資本(円)	415.28	454.43	465.82

(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(1株当たりの金額除く)。

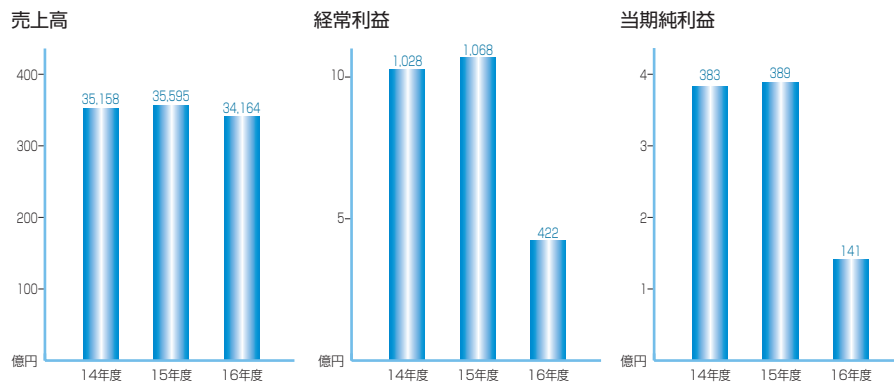
■単独財務ハイライト

(単位：百万円)

科 目	H15.3月期	H16.3月期	H17.3月期
売上高	34,934	35,326	33,900
営業利益	973	956	393
経常利益	966	981	364
当期純利益	346	340	101

(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。

■連結業績の推移 (単位：百万円)



財務諸表

■連結貸借対照表

(単位：百万円)

科 目	H17.3.31現在	H16.3.31現在	科 目	H17.3.31現在	H16.3.31現在
(資産の部)			(負債の部)		
流動資産	[14,367]	[12,019]	流動負債	[12,322]	[11,133]
現金預金	6,199	3,572	買掛金・工事未払金 及び分譲事業未払金	2,866	2,339
完成工事未収入金 及び売掛金	48	118	短期借入金	6,263	4,233
親会社株式	6	9	未払法人税等	56	401
たな卸資産	6,984	7,307	未成工事受入金 及び分譲事業受入金	1,927	3,043
繰延税金資産	735	272	賞与引当金	339	393
その他	395	742	完成工事補償引当金	58	54
貸倒引当金	△ 3	△ 3	その他	810	667
固定資産	[5,379]	[7,866]	固定負債	[3,529]	[4,936]
有形固定資産	(4,486)	(6,328)	社債	1,000	1,000
建物及び構築物	398	664	長期借入金	1,526	1,766
土地	4,063	5,638	退職給付引当金	645	1,840
その他	24	25	役員退職慰労引当金	100	88
無形固定資産	(23)	(24)	その他	256	241
投資その他の資産	(868)	(1,513)	負債合計	15,851	16,069
投資有価証券	261	267	(資本の部)		
繰延税金資産	340	806	資本金	[1,369]	[1,369]
その他	344	453	資本剰余金	[65]	[65]
貸倒引当金	△ 77	△ 13	利益剰余金	[2,436]	[2,378]
資産合計	19,746	19,886	その他有価証券評価差額金	[23]	[3]
			自己株式	[△ 0]	[—]
			資本合計	3,895	3,816
			負債及び資本合計	19,746	19,886

(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

■連結損益計算書

(単位：百万円)

科 目	H16年度	H15年度
売上高	34,164	35,595
売上原価	28,177	28,610
販売費及び一般管理費	5,543	5,948
営業利益	444	1,036
営業外収益	183	253
営業外費用	205	221
経常利益	422	1,068
特別利益	1,643	7
固定資産売却益	—	0
貸倒引当金戻入益	—	6
投資有価証券売却益	4	—
退職給付引当金戻入益	1,638	—
特別損失	1,781	330
固定資産除売却損	153	4
固定資産評価損	1,151	—
分譲土地建物評価損	163	—
投資有価証券評価損	41	—
貸倒引当金繰入額	66	—
退職給付会計基準変更時差異償却	206	249
過年度役員退職慰労引当金繰入額	—	76
税金等調整前当期純利益	284	745
法人税、住民税及び事業税	153	695
法人税等調整額	△ 10	△ 340
当期純利益	141	389

(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	H16年度	H15年度
営業活動によるキャッシュ・フロー	829	△ 838
投資活動によるキャッシュ・フロー	202	1
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,724	△ 592
現金及び現金同等物の増減額	2,756	△ 1,429
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期末残高	5,543	2,786

(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。

■単独貸借対照表

(単位：百万円)

科 目	H17.3.31現在	H16.3.31現在	科 目	H17.3.31現在	H16.3.31現在
(資産の部)			(負債の部)		
流動資産	[13,922]	[11,576]	流動負債	[12,275]	[11,054]
現金預金	5,791	3,158	買掛金・工事未払金及び分譲事業未払金	2,893	2,378
完成工事未収入金及び売掛金	25	113	短期借入金	6,258	4,228
たな卸資産	6,990	7,306	その他	3,123	4,448
その他	1,119	1,002	固定負債	[3,455]	[4,855]
貸倒引当金	△ 3	△ 3	社債	1,000	1,000
固定資産	[5,409]	[7,894]	長期借入金	1,526	1,766
有形固定資産	(4,481)	(6,321)	その他	928	2,088
建物及び構築物	394	659	負債合計	15,731	15,909
土地	4,063	5,638	(資本の部)		
その他	23	23	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	(905)	(1,548)	利益剰余金	[2,141]	[2,122]
資産合計	19,332	19,471	その他有価証券評価差額金	[24]	[3]
			自己株式	[△ 0]	[—]
			資本合計	3,600	3,561
			負債及び資本合計	19,332	19,471

(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。

■単独損益計算書

(単位：百万円)

科 目	H16年度	H15年度
売上高	33,900	35,326
売上原価	28,088	28,541
販売費及び一般管理費	5,418	5,827
営業利益	393	956
営業外収益	175	246
営業外費用	205	221
経常利益	364	981
特別利益	1,633	7
特別損失	1,781	327
税引前当期純利益	216	660
法人税、住民税及び事業税	131	656
法人税等調整額	△ 16	△ 336
当期純利益	101	340
前期繰越利益	600	652
当期末繰越利益	701	992

(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。

■利益処分計算書

(単位：円)

科 目	H16年度	H15年度
当期末繰越利益	701,869,683	992,312,655
これを次のとおり処分いたします。		
利益準備金	10,000,000	10,000,000
利益配当	66,893,600	66,898,400
(1株につき8円)		(1株につき8円)
取締役賞与	—	15,000,000
任意積立	—	—
別途積立	300,000,000	300,000,000
次期繰越利益	324,976,083	600,414,255

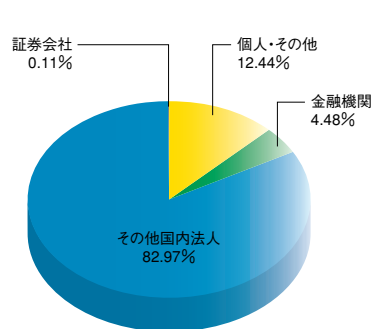
株式の状況

(平成17年3月31日現在)

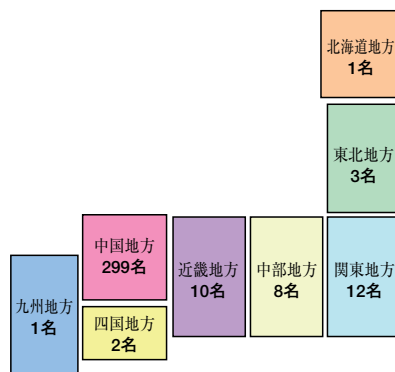
■株式

会社が発行する株式の総数	31,000,000株
発行済株式の総数	8,362,300株
株主数	336名

■所有者別持株構成



■地域別株主構成



会社の概要

(平成17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 464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する一切の業務を営んでおります。

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36拠点

役員及び執行役員

(平成17年6月29日現在)

■取締役

代表取締役会長 正野隆士
 代表取締役社長 土井邦彦
 取締役 池田久延
 取締役 久延賢次
 取締役 後藤重幸
 取締役 浅木靖弘
 取締役 東海健生

■執行役員

社長執行役員 土井邦彦
 専務執行役員 池田久延
 執行役員 後藤重幸
 執行役員 浅木靖弘
 執行役員 丸見上
 執行役員 井田延藤
 執行役員 邦賢重靖
 執行役員 邦彦次幸弘
 執行役員 良彦幸弘
 執行役員 文裕

本部営業・建設推進担当、広島支店長兼福山支店長
 岡山支店長
 総合企画部長
 財務経理部長
 本部営業建設推進部部長
 山口支店長

■監査役

常勤監査役 岡若月 靖
 監査役 小池 惠 治
 監査役 小池 要

※本定時株主総会後の取締役会において代表取締役会長に正野隆士、代表取締役社長に土井邦良が就任いたしました。併せて執行役員制度を導入いたしました。

株主メモ

決算期 毎年3月31日
 定時株主総会 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
 (郵便送付) 中央三井信託銀行株式会社 大阪支店証券代行部
 (電話照会先) 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>

株主インフォメーション

●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
 およびインターネットのホームページ http://www.chuomitsui.co.jp/person/p_06.html
 で24時間受付しております。
 なお、配当金の受取方法の変更は、3月31日までに手続きいただきますようお願いいたします。

●配当金のお支払いについて
 第35期利益配当金の郵便局払渡期間は、平成17年6月30日から平成17年7月29日までとなっておりますので、「郵便振替支払通知書」により、最寄りの郵便局でお早めにお受けください。
 なお、郵便局払渡期間経過後は、中央三井信託銀行株式会社においてお支払いをいたします。