

MISAWA

中間事業報告書



第 **1** 期

平成15年8月1日から
平成15年9月30日まで

ミサワホームホールディングス株式会社

グループの企業理念

住まいを通じて生涯のおつきあい

グループの経営ビジョン

日本の住宅のスタンダードを切り拓く
環境重視の家づくり、街づくり
社会、お客様、株主、社員に満足を提供する



CONTENTS

企業理念 / 経営ビジョン	1
株主の皆様へ	2
ミサワホームグループ Q&A	3
財務諸表	5
TOPICS	9
新商品のご紹介	10
経営体制	11
株式の状況	12
会社情報	13
インフォメーション	14

株主の皆様へ

平成15年12月



代表取締役社長

水谷 和生

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、本年8月1日、ミサワホーム株式会社、ミサワ東洋株式会社、東京ミサワホーム株式会社及びミサワホーム東海株式会社は、グループの結束力の強化及び企業価値の一層の向上を目指して、持株会社「ミサワホームホールディングス株式会社」を設立し、ミサワホームグループは新たなスタートを切りました。設立に際しましては、深いご理解と多大なるご支援を賜りまして、誠にありがとうございました。

ミサワホームグループでは、持株会社への移行を機に、コア事業である住宅事業へ経営資源を集中投下し、事業競争力を飛躍的に向上させることを柱とする「MG新中期経営計画」により、住宅事業における“勝ち残り”を果たし、真に競争力のある会社として市場の信頼を得ることを目標としております。

さらに、お客様のニーズ及び時代の変化に即応した住宅開発、ホームイング事業の強化、工業化路線の徹底並びに品質保証体制の充実を図るとともに、次世代を見据えた地球環境の保全に取り組むことにより、グループの総力を結集して業績の向上、社会貢献に努めてまいります。

株主の皆様には、何卒一層のご支援、ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。

ミサワホームグループ Q & A

Q 持株会社の設立について教えてください。

A 持株会社「ミサワホームホールディングス株式会社」は、平成15年8月1日に、ミサワホーム株式会社、ミサワ東洋株式会社、東京ミサワホーム株式会社、ミサワホーム東海株式会社の四社による株式移転により設立されました。

グループの企業理念「住まいを通じて生涯のおつきあい」をモットーに、経営ビジョンとして「日本の住宅のスタンダードを切り拓く」、「環境重視の家づくり、街づくり」、「社会、お客様、株主、社員に満足を提供する」の3つを掲げ、グループの結束力を強化し、グループ企業価値の一層の向上を目指しております。

Q 新中期経営計画の内容について教えてください。

A 平成15年10月30日に発表いたしました、ミサワホームグループの「MG新中期経営計画」についてご説明いたします。

1 グループ連結経営の強化

グループ戦略・事業戦略の企画・立案機能を、ミサワホームホールディングス株式会社に集約し、グループの経営資源の最適配置(住宅事業への集中強化)をより一層推進し、グループ連結利益の最大化を図ってまいります。また、不採算事業の整理統合及びグループの有利子負債の圧縮に全力で取り組んでまいります。

2 経営資源の住宅事業への集中投下

(1)三大都市圏(特に関東圏)の販売強化

三大都市圏ディーラーの100%子会社化・再編により、営業人員を重点配備するとともに、都市向け商品・アパート商品の新商品開発・強化により、全国に占める同地区の売上比率50%を目指してまいります。

ディーラー再編の進捗状況

平成15年9月26日	ミサワホーム近畿株式会社を100%子会社化
平成15年10月1日	千葉・茨城エリアを統合したミサワホーム東関東株式会社を発足
平成15年10月1日	東京・神奈川エリアを統合したミサワホーム東京株式会社を発足
平成15年10月1日	セラミック住宅の直系ディーラー、ミサワホームセラミック株式会社を発足
平成15年12月1日	埼玉・群馬エリアを統合したミサワホーム西関東株式会社を発足

(2)エリア別拡販体制の強化

ミサワホームグループの特色であるディーラー制度(地域密着)のメリットを活かしつつ、地域特性・顧客ニーズにマッチした商品開発に注力してまいります。

また、販売支援体制も従来の「機能別」から「エリア別」に再構築いたします。

(3)リフォーム事業の拡大

リフォーム事業は、全国で85万戸にのぼる「ミサワホームのご入居者」を中心に事業拡大を図るとともに、さらに一般市場への展開を推進してまいります。また、首都圏においては、ホームイング株式会社を軸として「ミサワホームイング」ブランドにて販売強化に努めてまいります。

3 総原価低減の徹底

直接原価低減については、体質のさらなる強化を目的に、生産体制の適正化・平準化を進め、一層のコストダウンを図ってまいります。また、間接原価低減につきましては、グループをあげて販管費の削減に取り組んでまいります。

4 優先株式発行による自己資本増強

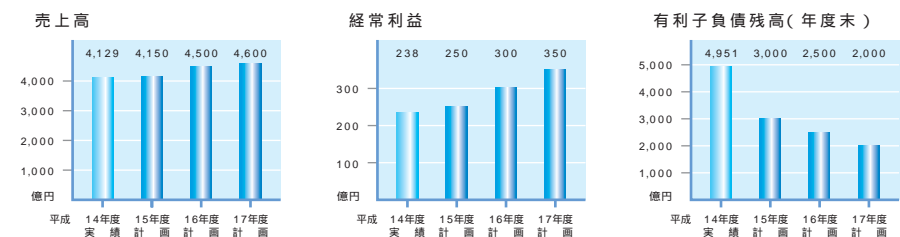
自己資本の充実を図るため、平成16年1月下旬開催予定の臨時株主総会において、定款変更の承認を経て、今年度内に1,000億円の優先株式を発行いたします。

Q 住宅の商品戦略を教えてください。

A 本来住まいが持っている“高級感”を明確に打ち出し、中高級商品によるブランドづくりを進め、都市型住宅及びエリア商品の充実に力を入れてまいります。また、セラミック系住宅の強化を図るとともに、賃貸住宅にもさまざまなバリエーションを用意し、地域の特性を踏まえたきめ細かい商品開発を展開いたします。

Q 今後の見通しについて教えてください。

A 「MG新中期経営計画」における基本数値計画(連結ベース)は以下のとおりです。



中間連結貸借対照表

(単位：百万円)

科 目	金 額		科 目	金 額	
	H15.9.30現在	H15.9.31現在		H15.9.30現在	H15.9.31現在
(資産の部)			(負債の部)		
流動資産	[381,004]	[376,255]	流動負債	[525,509]	[517,199]
現金及び預金	51,950	41,923	支払手形及び買掛金	56,073	54,866
受取手形及び売掛金	22,760	21,827	短期借入金	411,037	407,534
営業貸付金	44,941	47,910	一年以内償還予定社債	1,900	1,900
たな卸資産	209,044	208,827	未払法人税等	1,118	1,695
繰延税金資産	16,819	19,646	引当金	4,732	4,681
その他	41,770	42,797	その他	50,648	46,521
貸倒引当金	6,282	6,677	固定負債	[128,303]	[132,616]
固定資産	[338,606]	[337,709]	社債	900	500
有形固定資産	(209,591)	(215,559)	長期借入金	78,044	85,132
建物及び構築物	41,405	43,655	退職給付引当金	16,692	14,104
土地	156,876	159,817	その他	32,666	32,879
その他	11,309	12,087	負債合計	653,813	649,815
無形固定資産	(27,689)	(24,862)	(少数株主持分)		
連結調整勘定	17,094	17,520	少数株主持分	6,144	7,967
その他	10,595	7,342	(資本の部)		
投資その他の資産	(101,324)	(97,286)	資本金	[30,000]	[30,660]
投資有価証券	22,826	21,241	資本剰余金	[47,558]	[44,807]
繰延税金資産	35,494	31,658	利益剰余金	[12,783]	[11,993]
再評価に係る繰延税金資産	3,877	4,481	土地再評価差額金	[5,681]	[6,584]
その他	51,863	52,443	その他有価証券評価差額金	[2,578]	[2]
貸倒引当金	12,737	12,538	為替換算調整勘定	[1,620]	[523]
			自己株式	[397]	[182]
資産合計	719,611	713,965	資本合計	59,653	56,181
			負債、少数株主持分及び資本合計	719,611	713,965

上記の財務諸表は、ミサワホーム株式会社 平成15年3月期連結業績との比較によるものであります。

中間連結損益計算書

(単位：百万円)

科 目	金 額	
	H15.4.1からH15.9.30まで	H14.4.1からH14.9.30まで
売上高	187,986	212,463
売上原価	133,479	146,739
売上総利益	54,507	65,723
販売費及び一般管理費	40,985	50,260
営業利益	13,521	15,463
営業外収益	1,193	1,817
受取利息	115	511
その他	1,077	1,306
営業外費用	6,494	6,141
支払利息	5,664	4,766
その他	830	1,375
経常利益	8,220	11,139
特別利益	233	734
固定資産売却益	0	320
投資有価証券売却益	166	172
その他	65	241
特別損失	6,367	6,562
構造改善費用	2,679	2,064
固定資産処分損	1,797	664
貸倒引当金繰入額	164	1,481
投資有価証券評価損	241	475
その他	1,483	1,875
税金等調整前中間純利益	2,086	5,311
法人税、住民税及び事業税	1,086	2,314
法人税等調整額	308	1,150
少数株主利益・損失()	266	228
中間純利益	1,574	1,617

中間連結剰余金計算書

(単位：百万円)

科 目	金 額	
	H15.4.1からH15.9.30まで	H14.4.1からH14.9.30まで
(資本剰余金の部)		
資本剰余金期首残高	44,807	43,015
資本剰余金増加高	2,750	1,792
資本剰余金中間期末残高	47,558	44,807
(利益剰余金の部)		
利益剰余金期首残高	11,993	10,835
利益剰余金増加高	1,578	1,718
利益剰余金減少高	2,368	2,296
利益剰余金中間期末残高	12,783	11,413

上記の財務諸表は、ミサワホーム株式会社 平成14年9月期(前年同期)連結業績との比較によるものであります。

中間連結キャッシュ・フロー計算書

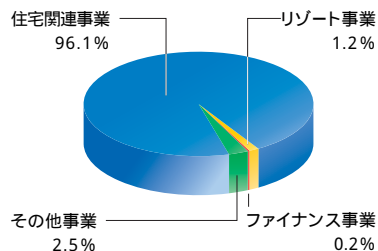
(単位：百万円)

科 目	金 額	
	H15.4.1からH15.9.30まで	H14.4.1からH14.9.30まで
営業活動によるキャッシュ・フロー	20,704	9,539
投資活動によるキャッシュ・フロー	7,510	9,900
財務活動によるキャッシュ・フロー	6,993	3,586
現金及び現金同等物に係る換算差額	23	17
現金及び現金同等物の増減額	6,177	3,964
現金及び現金同等物の期首残高	38,163	66,248
連結範囲変更に伴う現金及び現金同等物の影響額	196	12
現金及び現金同等物の中間期末残高	44,537	62,270

ミサワホーム株式会社 平成14年9月期(前年同期)連結業績との比較によるものであります。

セグメント情報

部門別売上高構成



ミサワホーム株式会社 中間単独貸借対照表

(単位：百万円)

科 目	金 額		科 目	金 額	
	H15.9.30現在	H15.3.31現在		H15.9.30現在	H15.3.31現在
(資産の部)			(負債の部)		
流動資産	[234,065]	[216,272]	流動負債	[295,820]	[288,527]
現金及び預金	18,469	11,759	支払手形	34,316	33,819
受取手形	14,353	14,151	買掛金	18,422	17,926
売掛金	15,885	15,029	短期借入金	218,810	210,329
分譲土地建物	14,315	16,381	引当金	16,518	17,563
その他のたな卸資産	7,710	7,738	その他	7,752	8,887
短期貸付金	136,049	120,577	固定負債	[59,398]	[64,580]
その他	37,183	36,134	長期借入金	49,972	54,753
貸倒引当金	9,901	5,500	引当金	3,865	4,168
固定資産	[208,637]	[223,236]	その他	5,559	5,658
有形固定資産	(48,777)	(50,957)	負債合計	355,219	353,108
土地	37,252	38,155	(資本の部)		
その他	11,524	12,802	資本金	[30,660]	[30,660]
無形固定資産	(10,785)	(8,009)	資本剰余金	[46,065]	[46,065]
投資その他の資産	(149,074)	(164,268)	資本準備金	46,065	46,065
投資有価証券	9,293	5,949	利益剰余金	[10,569]	[12,004]
関係会社株式	67,761	85,176	土地再評価差額金	[969]	[2,225]
その他	92,116	91,507	その他有価証券評価差額金	1,157	59
貸倒引当金	20,096	18,364	自己株式	[-]	[44]
資産合計	442,703	439,508	資本合計	87,483	86,400
			負債及び資本合計	442,703	439,508

中間単独貸借対照表

(単位：百万円)

科 目	金 額		科 目	金 額	
	H15.9.30現在	H15.9.30現在		H15.9.30現在	H15.9.30現在
(資産の部)			(負債の部)		
流動資産	[174]		流動負債	[16,110]	
現金及び預金	44		短期借入金	15,933	
営業未収入金	103		引当金	14	
その他	27		その他	163	
固定資産	[106,832]		負債合計	16,110	
投資その他資産	(106,832)		(資本の部)		
関係会社株式	106,832		資本金	[30,000]	
			資本剰余金	[60,898]	
			利益剰余金	[0]	
			自己株式	[2]	
			資本合計	90,896	
資産合計	107,006		負債及び資本合計	107,006	

中間単独損益計算書

(単位：百万円)

科 目	金 額	
	H15.4.1からH15.9.30まで	H15.4.1からH15.9.30まで
営業収益	161	
一般管理費	153	
営業利益	7	
営業外収益	0	
営業外費用	2	
経常利益	4	
税引前中間純利益	4	
法人税、住民税及び事業税	12	
法人税等調整額	7	
中間純利益	0	
中間未処分利益	0	

ミサワホーム株式会社 中間単独損益計算書

(単位：百万円)

科 目	金 額	
	H15.4.1からH15.9.30まで	H14.4.1からH14.9.30まで
売上高	78,328	92,220
売上原価	55,725	65,012
売上総利益	22,602	27,208
販売費及び一般管理費	12,399	14,578
営業利益	10,203	12,629
営業外収益	2,194	1,969
営業外費用	4,013	4,369
経常利益	8,383	10,228
特別利益	5,905	3
特別損失	13,984	7,539
税引前中間純利益	304	2,693
法人税、住民税及び事業税	17	7
法人税等調整額	630	1,410
中間純利益	917	1,275
前期繰越利益	2,876	7,970
土地再評価差額金取崩額	861	2,243
中間未処分利益	2,932	7,001

TOPICS

「モノコック構造」外販事業を開始

ミサワホームでは、建築基準法の改正を機に、「モノコック構造(木質パネル接着工法)」のOEM供給(相手先ブランドによる生産)を主体とした外販事業を9月1日より開始いたしました。従来の住宅販売の拡大を図るとともに、このOEM供給事業を柱の一つに育てることでこれからの木質系住宅のスタンダードを目指してまいります。



2003年度環境報告書「HEARTH」を発行

今年度は、2002年度の環境目標に対する達成状況とその活動内容を中心に報告しています。今回より、住宅の生産から解体に至るまでの環境負荷をわかりやすく表現した「マテリアル&エネルギーフロー図」を採用。また、環境配慮設計により、年間居住段階において地球温暖化ガス6,614tを削減するなど、引き続き環境負荷低減に取り組んでいます。



環境報告書「HEARTH」

14年連続でグッドデザイン賞(Gマーク)を受賞

ミサワホームは、高品質と上質なデザインはもちろん、資産価値の高い住まいづくりを追求しています。業界で初めてグッドデザイン賞に選定されて以来、住宅では13年、設備を含めると14年連続して受賞しているのもその証し。今年度は、新ブランド商品のit's MY STYLE「O-type kura」と「FORMAL-U」が受賞。今回の2商品は、デザイン性はもちろん、「コンセプト・オーダー方式」により、コストを大きく変えることなくプランの変更ができ、設備・仕様のオーダーもできる、明解な住まいづくりが評価されたものと考えています。このほか、4つの住宅部品が同時受賞。住宅の長寿化への研究をはじめ、防犯、日本に古くから伝わるデザインを新しく再現するなど、住宅に課せられている多くの課題に、環境へ配慮しながら取り組んだことが評価されました。



it's MY STYLE「O-type kura」



it's MY STYLE「FORMAL-U」

新商品のご紹介

数寄屋造りの本格和風住宅「SUKIYA」

it's MY STYLE「SUKIYA」は、日本に古くからある知恵や工夫、作法、暮らし方に至るまでを新しい方法で建てた住まいです。屋根の水平ラインを強調した「堅」の造り、清楚で品のある「楚」の意匠、軒の出が深く、陰影が豊かな「懐」の外観、色や面、線などを整理した「整」の仕上げなど、いくつもの「日本人の美意識」を取り入れた和風を提案します。



it's MY STYLE「SUKIYA」

モダンなスタイルに「和」を込めた「MACHIYA」

リビングが家全体とつながって自由に暮らせる、新提案の空間「フェイス・リビング」。健康的で安らぎの毎日が送れるよう、快眠・防犯に配慮した「ストレス・リセット」設計。シンプルな外観や美しく見せるホワイト&スケルトンインテリアの「個性的」なデザインなど、it's MY STYLE「MACHIYA」は、あなたのセンスで、自由に着こなせる住まいです。



it's MY STYLE「MACHIYA」

「快さ」のある生活「HYBRID KURA」

ハイブリッド住宅it's MY STYLE「HYBRID KURA」は、業界初の「快眠住宅」。ここちよい居住スペースや多彩な防犯アイテムなど、快適な眠りに必要なさまざまな工夫を盛り込みました。また、大収納空間「kura」をはじめとする収納スペースは、一般的な住宅では比較にならない、実に延床面積の34%にも及ぶ収納量を確保、豊かな生活空間を可能にしています



it's MY STYLE「HYBRID KURA」

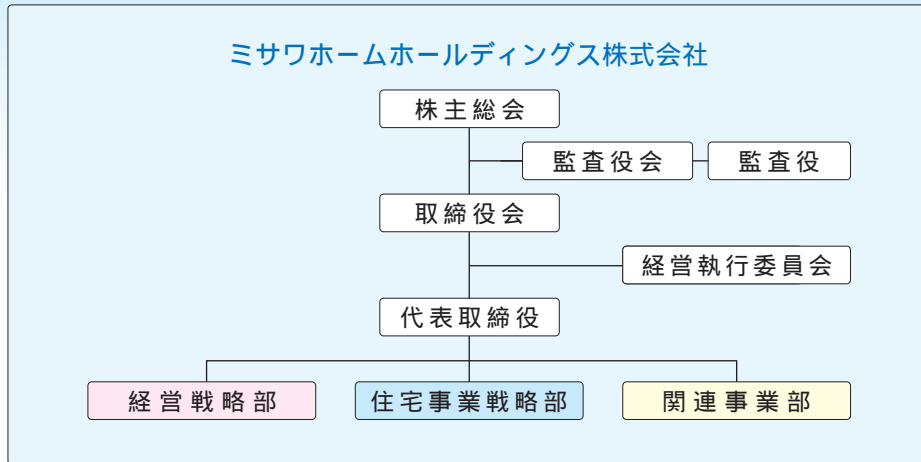
競争力のあるミサワホームの apartメント

新登場の「Belle Lead(ベルリード)」は自由設計が可能のため、オーナー様の敷地を最大限に活用し、変形敷地でも高い経営効果を実現します。周辺家賃相場の高い高級住宅エリアや、差別化を図りたい競争のあるエリアでも、最適の賃貸住宅を設計できます。さらに、自宅併用や店舗併用の賃貸住宅など、幅広いご要望にもお応えいたします。



Belle Lead JUSO

ミサワホームグループ関連図 (平成15年12月1日現在)



主要連結対象会社

関連会社	
ミサワホーム	ヒルズガーデン札幌
ミサワリゾート	オナーズヒル軽井沢
ミサワホーム総合研究所	九州ランド開発
ミサワテクノ	ホ リ ー
ミサワエムアルディー	ホリー住機産業
ミサワ不動産	ホリーエンジニアリング
ミサワシティ	国際高等研究所
ミサワファイナンス	創 研
ミサワキャピタル	瀬戸内リゾート
ホームイング	ティール・ジー・アール
メディアエムジー	ミサワホームUSA
エムエルシー	ミサワホームオブフィンランド
アイ・エル・エス	財形住宅金融
テックビルド	他

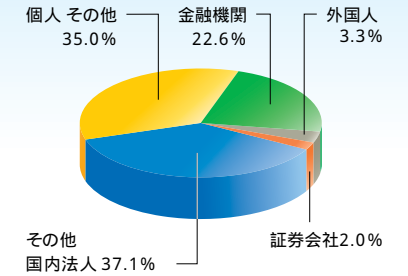
販売会社	
公開会社	未公開会社
ミサワホーム北海道	ミサワホーム福島
ミサワホーム北日本	ミサワホーム信越
東北ミサワホーム	ミサワホーム東関東 1
ミサワホームサンイン	ミサワホーム西関東 2
ミサワホーム中国	ミサワホーム東京 3
ミサワホーム九州	ミサワホーム静岡
	ミサワホーム東海
	ミサワホーム近畿
	淡路ミサワホーム
	穴吹ミサワホーム

(注1) ミサワホーム東関東株式会社は、平成15年10月1日付で千葉ミサワホーム株式会社及びミサワホーム茨城株式会社が合併したことに伴い発足いたしました。
 (注2) ミサワホーム西関東株式会社は、平成15年12月1日付でサイサンミサワホーム株式会社及びミサワホーム群馬株式会社が合併したことに伴い発足いたしました。
 (注3) ミサワホーム東京株式会社は、東京ミサワホーム株式会社が平成15年10月1日付でミサワ東洋株式会社及びミサワホームエンジニアリング株式会社と統合したことに伴い発足いたしました。

株式の状況 (平成15年9月30日現在)

株式	
会社が発行する株式の総数	500,000,000株
普通株式	400,000,000株
優先株式	100,000,000株
発行済株式の総数	300,967,146株
普通株式	242,634,146株
第一回優先株式	58,333,000株
株主総数	26,492名
普通株式	26,491名
第一回優先株式	1名

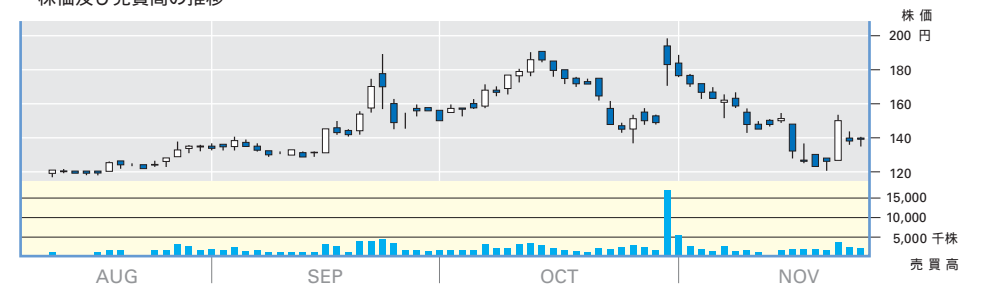
所有者別持株構成(普通株式)



大株主

株 主 名	持 株 数	出 資 比 率
普通株式 (上位10名)		
ミサワホーム株式会社	22,854 千株	9.41 %
三澤株式会社	17,424	7.18
株式会社UFJ銀行	10,578	4.35
株式会社ミサワホーム静岡	8,577	3.53
ミサワホームエンジニアリング株式会社	6,485	2.67
日本生命保険相互会社	6,243	2.57
日本証券金融株式会社	3,723	1.53
あいおい損害保険株式会社	3,294	1.35
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	2,929	1.20
株式会社アイ・エル・エス	2,923	1.20
第一回優先株式		
シティグループ・クレジット・マネジメント・カンパニー・リミテッド	58,333 千株	—

株価及び売買高の推移



会社の概要 (平成15年9月30日現在)

商号	ミサワホームホールディングス株式会社
設立	平成15年8月1日
資本金	300億円
従業員数	44名
主な事業	グループの経営戦略・管理並びにそれらに附帯する業務
事業所	本社 東京都新宿区西新宿二丁目4番1号 新宿NSビル 03-3345-1111

役員及び執行役員 (平成15年12月1日現在)

取締役		執行役員		
代表取締役	水谷 和生	社長執行役員	水谷 和生	
取締役	平田 秀明	副社長執行役員	平田 秀明	経営全般補佐、関連事業全般(ミサワリゾート社長)
取締役	佐藤 春夫	専務執行役員	佐藤 春夫	住宅事業戦略全般
取締役	杉原 信夫	常務執行役員	杉原 信夫	経営戦略全般
取締役	佐藤 昭二	執行役員	佐藤 昭二	(ミサワホーム西関東社長)
		執行役員	赤松 哲男	経営戦略部長 財務担当
監査役		執行役員	近藤 伸一	経営戦略部長 総務・人事・広報担当
常勤監査役	吉山 一夫	執行役員	奥津 紘平	住宅事業戦略部長 技術担当
常勤監査役	児玉 隆行	執行役員	酒井 征二	経営戦略部長 経理担当 兼関連事業部長 関連事業担当
監査役	黒田 啓太	執行役員	若月 恵治	住宅事業戦略部長 事業企画担当
補欠監査役	矢川 一義	執行役員	多賀 道正	住宅事業戦略部長 事業推進担当
補欠監査役	高木 邦彦			

(注)1.平成15年12月1日をもって、三澤千代治氏は、代表取締役社長執行役員を退任し、名誉会長に就任いたしました。
2.監査役のうち黒田啓太氏は、「株式会社の監査等に関する商法の特例に関する法律」第18条第1項に定める社外監査役であります。

株主メモ

決算期	毎年3月31日
定時株主総会	毎年6月
公告掲載新聞	日本経済新聞
基準日	毎年3月31日(このほか、必要あるときは、あらかじめ公告して定めた日)
株主確定日	利益配当金 3月31日 中間配当金 9月30日
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
名義書換事務取扱所 (郵便送付電話照会先)	東京都杉並区和泉二丁目8番4号(〒168-0063) 中央三井信託銀行株式会社 証券代行部(証券代行事務センター) 03-3323-7111(代表)
同取次所	中央三井信託銀行株式会社 全国各支店 / 日本証券代行株式会社 本店・全国各支店

株式業務スケジュール

平成16年1月中旬	臨時株主総会招集ご通知の発送
平成16年1月下旬	臨時株主総会開催
平成16年2月上旬	平成16年3月期第3四半期業績の概況発表
平成16年5月下旬	平成16年3月期決算発表
平成16年6月下旬	第1回定時株主総会開催

(注)臨時株主総会は、平成15年12月8日(月)を基準日と定め、同日の最終の株主名簿及び実質株主名簿に記載又は記録された株主をもって、その権利を行使することのできる株主といたします。なお、上記スケジュールは予定であり、事情により変更となる可能性があります。

当社に関する情報は、ホームページ上でもご覧になれます。

ホームページ上で入手できる情報
 ニュースリリース
 有価証券報告書(半期報告書)
 決算短信
 会社案内
 株式情報
 ミサワホームグループのご紹介



株主インフォメーション

株式関係の諸手続用紙のご送付請求は、電話自動応答システムをご利用されると便利です。
【ご請求できる用紙】
 住所変更届、名義書換請求書、単元未満株式買取請求書、配当金振込指定書
【お問い合わせ先】
 中央三井信託銀行株式会社 0120-87-2031(24時間受付)
 実質株主名簿上の単元未満株式を買取請求される場合は、株券預託先の証券会社にお申出ください。

IR窓口
【お問い合わせ先】
 ミサワホームホールディングス株式会社 経営戦略部 総務・人事・広報グループ
 03-3349-8070 FAX03-5381-7835 (土・日、祝日を除く午前9時～午後6時)