

MISAWA

中間事業報告書



第 **2** 期

平成16年4月1日から

平成16年9月30日まで

ミサワホームホールディングス株式会社

株主・投資家の皆様へ



代表取締役

水谷和生

株主・投資家の皆様には、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。素素は、格別のご支援を賜り厚く御礼申し上げます。さて、ミサワホームグループの平成16年度上半期の業績概況につきましてご報告申し上げます。当上半期の住宅業界におきましては、分譲一戸建て・分譲マンションが堅調に推移し、新設住宅着工戸数は、前年同期比2.6%増の62万戸となりました。このような環境下、当社グループは工業化住宅を追求し、技術開発、商品開発、生活提案及び品質保証体制の充実を図るとともに、平成15年10月に発表した「MG新中期経営計画」を推進し、収益体質の強化に努めてまいりました。

当上半期は、主な事業である住宅事業におきましては、販売の累計が20,000棟を突破した主力商品である「蔵のある家」を中心に、木質系・セラミック系戸建商品及びアパート商品として、あわせて4商品を発売し拡販を図ってまいりました。

また、当社グループ最大のリフォーム会社としてミサワホームイング東京株式会社を設立し、ホームイング事業の拡大とさらなる顧客満足度の向上を目指してまいりました。

以上のように業績の伸長に努力した結果、当上半期の連結決算は、売上高1,997億円(前年同期比6.3%増)となり、販売強化に伴う経費の増加を総原価低減の推進により吸収し、さらに、支払利息が減少したことから、経常利益は、92億円(前年同期比12.2%増)を計上することができました。

しかし、より保守的な債権回収額の見積もりに伴う貸倒引当金繰入額の積み増し及び生産効率の向上に伴う拠点の整理による固定資産処分損等を特別損失に計上した結果、中間純損失164億円となりました。

今後もお客様のニーズと時代の変化に即応した住宅開発、工業化の徹底及び品質保証体制の充実を図るとともに、グループ挙げての総原価低減を推進し、業績向上に努めてまいり所存でございます。

株主・投資家の皆様には、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。

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・投資家の皆様へ…………… 2
- 営業の概況…………… 3
- TOPICS…………… 4
- 新商品のご紹介…………… 5
- 財務諸表〈ミサワホームホールディングス(株)〉…………… 7
- 財務諸表〈ミサワホーム(株)〉…………… 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

営業の概況

上半期の主な営業活動

- 平成16年4月 新ブランド展開スタート
木質系住宅「EDUCE」発売
セラミック系住宅「HYBRID KURA Classic Design」発売
ミサワホームグループ最大のリフォーム会社「ミサワホームイング東京」設立
高齢者複合施設「ケアホーム西五反田」「さくらハイツ西五反田」オープン
- 6月 グループホーム「マザアスホームだんらん柏」オープン
- 7月 アパート「Belle Lead SELECT」発売
木質系住宅「EDUCE KURA」発売
- 9月 2004年度環境活動報告書「HEARTH(ハース)」発行

連結財務ハイライト

単位:百万円(1株当たりの諸指標除く)

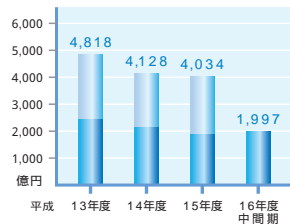
	H15.9月 中間期	H16.3月期	H16.9月 中間期
売上高	187,986	403,495	199,785
営業利益	13,521	30,688	13,403
経常利益	8,220	20,692	9,223
中間(当期)純利益	1,574	128,766	16,400
総資産	719,611	505,151	485,712
株主資本	59,653	31,055	15,028
1株当たり諸指標(単位:円)			
1株当たり中間(当期)純利益	5.70	693.16	81.37
1株当たり株主資本	124.66	518.18	581.22

単独財務ハイライト

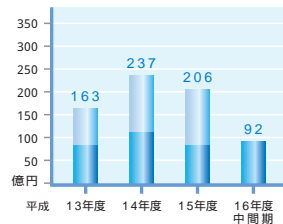
営業収益	161	1,123	753
営業利益	7	477	61
経常利益	4	203	188
中間(当期)純利益	0	147,580	16,295

連結業績の推移

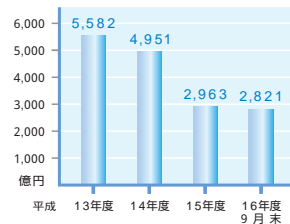
売上高



経常利益



有利子負債残高(年度末)



TOPICS

15年連続・計30の住宅がグッドデザイン賞を受賞

時代を超えて多くの人々に好まれる、価値の高いデザインを追求してきたミサワホーム。その成果が、15年連続の受賞に表れています。グッドデザイン賞は、デザインだけではなく、機能、品質、安全性、アフターサービスなどトータルに優れていなければ受賞できません。今年度は、「EDUCE」、「SUKIYA」、「MACHIYA」が選ばれました。これからも確かな資産となる住まいをお届けするために、より優れた価値をデザインし続けてまいります。



URBAN DESIGNERS EDUCE

CENTURY SUKIYA

URBAN DESIGNERS MACHIYA

「蔵のある家」販売好調、累計20,000棟突破

「蔵のある家」は、1階と2階の中間層等に、大収納空間(蔵スペース)を設ける新発想で、収納面積を飛躍的に広げた住まいです。平成5年の発売より、順調に販売数を伸ばし、平成15年度には戸建住宅の約4割を占め、当社の主力商品として確固たる地位を築いています。今後もバリエーションを増やすとともに、お客様のライフステージに合わせた様々な収納スタイルを提案してまいります。



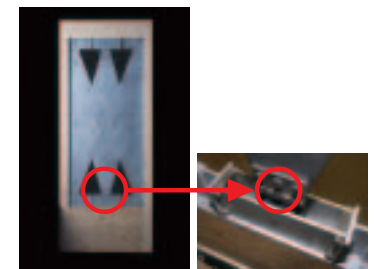
大収納空間「蔵」のイメージ写真

次世代耐震構造「MGEO」発売開始

現行の耐震性能に「制震パネル」を加えた画期的な構造。

1. 日本のあらゆる敷地条件に設置が可能
2. 大震災にも対応(阪神・淡路大震災の2倍をクリア)
3. 大余震にも耐えられる(4日間13回の実大振動実験)
4. 中小地震、風揺れ、生活振動にも効果あり(業界初)
5. 半永久装置(20年構造体長期保証、維持管理点検)

新潟中越地震では、全壊・半壊ゼロを報告いたしました。(11/8付)
〔新潟県内16,233棟(内震度5強以上の地区2,418棟)〕



新開発「制震パネル」と「減衰装置」拡大写真

最上のクオリティ「CENTURY 蔵のある家」。

新商品紹介



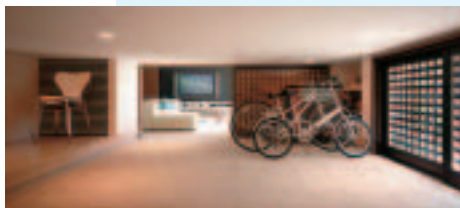
CENTURY

蔵のある家

「これからの最上の人生・時間を愉しむ家」としてミサワホームのフラッグシップを担うブランド「CENTURY」に、これまで20,000棟の販売実績を誇る「蔵」を初めて搭載。重厚な外観、上品なつくり、ゆとりの空間設計といった高級住宅のイメージに、1階の「蔵」空間、2階4層建のスキップフロアがつくる「5つのリビング」など、今までに無いアクティブな豊かさ、ゆとり、快適さなどの魅力をプラスしました。外観デザインは3タイプ、インテリアは4つのカラー、3つのテイストからお選びいただけます。



庭に続くリビングと大収納空間「蔵」スペース



大収納空間「蔵」スペースから見たリビング

自分の想いを創造するカスタムメイドの高性能邸宅。



ミサワホームの鉄骨住宅

HYBRID Private Free

「HYBRID Private Free」は、耐久性に定評のあるハイブリッド住宅に、お客様の空間や自由な時間に対する想いを創造していくカスタムメイドの住宅です。外壁はニューセラミック、構造体は鉄骨、インテリアはミサワホームオリジナルのM-Woodを高次元でハイブリッド(融合)。外観デザイン、インテリア、ライフデザイン、ガーデン、ファシリティの5つの要素から好みに合わせカスタムメイドすることにより、理想的な家づくりを実現しています。

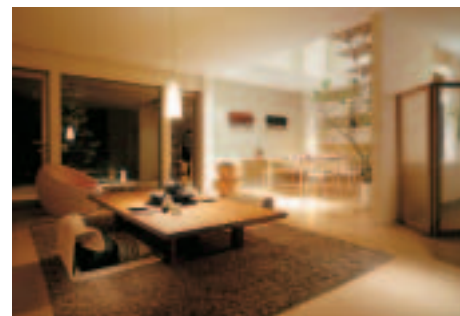
住まいに収納がいっぱい。さらに「蔵」をプラスしました。

新商品紹介

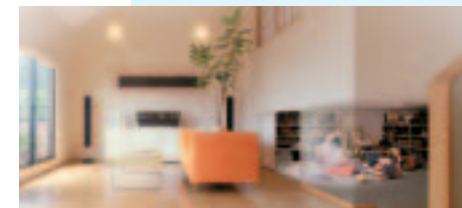


URBAN DESIGNERS EDUCE KURA

「EDUCE KURA(エデュース・クラ)」は、「シンプルデザイン」の空間に、自分のセンスや好きなテイストで、リビングやキッチン、壁面まで思い通りにインテリアをプロデュースすることができます。また、開放感をつくる立体設計を駆使して、天井を高くしたり、吹き抜けやロフトなどでタテの空間を取り入れることができる住まいです。さらに「飾る」「見せる」「隠す」収納に集中収納「蔵」の「しまう」を加え、新提案「デザイン分散収納」による4つの収納空間を実現。「収納力No.1のミサワホーム」を不動のものとしています。



「EDUCE KURA」のリビング



大収納空間「蔵」スペース

優れたコストパフォーマンスで高利回り・高収益を実現したアパート。



Belle Lead SELECT

「Belle Lead SELECT(ベルリードセレクト)」は、ピッキング対策のディンプルキー、窓からの侵入を防ぐ1階シャッターなど防犯設備を標準装備。室内は、明るいインテリアと使い勝手の良い設備で、入居者に一戸建感覚の快適空間を提供しています。また、「Belle Lead」シリーズの高品質・敷地対応力はそのままだ、徹底したコストダウンを図り、優れたコストパフォーマンスで高利回り・高収益を実現しています。

財務諸表(ミサワホームホールディングス株式会社)

中間連結貸借対照表

(単位:百万円)

科 目	H16.9.30現在	H16.3.31現在	科 目	H16.9.30現在	H16.3.31現在
(資産の部)			(負債の部)		
流動資産	[229,443]	[230,081]	流動負債	[368,364]	[353,925]
現金及び預金	58,016	52,781	支払手形及び買掛金	54,792	50,339
受取手形及び売掛金	20,452	19,697	短期借入金	239,696	234,813
たな卸資産	111,347	109,653	引当金	5,090	5,378
その他	39,627	47,948	その他	68,784	63,394
固定資産	[256,268]	[275,069]	固定負債	[97,091]	[114,834]
有形固定資産	(140,573)	(142,209)	社債	1,400	1,400
建物及び構築物	26,483	27,145	長期借入金	41,076	59,108
土地	104,803	105,542	退職給付引当金	21,562	19,015
その他	9,287	9,520	その他	33,053	35,311
無形固定資産	(23,303)	(24,100)	負債合計	465,456	468,760
連結調整勘定	15,932	16,594			
その他	7,370	7,505	(少数株主持分)		
投資その他の資産	(92,391)	(108,759)	少数株主持分	5,227	5,334
投資有価証券	19,010	23,363			
その他	73,381	85,395	(資本の部)		
			資本金	[45,249]	[80,749]
			資本剰余金	[567]	[98,357]
			利益剰余金	[33,021]	[151,375]
			土地再評価差額金	[2,130]	[2,568]
			その他有価証券評価差額金	[2,397]	[3,457]
			為替換算調整勘定	[1,864]	[2,307]
			自己株式	[431]	[394]
			資本合計	15,028	31,055
資産合計	485,712	505,151	負債、少数株主持分及び資本合計	485,712	505,151

中間連結損益計算書

(4月1日から9月30日まで)
(単位:百万円)

科 目	平成16年度	平成15年度
売上高	199,785	187,986
売上原価	145,059	133,479
売上総利益	54,726	54,507
販売費及び一般管理費	41,322	40,985
営業利益	13,403	13,521
営業外収益	989	1,193
営業外費用	5,169	6,494
経常利益	9,223	8,220
特別利益	647	233
固定資産売却益	32	0
投資有価証券売却益	489	166
その他	125	65
特別損失	25,027	6,367
たな卸資産評価損	1,117	-
固定資産処分損	1,499	1,797
投資有価証券売却損	-	126
投資有価証券評価損	33	241
貸倒引当金繰入額	20,671	164
構造改善費用	-	2,679
その他	1,704	1,357
税金等調整前中間純利益・純損失()	15,156	2,086
法人税、住民税及び事業税	903	1,086
法人税等調整額	335	308
少数株主利益・損失()	4	266
中間純利益・純損失()	16,400	1,574

中間連結キャッシュ・フロー計算書

(4月1日から9月30日まで)
(単位:百万円)

科 目	平成16年度	平成15年度
営業活動によるキャッシュ・フロー	16,108	20,704
投資活動によるキャッシュ・フロー	2,352	7,510
財務活動によるキャッシュ・フロー	10,985	6,993
現金及び現金同等物に係る換算差額	23	23
現金及び現金同等物の増減額	2,793	6,177
現金及び現金同等物の期首残高	43,242	38,163
連結範囲の変動に伴う現金及び現金同等物の影響額	7	196
現金及び現金同等物の中間期末残高	46,044	44,537

財務諸表(ミサワホームホールディングス株式会社)

中間単独貸借対照表

(単位:百万円)

科 目	H16.9.30現在	H16.3.31現在	科 目	H16.9.30現在	H16.3.31現在
(資産の部)			(負債の部)		
流動資産	[284]	[352]	流動負債	[14,531]	[14,367]
現金及び預金	84	86	短期借入金	13,936	13,936
営業未収入金	166	227	引当金	69	28
その他	33	39	その他	526	403
固定資産	[43,706]	[59,807]	固定負債	[-]	[1,000]
無形固定資産	(2)	(3)	負債合計	14,531	15,367
投資その他の資産	(43,704)	(59,804)	(資本の部)		
関係会社株式	43,700	59,800	資本金	[45,249]	[80,749]
その他	3	3	資本剰余金	[567]	[111,648]
			資本準備金	500	111,648
			その他資本剰余金	67	-
			利益剰余金	[16,295]	[147,580]
			自己株式	[61]	[24]
資産合計	43,991	60,160	資本合計	29,460	44,792
			負債資本合計	43,991	60,160

中間単独損益計算書

(単位:百万円)

科 目	H16.4.1~H16.9.30
営業収益	753
一般管理費	691
営業利益	61
営業外収益	0
営業外費用	250
経常損失	188
特別損失	16,100
税引前中間純損失	16,288
法人税、住民税及び事業税	7
中間純損失	16,295
前期繰越損失	35,932
資本の減少による繰越損失補填額	35,932
中間未処理損失	16,295

財務諸表(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	H16.9.30現在	H16.3.31現在	科 目	H16.9.30現在	H16.3.31現在
(資産の部)			(負債の部)		
流動資産	[149,684]	[152,767]	流動負債	[242,785]	[227,768]
固定資産	[151,677]	[167,549]	固定負債	[36,861]	[52,731]
有形固定資産	(42,481)	(42,679)	負債合計	279,647	280,500
無形固定資産	(6,781)	(7,005)	(資本の部)		
投資その他の資産	(102,414)	(117,863)	資本金	[24,000]	[80,659]
			資本剰余金	[6,000]	[96,065]
			利益剰余金	[10,810]	[142,410]
			土地再評価差額金	[1,000]	[1,000]
			その他有価証券評価差額金	[3,525]	[6,502]
資産合計	301,361	320,316	資本合計	21,714	39,815
			負債資本合計	301,361	320,316

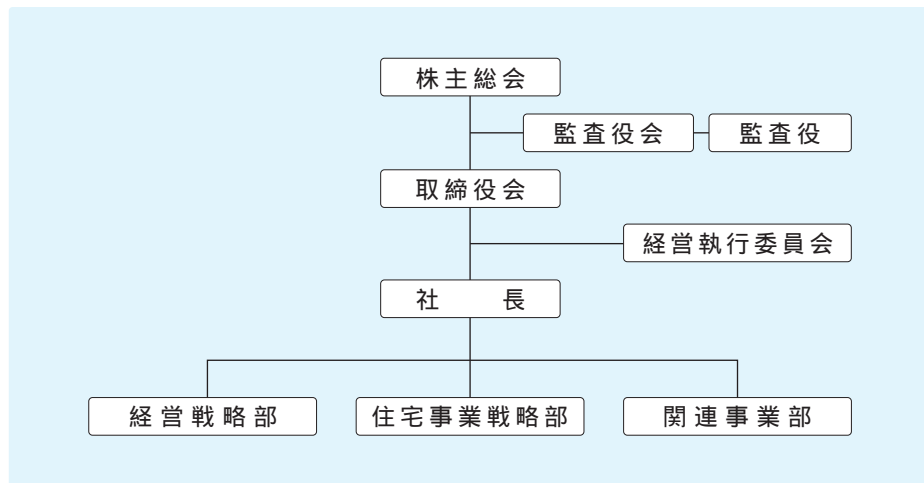
中間単独損益計算書

(4月1日から9月30日まで)
(単位:百万円)

科 目	平成16年度	平成15年度
売上高	72,997	78,328
売上原価	52,309	55,725
売上総利益	20,688	22,602
販売費及び一般管理費	9,717	12,399
営業利益	10,970	10,203
営業外収益	1,771	2,194
営業外費用	3,635	4,013
経常利益	9,106	8,383
特別利益	439	5,905
特別損失	24,459	13,984
税引前中間純利益・純損失()	14,913	304
法人税、住民税及び事業税	0	17
法人税等調整額	210	630
中間純利益・純損失()	15,124	917
前期繰越利益・損失()	145,488	2,876
土地再評価差額金取崩額	-	861
資本金減少額	56,659	-
資本準備金取崩額	90,065	-
利益準備金取崩額	3,077	-
中間未処分利益・未処理損失()	10,810	2,932

経営体制

ミサワホームホールディングス株式会社組織図 (平成16年9月30日現在)



主要連結対象会社 (平成16年9月30日現在)

工業化住宅の開発供給、販売施工、製造会社			
ミサワホーム			
ミサワホーム北海道 ¹	ミサワホーム北日本 ²	ミサワホーム福島	ミサワホーム信越
ミサワホーム東関東	ミサワホーム西関東	ミサワホーム東京	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	ミサワホームサンイン ²
ミサワホーム中国 ²	ミサワホーム九州 ³	ミサワホームセラミック	
ミサワホームイング東京	ミサワホームイング新潟	ミサワホームイング長野	ミサワホームイング茨城
ミサワホームイング東海	ミサワホームイング九州		
ミサワテクノ			
関連会社			
ミサワホーム総合研究所	ミサワエムアールディー	ミサワ不動産	ミサワホーム オフフィンランド 他35社

このほか、持分法適用会社として東北ミサワホーム、ミサワリゾート(それぞれ東京証券取引所市場第一部に株式上場)等があります。

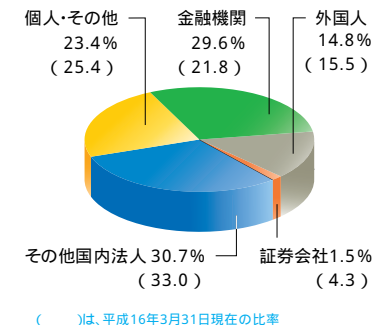
- ¹ 札幌証券取引所に株式上場しております。
- ² JASDAQに株式上場しております。
- ³ 福岡証券取引所に株式上場しております。

株式の状況 (平成16年9月30日現在)

株式

会社が発行する株式の総数	1,200,000,000株
普通株式	970,000,000株
A種優先株式	60,000,000株
B種優先株式	170,000,000株
発行済株式の総数	483,256,146株
普通株式	258,259,146株
A種優先株式	58,333,000株
第一回 B種優先株式	41,666,000株
第二回 B種優先株式	41,666,000株
第三回 B種優先株式	41,666,000株
第四回 B種優先株式	41,666,000株
株主総数	普通株式 21,404名
	A種優先株式 1名
	B種優先株式 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	23,374 千株	9.05 %
三澤株式会社	16,498	6.38
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	16,495	6.38
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	11,033	4.27
株式会社UFJ銀行	10,578	4.09
ミサワホーム東京株式会社	9,187	3.55
バンクオブニューヨーク・フォー・ゴールドマン・サックス・インターナショナル	8,727	3.37
株式会社ミサワホーム静岡	8,577	3.32
日本生命保険相互会社	6,090	2.35
日本証券金融株式会社	4,914	1.90
A種優先株式		
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	100
第一回 B種優先株式		
株式会社UFJ銀行	41,666	100
第二回 B種優先株式		
株式会社UFJ銀行	41,666	100
第三回 B種優先株式		
株式会社UFJ銀行	41,666	100
第四回 B種優先株式		
株式会社UFJ銀行	41,666	100

会社情報

会社の概要 (平成16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	45,249,200,000円
従業員数	176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16年11月5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	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 兼 経営戦略部長 総務、人事担当
取締役	佐藤昭二	常務執行役員	酒井征二 関連事業全般 兼 経営戦略部長 経理担当 兼 関連事業部長
監査役		執行役員	佐藤昭二 (ミサワホーム西関東社長)
常勤監査役	宮森正和	執行役員	竹中宣雄 (ミサワホーム東京社長)
常勤監査役	児玉隆行	執行役員	赤松哲男 経営戦略部長 財務担当
監査役	黒田啓太	執行役員	上野彰一 住宅事業戦略部長 技術担当
		執行役員	多賀道正 住宅事業戦略全般補佐 兼 住宅事業戦略部長 事業企画・管理、事業推進担当

(注)1.平成16年11月5日をもって、平田秀明氏は、取締役副社長執行役員を退任いたしました。
2.監査役のうち宮森正和及び黒田啓太の両氏は、「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
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	東京都杉並区和泉二丁目8番4号(〒168-0063)
(郵便物送付先) お問い合わせ先)	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
公告掲載新聞	日本経済新聞

なお、貸借対照表及び損益計算書の開示は、上記公告掲載新聞への公告に代えて、当社ホームページによることとしました。 <http://www.misawa-hd.co.jp>

インフォメーション

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
決算公告
ニュースリリース
有価証券報告書(半期報告書)
決算短信
株式情報
ミサワホームグループのご紹介
<http://www.misawa-hd.co.jp>



株主インフォメーション

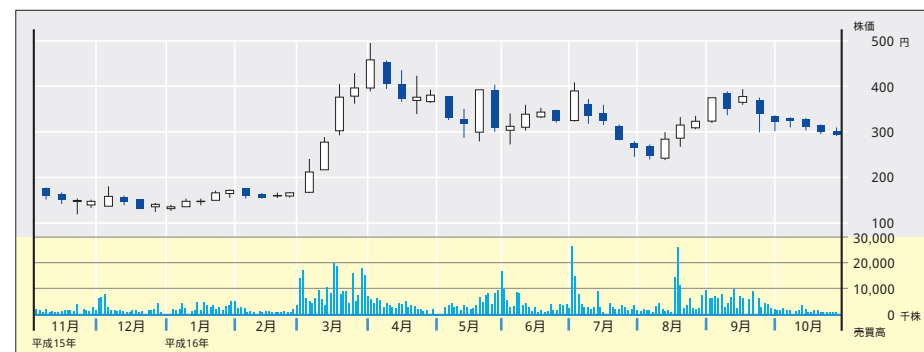
株式関係の諸手続用紙のご送付請求は、下記フリーダイヤルをご利用されると便利です。
【ご請求できる用紙】
住所変更届、名義書換請求書、単元未満株式買取請求書、配当金振込指定書
【その他株券再発行のお手続きについて】
これまで保有していた株券を、紛失または盗難などによって喪失した場合は、名義書換代理人に届け出ることによって、新株券の発行を受けることができます。



【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。

株式業務窓口
ミサワホームホールディングス株式会社 経営戦略部 総務グループ
TEL 03-3247-2001 FAX 03-5370-7321 (土・日、祝日を除く午前9時～午後6時)

株価及び売買高の推移



この冊子は、環境に優しい大豆油インキを使用して印刷しております。