

MISAWA



平成22年度 事業のご報告(中間)

株主通信

第8期

平成22年4月1日から
平成22年9月30日まで

ミサワホーム株式会社 証券コード1722



この印刷物は、環境に配慮し、適切に管理された森林資源を
用紙の材料とし、VOC(揮発性有機化合物)の発生の少ない
ペジタブルインクを使用しています。



コーポレートスローガン

私たちミサワホームグループは
「住まいを通じて生涯のおつきあい」という精神のもと、
良質の「住まい」を提供し、
豊かな社会づくりに貢献します。

経営理念

安全・快適で環境を重視した家づくり、街づくりを行います。

法令を遵守し、倫理を重んじて誠実に行動します。

地球全体を視野に入れ、環境保全活動などを行い、社会に貢献します。

企業価値の向上に努め、長期安定的な成長により、ステークホルダーとの共存共栄を実現します。

グループ社員が相互に信頼し、協力し合って能力を發揮できる職場をつくります。

適正な財務報告・情報開示と適切なリスク管理を行います。

CONTENTS

株主・投資家の皆様へ	2
ミサワホームグループの取組み	3
トピックス	5
新商品	7
業績の推移	8
連結財務諸表	9
会社情報	11
株主メモ	12
ミサワホームグループネットワーク<営業所案内>	13



株主・投資家の皆様へ

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。
平素は、格別のご支援を賜り厚く御礼申し上げます。

当上半期の住宅業界におきましては、住宅ローン減税等の税制措置や住宅エコポイント制度などの政策効果により持ち直しの動きが見られたものの、不安定な雇用情勢や所得の伸び悩みなどから住宅需要の本格的な回復には至りませんでした。

こうした中、当社グループは、中期経営計画の骨子である「事業ポートフォリオの最適化」と「事業構造の再構築」に積極的に取り組み、戸建住宅事業の収益力の強化に努めるとともに事業の多様化を進めてまいりました。その結果、平成22年度上半期の業績につきましては、売上高1,697億円、経常利益32億円、最終利益4億円となりました。

今、長引く景気低迷の影響で住宅市場のニーズはより低価格指向になっております。一方でストック重視と言われる時代、私ども住宅メーカーにはますます快適で資産価値の高い住宅の供給が求められております。

当社グループは、これらの課題に対処するため、性能や品質を維持しながら割安感のある住宅の商品化に取り組み、本年10月初めに「JUST SMART」として発売いたしました。これにより、新たな顧客を開拓し、戸建住宅事業の市場シェア拡大を進めてまいります。また、新築やリフォームだけでなく、自社物件の買取再生販売制度「ホームエバー」や新しい制度で住まいの価値を評価する「スマストック」などの不動産サポートをさらに推進し、中古住宅市場での販売強化を図っております。このほか、5月に当社の筆頭株主となりましたトヨタホーム株式会社とは、生産や調達、物流面などで連携を強化し、更なる協力体制の構築に努めてまいります。

下半期は次の新たなステージへのステップとすべく、掲げた施策をこれまで以上に迅速かつ確実に実行し、業績の向上に努めてまいる所存でございます。

なお、当期の中間配当は、誠に遺憾ながら無配とさせていただきました。何卒ご了承賜りますようお願い申し上げます。

株主・投資家の皆様におかれましては、今後とも一層のご指導、ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。



代表取締役 社長執行役員

竹中宣雄

すぐれた住まいづくりにグループ一丸となって取り組んでいます。

物流の新会社「CSロジスティクス(株)」を設立

当社は、本年6月に物流新会社「CSロジスティクス(株)」を設立し、パレットを使用して異型物を混載できる独自の物流システムを活用した運送サービスの提供を開始しました。新会社では、この運送サービスを他の住宅メーカーや資材メーカーなどに提供し、将来的には住宅業界の主要物流システムとして機能させることを目指します。また、建材以外の介護や環境分野の異業種企業にもサービスを広げていきます。



異型物 混載イメージ



異業種 混載イメージ

生産体制を再構築、「テクノエフアンドシー(株)」を設立

当社は、住宅部材の約80%を生産している(株)ミサワテクノを解散し、機動的な生産体制の構築や一層の総原価低減の推進、住宅部品・建材のグループ以外への販売拡大を目的に新会社「テクノエフアンドシー(株)」を設立しました。新会社では、工場生産機能だけでなく、現場施工など住宅生産全般への業務機能の拡大を図っていきます。



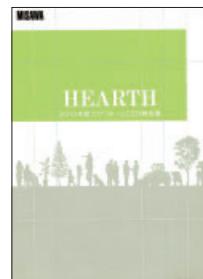
テクノエフアンドシー(株)



毎月行われる住まいづくりの工場見学会

2010年度 ミサワホームCSR報告書 「HEARTH」の発行

当社グループのCSR活動や環境への取組みなどを2010年度CSR報告書「HEARTH」にまとめました。本年度版より当社ホームページにWeb版を新設し、より詳細な活動内容をご覧いただけます。



<http://www.misawa.co.jp/misawa/csr/>

「木材調達ガイドライン」を策定

当社は、このたび、地球規模で求められている生物多様性の保全という社会的責任を果たすことを目的に、木材調達方針などをまとめた独自の「木材調達ガイドライン」を策定しました。



<http://www.misawa.co.jp/chotatsu/>

安心の住まいづくりに向けて取組みを強化

業界最長レベル「30年保証」の運用開始

当社グループは、新築住宅の構造体の初期保証期間をこれまでの20年から30年に延長し、7月1日の契約分から運用を開始しました。これと合わせて、防水、設備の保証

延長期間についても見直しを行い、業界最長レベルの保証制度となりました。定期的な耐久診断(有償)、耐久工事(有償)を実施することで更なる保証延長も可能です。

■ 業界最長レベルの保証制度が充実

年数	0	1年	2年	5年	10年	15年	20年	25年	30年	35年	40年	45年	50年	55年	60年~
構造体										延長可		延長可		延長可	
防水							防水 *1				延長可		延長可		延長可
白蟻								白蟻 *2			延長可		延長可		延長可
設備															
仕上げ 付属部品															
メンテナンス プログラム (建物外部)										監査・部分交換		交換		監査・部分交換	
定期点検	●●●									足場		足場		足場	
耐久診断(保証延長時)											●*3		●		

*1 15年目の耐久診断(有償)、耐久工事(有償)により、30年目まで保証。*2 10年毎の定期点検(無償)、耐久工事(有償)により30年目まで保証。
*3 15年目に防水保証を延長した建物に 대해서は25年目定期点検(無償)を実施。●上記保証制度は、木質及び鉄骨系住宅(専用住宅・長屋・共同住宅)に適用されます。

●:無償 ●:有償



保証書

「住まいりんぐ」システム

当社グループでは、住宅循環システム「住まいりんぐ」をスタートさせています。建物長寿命化という社会的ニーズに対応するため、アフターサービス・メンテナンス体制の充実

はもちろん、買取再生販売制度「ホームエバー」もメニューに加え、資産価値の高い住宅を供給していきます。



世代を超えて、いつまでも 住み継ぐ安心をサポート。 4



1 価値がつづく、安心がつづく、 笑顔がつづく住まい。

マイホームの売却には、住まいの価値を適正に評価する査定制度「スマストック」や買取再生販売制度「ホームエバー」がお手伝いします。賃貸ご希望には、「マイホーム借上制度」や「MRD俱楽部」がサポートします。



標準仕様で「長期優良住宅」に対応。「住宅性能表示制度」でも多くの項目で最高等級に対応可能です。図面や維持管理書類などはデータベース化して保存しています。

大好きなわが家が もっと好きになるリフォーム。 3



2 毎日も、万一のときも、 あなたの住まいを見守る。

お住まいの間は、適切なメンテナンスと計画的なリフォームをご提案します。「デザインリフォーム」や「まるごとホームイング」なら、住まいの価値を高められます。



業界トップクラスの構造体30年保証を確立。保証満了後の保証延長制度も導入しています。「365日・24時間受付体制」でアフターサービスも充実。適切なメンテナンス時期もご案内しています。

先進の技術力を生かし、末永く快適で安心な暮らしをサポートします。



2010 GOOD DESIGN 21年連続42の住宅がグッドデザイン賞受賞

住宅業界No.1。通算108点の受賞

2010年、当社の住宅3商品とインテリア部品1点がグッドデザイン賞を受賞しました。これにより、1990年に受賞して以来、21年連続通算108点の受賞となりました。当社グループは、住宅の長寿命化や高品質、高性能化に取り組み、また、資産価値を高めるデザインの追求に努めてきました。このたびの受賞はこれら継続的な取組みが評価されたものと考えています。当社グループは、今後もお客様に“時代をリードする住まい”を提供していきます。



キッズデザイン賞創設第1回から4年連続受賞

「地球にやさしく、すこやかに育つ」暮らしを人々に広めるための住育プログラム「ECO・微気候デザインプロジェクト」と、住育によって子どもたちの成長を支援する都市型認可保育園「コビーブリスクールかみめぐろ」の2点が受賞しました。今後も創業時からの「住まいは子育てのために」という信念のもと、子育てにおいて“家にできること”を追求し、住まいづくりに取り組んでいきます。

〈2010年 受賞作品〉



■エコフラッグシップモデル



■SMART STYLE「TC」



■MISAWA WEB DIRECT「Makinghome」



■テキスタイルフロア



■住育プログラムの一環
サイエンススクール



■食育への工夫を施した
コビーキッキンスタジオ

東京大学との产学共同研究開始

当社と(株)ミサワホーム総合研究所は、国立大学法人東京大学との产学共同研究を開始しました。研究期間は、平成24年度までの3ヵ年を予定しており、初年度は「学習を指向した保育環境デザインに関する研究」がテーマとなります。研究成果やノウハウを戸建住宅の商品開発に反映させ、子育てしやすい環境づくりを推進します。



■子育てを応援する住まい
GENIUS「Link-Age with Kids」

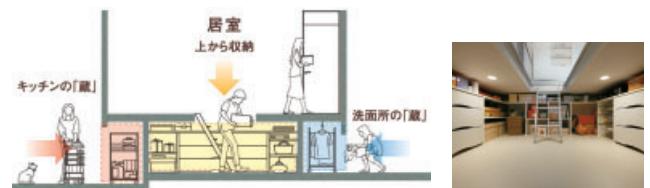
「蔵のある家」累積受注棟数50,000棟

平成6年、1階と2階の間に天井高1.4m以下の大収納空間を設けた「蔵のある家」の販売を開始しました。その後、順調に受注を伸ばし、平成22年9月末現在累積受注棟数は50,197棟となっています。当社グループは、お客様の豊かな暮らしの実現のため、収納問題を解決できる画期的な生活提案「蔵」を訴求していきます。



■GENIUS「Viki FEMY」

■3WAYの「蔵」



「2010 上海国際木造エコ住宅博覧会」出展

本年8月17日から20日まで、当社は中国上海市で開催された「2010上海国際木造エコ住宅博覧会」に出展し、日本パビリオンと単独ブースの2ヵ所で、「木質パネル接着工法」や制震装置「MGEQ(エムジオ)」、リサイクル木素材「M-Wood(エム・ウッド)」などを展示しました。今回の出展を機に、中国市場における知名度向上や情報収集に努め、建材販売を中心とした海外事業の拡大を図ります。また、日本国内においても中国人からの戸建住宅や別荘などの受注獲得を目指します。

ちょうどいい、がうれしい

JUST SMART
ジャストスマート

限定販売 500棟

「JUST SMART」は、コンパクトな間取りでキッズファミリーや共働きのご夫婦などに向けて販売する木質系戸建住宅。広いルーフバルコニーを備えた変形寄棟屋根が印象的な外観デザインに、室内は新手法センターコア設計でコンパクトな間取りでありながらもゆとりのある空間を実現。多彩なライフスタイルや家族構成に合わせて選べる豊富なバリエーションをご用意しました。この住宅は、高品質を確保しながら生産工程の効率化によるコストダウンの実現で低価格帯の商品となっています。



インターネットで住まいづくり

MISAWA WEB DIRECT 太陽の家 attic

インターネットによる住宅販売サイトの商品で、初めて太陽光発電システムを標準搭載した「太陽の家attic(アティック)」。小屋裏2階建という建物形状を生かして、大容量の4.28kWのPVシステムを搭載しています。オール電化仕様で、すべての窓に高断熱・高遮熱のLow-Eペアガラスサッシを使用。吹き抜けから2階トップライトに効率よく排熱するECO・微気候デザインを採用するなどエネルギー効率を向上させたことで、光熱費ゼロを実現しています。



自分らしくカスタマイズ!

Belle Lead Fits

Belle Lead「Fits」は、賃貸住宅の利用率が高い団塊ジュニア世代をターゲットとした賃貸住宅商品です。個性や自分らしさを求める同世代の傾向に対応し、入居者が自分好みの空間を自由につくれる“カスタマイズスペース”を新提案。また、多彩なプランを敷地の広さや周辺マーケットに合わせて自由に組み合わせることも可能となっています。工業化住宅ならではの豊富なノウハウで画期的なコストパフォーマンスを実現し、高利回り・高収益の資産活用が期待できます。



業績の推移

■ 営業の経過及び成果

当上半期の売上高は、売上棟数の減少などにより1,697億45百万円(前年同期比2.7%減)となりました。利益面につきましては、経常利益は32億36百万円(前年同期比11.6%減)、四半期純利益は株式会社ミサワテクノ解散に伴う減損損失及び退職金の計上等により4億1百万円(前年同期比71.7%減)となりました。

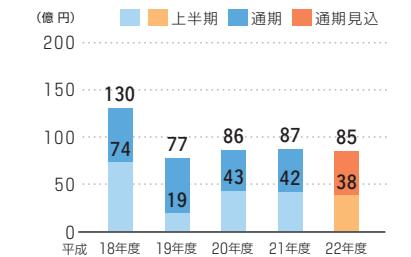
■ 連結業績ハイライト

	H21.9月上半期	H22.3月期	H22.9月上半期	H23.3月期(予想)
(百万円)				
売 上 高	174,392	353,620	169,745	350,000
営 業 利 益	4,285	8,725	3,833	8,500
経 常 利 益	3,659	7,712	3,236	7,500
四 半 期 (当期) 純 利 益	1,419	3,044	401	2,500
総 資 産	184,290	180,306	184,510	—
純 資 産	22,297	23,461	22,666	—
(円)				
1株当たり四半期(当期)純利益	38.30	82.15	10.83	67.50
1 株 当 タ リ 純 資 産	△756.34	△711.02	△704.97	—

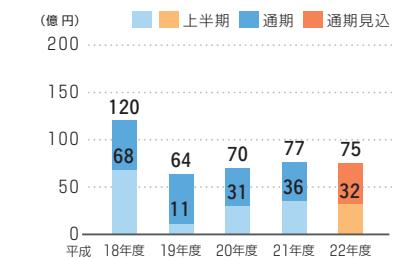
■ 売上高



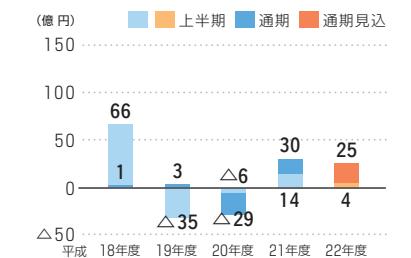
■ 営業利益



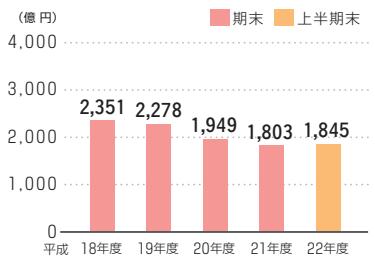
■ 経常利益



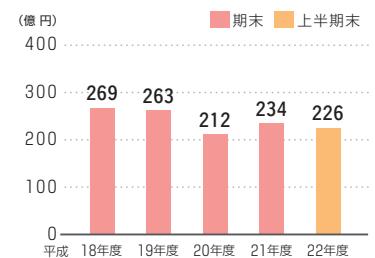
■ 四半期(当期)純利益



■ 総資産



■ 純資産



連結財務諸表

■中間連結貸借対照表

区分	当上半期	前期
	(単位:百万円)	
(資産の部)		
流動資産	121,882	115,984
現金及び預金	48,752	41,877
受取手形及び売掛金	6,814	6,227
分譲土地建物	36,118	41,897
未完工事支出金	16,899	13,156
商品及び製品	1,755	1,890
仕掛品	294	198
原材料及び貯蔵品	1,768	1,761
繰延税金資産	4,343	4,279
その他の	5,329	4,872
貸倒引当金	△192	△177
固定資産	62,627	64,321
△有形固定資産	43,033	44,639
建物及び構築物	15,046	14,956
土地	24,219	25,213
その他の	3,767	4,469
△無形固定資産	6,348	5,179
△投資その他の資産	13,246	14,502
投資有価証券	2,092	2,393
繰延税金資産	4,494	5,584
その他の	9,987	9,960
貸倒引当金	△3,327	△3,436
資産合計	184,510	180,306

区分	当上半期	前期
	(単位:百万円)	
(負債の部)		
流動負債	139,387	120,597
支払手形及び買掛金	42,731	41,280
短期借入金	43,007	33,724
未払法人税等	523	589
賞与引当金	4,212	4,373
完工事補償引当金	2,011	2,028
未成工事受入金	30,906	23,672
預り金	5,833	5,712
その他の	10,161	9,214
固定負債	22,456	36,247
社債	732	600
長期借入金	7,590	19,402
退職給付引当金	5,518	5,879
役員退職慰労引当金	666	1,006
その他の	7,949	9,359
負債合計	161,843	156,844
(純資産の部)		
株主資本	21,547	18,615
資本金	23,412	23,412
資本剰余金	5,479	5,479
利益剰余金	△3,093	△6,027
自己株式	△4,250	△4,249
評価・換算差額等	△659	2,047
その他有価証券評価差額金	△84	31
土地再評価差額金	△515	2,016
為替換算調整勘定	△59	△0
少数株主持分	1,777	2,798
純資産合計	22,666	23,461
負債純資産合計	184,510	180,306

■中間連結損益計算書

区分	当上半期	前上半期
	(単位:百万円)	
売上高	169,745	174,392
売上原価	130,181	134,778
売上総利益	39,564	39,614
販売費及び一般管理費	35,731	35,329
営業利益	3,833	4,285
営業外収益	608	621
営業外費用	1,205	1,246
経常利益	3,236	3,659
特別利益	441	474
特別損失	3,691	1,612
税金等調整前四半期純利益・純損失△	△13	2,521
法人税、住民税及び事業税	379	288
法人税等調整額	△759	1,023
少数株主損失	35	209
四半期純利益	401	1,419

■中間連結キャッシュ・フロー計算書

区分	当上半期	前上半期
	(単位:百万円)	
営業活動によるキャッシュ・フロー	13,881	16,566
投資活動によるキャッシュ・フロー	△4,463	△533
財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,626	△10,483
現金及び現金同等物に係る換算差額	△21	△5
現金及び現金同等物の増減額	6,769	5,543
現金及び現金同等物の期首残高	41,409	28,472
現金及び現金同等物の四半期末残高	48,179	34,015

ミサワホーム株式会社(東証、大証、名証各1部) 03-3345-1111

[木質ディーラー]

【北海道】
ミサワホーム北海道(北海道)
011-822-1111

【東北】
東北ミサワホーム(青森・岩手・宮城・秋田・山形・福島)
022-706-0330
ミサワホーム庄司(福島)
0244-24-1818
堀江ミサワホーム(福島)
0246-21-3385

【関東甲信越】
ミサワホーム下館(茨城)
0296-28-3911
栃木ミサワホーム(栃木)
028-610-0330
上信ミサワホーム(群馬)
0274-64-1385
ミサワホーム西関東(群馬・埼玉)
048-855-5711
ミサワホーム東関東(茨城・千葉)
043-309-3111
ミサワホーム館山(千葉)
0470-23-1040
旭ミサワホーム(千葉)
0479-63-7633
ミサワホーム東京(東京・神奈川)
03-5344-6811
ミサワホーム多摩(東京)
042-527-3383
湘南ミサワホーム(神奈川)
0466-33-6666
ミサワホーム信越(新潟・長野)
025-232-3330
ミサワホーム上越(新潟)
025-521-0330
ミサワホーム山梨(山梨)
055-228-6565
ミサワホーム東長野(長野)
0267-68-4411

【北陸】
北陸ミサワホーム(富山・石川・福井)
076-222-1558
ミサワホーム富山(富山)
076-433-4411

【東海】
ミサワホーム静岡(静岡)
054-257-1111
ミサワホーム東海(岐阜・愛知・三重)
052-238-0717

【近畿】
ミサワホーム近畿(滋賀・京都・大阪・兵庫・奈良)
06-6341-1301
ミサワセラミックホーム近畿(滋賀・京都・大阪・兵庫・奈良)
072-631-3330

【四国】
ミサワホーム四国セラミック(徳島・香川・愛媛・高知)
087-868-0330

【中国】
ミサワセラミックホーム中国(鳥取・島根・岡山・広島・山口)
086-245-1211
ミサワセラミックホーム新山口(山口)
0833-71-6666

【九州】
ミサワホーム九州セラミック(福岡・長崎・熊本・大分・宮崎)
092-431-3390
ミサワセラミックホーム佐賀(佐賀)
0952-23-7141

[セラミックディーラー]

【東北】
ミサワセラミックホーム仙台(宮城)
022-238-4447

【関東甲信越】
ミサワセラミックホーム栃木(栃木)
028-610-0330
ミサワホーム西関東セラミック(群馬・埼玉)
048-855-5761
ミサワホーム東関東セラミック(茨城・千葉)
043-309-2115
ミサワホームセラミック(埼玉・東京・神奈川)
03-3247-8300
ミサワセラミックホーム信越(新潟・長野)
025-232-3380
ミサワホーム山梨セラミック(山梨)
055-228-6565

【北陸】
ミサワセラミックホーム北陸(石川)
076-222-1558
【東海】
ミサワホームセラミック(愛知・岐阜・静岡)
052-856-3330
ミサワセラミックホーム静岡(静岡)
054-257-1125
ミサワホーム東海セラミック(岐阜・愛知・三重)
052-238-0717
ミサワホームセラミック遊(愛知)
052-322-4611
ミサワセラミックホーム三重(三重)
0598-51-5515

【近畿】
ミサワホームセラミック(滋賀・京都・大阪・兵庫・奈良)
072-631-3330
ミサワセラミックホーム近畿(滋賀・京都・大阪・兵庫・奈良)
06-6341-1301
ミサワセラミックホーム和歌山(和歌山)
073-436-6233

【四国】
ミサワホーム四国セラミック(徳島・香川・愛媛・高知)
087-868-0330
【中国】
ミサワセラミックホーム中国(鳥取・島根・岡山・広島・山口)
086-245-1211
ミサワセラミックホーム新山口(山口)
0833-71-6666

【九州】
ミサワホーム九州セラミック(福岡・長崎・熊本・大分・宮崎)
092-431-3390
ミサワセラミックホーム佐賀(佐賀)
0952-23-7141

【セラミック】
ミサワホームセラミック(東京・静岡・愛知・滋賀・大阪)
03-3247-8300

[ホームイング]

【北海道】
ミサワホームイング北海道(北海道道央)
011-846-0140
ミサワホームイング北海道NA(北海道道北)
0166-39-2500

【東北】
ミサワホームイング東北(青森・岩手・宮城・秋田・山形・福島)
022-239-7115
【関東甲信越】
ミサワホームイング栃木(栃木)
028-610-9364
ミサワホームイング(群馬・埼玉・茨城・千葉・東京・神奈川)
03-5344-7510
ミサワホームイング多摩(東京)
042-527-3387
ミサワホームイング湘南(神奈川)
0466-34-1591
ミサワホームイング新潟(新潟)
025-232-3340
ミサワホームイング山梨(山梨)
055-268-7750
ミサワホームイング長野(長野)
0263-24-0330

【北陸】
ミサワホームイング北陸(富山・石川・福井)
076-233-3323
ミサワホームイング富山(富山)
076-433-4412
【東海】
ミサワホームイング静岡(静岡)
054-257-1152
ミサワホームイング東海(岐阜・愛知・三重)
0561-67-1755
【近畿】
ミサワホームイング近畿(滋賀・京都・大阪・兵庫・奈良)
06-6450-3330
ミサワホームイング和歌山(和歌山)
073-436-6233
【四国】
ミサワホームイング四国(徳島・香川・愛媛・高知)
087-867-4888
【中国】
ミサワホームイング中国(鳥取・島根・岡山・広島・山口)
086-245-0400
【九州】
ミサワホームイング九州(福岡・長崎・熊本・大分・鹿児島)
092-441-7466
ミサワホームイング佐賀(佐賀)
0952-23-7141
【セラミック】
ミサワホームイングセラミック(東京・静岡・愛知・滋賀・大阪)
03-3247-8300

関連会社

ミサワホーム総合研究所
03-3247-5644
ミサワエクステリア
03-5336-8270
CSロジスティクス
03-5306-5270
テクノエフアンドシー
03-5305-5511
ミサワエムアールディー
03-3345-7990
メディアエムジー
03-5339-8500
マザース
04-7176-8711

【海外】
ミサワホーム オブ フィンランド
臨沂三澤木業有限公司

～1日を森のために使う～
5月14日を“森の日”と定め、植林活動を行いました。(ミサワホームフィンランド工場)

ミサワホームフィンランド工場は開設して16年になります。年間20万m³以上のスプレスの丸太を製材し、その量は300万m³を超えるました。植林活動は、これまでの森の恵みに感謝を込めて全社員総出で行われました。昨年に続き2回目の催しは現地のメディアにも注目され、新聞にも取り上げられました。



現地新聞



南極情報サイト
「南極の歩き方」を開設しました。

当社グループは、環境に配慮した住まいづくりに取り組む企業として、長年にわたり南極地域観測活動を応援しています。この一環として開設した本サイトは、南極に関する幅広い情報を“南極旅行ガイド風”にまとめています。サイトの中の南極をどうぞお楽しみください。



<http://www.eco.misawa.co.jp/nankyoku/>

なお、第52次南極地域観測隊員に当社グループ社員3名が選ばれ、現在観測活動に参加しています。