



**PROJECT-
With the Earth**

この冊子の印刷・製本に係るCO₂は
PROJECT- With the Earth を
通じてオフセット(相殺)しています。



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)の発生が少
ないベジタブルインクを使用しています。

MISAWA



証券コード 1722

第12期 株主通信

平成26年度 事業のご報告(中間)
平成26年4月1日から平成26年9月30日まで

ミサワホーム株式会社

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発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。



表紙の写真

鉄骨系ハイブリッド住宅のコンセプトモデル「HYBRID Advance Design Model」。*新しい暮らしのビジョンでデザインする、これからの住まいをテーマに、健康、防災、快適などに関する新しい提案を多数盛り込んでいます。

平成26年度 上半期の業績

売上高

2,016億円

前年同期比2.4% 減

経常利益

19億円

前年同期比67.6% 減

上半期
純利益

14億円

前年同期比72.1% 減



代表取締役 社長執行役員

竹中 宣雄

株主の皆様には、日頃から格別のご高配を賜り厚く御礼申し上げます。

当上半期の住宅業界は、消費税引上げに伴う駆け込み需要の反動と増税後の消費意欲の減退により、戸建住宅を中心に厳しい受注環境が続きました。戸建住宅の販売を主力事業とする当社グループにおいては、この影響が想定以上に大きく、さらに円安による輸入資材の高騰をはじめ、資材や労働力不足による建設費の高騰などもあり、当上半期の業績は、売上高2,016億円、営業利益23億円、経常利益19億円と減収減益となりました。

当社グループは、当期からスタートした中期経営計画において、こうした戸建住宅事業に偏重した収益構造を改善するため、リフォーム事業、資産活用事業、不動産事業に対して人的経営資源を投入するなどこれら事業の拡大を図り、事業ポートフォリオの見直しを進めています。また、徹底した業務の効率化やコスト削減に向け、グループの業務を一元管理するシェアードサービスなどに取組んでいますが、現在の厳しい市場環境を勘案し、通期計画につきましても、残念ながら期初計画を下方修正せざるを得なくなりました。

中期経営計画の初年度から計数計画を下方修正することとなり、株主様には多大なご心配をおかけいたしましたことを、深くお詫び申し上げます。当社グループのあるべき姿を見据え、バランスの良い収益構造を構築するため、グループ一丸となって事業活動に取り組んでおりますので、何卒ご了承くださいませよう宜しくお願いいたします。

株主の皆様には、引き続き一層のご指導、ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。

平成26年12月



当社グループについて
ご理解を深めていただく
ために、定期的に
株主様と当社役員との
交流会を開催しています。

本年10月18日には、住まいの先進技術や基本性能、デザインなどを紹介した「ミサワパーク東京」(東京都杉並区)にて施設見学会を開催し、多くの株主様にご参加いただきました。長時間のご見学でしたが、株主様にはスタッフの説明に熱心に耳を傾けていただき、「役員から直接話を聞くことができ、経営方針が良く理解できた」「高品質の理由がわかった」などのご感想をいただきました。また、商品や事業内容、お客様満足度向上など多岐にわたる分野でご意見をいただき、株主様の生の声をお聞きする有意義な機会となりました。次回は、「ミサワファクトリー岡山」の施設見学会と、高齢期の暮らしと住まいをテーマにした「ミサワホーム暮らしセミナー」を開催いたします。多くの株主様のご応募をお待ち申し上げます。

参加ご希望の方は、同封のはがきにて
平成27年1月9日(金・到着分有効)までにお申込みください。

- ご応募多数の場合は抽選となります。厳正な抽選のうえ、当選者の方にのみ開催日の約1ヶ月前に詳細なご案内を郵送いたします。
- 同伴者は1名様まで可能です。
- 取得する個人情報は、本イベントで必要な限りにおいてのみ使用いたします。

「ミサワファクトリー岡山」 施設見学会

施設情報は、当社ホームページをご覧ください。

ミサワファクトリー岡山 検索

www.misawa.co.jp/kengaku/factory-okayama/

開催日	平成27年2月11日(水・祝)
開催時間	9時30分~16時
見学場所	ミサワファクトリー岡山(岡山県備前市)
集合場所	JR岡山駅
参加費	無料(但し、集合場所までの往復交通費は各自でご負担ください)
募集定員	50名(ご同伴者を含む) ※JR岡山駅からはバス移動になります。また、見学時は階段の昇り降りがあり、2時間ほど施設内をお歩きいただくこととなります。

ミサワホーム暮らしセミナー テーマ 「高齢期の暮らしと住まい」

1 基調講演 「**素敵なセカンドライフを迎えるために**
—今、考える介護のこと—



講師 有料老人ホーム・
介護情報館 館長 中村寿美子氏

昭和63年、東京都内の有料老人ホームで生活相談員を経験。平成9年東銀座に有料老人ホーム展示場を開設。有料老人ホームを探している高齢者の相談を受けながら、行政や民間企業でセミナー講師を務める。平成22年度内閣府規制改革・制度委員。著書に「こんな介護で幸せですか?」(小学館101新書)、「後悔しない有料老人ホームの選び方がわかる本」(講談社)など。

2 自宅で住み続けるための住まいのポイント
—介護が必要な世帯、将来に備える世帯、双方の事例をまじえて—
※セミナー後、リフォームや資産活用など相談コーナーを用意しています。

開催日	平成27年3月14日(土)
開催時間	14時~16時(受付開始 13時30分)
会場	東京都新宿区西新宿二丁目4番1号 新宿NSビル30階 NSスカイカンファレンス ホールA・B
参加費	無料(但し、会場までの往復交通費は各自でご負担ください)
募集定員	150名(ご同伴者を含む)

株主の皆様の日頃のご支援に感謝するとともに、
当社株式の投資魅力を高め、より多くの株主様に中長期的に
保有していただくことを目的に株主優待を実施しています。

対象となる株主様

毎年9月30日及び3月31日現在の株主名簿に記録された1単元(100株)以上保有されている株主様

株主優待の内容

1 当社グループ各社で利用可能な優待券の贈呈

住宅の購入時及びリフォーム時において、一定の割合で割引いたします。

ご利用の際は、本券を初回見積時までに担当営業にお渡しください。初回見積後は、お受けすることができませんのでご注意ください。

建物等区分	割引率	利用条件（一部抜粋）	
工業化住宅	戸建住宅	建物本体価格3%	
	賃貸住宅	建物本体価格1%	
	分譲住宅	建物本体価格3%	
在来木造住宅 (MJ-Wood)	戸建住宅	●当社グループの住宅販売・施工会社にて利用可能 ●有効期間は発行から6ヶ月 ●建物1棟又はリフォーム1回につき1枚利用可能 ●他のキャンペーンとの併用不可 ●譲渡可能 ●販売開始1年未満の建売分譲住宅は対象外 ●リフォームは100万円以上の工事限定	
	賃貸住宅		工事請負価格2%
	分譲住宅		
リフォーム	工事代金3%		

2 クオカードの贈呈

保有株式数に応じて、社会貢献型寄附金付クオカードを贈呈いたします。当社は、株主様にご利用いただいた金額の一部を、環境保全や子どもの教育支援等を推進する団体に寄附いたします。尚、株主様は、全額お使いいただけます。

保有株式数	内容
100株以上1,000株未満	クオカード1,000円分
1,000株以上10,000株未満	クオカード2,000円分
10,000株以上	クオカード3,000円分



詳細は当社ホームページに掲載

www.misawa.co.jp/misawa/ir/individual/stockholder.html

ミサワホーム株主優待

検索

ZEH基準対応

SMART STYLE S



国は2020年までに、太陽光発電などで創り出すエネルギーが消費エネルギーを上回る「ZEH(ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス)」を、標準的な新築住宅にすることを目標にしています。本年10月、木質系戸建住宅ブランド「SMART STYLE」の中から誕生した「SMART STYLE S」は、このZEH基準*に対応した商品です。従来商品と同価格帯に抑えながら、断熱性能の向上や太陽光発電システムの標準化などにより、ZEH基準を満たしています。

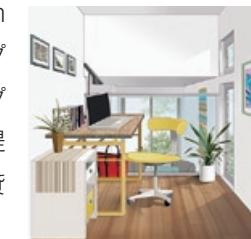
※平成26年度ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス支援事業におけるIV地域以南での基準

生活デザイン賃貸住宅

Belle Lead Come true



相続税対策として、賃貸住宅経営が注目されています。本年10月に発売した都市型の木質系賃貸住宅「Belle Lead Come true」は、敬遠されがちな1階各戸に大収納空間「蔵」を設置。最先端のセキュリティアイテムの採用や、他のフロアより1m床面を高くした約2畳のプライベート空間「スキップマルチルーム」を全戸に提案するなど、選ばれる賃貸住宅を目指しています。



▲「スキップマルチルーム」イメージ

TOPICS

01 25年連続グッドデザイン賞受賞



木質系戸建住宅「INTEGRITY」、既設のキッチンを活かしたリフォーム提案「ポイントリメイク」、居室の換気を促進する住宅用室内ドア「ブリーズドア*」の3点が、平成26年度グッドデザイン賞を受賞しました。住宅業界ナンバーワンの実績となる25年連続受賞を果たし、通算受賞点数は128点となりました。この受賞実績に裏付けられたデザイン力により、優れた商品や住宅部品、サービスを開発し、良質な住まいを提供し続けてまいります。

※トヨタホーム株式会社(名古屋)、株式会社アルポレックス(徳島市)との共同受賞



▲ INTEGRITY



▲ ポイントリメイク例 リフォーム前とリフォーム後

TOPICS

02 第8回
キッズデザイン賞受賞

家族や地域とのつながりを育む提案をした木質系戸建住宅「GENIUS GATE」、住宅の防犯性と快適性の両立を提案したWebサイト「ミサワセキュリティデザイン」、子どものお手伝いについて調査・分析した「子どもの行動特性調査<お手伝い>」など5点が、第8回キッズデザイン賞を受賞しました。第1回から8年連続、通算受賞点数28点となりました。



▲ 子どもの遊び場、近隣との触れ合いの場を提案した中庭

TOPICS

03 保育園事業者と連携強化

当社グループは以前から保育園事業者である株式会社コピーアンドアソシエイツ(千葉県野田市)と連携し、子育て住宅の研究や園舎の設計・施工を行っています。その第8弾となる私立認可保育園「コピープリスクールあたご」(野田市)が、本年11月に開園しました。また本年7月には同社と共同で、理想的な子育て環境を追求する「子ども子育て総合研究所株式会社」(東京都目黒区)を設立しました*。研究成果を活かし、より良い子育て社会の実現に貢献していきます。

※当社出資比率49%

TOPICS

04 「ミサワパーク東京」
リニューアルオープン

▲ HYBRID Advance Design Model

住まいづくりの体験型施設「ミサワパーク東京」(東京都杉並区)がリニューアルオープンしました。住まいづくりの技術や提案を紹介したテーマ館では、プロジェクションマッピングなど最先端の映像演出などを採用し、見て触れて体感できるコーナーとなっています。また展示棟スクエアでは、鉄骨系ハイブリッド住宅のコンセプトモデル「HYBRID Advance Design Model」を新設しました。鉄骨ユニット工法の強靭さを活かした自由度の高い設計やデザインに加え、これからの暮らしを見据えて健康、防災、快適などに関する新提案を多数盛り込んでいます。



▲ テーマ館

住宅建築などのお客様向け公開施設です。株主様には施設見学会でご見学いただけます。

TOPICS

05 「エムスマートシティ熊谷」街びらき

街全体のCO₂排出量の大幅削減やエネルギー利用の最適化を図るスマートシティを、「エムスマートシティ」のブランド名で展開しています。その第1弾となる「エムスマートシティ熊谷」は、埼玉県熊谷市の「熊谷スマートタウン整備事業」に当社グループの提案が採択され、平成24年から推進しているプロジェクトです。本年8月、第1期分譲住宅の10棟が完成し、街びらきとなりました。風の通りに配慮した街区の計画やクールスポットの配置など、夏場の暑さで有名な熊谷の地で「涼を呼ぶまちづくり」を実現しています。



TOPICS

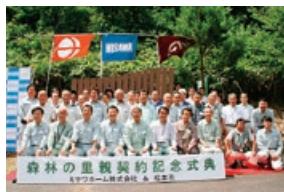
06 「お客様センター」を
札幌に新設

BCM(事業継続マネジメント)推進の一環として、ミサワホームにお住まいのオーナー様からのお問合せに365日24時間対応する「お客様センター」を、本年10月、札幌市に新設しました。東京都新宿区の事務所と2拠点体制で確実かつ迅速な対応を図り、お客様の安全、安心を高め、更なるお客様満足の向上を目指します。

TOPICS

07 「ミサワホームの森 松本」開設

貴重な森林資源の恩恵を受けている企業として、国内外で森林環境保全や地域貢献を目的とした森林整備活動を行っています。本年7月には、長野県が推進する「森林の里親促進事業」に参画し、松本市と「森林の里親契約」を締結。松本市の市有林6.9haを「ミサワホームの森 松本」として開設しました。契約記念式典には、松本市の坪田副市長をはじめ、長野県や松本市、当社グループの関係者が出席し、モニュメントの除幕式や森林整備を実施しました。



TOPICS

09 平成27年版カレンダーはモーツァルト

昭和63年から続く「偉人の生涯と筆跡カレンダー」は、偉人たちが手紙などに残したサインや数字を収集し、デザイン化したものです。平成27年版は、世界中の人々から熱狂的に愛され続けている作曲家ヴォルフガング・アマデウス・モーツァルト。ユーモア溢れる人柄がにじみ出た筆跡と、まるで絵画のような音符により、味わい深いカレンダーに仕上がりました。全国の丸善・東急ハンズ・伊東屋にて販売中*です(1,800円+税)。



*当社及び当社グループでの直接の販売はしていません。

TOPICS

08 災害公営住宅推進

被災地域の一日も早い復興を願い、被災された皆様の安定した暮らしのため、災害公営住宅の建設のお手伝いをしています。本年9月には、東北ミサワホーム株式会社が独立行政法人都市再生機構から受注した、岩手県大槌町大ヶケ2丁目地区の災害公営住宅が完成。また同社が地元企業と共同で福島県相馬市から受注した刈敷田地区についても来年1月の完成を目指し、急ピッチに建設が進んでいます。



▲ 岩手県大槌町大ヶケ2丁目地区の災害公営住宅

TOPICS

10 「HEART and EARTH 未来の選び方」発行

当社グループの研究開発部門スタッフを中心とした“MISAWAデザイン未来塾委員会”は、6年前から“50年後の住まいと暮らしのあり方”をテーマに研究しています。この度、その研究成果をまとめた書籍「HEART and EARTH 未来の選び方」(小学館・3,500円+税)を発行しました。全国の主な書店にて販売中*です。是非ご覧ください。

*当社及び当社グループでの直接の販売はしていません。



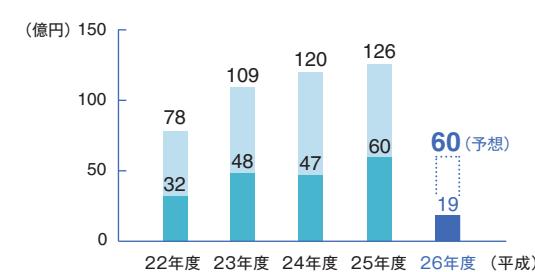
財務ハイライト

当上半期の売上高は、2,016億76百万円(前年同期比2.4%減)となりました。利益面につきましては、営業利益23億84百万円(前年同期比62.3%減)、経常利益19億47百万円(前年同期比67.6%減)、純利益14億22百万円(前年同期比72.1%減)となりました。

● 売上高



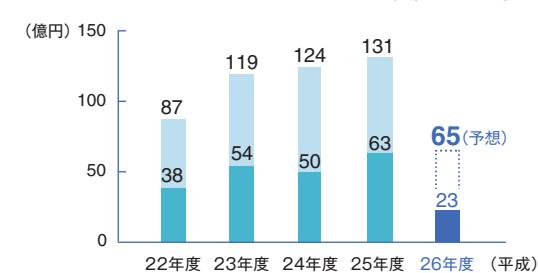
● 経常利益



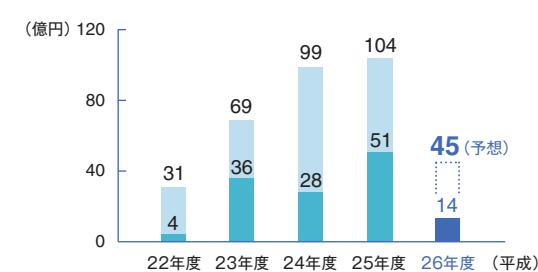
● 総資産



● 営業利益



● 四半期(当期)純利益



● 純資産



Point

1 資産の部

前期末に比べ10億円減少し、2,277億円となりました。これは主に、分譲用土地の購入などによりたな卸資産が増加した一方、受注残高の減少などに伴い現金及び預金が減少したためです。

Point

2 負債の部

前期末に比べ27億円減少し、1,881億円となりました。これは主に、分譲用土地の購入などにより有利子負債が増加した一方、受注残高の減少などにより仕入債務及び未成工事受入金が減少したためです。

Point

3 純資産の部

前期末に比べ17億円増加し、396億円となりました。これは主に、利益剰余金が上半期純利益14億円及び退職給付会計基準の改正に伴う影響額9億円の計上により増加した一方、配当金の支払により9億円減少したためです。

Point

4 配当の状況

当上半期末の配当はございません。尚、当期末の配当金は、1株当たり20円を予定しております。

連結貸借対照表

(単位:百万円)

科目	当上半期 平成26年9月30日現在	前期 平成26年3月31日現在
資産の部		
流動資産	155,682	159,251
固定資産	72,090	69,523
有形固定資産	49,587	47,717
無形固定資産	8,620	8,280
投資その他の資産	13,882	13,525
資産合計	227,773	228,774
負債の部		
流動負債	139,774	153,473
固定負債	48,388	37,467
負債合計	188,162	190,940
純資産の部		
株主資本	36,138	34,606
資本金	10,000	10,000
資本剰余金	3,272	3,399
利益剰余金	26,418	24,988
自己株式	△3,553	△3,782
その他の包括利益累計額	891	729
その他有価証券評価差額金	670	616
土地再評価差額金	△448	△448
為替換算調整勘定	89	91
退職給付に係る調整累計額	579	470
少数株主持分	2,580	2,498
純資産合計	39,610	37,833
負債純資産合計	227,773	228,774

連結損益計算書

(単位:百万円)

科目	当上半期 平成26年4月1日から 平成26年9月30日まで	前上半期 平成25年4月1日から 平成25年9月30日まで
売上高	201,676	206,556
売上原価	157,440	158,362
売上総利益	44,235	48,193
販売費及び一般管理費	41,851	41,863
営業利益	2,384	6,330
営業外収益	579	609
営業外費用	1,016	937
経常利益	1,947	6,002
特別利益	34	208
特別損失	73	141
税金等調整前四半期純利益	1,908	6,070
法人税、住民税及び事業税	288	867
法人税等調整額	210	12
少数株主損益調整前四半期純利益	1,409	5,190
少数株主利益又は少数株主損失(△)	△12	88
四半期純利益	1,422	5,101

連結キャッシュ・フロー計算書

(単位:百万円)

科目	当上半期 平成26年4月1日から 平成26年9月30日まで	前上半期 平成25年4月1日から 平成25年9月30日まで
営業活動によるキャッシュ・フロー	△13,380	9,982
投資活動によるキャッシュ・フロー	△3,968	△3,480
財務活動によるキャッシュ・フロー	9,617	2,752
現金及び現金同等物に係る換算差額	△1	26
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△7,732	9,280
現金及び現金同等物の期首残高	54,586	55,193
現金及び現金同等物の四半期末残高	46,853	64,474

Point

5 売上高

前上半期に比べ48億円減少し、2,016億円となりました。賃貸住宅の販売など資産活用事業は好調だったものの、消費税増税後の反動減などにより戸建住宅を中心に受注が低迷したため、減収となりました。

Point

6 営業利益及び経常利益

営業利益は前上半期に比べ39億円減少し、23億円となりました。また経常利益は前上半期に比べ40億円減少し、19億円となりました。戸建住宅やリフォームなどの売上高減少に加え、資材や人手不足による建設費の増加などもあり、減益となりました。

Point

7 営業活動による
キャッシュ・フロー

仕入債務及び未成工事受入金の減少などにより、営業活動による資金の支出は133億円となりました。

会社の概要

商号 **ミサワホーム株式会社**
 設立 平成15年8月1日
 資本金 10,000,000,000円
 従業員数 個別 705名 連結 9,530名
 主な事業 住宅開発及び住宅部材の供給

事業所

本社 〒163-0833
 東京都新宿区西新宿二丁目4番1号 新宿NSビル
 本館 〒168-8533
 東京都杉並区高井戸東二丁目4番5号
 北海道事務所 〒003-8558
 札幌市白石区東札幌2条6丁目8番1号
 技能訓練センター 〒300-2724
 茨城県常総市古間木1789番4
 関東資源循環センター 〒270-0217
 千葉県野田市はやま1番地5

役員及び執行役員

■取締役
 取締役会長 立花 貞司
 代表取締役社長執行役員 竹中 宣雄
 代表取締役副社長執行役員 磯貝 匡志
 代表取締役専務執行役員 平田 俊次
 取締役常務執行役員 田中 博臣
 取締役常務執行役員 横田 純夫
 取締役常務執行役員 作尾 徹也
 取締役 東海 健生
 取締役 後藤 裕司

■執行役員
 常務執行役員 阪口 博司
 常務執行役員 道官陽一郎
 常務執行役員 内田 和明
 常務執行役員 下ノ村秀樹
 執行役員 森田 哲之
 執行役員 庄司 健吾
 執行役員 原 秀彦
 執行役員 植村 健吾
 執行役員 秋本 一善
 執行役員 島田 直人
 執行役員 中村 孝
 執行役員 柳谷 三郎
 執行役員 白浜 一志

■監査役
 常勤監査役 瓜田 誠治
 常勤監査役 香川 隆裕
 監査役 成瀬 泰彦
 監査役 亀田 修造

*取締役のうち、立花貞司、後藤裕司の両氏は社外取締役であります。また、監査役 瓜田誠治、香川隆裕、成瀬泰彦、亀田修造の各氏は、社外監査役であります。

株式の状況

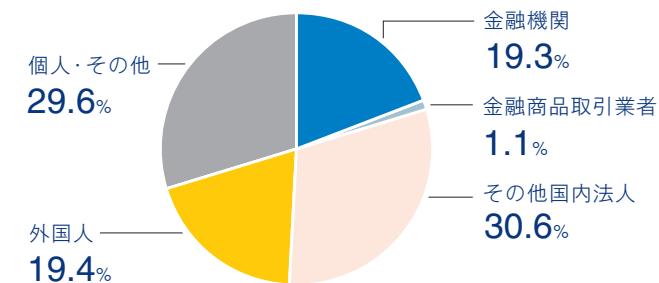
発行可能株式総数	150,000,000 株
発行済株式の総数	38,738,914 株 (自己株式 1,384,542 株)
株主総数	24,144 名

大株主（上位10名）

株主名	株式数 (千株)	出資比率 (%)
トヨタホーム株式会社	10,784	27.8
あいおいニッセイ同和損害保険株式会社	2,058	5.3
ザ チェース マンハッタン バンク エヌエイ ロンドン エス エル オムニバス アカUNT	694	1.7
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	690	1.7
ジェービー モルガン チェース バンク 380084	669	1.7
MG従業員持株会	621	1.6
日本生命保険相互会社	609	1.5
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	563	1.4
株式会社三菱東京UFJ銀行	559	1.4
NORTHERN TRUST CO. (AVFC) RE 10PCT TREATY ACCOUNT	337	0.8

※当社は、自己株式1,384,542株を保有していますが、上記大株主から除いております。

所有者別持株構成



株主メモ

株主名簿管理人 三菱UFJ信託銀行株式会社
 特別口座の口座管理機関
 同連絡先 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部
 〒137-8081
 東京都江東区東砂七丁目10番11号
 TEL 0120-232-711 (通話料無料)
 公告方法 電子公告
 (当社ホームページ www.misawa.co.jp に掲載します。)
 < 株式業務窓口 > ミサワホーム株式会社
 総務人事部 総務課
 TEL 03-3349-8070
 FAX 03-5381-7835
 (土・日・祝祭日を除く9時～18時)

配当金のお受取りは、銀行振込をお勧めします。
 お手続の詳細は、口座をお持ちの証券会社にお問合せください。

ホームページのご案内

www.misawa.co.jp

ミサワホーム 検索

当社ホームページでは、住まいに関する情報をはじめ、IR情報やCSR活動の報告など様々な情報を発信しています。是非一度アクセスしてください。



CSR報告書ページ

CSR報告書

当社グループのCSR活動や環境への取り組みをまとめたCSR報告書「HEARTH」をPDFでご覧いただけます。