



**PROJECT-  
With the Earth**

この冊子の印刷・製本に係るCO<sub>2</sub>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



## 第14期 株主通信

平成28年度 事業のご報告(中間)  
平成28年4月1日から平成28年9月30日まで

証券コード 1722

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。



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、政府による住宅取得支援策や過去最低水準の住宅ローン金利の効果により住宅取得への関心が高まり、戸建住宅は底堅い受注が続き、賃貸住宅では相続対策としての建設需要が引き続き堅調に推移いたしました。  
こうした中、当社グループは平成26年度から始めた中期経営計画の最終年度を迎え、その上半期を終了いたしました。当上半期は主力事業である戸建住宅の販売拡大のほか、「事業多角化の推進」としてM&Aや業務提携といった経営戦略を実行し、当社グループが未着手、あるいは不得手であった事業分野に参画できる足場固めに取り組みました。また、昨年10月の首都圏統合に続き、本年4月には東海圏の販売子会社を直販化し、販売体制の強化と生産体制の最適化を図りました。このような取り組みの結果、当上半期の業績は、売上高1,923億円、経常利益29億円、親会社株主に帰属する四半期純利益23億円の増収増益となりました。

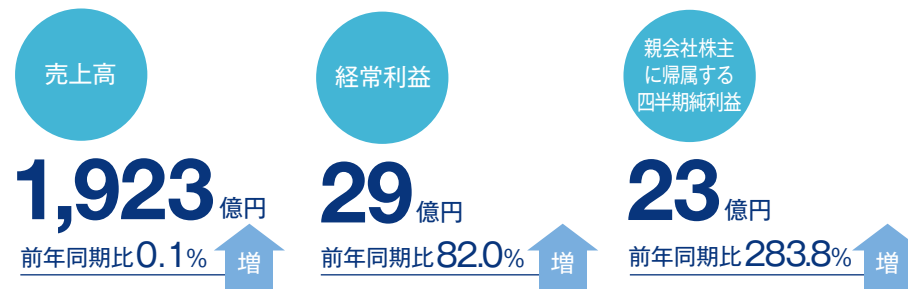
下半期につきましても戸建住宅事業に依存しない収益構造を構築すべく、リフォーム事業や資産活用事業、不動産事業において積極的に経営資源を投入してまいります。また、引き続き経営効率の向上や意思決定の迅速化につながる諸施策を実施し、構造改革の完遂を目指します。

当社は来年10月に創立50周年を迎えます。また、平成29年度には新たな中期経営計画が始まります。こうしたことから、この下半期が当社グループにとって重要な時期にあたることは言うまでもありません。今まで進めてきた改革が次期中期経営計画において確実な成果として実を結び、当社グループが更なる成長を遂げることができるようグループ一丸となって今後の重要課題に取り組んでまいります。

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28年12月

## 平成28年度 上半期の業績



### 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」(東京都杉並区)



# 中期 経営計画

最終年度の実績

現中期経営計画では、将来の新築市場縮小を見据え、既存事業の再構築と成長分野への積極投資を行うとともに、グループ構造の抜本的改革を進めてきました。最終年度の当上半期は、様々な新しい施策に取り組み、事業の多角化を推進しました。

## 病院移転計画を総合監修

当社は、医療法人平成会小島病院（長野県長野市）の病院移転計画において、ミサワホーム甲信株式会社（長野県松本市）とともに、医療連携の強化と介護サービスを提供できる体制を企画・提案し、総合監修を手掛けることとなりました。当社グループは、今後も、これまでに蓄積してきた医療・介護分野のノウハウと住宅事業のノウハウを活用し、地域医療の連携や、医療と介護を連携させたコンサルティングに取り組み、資産活用事業の拡大を目指します。



▲医療法人平成会小島病院 外観イメージ

## アルゴスペースデザイン株式会社の全株式を取得

本年8月、当社はオフィスビルや店舗などの企画・設計・施工を手掛けるアルゴスペースデザイン株式会社（東京都千代田区）の発行済み全株式を取得し、同社を完全子会社としました。グループ内にこうした会社を取り込むことで、建物の付加価値を高める提案をより具体的に行うことができるようになり、不動産事業の更なる拡大が見込まれます。

## 不動産ファンドの運用開始

当社が株式会社ビーロフト（東京都港区）と共同出資した不動産ファンドが、本年9月に運用を開始しました。今回の投資物件は良好な収益性が期待できる大阪市内の築浅賃貸マンション2棟です。当社は、ビーロフトと投資対象の選定や不動産運用における協力体制を構築し、今後の新たな収益源とすべく更なる事業の拡大を図っていきます。

## 築50年超の職員住宅を「リファイニング建築\*」で再生

本年9月、北海道が行った「旧初台公宅用地有効活用事業」の公募において、築50年超の職員住宅をリファイニング建築により賃貸住宅に再生するという当社の提案が採用されました。当社は新しい建物再生手法として「リファイニング建築」を提唱する株式会社青木茂建築工房（東京都渋谷区）と昨年業務提携しましたが、今回の取組みは共同プロジェクトの第一弾となります。当社は、今後も同社との連携を強化し、各種施設やオフィス、商業施設の開発・リファイニング建築に取り組み、不動産事業の拡大を図ります。

リファイニング建築とは、青木茂氏が30年にわたるノウハウを蓄積し独自に定義を確立させてきたもので、老朽化した建築物の耐震性能を現行法に適合させつつも既存躯体を再利用し、大胆な意匠の転換や用途変更、内外装、設備などを一新させる建物再生手法です。従来のリフォームやリノベーションとは大きく異なります。

※太平洋セメント株式会社、株式会社青木茂建築工房の登録商標

BEFORE



AFTER



## 構造改革の実施状況

### 事業子会社の再編

- 「ミサワホーム不動産株式会社」を設立
- 首都圏のリフォーム事業を「ミサワホームイング株式会社」に一本化

### 大都市圏の直販化

- 首都圏販売子会社4社の直販化
- 東海圏販売子会社1社の直販化

### 生産・施工体制の最適化

- 松本工場での木質パネルの生産停止
- 名古屋工場での木質パネルの生産準備
- 岩手工場を売却
- 「ミサワホーム建設株式会社」を設立

### 本体制の最適化

- シェアードサービスの本格稼働
  - 設計センターの機能強化
  - 人事給与、経理センターへの一元化
- 本部制の廃止（営業本部除く）

アーバンセンチュリー  
 当社初の5階建対応 → **URBANCENTURY**



本年4月、当社は都市部の中層住宅市場に向けて、耐火構造の重量鉄骨造住宅商品「URBANCENTURY」を首都圏（栃木県を除く）で発売しました。5階建まで対応できるので、多世帯住宅や店舗、賃貸住宅などの組み合わせが可能です。また、戸建住宅に使用しているオリジナル外壁材「PALC」や内装材「M-Wood」、造作家具などを採用し、中層建築物でありながらミサ



ワホームらしいデザインを実現している商品となっています。従来の3階建商品に加え5階建対応商品をラインアップすることで、より幅広い中層住宅ニーズに 대응していきます。

**Familink ZERO**  
 ファミリンク ゼロ



当社は、政府が策定したエネルギー基本計画に則り、本年4月に独自のZEH\*ロードマップを策定しZEH普及に取り組んできました。このたび発売の木質系戸建住宅「Familink ZERO」は、寒冷地の厳しいZEH基準に標準仕様で対応できる商品です。大開口や吹き抜けを取り入れるなど快適性を重視しながらも断熱性の向上を実現しています。また、キッズデザイン賞を受賞した北海道限定の商品「Familink」のコンセプトを踏襲し、子育て配慮も豊富に盛り込んでいます。当社はこの商品を手育て世帯をメインターゲットに販売展開し、より一層のZEH普及に努めていきます。



\*年間の一次エネルギー消費量が正味でゼロになる住宅「ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス」の略

TOPICS **01** 27年連続  
 グッドデザイン賞受賞

**GOOD DESIGN AWARD 2016**



▲ SMART STYLE H



▲ 被災度判定計GAINET  
 (スマートフォンでの操作イメージ)



▲ オナズガーデン昭島

木質系戸建住宅商品「Granlink HIRAYA」や被災度判定計「GAINET」、農作業体験が可能なコミュニティ型の市民農園を併設し、農住一帯の暮らしを目指す分譲地「オナズガーデン昭島」など計7点が受賞しました。これにより、1990年の初受賞以降、住宅業界ナンバーワンとなる27年連続の受賞となり通算受賞点数は140点になりました。なお、今回受賞した木質系戸建住宅商品「SMART STYLE H」はキッズデザイン賞とのダブル受賞になりました。

TOPICS **02** 第10回  
 キッズデザイン賞受賞

**KIDS DESIGN AWARD 2016**



▲ コピーブリスクール+(プラス)代官山 アクティブフィールド



▲ Belle Philia下北沢

家族がつながりながら心地よく暮らせる距離感をデザインした木質系戸建住宅商品「SMART STYLE H」、最新の体験型学習を軸にした学習プログラムを採用した学童保育施設「コピーブリスクール+(プラス)代官山」\*、都市部の保育士不足解消に貢献する女性専用シェアハウス「Belle Philia 下北沢」など計6点が受賞しました。第1回から10年連続、通算受賞点数は41点になりました。

\*子ども子育て総合研究所株式会社との共同受賞



## 株主優待による社会貢献活動のご報告

株主優待として贈呈しました「クオカード」におきまして、株主様にご利用いただいた金額の一部を、日本赤十字社の「平成28年熊本地震災害義援金」として寄附させていただきました。



寄附金額 | **1,257,267円**

算出期間	平成27年4月1日～平成28年3月31日
寄附先	熊本地震で被災者された方々(日本赤十字社経由)
選定理由	本年4月に発生した熊本地震は、熊本・大分地方に甚大な被害をもたらしました。現地では今もなお復旧・復興に向けて多くの力を必要としています。そうした状況を踏まえ、今回は被災地への復興支援として役立てたいと考え、義援金として日本赤十字社に寄附させていただくこととしました。義援金は、被害状況に応じて按分され、熊本県及び大分県に設置された義援金配分委員会を通じて全額が被災された方々に届けられます。

## 住宅事業における熊本地震被災地支援

### — 復興応援住宅「MISAWA HEART」の取組み —

当社は、自然災害により被災した方向けに復興応援住宅「MISAWA HEART」を展開し、ご自宅の再建を応援しています。被災された方々がより早く安全・安心な住まいで生活できるよう、当社グループが販売する住宅を支援価格にて提供しています。このたびの熊本地震では、九州エリアで限定販売していた平屋住宅「Granlink HIRAYA」を復興応援住宅に加え、同エリアの高い平屋ニーズに応える形で対応しました\*。今後も、被災地域及び被災された方々の復旧・復興に少しでも貢献できるよう努力していきます。

\*復興応援住宅としては平成28年9月30日をもって販売終了

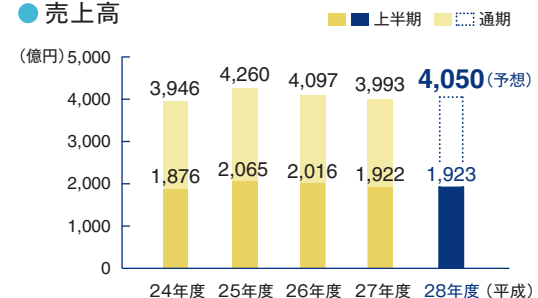
Granlink HIRAYA  
グランリンク



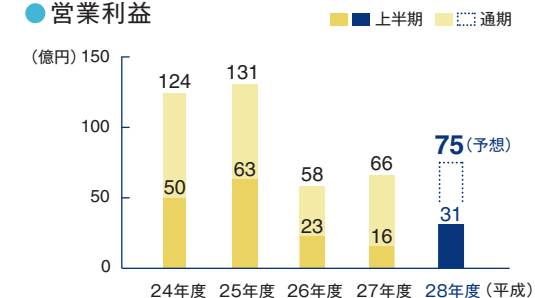
## 財務ハイライト

当上半期の売上高は、1,923億78百万円(前年同期比0.1%増)となりました。利益面につきましては、経常利益29億24百万円(前年同期比82.0%増)、親会社株主に帰属する四半期純利益23億4百万円(前年同期比283.8%増)となりました。

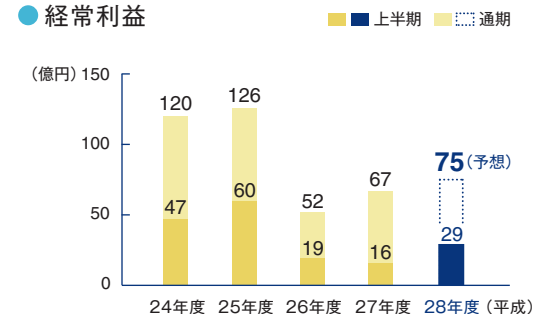
### ● 売上高



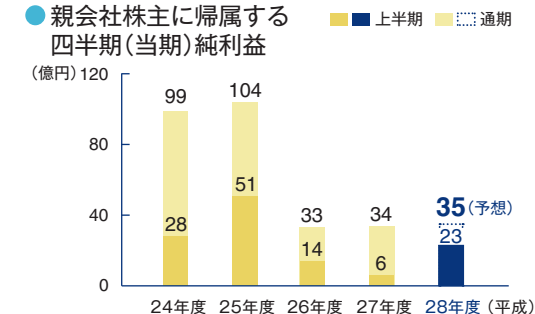
### ● 営業利益



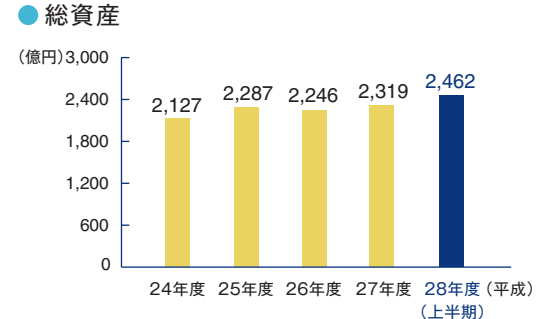
### ● 経常利益



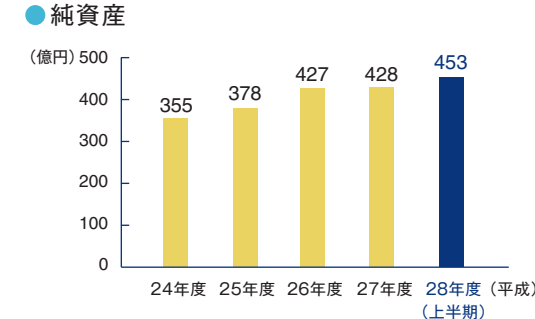
### ● 親会社株主に帰属する四半期(当期)純利益



### ● 総資産



### ● 純資産



Point  
1 資産の部

前期末に比べ142億円増加し、2,462億円となりました。これは主に、たな卸資産及び有形固定資産の増加によるものです。

Point  
2 負債の部

前期末に比べ117億円増加し、2,009億円となりました。これは主に、借入金及び受注残増加による未成工事受入金の増加によるものです。

Point  
3 純資産の部

前期末に比べ25億円増加し、453億円となりました。

Point  
4 配当の状況

当上半期末の配当はございません。なお、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28年9月30日現在	前 期 平成28年3月31日現在
<b>資産の部</b>		
流動資産	169,610	158,771
固定資産	76,678	73,226
有形固定資産	52,034	48,952
無形固定資産	9,393	9,330
投資その他の資産	15,250	14,943
資産合計	246,289	231,998
<b>負債の部</b>		
流動負債	143,097	140,865
固定負債	57,841	48,286
負債合計	200,938	189,152
<b>純資産の部</b>		
株主資本	42,317	40,759
資本金	10,000	10,000
資本剰余金	3,201	3,199
利益剰余金	32,546	30,988
自己株式	△3,430	△3,429
その他の包括利益累計額	701	△251
その他有価証券評価差額金	288	321
土地再評価差額金	△440	△440
為替換算調整勘定	△69	29
退職給付に係る調整累計額	923	△162
非支配株主持分	2,332	2,337
純資産合計	45,350	42,845
負債純資産合計	246,289	231,998

連結損益計算書

(単位:百万円)

科 目	当上半期 平成28年4月 1日から 平成28年9月30日まで	前上半期 平成27年4月 1日から 平成27年9月30日まで
売上高	192,378	192,269
売上原価	151,406	150,828
売上総利益	40,971	41,441
販売費及び一般管理費	37,865	39,806
営業利益	3,105	1,635
営業外収益	654	645
営業外費用	835	673
経常利益	2,924	1,606
特別利益	30	52
特別損失	234	704
税金等調整前四半期純利益	2,720	954
法人税、住民税及び事業税	456	328
法人税等調整額	△56	27
四半期純利益	2,320	599
非支配株主に帰属する四半期純利益又は純損失(△)	15	△1
親会社株主に帰属する四半期純利益	2,304	600

Point  
5 売上高

前上半期に比べ1億円増加し、1,923億円となりました。戸建住宅の引渡し戸数の減少を資産活用事業及びリフォーム事業で補い、前上半期並となりました。

Point  
6 営業利益及び経常利益

営業利益は前上半期に比べ14億円増加し、31億円となりました。また経常利益は前上半期に比べ13億円増加し、29億円となりました。売上高の維持とともに販管費の圧縮効果によるものです。

Point  
7 営業活動によるキャッシュ・フロー

営業貸付金の増加があったものの、未成工事受入金の増加等により、営業活動によるキャッシュ・フローは24億円の収入となりました。

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28年4月 1日から 平成28年9月30日まで	前上半期 平成27年4月 1日から 平成27年9月30日まで
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,488	△2,924
投資活動によるキャッシュ・フロー	△5,542	△3,724
財務活動によるキャッシュ・フロー	8,279	11,525
現金及び現金同等物に係る換算差額	△33	△1
現金及び現金同等物の増減額	5,192	4,874
現金及び現金同等物の期首残高	47,082	44,991
現金及び現金同等物の四半期末残高	52,274	49,866



株主の皆様当社グループについてより理解を深めていただくために、住まいづくりのテーマパーク「ミサワパーク東京」の施設見学会を開催いたします。

### 施設見学会概要

開催日	平成29年3月20日(月・祝)
開催時間	10時00分～14時30分頃
見学場所	ミサワパーク東京(杉並区高井戸)
集合場所	ミサワホーム株式会社 本館総合受付
参加費	無料(但し、集合場所までの往復交通費は株主様のご負担とさせていただきます。)
募集定員	50名(同伴者様含む。)



はがき記入要領

〒163-0833  
東京都新宿区西新宿 二丁目4番1号  
新宿NSビル16F  
ミサワホーム株式会社  
株主様施設見学会係 行

- お名前
- 郵便番号
- ご住所
- 電話番号
- 見学会当日の連絡先(携帯電話番号など)
- 同伴者様のお名前等  
①～③の項目

はがきに必要事項をご記入のうえ、ご郵送ください。(郵送料につきましては株主様にてご負担くださいますようお願い申し上げます。)

応募方法

締め切り

平成29年1月13日(金)必着

- 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、本イベントに必要な限りにおいてのみ使用いたします。

その他

お問い合わせ

ミサワホーム株式会社 総務人事部総務課 株主担当  
TEL 03-3349-8070 (土・日、祝祭日を除く9時～18時)

皆様のご応募を心よりお待ちしております。

Webで施設の情報をご覧ください。

ミサワパーク東京

検索

[www.misawa.co.jp/kengaku/park-tokyo/](http://www.misawa.co.jp/kengaku/park-tokyo/)

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、一定の割合で割りいたします。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	建物本体価格の3%
	賃貸住宅	建物本体価格の1%
	分譲住宅	建物本体価格の3%
在来木造住宅(MJ Wood)	戸建住宅	工事請負価格の2%
	賃貸住宅	工事請負価格の2%
	分譲住宅	建物本体価格の2%
リフォーム	工事代金の3%	

●当社グループの販売店にて利用可  
●建物1棟又はリフォーム1回につき1枚利用可  
●キャンペーンのほか、他の割引制度との併用不可  
●譲渡可  
●盗難、紛失、滅失等による再発行不可  
●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

## 2 クオカードの贈呈

保有株式数に応じて、社会貢献型寄付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。なお、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

ミサワホーム株主優待

検索

[www.misawa.co.jp/corporate/irinfo/shareinfo/incentive.html](http://www.misawa.co.jp/corporate/irinfo/shareinfo/incentive.html)



会社の概要

商号	<b>ミサワホーム株式会社</b>
設立	平成15年8月1日
資本金	10,000,000,000円
従業員数	個別 2,603名(メーカー単体) 連結 9,088名
主な事業	住宅開発及び住宅部材の供給

役員及び執行役員

<b>■取締役</b>		<b>■執行役員</b>	
代表取締役社長執行役員	竹中 宣雄	常務執行役員	阪口 博司
代表取締役副社長執行役員	磯貝 匡志	常務執行役員	道官陽一郎
取締役専務執行役員	下村 秀樹	常務執行役員	内田 和明
取締役専務執行役員	吉松 英之	常務執行役員	石川 幸彦
取締役常務執行役員	田中 博臣	執行役員	森田 哲之
取締役常務執行役員	横田 純夫	執行役員	庄司 健吾
取締役常務執行役員	作尾 徹也	執行役員	原 秀彦
取締役	山科 忠	執行役員	秋本 一善
取締役	後藤 裕司	執行役員	中村 孝
		執行役員	柳谷 三郎
		執行役員	白浜 一志
<b>■監査役</b>			
常勤監査役	香川 隆裕		
常勤監査役	長谷 博友		
監査役	深津 浩彦		
監査役	長崎 伸郎		

\*取締役のうち、山科忠、後藤裕司の両氏は社外取締役であります。また、監査役 香川隆裕、長谷博友、深津浩彦、長崎伸郎の各氏は、社外監査役であります。

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
東京支社	〒104-0031 東京都中央区京橋一丁目1番1号
東京西支社	〒168-0072 東京都杉並区高井戸東二丁目4番5号
多摩支社	〒190-0023 東京都立川市柴崎町六丁目17番16号
神奈川支社	〒244-0805 神奈川県横浜市戸塚区川上町90番地6
神奈川中央支社	〒226-0018 神奈川県横浜市緑区長津田みなみ台四丁目4番4号
埼玉支社	〒338-0007 埼玉県さいたま市中央区円阿弥七丁目7番8号
埼玉西支社	〒350-0041 埼玉県川越市六軒町二丁目19番地1
千葉支社	〒263-0051 千葉県千葉市稲毛区園生町388番地13
千葉西支社	〒273-0005 千葉県船橋市本町二丁目10番14号
北関東支社	群馬支店 〒370-0001 群馬県高崎市中尾町17番地1 茨城支店 〒310-0852 茨城県水戸市笠原町978番地38
愛知支社	〒460-0007 愛知県名古屋市中区新栄二丁目19番6号
岐阜名古屋北支社	〒500-8368 岐阜県岐阜市宇佐三丁目16番9号
三重支社	〒514-0004 三重県津市栄町二丁目310番地
和歌山支社	〒640-8155 和歌山県和歌山市九番丁15九番丁 MGビル
沖縄駐在事務所	〒901-2132 沖縄県浦添市伊祖一丁目33番1号
技能訓練センター	〒300-2724 茨城県常総市古間木1789番地4
関東資源循環センター	〒270-0217 千葉県野田市はやま1番地の5

株式の状況

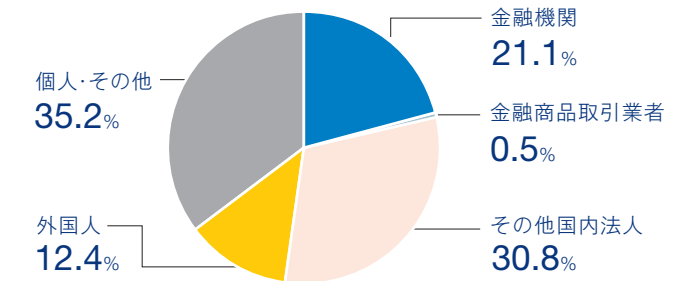
発行可能株式総数	150,000,000 株
発行済株式の総数	38,738,914 株 (自己株式 1,389,553 株)
株主総数	42,192名

大株主(上位10名)

株主名	株式数 (千株)	持株比率 (%)
トヨタホーム株式会社	10,784	27.83
あいおいニッセイ同和損害保険株式会社	2,058	5.31
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	1,000	2.58
MG従業員持株会	847	2.18
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口9)	781	2.01
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	746	1.92
STATE STREET LONDON CARE OF STATE STREET BANK AND TRUST, BOSTON SSBTC A/C UK LONDON BRANCH CLIENTS—UNITED KINGDOM	729	1.88
日本生命保険相互会社	609	1.57
株式会社三菱東京UFJ銀行	559	1.44
J. P. MORGAN CLEARING CORP—CLEARING	344	0.88

※当社は、自己株式1,389,553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 特別口座の口座管理機関	三菱UFJ信託銀行株式会社
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、振込をお勧めします。  
お手続きの詳細は、口座をお持ちの証券会社にお問い合わせください。

ホームページのご案内

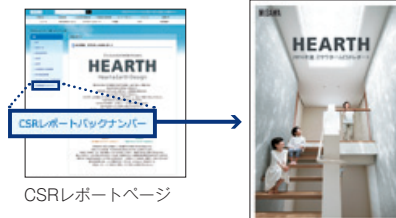
[www.misawa.co.jp](http://www.misawa.co.jp)

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レポート

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



CSRレポートページ