

事業報告書

第43期 平成25年4月1日から
平成26年3月31日まで

ミサワホーム北海道株式会社

事業報告

平成25年4月1日から
第43期
平成26年3月31日まで

1.株式会社の状況に関する重要な事項

(1)経営成績に関する報告

当事業年度における我が国経済は、世界経済が回復基調にある中、現政権による各種経済政策や日銀による金融政策の効果等により、緩やかに持ち直しました。また、雇用・所得環境が改善しつつあることから、個人消費についても堅調に推移いたしました。

住宅業界におきましては、底堅い個人消費に加え、引き続き住宅ローン金利が低水準で推移するなかで、消費税率引き上げに伴う駆け込みが一部顕在化するなど、住宅投資に対する需要が高まりました。

このような環境下で主力の戸建住宅事業におきましては、良質な分譲地の開発に注力し、「アミニティタウン白石中央」や「ルシアガーデン月寒東」などの販売をいたしました。

また、サービス付き高齢者向け賃貸住宅(サ高住)事業では、北海道旅客鉄道株式会社とのプロジェクトで「ブランJR小樽築港」と「ブランJR手稲前田」の工事に着手いたしました。

さらに、マンション事業では、「アルビオガーデン栄町」を販売完成し「アルビオガーデン南麻生」の販売を開始いたしました。

以上の施策を講じた結果、当事業年度の業績につきましては、売上高は前年対比3億44百万円増加の203億51百万円となりました。利益面につきましては、経常利益は前年対比21百万円増加の2億23百万円となり、当期純利益は前年対比71百万円増加の1億89百万円となりました。

(2)財政状態に関する報告

当事業年度末の総資産につきましては、たな卸資産の売却及び展示用建物の取得等により、前事業年度末に比べ1百万円増加し、114億52百万円となりました。負債につきましては、仕入債務の減少及び有利子負債の返済により、前事業年度末に比べ1億89百万円減少し89億71百万円となりました。また、純資産につきましては、当期純利益の計上により前事業年度末に比べ1億89百万円増加し24億80百万円となりました。

2.会計監査人の状況

① 名称

新日本有限責任監査法人

② 会計監査人が受けた過去2年間の業務停止の内容

該当事項はありません。

③ 責任限定契約の内容の概要

該当事項はありません。

3.業務の適正を確保するための体制

取締役の職務の執行が法令および定款に適合することを確保するための体制、
その他会社の業務の適正を確保するための体制についての決定内容の概要は以下
のとおりであります。

① 取締役の職務の執行が法令および定款に適合することを確保するための体制

② 使用人の職務の執行が法令および定款に適合することを確保するための体制

③ 損失の危険の管理に関する規定その他の体制

1.新人研修その他の各種研修の機会を通じ、役職員に対し、経営理念および行動
指針を浸透させることをはじめとしたコンプライアンス教育および啓蒙活動ならびに
損失の危険の管理(以下「リスク管理」という。)に関する教育を実施し、それぞれ
その意識向上および定着を図る。

- 2.コンプライアンスおよびリスク管理に関する重要事項に関し、社長執行役員を統括責任者とし、執行役員、企画管理本部長、監査室長をメンバーとした経営、改革委員会を設置する。
- 3.企画管理本部に日常のコンプライアンス活動を統括管理させ、コンプライアンス上のリスクマネジメントを実施させる。
- 4.リスク管理規程を定め、企画管理本部に各部のリスク管理を統括させ、各リスク別、各部門別の具体的なリスクの把握およびリスクのコントロールを図ることにより、業務の適正と効率性を確保する。
- 5.ヘルプライン制度規程を制定し、これに基づきコンプライアンス上疑義のある行為などが発生した場合の通報手段を社内外に設置し、ヘルプライン制度の公正かつ持続的な運営を図る。
- 6.監査室を設置し、コンプライアンス上のリスクの継続的な内部監査を行う。

④ 取締役の職務に係る情報の保存および管理に関する体制

取締役の職務に係る情報の保存および管理に関し、定款および取締役会規程、稟議取扱規程、文書管理規程その他の社内規則を整備し、それぞれ適切に保存し、かつ管理する。

⑤ 取締役の職務の執行が効率的に行われることを確保するための体制

- 1.当社の取締役は、取締役会の構成員として当社の意思決定を行い、代表取締役および執行役員の業務の執行を監督する。
- 2.当社の業務の執行は、重要な対外的業務にあつては代表取締役が行い、対内的業務および日常の業務については、取締役会が選任した執行役員が実施する。
- 3.代表取締役および執行役員の業務については、取締役会で定める職掌に従い、分担して職務の執行の効率化を確保するとともに、職務権限規程において職務および権限を割当て、責任を明確化する。
- 4.前号に定める職務分掌および規則は、取締役もしくは執行役員が変更される都度、または職務の執行の効率化の必要に応じて、見直しを図る。

⑥ 当社および当社親会社および子会社から成る企業集団における業務の適正を確保するための体制

当社および当社の子会社は、ミサワホームを頂点とする企業集団である「ミサワホームグループ」に属し、当社および当社の子会社から成る企業集団における業務の適正を確保するためミサワホームの定める内部統制システムに従い、次の各号に掲げる体制を整備する。

- 1.当社および当社の子会社の役職員の業務の執行が法令および定款に適合することを確保するため、ならびに当社および当社の子会社のリスク管理のため、子会社に対してもコンプライアンス責任者およびリスク管理責任者、担当セクションならびに経営改革委員会の設置を求め、子会社の経営改革委員会と共同してミサワホームグループのリスクマネジメントを実施する。

- 2.ヘルプライン制度は、子会社も利用することとし、グループ全体の通報手段として活用する。
 - 3.監査室は、グループにおける内部監査を計画的に実施し、グループの業務全般にわたる内部統制の整備および運用状況を検討、評価し、その改善を促す。
 - 4.ミサワホームの監査部が実施する内部監査を受入れ、これに協力するとともに、監査部の行うグループの業務全般にわたる内部統制の整備および運用状況の検討、評価に従いその改善を行う。
- ⑦ 監査役がその職務を補助すべき使用人を置くことを求めた場合における当該使用人に関する事項
- 監査役がその職務を補助すべき使用人の増員を求めた場合は、その求めに応じて配置する。
- ⑧ ⑦の使用人の取締役からの独立性に関する事項
- 1.監査役の職務を補助すべき使用人の独立性を確保するため、その使用人の任命異動、その他人事にかかる事項の決定は、常勤監査役の事前の同意を得る。
 - 2.その使用人の人事考課については、常勤監査役が行うものとする。
- ⑨ 取締役および使用人が監査役に報告をするための体制その他の監査役への報告に関する体制
- 1.代表取締役は、取締役会において随時その職務の執行状況の報告を行う。
 - 2.役職員は、定款または法令違反の事実、著しく不合理な業務執行、その他これらに準ずる事項を発見した場合は、発見後速やかに、監査役に報告する。
 - 3.役職員は、監査役が事業について報告を求めた場合、またはグループの業務および財産の状況を調査する場合は、積極的にこれに応じる。
- ⑩ その他監査役が実効的に行われることを確保するための体制
- 1.監査役の過半数は社外監査役とし、監査の公正を確保する。
 - 2.監査役は、外部法律事務所と顧問契約を締結することができ、監査の実施にあたり必要と認めるときは、自らの判断で、公認会計士、コンサルタントその他の外部アドバイザーを活用することができる。
- ⑪ 反社会的勢力排除に向けた基本的な考え方および整備状況
- 1.反社会的勢力排除に向けた基本的な考え方
- 当社は、「ミサワホームグループ経営理念・行動指針」をコンプライアンスの基本方針として掲げ、その中で反社会的勢力・団体からの不当な圧力に屈しないことを謳っております。
- 2.反社会的勢力排除に向けた整備状況
- 当社は、経営理念・行動指針を携帯用「コンプライアンスカード」を記載し、全社員に配布することによりその内容の周知徹底を図っております。

また、「コンプライアンスガイドブック」を作成し、行動指針についての解説を加え、より具体的な遵守項目を列挙した手引書を全社員に配布しております。

さらに、当社では、企画管理本部を反社会的勢力排除に向けた対応の専門部署としており、事案の発生時には、関係行政機関や顧問弁護士との緊密な連携・連絡の上、速やかに対処できる体制を構築しております。

4.会社の支配に関する基本方針

該当事項はありません。

計 算 書 類

第43期 平成25年4月1日から
平成26年3月31日まで

I.計算書類等

計算書

個別注記表

- 1 重要な会計方針に係る事項
- 2 貸借対照表に関する注記
- 3 損益計算書に関する注記
- 4 株主資本等変動計算書に関する注記
- 5 税効果会計に関する注記
- 6 金融商品に関する事項
- 7 関連当事者との取引に関する注記
- 8 1株当たり情報に関する注記
- 9 重要な後発事象に関する注記

ミサワホーム北海道株式会社

貸借対照表

(平成26年3月31日現在)

(単位:千円)

資産の部		負債の部	
科目	金額	科目	金額
[流動資産]	9,150,779	[流動負債]	7,804,984
現金及び預金	2,684,443	買掛金	658,749
完成工事未収入金	17,203	工事未払金	957,481
売掛金	34,171	分譲事業未払金	922,703
販売用不動産	4,131,690	短期借入金	2,100,000
未成工事支出金	837,850	1年以内返済予定の長期借入金	620,000
仕掛販売用不動産	980,865	未払金	223,609
貯蔵品	4,440	未払費用	115,036
前渡金	93,806	未払法人税等	7,842
前払費用	114,226	未成工事受入金	1,327,470
未収入金	85,007	不動産事業受入金	34,951
繰延税金資産	92,171	預り金	561,775
その他	85,484	賞与引当金	191,720
貸倒引当金	△10,582	完成工事補償引当金	80,245
		その他	3,398
[固定資産]	2,301,340	[固定負債]	1,166,171
(有形固定資産)	1,645,901	長期借入金	720,000
建物	351,848	役員退職慰労引当金	45,178
展示用建物	203,743	受入保証金	215,373
構築物	9,063	繰延税金負債	160,229
車両運搬具	6,424	資産除去債務	24,083
工具器具備品	27,449	その他	1,305
土地	1,047,372		
(無形固定資産)	18,782	負債合計	8,971,155
電話加入権	17,486	純資産の部	
ソフトウェア	1,295	[株主資本]	
(投資その他の資産)	636,656	資本金	1,738,602
投資有価証券	392,929	資本剰余金	
関係会社株式	146,408	資本準備金	411,251
長期貸付金	7,918	資本剰余金合計	411,251
長期前払費用	5,876	利益剰余金	
出資金	30	その他利益剰余金	308,462
その他	112,614	繰越利益剰余金	308,462
貸倒引当金	△29,120	利益剰余金合計	308,462
		株主資本合計	2,458,316
		[評価・換算差額等]	
		その他有価証券評価差額金	22,647
		評価・換算差額等合計	22,647
		純資産合計	2,480,963
資産合計	11,452,119	負債及び純資産合計	11,452,119

(注)記載金額は千円未満を切り捨てて表示しております。

損益計算書

(平成25年4月1日から平成26年3月31日まで)

(単位:千円)

科 目	金 額	
完成工事高	13,744,362	
完成工事原価	11,985,959	
完成工事総利益	1,758,403	
分譲事業売上高	4,854,885	
分譲事業売上原価	4,266,556	
分譲事業総利益	588,329	
その他売上高	1,752,182	
その他売上原価	1,343,202	
その他売上総利益	408,979	
売上高合計		20,351,430
売上原価合計		17,595,718
売上総利益		2,755,712
販売費及び一般管理費		2,672,425
営業利益		83,286
営業外収益		
受取利息	12,541	
受取配当金	146,369	
受取手数料	30,231	
賃貸料収入	24,289	
その他	13,621	227,053
営業外費用		
支払利息	79,291	
賃貸用資産減価償却費	2,637	
その他	4,959	86,888
経常利益		223,451
特別利益		
固定資産売却益	403	403
特別損失		
固定資産売却損	1,546	
固定資産除却損	693	
完成工事補償損失	6,442	
完成工事補償引当金繰入額	41,417	50,099
税引前当期純利益		173,755
法人税、住民税及び事業税	△22,319	
法人税等調整額	6,336	△15,982
当期純利益		189,738

(注)記載金額は千円未満を切り捨てて表示しております。

株主資本等変動計算書

(平成25年4月1日から平成26年3月31日まで)

(単位:千円)

	株 主 資 本					株主資本合計
	資本金	資本剰余金		利益剰余金		
		資本準備金	資本剰余金 合計	その他 利益剰余金 繰越 利益剰余金	利益剰余金 合計	
平成25年4月1日残高	1,738,602	411,251	411,251	118,723	118,723	2,268,577
事業年度中の変動額						
当期純利益				189,738	189,738	189,738
株主資本以外の項目の事業年度 中の変動額(純額)						
事業年度中の変動額合計				189,738	189,738	189,738
平成26年3月31日残高	1,738,602	411,251	411,251	308,462	308,462	2,458,316

	評価・換算差額等		純資産合計
	その他有価 証券評価差 額金	評価・換算差 額等合計	
平成25年4月1日残高	22,537	22,537	2,291,115
事業年度中の変動額			
当期純利益			189,738
株主資本以外の項目の事業年度 中の変動額(純額)	110	110	110
事業年度中の変動額合計	110	110	189,848
平成26年3月31日残高	22,647	22,647	2,480,963

(注)記載金額は千円未満を切り捨てて表示しております。

個別注記表

1.重要な会計方針に係る事項

(1)資産の評価基準及び評価方法

①有価証券

(i)子会社株式

移動平均法による原価法

(ii)その他有価証券

・時価のあるもの

期末日の市場価格等に基づく時価法(評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定)

・時価のないもの

移動平均法による原価法

②たな卸資産の評価基準及び評価方法

・販売用不動産・未成工事支出金・仕掛販売用不動産

個別法による原価法(貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定)

(2)固定資産の減価償却の方法

①有形固定資産

定率法

ただし、平成10年4月1日以降に取得した建物(建物附属設備を除く)については、定額法によっております。

なお、主な耐用年数は、以下の通りであります。

建物 3～50年

その他 2～20年

②無形固定資産(ソフトウェア)

定額法

自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間(5年)に基づいております。

(3)引当金の計上基準

①貸倒引当金

金銭債権の貸倒れによる損失に備えるため、貸倒懸念債権等特定の債権については、個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。

②賞与引当金

従業員の賞与の支給に備えるため、支給見込額のうち当事業年度負担額を計上しております。

③完成工事補償引当金

完成工事に対する瑕疵担保の費用に備えるため、過年度の保証工事費の完成工事高に対する実績率による額その他、補償工事の発生が見込まれる特定物件について発生見込額を計上しております。

④退職給付引当金

従業員の退職給付に備えるため、当事業年度末における退職給付債務及び年金資産の見込額に基づき計上しております。

数理計算上の差異は、各事業年度の発生時における従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数(10年)による定額法により按分した額をそれぞれ発生の翌事業年度から費用処理しております。

⑤役員退職慰労引当金

役員の退職慰労金の支出に備えるため、内規に基づく当事業年度末要支給額の100%を計上しております。

(4) その他計算書類作成のための基本となる重要な事項

①ヘッジ会計の方法

イ.ヘッジ会計の方法

金利スワップについては、特例処理の条件を充たしておりますので、特例処理を採用しております。

ロ.ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段・・・金利スワップ

ヘッジ対象・・・借入金

ハ.ヘッジ方針

金利の市場変動によるリスクをヘッジしております。

ニ.ヘッジ有効性評価の方法

金利スワップについては、特例処理の要件を充たしているため、ヘッジ有効性の評価を省略しております。

②消費税等の会計処理

税抜方式によっており、控除対象外消費税等は、当事業年度の費用として処理しております。

なお、長期(1年超)の大規模な土地の造成工事に係る控除対象外消費税及び地方消費税につきましては、売上計上時において売買総額による按分額を都度費用処理しております。

(追加情報)

当社は、当事業年度よりミサワホーム株式会社を親会社とする連結納税制度を適用しております。

2.貸借対照表に関する注記

(1)担保に供している資産

販売用不動産	26,236千円
仕掛販売用不動産	280,410千円
建物	344,888千円
展示用建物	0千円
構築物	7,372千円
土地	978,900千円
合 計	1,637,809千円

(上記に対応する債務)

短期借入金	1,900,000千円
1年以内返済予定の長期借入金	620,000千円
長期借入金	720,000千円
合 計	3,240,000千円

(2)有形固定資産の減価償却累計額 1,290,667千円

(3)保証債務

イ. 住宅購入者のための住宅ローン融資に対する 抵当権設定登記完了までの保証債務	3,441,007千円
ロ. 住宅購入者のためのつなぎ融資に対する住宅 ローン実行までの保証債務	1,137,390千円
合 計	4,578,397千円

(4)関係会社に対する金銭債権及び金銭債務

① 短期金銭債権	64,684 千円
② 短期金銭債務	713,480 千円
③ 長期金銭債権	15,000 千円

3.損益計算書に関する注記

関係会社との取引高

① 営業取引による取引高	
売上高	16,839千円
仕入高	4,253,495千円
② 営業取引以外の取引による取引高	13,152千円

4.株主資本等変動計算書に関する注記

発行済株式の種類及び株式数に関する事項

株式の種類	当事業年度期首 株式数	当事業年度増 加株式数	当事業年度減少 株式数	当事業年度末 株式数
発行済株式				
普通株式(株)	15,484,504	—	—	15,484,504
合計	15,484,504	—	—	15,484,504

5.税効果会計に関する注記

繰延税金資産の発生主な原因は、たな卸資産評価減、賞与引当金の否認等であり、繰延税金負債の発生主な原因は、連結納税の開始に伴う資産の時価評価による簿価修正額であります。

6. 金融商品に関する事項

1. 金融商品の状況に関する事項

当社グループは、資金運用については短期的な預金等に限定し、銀行等金融機関からの借入により資金を調達しております。

完成工事未収入金・売掛金に係る顧客の信用リスクは、社内ルールに従ってリスク低減を図っております。

また、投資有価証券は主として株式であり、上場株式については四半期ごとに時価の把握を行っております。

借入金の用途は運転資金(主として短期)および販売用不動産購入資金(長期)であり、一部の長期借入金の金利変動リスクに対して金利スワップ取引をヘッジ手段として利用し、支払利息の固定化を図っております。

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成26年3月31日(当期の決算日)における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりであります。

	貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1)現金及び預金	2,684,443	2,684,443	—
(2)完成工事未収入金・売掛金	51,375	51,375	—
(3)投資有価証券			
その他有価証券	392,929	392,929	—
(4)買掛金・工事未払金・分譲事業未払金	(2,538,934)	(2,538,934)	—
(5)短期借入金	(2,100,000)	(2,100,000)	—
(6)1年以内返済予定の長期借入金	(620,000)	(621,956)	1,956
(7)長期借入金	(720,000)	(730,951)	10,951
(8)デリバティブ取引	—	—	—

負債に計上されているものについては、()で示しております。

(注1)金融商品の時価の算定方法並びに有価証券及びデリバティブ取引に関する事項

(1)現金及び預金、並びに(2)完成工事未収入金・売掛金

これらは短期間に決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております。

(3)投資有価証券

これらの時価について、株式は取引所の価格によっております。

(4)買掛金・工事未払金・分譲事業未払金、並びに(5)短期借入金

これらは短期間に決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております。

(6)1年以内返済予定の長期借入金並びに(7)長期借入金

これらの時価については、元利金の合計額を同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっております。変動金利による長期借入金は金利スワップの特例処理の対象とされており(下記(8)参照)、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、同様の借入を行った場合に適用される合理的に見積られる利率で割り引いて算定する方法によっております。

(8)デリバティブ取引

ヘッジ会計の方法ごと決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、次のとおりであります。

ヘッジ会計の方法	取引の種類	主なヘッジ対象	当会計年度(平成26年3月31日)		
			契約額等(千円)	契約等のうち1年超(千円)	時価(千円)
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	690,000	560,000	(※)

※金利スワップ取引の特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しております(上記(6)、(7)参照)。

(注2)関係会社株式(貸借対照表計上額146,408千円)及び非上場株式(貸借対照表計上額50,100千円)は、市場価格がなく、かつ将来キャッシュ・フローを見積もることなどができず、時価を把握することが極めて困難と認められるため、「2.金融商品の時価等に関する事項」には含めておりません。

7. 関連当事者との取引に関する注記

(1) 親会社等

種類	会社等の名称	議決権等の被所有割合	関係内容		取引内容	取引金額(千円) (注3)	科目	期末残高(千円) (注3)
			役員の兼任等	事業上の関係				
親会社	ミサワホーム株式会社	直接100%	兼任なし	「工業化住宅」ミサワホームの販売・施工契約及び住宅部材の継続売買契約の締結	住宅部材の仕入等(注1)	3,899,910	工事未払金	91
							分譲事業未払金	37
							未収入金	3,051
							前渡金	694
							買掛金	658,108
							未払金	1,604
					資金の運用(注2)	19,300,000	—	—
利息の受取(注2)	9,612	—	—					

取引条件及び取引条件の決定方針等

注1. ミサワホーム㈱からの住宅部材等の仕入価格及び仕入割引の割引率については、他の部材買取先と同一条件であります。

注2. 資金の運用の取引金額は、当事業年度の資金の運用の累計額であります。なお、取引条件については、他の運用先の条件を勘案して決定しております。

注3. 取引金額には消費税等を含まず、期末残高には消費税等を含んでおります。

8.1 株当たり情報に関する注記

(1) 1株当たり純資産額	160円22銭
(2) 1株当たり当期純利益金額	12円25銭

9. 重要な後発事象に関する注記

連結子会社との吸収合併

当社は、平成25年10月25日開催の取締役会に基づき、平成26年4月1日を合併期日として、連結子会社のミサワホームイング北海道株式会社を吸収合併いたしました。

(1) 合併の目的

ミサワホームイング北海道株式会社は、リフォーム事業を主とした事業展開を行っておりますが、当社グループ全体として経営資源の集中により効率化を図ることでグループ競争力の強化と収益力の向上を目指すため、吸収合併することといたしました。

(2) 合併の要旨

① 合併の方法

当社を存続会社とする吸収合併方式とし、ミサワホームイング北海道株式会社を消滅会社といたします。なお、当社の100%連結子会社であるため、本合併による新株式の発行、資本金の増加および合併交付金の支払いはありません。

② 被合併会社の概要

ミサワホームイング北海道株式会社

資産合計 643,972 千円

負債合計 440,407 千円

純資産合計 203,564 千円

(3) 会計処理の概要

「企業結合に関する会計基準」(企業会計基準第21号 平成20年12月26日)および「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第10号 平成20年12月26日)に基づき、共通支配下の取引として会計処理を行います。