

# Business REPORT

## 第57期報告書

2007年2月1日～2008年1月31日

*point of VIEW vol.5*

葛飾北斎

# 次代に残る 価値の創造

特集  
1

良質な住まいを次の世代へと受け継ぐ

[ 住み替えサポート ]

住まいが次世代へと受け継がれる仕組みを創ります

特集  
2

永く住み続けられる住環境の創造

[ まちづくり ]

未来へと受け継がれる、持続可能な住環境を創ります

トップメッセージ   中期経営計画   業績ハイライト   財務諸表

# 次代に残る 価値の創造



200年以上の時を経て  
色褪せることのない普遍的価値



(東京都 墨田区所蔵)

日本が誇る偉大な浮世絵師、葛飾北斎(1760年 - 1849年)。富士山を様々な視点から描いた『富嶽三十六景』をはじめ、本の挿絵芸術に新機軸を出したことで知られています。人物画、風景画、漫画などあらゆる絵画に精通し「森羅万象を

描く絵師」と呼ばれた彼の発表作品数は、延べ3万点に及ぶと言われています。

今ではその名を知らぬ者はないほど高名な北斎ですが、生涯を絵に賭した彼の生活は、決して裕福ではありませんでした。幼少期から貸本屋の丁稚や木版彫刻師の徒弟をするかたわら、本の挿絵や彫絵に親しむことで絵師の道を志したと言われています。しかし、彼はどんなに生活に困窮していても、自分の作品を軽んじない誇りを持っていました。それは、彼の作品を値切ろうとしたオランダ人に対し「自分の絵の価値を下げることは、日本の価値を下げること」と言い、売却を拒否したという逸話からもうかがえます。また彼は、絵師として様々な領域に挑戦するため、生涯において30回も改号するなど、人

並み外れた追究心の持ち主でもありました。民衆の様々な表情や動物のスケッチを収めた『北斎漫画』は今の漫画の原点となり、また、彼の確立した画法をまとめた『絵本彩色通』等の教本は、絵画技術の普及や庶民教育に大きく貢献しました。特に彼を一躍有名にした浮世絵風景画は、ゴッホをはじめ海外の芸術家にも強い影響を与えただけでなく、日本の風景の美しさを世界に広める役割を果たしたと言えるでしょう。

北斎の作品が今もなお多くの人々を魅了し続けているのは、彼がその妥協のない精神で、日本の風景美を次代に受け継がれる普遍的な価値として見出したからにほかなりません。



富嶽三十六景 凱風快晴(東京都 墨田区所蔵)



富嶽三十六景 神奈川沖浪裏(東京都 墨田区所蔵)



### あくなき追究心こそが 新たな価値を未来へ残す

北斎にとって自分の描く絵はいつまでも未熟な作品であり、いわば一生が修行でした。そこで、その絵画への情熱を様々な教本として描き残すことで、次代の絵画の発展を期待したのです。それは、一つの物事を追究することで生まれた価値が、広く次代にも続く利益になるということを教えてくれているのかもしれない。消費型社会から循環型社会へ移行しつつある今、北斎が貫いた姿勢を現代社会に採り入れ、未来を見据えた活動を進めることが求められているのではないのでしょうか。



### 積水ハウスは、住まいの価値を追究し 次代への価値継承を実現します

価値とは、人の手を介して高まり、世代を超えて受け継がれ、残ってゆくもの。これからは、住まいもその世代だけの財産ではなく、長きにわたって価値を持ち続けていく時代です。積水ハウスは、これまでの経験を活かし、現代における住まいの価値の見直しと、住まいのより良い再生手段を追究し、永く住み続けられる住まいづくりやまちづくりを推進していきます。

積水ハウスは、これまでの取り組みにおいて培ったノウハウや住まいづくりへの想いを一層追究し、次代に価値を残す良質な住まいを創造します。

未来へ向けた私たちのメッセージ



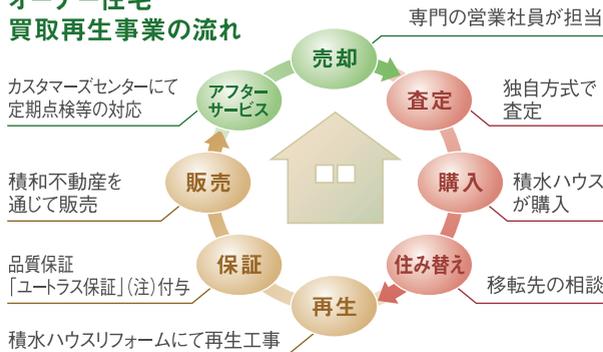
# 住み替えサポート

住宅の価値を持続的なものにし、  
住まいが次世代へと受け継がれる仕組みを創ります。

日本の住まいを、消費型から循環型へ  
循環型社会を先取りする新事業を開始

2006年の「住生活基本法」施行、2007年の「200年住宅ビジョン（長期優良住宅）提言を経て、消費型から循環型への転換が迫られる日本の住宅政策。愛着のある家が社会資本として多くの家族に住み継がれてゆく。かねてより価値のある良質な住宅の供給を目指してきた積水ハウスは、循環型社会への移行をリードするため、ストック事業部を創設しオーナー住宅買取再生事業を開始しました。

## オーナー住宅 買取再生事業の流れ



住まいの長寿命化を提唱しつづけてきた  
その思想をひとつの形に

質の高い住宅を壊すことなく未来へと受け継ぐために。日本の中古住宅流通市場においては、欧米などと違い築年数に応じて建物の価値が減少するという現実があります。積水ハウスでは、愛着を持って住み継がれ、建物が持つ本来の価値を高め続けられる住宅を提供することが住宅メーカーとしての責務だと考えています。

オーナー住宅買取再生事業は、建物の価値を維持しながら世代を超えて流通するしくみをつくることによって、「いいものをつくって、きちんと手入れして、長く大切に使う」という200年住宅ビジョンを具現化します。環境への負荷を考えた場合においても、建て替えに比べて廃棄物やCO<sub>2</sub>排出量の削減効果が高くなり、持続可能な社会の構築に貢献できるものと考えます。

## 愛着のある住まいを次の世代へと受け継ぐために、 新しい住まいの選択肢を提案します。

### 実践

積水ハウスの再生住宅

## 「エバーループ」

「エバーループ」はオーナー様が売却を希望する物件を買い取り、再生工事後ユートラス保証(注)をつけて販売する住宅です。耐久性に優れた基礎と躯体を活かしながら、最新の断熱仕様や設備等を採り入れ、快適性や安全性を高めます。積水ハウス、積和不動産、積水ハウスリフォームを中心とした、積水ハウスグループが一体となってお客様をサポートする体制が整っているからこそ、このような住宅を提供することが可能となります。

### ストック事業部 担当者の声

積水ハウスの住宅は中古流通市場においても高い人気があります。そのようなお客様のニーズに応えるため、建物が持つ本来の価値を維持し、新しい価値を付加して提供することが、建てた者の責任と考えて始めた事業です。お客様からは「長い間住み続けた我が家が壊されずにずっと残るのは嬉しいことです。」といった喜びの声が多く寄せられ、それだけ愛着を持ってお住まいいただいているのだと嬉しく思います。

### 実例

新築時の建築図面、アフターメンテナンスの履歴を示した「住宅履歴書」を有効活用することで、間取りの変更をはじめとしたお客様のニーズに迅速に対応することができます。

#### ● 外観

before



after



#### ● リビング

before



after



(注)ユートラス保証……積水ハウス新築時の構造躯体及び防水の保証期間終了後、有償点検を行い10年間再保証する当社独自のシステムです。(10年毎に保証を更新)

未来へ向けた私たちのメッセージ



# まちづくり

ともに愛し、守り、成長する“まち”  
未来へと受け継がれる、持続可能な住環境を創ります。

受け継いだものを、次代へと継承  
住み続けることによって深まる“まち”への愛着

地域に古くから伝わる伝統、根付いた風土、脈々と受け継がれてきた自然や景観。かけがえのないこれらの財産を尊重し、途絶えることなく未来へと受け継ぐことこそが、人々に愛され、永く住み継がれるまちづくりの基本であると考えます。積水ハウスでは、独自に定めた「まちづくり憲章」にもとづき、昔からある樹木などの自然を活かしたまちの景観づくり、そして地域ごとに異なる人と人のつながりの深さに配慮したコミュニティの育成など、その地域に根ざしたまちづくりに取り組んでいます。

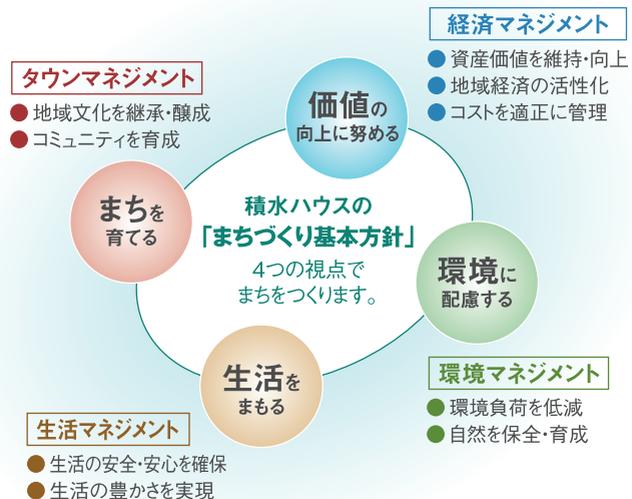
幅広い視点から“まち”の在り方を考え  
地域の特性を活かしたまちづくりを展開

人々が価値観を共有して、ともに暮らす。快適な空間や美しい景観を維持するために、ともに力を合わせる。そうして育まれるコミュニティによって、ともに豊かな毎日を楽しむ。積水ハウスでは、人と住まいが集まり交流が生まれる空間はすべて“まち”と考え、この考え方を「戸建住宅」のみ



(兵庫県 西宮マリナパークシティ)

ならず、「アパート」や「マンション」についても展開しています。積水ハウスはまちづくりを通して、地域経済の活性化に貢献し、まちの資産価値を高め、持続可能な社会の構築を目指しています。下記の「まちづくり基本方針」に従い、住まい手や地域社会に対して、より大きな価値を生み出すまちづくりを進めてまいります。



# 多様な価値観とライフスタイルに応える、 幅広い形態のまちづくりを日本各地で進めています。

## 実践 1 戸建住宅のまちづくり 「コムンステージ逆瀬川」

(兵庫県 宝塚市)



「風景が価値となる」ことを証明  
地形を活かした落ち着いた「まちなみ」

自然の地形を活かした「コムンステージ逆瀬川」は、ゆるやかなカーブを描く幹線道路を軸にまちなみを計画。美しい景観づくりのために、自然石を多用して緑地帯を多く設けることで、品格と落ち着きが感じられるよう配慮。都心からも駅から近い好立地でありながら、ゆとりある邸宅感漂うまちなみを実現しています。

## 実践 2 アパートのまちづくり 「ヴィル グランディール」

(三重県 津市)



「自然との共生」をコンセプトに  
賃貸住宅「シャームゾンタウン」

安全、安心、快適な住環境への施主様の思いを形にした「ヴィル グランディール」は、ビオトープ、緑あふれる環境、別荘地のような美しいまちなみ特徴。シングル、カップル、ファミリーといった様々な家族形態・生活スタイルにあわせた33棟のシャームゾンからなり、永く住み続けていただけるまちづくりを目指しています。

## 実践 3 マンションのまちづくり 「東京テラス」

(東京都 世田谷区)



青山学院大学跡地の緑を受け継ぐ  
風格あるマンションのまち

「東京に大きなテラスをつくる」をコンセプトに生まれた「東京テラス」は、歴史ある赤レンガの塀と既存の大樹を継承しています。2層吹き抜けのテラスアリーナにおいてミニコンサートを開催するなど、五感に訴えるコミュニケーションづくりを展開し、都会の中で快適に暮らしていただけるまちを提供しています。

### 「コムンステージ逆瀬川」 担当者の声

「コムンステージ逆瀬川」では、「まちづくり憲章」にもとづいて、積水ハウスのこれまでのノウハウにより、その地域の特性を十分に活かしたまちづくりが出来たと感じています。まちづくりを通して実感したのは、妥協せずに良いものを創れば、お客様に評価され、事業としても成果を収めるということです。これからも地域に根ざしたまちづくりとその評価・検証を通して、より多くの方に愛着と憧れを抱いていただく、理想のまちづくりを追求します。

## 株主の皆様へ

当社では、2008年4月24日付で代表取締役社長の和田勇が代表取締役会長兼CEOに、取締役兼専務執行役員の前部俊則が代表取締役社長兼COOに就任いたしました。今後は、新たな経営体制でさらなる社業の発展に全力を尽くしてまいります。引き続きご支援を賜りますようよろしくお願い申し上げます。

## 長期の視点を持ち、環境に配慮し、 住環境の「本物の価値」を追求し続けます。



世代を超えて住まいを住み継ぐ  
「長期優良住宅」が動き出しました。

政府が掲げる長期優良住宅、いわゆる「200年住宅」が、いよいよ具体的に動き始めました。この政策の基本的な考え方は、住宅は一個人が消費するものではなく、社会全体の資本ととらえ、良質な家をつくって大切に使い、世代を超えて住み継いでいこうという発想です。2006年に制定された「住生活基本法」に続く国の新しい住宅政策。良質な住宅の建築、さらに維持・補修が制度化されることで、量から質へ、日本の住環境向上への取り組みが、また一步、大きく前進することになります。

長期優良住宅は、耐久性の高い建物を建築することにより、長期的な視点で見れば建替えコストや維持費が軽減され、税制面での優遇措置も適用されるなど、国民一人ひとりにとっても現実的なメリットが見えてきます。ま

た、住宅の寿命が延びれば、廃棄物削減、資源の有効活用につながり、省エネ住宅が普及することで、CO<sub>2</sub>排出量の削減効果も期待できます。今年、環境問題が中心議題となる北海道洞爺湖サミットが開催される年であり環境負荷低減という観点からも、長期優良住宅に注目が集まることは間違いありません。



ますます重要になる住宅メーカーの役割。  
技術力、総合力が問われる時代です。

住宅の超・長寿命化を実現するために、今後、住宅メーカーに求められる役割は、ますます大きくなります。まず、住まいの耐久性を高めるスケルトン(構造躯体)の強化。積水ハウスでは、従来より耐久性、耐震性の高い住宅を提供してきており耐震、制震性能向上への取り組みの一つとして、地震による建物の揺れを吸収する地震動エネルギー

ギー吸収システム「シーカス」<sup>1</sup>を開発・展開しています。長期優良住宅を支えるのは、こうした高度な技術力だといっても過言ではありません。また、インフィル（内装・設備）には、時代や生活スタイルの変化、家族の成長に柔軟に対応できる可変性が求められるようになります。将来的にはリフォーム産業が発展し、インフィル産業という新たな事業領域が誕生すると考えられます。

積水ハウスの先進的な取り組みと時代の要請が、長期優良住宅を軸に、うまく合致してきました。「エバーループ」というブランドで展開しているオーナー住宅買取再生事業も、長期優良住宅を次の世代へと受け継いでいくために不可欠なシステムといえます。これからの住宅メーカーに求められるのは幅広いニーズに対応できる提案力、総合力。積水ハウスは、社会やお客様のさまざまな要求に丁寧にお応えしながら、新たな価値をお届けし続けます。



#### ▲ 1 地震動エネルギー吸収システム「シーカス」

建物に伝わる地震の揺れを特殊なダンパーで熱エネルギーに変換して吸収し、内外装や構造体への被害を最小限に抑えます。



いい場所に、いい環境を創造し、  
いいまちを育てる開発事業を進めます。

重視される長期の視点。そして環境との関係。これは、開発事業においても、全く同じことがいえます。例えば、積水ハウスが計画中の東京・品川「御殿山」エリアの再開発<sup>2</sup>において、私たちは敢えて超高層という選択肢を採らず、起伏に富んだ地形をそのまま活かして中低層の建物群にこだわりました。歳月をかけてまちなみを創造するという発想です。

大阪市から「都市再生特別地区」の適用を受け、現在、進行している御堂筋の複合ビルプロジェクト「本町



#### ▲ 2 「御殿山」エリアの再開発

「邸宅のようなオフィス」を開発コンセプトに、旧ソニー本社跡地に2011年の竣工を目指して建設予定。（詳しくはP12参照）

「ガーデンシティ」では、公共性を強く意識し、地域に賑わい、交流、憩いの場を創造する演出を計画しています。世界的なホテルブランド「セントレジスホテル」の日本初進出も決定しました。

積水ハウスの開発事業の基本姿勢は、開発する地域の付加価値を高めること。器をつくって、その価値の切り売りをするという発想ではありません。むしろ長期の視点で付加価値を高める。いい場所に、いい環境を創造し、いいまちを育て、結果として企業価値向上に結び付けていきたいと考えています。



目先の動きにとらわれず、  
堅実に誠実に事業を推進します。

長期優良住宅の登場により、住宅メーカーには、長期の時間軸を見据えた高度で専門的な技術力、研究開発力がより一層求められるようになります。現在、積水ハウスは「サステナビリティ学」を学問テーマに掲げる大阪大学と連携を深め、また、未来世代の健康配慮住宅を考える千葉大学との共同研究プロジェクトを推進するなど、これからの時代が求める未来志向の住まいづくりに取り組んでいます。しかし、その基本は、「安全」、「安心」、「いつもいまが快適」といふ「生涯住宅思想」です。

これからも、決して奇をてらうことなく、お客様の変わらない満足につながる本物の価値を追求し続けます。

なお、第58期(2009年1月期)は株主の皆様への利益還元として、年間24円の株主配当を予定しております。

社会も経済も不安定な状況が続いています。しかし積水ハウスは、目先の動きにとらわれず、本業に軸足を置き、堅実に誠実に事業を推し進めてまいります。長期の視点を重視し、未来に向けて挑戦する積水ハウスに、どうぞご期待ください。

2008年4月



代表取締役会長兼CEO

和田 勇



代表取締役社長兼COO

阿部 俊則

## 新たな中期経営計画のもと、営業力の強化、コストダウン及び事業分野の拡大・成長を図ります。

積水ハウスグループは2006年3月に中期経営計画を発表し、事業の拡大、業績の向上を目指してまいりましたが、住宅市場の急速かつ大幅な縮小により修正のやむなきに至り、2011年1月期を最終年度とする新中期経営計画を策定いたしました。

積極的経営戦略	顧客層の拡大のための商品開発、営業部門の人員増強、不動産販売事業の営業体制の見直しを行います。
コストダウン戦略	展示場、生産体制、事務管理部門、営業組織網、グループ企業の見直しを行います。
財務戦略	ROA、ROE共に10%以上、安定的な株主配当等、株主利益の増進に努めます。

各事業年度の収益計画は以下の通りです。

中期経営計画に基づく業績目標詳細(連結)

	2008年1月期(実績)	2009年1月期(計画)	2010年1月期(計画)	2011年1月期(計画)
売上高	1兆5,978億円	1兆6,600億円	1兆7,000億円	1兆8,500億円
営業利益	1,097億円	1,040億円	840億円	1,238億円
経常利益	1,140億円	1,050億円	850億円	1,250億円
当期純利益	603億円	560億円	475億円	700億円
R O A	8.56%	7.44%	5.85%	8.09%
R O E	7.69%	6.91%	5.64%	7.82%
E P S	87.70円	82.82円	70.25円	103.52円

2010年1月期の利益減少見込みは、不動産販売事業における都市再開発事業の売上高減少によるものです。都市再開発事業は各々の事業期間が3年ないし5年と長期にわたるため、必ずしも各決算期に安定的に売上及び利益が計上されないという性質を持っています。当社は、当中期経営計画以降も都市再開発事業案件を多数予定しており、同事業においても中長期的に安定的な利益創出に努める所存です。

### 最終年度 経営目標(連結)

2011年1月期  
(計画)

売上高	1兆8,500億円
経常利益	1,250億円
当期純利益	700億円

2008年1月期  
(実績)

売上高	1兆5,978億円
経常利益	1,140億円
当期純利益	603億円

# トピックス & ニュース

## オリジナルの制震システム「シーカス」と 外壁防汚塗装「タフクリア」を標準搭載 主力鉄骨系戸建商品に新シリーズ誕生

01

「イズ オーダー」「ビー エコルド」  
2商品を新たにラインナップ

「イズ オーダー」は「資産と暮らしを強固に守る家」をコンセプトに、「ビー エコルド」は「家族にも環境にも心地よい住まい」を目指して開発。新技術「シーカス」の投入により、「耐震」「制震」「免震」のフルラインナップを完成させるとともに、外壁を汚れにくくする「タフクリア」の搭載により、住まいの長寿命化や地球環境へ配慮しています。



## 木造住宅「シャーウッド」シリーズに新商品 「縁の家(ゆかりのいえ)」が誕生

02

日本古来の伝統美を  
現代に洗練させ“和”を追求

日本古来の伝統的スタイルを、新しい解釈のもとに“和”を追求してデザインした「縁の家」。日本人なら誰もが抱く“和”の感触を残しながら、長年培われてきた上質なしつらえや暮らし方を再評価し、現代の生活に採り入れた設計提案を行っています。また、総合的な完成度が評価され、2007年度グッドデザイン賞を受賞しました。



## 「将来にわたり持続可能なまちづくり」の取り組みが「平成19年度地球温暖化防止活動環境大臣表彰」を受賞

03

- 2006年度の「アクションプラン20」に引き続き2年連続で受賞

居住時に排出されるCO<sub>2</sub>を削減する「アクションプラン20」、周辺の自然環境の再生を目指す「5本の樹」計画、時の経過とともに住まいやまちの価値を高めていく「経年美化」。これらの施策を通して、CO<sub>2</sub>の排出量削減や、美しいまちなみの形成、周辺の生態系の維持・保全に貢献するまちづくりの取り組みが評価され、受賞しました。



## 大阪・御堂筋の新たなシンボルを目指す「本町ガーデンシティ」内に「セントレジス ホテル 大阪」開業決定

04

- 世界的ホテルブランドが日本へ初進出

大阪のメインストリート、御堂筋沿いで進行中の27階建て大型複合ビル「本町ガーデンシティ」。その11階から27階部分に、世界的なホテルブランド“セントレジス ホテル”の日本初進出が決定しました。総客室数は159室を予定。御堂筋の新しいシンボルとして、地域の賑わい・交流・憩いを提供できる場を創造します。



## -「緑」「街」「人」をつなぐ「邸宅のようなオフィス」- 東京都品川区「(仮称)御殿山プロジェクト」の 開発コンセプト概要を発表

05

- 古くから知られる高級住宅地「御殿山」に相応しい開発プロジェクト

2011年の竣工を目指し、旧ソニー本社跡地に建設予定の「(仮称)御殿山プロジェクト」。オフィスと店舗が入るAブロック、低層レジデンスのBブロック、コンパクトな多機能オフィスのCブロックから構成され、周辺のまちなみと連続した植栽、高さより先横への広がり重視した設計により、緑と賑わい、にあふれる空間を目指します。



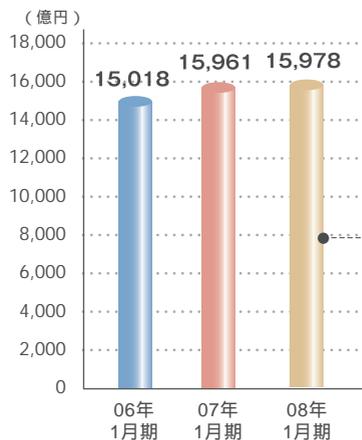
# 業績ハイライト(連結)



## 当期のポイント

市場環境の悪化から戸建事業が不調でしたが、分譲マンション、シャームゾン(賃貸住宅)、不動産賃貸、リフォーム等の各事業が好調で売上高は前期比横ばいとなりました。利益ベースでは、販管費等の抑制に努めたものの前期比減少となりました。

## 売上高



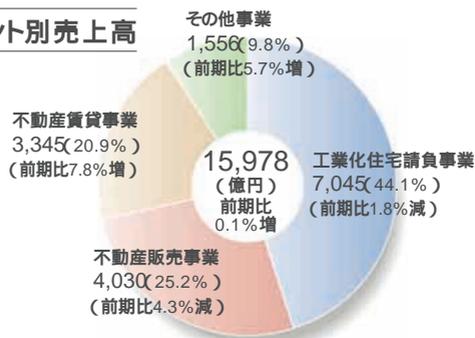
## 販売戸数実績(個別)



## 営業利益・経常利益・当期純利益



## セグメント別売上高



## 〈セグメント別のポイント〉

工業化住宅請負事業:戸建住宅の売上減少を好調なシャームゾン(賃貸住宅)で補いましたが、全体としては売上微減となりました。

不動産販売事業:分譲マンション事業が好調であったものの、戸建分譲事業が低調に推移したため、前期比減収となりました。

不動産賃貸事業:当社シャームゾン事業の売上増及び同事業の連携強化により、積和不動産各社の業績が引き続き堅調に推移しました。

その他事業:リフォーム事業、鉄筋コンクリート造の賃貸物件請負等が引き続き堅調でした。

# 連結財務諸表

売上高	営業利益	経常利益	当期純利益
15,978億円 前期比 +0.1%	1,097億円 前期比 -1.7%	1,140億円 前期比 -0.6%	603億円 前期比 -3.7%

## ■ 連結貸借対照表の要旨

(当期: 2008年1月31日現在 前期: 2007年1月31日現在)

(単位:百万円)

科目	当期	前期	増減	科目	当期	前期	増減
<b>資産の部</b>				<b>負債の部</b>			
流動資産	927,463	899,057	28,406	流動負債	379,603	379,040	563
固定資産	421,977	379,713	42,264	固定負債	198,873	101,426	97,447
有形固定資産	244,247	207,700	36,547	負債合計	578,477	480,467	98,010
無形固定資産	8,356	7,213	1,143	<b>純資産の部</b>			
投資その他の資産	169,373	164,799	4,574	純資産合計	770,963	798,302	△27,339
<b>資産合計</b>	<b>1,349,441</b>	<b>1,278,770</b>	<b>70,671</b>	<b>負債及び純資産合計</b>	<b>1,349,441</b>	<b>1,278,770</b>	<b>70,671</b>

## ■ 連結損益計算書の要旨

(当期: 2007年2月1日 ~ 2008年1月31日)  
前期: 2006年2月1日 ~ 2007年1月31日)

(単位:百万円)

科目	当期	前期
<b>売上高</b>	<b>1,597,807</b>	<b>1,596,183</b>
売上原価	1,269,243	1,267,995
販売費及び一般管理費	218,836	216,617
<b>営業利益</b>	<b>109,727</b>	<b>111,570</b>
営業外収益	8,289	6,802
営業外費用	3,930	3,551
<b>経常利益</b>	<b>114,086</b>	<b>114,822</b>
特別利益	175	477
特別損失	4,830	3,888
<b>税金等調整前当期純利益</b>	<b>109,432</b>	<b>111,411</b>
法人税、住民税及び事業税	36,778	42,165
法人税等調整額	12,267	6,581
少数株主利益	34	—
<b>当期純利益</b>	<b>60,352</b>	<b>62,663</b>

## ■ 連結キャッシュ・フロー計算書の要旨

(当期: 2007年2月1日 ~ 2008年1月31日)  
前期: 2006年2月1日 ~ 2007年1月31日)

(単位:百万円)

科目	当期	前期
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>△175,279</b>	<b>76,953</b>
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>△59,900</b>	<b>△13,243</b>
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>65,917</b>	<b>70,622</b>
現金及び現金同等物に係る換算差額	—	186
現金及び現金同等物の減少額(又は増加額)	△169,262	134,518
現金及び現金同等物の期首残高	229,498	94,979
現金及び現金同等物の期末残高	60,236	229,498

# 連結財務諸表

## ■ 連結株主資本等変動計算書

(当期: 2007年2月1日 ~ 2008年1月31日)

(単位: 百万円)

	株 主 資 本					評 価 ・ 換 算 差 額 等			
	資本金	資本 剰余金	利益 剰余金	自己株式	株主資本 合計	その他 有価証券 評価差額金	繰延 ヘッジ損益	為替換算 調整勘定	評価・ 換算差額等 合計
2007年1月31日残高	186,554	254,133	333,837	△662	773,862	24,035	—	145	24,181
連結会計年度中の変動額									
剰余金の配当	—	—	△16,625	—	△16,625	—	—	—	—
当期純利益	—	—	60,352	—	60,352	—	—	—	—
自己株式の取得	—	—	—	△57,856	△57,856	—	—	—	—
持分変動による 自己株式の増加	—	—	—	△48	△48	—	—	—	—
自己株式の処分	—	△6	—	36	30	—	—	—	—
株主資本以外の項目の連結 会計年度中の変動額(純額)	—	—	—	—	—	△13,141	△4	△145	△13,292
連結会計年度中の変動額合計	—	△6	43,726	△57,868	△14,147	△13,141	△4	△145	△13,292
2008年1月31日残高	186,554	254,126	377,564	△58,530	759,715	10,893	△4	—	10,889

	新株 予約権	少数株主 持分	純資産 合計
2007年1月31日残高	—	258	798,302
連結会計年度中の変動額			
剰余金の配当	—	—	△16,625
当期純利益	—	—	60,352
自己株式の取得	—	—	△57,856
持分変動による 自己株式の増加	—	—	△48
自己株式の処分	—	—	30
株主資本以外の項目の連結 会計年度中の変動額(純額)	67	33	△13,191
連結会計年度中の変動額合計	67	33	△27,338
2008年1月31日残高	67	292	770,963



### 計算書の変動のポイント

自己株式の取得は578億円で、2008年1月31日の自己株式数は33,196,226株です。(持分法適用関連会社のアルメタックス株式会社及び日本パワーファスニング株式会社の保有する176,426株を含みます。)

自己株式のうち32,500,000株を、定時株主総会で承認いただきました別途積立金の取崩しにより、2008年4月25日に消却いたしました。

# 財務諸表

売上高	営業利益	経常利益	当期純利益
11,952 億円	867 億円	929 億円	501 億円
前期比 -1.8%	前期比 -1.1%	前期比 +0.3%	前期比 -3.1%

## ■ 貸借対照表の要旨

(当期: 2008年1月31日現在 前期: 2007年1月31日現在)

(単位: 百万円)

科 目	当 期	前 期	増 減	科 目	当 期	前 期	増 減
<b>資産の部</b>				<b>負債の部</b>			
流動資産	856,168	821,569	34,599	流動負債	391,415	385,275	6,140
固定資産	382,453	351,862	30,591	固定負債	147,867	51,366	96,501
有形固定資産	192,646	163,626	29,020	負債合計	539,283	436,641	102,642
無形固定資産	6,663	5,454	1,209	<b>純資産の部</b>			
投資その他の資産	183,143	182,781	362	● 純資産合計	699,339	736,790	△37,451
<b>資産合計</b>	<b>1,238,622</b>	<b>1,173,431</b>	<b>65,191</b>	<b>負債及び純資産合計</b>	<b>1,238,622</b>	<b>1,173,431</b>	<b>65,191</b>

## ■ 損益計算書の要旨

(当期: 2007年2月1日~ 2008年1月31日)  
前期: 2006年2月1日~ 2007年1月31日)

(単位: 百万円)

科 目	当 期	前 期
<b>売上高</b>	<b>1,195,245</b>	<b>1,216,901</b>
売上原価	934,700	955,990
販売費及び一般管理費	173,799	173,233
<b>営業利益</b>	<b>86,745</b>	<b>87,678</b>
営業外収益	9,792	8,012
営業外費用	3,555	2,970
<b>経常利益</b>	<b>92,982</b>	<b>92,720</b>
特別利益	175	477
特別損失	4,641	3,748
<b>税引前当期純利益</b>	<b>88,516</b>	<b>89,448</b>
法人税、住民税及び事業税	26,178	32,955
法人税等調整額	12,159	4,712
<b>当期純利益</b>	<b>50,179</b>	<b>51,781</b>

## ■ 第57期(2008年1月期) 配当金

第57期の配当金につきましては、1株当たり2円の増配を行い、年間24円とさせていただきます。

# 株式の状況 (2008年1月31日現在)

## 株式の総数

発行可能株式総数	1,978,281,000株
発行済株式の総数	709,385,078株

## 株式の異動等

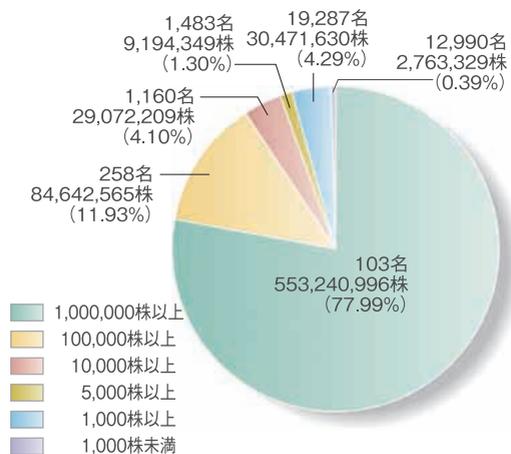
名義書換件数	2,356件
名義書換株数	56,844,591株
株主数	35,281名
株主1人当たり持株数	20,107株

## 大株主(上位10名)

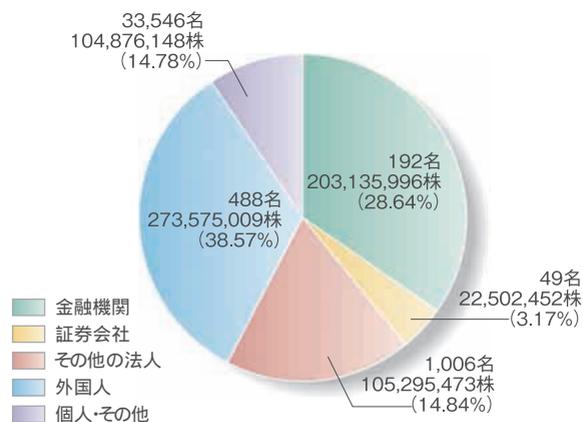
株主名	所有株式数(株)	所有比率(%)
積水化学工業株式会社	72,168,727	10.17
ヒーローアンドカンパニー	34,074,069	4.80
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	31,969,000	4.51
日本ラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	26,948,000	3.80
第一生命保険相互会社	16,158,730	2.28
ステートストリートバンクアンドトラストカンパニー	15,703,105	2.21
野村證券株式会社	14,160,000	2.00
株式会社三菱東京UFJ銀行	13,624,515	1.92
ノーザントラストカンパニーエイブイエフシーサブ アカウントアメリカンクライアント	13,205,000	1.86
積水ハウス育資会	11,133,748	1.57

自己株式 33,019,800株については、上記の表には記載しておりません。

## 所有株数別株式分布状況



## 所有者別株式分布状況



# 役員 (2008年4月24日現在)

代表取締役会長兼CEO	和田 勇
代表取締役社長兼COO	阿部 俊則
取締役副社長兼副社長執行役員	吉満 一男
取締役 役員	町田 勝彦
取締役兼専務執行役員	森本 彰
取締役兼専務執行役員	和田 純夫
取締役兼専務執行役員	稲垣 士郎
取締役兼専務執行役員	久保田 芳郎
取締役兼常務執行役員	松本 雄三
取締役兼常務執行役員	平林 文明
取締役兼常務執行役員	内田 隆
取締役兼常務執行役員	寺田 順一
取締役兼常務執行役員	伊久 哲夫
取締役兼常務執行役員	畑中 健次
常任監査役	板脇 弘
常任監査役	岩崎 正
監査役	土肥 孝治
監査役	満生 英二
常務執行役員	黒木 大二
常務執行役員	山田 新一
常務執行役員	寺崎 明久
執行役員	今村 健次
執行役員	重松 孝昭
執行役員	飯島 美嗣
執行役員	下田 克明
執行役員	山口 英大
執行役員	吉田 憲五
執行役員	高塚 善数
執行役員	本村 勉
執行役員	石井 直樹
執行役員	石岡 孝伸
執行役員	土井 慎一
執行役員	老川 正昭
執行役員	宮本 淳之
執行役員	中村 善元
執行役員	勝呂 文康

# 株主メモ

事業年度	2月1日から翌年1月31日まで
定時株主総会	4月
基準日	期末配当金 1月31日 中間配当金 7月31日
株主名簿管理人	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社
同事務取扱場所	大阪市北区堂島浜一丁目1番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社 大阪証券代行部 TEL.0120-094-777 (通話料無料)
同取次所	三菱UFJ信託銀行株式会社 全国本支店 株式関係のお手続き用紙のご請求は、次の三菱UFJ信託銀行の電話及びインターネットでも24時間承っております。 <b>通話料無料</b> TEL.0120-244-479(本店証券代行部) TEL.0120-684-479(大阪証券代行部) インターネットホームページ <a href="http://www.tr.mufg.jp/daikou/">http://www.tr.mufg.jp/daikou/</a>
上場証券取引所	東京・大阪・名古屋証券取引所 市場第1部

## 単元未満株式の買取・買増請求について

当社は、単元未満株式(1,000株未満の株式)をいいます。定有する株主様に対して、その単元未満株式の買取請求のほか、併せて1,000株になる数の株式の買増請求もお受けいたしております。お手続きの詳細につきましては、上記株主名簿管理人の三菱UFJ信託銀行(株)までお問い合わせください。

なお、(株)証券保管振替機構をご利用の場合は、お取引の証券会社までお問い合わせください。

## 株主優待制度のご案内

当社では、株主優待制度を実施しております。制度の詳細につきましては、当社インターネットホームページ( <http://www.sekisuihouse.co.jp/> )にて公開いたしておりますので、何かご不明な点がございましたら下記お問合せ窓口にご連絡願います。

### お問合せ窓口

積水ハウス株式会社 株主優待事務局(法務部内)  
TEL.0120-559-990 通話料無料  
ご利用時間 9:00 ~ 11:55、13:00 ~ 18:00

但し、土日祝日、年末年始休及び夏季休暇中はご利用頂けません。

# 会社概要

(2008年4月1日現在)

社名	積水ハウス株式会社	子会社等 (79社)	<b>不動産の売買、賃貸、仲介</b> 積和不動産札幌株式会社 積和不動産東北株式会社 積和不動産株式会社 積和不動産中部株式会社 積和不動産関西株式会社 積和不動産中国株式会社 積和不動産九州株式会社 株式会社ケイ・アール・エム	<b>住宅のリフォーム</b> 積水ハウスリフォーム株式会社 <b>住宅の施工</b> 積和建設東京株式会社 他47社 <b>土地測量、地盤調査、エクステリア</b> ランドテック積和株式会社 グリーンテクノ積和株式会社 他3社 <b>その他</b> エスジーエム・オペレーション株式会社 日本住宅ローン株式会社 他15社
設立年月日 (実質上)	1960年8月1日			
資本金	1,865億5,419万円			
従業員数	16,697名			

## 主な事業所

### 東京支社

〒107-0052 東京都港区赤坂四丁目15番1号  
(赤坂ガーデンシティ)  
TEL(03)5575-1700(代)

### 神奈川営業本部

〒244-0805 神奈川県横浜市戸塚区川上町85番地3  
(SSビル)  
TEL(045)826-6510

### 北関東営業本部

〒320-0811 栃木県宇都宮市大通り二丁目1番5号  
(明治安田生命ビル)  
TEL(028)636-6761

### 北陸営業本部

〒920-0853 石川県金沢市本町二丁目15番1号  
(ポルテ金沢)  
TEL(076)221-8181

### 中国営業本部

〒730-0041 広島市中区小町1番25号  
(タケダ広島ビル)  
TEL(082)248-4330

### 特建事業本部

〒531-0076 大阪市北区大淀中一丁目1番88号  
(梅田スカイビルタワーイースト)  
TEL(06)6440-3551

### ストック事業部

〒531-0076 大阪市北区大淀中一丁目1番93号  
(梅田スカイビルガーデンシックス)  
TEL(06)6440-3418

### 東北営業本部

〒980-0014 宮城県仙台市青葉区本町二丁目15番1号  
(ルナル仙台)  
TEL(022)265-1705

### 埼玉営業本部

〒330-0854 埼玉県さいたま市大宮区桜木町一丁目7番5号  
(ソニックシティビル)  
TEL(048)647-3931

### 中部第一営業本部

〒460-0008 愛知県名古屋市中区栄三丁目18番1号  
(ナディアパーク ビジネスセンタービル)  
TEL(052)265-1291

### 関西第一営業本部

〒531-0076 大阪市北区大淀中一丁目1番93号  
(梅田スカイビルガーデンシックス)  
TEL(06)6440-3645

### 四国営業本部

〒761-8062 香川県高松市室新町1019番1号  
TEL(087)667-5101

### マンション事業本部

〒531-0076 大阪市北区大淀中一丁目1番88号  
(梅田スカイビルタワーイースト)  
TEL(06)6440-3561

### 東京営業本部

〒151-8070 東京都渋谷区代々木二丁目1番1号  
(新宿マインズタワー)  
TEL(03)6352-3200

### 東関東営業本部

〒261-7119 千葉県美浜区中瀬二丁目6番地  
(WBGマリブイースト)  
TEL(043)350-1811

### 中部第二営業本部

〒422-8067 静岡県駿河区南町18番1号  
(サウスポット静岡)  
TEL(054)284-1222

### 関西第二営業本部

〒604-8186 京都市中京区烏丸御池下る梅屋町358番地  
(アーバンテックス御池ビル西館)  
TEL(075)211-6201

### 九州営業本部

〒812-0011 福岡市博多区博多駅前三丁目25番21号  
(博多駅前ビジネスセンター)  
TEL(092)472-3211

### 開発事業本部

〒531-0076 大阪市北区大淀中一丁目1番88号  
(梅田スカイビルタワーイースト)  
TEL(06)6440-3563

## 積水ハウス株式会社

本社 〒531-0076 大阪市北区大淀中一丁目1番88号(梅田スカイビルタワーイースト)  
TEL.(06)6440-3111(代) <http://www.sekisuihouse.co.jp/>