



平成 17 年 1 月期

決算短信 (連結)

平成 17 年 3 月 1 日

上場会社名 積水ハウス株式会社

上場取引所 東 大 名

コード番号 1928

本社所在都道府県 大阪府

(URL http://www.sekisuihouse.co.jp)

代表者 役職名 代表取締役社長

氏名 和田 勇

問合せ先責任者 役職名 広報部長

氏名 山口 英大

TEL (06)6440-3111

決算取締役会開催日 平成 17 年 3 月 1 日

米国会計基準採用の有無 無

1. 17 年 1 月期の連結業績(平成 16 年 2 月 1 日～平成 17 年 1 月 31 日)

(1) 連結経営成績

(注) 百万円未満は切り捨てにより表示

	売上高		営業利益		経常利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%
17 年 1 月期	1,372,243	3.5	76,638	△4.6	77,316	△2.2
16 年 1 月期	1,326,039	2.0	80,333	10.4	79,062	14.3

	当期純利益		1株当たり 当期純利益	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	株主資本 当期純利益率	総資本 経常利益率	売上高 経常利益率
	百万円	%	円 銭	円 銭	%	%	%
17 年 1 月期	23,659	△37.3	33.80	—	3.5	6.7	5.6
16 年 1 月期	37,761	9.3	53.30	51.39	5.7	6.5	6.0

- (注) ①持分法投資損益 17 年 1 月期 △107 百万円 16 年 1 月期 △53 百万円  
 ②期中平均株式数(連結) 17 年 1 月期 686,079,543 株 16 年 1 月期 700,908,935 株  
 ③会計処理の方法の変更 有  
 ④売上高、営業利益、経常利益、当期純利益におけるパーセント表示は、対前期増減率

(2) 連結財政状態

	総資産	株主資本	株主資本比率	1株当たり株主資本
	百万円	百万円	%	円 銭
17 年 1 月期	1,140,231	666,475	58.5	979.40
16 年 1 月期	1,181,012	667,964	56.6	959.96

(注) 期末発行済株式数(連結) 17 年 1 月期 680,010,723 株 16 年 1 月期 695,408,643 株

(3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
17 年 1 月期	50,992	△32,507	△61,141	179,712
16 年 1 月期	98,460	51,721	△115,395	222,275

(4) 連結範囲及び持分法の適用に関する事項

連結子会社数 93 社 持分法適用非連結子会社数 1 社 持分法適用関連会社数 4 社

(5) 連結範囲及び持分法の適用の異動状況

連結 (新規) 1 社 (除外) 5 社 持分法 (新規) 1 社 (除外) 1 社

2. 18 年 1 月期の連結業績予想(平成 17 年 2 月 1 日～平成 18 年 1 月 31 日)

	売上高	経常利益	当期純利益
	百万円	百万円	百万円
中間期	725,000	37,000	18,000
通期	1,490,000	80,000	41,500

(参考) 1 株当たり予想当期純利益(通期) 58 円 70 銭

※上記の業績予想は本資料の発表日現在の事業環境に基づき作成したものです。実際の業績は今後様々な要因によって予想数値と異なる結果となる可能性があります。なお、業績予想に関する事項は添付参考資料 2 ページを参照ください。

参考資料① 平成17年1月期決算の概要

(百万円)

【連 結】	前期実績	中間時点の予想	当期実績	前期比	次期予想	当期比
売 上 高	1,326,039	1,370,000	<b>1,372,243</b>	<b>103.5</b>	1,490,000	108.6
売 上 総 利 益	270,050	274,000	<b>273,723</b>	<b>101.4</b>	294,000	107.4
販 管 費	189,716	196,000	<b>197,085</b>	<b>103.9</b>	214,000	108.6
営 業 利 益	80,333	78,000	<b>76,638</b>	<b>95.4</b>	80,000	104.4
経 常 利 益	79,062	78,000	<b>77,316</b>	<b>97.8</b>	80,000	103.5
特別利益・損失	△ 4,089	△ 20,372	△ 25,111	—	△ 1,200	—
当 期 純 利 益	37,761	26,000	<b>23,659</b>	<b>62.7</b>	41,500	175.4
受 注 高	*	*	<b>1,341,370</b>	—	1,516,000	113.0
受 注 残 高	604,830	—	<b>573,957</b>	<b>94.9</b>	599,956	104.5

【個 別】	前期実績	中間時点の予想	当期実績	前期比	次期予想	当期比
売 上 高	1,055,027	1,090,000	<b>1,086,179</b>	<b>103.0</b>	1,140,000	105.0
売 上 総 利 益	225,737	229,000	<b>226,157</b>	<b>100.2</b>	234,000	103.5
販 管 費	159,869	165,000	<b>165,267</b>	<b>103.4</b>	172,000	104.1
営 業 利 益	65,868	64,000	<b>60,889</b>	<b>92.4</b>	62,000	101.8
経 常 利 益	65,554	65,000	<b>62,439</b>	<b>95.2</b>	63,000	100.9
特別利益・損失	△ 3,563	△ 14,342	△ 20,740	—	△ 1,200	—
当 期 純 利 益	33,580	23,500	<b>19,492</b>	<b>58.0</b>	33,500	171.9
受 注 高	1,012,166	1,100,000	<b>1,049,730</b>	<b>103.7</b>	1,160,000	110.5
受 注 残 高	607,686	617,686	<b>571,236</b>	<b>94.0</b>	585,070	102.4

\*受注については、従来個別のみ表示していましたが、当期より連結でも表示しています。前期の連結受注高は集計しておりません。

主な経営指標推移

【連 結】	平成13年1月期	平成14年1月期	平成15年1月期	平成16年1月期	平成17年1月期
1株当り当期純利益(円)	35.03	△ 125.11	48.71	53.30	<b>33.80</b>
1株当り株主資本(円)	1,027.71	883.16	911.01	959.96	<b>979.40</b>
営 業 利 益 率	7.04%	5.72%	5.59%	6.06%	<b>5.58%</b>
R O E	3.44%	△ 13.21%	5.43%	5.75%	<b>3.55%</b>
R O A *1	6.90%	5.65%	5.90%	6.79%	<b>6.84%</b>

研究開発費(百万円)	7,743	7,553	5,523	5,259	<b>5,793</b>
設備投資額(連結)(百万円)	13,968	16,003	19,302	16,695	<b>36,225</b>
設備投資額(個別)(百万円)	8,430	10,545	14,296	9,374	<b>27,488</b>
減価償却実施額(連結)(百万円)	13,693	13,085	11,882	11,298	<b>11,553</b>
減価償却実施額(個別)(百万円)	11,675	11,186	9,951	9,362	<b>9,424</b>

住宅建築シェア*2	5.0%	5.2%	5.0%	5.0%	<b>4.7%</b>
紹介受注比率*3	59.3%	62.2%	63.4%	53.8%	<b>49.4%</b>
住宅一棟当り単価(千円)	30,620	30,724	29,605	29,697	<b>29,336</b>
積和不動産関与率*4	59.9%	69.5%	72.8%	75.4%	<b>76.5%</b>
同 借 上 入 居 率	96.2%	95.7%	95.6%	95.0%	<b>94.9%</b>
展 示 場 数 ( 期 末 )	632	653	602	561	<b>551</b>

\*1 ROA：総資産事業利益率=(営業利益+受取利息)/総資産

\*2 当社住宅建築戸数/新設住宅着工戸数(暦年)

\*3 紹介による受注棟数/全受注棟数

\*4 シャーマゾン(賃貸住宅)受注物件における積和不動産各社の管理・借上げ契約物件比率

参考資料②-1 セグメント別内訳 (平成17年1月期)

【連結】 (23ページ参照)

当期実績	受注高 (百万円)		売上高 (百万円)		粗利率	営業利益率	受注残高 (百万円)	
	金額	(%)	金額	(%)			金額	(%)
(工業化住宅請負)	675,571	50.4	708,539	51.6	25.4	11.6	412,502	71.9
(不動産販売)	260,718	19.4	273,455	19.9	15.8	4.5	80,015	13.9
(不動産賃貸)	269,326	20.1	269,326	19.7	9.4	3.0	—	—
(その他事業)	135,755	10.1	120,923	8.8	21.4	2.9	81,439	14.2
(連結)	1,341,370	100.0	1,372,243	100.0	19.9	5.6	573,957	100.0

前期実績 (平成16年1月期)	受注高 (百万円)		売上高 (百万円)		粗利率	営業利益率	受注残高 (百万円)	
	金額	(%)	金額	(%)			金額	(%)
(工業化住宅請負)	*	—	743,219	56.0	26.0	12.3	445,470	73.7
(不動産販売)	*	—	202,531	15.3	14.0	3.1	92,752	15.3
(不動産賃貸)	*	—	248,964	18.8	10.0	3.5	—	—
(その他事業)	*	—	131,323	9.9	19.4	2.0	66,607	11.0
(連結)	*	—	1,326,039	100.0	20.4	6.1	604,830	100.0

\*前期の連結受注高については未集計のため表示していません。

次期予想 (平成18年1月期)	受注高 (百万円)		売上高 (百万円)		粗利率	営業利益率	受注残高 (百万円)	
	金額	(%)	金額	(%)			金額	(%)
(工業化住宅請負)	746,000	49.2	738,000	49.5	24.8	10.6	420,502	70.1
(不動産販売)	336,000	22.2	326,000	21.9	17.0	5.3	90,015	15.0
(不動産賃貸)	294,000	19.4	294,000	19.7	10.5	4.2	—	—
(その他事業)	140,000	9.2	132,000	8.9	21.4	3.5	89,439	14.9
(連結)	1,516,000	100.0	1,490,000	100.0	19.7	5.4	599,956	100.0

## 参考資料②-2 セグメント別内訳（平成17年1月期）

【個別】（23ページ参照）

※ 「個別財務諸表」では従来通り「完成工事」と「不動産事業」にて分類していますが、連結のセグメント別表示との関連性を明らかにするため、連結と同基準にて表示したものを参考までに示します。（百万円）

当期実績	受注高			売上高			粗利率	営業利益率	受注残高			
	金額	(%)	棟数	金額	(%)	棟数			戸数	金額	(%)	棟数
(工業化住宅請負)	672,623	64.1	21,240	704,770	64.9	22,412	48,287	24.1	10.9	413,682	72.4	12,508
鉄骨戸建	375,842		12,726	384,045		13,106	13,546	-	-	198,062		6,427
シャーウッド戸建	80,552		2,540	77,519		2,458	2,496	-	-	46,503		1,448
シャーマゾン	216,228		5,974	243,205		6,848	32,245	-	-	169,115		4,633
(不動産販売)	247,102	23.5	4,334	260,784	24.0	4,229	5,951	16.0	4.4	74,862	13.1	1,298
鉄骨戸建	102,871		3,799	99,636		3,687	3,857	-	-	29,838		1,117
シャーウッド戸建	16,326		535	15,657		513	515	-	-	5,065		181
分譲マンション等	32,856		-	41,216		29	1,579	-	-	16,858		-
土地	95,047		-	104,273		-	-	-	-	23,101		-
(不動産賃貸)	9,320	0.9	-	9,320	0.9	-	-	1.1	△0.3	-	-	-
(その他事業)	120,683	11.5	175	111,304	10.2	105	1,751	13.1	0.1	82,692	14.5	313
R C 請負	31,999		175	27,379		105	1,751	-	-	47,548		313
エクステリア	48,600		-	44,417		-	-	-	-	28,549		-
リフォーム	40,084		-	39,507		-	-	-	-	6,595		-
合計	1,049,730	100.0	25,749	1,086,179	100.0	26,746	55,989	20.8	5.6	571,236	100.0	14,119

前期実績 (平成16年1月期)	受注高			売上高			粗利率	営業利益率	受注残高			
	金額	(%)	棟数	金額	(%)	棟数			戸数	金額	(%)	棟数
(工業化住宅請負)	691,161	68.3	22,026	741,056	70.2	23,932	51,944	24.9	11.8	445,829	73.4	13,680
鉄骨戸建	368,678		12,674	392,990		13,435	13,905	-	-	206,265		6,807
シャーウッド戸建	74,159		2,357	81,429		2,605	2,630	-	-	43,470		1,366
シャーマゾン	248,323		6,995	266,635		7,892	35,409	-	-	196,092		5,507
(不動産販売)	199,242	19.7	2,907	184,741	17.5	2,835	4,202	14.4	3.0	88,544	14.6	1,164
鉄骨戸建	71,616		2,540	69,506		2,476	2,671	-	-	26,603		1,005
シャーウッド戸建	11,263		367	10,373		339	339	-	-	4,396		159
分譲マンション等	33,827		-	28,398		20	1,192	-	-	25,218		-
土地	82,535		-	76,462		-	-	-	-	32,327		-
(不動産賃貸)	9,351	0.9	-	9,351	0.9	-	-	△4.4	△5.9	-	-	-
(その他事業)	112,411	11.1	85	119,878	11.4	101	1,937	12.7	0.6	73,312	12.0	243
R C 請負	32,482		85	36,502		101	1,937	-	-	42,928		243
エクステリア	39,192		-	42,704		-	-	-	-	24,366		-
リフォーム	40,737		-	40,671		-	-	-	-	6,018		-
合計	1,012,166	100.0	25,018	1,055,027	100.0	26,868	58,083	21.4	6.2	607,686	100.0	15,087

次期予想 (平成18年1月期)	受注高			売上高			粗利率	営業利益率	受注残高			
	金額	(%)	棟数	金額	(%)	棟数			戸数	金額	(%)	棟数
(工業化住宅請負)	741,000	63.9	23,500	734,000	64.4	23,100	50,100	23.4	10.0	420,681	71.9	12,908
鉄骨戸建	403,000		13,800	400,000		13,500	14,000	-	-	201,062		6,727
シャーウッド戸建	86,000		2,700	84,000		2,600	2,600	-	-	48,503		1,548
シャーマゾン	252,000		7,000	250,000		7,000	33,500	-	-	171,115		4,633
(不動産販売)	319,000	27.5	5,180	311,000	27.3	4,985	6,750	17.5	5.6	82,862	14.2	1,528
鉄骨戸建	122,000		4,600	120,000		4,400	4,600	-	-	31,838		1,317
シャーウッド戸建	17,000		580	16,000		550	550	-	-	6,065		211
分譲マンション等	48,000		-	45,000		35	1,600	-	-	19,858		-
土地	132,000		-	130,000		-	-	-	-	25,101		-
(不動産賃貸)	10,000	0.9	-	10,000	0.9	-	-	2.0	0.2	-	-	-
(その他事業)	90,000	7.7	160	85,000	7.4	150	1,500	9.0	0.1	81,527	13.9	323
R C 請負	33,000		160	30,000		150	1,500	-	-	50,548		323
エクステリア	47,000		-	45,000		-	-	-	-	30,533		-
その他	10,000		-	10,000		-	-	-	-	446		-
合計	1,160,000	100.0	28,840	1,140,000	100.0	28,235	58,350	20.5	5.4	585,070	100.0	14,759

(注)当社は受注については棟数で計上しています。売上に関しては参考までに戸数も表示しています。

当期の受注残高には、積水ハウスリフォーム㈱へ承継する受注残高（6,165百万円）を含んでいます。

参考資料③ 会社別の概要 (平成17年1月期)

(上段) 今期

(下段) 前期

(単位: 百万円)

	売上高	売上総利益	販管費	営業利益	経常利益	特別利益	特別損失	当期純利益	総資産	株主資本	有利子負債(※1)
積水ハウス	1,086,179	226,157	165,267	60,889	62,439	42,373	63,113	19,492	988,821	625,390	30,000
	1,055,027	225,737	159,869	65,868	65,554	491	4,054	33,580	1,030,003	630,786	60,003
積和不動産(連結)	98,307	13,199	8,944	4,255	4,298	1,186	3,031	1,055	39,992	13,628	—
	89,659	12,338	8,272	4,065	4,104	—	0	2,261	38,322	12,946	—
積和不動産東北	17,776	1,829	1,306	523	535	242	0	452	8,753	1,879	—
	15,616	1,817	1,285	532	541	—	0	299	8,237	1,498	—
積和不動産中部(連結)	73,882	7,333	5,202	2,131	2,126	597	3,129	△259	30,172	8,516	—
	70,715	6,344	4,793	1,550	1,555	—	10	833	33,290	8,977	—
積和不動産関西(連結)	51,167	7,029	5,155	1,873	1,926	984	2,277	284	34,068	20,502	—
	51,874	6,789	5,144	1,644	1,686	9	26	889	35,946	20,576	—
積和不動産中国	15,344	2,911	2,016	894	894	298	117	594	9,520	3,103	—
	14,077	2,834	1,991	843	847	—	2	476	8,894	2,649	—
積和不動産九州	16,353	1,789	1,474	315	298	197	5	275	5,192	1,467	—
	14,705	1,853	1,364	489	473	—	10	255	4,824	1,266	—
積和不動産小計	272,832	34,094	24,099	9,994	10,079	3,507	8,561	2,404	127,699	49,097	—
	256,648	31,977	22,851	9,125	9,209	9	51	5,015	129,516	47,913	—
積和建設等71社	219,059	13,290	7,623	5,666	5,918	986	48	3,943	56,242	25,474	—
	209,764	11,619	7,185	4,434	4,802	43	57	2,737	51,617	22,483	—
神戸六甲アイランド	834	29	80	△50	△50	—	3,347	△3,398	4,024	△20,317	(※2) 9,426
	1,139	88	102	△14	△25	—	—	△25	8,134	△16,919	9,672
西宮マリナシティ開発	560	14	3	10	10	—	—	10	711	△13,519	—
	964	29	3	25	26	—	—	25	1,254	△13,529	—
エスジューエム・オハレーション	2,531	338	248	90	78	34	22	46	2,314	1,317	—
	2,369	375	238	136	124	38	0	89	2,269	1,271	—
積水ハウス梅田オハレーション	7,880	1,869	1,477	392	391	29	6	245	2,909	589	—
	7,802	1,737	1,498	238	237	—	18	129	2,560	415	—
セキハ	1,196	104	86	17	18	—	—	8	1,143	577	—
	1,214	100	82	17	16	—	1	7	1,176	569	—
その他6社	11,795	1,532	1,062	470	445	12	50	232	7,337	2,707	—
	9,859	1,438	957	481	445	27	485	△1	6,724	2,327	—

連結会社全	1,602,869	277,431	199,949	77,482	79,331	46,944	75,150	22,984	1,191,205	671,317	39,426
	1,544,789	273,105	192,790	80,314	80,391	609	4,667	41,560	1,233,256	675,317	69,675
連結等消去	△230,626	△3,707	△2,864	△843	(※3)△2,015	△337	△3,432	674	△50,973	△4,842	—
	△218,750	△3,054	△3,074	19	△1,328	△115	△83	△3,798	△52,244	△7,353	—
連結決算	1,372,243	273,723	197,085	76,638	77,316	46,606	71,718	23,659	1,140,231	666,475	39,426
	1,326,039	270,050	189,716	80,333	79,062	494	4,584	37,761	1,181,012	667,964	69,675

連単倍	1.26	1.21	1.19	1.26	1.24	1.10	1.14	1.21	1.15	1.07	1.31
	1.26	1.20	1.19	1.22	1.21	1.01	1.13	1.12	1.15	1.06	1.16

※1 有利子負債の金額は、グループ内貸借については省略しています。

※2 土地購入資金についての出資会社からの借入れです。

※3 持分法による投資損失 107 百万円が含まれます。

参考資料④ 販売実績

平成 17 年 1 月期実績

ご参考として、個別の建物販売実績を記載しています。

= 平成 16 年 1 月期実績

住宅

<b>(合計)</b>	
	55,989戸
	26,721棟
	( 4,587,563㎡ )
	968,780百万円
	<span style="border: 1px solid black; display: inline-block; width: 100px; height: 15px;"></span>
	58,083戸
	26,854棟
	( 4,665,320㎡ )
	961,445百万円
戸数比	96.4%
棟数比	99.5%
面積比	98.3%
金額比	100.8%

<b>(戸建)</b>	
	20,414戸
	19,764棟
	( 2,809,718㎡ )
	621,275百万円
	<span style="border: 1px solid black; display: inline-block; width: 100px; height: 15px;"></span>
	19,545戸
	18,855棟
	( 2,707,476㎡ )
	597,006百万円
戸数比	104.4%
棟数比	104.8%
面積比	103.8%
金額比	104.1%

<b>(鉄骨戸建)</b>	
	17,403戸
	16,793棟
	( 2,374,144㎡ )
	528,098百万円
	<span style="border: 1px solid black; display: inline-block; width: 100px; height: 15px;"></span>
	16,576戸
	15,911棟
	( 2,271,950㎡ )
	505,202百万円
戸数比	105.0%
棟数比	105.5%
面積比	104.5%
金額比	104.5%

<b>(シャーウッド住宅)</b>	
	3,011戸
	2,971棟
	( 435,574㎡ )
	93,176百万円
	<span style="border: 1px solid black; display: inline-block; width: 100px; height: 15px;"></span>
	2,969戸
	2,944棟
	( 435,525㎡ )
	91,803百万円
戸数比	101.4%
棟数比	100.9%
面積比	100.0%
金額比	101.5%

<b>(集合住宅)</b>	
	35,575戸
	6,957棟
	( 1,777,844㎡ )
	307,996百万円
	<span style="border: 1px solid black; display: inline-block; width: 100px; height: 15px;"></span>
	38,538戸
	7,999棟
	( 1,957,843㎡ )
	323,767百万円
戸数比	92.3%
棟数比	87.0%
面積比	90.8%
金額比	95.1%

<b>(低層賃貸住宅)</b>	
	32,245戸
	6,848棟
	( 1,528,640㎡ )
	243,205百万円
	<span style="border: 1px solid black; display: inline-block; width: 100px; height: 15px;"></span>
	35,409戸
	7,892棟
	( 1,699,298㎡ )
	266,635百万円
戸数比	91.1%
棟数比	86.8%
面積比	90.0%
金額比	91.2%

<b>非住宅</b>	
	25棟
	( 23,807㎡ )
	3,805百万円
	<span style="border: 1px solid black; display: inline-block; width: 100px; height: 15px;"></span>
	14棟
	( 47,407㎡ )
	7,768百万円
棟数比	178.6%
面積比	50.2%
金額比	49.0%

<b>(リフォーム)</b>	
	39,507百万円
	<span style="border: 1px solid black; display: inline-block; width: 100px; height: 15px;"></span>
	40,671百万円
金額比	97.1%

<b>(RC等共同住宅)</b>	
	3,330戸
	109棟
	( 249,204㎡ )
	64,790百万円
	<span style="border: 1px solid black; display: inline-block; width: 100px; height: 15px;"></span>
	3,129戸
	107棟
	( 258,545㎡ )
	57,132百万円
戸数比	106.4%
棟数比	101.9%
面積比	96.4%
金額比	113.4%



(主な関係会社の状況)

名 称	住 所	資本金	主 要 な 事 業 の 内 容	議決権の 所有割合	役 員 の 兼 任 等	営 業 上 の 取 引
(連結子会社) 神戸六甲アイランド(株)	神 戸 市 区 東 灘 区	百万円 1,000	不動産販売事業	61.8%	役員 1名 執行役員 2名 従業員 1名 転籍 1名	当社が参画している六甲アイランドシティ開発プロジェクト共同事業会社
西宮マリナシティ開発(株)	兵 庫 県 市 西 宮 市	400	同 上	100.0%	役員 3名 執行役員 2名 従業員 1名	当社が参画している西宮マリナシティ開発プロジェクト共同事業会社
エスジーエム・オペレーション(株)	神 戸 市 区 東 灘 区	418	不動産賃貸事業	100.0%	役員 1名 執行役員 2名 転籍 3名	不動産の管理委託及び住宅関連機器の売買
積 和 不 動 産 (株)	東 京 都 区 澁 谷 区	1,668	不動産賃貸事業 不動産販売事業	59.8%	役員 3名 転籍 11名	当社及び当社顧客等の不動産売買の代理、媒介及び不動産の管理委託他
積 和 不 動 産 東 北 (株)	仙 台 市 区 青 葉 区	200	同 上	55.1%	役員 2名 執行役員 1名 転籍 6名	同 上
積 和 不 動 産 中 部 (株)	名 古 屋 市 区 中 村 区	1,368	同 上	42.8%	役員 3名 転籍 9名	同 上
積 和 不 動 産 関 西 (株)	大 阪 市 区 北 区	5,829	同 上	42.7%	役員 3名 転籍 11名	同 上
積 和 不 動 産 中 国 (株)	広 島 市 区 中 区	379	同 上	41.8%	役員 2名 転籍 8名	同 上
積 和 不 動 産 九 州 (株)	福 岡 市 区 博 多 区	263	同 上	42.7%	役員 2名 転籍 8名	同 上
積水ハウスリフォーム(株)	大 阪 市 区 北 区	100	そ の 他 事 業	100.0%	役員 2名 執行役員 1名 従業員 1名	リフォーム工事の請負
積 水 ハ ウ ス 梅 田 オ ペ レ ー シ ョ ン (株)	大 阪 市 区 北 区	100	不動産賃貸事業	100.0%	役員 2名 従業員 2名	不動産の管理委託
セ キ ハ (株)	富 山 県 市 新 湊 市	480	工 業 化 住 宅 請 負 事 業	100.0%	役員 2名 執行役員 1名 従業員 2名	住宅関連部材の売買
グリーンテクノ積和(株)	東 京 都 区 澁 谷 区	100	そ の 他 事 業	100.0%	転籍 6名 従業員 1名	外構・造園工事の請負
ランドテック積和中部(株)	名 古 屋 市 区 守 山 区	50	同 上	100.0%	執行役員 1名 従業員 6名	地盤調査、測量等の請負
積 和 建 設 埼 玉 (株)	さいたま市 見 沼 区	40	工 業 化 住 宅 請 負 事 業	100.0%	執行役員 1名 従業員 7名 転籍 4名	基礎・建方等の建築工事の請負

- (注) 1. 主要な事業の内容欄には、事業の種類別セグメントの名称を記載しています。  
 2. 積和不動産中部(株)、積和不動産関西(株)、積和不動産中国(株)及び積和不動産九州(株)の持分は100分の50以下ですが、実質的に支配しているため子会社としています。  
 3. 積和不動産(株)、積和不動産中部(株)、積和不動産関西(株)、積和不動産中国(株)及び積和不動産九州(株)は有価証券報告書提出会社です。  
 4. 平成17年2月1日をもって、積和不動産(株)、積和不動産中部(株)、積和不動産関西(株)、積和不動産中国(株)、積和不動産九州(株)及び積和不動産東北(株)は当社と株式交換を行い、当社の完全子会社になっています。



# 経営方針及び経営成績

## 1. 経営方針

### (会社経営の基本方針)

当社の経営方針といたしましては、創業以来「人間性豊かな住まいと環境の創造」を目指し、住宅業界のトップ企業として最高の品質と技術の提供を図ることを基本とし、当社の根本哲学である「人間愛」を日々の活動に反映させ、常に「お客様本位」の家づくりに取り組んでおります。今後とも厳格な品質管理のもと、徹底したCS(顧客満足)の向上並びにアフターサービスの充実に努めてまいります。商品寿命が超長期に及ぶ住宅という商品特性上、これら日頃の地道な業務の積み重ねによる確固たる信頼を構築することが、永続的な成長の基本であるとともに不可欠な要素であると考えております。また、当社はCS(顧客満足)、SS(株主満足)、ES(従業員満足)の三位一体の中から真の企業経営が生まれるとの基本的な考えに立ち、企業市民としての義務の達成や、永続的に成長を続けるための先行投資及び安定性を考慮に入れつつ、業績拡大に邁進いたす所存です。

### (利益配分に関する方針)

利益配分に関する方針といたしましては、昭和63年1月期以降、1株当たり年間18円の株主配当金を安定的な配当として継続する一方、利益の状況、企業体質の強化及び将来の事業展開を総合的に勘案しつつ、時に応じて特別配当又は記念配当を実施し、株主の皆様へ利益還元を図ってまいりました。また、自己株式買入れの実施など、資本効率を改善させ長期的な株主利益の増進を図るよう努力いたしております。

今後の方針といたしまして、平成18年1月期以降の配当金につきましては、年間2円の増配を行い、1株当たり年間20円を安定的な株主配当金といたします。

また、業績の伸長に応じて積極的に利益還元を行う予定であり、機動性が求められる営業先行投資、研究開発、設備投資などを勘案の上、キャッシュフロー重視型の配当政策を進める所存であります。

### (投資単位の引き下げに関する考え方及び方針)

当社は、より広範な投資家、とりわけ個人投資家の方々の参加を容易にする施策の重要性を認識しております。しかしながら現状当社株式の流動性については十分確保されていることから、今後個人投資家の動向、市場の要請等を勘案し、その費用並びに効果等を検討しつつ慎重に対処したいと考えております。

### (目標とする経営指標)

当社は、経営の効率化を促進するために、時機に応じてバランスシートの健全化を図るとともに、各事業の資産効率の向上に努めてまいります。それらの結果として総資産利益率、純資産利益率の改善を目指しております。

具体的な目標といたしましては、利益率の向上とともに、中期的には総資産の圧縮・総資産回転率の向上によりROAの目標値を10%といたします。

### (中長期的な会社の経営戦略)

当社は、平成16年10月に中期経営ビジョン「S・Project」を策定いたしました。

「S・Project」におきましては、当期末に実施した、固定資産の減損処理の早期適用など、数次にわたる財務体質の健全化の完了を踏まえ、新たに「成長」を強く意識した経営戦略を実行しようとするものです。

当面の経営目標を連結売上高2兆円、営業利益2,000億円に据え、そのための施策として、商品力の強化、積極的な人材の投入など営業先行投資によるコア事業の拡大はもとより、積和不動産各社の完全子会社化及びリフォーム事業分社化など、積水ハウスグループ組織の再編・強化策を実行するとともに、当社としては新規事業となる、全く新しいスペックの小規模建売住宅事業【ブランド名=MAST(マスト)】に取り組みます。

## (コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方及び施策の実施状況)

### ①基本的な考え方

当社グループは、コーポレート・ガバナンスを経営上の重要課題と位置付け、あらゆるステークホルダーの信頼を高めるべく、企業価値の極大化と、収益拡大に向けて迅速かつ適正な経営に努めてまいります。

先に述べました、当社グループ中期経営ビジョン「S・Project」につきましても、単なる売上・利益成長ビジョンに止まらず、業界のトップ企業として従来より標榜している CS(顧客満足)、SS(株主満足)、ES(従業員満足)の三位一体の向上に加え、CSRを経営の基本とし、全てのステークホルダーに対して誠実にその責任を果たす企業グループとして認知されることを目標としています。

### ②施策の実施状況

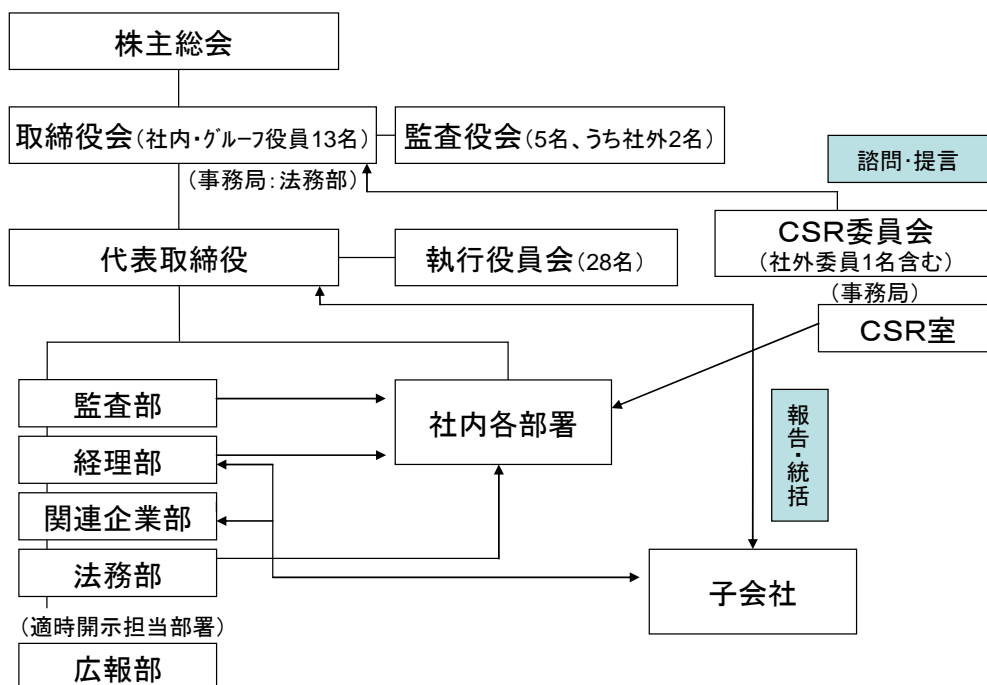
経営システムにつきましては、当社ではいわゆる委員会制は採用せず、監査役制(社外監査役2名、社内監査役3名)を効果的に活用し、透明性と適時・適切なチェック機能及び経営監視機能が発揮できるように努めております。

平成14年4月には取締役の員数を半減するとともに、新たに執行役員制を導入し、経営責任の明確化と、業務執行の迅速化を図り、効率の良い、透明性の高い経営システムを構築しております。

経営の信頼性を高めるため、適時・公平な情報開示に努めております。

また、平成17年2月より従来の社内コンプライアンス委員会を、弁護士等社外委員を加えたCSR委員会に改組するとともに、その事務を独立・専門に執り行う部署としてCSR室を新設し、企業の社会的責任について、チェック機能の強化・拡大に努めてまいります。

### 【コーポレート・ガバナンス体制概念図】



## 2. 経営成績

当期の我が国経済は、過去最高の国際収支の黒字にも見られるように、外需主導型で全体の景気を牽引することとなりました。国内景気につきましては、企業収益の改善が図られ、輸出産業を中心とした設備投資の増大や、首都圏を中心とした大都市圏の優良不動産に対する積極的な投資など、概ね堅調に推移いたしました。しかしながら、期の後半にかけて軟調に転じた輸出環境に影響を受け、景気の主要指数にも鈍化のきざしが見られるなど、景気の先行きに不安を残すところとなりました。

住宅市場におきましては、地価の下落及び低金利の継続などにより、一次取得者の住宅購入意欲は依然旺盛なものがあり、新設住宅着工戸数(暦年)におきましても、小規模の分譲戸建住宅を中心に好調に推移する中、全体としては昨年を2.5%上回る118万9千戸を達成いたしました。しかしながら持家については、建替えを中心とした二次取得者の購入意欲に大きな改善が見られず、低調に推移しました。

このような状況に対処して、当社グループは経営体質の強化、営業力の強化、市場ニーズに即応した商品群の再編や、新商品の開発による工業化住宅請負事業の強化並びに周辺事業の強化に努めました。

戸建住宅の仕様につきましては、「住宅防災」を提唱し、従来の「遮熱・断熱ペアガラス」に加えて、「防犯合わせガラス」を標準仕様とするなど、防犯性能を高めた商品の改良を進めました。この関係で当社が開発いたしました「省エネ・防災住宅」が財団法人省エネルギーセンター主催の平成16年度省エネ大賞の会長賞を受賞いたしましたほか、建設業界では初めての新築施工廃棄物処理の広域認定を環境大臣から受けるなど、当社の技術力や環境に対する取り組みに対し、社外から高い評価を受けることができました。

一方経営全般に関しましては、10月に景気の変動や事業環境の変化に対応できる強い企業グループに成長するため、中期経営ビジョン「S・Project」を策定いたしました。

「S・Project」は、コア事業である工業化住宅請負事業及び不動産販売事業の更なる拡大を図るほか、当社グループの再編による事業の強化・効率化により、新たな「成長」に挑戦しようとするものであります。この一環としてのグループ戦略として、本年2月に積和不動産6社の完全子会社化とリフォーム事業の分社化を行うことといたしました。積和不動産の完全子会社化は独立会社としての地域特性を生かした独自性を保ちつつ、積水ハウスグループとしてのシナジー効果を最大限発揮させようとするものであります。また、リフォーム事業の分社化は、異なる事業形態の営業効率を高め、分社化により業容の拡大を図ろうというものであります。

### (工業化住宅請負事業)

主力の戸建て住宅事業につきましては、コンサルティング営業の徹底など営業力の強化はもとより、商品構成に関しましても、商品毎のデザインや部品などの垣根を取り払い、設計自由度を高めるなど、その再編を積極的に進めました。まず、4月に主力商品群である「セントレージ シリーズ」を再編して「ビー フリー」を、9月には、その上位商品である「ダイン シリーズ」を再編して「ビー ダイNZ」を各々発売し、個性化する顧客ニーズに応え、従来の自由設計思想をさらに進めたオーダーメイド感覚を実現する商品体系の基盤整備を行いました。

「シャーウッド」(木造軸組住宅)に関しましても、多様なニーズに対応するため、新構法「スーパーMJシステム」を採用し、自由で開放的な大空間を実現した「エム・グラヴィス ヴィアラ」を、また、鉄骨3階建住宅に関しましては、都市部狭小地にも柔軟に対応できる「アーバン コレクション」を各々11月に上市いたしました。

一方では、デザイナーの主張を前面に押し出した提案型商品「コンセプトモデル」シリーズとして、3月には機能性を追求したコンパクト住宅「キュービィ・キュービィ」を、また5月にはインテリアショップ「アクタス」との共同開発による「生活を遊ぶ家」を発売し、幅広い顧客への対応に努めました。

また、競争が激化している貸家市場につきましても、8月にシャーマゾン(賃貸住宅)の2階建て商品の統合再編を行い、新商品「ディアス」として販売を開始いたしました。「ディアス」は内外装部材の共通化を図るとともに、様々な敷地形態や居住形態に柔軟に対応できる仕様とし、高い提案力で今後の賃貸住宅の主力商品として位置づけております。

### (不動産販売事業)

不動産販売事業に関しましては、地価の下落により需要が拡大している一次取得者向けに積極的な拡販に努め、時代の要請に即したタウンセキュリティ機能や環境に配慮した付加価値の高い良質な団地の販売を進め、販売用不動産の回転率向上に注力しました。

### (不動産賃貸事業)

不動産賃貸事業に関しましては、積和不動産グループの一括借り上げをはじめとする賃貸物件管理業務が、事業の効率化等により比較的好調に推移いたしました。さらに、積和不動産の「MAST」ブランドの定着と普及を進め、安定した高い入居率の確保に努めるなど、グループの総力を挙げて提案力の強化に取り組みました。

### (その他事業)

長期にわたりお客様に快適にお住まい頂く CS 推進の一環として、周辺事業のリフォーム事業やエクステリア事業にも注力し、総合的かつ高いレベルの住まいづくりの提案ができる体制づくりに努めました。

当期の経営成績につきましては、個別における受注高は前期を 3.7%上回る 1 兆 497 億 3 千万円を、連結受注高は 1 兆 3,413 億 7 千万円を達成することができました。しかしながら、工業化住宅請負事業の受注が期初の見込みに届かず、不動産販売事業でこれを補うこととなり、結果的に利益率の低下を招くこととなりました。

連結売上高につきましては 1 兆 3,722 億 4 千 3 百万円となり、前年同期比 3.5%の増加となりましたが、利益につきましては、期中の急激な原材料の高騰、その他数次にわたる自然災害による復旧・復興活動に対する人的、物的負担が受注及び施工活動の障害となり、連結営業利益で 766 億 3 千 8 百万円(前年同期比 4.6%減)、連結経常利益で 773 億 1 千 6 百万円(前年同期比 2.2%減)となりました。

特別損益に関しましては、特別利益において昨年認可を得ました厚生年金基金代行返上益 419 億 1 百万円を計上したものの、当期末において固定資産減損処理の早期適用により 594 億 6 千 9 百万円の特別損失を計上いたしました等の結果、連結当期純利益は 236 億 5 千 9 百万円(前年同期比 37.3%減)に止まりました。

### 3. 財政状態

キャッシュ・フローの状況につきましては、以下の通りであります。

営業活動によるキャッシュ・フローにつきましては、不動産分譲事業強化のため販売用土地を積極的に購入した等の結果、前年同期に比較して大幅な減少となりました。

投資活動によるキャッシュ・フローに関しましては、大都市圏における優良不動産投資を積極的に行った等のため大幅な減少となりました。

財務活動によるキャッシュ・フローは、自己株取得約 1,541 万株(取得金額 179 億 4 千 7 百万円)の実施を行いました。有利子負債の返済が前期に比較して大幅に下回ったため、前期に比較して増加しています。

結果といたしまして、当期末の現金及び現金同等物の残高につきましては、前期末に比較いたしまして 425 億 6 千 3 百万円減少いたしました。同残高は 1,797 億円を超え、潤沢な状況にあります。

	平成 13 年 1 月期	平成 14 年 1 月期	平成 15 年 1 月期	平成 16 年 1 月期	平成 17 年 1 月期
自己資本比率(%)	50.8	48.0	51.3	56.6	58.5
時価ベースの自己資本比率(%)	49.6	50.1	48.4	61.2	71.6
債務償還年数(年)	4.2	4.2	3.1	0.7	0.8
インタレスト・カバレッジ・レシオ	20.1	16.1	20.0	61.8	70.9

\*時価ベースの自己資本比率： 各期末時点の株式時価総額/総資産

\*インタレスト・カバレッジ・レシオ： 営業キャッシュ・フロー/支払利息

### 4. 今後の課題及び次期の見通し

今後の方針といたしましては、景気が足踏み状況にあるものの、最悪期は脱したものである現状を認識し、昨年 10 月に策定し実質初年度となる中期経営ビジョン「S・Project」の「成長」戦略実現に向けて、積極的な営業活動を推進して参ります。

営業人員の増強等、営業力の強化により、最大の重点項目との位置づけである、戸建住宅及びシャーメゾンの拡販はもとより、エクステリアなどの周辺事業にもさらに注力してまいります。

また、更に拡販が見込まれる不動産販売事業につきましては、積水ハウスが従来取り組んでまいりました分譲戸建住宅や分譲マンション事業に加えて、積和不動産グループが新たに取り組む小規模建売住宅「MAST」住宅の拡販に努め収益の拡大を図ります。

懸念される資材価格の上昇につきましては、構造改革を含めた大幅なコストダウンで対処し、市場競争力を低下させることなく、収益の向上に努めてまいり所存であります。

100%子会社化により連携のさらなる強化が見込まれる積和不動産グループにおきましては、不動産賃貸事業に止まらず、あらゆる場面でグループの相乗効果を最大限発揮し業績の向上に努めたいと存じます。また、同時に分社化したリフォーム事業につきましても、契約社員の増強など営業力の強化とコスト削減に注力し、経営の効率化と収益の向上を図る所存であります。

通期の見通しといたしましては、連結売上高 1 兆 4,900 億円(前期比 8.6%増)、連結営業利益 800 億円(前期比 4.4%増)、連結経常利益 800 億円(前期比 3.5%増)、連結当期純利益 415 億円(前期比 75.4%増)を見込んでおります。

また、平成 18 年 1 月期の株主配当金につきましては先に述べましたように年間 2 円の増配を行い、年間 20 円(中間配当金 10 円)を予定いたしております。

連結財務諸表等

1. 連結貸借対照表

(単位：百万円)

科 目	期 別	当連結会計年度 (平成17年1月31日現在)	前連結会計年度 (平成16年1月31日現在)	比 較 増 減	
				金 額	増減率 (%)
( 資 産 の 部 )		(1,140,231)	(1,181,012)	(△40,781)	(△3.5)
流 動 資 産		734,449	690,562	43,887	6.4
現 金 預 金		179,512	222,275		
受取手形及び完成工事未収入金		82,570	80,037		
有 価 証 券		1,250	2,428		
た な 卸 資 産		362,585	288,432		
繰 延 税 金 資 産		85,051	74,803		
そ の 他 の 流 動 資 産		25,116	24,241		
貸 倒 引 当 金		△1,636	△1,656		
固 定 資 産		405,781	490,449	△84,668	△17.3
有 形 固 定 資 産		184,221	258,493	△74,272	△28.7
建 物 及 び 構 築 物		86,480	115,782		
機 械 装 置 及 び 運 搬 具		11,609	12,333		
工 具 器 具 及 び 備 品		5,294	4,723		
土 地		77,268	124,554		
建 設 仮 勘 定		3,569	1,099		
無 形 固 定 資 産		6,004	10,371	△4,367	△42.1
借 地 権		2,007	7,035		
ソ フ ト ウ ェ ア		3,079	2,397		
施 設 利 用 権		28	55		
電 話 加 入 権		865	859		
そ の 他 の 無 形 固 定 資 産		23	23		
投 資 そ の 他 の 資 産		215,555	221,585	△6,030	△2.7
投 資 有 価 証 券		128,850	113,218		
長 期 貸 付 金		43,981	46,804		
繰 延 税 金 資 産		7,475	26,604		
そ の 他 の 投 資 そ の 他 の 資 産		36,674	36,603		
貸 倒 引 当 金		△1,426	△1,644		
資 産 合 計		1,140,231	1,181,012	△40,781	△3.5

(単位：百万円)

科 目 \ 期 別	当連結会計年度 (平成17年1月31日現在)	前連結会計年度 (平成16年1月31日現在)	比 較 増 減	
			金 額	増減率 (%)
( 負 債 の 部 )	(452,314)	(491,662)	(△39,348)	△8.0
流 動 負 債	354,422	316,760	37,662	11.9
支払手形及び工事未払金	154,847	145,704		
一年以内に償還及び返済予定の 社債及び長期借入金	30,000	30,001		
未払法人税等	19,485	3,948		
未成工事受入金	86,434	75,037		
賞与引当金	17,391	18,304		
完成工事補償引当金	1,896	1,243		
その他の流動負債	44,368	42,521		
固 定 負 債	97,891	174,902	△77,011	△44.0
社 債	—	30,000		
長 期 借 入 金	9,426	9,674		
退職給付引当金	26,896	72,055		
役員退職慰労引当金	1,535	1,585		
日本国際博覧会出展引当金	175	105		
預り敷金及び保証金	56,344	58,266		
連結調整勘定	345	374		
その他の固定負債	3,168	2,840		
( 少 数 株 主 持 分 )	(21,441)	(21,385)	(56)	0.3
少 数 株 主 持 分	21,441	21,385		
( 資 本 の 部 )	(666,475)	(667,964)	(△1,489)	△0.2
資 本 金	186,554	186,554		
資 本 剰 余 金	237,524	237,523		
利 益 剰 余 金	259,773	248,960		
その他有価証券評価差額金	13,169	7,640		
為替換算調整勘定	△5	△98		
自 己 株 式	△30,540	△12,616		
負債・少数株主持分・資本合計	1,140,231	1,181,012	△40,781	△3.5

## 2. 連結損益計算書

(単位：百万円)

科 目	期 別	当連結会計年度 (平成16年2月1日～平成17年1月31日)		前連結会計年度 (平成15年2月1日～平成16年1月31日)		比 較 増 減	
		金 額	百分比 (%)	金 額	百分比 (%)	金 額	増減率 (%)
売 上 高		1,372,243	100.0	1,326,039	100.0	46,204	3.5
売 上 原 価		1,098,520	80.1	1,055,989	79.6	42,531	4.0
売 上 総 利 益		273,723	19.9	270,050	20.4	3,673	1.4
販 売 費 及 び 一 般 管 理 費		197,085	14.3	189,716	14.3	7,369	3.9
営 業 利 益		76,638	5.6	80,333	6.1	△ 3,695	△ 4.6
営 業 外 収 益		5,454	0.4	4,752	0.4	702	14.8
受取利息及び受取配当金		2,765		2,453			
雑 収 入		2,688		2,298			
営 業 外 費 用		4,776	0.4	6,023	0.5	△ 1,247	△ 20.7
支 払 利 息		535		1,648			
持分法による投資損失		107		53			
雑 支 出		4,133		4,322			
経 常 利 益		77,316	5.6	79,062	6.0	△ 1,746	△ 2.2
特 別 利 益		46,606	3.4	494	0.0	46,112	—
厚生年金基金代行返上益		41,901		—			
投資有価証券売却益		4,705		491			
そ の 他		—		3			
特 別 損 失		71,718	5.2	4,584	0.3	67,134	—
減 損 損 失		59,469		—			
販売用不動産評価損		4,069		2,988			
投資有価証券評価損		1,579		14			
固定資産売却及び除却損		5,762		1,150			
そ の 他		837		430			
税金等調整前当期純利益		52,204	3.8	74,972	5.7	△ 22,768	△ 30.4
法人税、住民税及び事業税		22,346	1.6	6,709	0.5	15,637	233.1
法 人 税 等 調 整 額		5,104	0.4	28,121	2.1	△ 23,017	△ 81.8
少 数 株 主 利 益		1,094	0.1	2,380	0.2	△ 1,286	△ 54.0
当 期 純 利 益		23,659	1.7	37,761	2.9	△ 14,102	△ 37.3



### 3. 連結剰余金計算書

(単位：百万円)

科 目	当連結会計年度 (平成16年2月1日～平成17年1月31日)		前連結会計年度 (平成15年2月1日～平成16年1月31日)		比 較 増 減
	期 別				
資 本 剰 余 金 の 部					
I 資 本 剰 余 金 期 首 残 高		237,523		237,522	1
II 資 本 剰 余 金 増 加 高 自己株式処分差益	1	1	0	0	1
III 資 本 剰 余 金 期 末 残 高		237,524		237,523	1
利 益 剰 余 金 の 部					
I 利 益 剰 余 金 期 首 残 高		248,960		224,229	24,731
II 利 益 剰 余 金 増 加 高 当 期 純 利 益	23,659	23,659	37,761	37,761	△14,102
III 利 益 剰 余 金 減 少 高					
1. 配 当 金	12,427		12,638		
2. 役 員 賞 与	419	12,846	392	13,030	△183
IV 利 益 剰 余 金 期 末 残 高		259,773		248,960	10,812

4. 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

科 目	期 別	
	当連結会計年度 (平成16年2月1日～平成17年1月31日)	前連結会計年度 (平成15年2月1日～平成16年1月31日)
I 営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	52,204	74,972
減価償却費	11,553	11,298
減損損失	59,469	—
厚生年金基金代行返上益	△41,901	—
退職給付引当金の減少額	△3,258	△1,321
受取利息及び受取配当金	△2,765	△2,453
支払利息	535	1,648
持分法による投資損失	107	53
販売用不動産評価損	4,069	2,988
投資有価証券評価損	1,579	14
売上債権の増加(△)又は減少額	△2,532	15,143
たな卸資産等の増加(△)又は減少額	△45,225	1,270
仕入債務の増加又は減少(△)額	11,793	△7,261
未成工事受入金の増加又は減少(△)額	11,396	△8,622
その他の	△1,578	16,712
小計	55,448	104,442
利息及び配当金の受取額	3,073	3,276
利息の支払額	△719	△1,593
法人税等の支払額	△6,809	△7,664
営業活動によるキャッシュ・フロー	50,992	98,460
II 投資活動によるキャッシュ・フロー		
有価証券の取得による支出	△235	△529
有価証券の売却による収入	1,929	50,670
有形固定資産の取得による支出	△35,108	△14,175
有形固定資産の売却による収入	1,219	237
投資有価証券の取得による支出	△12,267	△1,201
投資有価証券の売却による収入	10,221	3,781
貸付けによる支出	△2,485	△3,310
貸付金の回収による収入	5,314	10,428
団体生存保険満期解約による収入	—	10,000
その他の	△1,095	△4,180
投資活動によるキャッシュ・フロー	△32,507	51,721
III 財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入金の返済による支出	△20,249	△325
社債の償還による支出	△10,000	△89,999
配当金の支払額	△12,427	△12,638
少数株主への配当金の支払額	△541	△503
自己株式取得による支出	△17,947	△12,102
その他の	23	174
財務活動によるキャッシュ・フロー	△61,141	△115,395
IV 現金及び現金同等物に係る換算差額	93	107
V 現金及び現金同等物の増加額又は減少額(△)	△42,563	34,894
VI 現金及び現金同等物の期首残高	222,275	187,381
VII 現金及び現金同等物の期末残高	179,712	222,275

## [連結財務諸表作成のための基本となる事項]

### 1. 連結の範囲に関する事項

連結子会社 93 社 積和不動産株、積和不動産中部株、積和不動産関西株、積和不動産中国株、積和不動産九州株 他  
連結範囲の異動状況 新規 積水ハウスリフォーム株  
減少 ランドテック積和常葉株 他 4 社  
子会社 93 社は全て連結しています。

### 2. 持分法の適用に関する事項

持分法適用会社 4 社 六甲アイランドエネルギーサービス株、新西宮ヨットハーバー株、日本住宅ローン株、  
アルメタックス株  
持分法適用範囲の異動状況 新規 アルメタックス株  
関連会社 4 社の投資については、全て持分法を適用しています。

### 3. 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社のうち、スカイレールサービス株の決算日は 3 月 31 日です。連結財務諸表の作成にあたっては、同社の 1 月 31 日  
現在で仮決算を行いその財務諸表を使用しています。また、SEKISUI DEUTSCHLAND BAU G.m.b.H. の決算日は 12 月  
31 日です。連結財務諸表の作成にあたっては、同日現在の財務諸表を使用し、連結決算日までの間に生じた重要な取引につい  
ては、連結上必要な調整を行っています。

### 4. 会計処理基準に関する事項

#### (1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

##### (イ) 有価証券

① 満期保有目的の債券 …… 償却原価法(定額法)

② その他有価証券

・時価のあるもの …… 決算日の市場価格等に基づく時価法

(評価差額は全部資本直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定しています。)

・時価のないもの …… 移動平均法に基づく原価法

(ロ) デリバティブ …… 時価法

##### (ハ) たな卸資産

① 未成工事支出金、分譲用建物、分譲用土地、未成分譲用土地 …… 個別法に基づく原価法

② その他のたな卸資産 …… 移動平均法に基づく原価法

#### (2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

建物(建物附属設備を除く)及び無形固定資産については定額法、その他の有形固定資産については定率法(在外連結子会社は  
定額法)を採用しています。

#### (3) 重要な引当金の計上基準

(イ) 貸倒引当金 …… 債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、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検討し、回収不能見込額を計上しています。

(ロ) 賞与引当金 …… 従業員に対し支給する賞与に充てるため、支給見込額のうち当連結会計年度に負担すべき額  
を計上しています。

(ハ) 完成工事補償引当金 …… 建築物の引渡後の瑕疵による損失及び補償サービス費用を補填するため、過去の完成工事及  
び分譲建物に係る補修費等の実績を基準として計上しています。

(会計処理方法の変更)

従来、建築物の引渡後の瑕疵による損失及び補償サービス費用を補填するため、完成工事  
補償引当金として連結会計期間末に至る一年間の保証責任が伴う住宅請負事業売上高の  
1,000 分の 1 及び不動産事業売上高のうち建物部分にかかる売上高の 1,000 分の 1 を計上  
していましたが、当連結会計年度より、過去の完成工事及び分譲建物に係る補修費等の実  
績を基準として計上する方法に変更しました。この変更は、高い顧客満足の実現を目指し  
ていく中で補修・点検等に関する情報を基に、補修サービス費用の見積額を合理的に算定  
することが可能となったことから、期間損益のより一層の適正化を図るため行ったもので  
す。この変更により、従来の方法に比べ、「売上総利益」、「営業利益」、「経常利益」及び「税  
金等調整前当期純利益」はそれぞれ 924 百万円減少しています。

- (二) 退職給付引当金 …………… 従業員の退職給付に備えるため、当連結会計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いて計上しています。なお、数理計算上の差異は、5年による定額法により按分した額を、それぞれ発生の翌連結会計年度から費用処理することとしています。また、過去勤務債務については、5年による定額法により按分した額を、発生した連結会計年度より費用処理することとしています。
- (追加情報)  
厚生年金基金の代行返上  
当社及び一部の国内連結子会社の加入する積水ハウス厚生年金基金は、確定給付企業年金法の施行に伴い、厚生年金基金の代行部分について、平成16年9月1日に厚生労働大臣より過去分返上の認可を受け、当連結会計年度に国へ返還額(最低責任準備金)の納付を行いました。また、他の一部の国内連結子会社の加入する積水ハウス関係会社厚生年金基金についても平成16年12月1日に厚生労働大臣より過去分返上の認可を受けました。  
この結果、当連結会計年度において特別利益として41,901百万円計上しています。
- (ホ) 役員退職慰労引当金 …………… 役員及び執行役員の退職に際し支給する退職慰労金に充てるため、内規に基づく連結会計年度末現在の要支給額を計上しています。
- (ハ) 日本国際博覧会出展引当金 …… 日本国際博覧会への出展に要する費用に充てるため、当連結会計年度末までに発生していると認められる額を計上しています。
- (4) 重要な外貨建の資産又は負債の本邦通貨への換算基準  
外貨建金銭債権債務は、連結決算日の直物為替相場により円貨に換算し、換算差額は損益として処理しています。なお、在外子会社の資産、負債、収益及び費用は、子会社の決算日における直物為替相場により円貨に換算し、換算差額は資本の部における為替換算調整勘定に含めています。
- (5) 重要なリース取引の処理方法  
リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引にかかる方法に準じた会計処理によっています。
- (6) 重要なヘッジ会計の方法
- (イ) ヘッジ会計の方法  
繰延ヘッジ処理を採用しています。ただし、為替予約取引については振当処理の要件を満たしている場合は振当処理を採用しています。
- (ロ) ヘッジ手段とヘッジ対象
- ① 運用目的債券をヘッジ対象として、金利スワップをヘッジ手段としています。
- ② 外貨建金銭債務及び予定取引をヘッジ対象として、為替予約をヘッジ手段としています。
- (ハ) ヘッジ方針  
為替及び金利等の変動による損失を回避する目的で、デリバティブ取引を行っています。なお、為替予約取引は輸入取引高の範囲内に限定しており、また、金利スワップ取引の想定元本は運用目的債券並びに有利子負債総額の範囲内に限定しています。
- (ニ) ヘッジ有効性評価の方法  
ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計又は相場変動とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計又は相場変動を比較し、両者の変動額等を基礎として、ヘッジの有効性を評価しています。ただし、為替予約取引については、当該取引とヘッジ対象に関する重要な条件等が一致しており、かつ、キャッシュ・フローが固定されているため、ヘッジの有効性評価を省略しています。
- (7) その他連結財務諸表作成のための重要な事項  
消費税等の会計処理  
消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。  
なお、控除対象外消費税等は、発生連結会計年度の期間費用としています。

## 5. 連結子会社の資産及び負債の評価に関する事項

連結子会社の資産及び負債の評価については、全面時価評価法を採用しています。

## 6. 連結調整勘定の償却に関する事項

連結調整勘定の償却については、発生した年度より原則として5年間で均等償却しています。なお、連結調整勘定が僅少な場合には、その全額を発生した年度の損益として処理しています。

## 7. 利益処分項目等の取扱いに関する事項

連結剰余金計算書は、連結会計年度中に確定した利益処分に基づき作成しています。

## 8. 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

連結キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、現金及び預金(預入期間が3ヶ月を超える定期預金を除く)並びに取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資で、容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わないものとしています。

## [会計処理方法の変更]

### 固定資産の減損に係る会計基準

「固定資産の減損に係る会計基準」(「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」(企業会計審議会 平成14年8月9日))及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準委員会 平成15年10月31日 企業会計基準適用指針第6号)が当連結会計年度に係る連結財務諸表から適用可能となったことに伴い、当連結会計年度から同会計基準及び同適用指針を適用しています。

この結果、当連結会計年度において特別損失として59,469百万円計上しています。

なお、減損損失累計額については、改正後の連結財務諸表規則に基づき当該各資産の金額から直接控除しています。

## [注記事項]

### 1. 連結貸借対照表関係

	(当連結会計年度末)	(前連結会計年度末)
(1) 有形固定資産の減価償却累計額	139,078 百万円	149,262 百万円
(2) 担保提供資産	6,641 百万円	28,047 百万円
(3) 保証債務	68,326 百万円	59,575 百万円
(4) 自己株式数	29,374,355 株	13,976,435 株
(5) 投資有価証券に含まれる関連会社株式	896 百万円	605 百万円
(6) 有利子負債	39,426 百万円	69,675 百万円
(7) 固定資産の保有目的の変更		

前連結会計年度末に「建物及び構築物」及び「土地」等に計上していた投資不動産 35,279 百万円を「たな卸資産」に振替えました。

### 2. 連結損益計算書関係

#### 減損損失

当連結会計年度において、当社及び連結子会社は以下の資産について減損損失を計上しました。

用途	種類	場所
投資不動産	建物、土地等	神戸市東灘区ほか

当社及び連結子会社は、投資不動産については物件ごとに資産のグルーピングを行い、それ以外の資産については損益管理を合理的に行える事業単位で資産のグルーピングを行った結果、地価の継続的な下落及び賃料相場の低迷等により、時価の著しい下落が見られた投資不動産について、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失(59,469 百万円)として特別損失に計上しました。

(減損損失の金額)

(百万円)

種類	金額
建物	18,661
土地	39,771
借地権	749
その他	286
合計	59,469

なお、当該資産の回収可能価額は正味売却価額と使用価値のいずれか高い価額としました。正味売却価額は、不動産鑑定評価基準に基づいて算定した見積価額から処分費用見積額を差し引いて算定し、使用価値は将来キャッシュ・フロー見積額を3%~6%で割り引いて算定しています。

### 3. 連結キャッシュ・フロー計算書関係

現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

	(当連結会計年度)	(前連結会計年度)
現金預金勘定	179,512 百万円	222,275 百万円
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	△800 百万円	△500 百万円
取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資(有価証券勘定)	999 百万円	499 百万円
現金及び現金同等物	179,712 百万円	222,275 百万円

### 3. セグメント情報

#### (1) 事業の種類別セグメント情報

当連結会計年度(平成16年2月1日～平成17年1月31日)

(単位：百万円)

	工業化住宅 請負事業	不動産 販売事業	不動産 賃貸事業	その他事業	計	消去又は 全社	連結
I 売上高及び営業損益							
売上高							
(1) 外部顧客に対する売上高	708,539	273,455	269,326	120,923	1,372,243	—	1,372,243
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	1,293	—	1,438	7,878	10,610	(10,610)	—
計	709,832	273,455	270,764	128,802	1,382,854	(10,610)	1,372,243
営業費用	627,692	261,176	262,641	125,029	1,276,539	19,065	1,295,605
営業利益	82,140	12,278	8,123	3,772	106,314	(29,675)	76,638
II 資産、減価償却費及び資本的支出							
資産	200,220	405,161	199,021	22,923	827,326	312,904	1,140,231
減価償却費	4,875	635	3,862	344	9,718	1,835	11,553
減損損失	—	—	59,469	—	59,469	—	59,469
資本的支出	8,817	126	25,572	217	34,734	1,491	36,225

前連結会計年度(平成15年2月1日～平成16年1月31日)

(単位：百万円)

	工業化住宅 請負事業	不動産 販売事業	不動産 賃貸事業	その他事業	計	消去又は 全社	連結
I 売上高及び営業損益							
売上高							
(1) 外部顧客に対する売上高	743,219	202,531	248,964	131,323	1,326,039	—	1,326,039
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	1,380	—	1,668	2,876	5,925	(5,925)	—
計	744,599	202,531	250,633	134,199	1,331,964	(5,925)	1,326,039
営業費用	652,994	196,299	241,759	131,550	1,222,603	23,102	1,245,705
営業利益	91,605	6,232	8,873	2,649	109,360	(29,027)	80,333
II 資産、減価償却費及び資本的支出							
資産	199,562	305,880	281,751	21,368	808,562	372,449	1,181,012
減価償却費	5,075	501	3,514	358	9,451	1,847	11,298
資本的支出	6,289	67	9,167	107	15,631	1,063	16,695

#### (注) 1. 事業区分の方法

現に採用している売上集計区分を基に、事業の種類及び性質の類似性並びに営業方法の関連性等を勘案して区分しています。

#### 2. 各事業区分に属する主要な内容

- 工業化住宅請負事業 : 当社の工場製造部材を使用する住宅の設計、施工及び請負。
- 不動産販売事業 : 住宅の分譲、不動産の売買及び分譲宅地上に建築する住宅の設計、施工及び請負。
- 不動産賃貸事業 : 不動産の賃貸借及び管理。
- その他事業 : マンション、商業ビル等の設計、施工及び請負並びに住宅のリフォーム、造園、外構工事の施工及び請負他。

#### 3. 営業費用のうち「消去又は全社」の項目に含めた配賦不能営業費用の主なもの、親会社の本社及び支社機構の管理部門、研究開発部門にかかる費用等です。

当連結会計年度	26,824 百万円
前連結会計年度	25,882 百万円

#### 4. 資産のうち「消去又は全社」の項目に含めた全社資産の主なもの、親会社での余資運用資金(現金及び有価証券)、長期投資資金(投資有価証券)及び管理部門にかかる資産等です。

当連結会計年度	313,130 百万円
前連結会計年度	372,751 百万円

## (2) 所在地別セグメント情報

当連結会計年度及び前連結会計年度において、全セグメントの売上高の合計に占める「本邦」の割合がいずれも 90%を超えているため、記載を省略しました。

## (3) 海外売上高

当連結会計年度及び前連結会計年度において、海外売上高が連結売上高の 10%未満であるため、記載を省略しました。

## 4. リース取引関係

### (1) 所有権移転外ファイナンス・リース

#### ①リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額 (当連結会計年度)

	取得価額相当額	減価償却累計額相当額	期末残高相当額
建物及び構築物	35,668 百万円	21,945 百万円	13,722 百万円
機械装置及び運搬具	166 百万円	66 百万円	99 百万円
工具器具及び備品	6,774 百万円	4,886 百万円	1,887 百万円
ソフトウェア	1,808 百万円	1,223 百万円	585 百万円
合 計	44,417 百万円	28,122 百万円	16,294 百万円

#### (前連結会計年度)

	取得価額相当額	減価償却累計額相当額	期末残高相当額
建物及び構築物	35,332 百万円	20,861 百万円	14,471 百万円
機械装置及び運搬具	178 百万円	75 百万円	102 百万円
工具器具及び備品	7,950 百万円	5,950 百万円	2,000 百万円
ソフトウェア	3,189 百万円	2,299 百万円	889 百万円
合 計	46,651 百万円	29,186 百万円	17,464 百万円

#### ②未経過リース料期末残高相当額

	(当連結会計年度)	(前連結会計年度)
1 年 以 内	6,344 百万円	6,783 百万円
1 年 超	10,751 百万円	11,592 百万円
合 計	17,095 百万円	18,375 百万円

#### ③支払リース料、減価償却費相当額及び支払利息相当額

	(当連結会計年度)	(前連結会計年度)
支払リース料	7,346 百万円	8,374 百万円
減価償却費相当額	7,198 百万円	7,912 百万円
支払利息相当額	333 百万円	385 百万円

#### ④減価償却費相当額の算定方法

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっています。

#### ⑤利息相当額の算定方法

リース料総額とリース物件の取得価額相当額との差額を利息相当額とし、各連結会計年度への配分方法については利息法によっています。

### (2) オペレーティング・リース

		(当連結会計年度)	(前連結会計年度)
未経過リース料	1 年 以 内	13 百万円	9 百万円
	1 年 超	35 百万円	52 百万円
	合 計	49 百万円	61 百万円



## 5. 有価証券

### (1) 満期保有目的の債券で時価のあるもの

(単位：百万円)

	種 類	当連結会計年度 (平成17年1月31日現在)			前連結会計年度 (平成16年1月31日現在)		
		連結貸借対 照表計上額	時 価	差 額	連結貸借対 照表計上額	時 価	差 額
時価が連結貸借 対照表計上額を 超えるもの	(1) 国債・地方債等	2,148	2,149	1	1,550	1,553	3
	(2) 社 債	299	300	0	199	201	1
	小 計	2,448	2,450	2	1,750	1,754	4
時価が連結貸借 対照表計上額を 超えないもの	(1) 国債・地方債等	499	499	△ 0	1,134	1,134	△ 0
	(2) 社 債	—	—	—	100	99	△ 0
	小 計	499	499	△ 0	1,234	1,233	△ 0
合 計		2,948	2,950	2	2,984	2,988	3

### (2) その他有価証券で時価のあるもの

(単位：百万円)

	種 類	当連結会計年度 (平成17年1月31日現在)			前連結会計年度 (平成16年1月31日現在)		
		取得原価	連結貸借対 照表計上額	差 額	取得原価	連結貸借対 照表計上額	差 額
連結貸借対照 表計上額が 取得原価を 超えるもの	(1) 株 式	21,357	42,537	21,180	24,707	36,985	12,277
	(2) 債 券						
	国債・地方債等	51,921	53,570	1,648	52,245	53,455	1,209
	(3) そ の 他	—	—	—	14	14	0
	小 計	73,278	96,107	22,829	76,967	90,455	13,487
連結貸借対照 表計上額が 取得原価を 超えないもの	(1) 株 式	11,604	10,639	△ 965	2,652	2,073	△ 578
	(2) そ の 他	—	—	—	5	4	△ 0
	小 計	11,604	10,639	△ 965	2,657	2,078	△ 578
合 計		84,883	106,747	21,863	79,625	92,534	12,908

### (3) 当連結会計期間中及び前連結会計期間中に売却したその他有価証券 (単位：百万円)

区 分	当連結会計期間	前連結会計期間
	自：平成16年2月1日 至：平成17年1月31日	自：平成15年2月1日 至：平成16年1月31日
売 却 額	8,300	3,766
売 却 益 の 合 計	4,705	514
売 却 損 の 合 計	—	22

### (4) 時価評価されていない主な有価証券の内容及び連結貸借対照表計上額

(単位：百万円)

	当連結会計年度 (平成17年1月31日現在)	前連結会計年度 (平成16年1月31日現在)
	連結貸借対照表計上額	連結貸借対照表計上額
(1) 満期保有目的の債券		
非上場外国債券	2,000	2,000
(2) その他有価証券		
非上場株式 (店頭売買株式を除く)	11,509	11,521
優先出資証券	5,999	5,999

(5) その他有価証券のうち満期があるもの及び満期保有目的債券の今後の償還予定額

当連結会計年度(平成17年1月31日現在)

(単位:百万円)

	1年以内	1年超5年以内	5年超10年以内	10年超
債 券				
(1) 国債・地方債等	1,155	1,495	50,010	—
(2) 社債	100	200	—	—
(3) そ の 他	—	—	—	2,000
合 計	1,255	1,695	50,010	2,000

前連結会計年度(平成16年1月31日現在)

(単位:百万円)

	1年以内	1年超5年以内	5年超10年以内	10年超
債 券				
(1) 国債・地方債等	2,430	247	50,010	—
(2) 社債	—	300	—	—
(3) そ の 他	—	—	2,000	—
合 計	2,430	547	52,010	—

6. デリバティブ取引の契約額等、時価及び評価損益

(金利関連)

(単位:百万円)

取引の種類	当連結会計年度 (平成17年1月31日現在)				前連結会計年度 (平成16年1月31日現在)			
	契約額等	うち1年超	時 価	評 価 損(△)益	契約額等	うち1年超	時 価	評 価 損(△)益
市場取引以外の取引								
スワップ取引								
受取固定・ 支払変動	7,500	—	28	28	15,000	15,000	159	159
受取変動・ 支払固定	7,500	—	22	22	15,000	15,000	69	69
合 計	15,000	—	51	51	30,000	30,000	229	229

- (注) 1. ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引は除いています。  
2. 金利スワップの時価は、金融機関から提示された価格により算定しています。

## 7. 退職給付会計

### (1) 採用している退職給付制度の概要

当社及び国内連結子会社は、確定給付型の制度として、企業年金基金制度、適格退職年金制度及び退職一時金制度を設けています。当社及び一部の国内連結子会社は、確定給付企業年金法の施行に伴い、積水ハウス厚生年金基金の代行部分について平成16年9月1日に、積水ハウス関係会社厚生年金基金の代行部分について平成16年12月1日に、それぞれ厚生労働大臣から過去分返上の認可を受け、積水ハウス厚生年金基金の代行部分については、平成16年12月24日に国に返還額(最低責任準備金)の納付を行いました。

### (2) 退職給付債務に関する事項

(単位：百万円)

	当連結会計年度 (平成17年1月31日現在)	前連結会計年度 (平成16年1月31日現在)
① 退職給付債務	△181,761	△234,012
② 年金資産	141,625	170,484
③ 未積立退職給付債務 (①+②)	△40,135	△63,528
④ 未認識数理計算上の差異	22,771	32,217
⑤ 未認識過去勤務債務	△9,529	△40,744
⑥ 連結貸借対照表計上額純額 (③+④+⑤)	△26,894	△72,055
⑦ 前払年金費用	1	0
⑧ 退職給付引当金 (⑥-⑦)	△26,896	△72,055

当連結会計年度  
(平成17年1月31日現在)

前連結会計年度  
(平成16年1月31日現在)

(注) 一部の子会社は、退職給付債務の算定にあたり、簡便法を採用しています。

(注)1. 厚生年金基金の代行部分を含めて記載しています。

2. 厚生年金基金の代行返上に関し、当連結会計年度末において測定された返還相当額(44,827百万円)の支払が当連結会計年度末日に行われたと仮定して「退職給付会計に関する実務指針(中間報告)」(日本公認会計士協会会計制度委員会報告第13号)44・2項を適用した場合に生じる代行返上益の見込額は、39,809百万円になります。

3. 一部の子会社は、退職給付債務の算定にあたり、簡便法を採用しています。

### (3) 退職給付費用に関する事項

(単位：百万円)

	当連結会計年度 自：平成16年2月1日 至：平成17年1月31日	前連結会計年度 自：平成15年2月1日 至：平成16年1月31日
① 勤務費用	10,055	10,883
② 利息費用	5,511	5,857
③ 期待運用収益	△6,644	△4,311
④ 数理計算上の差異の費用処理額	7,396	7,581
⑤ 過去勤務債務の費用処理額	△7,221	△8,785
⑥ 退職給付費用 (①+②+③+④+⑤)	9,098	11,225
⑦ 厚生年金基金の代行部分返上に伴う利益	△41,901	—
計	△32,802	11,225

当連結会計年度  
自平成16年2月1日至平成17年1月31日

前連結会計年度  
自平成15年2月1日至平成16年1月31日

(注)1. 厚生年金基金に対する従業員拠出額を、勤務費用から控除しています。

(注)1. 厚生年金基金に対する従業員拠出額を、勤務費用から控除しています。

2. 簡便法を採用している連結子会社の退職給付費用は、勤務費用に計上しています。

2. 簡便法を採用している連結子会社の退職給付費用は、勤務費用に計上しています。

## (4) 退職給付債務等の計算の基礎に関する事項

	当連結会計年度	前連結会計年度
	自平成16年2月1日 至平成17年1月31日	自平成15年2月1日 至平成16年1月31日
① 退職給付見込額の期間配分方法	期間定額基準	期間定額基準
② 割引率	2.5%	2.5%
③ 期待運用収益率	4.0%	3.0%
④ 過去勤務債務の額の処理年数	5年 (発生した連結会計年度より費用処理することとしています。)	5年 (同 左)
⑤ 数理計算上の差異の処理年数	5年 (発生の翌連結会計年度から費用処理することとしています。)	5年 (同 左)

## 8. 税効果会計

## 繰延税金資産及び繰延税金負債の主な原因別内訳

## (流動の部)

	(当連結会計年度)	(前連結会計年度)
繰延税金資産		
販売用不動産評価損	73,648 百万円	52,322 百万円
賞与引当金損金算入限度超過額	7,041 百万円	6,494 百万円
未払事業税	1,740 百万円	291 百万円
貸倒引当金損金算入限度超過額	463 百万円	488 百万円
たな卸資産未実現利益	314 百万円	293 百万円
税務上の繰越欠損金	2 百万円	13,257 百万円
その他	1,840 百万円	1,668 百万円
繰延税金資産合計	85,051 百万円	74,816 百万円
繰延税金負債		
その他	－百万円	△12 百万円
繰延税金負債合計	－百万円	△12 百万円
繰延税金資産と繰延税金負債の純額	85,051 百万円	74,803 百万円

## (固定の部)

繰延税金資産		
退職給付引当金損金算入限度超過額	9,501 百万円	27,223 百万円
減損損失累計額	7,684 百万円	－百万円
固定資産未実現利益	791 百万円	465 百万円
役員退職慰労引当金	622 百万円	585 百万円
貸倒引当金損金算入限度超過額	403 百万円	447 百万円
その他	974 百万円	3,099 百万円
繰延税金資産小計	19,978 百万円	31,822 百万円
評価性引当額	△3,510 百万円	－百万円
繰延税金資産合計	16,468 百万円	31,822 百万円
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	△8,990 百万円	△5,213 百万円
債権債務消去に伴う貸倒引当金の調整額	△2 百万円	△4 百万円
繰延税金負債合計	△8,992 百万円	△5,217 百万円
繰延税金資産と繰延税金負債の純額	7,475 百万円	26,604 百万円

## 9. 1株当たり情報

当連結会計年度 自 平成16年2月 1日 至 平成17年1月31日		前連結会計年度 自 平成15年2月 1日 至 平成16年1月31日	
1株当たり純資産額	979円40銭	1株当たり純資産額	959円96銭
1株当たり当期純利益	33円80銭	1株当たり当期純利益	53円30銭
なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式が存在しないため記載していません。		潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	51円39銭

(注) 1株当たり当期純利益及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下の通りです。

	当連結会計年度	前連結会計年度
当期純利益(百万円)	23,659	37,761
普通株主に帰属しない金額(百万円)	469	399
普通株式に係る当期純利益(百万円)	23,189	37,361
普通株式の期中平均株式数(千株)	686,079	700,908
潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に用いられた 当期純利益調整額の主な内訳(百万円)		
支払利息(税額相当額控除後)	—	306
当期純利益調整額(百万円)	—	306
潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に用いられた 普通株式増加数の主要な内訳(千株)		
転換社債	—	32,060
普通株式増加数(千株)	—	32,060

## 10. 関連当事者との取引

該当事項はありません。

## 11. 重要な後発事象

### (株式交換)

当社は、平成 17 年 2 月 1 日をもって、積和不動産㈱、積和不動産関西㈱、積和不動産中部㈱、積和不動産中国㈱、積和不動産九州㈱及び積和不動産東北㈱を当社の完全子会社とする株式交換を実施しました。

#### (1)株式交換の目的

当社グループの積和不動産 6 社の完全子会社化により、独立会社としての地域特性を生かした独自性を保ちつつ、グループ構成会社としてのシナジーを最大限に高め、もってグループの企業価値の増大を図ることを目的としています。

#### (2)株式交換の方法及び内容

当社は商法第 358 条第 1 項の定めに基づく簡易株式交換を平成 17 年 2 月 1 日をもって行い、当社は積和不動産㈱、積和不動産関西㈱、積和不動産中部㈱、積和不動産中国㈱、積和不動産九州㈱及び積和不動産東北㈱の完全親会社となりました。

##### ①株式交換比率

会社名	株式交換比率
当社 (完全親会社)	1
積和不動産㈱ (完全子会社)	1.26
積和不動産関西㈱ (完全子会社)	0.47
積和不動産中部㈱ (完全子会社)	0.63
積和不動産中国㈱ (完全子会社)	0.69
積和不動産九州㈱ (完全子会社)	0.61
積和不動産東北㈱ (完全子会社)	620

##### (注)株式の割当比率

積和不動産㈱の株式1株に対して1.26株、積和不動産関西㈱の株式1株に対して0.47株、積和不動産中部㈱の株式1株に対して0.63株、積和不動産中国㈱の株式1株に対して0.69株、積和不動産九州㈱の株式1株に対して0.61株、積和不動産東北㈱の株式1株に対して620株の当社株式を割当交付しました。

##### ②株式交換により交付した当社の株式数

新株式の発行に代えて、当社の保有する自己株式(普通株式)29,284,101株を割当交付しました。なお、当社が保有する積和不動産各社の株式については、割当は行いませんでした。

##### ③株式交換交付金

株式交換交付金の支払は行いませんでした。

## 12. 主な関係会社の要約財務諸表

### (1) 積和不動産株式会社

#### ① 連結貸借対照表の要旨

(平成17年1月31日現在)

(単位：百万円)

科 目	金 額	科 目	金 額
(資産の部)		(負債の部)	
流 動 資 産	22,895	流 動 負 債	10,271
現金預金	15,662	営業未払金	630
受取手形・売掛金	927	営業前受金	6,682
有価証券	1,235	未払法人税等	1,048
たな卸資産	3,833	その他の流動負債	1,910
繰延税金資産	723	固 定 負 債	16,092
その他の流動資産	637	退職給付引当金	586
貸倒引当金	△125	預り敷金及び保証金	15,369
固 定 資 産	17,097	その他の固定負債	136
有形固定資産	8,170	負 債 合 計	26,364
建物・構築物	3,563		
土地	2,169	(資本の部)	
その他	2,437	資 本 金	1,668
無形固定資産	1,140	資 本 剰 余 金	817
投資その他の資産	7,785	利 益 剰 余 金	11,538
投資有価証券	441	そ の 他 有 価 証 券	27
長期貸付金	876	評 価 差 額 金 式	△425
敷金及び保証金	5,052	自 己 株 式	
繰延税金資産	1,328	資 本 合 計	13,628
その他の投資等	296	負 債 ・ 資 本 合 計	39,992
貸倒引当金	△210		
資 産 合 計	39,992		

#### ② 連結損益計算書の要旨

〔 自 平成16年2月 1日  
至 平成17年1月31日 〕

(単位：百万円)

科 目	金 額
営 業 収 益	98,307
営 業 費 用	94,052
営 業 利 益	4,255
営 業 外 収 益	74
営 業 外 費 用	31
経 常 利 益	4,298
特 別 利 益	1,186
特 別 損 失	3,031
税 金 等 調 整 前 当 期 純 利 益	2,453
法人税、住民税及び事業税	1,865
法 人 税 等 調 整 額	△467
当 期 純 利 益	1,055

#### ③ 連結キャッシュ・フロー計算書の要旨

〔 自 平成16年2月 1日  
至 平成17年1月31日 〕

(単位：百万円)

科 目	金 額
I 営業活動によるキャッシュ・フロー	
税金等調整前当期純利益	2,453
減価償却費	363
減損損失	3,004
厚生年金基金代行返上益	△1,128
営業未収入金の増加額	△110
営業前受金の増加額	503
預り敷金・保証金の増加額	1,316
その他	△1,905
小 計	4,497
利息及び配当金の受取額	35
法人税等の支払額	△1,555
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,977
II 投資活動によるキャッシュ・フロー	
有形固定資産の取得による支出	△3,671
無形固定資産の取得による支出	△205
その他	△43
投資活動によるキャッシュ・フロー	△3,920
III 財務活動によるキャッシュ・フロー	
配当金の支払額	△336
自己株式の取得による支出	△11
財務活動によるキャッシュ・フロー	△347
IV 現金及び現金同等物の減少額	△1,291
V 現金及び現金同等物の期首残高	17,154
VI 現金及び現金同等物の期末残高	15,862

## (2) 積和不動産中部株式会社

## ① 連結貸借対照表の要旨

(平成17年1月31日現在)

(単位:百万円)

科 目	金 額	科 目	金 額
(資産の部)		(負債の部)	
流 動 資 産	15,653	流 動 負 債	8,180
現 金 預 金	9,253	営 業 未 払 金	487
売 掛 金	884	営 業 前 受 金	5,121
た な 卸 資 産	4,033	未 払 法 人 税 等	538
繰 延 税 金 資 産	1,472	そ の 他 の 流 動 負 債	2,032
そ の 他 の 流 動 資 産	130	固 定 負 債	13,475
貸 倒 引 当 金	△119	退 職 給 付 引 当 金	220
固 定 資 産	14,519	預 り 敷 金 及 び 保 証 金	13,173
有 形 固 定 資 産	12,164	そ の 他 の 固 定 負 債	82
建 物 ・ 構 築 物	8,214	負 債 合 計	21,656
土 地	3,661		
そ の 他	287	(資本の部)	
無 形 固 定 資 産	308	資 本 金	1,368
投 資 そ の 他 の 資 産	2,045	資 本 剰 余 金	1,679
投 資 有 価 証 券	438	利 益 剰 余 金	5,357
長 期 貸 付 金	179	そ の 他 有 価 証 券	135
敷 金 及 び 保 証 金	688	評 価 差 額 金 式	△24
繰 延 税 金 資 産	91	自 己 株 式	△24
そ の 他 の 投 資 等	647	資 本 合 計	8,516
資 産 合 計	30,172	負 債 ・ 資 本 合 計	30,172

## ② 連結損益計算書の要旨

〔 自 平成16年2月1日  
至 平成17年1月31日 〕

(単位:百万円)

科 目	金 額
営 業 収 益	73,882
営 業 費 用	71,750
営 業 利 益	2,131
営 業 外 収 益	36
営 業 外 費 用	41
経 常 利 益	2,126
特 別 利 益	597
特 別 損 失	3,129
税 金 等 調 整 前 当 期 純 損 失	405
法 人 税 ・ 住 民 税 及 び 事 業 税	879
法 人 税 等 調 整 額	△1,025
当 期 純 損 失	259

## ③ 連結キャッシュ・フロー計算書の要旨

〔 自 平成16年2月1日  
至 平成17年1月31日 〕

(単位:百万円)

科 目	金 額
I 営業活動によるキャッシュ・フロー	
税金等調整前当期純損失	△405
減価償却費	538
減損損失	3,014
営業未収入金の増加額	△491
営業前受金の増加額	250
預り敷金・保証金等の増加額	△3,290
その他	△1,991
小 計	△2,375
利息及び配当金の受取額	6
法人税等の支払額	△765
その他	△11
営業活動によるキャッシュ・フロー	△3,146
II 投資活動によるキャッシュ・フロー	
有形固定資産の取得による支出	△1,588
無形固定資産の取得による支出	△2
その他	83
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,507
III 財務活動によるキャッシュ・フロー	
配当金の支払額	△218
自己株式の増加額	△12
財務活動によるキャッシュ・フロー	△231
IV 現金及び現金同等物の増加額	△4,885
V 現金及び現金同等物の期首残高	14,138
VI 現金及び現金同等物の期末残高	9,253



## (3) 積和不動産関西株式会社

## ① 連結貸借対照表の要旨

(平成17年1月31日現在)

(単位：百万円)

科 目	金 額	科 目	金 額
(資産の部)		(負債の部)	
流動資産	19,323	流動負債	5,867
現金預金	11,486	営業未払金	94
受取手形・売掛金	560	営業前受金	3,965
たな卸資産	5,598	未払法人税等	506
繰延税金資産	1,209	その他の流動負債	1,300
その他の流動資産	575	固定負債	7,698
貸倒引当金	△107	退職給付引当金	487
固定資産	14,744	預り敷金	7,047
有形固定資産	3,922	その他の固定負債	162
建物・構築物	1,744	負債合計	13,565
土地	2,034		
その他	143	(資本の部)	
無形固定資産	246	資本金	5,829
投資その他の資産	10,576	資本剰余金	7,017
投資有価証券	9	利益剰余金	8,008
長期貸付金	699	自己株式	△353
敷金及び保証金	9,227	資本合計	20,502
繰延税金資産	290		
その他の投資等	349	負債・資本合計	34,068
資産合計	34,068		

## ② 連結損益計算書の要旨

〔 自 平成16年2月1日  
至 平成17年1月31日 〕

(単位：百万円)

科 目	金 額
営業収益	51,167
営業費用	49,293
営業利益	1,873
営業外収益	69
営業外費用	16
経常利益	1,926
特別利益	984
特別損失	2,277
税金等調整前当期純利益	633
法人税、住民税及び事業税	752
法人税等調整額	△403
当期純利益	284

## ③ 連結キャッシュ・フロー計算書の要旨

〔 自 平成16年2月1日  
至 平成17年1月31日 〕

(単位：百万円)

科 目	金 額
I 営業活動によるキャッシュ・フロー	
税金等調整前当期純利益	633
減価償却費	139
減損損失	2,189
厚生年金基金代行返上益	△971
営業未収入金の増加額	△205
営業前受金の増加額	54
預り敷金の減少額	△605
その他	△2,537
小 計	△1,302
利息及び配当金の受取額	24
法人税等の支払額	△506
営業活動によるキャッシュ・フロー	△1,783
II 投資活動によるキャッシュ・フロー	
有形固定資産の取得による支出	△101
無形固定資産の取得による支出	△154
その他	196
投資活動によるキャッシュ・フロー	△59
III 財務活動によるキャッシュ・フロー	
配当金の支払額	△255
自己株式の取得による支出	△67
財務活動によるキャッシュ・フロー	△322
IV 現金及び現金同等物の増加額	△2,165
V 現金及び現金同等物の期首残高	13,652
VI 現金及び現金同等物の期末残高	11,486

## (4) 積和不動産中国株式会社

## ① 貸借対照表の要旨

(平成17年1月31日現在)

(単位：百万円)

科 目	金 額	科 目	金 額
(資産の部)		(負債の部)	
流 動 資 産	7,938	流 動 負 債	2,129
現金預金	7,415	営業未払金	9
受取手形・売掛金	95	営業前受金	1,062
たな卸資産	298	未払法人税等	191
繰延税金資産	87	その他の流動負債	865
その他の流動資産	49	固 定 負 債	4,286
貸倒引当金	△9	退職給付引当金	147
固 定 資 産	1,581	預り敷金及び保証金	4,044
有形固定資産	1,102	その他の固定負債	94
建物・構築物	576	負 債 合 計	6,416
土地	339		
その他	186	(資本の部)	
無形固定資産	68	資 本 金	379
投資その他の資産	410	資 本 剰 余 金	177
投資有価証券	79	利 益 剰 余 金	2,560
長期貸付金	84	そ の 他 有 価 証 券	6
敷金及び保証金	131	評 価 差 額 金	
繰延税金資産	106	自 己 株 式	△19
その他の投資等	9	資 本 合 計	3,103
資 産 合 計	9,520	負債・資本合計	9,520

## ② 損益計算書の要旨

〔 自 平成16年2月1日  
至 平成17年1月31日 〕

(単位：百万円)

科 目	金 額
営 業 収 益	15,344
営 業 費 用	14,449
営 業 利 益	894
営 業 外 収 益	11
営 業 外 費 用	12
経 常 利 益	894
特 別 利 益	298
特 別 損 失	117
税 引 前 当 期 純 利 益	1,075
法人税、住民税及び事業税	386
法人税等調整額	94
当 期 純 利 益	594
前 期 繰 越 利 益	6
当 期 未 処 分 利 益	601

## ③ キャッシュ・フロー計算書の要旨

〔 自 平成16年2月1日  
至 平成17年1月31日 〕

(単位：百万円)

科 目	金 額
I 営業活動によるキャッシュ・フロー	
税引前当期純利益	1,075
減価償却費	74
売上債権の増加額	15
営業前受金の増加額	104
預り敷金・保証金の増加額	383
その他	△125
小 計	1,529
利息及び配当金の受取額	5
法人税等の支払額	△413
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,121
II 投資活動によるキャッシュ・フロー	
有形固定資産の取得による支出	△181
無形固定資産の取得による支出	△56
その他	△26
投資活動によるキャッシュ・フロー	△265
III 財務活動によるキャッシュ・フロー	
配当金の支払額	△108
自己株式の取得売却による収支	△10
財務活動によるキャッシュ・フロー	△118
IV 現金及び現金同等物の増加額	737
V 現金及び現金同等物の期首残高	6,678
VI 現金及び現金同等物の期末残高	7,415

## (5) 積和不動産九州株式会社

## ① 貸借対照表の要旨

(平成17年1月31日現在)

(単位：百万円)

科 目	金 額	科 目	金 額
(資産の部)		(負債の部)	
流 動 資 産	2,611	流 動 負 債	1,648
現金預金	972	営業未払金	237
受取手形・売掛金	175	営業前受金	1,165
たな卸資産	1,332	未払法人税等	70
繰延税金資産	47	その他の流動負債	174
その他の流動資産	117	固 定 負 債	2,077
貸倒引当金	△33	退職給付引当金	50
固 定 資 産	2,580	預り敷金及び保証金	1,977
有形固定資産	2,135	その他の固定負債	49
建物・構築物	1,801	負 債 合 計	3,725
土地	292		
その他	40	(資本の部)	
無形固定資産	9	資 本 金	263
投資その他の資産	435	資本剰余金	94
長期貸付金	5	利益剰余金	1,109
敷金及び保証金	320		
繰延税金資産	97	資 本 合 計	1,467
その他の投資等	11	負 債・資 本 合 計	5,192
資 産 合 計	5,192		

## ② 損益計算書の要旨

〔 自 平成16年2月1日  
至 平成17年1月31日 〕

(単位：百万円)

科 目	金 額
営 業 収 益	16,353
営 業 費 用	16,038
営 業 利 益	315
営 業 外 収 益	0
営 業 外 費 用	17
経 常 利 益	298
特 別 利 益	197
特 別 損 失	5
税 引 前 当 期 純 利 益	490
法人税、住民税及び事業税	175
法人税等調整額	39
当 期 純 利 益	275
前 期 繰 越 利 益	12
当 期 未 処 分 利 益	288

## ③ キャッシュ・フロー計算書の要旨

〔 自 平成16年2月1日  
至 平成17年1月31日 〕

(単位：百万円)

科 目	金 額
I 営業活動によるキャッシュ・フロー	
税引前当期純利益	490
減価償却費	18
売上債権の増加額	△24
営業前受金の増加額	139
預り敷金・保証金の増加額	112
その他	△279
小 計	456
利息の受取額	0
法人税等の支払額	△203
営業活動によるキャッシュ・フロー	253
II 投資活動によるキャッシュ・フロー	
有形固定資産の取得による支出	△1,301
無形固定資産の取得による支出	△2
その他	△2
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,306
III 財務活動によるキャッシュ・フロー	
配当金の支払額	△61
財務活動によるキャッシュ・フロー	△61
IV 現金及び現金同等物の増加額	△1,114
V 現金及び現金同等物の期首残高	2,086
VI 現金及び現金同等物の期末残高	972

(6) 積和不動産東北株式会社

① 貸借対照表の要旨

(平成17年1月31日現在)

(単位：百万円)

科 目	金 額	科 目	金 額
(資産の部)		(負債の部)	
流 動 資 産	8,006	流 動 負 債	2,424
現金預金	7,570	営業未払金	74
受取手形・売掛金	136	営業前受金	1,320
たな卸資産	245	未払法人税等	131
繰延税金資産	52	その他の流動負債	897
その他の流動資産	34	固 定 負 債	4,450
貸倒引当金	△34	退職給付引当金	93
固 定 資 産	747	預り敷金及び保証金	4,325
有形固定資産	538	その他の固定負債	31
建物・構築物	8	負 債 合 計	6,874
土地	205		
その他	325	(資本の部)	
無形固定資産	57	資 本 金	200
投資その他の資産	151	資 本 剰 余 金	—
長期貸付金	2	利 益 剰 余 金	1,679
敷金及び保証金	37	資 本 合 計	1,879
繰延税金資産	107		
その他の投資等	148	負 債・資 本 合 計	8,753
貸倒引当金	△145		
資 産 合 計	8,753		

② 損益計算書の要旨

〔 自 平成16年2月 1日  
至 平成17年1月31日 〕

(単位：百万円)

科 目	金 額
営 業 収 益	17,776
営 業 費 用	17,253
営 業 利 益	523
営 業 外 収 益	16
営 業 外 費 用	4
経 常 利 益	535
特 別 利 益	242
特 別 損 失	0
税 引 前 当 期 純 利 益	776
法人税、住民税及び事業税	222
法人税等調整額	102
当 期 純 利 益	452
前 期 繰 越 利 益	8
当 期 未 処 分 利 益	461

※積和不動産東北株式会社は非上場のため、キャッシュ・フロー計算書については公開しておりません。