

平成 13年 1月期 決算短信 (連結)

平成 13年 3月 22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

問合せ先 責任者役職名 専務取締役(経理担当)

大阪府

氏 名 山田 幹夫

TEL (06) 6440 - 3111

決算取締役会開催日 平成 13年 3月 22日

親会社名 - (コード番号: -)

親会社における当社の株式保有比率: - %

1. 13年 1月期の連結業績(平成 12年 2月 1日 ~ 平成 13年 1月 31日)

(1)連結経営成績

	売 上 高		営 業 利 益		経 常 利 益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%
13年 1月期	1,364,800	2.6	96,085	26.2	88,513	26.3
12年 1月期	1,330,284	1.2	76,137	28.5	70,104	24.9

	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	%	%	%
13年 1月期	25,167	-	35.03	31.07	3.4	6.1	6.5
12年 1月期	△ 94,810	-	△ 132.65	-	△ 12.2	4.6	5.3

(注)①持分法投資損益 13年 1月期 401 百万円 12年 1月期 108 百万円
 ②有価証券の評価損益 4,066 百万円 デリバティブ取引の評価損益 915 百万円
 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
13年 1月期	1,459,490	741,215	50.8	1,027.71
12年 1月期	1,453,547	723,860	49.8	1,012.78

(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
13年 1月期	66,851	△ 5,008	△ 51,854	311,022
12年 1月期	-	-	-	-

(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 105 社 持分法適用非連結子会社数 - 社 持分法適用関連会社数 5 社

(5)連結範囲及び持分法の適用の異動状況

連結(新規)15 社(除外) - 社 持分法(新規)2 社(除外) 3 社

2. 14年 1月期の連結業績予想(平成 13年 2月 1日 ~ 平成 14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	690,000	46,000	12,000
通 期	1,380,000	92,000	27,500

(参考) 1株当たり予想当期純利益(通期) 37円 61銭 (合併新株式9,861,416株を含み算出している。)

企業集団の状況

当社グループ（当社及び当社の関係会社）は、当社、子会社105社、関連会社5社及びその他の関係会社1社で構成され、工業化住宅の建築請負、設計、並びに住宅の分譲、不動産の売買、仲介、賃貸借、管理及びそれらに関連する事業活動を行っています。

当社グループの各事業における位置付けは次の通りです。

なお、次の2部門は「セグメント情報」に掲げる事業の種類別セグメント情報の区分と同一です。

（住宅請負事業）

鉄骨系、木質系及びコンクリート系の各種住宅やアパート、マンション等の設計、施工及び請負並びに造園その他建設工事の設計、施工及び請負を行っています。

（住宅請負事業に関わる主な関係会社）

積水ハウス北陸㈱、積水ハウス四国㈱、積水ハウス山梨㈱、積水ハウス山陰㈱

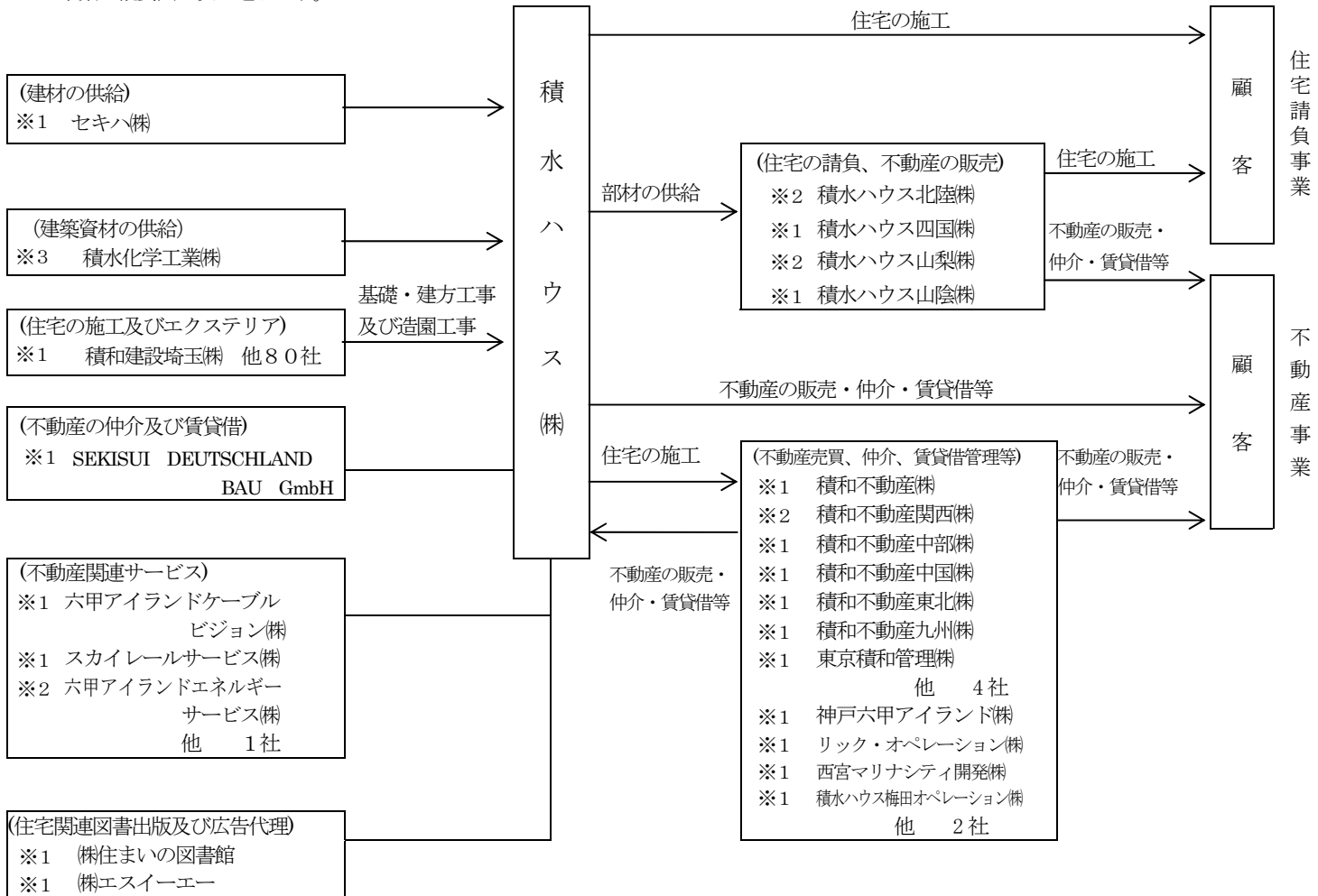
（不動産事業）

宅地、建売住宅、マンション等の販売や仲介並びにマンション、商業ビル、店舗等の賃貸借、管理等を行っています。

（不動産事業に関わる主な関係会社）

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㈱、積和不動産東北㈱、積和不動産九州㈱

事業の概要図は次の通りです。



- (注1) ※1 連結子会社
 ※2 持分法適用関連会社
 ※3 その他の関係会社

- (注2) 積水ハウス北陸㈱、積水ハウス四国㈱、積水ハウス山梨㈱及び積水ハウス山陰㈱は平成13年2月1日に当社と合併して、解散しました。
 リック・オペレーション㈱は平成13年2月1日に、エスジーエム・オペレーション㈱に名称変更しました。

経営方針及び経営成績

1. 経営方針

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、住宅業界のトップメーカー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。また、リフォームセンターの充実、エクステリア事業の拡大など周辺事業にも積極的に取り組んでおります。

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参りました。

今後の会社が対処すべき課題といたしましては、受注の拡大等事業そのものの積極的な展開を図りつつ、有利子負債の削減等を図り、より一層の財務体質の健全化を行っていくほか、環境問題への配慮等企業の社会的責任を全うしていく所存であります。

2. 経営成績

当期の住宅市場におきましては、低金利の継続及び政府の減税策により、マンションをはじめとする分譲住宅の着工が好調に推移し、新設住宅着工戸数全体の供給増大に寄与いたしました。しかしながらこれも一次取得者中心の市場動向によるところが大きく、建替えや買替えなどの二次取得者は不透明な景気動向に影響を受け、消極的な行動に終わりました。

新築不動産市場が比較的堅調に推移したにもかかわらず、中古流通市場におきましては、物件価格の先安感などによる成約件数の減少により低迷を脱するには至らず、また、賃貸住宅市場も賃料相場が弱含みに推移し、賃貸住宅市場への新規投資に影響を及ぼすこととなりました。

一方、「住宅の品質確保の促進等に関する法律」（品確法）の施行などにより、住宅業界においても品質に対するより高度かつきめ細かい対応が求められることとなりました。

当社はこのような状況のもと、前期に引き続き、社内横断的なプロジェクトチームなどにより資材購入の効率化促進、部材点数の整理・統合、生産・施工部門における合理化・省力化など購入から施工にいたるあらゆる原価の低減に努めるとともに、効率的な経費配分により利益率の向上に努めました。また営業力強化のため人員の増強、拠点の拡充を進めるとともに、提案力向上のため営業と設計の連携をより密にするなど、営業支援体制の強化を行いました。

一方、商品戦略といたしましては、基本方針である中高級商品への特化をさらに進めるとともに、品確法の施行に先立ち、一層の品質向上に努めました。その一環として昨年2月より、従前の「高性能遮熱断熱ペアガラス」に加えて、全ての戸建住宅に価格据え置きのまま「断熱サッシ」を標準仕様として採用するなど、高品質な商品を購入しやすい価格でご提供できるよう、積極的に取り組んでまいりました。また、お引き渡し後のCS（顧客満足）向上のため、昨年4月より20年間の長期保証制度を導入し、アフターサービスの拡充を図りました。

さらに、住宅の長寿命化によるお客様のリフォーム需要にお応えするため、リフォームセンターの拡充に取り組むとともに、屋外空間も含めた一体的な住環境提案を積極的に推進するため、エクステリア事業にも注力いたしました。

また、賃貸住宅市場におきましては、入居者の永住指向の高まりに対応して、昨春より、当社の賃貸用商品を「シャーメゾン」と命名し、戸建住宅並みの住環境を目指した商品開発を行い、営業面でもシャーメゾン営業所を新設するなど、人的資源の再配分を行うとともに積和不動産グループとの連携を一層高め、グループの活性化を進めることにより、業容の拡大に努めました。

このような経営全般にわたる体質の強化及び積極的な営業活動を進めました結果、連結の売上高につきましては、1兆3,648億円（前期比2.6%増）と増収を確保いたしました。

利益面につきましては、連結営業利益で960億8千5百万円（前期比26.2%増）と過去最高を達成いたしました。経常利益につきましては、株式市況の低迷による保有株式の評価損87億5千6百万円等を計上いたしました結果、885億1千3百万円（前期比26.3%増）となりました。

また、連結当期純利益につきましては、次年度に適用される退職給付会計に備え退職給与引当金積み増し分170億7千7百万円を、また厚生年金基金特別掛金の払い込み分142億8千万円を各々特別損失として処理したこと等により251億6千7百万円（前期：948億1千万円の欠損）となりました。

当社は昨年8月に創立40周年を迎え、また今年1月末には、昭和35年創立以来の累積住宅販売戸数が業界初の150万戸に達しました。この大きな財産を今後の経営資源とし、さらなる発展に努めてまいります。

なお、本年2月1日付をもって、積水ハウス北陸株式会社、積水ハウス四国株式会社、積水ハウス山梨株式会社並びに積水ハウス山陰株式会社の4社を合併いたしました。これら各社の営業地域におきましては、販売力の増強と効果的かつ効率的な資源投入を図り、さらなる受注の拡大に努めてまいり所存であります。

3. 次期の見通し

次期の業績の見通しとしましては、連結売上高1兆3,800億円、連結経常利益920億円、連結当期純利益275億円を期しております。

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13年1月31日現在)	前連結会計年度 (平成12年1月31日現在)	比 較 増 減
(資 産 の 部)	(1, 4 5 9, 4 9 0)	(1, 4 5 3, 5 4 7)	(5, 9 4 3)
流 動 資 産	9 5 1, 8 3 1	9 4 6, 4 6 4	5, 3 6 7
現 金 預 金	3 1 8, 3 2 1	2 7 7, 6 6 5	
受取手形及び完成工事未収入金	1 2 6, 9 5 1	1 1 4, 2 4 9	
有 価 証 券	2 0, 5 3 5	3 7, 4 0 8	
棚 卸 資 産	3 5 1, 8 4 3	3 6 5, 9 8 5	
繰 延 税 金 資 産	7 5, 2 6 5	9 5, 2 6 2	
そ の 他 の 流 動 資 産	6 1, 9 0 8	5 9, 6 8 1	
貸 倒 引 当 金	△ 2, 9 9 5	△ 3, 7 8 9	
固 定 資 産	5 0 7, 6 5 9	5 0 7, 0 8 2	5 7 7
有 形 固 定 資 産	3 0 4, 7 1 1	2 9 7, 7 3 0	6, 9 8 1
建 物 及 び 構 築 物	2 0 4, 1 1 7	1 9 1, 5 5 2	
機 械 装 置 及 び 運 搬 具	5 4, 5 5 0	5 3, 2 0 8	
工 具 器 具 及 び 備 品	2 6, 0 0 5	2 4, 5 7 7	
土 地	1 5 1, 6 7 7	1 4 7, 8 6 8	
建 設 仮 勘 定	8 5 8	7 3 0	
減 価 償 却 累 計 額	△ 1 3 2, 4 9 9	△ 1 2 0, 2 0 6	
無 形 固 定 資 産	9, 3 5 1	8, 0 6 5	1, 2 8 6
借 地 権	6, 0 7 7	7, 1 7 1	
ソ フ ト ウ エ ア	2, 3 8 8	-	
施 設 利 用 権	6 6	6 9	
電 話 加 入 権	8 1 8	7 7 5	
連 結 調 整 勘 定	-	4 9	
投 資 そ の 他 の 資 産	1 9 3, 5 9 7	2 0 1, 2 8 6	△ 7, 6 8 9
投 資 有 価 証 券	7 8, 5 4 1	9 8, 7 7 7	
長 期 貸 付 金	7 1, 0 5 9	7 8, 5 8 7	
繰 延 税 金 資 産	9, 5 8 3	3, 2 0 9	
そ の 他 の 投 資 そ の 他 の 資 産	3 5, 4 7 9	2 5, 7 6 8	
関 係 会 社 投 資 評 価 引 当 金	-	△ 4, 0 5 0	
貸 倒 引 当 金	△ 1, 0 6 6	△ 1, 0 0 5	
資 産 合 計	1, 4 5 9, 4 9 0	1, 4 5 3, 5 4 7	5, 9 4 3

(単位：百万円)

科目	期別	当連結会計年度 (平成13年1月31日現在)	前連結会計年度 (平成12年1月31日現在)	比較増減
(負債の部)		(7 0 1 , 5 1 6)	(7 2 2 , 9 7 3)	(Δ 2 1 , 4 5 7)
流動負債		3 9 5 , 7 8 6	4 0 3 , 8 3 7	Δ 8 , 0 5 1
支払手形及び工事未払金		2 0 8 , 1 4 4	2 0 3 , 9 1 5	
短期借入金		—	3 7 , 3 0 0	
一年以内に償還及び返済予定の社債及び長期借入金		5 1 , 2 0 5	7 , 0 5 2	
未払法人税等		2 , 7 6 7	2 1 , 5 0 6	
未成工事受入金		7 8 , 7 3 7	7 7 , 6 7 2	
賞与引当金		1 5 , 7 3 1	1 4 , 8 1 4	
完成工事補償引当金		1 , 3 7 8	1 , 3 3 8	
その他の流動負債		3 7 , 8 2 1	4 0 , 2 3 6	
固定負債		3 0 5 , 7 2 9	3 1 9 , 1 3 6	Δ 1 3 , 4 0 7
社債		4 0 , 0 0 0	4 0 , 0 0 0	
転換社債		1 5 2 , 0 9 9	2 0 3 , 3 0 3	
長期借入金		3 5 , 3 1 6	3 5 , 8 2 7	
退職給与引当金		2 9 , 7 3 3	1 1 , 3 3 7	
役員退職慰労引当金		9 1 5	8 5 1	
預り敷金保証金		4 5 , 5 1 7	2 6 , 8 2 1	
連結調整勘定		3	—	
その他の固定負債		2 , 1 4 4	9 9 4	
(少数株主持分)		(1 6 , 7 5 8)	(6 , 7 1 3)	(1 0 , 0 4 5)
少数株主持分		1 6 , 7 5 8	6 , 7 1 3	
(資本の部)		(7 4 1 , 2 1 5)	(7 2 3 , 8 6 0)	(1 7 , 3 5 5)
資本金		1 8 6 , 0 5 7	1 8 2 , 9 0 4	
資本準備金		2 4 1 , 1 4 5	2 3 7 , 9 9 9	
連結剰余金		3 1 4 , 5 7 6	3 0 2 , 9 6 6	
為替換算調整勘定		Δ 5 6 1	—	
小計		7 4 1 , 2 1 7	7 2 3 , 8 7 0	
自己株式		Δ 2	Δ 9	
負債・少数株主持分・資本合計		1 , 4 5 9 , 4 9 0	1 , 4 5 3 , 5 4 7	5 , 9 4 3

(参考) 自己株式数 (当連結会計年度) 2, 101株 (前連結会計年度) 10, 252株
保証債務 (当連結会計年度) 108, 136百万円 (前連結会計年度) 144, 043百万円
担保提供資産 (当連結会計年度) 32, 292百万円
投資有価証券に含まれる非連結子会社株式・出資金及び関連会社株式
(当連結会計年度) 11, 355百万円 (前連結会計年度) 23, 500百万円

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12年2月1日～平成13年1月31日)		前連結会計年度 (平成11年2月1日～平成12年1月31日)		比 較 増 減
売上高		1,364,800		1,330,284		34,516
売上原価		1,071,008		1,072,196		△ 1,188
売上総利益		293,792		258,087		35,705
販売費及び一般管理費		197,706		181,950		15,756
営業利益		96,085		76,137		19,948
営業外収益		10,368		8,899		1,469
受取利息及び受取配当金		4,444		5,544		
持分法による投資利益		401		108		
雑収入		5,522		3,246		
営業外費用		17,940		14,932		3,008
支払利息		3,330		5,165		
コマーシャルペーパー利息		—		98		
有価証券評価損		8,756		3,621		
雑支出		5,853		6,046		
経常利益		88,513		70,104		18,409
特別利益		147		726		△ 579
投資有価証券売却益		147		726		
特別損失		39,639		222,916		△ 183,277
過年度退職給与引当金繰入額		17,077		—		
販売用土地評価損		—		216,532		
厚生年金基金特別掛金		14,280		2,592		
固定資産売却及び除却損		8,026		2,029		
関係会社投資評価引当金繰入額		—		1,762		
その他の		254		—		
税金等調整前当期純利益(損失)		49,022		△ 152,085		201,107
法人税、住民税及び事業税		8,530		34,186		△ 25,656
法人税等調整額		13,787		△ 92,139		105,926
少数株主利益		1,537		678		859
当期純利益(損失)		25,167		△ 94,810		119,977

3. 連結剰余金計算書

(単位：百万円)

科 目	期 別	当連結会計年度 (平成12年2月1日～平成13年1月31日)		前連結会計年度 (平成11年2月1日～平成12年1月31日)		比 較 増 減
連結剰余金期首残高		—	302,966	—	410,962	△ 107,996
その他の剰余金期首残高		—	—	386,099	—	
利益準備金期首残高		—	—	19,042	—	
過年度税効果調整額		—	—	5,820	—	
連結剰余金減少高		195	—	—	—	
連結子会社の増加及び持分法適用会社の増加に伴う剰余金の減少		195	—	—	—	
配当金		12,923	—	12,865	—	
役員賞与		385	—	320	—	
合併交付金		52	13,557	—	13,185	372
当期純利益(損失)		—	25,167	—	△ 94,810	119,977
連結剰余金期末残高		—	314,576	—	302,966	11,610

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12年2月1日～平成13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			49,022
減価償却費			13,693
退職給与引当金の増加額			18,220
受取利息及び受取配当金		△	4,444
支払利息			3,330
持分法による投資利益		△	401
有価証券評価損			8,756
売上債権の増加額		△	13,273
棚卸資産等の減少額			18,899
仕入債務の増加額			2,687
未成工事受入金の減少額		△	3,792
その他の			1,072
小計			93,769
利息及び配当金の受取額			4,564
利息の支払額		△	3,323
法人税等の支払額		△	28,159
営業活動によるキャッシュ・フロー			66,851
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		△	11,554
有価証券の売却による収入			22,033
有形固定資産の取得による支出		△	11,105
有形固定資産の売却による収入			3,095
投資有価証券の取得による支出		△	527
投資有価証券の売却による収入			1,178
貸付けによる支出		△	4,872
貸付金の回収による収入			10,073
団体生存保険料払込による支出		△	10,000
その他の		△	3,328
投資活動によるキャッシュ・フロー		△	5,008
III 財務活動によるキャッシュ・フロー			
短期借入金の返済による支出		△	37,300
長期借入金の返済による支出		△	1,327
社債の償還による支出		△	50
配当金の支払額		△	12,923
その他の		△	253
財務活動によるキャッシュ・フロー		△	51,854
IV 現金及び現金同等物に係る換算差額			36
V 現金及び現金同等物の増加額			10,024
VI 現金及び現金同等物の期首残高			283,840
VII 新規連結に伴う現金及び現金同等物の増加額			17,157
VIII 現金及び現金同等物の期末残高			311,022

(参考) 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

現金預金勘定	318,321 百万円
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	△ 14,405 百万円
追加型公社債投資信託	7,106 百万円
現金及び現金同等物	311,022 百万円
重要な非資金の取引の内容	転換社債の転換額 6,298 百万円

[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 105社 積和不動産㈱、積和不動産中部㈱、積和不動産中国㈱、積和不動産九州㈱、積水ハウス四国㈱、他
連結範囲の異動状況

新規 設立によるもの …………… 積和建設青森㈱、他1社
連結財務諸表規則改正に伴い関連会社から子会社になったことによるもの …… 積和不動産中部㈱、他3社
非連結子会社から連結子会社になったことによるもの …………… 積水ハウス梅田オペレーション㈱、他8社

子会社105社は全て連結している。

2. 持分法の適用に関する事項

持分法適用会社5社 積和不動産関西㈱、積水ハウス北陸㈱、積水ハウス山梨㈱、他
持分法適用の異動状況

新規 持分法非適用関連会社から持分法適用関連会社になったことによるもの …… 六甲アイランドエネルギーサービス㈱、他1社
除外 連結財務諸表規則改正に伴い関連会社から子会社になったことによるもの …… 積和不動産中部㈱、他2社
関連会社5社の投資については、全て持分法を適用している。

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㈱の決算日は3月31日である。連結財務諸表作成にあたっては、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る。また、SEKISUI DEUTSCHLAND BAU GmbH の決算日は12月31日である。連結財務諸表作成にあたっては、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る。

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 ・取引所の相場のある有価証券 …………… 移動平均法に基づく低価法
・上記以外の有価証券 …………… 移動平均法に基づく原価法
- (ロ) 棚卸資産 ・半製品、原材料、仕掛品、貯蔵品…………… 移動平均原価法
・未成工事支出金、分譲用建物、分譲用土地、未成分譲用土地 …………… 個別原価法

(2) 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）以外の有形固定資産については主として定率法、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によっている。

(3) 重要な引当金の計上基準

- (イ) 貸倒引当金 …………… 完成工事未収入金、貸付金等の貸倒れによる損失に備えるため、法人税法に基づき、その限度相当額（法定繰入率又は貸倒実績率のいずれか繰入額の多い方）の他に、個々の取立不能見込額についてもあわせて計上している。
- (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る。
- (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、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を計上している。
- (ニ) 退職給与引当金 …………… 従業員の退職に際し支給する退職金に充てるため、期末現在の自己都合退職に基づく要支給額から厚生年金基金より補填されるべき金額を控除した額を計上している。

(会計処理の方法の変更)

従来、退職給与引当金については、期末現在の自己都合退職に基づく要支給額から厚生年金基金より補填されるべき金額を控除した額の40%を計上する方法によっていたが、当連結会計年度より、期末現在の自己都合退職に基づく要支給額から厚生年金基金より補填されるべき金額を控除した額を計上する方法に変更した。

この変更に伴い、前連結会計年度と同一の基準によった場合に比べ、売上総利益は256百万円、営業利益及び経常利益は678百万円、税金等調整前当期純利益は17,755百万円、当期純利益は10,340百万円それぞれ減少している。

(ホ) 役員退職慰労引当金 …… 役員の退職に際し支給する退職慰労金に充てるため、内規に基づく期末現在の要支給額を計上している。

(4) 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る。

(5) 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る。

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る。

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る。

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る。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る。

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に基づき作成している。

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る。

(追加情報)

従来、連結貸借対照表において投資その他の資産の「その他の投資その他の資産」に計上していたソフトウェアについては、「研究開発費及びソフトウェアの会計処理に関する実務指針」（日本公認会計士協会会計制度委員会報告第12号 平成11年3月31日）における経過措置の適用により、従来の会計処理方法を継続して採用している。ただし、同報告により上記に係るソフトウェアの表示科目については、投資その他の資産の「その他の投資その他の資産」から無形固定資産の「ソフトウェア」に変更し、減価償却の方法については、社内における利用可能期間(5年)に基づく定額法によっている。

[リース取引関係]

(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	52,170 百万円	32,364 百万円	19,806 百万円
工 具 器 具 及 び 備 品	11,346 百万円	6,853 百万円	4,493 百万円
ソ フ ト ウ ェ ア	3,291 百万円	1,512 百万円	1,778 百万円
機 械 装 置 及 び 運 搬 具	245 百万円	134 百万円	110 百万円
合 計	67,054 百万円	40,865 百万円	26,188 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	54,706 百万円	32,631 百万円	22,075 百万円
工 具 器 具 及 び 備 品	9,958 百万円	6,456 百万円	3,502 百万円
そ の 他 の 投 資 そ の 他 の 資 産	1,376 百万円	790 百万円	586 百万円
機 械 装 置 及 び 運 搬 具	208 百万円	96 百万円	112 百万円
合 計	66,251 百万円	39,975 百万円	26,275 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	9,543 百万円	9,345 百万円
1 年 超	16,645 百万円	16,930 百万円
合 計	26,188 百万円	26,275 百万円

③支払リース料及び減価償却費相当額

	(当連結会計年度)	(前連結会計年度)
支 払 リ ー ス 料 (減価償却費相当額)	10,242 百万円	9,956 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る。

(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	11 百万円	15 百万円
1 年 以 内	80 百万円	90 百万円
1 年 超	92 百万円	105 百万円
合 計	92 百万円	105 百万円

[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		
販売用土地評価損	71,834 百万円	90,293 百万円
賞与引当金損金算入限度超過額	2,126 百万円	1,187 百万円
貸倒引当金損金算入限度超過額	857 百万円	1,295 百万円
棚卸資産未実現利益	218 百万円	440 百万円
未払事業税	195 百万円	1,879 百万円
その他	467 百万円	253 百万円
繰延税金資産合計	75,699 百万円	95,349 百万円
繰延税金負債		
還付事業税	392 百万円	－百万円
その他	41 百万円	87 百万円
繰延税金負債合計	433 百万円	87 百万円
繰延税金資産と繰延税金負債の純額	75,265 百万円	95,262 百万円

(固定の部)

	(当連結会計年度)	(前連結会計年度)
繰延税金資産		
退職給与引当金損金算入限度超過額	8,283 百万円	351 百万円
固定資産未実現利益	423 百万円	504 百万円
役員退職慰労引当金	381 百万円	355 百万円
貸倒引当金損金算入限度超過額	292 百万円	271 百万円
関係会社投資評価引当金	－百万円	1,688 百万円
その他	282 百万円	106 百万円
繰延税金資産合計	9,662 百万円	3,277 百万円
繰延税金負債		
債権債務消去に伴う貸倒引当金の調整額	78 百万円	68 百万円
繰延税金負債合計	78 百万円	68 百万円
繰延税金資産と繰延税金負債の純額	9,583 百万円	3,209 百万円

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12年2月1日～平成13年1月31日）

（単位：百万円）

	住宅請負事業	不動産事業	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	1,081,057	283,743	1,364,800	—	1,364,800
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	517	—	517	(517)	—
計	1,081,574	283,743	1,365,318	(517)	1,364,800
営業費用	953,911	287,440	1,241,352	27,362	1,268,714
営業利益又は営業損失(△)	127,662	△ 3,696	123,966	(27,880)	96,085
II 資産、減価償却費及び資本的支出					
資産	318,554	677,730	996,284	463,205	1,459,490
減価償却費	7,030	4,742	11,773	1,919	13,693
資本的支出	8,318	2,687	11,005	2,962	13,968

前連結会計年度（平成11年2月1日～平成12年1月31日）

（単位：百万円）

	住宅請負事業	不動産事業	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	1,088,228	242,056	1,330,284	—	1,330,284
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	530	—	530	(530)	—
計	1,088,758	242,056	1,330,814	(530)	1,330,284
営業費用	955,286	275,107	1,230,393	23,752	1,254,146
営業利益又は営業損失(△)	133,471	△ 33,050	100,420	(24,283)	76,137
II 資産、減価償却費及び資本的支出					
資産	311,544	679,794	991,339	462,208	1,453,547
減価償却費	7,138	4,705	11,843	1,506	13,350
資本的支出	7,636	5,250	12,887	681	13,569

(注) 1. 事業区分の方法

日本標準産業分類〔（建設業）（不動産業）〕を勘案して区分している。

2. 各事業区分に属する主要な内容

住宅請負事業：住宅及び各種建築物の設計、施工及び請負。
造園その他建設工事の設計、施工及び請負。

不動産事業：住宅の分譲、不動産の売買、仲介、賃貸借及び管理。

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は、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ある。

当連結会計年度 27,756 百万円

前連結会計年度 24,157 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は、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ある。

当連結会計年度 463,334 百万円

前連結会計年度 462,338 百万円

5. 会計処理方法の変更

「連結財務諸表作成のための基本となる事項」に記載のとおり、当連結会計年度より退職給与引当金の計上基準を変更している。この変更に伴い、前連結会計年度と同一の基準によった場合に比べ、住宅請負事業の営業利益は516百万円減少し、不動産事業の営業損失は98百万円増加している。

(2) 所在地別セグメント情報

当連結会計年度においては、全セグメントの売上高の合計額及び全セグメントの資産の合計額に占める「本邦」の割合がいずれも90%を超えているため、記載を省略した。

前連結会計年度においては、在外連結子会社及び在外支店がないため、記載を省略した。

(3) 海外売上高

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

前連結会計年度においては、海外売上高がないため記載を省略した。

受注及び販売の状況

参考として、親会社の受注高・売上高・受注残高を記載している。

(単位：百万円)

期 別 部 門	当 期 (平成12年2月～平成13年1月)		前 期 (平成11年2月～平成12年1月)		比 較 増 減	
	金 額	構成比 (%)	金 額	構成比 (%)	金 額	比率 (%)
売 上 高	1,184,186	100.0	1,228,441	100.0	△ 44,255	△ 3.6
建築請負部門	1,056,517	89.2	1,075,319	87.5	△ 18,802	△ 1.7
不動産事業部門	127,668	10.8	153,122	12.5	△ 25,454	△ 16.6
受 注 高	1,063,214	100.0	1,253,807	100.0	△ 190,593	△ 15.2
建築請負部門	943,121	88.7	1,107,292	88.3	△ 164,171	△ 14.8
不動産事業部門	120,092	11.3	146,514	11.7	△ 26,422	△ 18.0
受 注 残 高	681,171	100.0	802,143	100.0	△ 120,972	△ 15.1
建築請負部門	649,671	95.4	763,067	95.1	△ 113,396	△ 14.9
不動産事業部門	31,500	4.6	39,076	4.9	△ 7,576	△ 19.4

有価証券の時価等

(単位：百万円)

種 類	当連結会計年度 (平成13年1月31日現在)		
	連結貸借対照表 計上額	時 価	評価損(△)益
流動資産に属するもの			
株 式	3,818	6,550	2,731
債 券	22	22	0
そ の 他	4	2	△ 2
小 計	3,845	6,575	2,729
固定資産に属するもの			
株 式	59,618	60,949	1,331
債 券	615	620	5
そ の 他	—	—	—
小 計	60,233	61,570	1,336
合 計	64,078	68,145	4,066

(注) 1.時価等の算定方法

- (1) 上場有価証券
主に東京証券取引所の最終価格
- (2) 店頭売買有価証券
日本証券業協会が公表する売買価格
- (3) 非上場債券
日本証券業協会が発表する公社債店頭基準配銘柄の利回り、残存償還期間等に基づいて算定している。
- (4) 非上場の証券投資信託の受益証券
基準価格

2.開示の対象から除いた有価証券の連結貸借対照表計上額

(流動資産に属するもの) 一年以内に償還の債券	9,583 百万円
追加型公社債投資信託	7,106 百万円
(固定資産に属するもの) 非上場株式 (店頭売買有価証券を除く)	5,308 百万円
協同組織金融機関の優先出資に関する法律 に規定する優先出資証券	999 百万円
非上場外国債券	12,000 百万円

デリバティブ取引の契約額等、時価及び評価損益

通貨関連

(単位：百万円)

区分		種 類	当連結会計年度 (平成 13 年 1 月 31 日現在)		時 価	評価損 (△) 益
			契 約 額 等	うち 1 年超		
市場取引以外の取引		為替予約取引				
		買 建 米 ド ル	3 7 1	—	3 6 8	△ 2
合 計			3 7 1	—	3 6 8	△ 2

(注) 時価の算定方法

先物為替相場

金利関連

(単位：百万円)

区分		種 類	当連結会計年度 (平成 13 年 1 月 31 日現在)		時 価	評価損 (△) 益
			契 約 額 等	うち 1 年超		
市場取引以外の取引		金利スワップ取引				
		受取固定・支払変動	1 5, 0 0 0	1 5, 0 0 0	5 6 4	5 6 4
		受取変動・支払固定	1 5, 0 0 0	1 5, 0 0 0	3 5 4	3 5 4
合 計			3 0, 0 0 0	3 0, 0 0 0	9 1 8	9 1 8

(注) 金利スワップ取引の時価は、金融機関から提示された価格により算定している。