



平成 19 年 1 月期

決算短信 (連結)

平成 19 年 3 月 1 日

上場会社名 積水ハウス株式会社

コード番号 1928

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

代表者 役職名 代表取締役社長

問合せ先責任者 役職名 執行役員 コーポレート・コミュニケーション部長

上場取引所 東 大 名

本社所在都道府県 大阪府

氏名 和田 勇

氏名 山口 英大

TEL (06) 6440-3111

決算取締役会開催日 平成 19 年 3 月 1 日

米国会計基準採用の有無 無

1. 19 年 1 月期の連結業績(平成 18 年 2 月 1 日～平成 19 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 | % |
| 19 年 1 月期 | 1,596,183 | 6.3 | 111,570 | 39.5 | 114,822 | 40.5 |
| 18 年 1 月期 | 1,501,857 | 9.4 | 79,980 | 4.4 | 81,699 | 5.7 |

| | 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 | 自己資本 当期純利益率 | 総資産 経常利益率 | 売上高 経常利益率 |
|-----------|--------|------|-----------------|------------------------|----------------|--------------|--------------|
| | 百万円 | % | 円 銭 | 円 銭 | % | % | % |
| 19 年 1 月期 | 62,663 | 45.6 | 89.26 | 89.25 | 8.4 | 9.7 | 7.2 |
| 18 年 1 月期 | 43,029 | 81.9 | 62.94 | — | 6.4 | 7.3 | 5.4 |

- (注) ①持分法投資損益 19 年 1 月期 298 百万円 18 年 1 月期 183 百万円
 ②期中平均株式数(連結) 19 年 1 月期 702,042,027 株 18 年 1 月期 673,509,993 株
 ③会計処理の方法の変更 無
 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 | 純資産 | 自己資本比率 | 1 株当たり純資産 |
|-----------|-----------|---------|--------|-----------|
| | 百万円 | 百万円 | % | 円 銭 |
| 19 年 1 月期 | 1,278,770 | 798,302 | 62.4 | 1,125.75 |
| 18 年 1 月期 | 1,098,203 | 685,762 | 62.4 | 1,028.46 |

(注) 期末発行済株式数(連結) 19 年 1 月期 708,900,104 株 18 年 1 月期 666,164,934 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 |
| 19 年 1 月期 | 76,953 | △ 13,243 | 70,622 | 229,498 |
| 18 年 1 月期 | △ 5,756 | 12,259 | △ 91,200 | 94,979 |

(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 89 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 5 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) 2 社 持分法 (新規) 1 社 (除外) 1 社

2. 20 年 1 月期の連結業績予想(平成 19 年 2 月 1 日～平成 20 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 | 816,000 | 46,000 | 26,000 |
| 通期 | 1,720,000 | 120,000 | 65,500 |

(参考) 1 株当たり予想当期純利益(通期) 92 円 40 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19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 | 1,501,857 | 1,610,000 | 1,596,183 | 106.3 | 1,720,000 | 107.8 |
| 売上総利益 | 288,666 | 329,000 | 328,188 | 113.7 | 343,800 | 104.8 |
| 販管費 | 208,686 | 218,000 | 216,617 | 103.8 | 225,800 | 104.2 |
| 営業利益 | 79,980 | 111,000 | 111,570 | 139.5 | 118,000 | 105.8 |
| 経常利益 | 81,699 | 113,000 | 114,822 | 140.5 | 120,000 | 104.5 |
| 特別利益 | 5,937 | 115 | 477 | 8.0 | — | — |
| 特別損失 | 12,862 | 1,115 | 3,888 | 30.2 | 1,000 | 25.7 |
| 当期純利益 | 43,029 | 62,000 | 62,663 | 145.6 | 65,500 | 104.5 |
| 受注高 | 1,478,359 | 1,674,000 | 1,610,859 | 109.0 | 1,743,000 | 108.2 |
| 受注残高 | 550,459 | 614,458 | 565,135 | 102.7 | 588,135 | 104.1 |

| 【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 | 1,145,540 | 1,230,000 | 1,216,901 | 106.2 | 1,315,000 | 108.1 |
| 売上総利益 | 228,018 | 263,000 | 260,911 | 114.4 | 273,700 | 104.9 |
| 販管費 | 168,153 | 175,000 | 173,233 | 103.0 | 181,000 | 104.5 |
| 営業利益 | 59,864 | 88,000 | 87,678 | 146.5 | 92,700 | 105.7 |
| 経常利益 | 63,146 | 92,000 | 92,720 | 146.8 | 97,000 | 104.6 |
| 特別利益 | 5,488 | 115 | 477 | 8.7 | — | — |
| 特別損失 | 12,741 | 1,115 | 3,748 | 29.4 | 1,000 | 26.7 |
| 当期純利益 | 33,003 | 51,500 | 51,781 | 156.9 | 53,500 | 103.3 |
| 受注高 | 1,123,675 | 1,295,000 | 1,228,735 | 109.3 | 1,342,000 | 109.2 |
| 受注残高 | 543,206 | 608,206 | 555,040 | 102.2 | 582,040 | 104.9 |

主な経営指標推移

| 【連結】 | 平成15年1月期 | 平成16年1月期 | 平成17年1月期 | 平成18年1月期 | 平成19年1月期 |
|---------------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 1株当たり当期純利益(円) | 48.71 | 53.30 | 33.80 | 62.94 | 89.26 |
| 1株当たり純資産(円) | 911.01 | 959.96 | 979.40 | 1,028.46 | 1,125.75 |
| 営業利益率 | 5.59% | 6.06% | 5.58% | 5.33% | 6.99% |
| ROE | 5.43% | 5.75% | 3.55% | 6.36% | 8.45% |
| ROA *1 | 5.90% | 6.79% | 6.84% | 7.34% | 9.61% |

| | | | | | |
|------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 研究開発費(百万円) | 5,523 | 5,259 | 5,793 | 6,190 | 6,114 |
| 設備投資額(連結)(百万円) | 19,302 | 16,695 | 36,225 | 46,817 | 26,691 |
| 設備投資額(個別)(百万円) | 14,296 | 9,374 | 27,488 | 42,264 | 21,164 |
| 減価償却実施額(連結)(百万円) | 11,882 | 11,298 | 11,553 | 11,117 | 12,231 |
| 減価償却実施額(個別)(百万円) | 9,951 | 9,362 | 9,424 | 8,557 | 9,650 |

| | | | | | |
|---------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 住宅建築シェア *2 | 5.0% | 5.0% | 4.7% | 4.6% | 4.4% |
| 紹介受注比率 *3 | 63.4% | 53.8% | 49.4% | 44.7% | 44.8% |
| 住宅1棟当たり単価(千円) | 29,605 | 29,697 | 29,336 | 29,875 | 30,375 |
| 積和不動産借上入居率 | 95.6% | 95.0% | 94.9% | 95.0% | 95.0% |
| 展示場数(期末) | 602 | 561 | 551 | 575 | 560 |

*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

参考資料②-1 セグメント別内訳 (平成 19 年 1 月期)

【連結】 (24 ページ参照)

| 前期実績 (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) | 684,139 | 46.3 | 725,216 | 48.3 | 23.7 | 10.3 | 371,425 | 67.5 |
| (不動産販売) | 351,248 | 23.7 | 347,723 | 23.1 | 16.9 | 6.7 | 83,540 | 15.2 |
| (不動産賃貸) | 291,154 | 19.7 | 291,154 | 19.4 | 10.9 | 4.5 | — | — |
| (その他事業) | 151,816 | 10.3 | 137,762 | 9.2 | 20.2 | 2.5 | 95,493 | 17.3 |
| (連結) | 1,478,359 | 100.0 | 1,501,857 | 100.0 | 19.2 | 5.3 | 550,459 | 100.0 |

| 当期実績 (平成 19 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) | 705,462 | 43.8 | 717,677 | 45.0 | 24.0 | 11.0 | 359,210 | 63.6 |
| (不動産販売) | 442,058 | 27.4 | 421,019 | 26.4 | 21.9 | 12.6 | 104,578 | 18.5 |
| (不動産賃貸) | 310,211 | 19.3 | 310,211 | 19.4 | 11.0 | 4.5 | — | — |
| (その他事業) | 153,127 | 9.5 | 147,274 | 9.2 | 20.2 | 2.4 | 101,346 | 17.9 |
| (連結) | 1,610,859 | 100.0 | 1,596,183 | 100.0 | 20.6 | 7.0 | 565,135 | 100.0 |

| 次期予想 (平成 20 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) | 792,000 | 45.4 | 779,000 | 45.3 | 23.9 | 10.9 | 372,210 | 63.3 |
| (不動産販売) | 454,000 | 26.1 | 452,000 | 26.3 | 20.2 | 10.9 | 106,578 | 18.1 |
| (不動産賃貸) | 335,000 | 19.2 | 335,000 | 19.5 | 11.0 | 4.7 | — | — |
| (その他事業) | 162,000 | 9.3 | 154,000 | 8.9 | 19.4 | 2.5 | 109,346 | 18.6 |
| (連結) | 1,743,000 | 100.0 | 1,720,000 | 100.0 | 20.0 | 6.9 | 588,135 | 100.0 |

参考資料②-2 セグメント別内訳 (平成 19 年 1 月期)

【個別】 (24 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)

| 前 期 実 績 (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) | 678,060 | 60.3 | 20,666 | 719,192 | 62.8 | 22,340 | 47,838 | 22.6 | 9.7 | 372,550 | 68.6 | 10,834 |
| 鉄 骨 戸 建 | 369,063 | | 12,344 | 387,485 | | 13,064 | 13,344 | - | - | 179,641 | | 5,707 |
| シャーウッド戸建 | 93,618 | | 2,878 | 89,816 | | 2,834 | 2,849 | - | - | 50,306 | | 1,492 |
| 戸 建 計 | 462,681 | | 15,222 | 477,301 | | 15,898 | 16,193 | - | - | 229,947 | | 7,199 |
| シャーメゾン | 215,378 | | 5,444 | 241,890 | | 6,442 | 31,645 | - | - | 142,603 | | 3,635 |
| (不動産販売) | 333,371 | 29.7 | 4,832 | 330,165 | 28.8 | 4,720 | 6,845 | 17.3 | 6.9 | 78,068 | 14.4 | 1,456 |
| 鉄 骨 戸 建 | 118,531 | | 4,185 | 116,328 | | 4,089 | 4,168 | - | - | 32,041 | | 1,213 |
| シャーウッド戸建 | 20,838 | | 641 | 18,782 | | 580 | 581 | - | - | 7,121 | | 242 |
| 戸 建 計 | 139,370 | | 4,826 | 135,111 | | 4,669 | 4,749 | - | - | 39,162 | | 1,455 |
| 戸 建 用 土 地 | 94,869 | | - | 94,758 | | - | - | - | - | 11,087 | | - |
| 小 計 | 234,240 | | 4,826 | 229,869 | | 4,669 | 4,749 | - | - | 50,249 | | 1,455 |
| 分譲マンション建物 | 34,555 | | - | 36,989 | | 46 | 1,697 | - | - | 14,424 | | - |
| 分譲マンション土地 | 20,763 | | - | 24,713 | | - | - | - | - | 8,174 | | - |
| 小 計 | 55,318 | | - | 61,703 | | 46 | 1,697 | - | - | 22,598 | | - |
| 商業ビル等建物 | 20,587 | | 6 | 17,337 | | 5 | 399 | - | - | 3,250 | | 1 |
| 商業ビル等土地 | 23,224 | | - | 21,254 | | - | - | - | - | 1,970 | | - |
| 小 計 | 43,812 | | 6 | 38,592 | | 5 | 399 | - | - | 5,220 | | 1 |
| (不動産賃貸) | 9,116 | 0.8 | - | 9,116 | 0.8 | - | - | 21.1 | 19.4 | - | - | - |
| (その他事業) | 103,127 | 9.2 | 165 | 87,067 | 7.6 | 142 | 1,917 | 7.9 | △1.2 | 92,587 | 17.0 | 336 |
| R C 請 負 | 48,201 | | 165 | 30,848 | | 142 | 1,917 | - | - | 64,901 | | 336 |
| エクステリア | 48,978 | | - | 49,960 | | - | - | - | - | 27,550 | | - |
| そ の 他 | 5,947 | | - | 6,257 | | - | - | - | - | 136 | | - |
| 合 計 | 1,123,675 | 100.0 | 25,663 | 1,145,540 | 100.0 | 27,202 | 56,600 | 19.9 | 5.2 | 543,206 | 100.0 | 12,626 |

| 当 期 実 績 (平成 19 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) | 706,838 | 57.5 | 20,637 | 718,691 | 59.0 | 21,346 | 46,546 | 22.8 | 10.3 | 360,698 | 65.0 | 10,125 |
| 鉄 骨 戸 建 | 365,497 | | 11,661 | 373,128 | | 12,089 | 12,115 | - | - | 172,009 | | 5,279 |
| シャーウッド戸建 | 100,694 | | 3,117 | 100,586 | | 3,110 | 3,122 | - | - | 50,414 | | 1,499 |
| 戸 建 計 | 466,191 | | 14,778 | 473,715 | | 15,199 | 15,237 | - | - | 222,423 | | 6,778 |
| シャーメゾン | 240,646 | | 5,859 | 244,975 | | 6,147 | 31,309 | - | - | 138,274 | | 3,347 |
| (不動産販売) | 412,496 | 33.6 | 5,359 | 396,678 | 32.6 | 5,514 | 7,642 | 22.5 | 12.9 | 93,887 | 16.9 | 1,329 |
| 鉄 骨 戸 建 | 128,909 | | 4,571 | 129,880 | | 4,649 | 4,839 | - | - | 31,069 | | 1,135 |
| シャーウッド戸建 | 23,955 | | 786 | 25,016 | | 834 | 834 | - | - | 6,060 | | 194 |
| 戸 建 計 | 152,864 | | 5,357 | 154,897 | | 5,483 | 5,673 | - | - | 37,129 | | 1,329 |
| 戸 建 用 土 地 | 101,717 | | - | 102,545 | | - | - | - | - | 10,260 | | - |
| 小 計 | 254,582 | | 5,357 | 257,442 | | 5,483 | 5,673 | - | - | 47,389 | | 1,329 |
| 分譲マンション建物 | 48,180 | | - | 35,855 | | 28 | 1,969 | - | - | 26,749 | | - |
| 分譲マンション土地 | 35,664 | | - | 24,090 | | - | - | - | - | 19,748 | | - |
| 小 計 | 83,845 | | - | 59,946 | | 28 | 1,969 | - | - | 46,497 | | - |
| 商業ビル等建物 | 19,387 | | 2 | 22,637 | | 3 | - | - | - | - | | - |
| 商業ビル等土地 | 54,681 | | - | 56,651 | | - | - | - | - | - | | - |
| 小 計 | 74,069 | | 2 | 79,289 | | 3 | - | - | - | - | | - |
| (不動産賃貸) | 8,012 | 0.7 | - | 8,012 | 0.7 | - | - | 18.9 | 15.9 | - | - | - |
| (その他事業) | 101,387 | 8.2 | 235 | 93,519 | 7.7 | 154 | 2,390 | 7.0 | △1.9 | 100,454 | 18.1 | 417 |
| R C 請 負 | 44,969 | | 235 | 37,755 | | 154 | 2,390 | - | - | 72,115 | | 417 |
| エクステリア | 51,015 | | - | 50,423 | | - | - | - | - | 28,141 | | - |
| そ の 他 | 5,402 | | - | 5,340 | | - | - | - | - | 198 | | - |
| 合 計 | 1,228,735 | 100.0 | 26,231 | 1,216,901 | 100.0 | 27,014 | 56,578 | 21.4 | 7.2 | 555,040 | 100.0 | 11,871 |

| 次 期 予 想 (平成 20 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) | 793,000 | 59.1 | 23,100 | 780,000 | 59.3 | 22,600 | 52,300 | 22.5 | 10.1 | 373,698 | 64.2 | 10,625 |
| 鉄 骨 戸 建 | 400,000 | | 12,500 | 392,000 | | 12,200 | 12,300 | - | - | 180,009 | | 5,579 |
| シャーウッド戸建 | 115,000 | | 3,600 | 112,000 | | 3,500 | 3,500 | - | - | 53,414 | | 1,599 |
| 戸 建 計 | 515,000 | | 16,100 | 504,000 | | 15,700 | 15,800 | - | - | 233,423 | | 7,178 |
| シャーマゾン | 278,000 | | 7,000 | 276,000 | | 6,900 | 36,500 | - | - | 140,275 | | 3,447 |
| (不動産販売) | 435,000 | 32.4 | 6,202 | 426,000 | 32.4 | 6,082 | 8,650 | 21.0 | 10.9 | 102,887 | 17.7 | 1,479 |
| 鉄 骨 戸 建 | 145,000 | | 5,200 | 143,000 | | 5,100 | 5,200 | - | - | 33,070 | | 1,235 |
| シャーウッド戸建 | 30,000 | | 1,000 | 28,000 | | 950 | 950 | - | - | 8,060 | | 244 |
| 戸 建 計 | 175,000 | | 6,200 | 171,000 | | 6,050 | 6,150 | - | - | 41,130 | | 1,479 |
| 戸 建 用 土 地 | 112,000 | | - | 111,000 | | - | - | - | - | 11,260 | | - |
| 小 計 | 287,000 | | 6,200 | 282,000 | | 6,050 | 6,150 | - | - | 52,390 | | 1,479 |
| 分譲マンション建物 | 46,000 | | - | 44,000 | | 30 | 2,500 | - | - | 28,749 | | - |
| 分譲マンション土地 | 34,000 | | - | 32,000 | | - | - | - | - | 21,748 | | - |
| 小 計 | 80,000 | | - | 76,000 | | 30 | 2,500 | - | - | 50,497 | | - |
| 商 業 ビ ル 等 建 物 | 30,000 | | 2 | 30,000 | | 2 | - | - | - | - | | - |
| 商 業 ビ ル 等 土 地 | 38,000 | | - | 38,000 | | - | - | - | - | - | | - |
| 小 計 | 68,000 | | 2 | 68,000 | | 2 | - | - | - | - | | - |
| (不動産賃貸) | 9,000 | 0.7 | - | 9,000 | 0.7 | - | - | 18.9 | 15.6 | - | - | - |
| (その他事業) | 105,000 | 7.8 | 200 | 100,000 | 7.6 | 170 | 2,600 | 6.9 | 1.0 | 105,455 | 18.1 | 447 |
| R C 請 負 | 49,000 | | 200 | 45,000 | | 170 | 2,600 | - | - | 76,115 | | 447 |
| エ ク ス テ リ ア | 52,000 | | - | 51,000 | | - | - | - | - | 29,142 | | - |
| そ の 他 | 4,000 | | - | 4,000 | | - | - | - | - | 198 | | - |
| 合 計 | 1,342,000 | 100.0 | 29,502 | 1,315,000 | 100.0 | 28,852 | 63,550 | 20.8 | 7.0 | 582,040 | 100.0 | 12,551 |

(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。

参考資料③ 会社別の概要 (平成19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 | 純資産 | 有利子負債(※1) |
|----------------|-----------|---------|---------|--------|--------|--------|--------|--------|-----------|---------|-----------|
| 積水ハウス | 1,216,901 | 260,911 | 173,233 | 87,678 | 92,720 | 477 | 3,748 | 51,781 | 1,173,431 | 736,790 | 20,000 |
| | 1,145,540 | 228,018 | 168,153 | 59,864 | 63,146 | 5,488 | 12,741 | 33,003 | 976,952 | 635,074 | — |
| 積和不動産(連結) | 120,500 | 16,237 | 10,515 | 5,722 | 5,780 | 130 | 1 | 3,307 | 49,501 | 19,830 | — |
| | 106,295 | 14,221 | 9,694 | 4,526 | 4,562 | 760 | 32 | 3,151 | 45,334 | 16,951 | — |
| 積和不動産東北 | 20,280 | 2,374 | 1,395 | 978 | 996 | — | 0 | 582 | 9,863 | 2,726 | — |
| | 19,237 | 1,984 | 1,368 | 615 | 630 | 5 | 0 | 369 | 8,781 | 2,196 | — |
| 積和不動産中部(連結) | 88,716 | 10,046 | 6,524 | 3,522 | 3,543 | — | 67 | 1,987 | 32,601 | 11,876 | — |
| | 81,987 | 8,979 | 5,884 | 3,095 | 3,110 | 529 | 224 | 1,959 | 31,210 | 10,224 | — |
| 積和不動産関西(連結) | 57,182 | 8,179 | 5,422 | 2,756 | 2,774 | 175 | 2 | 1,662 | 35,834 | 23,214 | — |
| | 56,761 | 7,605 | 5,325 | 2,279 | 2,310 | 123 | — | 1,420 | 35,052 | 21,988 | — |
| 積和不動産中国 | 19,308 | 3,583 | 2,314 | 1,269 | 1,288 | 0 | 74 | 688 | 11,909 | 4,108 | — |
| | 17,211 | 3,171 | 2,172 | 999 | 1,009 | 10 | 19 | 585 | 10,573 | 3,579 | — |
| 積和不動産九州 | 20,569 | 2,175 | 1,709 | 465 | 446 | — | 36 | 191 | 5,829 | 1,755 | — |
| | 18,279 | 1,975 | 1,511 | 464 | 446 | — | 38 | 235 | 5,543 | 1,634 | — |
| 積和不動産札幌 | 1,760 | 99 | 50 | 48 | 48 | — | — | 29 | 487 | 81 | — |
| | 784 | 30 | 25 | 5 | 4 | — | — | 1 | 413 | 51 | — |
| ケイ・アール・エム | 11,255 | 1,249 | 700 | 548 | 548 | — | 31 | 294 | 3,730 | 927 | — |
| | 10,379 | 1,132 | 656 | 475 | 439 | 10 | 7 | 248 | 3,351 | 660 | — |
| 小計 | 339,573 | 43,945 | 28,632 | 15,312 | 15,426 | 306 | 214 | 8,744 | 149,759 | 64,522 | — |
| | 310,936 | 39,102 | 26,639 | 12,462 | 12,513 | 1,438 | 322 | 7,970 | 140,260 | 57,287 | — |
| 積和建設等66社 | 242,062 | 14,562 | 7,960 | 6,601 | 6,943 | 263 | 44 | 4,014 | 61,380 | 30,495 | — |
| | 231,253 | 13,594 | 7,506 | 6,087 | 6,435 | 18 | 49 | 3,664 | 58,549 | 27,786 | — |
| 積水ハウスリフォーム | 43,980 | 10,124 | 8,669 | 1,455 | 1,703 | — | 0 | 893 | 8,340 | 2,652 | — |
| | 40,165 | 8,743 | 7,533 | 1,209 | 1,411 | — | 0 | 743 | 7,632 | 1,788 | — |
| 西宮マリナシティ開発(※2) | — | — | 0 | △0 | △0 | 13,541 | — | 13,541 | — | — | — |
| | 578 | △15 | 6 | △21 | △21 | — | — | △21 | 14 | △13,541 | — |
| エスシーエム・オハレーション | 2,937 | 273 | 222 | 50 | 38 | 2 | 2 | 16 | 2,419 | 1,362 | — |
| | 2,590 | 259 | 201 | 57 | 46 | 10 | 1 | 28 | 2,298 | 1,345 | — |
| 積水ハウス梅田オハレーション | 7,932 | 1,865 | 1,515 | 350 | 343 | 12 | 222 | 78 | 2,940 | 683 | — |
| | 8,580 | 1,923 | 1,484 | 439 | 438 | 0 | 3 | 253 | 2,981 | 738 | — |
| その他6社 | 3,419 | 495 | 515 | △19 | 52 | 12 | 14 | △16 | 4,908 | 2,928 | 49 |
| | 7,234 | 1,277 | 647 | 629 | 648 | 20,009 | 97 | 20,491 | 5,314 | 2,793 | — |

| | | | | | | | | | | | |
|-------|-----------|---------|---------|---------|------------|---------|--------|---------|-----------|---------|--------|
| 連結会社全 | 1,856,808 | 332,179 | 220,749 | 111,430 | 117,228 | 14,615 | 4,247 | 79,054 | 1,403,181 | 839,434 | 20,049 |
| | 1,746,881 | 292,903 | 212,172 | 80,730 | 84,618 | 26,966 | 13,216 | 66,135 | 1,194,004 | 713,273 | — |
| 連結等 | △260,625 | △3,991 | △4,131 | 140 | (※3)△2,406 | △14,138 | △359 | △16,391 | △124,411 | △41,131 | — |
| | △245,023 | △4,236 | △3,486 | △749 | △2,918 | △21,029 | △354 | △23,105 | △95,801 | △27,511 | — |
| 連結決算 | 1,596,183 | 328,188 | 216,617 | 111,570 | 114,822 | 477 | 3,888 | 62,663 | 1,278,770 | 798,302 | 20,049 |
| | 1,501,857 | 288,666 | 208,686 | 79,980 | 81,699 | 5,937 | 12,862 | 43,029 | 1,098,203 | 685,762 | — |

| | | | | | | | | | | | |
|-----|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| 連倍率 | 1.31 | 1.26 | 1.25 | 1.27 | 1.24 | 1.00 | 1.04 | 1.21 | 1.09 | 1.08 | 1.00 |
| | 1.31 | 1.27 | 1.24 | 1.34 | 1.29 | 1.08 | 1.01 | 1.30 | 1.12 | 1.08 | — |

※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 当連結会計年度において清算終了しています。

※3 持分法による投資利益 298 百万円が含まれます。

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 89 社及び関連会社 5 社で構成され、工業化住宅の設計、施工及び請負並びに不動産の売買、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 4 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。

(1) 工業化住宅請負事業

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の設計、施工及び請負を行っています。
 (工業化住宅請負事業に関わる主な関係会社)

セキハ(株)、積和建设埼玉(株)、積和建设横浜(株)、積和建设大阪(株)

(2) 不動産販売事業

住宅、宅地の分譲、分譲宅地上に建築する住宅の設計、施工及び請負並びに都市再開発事業、商業ビル等の売買を行っています。

(不動産販売事業に関わる主な関係会社)

積和不動産(株)、積和不動産関西(株)、積和不動産中部(株)、積和不動産中国(株)、積和不動産九州(株)、積和不動産東北(株)、積和不動産札幌(株)、(株)ケイ・アール・エム

(3) 不動産賃貸事業

アパート、マンション、商業ビル、店舗等の賃貸借及び管理等を行っています。

(不動産賃貸事業に関わる主な関係会社)

積和不動産(株)、積和不動産関西(株)、積和不動産中部(株)、積和不動産中国(株)、積和不動産九州(株)、積和不動産東北(株)、積和不動産札幌(株)、(株)ケイ・アール・エム

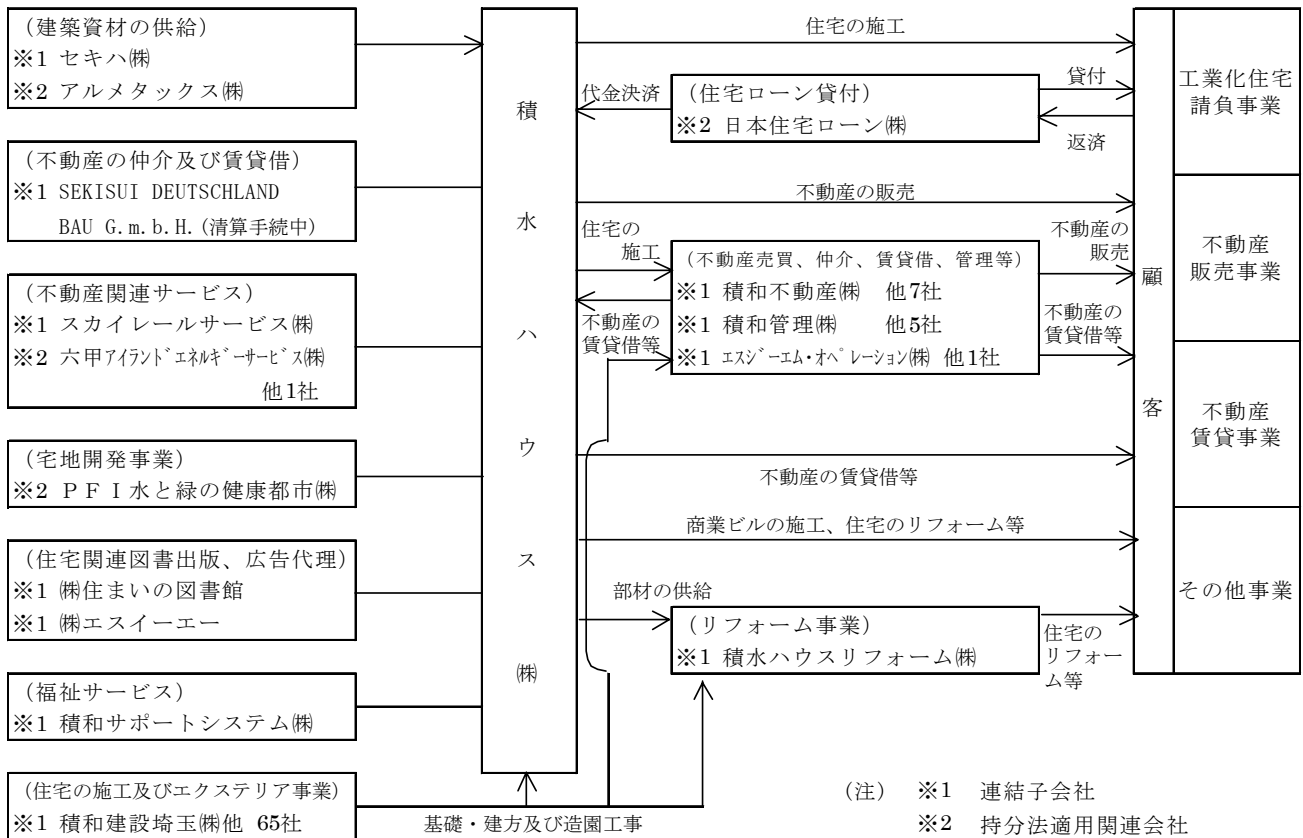
(4) その他事業

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、外構工事の設計、施工及び請負等を行っています。

(その他事業に関わる主な関係会社)

積水ハウスリフォーム(株)、グリーンテクノ積和(株)、ランドテック積和(株)

事業の概要図は次の通りです。



(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) 積 和 不 動 産 (株) | 東 京 都 区 澁 谷 区 | 百万円 1,668 | 不動産賃貸事業 不動産販売事業 | 100.0% | 役員 2名 従業員 1名 転籍 11名 | 当社顧客の不動産の賃貸借、管理委託及び不動産の売買他 |
| 積 和 不 動 産 関 西 (株) | 大 阪 市 区 大 北 | 5,829 | 同 上 | 100.0% | 役員 3名 転籍 10名 | 同 上 |
| 積 和 不 動 産 中 部 (株) | 名 古 屋 市 区 中 村 区 | 1,368 | 同 上 | 100.0% | 役員 1名 従業員 1名 転籍 11名 | 同 上 |
| 積 和 不 動 産 中 国 (株) | 広 島 市 区 中 区 | 379 | 同 上 | 100.0% | 役員 1名 転籍 7名 | 同 上 |
| 積 和 不 動 産 九 州 (株) | 福 岡 市 区 博 多 区 | 263 | 同 上 | 100.0% | 役員 2名 転籍 7名 | 同 上 |
| 積 和 不 動 産 東 北 (株) | 仙 台 市 区 青 葉 区 | 200 | 同 上 | 100.0% | 役員 2名 執行役員 1名 転籍 5名 | 同 上 |
| 積 和 不 動 産 札 幌 (株) | 札 幌 市 区 中 央 区 | 50 | 同 上 | 100.0% | 役員 1名 従業員 2名 転籍 1名 | 同 上 |
| (株)ケイ・アール・エム | 横 浜 市 区 保 土 ヶ 谷 区 | 90 | 同 上 | 100.0% | 役員 2名 執行役員 1名 転籍 5名 | 同 上 |
| 積水ハウスリフォーム(株) | 大 阪 市 区 大 北 | 100 | そ の 他 事 業 | 100.0% | 役員 2名 転籍 7名 | リフォーム工事の請負 |
| 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 2名 転籍 4名 | 不動産の管理委託及び住宅関連機器の売買 |
| 積 水 ハ ウ ス 梅 田 オ ペ レ ー シ ョ ン (株) | 大 阪 市 区 大 北 | 100 | 同 上 | 100.0% | 役員 2名 従業員 3名 転籍 1名 | 不動産の管理委託 |
| セ キ ハ (株) | 富 山 県 市 射 水 市 | 480 | 工 業 化 住 宅 請 負 事 業 | 100.0% | 役員 3名 | 住宅関連部材の売買 |

(注) 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。

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)

当社は従来より、利益の状況、企業体質の強化及び将来の事業展開等を勘案しつつ、時機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。

前期平成18年1月期につきましては1株当たり2円の増配を行い、株主配当金を年間20円とするとともに、同期以降の株主配当金につきましては1株当たり年間20円を安定的な株主配当金としました。

今後はさらに、機動性が求められる営業先行投資、研究開発、設備投資をはじめとするキャッシュフローを勘案の上、業績の伸長に応じてさらに積極的な利益還元を行うことといたします。

このような利益配分に関する方針に基づき、当期におきましては1株当たり2円の増配を行い、年間22円の株主配当を実施いたします。来期につきましては業績の向上により、キャッシュフローの改善が見込まれるとの見通しのもと、さらに1株当たり2円の増配を行うこととし、年間24円の株主配当を実施することを決定いたしました。

(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月に策定した中期経営ビジョン「S-Project」に基づき積極経営を進めてまいりましたが、その後の市場環境の変化、社内体制の進捗等を勘案し、新たに中期経営計画を策定いたしました。

今回の中期経営計画の策定にあたり、セグメント毎の各事業について、各々の市場規模の変化にあっても常に5%ないし10%以上の相対的かつ持続的成長を目指すとともに、不動産開発などの事業に対しても積極的な投資を行ってまいります。

また、変化の激しい経営環境にあって、様々な事業を迅速かつ効率的に遂行するため、必ずしも従来の経営手法にとられる事無く、様々な可能性を検討・追求してまいります。

経営目標につきましては、平成21年1月期に連結売上高1兆8,000億円、連結経常利益1,250億円及び連結当期純利益700億円を計画しております。

(親会社等に関する事項)

当社は親会社等を有していないため、該当する事項はありません。

(その他、会社の経営上の重要な事項)

該当する事項はありません。

経営成績及び財政状態

1. 経営成績

当期の我が国経済は、堅調な企業収益を背景に、設備投資の増加や雇用環境の改善も進み、また首都圏を中心とした大都市圏の優良不動産投資も継続するなど、景気は緩やかな回復基調で推移しました。しかしながら、一方では原材料価格の高止まりや金利の上昇不安、労働分配率の低迷に見られるように個人所得も伸び悩み、景気の先行きの不透明感を払拭するには至りませんでした。

住宅市場におきましては、地価下落率の縮小が顕著となり一部大都市圏では上昇に転じたほか、低金利の継続などにより、中高年を含む質の高い商品を求める一次取得者の住宅購入意欲は依然旺盛です。新設住宅着工戸数（暦年）におきましても、分譲住宅を中心に好調に推移し、全体としては昨年を4.4%上回る129万戸を達成いたしました。一方、持家については、中高年層の建替えを中心とした二次取得者の住宅投資意欲に回復の兆しが見られるものの、本格的な回復には至っておりません。

このような状況に対処して、当社グループは経営体質及び営業力の強化をはじめ、ライフスタイル提案強化による工業化住宅請負事業及び周辺事業の強化に努めました。

当社グループは、お客様にご満足いただける住まいの提供を通じて持続可能な社会の構築に寄与するとともに、その社会の中で暮らしの提供をリードしつづける「住環境創造企業」を目指し、経済価値、環境価値、社会価値及び住まい手価値の4つの価値軸を企業活動全般の基軸とする「サステナブル・ビジョン」を経営の基本に据え、あらゆるステークホルダーにバランスよく配慮した活動を行ってまいります。

環境問題への取り組みにも引き続き注力し、京都議定書遵守に向けた自主行動基準として居住時の二酸化炭素排出量の削減を目指した省エネ住宅の普及促進に努めるとともに、地域との交流や自然環境保全に貢献する森林保全活動などにも積極的に取り組んでいます。また、当社では徹底した自社管理体制の下で責任ある資源循環を進めるとともに、住まいの長寿命化、リサイクルの仕組みを意識した部材展開、居住段階での環境負荷低減など、総合的な住環境の整備に向けた活動を一層強化してまいります。

事業部門別の業績は次の通りです。

(工業化住宅請負事業)

主力の戸建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、商品に関しましても、外観ディテールや設計の自由度を更に向上させ、お客様のご要望にきめ細かくお応えする手づくり感のある住まいづくりを実現し、ライフスタイル提案強化の基盤整備を行いました。多様なライフスタイルに対応するため、円熟期を迎える両親と単身者が共に暮らす住まいの提案、映画や音楽、スポーツ観戦等、趣味を生活の一部として楽しむなど新しい生活スタイルに柔軟に対応できる住宅提案を進めました。賃貸住宅「シャーマゾン」につきましては、住み続けることにより変化していく入居者ニーズに対応するため、年齢や家族構成に合わせて間取りを変化させることによりフレキシブルな空間を実現し、安全かつ快適で安心して暮らすことのできる住空間を提供し、幅広い入居者層に対応いたしました。

さらに、当社グループの高い技術と品質管理、住まいづくりの豊富なノウハウに対する理解を深めていただけるため従来から進めてまいりました体験型展示施設を活用した営業活動をさらに強化いたしました。各地の工場に隣接した「住まいの夢工場」は、お客様に地震など日頃体験できない自然環境の変化や、加齢による身体能力の変化など多岐に亘る疑似体験により、体感いただき、住まいづくりに役立てていただくとともに、当社住宅の高性能や高品質の訴求に努めました。

(不動産販売事業)

戸建販売事業につきましては、積極的に販売用土地の購入を図り、安全・防災といった付加価値を高めた良質な団地の販売を進めました。また、まちづくりにおいては、「家」という空間だけの提供ではなく、住むほどに愛着が深まり、いつまでも住み継がれるまちづくりを進めていくために「まちづくり憲章」を策定し、環境に配慮した地域文化やコミュニティを育むまちづくりを推進しました。さらに、まち全体の定期的なメンテナンスにより、時の経過とともに美しいまちなみが形成される「経年美化」の思想を提案し、まちとしての価値が将来にわたって高まっていくまちづくりに注力しました。美しいまちなみや景観、成熟したまちの雰囲気などを実感し、当社グループの「まちづくり」に関する考え方を知っていただくために、春と秋の2回「まちなみ参観日」を実施し拡販に努めました。

分譲マンション事業につきましては、戸建住宅で培ったノウハウを活かし、良質な住宅の集合という考え方のもと、戸数など量に拘ること無く、地域の環境に配慮するとともに、付加価値向上のため豊富な植栽など美しいまちづくりに努めました。

これら当社分譲マンションは、地域の環境や文化に対する配慮が各地で認められ、グッドデザイン賞やまちづくり賞をはじめ数多くの景観賞を受賞するなど、高いブランドイメージを獲得するとともに、購入者のみならず、周辺地域の資産価値の維持・増大にも寄与するところとなりました。今後も、三大都市圏等高付加価値なマンションとして供給に耐えられる地域に特化して事業を推進し、さらに高いブランド構築に努めてまいります。

一方で、都市再開発事業にも引き続き注力し、昨年は都心でありながら緑豊かな自然環境と調和した「赤坂ガーデンシティ」が竣工し、この一部の売却により業績に大きく寄与しました。

当社の都市再開発事業につきましては、基本的には保有を目的とせず、売却による安定的、継続的な利益を予定しております。開発リスクの少ない大都市における一等地に、高い付加価値を与え、開発利益を得ようとするものです。今後の各案件につきましても「赤坂ガーデンシティ」同様、人間性豊かで、環境に優しい、良質な都市再開発事業を行ってまいります。

(不動産賃貸事業)

不動産賃貸事業につきましては、積和不動産各社との連携を強化し、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することにより、一括借上事業をはじめとする賃貸物件管理業務が堅調に推移しました。また、積和不動産各社による賃貸物件の一括借上や管理業務の受託等を積極的に推進し、安定した高い入居率の確保やメンテナンスに積極的に関与することによる良質なストックの形成に努めるなど、グループの総力を挙げて提案力の強化に取り組みしました。

(その他事業)

長期にわたりお客様に快適にお住まいいただく CS 推進の一環として、当社既築住宅へのリフォーム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。特にリフォームにつきましては、既築住宅を対象としたストック事業として、高効率給湯器への交換や太陽光発電システムの設置、開口部の断熱強化等の省エネルギー型のリフォームなど積極的な提案を行いました。

当期の経営成績につきましては、個別における受注高 1 兆 2,287 億 3 千 5 百万円（前期比 9.3%増）を、連結受注高は 1 兆 6,108 億 5 千 9 百万円（前期比 9.0%増）を達成することができました。

連結売上高につきましては、1 兆 5,961 億 8 千 3 百万円となり、前期比 6.3%の増加となりました。利益につきましては、都市再開発事業の寄与により連結営業利益で 1,115 億 7 千万円（前期比 39.5%増）、連結経常利益で 1,148 億 2 千 2 百万円（前期比 40.5%増）、連結当期純利益は 626 億 6 千 3 百万円（前期比 45.6%増）とそれぞれ過去最高の利益を達成することができました。

財務面につきましては、今後の優良な都市再開発事業に投資する資金需要に対応するため、自己株式 4 千 3 百万株を売却し 647 億 9 千 4 百万円の資金を調達しました。

2. 財政状態

キャッシュ・フローの状況は以下の通りです。

営業活動によるキャッシュ・フローにつきましては、引き続き不動産販売事業強化のために販売用土地を積極的に購入しました。しかし、堅調な不動産販売事業の売上が寄与し、税金等調整前当期純利益の大幅な増加や受注が順調に推移したこと等により、営業活動によるキャッシュ・フローは前期に比較して大幅な増加となりました。

投資活動によるキャッシュ・フローにつきましては、前期に計上した投資有価証券の売却等が減少した結果、前期に比較して大幅な減少となりました。

財務活動によるキャッシュ・フローにつきましては、今後の優良な都市再開発事業に投資する資金需要に対応するため、自己株式 4 千 3 百万株を売却し 647 億 9 千 4 百万円の資金調達をしたことにより前期に比較して大幅に増加しました。

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、前期末に比較して 1,345 億 1 千 8 百万円増加し、2,294 億 9 千 8 百万円となりました。

| | 平成 15 年 1 月期 | 平成 16 年 1 月期 | 平成 17 年 1 月期 | 平成 18 年 1 月期 | 平成 19 年 1 月期 |
|------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 自己資本比率(%) | 51.3 | 56.6 | 58.5 | 62.4 | 62.4 |
| 時価ベースの自己資本比率(%) | 48.4 | 61.2 | 71.6 | 110.9 | 93.8 |
| 債務償還年数(年) | 3.1 | 0.7 | 0.8 | — | 0.3 |
| インタレスト・カバレッジ・レシオ | 20.0 | 61.8 | 70.9 | — | 732.9 |

*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

3. 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、労働分配率の低迷による個人所得の伸び悩み等を起因とする個人消費の弱さなど、景気の先行きに不透明感があるものの、全体として回復傾向にある現状を踏まえ、「成長」戦略実現に向けて、積極的な営業活動を推進してまいります。昨年は、国民の豊かな住生活の実現を図るため、安全・安心で良質なストックや居住環境の形成、住宅の取引の適正化や流通の円滑化のための「住生活基本法」が成立しました。当社グループでは、社会の公器としての責務を認識し、信頼される事業者として顧客満足(CS)、従業員満足(ES)、株主満足(SS)の三位一体の向上に努め、企業の社会的責任(CSR)を誠実に果たしてまいります。

積極的な営業活動推進のために、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、リフォームなどの周辺事業にもさらに注力してまいります。

また、不動産販売事業につきましては、「まちづくり憲章」に沿った開発を進め「安心・安全・快適」や「経年美化」をキーワードに良質な団地づくりをさらに進め、収益の拡大を図ってまいります。

懸念される資材価格の上昇につきましては、設計及び施工方法の見直しや徹底した工程管理等による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ます。

完全子会社化により連携が強化された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てまいります。また、同時に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ってまいります。

次期の見通しとしましては、連結売上高 1 兆 7,200 億円（当期比 7.8%増）、連結営業利益 1,180 億円（当期比 5.8%増）、連結経常利益 1,200 億円（当期比 4.5%増）、連結当期純利益 655 億円（当期比 4.5%増）を見込んでいます。

4. 事業等のリスク

当社及び当社グループの事業その他に関するリスクについて、投資家の判断に重要な影響を与える可能性のある事項につきましては、以下のようなものが挙げられます。なお、これらについては、決算短信提出日（平成 19 年 3 月 1 日）現在において判断したものです。

(1) 事業環境の変化について

当社グループは、住宅を中心とした事業活動を行っているため、個人消費動向、金利動向、地価動向、住宅関連政策ないしは税制の動向、それらに起因する賃料相場の上下、さらには地方経済動向等に影響を受けやすい傾向があり、今後これらの事業環境の変化により、当社グループの業績に影響を与える可能性があります。

(2) 自然災害等について

当社グループは、大規模自然災害発生時には、損害を被った自社保有設備の修復に加え、お客様が所有する建物の点検や応急処置などの初動活動や支援活動等により多額の費用が発生し、当社グループの業績に影響を与える可能性があります。

(3) 原材料価格、資材価格の高騰について

当社の主要構造部材である鉄鋼、木材や石油等の急激な高騰や為替相場の変動などの局面では、原材料及び資材等の仕入価格が上昇し、当社グループの業績に影響を与える可能性があります。

(4) 保有する資産について

当社グループが保有している有価証券、販売用不動産、固定資産及びその他の資産について、時価の下落等による減損又は評価損の計上によって、当社グループの業績及び財務状況に影響を与える可能性があります。

(5) 品質管理について

当社グループは品質には万全を期していますが、想定範囲を超える瑕疵担保責任等が発生した場合には、多額の費用発生や当社グループの評価を大きく毀損することとなり、当社グループの業績に影響を与える可能性があります。

(6) 法的規制等について

当社グループの事業は、宅地建物取引業法、建設業法、建築士法等に基づく許認可を受け展開し、また建築、土地に関する法令をはじめとして労働、環境その他事業の遂行に関連する各種の法令に則り事業活動を行なっています。今後これらの法令の改廃や新たに法的規制が設けられた場合、もしくは法令違反の生じた場合には、当社グループの業績に影響を与える可能性があります。

(7) 個人情報保護について

当社グループは、事業の特性上大量の顧客情報等の個人情報を取り扱っており、個人情報保護には特に配慮し対策を進め事業活動を行なっていますが、万一個人情報の漏洩等があれば、信用を大きく毀損することとなり、当社グループの業績に影響を与える可能性があります。

(8) 退職給付債務について

当社グループの従業員に対する退職給付債務は、割引率等数理計算上で設定される基礎率や年金資産の期待運用収益率に基づいて算出されています。この基礎率が変更されたり、期待運用収益率に基づく見積もり計算が実際の結果と大きく異なった場合には、当社グループの業績及び財務状況に影響を与える可能性があります。

(9) コンピュータウイルス対策について

当社グループは、効率的な業務運営を行うことを目的として IT を積極的に利用しているため、予測できないコンピュータウイルスが発生した場合には、当社グループの業績に影響を与える可能性があります。

(10) 買収防衛について

当社は、健全な経済活動における当社株式の取得及びそれに伴う株主権利の行使による経営支配権の異動を否定するものではありません。

しかしながら、当社株式の大量取得を目的とする買付については、その買付行為の適法性はもとより、当該買付者の事業内容及び事業計画並びに過去の投資行動等から慎重に当該買付行為又は買収提案について検討し、その行為又は提案が当社企業価値向上及び既存株主共同の利益に資するか否か、さらにはあらゆるステークホルダーに対する影響等について各々判断する必要があると認識しています。

現在のところ、上述のような買付行為等が具体的に生じているわけではなく、また当社として、当該買付者を確認した場合の、いわゆる「買収防衛策」を予め定めるものではありません。しかしながら当社といたしましては、株主・投資家の皆様から負託された当然の責務として、当社株式の異動状況を常に注視するとともに、当社株式を大量に取得しようとする者を確認した場合には、直ちに当社として最も適切と考えられる措置をとります。

具体的には社外の専門家を含めて当該買付行為又は買収提案の検討及び評価を行うとともに、当該買付者との交渉を行い、その結果、当社の企業価値を毀損し又は既存株主共同の利益を脅かすと判断した場合には、具体的な対抗措置の要否及び内容等を速やかに決定し、実行する体制を整えます。

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19年1月31日現在) | 前連結会計年度 (平成18年1月31日現在) | 比 較 増 減 | |
|-------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|-----------|------------|
| | | | | 金 額 | 増減率 (%) |
| (資 産 の 部) | | (1,278,770) | (1,098,203) | (180,567) | (16.4) |
| 流 動 資 産 | | 899,057 | 712,752 | 186,305 | 26.1 |
| 現 金 預 金 | | 229,498 | 95,579 | | |
| 受取手形及び完成工事未収入金 | | 84,303 | 96,610 | | |
| 有 価 証 券 | | 1,447 | 216 | | |
| た な 卸 資 産 | | 499,226 | 436,609 | | |
| 繰 延 税 金 資 産 | | 55,033 | 59,242 | | |
| そ の 他 の 流 動 資 産 | | 31,452 | 26,255 | | |
| 貸 倒 引 当 金 | | △1,904 | △1,762 | | |
| 固 定 資 産 | | 379,713 | 385,451 | △5,738 | △1.5 |
| 有 形 固 定 資 産 | | 207,700 | 202,131 | 5,569 | 2.8 |
| 建 物 及 び 構 築 物 | | 96,980 | 91,933 | | |
| 機 械 装 置 及 び 運 搬 具 | | 12,574 | 12,495 | | |
| 工 具 器 具 及 び 備 品 | | 6,081 | 5,953 | | |
| 土 地 | | 88,497 | 87,925 | | |
| 建 設 仮 勘 定 | | 3,567 | 3,823 | | |
| 無 形 固 定 資 産 | | 7,213 | 5,973 | 1,240 | 20.8 |
| 工 業 所 有 権 | | 48 | 54 | | |
| 借 地 権 | | 2,011 | 2,011 | | |
| ソ フ ト ウ ェ ア | | 4,239 | 3,001 | | |
| 施 設 利 用 権 | | 46 | 36 | | |
| 電 話 加 入 権 | | 868 | 869 | | |
| 投 資 そ の 他 の 資 産 | | 164,799 | 177,345 | △12,546 | △7.1 |
| 投 資 有 価 証 券 | | 91,651 | 100,895 | | |
| 長 期 貸 付 金 | | 35,312 | 37,985 | | |
| 繰 延 税 金 資 産 | | 1,653 | 3,054 | | |
| そ の 他 の 投 資 そ の 他 の 資 産 | | 37,790 | 36,824 | | |
| 貸 倒 引 当 金 | | △1,608 | △1,414 | | |
| 資 産 合 計 | | 1,278,770 | 1,098,203 | 180,567 | 16.4 |

(単位：百万円)

| 科 目 | 期 別 | 当連結会計年度 (平成19年1月31日現在) | 前連結会計年度 (平成18年1月31日現在) | 比較増減 | |
|-----------------|-----|---------------------------|---------------------------|----------|------------|
| | | | | 金 額 | 増減率 (%) |
| (負 債 の 部) | | (480,467) | (412,168) | (68,299) | (16.6) |
| 流 動 負 債 | | 379,040 | 326,864 | 52,176 | 16.0 |
| 支払手形及び工事未払金 | | 169,604 | 166,388 | | |
| 未払法人税等 | | 38,464 | 7,206 | | |
| 未成工事受入金 | | 98,105 | 86,174 | | |
| 賞与引当金 | | 20,241 | 18,000 | | |
| 役員賞与引当金 | | 839 | — | | |
| 完成工事補償引当金 | | 2,802 | 2,611 | | |
| その他の流動負債 | | 48,983 | 46,482 | | |
| 固 定 負 債 | | 101,426 | 85,304 | 16,122 | 18.9 |
| 長期借入金 | | 20,049 | — | | |
| 預り敷金及び保証金 | | 53,145 | 53,063 | | |
| 繰延税金負債 | | 2,892 | 2,256 | | |
| 退職給付引当金 | | 21,703 | 26,143 | | |
| 役員退職慰労引当金 | | 1,099 | 1,803 | | |
| 連結調整勘定 | | 32 | 185 | | |
| その他の固定負債 | | 2,504 | 1,851 | | |
| (少 数 株 主 持 分) | | (—) | (271) | (—) | (—) |
| 少数株主持分 | | — | 271 | | |
| (資 本 の 部) | | (—) | (685,762) | (—) | (—) |
| 資 本 金 | | — | 186,554 | | |
| 資 本 剰 余 金 | | — | 237,522 | | |
| 利 益 剰 余 金 | | — | 285,574 | | |
| その他有価証券評価差額金 | | — | 24,530 | | |
| 為替換算調整勘定 | | — | △40 | | |
| 自 己 株 式 | | — | △48,379 | | |
| 負債・少数株主持分及び資本合計 | | — | 1,098,203 | — | — |
| (純 資 産 の 部) | | (798,302) | (—) | (—) | (—) |
| 株 主 資 本 | | 773,862 | — | — | — |
| 資 本 金 | | 186,554 | — | | |
| 資 本 剰 余 金 | | 254,133 | — | | |
| 利 益 剰 余 金 | | 333,837 | — | | |
| 自 己 株 式 | | △662 | — | | |
| 評 価 ・ 換 算 差 額 等 | | 24,181 | — | — | — |
| その他有価証券評価差額金 | | 24,035 | — | | |
| 為替換算調整勘定 | | 145 | — | | |
| 少 数 株 主 持 分 | | 258 | — | — | — |
| 負債及び純資産合計 | | 1,278,770 | — | — | — |

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18年2月1日～平成19年1月31日) | | 前連結会計年度 (平成17年2月1日～平成18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 | 1,596,183 | 100.0 | 1,501,857 | 100.0 | 94,326 | 6.3 |
| 売 上 | 原 価 | 1,267,995 | 79.4 | 1,213,190 | 80.8 | 54,804 | 4.5 |
| 売 上 | 総 利 益 | 328,188 | 20.6 | 288,666 | 19.2 | 39,521 | 13.7 |
| 販 売 費 及 び 一 般 管 理 費 | | 216,617 | 13.6 | 208,686 | 13.9 | 7,931 | 3.8 |
| 営 業 利 益 | | 111,570 | 7.0 | 79,980 | 5.3 | 31,590 | 39.5 |
| 営 業 外 収 益 | | 6,802 | 0.4 | 5,566 | 0.4 | 1,236 | 22.2 |
| 受取利息及び受取配当金 | | 2,647 | | 2,223 | | | |
| 持分法による投資利益 | | 298 | | 183 | | | |
| 雑 収 入 | | 3,857 | | 3,159 | | | |
| 営 業 外 費 用 | | 3,551 | 0.2 | 3,846 | 0.3 | △ 295 | △ 7.7 |
| 支 払 利 息 | | 105 | | 139 | | | |
| 雑 支 出 | | 3,445 | | 3,707 | | | |
| 経 常 利 益 | | 114,822 | 7.2 | 81,699 | 5.4 | 33,122 | 40.5 |
| 特 別 利 益 | | 477 | 0.0 | 5,937 | 0.4 | △ 5,459 | △ 92.0 |
| 投資有価証券売却益 | | 477 | | 5,937 | | | |
| 特 別 損 失 | | 3,888 | 0.2 | 12,862 | 0.8 | △ 8,973 | △ 69.8 |
| 販売用不動産評価損 | | 2,828 | | 12,015 | | | |
| 固定資産売却及び除却損 | | 1,016 | | 838 | | | |
| 投資有価証券評価損 | | 7 | | 9 | | | |
| そ の 他 | | 36 | | — | | | |
| 税金等調整前当期純利益 | | 111,411 | 7.0 | 74,774 | 5.0 | 36,636 | 49.0 |
| 法人税、住民税及び事業税 | | 42,165 | 2.7 | 9,936 | 0.7 | | |
| 法 人 税 等 調 整 額 | | 6,581 | 0.4 | 21,625 | 1.4 | | |
| 少 数 株 主 利 益 | | 0 | 0.0 | 182 | 0.0 | | |
| 当 期 純 利 益 | | 62,663 | 3.9 | 43,029 | 2.9 | 19,633 | 45.6 |

3. 連結剰余金計算書及び連結株主資本等変動計算書

連結剰余金計算書

(単位：百万円)

| 科 目 | 期 別 | 前連結会計年度 (平成17年2月1日～平成18年1月31日) | |
|------------------|--------|-----------------------------------|---------|
| | | | |
| 資 本 剰 余 金 の 部 | | | |
| 資本剰余金期首残高 | | | 237,524 |
| 資本剰余金減少高 | | | |
| 自己株式処分差損 | 2 | 2 | |
| 資本剰余金期末残高 | | | 237,522 |
| 利 益 剰 余 金 の 部 | | | |
| 利益剰余金期首残高 | | | 259,773 |
| 利益剰余金増加高 | | | |
| 当期純利益 | 43,029 | 43,029 | |
| 利益剰余金減少高 | | | |
| 1. 配 当 金 | 12,784 | | |
| 2. 役 員 賞 与 | 484 | | |
| 3. 自己株式処分差損 | 3,953 | | |
| 4. 連結子会社減少に伴う減少高 | 5 | 17,228 | |
| 利益剰余金期末残高 | | | 285,574 |

連結株主資本等変動計算書

当連結会計年度(平成18年2月1日～平成19年1月31日)

(単位：百万円)

| | 株 主 資 本 | | | | | 評 価 ・ 換 算 差 額 等 | | | 少数株主 持 分 | 純 資 産 合 計 |
|-----------------------------|---------|--------------|--------------|---------|-------------|----------------------|--------------|---------------------------|-------------|--------------|
| | 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 | 為替換算 調整勘定 | 評 価 ・ 換 算 差 額 等 合 計 | | |
| 前 期 末 残 高 | 186,554 | 237,522 | 285,574 | △48,379 | 661,271 | 24,530 | △40 | 24,490 | 271 | 686,034 |
| 当 期 変 動 額 | | | | | | | | | | |
| 剰余金の配当 | — | — | △13,754 | — | △13,754 | — | — | — | — | △13,754 |
| 役員賞与 | — | — | △644 | — | △644 | — | — | — | — | △644 |
| 当期純利益 | — | — | 62,663 | — | 62,663 | — | — | — | — | 62,663 |
| 自己株式の取得 | — | — | — | △481 | △481 | — | — | — | — | △481 |
| 自己株式の処分 | — | 16,610 | — | 48,198 | 64,808 | — | — | — | — | 64,808 |
| 株主資本以外の 項目の当期 変動額(純額) | — | — | — | — | — | △495 | 186 | △309 | △13 | △322 |
| 当期変動額合計 | — | 16,610 | 48,263 | 47,716 | 112,590 | △495 | 186 | △309 | △13 | 112,268 |
| 当 期 末 残 高 | 186,554 | 254,133 | 333,837 | △662 | 773,862 | 24,035 | 145 | 24,181 | 258 | 798,302 |

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18年2月1日～平成19年1月31日) | 前連結会計年度 (平成17年2月1日～平成18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 | | 111,411 | 74,774 |
| 減価償却費 | | 12,231 | 11,117 |
| 退職給付引当金の減少額 | | △4,440 | △752 |
| 受取利息及び受取配当金 | | △2,647 | △2,223 |
| 支払利息 | | 105 | 139 |
| 持分法による投資利益 | | △298 | △183 |
| 販売用不動産評価損 | | 2,828 | 12,015 |
| 投資有価証券評価損 | | 7 | 9 |
| 売上債権の減少又は増加(△)額 | | 12,307 | △14,040 |
| たな卸資産等の増加額 | | △66,861 | △68,174 |
| 仕入債務の増加額 | | 4,298 | 12,493 |
| 未成工事受入金の増加又は減少(△)額 | | 11,930 | △260 |
| その他の | | 4,725 | △9,889 |
| 小計 | | 85,599 | 15,026 |
| 利息及び配当金の受取額 | | 2,638 | 2,367 |
| 利息の支払額 | | △48 | △244 |
| 法人税等の支払額 | | △11,235 | △22,905 |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー | | 76,953 | △5,756 |
| 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 | | — | △232 |
| 有価証券の売却による収入 | | 216 | 265 |
| 有形固定資産の取得による支出 | | △22,658 | △47,141 |
| 有形固定資産の売却による収入 | | 118 | 1,951 |
| 投資有価証券の取得による支出 | | △3,021 | △12,654 |
| 投資有価証券の売却による収入 | | 10,693 | 65,740 |
| 貸付けによる支出 | | △2,075 | △1,483 |
| 貸付金の回収による収入 | | 4,753 | 7,456 |
| その他の | | △1,269 | △1,642 |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー | | △13,243 | 12,259 |
| III 財務活動によるキャッシュ・フロー | | | |
| 長期借入れによる収入 | | 20,049 | — |
| 長期借入金の返済による支出 | | — | △1,552 |
| 社債の償還による支出 | | — | △30,000 |
| 配当金の支払額 | | △13,754 | △12,784 |
| 少数株主への配当金の支払額 | | △1 | △404 |
| 自己株式取得による支出 | | △479 | △46,599 |
| 自己株式の処分及び売出しによる収入 | | 64,794 | — |
| その他の | | 14 | 141 |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー | | 70,622 | △91,200 |
| IV 現金及び現金同等物に係る換算差額 | | 186 | △35 |
| V 現金及び現金同等物の増加又は減少(△)額 | | 134,518 | △84,732 |
| VI 現金及び現金同等物の期首残高 | | 94,979 | 179,712 |
| VII 現金及び現金同等物の期末残高 | | 229,498 | 94,979 |

[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 89 社 積和不動産(株)、積和不動産関西(株)、積和不動産中部(株)、積和不動産中国(株)、積和不動産九州(株)、
積和不動産東北(株)、積和不動産札幌(株)、(株)ケイ・アール・エム他

連結範囲の異動状況 新規 マストレント(株)
減少 西宮マリナシティ開発(株)、グリーンテクノ積和福岡(株)

子会社 89 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 5 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)、PFI 水と緑の健康都市(株)

持分法適用範囲の異動状況 -

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) 役員賞与引当金 …… 役員に対し支給する賞与に充てるため、支給見込額に基づき計上しています。

(会計処理方法の変更)

当連結会計年度より、「役員賞与に関する会計基準」(企業会計基準委員会 企業会計基準第 4 号 平成 17 年 11 月 29 日)を適用しています。この結果、従来の方法に比べ、一般管理費が 839 百万円増加し、「営業利益」、「経常利益」及び「税金等調整前当期純利益」が同額減少しています。

(ニ) 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。

- (ホ) 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から費用処理することとしています。

(会計処理方法の変更)

当連結会計年度より『退職給付に係る会計基準』の一部改正(企業会計基準委員会 企業会計基準第3号 平成17年3月16日)及び『退職給付に係る会計基準』の一部改正に関する適用指針(企業会計基準委員会 企業会計基準適用指針第7号 平成17年3月16日)を適用しています。この変更により、従来の方法に比べ、「営業利益」、「経常利益」及び「税金等調整前当期純利益」がそれぞれ1,207百万円増加しています。

- (ハ) 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、内規に基づく連結会計年度末現在の要支給額を計上しています。

(追加情報)

当連結会計年度において、当社について取締役、監査役及び執行役員に関する退職慰労金制度を廃止しました。これに伴い、「役員退職慰労引当金」を取崩し、当連結会計年度末における未払額585百万円については、「その他の固定負債」に含めて表示しています。

(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、換算差額は純資産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とした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。なお、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には、振当処理を採用しています。

(ロ) ヘッジ手段とヘッジ対象

外貨建金銭債務及び予定取引をヘッジ対象として、為替予約取引をヘッジ手段としています。

(ハ) ヘッジ方針

為替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います。

(ニ) ヘッジ有効性評価の方法

ヘッジ手段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) 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、不動産賃貸事業を主要な事業とする連結子会社における固定資産に係る控除対象外消費税等については、「その他の投資その他の資産」に計上し、5年間で均等償却を行っています。その他の控除対象外消費税等については、発生連結会計年度の費用としています。

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. 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]

連結貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準

当連結会計年度より、「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」(企業会計基準委員会 企業会計基準第5号 平成17年12月9日)及び「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等の適用指針」(企業会計基準委員会 企業会計基準適用指針第8号 平成17年12月9日)を適用しています。

従来の資本の部の合計に相当する金額は798,044百万円です。

[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 | 151,435 百万円 | 144,774 百万円 |
| (2) 担保提供資産 | 4,892 百万円 | 5,212 百万円 |
| (3) 保証債務 | 83,661 百万円 | 95,199 百万円 |
| (4) 自己株式数 | 484,974 株 | 43,220,144 株 |
| (5) 投資有価証券に含まれる関連会社株式 | 1,388 百万円 | 998 百万円 |
| (6) 有利子負債 | 20,049 百万円 | －百万円 |
| (7) 固定資産の保有目的の変更 (当連結会計年度末) 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 6,408 百万円を「たな卸資産」に振替えました。 (前連結会計年度末) 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 16,570 百万円を「たな卸資産」に振替えました。 | | |

2. 連結株主資本等変動計算書関係

当連結会計年度（平成 18 年 2 月 1 日～平成 19 年 1 月 31 日）

(1) 発行済株式及び自己株式に関する事項

| | 発行済株式の種類 | | 自己株式の種類 | |
|-------------|---------------|--|--------------|--|
| | 普通株式 | | 普通株式 | |
| 前連結会計年度末株式数 | 709,385,078 株 | | 43,220,144 株 | |
| 増加株式数 | － | | 273,431 株 | |
| 減少株式数 | － | | 43,008,601 株 | |
| 当連結会計年度末株式数 | 709,385,078 株 | | 484,974 株 | |

(注)1. 普通株式の自己株式の増加株式数の内訳

単元未満株式の買取による増加 272,521 株
持分法適用会社が取得した自己株式の当社帰属分 910 株

2. 普通株式の自己株式の減少株式数の内訳

自己株式の処分による減少 43,000,000 株
単元未満株式の売渡による減少 8,601 株

(2) 配当に関する事項

①配当金支払額

| 決議 | 株式の種類 | 配当金の総額 | 1株当たり配当額 | 基準日 | 効力発生日 |
|----------------------------|-------|-----------|----------|------------------|------------------|
| 平成 18 年 4 月 27 日 定時株主総会 | 普通株式 | 6,662 百万円 | 10.00 円 | 平成 18 年 1 月 31 日 | 平成 18 年 4 月 28 日 |
| 平成 18 年 8 月 31 日 取締役会 | 普通株式 | 7,091 百万円 | 10.00 円 | 平成 18 年 7 月 31 日 | 平成 18 年 9 月 29 日 |

②基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

| 決議 | 株式の種類 | 配当の原資 | 配当金の総額 | 1株当たり配当額 | 基準日 | 効力発生日 |
|----------------------------|-------|-------|-----------|----------|------------------|------------------|
| 平成 19 年 4 月 26 日 定時株主総会 | 普通株式 | 利益剰余金 | 8,508 百万円 | 12.00 円 | 平成 19 年 1 月 31 日 | 平成 19 年 4 月 27 日 |

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

| | (当連結会計年度末) | (前連結会計年度末) |
|--|-------------|------------|
| 現金預金勘定 | 229,498 百万円 | 95,579 百万円 |
| 預入期間が 3 ヶ月を超える定期預金 | －百万円 | △600 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) | －百万円 | －百万円 |
| 現金及び現金同等物 | 229,498 百万円 | 94,979 百万円 |

4. 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18年2月1日～平成19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 | 717,677 | 421,019 | 310,211 | 147,274 | 1,596,183 | — | 1,596,183 |
| (2) セグメント間の内部売上高又は振替高 | 8,191 | 44 | 1,669 | 3,332 | 13,237 | (13,237) | — |
| 計 | 725,868 | 421,063 | 311,881 | 150,607 | 1,609,421 | (13,237) | 1,596,183 |
| 営業費用 | 645,975 | 368,175 | 297,782 | 146,953 | 1,458,885 | 25,727 | 1,484,612 |
| 営業利益 | 79,893 | 52,888 | 14,099 | 3,654 | 150,535 | (38,965) | 111,570 |
| II 資産、減価償却費、減損損失及び資本的支出 | | | | | | | |
| 資産 | 192,986 | 518,008 | 199,765 | 29,730 | 940,490 | 338,279 | 1,278,770 |
| 減価償却費 | 5,471 | 874 | 3,674 | 343 | 10,363 | 1,868 | 12,231 |
| 減損損失 | — | — | — | — | — | — | — |
| 資本的支出 | 11,029 | 81 | 13,696 | 52 | 24,859 | 1,832 | 26,691 |

前連結会計年度(平成17年2月1日～平成18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 | 725,216 | 347,723 | 291,154 | 137,762 | 1,501,857 | — | 1,501,857 |
| (2) セグメント間の内部売上高又は振替高 | 1,702 | — | 1,517 | 5,151 | 8,371 | (8,371) | — |
| 計 | 726,919 | 347,723 | 292,672 | 142,913 | 1,510,228 | (8,371) | 1,501,857 |
| 営業費用 | 652,140 | 324,317 | 279,438 | 139,354 | 1,395,250 | 26,625 | 1,421,876 |
| 営業利益 | 74,779 | 23,406 | 13,233 | 3,558 | 114,978 | (34,997) | 79,980 |
| II 資産、減価償却費、減損損失及び資本的支出 | | | | | | | |
| 資産 | 211,676 | 457,231 | 201,487 | 29,204 | 899,598 | 198,604 | 1,098,203 |
| 減価償却費 | 4,850 | 762 | 3,174 | 336 | 9,124 | 1,993 | 11,117 |
| 減損損失 | — | — | — | — | — | — | — |
| 資本的支出 | 8,542 | 259 | 35,526 | 85 | 44,413 | 2,403 | 46,817 |

(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、宅地の分譲、分譲宅地上に建築する住宅の設計、施工及び請負並びに都市再開発事業、商業ビル等の売買。

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す。

当連結会計年度 37,093 百万円

前連結会計年度 31,927 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す。

当連結会計年度 338,354 百万円

前連結会計年度 198,754 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。

5. リース取引関係

EDINETにより開示を行うため記載を省略しています。

6. 関連当事者との取引

該当事項はありません。

7. 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

| | (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 | 41,928 百万円 | 47,154 百万円 |
| 退職給付引当金 | 9,002 百万円 | 10,187 百万円 |
| 賞与引当金 | 8,139 百万円 | 7,301 百万円 |
| 減損損失累計額 | 6,965 百万円 | 7,339 百万円 |
| 未払事業税 | 3,045 百万円 | 733 百万円 |
| 完成工事補償引当金 | 1,132 百万円 | 1,054 百万円 |
| 固定資産未実現利益 | 1,115 百万円 | 1,123 百万円 |
| 未払社会保険料 | 947 百万円 | 755 百万円 |
| その他 | 2,984 百万円 | 4,222 百万円 |
| 繰延税金負債との相殺 | △13,474 百万円 | △14,368 百万円 |
| 繰延税金資産小計 | 61,788 百万円 | 65,503 百万円 |
| 評価性引当額 | △5,101 百万円 | △3,206 百万円 |
| 繰延税金資産合計 | 56,687 百万円 | 62,297 百万円 |
| 繰延税金負債 | | |
| その他有価証券評価差額金 | △16,292 百万円 | △16,623 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 | △2 百万円 |
| その他 | △72 百万円 | －百万円 |
| 繰延税金資産(固定)との相殺 | 13,474 百万円 | 14,368 百万円 |
| 繰延税金負債合計 | △2,892 百万円 | △2,256 百万円 |
| 繰延税金資産と繰延税金負債の純額 | 53,794 百万円 | 60,040 百万円 |

(注)評価性引当額の主なものは、固定資産の減損損失累計額のうち、スケジューリング不能と判断したものです。

8. 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 19 年 1 月 31 日現在) | | | 前連結会計年度 (平成 18 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 | 79 | 79 | 0 | 46 | 46 | 0 |
| | (2) 社 債 | — | — | — | 200 | 200 | 0 |
| | 小 計 | 79 | 79 | 0 | 246 | 246 | 0 |
| 時価が 連結貸借対照表 計上額を超えないもの | 国債・地方債等 | 1,562 | 1,558 | △3 | 1,554 | 1,552 | △ 1 |
| | 小 計 | 1,562 | 1,558 | △3 | 1,554 | 1,552 | △ 1 |
| 合 計 | | 1,641 | 1,638 | △3 | 1,800 | 1,799 | △ 1 |

(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 19 年 1 月 31 日現在) | | | 前連結会計年度 (平成 18 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 | 株 式 | 43,429 | 83,817 | 40,387 | 41,484 | 82,640 | 41,155 |
| | 小 計 | 43,429 | 83,817 | 40,387 | 41,484 | 82,640 | 41,155 |
| 連結貸借対照表 計上額が取得原価 を超えないもの | 株 式 | 625 | 565 | △59 | — | — | — |
| | 小 計 | 625 | 565 | △59 | — | — | — |
| 合 計 | | 44,054 | 84,382 | 40,327 | 41,484 | 82,640 | 41,155 |

(3) 当連結会計年度中及び前連結会計年度中に売却したその他有価証券

(単位：百万円)

| 区 分 | 当連結会計年度 (平成 18 年 2 月 1 日～平成 19 年 1 月 31 日) | 前連結会計年度 (平成 17 年 2 月 1 日～平成 18 年 1 月 31 日) |
|-------------|---|---|
| 売 却 額 | 692 | 65,403 |
| 売 却 益 の 合 計 | 477 | 5,937 |
| 売 却 損 の 合 計 | — | 0 |

(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 19 年 1 月 31 日現在) | 前連結会計年度 (平成 18 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 | | |
| 非上場債券 | 101 | 101 |
| 非上場外国債券 | 2,000 | 2,000 |
| (2) その他有価証券 | | |
| 非上場株式 | 2,506 | 12,455 |
| 優先出資証券 | 999 | 999 |
| 投資事業有限責任組合への出資 | 79 | 115 |
| 譲渡性預金 | 66,000 | — |

(注) 譲渡性預金 66,000 百万円は、連結貸借対照表において「現金預金」に含めて表示しています。

(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 19 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 | 1,450 | 296 | — | — |
| (2) 社債 | — | — | — | — |
| (3) そ の 他 | — | — | — | 2,000 |
| 合 計 | 1,450 | 296 | — | 2,000 |

前連結会計年度 (平成 18 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 | 16 | 1,590 | — | — |
| (2) 社債 | 200 | — | — | — |
| (3) そ の 他 | — | 101 | — | 2,000 |
| 合 計 | 216 | 1,691 | — | 2,000 |

9. デリバティブ取引の契約額等、時価及び評価損益

EDINET により開示を行うため記載を省略しています。

10. 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。

(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 19 年 1 月 31 日現在) | 前連結会計年度 (平成 18 年 1 月 31 日現在) |
|--------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| ① 退職給付債務 | △196,857 | △195,616 |
| ② 年金資産 | 195,521 | 181,592 |
| ③ 未積立退職給付債務 (①+②) | △1,335 | △14,024 |
| ④ 未認識年金資産 | — | △6,035 |
| ⑤ 未認識数理計算上の差異 | △16,656 | 874 |
| ⑥ 未認識過去勤務債務 | △3,510 | △6,939 |
| ⑦ 連結貸借対照表計上額純額 (③+④+⑤+⑥) | △21,503 | △26,124 |
| ⑧ 前払年金費用 | 200 | 18 |
| ⑨ 退職給付引当金 (⑦-⑧) | △21,703 | △26,143 |

当連結会計年度
(平成 19 年 1 月 31 日現在)

前連結会計年度
(平成 18 年 1 月 31 日現在)

(注) 一部の連結子会社は、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) 同 左

(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 (平成18年2月1日～平成19年1月31日) | 前連結会計年度 (平成17年2月1日～平成18年1月31日) |
|----------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| ① 勤務費用 | 10,379 | 9,060 |
| ② 利息費用 | 4,764 | 4,429 |
| ③ 期待運用収益 | △7,102 | △5,530 |
| ④ 数理計算上の差異の費用処理額 | 2,820 | 7,075 |
| ⑤ 過去勤務債務の費用処理額 | △3,009 | △3,009 |
| ⑥ 退職給付費用 (①+②+③+④+⑤) | 7,853 | 12,024 |

当連結会計年度

前連結会計年度

(平成18年2月1日～平成19年1月31日)

(平成17年2月1日～平成18年1月31日)

(注) 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。

(注) 同左

(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 (平成18年2月1日～平成19年1月31日) | 前連結会計年度 (平成17年2月1日～平成18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% | 4.0% |
| 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から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) |

11. ストック・オプション

EDINETにより開示を行うため記載を省略しています。

12. 1 株当たり情報

| 当連結会計年度 (平成18年2月1日～平成19年1月31日) | | 前連結会計年度 (平成17年2月1日～平成18年1月31日) | |
|-----------------------------------|-----------|---|-----------|
| 1株当たり純資産額 | 1,125円75銭 | 1株当たり純資産額 | 1,028円46銭 |
| 1株当たり当期純利益 | 89円26銭 | 1株当たり当期純利益 | 62円94銭 |
| 潜在株式調整後1株当たり当期純利益 | 89円25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。 | |

(注)算定上の基礎

1. 1株当たり純資産額

| | 当連結会計年度末 |
|---|----------|
| 連結貸借対照表上の純資産額(百万円) | 798,302 |
| 連結貸借対照表上の純資産額と普通株式に係る純資産額との差額(百万円) (少数株主持分(百万円)) | 258 |
| 普通株式に係る純資産額(百万円) | 798,044 |
| 普通株式の発行済株式数(千株) | 709,385 |
| 普通株式の自己株式数(千株) | 484 |
| 1株当たり純資産額の算定に用いられた普通株式の数(千株) | 708,900 |

2. 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

| | 当連結会計年度 | 前連結会計年度 |
|-------------------------------------|---------|---------|
| 1株当たり当期純利益 | | |
| 連結損益計算書上の当期純利益(百万円) | 62,663 | 43,029 |
| 普通株主に帰属しない金額(百万円) (利益処分による役員賞与金) | — | 637 |
| 普通株式に係る当期純利益(百万円) | 62,663 | 42,392 |
| 普通株式の期中平均株式数(千株) | 702,042 | 673,509 |
| 潜在株式調整後1株当たり当期純利益 | | |
| 当期純利益調整額(百万円) | — | — |
| 普通株式増加数(株) (新株予約権) | 36,902 | — |

13. 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19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 | 32,132 | 流 動 負 債 | 12,164 |
| 現金及び預金 | 18,033 | 営業未払金 | 789 |
| 営業未収入金 | 1,110 | 営業前受金 | 8,774 |
| 有価証券 | 50 | 未払法人税等 | 659 |
| たな卸資産 | 8,114 | その他の流動負債 | 1,941 |
| 繰延税金資産 | 623 | 固 定 負 債 | 17,507 |
| その他の流動資産 | 4,305 | 退職給付引当金 | 504 |
| 貸倒引当金 | △105 | 預り敷金・保証金 | 16,867 |
| 固 定 資 産 | 17,369 | その他の固定負債 | 134 |
| 有形固定資産 | 8,562 | (純資産の部) | |
| 建物及び構築物 | 6,600 | 株 主 資 本 | 19,796 |
| 土地 | 537 | 資 本 金 | 1,668 |
| その他 | 1,424 | 資 本 剰 余 金 | 817 |
| 無形固定資産 | 972 | 利 益 剰 余 金 | 17,309 |
| 投資その他の資産 | 7,834 | 評 価 ・ 換 算 差 額 等 | 33 |
| 投資有価証券 | 261 | その他有価証券 | 33 |
| 長期貸付金 | 813 | 評 価 差 額 金 | 33 |
| 敷金及び保証金 | 5,311 | | |
| 繰延税金資産 | 517 | | |
| その他の投資等 | 1,059 | | |
| 貸倒引当金 | △130 | | |
| 資 産 合 計 | 49,501 | 負債及び純資産合計 | 49,501 |

② 連結損益計算書の要旨

(平成18年2月1日～平成19年1月31日)

(単位：百万円)

| 科 目 | 金 額 |
|--------------|---------|
| 営 業 収 益 | 120,500 |
| 営 業 費 用 | 114,777 |
| 営 業 利 益 | 5,722 |
| 営 業 外 収 益 | 94 |
| 営 業 外 費 用 | 37 |
| 経 常 利 益 | 5,780 |
| 特 別 利 益 | 130 |
| 特 別 損 失 | 1 |
| 税金等調整前当期純利益 | 5,908 |
| 法人税、住民税及び事業税 | 1,686 |
| 法人税等調整額 | 914 |
| 当 期 純 利 益 | 3,307 |

③ 連結キャッシュ・フロー計算書の要旨

(平成18年2月1日～平成19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 | 5,908 |
| 減価償却費及び償却費 | 653 |
| 営業未収入金の増加額 | △62 |
| たな卸資産等の減少額 | 2,481 |
| 営業前受金の増加額 | 1,421 |
| 預り敷金・保証金の増加額 | 781 |
| その他 | △345 |
| 小 計 | 10,838 |
| 利息及び配当金の受取額 | 39 |
| 法人税等の支払額 | △2,202 |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー | 8,675 |
| 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 | △1,950 |
| 無形固定資産の取得による支出 | △36 |
| その他 | △39 |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー | △2,026 |
| III 財務活動によるキャッシュ・フロー | |
| 配当金の支払額 | △346 |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー | △346 |
| IV 現金及び現金同等物の増加額 | 6,302 |
| V 現金及び現金同等物の期首残高 | 15,731 |
| VI 現金及び現金同等物の期末残高 | 22,033 |

(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19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 | 17,851 | 流動負債 | 9,481 |
| 現金及び預金 | 7,865 | 営業未払金 | 909 |
| 営業未収入金 | 1,114 | 営業前受金 | 5,792 |
| たな卸資産 | 4,208 | 未払法人税等 | 695 |
| 繰延税金資産 | 591 | その他の流動負債 | 2,083 |
| その他の流動資産 | 4,155 | 固定負債 | 11,243 |
| 貸倒引当金 | △84 | 退職給付引当金 | 168 |
| 固定資産 | 14,750 | 預り敷金・保証金 | 10,992 |
| 有形固定資産 | 13,155 | その他の固定負債 | 83 |
| 建物及び構築物 | 8,340 | (純資産の部) | |
| 土地 | 4,260 | 株主資本 | 11,876 |
| その他 | 554 | 資本金 | 1,368 |
| 無形固定資産 | 298 | 資本剰余金 | 1,679 |
| 投資その他の資産 | 1,296 | 利益剰余金 | 8,829 |
| 長期貸付金 | 85 | 評価・換算差額等 | — |
| 敷金及び保証金 | 681 | その他有価証券 | — |
| 繰延税金資産 | 242 | 評価差額金 | — |
| その他の投資等 | 287 | | |
| 資産合計 | 32,601 | 負債及び純資産合計 | 32,601 |

② 連結損益計算書の要旨

(平成18年2月1日～平成19年1月31日)

(単位:百万円)

| 科 目 | 金 額 |
|--------------|--------|
| 営業収益 | 88,716 |
| 営業費用 | 85,194 |
| 営業利益 | 3,522 |
| 営業外収益 | 74 |
| 営業外費用 | 54 |
| 経常利益 | 3,543 |
| 特別利益 | — |
| 特別損失 | 67 |
| 税金等調整前当期純利益 | 3,475 |
| 法人税、住民税及び事業税 | 1,102 |
| 法人税等調整額 | 385 |
| 当期純利益 | 1,987 |

③ 連結キャッシュ・フロー計算書の要旨

(平成18年2月1日～平成19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 | 3,475 |
| 減価償却費 | 656 |
| 営業未収入金の増加額 | △291 |
| たな卸資産の減少額 | 339 |
| 営業前受金の増加額 | 173 |
| 預り敷金・保証金等の減少額 | △1,095 |
| その他 | 800 |
| 小 計 | 4,059 |
| 法人税等の支払額 | △953 |
| その他 | △23 |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー | 3,082 |
| 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 | △1,229 |
| 無形固定資産の取得による支出 | △96 |
| その他 | 321 |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー | △1004 |
| III 財務活動によるキャッシュ・フロー | |
| 配当金の支払額 | △292 |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー | △292 |
| IV 現金及び現金同等物の増加額 | 1,785 |
| V 現金及び現金同等物の期首残高 | 10,079 |
| VI 現金及び現金同等物の期末残高 | 11,865 |

(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19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 | 20,957 | 流動負債 | 6,072 |
| 現金及び預金 | 6,141 | 営業未払金 | 51 |
| 営業未収入金 | 244 | 営業前受金 | 4,063 |
| たな卸資産 | 6,365 | 未払法人税等 | 562 |
| 繰延税金資産 | 1,007 | その他の流動負債 | 1,395 |
| その他の流動資産 | 7,246 | 固定負債 | 6,547 |
| 貸倒引当金 | △48 | 退職給付引当金 | 389 |
| 固定資産 | 14,877 | 預り敷金 | 5,975 |
| 有形固定資産 | 4,350 | その他の固定負債 | 182 |
| 建物及び構築物 | 2,135 | (純資産の部) | |
| 土地 | 2,031 | 株主資本 | 23,214 |
| その他 | 183 | 資本金 | 5,829 |
| 無形固定資産 | 99 | 資本剰余金 | 7,017 |
| 投資その他の資産 | 10,427 | 利益剰余金 | 10,367 |
| 投資有価証券 | 101 | 評価・換算差額等 | — |
| 長期貸付金 | 566 | その他有価証券 | — |
| 敷金及び保証金 | 9,134 | 評価差額金 | — |
| 繰延税金資産 | 259 | | |
| その他の投資等 | 372 | | |
| 貸倒引当金 | △6 | | |
| 資産合計 | 35,834 | 負債及び純資産合計 | 35,834 |

② 連結損益計算書の要旨

(平成18年2月1日～平成19年1月31日)

(単位：百万円)

| 科 目 | 金 額 |
|--------------|--------|
| 営業収益 | 57,182 |
| 営業費用 | 54,426 |
| 営業利益 | 2,756 |
| 営業外収益 | 56 |
| 営業外費用 | 39 |
| 経常利益 | 2,774 |
| 特別利益 | 175 |
| 特別損失 | 2 |
| 税金等調整前当期純利益 | 2,946 |
| 法人税、住民税及び事業税 | 1,040 |
| 法人税等調整額 | 243 |
| 当期純利益 | 1,662 |

③ 連結キャッシュ・フロー計算書の要旨

(平成18年2月1日～平成19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 | 2,946 |
| 減価償却費 | 145 |
| 営業未収入金の増加額 | △5 |
| たな卸資産の減少額 | 1,178 |
| 営業前受金の増加額 | 478 |
| 預り敷金の減少額 | △512 |
| その他 | △740 |
| 小 計 | 3,490 |
| 利息及び配当金の受取額 | 45 |
| 法人税等の支払額 | △1,157 |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー | 2,378 |
| 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 | △550 |
| 無形固定資産の取得による支出 | △4 |
| その他 | 172 |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー | △382 |
| III 財務活動によるキャッシュ・フロー | |
| 配当金の支払額 | △393 |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー | △393 |
| IV 現金及び現金同等物の増加額 | 1,601 |
| V 現金及び現金同等物の期首残高 | 11,240 |
| VI 現金及び現金同等物の期末残高 | 12,841 |

(4) 積和不動産中国株式会社

① 貸借対照表の要旨

(平成19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 | 9,994 | 流 動 負 債 | 2,795 |
| 現金及び預金 | 2,881 | 営業未払金 | 131 |
| 営業未収入金 | 315 | 営業前受金 | 1,343 |
| たな卸資産 | 467 | 未払法人税等 | 347 |
| 繰延税金資産 | 108 | その他の流動負債 | 972 |
| その他の流動資産 | 6,232 | 固 定 負 債 | 5,005 |
| 貸倒引当金 | △10 | 退職給付引当金 | 109 |
| 固 定 資 産 | 1,915 | 預り敷金・保証金 | 4,785 |
| 有形固定資産 | 1,358 | その他の固定負債 | 111 |
| 建物及び構築物 | 826 | (純資産の部) | |
| 土地 | 339 | 株 主 資 本 | 4,097 |
| その他 | 191 | 資 本 金 | 379 |
| 無形固定資産 | 77 | 資 本 剰 余 金 | 177 |
| 投資その他の資産 | 478 | 利 益 剰 余 金 | 3,541 |
| 投資有価証券 | 87 | 評価・換算差額等 | 11 |
| 長期貸付金 | 100 | その他の有価証券 | 11 |
| 敷金及び保証金 | 129 | 評 価 差 額 金 | |
| 繰延税金資産 | 97 | | |
| その他の投資等 | 63 | | |
| 資 産 合 計 | 11,909 | 負債及び純資産合計 | 11,909 |

② 損益計算書の要旨

(平成18年2月1日～平成19年1月31日)

(単位:百万円)

| 科 目 | 金 額 |
|-----------------|--------|
| 営 業 収 益 | 19,308 |
| 営 業 費 用 | 18,039 |
| 営 業 利 益 | 1,269 |
| 営 業 外 収 益 | 26 |
| 営 業 外 費 用 | 8 |
| 経 常 利 益 | 1,288 |
| 特 別 利 益 | 0 |
| 特 別 損 失 | 74 |
| 税 引 前 当 期 純 利 益 | 1,214 |
| 法人税、住民税及び事業税 | 548 |
| 法 人 税 等 調 整 額 | △22 |
| 当 期 純 利 益 | 688 |

③ キャッシュ・フロー計算書の要旨

(平成18年2月1日～平成19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 | 1,214 |
| 減価償却費 | 100 |
| 営業未収入金の増加額 | △210 |
| 営業前受金の増加額 | 261 |
| 預り敷金・保証金の増加額 | 376 |
| その他 | △261 |
| 小 計 | 1,480 |
| 利息及び配当金の受取額 | 3 |
| 法人税等の支払額 | △428 |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー | 1,055 |
| 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 | △165 |
| 無形固定資産の取得による支出 | △13 |
| その他 | △73 |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー | △252 |
| III 財務活動によるキャッシュ・フロー | |
| 配当金の支払額 | △109 |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー | △109 |
| IV 現金及び現金同等物の増加額 | 693 |
| V 現金及び現金同等物の期首残高 | 8,388 |
| VI 現金及び現金同等物の期末残高 | 9,081 |

(5) 積和不動産九州株式会社

① 貸借対照表の要旨

(平成19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 | 3,395 | 流動負債 | 1,895 |
| 現金及び預金 | 1,361 | 営業未払金 | 111 |
| 営業未収入金 | 143 | 営業前受金 | 1,486 |
| たな卸資産 | 1,613 | 未払法人税等 | 94 |
| 繰延税金資産 | 81 | その他の流動負債 | 203 |
| その他の流動資産 | 249 | 固定負債 | 2,178 |
| 貸倒引当金 | △54 | 退職給付引当金 | 33 |
| 固定資産 | 2,434 | 預り敷金・保証金 | 2,079 |
| 有形固定資産 | 2,016 | その他の固定負債 | 65 |
| 建物及び構築物 | 1,679 | (純資産の部) | |
| 土地 | 292 | 株主資本 | 1,755 |
| その他 | 44 | 資本金 | 263 |
| 無形固定資産 | 6 | 資本剰余金 | 94 |
| 投資その他の資産 | 411 | 利益剰余金 | 1,398 |
| 長期貸付金 | 7 | 評価・換算差額等 | — |
| 敷金及び保証金 | 338 | その他有価証券 | — |
| 繰延税金資産 | 56 | 評価差額金 | — |
| その他の投資等 | 9 | | |
| 資産合計 | 5,829 | 負債及び純資産合計 | 5,829 |

③ キャッシュ・フロー計算書の要旨

(平成18年2月1日～平成19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 | 410 |
| 減価償却費 | 77 |
| 営業未収入金の増加額 | △30 |
| 営業前受金の増加額 | 99 |
| 預り敷金・保証金の増加額 | 5 |
| その他 | △375 |
| 小 計 | 187 |
| 利息の受取額 | 0 |
| 利息の支払額 | △0 |
| 法人税等の支払額 | △210 |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー | △24 |
| 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 | △33 |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー | △33 |
| III 財務活動によるキャッシュ・フロー | |
| 配当金の支払額 | △51 |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー | △51 |
| IV 現金及び現金同等物の減少額 | △109 |
| V 現金及び現金同等物の期首残高 | 1,471 |
| VI 現金及び現金同等物の期末残高 | 1,361 |

② 損益計算書の要旨

(平成18年2月1日～平成19年1月31日)

(単位：百万円)

| 科 目 | 金 額 |
|--------------|--------|
| 営業収益 | 20,569 |
| 営業費用 | 20,103 |
| 営業利益 | 465 |
| 営業外収益 | 0 |
| 営業外費用 | 19 |
| 経常利益 | 446 |
| 特別利益 | — |
| 特別損失 | 36 |
| 税引前当期純利益 | 410 |
| 法人税、住民税及び事業税 | 188 |
| 法人税等調整額 | 30 |
| 当期純利益 | 191 |

(6) 積和不動産東北株式会社

① 貸借対照表の要旨

(平成19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 | 6,866 | 流動負債 | 2,923 |
| 現金及び預金 | 2,108 | 営業未払金 | 88 |
| 営業未収入金 | 307 | 営業前受金 | 1,604 |
| たな卸資産 | 199 | 未払法人税等 | 319 |
| 繰延税金資産 | 70 | その他の流動負債 | 910 |
| その他の流動資産 | 4,225 | 固定負債 | 4,213 |
| 貸倒引当金 | △45 | 退職給付引当金 | 39 |
| 固定資産 | 2,997 | 預り敷金・保証金 | 4,131 |
| 有形固定資産 | 2,560 | その他の固定負債 | 43 |
| 建物及び構築物 | 2,170 | (純資産の部) | |
| 土地 | 249 | 株主資本 | 2,726 |
| その他 | 140 | 資本金 | 200 |
| 無形固定資産 | 70 | 資本剰余金 | — |
| 投資その他の資産 | 366 | 利益剰余金 | 2,526 |
| 長期貸付金 | 17 | 評価・換算差額等 | — |
| 敷金及び保証金 | 191 | その他有価証券 | — |
| 繰延税金資産 | 91 | 評価差額金 | — |
| その他の投資等 | 207 | | |
| 貸倒引当金 | △140 | | |
| 資産合計 | 9,863 | 負債及び純資産合計 | 9,863 |

② 損益計算書の要旨

(平成18年2月1日～平成19年1月31日)

(単位：百万円)

| 科 目 | 金 額 |
|--------------|--------|
| 営業収益 | 20,280 |
| 営業費用 | 19,301 |
| 営業利益 | 978 |
| 営業外収益 | 26 |
| 営業外費用 | 9 |
| 経常利益 | 996 |
| 特別利益 | — |
| 特別損失 | 0 |
| 税引前当期純利益 | 995 |
| 法人税、住民税及び事業税 | 424 |
| 法人税等調整額 | △11 |
| 当期純利益 | 582 |

③ キャッシュ・フロー計算書の要旨

(平成18年2月1日～平成19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 | 995 |
| 減価償却費 | 129 |
| 営業未収入金の増加額 | △196 |
| 営業前受金の増加額 | 275 |
| 預り敷金・保証金の増加額 | 110 |
| その他 | 51 |
| 小 計 | 1,365 |
| 利息の受取額 | 13 |
| 利息の支払額 | — |
| 法人税等の支払額 | △255 |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー | 1,123 |
| 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 | △946 |
| その他 | △129 |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー | △1,075 |
| III 財務活動によるキャッシュ・フロー | |
| 配当金の支払額 | △40 |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー | △40 |
| IV 現金及び現金同等物の増加額 | 8 |
| V 現金及び現金同等物の期首残高 | 6,300 |
| VI 現金及び現金同等物の期末残高 | 6,308 |

(7) 積水ハウスリフォーム株式会社

① 貸借対照表の要旨

(平成19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 | 8,125 | 流動負債 | 5,668 |
| 現金及び預金 | 332 | 買掛金 | 144 |
| 完成工事未収入金 | 1,133 | 工事未払金 | 1,718 |
| 未成工事支出金 | 320 | 未払費用 | 164 |
| 繰延税金資産 | 546 | 未成工事受入金 | 1,827 |
| その他の流動資産 | 5,985 | 未払法人税等 | 624 |
| 貸倒引当金 | △192 | 賞与引当金 | 888 |
| | | その他の流動負債 | 299 |
| 固定資産 | 215 | 固定負債 | 19 |
| 有形固定資産 | 96 | 退職給付引当金 | 5 |
| 建物及び構築物 | 54 | その他の固定負債 | 14 |
| 土地 | — | (純資産の部) | |
| その他 | 42 | 株主資本 | 2,652 |
| 無形固定資産 | 17 | 資本金 | 100 |
| 投資その他の資産 | 101 | 資本剰余金 | 949 |
| 長期貸付金 | 3 | 利益剰余金 | 1,602 |
| 敷金及び保証金 | 85 | 評価・換算差額等 | — |
| 繰延税金資産 | 9 | その他有価証券 | — |
| その他の投資等 | 2 | 評価差額金 | — |
| 貸倒引当金 | △0 | | |
| 資産合計 | 8,340 | 負債及び純資産合計 | 8,340 |

② 損益計算書の要旨

(平成18年2月1日～平成19年1月31日)

(単位：百万円)

| 科 目 | 金 額 |
|--------------|--------|
| 売上高 | 43,980 |
| 売上原価 | 33,855 |
| 売上総利益 | 10,124 |
| 販売費及び一般管理費 | 8,669 |
| 営業利益 | 1,455 |
| 営業外収益 | 282 |
| 営業外費用 | 34 |
| 経常利益 | 1,703 |
| 特別利益 | — |
| 特別損失 | 0 |
| 税引前当期純利益 | 1,702 |
| 法人税、住民税及び事業税 | 913 |
| 法人税等調整額 | △104 |
| 当期純利益 | 893 |

③ キャッシュ・フロー計算書の要旨

(平成18年2月1日～平成19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 | 1,702 |
| 減価償却費 | 25 |
| 売上債権の増加額 | △114 |
| たな卸資産の増加額 | △1 |
| 仕入債務の増加額 | 35 |
| 営業前受金の増加額 | 302 |
| その他 | 151 |
| 小 計 | 2,100 |
| 利息の受取額 | 16 |
| 利息の支払額 | — |
| 法人税等の支払額 | △1,404 |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー | 712 |
| 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 | △15 |
| その他 | △1 |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー | △16 |
| III 財務活動によるキャッシュ・フロー | |
| 配当金の支払額 | △30 |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー | △30 |
| IV 現金及び現金同等物の増加額 | 666 |
| V 現金及び現金同等物の期首残高 | 5,496 |
| VI 現金及び現金同等物の期末残高 | 6,162 |