

FINANCIAL FACTBOOK

— 平成25年1月期 —

*Profile of Sekisui House, Ltd.
Fiscal 2012*



目次 INDEX

	Page
新設住宅着工戸数および当社住宅建築戸数の推移 Changes in numbers of new housing starts in Japan and housing constructed by Sekisui House, Ltd.	1
業績推移 Changes in business results	2
会社別の概要 Summary of Subsidiaries and Affiliates	3
セグメントの状況(連結) Segment breakdown (Consolidated)	4-5
連結貸借対照表(資産の部) Consolidated Balance Sheets(Assets)	6
販売用土地推移(連結) Trend in land for sale (Consolidated)	7
分譲建物推移(連結) Trend in buildings for sale (Consolidated)	8
主要開発プロジェクトの概要 Summary of major development projects	8
連結貸借対照表(負債・純資産の部) Consolidated Balance Sheets(Liabilities and Net assets)	9
連結経営指標推移 Consolidated Financial analysis	10
人員 Employee	11
セグメント別構成 Segments of Sekisui House group	11-12
受注の状況・受注残高の状況(個別) The state of orders and The state of accumulated orders (Non-consolidated)	13-14
売上高の状況(個別) The state of sales (Non-consolidated)	15
営業拠点数 Sales offices of Sekisui House	16
当社住宅の傾向 Trend in housing constructed by Sekisui House	16
契約(受注)顧客特性推移表 Item-wise ratios of house buyers	17
積和不動産借り上げ入居率等 Trend in Sekiwa Real Estate block leasing operation	17
設備投資等 Capital expenditure	17
株式分布状況表 The state of share distribution	18

新設住宅着工戸数および当社住宅建築戸数の推移

Changes in numbers of new housing starts in Japan and housing constructed by Sekisui House, Ltd.

	(暦年ベース : Calendar year) (単位 : 戸・Units)										
	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013 (予想)
持家 Owner-occupied houses	372,652	369,852	353,282	358,519	314,865	318,508	284,631	305,221	305,626	311,589	343,000
分譲住宅 Built for sale houses	326,639	345,501	369,103	379,181	294,777	300,078	168,837	201,888	234,571	246,810	257,000
マンション Condominiums	200,221	204,081	229,352	238,614	168,918	182,555	76,678	90,597	116,755	123,203	-
戸建 detached houses	124,157	139,242	137,836	138,261	124,238	115,785	91,254	110,358	116,798	122,590	-
貸家 Rented houses	451,629	464,976	504,191	543,463	441,733	464,763	321,469	298,014	285,832	318,521	313,000
給与住宅 Corporate houses	9,163	8,720	9,546	9,228	9,366	10,136	13,473	8,003	8,088	5,877	1,000
合計 Total	1,160,083	1,189,049	1,236,122	1,290,391	1,060,741	1,093,485	788,410	813,126	834,117	882,797	914,000

当 社 Sekisui House, Ltd. (Feb.-Jan.)

戸建住宅 (請負) Custom detached houses	16,535	16,042	16,193	15,237	14,095	13,427	12,018	13,079	14,712	13,945	15,200
分譲住宅 Built for sale houses	3,010	4,372	4,749	5,673	4,911	3,962	3,766	2,942	2,479	2,246	2,480
賃貸住宅 Rental housing	37,346	33,996	33,562	33,699	36,077	33,244	25,474	25,287	27,177	27,869	31,500
マンション (分譲) Condominiums	1,192	1,579	2,096	1,969	2,079	1,588	1,254	2,009	932	1,038	1,820
合計 Total	58,083	55,989	56,600	56,578	57,162	52,221	42,512	43,317	45,300	45,098	51,000
当社シェア Sekisui's market share in Japan	4.9%	4.7%	4.5%	4.4%	5.5%	5.0%	5.5%	5.3%	5.4%	5.1%	5.6%

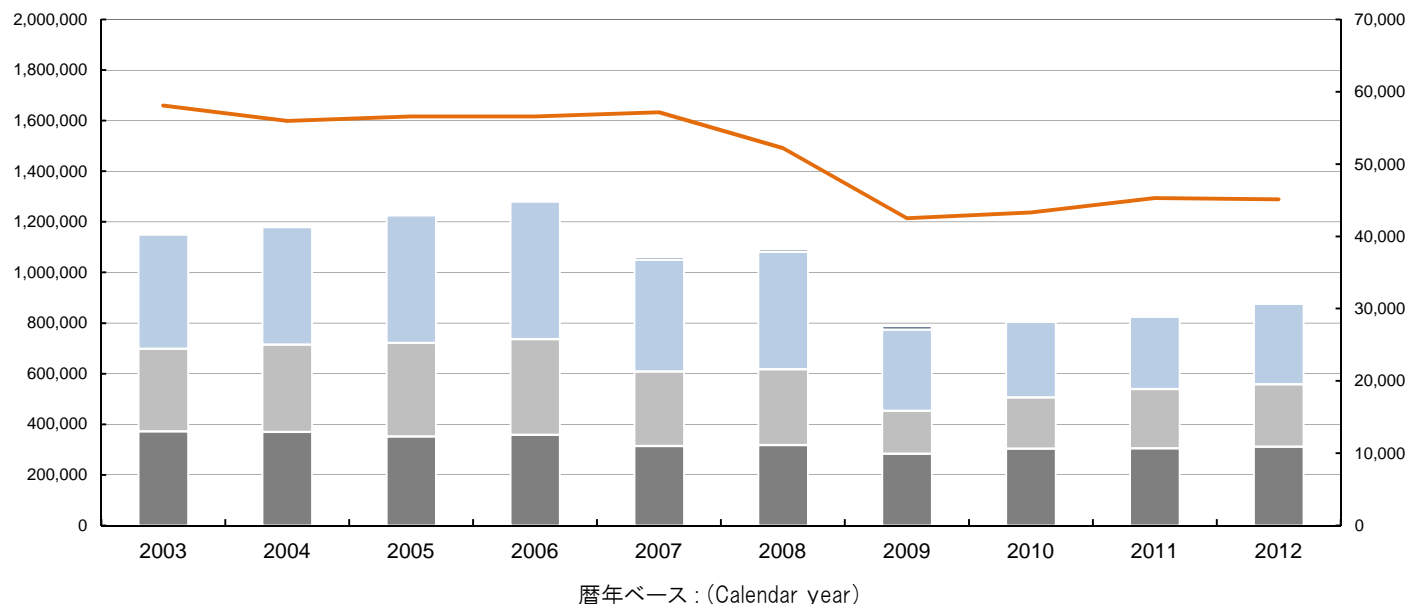
*2011年度の当社賃貸住宅には、東日本大震災発生後、被災地に建設した仮設住宅を含んでおりません。
Our Rental housing for FY2011 excludes temporary housing which we constructed in disaster-hit areas after the Great East Japan Earthquake.

(戸) (Units)

持家 Owner-occupied houses
貸家 Rented houses
当社 Sekisui House, Ltd. (Feb.-Jan.)

分譲住宅 Built for sale houses
給与住宅 Corporate houses

(戸) (Units)



業績推移

Changes in business results

(単位: 百万円)
(Millions of yen)

連結損益計算書 Consolidated Statements of Income

	2007	2008	2009	2010	2011	2012
売上高 Net sales	1,597,807	1,514,172	1,353,186	1,488,369	1,530,577	1,613,816
売上総利益 Gross profit	328,564	291,249	156,336	257,208	275,324	299,503
販売費及び一般管理費 Selling, general and administrative expenses	218,836	217,288	195,091	200,853	204,426	213,306
営業利益 Operating income	109,727	73,960	△ 38,754	56,354	70,897	86,196
受取利息・配当金 Interest income and dividends income	2,799	2,661	1,934	2,159	2,648	2,775
持分法による投資利益 Equity in earnings of affiliates	224	466	387	916	449	312
営業外収益合計 Total non-operating income	8,289	9,000	6,353	6,871	5,923	10,981
支払利息 Interest expenses	1,153	2,618	2,965	2,638	1,885	1,620
営業外費用合計 Total non-operating expenses	3,930	5,888	6,357	6,954	6,746	5,411
経常利益 Recurring income	114,086	77,072	△ 38,758	56,271	70,075	91,767
特別利益 Extraordinary income	175	-	6	134	-	-
特別損失 Extraordinary loss	4,830	49,448	7,668	2,592	7,874	5,306
税金等調整前当期純利益 Income before income taxes and minority interests	109,432	27,623	△ 46,421	53,814	62,200	86,461
法人税等 income taxes	49,045	16,073	△ 17,170	23,370	33,216	37,873
当期純利益 Net income	60,352	11,516	△ 29,277	30,421	28,962	46,458
1株当たり当期純利益(円) Basic net income per share	87.70円	17.04円	△ 43.32円	45.02円	42.90円	69.17円
1株当たり配当金(円) Dividend per share	24.00円	24.00円	10.00円	21.00円	20.00円	28.00円
配当性向(%) Dividend payout ratio	27.37%	140.85%	-	46.65%	46.62%	40.48%

会社別の概要

Summary of Subsidiaries and Affiliates

(単位:百万円)
(Millions of yen)

(上段)当期 / Upper: Current period
(下段)前期 / Lower: Previous period

	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
	Net Sales	Gross profit	SG&A	Operating income	Recurring income	Extraordinary income	Extraordinary loss	Net income	Total assets	Net assets
積水ハウス Sekisui House	1,022,340	192,749	148,022	44,727	55,964	229	4,627	31,038	1,278,174	668,770
	1,013,559	187,008	144,489	42,518	48,629	-	7,150	20,068	1,230,785	642,176
積和不動産(連結) Sekuiwa Real Estate(Consolidated)	188,361	22,015	14,307	7,708	7,878	107	184	4,420	82,609	39,071
	177,877	20,786	13,754	7,031	7,184	-	50	3,874	81,662	36,057
積和不動産東北 Sekuiwa Real Estate Tohoku	26,710	3,823	1,800	2,023	2,033	-	1	1,147	13,804	5,350
	25,162	2,862	1,620	1,242	1,272	-	40	697	12,450	4,489
積和不動産中部(連結) Sekuiwa Real Estate Chubu(Consolidated)	103,337	14,570	9,117	5,452	5,503	-	199	3,027	42,223	23,286
	98,383	13,166	8,450	4,716	4,730	1	209	2,692	39,848	21,161
積和不動産関西 Sekuiwa Real Estate Kansai	76,390	9,921	5,900	4,020	3,968	-	440	1,937	49,244	29,212
	69,357	8,707	5,639	3,068	3,027	168	217	1,607	47,208	27,905
積和不動産中国 Sekuiwa Real Estate Chugoku	29,886	5,381	3,377	2,004	2,018	0	0	1,162	18,052	7,936
	28,505	4,978	3,221	1,757	1,781	8	20	1,000	16,927	7,171
積和不動産九州 Sekuiwa Real Estate Kyushu	29,009	2,809	2,050	759	770	-	40	474	6,618	2,184
	26,440	2,105	1,775	330	329	24	199	47	5,628	1,709
小計 Sekuiwa Real Estate Subtotal	458,000	59,420	37,063	22,356	22,564	107	871	12,390	215,417	109,157
	429,425	53,368	34,851	18,517	18,698	204	738	10,137	206,500	100,426
積和建設等 20社 20 Sekuiwa Construction companies and others	247,673	16,744	7,972	8,772	9,238	9	12	5,115	79,256	43,961
	241,480	16,706	8,477	8,229	8,689	19	282	4,611	73,106	40,266
積水ハウスリフォーム Sekisui House Remodeling	66,043	16,537	11,574	4,962	5,305	-	9	2,994	22,481	11,395
	59,843	14,303	10,545	3,758	4,065	-	36	2,129	18,082	9,269
積水ハウス梅田オペレーション Sekisui House Umeda Operation	7,248	1,621	1,394	226	241	7	4	140	3,200	1,073
	7,626	1,632	1,445	187	193	-	0	101	3,210	983
その他 7社(国内子会社) 7 Other Companies	4,222	1,638	1,013	624	638	13	13	360	3,567	1,871
	3,540	947	786	161	175	13	17	111	2,913	1,503
その他 106社(海外子会社) 106 Other Companies	55,921	14,424	10,349	4,074	5,493	-	-	1,450	281,312	205,087
	24,730	4,218	7,355	△ 3,136	△ 3,076	-	0	△ 1,954	197,035	127,332
連結会社全体 Gross	1,861,450	303,136	217,390	85,745	99,447	366	5,540	53,489	1,883,411	1,041,317
	1,780,206	278,187	207,950	70,236	77,376	237	8,226	35,204	1,731,633	921,958
連結消去 Eliminations and others	△ 247,634	△ 3,632	△ 4,083	450	△ 7,680	△ 366	△ 233	△ 7,030	△ 344,138	△ 227,253
	△ 249,628	△ 2,863	△ 3,524	661	△ 7,301	△ 237	△ 351	△ 6,242	△ 285,804	△ 171,584
連結決算 Consolidated	1,613,816	299,503	213,306	86,196	91,767	-	5,306	46,458	1,539,272	814,063
	1,530,577	275,324	204,426	70,897	70,075	-	7,874	28,962	1,445,828	750,374
連単倍率 Consolidated / Non-Consolidated	1.58	1.55	1.44	1.93	1.64	-	1.15	1.50	1.20	1.22
	1.51	1.47	1.41	1.67	1.44	-	1.10	1.44	1.17	1.17

セグメントの状況(連結)

Segment breakdown (Consolidated)

(単位:百万円)
(Millions of yen)

1. 受注高 Orders

			2010	2011	2012
請負型ビジネス Built-to-Order Business	戸建住宅事業	Custom detached houses	469,232	467,702	495,511
	賃貸住宅事業	Rental housing	267,202	300,354	327,144
ストック型ビジネス Supplied Housing Business	リフォーム事業	Remodeling	95,094	104,086	116,339
	不動産フィー事業	Real estate management fees	361,988	378,247	393,978
開発型ビジネス Development Business	分譲住宅事業	Houses for sale	145,974	124,312	135,409
	マンション事業	Condominiums	68,579	60,717	72,048
	都市再開発事業	Urban redevelopment	35,408	24,520	45,528
	国際事業	Overseas Business	31,752	60,021	54,198
	その他	Other Businesses	53,128	57,538	64,585
合計		Total	1,528,362	1,577,501	1,704,743

2. 売上高 Sales

			2010	2011	2012
請負型ビジネス Built-to-Order Business	戸建住宅事業	Custom detached houses	455,239	475,330	465,149
	賃貸住宅事業	Rental housing	277,659	289,027	303,712
ストック型ビジネス Supplied Housing Business	リフォーム事業	Remodeling	91,443	102,180	111,548
	不動産フィー事業	Real estate management fees	361,988	378,247	393,978
開発型ビジネス Development Business	分譲住宅事業	Houses for sale	146,470	127,123	127,810
	マンション事業	Condominiums	77,185	39,681	52,538
	都市再開発事業	Urban redevelopment	22,208	37,720	45,528
	国際事業	Overseas Business	6,825	24,264	54,844
	その他	Other Businesses	49,348	57,002	58,704
合計		Total	1,488,369	1,530,577	1,613,816

3. 受注残高 Accumulated Orders

			2010	2011	2012
請負型ビジネス Built-to-Order Business	戸建住宅事業	Custom detached houses	224,255	216,628	246,990
	賃貸住宅事業	Rental housing	207,775	219,101	242,533
ストック型ビジネス Supplied Housing Business	リフォーム事業	Remodeling	14,021	15,927	20,717
	不動産フィー事業	Real estate management fees	-	-	-
開発型ビジネス Development Business	分譲住宅事業	Houses for sale	31,466	28,656	36,255
	マンション事業	Condominiums	6,878	27,914	47,424
	都市再開発事業	Urban redevelopment	13,200	-	-
	国際事業	Overseas Business	28,723	64,480	63,833
	その他	Other Businesses	25,466	26,002	31,883
合計		Total	551,787	598,711	689,639

セグメントの状況(連結)

Segment breakdown (Consolidated)

(単位:百万円)
(Millions of yen)

1. 営業利益 Operating income

			2010	2011	2012
請負型ビジネス Built-to-Order Business	戸建住宅事業	Custom detached houses	45,772	52,476	48,800
	賃貸住宅事業	Rental housing	26,195	26,595	27,547
ストック型ビジネス Supplied Housing Business	リフォーム事業	Remodeling	8,530	9,624	11,542
	不動産フィー事業	Real estate management fees	12,429	14,260	17,039
開発型ビジネス Development Business	分譲住宅事業	Houses for sale	516	3,685	1,580
	マンション事業	Condominiums	△ 1,009	△ 9,947	1,004
	都市再開発事業	Urban redevelopment	4,812	9,974	9,787
	国際事業	Overseas Business	△ 2,065	△ 3,176	4,247
その他		Other Businesses	△ 3,950	△ 35	△ 445
消去又は全社		Eliminatioins and back office	△ 34,876	△ 32,560	△ 34,906
合計		Total	56,354	70,897	86,196

2. 営業利益率 Operating Profit Margin

			2010	2011	2012
請負型ビジネス Built-to-Order Business	戸建住宅事業	Custom detached houses	10.1%	11.0%	10.5%
	賃貸住宅事業	Rental housing	9.3%	9.2%	9.1%
ストック型ビジネス Supplied Housing Business	リフォーム事業	Remodeling	9.3%	9.4%	10.3%
	不動産フィー事業	Real estate management fees	3.4%	3.8%	4.3%
開発型ビジネス Development Business	分譲住宅事業	Houses for sale	0.4%	2.9%	1.2%
	マンション事業	Condominiums	△ 1.3%	△ 25.1%	1.9%
	都市再開発事業	Urban redevelopment	21.6%	26.4%	21.5%
	国際事業	Overseas Business	△ 30.3%	△ 13.1%	7.7%
その他		Other Businesses	△ 8.0%	△ 0.1%	△ 0.8%
合計		Total	3.8%	4.6%	5.3%

3. 売上総利益率 Gross Margin

			2010	2011	2012
請負型ビジネス Built-to-Order Business	戸建住宅事業	Custom detached houses	22.9%	23.6%	23.6%
	賃貸住宅事業	Rental housing	21.3%	21.5%	20.6%
ストック型ビジネス Supplied Housing Business	リフォーム事業	Remodeling	22.8%	22.6%	23.2%
	不動産フィー事業	Real estate management fees	11.0%	11.7%	12.3%
開発型ビジネス Development Business	分譲住宅事業	Houses for sale	12.0%	14.2%	12.4%
	マンション事業	Condominiums	6.8%	△ 13.9%	10.6%
	都市再開発事業	Urban redevelopment	28.6%	29.5%	24.7%
	国際事業	Overseas Business	15.6%	17.3%	26.6%
その他		Other Businesses	9.4%	15.2%	14.6%
合計		Total	17.3%	18.0%	18.6%

連結貸借対照表(資産の部)

Consolidated Balance Sheets (Assets)

(単位:百万円)
(Millions of yen)

	2007	2008	2009	2010	2011	2012
資産の部 Assets						
流動資産 Current assets						
現金預金 Cash and deposits	60,236	124,517	149,330	151,983	169,524	180,232
受取手形及び完成工事未収入金 Notes receivable, accounts receivable from completed construction contracts	84,589	13,180	11,391	35,545	36,530	38,612
有価証券 Short-term investment securities	139	2,049	1,274	5	5,000	2,098
棚卸資産 Inventories	709,184	737,871	597,443	550,435	616,332	648,822
未成工事支出金 Costs on uncompleted construction contracts	42,802	42,564	47,540	12,212	8,344	8,455
分譲建物 Buildings for sale	97,931	105,556	115,643	131,737	135,541	149,674
分譲土地・未成分譲土地 Underdeveloped land and Land for sale in lots	562,067	583,703	428,411	400,323	465,635	483,092
その他流動資産 Other	75,157	75,054	93,631	86,922	90,676	87,948
貸倒引当金 Allowance for doubtful accounts	△ 1,843	△ 1,473	△ 2,137	△ 2,361	△ 1,989	△ 1,823
流動資産合計 Total current assets	927,463	951,200	850,933	822,530	916,074	955,891
固定資産 Noncurrent assets						
有形固定資産 Property, plant and equipment	244,247	277,808	342,233	352,131	354,135	386,983
建物及び構築物 Buildings and structures	112,363	126,620	131,828	131,540	131,326	140,235
土地 Land	105,110	127,712	189,361	193,249	191,355	210,654
その他 Other	26,773	23,475	21,042	27,342	31,453	36,093
無形固定資産 Intangible assets	8,356	9,181	9,070	9,809	14,331	15,329
投資その他資産 Investments and other assets	169,373	149,046	151,708	156,837	161,287	181,067
固定資産合計 Total noncurrent assets	421,978	436,036	503,012	518,778	529,754	583,381
資産合計 Total assets	1,349,441	1,387,237	1,353,946	1,341,308	1,445,828	1,539,272

販売用土地推移

Trend in land for sale

(単位:百万円)
(Millions of yen)

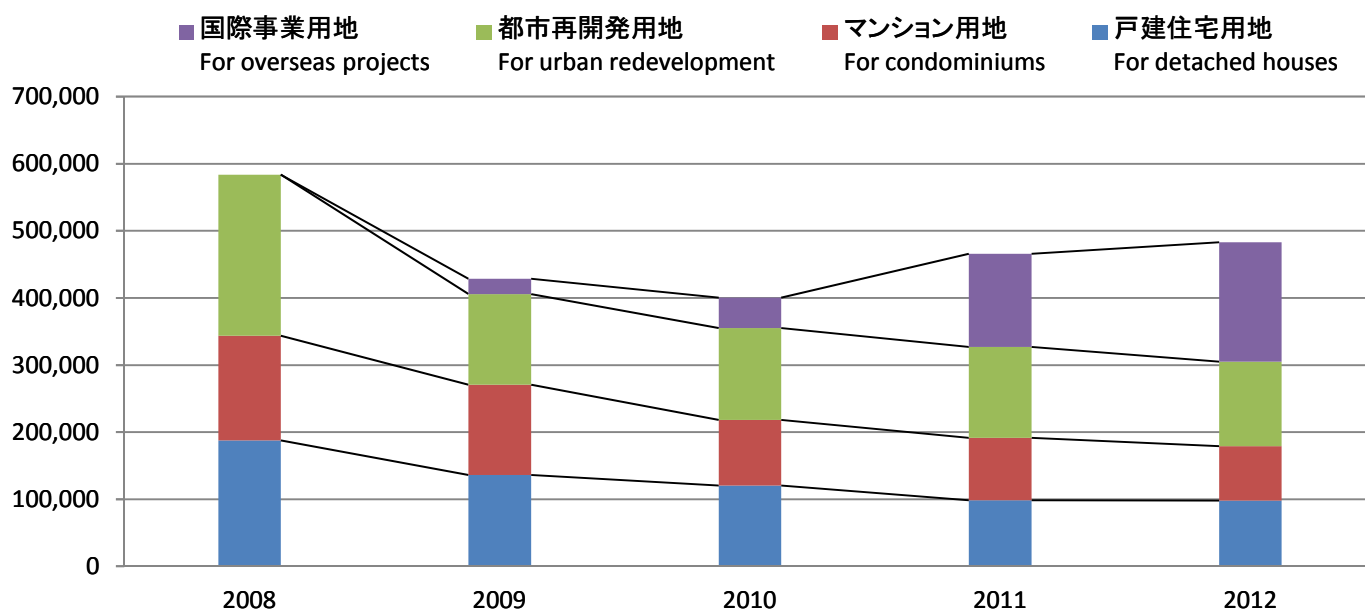
	2007	2008	2009	2010	2011	2012
新規受入 New acceptance	340,630	166,396	15,853	65,219	146,251	122,244
当期売上(原価ベース) Sales (Cost base)	144,679	110,025	106,585	91,144	73,628	100,539
評価損 Loss on evaluation	3,375	34,595	64,042	2,163	7,310	4,248
販売用土地期末残高 Balance at the end of the fiscal year	562,067	583,703	428,411	400,323	465,635	483,092

販売用土地(分譲土地・未成分譲土地)用途別内訳

Details of land for sale in lots and undeveloped land for sale by use

(単位:百万円)
(Millions of yen)

	2007	2008	2009	2010	2011	2012
国際事業用地 For overseas projects	-	-	22,549	44,975	138,531	178,078
都市再開発用地 For urban redevelopment	226,737	239,983	135,206	136,939	135,707	125,987
マンション用地 For condominiums	123,097	156,237	134,323	98,042	93,026	80,873
戸建住宅用地 For detached houses	212,233	187,483	136,332	120,365	98,370	98,152
合計 Total	562,067	583,703	428,411	400,323	465,635	483,092



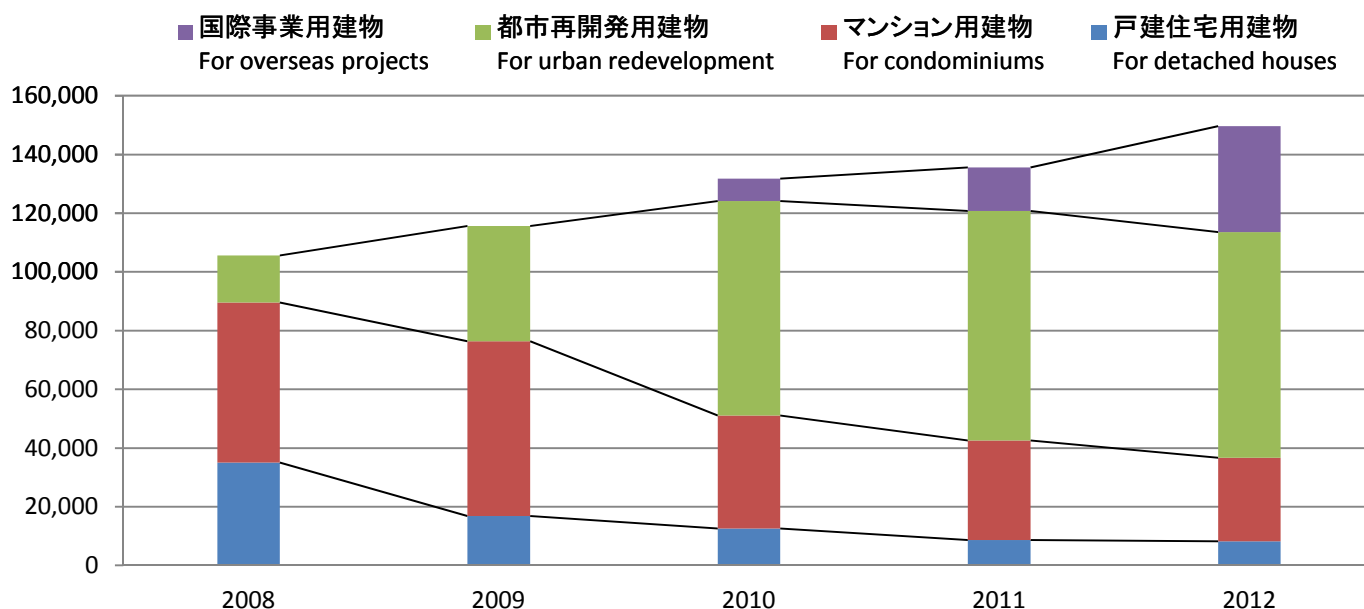
分譲建物推移

Trend in buildings for sale

分譲建物用途別内訳
Details of buildings for sale

(単位: 百万円)
(Millions of yen)

	2007	2008	2009	2010	2011	2012
国際事業用建物 For overseas projects	-	-	-	7,590	14,792	36,122
都市再開発用建物 For urban redevelopment	20,693	16,020	39,222	73,117	78,186	76,887
マンション用建物 For condominiums	41,720	54,487	59,585	38,492	33,918	28,461
戸建住宅用建物 For detached houses	35,517	35,048	16,835	12,537	8,644	8,203
合計 Total	97,931	105,556	115,643	131,737	135,541	149,674



主要開発プロジェクトの概要

Summary of major development projects

今後の方針 Future positioning	プロジェクト名 Project name	所在地 Location	概要 Notes	敷地面積 Area (approx.)	延床面積 Floor space (approx.)	完成予定 Completion period
【出口戦略】 Exit strategy 開発後不動産環境に応じ売却 Sell after development if real estate environment permits	本町ガーデンシティ Hommachi Garden City	大阪市 Osaka	オフィス、ホテル等 Office building, Hotel, etc	約3,700㎡	約50,000㎡	完成済 Completed
	本町南ガーデンシティ Hommachi Minami Garden City	大阪市 Osaka	オフィスビル Office building	約3,700㎡	約47,000㎡	完成済 Completed
	ガーデンシティ品川御殿山 Garden City Shinagawa Gotenyama	東京都 品川区 Shinagawa, Tokyo	オフィスビル Office building	約15,940㎡	約63,900㎡	完成済 Completed
	御殿山SHビル Gotenyama SH Building	東京都 品川区 Shinagawa, Tokyo	オフィスビル Office building	約6,850㎡	約20,000㎡	完成済 Completed
【保有戦略】 Hold strategy 付加価値の高い資産として保有 Hold as high value-added assets	梅田北ヤード Umeda Kita-Yard	大阪市 Osaka	オフィス、マンション等 Office building, Condos, etc	約37,900㎡	約483,600㎡	2013年
	京都プロジェクト Kyoto Project	京都市 Kyoto	ホテル Hotel	約6,100㎡	約24,000㎡	2014年

連結貸借対照表(負債・純資産の部)

Consolidated Balance Sheets (Liabilities and Net assets)

(単位:百万円)
(Millions of yen)

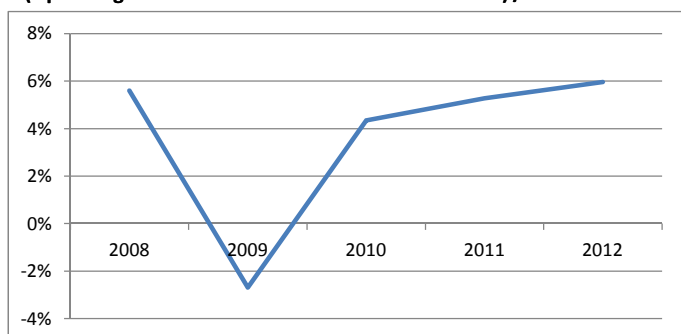
	2007	2008	2009	2010	2011	2012
負債の部 Liabilities						
流動負債 Current liabilities						
支払手形・工事未払金 Notes payable, accounts payable for construction contracts	160,836	149,935	135,658	149,714	138,538	150,587
未成工事受入金 Advances received on uncompleted construction contracts	87,032	84,726	90,425	75,539	76,272	87,886
短期社債 Short-term bonds payable	40,000	-	-	-	-	-
短期借入金 Short-term loans payable	-	-	-	25	18,970	18,696
1年内償還予定の社債 Current portion of bonds	-	-	-	-	59,995	-
1年内返済予定の長期借入金 Current portion of long-term loans payable	-	-	172,901	27,454	2,108	50,201
未払法人税等 Income taxes payable	27,529	5,957	4,810	9,038	27,043	26,840
その他 Other	64,205	61,957	56,670	62,316	85,323	76,811
流動負債合計 Total current liabilities	379,603	302,576	460,466	324,088	408,251	411,024
固定負債 Noncurrent liabilities						
社債 Bonds payable	59,976	59,981	59,986	129,990	70,000	90,000
新株予約権付社債 Convertible bonds	-	-	-	-	50,000	50,000
長期借入金 Long-term loans payable	60,441	190,000	28,778	54,560	62,660	58,130
その他 Other	78,456	80,549	88,419	94,639	104,542	116,053
固定負債合計 Total noncurrent liabilities	198,874	330,530	177,184	279,190	287,202	314,184
負債合計 Total liabilities	578,477	633,107	637,650	603,279	695,454	725,208
純資産 Net assets						
株主資本 Shareholder's equity	759,715	754,616	710,429	732,021	746,028	777,688
その他の包括利益累計額 Accumulated other comprehensive income	10,889	△ 969	5,308	4,940	△ 2,198	28,718
新株予約権 Subscription rights to shares	67	158	232	292	365	429
少数株主持分 Minority interests	292	323	325	774	6,178	7,228
純資産合計 Total net assets	770,963	754,130	716,295	738,029	750,374	814,063
負債・純資産合計 Total liabilities and net assets	1,349,441	1,387,237	1,353,946	1,341,308	1,445,828	1,539,272
	2007	2008	2009	2010	2011	2012
有利子負債 Interest-bearing Liabilities	160,417	249,981	261,666	212,030	265,331	268,622
D/ELシオ(%)=有利子負債/自己資本 Debt/Equity ratio(%)	20.82%	33.17%	36.56%	28.77%	35.67%	33.31%

連結経営指標推移

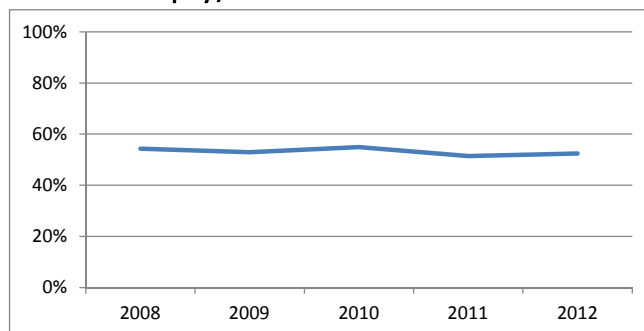
Consolidated Financial analysis

指 標	2007	2008	2009	2010	2011	2012
総資産事業利益率(ROA) (Operating income + Interest and Dividends received) / Total assets	8.56%	5.60%	-2.69%	4.34%	5.28%	5.96%
総資産営業利益率 Operating income / Total assets	8.35%	5.41%	-2.83%	4.18%	5.09%	5.78%
総資本当期純利益率 Net income / Total assets	4.59%	0.84%	-2.14%	2.26%	2.08%	3.11%
株主資本利益率(ROE) Net income / Shareholders' equity	7.69%	1.51%	-3.98%	4.19%	3.91%	5.99%
売上高対総利益率 Gross profit / Sales	20.56%	19.23%	11.55%	17.28%	17.99%	18.56%
売上高対営業利益率 Operating income / Sales	6.87%	4.88%	-2.86%	3.79%	4.63%	5.34%
総資産回転率 Sales / Total assets (times)	1.22 回	1.11 回	0.99回	1.10 回	1.10 回	1.08 回
株主資本比率 Shareholders' equity / Total assets	57.11%	54.33%	52.86%	54.94%	51.45%	52.39%
1株当たり純資産 Shareholders' equity / Shares (yen)	1,139.63円	1,115.20円	1,059.18円	1,090.67円	1,107.43円	1,200.63円
株価収益率 (PER) Stock price at the end of year / Net income per share (times)	13.44倍	45.13倍	-	17.75倍	16.69倍	14.54倍
株価純資産倍率 (PBR) Stock price at the end of year / Shareholders' Equity per share (times)	1.03倍	0.69倍	0.81倍	0.73倍	0.65倍	0.84倍

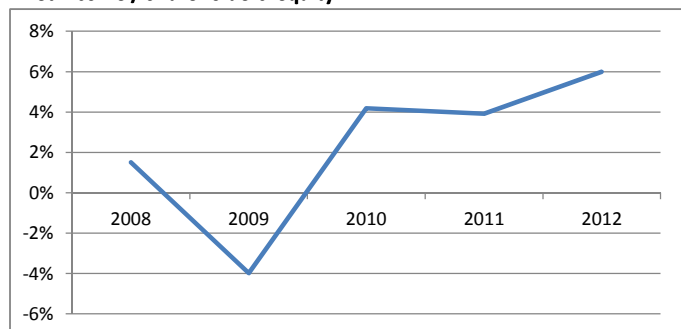
総資産事業利益率
(Operating income + Interest and Dividend received) / Total assets



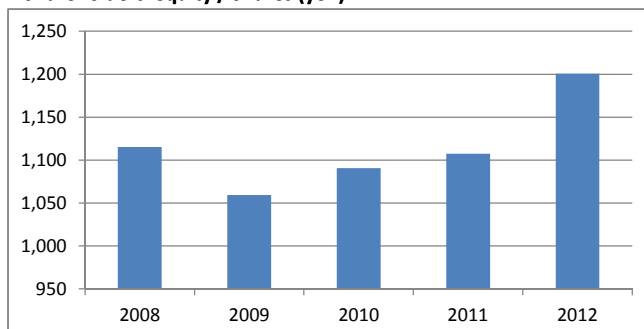
株主資本比率
Shareholders' equity / Total assets



株主資本利益率
Net income / Shareholders' equity

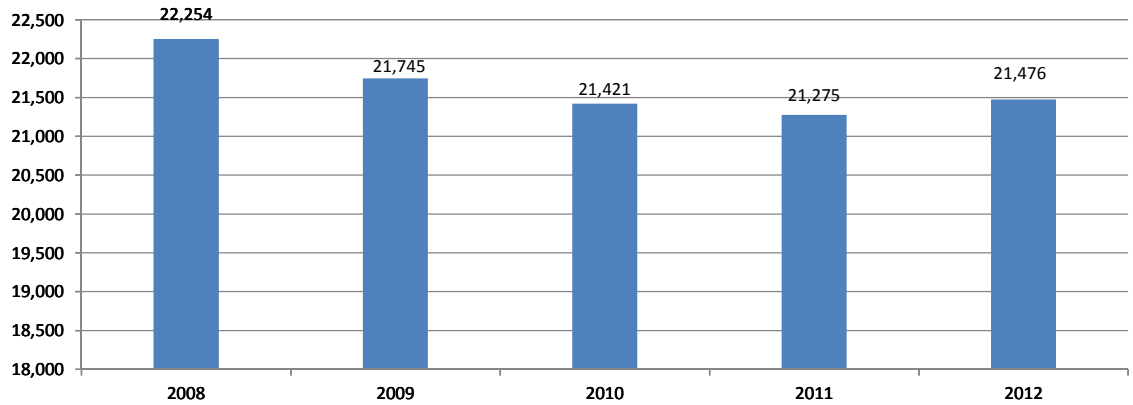


1株当たり純資産
Shareholders' equity / Shares (yen)



人員 Employee

	2008	2009	2010	2011	2012
人員数 The number of employees	22,254	21,745	21,421	21,275	21,476

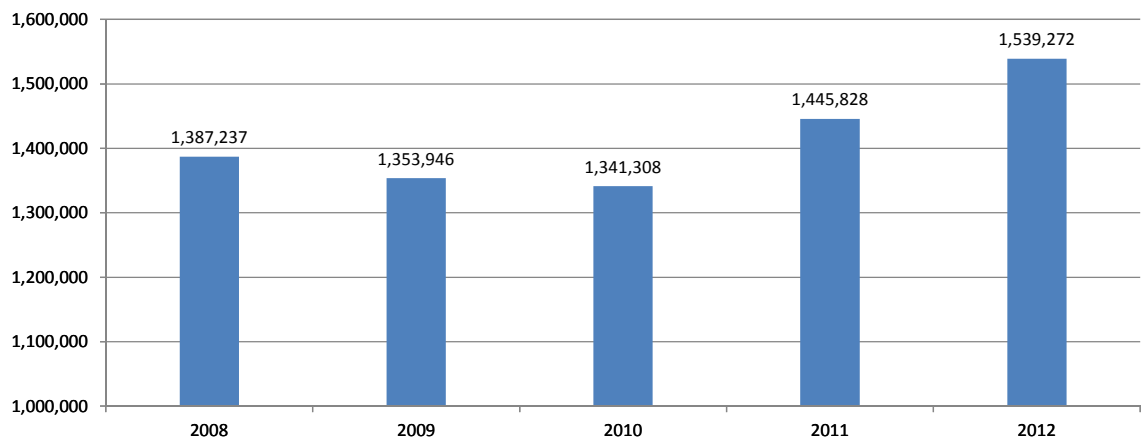


セグメント別構成 Segments of Sekisui House Group

資産 Assets

(単位：百万円)
(Millions of yen)

			2010	2011	2012
請負型ビジネス Built-to-Order Business	戸建住宅事業	Custom detached houses	82,959	78,187	76,025
	賃貸住宅事業	Rental housing	36,969	35,288	36,989
ストック型ビジネス Supplied Housing Business	リフォーム事業	Remodeling	8,076	8,753	10,172
	不動産フィー事業	Real estate management fees	75,484	85,742	90,295
開発型ビジネス Development Business	分譲住宅事業	Houses for sale	171,463	140,089	137,529
	マンション事業	Condominiums	138,906	129,728	112,434
	都市再開発事業	Urban redevelopment	507,099	513,878	539,498
	国際事業	Overseas Business	76,684	218,885	302,433
	その他	Other Businesses	9,055	8,926	9,632
	事務管理部門	Back Office	234,609	226,349	224,261
	合計	Total	1,341,308	1,445,828	1,539,272



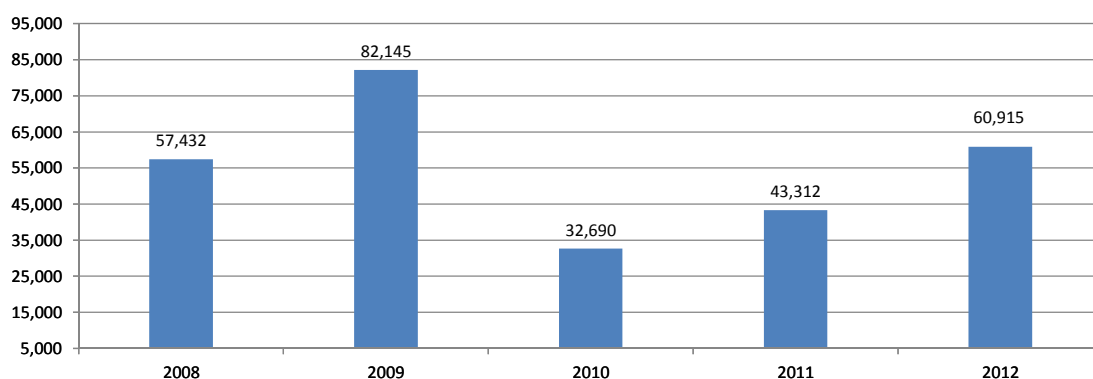
セグメント別構成

Segments of Sekisui House Group

設備投資額 Capital expenditure

(単位：百万円)
(Millions of yen)

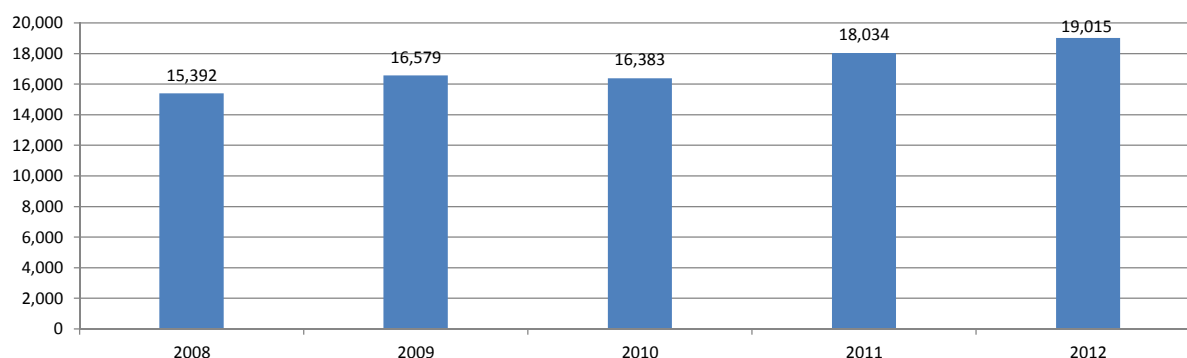
			2010	2011	2012
請負型ビジネス Built-to-Order Business	戸建住宅事業	Custom detached houses	6,522	6,242	6,800
	賃貸住宅事業	Rental housing	1,867	1,004	1,415
ストック型ビジネス Supplied Housing Business	リフォーム事業	Remodeling	29	46	19
	不動産フィー事業	Real estate management fees	635	1,068	1,200
開発型ビジネス Development Business	分譲住宅事業	Houses for sale	1,575	1,076	1,258
	マンション事業	Condominiums	24	45	33
	都市再開発事業	Urban redevelopment	18,382	23,363	45,542
	国際事業	Overseas Business	1,424	7,369	2,682
その他		Other Businesses	82	52	78
事務管理部門		Back Office	2,146	3,043	1,885
合計		Total	32,690	43,312	60,915



減価償却実施額 Depreciation expense

(単位：百万円)
(Millions of yen)

			2010	2011	2012
請負型ビジネス Built-to-Order Business	戸建住宅事業	Custom detached houses	4,649	5,292	5,428
	賃貸住宅事業	Rental housing	1,846	1,992	2,046
ストック型ビジネス Supplied Housing Business	リフォーム事業	Remodeling	94	96	101
	不動産フィー事業	Real estate management fees	444	475	1,124
開発型ビジネス Development Business	分譲住宅事業	Houses for sale	1,165	1,071	1,059
	マンション事業	Condominiums	82	58	54
	都市再開発事業	Urban redevelopment	4,877	5,119	5,748
	国際事業	Overseas Business	102	586	589
その他		Other Businesses	348	460	501
事務管理部門		Back Office	2,771	2,880	2,363
合計		Total	16,383	18,034	19,015



受注高の状況(個別)

The state of orders(Non-consolidated)

(単位:百万円)
(Millions of yen)

	Fiscal 2009		Fiscal 2010		Fiscal 2011		Fiscal 2012	
	棟数 Buildings	金額 Amounts	棟数 Buildings	金額 Amounts	棟数 Buildings	金額 Amounts	棟数 Buildings	金額 Amounts
戸建住宅事業 Custom detached houses								
鉄骨戸建	Steel frame				9,715	331,961	9,871	347,121
シャーウッド戸建	Wood frame				3,732	128,777	4,106	140,215
小計 Subtotal					13,447	460,739	13,977	487,337
賃貸住宅事業 Rental housing								
シャーマゾン	Low-rise apartments				4,826	265,041	4,858	286,352
RC請負	RC contracts				121	39,216	144	44,839
小計 Subtotal					4,947	304,258	5,002	331,191
分譲住宅事業 Houses for sale								
鉄骨戸建	Steel frame				1,881	54,231	1,859	54,166
シャーウッド戸建	Wood frame				453	13,432	633	18,208
土地	Land					41,115		44,254
小計 Subtotal					2,334	108,779	2,492	116,628
分譲マンション事業 Condominiums								
分譲マンション建物	Condominiums					33,666		38,510
分譲マンション土地	Land					21,672		29,682
小計 Subtotal						55,338		68,192
都市再開発事業 Urban redevelopment						16,680		33,242
その他 Other Businesses								
エクステリア	Exteriors					51,087		58,548
その他	Other					14,854		15,082
小計 Subtotal						65,942		73,630
合計 Total					20,728	1,011,737	21,471	1,110,223

(単位:百万円)
(Millions of yen)

	Fiscal 2009		Fiscal 2010		Fiscal 2011		Fiscal 2012	
	棟数 Buildings	金額 Amounts	棟数 Buildings	金額 Amounts	棟数 Buildings	金額 Amounts	棟数 Buildings	金額 Amounts
工業化住宅請負 Built to Order Housing								
鉄骨戸建	Steel frame	9,699	298,661	10,381	343,302			
シャーウッド戸建	Wood frame	2,946	98,088	3,682	124,827			
戸建計	Subtotal	12,645	396,750	14,063	468,129			
シャーマゾン	Low-rise apartments	4,253	218,359	4,496	242,988			
小計 Subtotal		16,898	615,110	18,559	711,118			
不動産販売 Real Estate for Sale								
鉄骨戸建	Steel frame	3,135	86,393	2,441	68,342			
シャーウッド戸建	Wood frame	597	16,882	555	15,608			
戸建計	Subtotal	3,732	103,275	2,996	83,950			
土地	Land		65,253		51,738			
小計 Subtotal		3,732	168,528	2,996	135,688			
分譲マンション建物	Condominiums		25,193		37,103			
分譲マンション土地	Land		18,377		29,462			
小計 Subtotal			43,571		66,566			
都市再開発事業	Urban redevelopment		-		18,441			
小計 Subtotal		3,732	212,099	2,996	220,696			
不動産賃貸 Real Estate for Leasing			10,101		10,350			
その他 Other Businesses								
RC請負	RC contracts	100	32,801	71	30,134			
エクステリア	Exteriors		42,642		50,148			
その他	Other		5,019		5,672			
小計 Subtotal		100	80,462	71	85,955			
合計 Total					20,730	917,774	21,626	1,028,120

受注残高の状況(個別)

The state of accumulated orders (Non-consolidated)

(単位:百万円)
(Millions of yen)

		Fiscal 2009		Fiscal 2010		Fiscal 2011		Fiscal 2012	
		棟数 Buildings	金額 Amounts	棟数 Buildings	金額 Amounts	棟数 Buildings	金額 Amounts	棟数 Buildings	金額 Amounts
戸建住宅事業 Custom detached houses									
鉄骨戸建	Steel frame					4,882	147,664	5,347	167,944
シャーウッド戸建	Wood frame					2,133	65,591	2,493	75,072
小計 Subtotal						7,015	213,255	7,840	243,016
賃貸住宅事業 Rental housing									
シャームゾン	Low-rise apartments					3,219	161,899	3,450	183,759
RC請負	RC contracts					294	60,845	322	62,906
小計 Subtotal						3,513	222,744	3,772	246,665
分譲住宅事業 Houses for sale									
鉄骨戸建	Steel frame					587	14,102	682	16,249
シャーウッド戸建	Wood frame					156	3,934	308	7,125
土地	Land						5,821		9,331
小計 Subtotal						743	23,857	990	32,705
分譲マンション事業 Condominiums									
分譲マンション建物	Condominiums						16,765		28,215
分譲マンション土地	Land						10,298		18,474
小計 Subtotal							27,063		46,689
都市再開発事業 Urban redevelopment									
							-		-
その他 Other Businesses									
エクステリア	Exteriors						26,163		31,977
その他	Other						893		807
小計 Subtotal							27,057		32,784
合計 Total						11,271	513,977	12,602	601,860

(単位:百万円)
(Millions of yen)

		Fiscal 2009		Fiscal 2010		Fiscal 2011		Fiscal 2012	
		棟数 Buildings	金額 Amounts	棟数 Buildings	金額 Amounts	棟数 Buildings	金額 Amounts	棟数 Buildings	金額 Amounts
工業化住宅請負 Built to Order Housing									
鉄骨戸建	Steel frame	4,659	155,300	5,138	156,055				
シャーウッド戸建	Wood frame	1,576	54,962	2,188	65,405				
戸建計	Subtotal	6,235	210,262	7,326	221,460				
シャームゾン	Low-rise apartments	3,006	154,509	3,338	154,752				
小計 Subtotal		9,241	364,771	10,664	376,212				
不動産販売 Real Estate for Sale									
鉄骨戸建	Steel frame	661	18,498	694	17,324				
シャーウッド戸建	Wood frame	139	4,038	192	5,031				
戸建計	Subtotal	800	22,536	886	22,355				
土地	Land		8,223		7,936				
小計 Subtotal		800	30,759	886	30,291				
分譲マンション建物	Condominiums		9,020		3,684				
分譲マンション土地	Land		5,543		2,462				
小計 Subtotal			14,563		6,146				
都市再開発事業	Urban redevelopment		-		13,200				
小計 Subtotal		800	45,322	886	49,637				
不動産賃貸 Real Estate for Leasing									
その他 Other Businesses									
RC請負	RC contracts	298	80,602	271	63,966				
エクステリア	Exteriors		21,918		25,731				
その他	Other		405		252				
小計 Subtotal		298	102,926	271	89,949				
合計 Total		10,339	513,020	11,821	515,799				

売上高の状況（個別）

The state of sales (Non-consolidated)

(単位:百万円)
(Millions of yen)

	Fiscal 2009			Fiscal 2010			Fiscal 2011			Fiscal 2012		
	棟数 Buildings	戸数 Unit	金額 Amounts	棟数 Buildings	戸数 Unit	金額 Amounts	棟数 Buildings	戸数 Unit	金額 Amounts	棟数 Buildings	戸数 Unit	金額 Amounts
戸建住宅事業 Custom detached houses												
鉄骨戸建 Steel frame							9,971	10,905	340,352	9,406	10,180	326,841
シャワーウッド戸建 Wood frame							3,787	3,807	128,591	3,746	3,765	130,734
小計 Subtotal							13,758	14,712	468,944	13,152	13,945	457,576
賃貸住宅事業 Rental housing												
シャーマゾン Low-rise apartments							4,945	27,194	257,894	4,627	24,435	264,492
RC請負 RC contracts							98	2,754	42,337	116	3,434	42,778
小計 Subtotal							5,043	29,948	300,232	4,743	27,869	307,270
分譲住宅事業 Houses for sale												
鉄骨戸建 Steel frame							1,988	1,990	57,453	1,764	1,765	52,019
シャワーウッド戸建 Wood frame							489	489	14,529	481	481	15,017
土地 Land									43,230			40,744
小計 Subtotal							2,477	2,479	115,213	2,245	2,246	107,781
分譲マンション事業 Condominiums												
分譲マンション建物 Condominiums							19	932	20,585	16	1,038	27,060
分譲マンション土地 Land									13,835			21,506
小計 Subtotal							19	932	34,420	16	1,038	48,567
都市再開発事業 Urban redevelopment									29,880			33,242
その他 Other Businesses												
エクステリア Exteriors									50,655			52,734
その他 Other									14,213			15,168
小計 Subtotal									64,868			67,903
合計 Total							21,297	48,071	1,013,559	20,156	45,098	1,022,340

(単位:百万円)
(Millions of yen)

	Fiscal 2009			Fiscal 2010			Fiscal 2011			Fiscal 2012		
	棟数 Buildings	戸数 Unit	金額 Amounts	棟数 Buildings	戸数 Unit	金額 Amounts	棟数 Buildings	戸数 Unit	金額 Amounts	棟数 Buildings	戸数 Unit	金額 Amounts
工業化住宅請負 Built to Order Housing												
鉄骨戸建 Steel frame	9,182	9,236	289,057	9,902	9,994	342,547						
シャワーウッド戸建 Wood frame	2,773	2,782	91,800	3,070	3,085	114,384						
戸建計 Subtotal	11,955	12,018	380,858	12,972	13,079	456,932						
シャーマゾン Low-rise apartments	4,171	23,743	213,403	4,164	22,922	242,745						
小計 Subtotal	16,126	35,761	594,261	17,136	36,001	699,677						
不動産販売 Real Estate for Sale												
鉄骨戸建 Steel frame	3,098	3,165	85,137	2,408	2,440	69,516						
シャワーウッド戸建 Wood frame	600	601	17,001	502	502	14,615						
戸建計 Subtotal	3,698	3,766	102,138	2,910	2,942	84,131						
土地 Land			68,575			52,025						
小計 Subtotal	3,698	3,766	170,714	2,910	2,942	136,156						
分譲マンション建物 Condominiums	21	1,254	31,318	29	2,009	42,439						
分譲マンション土地 Land			21,013			32,543						
小計 Subtotal	21	1,254	52,331	29	2,009	74,983						
都市再開発事業 Urban redevelopment			1,725			5,241						
小計 Subtotal	3,719	5,020	224,770	2,939	4,951	216,380						
不動産賃貸 Real Estate for Leasing			10,101			10,350						
その他 Other Businesses												
RC請負 RC contracts	106	1,731	33,606	98	2,365	46,770						
エクステリア Exteriors			42,755			46,335						
その他 Other			4,858			5,825						
小計 Subtotal	106	1,731	81,219	98	2,365	98,932						
合計 Total	19,951	42,512	910,353	20,173	43,317	1,025,341						

営業拠点数

Sales offices of Sekisui House

積水ハウス
Sekisui House, Ltd

	2007.01	2008.01	2009.01	2010.01	2011.01	2012.01	2013.01	2013.02
支店 Branch	147	152	141	126	123	124	123	124
カスタマーズセンター Customers Center	66	66	65	65	32	30	30	30
プレハブ展示場 Display home	406	391	366	340	310	299	297	296
SW展示場 SHAWOOD display home	154	159	151	135	126	126	126	126

積水ハウスリフォーム
Sekisui House Remodeling, Ltd

	2007.01	2008.01	2009.01	2010.01	2011.01	2012.01	2013.01	2013.02
営業所 Branch	37	37	37	38	39	42	41	40

当社住宅の傾向

Trend in housing constructed by Sekisui House

(単位: 千円)
(Thousands of yen)

		2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
請負戸建* Built to Order Detached Houses	1棟当たり売上金額 Sales per detached house	30,375	31,058	31,641	31,158	31,720	33,113	33,442
	1棟当たり面積 Floor area per detached house	143.69 m ²	143.87 m ²	143.00 m ²	138.91 m ²	138.81 m ²	139.21 m ²	139.93 m ²
	3.3㎡当たり売上金額 Sales per 3.3m ² of detached house	698	713	731	741	755	786	790
	土地付建売 建物部分* Built for Sale Houses without Land	1棟当たり売上金額 Sales per built for sale house	25,556	25,672	25,145	24,610	25,780	26,872
	1棟当たり面積 Floor area per built for sale house	124.70 m ²	123.75 m ²	123.65 m ²	123.71 m ²	122.33 m ²	121.67 m ²	122.72 m ²
賃貸住宅 Rental housing	1棟当たり売上金額 Sales per building	39,852	41,565	45,528	51,163	51,385	52,638	55,196
	1棟当たり面積 Floor area per building	246.51 m ²	255.12 m ²	270.06 m ²	293.10 m ²	295.61 m ²	292.29 m ²	301.67 m ²
	3.3㎡当たり売上金額 Sales per 3.3m ² of rental housing	534	538	557	577	574	595	604
土地 Land	1区画当たり売上金額 Sales per land	18,580	18,726	17,135	17,130	16,013	16,853	16,529
	1区画当たり面積 Area per land	209.57 m ²	217.01 m ²	206.13 m ²	205.38 m ²	207.50 m ²	207.42 m ²	206.64 m ²

*戸建住宅は鉄骨・シャーウッドの新築物件のみを対象。また売建分譲による建物分はここでは請負戸建に含めています。(RC、リフォームを含めず)

Detached houses consist of newly built houses with steel-frame and wood-frame. Built to order houses on lands sold are also included in detached houses. (RC and remodeling excluded.)

契約(受注)顧客特性推移表(個別)

Item-wise ratios of house buyers (Non-Consolidated)

	09.08-10.01	10.02-10.07	10.08-11.01	11.02-11.07	11.08-12.01	12.02-12.07	12.08-13.01	
自己資金比率 Buyers own funds as against total amount	44.6%	44.8%	41.1%	40.4%	40.2%	38.4%	39.3%	
建替比率 Percentage of re-builders	32.6%	31.6%	33.8%	36.4%	37.1%	34.9%	35.8%	
二世帯住宅 Percentage of two-generation duplex	21.7%	20.1%	21.0%	23.2%	21.9%	21.7%	20.9%	
紹介比率 Percentage of referral orders	(戸建のみ) Detached Houses	33.1%	29.6%	27.8%	27.5%	26.6%	24.5%	23.0%
	(集合建含) Include Apartment	43.5%	39.1%	38.8%	40.4%	38.0%	35.8%	37.0%
展示場比率 Percentage of buyers who decided to buy on tour to display home	56.4%	60.8%	63.2%	63.9%	65.8%	68.6%	69.8%	
坪単価(千円) Unit price per 3.3 m ² (thousands of yen)	721	733	739	752	754	760	768	
給与所得者割合 Percentage of company employees	56.7%	57.9%	56.6%	55.4%	54.5%	57.0%	55.4%	

積和不動産借り上げ入居率・管理室数

Trend in Sekiwa Real Estate block leasing operation

	2007	2008	2009	2010	2011	2012
シャームゾン入居率 Occupancy ratio of Sha Maison properties	95.5%	94.6%	94.5%	95.0%	95.6%	96.0%
管理室数 Units under management	410,176	434,074	454,751	472,570	489,967	506,353

設備投資等(個別)

Capital expenditure (Non-Consolidated)

(単位:百万円)

(Millions of yen)

	2007	2008	2009	2010	2011	2012
工場関係 Factories	6,245	2,329	1,784	5,811	3,337	3,897
賃貸物件 Real estate for rent	26,402	30,838	64,396	10,461	12,963	34,648
その他 Others	10,887	9,989	5,497	6,228	8,126	7,729
設備投資合計 Total	43,534	43,156	71,677	22,501	24,425	46,275
研究開発費 R & D expenditure	6,252	6,124	5,033	4,619	4,327	4,284
減価償却実施額 Depreciation expense	11,368	12,252	13,161	12,809	14,216	14,102

株式分布状況表

The state of share distribution

	平成25年1月期末(2013年1月31日) As of Jan. 31, 2013			平成25年1月期 第2四半期末(2012年7月31日) As of Jul. 31, 2012			平成24年1月期末(2012年1月31日) As of Jan. 31, 2012		
	株主数 Shareholders	株式数 Shares	株式比率 Percentage	株主数 Shareholders	株式数 Shares	株式比率 Percentage	株主数 Shareholders	株式数 Shares	株式比率 Percentage
政府及び公共団体 Government	0	0	0.00	0	0	0.00	0	0	0.00
金融機関 Financial institutions	160	260,019,876	38.41	182	268,223,376	39.63	163	248,296,376	36.68
銀行 Banks	44	35,133,933	5.19	46	35,050,933	5.18	40	34,068,933	5.03
信託銀行 Trust Banks	30	167,466,632	24.74	32	172,542,132	25.49	27	153,833,132	22.73
生命保険会社 Life insurance companies	26	34,815,685	5.14	26	36,657,685	5.42	25	37,002,685	5.47
損害保険会社 Nonlife insurance companies	4	12,071,432	1.78	4	12,071,432	1.78	4	12,071,432	1.78
その他金融機関 Other financial institutions	56	10,532,194	1.56	74	11,901,194	1.76	67	11,320,194	1.67
金融商品取引業者 Securities companies	42	19,999,220	2.95	47	17,400,658	2.57	38	21,617,090	3.19
外国人 Foreigners	502	195,870,450	28.94	484	191,260,674	28.26	482	205,421,697	30.35
法人 Companies	488	195,847,914	28.93	471	191,240,048	28.25	467	205,401,071	30.35
個人 Individuals	14	22,536	0.00	13	20,626	0.00	15	20,626	0.00
その他法人 Other companies	889	106,277,198	15.70	880	106,778,309	15.77	923	107,190,212	15.84
個人・その他 Individuals and others	36,913	89,661,845	13.25	35,346	88,189,780	13.03	37,691	89,325,874	13.20
自己名義株式 Treasury stock	1	5,056,489	0.75	1	5,032,281	0.74	1	5,033,829	0.74
合 計 Total	38,507	676,885,078	100.00	36,940	676,885,078	100.00	39,298	676,885,078	100.00

議決権を有する株主 Total number of shareholders with voting rights

28,084 名 Shareholders

総議決権数 Total number of voting rights

667,773 個 Rights

期中平均株式数(個別)

671,845,214 株 Shares ※

(平均1人当り持ち株数)Average number of shares per shareholder

平成25年1月期末 (Jan. 31, 2013) 17,578 株 Shares

平成25年1月期中間期末 (July 31, 2012) 18,324 株 Shares

平成24年1月期末 (Jan. 31, 2012) 17,224 株 Shares

期中平均株式数(連結)

671,666,998 株 Shares ※

平成25年1月期に行った自己株式の買入れ 39,924 株 Shares

期中平均株式数(連結)

671,666,998 株 Shares ※

(Repurchase of shares during the term) (取得総額 31百万円)

期末発行済株式数(個別)

671,828,589 株 Shares ※

(Total of 31million yen)

期末発行済株式数(連結)

671,650,199 株 Shares ※

期末発行済株式数(連結)

671,650,199 株 Shares ※

※自己株式数を除く Excluding treasury stock