

積水ハウス株式会社

2010年1月期 決算説明会資料

1. 2010年1月期 決算概況

- 1-1 損益概要
- 1-2 2010年度中期経営計画
- 1-3 今期計画のポイント
- 1-4 販売体制
- 1-5 商品戦略
- 1-6 政策支援
- 1-7 スtockビジネス
- 1-8 事業ポートフォリオの拡大
- 1-9 業績見通し

2. 決算報告

- 2-1 損益状況
- 2-2 セグメント別内訳
- 2-3 受注動向
- 2-4 工業化住宅請負事業
- 2-5 不動産販売事業
- 2-6 不動産賃貸事業・その他事業
- 2-7 連結貸借対照表(資産)
- 2-8 連結貸借対照表(負債・純資産)
- 2-9 連結キャッシュ・フロー計算書

補足. 関係会社要約財務諸表

2010年3月2日

1-1 2010年1月期 損益概要



(単位:百万円)

	2008年度 実績	2009年度	
		実績	前年同期比
売上高	1,514,172	1,353,186	(10.6)
売上原価	1,222,923	1,196,849	(2.1)
(うち、たな卸資産評価損)	-	67,852	-
売上総利益	291,249	156,336	(46.3)
販売費及び一般管理費	217,288	195,091	(10.2)
営業利益	73,960	(38,754)	-
経常利益	77,072	(38,758)	-
特別利益	-	6	-
特別損失	49,448	7,668	(84.5)
当期純利益	11,516	(29,277)	-



(単位:百万円)

	評価損明細
開発	54,112
マンション	10,209
戸建	3,531

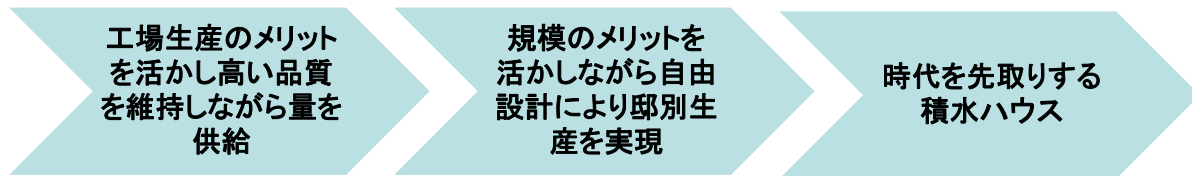
(単位:百万円)

売上高	2008年度 実績	2009年度	
		2009年度 実績	前期比
工業化住宅請負	682,862	590,376	(13.5)
不動産販売	317,278	253,572	(20.1)
不動産賃貸	357,075	364,217	2.0
その他事業	156,955	145,019	(7.6)
合計	1,514,172	1,353,186	(10.6)

(単位:百万円)

営業利益	2008年度 実績	2009年度	
		2009年度 実績	前期比
工業化住宅請負	58,722	48,564	(17.3)
不動産販売	33,277	(73,103)	-
不動産賃貸	18,683	14,180	(24.1)
その他事業	2,850	6,218	118.2
消去又は全社	(39,573)	(34,615)	-
合計	73,960	(38,754)	-

コア事業の強化に加え、ストックビジネスなど事業ポートフォリオを拡大
住環境創造企業としての成長を目指す



■ 業界NO.1の顧客基盤を活かす

■ 総合力を活かす



累積販売戸数 2,001,722戸(10年1月末)

戸建オーナー 70万戸
アパートオーナー 100万戸

■ 環境技術を活かす

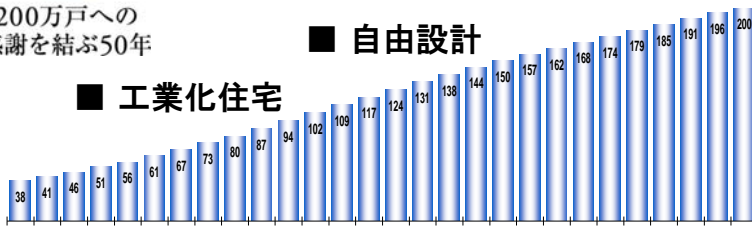
■ 環境未来宣言



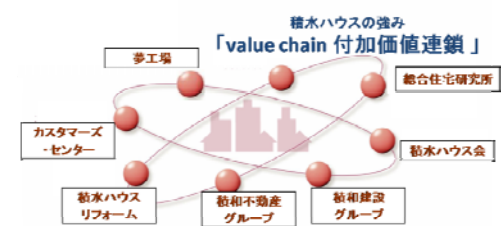
200万戸への感謝を結ぶ50年

■ 自由設計

■ 工業化住宅



積水ハウス 累積販売戸数(万戸)



経営計画の基本方針

- ① グループ連携の強化
コア事業の強化と事業ポートフォリオの拡大
- ② 環境配慮型住宅を事業拡大のドライバーに
グリーンファースト戦略
- ③ 全社構造改革の推進
- ④ 業務効率及び生産効率の改善、及びコストダウン

事業ポートフォリオ

- 工業化住宅請負事業
 - 戸建・賃貸請負事業
- 不動産販売事業
 - 戸建分譲事業
 - 分譲マンション事業
- 都市開発事業
- 海外事業
- 不動産賃貸事業
 - フィー事業
- その他事業
 - リフォーム事業
 - セカンドブランド事業
 - RC・エクステリア等

① 工業化住宅請負事業(戸建・アパート)の受注拡大

販売体制

全社構造改革の中で販売体制を整える

商品戦略

グリーンファースト戦略は当社のコアコンピタンス(主力商品)

エリアマーケティング戦略

② スtockビジネス(リフォーム事業・フィー事業)の拡大

グループ力を活かす

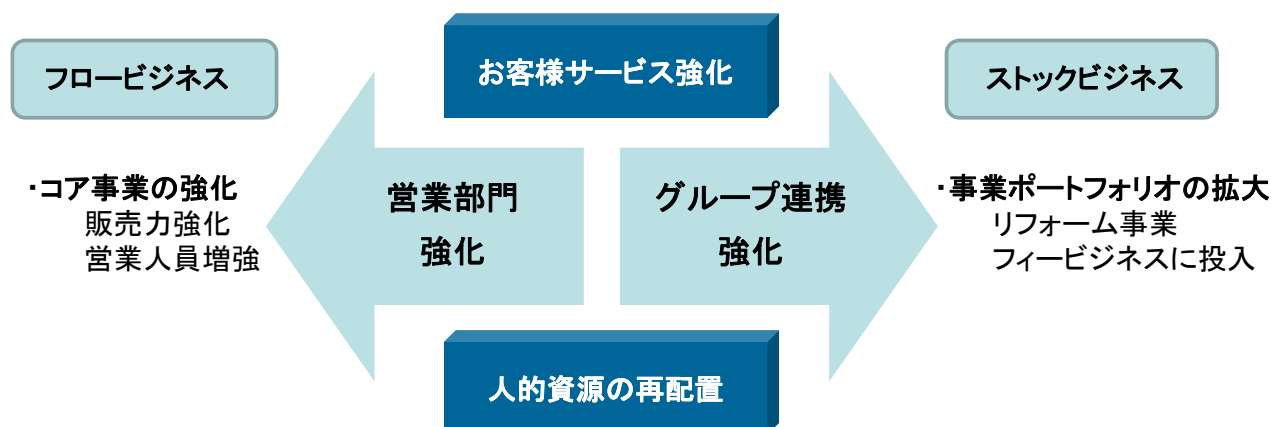
全社構造改革の中で人材シフトを行い、各社の体制強化を図る

顧客基盤を活かす

戸建約70万戸、アパート約100万戸(管理戸数45万戸、非管理戸数55万戸)

グループ連携の強化による積水ハウスグループの総合力強化

- 中計におけるグループ連携強化施策： 人員の最適配置による、部門を越えた柔軟な人材交流
 - 滋賀工場の従業員を、他工場への配置転換含め、コア事業の現場並びにグループ各社へ異動
 - 積和不動産各社、積和建設及び積水ハウスリフォームへの人材投入
 - 本社スリム化と本社から設計及び商品開発の人材を営業部門へ投入

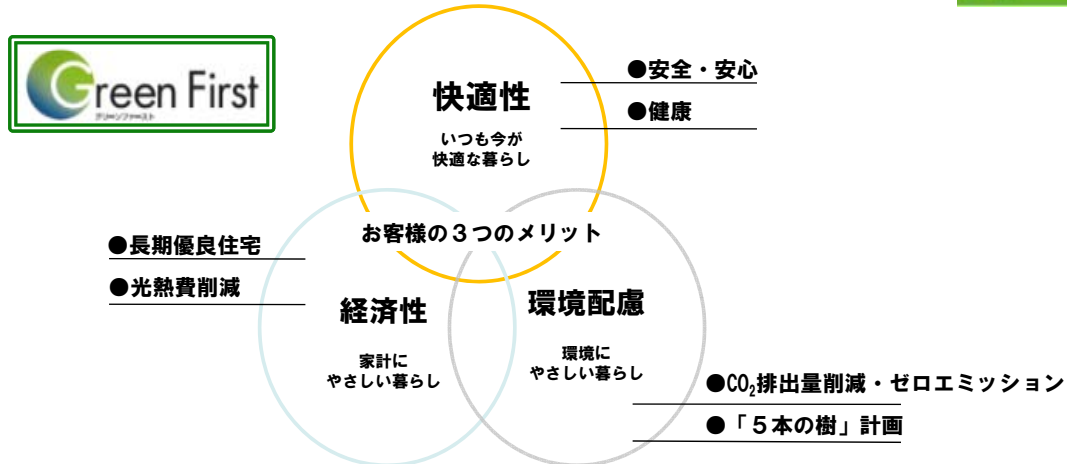


新卒社員の採用抑制、定年および早期退職者の増加により、全体の社員数は減少する中で、本社・支社および工場の人員を削減し、事業所および子会社へシフトすることによって、「営業部門強化」「グループ連携強化」を図る

グリーンファースト戦略が商品戦略の柱

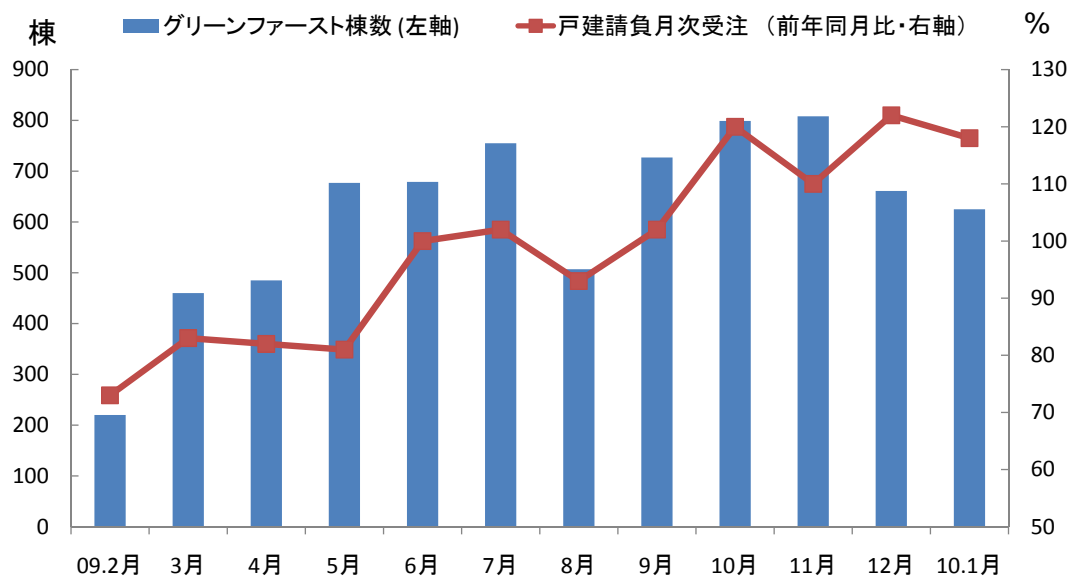
- 当社の技術力と提案力により、お客様に対して3つのメリットを提案する「グリーンファースト戦略」
 - 経済性
 - 環境配慮
 - 以上の2つの基礎になるのが「快適性」安全・安心・快適の追求

積水ハウスは創立以来、常に安全・安心・快適の追求にこだわり続けてきた功績が認められ、「エコファースト企業」に認定されました。



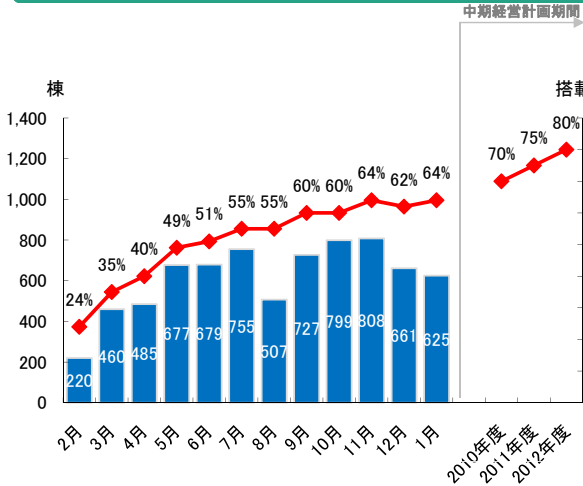
グリーンファースト戦略推進により業績改善

- 契約ベースの前年同期比は第3・第4四半期で大幅改善
- グリーンファーストの普及率と業績改善はほぼ一致

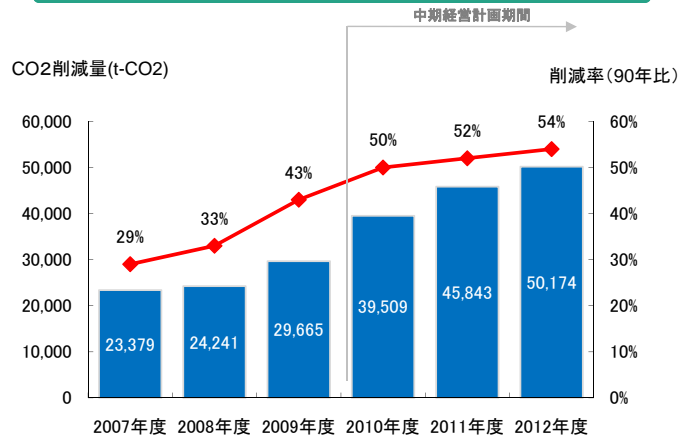


- ・太陽光発電システム搭載住宅(7,030棟)、燃料電池エネファーム(1,222台)は共に2009年度目標を前倒して達成
- ・2010年度の目標は、太陽光発電10,000棟、燃料電池2,400台、グリーンファースト比率70%
- ・今後のグリーンファースト商品の一層の普及に取り組み、環境に配慮した住宅を引き続き提案していくことで、住宅メーカーのリーディングカンパニーとしての競争優位を強固なものにしていく方針

グリーンファースト率

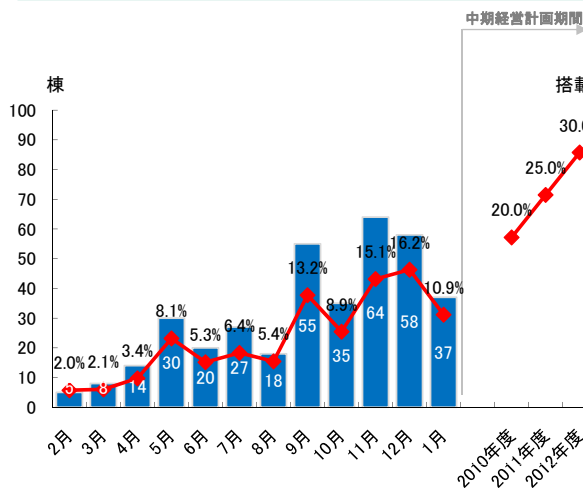


CO₂削減量

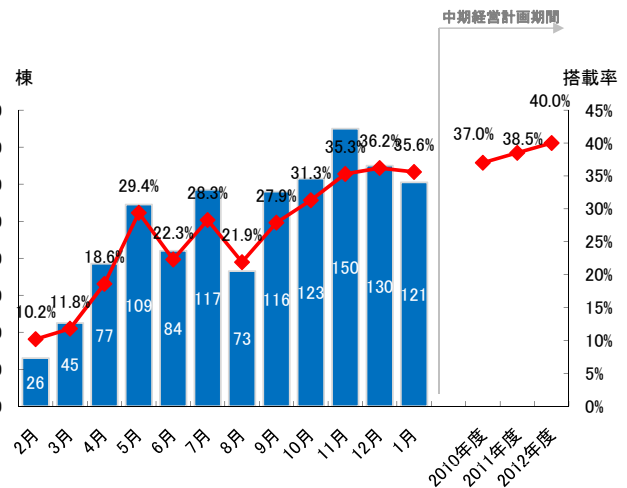


- ・戸建事業と同様に、賃貸住宅「シャーマゾン」においてもグリーンファースト戦略を推進
- ・2009年度の太陽光発電システム搭載は、業界最多の371棟
- ・2010年度の目標は、年間1,000棟(全体の20%)を目指す
入居者の光熱費削減と、CO₂排出量削減を目的とした、シャーマゾン エコスタイルの受注促進
太陽光発電、オール電化、エコキュートを搭載した「シャーマゾン エコスタイル クロスソーラー」モデルを積極的に推進

太陽光搭載棟数と搭載率の推移



オール電化棟数とオール電化率の推移



住宅取得支援策が出揃ったことで、今後はその適用時期が重要なポイントに

- ・長期優良住宅取得促進における過去最大規模の住宅ローン減税や投資型減税等に加え、平成22年度税制改正では贈与税非課税枠の拡大などが審議されるなど、住宅取得に向けた支援策が出揃う。

住宅ローン減税

- 過去最大の税額控除(最大控除額600万円)
- 住民税からの控除も可能(減税措置の恩恵拡大)

補助金

- 太陽光発電システム
- 燃料電池エネファーム

生前贈与非課税枠の拡大

- 富裕層の金融運用資産を、家族の住宅取得資金に誘導し、若年層の住宅取得促進を図る(1,500万円に拡大)

新たな投資型減税

- ローンを利用しない層にも減税効果を拡大
- 長期優良住宅の取得促進
- 住宅リフォームを促進

フラット35制度拡充

- 融資率上限の引き上げ(90%から100%に拡大)
- 優良住宅取得支援制度の拡充

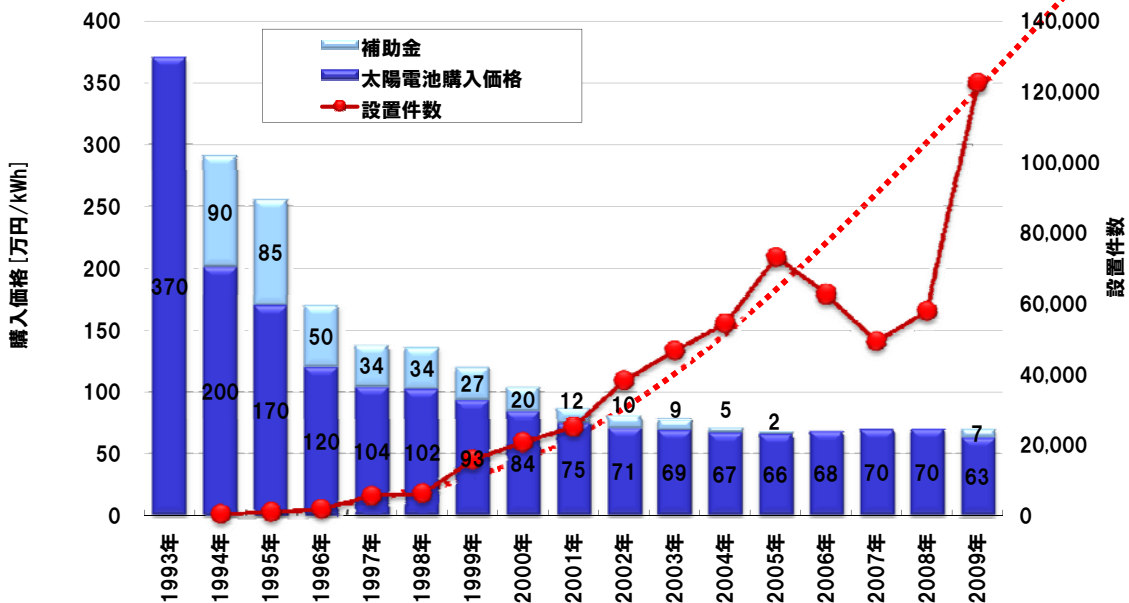
長期優良住宅や耐震性等一定の基準を満たした場合、MAX20年間で0.3%の金利優遇。さらに当初10年間は1.0%の優遇予定(今国会にて承認の予定)

住宅エコポイント

- ポイントの目安
 - エコリフォーム 標準的な戸建住宅に内窓(10窓)を設置する場合:約15万ポイント(上限30万ポイント)
 - エコ住宅新築 エコ住宅で標準的な戸建住宅を新築する場合:1戸当たり約30万ポイント
 - 太陽光発電や燃料電池などの補助金と併用可能

太陽光発電システムの市場予想

- ・2009年、補助金開始や余剰電力固定買取制度により、太陽光発電システム設置件数は大きく増大
- ・政府目標達成に向けて、今後も継続して設置拡大



リフォーム事業

- 当社の供給する住宅ストックと、そのストック蓄積の中で育まれた技術とノウハウは、リフォーム事業への展開において強み
- そうした強みを活かした積極的な提案と経営資源の投入により、当社のプレゼンスを向上させる
- 50周年を機に、全てのオーナー様への感謝を形にしてい

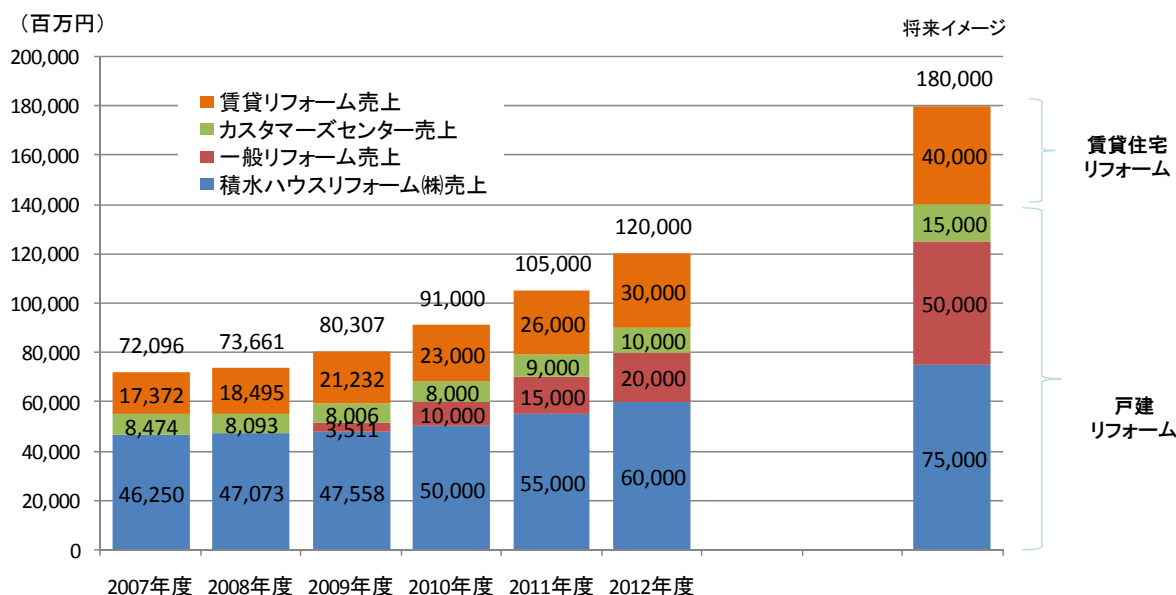
当社の強み

- 当社物件のリフォームについては、構造システムの基本を変えていないので、新築用の「純正」部材をリフォームに自在に活用
- 新築住宅の経験とノウハウを活かした高い技術力。特に、現在及び今後の有力な市場となる下記の領域において強みを発揮
 - 耐震リフォーム
 - 省エネルギーリフォーム
 - バリアフリーリフォーム
- 「ユートラスシステム」
長期保証延長
- 「カスタマーズセンター」
業界随一の専任スタッフによるサポート体制

具体的施策

- 多様化するライフスタイルに合わせて、新築住宅の要素を取り入れる積極的な提案
- 当社の環境に対する取組みの一環として、太陽光発電システムや高効率給湯器の設置など省エネルギー型のリフォームを積極提案
- **戸建リフォーム事業**: 当社戸建オーナー(約70万戸)のリフォーム事業については、積水ハウスリフォームに、女性社会人(リフォームアドバイザー)の積極的採用で人員を投入し、事業拡大を図る
- **賃貸住宅リフォーム事業**: 当社が建築した賃貸住宅ストック(積和不動産の管理戸数約45万戸+非管理戸数55万戸=100万戸)に対し、賃貸住宅の安定経営に必要な再投資計画をオーナーに提案し、積和不動産で賃貸住宅リフォーム事業を拡大する
- **一般リフォーム事業**
積和建設の施工力を活かす

中期経営計画 リフォーム事業 合計



フィー事業(不動産賃貸事業)

- 高い入居率を確保し、物件の収益性を向上させることでオーナーの資産価値を最大化し、売上げの増大を図る
 - 顧客基盤 管理室数45万戸
 - 入居率 1月末 94.5%

当社の強み

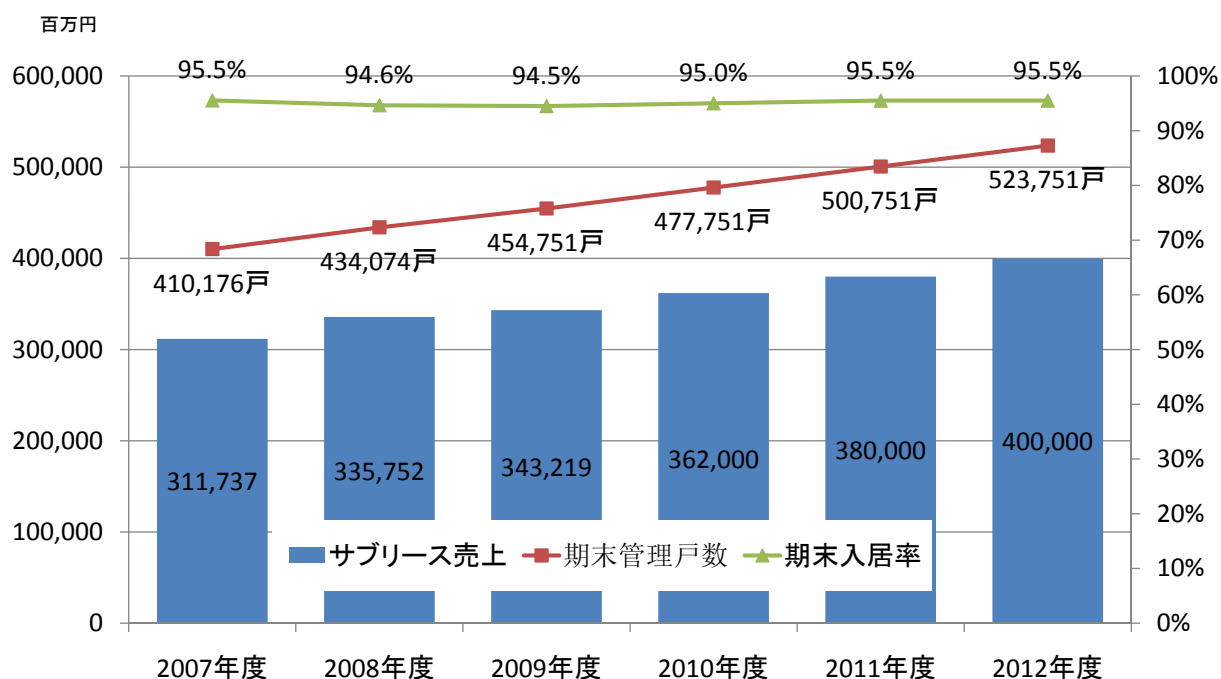
- 積和不動産との連携による緊密なネットワーク
- リフォーム事業等、その他事業とのシナジー効果による資産価値の向上といった魅力的な提案が可能

具体的施策

- オーナーへの資産価値の維持向上を目的としたリフォーム等の積極的な提案や積和不動産各社の特約店との連携を強化し、さらには当社賃貸住宅販売部門と一丸となった営業活動を実施することによって入居率の向上に努めている
- 新規の受注物件についても、エリアごとの的確なマーケティングに基づくニーズに合った設計提案を行い「シャーマゾン」の受注に努め、賃貸事業の収益の拡大を図っている
- 賃貸住宅「シャーマゾン」の入居者仲介、管理事業に関しては、積和不動産各社におけるデータの一元管理が可能となったことで緊密な連携が図れ、機動的に活動できる体制を整えた

シート14

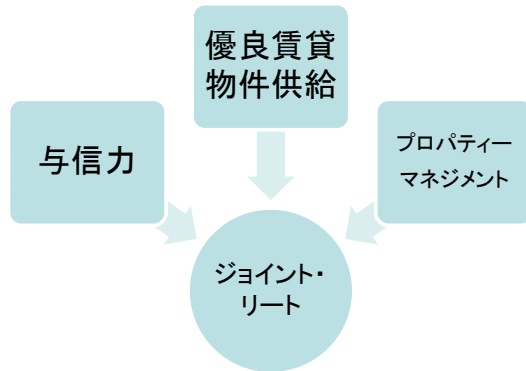
中期経営計画 不動産賃貸事業



シート15

住宅系リートへの参入

- J-REIT運用会社を買収
- ジョイント・リート投資法人の第三者割当増資を引き受け



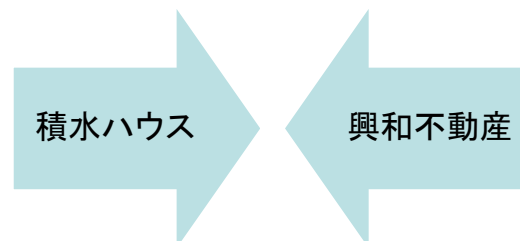
ジョイント・リートの成長戦略を支援

- ・外部成長
 - 優良賃貸住宅を安定的に供給
 - 財務の安定化及び資金調達能力の向上
- ・内部成長
 - 積水ハウスグループのネットワークを活かす
 - 積和不動産のプロパティーマネジメント能力を活かす

将来的には出口戦略の強化と不動産賃貸・管理事業などフィービジネスの拡大へ

不動産事業の強化

- 興和不動産との業務提携
 - 両社のノウハウと実績は、今後の事業活動において、それぞれ補完しあうことが可能
 - 今後、両社にとっての不動産事業全般のビジネス機会の拡充を目指す



- ・東京都内を中心に、オフィス、住宅(分譲・賃貸)、商業施設、複合施設等各種の不動産を対象
- ・開発、賃貸、仲介、その他フィービジネスをはじめ、アセット・マネジメント、プロパティーマネジメント等において共同事業を検討推進

(単位:百万円)

	2009年度	2010年度		2011年度	2012年度
	実績	計画	前年同期比	計画	計画
売上高	1,353,186	1,440,000	6.4	1,500,000	1,600,000
営業利益	(38,754)	51,000	-	57,000	68,000
経常利益	(38,758)	50,000	-	60,000	75,000
当期純利益	(29,277)	27,000	-	34,000	42,000
EPS(円)	(43.32)	39.96	-	50.31	62.15
ROA(%)	(2.69)	3.85	-	4.22	4.96
ROE(%)	(3.98)	3.73	-	4.56	5.46
1株当り配当金(円)	10	21			
配当性向(%)	-	52.60			

・2010年度計画では、工事進行基準の影響額を
売上で360億円、営業利益で80億円見込む

2-1 損益状況

(単位:百万円)

	2008年度 実績	2009年度		2010年度	
		実績	前年同期比	計画	前年同期比
売上高	1,514,172	1,353,186	(10.6)	1,440,000	6.4
売上原価	1,222,923	1,196,849	(2.1)	1,188,000	(0.7)
(うち、たな卸資産評価損)	-	67,852	-	-	-
売上総利益	291,249	156,336	(46.3)	252,000	61.2
販売費及び一般管理費	217,288	195,091	(10.2)	201,000	3.0
営業利益	73,960	(38,754)	-	51,000	-
営業外収益	9,000	6,353	(29.4)	5,400	(15.0)
営業外費用	5,888	6,357	8.0	6,400	0.7
経常利益	77,072	(38,758)	-	50,000	-
特別利益	-	6	-	-	-
特別損失	49,448	7,668	(84.5)	1,500	(80.4)
税金等調整前当期純利益	27,623	(46,421)	-	48,500	-
当期純利益	11,516	(29,277)	-	27,000	-

・2010年度計画では、工事進行基準の影響を売上で360億円、営業利益で80億円見込む

シート19

2-2 セグメント別内訳

(単位:百万円)

売上高	2008年度 実績	2009年度		2010年度	
		2009年度 実績	前期比	計画	当期比
工業化住宅請負	682,862	590,376	(13.5)	670,000	13.5
不動産販売	317,278	253,572	(20.1)	226,000	(10.9)
不動産賃貸	357,075	364,217	2.0	377,000	3.5
その他事業	156,955	145,019	(7.6)	167,000	15.2
合計	1,514,172	1,353,186	(10.6)	1,440,000	6.4

営業利益	2008年度 実績	2009年度		2010年度	
		2009年度 実績	前期比	計画	当期比
工業化住宅請負	58,722	48,564	(17.3)	67,500	39.0
不動産販売	33,277	(73,103)	-	500	-
不動産賃貸	18,683	14,180	(24.1)	14,600	3.0
その他事業	2,850	6,218	118.2	7,000	12.6
消去又は全社	(39,573)	(34,615)	(12.5)	(38,600)	11.5
合計	73,960	(38,754)	-	51,000	-

シート20

(単位:百万円)

受注高	2008年度実績	2009年度実績	前期比	2010年度計画	当期比
工業化住宅請負	669,897	611,551	(8.7)	645,000	5.5
不動産販売	299,651	233,713	(22.0)	242,000	3.5
不動産賃貸	357,075	364,217	2.0	377,000	3.5
その他事業	146,362	152,266	4.0	168,000	10.3
合計	1,472,987	1,361,750	(7.6)	1,432,000	5.2

受注残高	2008年度実績	2009年度実績	前期比	2010年度計画	当期比
工業化住宅請負	339,702	360,877	6.2	335,877	(6.9)
不動産販売	71,101	51,242	(27.9)	67,242	31.2
不動産賃貸	-	-	-	-	-
その他事業	92,427	99,674	7.8	100,674	1.0
合計	503,230	511,794	1.7	503,794	(1.6)

・2010年度計画では、工事進行基準の影響額を360億円見込み、受注残から減額

2-4 工業化住宅請負事業

戸建請負事業

<実績>売上は前年を下回るものの、昨年4月からグリーンファースト戦略を推進したことで、受注では6月から回復、下期ベースでは前年比11.7%アップ

- ・個別売上3,808億円(前期比-11.6%)
- ・戸数12,018戸(前期比-10.5%)
- ・1棟当たり売上金額 3,116万円(前期比-1.5% 完成工事)
- ・個別受注 3,967億円(前期比-2.7%)

<計画>住宅取得支援策も出揃い、その効果が期待されるグリーンファースト戦略を引き続き推進

- ・個別売上4,410億円(当期比+15.8%)
- ・戸数12,900戸(当期比+7.3%)
- ・個別受注 4,250億円(当期比+7.1%)

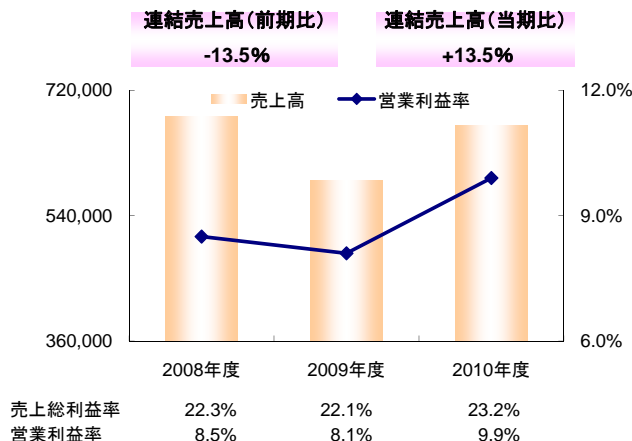
賃貸住宅(シャームゾン)請負事業

<実績>地方都市を中心とする就労人口の減少や金融危機後の融資環境の悪化から受注は厳しい。

- ・個別売上 2,134億円(前期比-17.2%)
- ・戸数 23,743戸(前期比-22.8%)
- ・1棟当たり売上金額 5,116万円(前期比+12.4%)
- ・個別受注 2,183億円(前期比-18.7%)

<計画>需要の見込める首都圏や大都市に人材を投入。地方では、地域ニーズに合わせた提案や差別化戦略を実施(グリーンファーストやシャームゾンタウン)。エリアマーケティング戦略を進める。

- ・個別売上2,338億円(当期比+9.6%)
- ・戸数25,000戸(当期比+5.3%)
- ・個別受注 2,250億円(当期比+3.0%)



分譲戸建事業

<実績>地価の下落傾向や個人所得の悪化から戸建分譲住宅の購入意欲が上向きとならず。
 ・個別売上1,707億円(前期比-3.2%)
 ・戸数3,766戸(前期比-4.9%)
 ・一棟当たり売上金額 2,461万円(前期比-2.1%)
 (土地付建売建物部分)
 ・個別受注 1,685億円(前期比-1.5%)
 <計画>グリーンファーストの積極的な展開と環境にやさしく資産価値の高まる「まちづくり」を継続して行う。
 ・個別売上1,579億円(当期比-7.5%)
 ・戸数3,550戸(当期比-5.7%)
 ・個別受注1,670億円(当期比-0.9%)

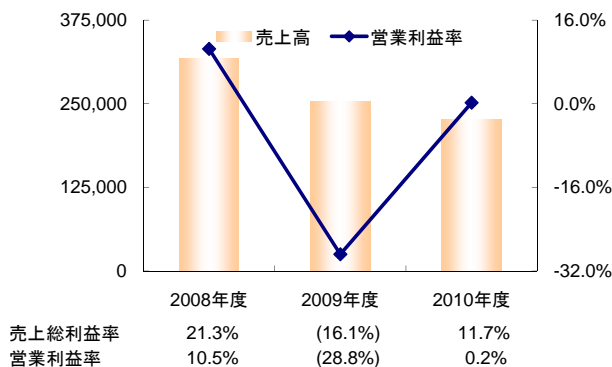
分譲マンション事業

<実績>ブランド価値毀損を避けるため価格を維持しながら慎重な販売戦略を展開。
 ・個別売上523億円(前期比-20.9%)
 ・戸数1,254戸(前期比-21.0%)
 ・個別受注435億円(前期比+5.3%)
 <計画>ブランド価値を優先、量よりも質を引き続き追求。三大都市圏を中心に、戸建住宅で培った魅力あるコンセプトを設計提案。
 ・個別売上560億円(当期比+7.0%)
 ・戸数1,500戸(当期比+19.6%)
 ・個別受注570億円(当期比+30.8%)

開発事業

<実績>
 事業計画上も大型物件の竣工物件がなく、東京ミッドタウン売却の前期に比べ大きく減収、不動産市況の悪化が激しく、評価損を計上。
 ・個別売上17億円(前期比-97.1%)
 <計画>中期経営計画で完成後売却の出口戦略を変更。一時的に保有し賃料収入を得ながら、不動産市況の回復を判断して売却へ。
 ・当期売却予定なし

連結売上高(前期比) **-20.1%** 連結売上高(当期比) **-10.9%**



不動産賃貸事業

<実績>賃貸住宅「シャーマゾン」の一括借上室数増加などにより増収。一方入居率や賃料低下もあり利益率は悪化
 ・シャーマゾン借上室数 419,900室(前期比+4.9%)
 ・入居率は94.5%(前期比-0.1%P)
 ・積和不動産各社の総売上は4,043億円(前期比+7.8%)
 <計画>積和不動産との連携強化による入居者仲介や資産価値の維持向上を目的としたリフォーム提案などにより入居率の向上に努め、物件の収益性を高める

その他事業

リフォーム

・積水ハウスリフォーム 売上高
 <実績>475億円(前期比+1.0%) <計画>520億円(当期比+9.3%)

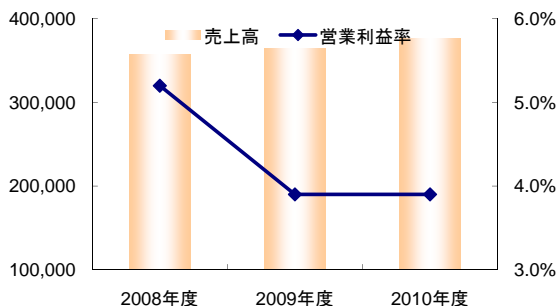
RC請負

<実績>336億円(前期比-13.2%) <計画>350億円(当期比+4.1%)

エクステリア

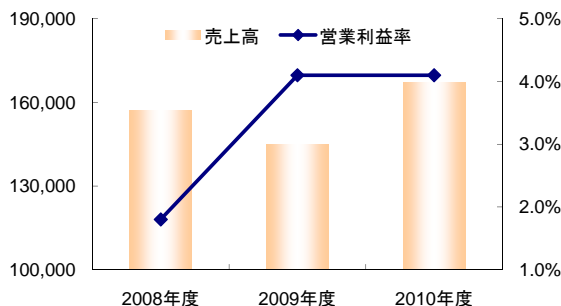
<実績>427億円(前期比-22.6%) <計画>480億円(当期比+12.3%)

連結売上高(前期比) **+2.0%** 連結売上高(当期比) **+3.5%**



売上総利益率	12.2%	10.3%	10.0%
営業利益率	5.2%	3.9%	3.9%

連結売上高(前期比) **-7.6%** 連結売上高(当期比) **15.2%**



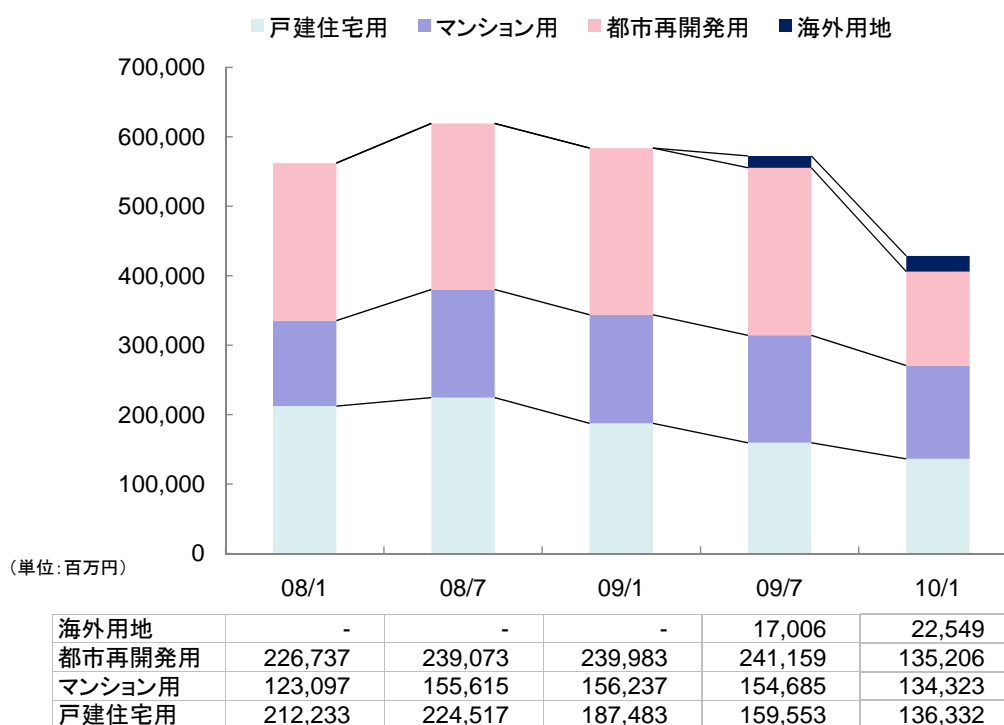
売上総利益率	18.5%	20.4%	20.8%
営業利益率	1.8%	4.1%	4.1%

(単位:百万円)

	09/1	10/1	前期比	
			金額	%
(資産の部)				
流動資産				
現金預金	124,517	149,330	24,813	19.9
受取手形・完成工事未収入金	13,180	11,391	(1,789)	(13.6)
未成工事支出金	42,564	47,540	4,976	11.7
分譲建物	105,556	115,643	10,087	9.6
分譲土地	517,003	357,321	(159,682)	(30.9)
未成分譲土地	66,700	71,089	4,389	6.6
その他	81,678	98,617	16,939	20.7
流動資産合計	951,200	850,933	(100,267)	(10.5)
固定資産				
有形固定資産				
建物および構築物	126,620	131,828	5,208	4.1
土地	127,712	189,361	61,649	48.3
その他	23,475	21,042	(2,433)	(10.4)
有形固定資産計	277,808	342,233	64,425	23.2
無形固定資産	9,181	9,070	(111)	(1.2)
投資その他の資産				
投資有価証券	61,777	67,410	5,633	9.1
繰延税金資産	12,374	17,274	4,900	39.6
その他	74,894	67,023	(7,871)	(10.5)
投資その他の資産計	149,046	151,708	2,662	1.8
固定資産合計	436,036	503,012	66,976	15.4
資産合計	1,387,237	1,353,946	(33,291)	(2.4)

シート25

販売用土地(分譲土地・未成分譲土地)用途別内訳



シート 26

2-8 連結貸借対照表(負債・純資産)

(単位:百万円)

	09/1	10/1	前期比	
			金額	%
(負債の部)				
流動負債				
支払手形・工事未払金	149,935	135,658	(14,277)	(9.5)
未成工事受入金	84,726	90,425	5,699	6.7
1年以内返済予定の長期借入金	-	172,901	172,901	-
その他	67,915	61,482	(6,433)	(0.1)
流動負債合計	302,576	460,466	157,890	52.2
固定負債				
社債	59,981	59,986	5	0.0
長期借入金	190,000	28,778	(161,222)	(84.9)
その他	80,549	88,419	7,870	9.8
固定負債合計	330,530	177,184	(153,346)	(46.4)
負債合計	633,107	637,650	4,543	0.7
(純資産の部)				
株式資本				
資本金	186,554	186,554	0	0.0
資本剰余金	237,522	237,522	0	0.0
利益剰余金	331,895	287,738	(44,157)	(13.3)
自己株式	(1,355)	(1,385)	(30)	2.2
株式資本合計	754,616	710,429	(44,187)	(5.9)
評価・換算差額等	(969)	5,308	6,277	-
新株予約権	158	232	74	46.8
少数株主持分	323	325	2	0.6
純資産合計	754,130	716,295	(37,835)	(5.0)
負債純資産合計	1,387,237	1,353,946	(33,291)	(2.4)
有利子負債	249,981	261,665	11,684	4.7

シート27

2-9 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位:百万円)

	2008年度 実績	2009年度 実績
営業活動によるキャッシュフロー	37,003	55,402
投資活動によるキャッシュフロー	(46,352)	(26,472)
フリーキャッシュフロー	(9,349)	28,930
財務活動によるキャッシュフロー	73,630	(6,969)
現金および現金同等物の増減	64,281	24,112
現金および現金同等物の期首残高	60,236	124,517
現金および現金同等物の期末残高	124,517	148,630
	2008年度 実績	2009年度 実績
資本的支出	57,432	82,145
減価償却費	15,392	16,579

シート28

積和不動産東北株式会社

① 貸借対照表の要旨

(平成22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	5,754	流 動 負 債	2,691
現金及び預金	2,221	営業未払金	143
営業未収入金	305	営業前受金	1,658
たな卸資産	319	未払法人税等	29
繰延税金資産	17	その他の流動負債	860
その他の流動資産	2,940	固 定 負 債	4,052
貸倒引当金	(49)	退職給付引当金	78
固 定 資 産	4,722	預り敷金・保証金	3,915
有形固定資産	4,184	その他の固定負債	59
建物及び構築物	3,175	(純資産の部)	
土地	276	株 主 資 本	3,733
その他	731	資 本 金	200
無形固定資産	32	資 本 剰 余 金	—
投資その他の資産	505	利 益 剰 余 金	3,533
長期貸付金	14	評 価 ・ 換 算 差 額 等	—
敷金及び保証金	339	その他の有価証券	—
繰延税金資産	60	評 価 差 額 金	—
その他の投資等	91		
貸倒引当金	—		
資 産 合 計	10,477	負 債 及 び 純 資 産 合 計	10,477

② 損益計算書の要旨

自 平成21年2月 1日

至 平成22年1月31日

(単位:百万円)

科 目	金 額
営 業 収 益	23,364
営 業 費 用	23,054
営 業 利 益	310
営 業 外 収 益	33
営 業 外 費 用	8
経 常 利 益	335
特 別 利 益	—
特 別 損 失	4
税 引 前 当 期 純 利 益	331
法 人 税、住 民 税 及 び 事 業 税	153
法 人 税 等 調 整 額	2
当 期 純 利 益	176

シート29

積和不動産株式会社

① 連結貸借対照表の要旨

(平成22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	29,984	流 動 負 債	14,566
現金及び預金	23,320	営業未払金	835
営業未収入金	1,340	営業前受金	10,934
たな卸資産	4,172	未払法人税等	880
繰延税金資産	344	その他の流動負債	1,915
その他の流動資産	947	固 定 負 債	22,118
貸倒引当金	(141)	退職給付引当金	759
固 定 資 産	37,912	預り敷金・保証金	21,189
有形固定資産	27,370	その他の固定負債	169
建物及び構築物	17,640	(純資産の部)	
土地	7,064	株 主 資 本	31,211
その他	2,665	資 本 金	1,758
無形固定資産	768	資 本 剰 余 金	817
投資その他の資産	9,773	利 益 剰 余 金	28,635
投資有価証券	75	評 価 ・ 換 算 差 額 等	(0)
長期貸付金	1,007	その他の有価証券	(0)
敷金及び保証金	6,874	評 価 差 額 金	
繰延税金資産	1,348		
その他の投資等	734		
貸倒引当金	(267)		
資 産 合 計	67,896	負 債 及 び 純 資 産 合 計	67,896

② 連結損益計算書の要旨

自 平成21年2月 1日

至 平成22年1月31日

(単位:百万円)

科 目	金 額
営 業 収 益	152,987
営 業 費 用	146,849
営 業 利 益	6,137
営 業 外 収 益	130
営 業 外 費 用	42
経 常 利 益	6,225
特 別 利 益	0
特 別 損 失	16
税 引 前 当 期 純 利 益	6,209
法 人 税、住 民 税 及 び 事 業 税	2,293
法 人 税 等 調 整 額	240
当 期 純 利 益	3,675

シート30

積和不動産中部株式会社

① 連結貸借対照表の要旨

(平成22年1月31日現在)

(単位:百万円)

科目	金額	科目	金額
(資産の部)		(負債の部)	
流動資産	19,670	流動負債	8,969
現金及び預金	6,790	営業未払金	891
営業未収入金	1,211	営業前受金	6,421
たな卸資産	2,686	未払法人税等	640
繰延税金資産	307	その他の流動負債	1,015
その他の流動資産	8,729	固定負債	9,054
貸倒引当金	(55)	退職給付引当金	371
固定資産	16,064	預り敷金・保証金	8,553
有形固定資産	14,609	その他の固定負債	130
建物及び構築物	9,211	(純資産の部)	
土地	4,447	株主資本	17,710
その他	950	資本金	1,368
無形固定資産	103	資本剰余金	1,679
投資その他の資産	1,351	利益剰余金	14,662
長期貸付金	71	評価・換算差額等	
敷金及び保証金	687	その他有価証券	
繰延税金資産	367	評価差額金	
その他の投資等	224		
資産合計	35,734	負債及び純資産合計	35,734

② 連結損益計算書の要旨

自平成21年2月1日

至平成22年1月31日

(単位:百万円)

科目	金額
営業収益	99,807
営業費用	95,612
営業利益	4,194
営業外収益	93
営業外費用	38
経常利益	4,249
特別利益	—
特別損失	50
税金等調整前当期純利益	4,199
法人税、住民税及び事業税	1,529
法人税等調整額	133
当期純利益	2,535

シート31

積和不動産関西株式会社

① 貸借対照表の要旨

(平成22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	20,364	流動負債	5,966
現金及び預金	8,537	営業未払金	458
営業未収入金	1,678	営業前受金	4,246
たな卸資産	5,747	未払法人税等	0
繰延税金資産	170	その他の流動負債	1,261
その他の流動資産	4,279	固定負債	6,753
貸倒引当金	(48)	退職給付引当金	523
固定資産	18,670	預り敷金・保証金	4,856
有形固定資産	8,295	その他の固定負債	1,374
建物及び構築物	6,168	(純資産の部)	
土地	1,880	株主資本	26,314
その他	246	資本金	5,829
無形固定資産	41	資本剰余金	7,017
投資その他の資産	10,333	利益剰余金	13,467
投資有価証券	—	評価・換算差額等	—
長期貸付金	845	その他有価証券	—
敷金及び保証金	8,746	評価差額金	—
繰延税金資産	319		
その他の投資等	422		
貸倒引当金	—		
資産合計	39,034	負債及び純資産合計	39,034

② 損益計算書の要旨

自平成21年2月1日

至平成22年1月31日

(単位:百万円)

科目	金額
営業収益	72,888
営業費用	69,436
営業利益	3,452
営業外収益	56
営業外費用	99
経常利益	3,410
特別利益	42
特別損失	94
税引前当期純利益	3,358
法人税、住民税及び事業税	397
法人税等調整額	954
当期純利益	2,007

シート32

積和不動産中国株式会社

① 貸借対照表の要旨

(平成22年1月31日現在)

科 目		金 額	科 目		金 額
(資産の部)			(負債の部)		
流 動 資 産	4,496	流 動 負 債	3,111		
現金及び預金	2,609	営業未払金	212		
営業未収入金	166	営業前受金	1,744		
たな卸資産	311	未払法人税等	225		
繰延税金資産	48	その他の流動負債	928		
その他の流動資産	1,370	固 定 負 債	5,774		
貸倒引当金	(10)	退職給付引当金	160		
固 定 資 産	10,340	預り敷金・保証金	5,528		
有形固定資産	9,169	その他の固定負債	85		
建物及び構築物	7,193				
土地	924	(純資産の部)			
その他	1,050	株 主 資 本	5,957		
無形固定資産	79	資 本 金	379		
投資その他の資産	1,092	資 本 剰 余 金	177		
長期貸付金	58	利 益 剰 余 金	5,400		
敷金及び保証金	104	評 価 ・ 換 算 差 額 等	(5)		
繰延税金資産	163	その他の有価証券			
その他の投資等	652	評 価 差 額 金	(5)		
資 産 合 計	14,836	負 債 及 び 純 資 産 合 計	14,836		

② 損益計算書の要旨

自 平成21年2月 1日

至 平成22年1月31日

科 目		金 額
営 業 収 益	25,058	
営 業 費 用	23,658	
営 業 利 益	1,400	
営 業 外 収 益	18	
営 業 外 費 用	7	
経 常 利 益	1,411	
特 別 利 益	1	
特 別 損 失	126	
税 引 前 当 期 純 利 益	1,286	
法人税、住民税及び事業税	524	
法人税等調整額	(12)	
当 期 純 利 益	774	

シート33

積和不動産九州株式会社

① 貸借対照表の要旨

(平成22年1月31日現在)

科 目		金 額	科 目		金 額
(資産の部)			(負債の部)		
流 動 資 産	2,902	流 動 負 債	2,032		
現金及び預金	1,147	営業未払金	138		
営業未収入金	413	営業前受金	1,680		
たな卸資産	1,317	未払法人税等	5		
繰延税金資産	40	その他の流動負債	207		
その他の流動資産	51	固 定 負 債	1,971		
貸倒引当金	(68)	退職給付引当金	84		
固 定 資 産	2,748	預り敷金・保証金	1,823		
有形固定資産	2,335	その他の固定負債	64		
建物及び構築物	1,702				
土地	325	(純資産の部)			
その他	306	株 主 資 本	1,647		
無形固定資産	8	資 本 金	263		
投資その他の資産	404	資 本 剰 余 金	94		
長期貸付金	6	利 益 剰 余 金	1,289		
敷金及び保証金	336	評 価 ・ 換 算 差 額 等			
繰延税金資産	13	その他の有価証券			
その他の投資等	48	評 価 差 額 金			
資 産 合 計	5,650	負 債 及 び 純 資 産 合 計	5,650		

② 損益計算書の要旨

自 平成21年2月 1日

至 平成22年1月31日

科 目		金 額
営 業 収 益	23,067	
営 業 費 用	23,306	
営 業 利 益	(238)	
営 業 外 収 益	9	
営 業 外 費 用	19	
経 常 利 益	(248)	
特 別 利 益	-	
特 別 損 失	53	
税 引 前 当 期 純 利 益	(302)	
法人税、住民税及び事業税	3	
法人税等調整額	60	
当 期 純 利 益	(365)	

シート 34

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22年1月31日現在)

科 目	金 額	科 目	金 額
(資産の部)		(負債の部)	
流 動 資 産	13,110	流 動 負 債	6,460
現金及び預金	809	買掛金	387
完成工事未収入金	462	工事未払金	1,448
預 け 金	10,858	未 払 費 用	146
未成工事支出金	682	未成工事受入金	2,851
繰延税金資産	232	未払法人税等	984
その他の流動資産	69	賞与引当金	313
貸倒引当金	(3)	その他の流動負債	328
固 定 資 産	287	固 定 負 債	129
有 形 固 定 資 産	98	役員退職慰労引当金	70
建物及び構築物	69	その他の固定負債	59
そ の 他	28	(純資産の部)	6,808
無 形 固 定 資 産	19	株 主 資 本	6,808
投資その他の資産	170	資 本 金	100
長期貸付金	3	資 本 剰 余 金	949
敷金及び保証金	96	利 益 剰 余 金	5,758
繰延税金資産	51	評 価・換 算 差 額 等	—
その他の投資等	18	そ の 他 有 価 証 券	—
貸倒引当金	(0)	評 価 差 額 金	—
資 産 合 計	13,398	負 債 及 び 純 資 産 合 計	13,398

② 損益計算書の要旨

自 平成21年2月 1日

至 平成22年1月 31日

(単位:百万円)

科 目	金 額
売 上 高	47,558
売 上 原 価	35,973
売 上 総 利 益	11,585
販売費及び一般管理費	8,277
営 業 利 益	3,307
営 業 外 収 益	281
営 業 外 費 用	41
経 常 利 益	3,547
特 別 利 益	—
特 別 損 失	3
税引前当期純利益	3,543
法人税、住民税及び事業税	1,442
法 人 税 等 調 整 額	120
当 期 純 利 益	1,980

シート35

本資料は、当社が信頼できると考える情報に基づいて作成されておりますが、その正確性および完全性に関しては保証できません。本資料に記載されている将来予測等に関する情報は、発表日現在での当社の判断であります。

また、当社は将来予想に関する情報を更新または修正して公表する義務を負うものではありません。実際の業績等は今後の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ることをご了解下さい。