



# 平成 20 年 1 月期 決算短信

平成 20 年 3 月 3 日

上場会社名 積水ハウス株式会社

上場取引所 東証一部、大証一部、名証一部

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

(氏名)和田 勇

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 (氏名)山口 英大 TEL(06)6440-3111

定時株主総会開催予定日 平成 20 年 4 月 24 日

配当支払開始予定日 平成 20 年 4 月 25 日

有価証券報告書提出予定日 平成 20 年 4 月 25 日

(百万円未満切捨て)

## 1. 20 年 1 月期の連結業績 (平成 19 年 2 月 1 日～平成 20 年 1 月 31 日)

## (1) 連結経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
20 年 1 月期	1,597,807	0.1	109,727	△1.7	114,086	△0.6	60,352	△3.7
19 年 1 月期	1,596,183	6.3	111,570	39.5	114,822	40.5	62,663	45.6

	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 営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
20 年 1 月期	87.70	87.68	7.7	8.7	6.9
19 年 1 月期	89.26	89.25	8.4	9.7	7.0

(参考) 持分法投資損益 20 年 1 月期 224 百万円 19 年 1 月期 298 百万円

## (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
20 年 1 月期	1,349,441	770,963	57.1	1,139.63
19 年 1 月期	1,278,770	798,302	62.4	1,125.75

(参考) 自己資本 20 年 1 月期 770,604 百万円 19 年 1 月期 798,044 百万円

## (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
20 年 1 月期	△175,279	△59,900	65,917	60,236
19 年 1 月期	76,953	△13,243	70,622	229,498

## 2. 配当の状況

(基準日)	1 株当たり配当金			配当金総額 (年間)	配当性向 (連結)	純資産 配当率 (連結)
	中間期末	期末	年間			
	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	%	%
19 年 1 月期	10.00	12.00	22.00	15,600	24.6	2.0
20 年 1 月期	12.00	12.00	24.00	16,233	27.4	2.1
21 年 1 月期 (予想)	12.00	12.00	24.00		29.0	

## 3. 21 年 1 月期の連結業績予想 (平成 20 年 2 月 1 日～平成 21 年 1 月 31 日)

(%表示は、通期は対前期、中間期は対前年中間期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益		1 株当たり 当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
中間期	820,000	2.9	57,500	23.6	58,000	17.6	30,000	4.7	44.37
通期	1,660,000	3.9	104,000	△5.2	105,000	△8.0	56,000	△7.2	82.82

## 4. その他

- (1) 期中における重要な子会社の異動（連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動） 無
- (2) 連結財務諸表作成に係る会計処理の原則・手続、表示方法等の変更（連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更に記載されるもの）
- ① 会計基準等の改正に伴う変更 有
- ② ①以外の変更 有
- (注) 詳細は、23 ページ「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更」をご覧ください。
- (3) 発行済株式数（普通株式）
- ① 期末発行済株式数(自己株式を含む) 20年1月期 709,385,078株 19年1月期 709,385,078株
- ② 期末自己株式数 20年1月期 33,196,226株 19年1月期 484,974株
- (注) 1株当たり当期純利益（連結）の算定の基礎となる株式数については、31 ページ「1株当たり情報」をご覧ください。

## (参考)個別業績の概要

## 1. 20年1月期の個別業績(平成19年2月1日～平成20年1月31日)

## (1) 個別経営成績 (%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
20年1月期	1,195,245	△1.8	86,745	△1.1	92,982	0.3	50,179	△3.1
19年1月期	1,216,901	6.2	87,678	46.5	92,720	46.8	51,781	56.9

	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
	円 銭	円 銭
20年1月期	72.90	72.89
19年1月期	73.75	73.74

## (2) 個別財政状態

	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
20年1月期	1,238,622	699,339	56.5	1,033.87
19年1月期	1,173,431	736,790	62.8	1,039.16

(参考) 自己資本 20年1月期 699,272百万円 19年1月期 736,790百万円

## 2. 21年1月期の個別業績予想(平成20年2月1日～平成21年1月31日)

(%表示は、通期は対前期、中間期は対前年中間期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益		1株当たり 当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
中間期	610,000	2.9	45,000	34.9	48,000	24.5	26,000	10.7	38.44
通期	1,230,000	2.9	79,000	△8.9	82,000	△11.8	45,500	△9.3	67.27

## ※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

当資料に記載の業績見通しは、現在入手している情報による判断及び仮定に基づいた見通しであり、リスクや不確実性を含んでいます。実際の業績は、当社及び当社グループ会社の事業領域をとりまく経済情勢、市場の動向の他、様々な要因によって大きく異なる結果となる可能性があります。

なお、業績予想に関しては9ページ「1. 経営成績(1) 経営成績に関する分析③次期の見通し」をご参照ください。

## 参考資料① 平成20年1月期決算の概要

(百万円)

【連 結】	前期実績	予想(11/30時点)	当期実績	前期比	次期予想	当期比
売上高	1,596,183	1,620,000	<b>1,597,807</b>	<b>0.1</b>	1,660,000	3.9
売上総利益	328,188	—	<b>328,564</b>	<b>0.1</b>	333,300	1.4
販管費	216,617	—	<b>218,836</b>	<b>1.0</b>	229,300	4.8
営業利益	111,570	112,000	<b>109,727</b>	<b>△1.7</b>	104,000	△5.2
経常利益	114,822	115,000	<b>114,086</b>	<b>△0.6</b>	105,000	△8.0
特別利益	477	—	<b>175</b>	<b>△63.3</b>	—	—
特別損失	3,888	—	<b>4,830</b>	<b>24.2</b>	1,100	△77.2
当期純利益	62,663	63,000	<b>60,352</b>	<b>△3.7</b>	56,000	△7.2
受注高	1,610,859	—	<b>1,577,087</b>	<b>△2.1</b>	1,688,000	7.0
受注残高	565,135	—	<b>544,416</b>	<b>△3.7</b>	572,416	5.1

【個 別】	前期実績	予想(11/30時点)	当期実績	前期比	次期予想	当期比
売上高	1,216,901	1,210,000	<b>1,195,245</b>	<b>△1.8</b>	1,230,000	2.9
売上総利益	260,911	—	<b>260,544</b>	<b>△0.1</b>	259,000	△0.6
販管費	173,233	—	<b>173,799</b>	<b>0.3</b>	180,000	3.6
営業利益	87,678	87,700	<b>86,745</b>	<b>△1.1</b>	79,000	△8.9
経常利益	92,720	93,000	<b>92,982</b>	<b>0.3</b>	82,000	△11.8
特別利益	477	—	<b>175</b>	<b>△63.3</b>	—	—
特別損失	3,748	—	<b>4,641</b>	<b>23.8</b>	1,000	△78.5
当期純利益	51,781	51,500	<b>50,179</b>	<b>△3.1</b>	45,500	△9.3
受注高	1,228,735	—	<b>1,189,159</b>	<b>△3.2</b>	1,257,000	5.7
受注残高	555,040	—	<b>548,953</b>	<b>△1.1</b>	575,953	4.9

## 主な経営指標推移

【連 結】	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	平成20年1月期
1株当たり当期純利益(円)	53.30	33.80	62.94	89.26	<b>87.70</b>
1株当たり純資産(円)	959.96	979.40	1,028.46	1,125.75	<b>1,139.63</b>
営業利益率	6.06%	5.58%	5.33%	6.99%	<b>6.87%</b>
ROE	5.75%	3.55%	6.36%	8.45%	<b>7.69%</b>
ROA*1	6.79%	6.84%	7.34%	9.61%	<b>8.56%</b>

研究開発費(百万円)	5,259	5,793	6,190	6,114	<b>6,299</b>
設備投資額(連結)(百万円)	16,695	36,225	46,817	26,691	<b>54,413</b>
設備投資額(個別)(百万円)	9,374	27,488	42,264	21,164	<b>43,534</b>
減価償却実施額(連結)(百万円)	11,298	11,553	11,117	12,231	<b>14,157</b>
減価償却実施額(個別)(百万円)	9,362	9,424	8,557	9,650	<b>11,368</b>

住宅建築シェア	5.0%	4.7%	4.6%	4.4%	<b>5.4%</b>
紹介受注比率*2	53.8%	49.4%	44.7%	44.8%	<b>47.2%</b>
住宅一棟当り単価(千円)	29,697	29,336	29,875	30,375	<b>31,058</b>
積和不動産借上入居率	95.0%	94.9%	95.0%	95.0%	<b>95.5%</b>
展示場数(期末)	561	551	575	560	<b>550</b>

\*1 ROA: 総資産事業利益率=(営業利益+受取利息)/総資産

\*2 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20年1月期)

【連結】 (26ページ参照)

## (1) 受注高

(単位:百万円)

	平成19年1月期	平成20年1月期	前期比(%)	平成21年1月期(予想)	当期比(%)
(工業化住宅請負)	705,462	697,963	△1.1	729,000	4.4
(不動産販売)	442,058	387,233	△12.4	434,000	12.1
(不動産賃貸)	310,211	334,530	7.8	362,000	8.2
(その他事業)	153,127	157,360	2.8	163,000	3.6
(連結)	1,610,859	1,577,087	△2.1	1,688,000	7.0

## (2) 受注残高

(単位:百万円)

	平成19年1月期	平成20年1月期	前期比(%)	平成21年1月期(予想)	当期比(%)
(工業化住宅請負)	359,210	352,666	△1.8	366,666	4.0
(不動産販売)	104,578	88,728	△15.2	97,728	10.1
(不動産賃貸)	—	—	—	—	—
(その他事業)	101,346	103,020	1.7	108,020	4.9
(連結)	565,135	544,416	△3.7	572,416	5.1

## (3) 売上高

(単位:百万円)

	平成19年1月期	平成20年1月期	前期比(%)	平成21年1月期(予想)	当期比(%)
	金額(営業利益率)	金額(営業利益率)		金額(営業利益率)	
(工業化住宅請負)	717,677 (11.0%)	704,506 (10.3%)	△1.8	715,000 (10.1%)	1.5
(不動産販売)	421,019 (12.6%)	403,083 (14.3%)	△4.3	425,000 (12.6%)	5.4
(不動産賃貸)	310,211 (4.5%)	334,530 (4.5%)	7.8	362,000 (4.3%)	8.2
(その他事業)	147,274 (2.4%)	155,686 (2.4%)	5.7	158,000 (2.3%)	1.5
(連結)	1,596,183 (7.0%)	1,597,807 (6.9%)	0.1	1,660,000 (6.3%)	3.9

## 参考資料②-2 セグメント別内訳(平成20年1月期)

【個別】 (26ページ参照)

※「個別財務諸表」では「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。

## (1) 受注高

(百万円)

			平成19年1月期		平成20年1月期		前期比 (%)	平成21年1月期(予想)		当期比 (%)
			棟数	金額	棟数	金額		棟数	金額	
工業化住宅請負	戸建	鉄骨戸建	11,661	365,497	10,681	345,266	△5.5	11,600	362,000	4.8
		シャーウッド戸建	3,117	100,694	2,916	95,043	△5.6	3,100	99,000	4.2
		戸建計	14,778	466,191	13,597	440,310	△5.6	14,700	461,000	4.7
	シャームゾン	5,859	240,646	6,025	263,197	9.4	6,700	273,000	3.7	
	小計	20,637	706,838	19,622	703,507	△0.5	21,400	734,000	4.3	
不動産販売	戸建	鉄骨戸建	4,571	128,909	3,783	107,257	△16.8	4,250	120,000	11.9
		シャーウッド戸建	786	23,955	626	18,207	△24.0	700	21,000	15.3
		戸建計	5,357	152,864	4,409	125,466	△17.9	4,950	141,000	12.4
		戸建用土地		101,717		88,110	△13.4		97,000	10.1
	小計	5,357	254,582	4,409	213,576	△16.1	4,950	238,000	11.4	
	分譲マンション建物		48,180		45,785	△5.0		55,000	20.1	
	分譲マンション土地		35,664		34,769	△2.5		44,000	26.5	
	小計		83,845		80,554	△3.9		99,000	22.9	
都市再開発事業等		74,069		75,313	1.7		74,000	△1.7		
小計	5,357	412,496	4,409	369,444	△10.4	4,950	411,000	11.2		
不動産賃貸			8,012		9,181	14.6		9,450	2.9	
その他事業	R C 請負	235	44,969	123	49,982	11.1	180	47,000	△6.0	
	エクステリア		51,015		51,914	1.8		51,000	△1.8	
	その他		5,402		5,129	△5.1		4,550	△11.3	
	小計	235	101,387	123	107,026	5.6	180	102,550	△4.2	
合計	計	26,229	1,228,735	24,154	1,189,159	△3.2	26,530	1,257,000	5.7	

## (2) 受注残高

(百万円)

			平成19年1月期		平成20年1月期		前期比 (%)	平成21年1月期(予想)		当期比 (%)
			棟数	金額	棟数	金額		棟数	金額	
工業化住宅請負	戸建	鉄骨戸建	5,279	172,009	4,879	167,472	△2.6	5,079	175,472	4.8
		シャーウッド戸建	1,499	50,414	1,480	49,951	△0.9	1,640	52,951	6.0
		戸建計	6,778	222,423	6,359	217,423	△2.2	6,719	228,423	5.1
	シャームゾン	3,347	138,274	3,050	138,735	0.3	3,100	141,735	2.2	
	小計	10,125	360,698	9,409	356,158	△1.3	9,819	370,158	3.9	
不動産販売	戸建	鉄骨戸建	1,135	31,069	769	22,527	△27.5	819	24,027	6.7
		シャーウッド戸建	194	6,060	176	5,182	△14.5	206	6,682	28.9
		戸建計	1,329	37,129	945	27,709	△25.4	1,025	30,709	10.8
		戸建用土地		10,260		10,463	2.0		12,463	19.1
	小計	1,329	47,389	945	38,173	△19.4	1,025	43,173	13.1	
	分譲マンション建物		26,749		27,051	1.1		29,051	7.4	
	分譲マンション土地		19,748		21,069	6.7		23,069	9.5	
	小計		46,497		48,120	3.5		52,120	8.3	
都市再開発事業等		—		—	—		—	—		
小計	1,329	93,887	945	86,293	△8.1	1,025	95,293	10.4		
不動産賃貸										
その他事業	R C 請負	417	72,115	374	77,075	6.9	394	80,075	3.9	
	エクステリア		28,141		29,329	4.2		30,329	3.4	
	その他		198		96	△51.2		96	0.0	
	小計	417	100,454	374	106,501	6.0	394	110,501	3.8	
合計	計	11,871	555,040	10,728	548,953	△1.1	11,238	575,953	4.9	

## (3) 売上高

(百万円)

			平成19年1月期		平成20年1月期		前期比 (%)	平成21年1月期(予想)		当期比 (%)
			戸数 棟数	金額	戸数 棟数	金額		戸数 棟数	金額	
工業化住宅請負	戸建	鉄骨戸建	12,115 12,089	373,128	11,151 11,081	349,803	△6.3	11,400 11,400	354,000	1.2
		シャーウッド戸建	3,122 3,110	100,586	2,944 2,935	95,506	△5.1	2,940 2,940	96,000	0.5
	戸建計	15,237 15,199	473,715	14,095 14,016	445,310	△6.0	14,340 14,340	450,000	1.1	
	シャーマゾン	31,309 6,147	244,975	32,850 6,322	262,736	7.3	34,000 6,650	270,000	2.8	
	小計	46,546 21,346	718,691	46,945 20,338	708,047	△1.5	48,340 20,990	720,000	1.7	
	不動産販売	戸建	鉄骨戸建	4,839 4,649	129,880	4,267 4,149	115,800	△10.8	4,200 4,200	118,500
シャーウッド戸建			834 834	25,016	644 644	19,085	△23.7	670 670	19,500	2.2
戸建計			5,673 5,483	154,897	4,911 4,793	134,885	△12.9	4,870 4,870	138,000	2.3
戸建用土地				102,545		87,906	△14.3		95,000	8.1
小計		5,673 5,483	257,442	4,911 4,793	222,792	△13.5	4,870 4,870	233,000	4.6	
分譲マンション建物		1,969 28	35,855	2,079 26	45,483	26.9	2,220 21	53,000	16.5	
分譲マンション土地			24,090		33,447	38.8		42,000	25.6	
小計		1,969 28	59,946	2,079 26	78,930	31.7	2,220 21	95,000	20.4	
都市再開発事業等			79,289		75,313	△5.0		74,000	△1.7	
小計		7,642 5,511	396,678	6,990 4,819	377,037	△5.0	7,090 4,891	402,000	6.6	
不動産賃貸				8,012		9,181	14.6		9,450	2.9
その他事業	RC請負		2,390 154	37,755	3,227 166	45,022	19.2	3,200 160	44,000	△2.3
		エクステリア		50,423		50,726	0.6		50,000	△1.4
	その他		5,340		5,231	△2.0		4,550	△13.0	
	小計	2,390 154	93,519	3,227 166	100,980	8.0	3,200 160	98,550	△2.4	
合計			56,578 27,011	1,216,901	57,162 25,323	1,195,245	△1.8	58,630 26,041	1,230,000	2.9

## 参考資料③ 会社別の概要 (平成20年1月期)

	(上段) 当期 (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	当期利益	総資産	純資産	有利子負債(※1)	
積水ハウス	1,195,245	260,544	173,799	86,745	92,982	175	4,641	50,179	1,238,622	699,339	159,976	
	1,216,901	260,911	173,233	87,678	92,720	477	3,748	51,781	1,173,431	736,790	20,000	
積和不動産(連結)	126,045	17,185	10,871	6,314	6,397	130	165	3,367	54,353	22,773	—	
	120,500	16,237	10,515	5,722	5,780	130	1	3,307	49,501	19,830	—	
積和不動産東北	21,772	2,442	1,420	1,022	1,048	—	6	613	10,316	3,280	—	
	20,280	2,374	1,395	978	996	—	0	582	9,863	2,726	—	
積和不動産中部(連結)	94,356	11,422	7,314	4,107	4,117	—	9	2,183	34,176	13,769	—	
	88,716	10,046	6,524	3,522	3,543	—	67	1,987	32,601	11,876	—	
積和不動産関西(連結)	63,910	8,325	5,370	2,955	3,022	12	4	1,635	37,226	24,377	—	
	57,182	8,179	5,422	2,756	2,774	175	2	1,662	35,834	23,214	—	
積和不動産中国	21,368	3,703	2,396	1,307	1,349	0	39	739	12,924	4,696	—	
	19,308	3,583	2,314	1,269	1,288	0	74	688	11,909	4,108	—	
積和不動産九州	22,792	2,276	1,775	500	491	18	43	254	6,349	1,958	—	
	20,569	2,175	1,709	465	446	—	36	191	5,829	1,755	—	
積和不動産札幌	1,890	23	57	△33	△32	0	0	△37	445	43	—	
	1,760	99	50	48	48	—	—	29	487	81	—	
ケイ・アール・エム	11,459	1,262	710	551	556	—	3	315	4,151	1,216	—	
	11,255	1,249	700	548	548	—	31	294	3,730	927	—	
小計	363,596	46,642	29,916	16,725	16,949	161	273	9,071	159,942	72,115	—	
	339,573	43,945	28,632	15,312	15,426	306	214	8,744	149,759	64,522	—	
積和建設等60社	231,883	12,853	7,596	5,257	5,891	12	30	3,262	60,810	32,514	—	
	242,062	14,562	7,960	6,601	6,943	263	44	4,014	61,380	30,495	—	
積水ハウスリフォーム	46,250	10,826	9,385	1,441	1,716	—	1	894	9,647	3,517	—	
	43,980	10,124	8,669	1,455	1,703	—	0	893	8,340	2,652	—	
西宮マナシティ開発(※2)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
	—	—	0	△0	△0	13,541	—	13,541	—	—	—	
エスシー・エム・オペレーション	2,878	193	177	15	1	—	0	△5	2,392	1,357	—	
	2,937	273	222	50	38	2	2	16	2,419	1,362	—	
積水ハウス梅田オペレーション	7,739	1,833	1,559	273	276	0	0	155	2,965	800	—	
	7,932	1,865	1,515	350	343	12	222	78	2,940	683	—	
その他5社	4,282	37	540	△503	△471	41	31	△496	3,338	667	441	
	3,419	495	515	△19	52	12	14	△16	4,908	2,928	49	
連結会社全	1,851,876	332,931	222,976	109,954	117,346	391	4,979	63,061	1,477,720	810,311	160,417	
	1,856,808	332,179	220,749	111,430	117,228	14,615	4,247	79,054	1,403,181	839,434	20,049	
連結等	△254,069	△4,367	△4,140	△226	(※3)△3,259	△215	△149	△2,709	△128,278	△39,347	—	
	△260,625	△3,991	△4,131	140	△2,406	△14,138	△359	△16,391	△124,411	△41,131	—	
連結決算	1,597,807	328,564	218,836	109,727	114,086	175	4,830	60,352	1,349,441	770,963	160,417	
	1,596,183	328,188	216,617	111,570	114,822	477	3,888	62,663	1,278,770	798,302	20,049	
連単倍	1.34	1.26	1.26	1.26	1.23	1.00	1.04	1.20	1.09	1.10	1.00	
	1.31	1.26	1.25	1.27	1.24	1.00	1.04	1.21	1.09	1.08	1.00	

※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 前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 224 百万円が含まれます。

## 1. 経営成績

### (1) 経営成績に関する分析

#### ①業務全般の概況

当期の我が国経済は、当初堅調な企業業績を背景とした設備投資の増加や、雇用環境の改善に伴う個人消費の回復など、景気は緩やかな回復基調で推移しました。しかしながら、原材料価格の高止まりや、その後の米国の低所得者向け住宅ローン(サブプライムローン)問題に端を発した世界的な金融市場の混乱は、原油価格をはじめ各種商品市況にも大きな影響を及ぼすこととなり、景気の先行きに不透明感を残すところとなりました。

住宅市場では、全国的に地価の下落率に縮小が見られ、都市圏においては上昇に転じたことなどから、マンションをはじめとする分譲住宅の価格に上昇傾向がみられ、また第二次ベビーブーマーの需要一巡や、景気の先行き不安等により市場に陰りが生じました。さらに、改正建築基準法の施行による建築確認申請手続きの混乱・停滞により、7月以降の新築住宅の着工戸数が大幅に減少し、その影響は景気全体に及ぶに至りました。一方、サブプライムローン問題は、日本の株式市場にも大きな打撃となり、株式投信など日本の金融資産の目減りは、住宅投資意欲を削ぐ大きな要因となり、これらの影響から、業界全体は低調に推移しました。

このような状況の中、当社は今後の主力となる新商品の投入などにより工業化住宅請負事業の強化に努めたほか、都市再開発事業についても新規案件に対する積極的な投資を進めました。

当社グループは昨年3月から、当社施工の戸建及びシャームゼンの売却を希望されるオーナーから物件を買い取り、大規模リフォームの後、当社保証を付与して再販する「オーナー住宅買取再生事業」の本格展開を行い、我が国における循環型社会への移行の一端を担うべく事業を開始しました。

環境問題につきましても、生産工場や新築施工現場において達成済みのゼロエミッションの取り組みをリフォーム分野にも拡大し、10月に全国のリフォーム施工現場で発生する廃棄物のゼロエミッションを、広域認定制度を利用した形で、業界で初めて達成しました。更に、日本の豊かな自然を育んできた「里山」を手本に、地域の気候風土に適した自生種や在来種の樹木を植える「5本の樹」計画の取り組みの一貫として、「5本の樹・野鳥ケータイ図鑑」のサイトを開設するなど、お客様とともに地域の生態系や自然環境を守る取り組みを行いました。

#### ②セグメント別事業の概況

##### (工業化住宅請負事業)

鉄骨戸建住宅につきましては、地震動エネルギー吸収システム「SHEQAS(シーカス)」及び外壁防汚塗装「タフクリア」を標準搭載した制震住宅「ビー エコルド」及び「イズ オーダー」を新商品として市場に投入し、「耐震」「制震」「免震」のフルラインアップを完成させました。

木造住宅「シャウッド」では洗練された和を追求した「縁の家(ゆかりのいえ)」の販売を開始し、昨今ニーズが高まってきている和テイストの商品を充実させ、販売シェア拡大に努めました。なお、この「縁の家」は、「2007年度グッドデザイン賞(建築・環境デザイン部門)」を受賞しています。

賃貸住宅「シャームゼン」につきましては、戸建住宅のノウハウを活かし、「ヴィラーチェ」、「クラヴィエ」を発売し、個性化・多様化している賃貸住宅のニーズに応え、販売力強化に努めました。

##### (不動産販売事業)

##### 戸建住宅販売事業

戸建住宅販売事業につきましては、安全・防災など付加価値の高い良質な団地の販売を拡大するため、販売用土地を積極的に購入し、優良な住環境の形成に注力した「まちなみ参観日」を全国で展開するなど販売シェア拡大に努めました。

当社は「サステナブル宣言」の理念を「まちづくり」に活かし、「未来責任」を果たすために、「まちづくり憲章」を制定し、ハードの提供のみならず、住まい手とともに成長・成熟していく「まちづくり」を目指し、住めば住むほど、より美しさが深まり、住まい手の愛着が増す「経年美化」をテーマにまちづくりに取り組んでいます。

なお、当社の「将来にわたり持続可能なまちづくり」の取り組みが評価され、環境省が実施する「平成19年度地球温暖化防止活動環境大臣表彰」を受賞しました。



## 分譲マンション事業

分譲マンション事業につきましては、日本最大規模の気象庁緊急地震速報システムを採用した「グランドメゾン東戸塚」や、トリプレックス（3層設計住宅）を採用した「グランドメゾン吉祥寺コート」など、戸建住宅で培われたノウハウを随所に取り入れ、地域のまちなみに溶け込む美しいまちづくりに努め、付加価値の高いマンションの分譲を行いました。今後も継続して、大都市圏を中心に、高付加価値マンションのニーズが高いエリアに特化して事業を推進するとともに、さらに高いブランドの構築に努めます。

## 都市再開発事業

当期は「赤坂ガーデンシティ」の持分の全て及び、「東京ミッドタウン」の持分の一部を売却し、業績に大きく寄与することとなりました。また、新たに東京都において「御殿山プロジェクト」に着手する等、今後も積極的に投資を行い、当社が長年培ってきました「まちづくり」の思想に基づいた人間性豊かで、環境に優しい良質な都市再開発事業を継続して行います。

### （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相乗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。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の積極的推進はもとより、ペットと共に暮らす家など、生活スタイルから物件を検索できるサービスを提供するなどオーナーと入居者双方の満足度向上に取り組みました。さらに、安定した高い入居率を維持するため、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形成に努め、グループの総力を挙げて営業力の強化に取り組みました。

### （その他事業）

リフォーム事業につきましては、当社既築住宅を対象として「いつもいまが快適」な住まいを求め、その時々々のライフステージに適した間取りなど空間提案から、高性能サッシ、高効率給湯器や太陽光発電システムの普及促進など、環境に配慮した省エネルギー型のリフォームを積極的に提案し営業活動を行いました。

また、エクステリア事業につきましては、当社が提案する「5本の樹」の思想に基づき、地域の自生種や在来種の植樹の推進に努め、人と自然が共生するとともに周辺の森や里山へと自然の循環を広げる豊かな環境づくりをめざしました。

当期の経営成績につきましては、連結受注高は1兆5,770億8千7百万円（前期比2.1%減）、個別における受注高は1兆1,891億5千9百万円（前期比3.2%減）となりました。

連結売上高につきましては、1兆5,978億7百万円となり、前期比0.1%の増加となりました。利益につきましては、連結営業利益で1,097億2千7百万円（前期比1.7%減）、連結経常利益で1,140億8千6百万円（前期比0.6%減）、連結当期純利益は603億5千2百万円（前期比3.7%減）となりました。

財務面につきましては、3月に250万株及び、6月に3千万株の各々自己株式の買付けを行いました。これら自己株式につきましては、全て消却することを予定しています。

## ③次期の見通し

今後の方針といたしまして、我が国経済の堅調さは続くものの、個人消費の伸び悩みや、サブプライムローン問題の後遺症は景気の先行きに楽観を許さぬ状況にあり、「成長」戦略実現に向けて、積極的な営業活動を推進します。

当社は今期販売を開始しました鉄骨戸建、木造住宅、賃貸住宅の3つの新商品を機軸に積極的に営業政策を打ち立てていくとともに、「住まいの参観日」「まちなみ参観日」の強化を図り販売シェア拡大に努めます。また、不動産販売強化にむけて優良不動産への積極的な投資に努めます。

平成21年1月期の連結業績予想につきましては、売上高1兆6,600億円（前期比3.9%増）、営業利益1,040億円（前期比5.2%減）、経常利益1,050億円（前期比8.0%減）、当期純利益560億円（前期比7.2%減）としております。

## (2) 財政状態に関する分析

当連結会計期間における連結総資産は、積極的な営業先行投資による販売用土地の購入等による棚卸資産の増加、それに伴う豊富な資金需要に対応するための短期社債の増加があったほか、自己株式の取得による株主資本の減少等があり、前期に比べ 706 億 7 千 1 百万円の増加となりました。

キャッシュ・フローの状況は以下の通りです。

営業活動による資金は、1,752 億 7 千 9 百万円の減少となりました。これは主に棚卸資産等の増加によるものです。

投資活動による資金は、599 億円の減少となりました。これは賃貸用資産取得による有形固定資産の増加及び運用債券取得等による投資有価証券の増加によるものです。

財務活動による資金は、659 億 1 千 7 百万円の増加となりました。これは配当の増額及び自己株式取得により株主還元を行った一方、豊富な資金需要に対応するため無担保社債の発行等により増加いたしました。

結果としましては、当期の現金及び現金同等物の残高につきましては、前期末と比較して 1,692 億 6 千 2 百万円減少し、602 億 3 千 6 百万円となりました。

### (参考) キャッシュ・フロー関連指標の推移

	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	平成 20 年 1 月
自己資本比率(%)	56.6	58.5	62.4	62.4	57.1
時価ベースの自己資本比率(%)	61.2	71.6	110.9	93.8	59.1
債務償還年数(年)	0.7	0.8	—	0.3	—
インタレスト・カバレッジ・レシオ	61.8	70.9	—	732.9	—

(注) 自己資本比率：自己資本／総資産

時価ベースの自己資本比率：株式時価総額／総資産

債務償還年数：有利子負債／キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ：キャッシュ・フロー／利払い

(注 1) 各指標は、いずれも連結ベースの財務数値により算出しています。

(注 2) 株式時価総額は、期末株価終値×期末発行済株式数（自己株式控除後）により算出しています。

(注 3) キャッシュ・フローは、営業活動によるキャッシュ・フローを利用しています。

(注 4) 有利子負債は連結貸借対照表に計上されている負債のうち利子を支払っている全ての負債を対象としています。

## (3) 利益分配に関する基本方針及び当期・次期の配当

1 株当たり年間 24 円の株主配当金を安定的な配当とし、利益の状況、企業体質の強化及び将来の事業展開を総合的に勘案しつつ、30%以上の配当性を意識し、時機に応じて増配に努めてまいります。

また、自己株式消却の実施など、資産効率の改善を通じて株主利益の増進に努めてまいります。

なお、今までの株主優待ポイント制度に加え、新たに株主優待贈呈制度を追加し、毎年 1 月末日に株主名簿に記載または記録された株主を対象として同年 11 月初旬頃に「魚沼産コシヒカリ」を贈呈することとし、当社株式の魅力を向上させ、長期保有の促進を目指しました。

## (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 20 年 3 月 3 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。

## 2. 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 82 社及び関連会社 6 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)、積和建設埼玉(株)、積和建設横浜(株)、積和建設大阪(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

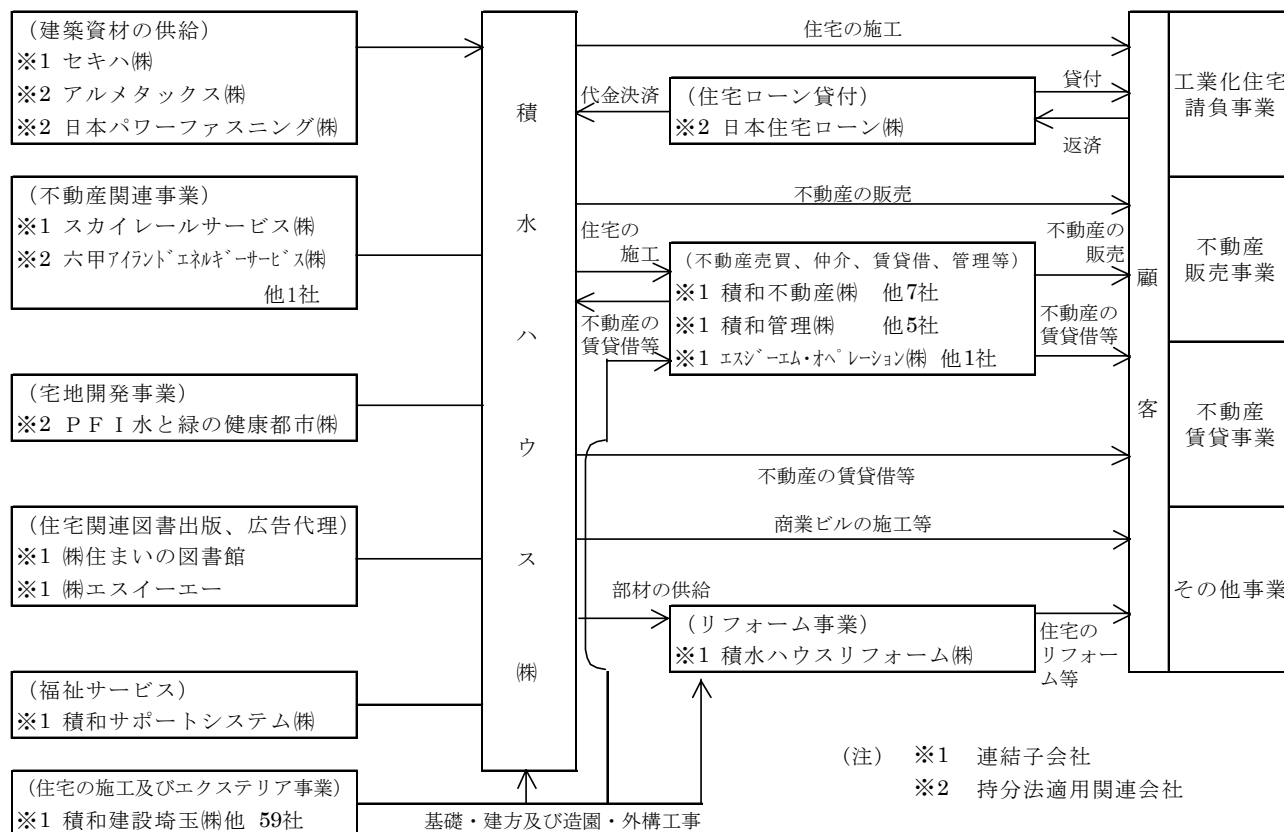
### (4) その他事業

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)		百万円				
積和不動産(株)	東京都 渋谷区	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 13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 北区	5,829	同 上	100.0%	役員 3名 転籍 12名	同 上
積和不動産中部(株)	名古屋 市中村区	1,368	同 上	100.0%	役員 1名 従業員 2名 転籍 11名	同 上
積和不動産中国(株)	広島 市中区	379	同 上	100.0%	役員 1名 転籍 8名	同 上
積和不動産九州(株)	福岡 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 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 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 保土ヶ谷区	90	同 上	100.0%	役員 2名 従業員 1名 転籍 5名	同 上
積水ハウスリフォーム(株)	大阪 北区	100	その他事業	100.0%	役員 2名 転籍 11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 東灘区	418	不動産賃貸事業	100.0%	役員 2名 転籍 5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 北区	100	同 上	100.0%	役員 2名 従業員 4名	不動産の管理委託
セキハ(株)	富山 富山市	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
その他70社						
(持分法適用関連会社)						
アルメタックス(株)(※1)	大阪 北区	2,160	住宅建材製品の 製造及び販売	31.4%	役員 3名	建築資材の売買
日本パワーファスニング(株) (※1)	大阪 北区	2,550	同 上	20.8%	—	同 上
その他4社						

(注)1. 連結子会社の主要な事業の内容欄には、事業の種類別セグメントの名称を記載しています。

2. 連結子会社のうち特定子会社に該当するものではありません。

3. ※1 有価証券報告書提出会社です。

### 3. 経営方針

#### (1) 会社の経営の基本方針

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、徹底した顧客満足(CS)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、当社は顧客満足(CS)、従業員満足(ES)、株主満足(SS)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。

#### (2) 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、ROA、ROEの目標値を10%といたします。

#### (3) 中長期的な会社の経営戦略

当社は、平成20年3月に新たに策定した中期経営計画に基づき、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中長期に亘り平均的に5%ないし10%以上の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つて、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われる事無く、様々な可能性を検討・追求していくことや、専門性の高まる市場に対し、時機に応じた営業体制を柔軟に対応するための機構改革などを積極的に行い、経営体質の更なる強化に努めてまいります。

経営目標につきましては、平成23年1月期に連結売上高1兆8,500億円、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。

#### (4) 会社の対処すべき課題

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。平成18年には、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。

生産設備につきましても、従来の省力化等に加えて新たに部材の集約生産など、効率経営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。

## 4. 連結財務諸表

## (1) 連結貸借対照表

(単位：百万円)

科 目	期 別	前連結会計年度 (平成19年1月31日現在)	当連結会計年度 (平成20年1月31日現在)	比較増減	
				金 額	増減率(%)
(資産の部)		(1,278,770)	(1,349,441)	(70,671)	(5.5)
流動資産		899,057	927,463	28,406	3.2
現金預金		229,498	60,236		
受取手形及び完成工事未収入金		84,303	84,589		
有価証券		1,447	139		
たな卸資産		499,226	709,184		
繰延税金資産		55,033	45,522		
その他の流動資産		31,452	29,634		
貸倒引当金		△1,904	△1,843		
固定資産		379,713	421,977	42,264	11.1
有形固定資産		207,700	244,247	36,547	17.6
建物及び構築物		96,980	112,363		
機械装置及び運搬具		12,574	14,730		
工具器具及び備品		6,081	6,078		
土地		88,497	105,110		
建設仮勘定		3,567	5,964		
無形固定資産		7,213	8,356	1,143	15.8
工業所有権		48	40		
借地権		2,011	2,011		
ソフトウェア		4,239	5,356		
施設利用権		46	79		
電話加入権		868	868		
投資その他の資産		164,799	169,373	4,574	2.8
投資有価証券		91,651	85,798		
長期貸付金		35,312	33,713		
前払年金費用		—	6,917		
繰延税金資産		1,653	4,941		
その他の投資その他の資産		37,790	39,486		
貸倒引当金		△1,608	△1,484		
資産合計		1,278,770	1,349,441	70,671	5.5

(単位：百万円)

科 目	期 別	前連結会計年度 (平成19年1月31日現在)	当連結会計年度 (平成20年1月31日現在)	比較増減	
				金 額	増減率(%)
(負債の部)		(480,467)	(578,477)	(98,010)	(20.4)
流動負債		379,040	379,603	563	0.1
支払手形及び工事未払金		169,604	160,836		
短期社債		—	40,000		
未払法人税等		38,464	27,529		
未成工事受入金		98,105	87,032		
賞与引当金		20,241	17,030		
役員賞与引当金		839	859		
完成工事補償引当金		2,802	2,799		
その他の流動負債		48,983	43,514		
固定負債		101,426	198,873	97,447	96.1
社債		—	59,976		
長期借入金		20,049	60,441		
預り敷金及び保証金		53,145	54,665		
繰延税金負債		2,892	25		
退職給付引当金		21,703	20,107		
役員退職慰労引当金		1,099	1,235		
負ののれん		—	47		
連結調整勘定		32	—		
その他の固定負債		2,504	2,375		
(純資産の部)		(798,302)	(770,963)	(△27,339)	(△3.4)
株主資本		773,862	759,715	△14,147	△1.8
資本金		186,554	186,554		
資本剰余金		254,133	254,126		
利益剰余金		333,837	377,564		
自己株式		△662	△58,530		
評価・換算差額等		24,181	10,889	△13,292	△55.0
その他有価証券評価差額金		24,035	10,893		
繰延ヘッジ損益		—	△4		
為替換算調整勘定		145	—		
新株予約権		—	67	67	—
少数株主持分		258	292	34	13.2
負債及び純資産合計		1,278,770	1,349,441	70,671	5.5



## (2) 連結損益計算書

(単位：百万円)

科 目	前連結会計年度 自：平成18年2月 1日 至：平成19年1月31日		当連結会計年度 自：平成19年2月 1日 至：平成20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	1,597,807	100.0	1,624	0.1
売上原価	1,267,995	79.4	1,269,243	79.4	1,248	0.1
売上総利益	328,188	20.6	328,564	20.6	376	0.1
販売費及び一般管理費	216,617	13.6	218,836	13.7	2,219	1.0
営業利益	111,570	7.0	109,727	6.9	△1,843	△1.7
営業外収益	6,802	0.4	8,289	0.5	1,487	21.9
受取利息及び受取配当金	2,647		2,799			
持分法による投資利益	298		224			
雑収入	3,857		5,265			
営業外費用	3,551	0.2	3,930	0.2	379	10.7
支払利息	105		1,153			
雑支出	3,445		2,777			
経常利益	114,822	7.2	114,086	7.2	△736	△0.6
特別利益	477	0.0	175	0.0	△302	△63.3
投資有価証券売却益	477		175			
特別損失	3,888	0.2	4,830	0.3	942	24.2
販売用不動産評価損	2,828		3,375			
固定資産売却及び除却損	1,016		888			
投資有価証券評価損	7		566			
その他	36		—			
税金等調整前当期純利益	111,411	7.0	109,432	6.9	△1,979	△1.8
法人税、住民税及び事業税	42,165	2.7	36,778	2.3		
法人税等調整額	6,581	0.4	12,267	0.8		
少数株主利益	0	0.0	34	0.0		
当期純利益	62,663	3.9	60,352	3.8	△2,311	△3.7

## (3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 平成18年2月1日 至 平成19年1月31日)

(単位:百万円)

	株 主 資 本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
平成18年1月31日残高	186,554	237,522	285,574	△48,379	661,271
連結会計年度中の変動額					
剰余金の配当	—	—	△13,754	—	△13,754
役員賞与	—	—	△644	—	△644
当期純利益	—	—	62,663	—	62,663
自己株式の取得	—	—	—	△481	△481
自己株式の処分	—	16,610	—	48,198	64,808
株主資本以外の項目の連結 会計年度中の変動額(純額)	—	—	—	—	—
連結会計年度中の変動額合計	—	16,610	48,263	47,716	112,590
平成19年1月31日残高	186,554	254,133	333,837	△662	773,862

	評価・換算差額等			少数株主持分	純資産 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		
平成18年1月31日残高	24,530	△40	24,490	271	686,034
連結会計年度中の変動額					
剰余金の配当	—	—	—	—	△13,754
役員賞与	—	—	—	—	△644
当期純利益	—	—	—	—	62,663
自己株式の取得	—	—	—	—	△481
自己株式の処分	—	—	—	—	64,808
株主資本以外の項目の連結 会計年度中の変動額(純額)	△495	186	△309	△13	△322
連結会計年度中の変動額合計	△495	186	△309	△13	112,268
平成19年1月31日残高	24,035	145	24,181	258	798,302

当連結会計年度(自 平成 19 年 2 月 1 日 至 平成 20 年 1 月 31 日)

(単位:百万円)

	株 主 資 本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
平成 19 年 1 月 31 日残高	186,554	254,133	333,837	△662	773,862
連結会計年度中の変動額					
剰余金の配当	—	—	△16,625	—	△16,625
当期純利益	—	—	60,352	—	60,352
自己株式の取得	—	—	—	△57,856	△57,856
持分変動による自己株式の増加	—	—	—	△48	△48
自己株式の処分	—	△6	—	36	30
株主資本以外の項目の連結 会計年度中の変動額(純額)	—	—	—	—	—
連結会計年度中の変動額合計	—	△6	43,726	△57,868	△14,147
平成 20 年 1 月 31 日残高	186,554	254,126	377,564	△58,530	759,715

	評価・換算差額等				新株 予約権	少数株主 持分	純資産 合計
	その他有 価証券評 価差額金	繰延 ヘッジ 損益	為替換算 調整勘定	評価・ 換算差額 等合計			
平成 19 年 1 月 31 日残高	24,035	—	145	24,181	—	258	798,302
連結会計年度中の変動額							
剰余金の配当	—	—	—	—	—	—	△16,625
当期純利益	—	—	—	—	—	—	60,352
自己株式の取得	—	—	—	—	—	—	△57,856
持分変動による自己株式の増加	—	—	—	—	—	—	△48
自己株式の処分	—	—	—	—	—	—	30
株主資本以外の項目の連結 会計年度中の変動額(純額)	△13,141	△4	△145	△13,292	67	33	△13,191
連結会計年度中の変動額合計	△13,141	△4	△145	△13,292	67	33	△27,338
平成 20 年 1 月 31 日残高	10,893	△4	—	10,889	67	292	770,963

## (4) 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

科 目	期 別	前連結会計年度 自：平成18年2月 1日 至：平成19年1月31日	当連結会計年度 自：平成19年2月 1日 至：平成20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	109,432
減価償却費		12,231	14,157
退職給付引当金の減少額		△4,440	△1,595
前払年金費用の増加額		—	△6,917
受取利息及び受取配当金		△2,647	△2,799
支払利息		105	1,153
持分法による投資利益		△298	△224
販売用不動産評価損		2,828	3,375
投資有価証券評価損		7	566
売上債権の増加額(△)又は減少額		12,307	△286
たな卸資産等の増加額		△66,861	△213,528
仕入債務の減少額(△)又は増加額		4,298	△10,966
未成工事受入金の減少額(△)又は増加額		11,930	△11,072
その他		4,725	△11,289
小計		85,599	△129,995
利息及び配当金の受取額		2,638	2,858
利息の支払額		△48	△842
法人税等の支払額		△11,235	△47,299
営業活動によるキャッシュ・フロー		76,953	△175,279
II 投資活動によるキャッシュ・フロー			
有価証券の売却による収入		216	1,450
有形固定資産の取得による支出		△22,658	△44,552
有形固定資産の売却による収入		118	71
投資有価証券の取得による支出		△3,021	△17,052
投資有価証券の売却による収入		10,693	434
貸付けによる支出		△2,075	△2,716
貸付金の回収による収入		4,753	4,320
その他		△1,269	△1,855
投資活動によるキャッシュ・フロー		△13,243	△59,900
III 財務活動によるキャッシュ・フロー			
短期社債の純増加額		—	40,000
長期借入れによる収入		20,049	40,392
社債発行による収入		—	59,976
配当金の支払額		△13,754	△16,625
自己株式取得による支出		△479	△57,854
自己株式の処分及び売出しによる収入		64,794	—
その他		13	29
財務活動によるキャッシュ・フロー		70,622	65,917
IV 現金及び現金同等物に係る換算差額		186	—
V 現金及び現金同等物の減少額(△)又は増加額		134,518	△169,262
VI 現金及び現金同等物の期首残高		94,979	229,498
VII 現金及び現金同等物の期末残高		229,498	60,236

## (5) 連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項

## ①連結の範囲に関する事項

連結子会社 82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 減少 積和建設やまと(株)、SEKISUI DEUTSCHLAND BAU G.m.b.H.他5社  
子会社82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6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)、日本パワーファスニング(株)  
持分法適用範囲の異動状況 新規 日本パワーファスニング(株)  
関連会社6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。

## 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。
- (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。
- (ヘ) 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。

(4) 繰延資産の処理方法

社債発行費については、支出時に全額費用として処理しています。

(5) 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。

(6) 重要なリース取引の処理方法

リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引にかかる方法に準じた会計処理によっています。

(7) 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。

(8) 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。

⑥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。

⑦のれん及び負ののれんの償却に関する事項

のれん及び負ののれんは、実質的判断による償却期間の見積りが可能なものはその見積り年数で、その他については5年間で発生した連結会計年度より均等償却を行っています。なお、金額が僅少なものについては発生した連結会計年度の損益として処理しています。

(6) 連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更

①ストック・オプション等に関する会計基準

当連結会計年度より、「ストック・オプション等に関する会計基準」(企業会計基準第 8 号 平成 17 年 12 月 27 日)及び「ストック・オプション等に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第 11 号 平成 18 年 5 月 31 日)を適用しています。これにより、営業利益、経常利益及び税金等調整前当期純利益は、それぞれ 67 百万円減少しています。

②企業結合に係る会計基準等

当連結会計年度より、「企業結合に係る会計基準」(企業会計審議会 平成 15 年 10 月 31 日)、「事業分離等に関する会計基準」(企業会計基準第 7 号 平成 17 年 12 月 27 日)及び「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第 10 号 平成 18 年 12 月 22 日)を適用しています。

この変更に伴う当連結会計年度の連結損益計算書への影響はありません。

なお、「企業結合に係る会計基準」の適用により「連結調整勘定」は「負ののれん」に表示を変更しています。

③有形固定資産の減価償却方法

当連結会計年度より、法人税法の改正(所得税法等の一部を改正する法律(平成 19 年 3 月 30 日 法律第 6 号)及び法人税法施行令の一部を改正する政令(平成 19 年 3 月 30 日 政令第 83 号))に伴い、平成 19 年 4 月 1 日以降に取得した有形固定資産については、改正後の法人税法に基づく方法に変更しています。

なお、この変更に伴う営業利益、経常利益及び税金等調整前当期純利益に与える影響額は 389 百万円です。

(7) 連結財務諸表に関する注記事項

①連結貸借対照表関係

	(前連結会計年度末)	(当連結会計年度末)
(1) 有形固定資産の減価償却累計額 ……	151,435 百万円	159,994 百万円
(2) 担保提供資産 ……	4,892 百万円	4,426 百万円
(3) 保証債務 ……	83,661 百万円	62,619 百万円
(4) 投資有価証券に含まれる関連会社株式…	1,388 百万円	3,027 百万円
(5) 有利子負債 ……	20,049 百万円	160,417 百万円
(6) 固定資産の保有目的の変更 (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 6,408 百万円を「たな卸資産」に振替えました。 (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 1,260 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

(前連結会計年度)

(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



(当連結会計年度)

## (1) 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	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	484,974 株
増加株式数	—	32,732,321 株
減少株式数	—	21,069 株
当連結会計年度末株式数	709,385,078 株	33,196,226 株

(注)1. 普通株式の自己株式の増加株式数の内訳

会社法第 165 条第 2 項による取得による増加	32,500,000 株
単元未満株式の買取による増加	179,803 株
持分法適用会社が取得した自己株式の当社帰属分	1,351 株
持分変動による増加	51,167 株

2. 普通株式の自己株式の減少株式数の内訳

単元未満株式の売渡による減少	21,069 株
----------------	----------

## (2) 新株予約権に関する事項

区分	提出会社
新株予約権の内訳	ストックオプションとしての 新株予約権
新株予約権の目的となる株式の種類	—
前連結会計年度末株式数	
増加株式数	
減少株式数	
当連結会計年度末株式数	
当連結会計年度末残高 (百万円)	67

## (3) 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 19 年 4 月 26 日 定時株主総会	普通株式	8,508 百万円	12.00 円	平成 19 年 1 月 31 日	平成 19 年 4 月 27 日
平成 19 年 8 月 30 日 取締役会	普通株式	8,117 百万円	12.00 円	平成 19 年 7 月 31 日	平成 19 年 9 月 28 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当連結会計年度後となるもの

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 20 年 4 月 24 日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	8,116 百万円	12.00 円	平成 20 年 1 月 31 日	平成 20 年 4 月 25 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

	(前連結会計年度末)	(当連結会計年度末)
現金預金勘定	229,498 百万円	60,236 百万円
預入期間が 3 ヶ月を超える定期預金	— 百万円	— 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	60,236 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

前連結会計年度 (自 平成18年2月1日 至 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

当連結会計年度 (自 平成19年2月1日 至 平成20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	704,506	403,083	334,530	155,686	1,597,807	—	1,597,807
(2)セグメント間の内部売上高又は振替高	10,590	—	1,696	4,436	16,723	(16,723)	—
計	715,096	403,083	336,227	160,122	1,614,530	(16,723)	1,597,807
営業費用	641,535	345,373	320,945	156,218	1,464,073	24,006	1,488,079
営業利益	73,561	57,710	15,281	3,903	150,457	(40,729)	109,727
II 資産、減価償却費、減損損失及び資本的支出							
資産	194,031	723,747	227,962	33,428	1,179,169	170,271	1,349,441
減価償却費	6,559	979	4,101	389	12,030	2,127	14,157
減損損失	—	—	—	—	—	—	—
資本的支出	14,364	162	36,689	108	51,325	3,088	54,413

## (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。

前連結会計年度	37,093 百万円
当連結会計期間	38,772 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。

前連結会計年度	338,354 百万円
当連結会計年度	170,271 百万円

## (2)所在地別セグメント情報

前連結会計年度及び当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

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。当連結会計年度においては、海外売上高がないため、該当事項はありません。

## ⑤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

	(前連結会計年度)	(当連結会計年度)
繰延税金資産		
販売用不動産評価損	41,928 百万円	37,445 百万円
退職給付引当金	9,002 百万円	8,402 百万円
減損損失累計額	6,965 百万円	7,348 百万円
賞与引当金	8,139 百万円	6,909 百万円
未払事業税	3,045 百万円	2,188 百万円
固定資産未実現利益	1,115 百万円	1,495 百万円
完成工事補償引当金	1,132 百万円	1,131 百万円
未払社会保険料	947 百万円	809 百万円
その他	2,984 百万円	3,050 百万円
繰延税金資産小計	75,262 百万円	68,781 百万円
評価性引当額	△5,101 百万円	△8,151 百万円
繰延税金資産合計	70,161 百万円	60,630 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	△7,384 百万円
前払年金費用	△64 百万円	△2,800 百万円
その他	△9 百万円	△7 百万円
繰延税金負債合計	△16,367 百万円	△10,191 百万円
繰延税金資産と繰延税金負債の純額	53,794 百万円	50,438 百万円

(注)1 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。

2 繰延税金資産の純額は、連結貸借対照表の以下の項目に含まれています。

	(前連結会計年度)	(当連結会計年度)
流動資産－繰延税金資産	55,033 百万円	45,522 百万円
固定資産－繰延税金資産	1,653 百万円	4,941 百万円
固定負債－繰延税金負債	△2,892 百万円	△25 百万円

⑥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	前連結会計年度 (平成 19 年 1 月 31 日現在)			当連結会計年度 (平成 20 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	国債・地方債等	79	79	0	1,244	1,250	6
	小 計	79	79	0	1,244	1,250	6
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	109	109	△0
	小 計	1,562	1,558	△3	109	109	△0
合 計		1,641	1,638	△3	1,353	1,360	6

(2) その他有価証券で時価のあるもの

(単位：百万円)

	種 類	前連結会計年度 (平成 19 年 1 月 31 日現在)			当連結会計年度 (平成 20 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	40,098	60,465	20,367
	小 計	43,429	83,817	40,387	40,098	60,465	20,367
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	11,595	9,490	△2,105
	小 計	625	565	△59	11,595	9,490	△2,105
合 計		44,054	84,382	40,327	51,694	69,956	18,261

(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	前連結会計年度 自 平成 18 年 2 月 1 日 至 平成 19 年 1 月 31 日	当連結会計年度 自 平成 19 年 2 月 1 日 至 平成 20 年 1 月 31 日
売 却 額	692	333
売 却 益 の 合 計	477	175
売 却 損 の 合 計	—	—

(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)

	前連結会計年度 (平成 19 年 1 月 31 日現在)	当連結会計年度 (平成 20 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	—
非上場外国債券	2,000	7,000
(2) その他有価証券		
非上場株式	2,506	3,558
優先出資証券	999	999
投資事業有限責任組合への出資	79	41
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

前連結会計年度 (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

当連結会計年度 (平成20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	140	1,235	—	—
(2)社債	—	—	—	—
(3)そ の 他	—	—	—	7,000
合 計	140	1,235	—	7,000

## ⑥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)

	前連結会計年度 (平成19年1月31日現在)	当連結会計年度 (平成20年1月31日現在)
① 退職給付債務	△196,857	△208,395
② 年金資産	195,521	180,071
③ 未積立退職給付債務 (①+②)	△1,335	△28,323
④ 未認識数理計算上の差異	△16,656	15,634
⑤ 未認識過去勤務債務	△3,510	△501
⑥ 連結貸借対照表計上額純額 (③+④+⑤)	△21,503	△13,189
⑦ 前払年金費用	200	6,917
⑧ 退職給付引当金 (⑥-⑦)	△21,703	△20,107

前連結会計年度  
(平成19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。

当連結会計年度  
(平成20年1月31日現在)

(注) 同左

## (3) 退職給付費用に関する事項

(単位：百万円)

	前連結会計年度 自平成18年2月1日 至平成19年1月31日	当連結会計年度 自平成19年2月1日 至平成20年1月31日
① 勤務費用	10,379	11,069
② 利息費用	4,764	4,785
③ 期待運用収益	△7,102	△7,605
④ 数理計算上の差異の費用処理額	2,820	△1,230
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	4,009

前連結会計年度  
(自平成18年2月1日 至平成19年1月31日)

当連結会計年度  
(自平成19年2月1日 至平成20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

	前連結会計年度 自平成18年2月1日 至平成19年1月31日	当連結会計年度 自平成19年2月1日 至平成20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)

## ⑦ 1株当たり情報

前連結会計年度 自 平成18年2月1日 至 平成19年1月31日		当連結会計年度 自 平成19年2月1日 至 平成20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	1,139円63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	87円70銭
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	89円25銭	潜在株式調整後1株当たり当期純利益	87円68銭

(注) 1. 1株当たり純資産額の算定上の基礎

	前連結会計年度	当連結会計年度
連結貸借対照表上の純資産額(百万円)	798,302	770,963
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)		
(新株予約権(百万円))	—	67
(少数株主持分(百万円))	258	292
普通株式に係る純資産額(百万円)	798,044	770,604
普通株式の発行済株式数(千株)	709,385	709,385
普通株式の自己株式数(千株)	484	33,196
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	676,188

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の算定上の基礎

	前連結会計年度	当連結会計年度
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	60,352
普通株主に帰属しない金額(百万円)	—	—
普通株式に係る当期純利益(百万円)	62,663	60,352
普通株式の期中平均株式数(千株)	702,042	688,197
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	89,249

## ⑧ 開示の省略

リース取引、関連当事者との取引、デリバティブ取引、ストック・オプション等及び企業結合等に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大きいと考えられるため、開示を省略しています。

## 5. 個別財務諸表

## (1) 貸借対照表

(単位：百万円)

科 目	期 別	前 期 (平成19年1月31日現在)	当 期 (平成20年1月31日現在)	比較増減	
				金 額	増減率(%)
(資産の部)		(1,173,431)	(1,238,622)	(65,191)	(5.6)
流動資産		821,569	856,168	34,599	4.2
現金預金		184,148	22,471		
受取手形		266	121		
完成工事未収入金		71,305	71,123		
不動産事業売掛金		9,422	10,147		
有価証券		1,397	9		
未成工事支出金		49,639	40,536		
分譲用建物		69,938	94,713		
分譲用土地		318,843	455,031		
未成分譲用土地		32,599	87,763		
その他のたな卸資産		5,508	5,977		
前渡金		5,610	578		
前払費用		5,298	6,234		
未収入金		15,493	15,898		
繰延税金資産		50,501	41,347		
その他の流動資産		2,879	5,338		
貸倒引当金		△1,283	△1,124		
固定資産		351,862	382,453	30,591	8.7
有形固定資産		163,626	192,646	29,020	17.7
建物		67,349	77,113		
構築物		4,575	4,457		
機械及び装置		11,425	13,690		
車輛及び運搬具		169	164		
工具器具及び備品		4,685	4,591		
土地		73,970	88,801		
建設仮勘定		1,450	3,827		
無形固定資産		5,454	6,663	1,209	22.2
工業所有権		32	27		
借地権		1,608	1,608		
ソフトウェア		3,103	4,320		
施設利用権		24	20		
電話加入権		685	686		
投資その他の資産		182,781	183,143	362	0.2
投資有価証券		89,812	82,310		
関係会社株式及び出資金		40,013	39,009		
長期貸付金		35,566	33,920		
敷金及び保証金		12,875	13,810		
長期前払費用		778	821		
前払年金費用		—	5,978		
繰延税金資産		—	2,178		
その他の投資その他の資産		5,287	5,987		
関係会社投資評価引当金		△682	—		
貸倒引当金		△870	△873		
資産合計		1,173,431	1,238,622	65,191	5.6



(単位：百万円)

科 目	期 別	前 期 (平成19年1月31日現在)	当 期 (平成20年1月31日現在)	比較増減	
				金 額	増減率(%)
(負債の部)		(436,641)	(539,283)	(102,642)	(23.5)
流動負債		385,275	391,415	6,140	1.6
支払手形		67,630	64,242		
買掛金		42,438	40,562		
工事未払金		52,654	48,523		
短期社債		—	40,000		
未払金		8,062	5,934		
未払費用		14,398	13,819		
未払法人税等		33,082	21,047		
未払消費税等		6,890	6,383		
未成工事受入金		65,231	51,186		
前受金		6,948	9,142		
賞与引当金		15,759	12,382		
役員賞与引当金		230	220		
完成工事補償引当金		2,799	2,798		
その他の流動負債		69,149	75,171		
固定負債		51,366	147,867	96,501	187.9
社債		—	59,976		
長期借入金		20,000	60,000		
預り敷金及び保証金		6,594	8,286		
長期未払金		585	571		
長期前受収益		121	97		
繰延税金負債		3,796	—		
退職給付引当金		20,267	18,935		
(純資産の部)		(736,790)	(699,339)	(△37,451)	(△5.1)
株主資本		712,674	688,404	△24,270	△3.4
資本金		186,554	186,554	—	—
資本剰余金		258,918	258,912	△6	△0.0
資本準備金		242,307	242,307		
その他資本剰余金		16,610	16,604		
利益剰余金		267,746	301,300	33,554	12.5
利益準備金		23,128	23,128		
その他利益剰余金		244,618	278,172		
配当準備積立金		15,000	18,000		
別途積立金		176,800	206,800		
繰越利益剰余金		52,818	53,372		
自己株式		△544	△58,362	△57,818	—
評価・換算差額等		24,115	10,867	△13,248	△54.9
その他有価証券評価差額金		24,115	10,871	△13,244	△54.9
繰延ヘッジ損益		—	△4	△4	—
新株予約権		—	67	67	—
負債及び純資産合計		1,173,431	1,238,622	65,191	5.6

## (2) 損益計算書

(単位：百万円)

科 目	前 期 自：平成18年2月 1日 至：平成19年1月31日		当 期 自：平成19年2月 1日 至：平成20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	1,216,901	100.0	1,195,245	100.0	△21,656	△1.8
完成工事高	910,462	74.8	891,437	74.6		
不動産事業売上高	306,439	25.2	303,808	25.4		
売上原価	955,990	78.6	934,700	78.2	△21,290	△2.2
完成工事原価	718,008	(78.9)	707,843	(79.4)		
不動産事業売上原価	237,981	(77.7)	226,857	(74.7)		
売上総利益	260,911	21.4	260,544	21.8	△367	△0.1
完成工事総利益	192,454	(21.1)	183,593	(20.6)		
不動産事業売上総利益	68,457	(22.3)	76,950	(25.3)		
販売費及び一般管理費	173,233	14.2	173,799	14.5	566	0.3
営業利益	87,678	7.2	86,745	7.3	△933	△1.1
営業外収益	8,012	0.6	9,792	0.8	1,780	22.2
受取利息及び受取配当金	5,009		5,223			
その他	3,003		4,569			
営業外費用	2,970	0.2	3,555	0.3	585	19.7
支払利息	102		545			
社債利息	—		598			
その他	2,868		2,411			
経常利益	92,720	7.6	92,982	7.8	262	0.3
特別利益	477	0.1	175	0.0	△302	△63.3
投資有価証券売却益	477		175			
特別損失	3,748	0.3	4,641	0.4	893	23.8
販売用不動産評価損	2,781		3,277			
固定資産売却及び除却損	935		797			
ゴルフ会員権評価損	25		—			
投資有価証券評価損	7		566			
税引前当期純利益	89,448	7.4	88,516	7.4	△932	△1.0
法人税、住民税及び事業税	32,955	2.7	26,178	2.2	△6,777	△20.6
法人税等調整額	4,712	0.4	12,159	1.0	7,447	158.0
当期純利益	51,781	4.3	50,179	4.2	△1,602	△3.1

## (3) 株主資本等変動計算書

前事業年度(自 平成18年2月1日 至 平成19年1月31日)

(単位:百万円)

	株 主 資 本								
	資本金	資本剰余金			利益剰余金				
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計	利益準備金	その他利益剰余金			利益剰余金合計
					配当準備積立金	別途積立金	繰越利益剰余金		
平成18年1月31日残高	186,554	242,307	—	242,307	23,128	15,000	162,300	29,446	229,875
事業年度中の変動額									
剰余金の配当	—	—	—	—	—	—	—	△13,754	△13,754
役員賞与	—	—	—	—	—	—	—	△156	△156
当期純利益	—	—	—	—	—	—	—	51,781	51,781
自己株式の取得	—	—	—	—	—	—	—	—	—
自己株式の処分	—	—	16,610	16,610	—	—	—	—	—
別途積立金の積立	—	—	—	—	—	—	14,500	△14,500	—
株主資本以外の項目の 事業年度中の変動額 (純額)	—	—	—	—	—	—	—	—	—
事業年度中の変動額合計	—	—	16,610	16,610	—	—	14,500	23,371	37,871
平成19年1月31日残高	186,554	242,307	16,610	258,918	23,128	15,000	176,800	52,818	267,746

	株主資本		評価・換算差額等		新株予約権	純資産合計
	自己株式	株主資本合計	その他有価証券評価差額金	評価・換算差額等合計		
平成18年1月31日残高	△48,262	610,474	24,600	24,600	—	635,074
事業年度中の変動額						
剰余金の配当	—	△13,754	—	—	—	△13,754
役員賞与	—	△156	—	—	—	△156
当期純利益	—	51,781	—	—	—	51,781
自己株式の取得	△479	△479	—	—	—	△479
自己株式の処分	48,198	64,808	—	—	—	64,808
別途積立金の積立	—	—	—	—	—	—
株主資本以外の項目の 事業年度中の変動額 (純額)	—	—	△485	△485	—	△485
事業年度中の変動額合計	47,718	102,200	△485	△485	—	101,715
平成19年1月31日残高	△544	712,674	24,115	24,115	—	736,790

当事業年度(自 平成 19 年 2 月 1 日 至 平成 20 年 1 月 31 日)

(単位：百万円)

	株 主 資 本								
	資本金	資本剰余金			利益準備金	利益剰余金			利益剰余金合計
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計		その他利益剰余金			
					配当準備積立金	別途積立金	繰越利益剰余金		
平成 19 年 1 月 31 日残高	186,554	242,307	16,610	258,918	23,128	15,000	176,800	52,818	267,746
事業年度中の変動額									
剰余金の配当	—	—	—	—	—	—	—	△16,625	△16,625
当期純利益	—	—	—	—	—	—	—	50,179	50,179
自己株式の取得	—	—	—	—	—	—	—	—	—
自己株式の処分	—	—	△6	△6	—	—	—	—	—
配当準備積立金の積立	—	—	—	—	—	3,000	—	△3,000	—
別途積立金の積立	—	—	—	—	—	—	30,000	△30,000	—
株主資本以外の項目の 事業年度中の変動額 (純額)	—	—	—	—	—	—	—	—	—
事業年度中の変動額合計	—	—	△6	△6	—	3,000	30,000	554	33,554
平成 20 年 1 月 31 日残高	186,554	242,307	16,604	258,912	23,128	18,000	206,800	53,372	301,300

	株主資本		評価・換算差額等			新株予約権	純資産合計
	自己株式	株主資本合計	その他有価証券評価差額金	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計		
平成 19 年 1 月 31 日残高	△544	712,674	24,115	—	24,115	—	736,790
事業年度中の変動額							
剰余金の配当	—	△16,625	—	—	—	—	△16,625
当期純利益	—	50,179	—	—	—	—	50,179
自己株式の取得	△57,854	△57,854	—	—	—	—	△57,854
自己株式の処分	36	30	—	—	—	—	30
配当準備積立金の積立	—	—	—	—	—	—	—
別途積立金の積立	—	—	—	—	—	—	—
株主資本以外の項目の 事業年度中の変動額 (純額)	—	—	△13,243	△4	△13,247	67	△13,180
事業年度中の変動額合計	△57,817	△24,269	△13,243	△4	△13,247	67	△37,450
平成 20 年 1 月 31 日残高	△58,362	688,404	10,871	△4	10,867	67	699,339

## 参考資料④ 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20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	32,425	流 動 負 債	13,293
現金及び預金	15,033	営業未払金	677
営業未収入金	1,320	営業前受金	8,809
有価証券	129	未払法人税等	1,952
たな卸資産	9,256	その他の流動負債	1,854
繰延税金資産	498	固 定 負 債	18,285
その他の流動資産	6,294	退職給付引当金	474
貸倒引当金	△107	預り敷金・保証金	17,663
固 定 資 産	21,927	その他の固定負債	147
有形固定資産	12,896	(純資産の部)	
建物及び構築物	10,850	株 主 資 本	22,757
土地	1,369	資 本 金	1,668
その他	676	資 本 剰 余 金	817
無形固定資産	904	利 益 剰 余 金	20,270
投資その他の資産	8,126	評 価 ・ 換 算 差 額 等	16
投資有価証券	152	その他有価証券	16
長期貸付金	852	評 価 差 額 金	
敷金及び保証金	5,307		
繰延税金資産	424		
その他の投資等	1,389		
資 産 合 計	54,353	負 債 及 び 純 資 産 合 計	54,353

## ② 連結損益計算書の要旨

(平成19年2月1日～平成20年1月31日)

(単位:百万円)

科 目	金 額
営 業 収 益	126,045
営 業 費 用	119,731
営 業 利 益	6,314
営 業 外 収 益	152
営 業 外 費 用	69
経 常 利 益	6,397
特 別 利 益	130
特 別 損 失	165
税金等調整前当期純利益	6,361
法人税、住民税及び事業税	2,765
法人税等調整額	229
当 期 純 利 益	3,367

## ③ 連結キャッシュ・フロー計算書の要旨

(平成19年2月1日～平成20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	6,361
減価償却費及び償却費	918
営業未収入金の増加額	△209
たな卸資産等の増加額	△1,892
営業前受金の増加額	35
預り敷金・保証金の増加額	795
その他	△363
小 計	5,645
利息及び配当金の受取額	60
法人税等の支払額	△1,485
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,221
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	△4,367
無形固定資産の取得による支出	△101
その他	△346
投資活動によるキャッシュ・フロー	△4,815
III 財務活動によるキャッシュ・フロー	
配当金の支払額	△406
財務活動によるキャッシュ・フロー	△406
IV 現金及び現金同等物の減少額	△1,000
V 現金及び現金同等物の期首残高	22,033
VI 現金及び現金同等物の期末残高	21,033

## (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20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	18,665	流動負債	10,072
現金及び預金	5,390	営業未払金	954
営業未収入金	1,026	営業前受金	6,325
たな卸資産	5,296	未払法人税等	1,130
繰延税金資産	476	その他の流動負債	1,661
その他の流動資産	6,534	固定負債	10,334
貸倒引当金	△59	退職給付引当金	149
固定資産	15,511	預り敷金・保証金	10,080
有形固定資産	13,926	その他の固定負債	104
建物及び構築物	9,304	(純資産の部)	
土地	4,319	株主資本	13,769
その他	301	資本金	1,368
無形固定資産	302	資本剰余金	1,679
投資その他の資産	1,282	利益剰余金	10,721
長期貸付金	79	評価・換算差額等	—
敷金及び保証金	712	その他有価証券	—
繰延税金資産	200	評価差額金	—
その他の投資等	291		
資産合計	34,176	負債及び純資産合計	34,176

## ② 連結損益計算書の要旨

(平成19年2月1日～平成20年1月31日)

(単位：百万円)

科 目	金 額
営業収益	94,356
営業費用	90,248
営業利益	4,107
営業外収益	86
営業外費用	76
経常利益	4,117
特別利益	—
特別損失	9
税金等調整前当期純利益	4,107
法人税、住民税及び事業税	1,765
法人税等調整額	158
当期純利益	2,183

## ③ 連結キャッシュ・フロー計算書の要旨

(平成19年2月1日～平成20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	4,107
減価償却費	713
営業未収入金の減少額	88
たな卸資産の増加額	△1,087
営業前受金の増加額	231
預り敷金・保証金等の減少額	△1,087
その他	△64
小 計	2,901
法人税等の支払額	△1,336
その他	1
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,566
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	△1,368
無形固定資産の取得による支出	△67
その他	55
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,379
III 財務活動によるキャッシュ・フロー	
配当金の支払額	△291
財務活動によるキャッシュ・フロー	△291
IV 現金及び現金同等物の減少額	△104
V 現金及び現金同等物の期首残高	11,865
VI 現金及び現金同等物の期末残高	11,760

## (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20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	19,845	流 動 負 債	6,743
現金及び預金	5,566	営業未払金	41
営業未収入金	245	営業前受金	4,686
たな卸資産	7,189	未払法人税等	650
繰延税金資産	832	その他の流動負債	1,364
その他の流動資産	6,038	固 定 負 債	6,105
貸倒引当金	△26	退職給付引当金	339
固 定 資 産	17,380	預り敷金	5,557
有形固定資産	7,027	その他の固定負債	208
建物及び構築物	3,218	(純資産の部)	
土 地	2,785	株 主 資 本	24,377
そ の 他	1,023	資 本 金	5,829
無形固定資産	102	資 本 剰 余 金	7,017
投資その他の資産	10,250	利 益 剰 余 金	11,529
長期貸付金	466	評価・換算差額等	—
敷金及び保証金	8,878	その他有価証券	—
繰延税金資産	177	評 価 差 額 金	—
その他の投資等	736		
貸倒引当金	△8		
資 産 合 計	37,226	負債及び純資産合計	37,226

## ② 連結損益計算書の要旨

(平成19年2月1日～平成20年1月31日)

(単位:百万円)

科 目	金 額
営 業 収 益	63,910
営 業 費 用	60,954
営 業 利 益	2,955
営 業 外 収 益	95
営 業 外 費 用	28
経 常 利 益	3,022
特 別 利 益	12
特 別 損 失	4
税金等調整前当期純利益	3,030
法人税、住民税及び事業税	1,139
法人税等調整額	256
当 期 純 利 益	1,635

## ③ 連結キャッシュ・フロー計算書の要旨

(平成19年2月1日～平成20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	3,030
減価償却費	189
営業未収入金の増加額	△1
たな卸資産の増加額	△823
営業前受金の増加額	622
預り敷金の減少額	△418
その他	409
小 計	3,009
利息及び配当金の受取額	73
法人税等の支払額	△1,099
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,983
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	△2,824
無形固定資産の取得による支出	△35
その他	△125
投資活動によるキャッシュ・フロー	△2,986
III 財務活動によるキャッシュ・フロー	
配当金の支払額	△472
財務活動によるキャッシュ・フロー	△472
IV 現金及び現金同等物の減少額	△1,475
V 現金及び現金同等物の期首残高	12,841
VI 現金及び現金同等物の期末残高	11,366

## (4) 積和不動産中国株式会社

## ① 貸借対照表の要旨

(平成20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	10,011	流 動 負 債	2,896
現金及び預金	3,177	営業未払金	163
営業未収入金	174	営業前受金	1,506
たな卸資産	324	未払法人税等	266
繰延税金資産	108	その他の流動負債	960
その他の流動資産	6,244	固 定 負 債	5,331
貸倒引当金	△18	退職給付引当金	69
固 定 資 産	2,913	預り敷金・保証金	5,176
有形固定資産	2,316	その他の固定負債	85
建物及び構築物	1,419	(純資産の部)	
土 地	449	株 主 資 本	4,691
そ の 他	447	資 本 金	379
無形固定資産	78	資 本 剰 余 金	177
投資その他の資産	518	利 益 剰 余 金	4,134
投資有価証券	77	評 価 ・ 換 算 差 額 等	5
長期貸付金	117	そ の 他 有 価 証 券	5
敷金及び保証金	132	評 価 差 額 金	
繰延税金資産	63		
その他の投資等	127		
資 産 合 計	12,924	負債及び純資産合計	12,924

## ② 損益計算書の要旨

(平成19年2月1日～平成20年1月31日)

(単位：百万円)

科 目	金 額
営 業 収 益	21,368
営 業 費 用	20,061
営 業 利 益	1,307
営 業 外 収 益	43
営 業 外 費 用	1
経 常 利 益	1,349
特 別 利 益	0
特 別 損 失	39
税引前当期純利益	1,310
法人税、住民税及び事業税	532
法人税等調整額	39
当 期 純 利 益	739

## ③ キャッシュ・フロー計算書の要旨

(平成19年2月1日～平成20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	1,310
減価償却費	116
営業未収入金の減少額	140
営業前受金の増加額	132
預り敷金・保証金の増加額	391
その他	140
小 計	2,232
利息及び配当金の受取額	4
法人税等の支払額	△613
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,623
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	△1,061
無形固定資産の取得による支出	△36
その他	△84
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,182
III 財務活動によるキャッシュ・フロー	
配当金の支払額	△145
財務活動によるキャッシュ・フロー	△145
IV 現金及び現金同等物の増加額	295
V 現金及び現金同等物の期首残高	9,081
VI 現金及び現金同等物の期末残高	9,377



## (5) 積和不動産九州株式会社

## ① 貸借対照表の要旨

(平成20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	3,988	流動負債	2,210
現金及び預金	1,694	営業未払金	244
営業未収入金	160	営業前受金	1,648
たな卸資産	1,947	未払法人税等	113
繰延税金資産	83	その他の流動負債	204
その他の流動資産	160	固定負債	2,180
貸倒引当金	△58	退職給付引当金	19
固定資産	2,360	預り敷金・保証金	2,078
有形固定資産	1,938	その他の固定負債	82
建物及び構築物	1,606	(純資産の部)	
土地	292	株主資本	1,958
その他	38	資本金	263
無形固定資産	5	資本剰余金	94
投資その他の資産	416	利益剰余金	1,601
長期貸付金	7	評価・換算差額等	—
敷金及び保証金	334	その他有価証券	—
繰延税金資産	44	評価差額金	—
その他の投資等	29		
資産合計	6,349	負債及び純資産合計	6,349

## ② 損益計算書の要旨

(平成19年2月1日～平成20年1月31日)

(単位:百万円)

科 目	金 額
営業収益	22,792
営業費用	22,292
営業利益	500
営業外収益	2
営業外費用	11
経常利益	491
特別利益	18
特別損失	43
税引前当期純利益	465
法人税、住民税及び事業税	202
法人税等調整額	9
当期純利益	254

## ③ キャッシュ・フロー計算書の要旨

(平成19年2月1日～平成20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	465
減価償却費	75
営業未収入金の増加額	△16
営業前受金の増加額	156
預り敷金・保証金の減少額	△1
その他	△100
小 計	579
利息の受取額	0
利息の支払額	△1
法人税等の支払額	△183
営業活動によるキャッシュ・フロー	394
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	△10
投資活動によるキャッシュ・フロー	△10
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増加額	332
V 現金及び現金同等物の期首残高	1,361
VI 現金及び現金同等物の期末残高	1,694

## (6) 積和不動産東北株式会社

## ① 貸借対照表の要旨

(平成20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	6,847	流動負債	2,893
現金及び預金	1,921	営業未払金	124
営業未収入金	179	営業前受金	1,652
たな卸資産	75	未払法人税等	196
繰延税金資産	66	その他の流動負債	919
その他の流動資産	4,634	固定負債	4,142
貸倒引当金	△30	退職給付引当金	17
固定資産	3,468	預り敷金・保証金	4,073
有形固定資産	2,974	その他の固定負債	52
建物及び構築物	2,201	(純資産の部)	
土地	276	株主資本	3,280
その他	496	資本金	200
無形固定資産	75	資本剰余金	—
投資その他の資産	419	利益剰余金	3,080
長期貸付金	16	評価・換算差額等	—
敷金及び保証金	237	その他有価証券	—
繰延税金資産	73	評価差額金	—
その他の投資等	232		
貸倒引当金	△140		
資産合計	10,316	負債及び純資産合計	10,316

## ② 損益計算書の要旨

(平成19年2月1日～平成20年1月31日)

(単位：百万円)

科 目	金 額
営業収益	21,772
営業費用	20,750
営業利益	1,022
営業外収益	28
営業外費用	1
経常利益	1,048
特別利益	—
特別損失	6
税引前当期純利益	1,041
法人税、住民税及び事業税	406
法人税等調整額	22
当期純利益	613

## ③ キャッシュ・フロー計算書の要旨

(平成19年2月1日～平成20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	1,041
減価償却費	142
営業未収入金の減少額	127
営業前受金の増加額	48
預り敷金・保証金の減少額	△67
その他	94
小 計	1,387
利息の受取額	25
法人税等の支払額	△529
営業活動によるキャッシュ・フロー	883
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	△539
その他	△70
投資活動によるキャッシュ・フロー	△610
III 財務活動によるキャッシュ・フロー	
配当金の支払額	△60
財務活動によるキャッシュ・フロー	△60
IV 現金及び現金同等物の増加額	213
V 現金及び現金同等物の期首残高	6,308
VI 現金及び現金同等物の期末残高	6,521

(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20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	9,408	流 動 負 債	6,091
現金及び預金	450	買 掛 金	196
完成工事未収入金	1,085	工 事 未 払 金	2,045
未成工事支出金	334	未 払 費 用	183
繰延税金資産	630	未成工事受入金	1,895
その他の流動資産	7,251	未払法人税等	528
貸倒引当金	△342	賞与引当金	979
		その他の流動負債	262
固 定 資 産	239	固 定 負 債	39
有形固定資産	107	退職給付引当金	39
建物及び構築物	68		
その他	38	(純資産の部)	
		株 主 資 本	3,517
無形固定資産	17	資 本 金	100
投資その他の資産	114	資 本 剰 余 金	949
長期貸付金	2	利 益 剰 余 金	2,467
敷金及び保証金	90	評 価 ・ 換 算 差 額 等	—
繰延税金資産	17	そ の 他 有 価 証 券	—
その他の投資等	3	評 価 差 額 金	—
貸倒引当金	△0		
資 産 合 計	9,647	負 債 及 び 純 資 産 合 計	9,647

② 損益計算書の要旨

(平成19年2月1日～平成20年1月31日)

(単位：百万円)

科 目	金 額
売 上 高	46,250
売 上 原 価	35,423
売 上 総 利 益	10,826
販売費及び一般管理費	9,385
営 業 利 益	1,441
営 業 外 収 益	311
営 業 外 費 用	36
経 常 利 益	1,716
特 別 利 益	—
特 別 損 失	1
税引前当期純利益	1,714
法人税、住民税及び事業税	911
法 人 税 等 調 整 額	△91
当 期 純 利 益	894

③ キャッシュ・フロー計算書の要旨

(平成19年2月1日～平成20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	1,714
減価償却費	24
売上債権の減少額	47
たな卸資産の増加額	△14
仕入債務の増加額	377
営業前受金の増加額	67
その他	189
小 計	2,406
利息の受取額	40
法人税等の支払額	△1,007
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,439
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	△35
その他	△0
投資活動によるキャッシュ・フロー	△36
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	1,373
V 現金及び現金同等物の期首残高	6,162
VI 現金及び現金同等物の期末残高	7,535

## 6. 役員の変動

### (1) 代表取締役の変動 (平成20年4月24日付)

代表取締役会長 兼 CEO	和田 勇	(現、代表取締役社長)
代表取締役社長 兼 COO	阿部 俊 則	(現、取締役、専務執行役員)

### (2) 新任取締役候補者 (平成20年4月24日付)

町田 かつ 彦	(現、シャープ(株)代表取締役会長)
寺田 じゅん 一	(現、常務執行役員 東京営業本部長)
伊久 てつ お 夫	(現、常務執行役員 設計本部長)
畑中 けん じ 次	(現、執行役員 マンション事業本部長)

### (3) 退任予定取締役 (退任執行役員を含む) (平成20年4月24日付)

取締役副社長 (副社長執行役員)	岩崎 正	(当社常任監査役 (常勤) 就任予定)
取締役 (常務執行役員)	荒川 俊治	(積和不動産関西(株)常務取締役就任予定)
取締役	平林 清秀	

### (4) 新任監査役候補者 (平成20年4月24日付)

岩崎 ただし 正	(現、取締役副社長、副社長執行役員)
満生 英 二	(現、東都積水(株)代表取締役社長)

### (5) 株主総会後の監査役の互選により次のとおり就任の予定です。

常任監査役 (常勤) 岩崎 正

### (6) 退任予定監査役 (平成20年4月24日)

常任監査役 (常勤)	河内 健 一	(当社 顧問就任予定)
監査役	橘 高 克 也	(現、積水化学工業(株) 常勤監査役)

### (7) 新任執行役員 (平成20年4月1日付)

吉田 けん 五	(現、山口工場長)
高塚 よし かず 数	(現、中部第二営業本部長)
本村 つとむ 勉	(現、経営企画部 部長)
石井 なお き 樹	(現、関西第一営業本部長、住まいる事業部長)
石岡 たか のぶ 伸	(現、施工本部長)
土井 い しん 一 慎	(現、商品開発部長)
老川 かわ まさ あき 正 昭	(現、関東工場長)

みや 宮	もと 本	あつ 淳	ゆき 之	(現、中部第一営業本部長)
なか 中	むら 村	よし 善	もと 元	(現、中国営業本部長)
すぐ 勝	ろ 呂	ふみ 文	やす 康	(現、秘書部長)

(8) 昇格執行役員 (平成20年4月1日付)

常務執行役員	黒	木	大	二	(現、執行役員)
常務執行役員	山	田	新	一	(現、執行役員)
常務執行役員	畑	中	健	次	(現、執行役員)
常務執行役員	寺	崎	明	久	(現、執行役員)

(9) 退任執行役員

(平成20年2月29日付)

常務執行役員	平	林	清	秀
--------	---	---	---	---

(平成20年3月31日付)

常務執行役員	石	川	幹	夫	(当社顧問就任予定)
--------	---	---	---	---	------------

※ 新担当業務等については平成20年3月3日付発表の「人事異動・機構改革」をご参照ください。