



平成21年1月期 決算短信

平成21年3月2日

上場会社名 積水ハウス株式会社
 コード番号 1928 URL <http://www.sekisuihouse.co.jp>
 代表者 (役職名) 代表取締役社長
 問合せ先責任者 (役職名) 執行役員 コーポレート・コミュニケーション部長
 定時株主総会開催予定日 平成21年4月23日
 有価証券報告書提出予定日 平成21年4月24日

上場取引所 東 大 名

(氏名) 阿部 俊則

(氏名) 山口 英大

TEL 06-6440-3111

配当支払開始予定日

平成21年4月24日

(百万円未満切捨て)

1. 21年1月期の連結業績(平成20年2月1日～平成21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	%
21年1月期	1,514,172	△5.2	73,960	△32.6	77,072	△32.4	11,516	△80.9
20年1月期	1,597,807	0.1	109,727	△1.7	114,086	△0.6	60,352	△3.7

	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	%	%	%
21年1月期	17.04	17.03	1.5	5.6	4.9
20年1月期	87.70	87.68	7.7	8.7	6.9

(参考) 持分法投資損益 21年1月期 466百万円 20年1月期 224百万円

(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
21年1月期	1,387,237	754,130	54.3	1,115.20
20年1月期	1,349,441	770,963	57.1	1,139.63

(参考) 自己資本 21年1月期 753,647百万円 20年1月期 770,604百万円

(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
21年1月期	37,003	△46,352	73,630	124,517
20年1月期	△175,279	△59,900	65,917	60,236

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)
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	年間			
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	%	%
20年1月期	—	12.00	—	12.00	24.00	16,233	27.4	2.1
21年1月期	—	12.00	—	12.00	24.00	16,227	140.8	2.1
22年1月期(予想)	—	10.00	—	10.00	20.00	—	71.1	—

3. 22年1月期の連結業績予想(平成21年2月1日～平成22年1月31日)

(%表示は通期は対前期、第2四半期連結累計期間は対前年同四半期増減率)

	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
第2四半期連結累計期間	700,000	△10.7	10,500	△79.4	10,300	△80.2	1,600	△94.3	2.37
通期	1,460,000	△3.6	39,000	△47.3	38,500	△50.0	19,000	65.0	28.12

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 無
- ② ①以外の変更 無
- (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) | 21年1月期 676,885,078株 | 20年1月期 709,385,078株 |
| ② 期末自己株式数 | 21年1月期 1,089,368株 | 20年1月期 33,196,226株 |

(参考)個別業績の概要

1. 21年1月期の個別業績(平成20年2月1日～平成21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	%
21年1月期	1,100,500	△7.9	53,286	△38.6	58,071	△37.5	1,780	△96.5
20年1月期	1,195,245	△1.8	86,745	△1.1	92,982	0.3	50,179	△3.1

	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	円 銭	円 銭
21年1月期	2.63	2.63	2.63	2.63
20年1月期	72.90	72.90	72.89	72.89

(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	百万円	百万円	%	円 銭	円 銭	
21年1月期	1,256,075	672,827	672,827	53.6	995.11	995.11	995.11	
20年1月期	1,238,622	699,339	699,339	56.5	1,033.87	1,033.87	1,033.87	

(参考) 自己資本 21年1月期 672,668百万円 20年1月期 699,272百万円

2. 22年1月期の個別業績予想(平成21年2月1日～平成22年1月31日)

(%表示は通期は対前期、第2四半期累計期間は対前年同四半期増減率)

	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	%	
第2四半期累計期間	485,000	△15.8	0	—	1,500	△96.4	△2,500	—	円 銭
通期	1,020,000	△7.3	19,000	△64.3	20,000	△65.6	8,000	349.4	△3.70
									11.83

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。

参考資料① 平成 21 年 1 月期決算の概要

(百万円)

【連 結】	前期実績	当期実績	前期比	次期予想	当期比
売 上 高	1,597,807	1,514,172	△5.2	1,460,000	△3.6
売 上 総 利 益	328,564	291,249	△11.4	249,300	△14.4
販 管 費	218,836	217,288	△0.7	210,300	△3.2
営 業 利 益	109,727	73,960	△32.6	39,000	△47.3
経 常 利 益	114,086	77,072	△32.4	38,500	△50.0
特 別 利 益	175	—	—	—	—
特 別 損 失	4,830	49,448	923.8	6,000	△87.9
当 期 純 利 益	60,352	11,516	△80.9	19,000	65.0
受 注 高	1,577,087	1,472,987	△6.6	1,498,000	1.7
受 注 残 高	544,416	503,230	△7.6	541,230	7.6

【個 別】	前期実績	当期実績	前期比	次期予想	当期比
売 上 高	1,195,245	1,100,500	△7.9	1,020,000	△7.3
売 上 総 利 益	260,544	223,594	△14.2	179,000	△19.9
販 管 費	173,799	170,307	△2.0	160,000	△6.1
営 業 利 益	86,745	53,286	△38.6	19,000	△64.3
経 常 利 益	92,982	58,071	△37.5	20,000	△65.6
特 別 利 益	175	41	△76.6	—	—
特 別 損 失	4,641	48,082	936.0	6,000	△87.5
当 期 純 利 益	50,179	1,780	△96.5	8,000	349.4
受 注 高	1,189,159	1,057,147	△11.1	1,061,500	0.4
受 注 残 高	548,953	505,600	△7.9	547,100	8.2

主な経営指標推移

【連 結】	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	平成 21 年 1 月期
1 株当たり当期純利益(円)	33.80	62.94	89.26	87.70	17.04
1 株当たり純資産(円)	979.40	1,028.46	1,125.75	1,139.63	1,115.20
営 業 利 益 率	5.58%	5.33%	6.99%	6.87%	4.88%
R O E	3.55%	6.36%	8.45%	7.69%	1.51%
R O A * 1	6.84%	7.34%	9.61%	8.56%	5.60%

研究開発費(百万円)	5,793	6,190	6,114	6,299	6,191
設備投資額(連結)(百万円)	36,225	46,817	26,691	54,413	57,432
設備投資額(個別)(百万円)	27,488	42,264	21,164	43,534	43,156
減価償却実施額(連結)(百万円)	11,553	11,117	12,231	14,157	15,392
減価償却実施額(個別)(百万円)	9,424	8,557	9,650	11,368	12,252

住宅建築シェア	4.7%	4.6%	4.4%	5.4%	4.8%
紹介受注比率*2	49.4%	44.7%	44.8%	47.2%	47.8%
住宅一棟当り単価(千円)	29,336	29,875	30,375	31,058	31,641
積和不動産借上入居率	94.9%	95.0%	95.0%	95.5%	94.6%
展示場数(期末)	551	575	560	550	517

*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 21 年 1 月期)

【連結】 (27 ページ参照)

(1) 受注高

(単位: 百万円)

	平成 20 年 1 月期	平成 21 年 1 月期	前期比(%)	平成 22 年 1 月期(予想)	当期比(%)
(工業化住宅請負)	697,963	669,897	△4.0	703,000	4.9
(不動産販売)	387,233	299,651	△22.6	269,000	△10.2
(不動産賃貸)	334,530	357,075	6.7	378,000	5.9
(その他事業)	157,360	146,362	△7.0	148,000	1.1
(連結)	1,577,087	1,472,987	△6.6	1,498,000	1.7

(2) 受注残高

(単位: 百万円)

	平成 20 年 1 月期	平成 21 年 1 月期	前期比(%)	平成 22 年 1 月期(予想)	当期比(%)
(工業化住宅請負)	352,666	339,702	△3.7	373,702	10.0
(不動産販売)	88,728	71,101	△19.9	62,101	△12.7
(不動産賃貸)	—	—	—	—	—
(その他事業)	103,020	92,427	△10.3	105,427	14.1
(連結)	544,416	503,230	△7.6	541,230	7.6

(3) 売上高

(単位: 百万円)

	平成 20 年 1 月期	平成 21 年 1 月期	前期比(%)	平成 22 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)	704,506 (10.3%)	682,862 (8.5%)	△3.1	669,000 (8.2%)	△2.0
(不動産販売)	403,083 (14.3%)	317,278 (10.5%)	△21.3	278,000 (0.2%)	△12.4
(不動産賃貸)	334,530 (4.5%)	357,075 (5.2%)	6.7	378,000 (4.9%)	5.9
(その他事業)	155,686 (2.4%)	156,955 (1.8%)	0.8	135,000 (1.3%)	△14.0
(連結)	1,597,807 (6.9%)	1,514,172 (4.9%)	△5.2	1,460,000 (2.7%)	△3.6

参考資料②-2 セグメント別内訳(平成 21 年 1 月期)

【個別】 (27 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 20 年 1 月期		平成 21 年 1 月期		前期比(%)	平成 22 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	10,681	345,266	9,483	307,496	△10.9	9,800	320,000	4.1
		シャーウッド戸建	2,916	95,043	3,031	100,224	5.5	3,400	110,000	9.8
		戸建計	13,597	440,310	12,514	407,721	△7.4	13,200	430,000	5.5
	シャーマゾン	6,025	263,197	5,537	268,642	2.1	6,000	279,000	3.9	
	小計	19,622	703,507	18,051	676,363	△3.9	19,200	709,000	4.8	
不動産販売	戸建	鉄骨戸建	3,783	107,257	3,137	85,930	△19.9	3,400	94,000	9.4
		シャーウッド戸建	626	18,207	573	16,920	△7.1	650	19,000	12.3
		戸建計	4,409	125,466	3,710	102,851	△18.0	4,050	113,000	9.9
		戸建用土地		88,110		68,295	△22.5		77,000	12.7
		小計	4,409	213,576	3,710	171,147	△19.9	4,050	190,000	11.0
		分譲マンション建物		45,785		24,500	△46.5		37,000	51.0
		分譲マンション土地		34,769		16,882	△51.4		27,000	59.9
		小計		80,554		41,383	△48.6		64,000	54.7
	都市再開発事業等		75,313		61,656	△18.1		—	—	
	小計	4,409	369,444	3,710	274,187	△25.8	4,050	254,000	△7.4	
不動産賃貸				9,181		10,880	18.5		10,000	△8.1
その他事業	R C 請負	エクステリア	123	49,982	66	43,042	△13.9	100	35,000	△18.7
		その他		5,129		4,739	△7.6		5,500	16.1
		小計	123	107,026	66	95,715	△10.6	100	88,500	△7.5
	合 計	24,154	1,189,159	21,827	1,057,147	△11.1	23,350	1,061,500	0.4	

(2) 受注残高

(百万円)

	平成 20 年 1 月期		平成 21 年 1 月期		前期比(%)	平成 22 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	4,879	167,472	4,142	145,697	△13.0	4,442	161,697	11.0
		シャーウッド戸建	1,480	49,951	1,403	48,674	△2.6	1,603	56,674	16.4
		戸建計	6,359	217,423	5,545	194,371	△10.6	6,045	218,371	12.3
	シャーマゾン	3,050	138,735	2,924	149,552	7.8	3,124	159,552	6.7	
	小計	9,409	356,158	8,469	343,923	△3.4	9,169	377,923	9.9	
不動産販売	戸建	鉄骨戸建	769	22,527	624	17,242	△23.5	724	19,242	11.6
		シャーウッド戸建	176	5,182	142	4,157	△19.8	142	4,157	0.0
		戸建計	945	27,709	766	21,399	△22.8	866	23,399	9.3
		戸建用土地		10,463		11,545	10.3		12,545	8.7
		小計	945	38,173	766	32,944	△13.7	866	35,944	9.1
		分譲マンション建物		27,051		15,145	△44.0		16,145	6.6
		分譲マンション土地		21,069		8,178	△61.2		8,178	0.0
		小計		48,120		23,323	△51.5		24,323	4.3
	都市再開発事業等		—		1,725	—		—	—	
	小計	945	86,293	766	57,993	△32.8	866	60,267	3.9	
不動産賃貸										
その他事業	R C 請負	エクステリア	374	77,075	304	81,407	5.6	304	82,407	1.2
		その他		29,329		22,031	△24.9		26,031	18.2
		小計	374	106,501	304	103,683	△2.6	304	108,908	5.0
	合 計	10,728	548,953	9,539	505,600	△7.9	10,339	547,100	8.2	

(3) 売上高

(百万円)

		平成 20 年 1 月期		平成 21 年 1 月期		前期比(%)	平成 22 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	11,151 11,081	349,803	10,305 10,220	329,272	△5.9	9,500 9,500	304,000	△7.7
		シャーウッド戸建	2,944 2,935	95,506	3,122 3,108	101,501	6.3	3,200 3,200	102,000	0.5
	戸建計	14,095 14,016	445,310	13,427 13,328	430,773	△3.3	12,700 12,700	406,000	△5.8	
	シャーマゾン	32,850 6,322	262,736	30,747 5,663	257,825	△1.9	32,000 5,800	269,000	4.3	
	小計	46,945 20,338	708,047	44,174 18,991	688,599	△2.7	44,700 18,500	675,000	△2.0	
	不動産販売	戸建	鉄骨戸建	4,267 4,149	115,800	3,355 3,282	91,216	△21.2	3,300 3,300	92,000
シャーウッド戸建			644 644	19,085	607 607	17,945	△6.0	650 650	19,000	5.9
戸建計			4,911 4,793	134,885	3,962 3,889	109,161	△19.1	3,950 3,950	111,000	1.7
戸建用土地				87,906		67,214	△23.5		76,000	13.1
小計		4,911 4,793	222,792	3,962 3,889	176,375	△20.8	3,950 3,950	187,000	6.0	
分譲マンション建物		2,079 26	45,483	1,588 36	36,406	△20.0	1,500 25	36,000	△1.1	
分譲マンション土地			33,447		29,774	△11.0		27,000	△9.3	
小計		2,079 26	78,930	1,588 36	66,180	△16.2	1,500 25	63,000	△4.8	
都市再開発事業等			75,313		59,931	△20.4		1,725	△97.1	
小計		6,990 4,819	377,037	5,550 3,925	302,487	△19.8	5,450 3,975	251,725	△16.8	
不動産賃貸		9,181		10,880	18.5		10,000	△8.1		
その他事業	RC請負		3,227 166	45,022	2,497 136	38,710	△14.0	1,850 100	34,000	△12.2
		エクステリア		50,726		55,231	8.9		44,000	△20.3
	その他		5,231		4,591	△12.2		5,275	14.9	
	小計	3,227 166	100,980	2,497 136	98,533	△2.4	1,850 100	83,275	△15.5	
合計	57,162 25,323	1,195,245	52,221 23,052	1,100,500	△7.9	52,000 22,575	1,020,000	△7.3		

参考資料③ 会社別の概要 (平成 21 年 1 月期)

	(上段) 当期								(下段) 前期			
	売上高	売上総利益	販管費	営業利益	経常利益	特別利益	特別損失	当期純利益	総資産	純資産	有利子負債(※1)	
積水ハウス	1,100,500	223,594	170,307	53,286	58,071	41	48,082	1,780	1,256,075	672,827	249,981	
	1,195,245	260,544	173,799	86,745	92,982	175	4,641	50,179	1,238,622	699,339	159,976	
積和不動産(連結)	136,589	19,470	12,787	6,682	6,740	—	752	4,057	59,767	26,410	—	
	126,045	17,185	10,871	6,314	6,397	130	165	3,367	54,353	22,773	—	
積和不動産東北	22,512	2,233	1,580	652	695	—	22	396	10,401	3,616	—	
	21,772	2,442	1,420	1,022	1,048	—	6	613	10,316	3,280	—	
積和不動産中部(連結)	98,122	12,446	8,184	4,261	4,264	0	652	1,988	34,676	15,466	—	
	94,356	11,422	7,314	4,107	4,117	—	9	2,183	34,176	13,769	—	
積和不動産関西(連結)	57,548	8,013	5,669	2,344	2,375	4	1,270	612	38,079	24,517	—	
	63,910	8,325	5,370	2,955	3,022	12	4	1,635	37,226	24,377	—	
積和不動産中国	23,371	3,988	2,650	1,338	1,382	—	20	782	14,120	5,324	—	
	21,368	3,703	2,396	1,307	1,349	0	39	739	12,924	4,696	—	
積和不動産九州	23,150	2,000	1,697	303	295	—	0	157	6,204	2,064	—	
	22,792	2,276	1,775	500	491	18	43	254	6,349	1,958	—	
積和不動産札幌	2,044	13	64	△50	△49	—	1	△50	400	△6	—	
	1,890	23	57	△33	△32	0	0	△37	445	43	—	
積和不動産K R M	11,930	1,426	798	627	633	—	—	360	4,621	1,540	—	
	11,459	1,262	710	551	556	—	3	315	4,151	1,216	—	
小計	375,268	49,593	33,433	16,159	16,336	4	2,720	8,305	168,270	78,933	—	
	363,596	46,642	29,916	16,725	16,949	161	273	9,071	159,942	72,115	—	
積和建設等49社	222,573	10,150	7,358	2,791	3,335	115	212	1,731	61,273	33,032	—	
	231,883	12,853	7,596	5,257	5,891	12	30	3,262	60,810	32,514	—	
積水ハウスリフォーム	47,073	11,204	8,956	2,248	2,544	—	1	1,370	10,320	4,857	—	
	46,250	10,826	9,385	1,441	1,716	—	1	894	9,647	3,517	—	
エスシー・エム・オホレーション	2,421	166	126	40	29	17	—	21	2,305	1,378	—	
	2,878	193	177	15	1	—	0	△5	2,392	1,357	—	
積水ハウス梅田オホレーション	7,499	1,803	1,595	207	211	—	23	107	2,793	829	—	
	7,739	1,833	1,559	273	276	0	0	155	2,965	800	—	
その他5社	3,964	239	474	△234	△222	15	11	△243	2,655	1,194	—	
	4,282	37	540	△503	△471	41	31	△496	3,338	667	441	
連結会社全	1,759,301	296,752	222,252	74,500	80,306	194	51,052	13,074	1,503,694	793,054	249,981	
	1,851,876	332,931	222,976	109,954	117,346	391	4,979	63,061	1,477,720	810,311	160,417	
連結等	△245,128	△5,503	△4,963	△540	(※2)△3,234	△194	△1,603	△1,557	△116,456	△38,924	—	
	△254,069	△4,367	△4,140	△226	△3,259	△215	△149	△2,709	△128,278	△39,347	—	
連結決算	1,514,172	291,249	217,288	73,960	77,072	—	49,448	11,516	1,387,237	754,130	249,981	
	1,597,807	328,564	218,836	109,727	114,086	175	4,830	60,352	1,349,441	770,963	160,417	
連単倍	1.38	1.30	1.28	1.39	1.33	—	1.03	6.47	1.10	1.12	1.00	
	1.34	1.26	1.26	1.26	1.23	1.00	1.04	1.20	1.09	1.10	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 持分法による投資利益 466 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、米国発の世界的金融不安による信用収縮や景気後退懸念により低調に推移しました。さらに 9 月以降米国金融機関の破たんをきっかけとした世界経済の同時減速が顕著となり、企業業績は急激に悪化し、設備投資の減少や雇用環境の悪化を招くなど後退局面を迎える結果となりました。

住宅市場では、不動産市況の悪化や、個人所得に改善が見られないこと等に加え、株式市場の低迷による個人の金融資産の減価は、住宅に対する投資意欲の低下をもたらしました。その結果、マンションなど分譲不動産販売が低調に推移し、建替も目立った動きが見られませんでした。一方、賃貸住宅につきましては、相続税対策を目的とする遊休土地の有効利用など、資産家の不動産投資意欲は都市部における人口流動化と相俟って堅調に推移しましたが、全体を牽引するまでには至りませんでした。

このような状況の中、当社は戸建住宅に付加価値の高い新商品を投入する等ハイエンドを目指す高級路線を堅持しつつ、若年層を意識した中級商品の販売を開始するとともに、地域戦略商品を充実し全国的な拡販に努める商品戦略を行いました。

一方、今後の企業経営の重要な要素となる環境に関する取組みを積極的に行いました。7 月に開催されました主要国首脳会議（洞爺湖サミット）において、当社が建設に協力しました経済産業省の企画による近未来型住宅「ゼロエミッションハウス」を、当社関東工場に隣接するゼロエミッションセンターに移設を行い、11 月から一般公開し当社の環境に対する取り組みを幅広く発信しました。さらに、環境省が各業界のトップランナー企業の環境保全に関する行動を更に促進するために創設した「エコ・ファースト制度」において、業界初のエコ・ファースト企業として認定を受けました。

このように、多方面にわたる事業展開を精力的に行ってきましたが、国内景気の急激な落ち込みは、住宅市場にも大きな影響を与え、特に戸建住宅販売事業が伸び悩むこととなりました。また都市再開発事業においては、上期に東京ミッドタウンの持分売却が完了しましたが、下期に売却予定の物件の解約があり、当初の計画を下回ることとなりました。受注面では、不動産販売事業をはじめ、回復基調にあった工業化住宅請負事業につきましても減少することとなりました。一方で展示場の統廃合や営業拠点の再編を進めてきましたが更なる大幅なコストダウン達成のため、主要 5 工場による生産体制を見直し、滋賀工場の生産機能を 3 月 31 日をもって停止することとしました。

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、主力商品「イズ オーダー」シリーズに、上質な‘和’の住まいとして高級志向の顧客層に訴求する「イズ オーダーJ」の販売を開始し、ニーズが高まる和テイストの商品強化を実施しました。一方で価格帯を中級商品として位置づけたコンパクト商品を発売し潜在的需要にターゲットを当て拡販に努めました。また、地域戦略商品も充実させ幅広い顧客層に魅力ある商品展開を行いました。

木造住宅「シャーウッド」では、2 階に大容量のセントラル収納を設置し、住まいの収納力を大幅に高め、高天井空間やスキップフロアを導入した「ルーモア」を発売し、販売シェア拡大を図りました。

また、高度な省エネ技術と太陽光発電システム、燃料電池を搭載し CO₂ の負荷をほぼゼロにした「CO₂ オフ住宅」の販売を開始しました。この「CO₂ オフ住宅」は財団法人新エネルギー財団主催の第 13 回新エネ大賞において「新エネルギー財団会長賞」を受賞しました。

賃貸住宅「シャーマゾン」においても、断熱性能に優れた当社建物に加え、太陽光発電などを取り入れ、「5 本の樹」計画に基づく豊かな緑を配し、環境に配慮した ECO 賃貸住宅の提案を行うなど、多様化するニーズに応え、販売力の強化に努めました。

その結果、売上高 6,828 億 6 千 2 百万円(前期比 3.1%減)、営業利益 587 億 2 千 2 百万円(前期比 20.2%減)となりました。

(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、当社「まちづくり憲章」を基に、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」をテーマにした「まちづくり」を行い、「環境共生住宅」の認定を積極的に取得するなど優良な住環境を形成し、当社販売促進イベント「まちなみ参観日」等を通じて、販売シェア拡大に努めました。また、国土交通省がストック社会の住宅のあり方を提唱した「長期優良住宅先導的モデル事業」に沿った団地を開発し当社分譲地の魅力を前面に打ち出しました。

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、三大都市圏を中心に事業展開を行いました。建築においては、戸建住宅で培ったノウハウを生かし、また地域の生態系再生に取り組む等、コミュニティの形成に役立つ多彩な仕掛けを施し、住まい手の視点からの設計提案により付加価値を高め、地域に溶け込む美しいまちづくりに努め販売をいたしました。その結果「グランドメゾン伊丹池尻リテラシティ」がキッズデザイン賞において部門賞を受賞しました。

都市再開発事業

都市再開発事業につきましては、上期に東京ミッドタウンの持分売却が完了しましたが、下期に売却予定の物件の解約があり、当初の計画を下回ることとなりました。「御殿山プロジェクト」及び、「本町ガーデンシティプロジェクト」につきましては、開発に着手いたしました。その他プロジェクトにつきましても、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、環境にやさしい良質な都市再開発事業を継続して行いました。

以上の結果、売上高 3,172 億 7 千 8 百万円（前期比 21.3%減）、営業利益 332 億 7 千 7 百万円（前期比 42.3%減）となりました。

(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により、積水ハウスグループとしての相乗効果を最大限発揮し、ニーズが高まる都心部を中心に積極的な展開を行った結果、引き続き好調に推移しました。積和不動産各社による賃貸物件の一括借上や、管理業務受託等の積極的な推進はもとより、オーナーと入居者双方の満足度の更なる向上を目指す取り組みに努めました。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り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。

その結果、売上高 3,570 億 7 千 5 百万円（前期比 6.7%増）、営業利益 186 億 8 千 3 百万円（前期比 22.3%増）となりました。

(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」計画の思想に基づき、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。

その結果、売上高 1,569 億 5 千 5 百万円（前期比 0.8%増）、営業利益 28 億 5 千万円（前期比 27.0%減）となりました。

当期の経営成績は、連結受注高は 1 兆 4,729 億 8 千 7 百万円（前期比 6.6%減）、個別における受注高は 1 兆 571 億 4 千 7 百万円（前期比 11.1%減）となりました。連結売上高につきましては、1 兆 5,141 億 7 千 2 百万円（前期比 5.2%減）、連結経常利益につきましては 770 億 7 千 2 百万円（前期比 32.4%減）となりました。連結当期純利益につきましては、世界的金融不安による信用収縮及び景気後退により株式市場が大きな影響を受けたことに伴い投資有価証券の評価損 92 億 9 千 9 百万円を特別損失として計上することとしました。また不動産市況の悪化に伴う全国的な地価の下落により著しく下落した保有分譲用不動産の簿価と時価のその差額 348 億 8 千 2 百万円を特別損失として計上することとしました。その結果、連結当期純利益は 115 億 1 千 6 百万円（前期比 80.9%減）となりました。

③次期の見通し

昨年作成しました当社 2008 年中期経営計画に沿って事業を進めてまいりましたが、昨年来の急激な景気後退は、中期計画策定時の想定をはるかに超え、遺憾ながら初年度において計画未達となり、次期につきましても、見直しのやむなきに至りました。平成 22 年 1 月期の連結業績予想につきましては、売上高 1 兆 4,600 億円（前期比 3.6%減）、営業利益 390 億円（前期比 47.3%減）、経常利益 385 億円（前期比 50.0%減）、当期純利益 190 億円（前期比 65.0%増）としております。

(2) 財政状態に関する分析

当連結会計年度における総資産は、販売用土地を購入したこと等によるたな卸資産の増加、それに伴う資金需要に対応するための長期借入金の増加があったほか、売上債権の減少などにより、前期に比べ 377 億 9 千 6 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、たな卸資産等の増加があったものの、売上債権の減少があったこと等により、370 億 3 百万円の増加となりました。

投資活動による資金は、賃貸用不動産への投資に伴う有形固定資産の取得や投資有価証券の取得による支出等により 463 億 5 千 2 百万円の減少となりました。

財務活動による資金は、資金需要に対応するための長期借入金の増加等により、736 億 3 千万円の増加となりました。

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、前期末に比較して 642 億 8 千 1 百万円増加し、1,245 億 1 千 7 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 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	平成 21 年 1 月期
自己資本比率(%)	58.5	62.4	62.4	57.1	54.3
時価ベースの自己資本比率(%)	71.6	110.9	93.8	59.1	37.5
債務償還年数(年)	0.8	—	0.3	—	6.8
インタレスト・カバレッジ・レシオ	70.9	—	732.9	—	16.5

(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) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

当社の利益配分の基本方針につきましては、中・長期にわたるより高い利益配分の実現と経営の健全性を維持するため、中期的な平均配当性向については、最低 40%を確保することといたします。

また、各年度における利益又はキャッシュ・フローの状況、並びに国内経済及び市場環境の動向などを踏まえた将来の事業展開等を総合的に勘案し、時機に応じて自己株式買入及び消却の実施など、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、当期の利益配分につきましては昨年同様 1 株当たり 12 円（通期 24 円）の配当といたします。

一方、昨年来の急激な住宅・不動産市況の悪化及び全体景気の低迷については、未だ楽観視できる状況になく、将来に向けてより慎重な経営が求められます。つきましては、次期の配当は、それらの回復時期の判断を見定めるために、中間配当 1 株当たり 10 円（通期 20 円）を予定しております。

(4) 事業等のリスク

当社及び当社グループの事業その他に関するリスクについて、投資家の判断に重要な影響を与える可能性のある事項につきましては、以下のようなものが挙げられます。なお、これらについては、決算短信提出日（平成 21 年 3 月 2 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 69 社及び関連会社 7 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)、積和建設東京(株)、積和建設東埼玉(株)、積和建設広島(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)、積和不動産K R M(株)

(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)、積和不動産K R M(株)

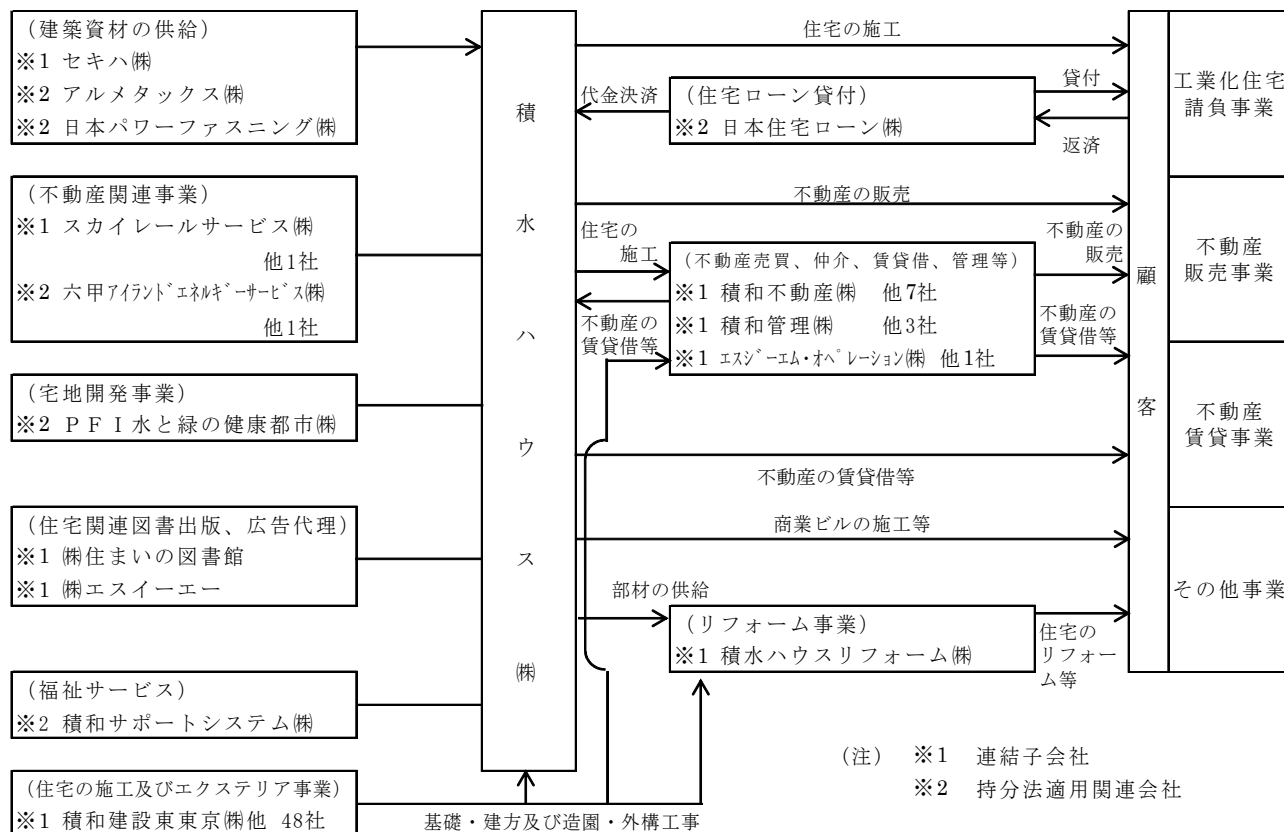
(4) その他事業

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。



名 称	住 所	資 本 金	主 要 な 事 業 の 内 容	議 決 権 の 所 有 割 合	営 業 上 の 取 引
(連結子会社) 積 和 不 動 産 (株)	東 京 都 区 澁 谷 区	百 万 円 1,668	不 動 産 賃 貸 事 業 不 動 産 販 売 事 業	100.0%	当 社 顧 客 の 不 動 産 の 賃 貸 借、 管 理 委 託 及 び 不 動 産 の 売 買 他
積 和 不 動 産 関 西 (株)	大 阪 市 区 大 北 区	5,829	同 上	100.0%	同 上
積 和 不 動 産 中 部 (株)	名 古 屋 市 区 中 村 区	1,368	同 上	100.0%	同 上
積 和 不 動 産 中 国 (株)	広 島 市 区 中 区	379	同 上	100.0%	同 上
積 和 不 動 産 九 州 (株)	福 岡 市 区 博 多 区	263	同 上	100.0%	同 上
積 和 不 動 産 東 北 (株)	仙 台 市 区 青 葉 区	200	同 上	100.0%	同 上
積 和 不 動 産 札 幌 (株)	札 幌 市 区 中 央 区	50	同 上	100.0%	同 上
積 和 不 動 産 K R M (株)	横 浜 市 区 保 土 ヶ 谷 区	90	同 上	100.0%	同 上
積 水 ハ ウ ス リ フ ォ ー ム (株)	大 阪 市 区 大 北 区	100	そ の 他 事 業	100.0%	リ フ ォ ー ム 工 事 の 請 負
エ ス ジ ー エ ム ・ オ ペ レ ー シ ョ ン (株)	神 戸 市 区 東 灘 区	418	不 動 産 賃 貸 事 業	100.0%	不 動 産 の 管 理 委 託 及 び 住 宅 関 連 機 器 の 売 買
積 水 ハ ウ ス 梅 田 オ ペ レ ー シ ョ ン (株)	大 阪 市 区 大 北 区	100	同 上	100.0%	不 動 産 の 管 理 委 託
セ キ ハ (株)	富 山 県 市 射 水 市	480	工 業 化 住 宅 請 負 事 業	100.0%	住 宅 関 連 部 材 の 売 買
その他 57 社					
(持分法適用関連会社) アルメタックス(株)(※1)	大 阪 市 区 大 北 区	2,160	住 宅 建 材 製 品 の 製 造 及 び 販 売	31.40%	建 築 資 材 の 売 買
日 本 パ ワ ー フ ァ ス ニ ン グ (株) (※1)	大 阪 市 区 大 北 区	2,550	同 上	21.75%	同 上
その他 5 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

住宅市場につきましては、今後も他の産業同様非常に厳しい状況が予想されますが、当社といたしましては、業界最先端であると自負する、環境配慮型住宅の拡販を今後の最大の販売戦略としております。

環境配慮型住宅は、昨年北海道で開催された主要国首脳会議（洞爺湖サミット）において、当社の建設協力により展示された近未来型住宅「ゼロエミッションハウス」をベースとした、太陽光発電や高機能給湯器など様々な環境配慮設備を装備した最先端の住宅システムです。この環境配慮型住宅は政府が推進する環境配慮推進の各施策に合致しており、将来の住宅のあるべき姿をまさに具現化した住宅システムです。厳しい市場環境の下であっても、顧客の環境意識の高まりに資する住宅ニーズは高く、新年度の環境配慮型住宅に対する住宅税制と相俟って今後大きな伸びが期待される市場であります。

一方、不動産販売事業に関しましては、バランスシートの健全化のため、各販売用不動産の精査を行い、当期に評価損を計上いたしました。次期はそれらを含め、販売用不動産の拡販を進める所存であります。

都市再開発事業に関しましては、各プロジェクトともほぼ計画通りの進捗状況にあります。昨今の不動産市場の停滞に鑑み、完成後の売却時期等については柔軟に対応してまいります。

なお、昨年来の急激な市場悪化に対応するため、本社・支社部門の従業員の削減及び滋賀工場における生産機能停止をはじめとする生産部門の再編など、積極的な構造改革を順次進めてまいります。この構造改革によるコストダウンの効果につきましては、2011 年 1 月期には生産部門で年間約 40 億円、その他 200 億円の経費削減を達成し、厳しい環境に対処してまいります。

住宅周辺事業においては、政府が推進する、超長期優良住宅構想においても、今後市場の拡大が見込まれる新規及び既存事業に積極的な事業展開を図るため、最適な人員配置を行い構造改革を実施いたします。具体的には、積水ハウスグループで年間売上高約 470 億円の住宅リフォーム事業を、当社住宅の施工を担当しております積和建設グループが新たに在来木造リフォーム事業に参入することで、中期的に売上高 1,000 億円を目指します。また、積和不動産グループにつきましては、不動産仲介事業につい

て、その業務を拡大し売上高の増大に努めます。

2008 年発表の中期経営計画における 2011 年 1 月期の経営計画につきましては、現在見直し作業を行っておりますが、景気及び住宅・不動産市場に関しまして不確定要因が多岐にわたるとともに、当社の全ての事業計画について、その進捗の見定めに時間を要しております。よって、今回は上記の通り、次期事業計画及びコストダウンの一部のみを開示することとします。

(4) 会社の対処すべき課題

米国発の世界的な金融不安は、我が国にも大きな影響を与え、実体経済にまで波及するに至りました。当社はこれらに対処すべく、環境重視の戦略を前面に押し出し、商品の開発・投入や、営業部門の強化はもとより、展示場の再編や工場における生産ラインの統廃合等によるコストダウンを継続して実施し経営体質の強化を図ってまいります。

次期計画の通り、2010 年 1 月期において、利益の減少を見込んでおりますが、これは同期に不動産販売事業における都市再開発事業の売上が端境期となることによるものです。都市再開発事業は各々の事業計画が 3 年乃至 5 年と長期に亘るため、必ずしも各決算期に安定的に売上及び利益が計上されないという性質を持っていますが、当社は中期的に同事業の案件を多数予定しており、安定的な利益創出に努める所存であります。

また、2009 年度の税制改正において、過去最大規模の住宅ローン減税や、長期優良住宅の新築等の投資減税が盛り込まれました。当社はそれらの住宅建設を柱とする経済対策を新たな追い風として、積極的な営業活動を推進してまいります。

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 20 年 1 月 31 日現在)	当連結会計年度 (平成 21 年 1 月 31 日現在)	比較増減	
		金 額	金 額	金 額	増減率(%)
(資産の部)					
I 流動資産					
現金預金		60,236	124,517		
受取手形及び完成工事未収入金		84,589	13,180		
有価証券		139	2,049		
たな卸資産		709,184	737,871		
繰延税金資産		45,522	45,505		
その他の流動資産		29,634	29,549		
貸倒引当金		△1,843	△1,473		
流動資産合計		927,463	951,200	23,737	2.6
II 固定資産					
1 有形固定資産					
建物及び構築物		112,363	126,620		
機械装置及び運搬具		14,730	13,500		
工具器具及び備品		6,078	5,115		
土地		105,110	127,712		
建設仮勘定		5,964	4,859		
有形固定資産合計		244,247	277,808	33,561	13.7
2 無形固定資産					
工業所有権		40	36		
借地権		2,011	2,011		
ソフトウェア		5,356	6,153		
施設利用権		79	115		
電話加入権		868	865		
無形固定資産合計		8,356	9,181	825	9.9
3 投資その他の資産					
投資有価証券		85,798	61,777		
長期貸付金		33,713	32,491		
前払年金費用		6,917	4,893		
繰延税金資産		4,941	12,374		
その他の投資その他の資産		39,486	38,896		
貸倒引当金		△1,484	△1,386		
投資その他の資産合計		169,373	149,046	△20,327	△12.0
固定資産合計		421,977	436,036	14,059	3.3
資産合計		1,349,441	1,387,237	37,796	2.8

科 目	期 別	前連結会計年度 (平成 20 年 1 月 31 日現在)	当連結会計年度 (平成 21 年 1 月 31 日現在)	比較増減	
		金 額	金 額	金 額	増減率(%)
(負債の部)					
I 流動負債					
支払手形及び工事未払金		160,836	149,935		
短期社債		40,000	—		
未払法人税等		27,529	5,957		
未成工事受入金		87,032	84,726		
賞与引当金		17,030	12,337		
役員賞与引当金		859	594		
完成工事補償引当金		2,799	2,660		
その他の流動負債		43,514	46,364		
流動負債合計		379,603	302,576	△77,027	△20.3
II 固定負債					
社債		59,976	59,981		
長期借入金		60,441	190,000		
預り敷金及び保証金		54,665	55,611		
繰延税金負債		25	—		
退職給付引当金		20,107	21,561		
役員退職慰労引当金		1,235	1,222		
負ののれん		47	5		
その他の固定負債		2,375	2,147		
固定負債合計		198,873	330,530	131,657	66.2
負債合計		578,477	633,107	54,630	9.4
(純資産の部)					
I 株主資本					
資本金		186,554	186,554		
資本剰余金		254,126	237,522		
利益剰余金		377,564	331,895		
自己株式		△58,530	△1,355		
株主資本合計		759,715	754,616	△5,099	△0.7
II 評価・換算差額等					
その他有価証券評価差額金		10,893	△960		
繰延ヘッジ損益		△4	△8		
評価・換算差額等合計		10,889	△969	△11,858	—
III 新株予約権		67	158	91	135.8
IV 少数株主持分		292	323	31	10.6
純資産合計		770,963	754,130	△16,833	△2.2
負債及び純資産合計		1,349,441	1,387,237	37,796	2.8

(2) 連結損益計算書

(単位：百万円)

科 目	期 別	前連結会計年度 (自 平成19年2月1日 至 平成20年1月31日)		当連結会計年度 (自 平成20年2月1日 至 平成21年1月31日)		比較増減	
		金 額	百分比	金 額	百分比	金 額	増減率(%)
I 売上高		1,597,807	100.0	1,514,172	100.0	△83,635	△5.2
II 売上原価		1,269,243	79.4	1,222,923	80.8	△46,320	△3.6
売上総利益		328,564	20.6	291,249	19.2	△37,315	△11.4
III 販売費及び一般管理費		218,836	13.7	217,288	14.3	△1,548	△0.7
営業利益		109,727	6.9	73,960	4.9	△35,767	△32.6
IV 営業外収益		8,289	0.5	9,000	0.6	711	8.6
受取利息及び受取配当金		2,799		2,661			
持分法による投資利益		224		466			
雑収入		5,265		5,873			
V 営業外費用		3,930	0.2	5,888	0.4	1,958	49.8
支払利息		1,153		2,618			
雑支出		2,777		3,269			
経常利益		114,086	7.2	77,072	5.1	△37,014	△32.4
VI 特別利益		175	0.0	—	—	△175	—
投資有価証券売却益		175		—			
VII 特別損失		4,830	0.3	49,448	3.3	44,618	923.8
販売用不動産評価損		3,375		34,882			
投資有価証券評価損		566		9,299			
事業計画変更損失		—		2,818			
固定資産売却及び除却損		888		1,468			
減損損失		—		980			
税金等調整前当期純利益		109,432	6.9	27,623	1.8	△81,809	△74.8
法人税、住民税及び事業税		36,778	2.3	15,519	1.0		
法人税等調整額		12,267	0.8	553	0.0		
少数株主損益		34	0.0	34	0.0		
当期純利益		60,352	3.8	11,516	0.8	△48,836	△80.9

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(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

当連結会計年度(自 平成 20 年 2 月 1 日 至 平成 21 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 20 年 1 月 31 日残高	186,554	254,126	377,564	△58,530	759,715
連結会計年度中の変動額					
剰余金の配当	—	—	△16,232	—	△16,232
当期純利益	—	—	11,516	—	11,516
自己株式の取得	—	—	—	△569	△569
自己株式の消却	—	△16,604	△40,832	57,437	—
自己株式の処分	—	—	△120	307	187
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	—	△16,604	△45,669	57,175	△5,098
平成 21 年 1 月 31 日残高	186,554	237,522	331,895	△1,355	754,616

	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	評価・ 換算差額 等合計			
平成 20 年 1 月 31 日残高	10,893	△4	10,889	67	292	770,963
連結会計年度中の変動額						
剰余金の配当	—	—	—	—	—	△16,232
当期純利益	—	—	—	—	—	11,516
自己株式の取得	—	—	—	—	—	△569
自己株式の消却	—	—	—	—	—	—
自己株式の処分	—	—	—	—	—	187
株主資本以外の項目の連結会計年度中の変動額(純額)	△11,854	△4	△11,858	91	31	△11,735
連結会計年度中の変動額合計	△11,854	△4	△11,858	91	31	△16,833
平成 21 年 1 月 31 日残高	△960	△8	△969	158	323	754,130

(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19年2月 1日 至：平成20年1月31日	当連結会計年度 自：平成20年2月 1日 至：平成21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	109,432	27,623
減価償却費	14,157	15,392
減損損失	—	980
退職給付引当金の増加額又は減少額(△)	△1,595	1,453
前払年金費用の減少額又は増加額(△)	△6,917	2,024
受取利息及び受取配当金	△2,799	△2,661
支払利息	1,153	2,618
持分法による投資利益	△224	△466
販売用不動産評価損	3,375	34,882
投資有価証券評価損	566	9,299
売上債権の減少額又は増加額(△)	△286	71,062
たな卸資産等の増加額	△213,528	△73,989
仕入債務の減少額	△10,966	△13,690
未成工事受入金の減少額	△11,072	△2,193
その他の	△11,289	5,932
小計	△129,995	78,269
利息及び配当金の受取額	2,858	2,719
利息の支払額	△842	△2,239
法人税等の支払額	△47,299	△41,745
営業活動によるキャッシュ・フロー	△175,279	37,003
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	1,450	140
有形固定資産の取得による支出	△44,552	△39,954
有形固定資産の売却による収入	71	74
投資有価証券の取得による支出	△17,052	△6,905
投資有価証券の売却による収入	434	—
貸付けによる支出	△2,716	△2,957
貸付金の回収による収入	4,320	4,240
その他の	△1,855	△990
投資活動によるキャッシュ・フロー	△59,900	△46,352
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又は減少額(△)	40,000	△40,000
長期借入れによる収入	40,392	130,245
社債発行による収入	59,976	—
配当金の支払額	△16,625	△16,232
自己株式取得による支出	△57,854	△569
その他の	29	187
財務活動によるキャッシュ・フロー	65,917	73,630
IV 現金及び現金同等物の増加額又は減少額(△)	△169,262	64,281
V 現金及び現金同等物の期首残高	229,498	60,236
VI 現金及び現金同等物の期末残高	60,236	124,517

(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 69 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)、積和不動産 KRM(株)他
連結範囲の異動状況 新規 1 社 減少 13 社 持分法適用会社へ異動 1 社
子会社 69 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 7 社 アルメタックス(株)、日本パワーファスニング(株)他
持分法適用範囲の異動状況 連結子会社より異動 1 社
関連会社 7 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。

(追加情報)

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 3 月 31 日以前に取得したものについては、償却可能限度額まで償却が終了した翌連結会計年度から 5 年間で均等償却する方法によっています。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、356 百万円です。

(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、それぞれ発生の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。

- (ハ) 役員退職慰労引当金 …… 役員の退職に際し支給する退職慰労金に充てるため、内規に基づく連結会計年度末現在の要支給額を計上しています。
- (4) 重要な外貨建の資産又は負債の本邦通貨への換算基準
外貨建金銭債権債務は、連結決算日の直物為替相場により円貨に換算し、換算差額は損益として処理しています。
- (5) 重要なリース取引の処理方法
リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引にかかる方法に準じた会計処理によっています。
- (6) 重要なヘッジ会計の方法
- (イ) ヘッジ会計の方法
繰延ヘッジ処理を採用しています。なお、為替予約取引については、振当処理の要件を満たしている場合には、振当処理を採用しています。
- (ロ) ヘッジ手段とヘッジ対象
外貨建金銭債務及び予定取引をヘッジ対象として、為替予約取引をヘッジ手段としています。
- (ハ) ヘッジ方針
為替の変動による損失を回避する目的でデリバティブ取引を行っています。なお、為替予約取引は輸入取引高の範囲内に限定しています。
- (ニ) ヘッジ有効性評価の方法
ヘッジ手段とヘッジ対象に関する重要な条件等が一致しており、かつ、キャッシュ・フローが固定されているため、ヘッジの有効性評価を省略しています。
- (7) 消費税等の会計処理
消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。なお、不動産賃貸事業を主要な事業とする連結子会社における固定資産に係る控除対象外消費税等については、「その他の投資その他の資産」に計上し、5年間で均等償却を行っています。その他の控除対象外消費税等については、発生連結会計年度の費用としています。

⑤連結キャッシュ・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 ……	159,994 百万円	167,870 百万円
(2)担保提供資産 ……	4,426 百万円	4,997 百万円
(3)保証債務 ……	62,619 百万円	74,461 百万円
(4)投資有価証券に含まれる関連会社株式 ……	3,027 百万円	3,269 百万円
(5)有利子負債 ……	160,417 百万円	249,981 百万円

(6)保有目的の変更

(前連結会計年度末)

前連結会計年度末に「たな卸資産」に計上していた販売用不動産 6,924 百万円を「建物及び構築物」及び「土地」等に振替えました。また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。

(当連結会計年度末)

前連結会計年度末に「たな卸資産」に計上していた販売用不動産 12,334 百万円を「建物及び構築物」及び「土地」等に振替えました。また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 2,920 百万円を、「たな卸資産」に振替えました。

②連結損益計算書関係

(当連結会計年度)

(1)販売用不動産評価損

当連結会計年度末に保有している販売用不動産のうち、時価が帳簿価額より著しく下落しているものについては評価減を行いました。なお、時価の算定は販売可能価額に基づいています。

(2) 事業計画変更損失

当社保有の分譲地において、事業計画の見直しを行ったことにより、これまで猶予されていた特別土地保有税及び猶予期間中の延滞金の支払義務が発生したため、事業計画変更損失として計上しました。

(3) 減損損失

当連結会計年度において、以下の資産について減損損失を計上しました。

主な用途	種類	金額 (百万円)
研修施設等	建物、土地等	980

当社及び連結子会社は、投資不動産については物件ごとに、それ以外の資産については損益管理を合理的に行える事業単位で資産をグループ化し、減損損失の認識を行っています。当連結会計年度において、建物を解体し売却により処分する方針とされた資産、及び事業計画の見直しを行った資産につき、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として特別損失に計上しました。なお、当該資産の回収可能価額は正味売却可能価額により算定しています。

③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	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	—	
新株予約権の目的となる株式の数		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

(当連結会計年度)

(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	33,196,226株
増加株式数	—	606,335株
減少株式数	32,500,000株	32,713,193株
当連結会計年度末株式数	676,885,078株	1,089,368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 605,474株

持分法適用会社が取得した自己株式の当社帰属分 861株

2. 普通株式の自己株式の減少株式数の内訳

自己株式の消却による減少 32,500,000株

単元未満株式の売渡による減少 211,193株

ストックオプションの行使による減少 2,000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)	158

(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20年4月24日 定時株主総会	普通株式	8,116百万円	12.00円	平成20年1月31日	平成20年4月25日
平成20年9月1日 取締役会	普通株式	8,116百万円	12.00円	平成20年7月31日	平成20年9月30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21年4月23日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	8,111百万円	12.00円	平成21年1月31日	平成21年4月24日

④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	60,236 百万円	124,517 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	60,236 百万円	124,517 百万円

⑤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

当連結会計年度 (自 平成20年2月1日 至 平成21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	682,862	317,278	357,075	156,955	1,514,172	—	1,514,172
(2)セグメント間の内部売上高又は振替高	9,410	14	2,558	3,938	15,922	(15,922)	—
計	692,273	317,293	359,633	160,894	1,530,094	(15,922)	1,514,172
営業費用	633,550	284,015	340,950	158,044	1,416,561	23,651	1,440,212
営業利益	58,722	33,277	18,683	2,850	113,533	(39,573)	73,960
II 資産、減価償却費、減損損失及び資本的支出							
資産	147,776	737,291	264,745	19,384	1,169,198	218,039	1,387,237
減価償却費	7,219	761	4,681	388	13,052	2,340	15,392
減損損失	—	—	158	—	158	821	980
資本的支出	9,467	303	45,831	51	55,654	1,777	57,432

(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 38,772 百万円

当連結会計年度 37,015 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	170,271 百万円
当連結会計年度	218,039 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% を越えているため、記載を省略しました。

(3)海外売上高

前連結会計年度及び当連結会計年度において、海外売上高がないため、該当事項はありません。

⑥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	37,445 百万円	41,433 百万円
退職給付引当金	8,402 百万円	9,065 百万円
賞与引当金	6,909 百万円	5,010 百万円
減損損失累計額	7,348 百万円	4,459 百万円
投資有価証券評価損	— 百万円	3,977 百万円
固定資産未実現利益	1,495 百万円	1,848 百万円
完成工事補償引当金	1,131 百万円	1,075 百万円
その他有価証券評価差額金	— 百万円	612 百万円
未払事業税	2,188 百万円	602 百万円
その他	3,860 百万円	3,314 百万円
繰延税金資産小計	68,781 百万円	71,398 百万円
評価性引当額	△8,151 百万円	△11,185 百万円
繰延税金資産合計	60,630 百万円	60,213 百万円
繰延税金負債		
前払年金費用	△2,800 百万円	△1,977 百万円
その他有価証券評価差額金	△7,384 百万円	△1 百万円
その他	△7 百万円	△354 百万円
繰延税金負債合計	△10,191 百万円	△2,333 百万円
繰延税金資産と繰延税金負債の純額	50,438 百万円	57,879 百万円

(注)1 評価性引当額の主なものは、投資有価証券の評価損及び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	45,522 百万円	45,505 百万円
固定資産—繰延税金資産	4,941 百万円	12,374 百万円
固定負債—繰延税金負債	△25 百万円	— 百万円

⑦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 20 年 1 月 31 日現在)			当連結会計年度 (平成 21 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	1,244	1,250	6	1,321	1,330	8
	小 計	1,244	1,250	6	1,321	1,330	8
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	109	109	△0	—	—	—
	小 計	109	109	△0	—	—	—
合 計		1,353	1,360	6	1,321	1,330	8

(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 20 年 1 月 31 日現在)			当連結会計年度 (平成 21 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	40,098	60,465	20,367	16,319	20,421	4,101
	小 計	40,098	60,465	20,367	16,319	20,421	4,101
連結貸借対照表 計上額が取得原価 を超えないもの	株 式	11,595	9,490	△2,105	26,058	20,445	△5,612
	小 計	11,595	9,490	△2,105	26,058	20,445	△5,612
合 計		51,694	69,956	18,261	42,378	40,867	△1,511

(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 19 年 2 月 1 日 至 平成 20 年 1 月 31 日	当連結会計年度 自 平成 20 年 2 月 1 日 至 平成 21 年 1 月 31 日
売 却 額	333	—
売 却 益 の 合 計	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 20 年 1 月 31 日現在)	当連結会計年度 (平成 21 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		
非上場外国債券	7,000	7,000
(2) その他有価証券		
特定目的会社に対する出資金	—	6,800
非上場株式	3,558	3,558
優先出資証券	999	999
投資事業有限責任組合への出資	41	10

(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 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

当連結会計年度 (平成21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	50	1,285	—	—
(2)社債	—	—	—	—
(3)そ の 他	2,000	—	—	5,000
合 計	2,050	1,285	—	5,000

⑧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、及び退職一時金制度を、また、確定拠出型の制度として、確定拠出年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20年1月31日現在)	当連結会計年度 (平成21年1月31日現在)
① 退職給付債務	△208,395	△213,784
② 年金資産	180,071	135,289
③ 未積立退職給付債務 (①+②)	△28,323	△78,495
④ 未認識数理計算上の差異	15,634	61,827
⑤ 未認識過去勤務債務	△501	—
⑥ 連結貸借対照表計上額純額 (③+④+⑤)	△13,189	△16,668
⑦ 前払年金費用	6,917	4,893
⑧ 退職給付引当金 (⑥—⑦)	△20,107	△21,561

前連結会計年度
(平成20年1月31日現在)当連結会計年度
(平成21年1月31日現在)

(注) 一部の連結子会社は、退職給付債務の算定にあたり、簡便法を採用しています。

(注) 同 左

(3) 退職給付費用に関する事項

(単位:百万円)

	前連結会計年度 自 平成19年2月1日 至 平成20年1月31日	当連結会計年度 自 平成20年2月1日 至 平成21年1月31日
① 勤務費用	11,069	13,200
② 利息費用	4,785	5,069
③ 期待運用収益	△7,605	△6,961
④ 数理計算上の差異の費用処理額	△1,230	2,689
⑤ 会計基準変更時差異の費用処理額	—	77
⑥ 過去勤務債務の費用処理額	△3,009	△501
⑦ その他	—	15
⑧ 退職給付費用(①+②+③+④+⑤+⑥+⑦)	4,009	13,589

前連結会計年度

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)

(自 平成20年2月1日 至 平成21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) 1 同 左

2 その他は確定拠出年金の掛金支払額です。

(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19年2月1日 至 平成20年1月31日	当連結会計年度 自 平成20年2月1日 至 平成21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)

⑨ 1株当たり情報

	前連結会計年度 自 平成19年2月1日 至 平成20年1月31日	当連結会計年度 自 平成20年2月1日 至 平成21年1月31日
1株当たり純資産額	1,139円63銭	1株当たり純資産額 1,115円20銭
1株当たり当期純利益	87円70銭	1株当たり当期純利益 17円04銭
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	87円68銭	潜在株式調整後1株当たり当期純利益 17円03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)	770,963	754,130
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	158
少数株主持分(百万円)	292	323
普通株式に係る純資産額(百万円)	770,604	753,647
普通株式の発行済株式数(千株)	709,385	676,885
普通株式の自己株式数(千株)	33,196	1,089
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)	676,188	675,795

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)	60,352	11,516
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)	60,352	11,516
普通株式の期中平均株式数(千株)	688,197	676,039
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)	89,249	171,819

⑩ 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	前事業年度末	当事業年度末	比較増減	
		(平成 20 年 1 月 31 日現在)	(平成 21 年 1 月 31 日現在)	金額	増減率(%)
		金額	金額	金額	増減率(%)
(資産の部)					
I 流動資産					
現金預金		22,471	85,189		
受取手形		121	148		
完成工事未収入金		71,123	9,469		
不動産事業売掛金		10,147	338		
有価証券		9	2,000		
未成工事支出金		40,536	41,138		
分譲用建物		94,713	101,235		
分譲用土地		455,031	500,807		
未成分譲用土地		87,763	61,535		
その他のたな卸資産		5,977	5,679		
前渡金		578	1,095		
前払費用		6,234	5,647		
未収入金		15,898	11,949		
繰延税金資産		41,347	41,096		
その他の流動資産		5,338	8,243		
貸倒引当金		△ 1,124	△ 1,020		
流動資産合計		856,168	874,556	18,388	2.1
II 固定資産					
1 有形固定資産					
建物		77,113	84,505		
構築物		4,457	4,333		
機械及び装置		13,690	12,661		
車輛及び運搬具		164	122		
工具器具及び備品		4,591	3,825		
土地		88,801	107,348		
建設仮勘定		3,827	1,881		
有形固定資産合計		192,646	214,678	22,032	11.4
2 無形固定資産					
工業所有権		27	23		
借地権		1,608	1,608		
ソフトウェア		4,320	5,400		
施設利用権		20	17		
電話加入権		686	683		
無形固定資産合計		6,663	7,732	1,069	16.0
3 投資その他の資産					
投資有価証券		82,310	58,013		
関係会社株式		39,009	37,864		
長期貸付金		33,920	32,279		
敷金及び保証金		13,810	13,504		
長期前払費用		821	753		
前払年金費用		5,978	4,522		
繰延税金資産		2,178	7,755		
その他の投資その他の資産		5,987	5,335		
貸倒引当金		△ 873	△ 922		
投資その他の資産合計		183,143	159,107	△ 24,036	△ 13.1
固定資産合計		382,453	381,518	△ 935	△ 0.2
資産合計		1,238,622	1,256,075	17,453	1.4

(単位：百万円)

科 目	期 別	前事業年度末	当事業年度末	比較増減	
		(平成 20 年 1 月 31 日現在)	(平成 21 年 1 月 31 日現在)	金額	増減率(%)
		金 額	金 額	金額	増減率(%)
(負債の部)					
I 流動負債					
支払手形		64,242	60,812		
買掛金		40,562	41,145		
工事未払金		48,523	41,204		
短期社債		40,000	—		
未払金		5,934	3,323		
未払費用		13,819	14,710		
未払法人税等		21,047	662		
未払消費税等		6,383	5,233		
未成工事受入金		51,186	51,116		
前受金		9,142	5,917		
賞与引当金		12,382	8,301		
役員賞与引当金		220	150		
完成工事補償引当金		2,798	2,659		
その他の流動負債		75,171	69,038		
流動負債合計		391,415	304,275	△87,140	△22.3
II 固定負債					
社債		59,976	59,981		
長期借入金		60,000	190,000		
預り敷金及び保証金		8,286	9,271		
長期未払金		571	554		
長期前受収益		97	73		
退職給付引当金		18,935	19,091		
固定負債合計		147,867	278,971	131,104	88.7
負債合計		539,283	583,247	43,964	8.2
(純資産の部)					
I 株主資本					
1 資本金		186,554	186,554	—	—
2 資本剰余金		258,912	242,307	△16,605	△6.4
資本準備金		242,307	242,307		
その他資本剰余金		16,604	—		
3 利益剰余金		301,300	245,895	△55,405	△18.4
利益準備金		23,128	23,128		
その他利益剰余金		278,172	222,766		
配当準備積立金		18,000	18,000		
別途積立金		206,800	201,800		
繰越利益剰余金		53,372	2,966		
4 自己株式		△58,362	△1,186	57,176	98.0
株主資本合計		688,404	673,571	△14,833	△2.2
II 評価・換算差額等					
その他有価証券評価差額金		10,871	△899		
繰延ヘッジ損益		△4	△2		
評価・換算差額等合計		10,867	△902	△11,769	—
III 新株予約権					
		67	158	91	135.8
純資産合計		699,339	672,827	△26,512	△3.8
負債及び純資産合計		1,238,622	1,256,075	17,453	1.4

(2) 損益計算書

(単位：百万円)

科 目	期 別	前事業年度 (自 平成19年2月1日 至 平成20年1月31日)		当事業年度 (自 平成20年2月1日 至 平成21年1月31日)		比較増減	
		金 額	百分比	金 額	百分比	金 額	増減率(%)
I 売上高		1,195,245	100.0	1,100,500	100.0	△94,745	△7.9
完成工事高		891,437	74.6	851,759	77.4		
不動産事業売上高		303,808	25.4	248,741	22.6		
II 売上原価		934,700	78.2	876,906	79.7	△57,794	△6.2
完成工事原価		707,843	(79.4)	684,694	(80.4)		
不動産事業売上原価		226,857	(74.7)	192,212	(77.3)		
売上総利益		260,544	21.8	223,594	20.3	△36,950	△14.2
完成工事総利益		183,593	(20.6)	167,064	(19.6)		
不動産事業売上総利益		76,950	(25.3)	56,529	(22.7)		
III 販売費及び一般管理費		173,799	14.5	170,307	15.5	△3,492	△2.0
営業利益		86,745	7.3	53,286	4.8	△33,459	△38.6
IV 営業外収益		9,792	0.8	10,301	1.0	509	5.2
受取利息及び受取配当金		5,223		4,755			
雑収入		4,569		5,545			
V 営業外費用		3,555	0.3	5,516	0.5	1,961	55.2
支払利息		545		1,235			
社債利息		598		1,367			
雑支出		2,411		2,913			
経常利益		92,982	7.8	58,071	5.3	△34,911	△37.5
VI 特別利益		175	0.0	41	0.0	△134	△76.6
投資有価証券売却益		175		41			
VII 特別損失		4,641	0.4	48,082	4.4	43,441	936.0
販売用不動産評価損		3,277		33,006			
投資有価証券評価損		566		9,299			
事業計画変更損失		—		2,818			
固定資産売却及び除却損		797		1,247			
関係会社株式評価損		—		889			
減損損失		—		821			
税引前当期純利益		88,516	7.4	10,029	0.9	△78,487	△88.7
法人税、住民税及び事業税		26,178	2.2	5,598	0.5	△20,580	△78.6
法人税等調整額		12,159	1.0	2,651	0.2	△9,508	△78.2
当期純利益		50,179	4.2	1,780	0.2	△48,399	△96.5

(3) 株主資本等変動計算書

前事業年度(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

当事業年度(自 平成 20 年 2 月 1 日 至 平成 21 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 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
事業年度中の変動額									
剰余金の配当	—	—	—	—	—	—	—	△16,232	△16,232
別途積立金の取崩	—	—	—	—	—	—	△5,000	5,000	—
当期純利益	—	—	—	—	—	—	—	1,780	1,780
自己株式の取得	—	—	—	—	—	—	—	—	—
自己株式の消却	—	—	△16,604	△16,604	—	—	—	△40,832	△40,832
自己株式の処分	—	—	—	—	—	—	—	△120	△120
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	—	—	△16,604	△16,604	—	—	△5,000	△50,405	△55,405
平成 21 年 1 月 31 日残高	186,554	242,307	—	242,307	23,128	18,000	201,800	2,966	245,895

	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 20 年 1 月 31 日残高	△58,362	688,404	10,871	△4	10,867	67	699,339
事業年度中の変動額							
剰余金の配当	—	△16,232	—	—	—	—	△16,232
別途積立金の取崩	—	—	—	—	—	—	—
当期純利益	—	1,780	—	—	—	—	1,780
自己株式の取得	△569	△569	—	—	—	—	△569
自己株式の消却	57,437	—	—	—	—	—	—
自己株式の処分	307	187	—	—	—	—	187
株主資本以外の項目の事業年度中の変動額(純額)	—	—	△11,771	1	△11,769	91	△11,678
事業年度中の変動額合計	57,176	△14,833	△11,771	1	△11,769	91	△26,511
平成 21 年 1 月 31 日残高	△1,186	673,571	△899	△2	△902	158	672,827

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 21 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	28,679	流動負債	14,023
現金及び預金	17,016	営業未払金	778
営業未収入金	1,283	営業前受金	9,332
たな卸資産	8,876	未払法人税等	1,515
繰延税金資産	746	その他の流動負債	2,396
その他の流動資産	873	固定負債	19,334
貸倒引当金	△118	退職給付引当金	476
		預り敷金	18,680
固定資産	31,088	その他の固定負債	177
有形固定資産	21,203	(純資産の部)	
建物及び構築物	13,232	株主資本	26,408
土地	6,378	資本金	1,668
その他	1,592	資本剰余金	817
無形固定資産	839	利益剰余金	23,921
投資その他の資産	9,045	評価・換算差額等	2
投資有価証券	178	その他有価証券	2
長期貸付金	767	評価差額金	
敷金及び保証金	5,641		
繰延税金資産	1,129		
その他の投資等	1,327		
資産合計	59,767	負債及び純資産合計	59,767

② 連結損益計算書の要旨

(平成 20 年 2 月 1 日～平成 21 年 1 月 31 日)

(単位：百万円)

科 目	金 額
営業収益	136,589
営業費用	129,907
営業利益	6,682
営業外収益	109
営業外費用	51
経常利益	6,740
特別利益	—
特別損失	752
税金等調整前当期純利益	5,988
法人税、住民税及び事業税	2,873
法人税等調整額	△942
当期純利益	4,057

③ 連結キャッシュ・フロー計算書の要旨

(平成 20 年 2 月 1 日～平成 21 年 1 月 31 日)

(単位：百万円)

科 目	金 額
I 営業活動によるキャッシュ・フロー	
税金等調整前当期純利益	5,988
減価償却費及び償却費	1,187
営業未収入金の増加額	△270
たな卸資産等の減少額	141
営業前受金の増加額	522
預り敷金の増加額	1,017
その他	1,169
小 計	9,756
利息及び配当金の受取額	63
法人税等の支払額	△3,305
営業活動によるキャッシュ・フロー	6,515
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	△9,675
無形固定資産の取得による支出	△84
その他	△365
投資活動によるキャッシュ・フロー	△10,125
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	△4,016
V 現金及び現金同等物の期首残高	21,033
VI 現金及び現金同等物の期末残高	17,016

(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 21 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	19,531	流 動 負 債	9,722
現金及び預金	5,129	営業未払金	719
営業未収入金	1,044	営業前受金	6,426
たな卸資産	5,220	未払法人税等	969
繰延税金資産	488	その他の流動負債	1,607
その他の流動資産	7,709	固 定 負 債	9,488
貸倒引当金	△60	退職給付引当金	174
固 定 資 産	15,144	預り敷金・保証金	9,178
有形固定資産	13,665	その他の固定負債	135
建物及び構築物	9,194	(純資産の部)	
土地	4,135	株 主 資 本	15,466
その他	335	資 本 金	1,368
無形固定資産	191	資 本 剰 余 金	1,679
投資その他の資産	1,287	利 益 剰 余 金	12,418
長期貸付金	53	評 価 ・ 換 算 差 額 等	—
敷金及び保証金	692	その他有価証券	—
繰延税金資産	322	評 価 差 額 金	—
その他の投資等	219		
資 産 合 計	34,676	負 債 及 び 純 資 産 合 計	34,676

② 連結損益計算書の要旨

(平成 20 年 2 月 1 日～平成 21 年 1 月 31 日)

(単位：百万円)

科 目	金 額
営 業 収 益	98,122
営 業 費 用	93,860
営 業 利 益	4,261
営 業 外 収 益	82
営 業 外 費 用	80
経 常 利 益	4,264
特 別 利 益	0
特 別 損 失	652
税金等調整前当期純利益	3,611
法人税、住民税及び事業税	1,758
法人税等調整額	△134
当期純利益	1,988

③ 連結キャッシュ・フロー計算書の要旨

(平成 20 年 2 月 1 日～平成 21 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	3,611
減価償却費	824
営業未収入金の増加額	△18
たな卸資産の減少額	297
営業前受金の増加額	100
預り敷金・保証金等の減少額	△1,078
その他	76
小 計	3,812
法人税等の支払額	△1,919
その他	48
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,941
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	△876
無形固定資産の取得による支出	△46
その他	11
投資活動によるキャッシュ・フロー	△911
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増加額	738
V 現金及び現金同等物の期首残高	11,760
VI 現金及び現金同等物の期末残高	12,499

(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21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	19,637	流 動 負 債	7,776
現金及び預金	5,148	営業未払金	200
営業未収入金	327	営業前受金	5,975
たな卸資産	10,068	未払法人税等	366
繰延税金資産	1,267	その他の流動負債	1,233
その他の流動資産	2,848	固 定 負 債	5,784
貸倒引当金	△22	退職給付引当金	353
固 定 資 産	18,441	預り敷金	5,289
有形固定資産	7,461	その他の固定負債	141
建物及び構築物	5,765	(純資産の部)	
土 地	1,548	株 主 資 本	24,517
そ の 他	147	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	10,877	利 益 剰 余 金	11,670
投資有価証券	229	評価・換算差額等	—
長期貸付金	1,039	その他有価証券	—
敷金及び保証金	8,783	評 価 差 額 金	—
繰延税金資産	176		
その他の投資等	648		
資 産 合 計	38,079	負債及び純資産合計	38,079

② 連結損益計算書の要旨

(平成20年2月1日～平成21年1月31日)

(単位：百万円)

科 目	金 額
営 業 収 益	57,548
営 業 費 用	55,203
営 業 利 益	2,344
営 業 外 収 益	76
営 業 外 費 用	45
経 常 利 益	2,375
特 別 利 益	4
特 別 損 失	1,270
税金等調整前当期純利益	1,108
法人税、住民税及び事業税	930
法 人 税 等 調 整 額	△434
当 期 純 利 益	612

③ 連結キャッシュ・フロー計算書の要旨

(平成20年2月1日～平成21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	1,108
減価償却費及び償却費	304
営業未収入金の増加額	△81
たな卸資産の増加額	△2,879
営業前受金の増加額	1,289
預り敷金の減少額	△268
その他	△355
小 計	△882
利息及び配当金の受取額	60
法人税等の支払額	△1,082
営業活動によるキャッシュ・フロー	△1,904
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	△1,306
無形固定資産の取得による支出	△30
その他	△572
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,909
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	△4,287
V 現金及び現金同等物の期首残高	11,366
VI 現金及び現金同等物の期末残高	7,078

(4) 積和不動産中国株式会社

① 貸借対照表の要旨

(平成 21 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	5,600	流 動 負 債	3,114
現金及び預金	2,825	営業未払金	191
営業未収入金	207	営業前受金	1,676
たな卸資産	149	未払法人税等	348
繰延税金資産	114	その他の流動負債	898
その他の流動資産	2,319	固 定 負 債	5,681
貸倒引当金	△15	退職給付引当金	83
固 定 資 産	8,519	預り敷金・保証金	5,510
有形固定資産	7,484	その他の固定負債	87
建物及び構築物	3,806	(純資産の部)	
土 地	1,054	株 主 資 本	5,328
そ の 他	2,623	資 本 金	379
無形固定資産	75	資 本 剰 余 金	177
投資その他の資産	959	利 益 剰 余 金	4,772
投資有価証券	62	評 価 ・ 換 算 差 額 等	△3
長期貸付金	112	そ の 他 有 価 証 券	△3
敷金及び保証金	120	評 価 差 額 金	
繰延税金資産	84		
その他の投資等	579		
資 産 合 計	14,120	負債及び純資産合計	14,120

② 損益計算書の要旨

(平成 20 年 2 月 1 日～平成 21 年 1 月 31 日)

(単位：百万円)

科 目	金 額
営 業 収 益	23,371
営 業 費 用	22,032
営 業 利 益	1,338
営 業 外 収 益	45
営 業 外 費 用	1
経 常 利 益	1,382
特 別 利 益	—
特 別 損 失	20
税 引 前 当 期 純 利 益	1,361
法人税、住民税及び事業税	600
法 人 税 等 調 整 額	△21
当 期 純 利 益	782

③ キャッシュ・フロー計算書の要旨

(平成 20 年 2 月 1 日～平成 21 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	1,361
減価償却費	198
営業未収入金の増加額	△32
たな卸資産の減少額	174
営業前受金の増加額	81
預り敷金・保証金の増加額	333
その他	△23
小 計	2,093
利息及び配当金の受取額	36
法人税等の支払額	△524
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,606
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	△5,346
無形固定資産の取得による支出	△30
その他	△434
投資活動によるキャッシュ・フロー	△5,812
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減少額	△4,352
V 現金及び現金同等物の期首残高	9,377
VI 現金及び現金同等物の期末残高	5,025

(5) 積和不動産九州株式会社

① 貸借対照表の要旨

(平成21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	3,667	流動負債	2,035
現金及び預金	2,160	営業未払金	81
営業未収入金	185	営業前受金	1,627
たな卸資産	1,201	未払法人税等	24
繰延税金資産	63	その他の流動負債	302
その他の流動資産	113	固定負債	2,103
貸倒引当金	△57	退職給付引当金	29
固定資産	2,536	預り敷金・保証金	1,974
有形固定資産	2,096	その他の固定負債	100
建物及び構築物	1,708	(純資産の部)	
土地	325	株主資本	2,064
その他	62	資本金	263
無形固定資産	8	資本剰余金	94
投資その他の資産	432	利益剰余金	1,707
長期貸付金	6	評価・換算差額等	—
敷金及び保証金	333	その他有価証券	—
繰延税金資産	50	評価差額金	—
その他の投資等	40		
資産合計	6,204	負債及び純資産合計	6,204

② 損益計算書の要旨

(平成20年2月1日～平成21年1月31日)

(単位：百万円)

科 目	金 額
営業収益	23,150
営業費用	22,847
営業利益	303
営業外収益	2
営業外費用	10
経常利益	295
特別利益	—
特別損失	0
税引前当期純利益	294
法人税、住民税及び事業税	123
法人税等調整額	13
当期純利益	157

③ キャッシュ・フロー計算書の要旨

(平成20年2月1日～平成21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	294
減価償却費	70
営業未収入金の増加額	△25
営業前受金の増加額	21
預り敷金・保証金の減少額	△103
その他	703
小 計	960
法人税等の支払額	△212
営業活動によるキャッシュ・フロー	748
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	△230
投資活動によるキャッシュ・フロー	△230
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	466
V 現金及び現金同等物の期首残高	1,694
VI 現金及び現金同等物の期末残高	2,160

(6) 積和不動産東北株式会社

① 貸借対照表の要旨

(平成21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	6,586	流動負債	2,734
現金及び預金	2,130	営業未払金	130
営業未収入金	244	営業前受金	1,594
たな卸資産	713	未払法人税等	16
繰延税金資産	56	その他の流動負債	993
その他の流動資産	3,486	固定負債	4,050
貸倒引当金	△44	退職給付引当金	18
固定資産	3,814	預り敷金・保証金	3,973
有形固定資産	3,321	その他の固定負債	58
建物及び構築物	2,801	(純資産の部)	
土地	276	株主資本	3,616
その他	243	資本金	200
無形固定資産	59	資本剰余金	—
投資その他の資産	434	利益剰余金	3,416
長期貸付金	15	評価・換算差額等	—
敷金及び保証金	292	その他有価証券	—
繰延税金資産	23	評価差額金	—
その他の投資等	103		
貸倒引当金	—		
資産合計	10,401	負債及び純資産合計	10,401

② 損益計算書の要旨

(平成20年2月1日～平成21年1月31日)

(単位：百万円)

科 目	金 額
営業収益	22,512
営業費用	21,859
営業利益	652
営業外収益	44
営業外費用	1
経常利益	695
特別利益	—
特別損失	22
税引前当期純利益	673
法人税、住民税及び事業税	217
法人税等調整額	60
当期純利益	396

③ キャッシュ・フロー計算書の要旨

(平成20年2月1日～平成21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	673
減価償却費	162
営業未収入金の増加額	△64
たな卸資産の増加額	△637
営業前受金の減少額	△58
預り敷金・保証金の減少額	△99
その他	16
小 計	△7
利息の受取額	29
法人税等の支払額	△397
営業活動によるキャッシュ・フロー	△375
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	△488
その他	△67
投資活動によるキャッシュ・フロー	△555
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減少額	△991
V 現金及び現金同等物の期首残高	6,521
VI 現金及び現金同等物の期末残高	5,530

(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21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	10,071	流 動 負 債	5,371
現金及び預金	512	買 掛 金	152
完成工事未収入金	382	工 事 未 払 金	1,490
未成工事支出金	625	未 払 費 用	202
繰延税金資産	366	未成工事受入金	2,086
その他の流動資産	8,240	未 払 法 人 税 等	476
貸倒引当金	△54	賞 与 引 当 金	638
		その他の流動負債	324
固 定 資 産	248	固 定 負 債	90
有形固定資産	101	役員退職慰労引当金	58
建物及び構築物	65	その他の固定負債	32
その他	35	(純資産の部)	
		株 主 資 本	4,857
無形固定資産	18	資 本 金	100
投資その他の資産	129	資 本 剰 余 金	949
長期貸付金	3	利 益 剰 余 金	3,808
敷金及び保証金	85	評 価 ・ 換 算 差 額 等	—
繰延税金資産	37	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	10,320	負 債 及 び 純 資 産 合 計	10,320

② 損益計算書の要旨

(平成20年2月1日～平成21年1月31日)

(単位：百万円)

科 目	金 額
売 上 高	47,073
売 上 原 価	35,868
売 上 総 利 益	11,204
販売費及び一般管理費	8,956
営 業 利 益	2,248
営 業 外 収 益	330
営 業 外 費 用	34
経 常 利 益	2,544
特 別 利 益	—
特 別 損 失	1
税 引 前 当 期 純 利 益	2,543
法人税、住民税及び事業税	928
法 人 税 等 調 整 額	243
当 期 純 利 益	1,370

③ キャッシュ・フロー計算書の要旨

(平成20年2月1日～平成21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	2,543
減価償却費	25
売上債権の減少額	702
たな卸資産の増加額	△283
仕入債務の減少額	△599
営業前受金の増加額	191
その他	△492
小 計	2,086
利息の受取額	61
法人税等の支払額	△979
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,167
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	△19
その他	△2
投資活動によるキャッシュ・フロー	△21
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	1,116
V 現金及び現金同等物の期首残高	7,535
VI 現金及び現金同等物の期末残高	8,652

6. 役員の変動

新任監査役候補者（平成 21 年 4 月 23 日付）

さ え く さ て る ゆ き
三 枝 輝 行 （現 株サエグサ流通研究所 代表取締役）