



平成 18 年 1 月期

決算短信 (連結)

平成 18 年 3 月 1 日

上場会社名 積水ハウス株式会社

上場取引所 東大名

コード番号 1928

本社所在都道府県 大阪府

(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 広報部長

氏名 山口 英大

TEL (06)6440 - 3111

決算取締役会開催日 平成 18 年 3 月 1 日

米国会計基準採用の有無 無

1. 18 年 1 月期の連結業績(平成 17 年 2 月 1 日 ~ 平成 18 年 1 月 31 日)

(1) 連結経営成績

(注) 百万円未満は切り捨てにより表示

	売上高		営業利益		経常利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%
18 年 1 月期	1,501,857	9.4	79,980	4.4	81,699	5.7
17 年 1 月期	1,372,243	3.5	76,638	4.6	77,316	2.2

	当期純利益		1 株当たり 当期純利益	潜在株式調整後 1 株当たり当期純利益	株主資本 当期純利益率	総資本 経常利益率	売上高 経常利益率
	百万円	%	円 銭	円 銭	%	%	%
18 年 1 月期	43,029	81.9	62.94	-	6.4	7.3	5.4
17 年 1 月期	23,659	37.3	33.80	-	3.5	6.7	5.6

(注) 持分法投資損益 18 年 1 月期 183 百万円 17 年 1 月期 107 百万円
 期中平均株式数(連結) 18 年 1 月期 673,509,993 株 17 年 1 月期 686,079,543 株
 会計処理の方法の変更 有
 売上高、営業利益、経常利益、当期純利益におけるパーセント表示は、対前期増減率

(2) 連結財政状態

	総資産	株主資本	株主資本比率	1 株当たり株主資本
	百万円	百万円	%	円 銭
18 年 1 月期	1,098,203	685,762	62.4	1,028.46
17 年 1 月期	1,140,231	666,475	58.5	979.40

(注) 期末発行済株式数(連結) 18 年 1 月期 666,164,934 株 17 年 1 月期 680,010,723 株

(3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
18 年 1 月期	5,756	12,259	91,200	94,979
17 年 1 月期	50,992	32,507	61,141	179,712

(4) 連結範囲及び持分法の適用に関する事項

連結子会社数 90 社 持分法適用非連結子会社数 - 社 持分法適用関連会社数 5 社

(5) 連結範囲及び持分法の適用の異動状況

連結 (新規) 3 社 (除外) 6 社 持分法 (新規) 1 社 (除外) - 社

2. 19 年 1 月期の連結業績予想(平成 18 年 2 月 1 日 ~ 平成 19 年 1 月 31 日)

	売上高	経常利益	当期純利益
	百万円	百万円	百万円
中間期	764,000	37,500	20,000
通期	1,610,000	95,000	52,000

(参考) 1 株当たり予想当期純利益(通期) 78 円 06 銭

上記の業績予想は本資料の発表日現在の事業環境に基づき作成したものです。実際の業績は今後様々な要因によって予想数値と異なる結果となる可能性があります。なお、業績予想に関する事項は添付参考資料 2 ページを参照ください。

参考資料 平成 18 年 1 月期決算の概要

(百万円)

【連 結】	前期実績	中間時点の予想	当期実績	前期比	次期予想	当期比
売 上 高	1,372,243	1,490,000	1,501,857	109.4	1,610,000	107.2
売 上 総 利 益	273,723	290,000	288,666	105.5	313,000	108.4
販 管 費	197,085	210,000	208,686	105.9	219,000	104.9
営 業 利 益	76,638	80,000	79,980	104.4	94,000	117.5
経 常 利 益	77,316	80,000	81,699	105.7	95,000	116.3
特別利益・損失	25,111	5,000	6,925	-	1,000	-
当 期 純 利 益	23,659	41,500	43,029	181.9	52,000	120.8
受 注 高	1,341,370	1,516,000	1,478,359	110.2	1,640,000	110.9
受 注 残 高	573,957	599,956	550,459	95.9	580,459	105.4

【個 別】	前期実績	中間時点の予想	当期実績	前期比	次期予想	当期比
売 上 高	1,086,179	1,140,000	1,145,540	105.5	1,245,000	108.7
売 上 総 利 益	226,157	230,000	228,018	100.8	250,000	109.6
販 管 費	165,267	168,000	168,153	101.7	176,000	104.7
営 業 利 益	60,889	62,000	59,864	98.3	74,000	123.6
経 常 利 益	62,439	63,000	63,146	101.1	77,000	121.9
特別利益・損失	20,740	5,000	7,252	-	1,000	-
当 期 純 利 益	19,492	33,500	33,003	169.3	43,500	131.8
受 注 高	1,049,730	1,160,000	1,123,675	107.0	1,280,000	113.9
受 注 残 高	565,071	585,070	543,206	95.1	578,206	106.4

主な経営指標推移

【連 結】	平成 14 年 1 月期	平成 15 年 1 月期	平成 16 年 1 月期	平成 17 年 1 月期	平成 18 年 1 月期
1 株当たり当期純利益(円)	125.11	48.71	53.30	33.80	62.94
1 株当たり株主資本(円)	883.16	911.01	959.96	979.40	1,028.46
営 業 利 益 率	5.72%	5.59%	6.06%	5.58%	5.33%
R O E	13.21%	5.43%	5.75%	3.55%	6.36%
R O A * 1	5.65%	5.90%	6.79%	6.84%	7.34%

研究開発費(百万円)	7,553	5,523	5,259	5,793	6,190
設備投資額(連結)(百万円)	16,003	19,302	16,695	36,225	46,817
設備投資額(個別)(百万円)	10,545	14,296	9,374	27,488	42,264
減価償却実施額(連結)(百万円)	13,085	11,882	11,298	11,553	11,117
減価償却実施額(個別)(百万円)	11,186	9,951	9,362	9,424	8,557

住宅建築シェア * 2	5.2%	5.0%	5.0%	4.7%	4.6%
紹介受注比率 * 3	62.2%	63.4%	53.8%	49.4%	44.7%
住宅一棟当り単価(千円)	30,724	29,605	29,697	29,336	29,875
積和不動産関与率 * 4	69.5%	72.8%	75.4%	76.5%	77.4%
同 借 上 入 居 率	95.7%	95.6%	95.0%	94.9%	95.0%
展 示 場 数 (期 末)	653	602	561	551	575

* 1 ROA：総資産事業利益率=(営業利益+受取利息)/総資産

* 2 当社住宅建築戸数/新設住宅着工戸数(暦年)

* 3 紹介による受注棟数/全受注棟数

* 4 シャーメゾン(賃貸住宅)受注物件における積和不動産各社の管理・借上げ契約物件比率

参考資料 -1 セグメント別内訳 (平成 18 年 1 月期)

【連結】 (23 ページ参照)

当期実績	受注高 (百万円)		売上高 (百万円)		粗利率	営業利益率	受注残高 (百万円)	
	金額	(%)	金額	(%)			金額	(%)
(工業化住宅請負)	684,139	46.3	725,216	48.3	23.7	10.3	371,425	67.5
(不動産販売)	351,248	23.7	347,723	23.1	16.9	6.7	83,540	15.2
(不動産賃貸)	291,154	19.7	291,154	19.4	10.9	4.5	-	-
(その他事業)	151,816	10.3	137,762	9.2	20.2	2.5	95,493	17.3
(連結)	1,478,359	100.0	1,501,857	100.0	19.2	5.3	550,459	100.0

前期実績 (平成 17 年 1 月期)	受注高 (百万円)		売上高 (百万円)		粗利率	営業利益率	受注残高 (百万円)	
	金額	(%)	金額	(%)			金額	(%)
(工業化住宅請負)	675,571	50.4	708,539	51.6	25.4	11.6	412,502	71.9
(不動産販売)	260,718	19.4	273,455	19.9	15.8	4.5	80,015	13.9
(不動産賃貸)	269,326	20.1	269,326	19.7	9.4	3.0	-	-
(その他事業)	135,755	10.1	120,923	8.8	21.4	2.9	81,439	14.2
(連結)	1,341,370	100.0	1,372,243	100.0	19.9	5.6	573,957	100.0

次期予想 (平成 19 年 1 月期)	受注高 (百万円)		売上高 (百万円)		粗利率	営業利益率	受注残高 (百万円)	
	金額	(%)	金額	(%)			金額	(%)
(工業化住宅請負)	774,000	47.2	764,000	47.5	23.6	10.2	381,425	65.7
(不動産販売)	410,000	25.0	400,000	24.8	18.2	8.6	93,540	16.1
(不動産賃貸)	301,000	18.4	301,000	18.7	10.6	3.9	-	-
(その他事業)	155,000	9.4	145,000	9.0	20.2	2.5	105,493	18.2
(連結)	1,640,000	100.0	1,610,000	100.0	19.4	5.8	580,459	100.0

参考資料 -2 セグメント別内訳 (平成 18 年 1 月期)

【個別】 (23 ページ参照)

「個別財務諸表」では従来通り「完成工事」と「不動産事業」にて分類していますが、連結のセグメント別表示との関連性を明らかにするため、連結と同基準にて表示したものを参考までに示します。(百万円)

当期実績	受注高			売上高			粗利率	営業利益率	受注残高			
	金額 (%)	棟数	戸数	金額 (%)	棟数	戸数			金額 (%)	棟数	戸数	
(工業化住宅請負)	678,060	60.3	20,666	719,192	62.8	22,340	47,838	22.6	9.7	372,550	68.6	10,834
鉄骨戸建	369,063		12,344	387,485		13,064	13,344	-	-	179,641		5,707
シャーウッド戸建	93,618		2,878	89,816		2,834	2,849	-	-	50,306		1,492
シャーマゾン	215,378		5,444	241,890		6,442	31,645	-	-	142,603		3,635
(不動産販売)	333,371	29.7	4,826	330,165	28.8	4,720	6,845	17.3	6.9	78,068	14.4	1,455
鉄骨戸建	118,531		4,185	116,328		4,089	4,168	-	-	32,041		1,213
シャーウッド戸建	20,838		641	18,782		580	581	-	-	7,121		242
分譲マンション等	55,142		-	54,326		51	2,096	-	-	17,674		-
土地	138,857		-	140,726		-	-	-	-	21,232		-
(不動産賃貸)	9,116	0.8	-	9,116	0.8	-	-	21.1	19.4	-	-	-
(その他事業)	103,127	9.2	165	87,067	7.6	142	1,917	7.9	1.2	92,587	17.0	336
R C 請負	48,201		165	30,848		142	1,917	-	-	64,901		336
エクステリア	48,978		-	49,960		-	-	-	-	27,550		-
その他	5,947		-	6,257		-	-	-	-	136		-
合計	1,123,675	100.0	25,657	1,145,540	100.0	27,202	56,600	19.9	5.2	543,206	100.0	12,625

前期実績 (平成 17 年 1 月期)	受注高			売上高			粗利率	営業利益率	受注残高			
	金額 (%)	棟数	戸数	金額 (%)	棟数	戸数			金額 (%)	棟数	戸数	
(工業化住宅請負)	672,623	64.1	21,240	704,770	64.9	22,412	48,287	24.1	10.9	413,682	73.2	12,508
鉄骨戸建	375,842		12,726	384,045		13,106	13,546	-	-	198,062		6,427
シャーウッド戸建	80,552		2,540	77,519		2,458	2,496	-	-	46,503		1,448
シャーマゾン	216,228		5,974	243,205		6,848	32,245	-	-	169,115		4,633
(不動産販売)	247,102	23.5	4,334	260,784	24.0	4,229	5,951	16.0	4.4	74,862	13.3	1,298
鉄骨戸建	102,871		3,799	99,636		3,687	3,857	-	-	29,838		1,117
シャーウッド戸建	16,326		535	15,657		513	515	-	-	5,065		181
分譲マンション等	32,856		-	41,216		29	1,579	-	-	16,858		-
土地	95,047		-	104,273		-	-	-	-	23,101		-
(不動産賃貸)	9,320	0.9	-	9,320	0.9	-	-	1.1	0.3	-	-	-
(その他事業)	120,683	11.5	175	111,304	10.2	105	1,751	13.1	0.1	76,526	13.5	313
R C 請負	31,999		175	27,379		105	1,751	-	-	47,548		313
エクステリア	48,600		-	44,417		-	-	-	-	28,532		-
その他	40,084		-	39,507		-	-	-	-	445		-
合計	1,049,730	100.0	25,749	1,086,179	100.0	26,746	55,989	20.8	5.6	565,071	100.0	14,119

次期予想 (平成 19 年 1 月期)	受注高			売上高			粗利率	営業利益率	受注残高			
	金額 (%)	棟数	戸数	金額 (%)	棟数	戸数			金額 (%)	棟数	戸数	
(工業化住宅請負)	773,000	60.4	23,580	764,000	61.4	23,310	48,400	22.4	9.6	381,550	66.0	11,104
鉄骨戸建	420,000		14,100	417,000		14,000	14,300	-	-	182,641		5,807
シャーウッド戸建	98,000		2,980	97,000		2,960	3,000	-	-	51,306		1,512
シャーマゾン	255,000		6,500	250,000		6,350	31,100	-	-	147,603		3,785
(不動産販売)	395,000	30.9	5,250	381,000	30.6	5,190	7,300	18.4	8.6	92,068	15.9	1,555
鉄骨戸建	131,000		4,570	129,000		4,500	4,600	-	-	34,041		1,283
シャーウッド戸建	22,000		680	21,000		650	650	-	-	8,121		272
分譲マンション等	82,000		-	73,000		40	2,050	-	-	26,674		-
土地	160,000		-	158,000		-	-	-	-	23,232		-
(不動産賃貸)	8,000	0.6	-	8,000	0.6	-	-	18.7	15.6	-	-	-
(その他事業)	104,000	8.1	200	92,000	7.4	150	2,600	8.0	0.0	104,587	18.1	386
R C 請負	48,000		200	37,000		150	2,600	-	-	75,901		386
エクステリア	52,000		-	51,000		-	-	-	-	28,550		-
その他	4,000		-	4,000		-	-	-	-	136		-
合計	1,280,000	100.0	29,030	1,245,000	100.0	28,650	58,300	20.1	5.9	578,206	100.0	13,045

(注)当社は受注については棟数で計上しています。売上に関しては参考までに戸数も表示しています。

参考資料 会社別の概要 (平成 18 年 1 月期)

(上段) 今期

(下段) 前期

(単位：百万円)

	売上高	売上総利益	販管費	営業利益	経常利益	特別利益	特別損失	当期純利益	総資産	株主資本	有利子負債(1)
積水ハウス	1,145,540	228,018	168,153	59,864	63,146	5,488	12,741	33,003	976,952	635,074	
	1,086,179	226,157	165,267	60,889	62,439	42,373	63,113	19,492	988,821	625,390	30,000
積和不動産(連結)	106,295	14,221	9,694	4,526	4,562	760	32	3,151	45,334	16,951	
	98,307	13,199	8,944	4,255	4,298	1,186	3,031	1,055	39,992	13,628	
積和不動産東北	19,237	1,984	1,368	615	630	5	0	369	8,781	2,196	
	17,776	1,829	1,306	523	535	242	0	452	8,753	1,879	
積和不動産中部(連結)	81,987	8,979	5,884	3,095	3,110	529	224	1,959	31,210	10,224	
	73,882	7,333	5,202	2,131	2,126	597	3,129	259	30,172	8,516	
積和不動産関西(連結)	56,761	7,605	5,325	2,279	2,310	123		1,420	35,052	21,988	
	51,167	7,029	5,155	1,873	1,926	984	2,277	284	34,068	20,502	
積和不動産中国	17,211	3,171	2,172	999	1,009	10	19	585	10,573	3,579	
	15,344	2,911	2,016	894	894	298	117	594	9,520	3,103	
積和不動産九州	18,279	1,975	1,511	464	446		38	235	5,543	1,634	
	16,353	1,789	1,474	315	298	197	5	275	5,192	1,467	
積和不動産札幌(2)	784	30	25	5	4			1	413	51	
積和不動産小計	300,557	37,969	25,982	11,986	12,073	1,428	315	7,722	136,909	56,626	
	272,832	34,094	24,099	9,994	10,079	3,507	8,561	2,404	127,699	49,097	
積和建設等67社	231,253	13,594	7,506	6,087	6,435	18	49	3,664	58,549	27,786	
	219,059	13,290	7,623	5,666	5,918	986	48	3,943	56,242	25,474	
積水ハウスリフォーム	40,165	8,743	7,533	1,209	1,411		0	743	7,632	1,788	
			4	4	4			4	95	95	
神戸六甲アイランド(3)	3,561	532	13	519	519	19,841	0	20,360			
	834	29	80	50	50		3,347	3,398	4,024	20,317	(4) 9,426
西宮マリナシティ開発	578	15	6	21	21			21	14	13,541	
	560	14	3	10	10			10	711	13,519	
エスシー・エム・オハレーション	2,590	259	201	57	46	10	1	28	2,298	1,345	
	2,531	338	248	90	78	34	22	46	2,314	1,317	
積水ハウス梅田オハレーション	8,580	1,923	1,484	439	438	0	3	253	2,981	738	
	7,880	1,869	1,477	392	391	29	6	245	2,909	589	
その他の社7	14,053	1,877	1,291	585	568	178	104	379	8,666	3,454	
	12,991	1,637	1,144	492	468	12	50	245	8,386	3,189	

連結会社全	1,746,881	292,903	212,172	80,730	84,618	26,966	13,216	66,135	1,194,004	713,273	
	1,602,869	277,431	199,949	77,482	79,331	46,944	75,150	22,984	1,191,205	671,317	39,426
連結等消去	245,023	4,236	3,486	749	(5) 2,918	21,029	354	23,105	95,801	27,511	
	230,626	3,707	2,864	843	2,015	337	3,432	674	50,973	4,842	
連結決算	1,501,857	288,666	208,686	79,980	81,699	5,937	12,862	43,029	1,098,203	685,762	
	1,372,243	273,723	197,085	76,638	77,316	46,606	71,718	23,659	1,140,231	666,475	39,426

連倍単率	1.31	1.27	1.24	1.34	1.29	1.08	1.01	1.30	1.12	1.08	
	1.26	1.21	1.19	1.26	1.24	1.10	1.14	1.21	1.15	1.07	1.31

- 1 有利子負債の金額は、グループ内貸借については省略しています。
- 2 当連結会計年度において設立しています。
- 3 当連結会計年度において清算終了しています。
- 4 土地購入資金についての出資会社からの借入れです。
- 5 持分法による投資利益 183 百万円が含まれます。

参考資料 建物販売実績

平成 18 年 1 月期実績

ご参考として、個別の建物販売実績を記載しています。

= 平成 17 年 1 月期実績

住宅

住宅	(戸建)	(鉄骨戸建)	(シャーウッド戸建)	(集合住宅)	(低層賃貸住宅)	(リフォーム)	(RC等共同住宅)
(合計) 56,600戸 27,158棟 (4,699,328㎡) 981,582百万円 <input type="text"/> 55,989戸 26,721棟 (4,587,563㎡) 968,780百万円 戸数比 101.1% 棟数比 101.6% 面積比 102.4% 金額比 101.3%	(戸建) 20,942戸 20,567棟 (2,926,517㎡) 662,373百万円 <input type="text"/> 20,414戸 19,764棟 (2,809,718㎡) 621,275百万円 戸数比 102.6% 棟数比 104.1% 面積比 104.2% 金額比 106.6%	(鉄骨戸建) 17,512戸 17,153棟 (2,426,920㎡) 553,774百万円 <input type="text"/> 17,403戸 16,793棟 (2,374,144㎡) 528,098百万円 戸数比 100.6% 棟数比 102.1% 面積比 102.2% 金額比 104.9%	(シャーウッド戸建) 3,430戸 3,414棟 (499,596㎡) 108,599百万円 <input type="text"/> 3,011戸 2,971棟 (435,574㎡) 93,176百万円 戸数比 113.9% 棟数比 114.9% 面積比 114.7% 金額比 116.6%	(集合住宅) 35,658戸 6,591棟 (1,772,810㎡) 312,950百万円 <input type="text"/> 35,575戸 6,957棟 (1,777,844㎡) 307,996百万円 戸数比 100.2% 棟数比 94.7% 面積比 99.7% 金額比 101.6%	(低層賃貸住宅) 31,645戸 6,442棟 (1,505,723㎡) 241,890百万円 <input type="text"/> 32,245戸 6,848棟 (1,528,640㎡) 243,205百万円 戸数比 98.1% 棟数比 94.1% 面積比 98.5% 金額比 99.5%	(リフォーム) 今期より積水ハウスリフォーム(株)に承継したリフォーム事業の売上(40,102百万円)は除いて表示 6,257百万円 <input type="text"/> 39,507百万円 金額比 15.8%	(RC等共同住宅) 4,013戸 149棟 (267,087㎡) 71,059百万円 <input type="text"/> 3,330戸 109棟 (249,204㎡) 64,790百万円 戸数比 120.5% 棟数比 136.7% 面積比 107.2% 金額比 109.7%
非住宅 44 棟 (114,508 ㎡) 14,115 百万円 <input type="text"/> 25 棟 (23,807 ㎡) 3,805 百万円 棟数比 176.0% 面積比 481.0% 金額比 371.0%							

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 90 社及び関連会社 5 社で構成され、工業化住宅の設計、施工及び請負並びに住宅の分譲、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)

セキ八(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

住宅の分譲、不動産の売買及び分譲宅地上に建築する住宅の設計、施工及び請負を行っています。

(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)

(3) 不動産賃貸事業

戸建住宅、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)

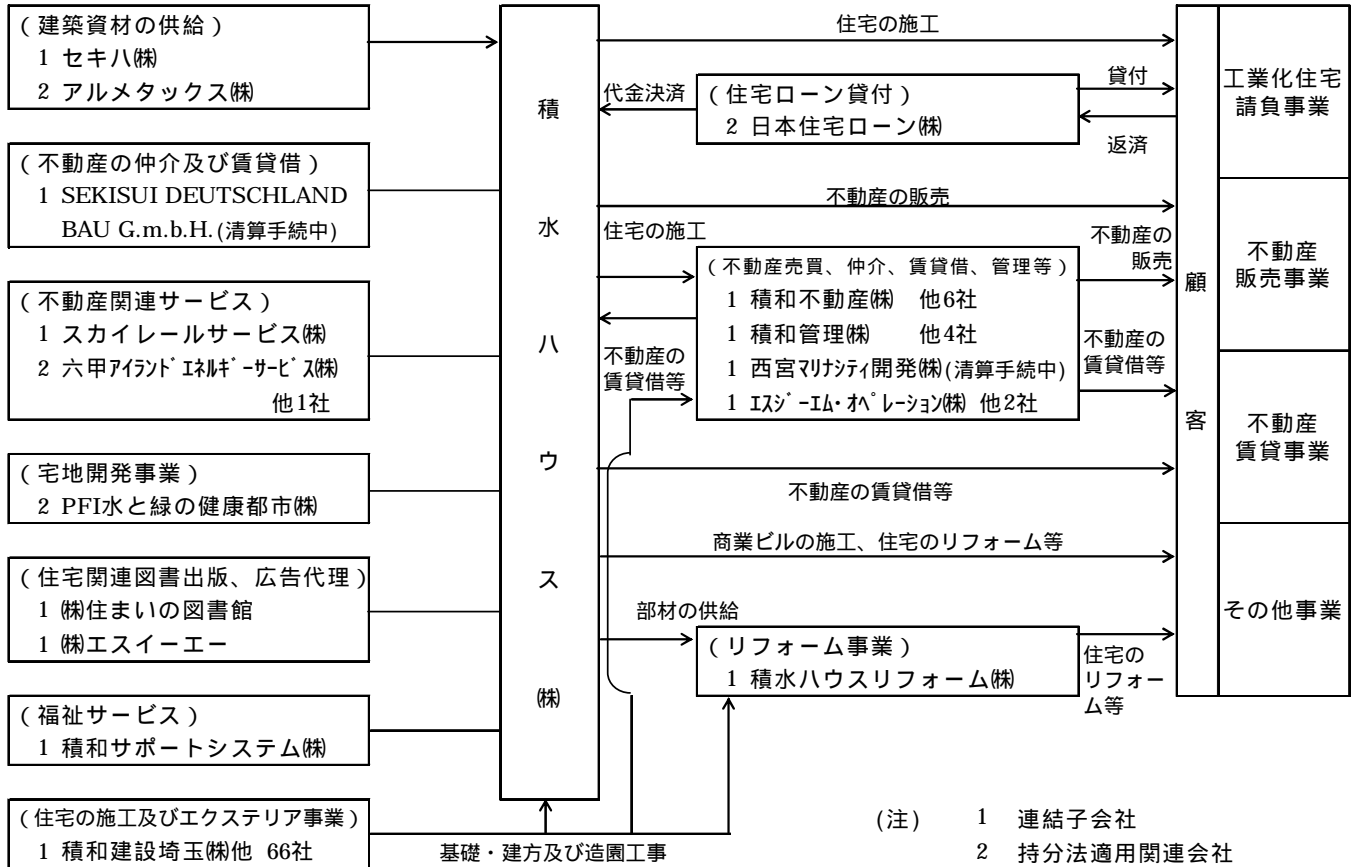
(4) その他事業

マンション、商業ビル等の設計、施工及び請負並びに住宅のリフォーム、造園、外構工事の設計、施工及び請負等を行っています。

(その他事業に関わる主な関係会社)

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

事業の概要図は次の通りです。



(主な関係会社の状況)

名 称	住 所	資 本 金	主 要 な 事 業 の 内 容	議 決 権 の 所 有 割 合	役 員 の 兼 任 等	営 業 上 の 取 引
(連結子会社) 積 和 不 動 産 (株)	東 京 都 区 澁 谷 区	百 万 円 1,668	不 動 産 賃 貸 事 業 不 動 産 販 売 事 業	100.0%	役 員 3 名 転 籍 11 名	当 社 及 び 当 社 顧 客 等 の 不 動 産 売 買 の 代 理、 媒 介 及 び 不 動 産 の 管 理 委 託 他
積 和 不 動 産 関 西 (株)	大 阪 市 区 大 北	5,829	同 上	100.0%	役 員 3 名 転 籍 11 名	同 上
積 和 不 動 産 中 部 (株)	名 古 屋 市 区 中 村 区	1,368	同 上	100.0%	役 員 2 名 執 行 役 員 1 名 従 業 員 1 名 転 籍 10 名	同 上
積 和 不 動 産 中 国 (株)	広 島 市 区 中	379	同 上	100.0%	役 員 1 名 転 籍 7 名	同 上
積 和 不 動 産 九 州 (株)	福 岡 市 区 博 多 区	263	同 上	100.0%	役 員 2 名 転 籍 6 名	同 上
積 和 不 動 産 東 北 (株)	仙 台 市 区 青 葉 区	200	同 上	100.0%	役 員 2 名 従 業 員 1 名 転 籍 5 名	同 上
積 和 不 動 産 札 幌 (株)	札 幌 市 区 中 央 区	50	同 上	100.0%	役 員 1 名 従 業 員 2 名 転 籍 1 名	同 上
積 水 ハ ウ ス リ フ ォ ム (株)	大 阪 市 区 大 北	100	そ の 他 事 業	100.0%	役 員 2 名 執 行 役 員 1 名 従 業 員 1 名	リ フ ォ ム 工 事 の 請 負
エ ス ジ ー エ ム ・ オ ペ レ ー シ ョ ン (株)	神 戸 市 区 東 灘 区	418	不 動 産 賃 貸 事 業	100.0%	役 員 2 名 執 行 役 員 1 名 転 籍 3 名	不 動 産 の 管 理 委 託 及 び 住 宅 関 連 機 器 の 売 買
積 水 ハ ウ ス 梅 田 オ ペ レ ー シ ョ ン (株)	大 阪 市 区 大 北	100	同 上	100.0%	役 員 2 名 従 業 員 2 名	不 動 産 の 管 理 委 託
西 宮 マ リ ナ シ テ ィ 開 発 (株)	兵 庫 県 市 西 宮 市	400	不 動 産 販 売 事 業	100.0%	役 員 2 名 執 行 役 員 2 名	当 社 が 参 画 し て い る 西 宮 マ リ ナ シ テ ィ 開 発 プ ロ ジ ェ ク ト 共 同 事 業 会 社
セ キ ハ (株)	富 山 県 市 新 湊 市	480	工 業 化 住 宅 請 負 事 業	100.0%	役 員 2 名 執 行 役 員 1 名	住 宅 関 連 部 材 の 売 買
グ リ ー ン テ ク ノ 積 和 (株)	東 京 都 区 澁 谷 区	100	そ の 他 事 業	100.0%	転 籍 6 名 従 業 員 1 名	外 構 ・ 造 園 工 事 の 請 負
ラ ン ド テ ッ ク 積 和 (株)	茨 城 県 市 守 谷 市	60	同 上	100.0%	従 業 員 13 名	地 盤 調 査、 測 量 等 の 請 負
積 和 建 設 埼 玉 (株)	さい たま 市 区 見 沼 区	40	工 業 化 住 宅 請 負 事 業	100.0%	執 行 役 員 1 名 従 業 員 6 名 転 籍 4 名	基 礎 ・ 建 方 等 の 建 築 工 事 の 請 負

(注) 1. 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. 平成 17 年 2 月 1 日をもって、積和不動産(株)、積和不動産中部(株)、積和不動産関西(株)、積和不動産中国(株)、積和不動産九州(株)及び積和不動産東北(株)は当社と株式交換を行い、当社の完全子会社になっています。

3. 西宮マリナシティ開発(株)は、会社設立の目的が終了したことにより清算手続を進めています。

経営方針及び経営成績

1. 経営方針

(会社経営の基本方針)

当社の経営方針といたしましては、創業以来「人間性豊かな住まいと環境の創造」を目指し、住宅業界のトップ企業として最高の品質と技術の提供を図ることを基本とし、当社の根本哲学である「人間愛」を日々の活動に反映させ、常に「お客様本位」の家づくりに取り組んでおります。今後とも厳格な品質管理のもと、徹底したCS(顧客満足)の向上並びにアフターサービスの充実に努めてまいります。商品寿命が超長期に及ぶ住宅という商品特性上、これら日頃の地道な業務の積み重ねによる確固たる信頼を構築することが、永続的な成長の基本であるとともに不可欠な要素であると考えております。また、当社はCS(顧客満足)、SS(株主満足)、ES(従業員満足)の三位一体の中から真の企業経営が生まれるとの基本的な考えに立ち、企業市民としての義務の達成や、永続的に成長を続けるための先行投資及び安定性を考慮に入れつつ、業績拡大に邁進いたす所存です。

(利益配分に関する方針)

利益配分に関する方針といたしましては、昭和63年1月期以降、1株当たり年間18円の株主配当金を安定的な配当として継続する一方、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、時機に応じて特別配当又は記念配当を実施し、株主の皆様へ利益還元を図ってまいりました。また、自己株式買入れの実施など、資本効率を改善させ長期的な株主利益の増進を図るよう努力いたしております。

今後の方針といたしましては、1株当たり年間20円を安定的な株主配当金といたしたほか、業績の伸長に応じても積極的に利益還元を行う予定であり、機動性が求められる営業先行投資、研究開発、設備投資などを勘案の上、キャッシュフロー重視型の配当政策を進める所存であります。

(投資単位の引き下げに関する考え方及び方針)

当社は、より広範な投資家、とりわけ個人投資家の方々の参加を容易にする施策の重要性を認識しております。しかしながら現状当社株式の流動性については十分確保されていることから、今後個人投資家の動向、市場の要請等を勘案し、その費用並びに効果等を検討しつつ慎重に対処したいと考えております。

(目標とする経営指標)

当社は、経営の効率化を促進するために、時機に応じてバランスシートの健全化を図るとともに、各事業の資産効率の向上に努めてまいります。それらの結果として総資産利益率、純資産利益率の改善を目指しております。

具体的な目標といたしましては、利益率の向上とともに、中期的には総資産の圧縮・総資産回転率の向上によりROAの目標値を10%といたします。

(中長期的な会社の経営戦略)

当社は、平成16年10月に策定した中期経営ビジョン「S-Project」に基づき積極経営を進めてまいりましたが、その後の市場環境の変化、社内体制の進捗等を勘案し、新たに中期経営計画を策定いたしました。

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

また、変化の激しい経営環境にあっても、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・追求してまいります。

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

(コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方及びその施策の実施状況)

1. コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

当社は、「人間愛」を根本哲学とし、「真実・信頼」、「最高の品質と技術」、「人間性豊かな住まいと環境の創造」を掲げる企業理念に則り、コーポレート・ガバナンスを経営上の重要課題と位置付け、あらゆるステークホルダーの信頼を高めるべく、企業価値の最大化と収益拡大に向けて迅速かつ適正な経営に取り組んでいます。当社の中期経営ビジョンにつきましても、単なる売上・利益成長ビジョンに止まらず、業界のトップ企業として従来より標榜している CS(顧客満足)、SS(株主満足)、ES(従業員満足)の三位一体の向上に加え、CSR を経営の基本とし、全てのステークホルダーに対して誠実にその責任を果たす企業として認知されることを目標としています。

2. コーポレート・ガバナンスに関する施策の実施状況

(1) 会社の機関の内容及び内部統制システムの状況

取締役会及び執行役員会

当社は、平成 14 年 4 月より取締役の員数を半減するとともに執行役員制を導入し、経営責任の明確化と業務執行の迅速化を図っています。当社の取締役会は原則月 1 回開催し、当社の経営に関わる重要な事項や法令で定められた事項について意思決定を行うとともに業績等の進捗確認を行い、執行役員の業務執行を監督しています。執行役員会は隔月にて開催するほか、執行役員は四半期毎に取締役会に業務執行状況の報告を行っています。

監査役会

当社ではいわゆる委員会制は採用せず、監査役制(社外監査役 2 名、社内監査役 2 名)を採用しています。監査役は、監査役会が定めた監査の方針、業務の分担等に従い取締役会その他の重要な会議に出席するとともに、専門の内部監査部門である監査部と連携して事業所での現地監査等を行っています。また、会計監査人と相互に連携をとるため、事業所への監査に同行し、監査計画及び監査状況等について報告を受けるなど、定期的に情報の交換を行っています。

リスク管理体制の整備の状況

当社は、社会やお客様からの安心・信頼を得て、より効率の良い会社経営を実現することにつながるコンプライアンスを徹底することが、企業活動を行う上で基本的かつ重要な課題と考え、当社のリスク管理及び企業倫理を総合的に推進するため、平成 15 年に「企業行動指針」及び「企業倫理要項」をそれぞれ制定しました。また、平成 17 年 2 月に従来のコンプライアンス委員会を企業経営者、学識経験者及び弁護士の 3 名の社外委員を加えた CSR 委員会に改組するとともに、その事務を独立・専門に執り行う部署として CSR 室を新設し、企業の社会的責任についてチェック機能の強化・拡大に努めています。同委員会は四半期毎に開催し、社内委員がそれぞれの専任テーマについて活動報告を行いながらバランスの良い経営を推進しています。

内部監査の状況

当社の内部監査は、専門の内部監査部門である監査部が、法令、社内規則などに基づく内部統制、内部管理が適正に行われ、かつ実効的な運用が確保されているかについて現地監査を行い、必要に応じ是正勧告等を行っています。その監査の結果については、取締役及び監査役並びに関係部署に報告されています。

会計監査の状況

当社は、会計監査人として新日本監査法人を選任しています。なお、同監査法人及び当社監査に従事する同監査法人の業務執行社員と当社との間に特別の利害関係はありません。

当期において業務を執行した公認会計士の氏名及び継続監査年数、会計監査業務にかかる補助者の構成については以下の通りです。

・業務を執行した公認会計士の氏名

寺澤 豊(継続監査年数：11 年)、神本 満男、高橋 嗣雄、渡部 健

継続監査年数が 7 年以内の社員については年数の記載を省略しています。

・会計監査業務に係る補助者の構成

公認会計士 16 名、会計士補 24 名、その他 2 名

役員報酬及び監査報酬

当事業年度における当社の取締役及び監査役に対する役員報酬並びに監査法人に対する監査報酬は、以下の通りです。

(役員報酬)

- ・取締役に対する報酬 450 百万円
- ・監査役に対する報酬 68 百万円

(監査報酬)

- ・監査証明に係る報酬 66 百万円
- ・上記以外の報酬 0 百万円

(2) 会社と社外監査役の人的関係、資本的关系又は取引関係その他の利害関係の概要

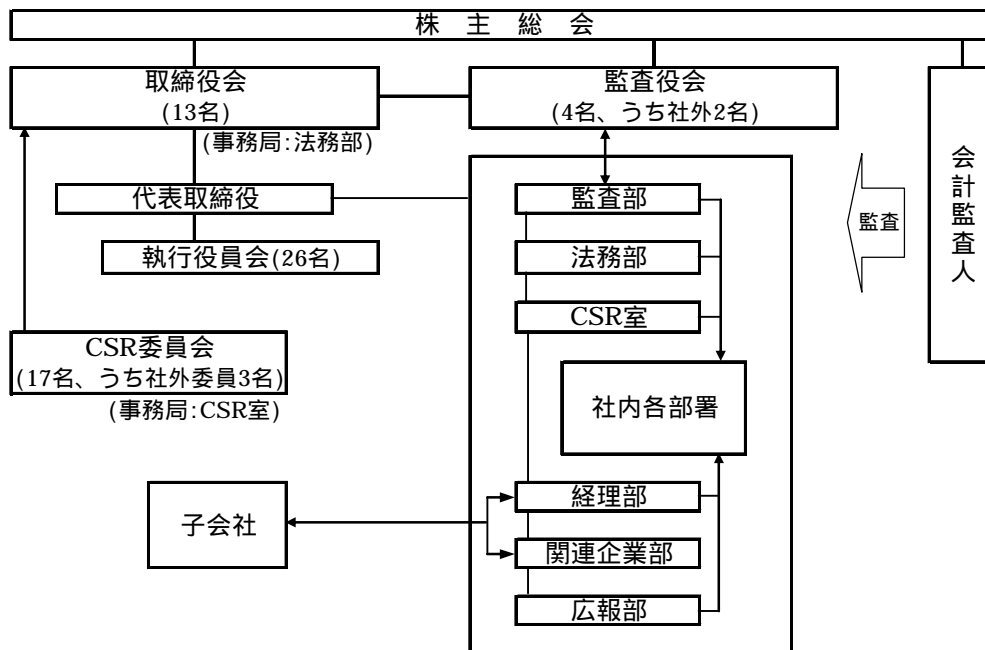
社外監査役のうち1名が、当社株式を所有している積水化学工業㈱の常任監査役を兼務しています。当社は同社より建築資材を購入していますが、価格その他の条件は一般的な取引先と同様であり、社外監査役個人が特別利害関係を有するものではありません。また、いずれの社外監査役もその他の利害関係はありません。

(3) 会社のコーポレート・ガバナンスの充実に向けた取り組みの最近1年間における実施状況

本件取り組みの最近1年間における主な実施状況は次の通りです。

- ・平成17年2月に従来コンプライアンス委員会を、社長を委員長としたCSR委員会に改組し、全事業活動においてコンプライアンスやリスクマネジメントが有効に機能し、社会の期待に適っているかを常に確認しながら経営を行う体制を整備しました。
- ・社員全体のコンプライアンス意識の傾向や現状を把握し、当社のコンプライアンス推進活動の指標とするため「コンプライアンス意識調査」を2回実施しました。今後も半期に1度の頻度で実施を予定しています。
- ・日本経団連の提唱する「企業倫理月間」にあわせ、毎年10月を「企業倫理月間」と定め、職場ごとでの企業倫理ミーティングや教育などを行い、全社的なコンプライアンス意識の啓発に努めました。

コーポレート・ガバナンス体制概念図（平成18年3月1日現在）



3. 親会社等に関する事項

当社は親会社等を有していないため、該当する事項はありません。

2. 経営成績

当期の我が国経済は、堅調な企業収益を背景に、勤労者所得も緩やかな回復をみせるなど、雇用環境も改善し、また首都圏を中心とした大都市圏の優良不動産投資も継続、拡大を見せるなど、株式市場の活況と相俟って景気の底打ち、回復を実感するところとなりました。しかしながら、一方では原油価格や金利の上昇不安もあり、景気の先行きの不透明感を払拭するには至りませんでした。

住宅市場におきましては、地価の下落率が縮小し底打ち感が出てきたほか、低金利の継続などにより、一次取得者の住宅購入意欲は依然旺盛で、新設住宅着工戸数（暦年）におきましても、分譲住宅を中心に好調に推移し、全体としては昨年を4.0%上回る123万6千戸を達成いたしました。しかしながら持家については、中高年の建替えを中心とした二次取得者の慎重な姿勢に変化は無く、低調に推移いたしました。

この様な状況に対処して、当社グループは経営体質及び営業力の強化をはじめとして、市場ニーズに即応した商品群の再編や、新商品の開発による工業化住宅請負事業の強化並びに周辺事業の強化に努めました。

また、お客様にご満足いただける住まいの提供を通じて持続可能な社会の構築に寄与するとともに、その社会の中で暮らしの提供をリードしつづける「住環境創造企業」を目指し、昨年4月には業界に先駆けて「サステナブル宣言」を行いました。当社は、これまでの企業活動と環境推進活動、社会的責任の遂行などの実績を踏まえ、利潤（経済価値）を追求するだけでなく、環境（環境価値）や社会（社会価値）にバランスよく配慮した経営が不可欠と考え、それら3つの価値に「住まい手価値」を加えた4つの価値軸を企業活動全般の基軸としました。当社はこの「サステナブル・ビジョン」を今後の経営の基本に据え、あらゆるステークホルダーにバランスよく配慮した活動を行ってまいります。

引き続き、環境問題への取り組みに注力し、環境大臣から建設業界で初めて広域認定を受けた廃棄物処理システムにより、新築施工現場のゼロエミッション（埋め立て、単純焼却ゼロ）を昨年7月に達成し、徹底した自社管理体制の下で責任ある資源循環を進めています。当社では、新築施工現場ゼロエミッションにとどまらず、住まいの長寿命化、リサイクルの仕組みを意識した部材展開、居住段階での環境負荷低減など、総合的な住環境の整備に向けた活動を一層強化してまいります。

事業部門別の業績は次の通りであります。

(工業化住宅請負事業)

主力の戸建て住宅事業につきましては、コンサルティング営業の徹底など営業力の強化はもとより、商品に関しましては、外観ディテールや設計の自由度を更に向上させ、お客様のご要望にきめ細かくお応えする手づくり感のある住まいづくりを実現し、ライフスタイル提案強化の基盤整備を行いました。また、サステナブル社会の実現に向けた具体的な取組みとして、自然環境との共存と快適な暮らしを両立させる住まいづくりを実現させるエコライフモデルシリーズを11月に上市しました。賃貸住宅「シャームゾン」におきましては、住み心地やファッション性、安全性といった独立単身者の声に応える「さくらスタイル」やスライディングスクリーンにより一人一人異なった生活スタイルに合わせて間取りを変化させ、室内空間を自由に無駄なく使うことができる「スタジオリビング」等の新たな提案を行いました。

さらに、当社の高い技術と品質管理、住まいづくりの豊富なノウハウに対する理解を深めていただくための体験型展示施設を活用した営業活動強化のため、新たに北信越エリアに「住まいの夢工場」を設置しました。

(不動産販売事業)

不動産販売事業に関しましては、一次取得者向け販売強化のため、積極的に販売用土地の購入を図り、安全・防災といった付加価値を高めた良質な団地の販売を進めました。一方、世界に先駆けて家庭用燃料電池を導入した環境配慮型住宅の販売を行うなど、未来を担う企業として環境に関する研究、開発及び啓蒙に努めました。また、当社は街づくりにおいては「家」というハードや空間だけの提供ではなく、コミュニティの形成といった良質な生活環境を創造し、さらに、街全体の定期的なメンテナンスにより、時の経過とともに美しい街並みが形成される「経年美化」の思想を提案し、街としての価値が将来にわたって高まっていく街づくりに注力しました。

(不動産賃貸事業)

不動産賃貸事業に関しましては、平成17年2月に積和不動産6社を完全子会社化し、積水ハウスグループとしてのシナジー効果を最大限発揮することにより、一括借上事業をはじめとする賃貸物件管理業務が堅調に推移しました。また、積和不動産各社による賃貸物件の一括借上や管理業務の受託等を積極的に推進し、安定した高い入居率の確保に努めるなど、グループの総力を挙げて提案力の強化に取り組みました。

(その他事業)

長期にわたりお客様に快適にお住まい頂く CS 推進の一環として、当社既存住宅への省エネルギーやエクステリア事業にも注力し、総合的かつ高いレベルの住まいづくりの提案ができる体制づくりに努めました。

当期の経営成績につきましては、個別における受注高 1 兆 1,236 億 7 千 5 百万円(前期比 7.0%増)を、連結受注高は 1 兆 4,783 億 5 千 9 百万円(前期比 10.2%増)を達成することができました。

連結売上高につきましては、比較的堅調な不動産販売事業の売上が寄与し、1 兆 5,018 億 5 千 7 百万円となり、前期比 9.4%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 799 億 8 千万円(前期比 4.4%増)、連結経常利益で 816 億 9 千 9 百万円(前期比 5.7%増)、連結当期純利益は 430 億 2 千 9 百万円(前期比 81.9%増)とそれぞれ増益を達成することができました。

財務面におきましては、第 8 回、第 9 回及び第 11 回無担保普通社債(残高総額 300 億円)を償還し有利子負債がゼロとなったほか、自己株式 4,302 万株余の取得を行い、財務体質の強化に努めました。

3. 財政状態

キャッシュ・フローの状況につきましては、以下の通りであります。

営業活動によるキャッシュ・フローにつきましては、不動産分譲事業強化のために販売用不動産を積極的に購入し、また、前期に計上した減損損失や厚生年金基金代行返上益が減少した等の結果、前年同期に比較して大幅な減少となりました。

投資活動によるキャッシュ・フローにつきましては、余資運用で保有していた国債の売却等により前年同期に比較して大幅に増加しました。

財務活動によるキャッシュ・フローにつきましては、自己株 4,302 万株余(取得金額 465 億 9 千 9 百万円)の取得及び 300 億円の普通社債の償還を行ったため、前年同期に比較して大幅な減少となりました。

結果といたしまして、当期末の現金同等物の残高につきましては、前期末に比較して 847 億 3 千 2 百万円減少し、949 億 7 千 9 百万円となりました。

	平成 14 年 1 月	平成 15 年 1 月	平成 16 年 1 月	平成 17 年 1 月	平成 18 年 1 月
自己資本比率(%)	48.0	51.3	56.6	58.5	62.4
時価ベースの自己資本比率(%)	50.1	48.4	61.2	71.6	110.9
債務償還年数(年)	4.2	3.1	0.7	0.8	-
インタレスト・カバレッジ・レシオ	16.1	20.0	61.8	70.9	-

* 時価ベースの自己資本比率： 各期期末時点の株式時価総額/総資産

* インタレスト・カバレッジ・レシオ： 営業キャッシュ・フロー/支払利息

4. 今後の課題及び次期の見通し

今後の方針といたしましては、景気の先行きに不透明感があるものの、全体として回復のきざしが現れてきた現状を踏まえ、「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。

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ム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、さらに拡大が見込まれる不動産販売事業につきましては、「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。

100%子会社化によりさらに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たいと存じます。また、同時に分社化した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る所存であります。

連結財務諸表等

1. 連結貸借対照表

(単位：百万円)

科 目	期 別	当連結会計年度 (平成18年1月31日現在)	前連結会計年度 (平成17年1月31日現在)	比 較 増 減	
				金 額	増減率 (%)
(資 産 の 部)		(1,098,203)	(1,140,231)	(42,028)	(3.7)
流 動 資 産		712,752	734,449	21,697	3.0
現 金 預 金		95,579	179,512		
受取手形及び完成工事未収入金		96,610	82,570		
有 価 証 券		216	1,250		
た な 卸 資 産		436,609	362,585		
繰 延 税 金 資 産		59,242	85,051		
そ の 他 の 流 動 資 産		26,255	25,116		
貸 倒 引 当 金		1,762	1,636		
固 定 資 産		385,451	405,781	20,330	5.0
有 形 固 定 資 産		202,131	184,221	17,910	9.7
建 物 及 び 構 築 物		91,933	86,480		
機 械 装 置 及 び 運 搬 具		12,495	11,609		
工 具 器 具 及 び 備 品		5,953	5,294		
土 地		87,925	77,268		
建 設 仮 勘 定		3,823	3,569		
無 形 固 定 資 産		5,973	6,004	31	0.5
工 業 所 有 権		54	23		
借 地 権		2,011	2,007		
ソ フ ト ウ ェ ア		3,001	3,079		
施 設 利 用 権		36	28		
電 話 加 入 権		869	865		
投 資 そ の 他 の 資 産		177,345	215,555	38,210	17.7
投 資 有 価 証 券		100,895	128,850		
長 期 貸 付 金		37,985	43,981		
繰 延 税 金 資 産		3,054	7,475		
そ の 他 の 投 資 そ の 他 の 資 産		36,824	36,674		
貸 倒 引 当 金		1,414	1,426		
資 産 合 計		1,098,203	1,140,231	42,028	3.7

(単位：百万円)

科 目	期 別	当連結会計年度 (平成18年1月31日現在)	前連結会計年度 (平成17年1月31日現在)	比 較 増 減	
				金 額	増減率 (%)
(負 債 の 部)		(412,168)	(452,314)	(40,146)	(8.9)
流 動 負 債		326,864	354,422	27,558	7.8
支払手形及び工事未払金		166,388	154,847		
一年以内に償還及び返済予定の 社債及び長期借入金		-	30,000		
未払法人税等		7,206	19,485		
未成工事受入金		86,174	86,434		
賞与引当金		18,000	17,391		
完成工事補償引当金		2,611	1,896		
その他の流動負債		46,482	44,368		
固 定 負 債		85,304	97,891	12,587	12.9
長期借入金		-	9,426		
預り敷金及び保証金		53,063	56,344		
繰延税金負債		2,256	-		
退職給付引当金		26,143	26,896		
役員退職慰労引当金		1,803	1,535		
日本国際博覧会出展引当金		-	175		
連結調整勘定		185	345		
その他の固定負債		1,851	3,168		
(少 数 株 主 持 分)		(271)	(21,441)	(21,170)	(-)
少数株主持分		271	21,441		
(資 本 の 部)		(685,762)	(666,475)	(19,287)	(2.9)
資 本 金		186,554	186,554		
資 本 剰 余 金		237,522	237,524		
利 益 剰 余 金		285,574	259,773		
その他有価証券評価差額金		24,530	13,169		
為替換算調整勘定		40	5		
自 己 株 式		48,379	30,540		
負債・少数株主持分・資本合計		1,098,203	1,140,231	42,028	3.7

2. 連結損益計算書

(単位：百万円)

科 目	期 別	当連結会計年度 (平成17年2月1日～平成18年1月31日)		前連結会計年度 (平成16年2月1日～平成17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		1,501,857	100.0	1,372,243	100.0	129,614	9.4
売 上 原 価		1,213,190	80.8	1,098,520	80.1	114,670	10.4
売 上 総 利 益		288,666	19.2	273,723	19.9	14,943	5.5
販 売 費 及 び 一 般 管 理 費		208,686	13.9	197,085	14.3	11,601	5.9
営 業 利 益		79,980	5.3	76,638	5.6	3,342	4.4
営 業 外 収 益		5,566	0.4	5,454	0.4	112	2.1
受取利息及び受取配当金		2,223		2,765			
持分法による投資利益		183		-			
雑 収 入		3,159		2,688			
営 業 外 費 用		3,846	0.3	4,776	0.4	930	19.5
支 払 利 息		139		535			
持分法による投資損失		-		107			
雑 支 出		3,707		4,133			
経 常 利 益		81,699	5.4	77,316	5.6	4,383	5.7
特 別 利 益		5,937	0.4	46,606	3.4	40,669	87.3
投資有価証券売却益		5,937		4,705			
厚生年金基金代行返上益		-		41,901			
特 別 損 失		12,862	0.8	71,718	5.2	58,856	82.1
販売用不動産評価損		12,015		4,069			
固定資産売却及び除却損		838		5,762			
投資有価証券評価損		9		1,579			
減 損 損 失		-		59,469			
そ の 他		-		837			
税金等調整前当期純利益		74,774	5.0	52,204	3.8	22,570	43.2
法人税、住民税及び事業税		9,936	0.7	22,346	1.6	12,410	55.5
法 人 税 等 調 整 額		21,625	1.4	5,104	0.4	16,521	-
少 数 株 主 利 益		182	0.0	1,094	0.1	912	83.4
当 期 純 利 益		43,029	2.9	23,659	1.7	19,370	81.9

3. 連結剰余金計算書

(単位：百万円)

科 目	期 別	当連結会計年度 (平成17年2月1日～平成18年1月31日)		前連結会計年度 (平成16年2月1日～平成17年1月31日)		比 較 増 減
資 本 剰 余 金 の 部						
資 本 剰 余 金 期 首 残 高			237,524		237,523	1
資 本 剰 余 金 増 加 高						
自 己 株 式 処 分 差 益		-	-	1	1	1
資 本 剰 余 金 減 少 高						
自 己 株 式 処 分 差 損		2	2	-	-	2
資 本 剰 余 金 期 末 残 高			237,522		237,524	2
利 益 剰 余 金 の 部						
利 益 剰 余 金 期 首 残 高			259,773		248,960	10,813
利 益 剰 余 金 増 加 高						
当 期 純 利 益		43,029	43,029	23,659	23,659	19,370
利 益 剰 余 金 減 少 高						
1. 配 当 金		12,784		12,427		
2. 役 員 賞 与		484		419		
3. 自 己 株 式 処 分 差 損		3,953		-		
4. 連 結 子 会 社 減 少 に 伴 う 減 少 高		5	17,228	-	12,846	4,382
利 益 剰 余 金 期 末 残 高			285,574		259,773	25,801

4. 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

科 目	期 別	
	当連結会計年度 (平成17年2月1日～平成18年1月31日)	前連結会計年度 (平成16年2月1日～平成17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	74,774	52,204
減価償却費	11,117	11,553
減損損失	-	59,469
厚生年金基金代行返上益	-	41,901
退職給付引当金の減少額	752	3,258
受取利息及び受取配当金	2,223	2,765
支払利息	139	535
持分法による投資利益(△)又は損失	183	107
販売用不動産評価損	12,015	4,069
投資有価証券評価損	9	1,579
売上債権の増加額	14,040	2,532
たな卸資産等の増加額	68,174	45,225
仕入債務の増加額	12,493	11,793
未成工事受入金の増加又は減少(△)額	260	11,396
その他の	9,889	1,578
小計	15,026	55,448
利息及び配当金の受取額	2,367	3,073
利息の支払額	244	719
法人税等の支払額	22,905	6,809
営業活動によるキャッシュ・フロー	5,756	50,992
II 投資活動によるキャッシュ・フロー		
有価証券の取得による支出	232	235
有価証券の売却による収入	265	1,929
有形固定資産の取得による支出	47,141	35,108
有形固定資産の売却による収入	1,951	1,219
投資有価証券の取得による支出	12,654	12,267
投資有価証券の売却による収入	65,740	10,221
貸付けによる支出	1,483	2,485
貸付金の回収による収入	7,456	5,314
その他の	1,642	1,095
投資活動によるキャッシュ・フロー	12,259	32,507
III 財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入金の返済による支出	1,552	20,249
社債の償還による支出	30,000	10,000
配当金の支払額	12,784	12,427
少数株主への配当金の支払額	404	541
自己株式取得による支出	46,599	17,947
その他の	141	23
財務活動によるキャッシュ・フロー	91,200	61,141
IV 現金及び現金同等物に係る換算差額	35	93
V 現金及び現金同等物の減少額	84,732	42,563
VI 現金及び現金同等物の期首残高	179,712	222,275
VII 現金及び現金同等物の期末残高	94,979	179,712

[連結財務諸表作成のための基本となる事項]

1. 連結の範囲に関する事項

連結子会社 90 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、積和不動産札幌株他
連結範囲の異動状況 新規 積和不動産札幌株、積和サポートシステム株、MAST クリーンサービス株
減少 神戸六甲アイランド株、積和建設福島株、六甲アイランドケーブルビジョン株 他 3 社
子会社 90 社は全て連結しています。

2. 持分法の適用に関する事項

持分法適用会社 5 社 六甲アイランドエネルギーサービス株、新西宮ヨットハーバー株、日本住宅ローン株
アルメタックス株、PFI 水と緑の健康都市株
持分法適用範囲の異動状況 新規 PFI 水と緑の健康都市株
関連会社 5 社の投資については、全て持分法を適用しています。

3. 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社のうち、スカイレールサービス株の決算日は 3 月 31 日です。連結財務諸表の作成にあたっては、同社の 1 月 31 日現在で仮決算を行いその財務諸表を使用しています。また、SEKISUI DEUTSCHLAND BAU G.m.b.H. の決算日は 12 月 31 日です。連結財務諸表の作成にあたっては、同日現在の財務諸表を使用し、連結決算日までの間に生じた重要な取引については、連結上必要な調整を行っています。

4. 会計処理基準に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

(イ) 有価証券

満期保有目的の債券	償却原価法(定額法)
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 (評価差額は全部資本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

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
その他のたな卸資産	移動平均法に基づく原価法

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

建物(建物附属設備を除く)及び無形固定資産については定額法、その他の有形固定資産については定率法(在外連結子会社は定額法)を採用しています。

(3) 重要な引当金の計上基準

(イ) 貸倒引当金

債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しています。

(ロ) 賞与引当金

従業員に対し支給する賞与に充てるため、支給見込額のうち当連結会計年度に負担すべき額を計上しています。

(ハ) 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。

(ニ) 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より費用処理することとしています。

(ホ) 役員退職慰労引当金

役員及び執行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。なお、在外子会社の資産、負債、収益及び費用は、子会社の決算日における直物為替相場により円貨に換算し、換算差額は資本の部における為替換算調整勘定に含めています。

(5) 重要なリース取引の処理方法

リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引にかかる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

(I) 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。

(II) 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。

(III) 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。

(II) ヘッジ有効性評価の方法

為替予約取引については、当該取引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) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

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。

(会計処理方法の変更)

従来、控除対象外消費税等は、発生年度の期間費用としていましたが、不動産賃貸事業を主要な事業とする連結子会社において、固定資産に係る控除対象外消費税等については、当連結会計年度から、「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。この変更は、不動産賃貸事業を主要な事業とする連結子会社において、自社所有物件による不動産賃貸事業が増加していく中で、建物等の取得時に費用化されていた控除対象外消費税等を賃貸事業収入に対応させ、期間損益のより一層の適正化を図るために行ったものです。この変更により、従来の方法に比べ、販売費及び一般管理費が171百万円減少し、営業利益、経常利益及び税金等調整前当期純利益がそれぞれ同額増加しています。

5. 連結子会社の資産及び負債の評価に関する事項

連結子会社の資産及び負債の評価については、全面時価評価法を採用しています。

6. 連結調整勘定の償却に関する事項

連結調整勘定の償却については、発生した年度より原則として5年間で均等償却しています。なお、連結調整勘定が僅少な場合には、その全額を発生した年度の損益として処理しています。

7. 利益処分項目等の取扱いに関する事項

連結剰余金計算書は、連結会計年度中に確定した利益処分に基づき作成しています。

8. 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。

[注記事項]

1. 連結貸借対照表関係

	(当連結会計年度末)	(前連結会計年度末)
(1) 有形固定資産の減価償却累計額	144,774 百万円	139,078 百万円
(2) 担保提供資産	5,212 百万円	6,641 百万円
(3) 保証債務	95,199 百万円	68,326 百万円
(4) 自己株式数	43,220,144 株	29,374,355 株
(5) 投資有価証券に含まれる関連会社株式.....	998 百万円	896 百万円
(6) 有利子負債	- 百万円	39,426 百万円
(7) 固定資産の保有目的の変更 (当連結会計年度末) 前連結会計年度末に「建物及び構築物」及び「土地」等に計上していた投資不動産 16,570 百万円を「たな卸資産」に振替えました。 (前連結会計年度末) 前連結会計年度末に「建物及び構築物」及び「土地」等に計上していた投資不動産 35,279 百万円を「たな卸資産」に振替えました。		

2. 連結キャッシュ・フロー計算書関係

現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

	(当連結会計年度)	(前連結会計年度)
現金預金勘定	95,579 百万円	179,512 百万円
預入期間が 3 ヶ月を超える定期預金	600 百万円	800 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	999 百万円
現金及び現金同等物	94,979 百万円	179,712 百万円

3. セグメント情報

(1) 事業の種類別セグメント情報

当連結会計年度(平成17年2月1日～平成18年1月31日)

(単位：百万円)

	工業化住宅 請負事業	不動産 販売事業	不動産 賃貸事業	その他事業	計	消去又は 全社	連結
売上高及び営業損益							
売上高							
(1) 外部顧客に対する売上高	725,216	347,723	291,154	137,762	1,501,857	-	1,501,857
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	1,702	-	1,517	5,151	8,371	(8,371)	-
計	726,919	347,723	292,672	142,913	1,510,228	(8,371)	1,501,857
営業費用	652,140	324,317	279,438	139,354	1,395,250	26,625	1,421,876
営業利益	74,779	23,406	13,233	3,558	114,978	(34,997)	79,980
資産、減価償却費及び資本的支出							
資産	211,676	457,231	201,487	29,204	899,598	198,604	1,098,203
減価償却費	4,850	762	3,174	336	9,124	1,993	11,117
減損損失	-	-	-	-	-	-	-
資本的支出	8,542	259	35,526	85	44,413	2,403	46,817

前連結会計年度(平成16年2月1日～平成17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
売上高及び営業損益							
売上高							
(1) 外部顧客に対する売上高	708,539	273,455	269,326	120,923	1,372,243	-	1,372,243
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	1,293	-	1,438	7,878	10,610	(10,610)	-
計	709,832	273,455	270,764	128,802	1,382,854	(10,610)	1,372,243
営業費用	627,692	261,176	262,641	125,029	1,276,539	19,065	1,295,605
営業利益	82,140	12,278	8,123	3,772	106,314	(29,675)	76,638
資産、減価償却費及び資本的支出							
資産	200,220	405,161	199,021	22,923	827,326	312,904	1,140,231
減価償却費	4,875	635	3,862	344	9,718	1,835	11,553
減損損失	-	-	59,469	-	59,469	-	59,469
資本的支出	8,817	126	25,572	217	34,734	1,491	36,225

(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：住宅の分譲、不動産の売買及び分譲宅地上に建築する住宅の設計、施工及び請負。

不動産賃貸事業：不動産の賃貸借及び管理。

その他事業：マンション、商業ビル等の設計、施工及び請負並びに住宅のリフォーム、造園、外構工事の施工及び請負他。

3. 営業費用のうち「消去又は全社」の項目に含めた配賦不能営業費用の主なものは、親会社の本社及び支社機構の管理部門、研究開発部門にかかる費用等です。

当連結会計年度 31,927 百万円

前連結会計年度 26,824 百万円

4. 資産のうち「消去又は全社」の項目に含めた全社資産の主なものは、親会社での余資運用資金(現金及び有価証券)、長期投資資金(投資有価証券)及び管理部門にかかる資産等です。

当連結会計年度 198,754 百万円

前連結会計年度 313,130 百万円

(2) 所在地別セグメント情報

当連結会計年度及び前連結会計年度において、全セグメントの売上高の合計に占める「本邦」の割合がいずれも 90%を超えているため、記載を省略しました。

(3) 海外売上高

当連結会計年度及び前連結会計年度において、海外売上高が連結売上高の 10%未満であるため、記載を省略しました。

4. リース取引関係

EDINET により開示を行うため記載を省略しています。

5. 有価証券

(1) 満期保有目的の債券で時価のあるもの

(単位：百万円)

	種 類	当連結会計年度 (平成 18 年 1 月 31 日現在)			前連結会計年度 (平成 17 年 1 月 31 日現在)		
		連結貸借対 照表計上額	時 価	差 額	連結貸借対 照表計上額	時 価	差 額
時価が連結貸借 対照表計上額を 超えるもの	(1) 国債・地方債等	46	46	0	2,148	2,149	1
	(2) 社 債	200	200	0	299	300	0
	小 計	246	246	0	2,448	2,450	2
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	1,554	1,552	1	499	499	0
	小 計	1,554	1,552	1	499	499	0
合 計		1,800	1,799	1	2,948	2,950	2

(2) その他有価証券で時価のあるもの

(単位：百万円)

	種 類	当連結会計年度 (平成 18 年 1 月 31 日現在)			前連結会計年度 (平成 17 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	(1) 株 式	41,484	82,640	41,155	21,357	42,537	21,180
	(2) 債 券 国債・地方債等	-	-	-	51,921	53,570	1,648
	小 計	41,484	82,640	41,155	73,278	96,107	22,829
連結貸借対照 表計上額が 取得原価を 超えないもの	株 式	-	-	-	11,604	10,639	965
	小 計	-	-	-	11,604	10,639	965
合 計		41,484	82,640	41,155	84,883	106,747	21,863

(3) 当連結会計期間中及び前連結会計期間中に売却したその他有価証券 (単位：百万円)

区 分	当連結会計期間	前連結会計期間
	自：平成 17 年 2 月 1 日 至：平成 18 年 1 月 31 日	自：平成 16 年 2 月 1 日 至：平成 17 年 1 月 31 日
売 却 額	65,403	8,300
売却益の合計	5,937	4,705
売却損の合計	0	-

(4) 時価評価されていない主な有価証券の内容及び連結貸借対照表計上額 (単位:百万円)

	当連結会計年度 (平成18年1月31日現在)	前連結会計年度 (平成17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	2,000
(2) その他有価証券		
非上場株式 (店頭売買株式を除く)	12,455	11,509
優先出資証券	999	5,999
投資事業有限責任組合への出資	115	-

(5) その他有価証券のうち満期があるもの及び満期保有目的債券の今後の償還予定額

当連結会計年度(平成18年1月31日現在) (単位:百万円)

	1年以内	1年超5年以内	5年超10年以内	10年超
債 券				
(1) 国債・地方債等	16	1,590	-	-
(2) 社債	200	-	-	-
(3) そ の 他	-	101	-	2,000
合 計	216	1,691	-	2,000

前連結会計年度(平成17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	1,155	1,495	50,010	-
(2) 社債	100	200	-	-
(3) そ の 他	-	-	-	2,000
合 計	1,255	1,695	50,010	2,000

6. デリバティブ取引の契約額等、時価及び評価損益

EDINETにより開示を行うため記載を省略しています。

7. 退職給付会計

(1) 採用している退職給付制度の概要

当社及び国内連結子会社は、確定給付型の制度として、企業年金基金制度、適格退職年金制度及び退職一時金制度を設けています。

(2) 退職給付債務に関する事項

(単位：百万円)

	当連結会計年度 (平成 18 年 1 月 31 日現在)	前連結会計年度 (平成 17 年 1 月 31 日現在)
退職給付債務	195,616	181,761
年金資産	181,592	141,625
未積立退職給付債務 (+)	14,024	40,135
未認識年金資産	6,035	-
未認識数理計算上の差異	874	22,771
未認識過去勤務債務	6,939	9,529
連結貸借対照表計上額純額 (+ + +)	26,124	26,894
前払年金費用	18	1
退職給付引当金 (-)	26,143	26,896

当連結会計年度
(平成 18 年 1 月 31 日現在)

前連結会計年度
(平成 17 年 1 月 31 日現在)

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

(注) 同 左

(3) 退職給付費用に関する事項

(単位：百万円)

	当連結会計年度 自：平成 17 年 2 月 1 日 至：平成 18 年 1 月 31 日	前連結会計年度 自：平成 16 年 2 月 1 日 至：平成 17 年 1 月 31 日
勤務費用	9,060	10,055
利息費用	4,429	5,511
期待運用収益	5,530	6,644
数理計算上の差異の費用処理額	7,075	7,396
過去勤務債務の費用処理額	3,009	7,221
退職給付費用 (+ + + +)	12,024	9,098
厚生年金基金の代行部分返上に伴う利益	-	41,901
計	12,024	32,802

当連結会計年度

前連結会計年度

自 平成 17 年 2 月 1 日 至 平成 18 年 1 月 31 日

自 平成 16 年 2 月 1 日 至 平成 17 年 1 月 31 日

(注) 簡便法を採用している連結子会社の退職給付費用は、勤務費用に計上しています。

(注) 同 左

(4) 退職給付債務等の計算の基礎に関する事項

	当連結会計年度 自 平成 17 年 2 月 1 日 至 平成 18 年 1 月 31 日	前連結会計年度 自 平成 16 年 2 月 1 日 至 平成 17 年 1 月 31 日
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
割引率	2.5%	2.5%
期待運用収益率	4.0%	4.0%
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より費用処理することとしています。)	5 年 (同 左)
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)

8. 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

(流動の部)

繰延税金資産	(当連結会計年度)	(前連結会計年度)
販売用不動産評価損	47,154 百万円	73,648 百万円
賞与引当金	7,301 百万円	7,041 百万円
未払事業税	733 百万円	1,740 百万円
完成工事補償引当金	1,054 百万円	765 百万円
未払社会保険料	755 百万円	703 百万円
貸倒引当金損金算入限度超過額	552 百万円	463 百万円
その他	1,690 百万円	688 百万円
繰延税金資産合計	59,242 百万円	85,051 百万円

(固定の部)

繰延税金資産		
退職給付引当金損金算入限度超過額	10,187 百万円	9,501 百万円
減損損失累計額	7,339 百万円	7,684 百万円
固定資産未実現利益	1,123 百万円	791 百万円
役員退職慰労引当金	733 百万円	622 百万円
貸倒引当金損金算入限度超過額	464 百万円	403 百万円
その他	781 百万円	974 百万円
繰延税金負債(固定)との相殺	△14,368 百万円	－百万円
繰延税金資産小計	6,260 百万円	19,978 百万円
評価性引当額	△3,206 百万円	△3,510 百万円
繰延税金資産合計	3,054 百万円	16,468 百万円

繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	△16,623 百万円	△8,990 百万円
債権債務消去に伴う貸倒引当金の調整額	△2 百万円	△2 百万円
繰延税金資産(固定)との相殺	14,368 百万円	－百万円
繰延税金負債合計	△2,256 百万円	△8,992 百万円
繰延税金資産と繰延税金負債の純額	797 百万円	7,475 百万円

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

9.1 株当たり情報

当連結会計年度 自 平成17年2月 1日 至 平成18年1月31日		前連結会計年度 自 平成16年2月 1日 至 平成17年1月31日	
1株当たり純資産額	1,028円46銭	1株当たり純資産額	979円40銭
1株当たり当期純利益	62円94銭	1株当たり当期純利益	33円80銭
なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式が存在しないため記載していません。		同 左	

(注) 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は、以下の通りです。

	当連結会計年度	前連結会計年度
当期純利益(百万円)	43,029	23,659
普通株主に帰属しない金額(百万円)	637	469
普通株式に係る当期純利益(百万円)	42,392	23,189
普通株式の期中平均株式数(千株)	673,509	686,079

10. 関連当事者との取引

該当事項はありません。

11. 主な関係会社の要約財務諸表

(1) 積和不動産株式会社 連結貸借対照表の要旨

(平成18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	27,762	流 動 負 債	11,596
現金及び預金	14,331	営業未払金	1,062
営業未収入金	1,048	営業前受金	7,352
有価証券	216	未払法人税等	1,208
たな卸資産	9,251	その他の流動負債	1,972
繰延税金資産	712	固 定 負 債	16,786
その他の流動資産	2,337	退職給付引当金	580
貸倒引当金	134	預り敷金・保証金	16,085
固 定 資 産	17,571	その他の固定負債	120
有形固定資産	8,427	負 債 合 計	28,382
建物及び構築物	6,229		
土地	1,699	(資本の部)	
その他	498	資 本 金	1,668
無形固定資産	1,077	資本剰余金	817
投資その他の資産	8,066	利益剰余金	14,426
投資有価証券	265	その他の有価証券	38
長期貸付金	846	評価差額金	
敷金及び保証金	5,420	資 本 合 計	16,951
繰延税金資産	1,340	負 債 ・ 資 本 合 計	45,334
その他の投資等	413		
貸倒引当金	219		
資 産 合 計	45,334		

連結損益計算書の要旨

(自平成17年2月1日
至平成18年1月31日)

(単位：百万円)

科 目	金 額
営 業 収 益	106,295
営 業 費 用	101,768
営 業 利 益	4,526
営 業 外 収 益	70
営 業 外 費 用	35
経 常 利 益	4,562
特 別 利 益	760
特 別 損 失	32
税金等調整前当期純利益	5,289
法人税、住民税及び事業税	2,146
法人税等調整額	8
当 期 純 利 益	3,151

連結キャッシュ・フロー計算書の要旨

(自平成17年2月1日
至平成18年1月31日)

(単位：百万円)

科 目	金 額
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	5,289
減価償却費及び償却費	634
営業未収入金の増加額	120
たな卸資産等の増加額	4,516
営業前受金の増加額	669
預り敷金・保証金の増加額	715
その他	167
小 計	2,504
利息及び配当金の受取額	33
法人税等の支払額	2,037
営業活動によるキャッシュ・フロー	500
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	1,348
無形固定資産の取得による支出	79
その他	992
投資活動によるキャッシュ・フロー	435
財務活動によるキャッシュ・フロー	
配当金の支払額	196
財務活動によるキャッシュ・フロー	196
現金及び現金同等物の減少額	131
現金及び現金同等物の期首残高	15,862
現金及び現金同等物の期末残高	15,731

(2) 積和不動産中部株式会社
連結貸借対照表の要旨

(平成18年1月31日現在)

(単位：百万円)

連結損益計算書の要旨

(自平成17年2月1日
至平成18年1月31日)

(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	16,866	流動負債	8,634
現金及び預金	10,079	営業未払金	869
営業未収入金	822	営業前受金	5,618
たな卸資産	4,547	未払法人税等	520
繰延税金資産	1,046	その他の流動負債	1,626
その他の流動資産	467	固定負債	12,351
貸倒引当金	98	退職給付引当金	222
固定資産	14,344	預り敷金・保証金	12,053
有形固定資産	12,505	その他の固定負債	75
建物及び構築物	8,466	負債合計	20,986
土地	3,780	(資本の部)	
その他	258	資本金	1,368
無形固定資産	282	資本剰余金	1,679
投資その他の資産	1,556	利益剰余金	7,176
長期貸付金	123	資本合計	10,224
敷金及び保証金	661	負債・資本合計	31,210
繰延税金資産	173		
その他の投資等	598		
資産合計	31,210		

科 目	金 額
営業収益	81,987
営業費用	78,891
営業利益	3,095
営業外収益	74
営業外費用	59
経常利益	3,110
特別利益	529
特別損失	224
税金等調整前当期純利益	3,415
法人税、住民税及び事業税	1,019
法人税等調整額	436
当期純利益	1,959

連結キャッシュ・フロー計算書の要旨

(自平成17年2月1日
至平成18年1月31日)

(単位：百万円)

科 目	金 額
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	3,415
減価償却費	663
営業未収入金の減少額	61
たな卸資産の増加額	514
営業前受金の増加額	496
預り敷金・保証金等の減少額	968
その他	578
小 計	2,575
法人税等の支払額	1,061
その他	40
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,554
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	1,103
無形固定資産の取得による支出	326
投資有価証券の売却による収入	616
その他	194
投資活動によるキャッシュ・フロー	619
財務活動によるキャッシュ・フロー	
配当金の支払額	109
財務活動によるキャッシュ・フロー	109
現金及び現金同等物の増加額	826
現金及び現金同等物の期首残高	9,253
現金及び現金同等物の期末残高	10,079

(3) 積和不動産関西株式会社
連結貸借対照表の要旨

(平成18年1月31日現在)

(単位:百万円)

連結損益計算書の要旨

〔自平成17年2月1日
至平成18年1月31日〕

(単位:百万円)

科 目	金 額	科 目	金 額
(資産の部)		(負債の部)	
流動資産	20,295	流動負債	5,914
現金及び預金	11,240	営業未払金	339
受取手形・売掛金	238	営業前受金	3,584
たな卸資産	7,543	未払法人税等	680
繰延税金資産	1,215	その他の流動負債	1,309
その他の流動資産	122	固定負債	7,148
貸倒引当金	65	退職給付引当金	471
固定資産	14,756	預り敷金	6,487
有形固定資産	3,941	その他の固定負債	189
建物及び構築物	1,755	負債合計	13,063
土地	2,031	(資本の部)	
その他	153	資本金	5,829
無形固定資産	224	資本剰余金	7,017
投資その他の資産	10,590	利益剰余金	9,141
投資有価証券	101	資本合計	21,988
長期貸付金	633	負債・資本合計	35,052
敷金及び保証金	9,214		
繰延税金資産	293		
その他の投資等	348		
資産合計	35,052		

科 目	金 額
営業収益	56,761
営業費用	54,481
営業利益	2,279
営業外収益	43
営業外費用	12
経常利益	2,310
特別利益	123
特別損失	
税金等調整前当期純利益	2,433
法人税、住民税及び事業税	1,022
法人税等調整額	9
当期純利益	1,420

連結キャッシュ・フロー計算書の要旨

〔自平成17年2月1日
至平成18年1月31日〕

(単位:百万円)

科 目	金 額
営業活動によるキャッシュ・フロー	
税金等調整前当期純利益	2,433
減価償却費	118
営業未収入金の減少額	321
たな卸資産の増加額	1,945
営業前受金の減少額	381
預り敷金の減少額	559
その他	506
小 計	493
利息及び配当金の受取額	21
法人税等の支払額	848
営業活動によるキャッシュ・フロー	333
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	113
無形固定資産の取得による支出	4
その他	458
投資活動によるキャッシュ・フロー	340
財務活動によるキャッシュ・フロー	
配当金の支払額	253
財務活動によるキャッシュ・フロー	253
現金及び現金同等物の減少額	246
現金及び現金同等物の期首残高	11,486
現金及び現金同等物の期末残高	11,240

(4) 積和不動産中国株式会社
貸借対照表の要旨

(平成18年1月31日現在)

(単位:百万円)

損益計算書の要旨

(自平成17年2月1日
至平成18年1月31日)

(単位:百万円)

科 目	金 額	科 目	金 額
(資産の部)		(負債の部)	
流動資産	8,808	流動負債	2,343
現金及び預金	2,888	営業未払金	127
受取手形・売掛金	104	営業前受金	1,200
たな卸資産	206	未払法人税等	227
繰延税金資産	81	その他の流動負債	788
その他の流動資産	5,535	固定負債	4,650
貸倒引当金	7	退職給付引当金	143
固定資産	1,764	預り敷金・保証金	4,414
有形固定資産	1,283	その他の固定負債	91
建物及び構築物	823	負債合計	6,994
土地	339	(資本の部)	
その他	119	資本金	379
無形固定資産	66	資本剰余金	177
投資その他の資産	415	利益剰余金	3,006
投資有価証券	96	その他の有価証券	16
長期貸付金	80	評価差額金	
敷金及び保証金	116	資本合計	3,579
繰延税金資産	99		
その他の投資等	21	負債・資本合計	10,573
資産合計	10,573		

科 目	金 額
営業収益	17,211
営業費用	16,212
営業利益	999
営業外収益	12
営業外費用	2
経常利益	1,009
特別利益	10
特別損失	19
税引前当期純利益	1,000
法人税、住民税及び事業税	408
法人税等調整額	6
当期純利益	585
前期繰越利益	1
当期末処分利益	587

キャッシュ・フロー計算書の要旨

(自平成17年2月1日
至平成18年1月31日)

(単位:百万円)

科 目	金 額
営業活動によるキャッシュ・フロー	
税引前当期純利益	1,000
減価償却費	97
売上債権の増加額	9
営業前受金の増加額	138
預り敷金・保証金の増加額	374
その他	94
小 計	1,695
利息及び配当金の受取額	4
法人税等の支払額	372
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,327
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	275
無形固定資産の取得による支出	5
その他	36
投資活動によるキャッシュ・フロー	245
財務活動によるキャッシュ・フロー	
配当金の支払額	108
財務活動によるキャッシュ・フロー	108
現金及び現金同等物の増加額	973
現金及び現金同等物の期首残高	7,415
現金及び現金同等物の期末残高	8,388

(5) 積和不動産九州株式会社
貸借対照表の要旨

(平成18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	3,040	流動負債	1,721
現金及び預金	1,471	営業未払金	63
受取手形・売掛金	112	営業前受金	1,368
たな卸資産	1,317	未払法人税等	117
繰延税金資産	71	その他の流動負債	171
その他の流動資産	107	固定負債	2,187
貸倒引当金	41	退職給付引当金	53
固定資産	2,502	預り敷金・保証金	2,074
有形固定資産	2,060	その他の固定負債	59
建物及び構築物	1,731	負債合計	3,908
土地	292	(資本の部)	
その他	35	資本金	263
無形固定資産	7	資本剰余金	94
投資その他の資産	434	利益剰余金	1,277
長期貸付金	5	資本合計	1,634
敷金及び保証金	322	負債・資本合計	5,543
繰延税金資産	96		
その他の投資等	10		
資産合計	5,543		

損益計算書の要旨

(自平成17年2月1日
至平成18年1月31日)

(単位:百万円)

科 目	金 額
営業収益	18,279
営業費用	17,814
営業利益	464
営業外収益	0
営業外費用	18
経常利益	446
特別利益	
特別損失	38
税引前当期純利益	407
法人税、住民税及び事業税	196
法人税等調整額	23
当期純利益	235
前期繰越利益	11
当期末処分利益	246

キャッシュ・フロー計算書の要旨

(自平成17年2月1日
至平成18年1月31日)

(単位:百万円)

科 目	金 額
営業活動によるキャッシュ・フロー	
税引前当期純利益	407
減価償却費	82
売上債権の減少額	62
営業前受金の増加額	199
預り敷金・保証金の増加額	96
その他	6
小 計	841
利息の受取額	0
利息の支払額	6
法人税等の支払額	149
営業活動によるキャッシュ・フロー	686
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	135
投資活動によるキャッシュ・フロー	135
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
現金及び現金同等物の増加額	499
現金及び現金同等物の期首残高	972
現金及び現金同等物の期末残高	1,471

(6) 積和不動産東北株式会社
貸借対照表の要旨

(平成 18 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	6,735	流 動 負 債	2,449
現金及び預金	1,900	営業未払金	90
受取手形・売掛金	111	営業前受金	1,328
たな卸資産	256	未払法人税等	151
繰延税金資産	53	その他の流動負債	879
その他の流動資産	4,447	固 定 負 債	4,135
貸倒引当金	33	退職給付引当金	74
固 定 資 産	2,045	預り敷金・保証金	4,029
有形固定資産	1,731	その他の固定負債	31
建物及び構築物	169	負 債 合 計	6,584
土地	205		
その他	1,357	(資本の部)	
無形固定資産	70	資 本 金	200
投資その他の資産	243	資 本 剰 余 金	1,996
長期貸付金	2	利 益 剰 余 金	
敷金及び保証金	105	資 本 合 計	2,196
繰延税金資産	97	負 債 ・ 資 本 合 計	8,781
その他の投資等	178		
貸倒引当金	140		
資 産 合 計	8,781		

損益計算書の要旨

(自 平成 17 年 2 月 1 日)
(至 平成 18 年 1 月 31 日)

(単位：百万円)

科 目	金 額
営 業 収 益	19,237
営 業 費 用	18,621
営 業 利 益	615
営 業 外 収 益	16
営 業 外 費 用	2
経 常 利 益	630
特 別 利 益	5
特 別 損 失	0
税 引 前 当 期 純 利 益	635
法人税、住民税及び事業税	258
法人税等調整額	8
当 期 純 利 益	369
前 期 繰 越 利 益	6
当 期 未 処 分 利 益	375

(7) 積水ハウスリフォーム株式会社
貸借対照表の要旨

(平成 18 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	7,438	流 動 負 債	5,838
現金及び預金	412	買 掛 金	156
完成工事未収入金	1,018	工 事 未 払 金	1,671
預 け 金	5,084	未 払 費 用	161
未成工事支出金	314	未成工事受入金	1,525
繰延税金資産	447	未払法人税等	1,116
その他の流動資産	168	賞与引当金	758
貸倒引当金	6	その他の流動負債	449
固 定 資 産	194	固 定 負 債	5
有形固定資産	106	退職給付引当金	5
建物及び構築物	53	負 債 合 計	5,843
土地			
その他	52	(資本の部)	
無形固定資産	15	資 本 金	100
投資その他の資産	71	資 本 剰 余 金	949
長期貸付金	3	利 益 剰 余 金	739
敷金及び保証金	61	資 本 合 計	1,788
繰延税金資産	4	負 債 ・ 資 本 合 計	7,632
その他の投資等	1		
貸倒引当金	0		
資 産 合 計	7,632		

損益計算書の要旨

(自 平成 17 年 2 月 1 日)
(至 平成 18 年 1 月 31 日)

(単位：百万円)

科 目	金 額
売 上 高	40,165
売 上 原 価	31,422
売 上 総 利 益	8,743
販売費及び一般管理費	7,533
営 業 利 益	1,209
営 業 外 収 益	231
営 業 外 費 用	29
経 常 利 益	1,411
特 別 損 失	0
税 引 前 当 期 純 利 益	1,411
法人税、住民税及び事業税	1,116
法人税等調整額	448
当 期 純 利 益	743
前 期 繰 越 利 益	4
当 期 未 処 分 利 益	739