

平成 17 年 1 月期 中間決算短信 (連結)

平成 16 年 9 月 2 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 16 年 9 月 2 日

米国会計基準採用の有無 有・無

1. 16 年 7 月中間期の連結業績(平成 16 年 2 月 1 日～平成 16 年 7 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	%
16 年 7 月中間期	680,223	3.4	39,416	△1.3	39,801	2.3
15 年 7 月中間期	657,921	1.3	39,950	19.6	38,890	21.7
16 年 1 月期	1,326,039		80,333		79,062	

	中間(当期)純利益		1株当たり中間(当期)純利益		潜在株式調整後1株当たり中間(当期)純利益	
	百万円	%	円	銭	円	銭
16 年 7 月中間期	20,779	19.1	30.13		—	
15 年 7 月中間期	17,444	9.3	24.72		23.05	
16 年 1 月期	37,761		53.30		51.39	

(注)①持分法投資損益 16 年 7 月中間期 △48 百万円 15 年 7 月中間期 △16 百万円 16 年 1 月期 △53 百万円

②期中平均株式数(連結) 16 年 7 月中間期 689,715,782 株 15 年 7 月中間期 705,593,929 株 16 年 1 月期 700,908,935 株

③会計処理の方法の変更 有・無

④売上高、営業利益、経常利益、中間(当期)純利益におけるパーセント表示は、対前年中間期増減率

⑤16 年 7 月中間期の潜在株式調整後中間純利益は潜在株式が存在しないため記載していません。

(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
16 年 7 月中間期	1,169,448	673,157	57.6	982.09
15 年 7 月中間期	1,167,711	647,475	55.4	930.96
16 年 1 月期	1,181,012	667,964	56.6	959.96

(注)期末発行済株式数(連結) 16 年 7 月中間期 685,434,098 株 15 年 7 月中間期 695,493,117 株 16 年 1 月期 695,408,643 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
16 年 7 月中間期	25,103	△ 4,484	△ 48,889	193,960
15 年 7 月中間期	39,196	56,100	△108,724	174,089
16 年 1 月期	98,460	51,721	△115,395	222,275

(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 96 社 持分法適用非連結子会社数 1 社 持分法適用関連会社数 3 社

(5) 連結範囲及び持分法の適用の異動状況

連結 (新規) 1 社 (除外) 1 社 持分法 (新規) 1 社 (除外) 1 社

2. 17 年 1 月期の連結業績予想(平成 16 年 2 月 1 日～平成 17 年 1 月 31 日)

通 期	売上高	経常利益	当期純利益
	百万円	百万円	百万円
	1,370,000	78,000	26,000

(参考) 1 株当たり予想当期純利益(通期) 37 円 93 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 ページを参照下さい。

参考資料① 平成17年1月期中間期決算の概要

(百万円)

【連 結】	前年中間期実績	当中間期実績	前期比	通期予想	前期比
売上高	657,921	680,223	103.4	1,370,000	103.3
売上総利益	135,724	137,160	101.1	274,000	101.5
販管費	95,774	97,743	102.1	196,000	103.3
営業利益	39,950	39,416	98.7	78,000	97.1
経常利益	38,890	39,801	102.3	78,000	98.7
特別利益・損失	△1,441	127	—	△20,372	—
当期純利益	17,444	20,779	119.1	26,000	68.9

【個 別】	前年中間期実績	当中間期実績	前期比	通期予想	前期比
売上高	523,888	539,093	102.9	1,090,000	103.3
売上総利益	112,932	113,691	100.7	229,000	101.4
販管費	80,773	81,912	101.4	165,000	103.2
営業利益	32,159	31,778	98.8	64,000	97.2
経常利益	32,101	32,978	102.7	65,000	99.2
特別利益・損失	△1,374	158	—	△14,342	—
当期純利益	15,556	19,021	122.3	23,500	70.0
受注高	545,352	563,641	103.4	1,100,000	108.7
受注残高	672,010	632,234	94.1	617,686	101.6

(注)当社は受注高・受注残高については個別のものを記載しています。

主な経営指標推移

【連 結】	平成13年1月期	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月期中間期
1株当たり当期純利益(円)	35.03	△125.11	48.71	53.30	30.13
1株当たり株主資本(円)	1,027.71	883.16	911.01	959.96	982.09
営業利益率	7.04%	5.72%	5.59%	6.06%	5.79%
ROE	3.44%	△13.21%	5.43%	5.75%	6.20%
ROA*1	6.90%	5.65%	5.90%	6.79%	6.92%

研究開発費(百万円)*2	7,743	7,553	5,523	5,259	2,794
設備投資額(連結)(百万円)	13,968	16,003	19,302	16,695	10,189
設備投資額(個別)(百万円)	8,430	10,545	14,296	9,374	6,833
減価償却実施額(連結)(百万円)	13,693	13,085	11,882	11,298	5,542
減価償却実施額(個別)(百万円)	11,675	11,186	9,951	9,362	4,539

住宅建築シェア*3	5.0%	5.2%	5.0%	5.0%	4.8%
紹介受注比率*4	59.3%	62.2%	63.4%	53.8%	51.1%
住宅一棟当り単価(千円)	30,620	30,724	29,605	29,697	29,528
積和不動産関与率*5	59.9%	69.5%	72.8%	75.4%	77.5%
同借上入居率	96.2%	95.7%	95.6%	95.0%	95.2%
展示場数(期末)	632	653	602	561	552

\*1 ROA：総資産事業利益率=(営業利益+受取利息)/総資産

\*2 研究開発活動は当社のみが行っているため、個別の金額を記載

\*3 当社住宅建築戸数/全国住宅着工戸数(暦年) 但し、今中間期は2~7月の数字

\*4 紹介による受注棟数/全受注棟数

\*5 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② セグメント別内訳(平成17年1月期中間期)

【連結】 (19ページ参照)

	当中間期実績			前年中間期実績			通期予想		
	売上高 (百万円)	粗利率	営業 利益率	売上高 (百万円)	粗利率	営業 利益率	売上高 (百万円)	粗利率	営業 利益率
(工業化住宅請負)	353,730	25.7	11.8	379,691	25.8	11.9	720,000	25.7	11.7
(不動産販売)	133,318	15.5	4.1	91,702	14.3	2.5	270,000	15.4	4.2
(不動産賃貸)	135,698	10.4	3.8	123,938	10.7	4.1	270,000	10.4	3.9
(その他事業)	62,530	21.0	3.1	65,953	19.8	2.6	120,000	20.8	1.7
(消去又は全社)	(5,053)	—	—	(3,365)	—	—	(10,000)	—	—
(連結)	680,223	20.2	5.8	657,921	20.6	6.0	1,370,000	20.0	5.7

【個別】

※「個別中間財務諸表」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、連結の上記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。

当中間期実績	受注高			売上高			粗利率	営業 利益率	受注残高			
	金額 (%)	棟数	金額 (%)	棟数	戸数	金額 (%)			棟数			
(工業化住宅請負)	371,094	65.8	11,824	351,646	65.2	11,163	24,156	24.6	11.4	465,276	73.6	14,341
鉄骨戸建	209,066		7,141	191,504		6,466	6,742	—	—	223,828		7,482
シャーウッド戸建	43,774		1,368	37,788		1,190	1,214	—	—	49,456		1,544
シャーマゾン	118,252		3,315	122,354		3,507	16,200	—	—	191,991		5,315
(不動産販売)	130,594	23.2	2,411	127,374	23.6	2,065	2,883	15.7	4.1	91,763	14.5	1,529
鉄骨戸建	54,961		2,108	47,155		1,786	1,848	—	—	34,409		1,327
シャーウッド戸建	8,791		303	7,885		260	261	—	—	5,302		202
分譲マンション等	15,716		—	20,174		19	774	—	—	20,760		—
土地	51,125		—	52,159		—	—	—	—	31,292		—
(不動産賃貸)	4,607	0.8	—	4,607	0.9	—	—	1.4	△0.1	—	—	—
(その他事業)	57,345	10.2	84	55,464	10.3	52	990	13.1	0.9	75,194	11.9	275
R C 請負	11,247		84	13,187		52	990	—	—	40,988		275
エクステリア	25,418		—	22,310		—	—	—	—	27,474		—
リフォーム	20,679		—	19,965		—	—	—	—	6,732		—
合計	563,641	100.0	14,319	539,093	100.0	13,280	28,029	21.1	5.9	632,234	100.0	16,145

前年中間期実績 (平成16年1月期中間期)	受注高			売上高			粗利率	営業 利益率	受注残高			
	金額 (%)	棟数	金額 (%)	棟数	戸数	金額 (%)			棟数			
(工業化住宅請負)	385,573	70.7	12,436	378,251	72.2	12,312	26,724	24.6	11.4	503,046	74.9	15,710
鉄骨戸建	200,182		6,904	202,111		6,916	7,223	—	—	228,649		7,556
シャーウッド戸建	41,979		1,338	40,269		1,298	1,309	—	—	52,450		1,654
シャーマゾン	143,411		4,194	135,869		4,098	18,192	—	—	221,947		6,500
(不動産販売)	92,642	17.0	1,335	82,502	15.7	1,363	2,016	15.0	2.6	84,183	12.5	1,056
鉄骨戸建	32,310		1,159	33,114		1,214	1,266	—	—	23,690		886
シャーウッド戸建	5,268		176	4,165		137	137	—	—	4,609		170
分譲マンション等	17,816		—	10,891		12	613	—	—	26,714		—
土地	37,246		—	34,330		—	—	—	—	29,170		—
(不動産賃貸)	4,741	0.9	—	4,741	0.9	—	—	△1.6	△3.1	—	—	—
(その他事業)	62,394	11.4	58	58,393	11.2	59	1,002	12.7	0.8	84,780	12.6	258
R C 請負	20,437		58	16,938		59	1,002	—	—	50,447		258
エクステリア	20,390		—	21,053		—	—	—	—	27,215		—
リフォーム	21,566		—	20,401		—	—	—	—	7,118		—
合計	545,352	100.0	13,829	523,888	100.0	13,734	29,742	21.5	6.1	672,010	100.0	17,024

通期予想 (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	金額 (%)	棟数	戸数	金額 (%)			棟数			
(工業化住宅請負)	724,000	65.8	23,030	714,000	65.5	22,770	49,150	24.6	11.3	455,829	73.8	13,940
鉄骨戸建	405,000		13,800	388,000		13,150	13,650	—	—	223,265		7,457
シャーウッド戸建	84,000		2,630	79,000		2,500	2,550	—	—	48,470		1,496
シャーマゾン	235,000		6,600	247,000		7,120	32,950	—	—	184,092		4,987
(不動産販売)	255,000	23.2	4,690	257,000	23.6	4,390	6,150	15.7	4.1	86,544	14.0	1,504
鉄骨戸建	105,000		4,000	99,000		3,750	3,900	—	—	32,603		1,255
シャーウッド戸建	20,000		690	18,000		600	600	—	—	6,396		249
分譲マンション等	35,000		—	38,000		40	1,650	—	—	22,218		—
土地	95,000		—	102,000		—	—	—	—	25,327		—
(不動産賃貸)	9,000	0.8	—	9,000	0.8	—	—	1.5	0.0	—	—	—
(その他事業)	112,000	10.2	150	110,000	10.1	90	2,000	13.0	0.9	75,312	12.2	303
R C 請負	21,000		150	25,000		90	2,000	—	—	38,928		303
エクステリア	48,000		—	45,000		—	—	—	—	27,366		—
リフォーム	43,000		—	40,000		—	—	—	—	9,018		—
合計	1,100,000	100.0	27,870	1,090,000	100.0	27,250	57,300	21.0	5.9	617,686	100.0	15,747

(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③ 会社別の概要（平成17年1月期中間期）

(上段) 当中間期

(下段) 前年中間期

(単位:百万円)

	売上高	売上総利益	販管費	営業利益	経常利益	特別利益	特別損失	当期利益	総資産	株資本	有利子負債※1
積水ハウス	539,093	113,691	81,912	31,778	32,978	4,699	4,540	19,021	1,016,843	634,521	30,002
	523,888	112,932	80,773	32,159	32,101	49	1,424	15,556	1,018,977	612,606	60,004
積和不動産 (連結)	48,024	6,590	4,395	2,195	2,232	57	0	1,265	40,276	13,973	—
	44,310	6,337	4,077	2,260	2,258	—	—	1,225	36,231	12,032	—
積和不動産 東北	8,663	882	649	232	237	—	0	135	8,604	1,561	—
	7,582	952	645	307	310	—	0	168	7,955	1,368	—
積和不動産 中部(連結)※2	36,702	3,698	2,628	1,069	1,057	—	—	606	30,985	9,439	—
	35,581	3,216	2,403	813	813	—	—	454	32,575	8,627	—
積和不動産 関西(連結)※2	25,328	3,537	2,613	923	949	—	—	527	35,197	20,770	—
	25,863	3,422	2,586	836	855	—	20	428	36,116	20,298	—
積和不動産 中国	7,608	1,518	1,020	498	504	0	1	288	9,283	2,805	—
	6,885	1,454	1,007	447	449	—	1	250	8,309	2,422	—
積和不動産 九州	8,268	979	694	285	281	—	5	154	5,072	1,345	—
	7,338	1,031	714	316	301	—	—	166	4,670	1,177	—
積和不動産 小計	134,595	17,207	12,001	5,205	5,263	58	7	2,977	129,420	49,896	—
	127,562	16,415	11,433	4,981	4,988	—	22	2,695	125,858	45,926	—
積和建設等 75社	104,681	6,158	3,877	2,280	2,387	220	23	1,481	55,681	23,013	—
	103,369	5,802	3,574	2,227	2,396	37	20	1,388	53,330	21,133	—
神戸六甲 アイランド	441	17	47	△29	△29	—	—	△29	7,757	△16,949	※3 9,549
	562	60	63	△2	△14	—	—	△14	8,709	△16,908	9,874
西宮マリナ シティ開発	425	13	0	12	12	—	—	12	845	△13,517	—
	814	23	1	21	21	—	—	21	1,412	△13,534	—
エスシー・エム・ オペレーション	1,258	172	119	53	48	10	—	29	2,323	1,300	—
	1,199	406	311	94	116	—	—	65	2,241	1,247	—
積水ハウス梅田 オペレーション	3,939	944	745	198	196	—	5	111	2,846	456	—
	4,116	879	763	115	115	—	1	64	2,479	350	—
セキハ	593	51	44	7	6	—	—	1	1,194	571	—
	624	51	41	9	8	—	0	3	1,220	565	—
その他 6社	5,865	751	539	211	197	14	12	110	6,734	2,374	—
	4,605	722	468	253	236	—	0	142	7,623	2,483	—

連結会社 全体	790,894	139,006	99,288	39,718	41,061	5,002	4,588	23,717	1,223,646	681,668	39,552
	766,743	137,292	97,432	39,860	39,971	87	1,469	19,922	1,221,852	653,870	69,879
連結 消去等	△110,670	△1,845	△1,544	△301	※4△1,260	△303	△17	△2,937	△54,198	△8,510	—
	△108,822	△1,568	△1,658	89	△1,081	△34	24	△2,478	△54,141	△6,395	—
連結 決算	680,223	137,160	97,743	39,416	39,801	4,699	4,571	20,779	1,169,448	673,157	39,552
	657,921	135,724	95,774	39,950	38,890	53	1,494	17,444	1,167,711	647,475	69,879

連 倍 単 率	1.26	1.21	1.19	1.24	1.21	1.00	1.01	1.09	1.15	1.06	1.32
	1.26	1.20	1.19	1.24	1.21	1.08	1.05	1.12	1.15	1.06	1.16

※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 当該会社の子会社設立に伴い、当中間期については連結の金額を表示しています。

※3 土地購入資金についての出資会社からの借入れです。

※4 持分法による投資損失 48 百万円が含まれます。



## 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 96 社、関連会社 3 社及びその他の関係会社 1 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)

セキハ(株)、積和建設埼玉(株)、積和建設横浜(株)、積和建設大阪(株)

### (2) 不動産販売事業

宅地、建売住宅及びマンション等の販売を行っています。

(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)、積和不動産東北(株)、積和不動産九州(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)、積和不動産東北(株)、積和不動産九州(株)

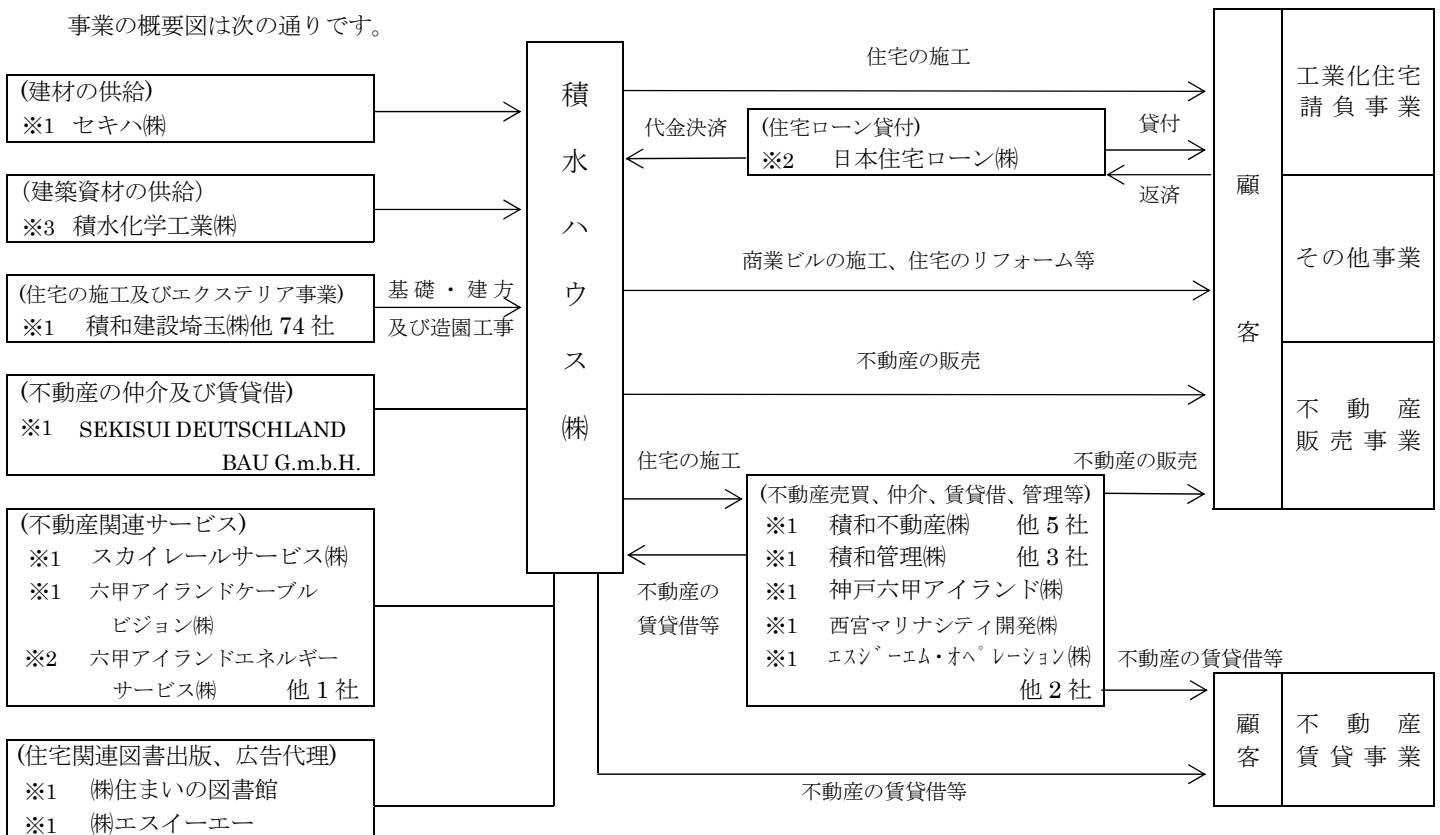
### (4) その他事業

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)

ランドテック積和千葉(株)、ランドテック積和中部(株)、グリーンテクノ積和(株)、グリーンテクノ積和中部(株)

事業の概要図は次の通りです。



(注) ※1 連結子会社  
 ※2 持分法適用関連会社  
 ※3 その他の関係会社

## (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) 神戸六甲アイランド(株)	神 戸 市 区 東 灘 区	百万円 1,000	不動産販売事業	61.8%	役員 1名 執行役員 2名 従業員 1名 転籍 1名	当社が参画している六甲アイランドシティ開発プロジェクト共同事業会社
西宮マリナシティ開発(株)	兵 庫 県 市 西 宮 市	400	同 上	100.0%	役員 3名 執行役員 2名 従業員 1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
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 1名 執行役員 2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 和 不 動 産 (株)	東 京 都 区 渋 谷 区	1,668	不動産賃貸事業 不動産販売事業	59.8%	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 東 北 (株)	仙 台 市 区 青 葉 区	200	同 上	55.1%	役員 2名 執行役員 1名 転籍 6名	同 上
積 和 不 動 産 中 部 (株)	名 古 屋 市 区 中 村 区	1,368	同 上	42.9%	役員 3名 転籍 9名	同 上
積 和 不 動 産 関 西 (株)	大 阪 市 区 大 北 区	5,829	同 上	42.8%	役員 3名 転籍 11名	同 上
積 和 不 動 産 中 国 (株)	広 島 市 区 中 区	379	同 上	42.0%	役員 2名 転籍 8名	同 上
積 和 不 動 産 九 州 (株)	福 岡 市 区 博 多 区	263	同 上	42.7%	役員 2名 転籍 8名	同 上
積 水 ハ ウ ス 梅 田 オ ペ レ ー シ ョ ン (株)	大 阪 市 区 大 北 区	100	不動産賃貸事業	100.0%	役員 2名 従業員 2名	不動産の管理委託
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 従業員 2名	住宅関連部材の売買
グリーンテクノ積和(株)	東 京 都 区 渋 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
ランドテック積和中部(株)	名 古 屋 市 区 守 山 区	50	同 上	100.0%	執行役員 1名 従業員 6名	地盤調査、測量等の請負
積 和 建 設 埼 玉 (株)	さいたま市 見 沼 区	40	工業化住宅 請 負 事 業	100.0%	執行役員 1名 従業員 7名 転籍 3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. 積和不動産中部(株)、積和不動産関西(株)、積和不動産中国(株)及び積和不動産九州(株)の持分は 100 分の 50 以下ですが、実質的に支配しているため子会社としています。

3. 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)及び積和不動産九州(株)は有価証券報告書提出会社です。

なお、積和不動産(株)は東京証券取引所市場第 2 部、積和不動産中部(株)は東京証券取引所市場第 2 部及び名古屋証券取引所市場第 2 部、積和不動産関西(株)は大阪証券取引所市場第 1 部、積和不動産中国(株)は東京証券取引所市場第 2 部及び大阪証券取引所市場第 2 部、積和不動産九州(株)は JASDAQ 市場にそれぞれ上場しています。

# 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、住宅業界のトップメーカー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り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。

今後は、配当性向を考慮しつつも、その指標が法改正や予測が困難な経済情勢などにより変動することにも配慮し、利益の適正かつ合理的な配分を検討してまいり所存です。

### (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に確保されていることなどから、今後個人投資家の動向、市場の要請等を勘案し、その費用なら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)

当社経営の基本方針を踏まえ、営業力の強化をさらに進めるとともに、市場規模、利益率・資産効率等を勘案の上、リフォーム事業、エクステリア事業の拡大など周辺事業にも積極的に取り組み、収益の拡大を図る所存です。

### (コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方及び施策の実施状況)

当社では、委員会制は採用せず、監査役制度を効果的に活用したいと考えております。平成14年4月に執行役員制を導入いたしましたが、その際に取り締役の員数を半減した体制で迅速かつ機動的な経営の遂行に努めております。

監査役5名のうち、2名は社外監査役を選任し、健全な経営のチェック体制を確立するよう努めております。

コンプライアンスについては、これを最大の経営課題と位置づけ、専任の事務局を設けたほか全社的な研修を推進するなど、関連部署の連携を強化し、その推進を図っております。



## 2. 経営成績

当上半期の我が国経済は、企業収益の復調や、株式市場の長期低迷からの脱却等、景気回復基調に転じ、民間設備投資や個人消費の動向においても改善が見られるなど、長く続いた景気低迷からようやく明るいきざしが見受けられるようになりました。

住宅市場におきましては、首都圏をはじめとする大都市圏の地価の下げ止まり傾向等を背景として、団塊ジュニア世代に代表される一次取得者向け分譲住宅の好調に支えられ、比較的堅調に推移しました。しかしながら、いまだ高い水準の失業率や年金問題等の将来に対する不安が払拭されないこともあり、中高年層の建替等二次取得者を中心とする持家においては回復の力が弱く、また、貸家においても首都圏などを除き供給調整が散見されることとなり、住宅市場全体としてはまだら模様のまま推移しました。

このような状況のもと、当社におきましては受注の拡大を経営の最大課題と位置付け、市場ニーズに合った商品の再編や新商品の発表を進めるとともに、住宅品質の向上に注力いたしました。一方、一次取得者の需要の拡大に対応して不動産販売の強化を図り、受注拡大に努めました。また従来から営業力強化のため拡充を進めてまいりました体験型展示・学習施設を積極活用するなど、よりきめ細かなコンサルティング営業に取り組みました。

### (工業化住宅請負事業)

主力の戸建住宅につきましては、品質の向上、環境配慮の徹底に努めました。住宅性能の向上に関しましては、当社の基本戦略である中高級商品路線を盤石なものとするため、業界トップレベルの遮熱断熱性能を併せ持ち、防犯性能に優れた「遮熱断熱・防犯合わせ複層ガラス」を全ての戸建住宅において6月契約分から標準(1階全窓と2Fバルコニー窓)で採用するなど、安全で安心な住まいを提供することに努めました。

また、前期から販売を強化している「免震住宅」については、当上半期末までに全国で100棟を超える受注実績となったほか、地震に強い住まいづくりのセミナーや「住まいの夢工場」における比較体験装置などの活用を通して、「免震」のみならず基本の「耐震」も含めた当社の地震に対する技術力を背景とした提案を強化しました。

当上半期の新商品といたしましては、4月に主力商品群の「セントレージ・シリーズ」を再編し、鉄骨戸建住宅「ビーフリー」を新たに投入いたしました。「ビーフリー」はシリーズ内の垣根を取り払うとともに、モダンデザインや和風デザインの追加を行い、個性化する顧客ニーズに応え、よりオーダーメイド感覚でできる住まいづくりの基盤を整備したものです。またシャーウッド住宅におきましては、「エム・シャントア」を投入し、より幅広いデザインニーズに応える商品体系を整えました。一方で、市場をリードする提案型商品「コンセプトモデル」シリーズとして、3月には都市型で機能性を追求した新感覚のコンパクト住宅「キュービィ・キュービィ」を、5月にはインテリアショップの「アクタス」との共同開発による「生活を遊ぶ家」をそれぞれ上市し、新しい需要層の開拓に努めました。また貸家市場には、7月に「ディアス」を発表し、多様な入居者ニーズに対応するとともに、競争力の向上に努めました。今後も、自由設計の思想を反映した商品群の再編を進め、販売促進を図る所存であります。

### (不動産販売事業)

不動産販売事業におきましては、需要の旺盛な若年層向け土地付分譲の強化のため、全国において積極的な販売用土地の購入を図り、外構からトータルに提案する付加価値の高い個性的な街並みづくりやセキュリティ強化・ITの活用などを特徴とした地域や環境に配慮した街づくりを進め、良質な団地として販売を強化し、販売用不動産の回転率向上に注力いたしました。併せて大都市を中心とした永住型高級マンションの販売に注力いたしました。

### (不動産賃貸事業)

不動産賃貸事業におきましては、一括借上事業をはじめとする賃貸物件管理を行う積和不動産グループとの連携を強化し、受注の拡大を図りました。また、「MAST」ブランドの定着と普及を進め、安定した入居者確保と潜在顧客への働きかけの強化に努めるなど、賃貸経営の提案力強化にグループ総力を挙げて取り組みました。

### (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、周辺事業のリフォーム事業やエクステリア事業にも力を注ぎ、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。

当上半期の営業成績は、これら積極的な営業活動の結果、個別の受注高は 5,636 億 4 千 1 百万円（前年同期比 3.4%増）と前年同期を上回ることができました。連結売上高につきましては 6,802 億 2 千 3 百万円となり、前年同期比 3.4%の増加となりました。利益面では、連結営業利益につきましては、営業力強化のための販管費の増加などにより 394 億 1 千 6 百万円（前年同期比 1.3%減）と伸び悩んだものの、連結経常利益につきましては有利子負債の圧縮による金融収支の改善などから 398 億 1 百万円（前年同期比 2.3%増）と増益を確保しました。連結中間純利益につきましては、保有株式の売却益なども影響し、207 億 7 千 9 百万円（前年同期比 19.1%増）と大幅増益を確保しました。

### 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・フローは、増収を確保し、原価の削減に努め、コストダウンを推進し増益となりましたが、不動産分譲事業強化による棚卸資産の増加等により前年同期に比べ大幅な減少となりました。

当上半期の設備投資では、品質競争の時代に即したコンサルティング営業をより効率的に推進するため、全国 5 工場に設置した「住まいの夢工場」の一層の充実を図りました。また、生産設備や IT 関係の合理化・省力化投資を積極的に行い、業務の効率化を推進いたしました。また、前年同期は転換社債償還に充てるための利付国債の満期償還額が大きかったことにより、投資活動によるキャッシュ・フローは前年同期に比べ大幅な減少となりました。

財務活動によるキャッシュ・フローは、990 万株の自己株式の買入れ（取得金額 119 億 9 千 8 百万円）を実施したほか、第 10 回無担保普通社債の満期償還及び長期借入金の返済を行いました。前年同期は転換社債の償還額が大きかったため前年同期に比べ大幅に増加しています。

結果といたしまして、当中間期末の現金及び現金同等物の残高につきましては、前期末に比べ 283 億 1 千 4 百万円減少しておりますが、手元資金は潤沢な状況にあります。

	平成 14 年 1 月期	平成 15 年 1 月期	平成 16 年 1 月期	平成 16 年 7 月中間期
自己資本比率(%)	48.0	51.3	56.6	57.6
時価ベースの自己資本比率(%)	50.1	48.4	61.2	65.7
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	51.0

\*時価ベースの自己資本比率： 各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、景気動向に回復のきざしが現れてきたことや、個人の住宅取得意欲が上向きつつある現状を踏まえ、「成長」をテーマに、高品質で魅力的な商品の積極投入及び不動産販売事業の強化等による住宅販売の拡大を図るとともに、より効率的な資産運用を進めてまいります。また、懸念される資材価格の上昇に対応するため一層のコストダウンの推進を行い、業績向上に注力してまいります。グループ戦略といたしましては、積和不動産・積和建设各社との緊密な連携のもとに、相乗効果を最大に高めるとともに、リフォームやエクステリアなどの周辺事業の強化を図り、成長に向けてより積極的な経営を進めてまいります。また、防災・防犯などのテーマにも積極的に取り組み、「安全・安心・快適」な住まいを提供し、あらゆる場面で全社を挙げた CS(顧客満足)向上活動に引き続き注力してまいります。

通期の見通しといたしましては、本日別途発表の通り、固定資産の減損処理による特別損失の計上と厚生年金基金の過去分代行業返上認可による特別利益の計上を当下半期に予定しているため、期初の予想を変更し、連結売上高 1 兆 3,700 億円(前期比 3.3%増)、連結経常利益 780 億円(前期比 1.3%減)、連結当期純利益 260 億円(前期比 31.1%減)を見込んでおります。

## 中間連結財務諸表等

### 1. 中間連結貸借対照表

(単位：百万円)

科 目	期 別 当中間連結会計期間末 (平成16年7月31日現在)	前 連 結 会 計 年 度 (平成16年1月31日現在)	対前連結会計年度 比 較 増 減		前中間連結会計期間末 (平成15年7月31日現在)
			金 額	比率(%)	
<b>( 資 産 の 部 )</b>					
<b>流 動 資 産</b>	678,959	690,562	△11,603	△1.7	678,974
現 金 預 金	193,360	222,275			174,089
受取手形及び完成工事未収入金	87,750	80,037			91,389
有 価 証 券	3,123	2,428			610
た な 卸 資 産	310,386	288,432			300,708
繰 延 税 金 資 産	61,069	74,803			87,471
そ の 他 の 流 動 資 産	25,131	24,241			26,359
貸 倒 引 当 金	△1,862	△1,656			△1,653
<b>固 定 資 産</b>	490,489	490,449	39	0.0	488,736
<b>有 形 固 定 資 産</b>	261,098	258,493	2,605	1.0	257,634
建 物 及 び 構 築 物	114,920	115,782			112,412
機 械 装 置 及 び 運 搬 具	11,988	12,333			12,437
工 具 器 具 及 び 備 品	4,974	4,723			4,680
土 地	124,468	124,554			124,138
建 設 仮 勘 定	4,747	1,099			3,966
<b>無 形 固 定 資 産</b>	6,223	10,371	△4,147	△40.0	10,049
<b>投 資 そ の 他 の 資 産</b>	223,166	221,585	1,581	0.7	221,053
投 資 有 価 証 券	119,522	113,218			104,762
長 期 貸 付 金	44,719	46,804			49,832
繰 延 税 金 資 産	24,230	26,604			31,341
そ の 他 の 投 資 そ の 他 の 資 産	36,233	36,603			36,739
貸 倒 引 当 金	△1,537	△1,644			△1,623
<b>資 産 合 計</b>	1,169,448	1,181,012	△11,563	△1.0	1,167,711

(単位：百万円)

期 別 科 目	当中間連結会計期間末 (平成16年7月31日現在)	前 連 結 会 計 年 度 (平成16年1月31日現在)	対前連結会計年度 比 較 増 減		前中間連結会計期間末 (平成15年7月31日現在)
			金 額	比率(%)	
<b>( 負 債 の 部 )</b>					
<b>流 動 負 債</b>	334,037	316,760	17,277	5.5	322,912
支払手形及び工事未払金	154,879	145,704			150,868
一年以内に償還及び返済予定の 社債及び長期借入金	30,001	30,001			30,001
未払法人税等	3,942	3,948			3,822
未成工事受入金	81,951	75,037			87,569
賞与引当金	13,350	18,304			13,200
完成工事補償引当金	1,884	1,243			1,247
その他の流動負債	48,027	42,521			36,202
<b>固 定 負 債</b>	140,294	174,902	△34,607	△19.8	176,883
社 債	—	30,000			30,000
長 期 借 入 金	9,551	9,674			9,877
退職給付引当金	70,529	72,055			73,234
役員退職慰労引当金	1,336	1,585			1,405
日本国際博覧会出展引当金	140	105			70
預り敷金及び保証金	55,747	58,266			58,048
連結調整勘定	427	374			337
その他の固定負債	2,562	2,840			3,910
<b>負 債 合 計</b>	474,332	491,662	△17,330	△3.5	499,795
<b>( 少 数 株 主 持 分 )</b>					
少 数 株 主 持 分	21,959	21,385	573	2.7	20,440
<b>( 資 本 の 部 )</b>					
資 本 金	186,554	186,554			186,554
資 本 剰 余 金	237,523	237,523			237,522
利 益 剰 余 金	263,062	248,960			234,903
その他有価証券評価差額金	10,861	7,640			1,090
為替換算調整勘定	△143	△98			△70
自 己 株 式	△24,701	△12,616			△12,525
<b>資 本 合 計</b>	673,157	667,964	5,193	0.8	647,475
<b>負債、少数株主持分及び資本合計</b>	1,169,448	1,181,012	△11,563	△1.0	1,167,711

## 2. 中間連結損益計算書

(単位：百万円)

科 目	期 別	当中間連結会計期間 自:平成16年2月1日 至:平成16年7月31日		前中間連結会計期間 自:平成15年2月1日 至:平成15年7月31日		対前年中間 連結会計期間 比較増減		前連結会計年度 自:平成15年2月1日 至:平成16年1月31日	
		金 額	百分比 (%)	金 額	百分比 (%)	金 額	比率 (%)	金 額	百分比 (%)
売 上 高		680,223	100.0	657,921	100.0	22,302	3.4	1,326,039	100.0
売 上 原 価		543,063	79.8	522,196	79.4	20,866	4.0	1,055,989	79.6
売 上 総 利 益		137,160	20.2	135,724	20.6	1,435	1.1	270,050	20.4
販 売 費 及 び 一 般 管 理 費		97,743	14.4	95,774	14.6	1,969	2.1	189,716	14.3
営 業 利 益		39,416	5.8	39,950	6.0	△533	△1.3	80,333	6.1
営 業 外 収 益		2,508	0.4	2,518	0.4	△9	△0.4	4,752	0.4
受取利息及び受取配当金		1,221		1,386				2,453	
雑 収 入		1,286		1,131				2,298	
営 業 外 費 用		2,124	0.3	3,578	0.5	△1,454	△40.6	6,023	0.5
支 払 利 息		315		1,103				1,648	
持分法による投資損失		48		16				53	
雑 支 出		1,759		2,457				4,322	
経 常 利 益		39,801	5.9	38,890	5.9	911	2.3	79,062	6.0
特 別 利 益		4,699	0.7	53	0.0	4,646	-	494	0.0
投資有価証券売却益		4,699		49				491	
そ の 他		-		3				3	
特 別 損 失		4,571	0.7	1,494	0.2	3,076	205.9	4,584	0.3
固定資産売却及び除却損		4,571		398				1,150	
投資有価証券評価損		-		1,096				14	
販売用不動産評価損		-		-				2,988	
そ の 他		-		-				430	
税金等調整前中間(当期)純利益		39,929	5.9	37,448	5.7	2,480	6.6	74,972	5.7
法人税、住民税及び事業税		3,712	0.5	3,591	0.5	121	3.4	6,709	0.5
法人税等調整額		13,924	2.1	15,197	2.3	△1,272	△8.4	28,121	2.1
少数株主利益		1,512	0.2	1,215	0.2	297	24.4	2,380	0.2
中間(当期)純利益		20,779	3.1	17,444	2.7	3,335	19.1	37,761	2.9

### 3. 中間比較連結剰余金計算書

(単位：百万円)

科 目	期 別	当中間連結会計期間		前中間連結会計期間		前連結会計年度	
		自：平成16年2月 1日 至：平成16年7月31日		自：平成15年2月 1日 至：平成15年7月31日		自：平成15年2月 1日 至：平成16年1月31日	
<b>(資本剰余金の部)</b>							
I	資本剰余金期首残高		237,523		237,522		237,522
II	資本剰余金増加高						
	自己株式処分差益	0	0	0	0	0	0
III	資本剰余金 中間期末(期末)残高		237,523		237,522		237,523
<b>(利益剰余金の部)</b>							
I	利益剰余金期首残高		248,960		224,229		224,229
II	利益剰余金増加高						
	中間(当期)純利益	20,779	20,779	17,444	17,444	37,761	37,761
III	利益剰余金減少高						
	1. 配 当 金	6,258		6,378		12,638	
	2. 役 員 賞 与	419	6,677	392	6,771	392	13,030
IV	利益剰余金 中間期末(期末)残高		263,062		234,903		248,960

#### 4. 中間連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

科 目	期 別	当中間連結会計期間	前中間連結会計期間	前連結会計年度
		自：平成16年2月 1日 至：平成16年7月31日	自：平成15年2月 1日 至：平成15年7月31日	自：平成15年2月 1日 至：平成16年1月31日
I 営業活動によるキャッシュ・フロー				
税金等調整前中間(当期)純利益		39,929	37,448	74,972
減 価 償 却 費		5,542	5,431	11,298
退職給付引当金の減少額	△	190	△ 142	△ 1,321
受取利息及び受取配当金	△	1,221	△ 1,386	△ 2,453
支払利息		315	1,103	1,648
持分法による投資損失		48	16	53
販売用不動産評価損		—	—	2,988
投資有価証券評価損		—	1,096	14
売上債権の増加(△)又は減少額	△	7,713	3,791	15,143
たな卸資産等の増加(△)又は減少額	△	21,691	△ 7,498	1,270
仕入債務の増加又は減少(△)額		10,152	△ 465	△ 7,261
未成工事受入金の増加又は減少(△)額		6,914	3,908	△ 8,622
その他の	△	4,146	△ 483	16,712
小 計		27,942	42,820	104,442
利息及び配当金の受取額		1,372	2,042	3,276
利息の支払額	△	492	△ 994	△ 1,593
法人税等の支払額	△	3,718	△ 4,672	△ 7,664
営業活動によるキャッシュ・フロー		25,103	39,196	98,460
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	△	195	△ 499	△ 529
有価証券の売却による収入		500	51,053	50,670
有形固定資産の取得による支出	△	11,280	△ 7,805	△ 14,175
有形固定資産の売却による収入		1,021	54	237
投資有価証券の取得による支出	△	7,014	△ 993	△ 1,201
投資有価証券の売却による収入		10,606	1,067	3,781
貸付けによる支出	△	961	△ 474	△ 3,310
貸付金の回収による収入		3,049	4,967	10,428
団体生存保険満期解約による収入		—	10,000	10,000
その他の	△	211	△ 1,268	△ 4,180
投資活動によるキャッシュ・フロー	△	4,484	56,100	51,721
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	△	20,123	△ 122	△ 325
社債の償還による支出	△	10,000	△ 89,999	△ 89,999
配当金の支払額	△	6,258	△ 6,378	△ 12,638
少数株主への配当金の支払額	△	422	△ 385	△ 503
自己株式取得による支出	△	12,090	△ 12,011	△ 12,102
その他の		6	172	174
財務活動によるキャッシュ・フロー	△	48,889	△ 108,724	△ 115,395
IV 現金及び現金同等物に係る換算差額	△	44	135	107
V 現金及び現金同等物の減少(△)又は増加額	△	28,314	△ 13,291	34,894
VI 現金及び現金同等物の期首残高		222,275	187,381	187,381
VII 現金及び現金同等物の中間期末(期末)残高		193,960	174,089	222,275

## [中間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 96 社

積和不動産㈱、積和不動産中部㈱、積和不動産関西㈱、積和不動産中国㈱、積和不動産九州㈱、積和不動産東北㈱、他  
連結範囲の異動状況

減少 積和データサービス㈱

子会社 96 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 3 社

六甲アイランドエネルギーサービス㈱、新西宮ヨットハーバー㈱、日本住宅ローン㈱

関連会社 3 社の投資については、全て持分法を適用しています。

### 3. 連結子会社の中間決算日等に関する事項

連結子会社のうち、スカイレールサービス㈱の中間決算日は 9 月 30 日です。中間連結財務諸表の作成にあたっては、同社の 7 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.の中間決算日は 6 月 30 日です。中間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、中間連結決算日と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

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 …… 中間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

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(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中間連結会計期間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。

(会計処理方法の変更)

従来、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、完成工事補償引当金として中間連結会計期間末に至る一年間の保証責任が伴う住宅請負事業売上高の 1,000 分の 1 及び不動産事業売上高のうち建物部分にかかる売上高の 1,000 分の 1 を計上していましたが、当連結会計年度より、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する方法に変更しました。この変更は、高い顧客満足の実現を目指していく中で補修・点検等に関する情報を基に、補修サービス費用の見積額を合理的に算定することが可能となったことから、期間損益のより一層の適正化を図るため行ったものです。この変更により、従来の方法に比べ、「売上総利益」、「営業利益」、「経常利益」及び「税金等調整前中間純利益」はそれぞれ 918 百万円減少しています。



- (二) 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き、当中間連結会計期間末において発生していると認められる額を計上しています。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、それぞれ発生の際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。

(追加情報)

厚生年金基金の代行返上

当社及び一部の国内連結子会社の加入する積水ハウス厚生年金基金は、確定給付企業年金法の施行に伴い、厚生年金基金の代行部分について、平成15年4月28日厚生労働大臣より将来分支給義務免除の認可を受けました。

当中間連結会計期間末において測定された返還相当額(44,730百万円)の支払が、当中間連結会計期間末日に行われたと仮定して「退職給付会計に関する実務指針(中間報告)」(日本公認会計士協会会計制度委員会報告第13号)44-2項を適用した場合に生じる代行返上益の見込額は、41,459百万円になります。

- (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、内規に基づく中間連結会計期間末現在の要支給額を計上しています。
- (ハ) 日本国際博覧会出展引当金… 日本国際博覧会への出展に要する費用に充てるため、当中間連結会計期間末までに発生していると認められる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、中間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、子会社の中間会計期間末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

(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

①運用目的債券をヘッジ対象として、金利スワップをヘッジ手段としています。

②外貨建金銭債務及び予定取引をヘッジ対象として、為替予約をヘッジ手段としています。

(ハ) ヘッジ方針

為替及び金利等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おり、また、金利スワップ取引の想定元本は運用目的債券並びに有利子負債総額の範囲内に限定しています。

(ニ) ヘッジ有効性評価の方法

ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計又は相場変動と、ヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計又は相場変動を比較し、両者の変動額等を基礎としてヘッジの有効性を評価しています。ただし、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) 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、控除対象外消費税等は、当中間連結会計期間の費用としています。

## 5. 中間連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

中間連結キャッシュ・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. 中間連結貸借対照表関係

	(当中間連結会計期間末)	(前連結会計年度末)	(前中間連結会計期間末)
(1)有形固定資産の減価償却累計額	152,181 百万円	149,262 百万円	146,446 百万円
(2)担保提供資産	27,227 百万円	28,047 百万円	28,066 百万円
(3)保証債務	77,208 百万円	59,575 百万円	66,245 百万円
(4)自己株式数	23,950,980 株	13,976,435 株	13,891,961 株
(5)投資有価証券に含まれる関連会社株式	455 百万円	605 百万円	642 百万円
(6)有利子負債	39,552 百万円	69,675 百万円	69,879 百万円

### 2. 中間連結キャッシュ・フロー計算書関係

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

	(当中間連結会計期間)	(前中間連結会計期間)	(前連結会計年度)
現金預金勘定	193,360 百万円	174,089 百万円	222,275 百万円
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	△900 百万円	△500 百万円	△500 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)	1,499 百万円	499 百万円	499 百万円
現金及び現金同等物	193,960 百万円	174,089 百万円	222,275 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

当中間連結会計期間(平成16年2月1日～平成16年7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	353,415	133,318	134,953	58,536	680,223	—	680,223
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	315	—	745	3,993	5,053	(5,053)	—
計	353,730	133,318	135,698	62,530	685,277	(5,053)	680,223
営業費用	311,961	127,798	130,536	60,592	630,889	9,917	640,806
営業利益	41,768	5,519	5,162	1,937	54,388	(14,971)	39,416

前中間連結会計期間(平成15年2月1日～平成15年7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	378,888	91,702	123,052	64,277	657,921	—	657,921
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	803	—	886	1,676	3,365	(3,365)	—
計	379,691	91,702	123,938	65,953	661,287	(3,365)	657,921
営業費用	334,327	89,393	118,886	64,265	606,872	11,098	617,970
営業利益	45,364	2,309	5,052	1,687	54,414	(14,464)	39,950

前連結会計年度(平成15年2月1日～平成16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	743,219	202,531	248,964	131,323	1,326,039	—	1,326,039
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	1,380	—	1,668	2,876	5,925	(5,925)	—
計	744,599	202,531	250,633	134,199	1,331,964	(5,925)	1,326,039
営業費用	652,994	196,299	241,759	131,550	1,222,603	23,102	1,245,705
営業利益	91,605	6,232	8,873	2,649	109,360	(29,027)	80,333

#### (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、当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。

当中間連結会計期間	13,454 百万円
前中間連結会計期間	12,810 百万円
前連結会計年度	25,882 百万円

#### (2)所在地別セグメント情報

当中間連結会計期間、前中間連結会計期間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

当中間連結会計期間、前中間連結会計期間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

##### (所有権移転外ファイナンス・リース)

###### ①リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び中間期末(期末)残高相当額

(当中間連結会計期間)

	取得価額相当額	減価償却累計額相当額	中間期末残高相当額
建物及び構築物	34,905 百万円	21,236 百万円	13,669 百万円
機械装置及び運搬具	153 百万円	58 百万円	95 百万円
工具器具及び備品	7,620 百万円	5,682 百万円	1,937 百万円
無形固定資産	2,494 百万円	1,769 百万円	725 百万円
合 計	45,174 百万円	28,746 百万円	16,427 百万円

(注)取得価額相当額は、利息相当額を控除して算定しています。

(前連結会計年度)

	取得価額相当額	減価償却累計額相当額	期末残高相当額
建物及び構築物	35,332 百万円	20,861 百万円	14,471 百万円
機械装置及び運搬具	178 百万円	75 百万円	102 百万円
工具器具及び備品	7,950 百万円	5,950 百万円	2,000 百万円
無形固定資産	3,189 百万円	2,299 百万円	889 百万円
合 計	46,651 百万円	29,186 百万円	17,464 百万円

(注)取得価額相当額は、利息相当額を控除して算定しています。

(前中間連結会計期間)

	取得価額相当額	減価償却累計額相当額	中間期末残高相当額
建物及び構築物	35,345 百万円	20,078 百万円	15,267 百万円
機械装置及び運搬具	129 百万円	70 百万円	59 百万円
工具器具及び備品	8,277 百万円	6,106 百万円	2,170 百万円
無形固定資産	3,145 百万円	2,137 百万円	1,007 百万円
合 計	46,897 百万円	28,393 百万円	18,504 百万円

(注)取得価額相当額は、利息相当額を控除して算定しています。

###### ②未経過リース料期末残高相当額

	(当中間連結会計期間)	(前連結会計年度)	(前中間連結会計期間)
1 年 以 内	6,444 百万円	6,783 百万円	7,182 百万円
1 年 超	10,757 百万円	11,592 百万円	12,103 百万円
合 計	17,202 百万円	18,375 百万円	19,286 百万円

###### ③支払リース料、減価償却費相当額及び支払利息相当額

	(当中間連結会計期間)	(前連結会計年度)	(前中間連結会計期間)
支払リース料	3,775 百万円	8,374 百万円	4,358 百万円
減価償却費相当額	3,827 百万円	7,912 百万円	3,911 百万円
支払利息相当額	170 百万円	385 百万円	204 百万円

###### ④減価償却費相当額の算定方法

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっています。

###### ⑤利息相当額の算定方法

リース料総額とリース物件の取得価額相当額の差額を利息相当額とし、各期への配分方法については、利息法によっています。

##### (オペレーティング・リース)

	(当中間連結会計期間)	(前連結会計年度)	(前中間連結会計期間)
未経過リース料	10 百万円	9 百万円	9 百万円
1 年 以 内	10 百万円	9 百万円	9 百万円
1 年 超	23 百万円	52 百万円	56 百万円
合 計	34 百万円	61 百万円	66 百万円

## 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)

	当中間期 平成 16 年 7 月 31 日現在			前期 平成 16 年 1 月 31 日現在			前年中間期 平成 15 年 7 月 31 日現在		
	中間連結 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	中間連結 貸借対照 表計上額	時 価	差 額
(1)国債・地方債	2,685	2,686	1	2,684	2,687	2	2,176	2,178	2
(2)社債	299	300	0	299	300	0	299	298	△1
合 計	2,985	2,987	1	2,984	2,988	3	2,476	2,477	1

### 2. その他有価証券で時価のあるもの

(単位：百万円)

	当中間期 平成 16 年 7 月 31 日現在			前期 平成 16 年 1 月 31 日現在			前年中間期 平成 15 年 7 月 31 日現在		
	取得原価	中間連結 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	取得原価	中間連結 貸借対照 表計上額	差 額
(1)株式	28,782	47,070	18,287	27,360	39,059	11,698	28,459	28,128	△ 330
(2)債券									
国債・地方債	52,083	52,120	36	52,245	53,455	1,209	52,408	54,560	2,151
社債	—	—	—	—	—	—	19	19	0
(3)その他	—	—	—	19	19	0	29	26	△ 3
合 計	80,866	99,190	18,324	79,625	92,534	12,908	80,916	82,734	1,817

### 3. 時価評価されていない主な有価証券の内容及び中間連結貸借対照表計上額

(単位：百万円)

	当中間期 平成 16 年 7 月 31 日現在	前期 平成 16 年 1 月 31 日現在	前年中間期 平成 15 年 7 月 31 日現在
	中間連結貸借対照表計上額	連結貸借対照表計上額	中間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		499	—
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)		11,514	11,520
優先出資証券		5,999	5,999

## 6. デリバティブ取引の契約額等、時価及び評価損益

(金利関連)

(単位：百万円)

取引の種類	当中間連結会計期間 (平成 16 年 7 月 31 日現在)			前連結会計年度 (平成 16 年 1 月 31 日現在)			前中間連結会計期間 (平成 15 年 7 月 31 日現在)		
	契約額等	時 価	評 価 損(△)益	契約額等	時 価	評 価 損(△)益	契約額等	時 価	評 価 損(△)益
スワップ取引	15,000	181	181	30,000	229	229	30,000	184	184
合 計	15,000	181	181	30,000	229	229	30,000	184	184

(注) 1. ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引は除いています。

2. 金利スワップの時価は、金融機関から提示された価格により算定しています。

## 7. 1株当たり情報

当中間連結会計期間 自 平成16年2月 1日 至 平成16年7月31日	前中間連結会計期間 自 平成15年2月 1日 至 平成15年7月31日	前連結会計年度 自 平成15年2月 1日 至 平成16年1月31日
1株当たり純資産額 982円09銭	1株当たり純資産額 930円96銭	1株当たり純資産額 959円96銭
1株当たり中間純利益 30円13銭	1株当たり中間純利益 24円72銭	1株当たり当期純利益 53円30銭
なお、潜在株式調整後1株当たり中間純利益については、潜在株式が存在しないため記載していません。	潜在株式調整後 1株当たり中間純利益 23円05銭	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 51円39銭

(注) 1株当たり中間(当期)純利益及び潜在株式調整後1株当たり中間(当期)純利益の算定上の基礎は、以下の通りです。

	当中間連結会計期間	前中間連結会計期間	前連結会計年度
損益計算書上の 中間(当期)純利益(百万円)	20,779	17,444	37,761
普通株主に帰属しない金額の主要な内訳 (百万円)			
利益処分による役員賞与金	—	—	399
普通株主に帰属しない金額(百万円)	—	—	399
普通株式に係る 中間(当期)純利益(百万円)	20,779	17,444	37,361
普通株式の期中平均株式数(千株)	689,715	705,593	700,908
潜在株式調整後1株当たり中間(当期)純利益 の算定に用いられた中間(当期)純利益 調整額の主な内訳(百万円)			
支払利息(税額相当額控除後)	—	306	306
中間(当期)純利益調整額(百万円)	—	306	306
潜在株式調整後1株当たり中間(当期)純利益 の算定に用いられた普通株式増加数の 主要な内訳(千株)			
転換社債	—	64,651	32,060
普通株式増加数(千株)	—	64,651	32,060

## 8. 重要な後発事象

当社及び一部の国内連結子会社が加入する積水ハウス厚生年金基金は、確定給付企業年金法の施行に伴い、厚生年金基金の代行部分について、平成16年9月1日に厚生労働大臣より過去分返上の認可を受けました。

この結果、当連結会計年度の損益に与える影響額は約400億円(特別利益)と見込まれます。