



## 第55期 中間事業報告書

平成17年2月1日～平成17年7月31日



# 株主の皆様へ



株主の皆様には、ますますご清祥のこととお喜び申し上げます。

さて、ここに当社第55期営業年度上半期(平成17年2月1日から平成17年7月31日まで)における営業の概況と中間決算についてご報告申し上げます。

当上半期は、企業収益は比較的堅調に推移し、勤労者所得も緩やかな回復に向かいましたほか、首都圏を中心に優良不動産に対する活発な投資も継続するなど、景気に明るいきざしが見受けられるようになりました。しかし、一方では昨年来の原油や鉄鋼など原材料の高騰も見られ、景気の各指標も一進一退の状況にあり、我が国経済は、依然として厳しい環境の下にありました。

住宅市場におきましては、地価の下落率は縮小し、底打ち感が出てきており、低金利の継続などを背景として一次取得者の不動産購入意欲は比較的好調でありました。しか

し、持家については、中高年層の建替えを中心とした二次取得者の住宅投資意欲に大きな改善はなく、全体として厳しい環境に変化は見られませんでした。

このような状況に対処し、当社は経営体質並びに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等による工業化住宅請負事業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、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。昨年10月に発表しました中期経営ビジョン「S-Project」と併せ、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てまいります。

引き続き環境問題への取組みにも注力し、昨年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7月に達成することができました。

工業化住宅請負事業に関しましては、戸建住宅におきまして、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、お客様のご要望にお応えするオーダーメイドで、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ための基盤整備を行いました。賃貸住宅「シャームゾン」におきましても、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」等、新たな提案に努めました。

不動産販売事業に関しましては、積極的に販売用土地の購入を図り、一次取得者向け販売の強化をさらに進め、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。

不動産賃貸事業に関しましては、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、積和不動産各社が展開している「MAST」(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行うシステム)の定着と普及を進め、安定した高い入居率の確保に努めるなど、賃貸経営の提案力強化に取り組みました。

財務面におきましては、2月に第8回無担保普通社債100億円、6月に第9回及び第11回無担保普通社債200億円の償還を行ったほか、上半期中に4,284万株余の自己株式取得を行い、財務体質の強化に努めました。

このように積極的な営業活動を展開した結果、連結受注高は7,345億9千9百万円(前年同期比4.2%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7,377億6千6百万円となり、前年同期比8.5%の増加となりましたが、利益につきましては、連結営業利益で382億3千1百万円(前年同期比3.0%減)、連結経常利益で388億5千4百万円(前年同期比2.4%減)となりました。連結中間純利益につきましては198億5千4百万円(前年同期比4.5%減)に止まりました。

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、全体としては回復のきざしが現れてきた現

状を踏まえ、昨年10月に策定し実質初年度となる中期経営ビジョン「S - Project」の「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」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る所存であります。

なお中間配当金につきましては1円の増配を行い、1株につき10円とさせていただき、年間20円の配当を予定しております。株主の皆様におかれましては、一層のご支援ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。

平成17年9月  
代表取締役社長 和田 勇

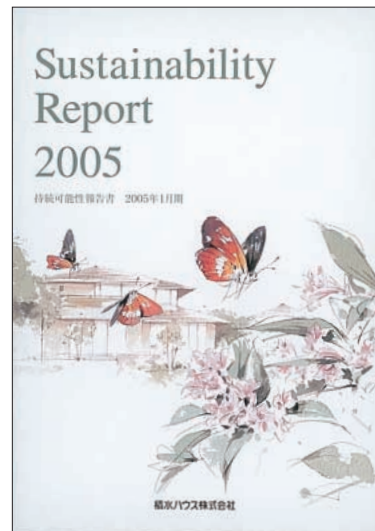
# トピックス

## 持続可能な社会の実現に貢献するため 「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、このたび「サステナブル」を企業活動全般の基軸に据え、平成17年4月「サステナブル宣言」を行いました。

これからの企業は、利潤(経済価値)を追求するだけではなく、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です。そのような考えの下、当社は暮らしそのものを提供する企業としての独自性を踏まえ、それら3つの価値に「住まい手価値」を加え、これら4つの価値軸を企業活動全般の基軸とし、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。

当社は、お客様にご満足いただける住まいの提供を通じ、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続ける「住環境創造企業」を目指します。



当社の「サステナビリティ」への考え方と活動を  
紹介する「サステナビリティ・レポート」

## 事業報告書アンケートご協力の御礼

この度は第54期事業報告書アンケートに多数のご協力をいただき誠にありがとうございました。皆様から頂きましたご意見を今後の事業報告書作成に反映させ、より読みやすく、そして内容の充実を図れるよう取り組んでまいります。また、当社業務に関しましても多数の貴重なご意見を頂き、誠にありがとうございました。今後も株主の皆様のご期待に沿えるよう邁進してまいりますので、ご指導ご鞭撻のほど何卒よろしくお願い申し上げます。



# 業績の推移

## 連結決算の主要指標

期 別	第51期 平成14年1月期	第52期 平成15年1月期	第53期 平成16年1月期	第54期 平成17年1月期	第55期中間期 平成17年7月中間期
項 目					
売 上 高(百万円)	1,305,468	1,300,237	1,326,039	1,372,243	737,766
営 業 利 益(百万円)	74,624	72,737	80,333	76,638	38,231
経 常 利 益(百万円)	73,081	69,146	79,062	77,316	38,854
当 期 純 利 益(百万円)	90,331	34,546	37,761	23,659	19,854
総 資 産(百万円)	1,303,821	1,258,979	1,181,012	1,140,231	1,050,477
純 資 産(百万円)	626,462	645,702	667,964	666,475	656,406
1株当たり純資産 (円)	883.16	911.01	959.96	979.40	985.09
1株当たり当期純利益 (円)	125.11	48.71	53.30	33.80	29.21

## 個別決算の主要指標

期 別	第51期 平成14年1月期	第52期 平成15年1月期	第53期 平成16年1月期	第54期 平成17年1月期	第55期中間期 平成17年7月中間期
項 目					
受 注 高(百万円)	1,018,313	1,122,518	1,012,166	1,049,730	561,218
売 上 高(百万円)	1,118,898	1,052,558	1,055,027	1,086,179	560,933
営 業 利 益(百万円)	66,106	58,564	65,868	60,889	27,723
経 常 利 益(百万円)	65,244	55,564	65,554	62,439	30,046
当 期 純 利 益(百万円)	91,918	30,196	33,580	19,492	15,485
総 資 産(百万円)	1,197,795	1,115,880	1,030,003	988,821	926,438
純 資 産(百万円)	597,626	612,641	630,786	625,390	611,345
1株当たり純資産 (円)	842.51	864.37	906.85	919.45	917.30
1株当たり当期純利益 (円)	127.30	42.58	47.69	28.19	22.78
1株当たり配当金 (円)	18.00	18.00	18.00	18.00	10.00
配 当 性 向 (%)	14.10	42.26	37.74	63.85	43.90

(注) 1株当たり当期純利益は、期中平均発行済株式総数(自己株式数を控除)に基づき算出しています。なお、第53期から「1株当たり当期純利益に関する会計基準」(企業会計基準第2号)及び「1株当たり当期純利益に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第4号)に基づいて算出しています。

# 連結財務諸表

## 連結貸借対照表の要旨

(単位:百万円)

期別 科目	第54期中間期 H16.7.31現在	第54期 H17.1.31現在	第55期中間期 H17.7.31現在	期別 科目	第54期中間期 H16.7.31現在	第54期 H17.1.31現在	第55期中間期 H17.7.31現在
<b>(資産の部)</b>				<b>(負債の部)</b>			
<b>流動資産</b>	678,959	734,449	684,584	<b>流動負債</b>	334,037	354,422	308,577
現金預金	193,360	179,512	94,556	支払手形及び工事未払金	154,879	154,847	155,605
受取手形及び完成工事未収入金	87,750	82,570	87,024	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	30,000	
有価証券	3,123	1,250	1,672	未払法人税等	3,942	19,485	5,694
たな卸資産	310,386	362,585	403,807	未成工事受入金	81,951	86,434	88,370
繰延税金資産	61,069	85,051	71,753	賞与引当金	13,350	17,391	13,358
その他の流動資産	25,131	25,116	27,336	その他の流動負債	49,911	46,264	45,547
貸倒引当金	1,862	1,636	1,567	<b>固定負債</b>	140,294	97,891	85,144
				長期借入金	9,551	9,426	
<b>固定資産</b>	490,489	405,781	365,892	退職給付引当金	70,529	26,896	26,387
有形固定資産	261,098	184,221	190,607	その他の固定負債	60,213	61,569	58,756
建物及び構築物	114,920	86,480	89,120	<b>負債合計</b>	474,332	452,314	393,721
機械装置及び運搬具	11,988	11,609	11,521	<b>(少数株主持分)</b>			
工具器具及び備品	4,974	5,294	5,573	少数株主持分	21,959	21,441	349
土地	124,468	77,268	81,612	<b>(資本の部)</b>			
建設仮勘定	4,747	3,569	2,779	資本金	186,554	186,554	186,554
無形固定資産	6,223	6,004	6,001	資本剰余金	237,523	237,524	237,522
投資その他の資産	224,704	216,982	170,594	利益剰余金	263,062	259,773	269,068
貸倒引当金	1,537	1,426	1,310	その他有価証券評価差額金	10,861	13,169	11,513
				為替換算調整勘定	143	5	112
				自己株式	24,701	30,540	48,139
				<b>資本合計</b>	673,157	666,475	656,406
<b>資産合計</b>	1,169,448	1,140,231	1,050,477	<b>負債・少数株主持分・資本合計</b>	1,169,448	1,140,231	1,050,477

## 連結損益計算書の要旨

(単位:百万円)

科 目	期 別	第54期中間期 H16.2.1～H16.7.31	第55期中間期 H17.2.1～H17.7.31
売 上 高		680,223	737,766
売 上 原 価		543,063	595,955
売 上 総 利 益		137,160	141,811
販売費及び一般管理費		97,743	103,579
営 業 利 益		39,416	38,231
営 業 外 収 益		2,508	2,943
営 業 外 費 用		2,124	2,320
経 常 利 益		39,801	38,854
特 別 利 益		4,699	396
特 別 損 失		4,571	4,580
税金等調整前中間純利益		39,929	34,670
法人税、住民税及び事業税		3,712	4,595
法 人 税 等 調 整 額		13,924	10,196
少 数 株 主 利 益		1,512	24
中 間 純 利 益		20,779	19,854

## 連結キャッシュ・フロー計算書の要旨

(単位:百万円)

科 目	期 別	第54期中間期 H16.2.1～H16.7.31	第55期中間期 H17.2.1～H17.7.31
営業活動によるキャッシュ・フロー		25,103	31,382
投資活動によるキャッシュ・フロー		4,484	31,649
財務活動によるキャッシュ・フロー		48,889	84,413
現金及び現金同等物に係る換算差額		44	107
現金及び現金同等物の増減額		28,314	84,254
現金及び現金同等物の期首残高		222,275	179,712
現金及び現金同等物の中間期末残高		193,960	95,457

# 財務諸表

## 貸借対照表の要旨

(単位:百万円)

期別 科目	第54期中間期 H16.7.31現在	第54期 H17.1.31現在	第55期中間期 H17.7.31現在	期別 科目	第54期中間期 H16.7.31現在	第54期 H17.1.31現在	第55期中間期 H17.7.31現在
<b>(資産の部)</b>				<b>(負債の部)</b>			
<b>流動資産</b>	573,095	622,669	581,972	<b>流動負債</b>	308,951	328,183	282,803
現金預金	119,105	110,650	35,716	支払手形	54,385	59,736	55,066
受取手形	210	628	691	買掛金	41,890	39,144	42,257
完成工事未収入金	80,130	75,385	78,024	工事未払金	53,603	52,085	49,001
不動産事業売掛金	5,020	3,331	4,029	一年以内に償還予定の社債	30,000	30,000	
有価証券	1,399			一年以内に返済予定の長期借入金	1		
未成工事支出金	42,530	46,077	39,286	未成工事受入金	59,714	62,059	61,384
分譲用建物	39,836	53,152	57,037	前受金	6,739	4,901	4,796
分譲用土地	180,368	196,067	229,149	その他の流動負債	62,617	80,256	70,297
未成分譲用土地	32,649	43,696	46,630	<b>固定負債</b>	73,369	35,248	32,289
その他のたな卸資産	4,252	4,537	4,968	長期借入金	1		
前渡金	1,068	1,987	2,047	退職給付引当金	63,357	24,090	23,711
未収入金	15,240	14,813	15,886	その他の固定負債	10,010	11,157	8,578
繰延税金資産	45,115	66,477	61,300	<b>負債合計</b>	382,321	363,431	315,093
その他の流動資産	7,471	6,966	8,236	<b>(資本の部)</b>			
貸倒引当金	1,302	1,103	1,032	資本金	186,554	186,554	186,554
<b>固定資産</b>	443,747	366,151	344,466	資本剰余金	237,523	237,524	242,307
有形固定資産	212,549	142,867	148,461	利益剰余金	224,332	218,634	219,020
無形固定資産	3,836	3,925	4,009	株式等評価差額金	10,813	13,217	11,486
投資その他の資産	254,387	246,716	206,981	自己株式	24,701	30,540	48,023
子会社投資評価引当金	682	682	682	<b>資本合計</b>	634,521	625,390	611,345
貸倒引当金	26,343	26,675	14,304				
<b>資産合計</b>	1,016,843	988,821	926,438	<b>負債・資本合計</b>	1,016,843	988,821	926,438

(第55期中間期の注記)

- |                  |           |                   |            |
|------------------|-----------|-------------------|------------|
| 1. 子会社に対する短期金銭債権 | 2,818百万円  | 3. 子会社に対する短期金銭債務  | 35,652百万円  |
| 2. 子会社に対する長期金銭債権 | 17,777百万円 | 4. 有形固定資産の減価償却累計額 | 125,582百万円 |



## 損益計算書の要旨

(単位:百万円)

科 目	期 別	第54期中間期 H16.2.1～H16.7.31	第55期中間期 H17.2.1～H17.7.31
売 上 高		539,093	560,933
売 上 原 価		425,402	449,947
売 上 総 利 益		113,691	110,985
販売費及び一般管理費		81,912	83,261
営 業 利 益		31,778	27,723
営 業 外 収 益		3,148	4,496
営 業 外 費 用		1,948	2,174
経 常 利 益		32,978	30,046
特 別 利 益		4,699	396
特 別 損 失		4,540	4,548
税引前中間純利益		33,136	25,894
法人税、住民税及び事業税		275	240
法人税等調整額		13,840	10,169
中 間 純 利 益		19,021	15,485
前期繰越利益		6,881	11,931
自己株式処分差損		-	8,824
中 間 未 処 分 利 益		25,903	18,592

(第55期中間期の注記)

1. 子会社との取引高
  - 売上高 …………… 4,322百万円
  - 仕入高 …………… 112,784百万円
  - 営業外収入 …………… 189百万円
2. 1株当たりの中間純利益 …………… 22円78銭

# 株式の状況 (平成17年7月31日現在)

## 株式の総数

発行する株式の総数	1,978,281,000株
発行済株式総数	709,385,078株
株主総数	35,684名
株主1人当たり持株数	19,880株

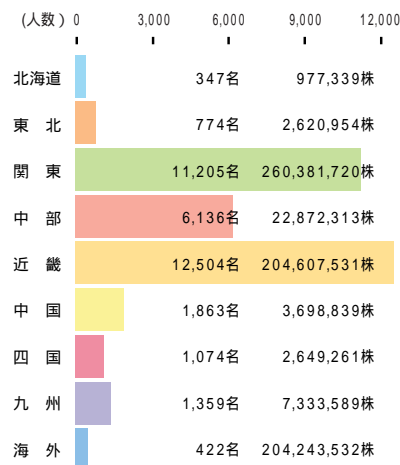
## 株式の分布状況

大株主(上位10名)

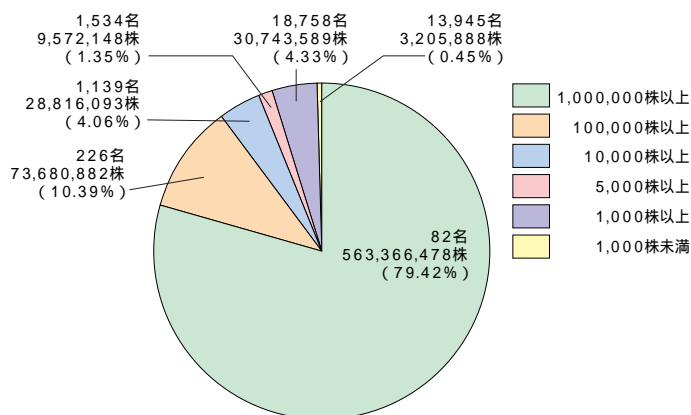
株主名	所有株式数(株)	所有比率(%)
積水化学工業株式会社	102,168,727	14.40
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	38,156,000	5.38
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	31,192,000	4.40
ヒーローアンドカンパニー	28,887,900	4.07
野村證券株式会社	19,679,000	2.77
第一生命保険相互会社	16,158,730	2.28
ザ チェース マンハッタン バンク エヌエイ ロンドン	15,072,716	2.12
積水ハウス育資会	12,040,834	1.70
ステート ストリート バンク アンドトラスト カンパニー 505103	12,034,405	1.70
株式会社UFJ銀行	10,923,920	1.54

当社は自己株式42,922,282株(6.05%)を保有しておりますが、上記の表には記載しておりません。

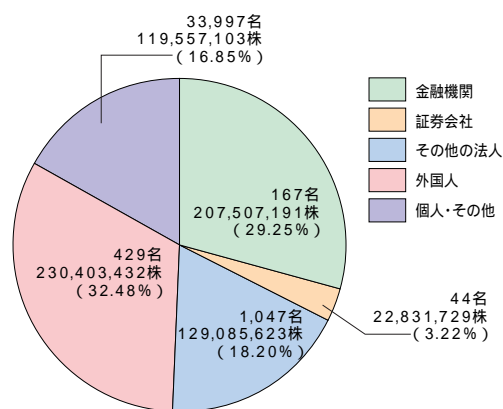
## 地域別株主分布状況



## 所有株数別株式分布状況



## 所有者別株式分布状況



## お知らせ

UFJ信託銀行と三菱信託銀行の合併に伴い、平成17年10月1日より名義書換代理人が下記の通り変更となります。

### 株主メモ（平成17年10月1日より）

決 算 期 1月31日  
定 時 株 主 総 会 4月  
基 準 日 利益配当金 ……………1月31日  
中間配当金 ……………7月31日  
名 義 書 換 代 理 人 東京都千代田区丸の内一丁目4番5号  
三菱UFJ信託銀行株式会社  
同 事 務 取 扱 場 所 大阪市中央区伏見町三丁目6番3号  
三菱UFJ信託銀行株式会社 大阪証券代行部  
TEL 0120-094-777（通話料無料）  
同 取 次 所 三菱UFJ信託銀行株式会社 全国本支店  
株式関係のお手続き用紙のご請求は、次の三菱UFJ信託銀行の電話及びインターネットでも  
24時間承っております。  
通話料無料 0120-244-479（本店証券代行部）  
0120-684-479（大阪証券代行部）  
インターネットホームページ <http://www.tr.mufg.jp/daikou/>  
上 場 証 券 取 引 所 東京・大阪・名古屋証券取引所  
市場第1部

### 単元未満株式の買取・買増請求について

当社は、単元未満株式(1,000株未満の株式をいいます。)を有する株主様に対しまして、その単元未満株式の買取請求のほか、併せて1,000株になる数の株式の買増請求もお受けいたしております。お手続きの詳細につきましては、上記名義書換代理人の三菱UFJ信託銀行(株)までお問い合わせください。

なお、(株)証券保管振替機構をご利用の場合は、お取引の証券会社までお問い合わせください。

### 株主優待制度のご案内

当社では、ご所有株数に応じて提供する株主優待ポイントを当社グループとの取引にご利用頂けるという株主優待制度を実施いたしております。

制度の詳細につきましては、当社インターネットホームページ(<http://www.sekisuihouse.co.jp/>)にて公開いたしておりますので、何かご不明な点がございましたら下記お問合せ窓口にご連絡願います。

(お問合せ窓口) 積水ハウス株式会社 株主優待事務局(法務部内)

TEL 0120-559-990 通話料無料

ご利用時間 9:00～11:55、13:00～18:00

但し、土日祝日、年末年始休及び夏季休暇中はご利用頂けません。

## 本 社

〒531-0076 大阪市北区大淀中1丁目1番88号  
(梅田スカイビル タワーイースト)  
TEL.(06)6440-3111(代)

<http://www.sekisuihouse.co.jp/>

### 東 京 支 社

〒151-8070 東京都渋谷区代々木2丁目1番1号  
(新宿マインスタワー)  
TEL.(03)5352-3111(代)

### 東 北 営 業 本 部

〒980-0014 宮城県仙台市青葉区本町2丁目15番1号  
(ルナル仙台)  
TEL.(022)265-1705

### 東 京 営 業 本 部

〒151-8070 東京都渋谷区代々木2丁目1番1号  
(新宿マインスタワー)  
TEL.(03)5352-3200

### 神 奈 川 営 業 本 部

〒244-0805 神奈川県横浜市戸塚区川上町85番地3  
(SSビル)  
TEL.(045)826-6510

### 埼 玉 営 業 本 部

〒330-0854 さいたま市大宮区桜木町1丁目7番5号  
(ソニックシティビル)  
TEL.(048)647-3931

### 関 東 第 一 営 業 本 部

〒260-0028 千葉市中央区新町1000番地  
(センシティタワー)  
TEL.(043)204-3611

### 関 東 第 二 営 業 本 部

〒320-0811 栃木県宇都宮市大通り2丁目1番5号  
(明治安田生命ビル)  
TEL.(028)636-6761

### 中 部 第 一 営 業 本 部

〒460-0008 名古屋市中区栄3丁目18番1号  
(ナディアパーク ビジネスセンタービル)  
TEL.(052)265-1291

### 中 部 第 二 営 業 本 部

〒422-8067 静岡県駿河区南町18番1号  
(サウスポート静岡)  
TEL.(054)284-1222

### 北 陸 営 業 本 部

〒920-0853 石川県金沢市本町2丁目15番1号  
(ボルテ金沢)  
TEL.(076)221-8181

### 関 西 第 一 営 業 本 部

〒531-0076 大阪市北区大淀中1丁目1番93号  
(梅田スカイビル ガーデンシックス)  
TEL.(06)6440-3645

### 関 西 第 二 営 業 本 部

〒604-8186 京都市中京区烏丸御池梅屋町358  
(アーパネックス御池ビル西館)  
TEL.(075)211-6201

### 兵 庫 営 業 本 部

〒651-0087 兵庫県神戸市中央区御幸通7丁目1番15号  
(三宮ビル南館)  
TEL.(078)251-3663

### 中 国 営 業 本 部

〒730-0041 広島市中区小町1番25号  
(タケダ広島ビル)  
TEL.(082)248-4330

### 四 国 営 業 本 部

〒761-8062 香川県高松市室新町1019番1号  
TEL.(087)867-5101

### 九 州 営 業 本 部

〒812-0011 福岡市博多区博多駅前3丁目25番21号  
(博多駅前ビジネスセンター)  
TEL.(092)472-3211

### 特 建 事 業 本 部

〒531-0076 大阪市北区大淀中1丁目1番88号  
(梅田スカイビル タワーイースト)  
TEL.(06)6440-3561

### マ ン シ ョ ン 事 業 本 部

〒531-0076 大阪市北区大淀中1丁目1番88号  
(梅田スカイビル タワーイースト)  
TEL.(06)6440-3561

### 六 甲 開 発 事 業 部

〒658-0032 神戸市東灘区向洋町中1丁目14番  
(イースコート2番街)  
TEL.(078)857-3561

### 開 発 事 業 部

〒531-0076 大阪市北区大淀中1丁目1番88号  
(梅田スカイビル タワーイースト)  
TEL.(06)6440-3563



SEKISUI HOUSE