

# Business REPORT

## 第55期報告書

2005年2月1日～2006年1月31日

*point of VIEW vol.1*

レオナルド・ダ・ヴィンチの先見性

# 時代を予見し、価値を創る。

サステナブル宣言 ～豊かな未来のために、今、行うべきこと～

特集  
1

災害から日常生活を守る [住宅防災]

被災時・後の「安全」と「生活」を確保する住まい

特集  
2

地球環境への負荷を減らす [CO<sub>2</sub>削減]

地球温暖化に対して、今、住まいにできること

トップメッセージ 業績ハイライト 財務諸表

積水ハウスグループ 中期経営計画

# 時代を予見し、



はるか500年前、一人の天才が  
遺した未来へのメッセージ。



レオナルド・ダ・ヴィンチ( 1452

1519年)。イタリア・ルネサンス初期に生きた偉大なる芸術家であるダ・ヴィンチは、「モナリザ」、「最後の晩餐」<sup>ばんさん</sup>など数々の傑作を生み出した画家であると同時に、科

学者、建築家、哲学者でもある「万能の人」でした。様々な分野への造詣<sup>ぞうがい</sup>も深く、多くの偉大な発見や発明を後世に遺しています。

ダ・ヴィンチが30歳頃から晩年にかけて書き留めた膨大な手記には、天文学、物理学、力学、地理学、解剖学、植物学、機械工学、土木工学など、幅広い分野における考察が、綿密なデッサンと独特の鏡面文字( 逆向きの文字 )によって書き込まれています。太陽と地球の関係、地殻変動や地球の構造、渦や波紋など水流の観察、人体の骨格や器官の作用を正確に記した解剖図、ヘリコプターやグライダーの原理につながる飛行機の研究など、その内容は、ダ・ヴィンチ自らによる実験と観察に基づくものでした。

そして、特筆すべきは、類い希なる先見性。月の光の起源、天体における重力の影響など、望遠鏡すらない

積水ハウスの事業報告書が  
新しく生まれ変わります。

このたび、積水ハウスの業績や取り組み、そして今後のビジョンについて、株主の皆様によりわかりやすくお伝えするため、「事業報告書」を「Business REPORT」として刷新いたしました。業績や財務に関するご報告とともに、ビジョンを実現すべく推進している積水ハウスの具体的活動についてご紹介いたします。今後ともご愛顧を賜りますよう宜しくお願い申し上げます。

# 価値を創る。

時代に、ガリレオやニュートンの先駆ともいえる科学的探求を行い、宇宙や自然の真理に鋭く迫っていたという事実に驚かされます。ダ・ヴィンチによる数々の発見や発明は、近代科学の基礎ともいえるもの。豊かな知性と確かな観察眼によって導かれた、まさに未来を予見する偉大なるメッセージだったのです。



積水ハウスは、未来を見つめ、  
新たな価値を創造していきます。

近代科学の原理を予見していたレオナルド・ダ・ヴィンチ。その傑出した自然観、宇宙観 世の中を俯瞰的にとらえ、未来へ通じる普遍的な価値を見出し、いく視点から、現代を生きる私たちは多くを学ぶことができ



るのではないのでしょうか。それはまさしく、時代の先を見通す確かな目を持つことの大切さに他なりません。

現在、世界中で環境との共生や企業の社会的責任に対する意識が高まっています。これは私たちが環境問題や社会問題に直面しているという背景から生まれた意識であるとともに、時代を超えた普遍的な価値を築いていこうという、現代から未来へ発信する一つの積極的なメッセージでもあります。

積水ハウスは、現代社会を担う一員として、エネルギーや資源に関わる環境活動、安全・安心な住環境を支える防災や防犯への取り組み、地域の活性化に貢献する街づくりなど、様々な社会的活動を積極的に推進しています。これらすべてを動かす原動力は、未来へつながる礎を築きたいという想い。現代のニーズを満たしつつ、10年、20年後の社会を潤す力を備えることこそが、私たちの果たすべき責任だと考えているからです。積水ハウスは今後も業界に先駆ける企業として、より豊かで快適な社会の実現に向けて、常に未来を見据えた活動に取り組んでまいります。

いつの時代にあっても、豊かな社会を実現するために必要なことは、未来を予見する確かな目と、高い理想を具現化する実行力。積水ハウスは、確固たる企業理念を掲げ、社会的意義の高い事業を実現していきます。これからも皆様のご期待に応えられる企業であるために……。

「人」「街」「地球」の豊かな未来を守り続ける。

# サステナブル宣言

## 未来へ向けた私たちのメッセージ

現在、そして10年先、20年先、…… 積水ハウスは、「未来責任」という使命のもとに、次代が必要とする満足の質と価値を追求し、実現します。

豊かな社会を持続させるための、私たち積水ハウスの活動ビジョン、それが「サステナブル宣言」です。「環境」「経済」「社会」という視点に、「住まい手」という独自の概念を加え、社会的意義の高い事業を具現化するための考え方。それぞれの価値を尊重しながら、例えば、世代を超え住み継いでいける長寿命な住まいづくりを実現する。例えば、年月とともに美しさを増す景観や、住民間の共同社会の醸成等、地域を活性化することで生まれる豊かな街並みを創造する。私たちの本業である住宅事業を通して、「人」「街」「地球」に対する未来への責任を果たします。

「サステナビリティ」とは・・・  
持続可能性。地球上のすべての人々が幸せな生活を送るとともに、次世代にとってもより良い地球・生活環境を確保すること。

私たちは4つの価値を基軸に、持続可能な社会の実現を目指します。

### 環境価値

のために

住宅が環境に与える負荷的要素をライフサイクルを通して把握し、その影響を削減するための対策を進めています。

### 経済価値

のために

高品質で価値ある住宅を、多くの人に提供する。得られた利益を社会に還元することで、経済の良好な循環を目指していきます。

積水ハウスは、すべての人々が快適に暮らせる  
次世代へと続く社会のために、進化し続けます。

## 住まい手価値

のために

家族の想いに応える住まいを提案し、  
すべての人々が生涯、安全で安心・  
快適に暮らせる住空間を  
提供していきます。

## 社会価値

のために

住まいを提供し、生活文化を継承、  
創造する。また住まいに関する先進技術を  
広めることで、新しい社会の構築に  
貢献していきます。

今 豊かな未来のために  
→ 行うべきこと

今回は、「防災」と「温暖化防止」を特集テーマに、  
持続可能な社会の実現に向けた取り組みをご紹介します。  
現在、そして、豊かな未来のために  
私たちが何を考え、何を実践しているのかをご覧ください。

今 豊かな未来のために  
行なうべきこと 1

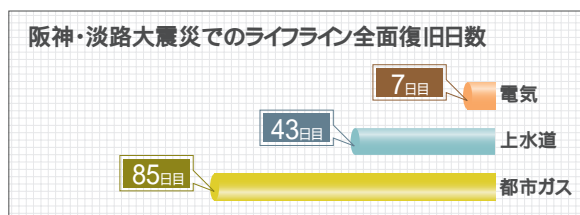
# 住宅防災

被災時はもちろん、被災後の生活のために、  
今、やらなければならないことがあります。

積水ハウスは1995年の阪神・淡路大震災での教訓から、居住環境における様々な課題を検証し、「災害から日常の生活を守る」ための技術や防災意識の向上に努め、「住宅防災」という取り組みを展開しています。

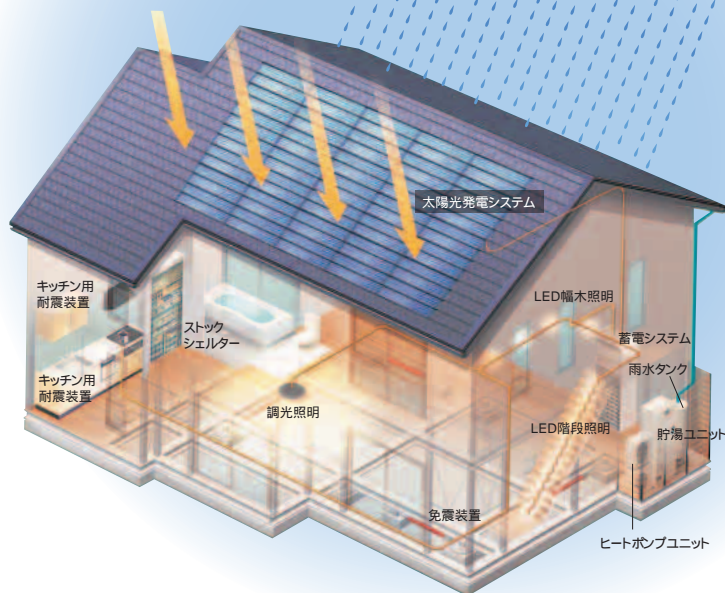
災害に強い住まいを提供すること。  
被災時・後の暮らしを維持すること。

「地震列島」日本に暮らす限り、地震への不安を解消することはできません。そこで、被災時の安全を確保することはもちろん、被災後も一定の生活を確保できる住まいを考える必要がありました。積水ハウスは「住宅防災」への取り組みを始めるにあたって、まず、「地震とは何か?」という問い



出典

「阪神・淡路大震災 被災地“神戸”の記録  
安全な社会づくりに向けた市民からのメッセージ」  
1.17神戸の教訓を伝える会編・ぎょうせい(1996年)



「住宅防災」仕様の概念図(鉄骨2階建て免震住宅の場合)

かけを地震対策の原点に考えました。単に地震時に伝わる建物の揺れを抑えればよいというものではありません。被災後も自立した生活を持続させる重要性も、阪神・淡路大震災の検証から認識していました。災害時に生活空間を確保し、たとえライフラインが途絶えたとしても、自宅での一定の生活を可能にすることで不安を和らげる。つまり、「日常の生活を守る住まいの在り方」を提案、提供することこそが、災害から人、暮らし、そして街、社会を守ることなのです。

被災時の住まいと人命を守り、被災後も住み慣れた我が家での暮らしを可能にする。そして普段から防災意識を持つことの大切さを伝えるための普及活動を行う等、現在様々な取り組みを行っています。

# 災害に対する備えだけでなく、生活者の防災意識の向上までを考え、行動しています。

## 実践1 「住宅防災」仕様の提案

いざというとき、地震に耐え、被災後の自立した生活を可能にする住まい。生活空間、水・食料、エネルギーを確保する「住宅防災」仕様を提案しています。

▶地震の揺れを大幅に低減する免震装置や、家具用転倒防止金具等の開発によって、地震の揺れから生活空間を守ります。



免震システム(鉄骨2階建て住宅の場合)



蓄電システム

◀「太陽光発電システム」と「蓄電システム」の組み合わせによって、被災後に必要な最低限の電力を確保します。

## 実践2 「防災意識」の普及・促進

「住宅防災」という考え方を社会に広めるための活動を行っています。

積水ハウスは、防災意識を高める独自の取り組みとして、防災セミナーや、震度7クラスの揺れが体感できる「安震館」(住まいの夢工場内)等によって、生活者の防災意識を高めたり、災害時の対応をアドバイスしています。



住まいの夢工場・安震館

「住宅防災」という「備え」を、社会にダイレクトに発信していくことで、いざという時に暮らしそのものを守る。そのための一歩先の提案こそが、積水ハウスの使命であり、社会に対しての未来責任を果たすことと考えています。

## 「住宅防災」仕様を開発した担当者的心声

阪神・淡路大震災から10年以上が経過しても、全国的にはまだ防災に対する意識が高まっていないという現実の中、「同じことを繰り返す前に、提案しなければ何も変わることはない」との想いを胸に「住宅防災」仕様の開発は始まりました。当初は、被災後にこの仕様の住宅に住む人だけが安住できるという自己中心的な考え方になるのではというジレンマに直面しましたが、私自身、震災体験者として、被災時、被災後に何が必要かを肌で感じていましたから、頓挫することなく開発は進みました。一年一年、「住宅防災」という考え方が社会提案というかたちで普及し、街そのものに根付いてくれれば理想ですね。そのためにも、当社が保有する、生活者にとって有用な情報や災害に備えて知ってほしい生活ノウハウを一般雑誌スタイルでまとめた「生活リテラシーブック」を発信し、防災意識の高揚を目的とした啓発活動にも取り組んでいます。



生活リテラシーブック

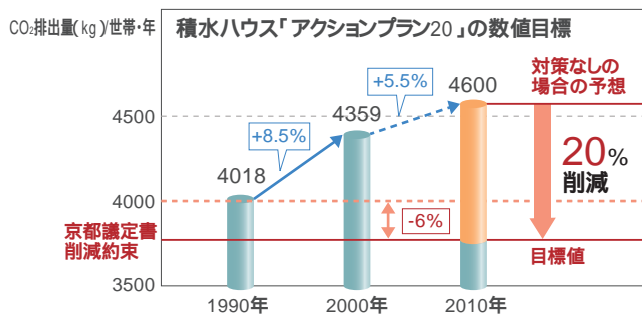


# CO<sub>2</sub>削減

持続可能な社会の実現に向けて、  
地球温暖化防止のために  
住宅にできることがあります。

地球環境への負荷削減に取り組む  
「サステナブル宣言」を、具体的行動へ。

私たちの生活は、とまぐ環境と密接な関係にあり、地球環境に配慮した住まいは、私たちにとっても次世代まで快適な住まいになるはず。そのためにも、住宅で使用するエネルギー量を減らし、地球温暖化の原因と考えられるCO<sub>2</sub>の排出量を削減する必要があります。2005年の京都議定書発効を受け、積水ハウスは「サステナブル宣言」の具体的行動計画として「アクションプラン20」を掲げ、CO<sub>2</sub>排出量削減に向けた取り組みを進めています。



1990年と2000年に実施した積水ハウスの戸建住宅を対象とするエネルギー消費実態調査による

2010年までに、居住時に発生するCO<sub>2</sub>を20%削減する。  
京都議定書遵守に対する行動計画、それが「アクションプラン20」。

京都議定書において、日本はCO<sub>2</sub>排出量を2010年に1990年比の6%を削減することが求められています。積水ハウスは、この約束事に対し、居住時に発生するCO<sub>2</sub>排出量について、2010年推定量(当社試算値)に対して20%削減(1990年比では6%削減)する目標を設定しています。そのためには、新築住宅だけでなく、これまでに提供した既築住宅約70万戸においてもCO<sub>2</sub>削減を推進することが不可欠です。「アクションプラン20」では、快適で便利な生活をしながら、同時にCO<sub>2</sub>排出量も低減できる仕様をご提案しています。私たちは今できること、確実に成果のあがることを大切に考え、行動することで、持続可能な社会の実現に寄与していきます。



# アクションプラン20

居住時におけるCO<sub>2</sub>排出の要因は、冷暖房、給湯、照明・生活家電がそれぞれ約1/3ずつです。積水ハウスは、居住時におけるCO<sub>2</sub>排出量削減に効果的な様々な手法をご提案することで、お客様とともに地球環境に配慮した取り組みを実施しています。

## 実践 1

冷暖房による  
負荷を軽減する

### 次世代省エネルギー仕様

2003年から、全戸建住宅で次世代省エネ仕様を標準化。1980年代に建てられた一般的な断熱仕様の住まいと比べて、CO<sub>2</sub>排出量を約18.3%も削減します。また、リフォームにおいては単板ガラスを高性能複層ガラスに換える「開口交換システム」等、断熱リフォームをご提案しています。



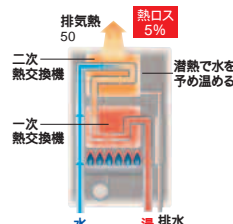
遮熱断熱防犯合わせ複層ガラス

## 実践 2

給湯による  
熱効率を向上する

### エコジョーズ(潜熱回収型給湯器)

新築住宅では、2005年6月から排気熱を再利用する高効率給湯器「エコジョーズ」を全戸建住宅に標準化。一般的な給湯器と比べエネルギー効率を約15%向上、建物全体のCO<sub>2</sub>排出量を約4.4%削減しています。リフォームでも効率のいい高性能給湯システムの導入を促進しています。



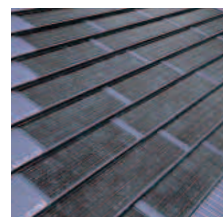
エコジョーズ

## 実践 3

太陽光による  
電力を使用する

### 太陽光発電システム

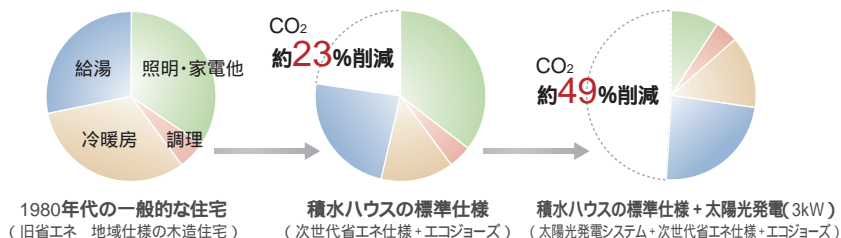
高効率な太陽電池モジュールを採用した「太陽光発電システム」を特別価格でご提供し、普及を積極的に推進しています。発電した分だけ光熱費を軽減でき、CO<sub>2</sub>の削減にも貢献します。屋根一体型のスマートなデザインも、積水ハウスならではのこだわりです。



屋根一体型太陽電池パネル

次世代省エネ仕様 + エコジョーズ  
標準化でCO<sub>2</sub>排出量約23%削減。

次世代省エネ仕様、エコジョーズの標準化に、太陽光発電システム(3kW)の設置を加えると、CO<sub>2</sub>排出量は約49%も削減できることとなります。

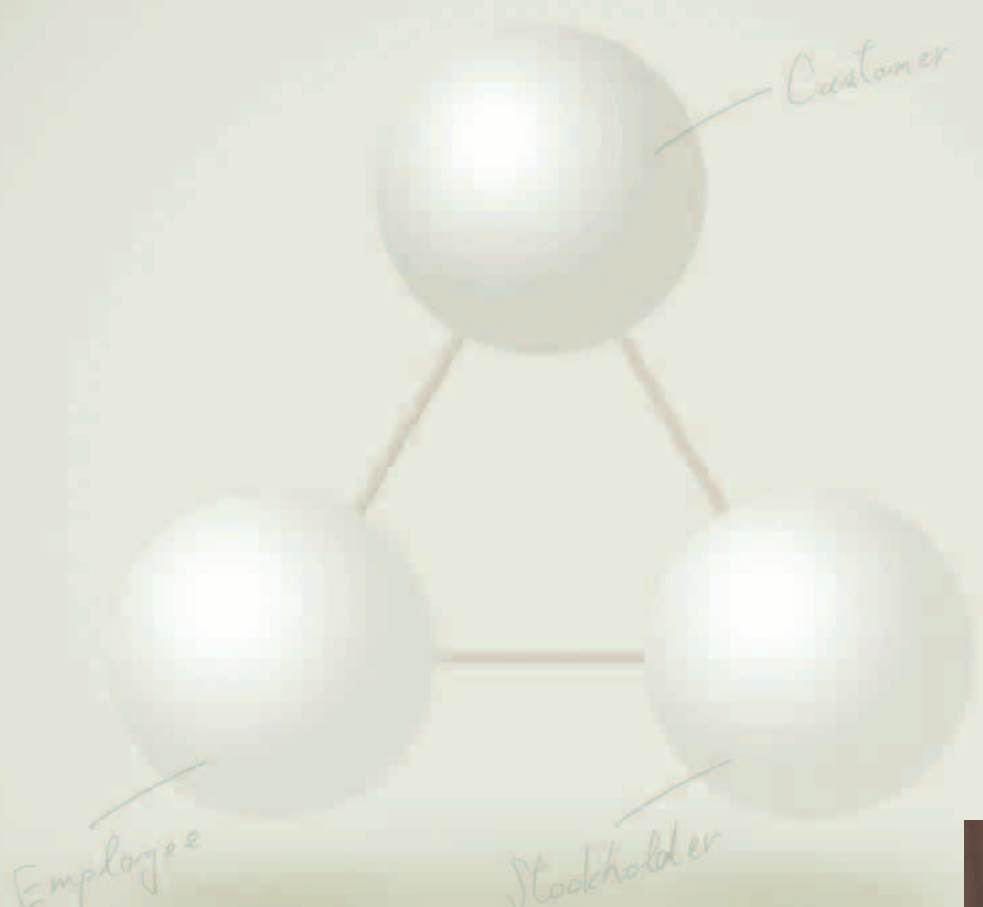


次世代省エネルギー仕様…「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に定める、住宅の断熱性能が最上等級となる「次世代省エネルギー基準」を上回る当社独自の断熱仕様

積水ハウスの標準仕様である「次世代省エネ仕様 + エコジョーズ」でのCO<sub>2</sub>排出量削減効果は、杉の木に換算すると65本分に相当します。さらに「次世代省エネ仕様 + オール電化 + 太陽光発電(5.75kW)」仕様にした場合は、杉の木225本を増やしたのと同じ効果があります。杉の木1本のCO<sub>2</sub>吸収量は14.1kg-CO<sub>2</sub>で計算しています。

# TOP MESSAGE

株主の皆様へ



「顧客」「株主」「従業員」の  
三位一体の満足で、  
企業の責任を誠実に果たしてまいります。

代表取締役社長

和田 勇



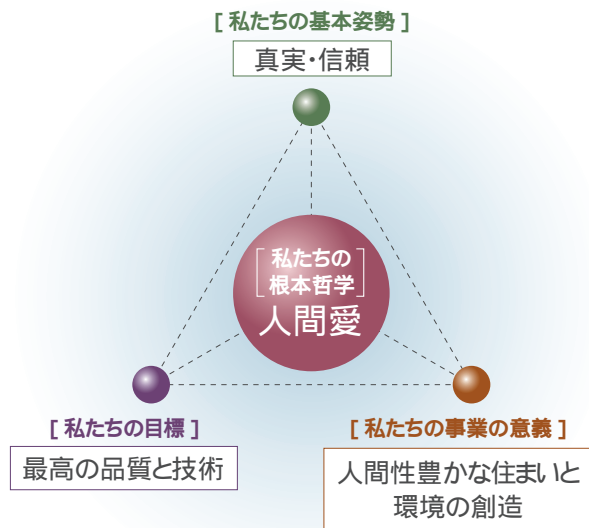


お客様の「今の満足」に満足しない。  
私たちには、「未来への責任」があります。

現在、構造計算書偽造問題や株式市場を舞台とした経済事件などにより、本来社会の公器であるべき企業に対して、非常に厳しい目が向けられています。こうした社会背景の中、積水ハウスは、どのように成長戦略を描き、株主の皆様のご期待にお応えしていくのか。

一言で申し上げますと、「私たちの本業である住宅事業を通してお客様に変わらない満足をお届けし、企業価値を高め続ける」ということです。

#### ▼ 1 積水ハウスの企業理念



積水ハウスは創業以来、「人間愛」を根本哲学<sup>1</sup>とし、「いつもいまが快適」な住まいを目指す「生涯住宅思想」を貫いてきました。それは、将来にわたってお客様の満足を追及し続けるということです。積水ハウスは、お客様の「今の満足」に満足することなく、お客様、そして社会に対して、「未来への責任」を担っているのです。

業界に先駆けていち早く行った「サステナブル宣言」も、まさに未来責任のひとつといえます。「サステナビリティ」(持続可能性)を経営の基本に据え、本業である住まいづくりを通して、今後もお客様の満足をつつひとつ積み重ねてまいります。



豊かで持続可能な社会を実現するために、「住まい手価値」を高めます。

「サステナブル宣言」では、「経済価値」「環境価値」「社会価値」の3つの価値に加えて、新たに「住まい手価値」という考え方を示しました。それは、お客様の思いに応える住まいを提案し、ご家族全員が生涯、安全・安心・快適に暮らせる住環境を提供することです。また、住宅は様々なかたちで社会全体と関わっており、お客様とともに成長・成熟していくまちづくりに対しても私たちは大きな



# TOP MESSAGE

役割を担っています。住民同士の豊かな地域社会の育成や、住めば住むほど“経年美化”が実現し、住まい手の愛着が増すような美しいまちなみの形成など、まちや地域の価値を高めるために、私たちがやるべきことはたくさんあります。こうした動きと連動して、「まちづくり憲章<sup>2</sup>」制定に向けた取り組みにも着手しています。

## 2 まちづくり憲章

時を経るほど美しさを増していくまちを形成するために、当社のまちづくりにおける理念を「憲章」としてあらわしたものです。

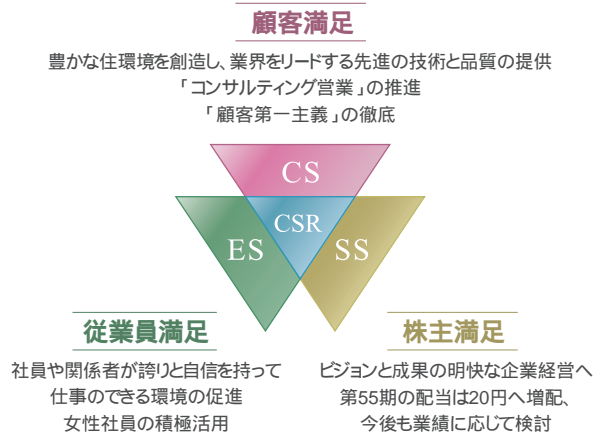
企業価値の最大化を目指し、事業活動を積極的に推進しています。

積水ハウスが企業活動の基軸<sup>3</sup>に据えているのは、顧客満足( CS )、株主満足( SS )、従業員満足( ES )の三位一体の満足度を向上させ、企業の社会的責任( CSR )を果たしていくということです。顧客満足向上のために、責任を持ってお客様に対応していく姿勢が、企業の存在意義を生み出します。それによって従業員の満足度が高まって業績が上がり、結果として企業価値が向上するわけです。この三位一体の“満足の循環”が、積水ハウスの成長の原動力、推進力になるのです。

企業は人が命です。積水ハウスは、従業員一人ひとりに自己改革を促し、組織を絶えず柔軟に見直すことで、今後もより有能な人材が能力を最大限発揮できる環境づくり、体制の強化に努めます。

また、第55期の取り組みとして、昨年2月の積和不動産6社の完全子会社化や、リフォーム事業の分社化など、企業グループとしての相乗効果を最大限発揮できる体制を整備しました。今後大きな成長が期待できるREIT(不動産投資信託)事業<sup>4</sup>にも参画し、新たなビジネスモデルにも着手しています。今年1月に竣工した「赤坂ガーデンシティ<sup>5</sup>」や防衛庁跡地に進む「東京ミッドタウンプロジェクト<sup>6</sup>」などの開発事業においては、常に「環境を創造する」「まちを育てる」という長期的な視点で、魅力的なまちづくりを進めています。その他にも、

## ▼ 3 積水ハウスの企業活動の基軸(S-Project)



新築施工現場でのゼロエミッションの達成<sup>7</sup>や、「アクションプラン20」の策定、自然環境との共存と快適な暮らしを両立させるエコライフモデルシリーズの発売など、地球環境へ配慮した活動も積極的に行いました。これら全ての取り組みが企業価値の最大化につながっていくと確信しています。

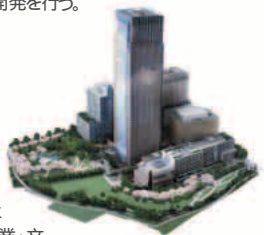
#### 4 REIT(不動産投資信託)事業

興和不動産(株)、第一生命保険相互会社、(株)モルガン・スタンレー・プロパティーズ・ジャパン、当社の4社で資産運用会社「ジャパンエクセレントアセットマネジメント(株)」を設立(2005年4月)。当社の出資比率は15%。



#### ◀ 5 赤坂ガーデンシティ

東京都港区赤坂に建設した19階建のオフィスビル。敷地内に約2500本の植樹を行うなど、環境とまちなみに配慮した開発を行う。



#### ▶ 6 東京ミッドタウンプロジェクト

三井不動産(株)を中心に当社を含む6社の共同事業で、オフィス、ホテル、住宅、商業・文化施設が一体となった大型再開発プロジェクト。2007年春の完成を目指す。(構想段階のイメージ図です。檜町公園部分については、港区により整備計画案が検討される予定です。)



#### ◀ 7 新築施工現場でのゼロエミッションの達成

施工現場で排出された廃棄物を27分別し、それを自社工場ですらに約60種類に再分別することにより、徹底した自社管理体制のもと、責任ある資源循環を進めるもの。2005年7月に達成。



住まいは、家族は、地域社会は、どうあるべきか。その答えの中に、私たちの進むべき道があります。

住まいは社会を構成する重要な要素であり、家族の成長、周辺環境とも大きな関わりを持ちます。

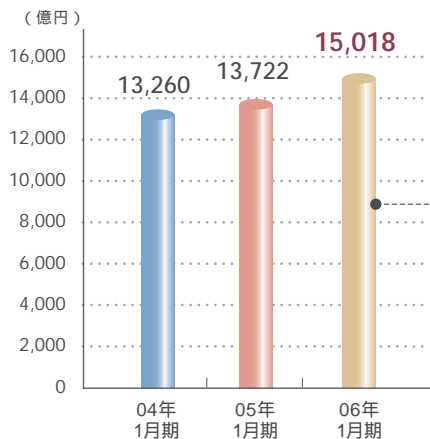
近年、台風や地震による大規模自然災害が多数発生しており、災害に強いまち、住まいづくりが、地球温暖化防止とともに、緊急の課題となっています。その中で、住宅メーカーは、どんな未来責任を果たしていけばいいのかが。

積水ハウスは、いかなる難題からも逃げることなく、住まいづくりを通して、その答えを一つひとつ社会に提示していく覚悟です。その答えは、お客様の満足、社会の安心につながり、その結果が企業価値の向上に結びつきます。積水ハウスは、実直に、着実に、新たな成長を目指します。株主の皆様の声にも、しっかりと耳を傾けてまいります。積水ハウスの未来に、どうぞご期待ください。

2006年4月

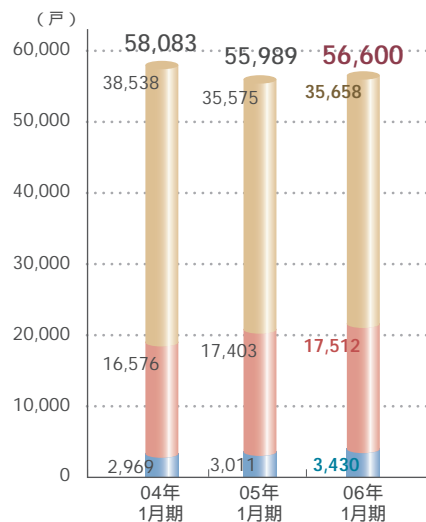
代表取締役社長 和田 勇

## 売上高



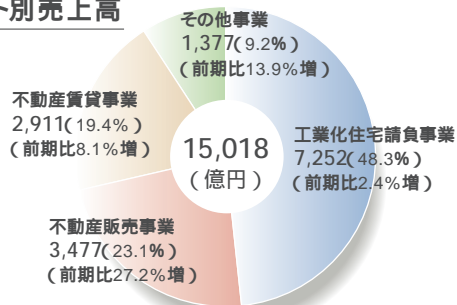
好調な不動産販売や積和不動産グループ等の増収等により、売上高は前期比9.4%の増加。連結売上高としては過去最高となりました。

## 販売実績戸数(個別)



- 集合住宅(鉄筋コンクリート造等含)
- 鉄骨戸建
- シャーウッド住宅

## セグメント別売上高



## 第55期の取り組み

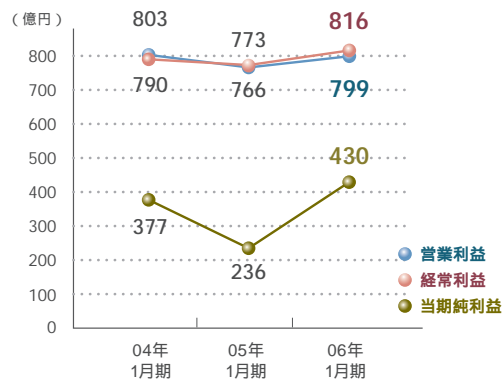
**工業化住宅請負事業:**コンサルティング営業を徹底。設計の自由度も向上させ、ライフスタイル提案強化の基盤整備を行いました。

**不動産販売事業:**一次取得者向け販売強化のため、販売用土地の購入を促進。防犯・防災などの付加価値を高めた団地の販売を進めました。

**不動産賃貸事業:**2005年2月に積和不動産6社を完全子会社化し、グループとしての相乗効果を発揮。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。

**その他事業:**リフォームやエクステリアなど周辺事業に注力。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構築に努めました。

## 営業利益・経常利益・当期純利益

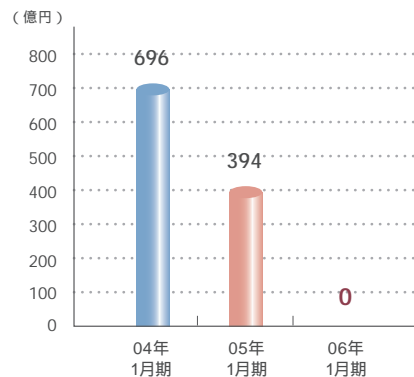


営業利益については、前期比4.4%の増加となりました。資材価格等の上昇があったものの、積和不動産グループ等の営業利益が増加したことが主な要因です。

経常利益については、前期比5.7%の増加となりました。

当期純利益は、前期比81.9%の増加となりました。前期に発生した特別損益(約251億円)に比べ、今期の特別損益が約69億円となり、損失が約182億円減少したことが主な要因です。

## 有利子負債



有利子負債は、当中間期末で普通社債300億円を償還したことにより、ゼロとなりました。



## 分析ポイント 【戸建住宅の回復が全社業績を牽引】

第55期の連結業績は、景気回復に伴い戸建市場の買い控えが解消され、また、建売住宅・マンション等の不動産販売が好調で、グループ企業との相乗効果も功を奏し、売上、利益ともに増収増益を達成しました。特に売上高においては過去最高を記録しました。07年1月期は、このような現状を踏まえ、最大の重点項目として位置づけております戸建住宅およびシャーマゾン(賃貸住宅)の拡販はもとより、リフォームなど周辺事業にも注力し、売上高1兆6,100億円(当期比7.2%増)、経常利益950億円(同16.3%増)、純利益520億円(同20.8%増)と、いずれも過去最高を見込んでいます。

# 連結財務諸表

売上高	営業利益	経常利益	当期純利益
15,018億円 前期比 +9.4%	799億円 前期比 +4.4%	816億円 前期比 +5.7%	430億円 前期比 +81.9%

## ■ 連結貸借対照表の要旨

(当期: 2006年1月31日現在 前期: 2005年1月31日現在)

(単位:百万円)

科目	当期	前期	増減	科目	当期	前期	増減
<b>資産の部</b>				<b>負債の部</b>			
流動資産	712,752	734,449	21,697	流動負債	326,864	354,422	27,558
固定資産	385,451	405,781	20,330	固定負債	85,304	97,891	12,587
有形固定資産	202,131	184,221	17,910	負債合計	412,168	452,314	40,146
無形固定資産	5,973	6,004	31				
投資その他の資産	177,345	215,555	38,210	<b>少数株主持分</b>			
				少数株主持分	271	21,441	21,170
				<b>資本の部</b>			
				資本合計	685,762	666,475	19,287
<b>資産合計</b>	<b>1,098,203</b>	<b>1,140,231</b>	<b>42,028</b>	<b>負債・少数株主持分・資本合計</b>	<b>1,098,203</b>	<b>1,140,231</b>	<b>42,028</b>

## ■ 連結損益計算書の要旨

(当期: 2005年2月1日～2006年1月31日)  
(前期: 2004年2月1日～2005年1月31日)

(単位:百万円)

科目	当期	前期
売上高	1,501,857	1,372,243
売上原価	1,213,190	1,098,520
販売費及び一般管理費	208,686	197,085
営業利益	79,980	76,638
営業外収益	5,566	5,454
営業外費用	3,846	4,776
経常利益	81,699	77,316
特別利益	5,937	46,606
特別損失	12,862	71,718
税金等調整前当期純利益	74,774	52,204
法人税、住民税及び事業税	9,936	22,346
法人税等調整額	21,625	5,104
少数株主利益	182	1,094
当期純利益	43,029	23,659

## ■ 連結キャッシュ・フロー計算書の要旨

(当期: 2005年2月1日～2006年1月31日)  
(前期: 2004年2月1日～2005年1月31日)

(単位:百万円)

科目	当期	前期
営業活動によるキャッシュ・フロー	5,756	50,992
投資活動によるキャッシュ・フロー	12,259	32,507
財務活動によるキャッシュ・フロー	91,200	61,141
現金及び現金同等物に係る換算差額	35	93
現金及び現金同等物の減少額	84,732	42,563
現金及び現金同等物の期首残高	179,712	222,275
現金及び現金同等物の期末残高	94,979	179,712



# 財務諸表

売上高	営業利益	経常利益	当期純利益
11,455億円	598億円	631億円	330億円
前期比 +5.5%	前期比 -1.7%	前期比 +1.1%	前期比 +69.3%

## ■ 貸借対照表の要旨

(当期: 2006年1月31日現在 前期: 2005年1月31日現在)

(単位:百万円)

科目	当期	前期	増減	科目	当期	前期	増減
<b>資産の部</b>				<b>負債の部</b>			
流動資産	618,305	622,669	4,364	流動負債	308,187	328,183	19,996
固定資産	358,647	366,151	7,504	固定負債	33,690	35,248	1,558
有形固定資産	159,612	142,867	16,745	負債合計	341,877	363,431	21,554
無形固定資産	3,988	3,925	63	<b>資本の部</b>			
投資その他の資産	195,046	219,359	24,313	資本合計	635,074	625,390	9,684
<b>資産合計</b>	<b>976,952</b>	<b>988,821</b>	<b>11,869</b>	<b>負債・資本合計</b>	<b>976,952</b>	<b>988,821</b>	<b>11,869</b>

## ■ 損益計算書の要旨

(当期: 2005年2月1日~2006年1月31日)  
(前期: 2004年2月1日~2005年1月31日)

(単位:百万円)

科目	当期	前期
売上高	1,145,540	1,086,179
売上原価	917,522	860,022
販売費及び一般管理費	168,153	165,267
営業利益	59,864	60,889
営業外収益	6,573	5,942
営業外費用	3,292	4,393
経常利益	63,146	62,439
特別利益	5,488	42,373
特別損失	12,741	63,113
税引前当期純利益	55,893	41,699
法人税、住民税及び事業税	890	14,873
法人税等調整額	22,000	7,334
当期純利益	33,003	19,492
前期繰越利益	11,931	6,881
自己株式処分差損	8,823	—
中間配当額	6,664	6,168
当期末処分利益	29,446	20,205

## ■ 第55期利益処分

(単位:百万円)

当期末処分利益	29,446
---------	--------

これを次のとおり処分いたします。

利益配当金 (配当1株につき10円)	6,662
役員賞与金 (取締役賞与金 142) (監査役賞与金 14)	156
別途積立金	14,500
次期繰越利益	8,128

(注)1.2005年9月30日に6,664百万円(1株につき10円)の中間配当を実施いたしました。

2.自己株式については利益配当いたしません。(自己株式 43,097,146株)

# 積水ハウスグループ 中期経営計画

(2006年3月1日発表)

## 2010年の当社創立50周年に向けて、 より強固な経営基盤の確立と 新たな成長戦略の構築を目指します。

積水ハウス株式会社及びグループ各社は、2004年10月に策定しました「積水ハウスグループ・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しました。

当社は長年培ってまいりました社会的信頼や信用をさらに永続的なものにするため、企業としての「未来責任」と社会資本充実に資するための「経年美化」をキーワードに掲げ、企業理念である「人間愛」のもと社会とともに大きく成長してまいります。

また、「S-Project」において表明いたしましたCS(顧客満足)・SS(株主満足)・ES(従業員満足)の三位一体の向上促進と、CSR(企業の社会的責任)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してまいります。

2006年1月期  
(実績)

売上高	1兆5,018億円
経常利益	816億円
当期純利益	430億円

## 経営目標(連結)

2009年1月期  
(計画)

売上高 1兆8,000億円

経常利益 1,250億円

当期純利益 700億円

2007年1月期  
(計画)

売上高 1兆6,100億円

経常利益 950億円

当期純利益 520億円

## 中期経営計画に基づく業績目標(連結)

	2006年1月期(実績)	2007年1月期(計画)	2009年1月期(計画)
売上高	1兆5,018億円	1兆6,100億円	1兆8,000億円
営業利益	799億円	940億円	1,240億円
経常利益	816億円	950億円	1,250億円
当期純利益	430億円	520億円	700億円
総資産利益率(ROA)	7.34%	8.16%	9.25%
自己資本利益率(ROE)	6.36%	7.05%	8.12%
1株当たり当期純利益(EPS)	62.94円	74.02円	98.71円

(注)2007年1月期以降のEPSについては、2006年3月・4月に行いました自己株式の処分及び売り出し(4,300万株)を考慮して算出しています。

今回の中期経営計画の策定に当たり、セグメントごとの各事業について、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、不動産開発事業などに対しても積極的な投資を行うことを決定しました。

## 事業別 経営計画と目標について

### 工業化住宅請負事業

目標売上高 8,300億円



1980年以前に旧建築基準法の耐震基準で建築された1,150万戸に及ぶ住宅など、構造的な問題のみならず、省エネをはじめとする高性能住宅の普及に関しては未成熟な状況にあり、高機能・高性能住宅の供給に関しては決して悲観すべき市場ではありません。

少子高齢化といった市場環境を冷静に分析し、新たに生まれつつある居住・生活形態にも着目しながら、トップ企業として市場の創造、熟成、発展に努め、より積極的な経営により、市場シェアの拡大に努めます。

### 不動産販売事業

目標売上高 4,500億円



#### 戸建分譲事業

(「建売住宅販売」及び「建築条件付分譲土地販売」)

目標売上高

3,100億円

「まちなみ参観日」などの大型・企画型の販売促進活動を行うとともに、良質のまちなみを長期間にわたり維持成長させるために、当社が培ってきたノウハウを生かし、魅力ある戸建分譲住宅事業を行ってまいります。

全体景気の回復とともに、品質に対するこだわりの強い熟年世代に向けては、当社の従来の商品戦略である中高級路線がもっとも有望であると考えられ、安定的な成長が期待できます。

#### 分譲マンション事業

目標売上高

900億円

当社の「グランドマンション」シリーズは、建物周辺に豊富な植栽を配するなど、豊かで環境面にも配慮した高品質の物件に特化しています。二次取得者層からも高い評価を得ており、今後も安定的成長を見込んでいます。

#### 開発事業

目標売上高

500億円

事業ポートフォリオ 拡大の一方策と位置づけ、投資効率やリスクを勘案しながら、積極的かつ継続的な投資を行います。

各案件の事業期間は概ね3年～5年程度を想定し、長期・超長期案件についてはその期間リスク等から判断して、原則的にはこれを行わないものとします。また、案件ごとの売却利益を考慮に入れつつ、投資還元利回り4%程度を目安として事業に着手するものとし、市場環境の変化によるリスクを回避するとともに、広範な事業ポートフォリオの構築に努めます。

事業ポートフォリオ: 複数の事業内容を組み合わせることにより、収益の最大化を図るだけでなく、リスクを最小限に抑えつつ効率的に投資効果を得ることを目的としている。

## 不動産賃貸事業

目標売上高 3,300億円



昨年2月の積和不動産グループの100%子会社化は経営効率改善の第一歩であり、今回の中期経営計画においてはグループの事業拡大の一翼を担っています。

現在の不動産賃貸事業は、当社の賃貸住宅「シャームゾン」経営者から物件の一括借り上げを行い、該当物件につき管理・運営をする賃料保証業務に特化している傾向にありますが、この事業はアセットを持たないストックビジネスであり、その資産効率は預かり敷金等の運用を含め、きわめて効率が高い事業といえます。さらに、今後は積和不動産グループ等による賃貸管理業務によるフィービジネス（手数料収入による事業）の拡大が見込まれます。

## その他事業

目標売上高 1,900億円



### RC建築

目標売上高

600億円

景気の回復の中にあつて税金対策等、資産家の不動産投資意欲の増大が見込まれる市場であり、より広い提案型の営業に努め、当社グループの様々なサービスを付加した総合コンサルタント事業として市場競争力を拡大していきます。

### その他

目標売上高

600億円

### リフォーム事業

目標売上高

700億円

昨年当社が行った「サステナブル宣言」の実践のために、もっとも期待される事業です。既築住宅を対象としたストック事業として、より効果的な断熱リフォームや防犯リフォームなど、既築オーナーに豊富なメニューを提供するとともに、戦力化が進む生活者の視点と専門知識を備えた「リフォームアドバイザー」の増強等により、持続的な成長を目指しています。

# 株式の状況 (2006年1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

## ■ 株式の異動等

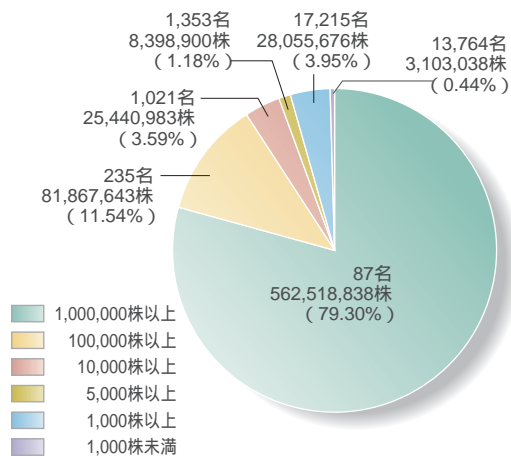
名義書換件数	4,058件
名義書換株数	119,859,456株
株主数	33,675名
株主1人当たり持株数	21,066株

## ■ 大株主(上位10名)

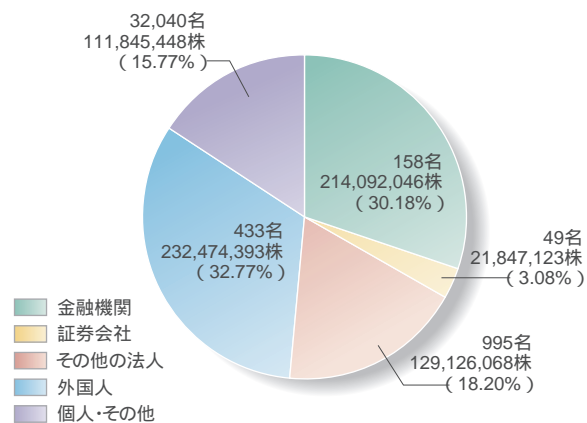
株主名	所有株式数(株)	所有比率(%)
積水化学工業株式会社	102,168,727	14.40
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	39,084,000	5.51
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	32,497,000	4.58
ヒーローアンドカンパニー	31,541,900	4.45
野村証券株式会社	19,772,000	2.79
第一生命保険相互会社	16,158,730	2.28
株式会社三菱東京UFJ銀行	13,624,515	1.92
積水ハウス育資会	11,411,837	1.61
ステートストリートバンクアンドトラストカンパニー-505103	10,738,405	1.51
日本生命保険相互会社	9,706,332	1.37

自己株式43,097,146株については、上記の表には記載しておりません。

## ■ 所有株数別株式分布状況



## ■ 所有者別株式分布状況



# 役員 (2006年4月27日現在)

代表取締役社長 和田 勇  
 取締役副社長・副社長執行役員 岩崎 正  
 取締役・専務執行役員 森本 彰  
 取締役・専務執行役員 和田 純夫  
 取締役・専務執行役員 吉満 一男  
 取締役・専務執行役員 稲垣 士郎  
 取締役・常務執行役員 松本 雄三  
 取締役・常務執行役員 平林 文明  
 取締役・常務執行役員 荒川 俊治  
 取締役・常務執行役員 平林 清秀  
 取締役・常務執行役員 阿部 俊則  
 取締役・常務執行役員 内田 隆

常任監査役 板脇 弘  
 常任監査役 河内 健一  
 監査役 土肥 孝治  
 監査役 橘高 克也

専務執行役員 久保田芳郎  
 常務執行役員 寺田 順一  
 常務執行役員 石川 幹夫  
 常務執行役員 伊久 哲夫  
 執行役員 島 悟  
 執行役員 村尾 久司  
 執行役員 黒木 大二  
 執行役員 今村 健次  
 執行役員 重松 孝昭  
 執行役員 飯島 美嗣  
 執行役員 山田 新一  
 執行役員 下田 克明  
 執行役員 畑中 健次  
 執行役員 山口 英大  
 執行役員 寺崎 明久

# 株主メモ

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。 <b>通話料無料</b> TEL.0120-244-479(本店証券代行部) TEL.0120-684-479(大阪証券代行部) インターネットホームページ <a href="http://www.tr.mufg.jp/daikou/">http://www.tr.mufg.jp/daikou/</a>
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にご利用いただけません。

# 会社概要

(2006年4月1日現在)

社名	積水ハウス株式会社	子会社等 (95社)	<b>不動産の売買、賃貸、仲介</b> 積和不動産札幌株式会社 積和不動産東北株式会社 積和不動産株式会社 積和不動産中部株式会社 積和不動産関西株式会社 積和不動産中国株式会社 積和不動産九州株式会社 株式会社ケイ・アール・エム	<b>住宅のリフォーム</b> 積水ハウスリフォーム株式会社 <b>住宅の施工</b> 積和建設埼玉株式会社 他60社 <b>土地測量、地盤調査、エクステリア</b> ランドテック積和株式会社 グリーンテクノ積和株式会社 他4社 <b>その他</b> エスジーエム・オペレーション株式会社 日本住宅ローン株式会社 他17社
設立年月日 (実質上)	1960年8月1日			
資本金	1,865億5,419万円			
従業員数	16,223名			

## 主な事業所

### 東京支社

〒151-8070 東京都渋谷区代々木2丁目1番1号  
(新宿メインスタワー)  
TEL.(03)6352-3111(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

### 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

### 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

### 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 タワーイースト)  
TEL.(06)6440-3645

### 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

### 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)6440-3551

### 首都圏本部

〒151-8070 東京都渋谷区代々木2丁目1番1号  
(新宿メインスタワー)  
TEL.(03)6352-3200

### 東京営業本部

〒151-8070 東京都渋谷区代々木2丁目1番1号  
(新宿メインスタワー)  
TEL.(03)6352-3200

### 関東東営業本部

〒261-7119 千葉県美浜区中瀬2丁目6番  
(WBGマリブイースト)  
TEL.(043)650-1811

### 中部第二営業本部

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

### 関西第二営業本部

〒604-8186 京都市中京区烏丸御池梅屋町358  
(アーバンエクス御池ビル西館)  
TEL.(075)211-6201

### 四国営業本部

〒761-8062 香川県高松市室新町1019番1号  
TEL.(087)667-5101

### 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

### 西日本本部

〒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

### 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

### 北関東営業本部

〒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

### 北陸営業本部

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

### 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

### 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

### 開発事業本部

〒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)6440-3563

## 積水ハウス株式会社

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/>

