

決算説明資料

—平成17年1月期—

Profile of Sekisui House, Ltd.
Fiscal 2004

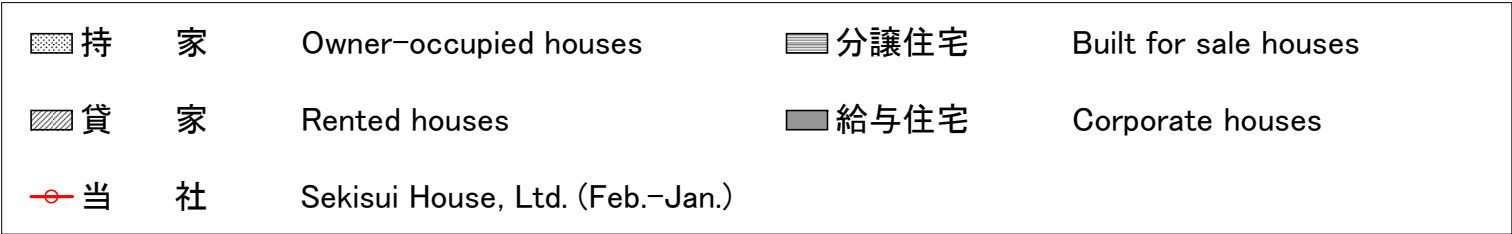
積水ハウス株式会社

新設住宅着工戸数および当社住宅建築戸数の推移

Changes in numbers of new housing starts in Japan and housing constructed by Sekisui House, Ltd.

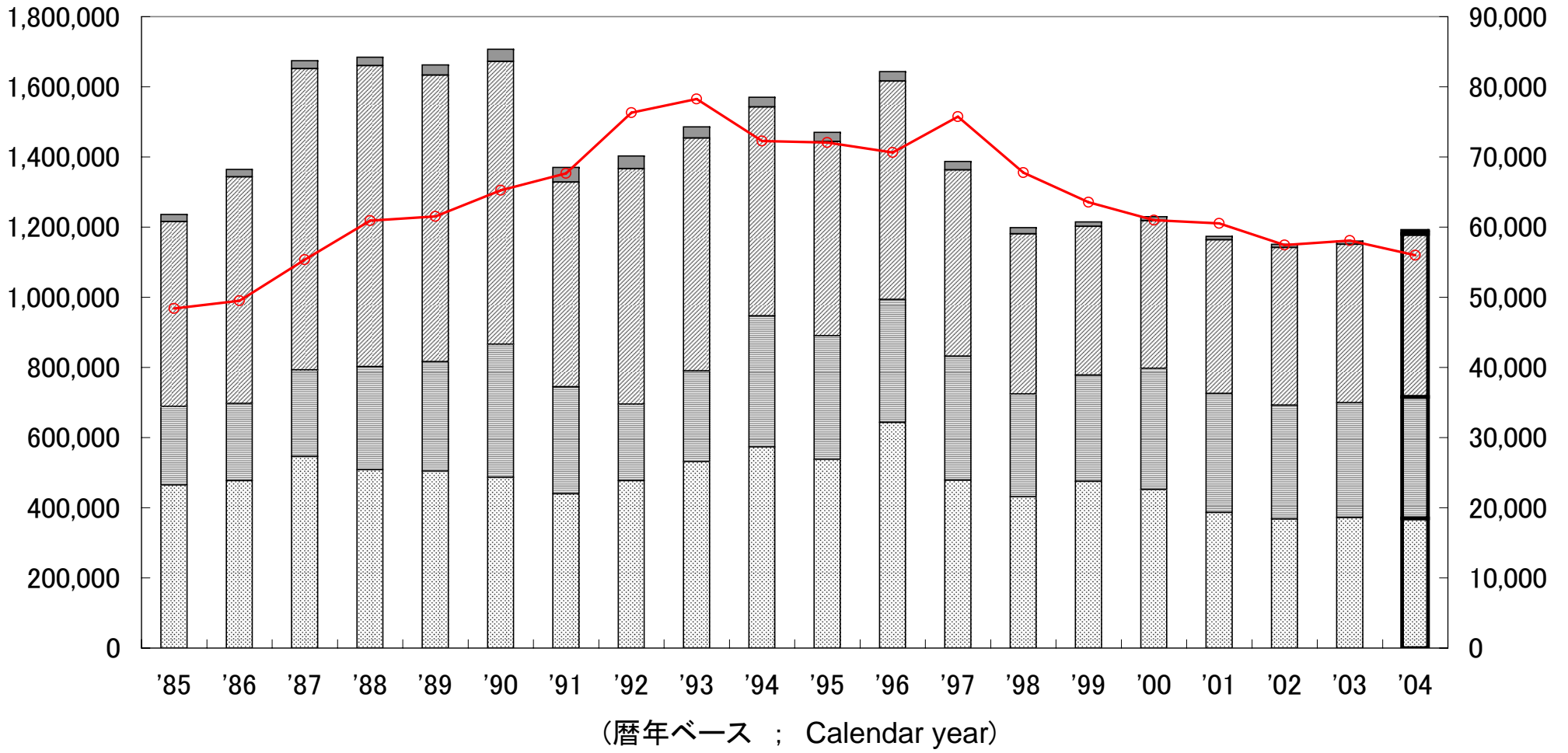
(暦年ベース : Calendar year) (単位 : 戸・Units)

	'85	'86	'87	'88	'89	'90	'91	'92	'93	'94	'95	'96	'97	'98	'99	'00	'01	'02	'03	'04
持家 Owner-occupied houses	464,697	477,050	546,316	508,660	504,228	486,527	440,058	477,611	531,034	573,173	537,680	643,546	478,741	430,952	475,002	451,522	386,814	367,974	372,652	369,852
分譲住宅 Built for sale houses	224,018	220,155	246,861	293,311	312,005	379,600	304,479	217,127	259,381	373,636	352,651	350,004	353,436	293,027	302,717	345,291	338,965	323,942	326,639	345,501
貸家 Rented houses	527,042	645,886	858,726	858,665	817,186	806,097	583,924	671,989	663,608	595,812	553,946	622,719	531,220	457,003	424,250	421,332	438,312	450,092	451,629	464,976
給与住宅 Corporate houses	20,315	21,518	22,397	24,008	29,193	34,885	41,665	35,863	31,661	27,631	26,053	26,997	23,617	17,313	12,632	11,698	9,767	9,008	9,163	8,720
合計 Total	1,236,072	1,364,609	1,674,300	1,684,644	1,662,612	1,707,109	1,370,126	1,402,590	1,485,684	1,570,252	1,470,330	1,643,266	1,387,014	1,198,295	1,214,601	1,229,843	1,173,858	1,151,016	1,160,083	1,189,049
当社 Sekisui House, Ltd. (Feb.-Jan.)	48,403	49,521	55,355	60,937	61,524	65,231	67,648	76,325	78,275	72,285	72,059	70,655	75,740	67,781	63,535	60,996	60,517	57,439	58,083	55,989
当社シェア Sekisui's market share in Japan	3.9%	3.6%	3.3%	3.6%	3.7%	3.8%	4.9%	5.4%	5.3%	4.6%	4.9%	4.3%	5.5%	5.7%	5.2%	5.0%	5.2%	5.0%	5.0%	4.7%



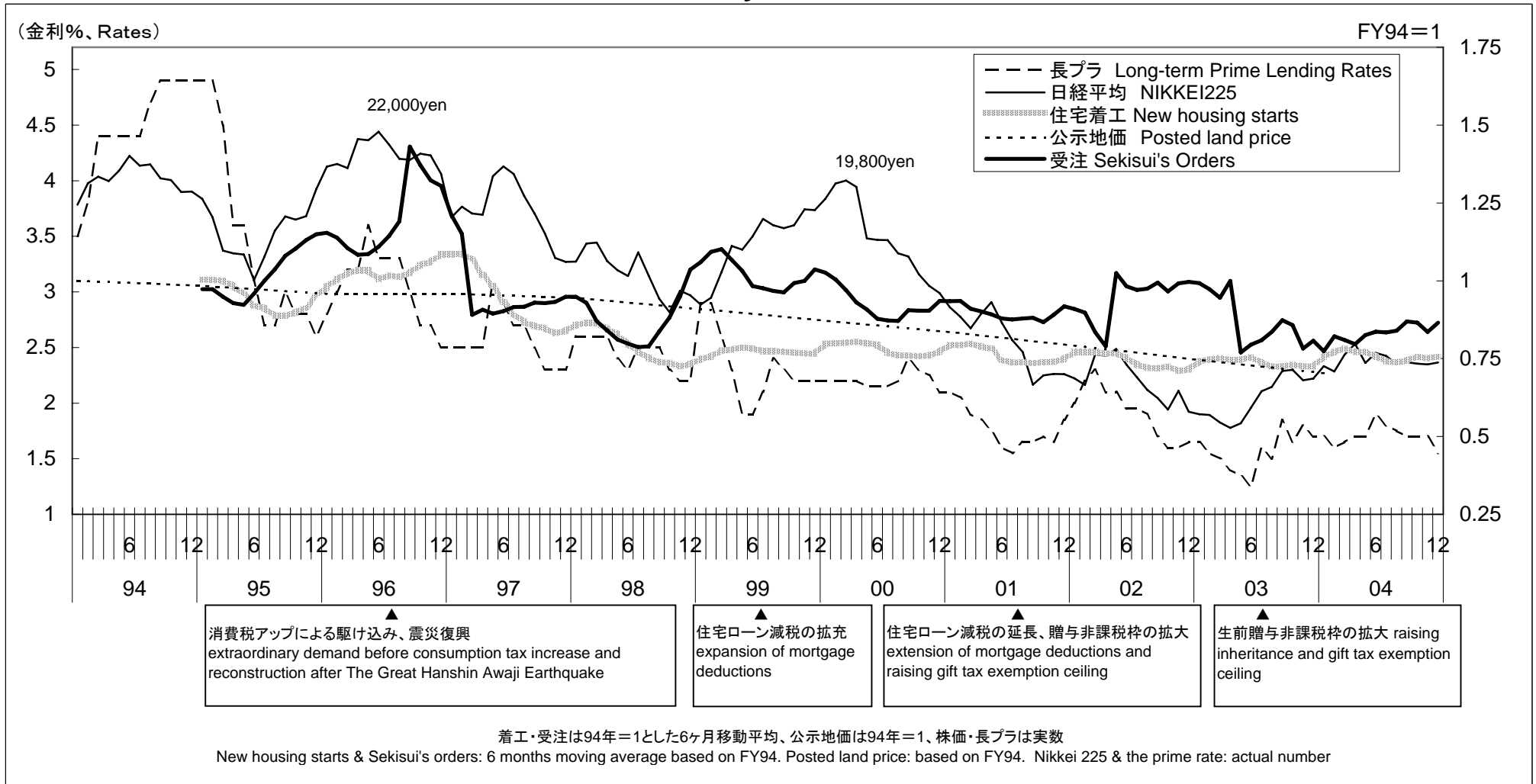
(戸)
(Units)

(戸)
(Units)



マクロ指標と当社受注動向

Trends in macro economy index and Sekisui's orders



業績推移

Changes in business results

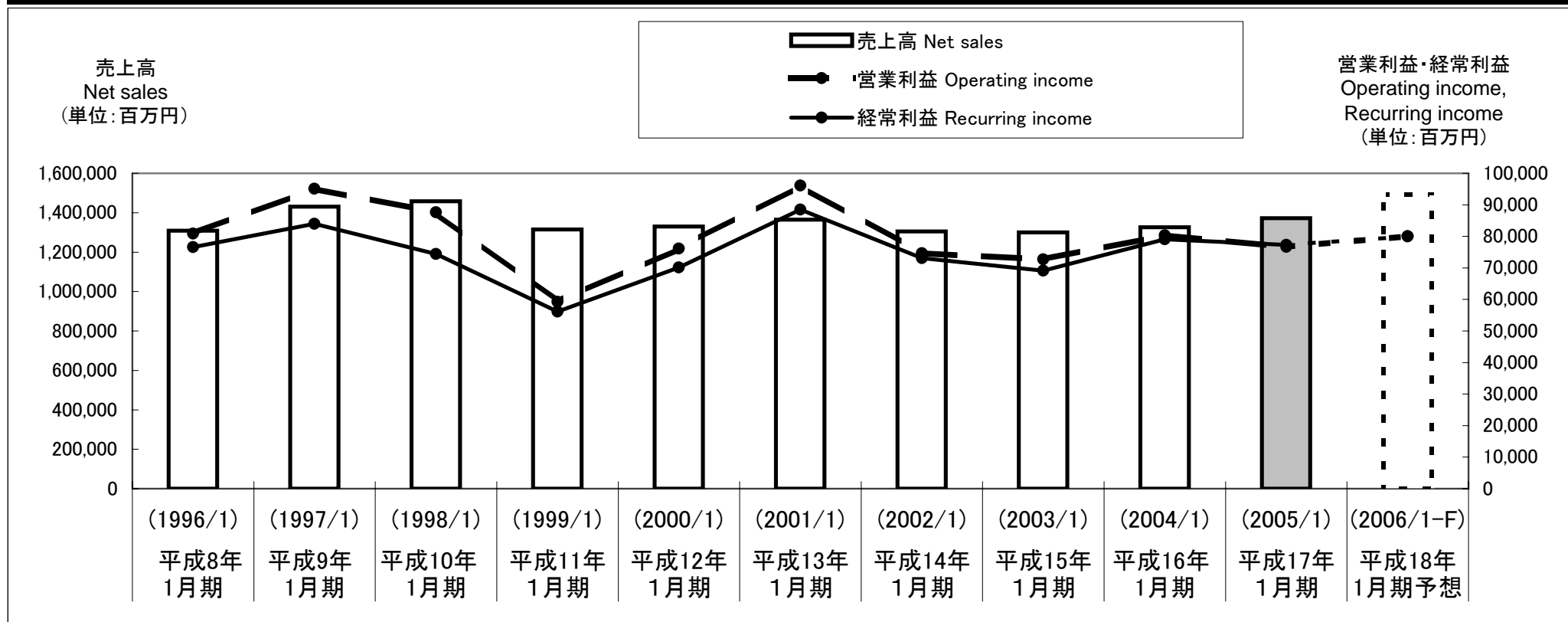
(連結)

(consolidated)

(単位:百万円)

(Millions of yen)

		平成8年 1月期 (1996/1)	平成9年 1月期 (1997/1)	平成10年 1月期 (1998/1)	平成11年 1月期 (1999/1)	平成12年 1月期 (2000/1)	平成13年 1月期 (2001/1)	平成14年 1月期 (2002/1)	平成15年 1月期 (2003/1)	平成16年 1月期 (2004/1)	平成17年 1月期 (2005/1)	平成18年 1月期予想 (2006/1-F)
売上高	Net sales	1,309,456	1,430,210	1,457,719	1,314,696	1,330,284	1,364,800	1,305,468	1,300,237	1,326,039	1,372,243	1,490,000
営業利益	Operating income	80,877	95,079	87,635	59,250	76,137	96,085	74,624	72,737	80,333	76,638	80,000
経常利益	Recurring income	76,606	83,946	74,401	56,123	70,104	88,513	73,081	69,146	79,062	77,316	80,000
当期純利益	Net income	40,938	42,612	39,705	22,854	-94,810	25,167	-90,331	34,546	37,761	23,659	41,500



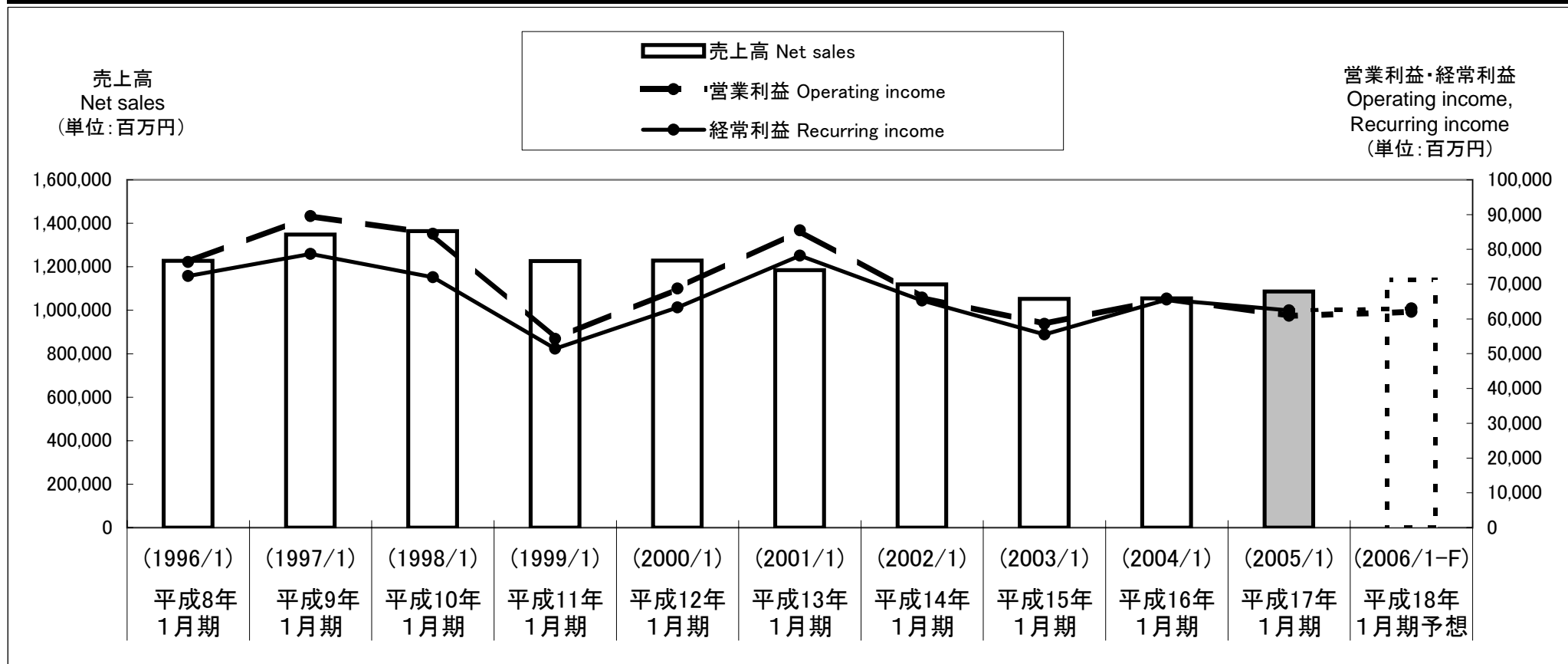
(単体)

(non-consolidated)

(単位:百万円)

(Millions of yen)

		平成8年 1月期 (1996/1)	平成9年 1月期 (1997/1)	平成10年 1月期 (1998/1)	平成11年 1月期 (1999/1)	平成12年 1月期 (2000/1)	平成13年 1月期 (2001/1)	平成14年 1月期 (2002/1)	平成15年 1月期 (2003/1)	平成16年 1月期 (2004/1)	平成17年 1月期 (2005/1)	平成18年 1月期予想 (2006/1-F)
売上高	Net sales	1,227,119	1,348,424	1,363,897	1,226,755	1,228,442	1,184,186	1,118,898	1,052,558	1,055,027	1,086,179	1,140,000
営業利益	Operating income	76,361	89,580	84,473	54,246	68,769	85,453	66,106	58,564	65,868	60,889	62,000
経常利益	Recurring income	72,331	78,665	72,017	51,418	63,294	78,187	65,244	55,564	65,554	62,439	63,000
当期純利益	Net income	38,355	39,724	39,265	20,565	-97,040	22,777	-91,918	30,196	33,580	19,492	33,500



経営指標推移

Financial Analysis

(連結)
(consolidated)

指 標	H12.2~H13.1 Fiscal 2000	H13.2~H14.1 Fiscal 2001	H14.2~H15.1 Fiscal 2002	H15.2~H16.1 Fiscal 2003	H16.2~H17.1 Fiscal 2004	H17.2~H18.1(予想) Fiscal 2005(F)
総資産事業利益率 (Operating income + Interest received)/Total assets	6.90%	5.65%	5.90%	6.79%	6.84%	7.11%
総資産営業利益率 Operating income/Total assets	6.60%	5.40%	5.68%	6.58%	6.60%	6.94%
総資本当期純利益率 Net income/Total assets	1.73%	-6.54%	2.70%	3.10%	2.04%	3.60%
株主資本利益率 ROE (Net income/Shareholders' equity)	3.44%	-13.21%	5.43%	5.75%	3.55%	6.11%
売上高対総利益率 Gross profit / Sales	21.53%	20.70%	20.32%	20.37%	19.95%	19.73%
売上高対営業利益率 Operating income / Sales	7.04%	5.72%	5.59%	6.06%	5.58%	5.37%
売上高対経常利益率 Recurring income / Sales	6.49%	5.60%	5.32%	5.96%	5.63%	5.37%
総資本回転率 Sales / Total assets (times)	0.94 回	0.94 回	1.01 回	1.09 回	1.18 回	1.29 回
自己資本比率 Shareholders' equity / Total assets	50.79%	48.05%	51.29%	56.56%	58.45%	59.39%
1株当たり株主資本 Shareholders' equity / Shares (yen)	1,027.71円	883.16円	911.01円	959.96円	979.40円	976.86円
1株当たり当期純利益 Net income / Shares (yen)	35.03円	-125.11円	48.71円	53.30円	33.80円	58.70円
株価収益率 (PER) Stock price at the end of year / Net income per share (times)	28.63倍	-	17.63倍	19.51倍	35.50倍	20.44倍
株価純資産倍率 (PBR) Stock price at the end of year / Shareholders' Equity per share (times)	0.98倍	1.04倍	0.94倍	1.08倍	1.23倍	1.23倍

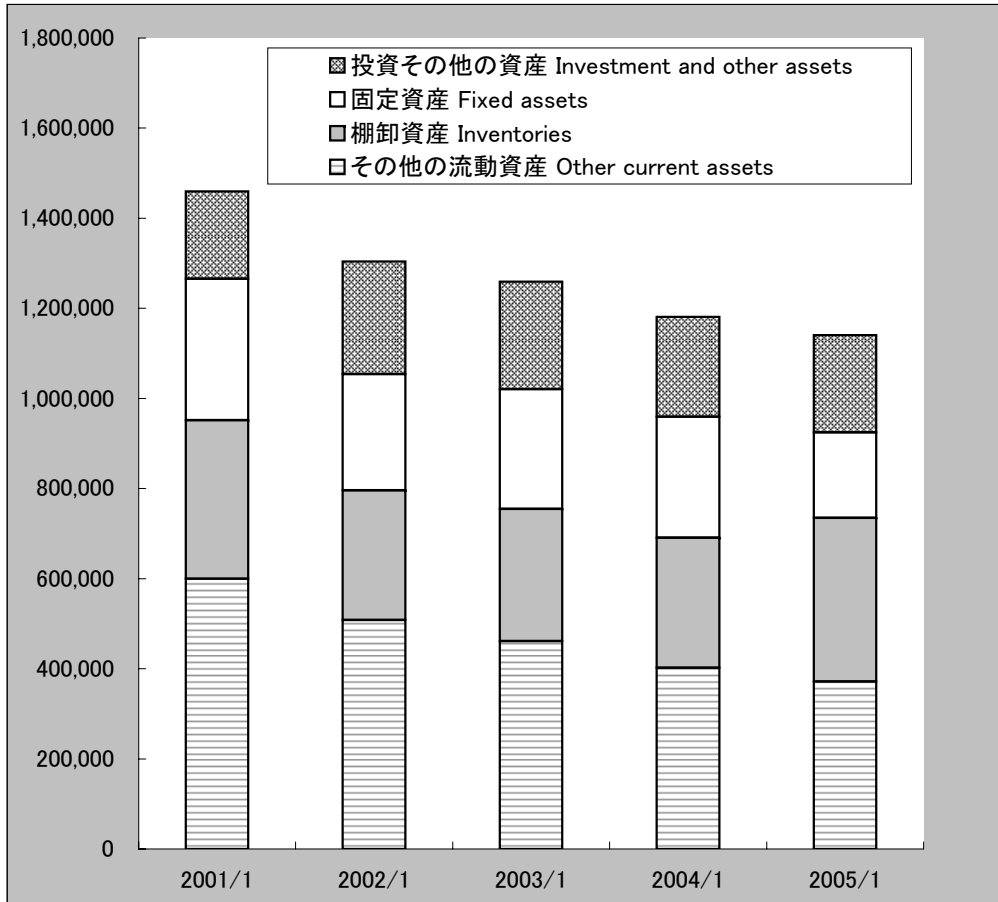
(単体)

(non-consolidated)

指 標	H12.2~H13.1 Fiscal 2000	H13.2~H14.1 Fiscal 2001	H14.2~H15.1 Fiscal 2002	H15.2~H16.1 Fiscal 2003	H16.2~H17.1 Fiscal 2004	H17.2~H18.1(予想) Fiscal 2005(F)
総資産事業利益率 (Operating income + Interest received) / Total assets	6.72%	5.57%	5.38%	6.49%	6.44%	6.52%
総資産営業利益率 Operating income / Total assets	6.32%	5.22%	5.06%	6.14%	6.03%	6.19%
総資本当期純利益率 Net income / Total assets	1.68%	-7.26%	2.61%	3.13%	1.93%	3.34%
株主資本利益率 ROE (Net income / Shareholders' equity)	3.26%	-14.09%	4.99%	5.40%	3.10%	5.25%
売上高対総利益率 Gross profit / Sales	21.87%	21.22%	21.05%	21.40%	20.82%	20.53%
売上高対営業利益率 Operating income / Sales	7.22%	5.91%	5.56%	6.24%	5.61%	5.44%
売上高対経常利益率 Recurring income / Sales	6.60%	5.83%	5.28%	6.21%	5.75%	5.53%
総資本回転率 Sales / Total assets (times)	0.88回	0.88回	0.91回	0.98回	1.08回	1.14回
自己資本比率 Shareholders' equity / Total assets	52.97%	49.89%	54.90%	61.24%	63.25%	64.20%
配当性向 Pay-out ratio	63.33%	-14.10%	42.26%	37.74%	63.85%	42.21%
1株当たり当期純利益 Net income / Shares (yen)	31.70円	-127.30円	42.58円	47.69円	28.19円	47.38円
1株当たり株主資本 Shareholders' equity / Shares (yen)	980.78円	842.51円	864.37円	906.85円	919.45円	918.93円
株価収益率 (PER) Stock price at the end of year / Net income per share (times)	31.64倍	-	20.17倍	21.81倍	42.57倍	25.33倍
株価純資産倍率 (PBR) Stock price at the end of year / Shareholders' Equity per share (times)	1.02倍	1.09倍	0.99倍	1.15倍	1.31倍	1.31倍

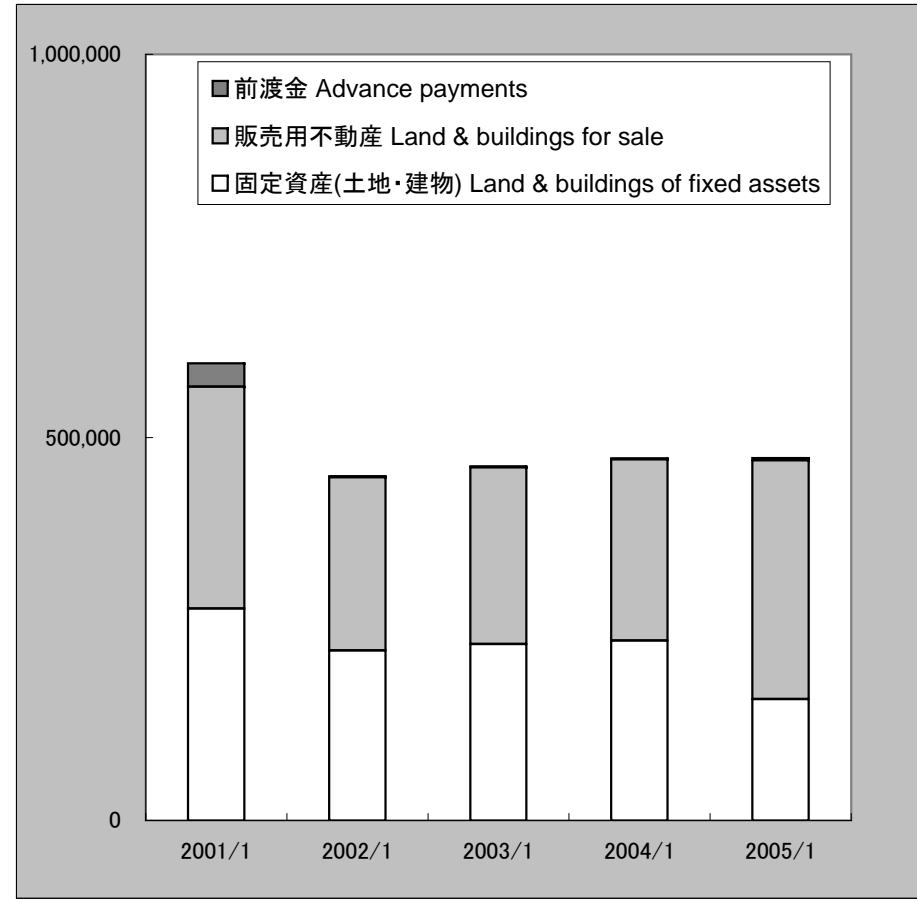
資産推移表(連結) Trend in assets(Consolidated)

総資産
(Total assets)



不動産資産
(Land and buildings assets)

(単位: 百万円)
(Millions of yen)



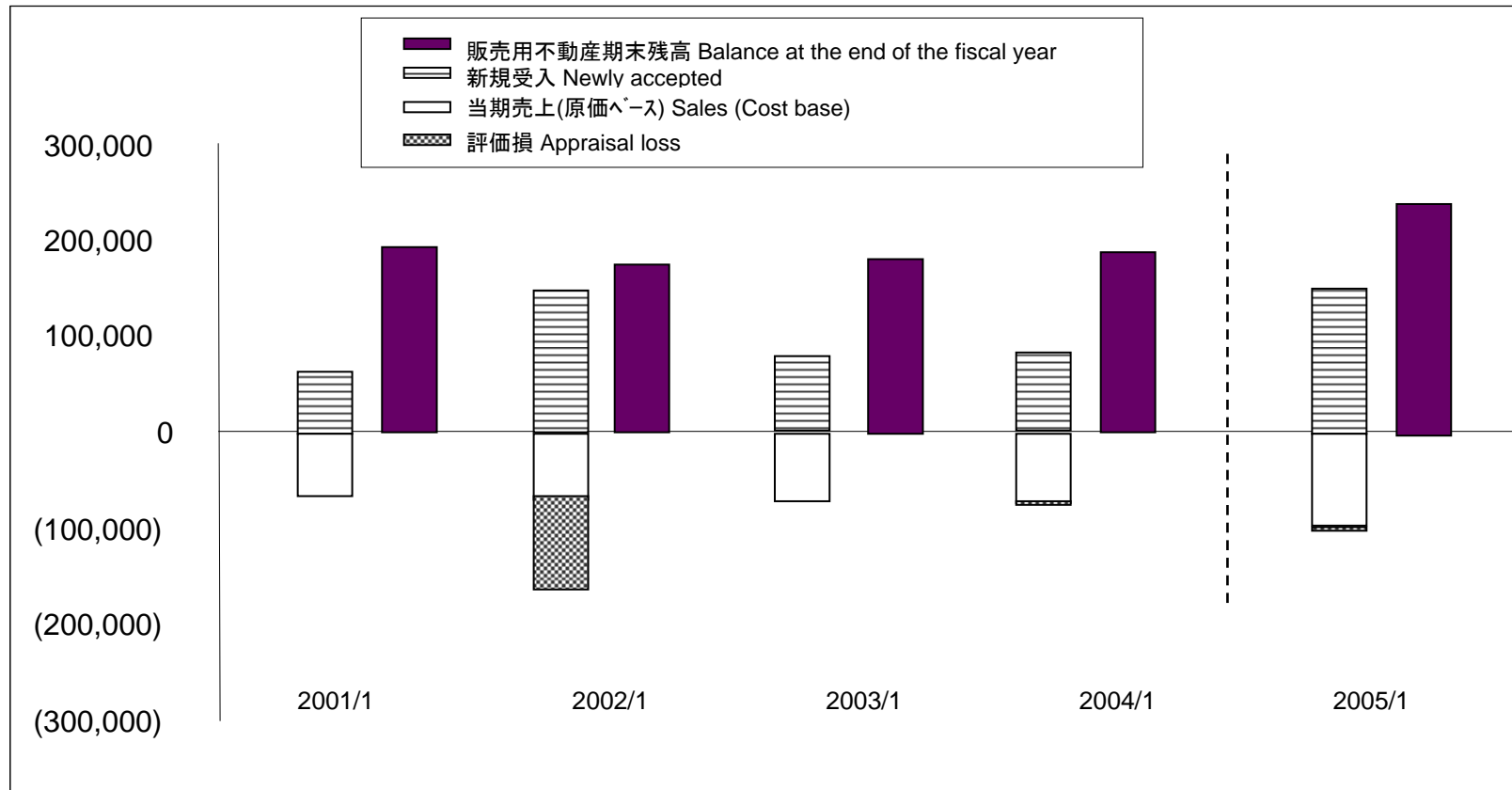
	2001/1	2002/1	2003/1	2004/1	2005/1
投資その他の資産 Investment and other assets	193,597	249,769	238,570	221,585	215,555
固定資産 Fixed assets	314,062	258,167	265,498	268,865	190,225
棚卸資産 Inventories	351,843	287,554	293,608	288,432	362,585
その他の流動資産 Other current assets	599,988	508,331	461,303	402,130	371,864
合計 Total	1,459,490	1,303,821	1,258,979	1,181,012	1,140,231

	2001/1	2002/1	2003/1	2004/1	2005/1
固定資産(土地・建物) Land & buildings of fixed assets	276,522	221,727	230,269	234,856	158,585
販売用不動産 Land & buildings for sale	289,670	226,187	230,750	236,492	311,611
前渡金 Advance payments	30,622	1,342	1,080	1,260	2,833

販売用土地推移(単体)

Trend in land for sale (Non-Consolidated)

(単位: 百万円) (million of yen)



		2001/1	2002/1	2003/1	2004/1	2005/1
新規受入	New acceptance	64,906	148,796	77,583	81,311	151,332
当期売上(原価ベース)	Sales (Cost base)	64,801	69,560	70,381	72,262	95,029
評価損	Loss on evaluation	-	97,241	522	2,932	3,569
販売用土地期末残高	Balance at the end of the fiscal year	192,239	174,234	180,914	187,030	239,763

主要開発プロジェクトの概要

Summary of major development projects

大型プロジェクト (Large-scale projects)

	所在地 Location	総事業費 Total Cost	内容 備考 Notes		
六甲アイランドシティ Rokko Island City	兵庫県神戸市 Kobe, Hyogo	¥460,000mil.	マンション 戸建住宅 商業施設 オフィスビル Condos, Detached houses, Commercial buildings & Office buildings	第1期 1st term 1986-1993 ¥337,000mil. 313,000㎡ 戸建 Detached houses 229戸 (units) マンション Condos 3,367戸 (units) 賃貸マンション Apartments for rent 425戸 (units)	第4期 4th term 1992- ¥125,000 mil. 113,000㎡ マンション Condos 1,517戸 (units) 賃貸マンション Apartments for rent 1,020戸 (units) 残 (remains) 37,000㎡:未定 (undecided)
西宮マリナシティ Nishinomiya Marina City	兵庫県西宮市 Nishinomiya, Hyogo	¥80,000mil.	マンション 戸建住宅 商業施設 Condos, Detached houses & Commercial buildings 1996-2004 160,000㎡	マンション Condos 1,030戸 (units) 戸建 Detached houses 70戸 (units)	最終分譲 Final block マンション Condos 1街区 (block) 160戸 (units) 2004/6竣工済 (construction completed)
六本木プロジェクト Roppongi Project	東京都港区 Minato, Tokyo	¥37,000mil.	オフィスビル マンション ホテル等複合施設 Office buildings & Complex 2001/9-2006/12	オフィスビル Office buildings 57F & 4 other buildings マンション Condos 約800戸 (units)	既支出額 already expensed ¥19,900mil. 当社持分 Our share 10%
赤坂プロジェクト Akasaka Project	東京都港区 Minato, Tokyo	¥36,000mil.	オフィスビル マンション Office buildings & Condos 2003/12-2005/12	オフィスビル Office buildings 19F マンション Condos 8F	既支出額 already expensed ¥21,600mil.
御堂筋本町プロジェクト Midosuji Honmachi Project	大阪市 Osaka	¥32,500mil.	オフィスビル Office building 2004/8-2008/1	オフィスビル Office building 12F 既支出額 already expensed ¥16,500mil.	
福岡アイランドシティ Fukuoka Island City	福岡市 Fukuoka	¥49,500mil.	マンション 戸建住宅 賃貸住宅 Condos, Detached houses & Rental Apartments 2004-2011 180,000㎡	マンション Condos 1,178戸 (units) 戸建 Detached houses 236戸 (units) 賃貸住宅 Apartments for rent 100戸 (units)	
神戸学園東町プロジェクト Kobe Gakuen Higashimachi PJ	兵庫県神戸市 Kobe, Hyogo	¥8,900mil.	マンション 戸建住宅 Condos & Detached houses 2003/8-2006/7 19,600㎡	マンション Condos 154戸 (units) 戸建 Detached houses 60戸 (units)	
宝塚武庫山プロジェクト Takarazuka Mukoyama Project	兵庫県宝塚市 Takarazuka, Hyogo	¥8,700mil.	マンション 戸建住宅 Condos & Detached houses 2002/11-2006/7 25,400㎡	マンション Condos 79戸 (units) 戸建 Detached houses 55戸 (units)	

マンション(Condominiums)

	所在地 Location	総事業費 Total Cost	敷地面積 Area	戸数 Units	工期 Period of Construction	備考 Notes
グランドメゾン大手前タワー GM Otemae Tower	大阪市 Osaka	¥5,100mil.	1,560㎡	90戸 (units)	2003/3-2005/5	
青山ザ・タワー Aoyama The Tower	東京都港区 Minato, Tokyo	¥12,200mil.	3,261㎡	147戸 (units)	2002/5-2004/7	当社持分 Our share 70%
グランドメゾン三軒茶屋の杜 GM Sangenchaya no Mori	東京都世田谷区 Setagaya, Tokyo	¥11,500mil.	4,878㎡	253戸 (units)	2002/6-2004/11	
グランドメゾン泉 GM Izumi	名古屋市 Nagoya	¥5,400mil.	3,534㎡	129戸 (units)	2002/5-2004/3	
ヴェルデコート城南 Verde Court Jonan	福岡市 Fukuoka	¥3,300mil.	6,129㎡	98戸 (units)	2003/6-2004/12	次期(next term) ¥3,100mil. 5,536㎡ 90戸(units) -2005/12
東京テラス Tokyo Terrace	東京都世田谷区 Setagayaku, Tokyo	¥21,200mil.	49,000㎡	1,036戸 (units)	2004/6-2006/1	当社持分 Our share 42% 次期(next term) -2006/5
新百合ヶ丘レガートプレイス Shinyurigaoka Legato Place	神奈川県川崎市 Kawasaki, Kanagawa	¥7,300mil.	15,554㎡	357戸 (units)	2004/9-2006/3	当社持分 Our share 30%
グランドメゾン宝塚中山山手 GM Takarazuka Nakayama Yamate	兵庫県宝塚市 Takarazuka, Hyogo	¥2,900mil.	17,640㎡	91戸 (units)	2005/2-2006/1	

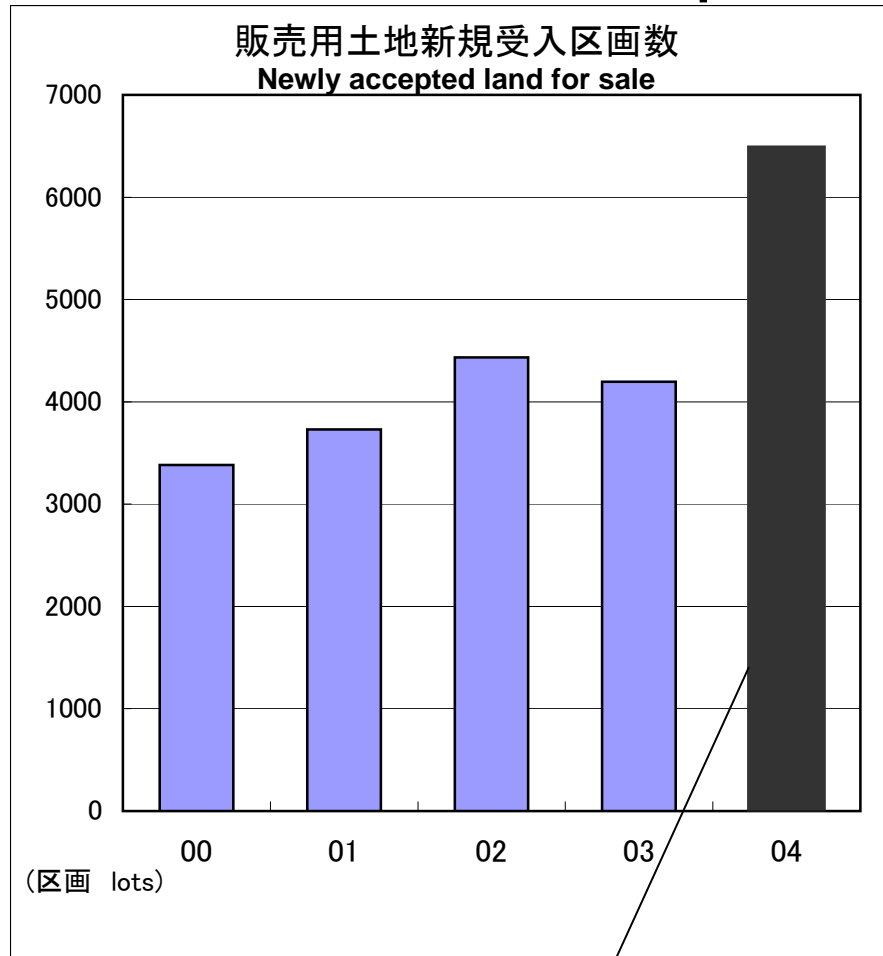
大型団地 (Large-scale housing development)

	コモアしおつ Comoa Shiotsu	コモンシティ十王・城の丘 Common City Juo	リフレ岬・望海坂 Refre Misaki	eタウンみどり坂 e-town Midorizaka	グリーンヒルズ湯の山 Greenhills Yunoyama	バイオガーデン桜坂 Bio Garden Sakurazaka
所在地 Location	山梨県上野原町 Uenohara, Yamanashi	茨城県 日立市 Hitachi, Ibaragi	大阪府 岬町 Misaki, Osaka	広島市 Hiroshima	松山市 Matsuyama	大分市 Oita
総事業費 Total cost	¥20,000mil.	¥9,500mil.	¥5,200mil.	¥16,000mil.	¥14,000mil.	¥3,500mil.
敷地面積 Area	250,000m ²	210,000m ²	107,000m ²	340,000m ²	250,000m ²	70,000m ²
区画数 Lots	1,000 区画 (lots)	860 区画 (lots)	600 区画 (lots)	1,400 区画 (lots)	1,200 区画 (lots)	300 区画 (lots)
事業期間 Period	1991 -	1998 -	2002 -	1998 -	1985 -	2003 -
備考 Notes			第2工区(造成工事中) 2nd period is under construction.			

	サンアベニューみずき台 Sun Avenue Mizukidai	御蔵山北 Ogurayama	宝塚市逆瀬川 Sakasegawa	小郡町上郷 Kamigou	枚方市東中振 Higashi-nakaburi
所在地 Location	熊本県西合志町 Nishiaishi, Kumamoto	京都府宇治市 Uji, Kyoto	兵庫県宝塚市 Takarazuka, Hyogo	山口県小郡町 Ogori, Yamaguchi	大阪府枚方市 Hirakata, Osaka
総事業費 Total cost	¥2,200mil.	¥2,400mil.	¥6,000mil.	¥2,500mil.	¥8,200mil.
敷地面積 Area	81,000m ²	26,000m ²	39,000m ²	69,000m ²	77,000m ²
区画数 Lots	320区画 (lots)	180区画 (lots)	210区画 (lots)	300区画 (lots)	450区画 (lots)
事業期間 Period	1998 -	2006 -	2006 -	2005 -	2005 -
備考 Notes					内、第一工区(1st period) 約220戸(units)

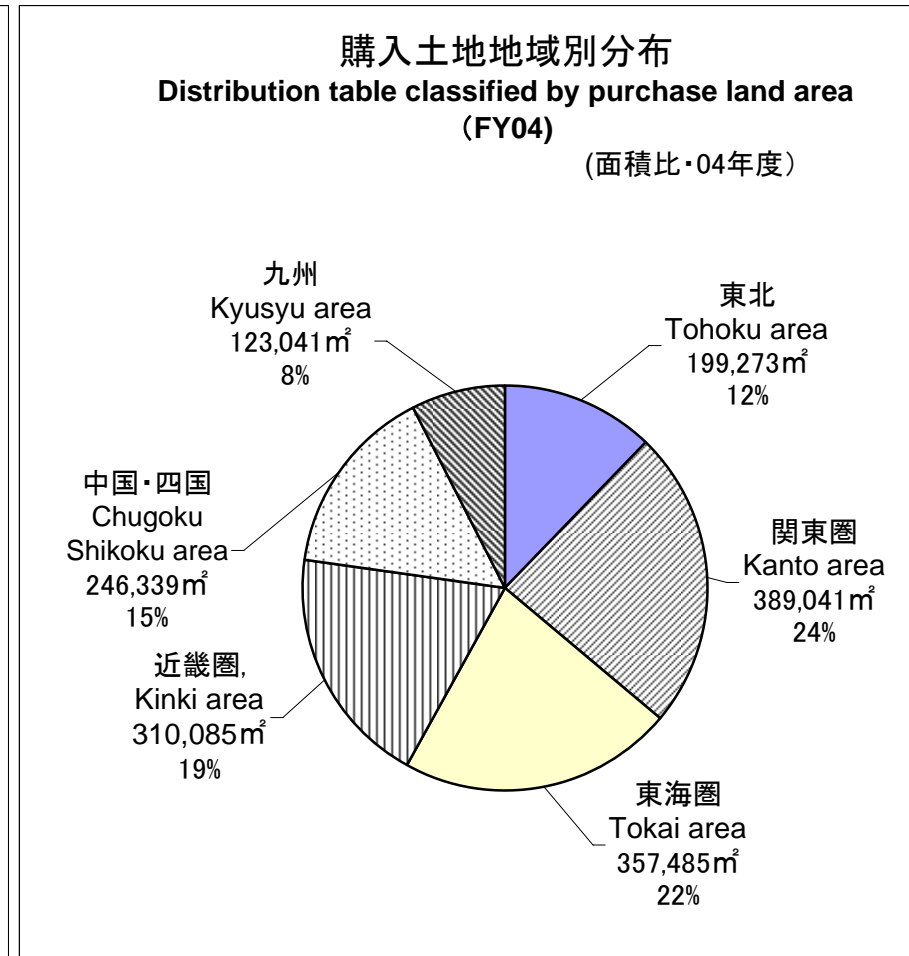
販売用土地仕入状況

Trends in purchases of land for sale



04年実績: 6,481区画

*FY2004 : 6,481lots



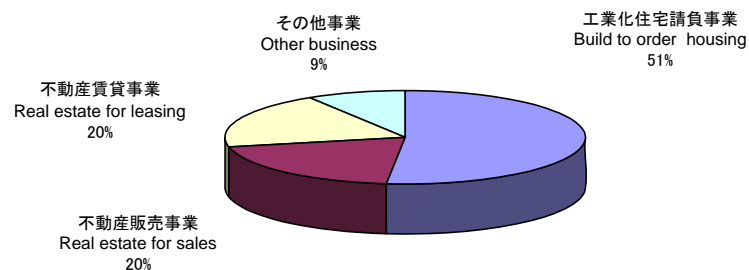
* 戸建分のみ。契約ベース

*detached houses for sale *contract base

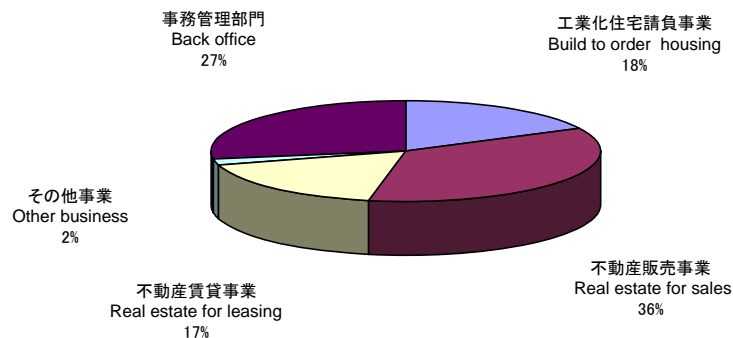
セグメント別構成

Segments of Sekisui House Group

売上高 Sales

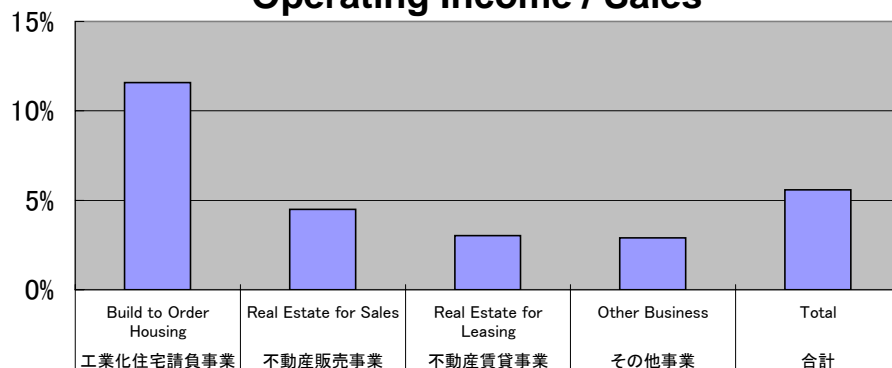


資産 Assets

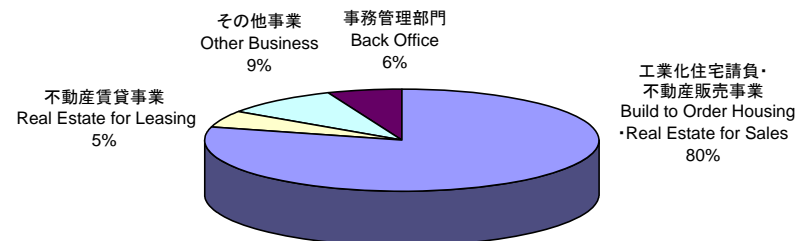


営業利益率

Operating Income / Sales



人員 Employee



	工業化住宅請負事業 Build to Order Housing	不動産販売事業 Real Estate for Sales	不動産賃貸事業 Real Estate for Leasing	その他事業 Other Business	事務管理部門 Back Office	合計 Total
売上高 (百万円)※ Sales (millions of yen)	708,539	273,455	269,326	120,923	—	1,372,243
営業利益率 Operating income / Sales	11.6%	4.5%	3.0%	2.9%	—	5.6%
資産 (百万円) Assets (millions of yen)	200,220	405,161	199,021	22,923	312,904	1,140,231
人員 Employee	15,766		1,043	1,876	1,241	19,926

※外部顧客に対する売上高

Sales to third parties

設備投資等 Investment in plant and equipment

(単位:百万円)
(Millions of yen)

内容	平成13年1月期 Fiscal 2000	平成14年1月期 Fiscal 2001	平成15年1月期 Fiscal 2002	平成16年1月期 Fiscal 2003	平成17年1月期 Fiscal 2004	平成18年1月期予定 Fiscal 2005(F)
----	-------------------------	-------------------------	-------------------------	-------------------------	-------------------------	------------------------------

単体 Non-Consolidated

工場関係 Factories	2,410	2,528	1,550	3,453	2,033	5,000
賃貸物件 Real estate for rent	0	0	9,289	2,867	17,839	2,000
その他 Others	6,020	8,017	3,457	3,054	7,616	3,000
設備投資合計* Total of investment in plant and equipment	8,430	10,545	14,296	9,374	27,488	10,000
研究開発費 R & D expenditure	7,743	7,553	5,523	5,259	5,793	6,000
減価償却実施額 Depreciation expense	11,675	11,186	9,951	9,362	9,424	9,500

連結 Consolidated

設備投資額* Investment in plant and equipment	13,968	16,003	19,302	16,695	36,225	16,000
減価償却実施額 Depreciation expense	13,693	13,085	11,882	11,298	11,553	11,000

*資本的支出ベース
Capital expenditure

受注の状況

The state of orders

(単位:百万円)
(Millions of yen)

		H15.2~H15.7 2003.2~2003.7	H15.8~H16.1 2003.8~2004.1	H15.2~H16.1 2003.2~2004.1	H16.2~H16.7 2004.2~2004.7	H16.8~H17.1 2004.8~2005.1	H16.2~H17.1 2004.2~2005.1	対前年同期比(%) Change %	H17.2~H18.1(予想) 2005.2~2006.1(F)	対前年同期比(%) Change (%)
戸建	Detached Houses	242,161	200,676	442,837	252,841	203,553	456,394	103.1%	489,000	107.1%
	鉄骨戸建 D.H.(Steel-Frame)	200,182	168,496	368,678	209,066	166,776	375,842	101.9%	403,000	107.2%
	シャーウッド住宅 D.H.(Wood-Frame)	41,979	32,180	74,159	43,774	36,778	80,552	108.6%	86,000	106.8%
	シャーマゾン(アパート) Low-rise Apartments	143,411	104,912	248,323	118,252	97,976	216,228	87.1%	252,000	116.5%
工業化住宅請負事業 Built to Order Housing		385,573	305,588	691,161	371,094	301,529	672,623	97.3%	741,000	110.2%
戸建(建売)	Detached Houses for Sale	37,578	45,301	82,879	63,752	55,445	119,197	143.8%	139,000	116.6%
	鉄骨戸建(建売) D.H.(Steel-Frame)	32,310	39,306	71,616	54,961	47,910	102,871	143.6%	122,000	118.6%
	シャーウッド(建売) D.H.(Wood-Frame)	5,268	5,995	11,263	8,791	7,535	16,326	145.0%	17,000	104.1%
分譲マンション等 Condominiums for Sale		17,816	16,011	33,827	15,716	17,140	32,856	97.1%	48,000	146.1%
土地	Land	37,246	45,289	82,535	51,125	43,922	95,047	115.2%	132,000	138.9%
	住宅用地 For Detached Houses	25,714	35,709	61,423	42,090	32,721	74,812	121.8%		
	マンション用地 For Condominiums	11,532	9,579	21,111	9,033	11,201	20,234	95.8%		
不動産販売事業 Real Estate for Sale		92,642	106,600	199,242	130,594	116,508	247,102	124.0%	319,000	129.1%
不動産賃貸事業 Real Estate for Lease		4,741	4,610	9,351	4,607	4,713	9,320	99.7%	10,000	107.3%
RC構造	RC. Construction	20,437	12,045	32,482	11,247	20,752	31,999	98.5%	33,000	103.1%
エクステリア	Exterior	20,390	18,802	39,192	25,418	23,182	48,600	124.0%	47,000	96.7%
リフォーム、その他	Remodeling and etc.	21,566	19,171	40,737	20,679	19,405	40,084	98.4%	10,000	24.9%
その他事業 Other Business		62,394	50,017	112,411	57,345	63,338	120,683	107.4%	90,000	74.6%
合計 Total		545,352	466,814	1,012,166	563,641	486,089	1,049,730	103.7%	1,160,000	110.5%

* 次期についてはリフォーム事業を分社化しましたが、子会社がカバーしていないエリアもあり、個別受注に一部が含まれます。

Remodeling business has been separated, however, non-consolidated orders for the next term includes some remodeling orders for the areas where the subsidiary does not cover

当社戸建住宅の傾向

Trend in Housing Constructed by Sekisui House, Ltd.

(単位:千円)

(Thousands of yen)

		平成13年1月期 Fiscal 2000	平成14年1月期 Fiscal 2001	平成15年1月期 Fiscal 2002	平成16年1月期 Fiscal 2003	平成17年1月期 Fiscal 2004
請負戸建 * Built to Order Detached Houses	1棟当たり売上金額 Sales per detached house	30,620	30,724	29,605	29,697	29,336
	1棟当たり面積 Floor area per detached house	149.98 m ²	149.12 m ²	147.76 m ²	146.44 m ²	144.61 m ²
	3.3m ² 当たり売上金額 Sales per 3.3m ² of detached house	674	681	662	670	670
土地付建売 建物部分 * Built for Sale Houses without Land	1棟当たり売上金額 Sales per built for sale house	24,627	24,354	24,736	24,998	24,485
	1棟当たり面積 Floor area per built for sale house	133.35 m ²	130.35 m ²	130.54 m ²	130.08 m ²	127.38 m ²
土地 Land	1区画当たり売上金額 Sales per land	23,075	19,692	18,962	20,664	18,416
	1区画当たり面積 Area per land	220.42 m ²	210.05 m ²	212.02 m ²	212.46 m ²	208.08 m ²

*戸建住宅は鉄骨・シャーウッドの新築物件のみを対象。また売建分譲による建物分はここでは請負戸建に含めています。(RC、リフォームを含めず)

Newly built houses with steel-frame and wood-frame consist of detached houses. Built to order houses on lands sold are also included in detached houses. (RC and remodeling excluded.)

建物販売実績詳細 (Sales of buildings in detail)

	平成15年1月期通期 Fiscal 2002	平成16年1月期通期 Fiscal 2003	平成17年1月期通期 Fiscal 2004	平成18年1月期予定 Forecast Fiscal 2005
戸建 Detached Houses	16,893 戸 Units	16,535 戸 Units	16,042 戸 Units	16,600 戸 Units
	16,389 棟 Buildings	16,040 棟 Buildings	15,564 棟 Buildings	16,100 棟 Buildings
	2,381,351 ㎡	2,309,190 ㎡	2,253,113 ㎡	㎡
	485,549 百万円 ¥ mil.	474,419 百万円 ¥ mil.	461,564 百万円 ¥ mil.	484,000 百万円 ¥ mil.
鉄骨戸建 D.H. (Steel-Frame)	14,245 戸 Units	13,905 戸 Units	13,546 戸 Units	14,000 戸 Units
	13,763 棟 Buildings	13,435 棟 Buildings	13,106 棟 Buildings	13,500 棟 Buildings
	1,994,411 ㎡	1,920,745 ㎡	1,887,895 ㎡	㎡
	405,471 百万円 ¥ mil.	392,990 百万円 ¥ mil.	384,045 百万円 ¥ mil.	400,000 百万円 ¥ mil.
シャーウッド住宅 D.H. (Wood-Frame)	2,648 戸 Units	2,630 戸 Units	2,496 戸 Units	2,600 戸 Units
	2,626 棟 Buildings	2,605 棟 Buildings	2,458 棟 Buildings	2,600 棟 Buildings
	386,940 ㎡	388,445 ㎡	365,218 ㎡	㎡
	80,078 百万円 ¥ mil.	81,429 百万円 ¥ mil.	77,519 百万円 ¥ mil.	84,000 百万円 ¥ mil.
賃貸住宅 Low-rise Apartments	34,000 戸 Units	35,409 戸 Units	32,245 戸 Units	33,500 戸 Units
	7,610 棟 Buildings	7,892 棟 Buildings	6,848 棟 Buildings	7,000 棟 Buildings
	1,633,021 ㎡	1,699,298 ㎡	1,528,640 ㎡	㎡
	252,177 百万円 ¥ mil.	266,635 百万円 ¥ mil.	243,205 百万円 ¥ mil.	250,000 百万円 ¥ mil.
工業化住宅請負事業 Built to Order Housing	737,727 百万円 ¥ mil.	741,056 百万円 ¥ mil.	704,770 百万円 ¥ mil.	734,000 百万円 ¥ mil.
RC造住宅 RC. Construction (Residence)	2,814 戸 Units	1,937 戸 Units	1,751 戸 Units	1,500 戸 Units
	111 棟 Buildings	87 棟 Buildings	80 棟 Buildings	150 棟 Buildings
	195,945 ㎡	167,890 ㎡	125,912 ㎡	㎡
	33,067 百万円 ¥ mil.	28,734 百万円 ¥ mil.	23,573 百万円 ¥ mil.	30,000 百万円 ¥ mil.
RC造非住宅 RC. Construction (Non-residence)	24 棟 Buildings	14 棟 Buildings	25 棟 Buildings	棟 Buildings
	121,391 ㎡	47,407 ㎡	23,807 ㎡	㎡
	13,261 百万円 ¥ mil.	7,768 百万円 ¥ mil.	3,805 百万円 ¥ mil.	百万円 ¥ mil.
リフォーム、その他 Remodeling and etc.	13,037 ㎡	13,718 ㎡	11,043 ㎡	㎡
	36,896 百万円 ¥ mil.	40,671 百万円 ¥ mil.	39,507 百万円 ¥ mil.	10,000 百万円 ¥ mil.
エクステリア Exterior	46,665 百万円 ¥ mil.	42,704 百万円 ¥ mil.	44,417 百万円 ¥ mil.	45,000 百万円 ¥ mil.
その他事業 Other Business	129,890 百万円 ¥ mil.	119,878 百万円 ¥ mil.	111,304 百万円 ¥ mil.	85,000 百万円 ¥ mil.

* 次期についてはリフォーム事業を分社化しましたが、子会社がカバーしていないエリアもあり、個別業績に一部が含まれます。

Remodeling business has been separated, however, non-consolidated sales for the next term includes some remodeling sales for the areas where the subsidiary does not cover.

	平成15年1月期通期 Fiscal 2002	平成16年1月期通期 Fiscal 2003	平成17年1月期通期 Fiscal 2004	平成18年1月期通期 Fiscal 2005
戸建建売(建物部分) Detached Houses for Sale	2,412 戸 Units	3,010 戸 Units	4,372 戸 Units	5,150 戸 Units
	2,412 棟 Buildings	2,815 棟 Buildings	4,200 棟 Buildings	4,950 棟 Buildings
	330,042 m ²	384,567 m ²	556,605 m ²	0 m ²
	65,526 百万円 ¥ mil.	79,879 百万円 ¥ mil.	115,293 百万円 ¥ mil.	136,000 百万円 ¥ mil.
鉄骨戸建建売 D.H. (Steel-Frame) for Sale	2,294 戸 Units	2,671 戸 Units	3,857 戸 Units	4,600 戸 Units
	2,294 棟 Buildings	2,476 棟 Buildings	3,687 棟 Buildings	4,400 棟 Buildings
	313,117 m ²	337,487 m ²	486,249 m ²	m ²
	61,949 百万円 ¥ mil.	69,506 百万円 ¥ mil.	99,636 百万円 ¥ mil.	120,000 百万円 ¥ mil.
シャーウッド建売 D.H. (Wood-Frame)for Sale	118 戸 Units	339 戸 Units	515 戸 Units	550 戸 Units
	118 棟 Buildings	339 棟 Buildings	513 棟 Buildings	550 棟 Buildings
	16,925 m ²	47,080 m ²	70,356 m ²	m ²
	3,577 百万円 ¥ mil.	10,373 百万円 ¥ mil.	15,657 百万円 ¥ mil.	16,000 百万円 ¥ mil.
分譲マンション(建物部分) Condominiums for Sale	1,320 戸 Units	1,192 戸 Units	1,579 戸 Units	1,600 戸 Units
	25 棟 Buildings	20 棟 Buildings	29 棟 Buildings	35 棟 Buildings
	105,961 m ²	90,655 m ²	123,291 m ²	m ²
	29,395 百万円 ¥ mil.	28,398 百万円 ¥ mil.	41,216 百万円 ¥ mil.	45,000 百万円 ¥ mil.
分譲商業ビル等(建物部分) Commercial Buildings for Sale	3 棟 Buildings	0 棟 Buildings	0 棟 Buildings	棟 Buildings
	14,917 m ²	0 m ²	0 m ²	m ²
	4,189 百万円 ¥ mil.	0 百万円 ¥ mil.	0 百万円 ¥ mil.	百万円 ¥ mil.
土地 Land	2,789 区画 Lots	2,889 区画 Lots	4,390 区画 Lots	区画 Lots
	75,285 百万円 ¥ mil.	76,462 百万円 ¥ mil.	104,273 百万円 ¥ mil.	130,000 百万円 ¥ mil.
住宅用地 For Detached Houses	2,789 区画 Lots	2,889 区画 Lots	4,390 区画 Lots	区画 Lots
	52,885 百万円 ¥ mil.	59,698 百万円 ¥ mil.	77,421 百万円 ¥ mil.	百万円 ¥ mil.
マンション用地 For Condominiums	22,401 百万円 ¥ mil.	16,763 百万円 ¥ mil.	26,851 百万円 ¥ mil.	百万円 ¥ mil.
不動産販売事業 Real Estate Sale business	174,396 百万円 ¥ mil.	184,741 百万円 ¥ mil.	260,784 311000	311,000 百万円 ¥ mil.
全体合計 ※住宅のみ Total *housing only	57,439 戸 Units	58,083 戸 Units	55,989 戸 Units	58,350 戸 Units

契約(受注)顧客特性推移表

Item-wise ratios of house buyers

期間 Period	自己資金比率 Buyers own funds as against total amount	公庫利用割合 Percentage of buyers who applied for loan from H.L.C.	建替比率 Percentage of re-builders	二世帯住宅 Percentage of two- generation duplex	紹介比率 Percentage of referral orders		展示場比率 Percentage of buyers who decided to buy on tour to display home	坪単価(千円) Unit price per3.3sq.meters (in thousand)	給与所得者割合 Percentage of company employees
					(戸建のみ) Detached Houses	(集合建舎) Include Apartment			
99.2 - 99.7	33.1%	77.9%	41.1%	34.8%	50.6%	51.9%	35.6%	639	61.5%
99.8 - 00.1	37.2%	68.9%	40.4%	33.9%	54.3%	56.6%	31.9%	640	60.3%
00.2 - 00.7	38.2%	63.1%	39.3%	33.3%	53.7%	56.8%	32.0%	645	60.8%
00.8 - 01.1	40.2%	56.2%	38.4%	30.9%	55.1%	59.3%	31.1%	645	59.0%
01.2 - 01.7	41.9%	47.8%	38.5%	31.3%	55.9%	59.4%	30.3%	643	59.7%
01.8 - 02.1	41.7%	32.6%	36.0%	29.8%	55.2%	62.2%	30.7%	640	58.3%
02.2 - 02.7	43.2%	21.2%	35.5%	29.2%	57.4%	64.2%	29.3%	638	58.1%
02.8 - 03.1	41.1%	13.6%	32.6%	29.0%	55.7%	63.4%	30.1%	644	58.2%
03.2 - 03.7	42.4%	11.6%	32.4%	28.0%	54.4%	60.2%	31.4%	650	60.3%
03.8 - 04.1	42.0%	8.2%	33.5%	25.2%	49.6%	53.8%	34.0%	648	58.0%
04.2 - 04.7	41.8%	4.1%	32.2%	23.9%	44.7%	51.1%	39.7%	644	60.0%
04.8 - 05.1	45.3%	3.4%	35.7%	25.2%	43.7%	49.4%	40.4%	655	56.2%

営業拠点数

Sales offices of Sekisui House, Ltd.

	支店 Branch	プレハブ営業所 Sales Office	SW営業所 SHAWOOD- Home sales office	営業所計 Sales Office Total	リフォーム拠点 Remodeling Sales Office	カスタムセンター Customers Center	プレハブ展示場 Display home	SW展示場 SHAWOOD display home	展示場計 Total
97. 7	56	181	21	202		38	552	70	622
98. 1	57	188	21	209		39	570	72	642
98. 7	57	180	29	209		39	578	74	652
99. 1	57	178	32	210		41	556	86	642
99. 7	59	178	33	211		47	528	96	624
00. 1	61	181	36	217	2	49	531	100	631
00. 7	61	182	36	218	12	52	508	107	615
01. 1	63	189	36	225	14	53	521	111	632
01. 7	69	205	40	245	20	61	532	121	653
02. 1	69	204	41	245	22	63	523	130	653
02. 7	68	204	42	246	24	64	501	122	623
03. 1	69	204	43	247	25	65	481	121	602
03. 7	69	204	45	249	25	66	448	116	564
04. 1	71	206	43	249	28	65	442	119	561
04. 7	70	205	43	248	29	67	435	117	552
05. 1	73	209	43	252	34	66	427	124	551
05. 2	74	211	46	257	*36	66	426	124	550

* 05年2月から積水ハウスリフォーム株式会社に移管
Remodeling business has been transferred to Sekisui House Remodeling, Ltd. since February 2005.

平成17年1月期株式分布状況表

The State of Share Distribution

(平成17年1月31日現在)
January 31, 2005

	平成17年1月期期末(2005年1月31日) Fiscal 2004			平成17年1月期中間期末(2004年7月31日) Interim of fiscal 2004			平成16年1月期期末(2004年1月31日) Fiscal 2003		
	株主数 Shareholders	株式数 Shares	株式比率 Percentage	株主数 Shareholders	株式数 Shares	株式比率 Percentage	株主数 Shareholders	株式数 Shares	株式比率 Percentage
政府及び公共団体 Government	0	0	0.00	0	0	0.00	1	5,477	0.00
金融機関 Financial institutions	149	205,123,879	28.92	165	209,220,503	29.49	169	217,817,398	30.71
銀行 Banks	39	31,938,870	4.50	41	35,518,854	5.01	41	41,924,649	5.91
信託銀行 Trust Banks	49	107,821,132	15.20	58	108,481,632	15.29	57	109,712,732	15.47
生命保険会社 Life insurance companies	26	41,075,073	5.79	27	40,461,073	5.70	37	41,548,073	5.86
損害保険会社 Nonlife insurance companies	5	15,583,459	2.20	6	16,399,459	2.31	6	16,399,459	2.31
その他金融機関 Other financial institutions	30	8,705,345	1.23	33	8,359,485	1.18	28	8,232,485	1.16
証券会社 Securities companies	39	22,988,539	3.24	42	21,474,286	3.03	39	35,974,555	5.07
外国人 Foreigners	412	227,003,160	32.00	448	229,887,535	32.41	433	209,097,081	29.48
法人 Companies	409	227,000,790	32.00	445	229,885,165	32.41	430	209,094,711	29.48
個人 Individuals	3	2,370	0.00	3	2,370	0.00	3	2,370	0.00
その他法人 Other companies	750	163,979,318	23.11	769	162,998,539	22.98	801	168,850,802	23.80
個人・その他 Individuals and others	30,147	60,915,827	8.59	30,605	61,853,235	8.72	31,531	63,663,330	8.97
自己名義株式 Treasury stock	1	29,374,355	4.14	1	23,950,980	3.37	1	13,976,435	1.97
合計 Total	31,498	709,385,078	100.00	32,030	709,385,078	100.00	32,975	709,385,078	100.00

議決権を有する株主
総議決権数
期中平均株式数
期末発行済株式数

Total number of shareholders with voting rights 19,579 名 Shareholders
Total number of voting rights 675,682 個 Rights
Average total number of shares issued during the term 686,079,543 株 Shares ※
Total number of shares issued (Jan. 31, 2005) 680,010,723 株 Shares ※

※自己株式数を除く Excluding treasury stock

(平均1人当り持ち株数)Average number of shares per shareholder
平成17年1月期末(Jan. 31, 2005) 22,522 株 Shares
平成17年1月期中間期末(Jul. 31, 2004) 22,148 株 Shares
平成16年1月期末(Jan. 31, 2004) 21,513 株 Shares

平成17年1月期に行った自己株式の買入れ 15,419,701 株 Shares
(Repurchase of shares during the term) (取得総額 17,947 百万円)
(Total of 17,947 million yen)