

# 積水ハウス株式会社

平成20年1月期  
決算説明会資料

2008年3月4日

# 目次

- マネージメントサマリー
  - 1-1 取り巻く事業環境
  - 1-2 住宅政策の流れ
  - 1-3 環境問題への取り組み
  - 1-4 今後の見通しと経営課題
- 新しい中期経営計画
  - 2-1 戦略の方向性
  - 2-2 セグメント別経営目標
  - 2-3 業績目標
- 2007年度 連結業績報告
  - 3-1 決算のポイント
  - 3-2 セグメント別損益状況(全社)
  - 3-3 事業セグメント別状況
  - 3-4 2007年度連結財務諸表
- 2008年度 事業計画
  - 4-1 決算のポイント
  - 4-2 セグメント別損益状況(全社)
  - 4-3 事業セグメント別状況

# 1-1 マネージメントサマリー 取り巻く事業環境①

## 事業を取り巻く経営環境は、現行の中期計画策定時に想定した以上に急変

### 海外要因

#### ➤ サブプライムローン問題による金融市場の混乱

米国で昨年7月から8月にかけて表面化、世界同時株安や対円為替レートの急騰など世界の市場に動揺が広がる→金融技術進展に伴う「証券化」がバックにあり  
…全容把握に時間がかかる

#### ➤ 原材料価格の高騰

新興国経済の急成長による世界的な「資源高」  
金融市場の混乱から商品取引市場に投機的な資金も流入  
→鉄鉱石やコークスの高騰により、08年度鋼材価格への波及は避けられない  
→原油高騰から工業製品全般への波及が見込まれる

### 国内要因

#### ➤ 株式市場の低迷

家計の保有する上場株式の残高が、6ヵ月半で約35兆円、3割が目減りする  
→07年6月末の109兆円から、1/22現在で74兆円へ(1/23日付 日経新聞より)

#### ➤ 消費者物価の上昇

07年12月の消費者物価指数、前年同月比0.8%上昇(98年3月以来の高い伸び)  
→「資源インフレ」賃金が伸び悩み需要が伴わないまま原材料価格の上昇による物価上昇

企業業績を  
圧迫

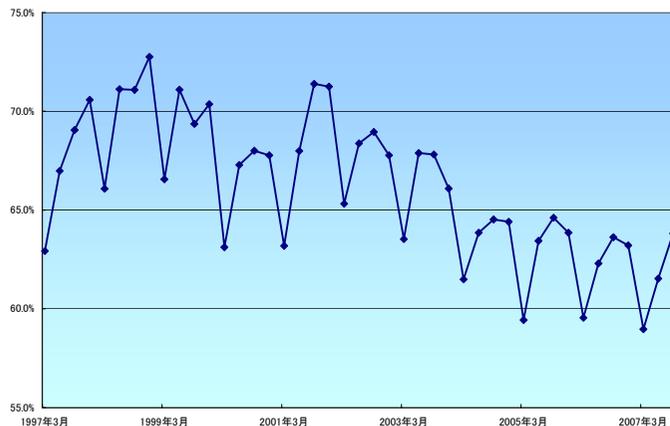
家計に  
痛み

# 1-1 マネージメントサマリー 取り巻く事業環境②

## 国内要因

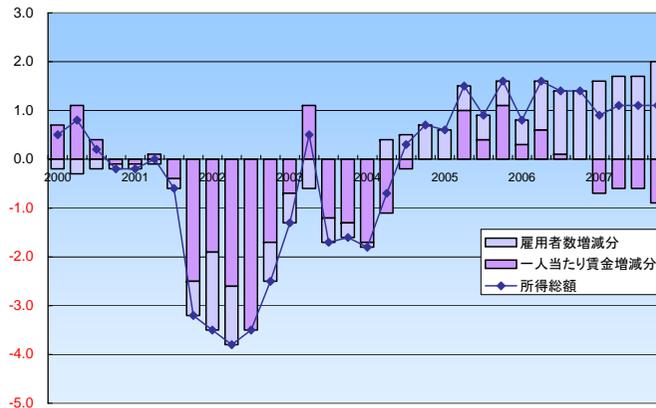
### ▶ 家計所得の伸び悩み

労働分配率



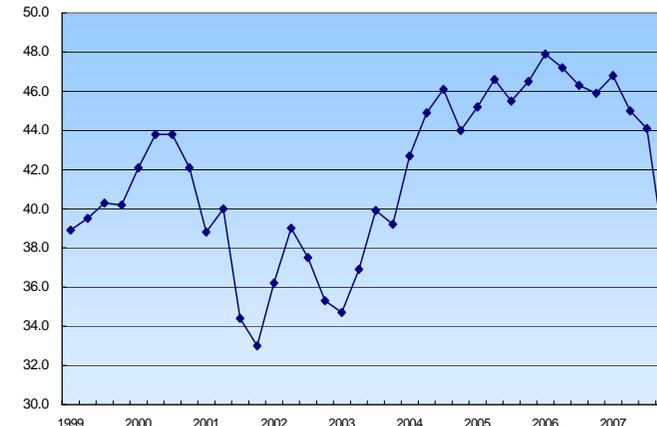
上場企業の経常利益は08年3月期まで  
5年連続過去最高を更新する見通し  
一方、労働分配率は低下傾向続く

一人当たりの賃金



足元でマイナスが続く一人当たり賃金

消費者態度指数



家計所得が伸び悩む中で、  
投資信託などリスク性資産のキャピタルロス拡大  
ガソリン価格や食料品価格など生活必需品の価格が上昇する  
→複数の要因が消費者心理を悪化させる

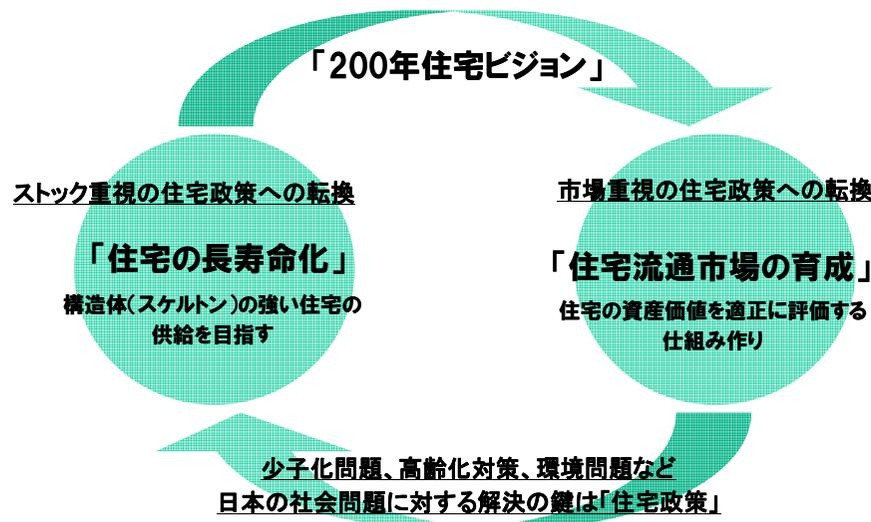
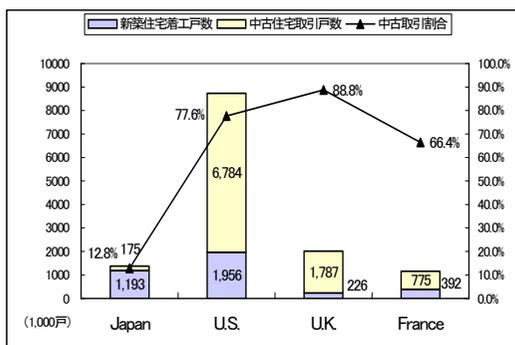
### ▶ 改正建築基準法の影響

2007年の新設住宅着工戸数(暦年ベース)は、前年に比べ  
約23万戸減少の106万戸程度となり、前年比で▲17.8%と稀に見る水準まで落ち込む

# 1-2 マネージメントサマリー 住宅政策の流れ①

## 40年ぶりの国策転換 「住生活基本法の制定」 (06年6月)

住宅流通市場の国際比較



耐震化の現状

**耐震基準に満たない住宅ストック 1150万戸が存在**

政府目標

2015年までに住宅ストック全体の耐震基準適合率を90%に引き上げる(10年間で約500万戸)

### 税制の見直し

#### 「長期優良住宅(200年住宅)普及促進税制」

■持続可能な社会の実現を目指し、良質な住宅を大切に長く使うことによる地球環境への負荷の低減を図るとともに、建替えコストの削減による国民の住宅負担の軽減を図るために制定される

固定資産税、不動産取得税、登録免許税の軽減措置

	本則	一般住宅特例	長期優良住宅
固定資産税	課税標準額の1.4%程度	固定資産税の1/2を3年度にわたり減額	固定資産税の1/2を5年度にわたり減額
不動産取得税	課税標準額の3~4%程度	住宅の課税標準から1200万円控除	住宅の課税標準から1300万円控除
登録免許税	2.0%	0.3%	0.1%

#### 長期優良住宅(仮称)の認定基準

- ・構造躯体の耐久性
- ・住宅の耐震性
- ・内装・設備の維持管理の容易性

### 税制の見直し

#### 「耐震改修促進税制」

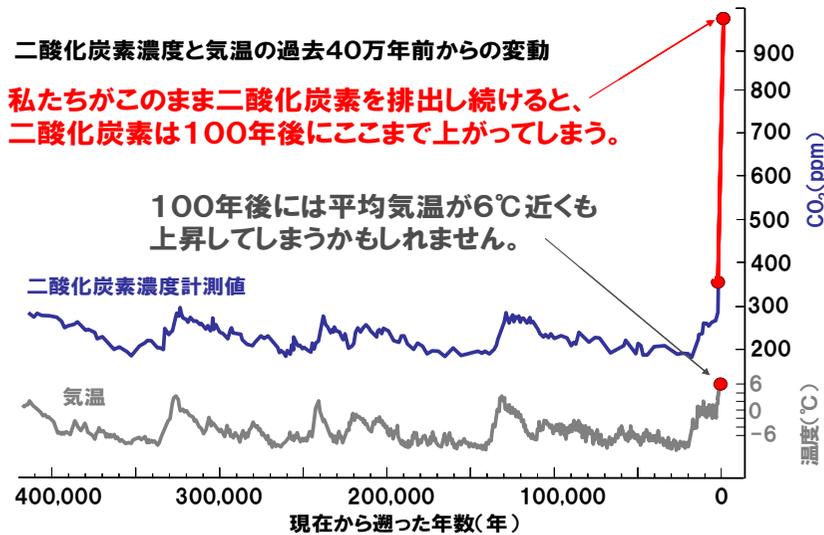
■耐震性が確保された良質な住宅ストックの形成を促進するため、住宅の耐震化率を今後10年間で90%まで引き上げることを目標として以下の特別措置を創設  
 →所得税の特別控除  
 固定資産税の減額

本資料は、当社が信頼できると考える情報に基づいて作成されておりますが、その正確性および完全性については保証できません。また本資料に記載されている将来予測等に関する情報は、発表日現在での当社の判断であります。実際の業績等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ることをご了解下さい。

# 1-2 マネージメントサマリー 住宅政策の流れ②

## 世界的なテーマ「地球温暖化問題」

■このままでは100年後には気温が6℃も上昇

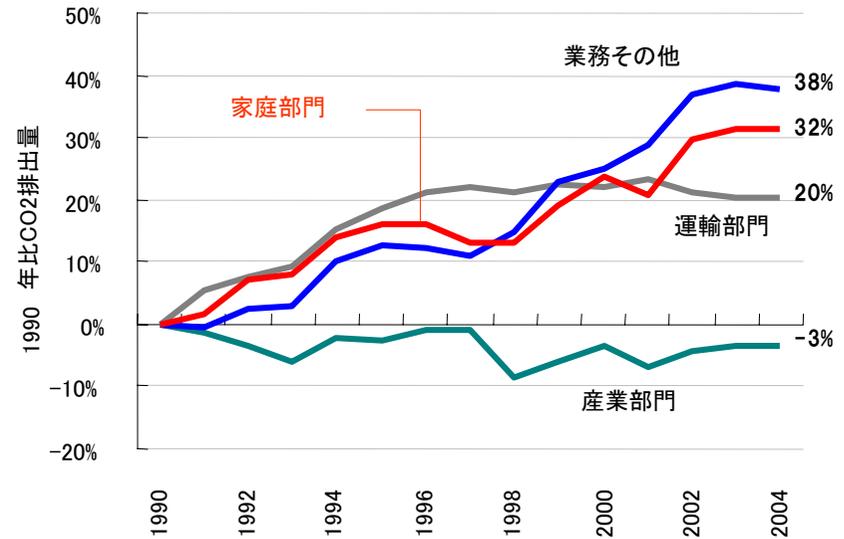


出展: Nature Vol.399(3 JUNE 1999, Macmillan Publishers Ltd)及び IPCC第3次評価報告書を参考

## 北海道 洞爺湖サミット

2008年7月開催

■家庭部門のCO<sub>2</sub>排出量は30%以上増加、住宅メーカーの責任は重大



出典: 温室効果ガスインベントリオフィス

## 税制の見直し「住宅省エネ改修促進税制」

■地球温暖化防止に向けて家庭部門のCO<sub>2</sub>排出量の削減を図るために創設される

所得税からの最高控除額は60万円

控除額の計算

	ローン残高※	控除年	控除率
①一定の省エネ改修工事を含む増改築工事費用	～1000万円	1から5年目	1.0%
②うち特定の省エネ改修工事費用	～200万円	1から5年目	2.0%

※対象ローンは償還期間5年以上の一定の住宅借入金等、①+②の合計で1000万円を限度

固定資産税の減額措置

改修工事が完了した翌年分に限り、その住宅に関わる固定資産税額の3分の1を減額する



# 1-4 マネージメントサマリー 今後の見通しと経営課題

- 改正建築基準法施行に伴う混乱の反動増は予想されるものの、日本の住宅市場の回復は緩やか
- 鉄には資源高の影響、また原油高騰の影響は工業製品全般へ波及、原材料コストは上昇  
→ 住宅価格の見直しも視野に入れながら、経営全般に亘るコストダウンが必要
- 不動産市場における地価動向は、現在のところ景気の先行きを見定める模様眺めの踊り場と認識  
→ 住宅地においては、地域間格差の拡大もあり、景気の変調を意識した慎重な経営が求められる
- 分譲マンション市場では、首都圏の急激な地価上昇や、地方都市における構造不況の影響を受けて調整局面  
→ 利便性や地域特性等の付加価値の高い物件では、不動産投資の側面から今後も需要の増大が見込まれる
- 大都市圏における都市再開発では、立地に恵まれた大規模優良オフィスなどの市場は、企業業績の回復を反映して需要が底堅く、堅調に推移すると見込まれる

## 戦略の方向性

営業力の強化

コストダウン

事業分野の拡大・成長

## 2011年1月期を最終年度とする新しい中期経営計画を策定

## 2-1 新しい中期経営計画 戦略の方向性

### 積極的経営戦略

新たな仕掛け

### コストダウン戦略

体質の強化

#### 商品開発

- ▶長年のノウハウを結集、構造・デザイン・性能などあらゆる面でRC等従来の在来工法を凌ぐ最高級商品の開発を行い、都市部の高額所得者向けに積極的に拡販
- ▶住宅表示制度の主要項目で最高等級を実現する高性能住宅を価格的には中級商品として、潜在的な積水ハウスのファンである若年・1次取得者層、都市部を除く地方都市向けに販路拡大  
若手営業社員で目標年間売上高1,000億円
- ▶新たな販路の拡大は工場稼働率上昇に寄与  
利益率の向上が期待できる

#### 営業部門の人員増強

- ▶優秀な人材確保は不可欠  
若手営業社員の増強

#### 営業体制

- ▶戸建不動産販売の  
専門・専業化促進
- ▶地域性を考慮した広域戦略立案

## 新たな販路拡大 収益性の向上

#### 展示場政策

- ▶70カ所をめぐりに小規模展示場を統廃合し  
営業投資額、経費の削減を図る

#### 生産体制

- ▶地域別一貫生産方式を一部見直し、生産ラインの統廃合を実施、新たに投入する中級商品効果と合わせて利益率向上を目指す

#### 事務管理部門の人員削減

- ▶アウトソーシングなども取り入れ、生産性を高めると同時に、営業部門の支援体制を強化

#### 営業組織網の再編

- ▶営業拠点の見直し実施  
現場施工業務などバックオフィス業務を地域性等を考慮し再編、効率性を追求

#### グループ再編

- ▶積和建設グループ等、子会社の統廃合を進め事業効率化を促進

## 2-2 新しい中期経営計画 セグメント別経営目標

### 工業化住宅請負事業

2010年度目標売上高 820,000百万円

- ・ 昨年のサブプライムローン問題をきっかけに大幅に下落した株式市場は、個人の金融資産にも影響、比較的自己資金比率の高い高級住宅建築層や2次取得者層の住宅投資意欲を減退させる
- ・ 生活必需品やエネルギー関係の物価上昇も継続
- ・ 中長期的には「長期優良住宅(200年住宅)構想」実現に向けた減税措置や、国内景気拡大には住宅投資が不可欠との共通認識に基づく動きに期待

### 鉄骨戸建住宅

商品競争力の高い「イズ・オーダー」など、従来の高性能・高級住宅路線は堅持  
地域経済力に即応した中級価格帯商品を投入 →商品力の増強と営業社員のスキルアップを図る

### 木造戸建住宅(シャーウッド)

一般的な木造住宅との差別化を図るため、当社オリジナルの高級陶版外壁「ベルバーン」を採用した「エム・ベルサ」など高級商品の強化を進める

### 賃貸住宅(シャームゾン)

品質の高さ、積和不動産グループの「一括借り上げシステム」が賃貸住宅市場で高評価  
相続税対策意識の拡大と労働人口の流動化により  
需要(入居者)と供給(土地オーナー)の両面で今後も市場の拡大が見込める

## 2-2 新しい中期経営計画 セグメント別経営目標

### 不動産販売事業

2010年度目標売上高 450,000百万円

### 戸建住宅販売

2010年度目標売上高 276,500百万円

一時的に地価動向に対する模様眺め、一部地方都市における価格調整があるものの  
その後は順調な回復基調に

- ✓戸建不動産事業の社内専業化により、市場調査を徹底、保有資産の回転を高め事業を拡大
- ✓中価格帯戦略商品は、経済基盤の比較的脆弱な地方都市において最も効果が期待される

### 分譲マンション事業

2010年度目標売上高 88,000百万円

基本的に大都市圏に限定して展開、高級分譲マンションとしての確立された「グランドメゾン」のブランドイメージ  
→今後もブランドイメージを高めるため、付加価値の高いエクステリアデザインを積極的に採用、  
周辺環境の向上を図る取り組みなどを展開

### 都市再開発事業等

2010年度目標売上高 85,500百万円

今後も慎重ながらも積極的に推進していく

2010年1月期が端境期、2011年度以降は再び年間300億円以上の営業利益を見込む

→1987年にスタートした「六甲アイランドCITY」開発から20年以上に亘り当社が培った都市再開発のノウハウ  
サステナブル社会の実現、地球環境問題への対応といった新たな思想も取り組み、事業を拡大させる

主要プロジェクト概要は  
ファクトブックの6ページ

## 2-2 新しい中期経営計画 セグメント別経営目標

### 不動産賃貸事業

2010年度目標売上高 400,000百万円

賃貸住宅(シャームゾン)の好調により、積和不動産グループの一括借上の取り扱い件数の増加が見込まれる

### その他事業

2010年度目標売上高 180,000百万円

#### リフォーム事業

今年7月、日本で環境サミットが開催され、今後更なる政府の予算措置も期待できる

→当社は、国の政策に先駆けて次世代省エネ仕様の拡充を積極的に推進

CSの観点からも、累積販売戸数約190万戸を超える当社建築の住宅について積極的な人員投入を行い業容の拡大を図る

#### RC請負

遊休土地を保有する法人・個人に対し、工業化住宅請負部門との連携を密にして、より幅広い提案を行う

#### エクステリア事業

環境意識の高まりは、工業化住宅請負の拡大とともにエクステリア事業を牽引する

→当社が提案する「5本の樹」計画の思想に基づき、人と自然の共生や豊かな住環境創造を実現するために

お客様への啓蒙につとめ、事業の拡大を図る

### 新たなる事業展開

2010年当社創業50周年に向けて

今後は、あらゆる分野で事業の拡大を目指し、新たに海外市場にも目を向けて、次世代の収益拡大を図る

## 2-3. 新しい中期経営計画 業績目標

事業拡大に向けて、販売用土地の積極的な取得は継続するが、資産効率の改善、棚卸資産の回転率は高める都市再開発事業においてはレバレッジも意識し、ROA、ROEの何れの指標も10%以上を目指す

連結	FY08(F)	FY09(F)	FY10(F)
売上高	1,660,000	1,700,000	1,850,000
営業利益	104,000	84,000	123,800
経常利益	105,000	85,000	125,000
純利益	56,000	47,500	70,000
ROA	7.44%	5.85%	8.09%
ROE	6.91%	5.64%	7.82%
EPS	82.82 円	70.25 円	103.52 円

(単位:百万円)

### 株主還元策

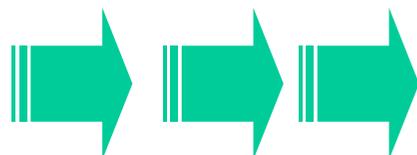
- ・1株当たり年間24円の株式配当金を安定的な配当とする  
(利益の状況、企業体質の強化及び将来の事業展開を総合的に勘案しつつ、30%以上の配当を意識し、時機に応じて増配に努める)
- ・07年度末保有の自己株式(3,250万株)については消却を実施予定

**配当・自己株式消却と合わせて、07年度の株主総還元額は、約736億円となりました**

## 2-3. 新しい中期経営計画 主要都市再開発プロジェクト

### 主要都市再開発プロジェクト

プロジェクト(仮称)	所在地	概要	敷地面積	延床面積	完成予定
東京ミッドタウン	東京都港区	オフィス、マンション	68,900㎡	564,000㎡	完成済
台場ガーデンシティビル	東京都港区	オフィス	2,900㎡	18,700㎡	完成済
本町ガーデンシティ	大阪市	オフィス、ホテル等	3,700㎡	50,000㎡	2010年
名古屋名駅プロジェクト	名古屋市	オフィス	800㎡	未定	2010年
本町南ガーデンシティ	大阪市	オフィス	3,700㎡	未定	2011年
梅田北ヤード	大阪市	オフィス、商業施設、 マンション等	37,900㎡	483,600㎡	2011年
御殿山プロジェクト	東京都品川区	オフィス、マンション	25,000㎡	未定	2011年
京都プロジェクト	京都市	未定	6,100㎡	未定	未定
名古屋錦プロジェクト	名古屋市	オフィス	1,100㎡	未定	未定



**2010年以降も収益拡大に貢献**

## 3-1. 2007年度連結業績 決算のポイント

- ①住宅市場を取り巻く経営環境の悪化から、請負及び分譲の戸建住宅事業の見通しが狂う
- ②連結売上高は、販売が好調な分譲マンション事業に加え、シャームゾン事業(アパート)が好調なことから積和不動産各社の一括借上げ事業が伸びたことや積水ハウスリフォームの増収でカバーし、前期比横ばい
- ③新しく収益の柱に育った都市再開発事業の収益や一般管理費の抑制に努めるものの連結営業利益ベースでは前期比1.7%の減益

連結	FY06	公表計画	FY07	予想比	前期比
売上高	1,596,183	1,620,000	1,597,807	▲1.4%	0.1%
営業利益	111,570	112,000	109,727	▲2.0%	▲1.7%
経常利益	114,822	115,000	114,086	▲0.8%	▲0.6%
純利益	62,663	63,000	60,352	▲4.2%	▲3.7%
一株当たり利益	89.26円		87.70円		
ROE	8.45%		7.69%		

決算短信  
1ページ参照

ファクトブック  
4ページ参照

本資料は、当社が信頼できると考える情報に基づいて作成されておりますが、その正確性および完全性については保証できません。また本資料に記載されている将来予測等に関する情報は、発表日現在での当社の判断であります。実際の業績等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ることをご了解下さい。

## 3-2. 2007年度連結セグメント 全社

	2006年度実績		2007年度実績		増減幅	
	売上高	営業利益率	売上高	営業利益率	売上高	営業利益
工業化住宅請負	717,677	11.0%	704,506	10.3%	▲13,171	▲0.7
不動産販売	421,019	12.6%	403,083	14.3%	▲17,936	1.7
不動産賃貸	310,211	4.5%	334,530	4.5%	24,319	0
その他事業	147,274	2.4%	155,686	2.4%	8,412	0
合計	1,596,183	7.0%	1,597,807	6.9%	1,624	▲0.1

(単位: 百万円)

	2006年度実績	2007年度実績	増減	
	受注高	受注高	額	率
工業化住宅請負	705,462	697,963	▲7,499	▲1.1%
不動産販売	442,058	387,233	▲54,825	▲12.4%
不動産賃貸	310,211	334,530	24,319	7.8%
その他事業	153,127	157,360	4,233	2.8%
合計	1,610,859	1,577,087	▲33,772	▲2.1%

決算短信  
4ページ参照

本資料は、当社が信頼できると考える情報に基づいて作成されておりますが、その正確性および完全性については保証できません。また本資料に記載されている将来予測等に関する情報は、発表日現在での当社の判断であります。実際の業績等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ることをご了解下さい。

### 3-3. 2007年度セグメント 工業化住宅請負事業

#### 請負戸建事業

- ・鉄骨戸建住宅では地震動エネルギー吸収システム「SHEQAS(シーカス)」を標準搭載した制震住宅を市場投入
- ・木造住宅「シャーウッド」では、洗練された和を迫及した「縁の家(ゆかりのいえ)」など新製品を市場投入
- ・売上4,453億円(前期比6.0%減収)
- ・戸数14,095戸(前期比7.5%減)
- ・1棟当たり売上金額 3,105万円(前期比2.2%増)

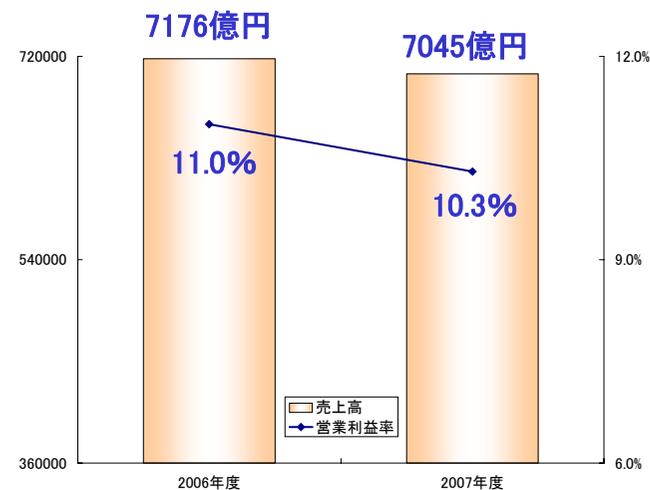
ファクトブック9ページ参照

#### 賃貸住宅(シャームゾン)事業

- ・戸建住宅のノウハウを活かした「ヴィラーチェ」「クラヴィエ」を発売、個性化・多様化している賃貸住宅のニーズに応える
- ・売上2,627億円(前期比7.3%増収)
- ・戸数32,850戸(前期比4.9%増)

決算短信6ページ参照

売上(前年比) : ▲1.8%



決算短信  
4ページ参照

### 3-3. 2007年度セグメント 不動産販売事業

#### 分譲戸建事業

- ・安全・防災など付加価値の高い良質な団地の販売を拡大するため、販売用土地を積極的に購入
- ・優良な住環境に注力した「まちなみ参観日」を全国で展開するなど拡販に努めた
- ・売上2227億円(前期比13.5%減収)
- ・戸数4911戸(前期比13.4%減)
- ・一棟当たり売上金額 2,567万円(前期比0.5%増)  
(土地付建売建物部分) [ファクトブック9ページ参照](#)

#### 分譲マンション事業

- ・戸建住宅で培われたノウハウを随所に取り入れ、地域の街並みに溶け込む美しいまちづくりに努め付加価値の高い分譲マンションの分譲を行う
- ・売上789億円(前期比31.7%増収)
- ・戸数2,079戸(前期比5.6%増)

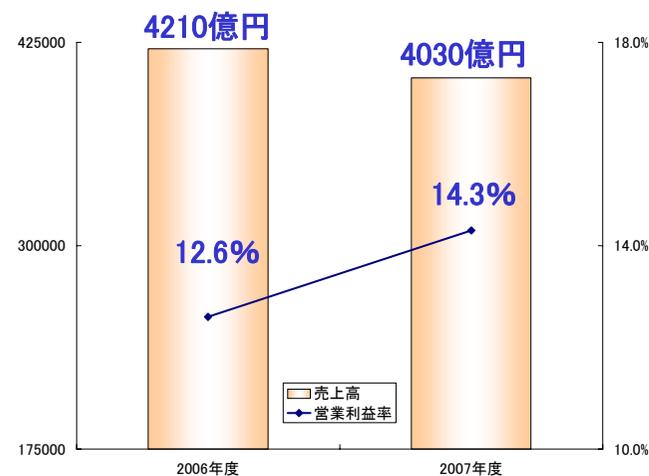
[決算短信6ページ参照](#)

#### 開発事業

- ・「赤坂ガーデンシティ」持分の全て及び「東京ミッドタウン」持分の一部などを売却業績に大きく寄与
- ・新たに東京都において「御殿山プロジェクト」に着手
- ・売上753億円(前期比5.0%減収)

[ファクトブック6ページ参照](#)

売上(前年比) : ▲4.3%



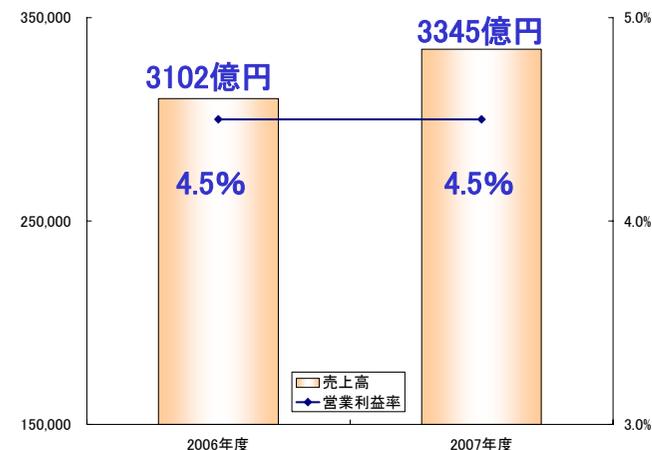
[決算短信4ページ参照](#)

### 3-3. 2007年度セグメント 不動産賃貸事業・その他事業

#### 不動産賃貸事業

- ・積和不動産各社との連携を強化、グループとしての相乗効果を最大限に発揮
- ・一括借上事業をはじめとする賃貸物件管理業務が堅調
- ・シャームゾン借上室数 373,375室(前期比7.7%増)
- ・入居率は95.5% 前年比0.5ポイント向上 **決算短信3ページ参照**
- ・積和不動産各社の総売上は3,635億円(前期比7.1%増収)

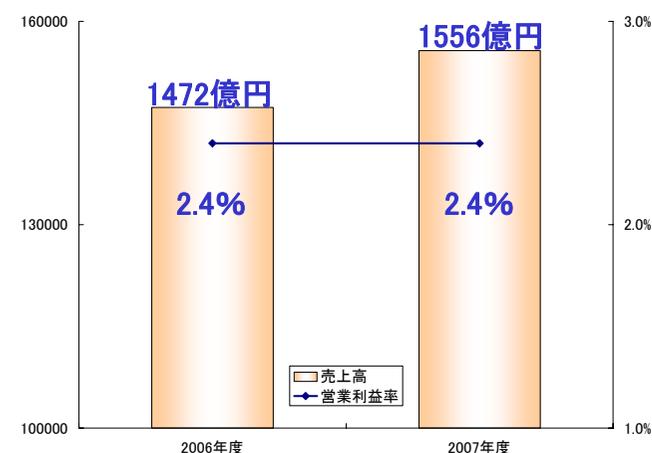
売上(前年比) : 7.8%



#### リフォーム事業

- ・環境に配慮した省エネルギー型のリフォームを積極的に提案 **決算短信7ページ参照**
- ・積水ハウスリフォーム売上高462億円(前期比5.2%増収)

売上(前年比) : 5.7%



#### RC請負

売上450億円(前期比19.2%増)

#### エクステリア事業

売上507億円(前期比0.6%増)

**決算短信6ページ参照**

**決算短信  
4ページ参照**

### 3-4. 2007年度連結財務諸表 貸借対照表(資産)

	FY06	FY07	増減	YOY(%)
(資産の部)				
流動資産	899,057	927,463	28,406	3.2%
現金預金	229,498	60,236		
たな卸資産	499,226	709,184		
固定資産	379,713	421,977	42,264	11.1%
有形固定資産	207,700	244,247	36,547	17.6%
建物及び構築物	96,980	112,363		
土地	88,497	105,110		
無形固定資産	7,213	8,356	1,143	15.8%
投資その他の資産	164,799	169,373	4,574	2.8%
投資有価証券	91,651	85,798		
資産合計	1,278,770	1,349,441	70,671	5.5%

決算短信  
15ページ参照

#### 連結貸借対照表の明細

		FY06	FY07			FY06	FY07
たな卸資産	未成工事支出金	52,204	42,802	有形固定資産	建物	91,239	106,347
	販売用不動産・建物	72,442	97,931		土地	88,497	105,110
	販売用不動産・土地	368,705	562,067		その他	27,963	32,789
	その他	5,874	6,383		計	207,700	244,247
	計	499,226	709,184				

ファクトブック5ページ参照

本資料は、当社が信頼できると考える情報に基づいて作成されておりますが、その正確性および完全性に関しては保証できません。また本資料に記載されている将来予測等に関する情報は、発表日現在での当社の判断であります。実際の業績等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ることをご了解下さい。

### 3-4. 2007年度連結財務諸表 貸借対照表(負債・純資産)

	FY06	FY07	増減	YOY(%)
<b>(負債の部)</b>				
<b>流動負債</b>	379,040	379,603	563	0.1%
支払手形及び工事未払い金	169,604	160,836		
短期社債	-	40,000		
未成工事受入金	98,105	87,032		
<b>固定負債</b>	101,426	198,873	97,447	96.1%
社債	-	59,976		
長期借入金	20,049	60,441		
<b>負債合計</b>	480,467	578,477	98,010	20.4%
<b>(純資産の部)</b>				
<b>株主資本</b>	773,862	759,715	▲14,147	▲1.8%
資本金	186,554	186,554		
資本剰余金	254,133	254,126		
利益剰余金	333,837	377,564		
自己株式	▲662	▲58,530		
<b>評価・換算差額等</b>	24,181	10,889	▲13,292	▲55.0%
少数株主持分	258	292		
<b>純資産合計</b>	798,302	770,963	▲27,339	▲3.4%
<b>負債及び純資産合計</b>	1,278,770	1,349,441	70,671	5.5%
有利子負債	20,049	160,417	140,368	

決算短信  
16ページ参照

### 3-4. 2007年度連結財務諸表 キャッシュフロー計算書

	FY06	FY07
<b>I 営業活動によるキャッシュフロー</b>		
税金等調整前当期純利益	111,411	109,432
減価償却費	12,231	14,157
たな卸資産等の減少又は増加額(△)	▲66,861	▲213,528
法人税等の支払額	▲11,235	▲47,299
営業活動によるキャッシュフロー	76,953	▲175,279
<b>II 投資活動によるキャッシュフロー</b>		
有形固定資産の取得による支出	▲22,658	▲44,552
有形固定資産の売却による収入	118	71
投資活動によるキャッシュフロー	▲13,243	▲59,900
<b>III 財務活動によるキャッシュフロー</b>		
短期社債の純増加額	-	40,000
長期借入による収入	20,049	40,392
社債発行による収入	-	59,976
配当金の支払額	▲13,754	▲16,625
自己株式取得による支出	▲479	▲57,854
自己株式の処分及び売出しによる収入	64,794	-
財務活動によるキャッシュフロー	70,622	65,917
<b>IV 現金及び現金同等物に係る換算差額</b>	186	-
<b>V 現金及び現金同等物の増加額又は減少額(△)</b>	134,518	▲169,262
<b>VI 現金及び現金同等物の期首残高</b>	94,979	229,498
<b>VII 現金及び現金同等物の期末残高</b>	229,498	60,236

決算短信  
20ページ参照

本資料は、当社が信頼できると考える情報に基づいて作成されておりますが、その正確性および完全性については保証できません。また本資料に記載されている将来予測等に関する情報は、発表日現在での当社の判断であります。実際の業績等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ることをご了解下さい。

## 4-1. 2008年度事業計画 決算のポイント

- ① 上期は住宅市場の停滞感が残ることに加え、原材料高の影響が続く
- ② サブプライムローン問題による金融市場の混乱から年金運用に影響が及び一般管理費が増加
- ③ 新たな仕掛けによるコストダウンの効果を見込む

連結	FY07	FY08(F)	前期比
売上高	1,597,807	1,660,000	3.9%
営業利益	109,727	104,000	▲5.2%
経常利益	114,086	105,000	▲8.0%
純利益	60,352	56,000	▲7.2%
一株当たり利益	87.70円	82.82円	
ROE	7.69%	6.91%	

決算短信  
1ページ参照

ファクトブック  
4ページ参照

本資料は、当社が信頼できると考える情報に基づいて作成されておりますが、その正確性および完全性に関しては保証できません。また本資料に記載されている将来予測等に関する情報は、発表日現在での当社の判断であります。実際の業績等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ることをご了解下さい。

## 4-2. 2008年度連結セグメント 全社

	2007年度実績		2008年度計画		増減	
	売上高	営業利益率	売上高	営業利益率	売上高	営業利益
工業化住宅請負	704,506	10.3%	715,000	10.1%	10,494	▲0.2
不動産販売	403,083	14.3%	425,000	12.6%	21,917	▲1.7
不動産賃貸	334,530	4.5%	362,000	4.3%	27,470	▲0.2
その他事業	155,686	2.4%	158,000	2.3%	2,314	▲0.1
合計	1,597,807	6.9%	1,660,000	6.3%	62,193	▲0.6

(単位:百万円)

	2007年度実績	2008年度実績	増減	
	受注高	受注高	額	率
工業化住宅請負	697,963	729,000	31,037	4.4%
不動産販売	387,233	434,000	46,767	12.1%
不動産賃貸	334,530	362,000	27,470	8.2%
その他事業	157,360	163,000	5,640	3.6%
合計	1,577,087	1,688,000	110,913	7.0%

決算短信  
4ページ参照

本資料は、当社が信頼できると考える情報に基づいて作成されておりますが、その正確性および完全性については保証できません。また本資料に記載されている将来予測等に関する情報は、発表日現在での当社の判断であります。実際の業績等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ることをご了解下さい。

## 4-3. 2008年度セグメント 工業化住宅請負事業

### 請負戸建事業

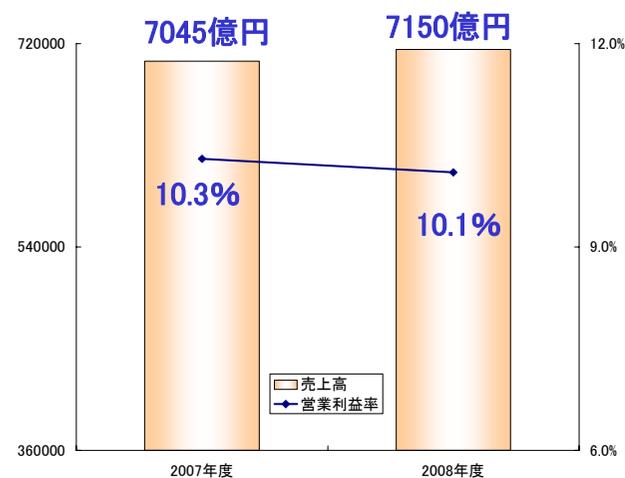
- ・長期優良住宅(200年住宅)普及促進や省エネ改修促進のための特例措置が創設される
- ・従来の高性能・高級住宅路線は堅持しつつ、都市部の高額所得者向けには、構造・デザイン・性能などあらゆる面でRC等従来の在来工法を凌ぐ最高級品の開発を進める
- ・地域経済力に即応した中級価格帯商品を市場に投入
- ・売上4,500億円(前期比1.1%増収)
- ・戸数14,340戸(前期比1.7%増)

### 賃貸住宅(シャームゾン)事業

- ・需要と供給の両面で今後も市場の拡大が見込める  
地価のボトムアウトによる相続税対策意識の拡大  
企業収益の拡大による労働人口の流動化
- ・オーナーの不動産運用ファイナンシャルアドバイザーとしてよりきめの細かいサービスを拡大
- ・売上2,700億円(前期比2.8%増収)
- ・戸数34,000戸(前期比3.5%増)

決算短信  
6ページ参照

売上(前年比) : 1.5%



決算短信  
4ページ参照

## 4-3. 2008年度セグメント 不動産販売事業

### 分譲戸建事業

- ・当社の「将来にわたり持続可能なまちづくり」の取り組みが評価され、環境省が実施する「平成19年度地球温暖化防止活動環境大臣賞」を連続受賞
- ・戸建不動産事業の専門化により、市場調査を徹底し保有資産の回転を高め事業の拡大に努める
- ・売上2,330億円(前期比4.6%増収)
- ・戸数4,870戸(前期比0.8%減)

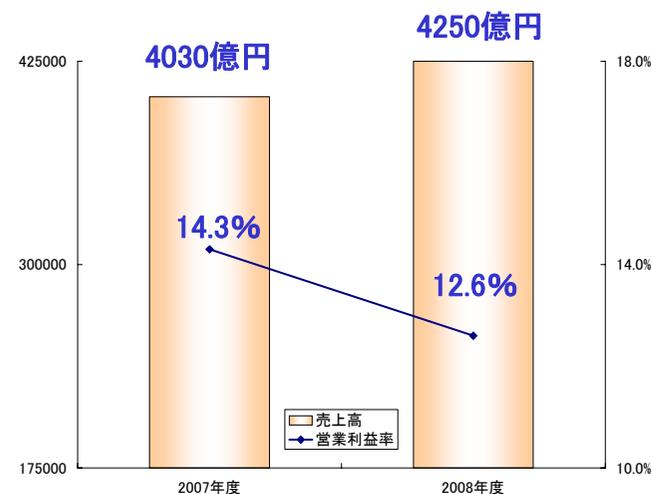
### 開発事業

- ・「東京ミッドタウン」持分の全て及び台場ガーデンシティビルなどの売却を見込む
- ・売上740億円(前期比1.7%減収)

### 分譲マンション事業

- ・今後も大都市圏を中心に、高付加価値マンションのニーズが高いエリアに特化
- ・売上950億円(前期比20.4%増収)
- ・戸数2,220戸(前期比6.8%増)

売上(前年比) : 5.4%



決算短信  
6ページ参照

決算短信  
4ページ参照

## 4-3. 2008年度セグメント 不動産賃貸事業・その他事業

### 不動産賃貸事業

- ・工業化住宅請負事業の賃貸住宅(シェアメゾン)の好調により、一括借上の取り扱い件数が増加が見込まれる

### リフォーム事業

- ・今年度は日本において環境サミットの開催も予定され、今後更なる政府の予算措置も期待される

### RC請負

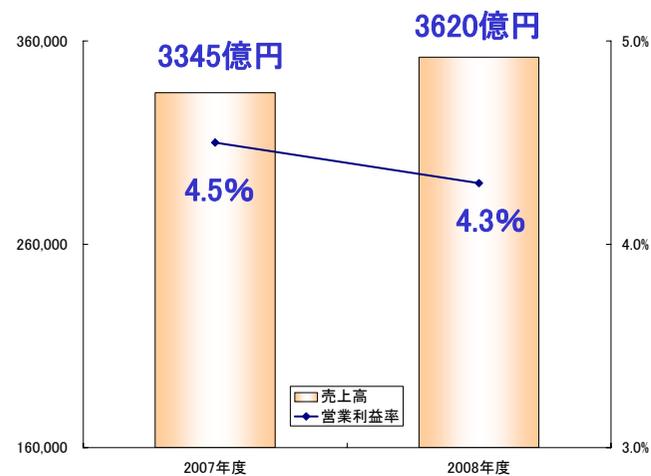
売上440億円(前期比2.3%減収)

### エクステリア事業

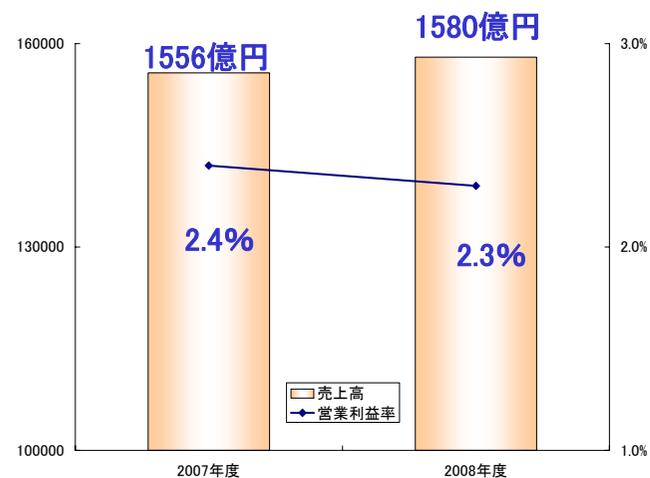
売上500億円(前期比1.4%減収)

決算短信6ページ参照

売上(前年比) : 8.2%



売上(前年比) : 1.5%



決算短信  
4ページ参照