

積水ハウス株式会社

2009年1月期 決算説明会資料

1. マネージメント・サマリー

- 1 - 1 2008年度連結決算概要
- 1 - 2 連結セグメント別内訳
- 1 - 3 事業環境
- 1 - 4 経営戦略の再構築

2. 現場力の強化による収益構造改革

- 2 - 1 収益構造の改革
- 2 - 2 経営資源の再配置
- 2 - 3 販売戦略
- 2 - 4 2009年度販売および受注見通し
- 2 - 5 2009年度業績見通し

3. 決算説明

- 3 - 1 2008年度 連結決算説明
- 3 - 2 2008年度 事業別状況
- 3 - 3 連結貸借対照表
- 3 - 4 連結キャッシュ・フロー計算書
- 4 - 1 2009年度 連結決算説明
- 4 - 2 2009年度 事業別状況

2009年3月3日

1-1 2008年度連結決算概要

➤ 売上高

前年同期比では5.2%の減収
不動産賃貸部門では増収となったものの、全体として前年に比べ減収となった

➤ 営業利益

前年同期比では32.6%の減益
売上の減少や原材料高騰による粗利の減少が大きく、経費削減などの努力をしたものの減益

➤ 純利益

投資有価証券の評価損を約92億円、不動産市況の悪化に伴う全国的な地価下落により著しく下落した分譲用不動産の簿価と時価の差額約348億円を特別損失に計上

| | FY07 | FY08 | 対前年同期比 | (単位:百万円) |
|-------|-----------|-----------|----------|----------|
| (連結) | (a) | (b) | 増減率(b/a) | |
| 売上高 | 1,597,807 | 1,514,172 | -5.2% | |
| 営業利益 | 109,727 | 73,960 | -32.6% | |
| 経常利益 | 114,086 | 77,072 | -32.4% | |
| 当期純利益 | 60,352 | 11,516 | -80.9% | |

1-2 連結セグメント別内訳



SEKISUI HOUSE

決算短信4ページ参照

| | FY07 | | FY08 | | 増減率 | |
|---------|-----------|-------|-----------|-------|--------|-------|
| | 売上高 | 営業利益率 | 売上高 | 営業利益率 | 売上高 | 営業利益率 |
| 工業化住宅請負 | 704,506 | 10.3% | 682,862 | 8.5% | -3.1% | -1.8% |
| 不動産販売 | 403,083 | 14.3% | 317,278 | 10.5% | -21.3% | -3.8% |
| 不動産賃貸 | 334,530 | 4.5% | 357,075 | 5.2% | 6.7% | 0.7% |
| その他事業 | 155,686 | 2.4% | 156,955 | 1.8% | 0.8% | -0.6% |
| 連結 | 1,597,807 | 6.9% | 1,514,172 | 4.9% | -5.2% | -2.0% |

(単位:百万円)

工業化住宅請負部門においては、戸数の減少を単価上昇ではカバー出来ず減収減益
 不動産販売部門においては、不動産市況の悪化、個人所得にも改善が見られないため減収減益
 不動産賃貸部門では、積水ハウスグループとしての相乗効果を発揮、都市部を中心に好調
 その他事業部門では、リフォーム事業やエクステリア事業は好調

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。

1-3 事業環境

海外

- 昨年秋以降、米国金融機関の破たんから世界経済は金融危機に突入
- 大幅な需給調整から世界同時の景気後退に突入
- 外需依存度の高い日本経済は、予想以上の影響を受ける

企業業績を圧迫

国内

- 企業業績の悪化が、雇用不安や株式市場の低迷を招く

消費者心理の悪化

取り巻く事業環境は当面厳しい

1-4 経営戦略の再構築

住宅ローン減税

- 過去最大の税額控除(最大控除額は600万円)
- 住民税からの控除も可能(減税措置の恩恵拡大)

新たな投資型減税

- ローンを利用しない層にも減税効果を拡大
- 長期優良住宅の取得を促進
- 住宅のリフォームを促進

補助金

- 太陽光発電システム
- 長期優良住宅先導的モデル事業

住宅市場への追い風

市場の変化に機敏に対応できる経営体質を目指し
事業構造改革へ

コア事業の強化

グループ全体での事業拡大

2-1 収益構造の改革

コスト削減による収益性改善

本社機構改革

- 本社・支社の組織・人員のスリム化
 - ・300名強の人事異動

展示場政策

- 08年1月末550箇所から
09年2月1日 499箇所へ 51箇所を削減

生産部門の再編

- 滋賀工場の生産機能停止
 - ・約300名の人事異動

営業組織網の再編

- 08年1月末152支店から
09年2月1日 127支店へ 25支店を削減

聖域なき経費の削減

グループ再編

- 積和建設グループ等、子会社の
統廃合では11社を削減

現場力の強化による収益構造改革

2-2 経営資源の再配置

コア事業の強化

➤ 営業現場への人材投入（販売力の強化）

- 本社から設計および商品開発の人材を営業現場へ投入
- 現場での顧客対応力および商品提案力を強化

➤ 生産効率の向上

- 全国主要5工場体制を4工場体制へ
- 工場の生産効率を向上させ、コスト競争力高める

グループ企業との連携強化で成長を目指す

➤ 子会社への人材投入

- 積和不動産各社、積和建設および積水ハウスリフォームへ
- 部門を超えた柔軟な人材交流を図り、グループ全体での事業拡大を目指す

➤ 新たな事業への挑戦

- 在来木造のリフォーム事業に進出（現在年間売上高約470億円→中期的に売上高1000億円へ）
- 積和不動産グループの体制を強化し、不動産仲介事業の拡大を目指す

2-3 販売戦略

工業化住宅請負

厳しい市場環境のもとであっても、顧客の環境意識の高まりから、環境配慮型住宅に対するニーズは高い。実施予定の住宅税制と相俟って今後大きな伸びが期待される

戸建住宅事業

➤ 業界最先端と自負する環境配慮型商品を投入

08年7月に開催された洞爺湖サミットにおいて建設協力した
近未来型住宅「ゼロエミッションハウス」をベースにした最先端の住宅システム

低層アパート事業

➤ 太陽電池搭載の環境訴求型賃貸アパートを本格的に提案

不動産販売

08年度に各販売用不動産の評価損を計上、09年度はそれらを含め、拡販を進める

2-4 2009年度 販売と受注見通し

| 売上高 (連結) | FY08 | FY09 | 前年同期比 | (単位:百万円) |
|-------------|-----------|-----------|--------|----------|
| | 実績 | 計画 | 増減率 | |
| 工業化住宅請負 | 682,862 | 669,000 | -2.0% | |
| 不動産販売 | 317,278 | 278,000 | -12.4% | |
| 不動産賃貸 | 357,075 | 378,000 | 5.9% | |
| その他事業 | 156,955 | 135,000 | -14.0% | |
| 連結 | 1,514,172 | 1,460,000 | -3.6% | |

決算短信
4ページ参照

09年度の売上については、事業期間が長期にわたる都市再開発事業の売上が一時的に減少することや、景気全般の状況などから、コア事業でも未だ楽観できる状況にはなく減収減益計画に

| 受注高 (連結) | FY08 | FY09 | 前年同期比 | (単位:百万円) |
|-------------|-----------|-----------|--------|----------|
| | 実績 | 計画 | 増減率 | |
| 工業化住宅請負 | 669,897 | 703,000 | 4.9% | |
| 不動産販売 | 299,651 | 269,000 | -10.2% | |
| 不動産賃貸 | 357,075 | 378,000 | 5.9% | |
| その他事業 | 146,362 | 148,000 | 1.1% | |
| 連結 | 1,472,987 | 1,498,000 | 1.7% | |

09年度の受注についても、都市再開発事業の受注を計画に見込んでいないが、人員再配置による現場力の強化、環境配慮型住宅や賃貸アパートなどの販売戦略を進め、内需拡大策の追い風に加え時代が求める環境技術を訴求して、受注拡大を目指す

2-5 2009年度 業績見通し

(単位:百万円)

決算短信
1ページ参照

| 連結 | FY08実績 | FY09計画 | 対前年同期比 |
|------------|-----------|-----------|--------|
| 売上高 | 1,514,172 | 1,460,000 | -3.6% |
| 営業利益 | 73,960 | 39,000 | -47.3% |
| 経常利益 | 77,072 | 38,500 | -50.0% |
| 当期純利益 | 11,516 | 19,000 | 65.0% |
| 一株当たり当期純利益 | 17.04円 | 28.12円 | |
| ROA | 5.6% | 3.0% | |
| ROE | 1.5% | 2.5% | |

配当政策

中・長期にわたる高い利益配分の実現と経営の健全性を維持するため、
中期的な平均配当性向については最低40%を確保する

決算短信
11ページ参照

| (連結) | FY03 | FY04 | FY05 | FY06 | FY07 | FY08 |
|------|-------|-------|-------|-------|-------|--------|
| 配当性向 | 33.8% | 53.3% | 31.8% | 24.6% | 27.4% | 140.8% |

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。

3-1 2008年度連結決算説明 連結損益計算書



(単位:百万円)

| 連結 | FY07 | FY08 | 増減額 | 増減率 |
|------------|-----------|-----------|---------|--------|
| 売上高 | 1,597,807 | 1,514,172 | -83,635 | -5.2% |
| 売上原価 | 1,269,243 | 1,222,923 | -46,320 | -3.6% |
| 売上総利益 | 328,564 | 291,249 | -37,315 | -11.4% |
| 販売費及び一般管理費 | 218,836 | 217,288 | -1,548 | -0.7% |
| 営業利益 | 109,727 | 73,960 | -35,767 | -32.6% |
| 営業外収益 | 8,289 | 9,000 | 711 | 8.6% |
| 営業外費用 | 3,930 | 5,888 | 1,958 | 49.8% |
| 経常利益 | 114,086 | 77,072 | -37,014 | -32.4% |
| 特別利益 | 175 | - | -175 | - |
| 特別損失 | 4,830 | 49,448 | 44,618 | 923.8% |
| 税金等調整前純利益 | 109,432 | 27,623 | -81,809 | -74.8% |
| 当期純利益 | 60,352 | 11,516 | -48,836 | -80.9% |

決算短信
19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。

3-1 2008年度連結決算説明

連結セグメント別内訳



(単位:百万円)

| | 2007年度実績 | | | 2008年度実績 | | | 増減率 | |
|-------------------|-----------|----------|-------|-----------|----------|-------|--------|-------|
| | 売上高 | 営業利益 | 営業利益率 | 売上高 | 営業利益 | 営業利益率 | 売上高 | 営業利益率 |
| 工業化住宅請負 (内部消去) | 704,506 | 73,561 | 10.3% | 682,862 | 58,722 | 8.5% | -3.1% | -1.8% |
| | (10,590) | | | (9,410) | | | | |
| 不動産販売 (内部消去) | 403,083 | 57,710 | 14.3% | 317,278 | 33,277 | 10.5% | -21.3% | -3.8% |
| | - | | | (14) | | | | |
| 不動産賃貸 (内部消去) | 334,530 | 15,281 | 4.5% | 357,075 | 18,683 | 5.2% | 6.7% | 0.7% |
| | (1,696) | | | (2,558) | | | | |
| その他事業 (内部消去) | 155,686 | 3,903 | 2.4% | 156,955 | 2,850 | 1.8% | 0.8% | -0.6% |
| | (4,436) | | | (3,938) | | | | |
| 消去又は全社 | (16,723) | (40,729) | | (15,922) | (39,573) | | | |
| 連結 | 1,597,807 | 109,727 | 6.9% | 1,514,172 | 73,960 | 4.9% | -5.2% | -2.0% |

決算短信
27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。

3-1 2008年度連結決算説明 販売状況



(単位:百万円)

| 売上高 (連結) | FY07 | FY08 | 前年同期比 | |
|-------------|-----------|-----------|---------|--------|
| | 実績 | 実績 | 増減額 | 増減率 |
| 工業化住宅請負 | 704,506 | 682,862 | -21,644 | -3.1% |
| 不動産販売 | 403,083 | 317,278 | -85,805 | -21.3% |
| 不動産賃貸 | 334,530 | 357,075 | 22,545 | 6.7% |
| その他事業 | 155,686 | 156,955 | 1,269 | 0.8% |
| 連結 | 1,597,807 | 1,514,172 | -83,635 | -5.2% |

| 売上高 (個別セグメント) | FY07 | FY08 | 前年同期比 | |
|------------------|-----------|-----------|---------|--------|
| | 実績 | 実績 | 増減額 | 増減率 |
| 工業化住宅請負 | 708,047 | 688,599 | -19,448 | -2.7% |
| 戸建 | 445,310 | 430,773 | -14,537 | -3.3% |
| シャーメゾン | 262,736 | 257,825 | -4,911 | -1.9% |
| 不動産販売 | 377,037 | 302,487 | -74,550 | -19.8% |
| 戸建 | 222,792 | 176,375 | -46,417 | -20.8% |
| 分譲マンション | 78,930 | 66,180 | -12,750 | -16.2% |
| 都市再開発事業等 | 75,313 | 59,931 | -15,382 | -20.4% |
| 不動産賃貸 | 9,181 | 10,880 | 1,699 | 18.5% |
| その他事業 | 100,980 | 98,533 | -2,447 | -2.4% |
| 合計 | 1,195,245 | 1,100,500 | -94,745 | -7.9% |

決算短信
6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。

3-1 2008年度連結決算説明 受注状況



| 受注高 (連結) | FY07 実績 | FY08 実績 | 前年同期比 増減率 |
|-------------|------------|------------|--------------|
| 工業化住宅請負 | 697,963 | 669,897 | -4.0% |
| 不動産販売 | 387,233 | 299,651 | -22.6% |
| 不動産賃貸 | 334,530 | 357,075 | 6.7% |
| その他事業 | 157,360 | 146,362 | -7.0% |
| 合計 | 1,577,087 | 1,472,987 | -6.6% |

| 受注高 (個別セグメント) | FY07 実績 | FY08 実績 | 前年同期比 増減率 |
|------------------|------------|------------|--------------|
| 工業化住宅請負 | 703,507 | 676,363 | -3.9% |
| 戸建 | 440,310 | 407,721 | -7.4% |
| シャーメゾン | 263,197 | 268,642 | 2.1% |
| 不動産販売 | 369,444 | 274,187 | -25.8% |
| 戸建 | 213,576 | 171,147 | -19.9% |
| 分譲マンション | 80,554 | 41,383 | -48.6% |
| 都市再開発事業等 | 75,313 | 61,656 | -18.1% |
| 不動産賃貸 | 9,181 | 10,880 | 18.5% |
| その他事業 | 107,026 | 95,715 | -10.6% |
| 合計 | 1,189,159 | 1,057,147 | -11.1% |

(単位:百万円)

決算短信
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 2008年度 工業化住宅請負事業

請負戸建事業

決算短信
6ページ参照

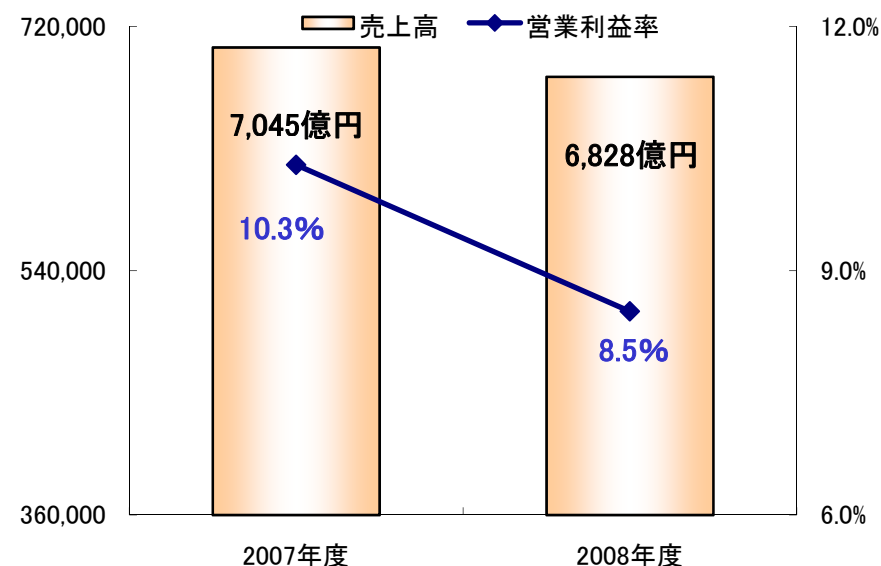
- ・単価は上昇したものの、建替も目立った動きがみられず棟数は減少
- ・個別売上高4,307億円(前期比-3.3%)
- ・戸数13,427戸(前期比-4.7%)
- ・1棟当たり売上金額 3,164万円(前期比+1.9%)
(完成工事部分)
- ・個別受注高4,077億円(前期比-7.4%)
- ・個別受注残1,943億円(前期比-10.6%)

決算短信
4ページ参照

賃貸住宅(シャームゾン)請負事業

- ・都市部の3階建てなど、商品提案が効果を発揮
- ・個別売上高2,578億円(前期比-1.9%)
- ・戸数30,747戸(前期比-6.4%)
- ・1棟当り売上金額 4,552万円(前期比+9.6%)
- ・個別受注高2,686億円(前期比+2.1%)
- ・個別受注残1,495億円(前期比+7.8%)

連結売上高(前年同期比): -3.1%



3-2 2008年度 不動産販売事業



SEKISUI HOUSE

決算短信6ページ参照

分譲戸建事業

- ・1次取得者層の住宅投資意欲が弱く低調に推移
- ・個別売上高1,091億円(前期比-19.1%)
- ・戸数3,962戸(前期比-19.3%)
- ・一棟当たり売上金額 2,515万円(前期比-2.0%)
(土地付建売建物部分)
- ・個別受注高1,028億円(前期比-18.0%)
- ・個別受注残213億円(前期比-22.8%)

開発事業

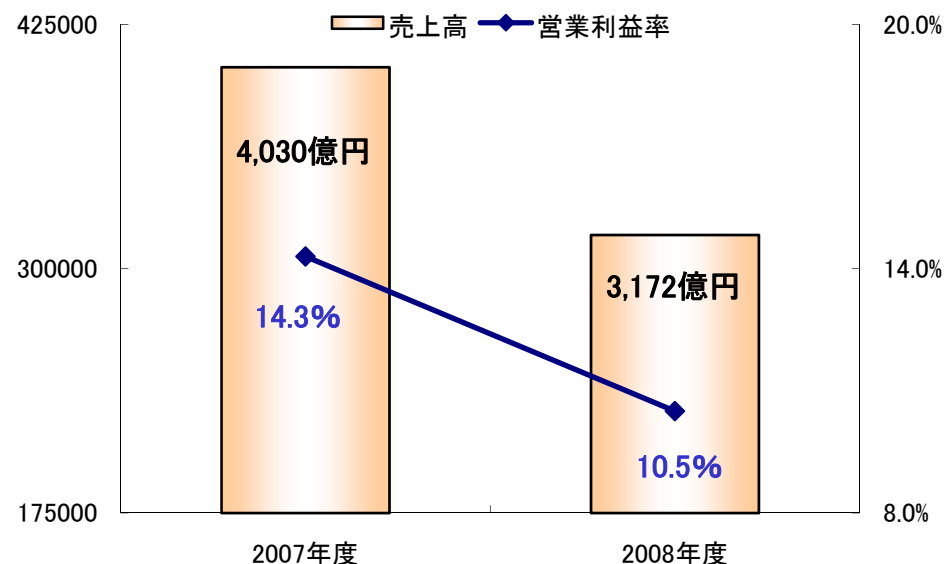
- ・主な売却物件は「東京ミッドタウン」
- ・個別売上高599億円(前期比-20.4%)

決算短信
4ページ参照

分譲マンション事業

- ・不動産市況の悪化や株式市場の低迷による個人の金融資産の減価などから投資意欲が低迷
- ・個別売上高661億円(前期比-16.2%)
- ・戸数1,588戸(前期比-23.6%)
- ・個別受注高413億円(前期比-48.6%)
- ・個別受注残233億円(前期比-51.5%)

連結売上高(前年同期比): -21.3%



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 2008年度 不動産賃貸事業・その他事業

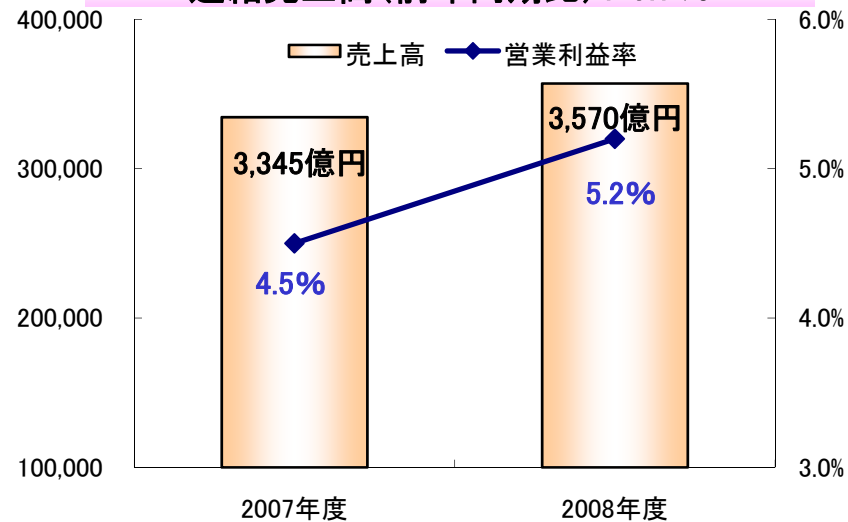


不動産賃貸事業

- ・全国平均の入居率は若干下がったものの、積和不動産各社の管理戸数が増加し堅調に推移
- ・シャームゾン借上室数 400,397室(前期比+7.2%)
- ・入居率は94.6%(前年比-0.9%)
- ・積和不動産各社の総売上高は3,752億円(前期比+3.2%)

決算短信
6ページ参照

連結売上高(前年同期比): 6.7%



その他事業

リフォーム

- ・積水ハウスリフォーム売上高470億円(前期比+1.8%)

RC請負

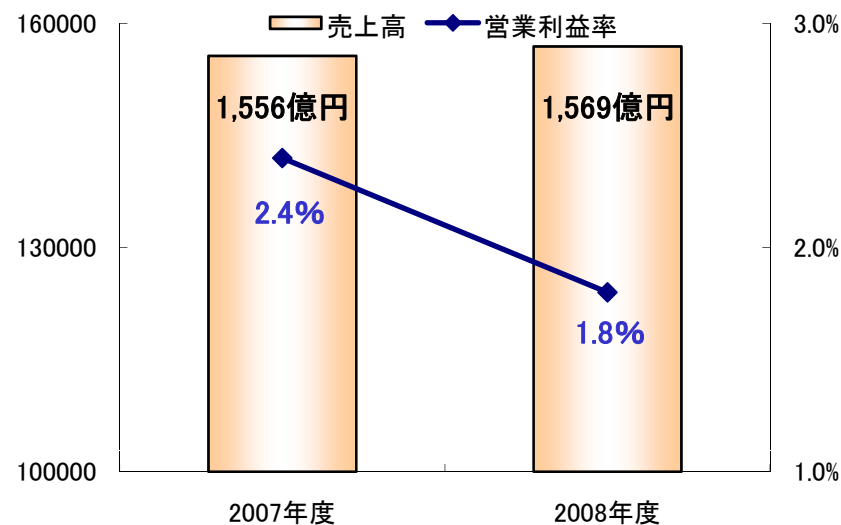
- ・売上高387億円(前期比-14.0%)

エクステリア

- ・売上高552億円(前期比+8.9%)

決算短信
4ページ参照

連結売上高(前年同期比): 0.8%



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。

3-3 2008年度 連結貸借対照表(資産)



SEKISUI HOUSE

(単位:百万円)

決算短信
17ページ参照

| | FY07 | FY08 | 増減 | YOY(%) |
|----------------|------------------|------------------|---------------|-------------|
| (資産の部) | | | | |
| 流動資産合計 | 927,463 | 951,200 | 23,737 | 2.6% |
| 現金預金 | 60,236 | 124,517 | | |
| 受取手形及び完成工事未収入金 | 84,589 | 13,180 | | |
| たな卸資産 | 709,184 | 737,871 | | |
| 固定資産合計 | 421,977 | 436,036 | 14,059 | 3.3% |
| 有形固定資産 | 244,247 | 277,808 | 33,561 | 13.7% |
| 建物及び構築物 | 112,363 | 126,620 | | |
| 土地 | 105,110 | 127,712 | | |
| 無形固定資産 | 8,356 | 9,181 | 825 | 9.9% |
| 投資その他の資産 | 169,373 | 149,046 | -20,327 | -12.0% |
| 投資有価証券 | 85,798 | 61,777 | | |
| 資産合計 | 1,349,441 | 1,387,237 | 37,796 | 2.8% |

連結貸借対照表の明細

| | | FY07 | FY08 | | | FY07 | FY08 |
|-------|-----------|---------|---------|--------|-----|---------|---------|
| たな卸資産 | 未成工事支出金 | 42,802 | 42,564 | 有形固定資産 | 建物 | 106,347 | 120,283 |
| | 販売用不動産・建物 | 97,931 | 105,556 | | 土地 | 105,110 | 127,712 |
| | 販売用不動産・土地 | 562,067 | 583,703 | | その他 | 32,789 | 29,812 |
| | その他 | 6,383 | 6,047 | | 計 | 244,247 | 277,808 |
| | 計 | 709,184 | 737,871 | | | | |

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 2008年度 連結貸借対照表(負債・純資産)



(単位:百万円)

決算短信
18ページ参照

| | FY07 | FY08 | 増減 | YOY(%) |
|------------------|-----------|-----------|---------|--------|
| (負債の部) | | | | |
| 流動負債 | 379,603 | 302,576 | -77,027 | -20.3% |
| 支払手形及び工事未払金 | 160,836 | 149,935 | | |
| 短期社債 | 40,000 | - | | |
| 未成工事受入金 | 87,032 | 84,726 | | |
| 固定負債 | 198,873 | 330,530 | 131,657 | 66.2% |
| 社債 | 59,976 | 59,981 | | |
| 長期借入金 | 60,441 | 190,000 | | |
| 負債合計 | 578,477 | 633,107 | 54,630 | 9.4% |
| (純資産の部) | | | | |
| 株主資本 | 759,715 | 754,616 | -5,099 | -0.7% |
| 資本金 | 186,554 | 186,554 | | |
| 資本剰余金 | 254,126 | 237,522 | | |
| 利益剰余金 | 377,564 | 331,895 | | |
| 自己株式 | -58,530 | -1,355 | | |
| 評価・換算差額等 | 10,889 | -969 | -11,858 | - |
| 少数株主持分 | 292 | 323 | 31 | 10.6% |
| 純資産合計 | 770,963 | 754,130 | -16,833 | -2.2% |
| 負債及び純資産合計 | 1,349,441 | 1,387,237 | 37,796 | 2.8% |
| 有利子負債 | 160,417 | 249,981 | | |

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。

3-4 2008年度 連結キャッシュ・フロー計算書



(単位:百万円)

決算短信
22ページ参照

| | FY07 | FY08 |
|---------------------------------|----------|---------|
| I 営業活動によるキャッシュ・フロー | | |
| 税金等調整前当期純利益 | 109,432 | 27,623 |
| 減価償却費 | 14,157 | 15,392 |
| 売上債権の減少額又は増加額(-) | -286 | 71,062 |
| たな卸資産等の増加額 | -213,528 | -73,989 |
| 法人税等の支払額 | -47,299 | -41,745 |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー | -175,279 | 37,003 |
| II 投資活動によるキャッシュ・フロー | | |
| 有形固定資産の取得による支出 | -44,552 | -39,954 |
| 有形固定資産の売却による収入 | 71 | 74 |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー | -59,900 | -46,352 |
| III 財務活動によるキャッシュ・フロー | | |
| 短期社債の純増加額又は減少額(-) | 40,000 | -40,000 |
| 長期借入による収入 | 40,392 | 130,245 |
| 社債発行による収入 | 59,976 | - |
| 配当金の支払額 | -16,625 | -16,232 |
| 自己株式取得による支出 | -57,854 | -569 |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー | 65,917 | 73,630 |
| IV 現金及び現金同等物の増加額又は減少額(-) | -169,262 | 64,281 |
| V 現金及び現金同等物の期首残高 | 229,498 | 60,236 |
| VI 現金及び現金同等物の期末残高 | 60,236 | 124,517 |

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。

4-1 2009年度 連結セグメント別内訳



| | 2008年度実績 | | 2009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 | 営業利益率 |
| 工業化住宅請負 | 682,862 | 8.5% | 669,000 | 8.2% | -2.0% | -0.3 |
| 不動産販売 | 317,278 | 10.5% | 278,000 | 0.2% | -12.4% | -10.3 |
| 不動産賃貸 | 357,075 | 5.2% | 378,000 | 4.9% | 5.9% | -0.3 |
| その他事業 | 156,955 | 1.8% | 135,000 | 1.3% | -14.0% | -0.5 |
| 合計 | 1,514,172 | 4.9% | 1,460,000 | 2.7% | -3.6% | -2.2 |

(単位:百万円)

| | 2008年度実績 | 2009年度計画 | 増減 |
|---------|-----------|-----------|--------|
| | 受注高 | 受注高 | 率 |
| 工業化住宅請負 | 669,897 | 703,000 | 4.9% |
| 不動産販売 | 299,651 | 269,000 | -10.2% |
| 不動産賃貸 | 357,075 | 378,000 | 5.9% |
| その他事業 | 146,362 | 148,000 | 1.1% |
| 合計 | 1,472,987 | 1,498,000 | 1.7% |

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 2009年度見通し 工業化住宅請負事業

請負戸建事業

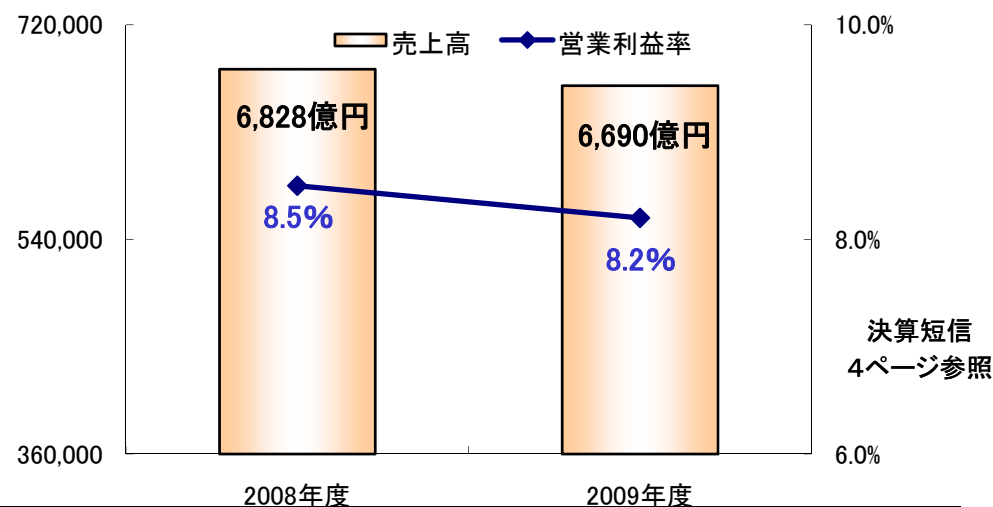
決算短信
6ページ参照

- ・本社から営業部門へ大規模な人材シフトを行うことで販売力強化に向けてお客様対応力の向上を図り、過去最大規模の住宅ローン減税や新たな投資型減税を活かして、質の高い住宅の拡販に努める
- ・洞爺湖サミットを契機に、住宅関連の環境投資に追い風業界最先端と自負する環境配慮型の住宅システムを拡販
- ・売上高4,060億円(前期比-5.8%)
- ・戸数12,700戸(前期比-5.4%)

賃貸住宅(シャームゾン)事業

- ・断熱性能に優れた当社建物に加え、太陽光発電などを取り入れ、「5本の樹」計画に基づく豊かな緑を配し、環境に配慮したECO賃貸住宅などの提案営業で引き続き拡大
- ・売上高2,690億円(前期比+4.3%)
- ・戸数32,000戸(前期比+4.1%)

売上高(前年比) : -2.0%



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。

4-2 2009年度見通し 不動産販売事業

分譲戸建事業

- ・国土交通省がストック社会の在り方を提唱した「長期優良住宅先導的モデル事業」に沿った団地を引き続き開発するなど、優良な住環境を形成し拡販に努める
- ・08年度に各販売用不動産で評価損を計上
- ・09年度は、それらを含め、販売用不動産の拡販を進める
- ・売上高1,870億円(前期比+6.0%)
- ・戸数3,950戸(前期比-0.3%)

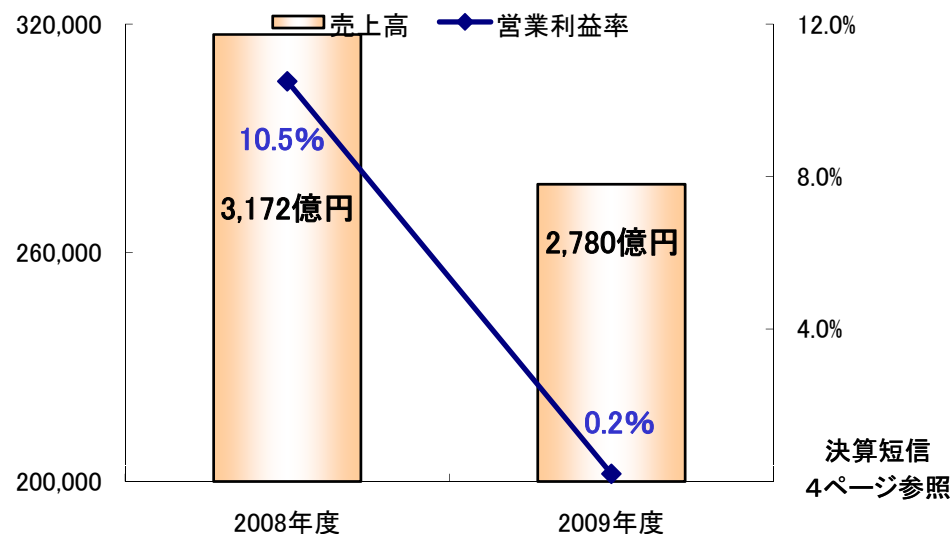
開発事業

- ・各々の事業計画が3年から5年と長期にわたるため09年度に関しては売上が端境期となる
- ・中期的には案件を多数予定しており、安定的な利益創出に努める
- ・売上高17億円(前期比-97.1%)

分譲マンション事業

- ・戸建住宅で培ったノウハウを生かし、稀少性など付加価値をつけ、着実に販売していく
- ・売上高630億円(前期比-4.8%)
- ・戸数1,500戸(前期比-5.5%)

売上高(前年比) : -12.4%



4-2 2009年度見通し 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(シャームゾン)の好調により、一括借上の取り扱い件数の増加が見込まれる

リフォーム事業

- ・積和建設グループが新たに在来木造リフォームに参入

RC請負

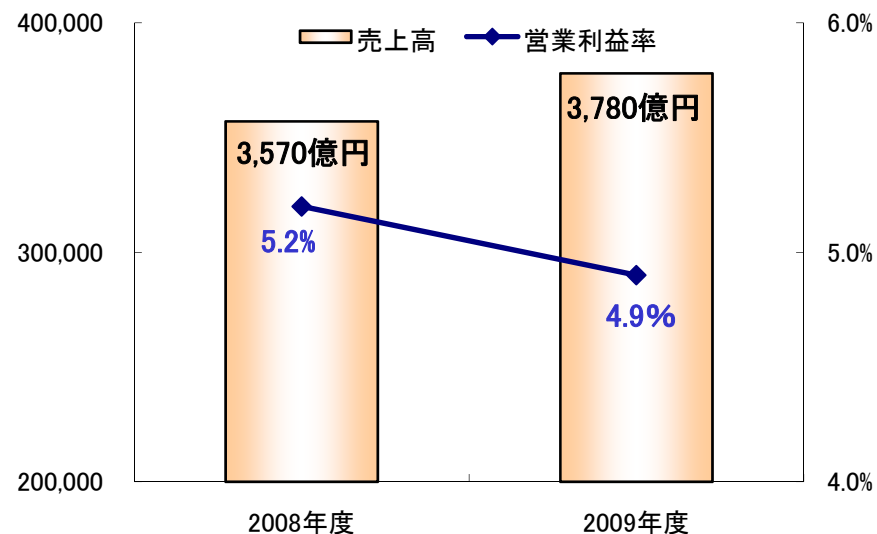
売上高340億円(前期比-12.2%)

エクステリア事業

売上高440億円(前期比-20.3%)

決算短信6ページ参照

売上高(前年比) : 5.9%



売上高(前年比) : -14.0%

