

## 平成22年1月期 決算短信

平成22年3月1日

上場取引所 東 大 名

上場会社名 積水ハウス株式会社

コード番号 1928 URL <http://www.sekisuihouse.co.jp>

代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 阿部 俊則

問合せ先責任者 (役職名) 執行役員 コーポレート・コミュニケーション部長 (氏名) 山口 英大 TEL 06-6440-3111

定時株主総会開催予定日 平成22年4月28日 有価証券報告書提出予定日 平成22年4月30日

配当支払開始予定日 —

(百万円未満切捨て)

## 1. 22年1月期の連結業績(平成21年2月1日～平成22年1月31日)

## (1) 連結経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
22年1月期	1,353,186	△10.6	△38,754	—	△38,758	—	△29,277	—
21年1月期	1,514,172	△5.2	73,960	△32.6	77,072	△32.4	11,516	△80.9

	1株当たり当期純利益	潜在株式調整後1株当たり 当期純利益	自己資本当期純利 益率	総資産経常利益率	売上高営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
22年1月期	△43.32	—	△4.0	△2.8	△2.9
21年1月期	17.04	17.03	1.5	5.6	4.9

(参考) 持分法投資損益 22年1月期 387百万円 21年1月期 466百万円

## (2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
22年1月期	1,353,946	716,295	52.9	1,059.18
21年1月期	1,387,237	754,130	54.3	1,115.20

(参考) 自己資本 22年1月期 715,737百万円 21年1月期 753,647百万円

## (3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動によるキャッシュ・フロー	投資活動によるキャッシュ・フロー	財務活動によるキャッシュ・フロー	現金及び現金同等物期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
22年1月期	55,402	△26,472	△6,969	148,630
21年1月期	37,003	△46,352	73,630	124,517

## 2. 配当の状況

	1株当たり配当金					配当金総額 (合計)	配当性向 (連結)	純資産配当 率(連結)
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計			
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	%	%
21年1月期	—	12.00	—	12.00	24.00	16,227	140.8	2.1
22年1月期	—	10.00	—	0.00	10.00	6,759	—	0.9
23年1月期 (予想)	—	13.00	—	8.00	21.00		52.6	

(注) 23年1月期の第2四半期末配当金(予想)の内訳 普通配当 8円00銭 記念配当 5円00銭

## 3. 23年1月期の連結業績予想(平成22年2月1日～平成23年1月31日)

(%表示は通期は対前期、第2四半期連結累計期間は対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益		1株当たり当期 純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
第2四半期 連結累計期間	712,000	6.6	23,000	667.9	22,300	740.6	11,500	—	17.02
通期	1,440,000	6.4	51,000	—	50,000	—	27,000	—	39.96

#### 4. その他

(1) 期中における重要な子会社の異動(連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動) 無

(2) 連結財務諸表作成に係る会計処理の原則・手続、表示方法等の変更(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更に記載されるもの)

① 会計基準等の改正に伴う変更 有

② ①以外の変更 有

(注)詳細は、29ページ「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更」をご覧ください。

(3) 発行済株式数(普通株式)

① 期末発行済株式数(自己株式を含む) 22年1月期 676,885,078株 21年1月期 676,885,078株

② 期末自己株式数 22年1月期 1,137,664株 21年1月期 1,089,368株

(注)1株当たり当期純利益(連結)の算定の基礎となる株式数については、40ページ「1株当たり情報」をご覧ください。

#### (参考)個別業績の概要

1. 22年1月期の個別業績(平成21年2月1日～平成22年1月31日)

(1) 個別経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
22年1月期	910,353	△17.3	△60,624	—	△59,604	—	△39,811	—
21年1月期	1,100,500	△7.9	53,286	△38.6	58,071	△37.5	1,780	△96.5

	1株当たり当期純利益	潜在株式調整後1株当たり当期純利益
	円 銭	円 銭
22年1月期	△58.90	—
21年1月期	2.63	2.63

(2) 個別財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
22年1月期	1,205,075	622,261	51.6	920.26
21年1月期	1,256,075	672,827	53.6	995.11

(参考) 自己資本 22年1月期 622,029百万円 21年1月期 672,668百万円

2. 23年1月期の個別業績予想(平成22年2月1日～平成23年1月31日)

(%表示は通期は対前期、第2四半期累計期間は対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益		1株当たり当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
第2四半期 累計期間	491,000	11.8	13,600	—	16,500	—	9,700	—	14.35
通期	987,000	8.4	32,300	—	35,000	—	20,000	—	29.59

#### ※業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

当資料に記載の業績見通しは、現在入手している情報による判断及び仮定に基づいた見通しであり、リスクや不確実性を含んでいます。実際の業績は、当社及び当社グループ会社の事業領域をとりまく経済情勢、市場の動向の他、様々な要因によって大きく異なる結果となる可能性があります。なお、業績予想に関しては11ページ「1.経営成績(1)経営成績に関する分析(次期の見通し)」をご参照ください。

## 参考資料① 平成22年1月期決算の概要

(百万円)

<連結>	前期実績	当期実績	前期比	次期予想	当期比
売上高	1,514,172	1,353,186	△10.6	1,440,000	6.4
売上総利益	291,249	156,336	△46.3	252,000	61.2
販管費	217,288	195,091	△10.2	201,000	3.0
営業利益	73,960	△38,754	—	51,000	—
経常利益	77,072	△38,758	—	50,000	—
特別利益	—	6	—	—	—
特別損失	49,448	7,668	△84.5	1,500	△80.4
当期純利益	11,516	△29,277	—	27,000	—
受注高	1,472,987	1,361,750	△7.6	1,432,000	5.2
受注残高	503,230	511,794	1.7	503,794	△1.6

<個別>	前期実績	当期実績	前期比	次期予想	当期比
売上高	1,100,500	910,353	△17.3	987,000	8.4
売上総利益	223,594	89,774	△59.8	185,200	106.3
販管費	170,307	150,398	△11.7	152,900	1.7
営業利益	53,286	△60,624	—	32,300	—
経常利益	58,071	△59,604	—	35,000	—
特別利益	41	6	△85.4	—	—
特別損失	48,082	7,459	△84.5	1,500	△79.9
当期純利益	1,780	△39,811	—	20,000	—
受注高	1,057,147	917,774	△13.2	973,300	6.0
受注残高	505,600	513,020	1.5	499,320	△2.7

## 主な経営指標推移

<連結>	平成18年1月期	平成19年1月期	平成20年1月期	平成21年1月期	平成22年1月期
1株当たり当期純利益(円)	62.94	89.26	87.70	17.04	△43.32
1株当たり純資産(円)	1,028.46	1,125.75	1,139.63	1,115.20	1,059.18
営業利益率	5.33%	6.99%	6.87%	4.88%	△2.86%
ROE	6.36%	8.45%	7.69%	1.51%	△3.98%
ROA※	7.34%	9.61%	8.56%	5.60%	△2.69%

(単位：百万円)

研究開発費	6,190	6,114	6,299	6,191	5,087
設備投資額(連結)	46,817	26,691	54,413	57,432	82,145
設備投資額(個別)	42,264	21,164	43,534	43,156	71,677
減価償却実施額(連結)	11,117	12,231	14,157	15,392	16,579
減価償却実施額(個別)	8,557	9,650	11,368	12,252	13,161

※ROA：総資産事業利益率＝(営業利益+受取利息)／総資産

## 参考資料②-1 セグメント別内訳 (平成22年1月期)

&lt;連結&gt; (38ページ参照)

## (1) 受注高

(単位:百万円)

	平成21年1月期	平成22年1月期	前期比(%)	平成23年1月期(予想)	当期比(%)
(工業化住宅請負)	669,897	611,551	△8.7	645,000	5.5
(不動産販売)	299,651	233,713	△22.0	242,000	3.5
(不動産賃貸)	357,075	364,217	2.0	377,000	3.5
(その他事業)	146,362	152,266	4.0	168,000	10.3
(連結)	1,472,987	1,361,750	△7.6	1,432,000	5.2

## (2) 受注残高

(単位:百万円)

	平成21年1月期	平成22年1月期	前期比(%)	平成23年1月期(予想)	当期比(%)
(工業化住宅請負)	339,702	360,877	6.2	335,877	△6.9
(不動産販売)	71,101	51,242	△27.9	67,242	31.2
(不動産賃貸)	—	—	—	—	—
(その他事業)	92,427	99,674	7.8	100,674	1.0
(連結)	503,230	511,794	1.7	503,794	△1.6

## (3) 売上高

(単位:百万円)

	平成21年1月期	平成22年1月期	前期比(%)	平成23年1月期(予想)	当期比(%)
	金額(営業利益率)	金額(営業利益率)		金額(営業利益率)	
(工業化住宅請負)	682,862(8.5%)	590,376(8.1%)	△13.5	670,000(9.9%)	13.5
(不動産販売)	317,278(10.5%)	253,572(△28.8%)	△20.1	226,000(0.2%)	△10.9
(不動産賃貸)	357,075(5.2%)	364,217(3.9%)	2.0	377,000(3.9%)	3.5
(その他事業)	156,955(1.8%)	145,019(4.1%)	△7.6	167,000(4.1%)	15.2
(連結)	1,514,172(4.9%)	1,353,186(△2.9%)	△10.6	1,440,000(3.5%)	6.4

## 参考資料②-2 セグメント別内訳(平成22年1月期)

&lt;個別&gt; (38ページ参照)

※「個別財務諸表」では「完成工事」と「不動産事業」にて分類していますが、連結のセグメント別表示との関連性を明らかにするため、連結と同基準にて表示したものを参考までに示します。

## (1) 受注高

(百万円)

			平成21年1月期		平成22年1月期		前期比 (%)	平成23年1月期(予想)		当期比 (%)
			棟数	金額	棟数	金額		棟数	金額	
工業化 住宅 請負	戸 建	鉄骨戸建	9,483	307,496	9,699	298,661	△2.9	10,100	320,000	7.1
		シャーウッド戸建	3,031	100,224	2,946	98,088	△2.1	3,100	105,000	7.0
		戸建計	12,514	407,721	12,645	396,750	△2.7	13,200	425,000	7.1
	シャーマゾン	5,537	268,642	4,253	218,359	△18.7	4,400	225,000	3.0	
	小計	18,051	676,363	16,898	615,110	△9.1	17,600	650,000	5.7	
不動産 販売	戸 建	鉄骨戸建	3,137	85,930	3,135	86,393	0.5	3,000	85,000	△1.6
		シャーウッド戸建	573	16,920	597	16,882	△0.2	700	20,000	18.5
		戸建計	3,710	102,851	3,732	103,275	0.4	3,700	105,000	1.7
		戸建用土地	—	68,295	—	65,253	△4.5	—	62,000	△5.0
	小計	3,710	171,147	3,732	168,528	△1.5	3,700	167,000	△0.9	
	分譲マンション建物	—	24,500	—	25,193	2.8	—	36,000	42.9	
	分譲マンション土地	—	16,882	—	18,377	8.9	—	21,000	14.3	
	小計	—	41,383	—	43,571	5.3	—	57,000	30.8	
	都市再開発事業等	—	61,656	—	—	—	—	—	—	
	小計	3,710	274,187	3,732	212,099	△22.6	3,700	224,000	5.6	
不動産賃貸	—	10,880	—	10,101	△7.2	—	10,300	2.0		
その他 事業	RC請負	66	43,042	100	32,801	△23.8	90	34,000	3.7	
	エクステリア	—	47,933	—	42,642	△11.0	—	50,000	17.3	
	その他	—	4,739	—	5,019	5.9	—	5,000	△0.4	
	小計	66	95,715	100	80,462	△15.9	90	89,000	10.6	
合計	計	21,827	1,057,147	20,730	917,774	△13.2	21,390	973,300	6.1	

## (2) 受注残高

(百万円)

			平成21年1月期		平成22年1月期		前期比 (%)	平成23年1月期(予想)		当期比 (%)
			棟数	金額	棟数	金額		棟数	金額 ※	
工業化 住宅 請負	戸 建	鉄骨戸建	4,142	145,697	4,659	155,300	6.6	4,859	142,300 (△14,000)	△8.4
		シャーウッド戸建	1,403	48,674	1,576	54,962	12.9	1,676	51,962 (△4,600)	△5.5
		戸建計	5,545	194,371	6,235	210,262	8.2	6,535	194,262 (△18,600)	△7.6
	シャームゾン	2,924	149,552	3,006	154,509	3.3	3,106	145,709 (△10,800)	△5.7	
	小計	8,469	343,923	9,241	364,771	6.1	9,641	339,971 (△29,400)	△6.8	
不動産 販売	戸 建	鉄骨戸建	624	17,242	661	18,498	7.3	761	23,098 (△2,100)	24.9
		シャーウッド戸建	142	4,157	139	4,038	△2.9	189	5,238 (△500)	29.7
		戸建計	766	21,399	800	22,536	5.3	950	28,336 (△2,600)	25.7
		戸建用土地	—	11,545	—	8,223	△28.8	—	11,523	40.1
	小計	766	32,944	800	30,759	△6.6	950	39,859 (△2,600)	29.6	
	分譲マンション建物	—	15,145	—	9,020	△40.4	—	9,520	5.5	
	分譲マンション土地	—	8,178	—	5,543	△32.2	—	6,043	9.0	
	小計	—	23,323	—	14,563	△37.6	—	15,563	6.9	
	都市再開発事業等	—	1,725	—	—	—	—	—	—	
	小計	766	57,993	800	45,322	△21.8	950	55,422 (△2,600)	22.3	
不動産賃貸	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
その他 事業	R C 請負	304	81,407	298	80,602	△1.0	308	79,602 (△4,000)	△1.2	
	エクステリア	—	22,031	—	21,918	△0.5	—	23,918	9.1	
	その他	—	244	—	405	66.0	—	405	0.0	
	小計	304	103,683	298	102,926	△0.7	308	103,926 (△4,000)	1.0	
合計	計	9,539	505,600	10,339	513,020	1.5	10,899	499,320 (△36,000)	△2.7	

※「工事契約に関する会計基準」に従い、売上高の計上基準として工事進行基準を適用した場合の影響額を受注残高より減額しています。( )内は、その影響額(内数)です。

但し、この金額は、当社が現在入手している情報による判断及び仮定に基づいた見通しであるため、実際の業績は様々な要因によって大きく異なる結果となる可能性があります。

## (3) 売上高

(百万円)

		平成21年1月期		平成22年1月期		前期比 (%)	平成23年1月期(予想)		当期比 (%)	
		戸数 棟数	金額	戸数 棟数	金額		戸数 棟数	金額 ※		
工業化 住宅 請負	鉄骨戸建	10,305	329,272	9,236	289,057	△12.2	9,900	333,000	15.2	
		10,220		9,182			(14,000)			
	シャーウッド戸建	3,122	101,501	2,782	91,800	△9.6	3,000	108,000	17.6	
		3,108		2,773			(4,600)			
	戸建計		13,427	430,773	12,018	380,858	△11.6	12,900	441,000	15.8
			13,328		11,955			(18,600)		
シャームゾン		30,747	257,825	23,743	213,403	△17.2	25,000	233,800	9.6	
		5,663		4,171			(10,800)			
小計		44,174	688,599	35,761	594,261	△13.7	37,900	674,800	13.6	
		18,991		16,126			(29,400)			
不動産 販売	鉄骨戸建	3,355	91,216	3,165	85,137	△6.7	2,900	80,400	△5.6	
		3,282		3,098			(2,100)			
	シャーウッド戸建	607	17,945	601	17,001	△5.3	650	18,800	10.6	
		607		600			(500)			
	戸建計		3,962	109,161	3,766	102,138	△6.4	3,550	99,200	△2.9
			3,889		3,698			(2,600)		
	戸建用土地		—	67,214	—	68,575	2.0	—	58,700	△14.4
	小計		3,962	176,375	3,766	170,714	△3.2	3,550	157,900	△7.5
			3,889		3,698			(2,600)		
	分譲マンション建物		1,588	36,406	1,254	31,318	△14.0	1,500	35,500	13.4
		36	21		16					
分譲マンション土地		—	29,774	—	21,013	△29.4	—	20,500	△2.4	
小計		1,588	66,180	1,254	52,331	△20.9	1,500	56,000	7.0	
		36		21			16			
都市再開発事業等		—	59,931	—	1,725	△97.1	—	—	—	
小計		5,550	302,487	5,020	224,770	△25.7	5,050	213,900	△4.8	
		3,925		3,719			(2,600)			
不動産賃貸		—	10,880	—	10,101	△7.2	—	10,300	2.0	
その他 事業	RC請負	2,497	38,710	1,731	33,606	△13.2	1,700	35,000	4.1	
		136		106			(4,000)			
	エクステリア		—	55,231	—	42,755	△22.6	—	48,000	12.3
	その他		—	4,591	—	4,858	5.8	—	5,000	2.9
小計		2,497	98,533	1,731	81,219	△17.6	1,700	88,000	8.3	
		136		106			(4,000)			
合計		52,221	1,100,500	42,512	910,353	△17.3	44,650	987,000	8.4	
		23,052		19,951			(36,000)			

※ ( ) 内は、「工事契約に関する会計基準」に従い、売上高の計上基準として工事進行基準を適用した場合の影響額(内数)です。

但し、この金額は、当社が現在入手している情報による判断及び仮定に基づいた見通しであるため、実際の業績は様々な要因によって大きく異なる結果となる可能性があります。

## 参考資料③ 会社別の概要 (平成22年1月期)

(上段) 当期

(下段) 前期

(単位: 百万円)

	売上高	売上 総利益	販管費	営業 利益	経常 利益	特別 利益	特別 損失	当期 純利益	総資産	純資産	有利子 負債 (※1)
積水	910,353	89,774	150,398	△60,624	△59,604	6	7,459	△39,811	1,205,075	622,261	249,986
ハウス	1,100,500	223,594	170,307	53,286	58,071	41	48,082	1,780	1,256,075	672,827	249,981
積和不動産	152,987	18,724	12,586	6,137	6,225	0	16	3,675	67,896	31,211	—
(連結)	136,589	19,470	12,787	6,682	6,740	—	752	4,057	59,767	26,410	—
積和不動産	23,364	1,781	1,470	310	335	—	4	176	10,477	3,733	—
東北	22,512	2,233	1,580	652	695	—	22	396	10,401	3,616	—
積和不動産	99,807	11,672	7,478	4,194	4,249	—	50	2,535	35,734	17,710	—
中部(連結)	98,122	12,446	8,184	4,261	4,264	0	652	1,988	34,676	15,466	—
積和不動産	72,888	8,732	5,279	3,452	3,410	42	94	2,007	39,034	26,314	—
関西	57,548	8,013	5,669	2,344	2,375	4	1,270	612	38,079	24,517	—
積和不動産	25,058	4,052	2,652	1,400	1,411	1	126	774	14,836	5,951	—
中国	23,371	3,988	2,650	1,338	1,382	—	20	782	14,120	5,324	—
積和不動産	23,067	1,430	1,669	△238	△248	—	53	△365	5,650	1,647	—
九州	23,150	2,000	1,697	303	295	—	0	157	6,204	2,064	—
積和不動産	1,058	△53	33	△86	△85	0	—	△85	—	—	—
札幌(※3)	2,044	13	64	△50	△49	—	1	△50	400	△6	—
積和不動産	6,161	702	423	279	271	41	35	131	—	—	—
KRM(※3)	11,930	1,426	798	627	633	—	—	360	4,621	1,540	—
小計	404,394	47,042	31,593	15,449	15,569	84	380	8,849	173,631	86,568	—
	375,268	49,593	33,433	16,159	16,336	4	2,720	8,305	168,270	78,933	—
積和建设等	193,832	10,768	6,343	4,424	4,909	19	81	2,843	60,882	35,204	—
40社	222,573	10,150	7,358	2,791	3,335	115	212	1,731	61,273	33,032	—
積水ハウス	47,558	11,585	8,277	3,307	3,547	—	3	1,980	13,398	6,808	—
リフォーム	47,073	11,204	8,956	2,248	2,544	—	1	1,370	10,320	4,857	—
エスジーエム・	2,287	228	123	104	100	—	1	55	2,227	1,434	—
オペレーション	2,421	166	126	40	29	17	—	21	2,305	1,378	—
積水ハウス梅田	6,789	1,599	1,405	193	189	—	1	110	2,997	887	—
オペレーション	7,499	1,803	1,595	207	211	—	23	107	2,793	829	—
その他	2,698	325	760	△434	△364	12	11	△320	29,464	15,662	11,680
31社	3,964	239	474	△234	△222	15	11	△243	2,655	1,194	—

連結会社	1,567,915	161,324	198,902	△37,578	△35,651	122	7,940	△26,293	1,487,677	768,826	261,666
全体	1,759,301	296,752	222,252	74,500	80,306	194	51,052	13,074	1,503,694	793,054	249,981
連結	△214,728	△4,987	△3,810	△1,176	※2△3,107	△116	△271	△2,984	△133,731	△52,530	—
消去等	△245,128	△5,503	△4,963	△540	△3,234	△194	△1,603	△1,557	△116,456	△38,924	—
連結	1,353,186	156,336	195,091	△38,754	△38,758	6	7,668	△29,277	1,353,946	716,295	261,666
決算	1,514,172	291,249	217,288	73,960	77,072	—	49,448	11,516	1,387,237	754,130	249,981

連単	1.49	1.74	1.30	—	—	1.00	1.03	—	1.12	1.15	1.05
倍率	1.38	1.30	1.28	1.39	1.33	—	1.03	6.47	1.10	1.12	1.00

※1 有利子負債の金額は、グループ内貸借については省略しています。

※2 持分法による投資利益387百万円が含まれています。

※3 平成21年8月1日付 積和不動産(株)と合併しています。当期は第2四半期累計期間の金額を記載しています。



## 1. 経営成績

### (1) 経営成績に関する分析

#### (業務全般の概況)

当期における我が国経済は、各国の景気浮揚策の実施による世界経済の回復を背景に、輸出や生産に持ち直しの動きが見られ、国内においても経済対策の効果により自動車や家電をはじめとした耐久財を中心に一部需要に回復の兆しが表れ、企業業績の底入れ感が高まりました。しかしながら、円高圧力の継続や、デフレ懸念による企業収益力の低下リスク等、景気先行きに対する不透明感は企業業績の回復を鈍化させる恐れを残すところとなりました。

住宅市場では、全国的に地価の下落が続き、顕著に見られた雇用の先行き不安や個人所得の悪化は、住宅に対する購入意欲を足踏みさせ、貸家においては入居率の低下や金融機関の厳しい融資姿勢が継続される等、依然として厳しい状況が続きまして。

しかし、経済対策として拡充された住宅ローン減税等の税制措置や、環境配慮型住宅の普及促進を目的とした太陽光発電や燃料電池エネファームに対する補助金制度等に加え、平成21年度の補正予算では住宅エコポイント制度が新設され、平成22年度の税制改正においては住宅取得時における生前贈与の非課税限度額の拡大が審議される等、住宅に関する各種施策が実施、検討されており、昨年11月からは持家の新設住宅着工戸数が前年同月比で改善され、住宅投資に下げ止まりの動きを見ることができました。

当社はこのような状況の中、戸建住宅及び賃貸住宅において「快適性」「経済性」「環境配慮」に対する顧客のニーズに応えた環境配慮型住宅「グリーンファースト」の積極的な拡販を行い、また商品のラインアップを拡充し新たな需要の獲得を目指す等、シェア拡大に向けた様々な営業展開を行いました。この環境配慮型住宅「グリーンファースト」は「第6回エコプロダクツ大賞」（エコプロダクツ大賞推進協議会主催）において、「エコプロダクツ大賞推進協議会会長賞（エコプロダクツ部門）」を受賞しました。

販売戦略としては、総合住宅研究所（京都府木津川市）内に大規模体験型展示施設「関西住まいの夢工場」を新設し、当社の住宅を支える様々な技術の紹介を通じた販売強化に努め、一方では、販売促進イベント「住まいの参観日」を全国で開催し、受注拡大を図りました。都心部においては敷地を最大限に活かした生活スタイルを提案する新しいコンセプトの展示場を出展し、提案力の強化を図りました。

新たに着手した海外事業では、オーストラリア連邦において展開する3つのプロジェクトのうち、シドニー近郊のWentworth Pointにおいて分譲マンションの販売を開始いたしました。さらに、新規候補地として、中国、ロシアへの進出を決定しました。

さらに、少子高齢化や介護者不足という社会問題を背景に、千葉工業大学と共同で、高齢者の在宅健康管理、支援システムの開発を開始したことや、大阪ガス(株)と共同で、燃料電池・太陽電池・蓄電池を組み合わせたスマートハウスの実証実験を開始する等、住環境における様々な研究活動も継続して行いました。

全社で取り組んでおります構造改革については、本・支社、生産部門から約500名の人員を、グループ企業を含めた営業部門へシフトし、販売力の強化及び強固な営業体制の構築を行いました。一方では、広告宣伝費の削減や、業務の見直し、システム導入等の効率化による人件費の抑制に取り組み、経費削減にも努めました。また、生産部門においても、購入資材のコストダウンを図り、滋賀工場の生産機能停止をはじめとした生産ラインの見直し等による工場稼働率の向上に努めました。結果としてこれらの取り組みにより、コスト削減が当初予定を大きく上回る進捗となりました。

また、次期（平成23年1月期）は当社創立50周年を迎えるに当たり、更なる飛躍の年と位置付け、平成22年1月20日に今後の事業展開や収益の回復を目指した中期経営計画を策定し事業を推進することとしました。

経営成績に関しましては、当第3四半期以降に受注の回復が見られました。当期の売上高については、1兆3,531億8千6百万円となりました。しかしながら、利益につきましてはコスト削減が順調に推移いたしましたが、昨今の不動産市況の停滞に伴う地価の下落により、当保有の都市再開発事業用地及びマンション事業用地をはじめとする販売用不動産が大きな影響を受け、「棚卸資産の評価に関する会計基準」の適用に伴い、たな卸資産評価損678億円を売上原価として計上いたしました。その結果、営業損失は387億5千4百万円、経常損失は387億5千8百万円、当期純損失は292億7千7百万円となりました。

## (セグメント別事業の概況)

## &lt;工業化住宅請負事業&gt;

当社は1999年に「環境未来計画」を発表して以降、業界に先駆けた次世代省エネルギー仕様の標準化をはじめとするCO2排出の削減等に取り組んでまいりました。昨今、地球温暖化の問題は、その防止について我が国における最優先の課題として取り組むこととなり、当社は、住宅産業におけるリーディングカンパニーとして、その問題に率先して取り組み、業界を牽引してまいりました。環境配慮型住宅の普及促進を図るため、今までの実績とノウハウを活かし、太陽光発電システムや家庭用燃料電池エネファームを搭載した住宅「グリーンファースト」の販売を強化いたしました。さらに、4月には当社オリジナル瓦一体型太陽光発電システムを標準搭載した「ビーエコルド カジュアルグリーンファースト(鉄骨戸建住宅)」及び「エム・ナチュラ グリーンファースト(木造住宅シャーウッド)」を新商品として発売し拡販に努めました。その結果、太陽光発電システム搭載住宅、家庭用燃料電池の受注は当初掲げておりました目標を超える約7,000棟、約1,200台となりました。また第3四半期会計期間以降においては「グリーンファースト」が受注全体の半数を超え、環境配慮型住宅の拡販が順調に推移いたしました。また、当社デザインの優位性をアピールすることができる、当社オリジナル瓦一体型太陽光発電システムは、グッドデザイン賞(生活領域の住宅部門)を受賞しました。

鉄骨戸建住宅では、他社と最も差別化を図ることができる当社オリジナル外壁「ダインウォール」を装備した中高級住宅「イズ オーダー」の拡販についても精力的に行いました。

木造住宅シャーウッドでは、シニア世代を中心にニーズが高まる平屋戸建住宅に、新商品「里楽(RIRAKU)」を投入し、新たな需要の獲得、シェア拡大に努めました。

コンセプト商品としては、共働きファミリーの暮らしをサポートする工夫を随所に盛り込み、快適な住まいづくりを提案する「トモイエ」の発売を開始し、的確なニーズを捉え市場に訴求し、受注拡大に努めました。

賃貸住宅シャームゾンでは、当社商品「ベレオ」を活用し、住宅、店舗、賃貸の併用等、様々なニーズに応え提案することができる4階建て展示場を新宿にオープンし、提案力強化に努めました。当社のユニバーサルデザインや、光や風を肌で感じ、日々の生活を五感で楽しむ工夫を随所に取り入れ、太陽光発電システムと燃料電池エネファームを併置する「グリーンファーストプレミアム」モデルを採用したこの展示場は、収益を得ながら快適に暮らす、都心の住まいを提案します。また、賃貸住宅の販売活動においても、積極的にシャームゾンエコスタイルの販売を推進し、環境配慮型住宅の拡販に努めました。

この結果、戸建住宅は受注が底入れし回復基調となりましたが、賃貸住宅については依然として厳しい状況が続きました。

当事業の当期における売上高は5,903億7千6百万円、営業利益は485億6千4百万円となりました。

## &lt;不動産販売事業&gt;

戸建住宅販売事業では、販売促進イベント「まちなみ参観日」を開催し、販売強化を行いました。特に、当社環境配慮型住宅「グリーンファースト」の積極的な展開と、環境にやさしく、資産価値が高まる「まちづくり」を継続して行い、当社の環境に対する取り組みを訴求しました。

一方では、循環型社会の構築を目指し、国土交通省が提唱する住宅の長寿命化に向けた普及啓発に寄与する「長期優良住宅先導的モデル」にも積極的に取り組み、また当社の再生住宅「エバーループ」でも「エバーループ参観日」を開催しました。

しかしながら、地価下落や個人所得の悪化の影響を受けた結果、建売・売建住宅の購入意欲が削がれ、戸建分譲住宅の受注は引き続き低迷することとなりました。

分譲マンション事業では、当社ブランド「グランドメゾン」シリーズをはじめ現在販売中のマンションについて、その商品の魅力、コンセプト、付加価値等を十分訴求し販売を推進してまいりました。また三大都市圏を中心に、戸建住宅で培ったノウハウを生かした設計提案に加え、魅力あるランドスケープと、環境に対する取り組みをふんだんに取り入れた開発を行い、魅力あるコンセプトを訴求し販売に努めました。このような取り組みが認められ、「グランドメゾン東戸塚」が「第29回緑の都市賞」において国土交通大臣賞(緑の地域づくり部門)を受賞しました。しかしながら、マンション市場では価格調整圧力が強まり、受注を大きく改善するには至りませんでした。当社ブランド力を活かし、堅実な販売活動を行いました。

都市再開発事業では、「本町ガーデンシティ」(大阪市)が今年6月の竣工、秋のグランドオープンに向けて、着実に工事が進捗しました。「御殿山プロジェクト」(東京都品川区)、「本町南ガーデンシティ」(大阪市)につき

ましても昨年3月に着工しました。また、昨今の不動産市況の停滞に鑑み、完成後の売却時期等につきましては、市況回復の時期を見定め、柔軟に対応してまいります。

当事業の当期における売上高は2,535億7千2百万円となりましたが、たな卸資産評価損を売上原価に計上した結果、営業損失は731億3百万円となりました。

#### <不動産賃貸事業>

不動産賃貸事業につきましては、積和不動産各社による当社シャームゼンの一括借上及び管理受託の戸数が堅調に増加しました。一方では、低迷する賃貸住宅市場の影響から入居率の低下が見られました。これに対応するため、オーナーへの資産価値の維持向上を目的としたリフォーム等の積極的な提案や積和不動産各社の特約店との連携を強化し、さらには当社賃貸住宅販売部門と一丸となった営業活動を行うことで、入居率の向上に努めました。

また、新規の供給物件につきましても、エリアごとの的確なマーケティングに基づくニーズに合った設計提案等を行い「シャームゼン」の受注に努め、賃貸事業の収益の拡大を図りました。

当事業の当期における売上高は3,642億1千7百万円、営業利益は141億8千万円となりました。

#### <その他事業>

リフォーム事業につきましては、「いつもいまが快適」な住まいを求め、多様化するライフスタイルに合わせ、新築住宅の要素を取り入れる等、積極的な提案を行い受注の拡大を図りました。特に、当社の環境に対する取り組みの一環として、太陽光発電システムや高効率給湯器の設置など省エネルギーを目的としたリフォームを積極的に提案する営業活動を行いました。また、従来当社施工建物に限りリフォーム事業を展開しておりましたが、昨年4月より当社施工以外の建物のリフォームについて、当社グループの積和建設各社が新たに参入したことにより、総合的なリフォーム事業を手掛け、事業の拡大を図りました。その結果、リフォーム事業につきましては堅調に推移しました。

RC造等の請負事業につきましては、付加価値の高い賃貸マンションを中心に、オーナーの土地有効活用について、的確なマーケティングに基づく提案を行う等積極的な営業活動を行いました。しかしながら、景気の先行きが不透明であることなどにより個人の土地所有者の資産活用に対する模様眺めが続き、法人需要も企業業績の悪化に伴い低下する等、厳しい状況を余儀なくされ、低調に推移することとなりました。

当事業の当期における売上高は1,450億1千9百万円、営業利益は62億1千8百万円となりました。

#### (次期の見通し)

日本経済の停滞や、それに伴う雇用の先行き不安や、個人所得の悪化は、当面住宅市場に影響を及ぼすものと考えられますが、当社が平成22年1月20日に発表いたしました中期経営計画の通り、①グループ連携の強化（コア事業の強化と事業ポートフォリオの拡大）、②環境配慮型住宅を事業拡大のドライバーとする、③全社構造改革の継続的な推進、④業務効率及び生産効率の改善及びコストダウンといった4つを「経営計画の基本方針」とし、様々な施策をもって事業を推進して参りたいと思います。平成23年1月期の連結業績予想につきましては、売上高1兆4,400億円（当期比6.4%増）、営業利益510億円、経常利益500億円、当期純利益270億円としております。

## (2) 財政状態に関する分析

当連結会計年度における総資産は、都市再開発事業等の工事進捗に伴い分譲建物等が増加する一方、分譲土地が減少したことにより、332億9千1百万円減少し1兆3,539億4千6百万円となりました。負債は、支払債務が減少する一方、海外事業の資金需要に対応するための長期借入金の増加等により、45億4千3百万円増加し6,376億5千万円となりました。純資産は、配当金の支払いや当期純損失等により378億3千4百万円減少し7,162億9千5百万円となりました。

営業活動による資金は、たな卸資産の減少や仕入債務の減少等により554億2百万円の増加となりました。

投資活動による資金は、賃貸事業用資産や、投資有価証券等の取得により、264億7千2百万円の減少となりました。

財務活動による資金は、長期借入金が増加する一方、配当金の支払い等により69億6千9百万円の減少となりました。

結果として、当期の現金及び現金同等物の残高につきましては、前期末に比較して241億1千2百万円増加の1,486億3千万円となりました。

## (参考) キャッシュ・フロー関連指標の推移

	平成18年1月期	平成19年1月期	平成20年1月期	平成21年1月期	平成22年1月期
自己資本比率(%)	62.4	62.4	57.1	54.3	52.9
時価ベースの自己資本比率(%)	110.9	93.8	59.1	37.5	42.7
債務償還年数(年)	—	0.3	—	6.8	4.7
インタレスト・カバレッジ・レシオ	—	732.9	—	16.5	17.8

※ 自己資本比率：自己資本／総資産

時価ベースの自己資本比率：株式時価総額／総資産

債務償還年数：有利子負債／キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ：キャッシュ・フロー／利払い

(注1) 各指標は、いずれも連結ベースの財務数値により算出しています。

(注2) 株式時価総額は、期末株価終値×期末発行済株式数（自己株式控除後）により算出しています。

(注3) キャッシュ・フローは、営業活動によるキャッシュ・フローを利用しています。

(注4) 有利子負債は連結貸借対照表に計上されている負債のうち利子を支払っている全ての負債を対象としています。

## (3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

当社の利益配分の基本方針につきましては、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%を確保することとしています。

また、各年度における利益又はキャッシュ・フローの状況、並びに国内経済及び市場環境の動向などを踏まえた将来の事業展開等を総合的に勘案し、時機に応じて自己株式買入及び消却の実施など、資産効率の改善を通じて株主利益の増進に努めてまいります。

当期の利益配当につきましては、当期純損失となりましたので、期末配当を見送る事と致しました。

尚、次期配当につきましては、第2四半期末配当は普通配当8円に加え当社創立50周年を迎えるに当たり記念配当5円、期末配当8円の通期21円を予定しております。

#### (4) 事業等のリスク

当社及び当社グループの事業その他に関するリスクについて、投資家の判断に重要な影響を与える可能性のある事項につきましては、以下のようなものが挙げられます。なお、これらについては、決算短信提出日（平成22年3月1日）現在において判断したものです。

##### ①事業環境の変化について

当社グループは、住宅を中心とした事業活動を行っているため、個人消費動向、金利動向、地価動向、住宅関連政策ないしは税制の動向、それらに起因する賃料相場の上下、さらには地方経済動向等に影響を受けやすい傾向があり、今後これらの事業環境の変化により、当社グループの業績に影響を与える可能性があります。

##### ②自然災害等について

当社グループは、大規模自然災害発生時には、損害を被った自社保有設備の修復に加え、お客様が所有する建物の点検や応急処置などの初動活動や支援活動等により多額の費用が発生し、当社グループの業績に影響を与える可能性があります。

##### ③原材料価格、資材価格の高騰について

当社の主要構造部材である鉄鋼、木材や石油等の急激な高騰や為替相場の変動などの局面では、原材料及び資材等の仕入価格が上昇し、当社グループの業績に影響を与える可能性があります。

##### ④保有する資産について

当社グループが保有している有価証券、販売用不動産、固定資産及びその他の資産について、時価の下落等による減損又は評価損の計上によって、当社グループの業績及び財務状況に影響を与える可能性があります。

##### ⑤品質管理について

当社グループは品質には万全を期していますが、想定範囲を超える瑕疵担保責任等が発生した場合には、多額の費用発生や当社グループの評価を大きく毀損することとなり、当社グループの業績に影響を与える可能性があります。

##### ⑥法的規制等について

当社グループの事業は、宅地建物取引業法、建設業法、建築士法等に基づく許認可を受け展開し、また建築、土地に関する法令をはじめとして労働、環境その他事業の遂行に関連する各種の法令に則り事業活動を行なっています。今後これらの法令の改廃や新たに法的規制が設けられた場合、もしくは法令違反の生じた場合には、当社グループの業績に影響を与える可能性があります。

##### ⑦海外事業について

当社グループは、海外において住宅を中心とした事業活動を行っており、各国における法律や規制、税制の動向等、社会・経済情勢の予期しない変化が、当社グループの業績に影響を与える可能性があります。

##### ⑧個人情報保護について

当社グループは、事業の特性上大量の顧客情報等の個人情報を取り扱っており、個人情報保護には特に配慮し対策を進め事業活動を行なっていますが、万一個人情報の漏洩等があれば、信用を大きく毀損することとなり、当社グループの業績に影響を与える可能性があります。

##### ⑨退職給付債務について

当社グループの従業員に対する退職給付債務は、割引率等数理計算上で設定される基礎率や年金資産の期待運用収益率に基づいて算出されています。この基礎率に変更されたり、期待運用収益率に基づく見積もり計算が実際の結果と大きく異なった場合には、当社グループの業績及び財務状況に影響を与える可能性があります。

##### ⑩コンピュータウイルス対策について

当社グループは、効率的な業務運営を行うことを目的としてITを積極的に利用しているため、予測できないコンピュータウイルスが発生した場合には、当社グループの業績に影響を与える可能性があります。

## ⑩買収防衛について

当社は、健全な経済活動における当社株式の取得及びそれに伴う株主権利の行使による経営支配権の異動を否定するものではありません。

しかしながら、当社株式の大量取得を目的とする買付については、その買付行為の適法性はもとより、当該買付者の事業内容及び事業計画並びに過去の投資行動等から慎重に当該買付行為又は買収提案について検討し、その行為又は提案が当社企業価値向上及び既存株主共同の利益に資するか否か、さらにはあらゆるステークホルダーに対する影響等について各々判断する必要があると認識しています。

現在のところ、上述のような買付行為等が具体的に生じているわけではなく、また当社として、当該買付者を確認した場合の、いわゆる「買収防衛策」を予め定めるものではありません。しかしながら当社といたしましては、株主・投資家の皆様から負託された当然の責務として、当社株式の異動状況を常に注視するとともに、当社株式を大量に取得しようとする者を確認した場合には、直ちに当社として最も適切と考えられる措置をとります。

具体的には社外の専門家を含めて当該買付行為又は買収提案の検討及び評価を行うとともに、当該買付者との交渉を行い、その結果、当社の企業価値を毀損し又は既存株主共同の利益を脅かすと判断した場合には、具体的な対抗措置の要否及び内容等を速やかに決定し、実行する体制を整えます。

2. 企業集団の状況

当社グループ(当社及び当社の関係会社)は、当社、子会社84社及び関連会社8社で構成され、工業化住宅の設計、施工及び請負並びに不動産の売買、仲介、賃貸借、管理及びそれらに関連する事業活動を行っています。

当社グループの各事業における位置付けは次の通りです。

なお、次の4部門は「セグメント情報」に掲げる事業の種類別セグメント情報の区分と同一です。

(1) 工業化住宅請負事業

鉄骨系、木質系及びコンクリート系の各種住宅やアパートの設計、施工及び請負を行っています。

(工業化住宅請負事業に関わる主な関係会社)

積和ウッド(株)、積和建设東京(株)、積和建设埼玉(株)、積和建设九州(株)

(2) 不動産販売事業

住宅、宅地の分譲、分譲宅地上に建築する住宅の設計、施工及び請負並びに都市再開発事業、商業ビル等の売買を行っています。

(不動産販売事業に関わる主な関係会社)

積和不動産(株)、積和不動産関西(株)、積和不動産中部(株)、積和不動産中国(株)、積和不動産九州(株)、積和不動産東北(株)

(3) 不動産賃貸事業

アパート、マンション、商業ビル、店舗等の賃貸借及び管理等を行っています。

(不動産賃貸事業に関わる主な関係会社)

積和不動産(株)、積和不動産関西(株)、積和不動産中部(株)、積和不動産中国(株)、積和不動産九州(株)、積和不動産東北(株)

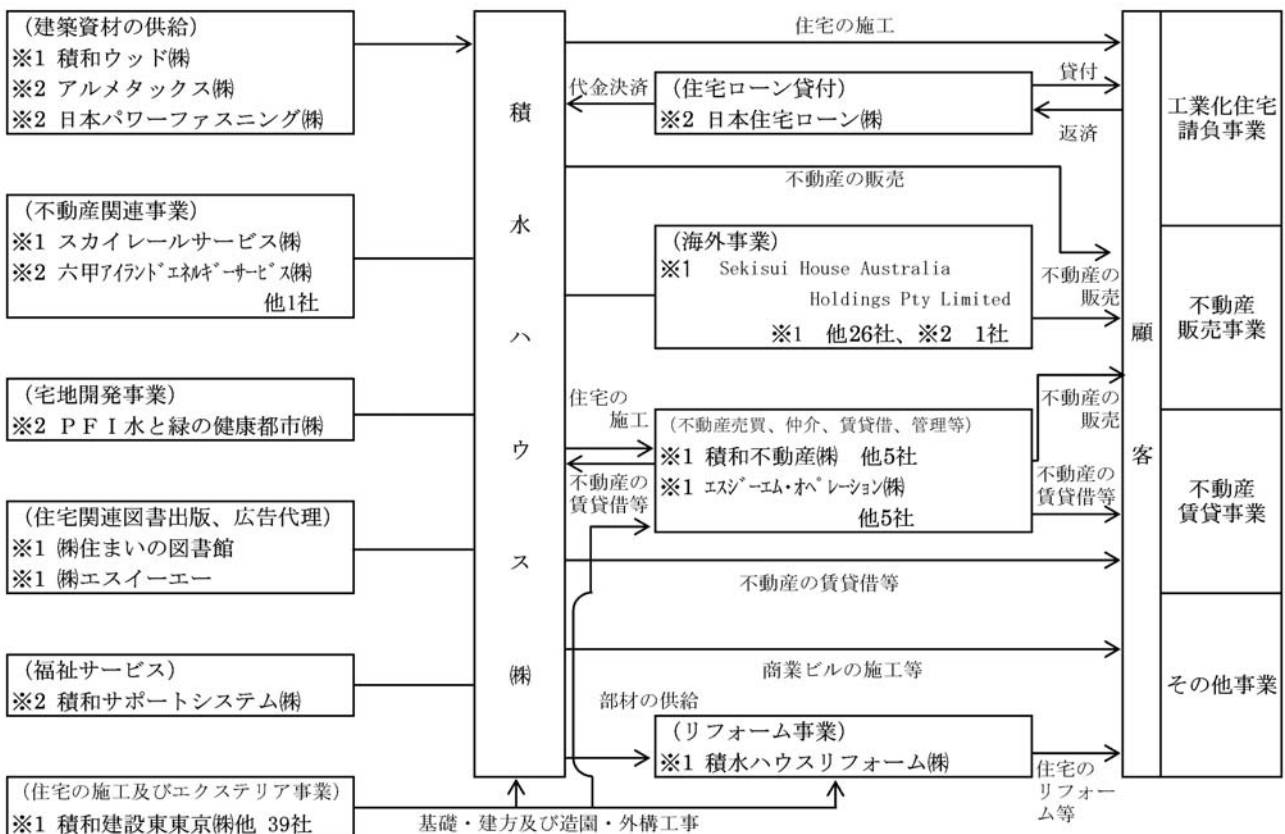
(4) その他事業

マンション、商業ビル等の設計、施工及び請負並びに住宅のリフォーム、造園、外構工事の設計、施工及び請負等を行っています。

(その他事業に関わる主な関係会社)

積水ハウスリフォーム(株)、グリーンテクノ積和(株)、ランドテック積和(株)

事業の概要図は次の通りです。



(注) ※1 連結子会社  
※2 持分法適用関連会社

## (主な関係会社の状況)

名 称	住 所	資 本 金	主 要 な 事 業 の 内 容	議 決 権 の 所 有 割 合	営 業 上 の 取 引
(連結子会社)		百万円			
積 和 不 動 産 (株)	東 京 都 区 澁 谷 区	1,668	不 動 産 賃 貸 事 業 不 動 産 販 売 事 業	100.0%	当 社 顧 客 の 不 動 産 の 賃 貸 借、 管 理 委 託 及 び 不 動 産 の 売 買 他
積 和 不 動 産 関 西 (株)	大 阪 市 区 北 区	5,829	同 上	100.0%	同 上
積 和 不 動 産 中 部 (株)	名 古 屋 市 区 中 村 区	1,368	同 上	100.0%	同 上
積 和 不 動 産 中 国 (株)	広 島 市 区 中 区	379	同 上	100.0%	同 上
積 和 不 動 産 九 州 (株)	福 岡 市 区 博 多 区	263	同 上	100.0%	同 上
積 和 不 動 産 東 北 (株)	仙 台 市 区 青 葉 区	200	同 上	100.0%	同 上
積 水 ハ ウ ス リ フ ォ ー ム (株)	大 阪 市 区 北 区	100	そ の 他 事 業	100.0%	リ フ ォ ー ム 工 事 の 請 負
エ ス ジ ー エ ム ・ オ ペ レ ー シ ョ ン (株)	神 戸 市 区 東 灘 区	418	不 動 産 賃 貸 事 業	100.0%	不 動 産 の 管 理 委 託 及 び 住 宅 関 連 機 器 の 売 買
積 水 ハ ウ ス 梅 田 オ ペ レ ー シ ョ ン (株)	大 阪 市 区 北 区	100	同 上	100.0%	不 動 産 の 管 理 委 託
積 和 ウ ッ ド (株)	富 山 県 市 射 水 市	480	工 業 化 住 宅 請 負 事 業	100.0%	住 宅 関 連 部 材 の 売 買
その他74社					
(持分法適用関連会社)					
アルメタックス(株)(※1)	大 阪 市 区 北 区	2,160	住 宅 建 材 製 品 の 製 造 及 び 販 売	31.40%	建 築 資 材 の 売 買
日 本 パ ワ ー フ ェ ス ニ ン グ (株)(※1)	大 阪 市 区 北 区	2,550	同 上	21.75%	同 上
その他6社					

(注)1. 連結子会社の主要な事業の内容欄には、事業の種類別セグメントの名称を記載しています。

2. 連結子会社のうち特定子会社に該当するものではありません。

3. ※1 有価証券報告書提出会社です。



### 3. 経営方針

#### (1) 会社の経営の基本方針

当社の経営方針といたしましては、創業以来「人間性豊かな住まいと環境の創造」を目指し、住宅業界のトップ企業として最高の品質と技術の提供を図ることを基本とし、当社の根本哲学である「人間愛」を日々の活動に反映させ、常に「お客様本位」の家づくりに取り組んでおります。今後とも厳格な品質管理のもと、徹底した顧客満足（CS）の向上並びにアフターサービスの充実に努めてまいります。商品寿命が超長期に及ぶ住宅という商品特性上、これら日頃の地道な業務の積み重ねにより確固たる信頼を構築することが、永続的な成長の基本であり不可欠な要素であると考えております。また、当社は顧客満足（CS）、従業員満足（ES）、株主満足（SS）の三位一体の中から真の企業経営が生まれるとの基本的な考えに立ち、企業市民としての義務の達成や、永続的に成長を続けるための先行投資及び安定性を考慮に入れつつ、業績拡大に邁進いたす所存です。

#### (2) 目標とする経営指標

当社は、経営の効率化を促進するために、時機に応じてバランスシートの健全性を図るとともに、各事業の資産効率の向上に努めてまいります。それらの結果として総資産利益率、純資産利益率の改善を目指しております。具体的な目標といたしましては、ROA、ROEの目標値を10%といたします。

#### (3) 中長期的な会社の経営戦略

リーマンショック以降、世界経済の同時減速による企業業績の急激な悪化は、設備投資の減少や雇用環境の悪化など、実体経済にまで大きな影響を与えることとなりました。これらの状況を受け、政府は様々な国内経済対策を実施したものの、効果は限定的でありました。一方、急激な円高による輸出関連企業の収益低下や、物価の下落による政府のデフレ宣言など、景気の先行きに対する不透明感は、企業業績の回復懸念や個人所得の悪化といった影響を与え、住宅マーケットにおいても大幅な縮小を余儀なくされました。

このような事業環境に加え、今まで以上に多様化するマーケットに対応するべく、当社は事業ポートフォリオを拡大し、同時に累積販売戸数200万戸の実績を経営資源とし、持続的な成長を行うため、平成22年1月20日に中期経営計画を策定し、事業を推進することといたしました。

戸建住宅請負市場では、リーマンショックの影響を脱し回復基調にあるものの、未だ厳しい状況下にあります。政策面の量から質の転換に加え、環境配慮については税制のみならず、各種補助金等の拡充が実施され回復へのドライバーとなっています。当社は環境配慮型住宅についても業界のトップランナーとして、積極的な事業拡大を行ってまいります。

戸建住宅分譲事業については、地価の下落もやや落ち着きを見せ、当社の強みである「街並みづくり」を中心に推進いたします。販売用土地については資産の効率化と保有リスク低減のため圧縮に努め、マンション分譲事業については、市場価格が値崩れを起し販売活動が非常に困難な状況にあるため、事業計画の選別をより厳しく行うものとします。一方、戸建分譲市場については、所得格差の広がりにより顕著になった影響を受け、小規模住宅マーケットの拡大が見られ、これに対応するため、積和不動産グループが、的確なエリア分析に基づき、MASTブランドの拡販を図ることとしました。

賃貸住宅請負市場については、オーナーの投資意欲ははまだ回復に至っていないものの、資産ポートフォリオにおいて賃貸住宅経営の潜在需要は根強く、高付加価値型の提案と積和不動産のプロパティ・マネジメント力による高い入居率の維持を組み合わせ、賃貸住宅「シャームゾン」の受注拡大を目論んでまいります。

開発事業については、不動産市況の悪化に鑑み、短・中期的に資産運用を行い、ストックすることによる収益を確保するとともに、将来のリターンの拡大を目論みます。あわせて、都市再開発事業の開発能力・リーシング能力・出口戦略等の機能強化を図るため、M&Aや提携・協力関係の構築も視野に入れ業務を推進して参ります。

新規事業である海外事業については、既に販売活動を開始しているオーストラリアをはじめ、ロシア、中国などで順次住宅建築事業に取り組めます。

リフォーム事業については、成長市場であり、従来の当社物件のリフォームだけでなく、一般物件についても積和建設の施工能力を活かし、事業の拡大を図ります。これによりグループのリフォーム事業は、積水ハウスオーナーに対応する積水ハウスイノベーション(株)に、賃貸物件の大規模リフォーム及び入居者の入退室時に対応する積和不動産グループ並びに一般物件に対応する積和建設グループが加わり、全てのリフォームに対応する体制とい

たしました。

戸建住宅請負事業においても、所得格差が広がった影響により、小規模注文住宅のマーケットが拡大していることを受け、積和建設グループによるセカンドブランドを市場に投入し、シェア拡大を図ることとしました。

#### (4) 会社の対処すべき課題

我が国における昨今の企業業績は、外需や経済対策に牽引されている部分が大きく、自律的な回復までには至っていないことや、円高圧力の継続や、デフレによる企業収益力の低下リスク等、企業業績を圧迫する要因が払拭されないこと等から、住宅購入者の積極的な投資意欲の回復は、今しばらく時間を要すると思われ、また商品等の検討についても多様化するニーズや品質面等、より厳しく求められることが予想されます。

当社はこれらに対処すべく、中期経営計画に則り事業展開を図り安定的な利益創出に努める所存であります。

また、住宅における政府施策が拡充されることを受け、積極的な営業活動を推進して参ります。

4. 連結財務諸表  
 (1) 連結貸借対照表

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成21年1月31日)	当連結会計年度 (平成22年1月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金預金	124,517	149,330
受取手形・完成工事未収入金	13,180	11,391
有価証券	2,049	1,274
たな卸資産	737,871	—
未成工事支出金	—	47,540
分譲建物	—	115,643
分譲土地	—	357,321
未成分譲土地	—	71,089
その他のたな卸資産	—	5,848
繰延税金資産	45,505	65,787
その他	29,549	27,844
貸倒引当金	△1,473	△2,137
流動資産合計	951,200	850,933
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	221,601	234,463
機械装置及び運搬具	62,545	60,055
工具、器具及び備品	28,960	27,422
土地	127,712	189,361
リース資産	—	223
建設仮勘定	4,859	6,160
減価償却累計額	△167,870	△175,455
有形固定資産計	277,808	342,233
無形固定資産		
工業所有権	36	29
借地権	2,011	2,011
ソフトウェア	6,153	5,936
施設利用権	115	150
電話加入権	865	863
その他	—	79
無形固定資産計	9,181	9,070
投資その他の資産		
投資有価証券	61,777	67,410
長期貸付金	32,491	32,791
前払年金費用	4,893	—
繰延税金資産	12,374	17,274
その他	38,896	35,715
貸倒引当金	△1,386	△1,483

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成21年1月31日)	当連結会計年度 (平成22年1月31日)
投資その他の資産計	149,046	151,708
固定資産合計	436,036	503,012
資産合計	1,387,237	1,353,946
負債の部		
流動負債		
支払手形・工事未払金	149,935	135,658
1年内返済予定の長期借入金	—	172,901
未払法人税等	5,957	4,810
未成工事受入金	84,726	90,425
賞与引当金	12,337	6,177
役員賞与引当金	594	—
完成工事補償引当金	2,660	2,390
その他	46,364	48,102
流動負債合計	302,576	460,466
固定負債		
社債	59,981	59,986
長期借入金	190,000	28,778
長期預り敷金保証金	55,611	54,439
退職給付引当金	21,561	29,347
役員退職慰労引当金	1,222	1,125
負ののれん	5	—
その他	2,147	3,507
固定負債合計	330,530	177,184
負債合計	633,107	637,650
純資産の部		
株主資本		
資本金	186,554	186,554
資本剰余金	237,522	237,522
利益剰余金	331,895	287,738
自己株式	△1,355	△1,385
株主資本合計	754,616	710,429
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	△960	3,152
繰延ヘッジ損益	△8	4
為替換算調整勘定	—	2,151
評価・換算差額等合計	△969	5,308
新株予約権	158	232
少数株主持分	323	325
純資産合計	754,130	716,295
負債純資産合計	1,387,237	1,353,946

## (2) 連結損益計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成20年2月1日 至 平成21年1月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年2月1日 至 平成22年1月31日)
売上高	1,514,172	1,353,186
売上原価	1,222,923	1,196,849
売上総利益	291,249	156,336
販売費及び一般管理費		
販売費	51,754	43,182
一般管理費	165,534	151,909
販売費及び一般管理費合計	217,288	195,091
営業利益又は営業損失(△)	73,960	△38,754
営業外収益		
受取利息	1,390	1,087
受取配当金	1,270	847
損害保険代理店手数料収入	1,285	1,162
不動産賃貸料	942	709
持分法による投資利益	466	387
違約金収入	2,313	149
その他	1,331	2,010
営業外収益合計	9,000	6,353
営業外費用		
支払利息	2,618	2,965
展示場リース解約損	876	671
その他	2,393	2,721
営業外費用合計	5,888	6,357
経常利益又は経常損失(△)	77,072	△38,758
特別利益		
投資有価証券売却益	—	6
特別利益合計	—	6
特別損失		
構造改善費用	—	4,821
固定資産除売却損	1,468	1,973
投資有価証券評価損	9,299	873
販売用不動産評価損	34,882	—
事業計画変更損失	2,818	—
減損損失	980	—
特別損失合計	49,448	7,668
税金等調整前当期純利益又は税金等調整前当期純損失(△)	27,623	△46,421
法人税、住民税及び事業税	15,519	8,698
法人税等調整額	553	△25,869
法人税等合計	16,073	△17,170
少数株主利益	34	26
当期純利益又は当期純損失(△)	11,516	△29,277

## (3) 連結株主資本等変動計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成20年2月1日 至 平成21年1月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年2月1日 至 平成22年1月31日)
<b>株主資本</b>		
資本金		
前期末残高	186,554	186,554
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	186,554	186,554
資本剰余金		
前期末残高	254,126	237,522
当期変動額		
自己株式の消却	△16,604	—
当期変動額合計	△16,604	—
当期末残高	237,522	237,522
利益剰余金		
前期末残高	377,564	331,895
当期変動額		
剰余金の配当	△16,232	△14,871
当期純利益又は当期純損失(△)	11,516	△29,277
自己株式の消却	△40,832	—
自己株式の処分	△120	△8
当期変動額合計	△45,669	△44,157
当期末残高	331,895	287,738
自己株式		
前期末残高	△58,530	△1,355
当期変動額		
自己株式の取得	△569	△54
自己株式の消却	57,437	—
自己株式の処分	307	23
当期変動額合計	57,175	△30
当期末残高	△1,355	△1,385
株主資本合計		
前期末残高	759,715	754,616
当期変動額		
剰余金の配当	△16,232	△14,871
当期純利益又は当期純損失(△)	11,516	△29,277
自己株式の取得	△569	△54
自己株式の処分	187	14
当期変動額合計	△5,098	△44,187
当期末残高	754,616	710,429

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成20年2月1日 至 平成21年1月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年2月1日 至 平成22年1月31日)
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金		
前期末残高	10,893	△960
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△11,854	4,112
当期変動額合計	△11,854	4,112
当期末残高	△960	3,152
繰延ヘッジ損益		
前期末残高	△4	△8
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△4	13
当期変動額合計	△4	13
当期末残高	△8	4
為替換算調整勘定		
前期末残高	—	—
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	—	2,151
当期変動額合計	—	2,151
当期末残高	—	2,151
評価・換算差額等合計		
前期末残高	10,889	△969
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△11,858	6,277
当期変動額合計	△11,858	6,277
当期末残高	△969	5,308
新株予約権		
前期末残高	67	158
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	91	73
当期変動額合計	91	73
当期末残高	158	232
少数株主持分		
前期末残高	292	323
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	31	1
当期変動額合計	31	1
当期末残高	323	325

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成20年2月1日 至 平成21年1月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年2月1日 至 平成22年1月31日)
純資産合計		
前期末残高	770,963	754,130
当期変動額		
剰余金の配当	△16,232	△14,871
当期純利益又は当期純損失(△)	11,516	△29,277
自己株式の取得	△569	△54
自己株式の処分	187	14
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△11,735	6,353
当期変動額合計	△16,833	△37,834
当期末残高	754,130	716,295



## (4) 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成20年2月1日 至 平成21年1月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年2月1日 至 平成22年1月31日)
<b>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又は税金等調整前当期純損失(△)	27,623	△46,421
減価償却費	15,392	16,579
減損損失	980	—
退職給付引当金の増減額(△は減少)	1,453	7,785
前払年金費用の増減額(△は増加)	2,024	4,893
受取利息及び受取配当金	△2,661	△1,934
支払利息	2,618	2,965
持分法による投資損益(△は益)	△466	△387
販売用不動産評価損	34,882	—
投資有価証券評価損益(△は益)	9,299	873
売上債権の増減額(△は増加)	71,062	1,797
たな卸資産の増減額(△は増加)	△73,989	85,962
仕入債務の増減額(△は減少)	△13,690	△13,331
未成工事受入金の増減額(△は減少)	△2,193	5,699
その他	5,932	△518
小計	78,269	63,962
利息及び配当金の受取額	2,719	1,988
利息の支払額	△2,239	△3,106
法人税等の支払額	△41,745	△12,590
法人税等の還付額	—	5,147
営業活動によるキャッシュ・フロー	37,003	55,402
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
有価証券の売却による収入	140	2,050
有形固定資産の取得による支出	△39,954	△21,630
有形固定資産の売却による収入	74	174
投資有価証券の取得による支出	△6,905	△2,650
投資有価証券の売却による収入	—	26
貸付けによる支出	△2,957	△4,819
貸付金の回収による収入	4,240	4,782
その他	△990	△4,403
投資活動によるキャッシュ・フロー	△46,352	△26,472
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期社債の純増減額(△は減少)	△40,000	—
長期借入れによる収入	130,245	8,201
長期借入金の返済による支出	—	△205
配当金の支払額	△16,232	△14,871
自己株式の取得による支出	△569	△53
その他	187	△39
財務活動によるキャッシュ・フロー	73,630	△6,969

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成20年2月1日 至 平成21年1月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年2月1日 至 平成22年1月31日)
現金及び現金同等物に係る換算差額	—	2,151
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	64,281	24,112
現金及び現金同等物の期首残高	60,236	124,517
現金及び現金同等物の期末残高	124,517	148,630

## (5) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

## (6) 連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項

## ①連結の範囲に関する事項

連結子会社84社 積和不動産㈱、積和不動産関西㈱、積和不動産中部㈱、積和不動産中国㈱、  
積和不動産九州㈱、積和不動産東北㈱他

連結範囲の異動状況 新規26社 減少11社  
子会社84社は全て連結しています。

## ②持分法の適用に関する事項

持分法適用会社8社 アルメタックス㈱、日本パワーファスニング㈱他

持分法適用範囲の異動状況 新規1社

関連会社8社の投資については、全て持分法を適用しています。

## ③連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社のうち、スカイレールサービス㈱の決算日は3月31日、Sekisui House Australia Holdings Pty Limited 他26社の決算日は12月31日です。連結財務諸表の作成にあたっては、スカイレールサービス㈱については、同社の1月31日現在で仮決算を行いその財務諸表を使用しています。また、その他の連結子会社については、子会社の決算日現在の財務諸表を使用し、連結決算日までの間に生じた重要な取引については、連結上必要な調整を行っています。

## ④会計処理基準に関する事項

## (1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

## (イ) 有価証券

① 満期保有目的の債券 …… 償却原価法(定額法)

## ② その他有価証券

・時価のあるもの …… 決算日の市場価格等に基づく時価法

(評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定しています。)

・時価のないもの …… 移動平均法に基づく原価法

(ロ) デリバティブ …… 時価法

## (ハ) たな卸資産

評価基準は原価法(貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切下げの方法)によっています。

① 未成工事支出金、分譲建物、分譲土地、未成分譲土地 …… 個別法に基づく原価法

② その他のたな卸資産 …… 移動平均法に基づく原価法

(会計処理方法の変更)

通常の販売目的で保有するたな卸資産については、個別法または移動平均法による原価法によりましたが、当連結会計年度より「棚卸資産の評価に関する会計基準」(企業会計基準第9号 平成18年7月5日)が適用されたことに伴い、個別法または移動平均法による原価法(貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切下げの方法)により算定しています。

この変更に伴う「売上総利益」は67,852百万円減少し、「営業損失」、「経常損失」及び「税金等調整前当期純損失」は同額増加しています。

## (2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

(イ) 有形固定資産(リース資産を除く) …… 建物(建物附属設備を除く)については定額法、  
その他の有形固定資産については定率法

(ロ) 無形固定資産(リース資産を除く) …… 定額法

## (ハ) リース資産

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産

…… リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法

なお、所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が平成21年1月31日以前のリース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっています。

## (3) 重要な引当金の計上基準

- (イ) 貸倒引当金 ……債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しています。
- (ロ) 賞与引当金 ……従業員に対し支給する賞与に充てるため、支給見込額のうち、当連結会計年度に負担すべき額を計上しています。
- (ハ) 役員賞与引当金 ……役員に対し支給する賞与に充てるため、支給見込額に基づき計上しています。
- (ニ) 完成工事補償引当金 ……建築物の引渡後の瑕疵による損失及び補償サービス費用を補填するため、過去の完成工事及び分譲建物に係る補修費等の実績を基準として計上しています。
- (ホ) 退職給付引当金 ……従業員の退職給付に備えるため、当連結会計年度末における退職給付債務及び年金資産の見込額に基づいて計上しています。なお、数理計算上の差異は、5年による定額法により按分した額を、それぞれ発生の翌連結会計年度から費用処理することとしています。また、過去勤務債務については、5年による定額法により按分した額を、発生した連結会計年度から費用処理することとしています。
- (ヘ) 役員退職慰労引当金 ……役員の退職に際し支給する退職慰労金に充てるため、内規に基づく連結会計年度末現在の要支給額を計上しています。

## (4) 重要な外貨建の資産又は負債の本邦通貨への換算基準

外貨建金銭債権債務は、連結決算日の直物為替相場により円貨に換算し、換算差額は損益として処理しています。

## (5) 重要なヘッジ会計の方法

## (イ) ヘッジ会計の方法

繰延ヘッジ処理を採用しています。なお、為替予約取引については、振当処理の要件を満たしている場合には、振当処理を採用しています。

## (ロ) ヘッジ手段とヘッジ対象

- ①外貨建金銭債務及び予定取引をヘッジ対象として、為替予約取引をヘッジ手段としています。
- ②借入金をヘッジ対象として、金利スワップをヘッジ手段としています。

## (ハ) ヘッジ方針

為替及び金利等の変動による損失を回避する目的でデリバティブ取引を行っています。なお、為替予約取引は輸入取引高の範囲内に限定しており、また、金利スワップ取引の想定元本は有利子負債の範囲内に限定しています。

## (ニ) ヘッジ有効性評価の方法

ヘッジ対象とヘッジ手段の変動率が概ね80%から125%の範囲にあることを検証しています。ただし、為替予約取引については、ヘッジ手段とヘッジ対象に関する重要な条件等が一致しており、かつキャッシュ・フローが固定されているため、ヘッジの有効性評価を省略しています。

## (6) 消費税等の会計処理

消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。

なお、不動産賃貸事業を主要な事業とする連結子会社における固定資産に係る控除対象外消費税等については、「投資その他の資産」の「その他」に計上し、5年間で均等償却を行っています。その他の控除対象外消費税等については、発生連結会計年度の費用としています。

## (7) 収益及び費用の計上基準

ファイナンス・リース取引に係る収益の計上基準

リース料受取時に売上高と売上原価を計上する方法によっています。

## (8) 支払利息の取得原価への算入

存外連結子会社は、所在地国の会計基準に従い、不動産開発事業に要した資金に係る支払利息を取得原価に算入しています。なお、「分譲土地」、「未成分譲土地」の期末残高に含まれる支払利息はそれぞれ338百万円、396百万円です。

## ⑤連結子会社の資産及び負債の評価に関する事項

連結子会社の資産及び負債の評価については、全面時価評価法を採用しています。

## ⑥のれん及び負ののれんの償却に関する事項

のれん及び負ののれんは、実質的判断による償却期間の見積りが可能なものはその見積り年数で、その他については5年間で発生した連結会計年度より均等償却を行っています。なお、金額が僅少なものについては発生した連結会計年度の損益として処理しています。

## ⑦連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

連結キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、現金及び預金(預入期間が3ヶ月を超える定期預金を除く)並びに取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資で、容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わないものとしています。

## (7) 連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更

## ①連結財務諸表作成における在外子会社の会計処理に関する当面の取扱い

当連結会計年度より「連結財務諸表作成における在外子会社の会計処理に関する当面の取扱い」(実務対応報告第18号 平成18年5月17日)を適用しています。この適用に伴う損益に与える影響は軽微です。

## ②リース取引に関する会計基準

所有権移転外ファイナンス・リース取引については、従来、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっていましたが、当連結会計年度より「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準第13号(平成5年6月17日(企業会計審議会第一部会)、平成19年3月30日改正))及び「リース取引に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第16号(平成6年1月18日(日本公認会計士協会 会計制度委員会)、平成19年3月30日改正))を適用し、通常の売買取引に係る会計処理によっています。

なお、リース取引開始日がリース会計基準適用初年度開始前の所有権移転外ファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理を採用しています。

この変更に伴う損益に与える影響は軽微です。

## (8) 表示方法の変更

## 連結貸借対照表

「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則等の一部を改正する内閣府令」(平成20年8月7日 内閣府令第50号)が適用となることに伴い、前連結会計年度において、「たな卸資産」として掲記されていたものは、当連結会計年度から「未成工事支出金」「分譲建物」「分譲土地」「未成分譲土地」「その他のたな卸資産」に区分掲記しています。

なお、前連結会計年度の「たな卸資産」に含まれる「未成工事支出金」「分譲建物」「分譲土地」「未成分譲土地」「その他のたな卸資産」は、それぞれ42,564百万円、105,556百万円、517,003百万円、66,700百万円、6,047百万円です。

(9) 連結財務諸表に関する注記事項  
(連結貸借対照表関係)

	(前連結会計年度末)	(当連結会計年度末)
(1) 担保提供資産	4,997百万円	26,944百万円
(2) 保証債務	74,461百万円	82,602百万円
(3) 投資有価証券に含まれる関連会社株式	3,269百万円	3,653百万円
(4) 有利子負債	249,981百万円	261,666百万円

## (5) 保有目的の変更

## (前連結会計年度末)

前連結会計年度末に「たな卸資産」に計上していた販売用不動産12,334百万円を「建物及び構築物」及び「土地」等に振替えました。また、前連結会計年度末に主として「建物及び構築物」及び「土地」等に計上していた賃貸用不動産2,920百万円を「たな卸資産」に振替えました。

## (当連結会計年度末)

前連結会計年度末に「たな卸資産」に計上していた販売用不動産60,998百万円を「建物及び構築物」及び「土地」等に振替えました。また、前連結会計年度末に「建物及び構築物」及び「土地」等に計上していた自社使用の寮及び賃貸用不動産262百万円を「分譲建物」及び「分譲土地」に振替えました。

## (連結損益計算書関係)

(当連結会計年度) (自 平成21年2月1日 至 平成22年1月31日)

## (1) 構造改善費用

生産部門の再編をはじめ、組織改革、人材の再配置等を含めた全社的な機構改革により発生した設備の除却、移設、減損損失並びに早期退職による割増退職金等です。

## (2) 減損損失

以下の資産について減損損失を計上しました。

場所	主な用途	種類	金額 (百万円)
滋賀県栗東市	工場	建物・構築物他	1,472

当社及び連結子会社は、投資不動産については物件ごとに、それ以外の資産については損益管理を合理的に行える事業単位で資産をグループ化し、減損損失の認識を行っています。当連結会計年度において生産停止を行った資産につき、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を特別損失に計上しました。なお、当該資産の回収可能価額は正味売却価額としました。正味売却価額は、一部の建物については固定資産税評価額により、それ以外については零として評価しています。

## (連結株主資本等変動計算書関係)

(前連結会計年度) (自 平成20年2月1日 至 平成21年1月31日)

## 1 発行済株式に関する事項

株式の種類	前連結会計年度末	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(株)	709,385,078	—	32,500,000	676,885,078

(変動事由の概要)

減少数の内訳は、次の通りです。

自己株式の消却による減少 32,500,000株

## 2 自己株式に関する事項

株式の種類	前連結会計年度末	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(株)	33,196,226	606,335	32,713,193	1,089,368

(変動事由の概要)

増加数の内訳は、次の通りです。

単元未満株式の買取による増加 605,474株

持分法適用会社が取得した自己株式の当社帰属分 861株

減少数の内訳は、次の通りです。

自己株式の消却による減少 32,500,000株

単元未満株式の売渡による減少 211,193株

ストック・オプション行使による減少 2,000株

## 3 新株予約権等に関する事項

会社名	内訳	目的となる株式の種類	目的となる株式の数(千株)				当連結会計年度末残高(百万円)
			前連結会計年度末	増加	減少	当連結会計年度末	
提出会社	ストック・オプションとしての新株予約権	普通株式	—	—	—	—	158
合計			—	—	—	—	158

## 4 配当に関する事項

## (1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額(百万円)	1株当たり配当額(円)	基準日	効力発生日
平成20年4月24日 定時株主総会	普通株式	8,116	12.00	平成20年1月31日	平成20年4月25日
平成20年9月1日 取締役会	普通株式	8,116	12.00	平成20年7月31日	平成20年9月30日

## (2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額(百万円)	1株当たり配当額(円)	基準日	効力発生日
平成21年4月23日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	8,111	12.00	平成21年1月31日	平成21年4月24日

(当連結会計年度) (自 平成21年2月1日 至 平成22年1月31日)

## 1 発行済株式に関する事項

株式の種類	前連結会計年度末	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(株)	676,885,078	—	—	676,885,078

(変動事由の概要)

発行済株式数に変動ありません。

## 2 自己株式に関する事項

株式の種類	前連結会計年度末	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(株)	1,089,368	66,767	18,471	1,137,664

(変動事由の概要)

増加数の内訳は、次の通りです。

単元未満株式の買取による増加	66,471株
持分法適用会社が取得した自己株式の当社帰属分	296株

減少数の内訳は、次の通りです。

単元未満株式の売渡による減少	15,471株
ストック・オプション行使による減少	3,000株

## 3 新株予約権等に関する事項

会社名	内訳	目的となる株式の種類	目的となる株式の数(千株)				当連結会計年度末残高(百万円)
			前連結会計年度末	増加	減少	当連結会計年度末	
提出会社	ストック・オプションとしての新株予約権	普通株式	—	—	—	—	232
合計			—	—	—	—	232

## 4 配当に関する事項

## (1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額(百万円)	1株当たり配当額(円)	基準日	効力発生日
平成21年4月23日 定時株主総会	普通株式	8,111	12.00	平成21年1月31日	平成21年4月24日
平成21年9月1日 取締役会	普通株式	6,759	10.00	平成21年7月31日	平成21年9月30日

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの該当事項はありません。



## (連結キャッシュ・フロー計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成20年2月1日 至 平成21年1月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年2月1日 至 平成22年1月31日)
※1 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に 掲記されている科目の金額との関係 (平成21年1月31日)  現金預金勘定 124,517百万円  預入期間が3ヶ月を 超える定期預金 — <hr/> 現金及び現金同等物 124,517	※1 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に 掲記されている科目の金額との関係 (平成22年1月31日)  現金預金勘定 149,330百万円  預入期間が3ヶ月を 超える定期預金 △700 <hr/> 現金及び現金同等物 148,630

## (有価証券関係)

## 1 満期保有目的の債券で時価のあるもの

区分		前連結会計年度 (平成21年1月31日)			当連結会計年度 (平成22年1月31日)		
		連結貸借対 照表計上額 (百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)	連結貸借対 照表計上額 (百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)
時価が連結貸借対 照表計上額を超え るもの	国債・地方債等	1,321	1,330	8	1,279	1,285	5
	小計	1,321	1,330	8	1,279	1,285	5
時価が連結貸借対 照表計上額を超え ないもの	国債・地方債等	—	—	—	50	50	△0
	小計	—	—	—	50	50	△0
合計		1,321	1,330	8	1,330	1,335	5

## 2 その他有価証券で時価のあるもの

区分		前連結会計年度 (平成21年1月31日)			当連結会計年度 (平成22年1月31日)		
		取得原価 (百万円)	連結貸借対 照表計上額 (百万円)	差額 (百万円)	取得原価 (百万円)	連結貸借対 照表計上額 (百万円)	差額 (百万円)
連結貸借対照表 計上額が取得原価 を超えるもの	株式	16,319	20,421	4,101	21,429	31,070	9,640
	小計	16,319	20,421	4,101	21,429	31,070	9,640
連結貸借対照表 計上額が取得原価 を超えないもの	株式	26,058	20,445	△5,612	20,948	14,558	△6,389
	小計	26,058	20,445	△5,612	20,948	14,558	△6,389
合計		42,378	40,867	△1,511	42,378	45,629	3,250

(注) 表中の「取得原価」は、減損処理後の帳簿価額です。なお、前連結会計年度において、その他有価証券で時価のある株式について、9,299百万円減損処理を行っています。

## 3 当連結会計年度中及び前連結会計年度中に売却したその他有価証券

区分	前連結会計年度 (自 平成20年2月1日 至 平成21年1月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年2月1日 至 平成22年1月31日)
売却額 (百万円)	—	26
売却益の合計 (百万円)	—	6
売却損の合計 (百万円)	—	—

## 4 時価評価されていない主な有価証券

内容	前連結会計年度 (平成21年1月31日)	当連結会計年度 (平成22年1月31日)
	連結貸借対照表計上額 (百万円)	連結貸借対照表計上額 (百万円)
(1) 満期保有目的の債券		
非上場外国債券	7,000	5,000
(2) その他有価証券		
特定目的会社に対する出資金	6,800	9,350
非上場株式	3,558	2,709
優先出資証券	999	999
投資事業有限責任組合への出資	10	12

5 その他有価証券のうち満期があるもの及び満期保有目的の債券の今後の償還予定額  
前連結会計年度 (平成21年1月31日)

区分	1年以内 (百万円)	1年超5年以内 (百万円)	5年超10年以内 (百万円)	10年超 (百万円)
債券				
(1) 国債・地方債等	50	1,285	—	—
(2) 社債	—	—	—	—
(3) その他	2,000	—	—	5,000
合計	2,050	1,285	—	5,000

## 当連結会計年度 (平成22年1月31日)

区分	1年以内 (百万円)	1年超5年以内 (百万円)	5年超10年以内 (百万円)	10年超 (百万円)
債券				
(1) 国債・地方債等	1,274	55	—	—
(2) 社債	—	—	—	—
(3) その他	—	—	—	5,000
合計	1,274	55	—	5,000

## (退職給付関係)

前連結会計年度 (平成21年1月31日)	当連結会計年度 (平成22年1月31日)																																																																																																						
<p>1 採用している退職給付制度の概要 当社及び国内連結子会社は、確定給付型の制度として、企業年金基金制度及び退職一時金制度を、また、確定拠出型の制度として、確定拠出年金制度を設けています。</p> <p>2 退職給付債務に関する事項 (平成21年1月31日)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">(1) 退職給付債務</td> <td style="text-align: right;">△213,784百万円</td> </tr> <tr> <td>(2) 年金資産</td> <td style="text-align: right;">135,289</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><hr/></td> </tr> <tr> <td>(3) 未積立退職給付債務(1)+(2)</td> <td style="text-align: right;">△78,495</td> </tr> <tr> <td>(4) 未認識数理計算上の差異</td> <td style="text-align: right;">61,827</td> </tr> <tr> <td>(5) 未認識過去勤務債務 (債務の減額)</td> <td style="text-align: right;">—</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><hr/></td> </tr> <tr> <td>(6) 連結貸借対照表計上額純額 (3)+(4)+(5)</td> <td style="text-align: right;">△16,668</td> </tr> <tr> <td>(7) 前払年金費用</td> <td style="text-align: right;">4,893</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><hr/></td> </tr> <tr> <td>(8) 退職給付引当金(6)-(7)</td> <td style="text-align: right;">△21,561</td> </tr> </table> <p>(注) 一部の子会社は、退職給付債務の算定にあたり、簡便法を採用しています。</p> <p>3 退職給付費用に関する事項 (自 平成20年2月1日 至 平成21年1月31日)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">(1) 勤務費用(注)</td> <td style="text-align: right;">13,200百万円</td> </tr> <tr> <td>(2) 利息費用</td> <td style="text-align: right;">5,069</td> </tr> <tr> <td>(3) 期待運用収益</td> <td style="text-align: right;">△6,961</td> </tr> <tr> <td>(4) 数理計算上の差異の費用処理額</td> <td style="text-align: right;">2,689</td> </tr> <tr> <td>(5) 簡便法から原則法への変更に伴う費用処理額</td> <td style="text-align: right;">77</td> </tr> <tr> <td>(6) 過去勤務債務の費用処理額</td> <td style="text-align: right;">△501</td> </tr> <tr> <td>(7) その他</td> <td style="text-align: right;">15</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><hr/></td> </tr> <tr> <td>(8) 退職給付費用 (1)+(2)+(3)+(4)+(5)+(6) +(7)</td> <td style="text-align: right;">13,589</td> </tr> </table> <p>(注) 1 簡便法を採用している連結子会社の退職給付費用は、勤務費用に計上しています。 2 その他は確定拠出年金の掛金支払額です。</p> <p>4 退職給付債務等の計算の基礎に関する事項</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">(1) 退職給付見込額の期間配分方法</td> <td>期間定額基準</td> </tr> <tr> <td>(2) 割引率</td> <td style="text-align: center;">2.5%</td> </tr> <tr> <td>(3) 期待運用収益率</td> <td style="text-align: center;">4.0%</td> </tr> <tr> <td>(4) 過去勤務債務の額の処理年数</td> <td style="text-align: center;">5年</td> </tr> <tr> <td colspan="2">(発生した連結会計年度より費用処理)</td> </tr> <tr> <td>(5) 数理計算上の差異の処理年数</td> <td style="text-align: center;">5年</td> </tr> <tr> <td colspan="2">(発生の翌連結会計年度より費用処理)</td> </tr> </table>	(1) 退職給付債務	△213,784百万円	(2) 年金資産	135,289	<hr/>		(3) 未積立退職給付債務(1)+(2)	△78,495	(4) 未認識数理計算上の差異	61,827	(5) 未認識過去勤務債務 (債務の減額)	—	<hr/>		(6) 連結貸借対照表計上額純額 (3)+(4)+(5)	△16,668	(7) 前払年金費用	4,893	<hr/>		(8) 退職給付引当金(6)-(7)	△21,561	(1) 勤務費用(注)	13,200百万円	(2) 利息費用	5,069	(3) 期待運用収益	△6,961	(4) 数理計算上の差異の費用処理額	2,689	(5) 簡便法から原則法への変更に伴う費用処理額	77	(6) 過去勤務債務の費用処理額	△501	(7) その他	15	<hr/>		(8) 退職給付費用 (1)+(2)+(3)+(4)+(5)+(6) +(7)	13,589	(1) 退職給付見込額の期間配分方法	期間定額基準	(2) 割引率	2.5%	(3) 期待運用収益率	4.0%	(4) 過去勤務債務の額の処理年数	5年	(発生した連結会計年度より費用処理)		(5) 数理計算上の差異の処理年数	5年	(発生の翌連結会計年度より費用処理)		<p>1 採用している退職給付制度の概要 同左</p> <p>2 退職給付債務に関する事項 (平成22年1月31日)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">(1) 退職給付債務</td> <td style="text-align: right;">△213,958百万円</td> </tr> <tr> <td>(2) 年金資産</td> <td style="text-align: right;">147,779</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><hr/></td> </tr> <tr> <td>(3) 未積立退職給付債務(1)+(2)</td> <td style="text-align: right;">△66,178</td> </tr> <tr> <td>(4) 未認識数理計算上の差異</td> <td style="text-align: right;">36,831</td> </tr> <tr> <td>(5) 未認識過去勤務債務 (債務の減額)</td> <td style="text-align: right;">—</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><hr/></td> </tr> <tr> <td>(6) 連結貸借対照表計上額純額 (3)+(4)+(5)</td> <td style="text-align: right;">△29,347</td> </tr> <tr> <td>(7) 前払年金費用</td> <td style="text-align: right;">—</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><hr/></td> </tr> <tr> <td>(8) 退職給付引当金(6)-(7)</td> <td style="text-align: right;">△29,347</td> </tr> </table> <p>(注) 一部の子会社は、退職給付債務の算定にあたり、簡便法を採用しています。</p> <p>3 退職給付費用に関する事項 (自 平成21年2月1日 至 平成22年1月31日)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">(1) 勤務費用(注)</td> <td style="text-align: right;">9,940百万円</td> </tr> <tr> <td>(2) 利息費用</td> <td style="text-align: right;">5,195</td> </tr> <tr> <td>(3) 期待運用収益</td> <td style="text-align: right;">△5,219</td> </tr> <tr> <td>(4) 数理計算上の差異の費用処理額</td> <td style="text-align: right;">11,661</td> </tr> <tr> <td>(5) 臨時に支払った割増退職金</td> <td style="text-align: right;">3,154</td> </tr> <tr> <td>(6) その他</td> <td style="text-align: right;">19</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><hr/></td> </tr> <tr> <td>(7) 退職給付費用 (1)+(2)+(3)+(4)+(5)+(6)</td> <td style="text-align: right;">24,753</td> </tr> </table> <p>(注) 1 簡便法を採用している連結子会社の退職給付費用は、勤務費用に計上しています。 2 その他は確定拠出年金の掛金支払額です。</p> <p>4 退職給付債務等の計算の基礎に関する事項</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">(1) 退職給付見込額の期間配分方法</td> <td>同左</td> </tr> <tr> <td>(2) 割引率</td> <td style="text-align: center;">同左</td> </tr> <tr> <td>(3) 期待運用収益率</td> <td style="text-align: center;">同左</td> </tr> <tr> <td>(4) 過去勤務債務の額の処理年数</td> <td style="text-align: center;">同左</td> </tr> <tr> <td>(5) 数理計算上の差異の処理年数</td> <td style="text-align: center;">同左</td> </tr> </table>	(1) 退職給付債務	△213,958百万円	(2) 年金資産	147,779	<hr/>		(3) 未積立退職給付債務(1)+(2)	△66,178	(4) 未認識数理計算上の差異	36,831	(5) 未認識過去勤務債務 (債務の減額)	—	<hr/>		(6) 連結貸借対照表計上額純額 (3)+(4)+(5)	△29,347	(7) 前払年金費用	—	<hr/>		(8) 退職給付引当金(6)-(7)	△29,347	(1) 勤務費用(注)	9,940百万円	(2) 利息費用	5,195	(3) 期待運用収益	△5,219	(4) 数理計算上の差異の費用処理額	11,661	(5) 臨時に支払った割増退職金	3,154	(6) その他	19	<hr/>		(7) 退職給付費用 (1)+(2)+(3)+(4)+(5)+(6)	24,753	(1) 退職給付見込額の期間配分方法	同左	(2) 割引率	同左	(3) 期待運用収益率	同左	(4) 過去勤務債務の額の処理年数	同左	(5) 数理計算上の差異の処理年数	同左
(1) 退職給付債務	△213,784百万円																																																																																																						
(2) 年金資産	135,289																																																																																																						
<hr/>																																																																																																							
(3) 未積立退職給付債務(1)+(2)	△78,495																																																																																																						
(4) 未認識数理計算上の差異	61,827																																																																																																						
(5) 未認識過去勤務債務 (債務の減額)	—																																																																																																						
<hr/>																																																																																																							
(6) 連結貸借対照表計上額純額 (3)+(4)+(5)	△16,668																																																																																																						
(7) 前払年金費用	4,893																																																																																																						
<hr/>																																																																																																							
(8) 退職給付引当金(6)-(7)	△21,561																																																																																																						
(1) 勤務費用(注)	13,200百万円																																																																																																						
(2) 利息費用	5,069																																																																																																						
(3) 期待運用収益	△6,961																																																																																																						
(4) 数理計算上の差異の費用処理額	2,689																																																																																																						
(5) 簡便法から原則法への変更に伴う費用処理額	77																																																																																																						
(6) 過去勤務債務の費用処理額	△501																																																																																																						
(7) その他	15																																																																																																						
<hr/>																																																																																																							
(8) 退職給付費用 (1)+(2)+(3)+(4)+(5)+(6) +(7)	13,589																																																																																																						
(1) 退職給付見込額の期間配分方法	期間定額基準																																																																																																						
(2) 割引率	2.5%																																																																																																						
(3) 期待運用収益率	4.0%																																																																																																						
(4) 過去勤務債務の額の処理年数	5年																																																																																																						
(発生した連結会計年度より費用処理)																																																																																																							
(5) 数理計算上の差異の処理年数	5年																																																																																																						
(発生の翌連結会計年度より費用処理)																																																																																																							
(1) 退職給付債務	△213,958百万円																																																																																																						
(2) 年金資産	147,779																																																																																																						
<hr/>																																																																																																							
(3) 未積立退職給付債務(1)+(2)	△66,178																																																																																																						
(4) 未認識数理計算上の差異	36,831																																																																																																						
(5) 未認識過去勤務債務 (債務の減額)	—																																																																																																						
<hr/>																																																																																																							
(6) 連結貸借対照表計上額純額 (3)+(4)+(5)	△29,347																																																																																																						
(7) 前払年金費用	—																																																																																																						
<hr/>																																																																																																							
(8) 退職給付引当金(6)-(7)	△29,347																																																																																																						
(1) 勤務費用(注)	9,940百万円																																																																																																						
(2) 利息費用	5,195																																																																																																						
(3) 期待運用収益	△5,219																																																																																																						
(4) 数理計算上の差異の費用処理額	11,661																																																																																																						
(5) 臨時に支払った割増退職金	3,154																																																																																																						
(6) その他	19																																																																																																						
<hr/>																																																																																																							
(7) 退職給付費用 (1)+(2)+(3)+(4)+(5)+(6)	24,753																																																																																																						
(1) 退職給付見込額の期間配分方法	同左																																																																																																						
(2) 割引率	同左																																																																																																						
(3) 期待運用収益率	同左																																																																																																						
(4) 過去勤務債務の額の処理年数	同左																																																																																																						
(5) 数理計算上の差異の処理年数	同左																																																																																																						

## (税効果会計関係)

前連結会計年度 (平成21年1月31日)	当連結会計年度 (平成22年1月31日)
1 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳	1 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳
繰延税金資産	繰延税金資産
販売用不動産評価損 41,433百万円	販売用不動産評価損 55,783百万円
退職給付引当金 9,065	退職給付引当金 12,224
賞与引当金 5,010	減損損失累計額 8,845
減損損失累計額 4,459	税務上の繰越欠損金 5,174
投資有価証券評価損 3,977	投資有価証券評価損 2,742
固定資産未実現利益 1,848	賞与引当金 2,507
完成工事補償引当金 1,075	固定資産未実現利益 1,894
その他有価証券評価差額金 612	完成工事補償引当金 965
未払事業税 602	未払事業税 585
その他 3,314	その他有価証券評価差額金 8
<u>繰延税金資産小計 71,398</u>	<u>繰延税金資産小計 95,133</u>
評価性引当額 $\Delta 11,185$	評価性引当額 $\Delta 11,524$
<u>繰延税金資産合計 60,213</u>	<u>繰延税金資産合計 83,609</u>
繰延税金負債	繰延税金負債
前払年金費用 $\Delta 1,977$ 百万円	その他有価証券評価差額金 $\Delta 80$ 百万円
その他有価証券評価差額金 $\Delta 1$	その他 $\Delta 467$
その他 $\Delta 354$	<u>繰延税金負債合計 <math>\Delta 548</math></u>
<u>繰延税金負債合計 <math>\Delta 2,333</math></u>	繰延税金資産と繰延税金負債の純額 83,061
繰延税金資産と繰延税金負債の純額 57,879	
(注) 1 評価性引当額の主なものは、投資有価証券評価損及び固定資産の減損損失累計額のうち、スケジュールリング不能と判断したものです。	(注) 1 評価性引当額の主なものは、投資有価証券評価損及び固定資産の減損損失累計額のうち、スケジュールリング不能と判断したものです。
2 繰延税金資産の純額は、連結貸借対照表の以下の項目に含まれています。	2 繰延税金資産の純額は、連結貸借対照表の以下の項目に含まれています。
流動資産－繰延税金資産 45,505百万円	流動資産－繰延税金資産 65,787百万円
固定資産－繰延税金資産 12,374	固定資産－繰延税金資産 17,274

## (セグメント情報)

## (1) 事業の種類別セグメント情報

前連結会計年度 (自 平成20年2月1日 至 平成21年1月31日)

(単位: 百万円)

	工業化住宅 請負事業	不動産 販売事業	不動産 賃貸事業	その他事業	計	消去又は 全社	連結
I 売上高及び営業損益							
売上高							
(1) 外部顧客に対する 売上高	682,862	317,278	357,075	156,955	1,514,172	—	1,514,172
(2) セグメント間の内部 売上高又は振替高	9,410	14	2,558	3,938	15,922	(15,922)	—
計	692,273	317,293	359,633	160,894	1,530,094	(15,922)	1,514,172
営業費用	633,550	284,015	340,950	158,044	1,416,561	23,651	1,440,212
営業利益	58,722	33,277	18,683	2,850	113,533	(39,573)	73,960
II 資産、減価償却費、減 損損失及び資本的支出							
資産	147,776	737,291	264,745	19,384	1,169,198	218,039	1,387,237
減価償却費	7,219	761	4,681	388	13,052	2,340	15,392
減損損失	—	—	158	—	158	821	980
資本的支出	9,467	303	45,831	51	55,654	1,777	57,432

当連結会計年度 (自 平成21年2月1日 至 平成22年1月31日)

(単位: 百万円)

	工業化住宅 請負事業	不動産 販売事業	不動産 賃貸事業	その他事業	計	消去又は 全社	連結
I 売上高及び営業損益							
売上高							
(1) 外部顧客に対する 売上高	590,376	253,572	364,217	145,019	1,353,186	—	1,353,186
(2) セグメント間の内部売 上高又は振替高	8,384	223	1,837	5,935	16,381	(16,381)	—
計	598,761	253,795	366,055	150,955	1,369,567	(16,381)	1,353,186
営業費用	550,197	326,899	351,874	144,736	1,373,707	18,233	1,391,941
営業利益又は 営業損失 (△)	48,564	△73,103	14,180	6,218	△4,139	(34,615)	△38,754
II 資産、減価償却費、減損 損失及び資本的支出							
資産	140,042	614,067	339,886	22,576	1,116,572	237,374	1,353,946
減価償却費	7,354	799	5,330	362	13,847	2,731	16,579
減損損失	1,472	—	—	—	1,472	—	1,472
資本的支出	6,019	106	75,058	57	81,241	903	82,145

## (注) 1 事業区分の方法

現に採用している売上集計区分を基に、事業の種類及び性質の類似性並びに営業方法の関連性等を勘案して区分しています。

## 2 各事業区分に属する主要な内容

工業化住宅請負事業：当社の工場製造部材を使用する住宅の設計、施工及び請負。

不動産販売事業：住宅、宅地の分譲、分譲宅地上に建築する住宅の設計、施工及び請負並びに都市再開発事業、商業ビル等の売買。

不動産賃貸事業：不動産の賃貸借及び管理。

その他事業：マンション、商業ビル等の設計、施工及び請負並びに住宅のリフォーム、造園、外構工事の施工及び請負他。

- 3 営業費用のうち「消去又は全社」の項目に含めた配賦不能営業費用の主なものは、親会社の本社及び支社機構の管理部門、研究開発部門に係る費用等です。
- |         |           |
|---------|-----------|
| 前連結会計年度 | 37,015百万円 |
| 当連結会計年度 | 32,474百万円 |
- 4 資産のうち「消去又は全社」の項目に含めた全社資産の主なものは、親会社での余資運用資金（現金及び有価証券）、長期投資資金（投資有価証券）及び管理部門に係る資産等です。
- |         |            |
|---------|------------|
| 前連結会計年度 | 218,039百万円 |
| 当連結会計年度 | 237,376百万円 |
- 5 会計処理の方法の変更  
(棚卸資産の評価に関する会計基準)
- 「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」に記載のとおり、当連結会計年度より「棚卸資産の評価に関する会計基準」（企業会計基準第9号 平成18年7月5日）を適用しています。この変更に伴い、当連結会計年度の営業利益は、「不動産販売事業」において67,852百万円減少しています。その他の事業においては、損益に与える影響はありません。

(2) 所在地別セグメント情報

前連結会計年度（自 平成20年2月1日 至 平成21年1月31日）及び当連結会計年度（自 平成21年2月1日 至 平成22年1月31日）において、全セグメントの売上高の合計額及び全セグメントの資産の合計額に占める本邦の割合がいずれも90%を超えているため、記載を省略しています。

(3) 海外売上高

前連結会計年度（自 平成20年2月1日 至 平成21年1月31日）及び当連結会計年度（自 平成21年2月1日 至 平成22年1月31日）において、海外売上高がないため、該当事項はありません。

## (1株当たり情報)

項 目	前連結会計年度 (自 平成20年2月1日 至 平成21年1月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年2月1日 至 平成22年1月31日)
1株当たり純資産額	1,115円20銭	1,059円18銭
1株当たり当期純利益又は純損失(△)	17円04銭	△43円32銭
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	17円03銭	—

なお、当連結会計年度の潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式は存在するものの1株当たり当期純損失であるため記載していません。

## (注) 算定上の基礎

## 1 1株当たり純資産額

	前連結会計年度 (平成21年1月31日)	当連結会計年度 (平成22年1月31日)
連結貸借対照表上の純資産額(百万円)	754,130	716,295
連結貸借対照表上の純資産額と普通株式に係る純資産額との差額(百万円)		
新株予約権(百万円)	158	232
少数株主持分(百万円)	323	325
普通株式に係る純資産額(百万円)	753,647	715,737
普通株式の発行済株式数(千株)	676,885	676,885
普通株式の自己株式数(千株)	1,089	1,137
1株当たり純資産額の算定に用いられた普通株式の数(千株)	675,795	675,747

## 2 1株当たり当期純利益及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益

	前連結会計年度 (自 平成20年2月1日 至 平成21年1月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年2月1日 至 平成22年1月31日)
1株当たり当期純利益		
当期純利益又は純損失(△)(百万円)	11,516	△29,277
普通株主に帰属しない金額(百万円)	—	—
普通株式に係る当期純利益又は純損失(△)(百万円)	11,516	△29,277
普通株式の期中平均株式数(千株)	676,039	675,771
潜在株式調整後1株当たり当期純利益		
当期純利益調整額(百万円)	—	—
普通株式増加数(株)		
新株予約権	171,819	274,256
希薄化効果を有しないため潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に含まれなかった潜在株式の概要	—	—

## (重要な後発事象)

該当事項はありません。

## (開示の省略)

リース取引、関連当事者との取引、デリバティブ取引、ストックオプション等及び企業結合に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大きいと考えられるため、開示を省略しています。



5. 個別財務諸表  
 (1) 貸借対照表

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成21年1月31日)	当事業年度 (平成22年1月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金預金	85,189	100,025
受取手形	148	140
完成工事未収入金	9,469	7,081
不動産事業未収入金	338	159
有価証券	2,000	895
未成工事支出金	41,138	48,241
分譲建物	101,235	112,397
分譲土地	500,807	338,450
未成分譲土地	61,535	56,428
半製品	2,384	2,502
原材料	2,297	1,926
仕掛品	536	411
貯蔵品	460	604
前渡金	1,095	677
前払費用	5,647	4,072
未収入金	11,949	12,297
繰延税金資産	41,096	63,751
その他	8,243	7,447
貸倒引当金	△1,020	△1,797
流動資産合計	874,556	755,714
固定資産		
有形固定資産		
建物	157,051	161,457
減価償却累計額	△72,546	△77,603
建物(純額)	84,505	83,853
構築物	13,816	13,552
減価償却累計額	△9,483	△9,772
構築物(純額)	4,333	3,780
機械及び装置	57,835	55,527
減価償却累計額	△45,174	△45,682
機械及び装置(純額)	12,661	9,845
車両運搬具	947	834
減価償却累計額	△824	△759
車両運搬具(純額)	122	75
工具器具・備品	23,126	21,649
減価償却累計額	△19,301	△18,725
工具器具・備品(純額)	3,825	2,924
土地	107,348	168,124

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成21年1月31日)	当事業年度 (平成22年1月31日)
リース資産	—	94
減価償却累計額	—	△17
リース資産 (純額)	—	77
建設仮勘定	1,881	1,050
有形固定資産計	214,678	269,730
無形固定資産		
工業所有権	23	19
借地権	1,608	1,608
ソフトウェア	5,400	5,500
リース資産	—	75
施設利用権	17	11
電話加入権	683	681
無形固定資産計	7,732	7,896
投資その他の資産		
投資有価証券	58,013	63,599
関係会社株式	37,864	50,610
長期貸付金	4,220	4,844
従業員に対する長期貸付金	26,109	23,725
関係会社長期貸付金	1,949	1,514
敷金及び保証金	13,504	12,106
長期前払費用	753	617
前払年金費用	4,522	—
繰延税金資産	7,755	12,183
その他	5,335	3,550
貸倒引当金	△922	△1,021
投資その他の資産計	159,107	171,733
固定資産合計	381,518	449,360
資産合計	1,256,075	1,205,075
負債の部		
流動負債		
支払手形	60,812	54,014
買掛金	41,145	40,277
工事未払金	41,204	33,717
1年内返済予定の長期借入金	—	170,000
リース債務	—	42
未払金	3,323	3,881
未払費用	14,710	12,308
未払法人税等	662	550
未払消費税等	5,233	4,777
未成工事受入金	51,116	60,437

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成21年1月31日)	当事業年度 (平成22年1月31日)
前受金	5,917	2,608
預り金	69,034	77,552
賞与引当金	8,301	4,374
役員賞与引当金	150	—
完成工事補償引当金	2,659	2,389
その他	4	1
流動負債合計	304,275	466,932
固定負債		
社債	59,981	59,986
長期借入金	190,000	20,000
リース債務	—	119
長期預り敷金保証金	9,271	8,847
長期未払金	554	531
長期前受収益	73	48
退職給付引当金	19,091	26,347
固定負債合計	278,971	115,881
負債合計	583,247	582,813
純資産の部		
株主資本		
資本金	186,554	186,554
資本剰余金		
資本準備金	242,307	242,307
資本剰余金合計	242,307	242,307
利益剰余金		
利益準備金	23,128	23,128
その他利益剰余金		
配当準備積立金	18,000	18,000
別途積立金	201,800	186,800
繰越利益剰余金	2,966	△36,724
利益剰余金合計	245,895	191,203
自己株式	△1,186	△1,216
株主資本合計	673,571	618,849
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	△899	3,181
繰延ヘッジ損益	△2	△1
評価・換算差額等合計	△902	3,180
新株予約権	158	232
純資産合計	672,827	622,261
負債純資産合計	1,256,075	1,205,075

## (2) 損益計算書

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成20年2月1日 至 平成21年1月31日)	当事業年度 (自 平成21年2月1日 至 平成22年1月31日)
完成工事高	851,759	737,299
完成工事原価	684,694	593,873
完成工事総利益	167,064	143,425
不動産事業売上高	248,741	173,054
不動産事業売上原価	192,212	226,706
不動産事業総利益又は不動産事業総損失(△)	56,529	△53,651
売上高合計	1,100,500	910,353
売上原価合計	876,906	820,579
売上総利益	223,594	89,774
販売費及び一般管理費		
広告宣伝費	21,292	16,844
販売促進費	20,665	17,228
取扱手数料	9,659	7,267
貸倒引当金繰入額	54	1,043
役員報酬	557	489
従業員給料手当	43,722	41,266
従業員賞与	9,338	8,177
賞与引当金繰入額	4,559	2,422
役員賞与引当金繰入額	150	—
退職給付費用	6,549	11,219
法定福利費	7,456	6,717
福利厚生費	4,072	3,396
旅費及び交通費	7,397	5,812
賃借料	4,915	4,275
光熱費	1,543	1,307
減価償却費	4,857	5,619
消耗品費	2,902	2,014
試験研究費	731	427
調査費	541	301
保険料	149	169
租税公課	5,012	4,631
通信費	1,895	1,634
交際費	1,949	1,090
商標使用料	180	180
雑費	10,150	6,860
販売費及び一般管理費合計	170,307	150,398
営業利益又は営業損失(△)	53,286	△60,624

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成20年2月1日 至 平成21年1月31日)	当事業年度 (自 平成21年2月1日 至 平成22年1月31日)
営業外収益		
受取利息	883	714
受取配当金	3,872	2,713
違約金収入	2,313	149
損害保険代理店手数料収入	1,285	1,162
不動産賃貸料	942	709
その他	1,004	1,476
営業外収益合計	10,301	6,926
営業外費用		
支払利息	1,235	2,109
社債利息	1,367	853
展示場リース解約損	876	671
その他	2,036	2,272
営業外費用合計	5,516	5,906
経常利益又は経常損失 (△)	58,071	△59,604
特別利益		
投資有価証券売却益	41	6
特別利益合計	41	6
特別損失		
構造改善費用	—	4,821
固定資産除売却損	1,247	1,764
投資有価証券評価損	9,299	873
販売用不動産評価損	33,006	—
事業計画変更損失	2,818	—
関係会社株式評価損	889	—
減損損失	821	—
特別損失合計	48,082	7,459
税引前当期純利益又は税引前当期純損失 (△)	10,029	△67,057
法人税、住民税及び事業税	5,598	528
法人税等調整額	2,651	△27,774
法人税等合計	8,249	△27,246
当期純利益又は当期純損失 (△)	1,780	△39,811

## (3) 株主資本等変動計算書

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成20年2月1日 至 平成21年1月31日)	当事業年度 (自 平成21年2月1日 至 平成22年1月31日)
<b>株主資本</b>		
<b>資本金</b>		
前期末残高	186,554	186,554
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	186,554	186,554
<b>資本剰余金</b>		
<b>資本準備金</b>		
前期末残高	242,307	242,307
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	242,307	242,307
<b>その他資本剰余金</b>		
前期末残高	16,604	—
当期変動額		
自己株式の消却	△16,604	—
当期変動額合計	△16,604	—
当期末残高	—	—
<b>資本剰余金合計</b>		
前期末残高	258,912	242,307
当期変動額		
自己株式の消却	△16,604	—
当期変動額合計	△16,604	—
当期末残高	242,307	242,307
<b>利益剰余金</b>		
<b>利益準備金</b>		
前期末残高	23,128	23,128
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	23,128	23,128
<b>その他利益剰余金</b>		
<b>配当準備積立金</b>		
前期末残高	18,000	18,000
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	18,000	18,000
<b>別途積立金</b>		
前期末残高	206,800	201,800
当期変動額		
別途積立金の取崩	△5,000	△15,000

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成20年2月1日 至 平成21年1月31日)	当事業年度 (自 平成21年2月1日 至 平成22年1月31日)
当期変動額合計	△5,000	△15,000
当期末残高	201,800	186,800
繰越利益剰余金		
前期末残高	53,372	2,966
当期変動額		
剰余金の配当	△16,232	△14,871
別途積立金の取崩	5,000	15,000
当期純利益又は当期純損失(△)	1,780	△39,811
自己株式の消却	△40,832	—
自己株式の処分	△120	△8
当期変動額合計	△50,405	△39,691
当期末残高	2,966	△36,724
利益剰余金合計		
前期末残高	301,300	245,895
当期変動額		
剰余金の配当	△16,232	△14,871
当期純利益又は当期純損失(△)	1,780	△39,811
自己株式の消却	△40,832	—
自己株式の処分	△120	△8
当期変動額合計	△55,405	△54,691
当期末残高	245,895	191,203
自己株式		
前期末残高	△58,362	△1,186
当期変動額		
自己株式の取得	△569	△53
自己株式の消却	57,437	—
自己株式の処分	307	23
当期変動額合計	57,176	△30
当期末残高	△1,186	△1,216
株主資本合計		
前期末残高	688,404	673,571
当期変動額		
剰余金の配当	△16,232	△14,871
当期純利益又は当期純損失(△)	1,780	△39,811
自己株式の取得	△569	△53
自己株式の処分	187	14
当期変動額合計	△14,833	△54,721
当期末残高	673,571	618,849

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成20年2月1日 至 平成21年1月31日)	当事業年度 (自 平成21年2月1日 至 平成22年1月31日)
<b>評価・換算差額等</b>		
その他有価証券評価差額金		
前期末残高	10,871	△899
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△11,771	4,081
当期変動額合計	△11,771	4,081
当期末残高	△899	3,181
繰延ヘッジ損益		
前期末残高	△4	△2
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	1	1
当期変動額合計	1	1
当期末残高	△2	△1
評価・換算差額等合計		
前期末残高	10,867	△902
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△11,769	4,082
当期変動額合計	△11,769	4,082
当期末残高	△902	3,180
新株予約権		
前期末残高	67	158
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	91	73
当期変動額合計	91	73
当期末残高	158	232
純資産合計		
前期末残高	699,339	672,827
当期変動額		
剰余金の配当	△16,232	△14,871
当期純利益又は当期純損失(△)	1,780	△39,811
自己株式の取得	△569	△53
自己株式の処分	187	14
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△11,678	4,156
当期変動額合計	△26,511	△50,565
当期末残高	672,827	622,261



- (4) 継続企業の前提に関する注記  
該当事項はありません。

## 6. 役員の変動

### (1) 新任取締役候補者 (平成 22 年 4 月 28 日付)

黒 木 大 二 (現、常務執行役員 シャーメゾン事業担当、埼玉営業本部長)  
 よし だ けん ご (現、常務執行役員 生産本部長)

### (2) 退任予定取締役 (退任執行役員を含む) (平成 22 年 4 月 28 日付)

取 締 役 (専務執行役員) 森本 彰 (当社顧問就任予定)  
 取 締 役 (専務執行役員) 久保田 芳郎 (当社常任監査役 (常勤) 就任予定)  
 取 締 役 畑中 健次 (積和不動産関西㈱常務取締役就任予定)

### (3) 新任監査役候補者 (平成 22 年 4 月 28 日付)

く ぼ た よし ろう (現、取締役専務執行役員)  
 久保田 芳 郎

### (4) 株主総会後の監査役の互選により次のとおり就任の予定です。

常任監査役 (常勤) 久保田 芳 郎

### (5) 退任予定監査役 (平成 22 年 4 月 28 日付)

常任監査役 (常勤) 板 脇 弘 (当社 顧問就任予定)

### (6) 新任執行役員 (平成 22 年 4 月 1 日付)

よし ぎき みち お (現、福岡マンション事業部長)  
 吉 崎 道 夫  
 なか の けい ご (現、開発部長)  
 中 野 啓 吾  
 あさ の こう た ろう (現、監査部長)  
 浅 野 光 太 郎  
 やま だ ひさ お (現、CS推進本部長)  
 山 田 寿 夫  
 まつ しま ゆう いち (現、神奈川営業本部長)  
 松 島 雄 一  
 ふじ わら もと ひこ (現、東日本不動産販売 担当、東関東営業本部長)  
 藤 原 元 彦  
 み たに かず し (現、マンション事業本部長)  
 三 谷 和 司  
 なか た こう じ (現、法務部長)  
 中 田 孝 治  
 いわ た はる ゆき (現、資材部長)  
 岩 田 晴 幸

### (7) 退任執行役員 (平成 22 年 3 月 31 日付)

執行役員 今 村 健 次 (当社顧問就任予定)

以上