



SEKISUI HOUSE



## 第53期 中間事業報告書

平成15年2月1日～平成15年7月31日

積水ハウス株式会社

# 株主の皆様へ



株主の皆様には、ますますご清祥のこととお喜び申し上げます。

さて、ここに当社第53期営業年度上半期(平成15年2月1日から平成15年7月31日まで)における営業の概況と中間決算についてご報告申し上げます。

当上半期の我が国経済は、景気低迷による雇用情勢の悪化など、依然として厳しい状況で推移いたしました。しかしながら一方では、企業収益に回復のきざしが現れ、設備投資や個人消費においても改善が見られました。また、上半期末にかけては長期にわたり低迷していた株式市場に回復の動きが見られるなど、景気の先行きに明るい材料を提供することとなりました。

住宅市場におきましては、首都圏の商業地における地価の下げ止まりや、相続税・贈与税の改正により生前贈与と促進が図られるなど、一部にプラス要因があったものの、それらの影響は持家では限定的なものに止まり、建替などの二次取得者層を中心とした個人の住宅投資意欲を回復させるには至りませんでした。一方、貸家につきましては、前期に引き続き相続税対策や低金利下における有利な資産運用手段として比較的堅調に推移いたしました。しかしながら、景気回復への不透明感など悪材料を払拭することができず、全体的には改善は認められず、厳しい状況が続くこととなりました。

このような状況のもと、当社におきましては受注の拡大を経営の最大課題と位置付け、営業社員の活性化を図り、住宅の品質を一層向上させることに注力いたしました。組織面では生活ソフトの提案を強化するため、新たに「ハートフル生活研究所」を設置したほか、従来から拡充してまいりました体験型展示・学習施設を積極活用するなど、よりきめ細かなコンサルティング営業の推進に努めました。

当上半期の新商品といたしましては、3月に鉄骨戸建住宅「セントレージ・アビーナ」及び「セントレージ・エルヴァ」を投入し、コートハウスの提案や木板風外壁の採用など、自然をテーマに幅広い顧客ニーズに応えました。また貸家市場には、「ディアス・ブランシェ-J」及び「ディアス・パルモ-S」を投入し、多様な入居者ニーズに対応するとともに、顧客の資産価値向上に努めました。

一方、当社の基本戦略である中高級商品路線を盤石なものとするため、業界に先駆け、全ての戸建住宅の「次世代省エネルギー仕様」標準化を決定したほか、より高いレベルで室内空気環境の改善を行うなど、環境に優しく、快適な住宅の供給に注力いたしました。

不動産販売事業におきましては、良質な街並みづくりに資するため、各地で戸建分譲住宅の販売を進めるとともに、大都市を中心とした永住型高級マンションの販売に注力いたしました。

供給が拡大している賃貸住宅市場に対しましては、一括借上事業をはじめとする賃貸物件管理を行う積和不動産グループとの連携を強化し、受注の拡大はもとより、グループの総力による賃貸事業強化を推し進めました。

当上半期の設備投資につきましては、シャーウッド(木造住宅)事業の強化のため、新たに構造用集成材工場を新設し、生産設備の増設を図ったほか、合理化・省力化投資を積極的に行い、業務の効率化を推進いたしました。一方、経営体質強化のため、原価の削減に加え、経費面においても営業効率の低下している一部の展示場の出展について見直しを行い、その統廃合を進めたほか、その他の経費につきましてもさらなるコストダウンを推進いたしました。

財務面におきましては、経営環境の変化に対応して機動的な資本政策を遂行すべく、1,323万6千株の自己株式の買入れ(取得金額合計119億5千3百万円)を実施いたしました。また、第14回及び第16回無担保転換社債(合計残高899億円)につきましては、7月に自己資金にて満期償還いたしました。

当上半期の営業成績は、これら積極的な営業活動にもかかわらず市場環境に抗しきれず、個別の受注高は5,453億5千2百万円(前年同期比15.8%減)と前年同期を下回りました。連結売上高につきましては6,579億2千1百万円となり、前年同期比1.3%の増加となりました。利益面ではコストダウン努力が奏功し、連結営業利益につきましては、399億5千万円(前年同期比19.6%増)、連結経常利益につきましては388億9千万円(前年同期比21.7%増)と大幅な増益を確保しました。連結中間純利益につきましては保有有価証券の評価損10億9千6百万円が発生したものの、174億4千4百万円(前年同期比9.3%増)となりました。

今後の方針といたしましては、景気動向に緩慢ながらも回復のきざしが現れてきたことや、個人の住宅取得意欲が上向きつつある現状を踏まえ、さらに営業力を強化し、高品質で魅力的な商品を市場に積極的に投入し、主力の戸建住宅の受注拡大を期す所存であります。また賃貸住宅におきましては、積和不動産グループと連携した総合的な賃貸事業サポート体制を強化し、厳しい企業間競争に対応してまいります。周辺事業につきましても、提案力の強化によりリフォーム事業やエクステリア事業の拡大に積極的に取り組んでまいります。また、営業のあらゆる場面で全社を挙げたCS(顧客満足)向上活動に引き続き注力する所存であります。

加えて、コストダウンをさらに進め利益の拡大に努めるほか、販売用不動産の回転を高めるなど資産の効率運用を促進し、もって業績の向上に努めてまいります。

なお、当上半期の中間配当金につきましては、昨年同様1株につき9円とさせていただきますので、併せてご報告申し上げます。株主の皆様には一層のご支援ご鞭撻をお願い申し上げます。

平成15年9月

代表取締役社長 和田 勇

# トピックス

## 気密・断熱性能の最上等級

### 「次世代省エネルギー基準」を全戸建住宅でクリア

積水ハウスでは、平成15年8月以降にご契約いただく全ての戸建住宅において、住宅性能表示制度に定める住宅の気密・断熱性能が最上等級となる「次世代省エネルギー基準」をクリアする当社独自の「次世代省エネルギー仕様」に統一しました。

この「次世代省エネルギー仕様」は、気密性・断熱性に優れているため、家庭内の冷暖房費を節約できます。また、一般の「新省エネルギー基準」対応の住宅に比べ、1住戸あたりのCO<sub>2</sub>排出量が約35%削減できるなど、快適性を高めるとともに地球環境に優しい住まいを実現いたします。



## 業界最高レベルの「空気環境」を全住宅で標準化

お客様に安心して快適な住宅を提供するため、積水ハウスではシックハウス対策にいち早く取り組み、ホルムアルデヒドの放散量をできる限り抑えた建材や、室内の空気をクリーンに保つ24時間換気システムなどを積極的に採用してきました。

この度、建築基準法・住宅品質確保促進法の改正に伴い、平成15年7月以降の着工物件から、住宅性能表示制度の「空気環境」におけるホルムアルデヒド対策について最上等級に対応し、住宅業界でトップレベルの健康配慮を行っています。

## お客様の新しい暮らし方や住まい方を創造・提案するための「ハートフル生活研究所」を設立

積水ハウスでは、お客様一人ひとりの“暮らし方や住まい方”のニーズに応える住まいづくりの研究開発を行う「ハートフル生活研究所」を設立しました。

「ハートフル生活研究所」では、「コンサルティングハウジング」の視点に立ち、お客様のご要望にタイムリーに応えながら新しい住まい方を創造し、市場に良質な住まいを提供してまいります。

## 賃貸入居者の快適な暮らしをサポートする「MASTクラブ」を発足

積水ハウスと積和不動産グループは、平成15年8月1日より、賃貸入居者向けに将来の賃貸での住み替え時や、住宅の購入時にポイント還元などのメリットのある「MASTクラブ」を発足させました。

この「MASTクラブ」の開設により、入居者への生活サポートサービスを強化し、全国6社の積和不動産グループとの連携を一層深めることで、賃貸事業における強固なブランドを構築し、高級賃貸住宅「シャームゾン」の拡販を期す所存です。

# 業績の推移

## 連結決算の主要指標

期 別	第49期 平成12年1月期	第50期 平成13年1月期	第51期 平成14年1月期	第52期 平成15年1月期	第53期中間期 平成15年7月中間期
項 目					
売 上 高(百万円)	1,330,284	1,364,800	1,305,468	1,300,237	657,921
営 業 利 益(百万円)	76,137	96,085	74,624	72,737	39,950
経 常 利 益(百万円)	70,104	88,513	73,081	69,146	38,890
当 期 純 利 益(百万円)	94,810	25,167	90,331	34,546	17,444
総 資 産(百万円)	1,453,547	1,459,490	1,303,821	1,258,979	1,167,711
純 資 産(百万円)	723,860	741,215	626,462	645,702	647,475
1株当たり純資産 (円)	1,012.78	1,027.71	883.16	911.01	930.96
1株当たり当期純利益 (円)	132.65	35.03	125.11	48.71	24.72

(注) 1株当たり当期純利益は、期中平均発行済株式総数に基づき算出しています。

## 単独決算の主要指標

期 別	第49期 平成12年1月期	第50期 平成13年1月期	第51期 平成14年1月期	第52期 平成15年1月期	第53期中間期 平成15年7月中間期
項 目					
受 注 高(百万円)	1,253,807	1,063,214	1,018,313	1,122,518	545,352
売 上 高(百万円)	1,228,441	1,184,186	1,118,898	1,052,558	523,888
営 業 利 益(百万円)	68,768	85,453	66,106	58,564	32,159
経 常 利 益(百万円)	63,294	78,187	65,244	55,564	32,101
当 期 利 益(百万円)	97,040	22,777	91,918	30,196	15,556
総 資 産(百万円)	1,368,425	1,335,453	1,197,795	1,115,880	1,018,977
純 資 産(百万円)	691,373	707,376	597,626	612,641	612,606
1株当たり純資産 (円)	967.31	980.78	842.51	864.37	880.82
1株当たり当期利益 (円)	135.77	31.70	127.30	42.58	22.05
1株当たり配当金 (円)	18.00	20.00	18.00	18.00	9.00
配 当 性 向 ( % )	13.26	63.33	14.10	42.26	40.24

(注) 1株当たり当期利益は、期中平均発行済株式総数に基づき算出しています。

# 財務諸表（連結）

## 貸借対照表の要旨

（単位：百万円）

期 別 科 目	第52期中間期 H14.7.31現在	第52期 H15.1.31現在	第53期中間期 H15.7.31現在	期 別 科 目	第52期中間期 H14.7.31現在	第52期 H15.1.31現在	第53期中間期 H15.7.31現在
<b>（資産の部）</b>				<b>（負債の部）</b>			
<b>流動資産</b>	760,478	754,911	678,974	<b>流動負債</b>	404,228	387,136	322,912
現金預金	182,009	186,881	174,089	支払手形及び工事未払金	161,467	152,179	150,868
受取手形及び完成工事未収入金	89,266	95,180	91,389	一年以内に償還及び返済予定の社債及び長期借入金	102,821	90,000	30,001
有価証券	53,668	51,180	610	未払法人税等	4,063	4,902	3,822
たな卸資産	300,283	293,608	300,708	未成工事受入金	89,859	83,660	87,569
繰延税金資産	111,530	99,048	87,471	賞与引当金	12,273	16,333	13,200
その他の流動資産	25,378	30,725	26,359	その他の流動負債	33,741	40,060	37,450
貸倒引当金	1,657	1,714	1,653	<b>固定負債</b>	208,000	206,597	176,883
				社債	40,000	40,000	30,000
<b>固定資産</b>	510,397	504,068	488,736	長期借入金	30,186	29,999	9,877
有形固定資産	250,414	255,432	257,634	退職給付引当金	76,506	73,377	73,234
建物及び構築物	114,629	113,543	112,412	その他の固定負債	61,305	63,220	63,771
機械装置及び運搬具	13,892	13,094	12,437	<b>負債合計</b>	612,228	593,734	499,795
工具器具及び備品	5,133	4,866	4,680	<b>（少数株主持分）</b>	19,236	19,543	20,440
土地	115,997	122,255	124,138	<b>（資本の部）</b>			
建設仮勘定	762	1,672	3,966	資本金	186,554	186,554	186,554
無形固定資産	10,055	10,065	10,049	資本剰余金	237,522	237,522	237,522
投資その他の資産	251,397	240,210	222,676	利益剰余金	212,022	224,229	234,903
貸倒引当金	1,470	1,640	1,623	その他の有価証券評価差額金	3,677	1,868	1,090
				為替換算調整勘定	249	205	70
				自己株式	116	529	12,525
				<b>資本合計</b>	639,411	645,702	647,475
<b>資産合計</b>	1,270,876	1,258,979	1,167,711	<b>負債・少数株主持分・資本合計</b>	1,270,876	1,258,979	1,167,711

## 損益計算書の要旨

(単位:百万円)

科目	期別	第52期中間期 H14.2.1～H14.7.31	第53期中間期 H15.2.1～H15.7.31
売上高		649,767	657,921
売上原価		519,443	522,196
売上総利益		130,323	135,724
販売費及び一般管理費		96,924	95,774
営業利益		33,398	39,950
営業外収益		2,851	2,518
営業外費用		4,284	3,578
経常利益		31,966	38,890
特別利益			53
特別損失		759	1,494
税金等調整前中間純利益		31,206	37,448
法人税、住民税及び事業税		3,798	3,591
法人税等調整額		10,084	15,197
少数株主利益		1,363	1,215
中間純利益		15,961	17,444

## キャッシュ・フロー計算書の要旨

(単位:百万円)

科目	期別	第52期中間期 H14.2.1～H14.7.31	第53期中間期 H15.2.1～H15.7.31
営業活動によるキャッシュ・フロー		32,273	39,196
投資活動によるキャッシュ・フロー		35,266	56,100
財務活動によるキャッシュ・フロー		56,804	108,724
現金及び現金同等物に係る換算差額		21	135
現金及び現金同等物の増加額		59,775	13,291
現金及び現金同等物の期首残高		229,138	187,381
新規連結に伴う現金及び現金同等物の増加額		12,645	
現金及び現金同等物の中間期末残高		182,009	174,089

# 財務諸表（単独）

## 貸借対照表の要旨

（単位：百万円）

期別 科目	第52期中間期 H14.7.31現在	第52期 H15.1.31現在	第53期中間期 H15.7.31現在	期別 科目	第52期中間期 H14.7.31現在	第52期 H15.1.31現在	第53期中間期 H15.7.31現在
<b>（資産の部）</b>				<b>（負債の部）</b>			
<b>流動資産</b>	656,864	652,498	571,662	<b>流動負債</b>	379,904	363,292	297,606
現金預金	117,541	119,125	100,951	支払手形	80,211	63,765	57,846
受取手形	873	160	215	買掛金	31,244	36,509	37,111
完成工事未収入金	78,801	89,025	81,853	工事未払金	46,646	48,965	51,233
不動産事業売掛金	7,401	4,161	7,960	一年以内に償還予定の社債			10,000
有価証券	50,032	50,016		一年以内に期日到来の転換社債	102,819	89,999	
未成工事支出金	57,873	60,056	51,751	一年以内に返済予定の長期借入金	2	1	20,001
分譲用建物	30,006	30,930	35,636	未成工事受入金	68,197	63,097	62,858
分譲用土地	169,821	161,196	174,994	前受金	4,392	5,781	6,842
未成分譲用土地	20,275	19,717	19,910	その他の流動負債	46,389	55,172	51,713
その他のたな卸資産	4,050	3,719	3,706	<b>固定負債</b>	141,677	139,946	108,764
前渡金	1,115	907	1,121	社債	40,000	40,000	30,000
未収入金	15,087	19,799	14,791	長期借入金	20,004	20,003	2
繰延税金資産	97,452	86,263	71,366	退職給付引当金	69,742	66,840	66,352
その他の流動資産	7,843	8,785	8,667	その他の固定負債	11,930	13,102	12,408
貸倒引当金	1,312	1,367	1,266	<b>負債合計</b>	521,581	503,239	406,370
				<b>（資本の部）</b>			
<b>固定資産</b>	473,381	463,382	447,315	資本金	186,554	186,554	186,554
有形固定資産	206,348	212,557	211,628	資本剰余金	237,522	237,522	237,522
無形固定資産	8,483	8,273	8,170	利益剰余金	181,031	190,930	199,959
投資その他の資産	285,768	269,652	254,576	（うち中間（当期）利益）	（13,914）	（30,196）	（15,556）
子会社投資評価引当金	682	682	682	その他有価証券評価差額金	3,672	1,836	1,095
貸倒引当金	26,537	26,418	26,378	自己株式	116	529	12,525
				<b>資本合計</b>	608,664	612,641	612,606
<b>資産合計</b>	1,130,245	1,115,880	1,018,977	<b>負債・資本合計</b>	1,130,245	1,115,880	1,018,977

（第53期中間期の注記）

1. 子会社に対する短期金銭債権……………1,539百万円
2. 子会社に対する長期金銭債権……………36,086百万円
3. 子会社に対する短期金銭債務……………24,965百万円

4. 有形固定資産の減価償却累計額……………131,189百万円
5. 1株当たりの中間利益  
（期中平均発行済株式総数（自己株式を控除した株式数）による）……………22円05銭

## 損益計算書の要旨

(単位:百万円)

科 目	期 別	第52期中間期 H14.2.1 - H14.7.31	第53期中間期 H15.2.1 - H15.7.31
売 上 高		527,846	523,888
売 上 原 価		419,300	410,955
売 上 総 利 益		108,545	112,932
販売費及び一般管理費		82,566	80,773
営 業 利 益		25,978	32,159
営 業 外 収 益		3,178	3,371
営 業 外 費 用		4,023	3,428
経 常 利 益		25,133	32,101
特 別 利 益			49
特 別 損 失		718	1,424
税 引 前 中 間 利 益		24,415	30,727
法人税、住民税及び事業税		220	253
法 人 税 等 調 整 額		10,281	14,918
中 間 利 益		13,914	15,556
前 期 繰 越 利 益		7,689	6,975
中 間 未 処 分 利 益		21,603	22,531

(第53期中間期の注記)

子会社との取引高

売上高 ..... 871百万円

仕入高 ..... 105,902百万円

営業外収入 ..... 105百万円

# 株式の状況 (平成15年7月31日現在)

## 株式の総数

発行する株式の総数	1,978,281,000株
発行済株式総数	709,385,078株
株主総数	33,772名
株主1人当たり持株数	21,005株

## 株式の分布状況

### 大株主(上位10名)

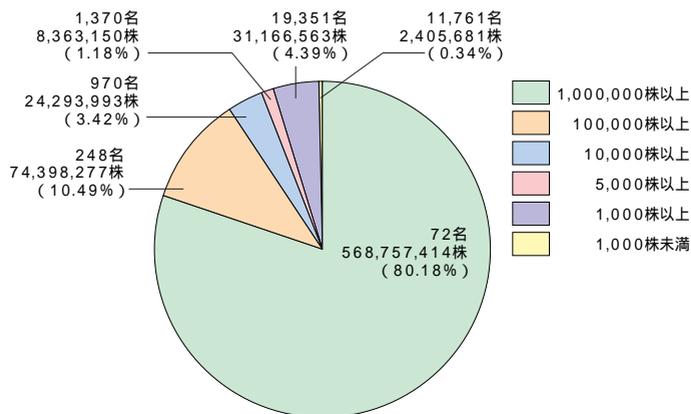
株主名	所有株式数(株)	所有比率(%)
積水化学工業株式会社	152,018,727	21.43
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	38,239,000	5.39
野村証券株式会社	34,421,000	4.85
ザチエースマンハッタンバンクエヌエイロンドン	31,560,096	4.45
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	29,062,000	4.10
第一生命保険相互会社	16,021,000	2.26
株式会社UFJ銀行	13,853,949	1.95
ポストセーフポズィットビーエスディーティートリーティークライアツツオムニバス	13,206,167	1.86
ステートストリートバンクアンドトラストカンパニー	12,916,532	1.82
ビー・エヌ・ビー・パリバ・セキュリティーズ(ジャパン)リミテッド	10,885,000	1.53

当社は自己株式13,891,961株(1.96%)を保有しておりますが、上記の表には記載しておりません。

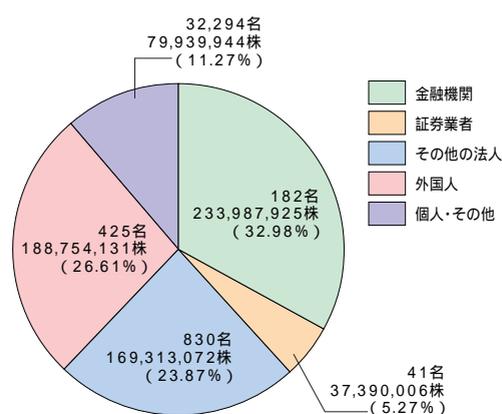
## 地域別株式分布状況



## 所有株数別株式分布状況



## 所有者別株式分布状況



# 主な事業所

東京支社	〒151-8070 東京都渋谷区代々木2丁目1番1号 (新宿メインタワー) TEL.(03)5352-3111(代)
東北営業本部	〒980-0014 宮城県仙台市青葉区本町2丁目15番1号 (ルナール仙台) TEL.(022)265-1705
東京営業本部	〒151-8070 東京都渋谷区代々木2丁目1番1号 (新宿メインタワー) TEL.(03)5352-3200
神奈川営業本部	〒244-0805 神奈川県横浜市戸塚区川上町85番地3 (SSビル) TEL.(045)826-6510
埼玉営業本部	〒330-0854 さいたま市大宮区桜木町1丁目7番5号 (ソニックシティビル) TEL.(048)647-3931
関東第一営業本部	〒260-0028 千葉県中央区新町1000番地 (センシティタワー) TEL.(043)204-3611
関東第二営業本部	〒320-0811 栃木県宇都宮市大通り2丁目1番5号 (明治生命宇都宮大通りビル) TEL.(028)636-6761
中部第一営業本部	〒460-0008 名古屋市中区栄3丁目18番1号 (ナディアパーク ビジネスセンタービル) TEL.(052)265-1291
中部第二営業本部	〒422-8067 静岡県南町18番1号 (サウスポット静岡) TEL.(054)284-1222
北陸営業本部	〒920-0853 石川県金沢市本町2丁目15番1号 (ポルテ金沢) TEL.(076)221-8181
関西第一営業本部	〒531-0076 大阪市北区大淀中1丁目1番93号 (梅田スカイビル ガーデンシックス) TEL.(06)6440-3645
関西第二営業本部	〒604-8186 京都市中京区烏丸御池梅屋町358 (アーバネックス御池西館) TEL.(075)211-6201
兵庫営業本部	〒651-0087 兵庫県神戸市中央区御幸通7丁目1番15号 (三宮ビル南館) TEL.(078)251-3663
中国営業本部	〒730-0041 広島市中区小町1番25号 (タケダ広島ビル) TEL.(082)248-4330
四国営業本部	〒761-8062 香川県高松市室新町1019番10号 TEL.(087)867-5101
九州営業本部	〒812-0011 福岡市博多区博多駅前3丁目25番21号 (博多駅前ビジネスセンター) TEL.(092)472-3211

特建事業本部	〒531-0076 大阪市北区大淀中1丁目1番88号 (梅田スカイビル タワーイースト) TEL.(06)6440-3551
マンション事業本部	〒531-0076 大阪市北区大淀中1丁目1番88号 (梅田スカイビル タワーイースト) TEL.(06)6440-3561
六甲・西宮開発事業本部	〒531-0076 大阪市北区大淀中1丁目1番88号 (梅田スカイビル タワーイースト) TEL.(06)6440-3510
開発事業部	〒531-0076 大阪市北区大淀中1丁目1番88号 (梅田スカイビル タワーイースト) TEL.(06)6440-3563

## 株主メモ

決算期	1月31日
定時株主総会	4月
基準日	利益配当金 ……………1月31日 中間配当金 ……………7月31日
名義書換代理人	東京都千代田区丸の内一丁目4番3号 UFJ信託銀行株式会社
同事務取扱場所	大阪市中央区伏見町三丁目6番3号 UFJ信託銀行株式会社 大阪支店証券代行部 TEL.(06)6229-3011 (代表)
同取次所	UFJ信託銀行株式会社 全国支店 株式関係のお手続きの用紙のご請求は、次のUFJ信託銀行の電話及びインターネットでも24時間承っております。 通話料無料 0120-24-4479 (本店証券代行部) 0120-68-4479 (大阪支店証券代行部) インターネットホームページ <a href="http://www.ufjtrustbank.co.jp/">http://www.ufjtrustbank.co.jp/</a>
上場証券取引所	東京・大阪・名古屋証券取引所 市場第1部

### 単元未満株式の買取・買増請求について

当社は、単元未満株式(1,000株未満の株式をいいます。)を有する株主様に対しまして、その単元未満株式の買取請求のほか、併せて1,000株になる数の株式の買増請求もお受けいたしております。お手続きの詳細につきましては、上記名義書換代理人のUFJ信託銀行(株)までお問い合わせください。

なお、(株)証券保管振替機構をご利用の場合は、お取引の証券会社までお問い合わせください。



**SEKISUI HOUSE**

本 社

〒531-0076 大阪市北区大淀中1丁目1番88号

(梅田スカイビル タワーイースト)

TEL.(06)6440-3111(代)

**<http://www.sekisuihouse.co.jp/>**