



第54期 中間事業報告書

平成16年2月1日～平成16年7月31日



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54期営業年度上半期(平成16年2月1日から平成16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、企業収益の復調や株式市場の長期低迷からの脱却等、景気回復基調に転じ、民間設備投資や個人消費の動向においても改善が見られるなど、長く続いた景気低迷からようやく明るいきざしが見受けられるようになりました。

住宅市場におきましては、首都圏をはじめとする大都市圏の地価の下げ止まり傾向等を背景として、団塊ジュニア世代に代表される一次取得者向け分譲住宅の好調に支えられ、比較的堅調に推移いたしました。しかしながら、いまだ高い水準の失業率や年金問題等の将来に対する不安が払拭されないこともあり、中高年層の建替等二次取得者層を中心とする持家においては回復の力が弱く、また、貸家においても首都圏などを除き供給調整が散見されることとなり、住宅市場全体としてはまだ模様そのまま推移いたしました。

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、市場ニーズに即した商品の再編や新商品の投入を進めるとともに、住宅品質の向上に注力いたしました。一方、一次取得者の需要の拡大に対応して不動産販売の強化を図り、受注拡大に努めました。また、従来から営業力強化のため拡充を進め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に取り組みました。

当上半期の新商品といたしましては、4月に主力商品群の「セントレージ・シリーズ」を再編し、鉄骨戸建住宅「ビー フリー」を新たに投入いたしました。「ビー フリー」はシリーズ内商品の垣根を取り払うとともに、モダンデザインや和風デザインの追加を行い、個性化する顧客ニーズに応え、よりオーダーメイド感覚でできる住まいづくりの基盤を整備したものです。また、シャーウッド(木造軸組)住宅におきましては、「エム・シャントア」を投入し、より幅広いデザインニーズに応える商品体系を整えました。一方、市場をリードする提案型商品「コンセプトモデル」シリーズとして、3月には都市型で機能性を追求した「キュービィ・キュービィ」を、5月にはインテリアショップの「アクタス」との共同開発による「生活を遊ぶ家」をそれぞれ上市し、新しい需要層の開拓に努めました。また、貸家市場には、7月に「ディアス」を発表し、多様な入居者ニーズに対応するとともに、競争力の向上に努めました。今後も、自由設計の思想を反映した商品群の再編を進め、販売促進を図る所存であります。

住宅性能の向上に関しましては、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、防犯性能に優れた「遮熱断熱・防犯合わせ複層ガラス」を全ての戸建住宅において標準採用するなど、安全で安心な住まいを提供することに努めました。

また、前期から販売を強化している「免震住宅」については、当上半期末までに全国で100棟を超える受注実績となったほか、地震に強い住まいづくりのセミナーや「住まいの夢工場」における比較体験装置などの活用を通して、「免震」のみならず基本の「耐震」も含めた当社の地震に対する技術力を背景とした提案を強化しました。

不動産販売事業におきましては、需要の旺盛な若年層向け土地付分譲の強化のため、全国において積極的な販売用土地の購入を図り、地域や環境に配慮した街づくりを進め、良質な団地として販売を強化しました。

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、受注の拡大を図りました。また、「MAST」ブランドの定着と普及を進め、安定した入居者確保と潜在顧客への働きかけの強化に努めるなど、賃貸経営の提案力強化にグループ総力を挙げて取り組みました。

当上半期の設備投資につきましては、全国5工場に設置した「住まいの夢工場」の一層の充実を図りました。また、生産設備やIT関係の合理化・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。

また、引き続きコストダウンを推進するなど経営体質の一層の強化に努めたほか、財務面におきましては、990万株の自己株式の買入れ(取得金額119億9千8百万円)を実施したほか、第10回無担保普通社債の満期償還及び長期借入金の返済を行い、有利子負債の圧縮に努め、財務体質の強化を図りました。

当上半期の営業成績は、これら積極的な営業活動の結果、個別の受注高は、5,636億4千1百万円(前年同期比3.4%増)と前年同期を上回ることができました。連結売上高につきましては、6,802億2千3百万円となり、前年同期比3.4%の増加となりました。利益面では、連結営業利益につきましては、394億1千6百万円(前年同期比1.3%減)、連結経常利益につきましては、398億1百万円(前年同期比2.3%増)となりました。連結中間純利益につきましては、207億7千9百万円(前年同期比19.1%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、「成長」をテーマに、高品質で魅力的な商品の積極投入及び不動産販売事業の強化等による住宅販売の拡大を図るとともに、より効率的な資産運用を進めてまいります。また、懸念される資材価格の上昇に対処するため一層のコストダウンの推進を行い、業績向上に注力してまいります。

グループ戦略といたしましては、積和不動産・積和建设各社との緊密な連携のもとに相乗効果を最大に高めるとともに、リフォームやエクステリアなどの周辺事業の強化を図り、成長に向けてより積極的な経営を進めてまいります。また、防災・防犯などのテーマにも積極的に取り組み、「安全・安心・快適」な住まいを提供し、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してまいります。

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16年9月

代表取締役社長 和田 勇

トピックス



積水ハウスのパーソナルオーダーメイドシリーズ Be free 「ビー フリー」

「ビー フリー」は、鉄骨2階建商品の主力である「セントレージ・シリーズ」の16商品を統合し、内外装のデザインテイスト別に整理・充実させることで、デザインの自由度を大幅に向上させた住宅システムです。お客様と「創る」ことをテーマに、今まで以上にお客様のご要望に幅広く対応しながら、一邸一邸手づくり感のある住まいを提供します。



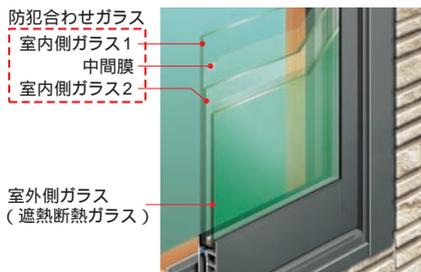
木造住宅「シャーウッド」のデザイン幅を大きく拡大 M'Chantoa 「エム・シャントア」

「エム・シャントア」は、新たにモダンと和のデザインテイストを加え、和・洋・モダンの幅広いデザインを揃えることで、個性化・多様化する住まいへの要望に、オーダーメイド感覚で対応できるシャーウッド住宅です。木造住宅ならではの木のぬくもりとやさしさを活かした多彩な外観デザインやインテリアを採用し、木の質感にこだわった上質な生活スタイルを提案します。



スタイリッシュで機能性を追求した都市型の住まい Cuby x Cuby 「キュービィ・キュービィ」

「キュービィ・キュービィ」は、女性だけの企画チーム「L'sプロジェクト」から生まれた都市型鉄骨2階建住宅です。外観はシンプルな箱型で、室内空間の中心に家族が集まるリビングを配置し、それを囲むようにキッチンやサニタリー、階段などを組み合わせることで、コンパクトながらも空間の広がりを感じさせ、生活動線のよい機能的でスタイリッシュな住空間を実現します。



1階全窓と2階バルコニーに面する窓に採用
(一部の仕様を除く)

全ての戸建住宅で 「遮熱断熱・防犯合わせ複層ガラス」を標準採用

当社では、平成14年10月に「防犯住宅システム」を発表し、住宅の防犯基本性能を向上させてまいりました。このたび、「防犯基本性能の更なる強化」を目的として、平成16年6月以降新規ご契約いただいたお客様より、全ての戸建住宅で侵入盗などに破られにくい「遮熱断熱・防犯合わせ複層ガラス」を標準採用いたしました。今後も「コンサルティング防犯」の推進を強化し、防犯研究及び防犯意識の啓発活動を継続することで、より高い安全と安心を提供してまいります。

業績の推移

連結決算の主要指標

項目	期別	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 平成16年1月期	第54期中間期 平成16年7月中間期
売上高(百万円)		1,364,800	1,305,468	1,300,237	1,326,039	680,223
営業利益(百万円)		96,085	74,624	72,737	80,333	39,416
経常利益(百万円)		88,513	73,081	69,146	79,062	39,801
当期純利益(百万円)		25,167	90,331	34,546	37,761	20,779
総資産(百万円)		1,459,490	1,303,821	1,258,979	1,181,012	1,169,448
純資産(百万円)		741,215	626,462	645,702	667,964	673,157
1株当たり純資産(円)		1,027.71	883.16	911.01	959.96	982.09
1株当たり当期純利益(円)		35.03	125.11	48.71	53.30	30.13

単独決算の主要指標

項目	期別	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 平成16年1月期	第54期中間期 平成16年7月中間期
受注高(百万円)		1,063,214	1,018,313	1,122,518	1,012,166	563,641
売上高(百万円)		1,184,186	1,118,898	1,052,558	1,055,027	539,093
営業利益(百万円)		85,453	66,106	58,564	65,868	31,778
経常利益(百万円)		78,187	65,244	55,564	65,554	32,978
当期純利益(百万円)		22,777	91,918	30,196	33,580	19,021
総資産(百万円)		1,335,453	1,197,795	1,115,880	1,030,003	1,016,843
純資産(百万円)		707,376	597,626	612,641	630,786	634,521
1株当たり純資産(円)		980.78	842.51	864.37	906.85	925.72
1株当たり当期純利益(円)		31.70	127.30	42.58	47.69	27.58
1株当たり配当金(円)		20.00	18.00	18.00	18.00	9.00
配当性向(%)		63.33	14.10	42.26	37.74	32.63

(注) 1株当たり当期純利益は、期中平均発行済株式総数(第51期より自己株式数を控除)に基づき算出しています。なお、第53期から「1株当たり当期純利益に関する会計基準」(企業会計基準第2号)及び「1株当たり当期純利益に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第4号)に基づいて算出しています。

財務諸表（連結）

貸借対照表の要旨

（単位：百万円）

期 別 科 目	第53期中間期 H15.7.31現在	第53期 H16.1.31現在	第54期中間期 H16.7.31現在	期 別 科 目	第53期中間期 H15.7.31現在	第53期 H16.1.31現在	第54期中間期 H16.7.31現在
（資産の部）				（負債の部）			
流動資産	678,974	690,562	678,959	流動負債	322,912	316,760	334,037
現金預金	174,089	222,275	193,360	支払手形及び工事未払金	150,868	145,704	154,879
受取手形及び完成工事未収入金	91,389	80,037	87,750	一年以内に償還及び返済予定の社債及び長期借入金	30,001	30,001	30,001
有価証券	610	2,428	3,123	未払法人税等	3,822	3,948	3,942
たな卸資産	300,708	288,432	310,386	未成工事受入金	87,569	75,037	81,951
繰延税金資産	87,471	74,803	61,069	賞与引当金	13,200	18,304	13,350
その他の流動資産	26,359	24,241	25,131	その他の流動負債	37,450	43,765	49,911
貸倒引当金	1,653	1,656	1,862	固定負債	176,883	174,902	140,294
				社債	30,000	30,000	
固定資産	488,736	490,449	490,489	長期借入金	9,877	9,674	9,551
有形固定資産	257,634	258,493	261,098	退職給付引当金	73,234	72,055	70,529
建物及び構築物	112,412	115,782	114,920	その他の固定負債	63,771	63,171	60,213
機械装置及び運搬具	12,437	12,333	11,988	負債合計	499,795	491,662	474,332
工具器具及び備品	4,680	4,723	4,974	（少数株主持分）	20,440	21,385	21,959
土地	124,138	124,554	124,468	（資本の部）			
建設仮勘定	3,966	1,099	4,747	資本金	186,554	186,554	186,554
無形固定資産	10,049	10,371	6,223	資本剰余金	237,522	237,523	237,523
投資その他の資産	222,676	223,229	224,704	利益剰余金	234,903	248,960	263,062
貸倒引当金	1,623	1,644	1,537	その他有価証券評価差額金	1,090	7,640	10,861
				為替換算調整勘定	70	98	143
				自己株式	12,525	12,616	24,701
				資本合計	647,475	667,964	673,157
資産合計	1,167,711	1,181,012	1,169,448	負債・少数株主持分・資本合計	1,167,711	1,181,012	1,169,448

損益計算書の要旨

(単位:百万円)

科 目	期 別	第53期中間期 H15.2.1～H15.7.31	第54期中間期 H16.2.1～H16.7.31
売 上 高		657,921	680,223
売 上 原 価		522,196	543,063
売 上 総 利 益		135,724	137,160
販売費及び一般管理費		95,774	97,743
営 業 利 益		39,950	39,416
営 業 外 収 益		2,518	2,508
営 業 外 費 用		3,578	2,124
経 常 利 益		38,890	39,801
特 別 利 益		53	4,699
特 別 損 失		1,494	4,571
税金等調整前中間純利益		37,448	39,929
法人税、住民税及び事業税		3,591	3,712
法人税等調整額		15,197	13,924
少数株主利益		1,215	1,512
中 間 純 利 益		17,444	20,779

キャッシュ・フロー計算書の要旨

(単位:百万円)

科 目	期 別	第53期中間期 H15.2.1～H15.7.31	第54期中間期 H16.2.1～H16.7.31
営業活動によるキャッシュ・フロー		39,196	25,103
投資活動によるキャッシュ・フロー		56,100	4,484
財務活動によるキャッシュ・フロー		108,724	48,889
現金及び現金同等物に係る換算差額		135	44
現金及び現金同等物の増加額		13,291	28,314
現金及び現金同等物の期首残高		187,381	222,275
現金及び現金同等物の中間期末残高		174,089	193,960

財務諸表（単独）

貸借対照表の要旨

（単位：百万円）

期別 科目	第53期中間期 H15.7.31現在	第53期 H16.1.31現在	第54期中間期 H16.7.31現在	期別 科目	第53期中間期 H15.7.31現在	第53期 H16.1.31現在	第54期中間期 H16.7.31現在
（資産の部）				（負債の部）			
流動資産	571,662	583,345	573,095	流動負債	297,606	293,349	308,951
現金預金	100,951	146,998	119,105	支払手形	57,846	62,844	54,385
受取手形	215	557	210	買掛金	37,111	33,700	41,890
完成工事未収入金	81,853	72,677	80,130	工事未払金	51,233	45,542	53,603
不動産事業売掛金	7,960	4,496	5,020	一年以内に償還予定の社債	10,000	10,000	30,000
有価証券		1,398	1,399	一年以内に返済予定の長期借入金	20,001	20,001	1
未成工事支出金	51,751	48,500	42,530	未成工事受入金	62,858	54,361	59,714
分譲用建物	35,636	37,795	39,836	前受金	6,842	6,327	6,739
分譲用土地	174,994	169,186	180,368	その他の流動負債	51,713	60,573	62,617
未成分譲用土地	19,910	17,844	32,649	固定負債	108,764	105,866	73,369
その他のたな卸資産	3,706	3,720	4,252	社債	30,000	30,000	
前渡金	1,121	1,076	1,068	長期借入金	2	2	1
未収入金	14,791	13,621	15,240	退職給付引当金	66,352	64,812	63,357
繰延税金資産	71,366	58,758	45,115	その他の固定負債	12,408	11,051	10,010
その他の流動資産	8,667	7,922	7,471	負債合計	406,370	399,216	382,321
貸倒引当金	1,266	1,207	1,302	（資本の部）			
固定資産	447,315	446,657	443,747	資本金	186,554	186,554	186,554
有形固定資産	211,628	211,689	212,549	資本剰余金	237,522	237,523	237,523
無形固定資産	8,170	8,203	3,836	利益剰余金	199,959	211,725	224,332
投資その他の資産	254,576	253,782	254,387	株式等評価差額金	1,095	7,600	10,813
子会社投資評価引当金	682	682	682	自己株式	12,525	12,616	24,701
貸倒引当金	26,378	26,336	26,343	資本合計	612,606	630,786	634,521
資産合計	1,018,977	1,030,003	1,016,843	負債・資本合計	1,018,977	1,030,003	1,016,843

（第54期中間期の注記）

1. 子会社に対する短期金銭債権……………1,639百万円
2. 子会社に対する長期金銭債権……………33,694百万円

3. 子会社に対する短期金銭債務……………28,332百万円
4. 有形固定資産の減価償却累計額……………136,751百万円

損益計算書の要旨

(単位:百万円)

科 目	期 別	第53期中間期 H15.2.1～H15.7.31	第54期中間期 H16.2.1～H16.7.31
	売 上 高		523,888
売 上 原 価		410,955	425,402
売 上 総 利 益		112,932	113,691
販売費及び一般管理費		80,773	81,912
営 業 利 益		32,159	31,778
営 業 外 収 益		3,371	3,148
営 業 外 費 用		3,428	1,948
経 常 利 益		32,101	32,978
特 別 利 益		49	4,699
特 別 損 失		1,424	4,540
税引前中間純利益		30,727	33,136
法人税、住民税及び事業税		253	275
法人税等調整額		14,918	13,840
中 間 純 利 益		15,556	19,021
前 期 繰 越 利 益		6,975	6,881
中 間 未 処 分 利 益		22,531	25,903

(第54期中間期の注記)

1. 子会社との取引高
 - 売上高 …………… 2,917百万円
 - 仕入高 …………… 106,079百万円
 - 営業外収入 …………… 97百万円
2. 1株当たりの中間純利益 …………… 27円58銭

株式の状況 (平成16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	32,030名
株主1人当たり持株数	22,148株

株式の分布状況

大株主(上位10名)

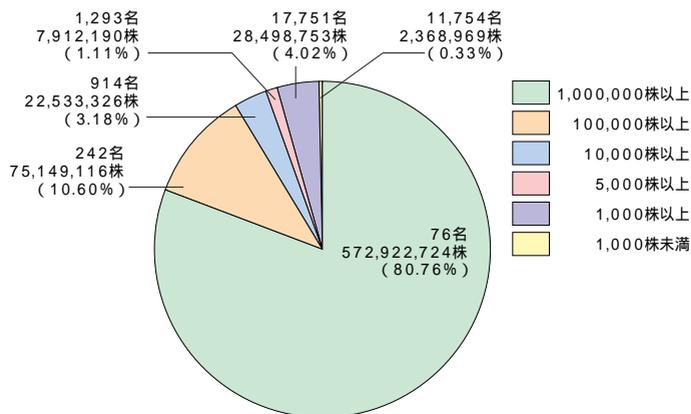
株主名	所有株式数(株)	所有比率(%)
積水化学工業株式会社	142,118,727	20.03
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	42,726,000	6.02
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	30,323,000	4.27
ザ チェース マンハッタン バンク エヌエイ ロンドン	21,637,195	3.05
野村證券株式会社	18,727,000	2.64
第一生命保険相互会社	16,021,000	2.26
ステート ストリート バンク アンドトラスト カンパニー 505103	13,837,132	1.95
メロンバンク トリーティー クライアーツ オムニバス	12,957,909	1.83
ピー・エヌ・ピー・パriba・セキュリティーズ(ジャパン)リミテッド	11,058,000	1.56
株式会社UFJ銀行	10,353,949	1.46

当社は自己株式23,950,980株(3.38%)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。

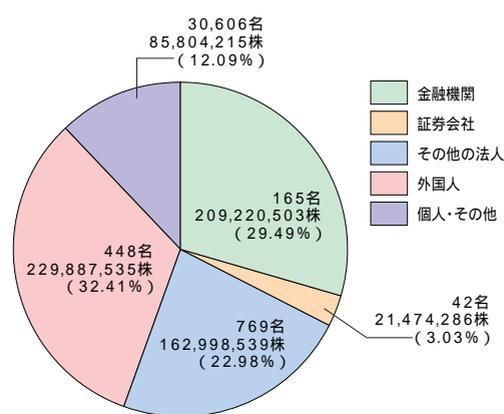
地域別株主分布状況



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 (明治安田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 (アーバンテックス御池ビル西館) 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1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
リフォーム事業本部	〒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)6440-3375

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 全国本支店 株式関係のお手続き用紙のご請求は、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 http://www.ufjtrustbank.co.jp/
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/>