

平成17年3月1日

各 位

上場会社名 積水ハウス株式会社
代表者氏名 代表取締役社長 和田 勇
(コード番号 1928 東証・大証・名証 市場第一部)
本社所在地 大阪市北区大淀中一丁目1番88号
問 合 せ 先
責任者役職名 広報部長
氏 名 山口 英大
TEL (06) 6440-3111

上場廃止となった子会社に関わる決算開示について

(積和不動産関西株式会社分)

当社は、平成17年2月1日をもって完全子会社化した積和不動産関西株式会社に関する平成17年1月期決算につき、添付の通り開示致します。

記

積和不動産関西株式会社

1. 平成17年1月期 決算短信 (連結)
2. 平成17年1月期 個別財務諸表の概要

以 上

平成17年1月期 決算短信 (連結)

平成17年3月1日

会社名 積和不動産関西株式会社

本社所在都道府県 大阪府

コード番号 1928 積水ハウス

(URL <http://www.sekiwakansai.co.jp>)

代表者 役職名 代表取締役社長 氏名 松吉 三郎

問合せ先責任者 役職名 取締役経理部長 氏名 土山 進

TEL(06)6440-3808

決算取締役会開催日 平成17年2月28日

親会社名 積水ハウス株式会社(コード番号:1928)

親会社における当社の株式保有比率 40.5%

米国会計基準採用の有無 無

1 17年1月期の連結業績(平成16年2月1日～平成17年1月31日)

(1)連結経営成績

(注)記載金額は百万円未満を切り捨てて表示しております。

	営業収益		営業利益		経常利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%
17年1月期	51,167	(△1.4)	1,873	(13.9)	1,926	(14.2)
16年1月期	51,874	(-)	1,644	(-)	1,686	(-)

	当期純利益	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	株主資本 当期純利益率	総資本 経常利益率	営業収益 経常利益率
	百万円 %	円 銭	円 銭	%	%	%
17年1月期	284(△68.0)	9 88	- -	1.4	5.5	3.8
16年1月期	889(-)	33 10	- -	4.4	4.7	3.3

- (注) ① 持分法投資損益 17年1月期 - 百万円 16年1月期 - 百万円
 ② 期中平均株式数(連結) 17年1月期 25,440,143株 16年1月期 25,900,559株
 ③ 会計処理の方法の変更 有
 ④ 営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益におけるパーセント表示は、対前期増減率(16年1月期より連結財務諸表を作成しているため、16年1月期の対前期増減率は表示しておりません。)

(2)連結財政状態

	総資産	株主資本	株主資本比率	1株当たり株主資本
	百万円	百万円	%	円 銭
17年1月期	34,068	20,502	60.2	806 34
16年1月期	35,946	20,576	57.2	804 95

(注)期末発行済株式数(連結) 17年1月期 25,385,710株 16年1月期 25,522,667株

(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
17年1月期	△1,783	△59	△322	11,486
16年1月期	2,743	△1,576	△532	13,652

(4)連結範囲及び持分法の適用に関する事項

連結子会社数 1社 持分法適用非連結子会社数 0社 持分法適用関連会社数 0社

(5)連結範囲及び持分法の適用の異動状況

連結(新規)0社(除外)0社 持分法(新規)0社(除外)0社

2 18年1月期の連結業績予想(平成17年2月1日～平成18年1月31日)

	営業収益	経常利益	当期純利益
	百万円	百万円	百万円
中間期	28,524	1,101	621
通期	53,558	2,002	1,151

(参考)1株当たり予想当期純利益(通期) 45円36銭

※ 上記の予想は、本資料の発表日現在において入手可能な情報に基づき作成したものであり、実際の業績は、今後様々な要因によって予想値と異なる結果となる可能性があります。

1. 企業集団の状況

当企業集団は、積水ハウス株式会社(親会社)を中心として、当社並びに子会社1社により構成されており、建設業、不動産業及びこれらに付随する事業を行っております。なお、この子会社1社は当社の連結の範囲に含めております。事業内容と当企業集団の事業における位置づけは、次のとおりであります。

主要な事業内容	会社名
不動産の賃貸、売買の仲介、販売等の事業	積和不動産関西株式会社(当社)
建物の設計、施工、請負等の建設業	積水ハウス株式会社(当社の親会社)
不動産の管理、賃貸の仲介業	株式会社MASTプラザ(当社の子会社)

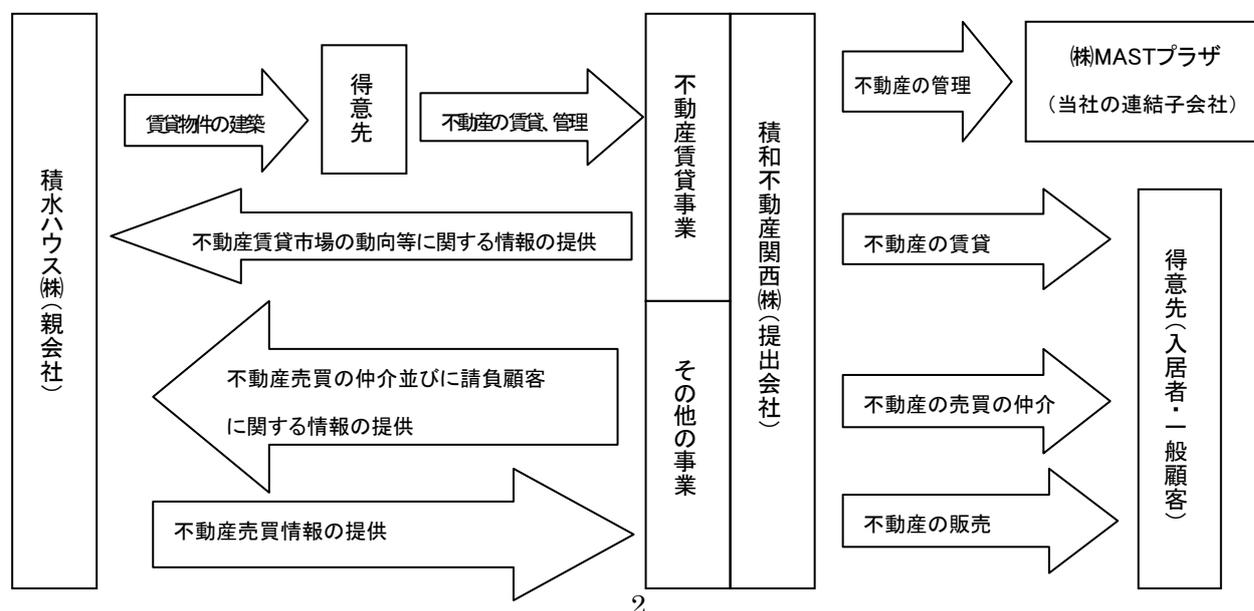
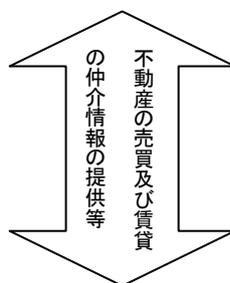
当企業集団における当社は賃貸業を営んでおり、市場動向並びに企画管理等のノウハウを有する一方、積水ハウス株式会社は、アパート等の集合住宅に関する高い商品力並びに技術力を有した建設業を営んでおります。

両社が一体となってオーナーにアパート等の経営に関する企画提案を行うことにより、当社は優良な物件を借上げし、積水ハウス株式会社はアパート等の建築受注が増えるという体制が確立しております。また、株式会社MASTプラザは、賃貸の仲介業のほか当社が受託したりロケーション物件の管理を行っております。

なお、親会社である積水ハウス株式会社の企業集団には、当社と類似する事業を行う会社が当社以外に5社あり、不動産の賃貸、売買の仲介、販売等の事業を各地域別に営んでおります。

これらを事業系統図によって示すと、次のとおりであります。

(会社名)	(所在地)	
積和不動産東北(株)	仙台市青葉区	〔各社はいずれも積水ハウス(株)の子会社であります。〕
積和不動産(株)	東京都渋谷区	
積和不動産中部(株)	名古屋市中村区	
積和不動産中国(株)	広島市中区	
積和不動産九州(株)	福岡市博多区	



2. 経営方針

(1) 会社の経営の基本方針

当連結グループは、「積水ハウスグループの一員として、人間愛の企業理念のもとに、真実と信頼の基本姿勢を常に念頭に置きながら、コンプライアンスの重視と社会的良識をもって行動することで消費者の信頼を獲得し、当連結グループが広く社会にとって有用な存在となるように努めること。」を経営の基本方針としております。

(2) 会社の利益配分に関する基本方針

当社の利益配分に関する基本方針は、安定配当の継続を第一とし、あわせて安定した経営基盤の維持と財務体質の強化を図りつつ、既存事業の拡大と新規事業展開に必要な内部留保の充実に努めていくこととしております。この方針のもと、当期の配当につきましては減損会計への前倒し対応により1株利益が大幅に減少いたしましたが、安定配当を重視し、前期同様10円を継続いたします。

(3) 会社の中・長期経営戦略と課題

当社は、企業収益の安定と成長を目指し、更なる労働生産性の向上とコストの削減を全社の共通課題とし、仲介、賃貸、並びに開発の各事業部門の連携を密にしながら、不動産に関するあらゆる情報を適切かつスピーディーに処理して事業に結びつけることが出来る総合不動産業を目指しております。

この方針のもと、各事業部門で具体的な目標を定めておりますが、その主な施策は次のとおりであります。

- ① コンプライアンスの重視とその徹底。企業理念の再確認とコンプライアンス体制の構築整備。
- ② 全社的IT化による業務の効率化と情報の共有化
- ③ 積和MAST(More Amenity Station)ブランドの浸透を図る
 - ・より快適な生活の拠点
 - ・夢ふくらむ暮らしの出発点
 - ・より快適な生活への案内するステーション
- ④ 当社の管理する約5万2千戸の賃貸住宅の入居者の満足度を高めるための管理システム及びサービスの充実強化を図るとともに、その一助となるMASTクラブを発展させる
- ⑤ 自社保有ビル(商業ビル、居住用賃貸ビル)による賃貸と管理事業の強化
- ⑥ グループホームや老健施設への入居斡旋システムの構築

(4) コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方及びその施策の実施状況

コーポレート・ガバナンスが有効に機能することが求められるなか、当社の経営体制といたしましては、企業を取り巻く経営環境の変化に迅速に対応するため、取締役会とは別に幹部社員及び常勤役員による情報交換会を毎月開催し、必要な情報交換を行うとともに経営の意思決定の迅速化に努めております。

また、経営管理体制といたしましては、従来の監査役制度を継続しておりますが、内部監査部門や会計監査人との連携により相互に監査の質の向上を図っております。

当社は、積水ハウスグループの企業行動指針に基づき、平成15年8月にコンプライアンス・コードを制定のうえ、取締役直轄の「コンプライアンス委員会」を設置し、企業活動全般について法律面並びに企業倫理面からの意識の醸成と定着に努めております。

(5) その他、会社の経営上の重要な事項

(株式交換契約)

当社は、積水ハウスグループとして企業価値の極大化を図ることを目的に、平成16年10月6日に積水ハウス株式会社と株式交換契約(簡易株式交換)を締結し、平成16年12月21日開催の臨時株主総会の承認のもとに、平成17年2月1日に株式交換を実施し、同社の完全子会社となりました。

3. 経営成績及び財政状態

(1) 経営成績

(イ) 当期の概況

当連結会計年度におけるわが国経済は、特に中国向け輸出や生産の増加に伴う企業収益の大幅な改善、また民間設備投資を中心とする国内需要の拡大により着実な回復を続けており、勤労者世帯の収入が7年ぶりに増加し消費支出もプラスに転じるなど、明るさを見せています。一方で、原油価格の高騰やドル安さらには中東情勢の影響など世界経済に対する懸念材料は不透明感を増してきました。

当不動産業界におきましては、都市圏で住宅地・商業地とも地価の下落幅が縮小し上昇に転じた地点も見られるなど、底入れに向けた動きがさらに進み、中古住宅市場では新築物件と比較した値頃感から一次取得者を中心に取引件数は堅調に推移しました。また新築住宅市場では、主に都心部における超高層マンションが牽引役となり、供給数・契約率ともに好調に推移しました。また、いわゆるパワービルダーを中心とした比較的小規模の建売住宅分譲も堅調な動きを見せております。賃貸住宅市場は、新規供給戸数の増加から既存物件の空室が増加傾向にあり、地域によっては賃料相場の下落が続くなど事業環境は総じて厳しい状況にあります。このような状況下におきまして当連結グループは、前連結会計年度に引き続き不動産の賃貸、売買仲介、販売などの事業において地域に密着した営業活動を推進し、顧客の獲得増に努めてまいりました。

この結果、営業収益は51,167百万円(前連結会計年度比706百万円、1.4%減)となり、利益面においては、営業利益1,873百万円(前連結会計年度比229百万円、13.9%増)、経常利益1,926百万円(前連結会計年度比239百万円、14.2%増)となり、当期純利益については、厚生年金基金の代行返上の特別利益と減損会計早期適用による特別損失計上により284百万円(前連結会計年度比604百万円、68.0%減)となりました。提出会社の利益配当金につきましては、1株につき10円を予定しております。

(ロ) セグメント別概況

① 不動産賃貸事業

不動産賃貸事業につきましては、大阪市淀川区で「トリニティ北川口」など高級賃貸住宅の新規供給を推進するとともに、既存物件についても顧客ニーズに適った間取り・内装・設備の更新など付加価値を高める施策を講じ、入居率の改善に努めてまいりました。

これらにより、当連結会計年度末の賃貸と管理室数の合計は51,688室で、前連結会計年度末比2,489室増加し、営業収益は44,253百万円(前連結会計年度比2,251百万円、5.4%増)、営業利益は2,044百万円(前連結会計年度比369百万円、22.0%増)となりました。

② その他の事業

その他の事業につきましては、戸建、マンション、土地などの売買仲介取扱件数が増加や、大阪市中央区の分譲マンション「ミネス釣鐘町」、奈良県王寺町の再開発マンション「リーベル王寺」などを売上計上しましたが、前連結会計年度に比べ販売用不動産の販売数量不足の影響により、その他の事業の営業収益は6,913百万円(前連結会計年度比2,958百万円、30.0%減)となり、営業利益は740百万円(前連結会計年度比96百万円、11.5%減)となりました。

(ハ)次期の見通し

今後の見通しにつきましては、輸出の堅調などにより景気は緩やかな回復基調を辿ることが予想されるものの、懸念材料も多く経営環境は依然として楽観できない状況が続くものと思われま

す。このような状況下にあつて、当連結グループといたしましては積水ハウスグループの一員としてグループ各社との連携を更に強化し、新たに建売住宅「MAST・STAGE」の分譲に取り組むなど、営業効率の一層の向上とMASTブランドの浸透を図ることによりお客様から信頼される企業を目指してまいります。なお、次期における業績の見通しといたしましては、営業収益53,558百万円(前連結会計年度比2,391百万円、4.7%増)、営業利益1,982百万円(前連結会計年度比108百万円、5.8%増)、経常利益2,002百万円(前連結会計年度比75百万円、3.9%増)、当期純利益1,151百万円(前連結会計年度比866百万円、304.3%増)を見込んでおり、提出会社の期末の利益配当金につきましては1株につき10円を予定しております。

(2)財政状態

キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度末における連結ベースの現金及び現金同等物(以下「資金」という。)は、11,486百万円(前連結会計年度末比2,165百万円減少)であります。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度において営業活動で使用した資金は1,783百万円(前連結会計年度は2,743百万円の獲得)となりました。これは主としてたな卸資産の取得に係るものであります。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度において投資活動で使用した資金は59百万円(前連結会計年度比1,517百万円減)となりました。これは主として無形固定資産の取得に係るものであります。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度において財務活動で使用した資金は322百万円(前連結会計年度比210百万円減)で、利益配当金の支出に255百万円、自己株式の購入に67百万円を支出したことによりま

4. 連結財務諸表

(1) 連結貸借対照表

科目	前連結会計年度 (平成 16 年 1 月 31 日現在)		当連結会計年度 (平成 17 年 1 月 31 日現在)	
	金額	構成比	金額	構成比
	百万円	%	百万円	%
(資産の部)				
I 流動資産				
1 現金及び預金	13,652		11,486	
2 営業未収入金	355		560	
3 たな卸資産	2,268		5,598	
4 繰延税金資産	375		1,209	
5 その他	315		575	
6 貸倒引当金	△126		△107	
流動資産合計	16,840	46.8	19,323	56.7
II 固定資産				
1 有形固定資産				
(1) 建物及び構築物	2,630		1,744	
(2) 工具器具及び備品	91		143	
(3) 土地	5,048		2,034	
有形固定資産合計	7,770	21.6	3,922	11.5
2 無形固定資産	111		246	
無形固定資産合計	111	0.3	246	0.7
3 投資その他の資産				
(1) 投資有価証券	56		9	
(2) 従業員長期貸付金	773		699	
(3) 繰延税金資産	718		290	
(4) 寄託敷金	8,831		8,755	
(5) 敷金及び保証金	488		471	
(6) その他	358		349	
(7) 貸倒引当金	△3		—	
投資その他の資産合計	11,224	31.2	10,576	31.0
固定資産合計	19,106	53.2	14,744	43.3
資産合計	35,946	100.0	34,068	100.0

科目	前連結会計年度 (平成 16 年 1 月 31 日現在)		当連結会計年度 (平成 17 年 1 月 31 日現在)	
	金額	構成比	金額	構成比
	百万円	%	百万円	%
(負債の部)				
I 流動負債				
1 営業未払金	563		94	
2 工事未払金	157		146	
3 未払法人税等	260		506	
4 未払消費税等	50		45	
5 営業前受金	3,912		3,965	
6 賞与引当金	278		300	
7 その他	752		807	
流動負債合計	5,974	16.6	5,867	17.2
II 固定負債				
1 退職給付引当金	1,535		487	
2 役員退職慰労引当金	195		154	
3 預り敷金	7,653		7,047	
4 その他	11		7	
固定負債合計	9,395	26.1	7,698	22.6
負債合計	15,370	42.8	13,565	39.8
(少数株主持分)				
少数株主持分	—	—	—	—
(資本の部)				
I 資本金	5,829	16.2	5,829	17.1
II 資本剰余金	7,017	19.5	7,017	20.6
III 利益剰余金	8,010	22.3	8,008	23.5
IV その他有価証券評価差額金	3	0.0	—	—
V 自己株式	△285	△0.8	△353	△1.0
資本合計	20,576	57.2	20,502	60.2
負債・少数株主持分及び資本合計	35,946	100.0	34,068	100.0

(2)連結損益計算書

科目	連結会計年度	前連結会計年度 〔自平成15年2月1日 至平成16年1月31日〕		当連結会計年度 〔自平成16年2月1日 至平成17年1月31日〕	
		金額	百分比	金額	百分比
		百万円	%	百万円	%
I 営業収益		51,874	100.0	51,167	100.0
II 営業費用		45,084	86.9	44,137	86.3
営業総利益		6,789	13.1	7,029	13.7
III 販売費及び一般管理費		5,144	9.9	5,155	10.1
営業利益		1,644	3.2	1,873	3.7
IV 営業外収益					
1 受取利息及び配当金		26		24	
2 有価証券売却益		0		18	
3 雑収入		24		26	
営業外収益合計		52	0.1	69	0.1
V 営業外費用					
雑支出		9		16	
営業外費用合計		9	0.0	16	0.0
経常利益		1,686	3.3	1,926	3.8
VI 特別利益					
1 固定資産売却益		9		11	
2 代行返上益		—		971	
3 貸倒引当金戻入益		—		2	
特別利益合計		9	0.0	984	1.9
VII 特別損失					
1 固定資産除却損		25		—	
2 固定資産売却損		—		71	
3 販売用不動産評価損		—		10	
4 減損損失		—		2,189	
5 原状回復費用		1		—	
6 ゴルフ会員権評価損		—		5	
特別損失合計		26	0.1	2,277	4.5
税金等調整前当期純利益		1,669	3.2	633	1.2
法人税、住民税及び事業税		483		752	
法人税等調整額		297		△403	
合計		780	1.5	348	0.7
当期純利益		889	1.7	284	0.6

(3)連結剰余金計算書

科目	連結会計年度	前連結会計年度 〔自平成15年2月1日〕 〔至平成16年1月31日〕		当連結会計年度 〔自平成16年2月1日〕 〔至平成17年1月31日〕	
		内 訳	金 額	内 訳	金 額
		百万円	百万円	百万円	百万円
(資本剰余金の部)					
I 資本剰余金期首残高			7,017		7,017
II 資本剰余金増加高			—		—
III 資本剰余金減少高			—		—
IV 資本剰余金期末残高			7,017		7,017
(利益剰余金の部)					
I 利益剰余金期首残高			7,421		8,010
II 利益剰余金増加高			889		284
当期純利益		889		284	
III 利益剰余金減少高			300		287
1 配 当 金		262		255	
2 取締役賞与		35		30	
3 監査役賞与		2		2	
IV 利益剰余金期末残高			8,010		8,008

(4)連結キャッシュ・フロー計算書

科目	連結会計年度	前連結会計年度 〔自平成15年2月1日〕 〔至平成16年1月31日〕	当連結会計年度 〔自平成16年2月1日〕 〔至平成17年1月31日〕
		金額	金額
		百万円	百万円
I 営業活動によるキャッシュ・フロー			
1 税金等調整前当期純利益		1,669	633
2 減価償却費		109	139
3 減損損失		—	2,189
4 販売用不動産評価損		—	10
5 ゴルフ会員権評価損		—	5
6 貸倒引当金の増減額		37	△21
7 賞与引当金の増減額		△32	22
8 退職給付引当金の減少額		△12	△76
9 役員退職慰労引当金の増減額		9	△40
10 受取利息及び受取配当金		△27	△24
11 代 行 返 上 益		—	△971
12 固定資産売却益		△9	△11
13 固定資産除却損		26	2
14 固定資産売却損		—	71
15 投資有価証券売却益		△0	△18
16 営業未収入金の増減額		113	△205
17 たな卸資産の増減額		1,994	△3,340
18 寄託敷金の減少額		98	75
19 営業未払金の減少額		△37	△469
20 工事未払金の増減額		28	△11
21 営業前受金の増減額		△271	54
22 預り敷金の減少額		△343	△605
23 役員賞与の支払額		△38	△32
24 その 他		27	1,321
小 計		3,342	△1,302
25 利息及び配当金の受取額		28	24
26 法人税等の支払額		△627	△506
営業活動によるキャッシュ・フロー		2,743	△1,783
II 投資活動によるキャッシュ・フロー			
1 有価証券の取得による支出		—	△1,001
2 有価証券の売却による収入		500	1,001
3 有形固定資産の取得による支出		△2,178	△101
4 有形固定資産の売却による収入		29	63
5 無形固定資産の取得による支出		△90	△154
6 投資有価証券の取得による支出		△9	—
7 投資有価証券の売却による収入		51	59
8 貸付金の貸付による支出		△19	△21
9 貸付金の回収による収入		140	95
投資活動によるキャッシュ・フロー		△1,576	△59
III 財務活動によるキャッシュ・フロー			
1 自己株式の取得による支出		△270	△67
2 配当金の支払額		△262	△255
財務活動によるキャッシュ・フロー		△532	△322
IV 現金及び現金同等物に係る換算差額		—	—
V 現金及び現金同等物の増加額		634	△2,165
VI 現金及び現金同等物の期首残高		13,017	13,652
VII 現金及び現金同等物の期末残高		13,652	11,486

[連結財務諸表作成のための基本となる事項]

1. 連結の範囲に関する事項

連結子会社(1社)

(株)MASTプラザ(本社 大阪市)

2. 持分法の適用に関する事項

該当事項はありません。

3. 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社の事業年度の末日は1月31日であり、連結決算日と一致しております。

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

満期保有目的の債券

償却原価法(定額法)によっております。

その他有価証券

(時価のあるもの)

期末日の市場価格等に基づく時価法によっております。(評価差額は全部資本直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定)

(時価のないもの)

移動平均法に基づく原価法によっております。

(ロ)たな卸資産

個別法に基づく原価法によっております。

(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

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によっております。

なお、耐用年数及び残存価額については、法人税法に規定する方法と同一の基準によっております。

(ロ)無形固定資産

定額法によっております。なお、ソフトウェア(自社利用分)については、社内における利用可能期間(5年)に基づく定額法によっております。

(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勘案し、回収不能見込額を計上しております。

(ロ)賞与引当金

従業員に対して支給する賞与に充てるため、支給見込額に基づき当連結会計年度に負担すべき額を計上しております。

(ハ)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き計上しております。

なお、過去勤務債務については、平均残存勤務期間以内の一定の年数(5年)による定額法により費用処理しております。

数理計算上の差異については、各連結会計年度の発生時における従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数(5年)による定額法によりそれぞれ発生の翌連結会計年度より費用処理しております。

(追加情報)

厚生年金基金の代行返上

当社の加入する積水ハウス厚生年金基金は、確定給付企業年金法の施行に伴い、厚生年金基金の代行部分について、平成16年9月1日に厚生労働大臣より過去分返上の認可を受け、当連結会計年度に国へ返還額(最低責任準備金)の納付を行いました。この結果、当連結会計年度において特別利益として971百万円計上しております。

(二)役員退職慰労引当金

役員の退職金の支給に充てるため、内規に基づく期末現在の要支給額を計上しております。

(4)重要なリース取引の処理方法

リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・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によっております。

(5)その他連結財務諸表作成のための重要な事項

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、税抜方式によっております。なお、当連結会計年度に発生した資産に係る控除対象外消費税等は発生連結会計年度の期間費用としております。

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、全面時価評価法によっております。

6. 利益処分項目等の取扱いに関する事項

連結剰余金計算書は、連結会社の利益処分について連結会計年度中に確定した利益処分に基づいて作成しております。

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、手許現金、要求払預金及び取得日から3か月以内に満期日又は償還日の到来する流動性の高い、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短期的な投資からなっております。

[会計方針の変更]

「固定資産の減損に係る会計基準」(「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」(企業会計審議会 平成14年8月9日))及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準委員会 平成15年10月31日 企業会計基準適用指針第6号)が当連結会計年度に係る連結財務諸表から適用できることになったことに伴い、当連結会計年度から同会計基準及び同適用指針を適用しております。

この結果、当連結会計年度において特別損失として2,189百万円計上しております。

なお、減損損失累計額については、改正後の連結財務諸表規則に基づき当該各資産の金額から直接控除しております。

[注記事項]

(連結貸借対照表及び連結損益計算書関係)	(前連結会計年度)	(当連結会計年度)
1. 有形固定資産の減価償却累計額	769 百万円	547 百万円
2. 営業保証金等供託資産		
投資有価証券	9 百万円	9 百万円
(宅地建物取引業法の規定による営業保証金等の代用)		
3. 保証債務残高	129 百万円	92 百万円
4. 有形固定資産の減価償却実施額	104 百万円	115 百万円
5. 固定資産売却益の資産別内訳		
建物及び構築物	5 百万円	7 百万円
土地	3 百万円	4 百万円
合計	9 百万円	11 百万円
6. 固定資産除却損の資産別内訳		
建物及び構築物	25 百万円	— 百万円
工具器具及び備品	0 百万円	— 百万円
合計	25 百万円	— 百万円
7. 固定資産売却損の資産別内訳		
土地	— 百万円	71 百万円
8. 減損損失		

当連結会計年度において、当社は以下の資産グループについて減損損失を計上しております。

用途	種類	場所	減損損失認識の経緯	減損損失額
賃貸事業資産	土地	大阪市平野区他 12 件	地価の著しい下落	2,189 百万円

当社は、減損損失を把握するにあたって事業資産ごとにグルーピングを実施し、回収可能額の評価にあたっては正味売却価額と使用価値のいずれか高い価額としました。正味売却価額の評価は固定資産税評価額に基づいた時価を適用し、使用価値は将来キャッシュ・フロー見積額を3%~6%で割り引いて算定しております。

[追加情報]

保有目的の変更

従来、賃貸事業目的で保有していた有形固定資産の一部を、当連結会計年度において販売目的に変更いたしました。この変更に伴う有形固定資産からたな卸資産への振替額は、建物及び構築物 804 百万円、土地 714 百万円であります。

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

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

	(前連結会計年度)	(当連結会計年度)
現金及び預金勘定	13,652 百万円	11,486 百万円
現金及び現金同等物	13,652 百万円	11,486 百万円

5. 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 15 年 2 月 1 日 至 平成 16 年 1 月 31 日)

(単位:百万円)

	不動産賃貸事業	その他の事業	計	消去又は全社	連 結
1.営業収益及び営業損益					
営業収益					
(1)外部顧客に対する営業収益	42,002	9,871	51,874	—	51,874
(2)セグメント間の内部営業収益又は振替収益	0	—	0	(0)	—
計	42,003	9,871	51,874	(0)	51,874
営業費用	40,328	9,034	49,363	866	50,229
営業利益	1,674	836	2,511	(867)	1,644
2.資産、減価償却費及び資本的支出					
資産	17,216	2,630	19,846	16,099	35,946
減価償却費	91	10	102	5	107
資本的支出	2,248	16	2,265	3	2,268

当連結会計年度(自 平成 16 年 2 月 1 日 至 平成 17 年 1 月 31 日)

(単位:百万円)

	不動産賃貸事業	その他の事業	計	消去又は全社	連 結
1.営業収益及び営業損益					
営業収益					
(1)外部顧客に対する営業収益	44,253	6,913	51,167	—	51,167
(2)セグメント間の内部営業収益又は振替収益	21	0	21	(21)	—
計	44,274	6,914	51,189	(21)	51,167
営業費用	42,230	6,173	48,404	889	49,293
営業利益	2,044	740	2,785	(911)	1,873
2.資産、減価償却費、減損損失及び資本的支出					
資産	13,271	6,593	19,864	14,203	34,068
減価償却費	96	15	112	21	134
減損損失	2,189	—	2,189	—	2,189
資本的支出	112	49	162	93	256

(注)1.事業区分の方法

事業の種類、性質の類似性、損益集計区分及び関連資産等に照らし、事業区分を行っております。

2.事業区分に属する主要な内容

不動産賃貸事業……………一括借上げ及び自社所有のアパート、マンション等の不動産の賃貸、管理、賃貸の斡旋及び退室補修等の建築工事他

その他の事業……………戸建住宅、マンション、宅地等の不動産売買の仲介、販売代理及び販売他

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、提出会社の総務部門等管理部門に係る費用であります。

前連結会計年度 866 百万円 当連結会計年度 889 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、提出会社の余資運用資金(現金及び預金)、長期投資資金(投資有価証券及び従業員長期貸付金)及び総務部門等管理部門に係る資産等であります。

前連結会計年度 16,099 百万円 当連結会計年度 14,203 百万円

(2)所在地別セグメント情報

前連結会計年度(自平成15年2月1日至平成16年1月31日)及び当連結会計年度(自平成16年2月1日至平成17年1月31日)において、本国以外の国又は地域に所在する連結子会社及び在外支店はないため、該当事項はありません。

(3)海外営業収益

前連結会計年度(自平成15年2月1日至平成16年1月31日)及び当連結会計年度(自平成16年2月1日至平成17年1月31日)において、当社及び連結子会社1社はいずれも本国内にて取引をしているため、該当事項はありません。

6. 有価証券関係

(1)その他有価証券で時価のあるもの

種 類	前 連 結 会 計 年 度 (平成16年1月31日現在)			当 連 結 会 計 年 度 (平成17年1月31日現在)		
	取得原価	連結貸借対照表計上額	差額	取得原価	連結貸借対照表計上額	差額
(連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの)	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円
(1)株 式	17	25	8	—	—	—
(2)債 券	—	—	—	—	—	—
(3)そ の 他	14	14	0	—	—	—
小 計	31	40	8	—	—	—
(連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの)	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円
(1)株 式	4	2	△ 1	—	—	—
(2)債 券	—	—	—	—	—	—
(3)そ の 他	5	4	△ 0	—	—	—
小 計	9	7	△ 2	—	—	—
合 計	40	47	6	—	—	—

(2)前連結会計年度中(自平成15年2月1日至平成16年1月31日)及び当連結会計年度中(平成16年2月1日至平成17年1月31日)に売却したその他有価証券の売却損益の合計額の金額が重要性に乏しいため、記載は省略しております。

(3)時価評価されていない有価証券

内 容	前 連 結 会 計 年 度 (平成16年1月31日現在)	当 連 結 会 計 年 度 (平成17年1月31日現在)
	連結貸借対照表計上額	連結貸借対照表計上額
満期保有目的の債券 国 債	百万円 9	百万円 9
合 計	9	9

(4)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決算日後における償還予定額

区 分	前 連 結 会 計 年 度 (平成16年1月31日現在)				当 連 結 会 計 年 度 (平成17年1月31日現在)			
	1年以内	1年超5年以内	5年超10年以内	10年超	1年以内	1年超5年以内	5年超10年以内	10年超
(1)債 券 国債・地方債	百万円 —	百万円 —	百万円 10	百万円 —	百万円 —	百万円 —	百万円 10	百万円 —
(2)そ の 他	—	—	4	—	—	—	—	—
合 計	—	—	14	—	—	—	10	—

7. 退職給付関係

(1) 採用している退職給付制度の概要

前連結会計年度 (自平成15年2月1日至平成16年1月31日)	当連結会計年度 (自平成16年2月1日至平成17年1月31日)
当社は、確定給付型の制度として、厚生年金基金制度及び退職一時金制度を設けております。なお、厚生年金基金制度は、積水ハウスグループによる連合設立型(積水ハウス厚生年金基金)であり、確定給付企業年金法の施行に伴い、厚生年金基金の代行部分について平成15年4月28日に厚生労働大臣から将来分支給義務免除の認可を受けました。	当社は、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設けております。 当社は、確定給付企業年金法の施行に伴い、厚生年金基金の代行部分について平成16年9月1日に厚生労働大臣から過去分返上の認可を受け、平成16年12月24日に国に返還額(最低責任準備金)の納付を行いました。

(2) 退職給付債務に関する事項

	前連結会計年度 (平成16年1月31日)	当連結会計年度 (平成17年1月31日)
	百万円	百万円
イ. 退職給付債務	△ 5,134	△ 3,659
ロ. 年金資産	3,823	2,912
ハ. 未積立退職給付債務(イ+ロ)	△ 1,311	△ 747
ニ. 会計基準変更時差異の未処理額	—	—
ホ. 未認識数理計算上の差異	535	451
ヘ. 未認識過去勤務債務	△ 759	△ 192
ト. 連結貸借対照表計上額純額(ハ+ニ+ホ+ヘ)	△ 1,535	△ 487
チ. 前払年金費用	—	—
リ. 退職給付引当金(ト+チ)	△ 1,535	△ 487

前連結会計年度(平成16年1月31日)

(注)1. 厚生年金基金の代行部分を含めて記載しております。

2. 厚生年金基金の代行返上に関し、当連結会計年度末において測定された返還相当額(1,202百万円)の支払が当連結会計年度末日に行われたと仮定して「退職給付会計に関する実務指針(中間報告)」「日本公認会計士協会会計制度委員会報告13号」44-2項を適用した場合に生じる代行返上益の見込額は、912百万円になります。

(3) 退職給付費用に関する事項

	前連結会計年度 (自平成15年2月1日至平成16年1月31日)	当連結会計年度 (自平成16年2月1日至平成17年1月31日)
	百万円	百万円
イ. 勤務費用	191	188
ロ. 利息費用	132	121
ハ. 期待運用収益	△ 97	△ 151
ニ. 会計基準変更時差異の未処理額	—	—
ホ. 数理計算上の差異の費用処理額	153	126
ヘ. 過去勤務債務の費用処理額	△ 161	△ 135
ト. 退職給付費用(イ+ロ+ハ+ニ+ホ+ヘ)	219	149
チ. 厚生年金基金の代行部分返上に伴う利益	—	△ 971
計(ト+チ)	219	△ 821

(4) 退職給付債務等の計算の基礎に関する事項

	前当連結会計年度 (自平成15年2月1日至平成16年1月31日)	当連結会計年度 (自平成16年2月1日至平成17年1月31日)
イ. 退職給付見込額の期間配分方法	期間定額基準	同 左
ロ. 割引率	2.5%	2.5%
ハ. 期待運用収益率	3.0%	4.0%
ニ. 過去勤務債務の額の処理年数	5年 (平均残存勤務期間以内の一定の年数による定額法により費用処理)	5年 (同 左)
ホ. 数理計算上の差異の処理年数	5年 (各期の発生時における従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数による定額法により、それぞれ発生 of 翌連結会計年度より費用処理)	5年 (同 左)

8. 税効果会計関係

(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

	前連結会計年度 (平成 16 年 1 月 31 日)	当連結会計年度 (平成 17 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	百万円	百万円
(繰延税金資産)		
貸倒引当金損金算入限度超過額	12	—
賞与引当金損金算入限度超過額	92	121
未払事業税否認	23	44
退職給付引当金損金算入限度超過額	582	174
役員退職慰労引当金否認	79	62
販売用不動産評価損否認	231	136
投資有価証券評価損否認	8	—
ゴルフ会員権評価損否認	33	35
減損損失累計額	—	889
その他	36	34
小 計	1,099	1,500
評価性引当額	△ 2	—
繰延税金資産合計	1,097	1,500
(繰延税金負債)		
その他有価証券評価差額金	△ 2	—
繰延税金負債合計	△ 2	—
繰延税金資産と繰延税金負債の純額	1,094	1,500
(2) 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間の差異の内訳	%	%
法定実効税率	42.0	42.0
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	2.3	6.3
住民税均等割額	1.0	2.8
その他	1.4	4.0
税効果会計適用後の法人税等の負担率	46.7	55.1

9. 関連当事者との取引

前連結会計年度(自 平成 15 年 2 月 1 日 至 平成 16 年 1 月 31 日)

親会社及び法人主要株主等

属性	会社名 (住所)	資本金	事業の 内容	議決権等の所有(被所有)割合	関係内容		取引の内容	取引金額	科目	期末残高
					役員の 兼任等	事業上 の関係				
親会社	積水ハウス㈱ (大阪市北区)	百万円 186,554	建設業	(被所有) 直接 42.63% 間接 0.06%	兼任 2 人	営業上 の取引	不動産賃貸事業	百万円 170	営業未収入金	百万円 17
							その他の事業 (販売用不動産 売上高・仲介手 数料収入)	284	—	—

当連結会計年度(自 平成 16 年 2 月 1 日 至 平成 17 年 1 月 31 日)

親会社及び法人主要株主等

属性	会社名 (住所)	資本金	事業の 内容	議決権等の所有(被所有)割合	関係内容		取引の内容	取引金額	科目	期末残高
					役員の 兼任等	事業上 の関係				
親会社	積水ハウス㈱ (大阪市北区)	百万円 186,554	建設業	(被所有) 直接 42.77% 間接 1%	兼任 3 人	営業上 の取引	不動産賃貸事業	百万円 156	営業未収入金	百万円 13
							その他の事業 (仲介手数料収入)	115	営業未収入金	0

(注)上記の取引金額には消費税等は含まれておりません。

<取引条件及び取引条件の決定方針等>

販売取引先の紹介手数料については、宅地建物取引業法に基づくものはその報酬額を基準とし、その他は市場価格を勘案して、それぞれ希望価格を提示し、交渉により決定しております。

10. 1 株当たり情報

前連結会計年度	当連結会計年度
<p>1 株当たり純資産額 804.95 円</p> <p>1 株当たり当期純利益 33.10 円</p> <p>なお、潜在株式調整後 1 株当たり当期純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。</p> <p>当連結会計年度から「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)を適用しております。</p> <p>なお、当連結会計年度において、従来と同様の方法によった場合の「1 株当たり情報」については、以下のとおりであります。</p> <p>1 株当たり純資産額 806.20 円</p> <p>1 株当たり当期純利益 34.33 円</p>	<p>1 株当たり純資産 806.34 円</p> <p>1 株当たり当期純利益 9.88 円</p> <p>なお、潜在株式調整後 1 株当たり当期純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。</p>
<p>(注)1 株当たり当期純利益の算定上の基礎</p> <p>連結損益計算書上の当期純利益 889 百万円</p> <p>普通株式に帰属しない金額</p> <p>利益処分による役員賞与金 32 百万円</p> <p>普通株式に係る当期純利益 857 百万円</p> <p>普通株式の期中平均株式数 25, 900, 559 株</p>	<p>(注)1 株当たり当期純利益の算定上の基礎</p> <p>連結損益計算書上の当期純利益 284 百万円</p> <p>普通株式に帰属しない金額</p> <p>利益処分による役員賞与金 33 百万円</p> <p>普通株式に係る当期純利益 251 百万円</p> <p>普通株式の期中平均株式数 25, 440, 143 株</p>

11. 重要な後発事象

前連結会計年度	当連結会計年度
_____	<p>(株式交換契約に伴う完全子会社化)</p> <p>当社と積水ハウス株式会社は、平成 16 年 12 月 21 日開催の臨時株主総会において承認された株式交換契約書に基づき、平成 17 年 2 月 1 日に株式交換を実施し、当社は同社の完全子会社となりました。</p>

12. 営業実績

営業実績に記載されている金額については、消費税等は含まれておりません。

(1) 不動産賃貸事業

項 目	前連結会計年度	当連結会計年度
期 末 賃 貸 棟 数	7, 171 棟	7, 719 棟
期 末 賃 貸 室 数	42, 383 室	44, 803 室
期 末 入 居 室 数	39, 746 室	43, 143 室
期 末 入 居 率	93.8%	96.3%
期 末 管 理 室 数	6, 816 室	6, 885 室
	百万円	百万円
不 動 産 賃 貸 収 入	38, 409	40, 591
不 動 産 管 理 収 入	1, 094	1, 116
建 築 工 事 高	2, 263	2, 337
入 居 幹 旋 収 入 他	234	208
合 計	42, 002	44, 253

(2) その他の事業

(イ) 不動産仲介部門

項 目	種 別	前連結会計年度	当連結会計年度
		百万円	百万円
仲 介 手 数 料 収 入	戸 建	755	859
	マ ン シ ョ ン	296	355
	土 地	303	378
	ア パ ー ト 他	309	219
	合 計	1, 664	1, 812
販 売 代 理 手 数 料 収 入	マ ン シ ョ ン	24	47
合 計		1, 689	1, 859

(ロ) 不動産販売部門

項 目	種 別	前連結会計年度	当連結会計年度
戸 建	件 数	28 件	15 件
	売 上 高	1, 027 百万円	866 百万円
マ ン シ ョ ン	件 数	289 件	112 件
	売 上 高	5, 214 百万円	3, 311 百万円
土 地	件 数	66 件	14 件
	売 上 高	1, 555 百万円	448 百万円
合 計	件 数	383 件	141 件
	売 上 高	7, 796 百万円	4, 625 百万円

(ハ) その他の部門

項 目	前連結会計年度	当連結会計年度
	百万円	百万円
ロ ー ン 取 扱 手 数 料 他	386	428
合 計	386	428

平成 17 年 1 月期 個別財務諸表の概要

平成 17 年 3 月 1 日

会 社 名 積 和 不 動 産 関 西 株 式 会 社 本社所在都道府県 大阪府
 コ ー ド 番 号 1928 積水ハウス
 (URL <http://www.sekiwakansai.co.jp>)
 代 表 者 役職名 代表取締役社長 氏名 松吉 三郎
 問 合 せ 先 責 任 者 役職名 取締役経理部長 氏名 土山 進 TEL(06)6440-3808
 決算取締役会開催日 平成 17 年 2 月 28 日 中間配当制度の有無 有
 定時株主総会開催日 平成 17 年 4 月 25 日 単元株制度採用の有無 有(1 単元 1,000 株)

1 17 年 1 月期の業績 (平成 16 年 2 月 1 日～平成 17 年 1 月 31 日)

(1) 経 営 成 績 (注)記載金額は百万円未満を切り捨てて表示しております。

	営 業 収 益		営 業 利 益		経 常 利 益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%
17 年 1 月期	51,138	(△1.4)	1,882	(14.0)	1,934	(14.3)
16 年 1 月期	51,874	(12.2)	1,650	(△9.4)	1,692	(△8.8)

	当 期 純 利 益		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	株 主 資 本 当 期 純 利 益 率	総 資 本 経 常 利 益 率	営 業 収 益 経 常 利 益 率
	百万円	%	円 銭	円 銭	%	%	%
17 年 1 月期	293	(△67.2)	10 23	—	1.4	5.5	3.8
16 年 1 月期	895	(△ 2.3)	33 33	—	4.4	4.7	3.3

(注) ①期中平均株式数 17 年 1 月期 25,440,143 株 16 年 1 月期 25,900,559 株
 ②会計処理の方法の変更 有
 ③営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益におけるパーセント表示は、対前期増減率

(2) 配 当 状 況

	1 株 当 た り 年 間 配 当 金			配 当 金 総 額 (年間)	配 当 性 向	株 主 資 本 配 当 率
	円 銭	円 銭	円 銭			
17 年 1 月期	10 00	0 00	10 00	253	97.8	1.2
16 年 1 月期	10 00	0 00	10 00	255	30.0	1.2

(3) 財 政 状 態

	総 資 産	株 主 資 本	株 主 資 本 比 率	1 株 当 た り 株 主 資 本
	百万円	百万円	%	円 銭
17 年 1 月期	34,079	20,517	60.2	806 93
16 年 1 月期	35,955	20,582	57.2	805 19

(注) ①期末発行済株式数 17 年 1 月期 25,385,710 株 16 年 1 月期 25,522,667 株
 ②期末自己株式数 17 年 1 月期 871,730 株 16 年 1 月期 734,773 株

2 18 年 1 月期の業績予想 (平成 17 年 2 月 1 日～平成 18 年 1 月 31 日)

	営 業 収 益	経 常 利 益	当 期 純 利 益	1 株 当 た り 年 間 配 当 金		
				中 間	期 末	円 銭
中 間 期	28,500	1,100	620	0 00	—	—
通 期	53,500	2,000	1,150	—	10 00	10 00

(参考) 1 株 当 た り 予 想 当 期 純 利 益 (通 期) 45 円 30 銭

※上記の予想は、本資料の発表日現在において入手可能な情報に基づき作成したものであり、実際の業績は、今後様々な要因によって予想値と異なる結果となる可能性があります。

個別財務諸表

(1)比較貸借対照表

期 別 科 目	前事業年度 (平成16年1月31日)		当事業年度 (平成17年1月31日)	
	金 額	構成比	金 額	構成比
(資産の部)	百万円	%	百万円	%
I流動資産	16,812	46.8	19,302	56.6
1現金及び預金	13,624		11,466	
2営業未収入金	355		560	
3販売用不動産	1,201		4,772	
4仕掛販売用不動産	1,065		825	
5未成工事支出金	1		0	
6前渡金	3		404	
7前払費用	92		70	
8繰延税金資産	375		1,209	
9未収入金	107		89	
10その他	110		11	
11貸倒引当金	△126		△107	
II固定資産	19,142	53.2	14,777	43.4
1有形固定資産	7,766	21.6	3,914	11.5
(1)建物	2,593		1,708	
(2)構築物	36		29	
(3)工具器具及び備品	88		141	
(4)土地	5,048		2,034	
2無形固定資産	110	0.3	246	0.7
(1)ソフトウェア	14		93	
(2)電話加入権	18		18	
(3)ソフトウェア仮勘定	76		132	
(4)その他	0		1	
3投資その他の資産	11,265	31.3	10,616	31.2
(1)投資有価証券	47		—	
(2)子会社株式	50		50	
(3)従業員長期貸付金	773		699	
(4)長期前払費用	14		12	
(5)繰延税金資産	718		290	
(6)寄託敷金	8,831		8,755	
(7)敷金及び保証金	488		471	
(8)その他	343		336	
(9)貸倒引当金	△3		—	
資産合計	35,955	100.0	34,079	100.0

期 別 科 目	前事業年度 (平成16年1月31日)		当事業年度 (平成17年1月31日)	
	金 額	構成比	金 額	構成比
(負債の部)	百万円	%	百万円	%
I流動負債	5,974	16.6	5,861	17.2
1 営業未払金	563		94	
2 工事未払金	157		146	
3 未払金	7		8	
4 未払費用	123		134	
5 未払法人税等	260		506	
6 未払消費税等	50		44	
7 営業前受金	3,912		3,966	
8 預り金	620		661	
9 賞与引当金	278		299	
II固定負債	9,398	26.1	7,700	22.6
1 退職給付引当金	1,535		487	
2 役員退職慰労引当金	195		154	
3 預り敷金	7,655		7,049	
4 長期未払費用	11		7	
負債合計	15,373	42.8	13,561	39.8
(資本の部)				
I資本金	5,829	16.2	5,829	17.1
II資本剰余金	7,017	19.5	7,017	20.6
資本準備金	7,017	19.5	7,017	20.6
III利益剰余金	8,017	22.3	8,023	23.5
1 利益準備金	340		340	
2 任意積立金	6,552		7,052	
(1)配当準備積立金	400		400	
(2)別途積立金	6,152		6,652	
3 当期末処分利益	1,124		630	
IVその他有価証券評価差額金	3	0.0	—	—
V自己株式	△285	△0.8	△353	△1.0
資本合計	20,582	57.2	20,517	60.2
負債・資本合計	35,955	100.0	34,079	100.0

(2)比較損益計算書

期 別 科 目	前事業年度 〔自平成15年2月1日 至平成16年1月31日〕		当事業年度 〔自平成16年2月1日 至平成17年1月31日〕	
	金 額	百分比	金 額	百分比
I 営業収益	百万円 51,874	% 100.0	百万円 51,138	% 100.0
1 仲介手数料収入	1,689		1,857	
2 不動産賃貸収入	38,410		40,594	
3 販売用不動産売上高	7,796		4,625	
4 その他の営業収入	3,978		4,060	
II 営業費用	45,084	86.9	44,156	86.3
1 支払仲介手数料	46		76	
2 不動産賃貸費用	35,834		37,653	
3 販売用不動産売上原価	6,916		4,031	
4 その他の営業費用	2,287		2,394	
営業総利益	6,789	13.1	6,982	13.7
III 販売費及び一般管理費	5,139	9.9	5,100	10.0
営業利益	1,650	3.2	1,882	3.7
IV 営業外収益	52	0.1	69	0.1
1 受取利息・配当金	26		24	
2 有価証券売却益	0		18	
3 雑収入	24		26	
V 営業外費用	10	0.0	16	0.0
雑支出	10		16	
経常利益	1,692	3.3	1,934	3.8
VI 特別利益	9	0.0	984	1.9
1 固定資産売却益	9		11	
2 代行返上益	—		971	
3 貸倒引当金戻入益	—		2	
VII 特別損失	26	0.1	2,277	4.5
1 固定資産除却損	25		—	
2 固定資産売却損	—		71	
3 販売用不動産評価損	—		10	
4 減損損失	—		2,189	
5 原状回復費用	1		—	
6 ゴルフ会員権評価損	—		5	
税引前当期純利益	1,675	3.2	642	1.3
法人税、住民税及び事業税	483		752	
法人税等調整額	297		△403	
当期純利益	895	1.7	293	0.6
前期繰越利益	229		337	
当期未処分利益	1,124		630	

(3)比較利益処分案

科 目	期 別	前事業年度 (平成16年4月23日)	当事業年度 (平成17年4月25日)
当期未処分利益		1,124	630
利益処分量			
配当金		255	253
取締役賞与金		30	31
監査役賞与金		2	2
任意積立金			
別途積立金		500	148
合 計		787	435
次期繰越利益		337	195

[重要な会計方針]

1 有価証券の評価基準及び評価方法

その他有価証券

時価のあるもの ----- 期末日の市場価格等に基づく時価法によっております。(評価差額は全部資本直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定)

子会社株式及び関係会社株式 ---- 移動平均法による原価法によっております。

2 たな卸資産の評価基準及び評価方法

販売用不動産・仕掛販売用不動産・未成工事支出金 ---- 個別法に基づく原価法によっております。

3 固定資産の減価償却の方法

有形固定資産 ----- 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によっております。
なお、耐用年数及び残存価額については、法人税法に規定する方法と同一の基準によっております。

無形固定資産 ----- 定額法によっております。なお、ソフトウェア(自社利用分)については、社内における利用可能期間(5年)に基づく定額法によっております。

4 引当金の計上基準

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々に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。

賞与引当金 ----- 従業員に対して支給する賞与に充てるため、支給見込額に基づき当期に負担すべき額を計上しております。

退職給付引当金 ----- 従業員の退職給付に備えるため、当事業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き計上しております。
なお、過去勤務債務については、平均残存勤務期間以内の一定の年数(5年)による定額法により費用処理しております。数理計算上の差異については、各期の発生時における従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数(5年)による定額法によりそれぞれ発生翌期より費用処理しております。

(追加情報)

厚生年金基金の代行返上

当社の加入する積水ハウス厚生年金基金は、確定給付企業年金法の施行に伴い、厚生年金基金の代行部分について、平成16年9月1日に厚生労働大臣より過去分返上の認可を受け、当事業年度に国へ返還額(最低責任準備金)の納付を行いました。この結果、当事業年度において特別利益として971百万円計上しております。

役員退職慰労引当金 ----- 役員の退職金の支給に充てるため、内規に基づく期末現在の要支給額を計上しております。

5 リース取引の処理方法

リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・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によっております。

6 その他財務諸表作成のための重要な事項

(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り処理しております。なお、当事業年度に発生した資産に係る控除対象外消費税等は発生事業年度の期間費用としております。

[会計方針の変更]

「固定資産の減損に係る会計基準」(「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」(企業会計審議会平成14年8月9日))及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準委員会平成15年10月31日企業会計基準適用指針第6号)が当事業年度に係る財務諸表から適用できることになったことに伴い、当事業年度から同会計基準及び同適用指針を適用しております。

この結果、当事業年度において特別損失として2,189百万円計上しております。

なお、減損損失累計額については、改正後の財務諸表等規則に基づき当該各資産の金額から直接控除しております。

[注記事項]

(貸借対照表及び損益計算書関係)	(前事業年度)	(当事業年度)
1 有形固定資産の減価償却累計額	769百万円	545百万円
2 保証債務残高(住宅ローン利用者のための借入保証債務)	129百万円	92百万円
3 有形固定資産の減価償却実施額	104百万円	113百万円
4 配当制限(商法第124条第3号に規定する純資産額)	3百万円	—百万円
5 固定資産売却益の資産別内訳		
	建 物	5百万円
	土 地	3百万円
	合計	9百万円
6 固定資産除却損の資産別内訳		
	建 物	25百万円
	構 築 物	0百万円
	工具器具及び備品	0百万円
	合計	25百万円
7 固定資産売却損の資産別内訳	土 地	—百万円
8 減損損失		71百万円

当事業年度において、当社は以下の資産グループについて減損損失を計上しております。

用途	種類	場所	減損損失認識の経緯	減損損失額
賃貸事業資産	土地	大阪市平野区他12件	地価の著しい下落	2,189百万円

当社は、減損損失を把握するにあたって事業資産ごとにグルーピングを実施し、回収可能額の評価にあたっては正味売却価額と使用価値のいずれか高い価額としました。正味売却価額の評価は固定資産税評価額に基づいた時価を適用し、使用価値は将来キャッシュ・フロー見積額を3%~6%で割り引いて算定しております。

[追加情報]

保有目的の変更

従来、賃貸事業目的で保有していた有形固定資産の一部を、当事業年度において販売目的に変更いたしました。この変更に伴う有形固定資産から販売用不動産への振替額は、建物800百万円、構築物3百万円、土地714百万円であります。

(有価証券関係)

前事業年度(平成16年1月31日)

子会社及び関連会社株式で時価のあるものはありません。

当事業年度(平成17年1月31日)

子会社及び関連会社株式で時価のあるものはありません。

(税効果会計関係)

前事業年度 (平成16年1月31日現在)	当事業年度 (平成17年1月31日現在)
1. 繰延税金資産の発生的主要原因別の内訳 (繰延税金資産) 貸倒引当金損金算入限度超過額 12百万円 賞与引当金損金算入限度超過額 92 未払事業税否認 23 退職給付引当金損金算入限度超過額 582 役員退職慰労引当金否認 79 販売用不動産評価損否認 231 投資有価証券評価損否認 8 ゴルフ会員権評価損否認 33 その他 33 繰延税金資産合計 <u>1,097</u> (繰延税金負債) その他有価証券評価差額金 <u>△2</u> 繰延税金負債合計 <u>△2</u> 繰延税金資産と繰延税金負債の純額 <u>1,094</u>	1. 繰延税金資産の発生的主要原因別の内訳 (繰延税金資産) 貸倒引当金損金算入限度超過額 ー百万円 賞与引当金損金算入限度超過額 121 未払事業税否認 44 退職給付引当金損金算入限度超過額 174 役員退職慰労引当金否認 62 販売用不動産評価損否認 136 投資有価証券評価損否認 ー ゴルフ会員権評価損否認 35 減損損失累計額 889 その他 34 繰延税金資産合計 <u>1,500</u>
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間の差異の内訳 法定実効税率 42.0% (調整) 交際費等永久に損金に算入 されない項目 2.3 住民税均等割額 1.0 その他 1.3 税効果会計適用後の法人税等の 負担率 <u>46.6</u>	2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間の差異の内訳 法定実効税率 42.0% (調整) 交際費等永久に損金に算入 されない項目 6.2 住民税均等割額 2.7 その他 3.4 税効果会計適用後の法人税等の 負担率 <u>54.3</u>

(重要な後発事象)

前事業年度	当事業年度
_____	(株式交換契約に伴う完全子会社化) 当社と積水ハウス株式会社は、平成16年12月21日開催の臨時株主総会において承認された株式交換契約書に基づき、平成17年2月1日に株式交換を実施し、当社は同社の完全子会社となりました。

以上