

平成 16 年 1 月期 中間決算短信 (連結)

平成 15 年 9 月 18 日

上場会社名 積水ハウス株式会社

上場取引所 東 大 名

コード番号 1928

本社所在都道府県 大阪府

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

代表者 役職名 代表取締役社長

氏名 和田 勇

問合せ先責任者 役職名 広報部長

氏名 山口 英大

TEL (06) 6440-3111

決算取締役会開催日 平成 15 年 9 月 18 日

米国会計基準採用の有無 有・ 無

1. 15 年 7 月中間期の連結業績 (平成 15 年 2 月 1 日～平成 15 年 7 月 31 日)

(1) 連結経営成績 (注) 百万円未満は切り捨てにより表示

	売上高		営業利益		経常利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%
15 年 7 月中間期	657,921	1.3	39,950	19.6	38,890	21.7
14 年 7 月中間期	649,767	△1.5	33,398	△14.5	31,966	△18.0
15 年 1 月期	1,300,237		72,737		69,146	

	中間(当期)純利益		1株当たり中間(当期)純利益		潜在株式調整後1株当たり中間(当期)純利益	
	百万円	%	円	銭	円	銭
15 年 7 月中間期	17,444	9.3	24.72		23.05	
14 年 7 月中間期	15,961	-	22.50		20.40	
15 年 1 月期	34,546		48.71		44.42	

(注)①持分法投資損益 15 年 7 月中間期 △16 百万円 14 年 7 月中間期 △3 百万円 15 年 1 月期 7 百万円
 ②期中平均株式数(連結) 15 年 7 月中間期 705,593,929 株 14 年 7 月中間期 709,302,320 株 15 年 1 月期 709,184,330 株
 ③会計処理の方法の変更 有・ 無
 ④売上高、営業利益、経常利益、中間(当期)純利益におけるパーセント表示は、対前年中間期増減率

(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
15 年 7 月中間期	1,167,711	647,475	55.4	930.96
14 年 7 月中間期	1,270,876	639,411	50.3	901.52
15 年 1 月期	1,258,979	645,702	51.3	911.01

(注)期末発行済株式数(連結) 15 年 7 月中間期 695,493,117 株 14 年 7 月中間期 709,259,317 株 15 年 1 月期 708,775,614 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
15 年 7 月中間期	39,196	56,100	△108,724	174,089
14 年 7 月中間期	32,273	△35,266	△56,804	182,009
15 年 1 月期	51,274	△29,030	△76,713	187,381

(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 99 社 持分法適用非連結子会社数 1 社 持分法適用関連会社数 3 社

(5) 連結範囲及び持分法の適用の異動状況

連結(新規) 2 社(除外) 1 社 持分法(新規) 1 社(除外) 1 社

2. 16 年 1 月期の連結業績予想 (平成 15 年 2 月 1 日～平成 16 年 1 月 31 日)

	売上高	経常利益	当期純利益
	百万円	百万円	百万円
通 期	1,340,000	77,000	35,500

(参考) 1 株当たり予想当期純利益(通期) 51 円 04 銭

※上記の業績予想は本資料の発表日現在の事業環境に基づき作成したものです。実際の業績は今後様々な要因によって予想数値と異なる結果となる可能性があります。なお、業績予想に関する事項は添付参考資料 2 ページを参照下さい。

参考資料①【平成16年1月期中間期決算の概要】

(百万円)

【連 結】	前中間期実績	当中間期実績	前期比	通期予想	前期比
売 上 高	649,767	657,921	101.3	1,340,000	103.1
売 上 総 利 益	130,323	135,724	104.1	279,000	105.6
販 管 費	96,924	95,774	98.8	199,000	103.9
営 業 利 益	33,398	39,950	119.6	80,000	110.0
経 常 利 益	31,966	38,890	121.7	77,000	111.4
特別利益・損失	△759	△1,441	—	△1,000	—
当 期 純 利 益	15,961	17,444	109.3	35,500	102.8

【個 別】	前中間期実績	当中間期実績	前期比	通期予想	前期比
売 上 高	527,846	523,888	99.3	1,080,000	102.6
売 上 総 利 益	108,545	112,932	104.0	234,000	105.6
販 管 費	82,566	80,773	97.8	167,500	102.8
営 業 利 益	25,978	32,159	123.8	66,500	113.6
経 常 利 益	25,133	32,101	127.7	65,000	117.0
特別利益・損失	△718	△1,374	—	△1,000	—
当 期 純 利 益	13,914	15,556	111.8	32,500	107.6
受 注 高	647,643	545,352	84.2	1,200,000	106.9
受 注 残 高	700,383	672,010	95.9	770,547	118.4

(注)当社は受注高・受注残高については個別のものを記載しています。

主な経営指標推移

【連 結】	平成12年1月期	平成13年1月期	平成14年1月期	平成15年1月期	平成16年1月期 中間期
1株当り当期純利益	△132.65円	35.03円	△125.11円	48.71円	24.72円
1株当り純資産額	1,012.78円	1,027.71円	883.16円	911.01円	930.96円
営 業 利 益 率	5.72%	7.04%	5.72%	5.59%	6.07%
R O E	△12.23%	3.44%	△13.21%	5.43%	5.40%
R O A *1	5.40%	6.90%	5.65%	5.90%	6.81%

住宅建築シェア *2	5.2%	5.0%	5.2%	5.0%	5.1%
紹介受注比率 *3	56.6%	59.3%	62.2%	63.4%	60.2%
住宅一棟当り単価(千円)	29,815	30,620	30,724	29,605	29,625
積和不動産関与率*4	56.2%	59.9%	69.5%	72.8%	76.1%
同 借上入居率	95.9%	96.2%	95.7%	95.6%	95.8%
展示場数(期末)	631	632	653	602	564

*1 ROA：総資産事業利益率＝(営業利益+受取利息)／総資産

*2 当社住宅建築戸数／全国住宅着工戸数(暦年) 但し、今中間期は2～7月の数字

*3 紹介による受注棟数／全受注棟数

*4 シャーメゾン(賃貸住宅)受注物件における積和不動産各社の管理・借上げ契約物件比率

参考資料② セグメント別内訳 (平成16年1月期中間期)

【連結】 (18ページ参照)

	当中間期実績			前中間期実績			通期予想		
	売上高 (百万円)	粗利率	営業 利益率	売上高 (百万円)	粗利率	営業 利益率	売上高 (百万円)	粗利率	営業 利益率
(工業化住宅請負)	379,691	25.8	11.9	357,177	25.8	11.1	785,000	26.4	12.2
(不動産販売)	91,702	14.3	2.5	104,953	12.8	2.8	180,000	13.3	2.1
(不動産賃貸)	123,938	10.7	4.1	114,498	11.6	4.4	250,000	10.6	4.1
(その他事業)	65,953	19.8	2.6	76,651	17.5	1.2	130,000	19.0	2.1
(消去又は全社)	(3,365)	—	—	(3,514)	—	—	(5,000)	—	—
(連 結)	657,921	20.6	6.0	649,767	20.0	5.1	1,340,000	20.8	6.0

【個別】

※「個別中間財務諸表」では従来通り「完成工事」と「不動産事業」にて分類していますが、連結の上記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。

当中間期実績	受注高			売上高			粗利率	営業利益率	受注残高			
	金額	(%)	棟数	金額	(%)	棟数			戸数	金額	(%)	棟数
(工業化住宅請負)	385,573	70.7	12,436	378,251	72.2	12,312	26,724	24.6	11.4	503,046	74.9	15,710
鉄骨戸建	200,182		6,904	202,111		6,916	7,223	—	—	228,649		7,556
シャーウッド戸建	41,979		1,338	40,269		1,298	1,309	—	—	52,450		1,654
シャーマゾン	143,411		4,194	135,869		4,098	18,192	—	—	221,947		6,500
(不動産販売)	92,642	17.0	1,335	82,502	15.7	1,363	2,016	15.0	2.6	84,183	12.5	1,056
鉄骨戸建	32,310		1,159	33,114		1,214	1,266	—	—	23,690		886
シャーウッド戸建	5,268		176	4,165		137	137	—	—	4,609		170
分譲マンション等	17,816		—	10,891		12	613	—	—	26,714		—
土地	37,246		—	34,330		—	—	—	—	29,170		—
(不動産賃貸)	4,741	0.9	—	4,741	0.9	—	—	△1.6	△3.1	—	0.0	—
(その他事業)	62,394	11.4	58	58,393	11.2	59	1,002	12.7	0.8	84,780	12.6	258
R C 請負	20,437		58	16,938		59	1,002	—	—	50,447		258
エクステリア	20,390		—	21,053		—	—	—	—	27,215		—
リフォーム	21,566		—	20,401		—	—	—	—	7,118		—
合 計	545,352	100.0	13,829	523,888	100.0	13,734	29,742	21.5	6.1	672,010	100.0	17,024

前中間期実績	受注高			売上高			粗利率	営業利益率	受注残高			
	金額	(%)	棟数	金額	(%)	棟数			戸数	金額	(%)	棟数
(工業化住宅請負)	467,989	72.3	14,977	355,725	67.4	11,519	24,357	24.7	10.5	550,848	78.7	17,689
鉄骨戸建	253,494		8,121	196,927		6,706	6,800	—	—	259,908		8,775
シャーウッド戸建	51,337		1,673	39,282		1,275	1,287	—	—	54,426		1,754
シャーマゾン	163,156		5,183	119,514		3,538	16,270	—	—	236,514		7,160
(不動産販売)	109,757	16.9	1,539	98,100	18.6	1,353	2,051	13.1	2.2	69,469	9.9	1,060
鉄骨戸建	40,320		1,441	35,567		1,283	1,352	—	—	24,489		928
シャーウッド戸建	2,086		98	1,797		60	60	—	—	2,677		132
分譲マンション等	24,816		—	19,307		10	639	—	—	18,222		—
土地	42,534		—	41,428		—	—	—	—	24,081		—
(不動産賃貸)	5,514	0.9	—	5,514	1.0	—	—	4.7	3.6	—	0.0	—
(その他事業)	64,380	9.9	58	68,505	13.0	65	2,023	11.1	0.4	80,066	11.4	288
R C 請負	17,688		58	27,034		65	2,023	—	—	54,774		288
エクステリア	28,678		—	23,602		—	—	—	—	23,119		—
リフォーム	18,014		—	17,869		—	—	—	—	2,173		—
合 計	647,643	100.0	16,574	527,846	100.0	12,937	28,431	20.6	4.9	700,383	100.0	19,037

通期予想	受注高			売上高			粗利率	営業利益率	受注残高			
	金額	(%)	棟数	金額	(%)	棟数			戸数	金額	(%)	棟数
(工業化住宅請負)	869,000	72.4	27,800	782,700	72.5	25,150	54,250	25.1	11.3	582,024	76.3	18,236
鉄骨戸建	458,000		15,700	431,200		14,500	15,050	—	—	257,378		8,768
シャーウッド戸建	100,000		3,100	81,000		2,600	2,650	—	—	69,740		2,114
シャーマゾン	311,000		9,000	270,500		8,050	36,550	—	—	254,905		7,354
(不動産販売)	193,000	16.1	2,600	164,700	15.2	2,526	3,600	13.6	2.3	102,343	10.9	1,172
鉄骨戸建	63,000		2,300	56,300		2,250	2,250	—	—	31,193		991
シャーウッド戸建	10,000		300	7,000		250	250	—	—	6,506		181
分譲マンション等	35,000		—	30,000		26	1,100	—	—	24,789		—
土地	85,000		—	71,400		—	—	—	—	39,854		—
(不動産賃貸)	10,600	0.8	—	10,600	1.0	—	—	0.0	△2.6	—	0.0	—
(その他事業)	127,400	10.7	100	122,000	11.3	100	2,250	12.7	1.4	86,179	12.8	259
R C 請負	32,400		100	32,000		100	2,250	—	—	47,348		259
エクステリア	50,000		—	47,000		—	—	—	—	30,878		—
リフォーム	45,000		—	43,000		—	—	—	—	7,953		—
合 計	1,200,000	100.0	30,500	1,080,000	100.0	27,776	60,100	21.7	6.2	770,547	100.0	19,667

(注) 当社は受注については棟数で計上しています。売上に関しては参考までに戸数も表示しています。

建物販売実績

平成 16 年 1 月期中間期実績

ご参考として、個別の建物販売実績を記載しています。

 = 平成 15 年 1 月期中間期実績

住宅

(合計)	
29,742戸	
13,723棟	
(2,381,823㎡)	
483,174百万円	
 	
28,431戸	
12,926棟	
(2,320,323㎡)	
474,035百万円	
戸数比	104.6%
棟数比	106.2%
面積比	102.7%
金額比	101.9%

(戸建)	
9,935戸	
9,565棟	
(1,374,582㎡)	
300,633百万円	
 	
9,499戸	
9,324棟	
(1,354,243㎡)	
297,330百万円	
戸数比	104.6%
棟数比	102.6%
面積比	101.5%
金額比	101.1%

(鉄骨戸建)	
8,489戸	
8,130棟	
(1,162,173㎡)	
256,197百万円	
 	
8,152戸	
7,989棟	
(1,157,089㎡)	
256,250百万円	
戸数比	104.1%
棟数比	101.8%
面積比	100.4%
金額比	100.0%

(シャーウッド住宅)	
1,446戸	
1,435棟	
(212,409㎡)	
44,436百万円	
 	
1,347戸	
1,335棟	
(197,154㎡)	
41,080百万円	
戸数比	107.3%
棟数比	107.5%
面積比	107.7%
金額比	108.2%

(集合住宅)	
19,807戸	
4,158棟	
(1,007,241㎡)	
162,140百万円	
 	
18,932戸	
3,602棟	
(966,080㎡)	
158,836百万円	
戸数比	104.6%
棟数比	115.4%
面積比	104.3%
金額比	102.1%

(低層賃貸住宅)	
18,192戸	
4,098棟	
(873,976㎡)	
135,869百万円	
 	
16,270戸	
3,538棟	
(770,830㎡)	
119,515百万円	
戸数比	111.8%
棟数比	115.8%
面積比	113.4%
金額比	113.7%

非住宅	
11棟	
(10,246㎡)	
1,559百万円	
 	
12棟	
(44,140㎡)	
6,822百万円	
棟数比	91.7%
面積比	23.2%
金額比	22.9%

(リフォーム)	
20,401百万円	
 	
17,869百万円	
金額比	114.2%

(RC等共同住宅)	
1,615戸	
60棟	
(133,265㎡)	
26,271百万円	
 	
2,662戸	
64棟	
(195,250㎡)	
39,321百万円	
戸数比	60.7%
棟数比	93.8%
面積比	68.3%
金額比	66.8%

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 99 社、関連会社 3 社及びその他の関係会社 1 社で構成され、工業化住宅の設計、施工及び請負並びに住宅の分譲、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)

セキハ(株)、積和建設埼玉(株)、積和建設横浜(株)、積和建設大阪北(株)

(2) 不動産販売事業

宅地、建売住宅及びマンション等の販売を行っています。

(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)、積和不動産東北(株)、積和不動産九州(株)

(3) 不動産賃貸事業

戸建住宅、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)、積和不動産東北(株)、積和不動産九州(株)

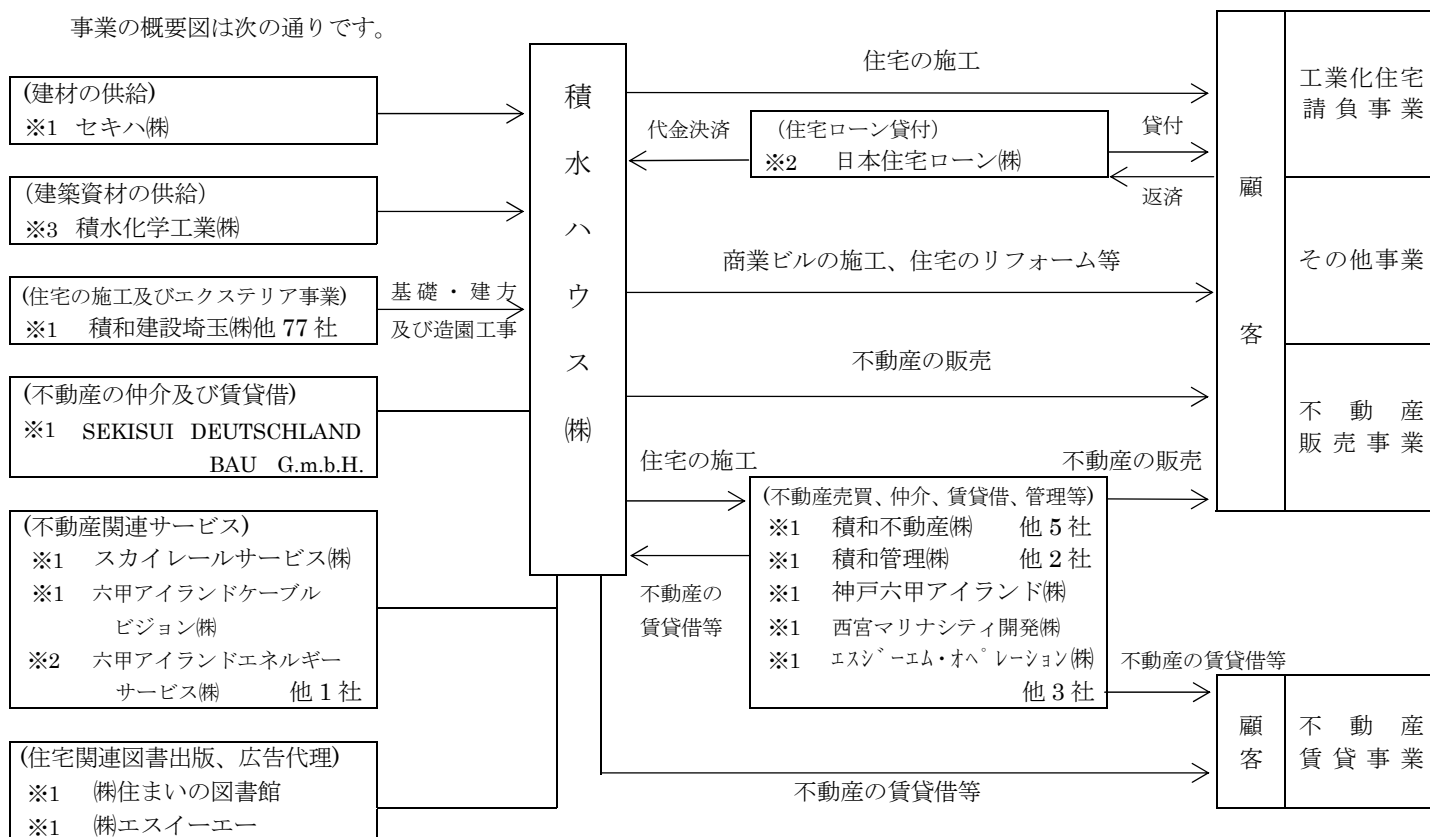
(4) その他事業

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)

ランドテック積和千葉(株)、ランドテック積和中部(株)、グリーンテクノ積和(株)、グリーンテクノ積和中部(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
 ※3 その他の関係会社

(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	役 員 任 等 兼 任	営業上の取引
(連結子会社) 神戸六甲アイランド(株)	神 戸 市 区 東 灘 区	百万円 1,000	不動産販売事業	61.8%	役員 2名 執行役員 1名 従業員 1名 転籍 1名	当社が参画している六甲アイランドシティ開発プロジェクト共同事業会社
西宮マリナシティ開発(株)	兵 庫 県 市 西 宮 市	400	同 上	100.0%	役員 4名 執行役員 2名 従業員 1名	当社が参画している西宮マリナシティ開発プロジェクト共同事業会社
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%	役員 2名 執行役員 1名 転籍 3名	不動産の管理委託及び住宅関連機器の売買
積 和 不 動 産 (株)	東 京 都 区 東 谷 区	1,668	不動産賃貸事業 不動産販売事業	59.9%	役員 3名 転籍 10名	当社及び当社顧客等の不動産売買の代理、媒介及び不動産の管理委託他
積 和 不 動 産 東 北 (株)	仙 台 市 区 青 葉 区	200	同 上	55.1%	役員 2名 従業員 1名 転籍 5名	同 上
積 和 不 動 産 中 部 (株)	名 古 屋 市 区 中 村 区	1,368	同 上	42.9%	役員 3名 転籍 8名	同 上
積 和 不 動 産 関 西 (株)	大 阪 市 区 北 区	5,829	同 上	40.5%	役員 2名 転籍 12名	同 上
積 和 不 動 産 中 国 (株)	広 島 市 区 中 区	379	同 上	42.2%	役員 2名 転籍 8名	同 上
積 和 不 動 産 九 州 (株)	福 岡 市 区 博 多 区	263	同 上	42.7%	役員 2名 転籍 8名	同 上
積 水 ハ ウ ス 梅 田 オ ペ レ ー シ ョ ン (株)	大 阪 市 区 北 区	100	不動産賃貸事業	100.0%	役員 2名 従業員 2名 転籍 1名	不動産の管理委託
セ キ ハ (株)	富 山 県 市 新 湊 市	480	工業化住宅 請 負 事 業	100.0%	役員 3名 従業員 2名	住宅関連部材の売買
グリーントテクノ積和(株)	東 京 都 区 東 谷 区	100	その他の事業	100.0%	役員 1名 転籍 5名 従業員 1名	外構・造園工事の請負
ランドテック積和中部(株)	名 古 屋 市 区 守 山 区	50	同 上	100.0%	役員 1名 執行役員 1名 従業員 5名	地盤調査、測量等の請負
積 和 建 設 埼 玉 (株)	埼 玉 県 さいたま市	40	工業化住宅 請 負 事 業	100.0%	役員 1名 従業員 7名 転籍 3名	基礎・建方等の建築工事の請負

- (注) 1. 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. 積和不動産中部(株)、積和不動産関西(株)、積和不動産中国(株)及び積和不動産九州(株)の持分は 100 分の 50 以下ですが、実質的に支配しているため子会社としています。
 3. 積和不動産(株)、積和不動産中部(株)、積和不動産関西(株)、積和不動産中国(株)及び積和不動産九州(株)は有価証券報告書提出会社です。

なお、積和不動産(株)は東京証券取引所市場第 2 部、積和不動産中部(株)は東京証券取引所市場第 2 部及び名古屋証券取引所市場第 2 部、積和不動産関西(株)は大阪証券取引所市場第 1 部、積和不動産中国(株)は東京証券取引所市場第 2 部及び大阪証券取引所市場第 2 部、積和不動産九州(株)は JASDAQ 市場にそれぞれ上場しています。

経営方針及び経営成績

1. 経営方針

(会社経営の基本方針)

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、住宅業界のトップメーカー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CS（顧客満足）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るとともに不可欠な要素であると考えております。また、当社はCS（顧客満足）、SS（株主満足）、ES（従業員満足）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。

(利益配分に関する方針)

利益配分に関する方針といたしましては、昭和63年1月期以降、1株当たり年間18円の株主配当金を安定的な配当として継続する一方、利益の状況、企業体質の強化及び将来の事業展開を総合的に勘案しつつ、時に応じて特別配当又は記念配当を実施し、株主の皆様へ利益還元を図って参りました。また、自己株式買入れの実施など、資本効率を改善させ長期的な株主利益の増進を図るよう努力いたしております。

今後は、配当性向を考慮しつつも、その指標が法改正や予測が困難な経済情勢などにより変動することにも配慮し、利益の適正かつ合理的な配分を検討してまいり所存です。

(投資単位の引き下げに関する考え方及び方針)

当社は、より広範な投資家、とりわけ個人投資家の方々の参加を容易にする施策の重要性を認識しております。しかしながら現状当社株式の流動性については十分に確保されていることなどから、今後個人投資家の動向、市場の要請等を勘案し、その費用ならびに効果等を検討しつつ慎重に対処したいと考えております。

(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化を図るとともに、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、利益率の向上とともに、中期的には総資産の圧縮・総資産回転率の向上によりROAの目標値を10%といたします。

(中長期的な会社の経営戦略)

当社経営の基本方針を踏まえ、営業力の強化をさらに進めるとともに、市場規模、利益率・資産効率等を勘案の上、リフォーム事業、エクステリア事業の拡大など周辺事業にも積極的に取り組み、収益の拡大を図る所存です。

(コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方及び施策の実施状況)

当社では、委員会制は採用せず、監査役制度を効果的に活用したいと考えております。平成14年4月に執行役員制を導入いたしました。その際に取締役の員数を半減し、現在は11名の体制で迅速かつ機動的な経営の遂行に努めております。

監査役4名のうち、2名は社外監査役を選任し、健全な経営のチェック体制を確立するよう努めております。

コンプライアンスについては、これを最大の経営課題と位置づけ、専任の事務局を設けたほか全社的な研修を推進するなど、関連部署の連携を強化し、その推進を図っております。

2. 経営成績

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。

(工業化住宅請負事業)

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)

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しました。また良質な宅地を積極的に購入すると同時に、市場ニーズに合致した分譲地として企画・販売するなど、販売用不動産の回転率の向上に努めました。

(不動産賃貸事業)

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、グループの総力による賃貸事業強化を推し進めました。

(その他事業)

住宅周辺事業として、エクステリア事業、リフォーム事業に積極的に取り組んでおります。エクステリア事業につきましては、住宅請負又は分譲に連動し建物と街並みに調和した提案によって、顧客満足度の向上と拡販を図っております。また、リフォーム事業につきましては、CS（顧客満足）向上の一環として、長期にわたるサポートサービス体制の拡充を図り、営業力・提案力の向上とリフォーム部材の開発に努めました。

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。

3. 財政状態

キャッシュ・フローの状況につきましては、以下の通りであります。

営業活動によるキャッシュ・フローは、前期に引き続き原価の削減に努めたほか、営業効率の低下している一部の展示場出展について見直しを行い、その統廃合を進め、また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したことなどにより、前年同期比 21.5%の増加となりました。

当上半期の設備投資では、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りました。このキャッシュ・フローベースの支出は、当下半期にも発生する予定であります。設備投資全体に占める割合は小さく前期を大きく上回る見込みはありません。このほか転換社債の償還に充てるため前期に取得していた利付国債 500 億円を満期償還したことなどにより、投資活動によるキャッシュ・フローは大幅に増加しました。

財務活動によるキャッシュ・フローは転換社債の償還（第 14 回及び第 16 回無担保転換社債の合計残高 899 億円）と自己株式の買入れ（1,323 万 6 千株、取得金額合計 119 億 5 千 3 百万円）により大幅に減少しています。

結果としまして、当上半期末の現金預金の残高につきましては、前期末と大きな変動はなく、手元資金は潤沢な状況にあります。

	平成 13 年 1 月期	平成 14 年 1 月期	平成 15 年 1 月期	平成 15 年 7 月期
自己資本比率 (%)	50.8	48.0	51.3	55.4
時価ベースの自己資本比率 (%)	49.6	50.1	48.4	56.2
債務償還年数 (年)	4.2	4.2	3.1	0.9
インタレスト・カバレッジ・レシオ	20.1	16.1	20.0	39.4

*時価ベースの自己資本比率： 各期末時点の株式時価総額/総資産

*インタレスト・カバレッジ・レシオ： 営業キャッシュ・フロー/支払利息

4. 今後の課題及び通期の見通し

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。

通期の見通しといたしましては、連結売上高 1 兆 3,400 億円、連結営業利益 800 億円、連結経常利益 770 億円、連結当期純利益 355 億円を見込んでおります。

中間連結財務諸表等

1. 中間連結貸借対照表

(単位：百万円)

科 目 \ 期 別	当中間連結会計期間末 (平成15年7月31日現在)	前 連 結 会 計 年 度 (平成15年1月31日現在)	対前連結会計年度 比 較 増 減	前中間連結会計期間末 (平成14年7月31日現在)
(資 産 の 部)	(1, 1 6 7, 7 1 1)	(1, 2 5 8, 9 7 9)	(△ 9 1, 2 6 8)	(1, 2 7 0, 8 7 6)
流 動 資 産	6 7 8, 9 7 4	7 5 4, 9 1 1	△ 7 5, 9 3 7	7 6 0, 4 7 8
現金預金	1 7 4, 0 8 9	1 8 6, 8 8 1		1 8 2, 0 0 9
受取手形及び完成工事未収入金	9 1, 3 8 9	9 5, 1 8 0		8 9, 2 6 6
有価証券	6 1 0	5 1, 1 8 0		5 3, 6 6 8
たな卸資産	3 0 0, 7 0 8	2 9 3, 6 0 8		3 0 0, 2 8 3
繰延税金資産	8 7, 4 7 1	9 9, 0 4 8		1 1 1, 5 3 0
その他の流動資産	2 6, 3 5 9	3 0, 7 2 5		2 5, 3 7 8
貸倒引当金	△ 1, 6 5 3	△ 1, 7 1 4		△ 1, 6 5 7
固 定 資 産	4 8 8, 7 3 6	5 0 4, 0 6 8	△ 1 5, 3 3 2	5 1 0, 3 9 7
有 形 固 定 資 産	2 5 7, 6 3 4	2 5 5, 4 3 2	2, 2 0 2	2 5 0, 4 1 4
建物及び構築物	1 1 2, 4 1 2	1 1 3, 5 4 3		1 1 4, 6 2 9
機械装置及び運搬具	1 2, 4 3 7	1 3, 0 9 4		1 3, 8 9 2
工具器具及び備品	4, 6 8 0	4, 8 6 6		5, 1 3 3
土地	1 2 4, 1 3 8	1 2 2, 2 5 5		1 1 5, 9 9 7
建設仮勘定	3, 9 6 6	1, 6 7 2		7 6 2
無 形 固 定 資 産	1 0, 0 4 9	1 0, 0 6 5	△ 1 6	1 0, 0 5 5
投 資 そ の 他 の 資 産	2 2 1, 0 5 3	2 3 8, 5 7 0	△ 1 7, 5 1 7	2 4 9, 9 2 7
投資有価証券	1 0 4, 7 6 2	1 0 1, 0 0 8		1 1 1, 1 3 1
長期貸付金	4 9, 8 3 2	5 4, 3 8 5		6 1, 9 6 0
繰延税金資産	3 1, 3 4 1	3 7, 0 5 7		3 2, 5 2 1
その他の投資その他の資産	3 6, 7 3 9	4 7, 7 6 0		4 5, 7 8 3
貸倒引当金	△ 1, 6 2 3	△ 1, 6 4 0		△ 1, 4 7 0
資 産 合 計	1, 1 6 7, 7 1 1	1, 2 5 8, 9 7 9	△ 9 1, 2 6 8	1, 2 7 0, 8 7 6

(単位：百万円)

科目 \ 期別	当中間連結会計期間末 (平成15年7月31日現在)	前連結会計年度 (平成15年1月31日現在)	対前連結会計年度 比較増減	前中間連結会計期間末 (平成14年7月31日現在)
(負債の部)	(499,795)	(593,734)	(△ 93,939)	(612,228)
流動負債	322,912	387,136	△ 64,224	404,228
支払手形及び工事未払金	150,868	152,179		161,467
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	90,000		102,821
未払法人税等	3,822	4,902		4,063
未成工事受入金	87,569	83,660		89,859
賞与引当金	13,200	16,333		12,273
完成工事補償引当金	1,247	1,243		1,250
その他の流動負債	36,202	38,816		32,491
固定負債	176,883	206,597	△ 29,714	208,000
社債	30,000	40,000		40,000
長期借入金	9,877	29,999		30,186
退職給付引当金	73,234	73,377		76,506
役員退職慰労引当金	1,405	1,464		1,203
日本国際博覧会出展引当金	70	35		—
預り敷金及び保証金	58,048	56,680		56,684
連結調整勘定	337	759		860
その他の固定負債	3,910	4,280		2,558
(少数株主持分)	(20,440)	(19,543)	(897)	(19,236)
少数株主持分	20,440	19,543		19,236
(資本の部)	(647,475)	(645,702)	(1,773)	(639,411)
資本金	186,554	186,554		186,554
資本剰余金	237,522	237,522		237,522
利益剰余金	234,903	224,229		212,022
その他有価証券評価差額金	1,090	△ 1,868		3,677
為替換算調整勘定	△ 70	△ 205		△ 249
自己株式	△ 12,525	△ 529		△ 116
負債・少数株主持分・資本合計	1,167,711	1,258,979	△ 91,268	1,270,876

2. 中間連結損益計算書

(単位：百万円)

科 目	当中間連結会計期間 自:平成15年2月1日 至:平成15年7月31日		前中間連結会計期間 自:平成14年2月1日 至:平成14年7月31日		対前年中間 連結会計期間 比較増減		前連結会計年度 自:平成14年2月1日 至:平成15年1月31日	
	金 額	百分比 (%)	金 額	百分比 (%)	金 額	比率 (%)	金 額	百分比 (%)
売 上 高	657,921	100.0	649,767	100.0	8,154	1.3	1,300,237	100.0
売 上 原 価	522,196	79.4	519,443	80.0	2,753	0.5	1,035,976	79.7
売 上 総 利 益	135,724	20.6	130,323	20.0	5,401	4.1	264,261	20.3
販売費及び一般管理費	95,774	14.6	96,924	14.9	△1,150	△1.2	191,523	14.7
営 業 利 益	39,950	6.0	33,398	5.1	6,552	19.6	72,737	5.6
営 業 外 収 益	2,518	0.4	2,851	0.4	△333	△11.7	5,621	0.4
受取利息及び受取配当金	1,386		1,587				2,903	
持分法による投資利益	—		—				7	
雑 収 入	1,131		1,264				2,711	
営 業 外 費 用	3,578	0.5	4,284	0.6	△706	△16.5	9,211	0.7
支 払 利 息	1,103		1,498				2,430	
持分法による投資損失	16		3				—	
雑 支 出	2,457		2,782				6,781	
経 常 利 益	38,890	5.9	31,966	4.9	6,924	21.7	69,146	5.3
特 別 利 益	53	0.0	—	—	53	—	—	—
投資有価証券売却益	49		—				—	
そ の 他	3		—				—	
特 別 損 失	1,494	0.2	759	0.1	735	96.8	3,881	0.3
固定資産売却及び除却損	398		565				1,335	
投資有価証券評価損	1,096		192				892	
販売用不動産評価損	—		—				1,652	
そ の 他	—		1				1	
税金等調整前中間(当期)純利益	37,448	5.7	31,206	4.8	6,242	20.0	65,264	5.0
法人税、住民税及び事業税	3,591	0.5	3,798	0.6	△207	△5.5	6,854	0.5
法 人 税 等 調 整 額	15,197	2.3	10,084	1.5	5,113	50.7	22,027	1.7
少 数 株 主 利 益	1,215	0.2	1,363	0.2	△148	△10.9	1,836	0.1
中 間 (当 期) 純 利 益	17,444	2.7	15,961	2.5	1,483	9.3	34,546	2.7

3. 中間比較連結剰余金計算書

(単位：百万円)

科 目	期 別		当中間連結会計期間		前中間連結会計期間		前連結会計年度	
			自：平成15年2月 1日 至：平成15年7月31日	自：平成14年2月 1日 至：平成14年7月31日			自：平成14年2月 1日 至：平成15年1月31日	
資本剰余金の部								
I 資本剰余金期首残高			237,522		237,522			237,522
II 資本剰余金増加高								
自己株式処分差益	0	0		-		-		-
III 資本剰余金減少高								
IV 資本剰余金 中間期末（期末）残高			237,522		237,522			237,522
利益剰余金の部								
I 利益剰余金期首残高			224,229		202,615			202,615
II 利益剰余金増加高								
1. 中間（当期）純利益	17,444			15,961		34,546		
2. 連結子会社減少に伴う 剰余金の増加	-	17,444		5	15,966	10		34,556
III 利益剰余金減少高								
1. 配 当 金	6,378			6,384		12,767		
2. 役 員 賞 与	392	6,771		175	6,559	175		12,942
IV 利益剰余金 中間期末（期末）残高			234,903		212,022			224,229

4. 中間連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

科 目	期 別		前中間連結会計期間		前連結会計年度	
	当	前	自：平成15年2月 1日	自：平成14年2月 1日	自：平成14年2月 1日	自：平成15年1月31日
	中間	中間	至：平成15年7月31日	至：平成14年7月31日		
I 営業活動によるキャッシュ・フロー						
税金等調整前中間(当期)純利益			37,448	31,206		65,264
減価償却費			5,431	5,813		11,882
退職給付引当金の減少額	△		142	4,007	△	7,136
受取利息及び受取配当金	△		1,386	1,587	△	2,903
支払利息			1,103	1,498		2,430
持分法による投資損失又は利益(△)			16	3	△	7
販売用不動産評価損			-	-		2,179
投資有価証券評価損			1,096	192		897
売上債権の減少額			3,791	28,889		22,974
たな卸資産等の増加額	△		7,498	9,229	△	12,717
仕入債務の減少額	△		465	26,341	△	34,012
未成工事受入金の増加額			3,908	6,800		601
その他の	△		483	1,437		6,060
小計			42,820	34,677		55,516
利息及び配当金の受取額			2,042	1,789		3,131
利息の支払額	△		994	1,597	△	2,560
法人税等の支払額	△		4,672	2,595	△	4,812
営業活動によるキャッシュ・フロー			39,196	32,273		51,274
II 投資活動によるキャッシュ・フロー						
定期預金の払戻による収入			-	12,005		12,505
有価証券の取得による支出	△		499	53,109	△	62,155
有価証券の売却による収入			51,053	1,745		13,263
有形固定資産の取得による支出	△		7,805	5,193	△	7,973
有形固定資産の売却による収入			54	1,472		1,666
投資有価証券の取得による支出	△		993	3,599	△	9,079
投資有価証券の売却による収入			1,067	7,113		12,296
貸付けによる支出	△		474	2,047	△	2,928
貸付金の回収による収入			4,967	6,576		14,891
団体生存保険満期解約による収入			10,000	-		-
その他の	△		1,268	229	△	1,516
投資活動によるキャッシュ・フロー			56,100	35,266	△	29,030
III 財務活動によるキャッシュ・フロー						
長期借入金の返済による支出	△		122	688	△	876
社債の償還による支出	△		89,999	49,280	△	62,100
配当金の支払額	△		6,378	6,384	△	12,767
少数株主への配当金の支払額	△		385	377	△	481
自己株式取得による支出	△		12,011	-		-
その他の			172	74	△	487
財務活動によるキャッシュ・フロー	△		108,724	56,804	△	76,713
IV 現金及び現金同等物に係る換算差額			135	21		65
V 現金及び現金同等物の減少額	△		13,291	59,775	△	54,403
VI 現金及び現金同等物の期首残高			187,381	229,138		229,138
VII 新規連結に伴う現金及び現金同等物の増加額			-	12,645		12,645
VIII 現金及び現金同等物の中間期末(期末)残高			174,089	182,009		187,381

[中間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 99社

積和不動産㈱、積和不動産中部㈱、積和不動産関西㈱、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 MAST 賃貸センター㈱ 他1社

子会社99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3社

六甲アイランドエネルギーサービス㈱、新西宮ヨットハーバー㈱、日本住宅ローン㈱

新規 日本住宅ローン㈱

関連会社3社の投資については、全て持分法を適用しています。

3. 連結子会社の中間決算日等に関する事項

連結子会社のうち、スカイレールサービス㈱の中間決算日は9月30日です。中間連結財務諸表の作成にあたっては、同社の7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、SEKISUI DEUTSCHLAND BAU GmbHの中間決算日は6月30日です。中間連結財務諸表の作成にあたっては、同日現在の財務諸表を使用し、中間連結決算日と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 …… 中間決算日の市場価格等に基づく時価法

（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

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

② 半製品、原材料、仕掛品、貯蔵品 …… 移動平均法に基づく原価法

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

建物（建物附属設備を除く）及び無形固定資産については定額法、その他の有形固定資産については定率法（在外連結子会社は定額法）を採用しています。

(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中間連結会計期間に負担すべき額を計上しています。

(ハ) 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、中間連結会計期間末に至る一年間の保証責任が伴う住宅請負事業売上高の1,000分の1及び不動産事業売上高のうち建物部分にかかる売上高の1,000分の1を計上しています。

- (二) 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、当中間連結会計期間末において発生していると認められる額を計上しています。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、それぞれ発生の日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より費用処理することとしています。

(追加情報)

厚生年金基金の代行返上

当社及び一部の国内連結子会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15年4月28日厚生労働大臣より将来分支給義務免除の認可を受けました。

当中間連結会計期間末において測定された返還相当額は、44,766百万円となっており、当中間連結会計期間末で返還が行われたと仮定した場合の代行返上益の見積額は、37,573百万円になります。

- (ホ) 役員退職慰労引当金 …………… 役員及び執行役員の退職に際し支給する退職慰労金に充てるため、内規に基づく中間連結会計期間末現在の要支給額を計上しています。
- (ハ) 日本国際博覧会出展引当金… 日本国際博覧会への出展に要する費用に充てるため、当中間連結会計期間末に発生していると認められる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、中間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。なお、在外子会社の資産、負債、収益及び費用は、子会社の中間会計期間末日における直物為替相場により円貨に換算し、換算差額は資本の部における為替換算調整勘定に含めています。

(5) 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かかる方法に準じた会計処理によっています。

(6) 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運用目的債券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。
- ②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運用目的債券並びに有利子負債総額の範囲内に限定しています。

(ニ) ヘッジ有効性評価の方法

ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計又は相場変動と、ヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計又は相場変動を比較し、両者の変動額等を基礎としてヘッジの有効性を評価しています。ただし、為替予約取引については、当該取引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。

(7) 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、控除対象外消費税等は、当中間連結会計期間の費用としています。

5. 中間連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

中間連結キャッシュ・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。

[注記事項]

1. 中間連結貸借対照表関係

	(当中間連結会計期間末)	(前連結会計年度末)	(前中間連結会計期間末)
(1)有形固定資産の減価償却累計額	146,446 百万円	142,932 百万円	140,180 百万円
(2)担保提供資産	28,066 百万円	28,236 百万円	28,310 百万円
(3)保証債務	66,245 百万円	64,026 百万円	74,028 百万円
(4)自己株式数	13,891,961 株	609,464 株	125,761 株
(5)投資有価証券に含まれる関連会社株式	642 百万円	160 百万円	151 百万円
(6)有利子負債	69,879 百万円	160,000 百万円	173,008 百万円

2. 中間連結キャッシュ・フロー計算書関係

現金及び現金同等物の中間期末残高と中間連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

	(当中間連結会計期間)	(前中間連結会計期間)	(前連結会計年度)
現金預金勘定	174,089 百万円	182,009 百万円	186,881 百万円
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	△ 500 百万円	△ 500 百万円	— 百万円
取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資(有価証券勘定)	499 百万円	499 百万円	499 百万円
現金及び現金同等物	174,089 百万円	182,009 百万円	187,381 百万円

3. 追加情報

税効果会計

「地方税法等の一部を改正する法律」(平成15年法律第9号)が公布され、平成16年4月1日以後開始する連結会計年度より適用されることにより、当社及び連結子会社においては、平成17年2月1日から平成18年1月31日までの連結会計年度以降に解消が見込まれる一時差異等に係る繰延税金資産等の計算に使用する法定実効税率が変更されました。

この変更により、繰延税金資産の金額(繰延税金負債を控除した金額)が2,203百万円減少し、その他有価証券評価差額金が25百万円、当中間連結会計期間に計上された法人税等調整額が2,229百万円、それぞれ増加しています。

4. セグメント情報

(1)事業の種類別セグメント情報

当中間連結会計期間（平成15年2月1日～平成15年7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
売上高及び営業損益							
売上高							
(1) 外部顧客に対する売上高	378,888	91,702	123,052	64,277	657,921	—	657,921
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	803	—	886	1,676	3,365	(3,365)	—
計	379,691	91,702	123,938	65,953	661,287	(3,365)	657,921
営業費用	334,327	89,393	118,886	64,265	606,872	11,098	617,970
営業利益	45,364	2,309	5,052	1,687	54,414	(14,464)	39,950

前中間連結会計期間（平成14年2月1日～平成14年7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
売上高及び営業損益							
売上高							
(1) 外部顧客に対する売上高	356,757	104,657	113,685	74,668	649,767	—	649,767
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	420	295	813	1,983	3,514	(3,514)	—
計	357,177	104,953	114,498	76,651	653,281	(3,514)	649,767
営業費用	317,419	102,056	109,509	75,729	604,714	11,653	616,368
営業利益	39,757	2,896	4,989	922	48,566	(15,167)	33,398

前連結会計年度（平成14年2月1日～平成15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
売上高及び営業損益							
売上高							
(1) 外部顧客に対する売上高	739,684	189,800	230,456	140,295	1,300,237	—	1,300,237
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	1,262	295	1,421	2,374	5,353	(5,353)	—
計	740,947	190,096	231,877	142,670	1,305,591	(5,353)	1,300,237
営業費用	655,925	184,830	222,109	140,974	1,203,839	23,660	1,227,499
営業利益	85,021	5,266	9,767	1,695	101,751	(29,013)	72,737

(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 : 住宅の分譲、不動産の売買及び分譲宅地上に建築する住宅の設計、施工及び請負。
- 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、当社の本社及び支社機構の管理部門、研究開発部門にかかる費用等です。

当中間連結会計期間	12,810 百万円
前中間連結会計期間	12,459 百万円
前連結会計年度	26,137 百万円

4. 事業区分の変更

(当中間連結会計期間)

該当事項はありません。

(前中間連結会計期間)

事業区分については、従来、日本標準産業分類等を勘案して「住宅請負事業」と「不動産事業」に区分していましたが、当中間連結会計期間より、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「工業化住宅請負事業」、「不動産販売事業」、「不動産賃貸事業」及び「その他事業」に区分することとしました。

この変更は、収益単位を明確にすることで、当社グループ(当社及び当社の子会社)の事業状況をより適切に表示するため、従来の「住宅請負事業」については、当社の工場製造部材を使用する新築請負工事に係る「工業化住宅請負事業」とその他の建設工事に係る「その他事業」に区分するとともに、「不動産事業」についても、住宅等の販売に係る「不動産販売事業」と住宅及び商業ビルの賃貸、管理等に係る「不動産賃貸事業」に区分したことによるものです。

また、「工業化住宅請負事業」(前中間連結会計期間：住宅請負事業)に区分していた、当社の分譲宅地上に建築する請負住宅は、土地の販売事業と実質的に一体性を有していることから、当中間連結会計期間より「不動産販売事業」(前中間連結会計期間：不動産事業)に区分を変更しました。この結果、「工業化住宅請負事業」の売上高は21,782百万円、営業利益は2,892百万円減少し、「不動産販売事業」は同額増加しています。

(前連結会計年度)

事業区分については、従来、日本標準産業分類等を勘案して「住宅請負事業」と「不動産事業」に区分していましたが、当連結会計年度より、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「工業化住宅請負事業」、「不動産販売事業」、「不動産賃貸事業」及び「その他事業」に区分することとしました。

この変更は、収益単位を明確にすることで、当社グループ(当社及び当社の子会社)の事業状況をより適切に表示するため、従来の「住宅請負事業」については、当社の工場製造部材を使用する新築請負工事に係る「工業化住宅請負事業」とその他の建設工事に係る「その他事業」に区分するとともに、「不動産事業」についても、住宅等の販売に係る「不動産販売事業」と住宅及び商業ビルの賃貸、管理等に係る「不動産賃貸事業」に区分したことによるものです。

また、「工業化住宅請負事業」(前連結会計年度：住宅請負事業)に区分していた、当社の分譲宅地上に建築する請負住宅は、土地の販売事業と実質的に一体性を有していることから、当連結会計年度より「不動産販売事業」(前連結会計年度：不動産事業)に区分を変更しました。この結果、「工業化住宅請負事業」の売上高は36,954百万円、営業利益は5,164百万円減少し、「不動産販売事業」は同額増加しています。

(2)所在地別セグメント情報

当中間連結会計期間、前中間連結会計期間及び前連結会計年度において、全セグメントの売上高の合計に占める「本邦」の割合がいずれも90%を超えているため、記載を省略しました。

(3)海外売上高

当中間連結会計期間、前中間連結会計期間及び前連結会計年度において、海外売上高が連結売上高の10%未満であるため、記載を省略しました。

5. リース取引関係

(所有権移転外ファイナンス・リース)

①リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び中間期末(期末)残高相当額

(当中間連結会計期間)

	取得価額相当額	減価償却累計額相当額	中間期末残高相当額
建物及び構築物	35,345 百万円	20,078 百万円	15,267 百万円
工具器具及び備品	8,277 百万円	6,106 百万円	2,170 百万円
無形固定資産	3,145 百万円	2,137 百万円	1,007 百万円
機械装置及び運搬具	129 百万円	70 百万円	59 百万円
合計	46,897 百万円	28,393 百万円	18,504 百万円

(注) 取得価額相当額は、利息相当額を控除して算定しています。

(前連結会計年度)

	取得価額相当額	減価償却累計額相当額	期末残高相当額
建物及び構築物	36,681 百万円	19,421 百万円	17,259 百万円
工具器具及び備品	8,526 百万円	6,016 百万円	2,509 百万円
無形固定資産	3,421 百万円	2,075 百万円	1,346 百万円
機械装置及び運搬具	120 百万円	63 百万円	56 百万円
合計	48,748 百万円	27,576 百万円	21,172 百万円

(注) 取得価額相当額は、利息相当額を控除して算定しています。

(前中間連結会計期間)

	取得価額相当額	減価償却累計額相当額	中間期末残高相当額
建物及び構築物	38,613 百万円	19,225 百万円	19,387 百万円
工具器具及び備品	8,599 百万円	5,604 百万円	2,995 百万円
無形固定資産	3,287 百万円	1,769 百万円	1,517 百万円
機械装置及び運搬具	109 百万円	59 百万円	50 百万円
合計	50,609 百万円	26,658 百万円	23,951 百万円

(注) 取得価額相当額は、利息相当額を控除して算定しています。

②未経過リース料期末残高相当額

	(当中間連結会計期間)	(前連結会計年度)	(前中間連結会計期間)
1年以内	7,182 百万円	7,876 百万円	8,479 百万円
1年超	12,103 百万円	14,766 百万円	16,846 百万円
合計	19,286 百万円	22,643 百万円	25,326 百万円

③支払リース料、減価償却費相当額及び支払利息相当額

	(当中間連結会計期間)	(前連結会計年度)	(前中間連結会計期間)
支払リース料	4,358 百万円	9,560 百万円	4,897 百万円
減価償却費相当額	3,911 百万円	8,970 百万円	4,356 百万円
支払利息相当額	204 百万円	495 百万円	257 百万円

④減価償却費相当額の算定方法

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっています。

⑤利息相当額の算定方法

リース料総額とリース物件の取得価額相当額の差額を利息相当額とし、各期への配分方法については、利息法によっています。

(オペレーティング・リース)

	(当中間連結会計期間)	(前連結会計年度)	(前中間連結会計期間)
未経過リース料	9 百万円	11 百万円	12 百万円
1年以内	9 百万円	11 百万円	12 百万円
1年超	56 百万円	62 百万円	82 百万円
合計	66 百万円	73 百万円	94 百万円

6. 有価証券

当中間連結会計期間末（平成15年7月31日）

1. 満期保有目的の債券で時価のあるもの

（単位：百万円）

	中間連結貸借対照表計上額	時 価	差 額
(1) 国債・地方債	2,176	2,178	2
(2) 社 債	299	298	△ 1
合 計	2,476	2,477	1

2. その他有価証券で時価のあるもの

（単位：百万円）

	取得原価	中間連結貸借対照表計上額	差 額
(1) 株 式	28,459	28,128	△ 330
(2) 債 券			
国債・地方債等	52,408	54,560	2,151
社 債	19	19	0
(3) そ の 他	29	26	△ 3
合 計	80,916	82,734	1,817

※当中間連結会計期間において、株式 2 銘柄 1,084 百万円の評価損を計上しています。

3. 時価評価されていない主な有価証券の内容及び中間連結貸借対照表計上額

（単位：百万円）

	中間連結貸借対照表計上額	摘 要
(1) 満期保有目的の債券		
非上場外国債券	2,000	
(2) その他有価証券		
非上場株式（店頭売買株式を除く）	11,520	
優先出資証券	5,999	

前連結会計年度末（平成15年1月31日）

1. 満期保有目的の債券で時価のあるもの

（単位：百万円）

	連結貸借対照表計上額	時 価	差 額
(1) 国債・地方債	51,706	51,713	7
(2) 社 債	239	241	1
(3) そ の 他	100	90	△ 9
合 計	52,046	52,046	0

2. その他有価証券で時価のあるもの

（単位：百万円）

	取得原価	連結貸借対照表計上額	差 額
(1) 株 式	30,579	24,834	△ 5,744
(2) 債 券			
国債・地方債	52,570	55,055	2,484
社 債	26	25	△ 0
(3) そ の 他	29	21	△ 7
合 計	83,205	79,936	△ 3,268

※前連結会計年度において、株式 2 銘柄 869 百万円の評価損を計上しています。

3. 時価評価されていない主な有価証券の内容及び連結貸借対照表計上額

（単位：百万円）

	連結貸借対照表計上額	摘 要
(1) 満期保有目的の債券		
非上場外国債券	2,000	
非上場債券	500	
(2) その他有価証券		
非上場株式（店頭売買株式を除く）	11,025	
優先出資証券	5,999	
公社債投資信託	499	

前中間連結会計期間末（平成 14 年 7 月 31 日）

1. 満期保有目的の債券で時価のあるもの

（単位：百万円）

	中間連結貸借対照表計上額	時 価	差 額
(1) 国債・地方債	51,696	51,707	10
(2) 社 債	239	242	2
(3) そ の 他	100	92	△ 7
合 計	52,036	52,042	6

2. その他有価証券で時価のあるもの

（単位：百万円）

	取得原価	中間連結貸借対照表計上額	差 額
(1) 株 式	31,900	36,727	4,827
(2) 債 券			
国債・地方債等	52,730	53,250	519
社 債	45	46	1
(3) そ の 他	29	26	△ 3
合 計	84,705	90,050	5,344

※前中間連結会計期間において、株式 1 銘柄 170 百万円の評価損を計上しています。

3. 時価評価されていない主な有価証券の内容及び中間連結貸借対照表計上額

（単位：百万円）

	中間連結貸借対照表計上額	摘 要
(1) 満期保有目的の債券		
非上場外国債券	7,000	
政府短期証券	2,999	
(2) その他有価証券		
非上場株式（店頭売買株式を除く）	11,020	
優先出資証券	999	
追加型公社債投資信託	499	

7. デリバティブ取引の契約額等、時価及び評価損益

（金利関連）

（単位：百万円）

取引の種類	当中間連結会計期間 （平成 15 年 7 月 31 日）			前連結会計年度 （平成 15 年 1 月 31 日）			前中間連結会計期間 （平成 14 年 7 月 31 日）		
	契約額等	時 価	評 価 損 （△） 益	契約額等	時 価	評 価 損 （△） 益	契約額等	時 価	評 価 損 （△） 益
スワップ取引	30,000	184	184	30,000	378	378	30,000	764	764
合 計	30,000	184	184	30,000	378	378	30,000	764	764

（注）1. ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引は除いています。

2. 金利スワップの時価は、金融機関から提示された価格により算定しています。

8. 1株当たり情報

前中間連結会計期間 (自 平成14年2月1日 至 平成14年7月31日)		当中間連結会計期間 (自 平成15年2月1日 至 平成15年7月31日)		前連結会計年度 (自 平成14年2月1日 至 平成15年1月31日)	
1株当たり純資産額	901円52銭	1株当たり純資産額	930円96銭	1株当たり純資産額	911円01銭
1株当たり中間純利益	22円50銭	1株当たり中間純利益	24円72銭	1株当たり当期純利益	48円71銭
潜在株式調整後 1株当たり中間純利益	20円40銭	1株当たり中間純利益 (追加情報)	23円05銭	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	44円42銭
		<p>当中間連結会計期間から「1株当たり当期純利益に関する会計基準」(企業会計基準委員会 平成14年9月25日 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」(企業会計基準委員会 平成14年9月25日 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、同会計基準及び適用指針を前中間連結会計期間及び前連結会計年度に適用して算定した場合の(1株当たり情報)については、それぞれ以下の通りになります。</p>			
		前中間連結会計期間	前連結会計年度		
		1株当たり純資産額	1株当たり純資産額		
		901円52銭	910円46銭		
		1株当たり中間純利益	1株当たり当期純利益		
		22円50銭	48円16銭		
		潜在株式調整後 1株当たり中間純利益	潜在株式調整後 1株当たり 当期純利益		
		20円40銭	43円92銭		

(注) 1株当たり中間(当期)純利益及び潜在株式調整後1株当たり中間(当期)純利益の算定上の基礎は、以下の通りです。

	前中間連結会計期間	当中間連結会計期間	前連結会計年度
損益計算書上の 中間(当期)純利益(百万円)		17,444	
普通株式に係る 中間(当期)純利益(百万円)	—	17,444	—
普通株主に 帰属しない金額(百万円)	—	—	—
普通株式の期中平均株式数(千株)	—	705,593	—
潜在株式調整後1株当たり中間(当期)純利益の算定に用いられた中間(当期)純利益調整額の主な内訳(百万円)			
支払利息(税額相当額控除後)		306	
中間(当期)純利益調整額(百万円)	—	306	—
潜在株式調整後1株当たり中間(当期)純利益の算定に用いられた普通株式増加数の主要な内訳(千株)			
転換社債		64,651	
普通株式増加数(千株)	—	64,651	—

9. 主な関係会社の要約財務諸表

(1) 積和不動産株式会社

① 中間連結貸借対照表の要旨

(平成15年7月31日現在)

(単位：百万円)

科 目	金 額	科 目	金 額
(資産の部)		(負債の部)	
流動資産	21,002	流動負債	8,768
現金預金	16,500	未払金	530
受取手形・売掛金	757	前受金	5,911
有価証券	610	未払法人税等	890
たな卸資産	2,084	その他の流動負債	1,436
その他の流動資産	1,093	固定負債	15,429
貸倒引当金	△ 43	預り敷金及び保証金	13,542
固定資産	15,228	退職給付引当金	1,788
有形固定資産	6,781	その他の固定負債	98
建物・構築物	1,603	負債合計	24,198
土地	4,433	(資本の部)	
その他	744	資本金	1,668
無形固定資産	1,553	資本剰余金	730
投資その他の資産	6,892	利益剰余金	10,050
投資有価証券	500	(うち中間純利益)	(1,225)
長期貸付金	914	その他の有価証券	△ 3
敷金及び保証金	4,907	評価差額金	△ 3
その他の投資等	933	自己株式	△ 414
貸倒引当金	△ 364	資本合計	12,032
資産合計	36,231	負債・資本合計	36,231

(2) 積和不動産東北株式会社

① 中間貸借対照表の要旨

(平成15年7月31日現在)

(単位：百万円)

科 目	金 額	科 目	金 額
(資産の部)		(負債の部)	
流動資産	7,637	流動負債	2,075
現金預金	7,252	前受金	1,502
受取手形・売掛金	120	預り金	264
たな卸資産	236	その他の流動負債	308
その他の流動資産	68	固定負債	4,511
貸倒引当金	△ 40	退職給付引当金	375
固定資産	317	預り敷金及び保証金	4,119
有形固定資産	29	その他の固定負債	15
その他	29	負債合計	6,587
無形固定資産	31	(資本の部)	
投資その他の資産	256	資本金	200
敷金及び保証金	34	資本剰余金	—
繰延税金資産	215	利益剰余金	1,168
その他の投資等	163	(うち中間純利益)	(168)
貸倒引当金	△ 156	資本合計	1,368
資産合計	7,955	負債・資本合計	7,955

② 中間連結損益計算書の要旨

(自平成15年2月1日
至平成15年7月31日)

(単位：百万円)

科 目	金 額
営業収益	44,310
営業費用	42,050
営業利益	2,260
営業外収益	40
営業外費用	42
経常利益	2,258
特別損失	—
税金等調整前中間純利益	2,258
法人税、住民税及び事業税	896
法人税等調整額	136
中間純利益	1,225

② 中間損益計算書の要旨

(自平成15年2月1日
至平成15年7月31日)

(単位：百万円)

科 目	金 額
営業収益	7,582
営業費用	7,275
営業利益	307
営業外収益	5
営業外費用	2
経常利益	310
特別損失	0
税引前中間純利益	309
法人税、住民税及び事業税	127
法人税等調整額	14
中間純利益	168
前期繰越利益	8
中間未処分利益	177

(3) 積和不動産中部株式会社

① 中間貸借対照表の要旨

(平成 15 年 7 月 31 日現在)

(単位：百万円)

科 目	金 額	科 目	金 額
(資産の部)		(負債の部)	
流 動 資 産	15,585	流 動 負 債	6,722
現金預金	13,739	未払金	327
受取手形・売掛金	362	前受金	4,757
たな卸資産	1,200	その他の流動負債	1,637
その他の流動資産	401	固 定 負 債	17,225
貸倒引当金	△ 118	退職給付引当金	849
		預り敷金及び保証金	16,322
固 定 資 産	16,990	その他の固定負債	53
有形固定資産	14,758		
建物・構築物	7,283	負 債 合 計	23,947
土地	7,314	(資本の部)	
その他	160	資 本 金	1,368
無形固定資産	30	資 本 剰 余 金	1,679
投資その他の資産	2,201	利 益 剰 余 金	5,593
投資有価証券	158	(うち中間純利益)	(454)
長期貸付金	196	そ の 他 有 価 証 券	△ 4
敷金及び保証金	697	評 価 差 額 金	△ 8
繰延税金資産	421	自 己 株 式	△ 8
その他の投資等	727	資 本 合 計	8,627
資 産 合 計	32,575	負債・資本合計	32,575

(4) 積和不動産関西株式会社

① 中間貸借対照表の要旨

(平成 15 年 7 月 31 日現在)

(単位：百万円)

科 目	金 額	科 目	金 額
(資産の部)		(負債の部)	
流 動 資 産	16,899	流 動 負 債	6,117
現金預金	12,381	未払金	994
受取手形・売掛金	274	前受金	3,918
たな卸資産	3,458	その他の流動負債	1,204
その他の流動資産	892	固 定 負 債	9,700
貸倒引当金	△ 107	退職給付引当金	1,532
		預り敷金及び保証金	7,977
固 定 資 産	19,216	その他の固定負債	191
有形固定資産	7,833		
建物・構築物	2,686	負 債 合 計	15,818
土地	5,055	(資本の部)	
その他	91	資 本 金	5,829
無形固定資産	45	資 本 剰 余 金	7,017
投資その他の資産	11,338	利 益 剰 余 金	7,550
投資有価証券	71	(うち中間純利益)	(428)
長期貸付金	820	そ の 他 有 価 証 券	△ 1
敷金及び保証金	9,375	評 価 差 額 金	△ 98
繰延税金資産	716	自 己 株 式	△ 98
その他の投資等	353	資 本 合 計	20,298
資 産 合 計	36,116	負債・資本合計	36,116

② 中間損益計算書の要旨

〔 自 平成 15 年 2 月 1 日
至 平成 15 年 7 月 31 日 〕

(単位：百万円)

科 目	金 額
営 業 収 益	35,581
営 業 費 用	34,768
営 業 利 益	813
営 業 外 収 益	13
営 業 外 費 用	12
経 常 利 益	813
特 別 損 失	—
税 引 前 中 間 純 利 益	813
法人税、住民税及び事業税	367
法 人 税 等 調 整 額	△ 8
中 間 純 利 益	454
前 期 繰 越 利 益	109
中 間 未 処 分 利 益	564

② 中間損益計算書の要旨

〔 自 平成 15 年 2 月 1 日
至 平成 15 年 7 月 31 日 〕

(単位：百万円)

科 目	金 額
営 業 収 益	25,863
営 業 費 用	25,026
営 業 利 益	836
営 業 外 収 益	22
営 業 外 費 用	4
経 常 利 益	855
特 別 損 失	20
税 引 前 中 間 純 利 益	834
法人税、住民税及び事業税	213
法 人 税 等 調 整 額	192
中 間 純 利 益	428
前 期 繰 越 利 益	229
中 間 未 処 分 利 益	657

(5) 積和不動産中国株式会社

① 中間貸借対照表の要旨

(平成15年7月31日現在)

(単位：百万円)

科 目	金 額	科 目	金 額
(資産の部)		(負債の部)	
流動資産	6,721	流動負債	1,824
現金預金	6,037	前受金	886
受取手形・売掛金	83	未払法人税等	190
たな卸資産	507	その他の流動負債	747
その他の流動資産	109	固定負債	4,062
貸倒引当金	△ 16	退職給付引当金	462
固定資産	1,587	預り敷金及び保証金	3,529
有形固定資産	1,095	その他の固定負債	71
建物・構築物	579	負債合計	5,887
土地	413	(資本の部)	
その他	102	資本金	379
無形固定資産	17	資本剰余金	177
投資その他の資産	474	利益剰余金	1,875
投資有価証券	47	(うち中間純利益)	(250)
長期貸付金	97	その他の有価証券	△ 1
敷金及び保証金	108	評価差額金	△ 8
繰延税金資産	218	自己株式	△ 8
その他の投資等	1	資本合計	2,422
資産合計	8,309	負債・資本合計	8,309

② 中間損益計算書の要旨

〔自平成15年2月1日
至平成15年7月31日〕

(単位：百万円)

科 目	金 額
営業収益	6,885
営業費用	6,438
営業利益	447
営業外収益	6
営業外費用	4
経常利益	449
特別損失	1
税引前中間純利益	447
法人税、住民税及び事業税	193
法人税等調整額	3
中間純利益	250
前期繰越利益	6
中間未処分利益	256

(6) 積和不動産九州株式会社

① 中間貸借対照表の要旨

(平成15年7月31日現在)

(単位：百万円)

科 目	金 額	科 目	金 額
(資産の部)		(負債の部)	
流動資産	3,564	流動負債	1,350
現金預金	1,894	前受金	991
受取手形・売掛金	138	未払法人税等	136
たな卸資産	1,422	その他の流動負債	222
その他の流動資産	131	固定負債	2,143
貸倒引当金	△ 23	退職給付引当金	243
固定資産	1,106	預り敷金及び保証金	1,870
有形固定資産	725	その他の固定負債	29
建物・構築物	226	負債合計	3,493
土地	292	(資本の部)	
その他	205	資本金	263
無形固定資産	6	資本剰余金	94
投資その他の資産	374	利益剰余金	820
敷金及び保証金	229	(うち中間純利益)	(166)
繰延税金資産	137	資本合計	1,177
その他の投資等	7	負債・資本合計	4,670
資産合計	4,670		

② 中間損益計算書の要旨

〔自平成15年2月1日
至平成15年7月31日〕

(単位：百万円)

科 目	金 額
営業収益	7,338
営業費用	7,021
営業利益	316
営業外収益	0
営業外費用	15
経常利益	301
特別損失	—
税引前中間純利益	301
法人税、住民税及び事業税	136
法人税等調整額	△ 0
中間純利益	166
前期繰越利益	12
中間未処分利益	178

平成 16 年 1 月期 個別中間財務諸表の概要

平成 15 年 9 月 18 日

上場会社名 積水ハウス株式会社

上場取引所 東 大 名

コード番号 1928

本社所在都道府県 大阪府

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

代表者 役職名 代表取締役社長

氏名 和田 勇

問合せ先責任者 役職名 広報部長

氏名 山口 英大

TEL (06) 6440-3111

決算取締役会開催日 平成 15 年 9 月 18 日

中間配当制度の有無 (有)・無

中間配当支払開始日 平成 15 年 9 月 30 日

単元株制度採用の有無 (有)(1 単元 1000 株)・無

1. 15 年 7 月中間期の業績(平成 15 年 2 月 1 日～平成 15 年 7 月 31 日)

(1) 経営成績

(注) 百万円未満は切り捨てにより表示

	売上高		営業利益		経常利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%
15 年 7 月中間期	523,888	△0.7	32,159	23.8	32,101	27.7
14 年 7 月中間期	527,846	△7.3	25,978	△24.5	25,133	△28.8
15 年 1 月期	1,052,558		58,564		55,564	

	中間(当期)純利益		1 株当たり中間 (当期)純利益	
	百万円	%	円	銭
15 年 7 月中間期	15,556	11.8	22.05	
14 年 7 月中間期	13,914	-	19.62	
15 年 1 月期	30,196		42.58	

(注) ①期中平均株式数 15 年 7 月中間期 705,593,929 株 14 年 7 月中間期 709,302,320 株 15 年 1 月期 709,184,330 株

②会計処理の方法の変更 有・無

③売上高、営業利益、経常利益、中間(当期)純利益におけるパーセント表示は、対前年中間期増減率

(2) 配当状況

	1 株当たり 中間配当金		1 株当たり 年間配当金	
	円	銭	円	銭
15 年 7 月中間期	9.00			
14 年 7 月中間期	9.00			
15 年 1 月期			18.00	

(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	
15 年 7 月中間期	1,018,977		612,606		60.1	880.82		
14 年 7 月中間期	1,130,245		608,664		53.9	858.17		
15 年 1 月期	1,115,880		612,641		54.9	864.37		

(注) ①期末発行済株式数 15 年 7 月中間期 695,493,117 株 14 年 7 月中間期 709,259,317 株 15 年 1 月期 708,775,614 株

②期末自己株式数 15 年 7 月中間期 13,891,961 株 14 年 7 月中間期 125,761 株 15 年 1 月期 609,464 株

2. 16 年 1 月期の業績予想(平成 15 年 2 月 1 日～平成 16 年 1 月 31 日)

	売上高	経常利益	当期純利益	1 株当たり年間配当金	
				期末	
通 期	百万円	百万円	百万円	円	銭
	1,080,000	65,000	32,500	9.00	18.00

(参考) 1 株当たり予想当期純利益(通期) 46 円 73 銭

※上記の業績予想は本資料の発表日現在の事業環境に基づき作成したものです。実際の業績は今後様々な要因によって予想数値と異なる結果となる可能性があります。なお、業績予想に関する事項は中間決算短信(連結)添付参考資料 2 ページを参照下さい。

個別財務諸表等

1. 中間貸借対照表

(単位：百万円)

科目 \ 期別	当 中 間 期 (平成15年7月31日現在)	前 期 (平成15年1月31日現在)	対前期比較増減	前 年 中 間 期 (平成14年7月31日現在)
(資 産 の 部)	(1, 018, 977)	(1, 115, 880)	(△96, 903)	(1, 130, 245)
流 動 資 産	571, 662	652, 498	△80, 836	656, 864
現金預金	100, 951	119, 125		117, 541
受取手形	215	160		873
完成工事未収入金	81, 853	89, 025		78, 801
不動産事業売掛金	7, 960	4, 161		7, 401
有価証券	-	50, 016		50, 032
未成工事支出金	51, 751	60, 056		57, 873
分譲用建物	35, 636	30, 930		30, 006
分譲用土地	174, 994	161, 196		169, 821
未成分譲用土地	19, 910	19, 717		20, 275
その他のたな卸資産	3, 706	3, 719		4, 050
前渡金	1, 121	907		1, 115
前払費用	5, 386	5, 495		4, 952
未収入金	14, 791	19, 799		15, 087
繰延税金資産	71, 366	86, 263		97, 452
その他の流動資産	3, 281	3, 290		2, 891
貸倒引当金	△ 1, 266	△ 1, 367		△ 1, 312
固 定 資 産	447, 315	463, 382	△16, 067	473, 381
有 形 固 定 資 産	211, 628	212, 557	△ 929	206, 348
建物	89, 374	91, 505		93, 099
構築物	4, 618	4, 820		4, 955
機械及び装置	10, 884	11, 538		12, 190
車輛及び運搬具	139	129		186
工具器具及び備品	3, 609	3, 784		4, 015
土地	99, 595	99, 401		91, 186
建設仮勘定	3, 404	1, 377		713
無 形 固 定 資 産	8, 170	8, 273	△ 103	8, 483
借地権	5, 870	5, 869		5, 868
ソフトウェア	1, 576	1, 678		1, 887
施設利用権	33	35		39
電話加入権	689	688		687
投資その他の資産	227, 516	242, 552	△15, 036	258, 549
投資有価証券	95, 925	94, 925		103, 231
関係会社株式及び出資金	18, 919	15, 835		17, 466
長期貸付金	82, 537	88, 338		97, 954
長期前払費用	782	874		1, 019
敷金及び保証金	14, 009	14, 434		14, 952
繰延税金資産	38, 054	40, 128		37, 572
その他の投資	4, 347	15, 115		13, 571
関係会社投資評価引当金	△ 682	△ 682		△ 682
貸倒引当金	△ 26, 378	△ 26, 418		△ 26, 537
合 計	1, 018, 977	1, 115, 880	△96, 903	1, 130, 245

(単位：百万円)

科目	期別 当中間期 (平成15年7月31日現在)	前 期 (平成15年1月31日現在)	対前期比較増減	前年中間期 (平成14年7月31日現在)
(負 債 の 部)	(406,370)	(503,239)	(△96,869)	(521,581)
流 動 負 債	297,606	363,292	△65,686	379,904
支 払 手 形	57,846	63,765		80,211
買 掛 金	37,111	36,509		31,244
工 事 未 払 金	51,233	48,965		46,646
一年以内に償還予定の社債	10,000	—		—
一年以内に期日到来の転換社債	—	89,999		102,819
一年以内に返済予定の長期借入金	20,001	1		2
未 払 金	5,086	5,192		2,094
未 払 費 用	9,939	9,505		9,746
未 払 法 人 税 等	484	459		471
未 払 消 費 税 等	4,271	6,153		4,174
未 成 工 事 受 入 金	62,858	63,097		68,197
前 受 金	6,842	5,781		4,392
賞 与 引 当 金	10,898	13,493		9,891
完成工事補償引当金	969	966		989
その他の流動負債	20,064	19,402		19,022
固 定 負 債	108,764	139,946	△31,182	141,677
社 債	30,000	40,000		40,000
長 期 借 入 金	2	20,003		20,004
預り敷金及び保証金	9,642	9,974		10,676
退職給付引当金	66,352	66,840		69,742
役員退職慰労引当金	807	852		750
日本国際博覧会出展引当金	70	35		—
その他の固定負債	1,888	2,241		503
(資 本 の 部)	(612,606)	(612,641)	(△ 35)	(608,664)
資 本 金	186,554	186,554	—	186,554
資 本 剰 余 金	237,522	237,522	0	237,522
資 本 準 備 金	237,522	237,522		237,522
自己株式処分差益	0	—		—
利 益 剰 余 金	199,959	190,930	9,029	181,031
利 益 準 備 金	23,128	23,128		23,128
別 途 積 立 金	154,300	136,300		136,300
中間(当期)未処分利益	22,531	31,502		21,603
(中間(当期)純利益)	(15,556)	(30,196)		(13,914)
その他有価証券評価差額金	1,095	△ 1,836	2,931	3,672
自 己 株 式	△ 12,525	△ 529	△ 11,996	△ 116
合 計	1,018,977	1,115,880	△ 96,903	1,130,245

2. 中間損益計算書

(単位：百万円)

科 目		期 別	当 中 間 期		前 年 中 間 期		対 前 年 中 間 期		前 期	
			自 平成15年2月 1日		自 平成14年2月 1日		比 較 増 減		自 平成14年2月 1日	
			至 平成15年7月31日		至 平成14年7月31日		金 額	比率(%)	至 平成15年1月31日	
		金 額	百分比 (%)	金 額	百分比 (%)	金 額	比率(%)	金 額	百分比 (%)	
経 営 常 損 益 の 部	業 損 益	売 上 高	523,888	100.0	527,846	100.0	△3,958	△ 0.7	1,052,558	100.0
		完成工事高	461,786	88.1	446,335	84.6			904,757	86.0
		不動産事業売上高	62,101	11.9	81,510	15.4			147,801	14.0
		売 上 原 価	410,955	78.5	419,300	79.4	△8,345	△ 2.0	831,009	79.0
		完成工事原価	354,925	(76.9)	345,599	(77.4)			697,562	(77.1)
		不動産事業売上原価	56,030	(90.2)	73,700	(90.4)			133,446	(90.3)
		売上総利益	112,932	21.5	108,545	20.6	4,387	4.0	221,549	21.0
	完成工事総利益	106,860	(23.1)	100,736	(22.6)			207,194	(22.9)	
	不動産事業売上総利益	6,071	(9.8)	7,809	(9.6)			14,354	(9.7)	
	販売費及び一般管理費	80,773	15.4	82,566	15.7	△1,793	△ 2.2	162,985	15.4	
	営業利益	32,159	6.1	25,978	4.9	6,181	23.8	58,564	5.6	
	業 外 損 益	営業外収益	3,371	0.6	3,178	0.6	193	6.1	5,405	0.5
		受取利息及び配当金 その 他	2,602 768		2,295 882				3,720 1,684	
		営業外費用	3,428	0.6	4,023	0.8	△595	△ 14.8	8,404	0.8
		支払利息 社 債 利 息 そ の 他	168 934 2,325		92 1,403 2,527				200 2,226 5,978	
経常利益		32,101	6.1	25,133	4.7	6,968	27.7	55,564	5.3	
特 別 損 益 の 部	特別利益	49	0.0	—	—	49	—	—	—	
	投資有価証券売却益	49		—				—		
	特別損失	1,424	0.2	718	0.1	706	98.3	2,080	0.2	
	投資有価証券評価損 固定資産売却及び除却損 そ の 他	1,070 353 —		192 524 1				892 1,185 1		
税引前中間(当期)純利益		30,727	5.9	24,415	4.6	6,312	25.9	53,484	5.1	
法人税、住民税及び事業税		253	0.0	220	0.0	33	15.0	434	0.0	
法人税等調整額		14,918	2.9	10,281	2.0	4,637	45.1	22,854	2.2	
中間(当期)純利益		15,556	3.0	13,914	2.6	1,642	11.8	30,196	2.9	
前期繰越利益		6,975		7,689				7,689		
中間配当額		—		—				6,383		
中間(当期)未処分利益		22,531		21,603				31,502		

[中間財務諸表作成のための基本となる重要な事項]

1. 資産の評価基準及び評価方法

(1) 有価証券

① 満期保有目的の債券 …………… 償却原価法（定額法）

② 子会社株式及び関連会社株式 …… 移動平均法に基づく原価法

③ その他有価証券

・時価のあるもの …………… 中間決算日の市場価格等に基づく時価法

（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しています。）

・時価のないもの …………… 移動平均法に基づく原価法

(2) デリバティブ …………… 時価法

(3) たな卸資産

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

② 半製品、原材料、仕掛品、貯蔵品 …………… 移動平均法に基づく原価法

2. 固定資産の減価償却の方法

(1) 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を採用しています。なお、耐用年数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います。

(2) 無形固定資産 …… 定額法を採用しています。なお、耐用年数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います。但し、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間（5年）に基づく定額法を採用しています。

3. 引当金の計上基準

(1) 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。

(2) 関係会社投資評価引当金 …… 関係会社への投資に対する損失に備えるため、資産内容等を勘案して計上しています。

(3) 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中間会計期間に負担すべき額を計上しています。

(4) 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、中間会計期間末に至る一年間の保証責任が伴う完成工事高の1,000分の1及び不動産事業売上高のうち建物部分にかかる売上高の1,000分の1を計上しています。

- (5) 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、当中間会計期間末において発生していると認められる額を計上しています。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事業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事業年度から費用処理することとしています。

(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15年4月28日厚生労働大臣より将来分支給義務免除の認可を受けました。

当中間会計期間末において測定された返還相当額は、40,774百万円となっており、当中間会計期間末で返還が行われたと仮定した場合の代行返上益の見積額は、34,654百万円となります。

- (6) 役員退職慰労引当金 …………… 役員及び執行役員の退職に際し支給する退職慰労金に充てるため、内規に基づく中間会計期間末現在の要支給額を計上しています。
- (7) 日本国際博覧会出展引当金…… 日本国際博覧会への出展に要する費用に充てるため、当中間会計期間末に発生していると認められる額を計上しています。

4. 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、中間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. 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かかる方法に準じた会計処理によっています。

6. ヘッジ会計の方法

(1) ヘッジ会計の方法

繰延ヘッジ処理を採用しています。ただし、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は振当処理を採用しています。

(2) ヘッジ手段とヘッジ対象

①運用目的債券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。

②外貨建金銭債務及び予定取引をヘッジ対象として、為替予約をヘッジ手段としています。

(3) ヘッジ方針

為替及び金利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運用目的債券並びに有利子負債総額の範囲内に限定しています。

(4) ヘッジ有効性評価の方法

ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計又は相場変動と、ヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計又は相場変動を比較し、両者の変動額等を基礎としてヘッジの有効性を評価しています。但し、為替予約取引については、当該取引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。

7. 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、控除対象外消費税等は、当中間会計期間の費用としています。

[注記事項]

1. 中間貸借対照表関係

	(当中間期)	(前 期)	(前年中間期)
(1)有形固定資産の減価償却累計額	131,189 百万円	128,229 百万円	125,836 百万円
(2)担保提供資産	27,874 百万円	27,893 百万円	27,914 百万円
(3)保証債務	64,051 百万円	61,857 百万円	71,723 百万円
(4)有利子負債	60,004 百万円	150,004 百万円	162,826 百万円
(5)自己株式数	13,891,961 株	609,464 株	125,761 株

2. 中間損益計算書関係

	(当中間期)	(前 期)	(前年中間期)
減価償却実施額	4,497 百万円	9,951 百万円	4,891 百万円

3. 追加情報

税効果会計

「地方税法等の一部を改正する法律」(平成15年法律第9号)が公布され、平成16年4月1日以後開始する事業年度より適用されることにより、当社においては、平成17年2月1日から平成18年1月31日までの事業年度以降に解消が見込まれる一時差異等に係る繰延税金資産等の計算に使用する法定実効税率が変更されました。

この変更により、繰延税金資産の金額(繰延税金負債を控除した金額)が2,115百万円減少し、その他有価証券評価差額金が25百万円、当中間期に計上された法人税等調整額が2,141百万円、それぞれ増加しています。

4. リース取引関係

(所有権移転外ファイナンス・リース)

①リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び中間期末(期末)残高相当額 (単位:百万円)

	当中間期 (平成15年7月31日現在)			前 期 (平成15年1月31日現在)			前年中間期 (平成14年7月31日現在)		
	取得価額 相当額	減価償却累 計額相当額	中間期末 残高相当額	取得価額 相当額	減価償却累 計額相当額	中間期末 残高相当額	取得価額 相当額	減価償却累 計額相当額	期末残高 相当額
建 物	35,339	20,074	15,265	36,675	19,418	17,257	38,607	19,222	19,385
車 輛 及 び 運 搬 具	35	9	26	25	6	19	8	4	3
工 具 器 具 及 び 備 品	7,477	5,645	1,831	7,743	5,574	2,169	7,752	5,040	2,711
ソ フ ト ウ ェ ア	2,056	1,459	597	1,974	1,233	741	1,884	1,039	845
合 計	44,909	27,189	17,720	46,420	26,232	20,187	48,253	25,307	22,946

(注) 取得価額相当額は利息相当額を控除して算定しています。

②未経過リース料中間期末(期末)残高相当額

	(当中間期)	(前 期)	(前年中間期)
1 年 以 内	6,882 百万円	7,494 百万円	8,080 百万円
1 年 超	11,583 百万円	14,131 百万円	16,206 百万円
合 計	18,465 百万円	21,626 百万円	24,287 百万円

③支払リース料及び減価償却費相当額

	(当中間期)	(前 期)	(前年中間期)
支 払 リ ー ス 料	4,167 百万円	9,076 百万円	4,629 百万円
減 価 償 却 費 相 当 額	3,730 百万円	8,515 百万円	4,112 百万円
支 払 利 息 相 当 額	195 百万円	468 百万円	243 百万円

④減価償却費相当額の算定方法

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法により算定しています。

⑤利息相当額の算定方法

リース料総額とリース物件の取得価額相当額の差額を利息相当額とし、各期への配分方法については、利息法によつています。

(オペレーティング・リース)

		(当中間期)	(前 期)	(前年中間期)
未経過リース料	1 年 以 内	9 百万円	11 百万円	12 百万円
	1 年 超	56 百万円	62 百万円	82 百万円
	合 計	66 百万円	73 百万円	94 百万円

5. 有価証券関係

子会社株式及び関連会社株式で時価のあるもの

(単位：百万円)

種 類	当中間期 (平成15年7月31日)			前 期 (平成15年1月31日)			前年中間期 (平成14年7月31日)		
	中間貸借 対照表 計上額	時 価	差 額	貸 借 対照表 計上額	時 価	差 額	中間貸借 対照表 計上額	時 価	差 額
子 会 社 株 式	3,973	16,090	12,117	3,872	12,526	8,653	3,868	13,746	9,878

以 上