



## 平成 20 年 1 月期 中間決算短信

平成 19 年 8 月 30 日

上場会社名 積水ハウス株式会社

上場取引所 東証一部、大証一部、名証一部

コード番号 1928

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

代表者 (役職名)代表取締役社長

(氏名)和田 勇

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

半期報告書提出予定日 平成 19 年 10 月 22 日

配当支払開始予定日 平成 19 年 9 月 28 日

(百万円未満切捨て)

## 1. 19 年 7 月中間期の連結業績 (平成 19 年 2 月 1 日～平成 19 年 7 月 31 日)

## (1) 連結経営成績

(%表示は対前年中間期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		中間(当期)純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
19 年 7 月中間期	796,756	△2.7	46,510	△39.4	49,336	△36.7	28,665	△36.7
18 年 7 月中間期	818,847	11.0	76,789	100.9	77,921	100.5	45,293	128.1
19 年 1 月期	1,596,183	—	111,570	—	114,822	—	62,663	—

	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
	円 銭	円 銭
19 年 7 月中間期	41.04	41.04
18 年 7 月中間期	65.07	65.06
19 年 1 月期	89.26	89.25

(参考) 持分法投資損益 19 年 7 月中間期 134 百万円 18 年 7 月中間期 109 百万円 19 年 1 月期 298 百万円

## (2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1 株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
19 年 7 月中間期	1,284,504	758,524	59.0	1,121.21
18 年 7 月中間期	1,228,171	787,694	64.1	1,110.51
19 年 1 月期	1,278,770	798,302	62.4	1,125.75

(参考) 自己資本 19 年 7 月中間期 758,226 百万円 18 年 7 月中間期 787,424 百万円 19 年 1 月期 798,044 百万円

## (3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
19 年 7 月中間期	△105,094	△34,065	13,886	104,226
18 年 7 月中間期	95,228	△11,872	57,955	236,360
19 年 1 月期	76,953	△13,243	70,622	229,498

## 2. 配当の状況

(基準日)	1 株当たり配当金		
	中間期末	期末	年間
19 年 1 月期	円 銭 10.00	円 銭 12.00	円 銭 22.00
20 年 1 月期	12.00		24.00
20 年 1 月期 (予想)		12.00	

## 3. 20 年 1 月期の連結業績予想 (平成 19 年 2 月 1 日～平成 20 年 1 月 31 日)

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益		1 株当たり 当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
通 期	1,670,000	4.6	118,000	5.8	120,000	4.5	65,500	4.5	96.86

## 4. その他

- (1) 期中における重要な子会社の異動（連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動） 無
- (2) 中間連結財務諸表作成に係る会計処理の原則・手続、表示方法等の変更（中間連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更に記載されるもの）
- ① 会計基準等の改正に伴う変更 有
- ② ①以外の変更 有
- (注) 詳細は、21 ページ「中間連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更」をご覧ください。

## (3) 発行済株式数（普通株式）

① 期末発行済株式数(自己株式を含む)	19年7月中間期	709,385,078株	18年7月中間期	709,385,078株
	19年1月期	709,385,078株		
② 期末自己株式数	19年7月中間期	33,130,270株	18年7月中間期	321,537株
	19年1月期	484,974株		

(注) 1株当たり中間（当期）純利益（連結）の算定の基礎となる株式数については、26 ページ「1株当たり情報」をご覧ください。

## (参考)個別業績の概要

## 1. 19年7月中間期の個別業績(平成19年2月1日～平成19年7月31日)

## (1) 個別経営成績 (%表示は対前年中間増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		中間（当期）純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
19年7月中間期	592,963	△6.0	33,365	△47.7	38,543	△42.6	23,494	△42.0
18年7月中間期	630,565	12.4	63,814	130.2	67,192	123.6	40,533	161.8
19年1月期	1,216,901	—	87,678	—	92,720	—	51,781	—

	1株当たり中間 (当期)純利益
	円 銭
19年7月中間期	33.63
18年7月中間期	58.22
19年1月期	73.75

## (2) 個別財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
19年7月中間期	1,180,860	691,887	58.6	1,022.83
18年7月中間期	1,114,165	732,403	65.7	1,032.74
19年1月期	1,173,431	736,790	62.8	1,039.16

(参考) 自己資本 19年7月中間期 691,864百万円 18年7月中間期 732,403百万円 19年1月期 736,790百万円

## 2. 20年1月期の個別業績予想(平成19年2月1日～平成20年1月31日)

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益		1株当たり 当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
通 期	1,265,000	4.0	92,700	5.7	97,000	4.6	53,500	3.3	79.09

## ※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

通期の業績予想につきましては、平成19年3月1日に発表いたしました予想を修正しております。当資料に記載の業績見通しは、現在入手している情報による判断及び仮定に基づいた見通しであり、リスクや不確実性を含んでいます。実際の業績は、当社及び当社グループ会社の事業領域をとりまく経済情勢、市場の動向の他、様々な要因によって大きく異なる結果となる可能性があります。なお、業績予想に関しては9ページ「1. 経営成績（1）経営成績に関する分析③当期の見通し」をご参照ください。

## 参考資料① 平成20年1月期中間期決算の概要

(百万円)

【連 結】	前年中間期実績	当中間期実績	前年同期比	通期予想	前期比
売 上 高	818,847	<b>796,756</b>	<b>97.3</b>	1,670,000	104.6
売 上 総 利 益	184,578	<b>156,291</b>	<b>84.7</b>	341,800	104.1
販 管 費	107,788	<b>109,780</b>	<b>101.8</b>	223,800	103.3
営 業 利 益	76,789	<b>46,510</b>	<b>60.6</b>	118,000	105.8
経 常 利 益	77,921	<b>49,336</b>	<b>63.3</b>	120,000	104.5
特 別 利 益	114	<b>175</b>	<b>153.5</b>	—	—
特 別 損 失	490	<b>497</b>	<b>101.4</b>	1,000	25.7
当 期 純 利 益	45,293	<b>28,665</b>	<b>63.3</b>	65,500	104.5
受 注 高	844,276	<b>811,823</b>	<b>96.2</b>	1,705,000	105.8
受 注 残 高	575,888	<b>580,202</b>	<b>100.7</b>	600,135	106.2

【個 別】	前年中間期実績	当中間期実績	前年同期比	通期予想	前期比
売 上 高	630,565	<b>592,963</b>	<b>94.0</b>	1,265,000	104.0
売 上 総 利 益	150,364	<b>120,778</b>	<b>80.3</b>	270,700	103.8
販 管 費	86,550	<b>87,413</b>	<b>101.0</b>	178,000	102.8
営 業 利 益	63,814	<b>33,365</b>	<b>52.3</b>	92,700	105.7
経 常 利 益	67,192	<b>38,543</b>	<b>57.4</b>	97,000	104.6
特 別 利 益	114	<b>175</b>	<b>153.5</b>	—	—
特 別 損 失	409	<b>351</b>	<b>85.8</b>	1,000	26.7
当 期 純 利 益	40,533	<b>23,494</b>	<b>58.0</b>	53,500	103.3
受 注 高	655,334	<b>614,833</b>	<b>93.8</b>	1,300,000	105.8
受 注 残 高	567,975	<b>576,910</b>	<b>101.6</b>	590,040	106.3

## 主な経営指標推移

【連 結】	平成16年1月期	平成17年1月期	平成18年1月期	平成19年1月期	平成20年1月期中間期
1株当たり当期純利益(円)	53.30	33.80	62.94	89.26	<b>41.04</b>
1株当たり純資産(円)	959.96	979.40	1,028.46	1,125.75	<b>1,121.21</b>
営 業 利 益 率	6.06%	5.58%	5.33%	6.99%	<b>5.84%</b>
R O E	5.75%	3.55%	6.36%	8.45%	<b>7.37%</b>
R O A * 1	6.79%	6.84%	7.34%	9.61%	<b>7.50%</b>

研究開発費(百万円)	5,259	5,793	6,190	6,114	<b>3,199</b>
設備投資額(連結)(百万円)	16,695	36,225	46,817	26,691	<b>33,112</b>
設備投資額(個別)(百万円)	9,374	27,488	42,264	21,164	<b>28,364</b>
減価償却実施額(連結)(百万円)	11,298	11,553	11,117	12,231	<b>6,476</b>
減価償却実施額(個別)(百万円)	9,362	9,424	8,557	9,650	<b>5,181</b>

住宅建築シェア	5.0%	4.7%	4.6%	4.4%	<b>4.7%</b>
紹介受注比率*2	53.8%	49.4%	44.7%	44.8%	<b>46.3%</b>
住宅一棟当り単価(千円)	29,697	29,336	29,875	30,375	<b>30,719</b>
積和不動産借上入居率	95.0%	94.9%	95.0%	95.0%	<b>95.5%</b>
展示場数(期末)	561	551	575	560	<b>546</b>

\*1 ROA: 総資産事業利益率=(営業利益+受取利息)/総資産

\*2 紹介による受注棟数/全受注棟数

## 参考資料②-1 セグメント別内訳 (平成 20 年 1 月期中間期)

【連結】 (24 ページ参照)

前年中間期実績 (平成 19 年 1 月期中間期)	受注高 (百万円)		売上高 (百万円)		粗利率	営業 利益率	受注残高 (百万円)	
	金額	(%)	金額	(%)			金額	(%)
(工業化住宅請負)	363,625	43.1	356,112	43.5	24.0	10.9	378,938	65.8
(不動産販売)	244,037	28.9	233,214	28.5	28.5	19.7	94,362	16.4
(不動産賃貸)	153,974	18.2	153,974	18.8	11.5	5.0	—	—
(その他事業)	82,639	9.8	75,545	9.2	20.1	2.8	102,587	17.8
(連結)	844,276	100.0	818,847	100.0	22.5	9.4	575,888	100.0

当中間期実績	受注高 (百万円)		売上高 (百万円)		粗利率	営業 利益率	受注残高 (百万円)	
	金額	(%)	金額	(%)			金額	(%)
(工業化住宅請負)	369,961	45.6	355,912	44.6	23.5	10.3	373,259	64.3
(不動産販売)	189,030	23.3	196,610	24.7	19.5	9.7	96,999	16.7
(不動産賃貸)	164,744	20.3	164,744	20.7	11.6	4.9	—	—
(その他事業)	88,086	10.8	79,488	10.0	19.0	2.6	109,944	19.0
(連結)	811,823	100.0	796,756	100.0	19.6	5.8	580,202	100.0

通期予想 (平成 20 年 1 月期)	受注高 (百万円)		売上高 (百万円)		粗利率	営業 利益率	受注残高 (百万円)	
	金額	(%)	金額	(%)			金額	(%)
(工業化住宅請負)	761,000	44.6	739,000	44.2	23.9	10.9	381,210	63.5
(不動産販売)	446,300	26.2	442,000	26.5	22.4	13.5	108,878	18.1
(不動産賃貸)	330,000	19.4	330,000	19.8	10.7	4.2	—	—
(その他事業)	167,700	9.8	159,000	9.5	20.1	3.0	110,046	18.4
(連結)	1,705,000	100.0	1,670,000	100.0	20.5	7.1	600,135	100.0

## 参考資料②-2 セグメント別内訳(平成20年1月期中間期)

【個別】 (24ページ参照)

※「個別中間財務諸表」では「完成工事」と「不動産事業」にて分類していますが、連結のセグメント別表示との関連性を明らかにするため、連結と同基準にて表示したものを参考までに示します。(百万円)

前年中間期実績 (平成19年1月期中間期)	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)	363,812	55.5	10,862	356,494	56.5	10,811	23,128	22.7	10.2	379,868	66.9	10,885
鉄骨戸建	190,071		6,255	189,639		6,307	6,409	—	—	180,073		5,655
シャーウッド戸建	54,333		1,690	48,236		1,485	1,492	—	—	56,403		1,697
戸建計	244,405		7,945	237,876		7,792	7,901	—	—	236,476		7,352
シャーマゾン	119,406		2,917	118,618		3,019	15,227	—	—	143,392		3,533
(不動産販売)	234,628	35.8	2,699	222,423	35.3	2,739	3,913	29.3	20.4	90,273	15.9	1,427
鉄骨戸建	64,707		2,288	64,231		2,303	2,307	—	—	32,517		1,198
シャーウッド戸建	12,987		410	12,959		424	424	—	—	7,149		228
戸建計	77,695		2,698	77,191		2,727	2,731	—	—	39,666		1,426
戸建用土地	49,617		—	48,552		—	—	—	—	12,152		—
小計	127,312		2,698	125,743		2,727	2,731	—	—	51,818		1,426
分譲マンション建物	23,713		—	18,352		11	1,182	—	—	19,785		—
分譲マンション土地	17,502		—	12,227		—	—	—	—	13,449		—
小計	41,215		—	30,579		11	1,182	—	—	33,234		—
商業ビル等建物	15,387		1	15,387		1	—	—	—	3,250		1
商業ビル等土地	50,713		—	50,713		—	—	—	—	1,970		—
小計	66,100		1	66,100		1	—	—	—	5,220		1
(不動産賃貸)	3,965	0.6	—	3,965	0.6	—	—	18.3	14.8	—	—	—
(その他事業)	52,927	8.1	126	47,680	7.6	77	1,083	7.2	△1.8	97,834	17.2	385
R C 請負	24,201		126	19,725		77	1,083	—	—	69,377		385
エクステリア	25,903		—	25,205		—	—	—	—	28,249		—
その他	2,822		—	2,750		—	—	—	—	207		—
合計	655,334	100.0	13,687	630,565	100.0	13,627	28,124	23.8	10.1	567,975	100.0	12,697

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)	372,323	60.6	10,496	357,416	60.3	10,463	23,446	22.3	9.7	375,605	65.1	10,158
鉄骨戸建	181,808		5,723	183,003		5,861	5,909	—	—	170,814		5,141
シャーウッド戸建	48,802		1,509	48,592		1,494	1,500	—	—	50,624		1,514
戸建計	230,611		7,232	231,596		7,355	7,409	—	—	221,438		6,655
シャーマゾン	141,712		3,264	125,819		3,108	16,037	—	—	154,167		3,503
(不動産販売)	179,554	29.2	2,370	180,818	30.5	2,560	3,747	20.3	10.0	92,622	16.1	1,151
鉄骨戸建	57,950		2,070	61,005		2,222	2,287	—	—	28,015		983
シャーウッド戸建	8,608		299	9,654		325	325	—	—	5,014		168
戸建計	66,559		2,369	70,660		2,547	2,612	—	—	33,029		1,151
戸建用土地	47,933		—	44,585		—	—	—	—	13,608		—
小計	114,493		2,369	115,246		2,547	2,612	—	—	46,637		1,151
分譲マンション建物	23,290		—	23,432		12	1,135	—	—	26,607		—
分譲マンション土地	18,470		—	18,840		—	—	—	—	19,378		—
小計	41,760		—	42,272		12	1,135	—	—	45,985		—
商業ビル等建物	4,920		1	4,920		1	—	—	—	—		—
商業ビル等土地	18,380		—	18,380		—	—	—	—	—		—
小計	23,300		1	23,300		1	—	—	—	—		—
(不動産賃貸)	4,471	0.7	—	4,471	0.7	—	—	22.2	19.4	—	—	—
(その他事業)	58,484	9.5	102	50,256	8.5	82	1,333	6.6	△2.1	108,682	18.8	437
R C 請負	28,760		102	20,713		82	1,333	—	—	80,162		437
エクステリア	27,030		—	26,827		—	—	—	—	28,344		—
その他	2,693		—	2,715		—	—	—	—	175		—
合計	614,833	100.0	12,968	592,963	100.0	13,105	28,526	20.4	5.6	576,910	100.0	11,746

(百万円)

通 期 予 想 (平成20年1月期)	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)	761,000	58.5	21,500	739,000	58.4	21,100	48,200	22.3	9.9	382,698	64.9	10,525
鉄骨戸建	375,000		11,800	374,000		11,800	12,000			173,009		5,279
シャーウッド戸建	101,000		3,100	100,000		3,100	3,200			51,414		1,499
戸建計	476,000		14,900	474,000		14,900	15,200			224,423		6,778
シャーマゾン	285,000		6,600	265,000		6,200	33,000			158,275		3,747
(不動産販売)	416,300	32.0	5,153	412,000	32.6	5,174	7,500	23.2	14.0	98,187	16.6	1,329
鉄骨戸建	129,000		4,500	127,700		4,500	4,600			32,370		1,135
シャーウッド戸建	20,000		650	20,000		650	700			6,060		194
戸建計	149,000		5,150	147,700		5,150	5,300			38,430		1,329
戸建用土地	110,000		—	107,000		—	—			13,260		—
小計	259,000		5,150	254,700		5,150	5,300			51,690		1,329
分譲マンション建物	48,000		—	48,000		21	2,200			26,749		—
分譲マンション土地	34,000		—	34,000		—	—			19,748		—
小計	82,000		—	82,000		21	2,200			46,497		—
商業ビル等建物	24,420		3	24,420		3	—			—		—
商業ビル等土地	50,880		—	50,880		—	—			—		—
小計	75,300		3	75,300		3	—			—		—
(不動産賃貸)	9,000	0.7	—	9,000	0.7	—	—	21.9	18.9	—	—	—
(その他事業)	113,700	8.8	200	105,000	8.3	170	2,800	8.4	0.0	109,155	18.5	447
R C 請 負	53,700		200	46,000		170	2,800			79,815		447
エクステリア	55,000		—	54,000		—	—			29,142		—
そ の 他	5,000		—	5,000		—	—			198		—
合 計	1,300,000	100.0	26,853	1,265,000	100.0	26,444	58,500	21.4	7.3	590,040	100.0	12,301

(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。

## 参考資料②-3 コア事業の受注高及び売上高の推移

### (1)受注高の推移

(百万円)

	H18.1 期中間		H19.1 期中間		H20.1 期中間		H19.1 期		H20.1 期予想	
	金額	棟数								
(コア事業)	408,848	12,817	441,507	13,560	438,883	12,865	859,703	25,994	910,000	26,650
鉄骨戸建	251,027	8,528	254,778	8,543	239,759	7,793	494,406	16,232	504,000	16,300
シャーウッド戸建	57,515	1,779	67,321	2,100	57,411	1,808	124,650	3,903	121,000	3,750
シャーマゾン	100,304	2,510	119,406	2,917	141,712	3,264	240,646	5,859	285,000	6,600
(その他の事業)	152,370	76	213,826	127	175,950	103	369,032	237	390,000	203
合 計	561,218	12,893	655,334	13,687	614,833	12,968	1,228,735	26,231	1,300,000	26,853

### (2)売上高の推移

(百万円)

	H18.1 期中間		H19.1 期中間		H20.1 期中間		H19.1 期		H20.1 期予想	
	金額	棟数								
(コア事業)	419,024	13,348	433,685	13,538	428,076	13,010	873,588	26,829	886,700	26,250
鉄骨戸建	246,743	8,410	253,870	8,610	244,009	8,083	503,009	16,738	501,700	16,300
シャーウッド戸建	51,222	1,617	61,196	1,909	58,247	1,819	125,603	3,944	120,000	3,750
シャーマゾン	121,058	3,321	118,618	3,019	125,819	3,108	244,975	6,147	265,000	6,200
(その他の事業)	141,908	75	196,879	89	164,886	95	343,313	185	378,300	194
合 計	560,933	13,423	630,565	13,627	592,963	13,105	1,216,901	27,014	1,265,000	26,444

## 参考資料③ 会社別の概要 (平成20年1月期中間期)

	(上段) 当中間期										
	(下段) 前年中間期										
	(単位: 百万円)										
	売上高	売上総利益	販管費	営業利益	経常利益	特別利益	特別損失	当期利益	総資産	純資産	有利子負債
積水ハウス	592,963	120,778	87,413	33,365	38,543	175	351	23,494	1,180,860	691,887	100,000
	630,565	150,364	86,550	63,814	67,192	114	409	40,533	1,114,165	732,403	—
積和不動産(連結)	63,798	8,824	5,401	3,423	3,447	—	99	1,923	51,357	21,344	—
	59,878	8,322	5,156	3,166	3,199	—	1	1,846	47,163	18,371	—
積和不動産東北	11,001	1,330	724	606	614	—	6	364	10,121	3,031	—
	10,092	1,225	680	545	549	—	0	327	9,358	2,471	—
積和不動産中部(連結)	46,567	5,923	3,686	2,237	2,247	—	—	1,337	33,199	12,923	—
	44,947	5,276	3,204	2,072	2,081	—	25	1,207	31,346	11,097	—
積和不動産関西(連結)	33,794	4,139	2,647	1,492	1,524	9	—	772	35,704	23,514	—
	26,666	3,939	2,689	1,249	1,264	8	2	721	34,691	22,273	—
積和不動産中国	10,615	1,924	1,161	763	780	0	28	458	12,265	4,420	—
	9,491	1,862	1,101	760	770	0	57	419	11,182	3,840	—
積和不動産九州	11,081	1,101	882	218	214	—	28	105	5,942	1,809	—
	9,987	1,129	821	308	296	—	23	155	5,782	1,720	—
積和不動産札幌	935	10	27	△16	△16	—	0	△17	463	64	—
	845	26	24	2	2	—	—	2	418	54	—
ケイ・アール・エム	5,741	657	347	309	310	—	—	180	3,926	1,081	—
	5,688	631	354	276	276	—	0	160	3,523	793	—
小計	183,534	23,911	14,877	9,034	9,121	9	163	5,125	152,980	68,189	—
	167,598	22,414	14,033	8,381	8,441	8	111	4,840	143,467	60,622	—
積和建設等65社	118,375	6,911	3,760	3,151	3,485	10	10	2,001	62,377	31,253	—
	118,292	7,184	3,869	3,314	3,429	256	21	2,111	61,853	28,592	—
積水ハウスリフォーム	23,139	5,451	4,614	836	950	—	0	509	9,932	3,131	—
	21,782	4,985	4,189	796	921	—	0	492	8,663	2,251	—
西宮マナシティ開発 ※1	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	—	—	0	△0	△0	—	—	△0	13	△13,541	—
エスシー・エム・オーベーション	1,455	96	89	7	0	—	—	△2	2,371	1,360	—
	1,481	152	111	41	35	1	—	13	2,404	1,358	—
積水ハウス梅田オーベーション	3,867	912	776	135	136	0	0	77	2,872	722	—
	4,172	971	737	233	234	12	204	27	2,845	631	—
その他6社	1,636	107	273	△166	△143	41	31	△154	4,079	1,010	400
	1,743	267	252	14	33	12	14	0	4,795	2,828	—
連結会社全	924,971	158,170	111,806	46,363	52,093	236	558	31,052	1,415,472	797,555	100,400
	945,636	186,341	109,745	76,596	80,288	406	761	48,019	1,338,208	815,148	—
連結等	△128,215	△1,878	△2,025	146	※2△2,757	△61	△61	△2,386	△130,968	△39,031	△204
	△126,788	△1,763	△1,956	193	△2,367	△291	△271	△2,725	△110,036	△27,453	—
連結決算	796,756	156,291	109,780	46,510	49,336	175	497	28,665	1,284,504	758,524	100,196
	818,847	184,578	107,788	76,789	77,921	114	490	45,293	1,228,171	787,694	—
連倍	1.34	1.29	1.26	1.39	1.28	1.00	1.42	1.22	1.09	1.10	1.00
	1.30	1.23	1.25	1.20	1.16	1.00	1.20	1.12	1.10	1.08	—

※1 前連結会計年度において清算終了しています。

※2 持分法による投資利益134百万円が含まれます。

## 1. 経営成績

### (1) 経営成績に関する分析

#### ①業務全般の概況

当上半期の我が国経済は、堅調な企業業績を背景に設備投資の増加や雇用環境の改善に伴う個人消費の回復、大都市圏を中心とした都市再開発事業や優良不動産投資の継続など、景気は緩やかな改善傾向にありました。

しかしながら、個人の所得改善に顕著なものがなく、原油などの原材料価格の高止まりや、米国景気の下振れリスクなど、景気の先行きの不透明感を払拭するには至りませんでした。

住宅市場におきましては、全国的に地価の下落率に縮小が見られたほか、一部大都市圏、特にマンション用地などにおいては上昇に転じたため、好調に推移していた一次取得者を中心とした分譲住宅にやむを得ず力が欠けました。一方賃貸住宅は堅調に推移し先行きに明るさが見られましたが、持家については、建替等二次取得者の住宅投資意欲の回復が遅れ、全体的には弱含みで推移しました。

このような状況の中、当社は今後の主力となる新商品の投入や営業組織の改組をはじめとする営業力の強化に努めたほか、都市再開発事業についても新規案件に対する積極的な投資を進めてまいりました。

また、当社グループは本年3月から、戸建・シャーメゾンの売却を希望されるオーナーから物件を買い取り、大規模リフォームの後、当社保証を付与して再販する「オーナー住宅買取再生事業」の本格展開を行い、我が国における循環型社会への移行の一端を担うべく活動を開始いたしました。

環境問題につきましても、環境大臣から建設業界初の広域認定を受けた「廃棄物処理システム」の実効性を高め、商品開発や生産の各部門にも的確に反映させるためICタグを活用した「次世代型ゼロエミッションシステム」の試験運用を開始いたしました。また、新梅田シティ敷地内の「新・里山」を利用した教育現場へのアプローチや、当社分譲地法面の緑化実施など地域に密着した活動を推進することで、総合的な住環境の整備に向けた活動を一層強化いたしました。

#### ②セグメント別事業の概況

##### (工業化住宅請負事業)

戸建住宅につきましては、鉄骨戸建住宅に地震動エネルギー吸収システム「SHEQAS(シーカス)」及び防汚塗装「タフクリア」を標準搭載した制震住宅「ビー エコルド」及び「イズ オーダー」を新商品として市場に投入し、「耐震」「制震」「免震」のフルラインアップを完成させ、鉄骨住宅の販売シェア拡大に努めました。

また木造住宅「シャーウッド」では洗練された和を追求した「縁の家(ゆかりのいえ)」の販売を開始し、昨今ニーズが高まってきている和テイストの商品ラインアップを充実させ、拡販に努めてまいりました。

賃貸住宅「シャーメゾン」につきましては、戸建住宅のノウハウを活かし、街並みに溶け込む邸宅風の外観を備えた「ヴィラーチェ」を発売し、個性化・多様化している賃貸住宅のニーズに応え、販売力強化に努めました。

さらに資材調達・商品開発・設計段階において当社の指針を定めた「木材調達ガイドライン」及び「化学物質ガイドライン」を策定し、環境に関するリスクマネジメントとしての機能のみならず、持続可能な社会の構築に向けたサプライチェーンマネジメントとして社会的責任を果たすため、継続して環境への取り組みも行いました。

##### (不動産販売事業)

##### 戸建住宅販売事業

戸建住宅販売事業につきましては、安全・防災など付加価値の高い良質な団地の販売を拡大するため、販売用土地を積極的に購入し、優良な住環境に注力した「まちなみ参観日」を全国で展開するなど拡販に努めました。

当社は「サステナブル宣言」の理念を「まちづくり」に活かし、「未来責任」を果たすために、「まちづくり憲章」を制定し、ハードの提供のみならず、住まい手とともに成長・成熟していく「まちづくり」を目指し、住めばすむほど、より美しさが深まり、住まい手の愛着が増す「経年美化」をテーマにまちづくりに取り組んでいます。

##### 分譲マンション事業

分譲マンション事業につきましては、日本最大規模の気象庁緊急地震速報システムを採用した「グランドメゾン東戸塚」の販売を始め、ハード面の一層の強化はもちろんのこと、戸建住宅で培われたノウハウを随所に取り入れ、地域の街並みに溶け込む美しいまちづくりに努め、付加価値の高いマンションの分譲を行いました。今後も継続して、大都市圏を中心に、高付加価値マンションのニーズが高いエリアに特化して事業を推進するとともに、さらに高いブランドの構築に努めてまいります。

## 都市再開発事業

当上半期は昨年完成いたしました「赤坂ガーデンシティ」の留保持分を売却し業績に大きく寄与することとなりました。また、新たに東京都北品川において大型都市再開発事業を始めることとなりましたが、今後も積極的に投資を行い、当社が長年培ってまいりました「まちづくり」の思想に基づいた人間性豊かで、環境に優しい良質な都市再開発事業を行ってまいります。

### (不動産賃貸事業)

不動産賃貸事業につきましては、積和不動産各社との連携を強化し、積水ハウスグループとしての相乗効果を最大限発揮することにより、一括借上事業をはじめとする賃貸物件管理業務が堅調に推移しました。積和不動産各社による賃貸物件の一括借上や管理業務の受託等を積極的に推進し、また、ペットと共に暮らす家など、生活スタイルから物件を検索できるサービスを提供するなどオーナーと入居者双方の満足度向上に取り組みました。さらに、安定した高い入居率やメンテナンスに積極的に関与することによる良質なストック形成に努め、グループの総力を挙げて提案力の強化に取り組みました。

### (その他事業)

リフォーム事業につきましては、当社既築住宅を対象として「いつもいまが快適」を求め、その時々々のライフワークに適した間取りなどの空間提案から、高性能サッシの普及促進、高効率給湯器や太陽光発電システムの設置など、環境に配慮した省エネルギー型のリフォームを積極的に提案し営業活動を行ってまいりました。

また、エクステリア事業につきましては、当社が提案する「5本の樹」の思想に基づき、地域の原種や在来種を中心に植えることで人と自然が共生するとともに周辺の森や里山へと自然の循環を広げる豊かな環境づくりをめざしました。

当期の経営成績につきましては、連結受注高は8,118億2千3百万円(前年同期比3.8%減)、個別における受注高は6,148億3千3百万円(前年同期比6.2%減)となりました。

連結売上高につきましては、7,967億5千6百万円となり、前年同期比2.7%の減少となりました。利益につきましては、連結営業利益で465億1千万円(前年同期比39.4%減)、連結経常利益で493億3千6百万円(前年同期比36.7%減)、連結当期純利益は286億6千5百万円(前年同期比36.7%減)となりました。

財務面につきましては、6月に3千万株の自己株式を買付け、平成20年4月開催予定の定時株主総会で別途積立金の取り崩しが承認されることを前提として消却することを予定しております。

## ③当期の見通し

今後の方針といたしましては、わが国経済は設備投資の堅調さは続くものの個人消費の伸び悩み、サブプライムローン問題に端を発する株安、円高そして米国景気の下振れリスクなど、景気の先行に不透明感があるものの、全体としては回復基調にある現状を踏まえ、「成長」戦略実現に向けて、積極的な営業活動を推進してまいります。

そのような状況の中、当社は今期販売を開始しました鉄骨戸建、木造住宅、賃貸住宅の3つの新商品を機軸に積極的に営業政策を打ち立てていくとともに、「住まいの参観日」「まちなみ参観日」の強化を図り拡販に努めてまいる所存です。また、不動産販売強化にむけて優良不動産への積極的な投資に努めてまいります。

なお、上半期の売上高等の結果を受け、平成20年1月期の連結売上高については、1兆6,700億円(前期比4.6%増)に予想を修正しております。連結営業利益1,180億円(前期比5.8%増)、連結経常利益1,200億円(前期比4.5%増)、連結当期純利益655億円(前期比4.5%増)については、当初予想から変更ございません。

また、平成19年8月27日付で国土交通省近畿地方整備局より、建設業法第28条第3項の規定に基づき、岐阜県、静岡県、愛知県、三重県の区域内において15日間の営業停止命令を受けましたが、本件による業績への影響はないと考えております。

## (2) 財政状態に関する分析

当中間連結会計期間における連結総資産は、積極的な営業先行投資による販売用土地の購入等による棚卸資産の増加、それに伴う豊富な資金需要に対応するための短期社債の増加があったほか、自己株式の取得による株主資本の減少等があり、前期に比べ57億3千4百万円の増加となりました。

キャッシュ・フローの状況は以下の通りです。

営業活動による資金は、1,050億9千4百万円の減少となりました。これは主に棚卸資産等の増加によるものです。  
投資活動による資金は、340億6千5百万円の減少となりました。これは賃貸用資産取得による有形固定資産の増加及び運用債券取得等による投資有価証券の増加によるものです。

財務活動による資金は、138億8千6百万円の増加となりました。これは配当の増額及び自己株式取得により株主還元を行った一方、豊富な資金需要に対応するため短期社債の発行により増加いたしました。

結果としましては、当期の現金及び現金同等物の残高につきましては、営業用資産の増加等により、前期末に比較して1,252億7千2百万円減少し、1,042億2千6百万円となりました。

(参考) キャッシュ・フロー関連指標の推移

	平成16年1月期	平成17年1月期	平成18年1月期	平成19年1月期	平成19年7月 中 間 期
自己資本比率(%)	56.6	58.5	62.4	62.4	59.0
時価ベースの自己資本比率(%)	61.2	71.6	110.9	93.8	78.2
債務償還年数(年)	0.7	0.8	—	0.3	—
インタレスト・カバレッジ・レシオ	61.8	70.9	—	732.9	—

(注) 自己資本比率：自己資本／総資産

時価ベースの自己資本比率：株式時価総額／総資産

債務償還年数：有利子負債／キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ：キャッシュ・フロー／利払い

(注1) 各指標は、いずれも連結ベースの財務数値により算出しています。

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

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

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

### (3) 利益配分に関する基本方針及び当期の配当・次期の配当

当社は従来より、利益の状況、企業体質の強化及び将来の事業展開等を勘案しつつ、時機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まいりました。

前期平成19年1月期につきましては1株当たり2円の増配を行い、株主配当金を年間22円とするとともに、同期以降の株主配当金につきましては1株当たり年間24円を安定的な株主配当としました。

今後はさらに、機動性が求められる営業先行投資、研究開発、設備投資をはじめとするキャッシュ・フローを勘案の上、業績の伸長に応じてさらに積極的な利益還元を行うことといたします。

### (4) 事業等のリスク

当社及び当社グループの事業その他に関するリスクについて、投資家の判断に重要な影響を与える可能性のある事項につきましては、以下のようなものが挙げられます。なお、これらについては、中間決算短信提出日（平成19年8月30日）現在において判断したものです。

#### ①事業環境の変化について

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

#### ②自然災害等について

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

#### ③原材料価格、資材価格の高騰について

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

④保有する資産について

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

⑤品質管理について

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

⑥法的規制等について

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

⑦個人情報保護について

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

⑧退職給付債務について

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

⑨コンピュータウイルス対策について

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

⑩買収防衛について

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

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

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

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

## 2. 企業集団の状況

当社グループ(当社及び当社の関係会社)は、当社、子会社 88 社及び関連会社 5 社で構成され、工業化住宅の設計、施工及び請負並びに不動産の売買、仲介、賃貸借、管理及びそれらに関連する事業活動を行っています。

当社グループの各事業における位置付けは次の通りです。

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

### (1) 工業化住宅請負事業

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

(工業化住宅請負事業に関わる主な関係会社)

セキハ(株)、積和建設埼玉(株)、積和建設横浜(株)、積和建設大阪(株)

### (2) 不動産販売事業

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

(不動産販売事業に関わる主な関係会社)

積和不動産(株)、積和不動産関西(株)、積和不動産中部(株)、積和不動産中国(株)、積和不動産九州(株)、積和不動産東北(株)、積和不動産札幌(株)、(株)ケイ・アール・エム

### (3) 不動産賃貸事業

アパート、マンション、商業ビル、店舗等の賃貸借及び管理等を行っています。

(不動産賃貸事業に関わる主な関係会社)

積和不動産(株)、積和不動産関西(株)、積和不動産中部(株)、積和不動産中国(株)、積和不動産九州(株)、積和不動産東北(株)、積和不動産札幌(株)、(株)ケイ・アール・エム

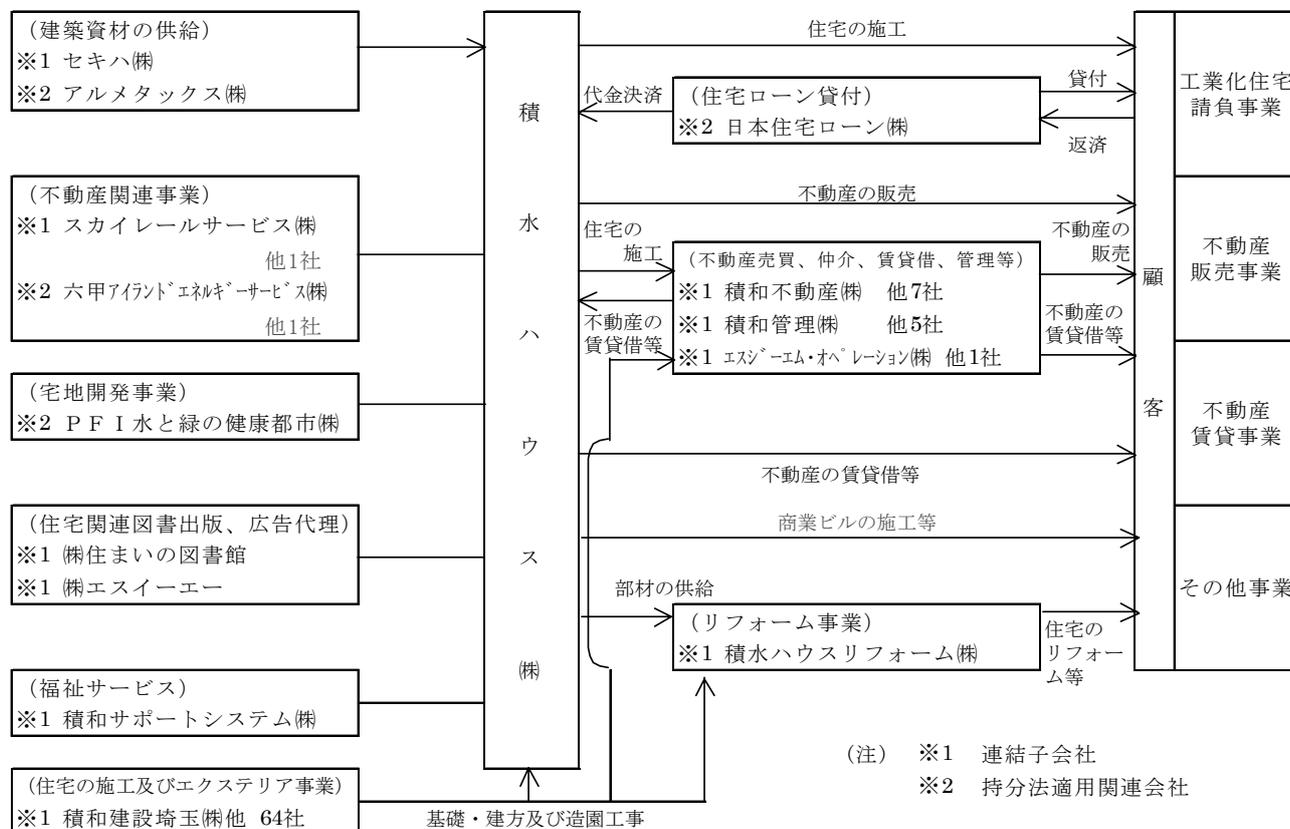
### (4) その他事業

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

(その他事業に関わる主な関係会社)

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

事業の概要図は次の通りです。



なお、最近の有価証券報告書(平成 19 年 4 月 27 日提出)における「関係会社の状況」から重要な変更がないため、「関係会社の状況」の開示を省略します。

### 3. 経営方針

#### (1) 会社の経営の基本方針

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

#### (2) 目標とする経営指標

当社は、経営の効率化を促進するために、時機に応じてバランスシートの健全化を図るとともに、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、ROAの目標値を10%といたします。

#### (3) 中長期的な会社の経営戦略

当社は、平成18年3月に新たに策定した中期経営計画に基づき、セグメント毎の各事業について、各々の市場規模の変化にあっても常に5%ないし10%以上の相対的かつ持続的成長を目指すとともに、不動産開発などの事業に対しても積極的な投資を行ってまいります。

また、変化の激しい経営環境にあつて、様々な事業を迅速かつ効率的に遂行するため、必ずしも従来の経営手法にとらわれる事無く、様々な可能性を検討・追求していくことや、専門性の高まる市場に対し、時機に応じた営業体制を柔軟に対応するための機構改革などを積極的に行い、経営体質の更なる強化に努めてまいります。

経営目標につきましては、平成21年1月期に連結売上高1兆8,000億円、連結経常利益1,250億円及び連結当期純利益700億円を計画しております。

#### (4) 会社の対処すべき課題

今後の方針といたしましては、労働分配率の低迷による個人所得の伸び悩み等を起因とする個人消費の弱さなど、景気の先行きに不透明感があるものの、全体として回復傾向にある現状を踏まえ、「成長」戦略実現に向けて、積極的な営業活動を推進してまいります。昨年は、国民の豊かな住生活の実現を図るため、安全・安心で良質なストックや居住環境の形成、住宅の取引の適正化や流通の円滑化のための「住生活基本法」が成立しました。当社グループでは、社会の公器としての責務を認識し、信頼される事業者として顧客満足(CS)、従業員満足(ES)、株主満足(SS)の三位一体の向上に努め、企業の社会的責任(CSR)を誠実に果たしてまいります。

積極的な営業活動推進のために、営業人員の増強等、営業力の強化により、最大の重点項目との位置づけである戸建住宅及びシャーメゾンの拡販はもとより、エクステリア、リフォームなどの周辺事業にもさらに注力してまいります。

また、不動産販売事業につきましては、「まちづくり憲章」に沿った開発を進め「安心・安全・快適」や「経年美化」をキーワードに良質な団地づくりをさらに進め、収益の拡大を図ってまいります。

懸念される資材価格の上昇につきましては、設計及び施工方法の見直しや徹底した工程管理等によるコストダウンで対処し、市場競争力を低下させることなく、収益の向上に努めてまいります。

完全子会社化により連携が強化された積和不動産グループにおきましては、不動産賃貸事業に止まらず、あらゆる場面でグループの相乗効果を最大限発揮し業績の向上に努めてまいります。また、同時にリフォーム事業につきましても、契約社員の増強など営業力の強化とコスト削減に注力し、経営の効率化と収益の向上を図ってまいります。

尚、平成19年8月27日付で国土交通省近畿地方整備局より、建設業法第28条第3項の規定に基づき、岐阜県、静岡県、愛知県、三重県の区域内における建築工事業に関する営業のうち、民間工事に係るものが、平成19年9月11日から平成19年9月25日までの15日間営業停止処分を受けました。

今般、かかる次第に至りました事につきまして、お客様をはじめ、関係各位に多大なるご迷惑とご心配をおかけすることとなり、誠に申し訳ございません。深くお詫び申し上げます。

当社は、今般の監督処分を厳粛に受け止め、経営管理体制の抜本的な見直しを行いますとともに、全社をあげて再発防止と信頼回復に努めてまいります所存であります。

## 4. 中間連結財務諸表

## (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19年7月31日現在)	前 連 結 会 計 年 度 (平成19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18年7月31日現在)
				金 額	比率(%)	
( 資 産 の 部 )		(1,284,504)	(1,278,770)	(5,734)	(0.5)	(1,228,171)
流 動 資 産		870,122	899,057	△28,935	△3.2	841,725
	現 金 預 金	104,226	229,498			236,960
	受 取 手 形 及 び 完 成 工 事 未 収 入 金	64,237	84,303			91,902
	有 価 証 券	1,528	1,447			150
	た な 卸 資 産	624,815	499,226			432,101
	繰 延 税 金 資 産	47,167	55,033			54,912
	そ の 他 の 流 動 資 産	30,182	31,452			27,667
	貸 倒 引 当 金	△2,035	△1,904			△1,968
固 定 資 産		414,382	379,713	34,669	9.1	386,445
有 形 固 定 資 産		230,681	207,700	22,981	11.1	205,029
	建 物 及 び 構 築 物	106,052	96,980			93,703
	機 械 装 置 及 び 運 搬 具	14,470	12,574			12,264
	工 具 器 具 及 び 備 品	6,488	6,081			5,931
	土 地	99,598	88,497			90,370
	建 設 仮 勘 定	4,072	3,567			2,759
無 形 固 定 資 産		7,632	7,213	419	5.8	7,394
投 資 そ の 他 の 資 産		176,067	164,799	11,268	6.8	174,021
	投 資 有 価 証 券	100,622	91,651			100,651
	長 期 貸 付 金	34,469	35,312			35,953
	前 払 年 金 費 用	2,193	—			—
	繰 延 税 金 資 産	1,455	1,653			1,723
	そ の 他 の 投 資 そ の 他 の 資 産	38,932	37,790			37,112
	貸 倒 引 当 金	△1,604	△1,608			△1,418
資 産 合 計		1,284,504	1,278,770	5,734	0.4	1,228,171

(単位：百万円)

科 目	期 別	当中間連結会計期間末 (平成19年7月31日現在)	前 連 結 会 計 年 度 (平成19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18年7月31日現在)
				金 額	比率(%)	
( 負 債 の 部 )		(525,980)	(480,467)	(45,513)	(9.5)	(440,477)
流 動 負 債		424,762	379,040	45,722	12.1	357,711
支払手形及び工事未払金		173,314	169,604			172,665
短期社債		80,000	—			—
未払法人税等		10,852	38,464			26,378
未成工事受入金		96,115	98,105			95,101
賞与引当金		14,928	20,241			14,479
役員賞与引当金		—	839			—
完成工事補償引当金		2,819	2,802			2,805
その他の流動負債		46,732	48,983			46,281
固 定 負 債		101,217	101,426	△209	△0.2	82,765
長期借入金		20,196	20,049			—
預り敷金及び保証金		54,844	53,145			53,465
繰延税金負債		2,805	2,892			2,352
退職給付引当金		19,805	21,703			23,460
役員退職慰労引当金		1,118	1,099			966
負ののれん		39	—			—
連結調整勘定		—	32			109
その他の固定負債		2,407	2,504			2,411
( 純 資 産 の 部 )		(758,524)	(798,302)	(△39,778)	(△5.0)	(787,694)
株 主 資 本		736,231	773,862	△37,631	△4.9	763,877
資 本 金		186,554	186,554			186,554
資 本 剰 余 金		254,133	254,133			254,131
利 益 剰 余 金		353,995	333,837			323,560
自 己 株 式		△58,451	△662			△368
評 価 ・ 換 算 差 額 等		21,995	24,181	△2,186	△9.0	23,547
その他有価証券評価差額金		21,995	24,035			23,518
繰延ヘッジ損益		△0	—			—
為替換算調整勘定		—	145			28
新 株 予 約 権		23	—	23	—	—
少 数 株 主 持 分		274	258	16	6.2	270
負 債 及 び 純 資 産 合 計		1,284,504	1,278,770	5,734	0.4	1,228,171

## (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19年2月1日 至：平成19年7月31日		前中間連結会計期間 自：平成18年2月1日 至：平成18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18年2月1日 至：平成19年1月31日	
	金額	百分比 (%)	金額	百分比 (%)	金額	増減率 (%)	金額	百分比 (%)
売 上 高	796,756	100.0	818,847	100.0	△22,091	△2.7	1,596,183	100.0
売 上 原 価	640,464	80.4	634,268	77.5	6,196	1.0	1,267,995	79.4
売 上 総 利 益	156,291	19.6	184,578	22.5	△28,287	△15.3	328,188	20.6
販 売 費 及 び 一 般 管 理 費	109,780	13.8	107,788	13.1	1,992	1.8	216,617	13.6
営 業 利 益	46,510	5.8	76,789	9.4	△30,279	△39.4	111,570	7.0
営 業 外 収 益	4,384	0.6	2,994	0.4	1,390	46.4	6,802	0.4
受取利息及び受取配当金	1,524		1,199				2,647	
持分法による投資利益	134		109				298	
雑 収 入	2,725		1,685				3,857	
営 業 外 費 用	1,558	0.2	1,862	0.2	△304	△16.3	3,551	0.2
支 払 利 息	261		24				105	
雑 支 出	1,296		1,837				3,445	
経 常 利 益	49,336	6.2	77,921	9.5	△28,585	△36.7	114,822	7.2
特 別 利 益	175	0.0	114	0.0	61	53.5	477	0.0
投資有価証券売却益	175		114				477	
特 別 損 失	497	0.1	490	0.1	7	1.4	3,888	0.2
固定資産売却及び除却損	400		410				1,016	
販売用不動産評価損	97		47				2,828	
投資有価証券評価損	—		7				7	
そ の 他	—		25				36	
税金等調整前中間(当期)純利益	49,014	6.1	77,545	9.4	△28,531	△36.8	111,411	7.0
法人税、住民税及び事業税	10,954	1.3	25,797	3.1	△14,843	△57.5	42,165	2.7
法 人 税 等 調 整 額	9,376	1.2	6,442	0.8	2,934	45.5	6,581	0.4
少 数 株 主 利 益	16	0.0	11	0.0	5	45.5	0	0.0
中 間 ( 当 期 ) 純 利 益	28,665	3.6	45,293	5.5	△16,628	△36.7	62,663	3.9

## (3) 中間連結株主資本等変動計算書

当中間連結会計期間(自 平成 19 年 2 月 1 日 至 平成 19 年 7 月 31 日)

(単位:百万円)

	株 主 資 本					評価・換算差額等			
	資本金	資本 剰余金	利益 剰余金	自己 株式	株主資本 合計	その他有 価証券評 価差額金	繰延 ヘッジ 損益	為替換算 調整勘定	評価・ 換算差額 等合計
前 期 末 残 高	186,554	254,133	333,837	△662	773,862	24,035	—	145	24,181
当中間期変動額									
剰余金の配当	—	—	△8,508	—	△8,508	—	—	—	—
中間純利益	—	—	28,665	—	28,665	—	—	—	—
自己株式の取得	—	—	—	△57,761	△57,761	—	—	—	—
持分変動による 自己株式の増加	—	—	—	△37	△37	—	—	—	—
自己株式の処分	—	△0	—	9	9	—	—	—	—
株主資本以外の 項目の当中間期 変動額(純額)	—	—	—	—	—	△2,039	△0	△145	△2,186
当 中 間 期 変 動 額 合 計	—	△0	20,157	△57,789	△37,631	△2,039	△0	△145	△2,186
当中間期末残高	186,554	254,133	353,995	△58,451	736,231	21,995	△0	—	21,995

	新株 予約権	少数株主 持分	純資産 合計
前 期 末 残 高	—	258	798,302
当中間期変動額			
剰余金の配当	—	—	△8,508
中間純利益	—	—	28,665
自己株式の取得	—	—	△57,761
持分変動による 自己株式の増加	—	—	△37
自己株式の処分	—	—	9
株主資本以外の 項目の当中間期 変動額(純額)	23	16	△2,146
当 中 間 期 変 動 額 合 計	23	16	△39,778
当中間期末残高	23	274	758,524

前中間連結会計期間(自 平成 18 年 2 月 1 日 至 平成 18 年 7 月 31 日)

(単位:百万円)

	株 主 資 本					評価・換算差額等			新 株 予 約 権	少 数 株 主 持 分	純 資 産 合 計
	資本金	資本 剰余金	利益 剰余金	自己 株式	株主資 本合計	その他 有価証 券評価 差額金	為替換 算調整 勘定	評価・換 算差額 等合計			
前 期 末 残 高	186,554	237,522	285,574	△48,379	661,271	24,530	△40	24,490	—	271	686,034
当 中 間 期 変 動 額											
剰余金の配当	—	—	△6,662	—	△6,662	—	—	—	—	—	△6,662
役員賞与	—	—	△644	—	△644	—	—	—	—	—	△644
中間純利益	—	—	45,293	—	45,293	—	—	—	—	—	45,293
自己株式の取得	—	—	—	△181	△181	—	—	—	—	—	△181
自己株式の処分	—	16,608	—	48,191	64,800	—	—	—	—	—	64,800
株主資本以外の 項目の当中間期 変動額(純額)	—	—	—	—	—	△1,012	68	△943	—	△1	△945
当 中 間 期 変 動 額 合 計	—	16,608	37,986	48,010	102,605	△1,012	68	△943	—	△1	101,660
当 中 間 期 末 残 高	186,554	254,131	323,560	△368	763,877	23,518	28	23,547	—	270	787,694

前連結会計年度(平成 18 年 2 月 1 日～平成 19 年 1 月 31 日)

(単位:百万円)

	株 主 資 本					評価・換算差額等			新 株 予 約 権	少 数 株 主 持 分	純 資 産 合 計
	資本金	資本 剰余金	利益 剰余金	自己 株式	株主資 本合計	その他 有価証 券評価 差額金	為替換 算調整 勘定	評価・換 算差額 等合計			
前 期 末 残 高	186,554	237,522	285,574	△48,379	661,271	24,530	△40	24,490	—	271	686,034
当 期 変 動 額											
剰余金の配当	—	—	△13,754	—	△13,754	—	—	—	—	—	△13,754
役員賞与	—	—	△644	—	△644	—	—	—	—	—	△644
当期純利益	—	—	62,663	—	62,663	—	—	—	—	—	62,663
自己株式の取得	—	—	—	△481	△481	—	—	—	—	—	△481
自己株式の処分	—	16,610	—	48,198	64,808	—	—	—	—	—	64,808
株主資本以外の 項目の当期 変動額(純額)	—	—	—	—	—	△495	186	△309	—	△13	△322
当 期 変 動 額 合 計	—	16,610	48,263	47,716	112,590	△495	186	△309	—	△13	112,268
当 期 末 残 高	186,554	254,133	333,837	△662	773,862	24,035	145	24,181	—	258	798,302

## (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	当中間連結会計期間 自：平成19年2月1日 至：平成19年7月31日	前中間連結会計期間 自：平成18年2月1日 至：平成18年7月31日	前連結会計年度 自：平成18年2月1日 至：平成19年1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		49,014	77,545	111,411
減価償却費		6,476	5,735	12,231
退職給付引当金の減少額		△1,897	△2,682	△4,440
前払年金費用の増加額		△2,193	—	—
受取利息及び受取配当金		△1,524	△1,199	△2,647
支払利息		261	24	105
持分法による投資利益		△134	△109	△298
販売用不動産評価損		97	47	2,828
投資有価証券評価損		—	7	7
売上債権の減少額		20,065	4,708	12,307
たな卸資産等の増加額(△)又は減少額		△126,000	5,439	△66,861
仕入債務の増加額		2,053	6,908	4,298
未成工事受入金の減少額(△)又は増加額		△1,989	8,927	11,930
その他の		△12,511	△4,460	4,725
小計		△68,282	100,892	85,599
利息及び配当金の受取額		1,575	1,197	2,638
利息の支払額		△248	△24	△48
法人税等の支払額		△38,137	△6,836	△11,235
営業活動によるキャッシュ・フロー		△105,094	95,228	76,953
II 投資活動によるキャッシュ・フロー				
有価証券の売却による収入		50	116	216
有形固定資産の取得による支出		△22,845	△11,947	△22,658
有形固定資産の売却による収入		21	47	118
投資有価証券の取得による支出		△12,659	△1,471	△3,021
投資有価証券の売却による収入		370	149	10,693
貸付けによる支出		△1,296	△759	△2,075
貸付金の回収による収入		2,134	2,777	4,753
その他の		159	△785	△1,269
投資活動によるキャッシュ・フロー		△34,065	△11,872	△13,243
III 財務活動によるキャッシュ・フロー				
短期社債の純増加額		80,000	—	—
長期借入れによる収入		147	—	20,049
配当金の支払額		△8,508	△6,662	△13,754
自己株式取得による支出		△57,760	△180	△479
自己株式の処分及び売出しによる収入		—	64,794	64,794
その他の		8	5	13
財務活動によるキャッシュ・フロー		13,886	57,955	70,622
IV 現金及び現金同等物に係る換算差額		—	68	186
V 現金及び現金同等物の増加額又は減少額(△)		△125,272	141,380	134,518
VI 現金及び現金同等物の期首残高		229,498	94,979	94,979
VII 現金及び現金同等物の中間期末(期末)残高		104,226	236,360	229,498

## (5) 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 88 社 積和不動産(株)、積和不動産関西(株)、積和不動産中部(株)、積和不動産中国(株)、  
積和不動産九州(株)、積和不動産東北(株)、積和不動産札幌(株)、(株)ケイ・アール・エム他  
連結範囲の異動状況 新規 オーエックス・セブン(有)  
減少 積和建設やまと(株)、SEKISUI DEUTSCHLAND BAU G.m.b.H.  
子会社 88 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 5 社 六甲アイランドエネルギーサービス(株)、新西宮ヨットハーバー(株)、日本住宅ローン(株)、  
アルメタックス(株)、PFI 水と緑の健康都市(株)  
持分法適用範囲の異動状況 —  
関連会社 5 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(株)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つては、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。

## 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  
(評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定しています。)  
・時価のないもの …… 移動平均法に基づく原価法

## (ロ) デリバティブ …… 時価法

## (ハ) たな卸資産

- 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 その他のたな卸資産 …… 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、過去の完成工事及び分譲建物に係る補修費等の実績を基準として計上しています。  
(ニ) 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、それぞれ発生の翌連結会計年度から費用処理することとしています。また、過去勤務債務については、5 年による定額法により按分した額を、発生した連結会計年度から費用処理することとしています。  
(ホ) 役員退職慰労引当金 …… 役員の退職に際し支給する退職慰労金に充てるため、内規に基づく中間連結会計期間末現在の要支給額を計上しています。

## (4) 重要な外貨建の資産又は負債の本邦通貨への換算基準

外貨建金銭債権債務は、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。

## (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

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

## (ハ) ヘッジ方針

為替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います。

## (ニ) ヘッジ有効性評価の方法

ヘッジ手段とヘッジ対象に関する重要な条件等が一致しており、かつ、キャッシュ・フローが固定されているため、ヘッジの有効性評価を省略しています。

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

## (6) 中間連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更

## ① スtock・オプション等に関する会計基準

当中間連結会計期間より、「Stock・オプション等に関する会計基準」(企業会計基準第8号 平成17年12月27日)及び「Stock・オプション等に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第11号 平成18年5月31日)を適用しています。これにより、営業利益、経常利益及び税金等調整前中間純利益は、それぞれ23百万円減少しています。

## ② 企業結合に係る会計基準等

当中間連結会計期間より、「企業結合に係る会計基準」(企業会計審議会 平成15年10月31日)、「事業分離等に関する会計基準」(企業会計基準第7号 平成17年12月27日)及び「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第10号 平成17年12月27日)を適用しています。

この変更に伴う当中間連結会計期間の連結損益計算書への影響はありません。

なお、「企業結合に係る会計基準」の適用により「連結調整勘定」は「負ののれん」に表示を変更しています。

## ③ 有形固定資産の減価償却方法

当中間連結会計期間から法人税法の改正(所得税法等の一部を改正する法律(平成19年3月30日 法律第6号)及び法人税法施行令の一部を改正する政令(平成19年3月30日 政令第83号))に伴い、平成19年4月1日以降に取得した有形固定資産については、改正後の法人税法に基づく方法に変更しています。

なお、この変更に伴う営業利益、経常利益及び税金等調整前中間純利益に与える影響額は83百万円です。

## (7) 中間連結財務諸表に関する注記事項

## 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	155,279 百万円	151,435 百万円	153,966 百万円
(2)担保提供資産	4,449 百万円	4,892 百万円	5,049 百万円
(3)保証債務	75,632 百万円	83,661 百万円	89,632 百万円
(4)投資有価証券に含まれる関連会社株式	2,014 百万円	1,388 百万円	1,212 百万円
(5)有利子負債	100,196 百万円	20,049 百万円	— 百万円

## ②中間連結株主資本等変動計算書関係

(当中間連結会計期間)

## (1) 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	発行済株式の種類	自己株式の種類
	普通株式	普通株式
前連結会計年度末株式数	709,385,078 株	484,974 株
増加株式数	—	32,650,929 株
減少株式数	—	5,633 株
当中間連結会計期間末株式数	709,385,078 株	33,130,270 株

(注)1. 普通株式の自己株式の増加株式数の内訳

会社法第165条第2項による取得による増加	32,500,000 株
単元未満株式の買取による増加	110,909 株
持分法適用会社が取得した自己株式の当社帰属分	551 株
持分変動による増加	39,469 株

2. 普通株式の自己株式の減少株式数の内訳

単元未満株式の売渡による減少	5,633 株
----------------	---------

## (2)新株予約権に関する事項

区分	提出会社
新株予約権の内訳	ストックオプションとしての 新株予約権
新株予約権の目的となる株式の種類	—
前連結会計年度末株式数	
増加株式数	
減少株式数	
当中間連結会計期間末株式数	
当中間連結会計期間末残高 (百万円)	23

## (3)配当に関する事項

## ①配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額	1株当たり 配当額	基準日	効力発生日
平成19年4月26日 定時株主総会	普通株式	8,508 百万円	12.00 円	平成19年1月31日	平成19年4月27日

②基準日が当中間連結会計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当中間連結会計期間後となるもの

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の 総額	1株当たり 配当額	基準日	効力発生日
平成19年8月30日 取締役会	普通株式	利益剰余金	8,117 百万円	12.00 円	平成19年7月31日	平成19年9月28日

(前中間連結会計期間)

## (1) 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	発行済株式の種類	自己株式の種類
	普通株式	普通株式
前連結会計年度末株式数	709,385,078 株	43,220,144 株
増加株式数	—	105,149 株
減少株式数	—	43,003,756 株
当中間連結会計期間末株式数	709,385,078 株	321,537 株

(注)1. 普通株式の自己株式の増加株式数の内訳

単元未満株式の買取による増加 104,689 株  
持分法適用会社が取得した自己株式の当社帰属分 460 株

2. 普通株式の自己株式の減少株式数の内訳

自己株式の処分による減少 43,000,000 株  
単元未満株式の売渡による減少 3,756 株

## (2) 配当に関する事項

## ①配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額	1株当たり 配当額	基準日	効力発生日
平成18年4月27日 定時株主総会	普通株式	6,662 百万円	10.00 円	平成18年1月31日	平成18年4月28日

②基準日が当中間連結会計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当中間連結会計期間後となるもの

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の 総額	1株当たり 配当額	基準日	効力発生日
平成18年8月31日 取締役会	普通株式	利益剰余金	7,091 百万円	10.00 円	平成18年7月31日	平成18年9月29日

(前連結会計年度)

## (1) 発行済株式及び自己株式に関する事項

	発行済株式の種類	自己株式の種類
	普通株式	普通株式
前連結会計年度末株式数	709,385,078 株	43,220,144 株
増加株式数	—	273,431 株
減少株式数	—	43,008,601 株
当連結会計年度末株式数	709,385,078 株	484,974 株

(注)1. 普通株式の自己株式の増加株式数の内訳

単元未満株式の買取による増加 272,521 株  
持分法適用会社が取得した自己株式の当社帰属分 910 株

2. 普通株式の自己株式の減少株式数の内訳

自己株式の処分による減少 43,000,000 株  
単元未満株式の売渡による減少 8,601 株

## (2) 配当に関する事項

## ①配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額	1株当たり 配当額	基準日	効力発生日
平成18年4月27日 定時株主総会	普通株式	6,662 百万円	10.00 円	平成18年1月31日	平成18年4月28日
平成18年8月31日 取締役会	普通株式	7,091 百万円	10.00 円	平成18年7月31日	平成18年9月29日

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

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の 総額	1株当たり 配当額	基準日	効力発生日
平成19年4月26日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	8,508 百万円	12.00 円	平成19年1月31日	平成19年4月27日

## ③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末)	(前中間連結会計期間末)	(前連結会計年度末)
現金預金勘定	104,226 百万円	236,960 百万円	229,498 百万円
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	— 百万円	△600 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)	— 百万円	— 百万円	— 百万円
現金及び現金同等物	104,226 百万円	236,360 百万円	229,498 百万円

## 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19年2月1日～平成19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	355,912	196,610	164,744	79,488	796,756		796,756
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	5,091	—	844	1,670	7,606	(7,606)	—
計	361,003	196,610	165,589	81,159	804,362	(7,606)	796,756
営業費用	323,675	177,572	157,408	79,014	737,671	12,574	750,245
営業利益	37,327	19,038	8,180	2,145	66,691	(20,180)	46,510

前中間連結会計期間(平成18年2月1日～平成18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	356,112	233,214	153,974	75,545	818,847	—	818,847
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	3,477	44	865	1,361	5,749	(5,749)	—
計	359,590	233,259	154,840	76,907	824,597	(5,749)	818,847
営業費用	320,227	187,240	147,165	74,731	729,364	12,692	742,057
営業利益	39,362	46,018	7,675	2,175	95,232	(18,442)	76,789

前連結会計年度(平成18年2月1日～平成19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	717,677	421,019	310,211	147,274	1,596,183	—	1,596,183
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	8,191	44	1,669	3,332	13,237	(13,237)	—
計	725,868	421,063	311,881	150,607	1,609,421	(13,237)	1,596,183
営業費用	645,975	368,175	297,782	146,953	1,458,885	25,727	1,484,612
営業利益	79,893	52,888	14,099	3,654	150,535	(38,965)	111,570

## (注) 1. 事業区分の方法

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

## 2. 各事業区分に属する主要な内容

- 工業化住宅請負事業 : 当社の工場製造部材を使用する住宅の設計、施工及び請負。  
 不動産販売事業 : 住宅、宅地の分譲、分譲宅地上に建築する住宅の設計、施工及び請負並びに都市再開発事業、商業ビル等の売買。  
 不動産賃貸事業 : 不動産の賃貸借及び管理。  
 その他事業 : マンション、商業ビル等の設計、施工及び請負並びに住宅のリフォーム、造園、外構工事の施工及び請負他。

## 3. 営業費用のうち「消去又は全社」の項目に含めた配賦不能営業費用の主なものは、親会社の本社及び支社機構の管理部門、研究開発部門にかかる費用等です。

当中間連結会計期間	19,325 百万円
前中間連結会計期間	16,903 百万円
前連結会計年度	37,093 百万円

## (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有価証券

## (1)満期保有目的の債券で時価のあるもの

(単位：百万円)

	当中間期 平成19年7月31日現在			前期 平成19年1月31日現在			前年中間期 平成18年7月31日現在		
	中間連結 貸借対照 表計上額	時 価	差 額	連 結 貸借対照 表計上額	時 価	差 額	中間連結 貸借対照 表計上額	時 価	差 額
(1)国債・地方債	1,642	1,639	△2	1,641	1,638	△3	1,634	1,624	△10
(2)社債	—	—	—	—	—	—	100	99	△0
合 計	1,642	1,639	△2	1,641	1,638	△3	1,734	1,724	△10

## (2)その他有価証券で時価のあるもの

(単位：百万円)

	当中間期 平成19年7月31日現在			前期 平成19年1月31日現在			前年中間期 平成18年7月31日現在		
	取得原価	中間連結 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	取得原価	中間連結 貸借対照 表計上額	差 額
株式	50,372	87,277	36,904	44,054	84,382	40,327	42,747	82,205	39,457
合 計	50,372	87,277	36,904	44,054	84,382	40,327	42,747	82,205	39,457

## (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)

	当中間期 平成19年7月31日現在	前期 平成19年1月31日現在	前年中間期 平成18年7月31日現在
	中間連結貸借対照表計上額	連結貸借対照表計上額	中間連結貸借対照表計上額
(1)満期保有目的の債券			
非上場債券	—	101	101
非上場外国債券	7,000	2,000	2,000
(2)その他有価証券			
非上場株式	3,172	2,506	12,469
優先出資証券	999	999	999
投資事業有限責任組合への出資	44	79	78
譲渡性預金	5,000	66,000	—

(注) 譲渡性預金は、中間連結貸借対照表において「現金預金」に含めて表示しています。

## ⑥ 1株当たり情報

当中間連結会計期間 自 平成19年2月 1日 至 平成19年7月31日	前中間連結会計期間 自 平成18年2月 1日 至 平成18年7月31日	前連結会計年度 自 平成18年2月 1日 至 平成19年1月31日
1株当たり純資産額 1,121円21銭	1株当たり純資産額 1,100円51銭	1株当たり純資産額 1,125円75銭
1株当たり中間純利益 41円04銭	1株当たり中間純利益 65円07銭	1株当たり当期純利益 89円26銭
潜在株式調整後1株当たり中間純利益 41円04銭	潜在株式調整後1株当たり中間純利益 65円06銭	潜在株式調整後1株当たり当期純利益 89円25銭

(注)1. 1株当たり純資産額の算定上の基礎

	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
連結貸借対照表上の純資産額(百万円)	758,524	787,694	798,302
連結貸借対照表上の純資産額と普通株式に係る 純資産額との差額(百万円)			
(新株予約権(百万円))	23	—	—
(少数株主持分(百万円))	274	270	258
普通株式に係る純資産額(百万円)	758,226	787,424	798,044
普通株式の発行済株式数(千株)	709,385	709,385	709,385
普通株式の自己株式数(千株)	33,130	321	484
1株当たり純資産額の算定に用いられた普通株式 の数(千株)	676,254	709,063	708,900

2. 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

	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
1株当たり中間(当期)純利益			
連結損益計算書上の中間(当期)純利益(百万円)	28,665	45,293	62,663
普通株主に帰属しない金額(百万円)	—	—	—
普通株式に係る中間(当期)純利益(百万円)	28,665	45,293	62,663
普通株式の期中平均株式数(千株)	698,467	696,108	702,042
潜在株式調整後1株当たり中間(当期)純利益			
中間(当期)純利益調整額(百万円)	—	—	—
普通株式増加数(株)			
(新株予約権)	78,383	27,412	36,902

## ⑦開示の省略

リース取引、デリバティブ取引、ストック・オプション等及び企業結合等に関する注記事項については、中間決算短信における開示の必要性が大きくないと考えられるため、開示を省略しています。

## 5. 中間個別財務諸表

## (1) 中間貸借対照表

(単位：百万円)

科 目	期 別 当 中 間 期 (平成19年7月31日現在)	前 期 (平成19年1月31日現在)	対前期比較増減		前 年 中 間 期 (平成18年7月31日現在)
			金 額	比率(%)	
( 資 産 の 部 )	(1,180,860)	(1,173,431)	(7,429)	(0.6)	(1,114,165)
流 動 資 産	797,060	821,569	△24,509	△3.0	752,734
現 金 預 金	66,413	184,148			183,234
受 取 手 形	308	266			357
完 成 工 事 未 収 入 金	54,438	71,305			81,505
不 動 産 事 業 売 掛 金	5,770	9,422			5,732
有 価 証 券	1,398	1,397			—
未 成 工 事 支 出 金	44,279	49,639			42,430
分 譲 用 建 物	90,121	69,938			64,135
分 譲 用 土 地	383,553	318,843			263,756
未 成 分 譲 用 土 地	75,133	32,599			31,396
そ の 他 の た な 卸 資 産	5,994	5,508			5,353
前 渡 金	2,072	5,610			1,711
前 払 費 用	5,735	5,298			5,134
未 収 入 金	15,628	15,493			16,770
繰 延 税 金 資 産	43,125	50,501			50,120
そ の 他 の 流 動 資 産	4,350	2,879			2,338
貸 倒 引 当 金	△1,264	△1,283			△1,242
固 定 資 産	383,800	351,862	31,938	9.1	361,430
有 形 固 定 資 産	184,799	163,626	21,173	12.9	162,748
建 物	74,057	67,349			64,752
構 築 物	4,593	4,575			4,464
機 械 及 び 装 置	13,385	11,425			11,006
車 輛 及 び 運 搬 具	169	169			175
工 具 器 具 及 び 備 品	5,033	4,685			4,561
土 地	84,724	73,970			75,869
建 設 仮 勘 定	2,835	1,450			1,918
無 形 固 定 資 産	5,916	5,454	462	8.5	5,444
工 業 所 有 権	30	32			35
借 地 権	1,608	1,608			1,608
ソ フ ト ウ ェ ア	3,569	3,103			3,090
施 設 利 用 権	22	24			24
電 話 加 入 権	685	685			685
投 資 そ の 他 の 資 産	193,084	182,781	10,303	5.6	193,237
投 資 有 価 証 券	98,344	89,812			98,985
関 係 会 社 株 式 及 び 出 資 金	38,048	40,013			40,013
長 期 貸 付 金	34,716	35,566			50,186
長 期 前 払 費 用	735	778			789
敷 金 及 び 保 証 金	14,033	12,875			12,938
前 払 年 金 費 用	2,037	—			—
そ の 他 の 投 資 そ の 他 の 資 産	6,032	5,287			5,340
関 係 会 社 投 資 評 価 引 当 金	—	△682			△682
貸 倒 引 当 金	△863	△870			△14,334
資 産 合 計	1,180,860	1,173,431	7,429	0.6	1,114,165

(単位：百万円)

科 目	期 別	当 中 間 期 (平成19年7月31日現在)	前 期 (平成19年1月31日現在)	対前期比較増減		前 年 中 間 期 (平成18年7月31日現在)
				金 額	比率(%)	
( 負 債 の 部 )		(488,972)	(436,641)	( 52,331)	(12.0)	(381,762)
流 動 負 債		437,429	385,275	52,154	13.5	349,726
支 払 手 形		66,275	67,630			61,468
買 掛 金		44,640	42,438			45,934
工 事 未 払 金		51,481	52,654			56,223
短 期 社 債		80,000	—			—
未 払 金		7,989	8,062			7,170
未 払 費 用		14,676	14,398			13,889
未 払 法 人 税 等		5,564	33,082			21,968
未 払 消 費 税 等		3,314	6,890			4,137
未 成 工 事 受 入 金		60,630	65,231			65,141
前 受 金		9,594	6,948			6,472
賞 与 引 当 金		11,355	15,759			11,089
役 員 賞 与 引 当 金		—	230			—
完 成 工 事 補 償 引 当 金		2,816	2,799			2,803
そ の 他 の 流 動 負 債		79,091	69,149			53,428
固 定 負 債		51,543	51,366	177	0.3	32,035
長 期 借 入 金		20,000	20,000			—
預 り 敷 金 及 び 保 証 金		8,154	6,594			6,560
長 期 未 払 金		578	585			585
長 期 前 受 収 益		109	121			—
繰 延 税 金 負 債		4,072	3,796			3,215
退 職 給 付 引 当 金		18,628	20,267			21,674
( 純 資 産 の 部 )		(691,887)	(736,790)	(△44,903)	(△6.1)	(732,403)
株 主 資 本		669,910	712,674	△42,764	△6.0	708,809
資 本 金		186,554	186,554	—	—	186,554
資 本 剰 余 金		258,918	258,918	△0	△0.0	258,916
資 本 準 備 金		242,307	242,307			242,307
そ の 他 資 本 剰 余 金		16,610	16,610			16,608
利 益 剰 余 金		282,733	267,746	14,987	5.6	263,590
利 益 準 備 金		23,128	23,128			23,128
そ の 他 利 益 剰 余 金		259,604	244,618			240,461
配 当 準 備 積 立 金		18,000	15,000			15,000
別 途 積 立 金		206,800	176,800			176,800
繰 越 利 益 剰 余 金		34,804	52,818			48,661
自 己 株 式		△58,295	△544	△57,751	—	△252
評 価 ・ 換 算 差 額 等		21,953	24,115	△2,162	△9.0	23,593
そ の 他 有 価 証 券 評 価 差 額 金		21,954	24,115			23,593
繰 延 ヘ ッ ジ 損 益		△0	—			—
新 株 予 約 権		23	—	23	—	—
負 債 及 び 純 資 産 合 計		1,180,860	1,173,431	7,429	0.6	1,114,165

## (2) 中間損益計算書

(単位：百万円)

科 目	当 中 間 期 自：平成19年2月1日 至：平成19年7月31日		前 年 中 間 期 自：平成18年2月1日 至：平成18年7月31日		対 前 年 中 間 期 比 較 増 減		前 期 自：平成18年2月1日 至：平成19年1月31日	
	金 額	百分比 (%)	金 額	百分比 (%)	金 額	増減率 (%)	金 額	百分比 (%)
売 上 高	592,963	100.0	630,565	100.0	△37,602	△6.0	1,216,901	100.0
完成工事高	450,416	76.0	455,934	72.3			910,462	74.8
不動産事業売上高	142,546	24.0	174,630	27.7			306,439	25.2
売 上 原 価	472,184	79.6	480,200	76.2	△8,016	△1.7	955,990	78.6
完成工事原価	357,927	(79.5)	359,397	(78.8)			718,008	(78.9)
不動産事業売上原価	114,257	(80.2)	120,802	(69.2)			237,981	(77.7)
売 上 総 利 益	120,778	20.4	150,364	23.8	△29,586	△19.7	260,911	21.4
完成工事総利益	92,489	(20.5)	96,536	(21.2)			192,454	(21.1)
不動産事業売上総利益	28,289	(19.8)	53,828	(30.8)			68,457	(22.3)
販売費及び一般管理費	87,413	14.8	86,550	13.7	863	1.0	173,233	14.2
営 業 利 益	33,365	5.6	63,814	10.1	△30,449	△47.7	87,678	7.2
営 業 外 収 益	6,582	1.1	4,881	0.8	1,701	34.8	8,012	0.6
受取利息及び受取配当金	4,132		3,678				5,009	
そ の 他	2,450		1,203				3,003	
営 業 外 費 用	1,404	0.2	1,503	0.2	△99	△6.6	2,970	0.2
支 払 利 息	139		24				102	
社 債 利 息	118		—				—	
そ の 他	1,145		1,478				2,868	
経 常 利 益	38,543	6.5	67,192	10.7	△28,649	△42.6	92,720	7.6
特 別 利 益	175	0.0	114	0.0	61	53.5	477	0.1
投資有価証券売却益	175		114				477	
特 別 損 失	351	0.0	409	0.1	△58	△14.2	3,748	0.3
販売用不動産評価損	—		—				2,781	
固定資産売却及び除却損	351		377				935	
ゴルフ会員権評価損	—		25				25	
投資有価証券評価損	—		7				7	
税引前中間(当期)純利益	38,366	6.5	66,897	10.6	△28,531	△42.6	89,448	7.4
法人税、住民税及び事業税	5,755	1.0	21,499	3.4	△15,744	△73.2	32,955	2.7
法 人 税 等 調 整 額	9,117	1.5	4,865	0.8	4,252	87.4	4,712	0.4
中 間 ( 当 期 ) 純 利 益	23,494	4.0	40,533	6.4	△17,039	△42.0	51,781	4.3

## (3) 中間株主資本等変動計算書

当中間会計期間(自 平成19年2月1日 至 平成19年7月31日)

(単位:百万円)

	株 主 資 本								
	資本金	資本剰余金			利益剰余金				
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計	利益準備金	その他利益剰余金			利益剰余金合計
					配当準備積立金	別途積立金	繰越利益剰余金		
前期末残高	186,554	242,307	16,610	258,918	23,128	15,000	176,800	52,818	267,746
当中間期変動額									
剰余金の配当	—	—	—	—	—	—	—	△8,508	△8,508
中間純利益	—	—	—	—	—	—	—	23,494	23,494
自己株式の取得	—	—	—	—	—	—	—	—	—
自己株式の処分	—	—	△0	△0	—	—	—	—	—
配当準備積立金の積立	—	—	—	—	—	3,000	—	△3,000	—
別途積立金の積立	—	—	—	—	—	—	30,000	△30,000	—
株主資本以外の項目の当中間期変動額(純額)	—	—	—	—	—	—	—	—	—
当中間期変動額合計	—	—	△0	△0	—	3,000	30,000	△18,013	14,986
当中間期末残高	186,554	242,307	16,610	258,918	23,128	18,000	206,800	34,804	282,733

	株主資本		評価・換算差額等			新株予約権	純資産合計
	自己株式	株主資本合計	その他有価証券評価差額金	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計		
前期末残高	△544	712,674	24,115	—	24,115	—	736,790
当中間期変動額							
剰余金の配当	—	△8,508	—	—	—	—	△8,508
中間純利益	—	23,494	—	—	—	—	23,494
自己株式の取得	△57,760	△57,760	—	—	—	—	△57,760
自己株式の処分	9	9	—	—	—	—	9
配当準備積立金の積立	—	—	—	—	—	—	—
別途積立金の積立	—	—	—	—	—	—	—
株主資本以外の項目の当中間期変動額(純額)	—	—	△2,160	△0	△2,161	23	△2,137
当中間期変動額合計	△57,750	△42,764	△2,160	△0	△2,161	23	△44,902
当中間期末残高	△58,295	669,910	21,954	△0	21,953	23	691,887

前中間会計期間(自 平成 18 年 2 月 1 日 至 平成 18 年 7 月 31 日)

(単位:百万円)

	株 主 資 本								
	資本金	資本剰余金			利益準備金	利益剰余金			利益剰余金合計
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計		その他利益剰余金			
					配当準備積立金	別途積立金	繰越利益剰余金		
前期末残高	186,554	242,307	—	242,307	23,128	15,000	162,300	29,446	229,875
当中間期変動額									
剰余金の配当	—	—	—	—	—	—	—	△6,662	△6,662
役員賞与	—	—	—	—	—	—	—	△156	△156
中間純利益	—	—	—	—	—	—	—	40,533	40,533
自己株式の取得	—	—	—	—	—	—	—	—	—
自己株式の処分	—	—	16,608	16,608	—	—	—	—	—
別途積立金の積立	—	—	—	—	—	—	14,500	△14,500	—
株主資本以外の項目の当中間期変動額(純額)	—	—	—	—	—	—	—	—	—
当中間期変動額合計	—	—	16,608	16,608	—	—	14,500	19,214	33,714
当中間期末残高	186,554	242,307	16,608	258,916	23,128	15,000	176,800	48,661	263,590

	株主資本		評価・換算差額等		新株予約権	純資産合計
	自己株式	株主資本合計	その他有価証券評価差額金	評価・換算差額等合計		
前期末残高	△48,262	610,474	24,600	24,600	—	635,074
当中間期変動額						
剰余金の配当	—	△6,662	—	—	—	△6,662
役員賞与	—	△156	—	—	—	△156
中間純利益	—	40,533	—	—	—	40,533
自己株式の取得	△180	△180	—	—	—	△180
自己株式の処分	48,191	64,800	—	—	—	64,800
別途積立金の積立	—	—	—	—	—	—
株主資本以外の項目の当中間期変動額(純額)	—	—	△1,006	△1,006	—	△1,006
当中間期変動額合計	48,010	98,334	△1,006	△1,006	—	97,328
当中間期末残高	△252	708,809	23,593	23,593	—	732,403

前事業年度(自 平成18年2月1日 至 平成19年1月31日)

(単位:百万円)

	株 主 資 本								
	資本金	資本剰余金			利益準備金	利益剰余金			利益剰余金合計
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計		その他利益剰余金			
					配当準備積立金	別途積立金	繰越利益剰余金		
前期末残高	186,554	242,307	—	242,307	23,128	15,000	162,300	29,446	229,875
事業年度中の変動額									
剰余金の配当	—	—	—	—	—	—	—	△13,754	△13,754
役員賞与	—	—	—	—	—	—	—	△156	△156
当期純利益	—	—	—	—	—	—	—	51,781	51,781
自己株式の取得	—	—	—	—	—	—	—	—	—
自己株式の処分	—	—	16,610	16,610	—	—	—	—	—
別途積立金の積立	—	—	—	—	—	—	14,500	△14,500	—
株主資本以外の項目の事業年度中の変動額(純額)	—	—	—	—	—	—	—	—	—
事業年度中の変動額合計	—	—	16,610	16,610	—	—	14,500	23,371	37,871
当期末残高	186,554	242,307	16,610	258,918	23,128	15,000	176,800	52,818	267,746

	株主資本		評価・換算差額等		新株予約権	純資産合計
	自己株式	株主資本合計	その他有価証券評価差額金	評価・換算差額等合計		
前期末残高	△48,262	610,474	24,600	24,600	—	635,074
事業年度中の変動額						
剰余金の配当	—	△13,754	—	—	—	△13,754
役員賞与	—	△156	—	—	—	△156
当期純利益	—	51,781	—	—	—	51,781
自己株式の取得	△479	△479	—	—	—	△479
自己株式の処分	48,198	64,808	—	—	—	64,808
別途積立金の積立	—	—	—	—	—	—
株主資本以外の項目の事業年度中の変動額(純額)	—	—	△485	△485	—	△485
事業年度中の変動額合計	47,718	102,200	△485	△485	—	101,715
当期末残高	△544	712,674	24,115	24,115	—	736,790

## 参考資料④ 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19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	31,762	流動負債	12,139
現金及び預金	16,398	営業未払金	724
営業未収入金	1,204	営業前受金	8,557
有価証券	129	未払法人税等	1,424
たな卸資産	7,242	その他の流動負債	1,432
繰延税金資産	629	固定負債	17,873
その他の流動資産	6,262	退職給付引当金	470
貸倒引当金	△104	預り敷金・保証金	17,269
固定資産	19,594	その他の固定負債	132
有形固定資産	10,757		
建物及び構築物	9,093	(純資産の部)	
土地	537	株主資本	21,313
その他	1,126	資本金	1,668
無形固定資産	927	資本剰余金	817
投資その他の資産	7,909	利益剰余金	18,827
投資有価証券	176	評価・換算差額等	31
長期貸付金	804	その他有価証券	31
敷金及び保証金	5,336	評価差額金	
繰延税金資産	492		
その他の投資等	1,232		
貸倒引当金	△133		
資産合計	51,357	負債及び純資産合計	51,357

## ② 中間連結損益計算書の要旨

(平成19年2月1日～平成19年7月31日)

(単位:百万円)

科 目	金 額
営業収益	63,798
営業費用	60,375
営業利益	3,423
営業外収益	41
営業外費用	18
経常利益	3,447
特別利益	—
特別損失	99
税金等調整前中間純利益	3,347
法人税、住民税及び事業税	1,401
法人税等調整額	21
中間純利益	1,923

## ③ 中間連結キャッシュ・フロー計算書の要旨

(平成19年2月1日～平成19年7月31日)

(単位:百万円)

科 目	金 額
I 営業活動によるキャッシュ・フロー	
税金等調整前中間純利益	3,347
減価償却費及び償却費	402
営業未収入金の増加額	△93
たな卸資産等の減少額	769
営業前受金の減少額	△216
預り敷金・保証金の増加額	402
その他	△469
小 計	4,142
利息及び配当金の受取額	24
法人税等の支払額	△645
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,521
II 投資活動によるキャッシュ・フロー	
有形固定資産の取得による支出	△2,487
無形固定資産の取得による支出	△54
その他	△208
投資活動によるキャッシュ・フロー	△2,750
III 財務活動によるキャッシュ・フロー	
配当金の支払額	△406
財務活動によるキャッシュ・フロー	△406
IV 現金及び現金同等物の増加額	364
V 現金及び現金同等物の期首残高	22,033
VI 現金及び現金同等物の中間期末残高	22,398

## (2) 積和不動産中部株式会社

## ① 中間連結貸借対照表の要旨

(平成19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	18,129	流動負債	9,506
現金及び預金	4,336	営業未払金	845
営業未収入金	994	営業前受金	6,280
たな卸資産	4,985	未払法人税等	923
繰延税金資産	596	その他の流動負債	1,458
その他の流動資産	7,301	固定負債	10,769
貸倒引当金	△86	退職給付引当金	148
固定資産	15,070	預り敷金・保証金	10,525
有形固定資産	13,551	その他の固定負債	95
建物及び構築物	8,400	(純資産の部)	
土地	4,319	株主資本	12,923
その他	831	資本金	1,368
無形固定資産	295	資本剰余金	1,679
投資その他の資産	1,222	利益剰余金	9,875
長期貸付金	81	評価・換算差額等	—
敷金及び保証金	698	その他有価証券	—
繰延税金資産	215	評価差額金	—
その他の投資等	228		
資産合計	33,199	負債及び純資産合計	33,199

## ② 中間連結損益計算書の要旨

(平成19年2月1日～平成19年7月31日)

(単位：百万円)

科 目	金 額
営業収益	46,567
営業費用	44,329
営業利益	2,237
営業外収益	42
営業外費用	31
経常利益	2,247
特別利益	—
特別損失	—
税金等調整前中間純利益	2,247
法人税、住民税及び事業税	887
法人税等調整額	22
中間純利益	1,337

## ③ 中間連結キャッシュ・フロー計算書の要旨

(平成19年2月1日～平成19年7月31日)

(単位：百万円)

科 目	金 額
I 営業活動によるキャッシュ・フロー	
税金等調整前中間純利益	2,247
減価償却費	327
営業未収入金の減少額	119
たな卸資産の増加額	△777
営業前受金の増加額	185
預り敷金・保証金等の減少額	△558
その他	△515
小 計	1,029
利息の受取額	1
法人税等の支払額	△654
営業活動によるキャッシュ・フロー	377
II 投資活動によるキャッシュ・フロー	
有形固定資産の取得による支出	△643
無形固定資産の取得による支出	△43
その他	72
投資活動によるキャッシュ・フロー	△614
III 財務活動によるキャッシュ・フロー	
配当金の支払額	△291
財務活動によるキャッシュ・フロー	△291
IV 現金及び現金同等物の減少額	△528
V 現金及び現金同等物の期首残高	11,865
VI 現金及び現金同等物の中間期末残高	11,336

## (3) 積和不動産関西株式会社

## ① 中間連結貸借対照表の要旨

(平成19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	20,397	流 動 負 債	5,736
現金及び預金	4,768	営業未払金	122
営業未収入金	219	営業前受金	3,916
たな卸資産	8,023	未払法人税等	566
繰延税金資産	815	その他の流動負債	1,130
その他の流動資産	6,606	固 定 負 債	6,454
貸倒引当金	△35	退職給付引当金	326
固 定 資 産	15,306	預り敷金	5,931
有形固定資産	4,850	その他の固定負債	195
建物及び構築物	2,205	(純資産の部)	
土 地	2,319	株 主 資 本	23,514
そ の 他	325	資 本 金	5,829
無形固定資産	93	資 本 剰 余 金	7,017
投資その他の資産	10,362	利 益 剰 余 金	10,667
長期貸付金	506	評価・換算差額等	—
敷金及び保証金	9,123	その他有価証券	—
繰延税金資産	228	評 価 差 額 金	—
その他の投資等	510		
貸倒引当金	△6		
資 産 合 計	35,704	負債及び純資産合計	35,704

## ② 中間連結損益計算書の要旨

(平成19年2月1日～平成19年7月31日)

(単位:百万円)

科 目	金 額
営 業 収 益	33,794
営 業 費 用	32,302
営 業 利 益	1,492
営 業 外 収 益	38
営 業 外 費 用	6
経 常 利 益	1,524
特 別 利 益	9
特 別 損 失	—
税金等調整前中間純利益	1,533
法人税、住民税及び事業税	538
法人税等調整額	222
中 間 純 利 益	772

## ③ 中間連結キャッシュ・フロー計算書の要旨

(平成19年2月1日～平成19年7月31日)

(単位:百万円)

科 目	金 額
I 営業活動によるキャッシュ・フロー	
税金等調整前中間純利益	1,533
減価償却費	84
営業未収入金の減少額	24
たな卸資産の増加額	△1,658
営業前受金の減少額	△147
預り敷金の減少額	△44
その他	△169
小 計	△376
利息及び配当金の受取額	35
法人税等の支払額	△444
営業活動によるキャッシュ・フロー	△785
II 投資活動によるキャッシュ・フロー	
有形固定資産の取得による支出	△564
無形固定資産の取得による支出	△10
その他	59
投資活動によるキャッシュ・フロー	△515
III 財務活動によるキャッシュ・フロー	
配当金の支払額	△472
財務活動によるキャッシュ・フロー	△472
IV 現金及び現金同等物の減少額	△1,773
V 現金及び現金同等物の期首残高	12,841
VI 現金及び現金同等物の中間期末残高	11,068

## (4) 積和不動産中国株式会社

## ① 中間貸借対照表の要旨

(平成19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	10,081	流 動 負 債	2,670
現金及び預金	3,189	営業未払金	173
営業未収入金	162	営業前受金	1,446
たな卸資産	424	未払法人税等	233
繰延税金資産	72	その他の流動負債	817
その他の流動資産	6,244	固 定 負 債	5,174
貸倒引当金	△12	退職給付引当金	78
固 定 資 産	2,183	預り敷金・保証金	5,018
有形固定資産	1,632	その他の固定負債	77
建物及び構築物	1,069	(純資産の部)	
土 地	339	株 主 資 本	4,410
そ の 他	223	資 本 金	379
無形固定資産	77	資 本 剰 余 金	177
投資その他の資産	474	利 益 剰 余 金	3,853
投資有価証券	86	評価・換算差額等	10
長期貸付金	98	その他有価証券	10
敷金及び保証金	126	評 価 差 額 金	
繰延税金資産	66		
その他の投資等	96		
資 産 合 計	12,265	負債及び純資産合計	12,265

## ② 中間損益計算書の要旨

(平成19年2月1日～平成19年7月31日)

(単位：百万円)

科 目	金 額
営 業 収 益	10,615
営 業 費 用	9,851
営 業 利 益	763
営 業 外 収 益	17
営 業 外 費 用	0
経 常 利 益	780
特 別 利 益	0
特 別 損 失	28
税引前中間純利益	752
法人税、住民税及び事業税	227
法人税等調整額	67
中 間 純 利 益	458

## ③ 中間キャッシュ・フロー計算書の要旨

(平成19年2月1日～平成19年7月31日)

(単位：百万円)

科 目	金 額
I 営業活動によるキャッシュ・フロー	
税引前中間純利益	752
減価償却費	56
営業未収入金の減少額	153
営業前受金の増加額	90
預り敷金・保証金の増加額	237
その他	△105
小 計	1,184
利息及び配当金の受取額	2
法人税等の支払額	△340
営業活動によるキャッシュ・フロー	845
II 投資活動によるキャッシュ・フロー	
有形固定資産の取得による支出	△331
無形固定資産の取得による支出	△32
その他	△27
投資活動によるキャッシュ・フロー	△392
III 財務活動によるキャッシュ・フロー	
配当金の支払額	△145
財務活動によるキャッシュ・フロー	△145
IV 現金及び現金同等物の増加額	308
V 現金及び現金同等物の期首残高	9,081
VI 現金及び現金同等物の中間期末残高	9,389

## (5) 積和不動産九州株式会社

## ① 中間貸借対照表の要旨

(平成19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	3,549	流動負債	1,968
現金及び預金	1,596	営業未払金	108
営業未収入金	155	営業前受金	1,615
たな卸資産	1,603	未払法人税等	74
繰延税金資産	80	その他の流動負債	169
その他の流動資産	172	固定負債	2,163
貸倒引当金	△59	退職給付引当金	16
固定資産	2,393	預り敷金・保証金	2,074
有形固定資産	1,986	その他の固定負債	73
建物及び構築物	1,652	(純資産の部)	
土地	292	株主資本	1,809
その他	42	資本金	263
無形固定資産	5	資本剰余金	94
投資その他の資産	400	利益剰余金	1,452
長期貸付金	7	評価・換算差額等	—
敷金及び保証金	336	その他有価証券	—
繰延税金資産	47	評価差額金	—
その他の投資等	9		
資産合計	5,942	負債及び純資産合計	5,942

## ② 中間損益計算書の要旨

(平成19年2月1日～平成19年7月31日)

(単位:百万円)

科 目	金 額
営業収益	11,081
営業費用	10,862
営業利益	218
営業外収益	1
営業外費用	6
経常利益	214
特別利益	—
特別損失	28
税引前中間純利益	185
法人税、住民税及び事業税	70
法人税等調整額	10
中間純利益	105

## ③ 中間キャッシュ・フロー計算書の要旨

(平成19年2月1日～平成19年7月31日)

(単位:百万円)

科 目	金 額
I 営業活動によるキャッシュ・フロー	
税引前中間純利益	185
減価償却費	37
営業未収入金の増加額	△11
営業前受金の増加額	120
預り敷金・保証金の減少額	△5
その他	59
小 計	385
利息の受取額	0
利息の支払額	△0
法人税等の支払額	△89
営業活動によるキャッシュ・フロー	295
II 投資活動によるキャッシュ・フロー	
有形固定資産の取得による支出	△8
投資活動によるキャッシュ・フロー	△8
III 財務活動によるキャッシュ・フロー	
配当金の支払額	△51
財務活動によるキャッシュ・フロー	△51
IV 現金及び現金同等物の増加額	234
V 現金及び現金同等物の期首残高	1,361
VI 現金及び現金同等物の中間期末残高	1,596

## (6) 積和不動産東北株式会社

## ① 中間貸借対照表の要旨

(平成19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	7,149	流動負債	2,914
現金及び預金	2,469	営業未払金	148
営業未収入金	180	営業前受金	1,650
たな卸資産	64	未払法人税等	235
繰延税金資産	67	その他の流動負債	880
その他の流動資産	4,424	固定負債	4,175
貸倒引当金	△57	退職給付引当金	13
固定資産	2,972	預り敷金・保証金	4,114
有形固定資産	2,531	その他の固定負債	47
建物及び構築物	2,238	(純資産の部)	
土地	249	株主資本	3,031
その他	43	資本金	200
無形固定資産	76	資本剰余金	—
投資その他の資産	364	利益剰余金	2,831
長期貸付金	16	評価・換算差額等	—
敷金及び保証金	198	その他有価証券	—
繰延税金資産	82	評価差額金	—
その他の投資等	206		
貸倒引当金	△140		
資産合計	10,121	負債及び純資産合計	10,121

## ② 中間損益計算書の要旨

(平成19年2月1日～平成19年7月31日)

(単位：百万円)

科 目	金 額
営業収益	11,001
営業費用	10,395
営業利益	606
営業外収益	9
営業外費用	0
経常利益	614
特別利益	—
特別損失	6
税引前中間純利益	607
法人税、住民税及び事業税	231
法人税等調整額	12
中間純利益	364

## ③ 中間キャッシュ・フロー計算書の要旨

(平成19年2月1日～平成19年7月31日)

(単位：百万円)

科 目	金 額
I 営業活動によるキャッシュ・フロー	
税引前中間純利益	607
減価償却費	70
営業未収入金の減少額	127
営業前受金の増加額	46
預り敷金・保証金の減少額	△17
その他	131
小 計	965
利息の受取額	8
法人税等の支払額	△315
営業活動によるキャッシュ・フロー	658
II 投資活動によるキャッシュ・フロー	
有形固定資産の取得による支出	△30
その他	△6
投資活動によるキャッシュ・フロー	△36
III 財務活動によるキャッシュ・フロー	
配当金の支払額	△60
財務活動によるキャッシュ・フロー	△60
IV 現金及び現金同等物の増加額	561
V 現金及び現金同等物の期首残高	6,308
VI 現金及び現金同等物の中間期末残高	6,869

(7) 積水ハウスリフォーム株式会社

① 中間貸借対照表の要旨

(平成19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	9,688	流 動 負 債	6,771
現金及び預金	527	買 掛 金	274
完成工事未収入金	1,349	工 事 未 払 金	2,941
未成工事支出金	505	未 払 費 用	119
繰延税金資産	485	未成工事受入金	2,183
その他の流動資産	7,164	未払法人税等	384
貸倒引当金	△344	賞与引当金	663
		その他の流動負債	205
固 定 資 産	243	固 定 負 債	28
有形固定資産	98	退職給付引当金	28
建物及び構築物	56		
その他	42	(純資産の部)	
		株 主 資 本	3,131
無形固定資産	17	資 本 金	100
投資その他の資産	127	資 本 剰 余 金	949
長期貸付金	2	利 益 剰 余 金	2,082
敷金及び保証金	108	評価・換算差額等	—
繰延税金資産	13	その他有価証券	—
その他の投資等	3	評 価 差 額 金	—
貸倒引当金	△0		
資 産 合 計	9,932	負債及び純資産合計	9,932

② 中間損益計算書の要旨

(平成19年2月1日～平成19年7月31日)

(単位：百万円)

科 目	金 額
売 上 高	23,139
売 上 原 価	17,688
売 上 総 利 益	5,451
販売費及び一般管理費	4,614
営 業 利 益	836
営 業 外 収 益	143
営 業 外 費 用	28
経 常 利 益	950
特 別 利 益	—
特 別 損 失	0
税引前中間純利益	949
法人税、住民税及び事業税	382
法 人 税 等 調 整 額	57
中 間 純 利 益	509

③ 中間キャッシュ・フロー計算書の要旨

(平成19年2月1日～平成19年7月31日)

(単位：百万円)

科 目	金 額
I 営業活動によるキャッシュ・フロー	
税引前中間純利益	949
減価償却費	11
売上債権の増加額	△216
たな卸資産の増加額	△204
仕入債務の増加額	1,349
営業前受金の増加額	355
その他	△247
小 計	1,996
利息の受取額	13
法人税等の支払額	△623
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,387
II 投資活動によるキャッシュ・フロー	
有形固定資産の取得による支出	△12
その他	△0
投資活動によるキャッシュ・フロー	△12
III 財務活動によるキャッシュ・フロー	
配当金の支払額	△30
財務活動によるキャッシュ・フロー	△30
IV 現金及び現金同等物の増加額	1,344
V 現金及び現金同等物の期首残高	6,162
VI 現金及び現金同等物の中間期末残高	7,506