



平成 21 年 1 月期 中間決算短信

平成 20 年 9 月 1 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)阿部 俊則

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 20 年 10 月 24 日

配当支払開始予定日

平成 20 年 9 月 30 日

(百万円未満切捨て)

1. 20 年 7 月中間期の連結業績 (平成 20 年 2 月 1 日～平成 20 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	%
20 年 7 月中間期	783,447	△1.7	50,943	9.5	51,922	5.2	28,006	△2.3
19 年 7 月中間期	796,756	△2.7	46,510	△39.4	49,336	△36.7	28,665	△36.7
20 年 1 月期	1,597,807	—	109,727	—	114,086	—	60,352	—

	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
20 年 7 月中間期	41.42		41.41	
19 年 7 月中間期	41.04		41.04	
20 年 1 月期	87.70		87.68	

(参考) 持分法投資損益 20 年 7 月中間期 175 百万円 19 年 7 月中間期 134 百万円 20 年 1 月期 224 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	
20 年 7 月中間期	1,370,155		789,821		57.6	1,167.47		
19 年 7 月中間期	1,284,504		758,524		59.0	1,121.21		
20 年 1 月期	1,349,441		770,963		57.1	1,139.63		

(参考) 自己資本 20 年 7 月中間期 789,401 百万円 19 年 7 月中間期 758,226 百万円 20 年 1 月期 770,604 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	
20 年 7 月中間期	41,858		△24,986		12,104		89,213	
19 年 7 月中間期	△105,094		△34,065		13,886		104,226	
20 年 1 月期	△175,279		△59,900		65,917		60,236	

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
	円	銭	円
20 年 1 月期	12.00	12.00	24.00
21 年 1 月期	12.00		24.00
21 年 1 月期 (予想)		12.00	

3. 21 年 1 月期の連結業績予想 (平成 20 年 2 月 1 日～平成 21 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	1,580,000	△1.1	89,000	△18.9	90,000	△21.1	48,000	△20.5	70.99	

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 無
- (注)詳細は、21 ページ「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)	20年7月中間期	676,885,078株	19年7月中間期	709,385,078株
	20年1月期	709,385,078株		
②期末自己株式数	20年7月中間期	719,140株	19年7月中間期	33,130,270株
	20年1月期	33,196,226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、27 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. 20年7月中間期の個別業績(平成20年2月1日～平成20年7月31日)

(1) 個別経営成績

(%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	%
20年7月中間期	576,175	△2.8	38,732	16.1	41,886	8.7	22,544	△4.0
19年7月中間期	592,963	△6.0	33,365	△47.7	38,543	△42.6	23,494	△42.0
20年1月期	1,195,245	—	86,745	—	92,982	—	50,179	—

	1株当たり中間 (当期)純利益
	円 銭
20年7月中間期	33.33
19年7月中間期	33.63
20年1月期	72.90

(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
20年7月中間期	1,250,103	712,743	57.0	1,053.65
19年7月中間期	1,180,860	691,887	58.6	1,022.83
20年1月期	1,238,622	699,339	56.5	1,033.87

(参考) 自己資本 20年7月中間期 712,632百万円 19年7月中間期 691,864百万円 20年1月期 699,272百万円

2. 21年1月期の個別業績予想(平成20年2月1日～平成21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	1,170,000	△2.1	65,000	△25.1	67,500	△27.4	36,000	△28.3	53.23

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

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21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	796,756	783,447	△1.7	1,580,000	△1.1
売 上 総 利 益	156,291	161,470	3.3	312,000	△5.0
販 管 費	109,780	110,526	0.7	223,000	1.9
営 業 利 益	46,510	50,943	9.5	89,000	△18.9
経 常 利 益	49,336	51,922	5.2	90,000	△21.1
特 別 利 益	175	—	—	—	—
特 別 損 失	497	4,333	771.8	5,000	3.5
当 期 純 利 益	28,665	28,006	△2.3	48,000	△20.5
受 注 高	811,823	862,728	6.3	1,641,000	4.1
受 注 残 高	580,202	623,696	7.5	605,416	11.2

【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	592,963	576,175	△2.8	1,170,000	△2.1
売 上 総 利 益	120,778	125,940	4.3	240,000	△7.9
販 管 費	87,413	87,207	△0.2	175,000	0.7
営 業 利 益	33,365	38,732	16.1	65,000	△25.1
経 常 利 益	38,543	41,886	8.7	67,500	△27.4
特 別 利 益	175	41	△76.6	41	△76.6
特 別 損 失	351	4,497	—	5,041	8.6
当 期 純 利 益	23,494	22,544	△4.0	36,000	△28.3
受 注 高	614,833	655,493	6.6	1,230,000	3.4
受 注 残 高	576,910	628,272	8.9	608,950	10.9

主な経営指標推移

【連 結】	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	平成21年1月期 中間期
1株当たり当期純利益(円)	33.80	62.94	89.26	87.70	41.42
1株当たり純資産(円)	979.40	1,028.46	1,125.75	1,139.63	1,167.47
営 業 利 益 率	5.58%	5.33%	6.99%	6.87%	6.50%
R O E	3.55%	6.36%	8.45%	7.69%	7.18%
R O A * 1	6.84%	7.34%	9.61%	8.56%	7.71%

研究開発費(百万円)	5,793	6,190	6,114	6,299	3,243
設備投資額(連結)(百万円)	36,225	46,817	26,691	54,413	20,168
設備投資額(個別)(百万円)	27,488	42,264	21,164	43,534	13,882
減価償却実施額(連結)(百万円)	11,553	11,117	12,231	14,157	7,407
減価償却実施額(個別)(百万円)	9,424	8,557	9,650	11,368	5,904

住宅建築シェア	4.7%	4.6%	4.4%	5.4%	4.7%
紹介受注比率*2	49.4%	44.7%	44.8%	47.2%	47.3%
住宅一棟当り単価(千円)	29,336	29,875	30,375	31,058	31,461
積和不動産借上入居率	94.9%	95.0%	95.0%	95.5%	95.5%
展示場数(期末)	551	575	560	550	535

*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21年1月期中間期)

【連結】 (25ページ参照)

(1) 受注高

(単位：百万円)

	平成19年7月期	平成20年7月期	前年同期比 (%)	平成21年1月期(予想)	前期比(%)
(工業化住宅請負)	369,961	383,123	3.6	728,000	4.3
(不動産販売)	189,030	221,700	17.3	394,000	1.7
(不動産賃貸)	164,744	177,243	7.6	355,000	6.1
(その他事業)	88,086	80,661	△8.4	164,000	4.2
(連結)	811,823	862,728	6.3	1,641,000	4.1

(2) 受注残高

(単位：百万円)

	平成19年7月期	平成20年7月期	前年同期比 (%)	平成21年1月期(予想)	前期比(%)
(工業化住宅請負)	373,259	415,240	11.2	391,666	11.1
(不動産販売)	96,999	107,049	10.4	98,728	11.3
(不動産賃貸)	—	—	—	—	—
(その他事業)	109,944	101,407	△7.8	115,020	11.6
(連結)	580,202	623,696	7.5	605,416	11.2

(3) 売上高

(単位：百万円)

	平成19年7月期	平成20年7月期	前年同期比 (%)	平成21年1月期(予想)	前期比(%)
	金額(営業利益率)	金額(営業利益率)		金額(営業利益率)	
(工業化住宅請負)	355,912(10.3%)	320,549(7.2%)	△9.9	689,000(7.4%)	△2.2
(不動産販売)	196,610(9.7%)	203,379(17.4%)	3.4	384,000(14.3%)	△4.7
(不動産賃貸)	164,744(4.9%)	177,243(5.4%)	7.6	355,000(4.8%)	6.1
(その他事業)	79,488(2.6%)	82,274(2.3%)	3.5	152,000(2.4%)	△2.4
(連結)	796,756(5.8%)	783,447(6.5%)	△1.7	1,580,000(5.6%)	△1.1

参考資料②-2 セグメント別内訳(平成 21 年 1 月期中間期)

【個別】 (25 ページ参照)

※「個別財務諸表」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。

(1) 受注高

(百万円)

	平成 19 年 7 月期		平成 20 年 7 月期		前年同期比 (%)	平成 21 年 1 月期(予想)		前期比 (%)		
	棟数	金額	棟数	金額		棟数	金額			
工業化住宅請負	戸建	鉄骨戸建	5,723	181,808	5,493	179,390	△1.3	10,500	344,000	△0.4
		シャーウッド戸建	1,509	48,802	1,700	55,534	13.8	3,400	110,000	15.7
		戸建計	7,232	230,611	7,193	234,924	1.9	13,900	454,000	3.1
	シャームゾン	3,264	141,712	3,186	150,981	6.5	5,900	280,000	6.4	
	小計	10,496	372,323	10,379	385,906	3.6	19,800	734,000	4.3	
不動産販売	戸建	鉄骨戸建	2,070	57,950	1,764	48,882	△15.6	4,000	110,000	2.6
		シャーウッド戸建	299	8,608	317	9,123	6.0	700	20,000	9.8
		戸建計	2,369	66,559	2,081	58,005	△12.9	4,700	130,000	3.6
		戸建用土地		47,933		41,577	△13.3		90,000	2.1
		小計	2,369	114,493	2,081	99,583	△13.0	4,700	220,000	3.0
	分譲マンション建物		23,290		20,469	△12.1		45,000	△1.7	
	分譲マンション土地		18,470		15,572	△15.7		37,000	6.4	
		小計		41,760		36,041	△13.7		82,000	1.8
	都市再開発事業等		23,300		76,856	230.0		77,000	2.2	
	小計	2,369	179,554	2,081	212,481	18.3	4,700	379,000	2.6	
不動産賃貸				4,471		5,178	15.8		10,000	8.9
その他事業	R C 請負	エクステリア	102	28,760	31	23,438	△18.5	60	45,000	△10.0
		その他		2,693		2,309	△14.3		5,000	△2.5
		小計	102	58,484	31	51,927	△11.2	60	107,000	△0.0
	合 計	12,967	614,833	12,491	655,493	6.6	24,560	1,230,000	3.4	

(2) 受注残高

(百万円)

	平成 19 年 7 月期		平成 20 年 7 月期		前年同期比 (%)	平成 21 年 1 月期(予想)		前期比 (%)		
	棟数	金額	棟数	金額		棟数	金額			
工業化住宅請負	戸建	鉄骨戸建	5,141	170,814	5,441	188,484	10.3	5,379	187,472	11.9
		シャーウッド戸建	1,514	50,624	1,751	59,180	16.9	1,680	54,951	10.0
		戸建計	6,655	221,438	7,192	247,664	11.8	7,059	242,423	11.5
	シャームゾン	3,503	154,167	3,531	171,512	11.3	2,950	153,735	10.8	
	小計	10,158	375,605	10,723	419,176	11.6	10,009	396,158	11.2	
不動産販売	戸建	鉄骨戸建	983	28,015	811	23,620	△15.7	969	27,527	22.2
		シャーウッド戸建	168	5,014	200	5,784	15.4	256	7,182	38.6
		戸建計	1,151	33,029	1,011	29,404	△11.0	1,225	34,709	25.3
		戸建用土地		13,608		13,571	△0.3		15,463	47.8
		小計	1,151	46,637	1,011	42,975	△7.9	1,225	50,172	31.4
	分譲マンション建物		26,607		23,439	△11.9		25,551	△5.5	
	分譲マンション土地		19,378		15,708	△18.9		19,569	△7.1	
		小計		45,985		39,147	△14.9		45,120	△6.2
	都市再開発事業等				20,000	-		-	-	
	小計	1,151	92,622	1,011	102,122	10.3	1,225	95,292	10.4	
不動産賃貸										
その他事業	R C 請負	エクステリア	437	80,162	334	80,855	0.9	304	87,075	13.0
		その他		175		270	54.3		96	0.0
		小計	437	108,682	334	106,974	△1.6	304	117,500	10.3
	合 計	11,746	576,910	12,068	628,272	8.9	11,538	608,950	10.9	

(3) 売上高

(百万円)

		平成 19 年 7 月期		平成 20 年 7 月期		前年同期比 (%)	平成 21 年 1 月期(予想)		前期比 (%)	
		戸数 棟数	金額	戸数 棟数	金額		戸数 棟数	金額		
工業化住宅請負	戸建	鉄骨戸建	5,909 5,861	183,003	4,940 4,931	158,378	△13.5	10,000 10,000	324,000	△7.4
		シャーウッド戸建	1,500 1,494	48,592	1,433 1,429	46,305	△4.7	3,200 3,200	105,000	9.9
		戸建計	7,409 7,355	231,596	6,373 6,360	204,684	△11.6	13,200 13,200	429,000	△3.7
	シャームゾン	16,037 3,108	125,819	14,331 2,705	118,204	△6.1	32,000 6,000	265,000	0.9	
	小計	23,446 10,463	357,416	20,704 9,065	322,888	△9.7	45,200 19,200	694,000	△2.0	
	不動産販売	戸建	鉄骨戸建	2,287 2,222	61,005	1,774 1,722	47,789	△21.7	4,000 3,800	105,000
シャーウッド戸建			325 325	9,654	293 293	8,521	△11.7	620 620	18,000	△5.7
戸建計			2,612 2,547	70,660	2,067 2,015	56,310	△20.3	4,620 4,420	123,000	△8.8
戸建用土地				44,585		38,470	△13.7		85,000	△3.3
小計		2,612 2,547	115,246	2,067 2,015	94,781	△17.8	4,620 4,420	208,000	△6.6	
分譲マンション建物		1,135 12	23,432	1,110 13	24,081	2.8	2,000 20	46,500	2.2	
分譲マンション土地			18,840		20,933	11.1		38,500	15.1	
小計		1,135 12	42,272	1,110 13	45,015	6.5	2,000 20	85,000	7.7	
都市再開発事業等			23,300		56,856	144.0		77,000	2.2	
小計		3,747 2,559	180,818	3,177 2,028	196,653	8.8	6,620 4,440	370,000	△1.9	
不動産賃貸			4,471		5,178	15.8		10,000	8.9	
その他事業	RC請負	1,333 82	20,713	1,401 71	19,658	△5.1	2,600 130	35,000	△22.3	
			26,827		29,659	10.6		56,000	10.4	
	その他		2,715		2,135	△21.4		5,000	△4.4	
	小計	1,333 82	50,256	1,401 71	51,454	2.4	2,600 130	96,000	△4.9	
合計		28,526 13,104	592,963	25,282 11,164	576,175	△2.8	54,420 23,770	1,170,000	△2.1	

参考資料③ 会社別の概要 (平成 21 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	中間 純利益	総資産	純資産	有利子 負債(※1)
積水 ハウス	576,175	125,940	87,207	38,732	41,886	41	4,497	22,544	1,250,103	712,743	179,979
	592,963	120,778	87,413	33,365	38,543	175	351	23,494	1,180,860	691,887	100,000
積和不動産 (連結)	66,695	9,960	6,258	3,701	3,723	-	2	2,793	57,202	25,162	-
	63,798	8,824	5,401	3,423	3,447	-	99	1,923	51,357	21,344	-
積和不動産 東 北	11,305	1,269	768	501	523	-	0	314	10,495	3,535	-
	11,001	1,330	724	606	614	-	6	364	10,121	3,031	-
積和不動産 中部(連結)	49,225	6,595	4,158	2,437	2,434	0	23	1,434	34,501	14,912	-
	46,567	5,923	3,686	2,237	2,247	-	-	1,337	33,199	12,923	-
積和不動産 関西(連結)	28,594	4,212	2,877	1,334	1,368	4	1	808	37,158	24,712	-
	33,794	4,139	2,647	1,492	1,524	9	-	772	35,704	23,514	-
積和不動産 中 国	11,589	2,078	1,286	791	816	-	3	480	13,470	5,025	-
	10,615	1,924	1,161	763	780	0	28	458	12,265	4,420	-
積和不動産 九 州	11,646	1,127	846	280	275	-	0	159	6,280	2,066	-
	11,081	1,101	882	218	214	-	28	105	5,942	1,809	-
積和不動産 札 幌	1,018	17	33	△16	△16	-	-	△16	440	27	-
	935	10	27	△16	△16	-	0	△17	463	64	-
積和不動産 K R M	5,978	728	398	330	334	-	-	194	4,360	1,374	-
	5,741	657	347	309	310	-	-	180	3,926	1,081	-
小 計	186,054	25,990	16,627	9,362	9,460	4	31	6,169	163,910	76,817	-
	183,534	23,911	14,877	9,034	9,121	9	163	5,125	152,980	68,189	-
積和建設等 5 3 社	110,733	5,690	3,817	1,872	2,117	110	110	1,186	63,055	32,486	-
	118,375	6,911	3,760	3,151	3,485	10	10	2,001	62,377	31,253	-
積水ハウス リフォーム	24,118	5,736	4,510	1,226	1,393	-	1	765	11,577	4,252	-
	23,139	5,451	4,614	836	950	-	0	509	9,932	3,131	-
エスシ ^ー エム・ オペレーション	1,417	118	86	32	22	17	-	20	2,314	1,377	-
	1,455	96	89	7	0	-	-	△2	2,371	1,360	-
積水ハウス梅田 オペレーション	3,831	914	788	126	127	-	23	59	2,674	781	-
	3,867	912	776	135	136	0	0	77	2,872	722	-
そ の 他 5 社	2,593	21	277	△256	△255	15	11	△265	3,582	371	686
	1,636	107	273	△166	△143	41	31	△154	4,079	1,010	196

連結会社 全 体	904,923	164,412	113,316	51,096	54,752	188	4,675	30,479	1,497,216	828,831	180,665
	924,971	158,170	111,806	46,363	52,093	236	558	31,052	1,415,472	797,555	100,196
連結 消 去 等	△121,476	△2,942	△2,789	△152	(※2) △2,829	△188	△342	△2,473	△127,061	△39,009	-
	△128,215	△1,878	△2,025	146	△2,757	△61	△61	△2,386	△130,968	△39,031	-
連結 結 算	783,447	161,470	110,526	50,943	51,922	-	4,333	28,006	1,370,155	789,821	180,665
	796,756	156,291	109,780	46,510	49,336	175	497	28,665	1,284,504	758,524	100,196

連 単 倍 率	1.36	1.28	1.27	1.32	1.24	-	0.96	1.24	1.10	1.11	1.00
	1.34	1.29	1.26	1.39	1.28	1.00	1.42	1.22	1.09	1.10	1.00

※1 有利子負債の金額は、グループ内貸借については省略しています。

※2 持分法による投資利益 175 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、米国経済の減速や、原油・原材料価格高騰の影響に伴う企業収益の減少を受け、雇用環境は悪化し、企業の設備投資も弱含みとなりました。また、サブプライムローン問題に端を発した世界的金融不安は、景気に対する後退懸念を継続させるなど、先行きの不透明感に広がりを見せました。

住宅市場では、建築基準法の改正による影響は収束に向かっているものの、新設住宅着工戸数は引き続き前年同期を下回る水準で推移しました。

一次取得者層については、個人所得に改善が見られず、ガソリンや食品など生活必需品の価格上昇もあり、三大都市圏及び一部の地方中核都市における地価上昇にも拘わらず、総じて住宅購入意欲を減退させるところとなり、特に分譲住宅市場において低調に推移しました。また二次取得者層におきましても、株式市場の低迷等、個人の金融資産の減価に回復感が無く、引き続き建替等、住宅投資意欲を低下させる結果となりました。

賃貸住宅につきましては、相続税対策を目的とする遊休土地の有効利用など、資産家の不動産投資意欲は都市部における人口流動化と相俟って堅調に推移しました。

このような状況の中、当社は3月に発表した平成23年1月期を最終年度とする新たな中期経営計画に沿って、事業展開をスタートしました。商品戦略では、ハイエンドを目指す高級路線を堅持しつつ、若年層を意識した新商品として中級商品の販売を開始し、幅広い購買層への訴求及び販拡に努めました。

一方で急激なコストアップに対処するため、地域別一貫生産方式の一部見直しを行い、生産ラインの統廃合を実施したほか、営業拠点の再編、展示場の統廃合にも着手しコストダウンを図りました。

都市再開発事業においては、長期的な視点に立った事業の取り組みに努め、当上半期には東京ミッドタウンの持分売却を完了したほか、その他の事業につきましても、完成に向けて順調な進捗を見ました。

また、今後の企業経営の重要な要素となる環境に関する取り組みを積極的に行いました。7月7日から開催された主要国首脳会議（洞爺湖サミット）において、当社は経済産業省の企画による近未来型住宅「ゼロエミッションハウス」の建設に協力し、当社の耐震や省エネなど優れた技術を世界に向けて発信しました。さらに、環境省が業界のトップランナー企業の環境保全に関する行動を更に促進するために創設した「エコ・ファースト制度」において、業界初のエコ・ファースト企業として認定を受けました。

このように、多方面にわたる事業展開を精力的に行ってまいりましたが、停滞する住宅市場全般の抵抗に抗しきれず、売上高につきましては、特に戸建住宅販売事業が伸び悩む事となりました。また、原材料価格の高騰は当上半期においても止まることはなく、期初に予定したコストダウンを上回る原価の上昇を見ました。受注面では、工業化住宅請負事業におきましては回復基調にあり、今後の業績に寄与するものと考えます。

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、価格帯を中級商品と位置付けたコンパクト商品の開発を行い、販売を開始しました。この商品は、機能面でのスペックを変更することなく、高いコストパフォーマンスを実現した商品で、当社の潜在的需要の中で、潤沢な資金を投入できない、若年・一次取得者層に訴求し、販路拡大を図りました。

また、生活に伴い排出されるCO₂を高度な省エネ技術により大幅に削減した上で、残りのCO₂排出分について、太陽光発電システムと燃料電池の発電による削減効果で差し引きをほぼゼロにする「CO₂オフ住宅」の販売を開始しました。

木造住宅「シャーウッド」では、2階に大容量のセントラル収納を設置し、住まいの収納力を大幅に高め、高天井空間やスキップフロアを導入した「ルーモア」を発売し、販売シェア拡大を図りました。

賃貸住宅「シャーマゾン」においても、断熱性能に優れた当社建物に加え、太陽光発電などを取り入れ、「5本の樹」計画に基づく豊かな緑を配し、環境に配慮したECO賃貸住宅の提案を行うなど、多様化するニーズに応え、販売力の強化に努めました。

工業化住宅請負事業全般としましては、戸建住宅は受注が回復傾向にあり、また賃貸住宅「シャーマゾン」は堅調に推移しました。

(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、優良な不動産を厳選して購入し、安全・防災は勿論のこと、当社「まちづくり憲章」を基に、住めば住むほど、より美しさが深まり、住まい手の愛着が増す「経年美化」をテーマにした「まちづくり」を行いました。また、「環境共生住宅」の認定を積極的に取得するなど、優良な住環境を形成して、全国で開催した「まちなみ参観日」等を通じて、販売シェア拡大に努めました。しかしながら、不動産市況の鈍化の影響を受け低調な推移に止まりました。

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、三大都市圏を中心として、徹底的なマーケットリサーチのもと、販売リスクの低減に努め分譲しました。建築においては、住まい手の視点で設計提案を行い、戸建住宅で培われたノウハウを随所に取り入れ、緑豊かな、地域のまちな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。この結果、分譲マンションの販売は順調に推移し売上に貢献しました。

都市再開発事業

都市再開発事業につきましては、当期は「東京ミッドタウン」の持分を売却し、業績に大きく寄与しました。また、「御殿山プロジェクト」や、「本町ガーデンシティプロジェクト」等、当社が長年培ってきました「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継続して行いました。

(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し、ニーズが高まる都心部を中心に積極的な展開を行った結果、引き続き好調に推移しました。積和不動産各社による賃貸物件の一括借上や、管理業務受託等の積極的な推進はもとより、オーナーと入居者双方の満足度の更なる向上を目指す取り組みに努めました。さらに、安定した高い入居率を維持するため、メンテナンスに積極的に関与することにより良質なストック形成に努め、グループの総力を挙げて営業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」な住まいを求め、その時々々のライフステージに適した間取りなど空間提案から、高性能サッシ、高効率給湯器や太陽光発電システムの普及促進など、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いました。

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」計画の思想に基づき、地域の自生種や在来種の植樹の推進に努め、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。

当中間期の経営成績につきましては、連結受注高は 8,627 億 2 千 8 百万円（前年同期比 6.3%増）、個別における受注高は 6,554 億 9 千 3 百万円（前年同期比 6.6%増）となりました。

連結売上高につきましては、7,834 億 4 千 7 百万円となり、前年同期比 1.7%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 509 億 4 千 3 百万円（前年同期比 9.5%増）、連結経常利益 519 億 2 千 2 百万円（前年同期比 5.2%増）、連結中間純利益は 280 億 6 百万円（前年同期比 2.3%減）となりました。

財務面につきましては、4 月に 3,250 万株の自己株式の消却を実施しました。

③当期の見通し

当社は、鉄骨戸建住宅「イズオーダー」「ビーエコルド」をはじめとする戸建住宅を中心とした積極的なコンサルティングハウジングの展開や、販売促進イベント「住まいの参観日」、「まちなみ参観日」の強化を図ることで、販売の拡大に努め、堅調な賃貸住宅シャーメゾンについては引き続き提案力を強化し営業力を高めシェア拡大を図ります。不動産販売事業では、戸建住宅販売事業については資産回転率の改善に努めるとともに、分譲マンション事業及び都市再開発事業においては、時機・エリア等を精査した優良不動産を取得し、営業展開を行うなど、グループの総力をあげ事業拡大を目指します。

しかしながら、我が国経済は、原材料高を背景に設備投資や個人消費の伸びが鈍化する状況下であり、国内景気の減速、経済成長は下押しが現実味を帯び、当社事業においてもこの影響を受けることが想定されます。

当社におきましては、上半期の受注高、売上高及び受注残高等の結果を踏まえ、また、期初の想定を上回るコストア

ップを考慮し、平成 21 年 1 月期の連結売上高については、1 兆 5,800 億円（前期比 1.1%減）、連結営業利益 890 億円（前期比 18.9%減）、連結経常利益 900 億円（21.1%減）、連結当期純利益 480 億円（20.5%減）に予想を修正いたします。

(2) 財政状態に関する分析

当中間連結会計期間における総資産は、販売用土地を購入したこと等によるたな卸資産の増加、それに伴う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、受注の増加に伴う未成工事受入金の増加などにより、前期に比べ 207 億 1 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、たな卸資産等の増加があったものの、売上債権の減少があったこと等により、418 億 5 千 8 百万円の増加となりました。

投資活動による資金は、賃貸用不動産への投資に伴う有形固定資産の取得や投資有価証券の取得による支出等により 249 億 8 千 6 百万円の減少となりました。

財務活動による資金は、資金需要に対応するための短期社債の純増加等により、121 億 4 百万円の増加となりました。

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、前期末に比較して 289 億 7 千 6 百万円増加し、892 億 1 千 3 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 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	平成 20 年 7 月 中 間 期
自己資本比率(%)	58.5	62.4	62.4	57.1	57.6
時価ベースの自己資本比率(%)	71.6	110.9	93.8	59.1	50.2
債務償還年数(年)	0.8	—	0.3	—	2.2
インタレスト・カバレッジ・レシオ	70.9	—	732.9	—	33.7

(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) 利益分配に関する基本方針及び当期の配当・次期の配当

1 株当たり年間 24 円の株主配当金を安定的な配当とし、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、30%以上の配当性を意識し、時機に応じて増配に努めてまいります。

また、自己株式消却の実施など、資産効率の改善を通じて株主利益の増進に努めてまいります。

毎年 1 月末日に株主名簿に記載または記録された株主を対象として同年 11 月初旬頃に「魚沼産コシヒカリ」を贈呈し、当社株式の魅力を向上させ、長期保有の促進を目指します。

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 73 社及び関連会社 6 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)、積和建设東京(株)、積和建设東埼玉(株)、積和建设広島(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)、積和不動産K R M(株)

(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)、積和不動産K R M(株)

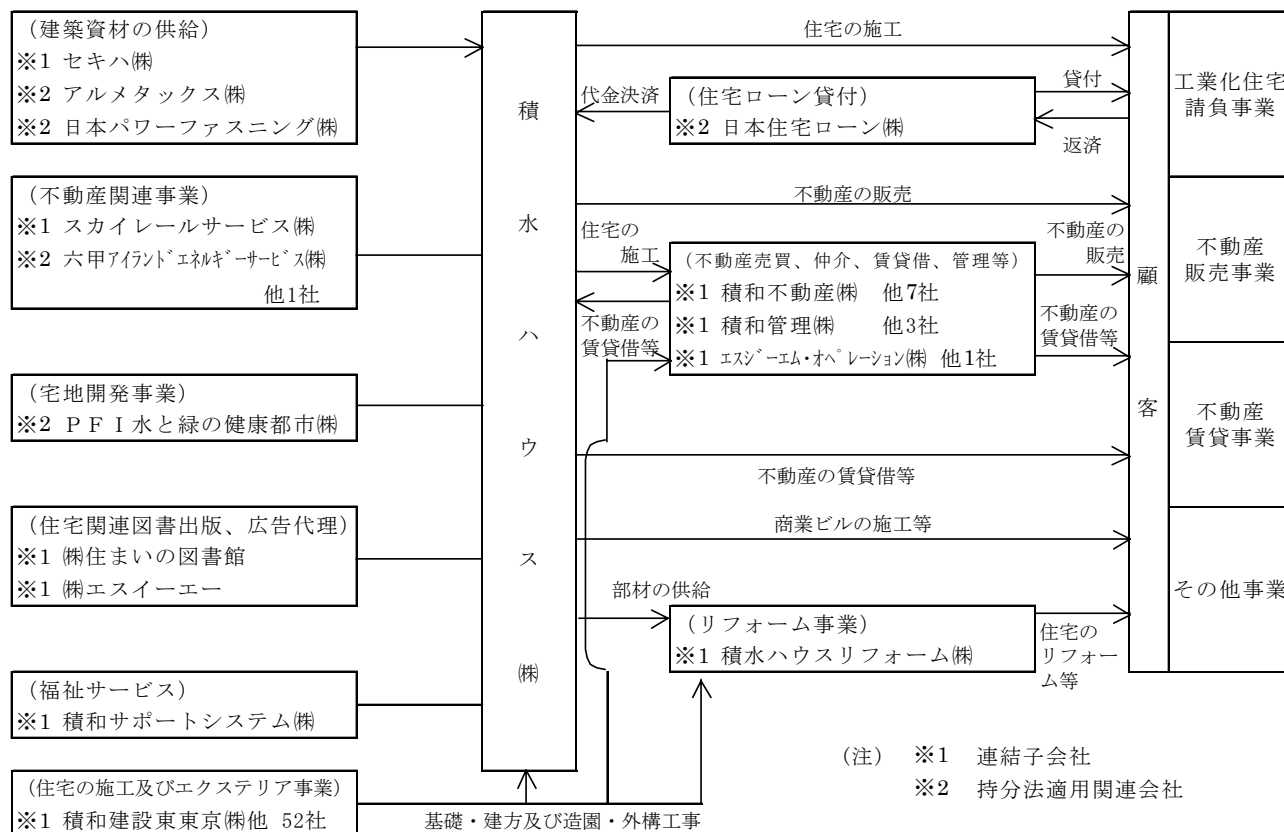
(4) その他事業

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)

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 20 年 4 月 25 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、ROE 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 20 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中長期に亘り平均的に 5%ないし 10%以上の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 23 年 1 月期に連結売上高 1 兆 8,500 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、サブプライムローン問題の後遺症や、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、景気の先行きに楽観を許さぬ状況にあります。新たに策定しました平成 23 年 1 月期を最終年度とする中期経営計画達成に向けて、戦略商品の開発・投入や、営業部門の人員増強はもとより、展示場の再編や工場における生産ラインの統廃合等によるコストダウン、及び事業分野の拡大・成長に向けて取り組み、「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。

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「安全・安心・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、住宅販売価格の見直しも視野に入れながら、当面は経営全般に亘るコストダウンで対処する予定です。

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。

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	前中間連結会計期間末	当中間連結会計期間末	前連結会計年度の	増 減	
		平成 19 年 7 月 31 日現在	平成 20 年 7 月 31 日現在	要約連結貸借対照表 平成 20 年 1 月 31 日現在	金 額	増減率
(資産の部)						
I 流動資産						
	現金預金	104,226	76,213	60,236		
	受取手形及び完成工事未収入金	64,237	12,581	84,589		
	有価証券	1,528	13,009	139		
	たな卸資産	624,815	766,353	709,184		
	繰延税金資産	47,167	40,619	45,522		
	その他の流動資産	30,182	25,196	29,634		
	貸倒引当金	△2,035	△1,874	△1,843		
	流動資産合計	870,122	932,099	927,463	4,636	0.5
II 固定資産						
1 有形固定資産						
	建物及び構築物	106,052	116,442	112,363		
	機械装置及び運搬具	14,470	14,087	14,730		
	工具器具及び備品	6,488	5,657	6,078		
	土地	99,598	112,265	105,110		
	建設仮勘定	4,072	6,124	5,964		
	有形固定資産合計	230,681	254,575	244,247	10,328	4.2
2 無形固定資産		7,632	8,830	8,356	474	5.7
3 投資その他の資産						
	投資有価証券	100,622	91,073	85,798		
	長期貸付金	34,469	32,251	33,713		
	前払年金費用	2,193	6,369	6,917		
	繰延税金資産	1,455	6,662	4,941		
	その他の投資その他の資産	38,932	39,859	39,486		
	貸倒引当金	△1,604	△1,567	△1,484		
	投資その他の資産合計	176,067	174,650	169,373	5,277	3.1
	固定資産合計	414,382	438,055	421,977	16,078	3.8
資産合計		1,284,504	1,370,155	1,349,441	20,714	1.5

(単位：百万円、%)

科 目	期 別	前中間連結会計期間末	当中間連結会計期間末	前連結会計年度の	増 減	
		平成 19 年 7 月 31 日現在	平成 20 年 7 月 31 日現在	要約連結貸借対照表 平成 20 年 1 月 31 日現在	金 額	増減率
		金 額	金 額	金 額	金 額	増減率
(負債の部)						
I 流動負債						
支払手形及び工事未払金		173,314	151,198	160,836		
短期社債		80,000	60,000	40,000		
未払法人税等		10,852	15,795	27,529		
未成工事受入金		96,115	100,233	87,032		
賞与引当金		14,928	12,257	17,030		
役員賞与引当金		—	—	859		
完成工事補償引当金		2,819	2,731	2,799		
その他の流動負債		46,732	39,522	43,514		
流動負債合計		424,762	381,738	379,603	2,135	0.6
II 固定負債						
社債		—	59,979	59,976		
長期借入金		20,196	60,686	60,441		
預り敷金及び保証金		54,844	54,519	54,665		
繰延税金負債		2,805	10	25		
退職給付引当金		19,805	20,135	20,107		
役員退職慰労引当金		1,118	1,111	1,235		
負ののれん		39	28	47		
その他の固定負債		2,407	2,125	2,375		
固定負債合計		101,217	198,595	198,873	△278	△0.1
負債合計		525,980	580,333	578,477	1,856	0.3
(純資産の部)						
I 株主資本						
資本金		186,554	186,554	186,554		
資本剰余金		254,133	237,522	254,126		
利益剰余金		353,995	356,603	377,564		
自己株式		△58,451	△1,099	△58,530		
株主資本合計		736,231	779,580	759,715	19,865	2.6
II 評価・換算差額等						
その他有価証券評価差額金		21,995	9,823	10,893		
繰延ヘッジ損益		△0	△3	△4		
評価・換算差額等合計		21,995	9,820	10,889	△1,069	△9.8
III 新株予約権						
		23	111	67	44	65.7
IV 少数株主持分						
		274	309	292	17	5.8
純資産合計		758,524	789,821	770,963	18,858	2.4
負債及び純資産合計		1,284,504	1,370,155	1,349,441	20,714	1.5

(2) 中間連結損益計算書

(単位：百万円、%)

科 目	期 別	前中間連結会計期間 (自 平成19年2月1日 至 平成19年7月31日)		当中間連結会計期間 (自 平成20年2月1日 至 平成20年7月31日)		増 減		前連結会計年度の 要約連結損益計算書 (自 平成19年2月1日 至 平成20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
I 売上高		796,756	100.0	783,447	100.0	△13,309	△1.7	1,597,807	100.0
II 売上原価		640,464	80.4	621,977	79.4	△18,487	△2.9	1,269,243	79.4
売上総利益		156,291	19.6	161,470	20.6	5,179	3.3	328,564	20.6
III 販売費及び一般管理費		109,780	13.8	110,526	14.1	746	0.7	218,836	13.7
営業利益		46,510	5.8	50,943	6.5	4,433	9.5	109,727	6.9
IV 営業外収益		4,384	0.6	3,688	0.5	△696	△15.9	8,289	0.5
受取利息及び受取配当金		1,524		1,453				2,799	
持分法による投資利益		134		175				224	
雑収入		2,725		2,059				5,265	
V 営業外費用		1,558	0.2	2,709	0.4	1,151	73.9	3,930	0.2
支払利息		261		1,247				1,153	
雑支出		1,296		1,462				2,777	
経常利益		49,336	6.2	51,922	6.6	2,586	5.2	114,086	7.2
VI 特別利益		175	0.0	—	—	△175	—	175	0.0
投資有価証券売却益		175		—				175	
VII 特別損失		497	0.1	4,333	0.5	3,836	771.8	4,830	0.3
事業計画変更損失		—		2,818				—	
減損損失		—		821				—	
固定資産売却及び除却損		400		693				888	
販売用不動産評価損		97		—				3,375	
投資有価証券評価損		—		—				566	
税金等調整前中間(当期)純利益		49,014	6.1	47,589	6.1	△1,425	△2.9	109,432	6.9
法人税、住民税及び事業税		10,954	1.3	15,685	2.0			36,778	2.3
法人税等調整額		9,376	1.2	3,877	0.5			12,267	0.8
少数株主損益		16	0.0	19	0.0			34	0.0
中間(当期)純利益		28,665	3.6	28,006	3.6	△659	△2.3	60,352	3.8

(3) 中間連結株主資本等変動計算書

前中間連結会計期間(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				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
平成 19 年 1 月 31 日残高	186,554	254,133	333,837	△662	773,862
中間連結会計期間中の変動額					
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中間連結会計期間中の変動額(純額)	—	—	—	—	—
中間連結会計期間中の変動額合計	—	△0	20,157	△57,789	△37,631
平成 19 年 7 月 31 日残高	186,554	254,133	353,995	△58,451	736,231

	評価・換算差額等				新株 予約権	少数株主 持分	純資産 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			
平成 19 年 1 月 31 日残高	24,035	—	145	24,181	—	258	798,302
中間連結会計期間中の変動額							
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中間連結会計期間中の変動額(純額)	△2,039	△0	△145	△2,186	23	16	△2,146
中間連結会計期間中の変動額合計	△2,039	△0	△145	△2,186	23	16	△39,778
平成 19 年 7 月 31 日残高	21,995	△0	—	21,995	23	274	758,524

当中間連結会計期間(自 平成 20 年 2 月 1 日 至 平成 20 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	自己株式	株主資本合計
平成 20 年 1 月 31 日残高	186,554	254,126	377,564	△58,530	759,715
中間連結会計期間中の変動額					
剰余金の配当	—	—	△8,116	—	△8,116
中間純利益	—	—	28,006	—	28,006
自己株式の取得	—	—	—	△47	△47
自己株式の消却	—	△16,604	△40,832	57,437	—
自己株式の処分	—	—	△18	41	23
株主資本以外の項目の中間連結会計期間中の変動額(純額)	—	—	—	—	—
中間連結会計期間中の変動額合計	—	△16,604	△20,961	57,430	19,865
平成 20 年 7 月 31 日残高	186,554	237,522	356,603	△1,099	779,580

	評価・換算差額等			新株 予約権	少数株主 持分	純資産 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			
平成 20 年 1 月 31 日残高	10,893	△4	10,889	67	292	770,963
中間連結会計期間中の変動額						
剰余金の配当	—	—	—	—	—	△8,116
中間純利益	—	—	—	—	—	28,006
自己株式の取得	—	—	—	—	—	△47
自己株式の消却	—	—	—	—	—	—
自己株式の処分	—	—	—	—	—	23
株主資本以外の項目の中間連結会計期間中の変動額(純額)	△1,070	1	△1,068	44	17	△1,007
中間連結会計期間中の変動額合計	△1,070	1	△1,068	44	17	18,857
平成 20 年 7 月 31 日残高	9,823	△3	9,820	111	309	789,821

前連結会計年度の連結株主資本等変動計算書(自 平成 19 年 2 月 1 日 至 平成 20 年 1 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	自己株式	株主資本合計
平成 19 年 1 月 31 日残高	186,554	254,133	333,837	△662	773,862
連結会計年度中の変動額					
剰余金の配当	—	—	△16,625	—	△16,625
当期純利益	—	—	60,352	—	60,352
自己株式の取得	—	—	—	△57,856	△57,856
持分変動による自己株式の増加	—	—	—	△48	△48
自己株式の処分	—	△6	—	36	30
株主資本以外の項目の連結会計年度中の変動額(純額)	—	—	—	—	—
連結会計年度中の変動額合計	—	△6	43,726	△57,868	△14,147
平成 20 年 1 月 31 日残高	186,554	254,126	377,564	△58,530	759,715

	評価・換算差額等				新株 予約権	少数株主 持分	純資産 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			
平成 19 年 1 月 31 日残高	24,035	—	145	24,181	—	258	798,302
連結会計年度中の変動額							
剰余金の配当	—	—	—	—	—	—	△16,625
当期純利益	—	—	—	—	—	—	60,352
自己株式の取得	—	—	—	—	—	—	△57,856
持分変動による自己株式の増加	—	—	—	—	—	—	△48
自己株式の処分	—	—	—	—	—	—	30
株主資本以外の項目の連結会計年度中の変動額(純額)	△13,141	△4	△145	△13,292	67	33	△13,191
連結会計年度中の変動額合計	△13,141	△4	△145	△13,292	67	33	△27,338
平成 20 年 1 月 31 日残高	10,893	△4	—	10,889	67	292	770,963

(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		前連結会計年度の 要約連結キャッシュ・ フロー計算書
	前中間連結会計期間 自：平成19年2月 1日 至：平成19年7月31日	当中間連結会計期間 自：平成20年2月 1日 至：平成20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	49,014	47,589	109,432
減価償却費	6,476	7,407	14,157
減損損失	—	821	—
退職給付引当金の増加額又は減少額(△)	△1,897	27	△1,595
前払年金費用の減少額又は増加額(△)	△2,193	547	△6,917
受取利息及び受取配当金	△1,524	△1,453	△2,799
支払利息	261	1,247	1,153
持分法による投資利益	△134	△175	△224
販売用不動産評価損	97	—	3,375
投資有価証券評価損	—	—	566
売上債権の減少額又は増加額(△)	20,065	72,007	△286
たな卸資産等の増加額	△126,000	△58,105	△213,528
仕入債務の減少額(△)又は増加額	2,053	△11,650	△10,966
未成工事受入金の増加額又は減少額(△)	△1,989	13,201	△11,072
その他の	△12,511	△3,129	△11,289
小計	△68,282	68,337	△129,995
利息及び配当金の受取額	1,575	1,500	2,858
利息の支払額	△248	△1,242	△842
法人税等の支払額	△38,137	△26,736	△47,299
営業活動によるキャッシュ・フロー	△105,094	41,858	△175,279
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	130	1,450
有形固定資産の取得による支出	△22,845	△17,928	△44,552
有形固定資産の売却による収入	21	36	71
投資有価証券の取得による支出	△12,659	△6,905	△17,052
投資有価証券の売却による収入	370	—	434
貸付けによる支出	△1,296	△950	△2,716
貸付金の回収による収入	2,134	2,405	4,320
その他の	159	△1,773	△1,855
投資活動によるキャッシュ・フロー	△34,065	△24,986	△59,900
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	20,000	40,000
長期借入れによる収入	147	245	40,392
社債発行による収入	—	—	59,976
配当金の支払額	△8,508	△8,116	△16,625
自己株式取得による支出	△57,760	△46	△57,854
その他の	8	23	29
財務活動によるキャッシュ・フロー	13,886	12,104	65,917
IV 現金及び現金同等物の増加額又は減少額(△)	△125,272	28,976	△169,262
V 現金及び現金同等物の期首残高	229,498	60,236	229,498
VI 現金及び現金同等物の中間期末(期末)残高	104,226	89,213	60,236

(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 73 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)、積和不動産 KRM(株)他
連結範囲の異動状況 減少 積和建设埼玉北(株)、積和建设沼津(株)他 7 社
子会社 73 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 6 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)、日本パワーファスニング(株)
持分法適用範囲の異動状況 -
関連会社 6 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。

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。

(追加情報)

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法令 平成 19 年 3 月 30 日 政令第 83 号))に伴い、当中間連結会計期間より、平成 19 年 3 月 31 日以前に取得したものについては、償却可能限度額まで償却が終了した翌連結会計年度から 5 年間で均等償却する方法によっています。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、179 百万円です。

(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) 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

表示方法の変更

(中間連結貸借対照表)

中間連結財務諸表規則ガイドラインの改正により、前中間連結会計期間は「現金預金」に含めて表示していた内国法人の発行する譲渡性預金については、当中間連結会計期間より「有価証券」に含めて表示しています。

(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

	(前中間連結会計期間末)	(当中間連結会計期間末)	(前連結会計年度末)
(1) 有形固定資産の減価償却累計額 ……	155,279 百万円	164,902 百万円	159,994 百万円
(2) 担保提供資産 ……	4,449 百万円	5,067 百万円	4,426 百万円
(3) 保証債務 ……	75,632 百万円	74,011 百万円	62,619 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	3,183 百万円	3,027 百万円
(5) 有利子負債 ……	100,196 百万円	180,665 百万円	160,417 百万円

②中間連結損益計算書関係

(当中間連結会計期間)

(1) 事業計画変更損失

当社保有の分譲地において、事業計画の見直しを行ったことにより、これまで猶予されていた特別土地保有税及び猶予期間中の延滞金の支払義務が発生したため、事業計画変更損失として計上しました。

(2) 減損損失

当中間連結会計期間において、以下の資産について減損損失を計上しました。

場所	主な用途	種類	金額(百万円)
茨城県東茨城郡	研修施設	建物、土地等	821

当社及び連結子会社は、投資不動産については物件ごとに、それ以外の資産については損益管理を合理的に行える事業単位で資産をグループ化し、減損損失の認識を行っています。当中間連結会計期間において、建物を解体し売却により処分する方針とされた資産につき、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として特別損失に計上しました。なお、当該資産の回収可能価額は正味売却可能価額により算定しています。

③中間連結株主資本等変動計算書関係

(前中間連結会計期間)

(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	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	—	
新株予約権の目的 となる株式の数		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

(当中間連結会計期間)

(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	33,196,226 株
増加株式数	—	46,577 株
減少株式数	32,500,000 株	32,523,663 株
当中間連結会計期間末株式数	676,885,078 株	719,140 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 45,682 株
持分法適用会社が取得した自己株式の当社帰属分 895 株

2. 普通株式の自己株式の減少株式数の内訳

自己株式の消却による減少 32,500,000 株
単元未満株式の売渡による減少 21,663 株
ストックオプションの行使による減少 2,000 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	—	
新株予約権の目的 となる株式の数		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)	111	

(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 20 年 4 月 24 日 定時株主総会	普通株式	8,116 百万円	12.00 円	平成 20 年 1 月 31 日	平成 20 年 4 月 25 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 20 年 9 月 1 日 取締役会	普通株式	利益剰余金	8,116 百万円	12.00 円	平成 20 年 7 月 31 日	平成 20 年 9 月 30 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	484,974 株
増加株式数	—	32,732,321 株
減少株式数	—	21,069 株
当連結会計年度末株式数	709,385,078 株	33,196,226 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 179,803 株
持分法適用会社が取得した自己株式の当社帰属分 1,351 株
持分変動による増加 51,167 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 21,069 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	—			
新株予約権の目的となる株式の数				前連結会計年度末株式数
				増加株式数
				減少株式数
当連結会計年度末株式数	当連結会計年度末株式数			
当連結会計年度末残高 (百万円)	67			

(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
平成 19 年 8 月 30 日 取締役会	普通株式	8,117 百万円	12.00 円	平成 19 年 7 月 31 日	平成 19 年 9 月 28 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 20 年 4 月 24 日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	8,116 百万円	12.00 円	平成 20 年 1 月 31 日	平成 20 年 4 月 25 日

④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

	(前中間連結会計期間末)	(当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	76,213 百万円	60,236 百万円
預入期間が 3 ヶ月を超える定期預金	— 百万円	— 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	13,000 百万円	— 百万円
現金及び現金同等物	104,226 百万円	89,213 百万円	60,236 百万円

⑤セグメント情報

(1)事業の種類別セグメント情報

前中間連結会計期間(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

当中間連結会計期間(平成20年2月1日～平成20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	320,549	203,379	177,243	82,274	783,447	—	783,447
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	4,252	14	1,449	1,883	7,600	(7,600)	—
計	324,802	203,393	178,693	84,158	791,048	(7,600)	783,447
営業費用	301,399	168,102	168,997	82,257	720,756	11,747	732,503
営業利益	23,403	35,291	9,696	1,901	70,291	(19,347)	50,943

前連結会計年度(平成19年2月1日～平成20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	704,506	403,083	334,530	155,686	1,597,807	—	1,597,807
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	10,590	—	1,696	4,436	16,723	(16,723)	—
計	715,096	403,083	336,227	160,122	1,614,530	(16,723)	1,597,807
営業費用	641,535	345,373	320,945	156,218	1,464,073	24,006	1,488,079
営業利益	73,561	57,710	15,281	3,903	150,457	(40,729)	109,727

(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。

前中間連結会計期間	19,325 百万円
当中間連結会計期間	18,109 百万円
前連結会計年度	38,772 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%を越えているため、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、海外売上高がないため、該当事項はありません。

⑥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)

	前中間連結会計期間末 平成 19 年 7 月 31 日現在			当中間連結会計期間末 平成 20 年 7 月 31 日現在			前連結会計年度末 平成 20 年 1 月 31 日現在		
	中間連結 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	連 結 貸借対照 表計上額	時 価	差 額
国債・地方債	1,642	1,639	△2	1,327	1,328	0	1,353	1,360	6
合 計	1,642	1,639	△2	1,327	1,328	0	1,353	1,360	6

(2)その他有価証券で時価のあるもの

(単位：百万円)

	前中間連結会計期間末 平成 19 年 7 月 31 日現在			当中間連結会計期間末 平成 20 年 7 月 31 日現在			前連結会計年度末 平成 20 年 1 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	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
株式	50,372	87,277	36,904	51,678	68,192	16,513	51,694	69,956	18,261
合 計	50,372	87,277	36,904	51,678	68,192	16,513	51,694	69,956	18,261

(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)

	前中間連結会計期間末 平成 19 年 7 月 31 日現在	当中間連結会計期間末 平成 20 年 7 月 31 日現在	前連結会計年度末 平成 20 年 1 月 31 日現在
	中間連結貸借対照表計上額	中間連結貸借対照表計上額	連結貸借対照表計上額
(1)満期保有目的の債券 非上場外国債券	7,000	7,000	7,000
(2)その他有価証券 非上場株式	3,172	3,558	3,558
優先出資証券	999	999	999
特定目的会社に対する出資金	—	6,800	—
投資事業有限責任組合への出資	44	21	41
譲渡性預金	5,000	13,000	—

(注) 前中間連結会計期間末の譲渡性預金 5,000 百万円は、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。

⑦ 1株当たり情報

前中間連結会計期間 自 平成19年2月 1日 至 平成19年7月31日	当中間連結会計期間 自 平成20年2月 1日 至 平成20年7月31日	前連結会計年度 自 平成19年2月 1日 至 平成20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 1,167円47銭	1株当たり純資産額 1,139円63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 41円42銭	1株当たり当期純利益 87円70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 41円41銭	潜在株式調整後1株当たり当期純利益 87円68銭

(注) 1. 1株当たり純資産額の算定上の基礎

	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
連結貸借対照表上の純資産額(百万円)	758,524	789,821	770,963
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	111	67
(少数株主持分(百万円))	274	309	292
普通株式に係る純資産額(百万円)	758,226	789,401	770,604
普通株式の発行済株式数(千株)	709,385	676,885	709,385
普通株式の自己株式数(千株)	33,130	719	33,196
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	676,165	676,188

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

	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
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	28,006	60,352
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	28,006	60,352
普通株式の期中平均株式数(千株)	698,467	676,182	688,197
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	135,869	89,249

⑧ 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	前中間会計期間末	当中間会計期間末	前事業年度の	増 減	
		平成 19 年 7 月 31 日現在	平成 20 年 7 月 31 日現在	要約貸借対照表 平成 20 年 1 月 31 日現在	金額	増減率
		金 額	金 額	金 額	金額	増減率
(資産の部)						
I 流動資産						
現金預金		66,413	40,344	22,471		
受取手形		308	230	121		
完成工事未収入金		54,438	8,764	71,123		
不動産事業売掛金		5,770	255	10,147		
有価証券		1,398	13,009	9		
未成工事支出金		44,279	47,736	40,536		
分譲用建物		90,121	86,941	94,713		
分譲用土地		383,553	507,102	455,031		
未成分譲用土地		75,133	88,057	87,763		
その他のたな卸資産		5,994	6,326	5,977		
前渡金		2,072	994	578		
前払費用		5,735	6,061	6,234		
未収入金		15,628	12,961	15,898		
繰延税金資産		43,125	37,065	41,347		
その他の流動資産		4,350	3,235	5,338		
貸倒引当金		△1,264	△1,105	△1,124		
流動資産合計		797,060	857,983	856,168	1,815	0.2
II 固定資産						
1 有形固定資産						
建物		74,057	79,055	77,113		
構築物		4,593	4,352	4,457		
機械及び装置		13,385	13,125	13,690		
車輛及び運搬具		169	157	164		
工具器具及び備品		5,033	4,228	4,591		
土地		84,724	94,743	88,801		
建設仮勘定		2,835	3,008	3,827		
有形固定資産合計		184,799	198,673	192,646	6,027	3.1
2 無形固定資産						
工業所有権		30	25	27		
借地権		1,608	1,608	1,608		
ソフトウェア		3,569	4,897	4,320		
施設利用権		22	18	20		
電話加入権		685	683	686		
無形固定資産合計		5,916	7,234	6,663	571	8.6
3 投資その他の資産						
投資有価証券		98,344	87,314	82,310		
関係会社株式		38,048	38,434	39,009		
長期貸付金		34,716	32,057	33,920		
敷金及び保証金		14,033	13,433	13,810		
長期前払費用		735	787	821		
前払年金費用		2,037	5,704	5,978		
繰延税金資産		—	2,941	2,178		
その他の投資その他の資産		6,032	6,500	5,987		
貸倒引当金		△863	△962	△873		
投資その他の資産合計		193,084	186,212	183,143	3,069	1.7
固定資産合計		383,800	392,119	382,453	9,666	2.5
資産合計		1,180,860	1,250,103	1,238,622	11,481	0.9

(単位：百万円、%)

科 目	期 別	前中間会計期間末	当中間会計期間末	前事業年度の	増 減	
		平成19年7月31日現在	平成20年7月31日現在	要約貸借対照表 平成20年1月31日現在	金額	増減率
		金 額	金 額	金 額	金額	増減率
(負債の部)						
I 流動負債						
支払手形		66,275	53,854	64,242		
買掛金		44,640	45,915	40,562		
工事未払金		51,481	40,237	48,523		
短期社債		80,000	60,000	40,000		
未払金		7,989	3,948	5,934		
未払費用		14,676	13,064	13,819		
未払法人税等		5,564	10,665	21,047		
未払消費税等		3,314	3,034	6,383		
未成工事受入金		60,630	62,813	51,186		
前受金		9,594	9,494	9,142		
賞与引当金		11,355	8,677	12,382		
役員賞与引当金		—	—	220		
完成工事補償引当金		2,816	2,730	2,798		
その他の流動負債		79,091	75,403	75,171		
流動負債合計		437,429	389,837	391,415	△1,578	△0.4
II 固定負債						
社債		—	59,979	59,976		
長期借入金		20,000	60,000	60,000		
預り敷金及び保証金		8,154	8,004	8,286		
長期未払金		578	509	571		
長期前受収益		109	85	97		
繰延税金負債		4,072	—	—		
退職給付引当金		18,628	18,943	18,935		
固定負債合計		51,543	147,522	147,867	△345	△0.2
負債合計		488,972	537,359	539,283	△1,924	△0.4
(純資産の部)						
I 株主資本						
1 資本金		186,554	186,554	186,554	—	—
2 資本剰余金		258,918	242,307	258,912	△16,605	△6.4
資本準備金		242,307	242,307	242,307		
その他資本剰余金		16,610	—	16,604		
3 利益剰余金		282,733	274,877	301,300	△26,423	△8.8
利益準備金		23,128	23,128	23,128		
その他利益剰余金		259,604	251,748	278,172		
配当準備積立金		18,000	18,000	18,000		
別途積立金		206,800	201,800	206,800		
繰越利益剰余金		34,804	31,948	53,372		
4 自己株式		△58,295	△930	△58,362	57,432	—
株主資本合計		669,910	702,808	688,404	14,404	2.1
II 評価・換算差額等						
その他有価証券評価差額金		21,954	9,824	10,871		
繰延ヘッジ損益		△0	△1	△4		
評価・換算差額等合計		21,953	9,823	10,867	△1,044	△9.6
III 新株予約権						
		23	111	67	44	65.7
純資産合計		691,887	712,743	699,339	13,404	1.9
負債及び純資産合計		1,180,860	1,250,103	1,238,622	11,481	0.9

(2) 中間損益計算書

(単位：百万円、%)

科 目	期 別	前中間会計期間 (自 平成19年2月1日 至 平成19年7月31日)		当中間会計期間 (自 平成20年2月1日 至 平成20年7月31日)		増 減		前事業年度の 要約損益計算書 (自 平成19年2月1日 至 平成20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
I 売上高		592,963	100.0	576,175	100.0	△16,788	△2.8	1,195,245	100.0
完成工事高		450,416	76.0	405,987	70.5			891,437	74.6
不動産事業売上高		142,546	24.0	170,187	29.5			303,808	25.4
II 売上原価		472,184	79.6	450,234	78.1	△21,950	△4.6	934,700	78.2
完成工事原価		357,927	(79.5)	328,884	(81.0)			707,843	(79.4)
不動産事業売上原価		114,257	(80.2)	121,350	(71.3)			226,857	(74.7)
売上総利益		120,778	20.4	125,940	21.9	5,162	4.3	260,544	21.8
完成工事総利益		92,489	(20.5)	77,102	(19.0)			183,593	(20.6)
不動産事業売上総利益		28,289	(19.8)	48,837	(28.7)			76,950	(25.3)
III 販売費及び一般管理費		87,413	14.8	87,207	15.2	△206	△0.2	173,799	14.5
営業利益		33,365	5.6	38,732	6.7	5,367	16.1	86,745	7.3
IV 営業外収益		6,582	1.1	5,704	1.0	△878	△13.3	9,792	0.8
受取利息及び受取配当金		4,132		3,830				5,223	
雑収入		2,450		1,874				4,569	
V 営業外費用		1,404	0.2	2,550	0.4	1,146	81.6	3,555	0.3
支払利息		139		449				545	
社債利息		118		790				598	
雑支出		1,145		1,310				2,411	
経常利益		38,543	6.5	41,886	7.3	3,343	8.7	92,982	7.8
VI 特別利益		175	0.0	41	0.0	△134	△76.6	175	0.0
投資有価証券売却益		175		41				175	
VII 特別損失		351	0.0	4,497	0.8	4,146	—	4,641	0.4
事業計画変更損失		—		2,818				—	
減損損失		—		821				—	
固定資産売却及び除却損		351		536				797	
関係会社株式評価損		—		321				—	
販売用不動産評価損		—		—				3,277	
投資有価証券評価損		—		—				566	
税引前中間(当期)純利益		38,366	6.5	37,430	6.5	△936	△2.4	88,516	7.4
法人税、住民税及び事業税		5,755	1.0	10,660	1.9	4,905	85.2	26,178	2.2
法人税等調整額		9,117	1.5	4,226	0.7	△4,891	△53.6	12,159	1.0
中間(当期)純利益		23,494	4.0	22,544	3.9	△950	△4.0	50,179	4.2

(3) 中間株主資本等変動計算書

前中間会計期間(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		
平成 19 年 1 月 31 日残高	186,554	242,307	16,610	258,918	23,128	15,000	176,800	52,818	267,746
中間会計期間中の変動額									
剰余金の配当	-	-	-	-	-	-	-	△8,508	△8,508
別途積立金の積立	-	-	-	-	-	-	30,000	△30,000	-
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	-
株主資本以外の項目の中間会計期間中の変動額(純額)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
中間会計期間中の変動額合計	-	-	△0	△0	-	3,000	30,000	△18,013	14,986
平成 19 年 7 月 31 日残高	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		
平成 19 年 1 月 31 日残高	△544	712,674	24,115	-	24,115	-	736,790
中間会計期間中の変動額							
剰余金の配当	-	△8,508	-	-	-	-	△8,508
別途積立金の積立	-	-	-	-	-	-	-
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	-	-	-	-	-	-	-
株主資本以外の項目の中間会計期間中の変動額(純額)	-	-	△2,160	△0	△2,161	23	△2,137
中間会計期間中の変動額合計	△57,750	△42,764	△2,160	△0	△2,161	23	△44,902
平成 19 年 7 月 31 日残高	△58,295	669,910	21,954	△0	21,953	23	691,887

当中間会計期間(自 平成 20 年 2 月 1 日 至 平成 20 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		
平成 20 年 1 月 31 日残高	186,554	242,307	16,604	258,912	23,128	18,000	206,800	53,372	301,300
中間会計期間中の変動額									
剰余金の配当	-	-	-	-	-	-	-	△8,116	△8,116
別途積立金の取崩	-	-	-	-	-	-	△5,000	5,000	-
中間純利益	-	-	-	-	-	-	-	22,544	22,544
自己株式の取得	-	-	-	-	-	-	-	-	-
自己株式の消却	-	-	△16,604	△16,604	-	-	-	△40,832	△40,832
自己株式の処分	-	-	-	-	-	-	-	△18	△18
株主資本以外の項目 の中間会計期間中の 変動額(純額)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
中間会計期間中の 変動額合計	-	-	△16,604	△16,604	-	-	△5,000	△21,423	△26,423
平成 20 年 7 月 31 日残高	186,554	242,307	-	242,307	23,128	18,000	201,800	31,948	274,877

	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		
平成 20 年 1 月 31 日残高	△58,362	688,404	10,871	△4	10,867	67	699,339
中間会計期間中の変動額							
剰余金の配当	-	△8,116	-	-	-	-	△8,116
別途積立金の取崩	-	-	-	-	-	-	-
中間純利益	-	22,544	-	-	-	-	22,544
自己株式の取得	△46	△46	-	-	-	-	△46
自己株式の消却	57,437	-	-	-	-	-	-
自己株式の処分	41	23	-	-	-	-	23
株主資本以外の項目 の中間会計期間中の 変動額(純額)	-	-	△1,046	3	△1,043	44	△999
中間会計期間中の 変動額合計	57,431	14,403	△1,046	3	△1,043	44	13,404
平成 20 年 7 月 31 日残高	△930	702,808	9,824	△1	9,823	111	712,743

前事業年度の株主資本等変動計算書 (自 平成 19 年 2 月 1 日 至 平成 20 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		
平成 19 年 1 月 31 日残高	186,554	242,307	16,610	258,918	23,128	15,000	176,800	52,818	267,746
事業年度中の変動額									
剰余金の配当	—	—	—	—	—	—	—	△16,625	△16,625
別途積立金の積立	—	—	—	—	—	—	30,000	△30,000	—
当期純利益	—	—	—	—	—	—	—	50,179	50,179
自己株式の取得	—	—	—	—	—	—	—	—	—
自己株式の処分	—	—	△6	△6	—	—	—	—	—
配当準備積立金の積立	—	—	—	—	—	3,000	—	△3,000	—
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	—	—	△6	△6	—	3,000	30,000	554	33,554
平成 20 年 1 月 31 日残高	186,554	242,307	16,604	258,912	23,128	18,000	206,800	53,372	301,300

	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		
平成 19 年 1 月 31 日残高	△544	712,674	24,115	—	24,115	—	736,790
事業年度中の変動額							
剰余金の配当	—	△16,625	—	—	—	—	△16,625
別途積立金の積立	—	—	—	—	—	—	—
当期純利益	—	50,179	—	—	—	—	50,179
自己株式の取得	△57,854	△57,854	—	—	—	—	△57,854
自己株式の処分	36	30	—	—	—	—	30
配当準備積立金の積立	—	—	—	—	—	—	—
株主資本以外の項目の事業年度中の変動額 (純額)	—	—	△13,243	△4	△13,247	67	△13,180
事業年度中の変動額合計	△57,817	△24,269	△13,243	△4	△13,247	67	△37,450
平成 20 年 1 月 31 日残高	△58,362	688,404	10,871	△4	10,867	67	699,339

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20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	32,805	流動負債	13,148
現金及び預金	12,840	営業未払金	703
営業未収入金	1,495	営業前受金	9,190
たな卸資産	11,825	未払法人税等	1,483
繰延税金資産	388	その他の流動負債	1,770
その他の流動資産	6,351	固定負債	18,891
貸倒引当金	△96	退職給付引当金	447
		預り敷金・保証金	18,281
固定資産	24,396	その他の固定負債	162
有形固定資産	14,714		
建物及び構築物	11,759	(純資産の部)	
土地	2,300	株主資本	25,144
その他	653	資本金	1,668
無形固定資産	862	資本剰余金	817
投資その他の資産	8,819	利益剰余金	22,657
投資有価証券	254	評価・換算差額等	17
長期貸付金	798	その他有価証券	17
敷金及び保証金	5,389	評価差額金	
繰延税金資産	1,068		
その他の投資等	1,309		
資産合計	57,202	負債及び純資産合計	57,202

② 中間連結損益計算書の要旨

(平成20年2月1日～平成20年7月31日)

(単位:百万円)

科 目	金 額
営業収益	66,695
営業費用	62,994
営業利益	3,701
営業外収益	62
営業外費用	40
経常利益	3,723
特別利益	—
特別損失	2
税金等調整前中間純利益	3,721
法人税、住民税及び事業税	1,461
法人税等調整額	△533
中間純利益	2,793

③ 中間連結キャッシュ・フロー計算書の要旨

(平成20年2月1日～平成20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	3,721
減価償却費及び償却費	561
営業未収入金の増加額	△175
たな卸資産等の増加額	△2,530
営業前受金の増加額	381
預り敷金・保証金の増加額	617
その他	△216
小 計	2,359
利息及び配当金の受取額	34
法人税等の支払額	△1,925
営業活動によるキャッシュ・フロー	468
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	△2,238
無形固定資産の取得による支出	△41
その他	24
投資活動によるキャッシュ・フロー	△2,255
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減少額	△2,192
V 現金及び現金同等物の期首残高	21,033
VI 現金及び現金同等物の中間期末残高	18,840

(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 20 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	19,036	流 動 負 債	9,697
現金及び預金	5,402	営業未払金	808
営業未収入金	1,160	営業前受金	6,474
たな卸資産	6,261	未払法人税等	965
繰延税金資産	378	その他の流動負債	1,448
その他の流動資産	5,898	固 定 負 債	9,891
貸倒引当金	△65	退職給付引当金	155
固 定 資 産	15,464	預り敷金・保証金	9,614
有形固定資産	13,902	その他の固定負債	121
建物及び構築物	9,134	(純資産の部)	
土地	4,448	株 主 資 本	14,912
その他	319	資 本 金	1,368
無形固定資産	270	資本剰余金	1,679
投資その他の資産	1,290	利益剰余金	11,865
長期貸付金	55	評価・換算差額等	—
敷金及び保証金	732	その他有価証券	—
繰延税金資産	246	評価差額金	—
その他の投資等	255		
資 産 合 計	34,501	負債及び純資産合計	34,501

② 中間連結損益計算書の要旨

(平成 20 年 2 月 1 日～平成 20 年 7 月 31 日)

(単位：百万円)

科 目	金 額
営 業 収 益	49,225
営 業 費 用	46,787
営 業 利 益	2,437
営 業 外 収 益	35
営 業 外 費 用	38
経 常 利 益	2,434
特 別 利 益	0
特 別 損 失	23
税金等調整前中間純利益	2,411
法人税、住民税及び事業税	926
法人税等調整額	50
中 間 純 利 益	1,434

③ 中間連結キャッシュ・フロー計算書の要旨

(平成 20 年 2 月 1 日～平成 20 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	2,411
減価償却費	386
営業未収入金の増加額	△134
たな卸資産の増加額	△965
営業前受金の増加額	148
預り敷金・保証金等の減少額	△577
その他	△348
小 計	921
法人税等の支払額	△1,079
その他	△8
営業活動によるキャッシュ・フロー	△165
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	△335
無形固定資産の取得による支出	△18
その他	3
投資活動によるキャッシュ・フロー	△350
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	△808
V 現金及び現金同等物の期首残高	11,760
VI 現金及び現金同等物の中間期末残高	10,952

(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 20 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	17,714	流 動 負 債	6,532
現金及び預金	5,675	営業未払金	177
営業未収入金	248	営業前受金	4,807
たな卸資産	8,455	未払法人税等	483
繰延税金資産	752	その他の流動負債	1,063
その他の流動資産	2,601	固 定 負 債	5,913
貸倒引当金	△18	退職給付引当金	350
固 定 資 産	19,444	預り敷金	5,432
有形固定資産	8,456	その他の固定負債	131
建物及び構築物	4,155	(純資産の部)	
土 地	2,871	株 主 資 本	24,712
そ の 他	1,428	資 本 金	5,829
無形固定資産	111	資 本 剰 余 金	7,017
投資その他の資産	10,876	利 益 剰 余 金	11,865
長期貸付金	1,109	評価・換算差額等	—
敷金及び保証金	8,822	その他有価証券	—
繰延税金資産	155	評 価 差 額 金	—
その他の投資等	794		
貸倒引当金	△4		
資 産 合 計	37,158	負債及び純資産合計	37,158

② 中間連結損益計算書の要旨

(平成 20 年 2 月 1 日～平成 20 年 7 月 31 日)

(単位：百万円)

科 目	金 額
営 業 収 益	28,594
営 業 費 用	27,260
営 業 利 益	1,334
営 業 外 収 益	42
営 業 外 費 用	8
経 常 利 益	1,368
特 別 利 益	4
特 別 損 失	1
税金等調整前中間純利益	1,371
法人税、住民税及び事業税	460
法人税等調整額	103
中 間 純 利 益	808

③ 中間連結キャッシュ・フロー計算書の要旨

(平成 20 年 2 月 1 日～平成 20 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	1,371
減価償却費及び償却費	138
営業未収入金の増加額	△2
たな卸資産の増加額	△1,265
営業前受金の増加額	121
預り敷金の減少額	△125
その他	△236
小 計	0
利息及び配当金の受取額	37
法人税等の支払額	△650
営業活動によるキャッシュ・フロー	△611
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	△1,536
無形固定資産の取得による支出	△26
その他	△642
投資活動によるキャッシュ・フロー	△2,205
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	△3,290
V 現金及び現金同等物の期首残高	11,366
VI 現金及び現金同等物の中間期末残高	8,075

(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 20 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	8,396	流 動 負 債	2,912
現金及び預金	3,580	営業未払金	191
営業未収入金	167	営業前受金	1,634
たな卸資産	313	未払法人税等	330
繰延税金資産	90	その他の流動負債	757
その他の流動資産	4,262	固 定 負 債	5,532
貸倒引当金	△17	退職給付引当金	77
固 定 資 産	5,074	預り敷金・保証金	5,370
有形固定資産	4,310	その他の固定負債	84
建物及び構築物	2,206	(純資産の部)	
土 地	640	株 主 資 本	5,026
そ の 他	1,463	資 本 金	379
無形固定資産	76	資 本 剰 余 金	177
投資その他の資産	687	利 益 剰 余 金	4,469
投資有価証券	68	評価・換算差額等	△0
長期貸付金	116	その他の有価証券	△0
敷金及び保証金	122	評 価 差 額 金	
繰延税金資産	71		
その他の投資等	309		
資 産 合 計	13,470	負債及び純資産合計	13,470

② 中間損益計算書の要旨

(平成 20 年 2 月 1 日～平成 20 年 7 月 31 日)

(単位：百万円)

科 目	金 額
営 業 収 益	11,589
営 業 費 用	10,797
営 業 利 益	791
営 業 外 収 益	25
営 業 外 費 用	0
経 常 利 益	816
特 別 利 益	—
特 別 損 失	3
税引前中間純利益	812
法人税、住民税及び事業税	319
法人税等調整額	13
中 間 純 利 益	480

③ 中間キャッシュ・フロー計算書の要旨

(平成 20 年 2 月 1 日～平成 20 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	812
減価償却費	75
営業未収入金の減少額	7
営業前受金の増加額	39
預り敷金・保証金の増加額	194
その他	△79
小 計	1,048
利息及び配当金の受取額	2
法人税等の支払額	△255
営業活動によるキャッシュ・フロー	796
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	△2,059
無形固定資産の取得による支出	△18
その他	△170
投資活動によるキャッシュ・フロー	△2,248
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減少額	△1,597
V 現金及び現金同等物の期首残高	9,377
VI 現金及び現金同等物の中間期末残高	7,780

(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 20 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	3,880	流動負債	2,083
現金及び預金	2,043	営業未払金	129
営業未収入金	182	営業前受金	1,702
たな卸資産	1,483	未払法人税等	106
繰延税金資産	68	その他の流動負債	145
その他の流動資産	158	固定負債	2,130
貸倒引当金	△56	退職給付引当金	24
固定資産	2,400	預り敷金・保証金	2,015
有形固定資産	1,980	その他の固定負債	91
建物及び構築物	1,576	(純資産の部)	
土地	337	株主資本	2,066
その他	65	資本金	263
無形固定資産	4	資本剰余金	94
投資その他の資産	415	利益剰余金	1,709
長期貸付金	6	評価・換算差額等	—
敷金及び保証金	333	その他有価証券	—
繰延税金資産	44	評価差額金	—
その他の投資等	31		
資産合計	6,280	負債及び純資産合計	6,280

② 中間損益計算書の要旨

(平成 20 年 2 月 1 日～平成 20 年 7 月 31 日)

(単位：百万円)

科 目	金 額
営業収益	11,646
営業費用	11,365
営業利益	280
営業外収益	2
営業外費用	6
経常利益	275
特別利益	—
特別損失	0
税引前中間純利益	275
法人税、住民税及び事業税	101
法人税等調整額	14
中間純利益	159

③ 中間キャッシュ・フロー計算書の要旨

(平成 20 年 2 月 1 日～平成 20 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	275
減価償却費	34
営業未収入金の増加額	△22
営業前受金の増加額	46
預り敷金・保証金の減少額	△62
その他	312
小 計	584
法人税等の支払額	△108
営業活動によるキャッシュ・フロー	476
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	△75
投資活動によるキャッシュ・フロー	△75
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	348
V 現金及び現金同等物の期首残高	1,694
VI 現金及び現金同等物の中間期末残高	2,043

(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20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	6,862	流 動 負 債	2,824
現金及び預金	2,155	営業未払金	138
営業未収入金	178	営業前受金	1,662
たな卸資産	379	未払法人税等	201
繰延税金資産	54	その他の流動負債	821
その他の流動資産	4,129	固 定 負 債	4,136
貸倒引当金	△34	退職給付引当金	16
固 定 資 産	3,633	預り敷金・保証金	4,067
有形固定資産	3,097	その他の固定負債	52
建物及び構築物	2,637	(純資産の部)	
土 地	276	株 主 資 本	3,535
そ の 他	182	資 本 金	200
無形固定資産	77	資 本 剰 余 金	—
投資その他の資産	458	利 益 剰 余 金	3,335
長期貸付金	16	評 価 ・ 換 算 差 額 等	—
敷金及び保証金	262	そ の 他 有 価 証 券	—
繰延税金資産	74	評 価 差 額 金	—
その他の投資等	246		
貸倒引当金	△140		
資 産 合 計	10,495	負債及び純資産合計	10,495

② 中間損益計算書の要旨

(平成20年2月1日～平成20年7月31日)

(単位：百万円)

科 目	金 額
営 業 収 益	11,305
営 業 費 用	10,803
営 業 利 益	501
営 業 外 収 益	22
営 業 外 費 用	1
経 常 利 益	523
特 別 利 益	—
特 別 損 失	0
税引前中間純利益	522
法人税、住民税及び事業税	197
法人税等調整額	11
中 間 純 利 益	314

③ 中間キャッシュ・フロー計算書の要旨

(平成20年2月1日～平成20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	522
減価償却費	79
営業未収入金の減少額	1
営業前受金の増加額	10
預り敷金・保証金の減少額	△5
その他	△447
小 計	161
利息の受取額	15
法人税等の支払額	△192
営業活動によるキャッシュ・フロー	△15
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	△190
その他	0
投資活動によるキャッシュ・フロー	△190
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減少額	△266
V 現金及び現金同等物の期首残高	6,521
VI 現金及び現金同等物の中間期末残高	6,255

(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 20 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	11,330	流 動 負 債	7,271
現金及び預金	412	買 掛 金	326
完成工事未収入金	891	工 事 未 払 金	2,708
未成工事支出金	795	未 払 費 用	189
繰延税金資産	505	未成工事受入金	2,733
その他の流動資産	9,133	未 払 法 人 税 等	508
貸倒引当金	△409	賞 与 引 当 金	616
		その他の流動負債	189
固 定 資 産	247	固 定 負 債	53
有形固定資産	106	退職給付引当金	51
建物及び構築物	68	その他の固定負債	1
その他	38	(純資産の部)	
		株 主 資 本	4,252
無形固定資産	18	資 本 金	100
投資その他の資産	122	資 本 剰 余 金	949
長期貸付金	3	利 益 剰 余 金	3,203
敷金及び保証金	92	評 価 ・ 換 算 差 額 等	—
繰延税金資産	23	その他の有価証券	—
その他の投資等	3	評 価 差 額 金	—
貸倒引当金	△0		
資 産 合 計	11,577	負 債 及 び 純 資 産 合 計	11,577

② 中間損益計算書の要旨

(平成 20 年 2 月 1 日～平成 20 年 7 月 31 日)

(単位：百万円)

科 目	金 額
売 上 高	24,118
売 上 原 価	18,381
売 上 総 利 益	5,736
販売費及び一般管理費	4,510
営 業 利 益	1,226
営 業 外 収 益	176
営 業 外 費 用	9
経 常 利 益	1,393
特 別 利 益	—
特 別 損 失	1
税 引 前 中 間 純 利 益	1,392
法人税、住民税及び事業税	507
法 人 税 等 調 整 額	119
中 間 純 利 益	765

③ 中間キャッシュ・フロー計算書の要旨

(平成 20 年 2 月 1 日～平成 20 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	1,392
減価償却費	11
売上債権の減少額	193
たな卸資産の増加額	△460
仕入債務の増加額	798
営業前受金の増加額	837
その他	△376
小 計	2,396
利息の受取額	28
法人税等の支払額	△526
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,899
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	△9
その他	△2
投資活動によるキャッシュ・フロー	△11
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	1,856
V 現金及び現金同等物の期首残高	7,535
VI 現金及び現金同等物の中間期末残高	9,392