



## 平成25年1月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

平成25年3月7日

上場取引所 東 大 名

上場会社名 積水ハウス株式会社

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) 取締役 専務執行役員 コーポレート・コミュニケーション部長 (氏名) 平林 文明

TEL 06-6440-3111

定時株主総会開催予定日 平成25年4月25日 配当支払開始予定日 平成25年4月26日

有価証券報告書提出予定日 平成25年4月26日

決算補足説明資料作成の有無 : 有

決算説明会開催の有無 : 有 (機関投資家・証券アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

### 1. 平成25年1月期の連結業績(平成24年2月1日～平成25年1月31日)

#### (1) 連結経営成績

(%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	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
25年1月期	1,613,816	5.4	86,196	21.6	91,767	31.0	46,458	60.4
24年1月期	1,530,577	2.8	70,897	25.8	70,075	24.5	28,962	△4.8

(注) 包括利益 25年1月期 79,645百万円 (265.0%) 24年1月期 21,822百万円 (△27.4%)

	1株当たり当期純利益	潜在株式調整後1株当たり 当期純利益	自己資本当期純利益 率	総資産経常利益率	売上高営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
25年1月期	69.17	64.32	6.0	6.1	5.3
24年1月期	42.90	41.12	3.9	5.0	4.6

(参考) 持分法投資損益 25年1月期 312百万円 24年1月期 449百万円

#### (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
25年1月期	1,539,272	814,063	52.4	1,200.63
24年1月期	1,445,828	750,374	51.4	1,107.43

(参考) 自己資本 25年1月期 806,406百万円 24年1月期 743,830百万円

#### (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
25年1月期	82,582	△58,124	△17,289	179,242
24年1月期	26,306	△42,928	38,002	169,524

### 2. 配当の状況

	年間配当金					配当金総額 (合計)	配当性向 (連結)	純資産配当 率(連結)
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計			
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	%	%
24年1月期	—	10.00	—	10.00	20.00	13,477	46.6	1.8
25年1月期	—	12.00	—	16.00	28.00	18,811	40.5	2.4
26年1月期(予想)	—	18.00	—	18.00	36.00		38.4	

### 3. 平成26年1月期の連結業績予想(平成25年2月1日～平成26年1月31日)

(%表示は、通期は対前期、四半期は対前年同四半期増減率)

	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
第2四半期(累計)	820,000	8.2	46,000	38.2	46,500	35.7	26,000	52.3	38.71
通期	1,740,000	7.8	110,000	27.6	111,000	21.0	63,000	35.6	93.80

※ 注記事項

(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  
新規 一社 (社名) 、除外 一社 (社名)

(2) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無  
② ①以外の会計方針の変更 : 有  
③ 会計上の見積りの変更 : 無  
④ 修正再表示 : 無

(注)詳細は、[添付資料]P.24「4.連結財務諸表(7)会計方針の変更」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)	25年1月期	676,885,078 株	24年1月期	676,885,078 株
② 期末自己株式数	25年1月期	5,234,879 株	24年1月期	5,211,881 株
③ 期中平均株式数	25年1月期	671,666,998 株	24年1月期	675,068,801 株

(参考)個別業績の概要

平成25年1月期の個別業績(平成24年2月1日～平成25年1月31日)

(1) 個別経営成績

(%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	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
25年1月期	1,022,340	0.9	44,727	5.2	55,964	15.1	31,038	54.7
24年1月期	1,013,559	△1.1	42,518	20.9	48,629	19.9	20,068	△19.8

	1株当たり当期純利益	潜在株式調整後1株当たり当期純利益
	円 銭	円 銭
25年1月期	46.20	42.96
24年1月期	29.72	28.49

(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	百万円	百万円	%	円 銭	円 銭	
25年1月期	1,278,174	668,770	668,770	52.3	994.81			
24年1月期	1,230,785	642,176	642,176	52.1	955.29			

(参考) 自己資本 25年1月期 668,341百万円 24年1月期 641,811百万円

※ 監査手続の実施状況に関する表示

この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく連結財務諸表の監査手続を実施中です。

※ 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[添付資料]P.7「1.経営成績・財務状態に関する分析(1)経営成績に関する分析(今後の見通し)」をご参照ください。

(決算補足説明資料の入手方法について)

当社は平成25年3月7日に機関投資家・アナリスト向け説明会を開催する予定です。この説明会で配布する決算説明資料につきましては、開催当日にホームページに掲載する予定です。

## 添付資料の目次

1. 経営成績・財政状態に関する分析 .....	5
(1) 経営成績に関する分析 .....	5
(2) 財政状態に関する分析 .....	8
(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当 .....	8
(4) 事業等のリスク .....	9
2. 企業集団の状況 .....	11
3. 経営方針 .....	13
(1) 会社の経営の基本方針 .....	13
(2) 目標とする経営指標 .....	13
(3) 中長期的な会社の経営戦略 .....	13
(4) 会社の対処すべき課題 .....	13
4. 連結財務諸表 .....	14
(1) 連結貸借対照表 .....	14
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書 .....	16
連結損益計算書 .....	16
連結包括利益計算書 .....	17
(3) 連結株主資本等変動計算書 .....	18
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書 .....	21
(5) 継続企業の前提に関する注記 .....	22
(6) 連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項 .....	22
(7) 会計方針の変更 .....	24
(8) 追加情報 .....	24
(9) 連結財務諸表に関する注記事項 .....	25
(連結貸借対照表関係) .....	25
(連結損益計算書関係) .....	25
(連結キャッシュ・フロー計算書関係) .....	25
(退職給付関係) .....	26
(セグメント情報等) .....	27
(1株当たり情報) .....	30
(重要な後発事象) .....	31
5. 個別財務諸表 .....	32
(1) 貸借対照表 .....	32
(2) 損益計算書 .....	35
(3) 株主資本等変動計算書 .....	37
(4) 継続企業の前提に関する注記 .....	40
6. その他 .....	41
役員の異動 .....	41

## 参考資料① 平成25年1月期決算の概要

(単位：百万円)

<連結>	前期実績	当期実績	前期比(%)	次期予想	当期比(%)
売上高	1,530,577	1,613,816	5.4	1,740,000	7.8
売上総利益	275,324	299,503	8.8	338,000	12.9
販管費	204,426	213,306	4.3	228,000	6.9
営業利益	70,897	86,196	21.6	110,000	27.6
経常利益	70,075	91,767	31.0	111,000	21.0
特別利益	—	—	—	—	—
特別損失	7,874	5,306	△32.6	2,000	△62.3
当期純利益	28,962	46,458	60.4	63,000	35.6
受注高	1,577,501	1,704,743	8.1	1,863,000	9.3
受注残高	598,711	689,639	15.2	812,639	17.8

## 主な経営指標推移

<連結>	平成21年1月期	平成22年1月期	平成23年1月期	平成24年1月期	平成25年1月期
1株当たり当期純利益(円)	17.04	△43.32	45.02	42.90	69.17
1株当たり純資産(円)	1,115.20	1,059.18	1,090.67	1,107.43	1,200.63
営業利益率	4.88%	△2.86%	3.79%	4.63%	5.34%
R O E	1.51%	△3.98%	4.19%	3.91%	5.99%
R O A ※	5.60%	△2.69%	4.34%	5.28%	5.96%

(単位：百万円)

研究開発費	6,191	5,087	4,657	4,366	4,318
設備投資額(連結)	57,432	82,145	32,690	43,312	60,915
設備投資額(個別)	43,156	71,677	22,501	24,425	46,275
減価償却実施額(連結)	15,392	16,579	16,383	18,034	19,015
減価償却実施額(個別)	12,252	13,161	12,809	14,216	14,102

※ROA：総資産事業利益率＝(営業利益+受取利息+受取配当金)／総資産

## 参考資料② セグメント別内訳 (平成25年1月期)

&lt;連結&gt; (27ページ参照)

## (1) 売上高

(単位：百万円)

	平成24年1月期	平成25年1月期	前期比 (%)	平成26年1月期予想	当期比 (%)
戸建住宅事業	475,330	465,149	△2.1	499,000	7.3
賃貸住宅事業	289,027	303,712	5.1	315,000	3.7
リフォーム事業	102,180	111,548	9.2	122,000	9.4
不動産フィー事業	378,247	393,978	4.2	412,000	4.6
分譲住宅事業	127,123	127,810	0.5	135,000	5.6
マンション事業	39,681	52,538	32.4	56,000	6.6
都市再開発事業	37,720	45,528	20.7	36,000	△20.9
国際事業	24,264	54,844	126.0	100,000	82.3
その他	57,002	58,704	3.0	65,000	10.7
連結	1,530,577	1,613,816	5.4	1,740,000	7.8

## (2) 営業利益及び営業利益率

(単位：百万円)

	平成24年1月期	平成25年1月期	前期比 (%)	平成26年1月期予想	当期比 (%)
戸建住宅事業	52,476 (11.0%)	48,800 (10.5%)	△7.0	58,600 (11.7%)	20.1
賃貸住宅事業	26,595 (9.2%)	27,547 (9.1%)	3.6	33,000 (10.5%)	19.8
リフォーム事業	9,624 (9.4%)	11,542 (10.3%)	19.9	13,000 (10.7%)	12.6
不動産フィー事業	14,260 (3.8%)	17,039 (4.3%)	19.5	18,500 (4.5%)	8.6
分譲住宅事業	3,685 (2.9%)	1,580 (1.2%)	△57.1	5,200 (3.9%)	229.1
マンション事業	△9,947 (△25.1%)	1,004 (1.9%)	—	3,500 (6.3%)	248.6
都市再開発事業	9,974 (26.4%)	9,787 (21.5%)	△1.9	7,800 (21.7%)	△20.3
国際事業	△3,176 (△13.1%)	4,247 (7.7%)	—	5,600 (5.6%)	31.9
その他	△35 (△0.1%)	△445 (△0.8%)	—	0 (0.0%)	—
消去又は全社	△32,560	△34,907	—	△35,200	—
連結	70,897 (4.6%)	86,196 (5.3%)	21.6	110,000 (6.3%)	27.6

( ) 内は営業利益率を表しています。

## (3) 受注高

(単位：百万円)

	平成24年1月期	平成25年1月期	前期比(%)	平成26年1月期予想	当期比(%)
戸建住宅事業	467,702	495,511	5.9	524,000	5.7
賃貸住宅事業	300,354	327,144	8.9	347,000	6.1
リフォーム事業	104,086	116,339	11.8	126,000	8.3
不動産フィー事業	378,247	393,978	4.2	412,000	4.6
分譲住宅事業	124,312	135,409	8.9	139,000	2.7
マンション事業	60,717	72,048	18.7	60,000	△16.7
都市再開発事業	24,520	45,528	85.7	36,000	△20.9
国際事業	60,021	54,198	△9.7	150,000	176.8
その他	57,538	64,585	12.2	69,000	6.8
連結	1,577,501	1,704,743	8.1	1,863,000	9.3

## (4) 受注残高

(単位：百万円)

	平成24年1月期	平成25年1月期	前期比(%)	平成26年1月期予想	当期比(%)
戸建住宅事業	216,628	246,990	14.0	271,990	10.1
賃貸住宅事業	219,101	242,533	10.7	274,533	13.2
リフォーム事業	15,927	20,717	30.1	24,717	19.3
不動産フィー事業	—	—	—	—	—
分譲住宅事業	28,656	36,255	26.5	40,255	11.0
マンション事業	27,914	47,424	69.9	51,424	8.4
都市再開発事業	—	—	—	—	—
国際事業	64,480	63,833	△1.0	113,833	78.3
その他	26,002	31,883	22.6	35,883	12.5
連結	598,711	689,639	15.2	812,639	17.8

## 1. 経営成績・財政状態に関する分析

### (1) 経営成績に関する分析

#### (業務全般の概況)

当期における我が国経済は、東日本大震災後の復興需要等により景気が下支えされたものの、世界経済の減速による輸出や設備投資等の鈍化に加え、欧州や中国等の対外経済環境の不確実性もあり、景気持ち直しに向けた模索が続くところとなりました。一方で、政権交代に伴い、金融緩和をはじめとした大胆な経済財政運営に対する期待感から、過度な円高が修正され、株価も回復の兆しが見られました。

住宅市場では、継続した低金利を背景に、住宅の安全・安心、エネルギーの問題に対する関心の高まりや、太陽光発電システム設置に対する補助金制度等、政府の住宅取得支援策も後押しとなり、新設住宅着工戸数は緩やかな改善傾向が見られました。また、消費税増税を前提とした住宅ローン減税の拡充や相続税課税強化等が盛り込まれた税制改正大綱が打ち出され、住宅に対する関心が一段と高まることとなりました。

当社はこのような状況の中、2010年度から3ヶ年に亘る中期経営計画に沿って、「グリーンファースト戦略」を基軸に事業を推進しました結果、業績目標を達成することができました。11月15日には、事業ドメインを“住”に特化した成長戦略の展開を経営方針とする、新たな「2012年度中期経営計画」を策定し発表致しました。『ゆっくり生きてゆく、住まいの先進技術「SLOW & SMART」』をブランドビジョンとして掲げ、国内市場での持続的な利益成長を実現することや国際事業を飛躍的な成長軌道に乗せることを目指すことと致しました。

環境戦略としては、世界初となる太陽電池、燃料電池、蓄電池をHEMS（ホームエネルギーマネジメントシステム）により連動制御する電力供給システムを搭載した先進のスマートハウス「グリーンファースト ハイブリッド」を積極的に提案致しました。また、環境配慮型住宅商品の蓄電池ラインナップを拡充し、リチウム蓄電池や電気自動車と連携したシステムを追加致しました。さらに、スマートタウン・スマートハウスで快適に暮らすための、家と社会の情報を一元管理する新たなHEMSの共通プラットフォームを日本アイ・ビー・エム株式会社と共同で開発することと致しました。

また、2002年に当社独自のユニバーサルデザイン基準を作成し、住まいと暮らしの体験施設「納得工房」を活用した体験型研修や社内資格制度の確立により継続してまいりました、社内外でのユニバーサルデザインの啓発活動が、10月「IAUDアワード2012」（国際ユニバーサルデザイン協議会が行っている表彰制度）において大賞（経済産業大臣賞）を受賞致しました。

経営成績につきましては、グリーンファースト戦略が奏功し、「住まいの参観日」や「シャーマンフェスタ」などの販売促進イベントの効果や、被災地の復興需要に対する成果も出てきていること等から、戸建住宅事業、賃貸住宅事業の受注が堅調に推移致しました。

当期における売上高は1兆6,138億1千6百万円（前期比5.4%増）となりました。利益につきましては、営業利益は861億9千6百万円（前期比21.6%増）、経常利益は917億6千7百万円（前期比31.0%増）、当期純利益は464億5千8百万円（前期比60.4%増）となり、増収増益となりました。

セグメント別の業績は次のとおりです。

なお、当連結会計年度より、「その他」に含めていました「国際事業」を、報告セグメントに変更しており、下記の前期比較につきましては、前期の数値を変更後のセグメント区分に組み替えた数値で比較しています。

#### (戸建住宅事業)

戸建住宅事業では、オリジナル外壁ダインウォールを搭載した鉄骨戸建住宅「イズ・ロイエ」にラグジュアリーモダンモデルを6月から投入、10月には当社鉄骨3階建て住宅のオリジナル構法「βシステム」を大幅に刷新した新商品の販売を開始致しました。

木造住宅シャーウッドではオリジナル陶版外壁「ベルバーン」を総張りした「Gravis Bellsa（グラヴィスベルサ）」の販売を開始し拡販に努めました。2月には、「ベルバーン」の新製造ラインを静岡工場に導入し、生産能力を従来に比べ2.5倍まで高め、好調な需要に対応できる体制を構築致しました。この「ベルバーン」はシャーウッドの半数以上で採用され、また2012年度グッドデザイン賞を受賞致しました。

さらに、「グリーンファースト ハイブリッド」等を提案し、引き続き環境配慮型住宅の受注拡大に努めた結果、受注は堅調に推移致しましたが、売上高は昨年と同様の水準となりました。

当事業の当期における売上高は4,651億4千9百万円（前期比2.1%減）、営業利益は488億円（前期比7.0%減）となりました。

#### （賃貸住宅事業）

賃貸住宅事業では、サービス付き高齢者向け住宅専用商品「CELEBLIO（セレブリオ）」を9月に発売致しました。賃貸住宅に生活支援サービス機能を組み合わせ、高齢者が安心して暮らせる住環境を整えたサービス付き高齢者向け住宅に特化した商品の発売は業界初となります。今後高齢者向けの様々なステージに合わせた住宅の需要拡大が見込まれ、ニーズを先取りした積極的な展開を図ってまいります。

一方では販売促進イベント「シャーマゾンフェスタ」においてシャーマゾンガーデンズ等の当社賃貸住宅の魅力を訴求し、また相続税の課税強化に対応するセミナーを開催する等、積極的な受注活動を行いました。

また、他社との差別化を図り受注に貢献している当社オリジナル高遮音床システム「シャイド55」が、音響に関する工業技術の進歩発展に特に貢献したとして、一般社団法人日本音響学会の第20回技術開発賞を受賞致しました。

このような事業推進の結果、販売促進イベントが成果として現れ受注は好調に推移致しました。

当事業の当期における売上高は前年度に計上致しました仮設住宅の反動減を吸収し3,037億1千2百万円（前期比5.1%増）、営業利益は275億4千7百万円（前期比3.6%増）となりました。

#### （リフォーム事業）

リフォーム事業では、「グリーンファーストリフォーム」を掲げ、断熱改修リフォーム等の省エネ・性能向上に資するリフォームの提案を積極的に行い、市場ニーズに訴求する販売展開を行いました。さらに、「リフォームフェア」や「暮らしのセミナー」等販売促進イベントを各地で開催し、販売強化に努めました。

また、太陽光発電システムの販売を特に積極的に推進しました結果、前期比2.8倍の販売件数となるなど、順調な状況で推移致しました。

このような事業推進の結果、受注が好調に推移致しました。

当事業の当期における売上高は1,115億4千8百万円（前期比9.2%増）、営業利益は115億4千2百万円（前期比19.9%増）となりました。

#### （不動産フィー事業）

不動産フィー事業では、積和不動産各社によるシャーマゾンの一括借り上げ及び管理受託数が堅調に増加し50万室を超える管理室数となりました。賃貸住宅市場では都市部を中心に需要が高まっており、当社グループが連携をして入居促進に努めました。また、市場ニーズに合わせたリフォーム提案等を行い、首都圏を中心に高い入居率を維持することができました。

当事業の当期における売上高は3,939億7千8百万円（前期比4.2%増）、営業利益は170億3千9百万円（前期比19.5%増）となりました。

#### （分譲住宅事業）

分譲住宅事業では、スマートハウスの先進企業として、電力不足の解消や災害時には非常用電源などで安全・安心な暮らしが継続できるという新たな付加価値のある分譲住宅の販売を積極化させました。宮城県仙台市に隣接する富谷町での3電池のスマートハウスを軸とする日本初のスマートタウン「スマートコモンシティ明石台」に続き、「スマートコモンステージけやき平」（茨城県古河市）、「CO2ゼロ」の暮らしを実現する「照葉スマートタウン」（福岡市東区）のまちびらきや、東海三県でも新たな計画を進行させる等、全国でスマートタウンの展開を進めてまいりました。このような取り組みから、当社の「スマートコモンシティ」が第9回エコプロダクツ大賞において「エコプロダクツ大賞推進協議会特別賞（節電優秀賞）」を受賞致しました。

分譲用地の在庫調整が一巡し、新規用地取得に注力する一方、受注についても改善の傾向となりました。



当事業の当期における売上高は1,278億1千万円（前期比0.5%増）、営業利益は15億8千万円（前期比57.1%減）となりました。

#### （マンション事業）

マンション事業では、東京都狛江市で開発中の「グランドメゾン狛江」において、東京ガス株式会社が販売する「太陽熱利用ガス温水システム『SOLAMO（ソラモ）』」と「ガスコージェネレーション」の2つのシステムが作り出すエネルギーを活用する「ダブル創エネ」を分譲集合住宅で初めて採用し販売致しました。また、福岡市中央区では日本で初めてとなる全戸に家庭用燃料電池（エネファーム）を設置した「グランドメゾン大濠Park」を着工する等、分譲マンションにおいても「グリーンファースト戦略」を推進しブランド価値を高める販売施策を実施致しました。

このような事業推進の結果、都市部を中心とした新規販売開始物件の受注が順調に進捗致しました。

当事業の当期における売上高は525億3千8百万円（前期比32.4%増）、営業利益は10億4百万円となりました。

#### （都市再開発事業）

都市再開発事業では、賃貸住宅「プライムメゾン」等の当社グループ保有賃貸物件については入居率が堅調に推移致しました。またJ-REITの積水ハウス・SI 投資法人に「プライムメゾン」等10物件を売却し、新たなポートフォリオの構築に寄与致しました。東京都北区においては、子育て世帯と高齢者世帯が同じ敷地内で居住する多世代交流型賃貸マンション「マストライフ古河庭園」を竣工し、新たな賃貸住宅の提案を行いました。オフィス・マンションの大規模複合開発「御殿山プロジェクト」は、財団法人都市緑化機構が主催する「屋上・壁面・特殊緑化技術コンクール」において最上位の国土交通大臣賞を受賞致しました。

当事業の当期における売上高は455億2千8百万円（前期比20.7%増）、営業利益は97億8千7百万円（前期比1.9%減）となりました。

#### （国際事業）

国際事業では、オーストラリアにおいては契約が好調なマンション「ウェントワースポイント」の「カタニーヤ棟」「メッシーナ棟」の引渡しはほぼ完了したほか、当期に販売を開始した「カムデンヒルズ」においても宅地の引渡しを開始致しました。アメリカではテキサス州ヒューストンエリアを中心とした分譲地の販売が好調に推移致しました。中国瀋陽市においては鉄骨住宅の生産工場が完成し、工業化住宅の生産を開始したほか、和平区のマンション建設に着手致しました。シンガポールでは「ブンゴルウォータータウン」をはじめ各プロジェクトとも販売が好調に推移致しました。

当事業の当期における売上高は548億4千4百万円（前期比126.0%増）、営業利益は42億4千7百万円となりました。

#### （その他）

エクステリア事業については、各地の土地に自生する在来種を植栽する「5本の樹」計画の提案や街並みに合わせたエクステリアの戸建住宅・賃貸住宅との総合提案を積極的に行いました。

当事業の当期における売上高は587億4百万円（前期比3.0%増）、営業損失は4億4千5百万円となりました。

#### （今後の見通し）

日本経済は、政権交代に伴う金融緩和をはじめとした大胆な経済財政運営による企業収益の回復に期待感が出てきております。このような環境の中、当社は“住”に特化した新たな中期経営計画を発表し順調なスタートを切りました。また住宅ローン控除の拡充等政府支援策も多々実施されること等から、一層の業務拡大を図ってまいります。

なお、平成26年1月期の連結業績予想につきましては、平成24年11月15日に発表しました計画を変更し、売上高1兆7,400億円（当期比7.8%増）、営業利益1,100億円（当期比27.6%増）、経常利益1,110億円（当期比21.0%増）、当期純利益630億円（当期比35.6%増）としております。

## (2) 財政状態に関する分析

当連結会計年度における総資産は、国際事業における分譲土地の取得や賃貸用不動産の取得等により、934億4千3百万円増加し、1兆5,392億7千2百万円となりました。負債は、国際事業の資金需要に対応するための借入金の増加等により、297億5千4百万円増加し、7,252億8百万円となりました。純資産は、当期純利益の計上や為替換算調整勘定の増加等により、636億8千9百万円増加し、8,140億6千3百万円となりました。

営業活動による資金は、当期純利益の計上や未成工事受入金の増加等により825億8千2百万円の増加（前期比562億7千5百万円資金増）となりました。

投資活動による資金は、有形固定資産の取得等により581億2千4百万円の減少（前期比151億9千6百万円資金減）となりました。

財務活動による資金は、社債の償還や配当金の支払い等により172億8千9百万円の減少（前期比552億9千1百万円資金減）となりました。

結果として、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97億1千8百万円増加の1,792億4千2百万円となりました。

## (参考) キャッシュ・フロー関連指標の推移

	平成21年1月期	平成22年1月期	平成23年1月期	平成24年1月期	平成25年1月期
自己資本比率(%)	54.3	52.9	54.9	51.4	52.4
時価ベースの自己資本比率(%)	37.5	42.7	40.3	33.3	43.9
債務償還年数(年)	6.8	4.7	2.5	10.1	3.3
インタレスト・カバレッジ・レシオ	16.5	17.8	23.0	7.9	31.1

※ 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。なお、無利息の新株予約権付社債についても対象としています。

## (3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

当社の利益配分の基本方針につきましては、中・長期にわたる高い利益配分の実現と経営の健全性を維持するため、中長期的な平均配当性向については、最低40%を確保することとしています。

また、各年度における利益又はキャッシュ・フローの状況、並びに国内経済及び市場環境の動向などを踏まえた将来の事業展開等を総合的に勘案し、時機に応じて自己株式購入及び消却の実施など、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。

当期の配当につきましては、第2四半期末配当12円に加え、期末配当は16円を予定しております。

次期の配当につきましては、第2四半期末配当18円、期末配当18円の通期36円を予定しております。

#### (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、期末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

大規模自然災害発生時には、損害を被った自社保有設備・販売用不動産・施工中建物等の修復に加え、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海外事業について

当社グループは、海外において住宅を中心とした事業活動を行っており、各国における法律や規制、税制の動向等、社会・経済情勢の予期しない変化が、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。

##### ⑨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。この基礎率が変更されたり、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。

## ⑩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。

## ⑪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148社及び関連会社18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9事業はセグメント情報の区分と同一です。

また、各事業に関わる主な関係会社については、事業系統図に記載しています。

(1) 戸建住宅事業

戸建住宅の設計、施工及び請負を行っています。

(2) 賃貸住宅事業

賃貸住宅、医療介護施設等の設計、施工及び請負を行っています。

(3) リフォーム事業

住宅の増改築等を行っています。

(4) 不動産フィー事業

不動産の転貸借、管理、運営及び仲介等を行っています。

(5) 分譲住宅事業

住宅、宅地の分譲、分譲宅地上に建築する住宅の設計、施工及び請負を行っています。

(6) マンション事業

マンションの分譲を行っています。

(7) 都市再開発事業

オフィスビル、商業施設等の開発、保有不動産の管理、運営を行っています。

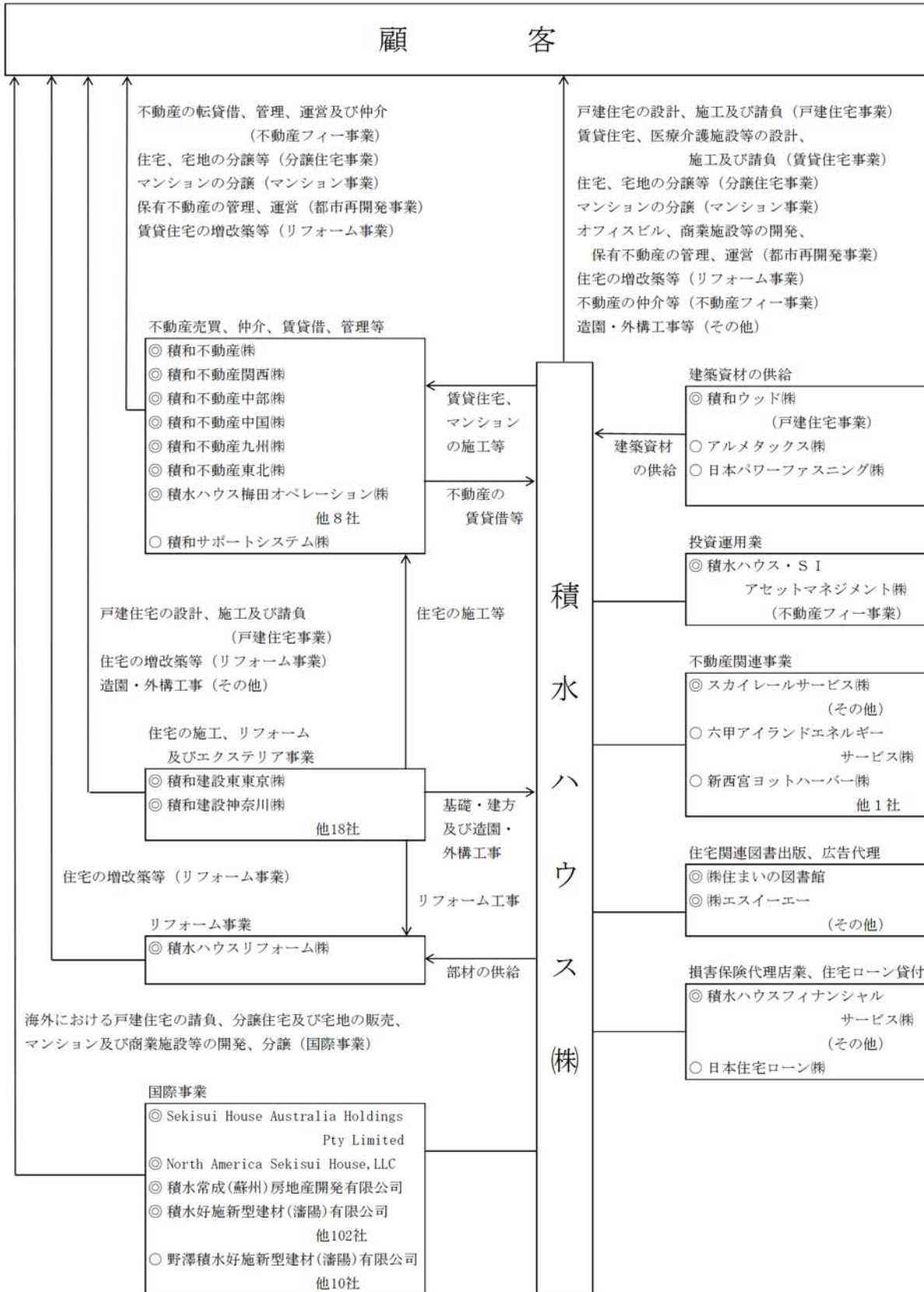
(8) 国際事業

海外において戸建住宅の請負、分譲住宅及び宅地の販売、マンション及び商業施設等の開発、分譲を行っています。

(9) その他

エクステリア事業等を行っています。

以上、述べた事項を事業系統図によって示すと、次の通りです。



◎ 連結子会社

○ 持分法適用関連会社

※ ( ) 内はセグメントの名称を表しています。

### 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り確固たる信頼を構築することが、永続的な成長の基本であり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性を図るとともに、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、事業ドメインを“住”に特化した成長戦略を展開し利益成長を加速させるため2014年度を最終年度とする中期経営計画を2012年11月に策定し事業の推進を行っております。

新たな中期経営計画では、これまで手掛けてきた多岐にわたる先進技術や暮らし方の提案等を、統一したブランドビジョン「SLOW & SMART」に集約し、請負型、ストック型、開発型の3つのビジネスモデルで事業を推進することで、国内市場では持続的な利益成長を実現しながら、成長する海外市場でも「SLOW & SMART」を推進し、飛躍的な成長軌道に乗せることを目指しております。

##### 請負型ビジネス（戸建住宅事業・賃貸住宅事業）

鉄骨戸建住宅、木造住宅シャーウッド、賃貸住宅シャームズンの事業分野において、技術開発から生産体制、設計から施工体制までの一貫した体制を整え、時代に先駆けた品質の高い住宅を供給することで、住宅トップメーカーとして時代をリードするとともに、市場シェアを伸ばし、更なる顧客基盤の拡大を図ります。

##### ストック型ビジネス（リフォーム事業・不動産フィー事業）

請負型ビジネスで提供した高品質・高性能な住宅ストックを活かし、積和不動産や積水ハウスのリフォーム、積和建設などグループ各社と連携することで、不動産フィー事業では高い入居率を確保し、建築引き渡し後の付加価値提案やサービスの提供等のリフォーム提案も積極的にを行い、お客様との新たな信頼関係を生み出し事業拡大を図ります。

##### 開発型ビジネス（分譲住宅事業・マンション事業・都市再開発事業・国際事業）

分譲住宅事業、マンション事業では利益率改善のために資産回転を高め、「スマートコモンシティ」シリーズや「グランドメゾン」シリーズでのブランド戦略を更に推進致します。都市再開発事業ではリーシングを進め賃料収入の最大化を図るとともに、不動産ファンドやリートへの売却等出口戦略を進めてまいります。国際事業では、人口が増加し経済成長を続ける国々に投資することで高いリターンを得ながら、ブランドビジョン「SLOW & SMART」の推進を図ります。日本で培った技術やノウハウを持ち込み現地化することで請負型ビジネスやストック型ビジネスの展開につなげ、将来の出口戦略も見据えて、従来の延長線上ではない飛躍的な成長に向けた取り組みを図ります。

#### (4) 会社の対処すべき課題

東日本大震災の復興支援、住宅の供給等、被災地への取り組みについては引き続き全社的な体制を維持、継続して対応してまいりますとともに、一方では今後実施が見込まれる消費税増税や相続税の課税強化等政府施策に対応する事業戦略を確実に遂行していきたいと考えております。また、世界経済の動向や、欧州債務問題による金融不安等、企業業績圧迫要因が潜在しているような状況下においても、中期経営計画に則り、国内外とも着実に成長を図るとともに、生産改革等引き続きコスト削減を進めることで、安定的な利益創出に努める所存であります。

4. 連結財務諸表  
 (1) 連結貸借対照表

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成24年1月31日)	当連結会計年度 (平成25年1月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金預金	169,524	180,232
受取手形・完成工事未収入金	36,530	38,612
有価証券	5,000	2,098
未成工事支出金	8,344	8,455
分譲建物	135,541	149,674
分譲土地	340,631	388,707
未成分譲土地	125,004	94,384
その他のたな卸資産	6,810	7,600
繰延税金資産	50,248	46,876
その他	40,428	41,071
貸倒引当金	△1,989	△1,823
流動資産合計	916,074	955,891
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	245,216	259,903
機械装置及び運搬具	56,857	61,509
工具、器具及び備品	28,078	27,945
土地	191,355	210,654
リース資産	747	723
建設仮勘定	16,667	19,342
減価償却累計額	△184,787	△193,094
有形固定資産合計	354,135	386,983
無形固定資産		
のれん	1,219	892
工業所有権	24	19
借地権	3,840	4,036
ソフトウェア	8,122	9,257
施設利用権	192	230
電話加入権	862	861
その他	70	31
無形固定資産合計	14,331	15,329
投資その他の資産		
投資有価証券	65,855	79,109
長期貸付金	35,795	43,574
繰延税金資産	21,699	21,562
その他	38,948	37,562
貸倒引当金	△1,012	△741
投資その他の資産合計	161,287	181,067
固定資産合計	529,754	583,381
資産合計	1,445,828	1,539,272



(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成24年1月31日)	当連結会計年度 (平成25年1月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形・工事未払金	88,774	91,872
電子記録債務	49,763	58,715
短期借入金	18,970	18,696
1年内償還予定の社債	59,995	—
1年内返済予定の長期借入金	2,108	50,201
未払法人税等	27,043	26,840
未成工事受入金	76,272	87,886
賞与引当金	17,151	18,384
役員賞与引当金	734	828
完成工事補償引当金	3,091	3,122
その他	64,346	54,476
流動負債合計	408,251	411,024
固定負債		
社債	70,000	90,000
新株予約権付社債	50,000	50,000
長期借入金	62,660	58,130
長期預り敷金保証金	52,293	53,019
退職給付引当金	42,525	53,214
役員退職慰労引当金	1,035	1,140
その他	8,687	8,678
固定負債合計	287,202	314,184
負債合計	695,454	725,208
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	186,554	186,554
資本剰余金	237,522	237,522
利益剰余金	326,153	357,830
自己株式	△4,201	△4,219
株主資本合計	746,028	777,688
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	1,575	11,951
繰延ヘッジ損益	△7	△45
為替換算調整勘定	△3,766	16,812
その他の包括利益累計額合計	△2,198	28,718
新株予約権	365	429
少数株主持分	6,178	7,228
純資産合計	750,374	814,063
負債純資産合計	1,445,828	1,539,272

(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書  
(連結損益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成23年2月1日 至 平成24年1月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年2月1日 至 平成25年1月31日)
売上高	1,530,577	1,613,816
売上原価	1,255,253	1,314,312
売上総利益	275,324	299,503
販売費及び一般管理費		
販売費	41,340	44,168
一般管理費	163,085	169,137
販売費及び一般管理費合計	204,426	213,306
営業利益	70,897	86,196
営業外収益		
受取利息	1,595	1,695
受取配当金	1,053	1,080
為替差益	—	4,234
持分法による投資利益	449	312
その他	2,825	3,659
営業外収益合計	5,923	10,981
営業外費用		
支払利息	1,885	1,620
通貨スワップ費用	1,339	1,068
為替差損	1,022	—
その他	2,498	2,722
営業外費用合計	6,746	5,411
経常利益	70,075	91,767
特別損失		
減損損失	958	2,301
投資有価証券評価損	2,770	1,538
固定資産除売却損	2,183	1,466
災害による損失	1,274	—
資産除去債務会計基準の適用に伴う影響額	687	—
特別損失合計	7,874	5,306
税金等調整前当期純利益	62,200	86,461
法人税、住民税及び事業税	33,836	38,113
法人税等調整額	△619	△239
法人税等合計	33,216	37,873
少数株主損益調整前当期純利益	28,983	48,587
少数株主利益	21	2,128
当期純利益	28,962	46,458

## (連結包括利益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成23年2月1日 至 平成24年1月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年2月1日 至 平成25年1月31日)
少数株主損益調整前当期純利益	28,983	48,587
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△1,255	10,296
繰延ヘッジ損益	△18	△37
為替換算調整勘定	△5,894	20,682
持分法適用会社に対する持分相当額	8	117
その他の包括利益合計	△7,160	31,057
包括利益	21,822	79,645
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	21,823	77,375
少数株主に係る包括利益	△0	2,269

## (3) 連結株主資本等変動計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成23年2月1日 至 平成24年1月31日)		当連結会計年度 (自 平成24年2月1日 至 平成25年1月31日)	
	株主資本			
資本金				
当期首残高		186,554		186,554
当期変動額				
当期変動額合計		—		—
当期末残高		186,554		186,554
資本剰余金				
当期首残高		237,522		237,522
当期変動額				
当期変動額合計		—		—
当期末残高		237,522		237,522
利益剰余金				
当期首残高		309,361		326,153
当期変動額				
剰余金の配当		△12,165		△14,780
当期純利益		28,962		46,458
自己株式の処分		△5		△0
当期変動額合計		16,791		31,677
当期末残高		326,153		357,830
自己株式				
当期首残高		△1,416		△4,201
当期変動額				
自己株式の取得		△2,797		△31
自己株式の処分		13		13
当期変動額合計		△2,784		△18
当期末残高		△4,201		△4,219
株主資本合計				
当期首残高		732,021		746,028
当期変動額				
剰余金の配当		△12,165		△14,780
当期純利益		28,962		46,458
自己株式の取得		△2,797		△31
自己株式の処分		8		13
当期変動額合計		14,006		31,659
当期末残高		746,028		777,688

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成23年2月1日 至 平成24年1月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年2月1日 至 平成25年1月31日)
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金		
当期首残高	2,813	1,575
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△1,238	10,376
当期変動額合計	△1,238	10,376
当期末残高	1,575	11,951
繰延ヘッジ損益		
当期首残高	11	△7
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△18	△37
当期変動額合計	△18	△37
当期末残高	△7	△45
為替換算調整勘定		
当期首残高	2,115	△3,766
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△5,882	20,578
当期変動額合計	△5,882	20,578
当期末残高	△3,766	16,812
その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	4,940	△2,198
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△7,138	30,917
当期変動額合計	△7,138	30,917
当期末残高	△2,198	28,718
新株予約権		
当期首残高	292	365
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	72	64
当期変動額合計	72	64
当期末残高	365	429
少数株主持分		
当期首残高	774	6,178
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	5,404	1,049
当期変動額合計	5,404	1,049
当期末残高	6,178	7,228

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成23年2月1日 至 平成24年1月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年2月1日 至 平成25年1月31日)
純資産合計		
当期首残高	738,029	750,374
当期変動額		
剰余金の配当	△12,165	△14,780
当期純利益	28,962	46,458
自己株式の取得	△2,797	△31
自己株式の処分	8	13
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△1,662	32,030
当期変動額合計	12,344	63,689
当期末残高	750,374	814,063

## (4) 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成23年2月1日 至 平成24年1月31日)		当連結会計年度 (自 平成24年2月1日 至 平成25年1月31日)	
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>				
税金等調整前当期純利益		62,200		86,461
減価償却費		18,034		19,015
退職給付引当金の増減額 (△は減少)		7,611		10,688
受取利息及び受取配当金		△2,648		△2,775
支払利息		1,885		1,620
持分法による投資損益 (△は益)		△449		△312
投資有価証券評価損益 (△は益)		2,770		1,538
資産除去債務会計基準の適用に伴う影響額		687		—
売上債権の増減額 (△は増加)		△985		△1,943
たな卸資産の増減額 (△は増加)		△58,285		△7,301
仕入債務の増減額 (△は減少)		△2,803		5,982
未成工事受入金の増減額 (△は減少)		278		11,480
その他		13,588		△3,725
小計		41,884		120,729
利息及び配当金の受取額		2,552		2,845
利息の支払額		△3,337		△2,654
法人税等の支払額		△15,921		△38,337
法人税等の還付額		1,128		—
営業活動によるキャッシュ・フロー		26,306		82,582
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>				
有価証券の売却及び償還による収入		5		5,000
有形固定資産の取得による支出		△30,510		△54,713
有形固定資産の売却による収入		1,262		85
投資有価証券の取得による支出		△1,350		△1,879
投資有価証券の売却による収入		2,654		—
貸付けによる支出		△11,634		△7,737
貸付金の回収による収入		4,156		4,877
その他		△7,512		△3,756
投資活動によるキャッシュ・フロー		△42,928		△58,124
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>				
短期借入金の純増減額 (△は減少)		17,314		△887
長期借入れによる収入		15,163		53,973
長期借入金の返済による支出		△31,309		△13,978
社債の発行による収入		50,000		20,000
社債の償還による支出		—		△60,000
配当金の支払額		△12,165		△14,780
自己株式の取得による支出		△2,797		△31
その他		1,796		△1,585
財務活動によるキャッシュ・フロー		38,002		△17,289
現金及び現金同等物に係る換算差額		△3,839		2,550
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)		17,540		9,718
現金及び現金同等物の期首残高		151,983		169,524
現金及び現金同等物の期末残高		※1 169,524		※1 179,242

## (5) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

## (6) 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148社 積和不動産㈱、積和不動産関西㈱、積和不動産中部㈱、積和不動産中国㈱、  
積和不動産九州㈱、積和不動産東北㈱他

連結範囲の異動状況 新規34社 減少9社  
子会社148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18社 アルメタックス㈱、日本パワーファスニング㈱他

持分法適用範囲の異動状況 新規3社

関連会社18社の投資については、全て持分法を適用しています

## ③連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社のうち、積水ハウス・S I アセットマネジメント㈱及びスカイレールサービス㈱の決算日は3月31日、Sekisui House Australia Holdings Pty Limited 他105社の決算日は12月31日です。連結財務諸表の作成にあたっては、積水ハウス・S I アセットマネジメント㈱及びスカイレールサービス㈱については、1月31日現在で仮決算を行いその財務諸表を使用しています。また、その他の連結子会社については、子会社の決算日現在の財務諸表を使用し、連結決算日までの間に生じた重要な取引については、連結上必要な調整を行っています。

## ④会計処理基準に関する事項

## (1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

## (イ) 有価証券

① 満期保有目的の債券 …… 償却原価法(定額法)

## ② その他有価証券

・時価のあるもの …… 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

評価基準は原価法(貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切下げの方法)によっています。

① 未成工事支出金、分譲建物、分譲土地、未成分譲土地 …… 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

(イ) 有形固定資産(リース資産を除く) …… 建物(建物附属設備を除く)については定額法、  
その他の有形固定資産については定率法

(ロ) 無形固定資産(リース資産を除く) …… 定額法

## (ハ) リース資産

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産

…… リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法

なお、所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が平成21年1月31日以前のリース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっています。



## (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、当連結会計年度に負担すべき額を計上しています。
- (ハ) 役員賞与引当金 ……役員に対し支給する賞与に充てるため、支給見込額に基づき計上しています。
- (ニ) 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。
- (ホ) 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いて計上しています。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。
- (ヘ) 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、内規に基づく連結会計年度末現在の要支給額を計上しています。

## (4) 重要な収益及び費用の計上基準

- (イ) 完成工事高及び完成工事原価の計上基準
- ①当連結会計年度末までの進捗部分について成果の確実性が認められる工事  
工事進行基準（工事の進捗率の見積りは原価比例法）
  - ②その他の工事  
工事完成基準
- (ロ) ファイナンス・リース取引に係る収益の計上基準  
リース料受取時に売上高と売上原価を計上する方法によっています。

## (5) 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、連結決算日の直物為替相場により円貨に換算し、換算差額は損益として処理しています。なお、在外子会社の資産及び負債は、在外子会社の決算日の直物為替相場により円貨に換算し、収益及び費用は期中平均相場により円貨に換算し、換算差額は純資産の部における為替換算調整勘定及び少数株主持分に含めて計上しています。

## (6) 重要なヘッジ会計の方法

- (イ) ヘッジ会計の方法  
繰延ヘッジ処理を採用しています。なお、為替予約取引については、振当処理の要件を満たしている場合には、振当処理を採用しています。
- (ロ) ヘッジ手段とヘッジ対象
- ①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。
  - ②借入金をヘッジ対象として、金利スワップをヘッジ手段としています。
- (ハ) ヘッジ方針  
為替及び金利等の変動による損失を回避する目的でデリバティブ取引を行っています。なお、為替予約取引は外貨建取引高の範囲内に限定しており、また、金利スワップ取引の想定元本は対象となる有利子負債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の変動率が概ね80%から125%の範囲にあることを検証しています。ただし、為替予約取引については、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) のれんの償却方法及び償却期間

のれんは、実質的判断による償却期間の見積りが可能なものはその見積り年数で、その他については5年間で発生した連結会計年度より均等償却を行っています。なお、金額が僅少なものについては発生した連結会計年度の損益として処理しています。

## (8) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

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。

## (9) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

## (イ) 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、「投資その他の資産」の「その他」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、発生連結会計年度の費用としています。

## (ロ) 支払利息の取得原価への算入

在外連結子会社は、所在地国の会計基準に従い、不動産開発事業に要した資金に係る支払利息を取得原価に算入しています。なお、「分譲建物」、「分譲土地」及び「未成分譲土地」の期末残高に含まれる支払利息はそれぞれ2,007百万円、197百万円、1,503百万円です。

## (7) 会計方針の変更

## (在外子会社の収益及び費用の本邦通貨への換算方法の変更)

在外子会社の収益及び費用は、従来、決算日の直物為替相場により円貨に換算していましたが、在外子会社における海外売上高の重要性が今後さらに増加することが見込まれるため、一時的な為替相場の変動による期間損益への影響を緩和し、在外子会社の業績をより適切に連結財務諸表に反映させるため、当連結会計年度より期中平均相場により円貨に換算する方法に変更しています。

この変更による前連結会計年度の損益への影響額及び当連結会計年度の期首までの累積的影響額は軽微であるため、遡及適用は行っていません。

## (8) 追加情報

## (会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準等の適用)

当連結会計年度の期首以後に行われる会計上の変更及び過去の誤謬の訂正より、「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準」（企業会計基準第24号 平成21年12月4日）及び「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第24号 平成21年12月4日）を適用しています。

(9) 連結財務諸表に関する注記事項  
(連結貸借対照表関係)

	(前連結会計年度末)	(当連結会計年度末)
(1) 担保提供資産	48,524百万円	73,526百万円
(2) 保証債務	96,663百万円	104,733百万円
(3) 投資有価証券に含まれる関連会社株式	8,596百万円	9,468百万円
(4) 有利子負債	265,331百万円	268,622百万円

## (5) 保有目的の変更

## (前連結会計年度末)

前連結会計年度末に「分譲建物」及び「分譲土地」に計上していた販売用不動産7,224百万円を「建物及び構築物」及び「土地」等に振替えました。また、前連結会計年度末に「建物及び構築物」及び「土地」等に計上していた投資不動産及び自社使用の土地15,054百万円を「分譲建物」及び「分譲土地」に振替えました。

## (当連結会計年度末)

前連結会計年度末に「分譲建物」及び「分譲土地」に計上していた販売用不動産2,097百万円を「建物及び構築物」及び「土地」等に振替えました。また、前連結会計年度末に「建物及び構築物」及び「土地」等に計上していた自社使用の施設等5,529百万円を「分譲建物」及び「分譲土地」に振替えました。

## (連結損益計算書関係)

(前連結会計年度) (自 平成23年2月1日 至 平成24年1月31日)

## (1) 災害による損失

災害による損失は、東日本大震災による固定資産及び棚卸資産の復旧にかかる費用等です。

## (2) 減損損失

以下の資産グループ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)
名古屋市昭和区ほか	賃貸用不動産等	建物、土地等	958

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。当連結会計年度において、主として賃貸用不動産について、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価額としました。正味売却価額は、不動産鑑定評価基準に準ずる方法により評価しています。

(当連結会計年度) (自 平成24年2月1日 至 平成25年1月31日)

## (1) 減損損失

以下の資産グループ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)
神戸市西区	研修施設	建物、土地等	1,580
大阪市西区ほか	賃貸用不動産	建物、土地	720

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。当連結会計年度において、賃貸用不動産及び使用を中止した研修施設について、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価額としました。正味売却価額は、不動産鑑定評価基準に準ずる方法により評価しています。

## (連結キャッシュ・フロー計算書関係)

※1 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

	前連結会計年度 (自 平成23年2月1日 至 平成24年1月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年2月1日 至 平成25年1月31日)
現金預金勘定	169,524百万円	180,232百万円
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	—	989
現金及び現金同等物	169,524	179,242

## (退職給付関係)

## 1. 採用している退職給付制度の概要

当社及び国内連結子会社は、確定給付型の制度として、企業年金基金制度及び退職一時金制度を、また、確定拠出型の制度として、確定拠出年金制度を設けています。

## 2. 退職給付債務に関する事項

	前連結会計年度 (平成24年1月31日)	当連結会計年度 (平成25年1月31日)
(1) 退職給付債務 (百万円)	△229,146	△239,921
(2) 年金資産 (百万円)	158,810	184,450
(3) 未積立退職給付債務(1) + (2) (百万円)	△70,336	△55,471
(4) 未認識数理計算上の差異 (百万円)	32,642	6,088
(5) 未認識過去勤務債務 (債務の減額) (百万円)	△4,832	△3,832
(6) 連結貸借対照表計上額純額(3) + (4) + (5) (百万円)	△42,525	△53,214
(7) 前払年金費用 (百万円)	—	—
(8) 退職給付引当金(6) - (7) (百万円)	△42,525	△53,214

(注) 一部の子会社は、退職給付債務の算定にあたり、簡便法を採用しています。

## 3. 退職給付費用に関する事項

	前連結会計年度 (自 平成23年2月1日 至 平成24年1月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年2月1日 至 平成25年1月31日)
退職給付費用 (百万円)	21,299	23,625
(1) 勤務費用 (百万円) (注) 1	9,991	9,344
(2) 利息費用 (百万円)	5,324	4,691
(3) 期待運用収益 (百万円)	△6,150	△6,164
(4) 数理計算上の差異の費用処理額 (百万円)	10,904	16,157
(5) 簡便法から原則法への変更に伴う 費用処理額 (百万円)	161	—
(6) 過去勤務債務の費用処理額 (百万円)	△166	△999
(7) 臨時に支払った割増退職金 (百万円)	1,220	583
(8) その他 (百万円) (注) 2	14	13

(注) 1 簡便法を採用している連結子会社の退職給付費用は、勤務費用に計上しています。

2 その他は確定拠出年金の掛金支払額です。

## 4. 退職給付債務等の計算の基礎に関する事項

## (1) 退職給付見込額の期間配分方法

期間定額基準

## (2) 割引率

前連結会計年度 (自 平成23年2月1日 至 平成24年1月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年2月1日 至 平成25年1月31日)
2.1%	2.0%

## (3) 期待運用収益率

前連結会計年度 (自 平成23年 2月 1日 至 平成24年 1月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年 2月 1日 至 平成25年 1月31日)
4.0%	4.0%

## (4) 過去勤務債務の額の処理年数

5年 (発生した翌連結会計年度より費用処理)

## (5) 数理計算上の差異の処理年数

5年 (発生した翌連結会計年度より費用処理)

## (セグメント情報等)

## セグメント情報

## 1. 報告セグメントの概要

当社グループの報告セグメントは、当社グループの構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、経営者が経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものです。

当社グループは、住環境創造企業として総合的な住宅事業を展開しており、経営資源の最適化により持続的な成長を図るため、事業領域を設定し、各事業領域ごとに戦略を立案し事業活動を行っています。

したがって、当社グループは、事業領域を基礎とした製品・サービス別のセグメントから構成されており、「その他」の事業領域を除いた「戸建住宅事業」、「賃貸住宅事業」、「リフォーム事業」、「不動産フィー事業」、「分譲住宅事業」、「マンション事業」、「都市再開発事業」、「国際事業」を報告セグメントとしています。

当連結会計年度より、「その他」に含めていた「国際事業」について、重要性が増したため、報告セグメントとして記載する方法に変更しています。

なお、前連結会計年度のセグメント情報は、当連結会計年度の報告セグメントの区分に基づき作成したものを開示しています。

各報告セグメントの内容は以下の通りです。

戸建住宅事業	: 戸建住宅の設計、施工及び請負
賃貸住宅事業	: 賃貸住宅、医療介護施設等の設計、施工及び請負
リフォーム事業	: 住宅の増改築等
不動産フィー事業	: 不動産の転貸借、管理、運営及び仲介等
分譲住宅事業	: 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
マンション事業	: マンションの分譲
都市再開発事業	: オフィスビル、商業施設等の開発、保有不動産の管理、運営
国際事業	: 海外における戸建住宅の請負、分譲住宅及び宅地の販売、マンション及び商業施設等の開発、分譲

## 2. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額の算定方法

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」における記載と同一です。

## (在外子会社の収益及び費用の本邦通貨への換算方法の変更)

「会計方針の変更」に記載のとおり、在外子会社の収益及び費用は、従来、決算日の直物為替相場により円貨に換算していましたが、当連結会計年度より期中平均相場により円貨に換算する方法に変更しています。

当該変更に伴う当連結会計年度に係る報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報に与える影響は軽微です。

3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報  
前連結会計年度 (自 平成23年2月1日 至 平成24年1月31日)

(単位：百万円)

	報 告 セ グ メ ン ト						
	戸建住宅 事業	賃貸住宅 事業	リフォーム 事業	不動産 フィー事業	分譲住宅 事業	マンション 事業	都市再開発 事業
売上高							
(1) 外部顧客への 売上高	475,330	289,027	102,180	378,247	127,123	39,681	37,720
(2) セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	3,362	117	2,231	—	—	104
計	475,330	292,390	102,297	380,478	127,123	39,681	37,825
セグメント利益又は セグメント損失 (△)	52,476	26,595	9,624	14,260	3,685	△9,947	9,974
セグメント資産	78,187	35,288	8,753	85,742	140,089	129,728	513,878
その他の項目							
減価償却費	5,292	1,992	96	475	1,071	58	5,119
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	6,242	1,004	46	1,068	1,076	45	23,363

	報 告 セ グ メ ン ト		その他 (注1)	合計	調整額 (注2)	連結財務諸表 計上額 (注3)
	国際事業	計				
売上高						
(1) 外部顧客への 売上高	24,264	1,473,575	57,002	1,530,577	—	1,530,577
(2) セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	5,816	5,071	10,887	(10,887)	—
計	24,264	1,479,391	62,073	1,541,465	(10,887)	1,530,577
セグメント利益又は セグメント損失 (△)	△3,176	103,493	△35	103,458	(32,560)	70,897
セグメント資産	218,885	1,210,552	8,926	1,219,478	226,349	1,445,828
その他の項目						
減価償却費	586	14,693	460	15,154	2,880	18,034
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	7,369	40,217	52	40,269	3,043	43,312

(注) 1 その他は、主にエクステリア事業等です。

2 調整額は、以下のとおりです。

- (1) セグメント利益又はセグメント損失 (△) の調整額32,560百万円には、セグメント間取引消去3,038百万円、各セグメントに配賦していない全社費用29,522百万円が含まれています。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費及び試験研究費です。
- (2) セグメント資産の調整額226,349百万円は、全社資産です。全社資産の主なものは、親会社での余資運用資金 (現金及び有価証券)、長期投資資金 (投資有価証券) 及び管理部門に係る資産等です。
- (3) 減価償却費の調整額2,880百万円は、全社資産に係る償却費です。
- (4) 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額3,043百万円は、本社設備等の設備投資額です。

3 セグメント利益又はセグメント損失 (△) は、連結財務諸表の営業利益と調整を行っています。

当連結会計年度 (自 平成24年2月1日 至 平成25年1月31日)

(単位: 百万円)

	報 告 セ グ メ ン ト						
	戸建住宅 事業	賃貸住宅 事業	リフォーム 事業	不動産 フィー事業	分譲住宅 事業	マンション 事業	都市再開発 事業
売上高							
(1) 外部顧客への 売上高	465,149	303,712	111,548	393,978	127,810	52,538	45,528
(2) セグメント間の内部 売上高又は振替高	0	2,745	660	2,824	—	—	136
計	465,149	306,458	112,209	396,802	127,810	52,538	45,665
セグメント利益又は セグメント損失 (△)	48,800	27,547	11,542	17,039	1,580	1,004	9,787
セグメント資産	76,025	36,989	10,172	90,295	137,529	112,434	539,498
その他の項目							
減価償却費	5,428	2,046	101	1,124	1,059	54	5,748
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	6,800	1,415	19	1,200	1,258	33	45,542

	報 告 セ グ メ ン ト		その他 (注1)	合計	調整額 (注2)	連結財務諸表 計上額 (注3)
	国際事業	計				
売上高						
(1) 外部顧客への 売上高	54,844	1,555,111	58,704	1,613,816	—	1,613,816
(2) セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	6,366	5,258	11,624	(11,624)	—
計	54,844	1,561,478	63,962	1,625,440	(11,624)	1,613,816
セグメント利益又は セグメント損失 (△)	4,247	121,550	△445	121,104	(34,907)	86,196
セグメント資産	302,433	1,305,378	9,632	1,315,010	224,261	1,539,272
その他の項目						
減価償却費	589	16,150	501	16,651	2,363	19,015
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	2,682	58,951	78	59,029	1,885	60,915

(注) 1 その他は、主にエクステリア事業等です。

2 調整額は、以下のとおりです。

- (1) セグメント利益又はセグメント損失 (△) の調整額34,907百万円には、セグメント間取引消去3,231百万円、各セグメントに配賦していない全社費用31,675百万円が含まれています。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費及び試験研究費です。
- (2) セグメント資産の調整額224,261百万円は、全社資産です。全社資産の主なものは、親会社での余資運用資金 (現金及び有価証券)、長期投資資金 (投資有価証券) 及び管理部門に係る資産等です。
- (3) 減価償却費の調整額2,363百万円は、全社資産に係る償却費です。
- (4) 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額1,885百万円は、本社設備等の設備投資額です。

3 セグメント利益又はセグメント損失 (△) は、連結財務諸表の営業利益と調整を行っています。

(1株当たり情報)

項 目	前連結会計年度 (自 平成23年 2月 1日 至 平成24年 1月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年 2月 1日 至 平成25年 1月31日)
1株当たり純資産額	1,107円43銭	1,200円63銭
1株当たり当期純利益	42円90銭	69円17銭
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	41円12銭	64円32銭

(注) 算定上の基礎

1 1株当たり純資産額

	前連結会計年度末 (平成24年 1月31日)	当連結会計年度末 (平成25年 1月31日)
連結貸借対照表上の純資産額 (百万円)	750,374	814,063
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)	6,543	7,657
(うち、新株予約権)	(365)	(429)
(うち、少数株主持分)	(6,178)	(7,228)
普通株式に係る純資産額 (百万円)	743,830	806,406
普通株式の発行済株式数 (千株)	676,885	676,885
普通株式の自己株式数 (千株)	5,211	5,234
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)	671,673	671,650

2 1株当たり当期純利益及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益

	前連結会計年度 (自 平成23年 2月 1日 至 平成24年 1月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年 2月 1日 至 平成25年 1月31日)
1株当たり当期純利益		
当期純利益 (百万円)	28,962	46,458
普通株主に帰属しない金額 (百万円)	—	—
普通株式に係る当期純利益 (百万円)	28,962	46,458
普通株式の期中平均株式数 (千株)	675,068	671,666
潜在株式調整後1株当たり当期純利益		
当期純利益調整額 (百万円)	—	—
普通株式増加数 (千株)	29,245	50,593
(うち、新株予約権付社債)	(28,767)	(50,000)
(うち、新株予約権)	(478)	(593)
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に含まれなかった潜在株式の概要	—	—



(重要な後発事象)

該当事項はありません。

(開示の省略)

リース取引、関連当事者との取引、税効果会計、金融商品、有価証券、デリバティブ取引、ストックオプション等、企業結合等、資産除去債務、賃貸等不動産に関する注記事項については、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. 個別財務諸表  
 (1) 貸借対照表

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成24年1月31日)	当事業年度 (平成25年1月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金預金	96,952	92,761
受取手形	7	319
完成工事未収入金	33,003	32,301
不動産事業未収入金	588	822
有価証券	5,000	2,098
未成工事支出金	3,275	2,674
分譲建物	115,584	108,694
分譲土地	276,135	243,909
未成分譲土地	29,587	39,309
半製品	2,726	2,787
原材料	2,426	2,106
仕掛品	483	482
貯蔵品	485	495
前渡金	36	226
前払費用	2,555	3,526
短期貸付金	—	13,401
未収入金	13,143	13,203
繰延税金資産	46,055	41,605
その他	10,025	6,815
貸倒引当金	△1,633	△1,398
流動資産合計	636,439	606,144
固定資産		
有形固定資産		
建物	159,477	160,588
減価償却累計額	△84,253	△86,653
建物（純額）	75,223	73,934
構築物	12,460	12,377
減価償却累計額	△9,436	△9,516
構築物（純額）	3,023	2,861
機械及び装置	52,670	54,725
減価償却累計額	△42,860	△45,074
機械及び装置（純額）	9,810	9,651
車両運搬具	798	735
減価償却累計額	△725	△670
車両運搬具（純額）	72	65
工具、器具及び備品	21,247	20,984
減価償却累計額	△19,068	△19,064
工具、器具及び備品（純額）	2,178	1,919
土地	168,236	186,328
リース資産	215	357
減価償却累計額	△88	△151
リース資産（純額）	127	206
建設仮勘定	8,306	17,252
有形固定資産合計	266,979	292,218

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成24年1月31日)	当事業年度 (平成25年1月31日)
<b>無形固定資産</b>		
のれん	845	642
工業所有権	17	13
借地権	1,608	1,608
ソフトウェア	7,625	8,739
リース資産	45	24
施設利用権	13	60
電話加入権	680	680
無形固定資産合計	10,835	11,768
<b>投資その他の資産</b>		
投資有価証券	56,879	69,221
関係会社株式	171,591	226,924
長期貸付金	4,005	3,883
従業員に対する長期貸付金	18,280	15,459
関係会社長期貸付金	37,241	24,074
敷金及び保証金	11,586	11,121
長期前払費用	618	605
繰延税金資産	13,592	13,048
その他	3,433	4,129
貸倒引当金	△700	△425
投資その他の資産合計	316,530	368,043
固定資産合計	594,345	672,030
資産合計	1,230,785	1,278,174
<b>負債の部</b>		
<b>流動負債</b>		
支払手形	17,164	14,354
電子記録債務	49,763	58,715
買掛金	25,445	25,360
工事未払金	37,118	41,183
1年内償還予定の社債	59,995	—
1年内返済予定の長期借入金	—	50,000
リース債務	71	86
未払金	4,607	1,897
未払費用	9,964	9,713
未払法人税等	18,056	16,236
未払消費税等	7,601	6,617
未成工事受入金	35,420	43,847
前受金	5,660	6,175
預り金	84,422	89,600
賞与引当金	12,032	12,744
役員賞与引当金	160	180
完成工事補償引当金	3,089	3,118
資産除去債務	188	256
その他	606	163
流動負債合計	371,370	380,251

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成24年1月31日)	当事業年度 (平成25年1月31日)
<b>固定負債</b>		
社債	70,000	90,000
新株予約権付社債	50,000	50,000
長期借入金	50,000	30,000
リース債務	112	160
長期預り敷金保証金	7,597	8,585
長期未払金	532	550
退職給付引当金	37,970	48,212
資産除去債務	1,025	1,125
その他	—	519
<b>固定負債合計</b>	<b>217,238</b>	<b>229,153</b>
<b>負債合計</b>	<b>588,608</b>	<b>609,404</b>
<b>純資産の部</b>		
<b>株主資本</b>		
資本金	186,554	186,554
資本剰余金		
資本準備金	242,307	242,307
資本剰余金合計	242,307	242,307
<b>利益剰余金</b>		
利益準備金	23,128	23,128
その他利益剰余金		
配当準備積立金	18,000	18,000
別途積立金	152,800	158,800
繰越利益剰余金	21,402	31,659
<b>利益剰余金合計</b>	<b>215,331</b>	<b>231,588</b>
自己株式	△4,031	△4,049
<b>株主資本合計</b>	<b>640,161</b>	<b>656,400</b>
<b>評価・換算差額等</b>		
その他有価証券評価差額金	1,650	11,939
繰延ヘッジ損益	—	0
<b>評価・換算差額等合計</b>	<b>1,650</b>	<b>11,940</b>
新株予約権	365	429
<b>純資産合計</b>	<b>642,176</b>	<b>668,770</b>
<b>負債純資産合計</b>	<b>1,230,785</b>	<b>1,278,174</b>

## (2) 損益計算書

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成23年2月1日 至 平成24年1月31日)	当事業年度 (自 平成24年2月1日 至 平成25年1月31日)
完成工事高	887,039	885,681
完成工事原価	705,817	706,420
完成工事総利益	181,222	179,261
不動産事業売上高	126,519	136,659
不動産事業売上原価	120,733	123,170
不動産事業総利益	5,786	13,488
売上高合計	1,013,559	1,022,340
売上原価合計	826,551	829,591
売上総利益	187,008	192,749
販売費及び一般管理費		
広告宣伝費	17,399	17,950
販売促進費	11,739	11,197
取扱手数料	8,492	9,051
役員報酬	526	528
従業員給料手当	38,849	39,224
従業員賞与	8,582	8,567
賞与引当金繰入額	6,439	6,827
役員賞与引当金繰入額	160	180
退職給付費用	10,966	12,162
法定福利費	7,157	7,618
福利厚生費	3,126	3,010
旅費及び交通費	5,425	5,454
賃借料	3,559	3,385
光熱費	1,045	1,037
減価償却費	6,322	6,802
消耗品費	1,952	2,002
試験研究費	270	336
調査費	282	260
保険料	114	164
租税公課	3,644	3,678
通信費	1,331	1,203
交際費	1,079	1,325
商標使用料	180	180
雑費	5,841	5,872
販売費及び一般管理費合計	144,489	148,022
営業利益	42,518	44,727

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成23年2月1日 至 平成24年1月31日)	当事業年度 (自 平成24年2月1日 至 平成25年1月31日)
営業外収益		
受取利息	1,347	1,393
受取配当金	5,940	7,125
為替差益	—	4,256
損害保険代理店手数料収入	1,266	—
その他	2,245	2,199
営業外収益合計	10,800	14,974
営業外費用		
支払利息	445	332
社債利息	1,343	1,252
為替差損	831	—
その他	2,069	2,153
営業外費用合計	4,689	3,737
経常利益	48,629	55,964
特別利益		
関係会社株式売却益	—	229
特別利益合計	—	229
特別損失		
減損損失	516	1,701
投資有価証券評価損	2,765	1,538
固定資産除売却損	2,119	1,387
災害による損失	1,203	—
資産除去債務会計基準の適用に伴う影響額	544	—
特別損失合計	7,150	4,627
税引前当期純利益	41,479	51,566
法人税、住民税及び事業税	18,795	19,565
法人税等調整額	2,616	963
法人税等合計	21,411	20,528
当期純利益	20,068	31,038

## (3) 株主資本等変動計算書

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成23年2月1日 至 平成24年1月31日)	当事業年度 (自 平成24年2月1日 至 平成25年1月31日)
<b>株主資本</b>		
<b>資本金</b>		
当期首残高	186,554	186,554
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	186,554	186,554
<b>資本剰余金</b>		
<b>資本準備金</b>		
当期首残高	242,307	242,307
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	242,307	242,307
<b>資本剰余金合計</b>		
当期首残高	242,307	242,307
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	242,307	242,307
<b>利益剰余金</b>		
<b>利益準備金</b>		
当期首残高	23,128	23,128
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	23,128	23,128
<b>その他利益剰余金</b>		
<b>配当準備積立金</b>		
当期首残高	18,000	18,000
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	18,000	18,000
<b>別途積立金</b>		
当期首残高	138,800	152,800
当期変動額		
別途積立金の積立	14,000	6,000
当期変動額合計	14,000	6,000
当期末残高	152,800	158,800

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成23年2月1日 至 平成24年1月31日)	当事業年度 (自 平成24年2月1日 至 平成25年1月31日)
<b>繰越利益剰余金</b>		
当期首残高	27,505	21,402
<b>当期変動額</b>		
剰余金の配当	△12,165	△14,780
別途積立金の積立	△14,000	△6,000
当期純利益	20,068	31,038
自己株式の処分	△5	△0
当期変動額合計	△6,102	10,256
当期末残高	21,402	31,659
<b>利益剰余金合計</b>		
当期首残高	207,433	215,331
<b>当期変動額</b>		
剰余金の配当	△12,165	△14,780
当期純利益	20,068	31,038
自己株式の処分	△5	△0
当期変動額合計	7,897	16,256
当期末残高	215,331	231,588
<b>自己株式</b>		
当期首残高	△1,247	△4,031
<b>当期変動額</b>		
自己株式の取得	△2,797	△31
自己株式の処分	13	13
当期変動額合計	△2,784	△17
当期末残高	△4,031	△4,049
<b>株主資本合計</b>		
当期首残高	635,048	640,161
<b>当期変動額</b>		
剰余金の配当	△12,165	△14,780
当期純利益	20,068	31,038
自己株式の取得	△2,797	△31
自己株式の処分	8	13
当期変動額合計	5,113	16,239
当期末残高	640,161	656,400



(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成23年 2月 1日 至 平成24年 1月 31日)	当事業年度 (自 平成24年 2月 1日 至 平成25年 1月 31日)
<b>評価・換算差額等</b>		
その他有価証券評価差額金		
当期首残高	2,906	1,650
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	△1,256	10,289
当期変動額合計	△1,256	10,289
当期末残高	1,650	11,939
繰延ヘッジ損益		
当期首残高	—	—
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	—	0
当期変動額合計	—	0
当期末残高	—	0
評価・換算差額等合計		
当期首残高	2,906	1,650
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	△1,256	10,290
当期変動額合計	△1,256	10,290
当期末残高	1,650	11,940
新株予約権		
当期首残高	292	365
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	72	64
当期変動額合計	72	64
当期末残高	365	429
純資産合計		
当期首残高	638,247	642,176
当期変動額		
剰余金の配当	△12,165	△14,780
当期純利益	20,068	31,038
自己株式の取得	△2,797	△31
自己株式の処分	8	13
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	△1,183	10,354
当期変動額合計	3,929	26,593
当期末残高	642,176	668,770

- (4) 継続企業の前提に関する注記  
該当事項はありません。

## 6. その他

### 役員の変動

#### (1) 新任執行役員 (平成 25 年 4 月 1 日付)

おお たに おさむ  
大 谷 修 (現、四国営業本部長)

お がた のり あき  
尾 形 則 昭 (現、北関東営業本部長)

しま ぬき とし かず  
島 貫 利 一 (現、東北営業本部長)

#### (2) 退任執行役員 (平成 25 年 3 月 31 日付)

い づみ 孝 伸 (センコー(株)常務理事就任予定)

以 上