



## 平成26年1月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

平成26年3月6日

上場会社名 積水ハウス株式会社

上場取引所 東名

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) コーポレート・コミュニケーション部長 (氏名) 畔柳 均 TEL 06-6440-3111

定時株主総会開催予定日 平成26年4月23日 配当支払開始予定日 平成26年4月24日

有価証券報告書提出予定日 平成26年4月24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26年1月期の連結業績(平成25年2月1日～平成26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	%
26年1月期	1,805,102	11.9	131,930	53.1	137,794	50.2	79,801	71.8
25年1月期	1,613,816	5.4	86,196	21.6	91,767	31.0	46,458	60.4

(注) 包括利益 26年1月期 138,911百万円 (74.4%) 25年1月期 79,645百万円 (265.0%)

	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	%	%	%
26年1月期	118.63	110.50	9.2	8.3	7.3
25年1月期	69.17	64.32	6.0	6.1	5.3

(参考) 持分法投資損益 26年1月期 2,848百万円 25年1月期 312百万円

#### (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
26年1月期	1,769,005	941,415	52.6	1,358.60
25年1月期	1,539,272	814,063	52.4	1,200.63

(参考) 自己資本 26年1月期 930,944百万円 25年1月期 806,406百万円

#### (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
26年1月期	78,073	△80,637	△782	181,324
25年1月期	82,582	△58,124	△17,289	179,242

### 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	%	%
25年1月期	—	12.00	—	16.00	28.00	18,811	40.5	2.4
26年1月期	—	20.00	—	23.00	43.00	29,200	36.2	3.4
27年1月期(予想)	—	25.00	—	25.00	50.00		38.5	

### 3. 平成27年1月期の連結業績予想(平成26年2月1日～平成27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)	895,000	5.9	65,000	16.7	68,000	18.0	40,000	17.5	58.38
通期	1,860,000	3.0	142,000	7.6	149,000	8.1	89,000	11.5	129.89

※ 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 : 有  
 ② ①以外の会計方針の変更 : 無  
 ③ 会計上の見積りの変更 : 有  
 ④ 修正再表示 : 無

(注)「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」第14条の7(会計方針の変更を会計上の見積りの変更と区別することが困難な場合)に該当するものです。詳細は、[添付資料]P.23「4.連結財務諸表(5)連結財務諸表に関する注記事項(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)  
 ② 期末自己株式数  
 ③ 期中平均株式数

26年1月期	686,895,078 株	25年1月期	676,885,078 株
26年1月期	1,673,647 株	25年1月期	5,234,879 株
26年1月期	672,674,097 株	25年1月期	671,666,998 株

(参考) 個別業績の概要

平成26年1月期の個別業績(平成25年2月1日～平成26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	%
26年1月期	1,155,802	13.1	76,189	70.3	88,721	58.5	55,585	79.1
25年1月期	1,022,340	0.9	44,727	5.2	55,964	15.1	31,038	54.7

	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
26年1月期	82.61	76.95
25年1月期	46.20	42.96

(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	
26年1月期	1,393,396	729,445	729,445	668,770	52.3	1,063.57	994.81	
25年1月期	1,278,174	668,770	668,770	668,770	52.3	994.81	994.81	

(参考) 自己資本 26年1月期 728,971百万円 25年1月期 668,341百万円

※ 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

本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、その達成を当社として約束する趣旨のものではありません。また、実際の業績等は、様々な要因により大きく異なる可能性があります。業績予想の前提となる条件等については、[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26年3月6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 .....	20
(5) 連結財務諸表に関する注記事項 .....	21
(継続企業の前提に関する注記) .....	21
(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項) .....	21
(会計方針の変更) .....	23
(連結貸借対照表関係) .....	23
(連結損益計算書関係) .....	24
(連結キャッシュ・フロー計算書関係) .....	24
(退職給付関係) .....	25
(セグメント情報等) .....	26
(1株当たり情報) .....	29
(重要な後発事象) .....	30
5. 個別財務諸表 .....	31
(1) 貸借対照表 .....	31
(2) 損益計算書 .....	34
(3) 株主資本等変動計算書 .....	36
6. その他 .....	38
役員の異動 .....	38

## 参考資料①平成26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	1,613,816	1,805,102	11.9	1,860,000	3.0
売上総利益	299,503	358,499	19.7	373,000	4.0
販管費	213,306	226,569	6.2	231,000	2.0
営業利益	86,196	131,930	53.1	142,000	7.6
経常利益	91,767	137,794	50.2	149,000	8.1
特別利益	—	468	—	—	—
特別損失	5,306	5,742	8.2	2,000	△65.2
当期純利益	46,458	79,801	71.8	89,000	11.5
受注高	1,704,743	1,928,571	13.1	1,915,000	△0.7
受注残高	689,639	813,108	17.9	868,108	6.8

## 主な経営指標推移

<連 結>	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	平成26年1月期
1株当たり当期純利益(円)	△43.32	45.02	42.90	69.17	118.63
1株当たり純資産(円)	1,059.18	1,090.67	1,107.43	1,200.63	1,358.60
営業利益率	△2.86%	3.79%	4.63%	5.34%	7.31%
R O E	△3.98%	4.19%	3.91%	5.99%	9.19%
R O A ※	△2.69%	4.34%	5.28%	5.96%	8.15%

(単位：百万円)

研究開発費	5,087	4,657	4,366	4,318	4,507
設備投資額(連結)	82,145	32,690	43,312	60,915	130,243
設備投資額(個別)	71,677	22,501	24,425	46,275	110,895
減価償却実施額(連結)	16,579	16,383	18,034	19,015	22,581
減価償却実施額(個別)	13,161	12,809	14,216	14,102	17,155

※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26年1月期)

&lt;連結&gt; (26ページ参照)

## (1) 売上高

(単位：百万円)

	平成25年1月期	平成26年1月期	前期比(%)	平成27年1月期予想	当期比(%)
戸建住宅事業	465,149	517,691	11.3	490,000	△5.3
賃貸住宅事業	303,712	356,202	17.3	370,000	3.9
リフォーム事業	111,548	125,046	12.1	137,000	9.6
不動産フィー事業	393,978	408,403	3.7	429,000	5.0
分譲住宅事業	127,810	133,405	4.4	127,000	△4.8
マンション事業	52,538	63,083	20.1	62,000	△1.7
都市再開発事業	45,528	42,428	△6.8	47,000	10.8
国際事業	54,844	85,392	55.7	121,000	41.7
その他	58,704	73,447	25.1	77,000	4.8
連結	1,613,816	1,805,102	11.9	1,860,000	3.0

## (2) 営業利益及び営業利益率

(単位：百万円)

	平成25年1月期	平成26年1月期	前期比(%)	平成27年1月期予想	当期比(%)
戸建住宅事業	48,800 (10.5%)	65,813 (12.7%)	34.9	62,000 (12.7%)	△5.8
賃貸住宅事業	27,547 (9.1%)	36,492 (10.2%)	32.5	43,000 (11.6%)	17.8
リフォーム事業	11,542 (10.3%)	14,037 (11.2%)	21.6	16,000 (11.7%)	14.0
不動産フィー事業	17,039 (4.3%)	20,064 (4.9%)	17.7	23,000 (5.4%)	14.6
分譲住宅事業	1,580 (1.2%)	8,143 (6.1%)	415.3	8,000 (6.3%)	△1.8
マンション事業	1,004 (1.9%)	3,978 (6.3%)	296.1	5,000 (8.1%)	25.7
都市再開発事業	9,787 (21.5%)	8,561 (20.2%)	△12.5	8,500 (18.1%)	△0.7
国際事業	4,247 (7.7%)	8,581 (10.0%)	102.0	9,500 (7.9%)	10.7
その他	△445 (△0.8%)	1,690 (2.3%)	—	2,000 (2.6%)	18.3
消去又は全社	△34,907	△35,434	—	△35,000	—
連結	86,196 (5.3%)	131,930 (7.3%)	53.1	142,000 (7.6%)	7.6

( ) 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25年1月期	平成26年1月期	前期比(%)	平成27年1月期予想	当期比(%)
戸建住宅事業	495,511	525,072	6.0	504,000	△4.0
賃貸住宅事業	327,144	426,644	30.4	391,000	△8.4
リフォーム事業	116,339	135,123	16.1	149,000	10.3
不動産フィー事業	393,978	408,403	3.7	429,000	5.0
分譲住宅事業	135,409	132,511	△2.1	127,000	△4.2
マンション事業	72,048	76,649	6.4	63,000	△17.8
都市再開発事業	45,528	44,658	△1.9	44,770	0.3
国際事業	54,198	82,599	52.4	125,000	51.3
その他	64,585	96,907	50.0	82,230	△15.1
連 結	1,704,743	1,928,571	13.1	1,915,000	△0.7

## (4) 受注残高

(単位：百万円)

	平成25年1月期	平成26年1月期	前期比(%)	平成27年1月期予想	当期比(%)
戸建住宅事業	246,990	254,372	3.0	268,372	5.5
賃貸住宅事業	242,533	312,975	29.0	333,975	6.7
リフォーム事業	20,717	30,794	48.6	42,794	39.0
不動産フィー事業	—	—	—	—	—
分譲住宅事業	36,255	35,361	△2.5	35,361	0.0
マンション事業	47,424	60,989	28.6	61,989	1.6
都市再開発事業	—	2,230	—	—	—
国際事業	63,833	61,040	△4.4	65,040	6.6
その他	31,883	55,344	73.6	60,574	9.4
連 結	689,639	813,108	17.9	868,108	6.8

## 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、政府主導による経済対策や日本銀行の金融緩和策等により、安定した為替の状況が続き、株式市場も活況を呈し、企業業績も回復の期待が高まることとなりました。

住宅市場では、消費増税を前提とした駆け込み需要と反動減が顕在化しましたが、堅調な企業業績の推移を背景に、雇用と所得改善への期待感も高まっていること等から、住宅需要は底堅さが続くこととなりました。また、引き続き安全・安心、エネルギー確保への関心が高く、一方では低金利の継続や、住宅ローン控除等の住宅取得支援策の実施に加え、相続税課税強化に対する需要の増加等が追い風となり住宅着工戸数は増加致しました。

当社はこのような中、現在進めております中期経営計画に則り、ブランドビジョン「SLOW & SMART」の下に国内市場での持続的な利益成長を図るとともに、国際事業を成長軌道に乗せることを目指し事業を推進致しました。また、販売促進イベント「住まいの参観日」や「シャーマゾンフェスタ」を全国で開催する等、積極的な販売活動を行ったことに加え、経済環境の改善や、消費増税の駆け込み需要等もあり、受注は好調に推移致しました。

9月には、東北工場に木造住宅シャーウッド用陶版外壁「ベルバーン」の製造ラインを新設し、従来比1.6倍となる月間8万㎡の外壁を生産する体制を整え、お客様への供給体制を万全にするとともに、東北の雇用拡大と地産地消への貢献を目指すことと致しました。

新商品としては、1月に4階建て複合型多目的マンション「BEREOPUS (ベレオ・プラス)」を発売し、ラインナップの強化を図る等、市場のニーズに訴求する商品展開を行いました。

また、10月には、3電池(太陽電池、燃料電池、蓄電池)が自動連動したスマートハウス「グリーンファーストハイブリッド」の従来モデルに加えリチウム蓄電池を使用したモデルを新たに導入し、機能向上を図りながら容量の選択肢を拡充し普及に努めました。

4月には、新たな住文化の創造を目指すオープンイノベーション施設として「住ムフムラボ」(大阪市北区「グランフロント大阪」内)を開設致しました。当社が長年培ってきたR&Dをベースとした、「暮らし」にまつわる価値について様々なステークホルダーに向けて発信しております。当施設の来場者数は既に15万人を超えました。

一方、株式会社東芝、本田技研工業株式会社と共同で、第43回東京モーターショー2013で開催された「SMART MOBILITY CITY 2013」に出展致しました。「もっとスマートに、もっと自由に。」をテーマに、住まいと家電とクルマが深くつながることで、人々が安全に、より便利に、そしてもっと楽しくなる未来の暮らしを提案すると同時に、最新のセンシング技術を活かした新サービスを披露し、未来の「SLOW & SMART」を提案致しました。

当期における売上高は1兆8,051億2百万円(前期比11.9%増)となりました。利益につきましては、営業利益は1,319億3千万円(前期比53.1%増)、経常利益は1,377億9千4百万円(前期比50.2%増)、当期純利益は798億1百万円(前期比71.8%増)となりました。

セグメント別の業績は次のとおりです。

#### (戸建住宅事業)

戸建住宅事業では、政府が2020年までに普及を目指す「ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス(ZEH)」を先取りし、かつ東日本大震災以降、急速に高まる節電や防災性能向上のニーズを捉え「グリーンファースト ゼロ」の販売を開始致しました。高い断熱性と最新の省エネ設備で消費エネルギーを大幅に削減し、太陽電池や燃料電池の創エネで「エネルギー収支ゼロ」を目指す先進住宅であり、新たな当社の成長ドライバーとして販売を推進致しました。また、都市部を中心に販売強化を行っております3・4階建て戸建住宅が当社の多世帯型モデル等の提案力と相俟って順調に販売が進捗致しました。

鉄骨戸建住宅では、耐力壁とオリジナル制震壁「シーカスフレーム」を、同位置に重ねて配置することで設計自由度をさらに高めた「ハイブリッドシーカス」を新たに開発し、主力商品に導入致しました。

木造住宅シャーウッドでは、平屋の小屋裏2階を利用した「プラスワン・フロア」の多彩な空間提案と「スロオリビング」を実現した「里楽+ ONE edition」の発売を開始し、新たな需要の獲得を図りました。

このような事業推進の結果、駆け込み需要と反動減があったものの、当社販売戦略が功を奏し、前年を上回る結果となりました。

当事業の当期における売上高は5,176億9千1百万円(前期比11.3%増)、営業利益は658億1千3百万円(前期比34.9%増)となりました。

#### (賃貸住宅事業)

賃貸住宅事業では、戸建住宅同様3・4階建て賃貸住宅の販売が順調に進捗致しました。入居者のライフスタイルに合わせた設計の提案や、オリジナル高遮音床システム「シャイド55」を全戸に標準装備することで他社商品との差別化を図り当社商品の訴求を図りました。

一方では、サービス付高齢者向け専用住宅「セレブリオ」を積極的に販売を進める等、拡販に努めました。

また、政府が災害に強い社会づくりを目指し、耐震化を促進する中、当社は業界に先駆けて住宅性能表示制度の耐震最高等級3を標準化し、入居者の安心な暮らしを実現する賃貸住宅の耐震強化を行うとともに、地震保険料が軽減されることによるオーナーの経営の安定化を図りました。

販売促進イベント「シャーマゾンフェスタ」を開催し、当社が展開する「シャーマゾンガーデンズ」等賃貸住宅の魅力を訴求し、相続税の課税強化に対応するセミナーを開催する等、お客様のニーズを機敏に捉えた受注活動を行いました。

このような事業推進の結果、受注は前年を大幅に上回り、好調に推移致しました。

当事業の当期における売上高は3,562億2百万円（前期比17.3%増）、営業利益は364億9千2百万円（前期比32.5%増）となりました。

#### (リフォーム事業)

リフォーム事業では、218万戸を超える当社住宅販売戸数の供給ストックを活かし、人員を増強する等、積極的な販売活動を展開致しました。特に、省エネ改修リフォームや性能向上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活動や、全国的な販売促進イベントの開催等、引き続き拡販に努めました。

当事業の当期における売上高は1,250億4千6百万円（前期比12.1%増）、営業利益は140億3千7百万円（前期比21.6%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戸数が堅調に増加致しました。賃貸住宅市場では都市部を中心に需要が高まっており、インターネット等を利用した賃貸ブランドの構築や当社グループでの連携強化を行い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、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4,084億3百万円（前期比3.7%増）、営業利益は200億6千4百万円（前期比17.7%増）となりました。

#### (分譲住宅事業)

分譲住宅事業では、エネルギーの自立やコミュニティの再生をテーマにスマートタウンを全国で引き続き展開致しました。スマートハウスの先進企業として「安全・安心」「健康・快適」「エネルギー」「見守り」の4つのキーワードを軸に、太陽電池、燃料電池、蓄電池の3電池が連動する「グリーンファースト ハイブリッド」等、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。

また、被災地の復興に寄与する取り組みとして、まちの省エネ・創エネ仕様と防災機能を高めたスマートタウン「スマートコモンステージ美田園」（宮城県名取市）の販売や、当社「グリーンファースト ゼロ」による福島県で初となる全棟がゼロエネルギー住宅のスマートタウン「スマートコモンステージ森合」の販売を開始致しました。

当事業の当期における売上高は1,334億5百万円（前期比4.4%増）、営業利益は81億4千3百万円（前期比415.3%増）となりました。



## (マンション事業)

マンション事業では、名古屋市中区の「グランドメゾン丸の内スタイル」、神戸市東灘区の「グランドメゾン東灘森北町」が即日完売しました。また、新宿区富久町で4社共同開発による「Tomihisa Cross」内の分譲マンション「Comfort Tower」の第一期販売住戸788戸が申込登録即日完売する等、引き続き新規供給物件の販売が順調に進捗致しました。

また、東京都狛江市の「グランドメゾン狛江」、名古屋市千種区の「グランドメゾン池下ザ・タワー」の引渡しを行い、販売中の物件についても、当社のブランドビジョン「SLOW & SMART」の下、ブランド価値を高める販売施策を継続し堅調に推移致しました。

当事業の当期における売上高は630億8千3百万円（前期比20.1%増）、営業利益は39億7千8百万円（前期比296.1%増）となりました。

## (都市再開発事業)

都市再開発事業では、東京都品川区で高い断熱性能と省エネ・創エネ設備及び在来樹種による計画緑化等により安全・安心・快適な省エネ生活を実現する賃貸マンション「プライムメゾン品川」の建設を進めたほか、「プライムメゾン」等の当社グループ保有賃貸物件の入居率については堅調に推移致しました。また、積水ハウス・SI投資法人に「プライムメゾン早稲田」等の物件売却を行いました。

当事業の当期における売上高は424億2千8百万円（前期比6.8%減）、営業利益は85億6千1百万円（前期比12.5%減）となりました。

## (国際事業)

アメリカではテキサス州のシンコランチャやヴァージニア州のワンクラウドウン等宅地の販売が好調に推移致しました。また、オーストラリアではセントラルパークの「ワンセントラル棟」、ウェントワースポイントの「セントロペ棟」が竣工、引渡しを開始致しました。さらに中国においては、瀋陽市和平区をはじめ販売センターが順次オープン致しました。

当事業の当期における売上高は853億9千2百万円（前期比55.7%増）、営業利益は85億8千1百万円（前期比102.0%増）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。「5本の樹」計画の推進により12月には累積で植栽本数1,000万本を達成し、当社エクステリア事業の魅力をもっと訴求することができました。

当事業の当期における売上高は734億4千7百万円（前期比25.1%増）、営業利益は16億9千万円となりました。

## (今後の見通し)

日本経済は、アベノミクス効果による資産効果や、日本銀行の金融緩和をはじめとした大胆な経済財政運営により企業収益の改善が進み、景気回復への期待が高まってきております。このような環境の中、当社は“住”に特化した中期経営計画の戦略に則り、請負型・ストック型・開発型ビジネスの相乗効果を図り、販売を積極的に行ってまいります。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ていること等から、一層の業務拡大に繋げてまいります。

平成27年1月期の連結業績予想につきましては、売上高1兆8,600億円（当期比3.0%増）、営業利益1,420億円（当期比7.6%増）、経常利益1,490億円（当期比8.1%増）、当期純利益890億円（当期比11.5%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、販売用不動産や有形固定資産の増加等により、2,297億3千2百万円増加し、1兆7,690億5百万円となりました。負債は、仕入債務や未成工事受入金の増加等により、1,023億8千万円増加し、8,275億8千9百万円となりました。純資産は、新株予約権付社債の権利行使に伴う新株発行による資本金及び資本剰余金の増加や当期純利益の計上等により、1,273億5千1百万円増加し、9,414億1千5百万円となりました。

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780億7千3百万円の増加（前期比45億9百万円資金減）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806億3千7百万円の減少（前期比225億1千3百万円資金減）となりました。

財務活動による資金は、借入金の返済や配当金の支払い等により7億8千2百万円の減少（前期比165億7百万円資金増）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20億8千1百万円増加の1,813億2千4百万円となりました。

## (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	平成26年1月期
自己資本比率(%)	52.9	54.9	51.4	52.4	52.6
時価ベースの自己資本比率(%)	42.7	40.3	33.3	43.9	55.5
債務償還年数(年)	4.7	2.5	10.1	3.3	3.7
インタレスト・カバレッジ・レシオ	17.8	23.0	7.9	31.1	26.2

※ 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取得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20円に加え、期末配当は23円を予定しています。

次期の配当につきましては、第2四半期末配当25円、期末配当25円の通期50円を予定しています。

#### (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174社及び関連会社19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。

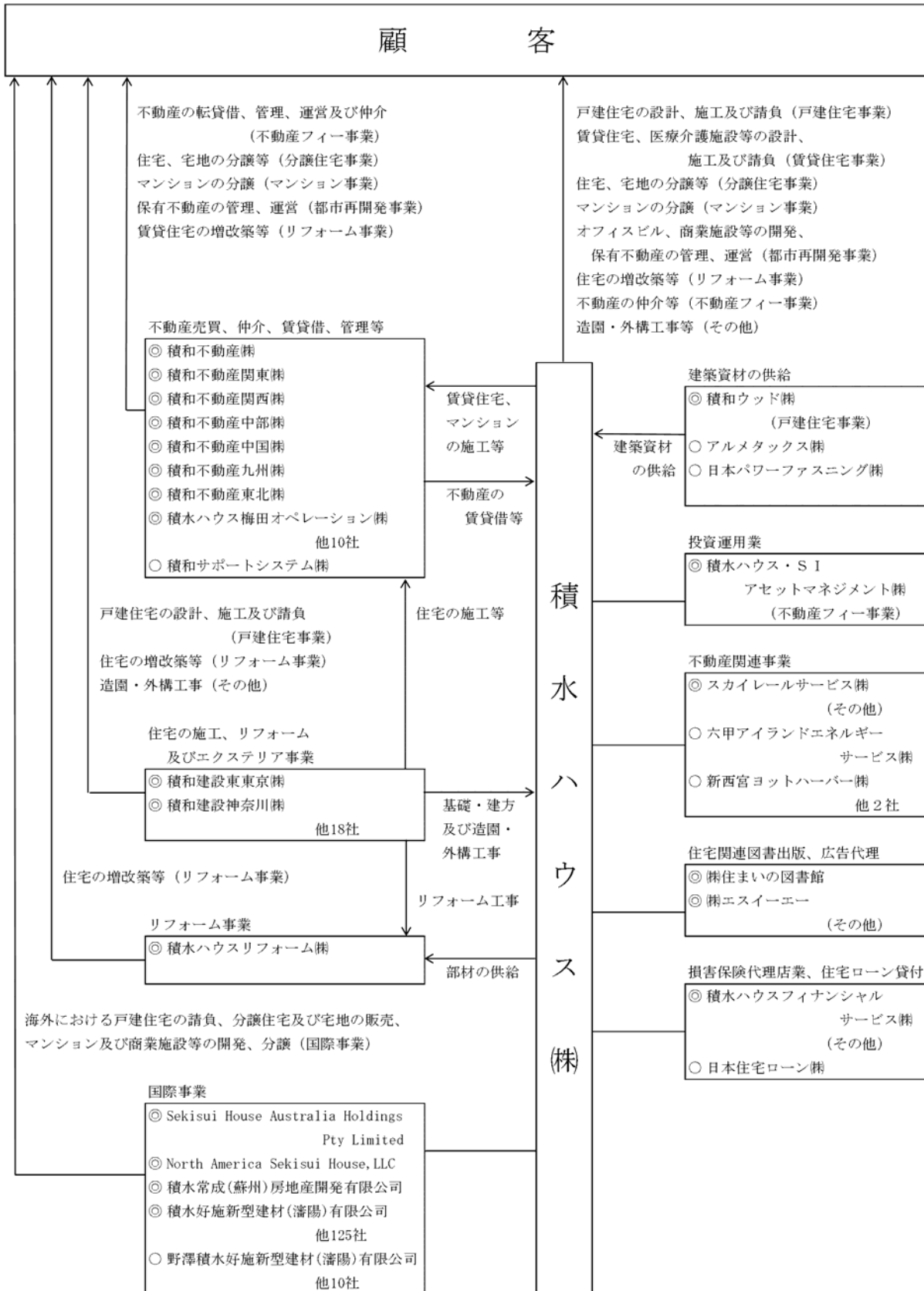
### (8) 国際事業

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、賃貸住宅シャーマゾ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

我が国経済は、本年4月に実施される消費増税に伴う国内消費動向の行方や、新興国の経済成長の鈍化等により企業業績を圧迫する懸念材料はあるものの、国内景気は着実に回復に向かっており、雇用と所得の改善が進んでおります。また、住宅市場では消費増税に伴う駆け込み需要と反動減が顕在化しましたが、この動向は限定的と見られており、当社はこのような事業環境の中、環境配慮型住宅「グリーンファースト ゼロ」を軸に、中期経営計画に則り着実な成長を図るとともに、引き続きコスト削減を図り、安定的な利益創出に努める所存です。

## 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25年1月31日)	当連結会計年度 (平成26年1月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金預金	180,232	182,134
受取手形・完成工事未収入金	38,612	46,182
有価証券	2,098	1,044
未成工事支出金	8,455	10,558
分譲建物	149,674	178,220
分譲土地	388,707	472,377
未成分譲土地	94,384	81,139
その他のたな卸資産	7,600	11,298
繰延税金資産	46,876	47,402
その他	41,071	49,479
貸倒引当金	△1,823	△1,246
流動資産合計	955,891	1,078,589
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	259,903	322,606
機械装置及び運搬具	61,509	65,546
工具、器具及び備品	27,945	30,336
土地	210,654	235,023
リース資産	723	779
建設仮勘定	19,342	15,258
減価償却累計額	△193,094	△203,015
有形固定資産合計	386,983	466,534
無形固定資産		
のれん	892	566
工業所有権	19	25
借地権	4,036	4,486
ソフトウェア	9,257	10,344
施設利用権	230	251
電話加入権	861	858
その他	31	13
無形固定資産合計	15,329	16,546
投資その他の資産		
投資有価証券	79,109	106,429
長期貸付金	43,574	47,249
前払年金費用	-	1,175
繰延税金資産	21,562	14,234
その他	37,562	38,838
貸倒引当金	△741	△594
投資その他の資産合計	181,067	207,333
固定資産合計	583,381	690,415
資産合計	1,539,272	1,769,005



(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成25年1月31日)	当連結会計年度 (平成26年1月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形・工事未払金	91,872	110,860
電子記録債務	58,715	63,865
短期借入金	18,696	38,009
1年内返済予定の長期借入金	50,201	45,587
未払法人税等	26,840	31,085
未成工事受入金	87,886	116,352
賞与引当金	18,384	24,898
役員賞与引当金	828	961
完成工事補償引当金	3,122	3,484
その他	54,476	67,554
流動負債合計	411,024	502,659
固定負債		
社債	90,000	90,000
新株予約権付社債	50,000	36,390
長期借入金	58,130	77,391
長期預り敷金保証金	53,019	54,801
繰延税金負債	-	203
退職給付引当金	53,214	55,037
役員退職慰労引当金	1,140	977
その他	8,678	10,127
固定負債合計	314,184	324,929
負債合計	725,208	827,589
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	186,554	191,559
資本剰余金	237,522	243,217
利益剰余金	357,830	413,446
自己株式	△4,219	△1,379
株主資本合計	777,688	846,843
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	11,951	27,612
繰延ヘッジ損益	△45	47
為替換算調整勘定	16,812	56,440
その他の包括利益累計額合計	28,718	84,101
新株予約権	429	474
少数株主持分	7,228	9,996
純資産合計	814,063	941,415
負債純資産合計	1,539,272	1,769,005

(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24年2月1日 至 平成25年1月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年2月1日 至 平成26年1月31日)
売上高	1,613,816	1,805,102
売上原価	1,314,312	1,446,602
売上総利益	299,503	358,499
販売費及び一般管理費		
販売費	44,168	49,749
一般管理費	169,137	176,820
販売費及び一般管理費合計	213,306	226,569
営業利益	86,196	131,930
営業外収益		
受取利息	1,695	1,709
受取配当金	1,080	1,251
持分法による投資利益	312	2,848
為替差益	4,234	908
その他	3,659	3,705
営業外収益合計	10,981	10,424
営業外費用		
支払利息	1,620	995
その他	3,790	3,564
営業外費用合計	5,411	4,559
経常利益	91,767	137,794
特別利益		
負ののれん発生益	-	327
関係会社株式売却益	-	140
特別利益合計	-	468
特別損失		
減損損失	2,301	4,234
固定資産除売却損	1,466	1,471
投資有価証券評価損	1,538	37
特別損失合計	5,306	5,742
税金等調整前当期純利益	86,461	132,520
法人税、住民税及び事業税	38,113	49,583
法人税等調整額	△239	△194
法人税等合計	37,873	49,388
少数株主損益調整前当期純利益	48,587	83,131
少数株主利益	2,128	3,330
当期純利益	46,458	79,801

## (連結包括利益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成24年2月1日 至 平成25年1月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年2月1日 至 平成26年1月31日)
少数株主損益調整前当期純利益	48,587	83,131
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	10,296	15,649
繰延ヘッジ損益	△37	90
為替換算調整勘定	20,682	39,741
持分法適用会社に対する持分相当額	117	299
その他の包括利益合計	31,057	55,780
包括利益	79,645	138,911
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	77,375	135,183
少数株主に係る包括利益	2,269	3,728

## (3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 平成24年2月1日 至 平成25年1月31日)

(単位: 百万円)

	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
当期首残高	186,554	237,522	326,153	△4,201	746,028
当期変動額					
新株の発行	—	—	—	—	—
剰余金の配当	—	—	△14,780	—	△14,780
当期純利益	—	—	46,458	—	46,458
自己株式の取得	—	—	—	△31	△31
自己株式の処分	—	—	△0	13	13
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	—	—	—	—	—
当期変動額合計	—	—	31,677	△18	31,659
当期末残高	186,554	237,522	357,830	△4,219	777,688

	その他の包括利益累計額				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	その他の包括利益累計額合計			
当期首残高	1,575	△7	△3,766	△2,198	365	6,178	750,374
当期変動額							
新株の発行	—	—	—	—	—	—	—
剰余金の配当	—	—	—	—	—	—	△14,780
当期純利益	—	—	—	—	—	—	46,458
自己株式の取得	—	—	—	—	—	—	△31
自己株式の処分	—	—	—	—	—	—	13
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	10,376	△37	20,578	30,917	64	1,049	32,030
当期変動額合計	10,376	△37	20,578	30,917	64	1,049	63,689
当期末残高	11,951	△45	16,812	28,718	429	7,228	814,063

当連結会計年度 (自 平成25年2月1日 至 平成26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
当期首残高	186,554	237,522	357,830	△4,219	777,688
当期変動額					
新株の発行	5,005	5,005	—	—	10,010
剰余金の配当	—	—	△24,185	—	△24,185
当期純利益	—	—	79,801	—	79,801
自己株式の取得	—	—	—	△98	△98
自己株式の処分	—	690	—	2,938	3,628
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	—	—	—	—	—
当期変動額合計	5,005	5,695	55,615	2,839	69,155
当期末残高	191,559	243,217	413,446	△1,379	846,843

	その他の包括利益累計額				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	その他の包括利益累計額合計			
当期首残高	11,951	△45	16,812	28,718	429	7,228	814,063
当期変動額							
新株の発行	—	—	—	—	—	—	10,010
剰余金の配当	—	—	—	—	—	—	△24,185
当期純利益	—	—	—	—	—	—	79,801
自己株式の取得	—	—	—	—	—	—	△98
自己株式の処分	—	—	—	—	—	—	3,628
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	15,661	92	39,628	55,382	44	2,768	58,195
当期変動額合計	15,661	92	39,628	55,382	44	2,768	127,351
当期末残高	27,612	47	56,440	84,101	474	9,996	941,415

## (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24年2月1日 至 平成25年1月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年2月1日 至 平成26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	86,461	132,520
減価償却費	19,015	22,581
減損損失	2,301	4,234
退職給付引当金の増減額 (△は減少)	10,688	1,823
前払年金費用の増減額 (△は増加)	—	△1,175
受取利息及び受取配当金	△2,775	△2,961
支払利息	1,620	995
持分法による投資損益 (△は益)	△312	△2,848
負ののれん発生益	—	△327
投資有価証券評価損益 (△は益)	1,538	37
売上債権の増減額 (△は増加)	△1,943	△7,370
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△7,301	△85,405
仕入債務の増減額 (△は減少)	5,982	25,857
未成工事受入金の増減額 (△は減少)	11,480	28,060
その他	△6,026	7,682
小計	120,729	123,704
利息及び配当金の受取額	2,845	2,823
利息の支払額	△2,654	△2,975
法人税等の支払額	△38,337	△45,479
営業活動によるキャッシュ・フロー	82,582	78,073
<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	5,000	2,100
有形固定資産の取得による支出	△54,713	△75,930
有形固定資産の売却による収入	85	254
投資有価証券の取得による支出	△1,879	△5,232
投資有価証券の売却による収入	—	689
貸付けによる支出	△7,737	△5,525
貸付金の回収による収入	4,877	4,738
その他	△3,756	△1,731
投資活動によるキャッシュ・フロー	△58,124	△80,637
<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)	△887	14,178
長期借入れによる収入	53,973	98,807
長期借入金の返済による支出	△13,978	△87,511
社債の発行による収入	20,000	—
社債の償還による支出	△60,000	—
配当金の支払額	△14,780	△24,185
自己株式の取得による支出	△31	△97
その他	△1,585	△1,973
財務活動によるキャッシュ・フロー	△17,289	△782
現金及び現金同等物に係る換算差額	2,550	5,429
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	9,718	2,081
現金及び現金同等物の期首残高	169,524	179,242
現金及び現金同等物の期末残高	※1 179,242	※1 181,324

## (5) 連結財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

## (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174社 積和不動産㈱、積和不動産関東㈱、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32社 減少6社  
子会社174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19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2社 減少1社  
関連会社19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129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より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

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り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

在外連結子会社については、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」の残高に含まれる支払利息は、前連結会計年度においては、それぞれ2,007百万円、197百万円、1,503百万円であり、当連結会計年度においては、それぞれ2,479百万円、854百万円、1,058百万円です。

## (会計方針の変更)

(会計上の見積りの変更と区別することが困難な会計方針の変更)

## (減価償却方法の変更)

当社及び一部の国内連結子会社は、法人税法の改正に伴い、当連結会計年度より、平成25年2月1日以後に取得した有形固定資産について、改正後の法人税法に基づく減価償却方法に変更しています。

この変更による当連結会計年度の損益に与える影響は軽微です。

## (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	73,526百万円	135,803百万円
(2) 保証債務	104,733百万円	100,762百万円
(3) 投資有価証券に含まれる関連会社株式	9,468百万円	11,605百万円
(4) 有利子負債	268,622百万円	289,860百万円

## (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。

## (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」等に計上していた販売用不動産47,900百万円を「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等23,192百万円を「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)

## (1)減損損失

当社グループは、以下の資産グループについて減損損失を計上しました。

前連結会計年度 (自 平成24年2月1日 至 平成25年1月31日)

場所	主な用途	種類
神戸市西区	研修施設	建物、土地等
大阪市西区他	賃貸用不動産	建物、土地

当社グループは、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。

(減損損失の内訳)

種類	金額 (百万円)
建物及び構築物	251
土地	2,050
計	2,301

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及び固定資産税評価額等により評価しています。

当連結会計年度 (自 平成25年2月1日 至 平成26年1月31日)

場所	主な用途	種類
川崎市中原区他	賃貸用不動産	建物、土地等

当社グループは、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。

(減損損失の内訳)

種類	金額 (百万円)
建物及び構築物	1,555
機械装置及び運搬具	38
工具、器具及び備品	0
土地	2,639
計	4,234

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等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24年2月1日 至 平成25年1月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年2月1日 至 平成26年1月31日)
現金預金勘定	180,232百万円	182,134百万円
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	△989	△810
現金及び現金同等物	179,242	181,324

## (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25年1月31日)	当連結会計年度 (平成26年1月31日)
(1) 退職給付債務 (百万円)	△239,921	△246,081
(2) 年金資産 (百万円)	184,450	207,488
(3) 未積立退職給付債務(1) + (2) (百万円)	△55,471	△38,593
(4) 未認識数理計算上の差異 (百万円)	6,088	△12,435
(5) 未認識過去勤務債務 (債務の減額) (百万円)	△3,832	△2,832
(6) 連結貸借対照表計上額純額(3) + (4) + (5) (百万円)	△53,214	△53,862
(7) 前払年金費用 (百万円)	—	1,175
(8) 退職給付引当金(6) - (7) (百万円)	△53,214	△55,037

(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24年2月1日 至 平成25年1月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年2月1日 至 平成26年1月31日)
退職給付費用 (百万円)	23,625	13,488
(1) 勤務費用 (百万円) (注) 1	9,344	8,651
(2) 利息費用 (百万円)	4,691	4,675
(3) 期待運用収益 (百万円)	△6,164	△7,151
(4) 数理計算上の差異の費用処理額 (百万円)	16,157	7,852
(5) 過去勤務債務の費用処理額 (百万円)	△999	△999
(6) 臨時に支払った割増退職金 (百万円)	583	451
(7) その他 (百万円) (注) 2	13	9

(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24年2月1日 至 平成25年1月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年2月1日 至 平成26年1月31日)
2.0%	2.0%

## (3) 期待運用収益率

前連結会計年度 (自 平成24年 2月 1日 至 平成25年 1月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年 2月 1日 至 平成26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（発生の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。

各報告セグメントの内容は以下のとおりです。

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。

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。

当連結会計年度 (自 平成25年2月1日 至 平成26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	517,691	356,202	125,046	408,403	133,405	63,083	42,428
(2) セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	4,534	631	3,185	—	—	135
計	517,691	360,737	125,678	411,589	133,405	63,083	42,563
セグメント利益	65,813	36,492	14,037	20,064	8,143	3,978	8,561
セグメント資産	83,024	43,906	12,995	90,425	137,124	131,123	572,730
その他の項目							
減価償却費	5,704	2,213	104	1,424	1,065	89	8,294
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	7,882	1,903	11	1,814	1,341	1	109,108

	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	85,392	1,731,655	73,447	1,805,102	—	1,805,102
(2) セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	8,487	6,511	14,999	△14,999	—
計	85,392	1,740,142	79,959	1,820,101	△14,999	1,805,102
セグメント利益	8,581	165,673	1,690	167,364	△35,434	131,930
セグメント資産	446,166	1,517,497	13,589	1,531,087	237,918	1,769,005
その他の項目						
減価償却費	1,088	19,985	644	20,629	1,952	22,581
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	1,561	123,625	2,370	125,996	4,247	130,243

(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) セグメント利益の調整額△35,434百万円には、セグメント間取引消去△4,199百万円、各セグメントに配賦していない全社費用△31,234百万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237,918百万円は、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1,952百万円は、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4,247百万円は、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24年2月1日 至 平成25年1月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年2月1日 至 平成26年1月31日)
1株当たり純資産額	1,200円63銭	1,358円60銭
1株当たり当期純利益	69円17銭	118円63銭
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	64円32銭	110円50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25年1月31日)	当連結会計年度末 (平成26年1月31日)
連結貸借対照表上の純資産額 (百万円)	814,063	941,415
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)	7,657	10,470
(うち、新株予約権)	(429)	(474)
(うち、少数株主持分)	(7,228)	(9,996)
普通株式に係る純資産額 (百万円)	806,406	930,944
普通株式の発行済株式数 (千株)	676,885	686,895
普通株式の自己株式数 (千株)	5,234	1,673
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)	671,650	685,221

## 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24年2月1日 至 平成25年1月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年2月1日 至 平成26年1月31日)
1株当たり当期純利益		
当期純利益 (百万円)	46,458	79,801
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)	46,458	79,801
普通株式の期中平均株式数 (千株)	671,666	672,674
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)	50,593	49,523
(うち、新株予約権付社債)	(50,000)	(48,863)
(うち、新株予約権)	(593)	(660)
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25年1月31日)	当事業年度 (平成26年1月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金預金	92,761	84,883
受取手形	319	96
完成工事未収入金	32,301	36,540
不動産事業未収入金	822	1,610
有価証券	2,098	949
未成工事支出金	2,674	2,930
分譲建物	108,694	78,272
分譲土地	243,909	248,376
未成分譲土地	39,309	34,249
半製品	2,787	3,812
原材料	2,106	2,647
仕掛品	482	733
貯蔵品	495	572
前渡金	226	156
前払費用	3,526	4,546
短期貸付金	13,401	6,444
未収入金	13,203	13,931
繰延税金資産	41,605	41,151
その他	6,815	7,613
貸倒引当金	△1,398	△949
流動資産合計	606,144	568,571
固定資産		
有形固定資産		
建物	160,588	213,090
減価償却累計額	△86,653	△91,796
建物(純額)	73,934	121,294
構築物	12,377	13,138
減価償却累計額	△9,516	△9,692
構築物(純額)	2,861	3,446
機械及び装置	54,725	58,197
減価償却累計額	△45,074	△45,653
機械及び装置(純額)	9,651	12,543
車両運搬具	735	731
減価償却累計額	△670	△655
車両運搬具(純額)	65	75
工具、器具及び備品	20,984	23,145
減価償却累計額	△19,064	△19,110
工具、器具及び備品(純額)	1,919	4,034
土地	186,328	206,144
リース資産	357	391
減価償却累計額	△151	△218
リース資産(純額)	206	173
建設仮勘定	17,252	13,142
有形固定資産合計	292,218	360,856

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成25年1月31日)	当事業年度 (平成26年1月31日)
無形固定資産		
のれん	642	439
工業所有権	13	20
借地権	1,608	1,608
ソフトウェア	8,739	9,880
リース資産	24	4
施設利用権	60	80
電話加入権	680	677
無形固定資産合計	11,768	12,711
投資その他の資産		
投資有価証券	69,221	94,494
関係会社株式	226,924	277,438
長期貸付金	3,883	3,782
従業員に対する長期貸付金	15,459	13,024
関係会社長期貸付金	24,074	40,957
敷金及び保証金	11,121	11,225
長期前払費用	605	809
繰延税金資産	13,048	5,893
その他	4,129	3,969
貸倒引当金	△425	△339
投資その他の資産合計	368,043	451,257
固定資産合計	672,030	824,825
資産合計	1,278,174	1,393,396
負債の部		
流動負債		
支払手形	14,354	15,555
電子記録債務	58,715	63,865
買掛金	25,360	31,501
工事未払金	41,183	44,878
1年内返済予定の長期借入金	50,000	30,000
リース債務	86	69
未払金	1,897	2,660
未払費用	9,713	11,934
未払法人税等	16,236	20,103
未払消費税等	6,617	4,686
未成工事受入金	43,847	58,871
前受金	6,175	12,941
預り金	89,600	104,770
賞与引当金	12,744	17,828
役員賞与引当金	180	270
完成工事補償引当金	3,118	3,480
資産除去債務	256	411
その他	163	417
流動負債合計	380,251	424,247

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成25年1月31日)	当事業年度 (平成26年1月31日)
<b>固定負債</b>		
社債	90,000	90,000
新株予約権付社債	50,000	36,390
長期借入金	30,000	50,000
リース債務	160	122
長期預り敷金保証金	8,585	10,619
長期末払金	550	572
退職給付引当金	48,212	50,008
資産除去債務	1,125	1,109
その他	519	881
<b>固定負債合計</b>	<b>229,153</b>	<b>239,703</b>
<b>負債合計</b>	<b>609,404</b>	<b>663,951</b>
<b>純資産の部</b>		
<b>株主資本</b>		
資本金	186,554	191,559
資本剰余金		
資本準備金	242,307	247,312
その他資本剰余金	-	690
<b>資本剰余金合計</b>	<b>242,307</b>	<b>248,003</b>
利益剰余金		
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
特別償却準備金	-	1,098
別途積立金	158,800	165,800
繰越利益剰余金	31,659	54,960
<b>利益剰余金合計</b>	<b>231,588</b>	<b>262,988</b>
自己株式	△4,049	△1,209
<b>株主資本合計</b>	<b>656,400</b>	<b>701,340</b>
<b>評価・換算差額等</b>		
その他有価証券評価差額金	11,939	27,584
繰延ヘッジ損益	0	45
<b>評価・換算差額等合計</b>	<b>11,940</b>	<b>27,630</b>
新株予約権	429	474
<b>純資産合計</b>	<b>668,770</b>	<b>729,445</b>
<b>負債純資産合計</b>	<b>1,278,174</b>	<b>1,393,396</b>

## (2) 損益計算書

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成24年2月1日 至 平成25年1月31日)	当事業年度 (自 平成25年2月1日 至 平成26年1月31日)
完成工事高	885,681	1,009,336
完成工事原価	706,420	796,411
完成工事総利益	179,261	212,924
不動産事業売上高	136,659	146,466
不動産事業売上原価	123,170	126,081
不動産事業総利益	13,488	20,385
売上高合計	1,022,340	1,155,802
売上原価合計	829,591	922,492
売上総利益	192,749	233,310
販売費及び一般管理費		
広告宣伝費	17,950	20,669
販売促進費	11,197	11,658
取扱手数料	9,051	10,582
役員報酬	528	512
従業員給料手当	39,224	41,741
従業員賞与	8,567	8,653
賞与引当金繰入額	6,827	9,607
役員賞与引当金繰入額	180	270
退職給付費用	12,162	7,257
法定福利費	7,618	8,453
福利厚生費	3,010	3,305
旅費及び交通費	5,454	5,561
賃借料	3,385	3,268
光熱費	1,037	1,088
減価償却費	6,802	7,054
消耗品費	2,002	2,195
試験研究費	336	324
調査費	260	259
保険料	164	247
租税公課	3,678	3,830
通信費	1,203	1,245
交際費	1,325	1,438
商標使用料	180	180
雑費	5,872	7,713
販売費及び一般管理費合計	148,022	157,120
営業利益	44,727	76,189

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成24年2月1日 至 平成25年1月31日)	当事業年度 (自 平成25年2月1日 至 平成26年1月31日)
営業外収益		
受取利息	1,393	1,363
受取配当金	7,125	8,730
為替差益	4,256	2,781
その他	2,199	2,752
営業外収益合計	14,974	15,627
営業外費用		
支払利息	332	374
社債利息	1,252	575
その他	2,153	2,145
営業外費用合計	3,737	3,095
経常利益	55,964	88,721
特別利益		
関係会社株式売却益	229	164
特別利益合計	229	164
特別損失		
減損損失	1,701	4,035
固定資産除売却損	1,387	912
投資有価証券評価損	1,538	37
特別損失合計	4,627	4,985
税引前当期純利益	51,566	83,900
法人税、住民税及び事業税	19,565	28,106
法人税等調整額	963	209
法人税等合計	20,528	28,315
当期純利益	31,038	55,585

## (3) 株主資本等変動計算書

前事業年度 (自 平成24年2月1日 至 平成25年1月31日)

(単位: 百万円)

	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	特別償却準備金	別途積立金	繰越利益剰余金		
当期首残高	186,554	242,307	—	242,307	23,128	18,000	—	152,800	21,402	215,331
当期変動額										
新株の発行	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
剰余金の配当	—	—	—	—	—	—	—	—	△14,780	△14,780
特別償却準備金の積立	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
別途積立金の積立	—	—	—	—	—	—	—	6,000	△6,000	—
当期純利益	—	—	—	—	—	—	—	—	31,038	31,038
自己株式の取得	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
自己株式の処分	—	—	—	—	—	—	—	—	△0	△0
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
当期変動額合計	—	—	—	—	—	—	—	6,000	10,256	16,256
当期末残高	186,554	242,307	—	242,307	23,128	18,000	—	158,800	31,659	231,588

	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		
当期首残高	△4,031	640,161	1,650	—	1,650	365	642,176
当期変動額							
新株の発行	—	—	—	—	—	—	—
剰余金の配当	—	△14,780	—	—	—	—	△14,780
特別償却準備金の積立	—	—	—	—	—	—	—
別途積立金の積立	—	—	—	—	—	—	—
当期純利益	—	31,038	—	—	—	—	31,038
自己株式の取得	△31	△31	—	—	—	—	△31
自己株式の処分	13	13	—	—	—	—	13
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	—	—	10,289	0	10,290	64	10,354
当期変動額合計	△17	16,239	10,289	0	10,290	64	26,593
当期末残高	△4,049	656,400	11,939	0	11,940	429	668,770

当事業年度（自 平成25年2月1日 至 平成26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					
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計	利益準備金	その他利益剰余金				利益剰余金合計
						配当準備積立金	特別償却準備金	別途積立金	繰越利益剰余金	
当期首残高	186,554	242,307	—	242,307	23,128	18,000	—	158,800	31,659	231,588
当期変動額										
新株の発行	5,005	5,005	—	5,005	—	—	—	—	—	—
剰余金の配当	—	—	—	—	—	—	—	—	△24,185	△24,185
特別償却準備金の積立	—	—	—	—	—	—	1,098	—	△1,098	—
別途積立金の積立	—	—	—	—	—	—	—	7,000	△7,000	—
当期純利益	—	—	—	—	—	—	—	—	55,585	55,585
自己株式の取得	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
自己株式の処分	—	—	690	690	—	—	—	—	—	—
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
当期変動額合計	5,005	5,005	690	5,695	—	—	1,098	7,000	23,300	31,399
当期末残高	191,559	247,312	690	248,003	23,128	18,000	1,098	165,800	54,960	262,988

	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		
当期首残高	△4,049	656,400	11,939	0	11,940	429	668,770
当期変動額							
新株の発行	—	10,010	—	—	—	—	10,010
剰余金の配当	—	△24,185	—	—	—	—	△24,185
特別償却準備金の積立	—	—	—	—	—	—	—
別途積立金の積立	—	—	—	—	—	—	—
当期純利益	—	55,585	—	—	—	—	55,585
自己株式の取得	△97	△97	—	—	—	—	△97
自己株式の処分	2,938	3,628	—	—	—	—	3,628
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）	—	—	15,644	45	15,690	44	15,734
当期変動額合計	2,840	44,940	15,644	45	15,690	44	60,675
当期末残高	△1,209	701,340	27,584	45	27,630	474	729,445

## 6. その他

## 役員の変動

## (1) 新任取締役候補者 (平成 26 年 4 月 23 日付)

わく い し ろう (現、東京都市大学 環境学部 教授)  
 涌 井 史 郎

すべ ろ ふみ やす (現、常務執行役員 秘書担当、国際事業部 部長)  
 勝 呂 文 康

にし だ くん べい (現、執行役員 西日本シャーメゾン事業本部長)  
 西 田 勲 平

※ 涌 井 史 郎 氏は、会社法に規定する社外取締役です。

## (2) 退任予定取締役 (退任執行役員を含む) (平成 26 年 4 月 23 日付)

取締役 町 田 勝 彦

取締役 黒 木 大 二 (現、積水ハウスリフォーム(株) 代表取締役社長)

取締役 (常務執行役員) 吉 田 憲 五 (当社監査役就任予定)

## (3) 新任監査役候補者 (平成 26 年 4 月 23 日付)

よし だ けん ご (現、取締役 (常務執行役員 生産本部長))  
 吉 田 憲 五

## (4) 退任予定監査役 (平成 26 年 4 月 23 日付)

常任監査役 久保田 芳 郎 (当社顧問就任予定)

## (5) 新任執行役員 (平成 26 年 4 月 1 日付)

てら むら ふと し (現、監査部長)  
 寺 村 太 志

うち やま かず ちか (現、技術部長)  
 内 山 和 哉

かみ じょう ひで ゆき (現、経理財務部長)  
 上 條 英 之

み うら とし はる (現、開発部長)  
 三 浦 敏 治

なか い よし ひろ (現、経営企画部長)  
 仲 井 嘉 浩

いし い とおる (現、開発事業部長 兼 国際事業部 部長)  
 石 井 徹



(6) 昇格執行役員（平成 26 年 4 月 1 日付）

専務執行役員 内 田 隆（現、常務執行役員）

常務執行役員 西 田 勲 平（現、執行役員）

常務執行役員 中 田 孝 治（現、執行役員）

常務執行役員 芦 田 登（現、執行役員）

常務執行役員 佐 藤 博 之（現、執行役員）

常務執行役員 堀 内 容 介（現、執行役員）

(7) 退任執行役員（平成 26 年 3 月 31 日付）

常務執行役員 吉 田 憲 五（当社監査役就任予定）

常務執行役員 老 川 正 昭（当社顧問就任予定）

常務執行役員 中 野 啓 吾（当社顧問就任予定）

以 上