

# Fact Book

— 平成22年1月期 第2四半期 —

*Profile of Sekisui House, Ltd.*  
*Second Quarter of Fiscal 2009*

## 積水ハウス株式会社

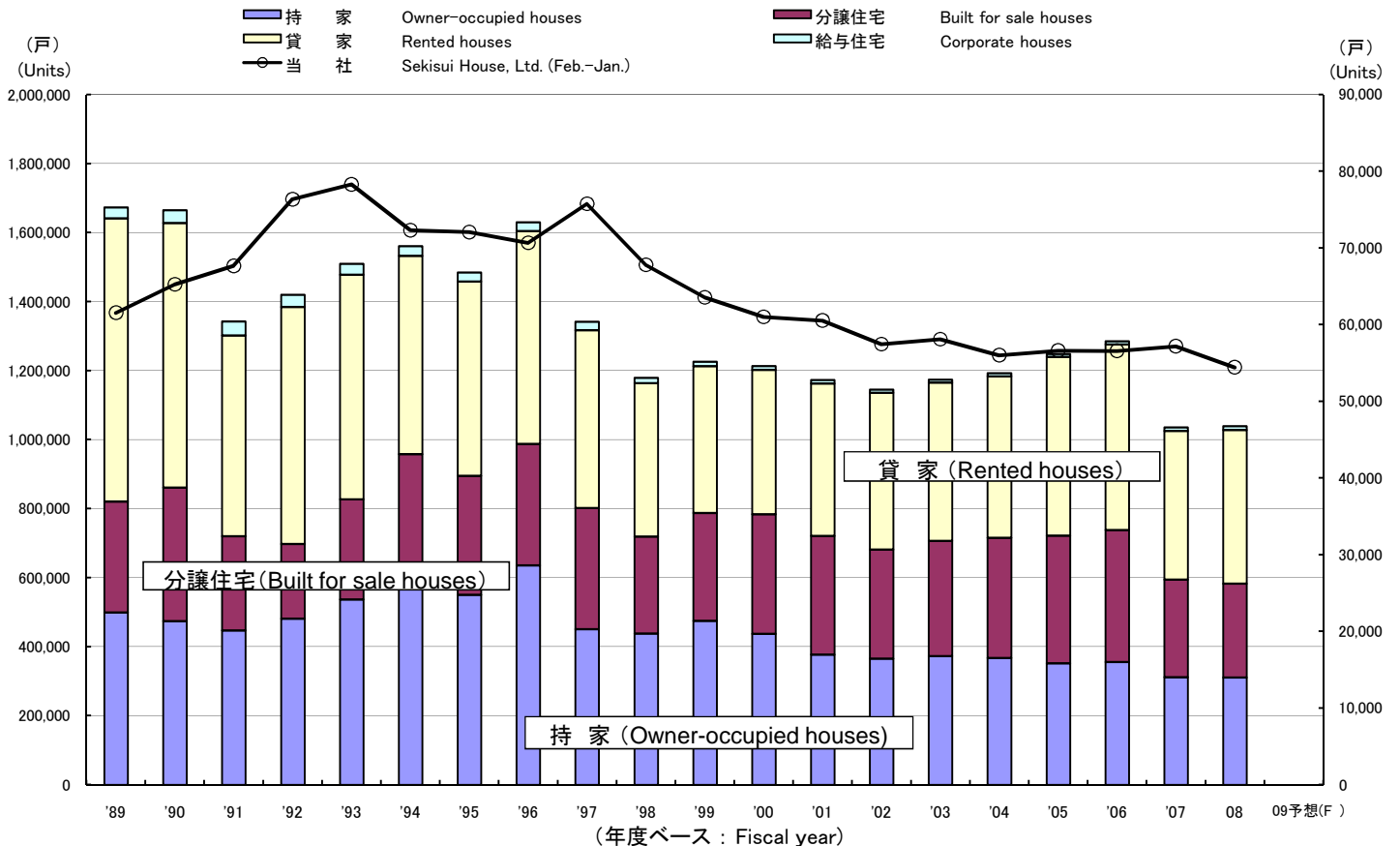
INDEX	目次	Page
Changes in numbers of new housing starts in Japan and housing constructed by Sekisui House, Ltd.	新設住宅着工戸数および当社住宅建築戸数の推移	1
Trends in macro economy index and Sekisui's orders	マクロ指標と当社受注動向	2
Changes in business results	業績推移	3
Financial analysis	経営指標推移	4
Segment breakdown (Consolidated)	セグメントの状況(連結)	5
The state of orders (Non-consolidated)	受注の状況(個別)	6
The state of accumulated orders (Non-consolidated)	受注残高の状況(個別)	
Segment information (Non-consolidated)	セグメント詳細(個別)	7-8
Trend in assets (Consolidated)	資産推移表(連結)	9
Segments of Sekisui House group	セグメント別構成	10
Trend in land for sale (Non-consolidated)	販売用土地推移(個別)	
Capital expenditure	設備投資等	11
Trend in housing constructed by Sekisui House	当社戸建住宅の傾向	
Trend in Sekiwa Real Estate block leasing operation	積和不動産借り上げ入居率等	
Item-wise ratios of house buyers	契約(受注)顧客特性推移表	12
Sales offices of Sekisui House	営業拠点数	
Summary of major development projects	主要開発プロジェクトの概要	13
The state of share distribution	株式分布状況表	14

# 新設住宅着工戸数および当社住宅建築戸数の推移

Changes in numbers of new housing starts in Japan and housing constructed by Sekisui House, Ltd.

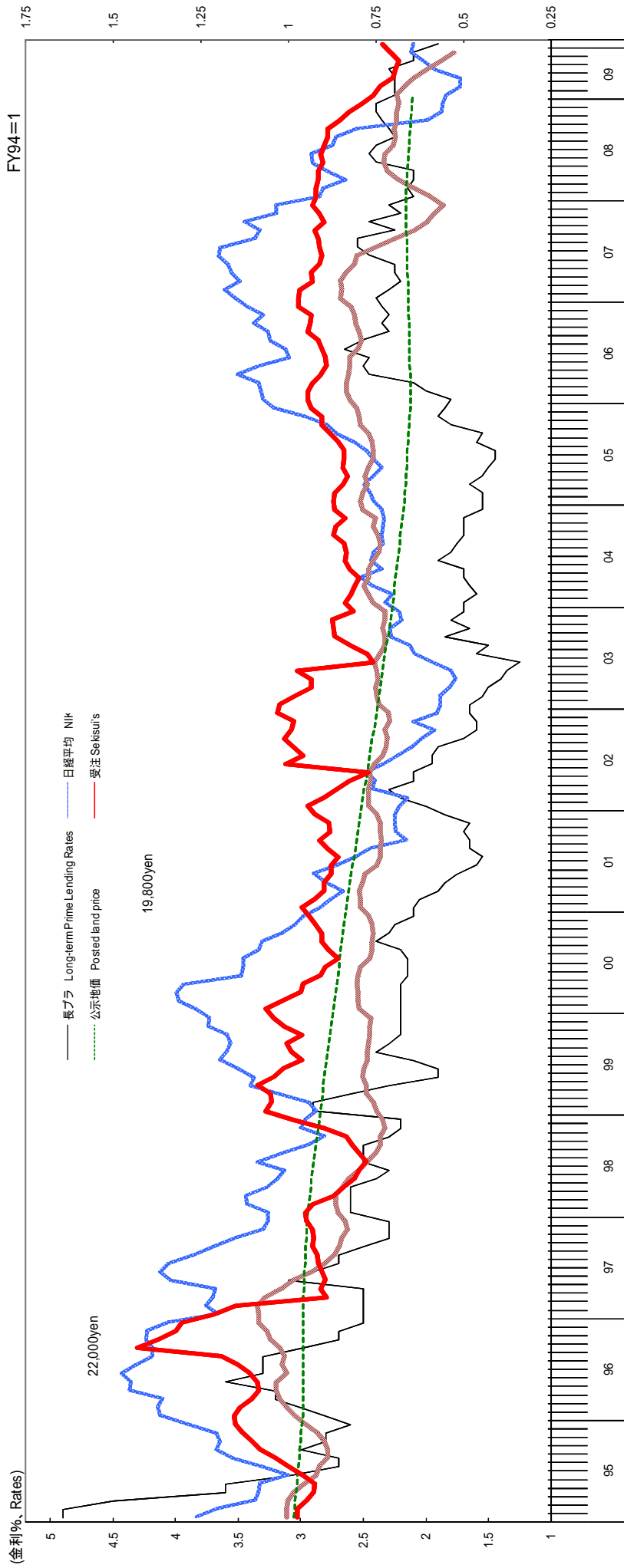
(年度ベース：Fiscal year) (単位：戸・Units)

	'89	'90	'91	'92	'93	'94	'95	'96	'97	'98	'99	'00	'01	'02	'03	'04	'05	'06	'07	'08	'09予想 (F)
持家 Owner-occupied houses	499,491	474,375	447,680	481,586	536,908	580,927	550,544	636,306	451,091	438,137	475,632	437,789	377,066	365,507	373,015	367,233	352,470	355,700	311,803	310,664	305,000
分譲住宅 Built for sale houses	321,740	386,908	272,624	216,572	290,159	377,631	344,666	352,039	350,693	281,845	312,110	346,322	343,918	316,002	333,825	349,044	370,155	382,503	282,617	272,680	246,000
貸家 Rented houses	820,707	767,246	582,236	686,777	651,563	574,151	563,652	616,186	515,838	443,907	426,020	418,200	442,250	454,505	458,708	467,348	517,667	537,943	430,867	444,747	416,000
給与住宅 Corporate houses	30,845	36,838	40,437	34,817	31,157	27,911	25,790	25,847	23,725	15,647	12,445	10,846	9,936	9,539	8,101	9,413	8,515	9,100	10,311	11,089	5,000
合計 Total	1,672,783	1,665,367	1,342,977	1,419,752	1,509,787	1,560,620	1,484,652	1,630,378	1,341,347	1,179,536	1,226,207	1,213,157	1,173,170	1,145,553	1,173,649	1,193,038	1,248,807	1,285,246	1,035,598	1,039,180	972,000
当社 Sekisui House, Ltd. (Feb.-Jan.)	61,524	65,231	67,648	76,325	78,275	72,285	72,059	70,655	75,740	67,781	63,535	60,996	60,517	57,439	58,083	55,989	56,600	56,578	57,162	52,221	43,810
当社シェア Sekisui's market share in Japan	3.7%	3.9%	5.0%	5.4%	5.2%	4.6%	4.9%	4.3%	5.6%	5.7%	5.2%	5.0%	5.2%	5.0%	4.9%	4.7%	4.5%	4.4%	5.5%	4.8%	4.5%



# マクロ指標と当社受注動向

## Trends in macro economy index and Sekisui's orders



▲ 消費税アップによる駆け込み, 震災復興  
 extraordinary demand before consumption tax increase and reconstruction after The Great Hanshin-Awaji Earthquake

▲ 住宅ローン減税の拡充  
 expansion of mortgage deductions

▲ 住宅ローン減税の延長, 贈与・非課税枠の拡大  
 extension of mortgage deductions and raising gift tax exemption ceiling

▲ 生前贈与・非課税枠の拡大  
 raising inheritance and gift tax exemption ceiling

▲ 建築基準法改正による住宅着工戸数の減少  
 decline of new housing starts due to the Amended Building Standard Law

▲ 住宅ローン減税の拡充・投資型減税の導入

着工・受注は94年=1とした6ヶ月移動平均, 公示地価は94年=1, 株価・長プラは実数  
 New housing starts & Sekisui's orders: 6 months moving average based on FY94. Posted land price: based on FY94. Nikkei 225 & the prime rate: actual number

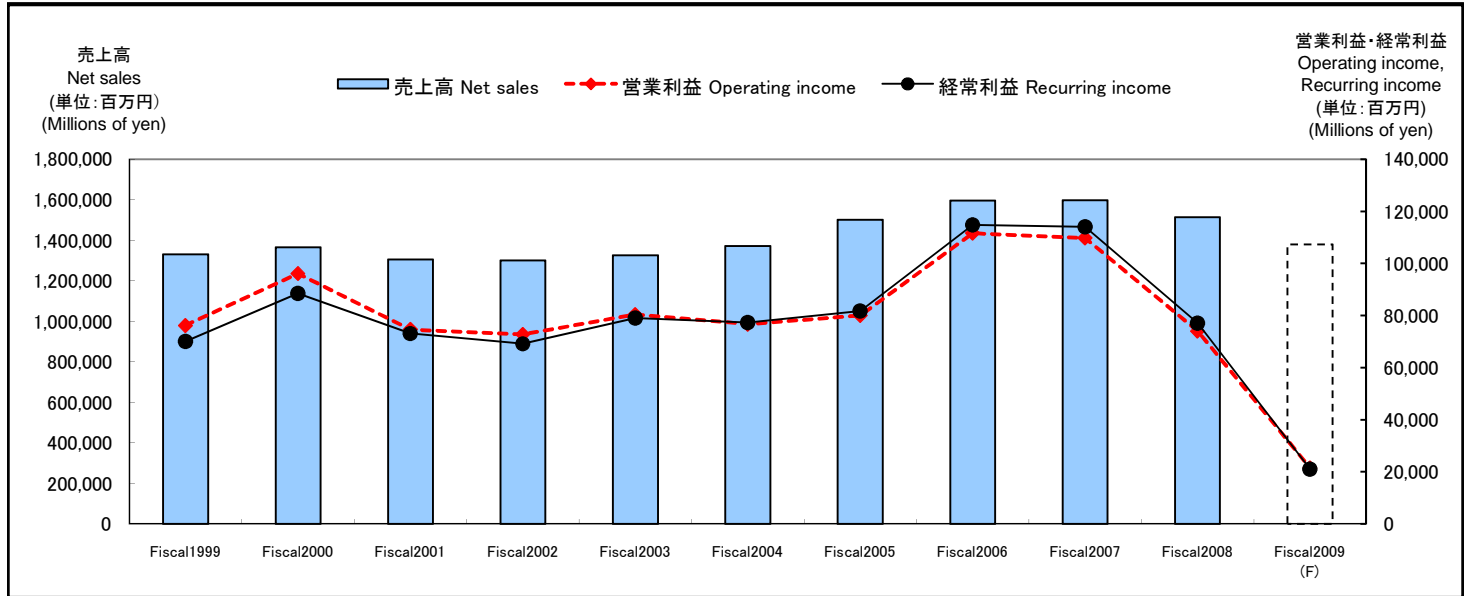
# 業績推移

## Changes in business results

(連結)  
(Consolidated)

(単位: 百万円)  
(Millions of yen)

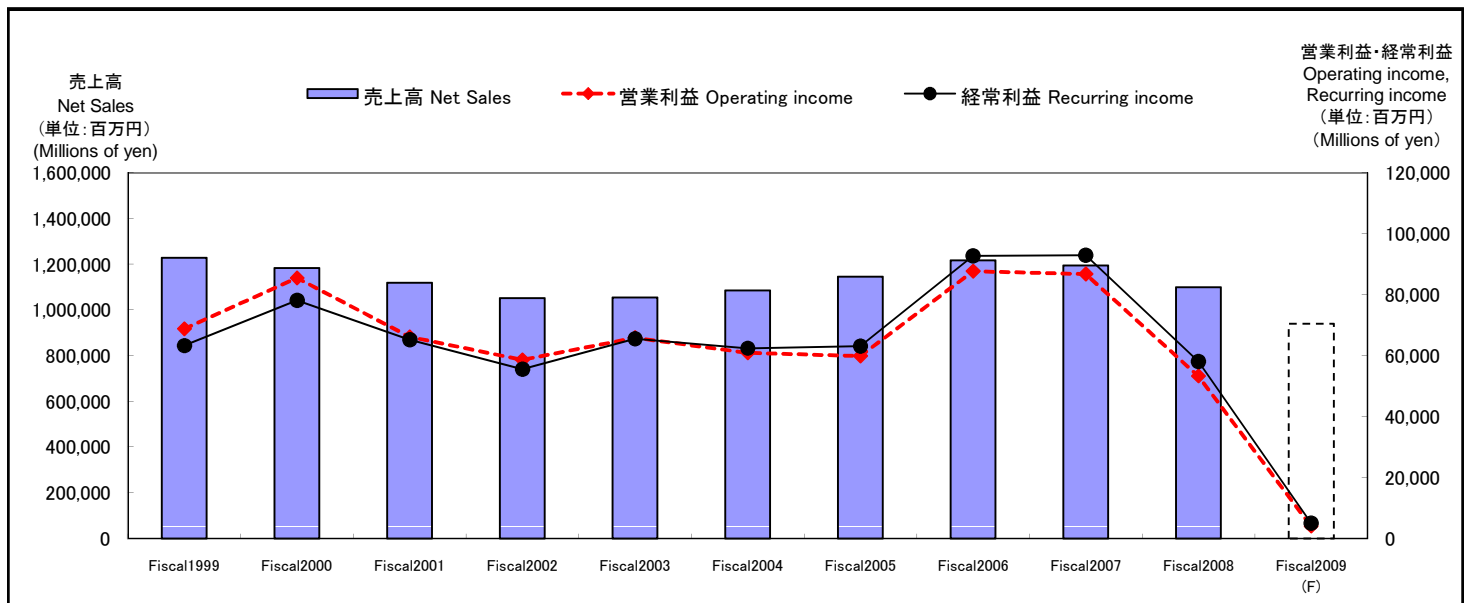
		Fiscal1999	Fiscal2000	Fiscal2001	Fiscal2002	Fiscal2003	Fiscal2004	Fiscal2005	Fiscal2006	Fiscal2007	Fiscal2008	Fiscal2009 2Q	Fiscal2009 (F)
売上高	Net sales	1,330,284	1,364,800	1,305,468	1,300,237	1,326,039	1,372,243	1,501,857	1,596,183	1,597,807	1,514,172	668,012	1,380,000
営業利益	Operating income	76,137	96,085	74,624	72,737	80,333	76,638	79,980	111,570	109,727	73,960	2,995	21,500
経常利益	Recurring income	70,104	88,513	73,081	69,146	79,062	77,316	81,699	114,822	114,086	77,072	2,653	21,000
当期純利益	Net income	-94,810	25,167	-90,331	34,546	37,761	23,659	43,029	62,663	60,352	11,516	-2,373	6,000



(個別)  
(Non-Consolidated)

(単位: 百万円)  
(Millions of yen)

		Fiscal1999	Fiscal2000	Fiscal2001	Fiscal2002	Fiscal2003	Fiscal2004	Fiscal2005	Fiscal2006	Fiscal2007	Fiscal2008	Fiscal2009 2Q	Fiscal2009 (F)
売上高	Net Sales	1,228,442	1,184,186	1,118,898	1,052,558	1,055,027	1,086,179	1,145,540	1,216,901	1,195,245	1,100,500	439,160	940,000
営業利益	Operating income	68,769	85,453	66,106	58,564	65,868	60,889	59,864	87,678	86,745	53,286	-7,230	4,000
経常利益	Recurring income	63,294	78,187	65,244	55,564	65,554	62,439	63,146	92,720	92,982	58,071	-5,988	5,000
当期純利益	Net income	-97,040	22,777	-91,918	30,196	33,580	19,492	33,003	51,781	50,179	1,780	-6,532	-1,300



# 経営指標推移

## Financial analysis

(連結)  
(Consolidated)

指 標	Fiscal 2005	Fiscal 2006	Fiscal 2007	Fiscal 2008	Fiscal 2009 2Q
総資産事業利益率 (Operating income + Interest received) / Total assets	7.34%	9.61%	8.56%	5.60%	0.59%
総資産営業利益率 Operating income / Total assets	7.15%	9.39%	8.35%	5.41%	0.44%
総資本当期純利益率 Net income / Total assets	3.84%	5.27%	4.59%	0.84%	-0.35%
自己資本利益率 ROE (Net income / Shareholders' equity)	6.36%	8.45%	7.69%	1.51%	-0.63%
売上高対総利益率 Gross profit / Sales	19.22%	20.56%	20.56%	19.23%	15.58%
売上高対営業利益率 Operating income / Sales	5.33%	6.99%	6.87%	4.88%	0.45%
売上高対経常利益率 Recurring income / Sales	5.44%	7.19%	7.14%	5.09%	0.40%
総資産回転率 Sales / Total assets (times)	1.34 回	1.34 回	1.22 回	1.11 回	0.98回
自己資本比率 Shareholders' equity / Total assets	62.44%	62.41%	57.11%	54.33%	55.41%
1株当たり純資産 Shareholders' equity / Shares (yen)	1,028.46円	1,125.75円	1,139.63円	1,115.20円	1109.75円
1株当たり当期純利益 Net income / Shares (yen)	62.94円	89.26円	87.70円	17.04円	-3.51円
株価収益率 (PER) Stock price at the end of year / Net income per share (times)	29.04倍	18.96倍	13.44倍	45.13倍	—
株価純資産倍率 (PBR) Stock price at the end of year / Shareholders' Equity per share (times)	1.78倍	1.50倍	1.03倍	0.69倍	0.80倍
配当性向 Pay-out ratio	31.78%	24.65%	27.37%	140.85%	—

(個別)  
(Non-Consolidated)

指 標	Fiscal 2005	Fiscal 2006	Fiscal 2007	Fiscal 2008	Fiscal 2009 2Q
総資産事業利益率 (Operating income + Interest received) / Total assets	6.48%	8.62%	7.63%	4.65%	-0.73%
総資産営業利益率 Operating income / Total assets	6.09%	8.15%	7.19%	4.27%	-1.17%
総資本当期純利益率 Net income / Total assets	3.36%	4.82%	4.16%	0.14%	-1.06%
自己資本利益率 ROE (Net income / Shareholders' equity)	5.24%	7.55%	6.99%	0.26%	-1.96%
売上高対総利益率 Gross profit / Sales	19.90%	21.44%	21.80%	20.32%	16.07%
売上高対営業利益率 Operating income / Sales	5.23%	7.21%	7.26%	4.84%	-1.65%
売上高対経常利益率 Recurring income / Sales	5.51%	7.62%	7.78%	5.28%	-1.36%
総資産回転率 Sales / Total assets (times)	1.17回	1.13回	0.99回	0.88回	0.71回
自己資本比率 Shareholders' equity / Total assets	65.01%	62.79%	56.46%	53.55%	54.64%
配当性向 Pay-out ratio	41.02%	29.83%	32.92%	912.55%	—
1株当たり当期純利益 Net income / Shares (yen)	48.76円	73.75円	72.90円	2.63円	-9.66円
1株当たり純資産 Shareholders' equity / Shares (yen)	952.92円	1,039.16円	1,033.87円	995.11円	981.55円
株価収益率 (PER) Stock price at the end of year / Net income per share (times)	37.49倍	22.94倍	16.17倍	292.40倍	—
株価純資産倍率 (PBR) Stock price at the end of year / Shareholders' Equity per share (times)	1.92倍	1.63倍	1.14倍	0.77倍	0.91倍

# セグメントの状況(連結)

## Segment Breakdown (Consolidated)

(単位:百万円)  
(Millions of yen)

### 1. 受注高 Orders

	Fiscal 2005	Fiscal 2006	Fiscal 2007	Fiscal 2008	Fiscal 2009 (2Q)
工業化住宅請負 Built to Order Housing	684,139	705,462	697,963	669,897	306,731
不動産販売 Real Estate for Sale	351,248	442,058	387,233	299,651	133,002
不動産賃貸 Real Estate for Leasing	291,154	310,211	334,530	357,075	182,040
その他事業 Other Business	151,816	153,127	157,360	146,362	74,977
連結 Consolidated	1,478,359	1,610,859	1,577,087	1,472,987	696,751

### 2. 受注残高 Accumulated Orders

	Fiscal 2005	Fiscal 2006	Fiscal 2007	Fiscal 2008	Fiscal 2009 (2Q)
工業化住宅請負 Built to Order Housing	371,425	359,210	352,666	339,702	365,089
不動産販売 Real Estate for Sale	83,540	104,578	88,728	71,101	69,109
不動産賃貸 Real Estate for Leasing	—	—	—	—	—
その他事業 Other Business	95,493	101,346	103,020	92,427	97,771
連結 Consolidated	550,459	565,135	544,416	503,230	531,970

### 3. 売上高 Sales

	Fiscal 2005	Fiscal 2006	Fiscal 2007	Fiscal 2008	Fiscal 2009 (2Q)
工業化住宅請負 Built to Order Housing	725,216	717,677	704,506	682,862	281,344
不動産販売 Real Estate for Sale	347,723	421,019	403,083	317,278	134,993
不動産賃貸 Real Estate for Leasing	291,154	310,211	334,530	357,075	182,040
その他事業 Other Business	137,762	147,274	155,686	156,955	69,633
連結 Consolidated	1,501,857	1,596,183	1,597,807	1,514,172	668,012

### 4. 営業利益率 Operating Profit Margin

	Fiscal 2005	Fiscal 2006	Fiscal 2007	Fiscal 2008	Fiscal 2009 (2Q)
工業化住宅請負 Built to Order Housing	10.3%	11.0%	10.3%	8.5%	6.2%
不動産販売 Real Estate for Sale	6.7%	12.6%	14.3%	10.5%	-3.8%
不動産賃貸 Real Estate for Leasing	4.5%	4.5%	4.5%	5.2%	4.2%
その他事業 Other Business	2.5%	2.4%	2.4%	1.8%	1.6%
連結 Consolidated	5.3%	7.0%	6.9%	4.9%	0.4%

# 受注高の状況(個別)

## The state of orders(Non-consolidated)

(単位:百万円)  
(Millions of yen)

	Fiscal 2005		Fiscal 2006		Fiscal 2007		Fiscal 2008		Fiscal 2009 (2Q)	
	棟数 Buildings	金額 Amount	棟数 Buildings	金額 Amount	棟数 Buildings	金額 Amount	棟数 Buildings	金額 Amount	棟数 Buildings	金額 Amount
<b>工業化住宅請負 Built to Order Housing</b>										
鉄骨戸建 Steel frame	12,344	369,063	11,661	365,497	10,681	345,266	9,483	307,496	4,978	154,452
シャーウッド戸建 Wood frame	2,878	93,618	3,117	100,694	2,916	95,043	3,031	100,224	1,510	49,237
戸建計 Subtotal	15,222	462,681	14,778	466,191	13,597	440,310	12,514	407,721	6,488	203,689
シャーメゾン Low-rise apartments	5,444	215,378	5,859	240,646	6,025	263,197	5,537	268,642	2,133	104,899
<b>小計 Subtotal</b>	<b>20,666</b>	<b>678,060</b>	<b>20,637</b>	<b>706,838</b>	<b>19,622</b>	<b>703,507</b>	<b>18,051</b>	<b>676,363</b>	<b>8,621</b>	<b>308,589</b>
<b>不動産販売 Real Estate for Sale</b>										
鉄骨戸建 Steel frame	4,185	118,531	4,571	128,909	3,783	107,257	3,137	85,930	1,869	50,286
シャーウッド戸建 Wood frame	641	20,838	786	23,955	626	18,207	573	16,920	351	9,862
戸建計 Subtotal	4,826	139,370	5,357	152,864	4,409	125,466	3,710	102,851	2,220	60,148
土地 Land		94,869		101,717		88,110		68,295		39,797
小計 Subtotal	4,826	234,240	5,357	254,582	4,409	213,576	3,710	171,147	2,220	99,946
分譲マンション建物 Condominiums		34,555		48,180		45,785		24,500		12,320
分譲マンション土地 Land		20,763		35,664		34,769		16,882		8,846
小計 Subtotal		55,318		83,845		80,554		41,383		21,166
都市再開発事業 Urban redevelopment		43,812		74,069		75,313		61,656		-
<b>小計 Subtotal</b>	<b>4,826</b>	<b>333,371</b>	<b>5,357</b>	<b>412,496</b>	<b>4,409</b>	<b>369,444</b>	<b>3,710</b>	<b>274,187</b>	<b>2,220</b>	<b>121,112</b>
<b>不動産賃貸 Real Estate for Leasing</b>										
		9,116		8,012		9,181		10,880		4,988
<b>その他 Other Business</b>										
RC請負 RC contracts	165	48,201	235	44,969	123	49,982	66	43,042	54	15,493
エクステリア Exteriors		48,978		51,015		51,914		47,933		21,301
その他 Other		5,947		5,402		5,129		4,739		2,344
<b>小計 Subtotal</b>	<b>165</b>	<b>103,127</b>	<b>235</b>	<b>101,387</b>	<b>123</b>	<b>107,026</b>	<b>66</b>	<b>95,715</b>	<b>54</b>	<b>39,139</b>
<b>合計 Total</b>	<b>25,657</b>	<b>1,123,675</b>	<b>26,229</b>	<b>1,228,735</b>	<b>24,154</b>	<b>1,189,159</b>	<b>21,827</b>	<b>1,057,147</b>	<b>10,895</b>	<b>473,830</b>

# 受注残高の状況(個別)

## The state of accumulated orders (Non-consolidated)

(単位:百万円)  
(Millions of yen)

	Fiscal 2005		Fiscal 2006		Fiscal 2007		Fiscal 2008		Fiscal 2009 (2Q)	
	棟数 Buildings	金額 Amount	棟数 Buildings	金額 Amount	棟数 Buildings	金額 Amount	棟数 Buildings	金額 Amount	棟数 Buildings	金額 Amount
<b>工業化住宅請負 Built to Order Housing</b>										
鉄骨戸建 Steel frame	5,707	179,641	5,279	172,009	4,879	167,472	4,142	145,697	4,929	166,029
シャーウッド戸建 Wood frame	1,492	50,306	1,499	50,414	1,480	49,951	1,403	48,674	1,592	54,200
戸建計 Subtotal	7,199	229,947	6,778	222,423	6,359	217,423	5,545	194,371	6,521	220,229
シャーメゾン Low-rise apartments	3,635	142,603	3,347	138,274	3,050	138,735	2,924	149,552	2,976	148,429
<b>小計 Subtotal</b>	<b>10,834</b>	<b>372,550</b>	<b>10,125</b>	<b>360,698</b>	<b>9,409</b>	<b>356,158</b>	<b>8,469</b>	<b>343,923</b>	<b>9,497</b>	<b>368,658</b>
<b>不動産販売 Real Estate for Sale</b>										
鉄骨戸建 Steel frame	1,213	32,041	1,135	31,069	769	22,527	624	17,242	917	25,167
シャーウッド戸建 Wood frame	242	7,121	194	6,060	176	5,182	142	4,157	185	5,598
戸建計 Subtotal	1,455	39,162	1,329	37,129	945	27,709	766	21,399	1,102	30,765
土地 Land		11,087		10,260		10,463		11,545		12,322
小計 Subtotal	1,455	50,249	1,329	47,389	945	38,173	766	32,944	1,102	43,087
分譲マンション建物 Condominiums		14,424		26,749		27,051		15,145		14,365
分譲マンション土地 Land		8,174		19,748		21,069		8,178		7,508
小計 Subtotal		22,598		46,497		48,120		23,323		21,874
都市再開発事業 Urban redevelopment		5,220						1,725		-
<b>小計 Subtotal</b>	<b>1,455</b>	<b>78,068</b>	<b>1,329</b>	<b>93,887</b>	<b>945</b>	<b>86,293</b>	<b>766</b>	<b>57,993</b>	<b>1,102</b>	<b>64,961</b>
<b>不動産賃貸 Real Estate for Leasing</b>										
<b>その他 Other Business</b>										
RC請負 RC contracts	336	64,901	417	72,115	374	77,075	304	81,407	312	84,626
エクステリア Exteriors		27,550		28,141		29,329		22,031		21,783
その他 Other		136		198		96		244		240
<b>小計 Subtotal</b>	<b>336</b>	<b>92,587</b>	<b>417</b>	<b>100,454</b>	<b>374</b>	<b>106,501</b>	<b>304</b>	<b>103,683</b>	<b>312</b>	<b>106,650</b>
<b>合計 Total</b>	<b>12,625</b>	<b>543,206</b>	<b>11,871</b>	<b>555,040</b>	<b>10,728</b>	<b>548,953</b>	<b>9,539</b>	<b>505,600</b>	<b>10,911</b>	<b>540,269</b>

# 売上高の状況（個別：工業化住宅請負事業・その他事業）

The state of sales (Non-consolidated: Built to Order Housing Business and Other Business)

	Fiscal 2005	Fiscal 2006	Fiscal 2007	Fiscal 2008	Fiscal 2009 (2Q)
<b>合計 Total</b>	56,600 戸 Units	56,578 戸 Units	57,162 戸 Units	52,221 戸 Units	20,518 戸 Units
	27,202 棟 Buildings	27,011 棟 Buildings	25,323 棟 Buildings	23,052 棟 Buildings	9,536 棟 Buildings
	1,145,540 百万円 ¥mil.	1,216,901 百万円 ¥mil.	1,195,245 百万円 ¥mil.	1,100,500 百万円 ¥mil.	439,160 百万円 ¥mil.

## 工業化住宅請負事業 Built to Order Housing

<b>戸建</b> Built to Order Detached Houses	16,193 戸 Units	15,237 戸 Units	14,095 戸 Units	13,427 戸 Units	5,536 戸 Units
	15,898 棟 Buildings	15,199 棟 Buildings	14,016 棟 Buildings	13,328 棟 Buildings	5,512 棟 Buildings
	2,296,782 ㎡	2,218,829 ㎡	2,041,606 ㎡	1,927,882 ㎡	781,758 ㎡
	477,301 百万円 ¥mil.	473,715 百万円 ¥mil.	445,310 百万円 ¥mil.	430,773 百万円 ¥mil.	177,831 百万円 ¥mil.
<b>鉄骨戸建</b> D.H. (Steel-Frame)	13,344 戸 Units	12,115 戸 Units	11,151 戸 Units	10,305 戸 Units	4,208 戸 Units
	13,064 棟 Buildings	12,089 棟 Buildings	11,081 棟 Buildings	10,220 棟 Buildings	4,191 棟 Buildings
	1,877,498 ㎡	1,758,955 ㎡	1,611,724 ㎡	1,480,873 ㎡	592,224 ㎡
	387,485 百万円 ¥mil.	373,128 百万円 ¥mil.	349,803 百万円 ¥mil.	329,272 百万円 ¥mil.	134,120 百万円 ¥mil.
<b>シャーウッド住宅</b> D.H. (Wood-Frame)	2,849 戸 Units	3,122 戸 Units	2,944 戸 Units	3,122 戸 Units	1,328 戸 Units
	2,834 棟 Buildings	3,110 棟 Buildings	2,935 棟 Buildings	3,108 棟 Buildings	1,321 棟 Buildings
	419,284 ㎡	459,874 ㎡	429,881 ㎡	447,009 ㎡	189,535 ㎡
	89,816 百万円 ¥mil.	100,586 百万円 ¥mil.	95,506 百万円 ¥mil.	101,501 百万円 ¥mil.	43,711 百万円 ¥mil.
<b>賃貸住宅</b> Low-rise Apartments	31,645 戸 Units	31,309 戸 Units	32,850 戸 Units	30,747 戸 Units	11,800 戸 Units
	6,442 棟 Buildings	6,147 棟 Buildings	6,322 棟 Buildings	5,663 棟 Buildings	2,081 棟 Buildings
	1,505,723 ㎡	1,515,310 ㎡	1,612,982 ㎡	1,529,378 ㎡	608,262 ㎡
	241,890 百万円 ¥mil.	244,975 百万円 ¥mil.	262,736 百万円 ¥mil.	257,825 百万円 ¥mil.	106,023 百万円 ¥mil.
<b>工業化住宅請負事業</b> Built to Order Housing	719,192 百万円 ¥mil.	718,691 百万円 ¥mil.	708,047 百万円 ¥mil.	688,599 百万円 ¥mil.	283,854 百万円 ¥mil.

## その他事業 Other Business

<b>RC造住宅</b> RC. Construction (Residence)	1,917 戸 Units	2,390 戸 Units	3,227 戸 Units	2,497 戸 Units	688 戸 Units
	100 棟 Buildings	108 棟 Buildings	126 棟 Buildings	107 棟 Buildings	27 棟 Buildings
	122,811 ㎡	160,788 ㎡	206,016 ㎡	142,379 ㎡	47,262 ㎡
	22,407 百万円 ¥mil.	28,006 百万円 ¥mil.	38,866 百万円 ¥mil.	30,498 百万円 ¥mil.	9,871 百万円 ¥mil.
<b>RC造非住宅</b> RC. Construction (Non-residence)	42 棟 Buildings	46 棟 Buildings	40 棟 Buildings	29 棟 Buildings	19 棟 Buildings
	66,795 ㎡	51,573 ㎡	36,578 ㎡	38,948 ㎡	12,379 ㎡
	8,440 百万円 ¥mil.	9,749 百万円 ¥mil.	6,156 百万円 ¥mil.	8,211 百万円 ¥mil.	2,403 百万円 ¥mil.
<b>エクステリア</b> Exterior	49,960 百万円 ¥mil.	50,423 百万円 ¥mil.	50,726 百万円 ¥mil.	55,231 百万円 ¥mil.	21,549 百万円 ¥mil.
<b>その他</b> Remodeling and etc.	6,257 百万円 ¥mil.	5,340 百万円 ¥mil.	5,231 百万円 ¥mil.	4,591 百万円 ¥mil.	2,348 百万円 ¥mil.
<b>その他事業</b> Other Business	87,067 百万円 ¥mil.	93,519 百万円 ¥mil.	100,980 百万円 ¥mil.	98,533 百万円 ¥mil.	36,172 百万円 ¥mil.



# 売上高の状況（個別：不動産販売事業・不動産賃貸事業）

The state of sales (Non-consolidated: Real Estate for Sale Business and Real Estate for Leasing Business)

## 不動産販売事業

### Real Estate for Sale

	Fiscal 2005	Fiscal 2006	Fiscal 2007	Fiscal 2008	Fiscal 2009 (2Q)
<b>戸建建売(建物部分)</b> Detached Houses for Sale	4,749 戸 Units	5,673 戸 Units	4,911 戸 Units	3,962 戸 Units	1,929 戸 Units
	4,669 棟 Buildings	5,483 棟 Buildings	4,793 棟 Buildings	3,889 棟 Buildings	1,884 棟 Buildings
	629,736 ㎡	718,353 ㎡	621,376 ㎡	499,391 ㎡	238,656 ㎡
	135,110 百万円 ¥mil.	154,897 百万円 ¥mil.	134,885 百万円 ¥mil.	109,161 百万円 ¥mil.	50,782 百万円 ¥mil.
<b>鉄骨戸建建売</b> D.H. (Steel-Frame) for Sale	4,168 戸 Units	4,839 戸 Units	4,267 戸 Units	3,355 戸 Units	1,621 戸 Units
	4,089 棟 Buildings	4,649 棟 Buildings	4,149 棟 Buildings	3,282 棟 Buildings	1,576 棟 Buildings
	549,423 ㎡	608,983 ㎡	537,308 ㎡	421,193 ㎡	200,252 ㎡
	116,328 百万円 ¥mil.	129,880 百万円 ¥mil.	115,800 百万円 ¥mil.	91,216 百万円 ¥mil.	42,361 百万円 ¥mil.
<b>シャーウッド建売</b> D.H. (Wood-Frame) for Sale	581 戸 Units	834 戸 Units	644 戸 Units	607 戸 Units	308 戸 Units
	580 棟 Buildings	834 棟 Buildings	644 棟 Buildings	607 棟 Buildings	308 棟 Buildings
	80,313 ㎡	109,370 ㎡	84,068 ㎡	78,198 ㎡	38,404 ㎡
	18,782 百万円 ¥mil.	25,016 百万円 ¥mil.	19,085 百万円 ¥mil.	17,945 百万円 ¥mil.	8,421 百万円 ¥mil.
<b>住宅用地</b> Land For Detached Houses	4,978 区画 Lots	5,519 区画 Lots	4,694 区画 Lots	3,836 区画 Lots	2,195 区画 Lots
	94,758 百万円 ¥mil.	102,545 百万円 ¥mil.	87,906 百万円 ¥mil.	67,214 百万円 ¥mil.	39,020 百万円 ¥mil.
<b>分譲マンション(建物部分)</b> Condominiums for Sale	1,697 戸 Units	1,969 戸 Units	2,079 戸 Units	1,588 戸 Units	565 戸 Units
	46 棟 Buildings	28 棟 Buildings	26 棟 Buildings	36 棟 Buildings	13 棟 Buildings
	119,567 ㎡	123,677 ㎡	151,200 ㎡	109,406 ㎡	42,130 ㎡
	36,989 百万円 ¥mil.	35,855 百万円 ¥mil.	45,483 百万円 ¥mil.	36,406 百万円 ¥mil.	13,099 百万円 ¥mil.
<b>分譲マンション(土地部分)</b> Land for Condominiums	24,713 百万円 ¥mil.	24,090 百万円 ¥mil.	33,447 百万円 ¥mil.	29,774 百万円 ¥mil.	9,516 百万円 ¥mil.
<b>都市再開発事業</b> Urban redevelopment	38,591 百万円 ¥mil.	79,288 百万円 ¥mil.	75,313 百万円 ¥mil.	59,931 百万円 ¥mil.	1,725 百万円 ¥mil.
<b>不動産販売事業</b> Real Estate for Sale	330,165 百万円 ¥mil.	396,678 百万円 ¥mil.	377,037 百万円 ¥mil.	302,487 百万円 ¥mil.	114,144 百万円 ¥mil.

## 不動産賃貸事業

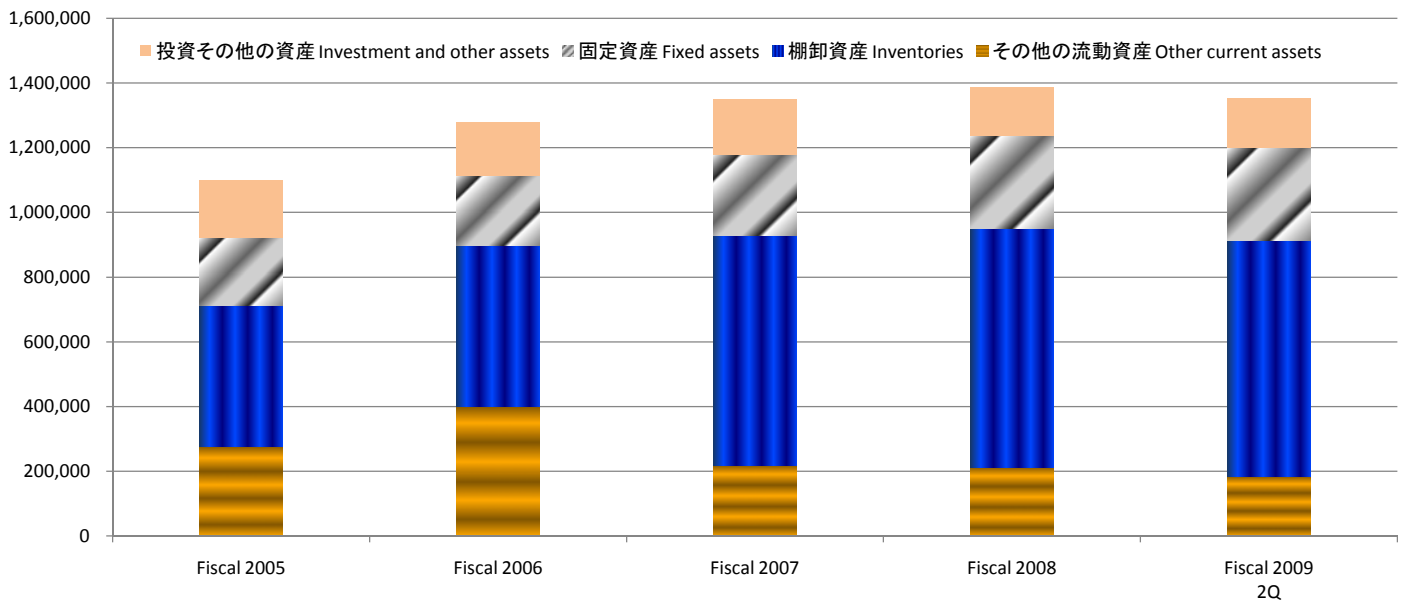
### Real Estate for Leasing

<b>不動産賃貸</b> Real Estate for Leasing	9,116 百万円 ¥mil.	8,012 百万円 ¥mil.	9,181 百万円 ¥mil.	10,880 百万円 ¥mil.	4,988 百万円 ¥mil.
---	-----------------	-----------------	-----------------	------------------	-----------------

# 資産推移表(連結)

## Trend in assets(Consolidated)

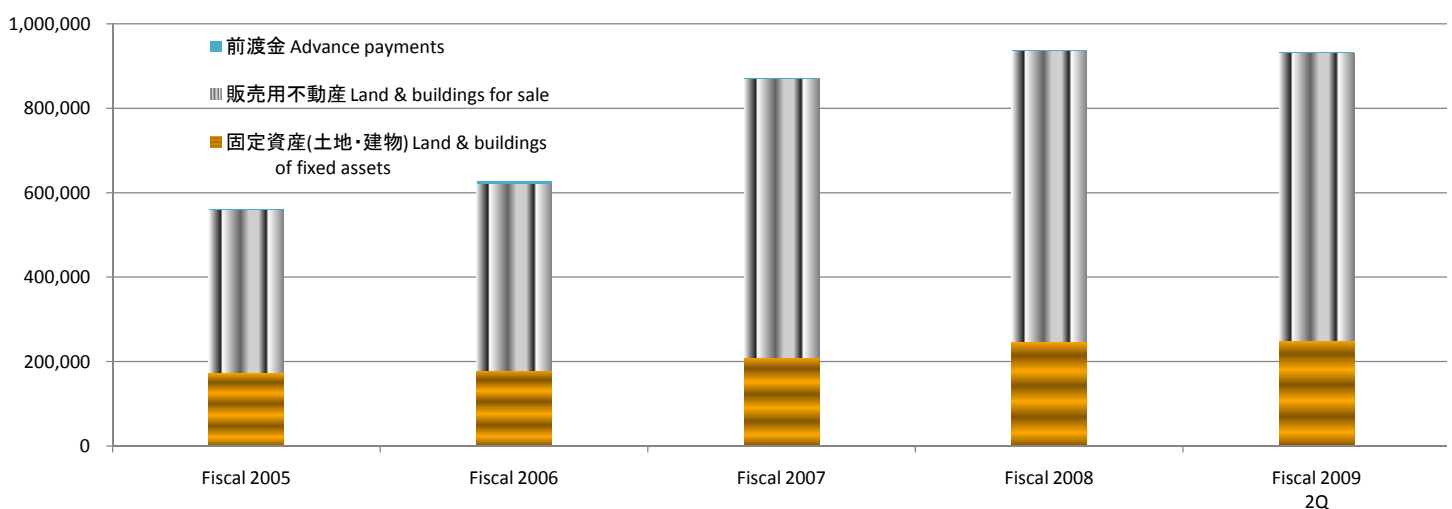
### 総資産 (Total assets)



(単位: 百万円)  
(Millions of yen)

		Fiscal 2005	Fiscal 2006	Fiscal 2007	Fiscal 2008	Fiscal 2009 2Q
投資その他の資産	Investment and other assets	177,345	164,799	169,373	149,046	153,833
固定資産	Fixed assets	208,104	214,913	252,604	286,990	286,596
棚卸資産	Inventories	436,609	499,226	709,184	737,871	727,864
その他の流動資産	Other current assets	276,143	399,830	218,279	213,329	185,050
合計	Total	1,098,203	1,278,770	1,349,441	1,387,237	1,353,344

### 不動産資産 (Land and buildings assets)



(単位: 百万円)  
(Millions of yen)

		Fiscal 2005	Fiscal 2006	Fiscal 2007	Fiscal 2008	Fiscal 2009 2Q
固定資産(土地・建物)	Land & buildings of fixed assets	174,348	179,736	211,458	247,996	250,534
販売用不動産	Land & buildings for sale	386,193	441,147	659,999	689,259	680,556
前渡金	Advance payments	1,407	6,279	810	1,816	1,358

# セグメント別構成

## Segments of Sekisui House Group

### 資産 Assets

(単位:百万円)  
(Millions of yen)

		Fiscal 2005	Fiscal 2006	Fiscal 2007	Fiscal 2008	Fiscal 2009 2Q
工業化住宅請負事業	Built to Order Housing	211,676	192,986	194,031	147,776	138,068
不動産販売事業	Real Estate for Sale	457,231	518,008	723,747	737,291	728,127
不動産賃貸事業	Real Estate for Leasing	201,487	199,765	227,962	264,745	267,796
その他事業	Other Business	29,204	29,730	33,428	19,384	21,217
事務管理部門	Back Office	198,604	338,279	170,271	218,039	198,134
合計	Total	1,098,203	1,278,770	1,349,441	1,387,237	1,353,344

### 人員 Employee

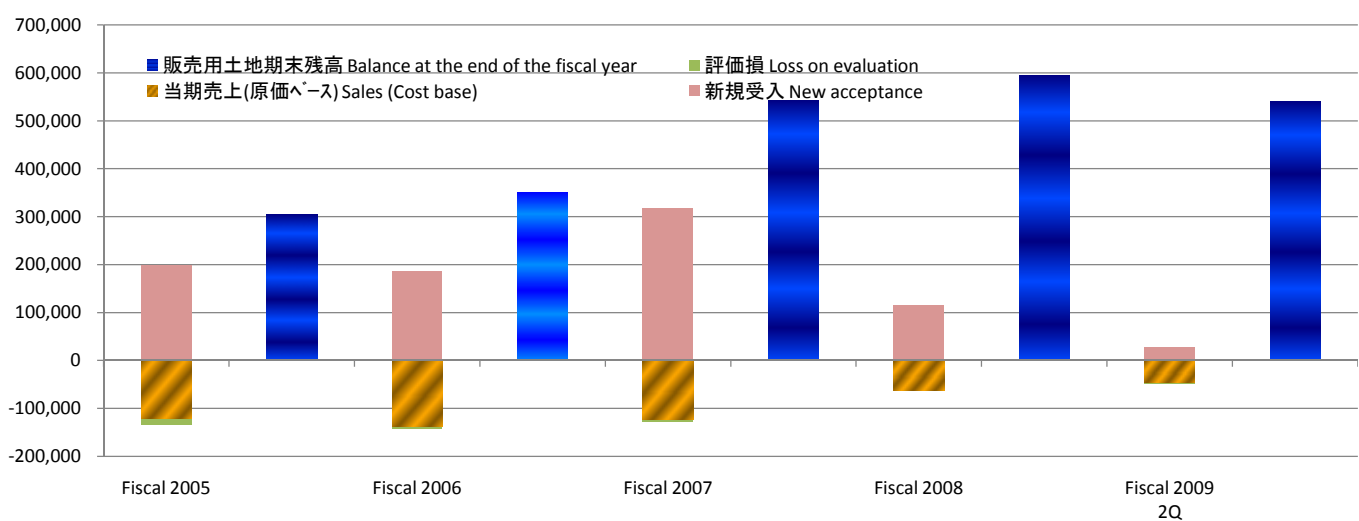
(単位:百万円)  
(Millions of yen)

		Fiscal 2005	Fiscal 2006	Fiscal 2007	Fiscal 2008	Fiscal 2009 2Q
工業化住宅請負事業 及び 不動産販売事業	Built to Order Housing and Real Estate for Sales	16,350	16,849	17,087	16,884	16,748
不動産賃貸事業	Real Estate for Leasing	1,162	1,195	1,399	1,478	1,440
その他事業	Other Business	1,951	2,149	2,346	2,300	2,638
事務管理部門	Back Office	1,300	1,343	1,477	1,592	1,422
合計	Total	20,763	21,536	22,309	22,254	22,248

## 販売用土地推移(個別)

### Trend in land for sale (Non-Consolidated)

(単位:百万円)  
(millions of yen)



		Fiscal 2005	Fiscal 2006	Fiscal 2007	Fiscal 2008	Fiscal 2009 2Q
新規受入	New acceptance	199,008	187,384	318,496	151,779	27,134
当期売上(原価ベース)	Sales (Cost base)	121,968	138,709	123,866	100,027	47,712
評価損	Loss on evaluation	11,256	2,781	3,277	32,202	417
販売用土地期末残高	Balance at the end of the fiscal year	305,547	351,442	542,794	562,343	541,349

# 設備投資等 Capital expenditure

(単位:百万円)  
(Millions of yen)

内 容	Fiscal 2004	Fiscal 2005	Fiscal 2006	Fiscal 2007	Fiscal 2008	Fiscal 2009 2Q
個別 Non-Consolidated						
工場関係 Factories	2,033	3,427	4,404	6,245	2,329	1,049
賃貸物件 Real estate for rent	17,839	32,265	8,894	26,402	30,838	1,319
その他 Others	7,616	6,572	7,866	10,887	9,989	2,800
設備投資合計 Total	27,488	42,264	21,164	43,534	43,156	5,168
研究開発費 R & D expenditure	5,793	6,190	6,114	6,252	6,124	2,621
減価償却実施額 Depreciation expense	9,424	8,557	9,650	11,368	12,252	6,463
連結 Consolidated						
設備投資額 Capital expenditure	36,225	46,817	26,691	54,413	57,432	9,683
減価償却実施額 Depreciation expense	11,553	11,117	12,231	14,157	15,392	8,099

## 当社戸建住宅の傾向 Trend in Housing Constructed by Sekisui House

(単位:千円)  
(Thousands of yen)

		Fiscal2005	Fiscal2006	Fiscal2007	Fiscal2008	Fiscal2009 2Q
請負戸建* Built to Order Detached Houses	1棟当たり売上金額 Sales per detached house	29,875	30,375	31,058	31,641	31,404
	1棟当たり面積 Floor area per detached house	144.61 m <sup>2</sup>	143.69 m <sup>2</sup>	143.87 m <sup>2</sup>	143.00 m <sup>2</sup>	140.12 m <sup>2</sup>
	3.3m <sup>2</sup> 当たり売上金額 Sales per 3.3m <sup>2</sup> of detached house	682	698	713	731	740
	土地付建売 建物部分* Built for Sale Houses without Land	1棟当たり売上金額 Sales per built for sale house	24,586	25,556	25,672	25,145
賃貸住宅 Low-rise apartments	1棟当たり面積 Floor area per built for sale house	126.61 m <sup>2</sup>	124.7 m <sup>2</sup>	123.75 m <sup>2</sup>	123.65 m <sup>2</sup>	124.2 m <sup>2</sup>
	1棟当たり売上金額 Sales per built for sale house	37,549	39,852	41,565	45,528	50,948
	3.3m <sup>2</sup> 当たり売上金額 Sales per 3.3m <sup>2</sup> of detached house	531	534	538	557	576
	土地 Land	1区画当たり売上金額 Sales per land	19,035	18,580	18,726	17,135
	1区画当たり面積 Area per land	213.29 m <sup>2</sup>	209.57 m <sup>2</sup>	217.01 m <sup>2</sup>	206.13 m <sup>2</sup>	205.39 m <sup>2</sup>

\*戸建住宅は鉄骨・シャーウッドの新築物件のみを対象。また売建分譲による建物分はここでは請負戸建に含めています。(RC、リフォームを含めず)

Detached houses consist of newly built houses with steel-frame and wood-frame. Built to order houses on lands sold are also included in detached houses. (RC and remodeling excluded.)

## 積和不動産借り上げ入居率等 Trend in Sekiwa Real Estate block leasing operation

内容	Fiscal 2005	Fiscal 2006	Fiscal 2007	Fiscal 2008	Fiscal 2009 2Q
シャームゾン入居率 Occupancy ratio of Sha Maison propertie	95.0%	95.0%	95.5%	94.6%	94.5%
管理室数 Management	361,641	386,016	410,176	434,074	447,259

# 契約(受注)顧客特性推移表

Item-wise ratios of house buyers

期間 Period	自己資金比率 Buyers own funds as against total amount	建替比率 Percentage of re-builders	二世帯住宅 Percentage of two- generation duplex	紹介比率 Percentage of referral orders		展示場比率 Percentage of buyers who decided to buy on tour to display home	坪単価(千円) Unit price per3.3sq.meters (in thousand)	給与所得者割合 Percentage of company employees
				(戸建のみ) Detached Houses	(集合建舎) Include Apartment			
04.8 - 05.1	45.3%	35.7%	25.2%	43.7%	49.4%	40.4%	655	56.2%
05.2 - 05.7	43.7%	33.5%	24.7%	42.9%	47.0%	41.2%	659	57.1%
05.8 - 06.1	43.7%	34.1%	23.4%	39.0%	44.7%	45.1%	665	57.5%
06.2 - 06.7	43.0%	32.4%	22.6%	38.5%	44.6%	47.0%	678	58.4%
06.8 - 07.1	47.2%	34.6%	24.4%	38.0%	45.0%	49.3%	682	55.6%
07.2 - 07.7	47.0%	33.6%	23.2%	39.1%	46.3%	48.1%	690	55.8%
07.8 - 08.1	46.8%	35.0%	22.5%	39.5%	48.0%	47.5%	701	56.4%
08.2 - 08.7	44.4%	34.2%	22.0%	36.4%	47.3%	52.0%	705	58.1%
08.8 - 09.1	45.4%	34.2%	23.8%	35.3%	48.6%	54.7%	711	56.5%
09.2 - 09.7	41.5%	30.4%	20.5%	33.7%	42.7%	55.3%	707	58.0%

## 営業拠点数

Sales offices of Sekisui House

	支店 Branch	プレハブ営業所 Sales Office	SW営業所 SHAWOOD Sales Office	営業所計 Sales Office Total	リフォーム営業所* Remodeling Sales Office	カスタマーズセンター Customers Center	プレハブ展示場 Display home	SW展示場 SHAWOOD display home	展示場計 Total
05. 1	73	209	43	252	29	66	427	124	551
05. 7	74	211	46	257	*36	67	413	141	554
06. 1	73	215	46	261	*36	68	419	156	575
06. 7	147	-	-	-	*38	66	424	141	565
07. 1	147	-	-	-	*37	66	406	154	560
07. 7	152	-	-	-	*37	66	389	157	546
08. 1	152	-	-	-	*37	66	391	159	550
08. 7	150	-	-	-	*37	66	380	155	535
09. 1	141	-	-	-	*37	65	366	151	517
09. 7	127	-	-	-	*37	65	348	137	485
09. 8	126	-	-	-	*38	65	349	137	486

\*05年2月からリフォーム事業を分割し積水ハウスリフォーム(株)へ承継

Effective February 1, 2005, the Company split off its remodeling operations, passing them to Sekisui House Remodeling, Ltd.

\*06年2月に機構改革を実施し、従来のプレハブ及びシャウッド営業所を統合等により支店へ移行しています。

With the organizational changes carried out in February 2006, the functions of sales offices for prefabricated houses and SHAWOOD sales offices were transferred to branches via consolidation and other means.

# 主要開発プロジェクトの概要

## Summary of major development projects

### 大型プロジェクト (Large-scale projects)

	所在地 Location	概要 Notes	敷地面積 Area	延床面積 Floor Space	完成予定 Completion period
台場ガーデンシティビル Daiba Garden City Building	東京都港区 Minato, Tokyo	オフィスビル Office building 12F	約2,900㎡	約18,700㎡	完成済 Completed
札幌南二条プロジェクト Sapporo Minaminijyo Project	札幌市 Sapporo	賃貸用マンション、店舗 Apartments for rent 117戸(units), shops	約1,100㎡	約9,900㎡	2009年
札幌南七条プロジェクト Sapporo Minamishichijyo Project	札幌市 Sapporo	賃貸用マンション Apartments for rent 96戸(units)	約750㎡	約6,900㎡	2009年
本町ガーデンシティ Hommachi Garden City	大阪市 Osaka	オフィス、ホテル、等 Office building, Hotel, etc	約3,700㎡	約50,000㎡	2010年
本町南ガーデンシティ Hommachi Minami Garden City	大阪市 Osaka	オフィスビル Office building	約3,700㎡	約47,000㎡	2011年
梅田北ヤード Umeda Kita-Yard	大阪市 Osaka	オフィス、商業施設、マンション等 Office buildings, Commercial buildings, Condos, etc.	約37,900㎡	約483,600㎡	2012年
御殿山プロジェクト Gotenyama Project	東京都品川区 Shinagawa, Tokyo	オフィス、マンション等 Office buildings, Condos, etc	約28,000㎡	約93,700㎡	2011年
京都プロジェクト Kyoto Project	京都市 Kyoto	未定 undecided	約6,100㎡	未定 undecided	未定 undecided

### マンション (Condominiums)

	所在地 Location	戸数 Units	敷地面積 Area	延床面積 Floor Space	完成予定 Completion period
GM松濤 GM Shoto	東京都渋谷区 Shibuya, Tokyo	26戸(units)	約2,500㎡	約6,700㎡	2008年
GM伊丹池尻リテラシティ GM Itamiikejiri Literacity	兵庫県伊丹市 Itami, Hyogo	368戸(units)	約15,400㎡	約42,300㎡	2009年
GM白金台 GM Shirokanedai	東京都港区 Minato, Tokyo	35戸(units)	約2,500㎡	約8,000㎡	2009年
GM京町堀タワー GM Kyomachibori Tower	大阪市 Osaka	240戸(units)	約2,500㎡	約33,700㎡	2009年
GM西掘通タワー GM Nishiboridori Tower	新潟県 Niigata	167戸(units)	約4,400㎡	約41,600㎡	2009年
GM青葉のまちウエスト GM Aobanomachi West	仙台市 Sendai	76戸(units)	約4,200㎡	約8,100㎡	2009年
GM住吉本町ネクス GM Sumiyoshi Honmachi NEX	兵庫県神戸市 Kobe, Hyogo	46戸(units)	約2,200㎡	約5,000㎡	2009年
GM夙川松園町 GM Syukugawa Matuzonocho	兵庫県西宮市 Nisinomiya, Hyogo	22戸(units)	約1,400㎡	約4,100㎡	2010年
GM仲町台 GM Nakamachidai	横浜市 Yokohama	92戸(units)	約4,400㎡	約10,100㎡	2010年
GM西九条BIO GM Nishikujo Bio	大阪市 Osaka	365戸(units)	約14,600㎡	約38,400㎡	2010年
GM百道浜OCEAN & FOREST GM momochihama Ocean & Forest	福岡市 Fukuoka	209戸(units)	約4,800㎡	約36,800㎡	2010年
GM熱田の杜 GM Atsutanomori	名古屋市 Nagoya	236戸(units)	約10,100㎡	約28,700㎡	2010年
セントラルガーデンレジデンス静岡A棟 Central Garden Residence Shizuoka A	静岡市 Shizuoka	100戸(units)	約4,800㎡	約12,500㎡	2010年
GM芦屋翠ヶ丘 GM Ashiya Midorigaoka	兵庫県芦屋市 Ashiya, Hyogo	25戸(units)	約1,300㎡	約4,000㎡	2010年
ザ レジデンス豊中 The Residence Toyonaka	大阪府豊中市 Toyonaka, Osaka	234戸(units)	約11,600㎡	約28,400㎡	2010年
若林プロジェクト Wakabayashi PJ	東京都世田谷区 Setagaya, Tokyo	66戸(units)	約1,800㎡	約6,000㎡	2011年
瀬谷本郷プロジェクト Seyahomgo PJ	横浜市 Yokohama	165戸(units)	約7,000㎡	約14,000㎡	2011年
GM自由が丘テラス GM Jiyugaoka Terrace	名古屋市 Nagoya	102戸(units)	約7,600㎡	約10,900㎡	2011年
調布仙川プロジェクト Chohu Sengawa PJ	調布市 Chohu, Tokyo	287戸(units)	約18,400㎡	約23,800㎡	2011年
GM伊勢山 GM Iseyama	横浜市 Yokohama	99戸(units)	約8,600㎡	約17,100㎡	2011年
文京目白坂プロジェクト Bunkyo Mejirozaka PJ	東京都文京区 Bunkyo, Tokyo	128戸(units)	約7,900㎡	約21,000㎡	2012年

\* 詳細につきましては変更することがあります Plans and details stated here are subject to change.

# 株式分布状況表

## The state of share distribution

(平成21年7月31日現在)

July 31, 2009

	平成22年1月期 第2四半期末(2009年7月31日) Second Quarter of Fiscal 2009			平成21年1月期末(2009年1月31日) Fiscal 2008			平成21年1月期中間期末(2008年7月31日) Interim of fiscal 2008		
	株主数 Shareholders	株式数 Shares	株式比率 Percentage	株主数 Shareholders	株式数 Shares	株式比率 Percentage	株主数 Shareholders	株式数 Shares	株式比率 Percentage
政府及び公共団体 Government	1	11,000	0.00	0		0.00	0	0	0.00
金融機関 Financial institutions	159	238,589,576	35.25	168	238,280,576	35.20	180	199,646,946	29.49
銀行 Banks	42	34,025,133	5.03	43	34,039,133	5.03	44	33,773,556	4.99
信託銀行 Trust Banks	26	139,598,132	20.62	26	136,389,132	20.15	31	99,653,132	14.72
生命保険会社 Life insurance companies	29	41,820,685	6.18	33	43,720,685	6.46	35	43,676,685	6.45
損害保険会社 Nonlife insurance companies	4	12,071,432	1.78	4	12,071,432	1.78	4	12,071,432	1.78
その他金融機関 Other financial institutions	58	11,074,194	1.64	62	12,060,194	1.78	66	10,472,141	1.55
金融商品取引業者 Securities companies	48	6,588,965	0.97	44	4,480,209	0.66	44	30,073,293	4.44
外国人 Foreigners	492	248,062,031	36.65	463	250,918,556	37.07	465	266,663,868	39.40
法人 Companies	482	248,046,200	36.65	453	250,905,725	37.07	457	266,649,037	39.40
個人 Individuals	10	15,831	0.00	10	12,831	0.00	8	14,831	0.00
その他法人 Other companies	915	107,143,473	15.83	940	107,470,599	15.88	995	106,325,343	15.71
個人・その他 Individuals and others	32,074	75,552,944	11.16	32,541	74,823,057	11.05	33,851	73,633,809	10.88
自己名義株式 Treasury stock	1	937,089	0.14	1	912,081	0.14	1	541,819	0.08
合計 Total	33,690	676,885,078	100.00	34,157	676,885,078	100.00	35,536	676,885,078	100.00

議決権を有する株主	Total number of shareholders with voting rights	22,987 名 Shareholders
総議決権数	Total number of voting rights	671,519 個 Rights
期中平均株式数(個別)	Average total number of shares issued during the term(non-consolidated)	675,961,024 株 Shares ※
期中平均株式数(連結)	Average total number of shares issued during the term(consolidated)	675,783,671 株 Shares ※
期末発行済株式数(個別)	Total number of shares issued (non-consolidated)	675,947,989 株 Shares ※
期末発行済株式数(連結)	Total number of shares issued (consolidated)	675,770,549 株 Shares ※

(平均1人当たり持ち株数)Average number of shares per shareholder	平成22年1月期第2四半期末 (July. 31, 2009)	20,092 株 Shares
	平成21年1月期末 (Jan. 31, 2009)	19,815 株 Shares
	平成21年1月期中間期末 (July. 31, 2008)	19,048 株 Shares
	平成22年1月期第2四半期累計期間に行った自己株式の買入株0.452 株 Shares (Repurchase of shares during the term) (取得総額 32 百万円) (Total of 32million yen)	

※自己株式数を除く Excluding treasury stock