

決算説明資料

—平成17年1月期中間期—

*Profile of Sekisui House, Ltd.
Interim of Fiscal 2004*

積水ハウス株式会社

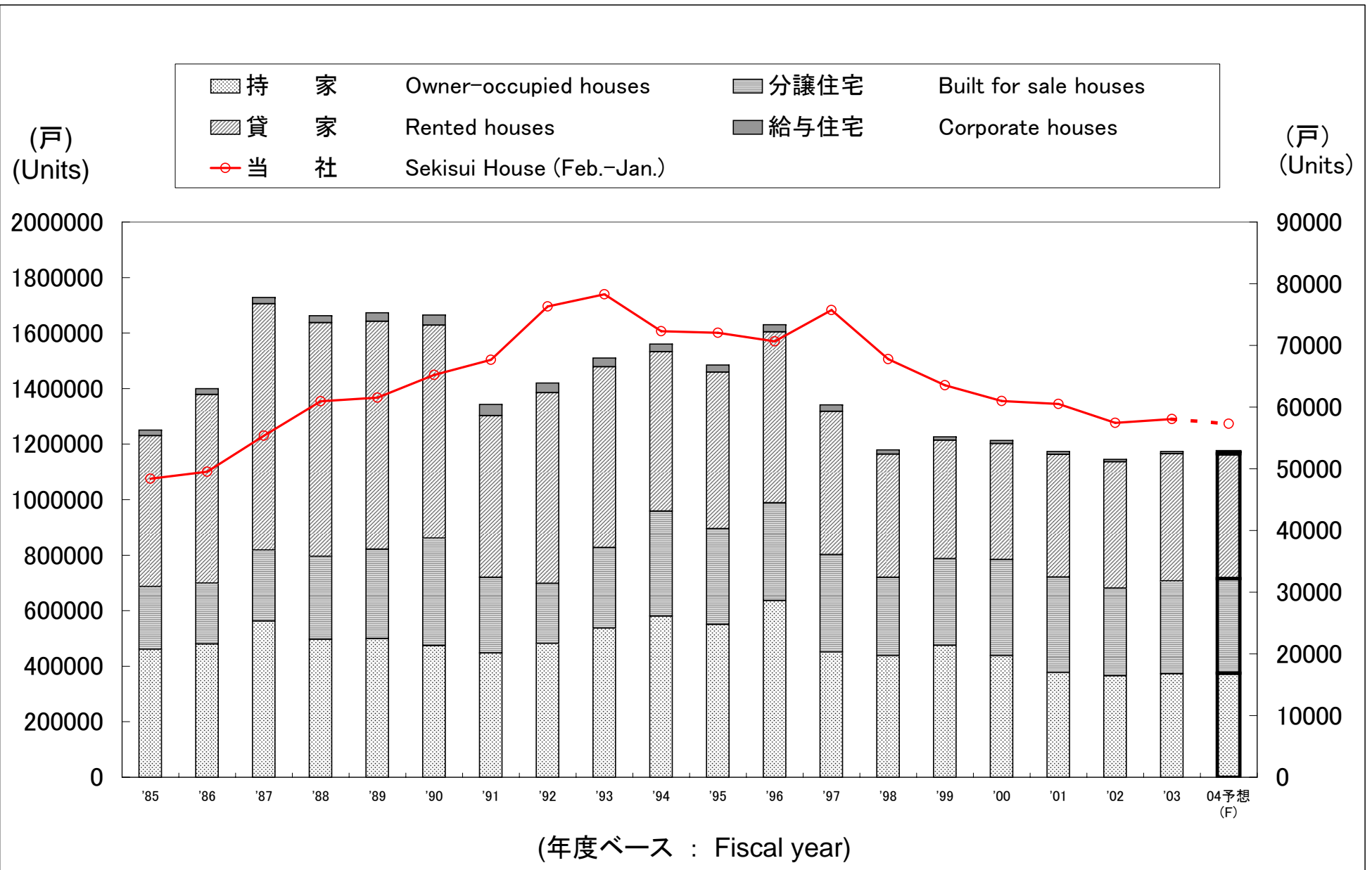
新設住宅着工戸数および当社住宅建築戸数の推移

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

(年度ベース : Fiscal year)

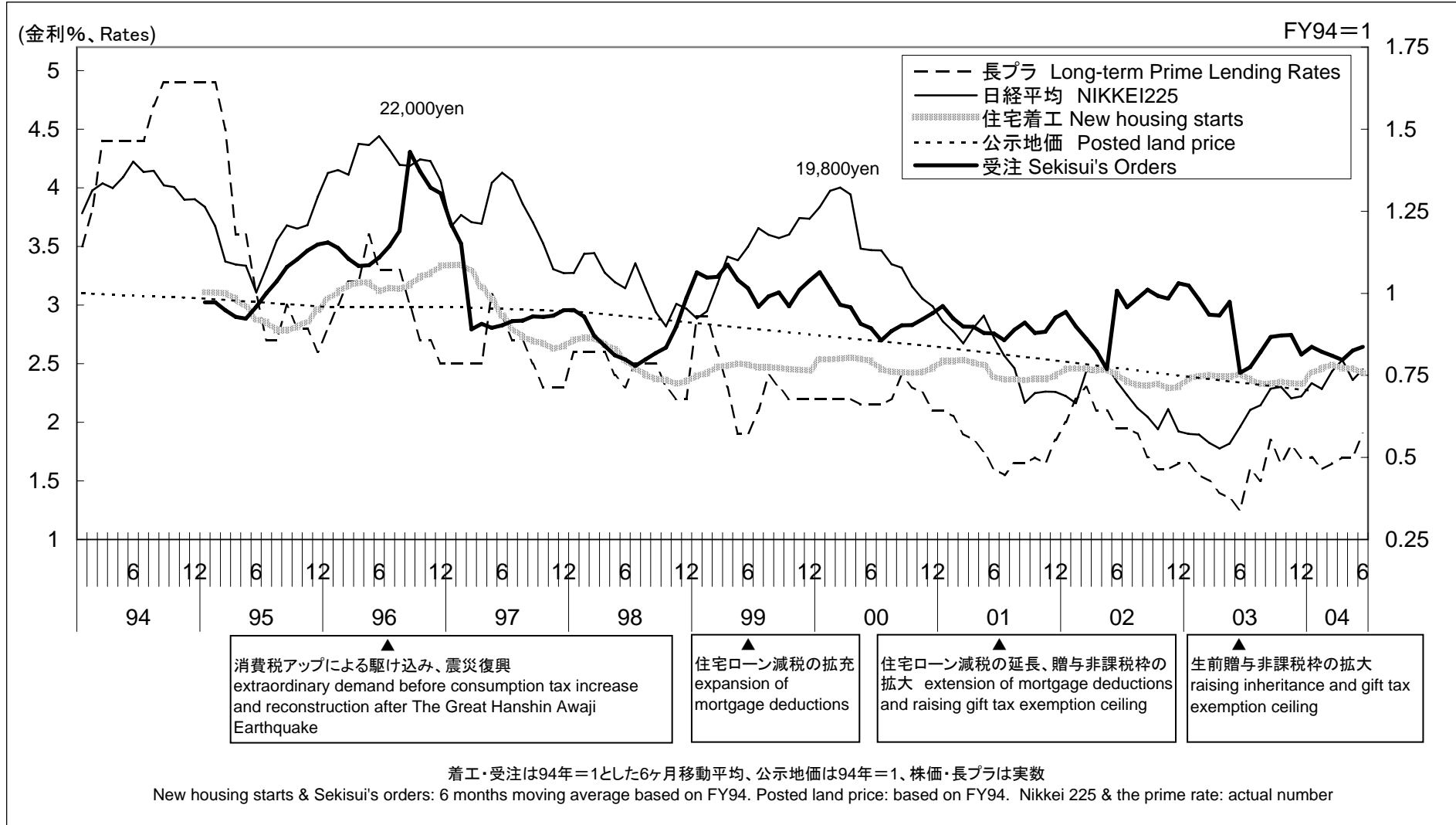
(単位 : 戸・Units)

	'85	'86	'87	'88	'89	'90	'91	'92	'93	'94	'95	'96	'97	'98	'99	'00	'01	'02	'03	'04予想 (F)
持家 Owner-occupied houses	460,406	479,820	562,705	496,760	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	375,000
分譲住宅 Built for sale houses	226,554	219,621	255,758	298,581	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	340,000
貸家 Rented houses	543,583	679,426	887,204	842,098	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	450,000
給与住宅 Corporate houses	20,451	20,966	22,867	25,177	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	8,000
合計 Total	1,250,994	1,399,833	1,728,534	1,662,616	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	1,173,000
当社 Sekisui House (Feb.-Jan.)	48,403	49,521	55,355	60,937	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	57,300
当社シェア Sekisui's market share in Japan	3.9%	3.5%	3.2%	3.7%	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%	4.9%



マクロ指標と当社受注動向

Trends in macro economy index and Sekisui's orders



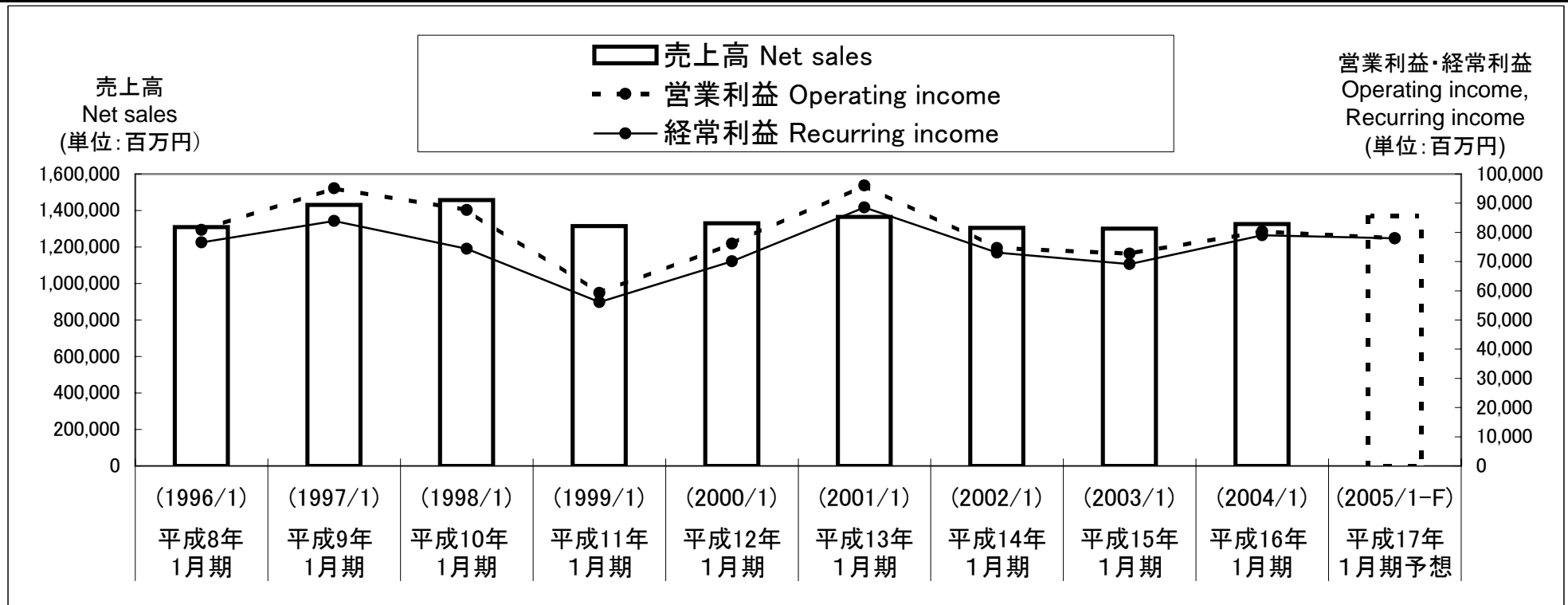
業績推移

Change in business results

(連結)
(Consolidated)

(単位:百万円)
(Millions of yen)

		平成8年 1月期 (1996/1)	平成9年 1月期 (1997/1)	平成10年 1月期 (1998/1)	平成11年 1月期 (1999/1)	平成12年 1月期 (2000/1)	平成13年 1月期 (2001/1)	平成14年 1月期 (2002/1)	平成15年 1月期 (2003/1)	平成16年 1月期 (2004/1)	平成16年 7月期 (2004/7)	平成17年 1月期予想 (2005/1-F)
売上高	Net sales	1,309,456	1,430,210	1,457,719	1,314,696	1,330,284	1,364,800	1,305,468	1,300,237	1,326,039	680,223	1,370,000
営業利益	Operating income	80,877	95,079	87,635	59,250	76,137	96,085	74,624	72,737	80,333	39,416	78,000
経常利益	Recurring income	76,606	83,946	74,401	56,123	70,104	88,513	73,081	69,146	79,062	39,801	78,000
当期純利益	Net income	40,938	42,612	39,705	22,854	-94,810	25,167	-90,331	34,546	37,761	20,779	26,000



業績推移

Change in business results

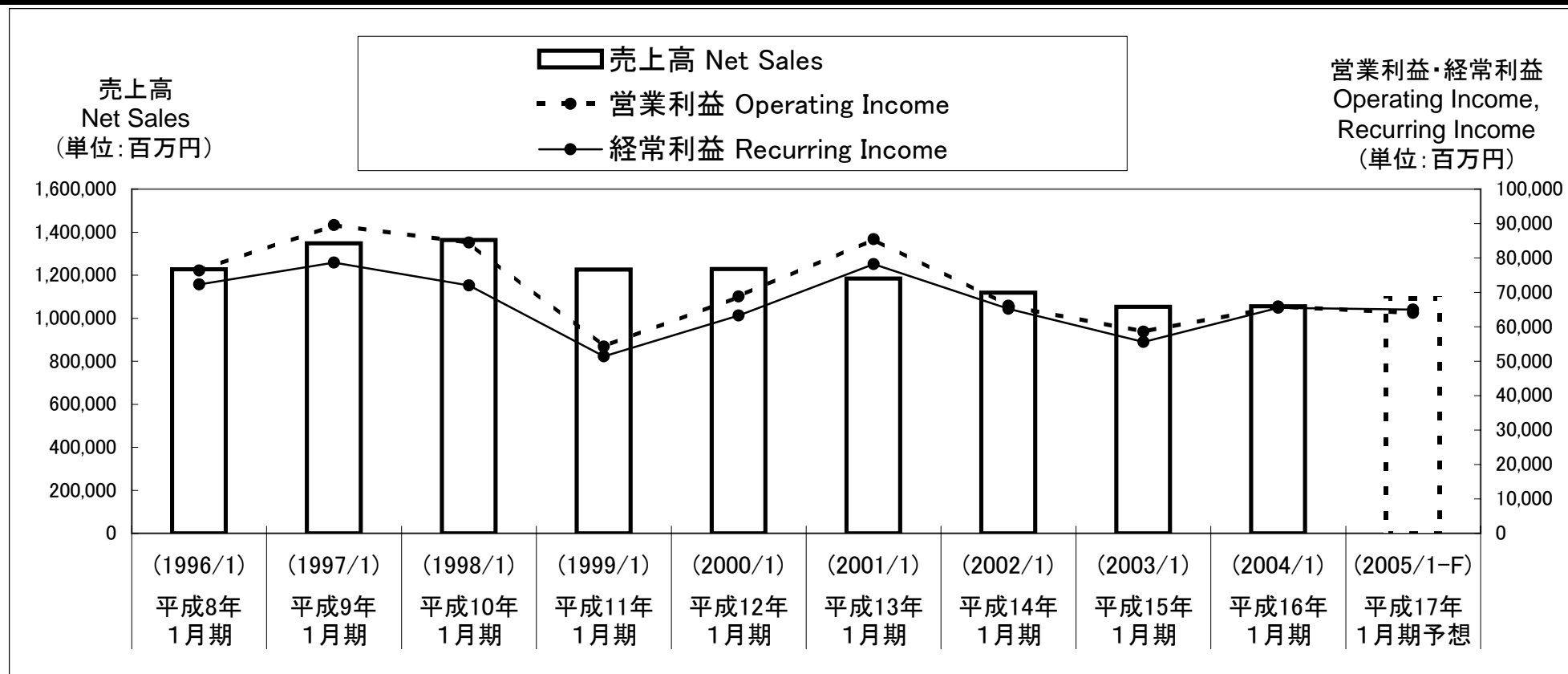
(単体)

(Non-Consolidated)

(単位:百万円)

(Millions of yen)

		平成8年 1月期 (1996/1)	平成9年 1月期 (1997/1)	平成10年 1月期 (1998/1)	平成11年 1月期 (1999/1)	平成12年 1月期 (2000/1)	平成13年 1月期 (2001/1)	平成14年 1月期 (2002/1)	平成15年 1月期 (2003/1)	平成16年 1月期 (2004/1)	平成16年 7月期 (2004/7)	平成17年 1月期予想 (2005/1-F)
売上高	Net Sales	1,227,119	1,348,424	1,363,897	1,226,755	1,228,442	1,184,186	1,118,898	1,052,558	1,055,027	539,093	1,090,000
営業利益	Operating Income	76,361	89,580	84,473	54,246	68,769	85,453	66,106	58,564	65,868	31,778	64,000
経常利益	Recurring Income	72,331	78,665	72,017	51,418	63,294	78,187	65,244	55,564	65,554	32,978	65,000
当期純利益	Net Income	38,355	39,724	39,265	20,565	-97,040	22,777	-91,918	30,196	33,580	19,021	23,500



経営指標推移

Financial analysis

(連結)
(Consolidated)

指 標	H11.2~H12.1 Fiscal 1999	H12.2~H13.1 Fiscal 2000	H13.2~H14.1 Fiscal 2001	H14.2~H15.1 Fiscal 2002	H15.2~H16.1 Fiscal 2003	H16.2~H16.7中間 Interim of Fiscal 2004
総資産事業利益率 (Operating income + Interest received) / Total assets	5.40%	6.90%	5.65%	5.90%	6.79%	6.92%
総資産営業利益率 Operating income / Total assets	5.03%	6.60%	5.40%	5.68%	6.58%	6.71%
総資本当期純利益率 Net income / Total assets	-6.27%	1.73%	-6.54%	2.70%	3.10%	3.54%
株主資本利益率 ROE (Net income / Shareholders' equity)	-12.23%	3.44%	-13.21%	5.43%	5.75%	6.20%
売上高対総利益率 Gross profit / Sales	19.40%	21.53%	20.70%	20.32%	20.37%	20.16%
売上高対営業利益率 Operating income / Sales	5.72%	7.04%	5.72%	5.59%	6.06%	5.79%
売上高対経常利益率 Recurring income / Sales	5.27%	6.49%	5.60%	5.32%	5.96%	5.85%
総資本回転率 Sales / Total assets (times)	0.88 回	0.94 回	0.94 回	1.01 回	1.09 回	1.16回
自己資本比率 Shareholders' equity / Total assets	49.80%	50.79%	48.05%	51.29%	56.56%	57.56%
1株当たり株主資本 Shareholders' equity / Shares (yen)	1,012.78円	1,027.71円	883.16円	911.01円	959.96円	982.09円
1株当たり当期純利益 Net income / Shares (yen)	-132.65円	35.03円	-125.11円	48.71円	53.30円	30.13円
株価収益率 (PER) Stock price at the end of year / Net income per share (times)	-	28.63倍	-	17.63倍	19.51倍	18.60倍
株価純資産倍率 (PBR) Stock price at the end of year / Shareholders' Equity per share (times)	1.03倍	0.98倍	1.04倍	0.94倍	1.08倍	1.14倍

経営指標推移

Financial analysis

(単体)

(Non-Consolidated)

指 標	H11.2~H12.1 Fiscal 1999	H12.2~H13.1 Fiscal 2000	H13.2~H14.1 Fiscal 2001	H14.2~H15.1 Fiscal 2002	H15.2~H16.1 Fiscal 2003	H16.2~H16.7中間 Interim of Fiscal 2004
総資産事業利益率 (Operating income + Interest received) / Total assets	5.26%	6.72%	5.57%	5.38%	6.49%	6.69%
総資産営業利益率 Operating income / Total assets	4.81%	6.32%	5.22%	5.06%	6.14%	6.21%
総資本当期純利益率 Net income / Total assets	-6.79%	1.68%	-7.26%	2.61%	3.13%	3.72%
株主資本利益率 ROE (Net income / Shareholders' equity)	-13.05%	3.26%	-14.09%	4.99%	5.40%	6.01%
売上高対総利益率 Gross profit / Sales	19.23%	21.87%	21.22%	21.05%	21.40%	21.09%
売上高対営業利益率 Operating income / Sales	5.60%	7.22%	5.91%	5.56%	6.24%	5.89%
売上高対経常利益率 Recurring income / Sales	5.15%	6.60%	5.83%	5.28%	6.21%	6.12%
総資本回転率 Sales / Total assets (times)	0.86回	0.88回	0.88回	0.91回	0.98回	1.05回
自己資本比率 Shareholders' equity / Total assets	50.52%	52.97%	49.89%	54.90%	61.24%	62.40%
配当性向 Pay-out ratio	-13.26%	63.33%	-14.10%	42.26%	37.74%	32.63%
1株当たり当期純利益 Net income / Shares (yen)	-135.77円	31.70円	-127.30円	42.58円	47.69円	27.58円
1株当たり株主資本 Shareholders' equity / Shares (yen)	967.31円	980.78円	842.51円	864.37円	906.85円	925.72円
株価収益率 (PER) Stock price at the end of year / Net income per share (times)	-	31.64倍	-	20.17倍	21.81倍	20.32倍
株価純資産倍率 (PBR) Stock price at the end of year / Shareholders' Equity per share (times)	1.08倍	1.02倍	1.09倍	0.99倍	1.15倍	1.21倍

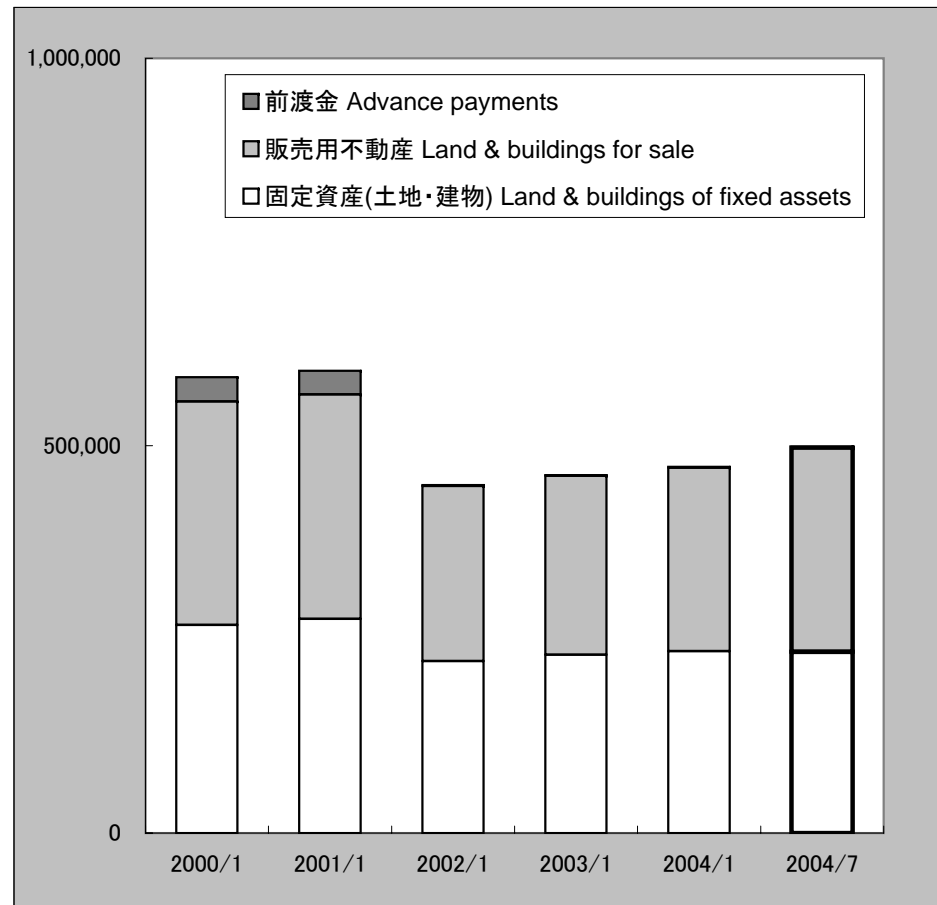
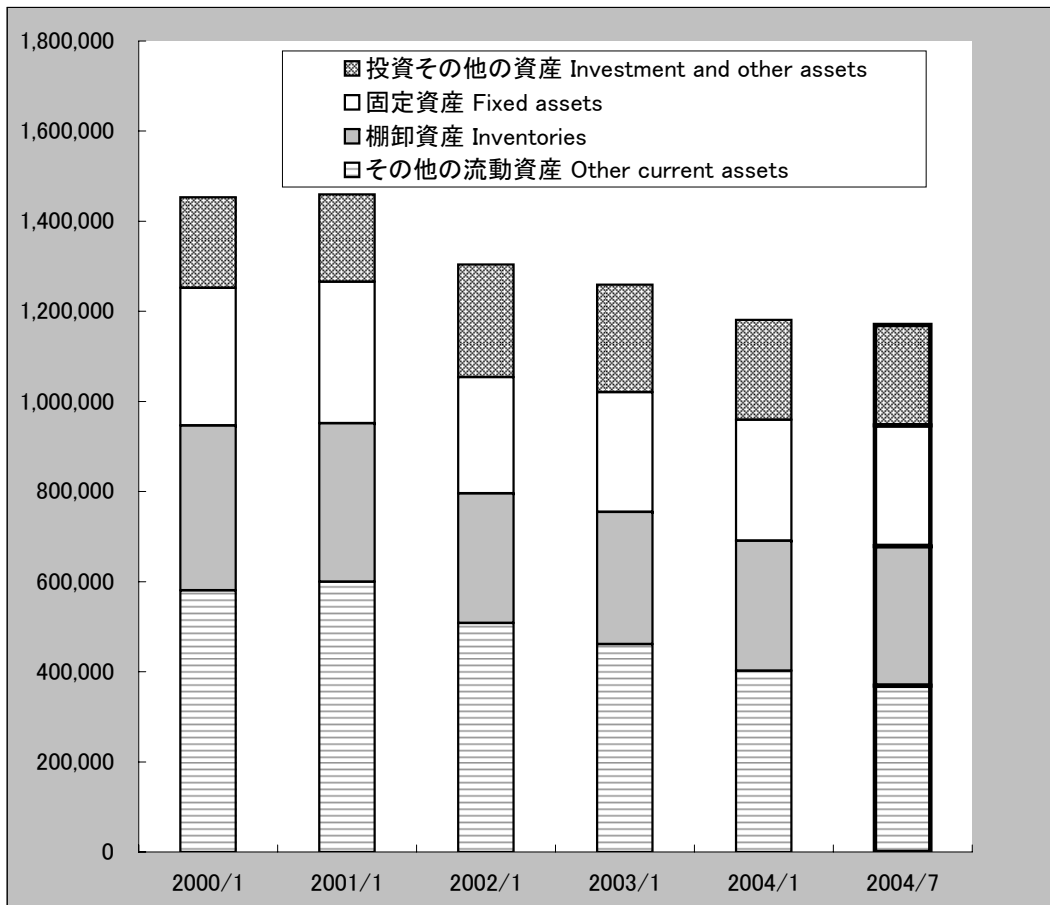
資産推移表(連結) Trend in assets(Consolidated)

総資産
(Total assets)

(単位:百万円)
(Millions of yen)

不動産資産
(Land and buildings assets)

(単位:百万円)
(Millions of yen)



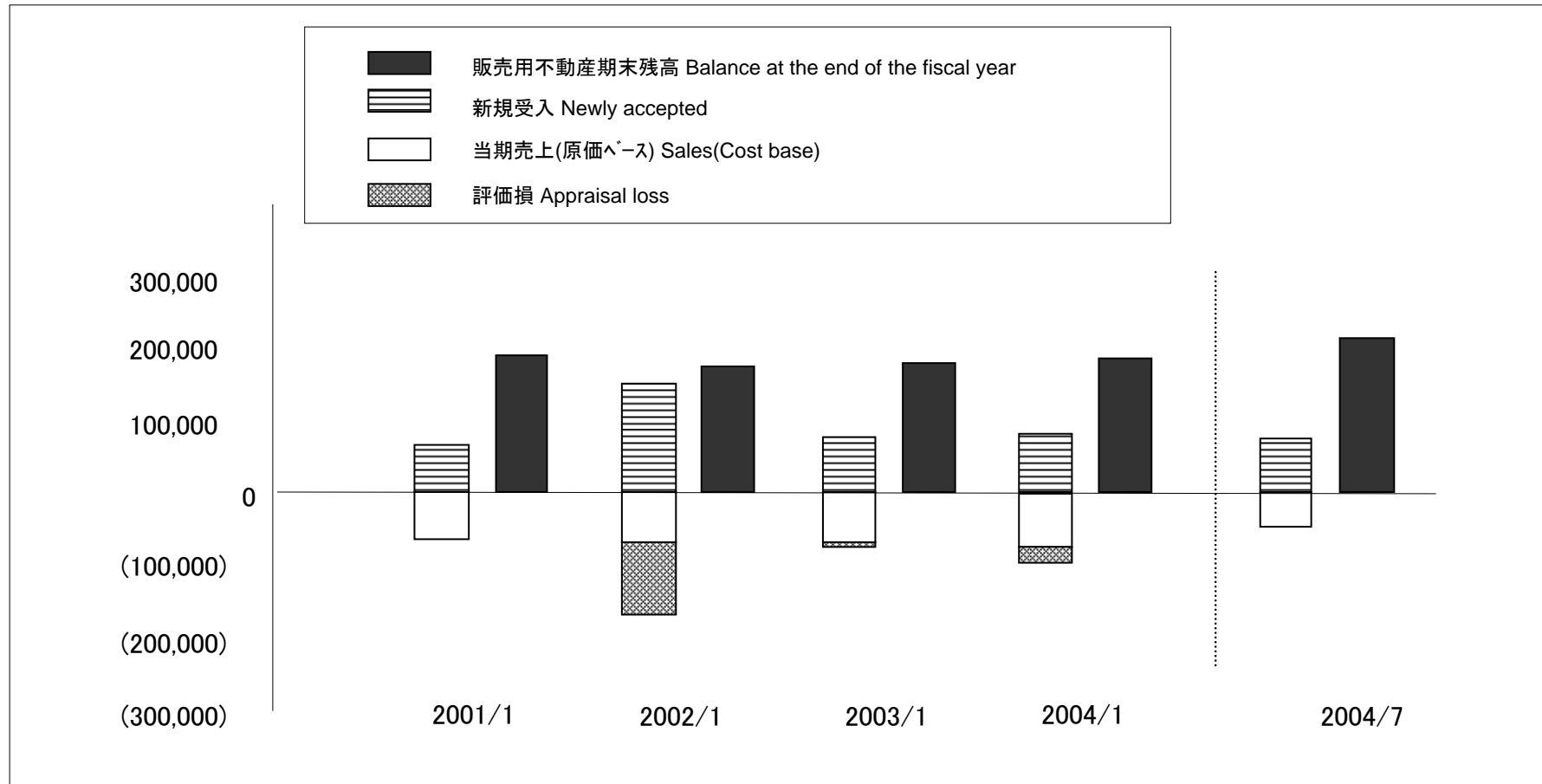
	2000/1	2001/1	2002/1	2003/1	2004/1	2004/7
投資その他の資産 Investment and other assets	201,286	193,597	249,769	238,570	221,585	223,166
固定資産 Fixed assets	305,797	314,062	258,167	265,498	268,865	267,321
棚卸資産 Inventories	365,985	351,843	287,554	293,608	288,432	310,386
その他の流動資産 Other current assets	580,479	599,988	508,331	461,303	402,130	368,573
合計 Total	1,453,547	1,459,490	1,303,821	1,258,979	1,181,012	1,169,448

	2000/1	2001/1	2002/1	2003/1	2004/1	2004/7
固定資産(土地・建物) Land & buildings of fixed assets	268,582	276,522	221,727	230,269	234,856	233,999
販売用不動産 Land & buildings for sale	288,477	289,670	226,187	230,750	236,492	263,572
前渡金 Advance payments	31,284	30,622	1,342	1,080	1,260	1,283

販売用土地推移(単体)

Trend in land for sale (Non-Consolidated)

(単位:百万円) (million of yen)



		2001/1	2002/1	2003/1	2004/1	2004/7
新規受入	New acceptance	64,906	148,796	77,583	81,311	73,927
当期売上(原価ベース)	Sales (Cost base)	64,801	69,560	70,381	72,262	47,942
評価損	Loss on evaluation	-	97,241	522	2,932	-
販売用土地期末残高	Balance at the end of the fiscal year	192,239	174,234	180,914	187,030	213,017

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	総事業費 Total Cost	内容 備考 Notes		
六甲アイランドシティ Rokko Island City	兵庫県神戸市 Kobe, Hyogo	¥460,000mil.	マンション 戸建住宅 商業施設 オフィスビル Condos, Detached houses, Commercial buildings & Office buildings	第1期 1st term 1986-1993 ¥337,000mil. 313,000㎡ 戸建 Detached houses 229戸(units) マンション Condos 3,367戸(units) 賃貸マンション Apartments for rent 425戸(units)	第4期 4th term 1992- ¥125,000 mil. 113,000㎡ マンション Condos 1,517戸(units) 賃貸マンション Apartments for rent 1,020戸(units) 残(remains)37,000㎡:未定(undecided)
西宮マリナシティ Nishinomiya Marina City	兵庫県西宮市 Nishinomiya, Hyogo	¥80,000mil.	マンション 戸建住宅 商業施設 Condos, Detached houses & Commercial buildings 1996-2004 160,000㎡	マンション Condos 1,030戸(units) 戸建 Detached houses 70戸(units)	最終分譲 Final block マンション Condos 1街区(block) 160戸(units) 2004/6 竣工済 (construction completed)
六本木プロジェクト Roppongi Project	東京都港区 Minato, Tokyo	¥35,500mil.	オフィスビル マンション ホテル等複合施設 Office buildings & Complex 2001/9-2006/12	オフィスビル Office buildings 57F & 4 other buildings マンション Condos 約800戸(units)	既支出額 already expensed ¥19,500mil. 当社持分 Our share 10%
赤坂プロジェクト Akasaka Project	東京都港区 Minato, Tokyo	¥35,000mil.	オフィスビル マンション Office buildings & Condos 2003/12-2005/12	オフィスビル Office buildings 19F マンション Condos 8F	既支出額 already expensed ¥19,400mil.

大型プロジェクト(Large-scale projects)

	所在地 Location	総事業費 Total Cost	内容 備考 Notes	
東大和プロジェクト Higashiyamoto Project	東京都東大和市 Higashiyamoto, Tokyo	¥ 27,300mil.	マンション 戸建住宅 商業施設 Condos, Detached houses & Commercial buildings 55,000㎡	マンション Condos 321戸(units) ¥12,300mil. 2003/4- 戸建 Detached houses 21戸(units) ¥2,300mil. 2003/10-2004/2 商業施設(賃貸) Commercial building for rent 取得額 acquisition@ ¥12,157mil. 2003/11 竣工済 (construction completed)
神戸学園 東町プロジェクト Kobe Gakuen Higashimachi Project	兵庫県神戸市 Kobe, Hyogo	¥ 8,899mil.	マンション 戸建住宅 Condos & Detached houses 2003/8-2006/7 19,600㎡	マンション Condos 154戸(units) 戸建 Detached houses 60戸(units)
宝塚武庫山 プロジェクト Takarazuka Mukoyama Project	兵庫県宝塚市 Takarazuka, Hyogo	¥ 8,384mil.	マンション 戸建住宅 Condos & Detached houses 2002/11-2006/7 25,400㎡	マンション Condos 79戸(units) 戸建 Detached houses 55戸(units)

マンション(Condominiums)

	所在地 Location	総事業費 Total Cost	敷地面積 Area	戸数 Units	工期 Period of Construction	備考 Notes
グランドメゾン 大手前タワー GM Otemae Tower	大阪市 Osaka	¥ 5,100mil.	1,560㎡	90戸 (units)	2003/3-2005/5	
青山ザ・タワー Aoyama The Tower	東京都港区 Minatoku, Tokyo	¥ 12,200mil.	3,261㎡	147戸 (units)	2002/5-2004/7	当社持分 Our share 70%
グランドメゾン 三軒茶屋の杜 GM Sangenchaya no Mori	東京都世田谷区 Setagayaku, Tokyo	¥ 11,500mil.	4,878㎡	253戸 (units)	2002/6-2004/11	
グランドメゾン泉 GM Izumi	名古屋市 Nagoya	¥ 5,400mil.	3,534㎡	129戸 (units)	2002/5-2004/3	
ヴェルデコート城南 Verde Court Jonan	福岡市 Fukuoka	¥ 3,300mil.	6,129㎡	98戸 (units)	2003/6-2004/12	次期(next term) ¥ 3,100mil. 5,536㎡ 90戸(units) -2005/12

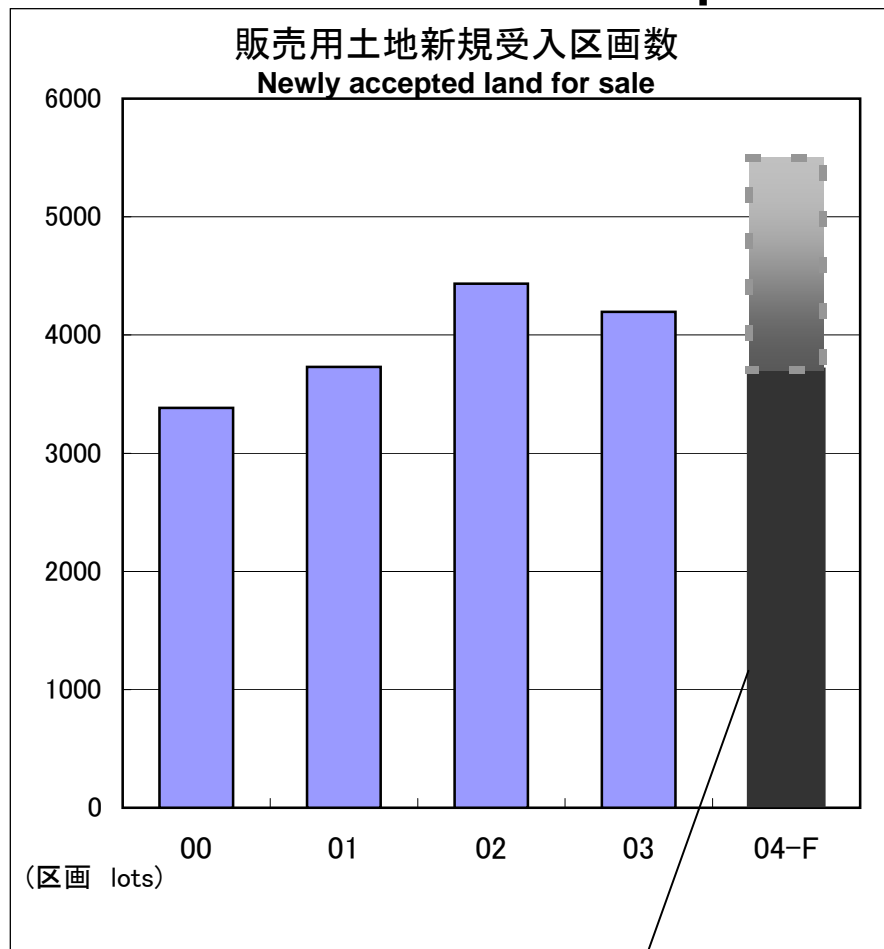
大型団地 (Large-scale housing development)

	コモアしおつ Comoa Shiotsu	コモンシティ十王・城の丘 Common City Juo	リフレ岬・望海坂 Refre Misaki	eタウンみどり坂 e-town Midorizaka	グリーンヒルズ湯の山 Greenhills Yunoyama	浦安マリナイースト21 Urayasu Marina East 21	バイオガーデン桜坂 Bio Garden Sakurazaka
所在地 Location	山梨県 Shiotsu, Yamanashi	茨城県 十王町 Juo, Ibaragi	大阪府 岬町 Misaki, Osaka	広島市 Hiroshima	松山市 Matsuyama	千葉県浦安市 Urayasu, Chiba	大分市 Oita
総事業費 Total cost	¥ 20,000mil.	¥ 9,100mil.	¥ 5,200mil.	¥ 15,900mil.	¥ 4,700mil.	¥ 3,400mil.	¥ 3,300mil.
敷地面積 Area	250,000㎡	210,000㎡	107,800㎡	180,000㎡	94,000㎡	13,000㎡	70,000㎡
区画数 Lots	1,020 区画 (lots)	860 区画 (lots)	600 区画 (lots)	1,220 区画 (lots)	460 区画 (lots)	70 区画 (lots)	300 区画 (lots)
事業期間 Period	1991 -	1998 -	2002/5 -	1998 -	1997 -	2002 -	2003 -
備考 Notes			他、第2工区 (15,800㎡) については未定 2nd period (15,800㎡) is undecided.		第2期 2nd term		

	スタイリッシュステージ米子 Stylish Stage Yonago	サンアベニューみずき台 Sun Avenue Mizukidai	宇治大開 Uji	御蔵山北 Ogurayama	宝塚市逆瀬川 Sakasegawa	小郡町上郷 Kamigou	枚方市東中振 Higashi-nakaburi
所在地 Location	鳥取県米子市 Yonago, Tottori	熊本県西合志町 Nishiaishi, Kumamoto	京都府宇治市 Uji, Kyoto	京都府宇治市 Uji, Kyoto	兵庫県宝塚市 Takarazuka, Hyogo	山口県小郡町 Ogori, Yamaguchi	大阪府枚方市 Hirakata, Osaka
総事業費 Total cost	¥ 799mil.	¥ 2,296mil.	¥ 1,889mil.	¥ 2,353mil.	¥ 5,865mil.	¥ 2,455mil.	¥ 13,000mil.
敷地面積 Area	17,000㎡	86,000㎡	19,000㎡	26,000㎡	39,000㎡	68,000㎡	83,000㎡
区画数 Lots	83区画 (lots)	345区画 (lots)	105区画 (lots)	176区画 (lots)	201区画 (lots)	299区画 (lots)	450区画 (lots)
事業期間 Period	2004/6 -	1998/10 -	2004/3 -	2003/10 -	2004/7 -	2004/3 -	2002/2 -
備考 Notes					第一工区(1st period): 2005/8竣工予定 (construction will be completed)	第一工区(1st period): 2005/5竣工予定 (construction will be completed)	第一工区(1st period): 2004/12竣工予定 (construction will be completed) 約230戸(units)

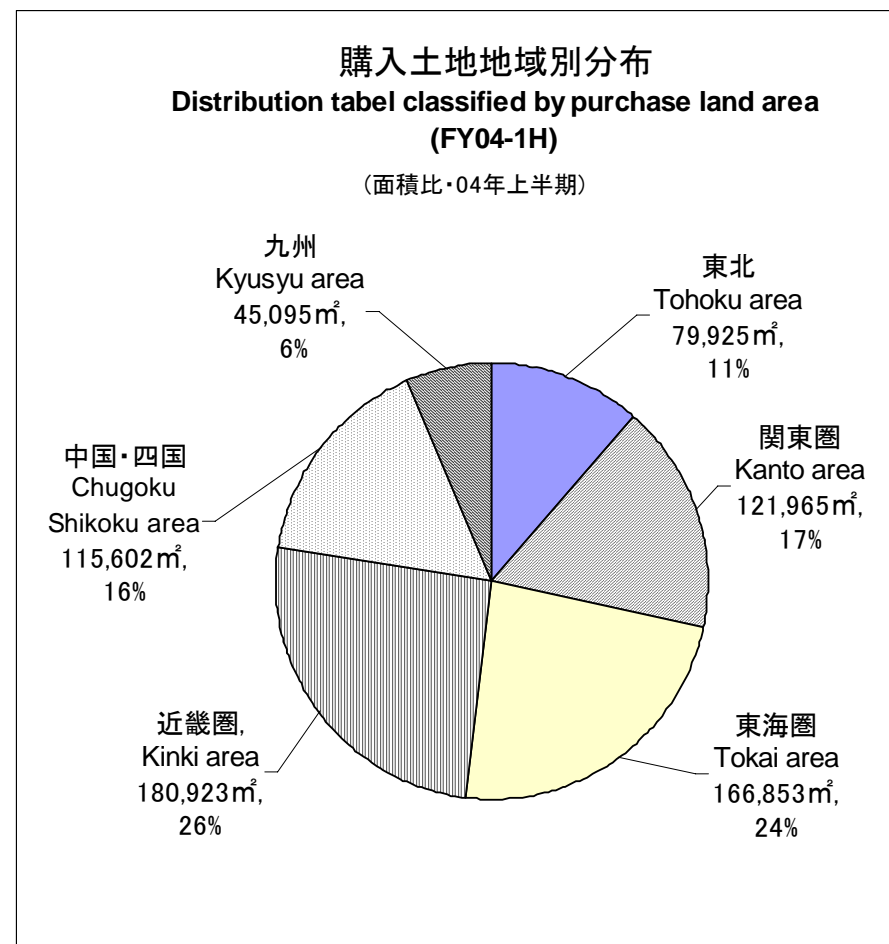
販売用土地仕入状況

Trends in purchases of land for sale



04年上期実績: 3,704区画

*interim of FY2004 : 3704lots

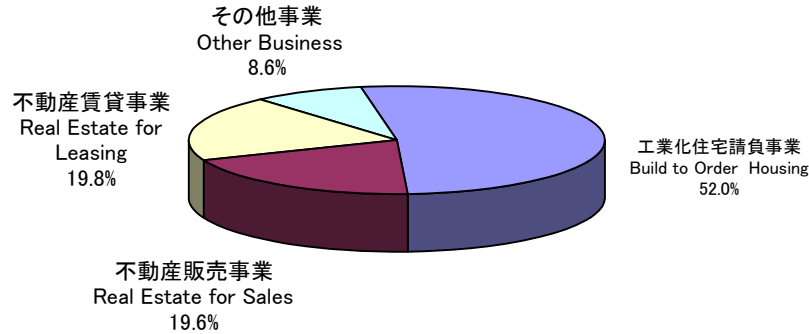


* 戸建分のみ。契約ベース

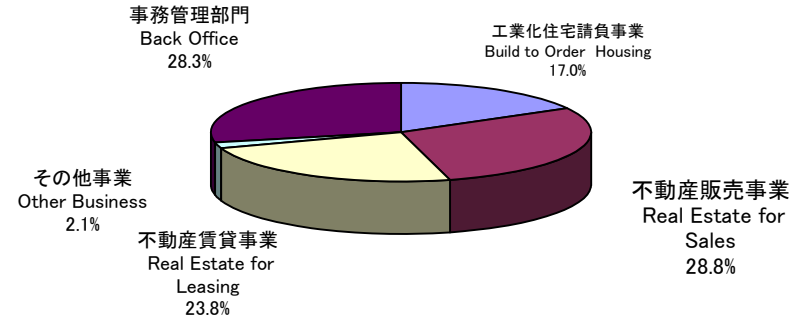
*detached houses for sale *contract base

セグメント別構成 Segments of Sekisui House Group

売上高 Sales



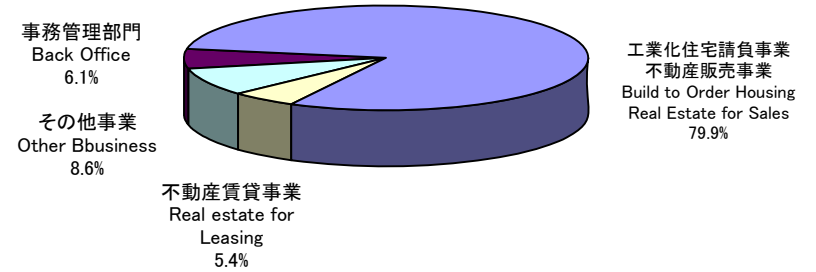
資産 Assets



営業利益率 Operating Income / Sales



人員 Employee



	工業化住宅請負事業 Build to Order Housing	不動産販売事業 Real Estate for Sales	不動産賃貸事業 Real Estate for Leasing	その他事業 Other Business	事務管理部門 Back Office	合計 Total
売上高 (百万円)※ Sales (millions of yen)	353,415	133,318	134,953	58,536	—	680,223
営業利益率 Operating income / Sales	11.82%	4.14%	3.83%	3.31%	—	5.79%
資産 (百万円) Assets (millions of yen)	198,916	336,260	278,701	24,101	331,469	1,169,448
人員 Employee	15,935		1,072	1,708	1,223	19,938

※外部顧客に対する売上高

Sales to third parties

設備投資等 Investment in plant and equipment

(単位:百万円)
(Millions of yen)

内容	平成13年1月期 Fiscal 2000	平成14年1月期 Fiscal 2001	平成15年1月期 Fiscal 2002	平成16年1月期 Fiscal 2003	平成17年1月期 中間期 Interim of Fiscal 2004	平成17年1月期予定 Fiscal 2004(F)
----	-------------------------	-------------------------	-------------------------	-------------------------	---	------------------------------

単体 Non-Consolidated

工場関係 Factories	2,410	2,528	1,550	3,453	2,279	
賃貸物件 Real estate for rent	0	0	9,289	2,867	2,669	
その他 Others	6,020	8,017	3,457	3,054	1,884	
設備投資合計* Total of investment in plant and equipment	8,430	10,545	14,296	9,374	6,833	10,000
研究開発費 R & D expenditure	7,743	7,553	5,523	5,259	2,794	5,500
減価償却実施額 Depreciation expense	11,675	11,186	9,951	9,362	4,539	9,200

連結 Consolidated

設備投資額* Investment in plant and equipment	13,968	16,003	19,302	16,695	10,189	16,000
減価償却実施額 Depreciation expense	13,693	13,085	11,882	11,298	5,542	11,000

*資本的支出ベース
Capital expenditure

受注の状況

The state of orders

(単位:百万円)
(Millions of yen)

		H15.2~H15.7 2003.2~2003.7	H15.8~H16.1 2003.8~2004.1	H15.2~H16.1 2003.2~2004.1	H16.2~H16.7 2004.2~2004.7	対前年同期比(%) Change(%)	H16.2~H17.1(予想) 2004.2~2005.1(F)	対前年同期比(%) Change (%)
戸建	Detached Houses	242,161	200,676	442,837	252,841	104.4%	489,000	110.4%
	鉄骨戸建 D.H.(Steel-Frame)	200,182	168,496	368,678	209,066	104.4%	405,000	109.9%
	シャーウッド住宅 D.H.(Wood-Frame)	41,979	32,180	74,159	43,774	104.3%	84,000	113.3%
	シャーマゾン(アパート) Low-rise Apartments	143,411	104,912	248,323	118,252	82.5%	235,000	94.6%
工業化住宅請負事業	Built to Order Housing	385,573	305,588	691,161	371,094	96.2%	724,000	104.8%
戸建(建売)	Detached Houses for Sale	37,578	45,301	82,879	63,752	169.7%	125,000	150.8%
	鉄骨戸建(建売) D.H.(Steel-Frame)	32,310	39,306	71,616	54,961	170.1%	105,000	146.6%
	シャーウッド(建売) D.H.(Wood-Frame)	5,268	5,995	11,263	8,791	166.9%	20,000	177.6%
分譲マンション等	Condominiums for Sale	17,816	16,011	33,827	15,716	88.2%	35,000	103.5%
土地	Land	37,246	45,289	82,535	51,125	137.3%	95,000	115.1%
	住宅用地 For Detached Houses	25,714	35,709	61,423	42,090	163.7%		
	マンション用地 For Condominiums	11,532	9,579	21,111	9,033	78.3%		
不動産販売事業	Real Estate for Sale	92,642	106,600	199,242	130,594	141.0%	255,000	128.0%
不動産賃貸事業	Real Estate for Lease	4,741	4,610	9,351	4,607	97.2%	9,000	96.2%
RC構造	RC. Construction	20,437	12,045	32,482	11,247	55.0%	21,000	64.7%
	エクステリア Exterior	20,390	18,802	39,192	25,418	124.7%	48,000	122.5%
	リフォーム Remodeling	21,566	19,171	40,737	20,679	95.9%	43,000	105.6%
その他事業	Other Business	62,394	50,017	112,411	57,345	91.9%	112,000	99.6%
合計	Total	545,352	466,814	1,012,166	563,641	103.4%	1,100,000	108.7%

当社戸建住宅の傾向

Trend in Housing Constructed by Sekisui House

(単位:千円)
(Thousands of yen)

		平成13年1月期 Fiscal 2000	平成14年1月期 Fiscal 2001	平成15年1月期 Fiscal 2002	平成16年1月期 Fiscal 2003	平成17年1月期中間期 Interim of Fiscal 2004
請負戸建 * Built to Order Detached Houses	1棟当たり売上金額 Sales per detached house	30,620	30,724	29,605	29,697	29,528
	1棟当たり面積 Floor area per detached house	149.98 m ²	149.12 m ²	147.76 m ²	146.44 m ²	145.33 m ²
	3.3m ² 当たり売上金額 Sales per 3.3m ² of detached house	674	681	662	670	671
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	24,627	24,354	24,736	24,998	24,397
	1棟当たり面積 Floor area per built for sale house	133.35 m ²	130.35 m ²	130.54 m ²	130.08 m ²	127.41 m ²
土地 Land	1区画当たり売上金額 Sales per land	23,075	19,692	18,962	20,664	17,499
	1区画当たり面積 Area per land	220.42 m ²	210.05 m ²	212.02 m ²	212.46 m ²	205.72 m ²

*戸建住宅は鉄骨・シャウ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.)

建物販売実績詳細 (Sales of buildings in detail)

	平成16年1月期中間期 Interim of Fiscal 2003	平成16年1月期通期 Fiscal 2003	平成17年1月期中間期 Interim of Fiscal 2004	平成17年1月期予定 Forecast Fiscal 2004
戸建 Detached Houses	8,532 戸 Units	16,535 戸 Units	7,956 戸 Units	16,200 戸 Units
	8,214 棟 Buildings	16,040 棟 Buildings	7,656 棟 Buildings	15,650 棟 Buildings
	1,183,563 m ²	2,309,190 m ²	1,109,580 m ²	m ²
	242,380 百万円 ¥mil.	474,419 百万円 ¥mil.	229,292 百万円 ¥mil.	467,000 百万円 ¥mil.
鉄骨戸建 D.H. (Steel-Frame)	7,223 戸 Units	13,905 戸 Units	6,742 戸 Units	13,650 戸 Units
	6,916 棟 Buildings	13,435 棟 Buildings	6,466 棟 Buildings	13,150 棟 Buildings
	990,542 m ²	1,920,745 m ²	932,394 m ²	m ²
	202,111 百万円 ¥mil.	392,990 百万円 ¥mil.	191,504 百万円 ¥mil.	388,000 百万円 ¥mil.
シャーウッド住宅 D.H. (Wood-Frame)	1,309 戸 Units	2,630 戸 Units	1,214 戸 Units	2,550 戸 Units
	1,298 棟 Buildings	2,605 棟 Buildings	1,190 棟 Buildings	2,500 棟 Buildings
	193,021 m ²	388,445 m ²	177,186 m ²	m ²
	40,269 百万円 ¥mil.	81,429 百万円 ¥mil.	37,788 百万円 ¥mil.	79,000 百万円 ¥mil.
賃貸住宅 Low-rise Apartments	18,192 戸 Units	35,409 戸 Units	16,200 戸 Units	32,950 戸 Units
	4,098 棟 Buildings	7,892 棟 Buildings	3,507 棟 Buildings	7,120 棟 Buildings
	873,976 m ²	1,699,298 m ²	771,132 m ²	m ²
	135,869 百万円 ¥mil.	266,635 百万円 ¥mil.	122,354 百万円 ¥mil.	247,000 百万円 ¥mil.
工業化住宅請負事業 Built to Order Housing	378,251 百万円 ¥mil.	741,056 百万円 ¥mil.	351,646 百万円 ¥mil.	714,000 百万円 ¥mil.
RC造住宅 RC. Construction (Residence)	1,002 戸 Units	1,937 戸 Units	990 戸 Units	2,000 戸 Units
	48 棟 Buildings	87 棟 Buildings	43 棟 Buildings	90 棟 Buildings
	91,850 m ²	167,890 m ²	62,769 m ²	m ²
	15,380 百万円 ¥mil.	28,734 百万円 ¥mil.	11,822 百万円 ¥mil.	25,000 百万円 ¥mil.
RC造非住宅 RC. Construction (Non-residence)	11 棟 Buildings	14 棟 Buildings	9 棟 Buildings	棟 Buildings
	10,246 m ²	47,407 m ²	9,078 m ²	m ²
	1,559 百万円 ¥mil.	7,768 百万円 ¥mil.	1,365 百万円 ¥mil.	百万円 ¥mil.
リフォーム Remodeling	7,759 m ²	13,718 m ²	5,576 m ²	m ²
	20,401 百万円 ¥mil.	40,671 百万円 ¥mil.	19,965 百万円 ¥mil.	40,000 百万円 ¥mil.
エクステリア Exterior	21,053 百万円 ¥mil.	42,704 百万円 ¥mil.	22,310 百万円 ¥mil.	45,000 百万円 ¥mil.
その他事業 Other Business	58,393 百万円 ¥mil.	119,878 百万円 ¥mil.	55,464 百万円 ¥mil.	110,000 百万円 ¥mil.

	平成16年1月期中間期 Interim of Fiscal 2003	平成16年1月期通期 Fiscal 2003	平成17年1月中間期 Interim of Fiscal 2004	平成17年1月期予定 Forecast Fiscal 2004
戸建建売(建物部分) Detached Houses for Sale	1,403 戸 Units	3,010 戸 Units	2,109 戸 Units	4,500 戸 Units
	1,351 棟 Buildings	2,815 棟 Buildings	2,046 棟 Buildings	4,350 棟 Buildings
	180,259 m ²	384,567 m ²	269,600 m ²	m ²
	37,279 百万円 ¥mil.	79,879 百万円 ¥mil.	55,040 百万円 ¥mil.	117,000 百万円 ¥mil.
鉄骨戸建建売 D.H. (Steel-Frame) for Sale	1,266 戸 Units	2,671 戸 Units	1,848 戸 Units	3,900 戸 Units
	1,214 棟 Buildings	2,476 棟 Buildings	1,786 棟 Buildings	3,750 棟 Buildings
	163,871 m ²	337,487 m ²	233,720 m ²	m ²
	33,114 百万円 ¥mil.	69,506 百万円 ¥mil.	47,155 百万円 ¥mil.	99,000 百万円 ¥mil.
シャーウッド建売 D.H. (Wood-Frame) for Sale	137 戸 Units	339 戸 Units	261 戸 Units	600 戸 Units
	137 棟 Buildings	339 棟 Buildings	260 棟 Buildings	600 棟 Buildings
	19,388 m ²	47,080 m ²	35,880 m ²	m ²
	4,165 百万円 ¥mil.	10,373 百万円 ¥mil.	7,885 百万円 ¥mil.	18,000 百万円 ¥mil.
分譲マンション(建物部分) Condominiums for Sale	613 戸 Units	1,192 戸 Units	774 戸 Units	1,650 戸 Units
	12 棟 Buildings	20 棟 Buildings	19 棟 Buildings	40 棟 Buildings
	41,415 m ²	90,655 m ²	58,270 m ²	m ²
	10,891 百万円 ¥mil.	28,398 百万円 ¥mil.	20,174 百万円 ¥mil.	38,000 百万円 ¥mil.
分譲商業ビル等(建物部分) Commercial Buildings for Sale	- 棟 Buildings	- 棟 Buildings	- 棟 Buildings	棟 Buildings
	- m ²	- m ²	- m ²	m ²
	- 百万円 ¥mil.	- 百万円 ¥mil.	- 百万円 ¥mil.	百万円 ¥mil.
土地 Land	1,337 区画 Lots	2,889 区画 Lots	2,248 区画 Lots	4,400 区画 Lots
	34,330 百万円 ¥mil.	76,462 百万円 ¥mil.	52,159 百万円 ¥mil.	102,000 百万円 ¥mil.
住宅用地 For Detached Houses	1,337 区画 Lots	2,889 区画 Lots	2,248 区画 Lots	区画 Lots
	26,388 百万円 ¥mil.	59,698 百万円 ¥mil.	39,339 百万円 ¥mil.	百万円 ¥mil.
マンション用地 For Condominiums	7,943 百万円 ¥mil.	16,763 百万円 ¥mil.	12,820 百万円 ¥mil.	百万円 ¥mil.
不動産販売事業 Real Estate for Sale	82,502 百万円 ¥mil.	184,741 百万円 ¥mil.	127,374 百万円 ¥mil.	257,000 百万円 ¥mil.
全体合計 ※住宅のみ Total *housing only	29,742 戸 Units	58,083 戸 Units	28,029 戸 Units	57,300 戸 Units

契約(受注)顧客特性推移表

Item-wise rations of house buyers

期間 Period	自己資金比率 Buyers own funds as against total amount	公庫利用割合 Percentage of buyers who applied for loan from H.L.C.	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			
98.2 - 98.7	37.9%	69.5%	44.2%	37.3%	48.4%	52.4%	37.8%	627	60.1%
98.8 - 99.1	34.7%	75.3%	40.1%	34.3%	49.8%	53.2%	35.6%	630	61.0%
99.2 - 99.7	33.1%	77.9%	41.1%	34.8%	50.6%	51.9%	35.6%	639	61.5%
99.8 - 00.1	37.2%	68.9%	40.4%	33.9%	54.3%	56.6%	31.9%	640	60.3%
00.2 - 00.7	38.2%	63.1%	39.3%	33.3%	53.7%	56.8%	32.0%	645	60.8%
00.8 - 01.1	40.2%	56.2%	38.4%	30.9%	55.1%	59.3%	31.1%	645	59.0%
01.2 - 01.7	41.9%	47.8%	38.5%	31.3%	55.9%	59.4%	30.3%	643	59.7%
01.8 - 02.1	41.7%	32.6%	36.0%	29.8%	55.2%	62.2%	30.7%	640	58.3%
02.2 - 02.7	43.2%	21.2%	35.5%	29.2%	57.4%	64.2%	29.3%	638	58.1%
02.8 - 03.1	41.1%	13.6%	32.6%	29.0%	55.7%	63.4%	30.1%	644	58.2%
03.2 - 03.7	42.4%	11.6%	32.4%	28.0%	54.4%	60.2%	31.4%	650	60.3%
03.8 - 04.1	42.0%	8.2%	33.5%	25.2%	49.6%	53.8%	34.0%	648	58.0%
04.2 - 04.7	41.8%	4.1%	32.2%	23.9%	44.7%	51.1%	39.7%	644	60.0%

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
97. 1	51	177	21	198		37	532	66	598
97. 7	56	181	21	202		38	552	70	622
98. 1	57	188	21	209		39	570	72	642
98. 7	57	180	29	209		39	578	74	652
99. 1	57	178	32	210		41	556	86	642
99. 7	59	178	33	211		47	528	96	624
00. 1	61	181	36	217	(2)	49	531	100	631
00. 7	61	182	36	218	(12)	52	508	107	615
01. 1	63	189	36	225	(14)	53	521	111	632
01. 7	69	205	40	245	(20)	61	532	121	653
02. 1	69	204	41	245	(22)	63	523	130	653
02. 7	68	204	42	246	24	64	501	122	623
03. 1	69	204	43	247	25	65	481	121	602
03. 7	69	204	45	249	25	66	448	116	564
04. 1	71	206	43	249	28	65	442	119	561
04. 7	70	205	43	248	29	67	435	117	552
04. 8	73	207	43	250	34	67	435	120	555

*02年2月からリフォームセンターをリフォーム営業所に改称

"Remodeling center" was renamed as "Remodeling sales office" from February 1, 2002

株式分布状況表

The state of share distribution

(平成16年7月31日現在)

July 31, 2004

	平成17年1月期中間期末(2004年7月31日) Interim of Fiscal 2004			平成16年1月期末(2004年1月31日) Fiscal 2003			平成16年1月期中間期末(2003年7月31日) Interim of Fiscal 2003		
	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	0	0	0.00	1	5,477	0.00	1	477	0.00
金融機関 Financial institutions	165	209,220,503	29.49	169	217,817,398	30.71	182	233,987,925	32.98
銀行 Banks	41	35,518,854	5.01	41	41,924,649	5.91	43	44,335,276	6.25
信託銀行 Trust Banks	58	108,481,632	15.29	57	109,712,732	15.47	62	121,166,732	17.08
生命保険会社 Life insurance companies	27	40,461,073	5.70	37	41,548,073	5.86	34	42,717,073	6.02
損害保険会社 Nonlife insurance companies	6	16,399,459	2.31	6	16,399,459	2.31	6	17,002,459	2.40
その他金融機関 Other financial institution	33	8,359,485	1.18	28	8,232,485	1.16	37	8,766,385	1.23
証券会社 Securities companies	42	21,474,286	3.03	39	35,974,555	5.07	41	37,390,006	5.27
外国人 Foreigners	448	229,887,535	32.41	433	209,097,081	29.48	425	188,754,131	26.61
法人 Companies	445	229,885,165	32.41	430	209,094,711	29.48	418	188,748,487	26.61
個人 Individuals	3	2,370	0.00	3	2,370	0.00	7	5,644	0.00
その他法人 Other companies	769	162,998,539	22.98	801	168,850,802	23.80	830	169,313,072	23.87
個人・その他 Individuals and others	30,605	61,853,235	8.72	31,531	63,663,330	8.97	32,292	66,047,506	9.31
自己名義株式 Treasury stock	1	23,950,980	3.37	1	13,976,435	1.97	1	13,891,961	1.96
合計 Total	32,030	709,385,078	100.00	32,975	709,385,078	100.00	33,772	709,385,078	100.00

議決権を有する株主
総議決権数
期中平均株式数
期末発行済株式数

Total number of shareholders with voting rights 20,274 名 Shareholders
Total number of voting rights 680,980 個 Rights
Average total number of shares issued during the term 689,715,782 株 Shares ※
Total number of shares issued 685,434,098 株 Shares ※

※自己株式数を除く Excluding treasury stock

(平均1人当たり持ち株数) Average number of shares per shareholder
平成17年1月期中間期末 (July 31, 2004) 22,148 株 Shares
平成16年1月期末 (Jan. 31, 2004) 21,513 株 Shares
平成16年1月期中間期末 (July 31, 2003) 21,005 株 Shares
平成17年1月期中間期に行った自己株式の買入れ 9,900,000 株 Shares
(Repurchase of shares during the term) (取得総額 11,998.8百万円)
(Total of 11,998.8 million yen)