

2010年1月期 第2四半期決算説明会資料

1. 2010年1月期 第2四半期決算概況
 - 1-1 損益概要
 - 1-2 通期業績予想
 - 1-3 09年度上期総括
 - 1-4 下期重点施策
 - 1-5 海外事業
2. 2010年1月期 第2四半期決算報告
 - 2-1 損益状況
 - 2-2 セグメント別内訳
 - 2-3 受注状況
 - 2-4 工業化住宅請負事業
 - 2-5 不動産販売事業
 - 2-6 不動産賃貸事業・その他事業
 - 2-7 貸借対照表(資産)
 - 2-8 貸借対照表(負債・純資産)
 - 2-9 キャッシュ・フロー計算書
3. 個別詳細
 - 3-1 個別損益計算書
 - 3-2 受注高・受注残高の状況(個別)
 - 3-3 売上高の状況(個別)
4. 子会社概要

2009年9月2日

1-1 2010年1月期 第2四半期決算 損益概要



(百万円)

	08年度 2Q実績	09年度 2Q実績	前年同期比
売上高	783,447	668,012	-14.7%
営業利益	50,943	2,995	-94.1%
経常利益	51,922	2,653	-94.9%
純利益	28,006	-2,373	-

➤売上高

前年同期比14.7%の減収

工業化住宅請負部門は12.2%減収、不動産販売部門は33.6%減収

- ・昨年来の消費マインドの低下による住宅市場の低迷
- ・都市再開発事業において今期は端境期となるため

➤営業利益

コスト削減を推進したものの、減収要因から、前年同期比94.1%減益

➤純利益

構造改善費用41億円を計上

(百万円)

	08年度実績	09年度 通期予想	前年比
売上高	1,514,172	1,380,000	-8.9
営業利益	73,960	21,500	-70.9
経常利益	77,072	21,000	-72.8
純利益	11,516	6,000	-47.9

ファクトブック
3ページ参照

	08年度実績	09年度 通期予想
一株当たり純利益 (EPS)	17.04	8.88
1株当たり配当金	24.00	20
配当性向	140.8%	225.2%

ファクトブック
4ページ参照

通期予想を修正

- ・雇用や所得環境の悪化が続き、個人消費の停滞が長引くなど消費マインドの改善が遅れる
- ・政府の各種施策の実効に遅延が見られたこと等も影響
- ・当社の予想に比べ、住宅市場の回復が大幅にずれ込み、受注高に大きく影響を与えたことから通期予想を修正

1-3 09年度上期総括

➤ 構造改革の進捗

「現場力の強化による収益構造の改革」 4つのテーマ

- ・販売力強化に向けたお客様対応力の向上
- ・生産部門集約化による競争力向上
- ・本社部門の機構改革
- ・グループ全体の連携強化による収益力の向上

テーマ	守り	攻め
本社部門の機構改革	・本社支社部門の人員スリム化	・営業部門の強化 ・グループ会社との連携強化 「本社と営業部門の人材交流」
生産部門の改革	・滋賀工場の生産停止 ・工場部門の人員スリム化	・営業部門の強化 ・積和建設(在来木造のリフォーム事業)の強化
展示場政策	・展示場数 1月末 517か所→7月末 485か所	・1展示場当たりの営業員数アップ ・「関西住まいの夢工場」4月オープン 全国6ヶ所で展開 上期来場組数・・・前年同期比5%アップ
経費削減	・販管費の削減 前年同期比94億円を達成	・引き続き削減継続 通期予想では前年比172億円の削減を目指す

- ・経費削減 → 計画以上で進捗、経営効率を高める
- ・販売力強化 → お客様の納得と満足を高めるために人材再配置を進める

コア事業の受注拡大

・商品力強化、販売力強化に加え、子会社との連携強化により受注拡大へ

テーマ	商品力強化	販売力強化
戸建事業	<ul style="list-style-type: none"> ・グリーンファースト商品投入 「エコ・ファースト企業」として 快適で経済性が高く、環境にやさしい暮らしをお届けする住宅「グリーンファースト」販売開始 ・4月グリーンファーストのラインアップ拡大 コストパフォーマンスに優れた 「ビーエコルド カジュアル グリーンファースト」 「エム・ナチュラ グリーンファースト」投入 ・鉄骨戸建住宅 「イズシリーズ」のラインアップを拡充 ・シャーウッド(木造戸建) 平屋戸建の提案「里楽(りらく)」 	<ul style="list-style-type: none"> ・営業現場の人員増強 積水ハウスの環境配慮型住宅への「取り組み」と「こだわり」を伝える。補助金やローン減税の効果をシミュレーションして提示する。 太陽光発電における売電が2倍になった際の効果のシミュレーション提示。 ・新商品をベースに 地域性を考慮した提案実施
シャーマゾン事業	<ul style="list-style-type: none"> ・グリーンファースト商品投入 「シャーマゾン・エコスタイル」投入 ・当社の強みであるシャーマゾンタウンの提案 ・地域のニーズに合わせた商品開発 	<ul style="list-style-type: none"> ・営業現場の人員増強 太陽光発電における売電が2倍になった際の効果のシミュレーション提示。 ・3大都市圏の強化、地方では戸建との併売 ・積和不動産各社との連携強化

Green First グリーンファースト戦略の取り組み

グリーン・ファーストの優位性

住宅・建設業界で唯一の環境省認定「エコファースト」企業

- ✓ 1999年の環境未来計画以来、他社に先駆け住宅における環境配慮技術の普及を推進
 - ①生活時及び生産時のCO2排出量削減を積極的に推進(地球温暖化対策)
 - ②生態系ネットワークの復活を積極的に推進(生態系の再生)
 - ③資源循環の取り組みを徹底的に推進(資源リサイクル、住宅の長寿命化)
- 日経BP社「環境ブランド調査」では2009年度22位(昨年40位) 環境イメージ定着進む



瓦一体型太陽光発電パネル採用のメリット

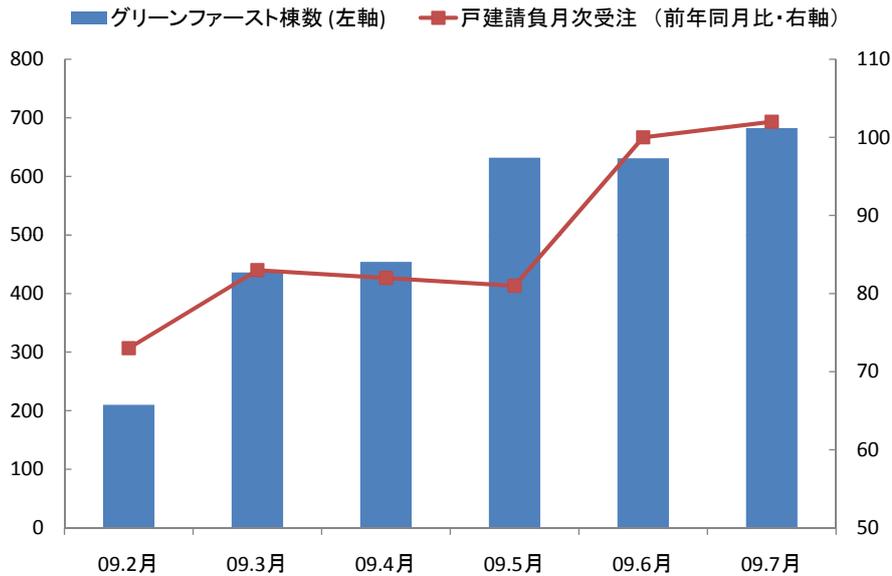
- ✓ 瓦一体型のため、屋根形状を選ばず、土地や建物の形状に合わせて設置可能
 - 住宅のデザインに合わせた設置が可能(寄棟屋根にも設置できる)
 - 外観デザインを損ねず、まちなみにも調和する意匠性を持たせられる
 - 大容量の設置が可能
- ✓ シャーマゾン・エコスタイルとして、アパートでの差別化された商品提案が可能

燃料電池エネファームの提案

- ✓ 富裕層ほどエコに対する意識が高く、より快適な生活を求める
 - ライフスタイルに合わせた環境配慮型住宅の提案が可能
 - ガス併用世帯に魅力
 - 富裕層の取り込みに大きな武器となる



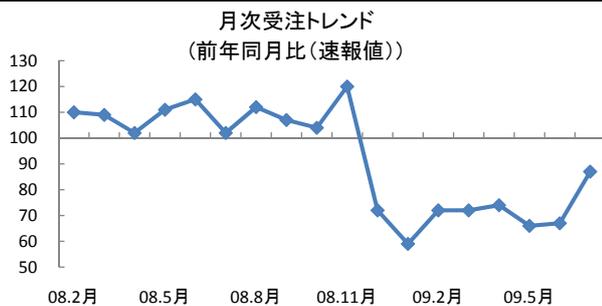
ライフスタイル、予算、敷地条件等が異なる幅広い層に「いつもいまが快適な暮らし」を提案



- 太陽光発電システム搭載住宅については、7月は600棟超の受注を獲得
今期目標6,000棟の達成に向け順調に推移
- 燃料電池エネファームの受注も既に年間目標の65%で進捗

下期も引き続きグリーンファーストの拡販を推進し、全体での受注拡大を目指す

シャームゾン(低層アパート事業)の取り組み



提案力と安心の一括借上管理サービスにより、受注は拡大していたが、昨秋以来、足元では厳しい状況が続いている

組織改編で需要を掘り起こす

- ✓ 経営資源の再配置→着工戸数の伸び、入居率の高いエリアへ人材投入
- ✓ それ以外のエリアでは戸建との併売で効率化を図る
- ✓ 営業を専門化・プロ化する

商品提案で需要を掘り起こす

- ✓ 高付加価値商品提案で差別化-太陽光発電搭載のエコ・シャームゾン
- ✓ 「経年価値」で新しい賃貸市場を創造-シャームゾンタウンの提案

積和不動産各社との連携強化

- ✓ 情報の一元化で連携強化→入居率の改善



エリア特性に柔軟に対応して需要を掘り起こす

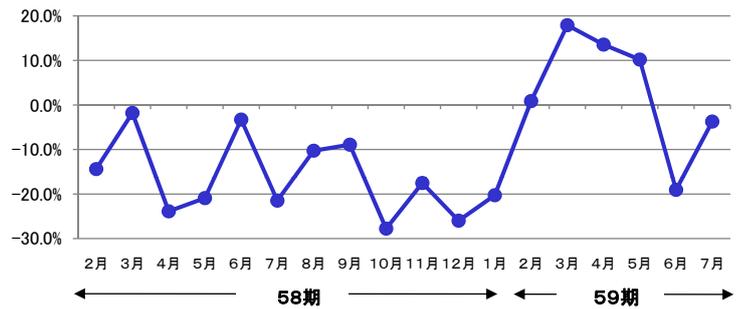
戸建住宅販売事業の受注拡大

- 工場稼働の平準化につなげ生産効率を高める

販売用土地

- 引き続き販売用土地の拡販を進める
- 戸建住宅販売事業の受注拡大につなげる

戸建住宅販売事業の契約実績の推移（前年同期比増減）土地区画数



マンション事業の推進

- 6月首都圏販売在庫、6か月連続減少（不動産経済研究所）、08年マンション分譲業者の減少（08年53社 帝国データバンク）
- 積水ハウスは、強い財務力を活かし安定的な物件供給を継続

基本戦略

- 「グランドメゾン」ブランド 量を追うのではなく質を追求
- 三大都市圏を中心とした事業展開（立地選定重視）
- 戸建住宅で培ったノウハウを活かす（環境共生型、邸宅型などのコンセプトを訴求）

価格戦略

- 引き続き好立地と魅力あるコンセプトを訴求し販促を図る

1-5 海外事業

オーストラリアの事業展開について

プロジェクト概要

	Homebush Bay	Camden Hills	Ripley Valley
ロケーション	ニューサウスウェールズ州 シドニー郊外	ニューサウスウェールズ州 シドニー郊外	クイーンズランド州 ブリスベン郊外
開発エリア	約8.3ha（当社シェア75%）	約207.5ha（当社シェア100%）	約173ha（当社シェア100%）
内容	新規分譲マンション 約2,000戸	セキスイハウス 約1,200戸 宅地販売 約2,100区画	セキスイハウス 約800戸 宅地販売 約2,500区画



2-1 損益状況

(単位:百万円)

	08年度 2Q実績	09年度 2Q実績	前年同期比	08年度 実績	09年度 計画	前年比
売上高	783,447	668,012	-14.7	1,514,172	1,380,000	-8.9
売上原価	621,977	563,919	-9.3	1,222,923	1,158,500	-5.3
売上総利益	161,470	104,092	-35.5	291,249	221,500	-23.9
販売費及び一般管理費	110,526	101,096	-8.5	217,288	200,000	-8.0
営業利益	50,943	2,995	-94.1	73,960	21,500	-70.9
営業外収益	3,688	2,884	-21.8	9,000	6,000	-33.3
営業外費用	2,709	3,227	19.1	5,888	6,500	10.4
経常利益	51,922	2,653	-94.9	77,072	21,000	-72.8
特別利益	-	-	-	-	-	-
特別損失	4,333	5,798	33.8	49,448	7,300	-85.2
税金等調整前(四半期)純利益	47,589	-3,145	-	27,623	13,700	-50.4
純利益	28,006	-2,373	-	11,516	6,000	-47.9

決算短信
8ページ参照

2-2 セグメント別内訳

(単位:百万円)

売上高

	08年度 2Q実績	09年度 2Q実績	前年同期比	08年度 実績	09年度 計画	前年比
工業化住宅請負	320,549	281,344	-12.2	682,862	610,000	-10.7
不動産販売	203,379	134,993	-33.6	317,278	265,000	-16.5
不動産賃貸	177,243	182,040	2.7	357,075	366,000	2.5
その他事業	82,274	69,633	-15.4	156,955	139,000	-11.4
合計	783,447	668,012	-14.7	1,514,172	1,380,000	-8.9

営業利益

	08年度 2Q実績	09年度 2Q実績	前年同期比	08年度 実績	09年度 計画	前年比
工業化住宅請負	23,403	17,646	-24.6	58,722	47,653	-18.8
不動産販売	35,291	-5,140	-	33,277	-6,374	-119.2
不動産賃貸	9,696	7,608	-21.5	18,683	16,182	-13.4
その他事業	1,901	1,123	-40.9	2,850	2,414	-15.3
消去又は全社	(19,347)	(18,241)	-	(39,573)	(38,375)	-3.0
合計	50,943	2,995	-94.1	73,960	21,500	-70.9

決算短信
10ページ参照

ファクトブック
5.10ページ参照

2-3 受注状況

(単位:百万円)

受注高	08年度 2Q実績	09年度 2Q実績	前年同期比	08年度 実績	09年度 計画	前年比
工業化住宅請負	383,123	306,731	-19.9	669,897	641,000	-4.3
不動産販売	221,700	133,002	-40.0	299,651	271,000	-9.6
不動産賃貸	177,243	182,040	2.7	357,075	366,000	2.5
その他事業	80,661	74,977	-7.0	146,362	149,000	1.8
合計	862,728	696,751	-19.2	1,472,987	1,427,000	-3.1

受注残高	09/1	09/7	前期末比	10/1計画	前年比
工業化住宅請負	339,702	365,089	7.5	370,702	9.1
不動産販売	71,101	69,109	-2.8	77,101	8.4
不動産賃貸	-	-	-	-	-
その他事業	92,427	97,771	5.8	102,427	10.8
合計	503,230	531,970	5.7	550,230	9.3

ファクトブック
5ページ参照

2-4 工業化住宅請負事業

請負戸建事業

〈2Q実績〉消費マインドの低下や、政府の各種施策の実効に遅延が見られたこと等が、引き続き当社の受注高等に影響を与えた。

- ・個別売上1,778億円(前年同期比-13.1%)
- ・戸数5,536戸(前年同期比-13.1%)
- ・1棟当たり売上金額 3,140万円(前年同期比-0.1%) 完成工事
- ・個別受注 2,036億円(前年同期比-13.3%)

〈通期計画〉上期から投入した「グリーンファースト」を幅広い購買層に訴求、建替え需要に持ち直しの動き。

- ・個別売上3,903億円(前期比-9.4%)・戸数12,010戸(前期比-10.6%)
- ・個別受注 4,250億円(+4.2%)

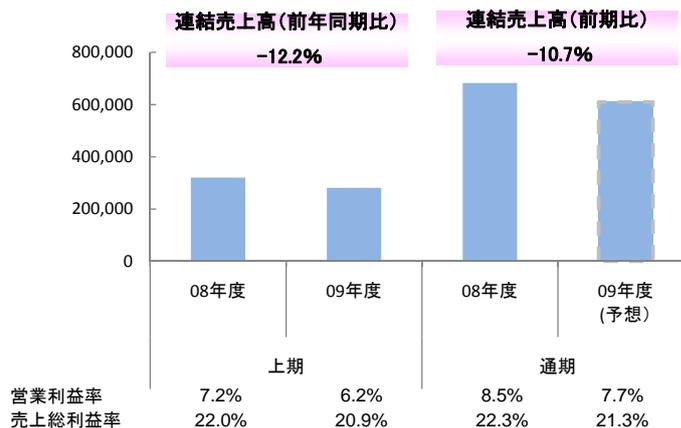
賃貸住宅(シャーメゾン)請負事業

〈2Q実績〉企業のリストラに伴う雇用環境悪化や金融危機による融資環境の悪化から、依然受注は厳しい。

- ・個別売上 1,060億円(前年同期比-10.3%)
- ・戸数 11,800戸(前年同期比-17.7%)
- ・1棟当たり売上金額 5,094万円(前年同期比+16.5%)
- ・個別受注 1,048億円(前年同期比-30.5%)

〈通期計画〉需要の見込める都市部に人材を投入。地方では、地域ニーズに合わせた提案を実施。

- ・個別売上2,244億円(前期比-13.0%)・戸数24,900戸(前期比-19.0%)
- ・個別受注 2,200億円(-18.1%)



2-5 不動産販売事業

分譲戸建事業

＜2Q実績＞一次取得者層に購入の動きが表れ、建売住宅等の戸建販売用不動産の受注に回復の兆し。

- ・個別売上898億円(前年同期比-5.3%)
 - ・戸数1,929戸(前年同期比-6.7%)
 - ・一棟当たり売上金額 2,442万円(前年同期比-3.4%)
(土地付建売建物部分)
 - ・個別受注 999億円(前年同期比+0.4%)
- ＜通期計画＞オーナー住宅買取再生事業でも「エバーループ参観日」を開催、「長期優良住宅先導モデル事業」への取り組みも強化。引き続き循環型社会の構築を訴求して拡販へ。
- ・個別売上1,813億円(前期比+2.8%)
 - ・戸数3,900戸(前期比-1.6%)
 - ・個別受注2,004億円(前期比+17.1%)

分譲マンション事業

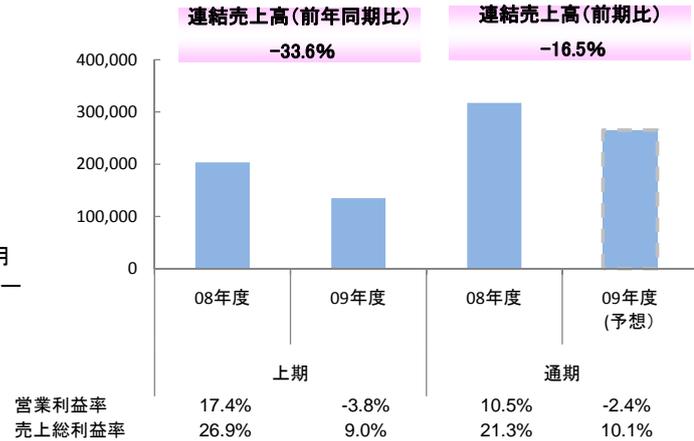
＜2Q実績＞低迷するマンション市況は当社受注にも影響。

- ・個別売上226億円(前年同期比-49.8%)
 - ・戸数565戸(前年同期比-49.1%)
 - ・個別受注211億円(前年同期比-41.3%)
- ＜通期計画＞引き続き三大都市圏を中心とした事業展開、魅力あるコンセプトを訴求し販売に努める。
- ・個別売上530億円(前期比-19.9%)
 - ・戸数1,300戸(前期比-18.1%)
 - ・個別受注510億円(前期比+23.2%)

開発事業

＜2Q実績＞「御殿山プロジェクト」「本町南ガーデンシティ」今年3月に着工、「本町ガーデンシティ」は来年6月竣工、秋のグランドオープンに向けて着実に工事が進捗。

- ・個別売上17億円(前期比-96.9%)
- ＜通期計画＞主な物件売却予定なし。
- ・個別売上17億円(前期比-97.1%)



2-6 不動産賃貸事業・その他事業

不動産賃貸事業

＜2Q実績＞賃貸住宅「シャーマゾン」の一括借上室数増加などにより増収、一方低迷する賃貸住宅市場の影響から入居率が低下し利益率は低下

- ・シャーマゾン借上室数 412,703室(前年同期比+6.3%)
 - ・入居率は94.5%(前年同期比-1.0%)
 - ・積和不動産各社の総売上は2,091億円(前年同期比+12.4%)
- ＜通期計画＞
- ・積和不動産各社の総売上は4,081億円(前年同期比+8.7%)

その他事業

リフォーム

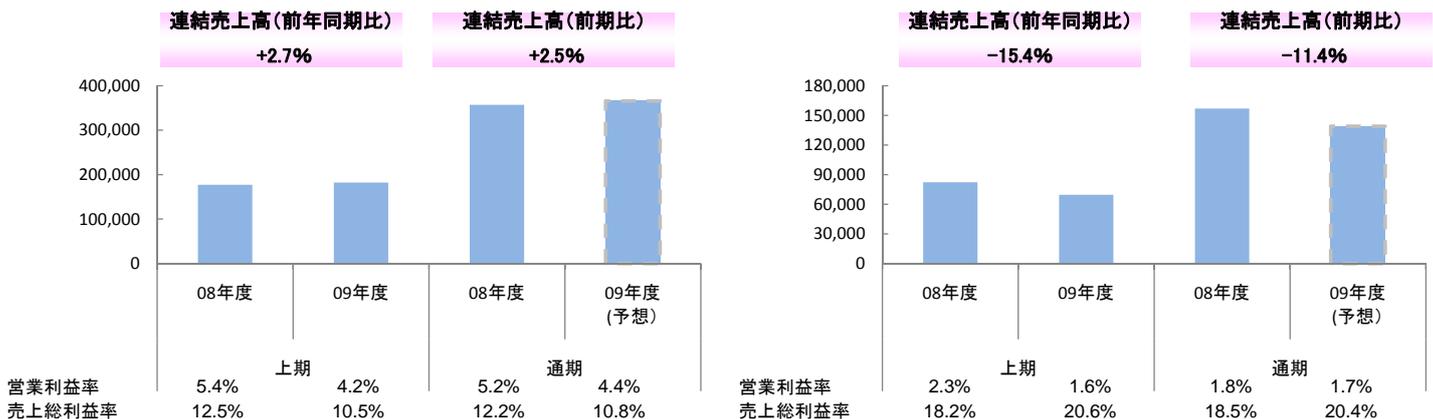
- ・積水ハウスリフォーム 売上高
- ＜2Q実績＞231億円(前年同期比-3.9%)＜通期計画＞467億円(前期比-0.6%)

RC請負

- ＜2Q実績＞122億円(前年同期比-37.6%)＜通期計画＞309億円(前期比-20.2%)

エクステリア

- ＜2Q実績＞215億円(前年同期比-27.3%)＜通期計画＞440億円(前期比-20.3%)

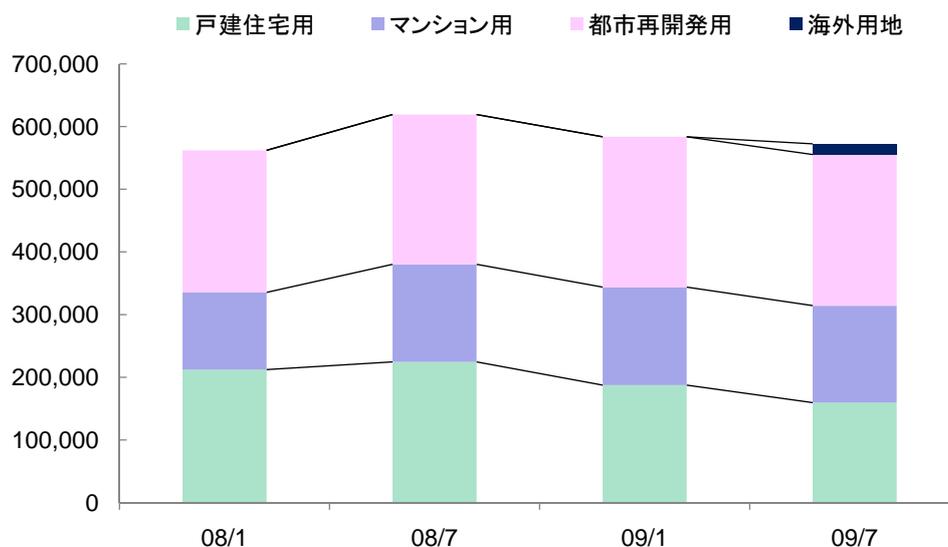


2-7 貸借対照表(資産)

(単位:百万円)

	09/7	09/1	前期比	
			金額	%
(資産の部)				
流動資産				
現金預金	103,069	124,517	-21,448	-17.2
受取手形・完成工事未収入金	8,862	13,180	-4,318	-32.8
未成工事支出金	41,251	42,564	-1,313	-3.1
分譲建物	108,153	105,556	2,597	2.5
分譲土地	495,049	517,003	-21,954	-4.2
未成分譲土地	77,352	66,700	10,652	16.0
その他	79,174	81,678	-2,504	-3.1
流動資産合計	912,914	951,200	-38,286	-4.0
固定資産				
有形固定資産				
建物・構築物	128,411	126,620	1,791	1.4
土地	128,420	127,712	708	0.6
その他	20,492	23,475	-2,983	-12.7
有形固定資産計	277,323	277,808	-485	-0.2
無形固定資産	9,272	9,181	91	1.0
投資その他の資産				
投資有価証券	70,591	61,777	8,814	14.3
繰延税金資産	14,083	12,374	1,709	13.8
その他	69,158	74,894	-5,736	-7.7
投資その他の資産計	153,833	149,046	4,787	3.2
固定資産合計	440,430	436,036	4,394	1.0
資産合計	1,353,344	1,387,237	-33,893	-2.4

販売用土地(分譲土地・未成分譲土地)用途別内訳



海外用地	-	-	-	17,006
都市再開発用	226,737	239,073	239,983	241,159
マンション用	123,097	155,615	156,237	154,685
戸建住宅用	212,233	224,517	187,483	159,553

2-8 貸借対照表(負債・純資産)

(単位:百万円)

	09/7	09/1	前期比	
			金額	%
(負債の部)				
流動負債				
支払手形・工事未払金	119,155	149,935	-30,780	-20.5
未成工事受入金	86,778	84,726	2,052	2.4
その他	55,749	67,914	-12,165	-17.9
流動負債合計	261,683	302,576	-40,893	-13.5
固定負債				
社債	59,983	59,981	2	0.0
長期借入金	199,692	190,000	9,692	5.1
その他	81,177	80,549	628	0.8
固定負債合計	340,854	330,530	10,324	3.1
負債合計	602,538	633,107	-30,569	-4.8
(純資産の部)				
株式資本				
資本金	186,554	186,554	0	0.0
資本剰余金	237,522	237,522	0	0.0
利益剰余金	321,402	331,895	-10,493	-3.2
自己株式	-1,367	-1,355	-12	0.9
株式資本合計	744,110	754,616	-10,506	-1.4
評価・換算差額等	5,825	-969	6,794	-701.1
新株予約権	196	158	38	24.1
少数株主持分	673	323	350	108.4
純資産合計	750,806	754,130	-3,324	-0.4
負債純資産合計	1,353,344	1,387,237	-33,893	-2.4
有利子負債	260,125	249,981	10,144	-

2-9 キャッシュ・フロー計算書

(単位:百万円)

	08年度 2Q実績	09年度 2Q実績
営業活動によるキャッシュフロー	41,858	-9,714
投資活動によるキャッシュフロー	-24,986	-12,514
フリーキャッシュフロー	16,872	-22,228
財務活動によるキャッシュフロー	12,104	-854
現金および現金同等物の増減	28,976	-21,648
現金および現金同等物の期首残高	60,236	124,517
現金および現金同等物の期末残高	89,213	102,869

	08年度 2Q実績	09年度 2Q実績	09年度通期 計画
資本的支出	20,168	9,683	25,000
減価償却費	7,407	8,099	16,500

3-1 個別損益計算書

個別損益計算書

(単位:百万円)

	08年度 2Q実績	09年度 2Q実績	前年同期比	08年度 実績	09年度 計画	前年比
売上高	576,175	439,160	-23.8	1,100,500	940,000	-14.6
完成工事高	405,987	347,357	-14.4	851,759	750,000	-11.9
不動産事業売上高	170,187	91,803	-46.1	248,741	190,000	-23.6
売上原価	450,234	368,575	-18.1	876,906	783,000	-10.7
完成工事原価	328,884	282,363	-14.1	684,694	608,000	-11.2
不動産事業売上原価	121,350	86,212	-29.0	192,212	175,000	-9.0
売上総利益	125,940	70,585	-44.0	223,594	157,000	-29.8
完成工事総利益	77,102	64,994	-15.7	167,064	142,000	-15.0
不動産事業売上総利益	48,837	5,591	-88.6	56,529	15,000	-73.5
販売費及び一般管理費	87,207	77,816	-10.8	170,307	153,000	-10.2
営業利益	38,732	-7,230	-118.7	53,286	4,000	-92.5
営業外収益	5,704	4,246	-25.6	10,301	7,000	-32.0
営業外費用	2,550	3,003	17.8	5,516	6,000	8.8
経常利益	41,886	-5,988	-114.3	58,071	5,000	-91.4
特別利益	41	-	-	41	-	-
特別損失	4,497	5,767	28.2	48,082	7,000	-85.4
税引前四半期純利益	37,430	-11,755	-	10,029	-2,000	-
四半期純利益	22,544	-6,532	-	1,780	-1,300	-

3-2 受注高の状況(個別)

(単位:百万円)

	平成21年1月期 第2四半期		平成22年1月期 第2四半期		前年 同期比 (%)	平成22年1月期 (予想)		前期比 (%)
	棟数	金額	棟数	金額		棟数	金額	
工業化住宅請負								
鉄骨戸建	5,493	179,390	4,978	154,452	△ 13.9	10,150	320,000	4.1
シャーウッド戸建	1,700	55,534	1,510	49,237	△ 11.3	3,200	105,000	4.8
戸建計	7,193	234,924	6,488	203,689	△ 13.3	13,350	425,000	4.2
シャーマゾン	3,186	150,981	2,133	104,899	△ 30.5	4,430	220,000	△ 18.1
小計	10,379	385,906	8,621	308,589	△ 20.0	17,780	645,000	△ 4.6
不動産販売								
鉄骨戸建	1,764	48,882	1,869	50,286	2.9	3,700	100,000	16.4
シャーウッド戸建	317	9,123	351	9,862	8.1	700	20,400	20.6
戸建計	2,081	58,005	2,220	60,148	3.7	4,400	120,400	17.1
土地		41,577		39,797	△ 4.3		80,000	17.1
小計	2,081	99,583	2,220	99,946	0.4	4,400	200,400	17.1
分譲マンション建物		20,469		12,320	△ 39.8		30,000	22.4
分譲マンション土地		15,572		8,846	△ 43.2		21,000	24.4
小計		36,041		21,166	△ 41.3		51,000	23.2
都市再開発事業		76,856		—	—		—	—
小計	2,081	212,481	2,220	121,112	△ 43.0	4,400	251,400	△ 8.3
不動産賃貸		5,178		4,988	△ 3.7		9,600	△ 11.8
その他								
RC請負	31	23,438	54	15,493	△ 33.9	100	35,000	△ 18.7
エクステリア		26,178		21,301	△ 18.6		44,000	△ 8.2
その他		2,309		2,344	1.5		5,000	5.5
小計	31	51,927	54	39,139	△ 24.6	100	84,000	△ 12.2
合計	12,491	655,493	10,895	473,830	△ 27.7	22,280	990,000	△ 6.4

受注残高の状況(個別)

(単位:百万円)

	平成21年1月期 第2四半期		平成22年1月期 第2四半期		前年 同期比 (%)	平成22年1月期 (予想)		前期比 (%)
	棟数	金額	棟数	金額		棟数	金額	
工業化住宅請負								
鉄骨戸建	5,441	188,484	4,929	166,029	△ 11.9	5,192	170,397	17.0
シャーウッド戸建	1,751	59,180	1,592	54,200	△ 8.4	1,753	58,674	20.5
戸建計	7,192	247,664	6,521	220,229	△ 11.1	6,945	229,071	17.9
シャーマゾン	3,531	171,512	2,976	148,429	△ 13.5	2,954	145,152	△ 2.9
小計	10,723	419,176	9,497	368,658	△ 12.1	9,899	374,223	8.8
不動産販売								
鉄骨戸建	811	23,620	917	25,167	6.5	1,174	32,142	86.4
シャーウッド戸建	200	5,784	185	5,598	△ 3.2	192	6,557	57.7
戸建計	1,011	29,404	1,102	30,765	4.6	1,366	38,699	80.8
土地		13,571		12,322	△ 9.2		13,270	14.9
小計	1,011	42,975	1,102	43,087	0.3	1,366	51,969	57.7
分譲マンション建物		23,439		14,365	△ 38.7		13,145	△ 13.2
分譲マンション土地		15,708		7,508	△ 52.2		8,178	0.0
小計		39,147		21,874	△ 44.1		21,323	△ 8.6
都市再開発事業		20,000		—	—		—	—
小計	1,011	102,122	1,102	64,961	△ 36.4	1,366	73,292	26.4
不動産賃貸								
その他								
RC請負	334	80,855	312	84,626	4.7	304	85,507	5.0
エクステリア		25,848		21,783	△ 15.7		22,031	0.0
その他		270		240	△ 11.1		544	123.0
小計 Subtotal	334	106,974	312	106,650	△ 0.3	304	108,082	4.2
合計 Total	12,068	628,272	10,911	540,269	△ 14.0	11,569	555,597	9.9

本資料は、当社が信頼できると考える情報に基づいて作成されておりますが、その正確性および完全性に関しては保証できません。また本資料に記載されている将来予測等に関する情報は、発表日現在での当社の判断であります。実際の業績等は今後様々な要因によって予想数値と異なる結果となる可能性があることをご了解下さい。

3-3 売上高の状況（個別）

		平成21年1月期 第2四半期	平成22年1月期 第2四半期	前年 同期比	平成22年1月期 (予想)	前期比	
工業化住宅請負事業	戸建	鉄骨戸建	4,940 戸	4,208 戸	△ 14.8	9,150 戸	△ 11.2
			4,931 棟	4,191 棟	△ 15.0	9,100 棟	△ 11.0
			158,378 百万円	134,120 百万円	△ 15.3	295,300 百万円	△ 10.3
		シャーウッド戸建	1,433 戸	1,328 戸	△ 7.3	2,860 戸	△ 8.4
			1,429 棟	1,321 棟	△ 7.6	2,850 棟	△ 8.3
			46,305 百万円	43,711 百万円	△ 5.6	95,000 百万円	△ 6.4
		戸建計	6,373 戸	5,536 戸	△ 13.1	12,010 戸	△ 10.6
			6,360 棟	5,512 棟	△ 13.3	11,950 棟	△ 10.3
			204,684 百万円	177,831 百万円	△ 13.1	390,300 百万円	△ 9.4
	シャームゾン	14,331 戸	11,800 戸	△ 17.7	24,900 戸	△ 19.0	
		2,705 棟	2,081 棟	△ 23.1	4,400 棟	△ 22.3	
		118,204 百万円	106,023 百万円	△ 10.3	224,400 百万円	△ 13.0	
	小計	20,704 戸	17,336 戸	△ 16.3	36,910 戸	△ 16.4	
9,065 棟		7,593 棟	△ 16.2	16,350 棟	△ 13.9		
322,888 百万円		283,854 百万円	△ 12.1	614,700 百万円	△ 10.7		
不動産販売事業	戸建	鉄骨戸建	1,774 戸	1,621 戸	△ 8.6	3,250 戸	△ 3.1
			1,722 棟	1,576 棟	△ 8.5	3,150 棟	△ 4.0
			47,789 百万円	42,361 百万円	△ 11.4	85,100 百万円	△ 6.7
		シャーウッド戸建	293 戸	308 戸	5.1	650 戸	7.1
			293 棟	308 棟	5.1	650 棟	7.1
			8,521 百万円	8,421 百万円	△ 1.2	18,000 百万円	0.3
		戸建計	2,067 戸	1,929 戸	△ 6.7	3,900 戸	△ 1.6
			2,015 棟	1,884 棟	△ 6.5	3,800 棟	△ 2.3
			56,310 百万円	50,782 百万円	△ 9.8	103,100 百万円	△ 5.6
	住宅用地	38,470 百万円	39,020 百万円	1.4	78,275 百万円	16.5	
		2,067 戸	1,929 戸	△ 6.7	3,900 戸	△ 1.6	
		2,015 棟	1,884 棟	△ 6.5	3,800 棟	△ 2.3	
	小計	94,781 百万円	89,803 百万円	△ 5.3	181,375 百万円	2.8	
		1,110 戸	565 戸	△ 49.1	1,300 戸	△ 18.1	
		13 棟	13 棟	0.0	25 棟	△ 30.6	
	分譲マンション建物	24,081 百万円	13,099 百万円	△ 45.6	32,000 百万円	△ 12.1	
		20,933 百万円	9,516 百万円	△ 54.5	21,000 百万円	△ 29.5	
		56,856 百万円	1,725 百万円	△ 97.0	1,725 百万円	△ 97.1	
	都市再開発事業	3,177 戸	2,494 戸	△ 21.5	5,200 戸	△ 6.3	
		2,028 棟	1,897 棟	△ 6.5	3,825 棟	△ 2.5	
		196,653 百万円	114,144 百万円	△ 42.0	236,100 百万円	△ 21.9	
不動産賃貸事業		5,178 百万円	4,988 百万円	△ 3.7	9,600 百万円	△ 11.8	
その他事業	RC請負	1,401 戸	688 戸	△ 50.9	1,700 戸	△ 31.9	
		71 棟	46 棟	△ 35.2	100 棟	△ 26.5	
		19,658 百万円	12,274 百万円	△ 37.6	30,900 百万円	△ 20.2	
	エクステリア	29,659 百万円	21,549 百万円	△ 27.3	44,000 百万円	△ 20.3	
		2,135 百万円	2,348 百万円	10.0	4,700 百万円	2.4	
	小計	1,401 戸	688 戸	△ 50.9	1,700 戸	△ 31.9	
71 棟		46 棟	△ 35.2	100 棟	△ 26.5		
51,454 百万円		36,172 百万円	△ 29.7	79,600 百万円	△ 19.2		
合計	25,282 戸	20,518 戸	△ 18.8	43,810 戸	△ 16.1		
	11,164 棟	9,536 棟	△ 14.6	20,275 棟	△ 12.0		
	576,175 百万円	439,160 百万円	△ 23.8	940,000 百万円	△ 14.6		

4 会社別の概要

Summary of Subsidiaries and Affiliates

(上段)当第2四半期

(下段)前第2四半期 (単位:百万円)

	売上高	売上総利益	販管費	営業利益	経常利益	特別利益	特別損失	四半期純利益	総資産	純資産	有利子負債(※1)
	Sales	Gross profit	SG&A	Operating income	Recurring income	Extraordinary income	Extraordinary loss	Net income	Total assets	Net assets	*1 Interest-bearing debt
積水ハウス	439,160	70,585	77,816	△7,230	△5,988	—	5,767	△6,532	1,214,190	663,674	190,000
Sekisui House	576,175	125,940	87,207	38,732	41,886	41	4,497	22,544	1,250,103	712,743	179,979
積和不動産(連結)	73,900	9,450	6,486	2,964	3,015	0	0	1,745	60,946	27,749	—
Sekiwa Real Estate (Consolidated)	66,695	9,960	6,258	3,701	3,723	—	2	2,793	57,202	25,162	—
積和不動産東北	11,745	1,019	747	271	284	—	4	163	10,616	3,719	—
Sekiwa Real Estate Tohoku	11,305	1,269	768	501	523	—	0	314	10,495	3,535	—
積和不動産中部(連結)	51,450	6,087	3,952	2,134	2,161	—	15	1,261	35,043	16,436	—
Sekiwa Real Estate Chubu (Consolidated)	49,225	6,595	4,158	2,437	2,434	0	23	1,434	34,501	14,912	—
積和不動産関西	40,907	5,393	2,798	2,594	2,543	42	59	1,499	39,679	25,806	—
Sekiwa Real Estate Kansai	28,594	4,212	2,877	1,334	1,368	4	1	808	37,158	24,712	—
積和不動産中国	12,484	2,046	1,372	674	682	0	17	388	14,354	5,566	—
Sekiwa Real Estate Chugoku	11,589	2,078	1,286	791	816	—	3	480	13,470	5,025	—
積和不動産九州	11,460	745	844	△99	△104	—	40	△175	5,790	1,837	—
Sekiwa Real Estate Kyushu	11,646	1,127	846	280	275	—	0	159	6,280	2,066	—
積和不動産札幌	1,058	△53	33	△86	△85	0	—	△85	372	△92	—
Sekiwa Real Estate Sapporo	1,018	17	33	△16	△16	—	—	△16	440	27	—
積和不動産KRM	6,161	702	423	279	271	41	35	131	4,628	1,627	—
Sekiwa Real Estate KRM	5,978	728	398	330	334	—	—	194	4,360	1,374	—
小計	209,168	25,390	16,658	8,732	8,768	84	172	4,927	171,432	82,651	—
Sekiwa Real Estate Subtotal	186,054	25,990	16,627	9,362	9,460	4	31	6,169	163,910	76,817	—
積和建設等 42社	91,886	3,640	3,248	391	605	8	22	321	57,501	32,682	—
42 Sekiwa Construction companies and others	110,733	5,690	3,817	1,872	2,117	110	110	1,186	63,055	32,486	—
積水ハウスリフォーム	23,183	5,686	4,161	1,524	1,626	—	0	904	12,571	5,732	—
Sekisui House Remodeling	24,118	5,736	4,510	1,226	1,393	—	1	765	11,577	4,252	—
エスジーエム・オペレーション	1,099	99	62	37	34	—	1	17	2,280	1,396	—
SGM Operation	1,417	118	86	32	22	17	—	20	2,314	1,377	—
積水ハウス梅田オペレーション	3,373	794	731	62	63	—	—	36	2,792	812	—
Sekisui House Umeda Operation	3,831	914	788	126	127	—	23	59	2,674	781	—
その他 4社(国内子会社)	1,305	147	198	△51	△37	10	10	△70	2,364	1,096	—
4 Other Companies	2,593	21	277	△256	△255	15	11	△265	3,582	371	686
その他 25社(海外子会社)	—	—	47	△47	△43	—	—	△43	21,454	11,067	10,142
25 Other Companies	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

連結会社全体	769,177	106,344	102,924	3,419	5,028	104	5,976	△438	1,484,589	799,114	260,125
Gross	904,923	164,412	113,316	51,096	54,752	188	4,675	30,479	1,497,216	828,831	180,665
連結消去	△101,165	△2,251	△1,828	△423	(※2) △2,375	△104	△178	△1,935	△131,244	△48,307	—
Eliminations and others	△121,476	△2,942	△2,789	△152	△2,829	△188	△342	△2,473	△127,061	△39,009	—
連結決算	668,012	104,092	101,096	2,995	2,653	—	5,798	△2,373	1,353,344	750,806	260,125
Consolidated	783,447	161,470	110,526	50,943	51,922	—	4,333	28,006	1,370,155	789,821	180,665

連単倍率	1.52	1.47	1.30	—	—	—	1.01	—	1.11	1.13	1.37
Consolidated / Non-Consolidated	1.36	1.28	1.27	1.32	1.24	—	0.96	1.24	1.10	1.11	1.00

※1 有利子負債の金額は、グループ内貸借については省略しています。 The amount of debt within the Group are excluded from that of interest-bearing debt.

※2 持分法による投資利益67百万円が含まれます。 67 million yen, income from investments in subsidiaries and affiliates for by the equity method, is included.

本資料は、当社が信頼できると考える情報に基づいて作成されておりますが、その正確性および完全性に関しては保証できません。また本資料に記載されている将来予測等に関する情報は、発表日現在での当社の判断であります。実際の業績等は今後様々な要因によって予想数値と異なる結果となる可能性があることをご了解下さい。