

# 第49期 事業報告書

平成11年2月1日から平成12年1月31日まで



株主の皆様には、ますますご清祥のこととお喜び申し上げます。

さて、当社第49期(平成11年2月1日から平成12年1月31日まで)営業年度における業績は次のとおりとなりましたのでご報告申し上げます。

売上高 1兆2,284億4千1百万円(前期比 0.1%増)  
 営業利益 687億6千8百万円(前期比26.8%増)  
 経常利益 632億9千4百万円(前期比23.1%増)  
 当期損失 970億4千万円

当期の住宅市場は、低金利や政府の減税策により期前半は、新設住宅着工におきましても持家が比較的好調でありましたが、住宅金融公庫の基準金利の上昇や、景気の先行き不安などの心理的要因が足を引っ張る形となり、期後半には新設住宅着工戸数も伸び悩み、厳しい状況が継続することとなりました。

当社はこのような環境において、社内の各部門を横断的に検証しコストダウンを実施する社内プロジェクトチームを編成するとともに、商品群の再編による部品点数の削減推進など、全社を挙げてコストダウンに取り組み利益率の向上に努めました。経費面におきましても効率的な費用配分などにより節減に努めました。また、高級新商品の投入を積極的に進めるとともに、当社既存戸建住宅について新たな

保証により流通価値を高めた、中古住宅流通システム(名称:ユートラスシステム)を立ち上げたほか、全社を挙げてCS(顧客満足)向上運動を推進し、受注の拡大に注力いたしました。

技術開発につきましては、施工効率向上のため、新たに2種の狭小地用クレーンを開発したほか、水道配管のシステム化を進めるなど施工コストの削減に努めました。

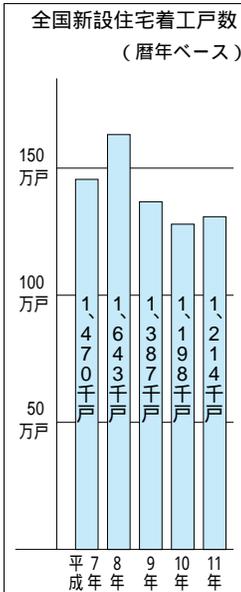
当期中の新商品といたしましては、鉄骨二階建高級戸建住宅4商品のほか、三階建では耐火構造対応の高級住宅を、シャウッド(木造軸組)住宅につきましては次世代省エネルギー仕様を標準採用した新商品を

各々開発し販売を開始いたしました。また、その他の既存商品につきましても性能の向上に努め、商品競争力を高めました。一方、賃貸住宅市場には、各戸の専有面積を拡大し、高い居住性能を持つ2商品を投入いたしました。

このような経営体質の強化と積極的な営業展開により、売上高、営業利益及び経常利益につきましては上記の成績となりましたが、バブル崩壊後の地価下落の影響を受けた保有土地のうち、その簿価と実勢価格との乖離が相当程度生じているものについて、その差額を評価損として計上することいたしましたので、当期最終損益は欠損のやむなきに至りました。株主の皆様には多大なご心配をお掛けすることとなりましたが、これにより財務体質が健全化することとなり、次期以降の期間損益についても改善が図れることと存じますので、ご理解、ご支援を賜りますようお願い申し上げます。

今後の見通しであります。住宅業界につきましても景気回復の遅れの影響を受け、市場における企業間の競争はますます激化すると予測されます。当社といたしましては、営業力の強化・拡充を図るとともに、当期のコストダウンの成果を継続・拡大することなどに一層注力し、体質の強化を図り、業績の向上に努めたいと存じます。また、当社はこれまでの各部門における環境への取り組みをさらに強化するため、昨年11月に「環境未来計画」を策定いたしました。これは「人・街・地球の調和」をメインテーマに、その環境管理システムを全社的に整備し、地球環境の保全に努めようとするものであります。今後とも、人・街・地球にやさしい積水ハウスとして一層の経営努力を続けてまいりますので、株主の皆様におかれましても、一層のご支援、ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。

平成12年4月



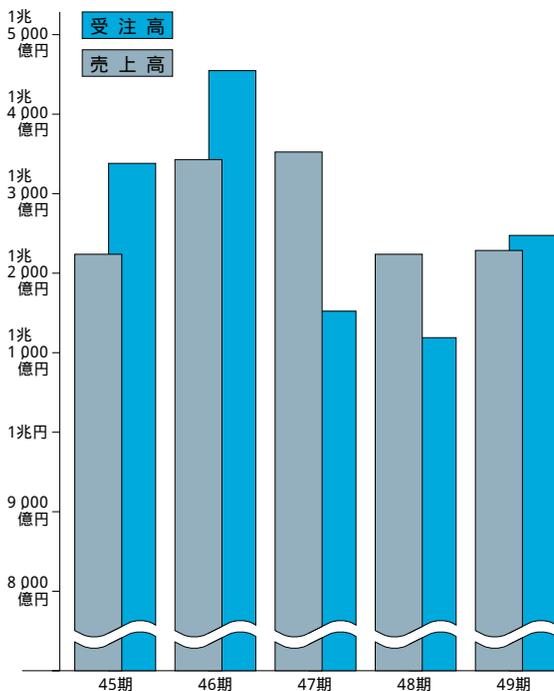
代表取締役社長

和田 勇

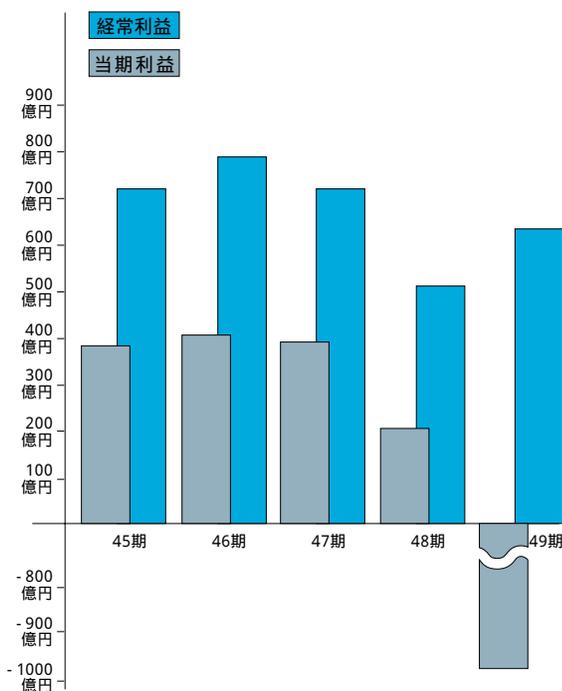
項目	期別	第45期	第46期	第47期	第48期	第49期
		平成8年1月期	平成9年1月期	平成10年1月期	平成11年1月期	平成12年1月期
受注高(百万円)		1,327,208	1,463,457	1,170,026	1,125,984	1,253,807
売上高(百万円)		1,227,119	1,348,424	1,363,897	1,226,755	1,228,441
営業利益(百万円)		76,361	89,580	84,473	54,246	68,768
経常利益(百万円)		72,331	78,665	72,017	51,418	63,294
当期利益(百万円)		38,355	39,724	39,265	20,565	97,040
総資産(百万円)		1,640,931	1,707,924	1,554,460	1,491,803	1,368,425
純資産(百万円)		721,795	761,339	787,662	796,216	691,373
1株当たり純資産(円)		1,029.98	1,066.51	1,103.23	1,114.01	967.31
1株当たり当期利益(円)		56.17	56.15	55.00	28.79	135.77
1株当たり配当金(円)		18.00	18.00	18.00	18.00	18.00
配当性向(%)		32.35	32.19	32.73	62.56	13.26

(注)1株当たり当期利益は、期中平均発行済株式総数に基づき算出しています。

受注高及び売上高



経常利益及び当期利益



# 商品紹介

## 新商品



セントレージ・グランツ GX



セントレージ・グランツ EX



セントレージ・グランツ OX



セントレージ LR



ピエナ



セントレージ・グランツ CX



セントレージ・グランツ DX



エム・シャントアRX



グランバリエ

## 商品ラインナップ



イズ・ステージ



イズ・アーバン



ジオ・トリステージTS



ジオ・トリステージRS



エム・アルバーノ



グルニエ・ダイン UX



グルニエ・ダイン NEO



エム・グラヴィス



エム・アルテ



グルニエ・ダイン JX



グルニエ・ダイン TX



エム・クレド



エム・ナチュラ



フォーレス



フレグランス



ディアス



グランシード

## 積水ハウス 中古住宅流通システム 「ユートラスシステム」

平成11年10月、当社住宅オーナーの売却ニーズをサポートし、またこれから当社中古住宅を購入いただくお客様にも安心してお住まいいただくために、積水ハウスのグループ力を結集した独自の中古住宅流通システムを創設しました。

当社工場生産部材を使用した中古住宅の売却を希望するお客様から依頼を受け、当社の点検により、基準を満たせば、その時点から構造躯体につき新たに10年の保証を行います。売却につきましては当社の関係会社である全国の積和不動産が担当します。

また点検の結果、必要とされる補修・改修は全国のカスタマーズセンター、リフォームセンターが実施します。

このシステムにより、買い手においてもより安心して購入いただけることとなります。

なお、平成12年4月より、現在売却予定のない当社のお客様に対しても、点検・補修を条件に新たに10年の保証を行います。

## 3階建住宅「ピエナ」グッドデザイン賞 受賞

平成11年4月に発売しました当社3階建て住宅「ピエナ」が1999年度のグッドデザイン賞を受賞しました。

都市部の防火地域に対応する耐火構造仕様も装置し、市街地から郊外までの様々な敷地環境に対応できる豊富なバリエーションが高く評価されたものです。

当社は、イズ・ステージ（1992年）、アービスプライベート（1995年）、セントレジBR（1996年）、グルニエ・ダイナシリーズ（1998年）に続き、5度目の受賞となります。



PIENA

## 都市型施工クレーン2種開発

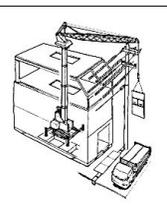
近年の建替需要と狭小地における3階建の増加により、従来のクレーン車では建方工事のできない現場が増えました。

当社では、このような現場に対応するために「小型自走式タワークレーン」、「足場使用天井クレーン」を開発しました。

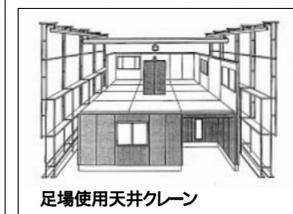
これらの機器の開発により、施工性の向上による工期の短縮とコストダウンを図るとともに、工事中の交通障害、騒音等を最小限に止め、長年にわたりお客様が築いてこられた良好な近隣関係を維持し、従来と変わらぬ新生活がスムーズにお送りいただけるように配慮します。



小型自走式タワークレーン



足場使用天井クレーン



## 次世代省エネルギー 地域基準標準化

平成11年10月より、新商品「エム・シャントアRX」及び平成10年4月発売し好評を得ております「グルニエ・ダイナシリーズ」の全商品に、次世代省エネルギー 地域基準をクリアした断熱仕様を標準採用しました。

断熱性能を向上させたことで、熱損失を軽減し「新省エネルギー基準」に比べ約20%の省エネルギーとなります。

また当社は平成12年2月から他社に先駆け全ての戸建商品に断熱サッシを採用し品質の向上を図っています。

積水ハウスはこれからも、次世代に受け継がれていく本質的な価値を備えた家づくりと地球環境問題に真剣に取り組んでまいります。

## 人・街・地球の調和する未来をめざして “ 1999 環境未来計画 ”

平成11年11月に、住宅事業と居住環境づくりの分野において、全社を上げて環境対策に取り組むことを“ 1999 環境未来計画 ”として宣言いたしました。積水ハウスは地球だけでなく、街や人も含めた独自の視点で環境憲章を設定。次の世代に健全な地球環境と豊かな暮らしを提供しつづけていきたいと考えています。

### 環境憲章

人が健康で豊かな生活を続けていくために、

かけがえのない地球の自然、環境をこれからもまもり、

より健全な状態で子どもたちに引き継いでいくことが、私たちの願いです。

積水ハウスは社会の責任ある一員として、環境にやさしい住宅づくり、

快適に長く住み継がれていく居住環境づくりをおとして、

人と街と地球が調和する未来の実現に積極的に貢献します。



しっかりと、未来へ

What can we do for the future?

## やさしさを「地球」に

エネルギーの有効利用と住まいの省エネを通じて、地球環境への負荷を低減します。

CO<sub>2</sub>の発生を設計・生産段階から低減させ、自然エネルギーを有効に活用します。

資源の有効活用と廃棄物削減による資源循環型住宅システムへの転換を積極的にすすめます。

環境に有害な物質の排出削減を実施し、生態系の保全に努めます。

住宅の断熱性向上  
太陽光発電システムの導入  
梱包材の再利用  
浴排水再利用システムの開発  
非塩ビ化の促進  
外壁パネルのプレ塗装



## 「街」とともに

人と自然の共生を図りながら、豊かな環境を次世代に引き継ぎます。

暮らすことが誇りに感じられる、社会の良質なストックとなる街づくりを推進します。

自然の持つ力を効果的に活用しながら、周辺環境との調和を図ります。

建物の長寿命化によって、住宅のストック価値を高めます。

美しい街並み  
生態系を保全した街づくり  
環境景観デザインシステム-SHELD  
落葉樹を利用した季節の日射調節  
部材の高耐久化



## やさしさを「人」に

環境への負荷を低減しながら、安全・快適で健康的な住まいを実現します。

自然との調和を取り入れながら地球にやさしく、健康で快適な生活環境を実現します。

お年寄りから子どもまで、安全・安心で、使いやすい生活空間を追求します。

より長く快適に住み継がれていくために、数々のサポート体制で応えます。

高性能断熱構造  
換気システム  
インテリアコーディネートシステム(SHIC)  
ユニバーサルデザイン  
カスタマーズサービス  
中古住宅流通システム(コートラスシステム)



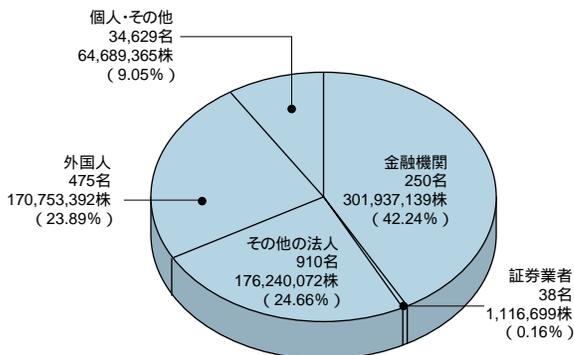
## 1. 株式の総数

発行する株式の総数 2 000 000 000株  
 発行済株式総数 714 736 667株

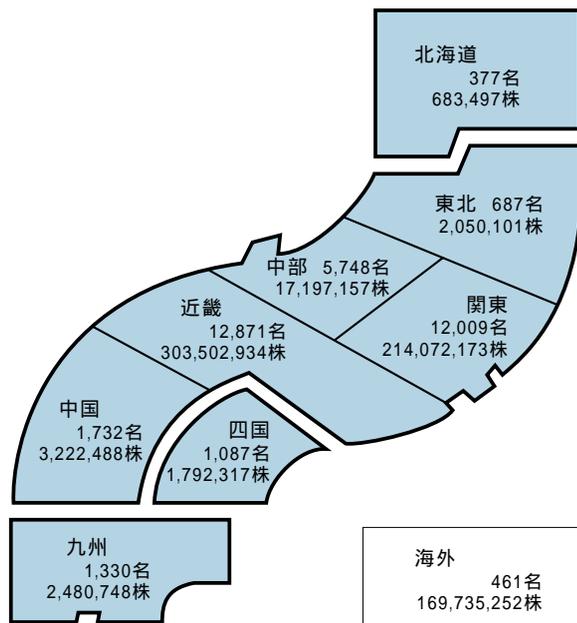
## 2. 株式の異動等

名義書換件数 5 056件  
 名義書換株数 45 592 406株  
 株主数 36 302名  
 株主1人当たり持株数 19 689株

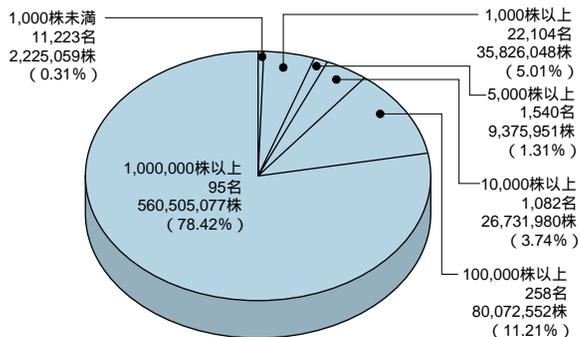
## 3. 所有者別株式分布状況



## 5. 地域別株式分布状況



## 4. 所有株数別株式分布状況



## 6. 大株主(上位10名)

株主名	所有株式数	所有比率
積水化学工業株式会社	156,518,727株	21.9%
株式会社三和銀行	25,645,763	3.6
住友信託銀行株式会社(信託口)	23,688,000	3.3
株式会社住友銀行	20,192,906	2.8
第一生命保険相互会社	18,021,226	2.5
株式会社大和銀行	17,812,807	2.5
ザチェス マンハッタン バンク エヌイ ロンドン	17,724,000	2.5
三菱信託銀行株式会社(信託口)	13,385,000	1.9
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー	12,811,850	1.8
ザチェス マンハッタン バンク エヌイ ロンドン エスエル オムニバス アカウト	10,447,200	1.5

## 貸借対照表の要旨

(平成12年1月31日現在)

(単位：百万円)

科目	金額	科目	金額
(資産の部)		(負債の部)	
流動資産	868,343	流動負債	389,489
現金預金	247,229	支払手形	128,352
受取手形	2,398	買掛金	22,616
完成工事未収入金	106,204	工事未払金	49,177
不動産事業売掛金	5,649	短期借入金	37,300
有価証券	37,177	一年以内に期日到来の転換社債	6,345
未成工事支出金	70,292	一年以内に返済予定の長期借入金	706
分譲用建物	34,262	未成工事受入金	66,122
分譲用土地	158,355	前受金	4,938
未成分譲用土地	33,777	預り金	20,420
その他の棚卸資産	4,374	その他の流動負債	53,509
前渡金	30,987	固定負債	287,562
短期貸付金	20,206	社債	40,000
未収入金	19,642	転換社債	203,303
繰延税金資産	94,364	長期借入金	20,519
その他の流動資産	7,236	その他の固定負債	23,739
貸倒引当金	3,817	負債合計	677,051
固定資産	500,082	(資本の部)	
有形固定資産	279,910	資本金	182,904
無形固定資産	6,750	法定準備金	258,345
投資等	218,610	剰余金	250,123
子会社投資評価引当金	4,050	(うち当期損失)	(97,040)
貸倒引当金	1,139	資本合計	691,373
資産合計	1,368,425	負債・資本合計	1,368,425

- (注) 1. 子会社に対する短期金銭債権 ..... 22,571百万円  
 2. 子会社に対する長期金銭債権 ..... 33,101百万円  
 3. 子会社に対する短期金銭債務 ..... 20,393百万円  
 4. 有形固定資産の減価償却累計額... 112,813百万円  
 5. 1株当たり当期損失(期中平均発行済株式総数による。).....135円77銭

## 損益計算書の要旨

(平成11年2月1日から平成12年1月31日まで)

(単位：百万円)

科目	金額
売上高	1,228,441
売上原価	992,224
売上総利益	236,216
販売費及び一般管理費	167,448
営業利益	68,768
営業外収益	9,082
営業外費用	14,557
経常利益	63,294
特別利益	726
特別損失	222,687
税引前当期損失	158,666
法人税、住民税及び事業税	30,170
法人税等調整額	91,796
当期損失	97,040
前期繰越利益	8,111
過年度税効果調整額	5,228
中間配当額	6,432
利益準備金積立額	643
当期末処理損失	90,776

(注) 子会社との取引高 売上高 ..... 3,588百万円  
 仕入高 ..... 209,373百万円  
 営業外収入 ..... 309百万円

## 利益処分

当期末処理損失	90,776,288,056円
配当準備積立金取崩額	13,000,000,000円
別途積立金取崩額	94,000,000,000円
計	16,223,711,944円

これをつぎのとおり処分いたします。

利益準備金	658,253,774円
利益配当金	6,432,537,735円
(1株につき9円)	
役員賞与金	150,000,000円
(取締役賞与金 140,000,000円) (監査役賞与金 10,000,000円)	
次期繰越利益	8,982,920,435円

(注)平成11年9月30日に6,432,515,397円(1株につき9円)の中間配当を実施いたしました。

取締役	代表取締役会長	奥井 功
	代表取締役社長	和田 勇
	専務取締役	杉村 和俊
	専務取締役	多田 紘司
	常務取締役	寺岡 邑憲
	常務取締役	片岡 勇征
	常務取締役	山崎 充豊
	常務取締役	殿村 英幸
	常務取締役	山田 幹夫
	常務取締役	山林 高明
	常務取締役	池田 宏之
	取締役	渡辺 滉
	取締役	團野 精一
	取締役	行重 一正
	取締役	巖根 志智朗
	取締役	伴藤 功
	取締役	板脇 弘
	取締役	大江 恵一
	取締役	芦辺 隆彦
	取締役	岩崎 正
取締役	近藤 健司	
取締役	山本 長治郎	
取締役	山本 保明	
取締役	藤澤 征雄	
取締役	森本 彰	
取締役	山崎 一二	
取締役	和田 純夫	
監査役	常任監査役(常勤)	森崎 博喜
	常任監査役(常勤)	坂田 章郎
	監査役	市村 幸男
	監査役	森田 富治郎

設立(実質上)	昭和35年8月1日
資本金	182,906,903,209円(平成12年3月31日現在)
発行済株式総数	714,739,110株(平成12年3月31日現在)
従業員数	15,026名
本社	〒531-0076 大阪市北区大淀中1丁目1番88号 (梅田スカイビル タワーイースト) TEL(06)6440-3111(代)
東京支社	〒151-8070 東京都渋谷区代々木2丁目1番1号 (新宿マインズタワー) TEL(03)6352-3111(代)
東北営業本部	〒980-0014 宮城県仙台市青葉区本町2丁目15番1号 (ルナル仙台) TEL(022)265-1705
東京営業本部	〒151-8070 東京都渋谷区代々木2丁目1番1号 (新宿マインズタワー) TEL(03)6352-3200
神奈川営業本部	〒244-0805 神奈川県横浜市戸塚区川上町85番地3 (SSビル) TEL(045)626-6510
埼玉営業本部	〒331-0852 埼玉県大宮市桜木町1丁目7番5号 (ソニックシティビル) TEL(048)647-3931
関東第一営業本部	〒260-0028 千葉市中央区新町1000番地 (ゼンシティタワー) TEL(043)204-3611
関東第二営業本部	〒320-0811 栃木県宇都宮市大通12丁目1番5号 (明治生命ビル) TEL(028)636-6761
中部第一営業本部	〒460-0008 名古屋市中区栄3丁目18番1号 (ナディアパーク ビジネスセンタービル) TEL(052)265-1291
中部第二営業本部	〒422-8067 静岡市南町18番1号 (サウスポット静岡) TEL(054)284-1222

関西第一営業本部 〒531-0076 大阪市北区大淀中1丁目1番93号  
 (梅田スカイビル ガーデンシックス)  
 TEL.(06)6440-3645

関西第二営業本部 〒604-8186 京都市中京区烏丸御池梅屋町358  
 (アーバネックス御池ビル)  
 TEL.(075)211-6201

中国営業本部 〒730-0041 広島市中区小町1番25号  
 (武田薬品広島ビル)  
 TEL.(082)248-4330

九州営業本部 〒812-0011 福岡市博多区博多駅前3丁目25番21号  
 (博多駅前ビジネスセンター)  
 TEL.(092)472-3211

特建事業本部 〒531-0076 大阪市北区大淀中1丁目1番88号  
 (梅田スカイビル タワーイースト)  
 TEL.(06)6440-3551

マンション事業本部 〒531-0076 大阪市北区大淀中1丁目1番88号  
 (梅田スカイビル タワーイースト)  
 TEL.(06)6440-3561

開発事業部 〒531-0076 大阪市北区大淀中1丁目1番88号  
 (梅田スカイビル タワーイースト)  
 TEL.(06)6440-3563

## (株主メモ)

決算期	1月31日
定時株主総会	4月
基準日	利益配当金 1月31日 中間配当金 7月31日
名義書換代理人 事務取扱場所	〒541-8502 大阪市中央区伏見町3丁目6番3号 東洋信託銀行株式会社大阪支店 証券代行部 TEL.(06)6229-3011  株式関係のお手続きの用紙は、下記の東洋信託銀行の電話及びインターネットでも24時間承っております。 TEL.(03)6683-5111 インターネットホームページ <a href="http://www.toyotrustedbank.co.jp/">http://www.toyotrustedbank.co.jp/</a>
公告掲載新聞	日本経済新聞
上場証券取引所	東京・大阪・名古屋証券取引所 市場第1部