



SEKISUI HOUSE



## 第52期 中間事業報告書

平成14年2月1日～平成14年7月31日

積水ハウス株式会社

# 株主の皆様へ



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、ここに当社第52期営業年度上半期（平成14年2月1日から平成14年7月31日まで）における営業の概況と中間決算についてご報告申し上げます。

当上半期の我が国経済は、一部の景気指標に改善が見られるなど、政府見通しにも明るさが見受けられるようになりました。しかしながら実体経済は急速な円高の進行や株価の下落など先行きに不安を残すとともに、回復感の見えない雇用環境や低迷する消費動向により、低調のうちに推移いたしました。

住宅市場におきましては、バブル経済崩壊後オーナーのマインドの低下により低迷していた貸家着工が従前の相続税対策に加え、市場金利の低下やペイオフ解禁などをきっかけとした余剰資金運用として比較的好調に推移したものの、持家、分譲住宅に回復感が無く、全体的には厳しい状況が続くこととなりました。

このような状況のもと、当社におきましては受注の拡大を経営の最大課題と位置付け、営業社員の活性化、商品力の強化はもちろん、全社一丸となった営業活動を実施したほか、コンサルティング営業をさらに具現化するため、主力5工場に体験型展示・学習施設「住まいの夢工場」を設置し、総合住宅研究所内の「納得工房」などとともに、お客様に対してよりきめ細かな提案を行う体制の整備に努めました。

当上半期の新商品といたしましては、4月に落ち着いた重厚感ある外観デザインを特徴とする「デザイン」シリーズに、明るい色調のダインウォール外壁を採用した「ウイズ・デザイン」を、また、都市圏における建替需要に対応した3階建商品強化のため、「ジオ・トリステージⅡ」を発売いたしました。一方それらに先立ち、需要の回復が顕著な貸家住宅市場には、人気のテラスハウス型の「ディアス・バルモ」を投入し、高級賃貸商品の拡販に注力いたしました。これら新商品は、いずれも当初販売目標を上回る受注を獲得するなど、今後の業績への寄与に期待が持てることとなりました。

また、当社経営の根幹であるCS（顧客満足）向上の一環として、積極的なリフォームの企画・提案を行うため、専任の営業社員の増員を図るとともに、各種リフォーム技術の開発を行い、リフォーム事業の強化に努めました。

一方、経営体質強化のため、原価の削減に加え、効率性を重視した展示場の統廃合をはじめとする、販売経費の見直しを進め、さらなるコストダウンを推進いたしました。

環境対策といたしましては、全工場におけるゼロエミッション計画を半年以上前倒しし、本年5月にこれを達成するとともに、各種の環境対策事業を推進しました。

財務面におきましては、4月開催の株主総会におきまして、7千万株の自己株式取得枠（いわゆる「金庫株」）をご承認いただきましたほか、5月より一部の取引先との間でインターネットを利用した、新決済システムを導入いたしました。これにより手形の発行・管理手続きが省略されるとともに、余剰資金の効率的な運用及び総資産の圧縮が期待できます。また、満期を迎えました第3回無担保転換社債492億円の償還を完了し、有利子負債削減についても順調な進捗となっております。

当上半期の営業成績は、これら積極的な経営活動にも関わらず、前期の受注減の影響を受け、連結売上高において6,497億6千7百万円となり前年同期比1.5%の減少となりました。

利益につきましては、不動産事業の売上高利益率は向上したものの、主力である請負受注量が前期において減少した影響を受け、生産・施工部門の効率の悪化に抗しきれず、売上高総利益率の低下を招き、減益のやむなきに至りました。連結営業利益につきましては、333億9千8百万円（前年同期比14.5%減）、連結経常利益につきましては319億6千6百万円（前年同期比18.0%減）となりました。連結当期純利益は税効果調整額の影響もあり159億6千1百万円となりました。

なお、本年7月、持分法適用会社でありました積和不動産関西株式会社の株式を新たに取得し、同社を連結対象子会社といたしましたのでご報告申し上げます。

今後の方針といたしましては、縮小の中にある住宅市場の中で、顧客の満足度向上のためにも営業力の強化をさらに進め、安易な価格競争に陥ることなく、中高級路線を維持し、もって収益の向上に努めるとともに、リフォーム、エクステリアなどの周辺事業にも注力してまいります。

当上半期中間配当金につきましては、昨年同様1株につき9円とさせていただきますので、併せてご報告申し上げます。株主の皆様には一層のご支援ご鞭撻をお願い申し上げます。

平成14年9月

代表取締役社長 和田 勇

# トピックス

---

積水ハウスは、4月に2002年1月期 環境報告書[ECO WORKS 2002]を発表しました。本報告書は、2001年2月1日～2002年1月31日の当社の環境に関する取組み内容及び成果をとりまとめたものです。以下にこの要旨をご紹介します。

## ■ 全6工場でゼロエミッション達成

積水ハウスでは、全国6つの生産工場におけるゼロエミッションをこの5月に達成いたしました。

当社では、1999年に「環境未来計画」を発表し、住宅のトップ企業として、環境保全のための様々な取組みを行ってきました。

工業化住宅メーカーである当社にとっては、廃棄物削減、環境への負荷低減等において生産部門の占める割合がとりわけ大きいため、全工場での達成に取り組んでいたものです。

全工場及び納入メーカー一丸となったリデュース、リユース、リサイクルの取組みを進めた結果、予定より大幅な早期達成を実現したものです。今後も引き続き工場はもとより、施工現場での廃棄物削減や住宅における環境負荷低減の技術開発に努めるなど、全社的に環境保全のための活動を一層強化していく所存です。

## ■ 商品における環境配慮

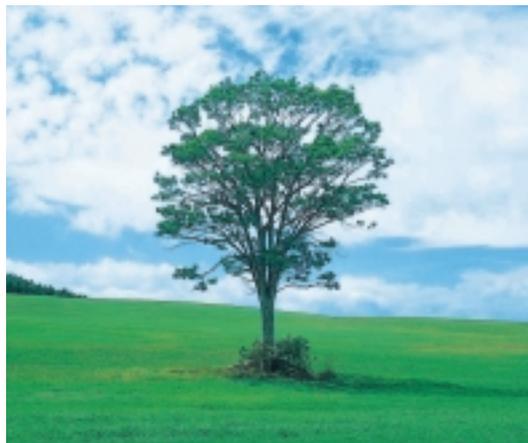
当社は1960年の設立以来、住まい手の側から考えた技術を標準化し、住宅の常に最先端を行くスタンダードづくりに貢献してきました。環境保全型住宅についても、特定モデルをつくってアピールするのではなく、「すべての住宅」を対象として高いレベルで標準化を進め、業界全体をリードする責任を果たすべきだと考えています。

## ■ 次世代省エネルギー基準をクリアする 断熱・気密性能をもつ住宅の普及促進

住宅居住時におけるCO<sub>2</sub>排出量の約3割は冷暖房使用によるものです。当社では、住宅の断熱性の向上を進め、次世代省エネルギー基準をクリアする断熱・気密性能をもつ戸建住宅の普及に努めています。

## ■ 独自のリフォーム技術開発と 「テクニカルサポーター」の導入

これまで供給した住宅の長寿命化のために、リフォーム技術を開発し、その普及に努めました。また、住まいの診断や補修の提案が的確にできる「住宅診断士(テクニカルサポーター)」制度を導入し、既に300名の社員が社内資格を取得しています。



# 業績の推移

## 連結決算の主要指標

項目 \ 期別	第48期 平成11年1月期	第49期 平成12年1月期	第50期 平成13年1月期	第51期 平成14年1月期	第52期中間期 平成14年7月期
売上高 (百万円)	1,314,696	1,330,284	1,364,800	1,305,468	649,767
営業利益 (百万円)	59,250	76,137	96,085	74,624	33,398
経常利益 (百万円)	56,123	70,104	88,513	73,081	31,966
当期純利益 (百万円)	22,854	△94,810	25,167	△90,331	15,961
総資産 (百万円)	1,571,784	1,453,547	1,459,490	1,303,821	1,270,876
純資産 (百万円)	826,033	723,860	741,215	626,462	639,411
1株当たり純資産 (円)	1,155.74	1,012.78	1,027.71	883.16	901.52
1株当たり当期純利益 (円)	31.99	△132.65	35.03	△125.11	20.40

(注) 1株当たり当期純利益は、期中平均発行済株式総数に基づき算出しています。

## 単独決算の主要指標

項目 \ 期別	第48期 平成11年1月期	第49期 平成12年1月期	第50期 平成13年1月期	第51期 平成14年1月期	第52期中間期 平成14年7月期
受注高 (百万円)	1,125,984	1,253,807	1,063,214	1,018,313	647,643
売上高 (百万円)	1,226,755	1,228,441	1,184,186	1,118,898	527,846
営業利益 (百万円)	54,246	68,768	85,453	66,106	25,978
経常利益 (百万円)	51,418	63,294	78,187	65,244	25,133
当期利益 (百万円)	20,565	△97,040	22,777	△91,918	13,914
総資産 (百万円)	1,491,803	1,368,425	1,335,453	1,197,795	1,130,245
純資産 (百万円)	796,216	691,373	707,376	597,626	608,664
1株当たり純資産 (円)	1,114.01	967.31	980.78	842.51	858.17
1株当たり当期利益 (円)	28.79	△135.77	31.70	△127.30	19.62
1株当たり配当金 (円)	18.00	18.00	20.00	18.00	9.00
配当性向 (%)	62.56	△13.26	63.33	△14.10	45.88

(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。

# 財務諸表（連結）

## ■ 貸借対照表の要旨

（単位：百万円）

期 別 科 目	第51期中間期 H13.7.31現在	第52期中間期 H14.7.31現在	期 別 科 目	第51期中間期 H13.7.31現在	第52期中間期 H14.7.31現在
<b>（資産の部）</b>			<b>（負債の部）</b>		
<b>流動資産</b>	<b>920,830</b>	<b>760,478</b>	<b>流動負債</b>	<b>402,997</b>	<b>404,228</b>
現金預金	214,182	182,009	支払手形及び工事未払金	196,361	161,467
受取手形及び完成工事未収入金	93,947	89,266	一年以内に償還及び返済予定の社債及び長期借入金	60,982	102,821
有価証券	137,568	53,668	未払法人税等	8,897	4,063
たな卸資産	351,225	300,283	未成工事受入金	85,651	89,859
繰延税金資産	70,118	111,530	賞与引当金	14,780	12,273
その他の流動資産	56,108	25,378	その他の流動負債	36,322	33,741
貸倒引当金	△2,320	△1,657	<b>固定負債</b>	<b>309,565</b>	<b>208,000</b>
<b>固定資産</b>	<b>524,515</b>	<b>510,397</b>	社債	40,000	40,000
有形固定資産	300,352	250,414	転換社債	102,819	—
建物及び構築物	205,288	191,696	長期借入金	34,684	30,186
機械装置及び運搬具	54,456	55,315	退職給付引当金	82,011	76,506
工具器具及び備品	26,647	26,824	その他の固定負債	50,050	61,305
土地	149,883	115,997	<b>負債合計</b>	<b>712,563</b>	<b>612,228</b>
建設仮勘定	945	762	<b>（少数株主持分）</b>	<b>11,732</b>	<b>19,236</b>
減価償却累計額	△136,870	△140,180	<b>（資本の部）</b>		
無形固定資産	9,216	10,055	資本金	186,551	186,554
投資その他の資産	214,947	249,927	資本剰余金	259,015	237,522
投資有価証券	71,653	111,131	利益剰余金	278,763	212,022
長期貸付金	69,343	61,960	その他有価証券評価差額金	△2,869	3,677
長期繰延税金資産	39,713	32,521	為替換算調整勘定	△405	△249
その他の投資その他の資産	35,511	45,783	自己株式	△4	△116
貸倒引当金	△1,274	△1,470	<b>資本合計</b>	<b>721,050</b>	<b>639,411</b>
<b>資産合計</b>	<b>1,445,346</b>	<b>1,270,876</b>	<b>負債・少数株主持分・資本合計</b>	<b>1,445,346</b>	<b>1,270,876</b>

## ■ 損益計算書の要旨

(単位:百万円)

科 目	期 別	第51期中間期 H13.2.1~H13.7.31	第52期中間期 H14.2.1~H14.7.31
売 上 高		659,571	649,767
売 上 原 価		520,604	519,443
売 上 総 利 益		138,966	130,323
販売費及び一般管理費		99,920	96,924
営 業 利 益		39,046	33,398
営 業 外 収 益		4,550	2,851
営 業 外 費 用		4,614	4,284
経 常 利 益		38,982	31,966
特 別 利 益		397	—
特 別 損 失		73,997	759
税金等調整前中間純利益(損失)		△34,617	31,206
法人税、住民税及び事業税		8,970	3,798
法 人 税 等 調 整 額		△22,770	10,084
少数株主利益(損失)		△54	1,363
中間純利益(損失)		△20,763	15,961

## ■ キャッシュ・フロー計算書の要旨

(単位:百万円)

科 目	期 別	第51期中間期 H13.2.1~H13.7.31	第52期中間期 H14.2.1~H14.7.31
営業活動によるキャッシュ・フロー		54,636	32,273
投資活動によるキャッシュ・フロー		△15,911	△35,266
財務活動によるキャッシュ・フロー		△48,467	△56,804
現金及び現金同等物に係る換算差額		155	21
現金及び現金同等物の増加額		△9,588	△59,775
現金及び現金同等物の期首残高		311,022	229,138
合併に伴う現金及び現金同等物の増加額		9,954	—
新規連結に伴う現金及び現金同等物の増加額		—	12,645
現金及び現金同等物の中間期末残高		311,390	182,009

# 財務諸表（単独）

## ■ 貸借対照表の要旨

（単位：百万円）

期別 科目	第51期中間期 H13.7.31現在	第52期中間期 H14.7.31現在	期別 科目	第51期中間期 H13.7.31現在	第52期中間期 H14.7.31現在
<b>（資産の部）</b>			<b>（負債の部）</b>		
<b>流動資産</b>	<b>816,895</b>	<b>656,864</b>	<b>流動負債</b>	<b>382,689</b>	<b>379,904</b>
現金預金	170,961	117,541	支払手形	121,433	80,211
受取手形	1,496	873	買掛金	22,401	31,244
完成工事未収入金	87,515	78,801	工事未払金	47,459	46,646
不動産事業売掛金	2,572	7,401	一年以内に期日到来の転換社債	60,478	102,819
有価証券	129,628	50,032	一年以内に返済予定の長期借入金	504	2
未成工事支出金	57,232	57,873	未成工事受入金	68,430	68,197
分譲用建物	34,144	30,006	前受金	4,773	4,392
分譲用土地	189,094	169,821	その他の流動負債	57,208	46,389
未成分譲用土地	18,309	20,275	<b>固定負債</b>	<b>252,119</b>	<b>141,677</b>
その他のたな卸資産	3,924	4,050	社債	40,000	40,000
前渡金	31,474	1,115	転換社債	102,819	—
未収入金	16,604	15,087	長期借入金	20,008	20,004
繰延税金資産	68,835	97,452	退職給付引当金	77,014	69,742
その他の流動資産	7,052	7,843	その他の固定負債	12,278	11,930
貸倒引当金	△1,952	△1,312	<b>負債合計</b>	<b>634,809</b>	<b>521,581</b>
			<b>（資本の部）</b>		
<b>固定資産</b>	<b>511,947</b>	<b>473,381</b>	資本金	186,551	186,554
有形固定資産	263,615	206,348	資本剰余金	259,015	237,522
無形固定資産	7,719	8,483	利益剰余金	251,284	181,031
投資その他の資産	255,656	285,768	（うち中間利益（損失））	（△20,715）	（13,914）
子会社投資評価引当金	△682	△682	その他有価証券評価差額金	△2,818	3,672
貸倒引当金	△14,362	△26,537	自己株式	—	△116
			<b>資本合計</b>	<b>694,033</b>	<b>608,664</b>
<b>資産合計</b>	<b>1,328,842</b>	<b>1,130,245</b>	<b>負債・資本合計</b>	<b>1,328,842</b>	<b>1,130,245</b>

（第52期中間期の注記）

1. 子会社に対する短期金銭債権  
..... 1,183百万円
2. 子会社に対する長期金銭債権  
..... 39,599百万円
3. 子会社に対する短期金銭債務  
..... 23,926百万円
4. 有形固定資産の減価償却累計額  
..... 125,836百万円
5. 1株当たりの中間利益  
（期中平均発行済株式総数（自己株式を控除した株式数）による）  
..... 19円62銭

## ■ 損益計算書の要旨

(単位:百万円)

科 目	期 別	第51期中間期 H13.2.1~H13.7.31	第52期中間期 H14.2.1~H14.7.31
売 上 高		569,289	527,846
売 上 原 価		446,786	419,300
売 上 総 利 益		122,502	108,545
販売費及び一般管理費		88,102	82,566
営 業 利 益		34,400	25,978
営 業 外 収 益		5,176	3,178
営 業 外 費 用		4,276	4,023
経 常 利 益		35,300	25,133
特 別 利 益		397	—
特 別 損 失		70,641	718
税引前中間利益(損失)		△34,943	24,415
法人税、住民税及び事業税		6,409	220
法 人 税 等 調 整 額		△20,637	10,281
中 間 利 益 ( 損 失 )		△20,715	13,914
前 期 繰 越 利 益		8,729	7,689
中間未処分利益(未処理損失)		△11,985	21,603

(第52期中間期の注記)

子会社との取引高

売上高 …………… 485百万円

仕入高 …………… 103,244百万円

営業外収入 …………… 99百万円

# 株式の状況 (平成14年7月31日現在)

## ■ 株式の総数

発行する株式の総数	1,978,281,000株
発行済株式総数	709,385,078株
株主総数	35,880名
株主1人当たり持株数	19,771株

## ■ 株式の分布状況

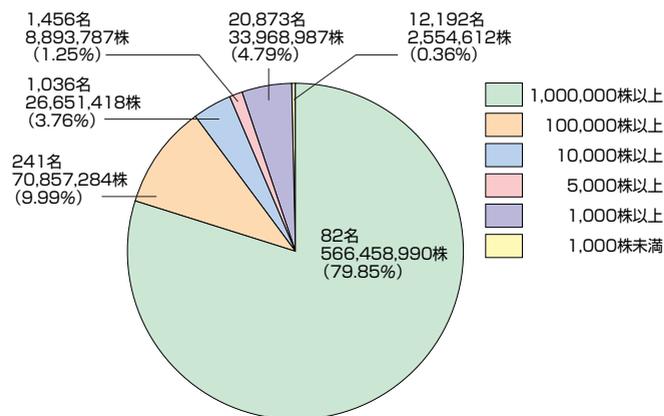
### 大株主(上位10名)

株主名	所有株式数(株)	所有比率(%)
積水化学工業株式会社	156,518,727	22.06
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	20,142,000	2.83
ザチエス マンハッタン バンク エヌエイ ロンドン	19,996,796	2.81
野村証券株式会社	19,296,000	2.72
株式会社UFJ銀行	18,853,949	2.65
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	18,367,000	2.58
株式会社大和銀行	17,812,807	2.51
株式会社三井住友銀行	16,617,906	2.34
第一生命保険相互会社	16,021,000	2.25
ピー・エヌ・ビー・パブリック・セキュリティーズ(ジャパン)リミテッド	14,751,000	2.07

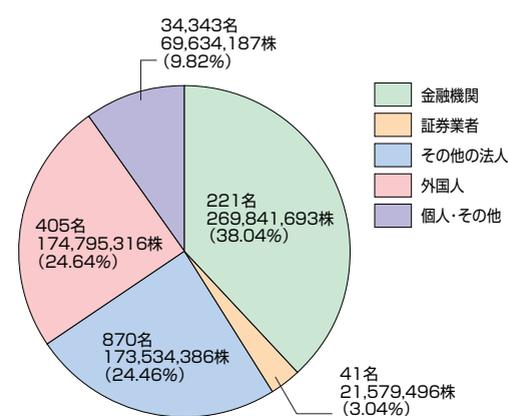
### 地域別株式分布状況



### 所有株数別株式分布状況



### 所有者別株式分布状況



# 主な事業所

東京支社 〒151-8070 東京都渋谷区代々木2丁目1番1号  
(新宿メインタワー)  
TEL. (03)5352-3111 (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  
(ルナール仙台)  
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  
(新宿メインタワー)  
TEL. (03)5352-3200

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)826-6510

埼玉営業本部 〒331-0852 埼玉県さいたま市桜木町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  
(センシティタワー)  
TEL. (043)204-3611

関東第二営業本部 〒320-0811 栃木県宇都宮市大通り2丁目1番5号  
(明治生命宇都宮大通りビル)  
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

北陸営業本部 〒920-0853 石川県金沢市本町2丁目15番1号  
(ホルテ金沢)  
TEL. (076)221-8181

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番地  
(アーバネックス御池ビル西館)  
TEL. (075)211-6201

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

四国営業本部 〒761-8062 香川県高松市室新町1019番10号  
TEL. (087)867-5101

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

六甲・西宮開発事業本部 〒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)6440-3510

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 東京都千代田区丸の内1丁目4番3号  
UFJ信託銀行株式会社

同 事 務 取 扱 場 所 大阪府中央区伏見町3丁目6番3号  
UFJ信託銀行株式会社 大阪支店証券代行部  
TEL. (06)6229-3011 (代表)

同 取 次 所 UFJ信託銀行株式会社 全国本支店

株式関係のお手続きの用紙のご請求は、次のUFJ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。  
通話料無料 0120-24-4479 (本店証券代行部)  
0120-68-4479 (大阪支店証券代行部)

インターネットホームページ <http://www.ufitrustbank.co.jp/>

上 場 証 券 取 引 所 東京・大阪・名古屋証券取引所  
市場第1部



**SEKISUI HOUSE**

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)

**<http://www.sekisuihouse.co.jp/>**