

平成17年3月1日

各 位

上場会社名 積水ハウス株式会社
代表者氏名 代表取締役社長 和田 勇
(コード番号 1928 東証・大証・名証 市場第一部)
本社所在地 大阪市北区大淀中一丁目1番88号
問 合 せ 先
責任者役職名 広報部長
氏 名 山口 英大
TEL (06) 6440-3111

上場廃止となった子会社に関わる決算開示について

(積和不動産株式会社分)

当社は、平成17年2月1日をもって完全子会社化した積和不動産株式会社に関する平成17年1月期決算につき、添付の通り開示致します。

記

積和不動産株式会社

1. 平成17年1月期 決算短信 (連結)
2. 平成17年1月期 個別財務諸表の概要

以 上

平成17年1月期 決算短信(連結)

平成17年3月1日

会 社 名 積 和 不 動 産 株 式 会 社

(1928 積水ハウス株式会社)

本社所在都道府県 東京都

(URL <http://www.sekiwa.co.jp/>)

代 表 者 役職名 代表取締役社長

氏 名 山 林 高 明

問 合 せ 先 責 任 者 役職名 経理部長

氏 名 吉 野 順 一

T E L (03)5350-3366

決算取締役会開催日 平成17年3月1日

親会社名 積水ハウス株式会社(コード番号:1928)

親会社における当社の株式保有比率57.5%

米国会計基準採用の有無 有・~~無~~

1. 17年1月期の連結業績(平成16年2月1日～平成17年1月31日)

(1) 連結経営成績

(百万円未満切捨て)

	営 業 収 益	営 業 利 益	経 常 利 益
	百万円 %	百万円 %	百万円 %
17年1月期	98,307 (9.6)	4,255 (4.7)	4,298 (4.7)
16年1月期	89,659 (8.8)	4,065 (12.3)	4,104 (12.8)

	当 期 純 利 益	1株当たり 当期純利益	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	株 主 資 本 当期純利益率	総 資 本 経常利益率	営 業 収 益 経常利益率
	百万円 %	円 銭	円 銭	%	%	%
17年1月期	1,055 (△53.3)	50 43	— —	7.9	11.0	4.4
16年1月期	2,261 (97.8)	112 98	— —	18.9	11.2	4.6

- (注) ① 持分法投資損益 17年1月期 一百万円 16年1月期 一百万円
 ② 期中平均株式数(連結) 17年1月期 19,586,292株 16年1月期 19,587,668株
 ③ 会計処理の方法の変更 ~~有~~・無
 ④ 営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益におけるパーセント表示は、対前期増減率

(2) 連結財政状態

	総 資 産	株 主 資 本	株 主 資 本 比 率	1株当たり株主資本
	百万円	百万円	%	円 銭
17年1月期	39,992	13,628	34.1	692 51
16年1月期	38,322	12,946	33.8	658 41

- (注) 期末発行済株式数(連結) 17年1月期 19,580,840株 16年1月期 19,589,940株

(3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営 業 活 動 に よ る キャッシュ・フロー	投 資 活 動 に よ る キャッシュ・フロー	財 務 活 動 に よ る キャッシュ・フロー	現 金 及 び 現 金 同 等 物 期 末 残 高
	百万円	百万円	百万円	百万円
17年1月期	2,977	△ 3,920	△ 347	15,862
16年1月期	4,791	△ 2,418	△ 338	17,154

(4) 連結範囲及び持分法の適用に関する事項

連結子会社数 2社 持分法適用非連結子会社数 1社 持分法適用関連会社数 1社

(5) 連結範囲及び持分法の適用の異動状況

連結(新規) 1社 (除外) 1社 持分法(新規) 1社 (除外) 1社

2. 18年1月期の連結業績予想(平成17年2月1日～平成18年1月31日)

	営 業 収 益	経 常 利 益	当 期 純 利 益
	百万円	百万円	百万円
中 間 期	52,580	2,492	1,600
通 期	108,500	4,600	2,750

(参考) 1株当たり予想当期純利益(通期) 135円34銭

※ 上記の予想の前提条件その他関連する事項については、添付資料7ページを参照して下さい。

企業集団の状況

当社の属する企業集団（以下「当企業集団」という）は、積水ハウス株式会社（親会社）を中心として、当社並びに子会社2社により構成されており、建設業、不動産業及びこれらに付随する事業等を行っております。

なお、この子会社2社は当社の連結の範囲に含めております。

事業内容と当企業集団の事業における位置づけは、次の通りであります。

主 要 な 事 業 内 容	会 社 名
不 動 産 の 賃 貸 、 仲 介 、 販 売 等 の 事 業	積和不動産株式会社（当社）
建 物 の 設 計 、 施 工 、 請 負 等 の 建 設 業	積水ハウス株式会社
建物のリフォーム業、営繕業及び土地建物の管理	積和管理株式会社
賃貸物件の仲介・斡旋事業及び集金管理事業	M A S T 賃貸センター株式会社

当企業集団における当社は、主事業として不動産賃貸事業を営んでおり、市場動向・顧客動向・管理力・企画力等のノウハウを有し、積水ハウス株式会社はアパート・マンション等に関する高い商品力・技術力を有しております。両社が不動産賃貸事業と建築業という個々の役割を相互に認識し、一体となってオーナーに共同企画提案を行っております。この結果、オーナーから安心感と高い信頼を得ており、当社は優良な物件を新規借上げし、積水ハウス株式会社はアパート・マンション等の建築受注が増えるという体制が確立しております。

さらに積和管理株式会社は、不動産賃貸事業の入居者退室時の補修工事やメンテナンス工事、巡回点検や定期清掃等維持管理業務、不動産仲介事業の取扱物件におけるリフォーム工事等を行っております。

M A S T 賃貸センター株式会社は、当社が賃貸している物件の仲介・斡旋事業を行うと共に集金管理事業を行っております。

なお、当社は平成17年2月1日付にて積水ハウス株式会社の完全子会社となる株式交換を行っております。

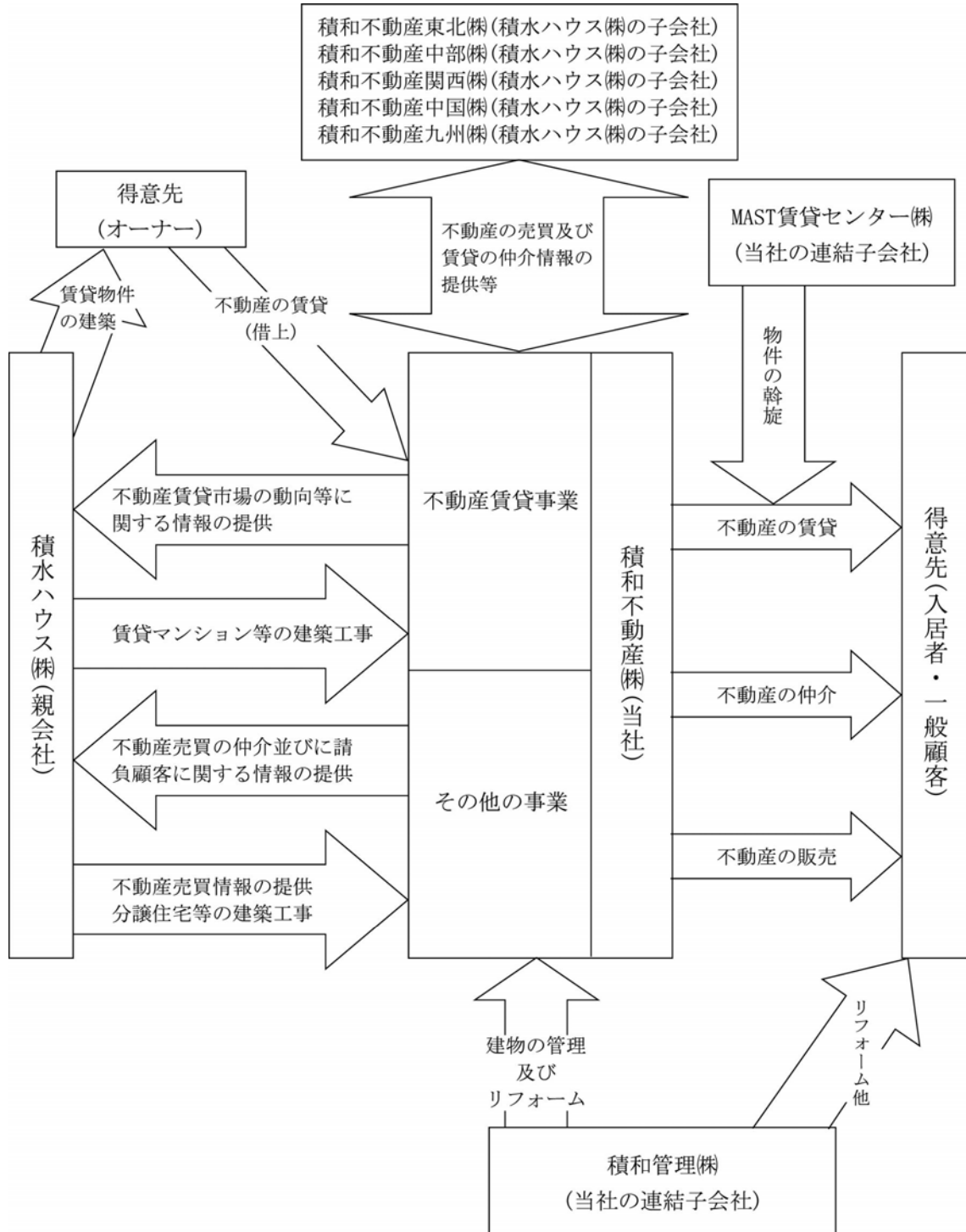
親会社である積水ハウス株式会社の企業集団には、当社と類似する事業を行う会社が当社以外に5社あり、不動産の賃貸、仲介、販売等の事業を各地域別に営んでおります。

各社の会社名並びに本社所在地は以下の通りであります。

会 社 名	本 社 所 在 地	積水ハウス(株)との関係
積和不動産株式会社（当社）	東 京 都 澁 谷 区	子会社
積和不動産東北株式会社	仙 台 市 青 葉 区	子会社
積和不動産中部株式会社	名 古 屋 市 中 村 区	子会社
積和不動産関西株式会社	大 阪 市 北 区	子会社
積和不動産中国株式会社	広 島 市 中 区	子会社
積和不動産九州株式会社	福 岡 市 博 多 区	子会社

以上の当企業集団について図示すると次頁の通りであります。

(事業系統図)



経営方針

1. 会社の経営の基本方針

当連結グループは、デフレ経済という厳しい環境下にあっても賃貸、仲介などあらゆる事業分野において人間として豊かに感じ、安らぎを感じる生活環境の実現を事業の理念とし、常にその内容の充実と更なる拡大を経営理念としております。

具体的な経営の基本方針としては

- (1) 約9万9千戸の良質な賃貸住宅の賃貸、管理の実績、関東一円の特約店（入居者募集店）も含めた拠点網など自社の強みを活かした積和不動産らしい事業展開を図る。
- (2) 入居者、オーナーに対する永続するCS（＝お客様の満足度の向上）を志向する。
- (3) 積水ハウス㈱、特約店をはじめとする事業関係者との互惠関係を重視することとしております。

2. 会社の利益配分に関する基本方針

配当政策につきましては、経営上の最重点事項と認識しております。

当社といたしましては、財務体質は堅固なものとして自負しておりますので、株主各位の日頃のご支援にお報いするべく、安定配当継続を基本方針とし、将来の事業展開に備え内部留保にも意を用いたいと存じます。

なお、内部留保金につきましては、効率的な投資を行い経営基盤の強化と拡充に充てる所存であります。

3. 目標とする経営指標

ストック事業である不動産賃貸事業を伸長させる基礎となる一括借上戸数を増加させるために積極的に新規借上戸数を増やすと共に、自社所有定期借地権賃貸事業の管理戸数を増加させ、経営の効率化を促進し、利益率を向上してまいります。

4. 中長期的な会社の経営戦略及び会社の対処すべき課題

前述の基本方針に基づき以下を経営戦略、中長期的課題として収益の向上、財務内容の充実を図ってまいります。

(1) 賃貸住宅としてのブランド力強化

当連結グループは「MAST（＝More Amenity Station）」を提供するブランド名としているが、そのブランドをオーナーには勿論、入居者に対してもサービスと商品の両面で「安心」、「信頼」、「快適」、「利便」、「親切」の点での評価を今まで以上に高め、優良な賃貸住宅であるとの業界における位置づけを確保、強化し入居率の向上を図る。

(2) 積水ハウス㈱の建築する賃貸住宅（＝シャームゾン）の借上げ関与率の向上

積水ハウス㈱との連携をより強化し、尚一層のシャームゾンの仕入れを行う。

(3) 首都圏内マンションの仕入れ拡大

入居者の都心回帰現象に応えるべくマンション賃貸営業本部の事業拡大を図る。

(4) 自社所有定期借地権賃貸事業の拡大

「MAST Life」のブランド名で定期借地上に良質な賃貸住宅を建設し、賃貸住宅の一つのモデルとするとともに収益の柱として拡大する。

(5) 住まいについての総合サービス体制の構築

ライフステージ毎の賃貸－中古住宅－新築住宅－賃貸との住まいニーズに対応する商品、サービスシステムを積水ハウス㈱、積和不動産グループと連携し尚一層整備する。

(6) 仲介事業の強化

積水ハウス㈱との連携をより強化するとともに、直営の積和不動産グループの全国ネット、賃貸管理実績などの強みを活かした法人、資産家向け仲介を拡充する。

5. コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方及びその施策の実施状況

当社では、経営環境の急激な変化への対応及びコーポレート・ガバナンスの強化の観点から、定例の取締役会のほか必要に応じて臨時取締役会を開催し、経営の透明性・公平性の確保、業務執行の迅速化及び取締役の業務執行の監督に努めております。さらに、毎月、全営業本部長及び本社機構各部長にて構成された「本部長会議」を開催し、必要な情報交換を行うと共に経営の意思決定の迅速化に努めております。また、「コンプライアンス委員会」を設置し、企業倫理及び遵法精神に基づく企業行動の徹底に努めております。

なお、経営管理体制としては、委員会制は採用せず、従来の監査役制度を効果的に活用したいと考えております。企業経営の適法性及び効率性確保のため、監査室や会計監査人との連携により相互に監査の質の向上を図っております。

6. 関連当事者（親会社）との関係に関する基本方針

積水ハウス㈱は、期末時点で当社の株式の57.5%（株式保有比率）を、平成17年2月1日の株式交換後は100%を保有する当社の親会社であり、事業活動において継続的で緊密な関係にあります。当社が創立以来29年間営んでいる不動産賃貸事業と、積水ハウス㈱の建築業というそれぞれの役割を相互に認識し、一体となって土地所有者にマンション・アパート経営の企画提案を行っております。その結果、オーナーから安心感と高い信頼を得ており、当社は優良な物件を新規借上げし、積水ハウス㈱は建築受注が増えるという体制が確立しております。

また、自社所有定期借地権賃貸事業において、当社が土地所有者と建物譲渡特約付定期借地権の適用を受ける地上権設定契約を交わした土地に、当社が建築する賃貸住宅を積水ハウス㈱が施工しております。

経営成績及び財政状態

1. 経営成績（平成17年1月期）

当連結会計年度の我が国経済は、輸出が横ばい圏内で推移する中で、IT関連分野の在庫調整などから、生産に弱めの動きがみられ、設備投資については企業収益の改善のもとで引き続き増加傾向にあります。また、雇用面での改善傾向が続き、雇用者所得も下げ止まる中で、個人消費は底堅く推移すると共に、住宅投資は横ばい圏内で推移するなど、景気は回復基調を続けています。

当不動産業界につきましては、7～9月の持家の駆け込み着工もあって高めの水準になりましたが、総じて住宅投資が横ばい圏内で推移するなど、引き続き厳しい状況が続いております。

このような状況の下、当連結グループは良質な住環境の供給を柱に他社との差別化を図ると共に、賃貸・売買仲介・不動産販売・リフォーム事業など不動産に関わる様々なサービスをきめ細かく行うべく、地域に密着した営業活動を推進し、顧客の拡大に努めてまいりました。

この結果、営業収益といたしましては98,307百万円（前期比9.6%増）となり、利益面におきましては、営業利益4,255百万円（前期比4.7%増）、経常利益4,298百万円（前期比4.7%増）、当期純利益は厚生年金基金代行返上益1,128百万円があったものの、財務体質及び収益体質を更に万全なものとするために行った減損損失3,004百万円の計上により1,055百万円（前期比53.3%減）となりました。

提出会社の当期利益配当金につきましては、平成16年9月に行った中間配当7円に、期末配当10円の合計17円を予定しております。

以下、セグメント別の概況につきご報告申し上げます。

[不動産賃貸事業]

不動産賃貸事業につきましては、オーナー向けサービス「スマイル・アップ・プラン」や借上物件の高入居率を背景に新規物件受入れに注力したことと、自社所有の賃貸物件の竣工などにより、新規管理物件は9,081戸と前期比2.2%増となり、当連結会計年度末の管理戸数は約9万9千戸になりました。さらに入居シーズンにあわせてテレビCMを行った他、MAST特約店（入居者募集店）と一体となって市場及び物件に合った入居者募集活動に注力したことにより、入居率は高水準にて推移し、営業収益92,794百万円（前期比9.4%増）となりました。しかしながら一部の都内大型高額マンションや自社所有物件の事業展開時の営業支援活動に関する費用が増加したことなどにより、営業利益は5,582百万円（前期比0.4%増）となりました。

[その他の事業]

その他の事業につきましては、仲介営業社員に対する研修に注力すると共にインターネットをはじめとする情報ルートの拡大等に努めました。仲介手数料収入が伸長すると共にアピス武蔵小山フィティア分譲マンション（東京都品川区）やアピス洗足ヴァンテアン分譲マンション（東京都大田区）の販売などが寄与し、不動産販売高は前期比15.5%増加しました。さらに、収益性、回転性を考慮した販売活動により利益率がアップ致しました。このような結果、その他の事業の営業収益は5,513百万円（前期比14.1%増）と増加し、営業利益は420百万円（前期比282.5%増）と大幅な増加となりました。

2. 財政状態

【キャッシュ・フローの状況】

当連結会計年度の連結ベースのキャッシュ・フローは、現金及び現金同等物（以下「資金」という）が営業活動により2,977百万円増加し、投資活動により3,920百万円、財務活動により347百万円それぞれ減少しました。したがって資金は前連結会計年度末より1,291百万円減少し、当連結会計年度末は15,862百万円（前期比7.5%減）となりました。

（営業活動によるキャッシュ・フロー）

入居者増加に伴い営業前受金（前受家賃）及び預り敷金は増加したものの、たな卸資産の増加等により営業活動の成果として得られた資金は2,977百万円（前期比37.9%減）となりました。

（投資活動によるキャッシュ・フロー）

定期借地権方式による自社所有物件賃貸事業において、マストライフ太子堂（東京都世田谷区）及びマストライフ目黒南（東京都品川区）の建物竣工時金並びにマストライフ馬車道（神奈川県横浜市中区）の建物工事代金など有形固定資産の取得のために3,671百万円を支出し、また、東京都渋谷区の賃貸マンションの売却による入金296百万円あるなど、投資活動による資金の支出は3,920百万円（前期比62.1%増）と大幅な増加となりました。

（財務活動によるキャッシュ・フロー）

配当金の支払に336百万円、自社株式の購入に11百万円の支出により、財務活動による資金の支出は347百万円（前期比2.9%増）となりました。

	平成15年1月期	平成16年1月期	平成17年1月期
自己資本比率	31.7%	33.8%	34.1%
時価ベースの自己資本比率	29.6%	43.5%	74.4%

自己資本比率：自己資本／総資産

時価ベースの自己資本比率：株式時価総額／総資産

※いずれも連結ベースの財務数値により計算しております。

※株式時価総額は、期末株価終値×期末発行済株式数（自己株式控除後）により算出しております。

※当連結グループは、有利子負債及び利払いはありませんので、債務償還年数及びインタレスト・カバレッジ・レシオを記載していません。

3. 次期の見通し（平成18年1月期）

今後の見通しにつきましては、景気の回復基調は続くものと思われませんが、当不動産業界におきましては、顧客による物件の選別化傾向が強まることが予想されるなど、依然厳しい状況が続くものと思われま

す。このような環境の下、当連結グループの不動産賃貸事業につきましては、オーナー向けサービス「スマイル・アップ・プラン」と賃貸住宅入居者向けサービス「MASTクラブ」をさらに推し進めると共に、24時間サポートサービス、口座振替サービス、連帯保証人不要サービス、共済会といった入居者向けサービスをさらに拡充してまいります。さらにテレビCM等により「MAST」の認知度を高めると共に、インターネットサイト「MAST-WE B」を充実させ、さらに特約店との協調関係を強化することにより、新規入居者を獲得し、業績向上を図ってまいります。

また、その他の事業につきましては、引き合いルートの拡大やインターネット等による情報量のアップによる仲介事業の収益拡大を目指すと共に、不動産販売事業においても、収益性、回転性を充分考慮した

優良たな卸資産を積極的に購入し将来の業績に貢献できるよう計画を進めてまいります。さらに積水ハウス㈱のグループ力を生かしたホームビルダー事業への参画を積極的に行ってまいります。

なお、当連結グループにおける連結会計年度の業績の見通しと致しましては、営業収益108,500百万円、経常利益4,600百万円、当期純利益2,750百万円を予定しております。提出会社における通期の業績の見通しと致しましては、営業収益102,000百万円、経常利益4,350百万円、当期純利益2,620百万円を予定しております。提出会社の利益配当につきましては、期末配当17円を予定しており、これによる配当性向は13.2%となります。

4. 業績予想に関する留意事項

当資料で記載している業績予想数値は、発表日現在において入手可能な情報に基づいたものであり、不確実な要因に係る仮定を前提としております。したがって、実際の業績は、様々な要因の変化によって、記載している内容と大きく異なる結果となる可能性がありますので、ご承知おき下さい。

I - (1) 比較連結貸借対照表

(単位：百万円)

科 目	当連結会計年度 (平成17年1月31日)		前連結会計年度 (平成16年1月31日)		比 較 増 減
	金 額	構成比	金 額	構成比	
(資 産 の 部)		%		%	
I 流 動 資 産					
1. 現 金 及 び 預 金	15,662		17,154		△ 1,491
2. 営 業 未 収 入 金	927		816		110
3. 有 価 証 券	1,235		1,029		205
4. た な 卸 資 産	3,833		1,562		2,271
5. 繰 延 税 金 資 産	723		696		26
6. そ の 他	637		363		274
7. 貸 倒 引 当 金	△ 125		△ 39		△ 85
流 動 資 産 合 計	22,895	57.2	21,583	56.3	1,312
II 固 定 資 産					
1. 有 形 固 定 資 産					
(1) 建 物 及 び 構 築 物	3,563		1,961		1,602
(2) 工 具 器 具 及 び 備 品	154		107		46
(3) 土 地	2,169		4,618		△ 2,449
(4) 建 設 仮 勘 定	2,282		1,209		1,073
有 形 固 定 資 産 合 計	8,170	20.4	7,896	20.6	273
2. 無 形 固 定 資 産	1,140		1,789		△ 648
無 形 固 定 資 産 合 計	1,140	2.9	1,789	4.7	△ 648
3. 投 資 そ の 他 の 資 産					
(1) 投 資 有 価 証 券	441		645		△ 204
(2) 長 期 貸 付 金	876		868		8
(3) 寄 託 敷 金	3,092		3,281		△ 188
(4) そ の 他	2,256		1,701		554
(5) 繰 延 税 金 資 産	1,328		900		428
(6) 貸 倒 引 当 金	△ 210		△ 343		133
投 資 そ の 他 の 資 産 合 計	7,785	19.5	7,053	18.4	732
固 定 資 産 合 計	17,097	42.8	16,739	43.7	357
資 産 合 計	39,992	100.0	38,322	100.0	1,670

(単位：百万円)

科 目	当連結会計年度 (平成17年1月31日)		前連結会計年度 (平成16年1月31日)		比 較 増 減
	金 額	構成比	金 額	構成比	
(負債の部)		%		%	
I 流動負債					
1. 営業未払金	630		670		△ 40
2. 未払法人税等	1,048		738		309
3. 営業前受金	6,682		6,179		503
4. 賞与引当金	566		561		4
5. その他	1,344		1,284		59
流動負債合計	10,271	25.7	9,435	24.6	836
II 固定負債					
1. 預り敷金・保証金	15,369		14,053		1,316
2. 退職給付引当金	586		1,776		△ 1,189
3. 役員退職慰労引当金	136		110		25
固定負債合計	16,092	40.2	15,940	41.6	152
負債合計	26,364	65.9	25,376	66.2	988
(少数株主持分)					
少数株主持分	—	—	—	—	—
(資本の部)					
I 資本金	1,668	4.2	1,668	4.4	—
II 資本剰余金	817	2.0	732	1.9	84
III 利益剰余金	11,538	28.9	10,949	28.6	589
IV その他有価証券評価差額金	27	0.1	8	0.0	18
V 自己株式	△ 425	△ 1.1	△ 413	△ 1.1	△ 11
資本合計	13,628	34.1	12,946	33.8	681
負債、少数株主持分及び資本合計	39,992	100.0	38,322	100.0	1,670

I - (2) 比較連結損益計算書

(単位：百万円)

科 目	当連結会計年度 (自 平成16年2月1日 至 平成17年1月31日)		前連結会計年度 (自 平成15年2月1日 至 平成16年1月31日)		比 較 増 減
	金 額	百分比	金 額	百分比	
I 営業収益	98,307	100.0	89,659	100.0	8,648
II 営業費用	85,108	86.6	77,321	86.3	7,786
営業総利益	13,199	13.4	12,338	13.7	861
III 販売費及び一般管理費	8,944	9.1	8,272	9.2	671
営業利益	4,255	4.3	4,065	4.5	189
IV 営業外収益					
1. 受取利息	36		36		0
2. 受取配当金	0		0		0
3. 有価証券売却益	—		6		△ 6
4. 雑収入	37		24		12
営業外収益合計	74	0.1	67	0.1	6
V 営業外費用					
1. 雑支出	31		28		2
営業外費用合計	31	0.0	28	0.0	2
経常利益	4,298	4.4	4,104	4.6	194
VI 特別利益					
1. 固定資産売却益	57		—		57
2. 厚生年金基金代行返上益	1,128		—		1,128
特別利益合計	1,186	1.2	—	—	1,186
VII 特別損失					
1. 固定資産除却損	26		0		26
2. 減損損失	3,004		—		3,004
特別損失合計	3,031	3.1	0	0.0	3,030
税金等調整前当期純利益	2,453	2.5	4,103	4.6	△ 1,650
法人税、住民税及び事業税	1,865		1,627		237
法人税等調整額	△ 467		215		△ 682
差引	1,397	1.4	1,842	2.1	△ 445
当期純利益	1,055	1.1	2,261	2.5	△ 1,205

I－(3) 比較連結剰余金計算書

(単位：百万円)

科 目	当連結会計年度 (自 平成16年2月1日) (至 平成17年1月31日)		前連結会計年度 (自 平成15年2月1日) (至 平成16年1月31日)	
	内 訳	金 額	内 訳	金 額
(資本剰余金の部)				
I 資本剰余金期首残高		732		730
II 資本剰余金増加高		84		2
1. 自己株式処分差益	—		2	
2. 連結子会社との合併に伴う資本剰余金の増加	84		—	
III 資本剰余金期末残高		817		732
(利益剰余金の部)				
I 利益剰余金期首残高		10,949		9,048
II 利益剰余金増加高		1,055		2,261
1. 当期純利益	1,055		2,261	
III 利益剰余金減少高		466		360
1. 配 当 金	333		313	
2. 取締役賞与	45		45	
3. 監査役賞与	3		2	
4. 連結子会社との合併に伴う利益剰余金の減少	84		—	
IV 利益剰余金期末残高		11,538		10,949

I-4) 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

科 目	期 別	当連結会計年度 (自 平成16年2月1日) (至 平成17年1月31日)	前連結会計年度 (自 平成15年2月1日) (至 平成16年1月31日)
		金 額	金 額
I 営業活動によるキャッシュ・フロー			
税金等調整前当期純利益		2,453	4,103
減価償却費		363	181
減損損失		3,004	—
厚生年金基金代行返上益		△ 1,128	—
貸倒引当金の減少額		△ 48	△ 4
賞与引当金の増加額、減少額(△)		4	△ 29
退職給付引当金の増加額、減少額(△)		△ 61	43
役員退職慰労引当金の増加額、減少額(△)		25	△ 48
受取利息及び受取配当金		△ 37	△ 36
有価証券売却益		—	△ 6
固定資産売却益		△ 57	—
固定資産除却損		26	0
営業未収入金の増加額		△ 110	△ 185
たな卸資産の増加額(△)、減少額		△ 1,908	921
寄託敷金の増加額(△)、減少額		188	△ 57
営業未払金の増加額、減少額(△)		△ 40	207
営業前受金の増加額		503	561
預り敷金・保証金の増加額		1,316	1,029
役員賞与の支払額		△ 48	△ 47
その他		52	194
小計		4,497	6,829
利息及び配当金の受取額		35	38
法人税等の支払額		△ 1,555	△ 2,076
営業活動によるキャッシュ・フロー		2,977	4,791
II 投資活動によるキャッシュ・フロー			
定期預金の増減額		△ 300	△ 500
有価証券の取得による支出		—	△ 499
有価証券の売却による収入		529	670
有形固定資産の取得による支出		△ 3,671	△ 1,546
有形固定資産の売却による収入		296	—
無形固定資産の取得による支出		△ 205	△ 372
投資有価証券の取得による支出		—	△ 129
長期貸付金の貸付による支出		△ 90	—
長期貸付金の回収による収入		82	118
その他		△ 561	△ 158
投資活動によるキャッシュ・フロー		△ 3,920	△ 2,418
III 財務活動によるキャッシュ・フロー			
配当金の支払額		△ 336	△ 313
自己株式の取得による支出		△ 11	△ 32
自己株式の売却による収入		—	7
財務活動によるキャッシュ・フロー		△ 347	△ 338
IV 現金及び現金同等物の増加額、減少額(△)		△ 1,291	2,034
V 現金及び現金同等物の期首残高		17,154	15,119
VI 現金及び現金同等物の期末残高		15,862	17,154

連結財務諸表作成のための基本となる事項

1. 連結の範囲に関する事項

(1) 連結子会社(2社)

積和管理株式会社(本社 東京都)

MAST賃貸センター株式会社(本社 東京都)

前連結会計年度末に連結子会社でありました積和データサービス株式会社は、平成16年2月1日を合併期日として当社と合併し同社は解散致しました。

(2) 非連結子会社

該当事項はありません。

2. 持分法の適用に関する事項

該当事項はありません。

3. 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社の決算日は1月31日であり、連結決算日と一致しております。

4. 会計処理基準に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

(イ) 有価証券及び投資有価証券

満期保有目的の債券……………償却原価法(定額法)

その他有価証券

時価のあるもの……………連結決算日の市場価格等に基づく時価法

(評価差額は全部資本直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定)

時価のないもの……………移動平均法に基づく原価法

(ロ) たな卸資産……………個別法に基づく原価法

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

(イ) 有形固定資産……………建物(建物附属設備を除く)は定額法、その他の有形固定資産は定率法

なお、主な耐用年数は以下の通りであります。

建物及び構築物 6～50年

工具器具及び備品 2～20年

(ロ) 無形固定資産……………定額法、なお、ソフトウェア(自社利用)については社内における利用可能期間(5年)に基づく定額法

(ハ) 投資その他の資産の……………定額法

その他(長期前払費用)

(3) 重要な引当金の計上基準

(イ) 貸倒引当金

債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。

(ロ) 賞与引当金

従業員に対して支給する賞与に充てるため、支給見込額のうち当連結会計年度に負担すべき額を計上しております。

(ハ) 退職給付引当金

従業員の退職給付に備えるため、当連結会計年度末における退職給付債務及び年金資産の見込額に基づき、当連結会計年度末において発生していると認められる額を計上しております。

数理計算上の差異は、その発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数（5年）による定額法により発生の翌連結会計年度から費用処理することとしております。

また、過去勤務債務については、5年による定額法により按分した額を、発生した連結会計年度から費用処理することとしております。

（追加情報）

厚生年金基金の代行返上

当社の加入する積水ハウス厚生年金基金は、確定給付企業年金法の施行に伴い、厚生年金基金の代行部分について、平成16年9月1日に厚生労働大臣より過去分返上の認可を受け、当連結会計年度に国へ返還額（最低責任準備金）の納付を行いました。

この結果、当連結会計年度において特別利益として1,128百万円計上しております。

(ニ) 役員退職慰労引当金

提出会社は、役員に対して支給する退職慰労金に充てるため、内規に基づく連結会計年度末要支給額を計上しております。

(4) 重要なリース取引の処理方法

リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。

(5) 消費税等の会計処理

税抜方式によっております。なお、控除対象外の消費税及び地方消費税は発生連結会計年度の期間費用としております。

5. 連結子会社の資産及び負債の評価に関する事項

連結子会社の資産及び負債の評価については、全面時価評価法によっております。

6. 連結調整勘定の償却に関する事項

連結調整勘定の償却については、5年間の均等償却を行っております。

7. 利益処分項目等の取扱いに関する事項

連結剰余金計算書は連結会社の利益処分について連結会計年度中に確定した利益処分に基づいて作成しております。

8. 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

連結キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。

会計処理方法の変更

固定資産の減損に係る会計基準

「固定資産の減損に係る会計基準」（「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」（企業会計審議会 平成14年8月9日））及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」（企業会計基準委員会 平成15年10月31日 企業会計基準適用指針第6号）が当連結会計年度に係る連結財務諸表から適用可能となったことに伴い、当連結会計年度から同会計基準及び同適用指針を適用しております。

この結果、当連結会計年度において特別損失として3,004百万円計上しております。

なお、減損損失累計額については、改正後の連結財務諸表規則に基づき当該各資産の金額から直接控除しております。

連結貸借対照表に関する注記

	《当連結会計年度》	《前連結会計年度》
1. 営業保証金等供託資産		
有価証券	115百万円	24百万円
投資有価証券	79百万円	180百万円
(宅地建物取引業法の規定による営業保証金等の代用)		
2. 固定資産として保有していた下記建物等を販売用に所有目的を変更したため、当連結会計年度よりたな卸資産に振替えております。		
建物及び構築物	186百万円	一百万円
土地	443百万円	一百万円
計	629百万円	一百万円
3. 有形固定資産の減価償却累計額	1,011百万円	819百万円
4. 保証債務残高	81百万円	37百万円
(住宅ローン利用者の金融機関に対する借入金の保証債務)		

連結損益計算書に関する注記

	《当連結会計年度》	《前連結会計年度》
1. 販売費及び一般管理費のうち、主なものは次の通りであります。		
減価償却費	65百万円	59百万円
賞与引当金繰入額	566百万円	549百万円
退職給付費用	243百万円	336百万円
役員退職慰労引当金繰入額	30百万円	24百万円
貸倒引当金繰入額	6百万円	34百万円
従業員給料手当	2,829百万円	2,641百万円
従業員賞与	553百万円	469百万円
借地借室料	684百万円	628百万円
広告宣伝費	832百万円	720百万円
2. 固定資産売却益の資産別内訳は、次の通りであります。		
建物及び構築物	20百万円	一百万円
土地	37百万円	一百万円
計	57百万円	一百万円

3. 固定資産除却損の資産別内訳は、次の通りであります。

建物及び構築物	3百万円	—百万円
工具器具及び備品	0百万円	0百万円
無形固定資産（ソフトウェア）	22百万円	—百万円
計	26百万円	0百万円

4. 減損損失

当連結会計年度において、以下の資産について減損損失を計上しております。

用途	種類	場所
賃貸用不動産	建物及び構築物、土地	東京都世田谷区
賃貸用不動産	建物及び構築物、無形固定資産（借地権）	東京都新宿区
賃貸用不動産	建物及び構築物、土地	東京都北区

当社及び連結子会社は、賃貸用不動産については物件ごとに資産のグルーピングを行い、それ以外の資産については損益管理を合理的に行える事業単位で資産のグルーピングを行った結果、地価の継続的な下落及び賃料相場の低迷等により、時価の著しい下落が見られた賃貸用不動産について、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失（3,004百万円）として特別損失に計上しております。

（減損損失の金額）

種類	金額
建物及び構築物	433百万円
土地	1,821百万円
無形固定資産（借地権）	749百万円
合計	3,004百万円

なお、当該資産の回収可能価額は正味売却価額と使用価値のいずれか高い価額としました。正味売却価額は、不動産鑑定評価基準に基づいて算定した見積価額から処分費用見積額を差し引いて算定し、使用価値は将来キャッシュ・フロー見積額を5%～6%で割り引いて算定しております。

連結キャッシュ・フロー計算書に関する注記

現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

	《当連結会計年度》	《前連結会計年度》
現金及び預金勘定	15,662百万円	17,154百万円
有価証券勘定	1,235百万円	1,029百万円
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	△ 800百万円	△ 500百万円
株式及び償還期間が3ヶ月を超える債券等	△ 235百万円	△ 529百万円
現金及び現金同等物	15,862百万円	17,154百万円

II セグメント情報

1. 事業の種類別セグメント情報

当連結会計年度（自平成16年2月1日 至平成17年1月31日）

（単位：百万円）

	不動産賃貸事業	その他の事業	計	消去又は全社	連 結
I 営業収益及び営業損益					
営業収益					
1. 外部顧客に対する営業収益	92,794	5,513	98,307	—	98,307
2. セグメント間の内部営業収益又は振替収益	4	9	14	(14)	—
計	92,798	5,523	98,322	(14)	98,307
営業費用	87,216	5,102	92,319	1,732	94,052
営業利益	5,582	420	6,002	(1,747)	4,255
II 資産、減価償却費、減損損失及び資本的支出					
資産	15,550	4,483	20,034	19,958	39,992
減価償却費	298	15	313	41	355
減損損失	3,004	—	3,004	—	3,004
資本的支出	3,809	26	3,836	44	3,880

前連結会計年度（自平成15年2月1日 至平成16年1月31日）

（単位：百万円）

	不動産賃貸事業	その他の事業	計	消去又は全社	連 結
I 営業収益及び営業損益					
営業収益					
1. 外部顧客に対する営業収益	84,827	4,832	89,659	—	89,659
2. セグメント間の内部営業収益又は振替収益	5	526	532	(532)	—
計	84,833	5,358	90,192	(532)	89,659
営業費用	79,271	5,248	84,520	1,073	85,594
営業利益	5,561	109	5,671	(1,606)	4,065
II 資産、減価償却費及び資本的支出					
資産	14,707	2,074	16,781	21,540	38,322
減価償却費	128	13	141	38	179
資本的支出	1,835	21	1,857	76	1,933

(注) 1. 事業区分の方法

事業の種類・性質の類似性、損益集計区分及び関連資産等に照らし、事業区分を行っております。

2. 各事業区分に属する主要な内容

不動産賃貸事業 一括借り上げ及び自社所有のアパート・マンション等の不動産の賃貸借及び退室補修工事等

その他の事業 戸建住宅・マンション・宅地等の不動産売買の仲介・販売代理及び販売、戸建住宅等の建築請負及び改装工事の設計、施工請負他

3. 営業費用のうち消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用の主なものは、提出会社の総務部等、管理部門に係る費用等であります。

当連結会計年度 1,747百万円

前連結会計年度 1,553百万円

4. 資産のうち消去又は全社の項目に含めた全社資産の主なものは、提出会社での余資運用資金（現金及び預金及び有価証券）、長期投資資金（投資有価証券及び長期貸付金）及び総務部等、管理部門に係る資産等であります。

当連結会計年度 19,958百万円

前連結会計年度 21,540百万円

2. 所在地別セグメント情報

前連結会計年度及び当連結会計年度については、本国以外の国又は地域に所在する連結子会社及び重要な在外支店はありません。

3. 海外営業収益

当連結会計年度（自平成16年2月1日 至平成17年1月31日）

当社及び連結子会社2社は、全て本国内にて取引をしているため該当事項はありません。

前連結会計年度（自平成15年2月1日 至平成16年1月31日）

当社及び連結子会社3社は、全て本国内にて取引をしているため該当事項はありません。

Ⅲ リース取引関係

1. リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引
- | | 《当連結会計年度》 | 《前連結会計年度》 |
|--|-----------|-----------|
| ① リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額 | | |
| ＜工具器具及び備品＞ | | |
| 取得価額相当額 | 102百万円 | 137百万円 |
| 減価償却累計額相当額 | 43百万円 | 47百万円 |
| 期末残高相当額 | 58百万円 | 90百万円 |
| ＜無形固定資産(ソフトウェア)＞ | | |
| 取得価額相当額 | 88百万円 | 99百万円 |
| 減価償却累計額相当額 | 30百万円 | 26百万円 |
| 期末残高相当額 | 57百万円 | 72百万円 |
| ＜合計＞ | | |
| 取得価額相当額 | 190百万円 | 236百万円 |
| 減価償却累計額相当額 | 74百万円 | 74百万円 |
| 期末残高相当額 | 115百万円 | 162百万円 |
| ② 未経過リース料期末残高相当額 | | |
| 1年以内 | 55百万円 | 57百万円 |
| 1年超 | 61百万円 | 106百万円 |
| 合 計 | 116百万円 | 164百万円 |
| ③ 支払リース料、減価償却費相当額及び支払利息相当額 | | |
| 支払リース料 | 60百万円 | 55百万円 |
| 減価償却費相当額 | 58百万円 | 52百万円 |
| 支払利息相当額 | 2百万円 | 2百万円 |
| ④ 減価償却費相当額の算定方法 | | |
| リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。 | | |
| ⑤ 利息相当額の算定方法 | | |
| リース料総額とリース物件の取得価額相当額との差額を利息相当額とし、各連結会計年度への配分方法については、利息法によっております。 | | |
| 2. オペレーティング・リース取引 | | |
| 該当事項はありません。 | | |

IV 関連当事者との取引

下記表のうち、取引金額には消費税及び地方消費税を含まず、期末残高には消費税及び地方消費税を含んでおります。

当連結会計年度(自平成16年2月1日 至平成17年1月31日)

親会社及び法人主要株主等

属性	会社等の名称	住所	資本金	事業の内容	議決権等の被所有割合	関係内容		取引の内容	取引金額	科目	期末残高
						役員 の 兼任等	事業上の関係				
親会社	積水ハウス株式会社	大阪市区北	百万円 186,554	セキスイハウスの設計、請負及びその関連事業、不動産の売買及び賃貸借の仲介及び代理他	直接 59.83%	兼任3人	不動産の売買及び賃貸借の仲介及び代理他	不動産賃貸事業 その他の事業 (仲介手数料収入・ 定借管理収入等) 有形固定資産の購入 (建物の発注等)	百万円 471 90 3,708	営業未収入金 — —	百万円 16 — —

(注) 役員
の
兼任等につきましては、期末日現在にて記載しております。

取引条件及び取引条件の決定方針等

一般取引条件および市場価格等を勘案し、決定しております。

前連結会計年度(自平成15年2月1日 至平成16年1月31日)

親会社及び法人主要株主等

属性	会社等の名称	住所	資本金	事業の内容	議決権等の被所有割合	関係内容		取引の内容	取引金額	科目	期末残高
						役員 の 兼任等	事業上の関係				
親会社	積水ハウス株式会社	大阪市区北	百万円 186,554	セキスイハウスの設計、請負及びその関連事業、不動産の売買及び賃貸借の仲介及び代理他	直接 59.82%	兼任3人	不動産の売買及び賃貸借の仲介及び代理他	不動産賃貸事業 その他の事業 (仲介手数料収入・ 定借管理収入等) 有形固定資産の購入 (建物の発注等)	百万円 606 111 1,256	営業未収入金 — —	百万円 46 — —

(注) 役員
の
兼任等につきましては、期末日現在にて記載しております。

取引条件及び取引条件の決定方針等

一般取引条件および市場価格等を勘案し、決定しております。

V 税効果会計関係

	《当連結会計年度》	《前連結会計年度》
1. 繰延税金資産の発生 of 主な原因別の内訳		
未払事業税否認	97百万円	67百万円
賞与引当金損金算入限度超過額	228百万円	196百万円
退職給付引当金損金算入限度超過額	210百万円	673百万円
役員退職慰労引当金損金算入限度超過額	55百万円	45百万円
貸倒引当金損金算入限度超過額	119百万円	140百万円
販売用不動産評価損否認	311百万円	394百万円
減損損失否認	1,220百万円	—百万円
資産の未実現利益	22百万円	30百万円
その他	100百万円	62百万円
繰延税金資産小計	2,367百万円	1,608百万円
評価性引当額	△ 315百万円	△ 11百万円
繰延税金資産合計	2,052百万円	1,597百万円
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳		
法定実効税率	40.6%	41.9%
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	3.9%	2.0%
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	△ 0.4%	△ 0.2%
市民税均等割等	0.7%	0.4%
繰延税金資産に係る評価性引当額	12.4%	—%
その他	△ 0.2%	0.8%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	57.0%	44.9%

VI 有 価 証 券 関 係

当連結会計年度(平成17年1月31日)

有 価 証 券

1. 満期保有目的の債券で時価のあるもの

(単位：百万円)

	連結貸借対照表計上額	時 価	差 額
時価が連結貸借対照表計上額を超えるもの			
①国債・地方債等	732	733	0
②社 債	199	200	0
③そ の 他	100	100	0
小 計	1,032	1,034	1
時価が連結貸借対照表計上額を超えないもの			
①国債・地方債等	499	499	△ 0
②社 債	—	—	—
③そ の 他	—	—	—
小 計	499	499	△ 0
合 計	1,532	1,533	1

2. その他有価証券で時価のあるもの

(単位：百万円)

	取 得 原 価	連結貸借対照表計上額	差 額
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの			
①株 式	34	86	52
②債 券	—	—	—
③そ の 他	—	—	—
小 計	34	86	52
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの			
①株 式	50	45	△ 5
②債 券	—	—	—
③そ の 他	—	—	—
小 計	50	45	△ 5
合 計	84	131	46

3. 時価のない主な有価証券の内容

(単位：百万円)

	連結貸借対照表計上額	摘 要
(1) 満期保有目的の債券 —	—	
(2) その他有価証券		
①非上場株式 (店頭売買株式を除く)	13	
②そ の 他	—	
合 計	13	

4. その他有価証券のうち満期があるもの及び満期保有目的の債券の今後の償還予定額

(単位：百万円)

	1 年 以 内	1 年超 5 年以内	5 年超10年以内	10 年 超
(1) 債 券				
①国債・地方債等	1,135	96	—	—
②社 債	100	100	—	—
③そ の 他	—	100	—	—
(2) そ の 他	—	—	—	—
合 計	1,235	296	—	—

前連結会計年度(平成16年1月31日)

有 価 証 券

1. 満期保有目的の債券で時価のあるもの

(単位：百万円)

	連結貸借対照表計上額	時 価	差 額
時価が連結貸借対照表計上額を超えるもの			
①国債・地方債等	152	154	1
②社 債	199	201	1
③そ の 他	—	—	—
小 計	352	355	3
時価が連結貸借対照表計上額を超えないもの			
①国債・地方債等	1,110	1,109	△ 0
②社 債	—	—	—
③そ の 他	100	99	△ 0
小 計	1,210	1,209	△ 0
合 計	1,562	1,564	2

2. その他有価証券で時価のあるもの

(単位：百万円)

	取 得 原 価	連結貸借対照表計上額	差 額
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの			
①株 式	34	61	27
②債 券	—	—	—
③そ の 他	—	—	—
小 計	34	61	27
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの			
①株 式	50	38	△ 12
②債 券	—	—	—
③そ の 他	—	—	—
小 計	50	38	△ 12
合 計	84	100	15

3. 当連結会計年度中に売却したその他有価証券

(単位：百万円)

売却額	売却益の合計	売却損の合計
506	6	—

4. 時価のない主な有価証券の内容

(単位：百万円)

	連結貸借対照表計上額	摘要
(1) 満期保有目的の債券 —	—	
(2) その他有価証券		
①非上場株式 (店頭売買株式を除く)	13	
②その他	—	
合計	13	

5. その他有価証券のうち満期があるもの及び満期保有目的の債券の今後の償還予定額

(単位：百万円)

	1年以内	1年超5年以内	5年超10年以内	10年超
(1) 債券				
①国債・地方債等	1,029	232	—	—
②社債	—	200	—	—
③その他	—	100	—	—
(2) その他	—	—	—	—
合計	1,029	532	—	—

VII デリバティブ取引関係

当連結会計年度(自平成16年2月1日 至平成17年1月31日)

当社及び連結子会社は、デリバティブ取引を全く利用しておりませんので該当事項はありません。

前連結会計年度(自平成15年2月1日 至平成16年1月31日)

当社及び連結子会社は、デリバティブ取引を全く利用しておりませんので該当事項はありません。

VIII 退職給付関係

1. 採用している退職給付制度の概要

当社及び連結子会社は、確定給付型の制度として、企業年金基金制度、適格退職年金制度及び退職一時金制度を設けております。

当社は、確定給付企業年金法の施行に伴い、積水ハウス厚生年金基金の代行部分について平成16年9月1日に厚生労働大臣から過去分返上の認可を受け、平成16年12月24日に国へ返還額（最低責任準備金）の納付を行いました。

2. 退職給付債務に関する事項

	《当連結会計年度》	《前連結会計年度》
① 退職給付債務	△ 4,710百万円	△ 6,143百万円
② 年金資産	3,761百万円	4,566百万円
③ 未積立退職給付債務(①+②)	△ 949百万円	△ 1,577百万円
④ 未認識数理計算上の差異	574百万円	782百万円
⑤ 未認識過去勤務債務(債務の増加額)	△ 211百万円	△ 981百万円
⑥ 連結貸借対照表計上額純額(③+④+⑤)	△ 586百万円	△ 1,776百万円
⑦ 退職給付引当金	△ 586百万円	△ 1,776百万円

《当連結会計年度》

(注) 1. 子会社は、退職給付債務の算定にあたり、簡便法を採用しております。

《前連結会計年度》

(注) 1. 厚生年金基金の代行部分を含めて記載しております。

2. 厚生年金基金の代行返上に関し、当連結会計年度末において測定された返還相当額(1,294百万円)の支払が当連結会計年度末日に行われたと仮定して「退職給付会計に関する実務指針(中間報告)」(日本公認会計士協会会計制度委員会報告第13号)44-2項を適用した場合に生じる代行返上益の見込額は、1,073百万円になります。

3. 子会社は、退職給付債務の算定にあたり、簡便法を採用しております。

3. 退職給付費用に関する事項

	《当連結会計年度》	《前連結会計年度》
① 勤務費用	264百万円	293百万円
② 利息費用	147百万円	155百万円
③ 期待運用収益	△ 182百万円	△ 115百万円
④ 数理計算上の差異の費用処理額	185百万円	213百万円
⑤ 過去勤務債務の費用処理額	△ 171百万円	△ 211百万円
⑥ 臨時に支払った割増退職金	一百万円	1百万円
⑦ 退職給付費用(①+②+③+④+⑤+⑥)	243百万円	336百万円

《当連結会計年度》

(注) 1. 厚生年金基金に対する従業員拠出金を控除しております。

2. 簡便法を採用している連結子会社の退職給付費用は、勤務費用に計上しております。

《前連結会計年度》

(注) 1. 厚生年金基金に対する従業員拠出金を控除しております。

2. 簡便法を採用している連結子会社の退職給付費用は、勤務費用に計上しております。

4. 退職給付債務等の計算の基礎に関する事項	《当連結会計年度》	《前連結会計年度》
① 退職給付見込額の期間配分方法	期間定額基準	期間定額基準
② 割引率	2.50%	2.50%
③ 期待運用収益率	4.00%	3.00%
④ 過去勤務債務の額の処理年数	5年	5年
⑤ 数理計算上の差異の処理年数	5年	5年

IX 生産、受注及び販売の状況

下記表の記載にあたり、消費税及び地方消費税は除いて記載しております。

不動産賃貸事業

・不動産賃貸部門

項目	《当連結会計年度》	《前連結会計年度》
期末一括借上棟数	18,588棟	17,043棟
期末一括借上戸数	96,110戸	88,061戸
期末入居戸数	92,942戸	85,232戸
期末入居率	96.7%	96.8%
期末自社所有物件管理戸数	281戸	111戸
期末集金管理戸数	2,258戸	1,785戸
収入家賃	80,863百万円	73,563百万円
礼金収入	1,843百万円	1,903百万円
更新料収入	1,913百万円	1,778百万円
自社所有物件賃貸収入	641百万円	336百万円
退室補修工事高等	5,289百万円	5,140百万円
その他の賃貸収入	2,242百万円	2,103百万円
合計(営業収益)	92,794百万円	84,827百万円

その他の事業

・仲介・販売代理部門

項目	《当連結会計年度》	《前連結会計年度》
仲介		
取扱件数	1,646件	1,475件
取扱高	36,647百万円	32,673百万円
手数料収入	1,232百万円	1,147百万円
販売代理		
取扱件数	2件	一件
取扱高	210百万円	一百万円
手数料収入	8百万円	一百万円
合計		
取扱件数	1,648件	1,475件
取扱高	36,858百万円	32,673百万円
手数料収入	1,240百万円	1,147百万円

・不動産販売部門

項目	《当連結会計年度》	《前連結会計年度》
土地		
件数	57件	62件
不動産販売高	1,530百万円	2,542百万円
マンション		
件数	57件	22件
不動産販売高	2,265百万円	743百万円
合計		
件数	114件	84件
不動産販売高	3,795百万円	3,285百万円

・その他の部門

項目	《当連結会計年度》	《前連結会計年度》
保険代理店業務他	477百万円	399百万円
合計	477百万円	399百万円

X 1株当たり情報

当連結会計年度 (自 平成16年2月1日 至 平成17年1月31日)		前連結会計年度 (自 平成15年2月1日 至 平成16年1月31日)	
1株当たり純資産額	692円51銭	1株当たり純資産額	658円41銭
1株当たり当期純利益	50円43銭	1株当たり当期純利益	112円98銭
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	潜在株式調整後1株当たり 当期純利益については、潜 在株式がないため、記載し ておりません。	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	潜在株式調整後1株当たり 当期純利益については、潜 在株式がないため、記載し ておりません。

(注) 1株当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下の通りであります。

項目	当連結会計年度 (自 平成16年2月1日 至 平成17年1月31日)	前連結会計年度 (自 平成15年2月1日 至 平成16年1月31日)
当期純利益	1,055百万円	2,261百万円
普通株主に帰属しない金額	68百万円	48百万円
普通株式に係る当期純利益	987百万円	2,212百万円
普通株式の期中平均株式数	19,586,292株	19,587,668株

重要な後発事象

《当連結会計年度》	《前連結会計年度》
(株式交換契約に伴う完全子会社化) 平成16年12月22日開催の当社臨時株主総会において承認された株式交換契約書に基づき、平成17年2月1日に行った株式交換により、当社は積水ハウス株式会社の完全子会社となりました。	—————

平成17年1月期 個別財務諸表の概要

平成17年3月1日

会 社 名 積 和 不 動 産 株 式 会 社

(1928 積水ハウス株式会社)

本社所在都道府県 東京都

(URL <http://www.sekiwa.co.jp/>)

代 表 者 役職名 代表取締役社長 氏 名 山 林 高 明

問 合 せ 先 責 任 者 役職名 経 理 部 長 氏 名 吉 野 順 一

T E L (03)5350-3366

決算取締役会開催日 平成17年3月1日

中間配当制度の有無 ・無

定時株主総会開催日 平成17年4月25日

単元株制度採用の有無 (1単元1,000株)・無

1. 17年1月期の業績 (平成16年2月1日～平成17年1月31日)

(1) 経 営 成 績

(百万円未満切捨て)

	営 業 収 益	営 業 利 益	経 常 利 益
	百万円 %	百万円 %	百万円 %
17年1月期	92,131 (10.1)	3,878 (1.0)	3,957 (1.0)
16年1月期	83,717 (9.2)	3,838 (15.1)	3,918 (15.4)

	当 期 純 利 益	1株当たり 当期純利益	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	株 主 資 本 当期純利益率	総 資 本 経常利益率	営 業 収 益 経常利益率
	百万円 %	円 銭	円 銭	%	%	%
17年1月期	871 (△59.9)	41 00	— —	7.1	10.4	4.3
16年1月期	2,172 (112.4)	108 46	— —	19.6	11.0	4.7

(注) ① 期中平均株式数 17年1月期 19,586,292株 16年1月期 19,587,668株

② 会計処理の方法の変更 ・無

③ 営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益におけるパーセント表示は、対前期増減率

(2) 配 当 状 況

	1株当たり年間配当金			配当金総額 (年間)	配 当 性 向	株 主 資 本 配 当 率
	中 間	期 末				
	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	%	%
17年1月期	17 00	7 00	10 00	332	41.5	2.6
16年1月期	17 00	7 00	10 00	332	15.7	2.8

(3) 財 政 状 態

	総 資 産	株 主 資 本	株 主 資 本 比 率	1株当たり株主資本
	百万円	百万円	%	円 銭
17年1月期	38,946	12,572	32.3	638 60
16年1月期	37,385	11,990	32.1	609 62

(注) ① 期末発行済株式数 17年1月期 19,580,840株 16年1月期 19,589,940株

② 期末自己株式数 17年1月期 738,360株 16年1月期 729,260株

2. 18年1月期の業績予想 (平成17年2月1日～平成18年1月31日)

	営 業 収 益	経 常 利 益	当 期 純 利 益	1株当たり年間配当金		
				中 間	期 末	
	百万円	百万円	百万円	円 銭	円 銭	円 銭
中 間 期	49,275	2,347	1,537	— —	— —	— —
通 期	102,000	4,350	2,620	— —	17 00	17 00

(参考) 1株当たり予想当期純利益 (通期) 128円94銭

※ 上記の予想の前提条件その他関連する事項については、添付資料の7ページを参照して下さい。

I-(1) 比較貸借対照表

(単位：百万円)

期 別 科 目	当 事 業 年 度 (平成17年1月31日)		前 事 業 年 度 (平成16年1月31日)		比 較 増 減	
	金 額	構 成 比	金 額	構 成 比	金 額	増 減 率
(資 産 の 部)		%		%		%
I 流 動 資 産						
1. 現 金 及 び 預 金	15,020		16,542		△ 1,522	
2. 営 業 未 収 入 金	562		463		99	
3. 有 価 証 券	1,195		1,029		165	
4. 販 売 用 不 動 産	3,825		1,555		2,270	
5. 繰 延 税 金 資 産	661		641		19	
6. 未 収 入 金	45		36		8	
7. そ の 他	579		297		282	
8. 貸 倒 引 当 金	△ 125		△ 39		△ 85	
流 動 資 産 合 計	21,766	55.9	20,527	54.9	1,238	6.0
II 固 定 資 産						
1. 有 形 固 定 資 産						
(1) 建 物	3,516		1,943		1,572	
(2) 構 築 物	52		22		30	
(3) 器 具 及 び 備 品	153		107		46	
(4) 土 地	2,169		4,618		△ 2,449	
(5) 建 設 仮 勘 定	2,282		1,209		1,073	
有 形 固 定 資 産 合 計	8,173	21.0	7,900	21.1	273	3.5
2. 無 形 固 定 資 産						
(1) 借 地 権	386		1,136		△ 750	
(2) ソフトウェア	747		636		110	
(3) そ の 他	52		55		△ 2	
無 形 固 定 資 産 合 計	1,186	3.0	1,828	4.9	△ 642	△ 35.1
3. 投 資 そ の 他 の 資 産						
(1) 投 資 有 価 証 券	412		576		△ 164	
(2) 関 係 会 社 株 式	170		270		△ 100	
(3) 長 期 貸 付 金	17		29		△ 12	
(4) 従 業 員 長 期 貸 付 金	859		839		20	
(5) 繰 延 税 金 資 産	1,288		856		432	
(6) 寄 託 敷 金	3,092		3,281		△ 188	
(7) 敷 金 及 び 保 証 金	1,893		1,587		306	
(8) そ の 他	296		32		263	
(9) 貸 倒 引 当 金	△ 210		△ 343		133	
投 資 そ の 他 の 資 産 合 計	7,819	20.1	7,128	19.1	691	9.7
固 定 資 産 合 計	17,180	44.1	16,857	45.1	322	1.9
資 産 合 計	38,946	100.0	37,385	100.0	1,560	4.2

(単位：百万円)

期 別 科 目	当 事 業 年 度 (平成17年1月31日)		前 事 業 年 度 (平成16年1月31日)		比 較 増 減	
	金 額	構成比	金 額	構成比	金 額	増減率
(負債の部)		%		%		%
I 流動負債						
1. 営業未払金	566		499		66	
2. 未払法人税等	922		693		228	
3. 未払消費税等	3		42		△ 39	
4. 預り金	1,376		1,298		77	
5. 営業前受金	6,670		6,173		496	
6. 賞与引当金	449		430		18	
7. その他	339		356		△ 16	
流動負債合計	10,327	26.5	9,495	25.4	832	8.8
II 固定負債						
1. 預り敷金	15,224		13,900		1,323	
2. 預り保証金	146		153		△ 6	
3. 退職給付引当金	538		1,734		△ 1,196	
4. 役員退職慰労引当金	136		110		25	
固定負債合計	16,045	41.2	15,898	42.5	146	0.9
負債合計	26,373	67.7	25,394	67.9	978	3.9
(資本の部)						
I 資本金	1,668	4.3	1,668	4.5	—	—
II 資本剰余金						
1. 資本準備金	815		730		84	
2. その他資本剰余金	2		2		—	
資本剰余金合計	817	2.1	732	2.0	84	11.6
III 利益剰余金						
1. 利益準備金	351		351		—	
2. 任意積立金	9,245		7,465		1,780	
3. 当期末処分利益	886		2,176		△ 1,290	
利益剰余金合計	10,483	26.9	9,993	26.7	489	4.9
IV その他有価証券評価差額金	27	0.1	8	0.0	18	216.6
V 自己株式	△ 425	△ 1.1	△ 413	△ 1.1	△ 11	2.9
資本合計	12,572	32.3	11,990	32.1	581	4.9
負債・資本合計	38,946	100.0	37,385	100.0	1,560	4.2

I-(2) 比較損益計算書

(単位：百万円)

期 別 科 目	当 事 業 年 度 (自 平成16年2月1日) (至 平成17年1月31日)		前 事 業 年 度 (自 平成15年2月1日) (至 平成16年1月31日)		比 較 増 減	
	金 額	百分比	金 額	百分比	金 額	増減率
I 営 業 収 益		%		%		%
1. 不 動 産 賃 貸 収 入	86,247		78,775		7,472	
2. 仲 介 手 数 料 収 入	1,215		1,129		86	
3. 不 動 産 販 売 高	3,795		3,285		510	
4. そ の 他 の 営 業 収 入	872		527		344	
営 業 収 益 合 計	92,131	100.0	83,717	100.0	8,413	10.1
II 営 業 費 用						
1. 不 動 産 賃 貸 費 用	76,876		69,493		7,383	
2. 不 動 産 販 売 原 価	3,233		3,052		180	
3. そ の 他 の 営 業 費 用	516		243		273	
営 業 費 用 合 計	80,626	87.5	72,789	86.9	7,837	10.8
営 業 総 利 益	11,504	12.5	10,928	13.1	576	5.3
III 販 売 費 及 び 一 般 管 理 費	7,626	8.3	7,090	8.5	535	7.6
営 業 利 益	3,878	4.2	3,838	4.6	40	1.0
IV 営 業 外 収 益						
1. 受 取 利 息	35		35		0	
2. 受 取 配 当 金	24		27		△ 2	
3. 有 価 証 券 売 却 益	—		6		△ 6	
4. 雑 収 入	46		38		8	
営 業 外 収 益 合 計	107	0.1	106	0.1	0	0.6
V 営 業 外 費 用						
1. 雑 支 出	27		26		1	
営 業 外 費 用 合 計	27	0.0	26	0.0	1	5.1
経 常 利 益	3,957	4.3	3,918	4.7	39	1.0
VI 特 別 利 益						
1. 固 定 資 産 売 却 益	57		—		57	
2. 厚 生 年 金 基 金 代 行 返 上 益	1,128		—		1,128	
特 別 利 益 合 計	1,185	1.3	—	—	1,185	—
VII 特 別 損 失						
1. 固 定 資 産 除 却 損	32		0		32	
2. 減 損 損 失	3,007		—		3,007	
特 別 損 失 合 計	3,040	3.3	0	0.0	3,039	769,724.3
税 引 前 当 期 純 利 益	2,103	2.3	3,917	4.7	△ 1,814	△ 46.3
法 人 税、住 民 税 及 び 事 業 税	1,691	1.8	1,525	1.8	166	
法 人 税 等 調 整 額	△ 459	△ 0.5	220	0.3	△ 679	
差 引	1,231	1.3	1,745	2.1	△ 513	△ 29.4
当 期 純 利 益	871	1.0	2,172	2.6	△ 1,301	△ 59.9
前 期 繰 越 利 益	152		140		11	
中 間 配 当 額	137		137		0	
当 期 未 処 分 利 益	886		2,176		△ 1,290	

I-(3) 比較利益処分案

(単位：百万円)

科 目 \ 期 別	当 事 業 年 度 (平成17年1月期)	前 事 業 年 度 (平成16年1月期)	比 較 増 減
当 期 未 処 分 利 益	886	2,176	△ 1,290
利 益 配 当 金	195 (1株につき10円)	195 (1株につき10円)	△ 0
役 員 賞 与 金 (うち監査役賞与金)	68 (2)	48 (3)	19 (△ 1)
任 意 積 立 金	600	1,780	△ 1,180
(1) 別 途 積 立 金	600	1,780	△ 1,180
次 期 繰 越 利 益	22	152	△ 129

1株当たり配当金の内訳

	当 事 業 年 度 (平成17年1月期)			前 事 業 年 度 (平成16年1月期)		
	年 間	中 間	期 末	年 間	中 間	期 末
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭
普 通 株 式	17 00	7 00	10 00	17 00	7 00	10 00

Ⅱ 部門別営業収益明細表

(単位：百万円)

期 別 区 分	当 事 業 年 度 (自 平成16年2月1日 至 平成17年1月31日)		前 事 業 年 度 (自 平成15年2月1日 至 平成16年1月31日)		比 較 増 減	
	金 額	百分比	金 額	百分比	金 額	増減率
1. 不 動 産 賃 貸 部 門	86,247	93.6	78,775	94.1	7,472	9.5
(1) 不 動 産 賃 貸 収 入	86,247	93.6	78,775	94.1	7,472	9.5
2. 仲 介 ・ 販 売 代 理 部 門	1,215	1.3	1,129	1.4	86	7.7
(1) 仲 介 手 数 料 収 入	1,207	1.3	1,129	1.4	78	6.9
(2) 販 売 代 理 手 数 料 収 入	8	0.0	—	—	8	—
3. 不 動 産 販 売 部 門	3,795	4.1	3,285	3.9	510	15.5
(1) 不 動 産 販 売 高	3,795	4.1	3,285	3.9	510	15.5
4. そ の 他 の 部 門	872	1.0	527	0.6	344	65.2
(1) 自 社 所 有 物 件 賃 貸 収 入	641	0.7	336	0.4	304	90.6
(2) そ の 他	231	0.3	191	0.2	39	20.6
合 計	92,131	100.0	83,717	100.0	8,413	10.1

(注) 1. 不動産賃貸収入は、アパート・マンション等における一括借り上げ事業に係る営業収益であります。

2. 上記の金額に、消費税及び地方消費税は含まれておりません。

重要な会計方針

1. 資産の評価基準及び評価方法

(1) 有価証券

満期保有目的の債券 …………… 償却原価法（定額法）

子会社株式及び関連会社株式 …… 移動平均法に基づく原価法

その他有価証券

時価のあるもの …………… 決算日の市場価格等に基づく時価法

（評価差額は全部資本直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定）

時価のないもの …………… 移動平均法に基づく原価法

(2) たな卸資産

販売用不動産 …………… 個別法に基づく原価法

2. 固定資産の減価償却の方法

(1) 有形固定資産 …………… 建物（建物付属設備を除く）は定額法、その他の有形固定資産は定率法

なお、主な耐用年数は以下の通りであります。

建物 6～50年

構築物 15～20年

器具及び備品 2～20年

(2) 無形固定資産 …………… 定額法、なお、ソフトウェア（自社利用）については社内における利用可能期間（5年）に基づく定額法

(3) 投資その他の資産の …………… 定額法

その他（長期前払費用）

3. 引当金の計上基準

(1) 貸倒引当金 …………… 債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。

(2) 賞与引当金 …………… 従業員に対して支給する賞与に充てるため、支給見込額のうち当事業年度に負担すべき額を計上しております。

(3) 退職給付引当金 …………… 従業員の退職給付に備えるため、当事業年度末における退職給付債務及び年金資産の見込額に基づき、当事業年度末において発生していると認められる額を計上しております。

数理計算上の差異は、その発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数（5年）による定額法により発生の翌事業年度から費用処理することとしております。

また、過去勤務債務については、5年による定額法により按分した額を、発生した事業年度から費用処理することとしております。

（追加情報）

厚生年金基金の代行返上

当社の加入する積水ハウス厚生年金基金は、確定給付企業年金法の施行に伴い、厚生年金基金の代行部分について、平成16年9月1日に厚生労働大臣より過去分返上の認可を受け、当事業年度に国へ返還額（最低責任準備金）の納付を行いました。

この結果、当事業年度において特別利益として1,128百万円計上しております。

(4) 役員退職慰労引当金 …………… 役員に対して支給する退職慰労金に充てるため、内規に基づく事業年度末要支給額を計上しております。

4. リース取引の処理方法

リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。

5. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

(1) 消費税等の会計処理について

消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。なお、控除対象外の消費税及び地方消費税は発生事業年度の期間費用としております。

会計処理方法の変更

固定資産の減損に係る会計基準

「固定資産の減損に係る会計基準」（「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」（企業会計審議会 平成14年8月9日））及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」（企業会計基準委員会 平成15年10月31日 企業会計基準適用指針第6号）が当事業年度に係る財務諸表から適用可能となったことに伴い、当事業年度から同会計基準及び同適用指針を適用しております。

この結果、当事業年度において特別損失として3,007百万円計上しております。

なお、減損損失累計額については、改正後の財務諸表等規則に基づき当該各資産の金額から直接控除しております。

貸借対照表の注記

	《当事業年度》	《前事業年度》
1. 営業保証金等供託資産		
有価証券	90百万円	24百万円
投資有価証券	49百万円	121百万円
(宅地建物取引業法の規定による営業保証金等の代用)		
2. 固定資産として保有していた下記建物等を販売用に所有目的を変更したため、当事業年度より販売用不動産に振替えております。		
建物	186百万円	—百万円
土地	443百万円	—百万円
計	629百万円	—百万円
3. 有形固定資産の減価償却累計額	1,016百万円	816百万円
4. 保証債務残高	81百万円	37百万円
(住宅ローン利用者の金融機関に対する借入金の保証債務)		

損益計算書の注記

	《当事業年度》	《前事業年度》
1. 減価償却実施額		
有形固定資産	285百万円	124百万円
無形固定資産	79百万円	61百万円
投資その他の資産の	8百万円	1百万円
その他（長期前払費用）		

2. 固定資産売却益の資産別内訳は、次の通りであります。

建物	19百万円	一百万円
土地	37百万円	一百万円
計	57百万円	一百万円

3. 固定資産除却損の資産別内訳は、次の通りであります。

建物	3百万円	一百万円
器具及び備品	0百万円	0百万円
ソフトウェア	28百万円	一百万円
計	32百万円	0百万円

4. 減損損失

当事業年度において、当社は以下の資産について減損損失を計上しております。

用途	種類	場所
賃貸用不動産	建物、土地	東京都世田谷区
賃貸用不動産	建物、借地権	東京都新宿区
賃貸用不動産	建物、土地	東京都北区

当社は、賃貸用不動産については物件ごとに資産のグルーピングを行い、それ以外の資産については損益管理を合理的に行える事業単位で資産のグルーピングを行った結果、地価の継続的な下落及び賃料相場の低迷等により、時価の著しい下落が見られた賃貸用不動産について、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失（3,007百万円）として特別損失に計上しております。

（減損損失の金額）

種類	金額
建物	435百万円
土地	1,821百万円
借地権	750百万円
合計	3,007百万円

なお、当該資産の回収可能価額は正味売却価額と使用価値のいずれか高い価額としました。正味売却価額は、不動産鑑定評価基準に基づいて算定した見積価額から処分費用見積額を差し引いて算定し、使用価値は将来キャッシュ・フロー見積額を5%～6%で割り引いて算定しております。

リース取引関係の注記

	《当事業年度》	《前事業年度》
1. リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引		
① リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額		
<器具及び備品>		
取得価額相当額	51百万円	10百万円
減価償却累計額相当額	20百万円	3百万円
期末残高相当額	30百万円	7百万円
<ソフトウェア>		
取得価額相当額	34百万円	3百万円
減価償却累計額相当額	14百万円	1百万円
期末残高相当額	19百万円	1百万円
<合計>		
取得価額相当額	86百万円	14百万円
減価償却累計額相当額	35百万円	5百万円
期末残高相当額	50百万円	9百万円
② 未経過リース料期末残高相当額		
1年以内	30百万円	2百万円
1年超	20百万円	6百万円
合 計	51百万円	9百万円
③ 支払リース料、減価償却費相当額及び支払利息相当額		
支払リース料	31百万円	4百万円
減価償却費相当額	30百万円	3百万円
支払利息相当額	1百万円	0百万円
④ 減価償却費相当額の算定方法		
リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。		
⑤ 利息相当額の算定方法		
リース料総額とリース物件の取得価額相当額との差額を利息相当額とし、各事業年度への配分方法については、利息法によっております。		
2. オペレーティング・リース取引		
該当事項はありません。		

有価証券関係の注記

当事業年度(平成17年1月31日)

子会社株式及び関連会社株式で時価のあるものはありません。

前事業年度(平成16年1月31日)

子会社株式及び関連会社株式で時価のあるものはありません。

税効果会計関係の注記

	《当事業年度》	《前事業年度》
1. 繰延税金資産の発生の主な原因別の内訳		
未払事業税否認	86百万円	62百万円
賞与引当金損金算入限度超過額	182百万円	151百万円
退職給付引当金損金算入限度超過額	192百万円	659百万円
役員退職慰労引当金損金算入限度超過額	55百万円	45百万円
貸倒引当金損金算入限度超過額	119百万円	140百万円
販売用不動産評価損否認	311百万円	394百万円
減損損失否認	1,220百万円	—百万円
その他	94百万円	55百万円
繰延税金資産小計	2,264百万円	1,509百万円
評価性引当額	△ 315百万円	△ 11百万円
繰延税金資産合計	1,949百万円	1,498百万円
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳		
法定実効税率	40.6%	41.9%
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	4.2%	2.0%
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	△ 0.5%	△ 0.2%
市民税均等割等	0.8%	0.4%
繰延税金資産に係る評価性引当額	14.5%	—%
その他	△ 1.0%	0.5%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	58.6%	44.5%

1株当たり情報の注記

当事業年度 (自 平成16年2月1日 至 平成17年1月31日)		前事業年度 (自 平成15年2月1日 至 平成16年1月31日)	
1株当たり純資産額	638円60銭	1株当たり純資産額	609円62銭
1株当たり当期純利益	41円00銭	1株当たり当期純利益	108円46銭
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	潜在株式調整後1株当たり 当期純利益については、潜 在株式がないため、記載し ておりません。	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	潜在株式調整後1株当たり 当期純利益については、潜 在株式がないため、記載し ておりません。

(注) 1株当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下の通りであります。

項目	当事業年度 (自 平成16年2月1日 至 平成17年1月31日)	前事業年度 (自 平成15年2月1日 至 平成16年1月31日)
当期純利益	871百万円	2,172百万円
普通株主に帰属しない金額	68百万円	48百万円
普通株式に係る当期純利益	803百万円	2,124百万円
普通株式の期中平均株式数	19,586,292株	19,587,668株

重要な後発事象

《 当 事 業 年 度 》	《 前 事 業 年 度 》
<p>(株式交換契約に伴う完全子会社化)</p> <p>平成16年12月22日開催の当社臨時株主総会において承認された株式交換契約書に基づき、平成17年2月1日に行った株式交換により、当社は積水ハウス株式会社の完全子会社となりました。</p>	<p>—————</p>

以 上