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

（積和不動産中部株式会社分）

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中部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

積和不動産中部株式会社

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　積和不動産中部株式会社
コード番号　１９２８　積水ハウス
(URL　http://www.sekiwachubu.co.jp)　本社所在都道府県　愛知県
代 表 者　役　職　名　代表取締役社長
　氏　　名　山 本 保 明
問合せ先　責任者役職名　経理部長
　氏　　名　久 保 田 登　ＴＥＬ　(052) 541-2101
決算取締役会開催日　平成17年　2月　24日
親会社名　積水ハウス株式会社（ｺｰﾄﾞ番号：1928）　親会社における当社の株式保有比率　42.08%

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　　(注)本決算短信中の記載金額は百万円未満を切捨てて表示しております。

	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	73,882	(4.5)	2,131	(37.5)	2,126	(36.7)
16年1月期	70,715	—	1,550	—	1,555	—

	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	△259	(△131.2)	△19	98	—	—	△3.0	6.8	2.9
16年1月期	833	—	55	41	—	—	9.7	4.8	2.2

(注)①持分法投資損益　17年1月期　—百万円　16年1月期　—百万円
②期中平均株式数(連結)　17年1月期　14,535,277株　16年1月期　14,545,852株
③会計処理の方法の変更　有
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	30,172	8,516	28.2	584	33
16年1月期	33,290	8,977	27.0	615	49

(注)期末発行済株式数(連結)　17年1月期　14,521,902株　16年1月期　14,540,659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	△3,146	△1,507	△231	9,253
16年1月期	3,921	△1,734	△222	14,138

(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　1社　持分法適用非連結子会社数　—　社　持分法適用関連会社数　—　社

(5) 連結範囲及び持分法の適用の異動状況
連結（新規）—　社（除外）—　社　持分法（新規）—　社（除外）—　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	40,166	1,350	782
通期	82,413	2,650	1,542

(参考) 1株当たり予想当期純利益（通期）103円80銭
※上記に記載した予想数値は、現時点で入手可能な情報に基づき判断した見通しであり、多分に不確実な要素を含んでおります。
実際の業績等は、業況の変化等により、上記予想数値と異なる場合があります。

1. 企業集団の状況

当社の属する企業集団は、積水ハウス株式会社(親会社)を中心として、当社並びに子会社を含め構成されており、建設業、不動産業及びこれらに付帯する事業等を行っております。なお、子会社は当社の連結の範囲に含まれております。

当社及び子会社並びに積水ハウス株式会社の主要な事業の内容は次のとおりであります。

会社名	主要な事業内容
積和不動産中部株式会社(当社)	不動産の売買の仲介、賃貸、販売等の事業
積水ハウス株式会社	セキスイハウスの製造、販売、施工及び宅地造成、売買等の事業
積和管理中部株式会社(当社の子会社)	賃貸住宅の維持管理、退去時室内補修工事等

積和管理中部株式会社は、賃貸住宅の維持管理、入居者の退去時における室内補修工事及び建物のメンテナンス・リフォーム工事並びに諸工事に必要な資材の販売を行っております。

なお、当社の属する企業集団は、当社と類似する事業を行う会社として積和不動産グループ(当社を含む6社)で構成されており、それぞれ不動産の売買の仲介、賃貸、販売等の事業を各地域別に営んでおり、当社との間で不動産の売買及び賃貸事業に関する情報提供が行われております。

各社の会社名並びに本社所在地は以下のとおりであります。

会社名	積水ハウス株式会社との資本関係	本社所在地
積和不動産中部株式会社(当社)	子会社	名古屋市中村区
積和不動産東北株式会社	子会社	仙台市青葉区
積和不動産株式会社	子会社	東京都渋谷区
積和不動産関西株式会社	子会社	大阪市北区
積和不動産中国株式会社	子会社	広島市中区
積和不動産九州株式会社	子会社	福岡市博多区

(1) 不動産賃貸事業

①賃貸業務

賃貸マンション･アパート等のオーナーより当社が一括賃借し、オーナーの収入を保証すると共に礼金を収受し、一定額を加算した家賃により一般に賃貸しております。また、建物の管理も行っております。

②管理業務

賃貸マンション・アパート等について一定の手数料に基づき、当社がオーナーに家賃保証または建物管理を行っております。

③その他の業務

賃貸マンション・アパート等退室補修工事及びリフォーム工事等を行っております。

(2) その他の事業

①不動産仲介事業

一戸建、マンション、宅地等の不動産売買の仲介及び販売代理を行っております。

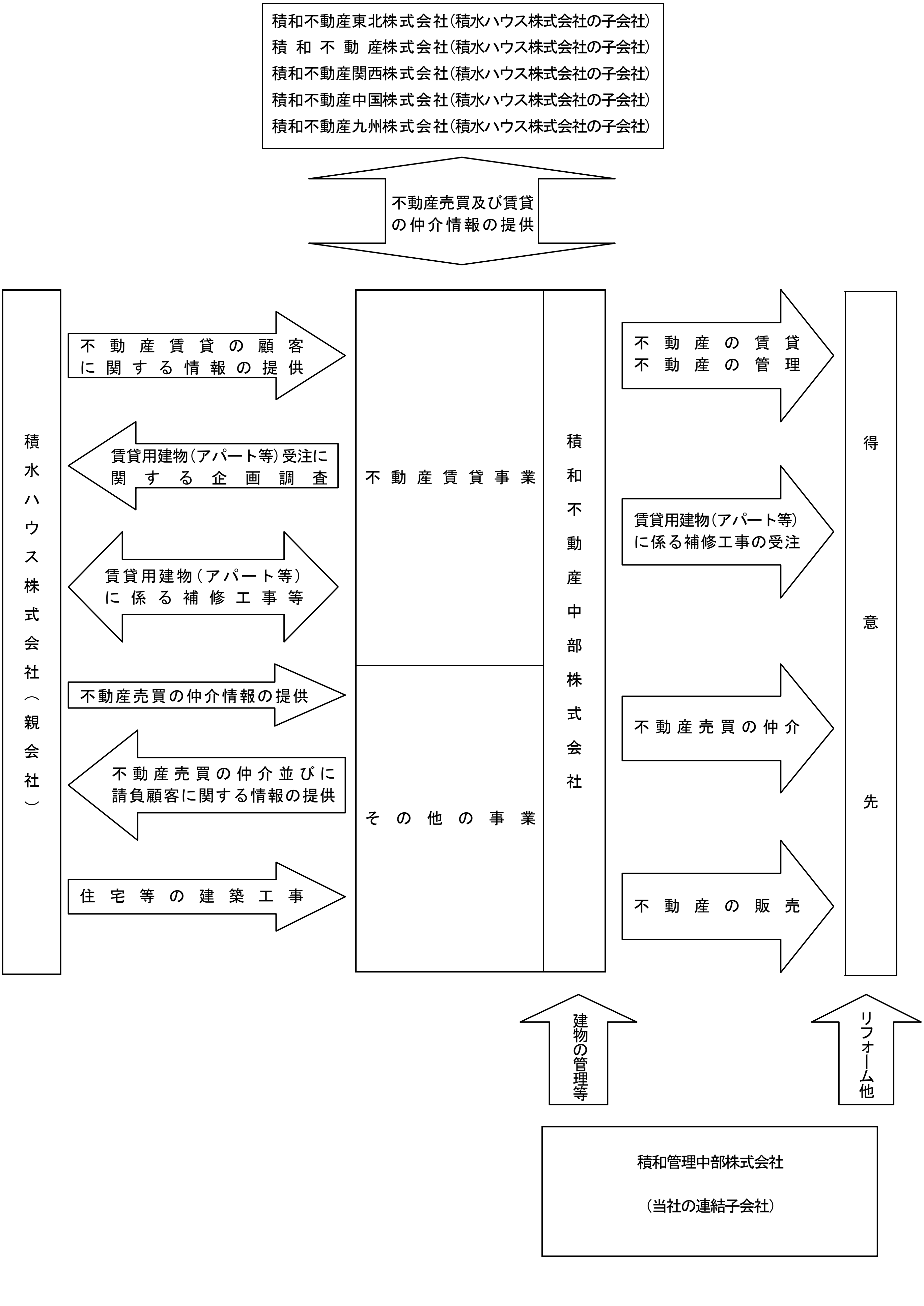
②不動産販売事業

建売住宅、中古住宅、中古マンション、宅地等の不動産の販売を行っております。

③その他の業務

損害保険の代理店業務等を行っております。

事業の系統図は、次のとおりであります。



2. 経営方針

⑴経営の基本方針

当社は不動産の有効な活用、円滑な流通を通じて「お客様の満足と社会的責任を自覚し、良好な住まいを提供する」ことを経営の基本理念といたしております。

この理念のもとに、それぞれの地域に密着した営業展開を図り、迅速かつ的確に顧客のニーズに対応し、顧客満足（Ｃ．Ｓ）を第一に掲げ、株主、協力会社、社員ともどもに永続的な発展繁栄を遂げることを基本方針としております。

⑵利益配分に関する基本方針

当社は株主に対する利益還元を経営の最重要政策の一つであると考えており、長期的かつ安定的な配当の維持に努めてまいりました。

内部留保につきましては財務体質の強化を図り、一層の業容の拡大、利益の追求により、株主にお応えいたしたく思っております。

⑶ 中期経営戦略

不動産業界をとりまく経営環境の急激な変化に的確に対応するため、中期戦略を以下のとおり推進いたします。

①各地域の営業所を核として、より一層地域密着による市場拡大を図るとともに、積水ハウス並びに全国積和不動産グループとのネットワークを強化し、より迅速・的確な情報の提供、円滑な流通を促進することにより顧客満足度の向上を図る。

②当社の管理する 99,544 戸の賃貸住宅入居者の満足度を高めるため、管理システム及びサービスの充実・強化を図る。

③ネット社会の進展に対応して、情報管理システムの一層の強化を図る。

④地域営業の核としての営業所経営責任体制の確立並びに、能力・成果重視人事の推進による組織の活性化を図る。

⑷コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方およびその施策の実施状況

当社のコーポレート・ガバナンスに関する基本的な方針は、企業の責務として、公正かつ透明性をもって経営を行うことと考えております。当社は取締役９名、監査役３名（うち２名が社外監査役）で構成する取締役会を定期的に開催しております。また、監査役は取締役の業務執行についての意見陳述、公平な立場で厳格な監査をする等、監査機能の強化を図っております。当社といたしましては、従来どおりの監査役制度のもとで企業経営の適法性および効率性の確保に努めております。

3. 経営成績及び財政状態

⑴業績の概要

当連結会計年度における我が国経済は、世界経済の着実な回復に伴って、企業収益は改善し設備投資の増加などにより、原油・原材料価格の上昇・円高など不安要因はあったものの全体的な景気は回復基調で推移いたしました。

不動産業界におきましては、依然として地価は下落し資産デフレの状況はつづいているものの、一部地域では地価の上昇や下落幅の縮小がみられ、先行きに明るさも見えてきました。しかしながら、少子高齢社会の進展、また人口減少問題をはじめとする社会変化のもとで、新築住宅着工の伸び悩みが懸念される中、顧客のニーズは益々多様化、高度化しております。このようなニーズに応えるためには、高機能・高付加価値の良質な新築住宅の供給は勿論、良質なストックの有効活用、中古市場の活性化、リフォームの促進が必要とされております。

当社はこのような状況のもと、多様なニーズに的確に対応するため地域営業の核としての営業所を拠点として、地域に密着した積極的な営業活動を展開してまいりました。

不動産賃貸事業におきましては、今下期に発生した新潟県中越地震や度重なる台風により被害を受けた入居者およびオーナーの皆様への対応はもとより、当社の管理する賃貸住宅を子会社の積和管理中部株式会社とともに迅速かつ木目細かく対応し、他社の賃貸物件との差異化を積極的に図ってきました。また、根強い持家志向の皆様に対応するため、建売分譲住宅（ＭＡＳＴブランド）事業への参画に向けて基盤つくりに取組んでまいりました。

設備投資といたしましては、事業用資産として定期借地権を活用した自社賃貸用アパート（32 棟 122 戸）及び自社賃貸用マンション（1 棟 24 戸）を取得いたしました。

主軸の不動産賃貸事業におきましては、建物維持管理付「一括借上システム」の拡販が引き続き好調に推移し、１月末日現在において 99,544 戸を擁するにいたりました。

営業の成果につきましては、不動産賃貸事業部門が前期比増収となり、連結営業収益は過去最高の 73,882 百万円を計上することができました。利益面につきましては、連結経常利益は、過去最高の 2,126 百万円となりましたが、固定資産の減損会計基準の早期適用などにより 259 百万円の連結当期純損失となりました。

事業部門別の業績は次のとおりであります。

［不動産賃貸事業］

不動産賃貸事業につきましては、賃貸業務における新規借上戸数6,122戸を加え総借上戸数は86,529戸になりました。

また、その他の業務につきましては、退去補修工事件数は21,525件、退去補修工事収入は2,775百万円となり、その結果、営業収益は71,617百万円、営業利益は3,226百万円となりました。

［不動産販売事業］

不動産販売事業につきましては、優良な物件の購入と早期販売を図りましたが、不動産売上高は1,156百万円、営業損失は35百万円となりました。

［その他の事業］

その他の事業につきましては、不動産仲介事業における成果は取扱件数1,081件、手数料収入は963百万円となりました。

その結果、営業収益は1,108百万円、営業損失は139百万円となりました。

⑵次期の見通し

今後の見通し並びに課題でありますが、我が国経済は政府の構造改革の推進により、民間需要中心の緩やかながらも回復軌道の下で、物価についてもデフレからの脱却に向けた進展が見込まれるものの、米国・中国経済など先行きに予見し難い要素も多く、予断を許さない状況が続くものと思われます。

不動産業界におきましては、平成17年度税制改正では住宅ローン減税の改正により中古住宅市場の活性化と良質な住宅の流通促進が期待されるとともに、良質で快適な居住環境を備えた住宅の取得に対するニーズはより一層高まり、今後も継続されることと考えられます。

当社は、平成17年2月1日をもって、積水ハウス株式会社との間で株式交換により、積水ハウス株式会社の完全子会社となりました。これにより、当社主力の賃貸事業と積水ハウス株式会社のコア事業の一つであるシャーメゾン事業との連携が一層容易となり、今まで以上にその相乗効果を高め、「より良い住まいの提供」を当社事業の根幹として、更なる業績の向上に邁進してまいります。

次期の業績の見通しは、連結営業収益82,413百万円、連結経常利益2,650百万円、連結当期純利益1,542百万円を予定しております。また、提出会社の利益配当につきましては、年間配当15円を予定しております。

⑶財政状況

キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度のキャッシュ・フローにつきましては、営業活動の結果　3,146百万円の資金を使用し、投資活動として有形固定資産の取得等で1,507百万円を使用しました。財務活動としては配当金の支払等で231百万円使用し、結果として当連結会計年度末の現金及び現金同等物残高は、9,253百万円となりました。

当連結会計年度における各キャッシュ･フローの状況とそれらの要因は、次のとおりであります。

［営業活動によるキャッシュ・フロー］

営業活動の結果使用した資金は、3,146百万円となりました。主な内容といたしましては税金等調整前当期純損失405百万円、自社賃貸大型店舗の預り保証金3,300百万円を一括返還したことによるものであります。

［投資活動によるキャッシュ・フロー］

投資活動の結果使用した資金は、1,507百万円となりました。主な内容といたしましては、自社賃貸用アパート・マンション等の有形固定資産の取得により1,588百万円を支出したことによるものであります。

［財務活動によるキャッシュ・フロー］

財務活動の結果使用した資金は、231百万円となりました。主な内容といたしましては、配当金として218百万円を支出したことによるものであります。

キャッシュ・フロー指標のトレンド

	平成15年1月期(単体)	平成16年1月期(連結)	平成17年1月期(連結)
株主資本比率(%)	26.0	27.0	28.2
時価ベースの株主資本比率(%)	17.2	22.7	―
債務償還年数(年)	―	―	―
インタレスト・カバレッジ・レシオ	―	―	―

(注)　株主資本比率(%)＝株主資本/総資産

時価ベースの株主資本比率(%)＝株式時価総額/総資産

債務償還年数(年)＝有利子負債/営業キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ＝営業キャッシュ・フロー/利払い

※平成16年1月期より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。

※平成17年1月26日付けで､上場廃止となっておりますので平成17年1月期の時価ベースの株主資本比率は記載しておりません。

4. 連結財務諸表等

(1) 連結貸借対照表

（単位：百万円）

	前連結会計年度（平成16年1月31日現在）		当連結会計年度（平成17年1月31日現在）		
	金　額	構成比	金　額	構成比	増減金額
（資 産 の 部）		%		%	
流動資産	15,561	46.7	15,653	51.9	92
現金及び預金	14,138		9,253		△4,885
営業未収入金	392		884		491
たな卸資産	752		4,033		3,281
繰延税金資産	214		1,472		1,258
その他	182		130		△52
貸倒引当金	△118		△119		△1
固定資産	17,729	53.3	14,519	48.1	△3,210
有形固定資産 ※1	15,360	46.1	12,164	40.3	△3,196
建物及び構築物 ※6	7,898		8,214		316
土地 ※2、6	7,283		3,661		△3,621
建設仮勘定	108		36		△72
その他 ※6	70		251		181
無形固定資産	50	0.2	308	1.0	258
投資その他の資産	2,318	7.0	2,045	6.8	△272
投資有価証券 ※7	297		438		141
長期貸付金	206		179		△26
繰延税金資産	362		91		△271
敷金及び保証金	729		688		△40
その他	723		647		△75
資産合計	33,290	100.0	30,172	100.0	△3,117

(注) 記載金額は、百万円未満を切り捨てて表示しております。

（単位：百万円）

	前連結会計年度（平成16年1月31日現在）		当連結会計年度（平成17年1月31日現在）		増減金額
	金額	構成比	金額	構成比	
（負債の部）		%		%	
流動負債	6,976	20.9	8,180	27.1	1,204
営業未払金	326		487		160
営業前受金	4,871		5,121		250
未払法人税等	424		538		114
賞与引当金	214		257		42
その他	1,139		1,775		636
固定負債	17,336	52.1	13,475	44.7	△3,861
退職給付引当金	867		220		△646
役員退職慰労引当金	61		82		20
預り敷金	15,080		11,992		△3,088
預り保証金	1,326		1,180		△146
負債合計	24,313	73.0	21,656	71.8	△2,656
（少数株主持分）					
少数株主持分	—	—	—	—	—
（資本の部）					
資本金 ※3	1,368	4.1	1,368	4.5	—
資本剰余金	1,679	5.1	1,679	5.6	0
利益剰余金	5,863	17.6	5,357	17.8	△505
その他有価証券評価差額金	77	0.2	135	0.4	57
自己株式 ※4	△11	△0.0	△24	△0.1	△13
資本合計	8,977	27.0	8,516	28.2	△460
負債・少数株主持分及び資本合計	33,290	100.0	30,172	100.0	△3,117

（注）記載金額は、百万円未満を切り捨てて表示しております。

(2) 連結損益計算書

（単位：百万円）

	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）		当連結会計年度 （自 平成16年２月１日 至 平成17年１月31日）		増減金額	増減比率
	金　額	百分比	金　額	百分比		
		%		%		%
営業収益	70,715	100.0	73,882	100.0	3,166	4.5
営業費用	64,371	91.0	66,548	90.1	2,176	3.4
営業総利益	6,344	9.0	7,333	9.9	989	15.6
販売費及び一般管理費 ※1	4,793	6.8	5,202	7.0	408	8.5
営業利益	1,550	2.2	2,131	2.9	581	37.5
営業外収益	30	0.0	36	0.1	5	19.3
受取利息	6		6		△0	
雑収入	23		30		6	
営業外費用	25	0.0	41	0.1	15	62.8
雑支出	25		41		15	
経常利益	1,555	2.2	2,126	2.9	570	36.7
特別利益	―	―	597	0.8	597	―
厚生年金基金代行返上益	―		597		597	
特別損失	10	0.0	3,129	4.2	3,118	28,922.4
固定資産除却損 ※2	8		21		12	
減損損失 ※3	―		3,014		3,014	
ゴルフ会員権売却損	1		―		△1	
早期退職加算金	―		11		11	
リース解約損	―		82		82	
税金等調整前当期純利益又は 税金等調整前当期純損失（△）	1,544	2.2	△405	△0.5	△1,950	△126.2
法人税，住民税及び事業税	716	1.0	879	1.2	163	22.9
法人税等調整額	△5	△0.0	△1,025	△1.3	△1,020	△20,406.9
当期純利益又は当期純損失（△）	833	1.2	△259	△0.4	△1,093	△131.2

(注)記載金額は、百万円未満を切り捨てて表示しております。

(3) 連結剰余金計算書

（単位：百万円）

	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	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） 金　額
（資本剰余金の部）		
資本剰余金期首残高	1,679	1,679
資本剰余金増加高		
自己株式処分差益	—	0
資本剰余金期末残高	1,679	1,679
（利益剰余金の部）		
利益剰余金期首残高	5,266	5,863
利益剰余金増加高	833	—
当期純利益	833	—
利益剰余金減少高	237	505
配当金	218	218
役員賞与	18	27
当期純損失	—	259
利益剰余金期末残高	5,863	5,357

(注) 記載金額は、百万円未満を切り捨てて表示しております。

(4) 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位:百万円)

	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	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) 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又は税金等調整前当期純損失(△)	1,544	△405
減価償却費	431	538
長期前払費用の償却額	8	11
固定資産除却損	13	21
固定資産減損損失	―	3,014
貸倒引当金の増加額	30	1
賞与引当金の減少(増加)額	△22	42
退職給付引当金の増加(減少)額	29	△646
役員退職慰労引当金の減少(増加)額	△9	20
受取利息及び受取配当金	△6	△6
営業未収入金の減少(増加)額	26	△491
たな卸資産の減少(増加)額	1,770	△1,900
営業未払金の減少(増加)額	△60	160
未払消費税等の増加額	18	17
営業前受金の増加額	362	250
預り家賃・預り敷金・預り保証金の増加(減少)額	416	△3,290
早期退職加算金	―	11
役員賞与支払額	△18	△27
その他の流動資産の減少額	41	143
その他の流動負債の増加額	5	159
小計	4,580	△2,375
利息及び配当金の受取額	6	6
法人税等の支払額	△665	△765
早期退職加算金の支払額	―	△11
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,921	△3,146
Ⅱ投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△1,666	△1,588
有形固定資産の売却による収入	1	―
無形固定資産の取得による支出	△27	△2
関係会社株式の取得による支出	―	△50
貸付けによる支出	△27	―
貸付金の回収による収入	39	26
その他の支出	△53	107
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,734	△1,507
Ⅲ財務活動によるキャッシュ・フロー		
自己株式の増加額	△3	△12
配当金の支払額	△218	△218
財務活動によるキャッシュ・フロー	△222	△231
Ⅳ現金及び現金同等物の増加額	1,965	△4,885
Ⅴ現金及び現金同等物の期首残高	12,173	14,138
Ⅵ現金及び現金同等物の期末残高	14,138	9,253

(注)記載金額は、百万円未満を切り捨てて表示しております。

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

⑴連結子会社

積和管理中部株式会社

⑵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

連結子会社の事業年度の末日は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

⑴重要な資産の評価基準及び評価方法

(ｲ)有価証券

その他有価証券

時価のあるもの ・・・・・・・・・・・	決算期末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

販売用不動産 ・・・・・・・・・・・	個別法に基づく原価法
仕掛販売用不動産 ・・・・・・・・・・・	個別法に基づく原価法
未成工事支出金 ・・・・・・・・・・・	個別法に基づく原価法
商　品 ・・・・・・・・・・・	移動平均法に基づく原価法

⑵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（建物付属設備を除く。）については定額法、その他の有形固定資産については定率法

主な耐用年数

建物	3～50年
構築物	3～20年
車輌及び運搬具	6年
工具器具及び備品	2～20年

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

⑶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勘案し、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、当連結会計年度に対応する支給見込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。

過去勤務債務については、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)による按分額を費用処理しております。

数理計算上の差異については、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)による按分額を翌連結会計年度より費用処理しております。

（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済額（最低責任準備金）の納付を行いました。また、連結子会社の加入する積水ハウス関係会社厚生年金基金についても平成16年12月1日に厚生労働大臣より過去分返上の認可を受けました。

この結果、当連結会計年度において特別利益として597百万円計上しております。

(ﾆ)役員退職慰労引当金 ・・・・・・・・・・・ 役員の退職金の支払に充てるため、内規に基づく連結会計年度末現在の要支給額を計上しております。

⑷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･リース取引につきましては、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。

⑸その他連結財務諸表作成のための重要な事項

消費税等の会計処理

消費税等の会計処理は税抜方式により処理しております。

なお、控除対象外消費税等は当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

該当事項はありません。

７．利益処分項目等の取扱いに関する事項

連結会計年度中に確定した利益処分に基づいております。

８．連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

手許現金、要求払預金及び取得日から３ヶ月以内に満期日の到来する流動性の高い、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短期的な投資からなっております。

会計処理の変更

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できることになったことに伴い、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3,014百万円を計上しております。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資産の金額から直接控除しております。

表示方法の変更

従来、損益計算書において、「入居斡旋収入」、「入居斡旋支出」と表示していた科目について重要性がなくなったため、それぞれ、「その他の営業収入」、「その他の営業費用」に含めて表示しております。

なお、当連結会計期間における「その他の営業収入」、「その他の営業費用」に含まれている「入居斡旋収入」、「入居斡旋支出」はそれぞれ198百万円、1百万円であります。また、科目を適切に見直した結果、従来、「仲介手数料収入」と表示していたもののうち、「紹介手数料収入」部分を「その他の営業収入」に含めて表示しております。

この変更により、前連結会計期間と同一の基準によった場合に比べ、「仲介手数料収入」は76百万円減少し、「その他の営業収入」は同額増加しております。

注記事項

(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度 (平成16年1月31日現在)	当連結会計年度 (平成17年1月31日現在)
※1　有形固定資産の減価償却累計額 2,546百万円	※1　有形固定資産の減価償却累計額 2,594百万円
※2　担保に供している資産 土　地　191百万円 上記の土地は他社の長期借入金(1,461百万円)の物上保証に供されております。	※2　担保に供している資産 土　地　191百万円 上記の土地は他社の長期借入金(1,381百万円)の物上保証に供されております。
※3　発行済株式総数　普通株式　14,566,093株	※3　発行済株式総数　普通株式　14,566,093株
※4　自己株式数　普通株式　25,434株	※4　自己株式数　普通株式　44,191株
5　保証債務 テナントビル事業会社㈱ウエストプラザ長野)の金融機関に対する借入金の保証債務　1,461百万円 ローン利用者の金融機関に対する借入金の保証債務　53百万円	5　保証債務 テナントビル事業会社㈱ウエストプラザ長野)の金融機関に対する借入金の保証債務　1,381百万円 ローン利用者の金融機関に対する借入金の保証債務　27百万円
※6　――――――	※6　有形固定資産の保有目的の変更 自社賃貸用として保有していた下記の固定資産を、販売用として所有目的を変更したため、当期において販売用不動産へ振替しております。 (百万円) 建物及び構築物　250 土　地　1,130 そ　の　他　0 合　計　1,380
※7　――――――	※7　投資有価証券の中に、関係会社であるＭＡＳＴクリーンサービス株式会社の新株式払込金50百万円を含めております。

（連結損益計算書関係）

<table>
<tr><th>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）</th><th>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）</th></tr>
<tr><td>※１　販売費及び一般管理費に属する費用の主要な費目及び金額は次のとおりです。
従業員給料手当　1,379百万円
賞与引当金繰入額　214百万円
役員退職慰労引当金繰入額　16百万円
退職給付引当金繰入額　196百万円
貸倒引当金繰入額　102百万円
※２　固定資産除却損の内容は、下記のとおりであります。
建　　物　8百万円</td><td>※１　販売費及び一般管理費に属する費用の主要な費目及び金額は次のとおりです。
従業員給料手当　1,556百万円
賞与引当金繰入額　257百万円
役員退職慰労引当金繰入額　20百万円
退職給付引当金繰入額　125百万円
貸倒引当金繰入額　104百万円
※２　固定資産除却損の内容は、下記のとおりであります。
ソフトウェア　21百万円</td></tr>
<tr><td>※３　――――――</td><td>※３　当連結会計年度において、当社は以下の資産について減損損失を計上いたしました。
<table>
<tr><th>用　途</th><th>種　類</th><th>場　　所</th></tr>
<tr><td>賃貸用不動産</td><td>建物・構築物・工具器具及び備品・土地</td><td>住宅（名古屋市名東区他）
定期借地物件（名古屋市名東区他）
投資不動産（名古屋市緑区）</td></tr>
</table>
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損し、当該減少額を減損損失（3,014百万円）として特別損失に計上しました。
（減損損失の金額）　（百万円）
<table>
<tr><th>種　類</th><th>金　額</th></tr>
<tr><td>建物及び構築物</td><td>523</td></tr>
<tr><td>土　地</td><td>2,491</td></tr>
<tr><td>そ　の　他</td><td>0</td></tr>
<tr><td>合　計</td><td>3,014</td></tr>
</table>
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、使用価値は将来のキャッシュ・フロー見積額を３～６％で割り引いて算定しています。</td></tr>
</table>

（連結キャッシュ・フロー計算書関係）

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）		当連結会計年度 （自　平成16年２月１日 至　平成17年１月31日）	
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		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	
現金及び預金勘定	14,138百万円	現金及び預金勘定	9,253百万円
現金及び現金同等物	14,138百万円	現金及び現金同等物	9,253百万円

（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（平成16年２月１日～平成17年１月31日）　（単位:百万円）

	不動産賃貸事業	不動産販売事業	その他	計	消去又は全社	連結
Ⅰ．営業収益及び営業損益 営業収益	71,617	1,156	1,108	73,882	―	73,882
(1)外部顧客に対する営業収益	71,617	1,156	1,108	73,882	―	73,882
(2)ｾｸﾞﾒﾝﾄ間の内部営業収益又は振替収益	―	―	―	―	―	―
計	71,617	1,156	1,108	73,882	―	73,882
営業費用	68,390	1,191	1,248	70,831	919	71,750
営業利益又は 営業損失（△）	3,226	△35	△139	3,051	(919)	2,131
Ⅱ．資産、減価償却費及び資本的支出 資産	14,328	4,178	153	18,660	11,512	30,172
減価償却費	533	1	1	537	1	538
資本的支出	2,032	13	13	2,060	51	2,111

(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　一括借上･家賃保証・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・リフォーム工事等

不動産販売事業　戸建住宅・マンション・宅地等の販売

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

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であります。

当連結事業年度　919百万円

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(現金預金)、長期投資資金(投資有価証券)、繰延税金資産及び総務部等管理部門に係る資産等であります。

当連結事業年度　11,512百万円

5.　事業区分の変更

従来、「その他の事業」に不動産販売事業を含めておりましたが、当該事業区分の資産の割合が増加したため「不動産販売事業」として区分表示することに変更しました。この結果、前連結会計年度と同様の区分によった場合に比べ「その他の事業」の営業収益は1,156百万円減少、営業費用は1,191百万円に減少、営業損失は35百万円減少、資産は4,178百万円減少、減価償却は１百万円減少、資本的支出は13百万円の減少となっております。

前連結会計年度（平成15年２月１日～平成16年１月31日）　　(単位:百万円)

	不動産賃貸事業	その他	計	消去又は全社	連結
Ⅰ.営業収益及び営業損益					
営業収益	65,762	4,953	70,715	―	70,715
(1)外部顧客に対する営業収益	65,762	4,953	70,715	―	70,715
(2)セグメント間の内部営業収益又は振替収益	―	―	―	―	―
計	65,762	4,953	70,715	―	70,715
営業費用	63,509	4,701	68,210	954	69,165
営業利益	2,253	251	2,504	(954)	1,550
Ⅱ.資産、減価償却費及び資本的支出					
資産	16,938	1,024	17,962	15,328	33,290
減価償却費	416	7	423	7	431
資本的支出	1,665	13	1,679	13	1,693

（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　　一括借上･家賃保証・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・リフォーム工事等
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

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であります。
当連結事業年度　　954百万円

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(現金預金)、長期投資資金(投資有価証券)、繰延税金資産及び総務部等管理部門に係る資産等であります。
当連結事業年度　　15,328百万円

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在外支店はありません。

3.海外営業収益

前連結会計年度及び当連結会計年度については、当社及び連結子会社１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。

（リース取引関係）

<table>
<tr><th>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）</th><th>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）</th></tr>
<tr><td>
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
<table>
<tr><th></th><th>車輌及び運搬具（百万円）</th><th>工具器具及び備品（百万円）</th><th>ソフトウエア（百万円）</th><th>合計（百万円）</th></tr>
<tr><td>取得価額相当額</td><td>1</td><td>141</td><td>287</td><td>431</td></tr>
<tr><td>減価償却累計額相当額</td><td>1</td><td>60</td><td>168</td><td>230</td></tr>
<tr><td>期末残高相当額</td><td>0</td><td>80</td><td>119</td><td>200</td></tr>
</table>
②　未経過リース料期末残高相当額
<table>
<tr><td>１年以内</td><td>85百万円</td></tr>
<tr><td>１年超</td><td>118百万円</td></tr>
<tr><td>合計</td><td>204百万円</td></tr>
</table>
③　支払リース料　114百万円
減価償却費相当額　109百万円
支払利息相当額　4百万円
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の差額を利息相当額とし、各期への配分方法については、利息法によっております。
</td><td>
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
<table>
<tr><th></th><th>車輌及び運搬具（百万円）</th><th>工具器具及び備品（百万円）</th><th>ソフトウエア（百万円）</th><th>合計（百万円）</th></tr>
<tr><td>取得価額相当額</td><td>1</td><td>89</td><td>14</td><td>106</td></tr>
<tr><td>減価償却累計額相当額</td><td>1</td><td>48</td><td>13</td><td>63</td></tr>
<tr><td>期末残高相当額</td><td>0</td><td>41</td><td>1</td><td>42</td></tr>
</table>
②　未経過リース料期末残高相当額
<table>
<tr><td>１年以内</td><td>19百万円</td></tr>
<tr><td>１年超</td><td>24百万円</td></tr>
<tr><td>合計</td><td>43百万円</td></tr>
</table>
③　支払リース料　88百万円
減価償却費相当額　84百万円
支払利息相当額　2百万円
④　減価償却費相当額の算定方法
同　　　左
⑥　利息相当額の算定方法
同　　　左
</td></tr>
</table>

（有価証券関係）

その他有価証券で時価のあるもの

区分	前連結会計年度 （平成16年１月31日現在）			当連結会計年度 （平成17年１月31日現在）		
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの	取得原価 （百万円）	連結貸借対照表計上額 （百万円）	差額 （百万円）	取得原価 （百万円）	連結貸借対照表計上額 （百万円）	差額 （百万円）
① 株式	161	292	130	156	383	227
② 債券	—	—	—	—	—	—
③ その他	—	—	—	—	—	—
小計	161	292	130	156	383	227
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの	取得原価 （百万円）	連結貸借対照表計上額 （百万円）	差額 （百万円）	取得原価 （百万円）	連結貸借対照表計上額 （百万円）	差額 （百万円）
① 株式	5	4	△0	5	4	△1
② 債券	—	—	—	—	—	—
③ その他	—	—	—	—	—	—
小計	5	4	△0	5	4	△1
合計	166	297	130	162	388	226

（デリバティブ取引関係）

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。	同　　　　　左

（退職給付関係）

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）	当連結会計年度 （自　平成16年２月１日 至　平成17年１月31日）
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厚生年金基金制度及び退職一時金制度を設けております。なお、厚生年金基金制度は、当社は積水ハウスグループによる連合設立型（積水ハウス厚生年金基金）であり、連結子会社は、積水ハウス関係会社厚生年金基金であります。 ２　退職給付債務に関する事項（平成16年１月31日現在） ①　退職給付債務　△3,490百万円 ②　年金資産　2,662百万円 ③　未積立退職給付債務（①＋②）　△828百万円 ④　未認識数理計算上の差異　457百万円 ⑤　未認識過去勤務債務（債務の増加額）　△496百万円 ⑥　連結貸借対照表計上額純額（③+④+⑤）　△867百万円 ⑦　退職給付引当金　△867百万円 （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（747百万円）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、546百万円になります。 3. 連結子会社は、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。	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及び退職一時金制度を設けております。なお、企業年金基金制度は、当社は積水ハウスグループによる連合設立型（積水ハウス企業年金基金）であり、連結子会社は、積水ハウス関係会社企業年金基金であります。 ２　退職給付債務に関する事項（平成17年１月31日現在） ①　退職給付債務　△2,543百万円 ②　年金資産　2,102百万円 ③　未積立退職給付債務（①＋②）　△440百万円 ④　未認識数理計算上の差異　331百万円 ⑤　未認識過去勤務債務（債務の増加額）　△112百万円 ⑥　連結貸借対照表計上額純額（③+④+⑤）　△220百万円 ⑦　退職給付引当金　△220百万円 （注）連結子会社は、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 （平成15年２月１日～平成16年１月31日） ①　勤務費用　156百万円 ②　利息費用　81百万円 ③　期待運用収益　△58百万円 ④　数理計算上の差異の費用処理額　111百万円 ⑤　過去勤務債務の費用処理額　△95百万円 ⑥　退職給付費用　（①+②+③+④+⑤）　196百万円 （注）1. 厚生年金基金に対する従業員拠出額を、勤務費用から控除しております。 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。	３　退職給付費用に関する事項 （平成16年２月１日～平成17年１月31日） ①　勤務費用　135百万円 ②　利息費用　67百万円 ③　期待運用収益　△103百万円 ④　数理計算上の差異の費用処理額　102百万円 ⑤　過去勤務債務の費用処理額　△86百万円 ⑥　臨時に支払った割増退職金　11百万円 ⑦　退職給付費用　（①+②+③+④+⑤+⑥）　126百万円 ⑧　厚生年金基金の代行部分返上に伴う利益　△597百万円 計　△471百万円 （注）1. 厚生年金基金に対する従業員拠出額を、勤務費用から控除しております。 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 ①　退職給付見込額の期間配分方法　期間定額基準 ②　割引率　2.5% ③　期待運用収益率　3.0% ④　過去勤務債務の処理年数　5年 発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数による按分額を、費用処理することとしております。 ⑤　数理計算上の差異の処理年数　5年 発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数による按分額を、翌連結会計年度から費用処理することとしております。	４　退職給付債務等の計算の基礎に関する事項 ①　退職給付見込額の期間配分方法　期間定額基準 ②　割引率　2.5% ③　期待運用収益率　4.0% ④　過去勤務債務の処理年数　5年 同　左 ⑤　数理計算上の差異の処理年数　5年 同　左

(税効果会計関係)

前連結会計年度 (平成16年1月31日現在)		当連結会計年度 (平成17年1月31日現在)	
1　繰延税金資産の主な原因別の内訳		1　繰延税金資産の主な原因別の内訳	
繰延税金資産		繰延税金資産	
退職給付引当金損金算入限度超過額	333百万円	固定資産減損損失	1,210百万円
賞与引当金	74百万円	退職給付引当金損金算入限度超過額	77百万円
貸倒損失否認額	63百万円	賞与引当金	103百万円
ゴルフ会員権評価損	18百万円	貸倒損失否認額	69百万円
未払事業税	36百万円	ゴルフ会員権評価損	18百万円
役員退職慰労引当金	24百万円	未払事業税	49百万円
繰延消費税超過額	45百万円	役員退職慰労引当金	32百万円
貸倒引当金損金算入限度超過額	26百万円	繰延消費税超過額	60百万円
その他	20百万円	その他	30百万円
小計	644百万円	計	1,654百万円
評価性引当額	△15百万円	繰延税金負債	
計	629百万円	その他有価証券評価差額金	△90百万円
繰延税金負債		計	△90百万円
その他有価証券評価差額金	△52百万円	繰延税金資産の純額	1,563百万円
計	△52百万円		
繰延税金資産の純額	576百万円		
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差異の内訳		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差異の内訳	
法定実効税率	41.6%	法定実効税率	41.6%
(調整)		(調整)	
交際費等永久に損金に算入されない項目	1.8%	交際費等永久に損金に算入されない項目	△7.8%
法人住民税等均等割額	1.0%	法人住民税等均等割額	△4.3%
評価性引当額の増加	1.0%	情報通信機器税額控除	13.6%
その他	0.6%	税率変更による影響額	△11.2%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	46.0%	評価性引当額の減少	3.8%
		その他	0.2%
		税効果会計適用後の法人税等の負担率	35.9%

(持分法損益等)

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

項目	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)	当連結会計年度 (自　平成16年2月1日 至　平成17年1月31日)
1株当たり純資産額	615円49銭	584円33銭
1株当たり当期純利益又は当期純損失(△)	55円41銭	△19円98銭
	潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、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金額については、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及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	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)	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)
当期純利益又は当期純損失(△)(百万円)	833	△259
普通株主に帰属しない金額(百万円)	27	30
(うち利益処分による役員賞与金)	(27)	(30)
普通株式に係る当期純利益又は当期純損失(△)(百万円)	805	△290
期中平均株式数(株)	14,545,852	14,535,277

(重要な後発事象)

当社は、平成17年2月1日付けで、株式交換により積水ハウス株式会社の完全子会社となりました。

(生産、受注及び販売の状況)

受注高及び売上の状況を記載しております。

不動産賃貸事業

・賃貸業務

項　目		前連結会計年度	当連結会計年度
一括借上物件	借上棟数	15,167 棟	16,576 棟
	借上戸数	80,407 戸	86,529 戸
	入居戸数	75,907 戸	80,297 戸
	入居率	94.4%	92.8%
	賃貸収入	59,515 百万円	64,080 百万円
自社所有物件賃貸収入		917 百万円	1,058 百万円
合　計		60,432 百万円	65,138 百万円

・管理業務

項　目		前連結会計年度	当連結会計年度
家賃保証物件	保証棟数	1,748 棟	1,559 棟
	保証戸数	10,413 戸	9,450 戸
	入居戸数	9,714 戸	8,755 戸
	入居率	93.3%	92.6%
集金管理物件	管理棟数	90 棟	95 棟
	管理戸数	924 戸	773 戸
家賃保証・管理物件収入		760 百万円	769 百万円

・その他の業務

項　目	前連結会計年度	当連結会計年度
退室補修工事件数	19,561 件	21,525 件
退室補修工事収入	2,619 百万円	2,775 百万円
その他賃貸収入	1,950 百万円	2,933 百万円
合　計	4,569 百万円	5,708 百万円

不動産販売事業

項　目		前連結会計年度	当連結会計年度
戸　建	件数	16 件	9 件
	売上高	325 百万円	261 百万円
マンション	件数	2 件	3 件
	売上高	32 百万円	33 百万円
土　地	件数	145 件	39 件
	売上高	3,369 百万円	861 百万円
合　計	件数	163 件	51 件
	売上高	3,727 百万円	1,156 百万円

その他の事業

・不動産仲介事業

項　目	前連結会計年度	当連結会計年度
戸　建	495 百万円	477 百万円
マンション	143 百万円	149 百万円
土　地	416 百万円	336 百万円
その他	105 百万円	―百万円
合　計	1,160 百万円	963 百万円

(注) 取扱件数は、契約ベースと売上ベースの件数が異なり、売上ベースの件数表示は困難なため記載しておりません。

・その他の業務

項　目	前連結会計年度	当連結会計年度
保険代理店業務他	64 百万円	145 百万円

(注) 上記の金額は、消費税等を除いて記載しております。

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　　積和不動産中部株式会社
コード番号　　１９２８　積水ハウス　　本社所在都道府県　　愛知県
(URL　http://www.sekiwachubu.co.jp)
代　表　者　　役　職　名　　代表取締役社長
　　　　　　　氏　　　名　　山　本　保　明
問合せ先　　　責任者役職名　　経理部長
　　　　　　　氏　　　名　　久　保　田　登　　ＴＥＬ　　(052) 541-2101
決算取締役会開催日　　平成17年　2月　24日　　中間配当制度の有無　　有
定時株主総会開催日　　平成17年　4月　25日　　単元株制度の採用の有無　　有　（1単元　1,000株）

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　　　　(注)本決算短信中の記載金額は百万円未満を切捨てて表示しております。

	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	72,906	(3.4)	2,005	(26.4)	2,002	(25.8)
１６年１月期	70,520	(7.5)	1,586	(18.7)	1,591	(21.2)

	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	△343	(△139.4)	△25	71	―	―	△3.9	6.3	2.7
１６年１月期	871	(18.4)	57	98	―	―	10.1	4.9	2.3

(注)①持分法投資損益　　17年1月期　　－百万円　　16年1月期　　－百万円
　　②期中平均株式数　　17年1月期　　14,535,277株　　16年1月期　　14,545,852株
　　③会計処理の方法の変更　　有
　　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) 配当状況

	1株当たり年間配当金		中間		期末		配当金総額（年間）	配当性向	株主資本配当率
	円	銭	円	銭	円	銭	百万円	%	%
１７年１月期	15	00	7	50	7	50	217	―	2.6
１６年１月期	15	00	7	50	7	50	218	25.9	2.4

(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	29,913	8,470	28.3	581	18
１６年１月期	33,219	9,014	27.1	618	06

(注)①期末発行済株式数　　17年1月期　　14,521,902株　　16年1月期　　14,540,659株
　　②期末自己株式数　　17年1月期　　44,191株　　16年1月期　　25,434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	39,580	1,290	738	―	―	―	―	―	―
通　期	81,147	2,550	1,483	―	―	15	00	15	00

（参考）1株当たり予想当期純利益（通期）　99円　75銭

※上記に記載した予想数値は、現時点で入手可能な情報に基づき判断した見通しであり、多分に不確実な要素を含んでおります。実際の業績等は、業況の変化等により、上記予想数値と異なる場合があります。

貸借対照表

（単位：百万円）

	前事業年度 （平成16年1月31日現在）		当事業年度 （平成17年1月31日現在）		増減金額
	金　額	構成比	金　額	構成比	
（資 産 の 部）		%		%	
流　動　資　産	15,450	46.5	15,362	51.4	△88
現 金 及 び 預 金	14,086		9,114		△4,972
営 業 未 収 入 金	334		770		435
販 売 用 不 動 産 ※7	751		3,938		3,186
仕掛販売用不動産	—		85		85
商　　　品	—		4		4
前　渡　金	—		24		24
前 払 費 用	34		62		28
繰 延 税 金 資 産	214		1,447		1,233
その他の流動資産	148		35		△112
貸 倒 引 当 金	△118		△119		△0
固　定　資　産	17,768	53.5	14,550	48.6	△3,218
有 形 固 定 資 産 ※1	15,358	46.2	12,160	40.7	△3,198
建　　　物 ※7	7,558		7,788		229
構　築　物 ※7	337		424		86
車 輛 及 び 運 搬 具	4		3		△1
工具器具及び備品 ※7	65		245		180
土　　　地 ※2、7	7,283		3,661		△3,621
建 設 仮 勘 定	108		36		△72
無 形 固 定 資 産	50	0.2	308	1.0	258
ソ フ ト ウ ェ ア	35		293		258
電 話 加 入 権	14		14		0
投 資 そ の 他 の 資 産	2,360	7.1	2,081	6.9	△279
投 資 有 価 証 券	297		388		91
関 係 会 社 株 式	50		100		50
従業員長期貸付金	206		179		△26
長 期 前 払 費 用	21		19		△2
繰 延 税 金 資 産	362		89		△273
寄 託 敷 金	29		23		△5
敷金及び保証金	728		688		△40
その他の投資等	663		592		△70
資　産　合　計	33,219	100.0	29,913	100.0	△3,306

(注)記載金額は、百万円未満を切り捨てて表示しております。

貸借対照表

（単位：百万円）

	前事業年度（平成16年1月31日現在）		当事業年度（平成17年1月31日現在）		増減金額
	金　額	構成比	金　額	構成比	
（負 債 の 部）		%		%	
流　動　負　債	6,868	20.7	7,971	26.7	1,102
営 業 未 払 金	269		450		181
未　払　金	6		11		5
未　払　費　用	140		647		506
未 払 法 人 税 等	423		469		45
未 払 消 費 税 等	38		44		5
営 業 前 受 金	4,870		5,109		238
預　り　家　賃	395		339		△55
預　り　金	532		684		151
賞 与 引 当 金	190		214		23
固　定　負　債	17,336	52.2	13,471	45.0	△3,865
退職給付引当金	867		216		△651
役員退職慰労引当金	61		82		20
預　り　敷　金	15,080		11,992		△3,088
預 り 保 証 金	1,326		1,180		△146
負　債　合　計	24,205	72.9	21,442	71.7	△2,762
（資 本 の 部）					
資　本　金 ※3	1,368	4.1	1,368	4.6	—
資 本 剰 余 金	1,679	5.0	1,679	5.6	0
資 本 準 備 金	1,679		1,679		—
その他の資本剰余金	—		0		0
自己株式処分差益	—		0		0
利 益 剰 余 金	5,900	17.8	5,312	17.8	△588
利 益 準 備 金	165		165		—
任 意 積 立 金	4,864		5,489		625
別 途 積 立 金	4,864		5,489		625
当 期 未 処 分 利 益	871		△342		△1,213
その他有価証券評価差額金 ※5	77	0.2	135	0.4	57
自　己　株　式 ※4	△11	△0.0	△24	△0.1	△13
資　本　合　計	9,014	27.1	8,470	28.3	△544
負 債・資 本 合 計	33,219	100.0	29,913	100.0	△3,306

（注）記載金額は、百万円未満を切り捨てて表示しております。

損益計算書

（単位：百万円）

	前事業年度 （自　平成15年２月１日 至　平成16年１月31日）		当事業年度 （自　平成16年２月１日 至　平成17年１月31日）		増減金額	増減比率
	金　額	百分比	金　額	百分比		
（経常損益の部）		%		%		%
営業損益の部						
営業収益	70,520	100.0	72,906	100.0	2,385	3.4
仲介手数料収入	1,160		963		△196	△17.0
入居斡旋収入	223		—		△223	△100.0
不動産賃貸収入	60,430		65,142		4,711	7.8
不動産管理収入	760		767		7	0.9
販売用不動産売上高	3,727		1,156		△2,571	△69.0
その他の営業収入	4,217		4,876		658	15.6
営業費用	64.451	91.4	66,540	91.3	2,089	3.2
支払仲介手数料	11		14		3	32.0
入居斡旋支出	1		—		△1	△100.0
不動産賃貸費用	57,034		61,285		4,250	7.5
不動産管理費用	710		690		△20	△2.8
販売用不動産売上原価	3,358		1,027		△2,331	△69.4
その他の営業費用	3,335		3,523		187	5.6
営業総利益	6,068	8.6	6,365	8.7	296	4.9
販売費及び一般管理費※1	4,481	6.4	4,359	6.0	△122	△2.7
営業利益	1,586	2.3	2,005	2.8	418	26.4
営業外損益の部						
営業外収益	30	0.0	36	0.0	5	19.1
受取利息	6		6		△0	
雑収入	23		29		5	
営業外費用	25	0.0	39	0.1	14	57.1
雑支出	25		39		14	
経常利益	1,591	2.3	2,002	2.7	410	25.8
（特別損益の部）						
特別利益	—	—	596	0.8	596	—
厚生年金基金代行返上益	—		596		596	
特別損失	10	0.0	3,129	4.3	3,118	28,922.4
固定資産除却損※2	8		21		12	
減損損失※3	—		3,014		3,014	
ゴルフ会員権売却損	1		—		△1	
早期退職加算金	—		11		11	
リース解約損	—		82		82	
税引前当期純利益又は税引前当期純損失（△）	1,581	2.2	△531	△0.7	△2,112	△133.6
法人税,住民税及び事業税	715	1.0	810	1.1	95	13.3
法人税等調整額	△5	△0.0	△998	△1.4	△993	△198.6
当期純利益又は当期純損失(△)	871	1.2	△343	△0.5	△1,214	△139.4
前期繰越利益	109		109		0	
中間配当額	109		109		△0	
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	871		△342		△1,213	

(注) 記載金額は、百万円未満を切り捨てて表示しております。

利益処分案

期 / 科　目	前事業年度（平成16年1月期）	期 / 科　目	当事業年度（平成17年1月期）
	百万円		百万円
当期未処分利益	871	当期未処理損失	342
利益配当金	109	任意積立金取崩額	482
	1株につき7円50銭	別途積立金取崩額	482
取締役賞与金	24	利益配当金	108
監査役賞与金	3		1株につき7円50銭
任意積立金	625	取締役賞与金	27
別途積立金	625	監査役賞与金	3
次期繰越利益	109	次期繰越利益	0

（注） 1. 平成16年9月30日に1株につき7円50銭、総額109,022,067円の中間配当を実施いたしました。

2. 記載金額は、百万円未満の端数を切捨てて表示しております。

1株当たりの配当金

期別 / 内訳	16年1月期			17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	15　00	7　50	7　50	15　00	7　50	7　50

重要な会計方針

(1)　有価証券の評価基準及び評価方法

①子会社株式‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥ 移動平均法に基づく原価法

②その他有価証券

時価のあるもの‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥ 決算期末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)　たな卸資産の評価基準及び評価方法

(イ)販売用不動産‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥ 個別法に基づく原価法

(ロ)仕掛販売用不動産‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥ 個別法に基づく原価法

(ハ)未成工事支出金‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥ 個別法に基づく原価法

(ニ)商品‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥ 移動平均法に基づく原価法

(3)　固定資産の減価償却方法

(イ)有形固定資産‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥ 建物（建物附属設備を除く）については定額法、その他の有形固定資産については定率法

建物	‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥	3～50年
構築物	‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥	3～20年
車輌及び運搬具	‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥	6年
工具器具及び備品	‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥	2～20年

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

(ハ)長期前払費用‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥ 定額法

(4)　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勘案し、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、当期に対応する支給見込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、当期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、当期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。

過去勤務債務については、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)による按分額を費用処理しております。

数理計算上の差異については、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)による按分額を、翌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、当事業年度に国に返還額（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596百万円計上しています。

(ニ)役員退職慰労引当金‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥ 役員の退職金の支払に充てるため、内規に基づく期末現在の要支給額を計上しております。

(5)　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・リース取引につきましては、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。

(6)　消費税等の会計処理

消費税等の会計処理は税抜方式により処理しております。

なお、控除対象外消費税等は当期の期間費用としております。

会計処理の変更

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）が当会計年度に係る財務諸表から適用できることになったことに伴い、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3,014百万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資産の金額から直接控除しております。

表示方法の変更

従来、損益計算書において、「入居斡旋収入」、「入居斡旋支出」と表示していた科目について重要性がなくなったため、それぞれ、「その他の営業収入」、「その他の営業費用」に含めて表示しております。

なお、当会計期間における「その他の営業収入」、「その他の営業費用」に含まれている「入居斡旋収入」、「入居斡旋支出」はそれぞれ198 百万円、1 百万円であります。また、科目を適切に見直した結果、従来、「仲介手数料収入」と表示していたもののうち、「紹介手数料収入」部分を「その他の営業収入」に含めて表示しております。この変更により、前会計期間と同一の基準によった場合に比べ、「仲介手数料収入」は76 百万円減少し、「その他の営業収入」は同額増加しております。

注記事項

（貸借対照表関係）

前事業年度 （平成16年１月31日現在）	当事業年度 （平成17年１月31日現在）
※１　有形固定資産の減価償却累計額 2,546百万円	※１　有形固定資産の減価償却累計額 2,593百万円
※２　担保に供している資産 土　　地　191百万円 上記の土地は、他社の長期借入金(1,461百万円)の物上保証に供されております。	※２　担保に供している資産 土　　地　191百万円 上記の土地は、他社の長期借入金(1,381百万円)の物上保証に供されております。
※３　会社が発行する株式の総数　普通株式　49,392,000株 発行済株式総数　普通株式　14,566,093株	※３　会社が発行する株式の総数　普通株式　49,392,000株 発行済株式総数　普通株式　14,566,093株
※４　自己株式数　普通株式　25,434株	※４　自己株式数　普通株式　44,191株
※５　配当制限 有価証券の時価評価により、純資産額が77百万円増加しております。なお、当該金額は商法施行規則第124条第3号の規定により、配当に充当することが制限されております。	※５　配当制限 有価証券の時価評価により、純資産額が135百万円増加しております。なお、当該金額は商法施行規則第124条第3号の規定により、配当に充当することが制限されております。
６　保証債務 テナントビル事業会社 ㈱ウエストプラザ長野)の金融機関に対する借入金の保証債務　1,461百万円 ローン利用者の金融機関に対する借入金の保証債務　53百万円	６　保証債務 テナントビル事業会社 ㈱ウエストプラザ長野)の金融機関に対する借入金の保証債務　1,381百万円 ローン利用者の金融機関に対する借入金の保証債務　27百万円
※７　――――――	※７　有形固定資産の保有目的の変更 自社賃貸用として保有していた下記の固定資産を販売用として所有目的を変更したため、当期において販売用不動産へ振替しております。 （百万円） 建物及び構築物　250 土　地　1,130 そ の 他　0 合　計　1,380

（損益計算書関係）

<table>
<tr><th>前事業年度
（自　平成15年２月１日
至　平成16年１月31日）</th><th>当事業年度
（自　平成16年２月１日
至　平成17年１月31日）</th></tr>
<tr><td>※１　販売費及び一般管理費に属する費用の主要な費目及び金額は次のとおりです。
広告宣伝費　319百万円
従業員給料手当　1,292百万円
従業員賞与　259百万円
賞与引当金繰入額　190百万円
役員退職慰労引当金繰入額　16百万円
退職給付引当金繰入額　194百万円
賃借料　240百万円
減価償却費　28百万円
リース料　202 百万円
租税課金　281 百万円
貸倒引当金繰入額　102 百万円
法定福利費　237 百万円</td><td>※１　販売費及び一般管理費に属する費用の主要な費目及び金額は次のとおりです。
広告宣伝費　297百万円
従業員給料手当　1,263百万円
従業員賞与　252百万円
賞与引当金繰入額　214百万円
役員退職慰労引当金繰入額　20百万円
退職給付引当金繰入額　109百万円
賃借料　193百万円
減価償却費　48百万円
租税課金　297百万円
貸倒引当金繰入額　104百万円
法定福利費　233百万円</td></tr>
<tr><td>※２　固定資産除却損の内容は、下記のとおりであります。
建　　物　8 百万円</td><td>※２　固定資産除却損の内容は、下記のとおりであります。
ソフトウェア　21 百万円</td></tr>
<tr><td>※３　――――――</td><td>※３　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ました。

用途：賃貸用不動産
種類：建物、構築物、工具器具及び備品、土地
場所：住宅（名古屋市名東区他）／定期借地物件（名古屋市名東区他）／投資不動産（名古屋市緑区）

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損し、当該減少額を減損損失（3,014 百万円）として特別損失に計上しました。
（減損損失の金額）　（百万円）
建物及び構造物　523
土　地　2,491
そ の 他　0
合　計　3,014
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３%～６%で割り引いて算定しています。</td></tr>
</table>

（リース取引関係）

前事業年度 （自　平成15年２月１日 至　平成16年１月31日）	当事業年度 （自　平成16年２月１日 至　平成17年１月31日）
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	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	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
<table><tr><th></th><th>車輌及び運搬具（百万円）</th><th>工具器具及び備品（百万円）</th><th>ソフトウエア（百万円）</th><th>合計（百万円）</th></tr><tr><td>取得価額相当額</td><td>1</td><td>141</td><td>287</td><td>431</td></tr><tr><td>減価償却累計額相当額</td><td>1</td><td>60</td><td>168</td><td>230</td></tr><tr><td>期末残高相当額</td><td>0</td><td>80</td><td>119</td><td>200</td></tr></table>	<table><tr><th></th><th>車輌及び運搬具（百万円）</th><th>工具器具及び備品（百万円）</th><th>ソフトウエア（百万円）</th><th>合計（百万円）</th></tr><tr><td>取得価額相当額</td><td>1</td><td>89</td><td>14</td><td>106</td></tr><tr><td>減価償却累計額相当額</td><td>1</td><td>48</td><td>13</td><td>63</td></tr><tr><td>期末残高相当額</td><td>0</td><td>41</td><td>1</td><td>42</td></tr></table>
②　未経過リース料期末残高相当額 １年以内　85百万円 １年超　118百万円 合計　204百万円	②　未経過リース料期末残高相当額 １年以内　19百万円 １年超　24百万円 合計　43百万円
③　支払リース料　114百万円 減価償却費相当額　109百万円 支払利息相当額　4百万円	③　支払リース料　88百万円 減価償却費相当額　84百万円 支払利息相当額　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。	④　減価償却費相当額の算定方法 同　左
⑦　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の差額を利息相当額とし、各期への配分方法については、利息法によっております。	⑧　利息相当額の算定方法 同　左

（有価証券関係）

前事業年度(平成16年1月31日現在)

当期における子会社株式で時価のあるものはありません。

当事業年度(平成17年1月31日現在)

当期における子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)

前事業年度 (平成16年１月31日現在)		当事業年度 (平成17年１月31日現在)	
1　繰延税金資産の主な原因別の内訳		1　繰延税金資産の主な原因別の内訳	
繰延税金資産		繰延税金資産	
退職給付引当金損金算入限度超過額	333百万円	固定資産減損損失	1,210百万円
賞与引当金	64百万円	退職給付引当金損金算入限度超過額	76百万円
貸倒損失否認額	63百万円	賞与引当金	86百万円
ゴルフ会員権評価損	18百万円	貸倒損失否認額	69百万円
未払事業税	36百万円	ゴルフ会員権評価損	18百万円
役員退職慰労引当金	24百万円	未払事業税	43百万円
繰延消費税超過額	45百万円	役員退職慰労引当金	32百万円
貸倒引当金損金算入限度超過額	26百万円	繰延消費税超過額	60百万円
その他	15百万円	その他	28百万円
計	629百万円	計	1,627百万円
繰延税金負債		繰延税金負債	
その他有価証券評価差額金	△52百万円	その他有価証券評価差額金	△90百万円
計	△52百万円	計	△90百万円
繰延税金資産の純額	576百万円	繰延税金資産の純額	1,536百万円
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差異の内訳		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差異の内訳	
法定実効税率	41.6%	法定実効税率	41.6%
(調整)		(調整)	
交際費等永久に損金に算入されない項目	1.8%	交際費等永久に損金に算入されない項目	△5.3%
法人住民税等均等割額	0.9%	法人住民税等均等割額	△2.8%
その他	0.6%	情報通信機器税額控除	10.4%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	44.9%	税率変更による影響額	△8.6%
		その他	0.1%
		税効果会計適用後の法人税等の負担率	35.4%

(持分法損益等)

該当事項はありません。

（１株当たり情報）

項目	前事業年度 （自　平成15年２月１日 至　平成16年１月31日）	当事業年度 （自　平成16年２月１日 至　平成17年１月31日）
１株当たり純資産額 １株当たり当期純利益	618円06銭 57円98銭 潜在株式調整後１株当たり当期純利益金額については、潜在株式がないため、記載しておりません。	581円18銭 △25円71銭 潜在株式調整後１株当たり当期純利益金額については、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及び潜在株式調整後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。

	前事業年度 （自　平成15年２月１日 至　平成16年１月31日）	当事業年度 （自　平成16年２月１日 至　平成17年１月31日）
当期純利益又は当期純損失（△）（百万円）	871	△343
普通株主に帰属しない金額（百万円）	27	30
（うち利益処分による役員賞与金）	（ 27 ）	（ 30 ）
普通株式に係る当期純利益又は当期純損失（△）（百万円）	843	△373
期中平均株式数　（株）	14,545,852	14,535,277

（重要な後発事象）

当社は、平成17年２月１日付で、株式交換により積水ハウス株式会社の完全子会社となりました。

部門別営業収益明細書

（単位：百万円）

	前事業年度 （自　平成15年２月１日 至　平成16年１月31日）		当事業年度 （自　平成16年２月１日 至　平成17年１月31日）		増減金額	増減比率
	金　　額	構成比	金　　額	構成比		
		%		%		%
不動産仲介事業	1,160	1.6	963	1.3	△196	△17.0
仲介手数料収入	1,160	1.6	963	1.3	△196	△17.0
不動産賃貸事業	61,413	87.1	65,909	90.5	4,495	7.3
入居斡旋収入	223	0.3	―	―	△223	△100.0
不動産賃貸収入	60,430	85.7	65,142	89.4	4,711	7.8
不動産管理収入	760	1.1	767	1.1	7	0.9
不動産販売事業	3,727	5.3	1,156	1.6	△2,571	△69.0
販売用不動産売上高	3,727	5.3	1,156	1.6	△2,571	△69.0
その他の事業	4,217	6.0	4,876	6.7	658	15.6
完成工事高	263	0.4	3,966	5.4	3,702	1403.3
その他の営業収入	3,954	5.6	910	1.2	△3,043	△769.8
合　　計	70,520	100.0	72,906	100.0	2,385	3.4

（注）1. 記載金額は、百万円未満を切り捨てて表示しております。

2. 「仲介手数料収入」と表示していたもののうち、「紹介手数料収入」部分を「その他の営業収入」に含めて表示しております。
前会計期間と同一の基準によった場合に比べ、「仲介手数料収入」は76百万円減少し、「その他の営業収入」は同額増加しております。

3. 「入居斡旋収入」と表示していた科目は「その他の営業収入」に含めて表示しております。
当会計期間における「その他の営業収入」に含まれている「入居斡旋収入」は198百万円であります。

4. 「その他の営業収入」に含まれていた「退去補修工事収入等」は「完成工事高」に含めて表示しております。
なお、当会計期間における「完成工事高」に含まれている「退去補修工事収入等」は、3,961百万円であります。

以　上