

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

(積和不動産中国株式会社分)

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国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

積和不動産中国株式会社

平成17年1月期 決算短信 (非連結)

以 上

平成17年1月期 決算短信 (非連結)

会社名 積和不動産中国株式会社
 コード番号 1928 積水ハウス株式会社
 (URL http://www.sekiwachugoku.co.jp/)
 代表者 代表取締役社長 小山 恭 司 本社所在都道府県 広島県
 問合せ先責任者 取締役総務部長 仁科 孝 司 TEL (082) 249-2105
 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 有
 定時株主総会開催日 平成17年4月22日 単元株制度採用の有無 有 (1単元 1,000株)
 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 40.75%

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) 記載金額は百万円未満を切り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	15,344	(9.0)	894	(6.1)	894	(5.6)
16年1月期	14,077	(13.9)	843	(25.2)	847	(24.9)

	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	594	(24.8)	77	71	—	—	20.7	9.7	5.8			
16年1月期	476	(25.3)	61	77	—	—	19.3	10.1	6.0			

(注) ①持分法投資損益 平成17年1月期 - 百万円 平成16年1月期 - 百万円
 ②期中平均株式数 平成17年1月期 7,255,031株 平成16年1月期 7,264,228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						配当金総額 (年間)	配当性向	株主資本 配当率
	中間		期末		期末				
	円	銭	円	銭	円	銭	百万円	%	%
17年1月期	15	00	0	00	15	00	108	19.3	3.5
16年1月期	15	00	0	00	15	00	108	24.3	4.1

(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	百万円	百万円	%	円	銭	
17年1月期	9,520	3,103	32.6	424	09			
16年1月期	8,894	2,649	29.8	361	01			

(注) ①期末発行済株式数 平成17年1月期 7,246,062株 平成16年1月期 7,260,275株
 ②期末自己株式数 平成17年1月期 38,138株 平成16年1月期 23,925株

(4) 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	百万円	百万円	円	銭
17年1月期	1,121	△265	△118	7,415				
16年1月期	1,290	△34	△90	6,678				

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		期末	
	百万円	百万円	百万円	円	銭	円	銭	円	銭
中間期	8,488	503	287	0	00	—	—	—	—
通期	17,100	920	524	—	—	15	00	15	00

(参考) 1株当たり予想当期純利益 (通期) 68円04銭

※上記の業績予想につきましては、発表日現在において入手可能な情報に基づき当社で判断したものであり、実際の業績は今後様々な要因によって予想数値と異なる場合があります。上記業績予想に関連する事項につきましては添付資料の7ページをご参照ください。

(添付資料)

1. 企業集団等の状況

当社は、積水ハウス株式会社(親会社)との間で不動産業、建設業、及びこれらに付随する事業活動において継続的で緊密な関係を有しております。

当社及び積水ハウス株式会社における主要な事業の内容は次のとおりであります。

会社名	主要な事業の内容
積和不動産中国株式会社(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

なお、積水ハウス株式会社の関係会社には、当社と類似する事業を行う会社が当社を含めて6社あり、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	本社所在地	積水ハウス株式会社との資本関係
積和不動産中国株式会社(当社)	広島市中区	子会社
積和不動産東北株式会社	仙台市青葉区	子会社
積和不動産株式会社	東京都渋谷区	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
積和不動産九州株式会社	福岡市博多区	子会社

(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) 不動産賃貸事業

① 入居斡旋事業

一戸建、賃貸マンション、アパート等の家賃査定、入居者募集並びに不動産賃貸借の斡旋を行っております。

② 不動産賃貸事業

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貸し、オーナーの収入を保証すると共に礼金を収受し、一定の利潤を加算した家賃により一般に賃貸しております。

③ 不動産管理事業

賃貸マンション・アパート等について一定の利潤の手数料に基づき、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。

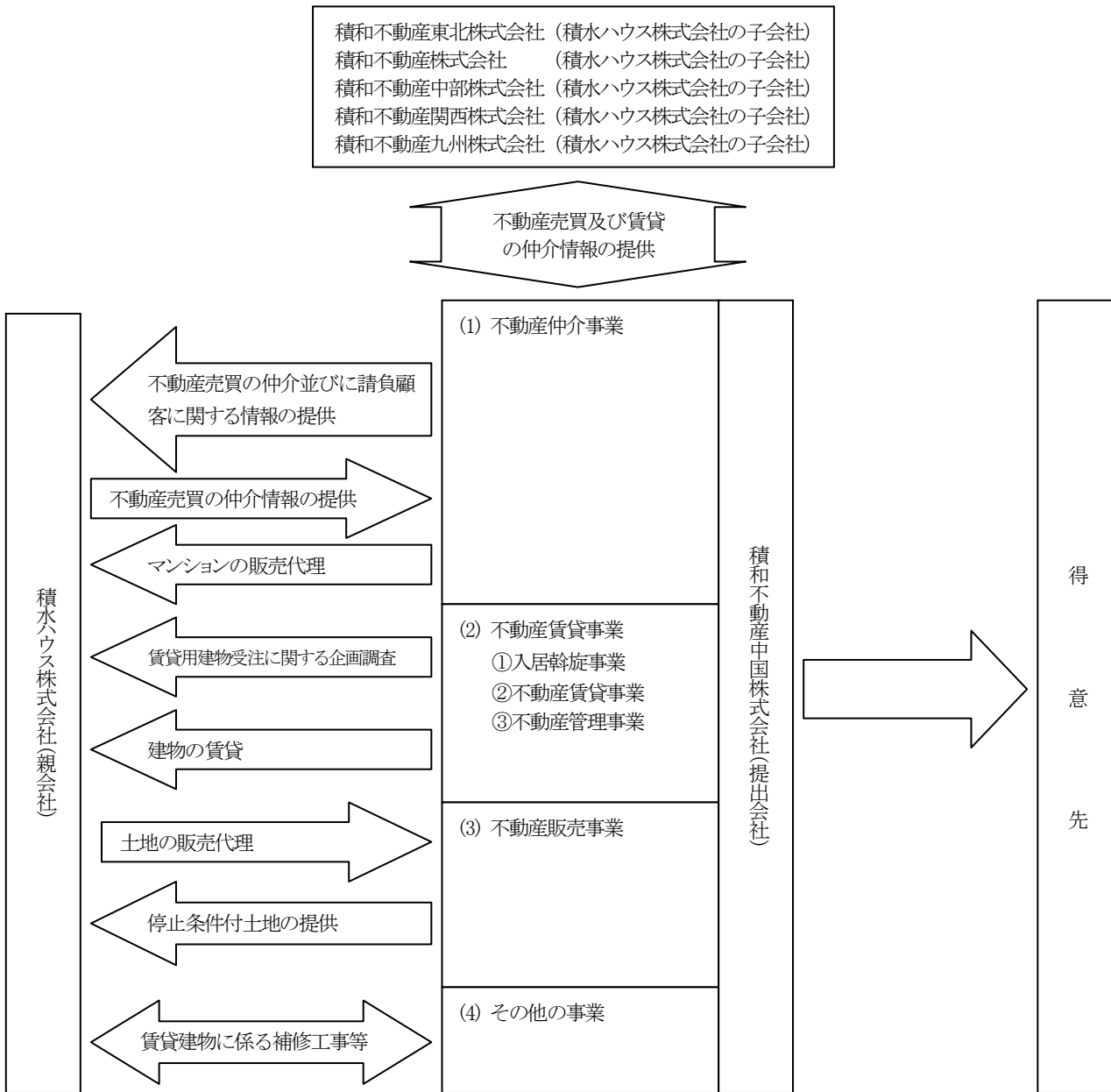
(3) 不動産販売事業

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。

(4) その他の事業

中古住宅、マンション、賃貸アパート等の改装工事の請負及び損害保険の代理店を行っております。

事業の系統図は、次のとおりであります。



2. 経営方針

(1) 会社の経営の基本方針

当社は、積水ハウス株式会社が創立三十周年を迎えるにあたり平成元年1月に制定した企業理念を、当社を含めた積水ハウスグループでも同じく指針として実践しております。

その内容は、私たちの基本哲学としての「人間愛」、つまり相手の幸せを願いその喜びを我が喜びとする奉仕の心をもって、何事も誠実に実践することにあります。そのために、私たちの基本姿勢である「真実・信頼」を行動指針にして業務を遂行し、お客様のニーズに「最高の情報とサービス」を提供する事を目標にして、事業の意義である「人間性豊かな住まいと環境の創造」に取り組むことを社員の誇りとし、社会的使命を果たすべく事業に邁進しております。

更に平成12年8月に社名を積和不動産中国株式会社に変更したことにより、積和不動産各社との連携を一層深め、情報ネットワークの充実を図るとともに、当社が独自に掲げている「人と住まいのグッドパートナー」の標語のもと、経営理念である「人間愛」の究極的な目的である顧客満足の向上を実践しております。

(2) 会社の利益配分に関する基本方針

当社は、今後の事業展開と企業体質の強化のため必要な内部留保を確立しつつ、安定配当を維持継続することを基本方針としております。

当期の利益配当金につきましては、当期の業績を考慮し、1株当たり配当を15円で予定しており、その結果、当期の配当性向は19.3%となります。

なお、当期の内部留保につきましては、経営基盤の強化と事業の拡大を図るため、効率的な設備投資に充てる所存であります。

(3) 目標とする経営指標

当社は、事業毎の売上構成比率の変動につれて低下傾向にある営業利益率に強く関心を置き、収益性の指標となる営業利益率の向上に努めてまいります。

(4) 中長期的な会社の経営戦略

当社の根幹をなす事業をフロー事業とストック事業に分類し、フロー事業としての仲介とストック事業としての賃貸の構成をバランス良く図り、この両事業を両輪にして、経営の安定化をまず第一に考え、地域密着の営業組織をさらに強化して、その上で、中・四国で唯一の総合不動産流通企業としての強みを発揮したいと考えております。

(5) 会社の対処すべき課題

当社は、粗利率の低いストック事業としての賃貸事業と、粗利率の高いフロー事業としての仲介事業、このストックとフローの両事業を両輪に、総合不動産流通業を展開してまいりました。しかし近年になり、地価の下落により住宅を資産として持ち続けるメリットが薄れたことや不況によるローン支払への不安などが影響して、住宅に対する志向が所有から賃貸へと変化する中で、両事業間に業績格差となって現われ、その格差は年々拡大する傾向にあります。

また、ストックの事業である賃貸事業は、累積管理戸数の増加にともない営業収益は期毎に増加し、売上に占める比重はますます高まるものの、粗利率が低いために、全体の粗利率を押し下げる結果を招くようになりました。

このような状況を改善する為に、粗利率の高いフロー事業としての仲介事業を一層拡大し、売上構成の比率を高める一方、当社の主力事業である賃貸事業について、経営効率を高めることが最重要課題であるとの認識のもと、高い入居率の確保と長期空室戸数の減少、滞納家賃及びその他未収入金の発生防止等の業務内容の改善に積極的に取り組む所存です。

(6) 会社の経営管理組織の整備等(コーポレート・ガバナンスの充実)に関する施策

当社は、法令及び定款の定めに従い、また当社の取締役会規則に基づき、原則として毎月定例の取締役会を開催し、経営の基本方針はじめ法令で定められた事項や経営に関する重要事項を決議するとともに、社外取締役の出席をはじめ平成14年商法改正にもなう監査役の取締役会出席義務に基づく監査の機能強化を計画的に実施してまいります。

(7) 関連当事者(親会社等)との関係に関する基本方針

積水ハウス株式会社は、平成17年1月31日現在で当社の株式の40.75%を所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。

とりわけ、同社が販売するセキスイハウスの集合住宅を当社がその販売先であるオーナーより一括借上げまたは通常管理することで、当社におけるストックの事業である賃貸事業の業容拡大に寄与しているほか、仲介及び不動産についての需要動向や顧客ニーズを同社に提供し、同社での新商品の研究開発や販売活動等にも協力することを基本方針にしています。

3. 経営成績及び財政状態

(1) 経営成績

当期における我が国経済は、米国及び東アジアを中心とした世界経済の回復に伴って、輸出と生産が増加するとともに、企業収益の大幅な改善により設備投資も着実に増加いたしました。また、雇用及び所得面においては依然として厳しい環境が続いているものの改善しており、個人消費も緩やかですが増加しています。原油価格の動向及び為替レートなど予断を許さない不安定要因もありますが、国内民間需要の増加に支えられ景気全般の動向は回復に向けて推移しています。

住宅及び不動産業界におきましては、大都市圏の地価下落率に縮小傾向がみられるものの、不動産価格は依然として下落傾向のまま推移しています。住宅建設は、一次取得者の旺盛な需要により増加している分譲住宅と底堅い賃貸需要の貸家が持家の低迷を補い、おおむね横ばい状態で推移いたしました。

当社はこのような状況の下、不動産仲介事業におきましては、法人からの情報入手経路の拡充と営業力の増強を図るとともに、不動産賃貸事業におきましては新規物件の受入と定期借地権を利用した自社賃貸アパートの建築に取組むなど賃貸物件の仕入部門の強化に注力し、不動産賃貸における入居率の引き上げを図るため賃貸物件空室情報を積和不動産グループの統一インターネットによる提供とMASTクラブへの入会促進を行い、入居者へのサービス向上に取組みました。また、呉営業所を昨年末に人員増と情報量の拡充のため、店舗所在地を呉市から東広島市に移転するとともに広島東営業所に名称を改めロードサイド店舗としての強化を図りました。

その結果、当期の部門別営業収益は、仲介部門で599百万円（前期比1.6%減）、賃貸部門（入居斡旋、不動産賃貸、不動産管理の各部門の合計）で13,115百万円（前期比12.4%増）、不動産販売部門で377百万円（前期比36.0%減）、その他の営業部門で1,251百万円（前期比3.9%増）となり、営業収益は15,344百万円（前期比9.0%増）を達成することができ、この達成により23期連続の増収となりました。利益面では、賃貸部門の営業利益の増加効果に加え、厚生年金基金代行返上による退職給付費用の減少により、経常利益において894百万円（前期比5.6%増）になり、7期連続の増益を達成いたしました。なお、当期純利益は594百万円（前期比24.8%増）になりました。

(事業部門別の概況)

事業部門別の業績を示すと次のとおりであります。

① 不動産仲介事業

不動産仲介事業におきましては、長引く地価の下落による市場環境の厳しいなか、不動産仲介事業で599百万円と前年に比べ10百万円（前年同期比1.6%減）の減収となりました。

② 不動産賃貸事業

不動産賃貸事業におきましては、新規物件の受入強化と定期借地権を利用した自社賃貸アパートの建築に取組むなど賃貸物件の仕入部門の強化に注力し、不動産賃貸事業で13,115百万円と前年に比べ1,442百万円（前年同期比12.4%増）の増収となりました。

③ 不動産販売事業

不動産販売事業におきましては、引続き市場環境の悪化による消費者の購入意欲の低下の影響を強く受け、不動産販売事業で377百万円と前年に比べ212百万円（前年同期比36.0%減）の減収となりました。

④ その他の事業

その他の事業におきましては、不動産賃貸事業の戸数の増加にともない、賃貸アパートに係わる美装及び室内補修工事と、各種代理店等業務など手数料収入の順調な伸びにより、その他の事業で1,251百万円と前年に比べ47百万円（前年同期比3.9%増）の増収となりました。

次期の見通し

今後の見通しといたしましては、我が国経済の先行きは、原油高などの不安要因があるものの、民間需要の堅調な伸びに支えられ、景気も一段と回復基調で推移するものと思われま

す。当社といたしましては、積水ハウスの完全子会社になるのを機に、業務の連携を一層深めるとともに、新規事業の MAST 分譲住宅への積極的な取組みと、当社事業の両輪である不動産賃貸事業と不動産仲介事業への一層の注力により業容の拡大に尽力する所存です。

なお、次期の業績予想といたしましては、営業収益 17,100 百万円、経常利益 920 百万円、当期純利益 524 百万円を予定しております。

(2) 財政状態

当事業年度のキャッシュ・フローの状況につきましては、営業活動により1,121百万円増加し、投資活動により265百万円減少し、財務活動により118百万円減少しました。

この結果、現金及び現金同等物（以下「資金」という）は737百万円増加となり、当期末残高は7,415百万円となりました。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

当事業年度の営業活動により増加した資金は1,121百万円（前年同期比13.1%減）となりました。これは、税引前当期純利益、不動産賃貸事業における営業前受金及び預り敷金等が増加したことによるものです。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

当事業年度の投資活動により減少した資金は265百万円（前年同期は34百万円の減少）となりました。これは、定期借地権を利用した当社所有の賃貸アパートの投資と仲介業務及び会計処理の業務改善にともなうソフト開発費用によるものです。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

当事業年度の財務活動により減少した資金は118百万円（前年同期は90百万円の減少）となりました、これは主に配当金に支払等によるものです。

キャッシュ・フロー指標のトレンド

	平成15年1月期	平成16年1月期	平成17年1月期
株主資本比率 (%)	29.1	29.8	32.6
時価ベースの株主資本比率 (%)	30.3	40.8	—
債務償還年数 (年)	—	—	—
インタレスト・ガバレッジ・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・ガバレッジ・レシオ = 営業キャッシュ・フロー / 利払い

※1. 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。

2. 平成17年1月期における時価ベースの株主資本比率につきましては、期末株価がないため記載しておりません。

4-1. 比較貸借対照表

(単位:百万円)

科 目	当 期 (平成17年1月31日現在)		前 期 (平成16年1月31日現在)		増 減	
	金 額	構成比	金 額	構成比	金 額	増減比
(資産の部)		%		%		%
I 流動資産						
1. 現金及び預金	7,415		6,678			
2. 営業未収入金	95		110			
3. 販売用不動産	298		424			
4. 未成工事支出金	1		1			
5. 貯蔵品	13		—			
6. 前渡金	4		—			
7. 繰延税金資産	87		74			
8. その他の流動資産	29		43			
貸倒引当金	△9		△16			
流動資産合計	7,938	83.4	7,315	82.3	622	8.5
II 固定資産						
(1)有形固定資産						
1. 建物	543		534			
2. 構築物	32		31			
3. 機械及び装置	1		1			
4. 車輛及び運搬具	45		42			
5. 工具器具及び備品	54		50			
6. 土地	339		413			
7. 建設仮勘定	84		—			
有形固定資産合計	1,102	11.6	1,075	12.1	27	2.6
(2)無形固定資産						
1. 商標権	0		0			
2. ソフトウェア	59		10			
3. 電話加入権	6		6			
4. その他の無形固定資産	1		1			
無形固定資産合計	68	0.7	18	0.2	49	263.6
(3)投資その他の資産						
1. 投資有価証券	79		49			
2. 従業員長期貸付金	84		92			
3. 繰延税金資産	106		219			
4. 敷金及び保証金	131		113			
5. その他の投資等	9		9			
投資その他の資産合計	410	4.3	484	5.4	△74	△15.3
固定資産合計	1,581	16.6	1,578	17.7	3	0.2
資産合計	9,520	100.0	8,894	100.0	625	7.0

(単位:百万円)

科 目	当 期 (平成17年1月31日現在)		前 期 (平成16年1月31日現在)		増 減	
	金 額	構成比	金 額	構成比	金 額	増減比
(負 債 の 部)		%		%		%
I 流動負債						
1. 営業未払金	9		11			
2. 工事未払金	109		98			
3. 未払金	18		12			
4. 未払費用	75		88			
5. 未払法人税等	191		218			
6. 未払消費税等	18		22			
7. 営業前受金	1,062		957			
8. 預り家賃	455		425			
9. 預り金	54		52			
10. 賞与引当金	127		119			
11. その他の流動負債	5		3			
流動負債合計	2,129	22.4	2,011	22.6	118	5.9
II 固定負債						
1. 退職給付引当金	147		459			
2. 役員退職慰労引当金	94		78			
3. 預り敷金	2,864		2,579			
4. 預り保証金	1,180		1,115			
固定負債合計	4,286	45.0	4,234	47.6	52	1.2
負債合計	6,416	67.4	6,245	70.2	170	2.7
(資 本 の 部)						
I 資本金	379	4.0	379	4.3	—	—
II 資本剰余金						
資本準備金	177		177			
資本剰余金合計	177	1.9	177	2.0	—	—
III 利益剰余金						
1. 利益準備金	59		59			
2. 任意積立金						
別途積立金	1,899		1,559			
3. 当期末処分利益	601		483			
利益剰余金合計	2,560	26.9	2,102	23.6	457	21.8
V その他有価証券評価差額金	6	0.0	△0	△0.0		
VI 自己株式	△19	△0.2	△9	△0.1		
資本合計	3,103	32.6	2,649	29.8	454	17.2
負債・資本合計	9,520	100.0	8,894	100.0	625	7.0

4-2. 比較損益計算書

(単位:百万円)

科 目	期 別		当 期		前 期		増 減	
			自 平成16年2月1日 至 平成17年1月31日	自 平成15年2月1日 至 平成16年1月31日				
	金 額	百分比	金 額	百分比	金 額	増減比		
	(経 常 損 益 の 部)			%		%		%
I 営業収益	15,344	100.0	14,077	100.0	1,267	9.0		
1. 仲介手数料収入	599		609					
2. 入居斡旋収入	141		158					
3. 不動産賃貸収入	12,573		11,135					
4. 不動産管理収入	400		380					
5. 販売用不動産売上高	377		589					
6. その他の営業収入	1,251		1,204					
II 営業費用	12,432	81.0	11,242	79.9	1,190	10.6		
1. 支払仲介手数料	10		11					
2. 入居斡旋費用	13		13					
3. 不動産賃貸費用	11,194		9,821					
4. 不動産管理費用	68		65					
5. 販売用不動産売上原価	347		531					
6. その他の営業費用	798		798					
営業総利益	2,911	19.0	2,834	20.1	77	2.7		
III 販売費及び一般管理費	2,016	13.2	1,991	14.1	25	1.3		
営業利益	894	5.8	843	6.0	51	6.1		
IV 営業外収益	11	0.1	9	0.1	1	19.4		
1. 受取利息	4		4					
2. 雑収入	7		5					
V 営業外費用	12	0.1	5	0.1	6	111.3		
1. 新株発行費	—		1					
2. 株式交換関連費用	9		—					
3. 雑支出	3		3					
経常利益	894	5.8	847	6.0	47	5.6		
	(特 別 損 益 の 部)							
VI 特別利益	298	2.0	—	—	298	—		
1. 厚生年金基金代行返上益	298		—		298			
2. その他	0		—		0			
VII 特別損失	117	0.8	2	0.0	115	—		
1. 固定資産除却損	2		2					
2. 減損損失	89		—					
3. 販売用不動産評価損	25		—					
税引前当期純利益	1,075	7.0	845	6.0	230	27.2		
法人税、住民税及び事業税	386	2.5	385	2.7				
法人税等調整額	94	0.6	△16	△0.1				
当期純利益	594	3.9	476	3.4	118	24.8		
前期繰越利益	6		6					
当期未処分利益	601		483					

4-3. 比較キャッシュ・フロー計算書

(単位:百万円)

科 目	期 別	当 期	前 期
		自 平成16年2月1日 至 平成17年1月31日	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			
1. 税引前当期純利益		1,075	845
2. 減価償却費		74	71
3. 貸倒引当金の増減額		△6	0
4. 賞与引当金の増減額		8	6
5. 退職給付引当金の増減額		△312	2
6. 役員退職慰労引当金の増減額		15	15
7. 受取利息及び受取配当金		△5	△5
8. 売上債権の増減額		15	△26
9. 棚卸資産の増減額		100	136
10. 仕入債務の増減額		9	18
11. 営業前受金の増減額		104	138
12. 預り家賃、預り敷金及び預り保証金の増減額		383	420
13. 役員賞与支払額		△28	△23
14. 未払消費税等の増減額		△3	5
15. 減損損失		89	—
16. その他		8	45
小計		1,529	1,654
17. 利息及び配当金の受領額		5	5
18. 法人税等の支払額		△413	△368
営業活動によるキャッシュ・フロー		1,121	1,290
II 投資活動によるキャッシュ・フロー			
1. 有形固定資産の取得による支出		△181	△43
2. 有形固定資産の売却による収入		0	0
3. 無形固定資産の取得による支出		△56	△4
4. 投資有価証券の取得による支出		△18	—
5. 貸付けによる支出		△1	△1
6. 貸付金の回収による収入		10	24
7. その他		△17	△9
投資活動によるキャッシュ・フロー		△265	△34
III 財務活動によるキャッシュ・フロー			
1. 自己株式の取得売却による収支		△10	△4
2. 配当金の支払額		△108	△85
財務活動によるキャッシュ・フロー		△118	△90
IV 現金及び現金同等物に係る換算差額		—	—
V 現金及び現金同等物の増減額		737	1,165
VI 現金及び現金同等物の期首残高		6,678	5,512
VII 現金及び現金同等物の期末残高		7,415	6,678

4-4. 比較利益処分案

(単位:百万円)

科 目 \ 期 別	当 期 (平成17年1月期)	前 期 (平成16年1月期)	増 減
I 当期末処分利益	601	483	117
合 計	601	483	117
II 利益処分量			
1 配当金	108 (1株につき15円)	108 (1株につき15円)	△0
2 取締役賞与金	29	26	2
3 監査役賞与金	1	1	0
4 任意積立金 別途積立金	460	340	120
III 次期繰越利益	1	6	△4

1株当たり配当金

項 目 \ 期 別	当 期 (平成17年1月期)			前 期 (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	15 00	0 00	15 00	15 00	0 00	15 00

I. 重要な会計方針

1. 有価証券の評価基準及び評価方法

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・・・・・・・・・・移動平均法による原価法

2. たな卸資産の評価基準及び評価方法

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

貯蔵品・・・・・・・・・・移動平均法に基づく原価法

3. 固定資産の減価償却の方法

(1) 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によっております。

なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物・・・・・・・・・・8～47年

構築物・・・・・・・・・・10～60年

機械及び装置・・・・・・・・・・15年

工具器具及び備品・・・・・・・・・・3～20年

(2) 無形固定資産・・・・・・・・・・定額法を採用しております。

なお、自社利用のソフトウェアについては社内における見込利用可能期間（5年）に基づく定額法を採用しております。

4. 繰延資産の処理方法

新株発行費・・・・・・・・・・支出時に全額費用として処理しております。

5. 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期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）による定額法により費用処理しております。数理計算上の差異については、各期の発生時における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、それぞれ発生の翌期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298百万円計上しています。

(4) 役員退職慰労引当金・・・・・・・・・・役員の退職に際し、支給する退職金に充てるため、内規に基づく期末要支給額の100%を計上しております。

6. 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。

7. 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。

8. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

消費税等の会計処理について

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、発生事業年度の期間費用としております。

(会計方針の変更)

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89百万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います。

Ⅱ. 注 記 事 項

(貸借対照表関係)

	(当 期)	(前 期)
1. 有形固定資産の減価償却累計額	317百万円	266百万円
2. 会社が発行する株式の総数 普通株式	18,000,000株	18,000,000株
発行済株式総数 普通株式	7,284,200株	7,284,200株
3. 自己株式の保有数 普通株式	38,138株	23,925株
4. 配当制限 商法施行規則第124条3号に規定する資産に時価を付したこと により増加した純資産額	6百万円	一百万円

(損益計算書関係)

(当 期) 自 平成16年2月 1日 至 平成17年1月31日	(前 期) 自 平成15年2月 1日 至 平成16年1月31日																																																																		
<p>1. 販売費に属する費用のおおよその割合は63%であり、一般管理費に属する費用のおおよその割合は37%であります。主要な費目及び金額は次の通りであります。</p> <table border="1"> <tr><td>広告宣伝費</td><td>137百万円</td></tr> <tr><td>貸倒引当金繰入額</td><td>1</td></tr> <tr><td>従業員給与手当</td><td>732</td></tr> <tr><td>従業員賞与</td><td>153</td></tr> <tr><td>賞与引当金繰入額</td><td>127</td></tr> <tr><td>退職給付引当金繰入額</td><td>50</td></tr> <tr><td>役員退職慰労引当金繰入額</td><td>15</td></tr> <tr><td>法定福利費</td><td>140</td></tr> <tr><td>賃借料</td><td>97</td></tr> <tr><td>減価償却費</td><td>54</td></tr> </table> <p>2. 固定資産除却損の内容は次の通りであります。</p> <table border="1"> <tr><td>車輛及び運搬具</td><td>2百万円</td></tr> <tr><td>工具器具及び備品</td><td>—</td></tr> <tr><td>計</td><td>2</td></tr> </table> <p>3. 減損損失の内容は次のとおりであります。 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。</p> <table border="1"> <thead> <tr><th>用途</th><th>種類</th><th>場所</th></tr> </thead> <tbody> <tr><td>賃貸用不動産</td><td>建物、土地</td><td>岡山市伊島</td></tr> </tbody> </table> <p>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額まで減額し、当該減少額を減損損失（89百万円）として特別損失に計上しました。</p> <p>(減損損失の金額)</p> <table border="1"> <thead> <tr><th>種類</th><th>金額</th></tr> </thead> <tbody> <tr><td>建物</td><td>15 百万円</td></tr> <tr><td>土地</td><td>74 〃</td></tr> <tr><td>合計</td><td>89 〃</td></tr> </tbody> </table> <p>なお、当該資産の回収可能価額は正味売却価額により測定しており、主に路線価に基づく評価額から処分費用見積額を差し引いております。</p>	広告宣伝費	137百万円	貸倒引当金繰入額	1	従業員給与手当	732	従業員賞与	153	賞与引当金繰入額	127	退職給付引当金繰入額	50	役員退職慰労引当金繰入額	15	法定福利費	140	賃借料	97	減価償却費	54	車輛及び運搬具	2百万円	工具器具及び備品	—	計	2	用途	種類	場所	賃貸用不動産	建物、土地	岡山市伊島	種類	金額	建物	15 百万円	土地	74 〃	合計	89 〃	<p>1. 販売費に属する費用のおおよその割合は63%であり、一般管理費に属する費用のおおよその割合は37%であります。主要な費目及び金額は次の通りであります。</p> <table border="1"> <tr><td>広告宣伝費</td><td>138百万円</td></tr> <tr><td>貸倒引当金繰入額</td><td>2</td></tr> <tr><td>従業員給与手当</td><td>702</td></tr> <tr><td>従業員賞与</td><td>142</td></tr> <tr><td>賞与引当金繰入額</td><td>119</td></tr> <tr><td>退職給付引当金繰入額</td><td>75</td></tr> <tr><td>役員退職慰労引当金繰入額</td><td>15</td></tr> <tr><td>法定福利費</td><td>136</td></tr> <tr><td>賃借料</td><td>93</td></tr> <tr><td>減価償却費</td><td>54</td></tr> </table> <p>2. 固定資産除却損の内容は次の通りであります。</p> <table border="1"> <tr><td>車輛及び運搬具</td><td>1百万円</td></tr> <tr><td>工具器具及び備品</td><td>0</td></tr> <tr><td>計</td><td>2</td></tr> </table> <p>3. _____</p>	広告宣伝費	138百万円	貸倒引当金繰入額	2	従業員給与手当	702	従業員賞与	142	賞与引当金繰入額	119	退職給付引当金繰入額	75	役員退職慰労引当金繰入額	15	法定福利費	136	賃借料	93	減価償却費	54	車輛及び運搬具	1百万円	工具器具及び備品	0	計	2
広告宣伝費	137百万円																																																																		
貸倒引当金繰入額	1																																																																		
従業員給与手当	732																																																																		
従業員賞与	153																																																																		
賞与引当金繰入額	127																																																																		
退職給付引当金繰入額	50																																																																		
役員退職慰労引当金繰入額	15																																																																		
法定福利費	140																																																																		
賃借料	97																																																																		
減価償却費	54																																																																		
車輛及び運搬具	2百万円																																																																		
工具器具及び備品	—																																																																		
計	2																																																																		
用途	種類	場所																																																																	
賃貸用不動産	建物、土地	岡山市伊島																																																																	
種類	金額																																																																		
建物	15 百万円																																																																		
土地	74 〃																																																																		
合計	89 〃																																																																		
広告宣伝費	138百万円																																																																		
貸倒引当金繰入額	2																																																																		
従業員給与手当	702																																																																		
従業員賞与	142																																																																		
賞与引当金繰入額	119																																																																		
退職給付引当金繰入額	75																																																																		
役員退職慰労引当金繰入額	15																																																																		
法定福利費	136																																																																		
賃借料	93																																																																		
減価償却費	54																																																																		
車輛及び運搬具	1百万円																																																																		
工具器具及び備品	0																																																																		
計	2																																																																		

(キャッシュ・フロー計算書関係)

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

	(当 期)	(前 期)
現金及び預金勘定	7,415 百万円	6,678 百万円
計	7,415 百万円	6,678 百万円
現金及び現金同等物	7,415 百万円	6,678 百万円

(リース取引関係)

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 期)			(前 期)		
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	取得価額 相当額 百万円	減価償却 累計額相当額 百万円	期末残高 相当額 百万円	取得価額 相当額 百万円	減価償却 累計額相当額 百万円	期末残高 相当額 百万円
工具器具及び備品	-	-	-	3	3	-
ソフトウェア	212	183	28	215	152	62
合 計	212	183	28	219	156	62
② 未経過リース料期末残高相当額						
1年以内			25 百万円			34 百万円
1年超			3 百万円			29 百万円
合 計			29 百万円			64 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			35 百万円			45 百万円
減価償却費相当額			33 百万円			43 百万円
支払利息相当額			0 百万円			1 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取得額相当額と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。					

(有価証券関係)

① その他有価証券で時価のあるもの

区 分	(当 期) 平成 17 年 1 月 31 日現在			(前 期) 平成 16 年 1 月 31 日現在		
	取得原価 (百万円)	貸借対照表 計上額(百万円)	差額 (百万円)	取得原価 (百万円)	貸借対照表 計上額(百万円)	差額 (百万円)
貸借対照表計上額が取得 原価を超えるもの						
①株 式	30	41	11	-	-	-
②債 券	-	-	-	-	-	-
③その他	-	-	-	-	-	-
小 計	30	41	11	-	-	-
貸借対照表計上額が取得 原価を超えないもの						
①株 式	18	18	△0	30	29	△1
②債 券	-	-	-	-	-	-
③その他	-	-	-	-	-	-
小 計	18	18	△0	30	29	△1
合 計	48	59	10	30	29	△1

② 時価評価されていない主な有価証券

区 分	(当 期) 平成 17 年 1 月 31 日現在	(前 期) 平成 16 年 1 月 31 日現在
	貸借対照表計上額 (百万円)	貸借対照表計上額 (百万円)
非上場株式 (店頭売買株式を除く)	20	20
計	20	20

(デリバティブ取引関係)

(当 期) 自 平成16年2月 1日 至 平成17年1月31日	(前 期) 自 平成15年2月 1日 至 平成16年1月31日
当社は、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)

(当 期) 自 平成16年2月 1日 至 平成17年1月31日	(前 期) 自 平成15年2月 1日 至 平成16年1月31日																																																																								
<p>1 採用している退職給付制度の概要 当社は、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。 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。</p> <p>2 退職給付債務に関する事項 （平成17年1月31日現在）</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>退職給付債務</td><td style="text-align: right;">△1,223百万円</td></tr> <tr><td>年金資産</td><td style="text-align: right;">1,028</td></tr> <tr><td>未積立退職給付債務</td><td style="text-align: right;">△194</td></tr> <tr><td>未認識数理計算上の差異</td><td style="text-align: right;">98</td></tr> <tr><td>未認識過去勤務債務</td><td style="text-align: right;">△51</td></tr> <tr><td>退職給付引当金</td><td style="text-align: right;">△147</td></tr> </table> <p>3 退職給付費用に関する事項</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>勤務費用</td><td style="text-align: right;">66百万円</td></tr> <tr><td>利息費用</td><td style="text-align: right;">38</td></tr> <tr><td>期待運用収益</td><td style="text-align: right;">△49</td></tr> <tr><td>数理計算上の差異の費用処理額</td><td style="text-align: right;">36</td></tr> <tr><td>過去勤務債務の費用処理額</td><td style="text-align: right;">△40</td></tr> <tr><td>退職給付費用</td><td style="text-align: right;">50</td></tr> <tr><td>厚生年金基金の代行部分返上に伴う利益</td><td style="text-align: right;">△298</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">計</td><td style="text-align: right;">△247</td></tr> </table> <p>4 退職給付債務等の計算の基礎に関する事項</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>退職給付見込額の期間配分方法</td><td style="text-align: center;">期間定額基準</td></tr> <tr><td>割引率</td><td style="text-align: center;">2.5%</td></tr> <tr><td>期待運用収益率</td><td style="text-align: center;">4.0%</td></tr> <tr><td>数理計算上の差異の処理年数</td><td style="text-align: center;">5年</td></tr> <tr><td>過去勤務債務の処理年数</td><td style="text-align: center;">5年</td></tr> </table>	退職給付債務	△1,223百万円	年金資産	1,028	未積立退職給付債務	△194	未認識数理計算上の差異	98	未認識過去勤務債務	△51	退職給付引当金	△147	勤務費用	66百万円	利息費用	38	期待運用収益	△49	数理計算上の差異の費用処理額	36	過去勤務債務の費用処理額	△40	退職給付費用	50	厚生年金基金の代行部分返上に伴う利益	△298	計	△247	退職給付見込額の期間配分方法	期間定額基準	割引率	2.5%	期待運用収益率	4.0%	数理計算上の差異の処理年数	5年	過去勤務債務の処理年数	5年	<p>1 採用している退職給付制度の概要 当社は、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）であります。 当社は、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15年4月28日に厚生労働大臣から将来分支給義務免除の認可を受けました。</p> <p>2 退職給付債務に関する事項 （平成16年1月31日現在）</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>退職給付債務</td><td style="text-align: right;">△1,596百万円</td></tr> <tr><td>年金資産</td><td style="text-align: right;">1,226</td></tr> <tr><td>未積立退職給付債務</td><td style="text-align: right;">△369</td></tr> <tr><td>未認識数理計算上の差異</td><td style="text-align: right;">144</td></tr> <tr><td>未認識過去勤務債務</td><td style="text-align: right;">△234</td></tr> <tr><td>退職給付引当金</td><td style="text-align: right;">△459</td></tr> </table> <p>(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、当事業年度末において測定された返還相当額（333百万円）の支払が当事業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、280百万円になります。</p> <p>3 退職給付費用に関する事項</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>勤務費用</td><td style="text-align: right;">65百万円</td></tr> <tr><td>利息費用</td><td style="text-align: right;">43</td></tr> <tr><td>期待運用収益</td><td style="text-align: right;">△31</td></tr> <tr><td>数理計算上の差異の費用処理額</td><td style="text-align: right;">47</td></tr> <tr><td>過去勤務債務の費用処理額</td><td style="text-align: right;">△49</td></tr> <tr><td>退職給付費用</td><td style="text-align: right;">75</td></tr> </table> <p>(注)「勤務費用」は、厚生年金基金に対する従業員拠出額を控除しております。</p> <p>4 退職給付債務等の計算の基礎に関する事項</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>退職給付見込額の期間配分方法</td><td style="text-align: center;">期間定額基準</td></tr> <tr><td>割引率</td><td style="text-align: center;">2.5%</td></tr> <tr><td>期待運用収益率</td><td style="text-align: center;">3.0%</td></tr> <tr><td>数理計算上の差異の処理年数</td><td style="text-align: center;">5年</td></tr> <tr><td>過去勤務債務の処理年数</td><td style="text-align: center;">5年</td></tr> </table>	退職給付債務	△1,596百万円	年金資産	1,226	未積立退職給付債務	△369	未認識数理計算上の差異	144	未認識過去勤務債務	△234	退職給付引当金	△459	勤務費用	65百万円	利息費用	43	期待運用収益	△31	数理計算上の差異の費用処理額	47	過去勤務債務の費用処理額	△49	退職給付費用	75	退職給付見込額の期間配分方法	期間定額基準	割引率	2.5%	期待運用収益率	3.0%	数理計算上の差異の処理年数	5年	過去勤務債務の処理年数	5年
退職給付債務	△1,223百万円																																																																								
年金資産	1,028																																																																								
未積立退職給付債務	△194																																																																								
未認識数理計算上の差異	98																																																																								
未認識過去勤務債務	△51																																																																								
退職給付引当金	△147																																																																								
勤務費用	66百万円																																																																								
利息費用	38																																																																								
期待運用収益	△49																																																																								
数理計算上の差異の費用処理額	36																																																																								
過去勤務債務の費用処理額	△40																																																																								
退職給付費用	50																																																																								
厚生年金基金の代行部分返上に伴う利益	△298																																																																								
計	△247																																																																								
退職給付見込額の期間配分方法	期間定額基準																																																																								
割引率	2.5%																																																																								
期待運用収益率	4.0%																																																																								
数理計算上の差異の処理年数	5年																																																																								
過去勤務債務の処理年数	5年																																																																								
退職給付債務	△1,596百万円																																																																								
年金資産	1,226																																																																								
未積立退職給付債務	△369																																																																								
未認識数理計算上の差異	144																																																																								
未認識過去勤務債務	△234																																																																								
退職給付引当金	△459																																																																								
勤務費用	65百万円																																																																								
利息費用	43																																																																								
期待運用収益	△31																																																																								
数理計算上の差異の費用処理額	47																																																																								
過去勤務債務の費用処理額	△49																																																																								
退職給付費用	75																																																																								
退職給付見込額の期間配分方法	期間定額基準																																																																								
割引率	2.5%																																																																								
期待運用収益率	3.0%																																																																								
数理計算上の差異の処理年数	5年																																																																								
過去勤務債務の処理年数	5年																																																																								

(税効果会計関係)

(当 期) (平成17年1月31日現在)	(前 期) (平成16年1月31日現在)																																				
<p>1. 繰延税金資産の発生の主な原因別の内訳</p> <p>繰延税金資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>未払事業税否認</td><td style="text-align: right;">16 百万円</td></tr> <tr><td>賞与引当金</td><td style="text-align: right;">51 "</td></tr> <tr><td>退職給付引当金</td><td style="text-align: right;">55 "</td></tr> <tr><td>役員退職慰労引当金</td><td style="text-align: right;">38 "</td></tr> <tr><td>販売用不動産評価損</td><td style="text-align: right;">10 "</td></tr> <tr><td>減損損失</td><td style="text-align: right;">36 "</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">19 "</td></tr> <tr><td style="text-align: right;">小計</td><td style="text-align: right;">228 "</td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td style="text-align: right;">△29 "</td></tr> <tr><td style="text-align: right;">計</td><td style="text-align: right;">198 "</td></tr> </table> <p>繰延税金負債</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>その他有価証券差額金</td><td style="text-align: right;">△4 "</td></tr> <tr><td style="text-align: right;">計</td><td style="text-align: right;">△4 "</td></tr> </table> <p>繰延税金資産の純額 193 "</p>	未払事業税否認	16 百万円	賞与引当金	51 "	退職給付引当金	55 "	役員退職慰労引当金	38 "	販売用不動産評価損	10 "	減損損失	36 "	その他	19 "	小計	228 "	評価性引当額	△29 "	計	198 "	その他有価証券差額金	△4 "	計	△4 "	<p>1. 繰延税金資産の発生の主な原因別の内訳</p> <p>繰延税金資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>未払事業税否認</td><td style="text-align: right;">19 百万円</td></tr> <tr><td>賞与引当金損金算入限度超過額</td><td style="text-align: right;">41 "</td></tr> <tr><td>退職給付引当金繰入額超過額</td><td style="text-align: right;">176 "</td></tr> <tr><td>役員退職慰労引当金繰入超過額否認</td><td style="text-align: right;">31 "</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">24 "</td></tr> <tr><td style="text-align: right;">計</td><td style="text-align: right;">293 "</td></tr> </table>	未払事業税否認	19 百万円	賞与引当金損金算入限度超過額	41 "	退職給付引当金繰入額超過額	176 "	役員退職慰労引当金繰入超過額否認	31 "	その他	24 "	計	293 "
未払事業税否認	16 百万円																																				
賞与引当金	51 "																																				
退職給付引当金	55 "																																				
役員退職慰労引当金	38 "																																				
販売用不動産評価損	10 "																																				
減損損失	36 "																																				
その他	19 "																																				
小計	228 "																																				
評価性引当額	△29 "																																				
計	198 "																																				
その他有価証券差額金	△4 "																																				
計	△4 "																																				
未払事業税否認	19 百万円																																				
賞与引当金損金算入限度超過額	41 "																																				
退職給付引当金繰入額超過額	176 "																																				
役員退職慰労引当金繰入超過額否認	31 "																																				
その他	24 "																																				
計	293 "																																				
<p>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原因となった主な項目別の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>法定実行税率</td><td style="text-align: right;">41.7 %</td></tr> <tr><td>(調整)</td><td></td></tr> <tr><td>交際費等永久に損金に算入されない項目</td><td style="text-align: right;">0.5 "</td></tr> <tr><td>住民税均等割等</td><td style="text-align: right;">0.4 "</td></tr> <tr><td>減損損失</td><td style="text-align: right;">2.9 "</td></tr> <tr><td>情報通信機器税額控除</td><td style="text-align: right;">△0.8 "</td></tr> <tr><td>税率変更による影響額</td><td style="text-align: right;">△0.1 "</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">0.1 "</td></tr> <tr><td style="text-align: right;">税効果会計適用後の法人税等の負担率</td><td style="text-align: right;">44.7 "</td></tr> </table>	法定実行税率	41.7 %	(調整)		交際費等永久に損金に算入されない項目	0.5 "	住民税均等割等	0.4 "	減損損失	2.9 "	情報通信機器税額控除	△0.8 "	税率変更による影響額	△0.1 "	その他	0.1 "	税効果会計適用後の法人税等の負担率	44.7 "	<p>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原因となった主な項目別の内訳</p> <p>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の差異が法定実効税率の百分の五以下であるため注記を省略しております。</p>																		
法定実行税率	41.7 %																																				
(調整)																																					
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.5 "																																				
住民税均等割等	0.4 "																																				
減損損失	2.9 "																																				
情報通信機器税額控除	△0.8 "																																				
税率変更による影響額	△0.1 "																																				
その他	0.1 "																																				
税効果会計適用後の法人税等の負担率	44.7 "																																				
3. _____	<p>3. 「地方税法等の一部を改正する法律」(平成15年法律第9号)が公布され、平成16年4月1日以後開始する事業年度より適用されることにより、当社においては、平成17年2月1日から平成18年1月31日までの事業年度以降に解消が見込まれる一時差異等に係る繰延税金資産等の計算に使用する法定実効税率が変更されました。</p> <p>この変更による当事業年度に与える影響額は軽微であります。</p>																																				

(持分法損益等)

(当 期) 自 平成16年2月1日 至 平成17年1月31日	(前 期) 自 平成15年2月1日 至 平成16年1月31日
該当事項はありません。	同 左

(1株当たり情報)

(当 期) 自 平成16年2月 1日 至 平成17年1月31日		(前 期) 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	424円09銭	1株当たり純資産額	361円01銭						
1株当たり当期純利益	77円71銭	1株当たり当期純利益	61円77銭						
<p>なお、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。</p>		<p>なお、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。</p> <p>当事業年度から、「1株当たり当期純利益に関する会計基準」(企業会計基準第2号)及び「1株当たり当期純利益に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第4号)を適用しております。</p> <p>なお、前事業年度において、同会計基準及び同適用指針を適用し、かつ当社は、平成15年3月20日付で、株式1株につき1.1株の株式分割を行いましたので、前期首に当該株式分割が行われたと仮定した場合の1株当たり情報については、それぞれ以下のとおりであります。</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th colspan="2">前事業年度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1株当たり純資産額</td> <td>314円35銭</td> </tr> <tr> <td>1株当たり当期純利益</td> <td>49円11銭</td> </tr> </tbody> </table>		前事業年度		1株当たり純資産額	314円35銭	1株当たり当期純利益	49円11銭
前事業年度									
1株当たり純資産額	314円35銭								
1株当たり当期純利益	49円11銭								

(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、以下の通りです。

	(当 期) 自 平成16年2月 1日 至 平成17年1月31日	(前 期) 自 平成15年2月 1日 至 平成16年1月31日
損益計算上の当期純利益 (百万円)	594	476
普通株主に帰属しない金額 (百万円) 利益処分による役員賞与金	31	28
普通株式に係る当期純利益 (百万円)	563	448
普通株式の期中平均株式数 (株)	7,255,031	7,264,228

(重要な後発事象)

(当 期) 自 平成16年2月 1日 至 平成17年1月31日	(前 期) 自 平成15年2月 1日 至 平成16年1月31日
<p>(積水ハウスとの株式交換)</p> <p>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(本社：大阪市北区)の完全子会社となりました。</p>	<p>該当事項はありません。</p>

5. 部門別営業収益明細表

① 事業別営業収益比較表

(単位:百万円)

期 別 部 門	(当 期) 自 平成16年2月 1 日 至 平成17年1月31日		(前 期) 自 平成15年2月 1 日 至 平成16年1月31日		前期比 (△印減) 金額	増減率 (△印減) (%)
	金額	構成比(%)	金額	構成比(%)		
不動産仲介事業	599	3.9	609	4.3	△10	△1.6
仲介手数料収入	599	3.9	609	4.3	△10	△1.6
不動産賃貸事業	13,115	85.5	11,673	82.9	1,442	12.4
入居斡旋収入	141	0.9	158	1.1	△16	△10.4
不動産賃貸収入	12,573	82.0	11,135	79.1	1,438	12.9
不動産管理収入	400	2.6	380	2.7	20	5.5
不動産販売事業	377	2.5	589	4.2	△212	△36.0
販売用不動産売上高	377	2.5	589	4.2	△212	△36.0
その他の事業	1,251	8.1	1,204	8.6	47	3.9
その他の営業収入	1,251	8.1	1,204	8.6	47	3.9
合 計	15,344	100.0	14,077	100.0	1,267	9.0

(注)記載金額は、百万円未満切り捨てて表示しております。

② 事業別比較明細表

(1) 不動産仲介事業

(単位:百万円)

項 目		(当 期) 自 平成16年2月 1 日 至 平成17年1月31日		(前 期) 自 平成15年2月 1 日 至 平成16年1月31日		増減率 (△印減) (%)
		金 額	構成比(%)	金 額	構成比(%)	
仲介手数料収入	戸建	342	57.1	299	49.1	14.4
	マンション	45	7.6	36	6.0	23.4
	土地	199	33.2	250	41.2	△20.7
	アパート他	12	2.1	15	2.6	△20.6
販売代理手数料収入	マンション	—	—	6	1.1	—
合 計		599	100.0	609	100.0	△1.6

(2) 不動産賃貸事業

項 目		(当 期) 自 平成16年2月 1 日 至 平成17年1月31日		(前 期) 自 平成15年2月 1 日 至 平成16年1月31日		増減率 (△印減) (%)
		金額	構成比(%)	金額	構成比(%)	
入居斡旋事業	入居斡旋世帯数	4,627 室		4,888 室		△5.3
	入居斡旋収入	141 百万円		158 百万円		△10.4
不動産賃貸事業	借受物件	賃貸棟数	3,894 棟	3,414 棟	14.1	
		賃貸室数	17,815 室	15,844 室	12.4	
		入居室数	16,901 室	14,989 室	12.8	
		入居率	94.9 %	94.6 %	0.3	
		借受賃貸収入	12,497 百万円	11,061 百万円	13.0	
	自社物件	賃貸棟数	12 棟	10 棟	20.0	
		賃貸室数	78 室	70 室	11.4	
入居室数		76 室	68 室	11.8		
	入居率	97.4 %	97.1 %	0.3		
	自社賃貸収入	76 百万円	73 百万円	2.9		
	賃貸収入合計	12,573 百万円	11,135 百万円	12.9		
不動産管理事業	管理物件	管理棟数	2,303 棟	2,137 棟	7.8	
		管理室数	8,393 室	7,973 室	5.3	
		管理収入	400 百万円	380 百万円	5.5	

(3) 不動産販売事業

項 目		(当 期) 自 平成16年2月 1 日 至 平成17年1月31日	(前 期) 自 平成15年2月 1 日 至 平成16年1月31日	増減率 (△印減) (%)
中古住宅	件数	1 件	－ 件	－
	売上高	29 百万円	－ 百万円	－
土地	件数	23 件	34 件	△32.4
	売上高	347 百万円	589 百万円	△41.0
合計	件数	24 件	34 件	△29.4
	売上高	377 百万円	589 百万円	△36.0

(4) その他の事業

項 目		(当 期) 自 平成16年2月 1 日 至 平成17年1月31日	(前 期) 自 平成15年2月 1 日 至 平成16年1月31日	増減率 (△印減) (%)
賃貸アパートに係わる退去 時の室内補修工事	件数	17,871 件	16,069 件	11.2
	売上高	989 百万円	984 百万円	0.5
保険代理店業務他	手数料収入	262 百万円	219 百万円	19.4
合 計		1,251 百万円	1,204 百万円	3.9

以 上