

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

(積和不動産九州株式会社分)

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九州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

積和不動産九州株式会社

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)

平成17年3月1日

会社名 積和不動産九州株式会社

本社所在都道府県 福岡県

コード番号 1928 積水ハウス

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

代表者 役職名 代表取締役社長 氏名 金 升 卓 彌

TEL (092) 441-6310

問合せ先責任者 役職名 取締役総務部長 氏名 川 野 秀 實

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 42.70%

米国会計基準採用の有無 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

(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	16,353	(11.2)	315	(△35.6)	298	(△37.0)
16年1月期	14,705	(16.4)	489	(△0.4)	473	(4.0)

	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	275	(8.0)	55	36	—	—	20.2	6.0	1.8			
16年1月期	255	(0.2)	51	54	—	—	23.5	10.4	3.2			

(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 4,700,000株 平成16年1月期 4,688,493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				
	円	銭	円	銭	百万円	%	%
17年1月期	11	00	0	00	51	19.9	3.5
16年1月期	13	00	0	00	61	25.2	4.8

(注) 平成16年1月期期末配当の内訳 普通配当 11円 上場記念配当 2円

### (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	5,192		1,467		28.3		308 79	
16年1月期	4,824		1,266		26.2		266 43	

(注) 1. 期末発行済株式数 平成17年1月期 4,700,000株 平成16年1月期 4,700,000株  
 2. 期末自己株式数 平成17年1月期 — 株 平成16年1月期 — 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	
17年1月期	253		△1,306		△61		972	
16年1月期	389		△168		111		2,086	

## 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
中間期	8,948	234	133	0	00	—	—
通期	18,560	400	225	—	—	11	00

(参考) 1株当たり予想当期純利益 (通期) 44円 47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、親会社である積水ハウス㈱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、継続的かつ緊密な関係を有しております。

当社及び積水ハウス㈱における主要な事業の内容は下表のとおりであります。

会社名	主要な事業の内容
積和不動産九州株式会社(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、積水ハウスグループにおいては、当社と同様の事業を行なう会社が当社を含めて全国に6社あり、各社は「六積和不動産ネットワーク業務提携包括協定書」に基づき、仲介物件の所在する地域に各社の営業店舗がない等、直接仲介業務を行なうことが困難と判断する場合には、グループ内で仲介業務を各社に委託又は、各社より受託しております。

各社の社名及び本店所在地は下表のとおりであります。

会社名	本店所在地	積水ハウス株式会社との資本関係
積和不動産九州株式会社(当社)	福岡市博多区	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
積和不動産中国株式会社	広島市中区	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) 不動産賃貸関連事業

#### 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借し、オーナーの収入を保証すると共に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。また、自社保有の賃貸用アパート等の賃貸も行っております。

#### 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、当社がオーナーの家賃等の集金代行又は、建物及び施設等の管理を行っております。

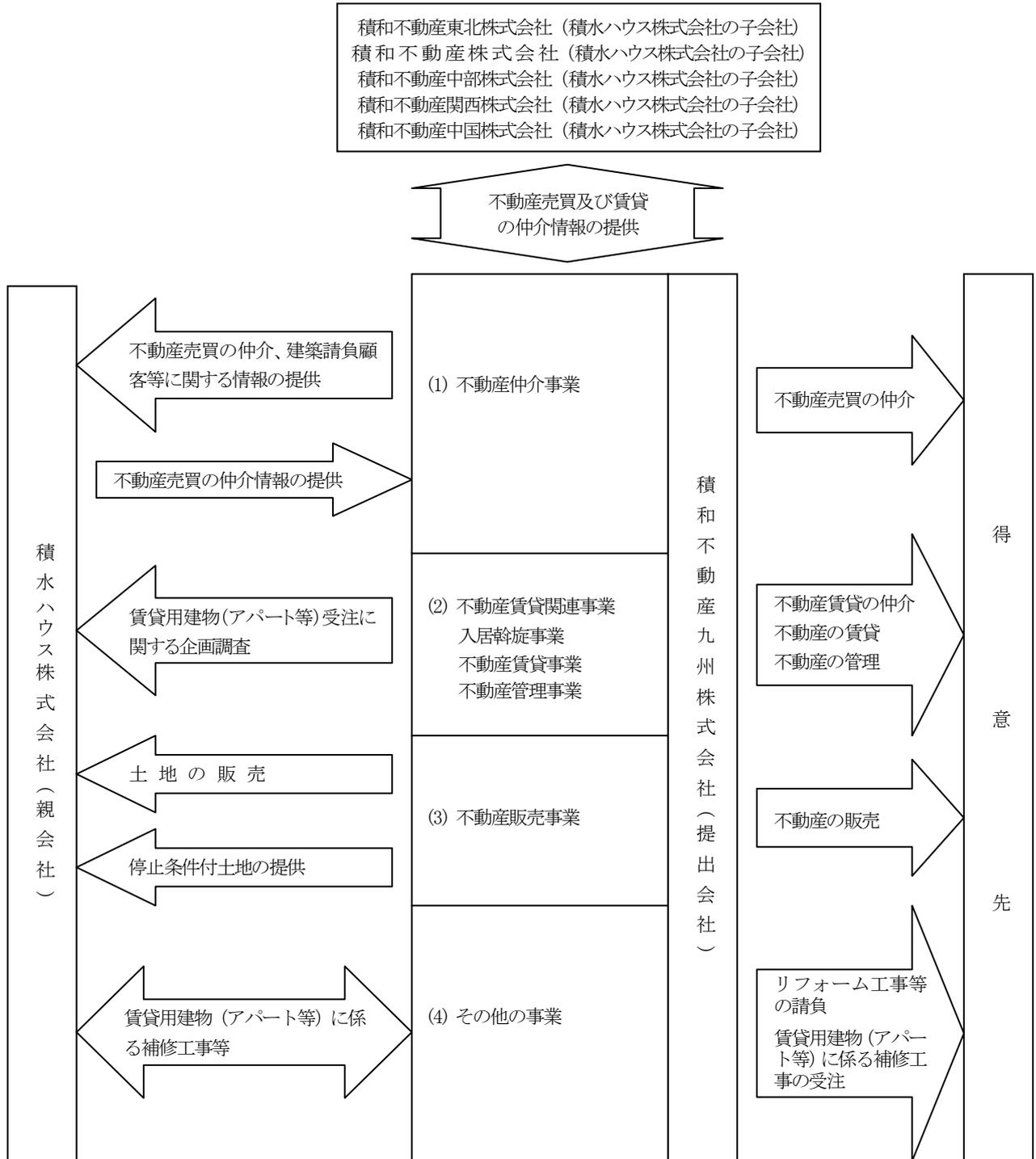
### (3) 不動産販売事業

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

### (1) 会社の経営の基本方針

当社は、積水ハウスグループの一員として共通の経営理念である「人間愛」を掲げ、住居系不動産部門を主軸としたサービスを提供し、お客様満足度(CS)の向上を通じて、人間性豊かな住まいと環境を創造することが当社の社会的使命と認識しております。その社会的使命のもと、経営基盤の長期的安定と成長を遂げることで、お客様、株主様、協力会社並びに社会に貢献することを基本方針としております。

### (2) 会社の利益配分に関する基本方針

当社は、今後の事業拡大と財務体質の強化を図るために必要な内部留保を確保しつつ、株主各位に対する利益還元を最も重要な課題のひとつと考えており、長期的かつ安定的に配当を維持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、この基本方針のもと、当期の業績を考慮して、1株につき11円を予定しております。

### (3) 中長期的な会社の経営戦略

当社は、九州全域における多様なニーズに対応するため九州各県に直営事業所を配置している唯一の住居系総合不動産会社です。

この優位性を生かし、今後も各地域の事業所を核として一層の地域密着を強化し九州全域での市場拡大を目指すことを経営戦略の中心に据え、積水ハウスグループ企業としての総合力を生かして優良な住宅と不動産の供給を推進してまいります。

また、全国に六社ある積和不動産グループの共通企業ブランド「MAST (=More Amenity STation)」を広く浸透させて企業グループの信用力を高め、全国の積和不動産情報ネットワークを一層充実させて広域的なお客様のニーズに対応してまいります。更には、少子高齢化時代の進行や不動産市場における商慣習の変化などの他、不動産の金融商品化事業の拡大など不動産業界を取り巻く環境の変化を注視しながら、市場のニーズの把握と業界の変化を見据えて事業経営に取り組んでいきたいと考えております。

### (4) 会社の対処すべき課題

今後の見通しにつきましては、我が国経済を取り巻く環境は引き続き不透明な国際情勢のもと企業の設備投資の拡大や収益改善傾向など僅かに回復の兆しが見られるものの、未だ先行きの経済環境は依然として厳しい状況が続くものと予想されます。

当社といたしましては、平成17年2月における積水ハウス株式会社の完全子会社化に伴い、積水ハウスグループとしての事業連携を強化し、今日の先行き不透明な市場の動向を迅速に掌握し事業を拡大するため以下のような課題に取り組んでまいります。

#### ① 賃貸物件の入居率の向上

当社の主軸事業であります不動産賃貸事業は、新規物件が着実に増加して事業ボリュームは拡大しています。

不動産賃貸事業において、当社は「入居率」を賃貸経営における最重要管理項目であると認識しており、当期も地域毎・物件毎に入居率の状況を分析して家賃改訂やリフレッシュ工事を実施するなど積極的に商品競争力の強化を図り、入居率の向上に努めてまいりました。今後も、入居斡旋協力業者会「MAST積和九州会」との緊密な連携を一層強化し入居促進を図るとともに、「MASTクラブ（積和不動産グループ保有賃貸建物の入居者への特典制度）」による入居者サービスをより推進して、当社をはじめ積和不動産グループ保有物件の魅力付けと他社との差異化を図り入居率向上を目指してまいります。更には、全国の積和不動産グループの情報ネットワークを活用して、入居者の転勤等に伴う住み替えについても積和不動産グループ内で住居提供サービスできる態勢をひき続き強化してまいります。

#### ② 不動産情報ルートの拡大と建売事業への取組み

不動産流通市場や不動産販売市場は、地価の長期的下落の傾向や雇用不安などにより消費者の不動産投資意欲が依然として鈍く厳しい状況が続いています。

不動産流通事業にとっては情報の質と量が最も重要な事業資源であり、良質な情報と大量の情報を取得できるルートの拡大を最重要課題と位置付けています。そのため、当社は不動産業界のみならず建設業界や金融業界をはじめ一般企業や各種団体などと広範囲に関係を深めています。法人事業部門の体制をより強化して多方面にわたる情報ルートの拡大を一層図り、お客様の不動産売買についての多様なニーズに対応してまいります。

不動産販売事業においては、新たに新規事業として建売販売の事業を本格的に行い、その事業資源である不動産の仕入れのための情報取得を行うとともに、不動産流通事業との緊密な連携を図って情報ルートを拡大し市場のニーズに適合した商品化計画のもと早期販売に努めてまいります。

今後は積水ハウス株式会社との事業連携を強化しつつ、積和不動産グループの統一ブランド「MAST」の浸透を図り企業信用力を高めるとともに、組織的営業力を増強し九州各地に密着した情報収集活動を強化してまいります。

## **(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**

当社は、経営の合理性や透明性並びに経営の迅速化を図るため、原則として毎月1回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、取締役会規則に定めた経営に関する重要事項について決議しており、同時に取締役間の緊密な情報伝達により意思疎通を図っております。監査体制としましては、監査機能を強化するため監査役2名（内、社外監査役1名）で構成されており、取締役会に出席するほか常勤監査役は社内の重要会議へ出席して取締役の業務執行に対する監査を実施しております。また、内部監査室が定期的に社内の業務が適切に運営されているかどうか監査しております。

## **(6) 関連当事者(親会社等)との関係に関する基本方針**

当社は、積水ハウス株式会社(親会社)との間で、事業活動において継続的で緊密な関係にあります。

当社が販売する賃貸集合住宅(シャーマゾン)を建築オーナーから当社が一括借上げすることにより、当社の主軸事業である不動産賃貸事業を継続的に拡大するとともに、同社の賃貸集合住宅の販売促進に寄与しています。また、当社が開発して販売する分譲宅地については、同社に譲渡または販売代理を委託し同社の戸建住宅の販売促進につなげるほか、同社の買い替え客の売却希望物件を当社が仲介販売するなど、事業活動において相互に多大なメリットがあります。

同社とは、定例会議や日常業務を通じて不動産流通及び賃貸住宅に関する市場動向やお客様ニーズなどの情報交換を行っており、その結果、同社の商品開発計画や販売活動方針の策定などに資するとともに、当社の事業戦略の立案や営業活動方針策定などに反映されています。今後も、引き続き積水ハウスグループ企業間の緊密な連携を保持し、グループの総合力を生かした経営を目指していく方針です。

### 3. 業績及び財政状態

#### (1) 業績

当事業年度における我が国経済は、設備投資は高水準に推移したものの、原油の高騰やイラク戦争後の混迷する復興状況、台風の多発や地震及びインド洋大津波の影響で我が国を取り巻く情勢の先行きは不透明でありました。昨年後半の国内総生産(GDP)も停滞気味で個人消費にも減速感がでてきており、景気回復の勢いは次第に弱まりつつあります。

当社の営業エリアであります九州経済の概況は、製造業や輸出関連業の一部に回復の兆しがありましたが、雇用情勢については、平成16年度の完全失業率は全国平均4%台を上回る5%台と高水準のまま推移しており、雇用不安や収入減の影響で個人消費は依然として低調な傾向が続いております。

住宅・不動産業界におきましては、平成16年度の全国新設住宅着工戸数は僅かながら平成15年度より増加して118万戸(前年比2.5%増)となり、その中の貸家は46万戸(前年比3%増)で推移しました。地価の動向は一部の都市に上昇傾向はあるものの依然として全般的に下落傾向であり、雇用と収入不安の環境下にあつて消費者の不動産への投資意欲は依然として低迷しています。

このような環境のもと当社は、更なる発展を期して営業員の増強と営業組織の再編を行い、当事業の三本柱であります不動産賃貸部門、不動産仲介部門及び不動産販売部門に加え、法人事業部門の営業体制を強化し積極的に営業活動を展開してまいりました。

その結果、主軸の不動産賃貸部門につきましては、「一括借上システム」による賃貸住宅の受託戸数が着実に増加し、不動産管理戸数も含め、平成17年1月末現在の保有管理戸数は21,100戸余となりました。不動産仲介部門は、販売代理の受託件数の減少と仲介取扱件数の減少となりました。また、不動産販売部門は、販売用賃貸物件(MAST大橋)の売却及び優良物件の仕入れと販売活動の強化に努めたことにより増加いたしました。

営業収益につきましては、不動産賃貸部門の大幅な増加に伴い、16,353百万円(前期比11.2%増)を計上することができました。利益面につきましては、人員増強や社内体制整備に伴う販売費及び一般管理費の増加に加え、自社賃貸用マンション(MAST博多;鉄骨鉄筋コンクリート造14階建1棟156戸平成17年1月完成)の控除対象外消費税等の費用計上が影響し、経常利益は298百万円(前期比37.0%減)、当期純利益は厚生年金基金代行返上益を特別利益として計上した結果275百万円(前期比8.0%増)となりました。

#### (事業部門別の概況)

事業部門別の業績は次の通りであります。

- ① 不動産仲介事業におきましては、厳しい市場環境の中、販売代理の受託件数の減少や1物件あたりの仲介金額及び取扱件数の減少の影響により、営業収益は194百万円(前期比33.7%減)で減収となりました。
- ② 入居斡旋事業におきましては、引き続き賃貸建物の新規受入れに注力し当期間において新たに2,281戸受入れたことにより、営業収益は144百万円(前期比4.2%増)で増収となりました。
- ③ 不動産賃貸事業におきましては、賃貸用建物の保有戸数の増加に伴い賃貸収入の大幅な増加と敷引き制度の継続強化により、営業収益は13,830百万円(前期比12.0%増)で増収となりました。
- ④ 不動産管理事業におきましては、不動産賃貸事業の補完的業務と位置付けているため管理戸数は横ばいにとどまったことにより、営業収益は44百万円(前期比6.1%増)で僅かながら増収となりました。
- ⑤ 不動産販売事業におきましては、地価の長期的下落傾向が続くなか、情報ルートを広げて優良な物件の仕入れと市場のニーズに適合した商品化に努め販売が順調に推移、又、販売用賃貸物件(MAST大橋)の売却も寄与した結果、営業収益は1,496百万円(前期比12.3%増)で増収となりました。
- ⑥ その他の事業におきましては、主に不動産賃貸事業に関連する賃貸建物のリフレッシュ工事が大幅に伸び、積和共済会の掛け金取扱高が更新も含め増加したことにより、営業収益は642百万円(前期比17.3%増)で増収となりました。

## (2) キャッシュ・フローの状況

当期の現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は、有形固定資産の取得等の要因により、前年同期に比べ1,114百万円減少し、当期末には972百万円となりました。

### （営業活動によるキャッシュ・フロー）

営業活動によるキャッシュ・フローは、税引前純利益が490百万円となったこと、退職給付引当金が減少したこと、営業前受金と預り敷金・預り保証金が増加したことにより、253百万円の資金の増加となりました。（前年同期は、389百万円の資金の増加）

### （投資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・フローは、不動産賃貸事業における自社賃貸用マンション（MA S T博多）の建設に伴う支出があったことにより、1,306百万円の資金の減少となりました。（前年同期は、168百万円の資金の減少）

### （財務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・フローは、配当金の支払いにより、61百万円の資金の減少となりました。（前年同期は、111百万円の資金の増加）

### 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 (%)	21.3	26.2	28.3
時価ベースの株主資本比率 (%)	—	39.9	—
債務償還年数 (年)	—	—	—
インタレスト・カバレッジ・レシオ	—	—	—

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：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15年1月期及び平成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。

## (3) 次期の見通し

今後の見通しにつきましては、わが国経済を取り巻く情勢は引き続き不透明な環境のもとにあります。更なる企業収益の改善が期待される一方で、雇用環境と個人消費の回復遅れや地価の下落が続く懸念も払拭されず、依然として厳しい経済環境が続くものと予想されます。

当社といたしましては、このような経済環境のもと、市場の動向を迅速に把握して的確に対応するため、当社事業の三本柱であります不動産賃貸部門、不動産仲介部門、不動産販売部門の営業体制を一層強化するとともに、三部門の連携による相乗効果を高めることに努めてまいります。同時に、積水ハウスグループ企業相互の連携を更に緊密に保持し、グループの総合力の強みを生かして現下の不透明な経済環境に対峙し、業容の拡大を目指すとともにお客様の満足の向上に努めてまいりたいと存じます。

なお、次期の業績の見通しといたしましては、営業収益18,560百万円、経常利益400百万円、当期純利益225百万円を予定しております。

## 4-1. 比較貸借対照表

(単位:千円)

科 目	期 別		当 期		増 減	
	前 期 (平成16年1月31日現在)		(平成17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	2,086,379		972,341			
2. 営業未収入金	150,835		175,219			
3. 販売用不動産	1,300,750		929,400			
4. 仕掛販売用不動産	—		402,986			
5. 前渡金	70,387		35,557			
6. 前払費用	14,909		16,692			
7. 繰延税金資産	42,200		47,635			
8. 未収入金	73,133		62,890			
9. その他の流動資産	1,974		2,297			
貸倒引当金	△26,476		△33,215			
流動資産合計	3,714,092	77.0	2,611,805	50.3	△1,102,287	△29.7
II 固定資産						
(1)有形固定資産						
1. 建物	217,054		1,779,787			
2. 構築物	5,319		22,142			
3. 機械及び装置	—		27,308			
4. 工具器具及び備品	14,071		13,613			
5. 土地	292,808		292,808			
6. 建設仮勘定	191,569		—			
有形固定資産合計	720,822	14.9	2,135,660	41.1	1,414,837	196.3
(2)無形固定資産						
1. ソフトウェア	4,448		5,250			
2. 電話加入権	4,074		4,074			
無形固定資産合計	8,523	0.2	9,324	0.2	801	9.4
(3)投資その他の資産						
1. 投資有価証券	251		251			
2. 従業員長期貸付金	4,433		5,624			
3. 長期前払費用	1,671		7,110			
4. 繰延税金資産	142,700		97,751			
5. 寄託敷金	42,819		42,819			
6. 敷金及び保証金	187,588		278,024			
7. その他の投資等	1,310		3,690			
投資その他の資産合計	380,774	7.9	435,272	8.4	54,498	14.3
固定資産合計	1,110,119	23.0	2,580,257	49.7	1,470,137	132.4
資産合計	4,824,212	100.0	5,192,062	100.0	367,850	7.6

(単位:千円)

科 目	前 期 (平成16年1月31日現在)		当 期 (平成17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	119,102		107,640			
2. 未払金	—		130,282			
3. 未払費用	66,863		54,527			
4. 未払法人税等	98,963		70,636			
5. 未払消費税等	19,861		17,356			
6. 営業前受金	968,710		1,107,796			
7. 預り家賃	49,057		57,398			
8. 預り金	23,781		37,279			
9. 賞与引当金	61,300		65,130			
流動負債合計	1,407,639	29.2	1,648,047	31.7	240,407	17.1
II 固定負債						
1. 退職給付引当金	248,577		50,199			
2. 役員退職慰労引当金	36,800		49,000			
3. 預り敷金	1,764,818		1,874,819			
4. 預り保証金	100,357		102,989			
固定負債合計	2,150,553	44.6	2,077,008	40.0	△73,544	△3.4
負債合計	3,558,192	73.8	3,725,055	71.7	166,862	4.7
( 資 本 の 部 )						
I 資本金	263,000	5.4	263,000	5.1	—	—
II 資本剰余金						
1. 資本準備金	94,080		94,080			
資本剰余金合計	94,080	2.0	94,080	1.8	—	—
III 利益剰余金						
1. 利益準備金	37,050		37,050			
2. 任意積立金						
別途積立金	604,450		784,450			
3. 当期末処分利益	267,439		288,426			
利益剰余金合計	908,939	18.8	1,109,926	21.4	200,987	22.1
資本合計	1,266,019	26.2	1,467,006	28.3	200,987	15.9
負債・資本合計	4,824,212	100.0	5,192,062	100.0	367,850	7.6

## 4-2. 比較損益計算書

(単位:千円)

科 目	期 別	前 期		当 期		増 減	
		自 平成15年2月1日 至 平成16年1月31日		自 平成16年2月1日 至 平成17年1月31日		金 額	増減比
		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		14,705,452	100.0	16,353,672	100.0	1,648,219	11.2
1. 仲介手数料収入		293,742		194,719			
2. 入居斡旋収入		139,020		144,842			
3. 不動産賃貸収入		12,350,271		13,830,660			
4. 不動産管理収入		41,854		44,412			
5. 販売用不動産売上高		1,332,989		1,496,669			
6. その他の営業収入		547,574		642,368			
II 営業費用		12,851,705	87.4	14,564,359	89.1	1,712,653	13.3
1. 支払仲介手数料		15,787		3,146			
2. 入居斡旋費用		109,643		91,212			
3. 不動産賃貸費用		11,264,575		12,808,777			
4. 不動産管理費用		2,542		2,379			
5. 販売用不動産売上原価		1,164,825		1,327,046			
6. その他の営業費用		294,330		331,797			
営業総利益		1,853,747	12.6	1,789,312	10.9	△64,434	△3.5
III 販売費及び一般管理費		1,364,570	9.3	1,474,127	9.0	109,557	8.0
営業利益		489,176	3.3	315,184	1.9	△173,992	△35.6
IV 営業外収益		1,537	0.0	206	0.0	△1,330	△86.6
1. 受取利息		23		21			
2. 雑収入		1,513		185			
V 営業外費用		17,415	0.1	17,345	0.1	△70	△0.4
1. 新株発行費		1,284		—			
2. 株式公開費用		7,871		—			
3. 株式交換費用		—		10,828			
4. 訴訟費用		5,175		3,918			
5. 和解金		1,872		503			
6. 雑支出		1,212		2,094			
経常利益		473,298	3.2	298,046	1.8	△175,252	△37.0
( 特 別 損 益 の 部 )							
VI 特別利益		—	—	197,826	1.2	197,826	—
1. 厚生年金基金代行返上益		—		197,826			
VII 特別損失		10,462	0.1	5,472	0.0	△4,989	△47.7
1. 固定資産除却損		15		—			
2. 早期退職加算金		5,427		—			
3. 販売用不動産契約解除損		—		5,242			
4. 水害見舞金		5,019		230			
税引前当期純利益		462,836	3.1	490,400	3.0	27,563	6.0
法人税、住民税及び事業税		212,000	1.4	175,000	1.1	△37,000	△17.5
法人税等調整額		△4,600	△0.0	39,513	0.2	44,113	—
当期純利益		255,436	1.7	275,887	1.7	20,450	8.0
前期繰越利益		12,003		12,539		536	
当期末処分利益		267,439		288,426		20,987	

4-3. キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

科 目	期 別	前 期	当 期
		自 平成15年 2月 1日 至 平成16年 1月31日	自 平成16年 2月 1日 至 平成17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		462,836	490,400
2. 減価償却費		12,640	18,361
3. 貸倒引当金の増加額		6,430	6,738
4. 賞与引当金の増減額		△14,700	3,830
5. 退職給付引当金の増減額		13,141	△198,378
6. 役員退職慰労引当金の増加額		14,740	12,200
7. 受取利息		△23	△21
8. 新株発行費		1,284	—
9. 株式公開費用		7,871	—
10. 売上債権の増加額		△52,128	△24,384
11. たな卸資産の増減額		116,071	△31,636
12. 未収入金の減少額		27,716	10,242
13. 敷金及び保証金の増加額		△91,783	△90,435
14. 仕入債務の増減額		52,681	△11,461
15. 営業前受金の増加額		108,942	139,085
16. 預り敷金・預り保証金の増加額		27,053	112,633
17. 役員賞与の支払額		△14,100	△13,800
18. その他		△20,995	33,116
小計		657,678	456,489
19. 利息の受取額		23	21
20. 株式公開に伴う支出		△7,871	—
21. 法人税等の支払額		△259,972	△203,326
営業活動によるキャッシュ・フロー		389,858	253,184
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		△164,170	△1,301,784
2. 無形固定資産の取得による支出		△4,767	△2,039
3. その他投資による支出		—	△2,380
投資活動によるキャッシュ・フロー		△168,937	△1,306,204
III 財務活動によるキャッシュ・フロー			
1. 株式の発行による収入		157,080	—
2. 新株発行に伴う支出		△1,284	—
3. 配当金の支払額		△44,000	△61,017
財務活動によるキャッシュ・フロー		111,795	△61,017
IV 現金及び現金同等物の増減額		332,716	△1,114,038
V 現金及び現金同等物の期首残高		1,753,662	2,086,379
VI 現金及び現金同等物の期末残高		2,086,379	972,341

#### 4-4. 比較利益処分案

(単位:千円)

科 目 \ 期 別	前 期 (平成16年1月期)	当 期 (平成17年1月期)	増 減
I 当期末処分利益	267,439	288,426	20,987
II 利益処分額			
1 配当金	61,100 (1株につき13円)	51,700 (1株につき11円)	△9,400
2 取締役賞与金	12,500	14,600	2,100
3 監査役賞与金	1,300	1,100	△200
4 任意積立金 別途積立金	180,000	210,000	30,000
III 次期繰越利益	12,539	11,026	△1,512

#### 1株当たり配当金

項 目 \ 期 別	前 期 (平成16年1月期)			当 期 (平成17年1月期)		
	年 間	中 間	期 末	年 間	中 間	期 末
普通株式 (内訳)	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭
普通配当	13 00	0 00	13 00	11 00	0 00	11 00
上場記念配当	11 00	0 00	11 00	11 00	0 00	11 00
	2 00	0 00	2 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・・・・・・・・・・ 移動平均法による原価法

### 2. たな卸資産の評価基準及び評価方法

- (1) 販売用不動産・・・・・・・・・・ 個別法に基づく原価法
- (2) 仕掛販売用不動産・・・・・・・・ 個別法に基づく原価法
- (3) 未成工事支出金・・・・・・・・・・ 個別法に基づく原価法

### 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      | 10～40年 |
| 機械及び装置   | 15年    |
| 工具器具及び備品 | 2～20年  |
- (2) 無形固定資産・・・・・・・・・・ 自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間（5年）に基づく定額法によっております。
- (3) 長期前払費用・・・・・・・・・・ 定額法によっております。

### 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、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）による定額法による按分額をそれぞれ発生翌期から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197,826千円計上しております。
- (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、内規に基づく期末現在の要支給額の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。

### 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によっております。

## 8. その他財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

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。

## II. 会計方針の変更

前 期 自 平成15年2月 1日 至 平成16年1月31日	当 期 自 平成16年2月 1日 至 平成17年1月31日
	<p><b>(固定資産の減損に係る会計基準)</b>  「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。  なお、この変更に伴う損益への影響はありません。</p>

## III. 表示方法の変更

前 期 自 平成15年2月 1日 至 平成16年1月31日	当 期 自 平成16年2月 1日 至 平成17年1月31日
<p><b>(キャッシュ・フロー計算書)</b>  前期において、営業活動によるキャッシュ・フローの「その他」に含めて表示しておりました「敷金及び保証金の増加額」は重要性が増しましたので、当期より区分掲記しております。  なお、前期の営業活動によるキャッシュ・フローの「その他」に含まれる「敷金及び保証金の増加額」は45百万円であります。</p>	

## IV. 注 記 事 項

### (貸借対照表関係)

前 期 (平成16年1月31日現在)	当 期 (平成17年1月31日現在)
<p>1. 会社が発行する株式の総数 普通株式 12,800 千株  発行済株式総数 普通株式 4,700 千株</p> <p>2. 関係会社に係る注記  各科目に含まれている親会社である積水ハウス株式会社に対するものは次のとおりであります。  営業未収入金 80,509 千円  未収入金 37,968 千円  営業未払金 219 千円</p> <p>3. 有形固定資産の減価償却累計額 49,765 千円</p>	<p>1. 会社が発行する株式の総数 普通株式 12,800 千株  発行済株式総数 普通株式 4,700 千株</p> <p>2. 関係会社に係る注記  各科目に含まれている親会社である積水ハウス株式会社に対するものは次のとおりであります。  営業未収入金 93,604千円  未収入金 60,417千円  営業未払金 7,225千円</p> <p>3. 有形固定資産の減価償却累計額 66,674千円</p>

### (損益計算書関係)

前 期 自 平成15年2月 1日 至 平成16年1月31日	当 期 自 平成16年2月 1日 至 平成17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54%であり、一般管理費に属する費用のおおよその割合は46%であります。主要な費目及び金額は次のとおりであります。</p> <p>広告宣伝費 99,192 千円  貸倒引当金繰入額 8,630 千円  従業員給与手当 419,560 千円  従業員賞与 94,237 千円  賞与引当金繰入額 61,300 千円  退職給付費用 62,546 千円  役員退職慰労引当金繰入額 14,740 千円  法定福利費 83,600 千円  減価償却費 5,278 千円  リース料 73,237 千円  租税課金 72,066 千円</p>	<p>1. 販売費に属する費用のおおよその割合は51%であり、一般管理費に属する費用のおおよその割合は49%であります。主要な費目及び金額は次のとおりであります。</p> <p>広告宣伝費 104,180 千円  貸倒引当金繰入額 7,976 千円  従業員給与手当 425,462 千円  従業員賞与 100,791 千円  賞与引当金繰入額 65,130 千円  退職給付費用 44,690 千円  役員退職慰労引当金繰入額 16,200 千円  減価償却費 5,254 千円  法定福利費 83,630 千円  租税課金 156,906 千円</p>

**(キャッシュ・フロー計算書関係)**

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

	(前 期)	(当 期)
現金及び預金勘定	2,086,379 千円	972,341千円
現金及び現金同等物	2,086,379 千円	972,341千円

**(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

	(前 期)			(当 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	減価償却累 計額相当額	期末残高 相当額	取得価額 相当額	減価償却累 計額相当額	期末残高 相当額
	千円	千円	千円	千円	千円	千円
車両及び運搬具	3,998	2,332	1,666	3,998	3,132	866
工具器具及び備品	25,081	15,048	10,032	34,714	20,707	14,007
ソフトウェア	160,112	97,818	62,293	165,960	104,196	61,763
合 計	189,191	115,199	73,991	204,672	128,035	76,637
② 未経過リース料期末残高相当額						
1年以内			38,052 千円			42,449 千円
1年超			43,905 千円			43,015 千円
合 計			81,958 千円			85,465 千円
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			46,673 千円			40,943 千円
減価償却費相当額			43,673 千円			40,287 千円
支払利息相当額			2,083 千円			1,532 千円
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)**時価評価されていない主な有価証券  
その他有価証券

(単位：千円)

内 容	前 期	当 期
	(平成16年1月31日現在)	(平成17年1月31日現在)
	貸借対照表計上額	貸借対照表計上額
非上場株式 (店頭売買株式を除く)	251	251
計	251	251

**(デリバティブ取引関係)**

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

前 期 自 平成15年2月 1日 至 平成16年1月31日	当 期 自 平成16年2月 1日 至 平成17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日厚生労働大臣より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;">△1,062,892 千円</td></tr> <tr><td>年金資産</td><td style="text-align: right;"><u>841,881 千円</u></td></tr> <tr><td>未積立退職給付債務</td><td style="text-align: right;">△221,010 千円</td></tr> <tr><td>未認識数理計算上の差異</td><td style="text-align: right;">155,821 千円</td></tr> <tr><td>未認識過去勤務債務</td><td style="text-align: right;"><u>△183,388 千円</u></td></tr> <tr><td>退職給付引当金</td><td style="text-align: right;"><u>△248,577 千円</u></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、当期末において測定された返還相当額（228,457千円）の支払いが当期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、184,651千円になります。</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;">46,325 千円</td></tr> <tr><td>利息費用</td><td style="text-align: right;">30,467 千円</td></tr> <tr><td>期待運用収益</td><td style="text-align: right;">△22,304 千円</td></tr> <tr><td>数理計算上の差異の費用処理額</td><td style="text-align: right;">46,761 千円</td></tr> <tr><td>過去勤務債務の費用処理額</td><td style="text-align: right;"><u>△38,702 千円</u></td></tr> <tr><td>退職給付費用</td><td style="text-align: right;"><u>62,547 千円</u></td></tr> </table> <p>(注) 1. 「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。            2. 上記の退職給付費用以外に早期退職加算金として5,427千円を支払っており、特別損失として計上しております。</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>過去勤務債務の処理年数</td><td style="text-align: center;">5 年</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> </table>	退職給付債務	△1,062,892 千円	年金資産	<u>841,881 千円</u>	未積立退職給付債務	△221,010 千円	未認識数理計算上の差異	155,821 千円	未認識過去勤務債務	<u>△183,388 千円</u>	退職給付引当金	<u>△248,577 千円</u>	勤務費用	46,325 千円	利息費用	30,467 千円	期待運用収益	△22,304 千円	数理計算上の差異の費用処理額	46,761 千円	過去勤務債務の費用処理額	<u>△38,702 千円</u>	退職給付費用	<u>62,547 千円</u>	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 %	過去勤務債務の処理年数	5 年	数理計算上の差異の処理年数	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日に厚生労働大臣より過去返上の認可を受け、平成16年12月24日に国に返還額（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;">△754,043 千円</td></tr> <tr><td>年金資産</td><td style="text-align: right;"><u>653,751 千円</u></td></tr> <tr><td>未積立退職給付債務</td><td style="text-align: right;">△100,291 千円</td></tr> <tr><td>未認識数理計算上の差異</td><td style="text-align: right;">92,714 千円</td></tr> <tr><td>未認識過去勤務債務</td><td style="text-align: right;"><u>△42,622 千円</u></td></tr> <tr><td>退職給付引当金</td><td style="text-align: right;"><u>△50,199 千円</u></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;">45,636 千円</td></tr> <tr><td>利息費用</td><td style="text-align: right;">25,762 千円</td></tr> <tr><td>期待運用収益</td><td style="text-align: right;">△33,831 千円</td></tr> <tr><td>数理計算上の差異の費用処理額</td><td style="text-align: right;">39,232 千円</td></tr> <tr><td>過去勤務債務の費用処理額</td><td style="text-align: right;"><u>△32,109 千円</u></td></tr> <tr><td>退職給付費用</td><td style="text-align: right;"><u>44,690 千円</u></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;"><u>△197,826 千円</u></td></tr> <tr><td style="text-align: right;">計</td><td style="text-align: right;"><u>△153,136 千円</u></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>過去勤務債務の処理年数</td><td style="text-align: center;">5 年</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> </table>	退職給付債務	△754,043 千円	年金資産	<u>653,751 千円</u>	未積立退職給付債務	△100,291 千円	未認識数理計算上の差異	92,714 千円	未認識過去勤務債務	<u>△42,622 千円</u>	退職給付引当金	<u>△50,199 千円</u>	勤務費用	45,636 千円	利息費用	25,762 千円	期待運用収益	△33,831 千円	数理計算上の差異の費用処理額	39,232 千円	過去勤務債務の費用処理額	<u>△32,109 千円</u>	退職給付費用	<u>44,690 千円</u>	厚生年金基金の代行部分返上に伴う利益	<u>△197,826 千円</u>	計	<u>△153,136 千円</u>	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 %	過去勤務債務の処理年数	5 年	数理計算上の差異の処理年数	5 年
退職給付債務	△1,062,892 千円																																																																								
年金資産	<u>841,881 千円</u>																																																																								
未積立退職給付債務	△221,010 千円																																																																								
未認識数理計算上の差異	155,821 千円																																																																								
未認識過去勤務債務	<u>△183,388 千円</u>																																																																								
退職給付引当金	<u>△248,577 千円</u>																																																																								
勤務費用	46,325 千円																																																																								
利息費用	30,467 千円																																																																								
期待運用収益	△22,304 千円																																																																								
数理計算上の差異の費用処理額	46,761 千円																																																																								
過去勤務債務の費用処理額	<u>△38,702 千円</u>																																																																								
退職給付費用	<u>62,547 千円</u>																																																																								
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 %																																																																								
過去勤務債務の処理年数	5 年																																																																								
数理計算上の差異の処理年数	5 年																																																																								
退職給付債務	△754,043 千円																																																																								
年金資産	<u>653,751 千円</u>																																																																								
未積立退職給付債務	△100,291 千円																																																																								
未認識数理計算上の差異	92,714 千円																																																																								
未認識過去勤務債務	<u>△42,622 千円</u>																																																																								
退職給付引当金	<u>△50,199 千円</u>																																																																								
勤務費用	45,636 千円																																																																								
利息費用	25,762 千円																																																																								
期待運用収益	△33,831 千円																																																																								
数理計算上の差異の費用処理額	39,232 千円																																																																								
過去勤務債務の費用処理額	<u>△32,109 千円</u>																																																																								
退職給付費用	<u>44,690 千円</u>																																																																								
厚生年金基金の代行部分返上に伴う利益	<u>△197,826 千円</u>																																																																								
計	<u>△153,136 千円</u>																																																																								
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 %																																																																								
過去勤務債務の処理年数	5 年																																																																								
数理計算上の差異の処理年数	5 年																																																																								

## (税効果会計関係)

項目	期 別	
	前 期 (平成16年1月31日現在)	当 期 (平成17年1月31日現在)
1. 繰延税金資産の発生主な原因別の内訳		
繰延税金資産		
土地評価損	28,521 千円	28,521 千円
貸倒引当金損金算入限度超過額	10,957 千円	12,211 千円
未払事業税	8,707 千円	5,856 千円
繰延消費税	1,999 千円	30,204 千円
賞与引当金繰入額	19,504 千円	26,312 千円
退職給付引当金繰入額	97,073 千円	18,792 千円
役員退職慰労引当金繰入額	14,867 千円	19,796 千円
その他	3,268 千円	3,691 千円
計	184,900 千円	145,386 千円
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 差異の原因となった主な項目別の内訳		
法定実効税率	41.7 %	41.7 %
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	2.0 %	1.7 %
住民税均等割等	0.6 %	0.6 %
法人税額等の特別控除額	— %	△0.8 %
その他	0.5 %	0.5 %
税効果会計適用後の法人税等の負担率	44.8 %	43.7 %
前 期 (平成16年1月31日現在)	当 期 (平成17年1月31日現在)	
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を変更いたしました。 この変更による当事業年度の損益に与える影響額は軽微であります。		

## (持分法損益等)

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

(関連当事者との取引)

前期 (自 平成15年2月1日 至 平成16年1月31日)

属性	会社名・住所	資本金 (百万円)	事業の内容	議決権等の所有 (被所有) 割合	関係内容		取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
					役員の 兼務等	事業上の関係				
親会社	積水ハウス株式会社・大阪市北区	186,554	セキスイハウスの製造、販売、施工及び宅地造成、売買	(被所有) 直接 42.70% 間接 —%	兼任 2人	不動産売買、建築工事請負並びに不動産売買の仲介等に関する情報の提供	不動産売買の仲介 請負顧客に関する情報の提供 賃貸用建物受注に関する企画調査 その他	251,680	営業未収入金	80,509

(注) 上記金額のうち、取引金額には消費税等を含んでおらず、期末残高には消費税等を含んでおります。

《取引条件ないし取引条件の決定方針等》

仲介及び情報提供に関する手数料並びに企画調査手数料については、宅地建物取引業法に基づく報酬額を基準として決定しております。また、その他については、市場価格を勘案して希望価格を提示し交渉により決定しております。

当期 (自 平成16年2月1日 至 平成17年1月31日)

属性	会社名・住所	資本金 (百万円)	事業の内容	議決権等の所有 (被所有) 割合	関係内容		取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
					役員の 兼務等	事業上の関係				
親会社	積水ハウス株式会社・大阪市北区	186,554	セキスイハウスの製造、販売、施工及び宅地造成、売買	(被所有) 直接 42.70% 間接 —%	兼任 2人	不動産売買、建築工事請負並びに不動産売買の仲介等に関する情報の提供	不動産売買の仲介 ※1	281,349	営業未収入金	93,604
							請負顧客に関する情報の提供 ※1			
							賃貸用建物受注に関する企画調査 ※1			
							その他 ※1			
							回収委託分の未収 ※2	—	未収入金	60,417

(注) 上記金額のうち、取引金額には消費税等を含んでおらず、期末残高には消費税等を含んでおります。

《取引条件ないし取引条件の決定方針等》

※1 仲介及び情報提供に関する手数料並びに企画調査手数料については、宅地建物取引業法に基づく報酬額を基準として決定しております。また、その他については、市場価格を勘案して希望価格を提示し交渉により決定しております。

※2 販売用不動産の一部につき、売買代金の回収を含め販売代理委託をしております。

(1株当たり情報)

前 期 自 平成15年2月 1日 至 平成16年1月31日		当 期 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	266円43銭	1株当たり純資産額	308円79銭
1株当たり当期純利益	51円54銭	1株当たり当期純利益	55円36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>(追加情報)</p> <p>当期から「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、同会計基準及び適用指針を前期に適用して算定した場合の(1株当たり情報)については、以下のとおりであります。</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>	
1株当たり純資産額	224円38銭		
1株当たり当期純利益	60円21銭		

(注) 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 期	当 期
損益計算書上の当期純利益 (千円)	255,436	275,887
普通株主に帰属しない金額 (千円)	13,800	15,700
普通株主に帰属しない金額の内訳 (千円) 利益処分による役員賞与金	13,800	15,700
普通株式に係る当期純利益 (千円)	241,636	260,187
普通株式の期中平均株式数 (千株)	4,688,493	4,700,000

(重要な後発事象)

前 期 自 平成15年2月 1日 至 平成16年1月31日	当 期 自 平成16年2月 1日 至 平成17年1月31日
	<p>(積水ハウス株式会社との株式交換)</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の完全子会社となりました。</p>

## 5. 部門別営業収益明細表

### ① 事業別営業収益比較表

期 別 部 門	前 期 自 平成15年2月1日 至 平成16年1月31日		当 期 自 平成16年2月1日 至 平成17年1月31日		前期比 (△印減)	増減率 (△印減)
	金額(千円)	構成比(%)	金額(千円)	構成比(%)		
不動産仲介事業 仲介手数料収入	293,742	2.0	194,719	1.2	△99,023	△33.7
不動産賃貸関連事業 入居斡旋収入	139,020	0.9	144,842	0.9	5,821	4.2
不動産賃貸収入	12,350,271	84.0	13,830,660	84.6	1,480,389	12.0
不動産管理収入	41,854	0.3	44,412	0.3	2,558	6.1
不動産販売事業 販売用不動産売上高	1,332,989	9.1	1,496,669	9.1	163,679	12.3
その他の事業 その他の営業収入	547,574	3.7	642,368	3.9	94,793	17.3
合 計	14,705,452	100.0	16,353,672	100.0	1,648,219	11.2

(注)記載金額は、千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

期 別 項 目		前 期 自 平成15年2月1日 至 平成16年1月31日		当 期 自 平成16年2月1日 至 平成17年1月31日		増減率 (△印減)
		金額(千円)	構成比(%)	金額(千円)	構成比(%)	
仲介手数料収入	戸建	113,469	38.6	102,318	52.6	△9.8
	マンション	54,886	18.7	34,667	17.8	△36.8
	土地	39,138	13.3	44,409	22.8	13.5
	アパート他	42,612	14.5	8,269	4.2	△80.6
販売代理手数料収入	マンション	36,532	12.4	—	—	—
	土地	7,102	2.5	5,054	2.6	△28.8
合 計		293,742	100.0	194,719	100.0	△33.7

#### (2) 不動産賃貸関連事業

期 別 項 目		前 期 自 平成15年2月1日 至 平成16年1月31日		当 期 自 平成16年2月1日 至 平成17年1月31日		増減率 (△印減)
入居斡旋事業	入居斡旋世帯数	2,252 室		2,281 室		1.3
	入居斡旋収入	139,020 千円		144,842 千円		4.2
不動産賃貸事業	借受物件	賃貸棟数	4,141 棟	4,737 棟	14.4	
		賃貸室数	17,879 室	20,319 室	13.6	
		入居室数	16,623 室	18,747 室	12.8	
		入居率	93.0 %	92.3 %	—	
		借受賃貸収入	12,310,506 千円	13,789,597 千円	12.0	
	自社物件	賃貸棟数	6 棟	7 棟	16.7	
		賃貸室数	19 室	175 室	821.1	
		入居室数	19 室	49 室	157.9	
		入居率	100.0 %	28.0 %	—	
		自社賃貸収入	39,765 千円	41,062 千円	3.3	
賃貸収入合計		12,350,271 千円	13,830,660 千円	12.0		
不動産管理事業	管理物件	管理棟数	309 棟	349 棟	12.9	
		管理室数	652 室	846 室	29.8	
		管理収入	41,854 千円	44,412 千円	6.1	

## (3) 不動産販売事業

項 目		期 別		増減率 (△印減) (%)
		前 期	当 期	
		自 平成15年2月1日 至 平成16年1月31日	自 平成16年2月1日 至 平成17年1月31日	
戸 建	件数	1 件	2 件	100.0
	売上高	18,475 千円	47,046 千円	154.6
土 地	件数	70 件	62 件	△11.4
	売上高	1,314,514 千円	886,323 千円	△32.6
アパート等	件数	— 件	3 件	—
	売上高	— 千円	563,300 千円	—
合 計	件数	71 件	67 件	△5.6
	売上高	1,332,989 千円	1,496,669 千円	12.3

## (4) その他の事業

項 目		期 別		増減率 (△印減) (%)
		前 期	当 期	
		自 平成15年2月1日 至 平成16年1月31日	自 平成16年2月1日 至 平成17年1月31日	
増改築改装工事	件数	1,180 件	1,568 件	32.9
	売上高	66,508 千円	137,106 千円	106.1
賃借アパートに係わる退去 時の室内補修工事	件数	2,969 件	3,269 件	10.1
	売上高	255,653 千円	235,551 千円	△7.9
保険代理店業務他	手数料収入	225,412 千円	269,709 千円	19.7
合 計		547,574 千円	642,368 千円	17.3

以 上