



# 平成 19 年 1 月期 中間決算短信 (連結)

平成 18 年 8 月 31 日

上場会社名 積水ハウス株式会社

上場取引所 東 大 名

コード番号 1928

本社所在都道府県 大阪府

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

代表者 役職名 代表取締役社長

氏名 和田 勇

問合せ先責任者 役職名 執行役員 コーポレート・コミュニケーション部長

氏名 山口 英大

TEL (06) 6440-3111

決算取締役会開催日 平成 18 年 8 月 31 日

米国会計基準採用の有無 有・ 無

## 1. 18 年 7 月中間期の連結業績(平成 18 年 2 月 1 日～平成 18 年 7 月 31 日)

### (1) 連結経営成績

(注)百万円未満は切り捨てにより表示

	売上高		営業利益		経常利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%
18 年 7 月中間期	818,847	11.0	76,789	100.9	77,921	100.5
17 年 7 月中間期	737,766	8.5	38,231	△3.0	38,854	△2.4
18 年 1 月期	1,501,857		79,980		81,699	

	中間(当期)純利益		1株当たり中間(当期)純利益		潜在株式調整後1株当たり中間(当期)純利益	
	百万円	%	円	銭	円	銭
18 年 7 月中間期	45,293	128.1	65.07		65.06	
17 年 7 月中間期	19,854	△4.5	29.21		—	
18 年 1 月期	43,029		62.94		—	

(注)①持分法投資損益 18 年 7 月中間期 109 百万円 17 年 7 月中間期 59 百万円 18 年 1 月期 183 百万円

②期中平均株式数(連結) 18 年 7 月中間期 696,108,150 株 17 年 7 月中間期 679,750,512 株 18 年 1 月期 673,509,993 株

③会計処理の方法の変更 有・ 無

④売上高、営業利益、経常利益、中間(当期)純利益におけるパーセント表示は、対前年中間期増減率

⑤17 年 7 月中間期及び 18 年 1 月期の潜在株式調整後 1 株当たり中間(当期)純利益は潜在株式が存在しないため記載していません。

### (2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
18 年 7 月中間期	1,228,171	787,694	64.1	1,110.51
17 年 7 月中間期	1,050,477	656,406	62.5	985.09
18 年 1 月期	1,098,203	685,762	62.4	1,028.46

(注)期末発行済株式数(連結) 18 年 7 月中間期 709,063,541 株 17 年 7 月中間期 666,340,341 株 18 年 1 月期 666,164,934 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
18 年 7 月中間期	95,228	△ 11,872	57,955	236,360
17 年 7 月中間期	△ 31,382	31,649	△ 84,413	95,457
18 年 1 月期	△ 5,756	12,259	△ 91,200	94,979

### (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 90 社 持分法適用非連結子会社数 1 社 持分法適用関連会社数 5 社

### (5) 連結範囲及び持分法の適用の異動状況

連結 (新規) 1 社 (除外) 1 社 持分法 (新規) 1 社 (除外) 1 社

## 2. 19 年 1 月期の連結業績予想(平成 18 年 2 月 1 日～平成 19 年 1 月 31 日)

通 期	売上高	経常利益	当期純利益
	百万円	百万円	百万円
	1,610,000	113,000	62,000

(参考) 1 株当たり予想当期純利益(通期) 87 円 44 銭

※上記の業績予想は本資料の発表日現在の事業環境に基づき作成したものです。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結果となる可能性があります。なお、業績予想に関する事項は添付参考資料 2 ページを参照下さい。

参考資料① 平成19年1月期中間期決算の概要

(百万円)

【連結】	前年中間期実績	当中間期実績	前年同期比	通期予想	前期比
売上高	737,766	818,847	111.0	1,610,000	107.2
売上総利益	141,811	184,578	130.2	329,000	114.0
販管費	103,579	107,788	104.1	218,000	104.5
営業利益	38,231	76,789	200.9	111,000	138.8
経常利益	38,854	77,921	200.5	113,000	138.3
特別利益・損失	△4,183	△375	—	△1,000	—
当期純利益	19,854	45,293	228.1	62,000	144.1
受注高	734,599	844,276	114.9	1,674,000	113.2
受注残高	570,790	575,888	100.9	614,458	111.6

【個別】	前年中間期実績	当中間期実績	前年同期比	通期予想	前期比
売上高	560,933	630,565	112.4	1,230,000	107.4
売上総利益	110,985	150,364	135.5	263,000	115.3
販管費	83,261	86,550	104.0	175,000	104.1
営業利益	27,723	63,814	230.2	88,000	147.0
経常利益	30,046	67,192	223.6	92,000	145.7
特別利益・損失	△4,152	△294	—	△1,000	—
当期純利益	15,485	40,533	261.8	51,500	156.0
受注高	561,218	655,334	116.8	1,295,000	115.2
受注残高	565,356	567,975	100.5	608,206	112.0

主な経営指標推移

【連結】	平成15年1月期	平成16年1月期	平成17年1月期	平成18年1月期	平成19年1月期中間期
1株当たり当期純利益(円)	48.71	53.30	33.80	62.94	65.07
1株当たり純資産(円)	911.01	959.96	979.40	1,028.46	1,110.51
営業利益率	5.59%	6.06%	5.58%	5.33%	9.38%
ROE	5.43%	5.75%	3.55%	6.36%	12.30%
ROA*1	5.90%	6.79%	6.84%	7.34%	13.41%

研究開発費(百万円)	5,523	5,259	5,793	6,190	3,148
設備投資額(連結)(百万円)	19,302	16,695	36,225	46,817	13,412
設備投資額(個別)(百万円)	14,296	9,374	27,488	42,264	10,375
減価償却実施額(連結)(百万円)	11,882	11,298	11,553	11,117	5,735
減価償却実施額(個別)(百万円)	9,951	9,362	9,424	8,557	4,494

住宅建築シェア	5.0%	5.0%	4.7%	4.6%	4.5%
紹介受注比率*2	63.4%	53.8%	49.4%	44.7%	44.6%
住宅一棟当り単価(千円)	29,605	29,697	29,336	29,875	30,075
積和不動産関与率*3	72.8%	75.4%	76.5%	77.4%	79.1%
同借上入居率	95.6%	95.0%	94.9%	95.0%	95.4%
展示場数(期末)	602	561	551	575	565

\*1 ROA: 総資産事業利益率=(営業利益+受取利息)/総資産

\*2 紹介による受注棟数/全受注棟数

\*3 シャーメゾン(賃貸住宅)受注物件における積和不動産各社の管理・借上げ契約物件比率

参考資料②-1 セグメント別内訳（平成19年1月期中間期）

【連結】（23ページ参照）

当中間期実績	受注高（百万円）		売上高（百万円）		粗利率	営業利益率	受注残高（百万円）	
	金額	(%)	金額	(%)			金額	(%)
（工業化住宅請負）	363,625	43.1	356,112	43.5	24.0	10.9	378,938	65.8
（不動産販売）	244,037	28.9	233,214	28.5	28.5	19.7	94,362	16.4
（不動産賃貸）	153,974	18.2	153,974	18.8	11.5	5.0	—	—
（その他事業）	82,639	9.8	75,545	9.2	20.1	2.8	102,587	17.8
（連結）	844,276	100.0	818,847	100.0	22.5	9.4	575,888	100.0

前年中間期実績 (平成18年1月期中間期)	受注高（百万円）		売上高（百万円）		粗利率	営業利益率	受注残高（百万円）	
	金額	(%)	金額	(%)			金額	(%)
（工業化住宅請負）	341,948	46.5	358,083	48.5	23.9	10.4	396,367	69.5
（不動産販売）	172,836	23.5	169,347	23.0	16.0	5.9	83,504	14.6
（不動産賃貸）	144,454	19.7	144,454	19.6	11.4	4.7	—	—
（その他事業）	75,359	10.3	65,880	8.9	20.6	2.6	90,918	15.9
（連結）	734,599	100.0	737,766	100.0	19.2	5.2	570,790	100.0

通期予想 (平成19年1月期)	受注高（百万円）		売上高（百万円）		粗利率	営業利益率	受注残高（百万円）	
	金額	(%)	金額	(%)			金額	(%)
（工業化住宅請負）	754,000	45.1	718,500	44.6	23.3	10.1	406,925	66.2
（不動産販売）	447,000	26.7	432,800	26.9	22.2	12.7	97,740	15.9
（不動産賃貸）	308,500	18.4	308,500	19.2	11.3	4.8	—	—
（その他事業）	164,500	9.8	150,200	9.3	20.4	3.0	109,793	17.9
（連結）	1,674,000	100.0	1,610,000	100.0	20.4	6.9	614,458	100.0

参考資料②-2 セグメント別内訳(平成19年1月期中間期)

【個別】 (23 ページ参照)

※「個別中間財務諸表」では従来通り「完成工事」と「不動産事業」にて分類していますが、連結のセグメント別表示との関連性を明らかにするため、連結と同基準にて表示したものを参考までに示します。(百万円)

当中間期実績	受注高			売上高			粗利率	営業利益率	受注残高			
	金額 (%)	棟数	金額 (%)	棟数	戸数	金額 (%)			棟数			
(工業化住宅請負)	363,812	55.5	10,862	356,494	56.5	10,811	23,128	22.7	10.2	379,868	66.9	10,885
鉄骨戸建	190,071		6,255	189,639		6,307	6,409	-	-	180,073		5,655
シャーウッド戸建	54,333		1,690	48,236		1,485	1,492	-	-	56,403		1,697
シャーマゾン	119,406		2,917	118,618		3,019	15,227	-	-	143,392		3,533
(不動産販売)	234,628	35.8	2,699	222,423	35.3	2,739	3,913	29.3	20.4	90,273	15.9	1,427
鉄骨戸建	64,707		2,288	64,231		2,303	2,307	-	-	32,517		1,198
シャーウッド戸建	12,987		410	12,959		424	424	-	-	7,149		228
戸建用土地	49,617		-	48,552		-	-	-	-	12,152		-
小計	127,312		2,698	125,743		2,727	2,731	-	-	51,818		1,426
分譲マンション建物	23,713		-	18,352		11	1,182	-	-	19,785		-
分譲マンション土地	17,502		-	12,227		-	-	-	-	13,449		-
小計	41,215		-	30,579		11	1,182	-	-	33,234		-
商業ビル等建物	15,387		1	15,387		1	-	-	-	3,250		1
商業ビル等土地	50,713		-	50,713		-	-	-	-	1,970		-
小計	66,100		1	66,100		1	-	-	-	5,220		1
(不動産賃貸)	3,965	0.6	-	3,965	0.6	-	-	18.3	14.8	-	-	-
(その他事業)	52,927	8.1	126	47,680	7.6	77	1,083	7.2	△1.8	97,834	17.2	385
R C 請負	24,201		126	19,725		77	1,083	-	-	69,377		385
エクステリア	25,903		-	25,205		-	-	-	-	28,249		-
その他	2,822		-	2,750		-	-	-	-	207		-
合計	655,334	100.0	13,687	630,565	100.0	13,627	28,124	23.8	10.1	567,975	100.0	12,697

前年中間期実績 (平成18年1月期中間期)	受注高			売上高			粗利率	営業利益率	受注残高			
	金額 (%)	棟数	金額 (%)	棟数	戸数	金額 (%)			棟数			
(工業化住宅請負)	339,386	60.5	10,358	356,086	63.5	11,131	23,650	22.7	9.7	396,982	70.2	11,735
鉄骨戸建	194,156		6,463	193,647		6,503	6,578	-	-	198,572		6,387
シャーウッド戸建	44,925		1,385	41,380		1,307	1,317	-	-	50,048		1,526
シャーマゾン	100,304		2,510	121,058		3,321	15,755	-	-	148,362		3,822
(不動産販売)	165,213	29.4	2,460	159,704	28.4	2,230	3,040	16.4	6.1	80,371	14.2	1,540
鉄骨戸建	56,871		2,065	53,096		1,907	2,079	-	-	33,613		1,275
シャーウッド戸建	12,590		394	9,841		310	310	-	-	7,814		265
戸建用土地	52,307		-	48,596		-	-	-	-	14,687		-
小計	121,768		2,459	111,534		2,217	2,389	-	-	56,114		1,540
分譲マンション建物	16,531		-	18,832		12	651	-	-	14,557		-
分譲マンション土地	9,321		-	11,745		-	-	-	-	9,700		-
小計	25,853		-	30,578		12	651	-	-	24,257		-
商業ビル等建物	5,650		1	5,650		1	-	-	-	-		-
商業ビル等土地	11,942		-	11,942		-	-	-	-	-		-
小計	17,592		1	17,592		1	-	-	-	-		-
(不動産賃貸)	4,905	0.9	-	4,905	0.9	-	-	22.2	20.7	-	-	-
(その他事業)	51,712	9.2	75	40,236	7.2	62	753	7.3	△2.4	88,002	15.6	326
R C 請負	23,660		75	12,005		62	753	-	-	59,203		326
エクステリア	25,021		-	25,059		-	-	-	-	28,494		-
その他	3,031		-	3,171		-	-	-	-	305		-
合計	561,218	100.0	12,893	560,933	100.0	13,423	27,443	19.8	4.9	565,356	100.0	13,601

通 期 予 想 (平成 19 年 1 月期)	受 注 高		売 上 高			粗利率	営 業 利 益 率	受注残高				
	金 額 (%)	棟数	金 額 (%)	棟数	戸数			金 額 (%)	棟数			
(工業化住宅請負)	754,000	58.2	22,400	718,500	58.4	21,770	46,950	22.3	9.7	408,050	67.1	11,464
鉄 骨 戸 建	385,000		12,600	373,000		12,400	12,600			191,641		5,907
シャーウッド戸建	112,000		3,500	103,500		3,200	3,250			58,806		1,792
シャーメゾン	257,000		6,300	242,000		6,170	31,100			157,603		3,765
(不動産販売)	426,500	32.9	6,052	411,000	33.4	6,173	8,150	22.6	12.7	93,568	15.4	1,375
鉄 骨 戸 建	145,000		5,150	144,500		5,200	5,220			32,541		1,163
シャーウッド戸建	28,500		900	28,500		930	930			7,121		212
戸建用土地	106,200		—	104,000		—	—			13,288		—
小 計	279,700		6,050	277,000		6,130	6,150			52,950		1,375
分譲マンション建物	45,700		—	35,680		40	2,000			24,444		—
分譲マンション土地	31,000		—	23,000		—	—			16,174		—
小 計	76,700		—	58,680		40	2,000			40,618		—
商業ビル等建物	19,300		2	22,550		3	—			—		—
商業ビル等土地	50,800		—	52,770		—	—			—		—
小 計	70,100		2	75,320		3	—			—		—
(不動産賃貸)	7,500	0.6	—	7,500	0.6	—	—	22.9	17.8	—	—	—
(その他事業)	107,000	8.3	250	93,000	7.6	150	2,400	9.3	0.0	106,587	17.5	436
R C 請 負	49,000		250	38,000		150	2,400			75,901		436
エクステリア	52,000		—	50,000		—	—			29,550		—
そ の 他	6,000		—	5,000		—	—			1,136		—
合 計	1,295,000	100.0	28,702	1,230,000	100.0	28,093	57,500	21.4	7.2	608,205	100.0	13,275

(注)当社は受注については棟数で計上しています。売上に関しては参考までに戸数も表示しています。

参考資料③ 会社別の概要（平成19年1月期中間期）

(上段) 当中間期  
(下段) 前年中間期

(単位:百万円)

	売上高	売上利益	販管費	営業利益	経常利益	特別利益	特別損失	当期利益	総資産	純資産	有利子負債
積水ハウス	630,565	150,364	86,550	63,814	67,192	114	409	40,533	1,114,165	732,403	—
	560,933	110,985	83,261	27,723	30,046	396	4,548	15,485	926,438	611,345	—
積和不動産 (連結)	59,878	8,322	5,156	3,166	3,199	—	1	1,846	47,163	18,371	—
	52,077	7,128	4,952	2,175	2,196	676	1	1,762	42,401	15,549	—
積和不動産 東北	10,092	1,225	680	545	549	—	0	327	9,358	2,471	—
	9,978	1,092	720	371	377	—	0	221	8,964	2,048	—
積和不動産 中部(連結)	44,947	5,276	3,204	2,072	2,081	—	25	1,207	31,346	11,097	—
	40,685	4,919	3,012	1,907	1,908	—	29	1,085	30,898	9,471	—
積和不動産 関西(連結)	26,666	3,939	2,689	1,249	1,264	8	2	721	34,691	22,273	—
	29,889	3,866	2,707	1,158	1,179	120	—	783	34,290	21,351	—
積和不動産 中国	9,491	1,862	1,101	760	770	0	57	419	11,182	3,840	—
	8,583	1,655	1,109	546	551	10	2	326	10,023	3,307	—
積和不動産 九州	9,987	1,129	821	308	296	—	23	155	5,782	1,720	—
	8,726	1,019	764	254	245	—	—	144	5,342	1,543	—
積和不動産 札幌	845	26	24	2	2	—	—	2	418	54	—
	—	—	0	△0	△0	—	—	△0	51	49	—
積和不動産 小計	161,909	21,783	13,678	8,104	8,165	8	111	4,680	139,943	59,828	—
	149,940	19,681	13,267	6,414	6,457	806	34	4,323	131,972	53,322	—
積和建设等 67社	118,292	7,184	3,869	3,314	3,429	256	21	2,111	61,853	28,592	—
	113,789	6,751	3,800	2,951	3,093	14	23	1,729	58,443	25,851	—
積水ハウス リフォーム	21,782	4,985	4,189	796	921	—	0	492	8,663	2,251	—
	19,716	4,236	3,658	577	711	—	—	376	7,694	1,421	—
神戸六甲 アイランド <sup>®</sup> (※1)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	3,561	532	6	526	526	19,841	—	20,368	50	50	—
西宮マリナシティ 開発(※2)	—	—	0	△0	△0	—	—	△0	13	△13,541	—
	106	△0	2	△2	△2	—	—	△2	604	△13,522	—
エスシー・エム・ オペレーション	1,481	152	111	41	35	1	—	13	2,404	1,358	—
	1,294	144	104	39	34	7	0	22	2,361	1,339	—
積水ハウス梅田 オペレーション	4,172	971	737	233	234	12	204	27	2,845	631	—
	4,358	954	738	216	217	—	2	125	2,960	609	—
その他 7社	7,432	898	607	291	310	12	14	160	8,319	3,622	—
	7,033	961	624	337	327	11	11	188	8,479	3,355	—

連結会社 全	945,636	186,341	109,745	76,596	80,288	406	761	48,019	1,338,208	815,148	—
	860,733	144,248	105,463	38,784	41,411	21,079	4,621	42,615	1,139,005	683,774	—
連結等 消去	△126,788	△1,763	△1,956	193	(※3)△2,367	△291	△271	△2,725	△110,036	△27,453	—
	△122,966	△2,436	△1,884	△552	△2,556	△20,682	△41	△22,761	△88,528	△27,367	—
連結 決算	818,847	184,578	107,788	76,789	77,921	114	490	45,293	1,228,171	787,694	—
	737,766	141,811	103,579	38,231	38,854	396	4,580	19,854	1,050,477	656,406	—

連 単 倍 率	1.30	1.23	1.25	1.20	1.16	1.00	1.20	1.12	1.10	1.08	—
	1.32	1.28	1.24	1.38	1.29	1.00	1.01	1.28	1.13	1.07	—

※1 前連結会計年度において清算終了しています。

※2 清算手続き中です。

※3 持分法による投資利益109百万円が含まれます。

参考資料④ 建物販売実績

平成 19 年 1 月期中間期実績

ご参考として、個別の建物販売実績を記載しています。

= 平成 18 年 1 月期中間期実績

住宅

<b>(合計)</b>	
	28,124戸
	13,601棟
	( 2,351,231㎡ )
	493,122百万円
	<span style="border: 1px solid black; display: inline-block; width: 100%; height: 100%;"></span>
	27,443戸
	13,401棟
	( 2,297,292㎡ )
	475,057百万円
戸数比	102.5%
棟数比	101.5%
面積比	102.3%
金額比	103.8%

<b>(戸建)</b>	
	10,632戸
	10,519棟
	( 1,478,916㎡ )
	340,272百万円
	<span style="border: 1px solid black; display: inline-block; width: 100%; height: 100%;"></span>
	10,284戸
	10,027棟
	( 1,429,928㎡ )
	323,025百万円
戸数比	103.4%
棟数比	104.9%
面積比	103.4%
金額比	105.3%

<b>(鉄骨戸建)</b>	
	8,716戸
	8,610棟
	( 1,201,554㎡ )
	279,075百万円
	<span style="border: 1px solid black; display: inline-block; width: 100%; height: 100%;"></span>
	8,657戸
	8,410棟
	( 1,193,091㎡ )
	271,803百万円
戸数比	100.7%
棟数比	102.4%
面積比	100.7%
金額比	102.7%

<b>(シャーウッド戸建)</b>	
	1,916戸
	1,909棟
	( 277,361㎡ )
	61,196百万円
	<span style="border: 1px solid black; display: inline-block; width: 100%; height: 100%;"></span>
	1,627戸
	1,617棟
	( 236,837㎡ )
	51,222百万円
戸数比	117.8%
棟数比	118.1%
面積比	117.1%
金額比	119.5%

<b>(集合住宅)</b>	
	17,492戸
	3,082棟
	( 872,314㎡ )
	150,099百万円
	<span style="border: 1px solid black; display: inline-block; width: 100%; height: 100%;"></span>
	17,159戸
	3,374棟
	( 867,364㎡ )
	148,860百万円
戸数比	101.9%
棟数比	91.3%
面積比	100.6%
金額比	100.8%

<b>(低層賃貸住宅)</b>	
	15,227戸
	3,019棟
	( 736,072㎡ )
	118,618百万円
	<span style="border: 1px solid black; display: inline-block; width: 100%; height: 100%;"></span>
	15,755戸
	3,321棟
	( 763,723㎡ )
	121,058百万円
戸数比	96.6%
棟数比	90.9%
面積比	96.4%
金額比	98.0%

<b>非住宅</b>	
	26 棟
	( 48,254 ㎡ )
	21,983 百万円
	<span style="border: 1px solid black; display: inline-block; width: 100%; height: 100%;"></span>
	22 棟
	( 65,219 ㎡ )
	8,686 百万円
棟数比	118.2%
面積比	74.0%
金額比	253.1%

<b>(リフォーム)</b>	
	2,750百万円
	<span style="border: 1px solid black; display: inline-block; width: 100%; height: 100%;"></span>
	3,171百万円
金額比	86.7%

<b>(RC等共同住宅)</b>	
	2,265戸
	63棟
	( 136,242㎡ )
	31,481百万円
	<span style="border: 1px solid black; display: inline-block; width: 100%; height: 100%;"></span>
	1,404戸
	53棟
	( 103,641㎡ )
	27,801百万円
戸数比	161.3%
棟数比	118.9%
面積比	131.5%
金額比	113.2%

## 企業集団の状況

当社グループ(当社及び当社の関係会社)は、当社、子会社 90 社、関連会社 5 社で構成され、工業化住宅の設計、施工及び請負並びに住宅の分譲、不動産の売買、仲介、賃貸借、管理及びそれらに関連する事業活動を行っています。

当社グループの各事業における位置付けは次の通りです。

なお、次の 4 部門は「セグメント情報」に掲げる事業の種類別セグメント情報の区分と同一です。

### (1) 工業化住宅請負事業

鉄骨系、木質系及びコンクリート系の各種住宅やアパートの設計、施工及び請負を行っています。

(工業化住宅請負事業に関わる主な関係会社)

セキハ(株)、積和建设埼玉(株)、積和建设横浜(株)、積和建设大阪(株)

### (2) 不動産販売事業

住宅の分譲、不動産の売買及び分譲宅地上に建築する住宅の設計、施工及び請負を行っています。

(不動産販売事業に関わる主な関係会社)

積和不動産(株)、積和不動産関西(株)、積和不動産中部(株)、積和不動産中国(株)、積和不動産九州(株)、積和不動産東北(株)、積和不動産札幌(株)

### (3) 不動産賃貸事業

戸建住宅、アパート、マンション、商業ビル、店舗等の賃貸借及び管理等を行っています。

(不動産賃貸事業に関わる主な関係会社)

積和不動産(株)、積和不動産関西(株)、積和不動産中部(株)、積和不動産中国(株)、積和不動産九州(株)、積和不動産東北(株)、積和不動産札幌(株)

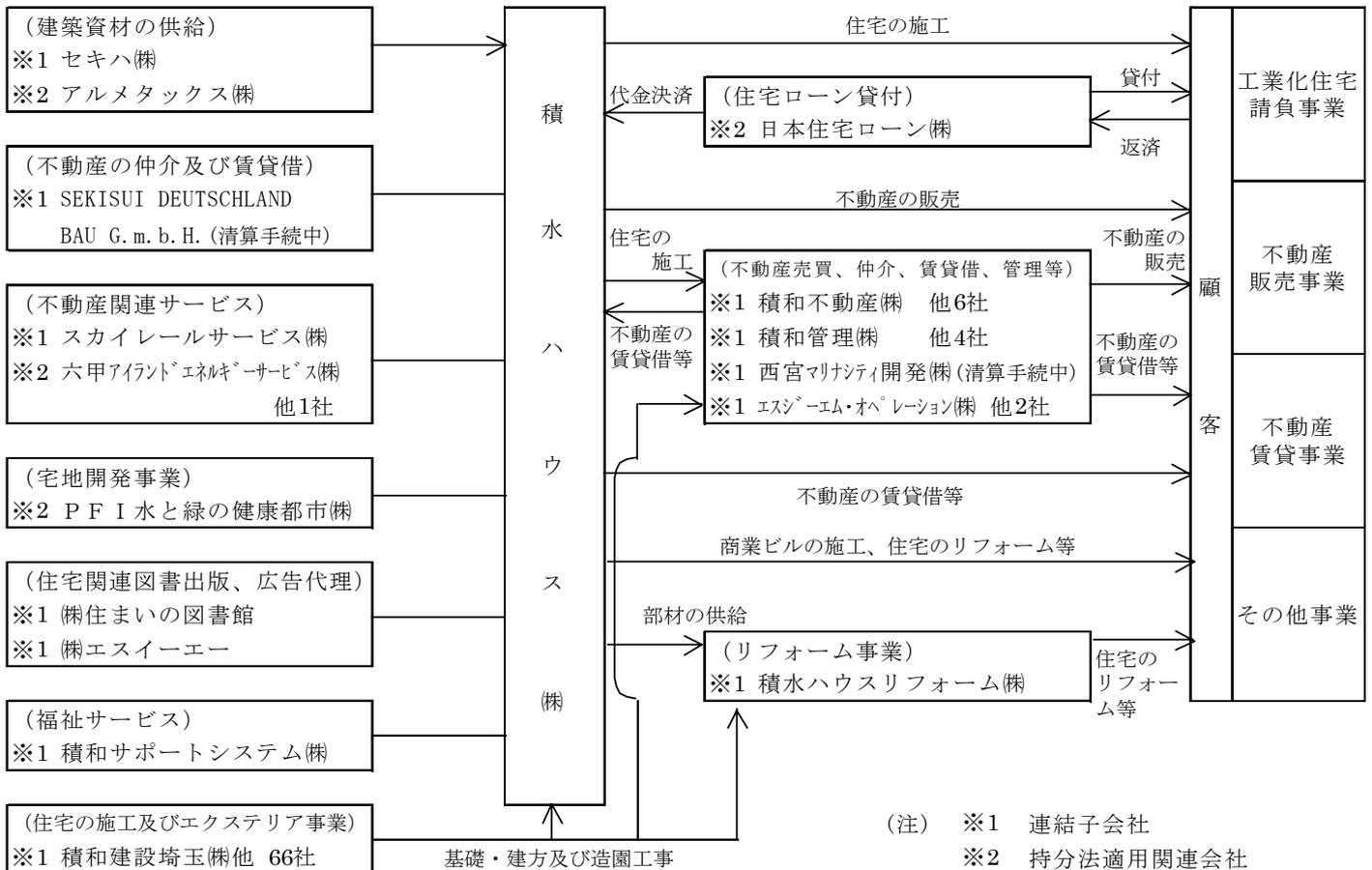
### (4) その他事業

マンション、商業ビル等の設計、施工及び請負並びに住宅のリフォーム、造園、外構工事の設計、施工及び請負等を行っています。

(その他事業に関わる主な関係会社)

積水ハウスリフォーム(株)、ランドテック積和(株)、グリーンテクノ積和(株)

事業の概要図は次の通りです。



## (主な関係会社の状況)

名 称	住 所	資本金	主 要 な 事 業 の 内 容	議決権の 所有割合	役 員 の 兼 任 等	営業上の取引
(連結子会社) 積 和 不 動 産 株	東 京 都 区 澁 谷 区	百万円 1,668	不動産賃貸事業 不動産販売事業	100.0%	役員 2名 従業員 1名 転籍 11名	当社及び当社顧客等の不動産 売買の代理、媒介及び不動産の 管理委託他
積 和 不 動 産 関 西 株	大 阪 市 区 大 北	5,829	同 上	100.0%	役員 3名 転籍 10名	同 上
積 和 不 動 産 中 部 株	名 古 屋 市 区 中 村 区	1,368	同 上	100.0%	役員 1名 執行役員 1名 従業員 1名 転籍 11名	同 上
積 和 不 動 産 中 国 株	広 島 市 区 中	379	同 上	100.0%	役員 1名 転籍 7名	同 上
積 和 不 動 産 九 州 株	福 岡 市 区 博 多 区	263	同 上	100.0%	役員 2名 転籍 6名	同 上
積 和 不 動 産 東 北 株	仙 台 市 区 青 葉 区	200	同 上	100.0%	役員 2名 執行役員 1名 転籍 5名	同 上
積 和 不 動 産 札 幌 株	札 幌 市 区 中 央 区	50	同 上	100.0%	役員 1名 従業員 2名	同 上
積 水 ハ ウ ス リ フ ォ ヨ ム 株	大 阪 市 区 大 北	100	そ の 他 事 業	100.0%	役員 2名 転籍 7名	リフォーム工事の請負
エ ス ジ ー エ ム ・ オ ペ レ ー シ ョ ン 株	神 戸 市 区 東 灘 区	418	不動産賃貸事業	100.0%	役員 2名 転籍 4名	不動産の管理委託及び住宅 関連機器の売買
積 水 ハ ウ ス 梅 田 オ ペ レ ー シ ョ ン 株	大 阪 市 区 大 北	100	同 上	100.0%	役員 2名 従業員 2名	不動産の管理委託
西 宮 マ リ ナ シ テ ィ 開 発 株	兵 庫 県 市 西 宮 市	400	不動産販売事業	100.0%	役員 2名	当社が参画している西宮マリナ シティ開発プロジェクト共同事 業会社
セ キ ハ 株	富 山 県 市 射 水 市	480	工 業 化 住 宅 請 負 事 業	100.0%	役員 3名	住宅関連部材の売買
グ リ ーン テ ク ノ 積 和 株	東 京 都 区 澁 谷 区	100	そ の 他 事 業	100.0%	役員 1名 執行役員 3名 従業員 1名 転籍 7名	外構・造園工事の請負
ラ ン ド テ ッ ク 積 和 株	茨 城 県 市 守 谷 市	60	同 上	100.0%	執行役員 1名 従業員 5名	地盤調査、測量等の請負
積 和 建 設 埼 玉 株	さいたま市 見 沼 区	40	工 業 化 住 宅 請 負 事 業	100.0%	執行役員 1名 従業員 2名 転籍 4名	基礎・建方等の建築工事の請負

(注) 1. 主要な事業の内容欄には、事業の種類別セグメントの名称を記載しています。

2. 西宮マリナシティ開発株は、会社設立の目的が終了したことにより清算手続を進めています。

# 経営方針

## 1. 経営方針

### (会社経営の基本方針)

当社の経営方針といたしましては、創業以来「人間性豊かな住まいと環境の創造」を目指し、住宅業界のトップ企業として最高の品質と技術の提供を図ることを基本とし、当社の根本哲学である「人間愛」を日々の活動に反映させ、常に「お客様本位」の家づくりに取り組んでおります。今後とも厳格な品質管理のもと、徹底した CS(顧客満足)の向上並びにアフターサービスの充実に努めてまいります。商品寿命が超長期に及ぶ住宅という商品特性上、これら日頃の地道な業務の積み重ねによる確固たる信頼を構築することが、永続的な成長の基本であるとともに不可欠な要素であると考えております。また、当社は CS(顧客満足)、SS(株主満足)、ES(従業員満足)の三位一体の中から真の企業経営が生まれるとの基本的な考えに立ち、企業市民としての義務の達成や、永続的に成長を続けるための先行投資及び安定性を考慮に入れつつ、業績拡大に邁進いたす所存です。

### (利益配分に関する方針)

当社は従来より、利益の状況、企業体質の強化及び将来の事業展開等を総合的に勘案しつつ、時機に応じて特別配当又は記念配当を実施し、株主の皆様へ利益還元を図ってまいりました。

前期平成 18 年 1 月期につきましては 1 株当たり 2 円の増配を行い、株主配当金を年間 20 円とするとともに、同期以降の株主配当金につきましては 1 株当たり年間 20 円を安定的な株主配当金としました。

今後はさらに、機動性が求められる営業先行投資、研究開発、設備投資をはじめとするキャッシュフローを勘案の上、業績の伸長に応じてさらに積極的な利益還元を行うことといたします。

このような利益配分に関する方針に基づき、当期におきましては業績の向上により、キャッシュフローの改善が見込まれるとの見通しのもと、前期に引き続き 1 株当たり 2 円の増配を行うこととし、これを期末配当金に加え、年間 22 円の株主配当を実施することを決定いたしました。

### (投資単位の引き下げに関する考え方及び方針)

当社は、より広範な投資家、とりわけ個人投資家の方々の参加を容易にする施策の重要性を認識しております。しかしながら現状当社株式の流動性については十分確保されていることから、今後個人投資家の動向、市場の要請等を勘案し、その費用並びに効果等を検討しつつ慎重に対処したいと考えております。

### (目標とする経営指標)

当社は、経営の効率化を促進するために、時機に応じてバランスシートの健全化を図るとともに、各事業の資産効率の向上に努めてまいります。それらの結果として総資産利益率、純資産利益率の改善を目指しております。

具体的な目標といたしましては、利益率及び総資産回転率の向上により ROA の目標値を 10%といたします。

### (中長期的な会社の経営戦略)

当社は、平成 16 年 10 月に策定した中期経営ビジョン「S-Project」に基づき積極経営を進めてまいりましたが、その後の市場環境の変化、社内体制の進捗等を勘案し、新たに平成 18 年 3 月に中期経営計画を策定いたしました。

今回の中期経営計画の策定にあたり、セグメント毎の各事業について、各々の市場規模の変化にあっても常に 5%ないし 10%以上の相対的かつ持続的成長を目指すとともに、不動産開発などの事業に対しても積極的な投資を行ってまいります。

また、変化の激しい経営環境にあつて、様々な事業を迅速かつ効率的に遂行するため、必ずしも従来の経営手法にとられる事無く、様々な可能性を検討・追求してまいります。

経営目標につきましては、平成 21 年 1 月期に連結売上高 1 兆 8,000 億円、連結経常利益 1,250 億円及び連結当期純利益 700 億円を計画しております。

### (親会社等に関する事項)

当社は親会社等を有していないため、該当する事項はありません。

### (その他、会社の経営上の重要な事項)

該当する事項はありません。

## 経営成績及び財政状態

### 1. 経営成績

当上半期の我が国経済は、堅調な企業収益を背景に積極的な設備投資や雇用環境の改善が見られ、個人消費も増加の傾向にありました。また、首都圏を中心とした大都市圏における優良不動産への投資も、継続・拡大を見せるなど景気は緩やかな回復基調で推移いたしました。しかしながら、原油をはじめとする原材料の高騰やゼロ金利解除に伴う金利の上昇懸念など事業環境の先行きとして不透明感が残りました。

住宅市場におきましては、大都市圏を中心として地価の底打ちが顕著となり、地方都市においても下落率の縮小が見られるなど、市場環境の改善が図られるとともに、低金利の継続などにより、一次取得者を中心とした分譲住宅は好調に推移いたしました。一方、持家については期の後半において建替え等二次取得者の住宅投資意欲に回復の兆しが見られるものの、本格的な回復には至っておりません。

このような状況に対処して、当社グループは経営体質及び営業力の強化をはじめとして、市場ニーズに即応した商品群の再編や、新商品の開発による工業化住宅請負事業の強化並びに周辺事業の強化に努めました。

また、お客様にご満足いただける住まいの提供を通じて、持続可能な社会の構築に寄与するとともに、その社会の中で暮らしの提供をリードし続ける「住環境創造企業」を目指し、利潤（経済価値）、環境（環境価値）、社会（社会価値）及び住まい手価値の4つの価値軸にバランスよく配慮した経営を行ってまいります。さらに「ひとと地球の未来に届ける住まいづくり」を目指し、持続可能な社会にふさわしい次世代の住まいについて実証実験及び研究を開始しました。

また引き続き、環境問題への取り組みにも注力し、森林・生態系保全活動を開始したほか、次代を担う子供たちに「生態系」の大切さを発信する環境教育プログラムを作成しネット上で無償提供するなど、教育を通じた社会貢献活動にも注力しました。

#### (工業化住宅請負事業)

営業面に関しまして工業化住宅請負事業においては、コンサルティング営業の徹底など営業力の強化はもとより、商品に関しましては外観ディテールや設計の自由度を更に向上させ、お客様のご要望にお応えするオーダーメイドで、手づくり感のある住まいづくりを実現し、ライフスタイル提案強化のための基盤整備を行いました。

#### (不動産販売事業)

不動産販売事業に関しましては、積極的に販売用土地の購入を図り、住宅のみならず、地域の安全・防災といった付加価値を高めた良質な団地の販売を進めました。また、住むほどに愛着が深まり、いつまでも住み継がれるまちづくりを進めていくために「まちづくり憲章」を策定し、環境に配慮し地域文化やコミュニティを育むまちづくりを推進しました。

#### (不動産賃貸事業)

不動産賃貸事業につきましては、積和不動産グループの一括借上げ等の賃貸管理業務が比較的好調に推移しました。さらに積和不動産グループとの連携強化により、賃貸経営のさらなる提案力の向上に努めました。

#### (その他の事業)

その他事業につきましては、長期にわたりお客様に快適にお住まい頂くCS推進の一環として、当社既存住宅の省エネルギーリフォームやエクステリア事業にも注力し、総合的かつ高いレベルの住まいづくりの提案ができる体制づくりに努めました。

当上半期の営業成績につきましては、連結受注高が8,442億7千6百万円（前年同期比14.9%増）と、大きく前年実績を上回ることができました。

連結売上高につきましても、受注同様当初下半期に売却を予定しておりました「赤坂ガーデンシティ」の売却が前倒しされた上、当初見込み額を大きく上回るなど、不動産販売事業が寄与し8,188億4千7百万円（前年同期比11.0%増）と大幅な増加となりました。利益につきましても、連結営業利益で767億8千9百万円（前年同期比100.9%増）、連結経常利益で779億2千1百万円（前年同期比100.5%増）、連結当期純利益は452億9千3百万円（前年同期比128.1%増）とそれぞれ増益を達成することができました。

## 2. 財政状態

キャッシュ・フローの状況は以下の通りであります。

営業活動によるキャッシュ・フローにつきましては、引き続き不動産分譲事業強化のために販売用土地を積極的に購入しました。しかし、堅調な不動産販売事業の売上が寄与し税金等調整前中間純利益が大幅に増加したこと等により、営業活動によるキャッシュ・フローは前年同期に比較して大幅に増加しました。

投資活動によるキャッシュ・フローにつきましては、前期に計上した投資有価証券の売却等が減少した結果、前年同期に比較して大幅な減少となりました。

財務活動によるキャッシュ・フローにつきましては、不動産開発投資に充当するために自己株式 43,000,000 株を売却したことにより前年同期に比較して大幅に増加しました。

結果といたしまして、当期末の現金及び現金同等物の残高につきましては、前期末に比較して 1,413 億 8 千万円増加し、2,363 億 6 千万円となりました。

	平成 15 年 1 月期	平成 16 年 1 月期	平成 17 年 1 月期	平成 18 年 1 月期	平成 18 年 7 月 中 間 期
自己資本比率(%)	51.3	56.6	58.5	62.4	64.1
時価ベースの自己資本比率(%)	48.4	61.2	71.6	110.9	93.8
債務償還年数(年)	3.1	0.7	0.8	—	—
インタレスト・カバレッジ・レシオ	20.0	61.8	70.9	—	3,839.9

\*時価ベースの自己資本比率： 各期末時点の株式時価総額/総資産

\*インタレスト・カバレッジ・レシオ： 営業キャッシュ・フロー/支払利息

## 3. 今後の課題及び通期の見通し

今後の方針といたしましては、景気の先行きに不透明感があるものの、全体として回復傾向にある現状を踏まえ、「成長」戦略実現に向けて積極的な営業活動を推進してまいります。

営業人員の増強等、営業力の強化により、最重点項目との位置づけである戸建住宅及びシャーメゾンの拡販はもとよりエクステリアやリフォームなどの周辺事業にもさらに注力してまいります。

また、さらに拡大が見込まれる不動産販売事業につきましては「まちづくり憲章」に沿った開発を進め、収益の拡大を図ってまいります。

懸念される資材価格等の高騰につきましては、設計及び施工方法の見直しや徹底した工程管理等によるコストダウンで対処し、市場競争力を低下させることなく、収益の向上に努めてまいり所存であります。

通期の見通しとしましては、連結売上高 1 兆 6,100 億円（前期比 7.2%増）、連結営業利益 1,110 億円（前期比 38.8%増）、連結経常利益 1,130 億円（前期比 38.3%増）、連結当期純利益 620 億円（前期比 44.1%増）を見込んでおります。

## 4. 事業等のリスク

当社及び当社グループの事業その他に関するリスクについて、投資家の判断に重要な影響を与える可能性のある事項につきましては、以下のようなものが挙げられます。なお、これらについては、決算短信提出日（平成 18 年 8 月 31 日）現在において判断したものです。

### (1) 事業環境の変化について

当社グループは、住宅を中心とした事業活動を行っているため、個人消費動向、金利動向、地価動向、住宅関連政策ないしは税制の動向、それらに起因する賃料相場の上下、さらには地方経済動向等に影響を受けやすい傾向があり、今後これらの事業環境の変化により、当社グループの業績に影響を与える可能性があります。

### (2) 自然災害等について

当社グループは、大規模自然災害発生時には、損害を被った自社保有設備の修復に加え、お客様が所有する建物の点検や応急処置などの初動活動や支援活動等により多額の費用が発生し、当社グループの業績に影響を与える可能性があります。

**(3) 原材料価格、資材価格の高騰について**

当社の主要構造部材である鉄鋼、木材や石油等の急激な高騰や為替相場の変動などの局面では、原材料及び資材等の仕入価格が上昇し、当社グループの業績に影響を与える可能性があります。

**(4) 保有する資産について**

当社グループが保有している有価証券、販売用不動産、固定資産及びその他の資産について、時価の下落等による減損又は評価損の計上によって、当社グループの業績及び財務状況に影響を与える可能性があります。

**(5) 品質管理について**

当社グループは品質には万全を期していますが、想定範囲を超える瑕疵担保責任等が発生した場合には、多額の費用発生や当社グループの評価を大きく毀損することとなり、当社グループの業績に影響を与える可能性があります。

**(6) 法的規制等について**

当社グループの事業は、宅地建物取引業法、建設業法、建築士法等に基づく許認可を受け展開し、また建築、土地に関する法令をはじめとして労働、環境その他事業の遂行に関連する各種の法令に則り事業活動を行なっています。今後これらの法令の改廃や新たに法的規制が設けられた場合、もしくは法令違反の生じた場合には、当社グループの業績に影響を与える可能性があります。

**(7) 個人情報保護について**

当社グループは、事業の特性上大量の顧客情報等の個人情報を取り扱っており、個人情報保護には特に配慮し対策を進め事業活動を行なっていますが、万一個人情報の漏洩等があれば、信用を大きく毀損することとなり、当社グループの業績に影響を与える可能性があります。

**(8) 退職給付債務について**

当社グループの従業員に対する退職給付債務は、割引率等数理計算上で設定される基礎率や年金資産の期待運用収益率に基づいて算出されています。この基礎率が変更されたり、期待運用収益率に基づく見積もり計算が実際の結果と大きく異なった場合には、当社グループの業績及び財務状況に影響を与える可能性があります。

**(9) コンピュータウイルス対策について**

当社グループは、効率的な業務運営を行うことを目的として IT を積極的に利用しているため、予測できないコンピュータウイルスが発生した場合には、当社グループの業績に影響を与える可能性があります。

## 中間連結財務諸表等

### 1. 中間連結貸借対照表

(単位：百万円)

科 目	期 別	当中間連結会計期間末 (平成18年7月31日現在)	前 連 結 会 計 年 度 (平成18年1月31日現在)	対前連結会計年度 比 較 増 減		前中間連結会計期間末 (平成17年7月31日現在)
				金 額	比率(%)	
( 資 産 の 部 )		(1,228,171)	(1,098,203)	(129,968)	(11.8)	(1,050,477)
流 動 資 産		841,725	712,752	128,973	18.1	684,584
現 金 預 金		236,960	95,579			94,556
受取手形及び完成工事未収入金		91,902	96,610			87,024
有 価 証 券		150	216			1,672
た な 卸 資 産		432,101	436,609			403,807
繰 延 税 金 資 産		54,912	59,242			71,753
そ の 他 の 流 動 資 産		27,667	26,255			27,336
貸 倒 引 当 金		△1,968	△1,762			△1,567
固 定 資 産		386,445	385,451	994	0.3	365,892
有 形 固 定 資 産		205,029	202,131	2,898	1.4	190,607
建 物 及 び 構 築 物		93,703	91,933			89,120
機 械 装 置 及 び 運 搬 具		12,264	12,495			11,521
工 具 器 具 及 び 備 品		5,931	5,953			5,573
土 地		90,370	87,925			81,612
建 設 仮 勘 定		2,759	3,823			2,779
無 形 固 定 資 産		7,394	5,973	1,420	23.8	6,001
投 資 そ の 他 の 資 産		174,021	177,345	△3,323	△1.9	169,284
投 資 有 価 証 券		100,651	100,895			84,728
長 期 貸 付 金		35,953	37,985			41,341
繰 延 税 金 資 産		1,723	3,054			8,724
そ の 他 の 投 資 そ の 他 の 資 産		37,112	36,824			35,800
貸 倒 引 当 金		△1,418	△1,414			△1,310
資 産 合 計		1,228,171	1,098,203	129,968	11.8	1,050,477

(単位：百万円)

科 目	期 別 当中間連結会計期間末 (平成18年7月31日現在)	前 連 結 会 計 年 度 (平成18年1月31日現在)	対前連結会計年度 比 較 増 減		前中間連結会計期間末 (平成17年7月31日現在)
			金 額	比率(%)	
( 負 債 の 部 )	(440,477)	(412,168)	(28,308)	(6.9)	(393,721)
流 動 負 債	357,711	326,864	30,847	9.4	308,577
支払手形及び工事未払金	172,665	166,388			155,605
未払法人税等	26,378	7,206			5,694
未成工事受入金	95,101	86,174			88,370
賞与引当金	14,479	18,000			13,358
完成工事補償引当金	2,805	2,611			1,795
その他の流動負債	46,281	46,482			43,752
固 定 負 債	82,765	85,304	△2,539	△3.0	85,144
預り敷金及び保証金	53,465	53,063			54,990
繰延税金負債	2,352	2,256			—
退職給付引当金	23,460	26,143			26,387
役員退職慰労引当金	966	1,803			1,615
連結調整勘定	109	185			279
その他の固定負債	2,411	1,851			1,870
( 少 数 株 主 持 分 )	(—)	(271)	(—)	(—)	(349)
少数株主持分	—	271			349
( 資 本 の 部 )	(—)	(685,762)	(—)	(—)	(656,406)
資 本 金	—	186,554			186,554
資 本 剰 余 金	—	237,522			237,522
利 益 剰 余 金	—	285,574			269,068
その他有価証券評価差額金	—	24,530			11,513
為替換算調整勘定	—	△40			△112
自 己 株 式	—	△48,379			△48,139
負債、少数株主持分及び資本合計	—	1,098,203	—	—	1,050,477
( 純 資 産 の 部 )	(787,694)	(—)	(—)	(—)	(—)
株 主 資 本	763,877	—	—	—	—
資 本 金	186,554	—			—
資 本 剰 余 金	254,131	—			—
利 益 剰 余 金	323,560	—			—
自 己 株 式	△368	—			—
評 価 ・ 換 算 差 額 等	23,547	—	—	—	—
その他有価証券評価差額金	23,518	—			—
為替換算調整勘定	28	—			—
少 数 株 主 持 分	270	—	—	—	—
負債及び純資産合計	1,228,171	—	—	—	—

## 2. 中間連結損益計算書

(単位：百万円)

科 目	期 別	当中間連結会計期間 自:平成18年2月1日 至:平成18年7月31日		前中間連結会計期間 自:平成17年2月1日 至:平成17年7月31日		対前年中間 連結会計期間 比較増減		前連結会計年度 自:平成17年2月1日 至:平成18年1月31日	
		金 額	百分比 (%)	金 額	百分比 (%)	金 額	比率 (%)	金 額	百分比 (%)
売 上 高		818,847	100.0	737,766	100.0	81,081	11.0	1,501,857	100.0
売 上 原 価		634,268	77.5	595,955	80.8	38,313	6.4	1,213,190	80.8
売 上 総 利 益		184,578	22.5	141,811	19.2	42,767	30.2	288,666	19.2
販 売 費 及 び 一 般 管 理 費		107,788	13.1	103,579	14.0	4,208	4.1	208,686	13.9
営 業 利 益		76,789	9.4	38,231	5.2	38,558	100.9	79,980	5.3
営 業 外 収 益		2,994	0.4	2,943	0.4	51	1.7	5,566	0.4
受取利息及び受取配当金		1,199		1,304				2,223	
持分法による投資利益		109		59				183	
雑 収 入		1,685		1,579				3,159	
営 業 外 費 用		1,862	0.2	2,320	0.3	△457	△19.7	3,846	0.3
支 払 利 息		24		115				139	
雑 支 出		1,837		2,205				3,707	
経 常 利 益		77,921	9.5	38,854	5.3	39,066	100.5	81,699	5.4
特 別 利 益		114	0.0	396	0.0	△282	△71.1	5,937	0.4
投資有価証券売却益		114		396				5,937	
特 別 損 失		490	0.1	4,580	0.6	△4,090	△89.3	12,862	0.8
固定資産売却及び除却損		410		383				838	
販売用不動産評価損		47		4,187				12,015	
ゴルフ会員権評価損		25		—				—	
投資有価証券評価損		7		9				9	
税金等調整前中間(当期)純利益		77,545	9.4	34,670	4.7	42,875	123.7	74,774	5.0
法人税、住民税及び事業税		25,797	3.1	4,595	0.6	21,202	461.4	9,936	0.7
法 人 税 等 調 整 額		6,442	0.8	10,196	1.4	△3,754	△36.8	21,625	1.4
少 数 株 主 利 益		11	0.0	24	0.0	△13	△53.8	182	0.0
中 間 ( 当 期 ) 純 利 益		45,293	5.5	19,854	2.7	25,439	128.1	43,029	2.9

### 3. 中間連結剰余金計算書及び中間連結株主資本等変動計算書

#### 中間連結剰余金計算書

(単位：百万円)

科 目	期 別	前中間連結会計期間		前連結会計年度	
		自：平成17年2月1日 至：平成17年7月31日		自：平成17年2月1日 至：平成18年1月31日	
<b>(資本剰余金の部)</b>					
I 資本剰余金期首残高			237,524		237,524
II 資本剰余金減少高					
自己株式処分差損		2	2	2	2
III 資本剰余金 中間期末(期末)残高			237,522		237,522
<b>(利益剰余金の部)</b>					
I 利益剰余金期首残高			259,773		259,773
II 利益剰余金増加高					
中間(当期)純利益		19,854	19,854	43,029	43,029
III 利益剰余金減少高					
1. 配当金		6,120		12,784	
2. 役員賞与		484		484	
3. 自己株式処分差損		3,954		3,953	
4. 連結子会社減少に伴う 減少高		—	10,559	5	17,228
IV 利益剰余金 中間期末(期末)残高			269,068		285,574

#### 中間連結株主資本等変動計算書

当中間連結会計期間(自 平成18年2月1日 至 平成18年7月31日)

(単位：百万円)

	株 主 資 本					評価・換算差額等			少数株主 持分	純資産 合計
	資本金	資本 剰余金	利益 剰余金	自己株式	株主資本 合計	その他有 価証券評 価差額金	為替換算 調整勘定	評価・ 換算差額等 合計		
前期末残高	186,554	237,522	285,574	△48,379	661,271	24,530	△40	24,490	271	686,034
当中間期変動額										
剰余金の配当	—	—	△6,662	—	△6,662	—	—	—	—	△6,662
役員賞与	—	—	△644	—	△644	—	—	—	—	△644
中間純利益	—	—	45,293	—	45,293	—	—	—	—	45,293
自己株式の取得	—	—	—	△181	△181	—	—	—	—	△181
自己株式の処分	—	16,608	—	48,191	64,800	—	—	—	—	64,800
株主資本以外の 項目の当中間期 変動額(純額)	—	—	—	—	—	△1,012	68	△943	△1	△945
当中間期 変動額合計	—	16,608	37,986	48,010	102,605	△1,012	68	△943	△1	101,660
当中間期末残高	186,554	254,131	323,560	△368	763,877	23,518	28	23,547	270	787,694

#### 4. 中間連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

科 目	期 別		前連結会計年度		
	当中間連結会計期間 自：平成18年2月 1日 至：平成18年7月31日	前中間連結会計期間 自：平成17年2月 1日 至：平成17年7月31日	自：平成17年2月 1日 至：平成17年7月31日	自：平成17年2月 1日 至：平成17年7月31日	自：平成17年2月 1日 至：平成18年1月31日
I 営業活動によるキャッシュ・フロー					
税金等調整前中間(当期)純利益	77,545	34,670			74,774
減価償却費	5,735	5,180			11,117
退職給付引当金の減少額	△2,682	△508			△752
受取利息及び受取配当金	△1,199	△1,304			△2,223
支払利息	24	115			139
持分法による投資利益	△109	△59			△183
販売用不動産評価損	47	4,187			12,015
投資有価証券評価損	7	9			9
売上債権の減少額又は増加額(△)	4,708	△4,453			△14,040
たな卸資産等の減少額又は増加額(△)	5,439	△44,514			△68,174
仕入債務の増加額	6,908	613			12,493
未成工事受入金の増加額又は減少額(△)	8,927	1,936			△260
その他の	△4,460	△9,509			△9,889
小 計	100,892	△13,637			15,026
利息及び配当金の受取額	1,197	1,439			2,367
利息の支払額	△24	△219			△244
法人税等の支払額	△6,836	△18,964			△22,905
営業活動によるキャッシュ・フロー	95,228	△31,382			△5,756
II 投資活動によるキャッシュ・フロー					
有価証券の取得による支出	—	△561			△232
有価証券の売却による収入	116	624			265
有形固定資産の取得による支出	△11,947	△12,719			△47,141
有形固定資産の売却による収入	47	99			1,951
投資有価証券の取得による支出	△1,471	△11,159			△12,654
投資有価証券の売却による収入	149	52,877			65,740
貸付けによる支出	△759	△924			△1,483
貸付金の回収による収入	2,777	3,536			7,456
その他の	△785	△123			△1,642
投資活動によるキャッシュ・フロー	△11,872	31,649			12,259
III 財務活動によるキャッシュ・フロー					
長期借入金の返済による支出	—	△1,552			△1,552
社債の償還による支出	—	△30,000			△30,000
配当金の支払額	△6,662	△6,120			△12,784
少数株主への配当金の支払額	△1	△404			△404
自己株式取得による支出	△180	△46,472			△46,599
自己株式の処分及び売出しによる収入	64,794	—			—
その他の	6	135			141
財務活動によるキャッシュ・フロー	57,955	△84,413			△91,200
IV 現金及び現金同等物に係る換算差額	68	△107			△35
V 現金及び現金同等物の増加額又は減少額(△)	141,380	△84,254			△84,732
VI 現金及び現金同等物の期首残高	94,979	179,712			179,712
VII 現金及び現金同等物の中間期末(期末)残高	236,360	95,457			94,979

## [中間連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項]

### 1. 連結の範囲に関する事項

連結子会社 90 社 積和不動産㈱、積和不動産関西㈱、積和不動産中部㈱、積和不動産中国㈱、積和不動産九州㈱、積和不動産東北㈱、積和不動産札幌㈱他

連結範囲の異動状況 ー

子会社 90 社は全て連結しています。

### 2. 持分法の適用に関する事項

持分法適用会社 5 社 六甲アイランドエネルギーサービス㈱、新西宮ヨットハーバー㈱、日本住宅ローン㈱、アルメタックス㈱、PFI 水と緑の健康都市㈱

持分法適用範囲の異動状況 ー

関連会社 5 社の投資については、全て持分法を適用しています。

### 3. 連結子会社の中間決算日等に関する事項

連結子会社のうち、スカイレールサービス㈱の中間決算日は 9 月 30 日です。中間連結財務諸表の作成にあたっては、同社の 7 月 31 日現在で仮決算を行いその財務諸表を使用しています。また、SEKISUI DEUTSCHLAND BAU G.m.b.H.の中間決算日は 6 月 30 日です。中間連結財務諸表の作成にあたっては、同日現在の財務諸表を使用し、中間連結決算日までの間に生じた重要な取引については、連結上必要な調整を行っています。

### 4. 会計処理基準に関する事項

#### (1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

##### (イ) 有価証券

① 満期保有目的の債券 …… 償却原価法(定額法)

##### ② その他有価証券

・時価のあるもの …… 中間決算日の市場価格等に基づく時価法

(評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定しています。)

・時価のないもの …… 移動平均法に基づく原価法

##### (ロ) デリバティブ …… 時価法

##### (ハ) たな卸資産

① 未成工事支出金、分譲用建物、分譲用土地、未成分譲用土地 …… 個別法に基づく原価法

② その他のたな卸資産 …… 移動平均法に基づく原価法

#### (2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

建物(建物附属設備を除く)及び無形固定資産については定額法、その他の有形固定資産については定率法(在外連結子会社は定額法)を採用しています。

#### (3) 重要な引当金の計上基準

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

(ロ) 賞与引当金 …… 従業員に対し支給する賞与に充てるため、支給見込額のうち当中間連結会計期間に負担すべき額を計上しています。

(ハ) 完成工事補償引当金 …… 建築物の引渡後の瑕疵による損失及び補償サービス費用を補填するため、過去の完成工事及び分譲建物に係る補修費等の実績を基準として計上しています。

- (ニ) 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、当中間連結会計期間末において発生していると認められる額を計上しています。なお、数理計算上の差異は、5年による定額法により按分した額を、それぞれ発生の翌連結会計年度から費用処理することとしています。また、過去勤務債務については、5年による定額法により按分した額を、発生した連結会計年度より費用処理することとしています。

(会計処理方法の変更)

当中間連結会計期間より「『退職給付に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準委員会 企業会計基準第3号 平成17年3月16日)及び「『退職給付に係る会計基準』の一部改正に関する適用指針」(企業会計基準委員会 企業会計基準適用指針第7号 平成17年3月16日)を適用しています。この変更により、従来の方法に比べ、「営業利益」、「経常利益」及び「税金等調整前中間純利益」がそれぞれ603百万円増加しています。

- (ホ) 役員退職慰労引当金 …………… 役員の退職に際し支給する退職慰労金に充てるため、内規に基づく中間連結会計期間末現在の要支給額を計上しています。

(追加情報)

当中間連結会計期間において、提出会社について取締役、監査役及び執行役員に関する退職慰労金制度を廃止しました。これに伴い、「役員退職慰労引当金」を取崩し、当中間連結会計期間末における未払額585百万円については、「その他の固定負債」に含めて表示しています。

(4) 重要な外貨建の資産又は負債の本邦通貨への換算基準

外貨建金銭債権債務は、中間連結決算日の直物為替相場により円貨に換算し、換算差額は損益として処理しています。なお、在外子会社の資産、負債、収益及び費用は、子会社の中間会計期間末日における直物為替相場により円貨に換算し、換算差額は資本の部における為替換算調整勘定に含めています。

(5) 重要なリース取引の処理方法

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

(6) 重要なヘッジ会計の方法

(イ) ヘッジ会計の方法

繰延ヘッジ処理を採用しています。なお、為替予約取引については、振当処理の要件を満たしている場合には、振当処理を採用しています。

(ロ) ヘッジ手段とヘッジ対象

外貨建金銭債務及び予定取引をヘッジ対象として、為替予約をヘッジ手段としています。

(ハ) ヘッジ方針

為替の変動による損失を回避する目的でデリバティブ取引を行っています。なお、為替予約取引は輸入取引高の範囲内に限定しています。

(ニ) ヘッジ有効性評価の方法

為替予約取引については、当該取引とヘッジ対象に関する重要な条件等が一致しており、かつキャッシュ・フローが固定されているため、ヘッジの有効性評価を省略しています。

(7) 消費税等の会計処理

消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。なお、不動産賃貸事業を主要な事業とする連結子会社における固定資産に係る控除対象外消費税等については、「その他の投資その他の資産」に計上し、5年間で均等償却を行っています。その他の控除対象外消費税等については、当中間連結会計期間の費用としています。

## 5. 中間連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

中間連結キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、現金及び預金(預入期間が3ヶ月を超える定期預金を除く)並びに取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資で、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ものとしています。

## [会計処理方法の変更]

### 貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準

当中間連結会計期間より、「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」（企業会計基準委員会 企業会計基準第5号 平成17年12月9日）及び「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等の適用指針」（企業会計基準委員会 企業会計基準適用指針第8号 平成17年12月9日）を適用しています。

従来の資本の部の合計に相当する金額は787,424百万円です。

### 役員賞与に関する会計基準

当中間連結会計期間より「役員賞与に関する会計基準」（企業会計基準委員会 企業会計基準第4号 平成17年11月29日）を適用しています。なお、当中間連結会計期間の損益に与える影響額はありません。

## [注記事項]

### 1. 中間連結貸借対照表関係

	(当中間連結会計期間末)	(前連結会計年度末)	(前中間連結会計期間末)
(1)有形固定資産の減価償却累計額	153,966百万円	144,774百万円	142,023百万円
(2)担保提供資産	5,049百万円	5,212百万円	5,034百万円
(3)保証債務	89,632百万円	95,199百万円	86,433百万円
(4)自己株式数	321,537株	43,220,144株	43,044,737株
(5)投資有価証券に含まれる関連会社株式	1,212百万円	998百万円	830百万円

### 2. 中間連結株主資本等変動計算書関係

#### (1) 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	発行済株式の種類	自己株式の種類
	普通株式	普通株式
前連結会計年度末株式数	709,385,078株	43,220,144株
増加株式数	—	105,149株
減少株式数	—	43,003,756株
当中間連結会計期間末株式数	709,385,078株	321,537株

(注)1. 普通株式の自己株式の増加株式数の内訳

単元未満株式の買取による増加 104,689株  
持分法適用会社が取得した自己株式の当社帰属分 460株

2. 普通株式の自己株式の減少株式数の内訳

自己株式の処分による減少 43,000,000株  
単元未満株式の買増請求による減少 3,756株

#### (2) 配当に関する事項

##### ①配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額	1株当たり 配当額	基準日	効力発生日
平成18年4月27日 定時株主総会	普通株式	6,662百万円	10.00円	平成18年1月31日	平成18年4月28日

②基準日が当中間連結会計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当中間連結会計期間後となるもの

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の 総額	1株当たり 配当額	基準日	効力発生日
平成18年8月31日 取締役会	普通株式	利益剰余金	7,091百万円	10.00円	平成18年7月31日	平成18年9月29日

### 3. 中間連結キャッシュ・フロー計算書関係

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

	(当中間連結会計期間)	(前中間連結会計期間)	(前連結会計年度)
現金預金勘定	236,960 百万円	94,556 百万円	95,579 百万円
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	△600 百万円	△600 百万円	△600 百万円
取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資(有価証券勘定)	— 百万円	1,501 百万円	— 百万円
現金及び現金同等物	236,360 百万円	95,457 百万円	94,979 百万円

#### 4. セグメント情報

##### (1)事業の種類別セグメント情報

当中間連結会計期間(平成18年2月1日～平成18年7月31日)

(単位：百万円)

	工業化住宅 請負事業	不動産 販売事業	不動産 賃貸事業	その他事業	計	消去又は 全社	連結
売上高及び営業損益							
売上高							
(1) 外部顧客に対する売上高	356,112	233,214	153,974	75,545	818,847	—	818,847
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	3,477	44	865	1,361	5,749	(5,749)	—
計	359,590	233,259	154,840	76,907	824,597	(5,749)	818,847
営業費用	320,227	187,240	147,165	74,731	729,364	12,692	742,057
営業利益	39,362	46,018	7,675	2,175	95,232	(18,442)	76,789

前中間連結会計期間(平成17年2月1日～平成17年7月31日)

(単位：百万円)

	工業化住宅 請負事業	不動産 販売事業	不動産 賃貸事業	その他事業	計	消去又は 全社	連結
売上高及び営業損益							
売上高							
(1) 外部顧客に対する売上高	358,083	169,347	144,454	65,880	737,766	—	737,766
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	1,254	—	835	2,149	4,239	(4,239)	—
計	359,338	169,347	145,290	68,030	742,006	(4,239)	737,766
営業費用	322,134	159,271	138,486	66,285	686,178	13,356	699,534
営業利益	37,203	10,075	6,803	1,745	55,827	(17,596)	38,231

前連結会計年度(平成17年2月1日～平成18年1月31日)

(単位：百万円)

	工業化住宅 請負事業	不動産 販売事業	不動産 賃貸事業	その他事業	計	消去又は 全社	連結
売上高及び営業損益							
売上高							
(1) 外部顧客に対する売上高	725,216	347,723	291,154	137,762	1,501,857	—	1,501,857
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	1,702	—	1,517	5,151	8,371	(8,371)	—
計	726,919	347,723	292,672	142,913	1,510,228	(8,371)	1,501,857
営業費用	652,140	324,317	279,438	139,354	1,395,250	26,625	1,421,876
営業利益	74,779	23,406	13,233	3,558	114,978	(34,997)	79,980

##### (注) 1. 事業区分の方法

現に採用している売上集計区分を基に、事業の種類及び性質の類似性並びに営業方法の関連性等を勘案して区分しています。

##### 2. 各事業区分に属する主要な内容

- 工業化住宅請負事業 : 当社の工場製造部材を使用する住宅の設計、施工及び請負。
- 不動産販売事業 : 住宅の分譲、不動産の売買及び分譲宅地上に建築する住宅の設計、施工及び請負。
- 不動産賃貸事業 : 不動産の賃貸借及び管理。
- その他事業 : マンション、商業ビル等の設計、施工及び請負並びに住宅のリフォーム、造園、外構工事の施工及び請負他。

##### 3. 営業費用のうち「消去又は全社」の項目に含めた配賦不能営業費用の主なものは、親会社の本社及び支社機構の管理部門、研究開発部門にかかる費用等です。

当中間連結会計期間	16,903 百万円
前中間連結会計期間	15,960 百万円
前連結会計年度	31,927 百万円

##### (2)所在地別セグメント情報

当中間連結会計期間、前中間連結会計期間及び前連結会計年度において、全セグメントの売上高の合計に占める「本邦」の割合がいずれも 90%を超えているため、記載を省略しました。

##### (3)海外売上高

当中間連結会計期間、前中間連結会計期間及び前連結会計年度において、海外売上高が連結売上高の 10%未満であるため、記載を省略しました。

## 5. リース取引関係

EDINETにより開示を行うため記載を省略しています。

## 6. 有価証券

### 1. 満期保有目的の債券で時価のあるもの

(単位：百万円)

	当中間期 平成 18 年 7 月 31 日現在			前期 平成 18 年 1 月 31 日現在			前年中間期 平成 17 年 7 月 31 日現在		
	中間連結 貸借対照 表計上額	時 価	差 額	連 結 貸借対照 表計上額	時 価	差 額	中間連結 貸借対照 表計上額	時 価	差 額
(1)国債・地方債	1,634	1,624	△10	1,600	1,598	△1	2,644	2,647	2
(2)社債	100	99	△0	200	200	0	200	200	0
合 計	1,734	1,724	△10	1,800	1,799	△1	2,844	2,847	3

### 2. その他有価証券で時価のあるもの

(単位：百万円)

	当中間期 平成 18 年 7 月 31 日現在			前期 平成 18 年 1 月 31 日現在			前年中間期 平成 17 年 7 月 31 日現在		
	取得原価	中間連結 貸借対照 表計上額	差 額	取得原価	連 結 貸借対照 表計上額	差 額	取得原価	中間連結 貸借対照 表計上額	差 額
(1)株式	42,747	82,205	39,457	41,484	82,640	41,155	42,318	61,639	19,320
(2)その他	—	—	—	—	—	—	500	501	0
合 計	42,747	82,205	39,457	41,484	82,640	41,155	42,819	62,140	19,320

### 3. 時価評価されていない主な有価証券の内容及び中間連結貸借対照表計上額

(単位：百万円)

	当中間期	前期	前年中間期
	平成 18 年 7 月 31 日現在 中間連結貸借対照表計上額	平成 18 年 1 月 31 日現在 連結貸借対照表計上額	平成 17 年 7 月 31 日現在 中間連結貸借対照表計上額
(1) 満期保有目的の債券			
非上場債券	101	101	101
非上場外国債券	2,000	2,000	2,000
(2) その他有価証券			
非上場株式	12,469	12,455	12,374
優先出資証券	999	999	5,999
投資事業有限責任組合への出資	78	115	109

## 7. デリバティブ取引関係

該当事項は、ありません。

なお、為替予約取引を行っていますが、ヘッジ会計を適用していますので注記の対象から除いています。

## 8. スtock・オプション

EDINETにより開示を行うため記載を省略しています。

## 9. 1株当たり情報

当中間連結会計期間 自 平成18年2月 1日 至 平成18年7月31日	前中間連結会計期間 自 平成17年2月 1日 至 平成17年7月31日	前連結会計年度 自 平成17年2月 1日 至 平成18年1月31日
1株当たり純資産額 1,110円51銭	1株当たり純資産額 985円09銭	1株当たり純資産額 1,028円46銭
1株当たり中間純利益 65円07銭	1株当たり中間純利益 29円21銭	1株当たり当期純利益 62円94銭
潜在株式調整後1株当たり中間純利益 65円06銭	なお、潜在株式調整後1株当たり中間純利益については、潜在株式が存在しないため記載していません。	なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式が存在しないため記載していません。

(注)1. 1株当たり純資産額の算定上の基礎

	当中間連結会計期間
連結貸借対照表上の純資産額(百万円)	787,694
連結貸借対照表上の純資産額と普通株式に係る純資産額との差額(百万円) (少数株主持分(百万円))	270
普通株式に係る純資産額(百万円)	787,424
普通株式の発行済株式数(千株)	709,385
普通株式の自己株式数(千株)	321
1株当たり純資産額の算定に用いられた普通株式の数(千株)	709,063

2. 1株当たり中間(当期)純利益及び潜在株式調整後1株当たり中間(当期)純利益の算定上の基礎

	当中間連結会計期間	前中間連結会計期間	前連結会計年度
1株当たり中間(当期)純利益			
連結損益計算書上の中間(当期)純利益(百万円)	45,293	19,854	43,029
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)	—	—	637
普通株式に係る中間(当期)純利益(百万円)	45,293	19,854	42,392
普通株式の期中平均株式数(千株)	696,108	679,750	673,509
潜在株式調整後1株当たり中間(当期)純利益			
中間(当期)純利益調整額(百万円)	—	—	—
普通株式増加数(株) (新株予約権)	27,412	—	—

## 10. 主な関係会社の要約財務諸表

### (1) 積和不動産株式会社

#### ① 中間連結貸借対照表の要旨

(平成 18 年 7 月 31 日現在)

(単位：百万円)

科 目	金 額	科 目	金 額
(資産の部)		(負債の部)	
流動資産	31,367	流動負債	11,478
現金及び預金	15,093	営業未払金	605
営業未収入金	1,071	営業前受金	7,621
有価証券	150	未払法人税等	1,311
たな卸資産	9,439	その他の流動負債	1,939
繰延税金資産	1,437	固定負債	17,313
その他の流動資産	4,317	退職給付引当金	538
貸倒引当金	△140	預り敷金・保証金	16,654
固定資産	15,795	その他の固定負債	120
有形固定資産	7,578	(純資産の部)	
建物及び構築物	6,343	株主資本	18,334
土地	537	資本金	1,668
その他	698	資本剰余金	817
無形固定資産	1,017	利益剰余金	15,848
投資その他の資産	7,198	評価・換算差額等	36
投資有価証券	261	その他有価証券	36
長期貸付金	845	評価差額金	
敷金及び保証金	5,339		
繰延税金資産	552		
その他の投資等	419		
貸倒引当金	△220		
資産合計	47,163	負債及び純資産合計	47,163

#### ② 中間連結損益計算書の要旨

〔自 平成 18 年 2 月 1 日  
至 平成 18 年 7 月 31 日〕

(単位：百万円)

科 目	金 額
営業収益	59,878
営業費用	56,711
営業利益	3,166
営業外収益	50
営業外費用	17
経常利益	3,199
特別利益	—
特別損失	1
税金等調整前中間純利益	3,198
法人税、住民税及び事業税	1,288
法人税等調整額	63
中間純利益	1,846

#### ③ 中間連結キャッシュ・フロー計算書の要旨

〔自 平成 18 年 2 月 1 日  
至 平成 18 年 7 月 31 日〕

(単位：百万円)

科 目	金 額
I 営業活動によるキャッシュ・フロー	
税金等調整前中間純利益	3,198
減価償却費及び償却費	315
営業未収入金の増加額	△23
たな卸資産等の減少額	1,169
営業前受金の増加額	269
預り敷金・保証金の増加額	569
その他	△591
小 計	4,907
利息及び配当金の受取額	17
法人税等の支払額	△1,160
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,764
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	△733
無形固定資産の取得による支出	△24
その他	101
投資活動によるキャッシュ・フロー	△655
III 財務活動によるキャッシュ・フロー	
配当金の支払額	△346
財務活動によるキャッシュ・フロー	△346
IV 現金及び現金同等物の増加額	2,762
V 現金及び現金同等物の期首残高	15,731
VI 現金及び現金同等物の中間期末残高	18,493

## (2) 積和不動産中部株式会社

## ① 中間連結貸借対照表の要旨

(平成 18 年 7 月 31 日現在)

(単位：百万円)

科 目	金 額	科 目	金 額
(資産の部)		(負債の部)	
流 動 資 産	16,566	流 動 負 債	8,504
現金及び預金	8,122	営業未払金	845
営業未収入金	955	営業前受金	5,698
たな卸資産	4,300	未払法人税等	340
繰延税金資産	506	その他の流動負債	1,619
その他の流動資産	2,792	固 定 負 債	11,744
貸倒引当金	△110	退職給付引当金	188
固 定 資 産	14,780	預り敷金・保証金	11,486
有形固定資産	13,145	その他の固定負債	70
建物及び構築物	8,377	(純資産の部)	
土地	4,235	株 主 資 本	11,097
その他	532	資 本 金	1,368
無形固定資産	325	資 本 剰 余 金	1,679
投資その他の資産	1,309	利 益 剰 余 金	8,049
長期貸付金	92	評価・換算差額等	—
敷金及び保証金	650	その他有価証券	—
繰延税金資産	161	評 価 差 額 金	—
その他の投資等	404		
資 産 合 計	31,346	負債及び純資産合計	31,346

## ② 中間連結損益計算書の要旨

〔 自 平成 18 年 2 月 1 日  
至 平成 18 年 7 月 31 日 〕

(単位：百万円)

科 目	金 額
営 業 収 益	44,947
営 業 費 用	42,875
営 業 利 益	2,072
営 業 外 収 益	42
営 業 外 費 用	33
経 常 利 益	2,081
特 別 利 益	—
特 別 損 失	25
税金等調整前中間純利益	2,055
法人税、住民税及び事業税	295
法人税等調整額	552
中 間 純 利 益	1,207

## ③ 中間連結キャッシュ・フロー計算書の要旨

〔 自 平成 18 年 2 月 1 日  
至 平成 18 年 7 月 31 日 〕

(単位：百万円)

科 目	金 額
I 営業活動によるキャッシュ・フロー	
税金等調整前中間純利益	2,055
減価償却費	317
営業未収入金の増加額	△132
たな卸資産の減少額	247
営業前受金の増加額	80
預り敷金・保証金等の減少額	△584
その他	130
小 計	2,114
法人税等の支払額	△487
その他	△23
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,602
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	△915
無形固定資産の取得による支出	△80
その他	228
投資活動によるキャッシュ・フロー	△768
III 財務活動によるキャッシュ・フロー	
配当金の支払額	△291
財務活動によるキャッシュ・フロー	△291
IV 現金及び現金同等物の増加額	542
V 現金及び現金同等物の期首残高	10,079
VI 現金及び現金同等物の中間期末残高	10,622

## (3) 積和不動産関西株式会社

## ① 中間連結貸借対照表の要旨

(平成18年7月31日現在)

(単位：百万円)

科 目	金 額	科 目	金 額
(資産の部)		(負債の部)	
流動資産	19,729	流動負債	5,598
現金及び預金	5,506	営業未払金	269
受取手形・売掛金	246	営業前受金	3,717
たな卸資産	7,831	未払法人税等	430
繰延税金資産	1,095	その他の流動負債	1,181
その他の流動資産	5,113	固定負債	6,818
貸倒引当金	△62	退職給付引当金	430
固定資産	14,961	預り敷金	6,216
有形固定資産	4,258	その他の固定負債	171
建物及び構築物	2,004	(純資産の部)	
土地	2,031	株主資本	22,273
その他	222	資本金	5,829
無形固定資産	213	資本剰余金	7,017
投資その他の資産	10,489	利益剰余金	9,426
投資有価証券	101	評価・換算差額等	—
長期貸付金	586	その他有価証券	—
敷金及び保証金	9,168	評価差額金	—
繰延税金資産	273		
その他の投資等	365		
貸倒引当金	△6		
資産合計	34,691	負債及び純資産合計	34,691

## ② 中間連結損益計算書の要旨

〔自平成18年2月1日  
至平成18年7月31日〕

(単位：百万円)

科 目	金 額
営業収益	26,666
営業費用	25,417
営業利益	1,249
営業外収益	29
営業外費用	14
経常利益	1,264
特別利益	8
特別損失	2
税金等調整前中間純利益	1,269
法人税、住民税及び事業税	407
法人税等調整額	140
中間純利益	721

## ③ 中間連結キャッシュ・フロー計算書の要旨

〔自平成18年2月1日  
至平成18年7月31日〕

(単位：百万円)

科 目	金 額
I 営業活動によるキャッシュ・フロー	
税金等調整前中間純利益	1,269
減価償却費	63
営業未収入金の増加額	△7
たな卸資産の増加額	△287
営業前受金の増加額	132
預り敷金の減少額	△271
その他	△278
小 計	621
利息及び配当金の受取額	22
法人税等の支払額	△657
営業活動によるキャッシュ・フロー	△13
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	△368
無形固定資産の取得による支出	△4
その他	46
投資活動によるキャッシュ・フロー	△326
III 財務活動によるキャッシュ・フロー	
配当金の支払額	△393
財務活動によるキャッシュ・フロー	△393
IV 現金及び現金同等物の減少額	△733
V 現金及び現金同等物の期首残高	11,240
VI 現金及び現金同等物の中間期末残高	10,506

## (4) 積和不動産中国株式会社

## ① 中間貸借対照表の要旨

(平成 18 年 7 月 31 日現在)

(単位：百万円)

科 目	金 額	科 目	金 額
(資産の部)		(負債の部)	
流 動 資 産	9,447	流 動 負 債	2,485
現金及び預金	3,250	営業未払金	143
受取手形・売掛金	113	営業前受金	1,280
たな卸資産	455	未払法人税等	300
繰延税金資産	82	その他の流動負債	760
その他の流動資産	5,556	固 定 負 債	4,857
貸倒引当金	△10	退職給付引当金	127
固 定 資 産	1,734	預り敷金・保証金	4,628
有形固定資産	1,257	その他の固定負債	101
建物及び構築物	803	(純資産の部)	
土地	339	株 主 資 本	3,828
その他	114	資 本 金	379
無形固定資産	60	資 本 剰 余 金	177
投資その他の資産	416	利 益 剰 余 金	3,271
投資有価証券	90	評 価 ・ 換 算 差 額 等	12
長期貸付金	80	その他有価証券	12
敷金及び保証金	125	評 価 差 額 金	
繰延税金資産	99		
その他の投資等	20		
資 産 合 計	11,182	負債及び純資産合計	11,182

## ② 中間損益計算書の要旨

〔 自 平成 18 年 2 月 1 日  
至 平成 18 年 7 月 31 日 〕

(単位：百万円)

科 目	金 額
営 業 収 益	9,491
営 業 費 用	8,730
営 業 利 益	760
営 業 外 収 益	9
営 業 外 費 用	0
経 常 利 益	770
特 別 利 益	0
特 別 損 失	57
税 引 前 中 間 純 利 益	714
法人税、住民税及び事業税	294
法 人 税 等 調 整 額	1
中 間 純 利 益	419

## ③ 中間キャッシュ・フロー計算書の要旨

〔 自 平成 18 年 2 月 1 日  
至 平成 18 年 7 月 31 日 〕

(単位：百万円)

科 目	金 額
I 営業活動によるキャッシュ・フロー	
税引前中間純利益	714
減価償却費	48
売上債権の増加額	△8
営業前受金の増加額	80
預り敷金・保証金の増加額	226
その他	△331
小 計	728
利息及び配当金の受取額	1
法人税等の支払額	△221
営業活動によるキャッシュ・フロー	508
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	△20
無形固定資産の取得による支出	△9
その他	△7
投資活動によるキャッシュ・フロー	△37
III 財務活動によるキャッシュ・フロー	
配当金の支払額	△109
財務活動によるキャッシュ・フロー	△109
IV 現金及び現金同等物の増加額	362
V 現金及び現金同等物の期首残高	8,388
VI 現金及び現金同等物の中間期末残高	8,750

## (5) 積和不動産九州株式会社

## ① 中間貸借対照表の要旨

(平成 18 年 7 月 31 日現在)

(単位：百万円)

科 目	金 額	科 目	金 額
(資産の部)		(負債の部)	
流 動 資 産	3,315	流 動 負 債	1,868
現金及び預金	1,614	営業未払金	147
受取手形・売掛金	116	営業前受金	1,437
たな卸資産	1,307	未払法人税等	109
繰延税金資産	71	その他の流動負債	173
その他の流動資産	253	固 定 負 債	2,194
貸倒引当金	△49	退職給付引当金	42
固 定 資 産	2,466	預り敷金・保証金	2,094
有形固定資産	2,030	その他の固定負債	56
建物及び構築物	1,700	(純資産の部)	
土地	292	株 主 資 本	1,720
その他	37	資 本 金	263
無形固定資産	7	資 本 剰 余 金	94
投資その他の資産	429	利 益 剰 余 金	1,363
長期貸付金	6	評価・換算差額等	—
敷金及び保証金	327	その他有価証券	—
繰延税金資産	84	評価差額金	—
その他の投資等	9		
資 産 合 計	5,782	負債及び純資産合計	5,782

## ② 中間損益計算書の要旨

〔 自 平成 18 年 2 月 1 日  
至 平成 18 年 7 月 31 日 〕

(単位：百万円)

科 目	金 額
営 業 収 益	9,987
営 業 費 用	9,679
営 業 利 益	308
営 業 外 収 益	0
営 業 外 費 用	11
経 常 利 益	296
特 別 利 益	0
特 別 損 失	23
税 引 前 中 間 純 利 益	273
法人税、住民税及び事業税	105
法 人 税 等 調 整 額	12
中 間 純 利 益	155

## ③ 中間キャッシュ・フロー計算書の要旨

〔 自 平成 18 年 2 月 1 日  
至 平成 18 年 7 月 31 日 〕

(単位：百万円)

科 目	金 額
I 営業活動によるキャッシュ・フロー	
税引前中間純利益	273
減価償却費	38
売上債権の増加額	△3
営業前受金の増加額	55
預り敷金・保証金の増加額	20
その他	△67
小 計	316
利息の受取額	0
利息の支払額	△0
法人税等の支払額	△112
営業活動によるキャッシュ・フロー	203
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	△8
投資活動によるキャッシュ・フロー	△8
III 財務活動によるキャッシュ・フロー	
配当金の支払額	△51
財務活動によるキャッシュ・フロー	△51
IV 現金及び現金同等物の増加額	143
V 現金及び現金同等物の期首残高	1,471
VI 現金及び現金同等物の中間期末残高	1,614

## (6) 積和不動産東北株式会社

## ① 中間貸借対照表の要旨

(平成 18 年 7 月 31 日現在)

(単位：百万円)

科 目	金 額	科 目	金 額
(資産の部)		(負債の部)	
流 動 資 産	6,485	流 動 負 債	2,627
現金及び預金	2,179	営業未払金	128
受取手形・売掛金	114	営業前受金	1,408
たな卸資産	155	未払法人税等	222
繰延税金資産	51	その他の流動負債	868
その他の流動資産	4,022	固 定 負 債	4,259
貸倒引当金	△37	退職給付引当金	52
固 定 資 産	2,873	預り敷金・保証金	4,168
有形固定資産	2,440	その他の固定負債	38
建物及び構築物	2,090	(純資産の部)	
土 地	249	株 主 資 本	2,471
そ の 他	100	資 本 金	200
無形固定資産	72	資 本 剰 余 金	—
投資その他の資産	359	利 益 剰 余 金	2,271
長期貸付金	17	評 価 ・ 換 算 差 額 等	—
敷金及び保証金	182	そ の 他 有 価 証 券	—
繰延税金資産	94	評 価 差 額 金	—
その他の投資等	205		
貸倒引当金	△140		
資 産 合 計	9,358	負 債 及 び 純 資 産 合 計	9,358

## ② 中間損益計算書の要旨

〔 自 平成 18 年 2 月 1 日  
至 平成 18 年 7 月 31 日 〕

(単位：百万円)

科 目	金 額
営 業 収 益	10,092
営 業 費 用	9,547
営 業 利 益	545
営 業 外 収 益	11
営 業 外 費 用	6
経 常 利 益	549
特 別 利 益	—
特 別 損 失	0
税 引 前 中 間 純 利 益	549
法人税、住民税及び事業税	217
法 人 税 等 調 整 額	5
中 間 純 利 益	327

## ③ 中間キャッシュ・フロー計算書の要旨

〔 自 平成 18 年 2 月 1 日  
至 平成 18 年 7 月 31 日 〕

(単位：百万円)

科 目	金 額
I 営業活動によるキャッシュ・フロー	
税引前中間純利益	549
減価償却費	59
売上債権の増加額	△3
営業前受金の増加額	79
預り敷金・保証金の増加額	139
その他	117
小 計	942
利息の受取額	5
利息の支払額	—
法人税等の支払額	△145
営業活動によるキャッシュ・フロー	801
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	△763
その他	△119
投資活動によるキャッシュ・フロー	△882
III 財務活動によるキャッシュ・フロー	
配当金の支払額	△40
財務活動によるキャッシュ・フロー	△40
IV 現金及び現金同等物の増加額	△120
V 現金及び現金同等物の期首残高	6,300
VI 現金及び現金同等物の中間期末残高	6,179

## (7) 積水ハウスリフォーム株式会社

## ① 中間貸借対照表の要旨

(平成 18 年 7 月 31 日現在)

(単位：百万円)

科 目	金 額	科 目	金 額
(資産の部)		(負債の部)	
流 動 資 産	8,457	流 動 負 債	6,400
現金及び預金	822	買 掛 金	269
完成工事未収入金	1,626	工 事 未 払 金	2,721
未成工事支出金	645	未 払 費 用	144
繰延税金資産	307	未成工事受入金	2,175
その他の流動資産	5,066	未 払 法 人 税 等	291
貸倒引当金	△10	賞 与 引 当 金	614
		その他の流動負債	183
固 定 資 産	205	固 定 負 債	11
有形固定資産	102	退職給付引当金	5
建物及び構築物	54	その他の固定負債	5
土地	—	(純資産の部)	
その他	47	株 主 資 本	2,251
無形固定資産	15	資 本 金	100
投資その他の資産	87	資 本 剰 余 金	949
長期貸付金	3	利 益 剰 余 金	1,202
敷金及び保証金	74	評価・換算差額等	—
繰延税金資産	7	その他有価証券	—
その他の投資等	2	評 価 差 額 金	—
貸倒引当金	△0		
資 産 合 計	8,663	負債及び純資産合計	8,663

## ② 中間損益計算書の要旨

〔 自 平成 18 年 2 月 1 日  
至 平成 18 年 7 月 31 日 〕

(単位：百万円)

科 目	金 額
売 上 高	21,782
売 上 原 価	16,796
売 上 総 利 益	4,985
販売費及び一般管理費	4,189
営 業 利 益	796
営 業 外 収 益	139
営 業 外 費 用	14
経 常 利 益	921
特 別 利 益	—
特 別 損 失	0
税 引 前 中 間 純 利 益	920
法人税、住民税及び事業税	289
法 人 税 等 調 整 額	137
中 間 純 利 益	492

## ③ 中間キャッシュ・フロー計算書の要旨

〔 自 平成 18 年 2 月 1 日  
至 平成 18 年 7 月 31 日 〕

(単位：百万円)

科 目	金 額
I 営業活動によるキャッシュ・フロー	
税引前中間純利益	920
減価償却費	12
売上債権の増加額	△626
たな卸資産の増加額	△329
仕入債務の増加額	1,159
営業前受金の増加額	649
その他	△450
小 計	1,335
利息の受取額	3
利息の支払額	—
法人税等の支払額	△1,114
営業活動によるキャッシュ・フロー	224
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	△7
その他	△0
投資活動によるキャッシュ・フロー	△7
III 財務活動によるキャッシュ・フロー	
配当金の支払額	△30
財務活動によるキャッシュ・フロー	△30
IV 現金及び現金同等物の増加額	186
V 現金及び現金同等物の期首残高	5,496
VI 現金及び現金同等物の中間期末残高	5,682