



平成28年1月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

平成28年3月10日
上場取引所 東 名

上場会社名 積水ハウス株式会社
 コード番号 1928 URL <http://www.sekisuihouse.co.jp>
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 阿部 俊則
 問合せ先責任者 (役職名) コーポレート・コミュニケーション部長 (氏名) 畔柳 均
 定時株主総会開催予定日 平成28年4月27日 配当支払開始予定日 平成28年4月28日
 有価証券報告書提出予定日 平成28年4月28日
 決算補足説明資料作成の有無 : 有
 決算説明会開催の有無 : 有 (機関投資家・アナリスト向け)

TEL 06-6440-3111
平成28年4月28日

(百万円未満切捨て)

1. 平成28年1月期の連結業績(平成27年2月1日～平成28年1月31日)

(1) 連結経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
28年1月期	1,858,879	△2.8	149,645	2.1	160,589	2.7	84,302	△6.6
27年1月期	1,912,721	6.0	146,595	11.1	156,426	13.5	90,224	13.1

(注) 包括利益 28年1月期 51,594百万円 (△59.6%) 27年1月期 127,760百万円 (△8.0%)

	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	自己資本当期純利益 率	総資産経常利益率	売上高営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
28年1月期	120.16	119.41	7.9	8.1	8.1
27年1月期	130.91	125.22	9.0	8.5	7.7

(参考) 持分法投資損益 28年1月期 9,427百万円 27年1月期 5,307百万円

(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
28年1月期	2,029,794	1,068,428	52.1	1,508.81
27年1月期	1,929,409	1,079,064	55.4	1,527.52

(参考) 自己資本 28年1月期 1,057,696百万円 27年1月期 1,068,423百万円

(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
28年1月期	45,884	△76,166	32,084	192,338
27年1月期	117,358	△128,529	19,611	195,008

2. 配当の状況

	年間配当金					配当金総額 (合計)	配当性向 (連結)	純資産配当 率(連結)
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計			
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	%	%
27年1月期	—	25.00	—	25.00	50.00	34,799	38.2	3.5
28年1月期	—	27.00	—	27.00	54.00	37,832	44.9	3.6
29年1月期(予想)	—	32.00	—	32.00	64.00		39.7	

3. 平成29年1月期の連結業績予想(平成28年2月1日～平成29年1月31日)

(%表示は、通期は対前期、四半期は対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する 当期純利益		1株当たり当期 純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
第2四半期(累計)	944,000	1.3	72,000	△11.9	75,500	△13.5	46,000	△11.6	66.75
通期	1,985,000	6.8	170,000	13.6	177,000	10.2	111,000	31.7	161.07

(注) 当社は、平成28年3月10日開催の取締役会において、会社法第165条第3項の規定により読み替えて適用される同法第156条の規定に基づき、自己株式を取得することを決議しました。これにより、平成29年1月期の連結業績予想における「1株当たり当期純利益」については、当該自己株式の取得を考慮して記載しています。

※ 注記事項

(1) 期中における重要な子会社の異動(連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動) : 無
新規 一社 (社名) 、除外 一社 (社名)

(2) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 有
② ①以外の会計方針の変更 : 無
③ 会計上の見積りの変更 : 無
④ 修正再表示 : 無

(注)詳細は、[添付資料] P.24「5. 連結財務諸表(5) 連結財務諸表に関する注記事項(会計方針の変更)」をご覧ください。

(3) 発行済株式数(普通株式)

- ① 期末発行済株式数(自己株式を含む)
② 期末自己株式数
③ 期中平均株式数

28年1月期	709,683,466 株	27年1月期	699,845,934 株
28年1月期	8,670,214 株	27年1月期	396,443 株
28年1月期	701,606,992 株	27年1月期	689,205,338 株

(参考)個別業績の概要

平成28年1月期の個別業績(平成27年2月1日～平成28年1月31日)

(1) 個別経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
28年1月期	1,148,631	△6.5	101,007	11.5	116,519	9.6	67,421	1.9
27年1月期	1,228,135	6.3	90,586	18.9	106,357	19.9	66,168	19.0

	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
	円 銭	円 銭
28年1月期	96.07	95.48
27年1月期	95.98	91.81

(2) 個別財政状態

	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	%	百万円	%	円 銭	%
28年1月期	1,475,735		778,932		52.7		1,109.98	
27年1月期	1,409,518		771,998		54.7		1,102.67	

(参考) 自己資本 28年1月期 778,310百万円 27年1月期 771,461百万円

※ 監査手続の実施状況に関する表示

この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく連結財務諸表の監査手続を実施中です。

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、その達成を当社として約束する趣旨のものではありません。また、実際の業績等は、様々な要因により大きく異なる可能性があります。業績予想の前提となる条件等については、[添付資料] P.7「1. 経営成績・財務状態に関する分析(1) 経営成績に関する分析(今後の見通し)」をご参照ください。

(決算補足説明資料の入手方法について)

当社は平成28年3月10日に機関投資家・アナリスト向け説明会を開催する予定です。この説明会で配布する決算説明資料につきましては、開催当日にホームページに掲載する予定です。

添付資料の目次

1. 経営成績・財政状態に関する分析	5
(1) 経営成績に関する分析	5
(2) 財政状態に関する分析	8
(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	8
(4) 事業等のリスク	9
2. 企業集団の状況	11
3. 経営方針	13
(1) 会社の経営の基本方針	13
(2) 目標とする経営指標	13
(3) 中長期的な会社の経営戦略	13
(4) 会社の対処すべき課題	14
4. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	14
5. 連結財務諸表	15
(1) 連結貸借対照表	15
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	17
連結損益計算書	17
連結包括利益計算書	18
(3) 連結株主資本等変動計算書	19
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	21
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	22
(継続企業の前提に関する注記)	22
(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)	22
(会計方針の変更)	24
(追加情報)	25
(連結貸借対照表関係)	25
(連結損益計算書関係)	26
(連結キャッシュ・フロー計算書関係)	27
(セグメント情報等)	27
(1株当たり情報)	30
(重要な後発事象)	31
6. 個別財務諸表	32
(1) 貸借対照表	32
(2) 損益計算書	35
(3) 株主資本等変動計算書	37
7. その他	39
役員の異動	39

参考資料①平成28年1月期決算の概要

(単位：百万円)

<連結>	前期実績	当期実績	前期比(%)	次期予想	当期比(%)
売上高	1,912,721	1,858,879	△2.8	1,985,000	6.8
売上総利益	368,446	373,867	1.5	406,000	8.6
販管費	221,851	224,222	1.1	236,000	5.3
営業利益	146,595	149,645	2.1	170,000	13.6
経常利益	156,426	160,589	2.7	177,000	10.2
特別利益	6,154	8,995	46.2	—	—
特別損失	10,373	18,731	80.6	2,000	△89.3
当期純利益※	90,224	84,302	△6.6	111,000	31.7
受注高	1,892,619	1,934,591	2.2	1,993,000	3.0
受注残高	793,006	868,718	9.5	876,718	0.9

※当期純利益の次期予想については「親会社株主に帰属する当期純利益」を表示しています。

主な経営指標推移

<連結>	平成24年1月期	平成25年1月期	平成26年1月期	平成27年1月期	平成28年1月期
1株当たり当期純利益(円)	42.90	69.17	118.63	130.91	120.16
1株当たり純資産(円)	1,107.43	1,200.63	1,358.60	1,527.52	1,508.81
営業利益率	4.63%	5.34%	7.31%	7.66%	8.05%
ROE	3.91%	5.99%	9.19%	9.03%	7.93%
ROA※	5.28%	5.96%	8.15%	8.40%	8.25%

(単位：百万円)

研究開発費	4,366	4,318	4,507	4,726	4,772
設備投資額(連結)	43,312	60,915	130,243	121,550	81,258
設備投資額(個別)	24,425	46,275	110,895	108,768	62,390
減価償却実施額(連結)	18,034	19,015	22,581	25,692	24,438
減価償却実施額(個別)	14,216	14,102	17,155	19,788	18,547

※ROA：総資産事業利益率＝(営業利益+受取利息+受取配当金+持分法による投資利益)／総資産

参考資料②セグメント別内訳 (平成28年1月期)

<連結> (27ページ参照)

(1) 売上高

(単位：百万円)

	平成27年1月期	平成28年1月期	前期比(%)	平成29年1月期予想	当期比(%)
戸建住宅事業	427,044	393,786	△7.8	383,000	△2.7
賃貸住宅事業	398,483	400,601	0.5	417,000	4.1
リフォーム事業	134,166	134,458	0.2	146,000	8.6
不動産フィー事業	428,227	448,751	4.8	468,000	4.3
分譲住宅事業	118,730	137,484	15.8	132,000	△4.0
マンション事業	56,699	81,470	43.7	65,000	△20.2
都市再開発事業	178,344	93,038	△47.8	108,000	16.1
国際事業	79,835	89,522	12.1	190,000	112.2
その他	91,190	79,764	△12.5	76,000	△4.7
連 結	1,912,721	1,858,879	△2.8	1,985,000	6.8

(2) 営業利益及び営業利益率

(単位：百万円)

	平成27年1月期	平成28年1月期	前期比(%)	平成29年1月期予想	当期比(%)
戸建住宅事業	48,894 (11.4%)	47,208 (12.0%)	△3.4	45,000 (11.7%)	△4.7
賃貸住宅事業	45,825 (11.5%)	51,918 (13.0%)	13.3	55,000 (13.2%)	5.9
リフォーム事業	14,997 (11.2%)	15,847 (11.8%)	5.7	18,000 (12.3%)	13.6
不動産フィー事業	23,405 (5.5%)	26,819 (6.0%)	14.6	29,000 (6.2%)	8.1
分譲住宅事業	8,491 (7.2%)	11,919 (8.7%)	40.4	9,000 (6.8%)	△24.5
マンション事業	4,738 (8.4%)	8,031 (9.9%)	69.5	5,000 (7.7%)	△37.7
都市再開発事業	25,802 (14.5%)	24,747 (26.6%)	△4.1	15,500 (14.4%)	△37.4
国際事業	4,419 (5.5%)	△5,673 (△6.3%)	—	25,000 (13.2%)	—
その他	3,123 (3.4%)	2,511 (3.1%)	△19.6	3,000 (3.9%)	19.5
消去又は全社	△33,102	△33,686	—	△34,500	—
連 結	146,595 (7.7%)	149,645 (8.1%)	2.1	170,000 (8.6%)	13.6

() 内は営業利益率を表しています。

(3) 受注高

(単位：百万円)

	平成27年1月期	平成28年1月期	前期比(%)	平成29年1月期予想	当期比(%)
戸建住宅事業	388,648	387,533	△0.3	388,000	0.1
賃貸住宅事業	408,525	434,574	6.4	442,000	1.7
リフォーム事業	125,647	134,114	6.7	146,000	8.9
不動産フィー事業	428,227	448,751	4.8	468,000	4.3
分譲住宅事業	122,260	132,682	8.5	134,000	1.0
マンション事業	65,771	77,756	18.2	68,000	△12.5
都市再開発事業	176,114	93,038	△47.2	108,000	16.1
国際事業	94,539	147,051	55.5	160,000	8.8
その他の	82,884	79,090	△4.6	79,000	△0.1
連 結	1,892,619	1,934,591	2.2	1,993,000	3.0

(4) 受注残高

(単位：百万円)

	平成27年1月期	平成28年1月期	前期比(%)	平成29年1月期予想	当期比(%)
戸建住宅事業	215,976	209,722	△2.9	214,722	2.4
賃貸住宅事業	323,018	356,991	10.5	381,991	7.0
リフォーム事業	22,275	21,931	△1.5	21,931	0.0
不動産フィー事業	—	—	—	—	—
分譲住宅事業	38,890	34,087	△12.3	36,087	5.9
マンション事業	70,061	66,348	△5.3	69,348	4.5
都市再開発事業	—	—	—	—	—
国際事業	75,745	133,273	76.0	103,273	△22.5
その他の	47,037	46,363	△1.4	49,363	6.5
連 結	793,006	868,718	9.5	876,718	0.9

1. 経営成績・財政状態に関する分析

(1) 経営成績に関する分析

(業務全般の概況)

当期における我が国経済は、アジア新興国等の経済成長に対する減速懸念や原油価格下落の影響による株式市場の先行きに不透明感が残るものの、企業業績は緩やかな回復基調が続き、個人消費は底堅く推移致しました。

住宅市場では、雇用と所得環境の改善が継続したことに加え、住宅取得資金贈与の非課税枠拡大やフラット35Sの金利優遇幅拡大、省エネ住宅ポイント制度の施行等、政府による住宅取得支援策が打ち出されたことから持ち直しの動きが見られました。また、賃貸住宅市場は昨年1月に実施された相続税改正に対応する資産活用として、都市部を中心に底堅い需要が継続致しました。

当社はこのような状況の中、2014年に策定した中期経営計画に則り、ブランドビジョン「SLOW & SMART」と基本方針「グループシナジーの強化による“住”関連ビジネスの新たな挑戦」の下、グループ全体で住宅、住宅関連ビジネスを拡大し、新規開拓を図りながら事業を展開致しました。また、「住まいの参観日」や「シャーマンフェスタ」等の販売促進イベントを全国で開催し、受注拡大に向けた取り組みを行いました。

新たな取り組みとしましては、宮城県東松島市と当社で、災害公営住宅と周辺の病院、公共施設等を結ぶマイクログリッドにより電力供給するスマートタウン「東松島市スマート防災エコタウン」の開発を推進致しました。当タウンは戸建住宅を含め、敷地を超えてエネルギー相互融通を行う日本初のスマートグリッドとなり、地域の災害対応力と防災力向上に寄与致します。

また、独立行政法人都市再生機構（UR都市機構）と当社は協働して、東京都中野区江古田の公務員宿舎跡に、子育て世帯向け賃貸マンション、多世代向け分譲マンション、サービス付き高齢者向け住宅、有料老人ホーム、コミュニティスペースを整備し、多世代により育まれる持続可能なまちづくりに取り組むことと致しました。さらに株式会社鴻池組との業務提携及び鴻池組の持株会社である鳳ホールディングス株式会社との資本提携を行いました。先進的な「まちづくり」提案等の住関連ビジネスを成長分野と捉え、当社が持つ“住”に関する経営資源と、鴻池組が持つ“建築・土木”に関する経営資源を融合することで、互いの提案力や施工力の強化を図ってまいります。

その他、当社の環境技術の先端を提示してきた実証実験住宅を関東工場に集め、「積水ハウス エコ・ファースト パーク」を5月に開設致しました。次世代育成を重点テーマに「住まいから社会を変える」という取り組みを体感、理解できる学びの場として、広く一般に公開してまいります。

さらに、当社は経済産業省と東京証券取引所が共同で創設した「攻めのIT経営銘柄」に選定されました。これは、CAD（コンピューター支援設計システム）等の活用により、営業・設計・工場・施工・アフターメンテナンスに至るまで、一邸ごとの情報を一元管理するとともに、モバイル端末を積極的に活用することで業務改革、生産改革、施工の平準化等を実現したことが評価されたものです。同じく、同省等が女性活躍推進に優れた企業を選出する「なでしこ銘柄」にも選定されました。これは、住宅・建設業界としては唯一、2度目の選定となります。

当期における売上高は、戸建住宅事業の減収や都市再開発事業の物件売却の減少により1兆8,588億7千9百万円（前期比2.8%減）となりました。利益につきましては、営業利益は1,496億4千5百万円（前期比2.1%増）、経常利益は1,605億8千9百万円（前期比2.7%増）、当期純利益は843億2百万円（前期比6.6%減）となりました。

セグメント別の業績は次のとおりです。

(戸建住宅事業)

省エネと創エネで「住まい心地向上」と「エネルギー収支ゼロ」を目指し、2020年の快適な暮らしを先取りしたネット・ゼロ・エネルギー・ハウス（ZEH）「グリーンファースト ゼロ」や都市部での多世帯同居のニーズに応える3・4階建て住宅の販売を推進致しました。

鉄骨戸建住宅では、一昨年シリーズ30周年を迎えた高級住宅「イズ・シリーズ」の外壁「ダイコンクリート」に彫りの深さをより強調したデザインの新柄を追加致しました。また、木造住宅シャーウッドでは、20周年記念モデルとして天井高約3.7mのリビングなどの高い天井や多層の空間を自由に実現する新技術「マルチレイヤーシステム」を採用した「グラヴィス・ヴィラ」を販売するなど拡販に努めました。

なお、業界全体で国産材の使用が本格化する中、当社の木造住宅シャーウッド「純国産材プレミアムモデル」が第1回「ウッドデザイン賞」において、地域材のブランド価値向上とお客様への可視化の取り組みが評価され「優秀賞 林野庁長官賞」を受賞致しました。

当事業の当期における売上高は前期受注が低調だった影響を受け、3,937億8千6百万円（前期比7.8%減）、営業利益は472億8百万円（前期比3.4%減）となりました。

(賃貸住宅事業)

賃貸住宅事業では、都市部での需要増加、相続税改正に対応するための高いニーズが継続しており、多目的な用途にも対応し柔軟な提案が可能な当社の3・4階建て賃貸住宅の販売が順調に進捗致しました。また、上階からの床衝撃音を一般的な鉄骨造の約3分の1に軽減する高遮音床システム「SHAIDD (シャイド) 50」を発売し居住性能を高めるとともに、4階建て住宅の設計・建築確認許可のスピードアップとコスト低減を図ることで、競争力を強化致しました。

その他、ファミリー向け賃貸住宅とアクティブシニア世帯向けサービス付き高齢者向け住宅を備え、100%子会社の積和グランドマスト株式会社が一括借り上げを行う「マストクレリアン神楽坂」を建築するなど、高齢者に快適で豊かな住環境を提案する「プラチナ事業」を推進致しました。

当事業の当期における売上高は4,006億1百万円(前期比0.5%増)、営業利益は519億1千8百万円(前期比13.3%増)となりました。

(リフォーム事業)

リフォーム事業では、新たな生活スタイル提案や省エネリノベーションなど、目的に合わせた大規模リフォームを行い、住宅の価値を高める「リノベーション事業」を積極的に推進致しました。また、安定的に管理戸数が増加している賃貸住宅「シャーマゾン」向けリフォームの提案も推進し、受注は好調に推移致しました。

さらに、一般在来木造住宅やマンションなどへのリフォーム事業の統一新ブランド「Re:QUEST (リ・クエスト)」を制定し、リフォームNo.1の実績と全国施工力をもとに一般市場におけるリフォーム事業の拡大を図ることと致しました。その取り組みの一環として、アマゾン ジャパン株式会社が新たに開設した「リフォームストア」において、ネットでのリフォームビジネスに初めて参入致しました。

当事業の当期における売上高は1,344億5千8百万円(前期比0.2%増)、営業利益は158億4千7百万円(前期比5.7%増)となりました。

(不動産フィー事業)

不動産フィー事業では、積和不動産各社による賃貸住宅「シャーマゾン」の一括借り上げ及び管理受託戸数が、賃貸住宅事業において供給が順調に進捗したことにより堅調に増加致しました。また、都市部での需要の高まりに加え、入居促進における当社グループでの連携強化や「シャーマゾン」ブランドの浸透を図ることで高水準な入居率を維持致しました。

当事業の当期における売上高は4,487億5千1百万円(前期比4.8%増)、営業利益は268億1千9百万円(前期比14.6%増)となりました。

(分譲住宅事業)

分譲住宅事業では、「経年美化」の思想に基づき、緑にあふれ時が経つにつれて魅力が増し良質な社会ストックとなるまちづくりを推進致しました。4月にまちびらきした埼玉県入間市の「コモンライフ武蔵藤沢駅前」では、多世代が子育てに関わり合うコミュニティづくりの核となる施設と共有スペースを設置し、交流イベント等を通じた子育て共助のまちづくりを開始致しました。また、全国で販売促進イベント「まちなみ参観日」を開催し、販売強化に努めました。

当事業の当期における売上高は1,374億8千4百万円(前期比15.8%増)、営業利益は119億1千9百万円(前期比40.4%増)となりました。

(マンション事業)

マンション事業では、京都市中京区の「グランドメゾン京都御池通」や東京都港区の「グランドメゾン白金レジデンス」が完売する等、販売が順調に推移致しました。

また、名古屋市中区において、名古屋の芸能・文化を継承する新たな「御園座」と商業施設、304世帯の分譲マンションを有する複合開発「御園座タワー」を着工致しました。

当事業の当期における売上高は「グランドメゾン白金の杜ザ・タワー」(東京都港区)等、大型物件の引渡しにより814億7千万円(前期比43.7%増)、営業利益は80億3千1百万円(前期比69.5%増)となりました。

(都市再開発事業)

都市再開発事業では、当社が開発したオフィス・商業ビル、賃貸住宅「プライムメゾン」等の当社グループ保有賃貸物件の入居率が堅調に推移致しました。また、当社保有の「本町ガーデンシティ」（大阪市中央区）の一部を積水ハウス・リート投資法人に売却致しました。さらに、積水ハウス・SI レジデンシャル投資法人に「プライムメゾン横濱日本大通」等の物件を売却致しました。

当事業の当期における売上高は、前期に上場した積水ハウス・リート投資法人向けの物件売却が減少したことから930億3千8百万円（前期比47.8%減）、営業利益は247億4千7百万円（前期比4.1%減）となりました。

(国際事業)

アメリカでは、宅地の販売が好調に推移しているほか、シアトルの開発物件「ウエストレイクステップス」の売却を行いました。オーストラリアではシドニーのマンション「ウエントワースポイント」の「アトラス」棟の引渡しを行ったほか、同じくシドニーのマンション「ロイヤルショアーズ」が完売致しました。中国では太倉市などにおいてマンション等の引渡しを開始致しました。シンガポールにおいては全物件の高い契約率に加え、工事の進捗に伴い持分法による投資利益を計上し経常利益の増加に寄与致しました。

当事業の当期における売上高は895億2千2百万円（前期比12.1%増）、営業利益は中国事業の一部プロジェクトについて今後の事業環境に鑑み、たな卸資産評価損を計上した影響等により56億7千3百万円の営業損失となりました。

(その他)

エクステリア事業では、住まいと外構をトータルで考える庭づくりとして、自生種や在来種など地域に合わせた庭木をセレクトする「5本の樹」計画など、周囲の街並みや自然とのつながりまで考えた植栽計画の提案を積極的に行いました。

この「5本の樹」計画は、生態系保全を目指す庭づくり・まちづくりの提案をビジネスを通じて実践していることが評価され「第3回プラチナ大賞」（主催：プラチナ構想ネットワーク）において、最上位である大賞・経済産業大臣賞を受賞致しました。

当事業の当期における売上高は797億6千4百万円（前期比12.5%減）、営業利益は25億1千1百万円（前期比19.6%減）となりました。

(今後の見通し)

今後の我が国経済は、緩やかな回復基調が継続している中、雇用と所得の改善が進むにつれ個人消費マインドが上向くことが期待されます。

一方、住宅市場では2017年4月に予定される消費増税に伴う駆け込み需要や反動減の影響等、一部に不透明感がありますが、新築やリフォームの分野で省エネ住宅に関する支援政策が数多く打ち出され、住宅需要は高まるものと見られます。

このような環境の中、当社は中期経営計画の最終年度として、請負型・ストック型・開発型と3つのビジネスモデルでバランスの取れた収益構造を基に事業を推進してまいります。「グリーンファースト ゼロ」や3・4階建て住宅等の高付加価値住宅の提案に加え、リノベーション事業等の住宅関連ビジネスの拡大を行い、積水ハウスグループ全体の連携を強化することで利益の拡大を図ってまいります。

平成29年1月期の連結業績予想につきましては、売上高1兆9,850億円（当期比6.8%増）、営業利益1,700億円（当期比13.6%増）、経常利益1,770億円（当期比10.2%増）、親会社株主に帰属する当期純利益1,110億円（当期比31.7%増）としております。

(2) 財政状態に関する分析

当連結会計年度における総資産は、販売用不動産の増加等により、1,003億8千4百万円増加し、2兆297億9千4百万円となりました。負債は、短期借入金の増加や短期社債の発行等により、1,110億2千1百万円増加し、9,613億6千6百万円となりました。純資産は、当期純利益を計上したものの、配当金の支払いや自己株式の取得、為替換算調整勘定の減少等により、106億3千6百万円減少し、1兆684億2千8百万円となりました。

営業活動による資金は、当期純利益の計上や未成工事受入金の増加等により458億8千4百万円の増加（前期比714億7千4百万円資金減）となりました。

投資活動による資金は、有形固定資産の取得等により761億6千6百万円の減少（前期比523億6千2百万円資金増）となりました。

財務活動による資金は、短期借入金の増加や短期社債の発行等により320億8千4百万円の増加（前期比124億7千3百万円資金増）となりました。

結果として、当期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26億7千万円減少の1,923億3千8百万円となりました。

(参考) キャッシュ・フロー関連指標の推移

	平成24年1月期	平成25年1月期	平成26年1月期	平成27年1月期	平成28年1月期
自己資本比率(%)	51.4	52.4	52.6	55.4	52.1
時価ベースの自己資本比率(%)	33.3	43.9	55.5	55.3	64.7
債務償還年数(年)	10.1	3.3	3.7	3.0	9.3
インタレスト・カバレッジ・レシオ	7.9	31.1	26.2	52.6	31.7

※ 自己資本比率：自己資本／総資産

時価ベースの自己資本比率：株式時価総額／総資産

債務償還年数：有利子負債／キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ：キャッシュ・フロー／利払い

(注1) 各指標は、いずれも連結ベースの財務数値により算出しています。

(注2) 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）により算出しています。

(注3) キャッシュ・フローは、営業活動によるキャッシュ・フローを利用しています。

(注4) 有利子負債は連結貸借対照表に計上されている負債のうち利子を支払っている全ての負債を対象としています。なお、無利息の新株予約権付社債についても対象としています。

(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

当社は株主価値の最大化を経営における重要課題の一つと認識しており、持続的な事業成長による1株当たり利益の成長を図ることはもとより、各年度における利益又はキャッシュ・フローの状況や将来の事業展開等を総合的に勘案し、成長投資、配当、自己株式取得及び消却の実施等、資産効率の改善を通じた株主利益の増進にも努めています。

以上の方針のもと、中・長期にわたる高い利益配分の実現と経営の健全性を維持するため、中長期的な平均配当性向について最低40%を確保するとともに、当期純利益の20%を目途にした自己株式の取得を行い、株主への総還元性向を60%とすることとしています。

当期の配当につきましては、第2四半期末配当27円に加え、期末配当は27円を予定しています。

次期の配当につきましては、第2四半期末配当32円、期末配当32円の通期64円を予定しています。

(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、期末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

大規模自然災害発生時には、損害を被った自社保有設備・販売用不動産・施工中建物等の修復に加え、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、建築土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海外事業について

当社グループは、海外において住宅を中心とした事業活動を行っており、各国における法律や規制、税制の動向等、社会・経済情勢の予期しない変化が、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。

⑨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。

⑩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。

⑪買収防衛について

当社は、健全な経済活動における当社株式の取得及びそれに伴う株主権利の行使による経営支配権の異動を否定するものではありません。

しかしながら、当社株式の大量取得を目的とする買付については、その買付行為の適法性はもとより、当該買付者の事業内容及び事業計画並びに過去の投資行動等から慎重に当該買付行為又は買収提案について検討し、その行為又は提案が当社企業価値向上及び既存株主共同の利益に資するか否か、さらにはあらゆるステークホルダーに対する影響等について各々判断する必要があると認識しています。

現在のところ、上述のような買付行為等が具体的に生じているわけではなく、また当社として、当該買付者を確認した場合の、いわゆる「買収防衛策」を予め定めるものではありません。しかしながら当社といたしましては、株主・投資家の皆様から負託された当然の責務として、当社株式の異動状況を常に注視するとともに、当社株式を大量に取得しようとする者を確認した場合には、直ちに当社として最も適切と考えられる措置をとります。

具体的には社外の専門家を含めて当該買付行為又は買収提案の検討及び評価を行うとともに、当該買付者との交渉を行い、その結果、当社の企業価値を毀損し又は既存株主共同の利益を脅かすと判断した場合には、具体的な対抗措置の可否及び内容等を速やかに決定し、実行する体制を整えます。

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205社及び関連会社23社で構成され、工業化住宅の設計、施工及び請負並びに不動産の売買、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9事業はセグメント情報の区分と同一です。

また、各事業に関わる主な関係会社については、事業系統図に記載しています。

(1) 戸建住宅事業

戸建住宅の設計、施工及び請負を行っています。

(2) 賃貸住宅事業

賃貸住宅、医療介護施設等の設計、施工及び請負を行っています。

(3) リフォーム事業

住宅の増改築等を行っています。

(4) 不動産フィー事業

不動産の転貸借、管理、運営及び仲介等を行っています。

(5) 分譲住宅事業

住宅、宅地の分譲、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。

(6) マンション事業

マンションの分譲を行っています。

(7) 都市再開発事業

オフィスビル、商業施設等の開発、保有不動産の管理、運営を行っています。

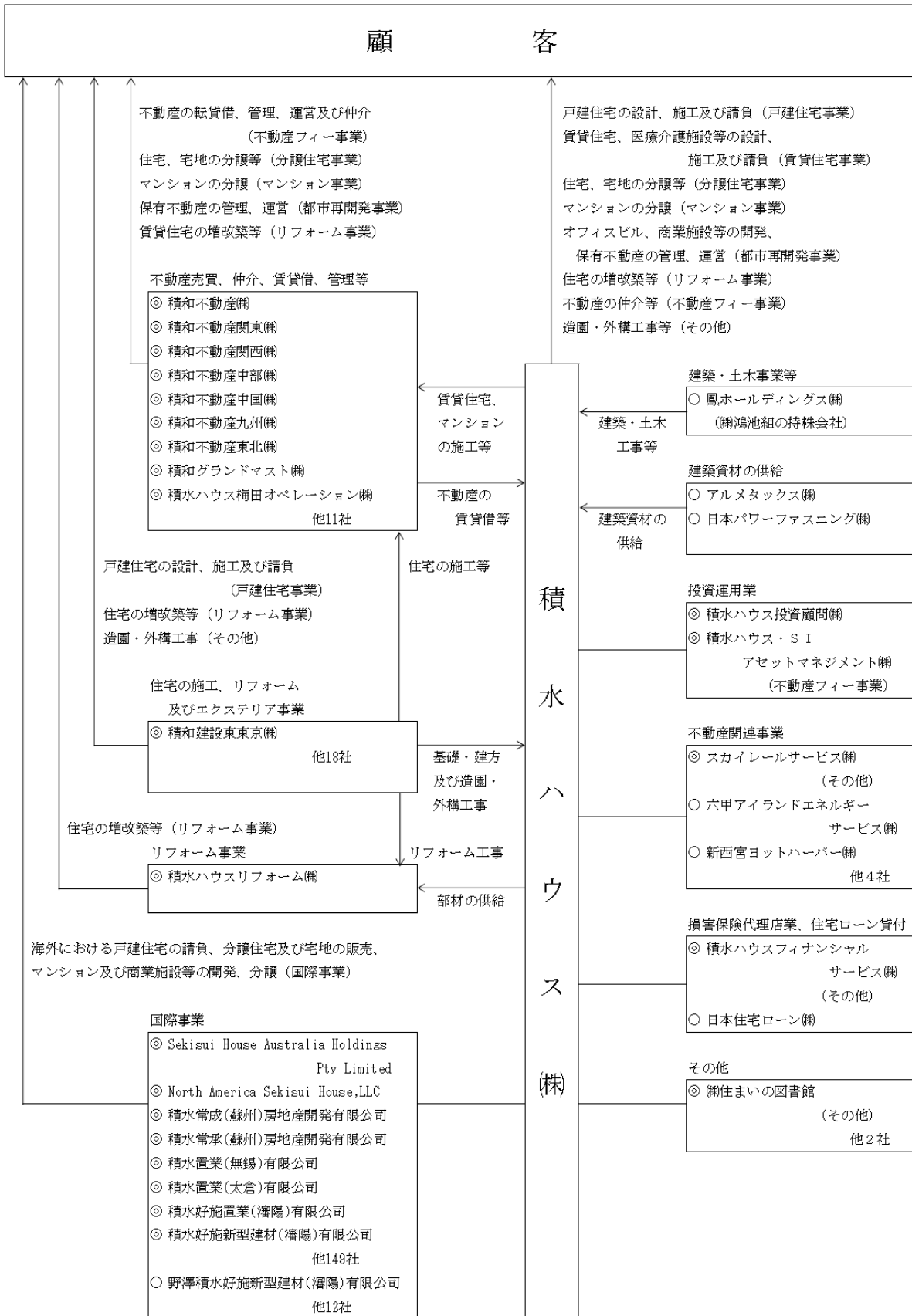
(8) 国際事業

海外において戸建住宅の請負、分譲住宅及び宅地の販売、マンション及び商業施設等の開発、分譲を行っています。

(9) その他

エクステリア事業等を行っています。

以上、述べた事項を事業系統図によって示すと、次の通りです。



◎連結子会社

○持分法適用関連会社

※ () 内はセグメントの名称を表しています。

3. 経営方針

(1) 会社の経営の基本方針

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、徹底した顧客満足（CS）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り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り不可欠な要素であると考えております。また、当社は顧客満足（CS）、従業員満足（ES）、株主満足（SS）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。

(2) 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性を図るとともに、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、ROA、ROEの目標値を10%といたします。

(3) 中長期的な会社の経営戦略

当社は、これまで手掛けてきた多岐にわたる先進技術や暮らし方の提案等を、統一したブランドビジョン「SLOW & SMART」に集約し、請負型、ストック型、開発型の3つのビジネスモデルで“住”に特化した成長戦略を展開しておりますが、更なる利益成長を図るため2016年度を最終年度とする中期経営計画を2014年11月に策定し事業の推進を行っております。

新たな中期経営計画では、「グループシナジーの強化による“住”関連ビジネスの新たな挑戦」を掲げ、住宅、住宅関連ビジネスの拡大、新規開拓を図りながら事業を推進してまいります。請負型ビジネスの強化はもとより、ストック型及び開発型ビジネスにおける新規事業の拡大を積極的に行い、これらの事業領域で新たなビジネスを構築し成長を図ります。併せて、引き続き生産部門、経営資源の効率化等による経営基盤強化を図るとともに、時機に応じた資本政策を行い、計画年度の業績・経営目標の達成を目指すと同時に、株主還元にも努めてまいります。

請負型ビジネス（戸建住宅事業・賃貸住宅事業）

当社フラッグシップ「イズ・ステージ」を擁する「イズ・シリーズ」の新商品展開等による中高級商品の拡販を図りつつ、社会課題となっている、地球温暖化やエネルギー問題解決の一助となるネット・ゼロ・エネルギー・ハウス（当社「グリーンファースト ゼロ」）の普及促進を行ってまいります。一方では相続税課税強化に伴う賃貸住宅や多世帯住宅のニーズを捉え、当社の強みであるβ構法による3・4階建て商品の販売を推進いたします。

ストック型ビジネス（リフォーム事業・不動産フィー事業）

戸建・賃貸住宅でのリノベーション事業（大型リフォーム）の強化を行いながら、マンションリフォーム等新たな事業展開を図ります。また、良質な住宅の流通促進を図るため、スムストック事業の積極的な展開を行ってまいります。

さらに、今後の本格的な高齢社会の到来に向けて、サービス付き高齢者向け住宅の販売拡大を図ります。

開発型ビジネス（分譲住宅事業・マンション事業・都市再開発事業・国際事業）

開発用地のターゲットングを厳密に行いながら、将来に亘り資産価値が高まっていく良質なまちなみを形成し、分譲事業の販売を積極的に行います。また、都市再開発事業では積水ハウス・リート投資法人の創設等、新たな出口戦略により、資産回転率を高めることで利益創出を図ります。更に、国際事業においては現地でのブランド構築を図り、安定した事業基盤作りを進めてまいります。

(4) 会社の対処すべき課題

我が国経済は、アジア新興国等の景気減速の影響や地政学リスクなど、一部に先行き不透明感があるものの、企業収益や雇用・所得環境の改善傾向が継続しております。さらに、日本銀行のマイナス金利政策等による消費や投資の拡大を通じて景気の回復基調が続くものと思われま

す。一方で日本は様々な社会課題に直面しており、少子高齢社会における人の生き方やコミュニティのあり方と住宅との関係、地球温暖化、エネルギー問題への対応等、住宅はその課題の解決の中心にあります。当社はこのような事業環境の中、「住まいから社会を変える」という考えの下、中期経営計画に則り、良質な住宅を提供し続けるとともに、住宅関連ビジネスへのチャレンジを行い事業領域を拡大させてまいります。

また、海外においても日本で培ってきた環境やまちづくりの技術を展開することで国内外とも着実な成長を図るとともに、生産部門におけるコスト削減を継続して推進することで安定的な利益創出に努める所存です。

4. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

当社グループは日本基準により連結財務諸表を作成しております。将来の国際会計基準の適用につきましては、国内外の諸情勢を考慮の上、適切に対応していく方針であります。

5. 連結財務諸表

(1) 連結貸借対照表

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成27年1月31日)	当連結会計年度 (平成28年1月31日)
資産の部		
流動資産		
現金預金	195,989	195,239
受取手形・完成工事未収入金	53,943	50,256
有価証券	439	2,798
未成工事支出金	8,647	9,395
分譲建物	232,567	301,125
分譲土地	457,693	510,247
未成分譲土地	78,703	86,881
その他のたな卸資産	9,742	7,261
繰延税金資産	35,272	31,176
その他	57,525	71,776
貸倒引当金	△1,257	△1,225
流動資産合計	1,129,266	1,264,933
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	355,501	346,174
機械装置及び運搬具	65,889	62,132
工具、器具及び備品	32,023	31,720
土地	301,088	311,431
リース資産	1,027	1,122
建設仮勘定	7,807	10,329
減価償却累計額	△219,625	△229,736
有形固定資産合計	543,711	533,175
無形固定資産		
のれん	337	105
工業所有権	23	26
借地権	4,711	4,517
ソフトウェア	9,949	9,388
施設利用権	238	242
電話加入権	858	495
その他	5	3
無形固定資産合計	16,123	14,779
投資その他の資産		
投資有価証券	109,428	115,541
長期貸付金	57,578	50,627
退職給付に係る資産	28,780	3,228
繰延税金資産	2,327	2,291
その他	42,783	45,760
貸倒引当金	△591	△543
投資その他の資産合計	240,307	216,905
固定資産合計	800,143	764,861
資産合計	1,929,409	2,029,794

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成27年1月31日)	当連結会計年度 (平成28年1月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形・工事未払金	103,191	107,249
電子記録債務	57,638	58,836
短期社債	20,000	60,000
短期借入金	67,975	146,188
1年内償還予定の社債	70,000	-
1年内償還予定の新株予約権付社債	-	1,130
1年内返済予定の長期借入金	11,035	97,283
未払法人税等	23,390	33,008
未成工事受入金	102,324	117,253
賞与引当金	25,460	26,627
役員賞与引当金	1,054	1,062
完成工事補償引当金	3,244	2,795
その他	76,919	83,940
流動負債合計	562,235	735,376
固定負債		
社債	60,000	90,000
新株予約権付社債	12,300	-
長期借入金	106,726	27,850
長期預り敷金保証金	59,908	59,141
繰延税金負債	12,915	1,434
役員退職慰労引当金	1,056	1,151
退職給付に係る負債	17,550	19,292
その他	17,651	27,119
固定負債合計	288,109	225,990
負債合計	850,345	961,366
純資産の部		
株主資本		
資本金	197,716	202,591
資本剰余金	248,684	253,559
利益剰余金	466,950	498,094
自己株式	△500	△17,577
株主資本合計	912,850	936,667
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	28,202	26,671
繰延ヘッジ損益	0	△13
為替換算調整勘定	91,168	68,747
退職給付に係る調整累計額	36,202	25,622
その他の包括利益累計額合計	155,573	121,028
新株予約権	536	622
少数株主持分	10,104	10,108
純資産合計	1,079,064	1,068,428
負債純資産合計	1,929,409	2,029,794

(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書
(連結損益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成26年2月1日 至 平成27年1月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年2月1日 至 平成28年1月31日)
売上高	1,912,721	1,858,879
売上原価	1,544,275	1,485,011
売上総利益	368,446	373,867
販売費及び一般管理費		
販売費	49,008	49,872
一般管理費	172,843	174,349
販売費及び一般管理費合計	221,851	224,222
営業利益	146,595	149,645
営業外収益		
受取利息	1,914	2,495
受取配当金	1,529	1,651
持分法による投資利益	5,307	9,427
為替差益	3,477	-
その他	2,559	3,252
営業外収益合計	14,787	16,828
営業外費用		
支払利息	1,107	1,030
その他	3,849	4,852
営業外費用合計	4,957	5,883
経常利益	156,426	160,589
特別利益		
投資有価証券売却益	6,154	8,995
特別利益合計	6,154	8,995
特別損失		
減損損失	1,912	10,616
事業計画変更損失	-	4,443
固定資産除売却損	1,274	3,189
投資有価証券評価損	7,185	482
特別損失合計	10,373	18,731
税金等調整前当期純利益	152,207	150,853
法人税、住民税及び事業税	43,759	54,588
法人税等調整額	16,130	10,077
法人税等合計	59,889	64,666
少数株主損益調整前当期純利益	92,318	86,187
少数株主利益	2,093	1,884
当期純利益	90,224	84,302

(連結包括利益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成26年2月1日 至 平成27年1月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年2月1日 至 平成28年1月31日)
少数株主損益調整前当期純利益	92,318	86,187
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	588	△1,542
繰延ヘッジ損益	△46	△12
為替換算調整勘定	34,182	△21,830
退職給付に係る調整額	-	△10,579
持分法適用会社に対する持分相当額	718	△627
その他の包括利益合計	35,442	△34,593
包括利益	127,760	51,594
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	125,494	49,758
少数株主に係る包括利益	2,266	1,835

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 平成26年2月1日 至 平成27年1月31日)

(単位: 百万円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	191,559	243,217	413,446	△1,379	846,843
会計方針の変更による累積的影響額	—	—	—	—	—
会計方針の変更を反映した当期首残高	191,559	243,217	413,446	△1,379	846,843
当期変動額					
新株の発行	6,157	6,732	—	—	12,890
剰余金の配当	—	—	△33,073	—	△33,073
当期純利益	—	—	90,224	—	90,224
自己株式の取得	—	—	—	△15,266	△15,266
自己株式の処分	—	△1,266	△3,648	16,145	11,231
その他	—	△0	—	—	△0
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	—	—	—	—	—
当期変動額合計	6,157	5,466	53,503	879	66,006
当期末残高	197,716	248,684	466,950	△500	912,850

	その他の包括利益累計額					新株予約権	少数株主持分	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	繰延ヘッジ損益	為替換算調整勘定	退職給付に係る調整累計額	その他の包括利益累計額合計			
当期首残高	27,612	47	56,440	—	84,101	474	9,996	941,415
会計方針の変更による累積的影響額	—	—	—	—	—	—	—	—
会計方針の変更を反映した当期首残高	27,612	47	56,440	—	84,101	474	9,996	941,415
当期変動額								
新株の発行	—	—	—	—	—	—	—	12,890
剰余金の配当	—	—	—	—	—	—	—	△33,073
当期純利益	—	—	—	—	—	—	—	90,224
自己株式の取得	—	—	—	—	—	—	—	△15,266
自己株式の処分	—	—	—	—	—	—	—	11,231
その他	—	—	—	—	—	—	—	△0
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	590	△47	34,727	36,202	71,472	62	108	71,642
当期変動額合計	590	△47	34,727	36,202	71,472	62	108	137,649
当期末残高	28,202	0	91,168	36,202	155,573	536	10,104	1,079,064

当連結会計年度 (自 平成27年2月1日 至 平成28年1月31日)

(単位: 百万円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	197,716	248,684	466,950	△500	912,850
会計方針の変更による累積的影響額	—	—	△15,236	—	△15,236
会計方針の変更を反映した当期首残高	197,716	248,684	451,713	△500	897,613
当期変動額					
新株の発行	4,875	4,875	—	—	9,750
剰余金の配当	—	—	△36,390	—	△36,390
当期純利益	—	—	84,302	—	84,302
自己株式の取得	—	—	—	△20,036	△20,036
自己株式の処分	—	—	△1,531	2,960	1,429
その他	—	—	—	—	—
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	—	—	—	—	—
当期変動額合計	4,875	4,875	46,380	△17,076	39,054
当期末残高	202,591	253,559	498,094	△17,577	936,667

	その他の包括利益累計額					新株予約権	少数株主持分	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	繰延ヘッジ損益	為替換算調整勘定	退職給付に係る調整累計額	その他の包括利益累計額合計			
当期首残高	28,202	0	91,168	36,202	155,573	536	10,104	1,079,064
会計方針の変更による累積的影響額	—	—	—	—	—	—	—	△15,236
会計方針の変更を反映した当期首残高	28,202	0	91,168	36,202	155,573	536	10,104	1,063,827
当期変動額								
新株の発行	—	—	—	—	—	—	—	9,750
剰余金の配当	—	—	—	—	—	—	—	△36,390
当期純利益	—	—	—	—	—	—	—	84,302
自己株式の取得	—	—	—	—	—	—	—	△20,036
自己株式の処分	—	—	—	—	—	—	—	1,429
その他	—	—	—	—	—	—	—	—
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	△1,530	△13	△22,420	△10,579	△34,544	86	3	△34,454
当期変動額合計	△1,530	△13	△22,420	△10,579	△34,544	86	3	4,600
当期末残高	26,671	△13	68,747	25,622	121,028	622	10,108	1,068,428

(4) 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成26年2月1日 至 平成27年1月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年2月1日 至 平成28年1月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	152,207	150,853
減価償却費	25,692	24,438
減損損失	1,912	10,616
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	△8,589	74
退職給付に係る資産の増減額 (△は増加)	△461	△13,517
受取利息及び受取配当金	△3,443	△4,147
支払利息	1,107	1,030
持分法による投資損益 (△は益)	△5,307	△9,427
投資有価証券売却損益 (△は益)	△6,154	△8,995
投資有価証券評価損益 (△は益)	7,185	482
売上債権の増減額 (△は増加)	△7,463	3,599
たな卸資産の増減額 (△は増加)	28,970	△97,632
仕入債務の増減額 (△は減少)	△10,793	6,132
未成工事受入金の増減額 (△は減少)	△14,580	15,296
その他	7,313	9,313
小計	167,594	88,117
利息及び配当金の受取額	3,354	4,151
利息の支払額	△2,232	△1,447
法人税等の支払額	△51,357	△44,937
営業活動によるキャッシュ・フロー	117,358	45,884
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有価証券の償還による収入	1,045	440
有形固定資産の取得による支出	△119,997	△77,817
有形固定資産の売却による収入	246	143
投資有価証券の取得による支出	△15,249	△9,913
投資有価証券の売却及び償還による収入	16,699	13,600
貸付けによる支出	△12,164	△1,359
貸付金の回収による収入	3,403	4,850
その他	△2,512	△6,110
投資活動によるキャッシュ・フロー	△128,529	△76,166
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期社債の純増減額 (△は減少)	20,000	40,000
短期借入金の純増減額 (△は減少)	21,642	78,331
長期借入れによる収入	46,679	100,991
長期借入金の返済による支出	△57,625	△89,723
社債の発行による収入	40,000	30,000
社債の償還による支出	-	△70,000
配当金の支払額	△33,073	△36,390
自己株式の取得による支出	△15,265	△20,035
その他	△2,746	△1,088
財務活動によるキャッシュ・フロー	19,611	32,084
現金及び現金同等物に係る換算差額	5,242	△4,472
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	13,683	△2,670
現金及び現金同等物の期首残高	181,324	195,008
現金及び現金同等物の期末残高	※1 195,008	※1 192,338

(5) 連結財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(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 205社 積和不動産㈱、積和不動産関東㈱、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㈱他

連結範囲の異動状況 新規16社 減少5社
子会社205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 23社 鳳ホールディングス㈱、アルメタックス㈱、日本パワーファスニング㈱他

持分法適用範囲の異動状況 新規3社

関連会社23社の投資については、全て持分法を適用しています。

3. 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社のうち、積水ハウス・S I アセットマネジメント㈱他2社の決算日は3月31日です。また、決算日が5月31日、11月30日の連結子会社がそれぞれ1社あります。連結財務諸表作成にあたっては、1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。

Sekisui House Australia Holdings Pty Limited 他157社の決算日は12月31日です。連結財務諸表作成にあたっては、子会社の決算日現在の財務諸表を使用し、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

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)

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

評価基準は原価法 (貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切下げの方法) によっています。

半製品・原材料・仕掛品及び貯蔵品については移動平均法、未成工事支出金・分譲建物・分譲土地及び未成分譲土地については個別法によっています。

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

(イ) 有形固定資産 (リース資産を除く)

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を採用しています。

(ロ) 無形固定資産 (リース資産を除く)

定額法を採用しています。

(ハ) リース資産

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産については、リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しています。

なお、リース取引開始日が平成21年1月31日以前の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、当連結会計年度に負担すべき額を計上しています。

(ハ) 役員賞与引当金

役員に対し支給する賞与に充てるため、支給見込額に基づき計上しています。

(ニ) 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。

(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、内規に基づく連結会計年度末現在の要支給額を計上しています。

(4) 退職給付に係る会計処理の方法

(イ) 退職給付見込額の期間帰属方法

退職給付債務の算定にあたり、退職給付見込額を当連結会計年度末までの期間に帰属させる方法については、給付算定式基準によっています。

(ロ) 数理計算上の差異及び過去勤務費用の費用処理方法

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発生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、過去勤務費用については、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。

(5) 重要な収益及び費用の計上基準

(イ) 完成工事高及び完成工事原価の計上基準

① 当連結会計年度末までの進捗部分について成果の確実性が認められる工事
工事進行基準（工事の進捗率の見積りは原価比例法）

② その他の工事
工事完成基準

(ロ) ファイナンス・リース取引に係る収益の計上基準

リース料受取時に売上高と売上原価を計上する方法によっています。

(6) 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、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、在外子会社の資産及び負債は、在外子会社の決算日の直物為替相場により円貨に換算し、収益及び費用は期中平均相場により円貨に換算し、換算差額は純資産の部における為替換算調整勘定及び少数株主持分に含めて計上しています。

(7) 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

① 外貨建金銭債務及び予約取引をヘッジ対象として、為替予約取引をヘッジ手段としています。
② 借入金をヘッジ対象として、金利スワップ取引をヘッジ手段としています。

(ハ) ヘッジ方針

為替及び金利等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、為替予約取引は外貨建取引高の範囲内に限定しており、また、金利スワップ取引の想定元本は対象となる有利子負債の範囲内に限定しています。

(ニ)ヘッジ有効性評価の方法

ヘッジ手段とヘッジ対象の変動額が概ね80%から125%の範囲内にあることを検証しています。ただし、為替予約取引については、ヘッジ手段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。

(8) のれんの償却方法及び償却期間

のれんは、実質的判断による償却期間の見積りが可能なものはその見積り年数で、その他については5年間で発生した連結会計年度より均等償却を行っています。なお、金額が僅少なものについては発生した連結会計年度の損益として処理しています。

(9) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

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りリスクしか負わないものとしています。

(10) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

(イ)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、投資その他の資産の「その他」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、発生連結会計年度の期間費用としています。

(ロ)支払利息の取得原価への算入

在外連結子会社については、所在地国の会計基準に従い、不動産開発事業に要した資金に係る支払利息を取得原価に算入しています。なお、「分譲建物」、「分譲土地」及び「未成分譲土地」の残高に含まれる支払利息は、前連結会計年度においては、それぞれ6,485百万円、825百万円、1,038百万円であり、当連結会計年度においては、それぞれ9,764百万円、1,597百万円、1,023百万円です。

(会計方針の変更)

(退職給付に関する会計基準等の適用)

「退職給付に関する会計基準」（企業会計基準第26号 平成24年5月17日、以下「退職給付会計基準」という。）及び「退職給付に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第25号 平成27年3月26日、以下「退職給付適用指針」という。）を、退職給付会計基準第35項本文及び退職給付適用指針第67項本文に掲げられた定めについて当連結会計年度より適用し、退職給付債務及び勤務費用の計算方法を見直し、退職給付見込額の期間帰属方法を期間定額基準から給付算定式基準へ変更、割引率の決定方法を退職給付の支払見込期間及び支払見込期間ごとの金額を反映した単一の加重平均割引率へ変更しています。

退職給付会計基準等の適用については、退職給付会計基準第37項に定める経過的な取扱いに従っており、当連結会計年度の期首において、退職給付債務及び勤務費用の計算方法の変更に伴う影響額を利益剰余金に加減しています。

この結果、当連結会計年度の期首の退職給付に係る負債が968百万円増加し、退職給付に係る資産が21,463百万円、利益剰余金が15,236百万円、それぞれ減少しています。また、当連結会計年度の損益に与える影響は軽微です。

(追加情報)

(法人税等の税率の変更等による影響)

「所得税法等の一部を改正する法律」(平成27年法律第9号)及び「地方税法等の一部を改正する法律」(平成27年法律第2号)が平成27年3月31日に公布され、平成27年4月1日以後に開始する連結会計年度から法人税率等の引下げ等が行われることとなりました。これに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は従来の35.4%から平成28年2月1日に開始する連結会計年度に解消が見込まれる一時差異については、32.8%に、平成29年2月1日に開始する連結会計年度以降に解消が見込まれる一時差異については、32.1%に変更となります。

この税率変更により、繰延税金資産の金額(繰延税金負債の金額を控除した金額)が1,520百万円減少し、法人税等調整額が3,891百万円、その他有価証券評価差額金が1,125百万円、退職給付に係る調整累計額が1,245百万円、それぞれ増加しています。

(連結貸借対照表関係)

	(前連結会計年度末)	(当連結会計年度末)
(1) 担保提供資産	157,762百万円	136,302百万円
(2) 保証債務	89,543百万円	85,536百万円
(3) 投資有価証券に含まれる関連会社株式	17,398百万円	31,127百万円
(4) 有利子負債	351,731百万円	426,013百万円

(5) 保有目的の変更

(前連結会計年度末)

前連結会計年度末に「分譲土地」及び「未成分譲土地」に計上していた販売用不動産344百万円を「土地」に振替えました。また、前連結会計年度末に「建物及び構築物」及び「土地」等に計上していた投資不動産等17,283百万円を「分譲建物」及び「分譲土地」に振替えました。

(当連結会計年度末)

前連結会計年度末に「未成分譲土地」に計上していた販売用不動産71百万円を「土地」に振替えました。また、前連結会計年度末に「建物及び構築物」及び「土地」等に計上していた投資不動産等54,735百万円を「分譲建物」及び「分譲土地」に振替えました。

(連結損益計算書関係)

(1)減損損失

当社グループは、以下の資産グループについて減損損失を計上しました。

前連結会計年度（自 平成26年2月1日 至 平成27年1月31日）

場所	主な用途	種類
名古屋市市中村区他	賃貸用不動産等	建物、土地等

当社グループは、投資不動産については物件ごとに、それ以外の資産については損益管理を合理的に行える事業単位で資産をグループ化し、減損損失の認識を行っています。当連結会計年度において、賃貸用不動産等について、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として特別損失に計上しました。

(減損損失の内訳)

種類	金額（百万円）
建物及び構築物	475
機械装置及び運搬具	15
工具、器具及び備品	0
土地	1,421
計	1,912

なお、当該資産の回収可能価額は正味売却価額としました。正味売却価額は、不動産鑑定評価基準に準ずる方法等により評価しています。

当連結会計年度（自 平成27年2月1日 至 平成28年1月31日）

場所	主な用途	種類
中国遼寧省瀋陽市 大阪市中央区他	工場 賃貸用不動産等	建物、機械装置及び運搬具等 建物、土地等

当社グループは、投資不動産については物件ごとに、それ以外の資産については損益管理を合理的に行える事業単位で資産をグループ化し、減損損失の認識を行っています。当連結会計年度において、工場及び賃貸用不動産等について、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として特別損失に計上しました。

(減損損失の内訳)

種類	金額（百万円）
建物及び構築物	6,859
機械装置及び運搬具	1,737
土地	1,602
その他	416
計	10,616

なお、当該資産の回収可能価額は使用価値あるいは正味売却価額により測定しています。使用価値は将来キャッシュフローに基づいて、正味売却価額は不動産鑑定評価基準に準ずる方法等によって、それぞれ評価しています。

(2)事業計画変更損失

中国の一部プロジェクトにおいて、事業計画の変更による縮小に伴い、保有するたな卸資産の評価を見直したことによる損失です。

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

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

	前連結会計年度 (自 平成26年2月1日 至 平成27年1月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年2月1日 至 平成28年1月31日)
現金預金勘定	195,989百万円	195,239百万円
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	△980	△2,900
現金及び現金同等物	195,008	192,338

2 重要な非資金取引の内容

転換社債型新株予約権付社債における新株予約権の権利行使

	前連結会計年度 (自 平成26年2月1日 至 平成27年1月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年2月1日 至 平成28年1月31日)
新株予約権の行使による資本金の増加額	6,157百万円	4,875百万円
新株予約権の行使による資本剰余金の増加額	6,732	4,875
新株予約権の行使による自己株式処分差益	246	—
新株予約権の行使による自己株式処分差損	△5,157	△1,517
新株予約権の行使による自己株式の減少額	16,111	2,937
新株予約権の行使による新株予約権付社債の減少額	24,090	11,170

(セグメント情報等)

セグメント情報

1. 報告セグメントの概要

当社グループの報告セグメントは、当社グループの構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、経営者が経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものです。

当社グループは、住環境創造企業として総合的な住宅事業を展開しており、経営資源の最適化により持続的な成長を図るため、事業領域を設定し、各事業領域ごとに戦略を立案し事業活動を行っています。

したがって、当社グループは、事業領域を基礎とした製品・サービス別のセグメントから構成されており、「その他」の事業領域を除いた「戸建住宅事業」、「賃貸住宅事業」、「リフォーム事業」、「不動産フィー事業」、「分譲住宅事業」、「マンション事業」、「都市再開発事業」、「国際事業」を報告セグメントとしています。

各報告セグメントの内容は以下のとおりです。

戸建住宅事業	: 戸建住宅の設計、施工及び請負
賃貸住宅事業	: 賃貸住宅、医療介護施設等の設計、施工及び請負
リフォーム事業	: 住宅の増改築等
不動産フィー事業	: 不動産の転貸借、管理、運営及び仲介等
分譲住宅事業	: 住宅、宅地の分譲、分譲宅地上に建築する住宅の設計、施工及び請負
マンション事業	: マンションの分譲
都市再開発事業	: オフィスビル、商業施設等の開発、保有不動産の管理、運営
国際事業	: 海外における戸建住宅の請負、分譲住宅及び宅地の販売、マンション及び商業施設等の開発、分譲

2. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額の算定方法

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」における記載と同一です。

3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報
前連結会計年度（自 平成26年2月1日 至 平成27年1月31日）

(単位：百万円)

	報 告 セ グ メ ン ト						
	戸建住宅 事業	賃貸住宅 事業	リフォーム 事業	不動産 ファイ事業	分譲住宅 事業	マンション 事業	都市再開発 事業
売上高							
(1) 外部顧客への売上高	427,044	398,483	134,166	428,227	118,730	56,699	178,344
(2) セグメント間の内部 売上高又は振替高	0	2,532	457	3,131	—	—	129
計	427,044	401,015	134,623	431,359	118,730	56,699	178,473
セグメント利益	48,894	45,825	14,997	23,405	8,491	4,738	25,802
セグメント資産	72,170	46,738	13,168	96,792	142,246	135,612	556,704
その他の項目							
減価償却費	4,995	2,587	113	989	995	80	10,958
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	3,737	709	18	558	569	2	112,245

	報告セグメント		その他 (注1)	合計	調整額 (注2)	連結財務諸表 計上額 (注3)
	国際事業	計				
売上高						
(1) 外部顧客への売上高	79,835	1,821,531	91,190	1,912,721	—	1,912,721
(2) セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	6,250	5,681	11,932	△11,932	—
計	79,835	1,827,781	96,872	1,924,654	△11,932	1,912,721
セグメント利益	4,419	176,574	3,123	179,697	△33,102	146,595
セグメント資産	631,559	1,694,992	14,285	1,709,278	220,131	1,929,409
その他の項目						
減価償却費	1,514	22,235	1,042	23,277	2,414	25,692
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	410	118,252	156	118,408	3,142	121,550

(注) 1 その他は、主にエクステリア事業です。

2 調整額は、以下のとおりです。

- (1) セグメント利益の調整額△33,102百万円には、セグメント間取引消去△3,519百万円、各セグメントに配賦していない全社費用△29,582百万円が含まれています。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費及び試験研究費です。
- (2) セグメント資産の調整額220,131百万円は、全社資産です。全社資産の主なものは、親会社での余資運用資金（現金及び有価証券）、長期投資資金（投資有価証券）及び管理部門に係る資産等です。
- (3) 減価償却費の調整額2,414百万円は、全社資産に係る償却費です。
- (4) 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額3,142百万円は、本社設備等の設備投資額です。

3 セグメント利益は、連結財務諸表の営業利益と調整を行っています。

当連結会計年度 (自 平成27年2月1日 至 平成28年1月31日)

(単位: 百万円)

	報 告 セ グ メ ン ト						
	戸建住宅 事業	賃貸住宅 事業	リフォーム 事業	不動産 フイー事業	分譲住宅 事業	マンション 事業	都市再開発 事業
売上高							
(1) 外部顧客への売上高	393,786	400,601	134,458	448,751	137,484	81,470	93,038
(2) セグメント間の内部 売上高又は振替高	0	4,807	232	3,160	—	—	123
計	393,786	405,409	134,691	451,911	137,484	81,470	93,161
セグメント利益又は セグメント損失 (△)	47,208	51,918	15,847	26,819	11,919	8,031	24,747
セグメント資産	64,218	44,812	14,577	95,669	164,910	149,139	556,931
その他の項目							
減価償却費	4,506	2,735	94	885	1,141	19	10,214
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	2,628	591	12	828	600	28	72,317

	報告セグメント		その他 (注1)	合計	調整額 (注2)	連結財務諸表 計上額 (注3)
	国際事業	計				
売上高						
(1) 外部顧客への売上高	89,522	1,779,114	79,764	1,858,879	—	1,858,879
(2) セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	8,323	4,704	13,028	△13,028	—
計	89,522	1,787,438	84,469	1,871,908	△13,028	1,858,879
セグメント利益又は セグメント損失 (△)	△5,673	180,819	2,511	183,331	△33,686	149,645
セグメント資産	721,320	1,811,580	17,345	1,828,925	200,869	2,029,794
その他の項目						
減価償却費	1,635	21,233	961	22,194	2,243	24,438
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	331	77,339	41	77,380	3,878	81,258

(注) 1 その他は、主にエクステリア事業です。

2 調整額は、以下のとおりです。

- (1) セグメント利益又はセグメント損失 (△) の調整額△33,686百万円には、セグメント間取引消去△3,084百万円、各セグメントに配賦していない全社費用△30,602百万円が含まれています。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費及び試験研究費です。
- (2) セグメント資産の調整額200,869百万円は、全社資産です。全社資産の主なものは、親会社での余資運用資金 (現金及び有価証券)、長期投資資金 (投資有価証券) 及び管理部門に係る資産等です。
- (3) 減価償却費の調整額2,243百万円は、全社資産に係る償却費です。
- (4) 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額3,878百万円は、本社設備等の設備投資額です。

3 セグメント利益又はセグメント損失 (△) は、連結財務諸表の営業利益と調整を行っています。

(1株当たり情報)

項 目	前連結会計年度 (自 平成26年2月1日 至 平成27年1月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年2月1日 至 平成28年1月31日)
1株当たり純資産額	1,527円52銭	1,508円81銭
1株当たり当期純利益	130円91銭	120円16銭
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	125円22銭	119円41銭

(注) 算定上の基礎

1 1株当たり純資産額

	前連結会計年度末 (平成27年1月31日)	当連結会計年度末 (平成28年1月31日)
連結貸借対照表上の純資産額(百万円)	1,079,064	1,068,428
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)	10,641	10,731
(うち、新株予約権)	(536)	(622)
(うち、少数株主持分)	(10,104)	(10,108)
普通株式に係る純資産額(百万円)	1,068,423	1,057,696
普通株式の発行済株式数(千株)	699,845	709,683
普通株式の自己株式数(千株)	396	8,670
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)	699,449	701,013

2 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

	前連結会計年度 (自 平成26年2月1日 至 平成27年1月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年2月1日 至 平成28年1月31日)
1株当たり当期純利益		
当期純利益(百万円)	90,224	84,302
普通株主に帰属しない金額(百万円)	—	—
普通株式に係る当期純利益(百万円)	90,224	84,302
普通株式の期中平均株式数(千株)	689,205	701,606
潜在株式調整後1株当たり当期純利益		
当期純利益調整額(百万円)	—	—
普通株式増加数(千株)	31,309	4,374
(うち、新株予約権付社債)	(30,600)	(3,599)
(うち、新株予約権)	(708)	(774)
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に含まれなかった潜在株式の概要	—	—

(重要な後発事象)

当社は、平成28年3月10日開催の取締役会において、会社法第165条第3項の規定により読み替えて適用される同法第156条の規定に基づき、自己株式を取得することを決議しました。

- (1) 自己株式の取得を行う理由
経営環境の変化に対応した機動的な資本政策の遂行及び資本効率の向上を通じて株主利益向上を図るため
- (2) 取得対象株式の種類
当社普通株式
- (3) 取得し得る株式の総数
13,000,000株（上限）
- (4) 株式の取得価額の総額
22,000百万円（上限）
- (5) 取得期間
平成28年3月11日～平成29年1月31日
- (6) 取得方法
市場買付け（名古屋証券取引所の「自己株式立会外買付取引」（N-NET3）を含む）

(開示の省略)

リース取引、関連当事者との取引、税効果会計、金融商品、有価証券、デリバティブ取引、退職給付、ストックオプション等、企業結合等、資産除去債務、賃貸等不動産に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大きいと考えられるため、開示を省略しています。

6. 個別財務諸表
 (1) 貸借対照表

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成27年 1月31日)	当事業年度 (平成28年 1月31日)
資産の部		
流動資産		
現金預金	64,893	57,846
受取手形	413	608
完成工事未収入金	39,580	33,056
不動産事業未収入金	4,270	6,131
有価証券	249	2,748
未成工事支出金	2,489	2,162
分譲建物	47,603	48,239
分譲土地	189,259	205,884
未成分譲土地	32,821	36,608
半製品	2,877	2,794
原材料	2,917	1,755
仕掛品	708	612
貯蔵品	630	656
前渡金	67	153
前払費用	3,920	4,221
短期貸付金	6,482	8,359
未収入金	12,804	13,422
繰延税金資産	28,243	24,327
その他	12,837	14,239
貸倒引当金	△981	△949
流動資産合計	452,091	462,879
固定資産		
有形固定資産		
建物	241,761	231,537
減価償却累計額	△100,312	△105,669
建物(純額)	141,449	125,867
構築物	13,365	13,534
減価償却累計額	△10,046	△10,293
構築物(純額)	3,319	3,241
機械及び装置	58,248	56,287
減価償却累計額	△47,840	△48,011
機械及び装置(純額)	10,407	8,276
車両運搬具	728	677
減価償却累計額	△652	△628
車両運搬具(純額)	75	49
工具、器具及び備品	24,647	24,895
減価償却累計額	△20,271	△20,764
工具、器具及び備品(純額)	4,376	4,130
土地	270,185	280,859
リース資産	450	547
減価償却累計額	△280	△353
リース資産(純額)	169	193
建設仮勘定	5,074	4,966
有形固定資産合計	435,057	427,585

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成27年1月31日)	当事業年度 (平成28年1月31日)
無形固定資産		
のれん	236	33
工業所有権	18	18
借地権	1,608	1,608
ソフトウェア	9,513	9,054
リース資産	0	-
施設利用権	70	65
電話加入権	676	317
無形固定資産合計	12,124	11,097
投資その他の資産		
投資有価証券	91,847	80,951
関係会社株式	328,385	394,405
その他の関係会社有価証券	818	5,442
長期貸付金	3,217	2,643
従業員に対する長期貸付金	10,466	8,389
関係会社長期貸付金	53,011	53,618
敷金及び保証金	13,912	15,444
長期前払費用	1,432	1,229
繰延税金資産	3,002	7,007
その他	4,486	5,253
貸倒引当金	△337	△215
投資その他の資産合計	510,245	574,172
固定資産合計	957,427	1,012,855
資産合計	1,409,518	1,475,735
負債の部		
流動負債		
支払手形	12,648	13,643
電子記録債務	57,638	58,836
買掛金	21,575	21,423
工事未払金	42,533	41,139
短期社債	20,000	60,000
短期借入金	-	30,000
1年内償還予定の社債	70,000	-
1年内償還予定の新株予約権付社債	-	1,130
1年内返済予定の長期借入金	-	50,000
リース債務	68	79
未払金	1,288	1,937
未払費用	13,246	13,745
未払法人税等	11,618	20,011
未払消費税等	7,716	13,427
未成工事受入金	48,853	57,887
前受金	9,141	7,574
預り金	112,465	117,260
賞与引当金	18,179	19,304
役員賞与引当金	380	380
完成工事補償引当金	3,240	2,789
資産除去債務	480	516
その他	1,207	1,149
流動負債合計	452,281	532,235

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成27年1月31日)	当事業年度 (平成28年1月31日)
固定負債		
社債	60,000	90,000
新株予約権付社債	12,300	-
長期借入金	50,000	6,000
リース債務	115	130
長期預り敷金保証金	15,861	14,519
長期未払金	608	631
退職給付引当金	42,069	50,208
資産除去債務	1,094	1,098
その他	3,189	1,978
固定負債合計	185,239	164,567
負債合計	637,520	696,802
純資産の部		
株主資本		
資本金	197,716	202,591
資本剰余金		
資本準備金	253,469	258,344
資本剰余金合計	253,469	258,344
利益剰余金		
利益準備金	23,128	23,128
その他利益剰余金		
配当準備積立金	18,000	18,000
特別償却準備金	952	832
別途積立金	185,800	210,800
繰越利益剰余金	64,554	55,390
利益剰余金合計	292,435	308,151
自己株式	△329	△17,404
株主資本合計	743,291	751,682
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	28,169	26,627
評価・換算差額等合計	28,169	26,627
新株予約権	536	622
純資産合計	771,998	778,932
負債純資産合計	1,409,518	1,475,735

(2) 損益計算書

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成26年2月1日 至 平成27年1月31日)	当事業年度 (自 平成27年2月1日 至 平成28年1月31日)
完成工事高	970,030	935,323
完成工事原価	767,461	729,998
完成工事総利益	202,568	205,324
不動産事業売上高	258,105	213,307
不動産事業売上原価	221,622	170,953
不動産事業総利益	36,483	42,354
売上高合計	1,228,135	1,148,631
売上原価合計	989,083	900,952
売上総利益	239,052	247,679
販売費及び一般管理費		
広告宣伝費	18,887	18,166
販売促進費	11,411	11,680
取扱い数料	11,193	11,492
貸倒引当金繰入額	78	-
役員報酬	540	567
従業員給料手当	40,928	42,120
従業員賞与	8,772	8,843
賞与引当金繰入額	9,797	10,349
役員賞与引当金繰入額	380	380
退職給付費用	1,623	△2,131
法定福利費	8,640	8,810
福利厚生費	3,206	3,257
旅費及び交通費	5,478	5,466
賃借料	3,329	3,285
光熱費	1,063	1,027
減価償却費	6,903	6,296
消耗品費	1,715	1,632
試験研究費	355	320
調査費	307	313
保険料	73	161
租税公課	3,646	3,980
通信費	1,139	1,003
交際費	1,270	1,331
商標使用料	180	180
雑費	7,541	8,136
販売費及び一般管理費合計	148,465	146,672
営業利益	90,586	101,007

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成26年2月1日 至 平成27年1月31日)	当事業年度 (自 平成27年2月1日 至 平成28年1月31日)
営業外収益		
受取利息	1,615	2,292
受取配当金	11,724	15,326
為替差益	3,669	-
その他	1,919	2,504
営業外収益合計	18,929	20,123
営業外費用		
支払利息	348	258
社債利息	636	333
為替差損	-	1,256
その他	2,172	2,762
営業外費用合計	3,158	4,610
経常利益	106,357	116,519
特別利益		
投資有価証券売却益	6,145	8,995
特別利益合計	6,145	8,995
特別損失		
関係会社株式評価損	-	9,067
減損損失	1,659	4,563
固定資産除売却損	598	2,875
投資有価証券評価損	7,185	482
その他	-	1,000
特別損失合計	9,444	17,988
税引前当期純利益	103,059	107,526
法人税、住民税及び事業税	22,044	31,174
法人税等調整額	14,847	8,931
法人税等合計	36,891	40,105
当期純利益	66,168	67,421

(3) 株主資本等変動計算書

前事業年度(自 平成26年2月1日 至 平成27年1月31日)

(単位: 百万円)

	株主資本									
	資本金	資本剰余金			利益剰余金					
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計	利益準備金	その他利益剰余金				利益剰余金合計
						配当準備積立金	特別償却準備金	別途積立金	繰越利益剰余金	
当期首残高	191,559	247,312	690	248,003	23,128	18,000	1,098	165,800	54,960	262,988
会計方針の変更による累積的影響額	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
会計方針の変更を反映した当期首残高	191,559	247,312	690	248,003	23,128	18,000	1,098	165,800	54,960	262,988
当期変動額										
新株の発行	6,157	6,157	575	6,732	—	—	—	—	—	—
剰余金の配当	—	—	—	—	—	—	—	—	△33,073	△33,073
特別償却準備金の取崩	—	—	—	—	—	—	△146	—	146	—
別途積立金の積立	—	—	—	—	—	—	—	20,000	△20,000	—
当期純利益	—	—	—	—	—	—	—	—	66,168	66,168
自己株式の取得	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
自己株式の処分	—	—	△1,266	△1,266	—	—	—	—	△3,648	△3,648
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
当期変動額合計	6,157	6,157	△690	5,466	—	—	△146	20,000	9,594	29,447
当期末残高	197,716	253,469	—	253,469	23,128	18,000	952	185,800	64,554	292,435

	株主資本		評価・換算差額等			新株予約権	純資産合計
	自己株式	株主資本合計	その他有価証券評価差額金	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計		
当期首残高	△1,209	701,340	27,584	45	27,630	474	729,445
会計方針の変更による累積的影響額	—	—	—	—	—	—	—
会計方針の変更を反映した当期首残高	△1,209	701,340	27,584	45	27,630	474	729,445
当期変動額							
新株の発行	—	12,890	—	—	—	—	12,890
剰余金の配当	—	△33,073	—	—	—	—	△33,073
特別償却準備金の取崩	—	—	—	—	—	—	—
別途積立金の積立	—	—	—	—	—	—	—
当期純利益	—	66,168	—	—	—	—	66,168
自己株式の取得	△15,265	△15,265	—	—	—	—	△15,265
自己株式の処分	16,145	11,231	—	—	—	—	11,231
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	—	—	584	△45	539	62	601
当期変動額合計	879	41,951	584	△45	539	62	42,552
当期末残高	△329	743,291	28,169	—	28,169	536	771,998

当事業年度 (自 平成27年 2月 1日 至 平成28年 1月31日)

(単位: 百万円)

	株主資本									
	資本金	資本剰余金			利益剰余金					
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計	利益準備金	その他利益剰余金				利益剰余金合計
						配当準備積立金	特別償却準備金	別途積立金	繰越利益剰余金	
当期首残高	197,716	253,469	—	253,469	23,128	18,000	952	185,800	64,554	292,435
会計方針の変更による累積的影響額	—	—	—	—	—	—	—	—	△13,784	△13,784
会計方針の変更を反映した当期首残高	197,716	253,469	—	253,469	23,128	18,000	952	185,800	50,770	278,651
当期変動額										
新株の発行	4,875	4,875	—	4,875	—	—	—	—	—	—
剰余金の配当	—	—	—	—	—	—	—	—	△36,390	△36,390
特別償却準備金の取崩	—	—	—	—	—	—	△119	—	119	—
別途積立金の積立	—	—	—	—	—	—	—	25,000	△25,000	—
当期純利益	—	—	—	—	—	—	—	—	67,421	67,421
自己株式の取得	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
自己株式の処分	—	—	—	—	—	—	—	—	△1,531	△1,531
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
当期変動額合計	4,875	4,875	—	4,875	—	—	△119	25,000	4,619	29,499
当期末残高	202,591	258,344	—	258,344	23,128	18,000	832	210,800	55,390	308,151

	株主資本		評価・換算差額等			新株予約権	純資産合計
	自己株式	株主資本合計	その他有価証券評価差額金	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計		
当期首残高	△329	743,291	28,169	—	28,169	536	771,998
会計方針の変更による累積的影響額	—	△13,784	—	—	—	—	△13,784
会計方針の変更を反映した当期首残高	△329	729,507	28,169	—	28,169	536	758,213
当期変動額							
新株の発行	—	9,750	—	—	—	—	9,750
剰余金の配当	—	△36,390	—	—	—	—	△36,390
特別償却準備金の取崩	—	—	—	—	—	—	—
別途積立金の積立	—	—	—	—	—	—	—
当期純利益	—	67,421	—	—	—	—	67,421
自己株式の取得	△20,035	△20,035	—	—	—	—	△20,035
自己株式の処分	2,960	1,429	—	—	—	—	1,429
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	—	—	△1,542	—	△1,542	86	△1,456
当期変動額合計	△17,074	22,175	△1,542	—	△1,542	86	20,718
当期末残高	△17,404	751,682	26,627	—	26,627	622	778,932

7. その他

役員の変動

(1) 新任取締役候補者 (平成 28 年 4 月 27 日付)

堀 内 容 介 (現、常務執行役員 シャーメゾン事業 (東日本) 担当、
東京シャーメゾン事業本部長)

仲 井 嘉 浩 (現、執行役員 経営企画部長)

(2) 退任予定取締役 (退任執行役員を含む) (平成 28 年 4 月 27 日付)

取締役副社長 (副社長執行役員) 和 田 純 夫 (当社監査役就任予定)

取締役 (専務執行役員) 平 林 文 明 (当社特別顧問就任予定)

(3) 昇格取締役 (昇格執行役員を含む) (平成 28 年 4 月 27 日付)

取締役副社長 (副社長執行役員) 伊 久 哲 夫 (現、取締役 (専務執行役員、設計・
技術開発・施工担当、技術本部長))

(4) 新任監査役候補者 (平成 28 年 4 月 27 日付)

和 田 純 夫 (現、取締役副社長 (副社長執行役員 技術管掌、国際事業・資材担当))

(5) 株主総会後の監査役の互選により次のとおり就任の予定です。

常任監査役 (常勤) 和 田 純 夫

(6) 退任予定監査役 (平成 28 年 4 月 27 日付)

常任監査役 岩 崎 正 (当社顧問就任予定)

(7) 新任執行役員 (平成 28 年 4 月 1 日付)

畔 柳 均 (現、コーポレート・コミュニケーション部長 兼 IR 室長)

小 井 孝 員 (現、施工部長)

雨 宮 豊 (現、技術業務部長 兼 設計システム室長)

石 井 正 義 (現、総合住宅研究所長)

(8) 昇格執行役員 (平成 28 年 4 月 1 日付)

専務執行役員	勝 呂 文 康 (現、常務執行役員)
常務執行役員	仲 井 嘉 浩 (現、執行役員)
常務執行役員	三 谷 和 司 (現、執行役員)
常務執行役員	岩 田 晴 幸 (現、執行役員)
常務執行役員	赤 松 大 介 (現、執行役員)
常務執行役員	石 田 建 一 (現、執行役員)
常務執行役員	尾 形 則 昭 (現、執行役員)
常務執行役員	内 山 和 哉 (現、執行役員)
常務執行役員	三 浦 敏 治 (現、執行役員)
常務執行役員	石 井 徹 (現、執行役員)

(9) 退任執行役員 (平成 28 年 3 月 31 日付)

執行役員	大 谷 修 (積水ハウスリフォーム西日本(株)代表取締役社長就任予定)
------	-------------------------------------

以 上