



平成27年1月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

平成27年3月5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27年4月23日 配当支払開始予定日

有価証券報告書提出予定日 平成27年4月24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27年4月24日

(百万円未満切捨て)

1. 平成27年1月期の連結業績(平成26年2月1日～平成27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	%
27年1月期	1,912,721	6.0	146,595	11.1	156,426	13.5	90,224	13.1
26年1月期	1,805,102	11.9	131,930	53.1	137,794	50.2	79,801	71.8

(注)包括利益 27年1月期 127,760百万円 (△8.0%) 26年1月期 138,911百万円 (74.4%)

	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	%	%	%
27年1月期	130.91	125.22	9.0	8.5	7.7
26年1月期	118.63	110.50	9.2	8.3	7.3

(参考) 持分法投資損益 27年1月期 5,307百万円 26年1月期 2,848百万円

(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
27年1月期	1,929,409	1,079,064	55.4	1,527.52
26年1月期	1,769,005	941,415	52.6	1,358.60

(参考) 自己資本 27年1月期 1,068,423百万円 26年1月期 930,944百万円

(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
27年1月期	117,358	△128,529	19,611	195,008
26年1月期	78,073	△80,637	△782	181,324

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	%	%
26年1月期	—	20.00	—	23.00	43.00	29,200	36.2	3.4
27年1月期	—	25.00	—	25.00	50.00	34,799	38.2	3.5
28年1月期(予想)	—	27.00	—	27.00	54.00		40.6	

3. 平成28年1月期の連結業績予想(平成27年2月1日～平成28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		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)	882,000	△3.1	58,000	△19.1	62,000	△17.6	33,000	△21.8	47.18
通期	1,930,000	0.9	153,000	4.4	159,000	1.6	93,000	3.1	132.96

※ 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.23「4. 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)	27年1月期	699,845,934 株	26年1月期	686,895,078 株
② 期末自己株式数	27年1月期	396,443 株	26年1月期	1,673,647 株
③ 期中平均株式数	27年1月期	689,205,338 株	26年1月期	672,674,097 株

(参考) 個別業績の概要

平成27年1月期の個別業績(平成26年2月1日～平成27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	%
27年1月期	1,228,135	6.3	90,586	18.9	106,357	19.9	66,168	19.0
26年1月期	1,155,802	13.1	76,189	70.3	88,721	58.5	55,585	79.1

	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
27年1月期	95.98	91.81
26年1月期	82.61	76.95

(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	百万円	%	円 銭	円 銭	
27年1月期	1,409,518	771,998	771,998	771,998	54.7	1,102.67	1,102.67	
26年1月期	1,393,396	729,445	729,445	729,445	52.3	1,063.57	1,063.57	

(参考) 自己資本 27年1月期 771,461百万円 26年1月期 728,971百万円

※ 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27年3月5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	13
4. 連結財務諸表	14
(1) 連結貸借対照表	14
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	16
連結損益計算書	16
連結包括利益計算書	17
(3) 連結株主資本等変動計算書	18
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	20
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	21
(継続企業の前提に関する注記)	21
(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)	21
(会計方針の変更)	23
(連結貸借対照表関係)	24
(連結損益計算書関係)	24
(連結キャッシュ・フロー計算書関係)	25
(退職給付関係)	26
(セグメント情報等)	28
(1株当たり情報)	31
(重要な後発事象)	32
5. 個別財務諸表	33
(1) 貸借対照表	33
(2) 損益計算書	36
(3) 株主資本等変動計算書	38

参考資料①平成27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	1,805,102	1,912,721	6.0	1,930,000	0.9
売 上 総 利 益	358,499	368,446	2.8	383,000	4.0
販 管 費	226,569	221,851	△2.1	230,000	3.7
営 業 利 益	131,930	146,595	11.1	153,000	4.4
経 常 利 益	137,794	156,426	13.5	159,000	1.6
特 別 利 益	468	6,154	—	—	—
特 別 損 失	5,742	10,373	80.6	2,000	△80.7
当 期 純 利 益	79,801	90,224	13.1	93,000	3.1
受 注 高	1,928,571	1,892,619	△1.9	1,947,000	2.9
受 注 残 高	813,108	793,006	△2.5	810,006	2.1

主な経営指標推移

<連 結>	平成23年1月期	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
1株当たり当期純利益(円)	45.02	42.90	69.17	118.63	130.91
1株当たり純資産(円)	1,090.67	1,107.43	1,200.63	1,358.60	1,527.52
営 業 利 益 率	3.79%	4.63%	5.34%	7.31%	7.66%
R O E	4.19%	3.91%	5.99%	9.19%	9.03%
R O A ※	4.34%	5.28%	5.96%	8.15%	8.40%

(単位：百万円)

研 究 開 発 費	4,657	4,366	4,318	4,507	4,726
設 備 投 資 額 (連 結)	32,690	43,312	60,915	130,243	121,550
設 備 投 資 額 (個 別)	22,501	24,425	46,275	110,895	108,768
減 価 償 却 実 施 額 (連 結)	16,383	18,034	19,015	22,581	25,692
減 価 償 却 実 施 額 (個 別)	12,809	14,216	14,102	17,155	19,788

※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27年1月期)

<連結> (28ページ参照)

(1) 売上高

(単位：百万円)

	平成26年1月期	平成27年1月期	前期比(%)	平成28年1月期予想	当期比(%)
戸建住宅事業	517,691	427,044	△17.5	410,000	△4.0
賃貸住宅事業	356,202	398,483	11.9	418,000	4.9
リフォーム事業	125,046	134,166	7.3	142,000	5.8
不動産フィー事業	408,403	428,227	4.9	448,000	4.6
分譲住宅事業	133,405	118,730	△11.0	120,000	1.1
マンション事業	63,083	56,699	△10.1	84,000	48.2
都市再開発事業	42,428	178,344	320.3	114,000	△36.1
国際事業	85,392	79,835	△6.5	110,000	37.8
その他	73,447	91,190	24.2	84,000	△7.9
連 結	1,805,102	1,912,721	6.0	1,930,000	0.9

(2) 営業利益及び営業利益率

(単位：百万円)

	平成26年1月期	平成27年1月期	前期比(%)	平成28年1月期予想	当期比(%)
戸建住宅事業	65,813 (12.7%)	48,894 (11.4%)	△25.7	45,000 (11.0%)	△8.0
賃貸住宅事業	36,492 (10.2%)	45,825 (11.5%)	25.6	49,000 (11.7%)	6.9
リフォーム事業	14,037 (11.2%)	14,997 (11.2%)	6.8	16,000 (11.3%)	6.7
不動産フィー事業	20,064 (4.9%)	23,405 (5.5%)	16.7	26,500 (5.9%)	13.2
分譲住宅事業	8,143 (6.1%)	8,491 (7.2%)	4.3	9,000 (7.5%)	6.0
マンション事業	3,978 (6.3%)	4,738 (8.4%)	19.1	7,500 (8.9%)	58.3
都市再開発事業	8,561 (20.2%)	25,802 (14.5%)	201.4	20,000 (17.5%)	△22.5
国際事業	8,581 (10.0%)	4,419 (5.5%)	△48.5	8,000 (7.3%)	81.0
その他	1,690 (2.3%)	3,123 (3.4%)	84.7	3,500 (4.2%)	12.1
消去又は全社	△35,434	△33,102	—	△31,500	—
連 結	131,930 (7.3%)	146,595 (7.7%)	11.1	153,000 (7.9%)	4.4

() 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26年1月期	平成27年1月期	前期比(%)	平成28年1月期予想	当期比(%)
戸建住宅事業	525,072	388,648	△26.0	418,000	7.6
賃貸住宅事業	426,644	408,525	△4.2	420,000	2.8
リフォーム事業	135,123	125,647	△7.0	145,000	15.4
不動産フィー事業	408,403	428,227	4.9	448,000	4.6
分譲住宅事業	132,511	122,260	△7.7	122,000	△0.2
マンション事業	76,649	65,771	△14.2	74,000	12.5
都市再開発事業	44,658	176,114	294.4	114,000	△35.3
国際事業	82,599	94,539	14.5	120,000	26.9
その他	96,907	82,884	△14.5	86,000	3.8
連結	1,928,571	1,892,619	△1.9	1,947,000	2.9

(4) 受注残高

(単位：百万円)

	平成26年1月期	平成27年1月期	前期比(%)	平成28年1月期予想	当期比(%)
戸建住宅事業	254,372	215,976	△15.1	223,976	3.7
賃貸住宅事業	312,975	323,018	3.2	325,018	0.6
リフォーム事業	30,794	22,275	△27.7	25,275	13.5
不動産フィー事業	—	—	—	—	—
分譲住宅事業	35,361	38,890	10.0	40,890	5.1
マンション事業	60,989	70,061	14.9	60,061	△14.3
都市再開発事業	2,230	—	—	—	—
国際事業	61,040	75,745	24.1	85,745	13.2
その他	55,344	47,037	△15.0	49,037	4.3
連結	813,108	793,006	△2.5	810,006	2.1

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消費増税後の個人消費の弱さが見られましたが、雇用と所得環境は改善傾向となり、企業業績も緩やかな回復基調が続きました。また、日本銀行の追加金融緩和による円安・株高の進行に加え、政府による各種経済対策等により今後の景気回復への期待が高まることとなりました。

住宅市場では、金利先高観の後退や消費増税による消費マインドの低下等の影響を想定以上に受けた戸建住宅では契約までの検討期間が長引く傾向が見られ、受注が低調となりましたが、年度後半からは消費増税による反動減が緩和され回復の兆しが見え始めました。賃貸住宅では、都市部での需要増加や相続税対策への関心が引き続き高く、受注は底堅さが続きました。

当社はこのような状況の中、中期経営計画に則り、ブランドビジョン「SLOW & SMART」の下、環境配慮型住宅「グリーンファースト ゼロ」や多様な建築ニーズに対応する3・4階建て住宅を軸に他社との差別化を図る商品展開を行いました。

また、当社保有物件の資産回転率を高めるための新たな出口戦略として、12月3日には積水ハウス投資顧問株式会社から資産の運用を行う「積水ハウス・リート投資法人」が東京証券取引所に上場致しました。請負型、ストック型、開発型の三つのビジネスモデルの相乗効果を高め、事業を推進した結果、2期連続で過去最高の売上高・利益を更新することとなりました。

さらに、11月には更なる成長を図るため、「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、2016年度を最終年度とする新中期経営計画を策定致しました。

一方では、地震による液状化被害を防止し、更なる安全・安心を提供するため、住宅向け液状化対策工法「SHEAD（シード）工法」を開発致しました。また、高齢者の増加に伴う今後の老老介護や、介護者負担の増加が社会問題となる中、当社は住宅内でのロボット技術の応用に関する共同研究・開発をマッスル株式会社と開始する等、高齢者在宅介護等の支援をはじめ様々な社会課題の解決に向けた取り組みを推進致しました。

さらに、株式会社東芝、本田技研工業株式会社との3社で埼玉県さいたま市に新たに実証実験ハウスを建設し、安全で快適な暮らしを支えるITやパーソナルモビリティ等の技術と、地域まで含めたエネルギー需給を総合的にコントロールする技術を取り入れた、先進の暮らしの検証を開始致しました。

また、独自の「住宅防災」の考え方を基軸に、「防災未来工場化計画」を東北工場で開始致しました。工場内での平常時も非常時にも役立つスマートエネルギーシステムの構築や、町・住民・地域組織との防災連携の強化を図り、地域全体の防災力向上に努めることと致しました。この取り組みが評価され、本年3月に開催される「第3回国連防災世界会議」における公式視察先に選定されました。

当社が共同開発しているオーストラリアのシドニー中心部の複合開発「セントラルパーク」では、高層マンションの一つである「One Central Park」棟が、高層ビルと緑化が融合し環境に配慮した建築物と評価され、世界的な建築賞「Best Tall Building」において、「世界一」の評価となる「Best Tall Building Worldwide（世界最高の高層ビル）」を受賞致しました。

また、当社が京都市中京区で建築をし、2月に開業致しましたマリOTTホテルグループの最高級ブランド「ザ・リッツ・カールトン京都」が、「アジア・パシフィック・ホテル投資会議」において、この1年間に開業したホテルの中での「Reggie Shiu Development of the Year（最優秀賞）」に選ばれました。

当期における売上高は1兆9,127億2千1百万円（前期比6.0%増）となりました。利益につきましては、営業利益は1,465億9千5百万円（前期比11.1%増）、経常利益は1,564億2千6百万円（前期比13.5%増）、当期純利益は902億2千4百万円（前期比13.1%増）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)

鉄骨戸建住宅では、鉄骨2階建住宅の構法統一化と商品ブランドの再編を行い、高断熱化や耐久性の高い外壁の採用等、高品質と高性能の標準化を図りました。また、構法統一化により部材点数を大幅に削減し、生産・設計・施工効率の改善を図ることと致しました。当社の高級住宅「イズ・シリーズ」が発売開始から30年を迎え、基本性能を向上させ、資産価値を高めたフラッグシップモデル新「IS STAGE」（イズ・ステージ）、新「IS ROY+EJ

（イズ・ロイエ）の販売を開始致しました。

木造住宅シャーウッドでは、在来工法の4倍となる業界最高強度を持つ耐力壁等により、耐震性能を維持しながら設計自由度を大幅に向上させた新構法「ハイブリッドS-MJ」を新たに開発し、全商品に導入致しました。また、当社のオリジナル陶版外壁「ベルバーン」のラインナップ強化を行い、高級商品「ザ・グラヴィス2014 edition」を発売する等、拡販に努めました。

受注につきましては、金利先高観の後退、消費税の駆け込み需要に対する反動減等により低調に推移致しました。

当事業の当期における売上高は4,270億4千4百万円（前期比17.5%減）、営業利益は488億9千4百万円（前期比25.7%減）となりました。

（賃貸住宅事業）

賃貸住宅事業では、相続税課税強化に対応するためのニーズが引き続き高く、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、引き続きサービス付き高齢者向け住宅の積極的な販売に努めました。愛知県一宮市では、子育て応援型賃貸タウンをコンセプトに「SLOW & SMART」を前面に訴求する11棟90戸からなる大規模シャーメゾンタウン「ニックガーデンコート花水木」の開発を手掛けました。

このような事業推進の結果、受注は堅調に推移致しました。

当事業の当期における売上高は3,984億8千3百万円（前期比11.9%増）、営業利益は458億2千5百万円（前期比25.6%増）となりました。

（リフォーム事業）

リフォーム事業では、グリーンファーストリフォームを基軸に、断熱改修や太陽光発電システムの搭載、家庭用燃料電池の設置に加え、間取りの変更や設備の性能向上等、快適性向上を図るリフォーム提案を積極的に行いました。また、全国的に販売促進イベントを開催し新たな顧客獲得に努めました。

当事業の当期における売上高は1,341億6千6百万円（前期比7.3%増）、営業利益は149億9千7百万円（前期比6.8%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、賃貸住宅事業における建築戸数の堅調な増加に伴い、積和不動産各社によるシャーメゾンの一括借り上げ及び管理受託戸数が堅調に増加致しました。賃貸住宅市場では都市部を中心に需要が高まっており、「シャーメゾン」ブランドの魅力を訴求すると同時に、当社グループでの連携強化を行い入居促進に努めました。また、市場ニーズに合わせたリフォーム提案等を行い、高い入居率を維持することができました。

11月には、高齢者向けの上質で安全・安心な賃貸住宅の運営と管理を専門に行う「積和グランドマスト株式会社」を設立し、賃貸住宅事業との相乗効果を発揮しながら事業拡大を図ることと致しました。

当事業の当期における売上高は4,282億2千7百万円（前期比4.9%増）、営業利益は234億5百万円（前期比16.7%増）となりました。

（分譲住宅事業）

分譲住宅事業では、エネルギーの自立やコミュニティの再生をテーマに「グリーンファースト ハイブリッド」を軸とするスマートタウン（スマートコモンシティ）を全国で引き続き展開致しました。スマートハウスの先進企業として「安全・安心」「健康・快適」「エネルギー」「見守り」の4つのキーワードで、新たな付加価値のある分譲住宅の開発を行い、販売を積極化させました。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1,187億3千万円（前期比11.0%減）、営業利益は84億9千1百万円（前期比4.3%増）となりました。

(マンション事業)

マンション事業では、東京都調布市の「グランドメゾン仙川」等、新規物件の販売が順調に推移したほか、東京都港区の「グランドメゾン白金の杜ザ・タワー」等、販売中の物件についても引き続き引き合いが強く、ブランド価値を高める販売施策を継続致しました。

当事業の当期における売上高は566億9千9百万円（前期比10.1%減）、営業利益は47億3千8百万円（前期比19.1%増）となりました。

(都市再開発事業)

都市再開発事業では、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については入居率が堅調に推移致しました。また、新たに上場した積水ハウス・リート投資法人に「ガーデンシティ品川御殿山」等、3物件を売却致しました。さらに、積水ハウス・SIレジデンシャル投資法人に「プライムメゾン恵比寿」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1,783億4千4百万円（前期比320.3%増）、営業利益は258億2百万円（前期比201.4%増）となりました。

(国際事業)

国際事業では、前年に引き続きアメリカのテキサス州シンコランチやヴァージニア州のワンラウドウン等の宅地販売を推進致しました。オーストラリアにおいては、セントラルパークやウェントワースポイントのマンションの引渡しがあったほか、カムデンヘリミテージ及び新たに販売を開始したリプリーバレーの宅地販売も好調に推移致しました。中国においては、瀋陽市和平区、太倉市、無錫市等の各プロジェクトにおいて販売を開始致しました。

当事業の当期における売上高は798億3千5百万円（前期比6.5%減）、営業利益は44億1千9百万円（前期比48.5%減）となりました。

(その他)

エクステリア事業では、各地の土地に自生する在来種を植栽する「5本の樹」計画の提案や街並みに合わせたエクステリアの戸建住宅・賃貸住宅との総合提案を積極的に行いました。

当事業の当期における売上高は911億9千万円（前期比24.2%増）、営業利益は31億2千3百万円（前期比84.7%増）となりました。

(今後の見通し)

我が国経済は、企業収益の改善が続く中、個人所得の改善が期待され、個人消費マインドに関しても消費増税による需要の反動減が和らぐことで回復基調が続くものと思われま

す。また、住宅業界においても住宅取得資金贈与の非課税枠拡大やフラット35の金利優遇幅拡大等、住宅需要を掘り起こす政府施策が打ち出されております。

このような環境の中、当社は新たな中期経営計画を策定し、“住”関連ビジネスへの挑戦を積極化致します。戸建住宅、賃貸住宅の請負事業における高付加価値住宅の拡販のみならず、グループ全体で住宅、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。

平成28年1月期の連結業績予想につきましては、売上高1兆9,300億円（当期比0.9%増）、営業利益1,530億円（当期比4.4%増）、経常利益1,590億円（当期比1.6%増）、当期純利益930億円（当期比3.1%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、販売用不動産や有形固定資産の増加等により、1,604億4百万円増加し、1兆9,294億9百万円となりました。負債は、社債の発行や短期借入金の増加等により、227億5千5百万円増加し、8,503億4千5百万円となりました。純資産は、当期純利益の計上や退職給付会計基準の改正に伴う退職給付に係る調整累計額の計上等により、1,376億4千9百万円増加し、1兆790億6千4百万円となりました。

営業活動による資金は、当期純利益の計上やたな卸資産の減少等により1,173億5千8百万円の増加（前期比392億8千5百万円資金増）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1,285億2千9百万円の減少（前期比478億9千1百万円資金減）となりました。

財務活動による資金は、社債の発行や短期借入金の増加等により196億1千1百万円の増加（前期比203億9千4百万円資金増）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、前期末と比較して136億8千3百万円増加の1,950億8百万円となりました。

(参考) キャッシュ・フロー関連指標の推移

	平成23年1月期	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
自己資本比率(%)	54.9	51.4	52.4	52.6	55.4
時価ベースの自己資本比率(%)	40.3	33.3	43.9	55.5	55.3
債務償還年数(年)	2.5	10.1	3.3	3.7	3.0
インタレスト・カバレッジ・レシオ	23.0	7.9	31.1	26.2	52.6

※ 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25円に加え、期末配当は25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27円、期末配当27円の通期54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。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。

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要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194社及び関連会社20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。

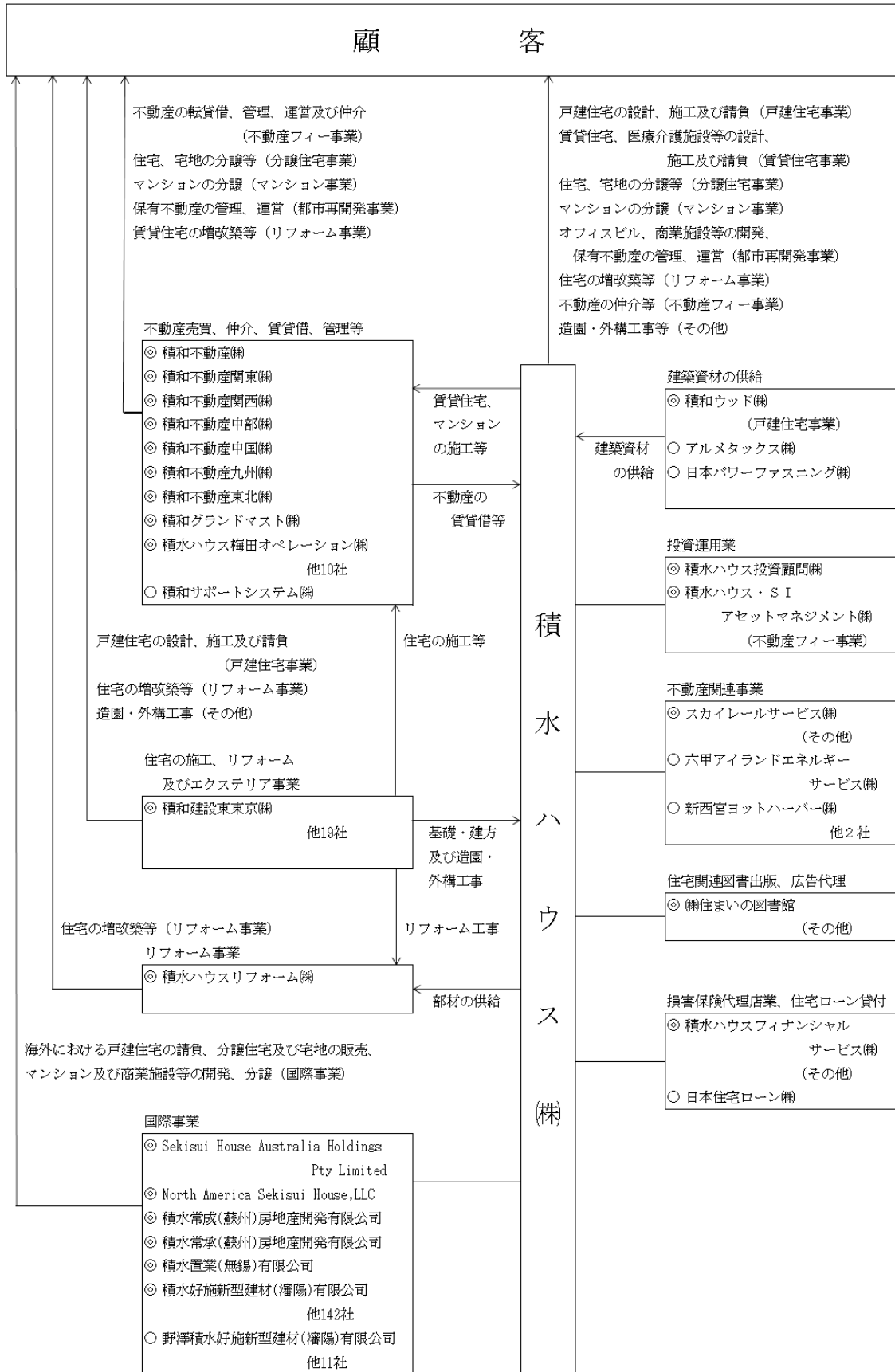
(8) 国際事業

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いますが、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

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。一方で日本はこれから本格化する高齢社会や既に顕在化しているエネルギー問題等、様々な社会課題に直面しており、住宅はその課題解決の中心にあります。当社はこのような事業環境の中、中期経営計画に則り、住宅関連ビジネスへのチャレンジも行い事業領域を拡大させることで国内外とも着実な成長を図るとともに、生産部門や施工現場等におけるコスト削減を引き続き推進し、安定的な利益創出に努める所存です。

4. 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26年1月31日)	当連結会計年度 (平成27年1月31日)
資産の部		
流動資産		
現金預金	182,134	195,989
受取手形・完成工事未収入金	46,182	53,943
有価証券	1,044	439
未成工事支出金	10,558	8,647
分譲建物	178,220	232,567
分譲土地	472,377	457,693
未成分譲土地	81,139	78,703
その他のたな卸資産	11,298	9,742
繰延税金資産	47,402	35,272
その他	49,479	57,525
貸倒引当金	△1,246	△1,257
流動資産合計	1,078,589	1,129,266
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	322,606	355,501
機械装置及び運搬具	65,546	65,889
工具、器具及び備品	30,336	32,023
土地	235,023	301,088
リース資産	779	1,027
建設仮勘定	15,258	7,807
減価償却累計額	△203,015	△219,625
有形固定資産合計	466,534	543,711
無形固定資産		
のれん	566	337
工業所有権	25	23
借地権	4,486	4,711
ソフトウェア	10,344	9,949
施設利用権	251	238
電話加入権	858	858
その他	13	5
無形固定資産合計	16,546	16,123
投資その他の資産		
投資有価証券	106,429	109,428
長期貸付金	47,249	57,578
前払年金費用	1,175	-
退職給付に係る資産	-	28,780
繰延税金資産	14,234	2,327
その他	38,838	42,783
貸倒引当金	△594	△591
投資その他の資産合計	207,333	240,307
固定資産合計	690,415	800,143
資産合計	1,769,005	1,929,409

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成26年1月31日)	当連結会計年度 (平成27年1月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形・工事未払金	110,860	103,191
電子記録債務	63,865	57,638
短期社債	-	20,000
短期借入金	38,009	67,975
1年内償還予定の社債	-	70,000
1年内返済予定の長期借入金	45,587	11,035
未払法人税等	31,085	23,390
未成工事受入金	116,352	102,324
賞与引当金	24,898	25,460
役員賞与引当金	961	1,054
完成工事補償引当金	3,484	3,244
その他	67,554	76,919
流動負債合計	502,659	562,235
固定負債		
社債	90,000	60,000
新株予約権付社債	36,390	12,300
長期借入金	77,391	106,726
長期預り敷金保証金	54,801	59,908
繰延税金負債	203	12,915
退職給付引当金	55,037	-
役員退職慰労引当金	977	1,056
退職給付に係る負債	-	17,550
その他	10,127	17,651
固定負債合計	324,929	288,109
負債合計	827,589	850,345
純資産の部		
株主資本		
資本金	191,559	197,716
資本剰余金	243,217	248,684
利益剰余金	413,446	466,950
自己株式	△1,379	△500
株主資本合計	846,843	912,850
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	27,612	28,202
繰延ヘッジ損益	47	0
為替換算調整勘定	56,440	91,168
退職給付に係る調整累計額	-	36,202
その他の包括利益累計額合計	84,101	155,573
新株予約権	474	536
少数株主持分	9,996	10,104
純資産合計	941,415	1,079,064
負債純資産合計	1,769,005	1,929,409

(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25年2月1日 至 平成26年1月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年2月1日 至 平成27年1月31日)
売上高	1,805,102	1,912,721
売上原価	1,446,602	1,544,275
売上総利益	358,499	368,446
販売費及び一般管理費		
販売費	49,749	49,008
一般管理費	176,820	172,843
販売費及び一般管理費合計	226,569	221,851
営業利益	131,930	146,595
営業外収益		
受取利息	1,709	1,914
受取配当金	1,251	1,529
持分法による投資利益	2,848	5,307
為替差益	908	3,477
その他	3,705	2,559
営業外収益合計	10,424	14,787
営業外費用		
支払利息	995	1,107
その他	3,564	3,849
営業外費用合計	4,559	4,957
経常利益	137,794	156,426
特別利益		
投資有価証券売却益	-	6,154
負ののれん発生益	327	-
関係会社株式売却益	140	-
特別利益合計	468	6,154
特別損失		
投資有価証券評価損	37	7,185
減損損失	4,234	1,912
固定資産除売却損	1,471	1,274
特別損失合計	5,742	10,373
税金等調整前当期純利益	132,520	152,207
法人税、住民税及び事業税	49,583	43,759
法人税等調整額	△194	16,130
法人税等合計	49,388	59,889
少数株主損益調整前当期純利益	83,131	92,318
少数株主利益	3,330	2,093
当期純利益	79,801	90,224

(連結包括利益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成25年2月1日 至 平成26年1月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年2月1日 至 平成27年1月31日)
少数株主損益調整前当期純利益	83,131	92,318
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	15,649	588
繰延ヘッジ損益	90	△46
為替換算調整勘定	39,741	34,182
持分法適用会社に対する持分相当額	299	718
その他の包括利益合計	55,780	35,442
包括利益	138,911	127,760
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	135,183	125,494
少数株主に係る包括利益	3,728	2,266

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 平成25年2月1日 至 平成26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	186,554	237,522	357,830	△4,219	777,688
当期変動額					
新株の発行	5,005	5,005	—	—	10,010
剰余金の配当	—	—	△24,185	—	△24,185
当期純利益	—	—	79,801	—	79,801
自己株式の取得	—	—	—	△98	△98
自己株式の処分	—	690	—	2,938	3,628
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	5,005	5,695	55,615	2,839	69,155
当期末残高	191,559	243,217	413,446	△1,379	846,843

	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	11,951	△45	16,812	—	28,718	429	7,228	814,063
当期変動額								
新株の発行	—	—	—	—	—	—	—	10,010
剰余金の配当	—	—	—	—	—	—	—	△24,185
当期純利益	—	—	—	—	—	—	—	79,801
自己株式の取得	—	—	—	—	—	—	—	△98
自己株式の処分	—	—	—	—	—	—	—	3,628
その他	—	—	—	—	—	—	—	—
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	15,661	92	39,628	—	55,382	44	2,768	58,195
当期変動額合計	15,661	92	39,628	—	55,382	44	2,768	127,351
当期末残高	27,612	47	56,440	—	84,101	474	9,996	941,415

当連結会計年度 (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
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
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

(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25年2月1日 至 平成26年1月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年2月1日 至 平成27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	132,520	152,207
減価償却費	22,581	25,692
減損損失	4,234	1,912
退職給付引当金の増減額 (△は減少)	1,823	-
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	-	△8,589
前払年金費用の増減額 (△は増加)	△1,175	-
退職給付に係る資産の増減額 (△は増加)	-	△461
受取利息及び受取配当金	△2,961	△3,443
支払利息	995	1,107
持分法による投資損益 (△は益)	△2,848	△5,307
負ののれん発生益	△327	-
投資有価証券売却損益 (△は益)	-	△6,154
投資有価証券評価損益 (△は益)	37	7,185
売上債権の増減額 (△は増加)	△7,370	△7,463
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△85,405	28,970
仕入債務の増減額 (△は減少)	25,857	△10,793
未成工事受入金の増減額 (△は減少)	28,060	△14,580
その他	7,682	7,313
小計	123,704	167,594
利息及び配当金の受取額	2,823	3,354
利息の支払額	△2,975	△2,232
法人税等の支払額	△45,479	△51,357
営業活動によるキャッシュ・フロー	78,073	117,358
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	2,100	1,045
有形固定資産の取得による支出	△75,930	△119,997
有形固定資産の売却による収入	254	246
投資有価証券の取得による支出	△5,232	△15,249
投資有価証券の売却及び償還による収入	689	16,699
貸付けによる支出	△5,525	△12,164
貸付金の回収による収入	4,738	3,403
その他	△1,731	△2,512
投資活動によるキャッシュ・フロー	△80,637	△128,529
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
短期借入金の純増減額 (△は減少)	14,178	21,642
長期借入れによる収入	98,807	46,679
長期借入金の返済による支出	△87,511	△57,625
社債の発行による収入	-	40,000
配当金の支払額	△24,185	△33,073
自己株式の取得による支出	△97	△15,265
その他	△1,973	△2,746
財務活動によるキャッシュ・フロー	△782	19,611
現金及び現金同等物に係る換算差額	5,429	5,242
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	2,081	13,683
現金及び現金同等物の期首残高	179,242	181,324
現金及び現金同等物の期末残高	*1 181,324	*1 195,008

(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 194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22社 減少2社
子会社194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 20社 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1社
関連会社20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㈱及びスカイレールサービス㈱の決算日は3月31日です。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。
また、Sekisui House Australia Holdings Pty Limited 他148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期間定額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定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2,479百万円、854百万円、1,058百万円であり、当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24年5月17日、以下「退職給付適用指針」という。）を当連結会計年度末より適用し（ただし、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を除く。）、退職給付債務から年金資産の額を控除した額を退職給付に係る負債として計上する方法に変更し、未認識数理計算上の差異及び未認識過去勤務費用を退職給付に係る負債に計上しています。

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、当連結会計年度末において、当該変更に伴う影響額をその他の包括利益累計額の退職給付に係る調整累計額に加減しています。

この結果、当連結会計年度末において、退職給付に係る資産が28,780百万円、退職給付に係る負債が17,550百万円計上されるとともに、その他の包括利益累計額が36,202百万円増加しています。

なお、1株当たり純資産額は51.76円増加しています。

(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	135,803百万円	157,762百万円
(2)保証債務	100,762百万円	89,543百万円
(3)投資有価証券に含まれる関連会社株式	11,605百万円	17,398百万円
(4)有利子負債	289,860百万円	351,731百万円
(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「分譲建物」及び「分譲土地」等に計上していた販売用不動産47,900百万円を「建物及び構築物」及び「土地」等に振替えました。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23,192百万円を「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「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。

(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25年2月1日 至 平成26年1月31日)

場所	主な用途	種類
川崎市中原区他	賃貸用不動産	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	1,555
機械装置及び運搬具	38
工具、器具及び備品	0
土地	2,639
計	4,234

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。

(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25年2月1日 至 平成26年1月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年2月1日 至 平成27年1月31日)
現金預金勘定	182,134百万円	195,989百万円
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	△810	△980
現金及び現金同等物	181,324	195,008

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25年2月1日 至 平成26年1月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年2月1日 至 平成27年1月31日)
新株予約権の行使による資本金の増加額	5,005百万円	6,157百万円
新株予約権の行使による資本剰余金の増加額	5,005	6,732
新株予約権の行使による自己株式処分差益	689	246
新株予約権の行使による自己株式処分差損	—	△5,157
新株予約権の行使による自己株式の減少額	2,910	16,111
新株予約権の行使による新株予約権付社債の減少額	13,610	24,090

(退職給付関係)

前連結会計年度 (自 平成25年2月1日 至 平成26年1月31日)

1. 採用している退職給付制度の概要

当社及び国内連結子会社は、確定給付型の制度として、企業年金基金制度及び退職一時金制度を、また、確定拠出型の制度として、確定拠出年金制度を設けています。

2. 退職給付債務に関する事項

(1) 退職給付債務	△246,081百万円
(2) 年金資産	207,488
(3) 未積立退職給付債務(1) + (2)	△38,593
(4) 未認識数理計算上の差異	△12,435
(5) 未認識過去勤務債務 (債務の減額)	△2,832
(6) 連結貸借対照表計上額純額(3) + (4) + (5)	△53,862
(7) 前払年金費用	1,175
(8) 退職給付引当金(6) - (7)	△55,037

(注) 一部の連結子会社は、退職給付債務の算定にあたり、簡便法を採用しています。

3. 退職給付費用に関する事項

(1) 勤務費用 (注) 1	8,651百万円
(2) 利息費用	4,675
(3) 期待運用収益	△7,151
(4) 数理計算上の差異の費用処理額	7,852
(5) 過去勤務債務の費用処理額	△999
(6) 臨時に支払った割増退職金	451
(7) その他 (注) 2	9
(8) 退職給付費用	13,488

(注) 1 簡便法を採用している連結子会社の退職給付費用は、勤務費用に計上しています。

2 その他は確定拠出年金の掛金支払額です。

4. 退職給付債務等の計算の基礎に関する事項

- (1) 退職給付見込額の期間配分方法
期間定額基準
- (2) 割引率
2.0%
- (3) 期待運用収益率
4.0%
- (4) 過去勤務債務の額の処理年数
5年 (発生した連結会計年度より費用処理)
- (5) 数理計算上の差異の処理年数
5年 (発生の翌連結会計年度より費用処理)

当連結会計年度（自 平成26年2月1日 至 平成27年1月31日）

1. 採用している退職給付制度の概要

当社及び国内連結子会社は、確定給付型の制度として、企業年金基金制度及び退職一時金制度を、また、確定拠出型の制度として、確定拠出年金制度を設けています。

なお、一部の連結子会社は、簡便法により退職給付に係る負債および退職給付費用を計算しています。また、従業員の退職等に際して割増退職金を支払う場合があります。

2. 確定給付制度

(1) 退職給付債務の期首残高と期末残高の調整表

退職給付債務の期首残高	246,081百万円
勤務費用	8,905
利息費用	4,691
数理計算上の差異の発生額	1,200
退職給付の支払額	△8,433
<u>過去勤務費用の当期発生額</u>	<u>△28,315</u>
<u>退職給付債務の期末残高</u>	<u>224,130</u>

(注) 簡便法を適用した制度を含みます。

(2) 年金資産の期首残高と期末残高の調整表

年金資産の期首残高	207,488百万円
期待運用収益	4,972
数理計算上の差異の発生額	19,428
事業主からの拠出額	10,834
<u>退職給付の支払額</u>	<u>△7,362</u>
<u>年金資産の期末残高</u>	<u>235,360</u>

(注) 簡便法を適用した制度を含みます。

(3) 退職給付債務及び年金資産の期末残高と連結貸借対照表に計上された退職給付に係る負債及び退職給付に係る資産の調整表

積立型制度の退職給付債務	206,580百万円
<u>年金資産</u>	<u>△235,360</u>
	△28,780
<u>非積立型制度の退職給付債務</u>	<u>17,550</u>
<u>連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額</u>	<u>△11,230</u>

退職給付に係る負債	17,550百万円
<u>退職給付に係る資産</u>	<u>△28,780</u>
<u>連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額</u>	<u>△11,230</u>

(注) 簡便法を適用した制度を含みます。

(4) 退職給付費用及びその内訳の金額

勤務費用 (注) 1	8,905百万円
利息費用	4,691
期待運用収益	△4,972
数理計算上の差異の費用処理額	△4,095
過去勤務費用の費用処理額	△1,949
<u>その他 (注) 2</u>	<u>466</u>
<u>確定給付制度に係る退職給付費用</u>	<u>3,046</u>

(注) 1 簡便法を適用している連結子会社の退職給付費用は、勤務費用に計上しています。

2 その他は、主に割増退職金の支払額です。

(5) 退職給付に係る調整累計額

退職給付に係る調整累計額に計上した項目（税効果控除前）の内訳は次のとおりです。

未認識過去勤務費用	29,382百万円
未認識数理計算上の差異	26,658
合計	56,040

(6) 年金資産に関する事項

①年金資産の主な内訳

年金資産合計に対する主な分類ごとの比率は、次のとおりです。

債券	37%
株式	29
一般勘定	8
現金及び預金	4
その他	22
合計	100

②長期期待運用収益率の設定方法

年金資産の長期期待運用収益率を決定するため、現在及び予想される年金資産の配分と、年金資産を構成する多様な資産からの現在及び将来期待される長期の収益率を考慮しています。

(7) 数理計算上の計算基礎に関する事項

当連結会計年度末における主要な数理計算上の計算基礎

割引率	2.0%
長期期待運用収益率	2.5%

3. 確定拠出制度

連結子会社の確定拠出制度への要拠出額は、7百万円です。

(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25年2月1日 至 平成26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 フィー事業	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	517,691	356,202	125,046	408,403	133,405	63,083	42,428
(2) セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	4,534	631	3,185	—	—	135
計	517,691	360,737	125,678	411,589	133,405	63,083	42,563
セグメント利益	65,813	36,492	14,037	20,064	8,143	3,978	8,561
セグメント資産	83,024	43,906	12,995	90,425	137,124	131,123	572,730
その他の項目							
減価償却費	5,704	2,213	104	1,424	1,065	89	8,294
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	7,882	1,903	11	1,814	1,341	1	109,108

	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	85,392	1,731,655	73,447	1,805,102	—	1,805,102
(2) セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	8,487	6,511	14,999	△14,999	—
計	85,392	1,740,142	79,959	1,820,101	△14,999	1,805,102
セグメント利益	8,581	165,673	1,690	167,364	△35,434	131,930
セグメント資産	446,166	1,517,497	13,589	1,531,087	237,918	1,769,005
その他の項目						
減価償却費	1,088	19,985	644	20,629	1,952	22,581
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	1,561	123,625	2,370	125,996	4,247	130,243

(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△35,434百万円には、セグメント間取引消去△4,199百万円、各セグメントに配賦していない全社費用△31,234百万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237,918百万円は、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1,952百万円は、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4,247百万円は、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 フィー事業	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	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。

(1株当たり情報)

項 目	前連結会計年度 (自 平成25年2月1日 至 平成26年1月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年2月1日 至 平成27年1月31日)
1株当たり純資産額	1,358円60銭	1,527円52銭
1株当たり当期純利益	118円63銭	130円91銭
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	110円50銭	125円22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26年1月31日)	当連結会計年度末 (平成27年1月31日)
連結貸借対照表上の純資産額 (百万円)	941,415	1,079,064
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)	10,470	10,641
(うち、新株予約権)	(474)	(536)
(うち、少数株主持分)	(9,996)	(10,104)
普通株式に係る純資産額 (百万円)	930,944	1,068,423
普通株式の発行済株式数 (千株)	686,895	699,845
普通株式の自己株式数 (千株)	1,673	396
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)	685,221	699,449

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25年2月1日 至 平成26年1月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年2月1日 至 平成27年1月31日)
1株当たり当期純利益		
当期純利益 (百万円)	79,801	90,224
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)	79,801	90,224
普通株式の期中平均株式数 (千株)	672,674	689,205
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)	49,523	31,309
(うち、新株予約権付社債)	(48,863)	(30,600)
(うち、新株予約権)	(660)	(708)
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27年3月5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

20,000百万円 (上限)

(5) 取得期間

平成27年3月6日～平成27年7月31日

(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、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くないと考えられるため、開示を省略しています。

5. 個別財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成26年1月31日)	当事業年度 (平成27年1月31日)
資産の部		
流動資産		
現金預金	84,883	64,893
受取手形	96	413
完成工事未収入金	36,540	39,580
不動産事業未収入金	1,610	4,270
有価証券	949	249
未成工事支出金	2,930	2,489
分譲建物	78,272	47,603
分譲土地	248,376	189,259
未成分譲土地	34,249	32,821
半製品	3,812	2,877
原材料	2,647	2,917
仕掛品	733	708
貯蔵品	572	630
前渡金	156	67
前払費用	4,546	3,920
短期貸付金	6,444	6,482
未収入金	13,931	12,804
繰延税金資産	41,151	28,243
その他	7,613	12,837
貸倒引当金	△949	△981
流動資産合計	568,571	452,091
固定資産		
有形固定資産		
建物	213,090	241,761
減価償却累計額	△91,796	△100,312
建物(純額)	121,294	141,449
構築物	13,138	13,365
減価償却累計額	△9,692	△10,046
構築物(純額)	3,446	3,319
機械及び装置	58,197	58,248
減価償却累計額	△45,653	△47,840
機械及び装置(純額)	12,543	10,407
車両運搬具	731	728
減価償却累計額	△655	△652
車両運搬具(純額)	75	75
工具、器具及び備品	23,145	24,647
減価償却累計額	△19,110	△20,271
工具、器具及び備品(純額)	4,034	4,376
土地	206,144	270,185
リース資産	391	450
減価償却累計額	△218	△280
リース資産(純額)	173	169
建設仮勘定	13,142	5,074
有形固定資産合計	360,856	435,057

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成26年1月31日)	当事業年度 (平成27年1月31日)
無形固定資産		
のれん	439	236
工業所有権	20	18
借地権	1,608	1,608
ソフトウェア	9,880	9,513
リース資産	4	0
施設利用権	80	70
電話加入権	677	676
無形固定資産合計	12,711	12,124
投資その他の資産		
投資有価証券	94,494	91,847
関係会社株式	277,438	329,204
長期貸付金	3,782	3,217
従業員に対する長期貸付金	13,024	10,466
関係会社長期貸付金	40,957	53,011
敷金及び保証金	11,225	13,912
長期前払費用	809	1,432
繰延税金資産	5,893	3,002
その他	3,969	4,486
貸倒引当金	△339	△337
投資その他の資産合計	451,257	510,245
固定資産合計	824,825	957,427
資産合計	1,393,396	1,409,518
負債の部		
流動負債		
支払手形	15,555	12,648
電子記録債務	63,865	57,638
買掛金	31,501	21,575
工事未払金	44,878	42,533
短期社債	-	20,000
1年内償還予定の社債	-	70,000
1年内返済予定の長期借入金	30,000	-
リース債務	69	68
未払金	2,660	1,288
未払費用	11,934	13,246
未払法人税等	20,103	11,618
未払消費税等	4,686	7,716
未成工事受入金	58,871	48,853
前受金	12,941	9,141
預り金	104,770	112,465
賞与引当金	17,828	18,179
役員賞与引当金	270	380
完成工事補償引当金	3,480	3,240
資産除去債務	411	480
その他	417	1,207
流動負債合計	424,247	452,281

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成26年1月31日)	当事業年度 (平成27年1月31日)
固定負債		
社債	90,000	60,000
新株予約権付社債	36,390	12,300
長期借入金	50,000	50,000
リース債務	122	115
長期預り敷金保証金	10,619	15,861
長期末払金	572	608
退職給付引当金	50,008	42,069
資産除去債務	1,109	1,094
その他	881	3,189
固定負債合計	239,703	185,239
負債合計	663,951	637,520
純資産の部		
株主資本		
資本金	191,559	197,716
資本剰余金		
資本準備金	247,312	253,469
その他資本剰余金	690	-
資本剰余金合計	248,003	253,469
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	1,098	952
別途積立金	165,800	185,800
繰越利益剰余金	54,960	64,554
利益剰余金合計	262,988	292,435
自己株式	△1,209	△329
株主資本合計	701,340	743,291
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	27,584	28,169
繰延ヘッジ損益	45	-
評価・換算差額等合計	27,630	28,169
新株予約権	474	536
純資産合計	729,445	771,998
負債純資産合計	1,393,396	1,409,518

(2) 損益計算書

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成25年2月1日 至 平成26年1月31日)	当事業年度 (自 平成26年2月1日 至 平成27年1月31日)
完成工事高	1,009,336	970,030
完成工事原価	796,411	767,461
完成工事総利益	212,924	202,568
不動産事業売上高	146,466	258,105
不動産事業売上原価	126,081	221,622
不動産事業総利益	20,385	36,483
売上高合計	1,155,802	1,228,135
売上原価合計	922,492	989,083
売上総利益	233,310	239,052
販売費及び一般管理費		
広告宣伝費	20,669	18,887
販売促進費	11,658	11,411
取扱手数料	10,582	11,193
貸倒引当金繰入額	-	78
役員報酬	512	540
従業員給料手当	41,741	40,928
従業員賞与	8,653	8,772
賞与引当金繰入額	9,607	9,797
役員賞与引当金繰入額	270	380
退職給付費用	7,257	1,623
法定福利費	8,453	8,640
福利厚生費	3,305	3,206
旅費及び交通費	5,561	5,478
賃借料	3,268	3,329
光熱費	1,088	1,063
減価償却費	7,054	6,903
消耗品費	2,195	1,715
試験研究費	324	355
調査費	259	307
保険料	247	73
租税公課	3,830	3,646
通信費	1,245	1,139
交際費	1,438	1,270
商標使用料	180	180
雑費	7,713	7,541
販売費及び一般管理費合計	157,120	148,465
営業利益	76,189	90,586

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成25年2月1日 至 平成26年1月31日)	当事業年度 (自 平成26年2月1日 至 平成27年1月31日)
営業外収益		
受取利息	1,363	1,615
受取配当金	8,730	11,724
為替差益	2,781	3,669
その他	2,752	1,919
営業外収益合計	15,627	18,929
営業外費用		
支払利息	374	348
社債利息	575	636
その他	2,145	2,172
営業外費用合計	3,095	3,158
経常利益	88,721	106,357
特別利益		
投資有価証券売却益	-	6,145
関係会社株式売却益	164	-
特別利益合計	164	6,145
特別損失		
投資有価証券評価損	37	7,185
減損損失	4,035	1,659
固定資産除売却損	912	598
特別損失合計	4,985	9,444
税引前当期純利益	83,900	103,059
法人税、住民税及び事業税	28,106	22,044
法人税等調整額	209	14,847
法人税等合計	28,315	36,891
当期純利益	55,585	66,168

(3) 株主資本等変動計算書

前事業年度 (自 平成25年2月1日 至 平成26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	186,554	242,307	—	242,307	23,128	18,000	—	158,800	31,659	231,588
当期変動額										
新株の発行	5,005	5,005	—	5,005	—	—	—	—	—	—
剰余金の配当	—	—	—	—	—	—	—	—	△24,185	△24,185
特別償却準備金の積立	—	—	—	—	—	—	1,098	—	△1,098	—
特別償却準備金の取崩	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
別途積立金の積立	—	—	—	—	—	—	—	7,000	△7,000	—
当期純利益	—	—	—	—	—	—	—	—	55,585	55,585
自己株式の取得	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
自己株式の処分	—	—	690	690	—	—	—	—	—	—
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
当期変動額合計	5,005	5,005	690	5,695	—	—	1,098	7,000	23,300	31,399
当期末残高	191,559	247,312	690	248,003	23,128	18,000	1,098	165,800	54,960	262,988

	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	△4,049	656,400	11,939	0	11,940	429	668,770
当期変動額							
新株の発行	—	10,010	—	—	—	—	10,010
剰余金の配当	—	△24,185	—	—	—	—	△24,185
特別償却準備金の積立	—	—	—	—	—	—	—
特別償却準備金の取崩	—	—	—	—	—	—	—
別途積立金の積立	—	—	—	—	—	—	—
当期純利益	—	55,585	—	—	—	—	55,585
自己株式の取得	△97	△97	—	—	—	—	△97
自己株式の処分	2,938	3,628	—	—	—	—	3,628
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	—	—	15,644	45	15,690	44	15,734
当期変動額合計	2,840	44,940	15,644	45	15,690	44	60,675
当期末残高	△1,209	701,340	27,584	45	27,630	474	729,445

当事業年度（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
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
特別償却準備金の積立	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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
当期変動額							
新株の発行	-	12,890	-	-	-	-	12,890
剰余金の配当	-	△33,073	-	-	-	-	△33,073
特別償却準備金の積立	-	-	-	-	-	-	-
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