



平成29年1月期 決算短信(日本基準)(連結)

平成29年3月9日

上場会社名 積水ハウス株式会社

上場取引所 東名

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) 執行役員 コーポレート・コミュニケーション部長 (氏名) 畔柳 均 TEL 06-6440-3111

定時株主総会開催予定日 平成29年4月27日 配当支払開始予定日 平成29年4月28日

有価証券報告書提出予定日 平成29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)

(百万円未満切捨て)

1. 平成29年1月期の連結業績(平成28年2月1日～平成29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		親会社株主に帰属する当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
29年1月期	2,026,931	9.0	184,164	23.1	190,989	18.9	121,853	44.5
28年1月期	1,858,879	2.8	149,645	2.1	160,589	2.7	84,302	6.6

(注) 包括利益 29年1月期 112,606百万円 (118.3%) 28年1月期 51,594百万円 (59.6%)

	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	%	%	%
29年1月期	175.48	175.22	11.3	9.1	9.1
28年1月期	120.16	119.41	7.9	8.1	8.1

(参考) 持分法投資損益 29年1月期 10,022百万円 28年1月期 9,427百万円

(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
29年1月期	2,184,895	1,118,264	50.5	1,598.90
28年1月期	2,029,794	1,068,428	52.1	1,508.81

(参考) 自己資本 29年1月期 1,103,359百万円 28年1月期 1,057,696百万円

(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
29年1月期	115,820	107,397	5,511	204,701
28年1月期	45,884	76,166	32,084	192,338

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	%	%
28年1月期		27.00		27.00	54.00	37,832	44.9	3.6
29年1月期		32.00		32.00	64.00	44,243	36.5	4.1
30年1月期(予想)		37.00		38.00	75.00		40.4	

3. 平成30年1月期の連結業績予想(平成29年2月1日～平成30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)	970,000	2.1	75,000	5.4	75,000	4.6	49,000	5.9	71.01
通期	2,144,000	5.8	192,000	4.3	196,000	2.6	128,000	5.0	185.49

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 社 (社名) 、 除外 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
 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 有
 以外の会計方針の変更 : 無
 会計上の見積りの変更 : 無
 修正再表示 : 無

(注) 詳細は、(添付資料)P.26「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)

期末発行済株式数(自己株式を含む)	29年1月期	709,683,466 株	28年1月期	709,683,466 株
期末自己株式数	29年1月期	19,610,876 株	28年1月期	8,670,214 株
期中平均株式数	29年1月期	694,392,110 株	28年1月期	701,606,992 株

(参考)個別業績の概要

平成29年1月期の個別業績(平成28年2月1日～平成29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	%
29年1月期	1,180,901	2.8	92,968	8.0	109,430	6.1	75,610	12.1
28年1月期	1,148,631	6.5	101,007	11.5	116,519	9.6	67,421	1.9

	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
29年1月期	108.86	108.70
28年1月期	96.07	95.48

(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	%	円 銭
29年1月期	1,558,172	804,118	51.6	1,163.95
28年1月期	1,475,735	778,932	52.7	1,109.98

(参考) 自己資本 29年1月期 803,424百万円 28年1月期 778,310百万円

監査手続の実行状況に関する表示

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.9「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29年3月9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	7
(1) 経営成績に関する分析	7
(2) 財政状態に関する分析	10
(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	10
(4) 事業等のリスク	11
2. 企業集団の状況	13
3. 経営方針	15
(1) 会社の経営の基本方針	15
(2) 目標とする経営指標	15
(3) 中長期的な会社の経営戦略	15
(4) 会社の対処すべき課題	16
4. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	16
5. 連結財務諸表	17
(1) 連結貸借対照表	17
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	19
連結損益計算書	19
連結包括利益計算書	20
(3) 連結株主資本等変動計算書	21
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	23
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	24
(継続企業の前提に関する注記)	24
(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)	24
(会計方針の変更)	26
(追加情報)	27
(連結貸借対照表関係)	27
(連結損益計算書関係)	28
(連結キャッシュ・フロー計算書関係)	29
(セグメント情報等)	29
(1株当たり情報)	32
(重要な後発事象)	33
6. 個別財務諸表	35
(1) 貸借対照表	35
(2) 損益計算書	38
(3) 株主資本等変動計算書	40
7. その他	42
役員の異動	42

参考資料①平成29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	1,858,879	2,026,931	9.0	2,144,000	5.8
売上総利益	373,867	418,297	11.9	442,000	5.7
販管費	224,222	234,132	4.4	250,000	6.8
営業利益	149,645	184,164	23.1	192,000	4.3
経常利益	160,589	190,989	18.9	196,000	2.6
特別利益	8,995	—	—	—	—
特別損失	18,731	5,690	△69.6	2,000	△64.9
親会社株主に帰属する 当期純利益※	84,302	121,853	44.5	128,000	5.0
受注高	1,934,591	2,052,026	6.1	2,172,000	5.8
受注残高	868,718	893,813	2.9	921,813	3.1

※「企業結合に関する会計基準」（企業会計基準第21号 平成25年9月13日）等の適用により、当連結会計年度から「当期純利益」を「親会社株主に帰属する当期純利益」に変更しています。

主な経営指標推移

<連 結>	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	平成29年1月期
1株当たり当期純利益(円)	69.17	118.63	130.91	120.16	175.48
1株当たり純資産(円)	1,200.63	1,358.60	1,527.52	1,508.81	1,598.90
営業利益率	5.34%	7.31%	7.66%	8.05%	9.09%
R O E	5.99%	9.19%	9.03%	7.93%	11.28%
R O A ※	5.96%	8.15%	8.40%	8.25%	9.38%

(単位：百万円)

研究開発費	4,318	4,507	4,726	4,772	4,991
設備投資額(連結)	60,915	130,243	121,550	81,258	98,277
設備投資額(個別)	46,275	110,895	108,768	62,390	76,587
減価償却実施額(連結)	19,015	22,581	25,692	24,438	23,125
減価償却実施額(個別)	14,102	17,155	19,788	18,547	17,840

※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29年1月期) <連結>

1. 前期比較 (29ページ参照)

(1) 売上高

(単位：百万円)

		平成28年1月期	平成29年1月期	前期比(%)
請 負 型	戸建住宅事業	393,786	383,129	△2.7
	賃貸住宅事業	400,601	440,312	9.9
	小計	794,388	823,442	3.7
ス ト ック 型	リフォーム事業	134,458	133,498	△0.7
	不動産フィア事業	448,751	469,132	4.5
	小計	583,210	602,631	3.3
開 発 型	分譲住宅事業	137,484	142,014	3.3
	マンション事業	81,470	66,125	△18.8
	都市再開発事業	93,038	130,491	40.3
	国際事業	89,522	182,127	103.4
	小計	401,516	520,758	29.7
その他の		79,764	80,099	0.4
連 結		1,858,879	2,026,931	9.0

(2) 営業利益及び営業利益率

(単位：百万円)

		平成28年1月期	平成29年1月期	前期比(%)
請 負 型	戸建住宅事業	47,208 (12.0%)	49,514 (12.9%)	4.9
	賃貸住宅事業	51,918 (13.0%)	60,832 (13.8%)	17.2
	小計	99,127 (12.5%)	110,347 (13.4%)	11.3
ス ト ック 型	リフォーム事業	15,847 (11.8%)	17,544 (13.1%)	10.7
	不動産フィア事業	26,819 (6.0%)	31,278 (6.7%)	16.6
	小計	42,667 (7.3%)	48,823 (8.1%)	14.4
開 発 型	分譲住宅事業	11,919 (8.7%)	8,822 (6.2%)	△26.0
	マンション事業	8,031 (9.9%)	2,248 (3.4%)	△72.0
	都市再開発事業	24,747 (26.6%)	23,414 (17.9%)	△5.4
	国際事業	△5,673 (△6.3%)	25,172 (13.8%)	—
	小計	39,025 (9.7%)	59,658 (11.5%)	52.9
その他の		2,511 (3.1%)	726 (0.9%)	△71.1
消去又は全社		△33,686	△35,390	—
連 結		149,645 (8.1%)	184,164 (9.1%)	23.1

() 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28年1月期	平成29年1月期	前期比(%)
請負型	戸建住宅事業	387,533	382,062	△1.4
	賃貸住宅事業	434,574	461,722	6.2
	小計	822,107	843,784	2.6
ストック型	リフォーム事業	134,114	134,564	0.3
	不動産フィー事業	448,751	469,132	4.5
	小計	582,865	603,697	3.6
開発型	分譲住宅事業	132,682	151,887	14.5
	マンション事業	77,756	86,474	11.2
	都市再開発事業	93,038	130,491	40.3
	国際事業	147,051	158,850	8.0
	小計	450,528	527,703	17.1
その他の		79,090	76,841	△2.8
連結		1,934,591	2,052,026	6.1

(4) 受注残高

(単位：百万円)

		平成28年1月期	平成29年1月期	前期比(%)
請負型	戸建住宅事業	209,722	208,655	△0.5
	賃貸住宅事業	356,991	378,401	6.0
	小計	566,714	587,056	3.6
ストック型	リフォーム事業	21,931	22,996	4.9
	不動産フィー事業	—	—	—
	小計	21,931	22,996	4.9
開発型	分譲住宅事業	34,087	43,959	29.0
	マンション事業	66,348	86,697	30.7
	都市再開発事業	—	—	—
	国際事業	133,273	109,996	△17.5
	小計	233,709	240,653	3.0
その他の		46,363	43,106	△7.0
連結		868,718	893,813	2.9

2. 次期予想

平成30年1月期より、開発型ビジネスに含めていた国際事業を一つのビジネスモデルとし、表示を変更しています。また、平成29年1月期の開発型ビジネスの小計は組替後の数値を表示しています。

(1) 売上高

(単位：百万円)

		平成29年1月期	平成30年1月期予想	当期比(%)
請負型	戸建住宅事業	383,129	381,000	△0.6
	賃貸住宅事業	440,312	446,000	1.3
	小計	823,442	827,000	0.4
ストック型	リフォーム事業	133,498	140,000	4.9
	不動産フィー事業	469,132	488,000	4.0
	小計	602,631	628,000	4.2
開発型	分譲住宅事業	142,014	143,000	0.7
	マンション事業	66,125	76,000	14.9
	都市再開発事業	130,491	90,000	△31.0
	小計	338,631	309,000	△8.8
国際事業		182,127	300,000	64.7
その他		80,099	80,000	△0.1
連結		2,026,931	2,144,000	5.8

(2) 営業利益及び営業利益率

(単位：百万円)

		平成29年1月期	平成30年1月期予想	当期比(%)
請負型	戸建住宅事業	49,514 (12.9%)	48,500 (12.7%)	△2.0
	賃貸住宅事業	60,832 (13.8%)	62,500 (14.0%)	2.7
	小計	110,347 (13.4%)	111,000 (13.4%)	0.6
ストック型	リフォーム事業	17,544 (13.1%)	18,000 (12.9%)	2.6
	不動産フィー事業	31,278 (6.7%)	34,000 (7.0%)	8.7
	小計	48,823 (8.1%)	52,000 (8.3%)	6.5
開発型	分譲住宅事業	8,822 (6.2%)	13,000 (9.1%)	47.4
	マンション事業	2,248 (3.4%)	8,000 (10.5%)	255.9
	都市再開発事業	23,414 (17.9%)	12,500 (13.9%)	△46.6
	小計	34,485 (10.2%)	33,500 (10.8%)	△2.9
国際事業		25,172 (13.8%)	30,000 (10.0%)	19.2
その他		726 (0.9%)	500 (0.6%)	△31.1
消去又は全社		△35,390	△35,000	—
連結		184,164 (9.1%)	192,000 (9.0%)	4.3

() 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29年1月期	平成30年1月期予想	当期比(%)
請負型	戸建住宅事業	382,062	387,000	1.3
	賃貸住宅事業	461,722	471,000	2.0
	小計	843,784	858,000	1.7
ストック型	リフォーム事業	134,564	141,000	4.8
	不動産フィー事業	469,132	488,000	4.0
	小計	603,697	629,000	4.2
開発型	分譲住宅事業	151,887	145,000	△4.5
	マンション事業	86,474	80,000	△7.5
	都市再開発事業	130,491	90,000	△31.0
	小計	368,853	315,000	△14.6
国際事業		158,850	290,000	82.6
その他		76,841	80,000	4.1
連結		2,052,026	2,172,000	5.8

(4) 受注残高

(単位：百万円)

		平成29年1月期	平成30年1月期予想	当期比(%)
請負型	戸建住宅事業	208,655	214,655	2.9
	賃貸住宅事業	378,401	403,401	6.6
	小計	587,056	618,057	5.3
ストック型	リフォーム事業	22,996	23,996	4.3
	不動産フィー事業	—	—	—
	小計	22,996	23,996	4.3
開発型	分譲住宅事業	43,959	45,959	4.5
	マンション事業	86,697	90,697	4.6
	都市再開発事業	—	—	—
	小計	130,657	136,656	4.6
国際事業		109,996	99,996	△9.1
その他		43,106	43,106	—
連結		893,813	921,813	3.1

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、企業の設備投資は力強さを欠くものの、企業業績は緩やかに改善し個人消費は底堅く推移致しました。また、英国の欧州連合（EU）離脱に向けた動きやアジア新興国における経済成長の鈍化、各国の金融政策の影響などによる海外経済の不確実性が、景気の先行きに不透明感を残すこととなりました。

一方、住宅市場では、雇用・所得の改善傾向が継続していることに加え、日本銀行のマイナス金利政策による住宅ローン金利の低下や政府の住宅取得支援策の追加等に伴い、住宅取得に対する関心が底堅く推移致しました。また、賃貸住宅市場は都市部を中心に堅調な建築需要が継続致しました。

当社はこのような状況の中、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。戸建・賃貸住宅事業では、トップブランドとしてのゆるぎない地位の確立により受注拡大を図るため、新商品の投入や、提案力、施工力の強化を行い、また、「住まいの参観日」や「シャームゾンフェスタ」等の販売促進イベントを全国で開催致しました。リフォーム事業においては、戸建オーナー様向けの営業を担う積水ハウスリフォーム株式会社を3社に分割し、より地域に根付いたサービスを行っていくことで提案力の強化に努めました。

また、宮城県東松島市と共同で開発した「東松島市スマート防災エコタウン」において、災害公営住宅と周辺の病院や公共施設に日本初のマイクログリッドにより電力を供給する電力マネジメントシステムが竣工、稼働を開始致しました。

さらに、住宅関連ビジネス拡大の一環として新たに、インバウンド需要に対応するホテルや、長期滞在型の高級サービスアパートメントに関する事業を展開することと致しました。

その他、当社が1963年に建築した住宅「セキスイハウスA型」がプレハブ住宅として初めて国の有形文化財（建造物）に登録されました。この登録は「セキスイハウスA型」が、本格的な国産工業化住宅の第一号であり、戦後住宅業界の一側面を語るものとして評価されたものです。

また、芸術文化振興による社会創造を目指し、12月に日本におけるアフレスコ画の第一人者である絹谷 幸二氏の「絹谷幸二 天空美術館」を、当社が本社を構える梅田スカイビルに開館致しました。

さらに、経済産業省と東京証券取引所が共同で選定する「なでしこ銘柄」（3度目）と「攻めのIT経営銘柄」（2年連続）の選定を受けました。「なでしこ銘柄」においては女性活躍推進に優れた企業として、「攻めのIT経営銘柄」においては中長期的な企業価値の向上や競争力の強化に向けて積極的なITの利活用に取り組んでいる企業として評価されました。

このような事業活動により、2016年度を最終年度とする中期経営計画は、当初計画を上回る業績となりました。

当期における売上高は2兆269億3千1百万円（前期比9.0%増）となりました。利益につきましては、営業利益は1,841億6千4百万円（前期比23.1%増）、経常利益は1,909億8千9百万円（前期比18.9%増）、親会社株主に帰属する当期純利益は1,218億5千3百万円（前期比44.5%増）となりました。

セグメント別の業績は次のとおりです。

<請負型ビジネス>

(戸建住宅事業)

戸建住宅事業では、高い断熱性とLED照明等の設備による省エネと太陽光発電等による創エネで、快適な暮らしを維持しながらエネルギー収支「ゼロ」を目指すネット・ゼロ・エネルギー・ハウス（ZEH）「グリーンファーストゼロ」の販売を推進致しました。また、鉄骨住宅「イズ・シリーズ」の「ダインコンクリート」や、木造住宅シャーウッドの陶版外壁「バルバーン」といったオリジナル外壁を採用した住宅の拡販や、都市部においては、重量鉄骨造で間取りの自由度が高く、多世帯同居等の様々なニーズに応える3・4階建て住宅の販売に注力致しました。

新商品としては、開放性をより一層際立たせた空間提案「クリアビューデザイン」を採用した木造住宅シャーウッドの最高級商品「グラヴィス ステージ」や、秋田杉、吉野杉など全国の林産地と連携し国産ブランド材を柱に標準採用した「グラヴィス リアン（凜庵）」を発売するなど拡販に努めました。

当事業の当期における売上高は3,831億2千9百万円（前期比2.7%減）、営業利益は495億1千4百万円（前期比4.9%増）となりました。

(賃貸住宅事業)

賃貸住宅事業では、3・4階建て賃貸住宅の拡販に努めました。また、積和不動産各社との連携等、グループ力を活用したエリアマーケティングにより長期安定経営につながる魅力的な賃貸住宅提案を行い、受注拡大を図りました。特に、人口流入が続く都市部では需要の増加と相続税対応への高いニーズが継続しており、上質な共用部などのホテルライク仕様や、設計自由度が高く柔軟な提案が可能な当社の賃貸住宅の販売が順調に進捗致しました。

また、高齢者に快適で豊かな住環境を提案する「プラチナ事業」においても、業界トップクラスの登録実績を誇るサービス付き高齢者向け住宅を中心に販売を推進致しました。

さらに、株式会社和空プロジェクトと「宿坊」創生事業に関して業務提携し、近年、国内外から注目されている様々な社寺体験が出来る宿泊施設の設計・施工を担う等、高まるインバウンド需要に対応したホテルの請負事業を強化致しました。

当事業の当期における売上高は4,403億1千2百万円（前期比9.9%増）、営業利益は608億3千2百万円（前期比17.2%増）となりました。

<ストック型ビジネス>

(リフォーム事業)

リフォーム事業では、販売体制の強化を図る一方、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」や、安定的に管理戸数が増加している賃貸住宅「シャームゼン」に対してリフォームの提案を積極的に推進致しました。

また、プロダクトデザイナー喜多 俊之氏とのコラボレーションによるマンションリノベーション「RENOVETTA（リノベッタ）」の提供を開始するなど、マンションリフォームの提案を強化致しました。

当事業の当期における売上高は1,334億9千8百万円（前期比0.7%減）、営業利益は175億4千4百万円（前期比10.7%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、賃貸住宅事業における順調な物件供給もあり積和不動産各社による賃貸住宅「シャームゼン」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。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「シャームゼン」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4,691億3千2百万円（前期比4.5%増）、営業利益は312億7千8百万円（前期比16.6%増）となりました。

<開発型ビジネス>

(分譲住宅事業)

分譲住宅事業では、引き続き積極的な土地の仕入れを行うとともに、販売促進イベント「まちなみ参観日」の開催等により販売が好調に推移致しました。また、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「経年美化」の思想を取り入れるとともに、住民と共にコミュニティ形成のサポート活動を行うなど、次世代に受け継がれる質の高いまちづくりを推進致しました。

当事業の当期における売上高は1,420億1千4百万円（前期比3.3%増）、営業利益は88億2千2百万円（前期比26.0%減）となりました。

(マンション事業)

マンション事業では、「グランドメゾン京都御池通」（京都市中京区）が完売・竣工し、新規販売物件では「グランドメゾン元住吉」（川崎市中原区）等の受注が順調に推移するとともに、物件の引渡しも計画通りの進捗となりました。

また、東京都中野区で進める大規模複合開発「江古田の杜プロジェクト」における分譲マンション「グランドメゾン江古田の杜」のマンションギャラリーをオープンし、販売を開始致しました。

さらに、2019年春に完成予定の高級分譲マンション（名古屋市）において全国で初めてZEH化を進めることと致しました。

当事業の当期における売上高は661億2千5百万円（前期比18.8%減）、営業利益は一部物件の評価を見直したこと等により、22億4千8百万円（前期比72.0%減）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、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、さらに積水ハウス・SIレジデンシャル投資法人に「プライムメゾン白金高輪」（東京都港区）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1,304億9千1百万円（前期比40.3%増）、営業利益は234億1千4百万円（前期比5.4%減）となりました。

(国際事業)

アメリカでは、「ワンラウドウン」（ワシントンD.C.）等の宅地の販売が好調に推移したほか、2013年度より進めてきた賃貸住宅開発において物件売却を開始し、ポートランド及びシアトルの物件を売却致しました。オーストラリアでは、「ロイヤルショアーズ」（シドニー）及び「ウェントワースポイント」（シドニー）のマンションの引渡しが進捗致しました。中国では、受注が堅調に推移するとともに、新たに蘇州市のマンションの引渡しを開始され利益に寄与致しました。シンガポールにおいては、「ブンゴルウォータータウン」の商業施設が4月にグランドオープン致しました。

当事業の当期における売上高は1,821億2千7百万円（前期比103.4%増）、営業利益は251億7千2百万円となりました。

<その他>

エクステリア事業では、地域の気候風土に調和する自生種や在来種などの庭木をセレクトする「5本の樹」計画など、戸建住宅だけでなく賃貸住宅やマンションにおいても、独自の庭づくり・外構の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800億9千9百万円（前期比0.4%増）、営業利益は7億2千6百万円（前期比71.1%減）となりました。

(今後の見通し)

今後の我が国経済は、海外経済の不確実性の影響が懸念される一方、企業収益及び雇用・所得環境の改善が続く中で、緩やかに回復していくことが期待されます。

また、住宅市場においては、個人消費マインドの回復が遅れている影響を受けるものの、政府の住宅建築並びにリフォームへの支援策や住宅ローン金利が低く推移している事などにより、底堅い需要が継続するものと思われま

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”関連ビジネスの基盤づくりに取り組んでまいります。積水ハウスグループ全体で戸建住宅、賃貸住宅、リフォーム等で良質な住宅ストックの形成に資する施策を推進するとともに、当社の工場出荷材を活かした事業領域の拡大を図ります。また、当社の大きな柱の一つに成長した国際事業の拡大に注力致します。

平成30年1月期の連結業績予想につきましては、売上高2兆1,440億円（当期比5.8%増）、営業利益1,920億円（当期比4.3%増）、経常利益1,960億円（当期比2.6%増）、親会社株主に帰属する当期純利益1,280億円（当期比5.0%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、1,551億円増加し、2兆1,848億9千5百万円となりました。負債は、社債の発行等により、1,052億6千4百万円増加し、1兆666億3千万円となりました。純資産は、配当金の支払いや為替換算調整勘定の減少、自己株式の取得等があったものの、親会社株主に帰属する当期純利益を計上したこと等により、498億3千6百万円増加し、1兆1,182億6千4百万円となりました。

営業活動による資金は、税金等調整前当期純利益の計上や仕入債務の増加等により1,158億2千万円の増加（前期比699億3千5百万円資金増）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1,073億9千7百万円の減少（前期比312億3千万円資金減）となりました。

財務活動による資金は、社債の発行等により55億1千1百万円の増加（前期比265億7千2百万円資金減）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123億6千3百万円増加の2,047億1百万円となりました。

(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	平成29年1月期
自己資本比率(%)	52.4	52.6	55.4	52.1	50.5
時価ベースの自己資本比率(%)	43.9	55.5	55.3	64.7	57.8
債務償還年数(年)	3.3	3.7	3.0	9.3	4.2
インタレスト・カバレッジ・レシオ	31.1	26.2	52.6	31.7	44.6

※ 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、中長期的な平均配当性向40%の株主還元、時機に応じた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努めます。

当期の配当につきましては、第2四半期末配当32円に加え、期末配当は32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37円、期末配当38円の通期75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225社及び関連会社26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。

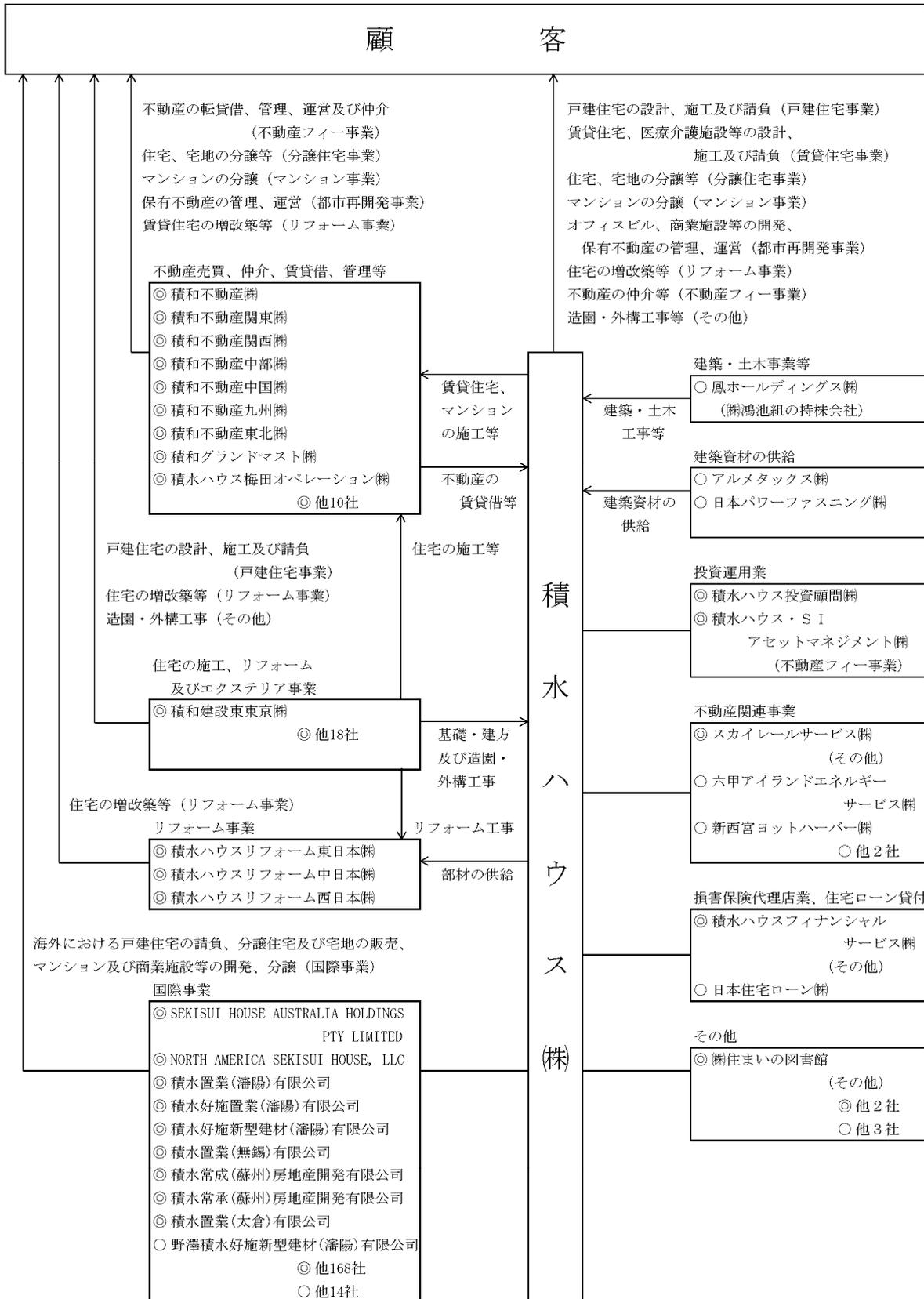
(8) 国際事業

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」に集約するとともに、経営方針に「住」に特化した成長戦略の展開」を掲げ、請負型、ストック型、開発型の3つのビジネスモデルで事業を推進してまいりましたが、さらなる事業拡大を図るため2017年3月に2020年1月期を最終年度とする中期経営計画を策定いたしました。

新たな中期経営計画では、基本方針を「BEYOND 2020 に向けた“住”関連ビジネスの基盤づくり」とし、住宅、住宅関連ビジネスの強化はもとより、当社の工場出荷部材を活かした新たな事業領域の拡大、そして2009年以降取り組んできた国際事業を当社の大きな柱の1つと位置付け、4つのビジネスモデルで付加価値の高い住宅・住環境の普及を積極的に展開してまいります。

併せて、当社の経営基盤である「技術力」「施工力」「顧客基盤」の強化、及び生産部門、経営資源の効率化などによる財務基盤の強化を図ることで、計画年度の業績・経営目標の達成を目指し、より一層の企業価値向上に努めてまいります。

請負型ビジネス（戸建住宅事業・賃貸住宅事業）

業界をリードしてきた「グリーンファースト ゼロ」（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）の普及・拡販を引き続き推進すると同時に、当社のオリジナル外壁「ダインウォール」を擁する鉄骨戸建住宅「イズ・シリーズ」やオリジナル高級陶版外壁「バルバーン」を採用する木造住宅シャーウッドの商品力強化、賃貸住宅における徹底的なエリアマーケティングによる3・4階建て住宅の拡販を行ってまいります。

さらに、インバウンド需要に直結し様々な形態に対応する宿泊施設の請負ビジネスや、CRE・PREの有益な土地を活用した事業展開等、当社の工場出荷部材の強みを活かした事業領域の拡大を図ってまいります。

ストック型ビジネス（リフォーム事業・不動産フィー事業）

メンテナンス型リフォームから生活提案型リフォームを行うリノベーション（大型リフォーム）の強化を図ってまいります。戸建住宅では、より地域に密着した事業活動を行うため、2016年に積水ハウスリフォーム株式会社を3社に分割、また都市部を中心に需要が高まる賃貸住宅向けリフォームの強化も同時に推進しており、リフォーム事業の基盤強化から業績拡大を目指してまいります。不動産フィー事業では、引き続き高い入居率を確保し、管理業務の質向上を図ることで物件の資産価値向上を目指すと同時に、今後さらに拡大する既存住宅の流通マーケットに対応するスムストック事業や不動産仲介事業の強化を図ってまいります。

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）

有益な土地を厳選し、資産回転率が高まる開発にフォーカスした事業を推進してまいります。分譲住宅においては、積極的なスマートタウンの展開や「経年美化」の訴求による差別化を図ってまいります。マンション事業では、エリア戦略を徹底し、一方で環境配慮型マンションの積極的な普及に努めてまいります。都市再開発事業では引き続き積水ハウス・リート投資法人、積水ハウス・SI レジデンシャル投資法人の2つのリートに対して安定した供給を行い、資産回転率を高め利益創出を図ってまいります。

国際ビジネス（国際事業）

当社の国際事業は、2009年オーストラリアにおける事業進出を皮切りに、米国、中国、シンガポールの4カ国で国際展開を図る中、米国・オーストラリアは収益基盤が構築され、中国においても当社の高品質な物件によるブランド価値が浸透し始め、シンガポールにおいては販売中の物件がほぼ完売するなど順調に推移しております。引き続き、当社の高品質な住宅技術、ランドスケープの開発能力等を国際事業で展開し事業拡大を図ると同時に、2017年3月の米国ホームビルダーWoodside Homes社の完全子会社化により米国における本格的な戸建住宅事業へ参画することで、さらなる事業領域の拡大を図ってまいります。

(4) 会社の対処すべき課題

我が国経済は、アジア新興国における経済成長の鈍化、各国の金融政策の影響など、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、さらに、政府のデフレ脱却に向けた施策が消費や投資の拡大につながることで、中期的に景気の回復基調が続くものと思われま

す。一方で、IoTやAIに代表されるIT技術の飛躍的な進化、切迫する地球温暖化対策や本格的な高齢社会に求められる住宅の変化、そしてインバウンド需要の拡大や東京オリンピック開催等、2020年以降、住宅を取り巻く環境は我が国経済の情勢とともに大きく変化していくものと思われま

す。当社はこのような事業環境の中、中期経営計画に則り、国内では良質な住宅の提供を徹底していくとともに、住宅関連ビジネスの拡大による経営基盤の強化を図ってまいります。また、海外においても、環境やまちづくりに関する高品質な技術を国際ビジネスのさらなる拡大につなげ、国内外ともに着実な成長による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28年1月31日)	当連結会計年度 (平成29年1月31日)
資産の部		
流動資産		
現金預金	195,239	212,808
受取手形・完成工事未収入金	50,256	49,031
有価証券	2,798	1,399
未成工事支出金	9,395	10,150
分譲建物	301,125	321,682
分譲土地	510,247	566,018
未成分譲土地	86,881	92,682
その他のたな卸資産	7,261	7,210
繰延税金資産	31,176	30,229
その他	71,776	64,987
貸倒引当金	△1,225	△1,172
流動資産合計	1,264,933	1,355,029
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	346,174	354,011
機械装置及び運搬具	62,132	63,590
工具、器具及び備品	31,720	32,851
土地	311,431	325,073
リース資産	1,122	1,124
建設仮勘定	10,329	24,950
減価償却累計額	△229,736	△237,919
有形固定資産合計	533,175	563,682
無形固定資産		
のれん	105	48
工業所有権	26	27
借地権	4,517	4,288
ソフトウェア	9,388	8,446
施設利用権	242	243
電話加入権	495	289
その他	3	1
無形固定資産合計	14,779	13,345
投資その他の資産		
投資有価証券	115,541	149,515
長期貸付金	50,627	40,645
退職給付に係る資産	3,228	8,117
繰延税金資産	2,291	2,727
その他	45,760	52,292
貸倒引当金	△543	△460
投資その他の資産合計	216,905	252,837
固定資産合計	764,861	829,865
資産合計	2,029,794	2,184,895

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成28年1月31日)	当連結会計年度 (平成29年1月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形・工事未払金	107,249	108,835
電子記録債務	58,836	70,202
短期社債	60,000	35,000
短期借入金	146,188	150,863
1年内償還予定の社債	-	40,000
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	97,283	22,373
未払法人税等	33,008	34,311
未成工事受入金	117,253	129,783
賞与引当金	26,627	28,005
役員賞与引当金	1,062	1,290
完成工事補償引当金	2,795	2,800
その他	83,940	90,477
流動負債合計	735,376	713,945
固定負債		
社債	90,000	130,000
長期借入金	27,850	108,355
長期預り敷金保証金	59,141	59,951
繰延税金負債	1,434	6,460
役員退職慰労引当金	1,151	1,197
退職給付に係る負債	19,292	20,266
その他	27,119	26,453
固定負債合計	225,990	352,685
負債合計	961,366	1,066,630
純資産の部		
株主資本		
資本金	202,591	202,591
資本剰余金	253,559	253,559
利益剰余金	498,094	577,663
自己株式	△17,577	△37,248
株主資本合計	936,667	996,565
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	26,671	37,839
繰延ヘッジ損益	△13	19
為替換算調整勘定	68,747	46,975
退職給付に係る調整累計額	25,622	21,959
その他の包括利益累計額合計	121,028	106,793
新株予約権	622	694
非支配株主持分	10,108	14,211
純資産合計	1,068,428	1,118,264
負債純資産合計	2,029,794	2,184,895

(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27年2月1日 至 平成28年1月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年2月1日 至 平成29年1月31日)
売上高	1,858,879	2,026,931
売上原価	1,485,011	1,608,634
売上総利益	373,867	418,297
販売費及び一般管理費		
販売費	49,872	51,545
一般管理費	174,349	182,587
販売費及び一般管理費合計	224,222	234,132
営業利益	149,645	184,164
営業外収益		
受取利息	2,495	2,131
受取配当金	1,651	1,425
持分法による投資利益	9,427	10,022
その他	3,252	2,771
営業外収益合計	16,828	16,350
営業外費用		
支払利息	1,030	2,326
為替差損	477	2,482
その他	4,375	4,717
営業外費用合計	5,883	9,526
経常利益	160,589	190,989
特別利益		
投資有価証券売却益	8,995	-
特別利益合計	8,995	-
特別損失		
減損損失	10,616	5,154
固定資産除売却損	3,189	535
事業計画変更損失	4,443	-
投資有価証券評価損	482	-
特別損失合計	18,731	5,690
税金等調整前当期純利益	150,853	185,299
法人税、住民税及び事業税	54,588	54,485
法人税等調整額	10,077	3,917
法人税等合計	64,666	58,402
当期純利益	86,187	126,896
非支配株主に帰属する当期純利益	1,884	5,043
親会社株主に帰属する当期純利益	84,302	121,853

(連結包括利益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成27年 2月 1日 至 平成28年 1月 31日)	当連結会計年度 (自 平成28年 2月 1日 至 平成29年 1月 31日)
当期純利益	86,187	126,896
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△1,542	11,453
繰延ヘッジ損益	△12	13
為替換算調整勘定	△21,830	△21,225
退職給付に係る調整額	△10,579	△3,625
持分法適用会社に対する持分相当額	△627	△905
その他の包括利益合計	△34,593	△14,289
包括利益	51,594	112,606
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	49,758	107,617
非支配株主に係る包括利益	1,835	4,988

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(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
親会社株主に帰属する当期純利益	—	—	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
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	非支配株主持分	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
親会社株主に帰属する当期純利益	—	—	—	—	—	—	—	84,302
自己株式の取得	—	—	—	—	—	—	—	△20,036
自己株式の処分	—	—	—	—	—	—	—	1,429
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

当連結会計年度 (自 平成28年2月1日 至 平成29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	202,591	253,559	498,094	△17,577	936,667
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	202,591	253,559	498,094	△17,577	936,667
当期変動額					
新株の発行	—	—	—	—	—
剰余金の配当	—	—	△41,087	—	△41,087
親会社株主に帰属する当期純利益	—	—	121,853	—	121,853
自己株式の取得	—	—	—	△22,018	△22,018
自己株式の処分	—	—	△1,197	2,347	1,149
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	—	—	—	—	—
当期変動額合計	—	—	79,568	△19,671	59,897
当期末残高	202,591	253,559	577,663	△37,248	996,565

	その他の包括利益累計額					新株予約権	非支配株主持分	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	26,671	△13	68,747	25,622	121,028	622	10,108	1,068,428
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	26,671	△13	68,747	25,622	121,028	622	10,108	1,068,428
当期変動額								
新株の発行	—	—	—	—	—	—	—	—
剰余金の配当	—	—	—	—	—	—	—	△41,087
親会社株主に帰属する当期純利益	—	—	—	—	—	—	—	121,853
自己株式の取得	—	—	—	—	—	—	—	△22,018
自己株式の処分	—	—	—	—	—	—	—	1,149
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	11,168	32	△21,772	△3,663	△14,235	71	4,102	△10,060
当期変動額合計	11,168	32	△21,772	△3,663	△14,235	71	4,102	49,836
当期末残高	37,839	19	46,975	21,959	106,793	694	14,211	1,118,264

(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27年 2月 1日 至 平成28年 1月 31日)	当連結会計年度 (自 平成28年 2月 1日 至 平成29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	150,853	185,299
減価償却費	24,438	23,125
減損損失	10,616	5,154
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	74	531
退職給付に係る資産の増減額 (△は増加)	△13,517	△10,530
受取利息及び受取配当金	△4,147	△3,556
支払利息	1,030	2,326
持分法による投資損益 (△は益)	△9,427	△10,022
投資有価証券売却損益 (△は益)	△8,995	-
投資有価証券評価損益 (△は益)	482	-
売上債権の増減額 (△は増加)	3,599	792
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△97,632	△62,732
仕入債務の増減額 (△は減少)	6,132	34,692
未成工事受入金の増減額 (△は減少)	15,296	13,277
その他	9,313	△12,802
小計	88,117	165,553
利息及び配当金の受取額	4,151	7,092
利息の支払額	△1,447	△2,598
法人税等の支払額	△44,937	△54,225
営業活動によるキャッシュ・フロー	45,884	115,820
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	440	2,800
有形固定資産の取得による支出	△77,817	△94,588
有形固定資産の売却による収入	143	448
投資有価証券の取得による支出	△9,913	△6,462
投資有価証券の売却による収入	13,600	909
貸付けによる支出	△1,359	△8,874
貸付金の回収による収入	4,850	9,724
その他	△6,110	△11,354
投資活動によるキャッシュ・フロー	△76,166	△107,397
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)	40,000	△25,000
短期借入金の純増減額 (△は減少)	78,331	6,636
長期借入れによる収入	100,991	155,594
長期借入金の返済による支出	△89,723	△145,600
社債の発行による収入	30,000	80,000
社債の償還による支出	△70,000	-
配当金の支払額	△36,390	△41,087
自己株式の取得による支出	△20,035	△22,015
その他	△1,088	△3,015
財務活動によるキャッシュ・フロー	32,084	5,511
現金及び現金同等物に係る換算差額	△4,472	△1,572
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△2,670	12,363
現金及び現金同等物の期首残高	195,008	192,338
現金及び現金同等物の期末残高	192,338	204,701

(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 225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27社 減少7社
子会社225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 26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5社 減少2社
関連会社26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178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. 会計方針に関する事項

(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）並びに平成28年4月1日以降に取得した建物附属設備及び構築物については定額法、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非支配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に一括償却しています。

(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。当連結会計年度においては、「分譲建物」、「分譲土地」、「未成分譲土地」及び「建設仮勘定」の残高に含まれる支払利息は、それぞれ7,321百万円、2,287百万円、515百万円、526百万円です。なお、前連結会計年度においては、「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、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)

(企業結合に関する会計基準等の適用)

「企業結合に関する会計基準」（企業会計基準第21号 平成25年9月13日、以下「企業結合会計基準」という。）、「連結財務諸表に関する会計基準」（企業会計基準第22号 平成25年9月13日、以下「連結会計基準」という。）及び「事業分離等に関する会計基準」（企業会計基準第7号 平成25年9月13日、以下「事業分離等会計基準」という。）等を当連結会計年度から適用し、支配が継続している場合の子会社に対する当社の持分変動による差額を資本剰余金として計上するとともに、取得関連費用を発生した連結会計年度の費用として計上する方法に変更しています。また、当連結会計年度の期首以後実施される企業結合については、暫定的な会計処理の確定による取得原価の配分額の見直しを企業結合日の属する連結会計年度の連結財務諸表に反映させる方法に変更しています。加えて、当期純利益等の表示の変更及び少数株主持分から非支配株主持分への表示の変更を行っています。当該表示の変更を反映させるため、前連結会計年度については、連結財務諸表の組替えを行っています。

企業結合会計基準等の適用については、企業結合会計基準第58-2項(4)、連結会計基準第44-5項(4)及び事業分離等会計基準第57-4項(4)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時点から将来にわたって適用しています。

これによる連結財務諸表に与える影響はありません。

(平成28年度税制改正に係る減価償却方法の変更に関する実務上の取扱いの適用)

法人税法の改正に伴い、「平成28年度税制改正に係る減価償却方法の変更に関する実務上の取扱い」（実務対応報告第32号 平成28年6月17日）を当連結会計年度に適用し、平成28年4月1日以後に取得した建物附属設備及び構築物に係る減価償却方法を定率法から定額法に変更しています。

なお、当連結会計年度において、連結財務諸表に与える影響は軽微です。

(追加情報)

(法人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28年法律第15号)及び「地方税法等の一部を改正する等の法律」(平成28年法律第13号)が平成28年3月29日に、また、「社会保障の安定財源の確保等を図る税制の抜本的な改革を行うための消費税法の一部を改正する等の法律等の一部を改正する法律」(平成28年法律第85号)及び「社会保障の安定財源の確保等を図る税制の抜本的な改革を行うための地方税法及び地方交付税法の一部を改正する法律等の一部を改正する法律」(平成28年法律第86号)が平成28年11月18日に国会で成立したことに伴い、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32.1%から平成29年2月1日に開始する連結会計年度及び平成30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30.7%に、平成31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30.5%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)は909百万円減少し、法人税等調整額が2,204百万円、その他有価証券評価差額金が787百万円、退職給付に係る調整累計額が506百万円、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	136,302百万円	99,310百万円
(2) 保証債務	85,536百万円	102,976百万円
(3) 投資有価証券に含まれる関連会社株式	31,127百万円	46,853百万円
(4) 有利子負債	426,013百万円	491,017百万円

(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「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。

(当連結会計年度末)

前連結会計年度末に「分譲建物」及び「分譲土地」に計上していた販売用不動産10,270百万円を「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50,238百万円を「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)

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。

当連結会計年度(自 平成28年2月1日 至 平成29年1月31日)

場所	主な用途	種類
名古屋市中区他	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	994
機械装置及び運搬具	112
土地	3,841
その他	206
計	5,154

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。

(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27年2月1日 至 平成28年1月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年2月1日 至 平成29年1月31日)
現金預金勘定	195,239百万円	212,808百万円
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	△2,900	△8,107
現金及び現金同等物	192,338	204,701

2 重要な非資金取引の内容

(1) 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27年2月1日 至 平成28年1月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年2月1日 至 平成29年1月31日)
新株予約権の行使による資本金の増加額	4,875百万円	－百万円
新株予約権の行使による資本剰余金の増加額	4,875	－
新株予約権の行使による自己株式処分差損	△1,517	△1,167
新株予約権の行使による自己株式の減少額	2,937	2,297
新株予約権の行使による新株予約権付社債の減少額	11,170	1,130

(2) 現物出資による株式の取得 (債権の株式化)

	前連結会計年度 (自 平成27年2月1日 至 平成28年1月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年2月1日 至 平成29年1月31日)
債権の株式化による長期貸付金の減少額	－	11,420百万円
債権の株式化による未収入金の減少額	－	431
債権の株式化による投資有価証券の増加額	－	11,851

(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	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、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。

当連結会計年度 (自 平成28年2月1日 至 平成29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	383,129	440,312	133,498	469,132	142,014	66,125	130,491
(2) セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	5,638	246	3,380	—	—	99
計	383,129	445,951	133,745	472,512	142,014	66,125	130,590
セグメント利益	49,514	60,832	17,544	31,278	8,822	2,248	23,414
セグメント資産	59,798	48,616	14,720	100,125	144,109	158,890	590,984
その他の項目							
減価償却費	4,319	2,866	92	908	1,063	23	9,753
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	3,952	1,996	58	971	901	53	82,598

	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	182,127	1,946,832	80,099	2,026,931	—	2,026,931
(2) セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	9,364	5,497	14,861	△14,861	—
計	182,127	1,956,197	85,596	2,041,793	△14,861	2,026,931
セグメント利益	25,172	218,828	726	219,555	△35,390	184,164
セグメント資産	825,507	1,942,753	18,015	1,960,768	224,126	2,184,895
その他の項目						
減価償却費	672	19,699	912	20,612	2,512	23,125
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	4,112	94,646	70	94,716	3,560	98,277

(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△35,390百万円には、セグメント間取引消去△3,298百万円、各セグメントに配賦していない全社費用△32,091百万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224,126百万円は、全社資産です。全社資産の主なもの、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2,512百万円は、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3,560百万円は、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27年2月1日 至 平成28年1月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年2月1日 至 平成29年1月31日)
1株当たり純資産額	1,508円81銭	1,598円90銭
1株当たり当期純利益	120円16銭	175円48銭
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	119円41銭	175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28年1月31日)	当連結会計年度末 (平成29年1月31日)
連結貸借対照表上の純資産額(百万円)	1,068,428	1,118,264
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)	10,731	14,905
(うち、新株予約権)	(622)	(694)
(うち、非支配株主持分)	(10,108)	(14,211)
普通株式に係る純資産額(百万円)	1,057,696	1,103,359
普通株式の発行済株式数(千株)	709,683	709,683
普通株式の自己株式数(千株)	8,670	19,610
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)	701,013	690,072

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27年2月1日 至 平成28年1月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年2月1日 至 平成29年1月31日)
1株当たり当期純利益		
親会社株主に帰属する当期純利益 (百万円)	84,302	121,853
普通株主に帰属しない金額(百万円)	—	—
普通株式に係る親会社株主に帰属する当期純利益(百万円)	84,302	121,853
普通株式の期中平均株式数(千株)	701,606	694,392
潜在株式調整後1株当たり当期純利益		
親会社株主に帰属する当期純利益調整額 (百万円)	—	—
普通株式増加数(千株)	4,374	1,039
(うち、新株予約権付社債)	(3,599)	(224)
(うち、新株予約権)	(774)	(814)
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)

(連結子会社による持分取得)

当社は、当社の完全子会社、Sekisui House US Holdings, LLC (以下、セキスイハウス US ホールディングス社)の完全子会社であるSH Residential Holdings, LLC (以下、SH レジデンシャル・ホールディングス社)が、同社の完全子会社であるCrayon Special Vehicle-I, LLCと合併させるスキームにより、米国において戸建住宅事業を行うWoodside Homes Company, LLC (以下、ウッドサイド・ホームズ社。合併では同社が存続会社となります。)の持分の全部を取得し完全子会社化するとともに、当社の完全子会社であるNORTH AMERICA SEKISUI HOUSE, LLC (以下、ノースアメリカセキスイハウス社)を、セキスイハウス US ホールディングス社の完全子会社とする再編を行うことについて、平成29年2月22日開催の取締役会において決議し、合併契約を締結しました。

上記に伴い、ノースアメリカセキスイハウス社については、当社が同社に対し保有する持分の全部を、平成29年2月23日(米国時間2月22日)に現物出資することでセキスイハウス US ホールディングス社の完全子会社としました。さらに、平成29年3月1日(米国時間2月28日)に実施されたウッドサイド・ホームズ社の持分取得の資金の一部に充てるため、当社はセキスイハウス US ホールディングス社に平成29年2月28日(米国時間2月27日)増資を行い、同社はSH レジデンシャル・ホールディングス社に同日増資をしました。

これに伴い、セキスイハウス US ホールディングス社は平成29年2月23日に、SH レジデンシャル・ホールディングス社は平成29年2月28日に、ウッドサイド・ホームズ社は平成29年3月1日に、資本金の額が当社の資本金額の100分の10以上の特定子会社となりました。

1. 持分取得の目的

米国の住宅市場は、失業率の低下、賃金の上昇、あるいは歴史的にみれば依然として低い住宅ローン金利水準等の影響を受け、郊外における戸建住宅に対する需要が今後本格化していくと考えられ、当社の国際事業において最も注力すべき市場の一つと位置付けています。また、当社は国内において社会問題解決の一端を住宅で担うべく、環境配慮型住宅の開発・普及に努め、ネット・ゼロ・エネルギー住宅(ZEH)を主力商品に据え、将来に亘り付加価値が高まる住宅の供給を行ってまいりましたが、米国においてもカリフォルニア州が2020年までに新築の戸建住宅をすべてZEHとすることを求める規制を導入する見通しであり、日本と同様にサステナブルな住環境に対する関心・支持が急速に高まっています。

このような米国における市場環境が、当社の環境技術を活かしたビジネスを展開する絶好の機会であると考え、この度住宅販売事業に参入することとしました。この参入に当たり、長年に亘り、複数地域に同一のプラットフォームにおいて統一されたブランドで事業を展開し、安定的な収益基盤を確立しているウッドサイド・ホームズ社と連携し、まずは本社のあるユタ州や主力の事業展開領域であるカリフォルニア州等米国西部を中心に事業展開を図ることとしました。ウッドサイド・ホームズ社は、米国西部を中心として住宅販売事業を展開し、創立以来、累計で4万戸以上の住宅を販売しており、同地域における大手ホームビルダーの1社となります。顧客の多様性に応じた幅広い商品ラインナップを有していることに加えて、環境に配慮した住宅の販売も行っており、両社の経験とノウハウを活かして米国事業の拡大を図ります。

2. 持分取得の相手先の名称

Oaktree AC Invest Co 3, L.P.他(計4投資口。以下、まとめてOaktree)、Stonehill Institutional Partners, L.P.(以下、Stonehill)及びその他投資家12投資口となります。主要出資者のOaktreeとStonehillの2社は、いずれも米国のプライベートエクイティファンドです。各社の概要につきましては、相手先の要請により非開示としています。なお、当社と当該相手先との間に、資本関係・人的関係・取引関係において特筆すべき関係はありません。

3. 買収する会社の名称、事業内容、規模

- | | |
|----------|--|
| (1) 名称 | Woodside Homes Company, LLC |
| (2) 事業内容 | 戸建住宅事業及びその関連事業を営む会社の持分を保有するホールディング会社 |
| (3) 規模 | 連結純資産 340百万米ドル、連結総資産 831百万米ドル(2015年12月期) |

4. 持分取得の時期

平成29年3月1日(米国時間2月28日)

5. 取得する出資持分の数、取得価額及び取得後の持分比率

- | | |
|--------------|------------------------------|
| (1) 取得出資持分数 | 21,549,342.22個 |
| (2) 取得価額 | 468百万米ドル(合併対価及びアドバイザー費用等概算額) |
| (3) 取得後の持分比率 | 100.0% |

6. 支払資金の調達方法

短期社債及び借入金

(自己株式の消却)

当社は、平成29年3月9日開催の取締役会において、会社法第178条の規定に基づき、自己株式を消却することを決議しました。

(1) 消却の理由

発行済株式数の減少を通じ資本効率の向上及び株主価値の向上を図るため。

(2) 消却の方法

利益剰余金からの減額

(3) 消却する株式の種類

当社普通株式

(4) 消却する株式の総数

19,000,000株（消却前の発行済株式総数に対する割合 2.68%）

(5) 消却予定日

平成29年4月28日

(6) 消却後の発行済株式総数

690,683,466株

上記自己株式の消却は、平成29年4月27日開催予定の当社定時株主総会において、別途積立金の取崩しについて承認を得ることを条件として実施します。

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28年1月31日)	当事業年度 (平成29年1月31日)
資産の部		
流動資産		
現金預金	57,846	55,823
受取手形	608	1,495
完成工事未収入金	33,056	30,999
不動産事業未収入金	6,131	3,343
有価証券	2,748	1,399
未成工事支出金	2,162	1,953
分譲建物	48,239	54,994
分譲土地	205,884	198,813
未成分譲土地	36,608	38,458
半製品	2,794	2,766
原材料	1,755	1,883
仕掛品	612	745
貯蔵品	656	705
前渡金	153	398
前払費用	4,221	5,271
短期貸付金	8,359	611
未収入金	13,422	13,119
繰延税金資産	24,327	22,651
その他	14,239	13,107
貸倒引当金	△949	△860
流動資産合計	462,879	447,681
固定資産		
有形固定資産		
建物	231,537	230,935
減価償却累計額	△105,669	△109,492
建物(純額)	125,867	121,443
構築物	13,534	13,527
減価償却累計額	△10,293	△10,416
構築物(純額)	3,241	3,111
機械及び装置	56,287	58,750
減価償却累計額	△48,011	△49,321
機械及び装置(純額)	8,276	9,429
車両運搬具	677	624
減価償却累計額	△628	△564
車両運搬具(純額)	49	60
工具、器具及び備品	24,895	25,771
減価償却累計額	△20,764	△21,768
工具、器具及び備品(純額)	4,130	4,003
土地	280,859	289,733
リース資産	547	604
減価償却累計額	△353	△400
リース資産(純額)	193	204
建設仮勘定	4,966	6,780
有形固定資産合計	427,585	434,766

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成28年1月31日)	当事業年度 (平成29年1月31日)
無形固定資産		
のれん	33	-
工業所有権	18	19
借地権	1,608	1,608
ソフトウェア	9,054	7,999
施設利用権	65	59
電話加入権	317	111
無形固定資産合計	11,097	9,798
投資その他の資産		
投資有価証券	80,951	97,154
関係会社株式	394,405	462,207
関係会社社債	-	16,600
その他の関係会社有価証券	5,442	8,739
長期貸付金	2,643	1,962
従業員に対する長期貸付金	8,389	6,241
関係会社長期貸付金	53,618	46,026
敷金及び保証金	15,444	17,388
長期前払費用	1,229	1,060
繰延税金資産	7,007	387
その他	5,253	8,640
貸倒引当金	△215	△483
投資その他の資産合計	574,172	665,926
固定資産合計	1,012,855	1,110,491
資産合計	1,475,735	1,558,172
負債の部		
流動負債		
支払手形	13,643	11,126
電子記録債務	58,836	70,202
買掛金	21,423	19,961
工事未払金	41,139	46,771
短期社債	60,000	35,000
短期借入金	30,000	-
1年内償還予定の社債	-	40,000
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	6,000
リース債務	79	76
未払金	1,937	1,530
未払費用	13,745	11,647
未払法人税等	20,011	18,009
未払消費税等	13,427	12,864
未成工事受入金	57,887	66,167
前受金	7,574	10,453
預り金	117,260	123,695
賞与引当金	19,304	20,075
役員賞与引当金	380	491
完成工事補償引当金	2,789	2,795
資産除去債務	516	552
その他	1,149	1,295
流動負債合計	532,235	498,714

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成28年1月31日)	当事業年度 (平成29年1月31日)
固定負債		
社債	90,000	130,000
長期借入金	6,000	66,600
リース債務	130	146
長期預り敷金保証金	14,519	15,011
長期未払金	631	533
退職給付引当金	50,208	40,925
資産除去債務	1,098	1,077
その他	1,978	1,045
固定負債合計	164,567	255,339
負債合計	696,802	754,054
純資産の部		
株主資本		
資本金	202,591	202,591
資本剰余金		
資本準備金	258,344	258,344
資本剰余金合計	258,344	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	832	681
別途積立金	210,800	220,800
繰越利益剰余金	55,390	78,866
利益剰余金合計	308,151	341,476
自己株式	△17,404	△37,072
株主資本合計	751,682	765,339
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	26,627	38,084
評価・換算差額等合計	26,627	38,084
新株予約権	622	694
純資産合計	778,932	804,118
負債純資産合計	1,475,735	1,558,172

(2) 損益計算書

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成27年2月1日 至 平成28年1月31日)	当事業年度 (自 平成28年2月1日 至 平成29年1月31日)
完成工事高	935,323	963,551
完成工事原価	729,998	746,015
完成工事総利益	205,324	217,536
不動産事業売上高	213,307	217,349
不動産事業売上原価	170,953	189,905
不動産事業総利益	42,354	27,444
売上高合計	1,148,631	1,180,901
売上原価合計	900,952	935,921
売上総利益	247,679	244,980
販売費及び一般管理費		
広告宣伝費	18,166	18,111
販売促進費	11,680	11,321
取扱い数料	11,492	12,437
貸倒引当金繰入額	-	408
役員報酬	567	579
従業員給料手当	42,120	43,366
従業員賞与	8,843	9,045
賞与引当金繰入額	10,349	10,753
役員賞与引当金繰入額	380	491
退職給付費用	△2,131	△886
法定福利費	8,810	9,085
福利厚生費	3,257	3,327
旅費及び交通費	5,466	5,443
賃借料	3,285	3,162
光熱費	1,027	909
減価償却費	6,296	6,318
消耗品費	1,632	1,589
試験研究費	320	332
調査費	313	284
保険料	161	147
租税公課	3,980	4,996
通信費	1,003	992
交際費	1,331	1,448
商標使用料	180	180
雑費	8,136	8,166
販売費及び一般管理費合計	146,672	152,011
営業利益	101,007	92,968

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成27年2月1日 至 平成28年1月31日)	当事業年度 (自 平成28年2月1日 至 平成29年1月31日)
営業外収益		
受取利息	2,292	3,187
受取配当金	15,326	18,811
その他	2,504	2,379
営業外収益合計	20,123	24,378
営業外費用		
支払利息	258	1,026
社債利息	333	226
為替差損	1,256	2,573
その他	2,762	4,090
営業外費用合計	4,610	7,916
経常利益	116,519	109,430
特別利益		
関係会社株式売却益	-	858
投資有価証券売却益	8,995	-
特別利益合計	8,995	858
特別損失		
減損損失	4,563	4,763
固定資産除売却損	2,875	452
関係会社株式評価損	9,067	11
投資有価証券評価損	482	-
その他	1,000	-
特別損失合計	17,988	5,227
税引前当期純利益	107,526	105,061
法人税、住民税及び事業税	31,174	25,226
法人税等調整額	8,931	4,225
法人税等合計	40,105	29,451
当期純利益	67,421	75,610

(3) 株主資本等変動計算書

前事業年度(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	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	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

当事業年度 (自 平成28年 2月 1日 至 平成29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	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	202,591	258,344	258,344	23,128	18,000	832	210,800	55,390	308,151
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	202,591	258,344	258,344	23,128	18,000	832	210,800	55,390	308,151
当期変動額									
新株の発行	—	—	—	—	—	—	—	—	—
剰余金の配当	—	—	—	—	—	—	—	△41,087	△41,087
特別償却準備金の取崩	—	—	—	—	—	△150	—	150	—
別途積立金の積立	—	—	—	—	—	—	10,000	△10,000	—
当期純利益	—	—	—	—	—	—	—	75,610	75,610
自己株式の取得	—	—	—	—	—	—	—	—	—
自己株式の処分	—	—	—	—	—	—	—	△1,197	△1,197
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	—	—	—	—	—	—	—	—	—
当期変動額合計	—	—	—	—	—	△150	10,000	23,475	33,325
当期末残高	202,591	258,344	258,344	23,128	18,000	681	220,800	78,866	341,476

	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	評価・換算差額等合計		
当期首残高	△17,404	751,682	26,627	26,627	622	778,932
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	△17,404	751,682	26,627	26,627	622	778,932
当期変動額						
新株の発行	—	—	—	—	—	—
剰余金の配当	—	△41,087	—	—	—	△41,087
特別償却準備金の取崩	—	—	—	—	—	—
別途積立金の積立	—	—	—	—	—	—
当期純利益	—	75,610	—	—	—	75,610
自己株式の取得	△22,015	△22,015	—	—	—	△22,015
自己株式の処分	2,347	1,149	—	—	—	1,149
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	—	—	11,457	11,457	71	11,528
当期変動額合計	△19,668	13,657	11,457	11,457	71	25,186
当期末残高	△37,072	765,339	38,084	38,084	694	804,118

7. その他

役員の変動

(1) 新任監査役候補者 (平成 29 年 4 月 27 日付)

小^こ林^{ばやし} 敬^{たかし} (現、弁護士)

※ 小林 敬 氏は、会社法に規定する社外監査役候補者です。

(2) 退任予定監査役 (平成 29 年 4 月 27 日付)

監査役 土 肥 孝 治 (当社顧問就任予定)

以 上