

# 積水ハウス株式会社

2013年1月期 第2四半期

## — 決算概要 —

1. 第2四半期のトピックス
2. 業績概要
3. セグメント情報
  - 1 売上高・受注高
  - 2 営業利益・営業利益率・売上総利益率
4. 連結貸借対照表
  - 1 資産
  - 2 負債・純資産
  - 3 販売用不動産(建物・土地)用途別内訳
5. 連結キャッシュ・フロー計算書
6. 通期見通し
  - 1 売上高・受注高
  - 2 営業利益・営業利益率・売上総利益率

2012年9月6日

## 1. 第2四半期のトピックス

### 1:通期の利益計画を上方修正

営業利益は50億円上方修正(期初計画 800億円 → 修正計画 850億円)

- 収益構造の改善が進むとともにマンション・国際事業が黒字化

### 2:目標を上回る「グリーンファースト戦略」の進捗

1999年「環境未来計画」以降の環境戦略が着実に成果につながる

- 戸建住宅のグリーンファースト比率84%、シャームゾンでの採用も順調(39%)
  - ソーラーリフォーム…上期受注 3,513棟(昨年度年間実績 2,569棟)
- 「グリーンファーストリフォーム」戦略でさらなる受注増を図る

### 3:成果が出始めた国際事業

- セグメント利益が黒字転換(昨年2Q △15億円 → 本年2Q 10億円)
- 北米プロジェクト売上82億円が利益増に寄与。  
下期は、オーストラリアでウエントワースポイント(マンション)が引き渡し予定
- 投資残高は2,183億円、受注残は748億円(オーストラリア、米国)

## 2. 業績概要

(単位:百万円)

	2011年度 第2四半期	2012年度		2012年度(通期)	
		第2四半期	前年同期比	計画	前年比
売上高	746,393	758,008	1.6%	1,650,000	7.8%
売上原価	614,519	620,712	1.0%	1,349,000	7.5%
売上総利益	131,874	137,296	4.1%	301,000	9.3%
販売費及び一般管理費	99,321	104,021	4.7%	216,000	5.7%
営業利益	32,552	33,274	2.2%	85,000	19.9%
経常利益	32,568	34,257	5.2%	86,000	22.7%
特別損失	3,049	2,883	△5.5%	4,000	△49.2%
四半期純利益	16,868	17,075	1.2%	44,000	51.9%

シート2

## 3. セグメント情報 —1 売上高・受注高

### 売上高

(単位:百万円)

	2011年度 第2四半期	2012年度	
		第2四半期	前年同期比
戸建住宅事業	227,866	223,206	△2.0%
賃貸住宅事業	133,365	139,506	4.6%
分譲住宅事業	65,460	58,471	△10.7%
マンション事業	19,500	20,288	4.0%
都市再開発事業	25,694	18,908	△26.4%
リフォーム事業	49,903	54,711	9.6%
不動産フィー事業	187,947	196,032	4.3%
国際事業	9,609	19,034	98.1%
その他	27,046	27,848	3.0%
合計	746,393	758,008	1.6%

### 受注高

(単位:百万円)

	2011年度 第2四半期	2012年度	
		第2四半期	前年同期比
戸建住宅事業	248,736	255,077	2.5%
賃貸住宅事業	151,486	158,027	4.3%
分譲住宅事業	67,177	67,956	1.2%
マンション事業	27,460	39,323	43.2%
都市再開発事業	12,494	18,908	51.3%
リフォーム事業	54,552	57,234	4.9%
不動産フィー事業	187,947	196,032	4.3%
国際事業	39,026	29,432	△24.6%
その他	29,314	31,414	7.2%
合計	818,196	853,406	4.3%

シート3

### 3. セグメント情報 —2 営業利益・営業利益率・売上総利益率

(単位:百万円)

	営業利益			営業利益率		売上総利益率	
	2011年度 第2四半期	2012年度 第2四半期	対前年同期 増減額	2011年度 第2四半期	2012年度 第2四半期	2011年度 第2四半期	2012年度 第2四半期
戸建住宅事業	23,953	20,458	△3,495	10.5%	9.2%	23.5%	22.8%
賃貸住宅事業	12,127	11,056	△1,071	9.1%	7.9%	21.3%	20.0%
分譲住宅事業	1,392	1,003	△389	2.1%	1.7%	14.2%	13.7%
マンション事業	△5,756	245	6,001	△29.5%	1.2%	△18.8%	11.1%
都市再開発事業	6,935	3,026	△3,909	27.0%	16.0%	29.3%	19.4%
リフォーム事業	4,895	5,718	823	9.8%	10.5%	23.1%	23.2%
不動産フィー事業	7,312	8,304	992	3.9%	4.2%	11.6%	12.2%
国際事業	△1,516	1,095	2,611	△15.8%	5.8%	16.2%	29.1%
その他	△744	△499	245	△2.8%	△1.8%	12.9%	14.3%
消去または全社	△16,046	△17,134	△1,088	—	—	—	—
合計	32,552	33,274	722	4.4%	4.4%	17.7%	18.1%

シート4

### 4. 連結貸借対照表 —1 資産

(単位:百万円)

資産の部	2011年度 期末	2012年度 第2四半期末	前期末比	
			増減額	増減率(%)
<b>■流動資産</b>				
現金預金	169,524	135,229	△34,294	△20.2%
受取手形・完成工事未収入金	36,530	40,400	3,869	10.6%
未成工事支出金	8,344	8,112	△232	△2.8%
分譲建物	135,541	144,867	9,326	6.9%
分譲土地・未成分譲土地	465,635	474,216	8,580	1.8%
その他	100,497	97,698	△2,799	△2.8%
<b>流動資産合計</b>	<b>916,074</b>	<b>900,525</b>	<b>△15,548</b>	<b>△1.7%</b>
<b>■固定資産</b>				
<b>有形固定資産</b>				
建物・構築物	131,326	139,603	8,276	6.3%
土地	191,355	198,632	7,276	3.8%
その他	31,453	32,147	694	2.2%
<b>有形固定資産合計</b>	<b>354,135</b>	<b>370,383</b>	<b>16,247</b>	<b>4.6%</b>
<b>無形固定資産</b>	<b>14,331</b>	<b>15,033</b>	<b>702</b>	<b>4.9%</b>
<b>投資その他の資産</b>	<b>161,287</b>	<b>165,300</b>	<b>4,013</b>	<b>2.5%</b>
<b>固定資産合計</b>	<b>529,754</b>	<b>550,717</b>	<b>20,963</b>	<b>4.0%</b>
<b>資産合計</b>	<b>1,445,828</b>	<b>1,451,243</b>	<b>5,414</b>	<b>0.4%</b>

シート5

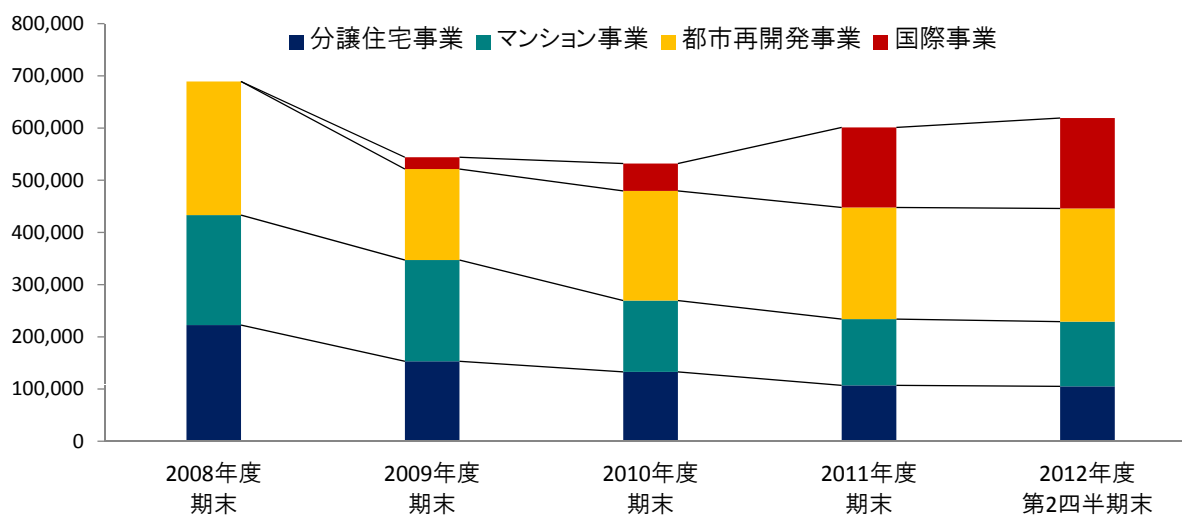
#### 4. 連結貸借対照表 一2 負債・純資産

(単位:百万円)

	2011年度 期末	2012年度 第2四半期末	前期末比	
			増減額	増減率(%)
<b>■負債の部</b>				
<b>流動負債</b>				
支払手形・工事未払金	138,538	138,391	△146	△0.1%
未成工事受入金	76,272	87,195	10,922	14.3%
1年内償還予定の社債	59,995	59,998	2	0.0%
借入金(短期・1年内返済予定)	21,079	19,925	△1,153	△5.5%
その他	112,366	81,483	△30,883	△27.5%
<b>流動負債合計</b>	<b>408,251</b>	<b>386,994</b>	<b>△21,257</b>	<b>△5.2%</b>
<b>固定負債</b>				
社債	120,000	120,000	—	—
長期借入金	62,660	70,591	7,930	12.7%
その他	104,542	111,378	6,836	6.5%
<b>固定負債合計</b>	<b>287,202</b>	<b>301,970</b>	<b>14,767</b>	<b>5.1%</b>
<b>負債合計</b>	<b>695,454</b>	<b>688,964</b>	<b>△6,490</b>	<b>△0.9%</b>
<b>■純資産の部</b>				
株主資本	746,028	756,387	10,358	1.4%
その他の包括利益累計額	△2,198	△871	1,327	△60.4%
新株予約権	365	394	28	7.9%
少数株主持分	6,178	6,368	190	3.1%
<b>純資産合計</b>	<b>750,374</b>	<b>762,279</b>	<b>11,905</b>	<b>1.6%</b>
<b>負債・純資産合計</b>	<b>1,445,828</b>	<b>1,451,243</b>	<b>5,414</b>	<b>0.4%</b>
<b>■有利子負債</b>	<b>265,331</b>	<b>272,126</b>	<b>6,795</b>	<b>2.6%</b>

シート6

#### 4. 連結貸借対照表 一3 販売用不動産(建物・土地)用途別内訳



(単位:百万円)

	2008年度 期末	2009年度 期末	2010年度 期末	2011年度 期末	2012年度 第2四半期末
国際事業	—	22,549	52,566	153,323	173,105
都市再開発事業	256,004	174,428	210,056	213,893	216,970
マンション事業	210,725	193,908	136,535	126,945	123,877
分譲住宅事業	222,530	153,168	132,902	107,014	105,130
<b>合計</b>	<b>689,259</b>	<b>544,054</b>	<b>532,060</b>	<b>601,177</b>	<b>619,084</b>

シート7

## 5. 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位:百万円)

	2011年度 第2四半期	2012年度 第2四半期	前年同期比 増減額
営業活動によるキャッシュ・フロー	△28,300	△6,773	21,526
投資活動によるキャッシュ・フロー	△18,482	△27,078	△8,596
フリー・キャッシュ・フロー	△46,782	△33,851	12,930
財務活動によるキャッシュ・フロー	48,621	△366	△48,987
現金および現金同等物の増減額 (△は減少)	2,698	△34,294	△36,992
現金および現金同等物の期首残高	151,983	169,524	
現金および現金同等物の四半期末残高	154,681	135,229	

	2011年度 第2四半期	2012年度 第2四半期	前年同期比 増減額
資本的支出	18,162	30,250	12,088
減価償却費	8,861	9,055	194

シート8

## 6. 通期見通し

(単位:百万円)

	2011年度 実績	2012年度		
		期初計画	修正計画	前年比
売上高	1,530,577	1,650,000	1,650,000	7.8%
営業利益	70,897	80,000	85,000	19.9%
経常利益	70,075	79,500	86,000	22.7%
当期純利益	28,962	42,000	44,000	51.9%
EPS	42.90円	62.53円	65.51円	52.7%
ROA	5.28%	5.67%	6.02%	—
ROE	3.91%	5.55%	5.80%	—
1株当たり配当金	20.00円	25.00円	25.00円	5.00円
配当性向	46.62%	39.98%	38.16%	—

シート9

## 6. 通期見通し(セグメント別) —1 売上高・受注高

### 売上高

(単位:百万円)

	2011年度 実績	2012年度(通期)		
		期初計画	修正計画	修正後 前年比
戸建住宅事業	475,330	485,000	485,000	2.0%
賃貸住宅事業	289,027	285,000	290,000	0.3%
分譲住宅事業	127,123	127,000	125,000	△1.7%
マンション事業	39,681	48,000	50,000	26.0%
都市再開発事業	37,720	58,000	58,000	53.8%
リフォーム事業	102,180	130,000	125,000	22.3%
不動産フィー事業	378,247	395,000	395,000	4.4%
国際事業	24,264	60,000	60,000	147.3%
その他	57,002	62,000	62,000	8.8%
合計	1,530,577	1,650,000	1,650,000	7.8%

### 受注高

(単位:百万円)

2011年度 実績	2012年度	
	期初計画	修正計画
467,702	495,500	500,000
300,354	305,000	308,000
124,312	129,500	132,000
60,717	61,000	61,000
24,520	58,000	58,000
104,086	135,700	130,000
378,247	395,000	395,000
60,021	62,000	62,000
57,538	66,300	64,000
1,577,501	1,708,000	1,710,000

シート10

## 6. 通期見通し(セグメント別) —2 営業利益・売上総利益・営業利益率

(単位:百万円)

	営業利益				営業利益率		売上総利益率	
	2011年度 実績	2012年度(通期)			2011年度 実績	2012年度 修正計画	2011年度 実績	2012年度 修正計画
		期初計画	修正計画	対前年同期 増減額				
戸建住宅事業	52,476	51,000	51,000	△1,476	11.0%	10.5%	23.6%	23.5%
賃貸住宅事業	26,595	25,500	26,000	△595	9.2%	9.0%	21.5%	21.0%
分譲住宅事業	3,685	3,000	3,000	△685	2.9%	2.4%	14.2%	14.4%
マンション事業	△9,947	500	600	10,547	△25.1%	1.2%	△13.9%	10.0%
都市再開発事業	9,974	8,000	8,000	△1,974	26.4%	13.8%	29.5%	15.5%
リフォーム事業	9,624	10,500	12,500	2,876	9.4%	10.0%	22.6%	21.6%
不動産フィー事業	14,260	15,000	16,500	2,240	3.8%	4.2%	11.7%	12.2%
国際事業	△3,176	3,000	3,000	6,176	△13.1%	5.0%	17.3%	22.5%
その他	△35	0	0	35	△0.1%	0.0%	15.2%	14.5%
消去または全社	△32,560	△36,500	△35,600	△3,040	—	—	—	—
合計	70,897	80,000	85,000	14,103	4.6%	5.2%	18.0%	18.2%

シート11

本資料は、当社が信頼できると考える情報に基づいて作成されておりますが、その正確性および完全性に関しては保証できません。本資料に記載されている将来予測等に関する情報は、発表日現在での当社の判断であります。

また、当社は将来予想に関する情報を更新または修正して公表する義務を負うものではありません。実際の業績等は今後の様々な要因によって予想数値と異なる結果となる可能性があることをご了解下さい。