

積水ハウス株式会社

2014年1月期 第1四半期

(2013. 2. 1～2013. 4. 30)

— 決算概要 —

1. 業績概要

2. 財政状態

3. セグメント情報

請負型ビジネス

ストック型ビジネス

開発型ビジネス

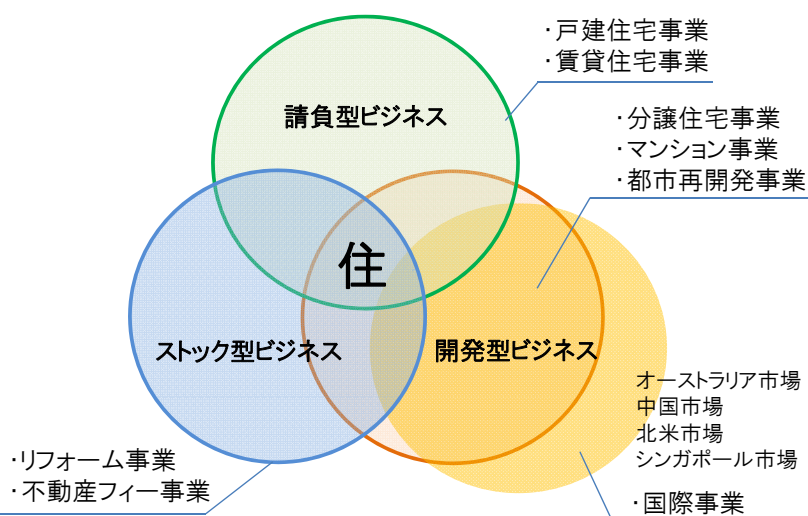
(販売用不動産(建物・土地)用途別内訳)

<参考>通期見通し

2013年6月6日

経営方針

事業ドメインを“住”に特化した成長戦略の展開



【基本方針】

成長への基盤整備の継続
さらなる効率化による高利益体質の追求

①請負型ビジネス
経営基盤と技術力による成長

②ストック型ビジネス
良質なストックを強みとした成長

③開発型ビジネス
独自の技術力を国内・国際の街づくり事業へ
リート等を活用した出口戦略も推進

ブランドビジョン

SLOW & SMART

ゆっくり生きてゆく、住まいの先進技術。

“住”に特化した積水ハウスの強みが発揮され、売上・受注が拡大
営業利益、純利益ともに第1四半期として過去最高益

(単位:億円)

	2012年度 第1四半期		2013年度 第1四半期		
	実績	利益率	実績	利益率	前年同期比
売上高	3,333		3,576		7.3%
売上原価	2,758		2,896		5.0%
売上総利益	574	17.2%	680	19.0%	18.4%
販売費及び一般管理費	505		522		3.3%
営業利益	68	2.1%	157	4.4%	128.6%
営業外収支	10		20		107.6%
経常利益	78	2.4%	178	5.0%	126.0%
特別利益	—		—		—
特別損失	7		4		△39.8%
少数株主損益	4		3		△17.6%
四半期純利益	28	0.9%	103	2.9%	260.4%
受注高	4,184		4,743		13.4%

シート2

- 「SLOW & SMART」の訴求強化と、新商品の投入効果で受注が拡大
(3・4階建て住宅 97%増、「グリーンファーストゼロ」を発売)
- 売上増加と収益基盤の確立による相乗効果で、利益率は大きく改善
(売上総利益率: 連結17.2% ⇒ 19.0%、戸建住宅20.6% ⇒ 23.4%、賃貸住宅18.0% ⇒ 19.9%)

1. 売上高について

- ① 請負型ビジネス(前期比+ 211億円)、ストック型ビジネス(前期比+88億円)
- ② 開発型ビジネス(前期比△ 78億円)は、マンションの引き渡し時期が端境期であったこと等から減少

2. 営業利益について

- ① 戸建住宅事業(前期比+ 41億円)、賃貸住宅事業(前期比+ 33億円)が寄与し、大幅増益
- ② 売上の増加に伴い、売上総利益も改善。営業利益率は4.4%。

3. 経常利益について

- ① シンガポール事業の利益計上、支払利息の減少で営業外収支が改善
- ② シンガポールへの貸付金等で為替差益16億円計上

4. 特別損失について

- ① 前年同期は投資有価証券評価損 4億円を計上

5. 四半期純利益について

- ① 第1四半期として過去最高益を達成。1株当たり四半期純利益は15.48円

シート3

2. 財政状態

総資産は前期末から468億円増加

- ・資産は、販売用不動産や投資有価証券評価差額の増加等により増加
- ・負債は、短期社債の発行等により増加
- ・四半期純利益にその他の包括利益累計額の増加が加わり、純資産は291億円増加(自己資本比率 52.6%)

(単位:億円)				(単位:億円)				
資産の部	2012年度 期末	2013年度 1Q末	前期末比 増減額		2012年度 1Q実績	2013年度 1Q実績	前年同期比 増減額	
流動資産合計	9,558	9,716	157	営業活動によるキャッシュ・フロー	△656	△708	△51	
固定資産合計	5,833	6,144	310	投資活動によるキャッシュ・フロー	△215	△170	45	
資産合計	15,392	15,861	468	フリー・キャッシュ・フロー	△872	△878	△5	
				財務活動によるキャッシュ・フロー	231	350	118	
負債・純資産の部	2012年度 期末	2013年度 1Q末	前期末比 増減額	現金および現金同等物の増減額 (△は減少)	△634	△502	131	
流動負債合計	4,110	4,423	312	現金および現金同等物の期首残高	1,695	1,792		
固定負債合計	3,141	3,006	△135	現金および現金同等物の期末残高	1,061	1,289		
負債合計	7,252	7,429	177		2012年度 1Q実績	2013年度 1Q実績	前年同期比 増減額	
純資産合計	8,140	8,432	291	資本的支出	239	194	△44	
負債・純資産合計	15,392	15,861	468	減価償却費	43	45	2	
					2012年度 期末	2013年度 1Q末	前期末比 増減額	前期末比 増減率
				有利子負債	2,686	3,199	513	19.1%

シート4

3. セグメント情報

(単位:億円)

		2012年度 第1四半期					2013年度 第1四半期				
		売上高	営業利益	営業 利益率	売上 総利益率	受注高	売上高	営業利益	営業 利益率	売上 総利益率	受注高
請負型	戸建住宅事業	907	40	4.4%	20.6%	1,255	1,001	82	8.2%	23.4%	1,430
	賃貸住宅事業	549	10	1.9%	18.0%	720	666	43	6.5%	19.9%	1,056
	小計	1,456	50	3.5%	19.6%	1,975	1,667	125	7.5%	22.0%	2,487
ストック型	リフォーム事業	234	19	8.4%	22.8%	277	281	29	10.6%	24.4%	305
	不動産フィー事業	984	47	4.8%	12.7%	984	1,025	62	6.1%	13.8%	1,025
	小計	1,219	67	5.5%	14.7%	1,262	1,307	92	7.1%	16.1%	1,330
開発型	分譲住宅事業	208	△2	△1.2%	14.5%	294	276	8	3.2%	15.7%	351
	マンション事業	123	8	7.1%	14.8%	197	48	△3	△6.7%	7.5%	141
	都市再開発事業	127	23	18.3%	20.9%	127	66	17	26.9%	33.3%	66
	国際事業	74	5	7.5%	34.1%	188	64	△3	△5.9%	35.1%	183
	小計	534	35	6.6%	18.8%	808	456	19	4.3%	20.2%	743
	その他	123	△7	△6.0%	14.4%	137	145	△1	△1.3%	16.0%	182
	消去または全社	-	△76	-	-	-	-	△78	-	-	-
	合計	3,333	68	2.1%	17.2%	4,184	3,576	157	4.4%	19.0%	4,743

シート5

3. セグメント情報 請負型ビジネス

	(単位:億円) 売上高			(単位:億円) 受注高		
	2012年度 第1四半期	2013年度 第1四半期	前年同期比	2012年度 第1四半期	2013年度 第1四半期	前年同期比
戸建住宅事業	907	1,001	10.4%	1,255	1,430	13.9%
賃貸住宅事業	549	666	21.3%	720	1,056	46.7%
合計	1,456	1,667	14.5%	1,975	2,487	25.9%

	営業利益			営業利益率		売上総利益率	
	2012年度 第1四半期	2013年度 第1四半期	対前年同期 増減額	2012年度 第1四半期	2013年度 第1四半期	2012年度 第1四半期	2013年度 第1四半期
戸建住宅事業	40	82	41	4.4%	8.2%	20.6%	23.4%
賃貸住宅事業	10	43	33	1.9%	6.5%	18.0%	19.9%
合計	50	125	75	3.5%	7.5%	19.6%	22.0%

請負型ビジネスとして、受注は通期計画を上回る進捗。来期売上に寄与する受注を積み上げ

(1) 戸建住宅について

- ① 昨年投入の3階建て新商品や「ダイコンクリート」、「ベルバーン」等のオリジナル外壁が受注を牽引
- ② 増収に伴い売上総利益率は23.4%と前年同期比で大幅に改善
- ③ エネルギー収支ゼロを目指す先進住宅として「グリーンファースト ゼロ」の発売開始

(2) 賃貸住宅について

- ① 当四半期の受注は前年同期の約1.5倍。3、4階建て賃貸住宅の販売が好調
- ② 高遮音床システム「シャイド55」を全戸標準とする等、商品力も強化

シート6

3. セグメント情報 スtock型ビジネス

	(単位:億円) 売上高			(単位:億円) 受注高		
	2012年度 第1四半期	2013年度 第1四半期	前年同期比	2012年度 第1四半期	2013年度 第1四半期	前年同期比
リフォーム事業	234	281	20.0%	277	305	9.9%
不動産フィー事業	984	1,025	4.2%	984	1,025	4.2%
合計	1,219	1,307	7.2%	1,262	1,330	5.4%

	営業利益			営業利益率		売上総利益率	
	2012年度 第1四半期	2013年度 第1四半期	対前年同期 増減額	2012年度 第1四半期	2013年度 第1四半期	2012年度 第1四半期	2013年度 第1四半期
リフォーム事業	19	29	10	8.4%	10.6%	22.8%	24.4%
不動産フィー事業	47	62	15	4.8%	6.1%	12.7%	13.8%
合計	67	92	25	5.5%	7.1%	14.7%	16.1%

良質なストックを提供する請負型ビジネスの好調が、ストック型ビジネスにも波及

(3) リフォーム事業について

- ① ソーラーに加え、省エネ改修や性能向上に関する提案型リフォームを強化した結果、増収
- ② 大型リフォームの比率が増えたことから利益率も改善

(4) 不動産フィー事業について

- ① 前年同期比4.2%の増収、管理室数は51.2万室、入居率は96.3%(前期末96.0%)
- ② 入居率の改善に加え、仲介手数料等のフィー事業の改善により営業利益率は6.1%に上昇

シート7

3. セグメント情報 開発型ビジネス

(単位:億円)

(単位:億円)

	売上高			受注高		
	2012年度 第1四半期	2013年度 第1四半期	前年同期比	2012年度 第1四半期	2013年度 第1四半期	前年同期比
分譲住宅事業	208	276	32.1%	294	351	19.1%
マンション事業	123	48	△60.8%	197	141	△28.4%
都市再開発事業	127	66	△47.7%	127	66	△47.7%
国際事業	74	64	△12.9%	188	183	△2.6%
合計	534	456	△14.7%	808	743	△8.1%

	営業利益			営業利益率		売上総利益率	
	2012年度 第1四半期	2013年度 第1四半期	対前年同期 増減額	2012年度 第1四半期	2013年度 第1四半期	2012年度 第1四半期	2013年度 第1四半期
分譲住宅事業	△2	8	11	△1.2%	3.2%	14.5%	15.7%
マンション事業	8	△3	△12	7.1%	△6.7%	14.8%	7.5%
都市再開発事業	23	17	△5	18.3%	26.9%	20.9%	33.3%
国際事業	5	△3	△9	7.5%	△5.9%	34.1%	35.1%
合計	35	19	△15	6.6%	4.3%	18.8%	20.2%

シート8

3. セグメント情報 開発型ビジネス

(5) 分譲住宅事業について

- ① スマートハウスの先進企業としてスマートタウンの分譲を積極展開
- ② 国内分譲土地の仕入れ増加もあり大幅増収

(6) マンション事業について

- ① 当四半期の引き渡しは139戸。新規供給物件の引き渡しは第2四半期から

(7) 都市再開発事業について

- ① 前年同期は、リートへの物件売却 67億円を計上

(8) 国際事業について

<2013年度 第1四半期>

(単位:億円)

国	売上高	営業利益	経常利益	投資残高	受注残高	
オーストラリア	22	△8	△7	1,067	589	
中国	—	△4	△7	1,053	—	
米国	42	12	13	464	167	
シンガポール※	—	—	△0	285	(626)	※持分法適用
その他共通費	—	△3	△3	—	—	
合計	64	△3	△5	2,870	757	

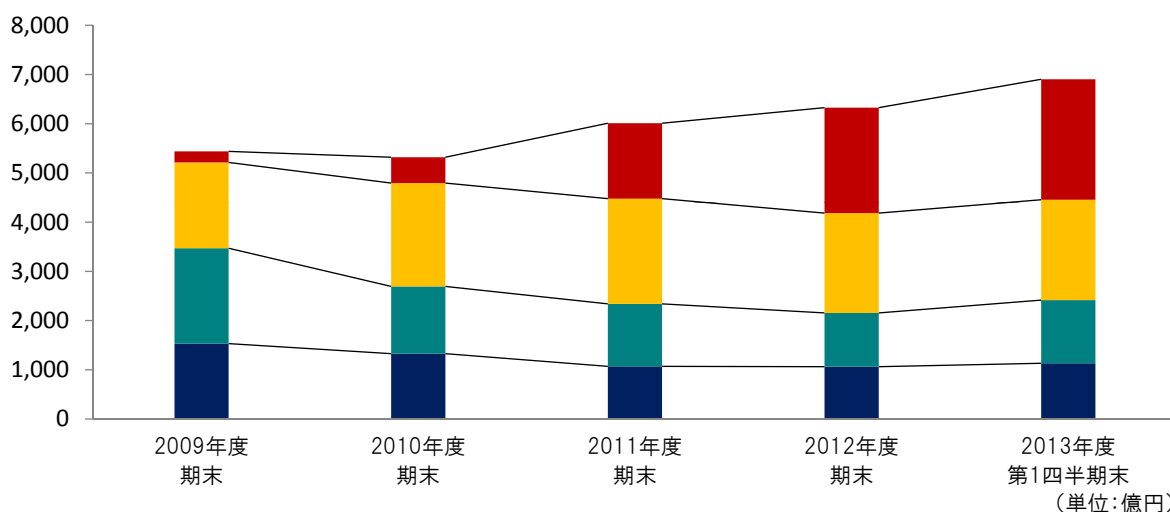
主要プロジェクトの
販売状況

国	プロジェクト	販売戸数	うち契約済
オーストラリア	セントラルパーク	1,428戸	991戸
オーストラリア	ウェントワースポイント	478戸	432戸
シンガポール	5プロジェクト合計	3,280戸	2,935戸

シート9

3. セグメント情報（販売用不動産（建物・土地）用途別内訳）

（単位：億円） ■ 分譲住宅事業 ■ マンション事業 ■ 都市再開発事業 ■ 国際事業



	2009年度 期末	2010年度 期末	2011年度 期末	2012年度 期末	2013年度 第1四半期末
国際事業	225	525	1,533	2,142	2,447
都市再開発事業	1,744	2,100	2,138	2,028	2,038
マンション事業	1,939	1,365	1,269	1,093	1,284
分譲住宅事業	1,531	1,329	1,070	1,063	1,133
合計	5,440	5,320	6,011	6,327	6,903

シート10

<参考> 通期見通し

2013年3月7日発表の計画数値から変更ございません。

（単位：億円）

	2012年度 実績	2013年度	
		計画	前期比
売上高	16,138	17,400	7.8%
営業利益	861	1,100	27.6%
経常利益	917	1,110	21.0%
当期純利益	464	630	35.6%
EPS	69.17円	93.80円	35.6%
ROA	6.0%	7.1%	—
ROE	6.0%	7.6%	—
1株当たり配当金	28.00円	36.00円	8.00円
配当性向	40.5%	38.4%	—

シート11

<参考>通期見直し

2013年3月7日発表の計画数値から変更ございません。

売上高

(単位:億円)

	2012年度 実績	2013年度(通期)		
		計画	対前期 増減額	前期比
戸建住宅事業	4,651	4,990	338	7.3%
賃貸住宅事業	3,037	3,150	112	3.7%
リフォーム事業	1,115	1,220	104	9.4%
不動産フィー事業	3,939	4,120	180	4.6%
分譲住宅事業	1,278	1,350	71	5.6%
マンション事業	525	560	34	6.6%
都市再開発事業	455	360	△95	△20.9%
国際事業	548	1,000	451	82.3%
その他	587	650	62	10.7%
合計	16,138	17,400	1,261	7.8%

受注高

(単位:億円)

	2012年度 実績	2013年度(通期)		
		計画	対前期 増減額	前期比
	4,955	5,240	284	5.7%
	3,271	3,470	198	6.1%
	1,163	1,260	96	8.3%
	3,939	4,120	180	4.6%
	1,354	1,390	35	2.7%
	720	600	△120	△16.7%
	455	360	△95	△20.9%
	541	1,500	958	176.8%
	645	690	44	6.8%
	17,047	18,630	1,582	9.3%

シート12

<参考>通期見直し

2013年3月7日発表の計画数値から変更ございません。

(単位:億円)

	営業利益				営業利益率		売上総利益率	
	2012年度 実績	2013年度(通期) 計画	対前期 増減額	前期比	2012年度 実績	2013年度 計画	2012年度 実績	2013年度 計画
戸建住宅事業	488	586	98	20.1%	10.5%	11.7%	23.6%	24.4%
賃貸住宅事業	275	330	54	19.8%	9.1%	10.5%	20.6%	21.9%
リフォーム事業	115	130	14	12.6%	10.3%	10.7%	23.2%	23.4%
不動産フィー事業	170	185	14	8.6%	4.3%	4.5%	12.3%	12.5%
分譲住宅事業	15	52	36	229.1%	1.2%	3.9%	12.4%	15.3%
マンション事業	10	35	24	248.6%	1.9%	6.3%	10.6%	17.0%
都市再開発事業	97	78	△19	△20.3%	21.5%	21.7%	24.7%	25.6%
国際事業	42	56	13	31.9%	7.7%	5.6%	26.6%	22.2%
その他	△4	0	4	—	△0.8%	0.0%	14.6%	13.8%
消去または全社	△349	△352	△2	—	—	—	—	—
合計	861	1,100	238	27.6%	5.3%	6.3%	18.6%	19.4%

シート13

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。