

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

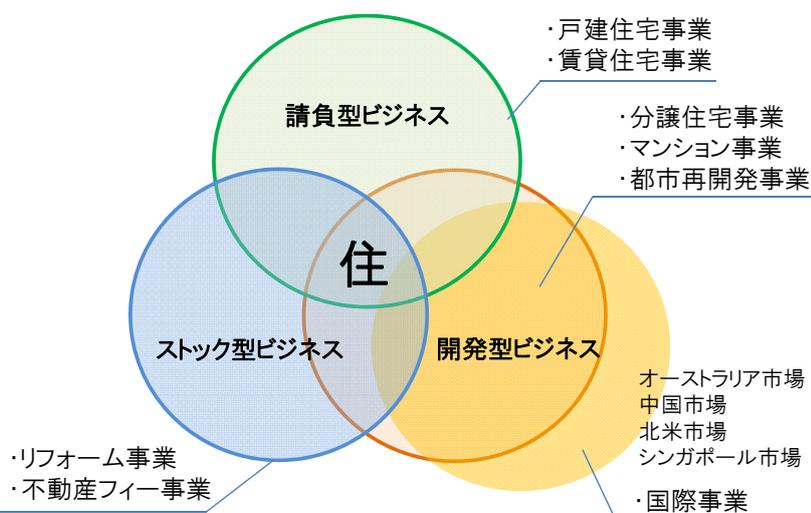
(販売用不動産(建物・土地)用途別内訳)

<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) | | | (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 |
| 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% |
| 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) | | | (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 |
| 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% |
| 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 | |

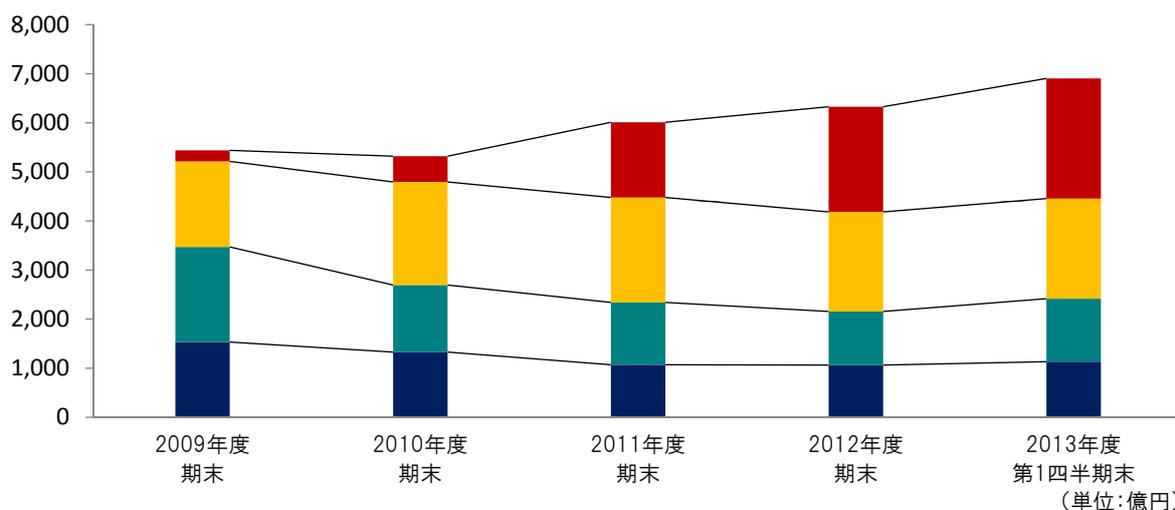
 主要プロジェクトの
販売状況

| 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 (単位：億円) |
|-----------|--------------|--------------|--------------|--------------|-----------------------------|
| 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) | | | 2012年度 実績 | 2013年度 計画 | 2012年度 実績 | 2013年度 計画 |
| | | 計画 | 対前期 増減額 | 前期比 | | | | |
| 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。