

積水ハウス株式会社

2015年1月期 第3四半期

(2014. 2. 1~2014. 10. 31)

— 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

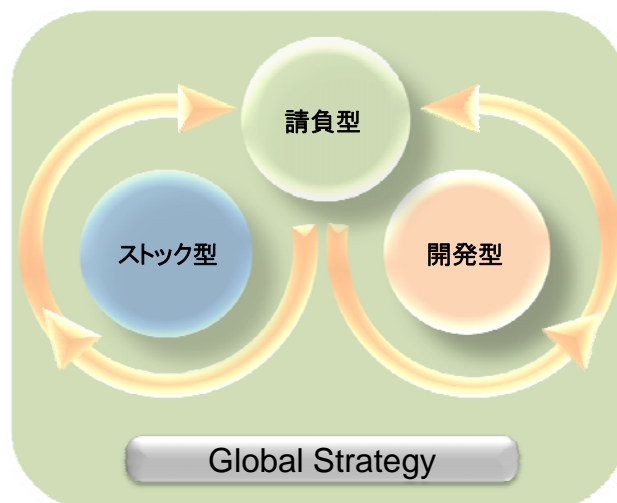
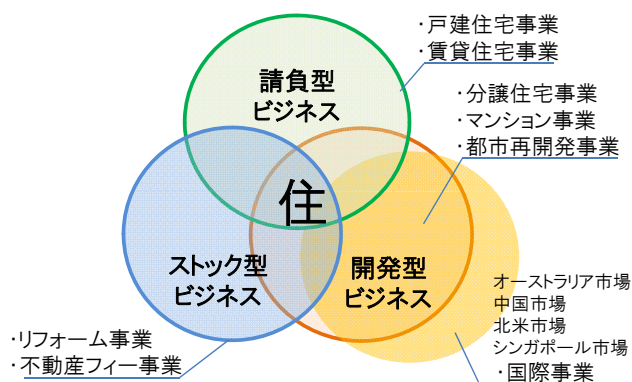
(販売用不動産(建物・土地)用途別内訳)

4. 通期見通し

2014年12月5日

2014年度中期経営計画の基本方針

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



経営方針

事業ドメインを“住”に特化した成長戦略の展開

戸建住宅が減収となるも、積水ハウスのグループ連携が発揮され、売上高、利益が拡大
通期計画に対し順調に推移しており、2014年度も過去最高の売上高・利益を更新予定

(単位:億円)

	2013年度 第3四半期		2014年度 第3四半期		
	実績	利益率	実績	利益率	前年同期比
売上高	12,580		13,040		3.7%
売上原価	10,115		10,476		3.6%
売上総利益	2,464	19.6%	2,564	19.7%	4.0%
販売費及び一般管理費	1,660		1,655		△0.3%
営業利益	804	6.4%	908	7.0%	12.9%
営業外収支	35		65		83.6%
経常利益	840	6.7%	973	7.5%	15.9%
特別利益	4		3		△34.3%
特別損失	8		40		375.0%
少数株主損益	18		12		△31.8%
四半期純利益	508	4.0%	561	4.3%	10.5%
受注高	15,064		14,287		△5.2%

シート2

- 増収増益確保。ストック型、開発型ビジネスが寄与
- 賃貸住宅は相続税対策ニーズ等で受注は引き続き堅調。一方、戸建住宅は金利先高観の後退や消費増税の影響等により、前年同期比で減少
- 新リート「積水ハウス・リート投資法人」設立。都市再開発事業での出口戦略強化

1.売上高について

- ① 請負型ビジネス(前年同期比△100億円)、賃貸住宅事業好調も戸建住宅事業の減少により減収
- ② ストック型ビジネス(前年同期比+211億円)、開発型ビジネス(前年同期比+170億円)が牽引し、全体として増収

2.営業利益について

- ① 戸建住宅事業は減益(前年同期比△97億円)となるも、賃貸住宅事業(前年同期比+82億円)、都市再開発事業(前年同期比+30億円)等が寄与し、利益拡大
- ② 生産効率の改善や継続的なコストダウンにより、営業利益率も7.0%に改善

3.経常利益について

- ① シンガポールへの貸付金等の為替差益24億円計上
- ② シンガポール事業の利益31億円計上

4.四半期純利益について

- ① 第3四半期純利益は561億円(前年同期比10.5%増)、1株当たり四半期純利益は81.57円

シート3

2. 財政状態

総資産は前期末から1,746億円増加

- ・資産は、有形固定資産や販売用不動産の増加等により増加
- ・負債は、短期社債の発行や短期借入金の増加等により増加
- ・純資産は、四半期純利益の計上や為替換算調整勘定の増加等により増加
(自己資本比率50.0%)

(単位:億円)				(単位:億円)				
資産の部	2013年度 期末	2014年度 3Q末	前期末比 増減額		2013年度 3Q実績	2014年度 3Q実績	前年同期比 増減額	
流動資産合計	10,785	11,642	856	営業活動によるキャッシュ・フロー	△257	△881	△624	
固定資産合計	6,904	7,794	890	投資活動によるキャッシュ・フロー	△691	△1,155	△463	
資産合計	17,690	19,437	1,746	フリー・キャッシュ・フロー	△949	△2,036	△1,087	
				財務活動によるキャッシュ・フロー	324	1,638	1,313	
				現金および現金同等物の増減額 (△は減少)	△591	△381	209	
負債・純資産の部	2013年度 期末	2014年度 3Q末	前期末比 増減額	現金および現金同等物の期首残高	1,792	1,813		
流動負債合計	5,026	6,971	1,945	現金および現金同等物の期末残高	1,200	1,431		
固定負債合計	3,249	2,658	△590					
負債合計	8,275	9,630	1,354					
					2013年度 3Q実績	2014年度 3Q実績	前年同期比 増減額	
純資産合計	9,414	9,806	392	資本的支出	1,207	1,146	△61	
				減価償却費	158	190	32	
負債・純資産合計	17,690	19,437	1,746					
					2013年度 期末	2014年度 3Q末	前期末比 増減額	前期末比 増減率
				有利子負債	2,898	4,867	1,968	67.9%

シート4

3. セグメント情報

(単位:億円)

		2013年度 第3四半期					2014年度 第3四半期				
		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	3,714	444	12.0%	24.5%	4,430	3,201	346	10.8%	24.4%	2,912
	賃貸住宅事業	2,437	214	8.8%	20.8%	3,366	2,850	296	10.4%	21.2%	3,032
	小計	6,152	658	10.7%	23.0%	7,796	6,052	643	10.6%	22.9%	5,944
ストック型	リフォーム事業	873	89	10.3%	24.4%	1,008	945	96	10.2%	23.4%	944
	不動産フィー事業	3,058	160	5.3%	12.9%	3,058	3,198	179	5.6%	13.5%	3,198
	小計	3,932	250	6.4%	15.5%	4,067	4,144	275	6.6%	15.8%	4,143
開発型	分譲住宅事業	978	56	5.8%	17.2%	1,083	818	62	7.6%	18.7%	886
	マンション事業	411	16	4.0%	13.0%	603	415	33	8.1%	17.2%	500
	都市再開発事業	279	61	21.9%	25.5%	279	379	92	24.3%	27.6%	1,648
	国際事業	333	18	5.4%	30.3%	502	560	26	4.7%	22.2%	582
	小計	2,003	152	7.6%	19.7%	2,469	2,173	214	9.9%	20.9%	3,619
	その他	492	1	0.4%	15.7%	731	670	21	3.2%	14.8%	580
	消去または全社	-	△258	-	-	-	-	△246	-	-	-
	合計	12,580	804	6.4%	19.6%	15,064	13,040	908	7.0%	19.7%	14,287

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		
	2013年度 第3四半期	2014年度 第3四半期	前年同期比	2013年度 第3四半期	2014年度 第3四半期	前年同期比
戸建住宅事業	3,714	3,201	△13.8%	4,430	2,912	△34.3%
賃貸住宅事業	2,437	2,850	16.9%	3,366	3,032	△9.9%
合計	6,152	6,052	△1.6%	7,796	5,944	△23.8%

	営業利益			営業利益率		売上総利益率	
	2013年度 第3四半期	2014年度 第3四半期	対前年同期 増減額	2013年度 第3四半期	2014年度 第3四半期	2013年度 第3四半期	2014年度 第3四半期
戸建住宅事業	444	346	△97	12.0%	10.8%	24.5%	24.4%
賃貸住宅事業	214	296	82	8.8%	10.4%	20.8%	21.2%
合計	658	643	△14	10.7%	10.6%	23.0%	22.9%

請負型ビジネスでは、賃貸住宅が増収増益を達成するものの、戸建住宅の受注減少の影響により、減収減益

(1) 戸建住宅について

- ① 継続的なコストダウン、生産効率の改善等により売上総利益率は前年同期比レベルを維持
- ② 受注高は前年同期比34.3%減少、住宅購入支援策等の動向を様子見る動きも影響
- ③ 来期に向け、3・4階建てや高付加価値住宅等の中高級商品の提案強化し、受注拡大を図る

(2) 賃貸住宅について

- ① 3・4階建て賃貸住宅の販売好調に加え、相続税課税強化への意識も高く引き続き堅調
- ② シャーメゾンフェスタ、販売促進イベントを強化

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		
	2013年度 第3四半期	2014年度 第3四半期	前年同期比	2013年度 第3四半期	2014年度 第3四半期	前年同期比
リフォーム事業	873	945	8.2%	1,008	944	△6.3%
不動産フィー事業	3,058	3,198	4.6%	3,058	3,198	4.6%
合計	3,932	4,144	5.4%	4,067	4,143	1.9%

	営業利益			営業利益率		売上総利益率	
	2013年度 第3四半期	2014年度 第3四半期	対前年同期 増減額	2013年度 第3四半期	2014年度 第3四半期	2013年度 第3四半期	2014年度 第3四半期
リフォーム事業	89	96	6	10.3%	10.2%	24.4%	23.4%
不動産フィー事業	160	179	18	5.3%	5.6%	12.9%	13.5%
合計	250	275	24	6.4%	6.6%	15.5%	15.8%

請負型ビジネスからの供給戸数が順調に増加し、ストック型ビジネスは安定的に成長

(3) リフォーム事業について

- ① 前年同期比8.2%の増収、今後の工事力・設計力強化に向けた人員増により営業利益率は前年並み
- ② 大型案件の設計を専門に行うリノベーション設計センターを設置し、提案型リフォームの販売強化

(4) 不動産フィー事業について

- ① 前年同期比4.6%の増収、管理室数は54.2万室、入居率は96.3%(前期末96.2%)
- ② 入居率の高水準維持に加え、仲介事業の貢献もあり営業利益率は5.6%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		
	2013年度 第3四半期	2014年度 第3四半期	前年同期比	2013年度 第3四半期	2014年度 第3四半期	前年同期比
分譲住宅事業	978	818	△16.3%	1,083	886	△18.1%
マンション事業	411	415	1.0%	603	500	△17.0%
都市再開発事業	279	379	35.5%	279	1,648	488.9%
国際事業	333	560	68.0%	502	582	15.9%
合計	2,003	2,173	8.5%	2,469	3,619	46.5%

	営業利益			営業利益率		売上総利益率	
	2013年度 第3四半期	2014年度 第3四半期	対前年同期 増減額	2013年度 第3四半期	2014年度 第3四半期	2013年度 第3四半期	2014年度 第3四半期
分譲住宅事業	56	62	6	5.8%	7.6%	17.2%	18.7%
マンション事業	16	33	17	4.0%	8.1%	13.0%	17.2%
都市再開発事業	61	92	30	21.9%	24.3%	25.5%	27.6%
国際事業	18	26	8	5.4%	4.7%	30.3%	22.2%
合計	152	214	62	7.6%	9.9%	19.7%	20.9%

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 減収になるも、採算性が改善し増益、利益率も改善
- ② 受注は戸建住宅同様、消費マインドの低迷により減少

(6) マンション事業について

- ① 売上・受注共に計画線上で推移、採算性が改善し、利益率も大きく改善

(7) 都市再開発事業について

- ① 賃貸収入の増加に加え、物件売却81億円、営業利益14億円を計上

(8) 国際事業について

<2014年度 第3四半期>

(単位:億円)

国	売上高	営業利益	経常利益	投資残高	受注高	受注残高
オーストラリア	393	13	17	837	340	361
中国	—	△22	△21	2,067	24	33
米国	166	42	45	1,170	217	237
シンガポール※	—	—	31	449	—	—
その他共通費	—	△7	△7	—	—	—
合計	560	26	66	4,524	582	632

※持分法適用

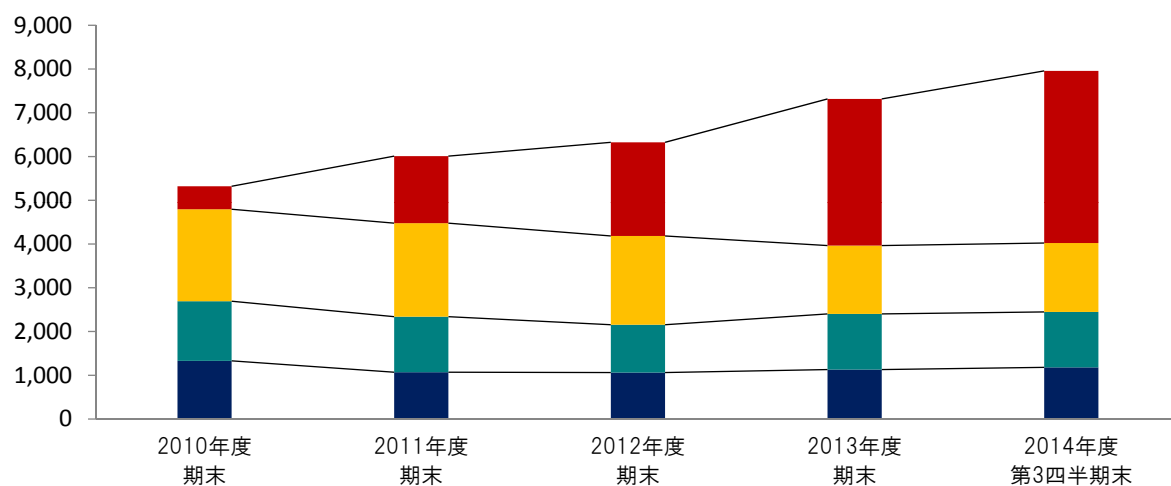
主要プロジェクトの
販売状況

国	プロジェクト	販売戸数	うち契約済
オーストラリア	2プロジェクト合計	1,380戸	1,141戸
中国	4プロジェクト合計	299戸	48戸
シンガポール	6プロジェクト合計	3,775戸	3,506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



	2010年度 期末	2011年度 期末	2012年度 期末	2013年度 期末	2014年度 第3四半期末 (単位：億円)
国際事業	525	1,533	2,142	3,352	3,934
都市再開発事業	2,100	2,138	2,028	1,562	1,577
マンション事業	1,365	1,269	1,093	1,272	1,267
分譲住宅事業	1,329	1,070	1,063	1,130	1,180
合計	5,320	6,011	6,327	7,317	7,959

シート10

4. 通期見通し

2014年11月13日発表の計画数値から変更ございません。

（単位：億円）

	2013年度 実績	2014年度	
		計画	前期比
売上高	18,051	19,100	5.8%
営業利益	1,319	1,450	9.9%
経常利益	1,377	1,535	11.4%
当期純利益	798	890	11.5%
EPS	118.63円	130.46円	10.0%
ROA	8.2%	8.4%	—
ROE	9.2%	9.3%	—
1株当たり配当金	43.00円	50.00円	7.00円
配当性向	36.2%	38.3%	—

シート11

4. 通期見通し(セグメント情報)

2014年11月13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)

		2013年度 実績	2014年度(通期)		
			計画	対前期 増減額	前期比
請負型	戸建住宅事業	5,176	4,100	△1,076	△20.8%
	賃貸住宅事業	3,562	4,100	537	15.1%
	小計	8,738	8,200	△538	△6.2%
ストック型	リフォーム事業	1,250	1,370	119	9.6%
	不動産フィー事業	4,084	4,260	175	4.3%
	小計	5,334	5,630	295	5.5%
開発型	分譲住宅事業	1,334	1,160	△174	△13.0%
	マンション事業	630	580	△50	△8.1%
	都市再開発事業	424	1,780	1,355	319.5%
	国際事業	853	800	△53	△6.3%
	小計	3,243	4,320	1,076	33.2%
	その他	734	950	215	29.3%
	合計	18,051	19,100	1,048	5.8%

受注高

(単位:億円)

		2013年度 実績	2014年度(通期)		
			計画	対前期 増減額	前期比
請負型	戸建住宅事業	5,250	4,180	△1,070	△20.4%
	賃貸住宅事業	4,266	4,080	△186	△4.4%
	小計	9,517	8,260	△1,257	△13.2%
ストック型	リフォーム事業	1,351	1,340	△11	△0.8%
	不動産フィー事業	4,084	4,260	175	4.3%
	小計	5,435	5,600	164	3.0%
開発型	分譲住宅事業	1,325	1,220	△105	△7.9%
	マンション事業	766	630	△136	△17.8%
	都市再開発事業	446	1,757	1,311	293.6%
	国際事業	825	850	24	2.9%
	小計	3,364	4,457	1,093	32.5%
	その他	969	882	△86	△9.0%
	合計	19,285	19,200	△85	△0.4%

シート12

4. 通期見通し(セグメント情報)

2014年11月13日発表の計画数値から変更ございません。

(単位:億円)

		2013年度 実績	営業利益			営業利益率		売上総利益率	
			計画	対前期 増減額	前期比	2013年度 実績	2014年度 計画	2013年度 実績	2014年度 計画
請負型	戸建住宅事業	658	440	△218	△33.1%	12.7%	10.7%	24.9%	24.6%
	賃貸住宅事業	364	480	115	31.5%	10.2%	11.7%	21.3%	22.4%
	小計	1,023	920	△103	△10.1%	11.7%	11.2%	23.4%	23.5%
ストック型	リフォーム事業	140	160	19	14.0%	11.2%	11.7%	24.5%	24.5%
	不動産フィー事業	200	230	29	14.6%	4.9%	5.4%	12.8%	13.4%
	小計	341	390	48	14.4%	6.4%	6.9%	15.6%	16.1%
開発型	分譲住宅事業	81	80	△1	△1.8%	6.1%	6.9%	16.9%	17.2%
	マンション事業	39	50	10	25.7%	6.3%	8.6%	14.6%	19.0%
	都市再開発事業	85	240	154	180.3%	20.2%	13.5%	23.7%	14.6%
	国際事業	85	50	△35	△41.7%	10.0%	6.3%	25.0%	23.1%
	小計	292	420	127	43.5%	9.0%	9.7%	19.5%	17.5%
	その他	16	45	28	166.3%	2.3%	4.7%	16.0%	15.3%
	消去または全社	△354	△325	29	-	-	-	-	-
	合計	1,319	1,450	130	9.9%	7.3%	7.6%	19.9%	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。