

積水ハウス株式会社

2016年1月期 第1四半期

(2015. 2. 1～2015. 4. 30)

— 決算概要 —

1. 業績概要

2. 財政状態

3. セグメント情報

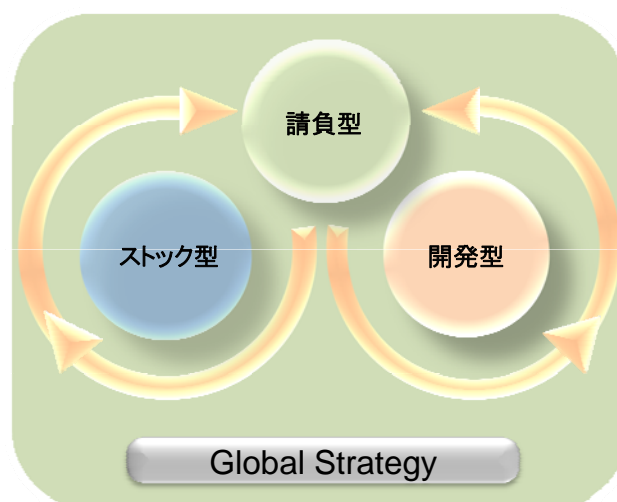
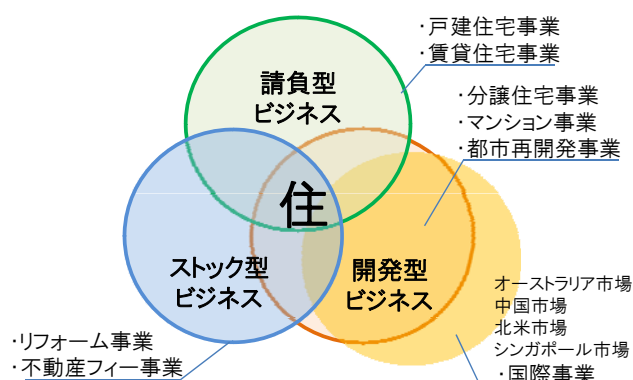
- 請負型ビジネス
- ストック型ビジネス
- 開発型ビジネス

<参考>通期見通し

2015年6月4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

昨年の受注減の影響により減収減益

受注は堅調な賃貸住宅に加え、戸建・リフォームも好調に推移、計画を上回る進捗
通期計画達成に向け順調に推移

(単位:億円)

	2014年度 第1四半期		2015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	4,515		4,018		△11.0%
売上原価	3,610		3,228		△10.6%
売上総利益	904	20.0%	789	19.7%	△12.7%
販売費及び一般管理費	541		539		△0.3%
営業利益	363	8.0%	250	6.2%	△31.1%
営業外収支	11		31		179.7%
経常利益	374	8.3%	281	7.0%	△24.8%
特別利益	—		—		—
特別損失	2		38		—
少数株主損益	3		1		△49.0%
当期純利益	211	4.7%	116	2.9%	△45.0%
受注高	4,189		5,029		20.0%

シート2

- 請負型ビジネスは大幅な減収となるも、売上総利益率は前年同期比レベルの22.9%を維持
- 受注は、戸建住宅におけるゼロエネルギー住宅等の販売注力に加え、消費マインドの改善や住宅取得支援策の効果により好調。賃貸住宅も3・4階建て商品の奏功で引き続き堅調
- 都市再開発事業では積水ハウス・リートへの物件売却(386億円)を受注計上

1. 売上高について

- ① 昨年の受注減少の影響で、請負型ビジネス(前期同期比△288億円)が減収
- ② ストック型ビジネスは不動産フィーが増加したもののリフォーム事業の減少により減収(前期同期比△37億円)
開発型ビジネスも、マンション、国際事業がともに物件引き渡しの端境期により減収(前期同期比△136億円)

2. 営業利益について

- ① 戸建住宅事業(前年同期比△53億円)、リフォーム事業(前年同期比△28億円)の減益
- ② 売上総利益率維持、人件費、販売促進費の抑制に努めるも売上減少に伴い減益
営業利益率は6.2%と1.8ポイントの減少

3. 経常利益について

- ① シンガポール事業の利益10億円、貸付金等の為替差益13億円を計上

4. 特別損益について

- ① 固定資産除売却損および減損損失による特別損失38億円を計上

5. 当期純利益について

- ① 法人税率変更に伴う繰延税金資産の取り崩しが発生(32億円)
- ② 当期純利益は116億円(前年同期比45.0%減)、1株当たり当期純利益は16.54円

シート3

2. 財政状態

総資産は前期末から73億円増加

- ・資産は、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、配当金の支払いや、退職給付会計基準の改正による影響等により減少
(自己資本比率54.7%)

(単位: 億円)				(単位: 億円)				
資産の部	2014年度 期末	2015年度 1Q末	前期末比 増減額		2014年度 1Q実績	2015年度 1Q実績	前年同期比 増減額	
流動資産合計	11,292	11,684	391	営業活動によるキャッシュ・フロー	△601	△1,051	△450	
固定資産合計	8,001	7,683	△317	投資活動によるキャッシュ・フロー	△960	△97	862	
資産合計	19,294	19,368	73	フリー・キャッシュ・フロー	△1,561	△1,149	412	
				財務活動によるキャッシュ・フロー	1,035	649	△386	
負債・純資産の部	2014年度 期末	2015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)	△533	△511	22	
流動負債合計	5,622	5,563	△58	現金および現金同等物の期首残高	1,813	1,950		
固定負債合計	2,881	3,099	218	現金および現金同等物の期末残高	1,279	1,439		
負債合計	8,503	8,663	159					
				資本的支出	944	96	△848	
純資産合計	10,790	10,704	△85	減価償却費	60	59	△1	
負債・純資産合計	19,294	19,368	73					
				有利子負債	2014年度 期末	2015年度 1Q末	前期末比 増減額	前期末比 増減率
					3,517	4,243	726	20.7%

シート4

3. セグメント情報

(単位: 億円)

		2014年度 第1四半期					2015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	1,080	119	11.1%	24.7%	907	841	66	7.9%	24.0%	997
	賃貸住宅事業	926	92	10.0%	20.7%	947	877	91	10.5%	21.8%	1,007
	小計	2,007	212	10.6%	22.9%	1,855	1,718	158	9.2%	22.9%	2,005
ストック型	リフォーム事業	369	52	14.1%	25.1%	305	281	24	8.6%	22.8%	330
	不動産フィー事業	1,070	69	6.5%	14.4%	1,070	1,120	79	7.1%	14.9%	1,120
	小計	1,439	121	8.5%	17.2%	1,376	1,402	103	7.4%	16.4%	1,451
開発型	分譲住宅事業	262	18	6.9%	18.9%	250	294	23	7.8%	19.2%	332
	マンション事業	261	37	14.2%	18.6%	188	124	15	12.5%	18.8%	214
	都市再開発事業	118	26	22.2%	25.9%	151	149	28	19.1%	23.2%	535
	国際事業	192	12	6.3%	22.2%	183	128	△6	△4.7%	21.2%	321
	小計	833	93	11.2%	20.6%	773	697	61	8.8%	20.4%	1,403
	その他	234	9	3.9%	16.1%	184	199	3	1.7%	16.1%	168
	消去または全社	-	△73	-	-	-	-	△76	-	-	-
	合計	4,515	363	8.0%	20.0%	4,189	4,018	250	6.2%	19.7%	5,029

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			
	2014年度 第1四半期	2015年度 第1四半期	前年同期 増減額	前年同期比	2014年度 第1四半期	2015年度 第1四半期	前年同期 増減額	前年同期比
戸建住宅事業	1,080	841	△239	△22.2%	907	997	89	9.9%
賃貸住宅事業	926	877	△48	△5.2%	947	1,007	59	6.3%
合計	2,007	1,718	△288	△14.4%	1,855	2,005	149	8.1%

	営業利益				営業利益率		売上総利益率	
	2014年度 第1四半期	2015年度 第1四半期	前年同期 増減額	前年同期比	2014年度 第1四半期	2015年度 第1四半期	2014年度 第1四半期	2015年度 第1四半期
戸建住宅事業	119	66	△53	△44.3%	11.1%	7.9%	24.7%	24.0%
賃貸住宅事業	92	91	△0	△0.8%	10.0%	10.5%	20.7%	21.8%
合計	212	158	△53	△25.3%	10.6%	9.2%	22.9%	22.9%

(1) 戸建住宅について

- ① 売上は、昨年の受注減少に伴い大幅に減少
- ② 受注高は前年同期比9.9%増。グリーンファースト ゼロやイズ・シリーズ等の高付加価値住宅の提案を徹底し、営業展開を行った結果、順調な進捗となる
- ③ 住宅取得資金生前贈与の非課税枠拡大やフラット35金利優遇幅拡大等による今後の需要増に期待

(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 1棟当たり売上単価は 7,905万円と着実に上昇(前期 6,854万円)

シート6

3. セグメント情報 ストック型ビジネス

(単位:億円)

(単位:億円)

	売上高				受注高			
	2014年度 第1四半期	2015年度 第1四半期	前年同期 増減額	前年同期比	2014年度 第1四半期	2015年度 第1四半期	前年同期 増減額	前年同期比
リフォーム事業	369	281	△87	△23.7%	305	330	25	8.2%
不動産フィー事業	1,070	1,120	49	4.7%	1,070	1,120	49	4.7%
合計	1,439	1,402	△37	△2.6%	1,376	1,451	75	5.5%

	営業利益				営業利益率		売上総利益率	
	2014年度 第1四半期	2015年度 第1四半期	前年同期 増減額	前年同期比	2014年度 第1四半期	2015年度 第1四半期	2014年度 第1四半期	2015年度 第1四半期
リフォーム事業	52	24	△28	△53.7%	14.1%	8.6%	25.1%	22.8%
不動産フィー事業	69	79	9	13.5%	6.5%	7.1%	14.4%	14.9%
合計	121	103	△18	△15.2%	8.5%	7.4%	17.2%	16.4%

(3) リフォーム事業について

- ① 前期の消費増税前の駆け込み需要の影響もあり前年同期比で23.7%の減収
- ② 大型のリノベーションリフォーム、供給物件が増加している賃貸住宅向けリフォーム需要が高いことに加え、省エネ住宅ポイント制度の導入もあり受注は前年同期比8.2%増と好調に推移

(4) 不動産フィー事業について

- ① 前年同期比4.7%の増収、管理室数は55.1万室、入居率は96.8%に上昇(前期末96.4%)
- ② 高水準な入居率維持により営業利益率は7.1%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			
	2014年度 第1四半期	2015年度 第1四半期	前年同期 増減額	前年同期比	2014年度 第1四半期	2015年度 第1四半期	前年同期 増減額	前年同期比
分譲住宅事業	262	294	32	12.5%	250	332	82	32.9%
マンション事業	261	124	△136	△52.4%	188	214	25	13.5%
都市再開発事業	118	149	31	26.8%	151	535	384	254.6%
国際事業	192	128	△63	△33.2%	183	321	137	75.2%
合計	833	697	△136	△16.4%	773	1,403	630	81.5%

	営業利益				営業利益率		売上総利益率	
	2014年度 第1四半期	2015年度 第1四半期	前年同期 増減額	前年同期比	2014年度 第1四半期	2015年度 第1四半期	2014年度 第1四半期	2015年度 第1四半期
分譲住宅事業	18	23	5	27.7%	6.9%	7.8%	18.9%	19.2%
マンション事業	37	15	△21	△57.9%	14.2%	12.5%	18.6%	18.8%
都市再開発事業	26	28	2	9.0%	22.2%	19.1%	25.9%	23.2%
国際事業	12	△6	△18	—	6.3%	△4.7%	22.2%	21.2%
合計	93	61	△32	△34.5%	11.2%	8.8%	20.6%	20.4%

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 増収増益。売上総利益率、営業利益率ともに改善

(6) マンション事業について

- ① 物件引き渡しの端境期となり、減収減益
② 上期売上計画に対して、受注は順調に推移

(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51億円、営業利益11億円を計上
② 本町ガーデンシティのオフィス部分売却に関し386億円の受注計上(売上計上は第2四半期)

(8) 国際事業について

<2015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	受注高	受注残高
オーストラリア	38	△7	△7	855	127	561
中国	—	△7	△4	2,575	6	54
米国	89	11	13	1,861	186	333
シンガポール※	—	—	10	462	—	—
その他共通費	—	△2	△2	—	—	—
合計	128	△6	9	5,755	321	950

※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	3プロジェクト合計	1,276戸	1,014戸
	中国	5プロジェクト合計	550戸	77戸
	シンガポール	6プロジェクト合計	3,775戸	3,572戸

シート9

(単位:億円)

	2014年度 実績	2015年度	
		計画	前期比
売上高	19,127	19,300	0.9%
営業利益	1,465	1,530	4.4%
経常利益	1,564	1,590	1.6%
当期純利益	902	930	3.1%
EPS	130.91円	※ 133.08円	1.7%
ROA	8.4%	8.3%	—
ROE	9.0%	8.7%	—
1株当たり配当金	50.00円	54.00円	4円
配当性向	38.2%	40.6%	—

※2015年3月5日リリースの「自己株式取得に係る事項の決定に関するお知らせ」に関する自己株式取得を考慮した数値に修正しています。

シート10

売上高

(単位:億円)

受注高

(単位:億円)

	2014年度 実績	2015年度(通期)			2014年度 実績	2015年度(通期)			
		計画	対前期 増減額	前期比		計画	対前期 増減額	前期比	
請負型	戸建住宅事業	4,270	4,100	△170	△4.0%	3,886	4,180	293	7.6%
	賃貸住宅事業	3,984	4,180	195	4.9%	4,085	4,200	114	2.8%
	小計	8,255	8,280	24	0.3%	7,971	8,380	408	5.1%
ストック型	リフォーム事業	1,341	1,420	78	5.8%	1,256	1,450	193	15.4%
	不動産フィー事業	4,282	4,480	197	4.6%	4,282	4,480	197	4.6%
	小計	5,623	5,900	276	4.9%	5,538	5,930	391	7.1%
開発型	分譲住宅事業	1,187	1,200	12	1.1%	1,222	1,220	△2	△0.2%
	マンション事業	566	840	273	48.2%	657	740	82	12.5%
	都市再開発事業	1,783	1,140	△643	△36.1%	1,761	1,140	△621	△35.3%
	国際事業	798	1,100	301	37.8%	945	1,200	254	26.9%
	小計	4,336	4,280	△56	△1.3%	4,586	4,300	△286	△6.3%
その他	911	840	△71	△7.9%	828	860	31	3.8%	
合計	19,127	19,300	172	0.9%	18,926	19,470	543	2.9%	

シート11

<参考> 通期見通し(セグメント情報)

(単位:億円)

		営業利益				営業利益率		売上総利益率	
		2014年度 実績	2015年度(通期)			2014年度 実績	2015年度 計画	2014年度 実績	2015年度 計画
			計画	対前期 増減額	前期比				
請負型	戸建住宅事業	488	450	△38	△8.0%	11.4%	11.0%	24.8%	24.6%
	賃貸住宅事業	458	490	31	6.9%	11.5%	11.7%	21.7%	22.5%
	小計	947	940	△7	△0.8%	11.5%	11.4%	23.3%	23.6%
ストック型	リフォーム事業	149	160	10	6.7%	11.2%	11.3%	23.6%	23.9%
	不動産フィー事業	234	265	30	13.2%	5.5%	5.9%	13.4%	13.6%
	小計	384	425	40	10.7%	6.8%	7.2%	15.8%	16.1%
開発型	分譲住宅事業	84	90	5	6.0%	7.2%	7.5%	17.6%	17.9%
	マンション事業	47	75	27	58.3%	8.4%	8.9%	17.6%	16.1%
	都市再開発事業	258	200	△58	△22.5%	14.5%	17.5%	15.5%	19.3%
	国際事業	44	80	35	81.0%	5.5%	7.3%	23.1%	23.6%
	小計	434	445	10	2.4%	10.0%	10.4%	17.7%	19.4%
	その他	31	35	3	12.1%	3.4%	4.2%	15.1%	15.5%
	消去または全社	△331	△315	16	-	-	-	-	-
	合計	1,465	1,530	64	4.4%	7.7%	7.9%	19.3%	19.8%

シート12

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。

シート13