

積水ハウス株式会社

2016年1月期 第2四半期

(2015. 2. 1~2015. 7. 31)

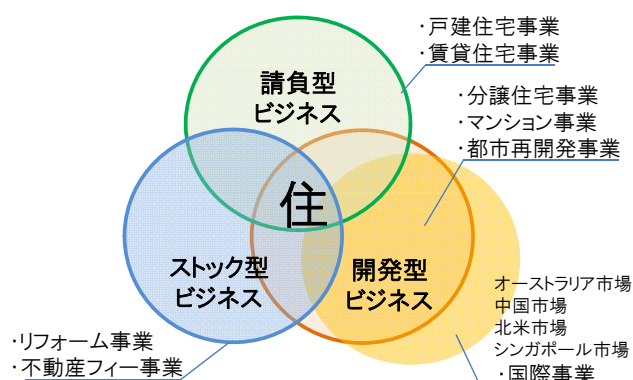
— 決算概要 —

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
4. 通期見通し

2015年9月10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

第2四半期の売上・利益ともに過去最高を更新
 堅調な受注進捗に加え、計画を上回る利益率改善により、通期計画を修正

(単位:億円)

	2014年度 第2四半期		2015年度 第2四半期		
	実績	利益率	実績	利益率	前年同期比
売上高	9,101		9,315		2.4%
売上原価	7,283		7,391		1.5%
売上総利益	1,818	20.0%	1,924	20.7%	5.8%
販売費及び一般管理費	1,101		1,107		0.6%
営業利益	717	7.9%	817	8.8%	14.0%
営業外収支	34		56		60.4%
経常利益	752	8.3%	873	9.4%	16.1%
特別利益	3		42		—
特別損失	37		39		5.3%
少数株主損益	7		3		△50.6%
四半期純利益	421	4.6%	520	5.6%	23.4%
受注高	8,672		9,933		14.6%

シート2

- ITの積極活用やグループ連携強化による生産効率改善および継続的なコストダウン等に伴い、全ビジネスモデルの売上総利益率が改善
- 受注は、戸建住宅でのゼロエネルギー住宅等の高付加価値住宅の販売推進、賃貸住宅での都市部における旺盛な賃貸需要と3・4階建て商品の販売戦略の奏功により引き続き好調
- 都市再開発事業で「積水ハウス・リート」へ386億円の物件売却を実施

1. 売上高について

- ① 分譲住宅、マンション、都市再開発事業など開発型ビジネス(前年同期比+589億円)が牽引し増収
- ② 請負型ビジネスは昨年の受注減の影響で減収となるも、好調な受注により受注残高は5,711億円(前期末比+321億円)

2. 営業利益について

- ① 都市再開発事業が物件売却により大幅増益(前年同期比+115億円)
- ② 全ビジネスモデルにおける売上総利益率改善や経費削減効果により、営業利益率は0.9ポイント改善し8.8%

3. 経常利益について

- ① シンガポール事業の利益22億円、貸付金等の為替差益14億円を計上

4. 特別損失について

- ① 投資有価証券売却益42億円、固定資産除売却損および減損損失等による特別損失39億円を計上

5. 四半期純利益について

- ① 法人税率変更に伴う繰延税金資産の取り崩しが発生(33億円)
- ② 四半期純利益は520億円(前年同期比+23.4%)、1株当たり四半期純利益は74.09円

シート3

2. 財政状態

総資産は前期末から 826億円増加

- ・ 資産は、販売用不動産の増加等により増加
- ・ 負債は、短期借入金の増加や短期社債の発行等により増加
- ・ 純資産は、四半期純利益の計上等により増加（自己資本比率53.8%）

（単位：億円）

（単位：億円）

資産の部	2014年度 期末	2015年度 2Q末	前期末比 増減額		2014年度 2Q実績	2015年度 2Q実績	前年同期比 増減額	
流動資産合計	11,292	12,087	794	営業活動によるキャッシュ・フロー	△503	△47	456	
固定資産合計	8,001	8,033	32	投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,137	△517	620	
資産合計	19,294	20,121	826	フリー・キャッシュ・フロー	△1,641	△564	1,077	
				財務活動によるキャッシュ・フロー	1,258	482	△775	
				現金および現金同等物の増減額 (△は減少)	△394	△83	311	
負債・純資産の部	2014年度 期末	2015年度 2Q末	前期末比 増減額	現金および現金同等物の期首残高	1,813	1,950		
流動負債合計	5,622	6,312	690	現金および現金同等物の期末残高	1,418	1,866		
固定負債合計	2,881	2,870	△10				前年同期比 増減額	
負債合計	8,503	9,183	679	資本的支出	1,061	581	△480	
				減価償却費	125	119	△5	
純資産合計	10,790	10,937	147					
負債・純資産合計	19,294	20,121	826					
					2014年度 期末	2015年度 2Q末	前期末比 増減額	増減率
				有利子負債	3,517	4,295	778	22.1%

シート4

3. セグメント情報

（単位：億円）

		2014年度 第2四半期					2015年度 第2四半期				
		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	2,276	275	12.1%	24.9%	1,967	1,960	233	11.9%	25.0%	2,024
	賃貸住宅事業	2,013	226	11.2%	21.6%	2,002	1,946	239	12.3%	23.1%	2,204
	小計	4,290	501	11.7%	23.3%	3,970	3,907	472	12.1%	24.1%	4,228
ストック型	リフォーム事業	701	87	12.4%	24.1%	629	685	76	11.2%	23.6%	675
	不動産フィー事業	2,128	119	5.6%	13.5%	2,128	2,232	142	6.4%	14.2%	2,232
	小計	2,830	206	7.3%	16.2%	2,758	2,918	219	7.5%	16.4%	2,908
開発型	分譲住宅事業	585	50	8.6%	18.8%	595	737	63	8.6%	18.1%	709
	マンション事業	321	25	8.0%	16.9%	326	419	36	8.8%	15.7%	371
	都市再開発事業	275	60	22.0%	25.3%	253	642	176	27.5%	29.1%	642
	国際事業	300	7	2.6%	23.2%	348	274	△3	△1.3%	24.9%	676
	小計	1,484	144	9.8%	20.5%	1,524	2,073	273	13.2%	21.9%	2,399
	その他	496	23	4.8%	15.2%	419	416	14	3.5%	16.2%	397
	消去または全社	-	△160	-	-	-	-	△163	-	-	-
	合計	9,101	717	7.9%	20.0%	8,672	9,315	817	8.8%	20.7%	9,933

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2四半期	2015年度 第2四半期	前年同期 増減額	前年同期比	2014年度 第2四半期	2015年度 第2四半期	前年同期 増減額	前年同期比
戸建住宅事業	2,276	1,960	△315	△13.9%	1,967	2,024	57	2.9%
賃貸住宅事業	2,013	1,946	△67	△3.4%	2,002	2,204	201	10.1%
合計	4,290	3,907	△383	△8.9%	3,970	4,228	258	6.5%

	営業利益				営業利益率		売上総利益率	
	2014年度 第2四半期	2015年度 第2四半期	前年同期 増減額	前年同期比	2014年度 第2四半期	2015年度 第2四半期	2014年度 第2四半期	2015年度 第2四半期
戸建住宅事業	275	233	△42	△15.4%	12.1%	11.9%	24.9%	25.0%
賃貸住宅事業	226	239	13	6.0%	11.2%	12.3%	21.6%	23.1%
合計	501	472	△28	△5.8%	11.7%	12.1%	23.3%	24.1%

(1) 戸建住宅について

- ① 減収となるも、生産、物流、施工等、グループ力を活かした利益体質強化により売上総利益率が上昇
- ② 受注は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販売に注力し堅調
8月にイズ・シリーズ拡充、木造住宅シャーウッドの20周年モデルを投入し、今後の更なる受注拡大を図る

(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受注は引き続き堅調
- ② 1棟当たり売上単価は 7,385万円(前期 6,854万円)。利益率も大幅改善

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2四半期	2015年度 第2四半期	前年同期 増減額	前年同期比	2014年度 第2四半期	2015年度 第2四半期	前年同期 増減額	前年同期比
リフォーム事業	701	685	△16	△2.4%	629	675	46	7.3%
不動産フィー事業	2,128	2,232	104	4.9%	2,128	2,232	104	4.9%
合計	2,830	2,918	87	3.1%	2,758	2,908	150	5.4%

	営業利益				営業利益率		売上総利益率	
	2014年度 第2四半期	2015年度 第2四半期	前年同期 増減額	前年同期比	2014年度 第2四半期	2015年度 第2四半期	2014年度 第2四半期	2015年度 第2四半期
リフォーム事業	87	76	△10	△11.7%	12.4%	11.2%	24.1%	23.6%
不動産フィー事業	119	142	22	19.0%	5.6%	6.4%	13.5%	14.2%
合計	206	219	12	6.0%	7.3%	7.5%	16.2%	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が残り、売上高は前年同期比2.4%減
- 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もあり受注は好調
- ③ 一般在来木造住宅やマンション等の一般向けリフォーム事業の拡大を推進。
統一ブランド「Re:QUEST」(リ・クエスト)を制定

(4) 不動産フィー事業について

- ① 前年同期比4.9%の増収、管理室数は55.6万室、入居率は96.6%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6.4%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2四半期	2015年度 第2四半期	前年同期 増減額	前年同期比	2014年度 第2四半期	2015年度 第2四半期	前年同期 増減額	前年同期比
分譲住宅事業	585	737	152	26.0%	595	709	113	19.0%
マンション事業	321	419	97	30.3%	326	371	44	13.7%
都市再開発事業	275	642	366	132.8%	253	642	388	153.3%
国際事業	300	274	△26	△8.8%	348	676	328	94.2%
合計	1,484	2,073	589	39.7%	1,524	2,399	874	57.4%

	営業利益				営業利益率		売上総利益率	
	2014年度 第2四半期	2015年度 第2四半期	前年同期 増減額	前年同期比	2014年度 第2四半期	2015年度 第2四半期	2014年度 第2四半期	2015年度 第2四半期
分譲住宅事業	50	63	13	26.6%	8.6%	8.6%	18.8%	18.1%
マンション事業	25	36	11	43.0%	8.0%	8.8%	16.9%	15.7%
都市再開発事業	60	176	115	190.6%	22.0%	27.5%	25.3%	29.1%
国際事業	7	△3	△11	—	2.6%	△1.3%	23.2%	24.9%
合計	144	273	128	89.0%	9.8%	13.2%	20.5%	21.9%

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 分譲地を活用した積極的な販売施策により、売上・利益ともに計画を上回る進捗

(6) マンション事業について

- ① 「グランドメゾン白金の杜ザ・タワー」等大型物件の引渡しがあり、増収増益
② 売上・受注ともに計画に対して順調に進捗。営業利益率は0.8ポイント改善の8.8%

(7) 都市再開発事業について

- ① 「本町ガーデンシティ」のオフィス部分を積水ハウス・リートへ売却し、出口戦略を推進。
賃料収入に加え、物件売却による売上437億円、営業利益138億円を計上

(8) 国際事業について

<2015年度 第2四半期>

(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	94	△2	△3	904	397	775
中国	—	△16	△12	2,706	22	71
米国	178	20	22	1,972	254	312
シンガポール※	—	—	22	445	—	—
その他共通費	—	△5	△5	—	—	—
合計	274	△3	23	6,029	676	1,159

※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	4プロジェクト合計	1,928戸	1,532戸
中国	5プロジェクト合計	550戸	99戸
シンガポール	6プロジェクト合計	3,775戸	3,596戸

シート9

4. 通期見通し

(単位:億円)

	2014年度 実績	2015年度		
		期初計画	修正計画	前期比
売上高	19,127	19,300	19,200	0.4%
営業利益	1,465	1,530	1,600	9.1%
経常利益	1,564	1,590	1,670	6.8%
当期純利益	902	930	980	8.6%
EPS	130.91円	※ 133.08円	140.04円	7.0%
ROA	8.4%	8.3%	8.5%	—
ROE	9.0%	8.7%	9.0%	—
1株当たり配当金	50.00円	54.00円	54.00円	4円
配当性向	38.2%	40.6%	38.6%	—

※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

4. 通期見通し(セグメント情報)

売上高

(単位:億円)

	2014年度 実績	2015年度(通期)			
		期初計画	修正計画	前期比	
請負型	戸建住宅事業	4,270	4,100	4,000	△6.3%
	賃貸住宅事業	3,984	4,180	4,200	5.4%
	小計	8,255	8,280	8,200	△0.7%
ストック型	リフォーム事業	1,341	1,420	1,420	5.8%
	不動産フィー事業	4,282	4,480	4,490	4.9%
	小計	5,623	5,900	5,910	5.1%
開発型	分譲住宅事業	1,187	1,200	1,400	17.9%
	マンション事業	566	840	840	48.2%
	都市再開発事業	1,783	1,140	910	△49.0%
	国際事業	798	1,100	1,100	37.8%
	小計	4,336	4,280	4,250	△2.0%
その他	911	840	840	△7.9%	
合計	19,127	19,300	19,200	0.4%	

受注高

(単位:億円)

	2014年度 実績	2015年度(通期)		
		期初計画	修正計画	前期比
請負型	3,886	4,180	4,080	5.0%
ストック型	4,085	4,200	4,470	9.4%
開発型	7,971	8,380	8,550	7.3%
その他	1,256	1,450	1,420	13.0%
合計	4,282	4,480	4,490	4.9%
請負型	5,538	5,930	5,910	6.7%
ストック型	1,222	1,220	1,400	14.5%
開発型	657	740	770	17.1%
その他	1,761	1,140	910	△48.3%
合計	945	1,200	1,500	58.7%
請負型	4,586	4,300	4,580	△0.1%
ストック型	828	860	860	3.8%
開発型	18,926	19,470	19,900	5.1%

シート11

4. 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 修正計画	2014年度 実績	2015年度 修正計画
			期初計画	修正計画	前期比				
請負型	戸建住宅事業	488	450	475	△2.9%	11.4%	11.9%	24.8%	25.0%
	賃貸住宅事業	458	490	515	12.4%	11.5%	12.3%	21.7%	23.0%
	小計	947	940	990	4.5%	11.5%	12.1%	23.3%	24.0%
ストック型	リフォーム事業	149	160	160	6.7%	11.2%	11.3%	23.6%	23.2%
	不動産フィー事業	234	265	270	15.4%	5.5%	6.0%	13.4%	13.8%
	小計	384	425	430	12.0%	6.8%	7.3%	15.8%	16.1%
開発型	分譲住宅事業	84	90	110	29.5%	7.2%	7.9%	17.6%	17.1%
	マンション事業	47	75	75	58.3%	8.4%	8.9%	17.6%	16.1%
	都市再開発事業	258	200	210	△18.6%	14.5%	23.1%	15.5%	25.3%
	国際事業	44	80	80	81.0%	5.5%	7.3%	23.1%	23.6%
	小計	434	445	475	9.3%	10.0%	11.2%	17.7%	20.4%
	その他	31	35	35	12.1%	3.4%	4.2%	15.1%	15.5%
	消去または全社	△331	△315	△330	-	-	-	-	-
	合計	1,465	1,530	1,600	9.1%	7.7%	8.3%	19.3%	20.2%

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