

積水ハウス株式会社

2016年1月期 第3四半期

(2015. 2. 1~2015. 10. 31)

— 決算概要 —

1. 業績概要

2. 財政状態

3. セグメント情報

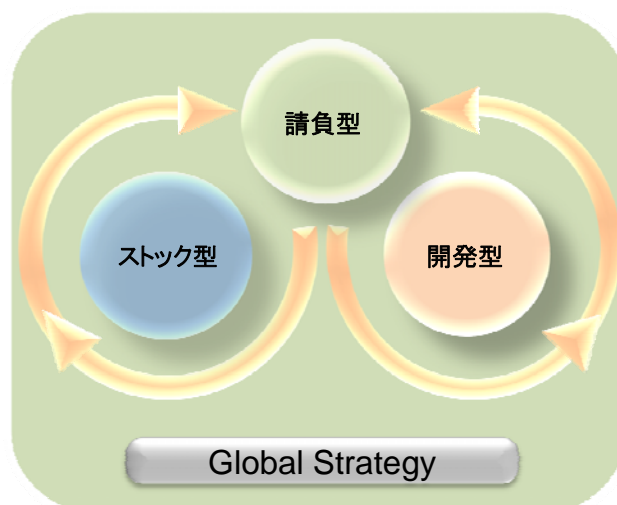
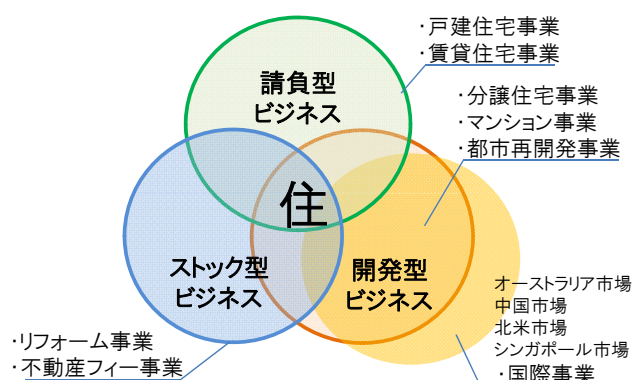
- 請負型ビジネス
- ストック型ビジネス
- 開発型ビジネス

<参考>通期見通し

2015年12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3四半期の売上・利益ともに過去最高を更新。通期計画に対し順調に進捗。

(単位:億円)

	2014年度 第3四半期		2015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	13,040		13,644		4.6%
売上原価	10,476		10,859		3.7%
売上総利益	2,564	19.7%	2,785	20.4%	8.6%
販売費及び一般管理費	1,655		1,668		0.8%
営業利益	908	7.0%	1,116	8.2%	22.9%
営業外収支	65		55		△14.1%
経常利益	973	7.5%	1,172	8.6%	20.4%
特別利益	3		42		—
特別損失	40		46		16.6%
少数株主損益	12		7		△44.1%
四半期純利益	561	4.3%	711	5.2%	26.8%
受注高	14,287		14,398		0.8%

シート2

- 高付加価値住宅への販売注力、ITの積極活用による生産効率改善、継続的なコストダウン等により売上総利益率の改善が進む
- 積極的な分譲地の販売施策や生前贈与の非課税枠拡大に伴う一次取得者の増加で分譲住宅、マンション事業が好調に推移
- 中国で初めて35億円の売上計上。アメリカ・オーストラリアも順調に受注が進捗し国際事業の受注残高が1,166億円まで増加

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+933億円)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が、受注は請負型、ストック型ともに増加

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+110億円)
- 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1.2ポイント改善し8.2%

3. 経常利益について

- ① シンガポール事業の利益35億円を計上

4. 特別損失について

- ① 投資有価証券売却益42億円、減損損失等による特別損失46億円を計上

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(34億円)
- ② 四半期純利益は711億円(前年同期比+26.8%)、1株当たり四半期純利益は101.43円

シート3

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3四半期	2015年度 第3四半期	前年同期 増減額	前年同期比	2014年度 第3四半期	2015年度 第3四半期	前年同期 増減額	前年同期比
戸建住宅事業	3,201	2,851	△350	△10.9%	2,912	2,917	4	0.2%
賃貸住宅事業	2,850	2,820	△30	△1.1%	3,032	3,210	178	5.9%
合計	6,052	5,671	△380	△6.3%	5,944	6,128	183	3.1%

	営業利益				営業利益率		売上総利益率	
	2014年度 第3四半期	2015年度 第3四半期	前年同期 増減額	前年同期比	2014年度 第3四半期	2015年度 第3四半期	2014年度 第3四半期	2015年度 第3四半期
戸建住宅事業	346	322	△24	△7.0%	10.8%	11.3%	24.4%	24.7%
賃貸住宅事業	296	325	28	9.5%	10.4%	11.5%	21.2%	22.9%
合計	643	647	4	0.6%	10.6%	11.4%	22.9%	23.8%

(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 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。グリーンファースト ゼロの採用率も70%以上と高い水準を維持するなど、高付加価値住宅の販売強化を行い受注拡大を図る

(2) 賃貸住宅について

- ① エリア戦略や3・4階建て賃貸住宅の販売戦略が奏功していることに加え、引き続き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 7,560万円(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tock型ビジネス

(単位:億円)

(単位:億円)

	売上高				受注高			
	2014年度 第3四半期	2015年度 第3四半期	前年同期 増減額	前年同期比	2014年度 第3四半期	2015年度 第3四半期	前年同期 増減額	前年同期比
リフォーム事業	945	939	△6	△0.7%	944	1,025	80	8.6%
不動産フィー事業	3,198	3,356	158	4.9%	3,198	3,356	158	4.9%
合計	4,144	4,296	151	3.7%	4,143	4,382	238	5.8%

	営業利益				営業利益率		売上総利益率	
	2014年度 第3四半期	2015年度 第3四半期	前年同期 増減額	前年同期比	2014年度 第3四半期	2015年度 第3四半期	2014年度 第3四半期	2015年度 第3四半期
リフォーム事業	96	95	△0	△0.5%	10.2%	10.2%	23.4%	23.5%
不動産フィー事業	179	211	32	18.1%	5.6%	6.3%	13.5%	14.1%
合計	275	307	32	11.6%	6.6%	7.2%	15.8%	16.2%

(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を受け売上高は前年同期比0.7%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の改善が進む
- ③ 統一ブランド「Re:QUEST」(リクエスト)の下、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

(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56.1万室、入居率は96.5%(前期末96.4%)
- ② 高水準な入居率維持により営業利益率は前年同期比0.7ポイント上昇の6.3%

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3四半期	2015年度 第3四半期	前年同期 増減額	前年同期比	2014年度 第3四半期	2015年度 第3四半期	前年同期 増減額	前年同期比
分譲住宅事業	818	996	178	21.8%	886	1,003	116	13.2%
マンション事業	415	746	331	79.8%	500	554	53	10.7%
都市再開発事業	379	764	385	101.7%	1,648	764	△883	△53.6%
国際事業	560	599	38	6.8%	582	1,007	424	72.9%
合計	2,173	3,107	933	42.9%	3,619	3,331	△288	△8.0%

	営業利益				営業利益率		売上総利益率	
	2014年度 第3四半期	2015年度 第3四半期	前年同期 増減額	前年同期比	2014年度 第3四半期	2015年度 第3四半期	2014年度 第3四半期	2015年度 第3四半期
分譲住宅事業	62	77	15	24.9%	7.6%	7.8%	18.7%	18.2%
マンション事業	33	78	44	131.6%	8.1%	10.5%	17.2%	16.1%
都市再開発事業	92	202	110	120.5%	24.3%	26.5%	27.6%	28.4%
国際事業	26	37	11	42.5%	4.7%	6.3%	22.2%	25.6%
合計	214	396	182	84.8%	9.9%	12.8%	20.9%	21.6%

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・受注ともに好調な進捗

(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」、「Tomihisa Cross」等大型物件の引渡しがあり、大幅な増収増益
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2.4ポイント改善の10.5%

(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449億円、営業利益140億円を計上

(8) 国際事業について

<2015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	243	16	14	788	516	745
中国	35	△26	△17	2,684	36	50
米国	320	54	57	2,058	455	370
シンガポール※	—	—	35	423	—	—
その他共通費	—	△7	△7	—	—	—
合計	599	37	82	5,954	1,007	1,166

※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	1,779戸
中国	5プロジェクト合計	550戸	128戸
シンガポール	6プロジェクト合計	3,775戸	3,624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	19,200	0.4%
営業利益	1,465	1,600	9.1%
経常利益	1,564	1,670	6.8%
当期純利益	902	980	8.6%
EPS	130.91円	140.04円	7.0%
ROA	8.4%	8.5%	—
ROE	9.0%	9.0%	—
1株当たり配当金	50.00円	54.00円	4円
配当性向	38.2%	38.6%	—

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	4,000	△270	△6.3%	3,886	4,080	193	5.0%
	賃貸住宅事業	3,984	4,200	215	5.4%	4,085	4,470	384	9.4%
	小計	8,255	8,200	△55	△0.7%	7,971	8,550	578	7.3%
ストック型	リフォーム事業	1,341	1,420	78	5.8%	1,256	1,420	163	13.0%
	不動産フィー事業	4,282	4,490	207	4.9%	4,282	4,490	207	4.9%
	小計	5,623	5,910	286	5.1%	5,538	5,910	371	6.7%
開発型	分譲住宅事業	1,187	1,400	212	17.9%	1,222	1,400	177	14.5%
	マンション事業	566	840	273	48.2%	657	770	112	17.1%
	都市再開発事業	1,783	910	△873	△49.0%	1,761	910	△851	△48.3%
	国際事業	798	1,100	301	37.8%	945	1,500	554	58.7%
	小計	4,336	4,250	△86	△2.0%	4,586	4,580	△6	△0.1%
	その他	911	840	△71	△7.9%	828	860	31	3.8%
	合計	19,127	19,200	72	0.4%	18,926	19,900	973	5.1%

シート11

(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	475	△13	△2.9%	11.4%	11.9%	24.8%	25.0%
	賃貸住宅事業	458	515	56	12.4%	11.5%	12.3%	21.7%	23.0%
	小計	947	990	42	4.5%	11.5%	12.1%	23.3%	24.0%
ストック型	リフォーム事業	149	160	10	6.7%	11.2%	11.3%	23.6%	23.2%
	不動産フィー事業	234	270	35	15.4%	5.5%	6.0%	13.4%	13.8%
	小計	384	430	45	12.0%	6.8%	7.3%	15.8%	16.1%
開発型	分譲住宅事業	84	110	25	29.5%	7.2%	7.9%	17.6%	17.1%
	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	210	△48	△18.6%	14.5%	23.1%	15.5%	25.3%
	国際事業	44	80	35	81.0%	5.5%	7.3%	23.1%	23.6%
	小計	434	475	40	9.3%	10.0%	11.2%	17.7%	20.4%
	その他	31	35	3	12.1%	3.4%	4.2%	15.1%	15.5%
	消去または全社	△331	△330	1	-	-	-	-	-
	合計	1,465	1,600	134	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