



平成26年1月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成25年6月6日

上場取引所 東 大 名

上場会社名 積水ハウス株式会社

コード番号 1928 URL <http://www.sekisuihouse.co.jp>

代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 阿部 俊則

問合せ先責任者 (役職名) 取締役 専務執行役員 コーポレート・コミュニケーション部長 (氏名) 平林 文明

TEL 06-6440-3111

四半期報告書提出予定日 平成25年6月11日

配当支払開始予定日 —

四半期決算補足説明資料作成の有無 : 有

四半期決算説明会開催の有無 : 有 (機関投資家・証券アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 平成26年1月期第1四半期の連結業績(平成25年2月1日～平成25年4月30日)

(1) 連結経営成績(累計)

(%表示は、対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		四半期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
26年1月期第1四半期	357,680	7.3	15,766	128.6	17,845	126.0	10,399	260.4
25年1月期第1四半期	333,347	1.4	6,896	△15.4	7,897	△6.4	2,885	△4.1

(注) 包括利益 26年1月期第1四半期 39,940百万円 (180.6%) 25年1月期第1四半期 14,234百万円 (400.6%)

	1株当たり四半期純利益	潜在株式調整後1株当たり四半期純利益
	円 銭	円 銭
26年1月期第1四半期	15.48	14.40
25年1月期第1四半期	4.30	4.00

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率
	百万円	百万円	%
26年1月期第1四半期	1,586,124	843,211	52.6
25年1月期	1,539,272	814,063	52.4

(参考) 自己資本 26年1月期第1四半期 835,082百万円 25年1月期 806,406百万円

2. 配当の状況

	年間配当金				
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭
25年1月期	—	12.00	—	16.00	28.00
26年1月期	—	—	—	—	—
26年1月期(予想)	—	18.00	—	18.00	36.00

(注) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無 : 無

3. 平成26年1月期の連結業績予想(平成25年2月1日～平成26年1月31日)

(%表示は、通期は対前期、四半期は対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益		1株当たり当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
第2四半期(累計)	820,000	8.2	46,000	38.2	46,500	35.7	26,000	52.3	38.71
通期	1,740,000	7.8	110,000	27.6	111,000	21.0	63,000	35.6	93.80

(注) 直近に公表されている業績予想からの修正の有無 : 無

※ 注記事項

(1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動(連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動) : 無
新規 一社 (社名) 、 除外 一社 (社名)

(2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用 : 無

(3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 有
- ② ①以外の会計方針の変更 : 無
- ③ 会計上の見積りの変更 : 有
- ④ 修正再表示 : 無

(注)「四半期連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」第10条の5に該当するものです。詳細は、[添付資料]P.4「2.サマリー情報(注記事項)に関する事項(3)会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示」をご覧ください。

(4) 発行済株式数(普通株式)

① 期末発行済株式数(自己株式を含む)	26年1月期1Q	676,885,078 株	25年1月期	676,885,078 株
② 期末自己株式数	26年1月期1Q	5,238,312 株	25年1月期	5,234,879 株
③ 期中平均株式数(四半期累計)	26年1月期1Q	671,648,816 株	25年1月期1Q	671,670,792 株

※四半期レビュー手続の実施状況に関する表示

この四半期決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく四半期財務諸表のレビュー手続を実施中です。

※業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、その達成を当社として約束する趣旨のものではありません。また、実際の業績等は、様々な要因により大きく異なる可能性があります。業績予想の前提となる条件及び業績予想のご利用にあたっての注意事項等については、[添付資料]P.4「1.当四半期決算に関する定性的情報(3)連結業績予想に関する定性的情報」をご覧ください。

(決算補足説明資料の入手方法について)

当社は平成25年6月6日に機関投資家・アナリスト向け説明会を開催する予定です。この説明会で配布する決算説明資料につきましては、開催当日にホームページに掲載する予定です。

○添付資料の目次

1. 当四半期決算に関する定性的情報	2
(1) 連結経営成績に関する定性的情報	2
(2) 連結財政状態に関する定性的情報	4
(3) 連結業績予想に関する定性的情報	4
2. サマリー情報（注記事項）に関する事項	4
(1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動	4
(2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用	4
(3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示	4
3. 四半期連結財務諸表	5
(1) 四半期連結貸借対照表	5
(2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書	7
四半期連結損益計算書	
第1四半期連結累計期間	7
四半期連結包括利益計算書	
第1四半期連結累計期間	8
(3) 継続企業の前提に関する注記	9
(4) セグメント情報等	9
(5) 株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記	10
4. 補足情報	11
受注の状況	11

1. 当四半期決算に関する定性的情報

(1) 連結経営成績に関する定性的情報

当第1四半期連結累計期間における我が国経済は、政府主導による経済対策や日本銀行の大幅な金融緩和等を皮切りに株式市場の活況や円安の進行等、景気浮揚感が増し、企業業績の回復期待が高まることとなりました。

住宅市場では、引き続き住宅の安全・安心、エネルギー確保への関心が高く、また企業業績の回復に伴う雇用と所得の改善への期待感も高まっていること等から、住宅への投資意欲が改善され新設住宅着工戸数も増加傾向が続くこととなりました。

当社はこのような中、昨年11月に策定した新たな中期経営計画に則り、ブランドビジョン「SLOW & SMART」の下に国内市場での持続的な利益成長を図るとともに、国際事業を成長軌道に乗せることを目指し事業を推進致しました。3月には、当社の好調な受注状況に加え、経済環境や、住宅市場の事業環境等に鑑み、当初計画しておりました当連結会計年度の売上高、営業利益をともに上方修正致しました。また、販売促進イベント「住まいの参観日」を全国で開催する等、更なる受注拡大に努めました。

大阪市北区で共同開発を行った「グランフロント大阪」は4月26日にグランドオープンを迎えました。当該施設内で当社が運営する「住ムフムラボ」を、国内最大規模を誇る当社の研究施設「総合住宅研究所」の新拠点として開設し新たな住文化を創造することを目指します。

当第1四半期連結累計期間における売上高は3,576億8千万円（前年同期比7.3%増）となりました。利益につきましては、営業利益は157億6千6百万円（前年同期比128.6%増）、経常利益は178億4千5百万円（前年同期比126.0%増）、四半期純利益は103億9千9百万円（前年同期比260.4%増）となりました。

セグメント別の業績は次のとおりです。

(戸建住宅事業)

戸建住宅事業では、政府が2020年までに普及を目指す「ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス（ZEH）」を先取りし、かつ東日本大震災以降、節電や防災性能の向上が急速に高まるニーズを捉え「グリーンファースト ゼロ」の販売を開始致しました。高い断熱性と最新の省エネ設備で消費エネルギーを大幅に削減し、太陽電池や燃料電池の創エネで「エネルギー収支ゼロ」を目指す先進住宅であり、新たな当社の成長ドライバーとして販売を推進致します。また、都市部を中心に販売強化を行っております3・4階建て戸建住宅が当社の多世帯型モデル等の提案力と相俟って順調に販売が進捗致しました。併せて、当社オリジナル制震システム「シーカス」や空気環境配慮仕様「エアキス」、シャーウッドオリジナル陶版外壁「ベルバーン」等、当社の優位性を全面的に訴求し、拡販に努めました。

このような事業推進の結果、受注が堅調に推移致しました。

当事業の当第1四半期連結累計期間における売上高は1,001億5千2百万円（前年同期比10.4%増）、営業利益は82億8百万円（前年同期比104.0%増）となりました。

(賃貸住宅事業)

賃貸住宅事業では、戸建住宅事業同様、3・4階建て賃貸住宅の販売が順調に進捗しました。また、入居者のライフスタイルに合わせた設計の提案や、オリジナル高音速床システム「シャイド55」を全戸に標準装備することにより他社商品との差別化を図る等、積極的な販売施策を行いました。3月には販売促進イベント「シャーマンフェスタ」を開催し、当社が展開するシャーマンガーデンス等賃貸住宅の魅力を訴求し、相続税の課税強化に対応するセミナーを開催する等、お客様のニーズを機敏に捉えた受注活動を行いました。

このような事業推進の結果、受注が好調に推移致しました。

当事業の当第1四半期連結累計期間における売上高は666億2千7百万円（前年同期比21.3%増）、営業利益は43億6千万円（前年同期比318.8%増）となりました。

(リフォーム事業)

リフォーム事業では、省エネ改修リフォームや性能向上リフォームの提案を積極的に行い、市場ニーズに訴求する販売展開を行いました。また、引き続き太陽光発電システムの販売にも注力し拡販に努めました。一方、全国的に販売促進イベントを開催し新たな顧客獲得に努めました。

このような事業推進の結果、太陽光発電システムをはじめ、受注が好調に推移致しました。

当事業の当第1四半期連結累計期間における売上高は281億5千2百万円（前年同期比20.0%増）、営業利益は29億9千4百万円（前年同期比51.1%増）となりました。

(不動産フィー事業)

不動産フィー事業では、積和不動産各社によるシャーメゾンの一括借り上げ及び管理受託戸数が堅調に増加致しました。賃貸住宅市場では都市部を中心に需要が高まっており、インターネット等を利用した賃貸ブランドの構築や当社グループでの連携強化を行い入居促進に努めました。また、市場ニーズに合わせたリフォーム提案等を行い高い入居率を維持することができました。

当事業の当第1四半期連結累計期間における売上高は1,025億6千6百万円（前年同期比4.2%増）、営業利益は62億5千2百万円（前年同期比31.7%増）となりました。

(分譲住宅事業)

分譲住宅事業では、エネルギーの自立やコミュニティの再生をテーマにスマートタウンを全国で引き続き展開致しました。スマートハウスの先進企業として「安全・安心」「健康・快適」「エネルギー」「見守り」の4つのキーワードを軸に、太陽電池、燃料電池、蓄電池の3電池が連動する「グリーンファースト ハイブリッド」等、新たな付加価値のある分譲住宅の販売を積極化させました。

このような事業推進の結果、販売が順調に進捗致しました。

当事業の当第1四半期連結累計期間における売上高は276億5百万円（前年同期比32.1%増）、営業利益は8億8千6百万円となりました。

(マンション事業)

マンション事業では、名古屋市中区の「グランドメゾン丸の内スタイル」、千種区の「グランドメゾン東山公園」が即完売する等、引き続き新規供給物件の販売が順調に進捗致しました。また、販売中の物件についても、当社のブランドビジョン「SLOW & SMART」の下、ブランド価値を高める販売施策を継続し堅調に推移致しました。

このような事業推進の結果、新規販売開始物件につきましては順調に受注が進捗致しましたが、当第1四半期連結累計期間における供給物件数が前年同期に比べ減少しているため、受注は減少致しました。

当事業の当第1四半期連結累計期間における売上高は48億6千1百万円（前年同期比60.8%減）、営業損失は3億2千4百万円となりました。

(都市再開発事業)

都市再開発事業では、賃貸住宅「プライムメゾン」等の当社グループ保有賃貸物件については入居率が堅調に推移致しました。

当事業の当第1四半期連結累計期間における売上高は66億7千5百万円（前年同期比47.7%減）、営業利益は17億9千8百万円（前年同期比22.8%減）となりました。

(国際事業)

国際事業では、前年に引き続きアメリカのテキサス州ヒューストンエリアを中心とした分譲地の販売が好調に推移致しました。また、オーストラリアにおいてはセントラルパークプロジェクトの「ワンセントラル棟」が6月の竣工に向け工事が進捗しているほか、中国瀋陽市和平区プロジェクトにおいては、販売開始に向け販売センターの準備が進捗致しました。

当事業の第1四半期連結累計期間における売上高は64億6千2百万円（前年同期比12.9%減）、営業損失は3億8千1百万円となりました。

(その他)

エクステリア事業については、各地の土地に自生する在来種を植栽する「5本の樹」計画の提案や街並みに合わせたエクステリアの戸建住宅・賃貸住宅との総合提案を積極的に行いました。

当事業の当第1四半期連結累計期間における売上高は145億7千6百万円（前年同期比18.3%増）、営業損失は1億8千9百万円となりました。

(2) 連結財政状態に関する定性的情報

当第1四半期連結会計期間末における資産合計は、販売用不動産の増加等により468億5千1百万円増加し、1兆5,861億2千4百万円となりました。負債は、短期社債の発行等により177億4百万円増加し、7,429億1千3百万円となりました。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291億4千7百万円増加し、8,432億1千1百万円となりました。

(3) 連結業績予想に関する定性的情報

ブランドビジョン「SLOW & SMART」の推進による販売戦略、及び景気回復期待や税制改正等による住宅需要への追い風もあり、売上、受注ともに順調に進捗していることから、現時点における平成26年1月期の連結業績予想につきましては、平成25年3月7日に発表致しました計画から変更はありません。

2. サマリー情報（注記事項）に関する事項

(1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動

該当事項はありません。

(2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用

該当事項はありません。

(3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

(会計上の見積りの変更と区別することが困難な会計方針の変更)

減価償却方法の変更

当社及び一部の国内連結子会社については、法人税法の改正に伴い、当第1四半期連結会計期間より、平成25年2月1日以後に取得した有形固定資産について、改正後の法人税法に基づく減価償却方法に変更しています。この変更による当第1四半期連結累計期間の損益に与える影響は軽微です。

3. 四半期連結財務諸表
 (1) 四半期連結貸借対照表

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成25年1月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成25年4月30日)
資産の部		
流動資産		
現金預金	180,232	130,004
受取手形・完成工事未収入金	38,612	37,698
有価証券	2,098	2,099
未成工事支出金	8,455	14,596
分譲建物	149,674	169,978
分譲土地	388,707	437,272
未成分譲土地	94,384	83,119
その他のたな卸資産	7,600	9,335
繰延税金資産	46,876	44,516
その他	41,071	44,876
貸倒引当金	△1,823	△1,833
流動資産合計	955,891	971,665
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	140,235	158,365
機械装置及び運搬具（純額）	12,953	14,795
土地	210,654	214,999
建設仮勘定	19,342	9,921
その他（純額）	3,798	3,710
有形固定資産合計	386,983	401,793
無形固定資産		
投資その他の資産		
投資有価証券	79,109	97,670
長期貸付金	43,574	44,519
繰延税金資産	21,562	17,386
その他	37,562	37,967
貸倒引当金	△741	△733
投資その他の資産合計	181,067	196,809
固定資産合計	583,381	614,458
資産合計	1,539,272	1,586,124

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成25年1月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成25年4月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形・工事未払金	91,872	80,151
電子記録債務	58,715	50,895
短期社債	—	40,000
短期借入金	18,696	19,645
1年内返済予定の長期借入金	50,201	75,424
未払法人税等	26,840	4,848
未成工事受入金	87,886	99,443
賞与引当金	18,384	16,419
役員賞与引当金	828	—
完成工事補償引当金	3,122	3,129
その他	54,476	52,353
流動負債合計	411,024	442,310
固定負債		
社債	90,000	90,000
新株予約権付社債	50,000	50,000
長期借入金	58,130	43,321
長期預り敷金保証金	53,019	53,624
退職給付引当金	53,214	53,841
役員退職慰労引当金	1,140	943
その他	8,678	8,871
固定負債合計	314,184	300,602
負債合計	725,208	742,913
純資産の部		
株主資本		
資本金	186,554	186,554
資本剰余金	237,522	237,524
利益剰余金	357,830	357,481
自己株式	△4,219	△4,228
株主資本合計	777,688	777,331
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	11,951	23,052
繰延ヘッジ損益	△45	△25
為替換算調整勘定	16,812	34,723
その他の包括利益累計額合計	28,718	57,750
新株予約権	429	435
少数株主持分	7,228	7,693
純資産合計	814,063	843,211
負債純資産合計	1,539,272	1,586,124

(2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書
 (四半期連結損益計算書)
 (第1四半期連結累計期間)

(単位: 百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 平成24年2月1日 至 平成24年4月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 平成25年2月1日 至 平成25年4月30日)
売上高	333,347	357,680
売上原価	275,879	289,649
売上総利益	57,468	68,031
販売費及び一般管理費	50,572	52,264
営業利益	6,896	15,766
営業外収益		
受取利息	264	350
受取配当金	14	14
為替差益	1,161	1,695
持分法による投資利益	—	120
その他	926	783
営業外収益合計	2,367	2,964
営業外費用		
支払利息	402	254
持分法による投資損失	258	—
その他	705	631
営業外費用合計	1,366	886
経常利益	7,897	17,845
特別損失		
固定資産除売却損	282	383
減損損失	—	39
投資有価証券評価損	419	—
特別損失合計	701	422
税金等調整前四半期純利益	7,196	17,422
法人税、住民税及び事業税	3,592	5,265
法人税等調整額	257	1,378
法人税等合計	3,850	6,643
少数株主損益調整前四半期純利益	3,345	10,779
少数株主利益	460	379
四半期純利益	2,885	10,399

(四半期連結包括利益計算書)
(第1四半期連結累計期間)

(単位：百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (自平成24年2月1日 至平成24年4月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成25年2月1日 至平成25年4月30日)
少数株主損益調整前四半期純利益	3,345	10,779
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	1,308	11,088
繰延ヘッジ損益	55	19
為替換算調整勘定	9,464	17,949
持分法適用会社に対する持分相当額	60	103
その他の包括利益合計	10,888	29,160
四半期包括利益	14,234	39,940
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	13,701	39,432
少数株主に係る四半期包括利益	532	507

(3) 継続企業の前提に関する注記
該当事項はありません。

(4) セグメント情報等

I 前第1四半期連結累計期間(自平成24年2月1日 至 平成24年4月30日)
報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報

(単位: 百万円)

	報 告 セ グ メ ン ト						
	戸建住宅 事業	賃貸住宅 事業	リフォーム 事業	不動産 フィー事業	分譲住宅 事業	マンション 事業	都市再開発 事業
売上高							
(1) 外部顧客への 売上高	90,714	54,928	23,458	98,451	20,897	12,394	12,755
(2) セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	653	11	652	—	—	25
計	90,714	55,581	23,469	99,104	20,897	12,394	12,780
セグメント利益又は セグメント損失(△)	4,023	1,041	1,981	4,749	△246	881	2,328

	報 告 セ グ メ ン ト		その他 (注1)	合計	調整額 (注2)	四半期連結 損益計算書 計上額 (注3)
	国際事業	計				
売上高						
(1) 外部顧客への 売上高	7,421	321,021	12,325	333,347	—	333,347
(2) セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	1,343	1,235	2,578	(2,578)	—
計	7,421	322,365	13,561	335,926	(2,578)	333,347
セグメント利益又は セグメント損失(△)	554	15,314	△738	14,575	(7,678)	6,896

(注) 1 その他は、主にエクステリア事業等です。

2 セグメント利益又はセグメント損失(△)の調整額△7,678百万円には、セグメント間取引消去△873百万円、各セグメントに配賦していない全社費用△6,804百万円が含まれています。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費及び試験研究費です。

3 セグメント利益又はセグメント損失(△)は、四半期連結損益計算書の営業利益と調整を行っています。

Ⅱ 当第1四半期連結累計期間（自平成25年2月1日至平成25年4月30日）
報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報

(単位：百万円)

	報 告 セ グ メ ン ト						
	戸建住宅 事業	賃貸住宅 事業	リフォーム 事業	不動産 フィー事業	分譲住宅 事業	マンション 事業	都市再開発 事業
売上高							
(1) 外部顧客への 売上高	100,152	66,627	28,152	102,566	27,605	4,861	6,675
(2) セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	1,143	226	964	—	—	33
計	100,152	67,771	28,379	103,531	27,605	4,861	6,708
セグメント利益又は セグメント損失 (△)	8,208	4,360	2,994	6,252	886	△324	1,798

	報 告 セ グ メ ン ト		その他 (注1)	合計	調整額 (注2)	四半期連結 損益計算書 計上額 (注3)
	国際事業	計				
売上高						
(1) 外部顧客への 売上高	6,462	343,104	14,576	357,680	—	357,680
(2) セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	2,368	1,597	3,966	(3,966)	—
計	6,462	345,473	16,173	361,646	(3,966)	357,680
セグメント利益又は セグメント損失 (△)	△381	23,794	△189	23,605	(7,838)	15,766

(注) 1 その他は、主にエクステリア事業等です。

2 セグメント利益又はセグメント損失 (△) の調整額△7,838百万円には、セグメント間取引消去△1,213百万円、各セグメントに配賦していない全社費用△6,624百万円が含まれています。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費及び試験研究費です。

3 セグメント利益又はセグメント損失 (△) は、四半期連結損益計算書の営業利益と調整を行っています。

(5) 株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記
該当事項はありません。

4. 補足情報

受注の状況

【連結】

(単位：百万円)

	前年同四半期 自：平成24年2月1日 至：平成24年4月30日		当第1四半期 自：平成25年2月1日 至：平成25年4月30日		(参考)前連結会計年度 自：平成24年2月1日 至：平成25年1月31日	
	受注高	受注残高	受注高	受注残高	受注高	受注残高
戸建住宅事業	125,542	251,455	143,040	289,878	495,511	246,990
賃貸住宅事業	72,051	236,224	105,675	281,581	327,144	242,533
リフォーム事業	27,753	20,222	30,505	23,070	116,339	20,717
不動産フィー事業	98,451	—	102,566	—	393,978	—
分譲住宅事業	29,478	37,237	35,121	43,771	135,409	36,255
マンション事業	19,787	35,307	14,158	56,720	72,048	47,424
都市再開発事業	12,755	—	6,675	—	45,528	—
国際事業	18,844	75,903	18,352	75,724	54,198	63,833
その他	13,753	27,430	18,208	35,515	64,585	31,883
合計	418,418	683,781	474,304	806,263	1,704,743	689,639