



平成27年1月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成26年6月5日

上場取引所 東 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) コーポレート・コミュニケーション部長 (氏名) 畔柳 均

TEL 06-6440-3111

四半期報告書提出予定日 平成26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・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 平成27年1月期第1四半期の連結業績(平成26年2月1日～平成26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	%
27年1月期第1四半期	451,528	26.2	36,328	130.4	37,445	109.8	21,117	103.1
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

(注) 包括利益 27年1月期第1四半期 8,100百万円 (△79.7%) 26年1月期第1四半期 39,940百万円 (180.6%)

	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
27年1月期第1四半期	30.82	29.23
26年1月期第1四半期	15.48	14.40

(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	%
27年1月期第1四半期	1,791,572	931,711	51.5
26年1月期	1,769,005	941,415	52.6

(参考) 自己資本 27年1月期第1四半期 922,972百万円 26年1月期 930,944百万円

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
26年1月期	—	20.00	—	23.00	43.00
27年1月期	—	—	—	—	—
27年1月期(予想)	—	25.00	—	25.00	50.00

(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27年1月期の連結業績予想(平成26年2月1日～平成27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)	895,000	5.9	65,000	16.7	68,000	18.0	40,000	17.5	58.38
通期	1,860,000	3.0	142,000	7.6	149,000	8.1	89,000	11.5	129.89

(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 : 無
 - ② ①以外の会計方針の変更 : 無
 - ③ 会計上の見積りの変更 : 無
 - ④ 修正再表示 : 無

(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)	27年1月期1Q	686,895,078 株	26年1月期	686,895,078 株
② 期末自己株式数	27年1月期1Q	1,662,637 株	26年1月期	1,673,647 株
③ 期中平均株式数(四半期累計)	27年1月期1Q	685,228,202 株	26年1月期1Q	671,648,816 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連結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)連結業績予想などの将来予測情報に関する説明」をご覧ください。

(四半期決算補足説明資料の入手方法について)

当社は平成26年6月5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) 経営成績に関する説明	2
(2) 財政状態に関する説明	4
(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明	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) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	9
(継続企業の前提に関する注記)	9
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	9
(セグメント情報等)	9
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) 経営成績に関する説明

当第1四半期連結累計期間における我が国経済は、堅調な企業業績を背景に緩やかな回復基調が続く一方、4月に実施された消費増税に向けた駆け込み需要とその後の反動減の影響等により、景気の見直しには不透明感が残るところとなりました。

住宅市場では、戸建住宅等で反動減が顕在化し契約までの検討期間が長引く傾向が見られるものの、相続税対策等による賃貸住宅の需要や、都市部を中心とした分譲マンションの購入意欲が引き続き高く、住宅への関心は底堅さが続きました。

当社はこのような状況の中、中期経営計画に則り、ブランドビジョン「SLOW & SMART」の下、環境配慮型住宅「グリーンファースト ゼロ」を軸に、他社との差別化を図る商品展開をはじめ、請負型、ストック型、開発型の三つのビジネスモデルの相乗効果を高め、事業を推進致しました。3月には「住まいの参観日」や「シャーマゾンフェスタ」等、販売促進イベントを全国で開催し受注獲得に向けた取り組みを行いました。

一方では、地震による液状化被害を防止し、更なる安全・安心を提供するため、住宅向け液状化対策工法「SHEAD（シード）工法」を開発致しました。また、高齢者の増加に伴う今後の老老介護や、介護者負担の増加が社会問題となる中、当社は住宅内でのロボット技術の応用に関する共同研究・開発をマッスル株式会社と開始する等、高齢者在宅介護等の支援をはじめ様々な社会課題の解決に向けた取り組みを推進致しました。

当第1四半期連結累計期間における売上高は4,515億2千8百万円（前年同期比26.2%増）となりました。利益につきましては、営業利益は363億2千8百万円（前年同期比130.4%増）、経常利益は374億4千5百万円（前年同期比109.8%増）、四半期純利益は211億1千7百万円（前年同期比103.1%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)

鉄骨戸建住宅では、鉄骨2階建住宅の工法を統一し、高断熱化や耐久性の高い外壁の採用など高品質と高性能の標準化を図りました。また工法統一化により、部材点数を大幅に削減し、生産・設計・施工効率の改善を図ることと致しました。一方では、発電電力全量買取制度を選択できる10kW以上の太陽光発電システムの搭載が可能で、ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス（ZEH）にも対応できる環境性能の高い住宅「Be mod+e gent」（ビー・モード・ジェント）の販売を開始致しました。

木造住宅シャードウッドでは、当社のオリジナル陶版外壁「ベルバーン」のラインナップ強化を行い、高級商品「ザ・グラヴィス2014 edition」を発売する等、拡販に努めました。

売上高、利益につきましては、豊富な受注残高により増収、増益となりましたが、受注については消費増税に伴う反動減の影響を受け低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1,080億7千万円（前年同期比7.9%増）、営業利益は119億6千5百万円（前年同期比45.8%増）となりました。

(賃貸住宅事業)

賃貸住宅事業では、相続税課税強化に対応するためのニーズが引き続き高く、当社が注力している3・4階建て賃貸住宅の販売が順調に進捗致しました。愛知県一宮市では、子育て応援型賃貸タウンをコンセプトに「SLOW & SMART」を前面に訴求する11棟90戸からなる大規模シャーマゾンタウン「ニッケガーデンコート花水木」の開発を手掛けました。また、現地で販売促進イベント「シャーマゾン博」を開催し、当社の実物件の見学と融合させシャーマゾンの魅力を訴求しました。

このような事業推進の結果、受注は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926億3千1百万円（前年同期比39.0%増）、営業利益は92億7千4百万円（前年同期比112.7%増）となりました。

(リフォーム事業)

リフォーム事業では、グリーンファーストリフォームを基軸に、太陽光発電システムの搭載や家庭用燃料電池の設置等を提案する省エネリフォームや、間取りの変更や設備の性能向上等を提案することで快適性向上を図るリフォームの提案を積極的に行いました。また、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、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369億3千2百万円（前年同期比31.2%増）、営業利益は52億1千2百万円（前年同期比74.1%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、賃貸住宅事業における建築戸数の堅調な増加に伴い、積和不動産各社によるシャーマ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、「シャーマゾン」ブランドの魅力を訴求すると同時に、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1,070億5千9百万円（前年同期比4.4%増）、営業利益は69億8千4百万円（前年同期比11.7%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「グリーンファースト ハイブリッド」を軸とする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つのキーワードで、新たな付加価値のある分譲住宅の開発を行い、販売を積極化させました。また、全国で販売促進イベント「まちなみ参観日」を開催し、販売強化に努めました。

当事業の当第1四半期連結累計期間における売上高は262億5百万円（前年同期比5.1%減）、営業利益は18億1千1百万円（前年同期比104.3%増）となりました。

(マンション事業)

マンション事業では、東京都港区の「グランドメゾン白金レジデンス」、福岡市中央区の「グランドメゾン浄水ガーデンシティ サウスフォレスト」等、新規物件の販売が順調に推移したほか、販売中の物件についても引き続き引き合いが強く、ブランド価値を高める販売施策を継続致しました。

このような事業推進の結果、順調に受注が進捗致しました。

当事業の当第1四半期連結累計期間における売上高は261億1千2百万円（前年同期比437.1%増）、営業利益は37億5百万円となりました。

(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。

また、当社が京都市中京区で建築をしておりましたマリオットホテルグループの最高級ブランド「ザ・リッツ・カールトン京都」が2月7日に開業致しました。

当事業の当第1四半期連結累計期間における売上高は118億2千7百万円（前年同期比77.2%増）、営業利益は26億3千万円（前年同期比46.3%増）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シンコランチやヴァージニア州のワンラウドウン等、宅地の販売が好調に推移致しました。また、オーストラリアのニューサウスウェールズ州では新たにセントラルパークの「パークレーン棟」が竣工、引渡しを開始したほか、カムデンヘリミテージの宅地販売も好調に推移致しました。中国においては、瀋陽市和平区、太倉市、無錫市の各プロジェクトにおいて販売を開始致しました。

当事業の当第1四半期連結累計期間における売上高は192億3千5百万円（前年同期比197.7%増）、営業利益は12億1千2百万円となりました。

(その他)

エクステリア事業では、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234億5千2百万円（前年同期比60.9%増）、営業利益は9億1千8百万円となりました。

(2) 財政状態に関する説明

当第1四半期連結会計期間末における資産合計は、有形固定資産の増加等により225億6千6百万円増加し、1兆7,915億7千2百万円となりました。負債は、短期社債の発行や短期借入金の増加等により322億7千万円増加し、8,598億6千万円となりました。純資産は、四半期純利益を計上したものの、配当金の支払いや為替換算調整勘定の減少等により97億3百万円減少し、9,317億1千1百万円となりました。

(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

住宅市場を取り巻く事業環境は消費増税に伴う反動減の影響はあるものの、第1四半期連結累計期間の実績に加え、工事が順調に進捗していること等から、現時点における平成27年1月期の連結業績予想につきましては、平成26年3月6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

該当事項はありません。

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26年1月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成26年4月30日)
資産の部		
流動資産		
現金預金	182,134	127,365
受取手形・完成工事未収入金	46,182	46,135
有価証券	1,044	1,769
未成工事支出金	10,558	13,674
分譲建物	178,220	176,209
分譲土地	472,377	468,548
未成分譲土地	81,139	79,344
その他のたな卸資産	11,298	12,690
繰延税金資産	47,402	40,998
その他	49,479	54,707
貸倒引当金	△1,246	△1,249
流動資産合計	1,078,589	1,020,194
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	194,169	222,030
機械装置及び運搬具(純額)	16,261	15,878
土地	235,023	301,758
建設仮勘定	15,258	8,615
その他(純額)	5,821	5,812
有形固定資産合計	466,534	554,096
無形固定資産	16,546	16,311
投資その他の資産		
投資有価証券	106,429	99,125
長期貸付金	47,249	46,703
前払年金費用	1,175	1,172
繰延税金資産	14,234	15,328
その他	38,838	39,232
貸倒引当金	△594	△591
投資その他の資産合計	207,333	200,970
固定資産合計	690,415	771,377
資産合計	1,769,005	1,791,572

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成26年1月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成26年4月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形・工事未払金	110,860	86,159
電子記録債務	63,865	60,103
短期社債	—	85,000
短期借入金	38,009	74,071
1年内償還予定の社債	—	70,000
1年内返済予定の長期借入金	45,587	37,837
未払法人税等	31,085	5,468
未成工事受入金	116,352	102,843
賞与引当金	24,898	18,047
役員賞与引当金	961	—
完成工事補償引当金	3,484	3,440
その他	67,554	55,143
流動負債合計	502,659	598,114
固定負債		
社債	90,000	20,000
新株予約権付社債	36,390	36,390
長期借入金	77,391	82,315
長期預り敷金保証金	54,801	58,762
繰延税金負債	203	271
退職給付引当金	55,037	53,253
役員退職慰労引当金	977	915
その他	10,127	9,835
固定負債合計	324,929	261,745
負債合計	827,589	859,860
純資産の部		
株主資本		
資本金	191,559	191,559
資本剰余金	243,217	243,217
利益剰余金	413,446	418,800
自己株式	△1,379	△1,372
株主資本合計	846,843	852,204
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	27,612	21,797
繰延ヘッジ損益	47	39
為替換算調整勘定	56,440	48,931
その他の包括利益累計額合計	84,101	70,768
新株予約権	474	479
少数株主持分	9,996	8,258
純資産合計	941,415	931,711
負債純資産合計	1,769,005	1,791,572

(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25年2月1日 至平成25年4月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成26年2月1日 至平成26年4月30日)
売上高	357,680	451,528
売上原価	289,649	361,049
売上総利益	68,031	90,478
販売費及び一般管理費	52,264	54,150
営業利益	15,766	36,328
営業外収益		
受取利息	350	375
受取配当金	14	10
為替差益	1,695	488
持分法による投資利益	120	698
その他	783	574
営業外収益合計	2,964	2,147
営業外費用		
支払利息	254	252
その他	631	779
営業外費用合計	886	1,031
経常利益	17,845	37,445
特別損失		
固定資産除売却損	383	234
減損損失	39	28
特別損失合計	422	262
税金等調整前四半期純利益	17,422	37,182
法人税、住民税及び事業税	5,265	7,602
法人税等調整額	1,378	8,079
法人税等合計	6,643	15,681
少数株主損益調整前四半期純利益	10,779	21,500
少数株主利益	379	383
四半期純利益	10,399	21,117

(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25年2月1日 至平成25年4月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成26年2月1日 至平成26年4月30日)
少数株主損益調整前四半期純利益	10,779	21,500
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	11,088	△5,809
繰延ヘッジ損益	19	△6
為替換算調整勘定	17,949	△7,501
持分法適用会社に対する持分相当額	103	△83
その他の包括利益合計	29,160	△13,400
四半期包括利益	39,940	8,100
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	39,432	7,784
少数株主に係る四半期包括利益	507	315

(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(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。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

I 前第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。

Ⅱ 当第1四半期連結累計期間(自平成26年2月1日至平成26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	108,070	92,631	36,932	107,059	26,205	26,112	11,827
(2) セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	556	156	818	—	—	33
計	108,070	93,187	37,089	107,878	26,205	26,112	11,860
セグメント利益	11,965	9,274	5,212	6,984	1,811	3,705	2,630

	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	19,235	428,076	23,452	451,528	—	451,528
(2) セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	1,565	1,797	3,363	△3,363	—
計	19,235	429,641	25,249	454,891	△3,363	451,528
セグメント利益	1,212	42,797	918	43,715	△7,387	36,328

(注) 1 その他は、主にエクステリア事業等です。

2 セグメント利益の調整額△7,387百万円には、セグメント間取引消去△1,052百万円、各セグメントに配賦していない全社費用△6,334百万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。

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25年2月1日 至：平成25年4月30日		当第1四半期 自：平成26年2月1日 至：平成26年4月30日		(参考) 前連結会計年度 自：平成25年2月1日 至：平成26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	143,040	289,878	90,767	237,068	525,072	254,372
賃貸住宅事業	105,675	281,581	94,776	315,121	426,644	312,975
リフォーム事業	30,505	23,070	30,585	24,448	135,123	30,794
不動産フィー事業	102,566	—	107,059	—	408,403	—
分譲住宅事業	35,121	43,771	25,000	34,156	132,511	35,361
マンション事業	14,158	56,720	18,898	53,775	76,649	60,989
都市再開発事業	6,675	—	15,112	5,515	44,658	2,230
国際事業	18,352	75,724	18,324	60,129	82,599	61,040
その他	18,208	35,515	18,437	50,329	96,907	55,344
合計	474,304	806,263	418,964	780,544	1,928,571	813,108