

# 積水ハウス株式会社

## 2011年1月期 決算説明資料

### 1. 2011年1月期 決算概況

- 1-1 損益状況
- 1-2 損益状況(工事進行基準)
- 2-1 セグメント別実績
- 2-2 セグメント別実績(工業化住宅請負事業)
- 2-3 セグメント別実績(不動産販売事業)
- 2-4 セグメント別実績(不動産賃貸事業・その他事業)
- 3-1 連結貸借対照表(資産)
- 3-2 連結貸借対照表(負債・純資産)
- 4 連結キャッシュ・フロー計算書
- 5-1 新セグメント
- 5-2 新セグメントでの今期実績
- 6-1 新セグメント業績予想内訳(売上高・受注高)
- 6-2 新セグメント業績予想内訳(営業利益・売上総利益率・営業利益率)
- 7 業績の見通し

2011年3月7日

### 1-1 2011年1月期 損益状況



(単位:百万円)

	2009年度 実績	2010年度	
		実績	前期比(%)
売上高	1,353,186	1,488,369	10.0
売上原価	1,196,849	1,231,161	2.9
売上総利益	156,336	257,208	64.5
販売費及び一般管理費	195,091	200,853	3.0
営業利益	(38,754)	56,354	—
経常利益	(38,758)	56,271	—
当期純利益	(29,277)	30,421	—

(単位:百万円)

	2009年度 実績	2010年度実績			前期比 (%)
		適用前(A)	影響額(B)	実績 (A)+(B)	
売上高	1,353,186	1,415,380	72,989	1,488,369	10.0
売上原価	1,196,849	1,173,809	57,352	1,231,161	2.9
売上総利益	156,336	241,572	15,636	257,208	64.5
販売費及び 一般管理費	195,091	200,164	689	200,853	3.0
営業利益	(38,754)	41,408	14,946	56,354	-
経常利益	(38,758)	41,325	14,946	56,271	-
当期純利益	(29,277)	-	-	30,421	-

(A): 工事完成基準

(B): 工事進行基準影響額

シート 2

## 2-1 2011年1月期 セグメント別実績

(単位:百万円)

<売上高>	2009年度 実績	2010年度		<売上総利益率>	2009年度 実績	2010年度 実績
		実績	前期比 (%)			
工業化住宅請負	590,376	697,388	18.1	工業化住宅請負	22.1	22.6
不動産販売	253,572	229,483	(9.5)	不動産販売	(16.1)	10.0
不動産賃貸	364,217	377,667	3.7	不動産賃貸	10.3	10.2
その他事業	145,019	183,831	26.8	その他事業	20.4	21.3
合計	1,353,186	1,488,369	10.0	合計	11.6	17.3

(単位:百万円)

<営業利益>	2009年度実績		2010年度			<受注高>	2009年度 実績	2010年度	
	実績	営業 利益率(%)	実績	営業 利益率(%)	前期比 (%)			実績	前期比 (%)
工業化住宅請負	48,564	8.1	70,817	10.1	45.8	工業化住宅請負	611,551	710,103	16.1
不動産販売	(73,103)	(28.8)	(3,165)	(1.4)	-	不動産販売	233,713	253,947	8.7
不動産賃貸	14,180	3.9	14,124	3.7	(0.4)	不動産賃貸	364,217	377,667	3.7
その他事業	6,218	4.1	9,454	5.1	52.0	その他事業	152,266	186,644	22.6
消去又は全社	(34,615)		(34,876)	-	-	合計	1,361,750	1,528,362	12.2
合計	(38,754)	(2.9)	56,354	3.8	-				

シート 3

戸建請負事業

	2010年度実績	前期比(%)
個別売上	4,569億円	20.0
戸数	13,079戸	8.8
1棟当たりの売上金額	3,172万円	1.8
個別受注	4,681億円	18.0

賃貸住宅(シャームゾン)請負事業

	2010年度実績	前期比(%)
個別売上	2,427億円	13.7
戸数	22,922戸	(3.5)
1棟当たりの売上金額	5,138万円	0.4
個別受注	2,429億円	11.3



	2009年度	2010年度
営業利益率	8.1%	10.1%
売上総利益率	22.1%	22.6%

分譲戸建事業

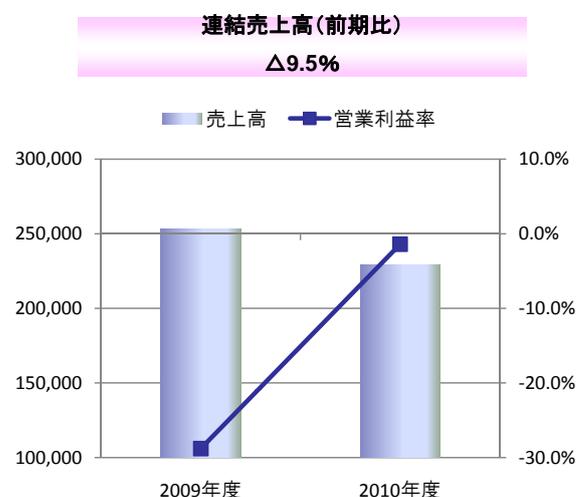
	2010年度実績	前期比(%)
個別売上	1,361億円	(20.2)
戸数	2,942戸	(21.9)
1棟当たりの売上金額	2,578万円	4.8
個別受注	1,356億円	(19.5)

分譲マンション事業

	2010年度実績	前期比(%)
個別売上	749億円	43.3
戸数	2,009戸	60.2
個別受注	665億円	52.8

開発事業

	2010年度実績	前期比(%)
個別売上	52億円	203.8



	2009年度	2010年度
営業利益率	-28.8%	-1.4%
売上総利益率	-16.1%	10.0%

## 不動産賃貸事業

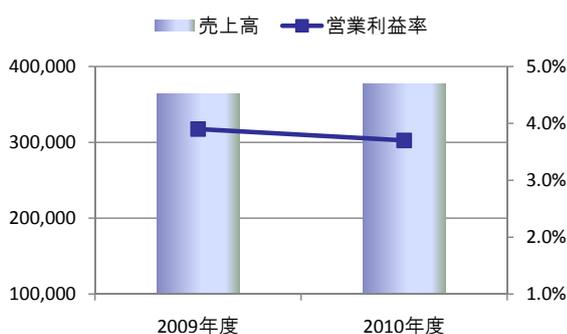
## その他事業

	2010年度実績	前期比(%)
シャームゾン借上室数	436,938室	4.1
入居率	95.0%	0.5%P
積和不動産各社の 総売上	4,039億円	(0.1)

	2010年度実績	前期比(%)
積水ハウスリフォーム 売上高	543億円	14.3
RC請負	467億円	39.2
エクステリア	463億円	8.4

## 連結売上高(前期比)

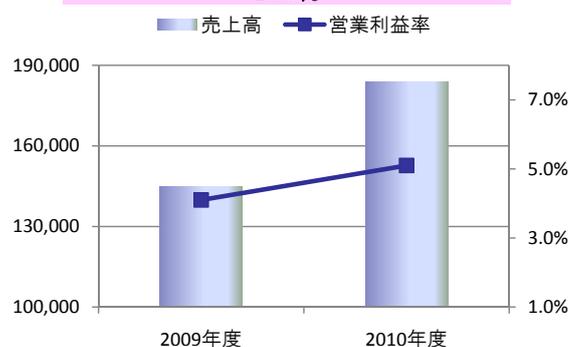
3.7%



	2009年度	2010年度
営業利益率	3.9%	3.7%
売上総利益率	10.3%	10.2%

## 連結売上高(前期比)

26.8%



	2009年度	2010年度
営業利益率	4.1%	5.1%
売上総利益率	20.4%	21.3%

シート 6

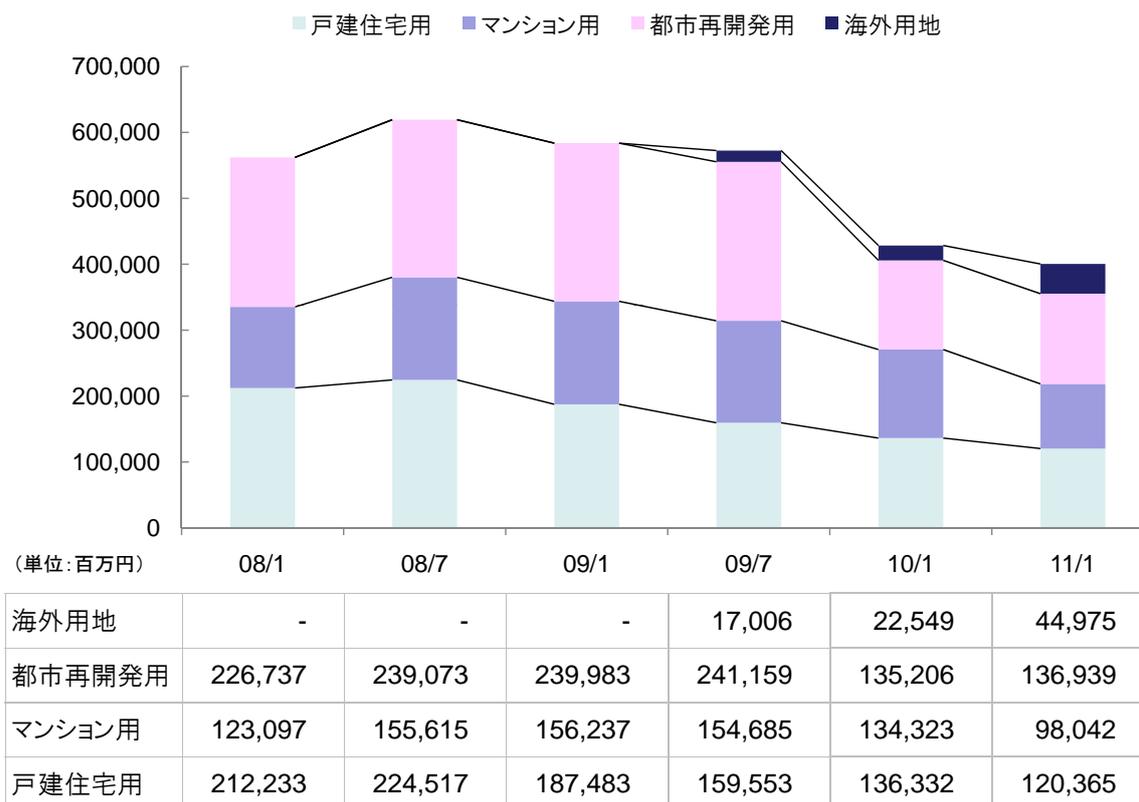
## 3-1 連結貸借対照表(資産)

(単位:百万円)

資産の部	2009年度 実績	2010年度 実績	前期比	
			金額	前期比(%)
<b>■流動資産</b>				
現金預金	149,330	151,983	2,653	1.8
受取手形・完成工事未収入金	11,391	35,545	24,154	212.0
未成工事支出金	47,540	12,212	(35,328)	(74.3)
分譲建物	115,643	131,737	16,094	13.9
分譲土地・未成分譲土地	428,411	400,323	(28,087)	(6.6)
その他	98,617	90,728	(7,890)	(8.0)
<b>流動資産計</b>	<b>850,933</b>	<b>822,530</b>	<b>△28,403</b>	<b>△3.3</b>
<b>■固定資産</b>				
有形固定資産				
建物・構築物	131,828	131,540	(288)	(0.2)
土地	189,361	193,249	3,888	2.1
その他	21,042	27,342	6,299	29.9
<b>有形固定資産計</b>	<b>342,233</b>	<b>352,131</b>	<b>9,898</b>	<b>2.9</b>
無形固定資産	9,070	9,809	739	8.1
投資その他の資産	151,708	156,837	5,128	3.4
<b>固定資産計</b>	<b>503,012</b>	<b>518,778</b>	<b>15,766</b>	<b>3.1</b>
<b>資産合計</b>	<b>1,353,946</b>	<b>1,341,308</b>	<b>(12,637)</b>	<b>(0.9)</b>

シート7

## 販売用土地(分譲土地・未成分譲土地)用途別内訳



シート 8

## 3-2 連結貸借対照表(資産)

(単位:百万円)

	2009年度 実績	2010年度 実績	前期比	
			金額	前期比(%)
<b>■負債の部</b>				
<b>流動負債</b>				
支払手形・工事未払金	135,658	149,714	14,056	10.4
未成工事受入金	90,425	75,539	(14,886)	(16.5)
1年以内返済予定の長期借入金	172,901	27,454	(145,447)	(84.1)
その他	61,480	71,380	9,900	16.1
<b>流動負債計</b>	<b>460,466</b>	<b>324,088</b>	<b>(136,378)</b>	<b>(29.6)</b>
<b>固定負債</b>				
社債	59,986	129,990	70,004	116.7
長期借入金	28,778	54,560	25,781	89.6
その他	88,419	94,639	6,220	7.0
<b>固定負債計</b>	<b>177,184</b>	<b>279,190</b>	<b>102,006</b>	<b>57.6</b>
<b>負債合計</b>	<b>637,650</b>	<b>603,279</b>	<b>(34,371)</b>	<b>(5.4)</b>
<b>■純資産の部</b>				
株式資本	710,429	732,021	21,592	3.0
評価・換算差額等	5,308	4,940	(368)	(6.9)
新株予約権	232	292	60	25.9
少数株主持分	325	774	449	138.2
<b>純資産計</b>	<b>716,295</b>	<b>738,029</b>	<b>21,734</b>	<b>3.0</b>
<b>負債・純資産合計</b>	<b>1,353,946</b>	<b>1,341,308</b>	<b>(12,637)</b>	<b>(0.9)</b>
<b>■有利子負債</b>	<b>261,665</b>	<b>212,030</b>	<b>(49,661)</b>	<b>(19.0)</b>

シート9

(単位:百万円)

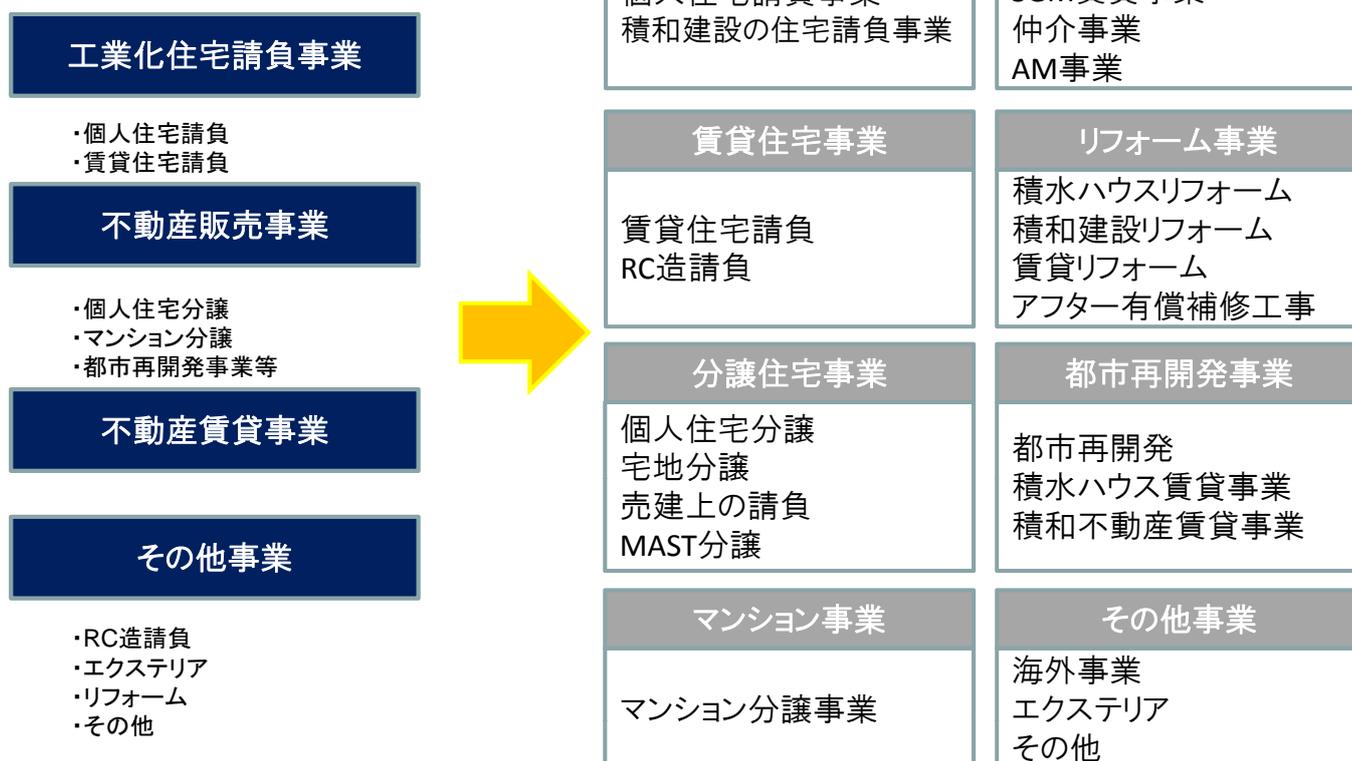
	2009年度 実績	2010年度 実績
営業活動によるキャッシュフロー	55,402	85,061
投資活動によるキャッシュフロー	(26,472)	(20,989)
フリーキャッシュフロー	28,930	64,072
財務活動によるキャッシュフロー	(6,969)	(60,132)
現金および現金同等物の増減	24,112	3,352
現金および現金同等物の期首残高	124,517	148,630
現金および現金同等物の期末残高	148,630	151,983

	2009年度 実績	2010年度 実績
資本的支出	82,145	32,690
減価償却費	16,579	16,383

シート10

## 5-1 新セグメント

## 4セグメントから8セグメントに変更



シート11

旧セグメント	売上高	営業利益	営業利益率	売上総利益率
工業化住宅請負	697,388	70,817	10.1	22.6
不動産販売	229,483	(3,165)	(1.4)	10.0
不動産賃貸	377,667	14,124	3.7	10.2
その他事業	183,831	9,454	5.1	21.3
合計	1,488,369	56,354	3.8	17.3

新セグメント	売上高	営業利益	営業利益率	売上総利益率
戸建住宅事業	455,239	45,772	10.1	22.9
賃貸住宅事業	277,659	26,195	9.3	21.3
分譲住宅事業	146,470	516	0.4	12.0
マンション事業	77,185	(1,009)	(1.3)	6.8
都市再開発事業	22,208	4,812	21.6	28.6
リフォーム事業	91,443	8,530	9.3	22.8
不動産フィー事業	361,988	12,429	3.4	11.0
その他事業	56,173	(6,016)	(9.9)	9.4
合計	1,488,369	56,354	3.8	17.3

シート 12

## 業績の見通し等

シート 13

## 6-1 新セグメント業績予想内訳(売上高・受注高)

<売上高>	2010年度 実績	2011年度		<受注高>	2010年度 実績	2011年度	
		計画	当期比 (%)			計画	当期比 (%)
戸建住宅事業	455,239	467,500	2.7	戸建住宅事業	469,232	500,000	6.6
賃貸住宅事業	277,659	257,500	(7.3)	賃貸住宅事業	267,202	268,000	0.3
分譲住宅事業	146,470	152,500	4.1	分譲住宅事業	145,974	154,000	5.5
マンション事業	77,185	45,300	(41.3)	マンション事業	68,579	49,200	(28.3)
都市再開発事業	22,208	35,000	57.6	都市再開発事業	35,408	21,800	(38.4)
リフォーム事業	91,443	101,000	10.5	リフォーム事業	95,094	103,000	8.3
不動産フィー事業	361,988	371,200	2.5	不動産フィー事業	361,988	371,200	2.5
その他事業	56,173	80,000	42.4	その他事業	84,881	87,800	3.4
合計	1,488,369	1,510,000	1.5	合計	1,528,362	1,555,000	1.7

シート 14

## 6-2 新セグメント業績予想内訳(営業利益・売上総利益率・営業利益率)

	営業利益			売上総利益率(%)		営業利益率(%)	
	2010年度 実績	2011年度		2010年度 実績	2011年度 計画	2010年度 実績	2011年度 計画
		計画	当期比(%)				
戸建住宅事業	45,772	49,000	7.1	22.9	23.3	10.1	10.5
賃貸住宅事業	26,195	24,600	(6.1)	21.3	22.1	9.3	9.6
分譲住宅事業	516	2,000	287.6	12.0	13.1	0.4	1.3
マンション事業	(1,009)	(4,000)	-	6.8	5.7	(1.3)	(8.8)
都市再開発事業	4,812	8,600	78.7	28.6	29.1	21.6	24.6
リフォーム事業	8,530	9,800	14.9	22.8	23.0	9.3	9.7
不動産フィー事業	12,429	13,100	5.4	11.0	11.2	3.4	3.5
その他事業	(6,016)	(5,100)	-	9.4	9.9	(9.9)	(6.4)
消去又は全社	(34,876)	(35,000)	-	-	-	-	-
合計	56,354	63,000	11.8	17.3	18.0	3.8	4.2

シート 15

(単位:百万円)

	2010年度 実績	2011年度		2012年度
		計画	前期比	計画
売上高	1,488,369	1,510,000	1.5	1,600,000
営業利益	56,354	63,000	11.8	75,000
経常利益	56,271	63,000	12.0	75,000
当期純利益	30,421	34,000	11.8	42,000
EPS(円)	45.02	50.32	1.1	62.15
ROA(%)	4.34	4.76	9.7	4.96
ROE(%)	4.19	4.54	8.4	5.46
1株当たり配当金(円)	21.00	20.00	(4.8)	-
配当性向(%)	46.65	39.74	(14.8)	-

シート 16

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。