

# 積水ハウス株式会社

2013年1月期 第3四半期

## — 決算概要 —

1. 第3四半期のトピックス
2. 業績概要
3. セグメント情報
  - 1 売上高・受注高
  - 2 営業利益・営業利益率・売上総利益率
4. 連結貸借対照表
  - 1 資産
  - 2 負債・純資産
  - 3 販売用不動産(建物・土地)用途別内訳
5. 連結キャッシュ・フロー計算書
6. 通期見通し
  - 1 売上高・受注高
  - 2 営業利益・営業利益率・売上総利益率

2012年12月6日

## 1. 第3四半期のトピックス

### 1: 増収増益確保、受注も堅調に推移

- ストック型ビジネス(+187億円)、開発型ビジネス(+248億円)の増収が寄与
- 戸建住宅は、受注残高が増加(前年3Q末比 +233億円)、  
賃貸住宅は、仮設住宅売上(155億円)の反動減をカバー

### 2: スtock型ビジネスの収益貢献

当社の良質なストックが事業をけん引

- リフォーム…省エネ仕様への改修等、住宅の性能向上を図るリフォームが好調  
ソーラーリフォームは5,400棟まで伸長、昨年販売件数の2倍強に。
- 不動産フィー…管理戸数増加に伴い、好調継続。入居率は96.0%

### 3: 国際事業の進捗状況

- オーストラリアの3Qでのマンション引き渡し 109億円(ウエントワースポイント)、  
北米での売上129億円などにより国際事業で24億円の営業利益を計上
- 投資残高は2,191億円、受注残は656億円(オーストラリア、米国)

## 2. 業績概要

(単位:百万円)

	2011年度 第3四半期	2012年度		2012年度(通期)	
		第3四半期	前年同期比	計画	前年比
売上高	1,112,091	1,141,180	2.6%	1,620,000	5.8%
売上原価	911,119	932,535	2.4%	1,319,000	5.1%
売上総利益	200,972	208,645	3.8%	301,000	9.3%
販売費及び一般管理費	151,267	157,161	3.9%	216,000	5.7%
営業利益	49,704	51,483	3.6%	85,000	19.9%
経常利益	49,856	53,290	6.9%	86,000	22.7%
特別損失	6,314	3,606	△42.9%	4,000	△49.2%
四半期純利益	24,847	26,798	7.9%	44,000	51.9%

シート2

## 3. セグメント情報 —1 売上高・受注高

### 売上高

(単位:百万円)

	2011年度 第3四半期	2012年度	
		第3四半期	前年 同期比
戸建住宅事業	344,080	329,843	△4.1%
賃貸住宅事業	208,206	206,213	△1.0%
分譲住宅事業	91,700	86,080	△6.1%
マンション事業	23,511	28,075	19.4%
都市再開発事業	31,872	39,159	22.9%
リフォーム事業	72,570	79,117	9.0%
不動産フィー事業	282,373	294,624	4.3%
国際事業	18,850	37,514	99.0%
その他	38,926	40,550	4.2%
合計	1,112,091	1,141,180	2.6%

### 受注高

(単位:百万円)

	2011年度 第3四半期	2012年度	
		第3四半期	前年 同期比
戸建住宅事業	359,539	376,294	4.7%
賃貸住宅事業	227,744	240,419	5.6%
分譲住宅事業	99,536	104,051	4.5%
マンション事業	41,392	58,738	41.9%
都市再開発事業	18,672	39,159	109.7%
リフォーム事業	80,748	86,838	7.5%
不動産フィー事業	282,373	294,624	4.3%
国際事業	38,678	38,640	△0.1%
その他	41,222	46,642	13.1%
合計	1,189,908	1,285,408	8.0%

シート3

### 3. セグメント情報 —2 営業利益・営業利益率・売上総利益率

(単位:百万円)

	営業利益			営業利益率		売上総利益率	
	2011年度 第3四半期	2012年度 第3四半期	対前年同期 増減額	2011年度 第3四半期	2012年度 第3四半期	2011年度 第3四半期	2012年度 第3四半期
戸建住宅事業	35,264	29,357	△5,907	10.2%	8.9%	23.3%	22.8%
賃貸住宅事業	19,671	15,742	△3,929	9.4%	7.6%	21.7%	19.9%
分譲住宅事業	1,489	1,181	△308	1.6%	1.4%	14.4%	13.9%
マンション事業	△6,385	108	6,493	△27.2%	0.4%	△14.9%	10.6%
都市再開発事業	9,475	8,693	△782	29.7%	22.2%	32.5%	25.1%
リフォーム事業	6,624	7,791	1,167	9.1%	9.8%	22.9%	23.1%
不動産フィー事業	10,637	13,110	2,473	3.8%	4.4%	11.6%	12.4%
国際事業	△1,528	2,452	3,980	△8.1%	6.5%	17.5%	25.9%
その他	△1,422	△1,042	380	△3.7%	△2.6%	13.2%	14.5%
消去または全社	△24,121	△25,910	△1,789	—	—	—	—
合計	49,704	51,483	1,779	4.5%	4.5%	18.1%	18.3%

シート4

### 4. 連結貸借対照表 —1 資産

(単位:百万円)

資産の部	2011年度 期末	2012年度 第3四半期末	前期末比	
			増減額	増減率(%)
<b>■流動資産</b>				
現金預金	169,524	118,594	△50,929	△30.0%
受取手形・完成工事未収入金	36,530	48,424	11,893	32.6%
未成工事支出金	8,344	15,442	7,097	85.1%
分譲建物	135,541	147,648	12,107	8.9%
分譲土地・未成分譲土地	465,635	475,375	9,739	2.1%
その他	100,497	104,577	4,079	4.1%
<b>流動資産合計</b>	<b>916,074</b>	<b>910,062</b>	<b>△6,011</b>	<b>△0.7%</b>
<b>■固定資産</b>				
<b>有形固定資産</b>				
建物・構築物	131,326	139,856	8,530	6.5%
土地	191,355	206,361	15,005	7.8%
その他	31,453	34,037	2,584	8.2%
<b>有形固定資産合計</b>	<b>354,135</b>	<b>380,255</b>	<b>26,120</b>	<b>7.4%</b>
<b>無形固定資産</b>	<b>14,331</b>	<b>15,041</b>	<b>709</b>	<b>5.0%</b>
<b>投資その他の資産</b>	<b>161,287</b>	<b>165,304</b>	<b>4,017</b>	<b>2.5%</b>
<b>固定資産合計</b>	<b>529,754</b>	<b>560,601</b>	<b>30,847</b>	<b>5.8%</b>
<b>資産合計</b>	<b>1,445,828</b>	<b>1,470,664</b>	<b>24,835</b>	<b>1.7%</b>

シート5

#### 4. 連結貸借対照表 一2 負債・純資産

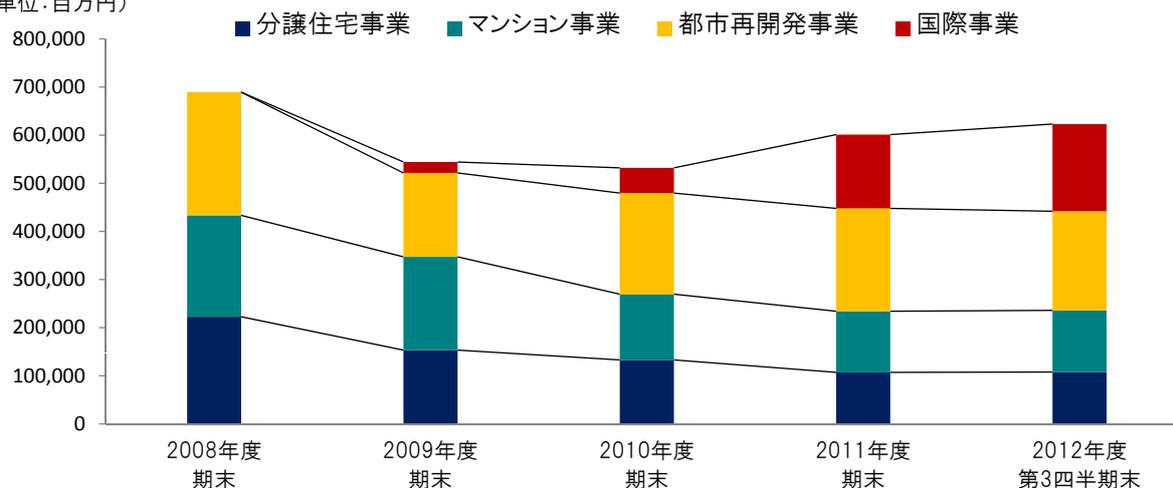
(単位:百万円)

資産の部	2011年度 期末	2012年度 第3四半期末	前期末比	
			増減額	増減率(%)
<b>■負債の部</b>				
流動負債				
支払手形・工事未払金	138,538	136,461	△2,077	△1.5%
未成工事受入金	76,272	99,261	22,988	30.1%
1年内償還予定の社債	59,995	59,999	3	0.0%
借入金(短期・1年内返済予定)	21,079	16,274	△4,805	△22.8%
その他	112,366	90,068	△22,297	△19.8%
<b>流動負債合計</b>	<b>408,251</b>	<b>402,065</b>	<b>△6,186</b>	<b>△1.5%</b>
固定負債				
社債	120,000	120,000	—	—
長期借入金	62,660	71,544	8,884	14.2%
その他	104,542	113,397	8,855	8.5%
<b>固定負債合計</b>	<b>287,202</b>	<b>304,942</b>	<b>17,739</b>	<b>6.2%</b>
<b>負債合計</b>	<b>695,454</b>	<b>707,007</b>	<b>11,552</b>	<b>1.7%</b>
<b>■純資産の部</b>				
株主資本	746,028	758,040	12,011	1.6%
その他の包括利益累計額	△2,198	△1,206	992	△45.1%
新株予約権	365	412	47	12.9%
少数株主持分	6,178	6,411	232	3.8%
<b>純資産合計</b>	<b>750,374</b>	<b>763,656</b>	<b>13,282</b>	<b>1.8%</b>
<b>負債・純資産合計</b>	<b>1,445,828</b>	<b>1,470,664</b>	<b>24,835</b>	<b>1.7%</b>
<b>■有利子負債</b>	<b>265,331</b>	<b>269,410</b>	<b>4,079</b>	<b>1.5%</b>

シート6

#### 4. 連結貸借対照表 一3 販売用不動産(建物・土地)用途別内訳

(単位:百万円)



(単位:百万円)

	2008年度 期末	2009年度 期末	2010年度 期末	2011年度 期末	2012年度 第3四半期末
国際事業	—	22,549	52,566	153,323	181,183
都市再開発事業	256,004	174,428	210,056	213,893	206,016
マンション事業	210,725	193,908	136,535	126,945	128,130
分譲住宅事業	222,530	153,168	132,902	107,014	107,692
<b>合計</b>	<b>689,259</b>	<b>544,054</b>	<b>532,060</b>	<b>601,177</b>	<b>623,023</b>

シート7

## 5. 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位:百万円)

	2011年度 第3四半期	2012年度 第3四半期	前年同期比 増減額
営業活動によるキャッシュ・フロー	△15,689	1,034	16,724
投資活動によるキャッシュ・フロー	△23,534	△39,988	△16,454
フリー・キャッシュ・フロー	△39,223	△38,954	△270
財務活動によるキャッシュ・フロー	21,253	△11,734	△32,988
現金および現金同等物の増減額 (△は減少)	△24,604	△50,929	△26,324
現金および現金同等物の期首残高	151,983	169,524	
現金および現金同等物の四半期末残高	127,378	118,594	

	2011年度 第3四半期	2012年度 第3四半期	前年同期比 増減額
資本的支出	25,989	45,266	19,276
減価償却費	13,332	13,857	525

シート8

## 6. 通期見通し

(単位:百万円)

	2011年度 実績	2012年度	
		計画	前年比
売上高	1,530,577	1,620,000	5.8%
営業利益	70,897	85,000	19.9%
経常利益	70,075	86,000	22.7%
当期純利益	28,962	44,000	51.9%
EPS	42.90円	65.51円	52.7%
ROA	5.28%	5.98%	—
ROE	3.91%	5.80%	—
1株当たり配当金	20.00円	25.00円	5.00円
配当性向	46.62%	38.16%	—

シート9

## 6. 通期見通し(セグメント別) —1 売上高・受注高

### 売上高

(単位:百万円)

	2011年度 実績	2012年度(通期)		
		計画	対前年 増減額	前年比
戸建住宅事業	475,330	485,000	9,670	2.0%
賃貸住宅事業	289,027	290,000	973	0.3%
分譲住宅事業	127,123	125,000	△2,123	△1.7%
マンション事業	39,681	50,000	10,319	26.0%
都市再開発事業	37,720	45,000	7,280	19.3%
リフォーム事業	102,180	114,000	11,820	11.6%
不動産フィー事業	378,247	395,000	16,753	4.4%
国際事業	24,264	54,000	29,736	122.6%
その他	57,002	62,000	4,998	8.8%
合計	1,530,577	1,620,000	89,423	5.8%

### 受注高

(単位:百万円)

	2011年度 実績	2012年度(通期)		
		計画	対前年 増減額	前年比
戸建住宅事業	467,702	500,000	32,298	6.9%
賃貸住宅事業	300,354	308,000	7,646	2.5%
分譲住宅事業	124,312	132,000	7,688	6.2%
マンション事業	60,717	61,000	283	0.5%
都市再開発事業	24,520	45,000	20,480	83.5%
リフォーム事業	104,086	118,000	13,914	13.4%
不動産フィー事業	378,247	395,000	16,753	4.4%
国際事業	60,021	55,000	△5,021	△8.4%
その他	57,538	64,000	6,462	11.2%
合計	1,577,501	1,678,000	100,499	6.4%

シート10

## 6. 通期見通し(セグメント別) —2 営業利益・営業利益率・売上総利益率

(単位:百万円)

	営業利益				営業利益率		売上総利益率	
	2011年度 実績	2012年度(通期)			2011年度 実績	2012年度 計画	2011年度 実績	2012年度 計画
		計画	対前年 増減額	前年比				
戸建住宅事業	52,476	51,000	△1,476	△2.8%	11.0%	10.5%	23.6%	23.5%
賃貸住宅事業	26,595	26,000	△595	△2.2%	9.2%	9.0%	21.5%	21.0%
分譲住宅事業	3,685	3,000	△685	△18.6%	2.9%	2.4%	14.2%	14.4%
マンション事業	△9,947	600	10,547	—	△25.1%	1.2%	△13.9%	10.0%
都市再開発事業	9,974	10,200	226	2.3%	26.4%	22.7%	29.5%	25.6%
リフォーム事業	9,624	11,000	1,376	14.3%	9.4%	9.6%	22.6%	21.9%
不動産フィー事業	14,260	16,000	1,740	12.2%	3.8%	4.1%	11.7%	12.2%
国際事業	△3,176	3,000	6,176	—	△13.1%	5.6%	17.3%	25.0%
その他	△35	0	35	—	△0.1%	0.0%	15.2%	14.5%
消去または全社	△32,560	△35,800	△3,240	—	—	—	—	—
合計	70,897	85,000	14,103	19.9%	4.6%	5.2%	18.0%	18.6%

シート11

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。