

積水ハウス株式会社

2012年1月期
(2011. 2. 1~2012. 1. 31)

— 決算概要 —

1. 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 販売用土地
(分譲土地・未成分譲土地)用途別内訳
5. 連結キャッシュ・フロー計算書
6. セグメント変更
7. 業績見通し
 - 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3月8日

1. トピックス

1: 中期経営計画2年目の目標を上回る増収・増益を達成

- 売上高は前期比2.8%増の1兆5,305億円、営業利益は25.8%増の708億円
- グリーンファースト戦略が奏功、太陽光発電システム11,225棟、燃料電池5,356棟販売

2: 国際事業の受注が順調に進捗

- オーストラリアのマンション事業 72億円売上計上
- 中国・アメリカ等事業用不動産等の取得で、投資残高は約1,828億円
- 国際事業全体で受注残は644億円

3: 配当金は通期20円

- 当期純利益は前期比4.8%減の289億円、法人税率の変更に伴う影響は約52億円
- 配当金については予定通り通期1株当り20円 次期配当は通期25円を予定

2. 業績概要

(単位:百万円)

	2010年度 実績	2011年度	
		実績	前期比
売上高	1,488,369	1,530,577	2.8%
売上原価	1,231,161	1,255,253	2.0%
売上総利益	257,208	275,324	7.0%
販売費及び一般管理費	200,853	204,426	1.8%
営業利益	56,354	70,897	25.8%
経常利益	56,271	70,075	24.5%
特別利益	134	—	—
特別損失	2,592	7,874	203.7%
当期純利益	30,421	28,962	△4.8%

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)

	2010年度 実績	2011年度	
		実績	前期比
戸建住宅事業	455,239	475,330	4.4%
賃貸住宅事業	277,659	289,027	4.1%
分譲住宅事業	146,470	127,123	△13.2%
マンション事業	77,185	39,681	△48.6%
都市再開発事業	22,208	37,720	69.8%
リフォーム事業	91,443	102,180	11.7%
不動産フィー事業	361,988	378,247	4.5%
その他	56,173	81,267	44.7%
合計	1,488,369	1,530,577	2.8%

受注高

(単位:百万円)

	2010年度 実績	2011年度	
		実績	前期比
戸建住宅事業	469,232	467,702	△0.3%
賃貸住宅事業	267,202	300,354	12.4%
分譲住宅事業	145,974	124,312	△14.8%
マンション事業	68,579	60,717	△11.5%
都市再開発事業	35,408	24,520	△30.8%
リフォーム事業	95,094	104,086	9.5%
不動産フィー事業	361,988	378,247	4.5%
その他	84,881	117,560	38.5%
合計	1,528,362	1,577,501	3.2%

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	
	2010年度 実績	2011年度 実績	前期比	2010年度 実績	2011年度 実績	2010年度 実績	2011年度 実績
戸建住宅事業	45,772	52,476	14.6%	10.1%	11.0%	22.9%	23.6%
賃貸住宅事業	26,195	26,595	1.5%	9.3%	9.2%	21.3%	21.5%
分譲住宅事業	516	3,685	613.6%	0.4%	2.9%	12.0%	14.2%
マンション事業	△1,009	△9,947	—	△1.3%	△25.1%	6.8%	△13.9%
都市再開発事業	4,812	9,974	107.2%	21.6%	26.4%	28.6%	29.5%
リフォーム事業	8,530	9,624	12.8%	9.3%	9.4%	22.8%	22.6%
不動産フィー事業	12,429	14,260	14.7%	3.4%	3.8%	11.0%	11.7%
その他	△6,016	△3,211	—	△9.9%	△4.0%	9.4%	15.8%
消去または全社	△34,876	△32,560	—	—	—	—	—
合計	56,354	70,897	25.8%	3.8%	4.6%	17.3%	18.0%

シート4

4. 連結貸借対照表 —1 資産

(単位:百万円)

資産の部	2010年度 期末	2011年度 期末	前期末比	
			増減額	増減率(%)
■流動資産				
現金預金	151,983	169,524	17,540	11.5%
受取手形・完成工事未収入金	35,545	36,530	985	2.8%
未成工事支出金	12,212	8,344	△3,867	△31.7%
分譲建物	131,737	135,541	3,803	2.9%
分譲土地・未成分譲土地	400,323	465,635	65,312	16.3%
その他	90,728	100,497	9,769	10.8%
流動資産合計	822,530	916,074	93,543	11.4%
■固定資産				
有形固定資産				
建物・構築物	131,540	131,326	△214	△0.2%
土地	193,249	191,355	△1,893	△1.0%
その他	27,342	31,453	4,111	15.0%
有形固定資産合計	352,131	354,135	2,003	0.6%
無形固定資産	9,809	14,331	4,522	46.1%
投資その他の資産	156,837	161,287	4,450	2.8%
固定資産合計	518,778	529,754	10,976	2.1%
資産合計	1,341,308	1,445,828	104,520	7.8%

シート5

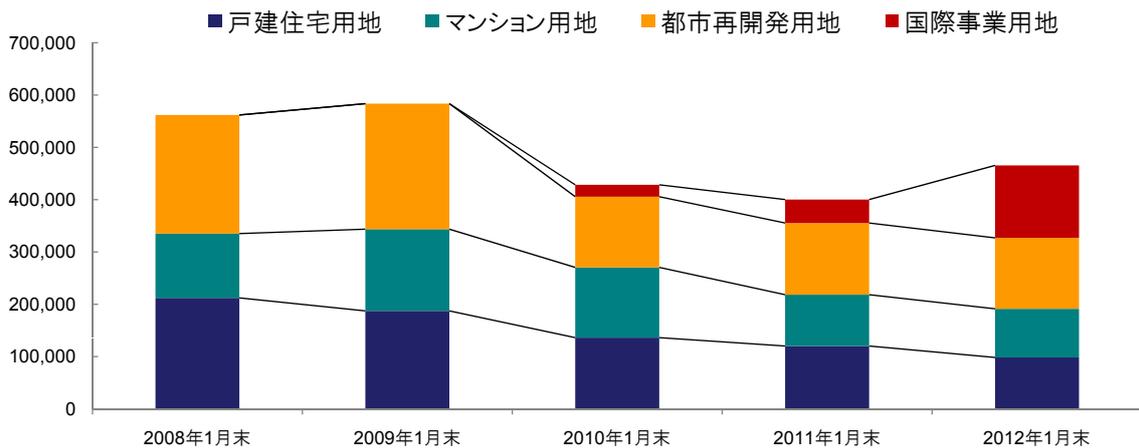
4. 連結貸借対照表 一2 負債・純資産

(単位:百万円)

	2010年度 期末	2011年度 期末	前期末比	
			増減額	増減率(%)
■負債の部				
流動負債				
支払手形・工事未払金	149,714	138,538	△11,176	△7.5%
未成工事受入金	75,539	76,272	733	1.0%
1年内償還予定の社債	—	59,995	59,995	—
借入金(短期・1年内返済長期)	27,479	21,079	△6,400	△23.3%
その他	71,354	112,366	41,011	57.5%
流動負債合計	324,088	408,251	84,163	26.0%
固定負債				
社債	129,990	120,000	△9,990	△7.7%
長期借入金	54,560	62,660	8,100	14.8%
その他	94,639	104,542	9,902	10.5%
固定負債合計	279,190	287,202	8,011	2.9%
負債合計	603,279	695,454	92,175	15.3%
■純資産の部				
株主資本	732,021	746,028	14,006	1.9%
その他の包括利益累計額	4,940	△2,198	△7,138	—
新株予約権	292	365	72	24.8%
少数株主持分	774	6,178	5,404	697.9%
純資産合計	738,029	750,374	12,344	1.7%
負債・純資産合計	1,341,308	1,445,828	104,520	7.8%
■有利子負債	212,030	265,331	53,300	25.1%

シート6

4. 連結貸借対照表 一3 販売用土地(分譲土地・未成分譲土地)用途別内訳



(単位:百万円)

	2008年1月末	2009年1月末	2010年1月末	2011年1月末	2012年1月末
国際事業用地	—	—	22,549	44,975	138,531
都市再開発用地	226,737	239,983	135,206	136,939	135,707
マンション用地	123,097	156,237	134,323	98,042	93,026
戸建住宅用地	212,233	187,483	136,332	120,365	98,370
合計	562,067	583,703	428,411	400,323	465,635

シート7

5. 連結キャッシュ・フロー計算書

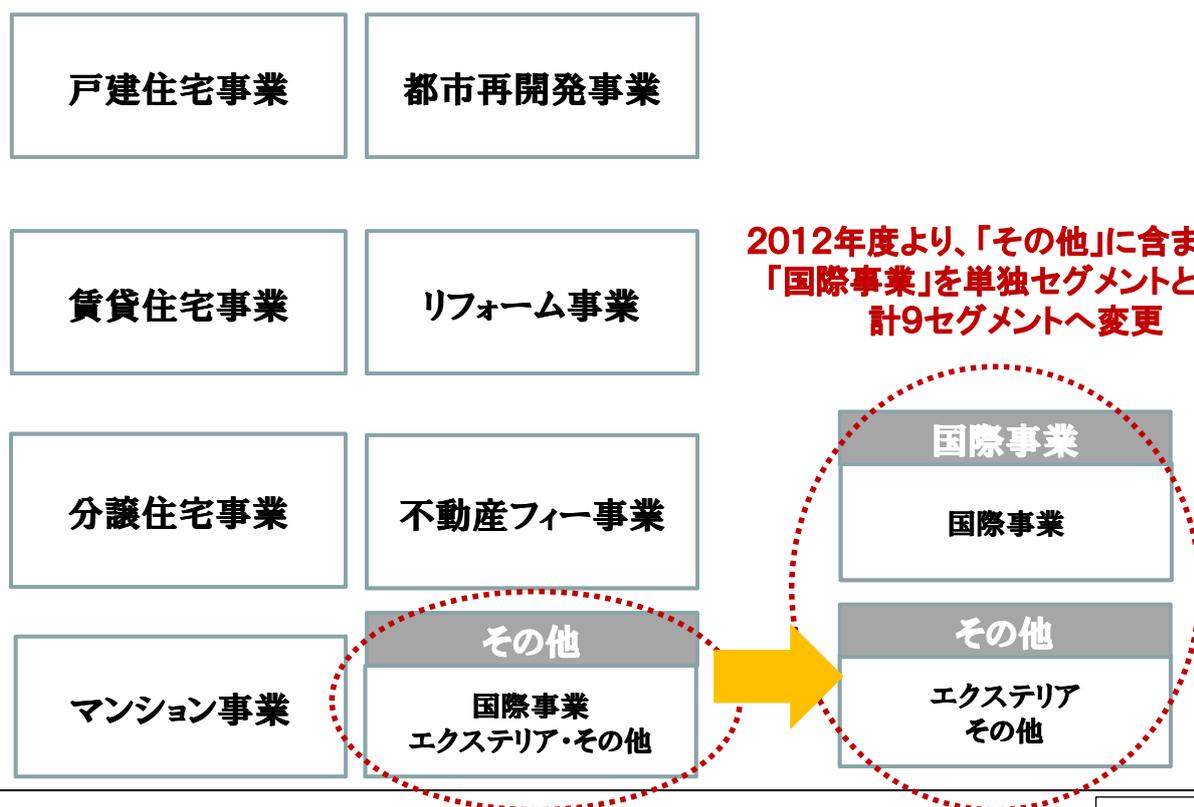
(単位:百万円)

	2010年度 実績	2011年度 実績	前期比 増減額
営業活動によるキャッシュ・フロー	85,061	26,306	△58,754
投資活動によるキャッシュ・フロー	△20,989	△42,928	△21,939
フリー・キャッシュ・フロー	64,072	△16,621	△80,694
財務活動によるキャッシュ・フロー	△60,132	38,002	98,135
現金および現金同等物の増減額 (△は減少)	3,352	17,540	14,188
現金および現金同等物の期首残高	148,630	151,983	
現金および現金同等物の期末残高	151,983	169,524	

	2010年度 実績	2011年度 実績	前期比 増減額
資本的支出	32,690	43,312	10,622
減価償却費	16,383	18,034	1,651

シート8

6. セグメント変更



シート9

7. 業績見通し

(単位:百万円)

	2011年度 実績	2012年度	
		計画	前期比
売上高	1,530,577	1,650,000	7.8%
営業利益	70,897	80,000	12.8%
経常利益	70,075	79,500	13.4%
当期純利益	28,962	42,000	45.0%
EPS(円)	42.90	62.53	45.8%
ROA(%)	5.28	5.67	0.39pt
ROE(%)	3.91	5.55	1.64pt
1株当たり配当金(円)	20.00	25.00	25.0%
配当性向(%)	46.62	39.98	△6.64pt

シート10

7. 業績見通し(新セグメント別) —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	前期比
戸建住宅事業	475,330	485,000	2.0%
賃貸住宅事業	289,027	285,000	△1.4%
分譲住宅事業	127,123	127,000	△0.1%
マンション事業	39,681	48,000	21.0%
都市再開発事業	37,720	58,000	53.8%
リフォーム事業	102,180	130,000	27.2%
不動産フィー事業	378,247	395,000	4.4%
国際事業	24,264	60,000	147.3%
その他	57,002	62,000	8.8%
合計	1,530,577	1,650,000	7.8%

受注高

(単位:百万円)

	2011年度 実績	2012年度(通期)	
		計画	前期比
戸建住宅事業	467,702	495,500	5.9%
賃貸住宅事業	300,354	305,000	1.5%
分譲住宅事業	124,312	129,500	4.2%
マンション事業	60,717	61,000	0.5%
都市再開発事業	24,520	58,000	136.5%
リフォーム事業	104,086	135,700	30.4%
不動産フィー事業	378,247	395,000	4.4%
国際事業	60,021	62,000	3.3%
その他	57,538	66,300	15.2%
合計	1,577,501	1,708,000	8.3%

シート11

7. 業績見通し(新セグメント別) —2 営業利益・営業利益率・売上総利益率

営業利益

営業利益率

売上総利益率

(単位:百万円)

	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	増減額	前期比				
戸建住宅事業	52,476	51,000	△1,476	△2.8%	11.0%	10.5%	23.6%	23.8%
賃貸住宅事業	26,595	25,500	△1,095	△4.1%	9.2%	8.9%	21.5%	21.6%
分譲住宅事業	3,685	3,000	△685	△18.6%	2.9%	2.4%	14.2%	14.2%
マンション事業	△9,947	500	10,477	—	△25.1%	1.0%	△13.9%	12.1%
都市再開発事業	9,974	8,000	△1,974	△19.8%	26.4%	13.8%	29.5%	15.5%
リフォーム事業	9,624	10,500	876	9.1%	9.4%	8.1%	22.6%	19.7%
不動産フィー事業	14,260	15,000	740	5.2%	3.8%	3.8%	11.7%	11.5%
国際事業	△3,176	3,000	6,176	—	△13.1%	5.0%	17.3%	24.7%
その他	△35	0	35	—	△0.1%	0.0%	15.8%	13.7%
消去または全社	△32,560	△36,500	△3,940	—	—	—	—	—
合計	70,897	80,000	9,103	12.8%	4.6%	4.8%	18.0%	18.2%

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。