

積水ハウス株式会社

2013年1月期

(2012. 2. 1～2013. 1. 31)

— 決算概要 —

1. 業績概要

2. 財政状態

3. セグメント情報

請負型ビジネス

ストック型ビジネス

開発型ビジネス

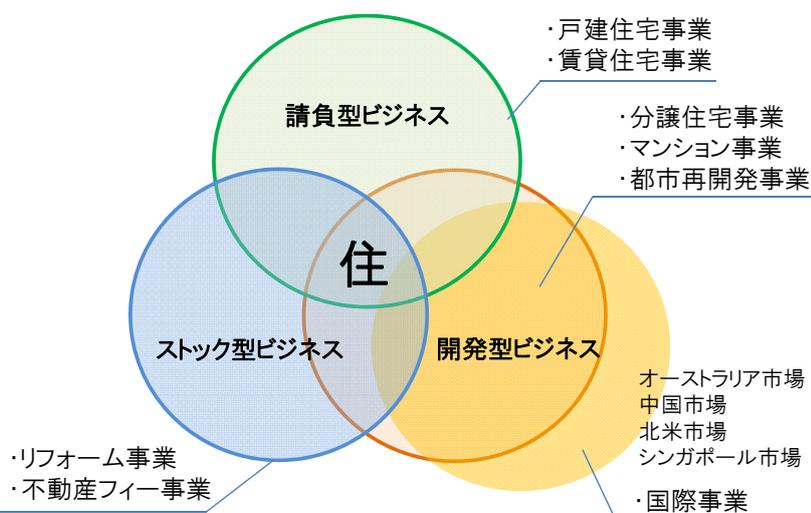
(販売用不動産(建物・土地)用途別内訳)

4. 通期見通し

2013年3月7日

経営方針

事業ドメインを“住”に特化した成長戦略の展開



【基本方針】

成長への基盤整備の継続
さらなる効率化による高利益体質の追求

①請負型ビジネス
経営基盤と技術力による成長

②ストック型ビジネス
良質なストックを強みとした成長

③開発型ビジネス
独自の技術力を国内・国際の街づくり事業へ
リート等を活用した出口戦略も推進

ブランドビジョン

SLOW & SMART

ゆっくり生きてゆく、住まいの先進技術。

前期比で増収増益。1株当たり利益は69.17円、1株当たり配当は期初計画から3円増配し28円
グリーンファースト戦略を基軸とした前中期経営計画をクリア。

(単位:億円)

	2011年度		2012年度		
	実績	利益率	実績	利益率	前期比
売上高	15,305		16,138		5.4%
売上原価	12,552		13,143		4.7%
売上総利益	2,753	18.0%	2,995	18.6%	8.8%
販売費及び一般管理費	2,044		2,133		4.3%
営業利益	708	4.6%	861	5.3%	21.6%
営業外収支	△8		55		—
経常利益	700	4.6%	917	5.7%	31.0%
特別利益	—		—		—
特別損失	78		53		△32.6%
少数株主損益	0		21		—
当期純利益	289	1.9%	464	2.9%	60.4%
受注高	15,775		17,047		8.1%

シート2

1. 売上高について

- ① 請負型ビジネス(前期比+45億円)は、賃貸住宅で昨年度計上の仮設住宅売上(162億円)の反動減をカバー
- ② 開発型ビジネス(前期比+519億円)、ストック型ビジネス(前期比+251億円)が増収に寄与

2. 営業利益について

- ① マンション事業(前期比+109億円)、国際事業(前期比+74億円)の黒字転換などにより増益
- ② 販管費率は13.2%(前期 13.4%)で前年同レベルを確保。
一方、積極的な販売戦略により広告宣伝費18億円増

3. 経常利益について

- ① シンガポール貸付金等が為替差益を42億円計上

4. 特別損失について

- ① 前期は災害損失12億円を計上
- ② 投資有価証券評価損 15億円(前期比△12億円)

5. 少数株主損益について

- ① 米国での事業に関する少数株主持分利益 21億円計上

シート3

2. 財政状態

総資産は前期末から 934億円増加

- ・ 資産は、国際事業用地の取得や賃貸用不動産の取得等により増加
- ・ 負債は、借入金の増加等により増加
- ・ 純資産の増加により自己資本比率は 52.4% (前期末 51.4%)

(単位: 億円)

(単位: 億円)

資産の部	2011年度 期末	2012年度 期末	前期末比 増減額		2011年度 実績	2012年度 実績	前期比 増減額	
流動資産合計	9,160	9,558	398	営業活動によるキャッシュ・フロー	263	825	562	
固定資産合計	5,297	5,833	536	投資活動によるキャッシュ・フロー	△429	△581	△151	
資産合計	14,458	15,392	934	フリー・キャッシュ・フロー	△166	244	410	
				財務活動によるキャッシュ・フロー	380	△172	△552	
				現金および現金同等物の増減額 (△は減少)	175	97	△78	
負債・純資産の部	2011年度 期末	2012年度 期末	前期末比 増減額	現金および現金同等物の期首残高	1,519	1,695		
流動負債合計	4,082	4,110	27	現金および現金同等物の期末残高	1,695	1,792		
固定負債合計	2,872	3,141	269		2011年度 実績	2012年度 実績	前期比 増減額	
負債合計	6,954	7,252	297	資本的支出	433	609	176	
純資産合計	7,503	8,140	636	減価償却費	180	190	9	
負債・純資産合計	14,458	15,392	934		2011年度 期末	2012年度 期末	前期末比 増減額	増減率
				有利子負債	2,653	2,686	32	1.2%

シート4

3. セグメント情報

(単位: 億円)

		2011年度					2012年度				
		売上高	営業利益	営業 利益率	売上 総利益率	受注高	売上高	営業利益	営業 利益率	売上 総利益率	受注高
請負型	戸建住宅事業	4,753	524	11.0%	23.6%	4,677	4,651	488	10.5%	23.6%	4,955
	賃貸住宅事業	2,890	265	9.2%	21.5%	3,003	3,037	275	9.1%	20.6%	3,271
ストック型	リフォーム事業	1,021	96	9.4%	22.6%	1,040	1,115	115	10.3%	23.2%	1,163
	不動産フィー事業	3,782	142	3.8%	11.7%	3,782	3,939	170	4.3%	12.3%	3,939
開発型	分譲住宅事業	1,271	36	2.9%	14.2%	1,243	1,278	15	1.2%	12.4%	1,354
	マンション事業	396	△99	△25.1%	△13.9%	607	525	10	1.9%	10.6%	720
	都市再開発事業	377	99	26.4%	29.5%	245	455	97	21.5%	24.7%	455
	国際事業	242	△31	△13.1%	17.3%	600	548	42	7.7%	26.6%	541
	その他	570	△0	△0.1%	15.2%	575	587	△4	△0.8%	14.6%	645
	消去または全社	-	△325	-	-	-	-	△349	-	-	-
	合計	15,305	708	4.6%	18.0%	15,775	16,138	861	5.3%	18.6%	17,047

シート5

3. セグメント情報 請負型ビジネス

	(単位:億円) 売上高			(単位:億円) 受注高		
	2011年度実績	2012年度実績	前期比	2011年度実績	2012年度実績	前期比
戸建住宅事業	4,753	4,651	△2.1%	4,677	4,955	5.9%
賃貸住宅事業	2,890	3,037	5.1%	3,003	3,271	8.9%
合計	7,643	7,688	0.6%	7,680	8,226	7.1%

	営業利益			営業利益率		売上総利益率	
	2011年度実績	2012年度実績	対前期増減額	2011年度実績	2012年度実績	2011年度実績	2012年度実績
戸建住宅事業	524	488	△36	11.0%	10.5%	23.6%	23.6%
賃貸住宅事業	265	275	9	9.2%	9.1%	21.5%	20.6%
合計	790	763	△27	10.3%	9.9%	22.8%	22.4%

(1) 戸建住宅について

- ① 売上高は前年並みにとどまるものの、順調な受注状況が続く。受注残高 2,469億円(前期比+303億円)
- ② グリーンファースト率 83.8% 太陽光発電システム受注棟数 11,920棟 シーカス76% エアキス79%
- ③ 一棟単価は3,344万円に上昇(前期 3,311万円)

(2) 賃貸住宅について

- ① 前期の仮設住宅売上反動減を吸収し増収確保、仮設住宅の影響を除くと10.4%の増収
- ② 良質な賃貸住宅ニーズに加え、相続税対策としての引き合いが続く
- ③ 賃貸住宅の太陽光発電システム受注棟数 2,136棟 一棟単価は5,519万円(前期 5,263万円)

シート6

3. セグメント情報 スtock型ビジネス

	(単位:億円) 売上高			(単位:億円) 受注高		
	2011年度実績	2012年度実績	前期比	2011年度実績	2012年度実績	前期比
リフォーム事業	1,021	1,115	9.2%	1,040	1,163	11.8%
不動産フィー事業	3,782	3,939	4.2%	3,782	3,939	4.2%
合計	4,804	5,055	5.2%	4,823	5,103	5.8%

	営業利益			営業利益率		売上総利益率	
	2011年度実績	2012年度実績	対前期増減額	2011年度実績	2012年度実績	2011年度実績	2012年度実績
リフォーム事業	96	115	19	9.4%	10.3%	22.6%	23.2%
不動産フィー事業	142	170	27	3.8%	4.3%	11.7%	12.3%
合計	238	285	46	5.0%	5.7%	14.0%	14.7%

(3) リフォーム事業について

- ① グリーンファーストリフォームの推進で太陽光発電システムの積極的販売に加え、提案型リフォームを強化
- ② 太陽光発電システム受注棟数 7,249棟、収益性も改善

(4) 不動産フィー事業について

- ① 堅調な賃貸住宅の物件供給に支えられ増収、管理室数は50.6万室(前期末比+16,386室)
- ② 入居率は96.0%、前期末比+0.4%の改善等により利益率も向上

シート7

3. セグメント情報 開発型ビジネス

(単位:億円)

(単位:億円)

	売上高			受注高		
	2011年度実績	2012年度実績	前期比	2011年度実績	2012年度実績	前期比
分譲住宅事業	1,271	1,278	0.5%	1,243	1,354	8.9%
マンション事業	396	525	32.4%	607	720	18.7%
都市再開発事業	377	455	20.7%	245	455	85.7%
国際事業	242	548	126.0%	600	541	△9.7%
合計	2,287	2,807	22.7%	2,695	3,071	14.0%

	営業利益			営業利益率		売上総利益率	
	2011年度実績	2012年度実績	対前期増減額	2011年度実績	2012年度実績	2011年度実績	2012年度実績
分譲住宅事業	36	15	△21	2.9%	1.2%	14.2%	12.4%
マンション事業	△99	10	109	△25.1%	1.9%	△13.9%	10.6%
都市再開発事業	99	97	△1	26.4%	21.5%	29.5%	24.7%
国際事業	△31	42	74	△13.1%	7.7%	17.3%	26.6%
合計	5	166	160	0.2%	5.9%	12.2%	16.8%

シート8

3. セグメント情報 開発型ビジネス

(5) 分譲住宅事業について

- ① 収益性を重視した在庫調整が一巡し、増収に転じる
- ② スマートタウン事業は、仙台近郊のスマートコモンシティ明石台をはじめ全国11か所に展開

(6) マンション事業について

- ① 2012年度販売戸数 1,171戸
- ② グランフロント大阪のマンションが完売。その他マンションも好調

(7) 都市再開発事業について

- ① リート等への物件売却が 208億円

(8) 国際事業について

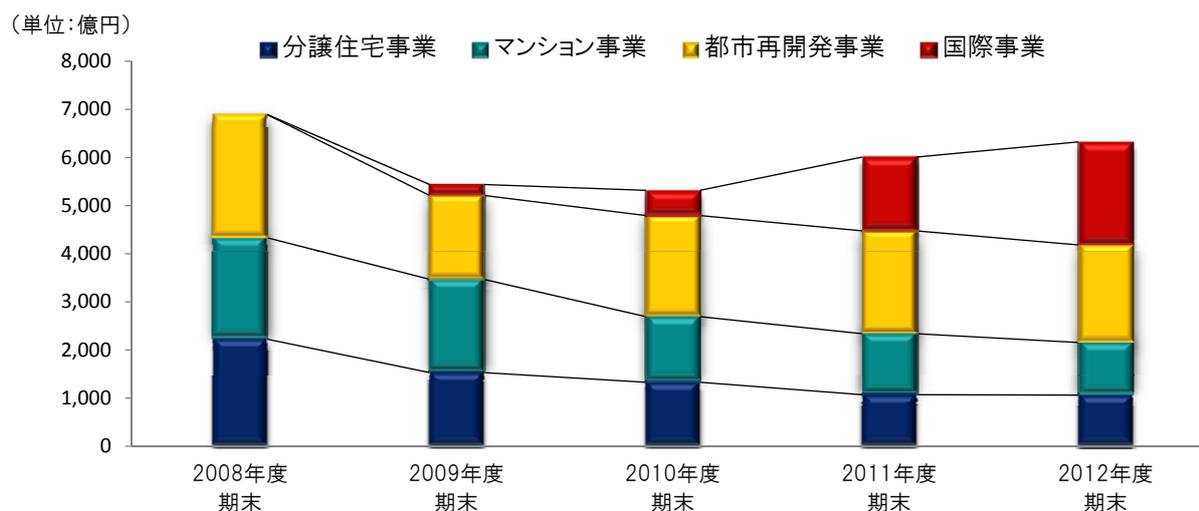
(単位:億円)

国	売上高	営業利益	経常利益	投資残高	受注残高	
オーストラリア	354	0	4	934	509	
中国	—	△13	△15	905	—	
米国	194	55	67	423	128	
シンガポール※	—	—	△5	262	(466)	※持分法適用
合計	548	42	51	2,525	638	

主要プロジェクトの 販売状況	国	プロジェクト	販売戸数	うち契約済
	オーストラリア	セントラルパーク	1,428戸	928戸
	オーストラリア	ウェントワースポイント	478戸	420戸
	シンガポール	5プロジェクト合計	2,650戸	2,338戸

シート9

3. セグメント情報（販売用不動産（建物・土地）用途別内訳）



(単位:億円)

	2008年度 期末	2009年度 期末	2010年度 期末	2011年度 期末	2012年度 期末
国際事業	—	225	525	1,533	2,142
都市再開発事業	2,560	1,744	2,100	2,138	2,028
マンション事業	2,107	1,939	1,365	1,269	1,093
分譲住宅事業	2,225	1,531	1,329	1,070	1,063
合計	6,892	5,440	5,320	6,011	6,327

シート10

4. 通期見通し

(単位:億円)

	2012年度 実績	2013年度	
		計画	前期比
売上高	16,138	17,400	7.8%
営業利益	861	1,100	27.6%
経常利益	917	1,110	21.0%
当期純利益	464	630	35.6%
EPS	69.17円	93.80円	35.6%
ROA	6.0%	7.1%	—
ROE	6.0%	7.6%	—
1株当たり配当金	28.00円	36.00円	8.00円
配当性向	40.5%	38.4%	—

シート11

4. 通期見通し

売上高

(単位:億円)

	2012年度 実績	2013年度(通期)		
		計画	対前期 増減額	前期比
戸建住宅事業	4,651	4,990	338	7.3%
賃貸住宅事業	3,037	3,150	112	3.7%
リフォーム事業	1,115	1,220	104	9.4%
不動産フィー事業	3,939	4,120	180	4.6%
分譲住宅事業	1,278	1,350	71	5.6%
マンション事業	525	560	34	6.6%
都市再開発事業	455	360	△95	△20.9%
国際事業	548	1,000	451	82.3%
その他	587	650	62	10.7%
合計	16,138	17,400	1,261	7.8%

受注高

(単位:億円)

	2012年度 実績	2013年度(通期)		
		計画	対前期 増減額	前期比
	4,955	5,240	284	5.7%
	3,271	3,470	198	6.1%
	1,163	1,260	96	8.3%
	3,939	4,120	180	4.6%
	1,354	1,390	35	2.7%
	720	600	△120	△16.7%
	455	360	△95	△20.9%
	541	1,500	958	176.8%
	645	690	44	6.8%
	17,047	18,630	1,582	9.3%

シート12

4. 通期見通し

(単位:億円)

	営業利益				営業利益率		売上総利益率	
	2012年度 実績	2013年度(通期)			2012年度 実績	2013年度 計画	2012年度 実績	2013年度 計画
		計画	対前期 増減額	前期比				
戸建住宅事業	488	586	98	20.1%	10.5%	11.7%	23.6%	24.4%
賃貸住宅事業	275	330	54	19.8%	9.1%	10.5%	20.6%	21.9%
リフォーム事業	115	130	14	12.6%	10.3%	10.7%	23.2%	23.4%
不動産フィー事業	170	185	14	8.6%	4.3%	4.5%	12.3%	12.5%
分譲住宅事業	15	52	36	229.1%	1.2%	3.9%	12.4%	15.3%
マンション事業	10	35	24	248.6%	1.9%	6.3%	10.6%	17.0%
都市再開発事業	97	78	△19	△20.3%	21.5%	21.7%	24.7%	25.6%
国際事業	42	56	13	31.9%	7.7%	5.6%	26.6%	22.2%
その他	△4	0	4	—	△0.8%	0.0%	14.6%	13.8%
消去または全社	△349	△352	△2	—	—	—	—	—
合計	861	1,100	238	27.6%	5.3%	6.3%	18.6%	19.4%

シート13

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。