

積水ハウス株式会社

2014年1月期 第2四半期

(2013. 2. 1～2013. 7. 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

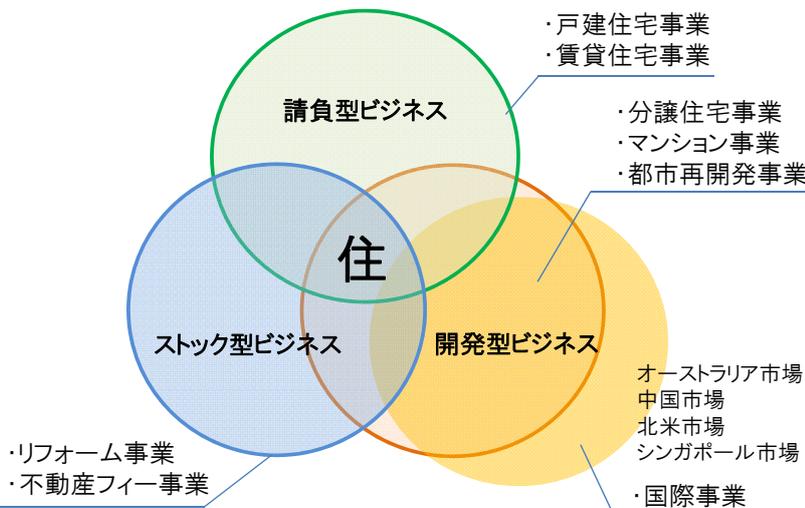
(販売用不動産(建物・土地)用途別内訳)

4. 通期見通し

2013年9月5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。

期初計画を上回る業績を達成。“住”に特化した成長戦略が着実に進捗
好調な受注状況を受け、通期計画、配当計画を上方修正（「4. 通期見直し」ご参照）

（単位：億円）

	2012年度 第2四半期		2013年度 第2四半期		
	実績	利益率	実績	利益率	前年同期比
売上高	7,580		8,452		11.5%
売上原価	6,207		6,795		9.5%
売上総利益	1,372	18.1%	1,657	19.6%	20.7%
販売費及び一般管理費	1,040		1,100		5.8%
営業利益	332	4.4%	556	6.6%	67.4%
営業外収支	9		19		97.1%
経常利益	342	4.5%	576	6.8%	68.2%
特別利益	—		—		—
特別損失	28		7		△74.7%
少数株主損益	7		9		34.6%
四半期純利益	170	2.3%	340	4.0%	99.4%
受注高	8,534		9,654		13.1%

シート2

- 3、4階建てと「グリーンファースト ゼロ」が請負型ビジネスモデルの受注を牽引
- 継続的な収益体質の強化に、売上の大幅増加が加わり、高利益率を実現
（売上総利益率：連結18.1% ⇒ 19.6%、戸建住宅22.8% ⇒ 24.8%、賃貸住宅20.0% ⇒ 21.2%）

1. 売上高について

- ① 請負型ビジネス（前期比＋481億円）、ストック型ビジネス（前期比＋151億円）、開発型ビジネス（前期比＋172億円）と全てのビジネスモデルで増収

2. 営業利益について

- ① 戸建住宅事業（前期比＋100億円）、賃貸住宅事業（前期比＋43億円）が寄与し、大幅増益
- ② 増収効果により営業利益率は6.6%（前年同期4.4%）と大きく改善。

3. 経常利益について

- ① シンガポール事業の利益計上、支払利息の減少で営業外収支が改善

4. 特別損失について

- ① 前年同期は投資有価証券評価損17億円を計上

5. 四半期純利益について

- ① 期初計画比31%増の340億円。
- ② 第2四半期末配当は1株当たり20円（期初計画18円）

シート3

2. 財政状態

総資産は前期末から 1,028億円増加

- ・ 資産は、販売用不動産の増加等により増加。都市再開発事業の販売用不動産を固定資産に振替
- ・ 負債は、工事量に比例して工事未払金、未成工事受入金が増加
- ・ 四半期純利益にその他の包括利益累計額の増加が加わり、純資産は534億円増加(自己資本比率 52.3%)

(単位:億円)

(単位:億円)

資産の部	2012年度 期末	2013年度 2Q末	前期末比 増減額		2012年度 2Q実績	2013年度 2Q実績	前年同期比 増減額	
流動資産合計	9,558	9,716	157	営業活動によるキャッシュ・フロー	△67	49	117	
固定資産合計	5,833	6,704	870	投資活動によるキャッシュ・フロー	△270	△355	△84	
資産合計	15,392	16,421	1,028	フリー・キャッシュ・フロー	△338	△305	33	
				財務活動によるキャッシュ・フロー	△3	39	43	
				現金および現金同等物の増減額 (△は減少)	△342	△231	111	
負債・純資産の部	2012年度 期末	2013年度 2Q末	前期末比 増減額	現金および現金同等物の期首残高	1,695	1,792		
流動負債合計	4,110	4,721	611	現金および現金同等物の期末残高	1,352	1,560		
固定負債合計	3,141	3,024	△117				前年同期比 増減額	
負債合計	7,252	7,745	493	資本的支出	302	877	575	
純資産合計	8,140	8,675	534	減価償却費	90	98	8	
負債・純資産合計	15,392	16,421	1,028		2012年度 期末	2013年度 2Q末	前期末比 増減額	増減率
				有利子負債	2,686	2,867	181	6.8%

シート4

3. セグメント情報

(単位:億円)

		2012年度 第2四半期					2013年度 第2四半期				
		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	2,232	204	9.2%	22.8%	2,550	2,486	305	12.3%	24.8%	2,950
	賃貸住宅事業	1,395	110	7.9%	20.0%	1,580	1,622	154	9.5%	21.2%	2,126
	小計	3,627	315	8.7%	21.7%	4,131	4,108	459	11.2%	23.4%	5,077
ストック型	リフォーム事業	547	57	10.5%	23.2%	572	617	66	10.8%	23.7%	645
	不動産フィー事業	1,960	83	4.2%	12.2%	1,960	2,041	110	5.4%	13.1%	2,041
	小計	2,507	140	5.6%	14.6%	2,532	2,658	177	6.7%	15.6%	2,686
開発型	分譲住宅事業	584	10	1.7%	13.7%	679	698	41	6.0%	17.0%	723
	マンション事業	202	2	1.2%	11.1%	393	303	3	1.1%	10.3%	340
	都市再開発事業	189	30	16.0%	19.4%	189	141	35	25.1%	29.7%	141
	国際事業	190	10	5.8%	29.1%	294	196	5	2.8%	30.4%	278
	小計	1,167	53	4.6%	16.7%	1,556	1,339	86	6.4%	18.8%	1,483
	その他	278	△4	△1.8%	14.3%	314	345	3	1.0%	15.3%	407
	消去または全社	-	△171	-	-	-	-	△169	-	-	-
	合計	7,580	332	4.4%	18.1%	8,534	8,452	556	6.6%	19.6%	9,654

シート5

3. セグメント情報 請負型ビジネス

	(単位:億円)			(単位:億円)		
	売上高			受注高		
	2012年度 第2四半期	2013年度 第2四半期	前年同期比	2012年度 第2四半期	2013年度 第2四半期	前年同期比
戸建住宅事業	2,232	2,486	11.4%	2,550	2,950	15.7%
賃貸住宅事業	1,395	1,622	16.3%	1,580	2,126	34.5%
合計	3,627	4,108	13.3%	4,131	5,077	22.9%

	営業利益			営業利益率		売上総利益率	
	2012年度 第2四半期	2013年度 第2四半期	対前年同期 増減額	2012年度 第2四半期	2013年度 第2四半期	2012年度 第2四半期	2013年度 第2四半期
	戸建住宅事業	204	305	100	9.2%	12.3%	22.8%
賃貸住宅事業	110	154	43	7.9%	9.5%	20.0%	21.2%
合計	315	459	144	8.7%	11.2%	21.7%	23.4%

(1) 戸建住宅について

- ① 3、4階建て等の高付加価値住宅の受注が好調。受注残は前期末比18.8%増の2,934億円
- ② コストダウンと増収効果で利益率が大きく改善。営業利益率は前年同期比3.1ポイント増の12.3%
- ③ エネルギー収支ゼロの住宅「グリーンファースト ゼロ」比率は7月に50%を超える(期初目標:40%)

(2) 賃貸住宅について

- ① 受注残は前期末比20.8%増の2,929億円。3、4階建て賃貸住宅の販売が好調
- ② シャーメゾンガーデンズの魅力訴求、高遮音床システム「シャイド55」の全戸標準化など、他社との差別化を図る

シート6

3. セグメント情報 スtock型ビジネス

	(単位:億円)			(単位:億円)		
	売上高			受注高		
	2012年度 第2四半期	2013年度 第2四半期	前年同期比	2012年度 第2四半期	2013年度 第2四半期	前年同期比
リフォーム事業	547	617	12.8%	572	645	12.7%
不動産フィー事業	1,960	2,041	4.1%	1,960	2,041	4.1%
合計	2,507	2,658	6.0%	2,532	2,686	6.1%

	営業利益			営業利益率		売上総利益率	
	2012年度 第2四半期	2013年度 第2四半期	対前年同期 増減額	2012年度 第2四半期	2013年度 第2四半期	2012年度 第2四半期	2013年度 第2四半期
	リフォーム事業	57	66	9	10.5%	10.8%	23.2%
不動産フィー事業	83	110	27	4.2%	5.4%	12.2%	13.1%
合計	140	177	37	5.6%	6.7%	14.6%	15.6%

良質なストックを提供する請負型ビジネスの好調が、ストック型ビジネスにも波及

(3) リフォーム事業について

- ① 積極的な人員投入と省エネ改修や性能向上に関する提案型リフォームを強化し、増収
- ② 大型リフォームの比率が増えたことから利益率も改善

(4) 不動産フィー事業について

- ① 前年同期比4.1%の増収、管理室数は51.6万室、入居率は96.3%(前期末96.0%)
- ② 営業利益率は5.4%に改善。入居率アップに加え、仲介手数料等のフィー事業が改善

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		
	2012年度 第2四半期	2013年度 第2四半期	前年同期比	2012年度 第2四半期	2013年度 第2四半期	前年同期比
分譲住宅事業	584	698	19.4%	679	723	6.4%
マンション事業	202	303	49.6%	393	340	△13.4%
都市再開発事業	189	141	△25.3%	189	141	△25.3%
国際事業	190	196	3.5%	294	278	△5.4%
合計	1,167	1,339	14.8%	1,556	1,483	△4.7%

	営業利益			営業利益率		売上総利益率	
	2012年度 第2四半期	2013年度 第2四半期	対前年同期 増減額	2012年度 第2四半期	2013年度 第2四半期	2012年度 第2四半期	2013年度 第2四半期
分譲住宅事業	10	41	31	1.7%	6.0%	13.7%	17.0%
マンション事業	2	3	0	1.2%	1.1%	11.1%	10.3%
都市再開発事業	30	35	5	16.0%	25.1%	19.4%	29.7%
国際事業	10	5	△5	5.8%	2.8%	29.1%	30.4%
合計	53	86	32	4.6%	6.4%	16.7%	18.8%

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 スマートハウスの先進企業としてスマートタウンの分譲を積極展開
- ② 国内分譲土地の回転率が改善。仕入れ増加もあり大幅増収

(6) マンション事業について

- ① 7月に「グランフロント大阪オーナーズタワー」の引き渡し開始。2013年度2Qの引き渡しは1,174戸

(7) 都市再開発事業について

- ① 前年同期は、リートへの物件売却 67億円を計上

(8) 国際事業について

<2013年度 第2四半期>

(単位:億円)

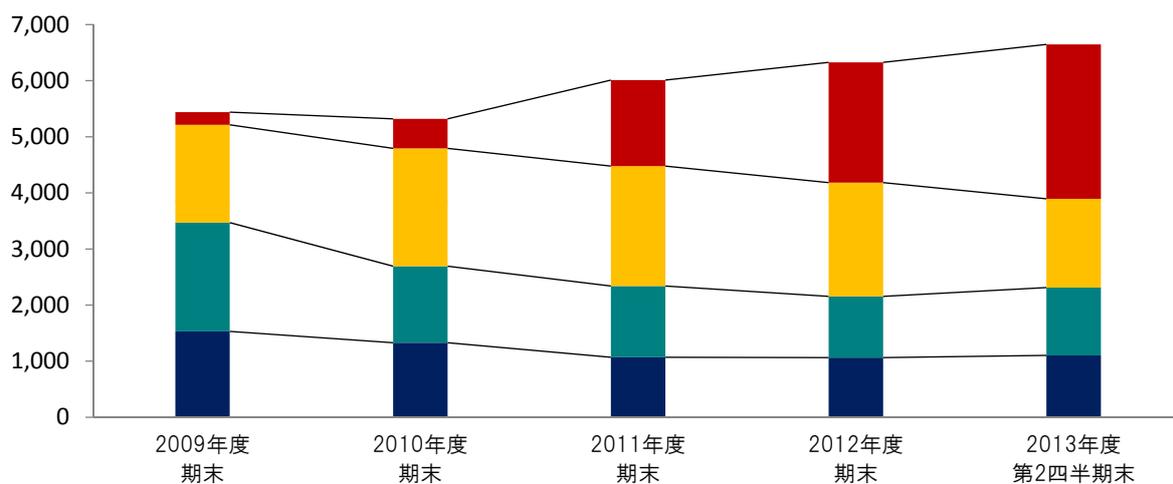
国	売上高	営業利益	経常利益	投資残高	受注残高	
オーストラリア	99	△9	△7	1,090	550	
中国	—	△8	△21	1,252	—	
米国	97	28	31	555	169	
シンガポール※	—	—	6	294	(636)	※持分法適用
その他共通費	—	△5	△5	—	—	
合計	196	5	3	3,192	719	

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	1,080戸
※ 今期引き渡し済を含む	オーストラリア	ウェントワースポイント	477戸	452戸
	シンガポール	5プロジェクト合計	3,280戸	3,030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） ■ 分譲住宅事業 ■ マンション事業 ■ 都市再開発事業 ■ 国際事業



	2009年度 期末	2010年度 期末	2011年度 期末	2012年度 期末	2013年度 第2四半期末
国際事業	225	525	1,533	2,142	2,752
都市再開発事業	1,744	2,100	2,138	2,028	1,581
マンション事業	1,939	1,365	1,269	1,093	1,209
分譲住宅事業	1,531	1,329	1,070	1,063	1,104
合計	5,440	5,320	6,011	6,327	6,646

シート10

4. 通期見通し

（単位：億円）

	2012年度 実績	2013年度		
		期初計画	修正計画	前年比
売上高	16,138	17,400	18,150	12.5%
営業利益	861	1,100	1,300	50.8%
経常利益	917	1,110	1,335	45.5%
当期純利益	464	630	770	65.7%
EPS	69.17円	93.80円	114.64円	65.7%
ROA	6.0%	7.1%	8.2%	—
ROE	6.0%	7.6%	9.1%	—
1株当たり配当金	28.00円	36.00円	43.00円	15.00円
配当性向	40.5%	38.4%	37.5%	—

シート11

4. 通期見通し(セグメント情報)

売上高

(単位:億円)

	2012年度 実績	2013年度(通期)		
		期初計画	修正計画	前年比
戸建住宅事業	4,651	4,990	5,270	13.3%
賃貸住宅事業	3,037	3,150	3,490	14.9%
リフォーム事業	1,115	1,220	1,255	12.5%
不動産フィー事業	3,939	4,120	4,100	4.1%
分譲住宅事業	1,278	1,350	1,400	9.5%
マンション事業	525	560	620	18.0%
都市再開発事業	455	360	410	△9.9%
国際事業	548	1,000	900	64.1%
その他	587	650	705	20.1%
合計	16,138	17,400	18,150	12.5%

受注高

(単位:億円)

	2012年度 実績	2013年度(通期)		
		期初計画	修正計画	前年比
	4,955	5,240	5,420	9.4%
	3,271	3,470	3,845	17.5%
	1,163	1,260	1,300	11.7%
	3,939	4,120	4,100	4.1%
	1,354	1,390	1,465	8.2%
	720	600	680	△5.6%
	455	360	410	△9.9%
	541	1,500	900	66.1%
	645	690	820	27.0%
	17,047	18,630	18,940	11.1%

シート12

4. 通期見通し(セグメント情報)

(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 修正計画	2012年度 実績	2013年度 修正計画
		期初計画	修正計画	対前年 増減額				
戸建住宅事業	488	586	665	177	10.5%	12.6%	23.6%	25.1%
賃貸住宅事業	275	330	370	94	9.1%	10.6%	20.6%	21.8%
リフォーム事業	115	130	140	24	10.3%	11.2%	23.2%	23.9%
不動産フィー事業	170	185	210	39	4.3%	5.1%	12.3%	13.0%
分譲住宅事業	15	52	80	64	1.2%	5.7%	12.4%	16.6%
マンション事業	10	35	35	24	1.9%	5.6%	10.6%	15.3%
都市再開発事業	97	78	80	△17	21.5%	19.5%	24.7%	23.7%
国際事業	42	56	60	17	7.7%	6.7%	26.6%	21.3%
その他	△4	0	5	9	△0.8%	0.7%	14.6%	14.9%
消去または全社	△349	△352	△345	4	—	—	—	—
合計	861	1,100	1,300	438	5.3%	7.2%	18.6%	19.8%

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。