

積水ハウス株式会社

2014年1月期 第3四半期

(2013. 2. 1~2013. 10. 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

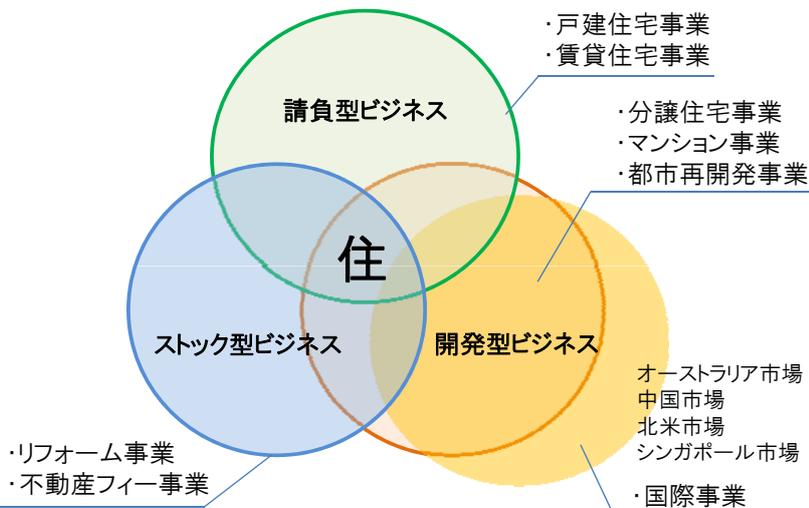
(販売用不動産(建物・土地)用途別内訳)

<参考>通期見通し

2013年12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。

通期計画に対し順調な進捗。“住”に特化した成長戦略が確実に進行

受注高は第3四半期会計期間の受注計画に対し想定以上で着地（「<参考>通期見通し」ご参照）

（単位：億円）

	2012年度 第3四半期		2013年度 第3四半期		
	実績	利益率	実績	利益率	前年同期比
売上高	11,411		12,580		10.2%
売上原価	9,325		10,115		8.5%
売上総利益	2,086	18.3%	2,464	19.6%	18.1%
販売費及び一般管理費	1,571		1,660		5.6%
営業利益	514	4.5%	804	6.4%	56.3%
営業外収支	18		35		96.4%
経常利益	532	4.7%	840	6.7%	57.6%
特別利益	—		4		—
特別損失	36		8		△76.6%
少数株主損益	14		18		26.8%
四半期純利益	267	2.3%	508	4.0%	89.6%
受注高	12,854		15,064		17.2%

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
- 消費増税前の駆け込み需要も加わり、受注は大幅に増加
- 継続的な収益体質の強化、売上の大幅増加により、高利益率を実現

（売上総利益率：連結18.3% ⇒ 19.6%、戸建住宅22.8% ⇒ 24.5%、賃貸住宅19.9% ⇒ 20.8%）

1. 売上高について

- ① 請負型ビジネス（前年同期比＋791億円）、ストック型ビジネス（前年同期比＋195億円）、開発型ビジネス（前年同期比＋94億円）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（前年同期比＋150億円）、賃貸住宅事業（前年同期比＋56億円）が寄与し、大幅増益
- ② 増収効果により営業利益率は6.4%（前年同期4.5%）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 22億円を計上

5. 四半期純利益について

- ① 前年同期比89.6%増の508億円。

シート3

2. 財政状態

総資産は前期末から1,642億円増加

- ・ 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、短期社債の発行や、受注の増加に伴い未成工事受入金等が増加
- ・ 四半期純利益の増加や為替換算調整勘定の増加等により、純資産は618億円増加(自己資本比率 50.9%)

(単位:億円)

資産の部	2012年度 期末	2013年度 3Q末	前期末比 増減額
流動資産合計	9,558	10,004	445
固定資産合計	5,833	7,031	1,197
資産合計	15,392	17,035	1,642
負債・純資産の部	2012年度 期末	2013年度 3Q末	前期末比 増減額
流動負債合計	4,110	5,112	1,001
固定負債合計	3,141	3,164	22
負債合計	7,252	8,276	1,023
純資産合計	8,140	8,759	618
負債・純資産合計	15,392	17,035	1,642

(単位:億円)

	2012年度 3Q実績	2013年度 3Q実績	前年同期比 増減額	
営業活動によるキャッシュ・フロー	10	△257	△267	
投資活動によるキャッシュ・フロー	△399	△691	△292	
フリー・キャッシュ・フロー	△389	△949	△559	
財務活動によるキャッシュ・フロー	△117	324	441	
現金および現金同等物の増減額 (△は減少)	△509	△591	△82	
現金および現金同等物の期首残高	1,695	1,792		
現金および現金同等物の期末残高	1,185	1,200		
	2012年度 3Q実績	2013年度 3Q実績	前年同期比 増減額	
資本的支出	452	1,207	754	
減価償却費	138	158	19	
	2012年度 期末	2013年度 3Q末	前期末比 増減額	増減率
有利子負債	2,686	3,297	611	22.8%

シート4

3. セグメント情報

(単位:億円)

		2012年度 第3四半期					2013年度 第3四半期				
		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	3,298	293	8.9%	22.8%	3,762	3,714	444	12.0%	24.5%	4,430
	賃貸住宅事業	2,062	157	7.6%	19.9%	2,404	2,437	214	8.8%	20.8%	3,366
	小計	5,360	450	8.4%	21.7%	6,167	6,152	658	10.7%	23.0%	7,796
ストック型	リフォーム事業	791	77	9.8%	23.1%	868	873	89	10.3%	24.4%	1,008
	不動産フィー事業	2,946	131	4.4%	12.4%	2,946	3,058	160	5.3%	12.9%	3,058
	小計	3,737	209	5.6%	14.6%	3,814	3,932	250	6.4%	15.5%	4,067
開発型	分譲住宅事業	860	11	1.4%	13.9%	1,040	978	56	5.8%	17.2%	1,083
	マンション事業	280	1	0.4%	10.6%	587	411	16	4.0%	13.0%	603
	都市再開発事業	391	86	22.2%	25.1%	391	279	61	21.9%	25.5%	279
	国際事業	375	24	6.5%	25.9%	386	333	18	5.4%	30.3%	502
	小計	1,908	124	6.5%	18.1%	2,405	2,003	152	7.6%	19.7%	2,469
	その他	405	△10	△2.6%	14.5%	466	492	1	0.4%	15.7%	731
	消去または全社	-	△259	-	-	-	-	△258	-	-	-
	合計	11,411	514	4.5%	18.3%	12,854	12,580	804	6.4%	19.6%	15,064

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3四半期	2013年度 第3四半期	前年同期比	2012年度 第3四半期	2013年度 第3四半期	前年同期比
戸建住宅事業	3,298	3,714	12.6%	3,762	4,430	17.7%
賃貸住宅事業	2,062	2,437	18.2%	2,404	3,366	40.0%
合計	5,360	6,152	14.8%	6,167	7,796	26.4%

	営業利益			営業利益率		売上総利益率	
	2012年度 第3四半期	2013年度 第3四半期	対前年同期 増減額	2012年度 第3四半期	2013年度 第3四半期	2012年度 第3四半期	2013年度 第3四半期
	戸建住宅事業	293	444	150	8.9%	12.0%	22.8%
賃貸住宅事業	157	214	56	7.6%	8.8%	19.9%	20.8%
合計	450	658	207	8.4%	10.7%	21.7%	23.0%

(1) 戸建住宅について

- ① 3、4階建て、「グリーンファースト ゼロ」等の高付加価値住宅の受注が好調
消費増税前の駆け込み需要もあり受注残は前期末比29.0%増の3,185億円
- 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12.0%
- ③ 「グリーンファースト ハイブリッド」のラインナップ増強や「ハイブリッドシーカス」の投入で他社との差別化を図る

(2) 賃貸住宅について

- ① 受注残は前期末比38.3%増の3,354億円。3、4階建て賃貸住宅の販売が好調
- ② シャーメゾンフェスタの強化や、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3四半期	2013年度 第3四半期	前年同期比	2012年度 第3四半期	2013年度 第3四半期	前年同期比
リフォーム事業	791	873	10.5%	868	1,008	16.2%
不動産フィー事業	2,946	3,058	3.8%	2,946	3,058	3.8%
合計	3,737	3,932	5.2%	3,814	4,067	6.6%

	営業利益			営業利益率		売上総利益率	
	2012年度 第3四半期	2013年度 第3四半期	対前年同期 増減額	2012年度 第3四半期	2013年度 第3四半期	2012年度 第3四半期	2013年度 第3四半期
	リフォーム事業	77	89	11	9.8%	10.3%	23.1%
不動産フィー事業	131	160	29	4.4%	5.3%	12.4%	12.9%
合計	209	250	41	5.6%	6.4%	14.6%	15.5%

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3.8%の増収、管理室数は521,984室、入居率は96.2%(前期末96.0%)
- ② 営業利益率は5.3%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3四半期	2013年度 第3四半期	前年同期比	2012年度 第3四半期	2013年度 第3四半期	前年同期比
分譲住宅事業	860	978	13.6%	1,040	1,083	4.1%
マンション事業	280	411	46.5%	587	603	2.7%
都市再開発事業	391	279	△28.5%	391	279	△28.5%
国際事業	375	333	△11.0%	386	502	30.1%
合計	1,908	2,003	5.0%	2,405	2,469	2.6%

	営業利益			営業利益率		売上総利益率	
	2012年度 第3四半期	2013年度 第3四半期	対前年同期 増減額	2012年度 第3四半期	2013年度 第3四半期	2012年度 第3四半期	2013年度 第3四半期
分譲住宅事業	11	56	44	1.4%	5.8%	13.9%	17.2%
マンション事業	1	16	15	0.4%	4.0%	10.6%	13.0%
都市再開発事業	86	61	△25	22.2%	21.9%	25.1%	25.5%
国際事業	24	18	△6	6.5%	5.4%	25.9%	30.3%
合計	124	152	27	6.5%	7.6%	18.1%	19.7%

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 宮城県等、東北エリアにスマートタウンを展開し積極的な販売を行うと同時に、復興に寄与
- ② 国内分譲土地の利益率が大幅に改善

(6) マンション事業について

- ① 「グランフロント大阪オーナーズタワー」等の引き渡しが進捗。新規販売物件の受注も好調に推移

(7) 都市再開発事業について

- ① 第3四半期にリート向け物件売却62億円計上。高い入居率維持で安定的な賃料収益確保

(8) 国際事業について

<2013年度 第3四半期>

(単位:億円)

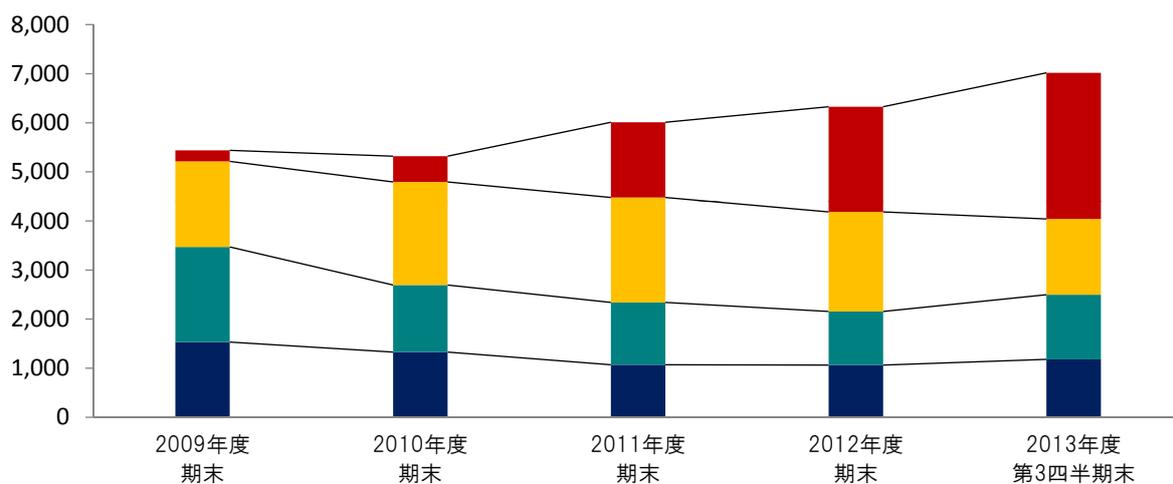
国	売上高	営業利益	経常利益	投資残高	受注残高	
オーストラリア	165	△10	△8	1,137	625	
中国	—	△15	△28	1,386	—	
米国	167	51	56	579	181	
シンガポール※	—	—	10	316	(626)	※持分法適用
その他共通費	—	△8	△8	—	—	
合計	333	18	22	3,419	807	

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	1,166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	624戸	594戸
	シンガポール	5プロジェクト合計	3,280戸	3,088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3四半期末
国際事業	225	525	1,533	2,142	2,977
都市再開発事業	1,744	2,100	2,138	2,028	1,544
マンション事業	1,939	1,365	1,269	1,093	1,316
分譲住宅事業	1,531	1,329	1,070	1,063	1,180
合計	5,440	5,320	6,011	6,327	7,018

シート10

<参考>通期見通し

2013年9月5日発表の計画数値から変更ございません。

（単位：億円）

	2012年度 実績	2013年度	
		計画	前年比
売上高	16,138	18,150	12.5%
営業利益	861	1,300	50.8%
経常利益	917	1,335	45.5%
当期純利益	464	770	65.7%
EPS	69.17円	114.65円	65.8%
ROA	6.0%	8.2%	—
ROE	6.0%	9.1%	—
1株当たり配当金	28.00円	43.00円	15.00円
配当性向	40.5%	37.5%	—

シート11

<参考>通期見通し(セグメント情報)

2013年9月5日発表の計画数値から変更ございません。

売上高

(単位:億円)

	2012年度 実績	2013年度(通期)		
		計画	対前年 増減額	前年比
戸建住宅事業	4,651	5,270	618	13.3%
賃貸住宅事業	3,037	3,490	452	14.9%
リフォーム事業	1,115	1,255	139	12.5%
不動産フィー事業	3,939	4,100	160	4.1%
分譲住宅事業	1,278	1,400	121	9.5%
マンション事業	525	620	94	18.0%
都市再開発事業	455	410	△45	△9.9%
国際事業	548	900	351	64.1%
その他	587	705	117	20.1%
合計	16,138	18,150	2,011	12.5%

受注高

(単位:億円)

	2012年度 実績	2013年度(通期)		
		計画	対前年 増減額	前年比
	4,955	5,420	464	9.4%
	3,271	3,845	573	17.5%
	1,163	1,300	136	11.7%
	3,939	4,100	160	4.1%
	1,354	1,465	110	8.2%
	720	680	△40	△5.6%
	455	410	△45	△9.9%
	541	900	358	66.1%
	645	820	174	27.0%
	17,047	18,940	1,892	11.1%

シート12

<参考>通期見通し(セグメント情報)

2013年9月5日発表の計画数値から変更ございません。

(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	対前年 増減額	前年比				
戸建住宅事業	488	665	177	36.3%	10.5%	12.6%	23.6%	25.1%
賃貸住宅事業	275	370	94	34.3%	9.1%	10.6%	20.6%	21.8%
リフォーム事業	115	140	24	21.3%	10.3%	11.2%	23.2%	23.9%
不動産フィー事業	170	210	39	23.2%	4.3%	5.1%	12.3%	13.0%
分譲住宅事業	15	80	64	406.3%	1.2%	5.7%	12.4%	16.6%
マンション事業	10	35	24	248.6%	1.9%	5.6%	10.6%	15.3%
都市再開発事業	97	80	△17	△18.3%	21.5%	19.5%	24.7%	23.7%
国際事業	42	60	17	41.3%	7.7%	6.7%	26.6%	21.3%
その他	△4	5	9	—	△0.8%	0.7%	14.6%	14.9%
消去または全社	△349	△345	4	—	—	—	—	—
合計	861	1,300	438	50.8%	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。