

積水ハウス株式会社

2014年1月期
(2013. 2. 1～2014. 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

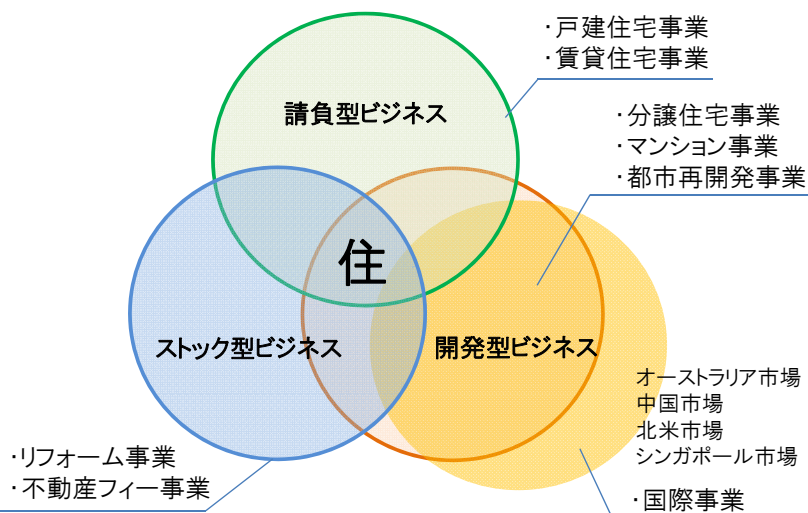
(販売用不動産(建物・土地)用途別内訳)

4. 通期見通し

2014年3月6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。

1. 業績概要

請負型・ストック型・開発型ビジネスの相乗効果を発揮し、創業以来最高の売上高、営業利益を達成
1株当たり利益は118.63円、1株当たり配当は15円増配の43円、ROEは9.2%に上昇

(単位:億円)

	2012年度		2013年度		
	実績	利益率	実績	利益率	前期比
売上高	16,138		18,051		11.9%
売上原価	13,143		14,466		10.1%
売上総利益	2,995	18.6%	3,584	19.9%	19.7%
販売費及び一般管理費	2,133		2,265		6.2%
営業利益	861	5.3%	1,319	7.3%	53.1%
営業外収支	55		58		5.3%
経常利益	917	5.7%	1,377	7.6%	50.2%
特別利益	—		4		—
特別損失	53		57		8.2%
少数株主損益	21		33		56.4%
当期純利益	464	2.9%	798	4.4%	71.8%
受注高	17,047		19,285		13.1%

シート2

1. 業績概要

- 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
- 提案型リフォームによる受注拡大、高い入居率の維持等によりストック型ビジネスの利益が安定的に増加。開発型ビジネスの収益も改善
- 継続的な収益体質の強化と売上の大幅増加により、高い利益率を実現
(売上総利益率: 連結18.6% ⇒ 19.9%、戸建住宅23.6% ⇒ 24.9%、賃貸住宅20.6% ⇒ 21.3%)

1. 売上高について

- ① 請負型ビジネス(前期比+ 1,050億円)、ストック型ビジネス(前期比+279億円)、開発型ビジネス(前期比+ 435億円)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+ 170億円)、賃貸住宅事業(前期比+ 89億円)が寄与し、大幅増益
- ② 増収効果により営業利益率は7.3%(前期5.3%)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 投資有価証券評価損の減少(前期15億円を計上)
- ② 当期は減損損失42億円を計上

5. 当期純利益について

- ① 前期比71.8%増の798億円。

シート3

2. 財政状態

総資産は前期末から 2,297億円増加

- ・ 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、受注増加による仕入債務の増加や未成工事受入金の増加等。
- ・ 純資産は、新株予約権付社債の権利行使に伴う資本金及び資本剰余金の増加や為替換算調整勘定の増加。
(自己資本比率 52.6%)

(単位:億円)

(単位:億円)

資産の部	2012年度 期末	2013年度 期末	前期末比		2012年度 実績	2013年度 実績	前期比 増減額
流動資産合計	9,558	10,785	12.8%	営業活動によるキャッシュ・フロー	825	780	△45
固定資産合計	5,833	6,904	18.3%	投資活動によるキャッシュ・フロー	△581	△806	△225
資産合計	15,392	17,690	14.9%	フリー・キャッシュ・フロー	244	△25	△270
				財務活動によるキャッシュ・フロー	△172	△7	165
				現金および現金同等物の増減額 (△は減少)	97	20	△76
負債・純資産の部	2012年度 期末	2013年度 期末	前期末比	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	5,026	22.3%	現金および現金同等物の期末残高	1,792	1,813	
固定負債合計	3,141	3,249	3.4%				
負債合計	7,252	8,275	14.1%				
純資産合計	8,140	9,414	15.6%				
負債・純資産合計	15,392	17,690	14.9%				
					2012年度 実績	2013年度 実績	前期比 増減額
				資本的支出	609	1,302	693
				減価償却費	190	225	35
					2012年度 期末	2013年度 期末	前期末比 増減額
				有利子負債	2,686	2,898	212
							増減率
							7.9%

シート4

3. セグメント情報

(単位:億円)

		2012年度					2013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	4,651	488	10.5%	23.6%	4,955	5,176	658	12.7%	24.9%	5,250
	賃貸住宅事業	3,037	275	9.1%	20.6%	3,271	3,562	364	10.2%	21.3%	4,266
	小計	7,688	763	9.9%	22.4%	8,226	8,738	1,023	11.7%	23.4%	9,517
ストック型	リフォーム事業	1,115	115	10.3%	23.2%	1,163	1,250	140	11.2%	24.5%	1,351
	不動産フィー事業	3,939	170	4.3%	12.3%	3,939	4,084	200	4.9%	12.8%	4,084
	小計	5,055	285	5.7%	14.7%	5,103	5,334	341	6.4%	15.6%	5,435
開発型	分譲住宅事業	1,278	15	1.2%	12.4%	1,354	1,334	81	6.1%	16.9%	1,325
	マンション事業	525	10	1.9%	10.6%	720	630	39	6.3%	14.6%	766
	都市再開発事業	455	97	21.5%	24.7%	455	424	85	20.2%	23.7%	446
	国際事業	548	42	7.7%	26.6%	541	853	85	10.0%	25.0%	825
	小計	2,807	166	5.9%	16.8%	3,071	3,243	292	9.0%	19.5%	3,364
	その他	587	△4	△0.8%	14.6%	645	734	16	2.3%	16.0%	969
	消去または全社	-	△349	-	-	-	-	△354	-	-	-
	合計	16,138	861	5.3%	18.6%	17,047	18,051	1,319	7.3%	19.9%	19,285

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		
	2012年度実績	2013年度実績	前期比	2012年度実績	2013年度実績	前期比
戸建住宅事業	4,651	5,176	11.3%	4,955	5,250	6.0%
賃貸住宅事業	3,037	3,562	17.3%	3,271	4,266	30.4%
合計	7,688	8,738	13.7%	8,226	9,517	15.7%

	営業利益			営業利益率		売上総利益率	
	2012年度実績	2013年度実績	前期比	2012年度実績	2013年度実績	2012年度実績	2013年度実績
戸建住宅事業	488	658	34.9%	10.5%	12.7%	23.6%	24.9%
賃貸住宅事業	275	364	32.5%	9.1%	10.2%	20.6%	21.3%
合計	763	1,023	34.0%	9.9%	11.7%	22.4%	23.4%

複合型多目的マンション「ベレオプラス」を投入し、3、4階建て戸建・賃貸住宅の需要の創出を図る

(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。前期比6.0%増
- ② 「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29.0%増の3,129億円。3、4階建て賃貸住宅の販売が好調
- ② サービス付高齢者向け専用住宅「セレブリオ」を積極的に展開。一方、シャーマ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) 売上高			(単位:億円) 受注高		
	2012年度実績	2013年度実績	前期比	2012年度実績	2013年度実績	前期比
リフォーム事業	1,115	1,250	12.1%	1,163	1,351	16.1%
不動産フィー事業	3,939	4,084	3.7%	3,939	4,084	3.7%
合計	5,055	5,334	5.5%	5,103	5,435	6.5%

	営業利益			営業利益率		売上総利益率	
	2012年度実績	2013年度実績	前期比	2012年度実績	2013年度実績	2012年度実績	2013年度実績
リフォーム事業	115	140	21.6%	10.3%	11.2%	23.2%	24.5%
不動産フィー事業	170	200	17.7%	4.3%	4.9%	12.3%	12.8%
合計	285	341	19.3%	5.7%	6.4%	14.7%	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 前期比3.7%の増収、管理室数は526,276室、入居率は96.2%(前期末96.0%)
- ② 営業利益率は4.9%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年度実績	2013年度実績	前期比	2012年度実績	2013年度実績	前期比
分譲住宅事業	1,278	1,334	4.4%	1,354	1,325	△2.1%
マンション事業	525	630	20.1%	720	766	6.4%
都市再開発事業	455	424	△6.8%	455	446	△1.9%
国際事業	548	853	55.7%	541	825	52.4%
合計	2,807	3,243	15.5%	3,071	3,364	9.5%

	営業利益			営業利益率		売上総利益率	
	2012年度実績	2013年度実績	前期比	2012年度実績	2013年度実績	2012年度実績	2013年度実績
分譲住宅事業	15	81	415.3%	1.2%	6.1%	12.4%	16.9%
マンション事業	10	39	296.1%	1.9%	6.3%	10.6%	14.6%
都市再開発事業	97	85	△12.5%	21.5%	20.2%	24.7%	23.7%
国際事業	42	85	102.0%	7.7%	10.0%	26.6%	25.0%
合計	166	292	76.1%	5.9%	9.0%	16.8%	19.5%

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 福島県で全棟「グリーンファースト ゼロ」によるスマートタウンを展開する等、積極的な取り組みを行う
- 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 「グランドメゾン池下ザ・タワー」等完成物件の引き渡しを着実に先行、新規販売物件の受注も好調に推移
- ② 営業利益率も6.3%と大幅改善(前期1.9%)

(7) 都市再開発事業について

- ① リート向け等に物件売却121億円計上。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

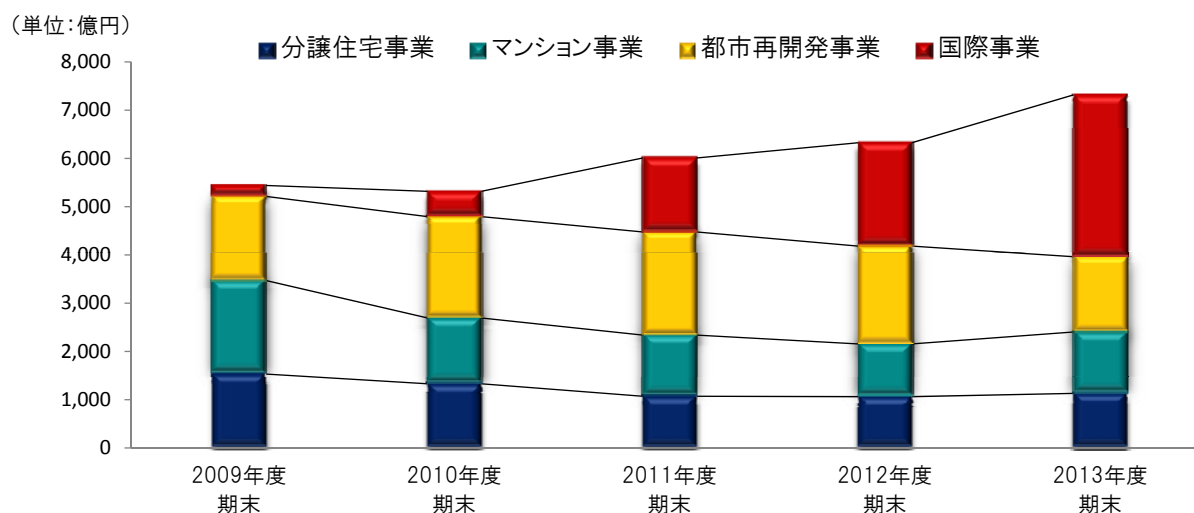
(単位:億円)

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	599	29	34	902	414	
中国	—	△22	△38	1,753	9	
米国	253	89	92	817	186	
シンガポール※	—	—	20	315	(632)	※持分法適用
その他共通費	—	△10	△10	—	—	
合計	853	85	97	3,789	610	

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	1,244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	809戸	765戸
	シンガポール	5プロジェクト合計	3,280戸	3,134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)

	2009年度 期末	2010年度 期末	2011年度 期末	2012年度 期末	2013年度 期末
国際事業	225	525	1,533	2,142	3,352
都市再開発事業	1,744	2,100	2,138	2,028	1,562
マンション事業	1,939	1,365	1,269	1,093	1,272
分譲住宅事業	1,531	1,329	1,070	1,063	1,130
合計	5,440	5,320	6,011	6,327	7,317

シート10

4. 通期見通し

(単位:億円)

	2013年度 実績	2014年度	
		計画	前期比
売上高	18,051	18,600	3.0%
営業利益	1,319	1,420	7.6%
経常利益	1,377	1,490	8.1%
当期純利益	798	890	11.5%
EPS	118.63円	129.89円	9.5%
ROA	8.2%	8.0%	—
ROE	9.2%	9.3%	—
1株当たり配当金	43.00円	50.00円	7.00円
配当性向	36.2%	38.5%	—

シート11

4. 通期見通し

売上高

(単位:億円)

	2013年度 実績	2014年度(通期)		
		計画	対前期 増減額	前期比
戸建住宅事業	5,176	4,900	△276	△5.3%
賃貸住宅事業	3,562	3,700	137	3.9%
リフォーム事業	1,250	1,370	119	9.6%
不動産フィー事業	4,084	4,290	205	5.0%
分譲住宅事業	1,334	1,270	△64	△4.8%
マンション事業	630	620	△10	△1.7%
都市再開発事業	424	470	45	10.8%
国際事業	853	1,210	356	41.7%
その他	734	770	35	4.8%
合計	18,051	18,600	548	3.0%

受注高

(単位:億円)

	2013年度 実績	2014年度(通期)		
		計画	対前期 増減額	前期比
戸建住宅事業	5,250	5,040	△210	△4.0%
賃貸住宅事業	4,266	3,910	△356	△8.4%
リフォーム事業	1,351	1,490	138	10.3%
不動産フィー事業	4,084	4,290	205	5.0%
分譲住宅事業	1,325	1,270	△55	△4.2%
マンション事業	766	630	△136	△17.8%
都市再開発事業	446	447	1	0.3%
国際事業	825	1,250	424	51.3%
その他	969	822	△146	△15.1%
合計	19,285	19,150	△135	△0.7%

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	
	2013年度 実績	2014年度(通期)			2013年度 実績	2014年度 計画	2013年度 実績	2014年度 計画
		計画	対前期 増減額	前期比				
戸建住宅事業	658	620	△38	△5.8%	12.7%	12.7%	24.9%	25.3%
賃貸住宅事業	364	430	65	17.8%	10.2%	11.6%	21.3%	21.9%
リフォーム事業	140	160	19	14.0%	11.2%	11.7%	24.5%	24.1%
不動産フィー事業	200	230	29	14.6%	4.9%	5.4%	12.8%	12.8%
分譲住宅事業	81	80	△1	△1.8%	6.1%	6.3%	16.9%	17.3%
マンション事業	39	50	10	25.7%	6.3%	8.1%	14.6%	19.4%
都市再開発事業	85	85	△0	△0.7%	20.2%	18.1%	23.7%	23.4%
国際事業	85	95	9	10.7%	10.0%	7.9%	25.0%	22.3%
その他	16	20	3	18.3%	2.3%	2.6%	16.0%	14.9%
消去または全社	△354	△350	4	-	-	-	-	-
合計	1,319	1,420	100	7.6%	7.3%	7.6%	19.9%	20.1%

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。