

# 積水ハウス株式会社

2015年1月期 第2四半期

(2014. 2. 1～2014. 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

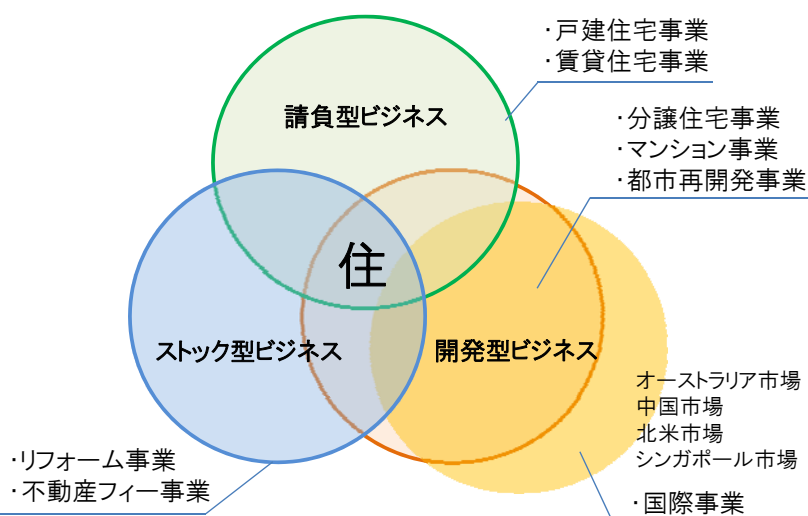
(販売用不動産(建物・土地)用途別内訳)

### 4. 通期見通し

2014年9月4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。

積水ハウスのグループ連携が発揮され、売上高、利益が拡大

下期に向け更に連携強化を行い利益確保を図る

(単位:億円)

	2013年度 第2四半期		2014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	8,452		9,101		7.7%
売上原価	6,795		7,283		7.2%
売上総利益	1,657	19.6%	1,818	20.0%	9.7%
販売費及び一般管理費	1,100		1,101		0.1%
営業利益	556	6.6%	717	7.9%	28.7%
営業外収支	19		34		80.7%
経常利益	576	6.8%	752	8.3%	30.5%
特別利益	—		3		—
特別損失	7		37		419.2%
少数株主損益	9		7		△18.8%
四半期純利益	340	4.0%	421	4.6%	23.9%
受注高	9,654		8,672		△10.2%

シート2

- 請負型、ストック型、開発型ビジネスのそれぞれで増収・増益
- ポリウム効果、生産効率の改善、継続的なコストダウンにより、利益率維持・改善  
(売上総利益率: 連結19.6% ⇒ 20.0%、戸建住宅24.8% ⇒ 24.9%、賃貸住宅21.2% ⇒ 21.6%)
- 賃貸住宅事業は引き続き需要が強く通期計画に対し受注は順調に推移  
戸建住宅の受注は、景況感の悪化や消費増税の影響等を受けマイナスとなるが、ISシリーズの新品やグリーンファーストゼロ等、高付加価値住宅の販売を強化

#### 1. 売上高について

- ① 請負型ビジネス(前年同期比+182億円) 賃貸住宅事業好調で戸建住宅事業の減少を吸収
- ② スtock型ビジネス(前年同期比+171億円)、開発型ビジネス(前年同期比+144億円)も増収となり全てのビジネスモデルで増収

#### 2. 営業利益について

- ① 賃貸住宅事業(前年同期比+71億円)、リフォーム事業(前年同期比+20億円) マンション事業(前年同期比+22億円)等が寄与し、大幅増益
- ② 売上の増加、経費削減等により営業利益率は7.9%と大きく改善

#### 3. 経常利益について

- ① シンガポールへの貸付金等の為替差益9億円計上
- ② シンガポール事業の利益18億円計上

#### 4. 四半期純利益について

- ① 第2四半期純利益は421億円(前年同期比24%増)、1株当たり四半期純利益は61.46円

シート3

## 2. 財政状態

総資産は前期末から 856億円増加

- ・資産は、有形固定資産や販売用不動産の増加等により増加
- ・負債は、短期社債の発行や短期借入金の増加等により増加
- ・純資産は、四半期純利益を計上や新株予約権付社債の権利行使に伴う新株発行等により増加  
(自己資本比率51.4%)

(単位: 億円)				(単位: 億円)				
資産の部	2013年度 期末	2014年度 2Q末	前期末比 増減額		2013年度 2Q実績	2014年度 2Q実績	前年同期比 増減額	
流動資産合計	10,785	10,742	△42	営業活動によるキャッシュ・フロー	49	△503	△553	
固定資産合計	6,904	7,803	898	投資活動によるキャッシュ・フロー	△355	△1,137	△782	
<b>資産合計</b>	<b>17,690</b>	<b>18,546</b>	<b>856</b>	フリー・キャッシュ・フロー	△305	△1,641	△1,336	
				財務活動によるキャッシュ・フロー	39	1,258	1,218	
				現金および現金同等物の増減額 (△は減少)	△231	△394	△163	
負債・純資産の部	2013年度 期末	2014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	1,792	1,813		
流動負債合計	5,026	6,343	1,316	現金および現金同等物の期末残高	1,560	1,418		
固定負債合計	3,249	2,577	△672					
<b>負債合計</b>	<b>8,275</b>	<b>8,920</b>	<b>644</b>	資本的支出	877	1,061	183	
<b>純資産合計</b>	<b>9,414</b>	<b>9,625</b>	<b>211</b>	減価償却費	98	125	26	
<b>負債・純資産合計</b>	<b>17,690</b>	<b>18,546</b>	<b>856</b>					
					2013年度 期末	2014年度 2Q末	前期末比 増減額	増減率
				有利子負債	2,898	4,236	1,338	46.2%

シート4

## 3. セグメント情報

(単位: 億円)

		2013年度 第2四半期					2014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	2,486	305	12.3%	24.8%	2,950	2,276	275	12.1%	24.9%	1,967
	賃貸住宅事業	1,622	154	9.5%	21.2%	2,126	2,013	226	11.2%	21.6%	2,002
	小計	4,108	459	11.2%	23.4%	5,077	4,290	501	11.7%	23.3%	3,970
ストック型	リフォーム事業	617	66	10.8%	23.7%	645	701	87	12.4%	24.1%	629
	不動産フィー事業	2,041	110	5.4%	13.1%	2,041	2,128	119	5.6%	13.5%	2,128
	小計	2,658	177	6.7%	15.6%	2,686	2,830	206	7.3%	16.2%	2,758
開発型	分譲住宅事業	698	41	6.0%	17.0%	723	585	50	8.6%	18.8%	595
	マンション事業	303	3	1.1%	10.3%	340	321	25	8.0%	16.9%	326
	都市再開発事業	141	35	25.1%	29.7%	141	275	60	22.0%	25.3%	253
	国際事業	196	5	2.8%	30.4%	278	300	7	2.6%	23.2%	348
	小計	1,339	86	6.4%	18.8%	1,483	1,484	144	9.8%	20.5%	1,524
	その他	345	3	1.0%	15.3%	407	496	23	4.8%	15.2%	419
	消去または全社	-	△169	-	-	-	-	△160	-	-	-
	合計	8,452	556	6.6%	19.6%	9,654	9,101	717	7.9%	20.0%	8,672

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		
	2013年度 第2四半期	2014年度 第2四半期	前年同期比	2013年度 第2四半期	2014年度 第2四半期	前年同期比
戸建住宅事業	2,486	2,276	△8.4%	2,950	1,967	△33.3%
賃貸住宅事業	1,622	2,013	24.1%	2,126	2,002	△5.8%
合計	4,108	4,290	4.4%	5,077	3,970	△21.8%

	営業利益			営業利益率		売上総利益率	
	2013年度 第2四半期	2014年度 第2四半期	対前年同期 増減額	2013年度 第2四半期	2014年度 第2四半期	2013年度 第2四半期	2014年度 第2四半期
戸建住宅事業	305	275	△29	12.3%	12.1%	24.8%	24.9%
賃貸住宅事業	154	226	71	9.5%	11.2%	21.2%	21.6%
合計	459	501	42	11.2%	11.7%	23.4%	23.3%

請負型ビジネスでは、賃貸住宅の好調な受注を背景に戸建住宅の減少を吸収し増収、増益

#### (1) 戸建住宅について

- ① 減収、減益となるも継続的なコストダウン、生産効率の改善等により売上総利益率、営業利益率を維持
- ② 当社オリジナル外壁「ダインウォール」を擁するISシリーズを刷新し拡販を図る
- ③ 受注高は、消費増税、金利先高観の後退等による影響を受け前年同期比33.3%減少

#### (2) 賃貸住宅について

- ① 3、4階建て賃貸住宅の販売好調に加え、相続税課税強化に対する対応意識も高く引き続き堅調
- ② シャーメゾンフェスタ、販売促進イベントを強化

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		
	2013年度 第2四半期	2014年度 第2四半期	前年同期比	2013年度 第2四半期	2014年度 第2四半期	前年同期比
リフォーム事業	617	701	13.7%	645	629	△2.4%
不動産フィー事業	2,041	2,128	4.3%	2,041	2,128	4.3%
合計	2,658	2,830	6.5%	2,686	2,758	2.7%

	営業利益			営業利益率		売上総利益率	
	2013年度 第2四半期	2014年度 第2四半期	対前年同期 増減額	2013年度 第2四半期	2014年度 第2四半期	2013年度 第2四半期	2014年度 第2四半期
リフォーム事業	66	87	20	10.8%	12.4%	23.7%	24.1%
不動産フィー事業	110	119	9	5.4%	5.6%	13.1%	13.5%
合計	177	206	29	6.7%	7.3%	15.6%	16.2%

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 売上高の増加に伴い大幅な増益を達成。利益率も大幅に改善
- ② ソーラーに加え、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、販売促進イベントも積極的に展開

#### (4) 不動産フィー事業について

- ① 前年同期比4.3%の増収、管理室数は53.7万室、入居率は96.2%(前期末96.2%)
- ② 入居率の高水準維持に加え、仲介手数料等のフィー事業の改善により営業利益率は5.6%に上昇

シート7

### 3. セグメント情報 開発型ビジネス

(単位:億円)

	売上高			受注高		
	2013年度 第2四半期	2014年度 第2四半期	前年同期比	2013年度 第2四半期	2014年度 第2四半期	前年同期比
分譲住宅事業	698	585	△16.1%	723	595	△17.6%
マンション事業	303	321	6.0%	340	326	△4.0%
都市再開発事業	141	275	95.4%	141	253	79.6%
国際事業	196	300	52.7%	278	348	25.0%
合計	1,339	1,484	10.8%	1,483	1,524	2.8%

	営業利益			営業利益率		売上総利益率	
	2013年度 第2四半期	2014年度 第2四半期	対前年同期 増減額	2013年度 第2四半期	2014年度 第2四半期	2013年度 第2四半期	2014年度 第2四半期
分譲住宅事業	41	50	8	6.0%	8.6%	17.0%	18.8%
マンション事業	3	25	22	1.1%	8.0%	10.3%	16.9%
都市再開発事業	35	60	25	25.1%	22.0%	29.7%	25.3%
国際事業	5	7	2	2.8%	2.6%	30.4%	23.2%
合計	86	144	58	6.4%	9.8%	18.8%	20.5%

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 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 減収になるも採算性が改善し増益、利益率も改善

#### (6) マンション事業について

- ① 引き渡し物件の増加に伴い大幅な増収、増益。利益採算性も改善し、利益率も大きく改善

#### (7) 都市再開発事業について

- ① 賃貸収入の増加に加え、物件売却81億円、営業利益14億円を計上

#### (8) 国際事業について

<2014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	受注高	受注残高
オーストラリア	190	1	3	918	213	437
中国	—	△14	△11	1,789	14	23
米国	109	24	26	964	121	197
シンガポール※	—	—	18	435	—	(604)
その他共通費	—	△4	△4	—	—	—
合計	300	7	32	4,108	348	657

※持分法適用

主要プロジェクトの  
販売状況

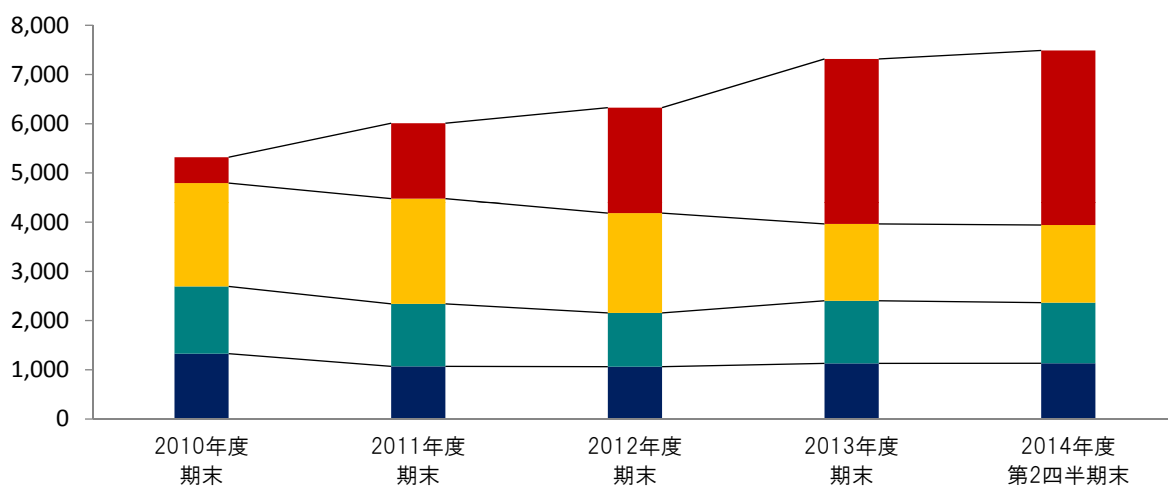
国	プロジェクト	販売戸数	うち契約済
オーストラリア	2プロジェクト合計	1,245戸	1,204戸
中国	4プロジェクト合計	299戸	37戸
シンガポール	6プロジェクト合計	3,775戸	3,459戸

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



	2010年度 期末	2011年度 期末	2012年度 期末	2013年度 期末	2014年度 第2四半期末
国際事業	525	1,533	2,142	3,352	3,547
都市再開発事業	2,100	2,138	2,028	1,562	1,577
マンション事業	1,365	1,269	1,093	1,272	1,233
分譲住宅事業	1,329	1,070	1,063	1,130	1,132
合計	5,320	6,011	6,327	7,317	7,489

シート10

### 4. 通期見通し

（単位：億円）

	2013年度 実績	2014年度		
		期初計画	修正計画	前期比
売上高	18,051	18,600	18,200	0.8%
営業利益	1,319	1,420	1,420	7.6%
経常利益	1,377	1,490	1,490	8.1%
当期純利益	798	890	860	7.8%
EPS	118.63円	129.89円	124.24円	4.7%
ROA	8.2%	8.0%	8.1%	—
ROE	9.2%	9.3%	9.0%	—
1株当たり配当金	43.00円	50.00円	50.00円	7.00円
配当性向	36.2%	38.5%	40.2%	—

シート11

#### 4. 通期見通し(セグメント情報)

##### 売上高

(単位:億円)

	2013年度 実績	2014年度(通期)			
		期初計画	修正計画	前期比	
請負型	戸建住宅事業	5,176	4,900	4,400	△15.0%
	賃貸住宅事業	3,562	3,700	4,100	15.1%
	小計	8,738	8,600	8,500	△2.7%
ストック型	リフォーム事業	1,250	1,370	1,370	9.6%
	不動産フィー事業	4,084	4,290	4,260	4.3%
	小計	5,334	5,660	5,630	5.5%
開発型	分譲住宅事業	1,334	1,270	1,160	△13.0%
	マンション事業	630	620	580	△8.1%
	都市再開発事業	424	470	580	36.7%
	国際事業	853	1,210	800	△6.3%
	小計	3,243	3,570	3,120	△3.8%
その他	734	770	950	29.3%	
合計	18,051	18,600	18,200	0.8%	

##### 受注高

(単位:億円)

	2013年度 実績	2014年度(通期)			
		期初計画	修正計画	前期比	
請負型	戸建住宅事業	5,250	5,040	4,180	△20.4%
	賃貸住宅事業	4,266	3,910	4,080	△4.4%
	小計	9,517	8,950	8,260	△13.2%
ストック型	リフォーム事業	1,351	1,490	1,340	△0.8%
	不動産フィー事業	4,084	4,290	4,260	4.3%
	小計	5,435	5,780	5,600	3.0%
開発型	分譲住宅事業	1,325	1,270	1,220	△7.9%
	マンション事業	766	630	630	△17.8%
	都市再開発事業	446	447	557	24.9%
	国際事業	825	1,250	850	2.9%
	小計	3,364	3,597	3,257	△3.2%
その他	969	822	882	△9.0%	
合計	19,285	19,150	18,000	△6.7%	

シート12

#### 4. 通期見通し(セグメント情報)

(単位:億円)

	2013年度 実績	営業利益			2013年度 実績	営業利益率		2013年度 実績	売上総利益率	
		2014年度(通期) 期初計画	修正計画	前期比		2014年度 修正計画	2014年度 修正計画			
請負型	戸建住宅事業	658	620	530	△19.5%	12.7%	12.0%	24.9%	25.1%	
	賃貸住宅事業	364	430	480	31.5%	10.2%	11.7%	21.3%	22.3%	
	小計	1,023	1,050	1,010	△1.3%	11.7%	11.9%	23.4%	23.8%	
ストック型	リフォーム事業	140	160	160	14.0%	11.2%	11.7%	24.5%	24.5%	
	不動産フィー事業	200	230	230	14.6%	4.9%	5.4%	12.8%	13.4%	
	小計	341	390	390	14.4%	6.4%	6.9%	15.6%	16.1%	
開発型	分譲住宅事業	81	80	80	△1.8%	6.1%	6.9%	16.9%	17.2%	
	マンション事業	39	50	50	25.7%	6.3%	8.6%	14.6%	19.0%	
	都市再開発事業	85	85	120	40.2%	20.2%	20.7%	23.7%	24.1%	
	国際事業	85	95	50	△41.7%	10.0%	6.3%	25.0%	23.1%	
	小計	292	310	300	2.5%	9.0%	9.6%	19.5%	20.4%	
その他	16	20	45	166.3%	2.3%	4.7%	16.0%	15.3%		
消去または全社	△354	△350	△325	-	-	-	-	-		
合計	1,319	1,420	1,420	7.6%	7.3%	7.8%	19.9%	20.2%		

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。