

積水ハウス株式会社

平成20年1月期

中間決算説明会資料

2007年8月31日

07年度中間決算の概要（連結）

（単位：百万円）

連結	06/7末 前期実績 b	07/7末	
		実績 a	期初予想 c
売上高	818,847	796,756	816,000
営業利益	76,789	46,510	45,000
経常利益	77,921	49,336	46,000
純利益	45,293	28,665	26,000

対前年同期比		対期初予想比	
増減額 a-b	増減率 a/b	増減額 a-c	増減率 a/c
-22,091	-2.7%	-19,244	-2.4%
-30,279	-39.4%	1,510	3.4%
-28,585	-36.7%	3,336	7.3%
-16,628	-36.7%	2,665	10.3%

前年同期比では売上で220億円、営業利益で302億円の減収減益となりましたが、
これは主に不動産販売部門における開発事業の売上の差によるものです

連結ベースの期初計画比では192億円の減収ながら、
不動産賃貸事業やその他事業は順調に推移しています

連単倍率が上がっているのは、連結子会社の業績が好調なため
積和不動産（前年同期比9.5%増収）、積水ハウスリフォーム（前年同期比6.2%増収）

セグメント別売上高内訳

（単位：百万円）

連結	07/1末			07/7末 上期実績	前年同期比 増減額	08/1末	
	上期	下期	通期			通期計画	進捗率
工業化住宅請負	356,112	361,565	717,677	355,912	-200	739,000	48.2%
不動産販売	233,214	187,805	421,019	196,610	-36,604	442,000	44.5%
不動産賃貸	153,974	156,237	310,211	164,744	10,770	330,000	49.9%
その他事業	75,545	71,729	147,274	79,488	3,943	159,000	50.0%
合計	818,847	777,336	1,596,183	796,756	-22,091	1,670,000	47.7%

07年度中間決算の概要（個別）

（単位：百万円）

個別	06/7末 前期実績 b	07/7末	
		実績 a	期初予想 c
売上高	630,565	592,963	615,000
営業利益	63,814	33,365	33,700
経常利益	67,192	38,543	37,000
純利益	40,533	23,494	22,000

対前年同期比		対期初予想比	
増減額 a-b	増減率 a/b	増減額 a-c	増減率 a/c
-37,602	-6.0%	-22,037	-3.6%
-30,449	-47.7%	-335	-1.0%
-28,649	-42.6%	1,543	4.2%
-17,039	-42.0%	1,494	6.8%

工業化住宅請負部門では、シャームゾン(低層アパート)が伸びたことで戸建の落ちをカバー

不動産販売部門では、分譲戸建の落ちを分譲マンションがカバーしたものの、開発事業の売却時期が影響して減収

通期計画に関しては、各事業の上期状況を勘案して修正を加えております

セグメント別売上高内訳

（単位：百万円）

個別	07/1末			07/7末 上期実績	前年同期比 増減額	08/1末	
	上期	下期	通期			通期計画	進捗率
工業化住宅請負	356,494	362,197	718,691	357,416	922	739,000	48.4%
戸建	237,876	235,839	473,715	231,596	-6,280	474,000	48.9%
シャームゾン	118,618	126,357	244,975	125,819	7,201	265,000	47.5%
不動産販売	222,423	174,255	396,678	180,818	-41,605	412,000	43.9%
戸建	125,743	131,699	257,442	115,246	-10,497	254,700	45.2%
分譲マンション	30,579	29,367	59,946	42,272	11,693	82,000	51.6%
商業ビル等	66,100	13,189	79,289	23,300	-42,800	75,300	30.9%
不動産賃貸	3,965	4,047	8,012	4,471	506	9,000	49.7%
その他事業	47,680	45,839	93,519	50,256	2,576	105,000	47.9%
合計	630,565	586,336	1,216,901	592,963	-37,602	1,265,000	46.9%

07年度中間決算 損益計算書（個別）

（単位：百万円）

期別 主な科目	当中間期 自：平成19年2月 1日 至：平成19年7月31日		前年中間期 自：平成18年2月 1日 至：平成18年7月31日		対前年中間期 比較増減		前期 自：平成18年2月 1日 至：平成19年1月31日	
	金額	百分比 (%)	金額	百分比 (%)	金額	比率 (%)	金額	百分比 (%)
	売上高	592,963	100.0	630,565	100.0	△ 37,602	△6.0	1,216,901
完成工事高	450,416	76.0	455,934	72.3			910,462	74.8
不動産事業売上高	142,546	24.0	174,630	27.7			306,439	25.2
売上原価	472,184	79.6	480,200	76.2	△ 8,016	△1.7	955,990	78.6
完成工事原価	357,927	(79.5)	359,397	(78.8)			718,008	(78.9)
不動産事業売上原価	114,257	(80.2)	120,802	(69.2)			237,981	(77.7)
売上総利益	120,778	20.4	150,364	23.8	△ 29,586	△19.7	260,911	21.4
完成工事総利益 ※A	92,489	(20.5)	96,536	(21.2)			192,454	(21.1)
不動産事業売上総利益 ※B	28,289	(19.8)	53,828	(30.8)			68,457	(22.3)
販売費及び一般管理費 ※C	87,413	14.8	86,550	13.7	863	1.0	173,233	14.2
営業利益	33,365	5.6	63,814	10.1	△ 30,449	△47.7	87,678	7.2
営業外収益	6,582	1.1	4,881	0.8	1,701	34.8	8,012	0.6
営業外費用	1,404	0.2	1,503	0.2	△ 99	△6.6	2,970	0.2
経常利益	38,543	6.5	67,192	10.7	△ 28,649	△42.6	92,720	7.6
特別利益	175	0.0	114	0.0	61	53.5	477	0.1
特別損失	351	0.0	409	0.1	△58	△14.2	3,748	0.3
税引前中間（当期）純利益	38,366	6.5	66,897	10.6	△ 28,531	△42.6	89,448	7.4
法人税、住民税及び事業税	5,755	1.0	21,499	3.4	△ 15,744	△73.2	32,955	2.7
法人税等調整額	9,117	1.5	4,865	0.8	4,252	87.4	4,712	0.4
中間（当期）純利益	23,494	4.0	40,533	6.4	△ 17,039	△42.0	51,781	4.3

※A：完成工事総利益 アパートが伸びたことで工場稼働率を支えたものの、原材料高騰など負担増

※B：不動産事業総利益 開発事業の売上高減少

※C：販管費の主な増加要因 人員の増加による人件費の増加等

コア事業の状況

1-6月の新設住宅着工戸数は、持家(▲6.6%)、貸家(▲2.0%)、分譲住宅(0.8%)
 積水ハウスでは、景気回復と都心への人口移動からシャームゾン(アパート)が牽引しコア事業は堅調
 4月投入の新製品「ビー エコルド」は目標を上回るペースで受注

受注高 (単位:百万円)

	03年度	04年度	05年度	06年度	07年度(F)
戸建(鉄骨・木造)	525,716	575,591	602,050	619,055	625,000
シャームゾン(アパート)	248,323	216,228	215,378	240,646	285,000
合計	774,039	791,819	817,428	859,701	910,000

売上高 (単位:百万円)

	03年度	04年度	05年度	06年度	07年度(F)
戸建(鉄骨・木造)	554,298	576,857	612,411	628,610	621,700
シャームゾン(アパート)	266,635	243,205	241,890	244,975	265,000
合計	820,933	820,062	854,301	873,585	886,700

受注高 (単位:百万円)

	05年度中間	06年度中間	07年度中間
戸建(鉄骨・木造)	308,542	322,098	297,168
シャームゾン(アパート)	100,304	119,406	141,712
合計	408,846	441,504	438,880

売上高 (単位:百万円)

	05年度中間	06年度中間	07年度中間
戸建(鉄骨・木造)	297,964	315,065	302,254
シャームゾン(アパート)	121,058	118,618	125,819
合計	419,022	433,683	428,073

受注の推移(通期)

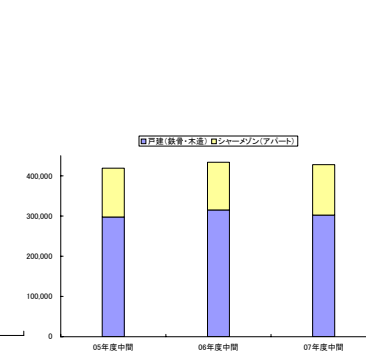
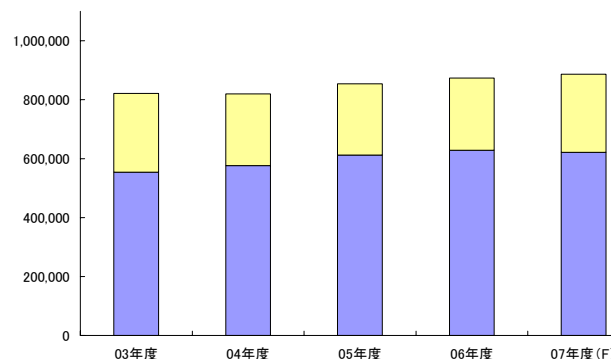
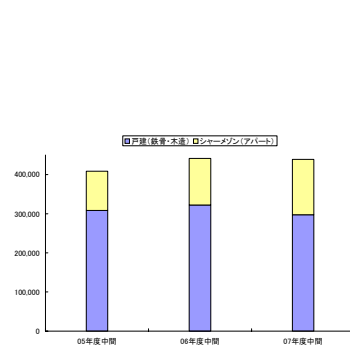
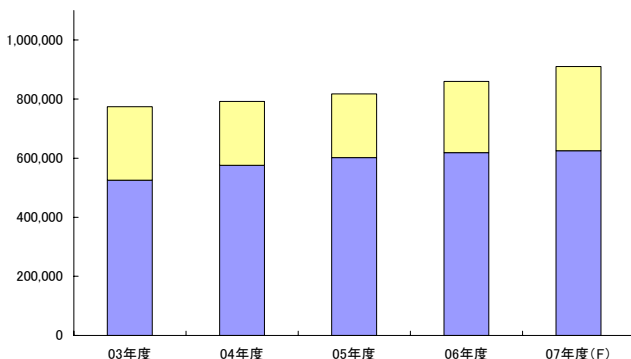
受注の推移(中間)

売上高の推移(通期)

売上高の推移(中間)

■戸建(鉄骨・木造) ■シャームゾン(アパート)

■戸建(鉄骨・木造) ■シャームゾン(アパート)



当社のコア事業とは、工業化住宅請負事業や不動産販売事業における工場製造部材を使用する住宅の設計、施工及び請負事業です。
 各商品の部材共有化や量産効果により利益率が向上し、高いキャッシュフローを実現しています。

中間連結貸借対照表(資産の部)

(単位：百万円)

主な科目	期別 当中間連結会計期間末 (平成19年7月31日現在)	前連結会計年度 (平成19年1月31日現在)	対前連結会計年度 比較増減		前中間連結会計期間末 (平成18年7月31日現在)
			金額	比率(%)	
(資産の部)					
流動資産	870,122	899,057	△ 28,935	△ 3.2	841,725
現金預金	104,226	229,498			236,960
たな卸資産	624,815	499,226			432,101
その他の流動資産	30,182	31,452			27,667
固定資産	414,382	379,713	34,669	9.1	386,445
有形固定資産	230,681	207,700	22,981	11.1	205,029
建物及び構築物	106,052	96,980			93,703
土地	99,598	88,497			90,370
無形固定資産	7,632	7,213	419	5.8	7,394
投資その他の資産	176,067	164,799	11,268	6.8	174,021
投資有価証券	100,622	91,651			100,651
資産合計	1,284,504	1,278,770	5,734	0.4	1,228,171

連結貸借対照表の明細

	H19.7	H19.1
たな卸資産		
未成工事支出金	47,923	52,204
販売用不動産・建物	92,621	72,442
販売用不動産・土地	477,881	368,705
その他	6,389	5,874
計	624,815	499,226
その他の流動資産		
前渡金	1,600	6,279
その他	28,581	25,172
計	30,182	31,452

	H19.7	H19.1
有形固定資産		
建物	100,085	91,239
土地	99,598	88,497
その他	30,998	27,964
計	230,681	207,700

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、その正確性及び完全性については保証できません。また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。実際の業績等は今後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。

中間連結貸借対照表(負債の部及び純資産の部)

(単位：百万円)

主な科目	期別 当中間連結会計期間末 (平成19年7月31日現在)	前連結会計年度 (平成19年1月31日現在)	対前連結会計年度 比較増減		前中間連結会計期間末 (平成18年7月31日現在)
			金額	比率(%)	
(負債の部)					
流動負債	424,762	379,040	45,722	12.1	357,711
支払手形及び工事未払金	173,314	169,604			172,665
短期社債	80,000	—			—
未成工事受入金	96,115	98,105			95,101
固定負債	101,217	101,426	△ 209	△0.2	82,765
長期借入金	20,196	20,049			—
負債合計	525,980	480,467	45,513	9.5	440,477
(純資産の部)					
株主資本	736,231	773,862	△ 37,631	△4.9	763,877
資本金	186,554	186,554			186,554
資本剰余金	254,133	254,133			254,131
利益剰余金	353,995	333,837			323,560
自己株式	△ 58,451	△ 662			△ 368
評価・換算差額等	21,995	24,181	△ 2,186	△9.0	23,547
少数株主持分	274	258	16	6.2	270
純資産合計	758,524	798,302	△ 39,778	△5.0	787,694
負債及び純資産合計	1,284,504	1,278,770	5,734	0.4	1,228,171

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ついては保証できません。また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。実際の業績等は今後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。

中間連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

主な科目	期別		
	当中間連結会計期間 自：平成19年2月1日 至：平成19年7月31日	前中間連結会計期間 自：平成18年2月1日 至：平成18年7月31日	前連結会計年度 自：平成18年2月1日 至：平成19年1月31日
I 営業活動によるキャッシュ・フロー			
税金等調整前中間(当期)純利益	49,014	77,545	111,411
減価償却費	6,476	5,735	12,231
たな卸資産等の減少額又は増加額(△)	△ 126,000	5,439	△ 66,861
法人税等の支払額	△ 38,137	△ 6,836	△ 11,235
営業活動によるキャッシュ・フロー	△ 105,094	95,228	76,953
II 投資活動によるキャッシュ・フロー			
有形固定資産の取得による支出	△ 22,845	△ 11,947	△ 22,658
有形固定資産の売却による収入	21	47	118
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 34,065	△ 11,872	△ 13,243
III 財務活動によるキャッシュ・フロー			
短期社債の純増加額	80,000	—	—
長期借入れによる収入	147	—	20,049
配当金の支払額	△ 8,508	△ 6,662	△ 13,754
自己株式取得による支出	△ 57,760	△ 180	△ 479
自己株式の処分及び売出しによる収入	—	64,794	64,794
財務活動によるキャッシュ・フロー	13,886	57,955	70,622
IV 現金及び現金同等物に係る換算差額	—	68	186
V 現金及び現金同等物の増加額又は減少額(△)	△ 125,272	141,380	134,518
VI 現金及び現金同等物の期首残高	229,498	94,979	94,979
VII 現金及び現金同等物の中間期末(期末)残高	104,226	236,360	229,498

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ついては保証できません。また本資料に記載されている将来予測等に関する情報は、発表日現在の当社の判断であります。実際の業績等は今後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。