

積水ハウス株式会社

2009年1月期

中間決算説明会資料

1. 2009年1月期 中間決算概況
 - 1-1 損益の状況
 - 1-2 連結セグメント別内訳
 - 1-3 修正計画
 - 1-4 収益体質の強化

2. 2009年1月期 中間決算報告
 - 2-1 連結損益計算書
 - 2-2 販売状況
 - 2-3 受注状況
 - 2-4 工業化住宅請負事業
 - 2-5 不動産販売事業
 - 2-6 不動産賃貸事業・その他事業
 - 2-7 連結貸借対照表(資産)
 - 2-8 連結貸借対照表(負債・純資産)
 - 2-9 連結キャッシュ・フロー計算書
 - 2-10 業績目標

2008年9月2日

1-1 中間決算概況 損益の状況

▶ 売上高

前年同期比では、工業化住宅請負部門は約350億円減収、不動産賃貸部門は約120億円の増収
 期初計画比では、都市再開発やマンション事業が計画を達成したものの戸建事業・アパート事業が減収

▶ 営業利益

前年同期比では、都市再開発事業やマンション事業の増収により増益
 期初計画比では、戸建事業・アパート事業の減収が響き減益
 原材料高騰の影響を受ける

(単位:百万円)

	FY07上期実績	FY08上期実績		対前年同期比		対期初予想比	
(連結)	実績(a)	実績(b)	期初予想(c)	増減額(b-a)	増減率(b/a)	増減額(b-c)	増減率(b/c)
売上高	796,756	783,447	820,000	-13,309	-1.7%	-36,553	-4.5%
営業利益	46,510	50,943	57,500	4,433	9.5%	-6,557	-11.4%
経常利益	49,336	51,922	58,000	2,586	5.2%	-6,078	-10.5%
純利益	28,665	28,006	30,000	-659	-2.3%	-1,994	-6.6%

1-2 中間決算概況 連結セグメント別内訳

決算短信4ページ参照

	FY07上期実績		FY08上期実績		増減幅		(参考FY07実績)	
	売上高	営業利益率	売上高	営業利益率	売上高	営業利益率	売上高	営業利益率
工業化住宅請負	355,912	10.3%	320,549	7.2%	-35,363	-3.1	704,506	10.3%
不動産販売	196,610	9.7%	203,379	17.4%	6,768	7.7	403,083	14.3%
不動産賃貸	164,744	4.9%	177,243	5.4%	12,498	0.5	334,530	4.5%
その他事業	79,488	2.6%	82,274	2.3%	2,785	-0.3	155,686	2.4%
合計	796,756	5.8%	783,447	6.5%	-13,308	0.7	1,597,807	6.9%

(単位:百万円)

上期、工業化住宅請負部門において、
 売上で約350億円減収、原材料価格高騰の影響もあり
 売上総利益率 1.6ポイント悪化、営業利益率 3.1ポイント悪化

連結	FY07実績	FY08初計画	FY08修正計画	対前年比	
				期初計画	修正計画
売上高	1,597,807	1,660,000	1,580,000	3.9%	-1.1%
営業利益	109,727	104,000	89,000	-5.2%	-18.9%
経常利益	114,086	105,000	90,000	-8.0%	-21.1%
純利益	60,352	56,000	48,000	-7.2%	-20.5%
一株当たり利益	87.70円	82.82円	70.99円		
ROA	8.6%	7.4%	6.5%		
ROE	7.7%	6.9%	6.1%		

(単位:百万円)

通期見通しを期初計画から修正

- ・請負戸建210億円、分譲戸建250億円、マンション100億円など単独ベース600億円の減収を含め連結売上800億円減額
- ・営業利益では、売上減と期初計画を上回る原材料高騰の影響から150億円減額
- ・純利益で80億円減額

・中期経営計画に沿って施策を実行

商品開発

- 引き続き高級商品を投入
- 中級商品と位置付けたコンパクト商品を投入し販売用土地の回転率を高める

新たな夢工場

- 関西エリアの夢工場を強化
滋賀工場から総合住宅研究所へ移設し増強

展示場政策

- 1月末550箇所から8月1日現在531箇所へ19箇所を削減

営業体制

- 戸建不動産販売の専門・専業化促進
地域性を考慮した広域戦略立案

生産体制

- 静岡工場のダイコンクリートラインを兵庫・関東工場へ集約

営業組織網の再編

- 1月末152支店から8月1日現在141支店へ11支店を削減

グループ再編

- 積和建設グループ等、子会社の統廃合では9社を削減

ファクトブック
10ページ参照

2-1 2009年1月期中間決算報告 連結損益計算書

(単位:百万円)

連結	FY07上期実績	FY08上期実績	増減額	増減率
売上高	796,756	783,447	-13,309	-1.7%
売上原価	640,464	621,977	-18,487	-2.9%
売上総利益	156,291	161,470	5,179	3.3%
販売費及び一般管理費	109,780	110,526	746	0.7%
営業利益	46,510	50,943	4,433	9.5%
営業外収益	4,384	3,688	-696	-15.9%
営業外費用	1,558	2,709	1,151	73.9%
経常利益	49,336	51,922	2,586	5.2%
特別利益	175	-	-175	-
特別損失	497	4,333	3,836	771.8%
税金等調整前中間純利益	49,014	47,589	-1,425	-2.9%
中間純利益	28,665	28,006	-659	-2.3%

決算短信
15ページ参照

2-2 2009年1月期中間決算報告 販売状況

(単位:百万円)

売上高 (連結)	FY07実績			FY08上期		
	上期	下期	通期	上期実績	増減額	増減率
工業化住宅請負	355,912	348,594	704,506	320,549	-35,363	-9.9%
不動産販売	196,610	206,473	403,083	203,379	6,768	3.4%
不動産賃貸	164,744	169,786	334,530	177,243	12,498	7.6%
その他事業	79,488	76,198	155,686	82,274	2,785	3.5%
合計	796,756	801,051	1,597,807	783,447	-13,308	-1.7%

売上高 (個別セグメント)	FY07	FY08	前年同期比	
	上期実績	上期実績	増減額	増減率
工業化住宅請負	357,416	322,888	-34,527	-9.7%
戸建	231,596	204,684	-26,912	-11.6%
シャーメゾン	125,819	118,204	-7,614	-6.1%
不動産販売	180,818	196,653	15,834	8.8%
戸建	115,246	94,781	-20,465	-17.8%
分譲マンション	42,272	45,015	2,742	6.5%
都市再開発事業等	23,300	56,856	33,556	144.0%
不動産賃貸	4,471	5,178	706	15.8%
その他事業	50,256	51,454	1,198	2.4%
合計	592,963	576,175	-16,788	-2.8%

・工業化住宅請負では、前年同期比9.7%減

・不動産販売では、前年同期比分譲戸建17.8%減、マンション事業6.5%増

決算短信
6ページ参照

2-3 2009年1月期中間決算報告 受注状況

(単位:百万円)

受注高 (連結セグメント)	FY07実績			FY08上期		
	上期	下期	通期	上期実績	増減額	増減率
工業化住宅請負	369,961	328,002	697,963	383,123	13,162	3.6%
不動産販売	189,030	198,203	387,233	221,700	32,670	17.3%
不動産賃貸	164,744	169,786	334,530	177,243	12,499	7.6%
その他事業	88,086	69,274	157,360	80,661	-7,425	-8.4%
合計	811,823	765,264	1,577,087	862,728	50,905	6.3%

受注高 (個別セグメント)	FY07	FY08	前年同期比	
	上期実績	上期実績	金額	増減率
工業化住宅請負	372,323	385,906	13,583	3.6%
戸建	230,611	234,924	4,313	1.9%
シャーメゾン	141,712	150,981	9,269	6.5%
不動産販売	179,554	212,481	32,927	18.3%
戸建	114,493	99,583	-14,910	-13.0%
分譲マンション	41,760	36,041	-5,719	-13.7%
都市再開発事業等	23,300	76,856	53,556	230.0%
不動産賃貸	4,471	5,178	707	15.8%
その他事業	58,484	51,927	-6,557	-11.2%
合計	614,833	655,493	40,660	6.6%

決算短信
5ページ参照

- ・工業化住宅請負では、前年同期比シャーメゾン6.5%増、シャーウッド13.8%増
- ・不動産販売では、前年同期比分譲戸建13.0%減、マンション事業13.7%減

08年7月末の受注残は、1月末に比べ約790億円増加

請負戸建事業

- ・従来の高級商品に加え、中級商品と位置付けたコンパクト商品を投入
- ・個別売上2,046億円(前期比-11.6%)
- ・戸数6,373戸(前期比-14.0%)
- ・1棟当たり売上金額 3,146万円(前期比+1.3%)
- ・個別受注2,349億円(前期比+1.9%)
- ・個別受注残2,476億円(前期比+11.8%)

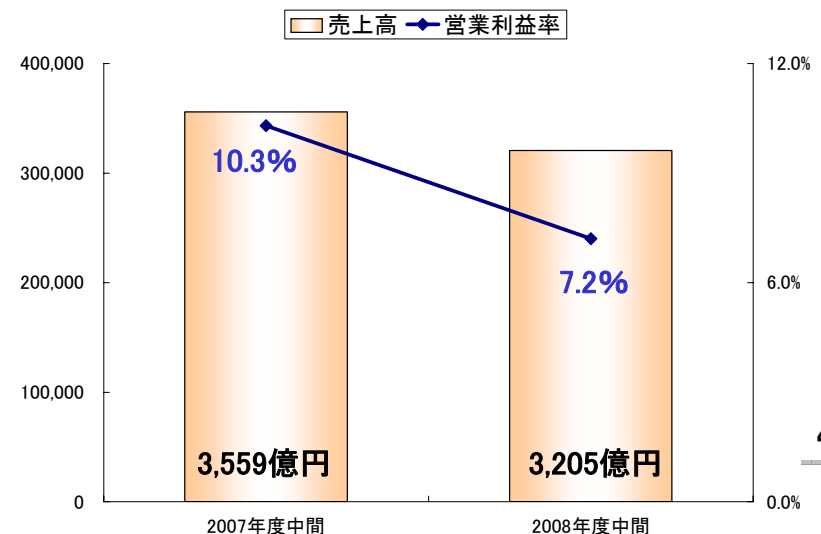
決算短信6ページ参照

ファクトブック9ページ参照

賃貸住宅(シャームゾン)請負事業

- ・大型化等から売上計上が遅れるものの、受注は好調を維持
- ・個別売上1,182億円(前期比-6.1%)
- ・戸数14,331戸(前期比-10.6%)
- ・1棟当り売上金額 4,369万円(前期比+7.9%)
- ・個別受注1,509億円(前期比+6.5%)
- ・個別受注残1,715億円(前期比+11.3%)

連結売上(前年同期比) : -9.9%



決算短信
4ページ参照

決算短信6ページ参照

ファクトブック6ページ参照

分譲戸建事業

- ・1次取得者層の住宅投資意欲が弱く低調に推移
- ・個別売上947億円(前期比-17.8%)
- ・戸数2,067戸(前期比-20.9%)
- ・一棟当たり売上金額 2,529万円(前期比-1.5%)
(土地付建売建物部分)
- ・個別受注995億円(前期比-13.0%)
- ・個別受注残429億円(前期比-7.9%)

開発事業

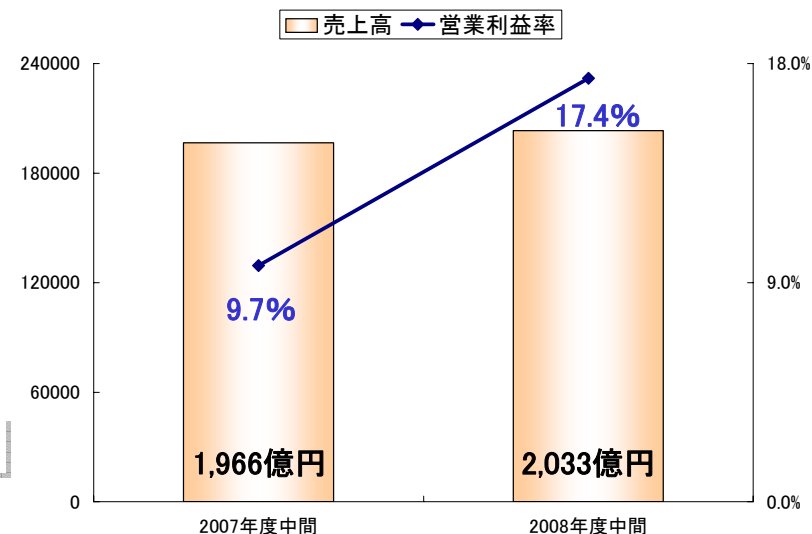
- ・「東京ミッドタウン」の持分を売却、業績に寄与する
- ・「本町ガーデンシティ」や「御殿山プロジェクト」など都市再開発事業を継続
- ・個別売上568億円(前期比+144.0%)

連結売上(前年同期比) : 3.4%

分譲マンション事業

- ・3大都市圏を中心とした徹底的なマーケットリサーチによる販売活動により順調に推移
- ・個別売上450億円(前期比+6.5増)
- ・戸数1,110戸(前期比-2.2%)
- ・個別受注360億円(前期比-13.7%)
- ・個別受注残391億円(前期比-14.9%)

ファクトブック9ページ参照



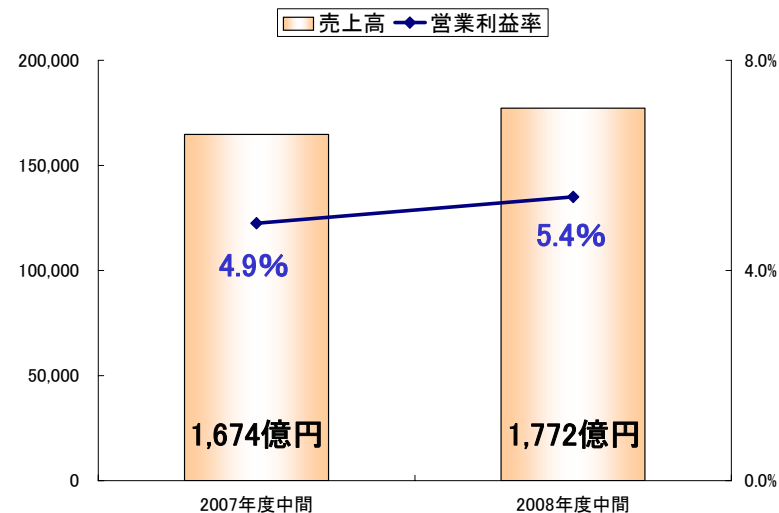
決算短信
4ページ参照

不動産賃貸事業

決算短信
3ページ参照

- ・積和不動産各社の管理戸数が増加したことに加え、入居率が全国平均で高水準を維持したことから引き続き好調
- ・シャームゾン借上室数 388,144室(前期比+7.3%)
- ・入居率は95.5% 前年比横ばい
- ・積和不動産各社の総売上は1,860億円(前期比+1.4%)

連結売上(前年同期比) : 7.6%



その他事業

決算短信
7ページ参照

リフォーム

- ・積水ハウスリフォーム売上高241億円(前期比+4.2%)

RC請負

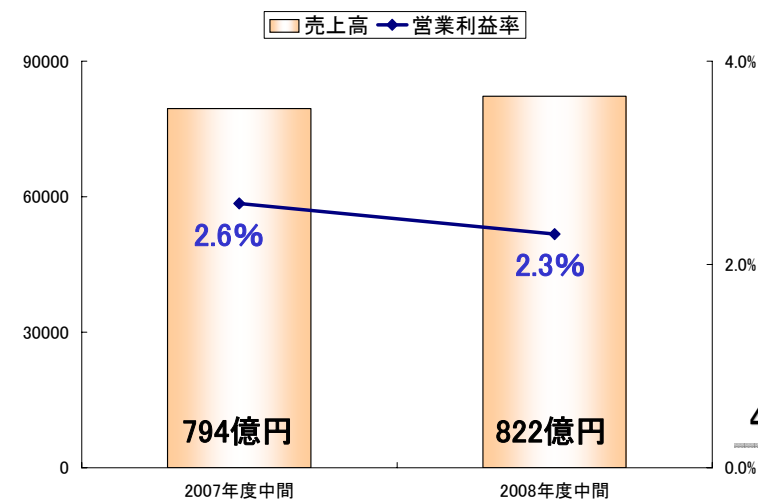
- ・売上196億円(前期比-5.1%)

エクステリア

- ・売上296億円(前期比+10.6%)

決算短信
6ページ参照

連結売上(前年同期比) : 3.5%



決算短信
4ページ参照

2-7 2009年1月期中間決算報告 貸借対照表(資産)

(単位:百万円)

決算短信
13ページ参照

	FY07上期実績	FY08上期実績	FY07実績	増減	YOY(%)
(資産の部)					
流動資産合計	870,122	932,099	927,463	4,636	0.5%
現金預金	104,226	76,213	60,236		
受取手形及び完成工事未収入金	64,237	12,581	84,589		
たな卸資産	624,815	766,353	709,184		
固定資産合計	414,382	438,055	421,977	16,078	3.8%
有形固定資産	230,681	254,575	244,247	10,328	4.2%
建物及び構築物	106,052	116,442	112,363		
土地	99,598	112,265	105,110		
無形固定資産	7,632	8,830	8,356	474	5.7%
投資その他の資産	176,067	174,650	169,373	5,277	3.1%
投資有価証券	100,622	91,073	85,798		
資産合計	1,284,504	1,370,155	1,349,441	20,714	1.5%

連結貸借対照表の明細

	FY07上期実績	FY08上期実績	FY07実績
たな卸資産			
未成工事支出金	47,923	50,138	42,802
販売用不動産・建物	92,621	90,333	97,931
販売用不動産・土地	477,881	619,205	562,067
その他	6,389	6,675	6,383
計	624,815	766,353	709,184

	FY07上期実績	FY08上期実績	FY07実績
有形固定資産			
建物	100,985	110,380	106,347
土地	99,598	112,265	105,110
その他	30,998	31,930	32,789
計	230,681	254,575	244,247

2-8 2009年1月期中間決算報告 貸借対照表(負債・純資産)

	FY07上期実績	FY08上期実績	FY07実績	増減	(単位:百万円) YOY(%)
(負債の部)					
流動負債	424,762	381,738	379,609	2,135	0.6%
支払手形及び工事未払い金	173,314	151,198	160,836		
短期社債	80,000	60,000	40,000		
未成工事受入金	96,115	100,233	87,032		
固定負債	101,217	198,595	198,873	-278	-0.1%
社債	-	59,979	59,976		
長期借入金	20,196	60,686	60,441		
負債合計	525,980	580,333	578,477	1,856	0.3%
(純資産の部)					
株主資本	736,231	779,580	759,715	19,865	2.6%
資本金	186,554	186,554	186,554		
資本剰余金	254,133	237,522	254,126		
利益剰余金	353,995	356,603	377,564		
自己株式	-58,451	-1,099	-58,530		
評価・換算差額等	21,995	9,820	10,889	-1,069	-9.8%
少数株主持分	274	309	292	17	5.8%
純資産合計	758,524	789,821	770,963	18,858	2.4%
負債及び純資産合計	1,284,504	1,370,155	1,349,441	20,714	1.5%
有利子負債	100,196	180,665	160,417		

決算短信
14ページ参照

2-9 2009年1月期中間決算報告 キャッシュ・フロー計算書

(単位:百万円)

	FY07上期実績	FY08上期実績	FY07実績
I 営業活動によるキャッシュ・フロー			
税金等調整前当期純利益	49,014	47,589	109,432
減価償却費	6,476	7,407	14,157
売上債権の減少額又は増加額(-)	20,065	72,007	-286
たな卸資産等の増加額	-126,000	-58,105	-213,528
法人税等の支払額	-38,137	-26,736	-47,299
営業活動によるキャッシュ・フロー	-105,094	41,858	-175,279
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	-17,928	-44,552
有形固定資産の売却による収入	21	36	71
投資活動によるキャッシュ・フロー	-34,065	-24,986	-59,900
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	20,000	40,000
長期借入による収入	147	245	40,392
社債発行による収入	-	-	59,976
配当金の支払額	-8,508	-8,116	-16,625
自己株式取得による支出	-57,760	-46	-57,854
財務活動によるキャッシュ・フロー	13,886	12,104	65,917
IV 現金及び現金同等物の増加額又は減少額(-)	-125,272	28,976	-169,262
V 現金及び現金同等物の期首残高	229,498	60,236	229,498
VI 現金及び現金同等物の期末残高	104,226	89,213	60,236

(単位:百万円)

連結	FY08(修正計画)	FY09(計画)	FY10(計画)
売上高	1,580,000	1,700,000	1,850,000
営業利益	89,000	84,000	123,800
経常利益	90,000	85,000	125,000
純利益	48,000	47,500	70,000
1株当たり利益	70.99円	70.25円	103.52円

株主還元策

・1株当たり年間24円の株式配当金を安定的な配当とする

(利益の状況、企業体質の強化及び将来の事業展開を総合的に勘案しつつ、30%以上の配当を意識し、時機に応じて増配に努める)

(個別)	FY03	FY04	FY05	FY06	FY07	FY08上期
配当性向	37.74%	63.85%	41.02%	29.83%	32.92%	36.00%