

# 積水ハウス株式会社

2012年1月期 第2四半期

(2011. 2. 1~2011. 7. 31)

## — 決算概要 —

1. 第2四半期のトピックス
2. 業績概要
3. セグメント情報
  - 1 売上高・受注高
  - 2 営業利益・営業利益率・売上総利益率
4. 連結貸借対照表
  - 1 資産
  - 2 負債・純資産
  - 3 販売用土地(分譲土地・未成分譲土地)用途別内訳
5. 連結キャッシュ・フロー計算書
6. 通期見通し
  - 1 売上高・受注高
  - 2 営業利益・営業利益率・売上総利益率

2011年9月8日

## 1. 第2四半期のトピックス

### 1: 前年同期比で増収増益。グリーンファースト戦略が奏功

- 昨年度の工事進行基準導入の影響を受けながらも増収を確保
- マンション事業は早期の収益事業化を目指し、約60億円のたな卸資産評価損を計上
- 通期見通しを上方修正。営業利益は 630億円 → 680億円へ

### 2: 東日本大震災の影響

- 震災による特別損失は約12億円にとどまる
- 規格型住宅パッケージの提供と応援人員の投入により震災需要にいち早く対応

### 3: 国際事業の本格展開に向け、海外事業用地取得を推進

- 中国の瀋陽、蘇州プロジェクト用地を取得。瀋陽市では鉄骨住宅の生産工場建設に着手
- 豪シドニー中心部の「セントラルパーク」の共同開発事業を開始

## 2. 業績概要

(単位:百万円)

	2010年度 第2四半期	2011年度	
		第2四半期	前期比
売上高	738,777	746,393	1.0%
売上原価	612,808	614,519	0.3%
売上総利益	125,969	131,874	4.7%
販売費及び一般管理費	99,586	99,321	△0.3%
営業利益	26,382	32,552	23.4%
経常利益	25,784	32,568	26.3%
特別利益	132	—	—
特別損失	1,609	3,049	89.5%
四半期純利益	13,622	16,868	23.8%

シート2

## 3. セグメント情報 —1 売上高・受注高

### 売上高

(単位:百万円)

	2010年度 第2四半期	2011年度	
		第2四半期	前年同期比
戸建住宅事業	224,794	227,866	1.4%
賃貸住宅事業	137,266	133,365	△2.8%
分譲住宅事業	73,888	65,460	△11.4%
マンション事業	44,605	19,500	△56.3%
都市再開発事業	10,654	25,694	141.2%
リフォーム事業	43,454	49,903	14.8%
不動産フィー事業	180,031	187,947	4.4%
その他	24,082	36,655	52.2%
合計	738,777	746,393	1.0%

### 受注高

(単位:百万円)

	2010年度 第2四半期	2011年度	
		第2四半期	前年同期比
戸建住宅事業	243,586	248,736	2.1%
賃貸住宅事業	131,440	151,486	15.3%
分譲住宅事業	78,586	67,177	△14.5%
マンション事業	39,153	27,460	△29.9%
都市再開発事業	10,654	12,494	17.3%
リフォーム事業	45,253	54,552	20.5%
不動産フィー事業	180,031	187,947	4.4%
その他	31,487	68,340	117.0%
合計	760,194	818,196	7.6%

シート3

### 3. セグメント情報 —2 営業利益、営業利益率、売上総利益率

(単位:百万円)

	営業利益			営業利益率		売上総利益率	
	2010年度 第2四半期	2011年度 第2四半期	前年同期比	2010年度 第2四半期	2011年度 第2四半期	2010年度 第2四半期	2011年度 第2四半期
戸建住宅事業	22,010	23,953	8.8%	9.8%	10.5%	22.5%	23.5%
賃貸住宅事業	12,460	12,127	△2.7%	9.1%	9.1%	21.2%	21.3%
分譲住宅事業	230	1,392	505.2%	0.3%	2.1%	12.5%	14.2%
マンション事業	△222	△5,756	—	△0.5%	△29.5%	7.4%	△18.8%
都市再開発事業	1,905	6,935	264.0%	17.9%	27.0%	26.3%	29.3%
リフォーム事業	4,204	4,895	16.4%	9.7%	9.8%	23.4%	23.1%
不動産フィー事業	6,334	7,312	15.4%	3.5%	3.9%	11.1%	11.6%
その他	△2,930	△2,261	—	△12.2%	△6.2%	9.0%	13.8%
消去または全社	△17,610	△16,046	—	—	—	—	—
合計	26,382	32,552	23.4%	3.6%	4.4%	17.1%	17.7%

シート4

### 4. 連結貸借対照表 —1 資産

(単位:百万円)

資産の部	2010年度 期末	2011年度 第2四半期末	前期末比	
			増減額	増減率(%)
<b>■流動資産</b>				
現金預金	151,983	154,681	2,698	1.8%
受取手形 完成工事未収入金	35,545	44,369	8,823	24.8%
未成工事支出金	12,212	14,900	2,687	22.0%
分譲建物	131,737	130,067	△1,669	△1.3%
分譲土地・未成分譲土地	400,323	442,304	41,981	10.5%
その他	90,728	108,430	17,701	19.5%
<b>流動資産計</b>	<b>822,530</b>	<b>894,753</b>	<b>72,223</b>	<b>8.8%</b>
<b>■固定資産</b>				
有形固定資産				
建物・構築物	131,540	136,611	5,070	3.9%
土地	193,249	194,373	1,124	0.6%
その他	27,342	25,158	△2,183	△8.0%
<b>有形固定資産計</b>	<b>352,131</b>	<b>356,143</b>	<b>4,011</b>	<b>1.1%</b>
無形固定資産	9,809	13,865	4,056	41.4%
投資その他の資産	156,837	159,123	2,286	1.5%
<b>固定資産計</b>	<b>518,778</b>	<b>529,132</b>	<b>10,354</b>	<b>2.0%</b>
<b>資産合計</b>	<b>1,341,308</b>	<b>1,423,886</b>	<b>82,577</b>	<b>6.2%</b>

シート5

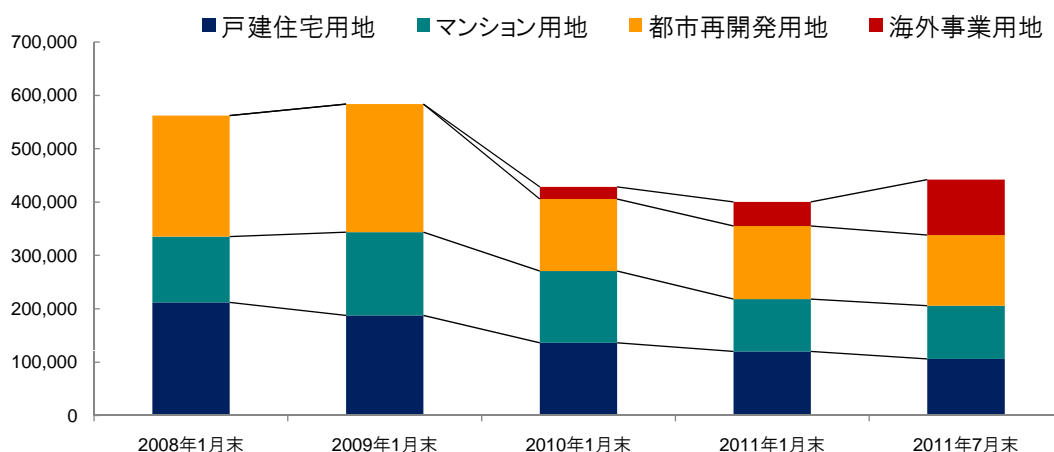
#### 4. 連結貸借対照表 一2 負債・純資産

(単位:百万円)

	2010年度 期末	2011年度 第2四半期末	前期末比	
			増減額	増減率(%)
<b>■負債の部</b>				
<b>流動負債</b>				
支払手形・工事未払金	149,714	139,833	△9,880	△6.6%
未成工事受入金	75,539	81,849	6,309	8.4%
1年内返済予定の長期借入金	27,454	28,491	1,037	3.8%
その他	71,380	84,443	13,063	18.3%
<b>流動負債計</b>	<b>324,088</b>	<b>334,618</b>	<b>10,529</b>	<b>3.2%</b>
<b>固定負債</b>				
社債	129,990	179,993	50,002	38.5%
長期借入金	54,560	55,223	663	1.2%
その他	94,639	102,642	8,002	8.5%
<b>固定負債計</b>	<b>279,190</b>	<b>337,859</b>	<b>58,668</b>	<b>21.0%</b>
<b>負債合計</b>	<b>603,279</b>	<b>672,477</b>	<b>69,198</b>	<b>11.5%</b>
<b>■純資産の部</b>				
株主資本	732,021	743,470	11,449	1.6%
評価・換算差額等	4,940	6,705	1,764	35.7%
新株予約権	292	330	37	12.9%
少数株主持分	774	902	127	16.5%
<b>純資産計</b>	<b>738,029</b>	<b>751,408</b>	<b>13,379</b>	<b>1.8%</b>
<b>負債・純資産合計</b>	<b>1,341,308</b>	<b>1,423,886</b>	<b>82,577</b>	<b>6.2%</b>
<b>■有利子負債</b>	<b>212,030</b>	<b>267,914</b>	<b>55,883</b>	<b>26.4%</b>

シート6

#### 4. 連結貸借対照表 一3 販売用土地(分譲土地・未成分譲土地)用途別内訳



(単位:百万円)

	2008年1月末	2009年1月末	2010年1月末	2011年1月末	2011年7月末
海外事業用地	—	—	22,549	44,975	104,177
都市再開発用地	226,737	239,983	135,206	136,939	132,429
マンション用地	123,097	156,237	134,323	98,042	99,640
戸建住宅用地	212,233	187,483	136,332	120,365	106,057
<b>合計</b>	<b>562,067</b>	<b>583,703</b>	<b>428,410</b>	<b>400,323</b>	<b>442,304</b>

シート7

## 5. 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位:百万円)

	2010年度 第2四半期	2011年度 第2四半期	前年同期比 増減額
営業活動によるキャッシュ・フロー	42,605	△28,300	△70,905
投資活動によるキャッシュ・フロー	△11,395	△18,482	△7,086
フリー・キャッシュ・フロー	31,210	△46,782	△77,992
財務活動によるキャッシュ・フロー	67,275	48,621	△18,653
現金および現金同等物の増減額 (△は減少)	98,271	2,698	△95,573
現金および現金同等物の期首残高	148,630	151,983	
現金および現金同等物の四半期末残高	246,901	154,681	

	2010年度 第2四半期	2011年度 第2四半期	前年同期比 増減額
資本的支出	11,227	18,162	6,935
減価償却費	7,773	8,861	1,088

シート8

## 6. 通期見通し

(単位:百万円)

	2010年度 実績	2011年度		
		期初計画	修正計画	前年比
売上高	1,488,369	1,510,000	1,520,000	2.1%
営業利益	56,354	63,000	68,000	20.7%
経常利益	56,271	63,000	68,500	21.7%
当期純利益	30,421	34,000	35,500	16.7%
EPS(円)	45.02	50.32	52.54	16.7%
ROA(%)	4.34	4.76	5.11	—
ROE(%)	4.19	4.54	4.74	—
1株当たり配当金(円)	21.00	20.00	20.00	△4.8%
配当性向(%)	46.65	39.75	38.07	—

シート9

## 6. 通期見通し(セグメント別) —1 売上高・受注高

### 売上高

(単位:百万円)

	2010年度 実績	2011年度(通期)		
		期初計画	修正計画	修正後 前年比
戸建住宅事業	455,239	467,500	474,000	4.1%
賃貸住宅事業	277,659	257,500	274,000	△1.3%
分譲住宅事業	146,470	152,500	135,000	△7.8%
マンション事業	77,185	45,300	41,000	△46.9%
都市再開発事業	22,208	35,000	37,000	66.6%
リフォーム事業	91,443	101,000	101,000	10.5%
不動産フィー事業	361,988	371,200	375,000	3.6%
その他	56,173	80,000	83,000	47.8%
合計	1,488,369	1,510,000	1,520,000	2.1%

### 受注高

(単位:百万円)

2010年度 実績	2011年度	
	期初計画	修正計画
469,232	500,000	494,000
267,202	268,000	288,000
145,974	154,000	136,400
68,579	49,200	54,800
35,408	21,800	23,800
95,094	103,000	111,000
361,988	371,200	375,000
84,881	87,800	123,000
1,528,362	1,555,000	1,606,000

シート10

## 6. 通期見通し(セグメント別) —2 営業利益・売上総利益・営業利益率

(単位:百万円)

### 営業利益

### 営業利益率

### 売上総利益率

	2010年度 実績	2011年度(通期)			2010年度 実績	2011年度 修正計画	2010年度 実績	2011年度 修正計画
		期初計画	修正計画	増減額				
戸建住宅事業	45,772	49,000	50,400	1,400	10.1%	10.6%	22.9%	23.5%
賃貸住宅事業	26,195	24,600	25,000	400	9.3%	9.1%	21.3%	21.4%
分譲住宅事業	516	2,000	3,000	1,000	0.4%	2.2%	12.0%	14.2%
マンション事業	△1,009	△4,000	△7,500	△3,500	△1.3%	△18.3%	6.8%	△7.3%
都市再開発事業	4,812	8,600	9,800	1,200	21.6%	26.5%	28.6%	29.7%
リフォーム事業	8,530	9,800	9,800	0	9.3%	9.7%	22.8%	23.3%
不動産フィー事業	12,429	13,100	14,500	1,400	3.4%	3.9%	11.0%	11.6%
その他	△6,016	△5,100	△4,000	1,100	△9.9%	△4.8%	9.4%	13.9%
消去または全社	△34,876	△35,000	△33,000	2,000	—	—	—	—
合計	56,354	63,000	68,000	5,000	3.8%	4.5%	17.3%	17.9%

シート11

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。