積水ハウス株式会社

2015年1月期　第1四半期

（2014. 2. 1～2014. 4. 30）

― 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

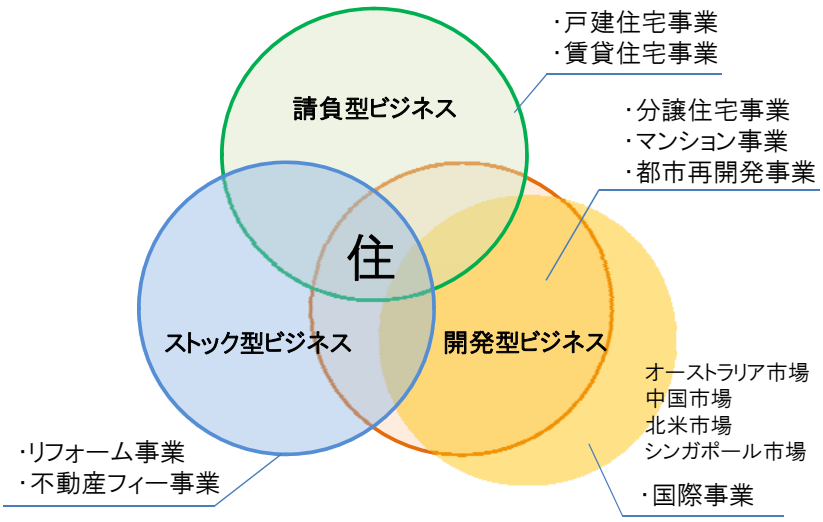
　　（販売用不動産（建物・土地）用途別内訳）

＜参考＞通期見通し

2014年6月5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

SEKISUI HOUSE

積水ハウスのグループ連携が発揮され、売上が拡大

売上高、営業利益、純利益ともに第1四半期として過去最高

（単位：億円）

	2013年度 第1四半期		2014年度 第1四半期		
	実績	利益率	実績	利益率	前年同期比
売上高	3,576		4,515		26.2%
売上原価	2,896		3,610		24.7%
売上総利益	680	19.0%	904	20.0%	33.0%
販売費及び一般管理費	522		541		3.6%
営業利益	157	4.4%	363	8.0%	130.4%
営業外収支	20		11		△46.3%
経常利益	178	5.0%	374	8.3%	109.8%
特別利益	―		―		―
特別損失	4		2		△38.0%
少数株主損益	3		3		1.0%
四半期純利益	103	2.9%	211	4.7%	103.1%
受注高	4,743		4,189		△11.7%

1. 業績概要

SEKISUI HOUSE

- **請負型ビジネスの順調な工事進捗や、リフォーム・マンション事業の売上が貢献し、大幅な増収を達成**
- **増収効果と継続的なコストダウンにより、利益率が改善し大幅な増益**
  （ 売上総利益率：連結19.0% ⇒ 20.0%、戸建住宅23.4% ⇒ 24.7%、賃貸住宅19.9% ⇒ 20.7% ）
- **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引き続きグリーンファースト ゼロを基軸に高付加価値住宅の販売を展開、一方賃貸住宅は引き続き需要が強く通期計画に対し順調に推移**

1.売上高について
① 請負型ビジネス（前年同期比＋ 339億円）、ストック型ビジネス（前年同期比＋132億円）
② 開発型ビジネス（前年同期比＋377億円）は、国内外のマンションの引き渡し時期が集中したこと等から増加

2.営業利益について
① 戸建住宅事業（前年同期比＋ 37億円）、賃貸住宅事業（前年同期比＋49億円）、マンション事業（前年同期比＋40億円）等が寄与し、大幅増益
② 売上の増加に伴い、売上総利益も改善。営業利益率は8.0%。

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4億円計上
② シンガポール事業の利益6億円計上

4.四半期純利益について
① 第1四半期として過去最高益を達成。1株当たり四半期純利益は30.82円

2. 財政状態

総資産は前期末から225億円増加

- **資産は、有形固定資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する一方、配当金の支払いや為替換算調整勘定の減少等により減少**
  （自己資本比率51.5%）

（単位：億円）

資産の部	2013年度 期末	2014年度 1Q末	前期末比 増減額
流動資産合計	10,785	10,201	△583
固定資産合計	6,904	7,713	809
資産合計	**17,690**	**17,915**	**225**

負債・純資産の部	2013年度 期末	2014年度 1Q末	前期末比 増減額
流動負債合計	5,026	5,981	954
固定負債合計	3,249	2,617	△631
負債合計	**8,275**	**8,598**	**322**
純資産合計	**9,414**	**9,317**	**△97**
負債・純資産合計	**17,690**	**17,915**	**225**

（単位：億円）

	2013年度 1Q実績	2014年度 1Q実績	前年同期比 増減額
営業活動によるキャッシュ・フロー	△708	△601	107
投資活動によるキャッシュ・フロー	△170	△960	△790
フリー・キャッシュ・フロー	△878	△1,561	△683
財務活動によるキャッシュ・フロー	350	1,035	685
現金および現金同等物の増減額（△は減少）	△502	△533	△31
現金および現金同等物の期首残高	1,792	1,813	
現金および現金同等物の期末残高	1,289	1,279	

	2013年度 1Q実績	2014年度 1Q実績	前年同期比 増減額
資本的支出	194	944	749
減価償却費	45	60	15

	2013年度 期末	2014年度 1Q末	前期末比	
			増減額	増減率
有利子負債	2,898	4,080	1,182	40.8%

シート4

3. セグメント情報

（単位：億円）

		2013年度 第1四半期					2014年度 第1四半期				
		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	1,001	82	8.2%	23.4%	1,430	1,080	119	11.1%	24.7%	907
	賃貸住宅事業	666	43	6.5%	19.9%	1,056	926	92	10.0%	20.7%	947
	小計	1,667	125	7.5%	22.0%	2,487	2,007	212	10.6%	22.9%	1,855
ストック型	リフォーム事業	281	29	10.6%	24.4%	305	369	52	14.1%	25.1%	305
	不動産フィー事業	1,025	62	6.1%	13.8%	1,025	1,070	69	6.5%	14.4%	1,070
	小計	1,307	92	7.1%	16.1%	1,330	1,439	121	8.5%	17.2%	1,376
開発型	分譲住宅事業	276	8	3.2%	15.7%	351	262	18	6.9%	18.9%	250
	マンション事業	48	△3	△6.7%	7.5%	141	261	37	14.2%	18.6%	188
	都市再開発事業	66	17	26.9%	33.3%	66	118	26	22.2%	25.9%	151
	国際事業	64	△3	△5.9%	35.1%	183	192	12	6.3%	22.2%	183
	小計	456	19	4.3%	20.2%	743	833	93	11.2%	20.6%	773
	その他	145	△1	△1.3%	16.0%	182	234	9	3.9%	16.1%	184
	消去または全社	-	△78	-	-	-	-	△73	-	-	-
	合計	3,576	157	4.4%	19.0%	4,743	4,515	363	8.0%	20.0%	4,189

シート5

3. セグメント情報　請負型ビジネス

SEKISUI HOUSE

（単位：億円）

	売上高			受注高		
	2013年度 第1四半期	2014年度 第1四半期	前年同期比	2013年度 第1四半期	2014年度 第1四半期	前年同期比
戸建住宅事業	1,001	1,080	7.9%	1,430	907	△36.5%
賃貸住宅事業	666	926	39.0%	1,056	947	△10.3%
合計	1,667	2,007	20.3%	2,487	1,855	△25.4%

（単位：億円）

	営業利益			営業利益率		売上総利益率	
	2013年度 第1四半期	2014年度 第1四半期	対前年同期 増減額	2013年度 第1四半期	2014年度 第1四半期	2013年度 第1四半期	2014年度 第1四半期
戸建住宅事業	82	119	37	8.2%	11.1%	23.4%	24.7%
賃貸住宅事業	43	92	49	6.5%	10.0%	19.9%	20.7%
合計	125	212	86	7.5%	10.6%	22.0%	22.9%

請負型ビジネスでは、工事が順調に進捗し、戸建住宅、賃貸住宅ともに大幅な増収、増益となりました。

(1)戸建住宅について
① 増収に伴い売上総利益率は24.7%と前年同期比で大幅に改善
② 発電電力全量買い取り制度を選択できる10kW以上の太陽光発電システムの搭載が可能なビーモードジェントの販売を開始
③ 受注高は景況感の悪化、消費増税、金利先高観の後退等による影響を受け36.5%減少

(2)賃貸住宅について
① 3、4階建て賃貸住宅の販売が引き続き好調
② シャーメゾンフェスタ、シャーメゾン博等、販売促進イベントを強化

3. セグメント情報　ストック型ビジネス

SEKISUI HOUSE

（単位：億円）

	売上高			受注高		
	2013年度 第1四半期	2014年度 第1四半期	前年同期比	2013年度 第1四半期	2014年度 第1四半期	前年同期比
リフォーム事業	281	369	31.2%	305	305	0.3%
不動産フィー事業	1,025	1,070	4.4%	1,025	1,070	4.4%
合計	1,307	1,439	10.2%	1,330	1,376	3.4%

（単位：億円）

	営業利益			営業利益率		売上総利益率	
	2013年度 第1四半期	2014年度 第1四半期	対前年同期 増減額	2013年度 第1四半期	2014年度 第1四半期	2013年度 第1四半期	2014年度 第1四半期
リフォーム事業	29	52	22	10.6%	14.1%	24.4%	25.1%
不動産フィー事業	62	69	7	6.1%	6.5%	13.8%	14.4%
合計	92	121	29	7.1%	8.5%	16.1%	17.2%

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4.4%の増収、管理室数は53.2万室、入居率は96.4%（前期末96.2%）
② 入居率の改善に加え、仲介手数料等のフィー事業の改善により営業利益率は6.5%に上昇

3. セグメント情報　開発型ビジネス

SEKISUI HOUSE

（単位：億円）

	売上高			受注高		
	2013年度 第1四半期	2014年度 第1四半期	前年同期比	2013年度 第1四半期	2014年度 第1四半期	前年同期比
分譲住宅事業	276	262	△5.1%	351	250	△28.8%
マンション事業	48	261	437.1%	141	188	33.5%
都市再開発事業	66	118	77.2%	66	151	126.4%
国際事業	64	192	197.7%	183	183	△0.2%
合計	456	833	82.8%	743	773	4.1%

（単位：億円）

	営業利益			営業利益率		売上総利益率	
	2013年度 第1四半期	2014年度 第1四半期	対前年同期 増減額	2013年度 第1四半期	2014年度 第1四半期	2013年度 第1四半期	2014年度 第1四半期
分譲住宅事業	8	18	9	3.2%	6.9%	15.7%	18.9%
マンション事業	△3	37	40	△6.7%	14.2%	7.5%	18.6%
都市再開発事業	17	26	8	26.9%	22.2%	33.3%	25.9%
国際事業	△3	12	15	△5.9%	6.3%	35.1%	22.2%
合計	19	93	73	4.3%	11.2%	20.2%	20.6%

3. セグメント情報　開発型ビジネス

SEKISUI HOUSE

(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 当四半期の引き渡しは615戸。引き渡し物件の増加に伴い大幅な増収、増益

(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26億円、営業利益5億円を計上

(8) 国際事業について

＜2014年度 第1四半期＞

（単位：億円）

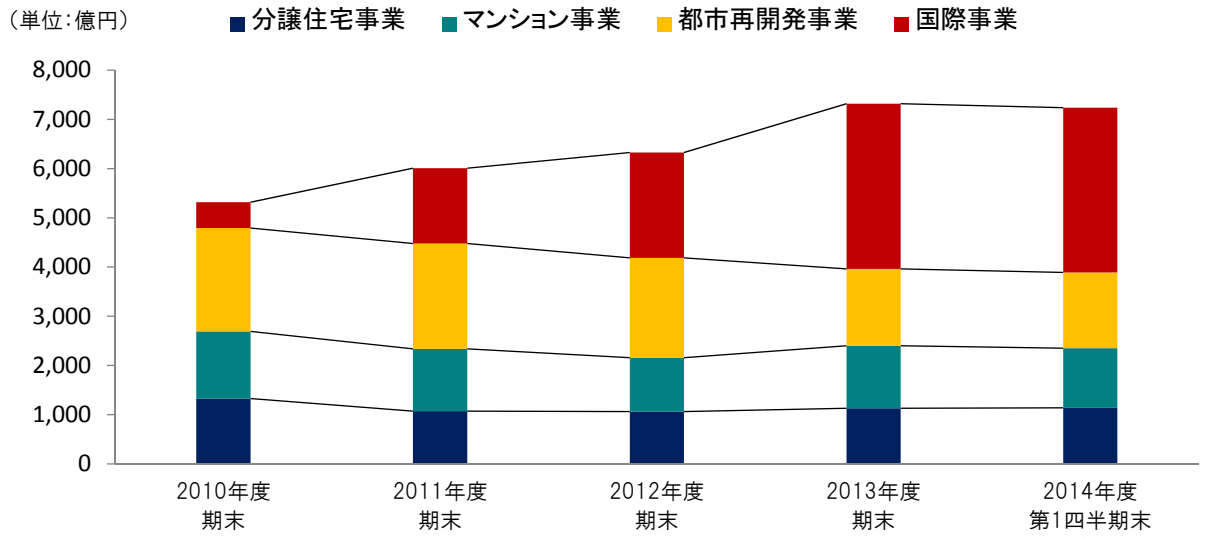
国	売上高	営業利益	経常利益	投資残高	受注残高
オーストラリア	136	8	9	870	384
中国	―	△7	△6	1,726	16
米国	55	14	14	869	200
シンガポール※	―	―	6	316	(651)
その他共通費	―	△2	△2	―	―
合計	192	12	22	3,783	601

※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	1,127戸
中国	3プロジェクト合計	179戸	23戸
シンガポール	6プロジェクト合計	3,775戸	3,406戸

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）

	2010年度 期末	2011年度 期末	2012年度 期末	2013年度 期末	**2014年度 第1四半期末**
国際事業	525	1,533	2,142	3,352	**3,349**
都市再開発事業	2,100	2,138	2,028	1,562	**1,541**
マンション事業	1,365	1,269	1,093	1,272	**1,209**
分譲住宅事業	1,329	1,070	1,063	1,130	**1,140**
合計	**5,320**	**6,011**	**6,327**	**7,317**	**7,241**

＜参考＞通期見通し

2014年3月6日発表の計画数値から変更ございません。

（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%	―

＜参考＞通期見通し

2014年3月6日発表の計画数値から変更ございません。

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%

＜参考＞通期見通し

2014年3月6日発表の計画数値から変更ございません。

（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%

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。