

積水ハウス株式会社

2015年1月期

(2014. 2. 1~2015. 1. 31)

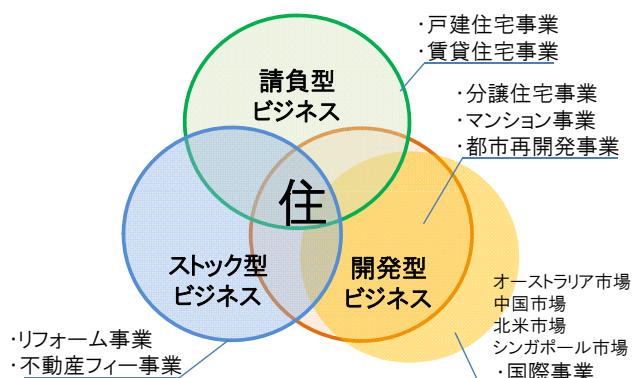
— 決算概要 —

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
4. 通期見通し

2015年3月5日

2014年度中期経営計画の基本方針

グループシナジーの強化による“住”関連ビジネスの新たな挑戦



経営方針

事業ドメインを“住”に特化した成長戦略の展開

過去最高の売上高、利益を連続更新
グループシナジーの強化でバランスのとれた収益構造へ変化
配当は前期比7円増の50円、1,000万株の自己株取得を実施

(単位:億円)

	2013年度		2014年度		
	実績	利益率	実績	利益率	前期比
売上高	18,051		19,127		6.0%
売上原価	14,466		15,442		6.8%
売上総利益	3,584	19.9%	3,684	19.3%	2.8%
販売費及び一般管理費	2,265		2,218		△2.1%
営業利益	1,319	7.3%	1,465	7.7%	11.1%
営業外収支	58		98		67.6%
経常利益	1,377	7.6%	1,564	8.2%	13.5%
特別利益	4		61		—
特別損失	57		103		80.6%
少数株主損益	33		20		△37.1%
当期純利益	798	4.4%	902	4.7%	13.1%
受注高	19,285		18,926		△1.9%

シート2

- 大型リフォームの提案強化や管理室数を安定的に伸ばしたストック型ビジネス、都市再開発事業の出口戦略強化を図った開発型ビジネスが牽引して増収増益（12月上場の「積水ハウス・リート」に1,143億円の物件売却）
- 請負型の受注は、戸建住宅が消費増税の影響等により低調に推移したものの、ゼロエネルギー住宅等の販売注力により足元では回復継続、賃貸住宅は3・4階建て商品の奏功で引き続き堅調

1. 売上高について

- ① 請負型ビジネス(前期比△483億円)、賃貸住宅事業好調も戸建住宅事業の減少により減収
- ② スtock型ビジネス(前期比+289億円)、開発型ビジネス(前期比+1,092億円)が牽引し、売上が伸長

2. 営業利益について

- ① 戸建住宅事業は減益(前期比△169億円)となるも、賃貸住宅事業(前期比+93億円)、不動産フィー事業(前期比+33億円)、都市再開発事業(前期比+172億円)等が寄与し過去最高益
- ② スtock型、開発型ビジネスでの利益率改善に加え、請負型ビジネスの生産効率改善や継続的なコストダウンにより、営業利益率は7.7%に上昇

3. 経常利益について

- ① シンガポール事業の利益49億円、貸付金等の為替差益31億円を計上

4. 特別損益について

- ① 投資有価証券売却益61億円、投資有価証券評価損71億円、減損損失19億円を計上

5. 当期純利益について

- ① 当期純利益は902億円(前期比13.1%増)、1株当たり当期純利益は130.91円

シート3

2. 財政状態

総資産は前期末から1,604億円増加

- ・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、社債の発行や短期借入金の増加等により増加
- ・純資産は、当期純利益の計上や為替換算調整勘定の増加等により増加
(自己資本比率55.4%)

(単位:億円)

(単位:億円)

資産の部	2013年度 期末	2014年度 期末	前期末比 増減額		2013年度 実績	2014年度 実績	前期比 増減額	
流動資産合計	10,785	11,292	506	営業活動によるキャッシュ・フロー	780	1,173	392	
固定資産合計	6,904	8,001	1,097	投資活動によるキャッシュ・フロー	△806	△1,285	△478	
資産合計	17,690	19,294	1,604	フリー・キャッシュ・フロー	△25	△111	△86	
				財務活動によるキャッシュ・フロー	△7	196	203	
負債・純資産の部	2013年度 期末	2014年度 期末	前期末比 増減額	現金および現金同等物の増減額 (△は減少)	20	136	116	
流動負債合計	5,026	5,622	595	現金および現金同等物の期首残高	1,792	1,813		
固定負債合計	3,249	2,881	△368	現金および現金同等物の期末残高	1,813	1,950		
負債合計	8,275	8,503	227		2013年度 実績	2014年度 実績	前期比 増減額	
純資産合計	9,414	10,790	1,376	資本的支出	1,302	1,215	△86	
負債・純資産合計	17,690	19,294	1,604	減価償却費	225	256	31	
					2013年度 期末	2014年度 期末	前期末比 増減額	増減率
				有利子負債	2,898	3,517	618	21.3%

シート4

3. セグメント情報

(単位:億円)

		2013年度					2014年度				
		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	5,176	658	12.7%	24.9%	5,250	4,270	488	11.4%	24.8%	3,886
	賃貸住宅事業	3,562	364	10.2%	21.3%	4,266	3,984	458	11.5%	21.7%	4,085
	小計	8,738	1,023	11.7%	23.4%	9,517	8,255	947	11.5%	23.3%	7,971
ストック型	リフォーム事業	1,250	140	11.2%	24.5%	1,351	1,341	149	11.2%	23.6%	1,256
	不動産フィー事業	4,084	200	4.9%	12.8%	4,084	4,282	234	5.5%	13.4%	4,282
	小計	5,334	341	6.4%	15.6%	5,435	5,623	384	6.8%	15.8%	5,538
開発型	分譲住宅事業	1,334	81	6.1%	16.9%	1,325	1,187	84	7.2%	17.6%	1,222
	マンション事業	630	39	6.3%	14.6%	766	566	47	8.4%	17.6%	657
	都市再開発事業	424	85	20.2%	23.7%	446	1,783	258	14.5%	15.5%	1,761
	国際事業	853	85	10.0%	25.0%	825	798	44	5.5%	23.1%	945
	小計	3,243	292	9.0%	19.5%	3,364	4,336	434	10.0%	17.7%	4,586
	その他	734	16	2.3%	16.0%	969	911	31	3.4%	15.1%	828
	消去または全社	-	△354	-	-	-	-	△331	-	-	-
	合計	18,051	1,319	7.3%	19.9%	19,285	19,127	1,465	7.7%	19.3%	18,926

シート5

3. セグメント情報 請負型ビジネス

(単位:億円)

(単位:億円)

	売上高				受注高			
	2013年度実績	2014年度実績	対前期増減額	前期比	2013年度実績	2014年度実績	対前期増減額	前期比
戸建住宅事業	5,176	4,270	△906	△17.5%	5,250	3,886	△1,364	△26.0%
賃貸住宅事業	3,562	3,984	422	11.9%	4,266	4,085	△181	△4.2%
合計	8,738	8,255	△483	△5.5%	9,517	7,971	△1,545	△16.2%

	営業利益				営業利益率		売上総利益率	
	2013年度実績	2014年度実績	対前期増減額	前期比	2013年度実績	2014年度実績	2013年度実績	2014年度実績
戸建住宅事業	658	488	△169	△25.7%	12.7%	11.4%	24.9%	24.8%
賃貸住宅事業	364	458	93	25.6%	10.2%	11.5%	21.3%	21.7%
合計	1,023	947	△75	△7.4%	11.7%	11.5%	23.4%	23.3%

(1) 戸建住宅について

- ① 鉄骨2階建て商品の構法統一化やブランド再編による業務効率改善もあり、売上総利益率は前期比レベルを維持
- ② 受注高は前期比26.0%減少。グリーンファースト・ゼロやイズ・シリーズ等の高付加価値住宅の提案を徹底し受注拡大を図る
- ③ 住宅取得資金贈与の非課税枠拡大やフラット35金利優遇幅拡大等による今後の需要増に期待

(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、相続税課税強化への意識も高く引き続き堅調
- ② サ高住等のプラチナ事業も工場出荷材の専用商品を中心に受注が拡大

シート6

3. セグメント情報 スtock型ビジネス

(単位:億円)

(単位:億円)

	売上高				受注高			
	2013年度実績	2014年度実績	対前期増減額	前期比	2013年度実績	2014年度実績	対前期増減額	前期比
リフォーム事業	1,250	1,341	91	7.3%	1,351	1,256	△94	△7.0%
不動産フィー事業	4,084	4,282	198	4.9%	4,084	4,282	198	4.9%
合計	5,334	5,623	289	5.4%	5,435	5,538	103	1.9%

	営業利益				営業利益率		売上総利益率	
	2013年度実績	2014年度実績	対前期増減額	前期比	2013年度実績	2014年度実績	2013年度実績	2014年度実績
リフォーム事業	140	149	9	6.8%	11.2%	11.2%	24.5%	23.6%
不動産フィー事業	200	234	33	16.7%	4.9%	5.5%	12.8%	13.4%
合計	341	384	43	12.6%	6.4%	6.8%	15.6%	15.8%

(3) リフォーム事業について

- ① 前期比7.3%の増収、今後の工事力・設計力強化に向けた人員増により営業利益率は前年並み
- ② 大型案件の設計を専門に行うリノベーション設計センターを設置し、提案型リフォームの販売強化

(4) 不動産フィー事業について

- ① 前期比4.9%の増収、管理室数は54.5万室、入居率は96.4%に上昇(前期末96.2%)
- ② 高水準な入居率維持により営業利益率は5.5%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)

(単位:億円)

	売上高				受注高			
	2013年度実績	2014年度実績	対前期増減額	前期比	2013年度実績	2014年度実績	対前期増減額	前期比
分譲住宅事業	1,334	1,187	△146	△11.0%	1,325	1,222	△102	△7.7%
マンション事業	630	566	△63	△10.1%	766	657	△108	△14.2%
都市再開発事業	424	1,783	1,359	320.3%	446	1,761	1,314	294.4%
国際事業	853	798	△55	△6.5%	825	945	119	14.5%
合計	3,243	4,336	1,092	33.7%	3,364	4,586	1,222	36.3%

	営業利益				営業利益率		売上総利益率	
	2013年度実績	2014年度実績	対前期増減額	前期比	2013年度実績	2014年度実績	2013年度実績	2014年度実績
分譲住宅事業	81	84	3	4.3%	6.1%	7.2%	16.9%	17.6%
マンション事業	39	47	7	19.1%	6.3%	8.4%	14.6%	17.6%
都市再開発事業	85	258	172	201.4%	20.2%	14.5%	23.7%	15.5%
国際事業	85	44	△41	△48.5%	10.0%	5.5%	25.0%	23.1%
合計	292	434	141	48.5%	9.0%	10.0%	19.5%	17.7%

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 減収となるも、採算性が改善し増益、利益率も上昇

(6) マンション事業について

- ① 「グランドメゾン粕江」、「グランドメゾン池下ザ・タワー」等を引き渡し
② 営業利益率は8.4%と改善継続

(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1,373億円、営業利益165億円を計上

(8) 国際事業について

<2014年度>

(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	546	28	31	869	603	472
中国	—	△33	△33	2,536	39	48
米国	252	58	62	1,404	302	236
シンガポール※	—	—	49	449	—	—
その他共通費	—	△9	△9	—	—	—
合計	798	44	100	5,260	945	757

※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	664戸	452戸
中国	5プロジェクト合計	550戸	70戸
シンガポール	6プロジェクト合計	3,775戸	3,545戸

シート9

4. 通期見通し

(単位:億円)

	2014年度 実績	2015年度	
		計画	前期比
売上高	19,127	19,300	0.9%
営業利益	1,465	1,530	4.4%
経常利益	1,564	1,590	1.6%
当期純利益	902	930	3.1%
EPS	130.91円	132.96円	1.6%
ROA	8.4%	8.3%	—
ROE	9.0%	8.7%	—
1株当たり配当金	50.00円	54.00円	4円
配当性向	38.2%	40.6%	—

シート10

4. 通期見通し(セグメント情報)

売上高

(単位:億円)

	2014年度 実績	2015年度(通期)			
		計画	対前期 増減額	前期比	
請負型	戸建住宅事業	4,270	4,100	△170	△4.0%
	賃貸住宅事業	3,984	4,180	195	4.9%
	小計	8,255	8,280	24	0.3%
ストック型	リフォーム事業	1,341	1,420	78	5.8%
	不動産フィー事業	4,282	4,480	197	4.6%
	小計	5,623	5,900	276	4.9%
開発型	分譲住宅事業	1,187	1,200	12	1.1%
	マンション事業	566	840	273	48.2%
	都市再開発事業	1,783	1,140	△643	△36.1%
	国際事業	798	1,100	301	37.8%
	小計	4,336	4,280	△56	△1.3%
その他	911	840	△71	△7.9%	
合計	19,127	19,300	172	0.9%	

受注高

(単位:億円)

	2014年度 実績	2015年度(通期)			
		計画	対前期 増減額	前期比	
請負型	戸建住宅事業	3,886	4,180	293	7.6%
	賃貸住宅事業	4,085	4,200	114	2.8%
	小計	7,971	8,380	408	5.1%
ストック型	リフォーム事業	1,256	1,450	193	15.4%
	不動産フィー事業	4,282	4,480	197	4.6%
	小計	5,538	5,930	391	7.1%
開発型	分譲住宅事業	1,222	1,220	△2	△0.2%
	マンション事業	657	740	82	12.5%
	都市再開発事業	1,761	1,140	△621	△35.3%
	国際事業	945	1,200	254	26.9%
	小計	4,586	4,300	△286	△6.3%
その他	828	860	31	3.8%	
合計	18,926	19,470	543	2.9%	

シート11

4. 通期見通し(セグメント情報)

(単位:億円)

		営業利益				営業利益率		売上総利益率	
		2014年度 実績	2015年度(通期)			2014年度 実績	2015年度 計画	2014年度 実績	2015年度 計画
			計画	対前期 増減額	前期比				
請負型	戸建住宅事業	488	450	△38	△8.0%	11.4%	11.0%	24.8%	24.6%
	賃貸住宅事業	458	490	31	6.9%	11.5%	11.7%	21.7%	22.5%
	小計	947	940	△7	△0.8%	11.5%	11.4%	23.3%	23.6%
ストック型	リフォーム事業	149	160	10	6.7%	11.2%	11.3%	23.6%	23.9%
	不動産フィー事業	234	265	30	13.2%	5.5%	5.9%	13.4%	13.6%
	小計	384	425	40	10.7%	6.8%	7.2%	15.8%	16.1%
開発型	分譲住宅事業	84	90	5	6.0%	7.2%	7.5%	17.6%	17.9%
	マンション事業	47	75	27	58.3%	8.4%	8.9%	17.6%	16.1%
	都市再開発事業	258	200	△58	△22.5%	14.5%	17.5%	15.5%	19.3%
	国際事業	44	80	35	81.0%	5.5%	7.3%	23.1%	23.6%
	小計	434	445	10	2.4%	10.0%	10.4%	17.7%	19.4%
	その他	31	35	3	12.1%	3.4%	4.2%	15.1%	15.5%
	消去または全社	△331	△315	16	-	-	-	-	-
	合計	1,465	1,530	64	4.4%	7.7%	7.9%	19.3%	19.8%

シート12

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。

シート13