



平成27年1月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成26年9月4日

上場会社名 積水ハウス株式会社
コード番号 1928 URL <http://www.sekisuihouse.co.jp>

上場取引所 東 名

代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 阿部 俊則

問合せ先責任者 (役職名) コーポレート・コミュニケーション部長 (氏名) 畔柳 均

TEL 06-6440-3111

四半期報告書提出予定日 平成26年9月12日

配当支払開始予定日

平成26年9月30日

四半期決算補足説明資料作成の有無 : 有

四半期決算説明会開催の有無 : 有 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 平成27年1月期第2四半期の連結業績(平成26年2月1日～平成26年7月31日)

(1) 連結経営成績(累計)

(%表示は、対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		四半期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
27年1月期第2四半期	910,146	7.7	71,704	28.7	75,203	30.5	42,180	23.9
26年1月期第2四半期	845,246	11.5	55,699	67.4	57,637	68.2	34,042	99.4

(注) 包括利益 27年1月期第2四半期 32,295百万円 (△49.6%) 26年1月期第2四半期 64,081百万円 (234.8%)

	1株当たり四半期純利益	潜在株式調整後1株当たり四半期純利益
	円 銭	円 銭
27年1月期第2四半期	61.46	58.40
26年1月期第2四半期	50.68	47.13

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率
	百万円	百万円	%
27年1月期第2四半期	1,854,610	962,566	51.4
26年1月期	1,769,005	941,415	52.6

(参考) 自己資本 27年1月期第2四半期 953,695百万円 26年1月期 930,944百万円

2. 配当の状況

	年間配当金				
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭
26年1月期	—	20.00	—	23.00	43.00
27年1月期	—	25.00	—	—	—
27年1月期(予想)	—	—	—	25.00	50.00

(注) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無 : 無

3. 平成27年1月期の連結業績予想(平成26年2月1日～平成27年1月31日)

(%表示は、対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益		1株当たり当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
通期	1,820,000	0.8	142,000	7.6	149,000	8.1	86,000	7.8	124.24

(注) 直近に公表されている業績予想からの修正の有無 : 有

※ 注記事項

- (1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動(連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動) : 無
新規 一社 (社名) 、 除外 一社 (社名)
- (2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用 : 無
- (3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示
- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無
 - ② ①以外の会計方針の変更 : 無
 - ③ 会計上の見積りの変更 : 無
 - ④ 修正再表示 : 無

(4) 発行済株式数(普通株式)

① 期末発行済株式数(自己株式を含む)	27年1月期2Q	693,827,653 株	26年1月期	686,895,078 株
② 期末自己株式数	27年1月期2Q	1,646,660 株	26年1月期	1,673,647 株
③ 期中平均株式数(四半期累計)	27年1月期2Q	686,259,348 株	26年1月期2Q	671,640,663 株

※四半期レビュー手続の実施状況に関する表示

この四半期決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく四半期連結財務諸表のレビュー手続を実施中です。

※業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、その達成を当社として約束する趣旨のものではありません。また、実際の業績等は、様々な要因により大きく異なる可能性があります。業績予想の前提となる条件等については、[添付資料]P.4「1.当四半期決算に関する定性的情報 (3)連結業績予想などの将来予測情報に関する説明」をご覧ください。

(四半期決算補足説明資料の入手方法について)

当社は平成26年9月4日に機関投資家・アナリスト向け説明会を開催する予定です。この説明会で配布する決算説明資料につきましては、開催当日にホームページに掲載する予定です。

○添付資料の目次

1. 当四半期決算に関する定性的情報	2
(1) 経営成績に関する説明	2
(2) 財政状態に関する説明	4
(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明	4
2. サマリー情報(注記事項)に関する事項	4
(1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動	4
(2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用	4
(3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示	4
3. 四半期連結財務諸表	5
(1) 四半期連結貸借対照表	5
(2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書	7
四半期連結損益計算書	
第2四半期連結累計期間	7
四半期連結包括利益計算書	
第2四半期連結累計期間	8
(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	9
(継続企業の前提に関する注記)	9
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	9
(セグメント情報等)	9
4. 補足情報	11
受注の状況	11

1. 当四半期決算に関する定性的情報

(1) 経営成績に関する説明

当第2四半期連結累計期間における我が国経済は、堅調な企業業績を背景に、緩やかな回復基調が続きました。景気先行きについては、4月に実施された消費増税による駆け込み需要の反動減により弱さが残るものの、雇用と所得環境に改善傾向が見られ、回復への期待感が高まりました。

住宅市場では、金利先高観の後退や反動減の影響等を受けた戸建住宅等では、契約までの検討期間が長引く傾向が見られ受注が低調に推移しておりますが、賃貸住宅では相続税対策等への関心は引き続き高く、受注は底堅さが続きました。

当社はこのような状況の中、中期経営計画に則り、ブランドビジョン「SLOW & SMART」の下、環境配慮型住宅「グリーンファースト ゼロ」を軸に、他社との差別化を図る商品展開をはじめ、請負型、ストック型、開発型の三つのビジネスモデルの相乗効果を高め、事業を推進致しました。3月には「住まいの参観日」や「シャーマゾンフェスタ」等、販売促進イベントを全国で開催し受注獲得に向けた取り組みを行いました。

一方では、地震による液状化被害を防止し、更なる安全・安心を提供するため、住宅向け液状化対策工法「SHEAD(シード)工法」を開発致しました。また、高齢者の増加に伴う今後の老老介護や、介護者負担の増加が社会問題となる中、当社は住宅内でのロボット技術の応用に関する共同研究・開発をマッスル株式会社と開始する等、高齢者在宅介護等の支援をはじめ様々な社会課題の解決に向けた取り組みを推進致しました。

また、独自の「住宅防災」の考え方を基軸に、「防災未来工場化計画」を東北工場で開始致しました。工場内の平常時も非常時にも役立つスマートエネルギーシステムの構築や、町・住民・地域組織との防災連携の強化を図り、地域全体の防災力向上に努めることと致しました。

当第2四半期連結累計期間における売上高は9,101億4千6百万円(前年同期比7.7%増)となりました。利益につきましては、営業利益は717億4百万円(前年同期比28.7%増)、経常利益は752億3百万円(前年同期比30.5%増)、四半期純利益は421億8千万円(前年同期比23.9%増)となりました。

セグメント別の業績は次のとおりです。

(戸建住宅事業)

鉄骨戸建住宅では、鉄骨2階建住宅の構法を統一し、高断熱化や耐久性の高い外壁の採用など高品質と高性能の標準化を図りました。また構法統一化により、部材点数を大幅に削減し、生産・設計・施工効率の改善を図ることと致しました。一方では、発電電力全量買取制度を選択できる10kW以上の太陽光発電システムの搭載が可能で、ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス(ZEH)にも対応できる環境性能の高い住宅「Be mod+e gent」(ビー・モード・ジェント)の販売を開始致しました。また、当社のフラッグシップモデル「IS STAGE」を擁する「イズ・シリーズ」が発売開始から30年を迎えるにあたり、基本性能を向上させ、資産価値を高めた新シリーズの販売を開始致しました。木造住宅シャーウッドでは、当社のオリジナル陶版外壁「ベルバーン」のラインナップ強化を行い、高級商品「ザ・グラヴィス2014 edition」を発売する等、拡販に努めました。

受注については金利先高観の後退等により低調に推移致しました。

当事業の当第2四半期連結累計期間における売上高は2,276億8千6百万円(前年同期比8.4%減)、営業利益は275億7千4百万円(前年同期比9.6%減)となりました。

(賃貸住宅事業)

賃貸住宅事業では、相続税課税強化に対応するためのニーズが引き続き高く、当社が注力している3・4階建て賃貸住宅の販売が順調に進捗致しました。愛知県一宮市では、子育て応援型賃貸タウンをコンセプトに「SLOW & SMART」を前面に訴求する11棟90戸からなる大規模シャーマゾンタウン「ニッケガーデンコート花水木」の開発を手掛けました。また、現地で販売促進イベント「シャーマゾン博」を開催し、当社の実物件の見学と融合させシャーマゾンの魅力を訴求致しました。

このような事業推進の結果、受注は堅調に推移致しました。

当事業の当第2四半期連結累計期間における売上高は2,013億7千万円(前年同期比24.1%増)、営業利益は226億3百万円(前年同期比46.7%増)となりました。

(リフォーム事業)

リフォーム事業では、グリーンファーストリフォームを基軸に、太陽光発電システムの搭載や家庭用燃料電池の設置等を提案する省エネリフォームや、間取りの変更や設備の性能向上等を提案することで快適性向上を図るリフォームの提案を積極的に行いました。また、全国的に販売促進イベントを開催し新たな顧客獲得に努めました。

当事業の当第2四半期連結累計期間における売上高は701億9千1百万円（前年同期比13.7%増）、営業利益は87億1千6百万円（前年同期比30.2%増）となりました。

(不動産フィー事業)

不動産フィー事業では、賃貸住宅事業における建築戸数の堅調な増加に伴い、積和不動産各社によるシャーマゾンの一括借り上げ及び管理受託戸数が堅調に増加致しました。賃貸住宅市場では都市部を中心に需要が高まっており、「シャーマゾン」ブランドの魅力を訴求すると同時に、当社グループでの連携強化を行い入居促進に努めました。また、市場ニーズに合わせたリフォーム提案等を行い、高い入居率を維持することができました。

当事業の当第2四半期連結累計期間における売上高は2,128億5千7百万円（前年同期比4.3%増）、営業利益は119億7千6百万円（前年同期比8.6%増）となりました。

(分譲住宅事業)

分譲住宅事業では、エネルギーの自立やコミュニティの再生をテーマに「グリーンファースト ハイブリッド」を軸とするスマートタウンを全国で引き続き展開致しました。スマートハウスの先進企業として「安全・安心」「健康・快適」「エネルギー」「見守り」の4つのキーワードで、新たな付加価値のある分譲住宅の開発を行い、販売を積極化させました。また、全国で販売促進イベント「まちなみ参観日」を開催し、販売強化に努めました。

当事業の当第2四半期連結累計期間における売上高は585億6千4百万円（前年同期比16.1%減）、営業利益は50億3千3百万円（前年同期比20.3%増）となりました。

(マンション事業)

マンション事業では、福岡市中央区の「グランドメゾン浄水ガーデンシティ サウスフォレスト」をはじめとする新規物件の販売が順調に推移したほか、東京都港区の「グランドメゾン白金の杜ザ・タワー」等、販売中の物件についても引き続き引き合いが強く、ブランド価値を高める販売施策を継続致しました。

このような事業推進の結果、順調に受注が進捗致しました。

当事業の当第2四半期連結累計期間における売上高は321億7千8百万円（前年同期比6.0%増）、営業利益は25億7千8百万円（前年同期比663.9%増）となりました。

(都市再開発事業)

都市再開発事業では、賃貸住宅「プライムメゾン」等の当社グループ保有賃貸物件については入居率が堅調に推移致しました。また、積水ハウス・SIレジデンシャル投資法人に「プライムメゾン富士見台」等の物件を売却致しました。一方、当社が京都市中京区で建築をしておりましたマリOTTホテルグループの最高級ブランド「ザ・リッツ・カールトン京都」が2月7日に開業致しました。

当事業の当第2四半期連結累計期間における売上高は275億9千6百万円（前年同期比95.4%増）、営業利益は60億7千6百万円（前年同期比71.3%増）となりました。

(国際事業)

国際事業では、前年に引き続きアメリカのテキサス州シンコランチやヴァージニア州のワンラウドウン等、宅地の販売が好調に推移致しました。オーストラリアにおいては、セントラルパークの「パークレーン棟」が引渡しを開始したほか、カムデンヘリミテージ及び新たに販売を開始したリプリーバレーの宅地販売も好調に推移致しました。中国においては、瀋陽市和平区、太倉市、無錫市等の各プロジェクトにおいて販売を開始致しました。

当事業の当第2四半期連結累計期間における売上高は300億6千7百万円（前年同期比52.7%増）、営業利益は7億9千1百万円（前年同期比42.6%増）となりました。

(その他)

エクステリア事業では、各地の土地に自生する在来種を植栽する「5本の樹」計画の提案や街並みに合わせたエクステリアの戸建住宅・賃貸住宅との総合提案を積極的に行いました。

当事業の当第2四半期連結累計期間における売上高は496億3千2百万円（前年同期比43.5%増）、営業利益は23億6千7百万円（前年同期比586.5%増）となりました。

(2) 財政状態に関する説明

当第2四半期連結会計期間末における資産合計は、有形固定資産や販売用不動産の増加等により856億5百万円増加し、1兆8,546億1千万円となりました。負債は、短期社債の発行や短期借入金の増加等により644億5千3百万円増加し、8,920億4千3百万円となりました。純資産は、四半期純利益の計上や新株予約権付社債の権利行使に伴う新株発行による資本金及び資本剰余金の増加等により211億5千1百万円増加し、9,625億6千6百万円となりました。

(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

平成27年1月期の連結業績予想につきましては、戸建住宅事業及び国際事業の足元の受注状況を鑑み、また、投資有価証券評価損の計上を踏まえ、平成26年3月6日に発表致しました計画から、売上高1兆8,200億円（前期比0.8%増）、当期純利益860億円（前期比7.8%増）にそれぞれ修正致します。

2. サマリー情報（注記事項）に関する事項

(1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動

該当事項はありません。

(2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用

該当事項はありません。

(3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

該当事項はありません。

3. 四半期連結財務諸表

(1) 四半期連結貸借対照表

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成26年1月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成26年7月31日)
資産の部		
流動資産		
現金預金	182,134	142,776
受取手形・完成工事未収入金	46,182	53,073
有価証券	1,044	855
未成工事支出金	10,558	8,771
分譲建物	178,220	192,859
分譲土地	472,377	462,174
未成分譲土地	81,139	93,946
その他のたな卸資産	11,298	11,309
繰延税金資産	47,402	41,513
その他	49,479	68,270
貸倒引当金	△1,246	△1,252
流動資産合計	1,078,589	1,074,295
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	194,169	219,899
機械装置及び運搬具(純額)	16,261	15,176
土地	235,023	305,493
建設仮勘定	15,258	5,970
その他(純額)	5,821	6,923
有形固定資産合計	466,534	553,463
無形固定資産	16,546	16,109
投資その他の資産		
投資有価証券	106,429	111,539
長期貸付金	47,249	46,291
前払年金費用	1,175	1,265
繰延税金資産	14,234	12,827
その他	38,838	39,402
貸倒引当金	△594	△585
投資その他の資産合計	207,333	210,741
固定資産合計	690,415	780,314
資産合計	1,769,005	1,854,610

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成26年1月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成26年7月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形・工事未払金	110,860	97,998
電子記録債務	63,865	56,323
短期社債	—	95,000
短期借入金	38,009	80,531
1年内償還予定の社債	—	70,000
1年内返済予定の長期借入金	45,587	38,304
未払法人税等	31,085	19,451
未成工事受入金	116,352	98,282
賞与引当金	24,898	17,741
役員賞与引当金	961	—
完成工事補償引当金	3,484	3,366
その他	67,554	57,336
流動負債合計	502,659	634,336
固定負債		
社債	90,000	20,000
新株予約権付社債	36,390	29,490
長期借入金	77,391	86,599
長期預り敷金保証金	54,801	57,859
繰延税金負債	203	256
退職給付引当金	55,037	51,373
役員退職慰労引当金	977	961
その他	10,127	11,165
固定負債合計	324,929	257,707
負債合計	827,589	892,043
純資産の部		
株主資本		
資本金	191,559	195,009
資本剰余金	243,217	246,665
利益剰余金	413,446	439,867
自己株式	△1,379	△1,361
株主資本合計	846,843	880,180
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	27,612	27,903
繰延ヘッジ損益	47	9
為替換算調整勘定	56,440	45,601
その他の包括利益累計額合計	84,101	73,515
新株予約権	474	493
少数株主持分	9,996	8,377
純資産合計	941,415	962,566
負債純資産合計	1,769,005	1,854,610

(2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書

(四半期連結損益計算書)

(第2四半期連結累計期間)

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自平成25年2月1日 至平成25年7月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成26年2月1日 至平成26年7月31日)
売上高	845,246	910,146
売上原価	679,542	728,334
売上総利益	165,703	181,811
販売費及び一般管理費	110,003	110,107
営業利益	55,699	71,704
営業外収益		
受取利息	774	788
受取配当金	666	838
持分法による投資利益	976	1,991
その他	1,706	2,193
営業外収益合計	4,124	5,812
営業外費用		
支払利息	512	527
その他	1,674	1,784
営業外費用合計	2,186	2,312
経常利益	57,637	75,203
特別利益		
投資有価証券売却益	—	307
特別利益合計	—	307
特別損失		
投資有価証券評価損	37	3,375
固定資産除売却損	652	380
減損損失	39	28
特別損失合計	728	3,784
税金等調整前四半期純利益	56,908	71,727
法人税、住民税及び事業税	18,766	21,808
法人税等調整額	3,123	6,945
法人税等合計	21,889	28,754
少数株主損益調整前四半期純利益	35,018	42,972
少数株主利益	976	792
四半期純利益	34,042	42,180

(四半期連結包括利益計算書)
(第2四半期連結累計期間)

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 平成25年2月1日 至 平成25年7月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自 平成26年2月1日 至 平成26年7月31日)
少数株主損益調整前四半期純利益	35,018	42,972
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	6,067	291
繰延ヘッジ損益	10	△35
為替換算調整勘定	22,792	△10,813
持分法適用会社に対する持分相当額	191	△119
その他の包括利益合計	29,062	△10,677
四半期包括利益	64,081	32,295
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	62,871	31,594
少数株主に係る四半期包括利益	1,209	700

(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)

該当事項はありません。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

I 前第2四半期連結累計期間(自平成25年2月1日至平成25年7月31日)

報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報

(単位:百万円)

	報 告 セ グ メ ン ト						
	戸建住宅 事業	賃貸住宅 事業	リフォーム 事業	不動産 フィー事業	分譲住宅 事業	マンション 事業	都市再開発 事業
売上高							
(1) 外部顧客への 売上高	248,630	162,214	61,728	204,125	69,806	30,347	14,120
(2) セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	2,417	323	1,673	—	—	67
計	248,630	164,631	62,052	205,799	69,806	30,347	14,188
セグメント利益	30,519	15,405	6,693	11,031	4,184	337	3,548

	報 告 セ グ メ ン ト		その他 (注1)	合計	調整額 (注2)	四半期連結 損益計算書 計上額 (注3)
	国際事業	計				
売上高						
(1) 外部顧客への 売上高	19,692	810,666	34,579	845,246	—	845,246
(2) セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	4,481	3,316	7,798	△7,798	—
計	19,692	815,148	37,896	853,044	△7,798	845,246
セグメント利益	554	72,274	344	72,619	△16,919	55,699

(注) 1 その他は、主にエクステリア事業等です。

2 セグメント利益の調整額△16,919百万円には、セグメント間取引消去△2,190百万円、各セグメントに配賦していない全社費用△14,729百万円が含まれています。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費及び試験研究費です。

3 セグメント利益は、四半期連結損益計算書の営業利益と調整を行っています。

Ⅱ 当第2四半期連結累計期間（自平成26年2月1日至平成26年7月31日）
報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報

(単位：百万円)

	報 告 セ グ メ ン ト						
	戸建住宅 事業	賃貸住宅 事業	リフォーム 事業	不動産 フィー事業	分譲住宅 事業	マンション 事業	都市再開発 事業
売上高							
(1) 外部顧客への 売上高	227,686	201,370	70,191	212,857	58,564	32,178	27,596
(2) セグメント間の内部 売上高又は振替高	0	1,224	224	1,653	—	—	67
計	227,686	202,594	70,416	214,511	58,564	32,178	27,664
セグメント利益	27,574	22,603	8,716	11,976	5,033	2,578	6,076

	報 告 セ グ メ ン ト		その他 (注1)	合計	調整額 (注2)	四半期連結 損益計算書 計上額 (注3)
	国際事業	計				
売上高						
(1) 外部顧客への 売上高	30,067	860,513	49,632	910,146	—	910,146
(2) セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	3,170	3,424	6,594	△6,594	—
計	30,067	863,683	53,056	916,740	△6,594	910,146
セグメント利益	791	85,351	2,367	87,719	△16,015	71,704

(注) 1 その他は、主にエクステリア事業等です。

2 セグメント利益の調整額△16,015百万円には、セグメント間取引消去△2,078百万円、各セグメントに配賦していない全社費用△13,936百万円が含まれています。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費及び試験研究費です。

3 セグメント利益は、四半期連結損益計算書の営業利益と調整を行っています。

4. 補足情報
受注の状況
【連結】

(単位：百万円)

	前年同四半期 自：平成25年2月1日 至：平成25年7月31日		当第2四半期 自：平成26年2月1日 至：平成26年7月31日		(参考) 前連結会計年度 自：平成25年2月1日 至：平成26年1月31日	
	受注高	受注残高	受注高	受注残高	受注高	受注残高
戸建住宅事業	295,089	293,449	196,763	223,448	525,072	254,372
賃貸住宅事業	212,625	292,944	200,258	311,863	426,644	312,975
リフォーム事業	64,507	23,496	62,943	23,547	135,123	30,794
不動産フィー事業	204,125	—	212,857	—	408,403	—
分譲住宅事業	72,319	38,768	59,596	36,393	132,511	35,361
マンション事業	34,042	51,118	32,695	61,507	76,649	60,989
都市再開発事業	14,120	—	25,366	—	44,658	2,230
国際事業	27,849	71,991	34,813	65,787	82,599	61,040
その他	40,743	38,047	41,908	47,620	96,907	55,344
合計	965,424	809,817	867,204	770,166	1,928,571	813,108