

積水ハウス株式会社

2017年1月期 第3四半期

(2016. 2. 1~2016. 10. 31)

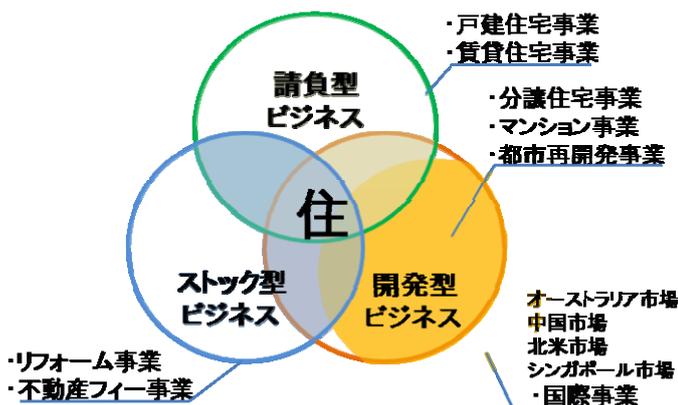
— 決算概要 —

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
- <参考> 通期見通し

2016年12月8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

1. 業績概要



➤ 総括

第3四半期として過去最高の売上・利益を達成
国際事業の収益が拡大、受注も順調に推移

➤ 決算ハイライト

■ 請負型ビジネス: グループ力を活かした継続的な利益体質強化で利益率が改善し、93億円の増益。

戸建住宅事業は政府が普及を積極推進するネット・ゼロ・エネルギー・ハウス「グリーンファースト ゼロ」の販売に注力。賃貸住宅事業は都市部での3・4階建て高付加価値商品の販売が順調に推移。

■ ストック型ビジネス: リフォーム事業はソーラーリフォームの減少を大型リノベーションや賃貸住宅リフォームで補う。不動産ファイナンス事業は管理室数の増加、高水準な入居率の維持により順調に拡大。

■ 開発型ビジネス: 積極的な土地仕入れにより分譲住宅事業の受注が好調。都市再開発事業は物件売却が増加。

国際事業は米国での賃貸住宅開発の物件売却の開始、中国でのマンションPJの引渡し拡大により、大幅な増収・増益に。

(単位: 億円)

	2015年度 3Q		2016年度 3Q			
	実績	利益率	実績	利益率	対前期増減額	前期比
売上高	13,644		14,457		813	6.0%
請負型	5,671		5,899		227	4.0%
ストック型	4,296		4,441		144	3.4%
開発型	3,107		3,543		435	14.0%
売上総利益	2,785	20.4%	2,998	20.7%	213	7.7%
請負型	1,349	23.8%	1,466	24.9%	116	8.7%
ストック型	694	16.2%	745	16.8%	51	7.3%
開発型	672	21.6%	731	20.6%	59	8.8%
販管費	1,668		1,725		56	3.4%
営業利益	1,116	8.2%	1,272	8.8%	156	14.0%
請負型	647	11.4%	741	12.6%	93	14.5%
ストック型	307	7.2%	353	8.0%	46	15.0%
開発型	396	12.8%	440	12.4%	43	11.0%
営業外収支	55		1		△54	△96.9%
経常利益	1,172	8.6%	1,274	8.8%	102	8.7%
特別利益	42		—		△42	—
特別損失	46		4		△42	△90.5%
親会社株主に帰属する 四半期純利益	711	5.2%	831	5.8%	119	16.8%

(営業外収支)
・持分法投資利益:
67億円(前期比+27億円)
・為替差損: △55億円
(前期比△59億円)

EPS	101.4円		119.5円			
-----	--------	--	--------	--	--	--

➤ 受注状況

(単位: 億円)

受注高				受注残高			
2015年度 3Q実績	2016年度 3Q実績	対前期 増減額	前期比	2015年度末	2016年度 3Q末	前期末比 増減額	前期末比
14,398	15,743	1,344	9.3%	8,687	9,973	1,286	14.8%

2. 財政状態



▶ 連結貸借対照表

(単位:億円)

(資産の部)	2015年度 期末	2016年度 3Q末	前期末比 増減額	(負債・ 純資産の部)	2015年度 期末	2016年度 3Q末	前期末比 増減額
流動資産合計	12,649	12,708	59	流動負債合計	7,353	7,219	△133
販売用不動産*	8,982	9,109	126	固定負債合計	2,259	3,223	963
固定資産合計	7,648	7,983	334	負債合計	9,613	10,443	829
資産合計	20,297	20,691	393	純資産合計	10,684	10,248	△436
				負債・純資産合計	20,297	20,691	393

*分譲建物・分譲土地・未成分譲土地の合計

【主な増減要因】

・為替換算調整勘定の減少:687億円

▶ 有利子負債の状況

	2015年度 期末	2016年度 3Q末	前期末比 増減
有利子負債(億円)	4,260	5,147	886
DEレシオ	40.3%	50.9%	10.6p
自己資本比率	52.1%	48.8%	△3.3p

▶ キャッシュ・フローの状況

(単位:億円)

	2015年度 3Q実績	2016年度 3Q実績	対前期 増減額
営業活動によるキャッシュ・フロー	△154	156	310
投資活動によるキャッシュ・フロー	△642	△798	△155
フリー・キャッシュ・フロー	△797	△641	155
財務活動によるキャッシュ・フロー	551	575	23
現金および現金同等物の増減額 (△は減少)	△283	△167	116
現金および現金同等物の期首残高	1,950	1,923	
現金および現金同等物の期末残高	1,666	1,756	

【主な増減要因】

・たな卸資産の増加:△709億円

▶ 投資の状況

(単位:億円)

	2015年度 3Q実績	2016年度 3Q実績	対前期 増減額	2016年度 通期計画
資本的支出	708	823	115	900
減価償却費	181	171	△9	230

3. セグメント情報



▶ 請負型ビジネス

(単位:億円)

	売上高			
	2015年度 3Q実績	2016年度 3Q実績	対前期 増減額	前期比
戸建住宅事業	2,851	2,802	△49	△1.7%
賃貸住宅事業	2,820	3,096	276	9.8%
合計	5,671	5,899	227	4.0%

売上総利益率		
2015年度 3Q実績	2016年度 3Q実績	対前期 増減
24.7%	25.8%	1.1p
22.9%	24.0%	1.1p
23.8%	24.9%	1.1p

	営業利益			
	2015年度 3Q実績	2016年度 3Q実績	対前期 増減額	前期比
戸建住宅事業	322	344	21	6.8%
賃貸住宅事業	325	397	71	22.1%
合計	647	741	93	14.5%

営業利益率		
2015年度 3Q実績	2016年度 3Q実績	対前期 増減
11.3%	12.3%	1.0p
11.5%	12.8%	1.3p
11.4%	12.6%	1.2p

	受注高			
	2015年度 3Q実績	2016年度 3Q実績	対前期 増減額	前期比
戸建住宅事業	2,917	2,922	5	0.2%
賃貸住宅事業	3,210	3,490	279	8.7%
合計	6,128	6,413	285	4.7%

1棟当たり単価		
2015年度 実績	2016年度 3Q実績	対前期 増減額
3,700万円	3,721万円	21万円
7,677万円	8,290万円	613万円

■戸建住宅事業

グリーンファースト ゼロ比率:70%
3・4階建て比率(金額ベース)10.1%

■賃貸住宅事業

3・4階建て比率(金額ベース):60.9%

▶ スtock型ビジネス

(単位:億円)

	売上高			
	2015年度 3Q実績	2016年度 3Q実績	対前期 増減額	前期比
リフォーム事業	939	931	△7	△0.8%
不動産フィー事業	3,356	3,509	152	4.5%
合計	4,296	4,441	144	3.4%

売上総利益率		
2015年度 3Q実績	2016年度 3Q実績	対前期 増減
23.5%	25.2%	1.7p
14.1%	14.6%	0.5p
16.2%	16.8%	0.6p

	営業利益			
	2015年度 3Q実績	2016年度 3Q実績	対前期 増減額	前期比
リフォーム事業	95	108	13	13.8%
不動産フィー事業	211	244	32	15.5%
合計	307	353	46	15.0%

営業利益率		
2015年度 3Q実績	2016年度 3Q実績	対前期 増減
10.2%	11.7%	1.5p
6.3%	7.0%	0.7p
7.2%	8.0%	0.8p

	受注高			
	2015年度 3Q実績	2016年度 3Q実績	対前期 増減額	前期比
リフォーム事業	1,025	1,031	5	0.6%
不動産フィー事業	3,356	3,509	152	4.5%
合計	4,382	4,540	158	3.6%

■不動産フィー事業

管理室数:58.0万室
入居率:96.6%(前期末比+0.1p)

3. セグメント情報



▶ 開発型ビジネス

(単位:億円)

	売上高			
	2015年度 3Q実績	2016年度 3Q実績	対前期 増減額	前期比
分譲住宅事業	996	998	2	0.2%
マンション事業	746	469	△277	△37.1%
都市再開発事業	764	1,109	344	45.1%
国際事業	599	964	365	61.1%
合計	3,107	3,543	435	14.0%

売上総利益率		
2015年度 3Q実績	2016年度 3Q実績	対前期 増減
18.2%	18.3%	0.1p
16.1%	16.2%	0.1p
28.4%	20.3%	△8.1p
25.6%	25.6%	0.0p
21.6%	20.6%	△1.0p

	営業利益			
	2015年度 3Q実績	2016年度 3Q実績	対前期 増減額	前期比
分譲住宅事業	77	78	0	0.6%
マンション事業	78	35	△43	△55.1%
都市再開発事業	202	205	2	1.1%
国際事業	37	121	84	223.5%
合計	396	440	43	11.0%

営業利益率		
2015年度 3Q実績	2016年度 3Q実績	対前期 増減
7.8%	7.9%	0.1p
10.5%	7.5%	△3.0p
26.5%	18.5%	△8.0p
6.3%	12.6%	6.3p
12.8%	12.4%	△0.4p

	受注高			
	2015年度 3Q実績	2016年度 3Q実績	対前期 増減額	前期比
分譲住宅事業	1,003	1,181	177	17.7%
マンション事業	554	665	110	19.9%
都市再開発事業	764	1,194	429	56.2%
国際事業	1,007	1,189	182	18.1%
合計	3,331	4,231	900	27.0%

■都市再開発事業
 物件売却による売上高:782億円
 同 営業利益:149億円

■国際事業 国別詳細

2016年度3Q実績

(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	主要PJ 販売戸数	うち 契約済※2
オーストラリア	159	6	4	1,530	53	778	2,173	1,991
中国	244	△5	△9	2,048	329	176	1,310	782
米国	561	128	127	2,214	805	602	—	—
シンガポール※1	—	—	25	385	—	—	3,281	3,243
その他共通費	—	△7	△7	—	—	—	—	—
合計	964	121	140	6,178	1,189	1,557	—	—

※1 持分法適用

※2 当期引渡し分を含む

3. セグメント情報



(単位: 億円)

	2015年度 3Q実績					2016年度 3Q実績					
	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	2,851	322	11.3%	24.7%	2,917	2,802	344	12.3%	25.8%	2,922
	賃貸住宅事業	2,820	325	11.5%	22.9%	3,210	3,096	397	12.8%	24.0%	3,490
	小計	5,671	647	11.4%	23.8%	6,128	5,899	741	12.6%	24.9%	6,413
ストック型	リフォーム事業	939	95	10.2%	23.5%	1,025	931	108	11.7%	25.2%	1,031
	不動産フィー事業	3,356	211	6.3%	14.1%	3,356	3,509	244	7.0%	14.6%	3,509
	小計	4,296	307	7.2%	16.2%	4,382	4,441	353	8.0%	16.8%	4,540
開発型	分譲住宅事業	996	77	7.8%	18.2%	1,003	998	78	7.9%	18.3%	1,181
	マンション事業	746	78	10.5%	16.1%	554	469	35	7.5%	16.2%	665
	都市再開発事業	764	202	26.5%	28.4%	764	1,109	205	18.5%	20.3%	1,194
	国際事業	599	37	6.3%	25.6%	1,007	964	121	12.6%	25.6%	1,189
	小計	3,107	396	12.8%	21.6%	3,331	3,543	440	12.4%	20.6%	4,231
その他	568	13	2.4%	16.2%	556	574	△1	△0.2%	13.9%	557	
消去または全社	-	△249	-	-	-	-	△261	-	-	-	
合計	13,644	1,116	8.2%	20.4%	14,398	14,457	1,272	8.8%	20.7%	15,743	

<参考>通期見通し

(単位: 億円)

	2015年度 実績	2016年度	
		計画	前期比
売上高	18,588	20,000	7.6%
営業利益	1,496	1,750	16.9%
経常利益	1,605	1,780	10.8%
親会社株主に帰属する 当期純利益	843	1,130	34.0%
EPS	120.16円	163.26円	35.9%
ROA	8.2%	9.0%	—
ROE	7.9%	10.7%	—
1株当たり配当金	54.00円	64.00円	10.00円
配当性向	44.9%	39.2%	—

■ 売上高

(単位:億円)

	2015年度 実績	2016年度(通期)			
		計画	対前期 増減額	前期比	
請負型	戸建住宅事業	3,937	3,830	△107	△2.7%
	賃貸住宅事業	4,006	4,170	163	4.1%
	小計	7,943	8,000	56	0.7%
ストック型	リフォーム事業	1,344	1,420	75	5.6%
	不動産フィー事業	4,487	4,680	192	4.3%
	小計	5,832	6,100	267	4.6%
開発型	分譲住宅事業	1,374	1,320	△54	△4.0%
	マンション事業	814	650	△164	△20.2%
	都市再開発事業	930	1,230	299	32.2%
	国際事業	895	1,900	1,004	112.2%
	小計	4,015	5,100	1,084	27.0%
その他	797	800	2	0.3%	
合計	18,588	20,000	1,411	7.6%	

■ 受注高

(単位:億円)

	2015年度 実績	2016年度(通期)		
		計画	対前期 増減額	前期比
	3,875	3,960	84	2.2%
	4,345	4,570	224	5.2%
	8,221	8,530	308	3.8%
	1,341	1,420	78	5.9%
	4,487	4,680	192	4.3%
	5,828	6,100	271	4.7%
	1,326	1,440	113	8.5%
	777	850	72	9.3%
	930	1,230	299	32.2%
	1,470	1,500	29	2.0%
	4,505	5,020	514	11.4%
	790	830	39	4.9%
	19,345	20,480	1,134	5.9%

■ 営業利益

(単位:億円)

	2015年度 実績	2016年度(通期)			
		計画	対前期 増減額	前期比	
請負型	戸建住宅事業	472	470	△2	△0.4%
	賃貸住宅事業	519	550	30	5.9%
	小計	991	1,020	28	2.9%
ストック型	リフォーム事業	158	180	21	13.6%
	不動産フィー事業	268	310	41	15.6%
	小計	426	490	63	14.8%
開発型	分譲住宅事業	119	90	△29	△24.5%
	マンション事業	80	50	△30	△37.7%
	都市再開発事業	247	200	△47	△19.2%
	国際事業	△56	250	306	-
	小計	390	590	199	51.2%
その他	25	5	△20	△80.1%	
消去または全社	△336	△355	△18	-	
合計	1,496	1,750	253	16.9%	

■ 営業利益率

2015年度 実績	2016年度 計画
12.0%	12.3%
13.0%	13.2%
12.5%	12.8%
11.8%	12.7%
6.0%	6.6%
7.3%	8.0%
8.7%	6.8%
9.9%	7.7%
26.6%	16.3%
△6.3%	13.2%
9.7%	11.6%
3.1%	0.6%
-	-
8.1%	8.8%

■ 売上総利益率

2015年度 実績	2016年度 計画
25.2%	25.8%
23.6%	24.5%
24.4%	25.1%
23.9%	24.6%
14.0%	14.5%
16.3%	16.9%
18.8%	17.4%
16.2%	16.9%
28.7%	17.9%
11.2%	23.7%
18.8%	19.8%
15.9%	14.4%
-	-
20.1%	20.7%

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。