

積水ハウス株式会社

2017年1月期

(2016. 2. 1~2017. 1. 31)

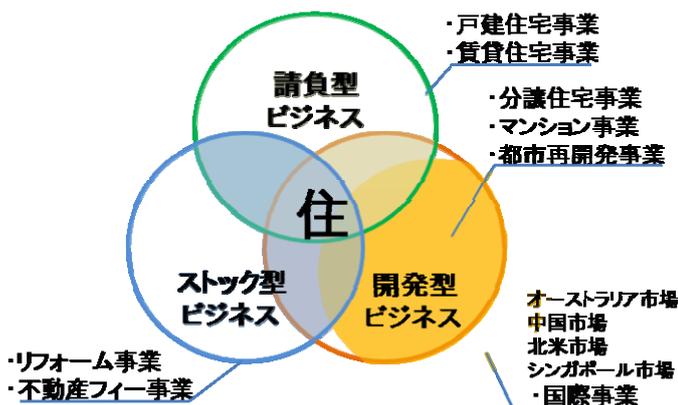
— 決算概要 —

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

2017年3月9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

売上高は初の2兆円達成、営業利益は4期連続で過去最高を更新

ROE11.3%と中期経営計画の目標10%台を達成

配当は10円増配の64円

➤決算ハイライト

- 請負型ビジネス: 戸建住宅が減収となるも、生産・施工・ITを活かした利益体質強化により戸建・賃貸ともに増益達成。
賃貸住宅では、徹底的なエリアマーケティングによる3・4階建て販売施策が奏功し大幅受注増、戸建住宅は2Q以降経済の先行き不安から契約着手への期間が伸びる傾向が見られマイナスの結果となるが、「グリーンファースト ゼロ」をはじめとする高付加価値住宅を積極的に訴求。
- ストック型ビジネス: リフォーム事業は賃貸住宅リフォームが堅調に推移し、大型リノベーションも増加傾向にあるものの、ソーラーリフォームのマイナス分を吸収できず受注は前年並み。不動産フィー事業は高品質な住宅の供給に加え、高水準の入居率と管理室数の増加により増収増益。
- 開発型ビジネス: 開発型ビジネス全般に受注は好調に推移。分譲マンション事業では、物件引き渡しの端境期に加え一部物件で評価損を計上したことにより減益。一方、国際事業は売上が倍増、北米・豪州事業は好調に推移し、中国事業も黒字転換する等、過去最高の収益を計上。

(単位: 億円)

	2015年度		2016年度			
	実績	利益率	実績	利益率	前期比増減額	前期比増減率
売上高	18,588		20,269		1,680	9.0%
請負型	7,943		8,234		290	3.7%
ストック型	5,832		6,026		194	3.3%
開発型	4,015		5,207		1,192	29.7%
売上総利益	3,738	20.1%	4,182	20.6%	444	11.9%
請負型	1,936	24.4%	2,082	25.3%	145	7.5%
ストック型	948	16.3%	1,018	16.9%	69	7.4%
開発型	756	18.8%	1,002	19.3%	245	32.5%
販管費	2,242		2,341		99	4.4%
営業利益	1,496	8.1%	1,841	9.1%	345	23.1%
請負型	991	12.5%	1,103	13.4%	112	11.3%
ストック型	426	7.3%	488	8.1%	61	14.4%
開発型	390	9.7%	596	11.5%	206	52.9%
営業外収支	109		68		△41	△37.6%
経常利益	1,605	8.6%	1,909	9.4%	303	18.9%
特別利益	89		—		△89	—
特別損失	187		56		△130	△69.6%
親会社株主に帰属する 当期純利益	843	4.5%	1,218	6.0%	375	44.5%
EPS	120.16円		175.48円			

(営業外収支)
・持分法投資利益: 100億円
(前期比+5億円)
・為替差損: △24億円
(前期比△20億円)

(特別損失)
・減損損失: 51億円
(前期比△54億円)
・固定資産除売却損: 5億円
(前期比△26億円)

(法人税等調整額)
・税率変更による繰延税金資産取崩: 22億円

➤受注状況

(単位: 億円)

	2015年度	2016年度	前期比増減額	前期比増減率
受注高	19,345	20,520	1,174	6.1%
受注残高	8,687	8,938	250	2.9%

➤ 請負型: 8,437億円(前期比 216億円増)

➤ 請負型: 5,870億円(前期比 203億円増)

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 期末	前期末比 増減額	(負債・ 純資産の部)	2015年度 期末	2016年度 期末	前期末比 増減額
流動資産合計	12,649	13,550	900	流動負債合計	7,353	7,139	△214
販売用不動産*	8,982	9,803	821	固定負債合計	2,259	3,526	1,266
固定資産合計	7,648	8,298	650	負債合計	9,613	10,666	1,052
資産合計	20,297	21,848	1,551	純資産合計	10,684	11,182	498
				負債・純資産合計	20,297	21,848	1,551

*分譲建物・分譲土地・未成分譲土地の合計

【主な増減要因】

・販売用不動産の増減内訳

(国内+44億円、海外+777億円)

・為替換算調整勘定:469億円(前期末比△217億円)

▶ 有利子負債の状況

	2015年度	2016年度	前期末比 増減額
有利子負債(億円)	4,260	4,910	650
DEレシオ	40.3%	44.5%	4.2p
自己資本比率	52.1%	50.5%	△1.6p

▶ キャッシュ・フローの状況

(単位:億円)

	2015年度	2016年度	前期比 増減額
営業活動によるキャッシュ・フロー	458	1,158	699
投資活動によるキャッシュ・フロー	△761	△1,073	△312
フリー・キャッシュ・フロー	△302	84	387
財務活動によるキャッシュ・フロー	320	55	△265
現金および現金同等物の増減額 (△は減少)	△26	123	150
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	1,923	2,047	

【主な増減要因】

・有形固定資産取得:△945億円

・たな卸資産の増加:△627億円(前期△976億円)

▶ 投資の状況

(単位:億円)

	2015年度	2016年度	前期比 増減額	2017年度 通期計画
資本的支出	812	982	170	650
減価償却費	244	231	△13	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 実績	2016年度 実績	対前期 増減額	前期比
戸建住宅事業	3,937	3,831	△106	△2.7%
賃貸住宅事業	4,006	4,403	397	9.9%
合計	7,943	8,234	290	3.7%

売上総利益率		
2015年度 実績	2016年度 実績	対前期 増減
25.2%	26.2%	1.0p
23.6%	24.5%	0.9p
24.4%	25.3%	0.9p

	営業利益			
	2015年度 実績	2016年度 実績	対前期 増減額	前期比
戸建住宅事業	472	495	23	4.9%
賃貸住宅事業	519	608	89	17.2%
合計	991	1,103	112	11.3%

営業利益率		
2015年度 実績	2016年度 実績	対前期 増減
12.0%	12.9%	0.9p
13.0%	13.8%	0.8p
12.5%	13.4%	0.9p

	受注高			
	2015年度 実績	2016年度 実績	対前期 増減額	前期比
戸建住宅事業	3,875	3,820	△54	△1.4%
賃貸住宅事業	4,345	4,617	271	6.2%
合計	8,221	8,437	216	2.6%

1棟当たり単価		
2015年度 実績	2016年度 実績	対前期 増減額
3,700万円	3,729万円	29万円
7,677万円	8,361万円	684万円

■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):10.4%

■賃貸住宅事業

3・4階建て比率(金額ベース):62.2%

▶ スtock型ビジネス

(単位:億円)

	売上高			
	2015年度 実績	2016年度 実績	対前期 増減額	前期比
リフォーム事業	1,344	1,334	△9	△0.7%
不動産フィー事業	4,487	4,691	203	4.5%
合計	5,832	6,026	194	3.3%

売上総利益率		
2015年度 実績	2016年度 実績	対前期 増減
23.9%	25.6%	1.7p
14.0%	14.4%	0.4p
16.3%	16.9%	0.6p

	営業利益			
	2015年度 実績	2016年度 実績	対前期 増減額	前期比
リフォーム事業	158	175	16	10.7%
不動産フィー事業	268	312	44	16.6%
合計	426	488	61	14.4%

営業利益率		
2015年度 実績	2016年度 実績	対前期 増減
11.8%	13.1%	1.3p
6.0%	6.7%	0.7p
7.3%	8.1%	0.8p

	受注高			
	2015年度 実績	2016年度 実績	対前期 増減額	前期比
リフォーム事業	1,341	1,345	4	0.3%
不動産フィー事業	4,487	4,691	203	4.5%
合計	5,828	6,036	208	3.6%

■不動産フィー事業

管理室数:58.4万室
入居率:96.5%(前期比±0p)

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 実績	2016年度 実績	対前期 増減額	前期比
分譲住宅事業	1,374	1,420	45	3.3%
マンション事業	814	661	△153	△18.8%
都市再開発事業	930	1,304	374	40.3%
国際事業	895	1,821	926	103.4%
合計	4,015	5,207	1,192	29.7%

売上総利益率		
2015年度 実績	2016年度 実績	対前期 増減
18.8%	16.3%	△2.5p
16.2%	12.1%	△4.1p
28.7%	19.8%	△8.9p
11.2%	23.7%	12.5p
18.8%	19.3%	0.5p

	営業利益			
	2015年度 実績	2016年度 実績	対前期 増減額	前期比
分譲住宅事業	119	88	△30	△26.0%
マンション事業	80	22	△57	△72.0%
都市再開発事業	247	234	△13	△5.4%
国際事業	△56	251	308	—
合計	390	596	206	52.9%

営業利益率		
2015年度 実績	2016年度 実績	対前期 増減
8.7%	6.2%	△2.5p
9.9%	3.4%	△6.5p
26.6%	17.9%	△8.7p
△6.3%	13.8%	20.1p
9.7%	11.5%	1.8p

	受注高			
	2015年度 実績	2016年度 実績	対前期 増減額	前期比
分譲住宅事業	1,326	1,518	192	14.5%
マンション事業	777	864	87	11.2%
都市再開発事業	930	1,304	374	40.3%
国際事業	1,470	1,588	117	8.0%
合計	4,505	5,277	771	17.1%

■都市再開発事業

物件売却による売上高:867億円

同 営業利益:157億円

■国際事業 国別詳細

2016年度実績

(単位:億円)

国	売上高	営業利益	経常利益	投資残高	受注高
オーストラリア	452	69	67	1,590	123
中国	416	5	3	2,185	437
米国	951	187	182	2,736	1,027
シンガポール※	-	-	30	427	-
その他共通費	-	△10	△10	-	-
合計	1,821	251	274	6,940	1,588

※ 持分法適用

3. セグメント情報



(単位: 億円)

	2015年度					2016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	3,937	472	12.0%	25.2%	3,875	3,831	495	12.9%	26.2%	3,820
	賃貸住宅事業	4,006	519	13.0%	23.6%	4,345	4,403	608	13.8%	24.5%	4,617
	小計	7,943	991	12.5%	24.4%	8,221	8,234	1,103	13.4%	25.3%	8,437
ストック型	リフォーム事業	1,344	158	11.8%	23.9%	1,341	1,334	175	13.1%	25.6%	1,345
	不動産フィー事業	4,487	268	6.0%	14.0%	4,487	4,691	312	6.7%	14.4%	4,691
	小計	5,832	426	7.3%	16.3%	5,828	6,026	488	8.1%	16.9%	6,036
開発型	分譲住宅事業	1,374	119	8.7%	18.8%	1,326	1,420	88	6.2%	16.3%	1,518
	マンション事業	814	80	9.9%	16.2%	777	661	22	3.4%	12.1%	864
	都市再開発事業	930	247	26.6%	28.7%	930	1,304	234	17.9%	19.8%	1,304
	国際事業	895	△56	△6.3%	11.2%	1,470	1,821	251	13.8%	23.7%	1,588
	小計	4,015	390	9.7%	18.8%	4,505	5,207	596	11.5%	19.3%	5,277
その他	797	25	3.1%	15.9%	790	800	7	0.9%	14.0%	768	
消去または全社	-	△336	-	-	-	-	△353	-	-	-	
合計	18,588	1,496	8.1%	20.1%	19,345	20,269	1,841	9.1%	20.6%	20,520	

4. 通期見通し

(単位: 億円)

	2016年度 実績	2017年度	
		計画	前期比
売上高	20,269	21,440	5.8%
営業利益	1,841	1,920	4.3%
経常利益	1,909	1,960	2.6%
親会社株主に帰属する 当期純利益	1,218	1,280	5.0%
EPS	175.48円	185.49円	5.7%
ROA	9.4%	9.1%	—
ROE	11.3%	11.3%	—
1株当たり配当金	64.00円	75.00円	11.00円
配当性向	36.5%	40.4%	—

4. 通期見通し(セグメント情報)



■ 売上高

(単位:億円)

	2016年度 実績	2017年度(通期)			
		計画	対前期 増減額	前期比	
請負型	戸建住宅事業	3,831	3,810	△21	△0.6%
	賃貸住宅事業	4,403	4,460	56	1.3%
	小計	8,234	8,270	35	0.4%
ストック型	リフォーム事業	1,334	1,400	65	4.9%
	不動産フィー事業	4,691	4,880	188	4.0%
	小計	6,026	6,280	253	4.2%
開発型	分譲住宅事業	1,420	1,430	9	0.7%
	マンション事業	661	760	98	14.9%
	都市再開発事業	1,304	900	△404	△31.0%
	小計	3,386	3,090	△296	△8.8%
国際事業	1,821	3,000	1,178	64.7%	
その他	800	800	△0	△0.1%	
合計	20,269	21,440	1,170	5.8%	

■ 受注高

(単位:億円)

	2016年度 実績	2017年度(通期)			
		計画	対前期 増減額	前期比	
請負型	戸建住宅事業	3,820	3,870	49	1.3%
	賃貸住宅事業	4,617	4,710	92	2.0%
	小計	8,437	8,580	142	1.7%
ストック型	リフォーム事業	1,345	1,410	64	4.8%
	不動産フィー事業	4,691	4,880	188	4.0%
	小計	6,036	6,290	253	4.2%
開発型	分譲住宅事業	1,518	1,450	△68	△4.5%
	マンション事業	864	800	△64	△7.5%
	都市再開発事業	1,304	900	△404	△31.0%
	小計	3,688	3,150	△538	△14.6%
国際事業	1,588	2,900	1,311	82.6%	
その他	768	800	31	4.1%	
合計	20,520	21,720	1,199	5.8%	

■ 営業利益

(単位:億円)

	2016年度 実績	2017年度(通期)			
		計画	対前期 増減額	前期比	
請負型	戸建住宅事業	495	485	△10	△2.0%
	賃貸住宅事業	608	625	16	2.7%
	小計	1,103	1,110	6	0.6%
ストック型	リフォーム事業	175	180	4	2.6%
	不動産フィー事業	312	340	27	8.7%
	小計	488	520	31	6.5%
開発型	分譲住宅事業	88	130	41	47.4%
	マンション事業	22	80	57	255.9%
	都市再開発事業	234	125	△109	△46.6%
	小計	344	335	△9	△2.9%
国際事業	251	300	48	19.2%	
その他	7	5	△2	△31.1%	
消去または全社	△353	△350	3	-	
合計	1,841	1,920	78	4.3%	

■ 営業利益率

■ 売上総利益率

2016年度 実績	2017年度 計画	2016年度 実績	2017年度 計画
12.9%	12.7%	26.2%	26.6%
13.8%	14.0%	24.5%	24.7%
13.4%	13.4%	25.3%	25.6%
13.1%	12.9%	25.6%	25.7%
6.7%	7.0%	14.4%	14.8%
8.1%	8.3%	16.9%	17.2%
6.2%	9.1%	16.3%	18.9%
3.4%	10.5%	12.1%	18.4%
17.9%	13.9%	19.8%	16.3%
10.2%	10.8%	16.8%	18.0%
13.8%	10.0%	23.7%	19.4%
0.9%	0.6%	14.0%	14.6%
-	-	-	-
9.1%	9.0%	20.6%	20.6%

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。