

積水ハウス株式会社

2020年度 第3四半期

(2020.2.1 ~ 2020.10.31)

— 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
 - 国際ビジネス
- <参考> 通期見通し

2020年12月7日

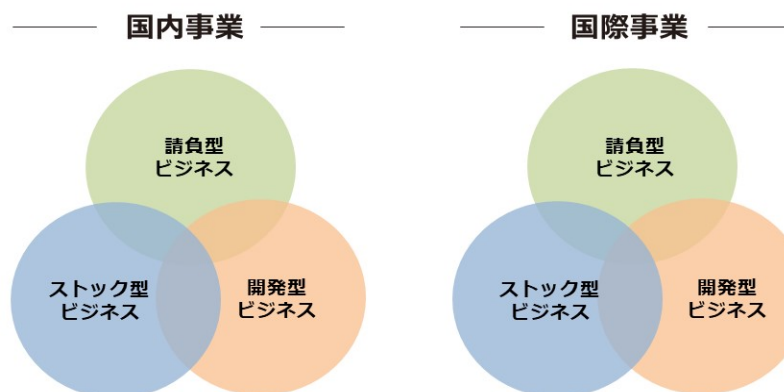
注：今期より「建築・土木事業」が追加されたことに伴い、前期についても組替後の数値を表示しています。

第5次中期経営計画の基本方針

コアビジネスのさらなる深化と
新規事業への挑戦

積水ハウスが目指す姿

ハード・ソフト・サービスによる、
国内外の事業拡大



6つの柱の有機的成長で、
積水ハウスグループの持続的な成長を実現する

1 業績概要

総括 第3四半期は新型コロナウイルス感染症の影響等により減益。営業利益率は通期計画を上回る。一方、第3四半期（8-10月）の受注高は前年同期比17%増と急回復。引き続き、来期業績改善に向け受注獲得を図る。

決算ハイライト

- 請負型ビジネス： 戸建住宅、賃貸住宅共に減益。建築・土木事業は鴻池組の収益が寄与。1棟当たり単価の上昇等により、利益率は想定を上回る進捗。営業活動の制限の段階的な緩和に伴い、3Q（8-10月）受注高は戸建住宅10%増。賃貸住宅は非住宅で影響続くもシャームゾンの受注は改善傾向。
- スtock型ビジネス： リフォーム事業は減収となるも、新しい生活様式にも対応する提案型リフォーム等に注力し3Q（8-10月）受注高は14%増。不動産FII事業はエリアマーケティング戦略により安定的に高入居率を維持し、堅調。
- 開発型ビジネス： 分譲住宅は減収だが、足元の受注回復鮮明で3Q（8-10月）受注高は36%増。マンションは契約済み物件の引き渡しを進め順調に進捗。都市再開発事業は物件売却が減少し減収となるも、通期計画通り進捗。
- 国際ビジネス： 2Q発表の修正計画に沿って順調に進捗。米国の住宅販売事業が好調、一部物件の売却計画を来期以降に見直したマルチファミリー事業において3Qで1件の物件売却を実施し、全3物件の売却計画に対し着実に進捗。中国での契約済みマンションの引き渡しも順調。

（単位：億円）

	2019年度 3Q		2020年度 3Q			
	実績	利益率	実績	利益率	前年同期比	
					増減額	増減率
売上高	17,352		17,688		336	1.9%
請負型	5,881		7,350		1,468	25.0%
ストック型	5,146		5,147		0	0.0%
開発型	2,784		2,048		△ 736	△26.4%
国際	2,983		2,630		△ 352	△11.8%
売上総利益	3,531	20.4%	3,425	19.4%	△ 106	△3.0%
請負型	1,397	23.8%	1,498	20.4%	100	7.2%
ストック型	948	18.4%	942	18.3%	△ 6	△0.6%
開発型	474	17.0%	407	19.9%	△ 66	△14.1%
国際	656	22.0%	546	20.8%	△ 109	△16.7%
販管費	1,981		2,076		95	4.8%
営業利益	1,549	8.9%	1,348	7.6%	△ 201	△13.0%
請負型	666	11.3%	691	9.4%	25	3.8%
ストック型	494	9.6%	466	9.1%	△ 27	△5.7%
開発型	294	10.6%	229	11.2%	△ 64	△22.0%
国際	412	13.8%	306	11.6%	△ 106	△25.8%
営業外収支	60		△ 31		△ 91	-
経常利益	1,610	9.3%	1,316	7.4%	△ 293	△18.2%
特別利益	122		31		△ 90	△74.0%
特別損失	11		20		8	78.0%
親会社株主に帰属する 四半期純利益	1,174	6.8%	889	5.0%	△ 285	△24.3%

▶ 営業外収支
 ・持分法投資利益：3億円
 （前年同期比△75億円）
 ・為替差損益：△38億円
 （前年同期比△32億円）
 ・支払利息：20億円
 （前年同期比△18億円）

▶ 特別利益
 （前期）鴻池組の連結子会社化に伴う
 段階取得に係る差益85億円を計上

EPS	170.91円	130.41円
------------	----------------	----------------

受注状況

（単位：億円）

受注高		受注残高					
2019年度 3Q実績	2020年度 3Q実績	前年同期比		2019年度 期末	2020年度 3Q末	前期末比	
		増減額	増減率			増減額	増減率
18,732	17,790	△ 942	△5.0%	14,084	14,185	101	0.7%

2 財政状態

連結貸借対照表

(単位：億円)

(資産の部)	2019年度 期末	2020年度 3Q末	前期末比 増減額	(負債・純資産の部)	2019年度 期末	2020年度 3Q末	前期末比 増減額
流動資産合計	18,160	17,539	△ 620	流動負債合計	8,218	7,934	△ 283
販売用不動産*	9,789	9,582	△ 207	固定負債合計	5,060	4,758	△ 301
固定資産合計	8,187	8,363	176	負債合計	13,278	12,693	△ 585
資産合計	26,347	25,903	△ 443	純資産合計	13,068	13,210	141
				負債・純資産合計	26,347	25,903	△ 443

*分譲建物・分譲土地・未成分譲土地の合計

【主な増減要因】

・流動資産： 配当金や法人税等の支払いによる現金預金の減少

・負債・純資産： 社債の償還、為替換算調整勘定の減少

■販売用不動産のセグメント別内訳

分譲住宅事業： 1,237億円 (前期末1,135億円)

マンション事業： 1,514億円 (前期末1,370億円)

都市再開発事業： 507億円 (前期末509億円)

国際事業： 6,323億円 (前期末6,773億円)

有利子負債の状況

	2019年度 期末	2020年度 3Q末	前期末比 増減
有利子負債 (億円)	5,868	5,777	△ 90
D/Eレシオ	46.4%	45.2%	△1.2p
ハイブリッド社債考慮後のD/Eレシオ	39.7%	38.7%	△1.0p
自己資本比率	48.1%	49.4%	1.3p

キャッシュ・フローの状況

(単位：億円)

	2019年度 3Q実績	2020年度 3Q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	2,680	704	△ 1,976
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 528	△ 664	△ 135
フリー・キャッシュ・フロー	2,151	40	△ 2,111
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 911	△ 643	267
現金および現金同等物の増減額 (△は減少)	1,154	△ 638	△ 1,792
現金および現金同等物の期首残高	3,428	5,832	
連結の範囲の変更に伴う現金及び 現金同等物の増加額	939	-	
現金および現金同等物の期末残高	5,523	5,194	

※鴻池組連結子会社化によるもの

【主な増減要因】

・ たな卸資産の増減額 (△は増加)： 前期1,140億円、当期202億円

投資の状況

(単位：億円)

	2019年度 3Q実績	2020年度 3Q実績	前年同期比 増減額	2020年度 通期計画
資本的支出	578	651	73	900
減価償却費	157	160	2	220

3 セグメント情報

請負型ビジネス

(単位：億円)

	売上高			
	2019年度 3Q実績	2020年度 3Q実績	前年同期比	
			増減額	増減率
戸建住宅事業	2,931	2,352	△ 578	△19.7%
賃貸住宅事業	2,574	2,625	50	1.9%
建築・土木事業	375	2,372	1,996	531.4%
合計	5,881	7,350	1,468	25.0%

売上総利益率		
2019年度 3Q実績	2020年度 3Q実績	前年同期比 増減
25.0%	25.1%	0.1p
24.6%	24.1%	△0.5p
8.5%	11.6%	3.1p
23.8%	20.4%	△3.4p

	営業利益			
	2019年度 3Q実績	2020年度 3Q実績	前年同期比	
			増減額	増減率
戸建住宅事業	335	225	△ 110	△32.8%
賃貸住宅事業	339	323	△ 15	△4.7%
建築・土木事業	△ 8	143	151	-
合計	666	691	25	3.8%

営業利益率		
2019年度 3Q実績	2020年度 3Q実績	前年同期比 増減
11.4%	9.6%	△1.8p
13.2%	12.3%	△0.9p
△2.1%	6.0%	8.1p
11.3%	9.4%	△1.9p

(単位：億円)

	受注高			
	2019年度 3Q実績	2020年度 3Q実績	前年同期比	
			増減額	増減率
戸建住宅事業	2,686	2,388	△ 297	△11.1%
賃貸住宅事業	2,954	2,651	△ 302	△10.3%
建築・土木事業	373	2,225	1,852	496.3%
合計	6,014	7,266	1,251	20.8%

受注残高		
2019年度 期末	2020年度 3Q末	前期末比 増減額
1,843	1,879	36
3,765	3,791	26
3,865	3,719	△ 146
9,474	9,389	△ 84

	1棟当たり単価		
	2019年度 実績	2020年度 3Q実績	前期比 増減額
戸建住宅事業	3,993万円	4,102万円	109万円
賃貸住宅事業	10,241万円	11,540万円	1,299万円

- 戸建住宅事業
グリーンファースト ゼロ比率： 87% (4~10月)
3・4階建て比率 (金額ベース)： 8.5%
- 賃貸住宅事業
3・4階建て比率 (金額ベース)： 76.3%

ストック型ビジネス

(単位：億円)

	売上高			
	2019年度 3Q実績	2020年度 3Q実績	前年同期比	
			増減額	増減率
リフォーム事業	1,145	981	△ 163	△14.3%
不動産フィー事業	4,001	4,165	163	4.1%
合計	5,146	5,147	0	0.0%

売上総利益率		
2019年度 3Q実績	2020年度 3Q実績	前年同期比 増減
27.5%	27.4%	△0.1p
15.8%	16.2%	0.4p
18.4%	18.3%	△0.1p

	営業利益			
	2019年度 3Q実績	2020年度 3Q実績	前年同期比	
			増減額	増減率
リフォーム事業	176	129	△ 47	△26.7%
不動産フィー事業	317	337	19	6.1%
合計	494	466	△ 27	△5.7%

営業利益率		
2019年度 3Q実績	2020年度 3Q実績	前年同期比 増減
15.4%	13.2%	△2.2p
7.9%	8.1%	0.2p
9.6%	9.1%	△0.5p

(単位：億円)

	受注高			
	2019年度 3Q実績	2020年度 3Q実績	前年同期比	
			増減額	増減率
リフォーム事業	1,138	1,047	△ 90	△8.0%
不動産フィー事業	4,001	4,165	163	4.1%
合計	5,140	5,213	72	1.4%

受注残高		
2019年度 期末	2020年度 3Q末	前期末比 増減額
279	345	65
-	-	-
279	345	65

- 不動産フィー事業
管理室数： 65.3万室
入居率： 97.8% (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			
	2019年度 3Q実績	2020年度 3Q実績	前年同期比	
			増減額	増減率
分譲住宅事業	1,138	948	△ 189	△16.7%
マンション事業	520	483	△ 37	△7.2%
都市再開発事業	1,125	615	△ 509	△45.3%
合計	2,784	2,048	△ 736	△26.4%

売上総利益率		
2019年度 3Q実績	2020年度 3Q実績	前年同期比 増減
19.1%	18.2%	△0.9p
19.4%	20.4%	1.0p
13.8%	22.1%	8.3p
17.0%	19.9%	2.9p

	営業利益			
	2019年度 3Q実績	2020年度 3Q実績	前年同期比	
			増減額	増減率
分譲住宅事業	94	54	△ 40	△42.3%
マンション事業	62	64	1	2.8%
都市再開発事業	136	110	△ 26	△19.2%
合計	294	229	△ 64	△22.0%

営業利益率		
2019年度 3Q実績	2020年度 3Q実績	前年同期比 増減
8.3%	5.8%	△2.5p
12.0%	13.2%	1.2p
12.2%	18.0%	5.8p
10.6%	11.2%	0.6p

(単位：億円)

	受注高			
	2019年度 3Q実績	2020年度 3Q実績	前年同期比	
			増減額	増減率
分譲住宅事業	1,116	1,096	△ 20	△1.8%
マンション事業	548	511	△ 37	△6.8%
都市再開発事業	1,217	644	△ 572	△47.0%
合計	2,882	2,251	△ 630	△21.9%

受注残高		
2019年度 期末	2020年度 3Q末	前期末比 増減額
415	562	147
877	904	27
306	334	28
1,598	1,802	203

■ 都市再開発事業

物件売却による売上高： 377億円（前年同期：803億円）、売上利益： 96億円（同：96億円）

国際ビジネス

(単位：億円)

	2019年度 3Q実績	2020年度 3Q実績	前年同期比	
			増減額	増減率
	売上高	2,983	2,630	△ 352
営業利益	412	306	△ 106	△25.8%
受注高	4,094	2,591	△ 1,503	△36.7%

	2019年度 3Q実績	2020年度 3Q実績	前年同期比 増減
売上総利益率	22.0%	20.8%	△1.2p
営業利益率	13.8%	11.6%	△2.2p
受注残高 (億円)	2019年度 期末 2,223	2020年度 3Q末 2,184	前期末比 増減額 △ 38

■ 国別詳細

(単位：億円)

国	2020年度3Q実績				
	売上高	営業利益	経常利益	受注高	為替レート (円)
オーストラリア	151	1	1	350	73.13
中国	662	116	129	264	15.34
米国	1,815	194	191	1,975	107.48
シンガポール※			12		77.61
イギリス※			△ 6		137.27
その他・共通費	1	△ 7	△ 5	1	-
合計	2,630	306	321	2,591	-

2020年度3Q末	
受注残高	投資残高
466	1,557
609	692
1,109	4,288
	453
	34
-	-
2,184	7,026

国	2019年度3Q実績				
	売上高	営業利益	経常利益	受注高	為替レート (円)
オーストラリア	111	△ 8	△ 9	210	76.36
中国	363	20	27	1,142	15.93
米国	2,507	410	381	2,741	109.38
シンガポール※			21		80.11
イギリス※			△ 2		138.89
その他・共通費	0	△ 9	△ 9	0	-
合計	2,983	412	409	4,094	-

2019年度期末	
受注残高	投資残高
266	1,403
1,007	1,168
949	4,445
	438
	34
-	-
2,223	7,490

※持分法適用

3 セグメント情報

(単位：億円)

	2019年度 3Q実績					2020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	2,931	335	11.4%	25.0%	2,686	2,352	225	9.6%	25.1%	2,388
	賃貸住宅事業	2,574	339	13.2%	24.6%	2,954	2,625	323	12.3%	24.1%	2,651
	建築・土木事業	375	△ 8	△2.1%	8.5%	373	2,372	143	6.0%	11.6%	2,225
	小計	5,881	666	11.3%	23.8%	6,014	7,350	691	9.4%	20.4%	7,266
ストック型	リフォーム事業	1,145	176	15.4%	27.5%	1,138	981	129	13.2%	27.4%	1,047
	不動産フィー事業	4,001	317	7.9%	15.8%	4,001	4,165	337	8.1%	16.2%	4,165
	小計	5,146	494	9.6%	18.4%	5,140	5,147	466	9.1%	18.3%	5,213
開発型	分譲住宅事業	1,138	94	8.3%	19.1%	1,116	948	54	5.8%	18.2%	1,096
	マンション事業	520	62	12.0%	19.4%	548	483	64	13.2%	20.4%	511
	都市再開発事業	1,125	136	12.2%	13.8%	1,217	615	110	18.0%	22.1%	644
	小計	2,784	294	10.6%	17.0%	2,882	2,048	229	11.2%	19.9%	2,251
	国際事業	2,983	412	13.8%	22.0%	4,094	2,630	306	11.6%	20.8%	2,591
	その他	555	△ 5	△1.0%	13.6%	600	512	△ 23	△4.6%	10.5%	466
	消去または全社	-	△ 311	-	-	-	-	△ 322	-	-	-
	合計	17,352	1,549	8.9%	20.4%	18,732	17,688	1,348	7.6%	19.4%	17,790

<参考> 通期見通し

(単位：億円)

	2019年度 実績	2020年度	
		計画	前期比
売上高	24,151	24,150	△0.0%
売上総利益	4,780	4,620	△3.4%
営業利益	2,052	1,750	△14.7%
経常利益	2,139	1,725	△19.4%
親会社株主に帰属する 当期純利益	1,412	1,140	△19.3%
EPS	205.79円	167.22円	△18.7%
ROA	8.8%	6.8%	-
ROE	11.5%	8.9%	-
1株当たり配当金	81.00円	82.00円	1.00円
配当性向	39.4%	49.0%	-

<参考> 通期見通し (セグメント情報)

売上高		2019年度 実績	2020年度 (通期)		
			計画	対前期 増減額	前期比
請負型	戸建住宅事業	3,909	3,050	△ 859	△22.0%
	賃貸住宅事業	3,600	3,620	19	0.5%
	建築・土木事業	1,209	3,120	1,910	157.9%
小計		8,720	9,790	1,069	12.3%
ストック型	リフォーム事業	1,527	1,445	△ 82	△5.4%
	不動産フィア事業	5,348	5,565	216	4.0%
	小計	6,876	7,010	133	1.9%
開発型	分譲住宅事業	1,512	1,270	△ 242	△16.0%
	マンション事業	1,039	840	△ 199	△19.2%
	都市再開発事業	1,319	1,040	△ 279	△21.2%
小計		3,871	3,150	△ 721	△18.6%
国際事業		3,898	3,500	△ 398	△10.2%
その他		785	700	△ 85	△10.9%
合計		24,151	24,150	△ 1	△0.0%

受注高		(単位：億円)		
2019年度 実績	2020年度 (通期) 計画	対前期 増減額	前期比	
3,462	3,180	△ 282	△8.2%	
3,919	3,820	△ 99	△2.5%	
969	3,000	2,030	209.3%	
8,352	10,000	1,647	19.7%	
1,497	1,445	△ 52	△3.5%	
5,348	5,565	216	4.0%	
6,845	7,010	164	2.4%	
1,433	1,330	△ 103	△7.2%	
736	740	3	0.4%	
1,606	740	△ 866	△53.9%	
3,776	2,810	△ 966	△25.6%	
5,008	3,000	△ 2,008	△40.1%	
816	700	△ 116	△14.3%	
24,800	23,520	△ 1,280	△5.2%	

営業利益		(単位：億円)		
2019年度 実績	2020年度 (通期) 計画	対前期 増減額	前期比	
459	250	△ 209	△45.6%	
497	450	△ 47	△9.5%	
37	155	117	315.5%	
993	855	△ 138	△14.0%	
235	205	△ 30	△12.9%	
410	460	49	12.0%	
645	665	19	3.0%	
122	70	△ 52	△42.9%	
101	100	△ 1	△1.3%	
170	170	△0	△0.3%	
394	340	△ 54	△13.8%	
445	349	△ 96	△21.7%	
△ 2	△ 19	△ 16	-	
△ 424	△ 440	△ 15	-	
2,052	1,750	△ 302	△14.7%	

営業利益率		売上総利益率	
2019年度 実績	2020年度 計画	2019年度 実績	2020年度 計画
11.8%	8.2%	25.4%	24.6%
13.8%	12.4%	25.0%	24.3%
3.1%	5.0%	9.7%	10.4%
11.4%	8.7%	23.0%	20.0%
15.4%	14.2%	27.5%	27.3%
7.7%	8.3%	15.5%	16.4%
9.4%	9.5%	18.2%	18.6%
8.1%	5.5%	18.6%	18.1%
9.7%	11.9%	16.5%	20.2%
12.9%	16.3%	14.9%	19.2%
10.2%	10.8%	16.8%	19.0%
11.4%	10.0%	20.4%	20.4%
△0.3%	△2.7%	13.4%	12.1%
-	-	-	-
8.5%	7.2%	19.8%	19.1%

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、発表日時点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承ください。