

積水ハウス株式会社

2018年1月期 第1四半期

(2017. 2. 1~2017. 4. 30)

— 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

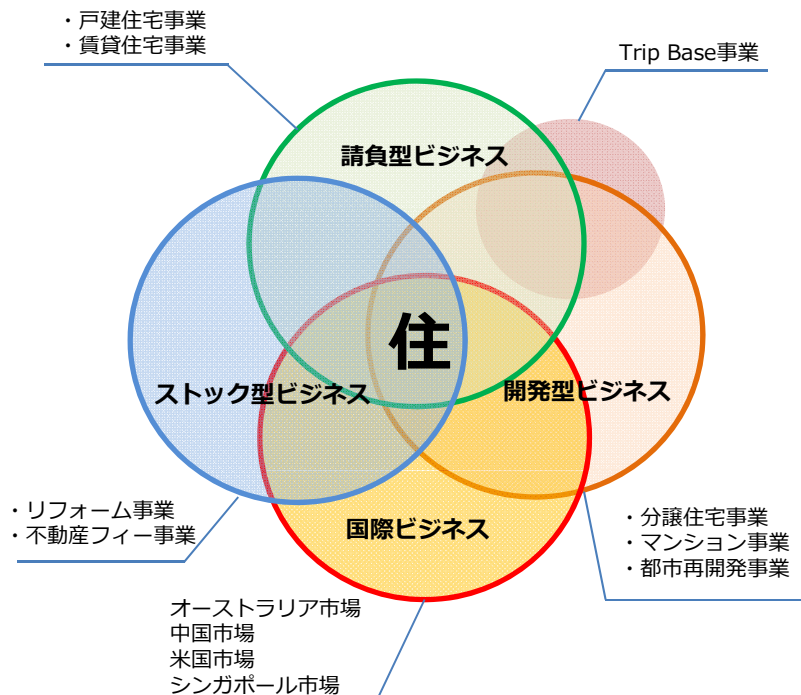
2017年6月9日

経営方針

事業ドメインを“住”に特化した成長戦略の展開

第4次中期経営計画の基本方針

BEYOND2020に向けた“住”関連ビジネスの基盤づくり



総括

全ビジネスモデルで増収増益

継続的なコスト削減効果で請負・ストック型の売上総利益率が大きく改善

決算ハイライト

- 請負型ビジネス: 戸建住宅事業は受注減少の影響を受け減収となるも、賃貸住宅事業の工事進捗に伴い増収。生産・施工・物流等グループ力を活かした利益体質強化により、戸建、賃貸住宅事業ともに利益率改善が継続。引き続き、グリーンファーストゼロや3・4階建て商品等の高付加価値商品の販売に注力。
- ストック型ビジネス: リフォーム事業は売上高が前年同レベルであったが、請負型ビジネス同様コスト削減に努め利益率改善。不動産フィー事業では、好調な賃貸住宅事業に伴う管理室数増加が継続され、入居率も高水準を維持し増収増益。
- 開発型ビジネス: 分譲住宅事業は土地を活かした戸建住宅の積極的な販売が奏功、マンション事業も引き渡しが着実に進み増収増益。
- 国際ビジネス: 米国のコミュニティ型事業や、オーストラリアのマンション事業等、各国の事業が順調に進捗し増収増益。

(単位: 億円)

| | 2016年度 1Q | | 2017年度 1Q | | | |
|------------------------------|---------------|--------------|---------------|--------------|------------|--------------|
| | 実績 | 利益率 | 実績 | 利益率 | 対前期増減額 | 前期比 |
| 売上高 | 4,053 | | 4,407 | | 353 | 8.7% |
| 請負型 | 1,734 | | 1,779 | | 44 | 2.6% |
| ストック型 | 1,459 | | 1,510 | | 51 | 3.5% |
| 開発型 | 564 | | 595 | | 30 | 5.4% |
| 国際 | 107 | | 328 | | 220 | 205.4% |
| 売上総利益 | 826 | 20.4% | 922 | 20.9% | 95 | 11.6% |
| 請負型 | 412 | 23.8% | 434 | 24.4% | 22 | 5.4% |
| ストック型 | 253 | 17.4% | 267 | 17.7% | 13 | 5.4% |
| 開発型 | 113 | 20.0% | 126 | 21.2% | 12 | 11.5% |
| 国際 | 31 | 28.9% | 73 | 22.4% | 42 | 136.2% |
| 販管費 | 557 | | 583 | | 25 | 4.6% |
| 営業利益 | 268 | 6.6% | 338 | 7.7% | 69 | 26.0% |
| 請負型 | 170 | 9.8% | 193 | 10.9% | 23 | 13.7% |
| ストック型 | 123 | 8.4% | 130 | 8.6% | 7 | 5.8% |
| 開発型 | 64 | 11.4% | 75 | 12.7% | 11 | 17.7% |
| 国際 | △3 | △3.5% | 20 | 6.3% | 24 | — |
| 営業外収支 | △12 | | 15 | | 28 | — |
| 経常利益 | 256 | 6.3% | 354 | 8.0% | 98 | 38.4% |
| 特別利益 | — | | 8 | | 8 | — |
| 特別損失 | 1 | | 2 | | 0 | 50.6% |
| 親会社株主に帰属する 四半期純利益 | 152 | 3.8% | 258 | 5.9% | 105 | 68.9% |
| EPS | 21.83円 | | 37.41円 | | | |

(営業外収支)
・持分法投資利益:
21億円(前期比+7億円)
・為替差損:3億円
(前期比△18億円)

(法人税等)
・実効税率の変更
32.8%→30.7%

受注状況

(単位: 億円)

| 受注高 | | | | 受注残高 | | | |
|----------------|----------------|------------|-------|---------|---------------|-------------|-------------|
| 2016年度 1Q実績 | 2017年度 1Q実績 | 対前期 増減額 | 前期比 | 2016年度末 | 2017年度 1Q末 | 前期末比 増減額 | 前期末比 増減率 |
| 4,772 | 5,396 | 624 | 13.1% | 8,938 | 9,927 | 989 | 11.1% |

2. 財政状態



▶ 連結貸借対照表

(単位:億円)

| (資産の部) | 2016年度 期末 | 2017年度 1Q末 | 前期末比 増減額 | (負債・ 純資産の部) | 2016年度 期末 | 2017年度 1Q末 | 前期末比 増減額 |
|-------------|---------------|---------------|-------------|-----------------|---------------|---------------|--------------|
| 流動資産合計 | 13,550 | 14,594 | 1,044 | 流動負債合計 | 7,139 | 8,414 | 1,274 |
| 販売用不動産* | 9,803 | 11,074 | 1,270 | 固定負債合計 | 3,526 | 3,366 | △160 |
| 固定資産合計 | 8,298 | 8,253 | △45 | 負債合計 | 10,666 | 11,780 | 1,113 |
| 資産合計 | 21,848 | 22,848 | 999 | 純資産合計 | 11,182 | 11,067 | △114 |
| | | | | 負債・純資産合計 | 21,848 | 22,848 | 999 |

*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: Woodside Homesの買収により大幅増加

・配当金の支払い: 220億円

・為替換算調整勘定の減少: 99億円

▶ 有利子負債の状況

| | 2016年度 期末 | 2017年度 1Q末 | 前期末比 増減 |
|-----------|--------------|---------------|------------|
| 有利子負債(億円) | 4,910 | 6,748 | 1,838 |
| DEレシオ | 44.5% | 61.8% | 17.3p |
| 自己資本比率 | 50.5% | 47.8% | △2.7p |

▶ キャッシュ・フローの状況

(単位:億円)

| | 2016年度 1Q実績 | 2017年度 1Q実績 | 対前期 増減額 |
|--------------------------|----------------|----------------|------------|
| 営業活動によるキャッシュ・フロー | △921 | △919 | 2 |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー | △212 | △526 | △314 |
| フリー・キャッシュ・フロー | △1,133 | △1,445 | △312 |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー | 614 | 1,230 | 615 |
| 現金および現金同等物の増減額 (△は減少) | △547 | △234 | 313 |
| 現金および現金同等物の期首残高 | 1,923 | 2,047 | |
| 現金および現金同等物の期末残高 | 1,375 | 1,813 | |

【主な増減要因】

・たな卸資産の増加: △516億円

▶ 投資の状況

(単位:億円)

| | 2016年度 1Q実績 | 2017年度 1Q実績 | 対前期 増減額 | 2017年度 通期計画 |
|-------|----------------|----------------|------------|----------------|
| 資本的支出 | 163 | 116 | △47 | 650 |
| 減価償却費 | 56 | 53 | △2 | 230 |

3. セグメント情報



▶ 請負型ビジネス

(単位:億円)

| | 売上高 | | | |
|--------|----------------|----------------|------------|-------|
| | 2016年度 1Q実績 | 2017年度 1Q実績 | 対前期 増減額 | 前期比 |
| 戸建住宅事業 | 792 | 773 | △19 | △2.4% |
| 賃貸住宅事業 | 941 | 1,005 | 63 | 6.8% |
| 合計 | 1,734 | 1,779 | 44 | 2.6% |

| 売上総利益率 | | |
|----------------|----------------|-----------|
| 2016年度 1Q実績 | 2017年度 1Q実績 | 対前期 増減 |
| 24.8% | 25.2% | 0.4p |
| 22.9% | 23.8% | 0.9p |
| 23.8% | 24.4% | 0.6p |

| | 営業利益 | | | |
|--------|----------------|----------------|------------|-------|
| | 2016年度 1Q実績 | 2017年度 1Q実績 | 対前期 増減額 | 前期比 |
| 戸建住宅事業 | 65 | 71 | 5 | 8.7% |
| 賃貸住宅事業 | 104 | 122 | 17 | 16.8% |
| 合計 | 170 | 193 | 23 | 13.7% |

| 営業利益率 | | |
|----------------|----------------|-----------|
| 2016年度 1Q実績 | 2017年度 1Q実績 | 対前期 増減 |
| 8.3% | 9.3% | 1.0p |
| 11.1% | 12.1% | 1.0p |
| 9.8% | 10.9% | 1.1p |

| | 受注高 | | | |
|--------|----------------|----------------|------------|-------|
| | 2016年度 1Q実績 | 2017年度 1Q実績 | 対前期 増減額 | 前期比 |
| 戸建住宅事業 | 1,009 | 915 | △94 | △9.3% |
| 賃貸住宅事業 | 1,059 | 1,077 | 18 | 1.7% |
| 合計 | 2,069 | 1,993 | △75 | △3.7% |

| 1棟当たり単価 | | |
|--------------|----------------|------------|
| 2016年度 実績 | 2017年度 1Q実績 | 対前期 増減額 |
| 3,729万円 | 3,811万円 | 82万円 |
| 8,361万円 | 9,568万円 | 1,207万円 |

■戸建住宅事業

グリーンファースト ゼロ比率:77.0%
3・4階建て比率(金額ベース):10.9%

■賃貸住宅事業

3・4階建て比率(金額ベース):63.1%

▶ ストック型ビジネス

(単位:億円)

| | 売上高 | | | |
|----------|----------------|----------------|------------|------|
| | 2016年度 1Q実績 | 2017年度 1Q実績 | 対前期 増減額 | 前期比 |
| リフォーム事業 | 285 | 285 | 0 | 0.1% |
| 不動産フィー事業 | 1,174 | 1,224 | 50 | 4.3% |
| 合計 | 1,459 | 1,510 | 51 | 3.5% |

| 売上総利益率 | | |
|----------------|----------------|-----------|
| 2016年度 1Q実績 | 2017年度 1Q実績 | 対前期 増減 |
| 24.7% | 26.1% | 1.4p |
| 15.6% | 15.7% | 0.1p |
| 17.4% | 17.7% | 0.3p |

| | 営業利益 | | | |
|----------|----------------|----------------|------------|-------|
| | 2016年度 1Q実績 | 2017年度 1Q実績 | 対前期 増減額 | 前期比 |
| リフォーム事業 | 29 | 34 | 4 | 16.5% |
| 不動産フィー事業 | 93 | 95 | 2 | 2.4% |
| 合計 | 123 | 130 | 7 | 5.8% |

| 営業利益率 | | |
|----------------|----------------|-----------|
| 2016年度 1Q実績 | 2017年度 1Q実績 | 対前期 増減 |
| 10.3% | 12.0% | 1.7p |
| 8.0% | 7.8% | △0.2p |
| 8.4% | 8.6% | 0.2p |

| | 受注高 | | | |
|----------|----------------|----------------|------------|------|
| | 2016年度 1Q実績 | 2017年度 1Q実績 | 対前期 増減額 | 前期比 |
| リフォーム事業 | 335 | 347 | 11 | 3.6% |
| 不動産フィー事業 | 1,174 | 1,224 | 50 | 4.3% |
| 合計 | 1,509 | 1,572 | 62 | 4.2% |

■不動産フィー事業

管理室数:59.1万室
入居率:97.2%(前期末比+0.7p)

3. セグメント情報



▶ 開発型ビジネス

(単位:億円)

| | 売上高 | | | |
|---------|----------------|----------------|------------|--------|
| | 2016年度 1Q実績 | 2017年度 1Q実績 | 対前期 増減額 | 前期比 |
| 分譲住宅事業 | 258 | 300 | 42 | 16.3% |
| マンション事業 | 131 | 172 | 41 | 31.4% |
| 都市再開発事業 | 174 | 121 | △52 | △30.2% |
| 合計 | 564 | 595 | 30 | 5.4% |

| 売上総利益率 | | |
|----------------|----------------|-----------|
| 2016年度 1Q実績 | 2017年度 1Q実績 | 対前期 増減 |
| 18.6% | 19.9% | 1.3p |
| 17.7% | 21.3% | 3.6p |
| 23.9% | 24.3% | 0.4p |
| 20.0% | 21.2% | 1.2p |

| | 営業利益 | | | |
|---------|----------------|----------------|------------|--------|
| | 2016年度 1Q実績 | 2017年度 1Q実績 | 対前期 増減額 | 前期比 |
| 分譲住宅事業 | 13 | 24 | 10 | 79.4% |
| マンション事業 | 12 | 25 | 12 | 99.3% |
| 都市再開発事業 | 37 | 25 | △12 | △33.1% |
| 合計 | 64 | 75 | 11 | 17.7% |

| 営業利益率 | | |
|----------------|----------------|-----------|
| 2016年度 1Q実績 | 2017年度 1Q実績 | 対前期 増減 |
| 5.3% | 8.2% | 2.9p |
| 9.8% | 14.9% | 5.1p |
| 21.5% | 20.6% | △0.9p |
| 11.4% | 12.7% | 1.3p |

| | 受注高 | | | |
|---------|----------------|----------------|------------|-------|
| | 2016年度 1Q実績 | 2017年度 1Q実績 | 対前期 増減額 | 前期比 |
| 分譲住宅事業 | 340 | 429 | 88 | 26.1% |
| マンション事業 | 269 | 316 | 47 | 17.5% |
| 都市再開発事業 | 174 | 195 | 20 | 11.8% |
| 合計 | 784 | 941 | 156 | 20.0% |

▶ 国際ビジネス

| 国際事業 | 2016年度 1Q実績 | 2017年度 1Q実績 | 対前期 増減額 | 前期比 |
|------|----------------|----------------|------------|--------|
| 売上高 | 107 | 328 | 220 | 205.4% |
| 営業利益 | △3 | 20 | 24 | — |
| 受注高 | 265 | 717 | 452 | 170.4% |

| 国際事業 | 2016年度 1Q実績 | 2017年度 1Q実績 | 対前期 増減 |
|------------|----------------|----------------|-----------|
| 売上 総利益率 | 28.9% | 22.4% | △6.5p |
| 営業 利益率 | △3.5% | 6.3% | 9.8p |

■ 国別詳細

2017年度1Q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 | 89 | 7 | 8 | 1,615 | 169 |
| 中国 | 59 | 0 | 0 | 2,091 | 63 |
| 米国 | 179 | 15 | 12 | 3,884 | 485 |
| シンガポール※ | - | - | 6 | 378 | - |
| その他共通費 | - | △3 | △3 | - | - |
| 合計 | 328 | 20 | 25 | 7,969 | 717 |

※持分法適用

3. セグメント情報



(単位: 億円)

| | 2016年度 1Q実績 | | | | | 2017年度 1Q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 | 792 | 65 | 8.3% | 24.8% | 1,009 | 773 | 71 | 9.3% | 25.2% | 915 |
| | 賃貸住宅事業 | 941 | 104 | 11.1% | 22.9% | 1,059 | 1,005 | 122 | 12.1% | 23.8% | 1,077 |
| | 小計 | 1,734 | 170 | 9.8% | 23.8% | 2,069 | 1,779 | 193 | 10.9% | 24.4% | 1,993 |
| ストック型 | リフォーム事業 | 285 | 29 | 10.3% | 24.7% | 335 | 285 | 34 | 12.0% | 26.1% | 347 |
| | 不動産フィー事業 | 1,174 | 93 | 8.0% | 15.6% | 1,174 | 1,224 | 95 | 7.8% | 15.7% | 1,224 |
| | 小計 | 1,459 | 123 | 8.4% | 17.4% | 1,509 | 1,510 | 130 | 8.6% | 17.7% | 1,572 |
| 開発型 | 分譲住宅事業 | 258 | 13 | 5.3% | 18.6% | 340 | 300 | 24 | 8.2% | 19.9% | 429 |
| | マンション事業 | 131 | 12 | 9.8% | 17.7% | 269 | 172 | 25 | 14.9% | 21.3% | 316 |
| | 都市再開発事業 | 174 | 37 | 21.5% | 23.9% | 174 | 121 | 25 | 20.6% | 24.3% | 195 |
| | 小計 | 564 | 64 | 11.4% | 20.0% | 784 | 595 | 75 | 12.7% | 21.2% | 941 |
| 国際事業 | 107 | △3 | △3.5% | 28.9% | 265 | 328 | 20 | 6.3% | 22.4% | 717 | |
| その他 | 187 | △4 | △2.3% | 13.5% | 142 | 193 | 0 | 0.3% | 15.1% | 171 | |
| 消去または全社 | - | △80 | - | - | - | - | △81 | - | - | - | |
| 合計 | 4,053 | 268 | 6.6% | 20.4% | 4,772 | 4,407 | 338 | 7.7% | 20.9% | 5,396 | |

<参考>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% | — |

■ 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 |
| 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% |
| 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% |
| 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。