

# 積水ハウス株式会社

2018年1月期 第3四半期

(2017. 2. 1~2017. 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

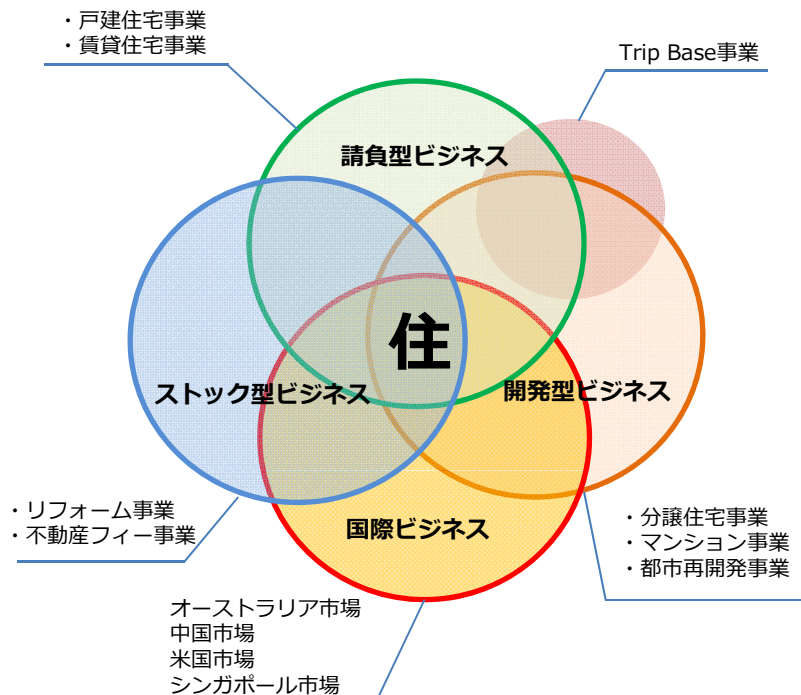
2017年12月8日

### 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



# 1. 業績概要



## 総括

各セグメントとも通期計画(過去最高の売上高・営業利益)に対し計画通りに進捗

## 決算ハイライト

- 請負型ビジネス: グリーンファースト ゼロや3・4階建て住宅等高付加価値商品の販売強化に努め戸建住宅、賃貸住宅ともに1棟当たり単価の上昇が継続。賃貸住宅事業は順調に進捗し増収増益。戸建住宅事業の減収影響は、利益率改善や分譲住宅事業の増益により利益確保。
- ストック型ビジネス: リフォーム事業は付加価値提案や賃貸住宅リフォームが好調に推移、コスト削減効果もあり利益率改善。不動産フィー事業は、賃貸住宅事業からの物件供給に伴う管理室数の増加が継続され、入居率も高水準を維持し増収増益。
- 開発型ビジネス: マンションの受注が好調に推移。都市再開発事業の物件売却も計画通りに進捗。
- 国際ビジネス: 米国では、賃貸住宅開発の物件売却の契約が進捗、オーストラリアも順調に引き渡しが進み、全体で増収増益。

(単位: 億円)

	2016年度 3Q		2017年度 3Q			
	実績	利益率	実績	利益率	対前期増減額	前期比
<b>売上高</b>	<b>14,457</b>		<b>14,947</b>		<b>490</b>	<b>3.4%</b>
請負型	5,899		5,826		△72	△1.2%
ストック型	4,441		4,612		171	3.9%
開発型	2,578		2,311		△267	△10.4%
国際	964		1,662		697	72.3%
<b>売上総利益</b>	<b>2,998</b>	<b>20.7%</b>	<b>3,098</b>	<b>20.7%</b>	<b>99</b>	<b>3.3%</b>
請負型	1,466	24.9%	1,446	24.8%	△19	△1.4%
ストック型	745	16.8%	790	17.1%	44	6.0%
開発型	484	18.8%	448	19.4%	△36	△7.5%
国際	246	25.6%	354	21.4%	108	43.9%
<b>販管費</b>	<b>1,725</b>		<b>1,828</b>		<b>102</b>	<b>5.9%</b>
<b>営業利益</b>	<b>1,272</b>	<b>8.8%</b>	<b>1,270</b>	<b>8.5%</b>	<b>△2</b>	<b>△0.2%</b>
請負型	741	12.6%	734	12.6%	△6	△0.9%
ストック型	353	8.0%	379	8.2%	26	7.5%
開発型	318	12.4%	274	11.9%	△44	△13.9%
国際	121	12.6%	147	8.9%	26	21.4%
<b>営業外収支</b>	<b>1</b>		<b>55</b>		<b>53</b>	<b>—</b>
<b>経常利益</b>	<b>1,274</b>	<b>8.8%</b>	<b>1,325</b>	<b>8.9%</b>	<b>51</b>	<b>4.0%</b>
<b>特別利益</b>	<b>—</b>		<b>8</b>		<b>8</b>	<b>—</b>
<b>特別損失</b>	<b>4</b>		<b>98</b>		<b>94</b>	<b>—</b>
<b>親会社株主に帰属する 四半期純利益</b>	<b>831</b>	<b>5.8%</b>	<b>858</b>	<b>5.7%</b>	<b>27</b>	<b>3.3%</b>
<b>EPS</b>	<b>119.5円</b>		<b>124.4円</b>			

(営業外収支)  
・持分法投資利益:  
48億円(前期比△19億円)  
・為替差益: 12億円  
(前期比+67億円)

(特別損失)  
・貸倒損失: 55億円  
・投資有価証券評価損:  
28億円

## 受注状況

(単位: 億円)

受注高				受注残高			
2016年度 3Q実績	2017年度 3Q実績	対前期 増減額	前期比	2016年度末	2017年度 3Q末	前期末比 増減額	前期末比
15,743	16,920	1,177	7.5%	8,938	10,911	1,973	22.1%

## 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 3Q末	前期末比 増減額	(負債・ 純資産の部)	2016年度 期末	2017年度 3Q末	前期末比 増減額
流動資産合計	13,550	15,568	2,018	流動負債合計	7,139	7,461	321
販売用不動産*	9,803	11,107	1,303	固定負債合計	3,526	5,009	1,482
固定資産合計	8,298	8,484	185	負債合計	10,666	12,470	1,804
資産合計	21,848	24,052	2,203	純資産合計	11,182	11,582	399
				負債・純資産合計	21,848	24,052	2,203

\*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の買収等により大幅増加

・ハイブリッド社債の発行: 1,200億円

・為替換算調整勘定の増加: 26億円

### ▶ 有利子負債の状況

	2016年度 期末	2017年度 3Q末	前期末比 増減
有利子負債(億円)	4,910	6,928	2,018
DEレシオ	44.5%	60.6%	16.1p
自己資本比率	50.5%	47.5%	△3.0p

### ▶ キャッシュ・フローの状況

(単位:億円)

	2016年度 3Q実績	2017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	156	△39	△195
投資活動によるキャッシュ・フロー	△798	△706	91
フリー・キャッシュ・フロー	△641	△745	△104
財務活動によるキャッシュ・フロー	575	1,078	503
現金および現金同等物の増減額 (△は減少)	△167	330	497
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	1,756	2,377	

#### 【主な増減要因】

・Woodside Homesの買収

・ハイブリッド社債の発行

### ▶ 投資の状況

(単位:億円)

	2016年度 3Q実績	2017年度 3Q実績	対前期 増減額	2017年度 通期計画
資本的支出	823	431	△391	650
減価償却費	171	164	△7	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 3Q実績	2017年度 3Q実績	対前期 増減額	前期比
戸建住宅事業	2,802	2,690	△111	△4.0%
賃貸住宅事業	3,096	3,136	39	1.3%
合計	5,899	5,826	△72	△1.2%

売上総利益率		
2016年度 3Q実績	2017年度 3Q実績	対前期 増減
25.8%	25.8%	0.0p
24.0%	24.0%	0.0p
24.9%	24.8%	△0.1p

	営業利益			
	2016年度 3Q実績	2017年度 3Q実績	対前期 増減額	前期比
戸建住宅事業	344	329	△14	△4.2%
賃貸住宅事業	397	404	7	2.0%
合計	741	734	△6	△0.9%

営業利益率		
2016年度 3Q実績	2017年度 3Q実績	対前期 増減
12.3%	12.2%	△0.1p
12.8%	12.9%	0.1p
12.6%	12.6%	0.0p

	受注高			
	2016年度 3Q実績	2017年度 3Q実績	対前期 増減額	前期比
戸建住宅事業	2,922	2,745	△177	△6.1%
賃貸住宅事業	3,490	3,461	△29	△0.9%
合計	6,413	6,206	△207	△3.2%

1棟当たり単価		
2016年度 実績	2017年度 3Q実績	対前期 増減額
3,729万円	3,807万円	78万円
8,361万円	9,389万円	1,027万円

#### ■戸建住宅事業

グリーンファースト ゼロ比率:77%  
3・4階建て比率(金額ベース):10.5%

#### ■賃貸住宅事業

3・4階建て比率(金額ベース):62.4%

#### ▶ スtock型ビジネス

(単位:億円)

	売上高			
	2016年度 3Q実績	2017年度 3Q実績	対前期 増減額	前期比
リフォーム事業	931	948	16	1.8%
不動産フィー事業	3,509	3,664	154	4.4%
合計	4,441	4,612	171	3.9%

売上総利益率		
2016年度 3Q実績	2017年度 3Q実績	対前期 増減
25.2%	26.5%	1.3p
14.6%	14.7%	0.1p
16.8%	17.1%	0.3p

	営業利益			
	2016年度 3Q実績	2017年度 3Q実績	対前期 増減額	前期比
リフォーム事業	108	125	16	15.4%
不動産フィー事業	244	254	9	3.9%
合計	353	379	26	7.5%

営業利益率		
2016年度 3Q実績	2017年度 3Q実績	対前期 増減
11.7%	13.3%	1.6p
7.0%	6.9%	△0.1p
8.0%	8.2%	0.2p

	受注高			
	2016年度 3Q実績	2017年度 3Q実績	対前期 増減額	前期比
リフォーム事業	1,031	1,044	12	1.2%
不動産フィー事業	3,509	3,664	154	4.4%
合計	4,540	4,708	167	3.7%

#### ■不動産フィー事業

管理室数:59.9万室  
入居率:96.7%(前期末比+0.2p)

### 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 3Q実績	2017年度 3Q実績	対前期 増減額	前期比
分譲住宅事業	998	1,101	103	10.3%
マンション事業	469	348	△121	△25.8%
都市再開発事業	1,109	860	△249	△22.4%
合計	2,578	2,311	△267	△10.4%

売上総利益率		
2016年度 3Q実績	2017年度 3Q実績	対前期 増減
18.3%	19.7%	1.4p
16.2%	20.1%	3.9p
20.3%	18.7%	△1.6p
18.8%	19.4%	0.6p

	営業利益			
	2016年度 3Q実績	2017年度 3Q実績	対前期 増減額	前期比
分譲住宅事業	78	98	19	25.4%
マンション事業	35	36	1	3.8%
都市再開発事業	205	139	△65	△31.9%
合計	318	274	△44	△13.9%

営業利益率		
2016年度 3Q実績	2017年度 3Q実績	対前期 増減
7.9%	8.9%	1.0p
7.5%	10.5%	3.0p
18.5%	16.2%	△2.3p
12.4%	11.9%	△0.5p

	受注高			
	2016年度 3Q実績	2017年度 3Q実績	対前期 増減額	前期比
分譲住宅事業	1,181	1,189	7	0.7%
マンション事業	665	894	229	34.5%
都市再開発事業	1,194	860	△334	△28.0%
合計	3,041	2,944	△96	△3.2%

#### ■都市再開発事業

物件売却による売上高:517億円

同 営業利益:89億円

#### ▶ 国際ビジネス

(単位:億円)

国際事業	2016年度 3Q実績	2017年度 3Q実績	対前期 増減額	前期比
売上高	964	1,662	697	72.3%
営業利益	121	147	26	21.4%
受注高	1,189	2,514	1,325	111.4%

国際事業	2016年度 3Q実績	2017年度 3Q実績	対前期 増減
売上 総利益率	25.6%	21.4%	△4.2p
営業 利益率	12.6%	8.9%	△3.7p

#### ■国際事業 国別詳細

2017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
オーストラリア	495	94	96	1,566	257
中国	232	5	7	2,079	305
米国	934	56	46	4,232	1,952
シンガポール※	-	-	6	347	-
その他共通費	-	△8	△8	-	-
合計	1,662	147	147	8,225	2,514

※ 持分法適用

### 3. セグメント情報



(単位: 億円)

	2016年度 3Q実績					2017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	2,802	344	12.3%	25.8%	2,922	2,690	329	12.2%	25.8%	2,745
	賃貸住宅事業	3,096	397	12.8%	24.0%	3,490	3,136	404	12.9%	24.0%	3,461
	小計	5,899	741	12.6%	24.9%	6,413	5,826	734	12.6%	24.8%	6,206
ストック型	リフォーム事業	931	108	11.7%	25.2%	1,031	948	125	13.3%	26.5%	1,044
	不動産フィー事業	3,509	244	7.0%	14.6%	3,509	3,664	254	6.9%	14.7%	3,664
	小計	4,441	353	8.0%	16.8%	4,540	4,612	379	8.2%	17.1%	4,708
開発型	分譲住宅事業	998	78	7.9%	18.3%	1,181	1,101	98	8.9%	19.7%	1,189
	マンション事業	469	35	7.5%	16.2%	665	348	36	10.5%	20.1%	894
	都市再開発事業	1,109	205	18.5%	20.3%	1,194	860	139	16.2%	18.7%	860
	小計	2,578	318	12.4%	18.8%	3,041	2,311	274	11.9%	19.4%	2,944
国際事業	964	121	12.6%	25.6%	1,189	1,662	147	8.9%	21.4%	2,514	
その他	574	△1	△0.2%	13.9%	557	534	4	0.8%	15.4%	546	
消去または全社	-	△261	-	-	-	-	△270	-	-	-	
合計	14,457	1,272	8.8%	20.7%	15,743	14,947	1,270	8.5%	20.7%	16,920	

### <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	2,000	4.7%
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	185.48円	5.7%
ROA	9.4%	9.0%	—
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	3,700	△131	△3.4%
	賃貸住宅事業	4,403	4,460	56	1.3%
	小計	8,234	8,160	△74	△0.9%
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	1,590	169	12.0%
	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	3,250	△136	△4.0%
国際事業	1,821	3,000	1,178	64.7%	
その他	800	750	△50	△6.4%	
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	1,610	91	6.0%
	マンション事業	864	1,060	195	22.6%
	都市再開発事業	1,304	900	△404	△31.0%
	小計	3,688	3,570	△118	△3.2%
国際事業	1,588	2,900	1,311	82.6%	
その他	768	800	31	4.1%	
合計	20,520	22,140	1,619	7.9%	

■ 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	200	24	14.0%
	不動産フィー事業	312	320	7	2.3%
	小計	488	520	31	6.5%
開発型	分譲住宅事業	88	135	46	53.0%
	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	340	△4	△1.4%
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	△355	△1	-	
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%	13.1%	26.2%	26.6%
13.8%	14.0%	24.5%	24.7%
13.4%	13.6%	25.3%	25.5%
13.1%	14.3%	25.6%	26.4%
6.7%	6.6%	14.4%	14.5%
8.1%	8.3%	16.9%	17.2%
6.2%	8.5%	16.3%	18.9%
3.4%	10.5%	12.1%	18.4%
17.9%	13.9%	19.8%	16.4%
10.2%	10.5%	16.8%	18.1%
13.8%	10.0%	23.7%	19.4%
0.9%	0.7%	14.0%	16.0%
-	-	-	-
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。