

積水ハウス株式会社

2020年1月期 第1四半期

(2019. 2. 1～2019. 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

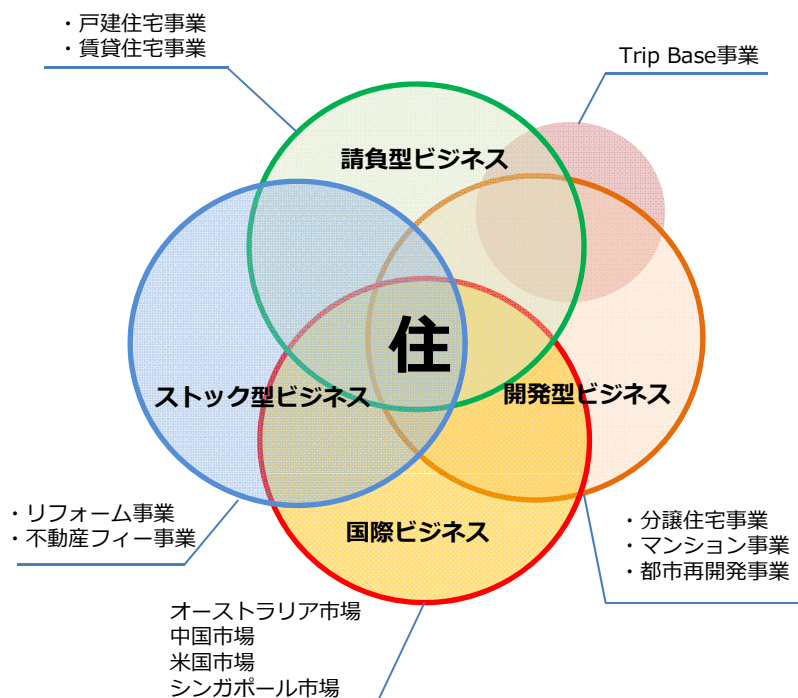
2019年6月7日

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

第1四半期として過去最高の売上高を更新。

通期で過去最高の売上高・利益達成に向け順調に進捗。

決算ハイライト

- 請負型ビジネス : 戸建住宅は、ZEH等の高付加価値住宅の提案や昨年10月に発売した「ファミリー スイート」の商品効果により、売上・受注共に好調、増益となり利益率も改善。賃貸住宅は昨年前半の受注減少の影響で減収となるも、受注高は賃貸住宅・非住宅共に伸び、前年同期比23.1%増。
- ストック型ビジネス : 安定的な成長継続。リフォーム事業では提案型・環境型リフォームが奏功し、利益率改善も継続。不動産フィー事業は、高品質で差別化された賃貸住宅の供給とエリアマーケティング戦略で高入居率を維持。
- 開発型ビジネス : 分譲住宅事業は増収増益。分譲マンション、都市再開発事業は減収減益となるも、通期計画に対して着実に進捗。
- 国際ビジネス : 米国の宅地開発事業とWoodside Homesによる住宅販売事業、中国の蘇州市のマンション引渡しが進捗順に進み増収増益。米国の賃貸住宅開発事業で1物件契約済、2Qも複数の契約予定。

(単位:億円)

	2018年度 1Q		2019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	4,599		4,771		172	3.7%
請負型	1,707		1,808		100	5.9%
ストック型	1,571		1,659		87	5.6%
開発型	789		710		△79	△10.1%
国際	347		405		57	16.5%
売上総利益	929	20.2%	986	20.7%	57	6.2%
請負型	398	23.3%	419	23.2%	21	5.3%
ストック型	287	18.3%	310	18.7%	23	8.1%
開発型	161	20.5%	138	19.5%	△23	△14.4%
国際	66	19.0%	101	25.1%	35	53.7%
販管費	617		645		27	4.4%
営業利益	311	6.8%	341	7.2%	30	9.8%
請負型	161	9.4%	177	9.8%	16	10.1%
ストック型	144	9.2%	160	9.7%	16	11.7%
開発型	100	12.8%	78	11.0%	△22	△22.7%
国際	△2	△0.6%	29	7.3%	31	—
営業外収支	10		7		△2	△23.8%
経常利益	321	7.0%	349	7.3%	28	8.7%
特別利益	—		—		—	—
特別損失	2		2		0	21.0%
親会社株主に帰属する 四半期純利益	223	4.9%	236	5.0%	12	5.7%
EPS	32.42円		34.37円			

(営業外収支)
 ・持分法投資利益:13億円
 (前期比△3億円)
 ・為替差益:5億円
 (前期比+7億円)
 ・支払利息:15億円
 (前期比+5億円)

受注状況

(単位:億円)

受注高				受注残高			
2018年度 1Q実績	2019年度 1Q実績	対前期 増減額	前期比	2018年度末	2019年度 1Q末	前期末比 増減額	前期末比 増減率
4,983	5,961	977	19.6%	9,958	11,148	1,189	11.9%

2. 財政状態



▶ 連結貸借対照表

(単位:億円)

(資産の部)	2018年度 期末	2019年度 1Q末	前期末比 増減額	(負債・ 純資産の部)	2018年度 期末	2019年度 1Q末	前期末比 増減額
流動資産合計	15,693	15,603	△89	流動負債合計	7,813	7,399	△413
販売用不動産*	10,794	11,386	591	固定負債合計	4,347	4,539	191
固定資産合計	8,437	8,336	△100	負債合計	12,161	11,939	△221
資産合計	24,130	23,939	△190	純資産合計	11,969	12,000	31
				負債・純資産合計	24,130	23,939	△190

*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:仕入債務や法人税等の支払いによる現金預金の減少

注: 2019年度第1四半期の期首から「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」等を適用したことに伴い、2018年度期末についても適用後の金額を表示しております。

▶ 有利子負債の状況

	2018年度 期末	2019年度 1Q末	前期末比 増減
有利子負債(億円)	6,395	6,626	230
D/Eレシオ	54.1%	55.9%	1.8p
ハイブリッド社債考慮後のD/Eレシオ	46.6%	48.4%	1.8p
自己資本比率	49.0%	49.5%	0.5p

▶ キャッシュ・フローの状況

(単位:億円)

	2018年度 1Q実績	2019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	△1,182	△471	711
投資活動によるキャッシュ・フロー	△173	△264	△91
フリー・キャッシュ・フロー	△1,355	△735	620
財務活動によるキャッシュ・フロー	△82	△63	19
現金および現金同等物の増減額 (△は減少)	△1,478	△787	690
現金および現金同等物の期首残高	3,246	3,428	
現金および現金同等物の期末残高	1,768	2,641	

【主な増減要因】

・たな卸資産の増減額(△は増加):前期△427億円、当期△291億円

▶ 投資の状況

(単位:億円)

	2018年度 1Q実績	2019年度 1Q実績	対前期 増減額	2019年度 通期計画
資本的支出	147	264	117	700
減価償却費	53	52	△1	220

3. セグメント情報



▶ 請負型ビジネス

(単位:億円)

	売上高			
	2018年度 1Q実績	2019年度 1Q実績	対前期 増減額	前期比
戸建住宅事業	725	851	126	17.5%
賃貸住宅事業	982	956	△26	△2.7%
合計	1,707	1,808	100	5.9%

売上総利益率		
2018年度 1Q実績	2019年度 1Q実績	対前期 増減
24.2%	24.5%	0.3p
22.6%	22.0%	△0.6p
23.3%	23.2%	△0.1p

	営業利益			
	2018年度 1Q実績	2019年度 1Q実績	対前期 増減額	前期比
戸建住宅事業	57	89	32	55.9%
賃貸住宅事業	104	88	△15	△15.2%
合計	161	177	16	10.1%

営業利益率		
2018年度 1Q実績	2019年度 1Q実績	対前期 増減
7.9%	10.5%	2.6p
10.6%	9.2%	△1.4p
9.4%	9.8%	0.4p

	受注高			
	2018年度 1Q実績	2019年度 1Q実績	対前期 増減額	前期比
戸建住宅事業	883	1,027	144	16.3%
賃貸住宅事業	1,017	1,253	235	23.1%
合計	1,901	2,281	379	20.0%

1棟当たり単価		
2018年度 実績	2019年度 1Q実績	対前期 増減額
3,875万円	3,991万円	116万円
10,019万円	10,566万円	547万円

■戸建住宅事業

グリーンファースト ゼロ比率:83% (4月末時点)
3・4階建て比率(金額ベース):11.2%

■賃貸住宅事業

3・4階建て比率(金額ベース):72.9%

▶ ストック型ビジネス

(単位:億円)

	売上高			
	2018年度 1Q実績	2019年度 1Q実績	対前期 増減額	前期比
リフォーム事業	286	323	37	13.0%
不動産フィー事業	1,284	1,335	50	3.9%
合計	1,571	1,659	87	5.6%

売上総利益率		
2018年度 1Q実績	2019年度 1Q実績	対前期 増減
27.3%	27.4%	0.1p
16.3%	16.6%	0.3p
18.3%	18.7%	0.4p

	営業利益			
	2018年度 1Q実績	2019年度 1Q実績	対前期 増減額	前期比
リフォーム事業	37	44	6	18.2%
不動産フィー事業	106	116	10	9.4%
合計	144	160	16	11.7%

営業利益率		
2018年度 1Q実績	2019年度 1Q実績	対前期 増減
13.0%	13.6%	0.6p
8.3%	8.7%	0.4p
9.2%	9.7%	0.5p

	受注高			
	2018年度 1Q実績	2019年度 1Q実績	対前期 増減額	前期比
リフォーム事業	365	425	59	16.3%
不動産フィー事業	1,284	1,335	50	3.9%
合計	1,650	1,760	110	6.7%

■不動産フィー事業

管理室数:62.5万室
入居率:98.2% (前期末比+0.4p)

3. セグメント情報



▶ 開発型ビジネス

(単位:億円)

	売上高			
	2018年度 1Q実績	2019年度 1Q実績	対前期 増減額	前期比
分譲住宅事業	286	369	83	29.1%
マンション事業	339	197	△142	△41.9%
都市再開発事業	164	143	△20	△12.5%
合計	789	710	△79	△10.1%

売上総利益率		
2018年度 1Q実績	2019年度 1Q実績	対前期 増減
18.5%	19.2%	0.7p
19.6%	20.3%	0.7p
25.8%	19.2%	△6.6p
20.5%	19.5%	△1.0p

	営業利益			
	2018年度 1Q実績	2019年度 1Q実績	対前期 増減額	前期比
分譲住宅事業	16	28	12	78.2%
マンション事業	48	28	△19	△41.1%
都市再開発事業	36	20	△15	△42.8%
合計	100	78	△22	△22.7%

営業利益率		
2018年度 1Q実績	2019年度 1Q実績	対前期 増減
5.6%	7.8%	2.2p
14.2%	14.4%	0.2p
22.2%	14.5%	△7.7p
12.8%	11.0%	△1.8p

	受注高			
	2018年度 1Q実績	2019年度 1Q実績	対前期 増減額	前期比
分譲住宅事業	419	367	△52	△12.4%
マンション事業	226	148	△77	△34.3%
都市再開発事業	166	167	0	0.1%
合計	813	683	△129	△16.0%

■都市再開発事業
 物件売却による売上高:36億円
 同 売上利益:9億円

▶ 国際ビジネス

(単位:億円)

国際事業	2018年度 1Q実績	2019年度 1Q実績	対前期 増減額	前期比
売上高	347	405	57	16.5%
営業利益	△2	29	31	—
受注高	460	996	535	116.3%

国際事業	2018年度 1Q実績	2019年度 1Q実績	対前期 増減
売上 総利益率	19.0%	25.1%	6.1p
営業 利益率	△0.6%	7.3%	7.9p

■ 国別詳細

2019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	24	△4	△4	1,430	31
中国	88	9	11	1,623	221
米国	292	27	14	4,965	743
シンガポール※	-	-	4	495	-
その他・共通費	-	△3	△3	34	-
合計	405	29	22	8,548	996

※持分法適用

3. セグメント情報



(単位: 億円)

	2018年度 1Q実績					2019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	725	57	7.9%	24.2%	883	851	89	10.5%	24.5%	1,027
	賃貸住宅事業	982	104	10.6%	22.6%	1,017	956	88	9.2%	22.0%	1,253
	小計	1,707	161	9.4%	23.3%	1,901	1,808	177	9.8%	23.2%	2,281
ストック型	リフォーム事業	286	37	13.0%	27.3%	365	323	44	13.6%	27.4%	425
	不動産フィー事業	1,284	106	8.3%	16.3%	1,284	1,335	116	8.7%	16.6%	1,335
	小計	1,571	144	9.2%	18.3%	1,650	1,659	160	9.7%	18.7%	1,760
開発型	分譲住宅事業	286	16	5.6%	18.5%	419	369	28	7.8%	19.2%	367
	マンション事業	339	48	14.2%	19.6%	226	197	28	14.4%	20.3%	148
	都市再開発事業	164	36	22.2%	25.8%	166	143	20	14.5%	19.2%	167
	小計	789	100	12.8%	20.5%	813	710	78	11.0%	19.5%	683
国際事業	347	△2	△0.6%	19.0%	460	405	29	7.3%	25.1%	996	
その他	182	△4	△2.5%	13.2%	157	188	△0	△0.5%	13.9%	239	
消去または全社	-	△88	-	-	-	-	△103	-	-	-	
合計	4,599	311	6.8%	20.2%	4,983	4,771	341	7.2%	20.7%	5,961	

<参考>通期見通し

(単位: 億円)

	2018年度 実績	2019年度	
		計画	前期比
売上高	21,603	23,670	9.6%
売上総利益	4,445	4,750	6.8%
営業利益	1,892	2,050	8.3%
経常利益	1,951	2,080	6.6%
親会社株主に帰属する 当期純利益	1,285	1,390	8.1%
EPS	186.53円	201.99円	8.3%
ROA	8.3%	8.6%	—
ROE	10.8%	11.3%	—
1株当たり配当金	79.00円	81.00円	2.00円
配当性向	42.4%	40.1%	—

■ 売上高

(単位:億円)

	2018年度 実績	2019年度(通期)			
		計画	対前期 増減額	前期比	
請負型	戸建住宅事業	3,579	3,900	320	9.0%
	賃貸住宅事業	4,160	4,380	219	5.3%
	小計	7,740	8,280	539	7.0%
ストック型	リフォーム事業	1,414	1,520	105	7.5%
	不動産フィー事業	5,140	5,390	249	4.9%
	小計	6,554	6,910	355	5.4%
開発型	分譲住宅事業	1,488	1,620	131	8.8%
	マンション事業	895	900	4	0.5%
	都市再開発事業	1,733	1,260	△473	△27.3%
	小計	4,118	3,780	△338	△8.2%
国際事業	2,459	3,316	856	34.8%	
その他	730	1,384	653	89.5%	
合計	21,603	23,670	2,066	9.6%	

■ 受注高

(単位:億円)

	2018年度 実績	2019年度(通期)			
		計画	対前期 増減額	前期比	
請負型	戸建住宅事業	3,867	4,150	282	7.3%
	賃貸住宅事業	4,247	4,430	182	4.3%
	小計	8,115	8,580	464	5.7%
ストック型	リフォーム事業	1,484	1,540	55	3.8%
	不動産フィー事業	5,140	5,390	249	4.9%
	小計	6,624	6,930	305	4.6%
開発型	分譲住宅事業	1,562	1,620	57	3.7%
	マンション事業	859	900	40	4.8%
	都市再開発事業	1,465	1,260	△205	△14.0%
	小計	3,886	3,780	△106	△2.7%
国際事業	2,375	3,690	1,314	55.3%	
その他	774	1,420	645	83.4%	
合計	21,775	24,400	2,624	12.1%	

■ 営業利益

(単位:億円)

	2018年度 実績	2019年度(通期)			
		計画	対前期 増減額	前期比	
請負型	戸建住宅事業	422	475	52	12.4%
	賃貸住宅事業	503	535	31	6.2%
	小計	926	1,010	83	9.0%
ストック型	リフォーム事業	211	230	18	9.0%
	不動産フィー事業	394	445	50	12.9%
	小計	605	675	69	11.5%
開発型	分譲住宅事業	110	140	29	26.3%
	マンション事業	64	90	25	38.9%
	都市再開発事業	404	140	△264	△65.3%
	小計	579	370	△209	△36.2%
国際事業	163	350	186	114.2%	
その他	△0	40	40	-	
消去または全社	△381	△395	△13	-	
合計	1,892	2,050	157	8.3%	

■ 営業利益率

2018年度 実績	2019年度 計画
11.8%	12.2%
12.1%	12.2%
12.0%	12.2%
14.9%	15.1%
7.7%	8.3%
9.2%	9.8%
7.4%	8.6%
7.2%	10.0%
23.3%	11.1%
14.1%	9.8%
6.6%	10.6%
△0.1%	2.9%
-	-
8.8%	8.7%

■ 売上総利益率

2018年度 実績	2019年度 計画
25.4%	25.4%
23.3%	23.3%
24.2%	24.3%
27.1%	27.3%
15.5%	16.0%
18.0%	18.5%
18.0%	19.1%
13.8%	17.8%
25.2%	13.5%
20.1%	16.9%
19.9%	20.4%
14.1%	13.7%
-	-
20.6%	20.1%

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。