

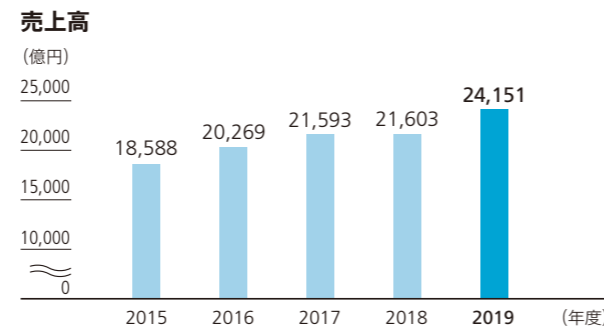


# 財務分析

## 経営成績

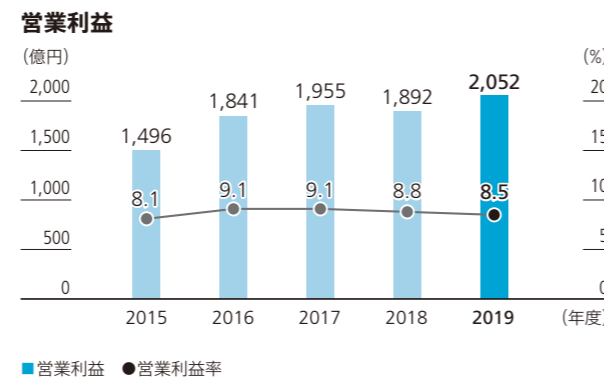
### 売上高

売上高は、請負型ビジネスおよび米国事業を中心とした国際ビジネスの伸長、ストック型ビジネスの安定的な事業拡大、また、2019年10月に連結子会社化した鳳ホールディングスの売上高を計上した結果、前年度比2,548億円増加の2兆4,151億円（前年度比+11.8%）となりました。



### 営業利益

営業利益は、請負型ビジネスおよびストック型ビジネスの増益や、物件売却が進捗した国際ビジネスが寄与し、前年度比160億円増加の2,052億円（前年度比+8.5%）となりました。



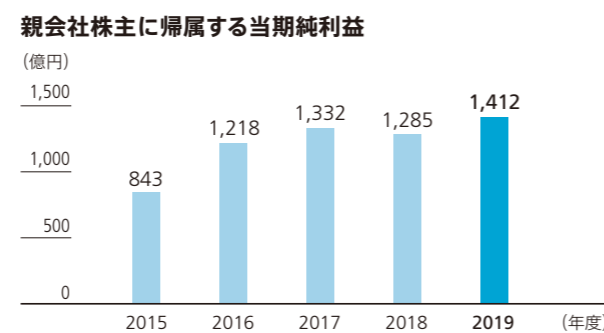
### 営業外損益及び特別損益

営業外収益は、持分法投資利益の増加などにより、前年度に比べ55億円増加し、206億円となりました。営業外費用は、前年度に比べ28億円増加し119億円となりました。

特別利益は、鳳ホールディングスの連結子会社化に伴う段階取得に係る差益や関係会社株式売却益などを計上したため、前年度に比べ96億円増加し129億円となりました。特別損失は、減損損失が増加したことから、前年度に比べ44億円増加し154億円となりました。

### 親会社株主に帰属する当期純利益

税金等調整前当期純利益は、前年度に比べ239億円増加の2,113億円となりました。法人税等は前年度に比べ50億円増加の628億円、非支配株主に帰属する当期純利益は前年度に比べ62億円増加の72億円となり、親会社に帰属する当期純利益は前年度に比べ126億円増加の1,412億円（前年度比+9.9%）となりました。1株当たりの当期純利益は205円79銭となりました。



## 財政状態とキャッシュ・フロー

### 財政状態

#### 資産・負債および純資産の状況

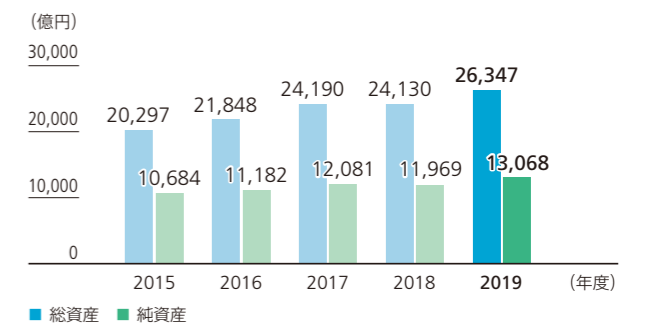
2019年度末における資産総額は、前年度末と比較して9.2%増の2兆6,347億円となりました。

流動資産は、主に鳳ホールディングスを連結子会社化したことによる完成工事未収入金や現金預金の増加等により、1兆8,160億円と増加（前年度末比+15.7%）しました。固定資産は、有形固定資産の減少等により、8,187億円と減少（前年度末比△3.0%）しました。

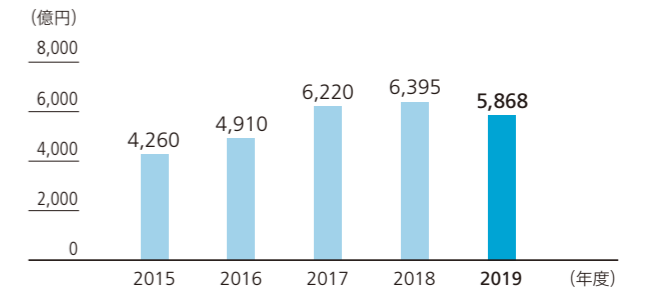
負債総額は、1兆3,278億円（前年度末比+9.2%）となりました。流動負債は、未成工事受入金や鳳ホールディングスを連結子会社化したことによる仕入債務の増加等により、8,218億円と増加（前年度末比+5.2%）しました。固定負債は、借入金の増加等により、5,060億円と増加（前年度末比+16.4%）しました。

純資産は、親会社株主に帰属する当期純利益を1,412億円計上したことによる利益剰余金の増加等により、1兆3,068億円（前年度末比+9.2%）となりました。

#### 総資産・純資産



#### 有利子負債



### キャッシュ・フロー

2019年度は、営業活動CFが3,637億円、投資活動CFが△652億円となり、フリー・キャッシュ・フローは前年度に比べ2,436億円増加の2,985億円となりました。財務活動CFによる△1,481億円と連結範囲の変更による現金及び現金同等物の増加額939億円を加えた結果、現金及び現金同等物の2019年度末の残高は、前年度末から2,403億円増加し、5,832億円となりました。

666億円（前年度比△127億円）あったこと等により、資金の減少となりました。

#### 財務活動によるキャッシュ・フロー

財務活動CFは、△1,481億円（前年度比△1,171億円）となりました。

配当金の支払額が550億円（前年度比△5億円）あったこと等により、資金の減少となりました。

#### 営業活動によるキャッシュ・フロー

営業活動CFは、3,637億円（前年度比+2,386億円）となりました。

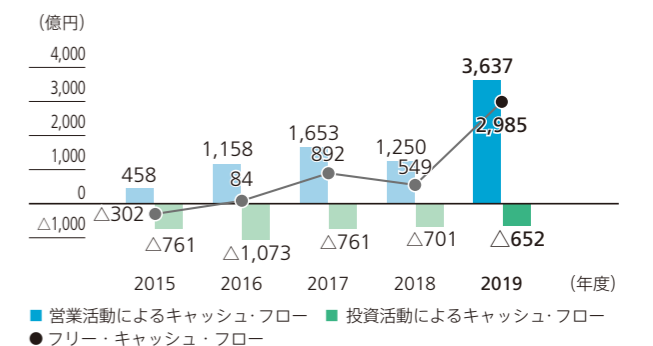
税金等調整前当期純利益を2,113億円計上したこと等により、資金の増加となりました。

#### 投資活動によるキャッシュ・フロー

投資活動CFは、△652億円（前年度比+49億円）となりました。

賃貸用不動産等、有形固定資産の取得による支出が

#### キャッシュ・フローの状況



セグメント別業績

請負型ビジネス

請負型ビジネスは、増収増益となりました。戸建住宅事業は、幸せ研究の成果である「ファミリー スイート」や、ZEH等の高付加価値住宅の販売に注力したほか、鉄骨3・4階建都市型住宅「REGNUM COURT (レグナム コート)」を発売しました。

賃貸住宅事業は、都市部中心のエリアマーケティングの徹底による3・4階建賃貸住宅の販売促進に注力し、一方でホテルや保育園等の非住宅分野の販売が順調に推移しました。

請負型ビジネスの売上高は8,016億円（前年度比+3.6%）、営業利益は948億円（前年度比+2.4%）となりました。

ストック型ビジネス

ストック型ビジネスは、増収増益となりました。リフォーム事業は、提案型・環境型リフォームが奏功し、利益率改善も継続しました。賃貸住宅を対象としたリフォーム提案も積極的に推進しました。

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の成果により、高入居率を維持しました。さらに、不動産売買の仲介事業強化を図りました。

ストック型ビジネスの売上高は6,876億円（前年度比+4.9%）、営業利益は645億円（前年度比+6.7%）となりました。

開発型ビジネス

開発型ビジネスは、減収減益となりましたが、会社計画に沿った収益計上で、通期計画を達成しました。

分譲住宅事業は、積極的な土地の仕入れやイベントの開催等により販売促進に努め、資産価値の高いまちづくりを推進しました。

マンション事業は、グランドメゾンのブランド戦略を推進しました。超高層ZEH-Mをはじめ、タワー型マンションの販売が好調に推移しました。引渡しについても計画通りの進捗となりました。

都市再開発事業は、オフィスビルなどを積水ハウス・リート投資法人へ売却する一方、当社グループ保有の賃貸物件の入居率が堅調に推移しました。

開発型ビジネスの売上高は3,871億円（前年度比△6.0%）、営業利益は394億円（前年度比△32.0%）となりました。

国際ビジネス

国際ビジネスは増収増益となりました。米国の賃貸住宅開発事業における計7プロジェクトの物件売却や、中国におけるマンション販売が業績に寄与しました。また、オーストラリアでは商業施設の持分を売却しました。

ホームズ・イングランドおよびアーバン・スブラッシュ社とパートナーシップを組み、英国の住宅市場へ参入することとしました。

国際ビジネスの売上高は3,898億円（前年度比+58.5%）、営業利益は445億円（前年度比+172.6%）となりました。

セグメント別売上高・営業利益

(年度)		2010	2011	2012	2013
売上高	<b>請負型ビジネス</b>				
	戸建住宅事業	455,239	475,330	465,149	517,691
	賃貸住宅事業	277,659	289,027	303,712	356,202
	小計	732,899	764,358	768,862	873,894
	<b>ストック型ビジネス</b>				
	リフォーム事業	91,443	102,180	111,548	125,046
	不動産フィー事業	361,988	378,247	393,978	408,403
	小計	453,432	480,427	505,527	533,450
	<b>開発型ビジネス</b>				
	分譲住宅事業	146,470	127,123	127,810	133,405
	マンション事業	77,185	39,681	52,538	63,083
	都市再開発事業	22,208	37,720	45,528	42,428
	小計	245,864	204,524	225,877	238,917
<b>国際ビジネス</b>					
国際事業	6,825	24,264	54,844	85,392	
その他事業	49,348	57,002	58,704	73,447	
合計	1,488,369	1,530,577	1,613,816	1,805,102	
営業利益	<b>請負型ビジネス</b>				
	戸建住宅事業	45,772	52,476	48,800	65,813
	賃貸住宅事業	26,195	26,595	27,547	36,492
	小計	71,968	79,072	76,347	102,306
	<b>ストック型ビジネス</b>				
	リフォーム事業	8,530	9,624	11,542	14,037
	不動産フィー事業	12,429	14,260	17,039	20,064
	小計	20,959	23,885	28,582	34,101
	<b>開発型ビジネス</b>				
	分譲住宅事業	516	3,685	1,580	8,143
	マンション事業	△ 1,009	△ 9,947	1,004	3,978
	都市再開発事業	4,812	9,974	9,787	8,561
	小計	4,319	3,712	12,372	20,683
<b>国際ビジネス</b>					
国際事業	△ 2,065	△ 3,176	4,247	8,581	
その他事業	△ 3,950	△ 35	△ 445	1,690	
消去または全社	△ 34,876	△ 32,560	△ 34,907	△ 35,434	
合計	56,354	70,897	86,196	131,930	

(単位:百万円)

2014	2015	2016	2017	2018	2019
427,044	393,786	383,129	371,171	357,944	390,995
398,483	400,601	440,312	442,845	416,062	410,622
825,527	794,388	823,442	814,017	774,006	801,618
134,166	134,458	133,498	136,843	141,416	152,729
428,227	448,751	469,132	489,891	514,035	534,876
562,393	583,210	602,631	626,735	655,452	687,606
118,730	137,484	142,014	155,481	148,880	151,268
56,699	81,470	66,125	77,497	89,581	103,984
178,344	93,038	130,491	103,777	173,391	131,920
353,774	311,993	338,631	336,756	411,853	387,173
79,835	89,522	182,127	306,716	245,953	389,866
91,190	79,764	80,099	75,137	73,050	148,922
1,912,721	1,858,879	2,026,931	2,159,363	2,160,316	2,415,186
48,894	47,208	49,514	48,043	42,255	45,942
45,825	51,918	60,832	60,883	50,376	48,938
94,719	99,127	110,347	108,926	92,632	94,881
14,997	15,847	17,544	19,760	21,109	23,535
23,405	26,819	31,278	33,133	39,407	41,054
38,402	42,667	48,823	52,893	60,516	64,589
8,491	11,919	8,822	13,460	11,088	12,259
4,738	8,031	2,248	9,229	6,478	10,134
25,802	24,747	23,414	16,994	40,403	17,045
39,032	44,698	34,485	39,684	57,970	39,439
4,419	△ 5,673	25,172	29,761	16,340	44,551
3,123	2,511	726	1,234	△ 44	4,229
△ 33,102	△ 33,686	△ 35,390	△ 36,960	△ 38,192	△ 42,434
146,595	149,645	184,164	195,540	189,223	205,256

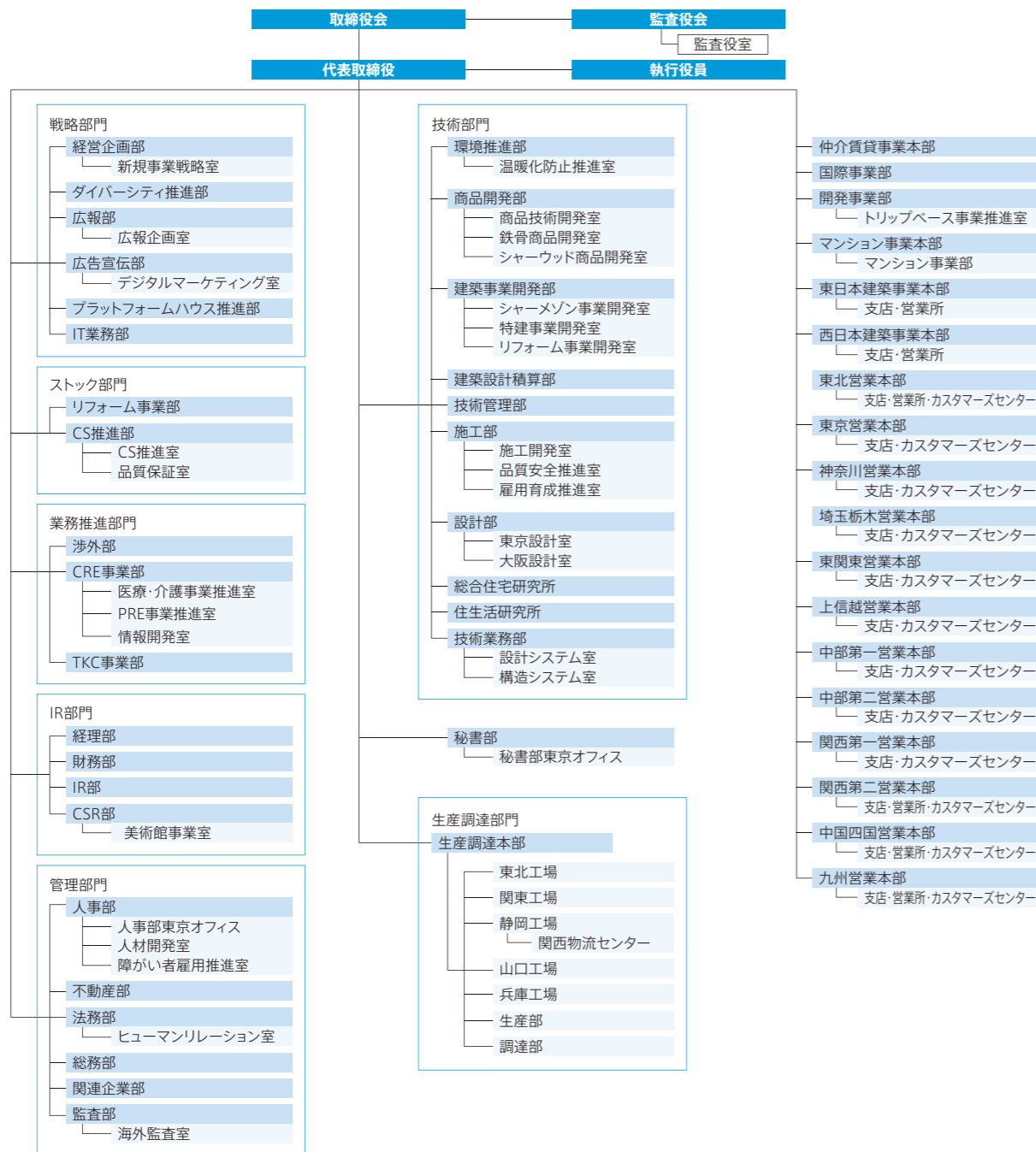
# 会社情報

## 会社概要 (2020年1月31日現在)

<b>社名</b>	積水ハウス株式会社	<b>工場</b>	東北工場、関東工場、静岡工場、兵庫工場、山口工場
<b>本社</b>	〒531-0076 大阪市北区大淀中1丁目1番88号 梅田スカイビル タワーイースト	<b>研究所</b>	総合住宅研究所、住生活研究所
<b>設立</b>	1960年8月1日	<b>事業所</b>	支店・営業所 118カ所 カスタムセンター 30カ所 展示場 345カ所
<b>資本金</b>	2,025億9,120万円	<b>グループ会社</b>	積水ハウス不動産グループ15社 積水ハウスのリフォーム3社 積和建設17社 その他国内子会社20社、海外子会社221社
<b>従業員</b>	14,801名(連結27,397名) 一級建築士 2,764名 二級建築士 2,021名		

※2020年2月1日付で、積和不動産各社は積水ハウス不動産各社に社名変更

## 組織体制 (2020年5月1日現在)



# 株式情報 (2020年1月31日現在)

<b>発行可能株式総数</b>	1,978,281,000株
<b>発行済株式の総数</b>	690,683,466株 (うち自己株式7,037,973株)

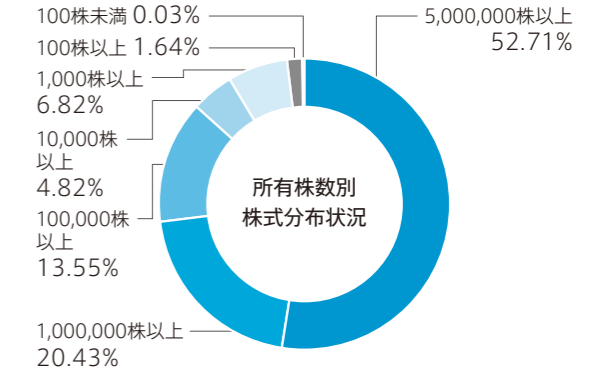
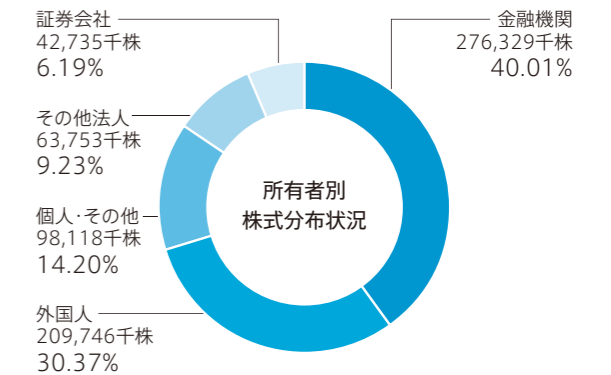
<b>単元株式数</b>	100株
<b>株主総数</b>	84,580名

## 大株主

株主名	持株数	持株比率
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	63,568千株	9.30%
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	37,394千株	5.47%
積水化学工業株式会社	37,168千株	5.44%
SMBC日興証券株式会社	16,806千株	2.46%
積水ハウス育資会	16,347千株	2.39%
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口5)	13,913千株	2.04%
株式会社三菱UFJ銀行	13,624千株	1.99%
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口7)	12,929千株	1.89%
NORTHERN TRUST CO. (AVFC) SUB A/C NON TREATY	12,310千株	1.80%
第一生命保険株式会社	12,158千株	1.78%

※1 積水ハウス育資会は、当社の従業員持株会です。  
 ※2 持株比率については、持株数を、発行済株式の総数より自己株式を控除した数で除して算定しています。

## 株式の状況

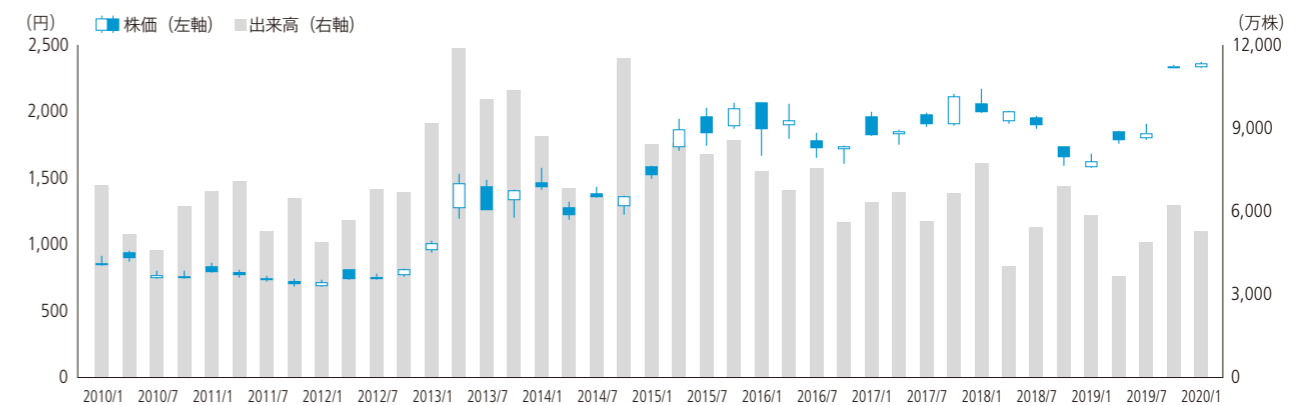


※ 個人・その他には、自己株式7,037千株を含んでいます。

## その他株式等に関する重要な事項

当社は、2019年9月5日開催の取締役会決議に基づき、自己株式5,000,000株を取得しました。

## 株価の推移



# 用語集

あ行	アールイー RE100	Renewable Energy 100%の略称。事業活動において使用する電力を100%再生可能エネルギーにすることを旨とする国際イニシアチブ。
	アールオーイー ROE	Return On Equityの略称で、和訳は自己資本利益率。企業の自己資本(株主資本)に対する当期純利益の割合。ROE=当期純利益÷自己資本、または、ROE=EPS(1株当たり利益)÷BPS(1株当たり純資産)
	アールオーエー ROA	Return On Assetの略称で、和訳は総資産利益率。利益と総資産(総資本)で除した、総合的な収益性の財務指標。ROA=当期純利益÷総資産×100
	アイエスオー ISO26000	ISO(国際標準化機構)より2010年11月に発行された社会的責任に関する手引。ISOの他の標準規格と異なり、認証を求めておらず、ガイダンスとして位置づけられている。
	アイオーティー IoT	Internet of Thingsの略称で「モノのインターネット」と訳される。すべてのモノがインターネットにつながることで、それぞれのモノから個別の情報を取得でき、その情報をもとに最適な方法でそのモノを制御できるという仕組み。
	アルゴリズム	問題を解決するための方法や手順のこと。問題解決の手続きを一般化するもので、プログラミングを作成する基礎となる。
	イーエスジー ESG	環境(Environment)、社会(Social)、ガバナンス(Governance)の頭文字を取ったもの。今日、企業の長期的な成長のためには、ESGが示す3つの観点が必要であるという考え方が一般的に広まっている。
	イーピーエス EPS	Earnings Per Shareの略称で、和訳は1株当たり利益。1株に対して最終的な当期利益(当期純利益)がいくらかを表す。EPS=当期利益÷発行株式数
	インダストリー4.0	製造業におけるオートメーション化およびデータ化・コンピューター化を目指す昨今の技術的コンセプトに付けられた名称。2011年にドイツ政府主導で立ち上がった産官学共同で進める国家プロジェクトで、「第4次産業革命」とも呼ばれる。生産プロセスのデジタル化することによって大幅な業務改善を行い、コストの極小化を目指すもの。
	エーアイ AI	Artificial Intelligenceの略称で「人工知能」と訳される。人のような知的な情報処理を実現するソフトウェア(プログラム)。
か行	オープンイノベーション	自社だけでなく他社や大学、地方自治体、社会企業家など異業種、異分野が持つ技術やアイデア、サービス、ノウハウ、データ、知識などを組み合わせ、革新的なビジネスモデル、研究成果、製品開発等につなげるイノベーションの方法論。
	格付け	国や企業が発行する債券の信用力や元金金の支払い能力の安全性などを総合的に分析しランク付けしたもので、アルファベットなどわかりやすい記号で示される。積水ハウスの格付け機関は、日本格付研究所(JCR)と格付投資情報センター(R&I)。
	型式適合認定	工業化住宅など標準的な仕様書により複数建築される住宅などの建築物について、構造、防火、設備等が建築基準法に適合しているかを専門の委員が予め審査し、国土交通大臣、または国土交通大臣が指定する認定機関が認定するもの。
	コアコンピタンス	競合他社を圧倒的に上回るレベルの能力や、真似されることのない核となる能力のことを指す。
	コーポレートガバナンス	企業統治と訳される、企業における意思決定の仕組み。企業の不祥事の多発から、組織全体での企業倫理の逸脱などを防ぐために重要である。
	国連グローバル・コンパクト(UNGC)	各企業・団体が責任ある創造的なリーダーシップを発揮することによって、社会の良き一員として行動し、持続可能な成長を実現するための世界的な枠組みづくりに参加する自発的な取り組みのこと。
さ行	財務レバレッジ	銀行借入や社債発行などを梃子(レバレッジ)として使い、自己資本を梃子にどれだけ負債を活用しているかを示す指標。自己資本比率の逆数。財務レバレッジ(倍)=総資本÷自己資本
	サクセッションプラン	企業にとって重要なポジションとなる予定の人材を早期に確保・育成するための後継者育成計画のこと。
	サプライチェーン	製造業において、原材料調達・生産管理・物流・販売まですべての工程を一つの連続したシステムとして捉える考え方のこと。
	サプライヤー	仕入先、供給元、納品業者などの意味を持つ英単語。業務や事業、商品に必要な機材や資材、部品、原材料、サービスなどの売り手のこと。
	シーエス CSマイスター	お客様満足度をさらに高め、積水ハウスを支持してくださるお客様を増やしていくことを目指し、2017年に創設。お客様サポートに卓越し、高いスキルと正確な知識で主導的に業務を遂行するものが認定される社内制度。
	シームレス化	複数の組織間にまたがる一連の業務を、滞りなく行えるようにすること。
	シンククライアント化	デスクトップ仮想化。企業の情報システムにおいて、システムの利用者が使うコンピューターに最低限の機能しか持たせず、サーバーコンピューターが集中的にソフトウェアや業務用データなどの資源を管理する方式。
	ステークホルダー	企業活動に関わる顧客(消費者)、従業員、株主、取引先、地域社会、行政機関などに属する個人・集団などの利害関係者。
	政策保有株式	企業が純粋な投資ではなく、取引先との関係維持や買収防衛といった経営戦略上の目的で保有している株式のこと。
	施工マイスター	施工品質の向上と、協力工事店との「運命協同体」意識強化に資するため、施工現場における優れた技能者を顕彰する積水ハウス独自の社内制度。豊富な施工実績・経験、優れた技術・技能のほか、後進の指導育成に秀でている等の認定基準が定められている。
	ゼッチ ZEH	Net Zero Energy House(ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス)の略称。住まいの断熱・省エネ性能を上げ太陽光発電などで創エネすることにより、年間の1次エネルギー消費量(空調・換気・給湯・照明)の収支プラス・マイナスゼロを目指す住宅。
	ソサイエティ5.0	サイバー空間(仮想空間)とフィジカル空間(現実空間)を高度に融合させたシステムにより、IoTですべての人とモノがつながり、さまざまな知識や情報が共有され、今までにない新たな価値を生み出していく社会。

た行	ダイバーシティ&インクルージョン	「ダイバーシティ(多様性)」と「インクルージョン(包括)」を組み合わせた言葉で、「多様性を受け入れて活かし合う」という意味。
	チーフアーキテクト	質・量ともに高い設計能力を有し、他の規範となる資質を有する設計社員を独自の多面的評価に基づいて審査し、合格したものが「チーフアーキテクト」として認定される社内制度。
	チーフストラクチャー	特に優れた現場監督が「チーフストラクチャー」として認定される社内制度。「チーフストラクチャー」を目標として日常業務にあたることにより、優秀な現場監督を数多く育成し、ブランド力および生産性の向上につなげている。
	ディーイー D/Eレシオ	負債資本比率(Debt Equity Ratio)とも呼ばれ、企業財務の健全性を見る指標の一つ。企業の借金である有利子負債が返済義務のない自己資本(株主資本)の何倍かを示す。数値が低いほど財務内容が安定している。D/Eレシオ=有利子負債÷自己資本(株主資本)
	ディーシーエフディー TCFD	気候関連財務情報開示タスクフォース(Task Force on Climate-related Financial Disclosures)。気候変動リスクが企業経営にもたらす財務的影響の把握を求めている。
	デファクトスタンダード	ISO、JISといった国内外の標準化機関等が規格を定めていないにもかかわらず、市場競争の結果、事実上の標準として成立していること。
	デュエリジェンス	取引する木材製品が違法でないことを確実にするためにあらゆる方法を駆使して調査・確認をすること。
	ドメイン	インターネットに接続されるコンピューターの住所にあたる。ドメインには本来、範囲や領土、領域などの意味があり、インターネットの世界においては、コンピューターやネットワークを識別する時等に用いられる。
	トレーサビリティ	物品の流通経路を生産段階から最終消費段階あるいは廃棄段階まで追跡が可能な状態。
	な行	ナレッジシステム
は行	ハードルレート(IRR)	投資評価基準の1つで、最低限必要とされる利回り。(IRR 投資案件を評価する指標の一つ。投資によって得られる将来のキャッシュ・フローの現在価値と、投資額の現在価値が等しくなる割引率のこと。)
	配当性向	当期純利益のうち配当金としてどのくらい支払われているかを百分率で表したものの。
	バリューチェーン	価値連鎖。事業を主活動と支援活動に分類し、どの工程で付加価値を出しているかを分析するためのフレームワーク。
	ビーシーピー BCP対策	Business Continuity Planningの略称。緊急時の企業存続計画のことで、災害などリスクが発生した際に、重要業務が中断しないよう戦略的に準備をする計画。
	ピーディーシーイー PDCA	計画(Plan)→実行(Do)→Check(評価)→Action(改善)のサイクルを繰り返し行うことで、継続的な業務の改善を促す技法。
	フィンテック	金融(Finance)と技術(Technology)を組み合わせた造語。IT(情報技術)を利用した従来にない金融サービスのことをいい、スマートフォンなどを活用した資産運用やインターネット上での資金決済サービスなどにおいて今後個人層への普及が期待されている。
	フェアウッド	木材供給地で伐採する際に、その他の森林環境や地域社会に配慮した木材や木材製品のこと。
	プライスリーダー	その業界で物品を販売する場合の価格は、トップの企業が決めた価格がその業界での標準的な価格となる傾向があり、それだけの影響力を持つトップの企業のこと。
ま行	プライド PRIDE指標	任意団体「work with Pride」が、2016年に日本初の職場におけるLGBTなどのセクシュアル・マイノリティへの取り組みの評価指標として策定したもの。
	フリー・キャッシュ・フロー	税引後営業利益に減価償却費を加え、設備投資額と運転資本の増加を差し引いたもの。
ら行	レーターモジュール	1mを基本寸尺とする設計基準のこと。レーターモジュールは「尺モジュール」より約9cm長いため、廊下や階段、浴室・洗面所、トイレなどのスペースは、尺モジュールの設計より広くなる。
	レジリエント	柔軟性があるさま。レジリエントな組織とは、事業環境の変化や危機に対し、企業が発展・持続していくための適応能力を備えた組織のこと。

積水ハウスの社会・環境への取り組みについての詳細は持続可能性報告書「サステナビリティレポート2020」をご覧ください。

<https://www.sekisuihouse.co.jp/sustainable/download/index.html>



2次元バーコードを読み取ると、ウェブサイトにアクセスいただけます。