



2020年1月期 決算短信(日本基準)(連結)

2020年3月5日

上場会社名 積水ハウス株式会社
 コード番号 1928 URL <https://www.sekisuihouse.co.jp>

上場取引所 東名

代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 仲井 嘉浩

問合せ先責任者 (役職名) IR部長 (氏名) 吉田 篤史

TEL 06-6440-3111

定時株主総会開催予定日 2020年4月23日 配当支払開始予定日

2020年4月24日

有価証券報告書提出予定日 2020年4月24日

決算補足説明資料作成の有無 : 有

決算説明会開催の有無 : 有 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 2020年1月期の連結業績(2019年2月1日～2020年1月31日)

(1) 連結経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2020年1月期	2,415,186	11.8	205,256	8.5	213,905	9.6	141,256	9.9
2019年1月期	2,160,316	0.0	189,223	3.2	195,190	4.2	128,582	3.5

(注) 包括利益 2020年1月期 148,588百万円 (218.2%) 2019年1月期 46,691百万円 (68.3%)

	1株当たり当期純利益	潜在株式調整後1株当たり当期純利益	自己資本当期純利益率	総資産経常利益率	売上高営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
2020年1月期	205.79	205.57	11.5	8.5	8.5
2019年1月期	186.53	186.29	10.8	8.1	8.8

(参考) 持分法投資損益 2020年1月期 10,483百万円 2019年1月期 7,750百万円

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
2020年1月期	2,634,748	1,306,850	48.1	1,852.62
2019年1月期	2,413,035	1,196,923	49.0	1,718.82

(参考) 自己資本 2020年1月期 1,266,195百万円 2019年1月期 1,182,808百万円

(3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動によるキャッシュ・フロー	投資活動によるキャッシュ・フロー	財務活動によるキャッシュ・フロー	現金及び現金同等物期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2020年1月期	363,766	65,229	148,160	583,297
2019年1月期	125,088	70,184	31,030	342,898

2. 配当の状況

	年間配当金					配当金総額 (合計)	配当性向 (連結)	純資産配当 率(連結)
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計			
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	%	%
2019年1月期		39.00		40.00	79.00	54,454	42.4	4.6
2020年1月期		40.00		41.00	81.00	55,573	39.4	4.5
2021年1月期(予想)		45.00		41.00	86.00		42.5	

(注) 2021年1月期の第2四半期末配当金(予想)の内訳 普通配当40円00銭 記念配当5円00銭

3. 2021年1月期の連結業績予想(2020年2月1日～2021年1月31日)

(%表示は、対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する当期純利益		1株当たり当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
通期	2,585,000	7.0	206,000	0.4	205,000	4.2	137,000	3.0	202.52

注記事項

- (1) 期中における重要な子会社の異動(連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動) : 無
 新規 社 (社名) 、 除外 社 (社名)
- (2) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示
 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 有
 以外の会計方針の変更 : 無
 会計上の見積りの変更 : 無
 修正再表示 : 無

(3) 発行済株式数(普通株式)

期末発行済株式数(自己株式を含む)	2020年1月期	690,683,466 株	2019年1月期	690,683,466 株
期末自己株式数	2020年1月期	7,222,070 株	2019年1月期	2,531,961 株
期中平均株式数	2020年1月期	686,401,345 株	2019年1月期	689,337,044 株

(参考)個別業績の概要

2020年1月期の個別業績(2019年2月1日～2020年1月31日)

(1) 個別経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2020年1月期	1,202,918	2.6	74,930	17.6	103,978	11.3	66,181	17.0
2019年1月期	1,172,519	0.2	90,922	7.4	117,264	5.9	79,710	7.7

	1株当たり当期純利益	潜在株式調整後1株当たり当期純利益
	円 銭	円 銭
2020年1月期	96.39	96.29
2019年1月期	115.60	115.45

(2) 個別財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
2020年1月期	1,580,475	867,282	54.8	1,267.72
2019年1月期	1,594,268	859,499	53.9	1,247.50

(参考) 自己資本 2020年1月期 866,672百万円 2019年1月期 858,696百万円

決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です

業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、その達成を当社として約束する趣旨のものではありません。また、実際の業績等は、様々な要因により大きく異なる可能性があります。業績予想の前提となる条件等については、(添付資料) P.7「1. 経営成績等の概況 (1) 経営成績に関する分析(今後の見通し)」をご参照ください。

(決算補足説明資料の入手方法について)

当社は2020年3月5日に機関投資家・アナリスト向け説明会を開催する予定です。この説明会で配布する決算説明資料につきましては、開催当日にホームページに掲載する予定です。

添付資料の目次

1. 経営成績等の概況	5
(1) 経営成績に関する分析	5
(2) 財政状態に関する分析	8
(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	8
2. 経営方針	9
(1) 会社の経営の基本方針	9
(2) 目標とする経営指標	9
(3) 中長期的な会社の経営戦略	9
3. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	10
4. 連結財務諸表及び主な注記	11
(1) 連結貸借対照表	11
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	13
連結損益計算書	13
連結包括利益計算書	14
(3) 連結株主資本等変動計算書	15
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	17
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	18
(継続企業の前提に関する注記)	18
(会計方針の変更)	18
(表示方法の変更)	18
(連結損益計算書関係)	18
(セグメント情報等)	19
(1株当たり情報)	22
(重要な後発事象)	23

参考資料①2020年1月期決算の概要

(単位：百万円)

<連 結>	前期実績	当期実績	前期比(%)	次期予想	当期比(%)
売 上 高	2,160,316	2,415,186	11.8	2,585,000	7.0
売 上 総 利 益	444,596	478,036	7.5	506,000	5.8
営 業 利 益	189,223	205,256	8.5	206,000	0.4
経 常 利 益	195,190	213,905	9.6	205,000	△4.2
親会社株主に帰属する 当 期 純 利 益	128,582	141,256	9.9	137,000	△3.0
受 注 高	2,177,557	2,480,066	13.9	2,582,500	4.1
受 注 残 高	995,842	1,408,448	41.4	1,405,948	△0.2

主な経営指標推移

<連 結>	2016年 1月期	2017年 1月期	2018年 1月期	2019年 1月期	2020年 1月期	次期予想
1株当たり当期純利益(円)	120.16	175.48	193.06	186.53	205.79	202.52
1株当たり純資産(円)	1,508.81	1,598.90	1,731.60	1,718.82	1,852.62	1,964.15
1株当たり配当(円)	54.00	64.00	77.00	79.00	81.00	86.00
営 業 利 益 率	8.05%	9.09%	9.06%	8.76%	8.50%	8.0%
R O E	7.93%	11.28%	11.59%	10.82%	11.54%	10.6%
R O A ※	8.25%	9.38%	9.03%	8.32%	8.78%	8.0%

※ROA：総資産事業利益率＝（営業利益+受取利息+受取配当金+持分法による投資利益）／総資産

(注) 「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」（企業会計基準第28号 平成30年2月16日）等を当連結会計年度の期首から適用しており、前連結会計年度に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を遡って適用した後の指標等となっております。

参考資料②セグメント別内訳 (2020年1月期)

<連結> (19ページ参照)

(1) 売上高

(単位: 百万円)

		2019年1月期	2020年1月期	前期比(%)	2020年1月期 (組替後)	2021年1月期 予想	当期比(%)
請負型	戸建住宅事業	357,944	390,995	9.2	390,995	346,000	△11.5
	賃貸住宅事業	416,062	410,622	△1.3	360,026	380,000	5.5
	建築・土木事業	—	—	—	120,986	325,000	168.6
	小計	774,006	801,618	3.6	872,008	1,051,000	20.5
ストック型	リフォーム事業	141,416	152,729	8.0	152,729	162,500	6.4
	不動産フィー事業	514,035	534,876	4.1	534,876	556,500	4.0
	小計	655,452	687,606	4.9	687,606	719,000	4.6
開発型	分譲住宅事業	148,880	151,268	1.6	151,268	139,000	△8.1
	マンション事業	89,581	103,984	16.1	103,984	84,000	△19.2
	都市再開発事業	173,391	131,920	△23.9	131,920	107,000	△18.9
	小計	411,853	387,173	△6.0	387,173	330,000	△14.8
国際事業	245,953	389,866	58.5	389,866	410,000	5.2	
その他	73,050	148,922	103.9	78,531	75,000	△4.5	
連結	2,160,316	2,415,186	11.8	2,415,186	2,585,000	7.0	

(2) 営業利益及び営業利益率

(単位: 百万円)

		2019年1月期	2020年1月期	前期比(%)	2020年1月期 (組替後)	2021年1月期 予想	当期比(%)
請負型	戸建住宅事業	42,255 (11.8%)	45,942 (11.8%)	8.7	45,942 (11.8%)	27,500 (7.9%)	△40.1
	賃貸住宅事業	50,376 (12.1%)	48,938 (11.9%)	△2.9	49,710 (13.8%)	50,000 (13.2%)	0.6
	建築・土木事業	—	—	—	3,730 (3.1%)	16,500 (5.1%)	342.4
	小計	92,632 (12.0%)	94,881 (11.8%)	2.4	99,383 (11.4%)	94,000 (8.9%)	△5.4
ストック型	リフォーム事業	21,109 (14.9%)	23,535 (15.4%)	11.5	23,535 (15.4%)	25,000 (15.4%)	6.2
	不動産フィー事業	39,407 (7.7%)	41,054 (7.7%)	4.2	41,054 (7.7%)	46,000 (8.3%)	12.0
	小計	60,516 (9.2%)	64,589 (9.4%)	6.7	64,589 (9.4%)	71,000 (9.9%)	9.9
開発型	分譲住宅事業	11,088 (7.4%)	12,259 (8.1%)	10.6	12,259 (8.1%)	9,000 (6.5%)	△26.6
	マンション事業	6,478 (7.2%)	10,134 (9.7%)	56.4	10,134 (9.7%)	10,000 (11.9%)	△1.3
	都市再開発事業	40,403 (23.3%)	17,045 (12.9%)	△57.8	17,045 (12.9%)	20,000 (18.7%)	17.3
	小計	57,970 (14.1%)	39,439 (10.2%)	△32.0	39,439 (10.2%)	39,000 (11.8%)	△1.1
国際事業	16,340 (6.6%)	44,551 (11.4%)	172.6	44,551 (11.4%)	46,000 (11.2%)	3.3	
その他	△44 (△0.1%)	4,229 (2.8%)	—	△273 (△0.3%)	1,000 (1.3%)	—	
消去又は全社	△38,192	△42,434	—	△42,434	△45,000	—	
連結	189,223 (8.8%)	205,256 (8.5%)	8.5	205,256 (8.5%)	206,000 (8.0%)	0.4	

() 内は営業利益率を表しています。

(3) 受注高

(単位：百万円)

		2019年1月期	2020年1月期	前期比(%)	2020年1月期 (組替後)	2021年1月期 予想	当期比(%)
請負型	戸建住宅事業	386,792	346,293	△10.5	346,293	366,000	5.7
	賃貸住宅事業	424,709	435,513	2.5	391,991	410,000	4.6
	建築・土木事業	—	—	—	96,992	347,000	257.8
	小計	811,501	781,807	△3.7	835,277	1,123,000	34.4
ストック型	リフォーム事業	148,417	149,716	0.9	149,716	165,000	10.2
	不動産フィー事業	514,035	534,876	4.1	534,876	556,500	4.0
	小計	662,453	684,593	3.3	684,593	721,500	5.4
開発型	分譲住宅事業	156,208	143,300	△8.3	143,300	145,000	1.2
	マンション事業	85,904	73,692	△14.2	73,692	86,000	16.7
	都市再開発事業	146,525	160,645	9.6	160,645	77,000	△52.1
	小計	388,637	377,638	△2.8	377,638	308,000	△18.4
国際事業	237,535	500,886	110.9	500,886	355,000	△29.1	
その他	77,429	135,140	74.5	81,670	75,000	△8.2	
連結	2,177,557	2,480,066	13.9	2,480,066	2,582,500	4.1	

(4) 受注残高

(単位：百万円)

		2019年1月期	2020年1月期	前期比(%)	2020年1月期 (組替後)	2021年1月期 予想	当期比(%)
請負型	戸建住宅事業	229,004	184,302	△19.5	184,302	204,302	10.9
	賃貸住宅事業	407,403	432,294	6.1	376,538	406,538	8.0
	建築・土木事業	—	—	—	386,561	408,561	5.7
	小計	636,407	616,596	△3.1	947,402	1,019,402	7.6
ストック型	リフォーム事業	30,989	27,976	△9.7	27,976	30,476	8.9
	不動産フィー事業	—	—	—	—	—	—
	小計	30,989	27,976	△9.7	27,976	30,476	8.9
開発型	分譲住宅事業	49,481	41,513	△16.1	41,513	47,513	14.5
	マンション事業	118,054	87,762	△25.7	87,762	89,762	2.3
	都市再開発事業	1,888	30,613	—	30,613	613	△98.0
	小計	169,424	159,889	△5.6	159,889	137,889	△13.8
国際事業	111,303	222,324	99.7	222,324	167,324	△24.7	
その他	47,716	381,661	699.8	50,854	50,854	—	
連結	995,842	1,408,448	41.4	1,408,448	1,405,948	△0.2	

※第3四半期連結会計期間末に連結子会社化した鳳ホールディングス株式会社について、同社の数値を各指標の「その他」に含めて表示しています。

また、2021年1月期より「建築・土木事業」を報告セグメントとするため、2020年1月期の組替後のセグメント別内訳を表示しています。

1. 経営成績等の概況

(1) 経営成績に関する分析

(業務全般の概況)

当期における我が国経済は、企業収益は製造業を中心に弱含みが見られるものの、設備投資の増加や、雇用環境の改善等により、緩やかに回復致しました。

国内の住宅市場においては、戸建住宅、マンション等の分譲住宅の着工は増加したものの、金融機関の融資厳格化等により賃貸住宅の着工が大きく減少し、新設住宅着工戸数は減少致しました。また、受注環境については、消費税増税や自然災害の影響等により、前年を下回る傾向が続きました。

当社はこのような状況の中、第4次中期経営計画（2017年度～2019年度）の最終年度として、基本方針「BEYOND2020に向けた“住”関連ビジネスの基盤づくり」の下、住宅が社会に提供できる価値を積水ハウスグループ全体で追求しながら、住宅・住宅関連ビジネスの強化及び新たな事業領域の拡大を推進致しました。「健康」「つながり」「学び」で人生100年時代の幸せをアシストする「プラットフォームハウス」の開発を継続するとともに、「家が健康をつくりだす」というコンセプトを具現化する、世界初となる在宅時急性疾患早期対応ネットワーク「HED-Net」を構築致しました。また、マサチューセッツ工科大学（MIT）の医工学研究所と在宅健康モニタリングについて長期にわたる共同研究を開始致しました。このほか、地方創生事業「TripBase 道の駅プロジェクト」についての取組みを継続し、ファーストステージとして2020年秋以降に6府県15ヵ所で開業するロードサイド型ホテルの建設にも着手致しました。

また、事業領域の拡大とブランド力強化のためグループ組織の改革に取り組みました。10月には鳳ホールディングス株式会社（株式会社鴻池組の持株会社）を連結子会社とし、株式会社鴻池組との連携強化と事業シナジーの創出により、さらなる成長に結び付けていくこととしました。さらに、新会社「積水ハウス ノイエ株式会社」を設立し、セカンドブランドの販売体制を強化することで、戸建住宅事業の拡大を図ることと致しました。また、積和不動産各社を積水ハウス不動産各社へ商号を変更致しました。積水ハウスブランドに統一することにより、グループ一体となった事業推進の強化及び成長スピードの加速を目指してまいります。

このほか、重要な経営課題の1つであるESG（環境・社会・ガバナンス）についても、ESG経営のリーディングカンパニーを目指し、これに取り組みました。

当期における売上高は2兆4,151億8千6百万円（前期比11.8%増）となりました。利益につきましては、営業利益は2,052億5千6百万円（前期比8.5%増）、経常利益は2,139億5百万円（前期比9.6%増）、親会社株主に帰属する当期純利益は1,412億5千6百万円（前期比9.9%増）となりました。

セグメント別の業績は次のとおりです。

<請負型ビジネス>

(戸建住宅事業)

戸建住宅事業では、「住めば住むほど幸せ住まい」研究の成果と先進技術から生まれた、家族の心地よい距離感を保つ大空間リビング「ファミリー スイート」の販売を推進し、足元では約半数のお客様に採用いただきました。さらに、都会の暮らしの新提案として、プライバシーの確保と自然を感じる生活を実現する鉄骨3・4階建て都市型戸建住宅「REGNUM COURT」を発売致しました。また、快適な暮らしを維持しながら省エネと創エネによりエネルギー収支ゼロを実現するネット・ゼロ・エネルギー・ハウス（ZEH）「グリーンファースト ゼロ」の販売を推進し、2020年度目標80%を上回る採用率で進捗致しました。しかしながら、受注は前期比で減少致しました。

当事業の当期における売上高は3,909億9千5百万円（前期比9.2%増）、営業利益は459億4千2百万円（前期比8.7%増）となりました。

(賃貸住宅事業)

賃貸住宅事業では、都市部中心のエリアマーケティングを徹底するとともに、良質な物件供給等の長期安定経営につながる魅力的な賃貸住宅提案を行い、3・4階建て賃貸住宅を中心に受注拡大を図りました。また、多様な建築ニーズへの対応を図り、店舗併用住宅やホテル、保育園、医療施設といった用途への提案力を強化したことにより、非住宅分野の販売が順調に推移致しました。さらに、集合住宅では難しいとされてきたZEHの推進も図りました。このような取組みにより、受注は前期比で増加致しました。

当事業の当期における売上高は4,106億2千2百万円（前期比1.3%減）、営業利益は489億3千8百万円（前期比2.9%減）となりました。

<ストック型ビジネス>

(リフォーム事業)

リフォーム事業では、引き続きメンテナンス型リフォームから生活提案を行う提案型リフォームや省エネルギー等々の環境型リフォームへのシフトを推進し、販売体制の強化を図りました。9月には既存住宅にもファ

ミリースイートのコンセプトを取り入れた「ファミリースイート リノベーション」を発売致しました。また、LDKエリアの断熱改修+快適設備によるグリーンファースト リノベーション「いどころ暖熱」等の大型リフォーム提案を推進した結果、受注は前期比で増加致しました。

また、賃貸住宅「シャームゾン」のオーナー様に、賃料水準や入居率の維持・向上といった長期安定経営に寄与するリフォーム提案を積極的に推進致しました。

当事業の当期における売上高は1,527億2千9百万円（前期比8.0%増）、営業利益は235億3千5百万円（前期比11.5%増）となりました。

（不動産フィー事業）

不動産フィー事業では、積和不動産（現 積水ハウス不動産）各社による賃貸住宅「シャームゾン」の一括借り上げ及び管理受託戸数が堅調に増加するとともに、ホテルライク仕様等、高品質な賃貸住宅への入居ニーズを捉えることで高水準な入居率を維持致しました。また、不動産売買の仲介事業強化を図りました。

当事業の当期における売上高は5,348億7千6百万円（前期比4.1%増）、営業利益は410億5千4百万円（前期比4.2%増）となりました。

<開発型ビジネス>

（分譲住宅事業）

分譲住宅事業では、一次取得者層向けに引き続き積極的な土地の仕入れを行うとともに、イベントの開催等により販売の促進に努めました。また、年月を経るにしたがって魅力や価値が増す「経年美化」の思想を取り入れ、個々の庭や外構だけでなく「まちなみ」も一体的に計画・提案していく取り組みや、コミュニティ形成のサポート活動を通じて、次世代に受け継がれる質の高いまちづくりを推進致しました。

当事業の当期における売上高は1,512億6千8百万円（前期比1.6%増）、営業利益は122億5千9百万円（前期比10.6%増）となりました。

（マンション事業）

マンション事業では、引続きエリア戦略の徹底と戸建住宅で培った住まいづくりのノウハウを活かしたブランド戦略を推進致しました。また、平成31年度超高層ZEH-M実証事業として採択された「（仮称）グランドメゾン上町1丁目タワー」（大阪市中央区）を着工致しました。販売では、「グランドメゾン新梅田タワー THE CLUB RESIDENCE」（大阪市北区）、「グランドメゾン久屋大通」（名古屋市中区）等の販売が引続き好調に推移致しました。引渡しについては、「グランドメゾン品川シーサイドの杜」（東京都品川区）、「グランドメゾン上町台ザ・タワー」（大阪市中央区）等が計画通りの進捗となりました。

当事業の当期における売上高は1,039億8千4百万円（前期比16.1%増）、営業利益は101億3千4百万円（前期比56.4%増）となりました。

（都市再開発事業）

都市再開発事業では、当社が開発したオフィス・商業ビル、賃貸住宅「プライムメゾン」等の当社グループ保有賃貸物件の入居率が堅調に推移致しました。また、積水ハウス・リート投資法人に「赤坂ガーデンシティ」（持分の一部）等のオフィスビルや「プライムメゾン本郷」をはじめとする賃貸住宅を売却致しました。

当事業の当期における売上高は1,319億2千万円（前期比23.9%減）、営業利益は170億4千5百万円（前期比57.8%減）となりました。

<国際ビジネス>

（国際事業）

米国では、賃貸住宅開発事業において「Union Denver」（デンバー）、「Sofia」「The Griffin」「The Grace」（ともにロサンゼルス）等、計7物件の売却を行い、宅地開発事業及びWoodside Homes Company, LLCによる住宅販売事業についても堅調に推移致しました。また、中国では、蘇州市及び太倉市のマンション販売が好調に推移しているほか、オーストラリアでは、「Central Park」（シドニー）の商業施設の持分を売却致しました。

また、Homes England及びUrban Splash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致しました。

当事業の当期における売上高は3,898億6千6百万円（前期比58.5%増）、営業利益は445億5千1百万円（前期比172.6%増）となりました。

<その他>

エクステリア事業では、住宅と外構との一体提案の強化に努め、地域の気候風土に調和する在来種などを庭づくりに活かす、積水ハウス独自の生態系に配慮した「5本の樹」計画を中心に、戸建住宅、賃貸住宅及びマンションにおいても、独自の庭づくり・外構の提案を積極的に行いました。なお、連結子会社化した鳳ホールディングス株式会社の10月1日以降の収益を含めております。

当事業の当期における売上高は1,489億2千2百万円（前期比103.9%増）、営業利益は42億2千9百万円となりました。

なお、当社のESGに関する具体的な取り組みは次のとおりです。

世界的なSRI（社会的責任投資）評価会社である「RobecoSAM（ロベコサム）社」によるサステナビリティ評価「SAM Sustainability Award 2019」の住宅建設部門で「Silver Class」に選定されました。

環境面では、持続可能な社会構築のために、2008年に2050年を目標とした脱炭素宣言を行い、ZEHの普及や、事業活動で発生する温室効果ガスを削減する取り組みを継続して推進しています。これら先駆的な取り組みと積極的な情報開示の結果、環境分野で世界的に権威のある環境非営利団体CDPより最高評価である「気候変動Aリスト」に2年連続で選定されました。また、12月には、非金融企業において国内初となる具体的な財務的影響を示した「TCFDレポート2019」を発行し、気候変動リスク対策と企業の持続的成長戦略等を開示致しました。

社会性向上に関しては、ダイバーシティを成長のドライバーとすべく、対象者の全てが取得している「男性社員1カ月以上の育児休業（イクメン休業）」や「異性事実婚・同性パートナー人事登録制度の新設」等、従業員がいきいきと健康に働ける制度と職場づくりを推進致しました。

ガバナンス面では、2018年をガバナンス改革元年と位置付け、2年間で「取締役会運営の透明化・活性化」「女性社外役員の登用」等の14項目に及ぶ具体的施策を着実に実行致しました。また、取締役の任期短縮及び相談役制度の廃止の方針決定、第三者機関による取締役会の実効性評価の実施、役員報酬制度の抜本的な見直しの検討等、コーポレートガバナンス体制の一層の強化に取り組んでいます。

（今後の見通し）

今後の我が国経済は、諸外国の通商問題及び地政学リスク、英国EU離脱による欧州経済への影響、さらには新型コロナウイルス感染症の拡大など、先行き不透明感が増しております。また、国内においては消費税率引上げ後の消費者マインドの動向が住宅市場に与える影響に留意が必要な状況です。

このような事業環境の中、当社は創業60周年を迎えるにあたり、次の30年を見据えたグローバルビジョン「わが家を世界一幸せな場所に作る」を掲げ、住を基軸に、融合したハード・ソフト・サービスを提供するグローバル企業への進化を目指すこととしました。また、新たな第5次中期経営計画（2020年度～2022年度）を策定し、2020年度からの3カ年は基本方針「コアビジネスのさらなる深化と新規事業への挑戦」のもと事業を推進してまいります。

請負型ビジネスでは、付加価値の高い住宅・住環境の追求を図るとともに、戸建住宅では商品価格帯を広げ価格帯に沿った商品開発を強化・推進致します。賃貸住宅では、引き続きS・Aエリアに特化したエリアマーケティングの徹底を行うとともに、CRE・PRE分野における不動産の有効活用提案を強化するべく、オリジナルβ構法の強みを活かした多用途展開や、連結子会社化した株式会社鴻池組とのシナジー効果を高めてまいります。ストック型ビジネスでは提案型・環境型リフォームの積極展開と積水ハウス不動産各社による賃貸・仲介事業の強化を図ります。開発型ビジネスでは資産回転率の向上とエリアマーケティングに沿った優良土地の取得を行うことで安定収益を確保致します。国際ビジネスでは、積水ハウステクノロジーを各国へ移植していく新たなステージを迎えることで持続的な成長に向けた体制づくりを図ります。

2021年1月期の連結業績予想につきましては、売上高2兆5,850億円（当期比7.0%増）、営業利益2,060億円（当期比0.4%増）、経常利益2,050億円（当期比4.2%減）、親会社株主に帰属する当期純利益1,370億円（当期比3.0%減）としております。

(2) 財政状態に関する分析

当連結会計年度における総資産は、鳳ホールディングス株式会社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2,217億1千2百万円増加し、2兆6,347億4千8百万円となりました。負債は、未成工事受入金増加や鳳ホールディングス株式会社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1,117億8千5百万円増加し、1兆3,278億9千7百万円となりました。純資産は、親会社株主に帰属する当期純利益の計上等により1,099億2千6百万円増加し、1兆3,068億5千万円となりました。

営業活動による資金は、税金等調整前当期純利益の計上等により3,637億6千6百万円の増加（前期比2,386億7千8百万円資金増）となりました。

投資活動による資金は、有形固定資産の取得等により652億2千9百万円の減少（前期比49億5千4百万円資金増）となりました。

財務活動による資金は、配当金の支払いや借入金の返済等により1,481億6千万円の減少（前期比1,171億2千9百万円資金減）となりました。

連結の範囲の変更に伴う現金及び現金同等物の増加額939億8千1百万円を加えた結果、当期の現金及び現金同等物の残高につきましては、前期末に比較して2,403億9千9百万円増加の5,832億9千7百万円となりました。

(3) 利益分配に関する基本方針及び当期・次期の配当

当社は株主価値の最大化を経営における重要課題の一つと認識しており、持続的な事業成長による1株当たり利益の成長を図ることはもとより、各年度における利益又はキャッシュ・フローの状況や将来の事業展開等を総合的に勘案し、成長投資の推進と株主還元の充実を図ってまいります。中期的な平均配当性向を40%以上とするとともに、機動的な自己株式取得を実施することで株主価値向上に努めます。

当期の配当につきましては、第2四半期末配当40円に加え、期末配当は41円を予定しています。

次期の配当につきましては、第2四半期末配当は普通配当40円に加え当社創立60周年の記念配当5円、期末配当41円の通期86円を予定しています。

2. 経営方針

(1) 会社の経営の基本方針

当社の経営方針といたしましては、創業以来「人間性豊かな住まいと環境の創造」を目指し、住宅業界のトップ企業として最高の品質と技術の提供を図ることを基本とし、当社の根本哲学である「人間愛」を日々の活動に反映させ、常に「お客様本位」の家づくりに取り組んでおります。今後とも厳格な品質管理のもと、徹底した顧客満足（CS）の向上並びにアフターサービスの充実に努めてまいります。商品寿命が超長期に及ぶ住宅という商品特性上、これら日頃の地道な業務の積み重ねにより確固たる信頼を構築することが、永続的な成長の基本であり不可欠な要素であると考えております。また、当社は顧客満足（CS）、従業員満足（ES）、株主満足（SS）の三位一体の中から真の企業経営が生まれるとの基本的な考えに立ち、企業市民としての義務の達成や、永続的に成長を続けるための先行投資及び安定性を考慮に入れつつ、業績拡大に邁進いたす所存です。

(2) 目標とする経営指標

当社は、経営の効率化を促進するために、時機に応じてバランスシートの健全性を図るとともに、各事業の資産効率の向上に努めてまいります。それらの結果として総資産利益率、純資産利益率の改善を目指しており、ROA10%、ROE10%以上を安定的に確保することを目標といたします。

(3) 中長期的な会社の経営戦略

当社は、経営方針を「事業ドメインを“住”に特化した成長戦略の展開」と掲げ、第4次中期経営計画（2017年度～2019年度）では、住宅が社会に提供できる価値を積水ハウスグループ全体で追求しながら、住宅・住宅関連ビジネスの強化及び新たな事業領域の拡大を推進致しました。このたび、今後の事業環境が大きく変化する中、持続的成長を図るため、グローバルビジョン「わが家を世界一幸せな場所にする」を掲げるとともに、2023年1月期を最終年度とする第5次中期経営計画（2020年度～2022年度）を策定致しました。

新たな中期経営計画では、基本方針を「コアビジネスのさらなる深化と新規事業への挑戦」と位置付け、ネット・ゼロ・エネルギー住宅等、付加価値の高い住宅・住環境の普及促進はもとより、「健康」「つながり」「学び」を住宅にインストールするプラットフォームハウス構想の推進や、中層住宅向けオリジナルβ構法で設計・建築されるホテルや保育園等の非住宅分野を積極的に展開してまいります。また、国際事業も新たなステージを迎え、持続的な成長に向けさらなる推進を図ってまいります。

各ビジネスモデルの事業戦略は下記の通りです。

請負型ビジネス（戸建住宅事業、賃貸住宅事業、建築・土木事業）

戸建住宅事業では、「プラットフォームハウス」等、新たな付加価値を提案するとともに、引き続き、「グリーンファーストゼロ」（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）の普及や、当社のオリジナル外壁を採用する中高級商品の提案など、高品質・高性能な商品戦略に加え、新しいリビングのあり方を提案するコンセプトモデル「ファミリースイート」等、「幸せ」を研究する住生活研究所の研究成果（ソフト）と先進技術（ハード）が融合した新たな付加価値の提案をしてまいります。また、「積水ハウス ノイエ株」によるセカンドブランド販売により商品価格帯を広げてまいります。

賃貸住宅事業、建築・土木事業では、都市部を中心としたS・Aエリアに特化したエリアマーケティングによる、高品質でホテルライクな賃貸住宅の提案をさらに進めてまいります。また、当社オリジナルβ構法（3・4階建仕様）を活かした、ホテル、医療介護施設、保育園等の多用途展開に加え、CRE・PRE等の有効活用提案等も積極的に進め、事業領域の拡大に努めます。さらに、「道の駅PJ」の積極的な展開で地方創生に貢献してまいります。

ストック型ビジネス（リフォーム事業、不動産フィー事業）

リフォーム事業では、環境型・提案型リフォームの積極展開を図ります。積水ハウスの戸建住宅では、積水ハウスリフォーム3社による、断熱性能の進化に合わせた省エネルギー化リフォームや、家族の暮らしに合わせたフレキシブルな空間リフォームを推進致します。また、賃貸住宅リフォームでは、積水ハウス不動産6社による資産価値向上、入居者満足の向上による安定した賃貸住宅経営のコンサルティングを進めてまいります。

不動産フィー事業では、積和不動産各社を「積水ハウス不動産」各社へ社名変更し、積水ハウスブランドの統一化を図り、賃貸・仲介事業の強化を推進してまいります。引き続き高い入居率を確保し、管理業務の質向上を図ることで物件の資産価値向上を目指すと同時に、今後さらに拡大する既存住宅の流通マーケットに対応するスムストック事業や不動産仲介事業の強化を図ってまいります。

開発型ビジネス（分譲住宅事業、マンション事業、都市再開発事業）

資産回転率の向上と優良土地の取得により安定経営を図ってまいります。戦略的な土地仕入れの強化を行うとともに、投資バランスを図り、ROAを意識した物件の開発を進めてまいります。

分譲住宅事業では、ターゲットエリアの選定や、積水ハウス ノイエ㈱の販売強化に向けグループ一体となった仕入れの推進を行います。

マンション事業では、東京・名古屋・大阪・福岡を中心とした開発を行い、住宅事業で培った環境戦略をマンション事業にも適用しZEHマンションの展開を進めてまいります。

都市再開発事業では、資産回転率を高め利益創出を図るとともに、積水ハウス・リート投資法人に対し、引き続き安定した物件供給を行うべく都市部における高級ホテルやオフィス、賃貸マンションの開発を行うことによりパイプラインの構築を図ってまいります。

国際ビジネス（国際事業）

国際事業では、IT産業が集積する米国西海岸を中心に高品質な賃貸住宅の開発及び出口戦略を行うマルチファミリー事業を引き続き展開し、毎年賃料が上昇するエリアに厳選した開発を行ってまいります。また、米国、豪州、そして昨年新たに進出した英国において、積水ハウスのテクノロジーをインストールした戸建住宅の建設を展開致します。人口増加や住宅の供給不足が続く地域で、積水ハウスのテクノロジーと各国の建築様式を融合させることで、全てが高品質な戸建住宅を提供し、将来を見据えた事業推進を図ってまいります。

3. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

当社グループは日本基準により連結財務諸表を作成しております。将来の国際会計基準の適用につきましては、国内外の諸情勢を考慮の上、適切に対応していく方針であります。

4. 連結財務諸表及び主な注記

(1) 連結貸借対照表

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2019年1月31日)	当連結会計年度 (2020年1月31日)
資産の部		
流動資産		
現金預金	343,358	584,635
受取手形・完成工事未収入金	42,503	133,978
未成工事支出金	12,168	17,934
分譲建物	393,538	342,594
分譲土地	579,000	541,524
未成分譲土地	106,934	94,827
その他のたな卸資産	8,546	8,323
その他	84,706	93,374
貸倒引当金	△1,440	△1,186
流動資産合計	1,569,318	1,816,005
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	346,776	355,787
機械装置及び運搬具	63,926	71,325
工具、器具及び備品	32,605	34,351
土地	304,370	284,769
リース資産	2,544	4,138
建設仮勘定	21,888	28,267
減価償却累計額	△241,718	△268,083
有形固定資産合計	530,394	510,556
無形固定資産		
のれん	4,586	3,097
工業所有権	357	194
借地権	5,363	4,183
ソフトウェア	9,727	10,599
施設利用権	237	197
電話加入権	288	321
その他	6	68
無形固定資産合計	20,566	18,661
投資その他の資産		
投資有価証券	156,959	157,715
長期貸付金	24,157	36,568
退職給付に係る資産	382	1,502
繰延税金資産	37,727	31,007
その他	73,747	63,218
貸倒引当金	△218	△486
投資その他の資産合計	292,755	289,525
固定資産合計	843,717	818,742
資産合計	2,413,035	2,634,748

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2019年1月31日)	当連結会計年度 (2020年1月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形・工事未払金	94,001	125,955
電子記録債務	53,427	93,594
短期借入金	239,472	166,486
1年内償還予定の社債	20,000	15,000
1年内返済予定の長期借入金	64,303	18,693
未払法人税等	33,008	30,980
未成工事受入金	156,605	241,805
賞与引当金	25,527	27,939
役員賞与引当金	1,477	1,523
完成工事補償引当金	2,788	3,352
その他	90,706	96,535
流動負債合計	781,318	821,866
固定負債		
社債	215,000	200,000
長期借入金	94,006	178,928
長期預り敷金保証金	60,701	59,164
繰延税金負債	1,090	2,179
役員退職慰労引当金	1,060	1,107
退職給付に係る負債	49,988	49,414
その他	12,946	15,236
固定負債合計	434,794	506,030
負債合計	1,216,112	1,327,897
純資産の部		
株主資本		
資本金	202,591	202,591
資本剰余金	251,563	258,994
利益剰余金	700,949	786,591
自己株式	△4,215	△13,668
株主資本合計	1,150,888	1,234,509
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	33,146	39,894
繰延ヘッジ損益	△56	△60
為替換算調整勘定	21,269	11,174
退職給付に係る調整累計額	△22,440	△19,322
その他の包括利益累計額合計	31,919	31,686
新株予約権	803	609
非支配株主持分	13,312	40,044
純資産合計	1,196,923	1,306,850
負債純資産合計	2,413,035	2,634,748

(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書
(連結損益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2018年2月1日 至 2019年1月31日)	当連結会計年度 (自 2019年2月1日 至 2020年1月31日)
売上高	2,160,316	2,415,186
売上原価	1,715,719	1,937,150
売上総利益	444,596	478,036
販売費及び一般管理費		
販売費	54,228	55,082
一般管理費	201,145	217,697
販売費及び一般管理費合計	255,373	272,780
営業利益	189,223	205,256
営業外収益		
受取利息	2,103	3,694
受取配当金	1,924	2,093
為替差益	-	716
持分法による投資利益	7,750	10,483
その他	3,267	3,612
営業外収益合計	15,046	20,601
営業外費用		
支払利息	4,722	4,915
為替差損	553	-
その他	3,802	7,036
営業外費用合計	9,078	11,952
経常利益	195,190	213,905
特別利益		
段階取得に係る差益	-	8,598
関係会社株式売却益	181	3,640
投資有価証券売却益	3,094	718
特別利益合計	3,275	12,956
特別損失		
減損損失	9,392	13,552
固定資産除売却損	1,606	1,492
投資有価証券売却損	72	434
投資有価証券評価損	2	-
特別損失合計	11,074	15,479
税金等調整前当期純利益	187,392	211,383
法人税、住民税及び事業税	51,300	60,197
法人税等調整額	6,473	2,656
法人税等合計	57,774	62,853
当期純利益	129,618	148,529
非支配株主に帰属する当期純利益	1,035	7,273
親会社株主に帰属する当期純利益	128,582	141,256

(連結包括利益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2018年2月1日 至 2019年1月31日)	当連結会計年度 (自 2019年2月1日 至 2020年1月31日)
当期純利益	129,618	148,529
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△15,001	7,382
為替換算調整勘定	△28,303	△10,152
退職給付に係る調整額	△38,655	3,278
持分法適用会社に対する持分相当額	△965	△450
その他の包括利益合計	△82,926	58
包括利益	46,691	148,588
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	45,694	141,023
非支配株主に係る包括利益	997	7,564

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 2018年2月1日 至 2019年1月31日)

(単位:百万円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	202,591	251,563	626,961	△948	1,080,167
会計方針の変更による累積的影響額	-	-	-	-	-
会計方針の変更を反映した当期首残高	202,591	251,563	626,961	△948	1,080,167
当期変動額					
剰余金の配当	-	-	△54,532	-	△54,532
親会社株主に帰属する当期純利益	-	-	128,582	-	128,582
自己株式の取得	-	-	-	△3,376	△3,376
自己株式の処分	-	-	△61	109	47
連結子会社株式の取得による持分の増減	-	-	-	-	-
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動	-	-	-	-	-
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	-	-	-	-	-
当期変動額合計	-	-	73,988	△3,267	70,721
当期末残高	202,591	251,563	700,949	△4,215	1,150,888

	その他の包括利益累計額					新株予約権	非支配株主持分	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	繰延ヘッジ損益	為替換算調整勘定	退職給付に係る調整累計額	その他の包括利益累計額合計			
当期首残高	48,033	△68	50,677	16,166	114,807	761	12,384	1,208,121
会計方針の変更による累積的影響額	-	-	-	-	-	-	-	-
会計方針の変更を反映した当期首残高	48,033	△68	50,677	16,166	114,807	761	12,384	1,208,121
当期変動額								
剰余金の配当	-	-	-	-	-	-	-	△54,532
親会社株主に帰属する当期純利益	-	-	-	-	-	-	-	128,582
自己株式の取得	-	-	-	-	-	-	-	△3,376
自己株式の処分	-	-	-	-	-	-	-	47
連結子会社株式の取得による持分の増減	-	-	-	-	-	-	-	-
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動	-	-	-	-	-	-	-	-
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△14,886	12	△29,407	△38,606	△82,888	41	927	△81,919
当期変動額合計	△14,886	12	△29,407	△38,606	△82,888	41	927	△11,197
当期末残高	33,146	△56	21,269	△22,440	31,919	803	13,312	1,196,923

当連結会計年度(自 2019年2月1日 至 2020年1月31日)

(単位:百万円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	202,591	251,563	700,949	△4,215	1,150,888
会計方針の変更による累積的影響額	—	—	△304	—	△304
会計方針の変更を反映した当期首残高	202,591	251,563	700,645	△4,215	1,150,584
当期変動額					
剰余金の配当	—	—	△55,077	—	△55,077
親会社株主に帰属する当期純利益	—	—	141,256	—	141,256
自己株式の取得	—	—	—	△10,012	△10,012
自己株式の処分	—	—	△232	559	327
連結子会社株式の取得による持分の増減	—	308	—	—	308
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動	—	7,122	—	—	7,122
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	—	—	—	—	—
当期変動額合計	—	7,430	85,946	△9,452	83,925
当期末残高	202,591	258,994	786,591	△13,668	1,234,509

	その他の包括利益累計額					新株予約権	非支配株主持分	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	繰延ヘッジ損益	為替換算調整勘定	退職給付に係る調整累計額	その他の包括利益累計額合計			
当期首残高	33,146	△56	21,269	△22,440	31,919	803	13,312	1,196,923
会計方針の変更による累積的影響額	—	—	—	—	—	—	—	△304
会計方針の変更を反映した当期首残高	33,146	△56	21,269	△22,440	31,919	803	13,312	1,196,619
当期変動額								
剰余金の配当	—	—	—	—	—	—	—	△55,077
親会社株主に帰属する当期純利益	—	—	—	—	—	—	—	141,256
自己株式の取得	—	—	—	—	—	—	—	△10,012
自己株式の処分	—	—	—	—	—	—	—	327
連結子会社株式の取得による持分の増減	—	—	—	—	—	—	—	308
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動	—	—	—	—	—	—	—	7,122
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	6,747	△4	△10,095	3,118	△233	△193	26,732	26,306
当期変動額合計	6,747	△4	△10,095	3,118	△233	△193	26,732	110,231
当期末残高	39,894	△60	11,174	△19,322	31,686	609	40,044	1,306,850

(4) 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2018年2月1日 至 2019年1月31日)	当連結会計年度 (自 2019年2月1日 至 2020年1月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	187,392	211,383
減価償却費	22,155	21,518
減損損失	9,392	13,552
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	△9,410	550
退職給付に係る資産の増減額 (△は増加)	△3,383	△1,567
受取利息及び受取配当金	△4,027	△5,788
支払利息	4,722	4,915
持分法による投資損益 (△は益)	△7,750	△10,483
段階取得に係る差損益 (△は益)	-	△8,598
投資有価証券売却損益 (△は益)	△3,021	△283
投資有価証券評価損益 (△は益)	2	-
関係会社株式売却損益 (△は益)	△181	△3,640
売上債権の増減額 (△は増加)	3,158	△18,176
たな卸資産の増減額 (△は増加)	4,850	161,677
仕入債務の増減額 (△は減少)	△29,518	△13,523
未成工事受入金の増減額 (△は減少)	14,817	71,973
その他	△15,864	6,083
小計	173,334	429,592
利息及び配当金の受取額	8,769	8,794
利息の支払額	△6,522	△6,440
法人税等の支払額	△50,492	△68,180
営業活動によるキャッシュ・フロー	125,088	363,766
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有価証券の償還による収入	589	-
有形固定資産の取得による支出	△53,877	△66,622
有形固定資産の売却による収入	4,467	413
投資有価証券の取得による支出	△5,966	△10,644
投資有価証券の売却及び償還による収入	5,831	8,627
貸付けによる支出	△219	△955
貸付金の回収による収入	1,431	6,927
その他	△22,441	△2,974
投資活動によるキャッシュ・フロー	△70,184	△65,229
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額 (△は減少)	44,221	△70,523
長期借入れによる収入	48,689	88,130
長期借入金の返済による支出	△50,806	△62,354
社債の償還による支出	△15,000	△20,000
配当金の支払額	△54,532	△55,077
自己株式の取得による支出	△3,374	△10,012
子会社の自己株式の取得による支出	-	△7,930
連結の範囲の変更を伴わない子会社株式の取得による支出	-	△1,709
その他	△227	△8,683
財務活動によるキャッシュ・フロー	△31,030	△148,160
現金及び現金同等物に係る換算差額	△5,668	△3,959
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	18,205	146,417
現金及び現金同等物の期首残高	324,693	342,898
連結の範囲の変更に伴う現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	-	93,981
現金及び現金同等物の期末残高	342,898	583,297

(5) 連結財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(会計方針の変更)

(ASU第2014-09号「顧客との契約から生じる収益」の適用)

米国会計基準を適用している在外子会社において、ASU第2014-09号「顧客との契約から生じる収益」(2014年5月28日。以下「ASU第2014-09号」という。)を、当連結会計年度より適用しています。

ASU第2014-09号の適用により、約束した財又はサービスが顧客に移転された時点で当該財又はサービスと交換に権利を得ると見込む対価を反映した金額で、収益を認識しています。

なお、当連結会計年度において、連結財務諸表に与える影響は軽微です。

(IFRS第16号「リース」の適用)

国際財務報告基準(IFRS)を適用している在外子会社において、IFRS第16号「リース」(2016年1月13日。以下「IFRS第16号」という。)を、当連結会計年度より適用しています。

IFRS第16号の適用により、借り手のリースは、原則としてすべてのリースについて資産及び負債を認識しています。

なお、当連結会計年度において、連結財務諸表に与える影響は軽微です。

(表示方法の変更)

(「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」等の適用)

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 平成30年2月16日)等を当連結会計年度の期首から適用しており、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示し、繰延税金負債は固定負債の区分に表示しています。

(連結損益計算書関係)

減損損失

当社グループは、以下の資産グループについて減損損失を計上しました。

前連結会計年度(自 2018年2月1日 至 2019年1月31日)

場所	主な用途	種類
名古屋市市中村区他	賃貸用不動産等	建物、土地等

当社グループは、投資不動産については物件ごとに、それ以外の資産については損益管理を合理的に行える事業単位で資産をグループ化し、減損損失の認識を行っています。当連結会計年度において、賃貸用不動産等について、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として特別損失に計上しました。

(減損損失の内訳)

種類	金額(百万円)
建物及び構築物	1,071
機械装置及び運搬具	415
土地	7,874
その他	31
計	9,392

なお、当該資産の回収可能価額は主に正味売却価額により測定しています。正味売却価額は不動産鑑定評価基準に準ずる方法等により評価しています。

当連結会計年度(自 2019年2月1日 至 2020年1月31日)

場所	主な用途	種類
中国遼寧省瀋陽市他	賃貸用不動産等	建物、土地等

当社グループは、投資不動産については物件ごとに、それ以外の資産については損益管理を合理的に行える事業単位で資産をグループ化し、減損損失の認識を行っています。当連結会計年度において、賃貸用不動産等について、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として特別損失に計上しました。

(減損損失の内訳)

種類	金額(百万円)
建物及び構築物	9,841
機械装置及び運搬具	47
土地	2,212
その他	1,451
計	13,552

なお、当該資産の回収可能価額は主に正味売却価額により測定しています。正味売却価額は不動産鑑定評価基準に準ずる方法等により評価しています。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

1. 報告セグメントの概要

当社グループの報告セグメントは、当社グループの構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、経営者が経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものです。

当社グループは、住環境創造企業として総合的な住宅事業を展開しており、経営資源の最適化により持続的な成長を図るため、事業領域を設定し、各事業領域ごとに戦略を立案し事業活動を行っています。

したがって、当社グループは、事業領域を基礎とした製品・サービス別のセグメントから構成されており、「その他」の事業領域を除いた「戸建住宅事業」、「賃貸住宅事業」、「リフォーム事業」、「不動産フィー事業」、「分譲住宅事業」、「マンション事業」、「都市再開発事業」、「国際事業」を報告セグメントとしています。

各報告セグメントの内容は以下のとおりです。

- 戸建住宅事業 : 戸建住宅の設計、施工及び請負
- 賃貸住宅事業 : 賃貸住宅、医療介護施設等の設計、施工及び請負
- リフォーム事業 : 住宅の増改築等
- 不動産フィー事業 : 不動産の転貸借、管理、運営及び仲介等
- 分譲住宅事業 : 住宅、宅地の分譲、分譲宅地上に建築する住宅の設計、施工及び請負
- マンション事業 : マンションの分譲
- 都市再開発事業 : オフィスビル、商業施設等の開発、保有不動産の管理、運営
- 国際事業 : 海外における戸建住宅の請負、分譲住宅及び宅地の販売、マンション及び商業施設等の開発、分譲

2. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額の算定方法

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、連結財務諸表作成のために採用している会計処理基準に基づく金額により記載しています。

3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報
前連結会計年度(自 2018年2月1日 至 2019年1月31日)

(単位:百万円)

	報 告 セ グ メ ン ト						
	戸建住宅 事業	賃貸住宅 事業	リフォーム 事業	不動産 フィー事業	分譲住宅 事業	マンション 事業	都市再開発 事業
売上高							
(1) 外部顧客への売上高	357,944	416,062	141,416	514,035	148,880	89,581	173,391
(2) セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	3,217	178	3,207	—	—	105
計	357,944	419,279	141,594	517,243	148,880	89,581	173,497
セグメント利益又は セグメント損失(△)	42,255	50,376	21,109	39,407	11,088	6,478	40,403
セグメント資産	57,414	47,309	16,847	138,015	141,446	173,102	539,327
その他の項目							
減価償却費	3,899	2,463	116	756	1,108	14	8,419
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	3,734	1,193	21	1,394	788	25	45,603

	報告セグメント		その他 (注1)	合計	調整額 (注2)	連結財務諸表 計上額 (注3)
	国際事業	計				
売上高						
(1) 外部顧客への売上高	245,953	2,087,265	73,050	2,160,316	—	2,160,316
(2) セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	6,708	5,799	12,507	△12,507	—
計	245,953	2,093,974	78,850	2,172,824	△12,507	2,160,316
セグメント利益又は セグメント損失(△)	16,340	227,459	△44	227,415	△38,192	189,223
セグメント資産	943,695	2,057,159	15,172	2,072,331	340,703	2,413,035
その他の項目						
減価償却費	1,848	18,628	769	19,397	2,757	22,155
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	921	53,683	175	53,858	4,821	58,680

(注) 1 その他は、主にエクステリア事業です。

2 調整額は、以下のとおりです。

- (1) セグメント利益又はセグメント損失(△)の調整額△38,192百万円には、セグメント間取引消去△3,114百万円、各セグメントに配賦していない全社費用△35,077百万円が含まれています。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費及び試験研究費です。
- (2) セグメント資産の調整額340,703百万円は、全社資産です。全社資産の主なものは、親会社での余資運用資金(現金及び有価証券)、長期投資資金(投資有価証券)及び管理部門に係る資産等です。
- (3) 減価償却費の調整額2,757百万円は、全社資産に係る償却費です。
- (4) 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額4,821百万円は、本社設備等の設備投資額です。

3 セグメント利益又はセグメント損失(△)は、連結財務諸表の営業利益と調整を行っています。

当連結会計年度(自 2019年2月1日 至 2020年1月31日)

(単位:百万円)

	報 告 セ グ メ ン ト						
	戸建住宅 事業	賃貸住宅 事業	リフォーム 事業	不動産 フィー事業	分譲住宅 事業	マンション 事業	都市再開発 事業
売上高							
(1) 外部顧客への売上高	390,995	410,622	152,729	534,876	151,268	103,984	131,920
(2) セグメント間の内部 売上高又は振替高	-	3,884	306	3,058	-	-	141
計	390,995	414,507	153,036	537,935	151,268	103,984	132,061
セグメント利益	45,942	48,938	23,535	41,054	12,259	10,134	17,045
セグメント資産	58,049	41,173	17,948	125,341	133,647	143,006	518,532
その他の項目							
減価償却費	3,727	2,131	141	704	980	10	7,645
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	3,209	614	41	1,397	725	23	60,155

	報告セグメント		その他 (注1)	合計	調整額 (注2)	連結財務諸表 計上額 (注3)
	国際事業	計				
売上高						
(1) 外部顧客への売上高	389,866	2,266,264	148,922	2,415,186	-	2,415,186
(2) セグメント間の内部 売上高又は振替高	-	7,391	6,534	13,926	△13,926	-
計	389,866	2,273,656	155,457	2,429,113	△13,926	2,415,186
セグメント利益	44,551	243,461	4,229	247,690	△42,434	205,256
セグメント資産	990,247	2,027,946	232,491	2,260,438	374,309	2,634,748
その他の項目						
減価償却費	2,242	17,583	1,077	18,660	2,858	21,518
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	1,975	68,142	350	68,493	4,761	73,255

(注) 1 その他は、主に鳳ホールディングス株式会社の事業及びエクステリア事業です。

2 調整額は、以下のとおりです。

- (1) セグメント利益の調整額△42,434百万円には、セグメント間取引消去△2,961百万円、各セグメントに配賦していない全社費用△39,472百万円が含まれています。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費及び試験研究費です。
- (2) セグメント資産の調整額374,309百万円は、全社資産です。全社資産の主なものは、親会社での余資運用資金(現金及び有価証券)、長期投資資金(投資有価証券)及び管理部門に係る資産等です。
- (3) 減価償却費の調整額2,858百万円は、全社資産に係る償却費です。
- (4) 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額4,761百万円は、本社設備等の設備投資額です。

3 セグメント利益は、連結財務諸表の営業利益と調整を行っています。

(1株当たり情報)

項目	前連結会計年度 (自 2018年2月1日 至 2019年1月31日)	当連結会計年度 (自 2019年2月1日 至 2020年1月31日)
1株当たり純資産額	1,718円82銭	1,852円62銭
1株当たり当期純利益	186円53銭	205円79銭
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	186円29銭	205円57銭

(注) 算定上の基礎

1 1株当たり純資産額

	前連結会計年度末 (2019年1月31日)	当連結会計年度末 (2020年1月31日)
連結貸借対照表上の純資産額(百万円)	1,196,923	1,306,850
連結貸借対照表上の純資産額と普通株式に係る純資産額との差額(百万円)	14,115	40,654
(うち、新株予約権)	(803)	(609)
(うち、非支配株主持分)	(13,312)	(40,044)
普通株式に係る純資産額(百万円)	1,182,808	1,266,195
普通株式の発行済株式数(千株)	690,683	690,683
普通株式の自己株式数(千株)	2,531	7,222
1株当たり純資産額の算定に用いられた普通株式の数(千株)	688,151	683,461

2 1株当たり当期純利益及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益

	前連結会計年度 (自 2018年2月1日 至 2019年1月31日)	当連結会計年度 (自 2019年2月1日 至 2020年1月31日)
1株当たり当期純利益		
親会社株主に帰属する当期純利益 (百万円)	128,582	141,256
普通株主に帰属しない金額(百万円)	—	—
普通株式に係る親会社株主に帰属する当期 純利益(百万円)	128,582	141,256
普通株式の期中平均株式数(千株)	689,337	686,401
潜在株式調整後1株当たり当期純利益		
親会社株主に帰属する当期純利益調整額 (百万円)	—	—
普通株式増加数(千株)		
新株予約権	894	741
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後 1株当たり当期純利益の算定に含まれなかつ た潜在株式の概要	—	—

(重要な後発事象)

(自己株式の消却)

当社は、2020年3月5日開催の取締役会において、会社法第178条の規定に基づき、自己株式を消却することを決議しました。

- (1) 自己株式の消却を行う理由
発行済株式総数の減少を通じて株主利益向上を図るため
- (2) 消却の方法
利益剰余金からの減額
- (3) 消却する株式の種類
当社普通株式
- (4) 消却する株式の総数
6,000,000株(消却前の発行済株式総数に対する割合 0.87%)
- (5) 消却予定日
2020年4月24日
- (6) 消却後の発行済株式総数
684,683,466株

上記自己株式の消却は、2020年4月23日開催予定の当社定時株主総会において、別途積立金の取崩しについて承認を得ることを条件として実施します。

(自己株式の取得)

当社は、2020年3月5日開催の取締役会において、会社法第165条第3項の規定により読み替えて適用される同法第156条の規定に基づき、自己株式を取得することを決議しました。

- (1) 自己株式の取得を行う理由
経営環境の変化に対応した機動的な資本政策の遂行及び資本効率の向上を通じて株主利益向上を図るため
- (2) 取得対象株式の種類
当社普通株式
- (3) 取得し得る株式の総数
7,000,000株(上限)
- (4) 株式の取得価額の総額
15,000百万円(上限)
- (5) 取得期間
2020年3月6日～2021年1月31日
- (6) 取得方法
市場買付け(名古屋証券取引所の「自己株式立会外買付取引」(N-NET3)を含む)