

積水ハウス株式会社

2020年度 第2四半期

(2020.2.1 ~ 2020.7.31)

— 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
- 4 通期見通し

2020年9月10日

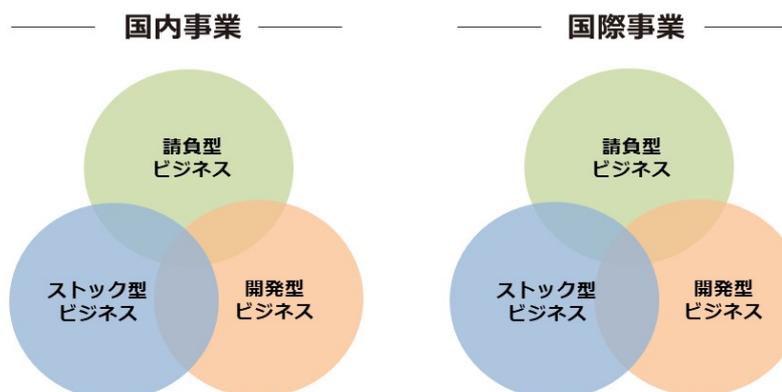
注：今期より「建築・土木事業」が追加されたことに伴い、前期についても組替後の数値を表示しています。

第5次中期経営計画の基本方針

コアビジネスのさらなる深化と 新規事業への挑戦

積水ハウスが目指す姿

ハード・ソフト・サービスによる、 国内外の事業拡大



6つの柱の有機的成長で、
積水ハウスグループの持続的な成長を実現する

1 業績概要

総括 新型コロナウイルス感染症の影響等により、第2四半期は減収減益。
業績進捗や受注動向、国際事業における物件売却計画の見直し等に伴い、通期計画を修正。
通期配当82円を計画。

決算ハイライト

- 請負型ビジネス： 戸建住宅は減収、賃貸住宅は工事進捗に伴い増収。建築・土木事業は鴻池組の収益が寄与。厳しい受注環境の中、「おうちで住まいづくり」等のVRやWEBを活用した営業活動の推進のほか、法人向け営業（CRE・PREの活用提案）にも注力し、受注は回復基調。
- スtock型ビジネス： リフォーム事業は居宅訪問等の営業機会の減少により売上高・受注高ともに減少するも、請負型同様、WEBを活用した営業活動や、在宅勤務等のニューノーマルに対応するリフォーム提案の推進により、受注は足元回復傾向。不動産フィー事業はエリアマーケティング戦略により安定的に高入居率を維持し、堅調。
- 開発型ビジネス： マンションは契約済み物件の引き渡しを進め順調に進捗。都市再開発事業は物件売却が減少し減収となるも、期初計画通り進捗。
- 国際ビジネス： 米国マルチファミリー事業における物件売却計画の見直しにより減収減益。中国における契約済みマンションの引き渡しが進捗したほか、米国住宅市場の回復に伴い住宅販売事業の受注好調。

(単位：億円)

	2019年度 2Q		2020年度 2Q			
	実績	利益率	実績	利益率	前年同期比	
					増減額	増減率
売上高	12,078		11,679		△ 398	△3.3%
請負型	3,981		4,939		958	24.1%
ストック型	3,436		3,460		23	0.7%
開発型	2,181		1,511		△ 670	△30.7%
国際	2,089		1,405		△ 683	△32.7%
売上総利益	2,454	20.3%	2,304	19.7%	△ 149	△6.1%
請負型	956	24.0%	1,018	20.6%	61	6.4%
ストック型	635	18.5%	638	18.5%	3	0.5%
開発型	357	16.4%	314	20.8%	△ 42	△12.0%
国際	464	22.2%	310	22.1%	△ 153	△33.1%
販管費	1,323		1,378		54	4.1%
営業利益	1,130	9.4%	926	7.9%	△ 203	△18.0%
請負型	468	11.8%	483	9.8%	15	3.3%
ストック型	332	9.7%	325	9.4%	△ 7	△2.3%
開発型	235	10.8%	192	12.7%	△ 42	△18.2%
国際	301	14.4%	156	11.1%	△ 145	△48.2%
営業外収支	35		△ 19		△ 54	-
経常利益	1,165	9.6%	906	7.8%	△ 258	△22.2%
特別利益	-		-		-	-
特別損失	8		14		6	75.2%
親会社株主に帰属する 四半期純利益	774	6.4%	594	5.1%	△ 180	△23.2%
EPS	112.53円		87.10円			

▶ 営業外収支
・持分法投資利益：9億円
(前年同期比△48億円)
・為替差損益：△33億円
(前年同期比△25億円)
・支払利息：14億円
(前年同期比△15億円)

受注状況

(単位：億円)

受注高				受注残高			
2019年度 2Q実績	2020年度 2Q実績	前年同期比		2019年度 期末	2020年度 2Q末	前期末比	
		増減額	増減率			増減額	増減率
13,254	11,354	△ 1,899	△14.3%	14,084	13,758	△ 325	△2.3%

2 財政状態

連結貸借対照表

(単位：億円)

(資産の部)	2019年度 期末	2020年度 2Q末	前期末比 増減額	(負債・純資産の部)	2019年度 期末	2020年度 2Q末	前期末比 増減額
流動資産合計	18,160	17,746	△ 413	流動負債合計	8,218	7,957	△ 260
販売用不動産*	9,789	9,706	△ 83	固定負債合計	5,060	4,720	△ 339
固定資産合計	8,187	8,126	△ 61	負債合計	13,278	12,678	△ 600
資産合計	26,347	25,872	△ 474	純資産合計	13,068	13,194	125
				負債・純資産合計	26,347	25,872	△ 474

*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： 配当金や法人税等の支払いによる現金預金の減少

・負債・純資産： 社債の償還、為替換算調整勘定の減少

■販売用不動産のセグメント別内訳

分譲住宅事業： 1,191億円 (前期末1,135億円)

マンション事業： 1,395億円 (前期末1,370億円)

都市再開発事業： 481億円 (前期末509億円)

国際事業： 6,638億円 (前期末6,773億円)

有利子負債の状況

	2019年度 期末	2020年度 2Q末	前期末比 増減
有利子負債 (億円)	5,868	5,788	△ 80
D/Eレシオ	46.4%	45.3%	△ 1.1p
ハイブリッド社債考慮後のD/Eレシオ	39.7%	38.8%	△ 0.9p
自己資本比率	48.1%	49.4%	1.3p

キャッシュ・フローの状況

(単位：億円)

	2019年度 2Q実績	2020年度 2Q実績	前年同期比 増減額
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,331	397	△ 1,933
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 434	△ 408	25
フリー・キャッシュ・フロー	1,897	△ 10	△ 1,908
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 573	△ 332	241
現金および現金同等物の増減額 (△は減少)	1,276	△ 392	△ 1,669
現金および現金同等物の期首残高	3,428	5,832	
現金および現金同等物の期末残高	4,705	5,440	

【主な増減要因】

・ たな卸資産の増減額 (△は増加)： 前期1,194億円、当期100億円

投資の状況

(単位：億円)

	2019年度 2Q実績	2020年度 2Q実績	前年同期比 増減額	2020年度 通期計画
資本的支出	370	340	△ 30	900
減価償却費	104	104	△ 0	220

3 セグメント情報

請負型ビジネス

(単位：億円)

	売上高			
	2019年度 2Q実績	2020年度 2Q実績	前年同期比	
			増減額	増減率
戸建住宅事業	2,017	1,575	△ 442	△21.9%
賃貸住宅事業	1,729	1,763	33	1.9%
建築・土木事業	233	1,601	1,367	584.7%
合計	3,981	4,939	958	24.1%

売上総利益率		
2019年度 2Q実績	2020年度 2Q実績	前年同期比 増減
25.3%	25.0%	△0.3p
24.9%	24.0%	△0.9p
7.3%	12.5%	5.2p
24.0%	20.6%	△3.4p

	営業利益			
	2019年度 2Q実績	2020年度 2Q実績	前年同期比	
			増減額	増減率
戸建住宅事業	245	149	△ 96	△39.3%
賃貸住宅事業	231	218	△ 13	△5.7%
建築・土木事業	△ 8	116	125	-
合計	468	483	15	3.3%

営業利益率		
2019年度 2Q実績	2020年度 2Q実績	前年同期比 増減
12.2%	9.5%	△2.7p
13.4%	12.4%	△1.0p
△3.6%	7.3%	10.9p
11.8%	9.8%	△2.0p

(単位：億円)

	受注高			
	2019年度 2Q実績	2020年度 2Q実績	前年同期比	
			増減額	増減率
戸建住宅事業	1,928	1,553	△ 375	△19.5%
賃貸住宅事業	2,031	1,786	△ 244	△12.1%
建築・土木事業	253	1,363	1,109	436.7%
合計	4,214	4,702	488	11.6%

受注残高		
2019年度 期末	2020年度 2Q末	前期末比 増減額
1,843	1,820	△ 22
3,765	3,788	23
3,865	3,627	△ 238
9,474	9,236	△ 237

	1棟当たり単価		
	2019年度 実績	2020年度 2Q実績	前期比 増減額
	戸建住宅事業	3,993万円	4,081万円
賃貸住宅事業	10,241万円	11,360万円	1,119万円

- 戸建住宅事業
グリーンファーストゼロ比率： 88% (4~7月)
3・4階建て比率 (金額ベース)： 8.9%
- 賃貸住宅事業
3・4階建て比率 (金額ベース)： 77.8%

ストック型ビジネス

(単位：億円)

	売上高			
	2019年度 2Q実績	2020年度 2Q実績	前年同期比	
			増減額	増減率
リフォーム事業	775	689	△ 85	△11.0%
不動産ファイ事業	2,661	2,770	108	4.1%
合計	3,436	3,460	23	0.7%

売上総利益率		
2019年度 2Q実績	2020年度 2Q実績	前年同期比 増減
27.6%	27.5%	△0.1p
15.8%	16.2%	0.4p
18.5%	18.5%	0.0p

	営業利益			
	2019年度 2Q実績	2020年度 2Q実績	前年同期比	
			増減額	増減率
リフォーム事業	122	97	△ 24	△19.9%
不動産ファイ事業	210	227	16	7.9%
合計	332	325	△ 7	△2.3%

営業利益率		
2019年度 2Q実績	2020年度 2Q実績	前年同期比 増減
15.8%	14.2%	△1.6p
7.9%	8.2%	0.3p
9.7%	9.4%	△0.3p

(単位：億円)

	受注残高			
	2019年度 2Q実績	2020年度 2Q実績	前年同期比	
			金額	率
リフォーム事業	802	665	△ 136	△17.0%
不動産ファイ事業	2,661	2,770	108	4.1%
合計	3,464	3,436	△ 28	△0.8%

受注残高		
2019年度 期末	2020年度 2Q末	前期末比 増減額
279	255	△ 23
-	-	-
279	255	△ 23

- 不動産ファイ事業
管理室数： 65.0万室
入居率： 97.7% (前期末比±0.0p)

3 セグメント情報

開発型ビジネス

(単位：億円)

	売上高			
	2019年度 2Q実績	2020年度 2Q実績	前年同期比	
			増減額	増減率
分譲住宅事業	836	627	△ 208	△25.0%
マンション事業	354	417	63	18.0%
都市再開発事業	990	465	△ 525	△53.0%
合計	2,181	1,511	△ 670	△30.7%

売上総利益率		
2019年度 2Q実績	2020年度 2Q実績	前年同期比
		増減
19.3%	18.1%	△1.2p
19.0%	20.8%	1.8p
13.0%	24.5%	11.5p
16.4%	20.8%	4.4p

	営業利益			
	2019年度 2Q実績	2020年度 2Q実績	前年同期比	
			増減額	増減率
分譲住宅事業	76	36	△ 40	△52.9%
マンション事業	42	60	18	43.9%
都市再開発事業	116	95	△ 20	△17.7%
合計	235	192	△ 42	△18.2%

営業利益率		
2019年度 2Q実績	2020年度 2Q実績	前年同期比
		増減
9.2%	5.8%	△3.4p
11.9%	14.5%	2.6p
11.7%	20.5%	8.8p
10.8%	12.7%	1.9p

(単位：億円)

	受注高			
	2019年度 2Q実績	2020年度 2Q実績	前年同期比	
			増減額	増減率
分譲住宅事業	804	672	△ 132	△16.5%
マンション事業	358	282	△ 75	△21.1%
都市再開発事業	1,097	336	△ 761	△69.3%
合計	2,260	1,291	△ 969	△42.9%

受注残高		
2019年度 期末	2020年度 2Q末	前期末比 増減額
415	459	44
877	742	△ 135
306	177	△ 128
1,598	1,379	△ 219

■ 都市再開発事業

物件売却による売上高： 307億円（前年同期：771億円）、売上利益： 84億円（同：89億円）

国際ビジネス

(単位：億円)

	2019年度 2Q実績	2020年度 2Q実績	前年同期比	
			増減額	増減率
売上高	2,089	1,405	△ 683	△32.7%
営業利益	301	156	△ 145	△48.2%
受注高	2,860	1,604	△ 1,255	△43.9%

	2019年度 2Q実績	2020年度 2Q実績	前年同期比 増減
売上総利益率	22.2%	22.1%	△0.1p
営業利益率	14.4%	11.1%	△3.3p
受注残高 (億円)	2019年度 期末	2020年度 2Q末	前期末比 増減額
	2,223	2,422	199

■ 国別詳細

(単位：億円)

国	2020年度2Q実績				
	売上高	営業利益	経常利益	受注高	為替レート (円)
オーストラリア	100	1	1	136	71.84
中国	407	67	78	156	15.37
米国	896	91	90	1,311	108.43
シンガポール※			11		77.84
イギリス※			△ 4		136.97
その他・共通費	0	△ 4	△ 4	0	-
合計	1,405	156	172	1,604	-

2020年度2Q末	
受注残高	投資残高
302	1,403
756	847
1,363	4,610
	429
	34
-	-
2,422	7,326

国	2019年度2Q実績				
	売上高	営業利益	経常利益	受注高	為替レート (円)
オーストラリア	76	△ 5	△ 6	86	77.79
中国	215	18	22	787	16.22
米国	1,797	295	271	1,986	110.12
シンガポール※			16		81.01
イギリス※			△ 1		142.07
その他・共通費	-	△ 6	△ 6	-	-
合計	2,089	301	296	2,860	-

2019年度期末	
受注残高	投資残高
266	1,403
1,007	1,168
949	4,445
	438
	34
-	-
2,223	7,490

※持分法適用

3 セグメント情報

(単位：億円)

	2019年度 2Q実績					2020年度 2Q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	2,017	245	12.2%	25.3%	1,928	1,575	149	9.5%	25.0%	1,553
	賃貸住宅事業	1,729	231	13.4%	24.9%	2,031	1,763	218	12.4%	24.0%	1,786
	建築・土木事業	233	△ 8	△3.6%	7.3%	253	1,601	116	7.3%	12.5%	1,363
	小計	3,981	468	11.8%	24.0%	4,214	4,939	483	9.8%	20.6%	4,702
ストック型	リフォーム事業	775	122	15.8%	27.6%	802	689	97	14.2%	27.5%	665
	不動産フィア事業	2,661	210	7.9%	15.8%	2,661	2,770	227	8.2%	16.2%	2,770
	小計	3,436	332	9.7%	18.5%	3,464	3,460	325	9.4%	18.5%	3,436
開発型	分譲住宅事業	836	76	9.2%	19.3%	804	627	36	5.8%	18.1%	672
	マンション事業	354	42	11.9%	19.0%	358	417	60	14.5%	20.8%	282
	都市再開発事業	990	116	11.7%	13.0%	1,097	465	95	20.5%	24.5%	336
	小計	2,181	235	10.8%	16.4%	2,260	1,511	192	12.7%	20.8%	1,291
国際事業	2,089	301	14.4%	22.2%	2,860	1,405	156	11.1%	22.1%	1,604	
その他	389	2	0.5%	13.9%	453	363	△ 14	△3.9%	10.4%	318	
消去または全社	-	△ 209	-	-	-	-	△ 216	-	-	-	
合計	12,078	1,130	9.4%	20.3%	13,254	11,679	926	7.9%	19.7%	11,354	

4 通期見通し

(単位：億円)

	2019年度 実績	2020年度	
		計画	前期比
売上高	24,151	24,150	△0.0%
売上総利益	4,780	4,620	△3.4%
営業利益	2,052	1,750	△14.7%
経常利益	2,139	1,725	△19.4%
親会社株主に帰属する 当期純利益	1,412	1,140	△19.3%
EPS	205.79円	167.22円	△18.7%
ROA	8.8%	6.8%	-
ROE	11.5%	8.9%	-
1株当たり配当金	81.00円	82.00円	1.00円
配当性向	39.4%	49.0%	-

4 通期見通し (セグメント情報)

売上高

	2019年度 実績	2020年度 (通期)		
		計画	対前期 増減額	前期比
請負型	戸建住宅事業	3,909	3,050	△ 859 △22.0%
	賃貸住宅事業	3,600	3,620	19 0.5%
	建築・土木事業	1,209	3,120	1,910 157.9%
	小計	8,720	9,790	1,069 12.3%
ストック型	リフォーム事業	1,527	1,445	△ 82 △5.4%
	不動産ファイ事業	5,348	5,565	216 4.0%
	小計	6,876	7,010	133 1.9%
開発型	分譲住宅事業	1,512	1,270	△ 242 △16.0%
	マンション事業	1,039	840	△ 199 △19.2%
	都市再開発事業	1,319	1,040	△ 279 △21.2%
	小計	3,871	3,150	△ 721 △18.6%
国際事業	3,898	3,500	△ 398 △10.2%	
その他	785	700	△ 85 △10.9%	
合計	24,151	24,150	△ 1 △0.0%	

受注高

(単位：億円)

	2019年度 実績	2020年度 (通期)		
		計画	対前期 増減額	前期比
	3,462	3,180	△ 282 △8.2%	
	3,919	3,820	△ 99 △2.5%	
	969	3,000	2,030 209.3%	
	8,352	10,000	1,647 19.7%	
	1,497	1,445	△ 52 △3.5%	
	5,348	5,565	216 4.0%	
	6,845	7,010	164 2.4%	
	1,433	1,330	△ 103 △7.2%	
	736	740	3 0.4%	
	1,606	740	△866 △53.9%	
	3,776	2,810	△ 966 △25.6%	
	5,008	3,000	△ 2,008 △40.1%	
	816	700	△ 116 △14.3%	
	24,800	23,520	△ 1,280 △5.2%	

営業利益

(単位：億円)

	2019年度 実績	2020年度 (通期)		
		計画	対前期 増減額	前期比
請負型	戸建住宅事業	459	250	△ 209 △45.6%
	賃貸住宅事業	497	450	△ 47 △9.5%
	建築・土木事業	37	155	117 315.5%
	小計	993	855	△ 138 △14.0%
ストック型	リフォーム事業	235	205	△ 30 △12.9%
	不動産ファイ事業	410	460	49 12.0%
	小計	645	665	19 3.0%
開発型	分譲住宅事業	122	70	△ 52 △42.9%
	マンション事業	101	100	△ 1 △1.3%
	都市再開発事業	170	170	△0 △0.3%
	小計	394	340	△ 54 △13.8%
国際事業	445	349	△ 96 △21.7%	
その他	△ 2	△ 19	△ 16 -	
消去または全社	△ 424	△ 440	△ 15 -	
合計	2,052	1,750	△ 302 △14.7%	

営業利益率

売上総利益率

2019年度 実績	2020年度 計画	2019年度 実績	2020年度 計画
11.8%	8.2%	25.4%	24.6%
13.8%	12.4%	25.0%	24.3%
3.1%	5.0%	9.7%	10.4%
11.4%	8.7%	23.0%	20.0%
15.4%	14.2%	27.5%	27.3%
7.7%	8.3%	15.5%	16.4%
9.4%	9.5%	18.2%	18.6%
8.1%	5.5%	18.6%	18.1%
9.7%	11.9%	16.5%	20.2%
12.9%	16.3%	14.9%	19.2%
10.2%	10.8%	16.8%	19.0%
11.4%	10.0%	20.4%	20.4%
△0.3%	△2.7%	13.4%	12.1%
-	-	-	-
8.5%	7.2%	19.8%	19.1%

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つい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、発表日時点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承ください。