



平成30年1月期 第1四半期決算短信(日本基準)(連結)

平成29年6月9日

上場会社名 積水ハウス株式会社

上場取引所 東名

コード番号 1928 URL <http://www.sekisuihouse.co.jp>

代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 阿部 俊則

問合せ先責任者 (役職名) 執行役員 コーポレート・コミュニケーション部長 (氏名) 畔柳 均

TEL 06-6440-3111

四半期報告書提出予定日 平成29年6月12日

配当支払開始予定日

四半期決算補足説明資料作成の有無 : 有

四半期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. 平成30年1月期第1四半期の連結業績(平成29年2月1日～平成29年4月30日)

(1) 連結経営成績(累計)

(%表示は、対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する四半期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
30年1月期第1四半期	440,708	8.7	33,885	26.0	35,471	38.4	25,816	68.9
29年1月期第1四半期	405,342	0.9	26,899	7.5	25,627	8.9	15,286	31.6

(注) 包括利益 30年1月期第1四半期 13,291百万円 (%) 29年1月期第1四半期 6,208百万円 (%)

	1株当たり四半期純利益	潜在株式調整後1株当たり四半期純利益
	円 銭	円 銭
30年1月期第1四半期	37.41	37.37
29年1月期第1四半期	21.83	21.78

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率
	百万円	百万円	%
30年1月期第1四半期	2,284,810	1,106,796	47.8
29年1月期	2,184,895	1,118,264	50.5

(参考) 自己資本 30年1月期第1四半期 1,092,287百万円 29年1月期 1,103,359百万円

2. 配当の状況

	年間配当金				
	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
29年1月期		32.00		32.00	64.00
30年1月期					
30年1月期(予想)		37.00		38.00	75.00

(注) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無 : 無

3. 平成30年1月期の連結業績予想(平成29年2月1日～平成30年1月31日)

(%表示は、通期は対前期、四半期は対前年同四半期増減率)

	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
第2四半期(累計)	970,000	2.1	75,000	5.4	75,000	4.6	49,000	5.9	71.01
通期	2,144,000	5.8	192,000	4.3	196,000	2.6	128,000	5.0	185.49

(注) 直近に公表されている業績予想からの修正の有無 : 無

注記事項

(1) 当四半期連結累計期間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) : 有

新規 3 社 (社名) Sekisui House US Holdings, LLC
SH Residential Holdings, LLC 、 除外 社 (社名)
Woodside Homes Company, LLC

(2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用 : 無

(3) 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 : 無

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

(4) 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)

30年1月期1Q	690,683,466 株	29年1月期	709,683,466 株
30年1月期1Q	597,257 株	29年1月期	19,610,876 株
30年1月期1Q	690,077,361 株	29年1月期1Q	700,186,119 株

期末自己株式数

期中平均株式数(四半期累計)

四半期決算短信は四半期レビューの対象外です

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.6 「1. 当四半期決算に関する定性的情報 (3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明」をご覧ください。

(四半期決算補足説明資料の入手方法について)

当社は平成29年6月9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. 当四半期決算に関する定性的情報	4
(1) 経営成績に関する説明	4
(2) 財政状態に関する説明	6
(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明	6
2. 四半期連結財務諸表及び主な注記	7
(1) 四半期連結貸借対照表	7
(2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書	9
四半期連結損益計算書	
第1四半期連結累計期間	9
四半期連結包括利益計算書	
第1四半期連結累計期間	10
(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	10
(継続企業の前提に関する注記)	10
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	10
(追加情報)	10

参考資料 セグメント別内訳

<連結>

平成30年1月期より、開発型ビジネスに含めていた国際事業を一つのビジネスモデルとし、表示を変更しています。また、前年同四半期及び前連結会計年度末の開発型ビジネスの小計は組替後の数値を表示しています。

(1) 売上高

(単位：百万円)

		前年同四半期	当第1四半期	前年同期比(%)
請負型	戸建住宅事業	79,271	77,340	△2.4
	賃貸住宅事業	94,190	100,579	6.8
	小計	173,462	177,920	2.6
ストック型	リフォーム事業	28,527	28,553	0.1
	不動産フィー事業	117,408	122,487	4.3
	小計	145,935	151,041	3.5
開発型	分譲住宅事業	25,887	30,096	16.3
	マンション事業	13,130	17,255	31.4
	都市再開発事業	17,463	12,191	△30.2
	小計	56,481	59,543	5.4
国際事業		10,759	32,858	205.4
その他の		18,704	19,344	3.4
連結		405,342	440,708	8.7

(2) 営業利益及び営業利益率

(単位：百万円)

		前年同四半期	当第1四半期	前年同期比(%)
請負型	戸建住宅事業	6,588 (8.3%)	7,159 (9.3%)	8.7
	賃貸住宅事業	10,447 (11.1%)	12,207 (12.1%)	16.8
	小計	17,035 (9.8%)	19,366 (10.9%)	13.7
ストック型	リフォーム事業	2,951 (10.3%)	3,438 (12.0%)	16.5
	不動産フィー事業	9,359 (8.0%)	9,588 (7.8%)	2.4
	小計	12,310 (8.4%)	13,026 (8.6%)	5.8
開発型	分譲住宅事業	1,383 (5.3%)	2,482 (8.2%)	79.4
	マンション事業	1,288 (9.8%)	2,568 (14.9%)	99.3
	都市再開発事業	3,749 (21.5%)	2,508 (20.6%)	△33.1
	小計	6,421 (11.4%)	7,558 (12.7%)	17.7
国際事業		△378 (△3.5%)	2,078 (6.3%)	—
その他の		△427 (△2.3%)	52 (0.3%)	—
消去又は全社		△8,063	△8,198	—
連結		26,899 (6.6%)	33,885 (7.7%)	26.0

()内は営業利益率を表しています。

(3) 受注高

(単位：百万円)

		前年同四半期	当第1四半期	前年同期比(%)
請負型	戸建住宅事業	100,952	91,544	△9.3
	賃貸住宅事業	105,963	107,788	1.7
	小計	206,915	199,332	△3.7
ストック型	リフォーム事業	33,570	34,766	3.6
	不動産フィー事業	117,408	122,487	4.3
	小計	150,978	157,254	4.2
開発型	分譲住宅事業	34,078	42,977	26.1
	マンション事業	26,957	31,677	17.5
	都市再開発事業	17,463	19,532	11.8
	小計	78,499	94,187	20.0
国際事業		26,540	71,777	170.4
その他の		14,279	17,113	19.9
連結		477,213	539,666	13.1

(4) 受注残高

(単位：百万円)

		前連結会計年度末	当第1四半期末	前期末比(%)
請負型	戸建住宅事業	208,655	222,859	6.8
	賃貸住宅事業	378,401	385,610	1.9
	小計	587,056	608,469	3.6
ストック型	リフォーム事業	22,996	29,209	27.0
	不動産フィー事業	-	-	-
	小計	22,996	29,209	27.0
開発型	分譲住宅事業	43,959	56,840	29.3
	マンション事業	86,697	101,119	16.6
	都市再開発事業	-	7,341	-
	小計	130,657	165,301	26.5
国際事業		109,996	148,915	35.4
その他の		43,106	40,875	△5.2
連結		893,813	992,771	11.1

1. 当四半期決算に関する定性的情報

(1) 経営成績に関する説明

当第1四半期連結累計期間における我が国経済は、海外経済の不確実性や金融市場の変動の影響に留意する必要があるものの、企業業績や設備投資は緩やかに改善し、個人消費も持ち直しの動きが続きました。また、米国では景気回復が着実に続いており、アジア地域においても景気の回復基調が見られました。

住宅市場では、雇用・所得の改善傾向が継続していることに加え、低金利の住宅ローンや政府の住宅取得支援策の継続もあり、住宅取得に対する関心は底堅く推移致しました。また、都市部を中心に、賃貸住宅の堅調な建築需要が継続致しました。

当社はこのような状況の中、3月に策定・発表した第4次中期経営計画（2017年度～2019年度）の基本方針「BEYOND2020に向けた“住”関連ビジネスの基盤づくり」の下、住宅・住宅関連ビジネスの強化及び新たな事業領域拡大を推進致しました。トップブランドとして業界をリードする戸建・賃貸住宅事業では、高付加価値住宅の販売強化を行うとともに、ホテルや保育園の建築など、請負事業の多角的展開を図りました。また、医療・介護施設においても、その建築実績と自社工場生産による高品質な部材供給という特徴を活かし、福島県と、福島県双葉郡の復興及び住民の帰還に向けた医療環境を整えるため、「県立ふたば医療センター（仮称）」の設計・建築等について基本協定を締結致しました。

事業領域拡大の一環としては、旅客増とインバウンド需要が高まる中部国際空港にマリオット・インターナショナルのホテル「フォーポイントバイシェラトン名古屋 中部国際空港」を2018年秋に開業することと致しました。

また、新たなビジネスモデルの柱として位置付けた国際事業では、米国において3月に現地で戸建住宅事業を行うWoodside Homes Company, LLCを買収し、住宅販売事業に参入致しました。

さらに、多様な人材の能力発揮のため、ITを活用した業務効率化による働き方改革や、女性活躍推進を経営戦略として位置付け取り組んできたことが評価され、経済産業省主催の「新・ダイバーシティ経営企業100選」を受賞し、経済産業省と東京証券取引所が共同で実施する「なでしこ銘柄」（4度目）に選定されました。

当第1四半期連結累計期間における売上高は4,407億8百万円（前年同期比8.7%増）となりました。利益につきましては、営業利益は338億8千5百万円（前年同期比26.0%増）、経常利益は354億7千1百万円（前年同期比38.4%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益は258億1千6百万円（前年同期比68.9%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、7割以上の採用率を誇り、高い断熱性とLED照明等の設備による省エネと太陽光発電等による創エネで、快適な暮らしを維持しながらエネルギー収支「ゼロ」を目指すネット・ゼロ・エネルギー・ハウス（ZEH）「グリーンファースト ゼロ」の販売を推進致しました。また、鉄骨住宅「イズ・シリーズ」では新構法「ダイナミックフレーム・システム」を導入し、天井高2.74mと幅最大7mの無柱大空間と大開口で縦横に広がる「スローリビング」の空間提案を強化するとともに、超高断熱サッシの採用などにより、ZEHと大空間・大開口の両立を実現致しました。さらに、木造住宅シャーウッドの陶版外壁「ベルバーン」等のオリジナル外壁を採用した住宅の拡販や、都市部においては、重量鉄骨造で間取りの自由度が高く、多世帯同居等の様々なニーズに応える3・4階建て住宅の販売に注力致しました。

当事業の当第1四半期連結累計期間における売上高は773億4千万円（前年同期比2.4%減）、営業利益は71億5千9百万円（前年同期比8.7%増）となりました。

(賃貸住宅事業)

賃貸住宅事業では、積和不動産各社との連携等、グループ力を活用したエリアマーケティングにより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。重点エリアとしている都市部では、高品質な賃貸住宅需要の増加と相続税対応への高いニーズが継続しており、設計自由度が高い「βシステム構法」による柔軟な提案や上質な共用空間をはじめとするホテルライクスタイル等による差別化を図りました。

当事業の当第1四半期連結累計期間における売上高は1,005億7千9百万円（前年同期比6.8%増）、営業利益は122億7百万円（前年同期比16.8%増）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、販売体制の強化を図る一方、新たな生活スタイル提案や省エネリノベーションなど、目的に合わせた大規模リフォームを行い住宅の価値を高める「リノベーション」の提案を推進し、全国5か所の住まいづくりに関する体験型施設「住まいの夢工場」にリノベーションの体験ゾーンを順次開設するなど拡販に努めました。また、賃貸住宅「シャームゼン」に対して長期安定経営に寄与するリフォームの提案を積極的に推進致しました。

当事業の当第1四半期連結累計期間における売上高は285億5千3百万円（前年同期比0.1%増）、営業利益は34億3千8百万円（前年同期比16.5%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、賃貸住宅事業における順調な物件供給もあり積和不動産各社による賃貸住宅「シャームゼン」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、高水準な入居率を維持致しました。また、既存住宅の流通市場へのアプローチとして、優良ストック住宅を独自査定方式で評価する「スムストック」をはじめとする不動産仲介事業の強化を図りました。

当事業の当第1四半期連結累計期間における売上高は1,224億8千7百万円（前年同期比4.3%増）、営業利益は95億8千8百万円（前年同期比2.4%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、引き続き積極的な土地の仕入れを行うとともに、販売促進イベント「まちなみ参観日」の開催等により販売が好調に推移致しました。また、年月を経るにしたがって魅力や価値が増し、緑あふれるまちなみが形成される「経年美化」の思想を取り入れるとともに、住民と共にコミュニティ形成のサポート活動を行うなど、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。

当事業の当第1四半期連結累計期間における売上高は300億9千6百万円（前年同期比16.3%増）、営業利益は24億8千2百万円（前年同期比79.4%増）となりました。

(マンション事業)

マンション事業では、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組み入れることによるブランド戦略を推進致しました。新規販売物件では「グランドメゾン新梅田タワー」（大阪市北区）、「グランドメゾン品川シーサイドの杜」（東京都品川区）等の受注が順調に推移するとともに、物件の引渡しも計画通りの進捗となりました。

当事業の当第1四半期連結累計期間における売上高は172億5千5百万円（前年同期比31.4%増）、営業利益は25億6千8百万円（前年同期比99.3%増）となりました。

(都市再開発事業)

都市再開発事業では、質の高い社会資本の整備となる開発に取り組み、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。

当事業の当第1四半期連結累計期間における売上高は121億9千1百万円（前年同期比30.2%減）、営業利益は25億8百万円（前年同期比33.1%減）となりました。

<国際ビジネス>

(国際事業)

米国では、フロリダ州タンパ等の宅地の販売が好調に推移し、オーストラリアでは、「セントラルパーク」（シドニー）の第2期開発のマンションの引渡しを開始致しました。また、中国では、前年に引き続き太倉市のマンションの引渡しが進捗致しました。シンガポールにおいては、新たなマンション開発となる「シーサイドレジデンス」の販売を開始致しました。

当事業の当第1四半期連結累計期間における売上高は328億5千8百万円（前年同期比205.4%増）、営業利益は20億7千8百万円となりました。

<その他>

エクステリア事業では、専門性を重視した人員配置を行い、住宅建築との総合提案の強化に努めるとともに、地域の気候風土に調和する自生種や在来種などの庭木をセレクトする「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ける独自の庭づくり・外構の提案を推進致しました。

当事業の当第1四半期連結累計期間における売上高は193億4千4百万円（前年同期比3.4%増）、営業利益は5千2百万円となりました。

(2) 財政状態に関する説明

当第1四半期連結会計期間末における資産合計は、Woodside Homes Company, LLCを買収したことに伴う販売用不動産の増加等により999億1千5百万円増加し、2兆2,848億1千万円となりました。負債は、短期社債の発行や短期借入金の増加等により1,113億8千3百万円増加し、1兆1,780億1千4百万円となりました。純資産は、親会社株主に帰属する四半期純利益を計上したものの、配当金の支払いや為替換算調整勘定の減少等により114億6千8百万円減少し、1兆1,067億9千6百万円となりました。

(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

平成30年1月期の連結業績予想につきましては、各事業セグメントの売上高や受注状況が順調に進捗していることから、平成29年3月9日に発表致しました計画から変更はありません。

2. 四半期連結財務諸表及び主な注記

(1) 四半期連結貸借対照表

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成29年1月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成29年4月30日)
資産の部		
流動資産		
現金預金	212,808	188,295
受取手形・完成工事未収入金	49,031	41,467
有価証券	1,399	1,399
未成工事支出金	10,150	14,105
分譲建物	321,682	362,241
分譲土地	566,018	632,196
未成分譲土地	92,682	113,010
その他のたな卸資産	7,210	8,424
繰延税金資産	30,229	26,914
その他	64,987	72,571
貸倒引当金	△1,172	△1,133
流動資産合計	1,355,029	1,459,494
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	196,682	187,746
機械装置及び運搬具(純額)	10,936	10,463
土地	325,073	321,481
建設仮勘定	24,950	28,601
その他(純額)	6,039	6,067
有形固定資産合計	563,682	554,361
無形固定資産		
	13,345	21,990
投資その他の資産		
投資有価証券	149,515	149,762
長期貸付金	40,645	34,260
退職給付に係る資産	8,117	8,486
繰延税金資産	2,727	3,043
その他	52,292	53,857
貸倒引当金	△460	△445
投資その他の資産合計	252,837	248,964
固定資産合計	829,865	825,316
資産合計	2,184,895	2,284,810

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成29年1月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成29年4月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形・工事未払金	108,835	89,199
電子記録債務	70,202	61,204
短期社債	35,000	130,000
短期借入金	150,863	203,549
1年内償還予定の社債	40,000	89,344
1年内返済予定の長期借入金	22,373	26,188
未払法人税等	34,311	7,351
未成工事受入金	129,783	128,903
賞与引当金	28,005	19,533
役員賞与引当金	1,290	-
完成工事補償引当金	2,800	2,922
その他	90,477	83,211
流動負債合計	713,945	841,408
固定負債		
社債	130,000	115,000
長期借入金	108,355	105,752
長期預り敷金保証金	59,951	60,552
繰延税金負債	6,460	6,729
役員退職慰労引当金	1,197	1,190
退職給付に係る負債	20,266	20,539
その他	26,453	26,841
固定負債合計	352,685	336,605
負債合計	1,066,630	1,178,014
純資産の部		
株主資本		
資本金	202,591	202,591
資本剰余金	253,559	251,563
利益剰余金	577,663	545,117
自己株式	△37,248	△968
株主資本合計	996,565	998,303
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	37,839	37,294
繰延ヘッジ損益	19	△29
為替換算調整勘定	46,975	37,000
退職給付に係る調整累計額	21,959	19,719
その他の包括利益累計額合計	106,793	93,983
新株予約権	694	702
非支配株主持分	14,211	13,805
純資産合計	1,118,264	1,106,796
負債純資産合計	2,184,895	2,284,810

(2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書

(四半期連結損益計算書)

(第1四半期連結累計期間)

(単位：百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (自平成28年2月1日 至平成28年4月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成29年2月1日 至平成29年4月30日)
売上高	405,342	440,708
売上原価	322,686	348,501
売上総利益	82,656	92,207
販売費及び一般管理費	55,756	58,321
営業利益	26,899	33,885
営業外収益		
受取利息	378	365
受取配当金	21	55
持分法による投資利益	1,367	2,166
その他	759	573
営業外収益合計	2,526	3,160
営業外費用		
支払利息	594	562
為替差損	2,136	301
その他	1,067	711
営業外費用合計	3,798	1,575
経常利益	25,627	35,471
特別利益		
関係会社株式売却益	-	888
特別利益合計	-	888
特別損失		
固定資産除売却損	154	206
減損損失	-	25
特別損失合計	154	232
税金等調整前四半期純利益	25,473	36,127
法人税、住民税及び事業税	5,103	5,561
法人税等調整額	4,927	4,447
法人税等合計	10,030	10,009
四半期純利益	15,442	26,118
非支配株主に帰属する四半期純利益	155	301
親会社株主に帰属する四半期純利益	15,286	25,816

(四半期連結包括利益計算書)
(第1四半期連結累計期間)

(単位：百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (自平成28年2月1日 至平成28年4月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成29年2月1日 至平成29年4月30日)
四半期純利益	15,442	26,118
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△958	△926
繰延ヘッジ損益	4	-
為替換算調整勘定	△19,472	△9,860
退職給付に係る調整額	△1,096	△2,249
持分法適用会社に対する持分相当額	△129	209
その他の包括利益合計	△21,651	△12,826
四半期包括利益	△6,208	13,291
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	△6,331	13,006
非支配株主に係る四半期包括利益	122	285

(3) 四半期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。

(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)

該当事項はありません。

(追加情報)

(繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針の適用)

「繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第26号 平成28年3月28日)を当第1四半期連結会計期間から適用しています。