



## 2019年1月期 決算短信(日本基準)(連結)

2019年3月7日

上場会社名 積水ハウス株式会社  
 コード番号 1928 URL <http://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 2019年4月25日 配当支払開始予定日

2019年4月26日

有価証券報告書提出予定日 2019年4月26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. 2019年1月期の連結業績(2018年2月1日～2019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	%
2019年1月期	2,160,316	0.0	189,223	3.2	195,190	4.2	128,582	3.5
2018年1月期	2,159,363	6.5	195,540	6.2	203,678	6.6	133,224	9.3

(注) 包括利益 2019年1月期 46,691百万円 (68.3%) 2018年1月期 147,222百万円 (30.7%)

	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	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	%	%	%
2019年1月期	186.53	186.29	10.8	8.1	8.8
2018年1月期	193.06	192.82	11.6	8.8	9.1

(参考) 持分法投資損益 2019年1月期 7,750百万円 2018年1月期 8,183百万円

#### (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
2019年1月期	2,413,053	1,196,923	49.0	1,718.82
2018年1月期	2,419,012	1,208,121	49.4	1,731.60

(参考) 自己資本 2019年1月期 1,182,808百万円 2018年1月期 1,194,975百万円

#### (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
2019年1月期	125,088	70,184	31,030	342,898
2018年1月期	165,355	76,150	30,154	324,693

### 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	%	%
2018年1月期		37.00		40.00	77.00	53,151	39.9	4.6
2019年1月期		39.00		40.00	79.00	54,454	42.4	4.6
2020年1月期(予想)		40.00		41.00	81.00		40.1	

### 3. 2020年1月期の連結業績予想(2019年2月1日～2020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	2,367,000	9.6	205,000	8.3	208,000	6.6	139,000	8.1	201.99

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 : 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

(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)	2019年1月期	690,683,466 株	2018年1月期	690,683,466 株
期末自己株式数	2019年1月期	2,531,961 株	2018年1月期	586,249 株
期中平均株式数	2019年1月期	689,337,044 株	2018年1月期	690,082,560 株

(参考)個別業績の概要

2019年1月期の個別業績(2018年2月1日～2019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	%
2019年1月期	1,172,519	0.2	90,922	7.4	117,264	5.9	79,710	7.7
2018年1月期	1,169,671	1.0	98,195	5.6	124,643	13.9	86,359	14.2

	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
2019年1月期	115.60	115.45
2018年1月期	125.11	124.96

(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
2019年1月期	1,600,860	859,499	53.6	1,247.50
2018年1月期	1,656,052	852,599	51.4	1,234.05

(参考) 自己資本 2019年1月期 858,696百万円 2018年1月期 851,837百万円

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2019年3月7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。

(日付の表示方法の変更)

「2019年1月期 第1四半期決算短信」より日付の表示方法を和暦表示から西暦表示に変更しています。

## 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
(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①2019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	2,159,363	2,160,316	0.0	2,367,000	9.6
売上総利益	445,082	444,596	△0.1	475,000	6.8
営業利益	195,540	189,223	△3.2	205,000	8.3
経常利益	203,678	195,190	△4.2	208,000	6.6
親会社株主に帰属する 当期純利益	133,224	128,582	△3.5	139,000	8.1
受注高	2,244,150	2,177,557	△3.0	2,440,000	12.1
受注残高	978,601	995,842	1.8	1,068,842	7.3

## 主な経営指標推移

<連 結>	2015年 1月期	2016年 1月期	2017年 1月期	2018年 1月期	2019年 1月期	次期予想
1株当たり当期純利益(円)	130.91	120.16	175.48	193.06	186.53	201.99
1株当たり純資産(円)	1,527.52	1,508.81	1,598.90	1,731.60	1,718.82	1,841.34
1株当たり配当(円)	50.00	54.00	64.00	77.00	79.00	81.00
営業利益率	7.66%	8.05%	9.09%	9.06%	8.76%	8.66%
R O E	9.03%	7.93%	11.28%	11.59%	10.82%	11.30%
R O A ※	8.40%	8.25%	9.38%	9.03%	8.32%	8.60%

※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

## 参考資料②セグメント別内訳 (2019年1月期)

&lt;連結&gt; (19ページ参照)

## (1) 売上高

(単位: 百万円)

		2018年1月期	2019年1月期	前期比(%)	2020年1月期予想	当期比(%)
請負型	戸建住宅事業	371,171	357,944	△3.6	390,000	9.0
	賃貸住宅事業	442,845	416,062	△6.0	438,000	5.3
	小計	814,017	774,006	△4.9	828,000	7.0
ストック型	リフォーム事業	136,843	141,416	3.3	152,000	7.5
	不動産フィー事業	489,891	514,035	4.9	539,000	4.9
	小計	626,735	655,452	4.6	691,000	5.4
開発型	分譲住宅事業	155,481	148,880	△4.2	162,000	8.8
	マンション事業	77,497	89,581	15.6	90,000	0.5
	都市再開発事業	103,777	173,391	67.1	126,000	△27.3
	小計	336,756	411,853	22.3	378,000	△8.2
国際事業		306,716	245,953	△19.8	331,600	34.8
その他		75,137	73,050	△2.8	138,400	89.5
連結		2,159,363	2,160,316	0.0	2,367,000	9.6

## (2) 営業利益及び営業利益率

(単位: 百万円)

		2018年1月期	2019年1月期	前期比(%)	2020年1月期予想	当期比(%)
請負型	戸建住宅事業	48,043 (12.9%)	42,255 (11.8%)	△12.0	47,500 (12.2%)	12.4
	賃貸住宅事業	60,883 (13.7%)	50,376 (12.1%)	△17.3	53,500 (12.2%)	6.2
	小計	108,926 (13.4%)	92,632 (12.0%)	△15.0	101,000 (12.2%)	9.0
ストック型	リフォーム事業	19,760 (14.4%)	21,109 (14.9%)	6.8	23,000 (15.1%)	9.0
	不動産フィー事業	33,133 (6.8%)	39,407 (7.7%)	18.9	44,500 (8.3%)	12.9
	小計	52,893 (8.4%)	60,516 (9.2%)	14.4	67,500 (9.8%)	11.5
開発型	分譲住宅事業	13,460 (8.7%)	11,088 (7.4%)	△17.6	14,000 (8.6%)	26.3
	マンション事業	9,229 (11.9%)	6,478 (7.2%)	△29.8	9,000 (10.0%)	38.9
	都市再開発事業	16,994 (16.4%)	40,403 (23.3%)	137.7	14,000 (11.1%)	△65.3
	小計	39,684 (11.8%)	57,970 (14.1%)	46.1	37,000 (9.8%)	△36.2
国際事業		29,761 (9.7%)	16,340 (6.6%)	△45.1	35,000 (10.6%)	114.2
その他		1,234 (1.6%)	△44 (△0.1%)	—	4,000 (2.9%)	—
消去又は全社		△36,960	△38,192	—	△39,500	—
連結		195,540 (9.1%)	189,223 (8.8%)	△3.2	205,000 (8.7%)	8.3

( ) 内は営業利益率を表しています。

## (3) 受注高

(単位：百万円)

		2018年1月期	2019年1月期	前期比(%)	2020年1月期予想	当期比(%)
請負型	戸建住宅事業	362,672	386,792	6.7	415,000	7.3
	賃貸住宅事業	463,200	424,709	△8.3	443,000	4.3
	小計	825,873	811,501	△1.7	858,000	5.7
ストック型	リフォーム事業	137,835	148,417	7.7	154,000	3.8
	不動産フィー事業	489,891	514,035	4.9	539,000	4.9
	小計	627,726	662,453	5.5	693,000	4.6
開発型	分譲住宅事業	153,674	156,208	1.6	162,000	3.7
	マンション事業	112,532	85,904	△23.7	90,000	4.8
	都市再開発事業	132,532	146,525	10.6	126,000	△14.0
	小計	398,739	388,637	△2.5	378,000	△2.7
国際事業		316,441	237,535	△24.9	369,000	55.3
その他		75,369	77,429	2.7	142,000	83.4
連結		2,244,150	2,177,557	△3.0	2,440,000	12.1

## (4) 受注残高

(単位：百万円)

		2018年1月期	2019年1月期	前期比(%)	2020年1月期予想	当期比(%)
請負型	戸建住宅事業	200,156	229,004	14.4	254,004	10.9
	賃貸住宅事業	398,755	407,403	2.2	412,403	1.2
	小計	598,912	636,407	6.3	666,408	4.7
ストック型	リフォーム事業	23,988	30,989	29.2	32,989	6.5
	不動産フィー事業	—	—	—	—	—
	小計	23,988	30,989	29.2	32,989	6.5
開発型	分譲住宅事業	42,153	49,481	17.4	49,481	0.0
	マンション事業	121,732	118,054	△3.0	118,054	0.0
	都市再開発事業	28,755	1,888	△93.4	1,888	0.0
	小計	192,640	169,424	△12.1	169,424	0.0
国際事業		119,721	111,303	△7.0	148,703	33.6
その他		43,337	47,716	10.1	51,316	7.5
連結		978,601	995,842	1.8	1,068,842	7.3

## 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、通商問題の動向が世界経済に与える影響や、金融・資本市場の変動の影響に留意する必要があったものの、雇用環境の着実な改善や、個人消費の持ち直しの動きが見られ、企業業績の改善、設備投資の増加等、緩やかな景気回復が続きました。住宅市場では、戸建住宅の建築に回復傾向が見られたものの、賃貸住宅の建築においては金融機関の融資姿勢の変化等に伴う減少傾向が続き、新設住宅着工戸数は前年比で減少致しました。一方、海外の住宅市場では、一部の国において住宅政策の変更等に伴う供給戸数減少等の調整局面が見られましたが、底堅い需要が継続されました。

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2年目として、引き続き基本方針「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を推進致しました。

また、戸建住宅における新商品発売、営業の専門性強化、請負事業の新たな事業領域となる非住宅分野(ホテル・保育園・医療施設等)への積極的なアプローチを行う等、販売体制の強化を図りました。さらに、安全・安心・快適といった当社の長年の研究テーマに加え、健康や家族のつながり等の「幸福感」を追求するテーマにも取り組み、「住めば住むほど幸せ住まい」を研究、提案する「住生活研究所」を設立致しました。

11月には、当社とマリオット・インターナショナルが国内の各自治体と連携して行う地方創生事業「Trip Base道の駅プロジェクト」を発表し、2020年秋から、主に当社の工場出荷材を使用したロードサイド型ホテルを5府県15か所で開業し、建築請負、施工は当社が行うことと致しました。本年1月には、米国ラスベガスで開催された世界最大級の家電見本市「CES2019」において、国内住宅メーカーとして初めて単独出展し、「わが家を世界一幸せな場所にする」というビジョンの下、「プラットフォームハウス構想」を発表致しました。第一弾として「健康」をテーマにした取り組みを進めており、「急性疾患対応」等のサービスを提供する商品を2020年春に発売する予定です。

重要な経営課題として取り組むESG(環境・社会・ガバナンス)分野においては、世界最大資産規模の年金積立管理運用独立行政法人(GPIF)が採用する4つ全てのESG指数に選定されました。また、「Dow Jones Sustainability World Index(DJSI World)」の構成銘柄に3年連続で選定されました。

環境面では、持続可能な社会構築のために、2008年の2050年を目標とした脱炭素宣言の下、ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス(ZEH)の普及に努めるとともに、事業で使用するエネルギーを100%再生可能エネルギーで賄う「RE100」の達成に向け、当社オーナー様から太陽光発電の余剰電力を買取り、自社グループの事業用電力として利用する「積水ハウスオーナーでんき」を開始することと致しました。

社会面では、多様な人材の能力発揮に向けたダイバーシティを経営戦略として推進しており、女性活躍推進について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2018」に選定されました(住宅・建設業界で唯一5度目)。また、子育てを応援する社会を先導する「キッズ・ファースト企業」として、「男性社員1カ月以上の育児休業(イクメン休業)完全取得」を宣言致しました。

ガバナンス面では、重要な投資案件等を審議する経営会議の設置、リスク情報の共有や部署間連携を図るための機構改革、起案部署・審査部署双方でリスク要因の分析を徹底する稟議制度改革を実施し、ガバナンス強化を図りました。また、女性社外役員の登用や、取締役会議長と招集権者を別の取締役がこれにあたることを原則とし、透明で活発な議論により意思決定を行う取締役会改革等、より健全な企業風土づくりを推進致しました。

当期における売上高は2兆1,603億1千6百万円(前期比0.0%増)となりました。利益につきましては、営業利益は1,892億2千3百万円(前期比3.2%減)、経常利益は1,951億9千万円(前期比4.2%減)、親会社株主に帰属する当期純利益は1,285億8千2百万円(前期比3.5%減)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、ZEHやオリジナル外壁を用いた高付加価値商品の開発・販売強化に取り組みました。高い断熱性等による省エネと太陽光発電や燃料電池等による創エネで、エネルギー収支「ゼロ」を実現するZEH「グリーンファースト ゼロ」の販売を推進致しました。ZEH比率は、2018年度目標76%(2020年目標80%)に向かって順調に推移しており、今後も快適な暮らしとZEHを両立する当社の強みを活かしZEH普及への取り組みを加速してまいります。また、高級商品となる鉄骨住宅「イズ・シリーズ」や木造住宅シャーウッド「グラヴィス」シリーズ等の住宅の拡販や、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。さらに、空気環境配慮仕様「エアキス」をシャーウッドにも導入し、戸建住宅全商品での提案が可能となりました。

10月には、住生活研究所による「住めば住むほど幸せ住まい」研究の成果と先進技術を掛け合わせた、家族の心地よい距離感を保つ大空間リビングを提案する「IS ROY+E Family Suite (イズ・ロイエ ファミリースイート)」を発売致しました。

これらの取り組みの結果、受注は、第3四半期より回復が見られ、増加致しました。

当事業の当期における売上高は前期の受注減少の影響を受け、3,579億4千4百万円（前期比3.6%減）、営業利益は422億5千5百万円（前期比12.0%減）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、設計自由度と空間提案力を高めた新構法「フレキシブルβシステム」で、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。

しかしながら、全体の受注は賃貸住宅の販売が伸び悩んだこと等から前期と比べ減少致しました。

当事業の当期における売上高は4,160億6千2百万円（前期比6.0%減）、営業利益は503億7千6百万円（前期比17.3%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リノベーション等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。また、賃貸住宅「シャームゾン」のオーナー様に対し、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。

12月には、グリーンファーストリノベーション「いどころ暖熱」を発売致しました。住まいの中で多くの時間を過ごす「LDK」を中心とした家族の「いどころ」に範囲を絞る「部分断熱」という考え方で、断熱改修と快適設備を設置することで心地良い快適な暮らしを提供してまいります。

当事業の当期における売上高は1,414億1千6百万円（前期比3.3%増）、営業利益は211億9百万円（前期比6.8%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、積和不動産各社とのグループ連携により、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。

当事業の当期における売上高は5,140億3千5百万円（前期比4.9%増）、営業利益は394億7百万円（前期比18.9%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。当社が福岡市及び関係団体と共に公民学連携により事業を進め、2005年にまちびらきした「福岡アイランドシティ照葉のまちづくり」は「2018年アジア都市景観賞」を受賞致しました。

当事業の当期における売上高は1,488億8千万円（前期比4.2%減）、営業利益は110億8千8百万円（前期比17.6%減）となりました。

##### （マンション事業）

マンション事業では、エリア戦略の徹底を行うとともに、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ブランド戦略を推進致しました。「グランドメゾン品川シーサイドの杜」（東京都品川区）が完売するとともに、販売中の物件では家庭用燃料電池エネファームを全戸に設置する「グランドメゾン上町台ザ・タワー」（大阪府中央区）の受注が順調に推移致しました。また、「グランドメゾン新梅田タワー」（大阪府北区）等、物件の引渡しも計画通りの進捗となりました。

当事業の当期における売上高は895億8千1百万円（前期比15.6%増）、営業利益は64億7千8百万円（前期比29.8%減）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、資産回転率を高める事業方針のもと、積水ハウス・リート投資法人に「ザ・リッツ・カールトン京都」(持分の一部)や賃貸住宅「プライムメゾン白金台タワー」等の物件を売却致しました。

当事業の当期における売上高は1,733億9千1百万円(前期比67.1%増)、営業利益は404億3百万円(前期比137.7%増)となりました。

<国際ビジネス>

(国際事業)

米国では、前期に連結子会社となったWoodside Homes Company, LLCの住宅販売が好調に推移しているほか、オーストラリアでは、「セントラルパーク」(シドニー)のマンション、ホテル等の引渡しが完了致しました。また、中国では、太倉市のマンションが完売したことに加え蘇州市のマンションの引渡しも計画通り進捗致しました。シンガポールでは、引き続き「シーサイドレジデンス」の販売が順調に推移致しました。

しかしながら、米国における賃貸住宅開発事業の物件引渡しが無かったことや、オーストラリアの複合開発プロジェクトにおいてたな卸資産評価損を計上したこと等により、当事業の当期における売上高は2,459億5千3百万円(前期比19.8%減)、営業利益は163億4千万円(前期比45.1%減)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自生種や在来種等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。

当事業の当期における売上高は730億5千万円(前期比2.8%減)、営業損失は4千4百万円となりました。

(今後の見通し)

今後の我が国経済は、引き続き企業収益及び雇用・所得環境の緩やかな改善が続くと期待されるものの、本年10月に実施予定の消費増税の影響や、世界経済における各国の政治リスク、通商問題、金融政策の動向等、景気の先行きに不透明な状況が続いております。

住宅市場においては、消費増税の影響は各種政策により緩和される見通しであるものの楽観視できず、市場動向を注視する必要があります。また、住宅に求めるニーズの多様化が進み、当社が注力する付加価値の高い戸建住宅や都市部を中心とした高品質な賃貸住宅の需要は底堅く推移するものと思われれます。一方では、大規模災害をもたらす地球温暖化や高齢社会を見据えた住宅に求められる品質と技術、拡大するインバウンド需要へのアプローチ、進化するIT技術を利用した住宅のあり方など、住宅を取り巻く環境は確実に変化が進んでいます。

このような事業環境の中、当社は第4次中期経営計画に則り、“住”関連ビジネスの基盤づくりに取り組んでおり、ソフト面に当社技術の強みといったハード面の裏付けを合わせた付加価値の高い住まいを積極的に提案することでシェア拡大を図ります。また、グループの総合力を一層強化し、リフォーム、不動産管理、仲介事業を拡大することで良質な住宅ストック形成に努めます。国際ビジネスにおいても、各国の市況を機敏に捉え、開発プロジェクトの確実な進捗により投資と回収のバランスを維持致します。

さらに2020年以降を見据え、住まい手に安全、安心、快適性を基本に「幸せ」をも提供するパートナーとなるべく新たなサービス等、事業領域を広げ、バランスの取れた収益体質をより強固にすることで着実な利益成長を図ってまいります。

2020年1月期の連結業績予想につきましては、売上高2兆3,670億円(当期比9.6%増)、営業利益2,050億円(当期比8.3%増)、経常利益2,080億円(当期比6.6%増)、親会社株主に帰属する当期純利益1,390億円(当期比8.1%増)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、有形固定資産の減少等により59億5千9百万円減少し、2兆4,130億5千3百万円となりました。負債は、借入金増加等により52億3千8百万円増加し、1兆2,161億3千万円となりました。純資産は、親会社株主に帰属する当期純利益を計上したものの、為替換算調整勘定の減少や配当金の支払い等により111億9千7百万円減少し、1兆1,969億2千3百万円となりました。

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1,250億8千8百万円の増加（前期比402億6千6百万円資金減）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701億8千4百万円の減少（前期比59億6千6百万円資金増）となりました。

財務活動による資金は、配当金の支払いや社債の償還等により310億3千万円の減少（前期比611億8千5百万円資金減）となりました。

結果として、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182億5百万円増加の3,428億9千8百万円となりました。

## (3) 利益配分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、中長期的な平均配当性向40%の株主還元、時機に応じた自己株式取得及び消却の実施等、資産効率の改善を通じた株主利益の増進に努めます。

当期の配当につきましては、第2四半期末配当39円に加え、期末配当は40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40円、期末配当41円の通期81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、これまで手掛けてきた多岐にわたる先進技術や暮らし方の提案等を、統一したブランドビジョン「SLOW & SMART」に集約するとともに、経営方針に「住」に特化した成長戦略の展開を掲げ、請負型、ストック型、開発型の3つのビジネスモデルで事業を推進してまいりましたが、さらなる事業拡大を図るため2017年3月に2020年1月期を最終年度とする中期経営計画を策定いたしました。

新たな中期経営計画では、基本方針を「BEYOND 2020 に向けた“住”関連ビジネスの基盤づくり」とし、住宅、住宅関連ビジネスの強化はもとより、当社の工場出荷部材を活かした新たな事業領域の拡大、そして2009年以降取り組んできた国際事業を当社の大きな柱の1つと位置付け、4つのビジネスモデルで付加価値の高い住宅・住環境の普及を積極的に展開してまいります。

併せて、当社の経営基盤である「技術力」「施工力」「顧客基盤」の強化、及び生産部門、経営資源の効率化などによる財務基盤の強化を図ることで、計画年度の業績・経営目標の達成を目指し、より一層の企業価値向上に努めてまいります。

#### 請負型ビジネス（戸建住宅事業・賃貸住宅事業）

業界をリードしてきた「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・拡販を引き続き推進すると同時に、当社のオリジナル外壁「ダイノウォール」を擁する鉄骨戸建住宅「イズ・シリーズ」やオリジナル高級陶版外壁「ベルバーン」を採用する木造住宅シャーウッドの商品力強化、賃貸住宅における徹底的なエリアマーケティングによる3・4階建て住宅の拡販を行ってまいります。

さらに、インバウンド需要に直結し様々な形態に対応する宿泊施設の請負ビジネスや、CRE・PREの有益な土地を活用した事業展開等、当社の工場出荷部材の強みを活かした事業領域の拡大を図ってまいります。

#### ストック型ビジネス（リフォーム事業・不動産フィー事業）

メンテナンス型リフォームから生活提案型リフォームを行うリノベーション（大型リフォーム）の強化を図ってまいります。戸建住宅では、より地域に密着した事業活動を行うため、2016年に積水ハウスリフォーム株式会社を3社に分割、また都市部を中心に需要が高まる賃貸住宅向けリフォームの強化も同時に推進しており、リフォーム事業の基盤強化から業績拡大を目指してまいります。不動産フィー事業では、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）

有益な土地を厳選し、資産回転率が高まる開発にフォーカスした事業を推進してまいります。分譲住宅事業においては、積極的なスマートタウンの展開や「経年美化」の訴求による差別化を図ってまいります。マンション事業では、エリア戦略を徹底し、一方で環境配慮型マンションの積極的な普及に努めてまいります。都市再開発事業では引き続き当社がスポンサーとなるリートに対して安定した供給を行い、資産回転率を高め利益創出を図ってまいります。

#### 国際ビジネス（国際事業）

当社の国際事業は、2009年オーストラリアにおける事業進出を皮切りに、米国、中国、シンガポールの4カ国で国際展開を図る中、米国・オーストラリアは収益基盤が構築され、中国においても当社の高品質な物件によるブランド価値が浸透し始め、シンガポールにおいては販売中の物件がほぼ完売するなど順調に推移しております。引き続き、当社の高品質な住宅技術、ランドスケープの開発能力等を国際事業で展開し事業拡大を図ると同時に、2017年3月の米国ホームビルダーWoodside Homes社の完全子会社化により米国における本格的な戸建住宅事業へ参画することで、さらなる事業領域の拡大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 (2018年1月31日)	当連結会計年度 (2019年1月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金預金	325,834	343,358
受取手形・完成工事未収入金	45,877	42,503
有価証券	589	-
未成工事支出金	9,414	12,168
分譲建物	369,124	393,538
分譲土地	599,514	579,000
未成分譲土地	109,480	106,934
その他のたな卸資産	7,627	8,546
繰延税金資産	29,075	24,806
その他	77,402	84,706
貸倒引当金	△1,270	△1,440
流動資産合計	1,572,669	1,594,124
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	348,783	346,776
機械装置及び運搬具	62,598	63,926
工具、器具及び備品	32,413	32,605
土地	322,502	304,370
リース資産	1,180	2,544
建設仮勘定	26,117	21,888
減価償却累計額	△240,781	△241,718
有形固定資産合計	552,814	530,394
無形固定資産		
のれん	6,167	4,586
工業所有権	517	357
借地権	5,745	5,363
ソフトウェア	9,044	9,727
施設利用権	252	237
電話加入権	289	288
その他	0	6
無形固定資産合計	22,016	20,566
投資その他の資産		
投資有価証券	173,802	156,959
長期貸付金	25,341	24,157
退職給付に係る資産	14,725	382
繰延税金資産	3,080	12,939
その他	54,994	73,747
貸倒引当金	△431	△218
投資その他の資産合計	271,512	267,967
固定資産合計	846,343	818,929
資産合計	2,419,012	2,413,053

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2018年1月31日)	当連結会計年度 (2019年1月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形・工事未払金	104,136	94,001
電子記録債務	68,677	53,427
短期借入金	209,707	239,472
1年内償還予定の社債	15,000	20,000
1年内返済予定の長期借入金	2,431	64,303
未払法人税等	32,200	33,008
未成工事受入金	142,690	156,605
賞与引当金	28,900	25,527
役員賞与引当金	1,560	1,477
完成工事補償引当金	2,980	2,788
その他	98,612	90,706
流動負債合計	706,898	781,318
固定負債		
社債	235,000	215,000
長期借入金	154,201	94,006
長期預り敷金保証金	60,508	60,701
繰延税金負債	12,499	1,108
役員退職慰労引当金	1,337	1,060
退職給付に係る負債	21,504	49,988
その他	18,941	12,946
固定負債合計	503,993	434,812
負債合計	1,210,891	1,216,130
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	202,591	202,591
資本剰余金	251,563	251,563
利益剰余金	626,961	700,949
自己株式	△948	△4,215
株主資本合計	1,080,167	1,150,888
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	48,033	33,146
繰延ヘッジ損益	△68	△56
為替換算調整勘定	50,677	21,269
退職給付に係る調整累計額	16,166	△22,440
その他の包括利益累計額合計	114,807	31,919
新株予約権	761	803
非支配株主持分	12,384	13,312
純資産合計	1,208,121	1,196,923
負債純資産合計	2,419,012	2,413,053

(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 2017年2月1日 至 2018年1月31日)	当連結会計年度 (自 2018年2月1日 至 2019年1月31日)
売上高	2,159,363	2,160,316
売上原価	1,714,281	1,715,719
売上総利益	445,082	444,596
販売費及び一般管理費		
販売費	55,111	54,228
一般管理費	194,430	201,145
販売費及び一般管理費合計	249,541	255,373
営業利益	195,540	189,223
営業外収益		
受取利息	2,326	2,103
受取配当金	1,710	1,924
為替差益	1,091	-
持分法による投資利益	8,183	7,750
その他	2,755	3,267
営業外収益合計	16,068	15,046
営業外費用		
支払利息	3,733	4,722
為替差損	-	553
その他	4,196	3,802
営業外費用合計	7,929	9,078
経常利益	203,678	195,190
特別利益		
投資有価証券売却益	1	3,094
関係会社株式売却益	10,477	181
特別利益合計	10,478	3,275
特別損失		
減損損失	7,791	9,392
固定資産除売却損	1,938	1,606
投資有価証券売却損	-	72
投資有価証券評価損	2,879	2
貸倒損失	5,559	-
特別損失合計	18,168	11,074
税金等調整前当期純利益	195,988	187,392
法人税、住民税及び事業税	51,611	51,300
法人税等調整額	5,185	6,473
法人税等合計	56,796	57,774
当期純利益	139,192	129,618
非支配株主に帰属する当期純利益	5,967	1,035
親会社株主に帰属する当期純利益	133,224	128,582

## (連結包括利益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2017年2月1日 至 2018年1月31日)	当連結会計年度 (自 2018年2月1日 至 2019年1月31日)
当期純利益	139,192	129,618
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	9,672	△15,001
為替換算調整勘定	2,594	△28,303
退職給付に係る調整額	△5,931	△38,655
持分法適用会社に対する持分相当額	1,694	△965
その他の包括利益合計	8,030	△82,926
包括利益	147,222	46,691
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	141,239	45,694
非支配株主に係る包括利益	5,983	997

## (3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 2017年2月1日 至 2018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	253,559	577,663	△37,248	996,565
当期変動額					
剰余金の配当	—	—	△47,627	—	△47,627
親会社株主に帰属する当期純利益	—	—	133,224	—	133,224
自己株式の取得	—	—	—	△22	△22
自己株式の処分	—	—	△45	68	23
自己株式の消却	—	—	△36,253	36,253	—
連結子会社株式の取得による持分の増減	—	△1,995	—	—	△1,995
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	—	—	—	—	—
当期変動額合計	—	△1,995	49,298	36,299	83,602
当期末残高	202,591	251,563	626,961	△948	1,080,167

	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	37,839	19	46,975	21,959	106,793	694	14,211	1,118,264
当期変動額								
剰余金の配当	—	—	—	—	—	—	—	△47,627
親会社株主に帰属する当期純利益	—	—	—	—	—	—	—	133,224
自己株式の取得	—	—	—	—	—	—	—	△22
自己株式の処分	—	—	—	—	—	—	—	23
自己株式の消却	—	—	—	—	—	—	—	—
連結子会社株式の取得による持分の増減	—	—	—	—	—	—	—	△1,995
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	10,193	△88	3,702	△5,793	8,014	67	△1,826	6,254
当期変動額合計	10,193	△88	3,702	△5,793	8,014	67	△1,826	89,856
当期末残高	48,033	△68	50,677	16,166	114,807	761	12,384	1,208,121

当連結会計年度（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
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
自己株式の消却	—	—	—	—	—
連結子会社株式の取得による持分の増減	—	—	—	—	—
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
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
自己株式の消却	—	—	—	—	—	—	—	—
連結子会社株式の取得による持分の増減	—	—	—	—	—	—	—	—
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

## (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 2017年2月1日 至 2018年1月31日)	当連結会計年度 (自 2018年2月1日 至 2019年1月31日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前当期純利益	195,988	187,392
減価償却費	21,983	22,155
減損損失	7,791	9,392
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	376	△9,410
退職給付に係る資産の増減額 (△は増加)	△14,280	△3,383
受取利息及び受取配当金	△4,037	△4,027
支払利息	3,733	4,722
持分法による投資損益 (△は益)	△8,183	△7,750
投資有価証券売却損益 (△は益)	△1	△3,021
投資有価証券評価損益 (△は益)	2,879	2
関係会社株式売却損益 (△は益)	△10,477	△181
売上債権の増減額 (△は増加)	4,406	3,158
たな卸資産の増減額 (△は増加)	19,106	4,850
仕入債務の増減額 (△は減少)	△13,242	△29,518
未成工事受入金の増減額 (△は減少)	12,260	14,817
その他	307	△15,864
小計	218,611	173,334
利息及び配当金の受取額	6,547	8,769
利息の支払額	△5,336	△6,522
法人税等の支払額	△54,467	△50,492
営業活動によるキャッシュ・フロー	165,355	125,088
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
有価証券の償還による収入	1,400	589
有形固定資産の取得による支出	△62,899	△53,877
有形固定資産の売却による収入	2,832	4,467
投資有価証券の取得による支出	△5,467	△5,966
投資有価証券の売却及び償還による収入	2,886	5,831
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	△47,787	-
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による収入	18,108	-
貸付けによる支出	△262	△219
貸付金の回収による収入	14,732	1,431
その他	306	△22,441
投資活動によるキャッシュ・フロー	△76,150	△70,184
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期社債の純増減額 (△は減少)	△35,000	-
短期借入金の純増減額 (△は減少)	55,536	44,221
長期借入れによる収入	59,385	48,689
長期借入金の返済による支出	△36,384	△50,806
社債の発行による収入	120,000	-
社債の償還による支出	△76,014	△15,000
配当金の支払額	△47,627	△54,532
自己株式の取得による支出	△19	△3,374
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	△2,220	-
その他	△7,500	△227
財務活動によるキャッシュ・フロー	30,154	△31,030
現金及び現金同等物に係る換算差額	632	△5,668
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	119,991	18,205
現金及び現金同等物の期首残高	204,701	324,693
現金及び現金同等物の期末残高	324,693	342,898

## (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。

## (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 2017年2月1日 至 2018年1月31日)

場所	主な用途	種類
横浜市保土ヶ谷区他	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	2,486
機械装置及び運搬具	331
土地	4,468
その他	505
計	7,791

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 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。

## (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 2017年2月1日 至 2018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	371,171	442,845	136,843	489,891	155,481	77,497	103,777
(2) セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	8,191	247	3,369	—	—	91
計	371,171	451,037	137,091	493,261	155,481	77,497	103,868
セグメント利益	48,043	60,883	19,760	33,133	13,460	9,229	16,994
セグメント資産	55,616	46,371	15,517	112,272	142,903	176,859	582,974
その他の項目							
減価償却費	3,941	2,588	112	978	1,161	32	8,907
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	3,325	929	199	1,253	841	2	52,742

	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	306,716	2,084,225	75,137	2,159,363	—	2,159,363
(2) セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	11,899	5,574	17,474	△17,474	—
計	306,716	2,096,125	80,712	2,176,837	△17,474	2,159,363
セグメント利益	29,761	231,266	1,234	232,500	△36,960	195,540
セグメント資産	929,306	2,061,823	15,084	2,076,908	342,104	2,419,012
その他の項目						
減価償却費	862	18,585	776	19,361	2,621	21,983
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	5,473	64,768	63	64,831	3,967	68,799

(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) セグメント利益の調整額△36,960百万円には、セグメント間取引消去△3,274百万円、各セグメントに配賦していない全社費用△33,686百万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342,104百万円は、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2,621百万円は、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3,967百万円は、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。

当連結会計年度(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	57,419	47,313	16,849	138,004	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	15,189	2,072,349	340,703	2,413,053
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。

## (1株当たり情報)

項目	前連結会計年度 (自 2017年2月1日 至 2018年1月31日)	当連結会計年度 (自 2018年2月1日 至 2019年1月31日)
1株当たり純資産額	1,731円60銭	1,718円82銭
1株当たり当期純利益	193円06銭	186円53銭
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	192円82銭	186円29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 (2018年1月31日)	当連結会計年度末 (2019年1月31日)
連結貸借対照表上の純資産額(百万円)	1,208,121	1,196,923
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)	13,146	14,115
(うち、新株予約権)	(761)	(803)
(うち、非支配株主持分)	(12,384)	(13,312)
普通株式に係る純資産額(百万円)	1,194,975	1,182,808
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)	586	2,531
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)	690,097	688,151

## 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 2017年2月1日 至 2018年1月31日)	当連結会計年度 (自 2018年2月1日 至 2019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)	133,224	128,582
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)	133,224	128,582
普通株式の期中平均株式数(千株)	690,082	689,337
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	862	894
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)

(持分法適用関連会社の異動(連結子会社化))

当社は、2019年3月7日開催の取締役会において、当社の持分法適用関連会社である鳳ホールディングス株式会社(以下「鳳HD」)(注)を連結子会社化することを決議しました。

現在、当社が所有する鳳HDのA種優先株式には、本年10月1日以降において行使可能となる普通株式への転換請求権が付されており、その全てを行使し普通株式に転換することで、当社は既に所有している普通株式(議決権比率33.3%)と合わせて、同社に対する議決権比率を45.7%へ引き上げることが可能です。今後、当社は、議決権比率が50%超となるよう既存株主から普通株式を取得したうえで、A種優先株式の転換請求権を全て行使し、同社を連結子会社化する予定です。

(注) 鳳HDは、株式会社鴻池組(以下「鴻池組」)の発行済株式全てを保有する持株会社です。

## 1. 連結子会社化の理由

現在、当社グループでは、2020年以降の様々な事業変化を見据え、2020年1月期を最終年度とする第4次中期経営計画の基本方針である「BEYOND2020に向けた“住”関連ビジネスの基盤づくり」への取り組みが着実に進捗しています。

一方、鴻池組は、2021年に創業150周年を迎える歴史と伝統ある総合建設会社であり、長年にわたり培った高い技術力を背景に、着実に成長を続けています。また、これまで築いた信頼と実績を糧に、将来を見据えた未来志向の取り組みを進めています。

当社と鴻池組は、2015年11月の業務提携開始以降、当社の持つ“住”に関する経営資源と、鴻池組が持つ“建築・土木”に関する経営資源を融合させ、マンションやホテル開発等の開発型ビジネスにおける協業をはじめ、情報連携による建築請負の受注獲得等、様々な取り組みによるシナジー効果を創出してまいりました。今後は、これまでの協業分野の中心であった開発型ビジネスに加え、企業・公的不動産の資産価値向上に寄与するCRE・PRE戦略ソリューション事業分野の拡大等、請負型ビジネスにおける協業の取り組みを加速させ、ビジネスチャンスに機敏に対応してまいりたいと考えています。

このような中、当社は、両社の協業関係を深化・拡大させるため、より強固な関係性を構築することが必要と判断し、鳳HD(鳳HDの子会社である鴻池組を含む)を連結子会社化することを決定しました。

本件により、当社は、鴻池組との連携を一層強固なものとし、グループ一体となり事業シナジー創出や合理化に取り組むことで、当社グループの更なる成長に結び付けてまいります。

## 2. 異動する関連会社の名称、事業内容、規模

- |          |  |
|----------|--|
| (1) 名称   | 鳳ホールディングス株式会社                              |
| (2) 事業内容 | 持株会社(株式会社鴻池組の発行済株式全てを保有する持株会社)             |
| (3) 規模   | 連結純資産 80,669百万円、連結総資産 210,061百万円(2018年9月期) |