

# 積水ハウスグループ

## 2017年度 2Q 経営計画説明会

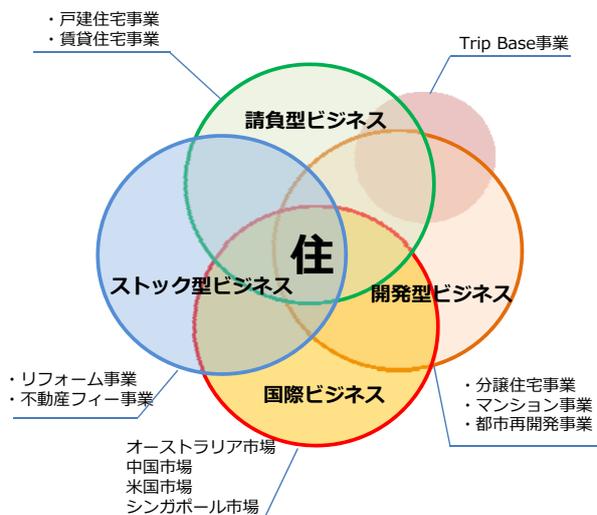


2017年9月8日



### 第4次中期経営計画の基本方針

#### BEYOND2020に向けた“住”関連ビジネスの基盤づくり



### 経営方針

#### 事業ドメインを“住”に特化した成長戦略の展開

## 請負型ビジネス

トップブランドとして業界をリード & 新たな請負事業へ挑戦

## ストック型ビジネス

既存住宅を活かした新たな市場の創造で事業領域拡大

## 開発型ビジネス

成長投資と資産回転率のバランスを重視

## 国際ビジネス

付加価値の高い住宅・住環境を国際展開し、事業機会の拡大を図る

シート2

## 【2017年度経営計画の進捗】

### 【収益の状況】

(単位:億円)

		2016年度 2Q			2017年度 2Q				
		売上高	営業利益	営業利益率	売上高 前期比	営業利益 前期比	営業利益率	営業利益率	
請負型	戸建住宅事業	1,884	235	12.5%	1,855	△1.5%	243	3.5%	13.1%
	賃貸住宅事業	2,068	264	12.8%	2,102	1.6%	277	4.9%	13.2%
	小計	3,953	499	12.6%	3,958	0.1%	520	4.2%	13.2%
ストック型	リフォーム事業	684	87	12.8%	702	2.7%	104	18.7%	14.8%
	不動産フィー事業	2,336	164	7.0%	2,437	4.3%	169	3.4%	7.0%
	小計	3,020	251	8.3%	3,139	4.0%	273	8.7%	8.7%
開発型	分譲住宅事業	684	54	7.9%	799	16.8%	77	42.4%	9.6%
	マンション事業	316	18	5.9%	288	△8.9%	33	79.8%	11.7%
	都市再開発事業	772	129	16.7%	641	△17.1%	95	△26.3%	14.9%
	小計	1,773	202	11.4%	1,728	△2.5%	206	1.9%	11.9%
	国際事業	336	5	1.6%	886	163.6%	73	-	8.3%
	その他	412	2	0.7%	381	△7.5%	7	155.4%	1.8%
	消去または全社	-	△169	-	-	-	△177	-	-
	合計	9,496	792	8.3%	10,094	6.3%	903	14.0%	9.0%

シート3

# 【第4次中期経営計画】 収益計画(セグメント別)



(単位:億円)

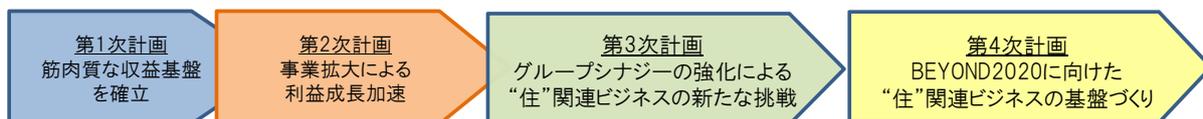
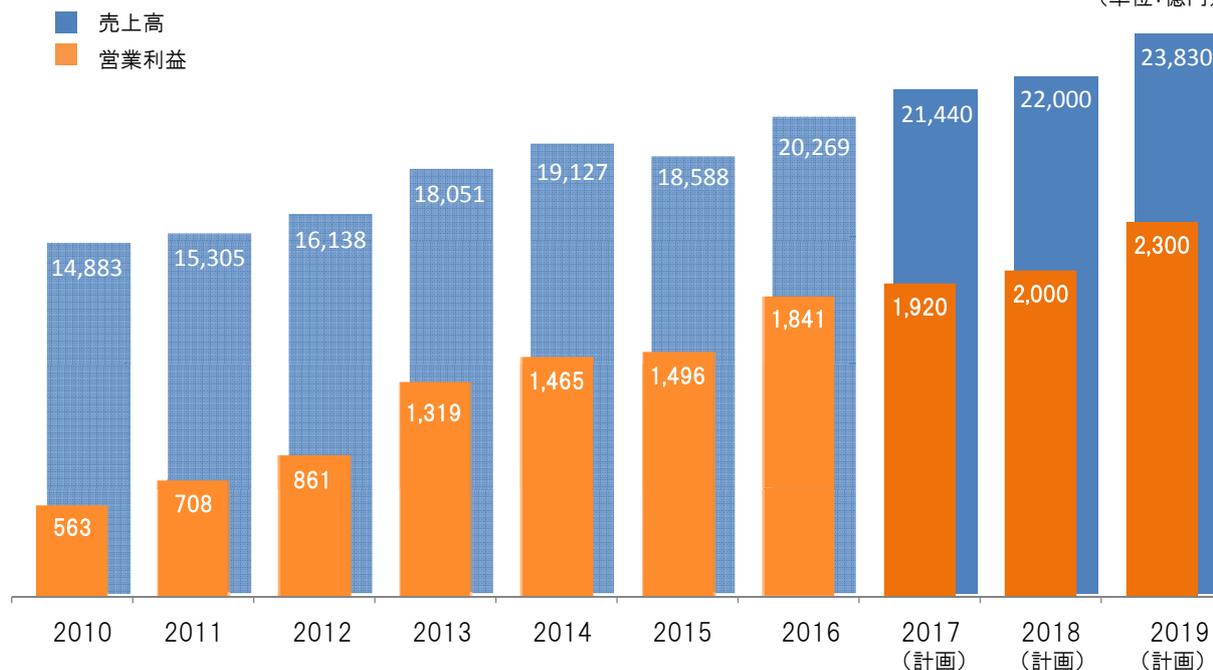
	2017年度(期初計画)			2017年度(修正)			2018年度			2019年度			
	売上高	営業利益	営業利益率	売上高	営業利益	営業利益率	売上高	営業利益	営業利益率	売上高	営業利益	営業利益率	
請負型	戸建住宅事業	3,810	485	12.7%	3,700	485	13.1%	3,870	490	12.7%	3,950	500	12.7%
	賃貸住宅事業	4,460	625	14.0%	4,460	625	14.0%	4,530	635	14.0%	4,580	640	14.0%
	小計	8,270	1,110	13.4%	8,160	1,110	13.6%	8,400	1,125	13.4%	8,530	1,140	13.4%
ストック型	リフォーム事業	1,400	180	12.9%	1,400	200	14.3%	1,460	190	13.0%	1,520	200	13.2%
	不動産フィー事業	4,880	340	7.0%	4,880	320	6.6%	5,080	370	7.3%	5,280	390	7.4%
	小計	6,280	520	8.3%	6,280	520	8.3%	6,540	560	8.6%	6,800	590	8.7%
開発型	分譲住宅事業	1,430	130	9.1%	1,590	135	8.5%	1,440	130	9.0%	1,450	135	9.3%
	マンション事業	760	80	10.5%	760	80	10.5%	780	67	8.6%	800	77	9.6%
	都市再開発事業	900	125	13.9%	900	125	13.9%	1,040	110	10.6%	1,450	180	12.4%
	小計	3,090	335	10.8%	3,250	340	10.5%	3,260	307	9.4%	3,700	392	10.6%
国際事業	3,000	300	10.0%	3,000	300	10.0%	3,000	370	12.3%	4,000	550	13.8%	
その他	800	5	0.6%	750	5	0.7%	800	8	1.0%	800	8	1.0%	
消去または全社	-	△350	-	-	△355	-	-	△370	-	-	△380	-	
合計	21,440	1,920	9.0%	21,440	1,920	9.0%	22,000	2,000	9.1%	23,830	2,300	9.7%	

シート4

# 【第4次中期経営計画の進捗と計画】

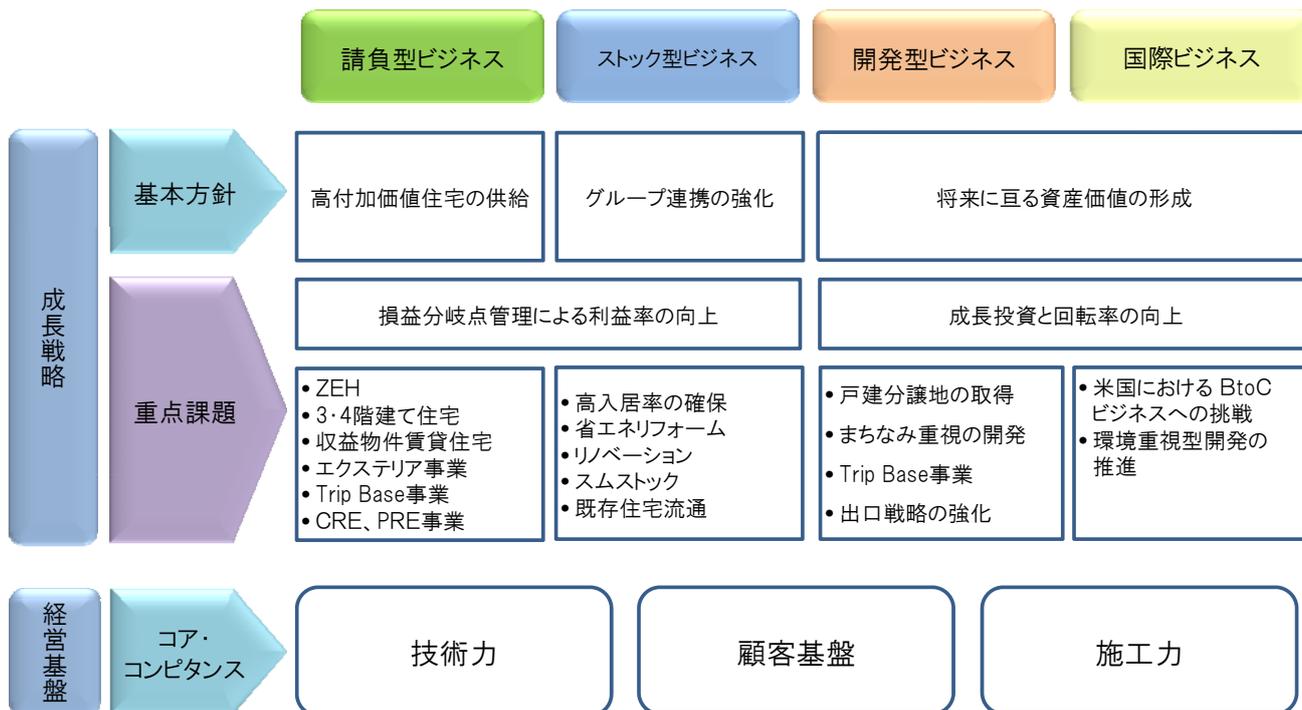
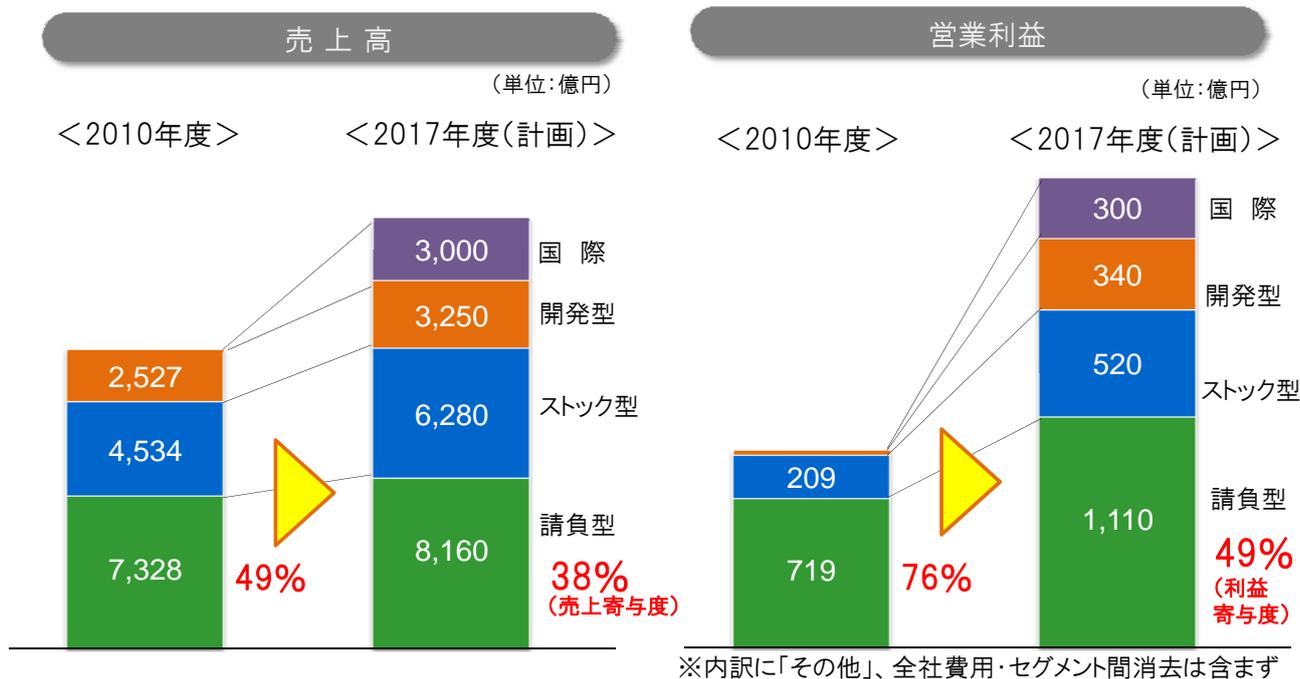


(単位:億円)

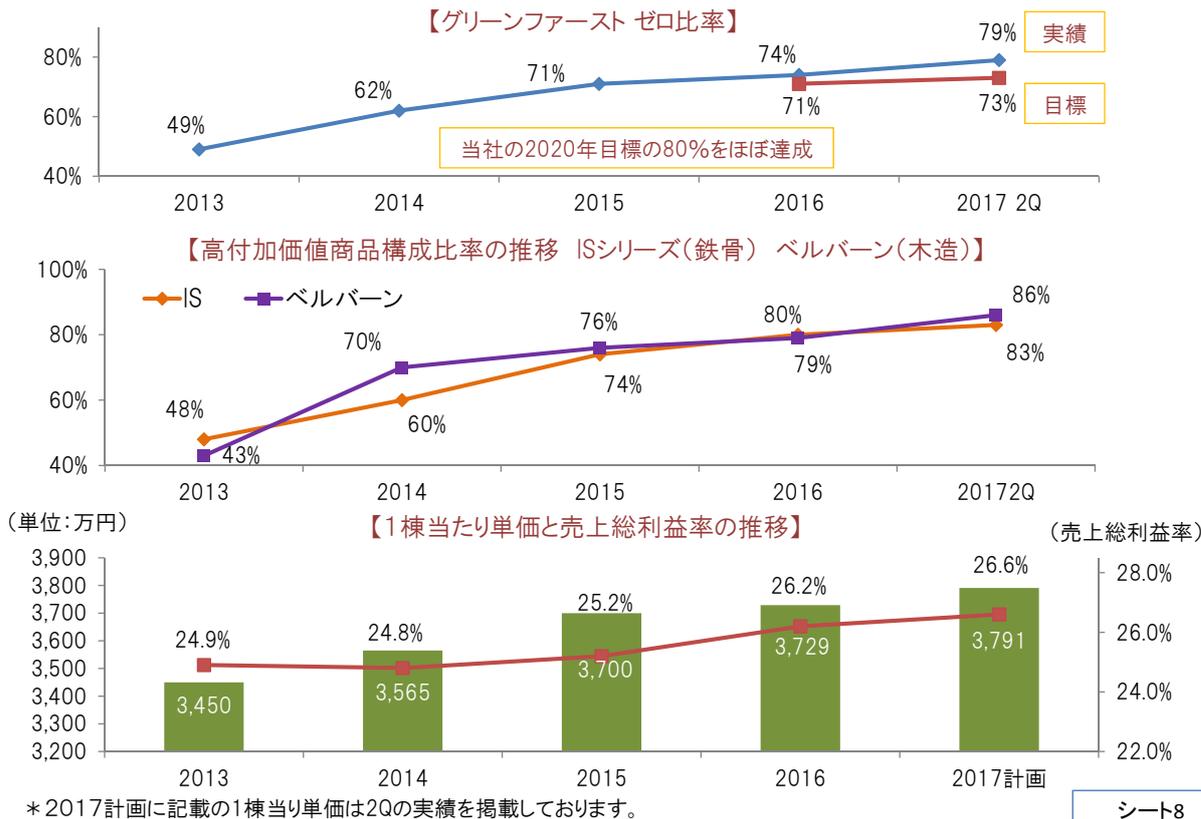


シート5

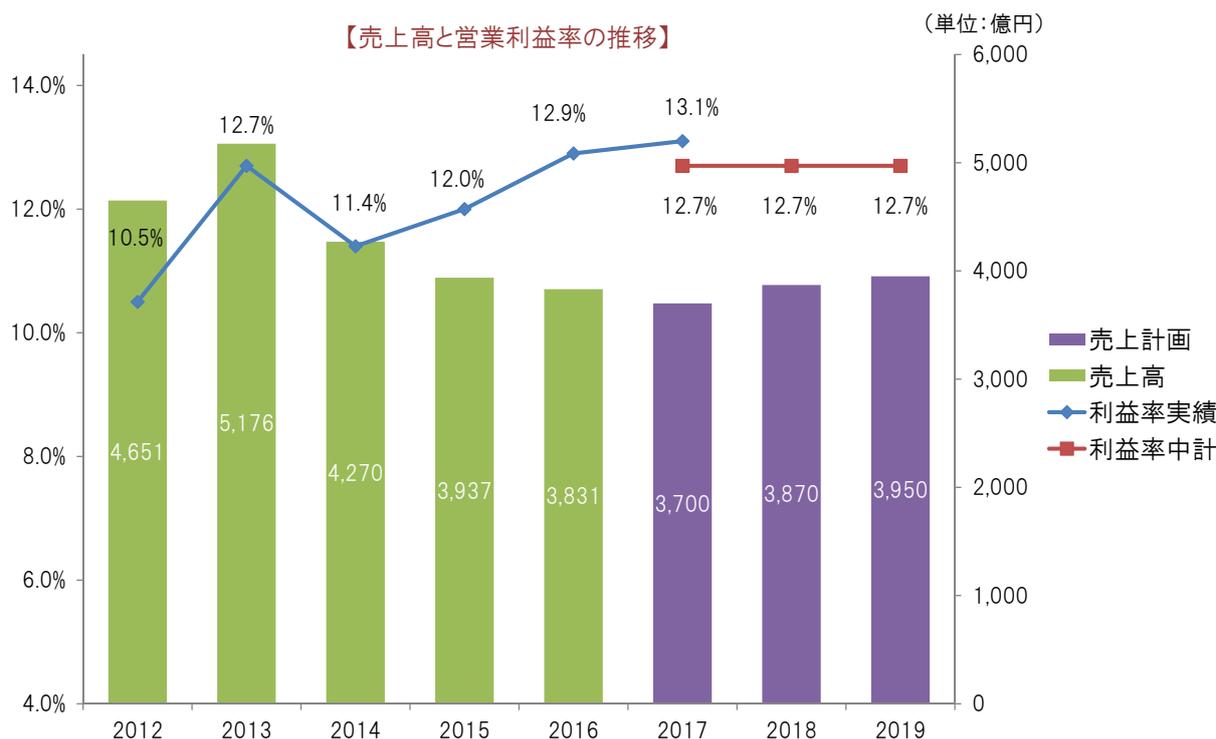
ビジネスモデルが中期経営計画に沿って順調に拡大



高付加価値住宅の販売施策により1棟当り単価が着実に上昇、利益率向上



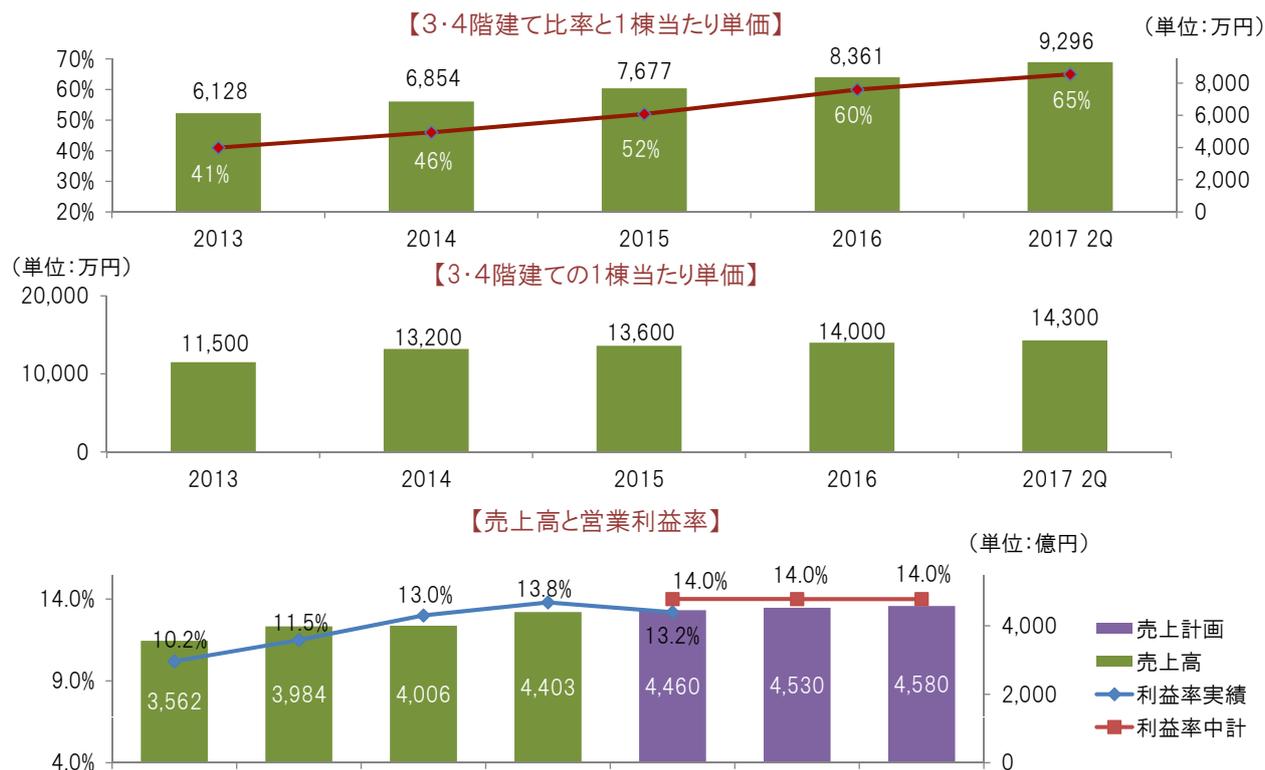
損益分岐点経営を徹底し、計画に対し順調な利益率改善が継続



# 【請負型ビジネス 高付加価値住宅の提案(賃貸住宅事業)】



## 都市部中心のエリアマーケティングにより3・4階建て比率上昇、売上・利益率も向上

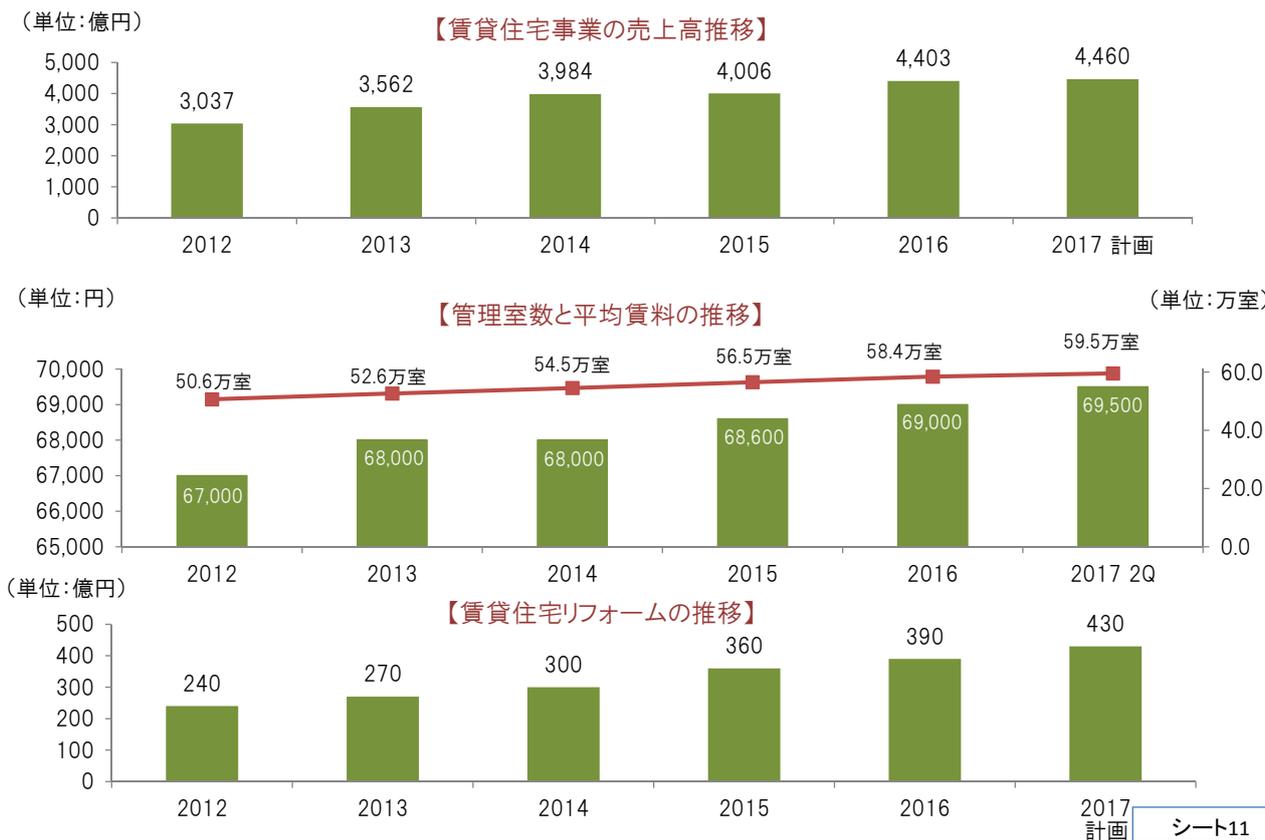


シート10

# 【ストック型ビジネス 賃貸住宅事業との相関関係】



## 賃貸住宅事業の売上高増加がストック事業等へ波及



シート11

リフォーム事業の課題



【リフォーム事業の課題】

- ①リフォーム従業員の積極的な採用と大型リフォーム提案をするための人材育成
- ②ソーラーリフォーム減少を補うための大型リフォーム提案の積極化

東京・名古屋・大阪・福岡に集中したエリアマーケティングが奏功

【マンション受注の推移】

「グランドメゾン新梅田タワー」、「グランドメゾン品川シーサイド」等  
販売が好調、エリアマーケティングが奏功  
2Qの受注も前年比で+39.7%と好調に推移



「グランドメゾン新梅田タワー」



「グランドメゾン品川シーサイドの杜」

下期に予定していた物件売却を前倒しで実施

【都市再開発事業の進捗】

積水ハウス・リート投資法人に  
「本町ガーデンシティ(セントレジス部分)」、  
「ガーデンシティ品川御殿山(一部)」を売却  
その他物件も計画に即し売却

物件売却収益  
売上高 412億円 営業利益 67億円



本町GC



GC品川御殿山

## 【国際事業の取り組み】(収支計画)



(単位:億円)

国名	2015年度				2016年度				2017年度(計画)			
	売上高	営業利益	経常利益	受注高	売上高	営業利益	経常利益	受注高	売上高	営業利益	経常利益	受注高
オーストラリア	330	33	28	742	452	69	67	123	580	80	80	450
中国	57	△186	△182	100	416	5	3	437	410	20	17	420
アメリカ	506	107	109	627	951	187	182	1,027	2,010	211	166	2,030
シンガポール	-	-	51	-	-	-	30	-	-	-	13	-
共通費	-	△10	△10	-	-	△10	△10	-	-	△11	△11	-
合計	895	△56	△3	1,470	1,821	251	274	1,588	3,000	300	265	2,900

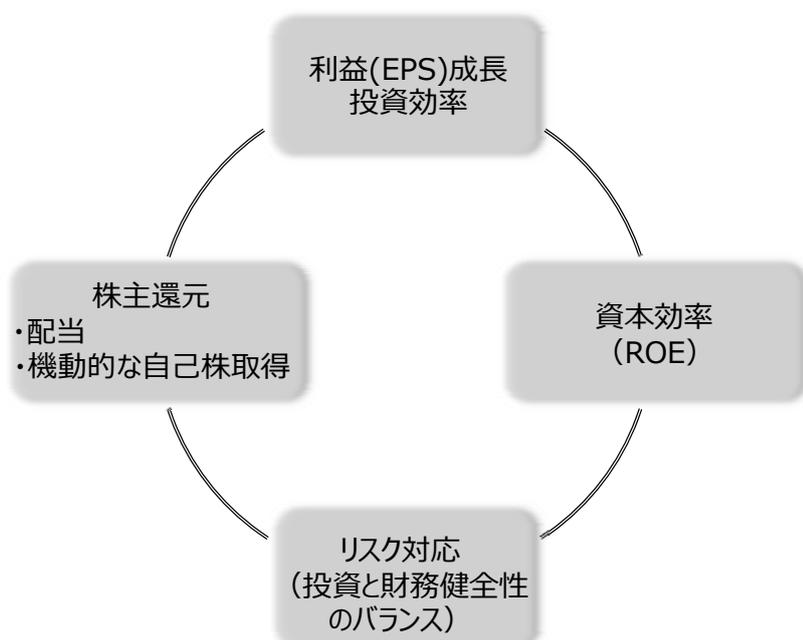
\*シンガポール事業は、持分法投資損益で計上されます。

シート14

## 【財務戦略】



成長投資・株主還元・格付けそれぞれを重視  
バランスの取れた資本政策を図る



2017年8月  
ハイブリッド社債1200億円を発行

<目的>

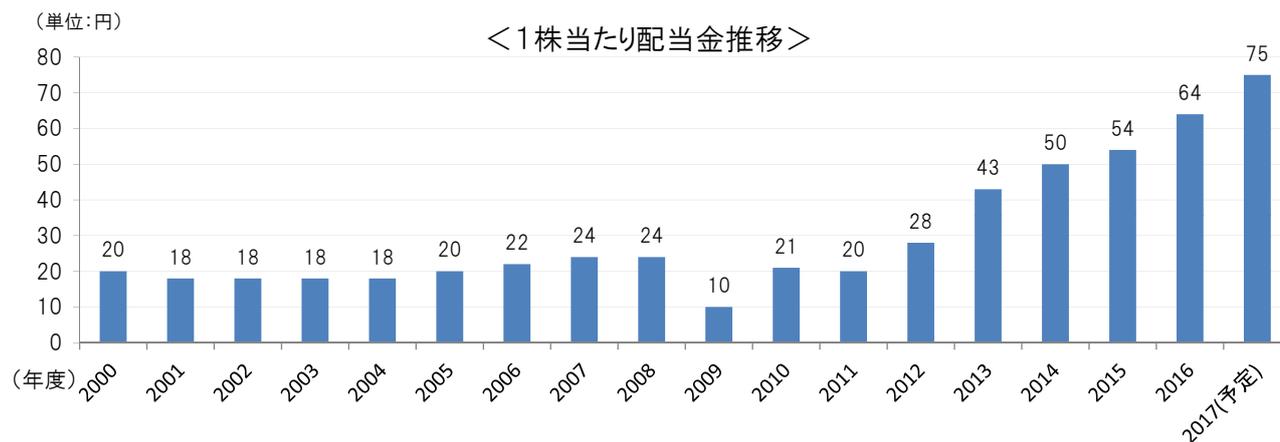
成長戦略へ資金を振り向ける一方、財務の健全性、格付け維持を図るため、資本増強の観点から

<資金使途>

先行投資を行った、Woodside Homesの買収に伴う借入費用や今後償還を迎える社債などの償還への充当

シート15

## 平均配当性向40% 利益成長に伴い、増配が継続



	2012	2013	2014	2015	2016	2017 計画	2018 計画	2019 計画
EPS (円)	69.17	118.63	130.91	120.16	175.48	185.48	191.28	215.92
配当金 (円)	28.00	43.00	50.00	54.00	64.00	75.00	配当性向 40%	
配当性向	40.5%	36.2%	38.2%	44.9%	36.5%	40.4%		

シート16

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関し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、発表日現在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解下さい。