

積水ハウス株式会社

2016年1月期

(2015. 2. 1~2016. 1. 31)

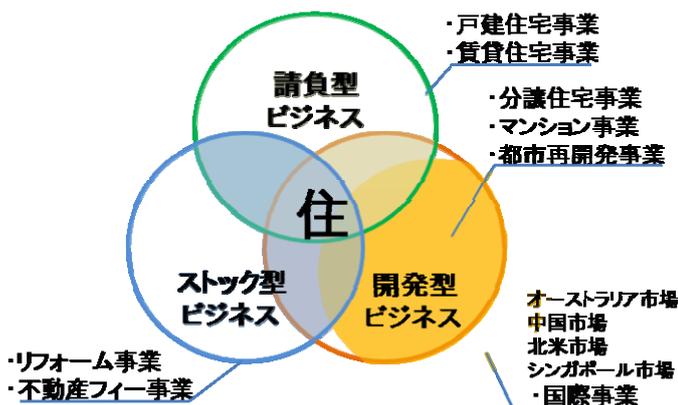
— 決算概要 —

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
4. 通期見通し

2016年3月10日

2014年度中期経営計画の基本方針

グループシナジーの強化による “住” 関連ビジネスの新たな挑戦



経営方針

事業ドメインを“住”に特化した成長戦略の展開

1. 業績概要



総括

利益体質改善により営業利益は3期連続で過去最高を更新

特別損失の計上に伴い、純利益は843億円

4円増配の年間配当54円に加え、自己株式取得により総還元性向は68.6%

決算ハイライト

- 請負型ビジネス: 戸建住宅事業は昨年度の受注減の影響を受けるも、生産・施工・物流等グループ力を活かした利益体質強化により請負型ビジネス全体で増益達成。グリーンファースト ゼロや3・4階建て商品等の高付加価値商品の販売力により、受注環境の改善傾向が続き、受注高は前期比3.1%増。
- ストック型ビジネス: リフォーム事業は消費増税の影響で売上は前年並みにとどまるも、大型リノベーションや一般リフォームの体制強化で受注は好調。不動産フィー事業は高品質な住宅の供給に加え、高水準の入居率と管理室数の増加により増収増益。
- 開発型ビジネス: 分譲住宅事業、マンション事業は共に大幅増収増益。都市再開発事業は物件売却の大幅減少により減収。国際事業は、北米・豪州事業は好調に推移するも、中国事業の一部プロジェクトにおいて今後の事業環境に鑑み、たな卸資産評価損を計上し、営業損失。

(単位: 億円)

	2014年度		2015年度			
	実績	利益率	実績	利益率	前期比増減額	前期比増減率
売上高	19,127		18,588		△538	△2.8%
請負型	8,255		7,943		△311	△3.8%
ストック型	5,623		5,832		208	3.7%
開発型	4,336		4,015		△320	△7.4%
売上総利益	3,684	19.3%	3,738	20.1%	54	1.5%
請負型	1,921	23.3%	1,936	24.4%	15	0.8%
ストック型	891	15.8%	948	16.3%	57	6.5%
開発型	769	17.7%	756	18.8%	△12	△1.7%
販管費	2,218		2,242		23	1.1%
営業利益	1,465	7.7%	1,496	8.1%	30	2.1%
請負型	947	11.5%	991	12.5%	44	4.7%
ストック型	384	6.8%	426	7.3%	42	11.1%
開発型	434	10.0%	390	9.7%	△44	△10.2%
営業外収支	98		109		11	11.3%
経常利益	1,564	8.2%	1,605	8.6%	41	2.7%
特別利益	61		89		28	46.2%
特別損失	103		187		83	80.6%
当期純利益	902	4.7%	843	4.5%	△59	△6.6%
EPS	130.91円		120.16円			

(売上原価)
【中国事業における評価損:
144億円】

(営業外収支)
・持分法投資利益:
94億円(前期比+41億円)
(シンガポール事業:51億円)
・為替差損:4億円
(前期比△39億円)
【中国事業関連費用:6億円】

(特別利益)
・投資有価証券売却益:
89億円(前期比+28億円)

(特別損失)
・減損損失:106億円
(前期比+87億円)
・固定資産除売却損:
31億円(前期比+19億円)
【中国事業関連損失:99億円】

(法人税等調整額)
・税率変更に伴う影響額:
38億円

受注状況

(単位: 億円)

	2014年度	2015年度	前期比増減額	前期比増減率
受注高	18,926	19,345	419	2.2%
受注残高	7,930	8,687	757	9.5%

➤ 請負型:8,221億円(前期比249億円増)

➤ 請負型:5,667億円(前期比277億円増)

2. 財政状態



▶ 連結貸借対照表

(単位:億円)

(資産の部)	2014年度 期末	2015年度 期末	前期末比 増減額	(負債・ 純資産の部)	2014年度 期末	2015年度 期末	前期末比 増減額
流動資産合計	11,292	12,649	1,356	流動負債合計	5,622	7,353	1,731
販売用不動産*	7,689	8,982	1,292	固定負債合計	2,881	2,259	△621
固定資産合計	8,001	7,648	△352	負債合計	8,503	9,613	1,110
資産合計	19,294	20,297	1,003	純資産合計	10,790	10,684	△106
				負債・純資産合計	19,294	20,297	1,003

*分譲建物・分譲土地・未成分譲土地の合計

【主な増減要因】

・販売用不動産のうち、固定資産からの振替え:547億円

・為替換算調整勘定:687億円(前期比△224億円)

・退職給付に係る調整累計額:256億円(前期比△105億円)

▶ 有利子負債の状況

	2014年度	2015年度	前期末比 増減額
有利子負債(億円)	3,517	4,260	742
DEレシオ	32.9%	40.3%	7.4p
自己資本比率	55.4%	52.1%	△3.3p

▶ キャッシュ・フローの状況

(単位:億円)

	2014年度	2015年度	前期比 増減額
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,173	458	△714
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,285	△761	523
フリー・キャッシュ・フロー	△111	△302	△191
財務活動によるキャッシュ・フロー	196	320	124
現金および現金同等物の増減額 (△は減少)	136	△26	△163
現金および現金同等物の期首残高	1,813	1,950	
現金および現金同等物の期末残高	1,950	1,923	

【主な増減要因】

・たな卸資産の増加:976億円

・有形固定資産取得(赤坂ガーデンシティ等):778億円

▶ 投資の状況

(単位:億円)

	2014年度	2015年度	前期比 増減額	2016年度 通期計画
資本的支出	1,215	812	△402	800
減価償却費	256	244	△12	250

3. セグメント情報



▶ 請負型ビジネス

(単位:億円)

	売上高			
	2014年度 実績	2015年度 実績	対前期 増減額	前期比
戸建住宅事業	4,270	3,937	△332	△7.8%
賃貸住宅事業	3,984	4,006	21	0.5%
合計	8,255	7,943	△311	△3.8%

売上総利益率		
2014年度 実績	2015年度 実績	対前期 増減額
24.8%	25.2%	0.4p
21.7%	23.6%	1.9p
23.3%	24.4%	1.1p

	営業利益			
	2014年度 実績	2015年度 実績	対前期 増減額	前期比
戸建住宅事業	488	472	△16	△3.4%
賃貸住宅事業	458	519	60	13.3%
合計	947	991	44	4.7%

営業利益率		
2014年度 実績	2015年度 実績	対前期 増減額
11.4%	12.0%	0.6p
11.5%	13.0%	1.5p
11.5%	12.5%	1.0p

	受注高			
	2014年度 実績	2015年度 実績	対前期 増減額	前期比
戸建住宅事業	3,886	3,875	△11	△0.3%
賃貸住宅事業	4,085	4,345	260	6.4%
合計	7,971	8,221	249	3.1%

1棟当たり単価		
2014年度 実績	2015年度 実績	対前期 増減額
3,565万円	3,700万円	135万円
6,854万円	7,677万円	823万円

■戸建住宅事業

グリーンファースト ゼロ比率:71%
3・4階建て比率(金額ベース):10.3%

■賃貸住宅事業

3・4階建て比率(金額ベース):52.0%

▶ ストック型ビジネス

(単位:億円)

	売上高			
	2014年度 実績	2015年度 実績	対前期 増減額	前期比
リフォーム事業	1,341	1,344	2	0.2%
不動産フィー事業	4,282	4,487	205	4.8%
合計	5,623	5,832	208	3.7%

売上総利益率		
2014年度 実績	2015年度 実績	対前期 増減額
23.6%	23.9%	0.3p
13.4%	14.0%	0.6p
15.8%	16.3%	0.5p

	営業利益			
	2014年度 実績	2015年度 実績	対前期 増減額	前期比
リフォーム事業	149	158	8	5.7%
不動産フィー事業	234	268	34	14.6%
合計	384	426	42	11.1%

営業利益率		
2014年度 実績	2015年度 実績	対前期 増減額
11.2%	11.8%	0.6p
5.5%	6.0%	0.5p
6.8%	7.3%	0.5p

	受注高			
	2014年度 実績	2015年度 実績	対前期 増減額	前期比
リフォーム事業	1,256	1,341	84	6.7%
不動産フィー事業	4,282	4,487	205	4.8%
合計	5,538	5,828	289	5.2%

■不動産フィー事業

管理室数:56.5万室
入居率:96.5%(前期比+0.1p)

3. セグメント情報



▶ 開発型ビジネス

(単位:億円)

	売上高			
	2014年度実績	2015年度実績	対前期増減額	前期比
分譲住宅事業	1,187	1,374	187	15.8%
マンション事業	566	814	247	43.7%
都市再開発事業	1,783	930	△853	△47.8%
国際事業	798	895	96	12.1%
合計	4,336	4,015	△320	△7.4%

売上総利益率		
2014年度実績	2015年度実績	対前期増減額
17.6%	18.8%	1.2p
17.6%	16.2%	△1.4p
15.5%	28.7%	13.2p
23.1%	11.2%	△11.9p
17.7%	18.8%	1.1p

	営業利益			
	2014年度実績	2015年度実績	対前期増減額	前期比
分譲住宅事業	84	119	34	40.4%
マンション事業	47	80	32	69.5%
都市再開発事業	258	247	△10	△4.1%
国際事業	44	△56	△100	-
合計	434	390	△44	△10.2%

営業利益率		
2014年度実績	2015年度実績	対前期増減額
7.2%	8.7%	1.5p
8.4%	9.9%	1.5p
14.5%	26.6%	12.1p
5.5%	△6.3%	△11.8p
10.0%	9.7%	△0.3p

	受注高			
	2014年度実績	2015年度実績	対前期増減額	前期比
分譲住宅事業	1,222	1,326	104	8.5%
マンション事業	657	777	119	18.2%
都市再開発事業	1,761	930	△830	△47.2%
国際事業	945	1,470	525	55.5%
合計	4,586	4,505	△81	△1.8%

■都市再開発事業
 物件売却による売上高:492億円
 同 営業利益:152億円

■国際事業 国別詳細

2015年度実績

(単位:億円)

国	売上高	営業利益	経常利益	投資残高	受注高	受注残高	主要PJ 販売戸数	うち 契約済※2
オーストラリア	330	33	28	896	742	883	2,241戸	1,984戸
中国	57	△186	△182	2,564	100	91	756戸	254戸
米国	506	107	109	2,153	627	357	-	-
シンガポール※1	-	-	51	423	-	-	3,775戸	3,668戸
その他共通費	-	△10	△10	-	-	-	-	-
合計	895	△56	△3	6,037	1,470	1,332	-	-

※1 持分法適用

※2 当期引渡し分を含む

3. セグメント情報



(単位: 億円)

		2014年度					2015年度				
		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	4,270	488	11.4%	24.8%	3,886	3,937	472	12.0%	25.2%	3,875
	賃貸住宅事業	3,984	458	11.5%	21.7%	4,085	4,006	519	13.0%	23.6%	4,345
	小計	8,255	947	11.5%	23.3%	7,971	7,943	991	12.5%	24.4%	8,221
ストック型	リフォーム事業	1,341	149	11.2%	23.6%	1,256	1,344	158	11.8%	23.9%	1,341
	不動産フィー事業	4,282	234	5.5%	13.4%	4,282	4,487	268	6.0%	14.0%	4,487
	小計	5,623	384	6.8%	15.8%	5,538	5,832	426	7.3%	16.3%	5,828
開発型	分譲住宅事業	1,187	84	7.2%	17.6%	1,222	1,374	119	8.7%	18.8%	1,326
	マンション事業	566	47	8.4%	17.6%	657	814	80	9.9%	16.2%	777
	都市再開発事業	1,783	258	14.5%	15.5%	1,761	930	247	26.6%	28.7%	930
	国際事業	798	44	5.5%	23.1%	945	895	△56	△6.3%	11.2%	1,470
	小計	4,336	434	10.0%	17.7%	4,586	4,015	390	9.7%	18.8%	4,505
	その他	911	31	3.4%	15.1%	828	797	25	3.1%	15.9%	790
	消去または全社	-	△331	-	-	-	-	△336	-	-	-
	合計	19,127	1,465	7.7%	19.3%	18,926	18,588	1,496	8.1%	20.1%	19,345

4. 通期見通し

(単位: 億円)

	2015年度 実績	2016年度	
		計画	前期比
売上高	18,588	19,850	6.8%
営業利益	1,496	1,700	13.6%
経常利益	1,605	1,770	10.2%
親会社株主に帰属する 当期純利益	843	1,110	31.7%
EPS	120.16円	161.07円	34.0%
ROA	8.2%	8.8%	—
ROE	7.9%	10.3%	—
1株当たり配当金	54.00円	64.00円	10.00円
配当性向	44.9%	39.7%	—

4. 通期見通し(セグメント情報)



■ 売上高

(単位:億円)

	2015年度 実績	2016年度(通期)			
		計画	対前期 増減額	前期比	
請負型	戸建住宅事業	3,937	3,830	△107	△2.7%
	賃貸住宅事業	4,006	4,170	163	4.1%
	小計	7,943	8,000	56	0.7%
ストック型	リフォーム事業	1,344	1,460	115	8.6%
	不動産フィー事業	4,487	4,680	192	4.3%
	小計	5,832	6,140	307	5.3%
開発型	分譲住宅事業	1,374	1,320	△54	△4.0%
	マンション事業	814	650	△164	△20.2%
	都市再開発事業	930	1,080	149	16.1%
	国際事業	895	1,900	1,004	112.2%
	小計	4,015	4,950	934	23.3%
その他	797	760	△37	△4.7%	
合計	18,588	19,850	1,261	6.8%	

■ 受注高

(単位:億円)

	2015年度 実績	2016年度(通期)		
		計画	対前期 増減額	前期比
	3,875	3,880	4	0.1%
	4,345	4,420	74	1.7%
	8,221	8,300	78	1.0%
	1,341	1,460	118	8.9%
	4,487	4,680	192	4.3%
	5,828	6,140	311	5.3%
	1,326	1,340	13	1.0%
	777	680	△97	△12.5%
	930	1,080	149	16.1%
	1,470	1,600	129	8.8%
	4,505	4,700	194	4.3%
	790	790	△0	△0.1%
	19,345	19,930	584	3.0%

■ 営業利益

(単位:億円)

	2015年度 実績	2016年度(通期)			
		計画	対前期 増減額	前期比	
請負型	戸建住宅事業	472	450	△22	△4.7%
	賃貸住宅事業	519	550	30	5.9%
	小計	991	1,000	8	0.9%
ストック型	リフォーム事業	158	180	21	13.6%
	不動産フィー事業	268	290	21	8.1%
	小計	426	470	43	10.2%
開発型	分譲住宅事業	119	90	△29	△24.5%
	マンション事業	80	50	△30	△37.7%
	都市再開発事業	247	155	△92	△37.4%
	国際事業	△56	250	306	-
	小計	390	545	154	39.7%
その他	25	30	4	19.5%	
消去または全社	△336	△345	△8	-	
合計	1,496	1,700	203	13.6%	

■ 営業利益率

2015年度 実績	2016年度 計画
12.0%	11.7%
13.0%	13.2%
12.5%	12.5%
11.8%	12.3%
6.0%	6.2%
7.3%	7.7%
8.7%	6.8%
9.9%	7.7%
26.6%	14.4%
△6.3%	13.2%
9.7%	11.0%
3.1%	3.9%
-	-
8.1%	8.6%

■ 売上総利益率

2015年度 実績	2016年度 計画
25.2%	25.6%
23.6%	24.0%
24.4%	24.8%
23.9%	24.0%
14.0%	14.1%
16.3%	16.4%
18.8%	17.4%
16.2%	16.9%
28.7%	16.2%
11.2%	23.7%
18.8%	19.5%
15.9%	17.1%
-	-
20.1%	20.5%

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。