

# 積水ハウス株式会社

2017年1月期 第2四半期

(2016. 2. 1~2016. 7. 31)

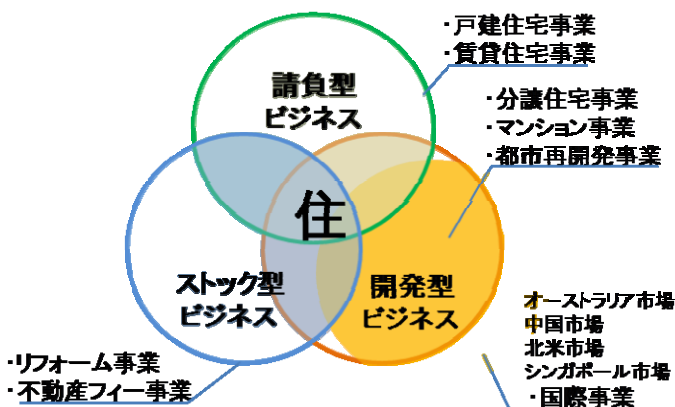
## — 決算概要 —

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
4. 通期見通し

2016年9月8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

**全てのビジネスモデルで増収**  
**継続的なコスト削減効果により請負型・ストック型で売上総利益率が改善**

## ➤ 決算ハイライト

- 請負型ビジネス: 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利益率改善が進む。  
 戸建住宅事業は前期後半の受注減少の影響を受け減収となるも営業利益は増益となり、賃貸住宅事業では着実な工事進捗に伴い増収増益、受注も好調を維持。引き続き、グリーンファースト ゼロや3・4階建て高付加価値商品の販売に注力。
- ストック型ビジネス: リフォーム事業の売上高は、ソーラーリフォームの減少を大型リノベーションや賃貸住宅リフォームで補うも前年並み。不動産フィー事業では、好調な賃貸住宅事業に伴う管理室数増加が継続され、入居率も高水準を維持し増収増益。
- 開発型ビジネス: 受注は分譲住宅事業、マンション事業等好調に推移。国際事業は販売物件の端境期等により受注減少。

(単位: 億円)

	2015年度 2Q		2016年度 2Q			
	実績	利益率	実績	利益率	対前期増減額	前期比
<b>売上高</b>	<b>9,315</b>		<b>9,496</b>		<b>180</b>	<b>1.9%</b>
請負型	3,907		3,953		46	1.2%
ストック型	2,918		3,020		102	3.5%
開発型	2,073		2,109		36	1.7%
<b>売上総利益</b>	<b>1,924</b>	<b>20.7%</b>	<b>1,936</b>	<b>20.4%</b>	<b>12</b>	<b>0.6%</b>
請負型	940	24.1%	985	24.9%	45	4.8%
ストック型	477	16.4%	515	17.1%	37	7.9%
開発型	454	21.9%	395	18.7%	△59	△13.0%
<b>販管費</b>	<b>1,107</b>		<b>1,144</b>		<b>36</b>	<b>3.3%</b>
<b>営業利益</b>	<b>817</b>	<b>8.8%</b>	<b>792</b>	<b>8.3%</b>	<b>△24</b>	<b>△3.0%</b>
請負型	472	12.1%	499	12.6%	26	5.7%
ストック型	219	7.5%	251	8.3%	32	14.8%
開発型	273	13.2%	207	9.9%	△65	△24.1%
<b>営業外収支</b>	<b>56</b>		<b>△6</b>		<b>△62</b>	<b>—</b>
<b>経常利益</b>	<b>873</b>	<b>9.4%</b>	<b>786</b>	<b>8.3%</b>	<b>△87</b>	<b>△10.0%</b>
<b>特別利益</b>	<b>42</b>		<b>—</b>		<b>△42</b>	<b>—</b>
<b>特別損失</b>	<b>39</b>		<b>3</b>		<b>△36</b>	<b>△91.5%</b>
<b>親会社株主に帰属する 四半期純利益</b>	<b>520</b>	<b>5.6%</b>	<b>520</b>	<b>5.5%</b>	<b>0</b>	<b>0.0%</b>

(営業外収支)  
 ・持分法投資利益:  
 46億円(前期比+20億円)  
 ・為替差損: △45億円  
 (前期比△63億円)

EPS	<b>74.09円</b>		<b>74.63円</b>			
-----	---------------	--	---------------	--	--	--

## ➤ 受注状況

(単位: 億円)

受注高				受注残高			
2015年度 2Q実績	2016年度 2Q実績	対前期 増減額	前期比	2015年度末	2016年度 2Q末	前期末比 増減額	前期末比
9,933	10,418	484	4.9%	8,687	9,609	922	10.6%

## 2. 財政状態



### ▶ 連結貸借対照表

(単位:億円)

(資産の部)	2015年度 期末	2016年度 2Q末	前期末比 増減額	(負債・ 純資産の部)	2015年度 期末	2016年度 2Q末	前期末比 増減額
流動資産合計	12,649	12,307	△341	流動負債合計	7,353	6,799	△554
販売用不動産*	8,982	8,971	△10	固定負債合計	2,259	3,137	878
固定資産合計	7,648	7,836	187	<b>負債合計</b>	<b>9,613</b>	<b>9,937</b>	<b>323</b>
資産合計	20,297	20,144	△153	純資産合計	10,684	10,206	△477
				<b>負債・純資産合計</b>	<b>20,297</b>	<b>20,144</b>	<b>△153</b>

\*分譲建物・分譲土地・未成分譲土地の合計

#### 【主な増減要因】

・為替換算調整勘定の減少:626億円

### ▶ 有利子負債の状況

	2015年度 期末	2016年度 2Q末	前期末比 増減
有利子負債(億円)	4,260	4,840	579
DEレシオ	40.3%	47.9%	7.6p
自己資本比率	52.1%	50.2%	△1.9p

### ▶ キャッシュ・フローの状況

(単位:億円)

	2015年度 2Q実績	2016年度 2Q実績	対前期 増減額
営業活動によるキャッシュ・フロー	△47	△76	△29
投資活動によるキャッシュ・フロー	△517	△592	△74
フリー・キャッシュ・フロー	△564	△669	△104
財務活動によるキャッシュ・フロー	482	516	33
現金および現金同等物の増減額 (△は減少)	△83	△226	△143
現金および現金同等物の期首残高	1,950	1,923	
現金および現金同等物の期末残高	1,866	1,696	

#### 【主な増減要因】

・たな卸資産の増加:△526億円

### ▶ 投資の状況

(単位:億円)

	2015年度 2Q実績	2016年度 2Q実績	対前期 増減額	2016年度 通期計画
資本的支出	581	604	22	800
減価償却費	119	113	△6	230

### 3. セグメント情報



#### ▶ 請負型ビジネス

(単位:億円)

	売上高			
	2015年度 2Q実績	2016年度 2Q実績	対前期 増減額	前期比
戸建住宅事業	1,960	1,884	△76	△3.9%
賃貸住宅事業	1,946	2,068	122	6.3%
合計	3,907	3,953	46	1.2%

売上総利益率		
2015年度 2Q実績	2016年度 2Q実績	対前期 増減
25.0%	25.7%	0.7p
23.1%	24.2%	1.1p
24.1%	24.9%	0.8p

	営業利益			
	2015年度 2Q実績	2016年度 2Q実績	対前期 増減額	前期比
戸建住宅事業	233	235	1	0.7%
賃貸住宅事業	239	264	25	10.5%
合計	472	499	26	5.7%

営業利益率		
2015年度 2Q実績	2016年度 2Q実績	対前期 増減
11.9%	12.5%	0.6p
12.3%	12.8%	0.5p
12.1%	12.6%	0.5p

	受注高			
	2015年度 2Q実績	2016年度 2Q実績	対前期 増減額	前期比
戸建住宅事業	2,024	2,060	36	1.8%
賃貸住宅事業	2,204	2,407	202	9.2%
合計	4,228	4,467	238	5.7%

1棟当たり単価		
2015年度 実績	2016年度 2Q実績	対前期 増減額
3,700万円	3,741万円	41万円
7,677万円	8,305万円	628万円

#### ■戸建住宅事業

グリーンファースト ゼロ比率:72%  
3・4階建て比率(金額ベース):9.8%

#### ■賃貸住宅事業

3・4階建て比率(金額ベース):60.2%

#### ▶ ストック型ビジネス

(単位:億円)

	売上高			
	2015年度 2Q実績	2016年度 2Q実績	対前期 増減額	前期比
リフォーム事業	685	684	△1	△0.2%
不動産フィー事業	2,232	2,336	103	4.6%
合計	2,918	3,020	102	3.5%

売上総利益率		
2015年度 2Q実績	2016年度 2Q実績	対前期 増減
23.6%	25.2%	1.6p
14.2%	14.7%	0.5p
16.4%	17.1%	0.7p

	営業利益			
	2015年度 2Q実績	2016年度 2Q実績	対前期 増減額	前期比
リフォーム事業	76	87	10	13.9%
不動産フィー事業	142	164	21	15.3%
合計	219	251	32	14.8%

営業利益率		
2015年度 2Q実績	2016年度 2Q実績	対前期 増減
11.2%	12.8%	1.6p
6.4%	7.0%	0.6p
7.5%	8.3%	0.8p

	受注高			
	2015年度 2Q実績	2016年度 2Q実績	対前期 増減額	前期比
リフォーム事業	675	694	19	2.9%
不動産フィー事業	2,232	2,336	103	4.6%
合計	2,908	3,031	122	4.2%

#### ■不動産フィー事業

管理室数:57.6万室  
入居率:96.7%(前期末比+0.2p)

### 3. セグメント情報



#### ▶ 開発型ビジネス

(単位:億円)

	売上高			
	2015年度 2Q実績	2016年度 2Q実績	対前期 増減額	前期比
分譲住宅事業	737	684	△53	△7.2%
マンション事業	419	316	△103	△24.6%
都市再開発事業	642	772	130	20.3%
国際事業	274	336	62	22.6%
合計	2,073	2,109	36	1.7%

売上総利益率		
2015年度 2Q実績	2016年度 2Q実績	対前期 増減
18.1%	18.1%	0.0p
15.7%	15.6%	△0.1p
29.1%	18.0%	△11.1p
24.9%	24.8%	△0.1p
21.9%	18.7%	△3.2p

	営業利益			
	2015年度 2Q実績	2016年度 2Q実績	対前期 増減額	前期比
分譲住宅事業	63	54	△9	△15.0%
マンション事業	36	18	△18	△49.3%
都市再開発事業	176	129	△47	△26.7%
国際事業	△3	5	8	—
合計	273	207	△65	△24.1%

営業利益率		
2015年度 2Q実績	2016年度 2Q実績	対前期 増減
8.6%	7.9%	△0.7p
8.8%	5.9%	△2.9p
27.5%	16.7%	△10.8p
△1.3%	1.6%	2.9p
13.2%	9.9%	△3.3p

	受注高			
	2015年度 2Q実績	2016年度 2Q実績	対前期 増減額	前期比
分譲住宅事業	709	796	87	12.3%
マンション事業	371	460	89	23.9%
都市再開発事業	642	865	223	34.8%
国際事業	676	396	△279	△41.4%
合計	2,399	2,519	120	5.0%

#### ■都市再開発事業

物件売却による売上高:555億円

同 営業利益:87億円

#### ■国際事業 国別詳細

2016年度2Q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	82	△2	△3	1,190	7	809	2,036	1,944
中国	82	△16	△18	2,163	164	173	1,240	529
米国	171	29	30	2,257	223	410	—	—
シンガポール※1	—	—	15	402	—	—	3,281	3,200
その他共通費	—	△4	△4	—	—	—	—	—
合計	336	5	19	6,014	396	1,392	—	—

※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)

		2015年度 2Q実績					2016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	1,960	233	11.9%	25.0%	2,024	1,884	235	12.5%	25.7%	2,060
	賃貸住宅事業	1,946	239	12.3%	23.1%	2,204	2,068	264	12.8%	24.2%	2,407
	小計	3,907	472	12.1%	24.1%	4,228	3,953	499	12.6%	24.9%	4,467
ストック型	リフォーム事業	685	76	11.2%	23.6%	675	684	87	12.8%	25.2%	694
	不動産フィー事業	2,232	142	6.4%	14.2%	2,232	2,336	164	7.0%	14.7%	2,336
	小計	2,918	219	7.5%	16.4%	2,908	3,020	251	8.3%	17.1%	3,031
開発型	分譲住宅事業	737	63	8.6%	18.1%	709	684	54	7.9%	18.1%	796
	マンション事業	419	36	8.8%	15.7%	371	316	18	5.9%	15.6%	460
	都市再開発事業	642	176	27.5%	29.1%	642	772	129	16.7%	18.0%	865
	国際事業	274	△3	△1.3%	24.9%	676	336	5	1.6%	24.8%	396
	小計	2,073	273	13.2%	21.9%	2,399	2,109	207	9.9%	18.7%	2,519
	その他	416	14	3.5%	16.2%	397	412	2	0.7%	13.7%	400
	消去または全社	-	△163	-	-	-	-	△169	-	-	-
	合計	9,315	817	8.8%	20.7%	9,933	9,496	792	8.3%	20.4%	10,418

### 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	20,000	7.6%
営業利益	1,496	1,750	16.9%
経常利益	1,605	1,780	10.8%
親会社株主に帰属する 当期純利益	843	1,130	34.0%
EPS	120.16円	163.26円	35.9%
ROA	8.2%	9.0%	—
ROE	7.9%	10.7%	—
1株当たり配当金	54.00円	64.00円	10.00円
配当性向	44.9%	39.2%	—

## 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	1,420	75	5.6%
	不動産フィー事業	4,487	4,680	192	4.3%
	小計	5,832	6,100	267	4.6%
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	1,230	299	32.2%
	国際事業	895	1,900	1,004	112.2%
	小計	4,015	5,100	1,084	27.0%
その他	797	800	2	0.3%	
合計	18,588	20,000	1,411	7.6%	

### ■ 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	
請負型	戸建住宅事業	3,875	3,960	84	2.2%
	賃貸住宅事業	4,345	4,570	224	5.2%
	小計	8,221	8,530	308	3.8%
ストック型	リフォーム事業	1,341	1,420	78	5.9%
	不動産フィー事業	4,487	4,680	192	4.3%
	小計	5,828	6,100	271	4.7%
開発型	分譲住宅事業	1,326	1,440	113	8.5%
	マンション事業	777	850	72	9.3%
	都市再開発事業	930	1,230	299	32.2%
	国際事業	1,470	1,500	29	2.0%
	小計	4,505	5,020	514	11.4%
その他	790	830	39	4.9%	
合計	19,345	20,480	1,134	5.9%	

### ■ 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	470	△2	△0.4%
	賃貸住宅事業	519	550	30	5.9%
	小計	991	1,020	28	2.9%
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	310	41	15.6%
	小計	426	490	63	14.8%
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	200	△47	△19.2%
	国際事業	△56	250	306	-
	小計	390	590	199	51.2%
その他	25	5	△20	△80.1%	
消去または全社	△336	△355	△18	-	
合計	1,496	1,750	253	16.9%	

### ■ 営業利益率

2015年度 実績	2016年度 計画
12.0%	12.3%
13.0%	13.2%
12.5%	12.8%
11.8%	12.7%
6.0%	6.6%
7.3%	8.0%
8.7%	6.8%
9.9%	7.7%
26.6%	16.3%
△6.3%	13.2%
9.7%	11.6%
3.1%	0.6%
-	-
8.1%	8.8%

### ■ 売上総利益率

2015年度 実績	2016年度 計画
25.2%	25.8%
23.6%	24.5%
24.4%	25.1%
23.9%	24.6%
14.0%	14.5%
16.3%	16.9%
18.8%	17.4%
16.2%	16.9%
28.7%	17.9%
11.2%	23.7%
18.8%	19.8%
15.9%	14.4%
-	-
20.1%	20.7%

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。