

積水ハウス株式会社

2018年1月期 第1四半期

(2017. 2. 1~2017. 4. 30)

— 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
 - 国際ビジネス
- <参考>通期見通し

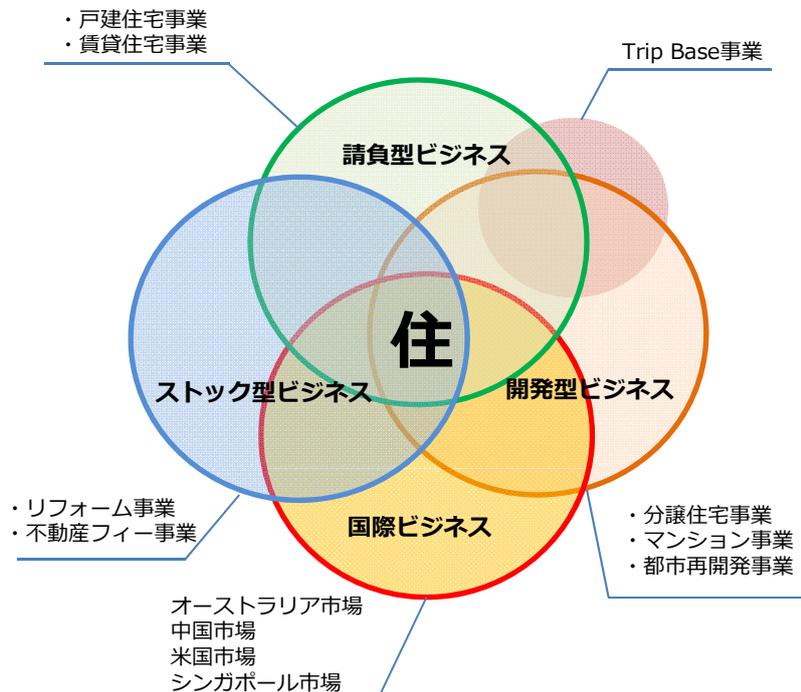
2017年6月9日

経営方針

事業ドメインを“住”に特化した成長戦略の展開

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



総括

全ビジネスモデルで増収増益

継続的なコスト削減効果で請負・ストック型の売上総利益率が大きく改善

決算ハイライト

- 請負型ビジネス: 戸建住宅事業は受注減少の影響を受け減収となるも、賃貸住宅事業の工事進捗に伴い増収。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、戸建、賃貸住宅事業ともに利益率改善が継続。引き続き、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に注力。
- ストック型ビジネス: リフォーム事業は売上高が前年同レベルであったが、請負型ビジネス同様コスト削減に努め利益率改善。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: 分譲住宅事業は土地を活かした戸建住宅の積極的な販売が奏功、マンション事業も引き渡しが着実に進み増収増益。
- 国際ビジネス: 米国のコミュニティ型事業や、オーストラリアのマンション事業等、各国の事業が順調に進捗し増収増益。

(単位: 億円)

	2016年度 1Q		2017年度 1Q			
	実績	利益率	実績	利益率	対前期増減額	前期比
売上高	4,053		4,407		353	8.7%
請負型	1,734		1,779		44	2.6%
ストック型	1,459		1,510		51	3.5%
開発型	564		595		30	5.4%
国際	107		328		220	205.4%
売上総利益	826	20.4%	922	20.9%	95	11.6%
請負型	412	23.8%	434	24.4%	22	5.4%
ストック型	253	17.4%	267	17.7%	13	5.4%
開発型	113	20.0%	126	21.2%	12	11.5%
国際	31	28.9%	73	22.4%	42	136.2%
販管費	557		583		25	4.6%
営業利益	268	6.6%	338	7.7%	69	26.0%
請負型	170	9.8%	193	10.9%	23	13.7%
ストック型	123	8.4%	130	8.6%	7	5.8%
開発型	64	11.4%	75	12.7%	11	17.7%
国際	△3	△3.5%	20	6.3%	24	—
営業外収支	△12		15		28	—
経常利益	256	6.3%	354	8.0%	98	38.4%
特別利益	—		8		8	—
特別損失	1		2		0	50.6%
親会社株主に帰属する 四半期純利益	152	3.8%	258	5.9%	105	68.9%
EPS	21.83円		37.41円			

(営業外収支)
・持分法投資利益:
21億円(前期比+7億円)
・為替差損:3億円
(前期比△18億円)

(法人税等)
・実効税率の変更
32.8%→30.7%

受注状況

(単位: 億円)

受注高				受注残高			
2016年度 1Q実績	2017年度 1Q実績	対前期 増減額	前期比	2016年度末	2017年度 1Q末	前期末比 増減額	前期末比 増減率
4,772	5,396	624	13.1%	8,938	9,927	989	11.1%

2. 財政状態



▶ 連結貸借対照表

(単位:億円)

(資産の部)	2016年度 期末	2017年度 1Q末	前期末比 増減額	(負債・ 純資産の部)	2016年度 期末	2017年度 1Q末	前期末比 増減額
流動資産合計	13,550	14,594	1,044	流動負債合計	7,139	8,414	1,274
販売用不動産*	9,803	11,074	1,270	固定負債合計	3,526	3,366	△160
固定資産合計	8,298	8,253	△45	負債合計	10,666	11,780	1,113
資産合計	21,848	22,848	999	純資産合計	11,182	11,067	△114
				負債・純資産合計	21,848	22,848	999

*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: Woodside Homesの買収により大幅増加

・配当金の支払い: 220億円

・為替換算調整勘定の減少: 99億円

▶ 有利子負債の状況

	2016年度 期末	2017年度 1Q末	前期末比 増減
有利子負債(億円)	4,910	6,748	1,838
DEレシオ	44.5%	61.8%	17.3p
自己資本比率	50.5%	47.8%	△2.7p

▶ キャッシュ・フローの状況

(単位:億円)

	2016年度 1Q実績	2017年度 1Q実績	対前期 増減額
営業活動によるキャッシュ・フロー	△921	△919	2
投資活動によるキャッシュ・フロー	△212	△526	△314
フリー・キャッシュ・フロー	△1,133	△1,445	△312
財務活動によるキャッシュ・フロー	614	1,230	615
現金および現金同等物の増減額 (△は減少)	△547	△234	313
現金および現金同等物の期首残高	1,923	2,047	
現金および現金同等物の期末残高	1,375	1,813	

【主な増減要因】

・たな卸資産の増加: △516億円

▶ 投資の状況

(単位:億円)

	2016年度 1Q実績	2017年度 1Q実績	対前期 増減額	2017年度 通期計画
資本的支出	163	116	△47	650
減価償却費	56	53	△2	230

3. セグメント情報



▶ 請負型ビジネス

(単位:億円)

	売上高			
	2016年度 1Q実績	2017年度 1Q実績	対前期 増減額	前期比
戸建住宅事業	792	773	△19	△2.4%
賃貸住宅事業	941	1,005	63	6.8%
合計	1,734	1,779	44	2.6%

売上総利益率		
2016年度 1Q実績	2017年度 1Q実績	対前期 増減
24.8%	25.2%	0.4p
22.9%	23.8%	0.9p
23.8%	24.4%	0.6p

	営業利益			
	2016年度 1Q実績	2017年度 1Q実績	対前期 増減額	前期比
戸建住宅事業	65	71	5	8.7%
賃貸住宅事業	104	122	17	16.8%
合計	170	193	23	13.7%

営業利益率		
2016年度 1Q実績	2017年度 1Q実績	対前期 増減
8.3%	9.3%	1.0p
11.1%	12.1%	1.0p
9.8%	10.9%	1.1p

	受注高			
	2016年度 1Q実績	2017年度 1Q実績	対前期 増減額	前期比
戸建住宅事業	1,009	915	△94	△9.3%
賃貸住宅事業	1,059	1,077	18	1.7%
合計	2,069	1,993	△75	△3.7%

1棟当たり単価		
2016年度 実績	2017年度 1Q実績	対前期 増減額
3,729万円	3,811万円	82万円
8,361万円	9,568万円	1,207万円

■戸建住宅事業

グリーンファースト ゼロ比率:77.0%
3・4階建て比率(金額ベース):10.9%

■賃貸住宅事業

3・4階建て比率(金額ベース):63.1%

▶ ストック型ビジネス

(単位:億円)

	売上高			
	2016年度 1Q実績	2017年度 1Q実績	対前期 増減額	前期比
リフォーム事業	285	285	0	0.1%
不動産フィー事業	1,174	1,224	50	4.3%
合計	1,459	1,510	51	3.5%

売上総利益率		
2016年度 1Q実績	2017年度 1Q実績	対前期 増減
24.7%	26.1%	1.4p
15.6%	15.7%	0.1p
17.4%	17.7%	0.3p

	営業利益			
	2016年度 1Q実績	2017年度 1Q実績	対前期 増減額	前期比
リフォーム事業	29	34	4	16.5%
不動産フィー事業	93	95	2	2.4%
合計	123	130	7	5.8%

営業利益率		
2016年度 1Q実績	2017年度 1Q実績	対前期 増減
10.3%	12.0%	1.7p
8.0%	7.8%	△0.2p
8.4%	8.6%	0.2p

	受注高			
	2016年度 1Q実績	2017年度 1Q実績	対前期 増減額	前期比
リフォーム事業	335	347	11	3.6%
不動産フィー事業	1,174	1,224	50	4.3%
合計	1,509	1,572	62	4.2%

■不動産フィー事業

管理室数:59.1万室
入居率:97.2%(前期末比+0.7p)

3. セグメント情報



▶ 開発型ビジネス

(単位:億円)

	売上高			
	2016年度 1Q実績	2017年度 1Q実績	対前期 増減額	前期比
分譲住宅事業	258	300	42	16.3%
マンション事業	131	172	41	31.4%
都市再開発事業	174	121	△52	△30.2%
合計	564	595	30	5.4%

売上総利益率		
2016年度 1Q実績	2017年度 1Q実績	対前期 増減
18.6%	19.9%	1.3p
17.7%	21.3%	3.6p
23.9%	24.3%	0.4p
20.0%	21.2%	1.2p

	営業利益			
	2016年度 1Q実績	2017年度 1Q実績	対前期 増減額	前期比
分譲住宅事業	13	24	10	79.4%
マンション事業	12	25	12	99.3%
都市再開発事業	37	25	△12	△33.1%
合計	64	75	11	17.7%

営業利益率		
2016年度 1Q実績	2017年度 1Q実績	対前期 増減
5.3%	8.2%	2.9p
9.8%	14.9%	5.1p
21.5%	20.6%	△0.9p
11.4%	12.7%	1.3p

	受注高			
	2016年度 1Q実績	2017年度 1Q実績	対前期 増減額	前期比
分譲住宅事業	340	429	88	26.1%
マンション事業	269	316	47	17.5%
都市再開発事業	174	195	20	11.8%
合計	784	941	156	20.0%

▶ 国際ビジネス

国際事業	2016年度 1Q実績	2017年度 1Q実績	対前期 増減額	前期比
売上高	107	328	220	205.4%
営業利益	△3	20	24	—
受注高	265	717	452	170.4%

国際事業	2016年度 1Q実績	2017年度 1Q実績	対前期 増減
売上 総利益率	28.9%	22.4%	△6.5p
営業 利益率	△3.5%	6.3%	9.8p

■ 国別詳細

2017年度1Q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
オーストラリア	89	7	8	1,615	169
中国	59	0	0	2,091	63
米国	179	15	12	3,884	485
シンガポール※	-	-	6	378	-
その他共通費	-	△3	△3	-	-
合計	328	20	25	7,969	717

※持分法適用

3. セグメント情報



(単位: 億円)

	2016年度 1Q実績					2017年度 1Q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	792	65	8.3%	24.8%	1,009	773	71	9.3%	25.2%	915
	賃貸住宅事業	941	104	11.1%	22.9%	1,059	1,005	122	12.1%	23.8%	1,077
	小計	1,734	170	9.8%	23.8%	2,069	1,779	193	10.9%	24.4%	1,993
ストック型	リフォーム事業	285	29	10.3%	24.7%	335	285	34	12.0%	26.1%	347
	不動産フィー事業	1,174	93	8.0%	15.6%	1,174	1,224	95	7.8%	15.7%	1,224
	小計	1,459	123	8.4%	17.4%	1,509	1,510	130	8.6%	17.7%	1,572
開発型	分譲住宅事業	258	13	5.3%	18.6%	340	300	24	8.2%	19.9%	429
	マンション事業	131	12	9.8%	17.7%	269	172	25	14.9%	21.3%	316
	都市再開発事業	174	37	21.5%	23.9%	174	121	25	20.6%	24.3%	195
小計	564	64	11.4%	20.0%	784	595	75	12.7%	21.2%	941	
国際事業	107	△3	△3.5%	28.9%	265	328	20	6.3%	22.4%	717	
その他	187	△4	△2.3%	13.5%	142	193	0	0.3%	15.1%	171	
消去または全社	-	△80	-	-	-	-	△81	-	-	-	
合計	4,053	268	6.6%	20.4%	4,772	4,407	338	7.7%	20.9%	5,396	

<参考>通期見通し

(単位: 億円)

	2016年度 実績	2017年度	
		計画	前期比
売上高	20,269	21,440	5.8%
営業利益	1,841	1,920	4.3%
経常利益	1,909	1,960	2.6%
親会社株主に帰属する 当期純利益	1,218	1,280	5.0%
EPS	175.48円	185.49円	5.7%
ROA	9.4%	9.1%	—
ROE	11.3%	11.3%	—
1株当たり配当金	64.00円	75.00円	11.00円
配当性向	36.5%	40.4%	—

■ 売上高

(単位:億円)

	2016年度 実績	2017年度(通期)			
		計画	対前期 増減額	前期比	
請負型	戸建住宅事業	3,831	3,810	△21	△0.6%
	賃貸住宅事業	4,403	4,460	56	1.3%
	小計	8,234	8,270	35	0.4%
ストック型	リフォーム事業	1,334	1,400	65	4.9%
	不動産フィー事業	4,691	4,880	188	4.0%
	小計	6,026	6,280	253	4.2%
開発型	分譲住宅事業	1,420	1,430	9	0.7%
	マンション事業	661	760	98	14.9%
	都市再開発事業	1,304	900	△404	△31.0%
	小計	3,386	3,090	△296	△8.8%
国際事業	1,821	3,000	1,178	64.7%	
その他	800	800	△0	△0.1%	
合計	20,269	21,440	1,170	5.8%	

■ 受注高

(単位:億円)

	2016年度 実績	2017年度(通期)		
		計画	対前期 増減額	前期比
戸建住宅事業	3,820	3,870	49	1.3%
賃貸住宅事業	4,617	4,710	92	2.0%
小計	8,437	8,580	142	1.7%
リフォーム事業	1,345	1,410	64	4.8%
不動産フィー事業	4,691	4,880	188	4.0%
小計	6,036	6,290	253	4.2%
分譲住宅事業	1,518	1,450	△68	△4.5%
マンション事業	864	800	△64	△7.5%
都市再開発事業	1,304	900	△404	△31.0%
小計	3,688	3,150	△538	△14.6%
国際事業	1,588	2,900	1,311	82.6%
その他	768	800	31	4.1%
合計	20,520	21,720	1,199	5.8%

■ 営業利益

(単位:億円)

	2016年度 実績	2017年度(通期)			
		計画	対前期 増減額	前期比	
請負型	戸建住宅事業	495	485	△10	△2.0%
	賃貸住宅事業	608	625	16	2.7%
	小計	1,103	1,110	6	0.6%
ストック型	リフォーム事業	175	180	4	2.6%
	不動産フィー事業	312	340	27	8.7%
	小計	488	520	31	6.5%
開発型	分譲住宅事業	88	130	41	47.4%
	マンション事業	22	80	57	255.9%
	都市再開発事業	234	125	△109	△46.6%
	小計	344	335	△9	△2.9%
国際事業	251	300	48	19.2%	
その他	7	5	△2	△31.1%	
消去または全社	△353	△350	3	-	
合計	1,841	1,920	78	4.3%	

■ 営業利益率

2016年度 実績	2017年度 計画
12.9%	12.7%
13.8%	14.0%
13.4%	13.4%
13.1%	12.9%
6.7%	7.0%
8.1%	8.3%
6.2%	9.1%
3.4%	10.5%
17.9%	13.9%
10.2%	10.8%
13.8%	10.0%
0.9%	0.6%
-	-
9.1%	9.0%

■ 売上総利益率

2016年度 実績	2017年度 計画
26.2%	26.6%
24.5%	24.7%
25.3%	25.6%
25.6%	25.7%
14.4%	14.8%
16.9%	17.2%
16.3%	18.9%
12.1%	18.4%
19.8%	16.3%
16.8%	18.0%
23.7%	19.4%
14.0%	14.6%
-	-
20.6%	20.6%

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。