

積水ハウス株式会社

2018年1月期 第2四半期

(2017. 2. 1~2017. 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
 - 国際ビジネス
4. 通期見通し

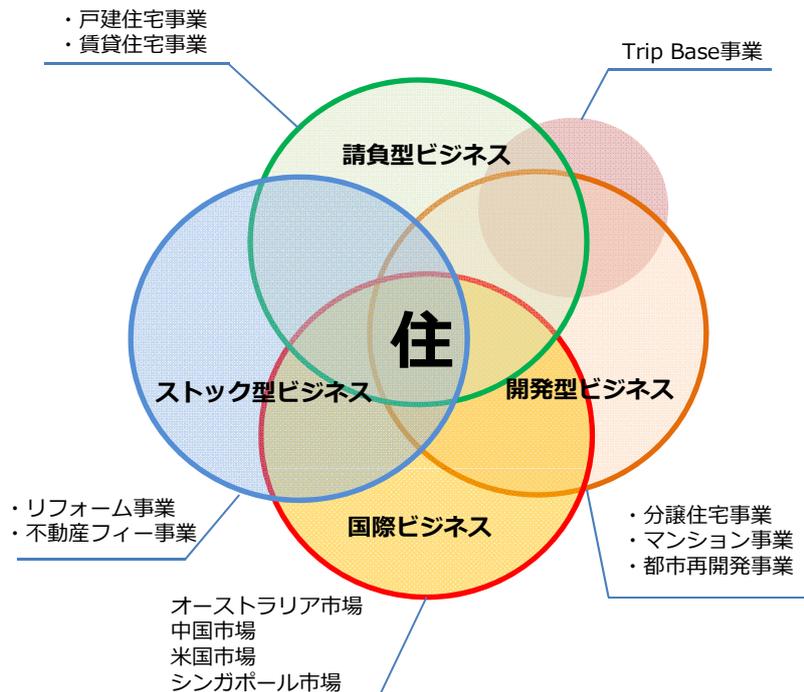
2017年9月7日

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



1. 業績概要



総括

第2四半期で過去最高益を達成、全てのビジネスモデルで増益

決算ハイライト

- 請負型ビジネス: グリーンファースト ゼロや3・4階建て住宅等高付加価値商品の販売強化に努め1棟当たり単価は戸建住宅、賃貸住宅ともに着実に上昇するも、戸建住宅事業は前期後半の受注減少の影響を受け減収、一方、引き続き継続した生産・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。
- ストック型ビジネス: リフォーム事業は賃貸住宅リフォームが好調に推移、コスト削減効果もあり利益率改善。不動産フィー事業では、賃貸住宅事業からの物件供給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: マンション事業等好調に推移。都市再開発事業ではリートへの物件売却を前倒しで実施。
- 国際ビジネス: 米国では、順調な進捗に加え3月に買収したWoodside Homesの収益寄与もあり大幅伸長、オーストラリアも順調に引き渡しが進み、全体で増収増益。

(単位: 億円)

| | 2016年度 2Q | | 2017年度 2Q | | | |
|------------------------------|---------------|--------------|---------------|--------------|------------|--------------|
| | 実績 | 利益率 | 実績 | 利益率 | 対前期増減額 | 前期比 |
| 売上高 | 9,496 | | 10,094 | | 598 | 6.3% |
| 請負型 | 3,953 | | 3,958 | | 4 | 0.1% |
| ストック型 | 3,020 | | 3,139 | | 119 | 4.0% |
| 開発型 | 1,773 | | 1,728 | | △44 | △2.5% |
| 国際 | 336 | | 886 | | 550 | 163.6% |
| 売上総利益 | 1,936 | 20.4% | 2,109 | 20.9% | 172 | 8.9% |
| 請負型 | 985 | 24.9% | 995 | 25.1% | 9 | 1.0% |
| ストック型 | 515 | 17.1% | 547 | 17.4% | 32 | 6.2% |
| 開発型 | 312 | 17.6% | 328 | 19.0% | 16 | 5.1% |
| 国際 | 83 | 24.8% | 195 | 22.1% | 112 | 135.1% |
| 販管費 | 1,144 | | 1,205 | | 61 | 5.3% |
| 営業利益 | 792 | 8.3% | 903 | 9.0% | 111 | 14.0% |
| 請負型 | 499 | 12.6% | 520 | 13.2% | 21 | 4.2% |
| ストック型 | 251 | 8.3% | 273 | 8.7% | 22 | 8.7% |
| 開発型 | 202 | 11.4% | 206 | 11.9% | 3 | 1.9% |
| 国際 | 5 | 1.6% | 73 | 8.3% | 67 | — |
| 営業外収支 | △6 | | 52 | | 59 | — |
| 経常利益 | 786 | 8.3% | 956 | 9.5% | 170 | 21.7% |
| 特別利益 | — | | 8 | | 8 | — |
| 特別損失 | 3 | | 93 | | 89 | — |
| 親会社株主に帰属する 四半期純利益 | 520 | 5.5% | 610 | 6.0% | 89 | 17.2% |
| EPS | 74.63円 | | 88.41円 | | | |

(営業外収支)
・持分法投資利益:
41億円(前期比△4億円)
・為替差益: 4億円
(前期比+50億円)

(特別損失)
・貸倒損失: 55億円
・投資有価証券評価損:
28億円

受注状況

(単位: 億円)

| 受注高 | | | | 受注残高 | | | |
|----------------|----------------|------------|------|---------|---------------|-------------|-------|
| 2016年度 2Q実績 | 2017年度 2Q実績 | 対前期 増減額 | 前期比 | 2016年度末 | 2017年度 2Q末 | 前期末比 増減額 | 前期末比 |
| 10,418 | 11,251 | 832 | 8.0% | 8,938 | 10,095 | 1,156 | 12.9% |

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 2Q末 | 前期末比 増減額 | (負債・ 純資産の部) | 2016年度 期末 | 2017年度 2Q末 | 前期末比 増減額 |
|-------------|---------------|---------------|--------------|-----------------|---------------|---------------|--------------|
| 流動資産合計 | 13,550 | 14,585 | 1,035 | 流動負債合計 | 7,139 | 7,719 | 580 |
| 販売用不動産* | 9,803 | 10,835 | 1,031 | 固定負債合計 | 3,526 | 3,782 | 255 |
| 固定資産合計 | 8,298 | 8,368 | 69 | 負債合計 | 10,666 | 11,502 | 836 |
| 資産合計 | 21,848 | 22,954 | 1,105 | 純資産合計 | 11,182 | 11,452 | 269 |
| | | | | 負債・純資産合計 | 21,848 | 22,954 | 1,105 |

*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

・為替換算調整勘定の減少: 72億円

▶ 有利子負債の状況

| | 2016年度 期末 | 2017年度 2Q末 | 前期末比 増減 |
|-----------|--------------|---------------|------------|
| 有利子負債(億円) | 4,910 | 6,268 | 1,358 |
| DEレシオ | 44.5% | 55.5% | 11.0p |
| 自己資本比率 | 50.5% | 49.2% | △1.3p |

▶ キャッシュ・フローの状況

(単位:億円)

| | 2016年度 2Q実績 | 2017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 | △76 | △29 | 47 |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー | △592 | △616 | △24 |
| フリー・キャッシュ・フロー | △669 | △646 | 22 |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー | 516 | 725 | 208 |
| 現金および現金同等物の増減額 (△は減少) | △226 | 62 | 289 |
| 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 | 1,696 | 2,109 | |

【主な増減要因】

・たな卸資産の増加: △1,036億円

▶ 投資の状況

(単位:億円)

| | 2016年度 2Q実績 | 2017年度 2Q実績 | 対前期 増減額 | 2017年度 通期計画 |
|-------|----------------|----------------|------------|----------------|
| 資本的支出 | 604 | 266 | △337 | 650 |
| 減価償却費 | 113 | 108 | △5 | 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 2Q実績 | 2017年度 2Q実績 | 対前期 増減額 | 前期比 |
| 戸建住宅事業 | 1,884 | 1,855 | △29 | △1.5% |
| 賃貸住宅事業 | 2,068 | 2,102 | 33 | 1.6% |
| 合計 | 3,953 | 3,958 | 4 | 0.1% |

| 売上総利益率 | | |
|----------------|----------------|-----------|
| 2016年度 2Q実績 | 2017年度 2Q実績 | 対前期 増減 |
| 25.7% | 26.1% | 0.4p |
| 24.2% | 24.3% | 0.1p |
| 24.9% | 25.1% | 0.2p |

| | 営業利益 | | | |
|--------|----------------|----------------|------------|------|
| | 2016年度 2Q実績 | 2017年度 2Q実績 | 対前期 増減額 | 前期比 |
| 戸建住宅事業 | 235 | 243 | 8 | 3.5% |
| 賃貸住宅事業 | 264 | 277 | 12 | 4.9% |
| 合計 | 499 | 520 | 21 | 4.2% |

| 営業利益率 | | |
|----------------|----------------|-----------|
| 2016年度 2Q実績 | 2017年度 2Q実績 | 対前期 増減 |
| 12.5% | 13.1% | 0.6p |
| 12.8% | 13.2% | 0.4p |
| 12.6% | 13.2% | 0.6p |

| | 受注高 | | | |
|--------|----------------|----------------|------------|-------|
| | 2016年度 2Q実績 | 2017年度 2Q実績 | 対前期 増減額 | 前期比 |
| 戸建住宅事業 | 2,060 | 1,937 | △123 | △6.0% |
| 賃貸住宅事業 | 2,407 | 2,372 | △34 | △1.4% |
| 合計 | 4,467 | 4,310 | △157 | △3.5% |

| 1棟当たり単価 | | |
|--------------|----------------|------------|
| 2016年度 実績 | 2017年度 2Q実績 | 対前期 増減額 |
| 3,729万円 | 3,791万円 | 62万円 |
| 8,361万円 | 9,296万円 | 935万円 |

■戸建住宅事業

グリーンファースト ゼロ比率:79%
3・4階建て比率(金額ベース):11.3%

■賃貸住宅事業

3・4階建て比率(金額ベース):64.5%

▶ ストック型ビジネス

(単位:億円)

| | 売上高 | | | |
|----------|----------------|----------------|------------|------|
| | 2016年度 2Q実績 | 2017年度 2Q実績 | 対前期 増減額 | 前期比 |
| リフォーム事業 | 684 | 702 | 18 | 2.7% |
| 不動産フィー事業 | 2,336 | 2,437 | 100 | 4.3% |
| 合計 | 3,020 | 3,139 | 119 | 4.0% |

| 売上総利益率 | | |
|----------------|----------------|-----------|
| 2016年度 2Q実績 | 2017年度 2Q実績 | 対前期 増減 |
| 25.2% | 26.7% | 1.5p |
| 14.7% | 14.8% | 0.1p |
| 17.1% | 17.4% | 0.3p |

| | 営業利益 | | | |
|----------|----------------|----------------|------------|-------|
| | 2016年度 2Q実績 | 2017年度 2Q実績 | 対前期 増減額 | 前期比 |
| リフォーム事業 | 87 | 104 | 16 | 18.7% |
| 不動産フィー事業 | 164 | 169 | 5 | 3.4% |
| 合計 | 251 | 273 | 22 | 8.7% |

| 営業利益率 | | |
|----------------|----------------|-----------|
| 2016年度 2Q実績 | 2017年度 2Q実績 | 対前期 増減 |
| 12.8% | 14.8% | 2.0p |
| 7.0% | 7.0% | 0.0p |
| 8.3% | 8.7% | 0.4p |

| | 受注高 | | | |
|----------|----------------|----------------|------------|------|
| | 2016年度 2Q実績 | 2017年度 2Q実績 | 対前期 増減額 | 前期比 |
| リフォーム事業 | 694 | 704 | 9 | 1.3% |
| 不動産フィー事業 | 2,336 | 2,437 | 100 | 4.3% |
| 合計 | 3,031 | 3,141 | 110 | 3.6% |

■不動産フィー事業

管理室数:59.5万室
入居率:96.8%(前期末比+0.3p)

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 2Q実績 | 2017年度 2Q実績 | 対前期 増減額 | 前期比 |
| 分譲住宅事業 | 684 | 799 | 114 | 16.8% |
| マンション事業 | 316 | 288 | △28 | △8.9% |
| 都市再開発事業 | 772 | 641 | △131 | △17.1% |
| 合計 | 1,773 | 1,728 | △44 | △2.5% |

| 売上総利益率 | | |
|----------------|----------------|-----------|
| 2016年度 2Q実績 | 2017年度 2Q実績 | 対前期 増減 |
| 18.1% | 19.9% | 1.8p |
| 15.6% | 20.6% | 5.0p |
| 18.0% | 17.2% | △0.8p |
| 17.6% | 19.0% | 1.4p |

| | 営業利益 | | | |
|---------|----------------|----------------|------------|--------|
| | 2016年度 2Q実績 | 2017年度 2Q実績 | 対前期 増減額 | 前期比 |
| 分譲住宅事業 | 54 | 77 | 22 | 42.4% |
| マンション事業 | 18 | 33 | 14 | 79.8% |
| 都市再開発事業 | 129 | 95 | △34 | △26.3% |
| 合計 | 202 | 206 | 3 | 1.9% |

| 営業利益率 | | |
|----------------|----------------|-----------|
| 2016年度 2Q実績 | 2017年度 2Q実績 | 対前期 増減 |
| 7.9% | 9.6% | 1.7p |
| 5.9% | 11.7% | 5.8p |
| 16.7% | 14.9% | △1.8p |
| 11.4% | 11.9% | 0.5p |

| | 受注高 | | | |
|---------|----------------|----------------|------------|--------|
| | 2016年度 2Q実績 | 2017年度 2Q実績 | 対前期 増減額 | 前期比 |
| 分譲住宅事業 | 796 | 821 | 24 | 3.1% |
| マンション事業 | 460 | 643 | 182 | 39.7% |
| 都市再開発事業 | 865 | 641 | △224 | △26.0% |
| 合計 | 2,123 | 2,106 | △17 | △0.8% |

■都市再開発事業

物件売却による売上高:412億円

同 営業利益:67億円

▶ 国際ビジネス

| 国際事業 | 2016年度 2Q実績 | 2017年度 2Q実績 | 対前期 増減額 | 前期比 |
|------|----------------|----------------|------------|--------|
| 売上高 | 336 | 886 | 550 | 163.6% |
| 営業利益 | 5 | 73 | 67 | - |
| 受注高 | 396 | 1,303 | 907 | 228.9% |

| 国際事業 | 2016年度 2Q実績 | 2017年度 2Q実績 | 対前期 増減 |
|------------|----------------|----------------|-----------|
| 売上 総利益率 | 24.8% | 22.1% | △2.7p |
| 営業 利益率 | 1.6% | 8.3% | 6.7p |

■国際事業 国別詳細

2017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 |
|---------|-----|------|------|-------|-------|
| オーストラリア | 229 | 35 | 36 | 1,601 | 205 |
| 中国 | 139 | 3 | 4 | 2,066 | 163 |
| 米国 | 517 | 40 | 35 | 4,092 | 933 |
| シンガポール※ | — | — | 5 | 379 | — |
| その他共通費 | — | △5 | △5 | — | — |
| 合計 | 886 | 73 | 75 | 8,139 | 1,303 |

※ 持分法適用

3. セグメント情報



(単位: 億円)

| | | 2016年度 2Q実績 | | | | | 2017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 | 1,884 | 235 | 12.5% | 25.7% | 2,060 | 1,855 | 243 | 13.1% | 26.1% | 1,937 |
| | 賃貸住宅事業 | 2,068 | 264 | 12.8% | 24.2% | 2,407 | 2,102 | 277 | 13.2% | 24.3% | 2,372 |
| | 小計 | 3,953 | 499 | 12.6% | 24.9% | 4,467 | 3,958 | 520 | 13.2% | 25.1% | 4,310 |
| ストック型 | リフォーム事業 | 684 | 87 | 12.8% | 25.2% | 694 | 702 | 104 | 14.8% | 26.7% | 704 |
| | 不動産フィー事業 | 2,336 | 164 | 7.0% | 14.7% | 2,336 | 2,437 | 169 | 7.0% | 14.8% | 2,437 |
| | 小計 | 3,020 | 251 | 8.3% | 17.1% | 3,031 | 3,139 | 273 | 8.7% | 17.4% | 3,141 |
| 開発型 | 分譲住宅事業 | 684 | 54 | 7.9% | 18.1% | 796 | 799 | 77 | 9.6% | 19.9% | 821 |
| | マンション事業 | 316 | 18 | 5.9% | 15.6% | 460 | 288 | 33 | 11.7% | 20.6% | 643 |
| | 都市再開発事業 | 772 | 129 | 16.7% | 18.0% | 865 | 641 | 95 | 14.9% | 17.2% | 641 |
| | 小計 | 1,773 | 202 | 11.4% | 17.6% | 2,123 | 1,728 | 206 | 11.9% | 19.0% | 2,106 |
| | 国際事業 | 336 | 5 | 1.6% | 24.8% | 396 | 886 | 73 | 8.3% | 22.1% | 1,303 |
| | その他 | 412 | 2 | 0.7% | 13.7% | 400 | 381 | 7 | 1.8% | 15.4% | 390 |
| | 消去または全社 | - | △169 | - | - | - | - | △177 | - | - | - |
| | 合計 | 9,496 | 792 | 8.3% | 20.4% | 10,418 | 10,094 | 903 | 9.0% | 20.9% | 11,251 |

4. 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 | 2,000 | 4.7% |
| 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 | 185.48円 | 5.7% |
| ROA | 9.4% | 9.0% | — |
| 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% | — |

4. 通期見通し(セグメント情報)



■ 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 | 3,700 | △131 | △3.4% |
| | 賃貸住宅事業 | 4,403 | 4,460 | 56 | 1.3% |
| | 小計 | 8,234 | 8,160 | △74 | △0.9% |
| 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 | 1,590 | 169 | 12.0% |
| | 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 | 3,250 | △136 | △4.0% |
| 国際事業 | 1,821 | 3,000 | 1,178 | 64.7% | |
| その他 | 800 | 750 | △50 | △6.4% | |
| 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 | |
| 請負型 | 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% |
| ストック型 | 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% |
| 開発型 | 分譲住宅事業 | 1,518 | 1,610 | 91 | 6.0% |
| | マンション事業 | 864 | 1,060 | 195 | 22.6% |
| | 都市再開発事業 | 1,304 | 900 | △404 | △31.0% |
| | 小計 | 3,688 | 3,570 | △118 | △3.2% |
| 国際事業 | 1,588 | 2,900 | 1,311 | 82.6% | |
| その他 | 768 | 800 | 31 | 4.1% | |
| 合計 | 20,520 | 22,140 | 1,619 | 7.9% | |

■ 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 | 200 | 24 | 14.0% |
| | 不動産フィー事業 | 312 | 320 | 7 | 2.3% |
| | 小計 | 488 | 520 | 31 | 6.5% |
| 開発型 | 分譲住宅事業 | 88 | 135 | 46 | 53.0% |
| | 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 | 340 | △4 | △1.4% |
| 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 | △355 | △1 | - | |
| 合計 | 1,841 | 1,920 | 78 | 4.3% | |

■ 営業利益率

■ 売上総利益率

| 2016年度 実績 | 2017年度 計画 | 2016年度 実績 | 2017年度 計画 |
|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 12.9% | 13.1% | 26.2% | 26.6% |
| 13.8% | 14.0% | 24.5% | 24.7% |
| 13.4% | 13.6% | 25.3% | 25.5% |
| 13.1% | 14.3% | 25.6% | 26.4% |
| 6.7% | 6.6% | 14.4% | 14.5% |
| 8.1% | 8.3% | 16.9% | 17.2% |
| 6.2% | 8.5% | 16.3% | 18.9% |
| 3.4% | 10.5% | 12.1% | 18.4% |
| 17.9% | 13.9% | 19.8% | 16.4% |
| 10.2% | 10.5% | 16.8% | 18.1% |
| 13.8% | 10.0% | 23.7% | 19.4% |
| 0.9% | 0.7% | 14.0% | 16.0% |
| - | - | - | - |
| 9.1% | 9.0% | 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。