

積水ハウス株式会社

2018年1月期

(2017. 2. 1~2018. 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
 - 国際ビジネス
4. 通期見通し

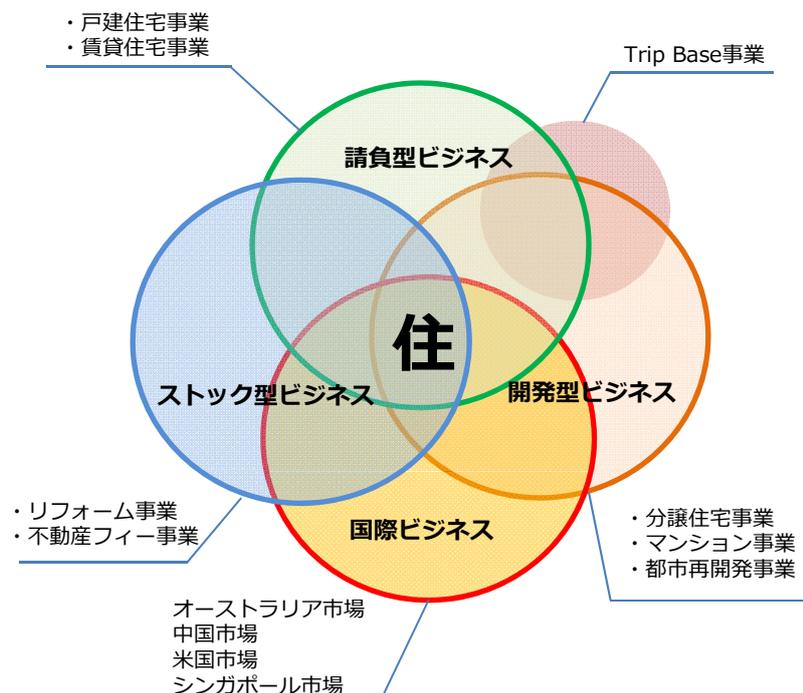
2018年3月8日

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4次中期経営計画の初年度は計画を上回る着地
5期連続の最高益更新、8期連続増益を達成

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戸建住宅、賃貸住宅ともに1棟当たり単価の上昇が継続。賃貸住宅は順調に進捗し増収増益となるも、戸建住宅が受注減少の影響を受け減収減益。
- スtock型ビジネス: リフォーム事業は高付加価値提案や賃貸住宅リフォームが好調に推移するとともにコスト削減効果も寄与し、利益率が改善。不動産フィー事業は、入居率が高水準を維持し、賃貸住宅事業からの物件供給に伴う管理室数の増加が継続したことから増収増益。
- 開発型ビジネス: マンションの受注が好調に推移。都市再開発事業は物件の追加売却もあり、計画を上回る。
- 国際ビジネス: 米国のシアトル・デンバーの賃貸住宅開発物件の売却や、オーストラリアのマンション引き渡し等が順調に進み、大幅な増収増益。

(単位: 億円)

	2016年度		2017年度			
	実績	利益率	実績	利益率	対前期増減額	前期比
売上高	20,269		21,593		1,324	6.5%
請負型	8,234		8,140		△94	△1.1%
ストック型	6,026		6,267		241	4.0%
開発型	3,386		3,367		△18	△0.6%
国際	1,821		3,067		1,245	68.4%
売上総利益	4,182	20.6%	4,450	20.6%	267	6.4%
請負型	2,082	25.3%	2,052	25.2%	△30	△1.5%
ストック型	1,018	16.9%	1,081	17.3%	63	6.2%
開発型	570	16.8%	637	18.9%	66	11.7%
国際	432	23.7%	598	19.5%	166	38.5%
販管費	2,341		2,495		154	6.6%
営業利益	1,841	9.1%	1,955	9.1%	113	6.2%
請負型	1,103	13.4%	1,089	13.4%	△14	△1.3%
ストック型	488	8.1%	528	8.4%	40	8.3%
開発型	344	10.2%	396	11.8%	51	15.1%
国際	251	13.8%	297	9.7%	45	18.2%
営業外収支	68		81		13	19.3%
経常利益	1,909	9.4%	2,036	9.4%	126	6.6%
特別利益	—		104		104	—
特別損失	56		181		124	219.3%
親会社株主に帰属する当期純利益	1,218	6.0%	1,332	6.2%	113	9.3%
EPS	175.48円		193.06円			

(営業外収支)
・持分法投資利益:
81億円(前期比△18億円)
・為替差益:10億円
(前期比+35億円)

(特別利益)
・関係会社株式売却益:104億円
(うち中国子会社3社:95億円)

(特別損失)
・減損損失:77億円
・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	2017年度	対前期増減額	前期比	2016年度	2017年度	対前期増減額	前期比
20,520	22,441	1,921	9.4%	8,938	9,786	847	9.5%

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 期末	対前期末 増減額	(負債・ 純資産の部)	2016年度 期末	2017年度 期末	対前期末 増減額
流動資産合計	13,550	15,726	2,176	流動負債合計	7,139	7,068	△70
販売用不動産*	9,803	10,781	977	固定負債合計	3,526	5,039	1,513
固定資産合計	8,298	8,463	164	負債合計	10,666	12,108	1,442
資産合計	21,848	24,190	2,341	純資産合計	11,182	12,081	898
				負債・純資産合計	21,848	24,190	2,341

*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の買収等により大幅増加

・ハイブリッド社債の発行: 1,200億円

・為替換算調整勘定の増加: 37億円

▶ 有利子負債の状況

	2016年度	2017年度	対前期 増減
有利子負債(億円)	4,910	6,220	1,310
D/Eレシオ	44.5%	52.1%	7.6p
※ハイブリッド社債考慮後のD/Eレシオ		※44.8%	
自己資本比率	50.5%	49.4%	△1.1p

▶ キャッシュ・フローの状況

(単位:億円)

	2016年度	2017年度	対前期 増減額
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,158	1,653	495
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,073	△761	312
フリー・キャッシュ・フロー	84	892	807
財務活動によるキャッシュ・フロー	55	301	246
現金および現金同等物の増減額 (△は減少)	123	1,199	1,076
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	2,047	3,246	

【主な増減要因】

・Woodside Homesの買収

・ハイブリッド社債の発行

▶ 投資の状況

(単位:億円)

	2016年度	2017年度	対前期 増減額	2018年度 通期計画
資本的支出	982	687	△294	600
減価償却費	231	219	△11	220

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 実績	2017年度 実績	対前期 増減額	前期比
戸建住宅事業	3,831	3,711	△119	△3.1%
賃貸住宅事業	4,403	4,428	25	0.6%
合計	8,234	8,140	△94	△1.1%

売上総利益率		
2016年度 実績	2017年度 実績	対前期 増減
26.2%	26.2%	±0.0p
24.5%	24.4%	△0.1p
25.3%	25.2%	△0.1p

	営業利益			
	2016年度 実績	2017年度 実績	対前期 増減額	前期比
戸建住宅事業	495	480	△14	△3.0%
賃貸住宅事業	608	608	0	0.1%
合計	1,103	1,089	△14	△1.3%

営業利益率		
2016年度 実績	2017年度 実績	対前期 増減
12.9%	12.9%	±0.0p
13.8%	13.7%	△0.1p
13.4%	13.4%	±0.0p

	受注高			
	2016年度 実績	2017年度 実績	対前期 増減額	前期比
戸建住宅事業	3,820	3,626	△193	△5.1%
賃貸住宅事業	4,617	4,632	14	0.3%
合計	8,437	8,258	△179	△2.1%

1棟当たり単価		
2016年度 実績	2017年度 実績	対前期 増減額
3,729万円	3,807万円	78万円
8,361万円	9,395万円	1,034万円

■戸建住宅事業

グリーンファースト ゼロ比率:76.6%
3・4階建て比率(金額ベース):10.7%

■賃貸住宅事業

3・4階建て比率(金額ベース):63.3%

▶ ストック型ビジネス

(単位:億円)

	売上高			
	2016年度 実績	2017年度 実績	対前期 増減額	前期比
リフォーム事業	1,334	1,368	33	2.5%
不動産フィー事業	4,691	4,898	207	4.4%
合計	6,026	6,267	241	4.0%

売上総利益率		
2016年度 実績	2017年度 実績	対前期 増減
25.6%	26.8%	1.2p
14.4%	14.6%	0.2p
16.9%	17.3%	0.4p

	営業利益			
	2016年度 実績	2017年度 実績	対前期 増減額	前期比
リフォーム事業	175	197	22	12.6%
不動産フィー事業	312	331	18	5.9%
合計	488	528	40	8.3%

営業利益率		
2016年度 実績	2017年度 実績	対前期 増減
13.1%	14.4%	1.3p
6.7%	6.8%	0.1p
8.1%	8.4%	0.3p

	受注高			
	2016年度 実績	2017年度 実績	対前期 増減額	前期比
リフォーム事業	1,345	1,378	32	2.4%
不動産フィー事業	4,691	4,898	207	4.4%
合計	6,036	6,277	240	4.0%

■不動産フィー事業

管理室数:60.1万室
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			
	2016年度実績	2017年度実績	対前期増減額	前期比
分譲住宅事業	1,420	1,554	134	9.5%
マンション事業	661	774	113	17.2%
都市再開発事業	1,304	1,037	△267	△20.5%
合計	3,386	3,367	△18	△0.6%

売上総利益率		
2016年度実績	2017年度実績	対前期増減
16.3%	18.8%	2.5p
12.1%	19.0%	6.9p
19.8%	19.1%	△0.7p
16.8%	18.9%	2.1p

	営業利益			
	2016年度実績	2017年度実績	対前期増減額	前期比
分譲住宅事業	88	134	46	52.6%
マンション事業	22	92	69	310.4%
都市再開発事業	234	169	△64	△27.4%
合計	344	396	51	15.1%

営業利益率		
2016年度実績	2017年度実績	対前期増減
6.2%	8.7%	2.5p
3.4%	11.9%	8.5p
17.9%	16.4%	△1.5p
10.2%	11.8%	1.6p

	受注高			
	2016年度実績	2017年度実績	対前期増減額	前期比
分譲住宅事業	1,518	1,536	17	1.2%
マンション事業	864	1,125	260	30.1%
都市再開発事業	1,304	1,325	20	1.6%
合計	3,688	3,987	298	8.1%

■都市再開発事業

物件売却による売上高:578億円

同 営業利益:99億円

▶ 国際ビジネス

(単位:億円)

国際事業	2016年度実績	2017年度実績	対前期増減額	前期比
売上高	1,821	3,067	1,245	68.4%
営業利益	251	297	45	18.2%
受注高	1,588	3,164	1,575	99.2%

国際事業	2016年度実績	2017年度実績	対前期増減
売上総利益率	23.7%	19.5%	△4.2p
営業利益率	13.8%	9.7%	△4.1p

■国際事業 国別詳細

2017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
オーストラリア	615	99	100	1,576	452
中国	379	24	25	1,929	363
米国	2,071	183	164	4,003	2,348
シンガポール※	-	-	7	319	-
その他共通費	-	△10	△10	-	-
合計	3,067	297	287	7,829	3,164

※ 持分法適用

3. セグメント情報



(単位: 億円)

	2016年度 実績					2017年度 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	3,831	495	12.9%	26.2%	3,820	3,711	480	12.9%	26.2%	3,626
	賃貸住宅事業	4,403	608	13.8%	24.5%	4,617	4,428	608	13.7%	24.4%	4,632
	小計	8,234	1,103	13.4%	25.3%	8,437	8,140	1,089	13.4%	25.2%	8,258
ストック型	リフォーム事業	1,334	175	13.1%	25.6%	1,345	1,368	197	14.4%	26.8%	1,378
	不動産フィー事業	4,691	312	6.7%	14.4%	4,691	4,898	331	6.8%	14.6%	4,898
	小計	6,026	488	8.1%	16.9%	6,036	6,267	528	8.4%	17.3%	6,277
開発型	分譲住宅事業	1,420	88	6.2%	16.3%	1,518	1,554	134	8.7%	18.8%	1,536
	マンション事業	661	22	3.4%	12.1%	864	774	92	11.9%	19.0%	1,125
	都市再開発事業	1,304	234	17.9%	19.8%	1,304	1,037	169	16.4%	19.1%	1,325
	小計	3,386	344	10.2%	16.8%	3,688	3,367	396	11.8%	18.9%	3,987
国際事業	1,821	251	13.8%	23.7%	1,588	3,067	297	9.7%	19.5%	3,164	
その他	800	7	0.9%	14.0%	768	751	12	1.6%	15.2%	753	
消去または全社	-	△353	-	-	-	-	△369	-	-	-	
合計	20,269	1,841	9.1%	20.6%	20,520	21,593	1,955	9.1%	20.6%	22,441	

4. 通期見通し

(単位: 億円)

	2017年度 実績	2018年度	
		計画	前期比
売上高	21,593	21,850	1.2%
売上総利益	4,450	4,600	3.4%
営業利益	1,955	2,000	2.3%
経常利益	2,036	2,060	1.1%
親会社株主に帰属する 当期純利益	1,332	1,360	2.1%
EPS	193.06円	197.07円	2.0%
ROA	9.0%	8.6%	—
ROE	11.6%	11.1%	—
1株当たり配当金	77.00円	79.00円	2.00円
配当性向	39.9%	40.1%	—

4. 通期見通し(セグメント情報)



■ 売上高

(単位:億円)

	2017年度 実績	2018年度(通期)			
		計画	対前期 増減額	前期比	
請負型	戸建住宅事業	3,711	3,610	△101	△2.7%
	賃貸住宅事業	4,428	4,530	101	2.3%
	小計	8,140	8,140	△0	△0.0%
ストック型	リフォーム事業	1,368	1,440	71	5.2%
	不動産フィー事業	4,898	5,110	211	4.3%
	小計	6,267	6,550	282	4.5%
開発型	分譲住宅事業	1,554	1,560	5	0.3%
	マンション事業	774	860	85	11.0%
	都市再開発事業	1,037	940	△97	△9.4%
	小計	3,367	3,360	△7	△0.2%
国際事業	3,067	3,000	△67	△2.2%	
その他	751	800	48	6.5%	
合計	21,593	21,850	256	1.2%	

■ 受注高

(単位:億円)

	2017年度 実績	2018年度(通期)		
		計画	対前期 増減額	前期比
請負型	3,626	3,710	83	2.3%
ストック型	4,632	4,650	18	0.4%
開発型	8,258	8,360	101	1.2%
国際事業	1,378	1,450	71	5.2%
その他	4,898	5,110	211	4.3%
合計	6,277	6,560	282	4.5%
請負型	1,536	1,600	63	4.1%
ストック型	1,125	880	△245	△21.8%
開発型	1,325	660	△665	△50.2%
国際事業	3,987	3,140	△847	△21.3%
その他	3,164	3,000	△164	△5.2%
合計	753	800	46	6.1%
合計	22,441	21,860	△581	△2.6%

■ 営業利益

(単位:億円)

	2017年度 実績	2018年度(通期)			
		計画	対前期 増減額	前期比	
請負型	戸建住宅事業	480	450	△30	△6.3%
	賃貸住宅事業	608	620	11	1.8%
	小計	1,089	1,070	△19	△1.8%
ストック型	リフォーム事業	197	215	17	8.8%
	不動産フィー事業	331	350	18	5.6%
	小計	528	565	36	6.8%
開発型	分譲住宅事業	134	135	0	0.3%
	マンション事業	92	85	△7	△7.9%
	都市再開発事業	169	180	10	5.9%
	小計	396	400	3	0.8%
国際事業	297	330	32	10.9%	
その他	12	15	2	21.6%	
消去または全社	△369	△380	△10	-	
合計	1,955	2,000	44	2.3%	

■ 営業利益率

■ 売上総利益率

2017年度 実績	2018年度 計画	2017年度 実績	2018年度 計画
12.9%	12.5%	26.2%	26.3%
13.7%	13.7%	24.4%	24.5%
13.4%	13.1%	25.2%	25.3%
14.4%	14.9%	26.8%	27.1%
6.8%	6.8%	14.6%	14.7%
8.4%	8.6%	17.3%	17.4%
8.7%	8.7%	18.8%	18.9%
11.9%	9.9%	19.0%	17.4%
16.4%	19.1%	19.1%	21.8%
11.8%	11.9%	18.9%	19.3%
9.7%	11.0%	19.5%	22.0%
1.6%	1.9%	15.2%	15.6%
-	-	-	-
9.1%	9.2%	20.6%	21.1%

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。