

積水ハウス株式会社

2019年1月期 第1四半期

(2018. 2. 1～2018. 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

2018年6月8日

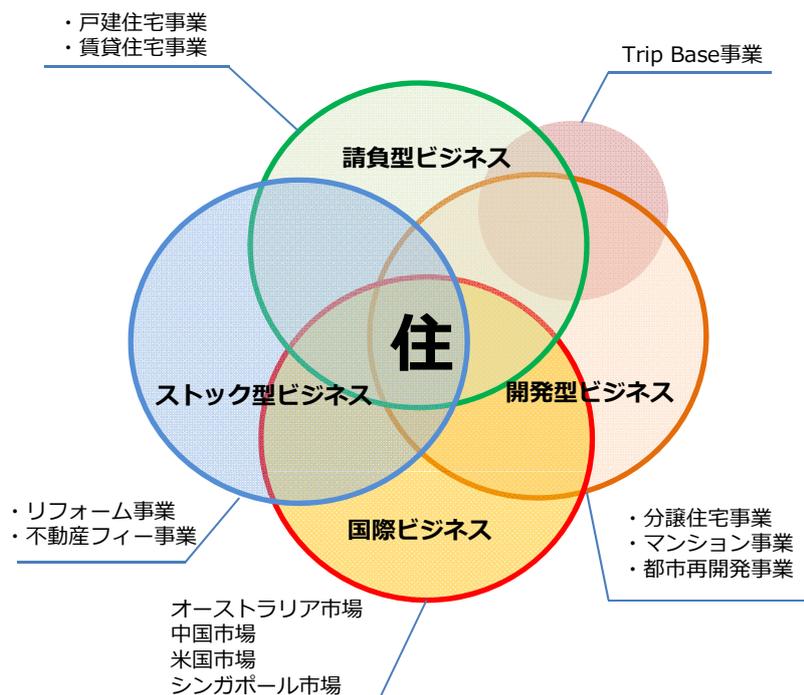
(注)本資料の2017年度1Q実績につきましては、Woodside Homes Company, LLC買収によるのれんの額等の見直しを反映しております。詳細につきましては、2019年1月期 第1四半期決算短信 P.10の記載事項をご参照下さい。

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1四半期としては過去最高の売上高を達成するも、営業利益は請負型ビジネスの減収などにより減益。

通期業績予想に対しては会社計画に沿って推移。

▶ 決算ハイライト

- 請負型ビジネス : 受注減少の影響を受け減収減益。高付加価値商品の販売注力により、1棟当たり単価の上昇は継続。4月に営業の専門性強化や非住宅分野の取り込みに向けた組織再編を行い、販売体制を強化。5月にZEH補助金がスタートし、受注獲得を目指す。
- スtock型ビジネス : 賃貸住宅リフォームが好調に推移し、リフォーム事業は増収増益。高付加価値リフォーム提案の強化により利益率も改善。不動産フィー事業では、管理室数の増加に加え、入居率も高水準を維持し増収増益。
- 開発型ビジネス : 分譲住宅事業は減収減益となるものの、分譲マンションの引渡し増加や、物件売却が順調に進み、増収増益。
- 国際ビジネス : 米国の住宅販売事業が順調に推移。中国太倉市のマンション引渡しも進む。オーストラリアはマンションの引渡しの端境期により減収。利益面では中国とオーストラリアの固定費負担を吸収できず営業損失を計上。

(単位:億円)

	2017年度 1Q		2018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	4,407		4,599		192	4.4%
請負型	1,779		1,707		△71	△4.0%
ストック型	1,510		1,571		60	4.0%
開発型	595		789		194	32.7%
国際	328		347		19	5.8%
売上総利益	918	20.8%	929	20.2%	10	1.1%
請負型	434	24.4%	398	23.3%	△36	△8.4%
ストック型	267	17.7%	287	18.3%	20	7.5%
開発型	126	21.2%	161	20.5%	35	28.3%
国際	69	21.3%	66	19.0%	△3	△5.4%
販管費	583		617		34	6.0%
営業利益	335	7.6%	311	6.8%	△24	△7.2%
請負型	193	10.9%	161	9.4%	△32	△16.7%
ストック型	130	8.6%	144	9.2%	13	10.6%
開発型	75	12.7%	100	12.8%	25	33.5%
国際	17	5.3%	△2	△0.6%	△19	—
営業外収支	16		10		△6	△40.1%
経常利益	352	8.0%	321	7.0%	△31	△8.8%
特別利益	8		—		△8	—
特別損失	2		2		0	4.3%
親会社株主に帰属する四半期純利益	256	5.8%	223	4.9%	△33	△12.9%
EPS	37.21円		32.42円			

(営業外収支)
 ・持分法投資利益:17億円
 (前期比△3億円)
 ・為替差損:1億円
 (前期比△1億円)

▶ 受注状況

(単位:億円)

受注高				受注残高			
2017年度1Q実績	2018年度1Q実績	対前期増減額	前期比	2017年度末	2018年度1Q末	前期末比増減額	前期末比増減率
5,396	4,983	△413	△7.7%	9,786	10,170	384	3.9%

2. 財政状態



▶ 連結貸借対照表

(単位:億円)

(資産の部)	2017年度 期末	2018年度 1Q末	前期末比 増減額	(負債・ 純資産の部)	2017年度 期末	2018年度 1Q末	前期末比 増減額
流動資産合計	15,726	14,242	△1,484	流動負債合計	7,068	5,877	△1,191
販売用不動産*	10,781	10,798	17	固定負債合計	5,039	5,126	86
固定資産合計	8,463	8,495	31	負債合計	12,108	11,003	△1,105
資産合計	24,190	22,737	△1,452	純資産合計	12,081	11,733	△347
				負債・純資産合計	24,190	22,737	△1,452

*分譲建物・分譲土地・未成分譲土地の合計

【主な増減要因】

- ・流動資産:仕入債務や法人税等の支払いによる現金預金の減少
- ・純資産:為替換算調整勘定の減少

▶ 有利子負債の状況

	2017年度 期末	2018年度 1Q末	前期末比 増減
有利子負債(億円)	6,220	6,232	11
D/Eレシオ	52.1%	53.7%	1.6p
ハイブリッド社債考慮後のD/Eレシオ	44.8%	46.1%	1.3p
自己資本比率	49.4%	51.1%	1.7p

▶ キャッシュ・フローの状況

(単位:億円)

	2017年度 1Q実績	2018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	△919	△1,182	△263
投資活動によるキャッシュ・フロー	△526	△173	353
フリー・キャッシュ・フロー	△1,445	△1,355	89
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,230	△82	△1,312
現金および現金同等物の増減額 (△は減少)	△234	△1,478	△1,244
現金および現金同等物の期首残高	2,047	3,246	
現金および現金同等物の期末残高	1,813	1,768	

【主な増減要因】

- ・たな卸資産の増加:427億円

▶ 投資の状況

(単位:億円)

	2017年度 1Q実績	2018年度 1Q実績	対前期 増減額	2018年度 通期計画
資本的支出	116	147	31	600
減価償却費	54	53	△0	220

3. セグメント情報



▶ 請負型ビジネス

(単位:億円)

	売上高			
	2017年度 1Q実績	2018年度 1Q実績	対前期 増減額	前期比
戸建住宅事業	773	725	△48	△6.2%
賃貸住宅事業	1,005	982	△22	△2.3%
合計	1,779	1,707	△71	△4.0%

売上総利益率		
2017年度 1Q実績	2018年度 1Q実績	対前期 増減
25.2%	24.2%	△1.0p
23.8%	22.6%	△1.2p
24.4%	23.3%	△1.1p

	営業利益			
	2017年度 1Q実績	2018年度 1Q実績	対前期 増減額	前期比
戸建住宅事業	71	57	△14	△20.0%
賃貸住宅事業	122	104	△18	△14.8%
合計	193	161	△32	△16.7%

営業利益率		
2017年度 1Q実績	2018年度 1Q実績	対前期 増減
9.3%	7.9%	△1.4p
12.1%	10.6%	△1.5p
10.9%	9.4%	△1.5p

	受注高			
	2017年度 1Q実績	2018年度 1Q実績	対前期 増減額	前期比
戸建住宅事業	915	883	△31	△3.4%
賃貸住宅事業	1,077	1,017	△60	△5.6%
合計	1,993	1,901	△91	△4.6%

1棟当たり単価		
2017年度 実績	2018年度 1Q実績	対前期 増減額
3,807万円	3,946万円	139万円
9,395万円	10,510万円	1,115万円

■戸建住宅事業

グリーンファースト ゼロ比率:83.0%
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):68.9%

▶ スtock型ビジネス

(単位:億円)

	売上高			
	2017年度 1Q実績	2018年度 1Q実績	対前期 増減額	前期比
リフォーム事業	285	286	1	0.4%
不動産フィー事業	1,224	1,284	59	4.9%
合計	1,510	1,571	60	4.0%

売上総利益率		
2017年度 1Q実績	2018年度 1Q実績	対前期 増減
26.1%	27.3%	1.2p
15.7%	16.3%	0.6p
17.7%	18.3%	0.6p

	営業利益			
	2017年度 1Q実績	2018年度 1Q実績	対前期 増減額	前期比
リフォーム事業	34	37	2	8.7%
不動産フィー事業	95	106	10	11.3%
合計	130	144	13	10.6%

営業利益率		
2017年度 1Q実績	2018年度 1Q実績	対前期 増減
12.0%	13.0%	1.0p
7.8%	8.3%	0.5p
8.6%	9.2%	0.6p

	受注高			
	2017年度 1Q実績	2018年度 1Q実績	対前期 増減額	前期比
リフォーム事業	347	365	17	5.2%
不動産フィー事業	1,224	1,284	59	4.9%
合計	1,572	1,650	77	4.9%

■不動産フィー事業

管理室数:60.7万室
入居率:97.9%

※入居率については、従来「月末時点」の数値を公表しておりましたが、当期より「月内」の数値を表示しております。

3. セグメント情報



▶ 開発型ビジネス

(単位:億円)

	売上高			
	2017年度 1Q実績	2018年度 1Q実績	対前期 増減額	前期比
分譲住宅事業	300	286	△14	△4.9%
マンション事業	172	339	166	96.7%
都市再開発事業	121	164	42	34.9%
合計	595	789	194	32.7%

売上総利益率		
2017年度 1Q実績	2018年度 1Q実績	対前期 増減
19.9%	18.5%	△1.4p
21.3%	19.6%	△1.7p
24.3%	25.8%	1.5p
21.2%	20.5%	△0.7p

	営業利益			
	2017年度 1Q実績	2018年度 1Q実績	対前期 増減額	前期比
分譲住宅事業	24	16	△8	△35.0%
マンション事業	25	48	22	87.9%
都市再開発事業	25	36	11	45.6%
合計	75	100	25	33.5%

営業利益率		
2017年度 1Q実績	2018年度 1Q実績	対前期 増減
8.2%	5.6%	△2.6p
14.9%	14.2%	△0.7p
20.6%	22.2%	1.6p
12.7%	12.8%	0.1p

	受注高			
	2017年度 1Q実績	2018年度 1Q実績	対前期 増減額	前期比
分譲住宅事業	429	419	△9	△2.3%
マンション事業	316	226	△90	△28.6%
都市再開発事業	195	166	△28	△14.5%
合計	941	813	△128	△13.7%

■都市再開発事業
 物件売却による売上高:46億円
 同 営業利益:14億円

▶ 国際ビジネス

(単位:億円)

国際事業	2017年度 1Q実績	2018年度 1Q実績	対前期 増減額	前期比
売上高	328	347	19	5.8%
営業利益	17	△2	△19	—
受注高	717	460	△256	△35.8%

国際事業	2017年度 1Q実績	2018年度 1Q実績	対前期 増減
売上 総利益率	21.3%	19.0%	△2.3p
営業 利益率	5.3%	△0.6%	△5.9p

■ 国別詳細

2018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	14	△4	△3	1,540	15
中国	53	△4	△3	1,859	38
米国	279	9	5	3,981	406
シンガポール※	-	-	10	317	-
その他共通費	-	△2	△2	-	-
合計	347	△2	6	7,698	460

※持分法適用

3. セグメント情報



(単位: 億円)

	2017年度 1Q実績					2018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	773	71	9.3%	25.2%	915	725	57	7.9%	24.2%	883
	賃貸住宅事業	1,005	122	12.1%	23.8%	1,077	982	104	10.6%	22.6%	1,017
	小計	1,779	193	10.9%	24.4%	1,993	1,707	161	9.4%	23.3%	1,901
ストック型	リフォーム事業	285	34	12.0%	26.1%	347	286	37	13.0%	27.3%	365
	不動産フィー事業	1,224	95	7.8%	15.7%	1,224	1,284	106	8.3%	16.3%	1,284
	小計	1,510	130	8.6%	17.7%	1,572	1,571	144	9.2%	18.3%	1,650
開発型	分譲住宅事業	300	24	8.2%	19.9%	429	286	16	5.6%	18.5%	419
	マンション事業	172	25	14.9%	21.3%	316	339	48	14.2%	19.6%	226
	都市再開発事業	121	25	20.6%	24.3%	195	164	36	22.2%	25.8%	166
	小計	595	75	12.7%	21.2%	941	789	100	12.8%	20.5%	813
国際事業	328	17	5.3%	21.3%	717	347	△2	△0.6%	19.0%	460	
その他	193	0	0.3%	15.1%	171	182	△4	△2.5%	13.2%	157	
消去または全社	-	△81	-	-	-	-	△88	-	-	-	
合計	4,407	335	7.6%	20.8%	5,396	4,599	311	6.8%	20.2%	4,983	

<参考>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%	—

■ 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%
その他	1,378	1,450	71	5.2%
合計	4,898	5,110	211	4.3%
小計	6,277	6,560	282	4.5%
分譲住宅事業	1,536	1,600	63	4.1%
マンション事業	1,125	880	△245	△21.8%
都市再開発事業	1,325	660	△665	△50.2%
小計	3,987	3,140	△847	△21.3%
国際事業	3,164	3,000	△164	△5.2%
その他	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。