

積水ハウス株式会社

2019年1月期 第2四半期

(2018. 2. 1～2018. 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

2018年9月6日

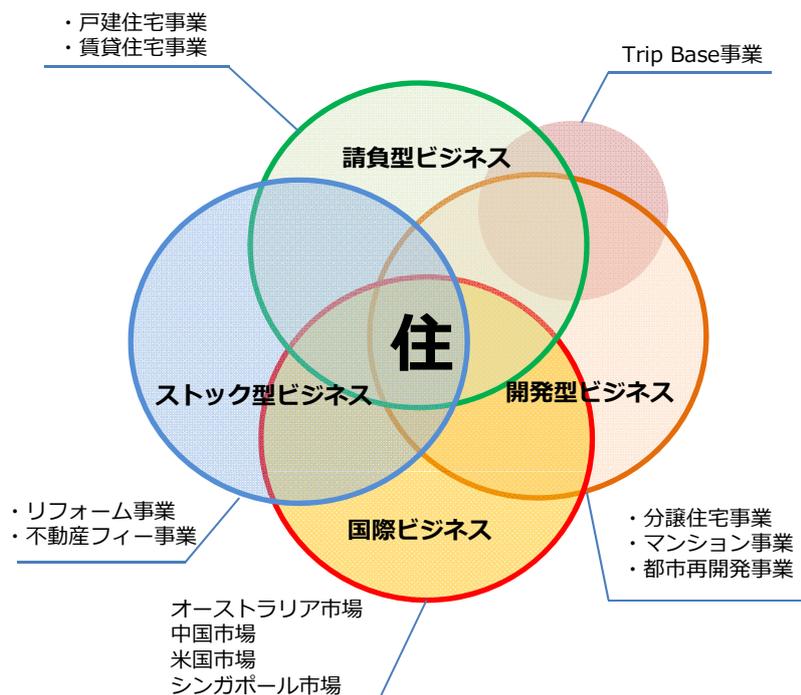
(注)本資料の2017年度2Q実績につきましては、Woodside Homes Company, LLC買収によるのれんの額等の見直しを反映しております。詳細につきましては、2019年1月期 第2四半期決算短信 P.10の記載事項をご参照下さい。

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

ストック型ビジネスの収益は伸長するも、請負型ビジネスが伸び悩み、減収減益。

➤ 決算ハイライト

- 請負型ビジネス:1棟当たり単価は戸建住宅、賃貸住宅ともに上昇。戸建住宅のZEH比率は79%、賃貸住宅の3・4階建比率は68%と、当社の中高級路線の販売戦略は堅持するものの、受注減少の影響を受け、減収減益。
- スtock型ビジネス:リフォーム事業では、戸建オーナー向けにメンテナンスリフォームから生活提案を行う提案型リフォームや省エネリノベーション等の環境型リフォームへのシフトや、賃貸住宅向けリフォームが順調に進捗。不動産フィー事業では、管理室数の増加と安定的な高入居率の維持により、増収増益。
- 開発型ビジネス:マンション事業では大型物件の引渡しや、都市再開発事業に於けるリートへの物件売却等が奏功し増収増益。
- 国際ビジネス:減収減益となるも、オーストラリア、米国の物件引渡しが4Qに集中しているため、会社計画に則して推移。米国の住宅販売事業は順調に進捗。

(単位:億円)

	2017年度 2Q		2018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	10,094		10,026		△68	△0.7%
請負型	3,958		3,721		△236	△6.0%
ストック型	3,139		3,276		136	4.4%
開発型	1,728		1,834		105	6.1%
国際	886		820		△65	△7.4%
売上総利益	2,094	20.7%	2,043	20.4%	△51	△2.4%
請負型	995	25.1%	890	23.9%	△105	△10.6%
ストック型	547	17.4%	596	18.2%	48	8.9%
開発型	328	19.0%	357	19.5%	29	8.8%
国際	181	20.5%	163	19.9%	△17	△9.9%
販管費	1,204		1,256		52	4.3%
営業利益	890	8.8%	786	7.8%	△103	△11.6%
請負型	520	13.2%	421	11.3%	△99	△19.1%
ストック型	273	8.7%	308	9.4%	34	12.7%
開発型	206	11.9%	231	12.6%	25	12.1%
国際	59	6.7%	19	2.4%	△39	△66.6%
営業外収支	52		39		△13	△25.2%
経常利益	942	9.3%	825	8.2%	△116	△12.4%
特別利益	8		1		△7	△79.6%
特別損失	93		7		△85	△91.7%
親会社株主に帰属する 四半期純利益	601	6.0%	578	5.8%	△23	△3.9%

(営業外収支)
 ・持分法投資利益:
 43億円(前期比+1億円)
 ・為替差損:△3億円
 (前期比△8億円)

EPS	87.18円		83.82円			
-----	--------	--	--------	--	--	--

➤ 受注状況

(単位:億円)

受注高				受注残高			
2017年度 2Q実績	2018年度 2Q実績	対前期 増減額	前期比	2017年度末	2018年度 2Q末	前期末比 増減額	前期末比
11,251	10,687	△564	△5.0%	9,786	10,446	660	6.8%

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 2Q末	前期末比 増減額	(負債・ 純資産の部)	2017年度 期末	2018年度 2Q末	前期末比 増減額
流動資産合計	15,726	15,132	△593	流動負債合計	7,068	6,451	△617
販売用不動産*	10,781	11,056	275	固定負債合計	5,039	5,035	△4
				負債合計	12,108	11,487	△621
固定資産合計	8,463	8,449	△13	純資産合計	12,081	12,095	13
				為替換算調整勘定	506	306	△200
資産合計	24,190	23,582	△607	負債・純資産合計	24,190	23,582	△607

*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:販売用不動産が増加する一方、仕入債務や法人税等の支払いによる現金預金の減少

▶ 有利子負債の状況

	2017年度 期末	2018年度 2Q末	前期末比 増減
有利子負債(億円)	6,220	6,435	214
D/Eレシオ	52.1%	53.8%	1.7p
ハイブリッド社債考慮後のD/Eレシオ	44.8%	46.5%	1.7p
自己資本比率	49.4%	50.7%	1.3p

▶ キャッシュ・フローの状況

(単位:億円)

	2017年度 2Q実績	2018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	△29	△622	△592
投資活動によるキャッシュ・フロー	△616	△296	319
フリー・キャッシュ・フロー	△646	△919	△273
財務活動によるキャッシュ・フロー	725	40	△685
現金および現金同等物の増減額 (△は減少)	62	△919	△981
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	2,109	2,327	

【主な増減要因】

・たな卸資産の増加:233億円

▶ 投資の状況

(単位:億円)

	2017年度 2Q実績	2018年度 2Q実績	対前期 増減額	2018年度 通期計画
資本的支出	266	263	△2	700
減価償却費	109	109	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 2Q実績	2018年度 2Q実績	対前期 増減額	前期比
戸建住宅事業	1,855	1,684	△171	△9.3%
賃貸住宅事業	2,102	2,037	△65	△3.1%
合計	3,958	3,721	△236	△6.0%

売上総利益率		
2017年度 2Q実績	2018年度 2Q実績	対前期 増減
26.1%	24.9%	△1.2p
24.3%	23.1%	△1.2p
25.1%	23.9%	△1.2p

	営業利益			
	2017年度 2Q実績	2018年度 2Q実績	対前期 増減額	前期比
戸建住宅事業	243	185	△57	△23.7%
賃貸住宅事業	277	235	△41	△15.1%
合計	520	421	△99	△19.1%

営業利益率		
2017年度 2Q実績	2018年度 2Q実績	対前期 増減
13.1%	11.0%	△2.1p
13.2%	11.6%	△1.6p
13.2%	11.3%	△1.9p

	受注高			
	2017年度 2Q実績	2018年度 2Q実績	対前期 増減額	前期比
戸建住宅事業	1,937	1,904	△33	△1.7%
賃貸住宅事業	2,372	2,102	△269	△11.4%
合計	4,310	4,007	△303	△7.0%

1棟当たり単価		
2017年度 実績	2018年度 2Q実績	対前期 増減額
3,807万円	3,902万円	95万円
9,395万円	10,060万円	665万円

■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):10.9%

■賃貸住宅事業

3・4階建て比率(金額ベース):68.2%

▶ スtock型ビジネス

(単位:億円)

	売上高			
	2017年度 2Q実績	2018年度 2Q実績	対前期 増減額	前期比
リフォーム事業	702	713	11	1.6%
不動産フィー事業	2,437	2,562	125	5.1%
合計	3,139	3,276	136	4.4%

売上総利益率		
2017年度 2Q実績	2018年度 2Q実績	対前期 増減
26.7%	27.1%	0.4p
14.8%	15.7%	0.9p
17.4%	18.2%	0.8p

	営業利益			
	2017年度 2Q実績	2018年度 2Q実績	対前期 増減額	前期比
リフォーム事業	104	107	3	3.3%
不動産フィー事業	169	201	31	18.4%
合計	273	308	34	12.7%

営業利益率		
2017年度 2Q実績	2018年度 2Q実績	対前期 増減
14.8%	15.1%	0.3p
7.0%	7.8%	0.8p
8.7%	9.4%	0.7p

	受注高			
	2017年度 2Q実績	2018年度 2Q実績	対前期 増減額	前期比
リフォーム事業	704	743	39	5.6%
不動産フィー事業	2,437	2,562	125	5.1%
合計	3,141	3,305	164	5.2%

■不動産フィー事業

管理室数:61.2万室
入居率:97.6%

※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 2Q実績	2018年度 2Q実績	対前期 増減額	前期比
分譲住宅事業	799	739	△59	△7.5%
マンション事業	288	503	215	74.6%
都市再開発事業	641	591	△49	△7.8%
合計	1,728	1,834	105	6.1%

売上総利益率		
2017年度 2Q実績	2018年度 2Q実績	対前期 増減
19.9%	18.4%	△1.5p
20.6%	18.9%	△1.7p
17.2%	21.3%	4.1p
19.0%	19.5%	0.5p

	営業利益			
	2017年度 2Q実績	2018年度 2Q実績	対前期 増減額	前期比
分譲住宅事業	77	52	△24	△32.0%
マンション事業	33	63	29	88.8%
都市再開発事業	95	115	19	20.8%
合計	206	231	25	12.1%

営業利益率		
2017年度 2Q実績	2018年度 2Q実績	対前期 増減
9.6%	7.1%	△2.5p
11.7%	12.6%	0.9p
14.9%	19.5%	4.6p
11.9%	12.6%	0.7p

	受注高			
	2017年度 2Q実績	2018年度 2Q実績	対前期 増減額	前期比
分譲住宅事業	821	809	△11	△1.4%
マンション事業	643	471	△171	△26.7%
都市再開発事業	641	448	△192	△30.0%
合計	2,106	1,730	△375	△17.8%

■都市再開発事業

物件売却による売上高:354億円
同 売上利益:67億円

▶ 国際ビジネス

(単位:億円)

国際事業	2017年度 2Q実績	2018年度 2Q実績	対前期 増減額	前期比
売上高	886	820	△65	△7.4%
営業利益	59	19	△39	△66.6%
受注高	1,303	1,225	△78	△6.0%

国際事業	2017年度 2Q実績	2018年度 2Q実績	対前期 増減
売上 総利益率	20.5%	19.9%	△0.6p
営業 利益率	6.7%	2.4%	△4.3p

■国際事業 国別詳細

2018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	47	△8	△7	1,617	131
中国	109	△7	△5	1,811	165
米国	663	40	30	4,374	927
シンガポール※	—	—	19	416	—
その他共通費	—	△5	△5	—	—
合計	820	19	32	8,220	1,225

※ 持分法適用

3. セグメント情報



(単位: 億円)

		2017年度 2Q実績					2018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	1,855	243	13.1%	26.1%	1,937	1,684	185	11.0%	24.9%	1,904
	賃貸住宅事業	2,102	277	13.2%	24.3%	2,372	2,037	235	11.6%	23.1%	2,102
	小計	3,958	520	13.2%	25.1%	4,310	3,721	421	11.3%	23.9%	4,007
ストック型	リフォーム事業	702	104	14.8%	26.7%	704	713	107	15.1%	27.1%	743
	不動産フィー事業	2,437	169	7.0%	14.8%	2,437	2,562	201	7.8%	15.7%	2,562
	小計	3,139	273	8.7%	17.4%	3,141	3,276	308	9.4%	18.2%	3,305
開発型	分譲住宅事業	799	77	9.6%	19.9%	821	739	52	7.1%	18.4%	809
	マンション事業	288	33	11.7%	20.6%	643	503	63	12.6%	18.9%	471
	都市再開発事業	641	95	14.9%	17.2%	641	591	115	19.5%	21.3%	448
	小計	1,728	206	11.9%	19.0%	2,106	1,834	231	12.6%	19.5%	1,730
	国際事業	886	59	6.7%	20.5%	1,303	820	19	2.4%	19.9%	1,225
	その他	381	7	1.8%	15.4%	390	373	△0	△0.2%	14.0%	418
	消去または全社	-	△177	-	-	-	-	△193	-	-	-
	合計	10,094	890	8.8%	20.7%	11,251	10,026	786	7.8%	20.4%	10,687

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	21,660	0.3%
売上総利益	4,450	4,450	△0.0%
営業利益	1,955	1,850	△5.4%
経常利益	2,036	1,900	△6.7%
親会社株主に帰属する 当期純利益	1,332	1,270	△4.7%
EPS	193.06円	184.03円	△4.7%
ROA	9.0%	8.0%	—
ROE	11.6%	10.5%	—
1株当たり配当金	77.00円	79.00円	2.00円
配当性向	39.9%	42.9%	—

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	4,220	△208	△4.7%
	小計	8,140	7,830	△310	△3.8%
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	5,140	241	4.9%
	小計	6,267	6,580	312	5.0%
開発型	分譲住宅事業	1,554	1,470	△84	△5.5%
	マンション事業	774	890	115	14.8%
	都市再開発事業	1,037	1,230	192	18.5%
小計	3,367	3,590	222	6.6%	
国際事業	3,067	2,920	△147	△4.8%	
その他	751	740	△11	△1.5%	
合計	21,593	21,660	66	0.3%	

■ 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	4,340	△292	△6.3%
開発型	8,258	8,050	△208	△2.5%
国際事業	1,378	1,450	71	5.2%
その他	4,898	5,140	241	4.9%
合計	6,277	6,590	312	5.0%
請負型	1,536	1,510	△26	△1.7%
ストック型	1,125	910	△215	△19.1%
開発型	1,325	950	△375	△28.3%
国際事業	3,987	3,370	△617	△15.5%
その他	3,164	2,900	△264	△8.4%
合計	753	740	△13	△1.8%
合計	22,441	21,650	△791	△3.5%

■ 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	530	△78	△12.9%
	小計	1,089	980	△109	△10.0%
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	360	28	8.7%
	小計	528	575	46	8.7%
開発型	分譲住宅事業	134	110	△24	△18.3%
	マンション事業	92	95	2	2.9%
	都市再開発事業	169	220	50	29.5%
小計	396	425	28	7.1%	
国際事業	297	260	△37	△12.6%	
その他	12	8	△4	△35.2%	
消去または全社	△369	△398	△28	-	
合計	1,955	1,850	△105	△5.4%	

■ 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%	25.9%
13.7%	12.6%	24.4%	23.9%
13.4%	12.5%	25.2%	24.8%
14.4%	14.9%	26.8%	27.1%
6.8%	7.0%	14.6%	15.0%
8.4%	8.7%	17.3%	17.6%
8.7%	7.5%	18.8%	19.0%
11.9%	10.7%	19.0%	18.0%
16.4%	17.9%	19.1%	19.9%
11.8%	11.8%	18.9%	19.1%
9.7%	8.9%	19.5%	20.0%
1.6%	1.1%	15.2%	15.3%
-	-	-	-
9.1%	8.5%	20.6%	20.5%

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。