

積水ハウス株式会社

2019年1月期 第3四半期

(2018. 2. 1～2018. 10. 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tock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

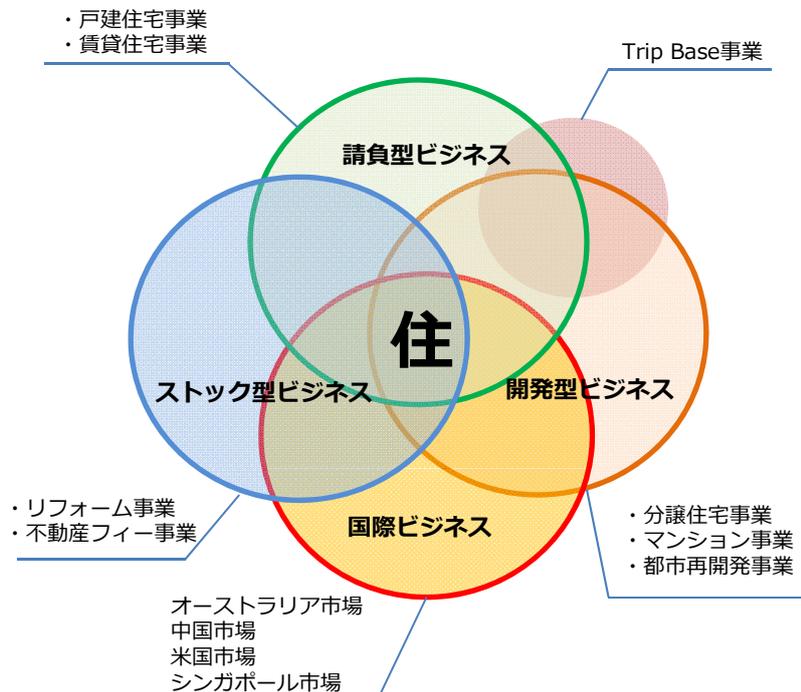
2018年12月7日

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

請負型が伸び悩み減収減益となるも、ストック型、開発型ビジネスの伸長により
通期計画に対して着実に進捗。

➤ 決算ハイライト

- 請負型ビジネス: 戸建住宅は前期からの受注減少の影響を受け減収。受注は組織改編や新商品効果で8月から前年同月比プラスで推移。賃貸住宅は物件大型化に伴う収益計上までのタイムラグの影響を受け減収。受注は足元回復基調。請負型ビジネス全体の受注残高が増加。
- スtock型ビジネス: リフォーム事業では、戸建オーナー向けの生活提案型リフォームや環境型リフォームが奏功。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物件売却が順調に進捗し、増収増益。
- 国際ビジネス: 減収減益。中国は太倉プロジェクトが完売となるも、不動産販売規制の影響が続き減収。オーストラリア、米国の物件引渡しが4Qに集中。米国のWoodside Homesの住宅販売事業が好調に推移。

(単位: 億円)

	2017年度 3Q		2018年度 3Q			
	実績	利益率	実績	利益率	対前期増減額	前期比
売上高	14,947		14,881		△66	△0.4%
請負型	5,826		5,467		△359	△6.2%
ストック型	4,612		4,812		200	4.3%
開発型	2,311		2,652		341	14.8%
国際	1,662		1,440		△222	△13.4%
売上総利益	3,098	20.7%	3,022	20.3%	△75	△2.4%
請負型	1,446	24.8%	1,284	23.5%	△161	△11.2%
ストック型	790	17.1%	857	17.8%	67	8.6%
開発型	448	19.4%	532	20.1%	84	18.8%
国際	354	21.4%	300	20.9%	△54	△15.4%
販管費	1,828		1,882		53	3.0%
営業利益	1,270	8.5%	1,140	7.7%	△129	△10.2%
請負型	734	12.6%	583	10.7%	△151	△20.6%
ストック型	379	8.2%	432	9.0%	52	13.8%
開発型	274	11.9%	346	13.1%	72	26.2%
国際	147	8.9%	76	5.3%	△71	△48.3%
営業外収支	55		43		△11	△21.6%
経常利益	1,325	8.9%	1,183	8.0%	△141	△10.7%
特別利益	8		4		△4	△53.3%
特別損失	98		9		△89	△90.3%
親会社株主に帰属する 四半期純利益	858	5.7%	829	5.6%	△29	△3.4%

(営業外収支)
・持分法投資利益:
52億円(前期比+4億円)
・為替差損: △2億円
(前期比△14億円)

EPS	124.4円		120.2円			
-----	--------	--	--------	--	--	--

➤ 受注状況

(単位: 億円)

受注高				受注残高			
2017年度 3Q実績	2018年度 3Q実績	対前期 増減額	前期比	2017年度末	2018年度 3Q末	前期末比 増減額	前期末比
16,920	15,823	△1,097	△6.5%	9,786	10,728	942	9.6%

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 3Q末	前期末比 増減額	(負債・ 純資産の部)	2017年度 期末	2018年度 3Q末	前期末比 増減額
流動資産合計	15,726	15,503	△223	流動負債合計	7,068	6,833	△235
販売用不動産*	10,781	11,774	993	固定負債合計	5,039	4,896	△143
				負債合計	12,108	11,730	△378
固定資産合計	8,463	8,249	△214	純資産合計	12,081	12,022	△58
				為替換算調整勘定	506	345	△161
資産合計	24,190	23,752	△437	負債・純資産合計	24,190	23,752	△437

*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り現金預金が減少

▶ 有利子負債の状況

	2017年度 期末	2018年度 3Q末	前期末比 増減
有利子負債(億円)	6,220	6,540	319
D/Eレシオ	52.1%	55.1%	3.0p
ハイブリッド社債考慮後のD/Eレシオ	44.8%	47.6%	2.8p
自己資本比率	49.4%	50.0%	0.6p

▶ キャッシュ・フローの状況

(単位:億円)

	2017年度 3Q実績	2018年度 3Q実績	対前期 増減額
営業活動によるキャッシュ・フロー	△39	△888	△849
投資活動によるキャッシュ・フロー	△706	△423	283
フリー・キャッシュ・フロー	△745	△1,312	△566
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,078	△237	△1,316
現金および現金同等物の増減額 (△は減少)	330	△1,585	△1,915
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	2,377	1,661	

【主な増減要因】

・たな卸資産の増加:481億円

▶ 投資の状況

(単位:億円)

	2017年度 3Q実績	2018年度 3Q実績	対前期 増減額	2018年度 通期計画
資本的支出	431	429	△2	700
減価償却費	164	165	1	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 3Q実績	2018年度 3Q実績	対前期 増減額	前期比
戸建住宅事業	2,690	2,512	△177	△6.6%
賃貸住宅事業	3,136	2,954	△181	△5.8%
合計	5,826	5,467	△359	△6.2%

売上総利益率		
2017年度 3Q実績	2018年度 3Q実績	対前期 増減
25.8%	24.5%	△1.3p
24.0%	22.6%	△1.4p
24.8%	23.5%	△1.3p

	営業利益			
	2017年度 3Q実績	2018年度 3Q実績	対前期 増減額	前期比
戸建住宅事業	329	266	△62	△19.0%
賃貸住宅事業	404	316	△88	△21.9%
合計	734	583	△151	△20.6%

営業利益率		
2017年度 3Q実績	2018年度 3Q実績	対前期 増減
12.2%	10.6%	△1.6p
12.9%	10.7%	△2.2p
12.6%	10.7%	△1.9p

	受注高			
	2017年度 3Q実績	2018年度 3Q実績	対前期 増減額	前期比
戸建住宅事業	2,745	2,847	102	3.7%
賃貸住宅事業	3,461	3,117	△344	△9.9%
合計	6,206	5,964	△241	△3.9%

1棟当たり単価		
2017年度 実績	2018年度 3Q実績	対前期 増減額
3,807万円	3,893万円	86万円
9,395万円	10,027万円	631万円

■戸建住宅事業

グリーンファースト ゼロ比率:76%(4月~10月)
3・4階建て比率(金額ベース):10.8%

■賃貸住宅事業

3・4階建て比率(金額ベース):67.8%

▶ ストック型ビジネス

(単位:億円)

	売上高			
	2017年度 3Q実績	2018年度 3Q実績	対前期 増減額	前期比
リフォーム事業	948	971	23	2.5%
不動産フィー事業	3,664	3,841	177	4.8%
合計	4,612	4,812	200	4.3%

売上総利益率		
2017年度 3Q実績	2018年度 3Q実績	対前期 増減
26.5%	26.8%	0.3p
14.7%	15.6%	0.9p
17.1%	17.8%	0.7p

	営業利益			
	2017年度 3Q実績	2018年度 3Q実績	対前期 増減額	前期比
リフォーム事業	125	131	5	4.7%
不動産フィー事業	254	300	46	18.3%
合計	379	432	52	13.8%

営業利益率		
2017年度 3Q実績	2018年度 3Q実績	対前期 増減
13.3%	13.5%	0.2p
6.9%	7.8%	0.9p
8.2%	9.0%	0.8p

	受注高			
	2017年度 3Q実績	2018年度 3Q実績	対前期 増減額	前期比
リフォーム事業	1,044	1,106	61	5.9%
不動産フィー事業	3,664	3,841	177	4.8%
合計	4,708	4,947	238	5.1%

■不動産フィー事業

管理室数:61.5万室
入居率:97.8%

※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 3Q実績	2018年度 3Q実績	対前期 増減額	前期比
分譲住宅事業	1,101	1,038	△63	△5.8%
マンション事業	348	653	304	87.5%
都市再開発事業	860	960	100	11.6%
合計	2,311	2,652	341	14.8%

売上総利益率		
2017年度 3Q実績	2018年度 3Q実績	対前期 増減
19.7%	18.7%	△1.0p
20.1%	18.8%	△1.3p
18.7%	22.5%	3.8p
19.4%	20.1%	0.7p

	営業利益			
	2017年度 3Q実績	2018年度 3Q実績	対前期 増減額	前期比
分譲住宅事業	98	71	△26	△27.1%
マンション事業	36	81	44	122.9%
都市再開発事業	139	193	53	38.5%
合計	274	346	72	26.2%

営業利益率		
2017年度 3Q実績	2018年度 3Q実績	対前期 増減
8.9%	6.9%	△2.0p
10.5%	12.5%	2.0p
16.2%	20.2%	4.0p
11.9%	13.1%	1.2p

	受注高			
	2017年度 3Q実績	2018年度 3Q実績	対前期 増減額	前期比
分譲住宅事業	1,189	1,222	32	2.8%
マンション事業	894	650	△243	△27.3%
都市再開発事業	860	694	△166	△19.3%
合計	2,944	2,567	△377	△12.8%

■都市再開発事業

物件売却による売上高:609億円
同 売上利益:129億円

▶ 国際ビジネス

(単位:億円)

国際事業	2017年度 3Q実績	2018年度 3Q実績	対前期 増減額	前期比
売上高	1,662	1,440	△222	△13.4%
営業利益	147	76	△71	△48.3%
受注高	2,514	1,792	△721	△28.7%

国際事業	2017年度 3Q実績	2018年度 3Q実績	対前期 増減
売上 総利益率	21.4%	20.9%	△0.5p
営業 利益率	8.9%	5.3%	△3.6p

■国際事業 国別詳細

2018年度3Q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	197	5	5	1,591	201
中国	170	△8	△3	1,767	291
米国	1,072	87	69	4,867	1,299
シンガポール※	—	—	23	492	—
その他共通費	—	△7	△7	—	—
合計	1,440	76	87	8,717	1,792

※ 持分法適用

3. セグメント情報



(単位: 億円)

		2017年度 3Q実績					2018年度 3Q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	2,690	329	12.2%	25.8%	2,745	2,512	266	10.6%	24.5%	2,847
	賃貸住宅事業	3,136	404	12.9%	24.0%	3,461	2,954	316	10.7%	22.6%	3,117
	小計	5,826	734	12.6%	24.8%	6,206	5,467	583	10.7%	23.5%	5,964
ストック型	リフォーム事業	948	125	13.3%	26.5%	1,044	971	131	13.5%	26.8%	1,106
	不動産フィー事業	3,664	254	6.9%	14.7%	3,664	3,841	300	7.8%	15.6%	3,841
	小計	4,612	379	8.2%	17.1%	4,708	4,812	432	9.0%	17.8%	4,947
開発型	分譲住宅事業	1,101	98	8.9%	19.7%	1,189	1,038	71	6.9%	18.7%	1,222
	マンション事業	348	36	10.5%	20.1%	894	653	81	12.5%	18.8%	650
	都市再開発事業	860	139	16.2%	18.7%	860	960	193	20.2%	22.5%	694
	小計	2,311	274	11.9%	19.4%	2,944	2,652	346	13.1%	20.1%	2,567
	国際事業	1,662	147	8.9%	21.4%	2,514	1,440	76	5.3%	20.9%	1,792
	その他	534	4	0.8%	15.4%	546	508	△9	△1.8%	13.8%	551
	消去または全社	-	△270	-	-	-	-	△288	-	-	-
	合計	14,947	1,270	8.5%	20.7%	16,920	14,881	1,140	7.7%	20.3%	15,823

<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	21,660	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	184.24円	△4.6%
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%	—

(注) 当社は、2018年9月6日開催の取締役会決議に基づき、自己株式の取得を行いました。これにより、2018年度の業績予想における「EPS」については、当該自己株式の取得を考慮して記載しています。

■ 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。