

# 積水ハウス株式会社

2019年1月期

(2018. 2. 1～2019. 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

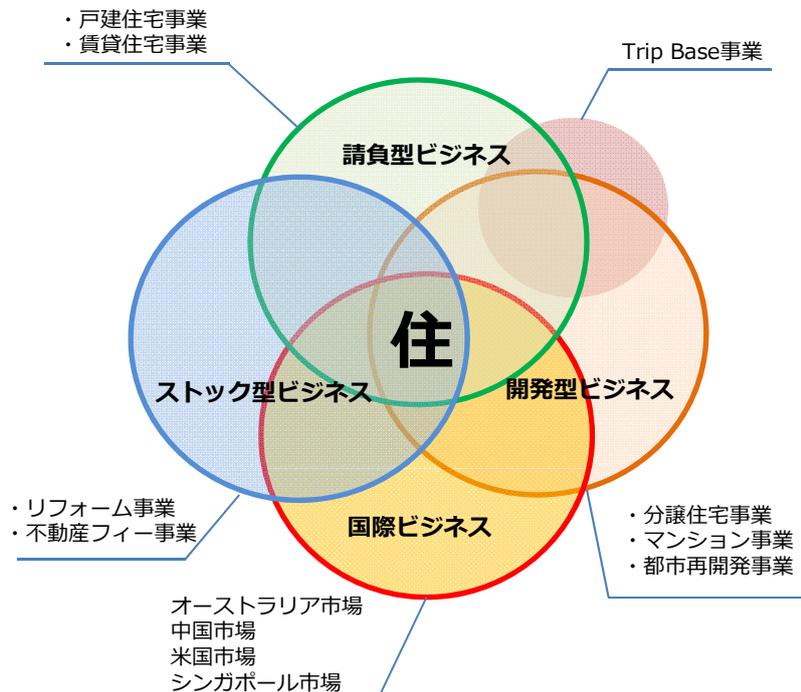
2019年3月7日

### 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

売上高は過去最高を更新するも、営業利益は9期ぶりの減益。

2019年度は請負型や国際事業の収益改善で過去最高売上・利益を見込む

## 決算ハイライト

- 請負型ビジネス：戸建住宅は昨年の受注減少の影響を受け減収減益。組織改編や高付加価値住宅の提案、新商品効果により、受注高は前期比6.7%増。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。受注は下期から回復基調。
- スtock型ビジネス：安定的な成長継続。リフォーム事業では提案型リフォームが奏功し、利益率改善も継続。不動産フィー事業は、高品質で差別化された賃貸住宅の供給とエリアマーケティング戦略で高入居率を維持。
- 開発型ビジネス：マンション事業は増収となるも、一部物件での評価損計上に伴い減益。都市再開発事業では「ザ・リッツ・カールトン京都」等の物件売却を進め大幅増収増益。
- 国際ビジネス：中国でのマンション事業や米国の住宅販売事業は計画通り進捗。米国での賃貸住宅の物件売却がなかったことやオーストラリアにおける一部プロジェクトでの事業計画変更に伴う評価損計上により減収減益。

## 2019年度計画

(単位:億円) ※下段は前期比

売上高	営業利益	経常利益	当期純利益
23,670	2,050	2,080	1,390
9.6%	8.3%	6.6%	8.1%

(単位:億円)

	2017年度		2018年度			
	実績	利益率	実績	利益率	対前期増減額	前期比
<b>売上高</b>	<b>21,593</b>		<b>21,603</b>		<b>9</b>	<b>0.0%</b>
請負型	8,140		7,740		△400	△4.9%
ストック型	6,267		6,554		287	4.6%
開発型	3,367		4,118		750	22.3%
国際	3,067		2,459		△607	△19.8%
<b>売上総利益</b>	<b>4,450</b>	<b>20.6%</b>	<b>4,445</b>	<b>20.6%</b>	<b>△4</b>	<b>△0.1%</b>
請負型	2,052	25.2%	1,875	24.2%	△176	△8.6%
ストック型	1,081	17.3%	1,180	18.0%	98	9.1%
開発型	637	18.9%	829	20.1%	192	30.2%
国際	598	19.5%	489	19.9%	△109	△18.2%
<b>販管費</b>	<b>2,495</b>		<b>2,553</b>		<b>58</b>	<b>2.3%</b>
<b>営業利益</b>	<b>1,955</b>	<b>9.1%</b>	<b>1,892</b>	<b>8.8%</b>	<b>△63</b>	<b>△3.2%</b>
請負型	1,089	13.4%	926	12.0%	△162	△15.0%
ストック型	528	8.4%	605	9.2%	76	14.4%
開発型	396	11.8%	579	14.1%	182	46.1%
国際	297	9.7%	163	6.6%	△134	△45.1%
<b>営業外収支</b>	<b>81</b>		<b>59</b>		<b>△21</b>	<b>△26.7%</b>
<b>経常利益</b>	<b>2,036</b>	<b>9.4%</b>	<b>1,951</b>	<b>9.0%</b>	<b>△84</b>	<b>△4.2%</b>
<b>特別利益</b>	<b>104</b>		<b>32</b>		<b>△72</b>	<b>△68.7%</b>
<b>特別損失</b>	<b>181</b>		<b>110</b>		<b>△70</b>	<b>△39.0%</b>
親会社株主に帰属する <b>当期純利益</b>	<b>1,332</b>	<b>6.2%</b>	<b>1,285</b>	<b>6.0%</b>	<b>△46</b>	<b>△3.5%</b>

(評価損計上額)  
・119億円  
-分譲住宅:18億円  
-マンション:38億円  
-国際事業:63億円

(営業外収支)  
・持分法投資利益:  
77億円(前期比:△4億円)  
・為替差損益:△5億円  
(前期比:△16億円)

(特別利益)  
・投資有価証券売却益:  
30億円(前期比:+30億円)  
・関係会社株式売却益:1億円  
(前期比:△102億円)

(特別損失)  
・減損損失:93億円

EPS	193.06円	186.53円		
-----	---------	---------	--	--

## 受注状況

(単位:億円)

受注高				受注残高			
2017年度	2018年度	対前期増減額	前期比	2017年度	2018年度	対前期増減額	前期比
22,441	21,775	△665	△3.0%	9,786	9,958	172	1.8%

## 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 期末	対前期末 増減額	(負債・ 純資産の部)	2017年度 期末	2018年度 期末	対前期末 増減額
流動資産合計	15,726	15,941	214	流動負債合計	7,068	7,813	744
販売用不動産*	10,781	10,794	13	固定負債合計	5,039	4,348	△691
固定資産合計	8,463	8,189	△274	<b>負債合計</b>	<b>12,108</b>	<b>12,161</b>	<b>52</b>
資産合計	24,190	24,130	△59	純資産合計	12,081	11,969	△111
				<b>負債・純資産合計</b>	<b>24,190</b>	<b>24,130</b>	<b>△59</b>

\*分譲建物・分譲土地・未成分譲土地の合計

#### 【主な増減要因】

・固定資産の増減 棚卸資産への振替:430億円

純資産の増減額

・為替換算調整勘定の増減:△294億円

・退職給付に係る調整累計額の増減:△386億円

### ▶ 有利子負債の状況

	2017年度	2018年度	対前期 増減
有利子負債(億円)	6,220	6,395	174
D/Eレシオ	52.1%	54.1%	2.0p
ハイブリッド社債考慮後のD/Eレシオ	44.8%	46.6%	1.8p
自己資本比率	49.4%	49.0%	△0.4p

### ▶ キャッシュ・フローの状況

(単位:億円)

	2017年度	2018年度	対前期 増減額
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,653	1,250	△402
投資活動によるキャッシュ・フロー	△761	△701	59
フリー・キャッシュ・フロー	892	549	△343
財務活動によるキャッシュ・フロー	301	△310	△611
現金および現金同等物の増減額 (△は減少)	1,199	182	△1,017
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	3,246	3,428	

#### 【主な増減要因】

・仕入債務の増減:△162億円

### ▶ 投資の状況

(単位:億円)

	2017年度	2018年度	対前期 増減額	2019年度 通期計画
資本的支出	687	586	△101	700
減価償却費	219	221	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 実績	2018年度 実績	対前期 増減額	前期比
戸建住宅事業	3,711	3,579	△132	△3.6%
賃貸住宅事業	4,428	4,160	△267	△6.0%
合計	8,140	7,740	△400	△4.9%

売上総利益率		
2017年度 実績	2018年度 実績	対前期 増減
26.2%	25.4%	△0.8p
24.4%	23.3%	△1.1p
25.2%	24.2%	△1.0p

	営業利益			
	2017年度 実績	2018年度 実績	対前期 増減額	前期比
戸建住宅事業	480	422	△57	△12.0%
賃貸住宅事業	608	503	△105	△17.3%
合計	1,089	926	△162	△15.0%

営業利益率		
2017年度 実績	2018年度 実績	対前期 増減
12.9%	11.8%	△1.1p
13.7%	12.1%	△1.6p
13.4%	12.0%	△1.4p

	受注高			
	2017年度 実績	2018年度 実績	対前期 増減額	前期比
戸建住宅事業	3,626	3,867	241	6.7%
賃貸住宅事業	4,632	4,247	△384	△8.3%
合計	8,258	8,115	△143	△1.7%

1棟当たり単価		
2017年度 実績	2018年度 実績	対前期 増減額
3,807万円	3,875万円	68万円
9,395万円	10,019万円	624万円

#### ■戸建住宅事業

グリーンファースト ゼロ比率: 76% (4月~1月)  
3・4階建て比率(金額ベース): 10.6%

#### ■賃貸住宅事業

3・4階建て比率(金額ベース): 68.5%

#### ▶ スtock型ビジネス

(単位:億円)

	売上高			
	2017年度 実績	2018年度 実績	対前期 増減額	前期比
リフォーム事業	1,368	1,414	45	3.3%
不動産フィー事業	4,898	5,140	241	4.9%
合計	6,267	6,554	287	4.6%

売上総利益率		
2017年度 実績	2018年度 実績	対前期 増減
26.8%	27.1%	0.3p
14.6%	15.5%	0.9p
17.3%	18.0%	0.7p

	営業利益			
	2017年度 実績	2018年度 実績	対前期 増減額	前期比
リフォーム事業	197	211	13	6.8%
不動産フィー事業	331	394	62	18.9%
合計	528	605	76	14.4%

営業利益率		
2017年度 実績	2018年度 実績	対前期 増減
14.4%	14.9%	0.5p
6.8%	7.7%	0.9p
8.4%	9.2%	0.8p

	受注高			
	2017年度 実績	2018年度 実績	対前期 増減額	前期比
リフォーム事業	1,378	1,484	105	7.7%
不動産フィー事業	4,898	5,140	241	4.9%
合計	6,277	6,624	347	5.5%

#### ■不動産フィー事業

管理室数: 61.9万室  
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 実績	2018年度 実績	対前期 増減額	前期比
分譲住宅事業	1,554	1,488	△66	△4.2%
マンション事業	774	895	120	15.6%
都市再開発事業	1,037	1,733	696	67.1%
合計	3,367	4,118	750	22.3%

売上総利益率		
2017年度 実績	2018年度 実績	対前期 増減
18.8%	18.0%	△0.8p
19.0%	13.8%	△5.2p
19.1%	25.2%	6.1p
18.9%	20.1%	1.2p

	営業利益			
	2017年度 実績	2018年度 実績	対前期 増減額	前期比
分譲住宅事業	134	110	△23	△17.6%
マンション事業	92	64	△27	△29.8%
都市再開発事業	169	404	234	137.7%
合計	396	579	182	46.1%

営業利益率		
2017年度 実績	2018年度 実績	対前期 増減
8.7%	7.4%	△1.3p
11.9%	7.2%	△4.7p
16.4%	23.3%	6.9p
11.8%	14.1%	2.3p

	受注高			
	2017年度 実績	2018年度 実績	対前期 増減額	前期比
分譲住宅事業	1,536	1,562	25	1.6%
マンション事業	1,125	859	△266	△23.7%
都市再開発事業	1,325	1,465	139	10.6%
合計	3,987	3,886	△101	△2.5%

#### ■都市再開発事業

物件売却による売上高:1,269億円  
同 営業利益:323億円

#### ▶ 国際ビジネス

(単位:億円)

国際事業	2017年度 実績	2018年度 実績	対前期 増減額	前期比
売上高	3,067	2,459	△607	△19.8%
営業利益	297	163	△134	△45.1%
受注高	3,164	2,375	△789	△24.9%

国際事業	2017年度 実績	2018年度 実績	対前期 増減
売上 総利益率	19.5%	19.9%	0.4p
営業 利益率	9.7%	6.6%	△3.1p

#### ■国際事業 国別詳細

2018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	419	△19	△18	1,363	238
中国	373	27	33	1,656	496
米国	1,666	165	139	4,790	1,639
シンガポール	-	-	38	488	-
その他共通費	-	△11	△11	-	-
合計	2,459	163	181	8,298	2,375

持分法適用

### 3. セグメント情報



(単位: 億円)

	2017年度 実績					2018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	3,711	480	12.9%	26.2%	3,626	3,579	422	11.8%	25.4%	3,867
	賃貸住宅事業	4,428	608	13.7%	24.4%	4,632	4,160	503	12.1%	23.3%	4,247
	小計	8,140	1,089	13.4%	25.2%	8,258	7,740	926	12.0%	24.2%	8,115
ストック型	リフォーム事業	1,368	197	14.4%	26.8%	1,378	1,414	211	14.9%	27.1%	1,484
	不動産フィー事業	4,898	331	6.8%	14.6%	4,898	5,140	394	7.7%	15.5%	5,140
	小計	6,267	528	8.4%	17.3%	6,277	6,554	605	9.2%	18.0%	6,624
開発型	分譲住宅事業	1,554	134	8.7%	18.8%	1,536	1,488	110	7.4%	18.0%	1,562
	マンション事業	774	92	11.9%	19.0%	1,125	895	64	7.2%	13.8%	859
	都市再開発事業	1,037	169	16.4%	19.1%	1,325	1,733	404	23.3%	25.2%	1,465
	小計	3,367	396	11.8%	18.9%	3,987	4,118	579	14.1%	20.1%	3,886
国際事業	3,067	297	9.7%	19.5%	3,164	2,459	163	6.6%	19.9%	2,375	
その他	751	12	1.6%	15.2%	753	730	△0	△0.1%	14.1%	774	
消去または全社	-	△369	-	-	-	-	△381	-	-	-	
合計	21,593	1,955	9.1%	20.6%	22,441	21,603	1,892	8.8%	20.6%	21,775	

### 4. 通期見通し

(単位: 億円)

	2018年度 実績	2019年度	
		計画	前期比
売上高	21,603	23,670	9.6%
売上総利益	4,445	4,750	6.8%
営業利益	1,892	2,050	8.3%
経常利益	1,951	2,080	6.6%
親会社株主に帰属する 当期純利益	1,285	1,390	8.1%
EPS	186.53円	201.99円	8.3%
ROA	8.3%	8.6%	—
ROE	10.8%	11.3%	—
1株当たり配当金	79.00円	81.00円	2.00円
配当性向	42.4%	40.1%	—

## 4. 通期見通し(セグメント情報)



### ■ 売上高

(単位:億円)

	2018年度 実績	2019年度(通期)			
		計画	対前期 増減額	前期比	
請負型	戸建住宅事業	3,579	3,900	320	9.0%
	賃貸住宅事業	4,160	4,380	219	5.3%
	小計	7,740	8,280	539	7.0%
ストック型	リフォーム事業	1,414	1,520	105	7.5%
	不動産フィー事業	5,140	5,390	249	4.9%
	小計	6,554	6,910	355	5.4%
開発型	分譲住宅事業	1,488	1,620	131	8.8%
	マンション事業	895	900	4	0.5%
	都市再開発事業	1,733	1,260	△473	△27.3%
	小計	4,118	3,780	△338	△8.2%
国際事業	2,459	3,316	856	34.8%	
その他	730	1,384	653	89.5%	
合計	21,603	23,670	2,066	9.6%	

### ■ 受注高

(単位:億円)

	2018年度 実績	2019年度(通期)		
		計画	対前期 増減額	前期比
請負型	3,867	4,150	282	7.3%
	4,247	4,430	182	4.3%
	8,115	8,580	464	5.7%
ストック型	1,484	1,540	55	3.8%
	5,140	5,390	249	4.9%
	6,624	6,930	305	4.6%
開発型	1,562	1,620	57	3.7%
	859	900	40	4.8%
	1,465	1,260	△205	△14.0%
	3,886	3,780	△106	△2.7%
国際事業	2,375	3,690	1,314	55.3%
その他	774	1,420	645	83.4%
合計	21,775	24,400	2,624	12.1%

### ■ 営業利益

(単位:億円)

	2018年度 実績	2019年度(通期)			
		計画	対前期 増減額	前期比	
請負型	戸建住宅事業	422	475	52	12.4%
	賃貸住宅事業	503	535	31	6.2%
	小計	926	1,010	83	9.0%
ストック型	リフォーム事業	211	230	18	9.0%
	不動産フィー事業	394	445	50	12.9%
	小計	605	675	69	11.5%
開発型	分譲住宅事業	110	140	29	26.3%
	マンション事業	64	90	25	38.9%
	都市再開発事業	404	140	△264	△65.3%
	小計	579	370	△209	△36.2%
国際事業	163	350	186	114.2%	
その他	△0	40	40		
消去または全社	△381	△395	△13		
合計	1,892	2,050	157	8.3%	

### ■ 営業利益率

### ■ 売上総利益率

2018年度 実績	2019年度 計画	2018年度 実績	2019年度 計画
11.8%	12.2%	25.4%	25.4%
12.1%	12.2%	23.3%	23.3%
12.0%	12.2%	24.2%	24.3%
14.9%	15.1%	27.1%	27.3%
7.7%	8.3%	15.5%	16.0%
9.2%	9.8%	18.0%	18.5%
7.4%	8.6%	18.0%	19.1%
7.2%	10.0%	13.8%	17.8%
23.3%	11.1%	25.2%	13.5%
14.1%	9.8%	20.1%	16.9%
6.6%	10.6%	19.9%	20.4%
△0.1%	2.9%	14.1%	13.7%
-	-	-	-
8.8%	8.7%	20.6%	20.1%

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。