

積水ハウス株式会社

2020年1月期 第2四半期

(2019. 2. 1~2019. 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
- <参考>通期見通し

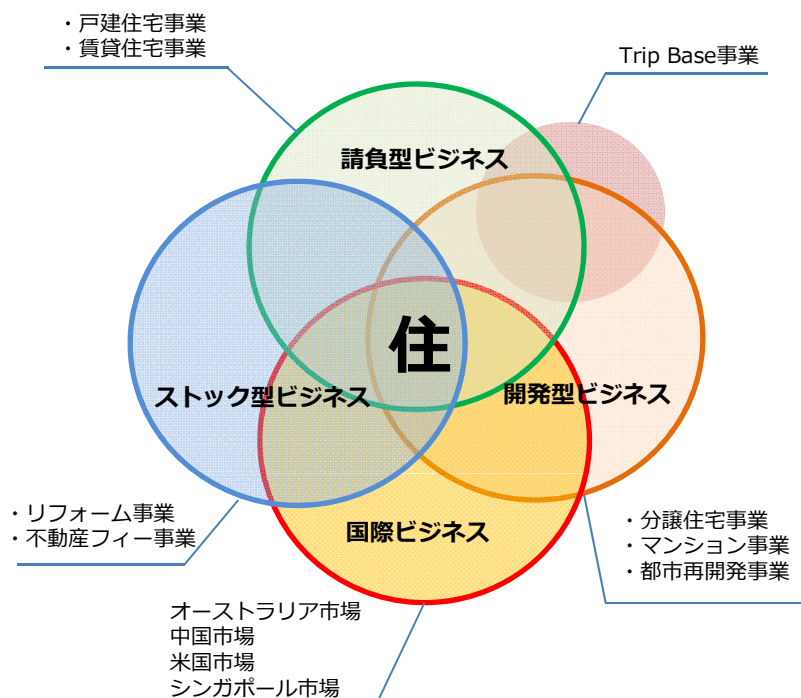
2019年9月5日

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2四半期として過去最高の売上高・利益を更新。

全ビジネスモデルで増収増益となり、通期計画に対し順調に進捗。

決算ハイライト

- 請負型ビジネス : 戸建住宅が牽引し、増収増益。戸建住宅はZEH等の高付加価値住宅の提案や「ファミリー スイート」の販売推進等で売上・受注共に前年同期比増。賃貸住宅は減収となるも、3・4階建賃貸住宅や非住宅分野の販売注力に加え、「道の駅プロジェクト」の受注計上が開始され受注高は前年実績を上回る進捗。
- ストック型ビジネス : 安定的な成長継続。リフォーム事業では提案型・環境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 : 分譲住宅の伸長や、都市再開発事業でのリート等への物件売却により、増収増益。分譲マンションは減収となるも通期計画に沿った進捗。
- 国際ビジネス : 米国の賃貸住宅開発事業において6プロジェクトの物件売却を行い、大幅増収増益。中国におけるマンション販売も好調に推移。

(単位:億円)

	2018年度 2Q		2019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	10,026		12,078		2,052	20.5%
請負型	3,721		3,981		259	7.0%
ストック型	3,276		3,436		160	4.9%
開発型	1,834		2,181		347	19.0%
国際	820		2,089		1,268	154.6%
売上総利益	2,043	20.4%	2,454	20.3%	410	20.1%
請負型	890	23.9%	956	24.0%	66	7.5%
ストック型	596	18.2%	635	18.5%	39	6.6%
開発型	357	19.5%	357	16.4%	0	0.0%
国際	163	19.9%	464	22.2%	300	184.1%
販管費	1,256		1,323		66	5.3%
営業利益	786	7.8%	1,130	9.4%	343	43.7%
請負型	421	11.3%	468	11.8%	47	11.2%
ストック型	308	9.4%	332	9.7%	24	7.9%
開発型	231	12.6%	235	10.8%	3	1.7%
国際	19	2.4%	301	14.4%	281	—
営業外収支	39		35		△4	△11.1%
経常利益	825	8.2%	1,165	9.6%	339	41.1%
特別利益	1		—		—	—
特別損失	7		8		0	7.9%
親会社株主に帰属する 四半期純利益	578	5.8%	774	6.4%	195	33.9%
EPS	83.82円		112.53円			

(営業外収支)
 ・持分法投資利益: 57億円
 (前期比+14億円)
 ・為替差損益: △8億円
 (前期比△4億円)
 ・支払利息: 29億円
 (前期比+7億円)

受注状況

(単位:億円)

受注高				受注残高			
2018年度 2Q実績	2019年度 2Q実績	対前期 増減額	前期比	2018年度末	2019年度 2Q末	前期末比 増減額	前期末比 増減率
10,687	13,254	2,567	24.0%	9,958	11,134	1,175	11.8%

2. 財政状態



➤ 連結貸借対照表

(単位:億円)

(資産の部)	2018年度 期末	2019年度 2Q末	前期末比 増減額	(負債・ 純資産の部)	2018年度 期末	2019年度 2Q末	前期末比 増減額
流動資産合計	15,693	15,936	243	流動負債合計	7,813	7,429	△383
販売用不動産*	10,794	9,739	△1,055	固定負債合計	4,347	4,552	204
固定資産合計	8,437	8,353	△84	負債合計	12,161	11,982	△179
資産合計	24,130	24,289	159	純資産合計	11,969	12,307	338
				負債・純資産合計	24,130	24,289	159

*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: 物件売却に伴う現金預金の増加
- ・流動負債: 短期借入金の減少

注: 2019年度第1四半期の期首から『税効果会計に係る会計基準』の一部改正等を適用したことに伴い、2018年度期末についても適用後の金額を表示しております。

➤ 有利子負債の状況

	2018年度 期末	2019年度 2Q末	前期末比 増減
有利子負債(億円)	6,395	6,083	△311
D/Eレシオ	54.1%	49.9%	△4.2p
ハイブリッド社債考慮後のD/Eレシオ	46.6%	42.9%	△3.7p
自己資本比率	49.0%	50.2%	1.2p

➤ キャッシュ・フローの状況

(単位:億円)

	2018年度 2Q実績	2019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	△622	2,331	2,954
投資活動によるキャッシュ・フロー	△296	△434	△138
フリー・キャッシュ・フロー	△919	1,897	2,816
財務活動によるキャッシュ・フロー	40	△573	△614
現金および現金同等物の増減額 (△は減少)	△919	1,276	2,196
現金および現金同等物の期首残高	3,246	3,428	
現金および現金同等物の期末残高	2,327	4,705	

【主な増減要因】

- ・たな卸資産の増減額(△は増加): 前期△417億円、当期1,194億円

➤ 投資の状況

(単位:億円)

	2018年度 2Q実績	2019年度 2Q実績	対前期 増減額	2019年度 通期計画
資本的支出	263	370	107	700
減価償却費	109	104	△4	220

3. セグメント情報



▶ 請負型ビジネス

(単位:億円)

	売上高			
	2018年度 2Q実績	2019年度 2Q実績	対前期 増減額	前期比
戸建住宅事業	1,684	2,017	333	19.8%
賃貸住宅事業	2,037	1,963	△74	△3.6%
合計	3,721	3,981	259	7.0%

売上総利益率		
2018年度 2Q実績	2019年度 2Q実績	対前期 増減
24.9%	25.3%	0.4p
23.1%	22.8%	△0.3p
23.9%	24.0%	0.1p

	営業利益			
	2018年度 2Q実績	2019年度 2Q実績	対前期 増減額	前期比
戸建住宅事業	185	245	59	32.2%
賃貸住宅事業	235	222	△12	△5.4%
合計	421	468	47	11.2%

営業利益率		
2018年度 2Q実績	2019年度 2Q実績	対前期 増減
11.0%	12.2%	1.2p
11.6%	11.4%	△0.2p
11.3%	11.8%	0.5p

	受注高			
	2018年度 2Q実績	2019年度 2Q実績	対前期 増減額	前期比
戸建住宅事業	1,904	1,928	24	1.3%
賃貸住宅事業	2,102	2,285	182	8.7%
合計	4,007	4,214	207	5.2%

1棟当たり単価		
2018年度 実績	2019年度 2Q実績	対前期 増減額
3,875万円	3,932万円	57万円
10,019万円	10,218万円	199万円

■戸建住宅事業

グリーンファースト ゼロ比率:85% (4~7月)
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):73.3%

▶ ストック型ビジネス

(単位:億円)

	売上高			
	2018年度 2Q実績	2019年度 2Q実績	対前期 増減額	前期比
リフォーム事業	713	775	61	8.6%
不動産フィー事業	2,562	2,661	99	3.9%
合計	3,276	3,436	160	4.9%

売上総利益率		
2018年度 2Q実績	2019年度 2Q実績	対前期 増減
27.1%	27.6%	0.5p
15.7%	15.8%	0.1p
18.2%	18.5%	0.3p

	営業利益			
	2018年度 2Q実績	2019年度 2Q実績	対前期 増減額	前期比
リフォーム事業	107	122	14	13.6%
不動産フィー事業	201	210	9	4.8%
合計	308	332	24	7.9%

営業利益率		
2018年度 2Q実績	2019年度 2Q実績	対前期 増減
15.1%	15.8%	0.7p
7.8%	7.9%	0.1p
9.4%	9.7%	0.3p

	受注高			
	2018年度 2Q実績	2019年度 2Q実績	対前期 増減額	前期比
リフォーム事業	743	802	59	8.0%
不動産フィー事業	2,562	2,661	99	3.9%
合計	3,305	3,464	158	4.8%

■不動産フィー事業

管理室数:63.0万室
入居率:97.8% (前期末比±0.0p)

3. セグメント情報



▶ 開発型ビジネス

(単位:億円)

	売上高			
	2018年度 2Q実績	2019年度 2Q実績	対前期 増減額	前期比
分譲住宅事業	739	836	97	13.1%
マンション事業	503	354	△148	△29.6%
都市再開発事業	591	990	399	67.6%
合計	1,834	2,181	347	19.0%

売上総利益率		
2018年度 2Q実績	2019年度 2Q実績	対前期 増減
18.4%	19.3%	0.9p
18.9%	19.0%	0.1p
21.3%	13.0%	△8.3p
19.5%	16.4%	△3.1p

	営業利益			
	2018年度 2Q実績	2019年度 2Q実績	対前期 増減額	前期比
分譲住宅事業	52	76	24	46.6%
マンション事業	63	42	△21	△33.8%
都市再開発事業	115	116	0	0.8%
合計	231	235	3	1.7%

営業利益率		
2018年度 2Q実績	2019年度 2Q実績	対前期 増減
7.1%	9.2%	2.1p
12.6%	11.9%	△0.7p
19.5%	11.7%	△7.8p
12.6%	10.8%	△1.8p

	受注高			
	2018年度 2Q実績	2019年度 2Q実績	対前期 増減額	前期比
分譲住宅事業	809	804	△4	△0.6%
マンション事業	471	358	△113	△24.1%
都市再開発事業	448	1,097	649	144.6%
合計	1,730	2,260	530	30.6%

■都市再開発事業
 物件売却による売上高:771億円
 同 売上利益:89億円

▶ 国際ビジネス

(単位:億円)

国際事業	2018年度 2Q実績	2019年度 2Q実績	対前期 増減額	前期比
売上高	820	2,089	1,268	154.6%
営業利益	19	301	281	—
受注高	1,225	2,860	1,635	133.5%

国際事業	2018年度 2Q実績	2019年度 2Q実績	対前期 増減
売上 総利益率	19.9%	22.2%	2.3p
営業 利益率	2.4%	14.4%	12.0p

■ 国別詳細

2019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	76	△5	△6	1,396	86
中国	215	18	22	1,487	787
米国	1,797	295	271	4,177	1,986
シンガポール※	-	-	16	482	-
その他・共通費	0	△6	△7	34	0
合計	2,089	301	296	7,578	2,860

※持分法適用

3. セグメント情報



(単位: 億円)

	2018年度 2Q実績					2019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	1,684	185	11.0%	24.9%	1,904	2,017	245	12.2%	25.3%	1,928
	賃貸住宅事業	2,037	235	11.6%	23.1%	2,102	1,963	222	11.4%	22.8%	2,285
	小計	3,721	421	11.3%	23.9%	4,007	3,981	468	11.8%	24.0%	4,214
ストック型	リフォーム事業	713	107	15.1%	27.1%	743	775	122	15.8%	27.6%	802
	不動産フィー事業	2,562	201	7.8%	15.7%	2,562	2,661	210	7.9%	15.8%	2,661
	小計	3,276	308	9.4%	18.2%	3,305	3,436	332	9.7%	18.5%	3,464
開発型	分譲住宅事業	739	52	7.1%	18.4%	809	836	76	9.2%	19.3%	804
	マンション事業	503	63	12.6%	18.9%	471	354	42	11.9%	19.0%	358
	都市再開発事業	591	115	19.5%	21.3%	448	990	116	11.7%	13.0%	1,097
	小計	1,834	231	12.6%	19.5%	1,730	2,181	235	10.8%	16.4%	2,260
国際事業	820	19	2.4%	19.9%	1,225	2,089	301	14.4%	22.2%	2,860	
その他	373	△0	△0.2%	14.0%	418	389	2	0.5%	13.9%	453	
消去または全社	-	△193	-	-	-	-	△209	-	-	-	
合計	10,026	786	7.8%	20.4%	10,687	12,078	1,130	9.4%	20.3%	13,254	

<参考>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%	—

■ 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	戸建住宅事業	3,867	4,150	282	7.3%
	賃貸住宅事業	4,247	4,430	182	4.3%
	小計	8,115	8,580	464	5.7%
ストック型	リフォーム事業	1,484	1,540	55	3.8%
	不動産フィー事業	5,140	5,390	249	4.9%
	小計	6,624	6,930	305	4.6%
開発型	分譲住宅事業	1,562	1,620	57	3.7%
	マンション事業	859	900	40	4.8%
	都市再開発事業	1,465	1,260	△205	△14.0%
	小計	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

2018年度 実績	2019年度 計画
11.8%	12.2%
12.1%	12.2%
12.0%	12.2%
14.9%	15.1%
7.7%	8.3%
9.2%	9.8%
7.4%	8.6%
7.2%	10.0%
23.3%	11.1%
14.1%	9.8%
6.6%	10.6%
△0.1%	2.9%
-	-
8.8%	8.7%

■ 売上総利益率

2018年度 実績	2019年度 計画
25.4%	25.4%
23.3%	23.3%
24.2%	24.3%
27.1%	27.3%
15.5%	16.0%
18.0%	18.5%
18.0%	19.1%
13.8%	17.8%
25.2%	13.5%
20.1%	16.9%
19.9%	20.4%
14.1%	13.7%
-	-
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。