

# 積水ハウス株式会社

2020年1月期 第3四半期

(2019. 2. 1～2019. 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

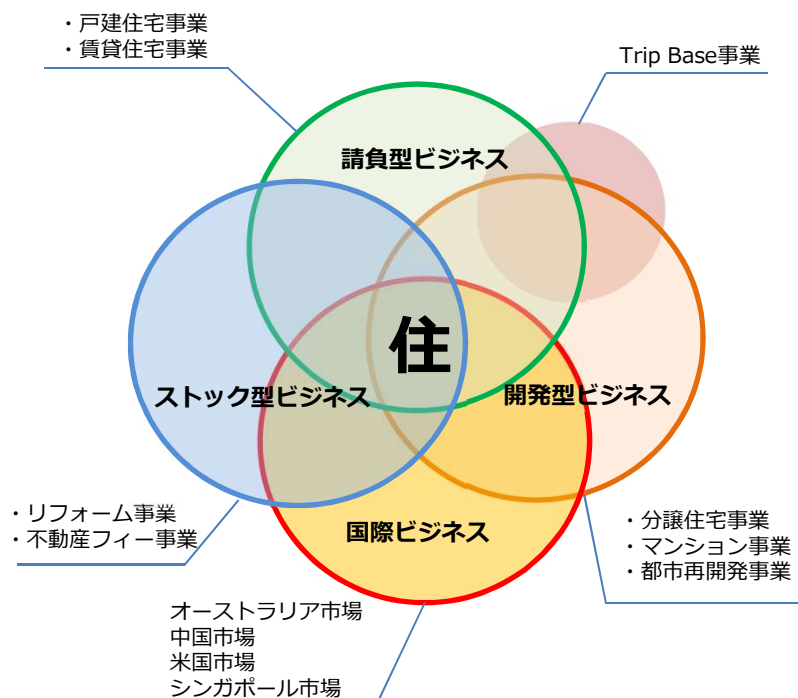
2019年12月6日

### 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3四半期として過去最高の売上高・利益を更新。

10月1日付で鳳ホールディングス株式会社を連結子会社化。

## 決算ハイライト

- 請負型ビジネス : 戸建・賃貸住宅ともに増益。戸建住宅はZEH等の高付加価値住宅の販売推進等に注力し、賃貸住宅は3・4階建賃貸住宅や非住宅分野の販売推進、「道の駅プロジェクト」も寄与し、受注高は前年並み。一方、度重なる台風等の自然災害被害が営業活動に一部影響。
- ストック型ビジネス : 安定的な成長継続。リフォーム事業は提案型・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 : 分譲住宅は増収増益。都市再開発事業は物件売却を進め、通期計画を概ね達成。マンションは4Qに引き渡しを予定しており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今期計画していた全7プロジェクトの物件売却が完了し、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 3Q		2019年度 3Q			
	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>14,881</b>		<b>17,352</b>		<b>2,471</b>	<b>16.6%</b>
請負型	5,467		5,881		414	7.6%
ストック型	4,812		5,146		333	6.9%
開発型	2,652		2,784		132	5.0%
国際	1,440		2,983		1,543	107.2%
<b>売上総利益</b>	<b>3,022</b>	<b>20.3%</b>	<b>3,531</b>	<b>20.4%</b>	<b>509</b>	<b>16.8%</b>
請負型	1,284	23.5%	1,397	23.8%	113	8.8%
ストック型	857	17.8%	948	18.4%	90	10.6%
開発型	532	20.1%	474	17.0%	△58	△11.0%
国際	300	20.9%	656	22.0%	356	118.5%
<b>販管費</b>	<b>1,882</b>		<b>1,981</b>		<b>99</b>	<b>5.3%</b>
<b>営業利益</b>	<b>1,140</b>	<b>7.7%</b>	<b>1,549</b>	<b>8.9%</b>	<b>409</b>	<b>35.9%</b>
請負型	583	10.7%	666	11.3%	83	14.2%
ストック型	432	9.0%	494	9.6%	62	14.4%
開発型	346	13.1%	294	10.6%	△52	△15.2%
国際	76	5.3%	412	13.8%	335	439.2%
<b>営業外収支</b>	<b>43</b>		<b>60</b>		<b>16</b>	<b>38.7%</b>
<b>経常利益</b>	<b>1,183</b>	<b>8.0%</b>	<b>1,610</b>	<b>9.3%</b>	<b>426</b>	<b>36.0%</b>
<b>特別利益</b>	<b>4</b>		<b>122</b>		<b>118</b>	<b>-</b>
<b>特別損失</b>	<b>9</b>		<b>11</b>		<b>1</b>	<b>18.7%</b>
<b>親会社株主に帰属する四半期純利益</b>	<b>829</b>	<b>5.6%</b>	<b>1,174</b>	<b>6.8%</b>	<b>345</b>	<b>41.7%</b>
<b>EPS</b>	<b>120.2円</b>		<b>170.9円</b>			

(営業外収支)  
 ・持分法投資利益: 79億円  
 (前期比+26億円)  
 ・支払利息: 39億円  
 (前期比+5億円)  
 ・為替差損益: △5億円  
 (前期比△3億円)

(特別利益)  
 ・鳳ホールディングス(株)の  
 連結子会社化に伴う  
 段階取得に係る差益:  
 85億円

## 受注状況

(単位: 億円)

受注高				受注残高			
2018年度 3Q実績	2019年度 3Q実績	対前期増減額	前期比	2018年度末	2019年度 3Q末	前期末比増減額	前期末比増減率
15,823	18,732	2,908	18.4%	9,958	14,815	4,857	48.8%

## 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 3Q末	前期末比 増減額	(負債・ 純資産の部)	2018年度 期末	2019年度 3Q末	前期末比 増減額
流動資産合計	15,693	17,777	2,084	流動負債合計	7,813	8,731	918
販売用不動産*	10,794	9,737	△1,056	固定負債合計	4,347	4,836	488
固定資産合計	8,437	8,523	85	<b>負債合計</b>	<b>12,161</b>	<b>13,568</b>	<b>1,407</b>
<b>資産合計</b>	<b>24,130</b>	<b>26,300</b>	<b>2,170</b>	<b>純資産合計</b>	<b>11,969</b>	<b>12,732</b>	<b>763</b>
				<b>負債・純資産合計</b>	<b>24,130</b>	<b>26,300</b>	<b>2,170</b>

\*分譲建物・分譲土地・未成分譲土地の合計

#### 【主な増減要因】

- ・ 鳳ホールディングス(株)の連結子会社化による資産・負債の増加
- ・ 物件売却や前受金増加に伴う現金預金の増加

連結子会社化時の鳳ホールディングス(株)の資産・負債(億円)			
流動資産	1,872	流動負債	1,178
固定資産	421	固定負債	198
資産合計	2,294	負債合計	1,377

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 3Q末	前期末比 増減
有利子負債(億円)	6,395	6,278	△116
D/Eレシオ	54.1%	51.6%	△2.5p
ハイブリッド社債考慮後のD/Eレシオ	46.6%	44.5%	△2.1p
自己資本比率	49.0%	46.3%	△2.7p

### ▶ キャッシュ・フローの状況

(単位: 億円)

	2018年度 3Q実績	2019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	△888	2,680	3,568
投資活動によるキャッシュ・フロー	△423	△528	△105
フリー・キャッシュ・フロー	△1,312	2,151	3,463
財務活動によるキャッシュ・フロー	△237	△911	△673
現金および現金同等物の増減額 (△は減少)	△1,585	1,154	2,739
現金および現金同等物の期首残高	3,246	3,428	
連結の範囲の変更に伴う現金および 現金同等物の増減額(△は減少)	-	939	
現金および現金同等物の期末残高	1,661	5,523	

※鳳ホールディングス(株)連結子会社化によるもの

#### 【主な増減要因】

- ・ たな卸資産の増減額(△は増加): 前期△860億円、当期1,140億円

### ▶ 投資の状況

(単位: 億円)

	2018年度 3Q実績	2019年度 3Q実績	対前期 増減額	2019年度 通期計画
資本的支出	429	578	148	700
減価償却費	165	157	△8	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 3Q実績	2019年度 3Q実績	対前期 増減額	前期比
戸建住宅事業	2,512	2,931	418	16.7%
賃貸住宅事業	2,954	2,950	△3	△0.1%
合計	5,467	5,881	414	7.6%

売上総利益率		
2018年度 3Q実績	2019年度 3Q実績	対前期 増減
24.5%	25.0%	0.5p
22.6%	22.6%	0.0p
23.5%	23.8%	0.3p

	営業利益			
	2018年度 3Q実績	2019年度 3Q実績	対前期 増減額	前期比
戸建住宅事業	266	335	68	25.6%
賃貸住宅事業	316	331	14	4.7%
合計	583	666	83	14.2%

営業利益率		
2018年度 3Q実績	2019年度 3Q実績	対前期 増減
10.6%	11.4%	0.8p
10.7%	11.2%	0.5p
10.7%	11.3%	0.6p

	受注高			
	2018年度 3Q実績	2019年度 3Q実績	対前期 増減額	前期比
戸建住宅事業	2,847	2,686	△160	△5.7%
賃貸住宅事業	3,117	3,327	210	6.8%
合計	5,964	6,014	49	0.8%

1棟当たり単価		
2018年度 実績	2019年度 3Q実績	対前期 増減額
3,875万円	3,978万円	103万円
10,019万円	10,078万円	59万円

#### ■戸建住宅事業

グリーンファースト ゼロ比率:85% (4~10月)  
3・4階建て比率(金額ベース):11.1%

#### ■賃貸住宅事業

3・4階建て比率(金額ベース):73.4%

#### ▶ストック型ビジネス

(単位:億円)

	売上高			
	2018年度 3Q実績	2019年度 3Q実績	対前期 増減額	前期比
リフォーム事業	971	1,145	173	17.8%
不動産フィー事業	3,841	4,001	160	4.2%
合計	4,812	5,146	333	6.9%

売上総利益率		
2018年度 3Q実績	2019年度 3Q実績	対前期 増減
26.8%	27.5%	0.7p
15.6%	15.8%	0.2p
17.8%	18.4%	0.6p

	営業利益			
	2018年度 3Q実績	2019年度 3Q実績	対前期 増減額	前期比
リフォーム事業	131	176	45	34.2%
不動産フィー事業	300	317	17	5.7%
合計	432	494	62	14.4%

営業利益率		
2018年度 3Q実績	2019年度 3Q実績	対前期 増減
13.5%	15.4%	1.9p
7.8%	7.9%	0.1p
9.0%	9.6%	0.6p

	受注高			
	2018年度 3Q実績	2019年度 3Q実績	対前期 増減額	前期比
リフォーム事業	1,106	1,138	32	2.9%
不動産フィー事業	3,841	4,001	160	4.2%
合計	4,947	5,140	192	3.9%

#### ■不動産フィー事業

管理室数:63.4万室  
入居率:97.7% (前期末比△0.1p)

### 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 3Q実績	2019年度 3Q実績	対前期 増減額	前期比
分譲住宅事業	1,038	1,138	100	9.6%
マンション事業	653	520	△132	△20.3%
都市再開発事業	960	1,125	164	17.1%
合計	2,652	2,784	132	5.0%

売上総利益率		
2018年度 3Q実績	2019年度 3Q実績	対前期 増減
18.7%	19.1%	0.4p
18.8%	19.4%	0.6p
22.5%	13.8%	△8.7p
20.1%	17.0%	△3.1p

	営業利益			
	2018年度 3Q実績	2019年度 3Q実績	対前期 増減額	前期比
分譲住宅事業	71	94	23	32.1%
マンション事業	81	62	△19	△23.5%
都市再開発事業	193	136	△56	△29.3%
合計	346	294	△52	△15.2%

営業利益率		
2018年度 3Q実績	2019年度 3Q実績	対前期 増減
6.9%	8.3%	1.4p
12.5%	12.0%	△0.5p
20.2%	12.2%	△8.0p
13.1%	10.6%	△2.5p

	受注高			
	2018年度 3Q実績	2019年度 3Q実績	対前期 増減額	前期比
分譲住宅事業	1,222	1,116	△105	△8.6%
マンション事業	650	548	△102	△15.8%
都市再開発事業	694	1,217	523	75.4%
合計	2,567	2,882	314	12.3%

■都市再開発事業  
 物件売却による売上高: 803億円  
 同 売上利益: 96億円

#### ▶ 国際ビジネス

(単位: 億円)

国際事業	2018年度 3Q実績	2019年度 3Q実績	対前期 増減額	前期比
売上高	1,440	2,983	1,543	107.2%
営業利益	76	412	335	439.2%
受注高	1,792	4,094	2,302	128.4%

国際事業	2018年度 3Q実績	2019年度 3Q実績	対前期 増減
売上 総利益率	20.9%	22.0%	1.1p
営業 利益率	5.3%	13.8%	8.5p

#### ■ 国別詳細

2019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	111	△8	△9	1,390	210
中国	363	20	27	1,342	1,142
米国	2,507	410	381	4,240	2,741
シンガポール※	-	-	21	438	-
その他・共通費	0	△9	△12	34	0
合計	2,983	412	409	7,445	4,094

※持分法適用

### 3. セグメント情報



(単位: 億円)

	2018年度 3Q実績					2019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	2,512	266	10.6%	24.5%	2,847	2,931	335	11.4%	25.0%	2,686
	賃貸住宅事業	2,954	316	10.7%	22.6%	3,117	2,950	331	11.2%	22.6%	3,327
	小計	5,467	583	10.7%	23.5%	5,964	5,881	666	11.3%	23.8%	6,014
ストック型	リフォーム事業	971	131	13.5%	26.8%	1,106	1,145	176	15.4%	27.5%	1,138
	不動産フィー事業	3,841	300	7.8%	15.6%	3,841	4,001	317	7.9%	15.8%	4,001
	小計	4,812	432	9.0%	17.8%	4,947	5,146	494	9.6%	18.4%	5,140
開発型	分譲住宅事業	1,038	71	6.9%	18.7%	1,222	1,138	94	8.3%	19.1%	1,116
	マンション事業	653	81	12.5%	18.8%	650	520	62	12.0%	19.4%	548
	都市再開発事業	960	193	20.2%	22.5%	694	1,125	136	12.2%	13.8%	1,217
	小計	2,652	346	13.1%	20.1%	2,567	2,784	294	10.6%	17.0%	2,882
国際事業	1,440	76	5.3%	20.9%	1,792	2,983	412	13.8%	22.0%	4,094	
その他	508	△9	△1.8%	13.8%	551	555	△5	△1.0%	13.6%	600	
消去または全社	-	△288	-	-	-	-	△311	-	-	-	
合計	14,881	1,140	7.7%	20.3%	15,823	17,352	1,549	8.9%	20.4%	18,732	

### <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	202.51円	8.6%
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%	—

(注) 当社は、2019年9月5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、2019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)

	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
	3,867	4,150	282	7.3%
	4,247	4,430	182	4.3%
	8,115	8,580	464	5.7%
	1,484	1,540	55	3.8%
	5,140	5,390	249	4.9%
	6,624	6,930	305	4.6%
	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%
	2,375	3,690	1,314	55.3%
	774	1,420	645	83.4%
	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。