

積水ハウス株式会社

2019年度

(2019. 2. 1～2020. 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. セグメント変更
5. 通期見通し

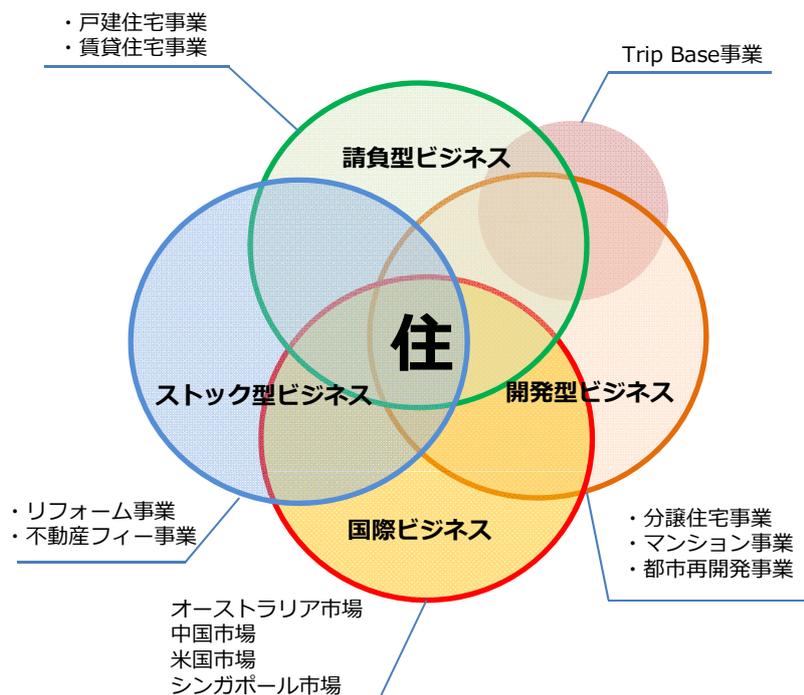
2020年3月5日

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4次中期経営計画の最終年度は過去最高の売上高・利益を達成。

8年連続の増配。

決算ハイライト

営業利益は初の2,000億円突破。D/Eレシオは0.46倍となり、財務体質の改善が進む。

- 請負型ビジネス : 増収増益。戸建住宅はZEH等の高付加価値住宅の販売推進等に注力するも、消費増税の影響もあり2Q以降前年比マイナスの受注が続く。一方、賃貸住宅はエリアマーケティングによる3・4階建賃貸住宅の販売促進に加え、非住宅領域の拡大により受注は堅調。
- ストック型ビジネス : 増収増益。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 : 減収減益となるも、会社計画に沿った収益計上で通期計画達成。分譲住宅、マンション事業は増収だが、都市再開発事業は売却物件の減少により減収。
- 国際ビジネス : 増収増益。米国の賃貸住宅開発事業における計7プロジェクトの物件売却や、中国におけるマンション販売が寄与。

(単位:億円)

	2018年度		2019年度			
	実績	利益率	実績	利益率	対前期増減額	前期比
売上高	21,603		24,151		2,548	11.8%
請負型	7,740		8,016		276	3.6%
ストック型	6,554		6,876		321	4.9%
開発型	4,118		3,871		△246	△6.0%
国際	2,459		3,898		1,439	58.5%
売上総利益	4,445	20.6%	4,780	19.8%	334	7.5%
請負型	1,875	24.2%	1,933	24.1%	57	3.1%
ストック型	1,180	18.0%	1,249	18.2%	69	5.9%
開発型	829	20.1%	650	16.8%	△179	△21.6%
国際	489	19.9%	797	20.4%	307	62.9%
販管費	2,553		2,727		174	6.8%
営業利益	1,892	8.8%	2,052	8.5%	160	8.5%
請負型	926	12.0%	948	11.8%	22	2.4%
ストック型	605	9.2%	645	9.4%	40	6.7%
開発型	579	14.1%	394	10.2%	△185	△32.0%
国際	163	6.6%	445	11.4%	282	172.6%
営業外収支	59		86		26	44.9%
経常利益	1,951	9.0%	2,139	8.9%	187	9.6%
特別利益	32		129		96	-
特別損失	110		154		44	39.8%
親会社株主に帰属する 当期純利益	1,285	6.0%	1,412	5.8%	126	9.9%

(営業外収支)
・持分法投資利益:104億円
(前期比+27億円)
・為替差損益:7億円
(前期比+12億円)

(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

(特別損失)
・減損損失:135億円
(うち、瀋陽(中国)ホテル:111億円)

EPS	186.53円		205.79円			
-----	---------	--	---------	--	--	--

受注状況

(単位:億円)

受注高				受注残高			
2018年度	2019年度	対前期増減額	前期比	2018年度	2019年度	前期末比増減額	前期末比増減率
21,775	24,800	3,025	13.9%	9,958	14,084	4,126	41.4%

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 期末	前期末比 増減額	(負債・ 純資産の部)	2018年度 期末	2019年度 期末	前期末比 増減額
流動資産合計	15,693	18,160	2,466	流動負債合計	7,813	8,218	405
販売用不動産*	10,794	9,789	△1,005	固定負債合計	4,347	5,060	712
固定資産合計	8,437	8,187	△249	負債合計	12,161	13,278	1,117
資産合計	24,130	26,347	2,217	純資産合計	11,969	13,068	1,099
				負債・純資産合計	24,130	26,347	2,217

*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

	2018年度	2019年度		2018年度	2019年度
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	2019年度	前期比 増減
有利子負債(億円)	6,395	5,868	△526
D/Eレシオ	54.1%	46.4%	△7.7p
ハイブリッド社債考慮後のD/Eレシオ	46.6%	39.7%	△6.9p
自己資本比率	49.0%	48.1%	△0.9p

➤ キャッシュ・フローの状況

(単位:億円)

	2018年度	2019年度	対前期 増減額
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,250	3,637	2,386
投資活動によるキャッシュ・フロー	△701	△652	49
フリー・キャッシュ・フロー	549	2,985	2,436
財務活動によるキャッシュ・フロー	△310	△1,481	△1,171
現金および現金同等物の増減額 (△は減少)	182	1,464	1,282
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	3,428	5,832	

※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48億円、当期1,616億円

➤ 投資の状況

(単位:億円)

	2018年度	2019年度	対前期 増減額	2020年度 通期計画
資本的支出	586	732	145	900
減価償却費	221	215	△6	220

3. セグメント情報



▶ 請負型ビジネス

(単位:億円)

	売上高			
	2018年度実績	2019年度実績	対前期増減額	前期比
戸建住宅事業	3,579	3,909	330	9.2%
賃貸住宅事業	4,160	4,106	△54	△1.3%
合計	7,740	8,016	276	3.6%

売上総利益率		
2018年度実績	2019年度実績	対前期増減
25.4%	25.4%	0.0p
23.3%	22.9%	△0.4p
24.2%	24.1%	△0.1p

	営業利益			
	2018年度実績	2019年度実績	対前期増減額	前期比
戸建住宅事業	422	459	36	8.7%
賃貸住宅事業	503	489	△14	△2.9%
合計	926	948	22	2.4%

営業利益率		
2018年度実績	2019年度実績	対前期増減
11.8%	11.8%	0.0p
12.1%	11.9%	△0.2p
12.0%	11.8%	△0.2p

	受注高			
	2018年度実績	2019年度実績	対前期増減額	前期比
戸建住宅事業	3,867	3,462	△404	△10.5%
賃貸住宅事業	4,247	4,355	108	2.5%
合計	8,115	7,818	△296	△3.7%

1棟当たり単価		
2018年度実績	2019年度実績	対前期増減額
3,875万円	3,993万円	118万円
10,019万円	10,241万円	222万円

■戸建住宅事業

グリーンファースト ゼロ比率:85% (4~1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年度実績	2019年度実績	対前期増減額	前期比
リフォーム事業	1,414	1,527	113	8.0%
不動産フィー事業	5,140	5,348	208	4.1%
合計	6,554	6,876	321	4.9%

売上総利益率		
2018年度実績	2019年度実績	対前期増減
27.1%	27.5%	0.4p
15.5%	15.5%	0.0p
18.0%	18.2%	0.2p

	営業利益			
	2018年度実績	2019年度実績	対前期増減額	前期比
リフォーム事業	211	235	24	11.5%
不動産フィー事業	394	410	16	4.2%
合計	605	645	40	6.7%

営業利益率		
2018年度実績	2019年度実績	対前期増減
14.9%	15.4%	0.5p
7.7%	7.7%	0.0p
9.2%	9.4%	0.2p

	受注高			
	2018年度実績	2019年度実績	対前期増減額	前期比
リフォーム事業	1,484	1,497	12	0.9%
不動産フィー事業	5,140	5,348	208	4.1%
合計	6,624	6,845	221	3.3%

■不動産フィー事業

管理室数:63.9万室
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 実績	2019年度 実績	対前期 増減額	前期比
分譲住宅事業	1,488	1,512	23	1.6%
マンション事業	895	1,039	144	16.1%
都市再開発事業	1,733	1,319	△414	△23.9%
合計	4,118	3,871	△246	△6.0%

売上総利益率		
2018年度 実績	2019年度 実績	対前期 増減
18.0%	18.6%	0.6p
13.8%	16.5%	2.7p
25.2%	14.9%	△10.3p
20.1%	16.8%	△3.3p

	営業利益			
	2018年度 実績	2019年度 実績	対前期 増減額	前期比
分譲住宅事業	110	122	11	10.6%
マンション事業	64	101	36	56.4%
都市再開発事業	404	170	△233	△57.8%
合計	579	394	△185	△32.0%

営業利益率		
2018年度 実績	2019年度 実績	対前期 増減
7.4%	8.1%	0.7p
7.2%	9.7%	2.5p
23.3%	12.9%	△10.4p
14.1%	10.2%	△3.9p

	受注高			
	2018年度 実績	2019年度 実績	対前期 増減額	前期比
分譲住宅事業	1,562	1,433	△129	△8.3%
マンション事業	859	736	△122	△14.2%
都市再開発事業	1,465	1,606	141	9.6%
合計	3,886	3,776	△109	△2.8%

■都市再開発事業
 物件売却による売上高:889億円
 同 売上利益:113億円

▶ 国際ビジネス

(単位:億円)

国際事業	2018年度 実績	2019年度 実績	対前期 増減額	前期比
売上高	2,459	3,898	1,439	58.5%
営業利益	163	445	282	172.6%
受注高	2,375	5,008	2,633	110.9%

国際事業	2018年度 実績	2019年度 実績	対前期 増減
売上 総利益率	19.9%	20.4%	0.5p
営業 利益率	6.6%	11.4%	4.8p

■ 国別詳細

2019年度

(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	234	△22	△23	1,403	291
中国	571	36	62	1,168	1,358
米国	3,091	444	412	4,445	3,357
シンガポール※	-	-	66	438	-
その他・共通費	1	△13	△18	34	1
合計	3,898	445	463	7,490	5,008

※シンガポールの経常利益は持分投資損益及び持分売却益(特別利益)

3. セグメント情報



(単位: 億円)

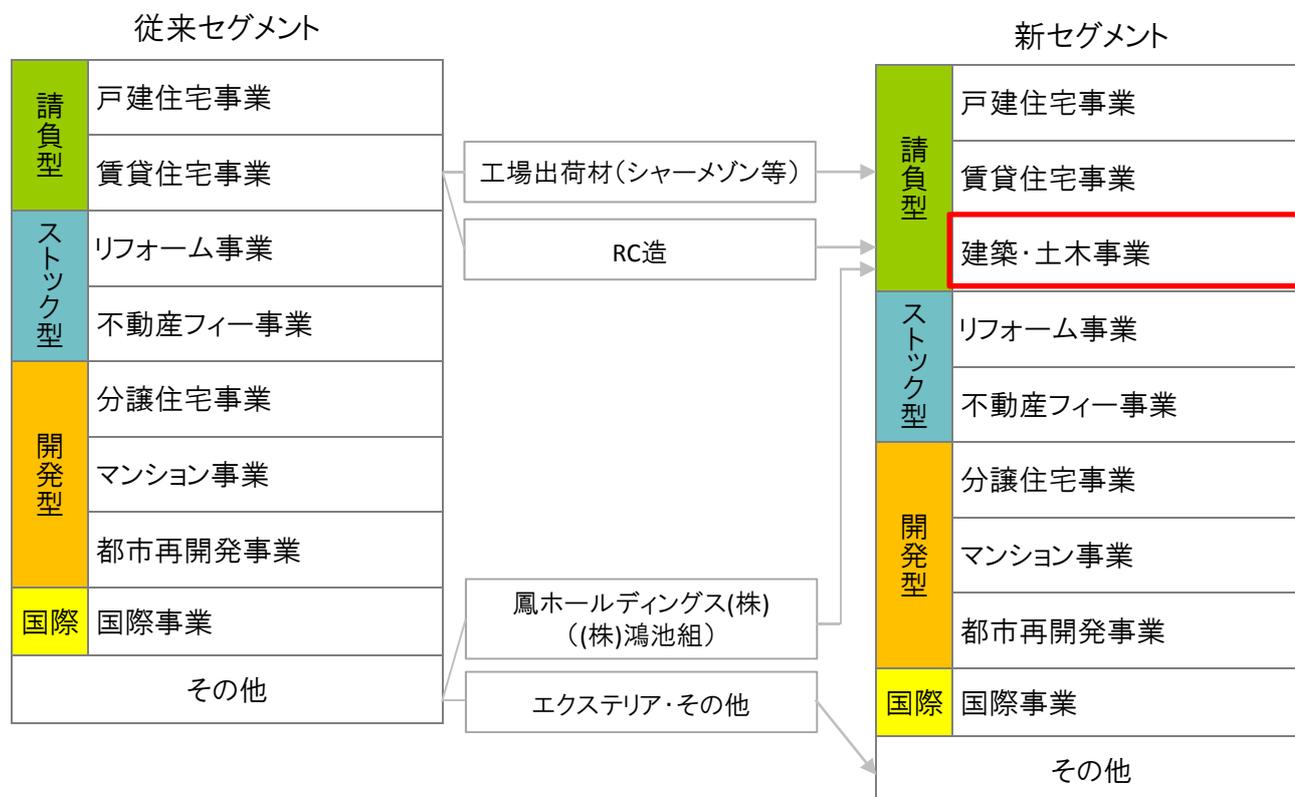
		2018年度 実績					2019年度 実績				
		売上高	営業利益	営業利益率	売上総利益率	受注高	売上高	営業利益	営業利益率	売上総利益率	受注高
請負型	戸建住宅事業	3,579	422	11.8%	25.4%	3,867	3,909	459	11.8%	25.4%	3,462
	賃貸住宅事業	4,160	503	12.1%	23.3%	4,247	4,106	489	11.9%	22.9%	4,355
	小計	7,740	926	12.0%	24.2%	8,115	8,016	948	11.8%	24.1%	7,818
ストック型	リフォーム事業	1,414	211	14.9%	27.1%	1,484	1,527	235	15.4%	27.5%	1,497
	不動産フィー事業	5,140	394	7.7%	15.5%	5,140	5,348	410	7.7%	15.5%	5,348
	小計	6,554	605	9.2%	18.0%	6,624	6,876	645	9.4%	18.2%	6,845
開発型	分譲住宅事業	1,488	110	7.4%	18.0%	1,562	1,512	122	8.1%	18.6%	1,433
	マンション事業	895	64	7.2%	13.8%	859	1,039	101	9.7%	16.5%	736
	都市再開発事業	1,733	404	23.3%	25.2%	1,465	1,319	170	12.9%	14.9%	1,606
	小計	4,118	579	14.1%	20.1%	3,886	3,871	394	10.2%	16.8%	3,776
	国際事業	2,459	163	6.6%	19.9%	2,375	3,898	445	11.4%	20.4%	5,008
	その他	730	△0	△0.1%	14.1%	774	1,489	42	2.8%	12.1%	1,351
	消去または全社	-	△381	-	-	-	-	△424	-	-	-
	合計	21,603	1,892	8.8%	20.6%	21,775	24,151	2,052	8.5%	19.8%	24,800

注: 2019年度の「その他」には、2019年10月1日付で連結子会社化した鳳ホールディングス株の収益を含んでいます。

4. セグメント変更

2020年度より、請負型ビジネスに「建築・土木事業」を追加。

- ◆ 従来「賃貸住宅事業」に含まれていたRC造による建築請負、および、「その他」に含まれていた鳳ホールディングス(株)の収益を新セグメント「建築・土木事業」に組入れ。



5. 通期見通し

(単位:億円)

	2019年度 実績	2020年度	
		計画	前期比
売上高	24,151	25,850	7.0%
売上総利益	4,780	5,060	5.8%
営業利益	2,052	2,060	0.4%
経常利益	2,139	2,050	△4.2%
親会社株主に帰属する 当期純利益	1,412	1,370	△3.0%
EPS	205.79円	202.52円	△1.6%
ROA	8.8%	8.0%	—
ROE	11.5%	10.6%	—
1株当たり配当金	81.00円	86.00円※	5.00円
配当性向	39.4%	42.5%	—

※創立60周年記念配当5円を含む

5. 通期見通し(新セグメント)



■ 売上高

(単位:億円)

	2019年度 実績 (組替後)	2020年度(通期)		
		計画	対前期 増減額	前期比
請負型	戸建住宅事業	3,909	3,460	△449 △11.5%
	賃貸住宅事業	3,600	3,800	199 5.5%
	建築・土木事業	1,209	3,250	2,040 168.6%
	小計	8,720	10,510	1,789 20.5%
ストック型	リフォーム事業	1,527	1,625	97 6.4%
	不動産フィー事業	5,348	5,565	216 4.0%
	小計	6,876	7,190	313 4.6%
開発型	分譲住宅事業	1,512	1,390	△122 △8.1%
	マンション事業	1,039	840	△199 △19.2%
	都市再開発事業	1,319	1,070	△249 △18.9%
	小計	3,871	3,300	△571 △14.8%
国際事業	3,898	4,100	201 5.2%	
その他	785	750	△35 △4.5%	
合計	24,151	25,850	1,698 7.0%	

■ 受注高

(単位:億円)

	2019年度 実績 (組替後)	2020年度(通期)		
		計画	対前期 増減額	前期比
請負型	戸建住宅事業	3,462	3,660	197 5.7%
	賃貸住宅事業	3,919	4,100	180 4.6%
	建築・土木事業	969	3,470	2,500 257.8%
	小計	8,352	11,230	2,877 34.4%
ストック型	リフォーム事業	1,497	1,650	152 10.2%
	不動産フィー事業	5,348	5,565	216 4.0%
	小計	6,845	7,215	369 5.4%
開発型	分譲住宅事業	1,433	1,450	17 1.2%
	マンション事業	736	860	123 16.7%
	都市再開発事業	1,606	770	△836 △52.1%
	小計	3,776	3,080	△696 △18.4%
国際事業	5,008	3,550	△1,458 △29.1%	
その他	816	750	△66 △8.2%	
合計	24,800	25,825	1,024 4.1%	

■ 営業利益

(単位:億円)

	2019年度 実績 (組替後)	2020年度(通期)		
		計画	対前期 増減額	前期比
請負型	戸建住宅事業	459	275	△184 △40.1%
	賃貸住宅事業	497	500	2 0.6%
	建築・土木事業	37	165	127 342.4%
	小計	993	940	△53 △5.4%
ストック型	リフォーム事業	235	250	14 6.2%
	不動産フィー事業	410	460	49 12.0%
	小計	645	710	64 9.9%
開発型	分譲住宅事業	122	90	△32 △26.6%
	マンション事業	101	100	△1 △1.3%
	都市再開発事業	170	200	29 17.3%
	小計	394	390	△4 △1.1%
国際事業	445	460	14 3.3%	
その他	△2	10	12 -	
消去または全社	△424	△450	△25 -	
合計	2,052	2,060	7 0.4%	

■ 営業利益率

■ 売上総利益率

2019年度 実績 (組替後)	2020年度 計画	2019年度 実績 (組替後)	2020年度 計画
11.8%	7.9%	25.4%	24.1%
13.8%	13.2%	25.0%	25.0%
3.1%	5.1%	9.7%	10.3%
11.4%	8.9%	23.0%	20.2%
15.4%	15.4%	27.5%	27.7%
7.7%	8.3%	15.5%	16.4%
9.4%	9.9%	18.2%	18.9%
8.1%	6.5%	18.6%	19.4%
9.7%	11.9%	16.5%	20.2%
12.9%	18.7%	14.9%	21.5%
10.2%	11.8%	16.8%	20.3%
11.4%	11.2%	20.4%	20.4%
△0.3%	1.3%	13.4%	15.3%
-	-	-	-
8.5%	8.0%	19.8%	19.6%

注:2019年度は、新セグメントに組替えた数値を記載しています。

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。