

積水ハウス株式会社

2020年度 第1四半期

(2020. 2. 1～2020. 4. 30)

— 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

2020年6月4日

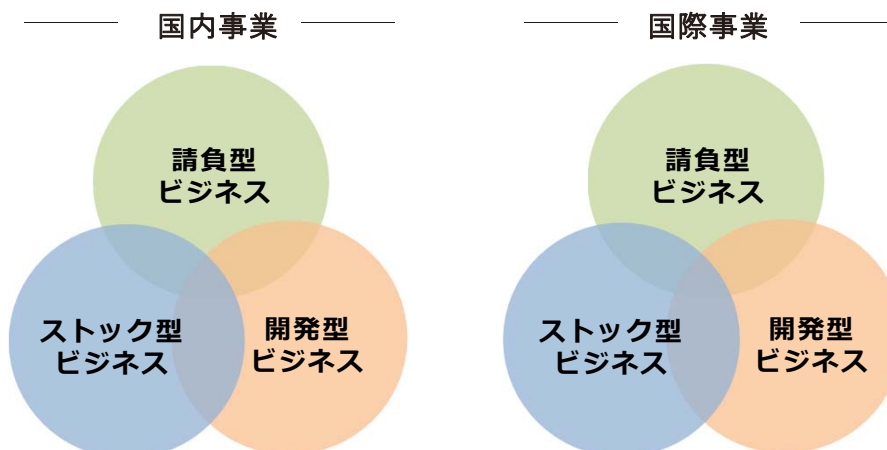
注: 今期より「建築・土木事業」が追加されたことに伴い、前期についても組替後の数値を表示しています。

第5次中期経営計画の基本方針

コアビジネスのさらなる深化と
新規事業への挑戦

積水ハウスが目指す姿

ハード・ソフト・サービスによる、
国内外の事業拡大



6つの柱の有機的成長で、
積水ハウスグループの持続的な成長を実現する

1. 業績概要



総括

第1四半期として過去最高の売上高・利益を更新。連結子会社化した鴻池組も寄与。

新型コロナウイルス感染症の影響により、受注が前年を下回るセグメントもあり

注視が必要な状況続く。

決算ハイライト

- 請負型ビジネス : 戸建・賃貸住宅は工事進捗に伴い収益は計画通りに進捗。建築・土木事業も鴻池組の収益が寄与。一方、新型コロナウイルス感染症の影響により対面による折衝機会が減少し、受注は前年を下回る状況続く。WEB会議システムの活用等で引き続き営業活動に注力していく。
- ストック型ビジネス : リフォーム事業は請負型ビジネス同様の状況により、売上高、受注高ともに減少。一方、不動産フィー事業はエリアマーケティング戦略により安定的に高入居率を維持し増益確保。
- 開発型ビジネス : マンションは契約済み物件の引き渡しを進め会社計画通り進捗。都市再開発事業はリート等に対する物件売却を計画に沿って実施。
- 国際ビジネス : 米国のマルチファミリー事業における物件売却や、中国での契約済み物件のマンション引き渡しが進捗。先行きについて、各国での影響や状況等について注視していく。

(単位:億円)

	2019年度 1Q		2020年度 1Q			
	実績	利益率	実績	利益率	対前期増減額	前期比
売上高	4,771		5,980		1,209	25.3%
請負型	1,808		2,456		648	35.9%
ストック型	1,659		1,714		55	3.4%
開発型	710		923		212	30.0%
国際	405		700		295	73.0%
売上総利益	986	20.7%	1,208	20.2%	221	22.5%
請負型	419	23.2%	514	21.0%	95	22.7%
ストック型	310	18.7%	326	19.0%	15	5.1%
開発型	138	19.5%	204	22.1%	65	47.4%
国際	101	25.1%	151	21.6%	49	48.6%
販管費	645		699		54	8.5%
営業利益	341	7.2%	508	8.5%	166	48.8%
請負型	177	9.8%	236	9.6%	59	33.3%
ストック型	160	9.7%	166	9.7%	5	3.3%
開発型	78	11.0%	138	15.0%	60	77.2%
国際	29	7.3%	81	11.6%	51	173.0%
営業外収支	7		△32		△40	—
経常利益	349	7.3%	475	8.0%	126	36.2%
特別利益	—		—		—	—
特別損失	2		7		4	162.5%
親会社株主に帰属する 四半期純利益	236	5.0%	306	5.1%	69	29.5%
EPS	34.37円		44.85円			

(営業外収支)
 ・持分法投資利益:4億円
 (前期比△9億円)
 ・為替差損益:△33億円
 (前期比△39億円)
 ・支払利息:7億円
 (前期比△7億円)

受注状況

(単位:億円)

受注高				受注残高			
2019年度 1Q実績	2020年度 1Q実績	対前期 増減額	前期比	2019年度末	2020年度 1Q末	前期末比 増減額	前期末比 増減率
5,961	5,717	△243	△4.1%	14,084	13,821	△263	△1.9%

2. 財政状態



➤ 連結貸借対照表

(単位:億円)

(資産の部)	2019年度 期末	2020年度 1Q末	前期末比 増減額	(負債・ 純資産の部)	2019年度 期末	2020年度 1Q末	前期末比 増減額
流動資産合計	18,160	17,128	△1,031	流動負債合計	8,218	7,522	△696
販売用不動産*	9,789	9,464	△325	固定負債合計	5,060	4,909	△150
固定資産合計	8,187	8,061	△126	負債合計	13,278	12,431	△847
資産合計	26,347	25,189	△1,157	純資産合計	13,068	12,758	△310
				負債・純資産合計	26,347	25,189	△1,157

*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:仕入債務や法人税等の支払いによる現金預金の減少

➤ 販売用不動産のセグメント別内訳

分譲住宅事業:1,157億円(前期末1,135億円) マンション事業:1,365億円(前期末1,370億円)
都市再開発事業:432億円(前期末509億円) 国際事業:6,509億円(前期末6,773億円)

➤ 有利子負債の状況

	2019年度 期末	2020年度 1Q末	前期末比 増減
有利子負債(億円)	5,868	5,615	△253
D/Eレシオ	46.4%	45.5%	△0.9p
ハイブリッド社債考慮後のD/Eレシオ	39.7%	38.7%	△1.0p
自己資本比率	48.1%	49.0%	0.9p

➤ キャッシュ・フローの状況

(単位:億円)

	2019年度 1Q実績	2020年度 1Q実績	対前期 増減額
営業活動によるキャッシュ・フロー	△471	△206	264
投資活動によるキャッシュ・フロー	△264	△250	13
フリー・キャッシュ・フロー	△735	△457	278
財務活動によるキャッシュ・フロー	△63	△483	△420
現金および現金同等物の増減額 (△は減少)	△787	△988	△200
現金および現金同等物の期首残高	3,428	5,832	
現金および現金同等物の期末残高	2,641	4,844	

【主な増減要因】

・たな卸資産の増減額(△は増加):前期△291億円、当期151億円

➤ 投資の状況

(単位:億円)

	2019年度 1Q実績	2020年度 1Q実績	対前期 増減額	2020年度 通期計画
資本的支出	264	197	△67	900
減価償却費	52	51	△0	220

3. セグメント情報

▶請負型ビジネス

(単位:億円)

	売上高			
	2019年度 1Q実績	2020年度 1Q実績	対前期 増減額	前期比
戸建住宅事業	851	713	△137	△16.2%
賃貸住宅事業	832	892	60	7.3%
建築・土木事業	124	849	725	583.9%
合計	1,808	2,456	648	35.9%

売上総利益率		
2019年度 1Q実績	2020年度 1Q実績	対前期 増減
24.5%	24.1%	△0.4p
24.2%	23.2%	△1.0p
7.6%	15.9%	8.3p
23.2%	21.0%	△2.2p

	営業利益			
	2019年度 1Q実績	2020年度 1Q実績	対前期 増減額	前期比
戸建住宅事業	89	54	△34	△39.0%
賃貸住宅事業	89	87	△1	△2.2%
建築・土木事業	△1	94	95	—%
合計	177	236	59	33.3%

営業利益率		
2019年度 1Q実績	2020年度 1Q実績	対前期 増減
10.5%	7.6%	△2.9p
10.8%	9.8%	△1.0p
△1.1%	11.1%	12.2p
9.8%	9.6%	△0.2p

	受注高			
	2019年度 1Q実績	2020年度 1Q実績	対前期 増減額	前期比
戸建住宅事業	1,027	788	△239	△23.3%
賃貸住宅事業	1,072	912	△159	△14.9%
建築・土木事業	181	957	775	428.1%
合計	2,281	2,658	377	16.5%

受注残高		
2019年度 期末	2020年度 1Q末	前期末比 増減額
1,843	1,917	74
3,765	3,785	19
3,865	3,972	107
9,474	9,675	201

	1棟当たり単価		
	2019年度 実績	2020年度 1Q実績	対前期 増減
戸建住宅事業	3,993万円	4,157万円	164万円
賃貸住宅事業	10,241万円	11,348万円	1,107万円

- 戸建住宅事業
グリーンファースト ゼロ比率:89% (4月末時点)
3・4階建て比率(金額ベース):9.4%
- 賃貸住宅事業
3・4階建て比率(金額ベース):80.4%

▶ストック型ビジネス

(単位:億円)

	売上高			
	2019年度 1Q実績	2020年度 1Q実績	対前期 増減額	前期比
リフォーム事業	323	316	△6	△2.1%
不動産フィー事業	1,335	1,398	62	4.7%
合計	1,659	1,714	55	3.4%

売上総利益率		
2019年度 1Q実績	2020年度 1Q実績	対前期 増減
27.4%	27.1%	△0.3p
16.6%	17.2%	0.6p
18.7%	19.0%	0.3p

	営業利益			
	2019年度 1Q実績	2020年度 1Q実績	対前期 増減額	前期比
リフォーム事業	44	39	△4	△9.5%
不動産フィー事業	116	126	9	8.1%
合計	160	166	5	3.3%

営業利益率		
2019年度 1Q実績	2020年度 1Q実績	対前期 増減
13.6%	12.6%	△1.0p
8.7%	9.0%	0.3p
9.7%	9.7%	0.0p

	受注高			
	2019年度 1Q実績	2020年度 1Q実績	対前期 増減額	前期比
リフォーム事業	425	318	△106	△25.1%
不動産フィー事業	1,335	1,398	62	4.7%
合計	1,760	1,716	△43	△2.5%

受注残高		
2019年度 期末	2020年度 1Q末	前期末比 増減額
279	281	1
—	—	—
279	281	1

- 不動産フィー事業
管理室数:64.5万室
入居率:98.0% (前期末比+0.3p)

3. セグメント情報



▶ 開発型ビジネス

(単位:億円)

	売上高				売上総利益率		
	2019年度 1Q実績	2020年度 1Q実績	対前期 増減額	前期比	2019年度 1Q実績	2020年度 1Q実績	対前期 増減
分譲住宅事業	369	262	△106	△28.9%	19.2%	18.2%	△1.0p
マンション事業	197	289	92	46.9%	20.3%	20.6%	0.3p
都市再開発事業	143	370	226	157.8%	19.2%	26.1%	6.9p
合計	710	923	212	30.0%	19.5%	22.1%	2.6p

	営業利益				営業利益率		
	2019年度 1Q実績	2020年度 1Q実績	対前期 増減額	前期比	2019年度 1Q実績	2020年度 1Q実績	対前期 増減
分譲住宅事業	28	10	△18	△63.6%	7.8%	4.0%	△3.8p
マンション事業	28	43	15	54.4%	14.4%	15.1%	0.7p
都市再開発事業	20	83	63	302.0%	14.5%	22.6%	8.1p
合計	78	138	60	77.2%	11.0%	15.0%	4.0p

	受注高				受注残高		
	2019年度 1Q実績	2020年度 1Q実績	対前期 増減額	前期比	2019年度 期末	2020年度 1Q末	前期末比 増減額
分譲住宅事業	367	308	△59	△16.1%	415	461	45
マンション事業	148	142	△5	△3.9%	877	730	△146
都市再開発事業	167	185	18	10.8%	306	120	△185
合計	683	636	△46	△6.8%	1,598	1,312	△286

■都市再開発事業

物件売却による売上高:284億円 (前年1Q:36億円)、売上利益:80億円 (同:9億円)

▶ 国際ビジネス

(単位:億円)

国際事業	2019年度 1Q実績	2020年度 1Q実績	対前期 増減額	前期比		2019年度 1Q実績	2020年度 1Q実績	対前期 増減
売上高	405	700	295	73.0%	売上総利益率	25.1%	21.6%	△3.5p
営業利益	29	81	51	173.0%	営業利益率	7.3%	11.6%	4.3p
受注高	996	591	△405	△40.7%	受注残高 (億円)	2019年度 期末	2020年度 1Q末	前期末比 増減額
						2,223	2,113	△109

■国別詳細

(単位:億円)

国	2020年度1Q実績					2020年度1Q末	
	売上高	営業利益	経常利益	受注高	為替レート (円)	受注残高	投資残高
オーストラリア	69	2	2	43	71.96	240	1,215
中国	127	24	28	47	15.56	927	1,056
米国	503	57	56	499	109.22	945	4,469
シンガポール※			7		79.01		428
イギリス※			△2		140.20		34
その他共通費	—	△2	△2	—	—	—	—
合計	700	81	89	591	—	2,113	7,203

国	2019年度1Q実績					2019年度期末	
	売上高	営業利益	経常利益	受注高	為替レート (円)	受注残高	投資残高
オーストラリア	24	△4	△4	31	78.78	266	1,403
中国	88	9	11	221	16.37	1,007	1,168
米国	292	27	14	743	110.46	949	4,445
シンガポール※			4		81.51		438
イギリス※			—		143.99		34
その他共通費	—	△3	△3	—	—	—	—
合計	405	29	22	996	—	2,223	7,490

※持分法適用

3. セグメント情報



(単位: 億円)

	2019年度 1Q実績					2020年度 1Q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	851	89	10.5%	24.5%	1,027	713	54	7.6%	24.1%	788
	賃貸住宅事業	832	89	10.8%	24.2%	1,072	892	87	9.8%	23.2%	912
	建築・土木事業	124	△1	△1.1%	7.6%	181	849	94	11.1%	15.9%	957
	小計	1,808	177	9.8%	23.2%	2,281	2,456	236	9.6%	21.0%	2,658
ストック型	リフォーム事業	323	44	13.6%	27.4%	425	316	39	12.6%	27.1%	318
	不動産フィー事業	1,335	116	8.7%	16.6%	1,335	1,398	126	9.0%	17.2%	1,398
	小計	1,659	160	9.7%	18.7%	1,760	1,714	166	9.7%	19.0%	1,716
開発型	分譲住宅事業	369	28	7.8%	19.2%	367	262	10	4.0%	18.2%	308
	マンション事業	197	28	14.4%	20.3%	148	289	43	15.1%	20.6%	142
	都市再開発事業	143	20	14.5%	19.2%	167	370	83	22.6%	26.1%	185
	小計	710	78	11.0%	19.5%	683	923	138	15.0%	22.1%	636
国際事業	405	29	7.3%	25.1%	996	700	81	11.6%	21.6%	591	
その他	188	△0	△0.5%	13.9%	239	185	△9	△5.0%	10.7%	114	
消去または全社	—	△103	—	—	—	—	△104	—	—	—	
合計	4,771	341	7.2%	20.7%	5,961	5,980	508	8.5%	20.2%	5,717	

<参考> 通期見通し

5月21日に開示しました「新型コロナウイルス感染症の影響等に関するお知らせ」の通り、通期見通しについて現在精査を進めており、3月5日に公表した見通しを据え置いています。今後、業績に与える影響について公表すべき事実が発生した場合には速やかに開示いたします。

(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

シート5

■ 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
	3,462	3,660	197 5.7%	
	3,919	4,100	180 4.6%	
	969	3,470	2,500 257.8%	
	8,352	11,230	2,877 34.4%	
	1,497	1,650	152 10.2%	
	5,348	5,565	216 4.0%	
	6,845	7,215	369 5.4%	
	1,433	1,450	17 1.2%	
	736	860	123 16.7%	
	1,606	770	△836 △52.1%	
	3,776	3,080	△696 △18.4%	
	5,008	3,550	△1,458 △29.1%	
	816	750	△66 △8.2%	
	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%

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。