



## 2019年1月期 第1四半期決算短信(日本基準)(連結)

2018年6月8日

上場会社名 積水ハウス株式会社  
 コード番号 1928 URL <http://www.sekisuihouse.co.jp>  
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 仲井 嘉浩  
 問合せ先責任者 (役職名) IR部長 (氏名) 吉田 篤史  
 四半期報告書提出予定日 2018年6月12日  
 配当支払開始予定日  
 四半期決算補足説明資料作成の有無 : 有  
 四半期決算説明会開催の有無 : 有 (機関投資家・アナリスト向け)

上場取引所 東名  
 TEL 06-6440-3111

(百万円未満切捨て)

### 1. 2019年1月期第1四半期の連結業績(2018年2月1日～2018年4月30日)

#### (1) 連結経営成績(累計)

(%表示は、対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する四半期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2019年1月期第1四半期	459,947	4.4	31,130	7.2	32,143	8.8	22,369	12.9
2018年1月期第1四半期	440,708	8.7	33,554	24.7	35,244	37.5	25,676	68.0

(注) 包括利益 2019年1月期第1四半期 6,662百万円 ( %) 2018年1月期第1四半期 13,154百万円 ( %)

	1株当たり四半期純利益	潜在株式調整後1株当たり四半期純利益
	円 銭	円 銭
2019年1月期第1四半期	32.42	32.37
2018年1月期第1四半期	37.21	37.16

(注) 2018年1月期第3四半期連結会計期間において、企業結合に係る暫定的な会計処理の確定を行っており、2018年1月期第1四半期に係る各数値については、暫定的な会計処理の確定の内容を反映させています。

#### (2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率
	百万円	百万円	%
2019年1月期第1四半期	2,273,765	1,173,387	51.1
2018年1月期	2,419,012	1,208,121	49.4

(参考) 自己資本 2019年1月期第1四半期 1,160,846百万円 2018年1月期 1,194,975百万円

### 2. 配当の状況

	年間配当金				
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭
2018年1月期		37.00		40.00	77.00
2019年1月期					
2019年1月期(予想)		39.00		40.00	79.00

(注) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無 : 無

### 3. 2019年1月期の連結業績予想(2018年2月1日～2019年1月31日)

(%表示は、対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する当期純利益		1株当たり当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
通期	2,185,000	1.2	200,000	2.3	206,000	1.1	136,000	2.1	197.07

(注) 直近に公表されている業績予想からの修正の有無 : 無

#### 注記事項

- (1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動(連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動) : 無  
新規 社 (社名) 、 除外 社 (社名)
- (2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用 : 無
- (3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示  
会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無  
以外の会計方針の変更 : 無  
会計上の見積りの変更 : 無  
修正再表示 : 無

(4) 発行済株式数(普通株式)

期末発行済株式数(自己株式を含む)	2019年1月期1Q	690,683,466 株	2018年1月期	690,683,466 株
期末自己株式数	2019年1月期1Q	583,335 株	2018年1月期	586,249 株
期中平均株式数(四半期累計)	2019年1月期1Q	690,099,664 株	2018年1月期1Q	690,077,361 株

四半期決算短信は公認会計士又は監査法人の四半期レビューの対象外です

#### 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、その達成を当社として約束する趣旨のものではありません。また、実際の業績等は、様々な要因により大きく異なる可能性があります。業績予想の前提となる条件等については、〔添付資料〕P.6「1.当四半期決算に関する定性的情報(3)連結業績予想などの将来予測情報に関する説明」をご覧ください。

(四半期決算補足説明資料の入手方法について)

当社は2018年6月8日に機関投資家・アナリスト向け説明会を開催する予定です。この説明会で配布する決算説明資料につきましては、開催当日にホームページに掲載する予定です。

(日付の表示方法の変更)

「2019年1月期 第1四半期決算短信」より日付の表示方法を和暦表示から西暦表示に変更しています。

## ○添付資料の目次

1. 当四半期決算に関する定性的情報 .....	4
(1) 経営成績に関する説明 .....	4
(2) 財政状態に関する説明 .....	6
(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明 .....	6
2. 四半期連結財務諸表及び主な注記 .....	7
(1) 四半期連結貸借対照表 .....	7
(2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書 .....	9
四半期連結損益計算書	
第1四半期連結累計期間 .....	9
四半期連結包括利益計算書	
第1四半期連結累計期間 .....	10
(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項 .....	10
(継続企業の前提に関する注記) .....	10
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記) .....	10
(企業結合等関係) .....	10

## 参考資料 セグメント別内訳

## &lt;連結&gt;

## (1) 売上高

(単位：百万円)

		前年同四半期	当第1四半期	前年同期比(%)
請負型	戸建住宅事業	77,340	72,512	△6.2
	賃貸住宅事業	100,579	98,284	△2.3
	小計	177,920	170,797	△4.0
ストック型	リフォーム事業	28,553	28,664	0.4
	不動産フィー事業	122,487	128,473	4.9
	小計	151,041	157,137	4.0
開発型	分譲住宅事業	30,096	28,610	△4.9
	マンション事業	17,255	33,936	96.7
	都市再開発事業	12,191	16,447	34.9
	小計	59,543	78,993	32.7
国際事業		32,858	34,779	5.8
その他		19,344	18,239	△5.7
連結		440,708	459,947	4.4

## (2) 営業利益及び営業利益率

(単位：百万円)

		前年同四半期	当第1四半期	前年同期比(%)
請負型	戸建住宅事業	7,159 (9.3%)	5,728 (7.9%)	△20.0
	賃貸住宅事業	12,207 (12.1%)	10,405 (10.6%)	△14.8
	小計	19,366 (10.9%)	16,134 (9.4%)	△16.7
ストック型	リフォーム事業	3,438 (12.0%)	3,736 (13.0%)	8.7
	不動産フィー事業	9,588 (7.8%)	10,675 (8.3%)	11.3
	小計	13,026 (8.6%)	14,412 (9.2%)	10.6
開発型	分譲住宅事業	2,482 (8.2%)	1,613 (5.6%)	△35.0
	マンション事業	2,568 (14.9%)	4,826 (14.2%)	87.9
	都市再開発事業	2,508 (20.6%)	3,650 (22.2%)	45.6
	小計	7,558 (12.7%)	10,090 (12.8%)	33.5
国際事業		※ 1,747 (5.3%)	△203 (△0.6%)	—
その他		52 (0.3%)	△448 (△2.5%)	—
消去又は全社		△8,198	△8,854	—
連結		※ 33,554 (7.6%)	31,130 (6.8%)	△7.2

( )内は営業利益率を表しています。

※ 前年同四半期の数値については、P.10「四半期連結財務諸表に関する注記事項（企業結合等関係）」に記載の暫定的な会計処理の確定による取得原価の当初配分額の重要な見直し反映された後の金額により開示しています。

## (3) 受注高

(単位：百万円)

		前年同四半期	当第1四半期	前年同期比(%)
請負型	戸建住宅事業	91,544	88,395	△3.4
	賃貸住宅事業	107,788	101,779	△5.6
	小計	199,332	190,174	△4.6
ストック型	リフォーム事業	34,766	36,556	5.2
	不動産フィー事業	122,487	128,473	4.9
	小計	157,254	165,030	4.9
開発型	分譲住宅事業	42,977	41,985	△2.3
	マンション事業	31,677	22,633	△28.6
	都市再開発事業	19,532	16,692	△14.5
	小計	94,187	81,310	△13.7
国際事業		71,777	46,091	△35.8
その他		17,113	15,749	△8.0
連結		539,666	498,355	△7.7

## (4) 受注残高

(単位：百万円)

		前連結会計年度末	当第1四半期末	前期末比(%)
請負型	戸建住宅事業	200,156	216,039	7.9
	賃貸住宅事業	398,755	402,250	0.9
	小計	598,912	618,289	3.2
ストック型	リフォーム事業	23,988	31,881	32.9
	不動産フィー事業	-	-	-
	小計	23,988	31,881	32.9
開発型	分譲住宅事業	42,153	55,528	31.7
	マンション事業	121,732	110,429	△9.3
	都市再開発事業	28,755	29,000	0.9
	小計	192,640	194,957	1.2
国際事業		119,721	131,033	9.4
その他		43,337	40,847	△5.7
連結		978,601	1,017,009	3.9

## 1. 当四半期決算に関する定性的情報

### (1) 経営成績に関する説明

当第1四半期連結累計期間における我が国経済は、実質賃金や個人消費が伸び悩み一方、企業業績は改善し、設備投資が増加する等、緩やかな景気回復が続きました。また、海外経済は、米国では着実な景気回復が続き、アジア地域においても景気の回復基調が見られました。

住宅市場においては、金融機関の融資姿勢の変化に伴う賃貸住宅建築の減少等、新設住宅着工戸数は前年比で減少傾向が続きました。一方、海外の住宅市場では、米国で旺盛な住宅需要が継続致しました。

当社はこのような状況の中、第4次中期経営計画（2017年度～2019年度）の2年目として、引き続き基本方針「BEYOND2020に向けた“住”関連ビジネスの基盤づくり」の下、住宅が社会に提供できる価値を積水ハウスのグループ全体で追求しながら、住宅・住宅関連ビジネスの強化及び新たな事業領域の拡大を推進致しました。4月には、戸建住宅営業の専門性強化や、請負事業の非住宅分野（ホテル・保育園・医療施設等）の需要取り込みに向けた営業組織の再編を行い、販売体制の強化を図りました。

重要な経営課題として取り組むESG（環境・社会・ガバナンス）分野においては、世界的なSRI（社会的責任投資）評価会社である「RobecoSAM（ロベコサム）社」によるサステナビリティ評価「RobecoSAM Sustainability Award 2018」で最高位の「Gold Class」に3年連続で選定されました。

環境面では、持続可能な社会構築のために、2008年に2050年を目標とした脱炭素宣言を行い、ZEHの普及や、事業活動で発生する温室効果ガスを削減する取り組みを進めております。この目標が国際的なイニシアチブである「SBT(Science Based Targets) イニシアチブ」から住宅業界で国内初となる認定を取得致しました。

社会面では、多様な人材の能力発揮に向けたダイバーシティを経営戦略として推進しており、女性活躍推進について経済産業省と東京証券取引所が共同で実施する2017年度の「なでしこ銘柄」に選定（住宅・建設業界で唯一5度目）されました。

ガバナンス面では、2018年を「ガバナンス改革元年」と位置付け、取締役会の活性化、経営人材の育成強化を図るための制度を導入し、取締役等の責任と権限の明確化、部署間連携を図るための機構改革を実施する等、より健全な企業風土づくりに着手致しました。

当第1四半期連結累計期間における売上高は4,599億4千7百万円（前年同期比4.4%増）となりました。利益につきましては、営業利益は311億3千万円（前年同期比7.2%減）、経常利益は321億4千3百万円（前年同期比8.8%減）、親会社株主に帰属する四半期純利益は223億6千9百万円（前年同期比12.9%減）となりました。

セグメント別の業績は次のとおりです。

#### <請負型ビジネス>

##### （戸建住宅事業）

戸建住宅事業では、ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス（ZEH）やオリジナル外壁を用いた高付加価値商品の開発・販売強化に取り組みました。高い断熱性等による省エネと太陽光発電や燃料電池等による創エネで、エネルギー収支「ゼロ」を実現するZEH「グリーンファースト ゼロ」の販売を推進致しました。2017年度のZEH比率は76%と2020年目標80%に向かって順調に推移しており、快適な暮らしとZEHを両立する当社の強みを活かしZEH普及への取り組みを加速してまいります。また、高級商品となる鉄骨住宅「イズ・シリーズ」や木造住宅シャーウッド「グラヴィス」シリーズ等の住宅の拡販や、都市部においては、重量鉄骨造で間取りの自由度が高く、多世帯同居等の様々なニーズに応える3・4階建て住宅の販売に注力致しました。さらに、空気環境配慮仕様「エアキス」をシャーウッドにも導入し、戸建住宅全商品での提案が可能となりました。受注については、建て替え層を中心とした建築需要が弱含みで推移したため、前年同期と比べ微減となりました。

当事業の当第1四半期連結累計期間における売上高は725億1千2百万円（前年同期比6.2%減）、営業利益は57億2千8百万円（前年同期比20.0%減）となりました。

##### （賃貸住宅事業）

賃貸住宅事業では、都市部中心のエリアマーケティングを徹底することと良質な物件供給等の長期安定経営につながる魅力的な賃貸住宅提案を行い、3・4階建て賃貸住宅を中心に受注拡大を図りました。また、設計自由度と空間提案力を高めた新構法「フレキシブルβシステム」で、多様な建築ニーズへの対応を図り、店舗併用住宅や、ホテル、保育園、医療施設といった用途への提案力を強化したことにより、非住宅分野の販売が順調に推移致しました。しかしながら、全体の受注は賃貸住宅の販売が伸び悩んだこと等から前年同期と比べ減少致しました。

当事業の当第1四半期連結累計期間における売上高は982億8千4百万円（前年同期比2.3%減）、営業利益は104億5百万円（前年同期比14.8%減）となりました。

## <ストック型ビジネス>

### (リフォーム事業)

リフォーム事業では、引き続きメンテナンス型リフォームから省エネリノベーションを含めた生活提案型リフォームへのシフトを推進し、販売体制の強化を図りました。また、賃貸住宅「シャーメゾン」のオーナー様に対し、賃料水準や入居率の維持・向上といった長期安定経営に寄与するリフォーム提案を積極的に推進致しました。

当事業の当第1四半期連結累計期間における売上高は286億6千4百万円（前年同期比0.4%増）、営業利益は37億3千6百万円（前年同期比8.7%増）となりました。

### (不動産フィー事業)

不動産フィー事業では、積和不動産各社による賃貸住宅「シャーメゾン」の一括借り上げ及び管理受託戸数が堅調に増加するとともに、高品質な賃貸住宅への入居ニーズを捉えることで高水準な入居率を維持致しました。

当事業の当第1四半期連結累計期間における売上高は1,284億7千3百万円（前年同期比4.9%増）、営業利益は106億7千5百万円（前年同期比11.3%増）となりました。

## <開発型ビジネス>

### (分譲住宅事業)

分譲住宅事業では、一次取得者層向けに引き続き積極的な土地の仕入れを行うとともに、販売促進イベント「まちなみ参観日」の開催等により販売の促進に努めました。また、年月を経るにしたがって魅力や価値が増す「経年美化」の思想を取り入れ、個々の庭や外構だけでなく「まちなみ」も一体的に計画・提案していく取り組みや、コミュニティ形成のサポート活動を通じて、次世代に受け継がれる質の高いまちづくりを推進致しました。

当事業の当第1四半期連結累計期間における売上高は286億1千万円（前年同期比4.9%減）、営業利益は16億1千3百万円（前年同期比35.0%減）となりました。

### (マンション事業)

マンション事業では、エリア戦略の徹底を行うとともに、戸建住宅で培った住まいづくりのノウハウを組み入れるブランド戦略を推進致しました。販売中の物件では家庭用燃料電池エネファームを全戸に設置する「グランドメゾン上町台ザ・タワー」（大阪府中央区）や、「グランドメゾン品川シーサイドの杜」（東京都品川区）等の受注が順調に推移するとともに、「グランドメゾン江古田の杜」（東京都中野区）等、物件の引渡しも計画通りの進捗となりました。

当事業の当第1四半期連結累計期間における売上高は339億3千6百万円（前年同期比96.7%増）、営業利益は48億2千6百万円（前年同期比87.9%増）となりました。

### (都市再開発事業)

都市再開発事業では、当社が開発したオフィス・商業ビル、賃貸住宅「プライムメゾン」等の当社グループ保有賃貸物件の入居率が堅調に推移致しました。

当事業の当第1四半期連結累計期間における売上高は164億4千7百万円（前年同期比34.9%増）、営業利益は36億5千万円（前年同期比45.6%増）となりました。

## <国際ビジネス>

### (国際事業)

米国では、前期に連結子会社となったWoodside Homes Company, LLCの住宅販売が好調に推移しているほか、中国太倉市のマンションの引渡しが順調に進捗し、ほぼ完売致しました。また、オーストラリアは、今期引渡し予定のマンション工事が進捗し、シンガポールにおいては引き続き「シーサイドレジデンス」の販売が順調に進捗致しました。

当事業の当第1四半期連結累計期間における売上高は347億7千9百万円（前年同期比5.8%増）、営業利益は中国とオーストラリアの固定費負担を吸収できず、2億3百万円の営業損失となりました。

## &lt;その他&gt;

エクステリア事業では、住宅と外構との一体提案の強化に努め、地域の気候風土に調和する自生種や在来種等の庭木をセレクトする「5本の樹」計画を中心に、戸建住宅、賃貸住宅及びマンションにおいても、独自の庭づくり・外構の提案を積極的に行いました。

当事業の当第1四半期連結累計期間における売上高は182億3千9百万円（前年同期比5.7%減）、営業損失は4億4千8百万円となりました。

## (2) 財政状態に関する説明

当第1四半期連結会計期間末における資産合計は、仕入債務や法人税等の支払いによる現金預金の減少等により1,452億4千7百万円減少し、2兆2,737億6千5百万円となりました。負債は、仕入債務や法人税等の支払い等により1,105億1千3百万円減少し、1兆1,003億7千7百万円となりました。純資産は、親会社株主に帰属する四半期純利益を計上したものの、配当金の支払いや為替換算調整勘定の減少等により347億3千3百万円減少し、1兆1,733億8千7百万円となりました。

## (3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

2019年1月期の連結業績予想につきましては、各事業の進捗に鑑み2018年3月8日に発表致しました計画数値から変更はありません。



## 2. 四半期連結財務諸表及び主な注記

## (1) 四半期連結貸借対照表

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2018年1月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2018年4月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金預金	325,834	177,978
受取手形・完成工事未収入金	45,877	43,300
有価証券	589	589
未成工事支出金	9,414	13,722
分譲建物	369,124	372,848
分譲土地	599,514	588,806
未成分譲土地	109,480	118,171
その他のたな卸資産	7,627	8,426
繰延税金資産	29,075	22,953
その他	77,402	78,686
貸倒引当金	△1,270	△1,219
流動資産合計	1,572,669	1,424,264
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	189,209	196,949
機械装置及び運搬具（純額）	8,981	9,905
土地	322,502	323,226
建設仮勘定	26,117	21,867
その他（純額）	6,002	6,515
有形固定資産合計	552,814	558,465
無形固定資産	22,016	21,457
投資その他の資産		
投資有価証券	173,802	167,942
長期貸付金	25,341	25,579
退職給付に係る資産	14,725	15,108
繰延税金資産	3,080	5,022
その他	54,994	56,357
貸倒引当金	△431	△433
投資その他の資産合計	271,512	269,578
固定資産合計	846,343	849,500
資産合計	2,419,012	2,273,765

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2018年1月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2018年4月30日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形・工事未払金	104,136	77,390
電子記録債務	68,677	45,176
短期社債	-	20,000
短期借入金	209,707	197,184
1年内償還予定の社債	15,000	-
1年内返済予定の長期借入金	2,431	1,162
未払法人税等	32,200	8,699
未成工事受入金	142,690	133,421
賞与引当金	28,900	20,183
役員賞与引当金	1,560	-
完成工事補償引当金	2,980	2,870
その他	98,612	81,626
流動負債合計	706,898	587,716
固定負債		
社債	235,000	235,000
長期借入金	154,201	163,601
長期預り敷金保証金	60,508	61,552
繰延税金負債	12,499	10,860
役員退職慰労引当金	1,337	910
退職給付に係る負債	21,504	21,722
その他	18,941	19,013
固定負債合計	503,993	512,661
負債合計	1,210,891	1,100,377
純資産の部		
株主資本		
資本金	202,591	202,591
資本剰余金	251,563	251,563
利益剰余金	626,961	621,715
自己株式	△948	△942
株主資本合計	1,080,167	1,074,926
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	48,033	45,071
繰延ヘッジ損益	△68	13
為替換算調整勘定	50,677	26,708
退職給付に係る調整累計額	16,166	14,125
その他の包括利益累計額合計	114,807	85,919
新株予約権	761	777
非支配株主持分	12,384	11,763
純資産合計	1,208,121	1,173,387
負債純資産合計	2,419,012	2,273,765

## (2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書

(四半期連結損益計算書)

(第1四半期連結累計期間)

(単位：百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 2017年2月1日 至 2017年4月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2018年2月1日 至 2018年4月30日)
売上高	440,708	459,947
売上原価	348,848	367,040
売上総利益	91,860	92,907
販売費及び一般管理費	58,305	61,776
営業利益	33,554	31,130
営業外収益		
受取利息	365	371
受取配当金	55	52
持分法による投資利益	2,166	1,779
その他	573	535
営業外収益合計	3,160	2,739
営業外費用		
支払利息	554	1,013
為替差損	301	183
その他	615	529
営業外費用合計	1,470	1,726
経常利益	35,244	32,143
特別利益		
関係会社株式売却益	888	-
特別利益合計	888	-
特別損失		
固定資産除売却損	206	221
減損損失	25	20
特別損失合計	232	242
税金等調整前四半期純利益	35,900	31,901
法人税、住民税及び事業税	5,527	4,929
法人税等調整額	4,394	4,732
法人税等合計	9,922	9,662
四半期純利益	25,978	22,238
非支配株主に帰属する四半期純利益又は非支配株主に帰属する四半期純損失(△)	301	△131
親会社株主に帰属する四半期純利益	25,676	22,369

(四半期連結包括利益計算書)  
(第1四半期連結累計期間)

(単位：百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 2017年2月1日 至 2017年4月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2018年2月1日 至 2018年4月30日)
四半期純利益	25,978	22,238
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△926	△3,201
為替換算調整勘定	△9,858	△23,029
退職給付に係る調整額	△2,249	△2,048
持分法適用会社に対する持分相当額	209	△621
その他の包括利益合計	△12,824	△28,900
四半期包括利益	13,154	△6,662
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	12,868	△6,519
非支配株主に係る四半期包括利益	285	△143

## (3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)

該当事項はありません。

(企業結合等関係)

(比較情報における取得原価の当初配分額の重要な見直し)

2017年3月1日(米国時間2月28日)に行われたWoodside Homes Company, LLCとの企業結合について、前第1四半期連結会計期間において暫定的な会計処理を行っていましたが、前第3四半期連結会計期間に確定しています。

この暫定的な会計処理の確定に伴い、当第1四半期連結累計期間の四半期連結財務諸表に含まれる比較情報において取得原価の当初配分額に重要な見直しが反映されています。

この結果、前第1四半期連結累計期間の四半期連結損益計算書は、売上総利益が346百万円、営業利益が331百万円、経常利益が226百万円、親会社株主に帰属する四半期純利益が139百万円それぞれ減少しています。