

積水ハウス株式会社

2017年1月期 第1四半期

(2016. 2. 1～2016. 4. 30)

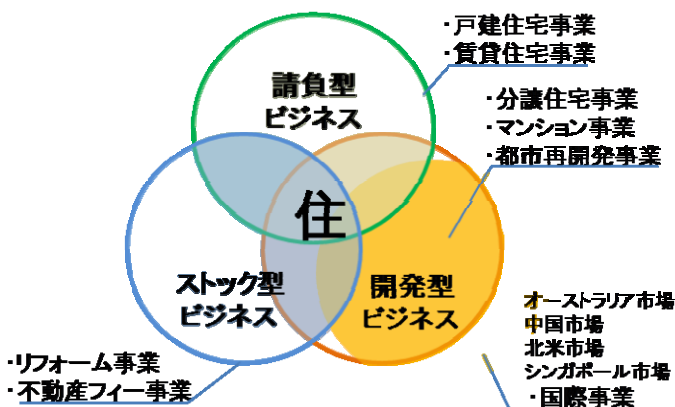
— 決算概要 —

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
- <参考>通期見通し

2016年6月9日

2014年度中期経営計画の基本方針

グループシナジーの強化による “住” 関連ビジネスの新たな挑戦



経営方針

事業ドメインを“住”に特化した成長戦略の展開

総括

賃貸住宅等、着実な工事進捗に伴い増収増益
継続的なコスト削減効果で売上総利益率が改善

決算ハイライト

- 請負型ビジネス: 戸建住宅事業は前期後半の受注減少の影響を受け減収となるも、賃貸住宅事業の着実な工事進捗に伴う売上高増加に加え、生産・施工・物流等グループ力を活かした利益体質強化により請負型ビジネス全体で利益率改善。引き続き、グリーンファースト ゼロや3・4階建て商品等の高付加価値商品の販売注力により、受注環境の改善傾向が続き、受注高は前期比3.2%増。
- スtock型ビジネス: リフォーム事業の売上高は、ソーラーリフォームの減少を大型リノベーションや賃貸住宅リフォームで補うも前年並み。不動産フィー事業では、好調な賃貸住宅事業に伴う管理室数増加が継続され、入居率も高水準を維持し増収増益。
- 開発型ビジネス: 都市再開発事業のリート向け物件売却等があるも、国際事業における物件引渡しのタイミングが下期に集中する為、前年並みの売上高、利益水準に留まる。

(単位: 億円)

	2015年度 1Q		2016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	4,018		4,053		35	0.9%
請負型	1,718		1,734		15	0.9%
ストック型	1,402		1,459		57	4.1%
開発型	697		672		△24	△3.6%
売上総利益	789	19.7%	826	20.4%	36	4.6%
請負型	393	22.9%	412	23.8%	18	4.7%
ストック型	230	16.4%	253	17.4%	22	9.8%
開発型	141	20.4%	144	21.5%	2	1.7%
販管費	539		557		17	3.3%
営業利益	250	6.2%	268	6.6%	18	7.5%
請負型	158	9.2%	170	9.8%	11	7.4%
ストック型	103	7.4%	123	8.4%	19	19.0%
開発型	61	8.8%	60	9.0%	△0	△1.4%
営業外収支	31		△12		△43	—
経常利益	281	7.0%	256	6.3%	△25	△8.9%
特別利益	—		—		—	—
特別損失	38		1		△36	△96.0%
親会社株主に帰属する 四半期純利益	116	2.9%	152	3.8%	36	31.6%
EPS	16.54円		21.83円			

(営業外収支)
・持分法投資利益:
13億円(前期比+1億円)
・為替差損: 21億円
(前期比△36億円)

(法人税等調整額)
・税率変更に伴う影響額:
15億円

受注状況

(単位: 億円)

受注高				受注残高			
2015年度 1Q実績	2016年度 1Q実績	対前期 増減額	前期比	2015年度末	2016年度 1Q末	前期末比 増減額	前期末比 増減率
5,029	4,772	△257	△5.1%	8,687	9,405	718	8.3%

2. 財政状態



▶ 連結貸借対照表

(単位:億円)

(資産の部)	2015年度 期末	2016年度 1Q末	前期末比 増減額	(負債・ 純資産の部)	2015年度 期末	2016年度 1Q末	前期末比 増減額
流動資産合計	12,649	12,577	△71	流動負債合計	7,353	7,296	△57
販売用不動産*	8,982	9,372	389	固定負債合計	2,259	2,444	184
固定資産合計	7,648	7,536	△112	負債合計	9,613	9,740	127
資産合計	20,297	20,113	△184	純資産合計	10,684	10,372	△311
				負債・純資産合計	20,297	20,113	△184

*分譲建物・分譲土地・未成分譲土地の合計

【主な増減要因】

・販売用不動産のうち、国内販売用不動産の増加:408億円 ・為替換算調整勘定の減少:197億円

▶ 有利子負債の状況

	2015年度 期末	2016年度 1Q末	前期末比 増減
有利子負債(億円)	4,260	5,020	760
DEレシオ	40.3%	48.9%	8.6p
自己資本比率	52.1%	51.0%	△1.1p

▶ キャッシュ・フローの状況

(単位:億円)

	2015年度 1Q実績	2016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	△1,051	△921	130
投資活動によるキャッシュ・フロー	△97	△212	△114
フリー・キャッシュ・フロー	△1,149	△1,133	15
財務活動によるキャッシュ・フロー	649	614	△34
現金および現金同等物の増減額 (△は減少)	△511	△547	△36
現金および現金同等物の期首残高	1,950	1,923	
現金および現金同等物の期末残高	1,439	1,375	

【主な増減要因】

・たな卸資産の増加:△524億円

▶ 投資の状況

(単位:億円)

	2015年度 1Q実績	2016年度 1Q実績	対前期 増減額	2016年度 通期計画
資本的支出	96	163	67	800
減価償却費	59	56	△2	250

3. セグメント情報



▶ 請負型ビジネス

(単位:億円)

	売上高			
	2015年度 1Q実績	2016年度 1Q実績	対前期 増減額	前期比
戸建住宅事業	841	792	△48	△5.8%
賃貸住宅事業	877	941	64	7.3%
合計	1,718	1,734	15	0.9%

売上総利益率		
2015年度 1Q実績	2016年度 1Q実績	対前期 増減
24.0%	24.8%	0.8p
21.8%	22.9%	1.1p
22.9%	23.8%	0.9p

	営業利益			
	2015年度 1Q実績	2016年度 1Q実績	対前期 増減額	前期比
戸建住宅事業	66	65	△0	△1.2%
賃貸住宅事業	91	104	12	13.6%
合計	158	170	11	7.4%

営業利益率		
2015年度 1Q実績	2016年度 1Q実績	対前期 増減
7.9%	8.3%	0.4p
10.5%	11.1%	0.6p
9.2%	9.8%	0.6p

	受注高			
	2015年度 1Q実績	2016年度 1Q実績	対前期 増減額	前期比
戸建住宅事業	997	1,009	11	1.2%
賃貸住宅事業	1,007	1,059	51	5.2%
合計	2,005	2,069	63	3.2%

1棟当たり単価		
2015年度 実績	2016年度 1Q実績	対前期 増減額
3,700万円	3,762万円	62万円
7,677万円	8,164万円	487万円

■戸建住宅事業

グリーンファースト ゼロ比率:70%
3・4階建て比率(金額ベース):10.0%

■賃貸住宅事業

3・4階建て比率(金額ベース):58.1%

▶ ストック型ビジネス

(単位:億円)

	売上高			
	2015年度 1Q実績	2016年度 1Q実績	対前期 増減額	前期比
リフォーム事業	281	285	3	1.3%
不動産フィー事業	1,120	1,174	53	4.8%
合計	1,402	1,459	57	4.1%

売上総利益率		
2015年度 1Q実績	2016年度 1Q実績	対前期 増減
22.8%	24.7%	1.9p
14.9%	15.6%	0.7p
16.4%	17.4%	1.0p

	営業利益			
	2015年度 1Q実績	2016年度 1Q実績	対前期 増減額	前期比
リフォーム事業	24	29	5	22.4%
不動産フィー事業	79	93	14	18.0%
合計	103	123	19	19.0%

営業利益率		
2015年度 1Q実績	2016年度 1Q実績	対前期 増減
8.6%	10.3%	1.7p
7.1%	8.0%	0.9p
7.4%	8.4%	1.0p

	受注高			
	2015年度 1Q実績	2016年度 1Q実績	対前期 増減額	前期比
リフォーム事業	330	335	4	1.4%
不動産フィー事業	1,120	1,174	53	4.8%
合計	1,451	1,509	58	4.0%

■不動産フィー事業

管理室数:57.2万室
入居率:97.0%(前期比+0.5p)

3. セグメント情報



▶ 開発型ビジネス

(単位:億円)

	売上高			
	2015年度 1Q実績	2016年度 1Q実績	対前期 増減額	前期比
分譲住宅事業	294	258	△35	△12.2%
マンション事業	124	131	7	5.7%
都市再開発事業	149	174	24	16.5%
国際事業	128	107	△20	△16.2%
合計	697	672	△24	△3.6%

売上総利益率		
2015年度 1Q実績	2016年度 1Q実績	対前期 増減
19.2%	18.6%	△0.6p
18.8%	17.7%	△1.1p
23.2%	23.9%	0.7p
21.2%	28.9%	7.7p
20.4%	21.5%	1.1p

	営業利益			
	2015年度 1Q実績	2016年度 1Q実績	対前期 増減額	前期比
分譲住宅事業	23	13	△9	△40.2%
マンション事業	15	12	△2	△17.3%
都市再開発事業	28	37	8	30.8%
国際事業	△6	△3	2	—
合計	61	60	△0	△1.4%

営業利益率		
2015年度 1Q実績	2016年度 1Q実績	対前期 増減
7.8%	5.3%	△2.5p
12.5%	9.8%	△2.7p
19.1%	21.5%	2.4p
△4.7%	△3.5%	1.2p
8.8%	9.0%	0.2p

	受注高			
	2015年度 1Q実績	2016年度 1Q実績	対前期 増減額	前期比
分譲住宅事業	332	340	8	2.5%
マンション事業	214	269	55	25.7%
都市再開発事業	535	174	△361	△67.4%
国際事業	321	265	△55	△17.3%
合計	1,403	1,050	△353	△25.2%

■都市再開発事業
 物件売却による売上高:68億円
 同 営業利益:17億円

■国際事業 国別詳細

2016年度1Q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	受注残高	主要PJ 販売戸数	うち 契約済※2
オーストラリア	29	△5	△5	930	77	931	2,036	1,919
中国	6	△8	△9	2,449	64	149	1,019	319
米国	72	12	13	2,246	123	409	-	-
シンガポール※1	-	-	3	463	-	-	3,281	3,166
その他共通費	-	△2	△2	-	-	-	-	-
合計	107	△3	△0	6,090	265	1,490	-	-

※1 持分法適用

※2 当期引渡し分を含む

3. セグメント情報



(単位: 億円)

	2015年度 1Q実績					2016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	841	66	7.9%	24.0%	997	792	65	8.3%	24.8%	1,009
	賃貸住宅事業	877	91	10.5%	21.8%	1,007	941	104	11.1%	22.9%	1,059
	小計	1,718	158	9.2%	22.9%	2,005	1,734	170	9.8%	23.8%	2,069
ストック型	リフォーム事業	281	24	8.6%	22.8%	330	285	29	10.3%	24.7%	335
	不動産フィー事業	1,120	79	7.1%	14.9%	1,120	1,174	93	8.0%	15.6%	1,174
	小計	1,402	103	7.4%	16.4%	1,451	1,459	123	8.4%	17.4%	1,509
開発型	分譲住宅事業	294	23	7.8%	19.2%	332	258	13	5.3%	18.6%	340
	マンション事業	124	15	12.5%	18.8%	214	131	12	9.8%	17.7%	269
	都市再開発事業	149	28	19.1%	23.2%	535	174	37	21.5%	23.9%	174
	国際事業	128	△6	△4.7%	21.2%	321	107	△3	△3.5%	28.9%	265
	小計	697	61	8.8%	20.4%	1,403	672	60	9.0%	21.5%	1,050
その他	199	3	1.7%	16.1%	168	187	△4	△2.3%	13.5%	142	
消去または全社	-	△76	-	-	-	-	△80	-	-	-	
合計	4,018	250	6.2%	19.7%	5,029	4,053	268	6.6%	20.4%	4,772	

<参考> 通期見通し

(単位: 億円)

	2015年度 実績	2016年度	
		計画	前期比
売上高	18,588	19,850	6.8%
営業利益	1,496	1,700	13.6%
経常利益	1,605	1,770	10.2%
親会社株主に帰属する 当期純利益	843	1,110	31.7%
EPS	120.16円	161.07円	34.0%
ROA	8.2%	8.8%	—
ROE	7.9%	10.3%	—
1株当たり配当金	54.00円	64.00円	10.00円
配当性向	44.9%	39.7%	—

■ 売上高

(単位:億円)

	2015年度 実績	2016年度(通期)			
		計画	対前期 増減額	前期比	
請負型	戸建住宅事業	3,937	3,830	△107	△2.7%
	賃貸住宅事業	4,006	4,170	163	4.1%
	小計	7,943	8,000	56	0.7%
ストック型	リフォーム事業	1,344	1,460	115	8.6%
	不動産フィー事業	4,487	4,680	192	4.3%
	小計	5,832	6,140	307	5.3%
開発型	分譲住宅事業	1,374	1,320	△54	△4.0%
	マンション事業	814	650	△164	△20.2%
	都市再開発事業	930	1,080	149	16.1%
	国際事業	895	1,900	1,004	112.2%
	小計	4,015	4,950	934	23.3%
その他	797	760	△37	△4.7%	
合計	18,588	19,850	1,261	6.8%	

■ 受注高

(単位:億円)

	2015年度 実績	2016年度(通期)		
		計画	対前期 増減額	前期比
	3,875	3,880	4	0.1%
	4,345	4,420	74	1.7%
	8,221	8,300	78	1.0%
	1,341	1,460	118	8.9%
	4,487	4,680	192	4.3%
	5,828	6,140	311	5.3%
	1,326	1,340	13	1.0%
	777	680	△97	△12.5%
	930	1,080	149	16.1%
	1,470	1,600	129	8.8%
	4,505	4,700	194	4.3%
	790	790	△0	△0.1%
	19,345	19,930	584	3.0%

■ 営業利益

(単位:億円)

	2015年度 実績	2016年度(通期)			
		計画	対前期 増減額	前期比	
請負型	戸建住宅事業	472	450	△22	△4.7%
	賃貸住宅事業	519	550	30	5.9%
	小計	991	1,000	8	0.9%
ストック型	リフォーム事業	158	180	21	13.6%
	不動産フィー事業	268	290	21	8.1%
	小計	426	470	43	10.2%
開発型	分譲住宅事業	119	90	△29	△24.5%
	マンション事業	80	50	△30	△37.7%
	都市再開発事業	247	155	△92	△37.4%
	国際事業	△56	250	306	-
	小計	390	545	154	39.7%
その他	25	30	4	19.5%	
消去または全社	△336	△345	△8	-	
合計	1,496	1,700	203	13.6%	

■ 営業利益率

2015年度 実績	2016年度 計画
12.0%	11.7%
13.0%	13.2%
12.5%	12.5%
11.8%	12.3%
6.0%	6.2%
7.3%	7.7%
8.7%	6.8%
9.9%	7.7%
26.6%	14.4%
△6.3%	13.2%
9.7%	11.0%
3.1%	3.9%
-	-
8.1%	8.6%

■ 売上総利益率

2015年度 実績	2016年度 計画
25.2%	25.6%
23.6%	24.0%
24.4%	24.8%
23.9%	24.0%
14.0%	14.1%
16.3%	16.4%
18.8%	17.4%
16.2%	16.9%
28.7%	16.2%
11.2%	23.7%
18.8%	19.5%
15.9%	17.1%
-	-
20.1%	20.5%

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。