

# 積水ハウス株式会社

2021年度

(2021.2.1 ~ 2022.1.31)

## － 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 通期見通し

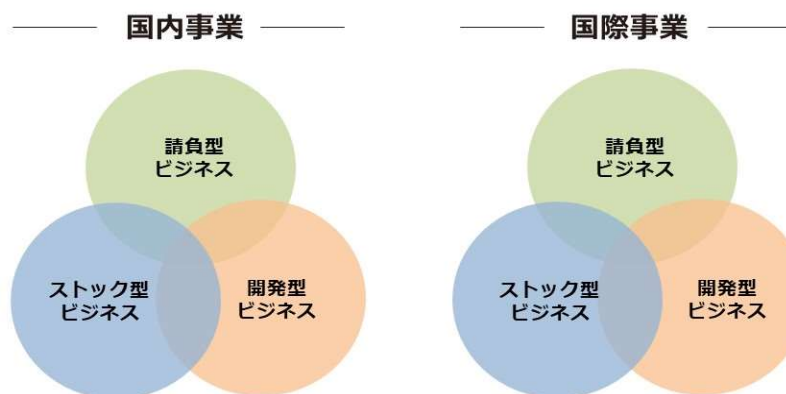
2022年3月10日

### 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** 過去最高の売上高・利益を更新。中期経営計画最終年度となる2022年度も更なる増収増益を目指す。年間配当は前年度比6円増配の90円、10年連続増配。

## 決算ハイライト

- 請負型ビジネス： 戸建・賃貸ともに技術力を背景としたZEHやファミリースイート等の高付加価値提案により受注好調。資材価格高騰の影響を受けるも、利益率は改善し、増収増益を確保。建築・土木事業は厳しい事業環境のなか減収となるも、計画利益を達成。
- スtock型ビジネス： 積極的な提案型・環境型リフォームの継続推進により、大規模リフォームの受注が増加し、利益率はさらに伸長。不動産フィー事業は、好立地・高品質の建物と、入居者ファーストでの建物管理やサービスの提供により、入居率と賃料の高水準を維持。安定的な成長を継続。
- 開発型ビジネス： 分譲住宅事業は、優良土地の仕入れや営業体制の強化が奏功し、大幅な増収増益。マンション事業は高価格帯も含め販売が好調。計画通り引渡しが進捗し、増収増益。都市再開発事業の収益は、当初計画通り着地。
- 国際ビジネス： アメリカの住宅販売事業とコミュニティ開発事業の好調継続で増収増益。マルチファミリー事業では、計画通り3物件売却。12月にHolt社を連結子会社化し、事業展開エリアを拡大。オーストラリアは不動産市場の回復の遅れ等より減収減益。中国は事業完了に向け計画通り進捗。

(単位：億円)

	2020年度		2021年度			
	実績	利益率	実績	利益率	前期比	
					増減額	増減率
<b>売上高</b>	<b>24,469</b>		<b>25,895</b>		<b>1,426</b>	<b>5.8%</b>
請負型	9,849		9,986		137	1.4%
Stock型	6,987		7,411		424	6.1%
開発型	3,211		3,848		636	19.8%
国際	3,706		3,889		182	4.9%
<b>売上総利益</b>	<b>4,735</b>	<b>19.4%</b>	<b>5,288</b>	<b>20.4%</b>	<b>553</b>	<b>11.7%</b>
請負型	2,044	20.8%	2,246	22.5%	202	9.9%
Stock型	1,277	18.3%	1,424	19.2%	147	11.5%
開発型	591	18.4%	690	17.9%	98	16.7%
国際	774	20.9%	870	22.4%	96	12.4%
<b>販管費</b>	<b>2,869</b>		<b>2,987</b>		<b>117</b>	<b>4.1%</b>
<b>営業利益</b>	<b>1,865</b>	<b>7.6%</b>	<b>2,301</b>	<b>8.9%</b>	<b>436</b>	<b>23.4%</b>
請負型	953	9.7%	1,136	11.4%	183	19.2%
Stock型	643	9.2%	760	10.3%	116	18.1%
開発型	329	10.3%	383	10.0%	53	16.2%
国際	397	10.7%	501	12.9%	104	26.3%
<b>営業外収支</b>	<b>△ 18</b>		<b>△ 0</b>		<b>17</b>	<b>-</b>
<b>経常利益</b>	<b>1,846</b>	<b>7.5%</b>	<b>2,300</b>	<b>8.9%</b>	<b>453</b>	<b>24.6%</b>
<b>特別利益</b>	<b>35</b>		<b>65</b>		<b>29</b>	<b>80.9%</b>
<b>特別損失</b>	<b>27</b>		<b>22</b>		<b>△ 5</b>	<b>△ 19.2%</b>
<b>親会社株主に帰属する当期純利益</b>	<b>1,235</b>	<b>5.0%</b>	<b>1,539</b>	<b>5.9%</b>	<b>303</b>	<b>24.6%</b>

▶ 営業外収支  
 ・持分法投資損益：△12億円  
 (前期比△18億円)  
 ・為替差損益：11億円  
 (前期比+47億円)  
 ・支払利息：38億円  
 (前期比+10億円)

▶ 特別利益  
 中国事業のSPC清算・工場売却に伴うもの  
 ・関係会社清算益：30億円  
 ・関係会社株式売却益：22億円

<b>EPS</b>	<b>181.18円</b>		<b>227.37円</b>			
------------	----------------	--	----------------	--	--	--

## 受注状況

(単位：億円)

受注高		受注残高					
2020年度 実績	2021年度 実績	前期比		2020年度 期末	2021年度 期末	前期末比	
		増減額	増減率			増減額	増減率
24,018	27,217	3,198	13.3%	13,634	15,125	1,491	10.9%

## 2 財政状態

### 連結貸借対照表

(単位：億円)

(資産の部)	2020年度 期末	2021年度 期末	前期末比 増減額	(負債・純資産の部)	2020年度 期末	2021年度 期末	前期末比 増減額
流動資産合計	17,807	19,527	1,720	流動負債合計	8,357	8,679	321
販売用不動産*	9,239	11,766	2,527	固定負債合計	4,212	4,123	△ 88
固定資産合計	8,451	8,484	33	負債合計	<b>12,569</b>	<b>12,802</b>	<b>232</b>
資産合計	<b>26,258</b>	<b>28,011</b>	<b>1,753</b>	純資産合計	<b>13,688</b>	<b>15,209</b>	<b>1,520</b>
				負債・純資産合計	<b>26,258</b>	<b>28,011</b>	<b>1,753</b>

\*分譲建物・分譲土地・未成分譲土地の合計

#### 【主な増減】

・資産： 販売用不動産の増加(為替影響641億円含む)

・負債・純資産： 為替換算調整勘定の増加

#### ■販売用不動産のセグメント別内訳

分譲住宅事業： 1,521億円 (前期末1,208億円)

マンション事業： 2,076億円 (前期末1,464億円)

都市再開発事業： 688億円 (前期末469億円)

国際事業： 7,480億円 (前期末6,097億円)

### 有利子負債の状況

	2020年度 期末	2021年度 期末	前期末比 増減
有利子負債 (億円)	5,629	5,498	△ 131
D/Eレシオ	42.4%	37.3%	△5.1p
ハイブリッド社債考慮後のD/Eレシオ	36.3%	31.9%	△4.4p
自己資本比率	50.5%	52.6%	2.1p

### キャッシュ・フローの状況

(単位：億円)

	2020年度 実績	2021年度 実績	前期比 増減額
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,919	1,180	△ 739
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 955	△ 1,137	△ 182
フリー・キャッシュ・フロー	964	43	△ 921
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 776	△ 1,117	△ 340
現金および現金同等物の増減額 (△は減少)	169	△ 872	△ 1,041
現金および現金同等物の期首残高	5,832	6,002	
連結の範囲の変更に伴う現金及び 現金同等物の増加額	-	21	
現金および現金同等物の期末残高	6,002	5,151	

#### 【主な増減】

・ たな卸資産の増減額 (△は増加)： 前期718億円、当期△855億円

・ 売上債権の増減額 (△は増加)： 前期△102億円、当期134億円

### 投資の状況

(単位：億円)

	2020年度 実績	2021年度 実績	前期比 増減額	2022年度 通期計画
資本的支出	966	895	△ 70	800
減価償却費	217	240	23	260

### 3 セグメント情報

#### 請負型ビジネス

(単位：億円)

	売上高			
	2020年度 実績	2021年度 実績	前期比	
			増減額	増減率
戸建住宅事業	3,233	3,527	294	9.1%
賃貸住宅事業	3,587	3,840	252	7.0%
建築・土木事業	3,028	2,619	△ 409	△13.5%
合計	9,849	9,986	137	1.4%

売上総利益率		
2020年度 実績	2021年度 実績	前期比 増減
25.6%	26.5%	0.9p
24.6%	25.7%	1.1p
11.1%	12.5%	1.4p
20.8%	22.5%	1.7p

	営業利益			
	2020年度 実績	2021年度 実績	前期比	
			増減額	増減率
戸建住宅事業	322	424	102	31.8%
賃貸住宅事業	470	560	89	19.1%
建築・土木事業	160	151	△ 9	△5.6%
合計	953	1,136	183	19.2%

営業利益率		
2020年度 実績	2021年度 実績	前期比 増減
10.0%	12.0%	2.0p
13.1%	14.6%	1.5p
5.3%	5.8%	0.5p
9.7%	11.4%	1.7p

(単位：億円)

	受注高			
	2020年度 実績	2021年度 実績	前期比	
			増減額	増減率
戸建住宅事業	3,223	3,532	309	9.6%
賃貸住宅事業	3,549	3,901	352	9.9%
建築・土木事業	2,786	3,336	549	19.7%
合計	9,559	10,771	1,211	12.7%

受注残高		
2020年度 期末	2021年度 期末	前期末比 増減額
1,832	1,838	5
3,727	3,788	61
3,624	4,341	717
9,184	9,968	784

	1棟当たり単価		
	2020年度 実績	2021年度 実績	前期比
			増減額
戸建住宅事業	4,138万円	4,265万円	127万円
賃貸住宅事業	11,796万円	12,656万円	860万円

- 戸建住宅事業  
グリーンファースト ゼロ比率： 89% (4~1月)  
3・4階建て比率（金額ベース）： 9.5%
- 賃貸住宅事業  
3・4階建て比率（金額ベース）： 79.0%

#### ストック型ビジネス

(単位：億円)

	売上高			
	2020年度 実績	2021年度 実績	前期比	
			増減額	増減率
リフォーム事業	1,410	1,561	150	10.7%
不動産フィー事業	5,576	5,849	273	4.9%
合計	6,987	7,411	424	6.1%

売上総利益率		
2020年度 実績	2021年度 実績	前期比 増減
27.7%	28.6%	0.9p
15.9%	16.7%	0.8p
18.3%	19.2%	0.9p

	営業利益			
	2020年度 実績	2021年度 実績	前期比	
			増減額	増減率
リフォーム事業	204	255	50	24.7%
不動産フィー事業	438	504	66	15.1%
合計	643	760	116	18.1%

営業利益率		
2020年度 実績	2021年度 実績	前期比 増減
14.5%	16.4%	1.9p
7.9%	8.6%	0.7p
9.2%	10.3%	1.1p

(単位：億円)

	受注高			
	2020年度 実績	2021年度 実績	前期比	
			増減額	増減率
リフォーム事業	1,416	1,609	192	13.6%
不動産フィー事業	5,576	5,849	273	4.9%
合計	6,993	7,459	466	6.7%

受注残高		
2020年度 期末	2021年度 期末	前期末比 増減額
285	333	47
-	-	-
285	333	47

- 不動産フィー事業  
管理室数： 67.4万室  
入居率： 97.9% (前期末比+0.2p)

### 3 セグメント情報

#### 開発型ビジネス

(単位：億円)

	売上高			
	2020年度 実績	2021年度 実績	前期比	
			増減額	増減率
分譲住宅事業	1,391	1,914	523	37.6%
マンション事業	770	906	135	17.5%
都市再開発事業	1,049	1,027	△ 22	△ 2.1%
合計	3,211	3,848	636	19.8%

売上総利益率		
2020年度 実績	2021年度 実績	前期比 増減
17.4%	18.0%	0.6p
19.6%	22.0%	2.4p
18.9%	14.3%	△ 4.6p
18.4%	17.9%	△ 0.5p

	営業利益			
	2020年度 実績	2021年度 実績	前期比	
			増減額	増減率
分譲住宅事業	75	145	69	91.8%
マンション事業	88	124	36	41.6%
都市再開発事業	165	112	△ 52	△ 31.9%
合計	329	383	53	16.2%

営業利益率		
2020年度 実績	2021年度 実績	前期比 増減
5.5%	7.6%	2.1p
11.4%	13.8%	2.4p
15.8%	11.0%	△ 4.8p
10.3%	10.0%	△ 0.3p

(単位：億円)

	受注高			
	2020年度 実績	2021年度 実績	前期比	
			増減額	増減率
分譲住宅事業	1,453	2,018	565	38.9%
マンション事業	809	839	29	3.7%
都市再開発事業	1,032	988	△ 43	△ 4.2%
合計	3,295	3,847	551	16.7%

受注残高		
2020年度 期末	2021年度 期末	前期末比 増減額
477	581	104
916	849	△ 66
289	250	△ 38
1,682	1,681	△ 0

#### ■ 都市再開発事業

物件売却による売上高： 701億円（前年同期：724億円）、売上利益： 137億円（同：155億円）

#### 国際ビジネス

(単位：億円)

	2020年度 実績	2021年度 実績	前期比	
			増減額	増減率
売上高	3,706	3,889	182	4.9%
営業利益	397	501	104	26.3%
受注高	3,479	4,327	847	24.4%

	2020年度 実績	2021年度 実績	前期比 増減
売上総利益率	20.9%	22.4%	1.5p
営業利益率	10.7%	12.9%	2.2p
受注残高 (億円)	2020年度 期末	2021年度 期末	前期末比 増減額
	1,996	2,604	608

#### ■ 国別詳細

(単位：億円)

国	2021年度実績				
	売上高	営業利益	経常利益	受注高	為替レート (円)
オーストラリア	343	△ 39	△ 39	659	82.37
中国	570	79	88	290	17.03
アメリカ	2,974	474	454	3,376	109.84
シンガポール※			5		81.83
イギリス※			△ 17		150.96
その他・共通費	1	△ 12	△ 12	1	-
合計	3,889	501	479	4,327	-

2021年度期末	
受注残高	投資残高
656	1,645
194	215
1,753	5,813
	363
	80
-	-
2,604	8,117

国	2020年度実績				
	売上高	営業利益	経常利益	受注高	為替レート (円)
オーストラリア	379	5	5	452	73.89
中国	918	149	164	386	15.44
アメリカ	2,407	252	247	2,639	106.67
シンガポール※			17		77.56
イギリス※			△ 8		137.41
その他・共通費	1	△ 9	△ 9	1	-
合計	3,706	397	417	3,479	-

2020年度期末	
受注残高	投資残高
340	1,491
474	522
1,181	4,284
	457
	34
-	-
1,996	6,789

※持分法適用

### 3 セグメント情報

(単位：億円)

	2020年度 実績					2021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	3,233	322	10.0%	25.6%	3,223	3,527	424	12.0%	26.5%	3,532
	賃貸住宅事業	3,587	470	13.1%	24.6%	3,549	3,840	560	14.6%	25.7%	3,901
	建築・土木事業	3,028	160	5.3%	11.1%	2,786	2,619	151	5.8%	12.5%	3,336
	小計	9,849	953	9.7%	20.8%	9,559	9,986	1,136	11.4%	22.5%	10,771
ストック型	リフォーム事業	1,410	204	14.5%	27.7%	1,416	1,561	255	16.4%	28.6%	1,609
	不動産フィー事業	5,576	438	7.9%	15.9%	5,576	5,849	504	8.6%	16.7%	5,849
	小計	6,987	643	9.2%	18.3%	6,993	7,411	760	10.3%	19.2%	7,459
開発型	分譲住宅事業	1,391	75	5.5%	17.4%	1,453	1,914	145	7.6%	18.0%	2,018
	マンション事業	770	88	11.4%	19.6%	809	906	124	13.8%	22.0%	839
	都市再開発事業	1,049	165	15.8%	18.9%	1,032	1,027	112	11.0%	14.3%	988
	小計	3,211	329	10.3%	18.4%	3,295	3,848	383	10.0%	17.9%	3,847
	国際事業	3,706	397	10.7%	20.9%	3,479	3,889	501	12.9%	22.4%	4,327
	その他	713	△ 24	△ 3.5%	10.8%	690	759	△ 12	△ 1.6%	11.9%	811
	消去または全社	-	△ 433	-	-	-	-	△ 467	-	-	-
	合計	24,469	1,865	7.6%	19.4%	24,018	25,895	2,301	8.9%	20.4%	27,217

### 4 通期見通し

(単位：億円)

	2021年度 実績	2022年度	
		計画	前期比
売上高	25,895	27,870	7.6%
売上総利益	5,288	5,530	4.6%
営業利益	2,301	2,360	2.5%
経常利益	2,300	2,340	1.7%
親会社株主に帰属する 当期純利益	1,539	1,580	2.7%
EPS	227.37円	236.99円	4.2%
ROA	8.6%	8.3%	-
ROE	11.0%	10.5%	-
1株当たり配当金	90.00円	94.00円	4.00円
配当性向	39.6%	39.7%	-

## 4 通期見通し（セグメント情報）

売上高		2021年度 実績	2022年度（通期）		
			計画	対前期 増減額	前期比
請負型	戸建住宅事業	3,527	3,680	152	4.3%
	賃貸住宅事業	3,840	4,060	219	5.7%
	建築・土木事業	2,619	3,270	650	24.8%
小計		9,986	11,010	1,023	10.2%
ストック型	リフォーム事業	1,561	1,640	78	5.0%
	不動産フィア事業	5,849	6,120	270	4.6%
	小計	7,411	7,760	348	4.7%
開発型	分譲住宅事業	1,914	2,080	165	8.6%
	マンション事業	906	910	3	0.4%
	都市再開発事業	1,027	1,172	144	14.1%
小計		3,848	4,162	313	8.1%
国際事業		3,889	4,148	258	6.6%
その他		759	790	30	4.0%
合計		25,895	27,870	1,974	7.6%

受注高		2022年度（通期）			2021年度 実績
		計画	対前期 増減額	前期比	
		3,680	147	4.2%	3,532
		4,080	178	4.6%	3,901
		3,340	3	0.1%	3,336
小計		11,100	328	3.1%	10,771
		1,660	50	3.1%	1,609
		6,120	270	4.6%	5,849
小計		7,780	320	4.3%	7,459
		2,080	61	3.0%	2,018
		930	90	10.8%	839
		980	△ 8	△0.9%	988
小計		3,990	142	3.7%	3,847
国際事業		3,870	△ 457	△10.6%	4,327
その他		790	△ 21	△2.7%	811
合計		27,530	312	1.1%	27,217

営業利益		2021年度 実績	2022年度（通期）		
			計画	対前期 増減額	前期比
請負型	戸建住宅事業	424	435	10	2.4%
	賃貸住宅事業	560	580	19	3.5%
	建築・土木事業	151	157	5	3.7%
小計		1,136	1,172	35	3.1%
ストック型	リフォーム事業	255	265	9	3.7%
	不動産フィア事業	504	525	20	4.0%
	小計	760	790	29	3.9%
開発型	分譲住宅事業	145	150	4	3.1%
	マンション事業	124	110	△ 14	△11.9%
	都市再開発事業	112	100	△ 12	△11.3%
小計		383	360	△ 23	△6.0%
国際事業		501	540	38	7.7%
その他		△ 12	0	12	-
消去または全社		△ 467	△ 502	△ 34	-
合計		2,301	2,360	58	2.5%

営業利益率		売上総利益率	
2021年度 実績	2022年度 計画	2021年度 実績	2022年度 計画
12.0%	11.8%	26.5%	26.0%
14.6%	14.3%	25.7%	25.5%
5.8%	4.8%	12.5%	10.7%
11.4%	10.6%	22.5%	21.3%
16.4%	16.2%	28.6%	28.7%
8.6%	8.6%	16.7%	16.7%
10.3%	10.2%	19.2%	19.2%
7.6%	7.2%	18.0%	16.8%
13.8%	12.1%	22.0%	20.3%
11.0%	8.5%	14.3%	11.9%
10.0%	8.6%	17.9%	16.2%
12.9%	13.0%	22.4%	23.3%
△1.6%	0.0%	11.9%	12.7%
-	-	-	-
8.9%	8.5%	20.4%	19.8%

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、発表日時点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承ください。