

2022年度第1四半期

(2022.2.1 – 2022.4.30)

— 決算概要 —

1. 業績概要
2. 財政状態
3. キャッシュ・フロー、投資の状況
4. 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
5. 通期見通し



積水ハウス株式会社

2022年6月9日

第5次中期経営計画の基本方針

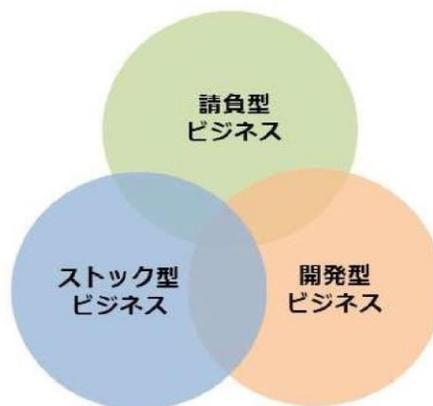
コアビジネスのさらなる深化と

新規事業への挑戦

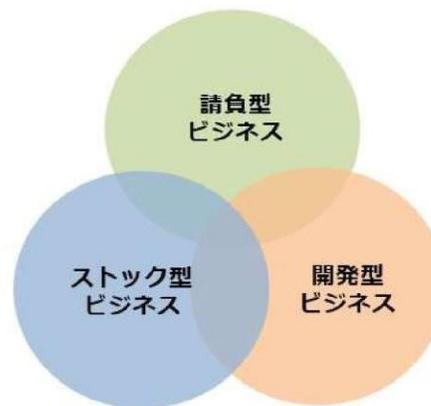
積水ハウスが目指す姿

ハード・ソフト・サービスによる、 国内外の事業拡大

—— 国内事業 ——



—— 国際事業 ——



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

- 期末受注残を背景に建設工事や物件売却が順調に進捗し、第1四半期として過去最高の売上高・利益を更新。引き続き、資材価格高騰の影響は注視が必要。
- 住まい手の「幸せ」に繋がる高付加価値提案が奏功し、国内外における住宅事業は好調が継続。受注高は前年同期比14%増。

(単位：億円)

	2021年度1Q 2021.2-2021.4	2022年度1Q 2022.2-2022.4	増減額	増減率
売上高	6,085	7,436	1,350	22.2%
売上総利益	1,251	1,631	380	30.4%
売上総利益率	20.6%	21.9%	1.3p	—
販管費	704	754	49	7.0%
営業利益	546	877	330	60.5%
営業利益率	9.0%	11.8%	2.8p	—
営業外収支	9	△16	△26	—
経常利益	556	861	304	54.8%
特別利益	—	—	—	—
特別損失	5	25	19	326.0%
親会社株主に帰属する 当期純利益	361	574	213	58.9%
EPS	53.20円	85.40円		

営業外収支 主な内訳
 ・持分法投資損益：△17億円
 (前期比△16億円)

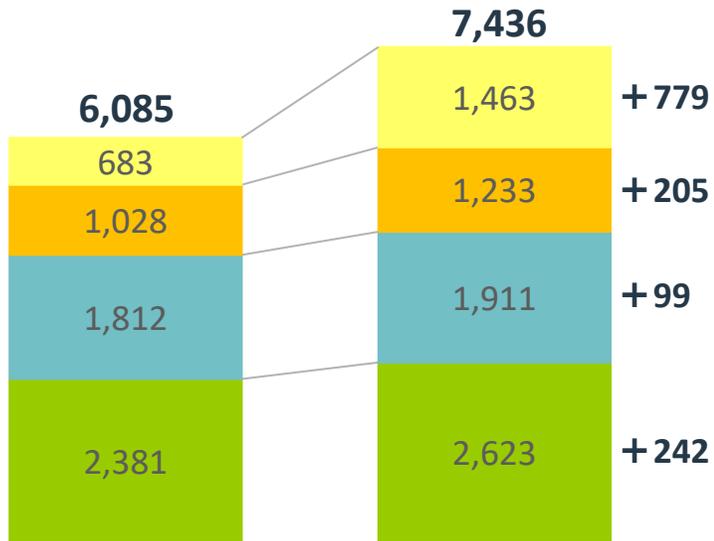
イギリスUrban Splash House Holdingsへの出資に係る投資評価損 他

特別損失 主な内訳
 イギリスUrban Splash House Holdings清算手続きに伴う同社への貸付に係るもの
 ・貸倒引当金繰入額：18億円

1. 業績概要 – ビジネスモデル別

(単位：億円)

売上高

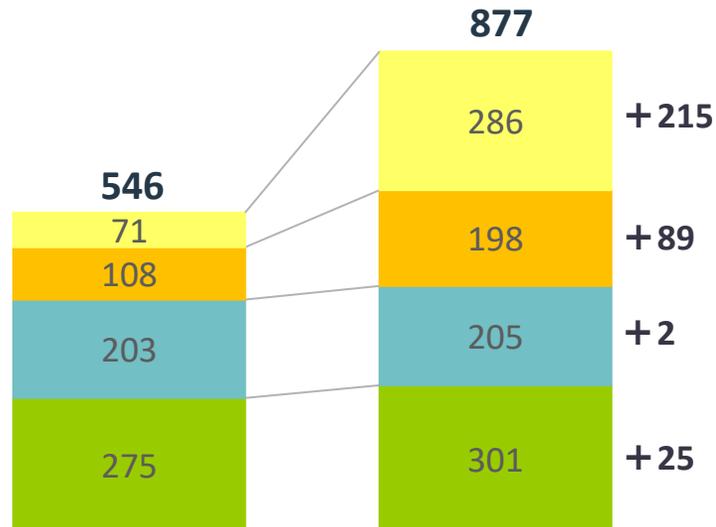


2021年度1Q

2022年度1Q

■ 請負型 ■ ストック型 ■ 開発型 ■ 国際

営業利益



2021年度1Q

2022年度1Q

■ 請負型 ■ ストック型 ■ 開発型 ■ 国際

受注高



2021年度1Q

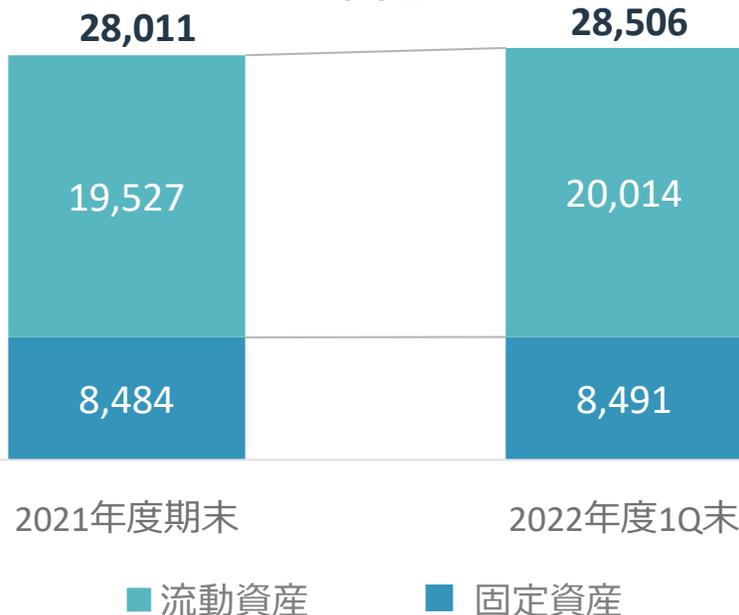
2022年度1Q

■ 請負型 ■ ストック型 ■ 開発型 ■ 国際

2. 財政状態

連結貸借対照表

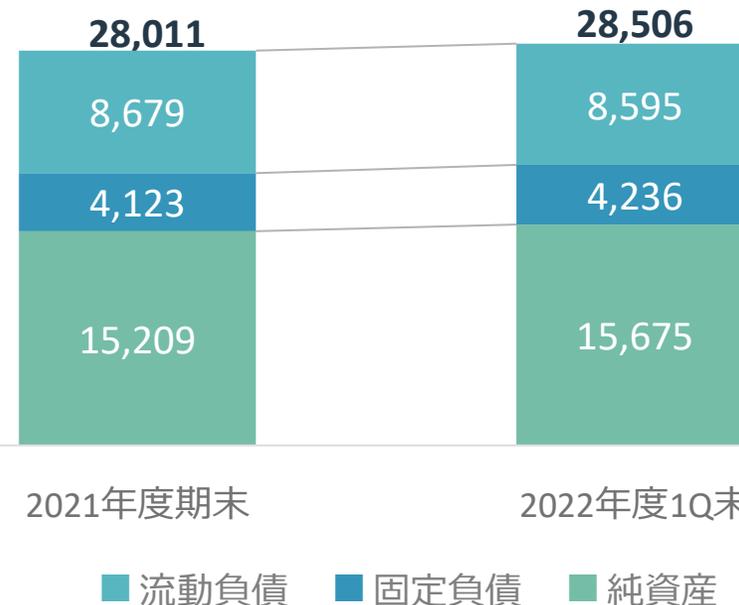
資産



【主な増減】
+161
販売用不動産の
増加（為替影響
509億円含む）

負債・純資産

（単位：億円）



【主な増減】
+376
為替換算調整
勘定の増加

販売用不動産の状況

（単位：億円）

	2021年度期末	2022年度1Q末	増減額
販売用不動産*	11,766	11,928	161
分譲住宅事業	1,521	1,691	169
マンション事業	2,076	2,003	△73
都市再開発事業	688	489	△198
国際事業	7,480	7,744	264

*分譲建物・分譲土地・未成分譲土地の合計

有利子負債の状況

	2021年度期末	2022年度1Q末	増減額
有利子負債（億円）	5,498	6,071	572
D/Eレシオ	37.3%	40.0%	2.7p
ハイブリッド社債 考慮後のD/Eレシオ	31.9%	34.6%	2.7p
自己資本比率	52.6%	53.3%	0.7p

3. キャッシュ・フロー、投資の状況

キャッシュ・フローの状況

(単位：億円)

	2021年度1Q 2021.2-2021.4	2022年度1Q 2022.2-2022.4	増減額
営業活動によるキャッシュ・フロー	4	286	281
投資活動によるキャッシュ・フロー	△268	△ 176	92
フリー・キャッシュ・フロー	△263	110	374
財務活動によるキャッシュ・フロー	△306	△ 176	129
現金および現金同等物の期末残高	5,575	5,202	△372

【主な増減】

棚卸資産の増減額 (△は増加) : 前期△77億円、当期303億円

投資の状況

(単位：億円)

	2021年度1Q 2021.2-2021.4	2022年度1Q 2022.2-2022.4	増減額	2022年度 通期計画
資本的支出	251	191	△59	800
減価償却費	56	58	1	260

4. セグメント情報 – 請負型ビジネス

- 戸建・賃貸住宅ともに昨年から続く資材価格高騰の影響を受けるも、高付加価値住宅の提案やボリューム効果もあり増収増益。
- 戸建住宅は「ファミリー スイート」や「PLATFORM HOUSE touch」、賃貸住宅は「シャームゾンZEH」等が好評で、受注は前期に引き続き好調に推移。
- 建築・土木は前期との工事件数の差異により減収減益。

売上高 (単位：億円)

	2021年度1Q	2022年度1Q	増減額	増減率
戸建住宅事業	746	846	99	13.4%
賃貸住宅事業	893	1,053	159	17.9%
建築・土木事業	740	723	△16	△2.3%
請負型ビジネス合計	2,381	2,623	242	10.2%

売上総利益率

	2021年度1Q	2022年度1Q	増減
戸建住宅事業	26.8%	26.4%	△0.4p
賃貸住宅事業	25.8%	25.7%	△0.1p
建築・土木事業	15.1%	12.3%	△2.8p
請負型ビジネス合計	22.8%	22.2%	△0.6p

営業利益 (単位：億円)

	2021年度1Q	2022年度1Q	増減額	増減率
戸建住宅事業	93	104	11	12.1%
賃貸住宅事業	113	150	37	32.8%
建築・土木事業	68	46	△22	△32.6%
請負型ビジネス合計	275	301	25	9.4%

営業利益率

	2021年度1Q	2022年度1Q	増減
戸建住宅事業	12.5%	12.3%	△0.2p
賃貸住宅事業	12.7%	14.3%	1.6p
建築・土木事業	9.3%	6.4%	△2.9p
請負型ビジネス合計	11.6%	11.5%	△0.1p

4. セグメント情報 – 請負型ビジネス

受注高 (単位：億円)

	2021年度1Q	2022年度1Q	増減額	増減率
戸建住宅事業	824	876	51	6.3%
賃貸住宅事業	961	957	△3	△0.4%
建築・土木事業	841	833	△8	△1.0%
請負型ビジネス合計	2,627	2,666	39	1.5%

受注残高 (単位：億円)

	2021年度 期末	2022年度 1Q末	増減額
戸建住宅事業	1,838	1,868	29
賃貸住宅事業	3,788	3,692	△96
建築・土木事業	4,341	4,450	109
請負型ビジネス合計	9,968	10,011	43

1棟当たり単価 (単位：万円)

	2021年度 実績	2022年度1Q	増減額
戸建住宅事業	4,265	4,394	129
賃貸住宅事業	12,656	13,964	1,308

- 戸建住宅事業
グリーンファースト ゼロ比率： 93% (4月末時点)
3・4階建て比率 (金額ベース)： 10.8%
- 賃貸住宅事業
3・4階建て比率 (金額ベース)： 85.7%

4. セグメント情報 – ストック型ビジネス

- リフォームにおいて、戸建住宅は提案型・環境型リフォームを、賃貸住宅は資産価値の維持向上に向けたリノベーション提案を継続推進。大規模リフォームの受注増加等もあり利益率改善が継続。
- 不動産フィーは、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。積水ハウス不動産ホールディングス設立に伴う一時的なコストが増加。

売上高 (単位：億円)

	2021年度1Q	2022年度1Q	増減額	増減率
リフォーム事業	344	360	16	4.7%
不動産フィー事業	1,468	1,551	83	5.7%
ストック型ビジネス合計	1,812	1,911	99	5.5%

売上総利益率

	2021年度1Q	2022年度1Q	増減
リフォーム事業	28.7%	28.8%	0.1p
不動産フィー事業	18.3%	17.5%	△0.8p
ストック型ビジネス合計	20.2%	19.6%	△0.6p

営業利益 (単位：億円)

	2021年度1Q	2022年度1Q	増減額	増減率
リフォーム事業	52	56	4	9.0%
不動産フィー事業	150	148	△2	△1.3%
ストック型ビジネス合計	203	205	2	1.3%

営業利益率

	2021年度1Q	2022年度1Q	増減
リフォーム事業	15.2%	15.8%	0.6p
不動産フィー事業	10.3%	9.6%	△0.7p
ストック型ビジネス合計	11.2%	10.8%	△0.4p

4. セグメント情報 – ストック型ビジネス

受注高 (単位：億円)

	2021年度1Q	2022年度1Q	増減額	増減率
リフォーム事業	399	414	14	3.5%
不動産フィー事業	1,468	1,551	83	5.7%
ストック型ビジネス合計	1,868	1,965	97	5.2%

受注残高 (単位：億円)

	2021年度 期末	2022年度 1Q末	増減額
	333	387	53
	—	—	—
	333	387	53

不動産フィー事業：管理室数・入居率

	2021年度 期末	2022年度 1Q末	増減
管理室数 (万室)	67.4	67.9	0.5
入居率	97.9%	98.4%	0.5p

4. セグメント情報 – 開発型ビジネス

- 分譲住宅は、引き続き優良土地の仕入れ強化を進めた結果、受注も含め好調が継続。
- マンションは、「グランドメゾン新梅田タワー THE CLUB RESIDENCE」等の引渡しが収益に寄与。加えて、厳選したエリアでの物件開発により、高価格帯も含め好調な販売状況が継続。
- 都市再開発は、計画に沿い積水ハウス・リート等に物件売却を実施。

売上高 (単位：億円)

	2021年度1Q	2022年度1Q	増減額	増減率
分譲住宅事業	403	529	126	31.5%
マンション事業	207	365	158	76.2%
都市再開発事業	417	338	△79	△19.1%
開発型ビジネス合計	1,028	1,233	205	20.0%

売上総利益率

	2021年度1Q	2022年度1Q	増減
分譲住宅事業	19.3%	18.6%	△0.7p
マンション事業	21.9%	29.2%	7.3p
都市再開発事業	13.6%	21.7%	8.1p
開発型ビジネス合計	17.5%	22.6%	5.1p

営業利益 (単位：億円)

	2021年度1Q	2022年度1Q	増減額	増減率
分譲住宅事業	31	46	15	49.5%
マンション事業	32	86	53	162.4%
都市再開発事業	44	65	20	47.3%
開発型ビジネス合計	108	198	89	83.0%

営業利益率

	2021年度1Q	2022年度1Q	増減
分譲住宅事業	7.8%	8.8%	1.0p
マンション事業	15.9%	23.7%	7.8p
都市再開発事業	10.6%	19.2%	8.6p
開発型ビジネス合計	10.5%	16.1%	5.6p

4. セグメント情報 – 開発型ビジネス

受注高 (単位：億円)

	2021年度1Q	2022年度1Q	増減額	増減率
分譲住宅事業	470	653	183	39.0%
マンション事業	202	214	12	6.1%
都市再開発事業	142	136	△5	△3.9%
開発型ビジネス合計	815	1,005	190	23.3%

受注残高 (単位：億円)

	2021年度 期末	2022年度 1Q末	増減額
	581	705	123
	849	699	△150
	250	49	△201
	1,681	1,453	△227

都市再開発事業：物件売却 (単位：億円)

	2021年度1Q	2022年度1Q	増減額
物件売却による売上高	338	252	△85
物件売却による売上利益	48	65	17

4. セグメント情報 – 国際ビジネス

- アメリカにおいて、住宅販売事業・コミュニティ開発事業は引き続き好調を維持。テキサス州で事業展開するChesmar Homes 買収により、更なる事業の拡大を目論む。マルチファミリー事業は今期4物件の売却計画のうち2物件の売却を実施。
- オーストラリアはコロナの影響で期ずれしたマンションの引渡しおよび土地売却により増収増益。
- 中国は太倉市のマンションの引渡しにより、事業完了に向け着実に進捗。

(単位：億円)

	2021年度1Q	2022年度1Q	増減額	増減率
売上高	683	1,463	779	114.2%
売上総利益率	21.7%	25.8%	4.1p	–
営業利益	71	286	215	302.8%
営業利益率	10.4%	19.6%	9.2p	–
受注高	967	1,562	595	61.5%

	2021年度 期末	2022年度 1Q末	増減額
投資残高	8,117	8,331	214
アメリカ	5,813	6,192	379
オーストラリア	1,645	1,623	△22
中国	215	145	△70
シンガポール	363	363	–
イギリス	80	7	△73

	2021年度 期末	2022年度 1Q末	増減額
受注残高	2,604	2,704	99

(単位：億円)

	売上高			営業利益			経常利益		
	2021年度1Q	2022年度1Q	増減額	2021年度1Q	2022年度1Q	増減額	2021年度1Q	2022年度1Q	増減額
アメリカ	493	1,014	521	65	209	144	62	205	143
賃貸住宅開発事業	4	335	331	△0	75	75	-	-	-
コミュニティ開発事業	170	223	53	37	67	30	-	-	-
住宅販売事業	318	453	135	26	61	35	-	-	-
オーストラリア	140	329	189	6	48	42	6	48	42
中国	48	118	70	2	32	30	8	32	24
シンガポール※	-	-	-	-	-	-	2	1	△0
イギリス※	-	-	-	-	-	-	△1	△17	△16
その他・共通費	0	0	△0	△2	△3	△1	△2	△2	△0
合計	683	1,463	779	71	286	215	74	268	194

※持分法適用

	受注高			受注残高		
	2021年度1Q	2022年度1Q	増減額	2021年度期末	2022年度1Q末	増減額
アメリカ	778	1,042	264	1,753	1,780	27
賃貸住宅開発事業	4	14	10	321	-	△321
コミュニティ開発事業	205	267	62	518	563	45
住宅販売事業	568	752	184	913	1,212	299
オーストラリア	127	509	382	656	835	179
中国	60	11	△49	194	87	△107
合計	967	1,562	595	2,604	2,704	99

参考：為替レート

(単位：円)	期中平均レート		
	2021年度1Q	2022年度1Q	2022年度 期初計画
アメリカ	106.24	117.10	114.00
オーストラリア	81.65	84.79	83.00
中国	16.31	18.43	17.80
シンガポール	79.71	86.53	84.00
イギリス	145.94	156.36	154.00

4. セグメント情報

(単位：億円)

	2021年度1Q					2022年度1Q					
	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	746	93	12.5%	26.8%	824	846	104	12.3%	26.4%	876
	賃貸住宅事業	893	113	12.7%	25.8%	961	1,053	150	14.3%	25.7%	957
	建築・土木事業	740	68	9.3%	15.1%	841	723	46	6.4%	12.3%	833
	小計	2,381	275	11.6%	22.8%	2,627	2,623	301	11.5%	22.2%	2,666
ストック型	リフォーム事業	344	52	15.2%	28.7%	399	360	56	15.8%	28.8%	414
	不動産フィー事業	1,468	150	10.3%	18.3%	1,468	1,551	148	9.6%	17.5%	1,551
	小計	1,812	203	11.2%	20.2%	1,868	1,911	205	10.8%	19.6%	1,965
開発型	分譲住宅事業	403	31	7.8%	19.3%	470	529	46	8.8%	18.6%	653
	マンション事業	207	32	15.9%	21.9%	202	365	86	23.7%	29.2%	214
	都市再開発事業	417	44	10.6%	13.6%	142	338	65	19.2%	21.7%	136
	小計	1,028	108	10.5%	17.5%	815	1,233	198	16.1%	22.6%	1,005
国際事業	683	71	10.4%	21.7%	967	1,463	286	19.6%	25.8%	1,562	
その他	180	△2	△1.4%	12.7%	166	204	△0	△0.1%	12.6%	165	
消去または全社	—	△108	—	—	—	—	△113	—	—	—	
合計	6,085	546	9.0%	20.6%	6,444	7,436	877	11.8%	21.9%	7,366	

5. 通期見通し

(単位：億円)

	2021年度 実績	2022年度 計画	増減額	増減率
売上高	25,895	27,870	1,974	7.6%
売上総利益	5,288	5,530	241	4.6%
営業利益	2,301	2,360	58	2.5%
経常利益	2,300	2,340	39	1.7%
親会社株主に帰属する 当期純利益	1,539	1,580	40	2.7%
EPS	227.37円	236.99円	9.62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	4.4%
配当性向	39.6%	39.7%	—	—

注：2022年3月10日発表内容より変更なし

5. 通期見通し（セグメント情報）

		売上高（単位：億円）				受注高（単位：億円）			
		2021年度 実績	2022年度（通期）			2021年度 実績	2022年度（通期）		
			計画	対前期 増減額	前期比		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%	3,532	3,680	147	4.2%
	賃貸住宅事業	3,840	4,060	219	5.7%	3,901	4,080	178	4.6%
	建築・土木事業	2,619	3,270	650	24.8%	3,336	3,340	3	0.1%
	小計	9,986	11,010	1,023	10.2%	10,771	11,100	328	3.1%
ストック型	リフォーム事業	1,561	1,640	78	5.0%	1,609	1,660	50	3.1%
	不動産フィー事業	5,849	6,120	270	4.6%	5,849	6,120	270	4.6%
	小計	7,411	7,760	348	4.7%	7,459	7,780	320	4.3%
開発型	分譲住宅事業	1,914	2,080	165	8.6%	2,018	2,080	61	3.0%
	マンション事業	906	910	3	0.4%	839	930	90	10.8%
	都市再開発事業	1,027	1,172	144	14.1%	988	980	△8	△0.9%
	小計	3,848	4,162	313	8.1%	3,847	3,990	142	3.7%
国際事業		3,889	4,148	258	6.6%	4,327	3,870	△457	△10.6%
その他		759	790	30	4.0%	811	790	△21	△2.7%
合計		25,895	27,870	1,974	7.6%	27,217	27,530	312	1.1%

5. 通期見通し（セグメント情報）

		営業利益（単位：億円）				営業利益率		売上総利益率	
		2021年度 実績	2022年度（通期）			2021年度 実績	2022年度 計画	2021年度 実績	2022年度 計画
			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%	12.0%	11.8%	26.5%	26.0%
	賃貸住宅事業	560	580	19	3.5%	14.6%	14.3%	25.7%	25.5%
	建築・土木事業	151	157	5	3.7%	5.8%	4.8%	12.5%	10.7%
	小計	1,136	1,172	35	3.1%	11.4%	10.6%	22.5%	21.3%
ストック型	リフォーム事業	255	265	9	3.7%	16.4%	16.2%	28.6%	28.7%
	不動産フィー事業	504	525	20	4.0%	8.6%	8.6%	16.7%	16.7%
	小計	760	790	29	3.9%	10.3%	10.2%	19.2%	19.2%
開発型	分譲住宅事業	145	150	4	3.1%	7.6%	7.2%	18.0%	16.8%
	マンション事業	124	110	△14	△11.9%	13.8%	12.1%	22.0%	20.3%
	都市再開発事業	112	100	△12	△11.3%	11.0%	8.5%	14.3%	11.9%
	小計	383	360	△23	△6.0%	10.0%	8.6%	17.9%	16.2%
国際事業		501	540	38	7.7%	12.9%	13.0%	22.4%	23.3%
その他		△12	0	12	－	△1.6%	0.0%	11.9%	12.7%
消去または全社		△467	△502	△34	－	－	－	－	－
合計		2,301	2,360	58	2.5%	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下さい。