

2022年度第2四半期

(2022.2.1 – 2022.7.31)

— 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9月8日

第5次中期経営計画の基本方針

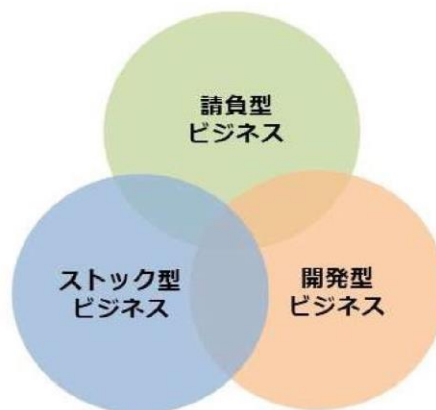
コアビジネスのさらなる深化と

新規事業への挑戦

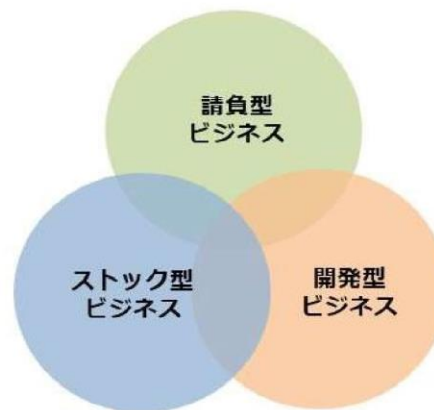
積水ハウスが目指す姿

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

- 第2四半期として、過去最高の売上高・利益、いずれも大幅に更新。
- 国内外における住宅事業が好調に進捗、通期計画を上方修正。
- 配当は中間・期末それぞれ5円増額、通期配当104円を予定。

(単位：億円)

	2021年度2Q 2021.2-2021.7	2022年度2Q 2022.2-2022.7	増減額	増減率
売上高	12,236	14,236	2,000	16.3%
売上総利益	2,527	3,016	489	19.4%
売上総利益率	20.7%	21.2%	0.5p	—
販管費	1,430	1,552	121	8.5%
営業利益	1,096	1,464	367	33.5%
営業利益率	9.0%	10.3%	1.3p	—
営業外収支	16	12	△4	△27.1%
経常利益	1,113	1,476	362	32.6%
特別利益	7	83	75	—
特別損失	9	27	18	204.7%
親会社株主に帰属する 四半期純利益	725	1,040	315	43.4%
EPS	106.90円	155.06円		

営業外収支 主な内訳
 ・為替差損益：+23億円
 (前期比+11億円)
 ・持分法投資損益：△18億円
 (前期比△17億円)
 (イギリスUrban Splash House Holdingsへの出資に係る投資評価損 他)

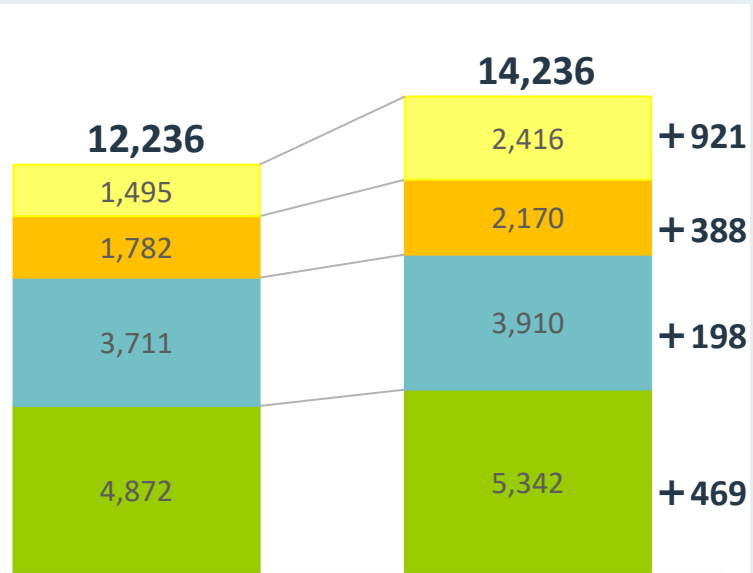
特別利益 主な内訳
 ・中国事業
 関係会社清算益：83億円

特別損失 主な内訳
 ・貸倒引当金繰入額：19億円
 (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)

1. 業績概要 – ビジネスモデル別

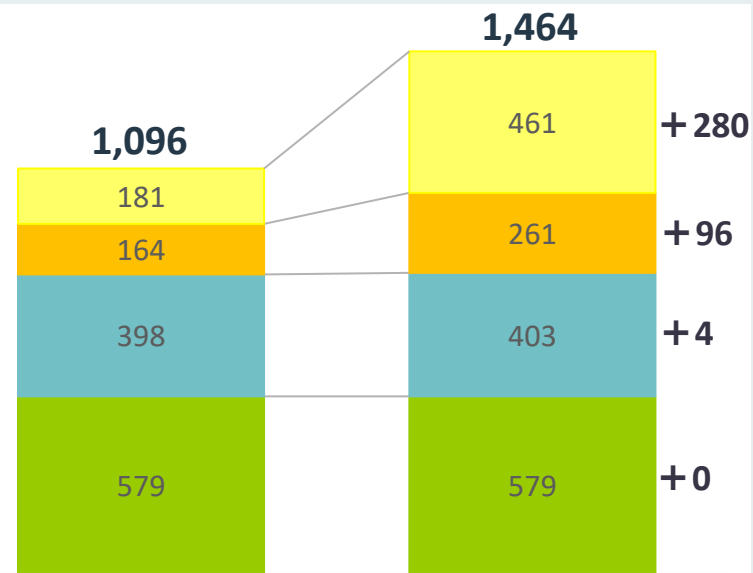
(単位：億円)

売上高



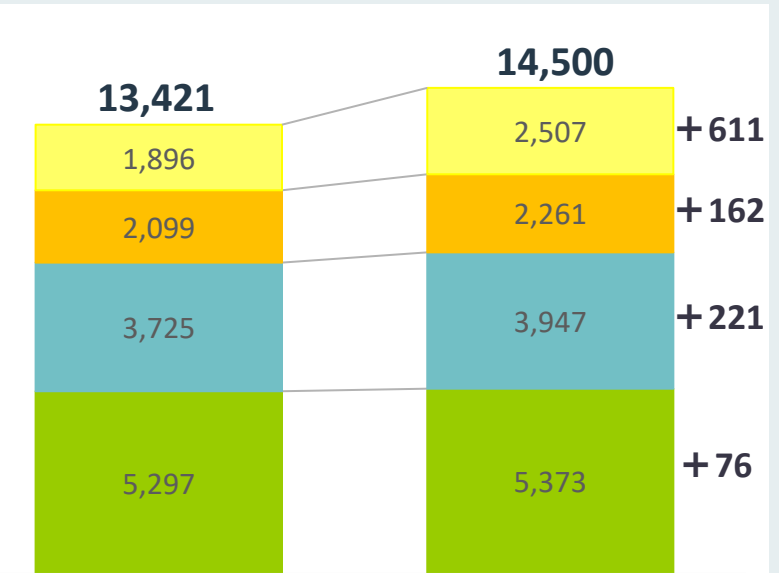
2021年度2Q 2022年度2Q
 ■ 請負型 ■ ストック型 ■ 開発型 ■ 国際

営業利益



2021年度2Q 2022年度2Q
 ■ 請負型 ■ ストック型 ■ 開発型 ■ 国際

受注高

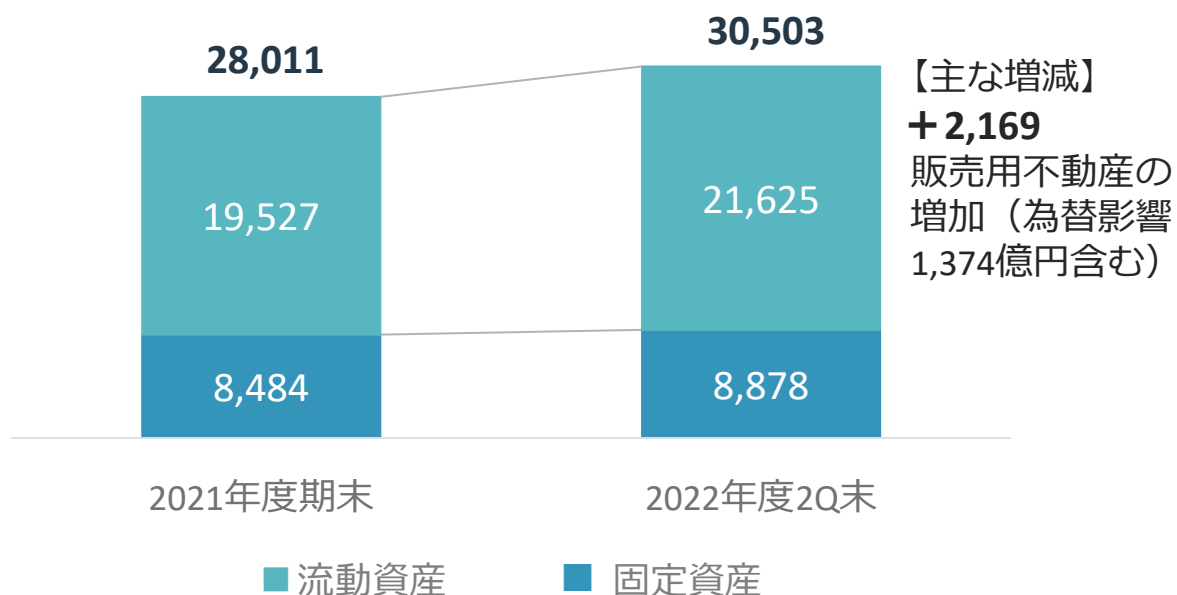


2021年度2Q 2022年度2Q
 ■ 請負型 ■ ストック型 ■ 開発型 ■ 国際

2. 財政状態

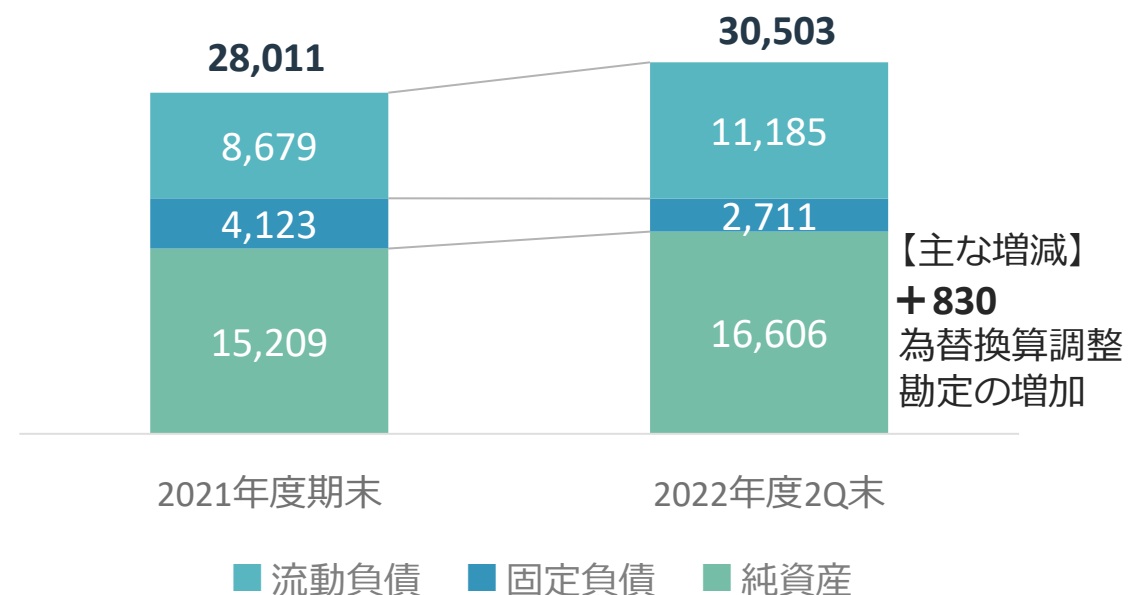
連結貸借対照表

資産



負債・純資産

（単位：億円）



販売用不動産の状況

（単位：億円）

	2021年度期末	2022年度2Q末	増減額
販売用不動産*	11,766	13,936	2,169
分譲住宅事業	1,521	1,766	245
マンション事業	2,076	2,052	△23
都市再開発事業	688	709	21
国際事業	7,480	9,407	1,926

*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2Q末	増減額
有利子負債（億円）	5,498	6,897	1,398
D/Eレシオ	37.3%	42.9%	5.6p
ハイブリッド社債 考慮後のD/Eレシオ	31.9%	37.7%	5.8p
自己資本比率	52.6%	52.8%	0.2p

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2Q 2021.2-2021.7	2022年度2Q 2022.2-2022.7	増減額
営業活動によるキャッシュ・フロー	754	616	△137
投資活動によるキャッシュ・フロー	△398	△ 990	△592
フリー・キャッシュ・フロー	355	△ 374	△729
財務活動によるキャッシュ・フロー	△588	△ 194	394
現金および現金同等物の期末残高	5,931	4,728	△1,202

【主な増減】

棚卸資産の増減額 (△は増加)：前期△416億円、当期△47億円

連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出：当期△626億円

投資の状況

(単位：億円)

	2021年度2Q 2021.2-2021.7	2022年度2Q 2022.2-2022.7	増減額	2022年度 通期計画
資本的支出	477	362	△114	1,000
減価償却費	118	123	4	260

4. セグメント情報 – 請負型ビジネス

- 戸建・賃貸住宅事業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。
- 建築・土木事業は、厳しい事業環境の中でも受注獲得により増収となるも、利益率悪化により減益。
- 戸建住宅同様、賃貸住宅でも「シャームゾンZEH」を推進し、ZEH比率61%と目標を大きく上回る受注を獲得（目標50%）。

売上高 (単位：億円)

	2021年度2Q	2022年度2Q	増減額	増減率
戸建住宅事業	1,671	1,792	121	7.3%
賃貸住宅事業	1,830	2,089	258	14.1%
建築・土木事業	1,370	1,459	89	6.5%
請負型ビジネス合計	4,872	5,342	469	9.6%

売上総利益率

	2021年度2Q	2022年度2Q	増減
戸建住宅事業	26.7%	25.4%	△1.3p
賃貸住宅事業	25.8%	25.2%	△0.6p
建築・土木事業	14.7%	11.0%	△3.7p
請負型ビジネス合計	23.0%	21.4%	△1.6p

営業利益 (単位：億円)

	2021年度2Q	2022年度2Q	増減額	増減率
戸建住宅事業	203	205	2	1.1%
賃貸住宅事業	258	298	40	15.5%
建築・土木事業	117	75	△41	△35.6%
請負型ビジネス合計	579	579	0	0.1%

営業利益率

	2021年度2Q	2022年度2Q	増減
戸建住宅事業	12.2%	11.5%	△0.7p
賃貸住宅事業	14.1%	14.3%	0.2p
建築・土木事業	8.6%	5.2%	△3.4p
請負型ビジネス合計	11.9%	10.9%	△1.0p

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2Q	2022年度2Q	増減額	増減率
戸建住宅事業	1,792	1,777	△14	△0.8%
賃貸住宅事業	1,927	2,027	99	5.2%
建築・土木事業	1,577	1,568	△9	△0.6%
請負型ビジネス合計	5,297	5,373	76	1.4%

受注残高 (単位：億円)

	2021年度 期末	2022年度 2Q末	増減額
戸建住宅事業	1,838	1,823	△15
賃貸住宅事業	3,788	3,726	△62
建築・土木事業	4,341	4,449	108
請負型ビジネス合計	9,968	9,999	31

1棟当たり単価 (単位：万円)

	2021年度 実績	2022年度2Q	増減額
戸建住宅事業	4,265	4,542	277
賃貸住宅事業	12,656	13,676	1,020

■ 戸建住宅事業

グリーンファースト ゼロ比率： 91% (4～7月)

3・4階建て比率 (金額ベース)： 10.1%

■ 賃貸住宅事業

3・4階建て比率 (金額ベース)： 84.8%

4. セグメント情報 – ストック型ビジネス

- リフォーム事業において、戸建住宅は提案型・環境型リフォーム、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の継続推進により増収増益。大規模リフォームの受注増加により、利益率改善も継続。
- 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。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増加の影響により減益となるも、通期では増益を計画。

売上高 (単位：億円)

	2021年度2Q	2022年度2Q	増減額	増減率
リフォーム事業	797	828	30	3.9%
不動産フィー事業	2,914	3,081	167	5.8%
ストック型ビジネス合計	3,711	3,910	198	5.3%

売上総利益率

	2021年度2Q	2022年度2Q	増減
リフォーム事業	28.5%	28.9%	0.4p
不動産フィー事業	17.2%	16.6%	△0.6p
ストック型ビジネス合計	19.6%	19.2%	△0.4p

営業利益 (単位：億円)

	2021年度2Q	2022年度2Q	増減額	増減率
リフォーム事業	132	140	8	6.2%
不動産フィー事業	265	262	△3	△1.2%
ストック型ビジネス合計	398	403	4	1.3%

営業利益率

	2021年度2Q	2022年度2Q	増減
リフォーム事業	16.6%	17.0%	0.4p
不動産フィー事業	9.1%	8.5%	△0.6p
ストック型ビジネス合計	10.7%	10.3%	△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2Q	2022年度2Q	増減額	増減率
リフォーム事業	811	865	54	6.7%
不動産フィー事業	2,914	3,081	167	5.8%
ストック型ビジネス合計	3,725	3,947	221	6.0%

受注残高 (単位：億円)

	2021年度 期末	2022年度 2Q末	増減額
	333	370	36
	—	—	—
	333	370	36

不動産フィー事業：管理室数・入居率

	2021年度 期末	2022年度 2Q末	増減
管理室数 (万室)	67.4	68.4	1.0
入居率	97.9%	98.0%	0.1p

4. セグメント情報 – 開発型ビジネス

- 分譲住宅事業は、引き続き優良土地の仕入れ強化を進めた結果、大幅な増収増益、受注好調が継続。
- マンション事業は、「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、全住戸ZEH基準を満たした超高層タワー「グランドメゾン上町一丁目タワー」をはじめとする販売も好調。
- 都市再開発事業は、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2Q	2022年度2Q	増減額	増減率
分譲住宅事業	861	1,161	299	34.8%
マンション事業	402	505	103	25.7%
都市再開発事業	518	503	△14	△2.9%
開発型ビジネス合計	1,782	2,170	388	21.8%

売上総利益率

	2021年度2Q	2022年度2Q	増減
分譲住宅事業	19.2%	18.3%	△0.9p
マンション事業	22.3%	26.1%	3.8p
都市再開発事業	10.6%	15.9%	5.3p
開発型ビジネス合計	17.4%	19.6%	2.2p

営業利益 (単位：億円)

	2021年度2Q	2022年度2Q	増減額	増減率
分譲住宅事業	68	102	33	49.5%
マンション事業	59	95	35	60.1%
都市再開発事業	36	63	27	74.7%
開発型ビジネス合計	164	261	96	58.9%

営業利益率

	2021年度2Q	2022年度2Q	増減
分譲住宅事業	7.9%	8.8%	0.9p
マンション事業	14.8%	18.9%	4.1p
都市再開発事業	7.1%	12.7%	5.6p
開発型ビジネス合計	9.2%	12.0%	2.8p

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2Q	2022年度2Q	増減額	増減率
分譲住宅事業	1,024	1,282	258	25.2%
マンション事業	409	411	2	0.5%
都市再開発事業	665	568	△97	△14.6%
開発型ビジネス合計	2,099	2,261	162	7.8%

受注残高 (単位：億円)

	2021年度 期末	2022年度 2Q末	増減額
	581	702	121
	849	755	△94
	250	315	64
	1,681	1,772	91

都市再開発事業：物件売却 (単位：億円)

	2021年度2Q	2022年度2Q	増減額
物件売却による売上高	362	322	△39
物件売却による売上利益	51	74	23

4. セグメント情報 – 国際ビジネス

- アメリカでは、住宅販売事業・コミュニティ開発事業ともに好調に推移。マルチファミリー事業は、今期4物件売却の計画のうち2物件を1Qに売却。Holt社の連結化もあり、増収増益。利益率も大きく改善。
- 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に加え、物件売却もあり増収増益。
- 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2Q	2022年度2Q	増減額	増減率
売上高	1,495	2,416	921	61.6%
売上総利益率	22.8%	27.5%	4.7p	–
営業利益	181	461	280	154.5%
営業利益率	12.1%	19.1%	7.0p	–
受注高	1,896	2,507	611	32.2%

	2021年度 期末	2022年度 2Q末	増減額
投資残高	8,117	10,465	2,347
アメリカ	5,813	8,330	2,517
オーストラリア	1,645	1,673	28
中国	215	90	△125
シンガポール	363	363	–
イギリス	80	8	△72

	2021年度 期末	2022年度 2Q末	増減額
受注残高	2,604	3,240	635

4. セグメント情報 – 国際ビジネス

(単位：億円)

国別詳細

	売上高			営業利益			経常利益		
	2021年度2Q	2022年度2Q	増減額	2021年度2Q	2022年度2Q	増減額	2021年度2Q	2022年度2Q	増減額
アメリカ	1,197	1,766	568	183	348	164	176	338	161
賃貸住宅開発事業	149	363	214	37	80	42	-	-	-
コミュニティ開発事業	342	388	45	73	123	50	-	-	-
住宅販売事業	695	1,007	311	64	138	74	-	-	-
オーストラリア	195	437	241	1	56	55	1	56	55
中国	100	212	111	2	66	64	10	69	59
シンガポール※	-	-	-	-	-	-	2	3	1
イギリス※	-	-	-	-	-	-	△1	△18	△16
その他・共通費	0	0	△0	△5	△9	△3	△5	△8	△3
合計	1,495	2,416	921	181	461	280	184	441	257

※持分法適用

	受注高			受注残高		
	2021年度2Q	2022年度2Q	増減額	2021年度期末	2022年度2Q末	増減額
アメリカ	1,467	1,967	500	1,753	2,499	745
賃貸住宅開発事業	149	42	△107	321	-	△321
コミュニティ開発事業	370	564	193	518	695	176
住宅販売事業	936	1,353	416	913	1,804	890
オーストラリア	291	504	213	656	723	67
中国	136	35	△101	194	17	△177
合計	1,896	2,507	611	2,604	3,240	635

参考：為替レート

(単位：円)	期中平均レート		
	2021年度2Q	2022年度2Q	2022年度計画
アメリカ	107.74	123.16	129.00
オーストラリア	82.72	88.10	90.00
中国	16.63	18.98	19.50
シンガポール	80.87	90.14	93.00
イギリス	149.21	159.21	161.00

4. セグメント情報

(単位：億円)

	2021年度2Q					2022年度2Q					
	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	1,671	203	12.2%	26.7%	1,792	1,792	205	11.5%	25.4%	1,777
	賃貸住宅事業	1,830	258	14.1%	25.8%	1,927	2,089	298	14.3%	25.2%	2,027
	建築・土木事業	1,370	117	8.6%	14.7%	1,577	1,459	75	5.2%	11.0%	1,568
	小計	4,872	579	11.9%	23.0%	5,297	5,342	579	10.9%	21.4%	5,373
ストック型	リフォーム事業	797	132	16.6%	28.5%	811	828	140	17.0%	28.9%	865
	不動産フィー事業	2,914	265	9.1%	17.2%	2,914	3,081	262	8.5%	16.6%	3,081
	小計	3,711	398	10.7%	19.6%	3,725	3,910	403	10.3%	19.2%	3,947
開発型	分譲住宅事業	861	68	7.9%	19.2%	1,024	1,161	102	8.8%	18.3%	1,282
	マンション事業	402	59	14.8%	22.3%	409	505	95	18.9%	26.1%	411
	都市再開発事業	518	36	7.1%	10.6%	665	503	63	12.7%	15.9%	568
	小計	1,782	164	9.2%	17.4%	2,099	2,170	261	12.0%	19.6%	2,261
国際事業	1,495	181	12.1%	22.8%	1,896	2,416	461	19.1%	27.5%	2,507	
その他	373	△5	△1.6%	11.9%	403	396	△2	△0.6%	12.6%	410	
消去または全社	—	△220	—	—	—	—	△239	—	—	—	
合計	12,236	1,096	9.0%	20.7%	13,421	14,236	1,464	10.3%	21.2%	14,500	

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	29,300	3,404	13.1%
売上総利益	5,288	5,930	641	12.1%
営業利益	2,301	2,600	298	13.0%
経常利益	2,300	2,600	299	13.0%
親会社株主に帰属する 当期純利益	1,539	1,740	200	13.1%
EPS	227.37円	260.83円	33.46円	14.7%
ROA	8.6%	8.9%	—	—
ROE	11.0%	11.2%	—	—
1株当たり配当金	90.00円	104.00円	14.00円	15.6%
配当性向	39.6%	39.9%	—	—

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	3,640	107	3.0%
	賃貸住宅事業	3,840	4,160	319	8.3%	3,901	4,120	218	5.6%
	建築・土木事業	2,619	2,990	370	14.2%	3,336	3,020	△316	△9.5%
	小計	9,986	10,830	843	8.4%	10,771	10,780	8	0.1%
ストック型	リフォーム事業	1,561	1,650	88	5.7%	1,609	1,700	90	5.6%
	不動産フィー事業	5,849	6,180	330	5.6%	5,849	6,180	330	5.6%
	小計	7,411	7,830	418	5.6%	7,459	7,880	420	5.6%
開発型	分譲住宅事業	1,914	2,310	395	20.6%	2,018	2,370	351	17.4%
	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	1,224	196	19.1%	988	1,020	31	3.1%
	小計	3,848	4,444	595	15.5%	3,847	4,320	472	12.3%
国際事業		3,889	5,406	1,516	39.0%	4,327	4,760	432	10.0%
その他		759	790	30	4.0%	811	790	△21	△2.7%
合計		25,895	29,300	3,404	13.1%	27,217	28,530	1,312	4.8%

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	405	△19	△4.6%	12.0%	11.0%	26.5%	25.1%
	賃貸住宅事業	560	580	19	3.5%	14.6%	13.9%	25.7%	24.9%
	建築・土木事業	151	102	△49	△32.7%	5.8%	3.4%	12.5%	9.7%
	小計	1,136	1,087	△49	△4.4%	11.4%	10.0%	22.5%	20.8%
ストック型	リフォーム事業	255	280	24	9.6%	16.4%	17.0%	28.6%	28.8%
	不動産フィー事業	504	530	25	5.0%	8.6%	8.6%	16.7%	16.8%
	小計	760	810	49	6.5%	10.3%	10.3%	19.2%	19.3%
開発型	分譲住宅事業	145	180	34	23.7%	7.6%	7.8%	18.0%	17.3%
	マンション事業	124	120	△4	△3.9%	13.8%	13.2%	22.0%	21.4%
	都市再開発事業	112	115	2	2.0%	11.0%	9.4%	14.3%	12.7%
	小計	383	415	31	8.3%	10.0%	9.3%	17.9%	16.9%
国際事業		501	800	298	59.5%	12.9%	14.8%	22.4%	25.1%
その他		△12	0	12	－	△1.6%	0.0%	11.9%	12.7%
消去または全社		△467	△512	△44	－	－	－	－	－
合計		2,301	2,600	298	13.0%	8.9%	8.9%	20.4%	20.2%

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。