

2022年度

(2022.2.1 – 2023.1.31)

— 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

2023年3月9日

第5次中期経営計画の基本方針

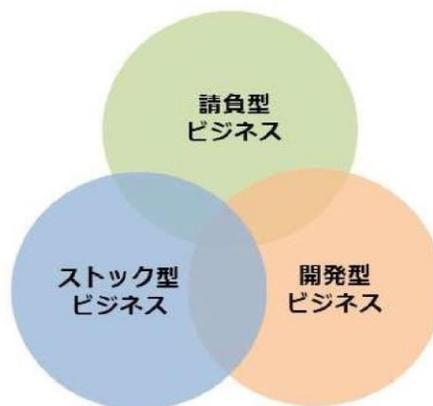
コアビジネスのさらなる深化と

新規事業への挑戦

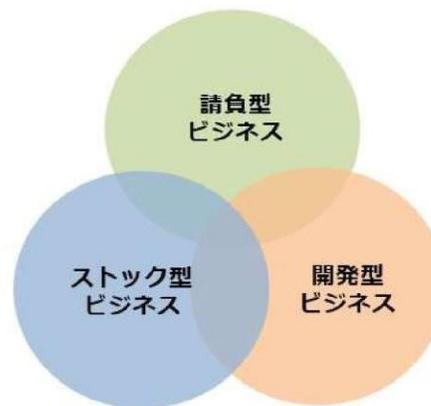
積水ハウスが目指す姿

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

- ・ 厳しい事業環境の中、第5次中期経営計画最終年度は過去最高の売上高・利益を達成。
- ・ 年間配当は、前年度比20円増配の110円、11年連続増配。
- ・ 第6次中期経営計画に向けて着実に前進。

(単位：億円)

	2021年度 2021.2-2022.1	2022年度 2022.2-2023.1	増減額	増減率
売上高	25,895	29,288	3,392	13.1%
売上総利益	5,288	5,842	554	10.5%
売上総利益率	20.4%	19.9%	△0.5p	—
販管費	2,987	3,228	240	8.1%
営業利益	2,301	2,614	313	13.6%
営業利益率	8.9%	8.9%	0.0p	—
営業外収支	△0	△42	△41	—
経常利益	2,300	2,572	271	11.8%
特別利益	65	172	107	164.8%
特別損失	22	67	45	199.7%
親会社株主に帰属する 当期純利益	1,539	1,845	306	19.9%
EPS	227.37円	276.58円		

営業外収支 主な内訳

- ・ 為替差損益：△7億円
(前期比△18億円)
- ・ 持分法投資損益：△20億円
(前期比△8億円)

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：168億円

特別損失 主な内訳

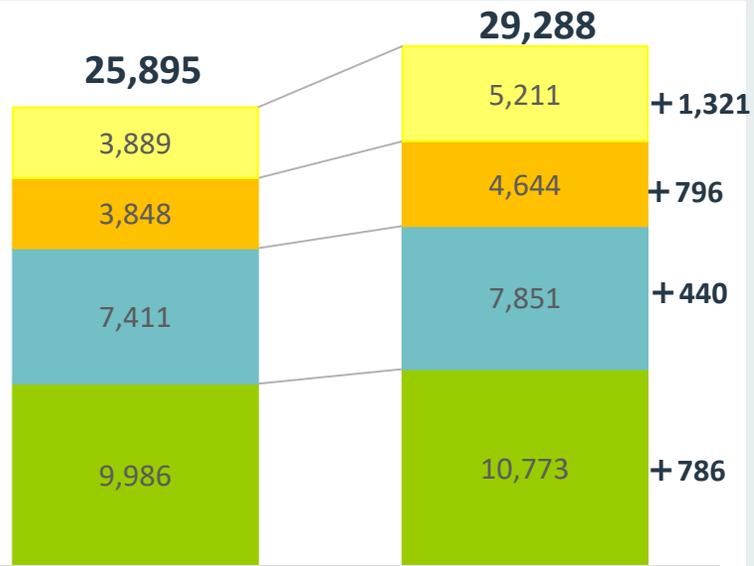
- ・ 減損損失：28億円
(うち、瀋陽(中国)ホテル：21億円)
- ・ 貸倒引当金繰入額：19億円

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

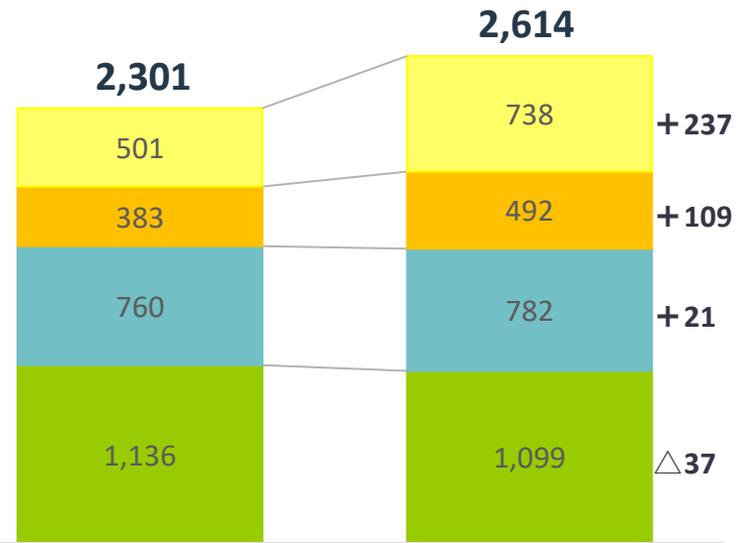
(単位：億円)

売上高



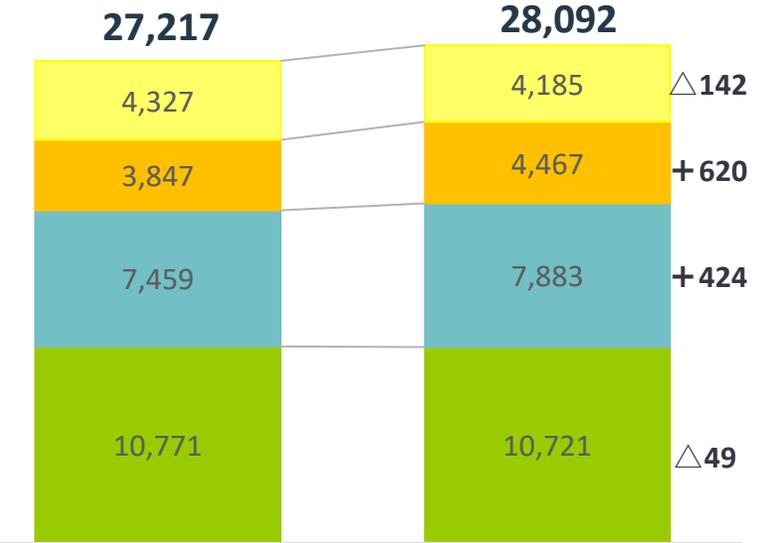
2021年度 2022年度
 ■ 請負型 ■ ストック型 ■ 開発型 ■ 国際

営業利益



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

受注高

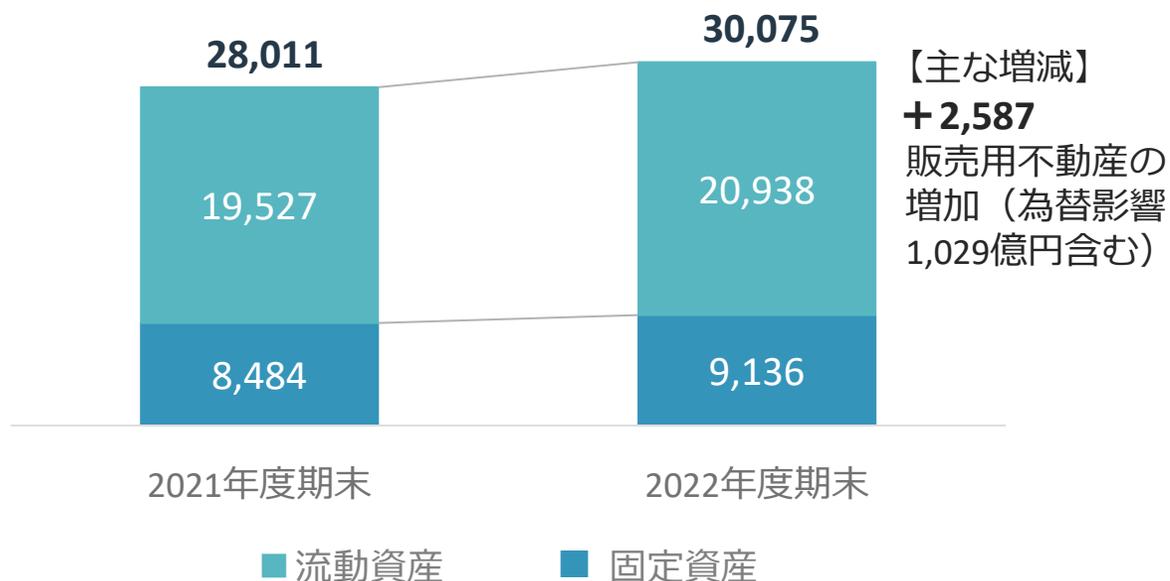


2021年度 2022年度
 ■ 請負型 ■ ストック型 ■ 開発型 ■ 国際

2. 財政状態

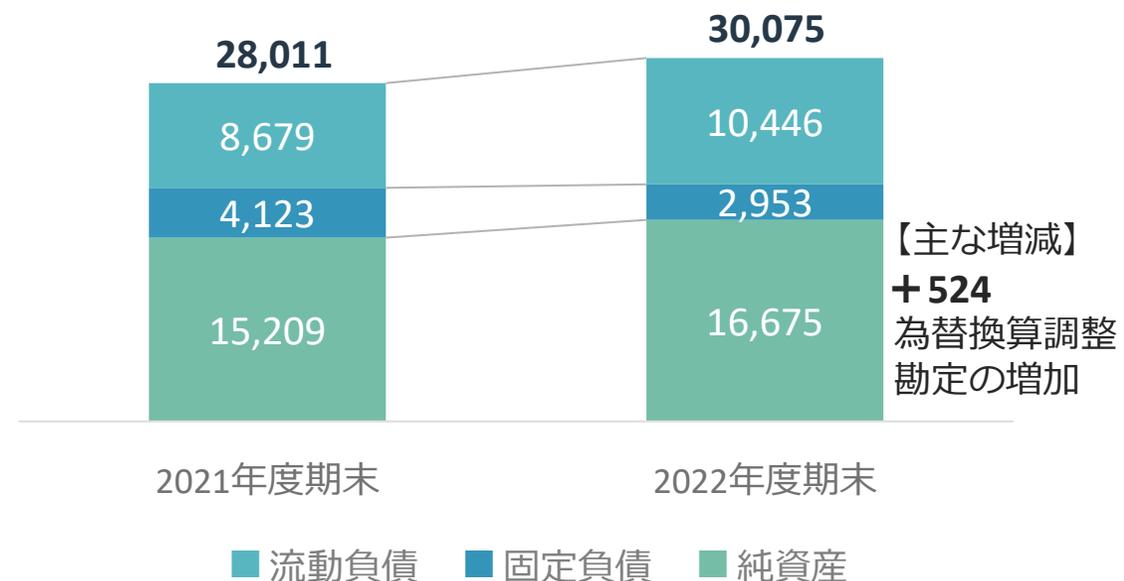
連結貸借対照表

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年度期末	増減額
販売用不動産*	11,766	14,354	2,587
分譲住宅事業	1,521	2,065	543
マンション事業	2,076	2,073	△3
都市再開発事業	688	665	△23
国際事業	7,480	9,550	2,070

*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年度期末	増減額
有利子負債（億円）	5,498	6,071	573
D/Eレシオ	37.3%	37.2%	△0.1p
自己資本比率	52.6%	54.3%	1.7p

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 2021.2-2022.1	2022年度 2022.2-2023.1	増減額
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,180	1,254	74
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,137	△ 1,654	△517
フリー・キャッシュ・フロー	43	△ 399	△442
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,117	△ 1,557	△440
現金および現金同等物の期末残高	5,151	3,327	△1,824

【主な増減】

連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出：前期△357億円、当期△695億円
社債の償還による支出：前期△300億円、当期△1,200億円

投資の状況

(単位：億円)

	2021年度 2021.2-2022.1	2022年度 2022.2-2023.1	増減額	2023年度 通期計画
資本的支出	895	953	58	850
減価償却費	240	267	26	280

4. セグメント情報 – 請負型ビジネス

- ・ 厳しい事業環境の中、戸建住宅事業は前年並みの売上高を確保するも、資材価格高騰等の影響を受け、減益。
- ・ 賃貸住宅事業は増収増益。徹底したエリアマーケティング戦略とシャームゾンZEHの推進により、受注も好調。
- ・ 建築・土木事業は、依然として続く厳しい環境下においても増収。

売上高 (単位：億円)

	2021年度	2022年度	増減額	増減率
戸建住宅事業	3,527	3,524	△2	△0.1%
賃貸住宅事業	3,840	4,261	420	11.0%
建築・土木事業	2,619	2,987	368	14.1%
請負型ビジネス合計	9,986	10,773	786	7.9%

売上総利益率

	2021年度	2022年度	増減
戸建住宅事業	26.5%	25.1%	△1.4p
賃貸住宅事業	25.7%	24.6%	△1.1p
建築・土木事業	12.5%	10.3%	△2.2p
請負型ビジネス合計	22.5%	20.8%	△1.7p

営業利益 (単位：億円)

	2021年度	2022年度	増減額	増減率
戸建住宅事業	424	383	△41	△9.8%
賃貸住宅事業	560	584	23	4.2%
建築・土木事業	151	132	△19	△12.8%
請負型ビジネス合計	1,136	1,099	△37	△3.3%

営業利益率

	2021年度	2022年度	増減
戸建住宅事業	12.0%	10.9%	△1.1p
賃貸住宅事業	14.6%	13.7%	△0.9p
建築・土木事業	5.8%	4.4%	△1.4p
請負型ビジネス合計	11.4%	10.2%	△1.2p

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	2022年度	増減額	増減率
戸建住宅事業	3,532	3,440	△92	△2.6%
賃貸住宅事業	3,901	4,264	362	9.3%
建築・土木事業	3,336	3,016	△319	△9.6%
請負型ビジネス合計	10,771	10,721	△49	△0.5%

受注残高 (単位：億円)

	2021年度 期末	2022年度 期末	増減額
戸建住宅事業	1,838	1,754	△84
賃貸住宅事業	3,788	3,792	3
建築・土木事業	4,341	4,369	28
請負型ビジネス合計	9,968	9,916	△51

1棟当たり単価 (単位：万円)

	2021年度 実績	2022年度 実績	増減額
戸建住宅事業	4,265	4,619	354
賃貸住宅事業	12,656	14,161	1,505

■ 戸建住宅事業
グリーンファースト ゼロ (ZEH) 比率：90% (4~1月)
3・4階建て比率 (金額ベース)：11.0%

■ 賃貸住宅事業
シャームゾンZEH比率：65%
3・4階建て比率 (金額ベース)：87.1%

4. セグメント情報 – ストック型ビジネス

- ・ リフォーム事業は増収増益。戸建住宅対象に提案型・環境型リフォーム、賃貸住宅対象に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により、利益率改善も継続。
- ・ 不動産フィー事業は増収増益。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、高水準の入居率と賃料を維持。

売上高 (単位：億円)

	2021年度	2022年度	増減額	増減率
リフォーム事業	1,561	1,659	97	6.2%
不動産フィー事業	5,849	6,192	343	5.9%
ストック型ビジネス合計	7,411	7,851	440	5.9%

売上総利益率

	2021年度	2022年度	増減
リフォーム事業	28.6%	28.6%	0.0p
不動産フィー事業	16.7%	16.4%	△0.3p
ストック型ビジネス合計	19.2%	19.0%	△0.2p

営業利益 (単位：億円)

	2021年度	2022年度	増減額	増減率
リフォーム事業	255	275	20	7.9%
不動産フィー事業	504	506	1	0.4%
ストック型ビジネス合計	760	782	21	2.9%

営業利益率

	2021年度	2022年度	増減
リフォーム事業	16.4%	16.6%	0.2p
不動産フィー事業	8.6%	8.2%	△0.4p
ストック型ビジネス合計	10.3%	10.0%	△0.3p

4. セグメント情報 – ストック型ビジネス

	受注高 (単位：億円)				受注残高 (単位：億円)		
	2021年度	2022年度	増減額	増減率	2021年度 期末	2022年度 期末	増減額
リフォーム事業	1,609	1,690	81	5.0%	333	365	31
不動産フィー事業	5,849	6,192	343	5.9%	—	—	—
ストック型ビジネス合計	7,459	7,883	424	5.7%	333	365	31

不動産フィー事業：管理室数・入居率

	2021年度 期末	2022年度 期末	増減
管理室数 (万室)	67.4	69.1	1.7
入居率	97.9%	97.8%	△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と順調な工事進捗が寄与し、大幅な増収増益。受注好調も継続。
- マンション事業は、増収増益。「GM新梅田タワー THE CLUB RESIDENCE」の引渡し完了や、全住戸ZEH基準を満たした超高層タワー「GM上町一丁目タワー」の引渡しが進捗。新規販売物件も完売となるなど好調に推移。
- 都市再開発事業は、増収増益。積水ハウス・リートへの物件売却に加え、赤坂ガーデンシティの持分を売却する等、計画に沿った物件売却が順調に進捗。積水ハウス不動産各社の物件売却も寄与。

売上高 (単位：億円)

	2021年度	2022年度	増減額	増減率
分譲住宅事業	1,914	2,382	467	24.4%
マンション事業	906	908	2	0.3%
都市再開発事業	1,027	1,353	325	31.7%
開発型ビジネス合計	3,848	4,644	796	20.7%

売上総利益率

	2021年度	2022年度	増減
分譲住宅事業	18.0%	18.1%	0.1p
マンション事業	22.0%	22.6%	0.6p
都市再開発事業	14.3%	13.5%	△0.8p
開発型ビジネス合計	17.9%	17.6%	△0.3p

営業利益 (単位：億円)

	2021年度	2022年度	増減額	増減率
分譲住宅事業	145	207	62	42.8%
マンション事業	124	134	9	7.3%
都市再開発事業	112	150	37	33.5%
開発型ビジネス合計	383	492	109	28.5%

営業利益率

	2021年度	2022年度	増減
分譲住宅事業	7.6%	8.7%	1.1p
マンション事業	13.8%	14.7%	0.9p
都市再開発事業	11.0%	11.1%	0.1p
開発型ビジネス合計	10.0%	10.6%	0.6p

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	2022年度	増減額	増減率
分譲住宅事業	2,018	2,496	477	23.7%
マンション事業	839	842	3	0.4%
都市再開発事業	988	1,128	139	14.1%
開発型ビジネス合計	3,847	4,467	620	16.1%

受注残高 (単位：億円)

	2021年度 期末	2022年度 期末	増減額
	581	695	113
	849	783	△66
	250	25	△224
	1,681	1,504	△176

都市再開発事業：物件売却 (単位：億円)

	2021年度	2022年度	増減額
物件売却による売上高	701	948	247
物件売却による売上利益	137	173	35

4. セグメント情報 – 国際ビジネス

- アメリカの住宅販売事業は、Holt社、Chesmar社の連結化も寄与し、大幅な増収増益。コミュニティ開発事業は減収増益。マルチファミリー事業は、今期4物件売却が計画通りに完了するも、一部物件の評価見直しにより減益。
- オーストラリアはマンションの引き渡しに加え、物件売却もあり増収増益。
- 中国は太倉市のマンション引き渡しが完了、事業完了に向け着実に進捗。

(単位：億円)

	2021年度	2022年度	増減額	増減率
売上高	3,889	5,211	1,321	34.0%
売上総利益率	22.4%	23.6%	1.2p	–
営業利益	501	738	237	47.3%
営業利益率	12.9%	14.2%	1.3p	–
受注高	4,327	4,185	△142	△3.3%

	2021年度 期末	2022年度 期末	増減額
投資残高	8,117	10,645	2,527
アメリカ	5,813	8,453	2,640
オーストラリア	1,645	1,716	71
中国	215	49	△166
シンガポール	363	418	55
イギリス	80	7	△72

	2021年度 期末	2022年度 期末	増減額
受注残高	2,604	2,123	△481

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	2022年度	増減額	2021年度	2022年度	増減額	2021年度	2022年度	増減額
アメリカ	2,974	4,345	1,371	474	634	160	454	593	139
賃貸住宅開発事業	623	805	181	141	68	△73	-	-	-
コミュニティ開発事業	755	741	△13	165	231	66	-	-	-
住宅販売事業	1,578	2,799	1,221	165	342	176	-	-	-
オーストラリア	343	625	282	△39	51	91	△39	51	91
中国	570	239	△330	79	69	△9	88	67	△21
シンガポール※	-	-	-	-	-	-	5	10	4
イギリス※	-	-	-	-	-	-	△17	△19	△2
その他・共通費	1	0	△1	△12	△17	△5	△12	△17	△5
合計	3,889	5,211	1,321	501	738	237	479	686	207

※持分法適用

	受注高			受注残高		
	2021年度	2022年度	増減額	2021年度期末	2022年度期末	増減額
アメリカ	3,376	3,394	17	1,753	1,347	△406
賃貸住宅開発事業	945	655	△289	321	171	△149
コミュニティ開発事業	743	733	△10	518	510	△8
住宅販売事業	1,676	2,006	329	913	664	△248
オーストラリア	659	745	86	656	775	119
中国	290	44	△245	194	-	△194
合計	4,327	4,185	△142	2,604	2,123	△481

参考：為替レート

(単位：円)	期中平均レート		
	2021年度	2022年度	2023年度 計画
アメリカ	109.84	130.77	130.00
オーストラリア	82.37	90.59	89.00
中国	17.03	19.38	19.00
シンガポール	81.83	94.89	98.00
イギリス	150.96	161.56	160.00

4. セグメント情報

(単位：億円)

	2021年度					2022年度					
	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	3,527	424	12.0%	26.5%	3,532	3,524	383	10.9%	25.1%	3,440
	賃貸住宅事業	3,840	560	14.6%	25.7%	3,901	4,261	584	13.7%	24.6%	4,264
	建築・土木事業	2,619	151	5.8%	12.5%	3,336	2,987	132	4.4%	10.3%	3,016
	小計	9,986	1,136	11.4%	22.5%	10,771	10,773	1,099	10.2%	20.8%	10,721
ストック型	リフォーム事業	1,561	255	16.4%	28.6%	1,609	1,659	275	16.6%	28.6%	1,690
	不動産フィー事業	5,849	504	8.6%	16.7%	5,849	6,192	506	8.2%	16.4%	6,192
	小計	7,411	760	10.3%	19.2%	7,459	7,851	782	10.0%	19.0%	7,883
開発型	分譲住宅事業	1,914	145	7.6%	18.0%	2,018	2,382	207	8.7%	18.1%	2,496
	マンション事業	906	124	13.8%	22.0%	839	908	134	14.7%	22.6%	842
	都市再開発事業	1,027	112	11.0%	14.3%	988	1,353	150	11.1%	13.5%	1,128
	小計	3,848	383	10.0%	17.9%	3,847	4,644	492	10.6%	17.6%	4,467
国際事業	3,889	501	12.9%	22.4%	4,327	5,211	738	14.2%	23.6%	4,185	
その他	759	△12	△1.6%	11.9%	811	807	△4	△0.5%	13.1%	834	
消去または全社	—	△467	—	—	—	—	△493	—	—	—	
合計	25,895	2,301	8.9%	20.4%	27,217	29,288	2,614	8.9%	19.9%	28,092	

5. 通期見通し

(単位：億円)

	2022年度 実績	2023年度 計画	増減額	増減率
売上高	29,288	30,800	1,511	5.2%
売上総利益	5,842	6,100	257	4.4%
営業利益	2,614	2,650	35	1.3%
経常利益	2,572	2,590	17	0.7%
親会社株主に帰属する 当期純利益	1,845	1,930	84	4.6%
EPS	276.58円	295.05円	18.47円	6.7%
ROA	9.1%	8.8%	—	—
ROE	11.9%	11.6%	—	—
1株当たり配当金	110.00円	118.00円	8.00円	7.3%
配当性向	39.8%	40.0%	—	—

5. 通期見通し（セグメント構成の見直し）

- 事業戦略と組織の連動性をさらに高め、資本効率の向上を図るため、事業単位別の管理方法を導入。セグメント構成を見直し。

旧（～2022年度）		新（2023年度～）	概要	主要会社			
請負型		請負型					
戸建住宅事業	(1) ①建物 → ①積水ハウス → 外構 ②鴻池組グループ → 外構	戸建住宅事業	注文住宅・分譲住宅（外構含む）の販売	積水ハウス（※） 積水ハウスノイエ			
賃貸住宅事業		賃貸・事業用建物事業	賃貸住宅（シャームゾン）、 商業・オフィス用建築物等（外構含む）の請負・販売	積水ハウス（※）			
建築・土木事業		建築・土木事業	在来工法建築物の設計・施工 土木工事の設計・施工	鴻池組グループ			
ストック型		ストック型					
不動産フィー事業	(2)	賃貸住宅管理事業	賃貸住宅（シャームゾン）の借上・管理業務	積水ハウス不動産グループ			
リフォーム事業		リフォーム事業	当社施工の住宅（戸建・賃貸）のリフォーム 一般物件のリフォーム	積水ハウスリフォーム（※） 積水ハウス不動産グループ（※）			
開発型		開発型					
分譲住宅事業	(3)	②土地 → ②仲介 → 積水ハウス不動産グループ	仲介・不動産事業 住宅用地・既存住宅の仲介・販売 収益用不動産（土地・建物）の仲介・販売	積水ハウス 積水ハウス不動産グループ			
マンション事業					マンション事業	分譲マンションの開発・販売・管理	積水ハウス - 関連子会社
都市再開発事業					都市再開発事業	都市部を中心としたホテル等の開発・管理 地方部“Trip Base”	積水ハウス - 関連子会社
国際事業		国際事業		海外子会社			
その他	(5)	その他		国内子会社			

(1) 建築・土木事業

(2) 不動産フィー事業

(3) 分譲住宅事業

(4) マンション事業、都市再開発事業

(5) その他

①積水ハウス請負の部分を【賃貸・事業用建物事業】に変更 ②鴻池組請負の部分は【建築・土木事業】から変更なし

①賃貸住宅管理の部分を【賃貸住宅管理事業】に変更 ②仲介の部分を【仲介・不動産事業】に変更

①建物の部分を【戸建住宅事業】に変更 ②土地の部分を【仲介・不動産事業】に変更

○積水ハウス不動産グループの不動産事業の部分を【仲介・不動産事業】に変更

○外構の部分を建物用途に応じて、【戸建住宅事業】と【賃貸・事業用建物事業】に変更

※下請として、積水ハウス建設を含む

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）			
		2022年度 実績 (組替後)	2023年度（通期）			2022年度 実績 (組替後)	2023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	4,764	4,820	55	1.2%	4,702	4,850	147	3.1%
	賃貸・事業用建物事業	5,063	5,350	286	5.7%	5,205	5,500	294	5.7%
	建築・土木事業	2,673	2,730	56	2.1%	2,576	2,490	△86	△3.4%
	小計	12,500	12,900	399	3.2%	12,484	12,840	355	2.8%
ストック型	賃貸住宅管理事業	6,172	6,380	207	3.4%	6,172	6,380	207	3.4%
	リフォーム事業	1,669	1,790	120	7.2%	1,701	1,820	118	7.0%
	小計	7,842	8,170	327	4.2%	7,873	8,200	326	4.1%
開発型	仲介・不動産事業	2,210	2,790	579	26.2%	2,302	2,800	497	21.6%
	マンション事業	971	1,100	128	13.3%	882	900	17	1.9%
	都市再開発事業	861	1,240	378	44.0%	713	1,240	526	73.8%
	小計	4,042	5,130	1,087	26.9%	3,898	4,940	1,041	26.7%
国際事業		5,211	4,825	△386	△7.4%	4,185	4,765	579	13.9%
その他		94	110	15	16.3%	95	110	14	15.6%
消去または全社		△402	△335	67	—	△444	△335	109	—
合計		29,288	30,800	1,511	5.2%	28,092	30,520	2,427	8.6%

注：2022年度は新セグメントに組替えた数値を記載しています。

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	
		2022年度 実績 (組替後)	2023年度（通期）			2022年度 実績 (組替後)	2023年度 計画	2022年度 実績 (組替後)	2023年度 計画
			計画	対前期 増減額	前期比				
請負型	戸建住宅事業	414	440	25	6.1%	8.7%	9.1%	22.8%	23.8%
	賃貸・事業用建物事業	744	820	75	10.1%	14.7%	15.3%	24.4%	24.7%
	建築・土木事業	118	100	△18	△15.4%	4.4%	3.7%	10.0%	9.3%
	小計	1,277	1,360	82	6.5%	10.2%	10.5%	20.7%	21.1%
ストック型	賃貸住宅管理事業	475	490	14	3.0%	7.7%	7.7%	14.2%	14.3%
	リフォーム事業	224	240	15	7.0%	13.4%	13.4%	25.4%	25.7%
	小計	700	730	29	4.3%	8.9%	8.9%	16.6%	16.8%
開発型	仲介・不動産事業	175	230	54	31.2%	7.9%	8.2%	19.6%	18.5%
	マンション事業	137	160	22	16.3%	14.2%	14.5%	23.0%	22.7%
	都市再開発事業	51	180	128	250.9%	6.0%	14.5%	7.3%	16.5%
	小計	364	570	205	56.5%	9.0%	11.1%	17.8%	18.9%
国際事業		738	490	△248	△33.7%	14.2%	10.2%	23.6%	21.7%
その他		18	10	△8	△47.1%	20.0%	9.1%	55.5%	54.5%
消去または全社		△484	△510	△25	—	—	—	—	—
合計		2,614	2,650	35	1.3%	8.9%	8.6%	19.9%	19.8%

注：2022年度は新セグメントに組替えた数値を記載しています。

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。