

# 積水ハウス株式会社

## 2021年度 第1四半期

(2021.2.1 ~ 2021.4.30)

### － 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
    - 国際ビジネス
- <参考> 通期見通し

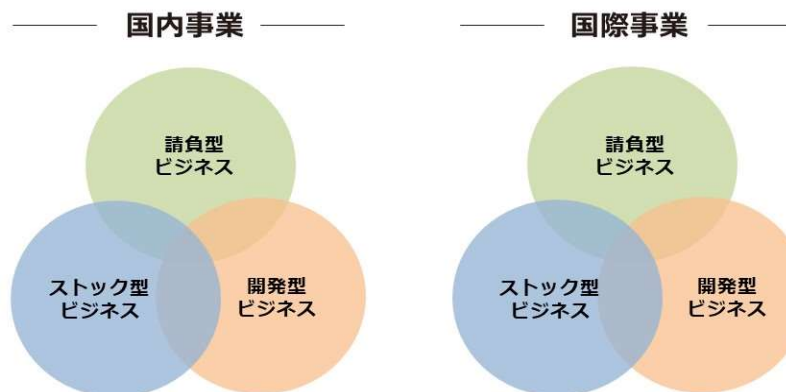
2021年6月10日

#### 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** コロナ禍において、第1四半期として過去最高の売上高・営業利益を更新。  
住宅への関心の高まりを背景に、高付加価値提案が奏功し、国内外で住宅事業が好調。受注高は前年同期比12%増。

## 決算ハイライト

- 請負型ビジネス： 戸建住宅、賃貸住宅は、高付加価値提案等が奏功し、利益率が大幅改善。1棟当たり単価の上昇も継続。多様化するライフスタイルに対応するソフト提案や、賃貸ZEH等の販売に注力し、受注も好調。建築・土木事業は前期における大型物件売上の反動等により減収。
- スtock型ビジネス： リフォーム事業は新しい生活様式にも対応する提案型・環境型リフォーム等が奏功し、利益率改善続く。不動産FII事業はエリアマーケティング戦略による入居率上昇等により、安定的な成長継続。
- 開発型ビジネス： 分譲住宅は優良土地の仕入れや、高い需要に対応する営業体制の強化により、売上高・受注高ともに増加。マンションは計画に沿った進捗、受注も堅調。都市再開発事業は、計画通り物件売却を実施。ホテルの稼働はコロナ禍の影響続く。
- 国際ビジネス： アメリカの住宅販売事業、コミュニティ開発事業の好調継続。マルチファミリー事業の物件売却は2Q以降を計画。各国とも通期計画に対し順調に進捗。受注高は前年同期比63%増。

(単位：億円)

	2020年度 1Q		2021年度 1Q			
	実績	利益率	実績	利益率	前年同期比	
					増減額	増減率
<b>売上高</b>	<b>5,980</b>		<b>6,085</b>		<b>104</b>	<b>1.8%</b>
請負型	2,456		2,381		△ 75	△3.1%
ストック型	1,714		1,812		97	5.7%
開発型	923		1,028		104	11.4%
国際	700		683		△ 17	△2.5%
<b>売上総利益</b>	<b>1,208</b>	<b>20.2%</b>	<b>1,251</b>	<b>20.6%</b>	<b>42</b>	<b>3.5%</b>
請負型	514	21.0%	542	22.8%	27	5.4%
ストック型	326	19.0%	366	20.2%	40	12.4%
開発型	204	22.1%	179	17.5%	△ 24	△11.9%
国際	151	21.6%	148	21.7%	△ 2	△1.9%
<b>販管費</b>	<b>699</b>		<b>704</b>		<b>4</b>	<b>0.6%</b>
<b>営業利益</b>	<b>508</b>	<b>8.5%</b>	<b>546</b>	<b>9.0%</b>	<b>38</b>	<b>7.5%</b>
請負型	236	9.6%	275	11.6%	38	16.2%
ストック型	166	9.7%	203	11.2%	36	22.2%
開発型	138	15.0%	108	10.5%	△ 29	△21.6%
国際	81	11.6%	71	10.4%	△ 9	△12.3%
<b>営業外収支</b>	<b>△ 32</b>		<b>9</b>		<b>42</b>	<b>-</b>
<b>経常利益</b>	<b>475</b>	<b>8.0%</b>	<b>556</b>	<b>9.1%</b>	<b>80</b>	<b>16.9%</b>
<b>特別利益</b>	<b>-</b>		<b>-</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>特別損失</b>	<b>7</b>		<b>5</b>		<b>△ 1</b>	<b>△22.9%</b>
<b>親会社株主に帰属する 四半期純利益</b>	<b>306</b>	<b>5.1%</b>	<b>361</b>	<b>5.9%</b>	<b>55</b>	<b>18.1%</b>

営業外収支  
 ・持分法投資損益：△1億円  
 (前年同期比△6億円)  
 ・為替差損益：10億円  
 (前年同期比+44億円)  
 ・支払利息：7億円  
 (前年同期比△0億円)

<b>EPS</b>	<b>44.85円</b>		<b>53.20円</b>			
------------	---------------	--	---------------	--	--	--

## 受注状況

(単位：億円)

受注高		前年同期比		受注残高			
2020年度 1Q実績	2021年度 1Q実績	増減額	増減率	2020年度 期末	2021年度 1Q末	前期末比	
						増減額	増減率
5,717	6,444	726	12.7%	13,634	13,992	358	2.6%

## 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 1Q末	前期末比 増減額	(負債・純資産の部)	2020年度 期末	2021年度 1Q末	前期末比 増減額
流動資産合計	17,807	18,034	227	流動負債合計	8,357	8,189	△ 168
販売用不動産*	9,239	9,724	485	固定負債合計	4,212	4,360	148
固定資産合計	8,451	8,647	195	負債合計	<b>12,569</b>	<b>12,549</b>	△ 19
資産合計	<b>26,258</b>	<b>26,681</b>	<b>422</b>	純資産合計	<b>13,688</b>	<b>14,131</b>	<b>442</b>
				負債・純資産合計	<b>26,258</b>	<b>26,681</b>	<b>422</b>

\*分譲建物・分譲土地・未成分譲土地の合計

#### 【主な増減】

・資産： 配当金、法人税等の支払い等による現金預金の減少、  
販売用不動産の増加（為替影響429億円含む）

・負債・純資産： 仕入債務の減少、借入金の増加、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： 1,288億円（前期末1,208億円）  
都市再開発事業： 272億円（前期末469億円）

マンション事業： 1,489億円（前期末1,464億円）  
国際事業： 6,673億円（前期末6,097億円）

### 有利子負債の状況

	2020年度 期末	2021年度 1Q末	前期末比 増減
有利子負債（億円）	5,629	5,881	252
D/Eレシオ	42.4%	43.0%	0.6p
ハイブリッド社債考慮後のD/Eレシオ	36.3%	37.0%	0.7p
自己資本比率	50.5%	51.3%	0.8p

### キャッシュ・フローの状況

(単位：億円)

	2020年度 1Q実績	2021年度 1Q実績	前年同期比 増減額
営業活動によるキャッシュ・フロー	△ 206	4	211
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 250	△ 268	△ 17
フリー・キャッシュ・フロー	△ 457	△ 263	193
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 483	△ 306	177
現金および現金同等物の増減額 （△は減少）	△ 988	△ 449	539
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	4,844	5,575	

#### 【主な増減】

・ たな卸資産の増減額（△は増加）： 前期151億円、当期△77億円

### 投資の状況

(単位：億円)

	2020年度 1Q実績	2021年度 1Q実績	前年同期比 増減額	2021年度 通期計画
資本的支出	197	251	54	1,000
減価償却費	51	56	4	220

### 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 1Q実績	2021年度 1Q実績	前年同期比	
			増減額	増減率
戸建住宅事業	713	746	32	4.6%
賃貸住宅事業	892	893	0	0.1%
建築・土木事業	849	740	△ 109	△12.8%
合計	2,456	2,381	△ 75	△3.1%

売上総利益率		
2020年度 1Q実績	2021年度 1Q実績	前年同期比 増減
24.1%	26.8%	2.7p
23.2%	25.8%	2.6p
15.9%	15.1%	△0.8p
21.0%	22.8%	1.8p

	営業利益			
	2020年度 1Q実績	2021年度 1Q実績	前年同期比	
			増減額	増減率
戸建住宅事業	54	93	38	70.9%
賃貸住宅事業	87	113	25	29.1%
建築・土木事業	94	68	△ 25	△27.3%
合計	236	275	38	16.2%

営業利益率		
2020年度 1Q実績	2021年度 1Q実績	前年同期比 増減
7.6%	12.5%	4.9p
9.8%	12.7%	2.9p
11.1%	9.3%	△1.8p
9.6%	11.6%	2.0p

(単位：億円)

	受注高			
	2020年度 1Q実績	2021年度 1Q実績	前年同期比	
			増減額	増減率
戸建住宅事業	788	824	35	4.5%
賃貸住宅事業	912	961	48	5.3%
建築・土木事業	957	841	△ 115	△12.1%
合計	2,658	2,627	△ 31	△1.2%

受注残高		
2020年度 期末	2021年度 1Q末	前期末比 増減額
1,832	1,910	77
3,727	3,794	67
3,624	3,725	100
9,184	9,430	246

	1棟当たり単価		
	2020年度 実績	2021年度 1Q実績	前期比 増減額
戸建住宅事業	4,138万円	4,191万円	53万円
賃貸住宅事業	11,796万円	12,821万円	1,025万円

- 戸建住宅事業  
グリーンファースト ゼロ比率： 90% (4月末時点)  
3・4階建て比率 (金額ベース)： 8.7%
- 賃貸住宅事業  
3・4階建て比率 (金額ベース)： 77.2%

#### ストック型ビジネス

(単位：億円)

	売上高			
	2020年度 1Q実績	2021年度 1Q実績	前年同期比	
			増減額	増減率
リフォーム事業	316	344	27	8.7%
不動産フィー事業	1,398	1,468	70	5.0%
合計	1,714	1,812	97	5.7%

売上総利益率		
2020年度 1Q実績	2021年度 1Q実績	前年同期比 増減
27.1%	28.7%	1.6p
17.2%	18.3%	1.1p
19.0%	20.2%	1.2p

	営業利益			
	2020年度 1Q実績	2021年度 1Q実績	前年同期比	
			増減額	増減率
リフォーム事業	39	52	12	30.6%
不動産フィー事業	126	150	24	19.6%
合計	166	203	36	22.2%

営業利益率		
2020年度 1Q実績	2021年度 1Q実績	前年同期比 増減
12.6%	15.2%	2.6p
9.0%	10.3%	1.3p
9.7%	11.2%	1.5p

(単位：億円)

	受注高			
	2020年度 1Q実績	2021年度 1Q実績	前年同期比	
			増減額	増減率
リフォーム事業	318	399	81	25.6%
不動産フィー事業	1,398	1,468	70	5.0%
合計	1,716	1,868	151	8.9%

受注残高		
2020年度 期末	2021年度 1Q末	前期末比 増減額
285	341	55
—	—	—
285	341	55

- 不動産フィー事業  
管理室数： 66.2万室  
入居率： 98.4% (前期末比+0.7p)

### 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 1Q実績	2021年度 1Q実績	前年同期比	
			増減額	増減率
分譲住宅事業	262	403	140	53.4%
マンション事業	289	207	△ 82	△28.4%
都市再開発事業	370	417	46	12.6%
合計	923	1,028	104	11.4%

売上総利益率		
2020年度 1Q実績	2021年度 1Q実績	前年同期比 増減
18.2%	19.3%	1.1p
20.6%	21.9%	1.3p
26.1%	13.6%	△12.5p
22.1%	17.5%	△4.6p

	営業利益			
	2020年度 1Q実績	2021年度 1Q実績	前年同期比	
			増減額	増減率
分譲住宅事業	10	31	20	198.9%
マンション事業	43	32	△ 10	△24.8%
都市再開発事業	83	44	△ 39	△47.4%
合計	138	108	△ 29	△21.6%

営業利益率		
2020年度 1Q実績	2021年度 1Q実績	前年同期比 増減
4.0%	7.8%	3.8p
15.1%	15.9%	0.8p
22.6%	10.6%	△12.0p
15.0%	10.5%	△4.5p

(単位：億円)

	受注高			
	2020年度 1Q実績	2021年度 1Q実績	前年同期比	
			増減額	増減率
分譲住宅事業	308	470	161	52.4%
マンション事業	142	202	59	41.8%
都市再開発事業	185	142	△ 42	△23.1%
合計	636	815	178	28.1%

受注残高		
2020年度 期末	2021年度 1Q末	前期末比 増減額
477	544	67
916	911	△ 4
289	13	△ 275
1,682	1,469	△ 212

#### ■ 都市再開発事業

物件売却による売上高： 338億円（前年同期：284億円）、売上利益： 48億円（同：80億円）

#### 国際ビジネス

(単位：億円)

	2020年度 1Q実績	2021年度 1Q実績	前年同期比	
			増減額	増減率
	売上高	700	683	△ 17
営業利益	81	71	△ 9	△12.3%
受注高	591	967	376	63.6%

	2020年度 1Q実績	2021年度 1Q実績	前年同期比 増減
売上総利益率	21.6%	21.7%	0.1p
営業利益率	11.6%	10.4%	△1.2p
受注残高 (億円)	2020年度 期末	2021年度 1Q末	前期末比 増減額
	1,996	2,280	284

#### ■ 国別詳細

(単位：億円)

国	2021年度1Q実績					為替レート (円)
	売上高	営業利益	経常利益	受注高	為替レート	
オーストラリア	140	6	6	127	81.65	
中国	48	2	8	60	16.31	
アメリカ	493	65	62	778	106.24	
シンガポール※			2		79.71	
イギリス※			△ 1		145.94	
その他・共通費	0	△ 2	△ 2	0	-	
合計	683	71	74	967	-	

2021年度1Q末	
受注残高	投資残高
327	1,547
486	550
1,466	4,782
	463
	34
-	-
2,280	7,377

国	2020年度1Q実績					為替レート (円)
	売上高	営業利益	経常利益	受注高	為替レート	
オーストラリア	69	2	2	43	71.96	
中国	127	24	28	47	15.56	
アメリカ	503	57	56	499	109.22	
シンガポール※			7		79.01	
イギリス※			△ 2		140.20	
その他・共通費	0	△ 2	△ 2	0	-	
合計	700	81	89	591	-	

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 1Q実績					2021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	713	54	7.6%	24.1%	788	746	93	12.5%	26.8%	824
	賃貸住宅事業	892	87	9.8%	23.2%	912	893	113	12.7%	25.8%	961
	建築・土木事業	849	94	11.1%	15.9%	957	740	68	9.3%	15.1%	841
	小計	2,456	236	9.6%	21.0%	2,658	2,381	275	11.6%	22.8%	2,627
ストック型	リフォーム事業	316	39	12.6%	27.1%	318	344	52	15.2%	28.7%	399
	不動産フィア事業	1,398	126	9.0%	17.2%	1,398	1,468	150	10.3%	18.3%	1,468
	小計	1,714	166	9.7%	19.0%	1,716	1,812	203	11.2%	20.2%	1,868
開発型	分譲住宅事業	262	10	4.0%	18.2%	308	403	31	7.8%	19.3%	470
	マンション事業	289	43	15.1%	20.6%	142	207	32	15.9%	21.9%	202
	都市再開発事業	370	83	22.6%	26.1%	185	417	44	10.6%	13.6%	142
	小計	923	138	15.0%	22.1%	636	1,028	108	10.5%	17.5%	815
	国際事業	700	81	11.6%	21.6%	591	683	71	10.4%	21.7%	967
	その他	185	△ 9	△ 5.0%	10.7%	114	180	△ 2	△ 1.4%	12.7%	166
	消去または全社	-	△ 104	-	-	-	-	△ 108	-	-	-
	合計	5,980	508	8.5%	20.2%	5,717	6,085	546	9.0%	20.6%	6,444

### <参考> 通期見通し

(単位：億円)

	2020年度 実績	2021年度	
		計画	前期比
売上高	24,469	25,520	4.3%
売上総利益	4,735	4,960	4.7%
営業利益	1,865	2,000	7.2%
経常利益	1,846	2,000	8.3%
親会社株主に帰属する 当期純利益	1,235	1,350	9.3%
EPS	181.18円	200.62円	10.7%
ROA	7.3%	7.6%	-
ROE	9.5%	10.0%	-
1株当たり配当金	84.00円	86.00円	2.00円
配当性向	46.4%	42.9%	-

## <参考> 通期見通し (セグメント情報)

売上高		2020年度 実績	2021年度 (通期)		
			計画	対前期 増減額	前期比
請負型	戸建住宅事業	3,233	3,440	206	6.4%
	賃貸住宅事業	3,587	3,885	297	8.3%
	建築・土木事業	3,028	3,155	126	4.2%
小計		9,849	10,480	630	6.4%
ストック型	リフォーム事業	1,410	1,670	259	18.4%
	不動産フィー事業	5,576	5,760	183	3.3%
	小計	6,987	7,430	442	6.3%
開発型	分譲住宅事業	1,391	1,630	238	17.1%
	マンション事業	770	840	69	9.0%
	都市再開発事業	1,049	1,030	△ 19	△1.9%
小計		3,211	3,500	288	9.0%
国際事業		3,706	3,330	△ 376	△10.2%
その他		713	780	66	9.3%
合計		24,469	25,520	1,050	4.3%

受注高		(単位：億円)		
2020年度 実績	2021年度 (通期) 計画	対前期 増減額	前期比	
3,223	3,500	276	8.6%	
3,549	3,900	350	9.9%	
2,786	3,185	398	14.3%	
9,559	10,585	1,025	10.7%	
1,416	1,670	253	17.9%	
5,576	5,760	183	3.3%	
6,993	7,430	436	6.2%	
1,453	1,654	200	13.8%	
809	800	△ 9	△1.2%	
1,032	741	△ 291	△28.2%	
3,295	3,195	△ 100	△3.1%	
3,479	3,190	△ 289	△8.3%	
690	780	89	13.0%	
24,018	25,180	1,161	4.8%	

営業利益		(単位：億円)		
2020年度 実績	2021年度 (通期) 計画	対前期 増減額	前期比	
戸建住宅事業	322	370	47	14.8%
賃貸住宅事業	470	550	79	16.9%
建築・土木事業	160	130	△ 30	△19.0%
小計	953	1,050	96	10.1%
リフォーム事業	204	265	60	29.4%
不動産フィー事業	438	500	61	14.0%
小計	643	765	121	18.9%
分譲住宅事業	75	110	34	45.0%
マンション事業	88	115	26	30.4%
都市再開発事業	165	110	△ 55	△33.6%
小計	329	335	5	1.6%
国際事業	397	305	△ 92	△23.2%
その他	△ 24	0	24	-
消去または全社	△ 433	△ 455	△ 21	-
合計	1,865	2,000	134	7.2%

営業利益率		売上総利益率	
2020年度 実績	2021年度 計画	2020年度 実績	2021年度 計画
10.0%	10.8%	25.6%	25.9%
13.1%	14.2%	24.6%	25.2%
5.3%	4.1%	11.1%	9.8%
9.7%	10.0%	20.8%	20.8%
14.5%	15.9%	27.7%	27.8%
7.9%	8.7%	15.9%	16.7%
9.2%	10.3%	18.3%	19.2%
5.5%	6.7%	17.4%	17.8%
11.4%	13.7%	19.6%	22.6%
15.8%	10.7%	18.9%	13.6%
10.3%	9.6%	18.4%	17.7%
10.7%	9.2%	20.9%	20.3%
△3.5%	0.0%	10.8%	12.8%
-	-	-	-
7.6%	7.8%	19.4%	19.4%

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。