

# 積水ハウス株式会社

## 2020年度

(2020.2.1 ~ 2021.1.31)

### — 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

2021年3月4日

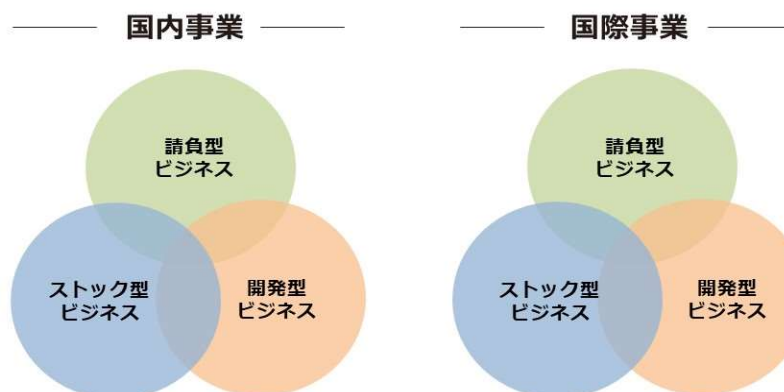
注：今期より「建築・土木事業」が追加されたことに伴い、前期についても組替後の数値を表示しています。

#### 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** 中期経営計画初年度はCOVID-19の拡大で減益となるも、影響を最小限に抑え、修正計画を上回る収益達成。成長投資と株主還元のバランスに鑑み、配当は修正計画比2円増額し9期連続増配。

## 決算ハイライト

- 請負型ビジネス： 営業利益は修正計画を超過。高付加価値提案により利益率の改善進む。  
戸建住宅はニューノーマルに対応した営業活動や商品提案等により下期（8-1月）受注高は8.9%増と好調。賃貸住宅もシャームゾンの受注は改善傾向。建築・土木事業は鴻池組が寄与。
- ストック型ビジネス： リフォーム事業は減収となるも、新しい生活様式にも対応する提案型リフォームの推進により利益率改善が継続。下期（8-1月）受注高は8.2%増。  
不動産FII事業はエリアマーケティング戦略により高入居率を維持し堅調。
- 開発型ビジネス： 分譲住宅は下期以降底堅い需要に支えられ回復し、受注高は前期比1.4%増。  
都市再開発事業は計画に沿った物件売却を実施。ホテル収益へのコロナ影響受けるも限定的。
- 国際ビジネス： 米国マルチファミリー事業で3プロジェクトの物件売却を実施したほか、米国の住宅販売事業および宅地開発事業が好調で、修正計画を上回る着地。  
中国におけるマンション販売も順調で、投資残高は前期末より半減の522億円。

(単位：億円)

	2019年度		2020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>24,151</b>		<b>24,469</b>		<b>317</b>	<b>1.3%</b>
請負型	8,720		9,849		1,129	12.9%
ストック型	6,876		6,987		111	1.6%
開発型	3,871		3,211		△ 659	△17.0%
国際	3,898		3,706		△ 191	△4.9%
<b>売上総利益</b>	<b>4,780</b>	<b>19.8%</b>	<b>4,735</b>	<b>19.4%</b>	<b>△ 45</b>	<b>△0.9%</b>
請負型	2,007	23.0%	2,044	20.8%	37	1.9%
ストック型	1,249	18.2%	1,277	18.3%	27	2.2%
開発型	650	16.8%	591	18.4%	△ 58	△9.0%
国際	797	20.4%	774	20.9%	△ 22	△2.8%
<b>販管費</b>	<b>2,727</b>		<b>2,869</b>		<b>142</b>	<b>5.2%</b>
<b>営業利益</b>	<b>2,052</b>	<b>8.5%</b>	<b>1,865</b>	<b>7.6%</b>	<b>△ 187</b>	<b>△9.1%</b>
請負型	993	11.4%	953	9.7%	△ 40	△4.1%
ストック型	645	9.4%	643	9.2%	△ 2	△0.4%
開発型	394	10.2%	329	10.3%	△ 64	△16.4%
国際	445	11.4%	397	10.7%	△ 48	△10.9%
<b>営業外収支</b>	<b>86</b>		<b>△ 18</b>		<b>△ 104</b>	<b>-</b>
<b>経常利益</b>	<b>2,139</b>	<b>8.9%</b>	<b>1,846</b>	<b>7.5%</b>	<b>△ 292</b>	<b>△13.7%</b>
<b>特別利益</b>	<b>129</b>		<b>35</b>		<b>△ 93</b>	<b>△72.3%</b>
<b>特別損失</b>	<b>154</b>		<b>27</b>		<b>△ 126</b>	<b>△81.9%</b>
<b>親会社株主に帰属する当期純利益</b>	<b>1,412</b>	<b>5.8%</b>	<b>1,235</b>	<b>5.0%</b>	<b>△ 177</b>	<b>△12.5%</b>
<b>EPS</b>	<b>205.79円</b>		<b>181.18円</b>			

<b>営業外収支</b>
・持分法投資利益：6億円 (前期比△98億円)
・為替差損益：△35億円 (前期比△42億円)
・支払利息：27億円 (前期比△21億円)
<b>特別利益</b>
(前期) 鴻池組の連結子会社化に伴う 段階取得に係る差益85億円を計上
<b>特別損失</b>
(前期) 減損損失：135億円

## 受注状況

(単位：億円)

受注高				受注残高			
2019年度	2020年度	前期比		2019年度 期末	2020年度 期末	前期末比	
		増減額	増減率			増減額	増減率
24,800	24,018	△ 781	△3.2%	14,084	13,634	△ 450	△3.2%

## 2 財政状態

### 連結貸借対照表

(単位：億円)

(資産の部)	2019年度 期末	2020年度 期末	前期末比 増減額	(負債・純資産の部)	2019年度 期末	2020年度 期末	前期末比 増減額
流動資産合計	18,160	17,807	△ 352	流動負債合計	8,218	8,357	138
販売用不動産*	9,789	9,239	△ 549	固定負債合計	5,060	4,212	△ 848
固定資産合計	8,187	8,451	264	負債合計	<b>13,278</b>	<b>12,569</b>	△ 709
資産合計	<b>26,347</b>	<b>26,258</b>	△ 88	純資産合計	<b>13,068</b>	<b>13,688</b>	620
				負債・純資産合計	<b>26,347</b>	<b>26,258</b>	△ 88

\*分譲建物・分譲土地・未成分譲土地の合計

#### 【主な増減要因】

・流動資産： 販売用不動産の減少

・負債・純資産： 仕入債務、未成工事受入金の減少

#### ■販売用不動産のセグメント別内訳

分譲住宅事業： 1,208億円 (前期末1,135億円)

マンション事業： 1,464億円 (前期末1,370億円)

都市再開発事業： 469億円 (前期末509億円)

国際事業： 6,097億円 (前期末6,773億円)

### 有利子負債の状況

	2019年度 期末	2020年度 期末	前期末比 増減
有利子負債 (億円)	5,868	5,629	△ 239
D/Eレシオ	46.4%	42.4%	△4.0p
ハイブリッド社債考慮後のD/Eレシオ	39.7%	36.3%	△3.4p
自己資本比率	48.1%	50.5%	2.4p

### キャッシュ・フローの状況

(単位：億円)

	2019年度	2020年度	前期比 増減額
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,637	1,919	△ 1,717
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 652	△ 955	△ 302
フリー・キャッシュ・フロー	2,985	964	△ 2,020
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 1,481	△ 776	705
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	1,464	169	△ 1,294
現金及び現金同等物の期首残高	3,428	5,832	
連結の範囲の変更に伴う現金及び 現金同等物の増加額	939	-	
現金及び現金同等物の期末残高	5,832	6,002	

※鴻池組連結子会社化によるもの

#### 【主な増減要因】

・ たな卸資産の増減額 (△は増加)： 前期1,616億円、当期718億円

### 投資の状況

(単位：億円)

	2019年度	2020年度	前期比 増減額	2021年度 通期計画
資本的支出	732	966	233	1,000
減価償却費	215	217	2	220

### 3 セグメント情報

#### 請負型ビジネス

(単位：億円)

	売上高			
	2019年度 実績	2020年度 実績	前期比	
			増減額	増減率
戸建住宅事業	3,909	3,233	△ 676	△17.3%
賃貸住宅事業	3,600	3,587	△ 12	△0.4%
建築・土木事業	1,209	3,028	1,818	150.3%
合計	8,720	9,849	1,129	12.9%

売上総利益率		
2019年度 実績	2020年度 実績	前期比 増減
25.4%	25.6%	0.2p
25.0%	24.6%	△0.4p
9.7%	11.1%	1.4p
23.0%	20.8%	△2.2p

	営業利益			
	2019年度 実績	2020年度 実績	前期比	
			増減額	増減率
戸建住宅事業	459	322	△ 137	△29.8%
賃貸住宅事業	497	470	△ 26	△5.3%
建築・土木事業	37	160	123	330.2%
合計	993	953	△ 40	△4.1%

営業利益率		
2019年度 実績	2020年度 実績	前期比 増減
11.8%	10.0%	△1.8p
13.8%	13.1%	△0.7p
3.1%	5.3%	2.2p
11.4%	9.7%	△1.7p

(単位：億円)

	受注高			
	2019年度 実績	2020年度 実績	前期比	
			増減額	増減率
戸建住宅事業	3,462	3,223	△ 239	△6.9%
賃貸住宅事業	3,919	3,549	△ 370	△9.5%
建築・土木事業	969	2,786	1,816	187.3%
合計	8,352	9,559	1,206	14.4%

受注残高		
2019年度 期末	2020年度 期末	前期末比 増減額
1,843	1,832	△ 10
3,765	3,727	△ 38
3,865	3,624	△ 241
9,474	9,184	△ 289

	1棟当たり単価		
	2019年度 実績	2020年度 実績	前期比
			増減額
戸建住宅事業	3,993万円	4,138万円	145万円
賃貸住宅事業	10,241万円	11,796万円	1,555万円

- 戸建住宅事業  
グリーンファースト ゼロ比率： 86% (4~1月)  
3・4階建て比率（金額ベース）： 9.1%
- 賃貸住宅事業  
3・4階建て比率（金額ベース）： 76.5%

#### ストック型ビジネス

(単位：億円)

	売上高			
	2019年度 実績	2020年度 実績	前期比	
			増減額	増減率
リフォーム事業	1,527	1,410	△ 116	△7.6%
不動産フィア事業	5,348	5,576	227	4.3%
合計	6,876	6,987	111	1.6%

売上総利益率		
2019年度 実績	2020年度 実績	前期比 増減
27.5%	27.7%	0.2p
15.5%	15.9%	0.4p
18.2%	18.3%	0.1p

	営業利益			
	2019年度 実績	2020年度 実績	前期比	
			増減額	増減率
リフォーム事業	235	204	△ 30	△13.0%
不動産フィア事業	410	438	28	6.9%
合計	645	643	△ 2	△0.4%

営業利益率		
2019年度 実績	2020年度 実績	前期比 増減
15.4%	14.5%	△0.9p
7.7%	7.9%	0.2p
9.4%	9.2%	△0.2p

(単位：億円)

	受注高			
	2019年度 実績	2020年度 実績	前期比	
			増減額	増減率
リフォーム事業	1,497	1,416	△ 80	△5.4%
不動産フィア事業	5,348	5,576	227	4.3%
合計	6,845	6,993	147	2.2%

受注残高		
2019年度 期末	2020年度 期末	前期末比 増減額
279	285	6
-	-	-
279	285	6

- 不動産フィア事業  
管理室数： 65.7万室  
入居率： 97.7% (前期末比±0.0p)

### 3 セグメント情報

#### 開発型ビジネス

(単位：億円)

	売上高			
	2019年度 実績	2020年度 実績	前期比	
			増減額	増減率
分譲住宅事業	1,512	1,391	△ 121	△8.0%
マンション事業	1,039	770	△ 268	△25.9%
都市再開発事業	1,319	1,049	△ 269	△20.4%
合計	3,871	3,211	△ 659	△17.0%

売上総利益率		
2019年度 実績	2020年度 実績	前期比 増減
18.6%	17.4%	△1.2p
16.5%	19.6%	3.1p
14.9%	18.9%	4.0p
16.8%	18.4%	1.6p

	営業利益			
	2019年度 実績	2020年度 実績	前期比	
			増減額	増減率
分譲住宅事業	122	75	△ 46	△38.1%
マンション事業	101	88	△ 13	△13.0%
都市再開発事業	170	165	△ 4	△2.8%
合計	394	329	△ 64	△16.4%

営業利益率		
2019年度 実績	2020年度 実績	前期比 増減
8.1%	5.5%	△2.6p
9.7%	11.4%	1.7p
12.9%	15.8%	2.9p
10.2%	10.3%	0.1p

(単位：億円)

	受注高			
	2019年度 実績	2020年度 実績	前期比	
			増減額	増減率
分譲住宅事業	1,433	1,453	20	1.4%
マンション事業	736	809	72	9.9%
都市再開発事業	1,606	1,032	△ 574	△35.7%
合計	3,776	3,295	△ 480	△12.7%

受注残高		
2019年度 期末	2020年度 期末	前期末比 増減額
415	477	61
877	916	38
306	289	△ 17
1,598	1,682	83

#### ■ 都市再開発事業

物件売却による売上高： 724億円（前期：889億円）、売上利益： 155億円（同：113億円）

#### 国際ビジネス

(単位：億円)

	2019年度 実績	2020年度 実績	前期比	
			増減額	増減率
	売上高	3,898	3,706	△ 191
営業利益	445	397	△ 48	△10.9%
受注高	5,008	3,479	△ 1,529	△30.5%

	2019年度 実績	2020年度 実績	前期比 増減
売上総利益率	20.4%	20.9%	0.5p
営業利益率	11.4%	10.7%	△0.7p
受注残高 (億円)	2019年度 期末 2,223	2020年度 期末 1,996	前期末比 増減額 △ 227

#### ■ 国別詳細

(単位：億円)

国	2020年度				
	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
米国	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

国	2019年度				
	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	234	△ 22	△ 23	291	76.12
中国	571	36	62	1,358	15.85
米国	3,091	444	412	3,357	109.37
シンガポール※			66		80.18
イギリス※			△ 4		139.57
その他・共通費	1	△ 13	△ 14	1	-
合計	3,898	445	463	5,008	-

2019年度期末	
受注残高	投資残高
266	1,403
1,007	1,168
949	4,445
	438
	34
	-
2,223	7,490

※持分法適用（2019年度のシンガポールの経常利益は持分投資損益及び持分売却益（特別利益））

### 3 セグメント情報

(単位：億円)

	2019年度					2020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	3,909	459	11.8%	25.4%	3,462	3,233	322	10.0%	25.6%	3,223
	賃貸住宅事業	3,600	497	13.8%	25.0%	3,919	3,587	470	13.1%	24.6%	3,549
	建築・土木事業	1,209	37	3.1%	9.7%	969	3,028	160	5.3%	11.1%	2,786
	小計	8,720	993	11.4%	23.0%	8,352	9,849	953	9.7%	20.8%	9,559
ストック型	リフォーム事業	1,527	235	15.4%	27.5%	1,497	1,410	204	14.5%	27.7%	1,416
	不動産フィー事業	5,348	410	7.7%	15.5%	5,348	5,576	438	7.9%	15.9%	5,576
	小計	6,876	645	9.4%	18.2%	6,845	6,987	643	9.2%	18.3%	6,993
開発型	分譲住宅事業	1,512	122	8.1%	18.6%	1,433	1,391	75	5.5%	17.4%	1,453
	マンション事業	1,039	101	9.7%	16.5%	736	770	88	11.4%	19.6%	809
	都市再開発事業	1,319	170	12.9%	14.9%	1,606	1,049	165	15.8%	18.9%	1,032
	小計	3,871	394	10.2%	16.8%	3,776	3,211	329	10.3%	18.4%	3,295
	国際事業	3,898	445	11.4%	20.4%	5,008	3,706	397	10.7%	20.9%	3,479
	その他	785	△ 2	△0.3%	13.4%	816	713	△ 24	△3.5%	10.8%	690
	消去または全社	-	△ 424	-	-	-	-	△ 433	-	-	-
	合計	24,151	2,052	8.5%	19.8%	24,800	24,469	1,865	7.6%	19.4%	24,018

### 4 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%	-

## 4 通期見通し（セグメント情報）

売上高		(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	
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%
	不動産フィア事業	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	
請負型	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%
ストック型	リフォーム事業	204	265	60	29.4%
	不動産フィア事業	438	500	61	14.0%
	小計	643	765	121	18.9%
開発型	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。