

積水ハウス株式会社

2021年度 第2四半期

(2021.2.1 ~ 2021.7.31)

— 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

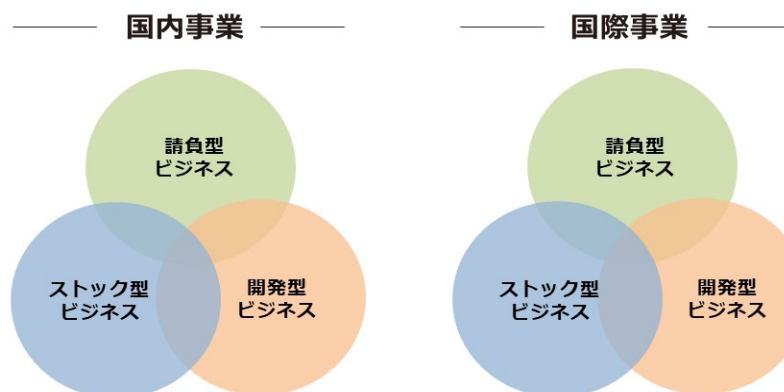
2021年9月9日

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



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 コロナ感染拡大の影響による厳しい事業環境下において、第2四半期として過去最高の売上高を達成。利益も大幅に増加。第2四半期決算における業績の進捗、及び国内外の好調な受注獲得、利益率改善等により通期計画を上方修正。株主還元は、期末配当予想額を2円増額し、通期88円を予定。

決算ハイライト

- 請負型ビジネス： 戸建・賃貸住宅事業ともに、前期からの好調な受注を背景に増収増益。利益率は大きく改善。1棟単価の上昇も継続。戸建住宅では3ブランド戦略やソフト提案の継続、賃貸住宅ではシャームゾンZEHや法人向けの販売に注力し、受注好調。建築・土木事業は、前期の大型物件売上計上の反動により減収。
- ストック型ビジネス： リフォーム事業は、生活様式の変化に応じた提案型、省エネ等の環境型が大幅に伸長。大型案件の受注割合も増加。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。安定的な成長を継続。
- 開発型ビジネス： 分譲住宅事業は、継続的な優良土地の仕入れや、高需要に対応する営業体制強化により、売上高・受注高ともに増加。マンション事業は、引渡し計画通りに進捗。受注も好調に推移。都市再開発事業は、計画通りに物件売却が進み、オフィス・住宅の入居率は堅調に推移。ホテル収益は減少。
- 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は大幅な増収増益。マルチファミリー事業は1物件売却済。中国が減収減益となる中、好調なアメリカの事業が牽引し、国際事業全体では増収増益。

(単位：億円)

	2020年度 2Q		2021年度 2Q			
	実績	利益率	実績	利益率	前年同期比	
					増減額	増減率
売上高	11,679		12,236		556	4.8%
請負型	4,939		4,872		△ 67	△1.4%
ストック型	3,460		3,711		251	7.3%
開発型	1,511		1,782		271	18.0%
国際	1,405		1,495		89	6.4%
売上総利益	2,304	19.7%	2,527	20.7%	222	9.7%
請負型	1,018	20.6%	1,121	23.0%	103	10.1%
ストック型	638	18.5%	726	19.6%	88	13.8%
開発型	314	20.8%	309	17.4%	△ 4	△1.4%
国際	310	22.1%	341	22.8%	30	10.0%
販管費	1,378		1,430		52	3.8%
営業利益	926	7.9%	1,096	9.0%	170	18.4%
請負型	483	9.8%	579	11.9%	95	19.7%
ストック型	325	9.4%	398	10.7%	72	22.4%
開発型	192	12.7%	164	9.2%	△ 27	△14.4%
国際	156	11.1%	181	12.1%	25	16.2%
営業外収支	△ 19		16		36	-
経常利益	906	7.8%	1,113	9.1%	206	22.8%
特別利益	-		7		7	-
特別損失	14		9		△ 5	△37.5%
親会社株主に帰属する 四半期純利益	594	5.1%	725	5.9%	131	22.1%

営業外収支
 ・持分法投資損益：△1億円
 (前年同期比△10億円)
 ・為替差損益：11億円
 (前年同期比+45億円)
 ・支払利息：14億円
 (前年同期比+0億円)

EPS	87.10円	106.90円		
------------	---------------	----------------	--	--

受注状況

(単位：億円)

受注高		受注残高					
2020年度 2Q実績	2021年度 2Q実績	前年同期比		2020年度 期末	2021年度 2Q末	前期末比	
		増減額	増減率			増減額	増減率
11,354	13,421	2,067	18.2%	13,634	14,819	1,185	8.7%

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 2Q末	前期末比 増減額	(負債・純資産の部)	2020年度 期末	2021年度 2Q末	前期末比 増減額
流動資産合計	17,807	18,670	863	流動負債合計	8,357	8,290	△ 67
販売用不動産*	9,239	10,393	1,153	固定負債合計	4,212	4,359	147
固定資産合計	8,451	8,436	△ 14	負債合計	12,569	12,649	79
資産合計	26,258	27,107	848	純資産合計	13,688	14,457	768
				負債・純資産合計	26,258	27,107	848

*分譲建物・分譲土地・未成分譲土地の合計

【主な増減】

・資産： 完成工事未収入金の減少、
販売用不動産の増加（為替影響410億円含む）

・負債・純資産： 為替の影響による有利子負債の増加、
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： 1,363億円（前期末1,208億円）
都市再開発事業： 531億円（前期末469億円）

マンション事業： 1,669億円（前期末1,464億円）
国際事業： 6,828億円（前期末6,097億円）

有利子負債の状況

	2020年度 期末	2021年度 2Q末	前期末比 増減
有利子負債（億円）	5,629	5,673	43
D/Eレシオ	42.4%	40.5%	△1.9p
ハイブリッド社債考慮後のD/Eレシオ	36.3%	34.7%	△1.6p
自己資本比率	50.5%	51.7%	1.2p

キャッシュ・フローの状況

(単位：億円)

	2020年度 2Q実績	2021年度 2Q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	397	754	356
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 408	△ 398	9
フリー・キャッシュ・フロー	△ 10	355	366
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 332	△ 588	△ 256
現金および現金同等物の増減額 （△は減少）	△ 392	△ 93	299
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	5,440	5,931	

【主な増減】

- ・ たな卸資産の増減額（△は増加）： 前期100億円、当期△416億円
- ・ 売上債権の増減額（△は増加）： 前期△57億円、当期265億円

投資の状況

(単位：億円)

	2020年度 2Q実績	2021年度 2Q実績	前年同期比 増減額	2021年度 通期計画
資本的支出	340	477	137	1,000
減価償却費	104	118	14	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 2Q実績	2021年度 2Q実績	前年同期比	
			増減額	増減率
戸建住宅事業	1,575	1,671	95	6.1%
賃貸住宅事業	1,763	1,830	67	3.8%
建築・土木事業	1,601	1,370	△ 230	△14.4%
合計	4,939	4,872	△ 67	△1.4%

売上総利益率		
2020年度 2Q実績	2021年度 2Q実績	前年同期比 増減
25.0%	26.7%	1.7p
24.0%	25.8%	1.8p
12.5%	14.7%	2.2p
20.6%	23.0%	2.4p

	営業利益			
	2020年度 2Q実績	2021年度 2Q実績	前年同期比	
			増減額	増減率
戸建住宅事業	149	203	54	36.5%
賃貸住宅事業	218	258	40	18.5%
建築・土木事業	116	117	0	0.7%
合計	483	579	95	19.7%

営業利益率		
2020年度 2Q実績	2021年度 2Q実績	前年同期比 増減
9.5%	12.2%	2.7p
12.4%	14.1%	1.7p
7.3%	8.6%	1.3p
9.8%	11.9%	2.1p

(単位：億円)

	受注高			
	2020年度 2Q実績	2021年度 2Q実績	前年同期比	
			増減額	増減率
戸建住宅事業	1,553	1,792	239	15.4%
賃貸住宅事業	1,786	1,927	140	7.9%
建築・土木事業	1,363	1,577	214	15.7%
合計	4,702	5,297	594	12.6%

受注残高		
2020年度 期末	2021年度 2Q末	前期末比 増減額
1,832	1,954	121
3,727	3,823	96
3,624	3,830	206
9,184	9,608	424

	1棟当たり単価		
	2020年度 実績	2021年度 2Q実績	前期比 増減額
賃貸住宅事業	11,796万円	12,500万円	704万円

- 戸建住宅事業
グリーンファーストゼロ比率： 90% (4~7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)： 77.9%

ストック型ビジネス

(単位：億円)

	売上高			
	2020年度 2Q実績	2021年度 2Q実績	前年同期比	
			増減額	増減率
リフォーム事業	689	797	107	15.6%
不動産フィー事業	2,770	2,914	143	5.2%
合計	3,460	3,711	251	7.3%

売上総利益率		
2020年度 2Q実績	2021年度 2Q実績	前年同期比 増減
27.5%	28.5%	1.0p
16.2%	17.2%	1.0p
18.5%	19.6%	1.1p

	営業利益			
	2020年度 2Q実績	2021年度 2Q実績	前年同期比	
			増減額	増減率
リフォーム事業	97	132	34	35.4%
不動産フィー事業	227	265	38	16.9%
合計	325	398	72	22.4%

営業利益率		
2020年度 2Q実績	2021年度 2Q実績	前年同期比 増減
14.2%	16.6%	2.4p
8.2%	9.1%	0.9p
9.4%	10.7%	1.3p

(単位：億円)

	受注高			
	2020年度 2Q実績	2021年度 2Q実績	前年同期比	
			増減額	増減率
リフォーム事業	665	811	145	21.8%
不動産フィー事業	2,770	2,914	143	5.2%
合計	3,436	3,725	289	8.4%

受注残高		
2020年度 期末	2021年度 2Q末	前期末比 増減額
285	299	13
-	-	-
285	299	13

- 不動産フィー事業
管理室数： 66.6万室
入居率： 98.0% (前期末比+0.3p)

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 2Q実績	2021年度 2Q実績	前年同期比	
			増減額	増減率
分譲住宅事業	627	861	234	37.3%
マンション事業	417	402	△15	△3.7%
都市再開発事業	465	518	52	11.3%
合計	1,511	1,782	271	18.0%

売上総利益率		
2020年度 2Q実績	2021年度 2Q実績	前年同期比 増減
18.1%	19.2%	1.1p
20.8%	22.3%	1.5p
24.5%	10.6%	△13.9p
20.8%	17.4%	△3.4p

	営業利益			
	2020年度 2Q実績	2021年度 2Q実績	前年同期比	
			増減額	増減率
分譲住宅事業	36	68	32	88.9%
マンション事業	60	59	△0	△1.4%
都市再開発事業	95	36	△59	△61.8%
合計	192	164	△27	△14.4%

営業利益率		
2020年度 2Q実績	2021年度 2Q実績	前年同期比 増減
5.8%	7.9%	2.1p
14.5%	14.8%	0.3p
20.5%	7.1%	△13.4p
12.7%	9.2%	△3.5p

(単位：億円)

	受注高			
	2020年度 2Q実績	2021年度 2Q実績	前年同期比	
			増減額	増減率
分譲住宅事業	672	1,024	352	52.4%
マンション事業	282	409	126	44.9%
都市再開発事業	336	665	328	97.6%
合計	1,291	2,099	807	62.5%

受注残高		
2020年度 期末	2021年度 2Q末	前期末比 増減額
477	639	162
916	923	6
289	436	147
1,682	1,999	316

■ 都市再開発事業

物件売却による売上高：362億円（前年同期：307億円）、売上利益：51億円（同：84億円）

国際ビジネス

(単位：億円)

	2020年度 2Q実績	2021年度 2Q実績	前年同期比	
			増減額	増減率
売上高	1,405	1,495	89	6.4%
営業利益	156	181	25	16.2%
受注高	1,604	1,896	291	18.2%

	2020年度 2Q実績	2021年度 2Q実績	前年同期比 増減
売上総利益率	22.1%	22.8%	0.7p
営業利益率	11.1%	12.1%	1.0p
受注残高 (億円)	2020年度 期末	2021年度 2Q末	前期末比 増減額
	1,996	2,397	401

■ 国別詳細

(単位：億円)

国	2021年度2Q実績				
	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	195	1	1	291	82.72
中国	100	2	10	136	16.63
アメリカ	1,197	183	176	1,467	107.74
シンガポール※			2		80.87
イギリス※			△1		149.21
その他・共通費	0	△5	△5	0	-
合計	1,495	181	184	1,896	-

2021年度2Q末	
受注残高	投資残高
436	1,547
510	525
1,450	4,946
	363
	34
-	-
2,397	7,416

国	2020年度2Q実績				
	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	100	1	1	136	71.84
中国	407	67	78	156	15.37
アメリカ	896	91	90	1,311	108.43
シンガポール※			11		77.84
イギリス※			△4		136.97
その他・共通費	0	△4	△4	0	-
合計	1,405	156	172	1,604	-

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 2Q実績					2021年度 2Q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	1,575	149	9.5%	25.0%	1,553	1,671	203	12.2%	26.7%	1,792
	賃貸住宅事業	1,763	218	12.4%	24.0%	1,786	1,830	258	14.1%	25.8%	1,927
	建築・土木事業	1,601	116	7.3%	12.5%	1,363	1,370	117	8.6%	14.7%	1,577
	小計	4,939	483	9.8%	20.6%	4,702	4,872	579	11.9%	23.0%	5,297
ストック型	リフォーム事業	689	97	14.2%	27.5%	665	797	132	16.6%	28.5%	811
	不動産フィー事業	2,770	227	8.2%	16.2%	2,770	2,914	265	9.1%	17.2%	2,914
	小計	3,460	325	9.4%	18.5%	3,436	3,711	398	10.7%	19.6%	3,725
開発型	分譲住宅事業	627	36	5.8%	18.1%	672	861	68	7.9%	19.2%	1,024
	マンション事業	417	60	14.5%	20.8%	282	402	59	14.8%	22.3%	409
	都市再開発事業	465	95	20.5%	24.5%	336	518	36	7.1%	10.6%	665
	小計	1,511	192	12.7%	20.8%	1,291	1,782	164	9.2%	17.4%	2,099
国際事業	1,405	156	11.1%	22.1%	1,604	1,495	181	12.1%	22.8%	1,896	
その他	363	△ 14	△ 3.9%	10.4%	318	373	△ 5	△ 1.6%	11.9%	403	
消去または全社	-	△ 216	-	-	-	-	△ 220	-	-	-	
合計	11,679	926	7.9%	19.7%	11,354	12,236	1,096	9.0%	20.7%	13,421	

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	25,530	4.3%
売上総利益	4,735	5,170	9.2%
営業利益	1,865	2,200	18.0%
経常利益	1,846	2,180	18.0%
親会社株主に帰属する 当期純利益	1,235	1,480	19.8%
EPS	181.18円	218.65円	20.7%
ROA	7.3%	8.3%	-
ROE	9.5%	10.7%	-
1株当たり配当金	84.00円	88.00円	4.00円
配当性向	46.4%	40.2%	-

4 通期見通し（セグメント情報）

	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	3,820	232	6.5%
	建築・土木事業	3,028	2,690	△ 338	△11.2%
	小計	9,849	9,950	100	1.0%
ストック型	リフォーム事業	1,410	1,620	209	14.8%
	不動産フィア事業	5,576	5,840	263	4.7%
	小計	6,987	7,460	472	6.8%
開発型	分譲住宅事業	1,391	1,720	328	23.6%
	マンション事業	770	910	139	18.0%
	都市再開発事業	1,049	1,030	△ 19	△1.9%
	小計	3,211	3,660	448	13.9%
	国際事業	3,706	3,723	16	0.4%
	その他	713	737	23	3.2%
	合計	24,469	25,530	1,060	4.3%

	2020年度 実績	2021年度（通期）		
		計画	対前期 増減額	前期比
	3,223	3,620	396	12.3%
	3,549	3,920	370	10.4%
	2,786	2,860	73	2.6%
	9,559	10,400	840	8.8%
	1,416	1,620	203	14.3%
	5,576	5,840	263	4.7%
	6,993	7,460	466	6.7%
	1,453	1,890	436	30.0%
	809	870	60	7.4%
	1,032	890	△ 142	△13.8%
	3,295	3,650	354	10.8%
	3,479	3,597	117	3.4%
	690	740	49	7.2%
	24,018	25,847	1,828	7.6%

	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	410	87	27.2%
	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	1,090	136	14.3%
ストック型	リフォーム事業	204	270	65	31.8%
	不動産フィア事業	438	515	76	17.4%
	小計	643	785	141	22.0%
開発型	分譲住宅事業	75	125	49	64.8%
	マンション事業	88	125	36	41.8%
	都市再開発事業	165	110	△ 55	△33.6%
	小計	329	360	30	9.2%
	国際事業	397	425	27	7.0%
	その他	△ 24	△ 6	18	-
	消去または全社	△ 433	△ 454	△ 20	-
	合計	1,865	2,200	334	18.0%

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%	11.9%	25.6%	26.7%
13.1%	14.4%	24.6%	25.8%
5.3%	4.8%	11.1%	11.5%
9.7%	11.0%	20.8%	22.3%
14.5%	16.7%	27.7%	28.4%
7.9%	8.8%	15.9%	17.0%
9.2%	10.5%	18.3%	19.5%
5.5%	7.3%	17.4%	18.6%
11.4%	13.7%	19.6%	22.5%
15.8%	10.7%	18.9%	13.6%
10.3%	9.8%	18.4%	18.2%
10.7%	11.4%	20.9%	21.0%
△3.5%	△0.8%	10.8%	13.0%
-	-	-	-
7.6%	8.6%	19.4%	20.3%

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。