

# 積水ハウス株式会社

## 2021年度 第3四半期

(2021.2.1 ~ 2021.10.31)

### － 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
- <参考> 通期見直し

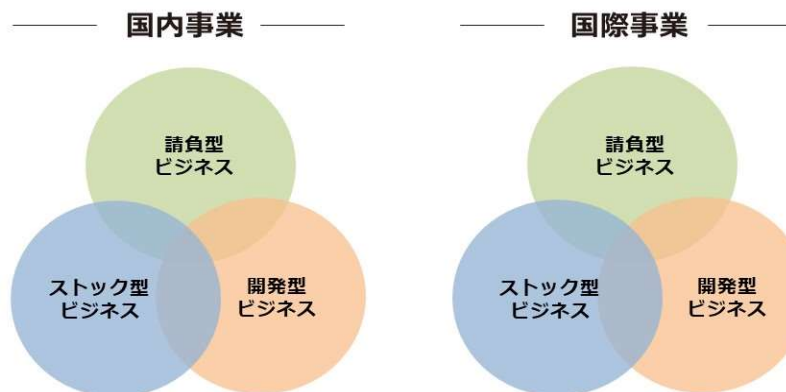
2021年12月9日

#### 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** 第3四半期として過去最高の売上高・営業利益。通期計画達成の見通し。  
受注高も全セグメントで前年同期比プラスで推移。受注残高も確保。

## 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、好調な受注に加え、資材価格高騰の環境下でも利益率改善により、増収増益。3ブランド戦略やソフト提案を継続する戸建住宅、法人向けやZEH賃貸住宅の推進により、受注好調を継続。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tock型ビジネス： 従来からのリフォーム事業戦略が住宅に求められるニーズの変化と合致し、戸建・賃貸住宅向けともに好調で、増収増益。不動産FII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し、利益率は改善。受注も好調に推移。都市再開発事業は、物件売却が順調に進捗する一方、ホテル収益の減少は継続。
- 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物件売却が計画通り進捗。オーストラリアは、計画通り進捗するも、海外からの投資抑制やコロナ影響等の厳しい事業環境が続く。中国は前期の反動により減収減益となるも、全プロジェクトにおいてほぼ完売となる。

(単位：億円)

	2020年度 3Q		2021年度 3Q			
	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>17,688</b>		<b>18,448</b>		<b>759</b>	<b>4.3%</b>
請負型	7,350		7,256		△ 94	△1.3%
ストック型	5,147		5,491		344	6.7%
開発型	2,048		2,734		686	33.5%
国際	2,630		2,429		△ 200	△7.6%
<b>売上総利益</b>	<b>3,425</b>	<b>19.4%</b>	<b>3,836</b>	<b>20.8%</b>	<b>411</b>	<b>12.0%</b>
請負型	1,498	20.4%	1,645	22.7%	147	9.8%
ストック型	942	18.3%	1,063	19.4%	120	12.8%
開発型	407	19.9%	505	18.5%	97	24.0%
国際	546	20.8%	585	24.1%	38	7.1%
<b>販管費</b>	<b>2,076</b>		<b>2,154</b>		<b>77</b>	<b>3.8%</b>
<b>営業利益</b>	<b>1,348</b>	<b>7.6%</b>	<b>1,682</b>	<b>9.1%</b>	<b>334</b>	<b>24.8%</b>
請負型	691	9.4%	835	11.5%	143	20.8%
ストック型	466	9.1%	567	10.3%	100	21.6%
開発型	229	11.2%	288	10.6%	59	25.9%
国際	306	11.6%	340	14.0%	34	11.2%
<b>営業外収支</b>	<b>△ 31</b>		<b>4</b>		<b>35</b>	<b>-</b>
<b>経常利益</b>	<b>1,316</b>	<b>7.4%</b>	<b>1,686</b>	<b>9.1%</b>	<b>369</b>	<b>28.1%</b>
<b>特別利益</b>	<b>31</b>		<b>60</b>		<b>28</b>	<b>90.6%</b>
<b>特別損失</b>	<b>20</b>		<b>11</b>		<b>△ 8</b>	<b>△44.1%</b>
<b>親会社株主に帰属する 四半期純利益</b>	<b>889</b>	<b>5.0%</b>	<b>1,158</b>	<b>6.3%</b>	<b>269</b>	<b>30.3%</b>

営業外収支  
・持分法投資損益：△8億円  
(前年同期比△12億円)  
・為替差損益：12億円  
(前年同期比+50億円)  
・支払利息：22億円  
(前年同期比+1億円)

特別利益  
中国事業のSPC清算・工場売却に伴うもの  
・関係会社清算益：30億円  
・関係会社株式売却益：22億円

<b>EPS</b>	<b>130.41円</b>		<b>171.06円</b>			
------------	----------------	--	----------------	--	--	--

## 受注状況

(単位：億円)

受注高				受注残高			
2020年度 3Q実績	2021年度 3Q実績	前年同期比		2020年度 期末	2021年度 3Q末	前期末比	
		増減額	増減率			増減額	増減率
17,790	19,785	1,995	11.2%	13,634	14,971	1,337	9.8%

## 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 3Q末	前期末比 増減額	(負債・純資産の部)	2020年度 期末	2021年度 3Q末	前期末比 増減額
流動資産合計	17,807	18,955	1,148	流動負債合計	8,357	8,583	225
販売用不動産*	9,239	10,518	1,279	固定負債合計	4,212	4,363	151
固定資産合計	8,451	8,553	101	負債合計	<b>12,569</b>	<b>12,946</b>	<b>377</b>
資産合計	<b>26,258</b>	<b>27,509</b>	<b>1,250</b>	純資産合計	<b>13,688</b>	<b>14,562</b>	<b>873</b>
				負債・純資産合計	<b>26,258</b>	<b>27,509</b>	<b>1,250</b>

\*分譲建物・分譲土地・未成分譲土地の合計

#### 【主な増減】

・資産： 販売用不動産の増加(為替影響424億円含む)

・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： 1,442億円 (前期末1,208億円)

マンション事業： 1,727億円 (前期末1,464億円)

都市再開発事業： 415億円 (前期末469億円)

国際事業： 6,932億円 (前期末6,097億円)

### 有利子負債の状況

	2020年度 期末	2021年度 3Q末	前期末比 増減
有利子負債 (億円)	5,629	5,884	254
D/Eレシオ	42.4%	41.7%	△0.7p
ハイブリッド社債考慮後のD/Eレシオ	36.3%	36.0%	△0.3p
自己資本比率	50.5%	51.2%	0.7p

### キャッシュ・フローの状況

(単位：億円)

	2020年度 3Q実績	2021年度 3Q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	704	1,074	370
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 664	△ 568	95
フリー・キャッシュ・フロー	40	506	466
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 643	△ 712	△ 69
現金および現金同等物の増減額 (△は減少)	△ 638	△ 58	579
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	5,194	5,965	

#### 【主な増減】

・ たな卸資産の増減額 (△は増加)： 前期202億円、当期△608億円

・ 売上債権の増減額 (△は増加)： 前期△159億円、当期242億円

### 投資の状況

(単位：億円)

	2020年度 3Q実績	2021年度 3Q実績	前年同期比 増減額	2021年度 通期計画
資本的支出	651	673	22	1,000
減価償却費	160	178	18	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 3Q実績	2021年度 3Q実績	前年同期比	
			増減額	増減率
戸建住宅事業	2,352	2,548	195	8.3%
賃貸住宅事業	2,625	2,764	139	5.3%
建築・土木事業	2,372	1,942	△ 429	△18.1%
合計	7,350	7,256	△ 94	△1.3%

売上総利益率		
2020年度 3Q実績	2021年度 3Q実績	前年同期比 増減
25.1%	26.5%	1.4p
24.1%	25.6%	1.5p
11.6%	13.5%	1.9p
20.4%	22.7%	2.3p

	営業利益			
	2020年度 3Q実績	2021年度 3Q実績	前年同期比	
			増減額	増減率
戸建住宅事業	225	306	81	36.4%
賃貸住宅事業	323	395	71	22.2%
建築・土木事業	143	133	△ 9	△6.9%
合計	691	835	143	20.8%

営業利益率		
2020年度 3Q実績	2021年度 3Q実績	前年同期比 増減
9.6%	12.0%	2.4p
12.3%	14.3%	2.0p
6.0%	6.9%	0.9p
9.4%	11.5%	2.1p

(単位：億円)

	受注高			
	2020年度 3Q実績	2021年度 3Q実績	前年同期比	
			増減額	増減率
戸建住宅事業	2,388	2,702	313	13.1%
賃貸住宅事業	2,651	2,879	227	8.6%
建築・土木事業	2,225	2,357	131	5.9%
合計	7,266	7,939	673	9.3%

受注残高		
2020年度 期末	2021年度 3Q末	前期末比 増減額
1,832	1,986	153
3,727	3,841	114
3,624	4,038	414
9,184	9,867	682

	1棟当たり単価		
	2020年度 実績	2021年度 3Q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	12,454万円	658万円

- 戸建住宅事業  
グリーンファースト ゼロ比率： 89% (4~10月)  
3・4階建て比率 (金額ベース)： 8.8%
- 賃貸住宅事業  
3・4階建て比率 (金額ベース)： 77.7%

#### ストック型ビジネス

(単位：億円)

	売上高			
	2020年度 3Q実績	2021年度 3Q実績	前年同期比	
			増減額	増減率
リフォーム事業	981	1,113	131	13.4%
不動産フィー事業	4,165	4,378	212	5.1%
合計	5,147	5,491	344	6.7%

売上総利益率		
2020年度 3Q実績	2021年度 3Q実績	前年同期比 増減
27.4%	28.3%	0.9p
16.2%	17.1%	0.9p
18.3%	19.4%	1.1p

	営業利益			
	2020年度 3Q実績	2021年度 3Q実績	前年同期比	
			増減額	増減率
リフォーム事業	129	174	45	34.8%
不動産フィー事業	337	392	55	16.5%
合計	466	567	100	21.6%

営業利益率		
2020年度 3Q実績	2021年度 3Q実績	前年同期比 増減
13.2%	15.7%	2.5p
8.1%	9.0%	0.9p
9.1%	10.3%	1.2p

(単位：億円)

	受注高			
	2020年度 3Q実績	2021年度 3Q実績	前年同期比	
			増減額	増減率
リフォーム事業	1,047	1,205	157	15.1%
不動産フィー事業	4,165	4,378	212	5.1%
合計	5,213	5,583	370	7.1%

受注残高		
2020年度 期末	2021年度 3Q末	前期末比 増減額
285	377	91
-	-	-
285	377	91

- 不動産フィー事業  
管理室数： 66.9万室  
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 3Q実績	2021年度 3Q実績	前年同期比	
			増減額	増減率
分譲住宅事業	948	1,348	400	42.2%
マンション事業	483	513	29	6.1%
都市再開発事業	615	872	256	41.7%
合計	2,048	2,734	686	33.5%

売上総利益率		
2020年度 3Q実績	2021年度 3Q実績	前年同期比 増減
18.2%	18.9%	0.7p
20.4%	22.1%	1.7p
22.1%	15.7%	△6.4p
19.9%	18.5%	△1.4p

	営業利益			
	2020年度 3Q実績	2021年度 3Q実績	前年同期比	
			増減額	増減率
分譲住宅事業	54	106	51	94.6%
マンション事業	64	72	8	13.5%
都市再開発事業	110	109	△0	△0.8%
合計	229	288	59	25.9%

営業利益率		
2020年度 3Q実績	2021年度 3Q実績	前年同期比 増減
5.8%	7.9%	2.1p
13.2%	14.2%	1.0p
18.0%	12.6%	△5.4p
11.2%	10.6%	△0.6p

(単位：億円)

	受注高			
	2020年度 3Q実績	2021年度 3Q実績	前年同期比	
			増減額	増減率
分譲住宅事業	1,096	1,551	455	41.5%
マンション事業	511	609	98	19.3%
都市再開発事業	644	792	147	22.9%
合計	2,251	2,953	701	31.2%

受注残高		
2020年度 期末	2021年度 3Q末	前期末比 増減額
477	679	202
916	1,012	96
289	208	△80
1,682	1,901	218

#### ■ 都市再開発事業

物件売却による売上高：636億円（前年同期：377億円）、売上利益：125億円（同：96億円）

#### 国際ビジネス

(単位：億円)

	2020年度 3Q実績	2021年度 3Q実績	前年同期比	
			増減額	増減率
	売上高	2,630	2,429	△200
営業利益	306	340	34	11.2%
受注高	2,591	2,732	140	5.4%

	2020年度 3Q実績	2021年度 3Q実績	前年同期比 増減
売上総利益率	20.8%	24.1%	3.3p
営業利益率	11.6%	14.0%	2.4p
受注残高 (億円)	2020年度 期末	2021年度 3Q末	前期末比 増減額
	1,996	2,298	302

#### ■ 国別詳細

(単位：億円)

国	2021年度3Q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	232	△4	△4	454	82.05
中国	271	41	53	223	16.77
アメリカ	1,924	312	300	2,053	108.55
シンガポール※			3		81.09
イギリス※			△6		149.89
その他・共通費	1	△8	△7	1	-
合計	2,429	340	337	2,732	-

2021年度3Q末	
受注残高	投資残高
561	1,518
426	402
1,310	5,171
	363
	62
-	-
2,298	7,516

国	2020年度3Q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	151	1	1	350	73.13
中国	662	116	129	264	15.34
アメリカ	1,815	194	191	1,975	107.48
シンガポール※			12		77.61
イギリス※			△6		137.27
その他・共通費	1	△7	△5	1	-
合計	2,630	306	321	2,591	-

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 3Q実績					2021年度 3Q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	2,352	225	9.6%	25.1%	2,388	2,548	306	12.0%	26.5%	2,702
	賃貸住宅事業	2,625	323	12.3%	24.1%	2,651	2,764	395	14.3%	25.6%	2,879
	建築・土木事業	2,372	143	6.0%	11.6%	2,225	1,942	133	6.9%	13.5%	2,357
	小計	7,350	691	9.4%	20.4%	7,266	7,256	835	11.5%	22.7%	7,939
ストック型	リフォーム事業	981	129	13.2%	27.4%	1,047	1,113	174	15.7%	28.3%	1,205
	不動産フィー事業	4,165	337	8.1%	16.2%	4,165	4,378	392	9.0%	17.1%	4,378
	小計	5,147	466	9.1%	18.3%	5,213	5,491	567	10.3%	19.4%	5,583
開発型	分譲住宅事業	948	54	5.8%	18.2%	1,096	1,348	106	7.9%	18.9%	1,551
	マンション事業	483	64	13.2%	20.4%	511	513	72	14.2%	22.1%	609
	都市再開発事業	615	110	18.0%	22.1%	644	872	109	12.6%	15.7%	792
	小計	2,048	229	11.2%	19.9%	2,251	2,734	288	10.6%	18.5%	2,953
	国際事業	2,630	306	11.6%	20.8%	2,591	2,429	340	14.0%	24.1%	2,732
	その他	512	△ 23	△ 4.6%	10.5%	466	535	△ 12	△ 2.3%	11.8%	577
	消去または全社	-	△ 322	-	-	-	-	△ 337	-	-	-
	合計	17,688	1,348	7.6%	19.4%	17,790	18,448	1,682	9.1%	20.8%	19,785

### <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	25,530	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%	-

## <参考> 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	3,820	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%
	不動産フィー事業	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%

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	3,620	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%	

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	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%
	不動産フィー事業	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。