

2022年度第3四半期

(2022.2.1 – 2022.10.31)

— 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

〈参考〉通期見通し

積水ハウス株式会社

2022年12月8日

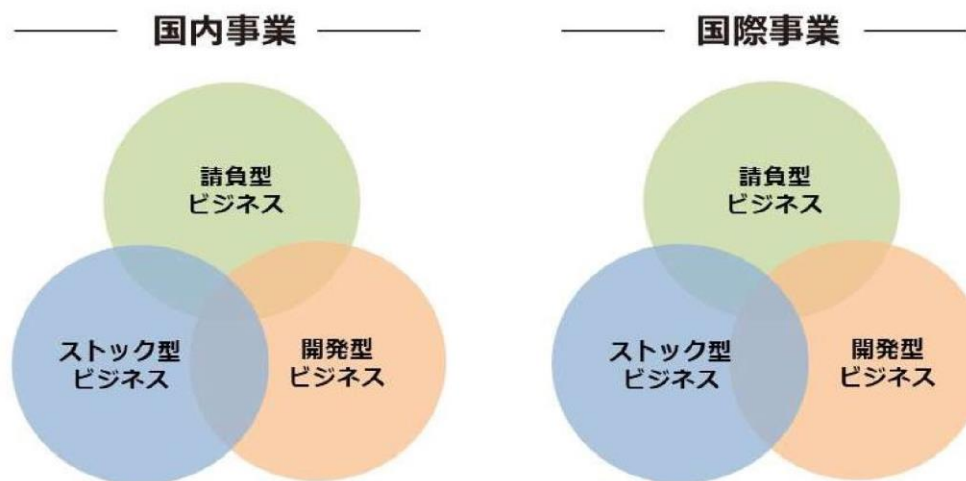
第5次中期経営計画の基本方針

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

- 第3四半期として、過去最高の売上高・利益、いずれも大幅に更新。
- 厳しい経済環境の中、第5次中計最終年度は計画に沿って着実に進捗。

(単位：億円)

	2021年度3Q 2021.2-2021.10	2022年度3Q 2022.2-2022.10	増減額	増減率
売上高	18,448	21,300	2,852	15.5%
売上総利益	3,836	4,382	545	14.2%
売上総利益率	20.8%	20.6%	△0.2p	—
販管費	2,154	2,357	202	9.4%
営業利益	1,682	2,024	342	20.4%
営業利益率	9.1%	9.5%	0.4p	—
営業外収支	4	1	△2	△69.6%
経常利益	1,686	2,026	339	20.1%
特別利益	60	168	107	177.3%
特別損失	11	30	19	170.2%
親会社株主に帰属する 四半期純利益	1,158	1,498	339	29.3%
EPS	171.06円	224.05円		

営業外収支 主な内訳
 ・ 為替差損益：+29億円
 （前期比+17億円）
 ・ 持分法投資損益：△17億円
 （前期比△9億円）
 イギリスUrban Splash
 House Holdingsへの出資
 に係る投資評価損 他

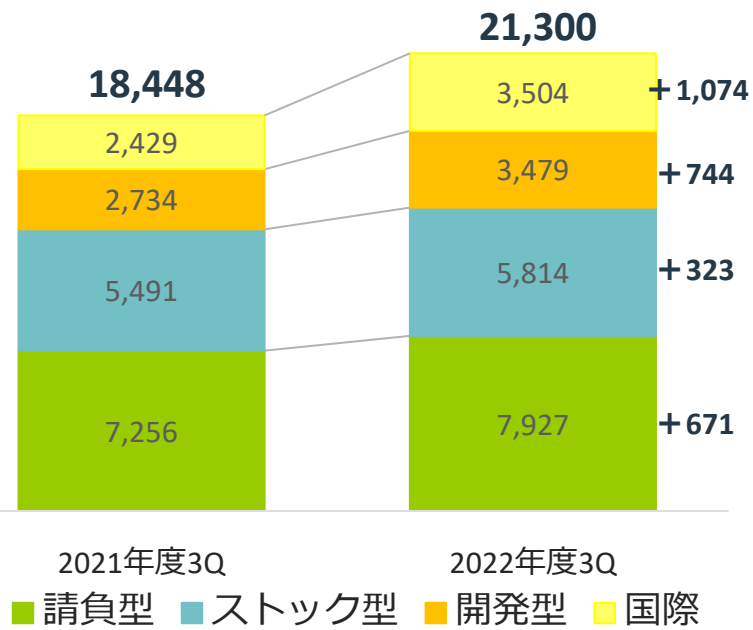
特別利益 主な内訳
 ・ 中国事業
 関係会社清算益：168億円

特別損失 主な内訳
 ・ 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

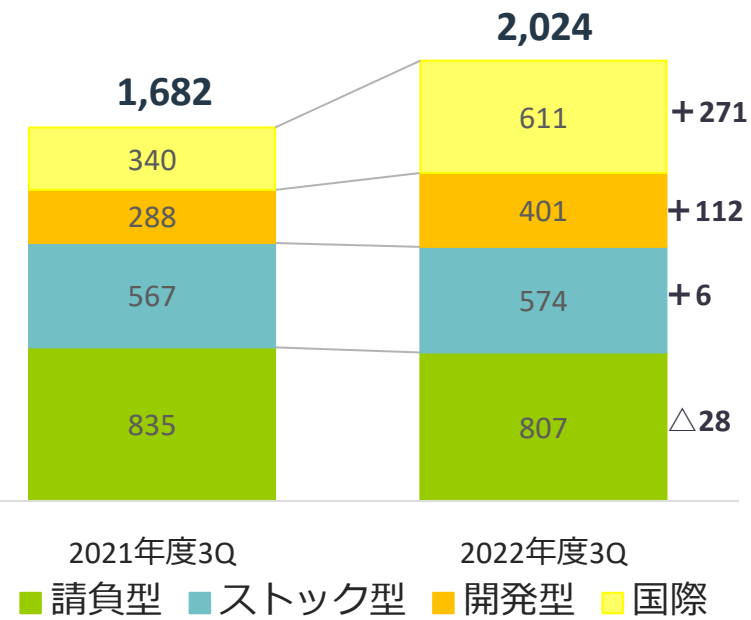
1. 業績概要 – ビジネスモデル別

(単位：億円)

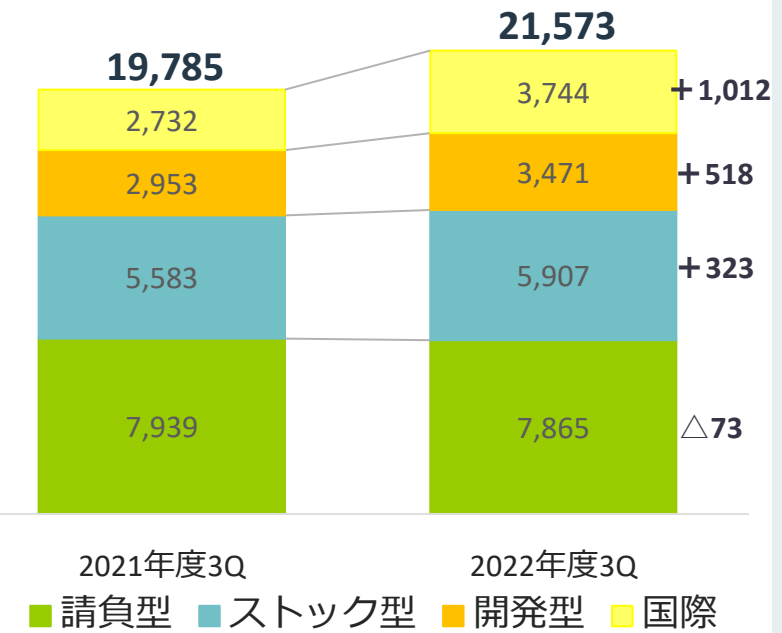
売上高



営業利益



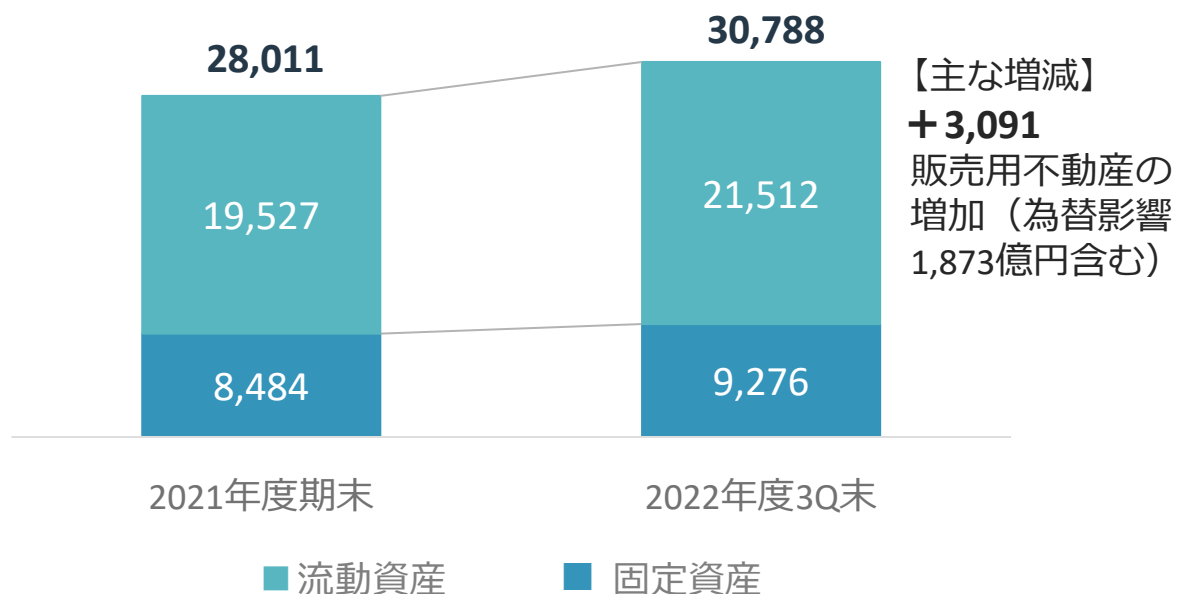
受注高



2. 財政状態

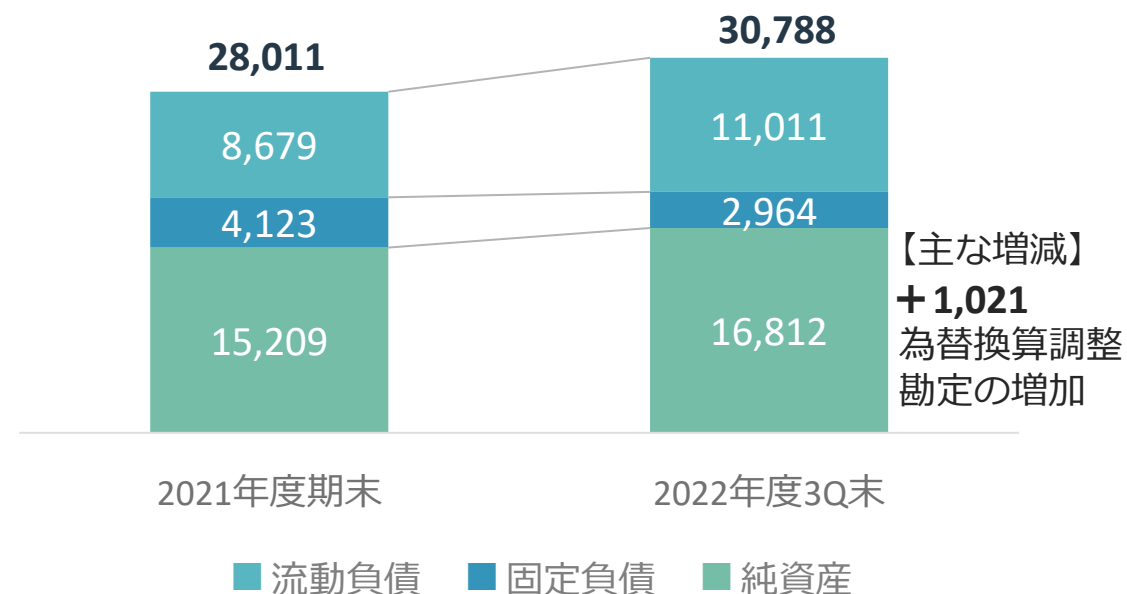
連結貸借対照表

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3Q末	増減額
販売用不動産*	11,766	14,857	3,091
分譲住宅事業	1,521	1,907	385
マンション事業	2,076	2,133	56
都市再開発事業	688	315	△372
国際事業	7,480	10,501	3,021

*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3Q末	増減額
有利子負債（億円）	5,498	6,864	1,366
D/Eレシオ	37.3%	42.2%	4.9p
自己資本比率	52.6%	52.9%	0.3p

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3Q 2021.2-2021.10	2022年度3Q 2022.2-2022.10	増減額
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,074	532	△542
投資活動によるキャッシュ・フロー	△568	△ 1,483	△914
フリー・キャッシュ・フロー	506	△ 951	△1,457
財務活動によるキャッシュ・フロー	△712	△ 985	△272
現金および現金同等物の期末残高	5,965	3,392	△2,573

【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：当期△680億円
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3Q 2021.2-2021.10	2022年度3Q 2022.2-2022.10	増減額	2022年度 通期計画
資本的支出	673	745	71	1,000
減価償却費	178	195	17	260

4. セグメント情報 – 請負型ビジネス

- ・ 戸建・賃貸住宅事業ともに増収。昨年から続く資材価格高騰の影響を受けるも、売上総利益率の低下は会社計画想定内。
- ・ 建築・土木事業は、厳しい事業環境の中でも受注獲得により増収となるも、利益率悪化により減益。
- ・ 戸建住宅同様、賃貸住宅でも推進している「シャーメゾンZEH」は目標を大きく上回る進捗（目標50%）。

売上高 （単位：億円）

	2021年度3Q	2022年度3Q	増減額	増減率
戸建住宅事業	2,548	2,598	49	1.9%
賃貸住宅事業	2,764	3,146	382	13.8%
建築・土木事業	1,942	2,182	239	12.3%
請負型ビジネス合計	7,256	7,927	671	9.2%

売上総利益率

	2021年度3Q	2022年度3Q	増減
戸建住宅事業	26.5%	25.1%	△1.4p
賃貸住宅事業	25.6%	24.6%	△1.0p
建築・土木事業	13.5%	10.3%	△3.2p
請負型ビジネス合計	22.7%	20.8%	△1.9p

営業利益 （単位：億円）

	2021年度3Q	2022年度3Q	増減額	増減率
戸建住宅事業	306	277	△29	△9.5%
賃貸住宅事業	395	432	37	9.5%
建築・土木事業	133	97	△36	△27.2%
請負型ビジネス合計	835	807	△28	△3.4%

営業利益率

	2021年度3Q	2022年度3Q	増減
戸建住宅事業	12.0%	10.7%	△1.3p
賃貸住宅事業	14.3%	13.7%	△0.6p
建築・土木事業	6.9%	4.5%	△2.4p
請負型ビジネス合計	11.5%	10.2%	△1.3p

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3Q	2022年度3Q	増減額	増減率
戸建住宅事業	2,702	2,564	△138	△5.1%
賃貸住宅事業	2,879	3,222	343	11.9%
建築・土木事業	2,357	2,079	△278	△11.8%
請負型ビジネス合計	7,939	7,865	△73	△0.9%

受注残高 (単位：億円)

	2021年度 期末	2022年度 3Q末	増減額
戸建住宅事業	1,838	1,804	△34
賃貸住宅事業	3,788	3,864	75
建築・土木事業	4,341	4,237	△103
請負型ビジネス合計	9,968	9,907	△61

1棟当たり単価 (単位：万円)

	2021年度 実績	2022年度3Q	増減額
戸建住宅事業	4,265	4,558	293
賃貸住宅事業	12,656	13,864	1,208

■ 戸建住宅事業

グリーンファースト ゼロ (ZEH) 比率：90% (4～10月)
3・4階建て比率 (金額ベース)：10.5%

■ 賃貸住宅事業

シャームゾンZEH比率：63%
3・4階建て比率 (金額ベース)：86.3%

4. セグメント情報 – スtock型ビジネス

- ・ リフォーム事業において、戸建住宅は提案型・環境型リフォーム、賃貸住宅は資産価値の維持向上に向けたリノベーション提案の継続推進により増収増益。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、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。積水ハウス不動産ホールディングス設立に伴うコスト増加に伴い減益。

売上高 (単位：億円)

	2021年度3Q	2022年度3Q	増減額	増減率
リフォーム事業	1,113	1,182	68	6.2%
不動産フィー事業	4,378	4,632	254	5.8%
ストック型ビジネス合計	5,491	5,814	323	5.9%

売上総利益率

	2021年度3Q	2022年度3Q	増減
リフォーム事業	28.3%	28.5%	0.2p
不動産フィー事業	17.1%	16.5%	△0.6p
ストック型ビジネス合計	19.4%	19.0%	△0.4p

営業利益 (単位：億円)

	2021年度3Q	2022年度3Q	増減額	増減率
リフォーム事業	174	189	14	8.4%
不動産フィー事業	392	385	△7	△2.0%
ストック型ビジネス合計	567	574	6	1.2%

営業利益率

	2021年度3Q	2022年度3Q	増減
リフォーム事業	15.7%	16.0%	0.3p
不動産フィー事業	9.0%	8.3%	△0.7p
ストック型ビジネス合計	10.3%	9.9%	△0.4p

4. セグメント情報 – スtock型ビジネス

受注高 (単位：億円)					受注残高 (単位：億円)		
	2021年度3Q	2022年度3Q	増減額	増減率	2021年度 期末	2022年度 3Q末	増減額
リフォーム事業	1,205	1,274	69	5.7%	333	425	92
不動産フィー事業	4,378	4,632	254	5.8%	—	—	—
ストック型ビジネス合計	5,583	5,907	323	5.8%	333	425	92

不動産フィー事業：管理室数・入居率

	2021年度 期末	2022年度 3Q末	増減
管理室数（万室）	67.4	68.7	1.3
入居率	97.9%	97.9%	—

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、「グランドメゾン新梅田タワー THE CLUB RESIDENCE」の引渡しが増収に寄与。全住戸ZEH基準を満たした超高層タワー「グランドメゾン上町一丁目タワー」が完売するなど、販売も好調。
- 都市再開発事業は、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やサービスアパートメントとして運営していた物件（東京都港区）を売却する等、計画に沿って物件売却が順調に進捗。

売上高 (単位：億円)

	2021年度3Q	2022年度3Q	増減額	増減率
分譲住宅事業	1,348	1,725	376	27.9%
マンション事業	513	571	58	11.4%
都市再開発事業	872	1,182	309	35.5%
開発型ビジネス合計	2,734	3,479	744	27.2%

売上総利益率

	2021年度3Q	2022年度3Q	増減
分譲住宅事業	18.9%	18.3%	△0.6p
マンション事業	22.1%	25.2%	3.1p
都市再開発事業	15.7%	14.6%	△1.1p
開発型ビジネス合計	18.5%	18.2%	△0.3p

営業利益 (単位：億円)

	2021年度3Q	2022年度3Q	増減額	増減率
分譲住宅事業	106	153	47	44.7%
マンション事業	72	100	27	37.5%
都市再開発事業	109	147	37	34.5%
開発型ビジネス合計	288	401	112	39.0%

営業利益率

	2021年度3Q	2022年度3Q	増減
分譲住宅事業	7.9%	8.9%	1.0p
マンション事業	14.2%	17.5%	3.3p
都市再開発事業	12.6%	12.5%	△0.1p
開発型ビジネス合計	10.6%	11.5%	0.9p

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3Q	2022年度3Q	増減額	増減率
分譲住宅事業	1,551	1,900	349	22.5%
マンション事業	609	626	17	2.9%
都市再開発事業	792	944	151	19.1%
開発型ビジネス合計	2,953	3,471	518	17.6%

受注残高 (単位：億円)

	2021年度 期末	2022年度 3Q末	増減額
	581	756	175
	849	904	55
	250	12	△238
	1,681	1,673	△7

都市再開発事業：物件売却 (単位：億円)

	2021年度3Q	2022年度3Q	増減額
物件売却による売上高	636	897	261
物件売却による売上利益	125	167	41

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、大幅な増収増益。 Holt社、Chesmar社の連結化も寄与。コミュニティ開発事業は好調に推移。マルチファミリー事業は、今期4物件売却の計画のうち、1Qの2物件売却済みに加え、新たに2物件契約。
- ・ オーストラリアはマンションの引渡しに加え、物件売却もあり増収増益。
- ・ 中国は太倉市のマンションの引渡しにより、事業完了に向け着実に進捗。

(単位：億円)

	2021年度3Q	2022年度3Q	増減額	増減率
売上高	2,429	3,504	1,074	44.2%
売上総利益率	24.1%	27.1%	3.0p	－
営業利益	340	611	271	79.7%
営業利益率	14.0%	17.4%	3.4p	－
受注高	2,732	3,744	1,012	37.1%

	2021年度 期末	2022年度 3Q末	増減額
受注残高	2,604	3,389	784

	2021年度 期末	2022年度 3Q末	増減額
投資残高	8,117	11,604	3,487
アメリカ	5,813	9,301	3,488
オーストラリア	1,645	1,853	208
中国	215	78	△137
シンガポール	363	363	－
イギリス	80	8	△71

4. セグメント情報 – 国際ビジネス

国別詳細

(単位：億円)

	売上高			営業利益			経常利益		
	2021年度3Q	2022年度3Q	増減額	2021年度3Q	2022年度3Q	増減額	2021年度3Q	2022年度3Q	増減額
アメリカ	1,924	2,799	875	312	501	189	300	476	176
賃貸住宅開発事業	281	392	111	64	80	15	-	-	-
コミュニティ開発事業	521	525	4	128	171	42	-	-	-
住宅販売事業	1,110	1,873	763	110	259	149	-	-	-
オーストラリア	232	471	238	△4	54	58	△4	53	58
中国	271	233	△38	41	68	27	53	71	18
シンガポール※	-	-	-	-	-	-	3	5	2
イギリス※	-	-	-	-	-	-	△6	△18	△12
その他・共通費	1	0	△1	△8	△13	△4	△8	△12	△3
合計	2,429	3,504	1,074	340	611	271	337	577	239

※持分法適用

	受注高			受注残高		
	2021年度3Q	2022年度3Q	増減額	2021年度期末	2022年度3Q末	増減額
アメリカ	2,053	3,029	976	1,753	2,528	774
賃貸住宅開発事業	281	500	218	321	429	107
コミュニティ開発事業	495	709	214	518	702	183
住宅販売事業	1,267	1,811	543	913	1,396	483
オーストラリア	454	672	218	656	857	201
中国	223	42	△181	194	3	△191
合計	2,732	3,744	1,012	2,604	3,389	784

参考：為替レート

(単位：円)	期中平均レート		
	2021年度 3Q	2022年度 3Q	2022年度 計画
アメリカ	108.55	128.02	129.00
オーストラリア	82.05	90.02	90.00
中国	16.77	19.32	19.50
シンガポール	81.09	92.88	93.00
イギリス	149.89	160.18	161.00

4. セグメント情報

(単位：億円)

		2021年度3Q					2022年度3Q				
		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	2,548	306	12.0%	26.5%	2,702	2,598	277	10.7%	25.1%	2,564
	賃貸住宅事業	2,764	395	14.3%	25.6%	2,879	3,146	432	13.7%	24.6%	3,222
	建築・土木事業	1,942	133	6.9%	13.5%	2,357	2,182	97	4.5%	10.3%	2,079
	小計	7,256	835	11.5%	22.7%	7,939	7,927	807	10.2%	20.8%	7,865
ストック型	リフォーム事業	1,113	174	15.7%	28.3%	1,205	1,182	189	16.0%	28.5%	1,274
	不動産フィー事業	4,378	392	9.0%	17.1%	4,378	4,632	385	8.3%	16.5%	4,632
	小計	5,491	567	10.3%	19.4%	5,583	5,814	574	9.9%	19.0%	5,907
開発型	分譲住宅事業	1,348	106	7.9%	18.9%	1,551	1,725	153	8.9%	18.3%	1,900
	マンション事業	513	72	14.2%	22.1%	609	571	100	17.5%	25.2%	626
	都市再開発事業	872	109	12.6%	15.7%	792	1,182	147	12.5%	14.6%	944
	小計	2,734	288	10.6%	18.5%	2,953	3,479	401	11.5%	18.2%	3,471
国際事業		2,429	340	14.0%	24.1%	2,732	3,504	611	17.4%	27.1%	3,744
その他		535	△12	△2.3%	11.8%	577	574	△6	△1.0%	12.8%	584
消去または全社		—	△337	—	—	—	—	△363	—	—	—
合計		18,448	1,682	9.1%	20.8%	19,785	21,300	2,024	9.5%	20.6%	21,573

(単位：億円)

	2021年度 実績	2022年度 計画	増減額	増減率
売上高	25,895	29,300	3,404	13.1%
売上総利益	5,288	5,930	641	12.1%
営業利益	2,301	2,600	298	13.0%
経常利益	2,300	2,600	299	13.0%
親会社株主に帰属する 当期純利益	1,539	1,740	200	13.1%
EPS	227.37円	260.83円	33.46円	14.7%
ROA	8.6%	8.9%	—	—
ROE	11.0%	11.2%	—	—
1株当たり配当金	90.00円	104.00円	14.00円	15.6%
配当性向	39.6%	39.9%	—	—

注：2022年9月8日発表内容より変更なし

〈参考〉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）			
		2021年度 実績	2022年度（通期）			2021年度 実績	2022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	3,527	3,680	152	4.3%	3,532	3,640	107	3.0%
	賃貸住宅事業	3,840	4,160	319	8.3%	3,901	4,120	218	5.6%
	建築・土木事業	2,619	2,990	370	14.2%	3,336	3,020	△316	△9.5%
	小計	9,986	10,830	843	8.4%	10,771	10,780	8	0.1%
ストック型	リフォーム事業	1,561	1,650	88	5.7%	1,609	1,700	90	5.6%
	不動産フィー事業	5,849	6,180	330	5.6%	5,849	6,180	330	5.6%
	小計	7,411	7,830	418	5.6%	7,459	7,880	420	5.6%
開発型	分譲住宅事業	1,914	2,310	395	20.6%	2,018	2,370	351	17.4%
	マンション事業	906	910	3	0.4%	839	930	90	10.8%
	都市再開発事業	1,027	1,224	196	19.1%	988	1,020	31	3.1%
	小計	3,848	4,444	595	15.5%	3,847	4,320	472	12.3%
国際事業		3,889	5,406	1,516	39.0%	4,327	4,760	432	10.0%
その他		759	790	30	4.0%	811	790	△21	△2.7%
合計		25,895	29,300	3,404	13.1%	27,217	28,530	1,312	4.8%

〈参考〉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	
		2021年度 実績	2022年度（通期）			2021年度 実績	2022年度 計画	2021年度 実績	2022年度 計画
			計画	対前期 増減額	前期比				
請負型	戸建住宅事業	424	405	△19	△4.6%	12.0%	11.0%	26.5%	25.1%
	賃貸住宅事業	560	580	19	3.5%	14.6%	13.9%	25.7%	24.9%
	建築・土木事業	151	102	△49	△32.7%	5.8%	3.4%	12.5%	9.7%
	小計	1,136	1,087	△49	△4.4%	11.4%	10.0%	22.5%	20.8%
ストック型	リフォーム事業	255	280	24	9.6%	16.4%	17.0%	28.6%	28.8%
	不動産フィー事業	504	530	25	5.0%	8.6%	8.6%	16.7%	16.8%
	小計	760	810	49	6.5%	10.3%	10.3%	19.2%	19.3%
開発型	分譲住宅事業	145	180	34	23.7%	7.6%	7.8%	18.0%	17.3%
	マンション事業	124	120	△4	△3.9%	13.8%	13.2%	22.0%	21.4%
	都市再開発事業	112	115	2	2.0%	11.0%	9.4%	14.3%	12.7%
	小計	383	415	31	8.3%	10.0%	9.3%	17.9%	16.9%
国際事業		501	800	298	59.5%	12.9%	14.8%	22.4%	25.1%
その他		△12	0	12	—	△1.6%	0.0%	11.9%	12.7%
消去または全社		△467	△512	△44	—	—	—	—	—
合計		2,301	2,600	298	13.0%	8.9%	8.9%	20.4%	20.2%

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。